

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ

ΔΟΜΗΣΗΣ

| Κατηγορίες Παραβόλων | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Νέος Νόμος | | | N.4178/13 |
| Χρήση | Επιφάνεια | Ποσό Παραβόλου | |
| Οποιαδήποτε | $E \leq 100$ τ.μ. | 250 | 500 & 1000 |
| Οποιαδήποτε | $100 < E \leq 500$ τ.μ. | 500 | 1000 & 2000 |
| Οποιαδήποτε | $500 < E \leq 2.000$ τ.μ. | 1000 | 2000 & 4000 |
| Οποιαδήποτε | $2.000 < E \leq 5.000$ τ.μ. | 4000 | 8000 |
| Οποιαδήποτε | $5.000 < E$ | 10000 | 10000 |

| Διατάξεις Υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Νέος Νόμος | N.4178/13 |
| Πρόστιμο = $E * 15\% * T.Z$ (20-01-2016) | T.Z (28-07-2011) μείωση έως 23% |
| Για κατασκευές προ 01.1.1983 καταβάλλεται το 15% του προστίμου | Το ίδιο |
| Για κατασκευές από 01.1.1983 έως 01.1.1993 καταβάλλεται το 60% του προστίμου | Ήταν 80%, υπάρχει διαφορά 20% |
| Για κατασκευές από 01.1.1993 έως 31.12.2003 καταβάλλεται το 80% του προστίμου | Το ίδιο |
| Για κατασκευές από 01.1.2004 έως 27.07.2011 καταβάλλεται το 100% του προστίμου | Το ίδιο |
| Για παραβάσεις με αναλυτικό, Π/15.000 = αριθμός παραβάσεων, παράβολο 500 | Το ίδιο |
| Το πρόστιμο καταβάλλεται σε 80 μηνιαίες δόσεις | |

| Διατάξεις Μείωσης ενιαίου ειδικού προστίμου | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Νέος Νόμος | N.4178/13 |
| Σε υπόγειες στάθμες (που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο), αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο, καθώς και σε εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες, <u>εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 70%</u> | Ίσχυε συντελεστής 50%, ανεξάρτητα αν ήταν αυτοτελής χώρος ή όχι. Στην περίπτωση του αυτοτελούς χώρου <u>προκύπτει διπλασιασμός του προστίμου</u> διότι δεν υπάρχει μειωτικός συντελεστής |
| Σε εφάπαξ καταβολή, <u>παρέχεται έκπτωση 20%</u> | Το ίδιο |
| Σε καταβολή του 30%, <u>παρέχεται έκπτωση 10%</u> | Το ίδιο |
| Υπαγωγή έως 8/2/2017, <u>παρέχεται έκπτωση 20%</u> | Δεν υπήρχε |
| Υπαγωγή από 9/2/2017 έως 8/8/2017, <u>παρέχεται έκπτωση 10%</u> | Δεν υπήρχε |
| Για εκτέλεση προβλεπόμενων εργασιών προσαρμογής, <u>μειώνεται κατά 50% με βεβαίωση</u> | Δεν υπήρχε |
| Για εκτέλεση προβλεπόμενων εργασιών στατικής ενίσχυσης, <u>μειώνεται κατά 60% σε ΣΕ3, μειώνεται κατά 50% σε ΣΕ2, και μειώνεται κατά 30% σε ΣΕ1</u> | Δεν υπήρχε Δεν διευκρινίζεται τι γίνεται με την ΚΥΑ στατικής ενίσχυσης & ενεργειακής αναβάθμισης |

| Διατάξεις Αύξησης ενιαίου ειδικού προστίμου | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Νέος Νόμος | N.4178/13 |
| Σε υπόγειες στάθμες που αποτελούν αυτοτελή χώρο, δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής | Ίσχυε συντελεστής 50%, ανεξάρτητα αν ήταν αυτοτελής χώρος ή όχι. Στην περίπτωση του αυτοτελούς χώρου προκύπτει διπλασιασμός του προστίμου διότι δεν υπάρχει μειωτικός συντελεστής |
| Σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (προστατευόμενη περιοχή, παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα πόλης, 2 οικοδομικά τετράγωνα από τη θάλασσα), έχουμε προσαύξηση του προστίμου 20% | Δεν υπήρχε |
| Υπαγωγή από 9/8/2017 έως 8/2/2018, προσαυξάνεται κατά 10% | Δεν υπήρχε |
| Υπαγωγή μετά την 9/2/2018, προσαυξάνεται κατά 20% | Δεν υπήρχε |

| Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Νέος Νόμος | Ν.4178/13 |
| ΑΜΕΑ (αναπηρία $\geq 80\%$), με εισοδηματικά κριτήρια, για την κύρια κατοικία, καταβάλλουν το 15% του προστίμου | Ίσχυε το ίδιο, αλλά χωρίς εισοδηματικά κριτήρια και για όλες τις χρήσεις |
| ΑΜΕΑ (αναπηρία $\geq 67\%$), με εισοδηματικά κριτήρια, για την κύρια κατοικία, καταβάλλουν το 20% του προστίμου | Ίσχυε το ίδιο |
| Παλινοστούντες ομογενείς εγγεγραμμένοι στα μητρώα(κύρια κατοικία), καταβάλλουν το 20% του προστίμου | Ίσχυε το ίδιο |
| Μόνιμοι κάτοικοι Θράκης(κύρια κατοικία) , καταβάλλουν το 20% του προστίμου | Ίσχυε το ίδιο |
| Τέκνα παλινοστούντων ομογενών(κύρια κατοικία) , καταβάλλουν το 50% του προστίμου | Ίσχυε το ίδιο |
| Πολύτεκνοι με εισοδηματικά κριτήρια (κύρια κατοικία), καταβάλλουν το 20% του προστίμου | Ήταν το ίδιο αλλά χωρίς εισοδηματικά κριτήρια |
| Πολύτεκνοι με εισοδηματικά κριτήρια (δευτερεύουσα κατοικία < 80 τμ), καταβάλλουν το 50% του προστίμου | Ήταν το ίδιο αλλά χωρίς εισοδηματικά κριτήρια |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Τρίτεκνοι με εισοδηματικά κριτήρια (κύρια κατοικία), καταβάλλουν το 30% του προστίμου | Ήταν το ίδιο |
| Μονογονεϊκές οικογένειες με εισοδηματικά κριτήρια (κύρια κατοικία), καταβάλλουν το 30% του προστίμου | Ήταν το ίδιο |
| Μακροχρόνια άνεργοι (κύρια κατοικία), καταβάλλουν το 30% του προστίμου | Ήταν 70% |
| Δικαιούχοι Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης (κύρια κατοικία), καταβάλλουν το 20% του προστίμου | Δεν υπήρχε |
| Υπερχρεωμένο φυσικό πρόσωπο, με εξαίρεση εκποίησης κύριας κατοικίας με δικαστική απόφαση, δικαιούται αναστολή ενός (1) έτους απο την καταβολή των δόσεων | Δεν υπήρχε |

Πρόστιμο ανέγερσης & Διατήρησης

| Νέος Νόμος | Ν.4178/13 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <p>Το πρόστιμο ανέγερσης είναι ίσο με της αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί τον συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ). $(\Pi = Αα * \Sigma\pi)$ Αξία αυθαιρέτου = E * TZ</p> <p>Σπ με τιμές</p> <p>0,70 για καθ' υπέρβαση αδειας 1,00 χωρίς άδεια & αλλ.χρησ. σε μη επιτρεπ. περιοχή 1,50 εντός προστατευόμενων περιοχών 0,50 για αλλαγή χρήσης σε επιτρεπόμενη περιοχή</p> | Ήταν 30% της αξίας αυθαιρέτου |
| Ελάχιστο πρόστιμο ανέγερσης 250 E | Ήταν 500 E |
| Το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης | Ήταν 5% επί της αξίας αυθαιρέτου |
| Ελάχιστο πρόστιμο διατήρησης 100 E | Ήταν 500 E |
| Οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις πληρώνουν πρόστιμο ανέγερσης 1000 E και πρόστιμο διατήρησης 500 E κατ' έτος | Δεν υπήρχε |

Έλεγχος Δηλώσεων Υπαγωγής

1. Ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγής διενεργείται από ελεγκτή Δόμησης και θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την εξόφληση του 30% του προστίμου

Ο έλεγχος αφορά στο σύνολο των στοιχείων που υποβλήθηκαν για υπαγωγή και έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα

2. Σε κάθε έκδοση διοικητικής πράξης ή σύσταση δικαιοπραξίας, προσκομίζεται επιπλέον των απαιτούμενων στοιχείων, ηλεκτρονική βεβαίωση του αρμόδιου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος για την ολοκλήρωση του ελέγχου της δήλωσης υπαγωγής από ελεγκτή δόμησης

3. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 15% των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης

4. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 15% των πορισμάτων των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών τους Ν. 4014/11 & 4178/13

ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΓΗ ΥΨΗΛΗΣ

ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ

Τα ζητήματα δόμησης σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας, ρυθμίζονται με το άρθρο 51 παρ 11(α) και 11(β) του Ν.4178/2013 (ΦΕΚ 174 Α) σε μεταβατικό στάδιο, έως την έκδοση της προβλεπόμενης της σχετικής Κ.Υ.Α. απόφασης της παρ.2 του άρθρου 56 του Ν.2637/1998.

Η απόφαση αυτή θα καθόριζε (με τρόπο μονοσήμαντο και χωρίς αμφισβητήσεις) τα γεωγραφικά όρια της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας, σύμφωνα με τα θεσμοθετημένα ποιοτικά κριτήρια.

Η ανάγκη προστασίας της ΓΥΠ πρέπει να γίνει με σεβασμό στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο και με την ταχύτητα που απαιτείται, μιας και από το έτος 1998 δεν έχει γίνει καμία ενέργεια για τη σύνταξη των σχετικών αγροτικών χαρτών.

Ανακοινώθηκε από τον αρμόδιο Υπουργό η απόσυρση του επίμαχου άρθρου σχετικά με τη γη υψηλής παραγωγικότητας.

Ο λόγος της απόσυρσης πιστεύω πως ήταν οι αιτιολογημένες ενστάσεις που υποβλήθηκαν και η ανάδειξη των προβλημάτων που θα δημιουργούσε η ψήφιση του συγκεκριμένου άρθρου.

Στην αρμόδια επιτροπή της Βουλής που συζητήθηκε, ψηφίστηκε από όλα τα κόμματα εκτός από το ΚΚΕ και τη Χ.Α. που κατέθεσαν ενστάσεις.

Φαίνεται πως ούτε εκεί έγινε ουσιαστική συζήτηση επί του θέματος, ούτε είχε γίνει σωστή νομοτεχνική επεξεργασία του συγκεκριμένου άρθρου, αναλύοντας τι ζητήματα είχε ρυθμίσει ο προηγούμενος νόμος και για ποιο λόγο, τι ήθελε να ρυθμίσει ο καινούργιος νόμος, ποια η αναγκαιότητα και ποια προβλήματα θα δημιουργούσε που θα απαιτούσαν μεταβατικές διατάξεις και στο “δια ταύτα”, ποιος είναι ο τελικός στόχος.

Η γη υψηλής παραγωγικότητας βρίσκεται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης (σε όλη τη χώρα) και άπτεται άμεσα της “δόμησης εκτός σχεδίου”.

Η Ελληνική Πολιτεία όφειλε εδώ και πολλές δεκαετίες να έχει οριοθετήσει όλες τις περιοχές δόμησης (με σχέδια πόλης, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ) ώστε να ξέρει ο κάθε πολίτης που έχει ή δύναται να αποκτήσει οποιασδήποτε φύσης ακίνητη περιουσία, που μπορεί να κτίσει και με ποιες χρήσεις.

Ακριβώς επειδή δεν το έπραξε αυτό, θέσπισε το έτος 1985 την “εκτός σχεδίου δόμηση”, με συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις ανάλογα με τη χρήση.

Το διάταγμα αυτό δημιούργησε νομικές και φορολογικές δεσμεύσεις των ιδιοκτητών γης προς την πολιτεία, δηλώνοντας οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα (κατά κανόνα πάνω από 4 στρέμματα), πληρώνοντας την αντίστοιχη φορολογία, έχοντας συγκεκριμένες αξίες γης.

Θεωρητικά αυτό θα ήταν το μεταβατικό στάδιο μιας και θα έπρεπε από τότε να έχουν θεσπιστεί οι χρήσεις γης παντού, με τα αντίστοιχα σχέδια.

Ας μην ξεχνάμε πως η εκτός σχεδίου δόμηση κοστίζει πανάκριβα στο κράτος, στους δήμους και στους οργανισμούς κοινής ωφέλειας, μιας και θα πρέπει να δημιουργηθούν δίκτυα για την εξυπηρέτηση των δομημένων εκτάσεων (πολλές φορές απομακρυσμένων), ενώ στις οργανωμένες πολεοδομημένες περιοχές το κόστος υποδομών είναι κατά πολύ μικρότερο.

Επειδή όμως “ουδέν μονιμότερο του προσωρινού”, ακόμη και σήμερα δεν έχουν λυθεί τα ζητήματα αυτά και δεν έχουν θεσμοθετηθεί ολοκληρωμένα.

Αντίστοιχα σχετικά με τη Γ.Υ.Π. θεσπίστηκε η σχετική νομοθεσία, κατόπιν εγκρίθηκαν τα κριτήρια ποιοτικής διαβάθμισης της γης και προβλεπόταν η συγκεκριμένη οριοθέτησή της με χάρτες, πράγμα που δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα.

Κάτι αντίστοιχο ισχύει με το κτηματολόγιο που δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμα, με την οριοθέτηση των αρχαιολογικών χώρων, με την οριοθέτηση των δασικών εκτάσεων.

Αυτό σημαίνει πως εξετάζεται μεμονωμένα η κάθε μία περίπτωση του κάθε πολίτη, πολλές φορές βάζοντας υποκειμενικά κριτήρια κατά την κρίση των αντίστοιχων υπηρεσιών και δημιουργώντας πολλές φορές υπόνοιες για την ορθή κρίση.

Όταν για παράδειγμα στα κριτήρια της ΓΥΠ μπαίνει το “περιοχή που δύναται να αρδευθεί”, πως το ερμηνεύει κανείς έχοντας υπόψη το φράγμα Βαρσαμιώτη ή το μελλοντικό φράγμα Σεμπρωνιώτη;

Φοβάμαι πως θα πρέπει να αναστήσουμε το συγχωρεμένο Αντώνη Τρίτση με την “Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση” και να κάνουμε την “Επιχείρηση Ηλεκτρονική Χωροταξική Οριοθέτηση” (Δασική – Αρχαιολογική-Γεωργική-Πολεοδομική).

Όλοι ξέρουν (πολίτες, μηχανικοί, Υπουργεία, Υπηρεσίες) ποιο είναι το σωστό που θα πρέπει να γίνει, πως θα ξεκαθαρίσει το τοπίο.

Το θέμα είναι αν υπάρχει πολιτική βούληση να αναλυθεί το διαχρονικό πρόβλημα από την αρχή, ποιες είναι οι ρίζες του, τι θα πρέπει να γίνει βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, ποια τα τακτικά βήματα και το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης και ποιες οι μεταβατικές διατάξεις.

Προφανώς χρειάζονται συγκεκριμένες δεσμεύσεις υλοποίησης της πολιτικής αυτής και όχι παραπομπές σε υπουργικές αποφάσεις που θα παραπέμπουν στο απώτερο μέλλον και συνήθως ή υλοποιούνται με μεγάλη καθυστέρηση ή δεν υλοποιούνται ποτέ.

Γιάννης Στρογγυλός
Ηλεκτρολόγος Μηχανικός
Πρώην Πρόεδρος ΤΕΕ/ΤΔΚ