

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΕΔΩΣΕ Η ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΤΕΕ/ΤΚΜ

Εντυπωσιακή ήταν η ανταπόκριση των μηχανικών της κεντρικής Μακεδονίας στην ενημερωτική εκδήλωση του ΥΠΕΚΑ για το νόμο ρύθμισης των αυθαιρέτων 4178/2013, η οποία πραγματοποιήθηκε την Παρασκευή 4 Οκτωβρίου σε συνεργασία με το ΤΕΕ/ΤΚΜ και φιλοξενήθηκε στο αμφιθέατρο του Επιμελητηρίου. Περισσότεροι από 500 μηχανικοί γέμισαν ασφυκτικά το χώρο και ορισμένοι από αυτούς αναγκάστηκαν να παρακολουθήσουν τις παρουσιάσεις είτε καθισμένοι στα σκαλοπάτια, είτε και όρθιοι.

Παρών στην εκδήλωση ήταν ο υπουργός αναπληρωτής, **Σταύρος Καλαφάτης**, τον οποίο υποδέχθηκε και καλωσόρισε ο πρόεδρος του ΤΕΕ/ΤΚΜ **Τάσος Κονακλίδης**.

Στο σύντομο χαιρετισμό του ο πρόεδρος του Τμήματος, αφού αναφέρθηκε στις πολύ δύσκολες συνθήκες που επικρατούν στη χώρα, μίλησε για τις δυσμενείς αλλαγές στο ασφαλιστικό των μηχανικών. Παρουσίασε αναλυτικά τη μεγάλη μείωση στις εγγραφές νέων μηχανικών στο ΤΕΕ και την ταυτόχρονα αύξηση στις διαγραφές. Τόνισε ότι σήμερα οι Έλληνες μηχανικοί θα έπρεπε να δουλεύουν σε όλα τα Βαλκάνια καθώς έχουν τα απαραίτητα εφόδια αλλά και την πείρα.

Το ΤΕΕ δε θα στηρίξει μηχανικούς που έχουν παρανομήσει

“Ζητάμε τα αυτονόματα. Θα βάλουμε πλάτη για την πατρίδα, αλλά και αυτή θα πρέπει να βοηθά τους πολίτες της. Ζητάμε από την κυβέρνηση να επιτελέσει το ρόλο της απέναντι στους μηχανικούς”, είπε χαρακτηριστικά. Τέλος, ο κ. Κονακλίδης ξεκαθάρισε ότι το ΤΕΕ δε θα στηρίξει μηχανικούς που έχουν παρανομήσει επιχειρώντας να τακτοποιήσουν αυθαιρέτα. “Είναι απαράδεκτο να λέμε ψέματα για να έχουμε δουλειά”, κατέληξε.

Σπιθαρός και εξαιρετικά λειτουργικός ο νόμος, σύμφωνα με τον υπουργό

Στην τοποθέτησή του ο αναπληρωτής υπουργός, Σταύρος Καλαφάτης, έδωσε ιδιαίτερη έμφαση στην υλοποίηση του νόμου, τονίζοντας ότι το υπουργείο είναι σε ετοιμότητα για να υποστηρίξει τους μηχανικούς και τους νομικούς με σκοπό να εξοικειωθούν με τις νέες διατάξεις, ώστε να διευκολύνουν τους πολίτες. «Αυτό που επιδιώκουμε είναι να μεγαλώσει η “ομάδα εργασίας” που θα σταθεί στο πλευρό των πολιτών, ώστε να μπορέσουν να λύσουν το πρόβλημά τους. Είναι αυτονόητο ότι το ΥΠΕΚΑ σας στηρίζει και είμαι βέβαιος ότι από σήμερα και με την συνεργασία που ξεκινάμε για την καθημερινότητα της εφαρμογής του Νόμου, η δουλειά που έχουμε μπροστά μας θα γίνει με πιο συντονισμένο και αποτελεσματικό τρόπο» είπε χαρακτηριστικά ο κ. Καλαφάτης. Ενώ συμπλήρωσε ότι οι διατάξεις του νόμου είναι αναλυτικές, σε συμφωνία με τις αρχές του αστικού δικαίου και των πολεοδομικών διατάξεων, ώστε να είναι στιβαρός και εξαιρετικά λειτουργικός.

Ο Σταύρος Καλαφάτης, αφού παρουσίασε τις κεντρικές καινοτομίες του νόμου, με τον οποίο όπως τόνισε μιλώντας «τίτλοι τέλους στα αυθαιρέτα, καθώς αυτό το κεφάλαιο έκλεισε», ανέφερε ότι η πιο βαθιά αλλαγή του νέου θεσμικού πλαισίου έγκειται στο γεγονός ότι τα προβλήματα λύνονται στη βάση της πραγματικότητας και έφερε ως παράδειγμα την εξ' αδιαιρέτου κατοικία και τους ημιυπαίθριους, ενώ σημείωσε την



έκπτωση που δίνει ο νόμος στην καταβολή του ειδικού προστίμου για όλους τους κατοίκους της Θράκης.

Καταλήγοντας τόνισε: «Είναι ευθύνη όλων μας, να κερδίσει το περιβάλλον, η κοινωνική οργάνωση, το περιουσιακό δικαίωμα του καθενός, την αξία που του προσδίδει και την ευκαιρία που παρέχει αυτή η αλλαγή. Τώρα λύνουμε το πρόβλημα, μεταβιβάζουμε λύση στις επόμενες γενιές».

Ο Γενικός Γραμματέας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, Σωκράτης Αλεξιάδης, παρουσίασε τις βασικές διατάξεις του νόμου 4178/2013, αλλά και τις βασικότερες αλλαγές στη φιλοσοφία και τις ειδικές ρυθμίσεις σε σχέση με το προηγούμενο θεσμικό πλαίσιο, ενώ ειδικότερα θέματα εφαρμογής του νόμου παρουσίασαν ο Νομικός Σύμβουλος του Υπουργού Αναπληρωτή ΠΕΚΑ, Κωνσταντίνος Καρατσώλης, και η Προϊσταμένη (Τμήματος Α) της Διεύθυνσης Οικοδομικού και Κτιριολογικού Κανονισμού (ΔΟΚΚ), Ευρυδίκη Γαρδίκη.

Πληροφορίες και διευκρινίσεις

Στη διάρκεια της εκδήλωσης προέκυψαν συμπερασματικά τα εξής, σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκέντρωσε η συνάδελφος **Αναστασία Μητρακάκη**:

Αυθαιρέτη - συνεπώς και κατεδαφιστέα, αν δε ρυθμιστεί - είναι κάθε κατασκευή, που έχει εκτελεστεί:

- Χωρίς οικοδομική άδεια, έγκριση μικρής κλίμακας ή χωρίς οποιοδήποτε στοιχείο νομιμότητας σύμφωνα με τις εκάστοτε διατάξεις.
- Καθ' υπέρβαση της οικοδομικής του άδειας, της έγκρισης μικρής κλίμακας ή άλλου νομιμοποιητικού του στοιχείου.
- Κατά παράβαση των γενικών, ειδικών και άλλων διατάξεων, ή ανοχών, όπως αυτές καθορίζονται.

Για τα παραπάνω εξ' ολοκλήρου αυθαιρέτα κτίσματα ή ακίνητα με αυθαιρέτες κατασκευές/χρήσεις, δε δύναται να συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του νόμου καμία δικαιοπραξία εν ζωή που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε αυτά, χωρίς να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και

βεβαίωση μηχανικού, που συμπεριλαμβάνουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 3 του ν. 4178/2013. Το ίδιο ισχύει και για τα ακίνητα χωρίς κτίσμα.

Γενικά βήματα για τον εντοπισμό των αυθαιρέτων κατασκευών/χρήσεων:

Ο νόμος αφορά αυθαιρέτες κατασκευές που προϋφίστανται τις 28-7-2011.

Για τον εντοπισμό των αυθαιρέτων κατασκευών/χρήσεων : Καταρχήν διερευνάται αν οι αυθαιρέτες κατασκευές / χρήσεις υπάγονται σε κάποια από τις κατηγορίες του άρθρου 2 του ν. 4178/2013 και εφόσον δεν υπάγονται σε κάποια από αυτές τις κατηγορίες, αναζητούνται αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου κατασκευής ή εγκατάστασής τους - εφόσον αφορούν αλλαγή χρήσης - εξετάζεται η δυνατότητα νομιμοποίησής τους ή τέλος, ρυθμίζονται, αφού αυτές κατηγοριοποιηθούν κατά περίπτωση και όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.

Στην περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας:

Ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών/χρήσεων γίνεται κατόπιν σύγκρισης της πραγματικής κατάστασης με τις εγκεκριμένες μελέτες που συνοδεύουν τις οικοδομικές άδειες, καθώς αυτές εκδίδονται για να υλοποιούνται με ακρίβεια.





Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών που διαπιστώνονται συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή.

Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος.

Εφόσον ο ίδιος ιδιοκτήτης κατέχει παραπάνω από μία οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, μπορεί να προβεί σε μία ή περισσότερες υπαγωγές, λαμβάνοντας όμως υπόψη για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων, κατά τον υπολογισμό του προστίμου, το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών που αντιστοιχούν, κατά περίπτωση, αθροιστικά ή όχι στην ιδιοκτησία του ή στο σύνολο αυτών, αντίστοιχα.

Εξ' αδιαίρετου ιδιοκτησίες

Επιτρέπεται η υπαγωγή, των αυθαίρετων κατασκευών (προ τις 28-7-2011) ενός εκ των συνιδιοκτητών στο ν. 4178/2013, σε εξ' αδιαίρετου και χωρίς σύσταση ιδιοκτησίας ακίνητα, με την προϋπόθεση σύνταξης συμβολαιογραφικού προσυμφώνου σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών – χωρίς περιορισμό ως προς το χρόνο σύνταξής του- με αναφορά σε αυτό των προϋποθέσεων της παρούσας διάταξης, το οποίο μεταξύ άλλων επισυνάπτεται στα απαραίτητα δικαιολογητικά όπως αναφέρεται στο άρθρο 11 του ν. 4178/2013.

Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, δύνανται να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών.

Με ΠΔ, δύνανται να εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 1 και παρ. 1 του Ν.Δ/τος 1024/1971 ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28-7-2011, εφόσον επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση όγκου του κτιρίου.

Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών

Κατ' αναλογία με την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, η κατασκευή αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και οι αυθαίρετες μετατροπές η/υ χώρων σε κλειστούς χώρους κύριας χρήσης, όταν δεν δύνανται να υποβληθούν για την απόδειξη της παλαιότητας τους φορολογικά ή άλλα δημόσια έγγραφα, μπορούν να υπάγονται στο ν.

4178/2013, λαμβάνοντας ως χρόνο για τον υπολογισμό του προστίμου τους, την 1-1-2004.

Σχετικά με τις κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων

Κατηγορία 1
Υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, κτιρίων με αποκλειστική χρήση κατοικία, που προϋφίστανται το 1975 (9-6-1975), χωρίς καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου και μόνο με την καταβολή παραβόλου ύψους 500 €.

Υπάγονται αποκλειστικά αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια κατοικίας καθώς και βοηθητικοί χώροι που μετατράπηκαν σε κατοικία. Εξαιρούνται κατοικίες που προέκυψαν από αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ειδικών κτιρίων σε κατοικία (άρθρο 9, ν. 4178/2013).

Στην περίπτωση που υπάρχουν διηρημένες ιδιοκτησίες, ακόμη κι αν ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, υποχρεωτικά η υπαγωγή των αυθαίρετων πρέπει να γίνεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Κατηγορία 4

Στην περίπτωση συγκρισιμότητας του αυθαίρετου, η σύγκριση με το ποσοστό 40% στα πολεοδομικά μεγέθη δόμησης και κάλυψης και με το ποσοστό 20% στο μέγεθος του ύψους, που αναφέρει στη συγκεκριμένη κατηγορία ότι δεν πρέπει να παραβιάζονται, για να μπορεί να ενταχθεί κάποιο αυθαίρετο σε αυτήν την κατηγορία, αφορά, τα πολεοδομικά μεγέθη που παραβιάζει η συγκεκριμένη ιδιοκτησία και συγκρίνονται κατ' αναλογία με την παρ. 2 του άρθρου 18, με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της αδειας που αναλογούν στην εν λόγω συνιδιοκτησία (συνυπολογίζοντας όλα τα αυθαίρετα που αναφέρονται στην παρ. αα. της κατηγορίας 4 του άρθρου 9, ν.4178/2013).

Ορισμοί, κύριας, κύριας και μοναδικής κατοικίας καθώς και πρώτης κατοικίας για την εφαρμογή του ν. 4178/2013

Κύρια κατοικία, είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση. Κύρια και μοναδική κατοικία, είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφόσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.

Πρώτη κατοικία, είναι η κύρια κατοικία, κατά τα παραπάνω.

Για την πλήρωση των προϋποθέσεων, σχετικά με τους τρίτεκνους ή πολύτεκνους και τις μονογονεϊκές οικογένειες, στοιχείο αποτελεί η φορολογική δήλωση στην οποία αναφέρονται τα προστατευόμενα μέλη τους.

Ειδικές διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

Δεν προσμετράται το επιπλέον ύψος που προέκυψε σε κτίσμα από τις εκκωματώσεις που έχουν εκτελεστεί γύρω του, καθώς θεωρείται μη ολοκλήρωση περιβάλλοντα χώρου και εφαρμόζεται αναλυτικός υπολογισμός για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Δεν εφαρμόζεται το παραπάνω σε κατασκευές του άρθρου 13, που αφορά τους παραδοσιακούς οικισμούς, προσμετράται δηλ. ως υπέρβαση ύψους η εν λόγω παράβαση.

Για τη χρήση του μειωτικού συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας και εφόσον η συνολική επιφάνεια ξεπερνάει την απαραίτητη όπως αυτή ορίζεται ότι καλύπτει, κατά περίπτωση, τις στεγαστικές ανάγκες, η μείωση εφαρμόζεται μόνο για το εμβαδόν που αφορά στην πλήρωση των στεγαστικών αναγκών, ενώ η επιπλέον επιφάνεια δηλώνεται σε άλλο φύλλο καταγραφής χωρίς την παραπάνω μείωση.

Ειδικές διατάξεις

Στην περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου, την αίτηση υποβάλλει οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος εκ των συνιδιοκτητών του ορόφου.

Για τις υπόλοιπες ρυθμισμένες πλέον ιδιοκτησίες, μπορούν να δίνονται βεβαιώσεις μηχανικών για σύσταση συμβολαιογραφικών πράξεων, αφού γίνεται μεία στη σχετική υπαγωγή. Εάν η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους/κοινόκτητους χώρους οικοδομής, απαιτείται συναίνεση συνιδιοκτητών όπως αυτή περιγράφεται στον παρόντα νόμο (παρ. 1,δ,ι άρθρο 11, ν. 4178/2013).

Καθώς κατά την υπαγωγή διαμερισμάτωσης δεν υπάρχει παράβολο αλλά μόνο πρόστιμο 500 €, η σχετική εντολή πληρωμής του προκύπτει κατά το στάδιο της προσωρινής υποβολής. ■