



ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Στ' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

1. Στο ακίνητό μου, στο οποίο δεν υπάρχει καμία άλλη υπέρβαση πέραν της υπέρβασης ύψους, πώς υπολογίζεται το πρόστιμο;

Μετά από σχετική τροπολογία που ψηφίστηκε στις 9/11/11 διευκρινίζεται ότι σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής της υπέρβασης δόμησης (5α,β,γ,δ), αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως 20% του επιτρεπομένου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του επιτρεπομένου ύψους.

2. Για ημιυπαίθριο χώρο, που δημιουργήθηκε καθ' υπέρβαση της άδειας και ο οποίος παραμένει ανοιχτός και δεν παραβιάζει κανένα από τα πολεοδομικά μεγέθη (κάλυψη, απόσταση από όρια, επιτρεπόμενο ποσοστό ημιυπαίθριων) πώς υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο;

Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό και υπάγεται στην Κατηγορία 13, του Φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής.

3. Αυθαίρετη κατασκευή σε εκτός σχεδίου περιοχή, που μετά την υπαγωγή της στο ν. 4014/11 και την περαίωση της διαδικασίας η περιοχή εντάσσεται στο σχέδιο, κατά την έκδοση άδειας νομιμοποίησης θα επιβληθούν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις ;

Θα εφαρμοστούν τα αναφερόμενα στην παρ. 16, του άρθρου 24, του ν. 4014/11.

4. Διαμένω μόνιμα σε κατοικία (κύρια) 64 τ.μ εκτός σχεδίου. Επίσης στην κατοχή μου υπάρχει και μια οικία στην Αθήνα 92 τ.μ, όπου διαμένουν τα παιδιά μου, που σπουδάζουν εκεί και που είναι προστατευόμενα μέλη. Η κατοικία που διαμένω τώρα (64 τ.μ.) θεωρείται κύρια και μοναδική και τι δικαιολογητικά υποβάλω ;

Η κατοικία είναι μεν κύρια, αλλά δεν είναι και η μοναδική, οπότε δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής 0,4 (του πεδίου 3α).

5. Για όσες αυθαίρετες κατασκευές μπορεί να βγει οικοδομική άδεια με βάση την παρ. 2 του άρθρου 26, μπορεί να γίνει μεταβίβαση μετά την πληρωμή του παραβόλου ή πρέπει να προηγηθεί η έκδοση της οικοδομικής άδειας και μετά;

Για να γίνει μεταβίβαση πρέπει πρώτα να ολοκληρωθεί η έκδοση της οικοδομικής άδειας.

6. Σε κτίρια με οικοδομική άδεια απαιτείται τοπογραφικό εξαρτημένο από Ε.Γ.Σ.Α. στη β' φάση;

Όχι, τοπογραφικό εξαρτημένο από Ε.Γ.Σ.Α. υποβάλλεται στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, καθώς και σε κάθε περίπτωση κτίσματος ή κατασκευής στις εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο.

7. Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια κατά τον υπολογισμό του προστίμου, εκτός από την επιφάνεια των κλειστών χώρων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό και οι ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι, οι εξώστες, η περιτοίχιση, ο βόθρος, πλακοστρώσεις κ.λ.π;
Το πρόστιμο υπολογίζεται στην επιφάνεια των κλειστών χώρων με αυξητικό συντελεστή 2. Οι ημιυπαίθριοι χώροι υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό και οι υπόλοιπες κατασκευές δεν θεωρούνται αυθαίρετες, εφ' όσον δεν παραβιάζουν τις σχετικές διατάξεις, ενώ τα καθ' υπέρβαση αυτών τμήματα υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Κατηγορία 13 του «φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής»).

8. Ποιες αυθαιρεσίες υπάγονται στη ρύθμιση του ν. 4014/11. Αυτές που αντιβαίνουν σε ολόκληρο το ΓΟΚ και ολόκληρο τον Κτιριοδομικό Κανονισμό ;
Παρέχεται η δυνατότητα στον πολίτη να ρυθμίσει κάθε παράβαση και κάθε αυθαίρετη κατασκευή, όπως αυτές ορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις.

9. Τι προσκομίζεται στο συμβολαιογράφο για τη μεταβίβαση ακινήτου στο οποίο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, που έχει υπαχθεί στο άρθρο 26, παρ. 2;
Πρέπει να προηγηθεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και προσκομίζεται επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας, υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.