

# Περιεχόμενα

1. ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ 05/09/2021 σελ.23,24,...

---

## 1. ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

Μέσο: . . . . . ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . .05/09/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .05/09/2021

Σελίδα: . . . . . 23



ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΥΡΙΑΚΗ 5 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2021

1

23

# ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

ΟΛΑ ΟΣΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΝ ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

## ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΥΣ

**ΤΑ ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΚΑΙ ΠΩΣ  
ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΜΕΙΩΘΟΥΝ**

**ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΙ  
ΟΙ ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ ΓΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗ**



> ΓΥΡΙΣΤΕ ΣΕΛΙΔΑ



## 1. ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

Μέσο: . . . . . ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . .05/09/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .05/09/2021

Σελίδα: . . . . . 24



### ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5 ΕΧΟΥΝ ΜΙΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΕΥΚΑΙΡΙΑ ΝΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΟΥΝ



# ΑΝΟΙΓΕΙ ΞΑΝΑ Η ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΓΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΜΕΓΑΛΩΝ

**ΜΑΡΙΝΑ ΣΥΓΓΗΤΟΥ**  
mxi9nitou@e-typos.com

**Α**ντίστροφα μετρά ο χρόνος για να ανοίξει η πλατφόρμα αυθαιρέτων για τις μεγάλες παραβάσεις, με τους ιδιοκτήτες κατηγορίας 5 να έχουν από το φθινόπωρο μια τελευταία ευκαιρία προκειμένου να τακτοποιήσουν τις κατοικίες τους έναντι προστίμων. Την ίδια ώρα, όπως προκύπτει από τα διαθέσιμα στοιχεία των πολιτών που έχουν ήδη υπαχθεί στη ρύθμιση, οι περισσότερες παρεμβάσεις αφορούν σε αλλαγές χρήσης και ημιυπαίθριους χώρους, κατέχοντας μάλιστα σημαντικό μερίδιο στην πύλα των κτισμάτων που έχουν κάνει υπαγωγή στην πλατφόρμα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, καθώς αποτελούν 1 στις 3 δηλώσεις.

*Η διαδικασία τακτοποίησης αφορά στην καταβολή ειδικού προστίμου που επιτρέπει τη διατήρηση για 30 χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου*

Το υπουργείο Περιβάλλοντος, σε μια προσπάθεια να συμπεριλάβει ιδιοκτήτες που κακώς βρίσκονται στην τελευταία κατηγορία αυθαιρέτων, αποφάσισε να ανοίξει εκ νέου τη διαδικασία, η οποία όμως θα λειτουργήσει υπό προϋποθέσεις και αποκλειστικά για όσους πράγματι βρίσκονται λανθασμένα σε αυτήν την κατάσταση. Αυτό, μεταξύ άλλων, σημαίνει ότι διατηρείται η «κόκκινη γραμμή» των κατοικιών που ανεγέρθηκαν μετά την 28η Ιουλίου 2011 όπου και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν.

Προκειμένου να μην γίνουν αιτήσεις για κατοικίες στις οποίες δεν προβλέπεται υπαγωγή στη ρύθμιση, αναμένεται να γίνετι έλεγχος σε όλες τις δηλώσεις για την κατηγορία 5. Ο έλεγχος στην περίπτωση των εν λόγω αιτήσεων δεν θα είναι δειγματοληπτικός στο 5% του συνόλου, όπως ήδη προβλέπει η νομοθεσία, αλλά οι υπαγωγές της συγκεκριμένης κατηγορίας θα ελέγχονται αυστηρά μία προς μία, ολοκληρωτικά και προς κάθε

κατεύθυνση και, έτσι, καμία υπαγωγή δεν θα εισέρχεται στην πλατφόρμα άνευ ελέγχου και παρατηρήσεων.

Παράλληλα, όλα τα αυθαίρετα της κατηγορίας 5 θα διπλωθούν κανονικά στην πλατφόρμα της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου αποκλειστικά ηλεκτρονικά.

Όπως εξηγούν πηγές στον «Ε.Τ.» της Κυριακής, τα πρόστιμα στην περίπτωση αυτής της κατηγορίας θα είναι προσωρινά, ενώ τα χρήματα από τα πρόστιμα τακτοποίησης αποκλειστικά των συγκεκριμένων αυθαιρέτων, τα οποία είναι άλλωστε και τα μεγαλύτερα σε επίπεδο εσόδων, θα κατευθύνονται σε έναν ξεχωριστό κωδικό του Πράσινου Ταμείου με στόχο να χρησιμοποιηθούν για την αποζημίωση δεσμευμένων οικοπέδων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Με τον τρόπο αυτόν ουσιαστικά τα ποσά θα επιστραφούν στις τοπικές κοινωνίες τρώντας το περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Να σημειωθεί ότι με προηγούμενη ρύθμιση που έφερε το ΥΠΕΝ δόθηκε



## 1. ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

Μέσο: . . . . . ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . .05/09/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .05/09/2021

Σελίδα: . . . . . 33



ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ  
ΚΥΡΙΑΚΗ 5 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2021



ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

3

33

Αναλυτικός οδηγός

## ΥΝ ΤΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΤΟΥΣ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ • ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΥΣ



ΟΡΜΑ

# ΩΝ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ

«δευτέρα ευκαιρία» σε ιδιοκτήτες πληττόμενων περιοχών κ.ά. να εντάξουν τα ακίνητά τους σε διαδικασία ρύθμισης. Συγκεκριμένα, πρόκειται για κτίσματα που έχουν μεγάλες παραβάσεις και είχαν σταματήσει να τακτοποιούνται μετά τις 30/09/2020, όπου και είχε λήξει η σχετική προθεσμία.

Οι κατηγορίες πολιτών που έχουν μία ακόμη ευκαιρία αφορούν σε περιπτώσεις όπως κατοικίες που αποκτήθηκαν από πλειστηριασμό, από κληρονομιά, που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και βρίσκονται σε περιοχές που κηρύχθηκαν εντός του 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης κ.ά.

### Ημιυπαίθριοι χώροι

Όπως εξηγούν επαγγελματίες του κλάδου στον Ελεύθερο Τύπο της Κυριακής, πονοκέφαλο τόσο για τον τεχνικό κόσμο όσο και για τους ίδιους τους πολίτες αποτελούν και οι παραβάσεις σε ημιυπαίθριους χώρους.

Τι θεωρείται ημιυπαίθριος χώρος πολεοδομικά κατά τον ΓΟΚ που αν έχει κλειστεί μέχρι 27 Ιουλίου 2011 πρέπει να τακτοποιηθεί; Η έννοια του ημιυπαίθριου χώρου εμφανίστηκε πρώτη φορά στον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1985 (ΓΟΚ '85) σε αντικατάσταση του ΓΟΚ '73 με στόχο μια καλύτερη ποιότητα δόμησης και ζωής στον αστικό κύκλο. Ήταν η πρώτη φορά που μια τέτοια έννοια εισαγόταν στο νομοθετικό σύστημα και εθεωρείτο πραγματικά καινοτόμος.

Ο επίσημος ορισμός του ημιυπαίθριου χώρου κατά τον ΓΟΚ είναι ο εξής: Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοικτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων (ΓΟΚ '85

Αρ. 2 παρ. 32). Ο νόμος ορίζει τον χώρο με απλό γεωμετρικό προσδιορισμό για να μην επιδέχεται αμφισβητήσεις και παρερμηνείες. Αυτό είναι που έκανε πολλούς κατασκευαστές αλλά και ιδιοκτήτες να εκμεταλλευτούν τον νόμο προς κέρβος τους ή τουλάχιστον έτσι νόμιζαν, καθώς το «κλείσιμο» του ημιυπαίθριου αποτελεί κατά ορισμό πολεοδομική παράβαση.

Ετσι, η διαδικασία τακτοποίησης αφορά στην καταβολή ειδικού προστίμου που επιτρέπει τη διατήρηση για 30 χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο βάσει της οικοδομικής του άδειας η οποία εκδόθηκε και έχουν μετατραπεί σε χώρους κυρίας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. ■

## ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ

- Πλήρη στοιχεία ιδιοκτησίας.
  - Άδεια οικοδομής.
  - Τοπογραφικό.
  - Κάτοψη χώρου.
  - Αντίγραφο των εγκεκριμένων.
  - Παράβολο 250 ή 500 ευρώ, ανάλογα με το εμβαδόν του δηλούμενου χώρου (τ.μ.).
  - Ε9 και Ε1, για να εξεταστεί αν το ακίνητο είναι κύρια και μοναδική κατοικία ή αποτελεί όλη κατοικία του ιδιοκτήτη.
  - Αποδείξεις καταβολής παλιών προστίμων, για να αφαιρεθούν από το νέο πρόστιμο που θα υπολογιστεί.
- Τι γίνεται με όσους δήλωσαν το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων το 2010 με τον νόμο «Μηριμνήτη»; Όσοι ολοκλήρωσαν τη διαδικασία εξοφλώντας τα πρόστιμα που υπολογίστηκαν με τον νόμο 3843/2010 δεν χρειάζεται να προβούν σε άλλες ενέργειες. Σε περίπτωση όμως που δεν έχουν καταβληθεί όλες οι δόσεις του προστίμου που τότε υπολογίστηκε θα πρέπει να απευθυνθούν σε μηχανικό προκειμένου να υπαχθούν στον ισχύοντα νόμο περί αυθαίρετων και να συμπληρώσουν τα ποσά που καταβλήθηκαν με το σημερινό πρόστιμο που αναλογεί. Μάλιστα, επειδή τα σημερινά πρόστιμα είναι πολύ μειωμένα, θα καταβήθουν μικρότερα ποσά.
- Ως εμβαδόν χώρου λαμβάνεται το καθαρό εμβαδόν διαπέδου (χωρίς, δηλαδή, τις περιμετρικές και εσωτερικές τοιχοποιίες που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια) και αθροίζονται όλοι οι διατηρούμενοι-ρυθμιζόμενοι χώροι, όπως π.χ. ημιυπαίθριοι, ημιυπόγειοι και υπόγειοι, πατάκια, σοφίτες κ.λπ., ανεξάρτητα από το ύψος τους. ■

## ΟΙ ΕΥΝΟΪΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

1. Εξόφληση προστίμων σε 100 δόσεις.
2. Μείωση 20% σε όσους θα πληρώσουν εφάπαξ το πρόστιμο.
3. Μείωση 10% σε όσους θα καταβήθουν το 30% του προστίμου.
4. Δόσεις με 50 ευρώ τον μήνα.
5. Παράταση επιπέδων δύο ετών στην τακτοποίηση αυθαίρετων σε όσους αδυνατούν οικονομικά να πληρώσουν τα πρόστιμα.
6. Επιπέδων μείωση σε όσους έχουν μία και μοναδική κατοικία.
7. Μειώσεις από 15% έως και 30% σε πολλές ευπαθείς ομάδες πληθυσμού, όπως ΑμεΑ, πολύτεκνοι, τρίτεκνοι, άνεργοι, δικαιούχοι εισοδήματος κοινωνικής αλληλεγγύης, παπιννοσούμενοι.
8. Δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαίρετου σε εξ' ακριβέτου οικοπέδο εντός σχεδίου, χωρίς τη συμφωνία όλων των συνδικατωτών.
9. Εκπτώση 30% σε όσους έχουν αυθαίρετο σε οικισμό που έχει χαρακτηριστεί «στάσιμος».
10. Εκπτώση έως 60% σε περιοχές σεσμικής επικινδυνότητας.
11. Μείωση 30% έως 50% για κτίσματα που ολοκλήρωσαν την ενεργειακή αναβάθμιση. ■

> ΓΥΡΙΣΤΕ ΣΕΛΙΔΑ





# Πάνω από 4 δισ. ευρώ τα έσοδα του Δημοσίου από τα πρόστιμα!

ΤΙ ΔΕΙΧΝΟΥΝ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

**Σ**ύμφωνα με τα στοιχεία του υπουργείου Περιβάλλοντος, πάνω από 4 δισ. ευρώ έχουν υπολογιστεί τα έσοδα του Δημοσίου από τα πρόστιμα που προέρχονται από τις τακτοποιήσεις αυθαιρέτων της κατηγορίας 5 με τον ν. 4178/13 και τον ν. 4495/17.

**Αναλυτικότερα:**

- Τα τετραγωνικά μέτρα των χώρων κύριας χρήσης που δλωθήκαν στην κατηγορία 5 αντιστοιχούν σε πάνω από το 50% των συνολικά δλωθέντων.
  - Για τους βοηθητικούς χώρους που δλωθήκαν και ανήκουν στην ίδια κατηγορία το ποσοστό ανέρχεται σε πάνω από το 45%.
  - Πάνω από το 62% των συνολικών προστίμων από τις υπαγωγές και δλώσεις αυθαιρέτων αφορά την κατηγορία 5 και τα τετραγωνικά αυτής της κατηγορίας.
  - Περισσότερα από 4 δισεκατομμύρια ευρώ είναι τα πρόστιμα της κατηγορίας 5.
- Από τα διαθέσιμα δεδομένα των δλώσεων στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ, παρατηρούνται οι εξής τάσεις, που φαίνεται να παραμένουν σχετικά σταθερές τα τελευταία χρόνια και με τους τρεις νόμους αυθαιρέτων:
- Το 25% αφορά ακίνητα χωρίς καμία οικοδομική άδεια, ενώ το 75% αφορά αυθαί-

ρεσίες σε κτίσματα με οικοδομική άδεια. Λόγω της πρόβλεψης του νόμου να επιβαρύνονται όσα αυθαίρετα δεν έχουν καμία προηγούμενη έκδοση αδείας τα αντίστοιχα ποσοστά επιβαρύνουν περισσότερο τις αντίστοιχες δλώσεις, οπότε σε κτίσματα χωρίς οικοδομική άδεια αντιστοιχεί το 28% των προστίμων, ενώ σε κτίσματα με οικοδομική άδεια το 72% των προστίμων, περιπου.

● Από το σύνολο των στοιχείων προκύπτει

ότι 3 στις 10 δλώσεις αφορούν ακίνητα εκτός σχεδίου και 7 στις 10 δλώσεις ακίνητα εντός σχεδίου.

- Σχετική επιτάχυνση δλώσεων και πληρωμών σε περιόδους λήξης προθεσμιών αλλά και σχετική κάμψη σε περιόδους που επηρεάζονται από συναφείς εξελίξεις.
- Ο μέσος όρος καθημερινών δλώσεων στο πληροφοριακό σύστημα ανέρχεται στις 400-500. Στις περιόδους λήξης προθεσμιών, ο καθημερινός φόρτος εκτοξεύεται. ■

## ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΝ ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

**ΥΠΕΝΘΥΜΙΖΕΤΑΙ ΟΤΙ** η διαδικασία τακτοποίησης για τις υπόλοιπες 4 κατηγορίες αυθαιρέτων τρέχει κανονικά και πραγματοποιείται μέσω της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Ειδικότερα, οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κατηγορίας 1 - 4, που έχουν ενταχθεί στη ρύθμιση τακτοποίησης, θα πρέπει να γνωρίζουν ότι η διαδικασία θεωρείται ολοκληρωμένη μόνον όταν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου έχει ολοκληρώσει την Ηλεκτρονική Ταυτότητα της ιδιοκτησίας του, δηλαδή η μη έκδοσή της θα ισοδυναμεί με μη τακτοποίηση της αυθαιρέτας. Επομέ-

νως, για τη μεταβίβαση του ακινήτου προϋπόθεση είναι η τακτοποίηση και η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Σημειώνεται ότι η ΗΤΚ είναι ένας ηλεκτρονικός φάκελος που περιέχει όλα τα έγγραφα και τις πληροφορίες, όπως η οικοδομική του άδεια, το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, τα σχέδια κατόψεων, ο πίνακας χηλοιστών, δλώσεις υπαγωγής στον νόμο των αυθαιρέτων και τα αντίστοιχα σχέδια, το ΚΑΕΚ κ.λπ. Με λίγα λόγια, έχεις όλες τις τεχνικές πληροφορίες και τα έγγραφα για την ιδιοκτησία. ■

### ΤΑ ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΓΙΑ ΤΙΣ 4 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ

- Κατά 10%, αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση βρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν Προεδρικά Διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης.
- Κατά 20%, αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου από την 1η Οκτωβρίου 2020 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2021.
- Κατά 25%, αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2021 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2022.
- Κατά 30%, αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου από την 1η Οκτωβρίου 2022 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2023.
- Κατά 35%, αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2023 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2024.
- Κατά 40%, αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου από την 1η Οκτωβρίου 2024 μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026. ■

### ΤΑ ΠΑΡΑΒΟΛΑ

- Α) 250 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 100 τ.μ.
- Β) 500 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ.
- Γ) 1.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 500 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ.
- Δ) 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000 τ.μ. και μέχρι 5.000 τ.μ.
- Ε) 10.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 5.000 τ.μ. ■