

**ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ ΜΕ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ – ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ**

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης είναι ένα εξαιρετικά σύνθετο πρόβλημα, το οποίο ουδέποτε έχει αντιμετωπιστεί συνολικά σε όλες του τις επιμέρους διαστάσεις. Η αναποφασιστικότητα της πολιτείας να αντιμετωπίσει το σοβαρό πρόβλημα των υπερβάσεων δόμησης και αλλαγών χρήσης και η εξαιρετική δυσκολία που συνεπάγεται το εγχείρημα της τροποποίησης της πολεοδομικής νομοθεσίας, του τρόπου έκδοσης των αδειών και του ελέγχου των οικοδομών, οδήγησαν στη συνενοχή Κράτους -Πολίτη και στην ανοχή της αυθαιρεσίας σε τέτοιο βαθμό, ώστε η αυθαίρετη δόμηση να έχει γίνει εθιμική πρακτική και να τυγχάνει ευρείας αποδοχής. Έτσι, επί μακρόν συντηρήθηκε ένας φαύλος κύκλος διαπλοκής, με έμμεση νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών από διάφορες κρατικές υπηρεσίες, εξυπηρέτηση των αυθαιρέτων οικοδομών και σύνδεσή τους με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Τα όποια βεβαιωμένα πρόστιμα καταλήγουν με αναποτελεσματικά κριτήρια μετά από οριακούς ελέγχους σε μικρό ποσοστό των πραγματικά οφειλόμενων και ουσιαστικά δεν εισπράττονται.

Η τελευταία προσπάθεια ρύθμισης θεμάτων εν γένει αυθαίρετων κατασκευών έγινε πριν από 30 χρόνια περίπου. Έκτοτε, υπήρξαν αποσπασματικές ενέργειες, αναποτελεσματικά πρόστιμα και άστοχες επεμβάσεις στην πολεοδομική νομοθεσία, ενώ ποτέ δεν ασκήθηκαν έλεγχοι νομιμότητας για τη διαπίστωση παραβάσεων.

Ωστόσο το κράτος έχει υποχρέωση από το Σύνταγμα να προστατεύει το περιβάλλον και συνεπώς να προβαίνει στην πάταξη της αυθαιρεσίας. Η αναποτελεσματική όμως προληπτική δράση του κράτους, διαχρονικά είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία ενός συστήματος παρανομιών, το οποίο κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος έχει επιδεινώσει τους όρους διαβίωσης των πολιτών.

Είναι, λοιπόν, μονόδρομος για ένα κράτος και μια κυβέρνηση που σέβεται τις αρχές της ισότητας, τους κράτους δικαίου, της κοινωνικής και περιβαλλοντικής δικαιοσύνης και πάνω απ' όλα τους πολίτες αυτής της χώρας να μην αγνοήσει το πρόβλημα, με στόχο την αντιμετώπιση του υπαρκτού προβλήματος, την αποκατάσταση της βλάβης που επήλθε στο περιβάλλον, την αποκατάσταση του διαταραγμένου περιβαλλοντικού ισοζυγίου και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών αλλά και τον έμπρακτο σεβασμό της ισότητας των πολιτών και της αρχής του κράτους δικαίου.

Η υποχρέωση της επίτευξης περιβαλλοντικού ισοζυγίου και της αποκατάστασης του περιβάλλοντος είναι αυτονόητη επιλογή και μονοσήμαντη πολιτική χωρίς συμβιβασμούς και δικαιολογίες για μια κυβέρνηση που σέβεται το Σύνταγμα και το περιβάλλον. Η πολιτική αυτή επιλογή είναι αδιαπραγμάτευτη και δεν μπορεί να νοθευτεί σε καμία περίπτωση.

Επίσης, η αποκατάσταση των ανισοτήτων που έχουν προκύψει μεταξύ των πολιτών και η εμπέδωση του κράτους δικαίου συνιστούν βασικές κατευθύνσεις για την επίλυση του προβλήματος και τη χάραξη της «κόκκινης γραμμής» για την αυθαίρετη δόμηση στο μέλλον.

Με τις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου επιχειρείται να αντιμετωπιστεί το πολύπλοκο αυτό πρόβλημα, με τρόπο δίκαιο, ρεαλιστικό και σύμφωνο με τις συνταγματικές επιταγές. Συγκεκριμένα οι ρυθμίσεις αντιμετωπίζουν το υπαρκτό πρόβλημα μέσα από την περιβαλλοντική και πολεοδομική του διάσταση στην λογική της πράσινης ανάπτυξης, των αρχών της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος και δεν αποτελούν μόνο ρυθμίσεις εισπρακτικού χαρακτήρα χωρίς όμως να παραγνωρίζεται και η δυσμενής δημοσιονομική συγκυρία, στην οποία βρίσκεται η χώρα. Επιπλέον κριτήριο για την επιλογή των ρυθμίσεων αποτελεί η εμπέδωση της ισότητας των πολιτών και του κράτους δικαίου.

Η προτεινόμενη ρύθμιση αποτελεί μέρος μιας νέας συνολικής πολιτικής του ΥΠΕΚΑ προωθούμενων μεταρρυθμίσεων με:

- το νέο τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών,
- το νέο ΓΟΚ
- τη θεσμοθέτηση βασικών μορφολογικών αρχιτεκτονικών κανόνων δόμησης σε κάθε καλλικρατικό δήμο της χώρας.

Κεντρικός σκοπός και επιμέρους στόχοι

A. Κεντρικός σκοπός : Οριστική διευθέτηση ενός χρόνιου περιβαλλοντικού, οικονομικού και κοινωνικού προβλήματος που δεν επιλύθηκε, επειδή κάθε προσπάθεια ρύθμισης, μετά από το 1983, είχε κυρίως οικονομικό-εισπρακτικό χαρακτήρα και δε δρομολόγησε, ούτε ολοκλήρωσε περιβαλλοντικές και πολεοδομικές αντισταθμιστικές ρυθμίσεις.

B. Επιμέρους στόχοι:

- Επίτευξη Περιβαλλοντικού και Πολεοδομικού Ισοζυγίου.
- Έμπρακτη εφαρμογή της ισότητας των πολιτών και της μη-επιβράβευσης στο εξής της αυθαιρεσίας και της παραβατικότητας.
- Συμβολή στην εξαιρετικά δύσκολη δημοσιονομική κατάσταση της χώρας.

Κόκκινη γραμμή

1. Διαχωρισμός των αυθαιρέτων σε αυτά που βρίσκονται σε ευαίσθητες περιοχές και σε αυτά που μπορούν να ρυθμιστούν –με προϋποθέσεις που τίθενται: εξαιρούνται και είναι άμεσα κατεδαφιστέες οι κατασκευές που προκαλούν ανεπανόρθωτη περιβαλλοντική βλάβη (μέσα σε δάση, σε ρέματα, στον αιγιαλό, σε αρχαιολογικούς χώρους κ.λ.π).

2. Από 1/1/2012, όλα τα ακίνητα δεν θα μπορούν να μεταβιβάζονται χωρίς την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη δήλωση μηχανικού που θα βεβαιώνει ότι δεν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή στο ακίνητο και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.

3. Ψευδείς ή ανακριβείς βεβαιώσεις από όσους εμπλέκονται σε μια δικαιοπραξία (συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, μεσίτες, υποθηκοφύλακες κ.λ.π) επισύρουν αυστηρές ποινές. Για τους μηχανικούς προβλέπεται μέχρι και αφαίρεση της άδειας άσκησης επαγγέλματος.

Διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών

- Αφορά σε κατασκευές που έχουν ανεγερθεί έως 28/4/2010 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 3843/2010 για τους ημιυπαίθριους χώρους)
- Αφορά σε επιτρεπόμενες χρήσεις

A. Για τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές **εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών**, η ρύθμιση ισχύει για σαράντα (40) χρόνια.

B. Για τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές **εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών**, η ρύθμιση ισχύει για είκοσι (20) χρόνια. Εάν ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής και το διατηρούμενο κτίσμα εντάσσεται σε αυτόν, διατηρείται για επιπλέον είκοσι (20) χρόνια.

Επιπλέον, προκείμενου περί αυθαίρετων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί σε μη άρτια και συνεπώς μη οικοδομήσιμα οικοπέδα, η διατήρηση επίσης αυξάνεται σε 40 χρόνια υπό την προϋπόθεση:

- χρήσης, όμορου ή τμήματος όμορου ή οικοπέδου που βρίσκεται στο δήμο της αυθαίρετης κατασκευής, άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου για τη συμπλήρωση της υπολειπόμενης αρτιότητας ή
- ειδικού προστίμου ισοδύναμου εμβαδού γης που υπολείπεται ή
- συνδυασμό των δύο παραπάνω.

Υπολογισμός προστίμου διατήρησης

Λαμβάνονται υπόψη:

1. Η ύπαρξη οικοδομικής άδειας,
2. Η θέση του κτίσματος σε περιοχή εντός ή εκτός σχεδίου,
3. Το είδος του ακινήτου (κύρια και μοναδική κατοικία, άλλη χρήση κ.λ.π),
4. Ο τύπος της πολεοδομικής παράβασης (κατ'επέκταση ή/και καθ'ύψος υπέρβαση δόμησης/κάλυψης, παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή/και οικοδομικής γραμμής),
5. Η αυθαίρετη αλλαγή ως προς την χρήση της οικοδομικής άδειας,
6. Η τιμή ζώνης, βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών
7. Κάθε άλλο είδος αυθαίρετης κατασκευής (π.χ. πισίνες),
8. Υπό προϋποθέσεις, κοινωνικά κριτήρια.

Διαδικασία διατήρησης

Με πλήρη ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη ή το νόμιμο εκπρόσωπό του, στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή στο ΚΕΠ μέχρι 31.12.2011, φάκελος με τα εξής δικαιολογητικά:

1. Αίτηση
2. Παράβολο υπέρ του ελληνικού δημοσίου (500€, 1000€ ή 2000€, ανάλογα με το μέγεθος και το είδος της αυθαίρετης κατασκευής)
3. Έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου
4. Υπεύθυνη δήλωση Ν.1599/86 με τα στοιχεία της αυθαίρετης κατασκευής.

Το έντυπο υπολογισμού θεωρείται από την Πολεοδομική Υπηρεσία προσωρινά (σε περίπτωση εξόφλησης με δόσεις) ή οριστικά (σε περίπτωση εφάπαξ εξόφλησης) και με αυτό ο ιδιοκτήτης πληρώνει στις τράπεζες το πρόστιμό του.

Διάθεση των χρηματικών ποσών από τα πρόστιμα

Το πρόστιμο κατατίθεται σε ειδικό κωδικό του Πράσινου Ταμείου με την ονομασία «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και στο πλαίσιο των στόχων και αρχών του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής αποδίδεται στους Δήμους στη διοικητική περιφέρεια των οποίων βρίσκονται τα μη νόμιμα κτίσματα και διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων και την εκτέλεση κατεδαφίσεων.

Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην ενδυνάμωση της δυνατότητας κατεδάφισης αυθαίρετων κτισμάτων, που δεν εντάσσονται στις ρυθμίσεις του νομοσχεδίου. Η Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων:

- Υπάγεται απευθείας στο Γενικό Επιθεωρητή της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ)
- Έχει τις εξής αρμοδιότητες :
 - α) τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαίρετων επεμβάσεων και κατασκευών
 - β) την έκδοση και την εκτέλεση πράξεων καθαίρεσης και κατεδάφισης
 - γ) τη μέριμνα για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων (μπάζων) και την αποκατάσταση
- Εκτελεί τα πρωτόκολλα κατεδάφισης με δικά της μηχανικά μέσα ή με μέσα ιδιωτικών επιχειρήσεων μετά από σύναψη σχετικών συμβάσεων.
- Εάν οι ιδιωτικές επιχειρήσεις αρνηθούν να συνάψουν συμβάσεις, η ΕΥΕΚΑ ενημερώνει τις οικείες Αστυνομικές Αρχές, οι οποίες και θα αναλαμβάνουν την κίνηση της διαδικασίας μεμονωμένης πολιτικής επιστράτευσης (ν.δ. 17/1974).

Ενδεικτικά πρόστιμα:

για 30τμ κατοικίας, σε διάφορες περιπτώσεις:

- Υπέρβαση δόμησης 30τμ, εντός σχεδίου, με TZ: 1.500€, α' κατοικία -> **3.375 €**
- ΥΔ 30τμ, εντός σχεδίου, με TZ: 1.500€ (+υπέρβαση ύψους >20%) -> **5.062 €**
- ΥΔ 30τμ, εντός σχεδίου, με TZ: 1.500€ (+υπέρβαση κάλυψης <20%) -> **4.050 €**
- ΥΔ 30τμ, εκτός σχεδίου, με TZ: 500€, (α' κατοικία) -> **2.250 €**

για 100τμ κατοικίας, σε διάφορες περιπτώσεις:

- Υπέρβαση δόμησης 100τμ, εντός σχεδίου, με TZ: 1.500€, α' κατοικία -> **11.250 €**
- ΥΔ 100τμ, εντός σχεδίου, με TZ: 1.500€(50τμ κύριοι/50τμ βοηθ.) -> **8.812 €**
- ΥΔ 100τμ, εκτός σχεδίου, με TZ: 500€ (β' κατοικία) -> **27.000 €**
- 100τμ, εκτός σχεδίου, με TZ: 500€, α' κατοικία -> **7.500 €**
- 100τμ, εκτός σχεδίου, με TZ: 500€, (α' κατοικία, χωρίς άδεια) -> **22.500 €**

για μεγάλα κτίρια (πλην κατοικίας) σε διάφορες περιπτώσεις:

- Αγροτική μονάδα 1.200τμ, εκτός σχεδίου με T.Z.: 500€ -> **24.000€**
- Βιομηχανία-τουρ. κατάλυμα 1.200τμ, εκτός σχεδίου με T.Z.: 500€ -> **48.000€**
- Βιομηχανία-τουρ. κατάλυμα 4.000τμ, εκτός σχεδίου με T.Z.: 500€ -> **200.000€**
- Βιομηχανία-τουρ. κατάλυμα 120τμ, εντός σχεδίου με T.Z.: 1.500€ -> **7.200€**
- Βιομηχανία-τουρ. κατάλυμα 1.200τμ, εντός σχεδίου με T.Z.: 1.500€ -> **108.000€**

Σημείωση: κατ' αποκοπή πρόστιμο για αυθαίρετες κατασκευές μικρότερες από 20τμ:

- εντός σχεδίου με TZ<2.000€ -> **2.000€**
- εντός σχεδίου με TZ≥2.000€ -> **3.000€**
- εκτός σχεδίου -> **1.500€**