



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 13

Αθήνα, 13 / 10 / 2011  
Αρ. πρωτ. οικ. : 44423

**Προς :** Τους αποδέκτες πολεοδομικών εγκυκλίων

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων και Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδικας : 11526  
TELEFAX : 210 6918088  
Τηλέφωνο : 210 6913407  
2106929011  
2106915981

**Κοιν. :** ΥΠΕΚΑ

- α) Γραφείο Υπουργού
- β) Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού
- γ) Γραφείο Γενικού Γραμματέα ΠΕΚΑ
- δ) Γραφείο Γεν. Γραμ. Χωροταξίας & Αστικού Περ/ντος
- ε) Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας  
Αμαλιάδος 17  
11523 - ΑΘΗΝΑ

**ΘΕΜΑ: Διευκρινιστικές οδηγίες για την εφαρμογή του Ν. 4014/2011 - ΦΕΚ 209 Α' (νέες ρυθμίσεις για τα αυθαίρετα κτίσματα)**

Με το Ν.4014/11 και συγκεκριμένα το κεφάλαιο Β' άρθρα 24 έως και 28 επιχειρείται η αντιμετώπιση του πολύπλοκου προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης με τρόπο δίκαιο και ρεαλιστικό, μέσα από την περιβαλλοντική και πολεοδομική του διάσταση, με σκοπό να υπάρξει αποτελεσματική καταπολέμηση του προβλήματος στο μέλλον και προστασία του περιβάλλοντος.

Στην **Ενότητα Α** της παρούσας παρέχονται οδηγίες για τη διαδικασία ρύθμισης των αυθαιρέτων κατασκευών, ενώ η **Ενότητα Β** αναφέρεται σε άλλες διατάξεις που ρυθμίζονται με το ν. 4014/11. Τέλος, συνημμένο στην παρούσα αποστέλλεται **Παράρτημα**, που περιλαμβάνει το «Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» με τους συντελεστές τετραγωνιδίων και επεξηγηματικό-ερμηνευτικό υπόμνημα, καθώς και παραδείγματα.

**ΕΝΟΤΗΤΑ Α**

**Ι.** Το ειδικό πρόστιμο της παρ. 6 του άρθρου 24 του νόμου αποτελεί το βασικό εργαλείο ανάπτυξης της σχέσης περιβαλλοντικού οφέλους και βλάβης.

Για τον ορθό υπολογισμό (από τους μηχανικούς) του ειδικού προστίμου των αυθαιρέτων κατασκευών για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, που μπορεί να υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/11 (εκτός αυτών για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια - άρθρο 26, παρ. 2, του νόμου) διευκρινίζονται τα εξής σε σχέση με τους συντελεστές του πίνακα «Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» του παραρτήματος του νόμου και της παρούσας :

1. Κάθε τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που εμπίπτει σε διαφορετική κατηγορία του φύλλου καταγραφής υπολογίζεται ξεχωριστά.  
Τα εμβαδά περισσότερων αυθαιρέτων τμημάτων της ίδιας κατηγορίας αθροίζονται.  
Το τελικό πρόστιμο είναι το άθροισμα των επιμέρους προστίμων κάθε κατηγορίας σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Δεν προστίθενται τμήματα αυθαίρετης κατασκευής για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια και για τα οποία εφαρμόζεται η παρ. 2 του άρθρου 26 του νόμου.

2. Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια παραλείπονται οι συντελεστές 5 (υπέρβαση δόμησης), 7 (υπέρβαση κάλυψης), 8 (παραβίαση πλάγιων αποστάσεων) και 9 (παραβίαση οικοδομικής γραμμής).  
Ο συντελεστής 6 εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις, με βάση αναφοράς το επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή του ακινήτου.
3. Όταν υπάρχει μία και μοναδική μη νόμιμη κατασκευή σε μια ιδιοκτησία (για την οποία υπάρχει οικοδομική άδεια και εμπίπτει στις προϋποθέσεις της παραγράφου 6.β του άρθρου 24) και η μη νόμιμη κατασκευή είναι καθ' υπέρβαση δόμησης έως 20τμ, καταβάλλεται κατ' αποκοπή πρόστιμο, με βάση την τιμή ζώνης όπου βρίσκεται το ακίνητο, ως εξής:  
για : εντός σχεδίου και εντός οικισμών περιοχές με τιμή ζώνης < 2.500€ : πρόστιμο 2.000€  
          εντός σχεδίου και εντός οικισμών περιοχές με τιμή ζώνης ≥ 2.500€ : πρόστιμο 3.000€  
          εκτός σχεδίου περιοχές : πρόστιμο 1.500€
4. Τα καταστήματα εν γένει για την εφαρμογή του νόμου εμπίπτουν στην κατηγορία «υπηρεσίες» (δ).
5. Το ύψος του παράβολου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 24, παράγραφος 2γ, υπολογίζεται με βάση το άθροισμα των τετραγωνικών των υπερβάσεων δόμησης και αλλαγής χρήσης.
6. Για ακίνητα με παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 που αναφέρονται στο «Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» και δεδομένου ότι οι παραβάσεις αυτές δεν μπορούν να αντιστοιχηθούν σε τετραγωνικά μέτρα αυθαίρετης κατασκευής/χρήσης κατά την έννοια της παρ. 2γ του άρθρου 24, για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του νόμου, καταβάλλεται κατ' αρχήν παράβολο 500€. Το αναλογούν πρόστιμο υπολογίζεται ως εξής :  
Κάθε μη νόμιμη κατασκευή αποτελεί μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500€.  
Σε περίπτωση που ο αναλυτικός προϋπολογισμός της παράβασης ή της διαφοράς αυτής από το νόμιμο έργο υπερβαίνει τα 5.000€, το πλήθος των παραβάσεων αυξάνεται κατά μία παράβαση μέχρι τις 10.000€, κατά 2 παραβάσεις μέχρι τις 15.000€ κ.ο.κ., δηλ. για κάθε διαφορά μεγαλύτερη των 5.000€ προστίθεται αριθμητικώς μία (1) παράβαση. Το αριθμητικό σύνολο (που δεν συμπίπτει απαραίτητα με το πλήθος) των παραβάσεων εγγράφεται στο τετραγωνίδιο 13.

## II. Περαιτέρω επισημαίνονται τα παρακάτω :

1. Βάσει της περίπτωσης στ) της παρ. 3 του άρθρου 23 του νόμου, όλες οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες χρήσεις που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης εξαιρούνται της δυνατότητας υποβολής αίτησης για την αναστολή των κυρώσεων που προβλέπει ο νόμος.  
Η ίδια εξαίρεση ισχύει και για αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες χρήσεις που βρίσκονται σε οικιστικά σύνολα που έχουν χαρακτηριστεί ως «Ιστορικά διατηρητέα μνημεία», καθώς επίσης και στις περιπτώσεις «διπλοχαρακτηρισμένων» περιοχών (π.χ. παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος).
2. Στην παρ. 2, του άρθρου 26 ορίζεται ότι στην περίπτωση κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια βάσει των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 - εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 24 έως 31.12. 2011 και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή του - δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο, δηλ. δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.
3. Στην παρ. 4, του άρθρου 26 ορίζεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν τα νόμιμα τμήματα αυτών που είναι λειτουργικά άσχετα με την αυθαίρετη κατασκευή και αποτελούν ξεχωριστές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, για κάθε συνέπεια (όπως η σύνδεση με Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης).

## 4. Στο ΦΕΚ 2167 Β' (27-9-2011) δημοσιεύτηκαν :

α) Η υπ' αριθ. 41498/26-9-11 κοινή απόφαση «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής...» από την έναρξη ισχύος της οποίας η συνολική διαδικασία υπαγωγής (ένταξη, περαίωση) στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011 διεκπεραιώνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και παύουν να ισχύουν οι αντίστοιχες διατάξεις του άρθρου 24 που προβλέπουν την έντυπη υποβολή τους καθώς και κάθε άλλο διαδικαστικό ζήτημα, που ρυθμίζεται διαφορετικά από αυτή.

Όσον αφορά στην κατάρτιση συμβολαιογραφικών εγγράφων με αντικείμενο τη σύσταση τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των αδόμητων οικοπέδων, γηπέδων και αγροτεμαχίων, απαιτείται η θεωρημένη βεβαίωση του άρθρου 2 παρ. 1 της ως άνω ΚΥΑ, η οποία προσαρτάται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα. Περισσότερες διευκρινίσεις δίδονται σε Δελτίο Τύπου της 5.10.11 περί «αμοιβών μηχανικών και μεταβίβασης αδόμητων οικοπέδων και γηπέδων» που σας διαβιβάζεται συνημμένα.

Επίσης από τη διατύπωση της παρ. 1 του άρθρου 4 προκύπτει η υποχρεωτική πρόσβαση των πολεοδομικών υπηρεσιών στο πληροφοριακό σύστημα.

β) Η υπ' αριθ. 41525/27-9-11 κοινή απόφαση «Διαδικασία είσπραξης και απόδοσης στο Ελληνικό Δημόσιο του παραβόλου .....» με την οποία εκτός των άλλων ρυθμίσεων ορίζεται και ο αριθμός των δόσεων καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ως εξής:

1) για ακίνητα κατοικίας : είκοσι οκτώ (28) μηνιαίες ή δέκα (10) τριμηνιαίες δόσεις.

2) για ακίνητα άλλης χρήσης : τριάντα τέσσερις (34) μηνιαίες ή δώδεκα (12) τριμηνιαίες δόσεις.

Στην παρ. 8γ, του άρθρου 24, του ν. 4014/11 προβλέπεται προσαύξηση για τις περιπτώσεις καθυστέρησης καταβολής των δόσεων.

**III. - ΕΝΟΤΗΤΑ Β**

Παράλληλα, σας ενημερώνουμε ότι :

1. Με την παρ. 3, του άρθρου 29 παρατάθηκαν οι προθεσμίες υποβολής στις πολεοδομικές υπηρεσίες των δικαιολογητικών της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 (Α' 62) αφ' ότου έληξαν μέχρι την 31.10.2011. Επίσης, για όλες τις αιτήσεις που έχουν υποβληθεί για υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στο ν. 3843/10, η προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου, που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010, όπως ισχύει, παρατείνεται μέχρι την 30.12.2011. Μετά το πέρας της προθεσμίας αυτής για τις περιπτώσεις καθυστέρησης καταβολής των δόσεων εφαρμόζεται η προσαύξηση που προβλέπεται στην παρ. 8γ, του άρθρου 24, του ν. 4014/11.
2. Με την παρ. 3, του άρθρου 34 ορίζεται μία πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ σε κάθε Δήμο που διαθέτει πολεοδομική υπηρεσία, η οποία συγκροτείται με απόφαση του οικείου Δημάρχου.

**Συνημμένα**

- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
- Δελτίο Τύπου

Η Γενική Γραμματέας  
Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος

ΜΑΡΙΑ ΚΑΛΤΣΑ

ΕΔ:

- 1] Χρ. Αρχείο
- 2] Τμήμα α
- 3] Τμήμα β

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

της με αρ. 13 / 2011 (αρ.πρωτ. 44423/13.10.2011) Εγκυκλίου

**Επεξηγηματικό - ερμηνευτικό υπόμνημα ανά κατηγορία του «ΦΥΛΛΟΥ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ» :**

1. Αφορά την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο / οικόπεδο, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή.
2. Αφορά τη θέση της αυθαίρετης κατασκευής σε εντός σχεδίου / οικισμού περιοχή ή εκτός σχεδίου, καθώς και αν η κατασκευή είναι πρόχειρη (βάσει της περιγραφής που γίνεται στο άρθρο 24 παρ. 9 του νόμου).
3. Αφορά το είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές χωρίς οικοδομική άδεια ή τη χρήση με βάση την εκδοθείσα άδεια.
4. Αφορά αλλαγή χρήσης σε σχέση με την οικοδομική άδεια (εφ' όσον υπάρχει).
5. Καταγράφονται ξεχωριστά τα τετραγωνικά μέτρα κάθε αυθαίρετης κατασκευής που αφορούν κύριους χώρους και τα τετραγωνικά μέτρα όλων των αυθαίρετων χώρων σε υπόγειες στάθμες, πατάκια και σοφίτες, τα οποία υπολογίζονται με μειωτικό συντελεστή 50%.  
Επίσης, σημειώνεται το ποσοστό υπέρβασης δόμησης κάθε αυθαίρετης κατασκευής, ως προς τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο συγκεκριμένο γήπεδο / οικόπεδο.  
Δεν συμπληρώνεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.
6. Σημειώνονται τα εκατοστά του μέτρου και το ποσοστό υπέρβασης ύψους, ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και το ιδεατό στερεό. Σε περίπτωση υπέρβασης του ύψους ή/και του ιδεατού στερεού από τμήμα οικοδομής, ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων λαμβάνεται η αντίστοιχη επιφάνεια (εμβαδόν) του αυθαιρέτου τμήματος.  
Ειδικά για πολυώροφα κτίρια και εφ' όσον η συνολική υπέρβαση ύψους του κτιρίου εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου είναι υπόχρεες κατά το τμήμα που τους αναλογεί.
7. Σημειώνονται τα τετραγωνικά μέτρα υπέρβασης της κάλυψης και το ποσοστό υπέρβασης της κάλυψης ως προς τη μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη, σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής.  
Δεν συμπληρώνεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο.
8. Σημειώνεται το ποσοστό υπέρβασης / παραβίασης της υποχρεωτικής πλάγιας απόστασης (απόσταση Δ). Με τον αντίστοιχο συντελεστή πολλαπλασιάζεται η επιφάνεια του αυθαιρέτου που βρίσκεται μέσα στην απόσταση Δ.  
Δεν συμπληρώνεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο.
9. Σημειώνεται το ποσοστό υπέρβασης / παραβίασης του υποχρεωτικού πλάτους του προκηπίου (πρασιά) ή οποιασδήποτε υποχρεωτικής απόστασης δόμησης από το πρόσωπο του ακινήτου. Με τον αντίστοιχο συντελεστή πολλαπλασιάζεται η επιφάνεια του αυθαιρέτου που βρίσκεται εντός της πρασιάς ή παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση δόμησης.  
Δεν συμπληρώνεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο.
10. Σημειώνονται τα τετραγωνικά μέτρα κολυμβητικής δεξαμενής και υπολογίζεται ο μειωτικός συντελεστής όταν το εμβαδόν της κολυμβητικής δεξαμενής είναι μικρότερο από 35τμ ή/και αν η χρήση της αφορά ΑμεΑ ή/και αν το νερό της κολυμβητικής δεξαμενής δύναται να χρησιμοποιηθεί για πυροσβεστικούς σκοπούς, μέσω εγκατεστημένου πυροσβεστικού συστήματος.
11. Ο κοινωνικός συντελεστής υπολογίζεται όταν ισχύουν ταυτόχρονα και οι τρεις προϋποθέσεις : α) κύρια και μοναδική κατοικία, που χρησιμοποιείται από β) τουλάχιστον ένα ΑμεΑ και γ) εισοδηματικό επίπεδο τάξης <8.000€ ατομικό εισόδημα και <12.000€ οικογενειακό επίπεδο.
12. Σημειώνεται όταν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση έχει δημιουργηθεί ή εγκατασταθεί προ 31/1/1983 ή την περίοδο 31/1/1983 έως 31/12/2003. Η ακριβής ημερομηνία αποπεράτωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η έναρξη της χρήσης, βεβαιώνεται μέσω υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνει. Σε περίπτωση αποδεδειγμένης μη ύπαρξης των ανωτέρω ή αδυναμίας εξαγωγής σαφών συμπερασμάτων από αυτά, λαμβάνεται υπ' όψη κάθε άλλο στοιχείο που υποβάλλεται και υποστηρίζει την υπεύθυνη δήλωση.
13. Σημειώνεται ο αριθμός (το πλήθος), αθροιστικά, των πολεοδομικών ή/και κτιριολογικών παραβάσεων. Όπως έχει αναλυθεί στην παρ. 6 της Ενότητας Α, για τη συγκεκριμένη κατηγορία θεωρείται «παραβίαση» κάθε μη νόμιμο έργο που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό επειδή δεν εμπίπτει σε κάποια από τις προηγούμενες κατηγορίες προστίμων.

## ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ

1. Οικοδομική άδεια  ναι (α)  όχι (β)
2. Εντός σχεδίου ή οικισμού  ναι (α)  όχι (β)  πρόχειρη κατασκευή
3. Είδος χρήσης  κύρια και μοναδική κατοικία, μεταποίηση α'γενούς τομέα (α)  
 άλλη κατοικία (β)  
 τουρισμός, βιομηχανία (γ)  
 υπηρεσίες (δ)
4. Αλλαγή χρήσης  ναι (α)  όχι (β)
5. Υπέρβαση δόμησης  τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων  
 τετραγωνικά μέτρα βοηθητικών χώρων  
χώρων σε υπόγειες στάθμες, πατάρια, σοφίτες κλ  
 < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης (α)  
 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης (β)  
 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (γ)  
 > 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (δ)
6. Υπέρβαση καθ' ύψος  εκατοστά  
 < 20% του επιτρεπόμενου ύψους (α)  
 > 20% του επιτρεπόμενου ύψους (β)
7. Υπέρβαση κάλυψης  τετραγωνικά μέτρα  
 < 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (α)  
 > 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (β)
8. Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων  < 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (α)  
 > 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (β)
9. Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο  < 20% της υποχρεωτικής πρασιάς(α)  
 > 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (β)
10. Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)  τετραγωνικά μέτρα  
 εμβαδού <35τ.μ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό (α)  
 (α)
11. Κοινωνικός συντελεστής:  
Για κύρια και μοναδική κατοικία ΑμεΑ (>67%), σε  
συνδυασμό με εισοδηματικά κριτήρια (έως 8.000 €  
ατομικό εισόδημα και έως 12.000 οικογενειακό εισόδημα)
12. Παλαιότητα:  Αυθαίρετη Κατασκευή ή Χρήση μέχρι 31/1/1983 (α)  
 Από 31/1/1983 έως 31/12/2003 (β)  
 αριθμός παραβάσεων (α)
13. Λοιπές πολεοδομικές και  
κτιριοδομικές παραβάσεις

**Το πρόστιμο θα υπολογίζεται με τον τύπο:  $\text{Τετραγωνικά Υ.Δ} \times \text{τιμή ζώνης} \times 15\% \times \text{επιλεγμένοι συντελεστές}$** 

- Κάθε αυθαίρετη κατασκευή υπολογίζεται ξεχωριστά και το τελικό πρόστιμο είναι άθροισμα των επιμέρους -ανά ιδιοκτησία-.
- Για την περίπτωση βοηθητικών χώρων υπολογίζεται συντελεστής 50% για το πρόστιμο.
- Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5, 7, 8, 9.
- Στις περιπτώσεις κολυμβητικών δεξαμενών υπολογίζεται πρόστιμο 80€/τμ, εκτός και αν εμπίπτει στο 10.α
- Κατ' αποκοπή πρόστιμο για αυθαίρετες κατασκευές μικρότερες από 20τμ:

εντός σχεδίου με $TZ < 2.500€$	->2.000€
εντός σχεδίου με $TZ \geq 2.500€$	->3.000€
εκτός σχεδίου	->1.500€.
- Οι παραβάσεις του πολεοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού έχουν πρόστιμο 500€/παραβίαση επί του αριθμού των παραβάσεων.

Συντελεστές τετραγωνιδίων:

1.α= 1.0	1.β=2.0		
2.α= 1.0	2.β=1.7		
3.α= 0.4	3.β=0.5 για Τ.Ζ. ≤1000 € και 0.6 για Τ.Ζ.>1000 €	3.γ=0.6	3.δ=0.6
4.α= 1.4	4.β=1.0		
5.α= 1.0	5.β=1.3	5.γ=1.6	5.δ= 1.9
6.α= 1.2	6.β=1.4		
7.α= 1.2	7.β=1.4		
8.α= 1.2	8.β=1.4		
9.α= 1.4	9.β=1.8		
10.α= 0.5			
11.α= 0.5			
12.α= 0.15	12.β= 0.8		

**Παραδείγματα υπολογισμού προστίμου****A. Παραδείγματα μη νόμιμων κατασκευών ΕΚΤΟΣ σχεδίου**Παράδειγμα 1:

**Α'** κατοικία με οικοδομική άδεια 100τμ, με επιτρεπόμενη δόμηση 200τμ, όπου έγινε υπέρβαση: α) 40τμ (δωμάτιο), β) 20τμ ημιυπαίθριος που μετετράπη σε δωμάτιο και γ) 40τμ εξώστες ή ασκεπίες υπαίθριοι χώροι (veranda).

Καταβολή παράβολου (για 60τμ α'κατοικίας) 500€.

Βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 26 του Ν4014/2011, υπάρχει υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας για τα α), β) και γ) σε διάστημα τριών (3) ετών, καθ' ότι οι υπερβάσεις (παραγράφος 3, άρθρο 22, Ν.1577/1985) είναι σύμφωνες με τις διατάξεις περί δόμησης εκτός σχεδίου.

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€

Παράδειγμα 2:

**Β'** κατοικία με οικοδομική άδεια 200τμ, όπου έγινε υπέρβαση: α) 40τμ (δωμάτιο), β) 20τμ υπόγειου χώρου που έγινε κύριος (και δεν έχει δηλωθεί στον 3843/2010) και γ) 50τμ πλακοστρωμένου υπαίθριου χώρου (ασκεπής veranda) σε βάρος της υποχρεωτικής φύτευσης, σε ΤΖ 800€.

Καταβολή παράβολου (για 60τμ β'κατοικίας) 1000€.

Ειδικό πρόστιμο:

α) Δωμάτιο: 40τμ X 800€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 1 (υπέρβαση δόμησης <50%) X 0,5 (άλλη κατοικία με ΤΖ <1000€) = 4.080€

β) Υπόγειο: 20τμ X 0,5 (βοηθητικός χώρος) X 800€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 1 (υπέρβαση δόμησης <50%) X 1,4 (αλλαγή χρήσης) X 0,5 (άλλη κατοικία με ΤΖ <1000€) = 1.428€

γ) Πλακόστρωτη βεράντα: 40τμ. πλακοστρωμένου υπαίθριου χώρου (ενδεικτικά, αναλυτικού προϋπολογισμού 12.000) 12.000/5.000=2.4 =>3 παραβάσεις =>1.500€

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€

και ειδικό πρόστιμο 7.008€ (-παράβολο) = 6.008€

**(εφάπαξ εξόφληση = 7.008€ -20% = 5.606,40€)**

Παράδειγμα 3:

**Β' κατοικία με οικοδομική άδεια 200τμ όπου έγινε υπέρβαση: α) 30τμ (δωμάτιο σε παραπάνω όροφο (3<sup>ος</sup> όροφος) με υπέρβαση δόμησης και ύψους >20%), β) 10τμ (επέκταση κουζίνας με υπέρβαση δόμησης και υποχρεωτικής απόστασης από τα όρια <20%) και γ) «αποκάλυψη» υπογείου δηλωθέντος με το ν. 3843/10 (ή ν.3775/09) χώρου δια εκχωμάτωσης περιβάλλοντος χώρου, σε TZ 800€.**

Καταβολή παραβόλου (για 40τμ β'κατοικίας) 500€.

Ειδικό πρόστιμο:

α) Δωμάτιο: 30τμ X 800€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 1 (υπέρβαση δόμησης <50%) X 0,5 (άλλη κατοικία με TZ <1000€) X 1,4 (υπέρβαση ύψους>20%) = 4.284€

β) Επέκταση κουζίνας: 10τμ X 800€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 1 (υπέρβαση δόμησης <50%) X 0,5 (άλλη κατοικία με TZ <1000€) X 1,2 (υπέρβαση πλ.αποστάσεων<20%) = 1.224€

γ) «Αποκάλυψη» υπογείου χώρου: (ενδεικτικά, αναλυτικού προϋπολογισμού έργου 24.000€) = 5 παραβάσεις => 2.500€

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€

και ειδικό πρόστιμο 8.008€ (-παράβολο) = 7.508€

**(εφάπαξ εξόφληση = 8.008€ -20% = 6.406,40€)**

Παράδειγμα 4:

**Μη νόμιμη κατασκευή 18τμ που εμπίπτει στις προϋποθέσεις της παραγράφου 6.β του άρθρου 24.**

Συνολική οφειλή: Κατ'αποκοπή εφάπαξ πρόστιμο 1.500€

Παράδειγμα 5:

**Β' κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια 120τμ, σε TZ 1100€:**

α. Εάν βρίσκεται σε γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, τότε καταβάλλεται μόνο το παράβολο των 2000€ και υποχρεούται ο ιδιοκτήτης να εκδώσει οικοδομική άδεια σε τρία έτη.

β. Εάν βρίσκεται σε γήπεδο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο:

Καταβολή παραβόλου: 2000€

Ειδικό πρόστιμο: 120τμ X 1100€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 0,6 (άλλη κατοικία με TZ >1000€) X 2,0 (χωρίς άδεια) = 40.392€

Συνολική οφειλή: παράβολο 2000€

και ειδικό πρόστιμο 40.392€ (-παράβολο) = 38.392€

**(εφάπαξ εξόφληση = 40.392€ -20% = 32.313,60€)**

Επιπλέον, επιβάλλεται η διαδικασία του άρθρου 24, παράγραφος 1.γ. του Ν4014/2011 για την απόκτηση αρτιότητας.

Παράδειγμα 6:

**Β' κατοικία α) 90τμ χωρίς οικοδομική άδεια, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο, β) επιπλέον ΒΒQ και γ) 20τμ πέργολα που είναι σε ζώνη αιγιαλού, σε TZ 650€.**

Καταβολή παραβόλου: 1000€

Ειδικό πρόστιμο:

α) δόμηση: 90τμ X 650€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 0,5 (άλλη κατοικία με TZ <1000€) X 2,0 (χωρίς άδεια) = 14.917,50€

β) ΒΒQ: (αναλυτικός <5000€) = 1 παράβαση => 500€

γ) Η πέργολα δεν συμπεριλαμβάνεται στη ρύθμιση και παραμένει άμεσα κατεδαφιστέα.

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€

και ειδικό πρόστιμο 14.917,50€ (-παράβολο) = 13.917,50€

**(εφάπαξ εξόφληση = 14.917,50€ -20% = 11.934€)**

Επιπλέον, επιβάλλεται η διαδικασία του άρθρου 24, παράγραφος 1.γ. του Ν4014/2011 για την απόκτηση αρτιότητας.

**Β. Παραδείγματα μη νόμιμων κατασκευών ΕΝΤΟΣ σχεδίου ή οικισμού περιοχής**Παράδειγμα 1:

**Α' κατοικία με οικοδομική άδεια, οριζόντια ιδιοκτησία 100τμ, όπου έγινε υπέρβαση δόμησης 30τμ, σε ΤΖ 1500€**

α. Εάν είναι νομιμοποιήσιμο (αρθ.22 παρ.3 του Ν. 1577/85), τότε καταβάλλεται παράβολο των 500€ και υποχρεούται ο ιδιοκτήτης να εκδώσει άδεια νομιμοποίησης μέσα σε τρία (3) έτη.

β. Εάν δεν είναι νομιμοποιήσιμο:

Καταβολή παραβόλου: 500€

Ειδικό πρόστιμο:

$30\tau\mu \times 1500\tau.Ζ. \times 0,15 \times 1,0$  (εντός σχεδίου)  $\times 0,4$  (α' κατοικία)  $\times 1$  (υπέρβαση δόμησης <50%) = 2.700€

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€

και ειδικό πρόστιμο 2.700€ (-παράβολο) = 2.200€

**(εφάπαξ εξόφληση = 2.700€ -20% = 2.160€)**

Παράδειγμα 2:

**Α' κατοικία με οικοδομική άδεια 120τμ (με μέγιστη αξιοποίηση του επιτρεπόμενου ΣΔ) και ξεμπαζωμένο υπόγειο 80τμ (που δεν υπάρχει στην οικοδομική άδεια), σε ΤΖ 1500€.**

Καταβολή παραβόλου: 500€

Ειδικό πρόστιμο:

α) για το υπόγειο:  $80\tau\mu \times 1500\tau.Ζ. \times 0,15 \times 1,0$  (εντός σχεδίου)  $\times 0,4$  (α' κατοικία)  $\times 1,3$  (υπέρβαση δόμησης 50-100%) = 9.360€

β) για το ξεμπάζωμα: (ενδεικτικά, αναλυτικού προϋπολογισμού έργου 24.000€) = 5 παραβάσεις => 2.500€

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€

και ειδικό πρόστιμο 11.860€ (-παράβολο) = 11.360€

**(εφάπαξ εξόφληση = 11.860€ -20% = 9.488€)**

Παράδειγμα 3:

**Β' κατοικία με οικοδομική άδεια 150τμ που επεκτάθηκε κατά 60τμ στο δώμα (επιπλέον όροφος) αποδεδειγμένα το 1995, καθ' υπέρβαση του μεγίστου ύψους της περιοχής σε ΤΖ 1500€.**

Καταβολή παραβόλου: 1000€

Ειδικό πρόστιμο:

$60\tau\mu \times 1500\tau.Ζ. \times 0,15 \times 1,0$  (εντός σχεδίου)  $\times 0,6$  (άλλη κατοικία με ΤΖ >1000€)  $\times 1$  (υπέρβαση δόμησης <50%)  $\times 1,4$  (υπέρβαση ύψους >20%)  $\times 0,8$  (παλαιότητα) = 9.072€

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€

και ειδικό πρόστιμο 9.072€ (-παράβολο) = 8.072€

**(εφάπαξ εξόφληση = 9.072€ -20% = 7.257,60€)**

Παράδειγμα 4:

**Α' κατοικία με οικοδομική άδεια για 200τμ, με επέκταση καθ' υπέρβαση της άδειας α) στην πρασιά 20τμ (έχοντας βγει εκτός οικοδομικής γραμμής κατά 2μ, ενώ η πρασιά είναι 4μ.) με πρόχειρη, αναδιπλούμενη κατασκευή και β) 2 επεκτάσεις (έχοντας καταλάβει πάνω από το 20% της απόστασης Δ) και στις 2 πλευρές του κτιρίου, 110τμ έκαστη, σε ΤΖ 1500€.**

Καταβολή παραβόλου: (>200τμ α' κατοικία) 2.000€

Ειδικό πρόστιμο:

α) 20τμ εντός πρασιάς:  $20\tau\mu \times 1500\tau.Ζ. \times 0,15 \times 1,0$  (εντός σχεδίου)  $\times 0,4$  (α' κατοικία)  $\times 1$  (υπέρβαση δόμησης)  $\times 1,8$  (υπέρβαση στο προκήπιο >20%) = 3.240€

Προ της καταβολής του προστίμου θα πρέπει να γίνουν οι ενέργειες που προβλέπονται στο άρθρο 24, παράγραφος 9, περί πρόχειρων κατασκευών.

β)  $2 \times 110\tau\mu$  εντός Δ:  $220\tau\mu \times 1500\tau.Ζ. \times 0,15 \times 0,4$  (α' κατοικία)  $\times 1,6$  (υπέρβαση δόμησης 100-200%)  $\times 1,4$  (υπέρβαση στο Δ >20%) = 44.352€

Συνολική οφειλή: παράβολο 2.000€

και ειδικό πρόστιμο 47.592€ (-παράβολο) = 45.592€

**(εφάπαξ εξόφληση = 47.592€ -20% = 38.073,60€)**



Παράδειγμα 5:**Κατοικία με οικοδομική άδεια μόνο με παραβάσεις της κατηγορίας 13, σε ΤΖ 1500€.**

Καταβολή παραβόλου : (Ενότητα Α, παρ.6) 500€

Ειδικό πρόστιμο :

- α) Υπαίθρια ψησταριά (BBQ) αναλυτικού προϋπολογισμού 3.000€ : 1 παράβαση
- β) Διαφοροποίηση διαμορφωμένου εδάφους, ως προς τη νόμιμη άδεια, αναλυτικού προϋπολογισμού 17.000€ / 5.000 = 3,4 , δηλ. : 4 παραβάσεις
- γ) Υπέρβαση ύψους περιμετρικής μάντρας (το συμπαγές τμήμα της έχει γίνει 2,50μ., ενώ η νόμιμη άδεια προβλέπει 1,50μ., αναλυτικός 2,50μ (16.000€) – αναλυτικός 1,50μ (9.600€) = 6.400€ / 5.000 = 1,28 : 2 παραβάσεις
- ΣΥΝΟΛΟ : 7 παραβάσεις

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€και ειδικό πρόστιμο 3.500€ (=7x500) (-παράβολο) = 3.000€**(εφάπαξ εξόφληση = 3.500€ -20% = 2.800€)**

www.sale.gr