

1) Που θα γίνεται η υποβολή των αιτήσεων;

-Η υποβολή των αιτήσεων για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων θα γίνεται μόνο ηλεκτρονικά σε ιστοσελίδα που θα δημιουργήσει το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος.

-Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά όπως κατόψεις, τοπογραφικά, άδειες οικοδομής, φωτογραφίες πρέπει να σκανάρονται και να αποστέλλονται μέσω του διαδικτυακού τόπου που θα δημιουργηθεί.

2) Ποια είναι τα απαιτούμενα δικαιολογητικά;

Η διαδικασία που προβλέπεται είναι παρόμοια με αυτή που ίσχυσε στη διαδικασία ρύθμισης των ημιυπαίθριων χώρων. Πιο συγκεκριμένα απαιτούνται τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α. Αίτηση του ιδιοκτήτη

β. Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη (δήλωση νόμου 1599/86) που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του ακινήτου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση Μηχανικού, αντίγραφο της άδειας οικοδομής εφόσον υπάρχει, τοπογραφικό διάγραμμα, κατόψεις των χώρων που αφορούν τις αυθαίρετες κατασκευές, απόσπασμα ρυμοτομικού χάρτη ή χάρτη εξαρτημένου από το εθνικό σύστημα συντεταγμένων, φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής, ειδικό δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού και αντίγραφο του Ε9.

Στο σώμα της αίτησης και της υπεύθυνης δήλωσης πρέπει να βεβαιώνεται από δημόσια αρχή η γνησιότητα της υπογραφής του αιτούντος. Η υπεύθυνη δήλωση θα συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία θα αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης. Σημείωση: για τα κτίρια κοινωφελούς χρήσης όπως νοσοκομεία, σχολεία, ξενοδοχεία κλπ.. απαιτείται επιπλέον στατική μελέτη καθώς και τεχνική έκθεση αρμοδίου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

γ. Παράβολο/αποδεικτικό είσπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους:

- για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τμ ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τμ = 500 ευρώ

- για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση από 51 τμ μέχρι 100 τμ ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας από 101 τμ μέχρι 200 τμ = 1000 ευρώ

- για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση από 201 τμ μέχρι 1000 τμ = 2000 ευρώ

- για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση από 1001 τμ μέχρι 2000 τμ = 4000 ευρώ

- για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μεγαλύτερης από 2000 τμ = 6000 ευρώ

δ. Έντυπο υπολογισμού ειδικού προστίμου. Το έντυπο υπολογισμού θα θεωρείται από την Πολεοδομική Υπηρεσία προσωρινά, εφόσον το πρόστιμο εξοφλείται με δόσεις, ή οριστικά σε περίπτωση εφάπαξ εξόφλησης. Με αυτό ο ιδιοκτήτης πληρώνει στις τράπεζες το πρόστιμό του.

3) Ποια είναι η προθεσμία;

Η αίτηση του ιδιοκτήτη (α) μαζί με το παράβολο (γ) και το έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου (δ) θα πρέπει να κατατεθούν από 1/10/2011 έως και 30/12/2011 από τους ενδιαφερόμενους (είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή) στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή στο ΚΕΠ του Δήμου ενώ τα υπό (β) δικαιολογητικά υποβάλλονται εντός τεσσάρων (4) μηνών από τις 30.11.2011. Η καταβολή της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου θα πρέπει να γίνει μέχρι την 29^η Φεβρουαρίου 2012.

4) Γιατί πρέπει να τακτοποιήσω το αυθαίρετο που έχω στην ιδιοκτησία μου;

-Από 1/1/2012 όλα τα ακίνητα δεν θα μπορούν να μεταβιβάζονται (σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή) χωρίς την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη δήλωση του μηχανικού που θα βεβαιώνει ότι δεν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή στο ακίνητο και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια. Από τα ακίνητα αυτά θα εξαιρούνται οι περιπτώσεις ακινήτων που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση (ν.1337/1983).

5) Ποια ακίνητα αφορά;

Στη ρύθμιση αυθαιρέτων μπορούν να ενταχθούν όλα τα ακίνητα που είναι κτισμένα χωρίς οικοδομική άδεια, έχουν υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης ή ύψους, έχουν αυθαίρετα αλλάξει χρήση, έχουν αυθαίρετες κατασκευές (πισίνες, κατασκευές στους ακόλυπτους χώρους) ή άλλες μικρές πολεοδομικές παραβάσεις. Προϋπόθεση είναι να έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός τους μέχρι και 28/07/2011 και να μην βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών (χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, δημόσιοι, ρέματα κλπ.)

6) Με ποια κριτήρια θα υπολογίζεται το πρόστιμο;

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.λπ.)
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 τη 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

7) Πως μπορώ να γνωρίζω αν το ακίνητο μου έχει αυθαίρετες κατασκευές;

Ο γενικός κανόνας είναι ότι όλοι οι χώροι ή κατασκευές που υπάρχουν σε ένα ακίνητο και δεν προβλέπονται στα σχέδια που συνοδεύουν το φάκελο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου ή έχουν γίνει χωρίς οικοδομική άδεια θεωρούνται αυθαίρετες. Αντιστοίχως ισχύει και για τις χρήσεις των χώρων. Για παράδειγμα αν ένας χώρος σύμφωνα με την άδεια έχει το χαρακτηρισμό «Κατάστημα» και λειτουργεί ως εστιατόριο ή καφετέρια θεωρείται αυθαίρετος ως προς τη χρήση. Η διαδικασία αναγνώρισης αυθαίρετων κατασκευών (πολεοδομικός έλεγχος) μπορεί να γίνει σε αρκετές περιπτώσεις μια αρκετά πολύπλοκη διαδικασία και μπορεί να εκτελεστεί μόνο από μηχανικό με αντίστοιχη εμπειρία σε θέματα πολεοδομικής αυθαιρεσίας. **Αν δεν γνωρίζετε αν το ακίνητό σας έχει αυθαίρετες κατασκευές επικοινωνήστε μαζί μας και ένας από τους συνεργάτες μηχανικούς μας θα αναλάβει να κάνει τον πολεοδομικό έλεγχο του ακινήτου σας.**

8) Πόσο θα κοστίσει;

Το πρόστιμο υπολογίζεται ως εξής:

(τ.μ. αυθαίρετης κατασκευής) Χ (Τιμή ζώνης ακινήτου) Χ (15%) Χ (Συντελεστή)

Το πρόστιμο θα καταβάλλεται εντός είκοσι τεσσάρων (24) μηνών για κατοικίες και εντός τριάντα έξι (36) μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης, είτε εφάπαξ είτε σε οκτώ (8) και δεκατέσσερις (14) ισόποσες δόσεις. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής θα παρέχεται έκπτωση 20%. Σε περίπτωση καθυστέρησης της καταβολής, θα επιβάλλεται προσαύξηση 1 % για κάθε μήνα.