

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ

Αναλυτικότερα κατά θέμα στο Αρχείο ΘΕΜΑΤΑ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΑ

ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ (ΦΚΑΚ & ΥΕΕΠ)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Το πρόστιμο υπολογίζεται με την $TM \times TZ \times 15\%$ και επί τους μειωτικούς ή αυξητικούς συντελεστές που προκύπτουν από το ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ. Συν τις λοιπές παραβάσεις του πολεοδομικού & κτιριοδομικού κανονισμού (13). Η Τιμή Ζώνης καθορίζεται με την παρ.7 του άρθ.24 τροπ. άρθ.49 παρ.8 Ν.4030/11. Άρθρο 24 παρ.6.α: «για την εύρεση του προστίμου κάθε κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της κατηγορίας και του είδους αυτού για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.» Για τον τρόπο υπολογισμού της υπέρβασης Βλέπε (Θ'4) και Υπέρβαση όρων δόμησης στα Θέματα Αυθαιρέτων Αλφαβητικά

-Ο αυξητικός συντελεστής κάλυψης, δόμησης, κλπ, υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών αφού τα επιτρεπόμενα μεγέθη που αναφέρονται στο ΦΚΑΚ & ΥΕΕΠ για τον υπολογισμό των συντελεστών του προστίμου, αφορούν στα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (παράρτημα Εγκ.13/11) ή σε εκείνα που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής αν είναι ευνοϊκότερα (Γ'2)

-Ο αυξητικός συντελεστής κάλυψης, δόμησης, κλπ, υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών αφού τα επιτρεπόμενα μεγέθη που αναφέρονται στο ΦΚΑΚ & ΥΕΕΠ για τον υπολογισμό των συντελεστών του προστίμου, αφορούν στα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (παράρτημα Εγκ.13/11) ή σε εκείνα που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής αν είναι ευνοϊκότερα (Γ'2) που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, αλλά μόνο όταν πρόκειται για οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία, με βάση και την Ε'2

- (Ε.2) Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο επιβαρύνεται με το μεγαλύτερο συντελεστή που αναλογεί στη συνολική υπέρβαση δόμησης ανά αυτοτελή λειτουργικά ιδιοκτησία. Διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των επιβαρυντικών συντελεστών αθροίζεται το σύνολο των υπερβάσεων ανά κατηγορία αυθαιρέτων.

Άρθρο 24 παρ.2.δ: Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση οι συντελεστές του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις. Η περίπτωση αυτή προφανώς εφαρμόζεται όταν υπάρχει άδεια και μόνο σε οριζόντιες ή κάθετες συνιδιοκτησίες, με βάση την Ε'2

- Αλλά σαφώς δεν αφορά σε εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίες αφού όλοι είναι συγκύριοι έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά αυτοτελείς ιδιοκτησίες. Επομένως είναι λανθασμένη η απάντηση (Β.12) σε σχέση με το ερώτημα.

- Επίσης δεν ωφελεί και δεν μπορεί να γίνει στην περίπτωση που υπάρχει μόνο ένας ιδιοκτήτης για όλες τις λειτουργικά ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, διότι δεν αλλάζει το αποτέλεσμα και δεν μπορεί να γίνει κλιμακωτά η υπέρβαση του συντελεστή, όπως αναφέρεται λανθασμένα στο ερώτημα της (Ε.2) δεδομένης και της (Η'8).

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

-Εγκ.13/11 Παρ.Α.Ι.1: Κάθε τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που εμπίπτει σε διαφορετική κατηγορία του φύλλου καταγραφής υπολογίζεται ξεχωριστά.

Τα εμβαδά περισσότερων αυθαίρετων τμημάτων της ίδιας κατηγορίας αθροίζονται. Δεν προστίθενται τμήματα αυθαίρετης κατασκευής για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια.

(Θ'8): Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής αυθαίρεσιών της ίδιας κατηγορίας **τα μεγέθη των υπερβάσεων – παραβάσεων που διαπιστώθηκαν ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συγκρίνονται με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά. βλέπε παράδειγμα στο θέμα Υπέρβαση Όρων Δόμησης**

Εγκ.13/11 Παρ.Α.Ι.6: Για αυθαίρετες κατασκευές που δεν εμπίπτουν στα τετραγωνίδια 1 έως 12, δηλαδή για όσες κατασκευές δεν μπορούν να αντιστοιχηθούν **με επιφάνεια αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης κατά την έννοια της παρ.2.γ του άρθρου 24 για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του νόμου καταβάλλεται κατ' αρχήν παράβολο 500 και το πρόστιμο υπολογίζεται αναλυτικά στο τετραγωνίδιο 13.**

Αυτό σημαίνει ότι και οι αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι δεν πρέπει να υπολογίζονται αναλυτικά, αλλά ως βοηθητικοί χώροι, με επιφάνεια σε τ.μ. και επίσης στην υπέρβαση συντελεστή (Γ'14) ή κάλυψης ή αποστάσεων. Εφόσον όμως το Υπουργείο επιμένει να δίνει άλλη οδηγία μπορεί να ακολουθηθεί και να **πάνε με αναλυτικό**, με τις απαντήσεις Δ.6, ΣΤ'2 & ΣΤ'7 (με επιφύλαξη για τις περιπτώσεις που προχωρούν για νομιμοποίηση ή που έχουν καταγραφεί ως αυθαίρετοι, οπότε για να γίνει συμψηφισμός του προστίμου πρέπει να δηλωθούν με επιφάνεια.).

-Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, δεν επιλέγονται τα 5, 7, 8, 9 & ούτε το 4

-Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων (Γ'18 & Η'3) (άρθ.24 παρ.11 – τροπ. άρθ.51 παρ.4 Ν.4030/11)

ΠΑΡΑΒΟΛΟ Άρθ.24 παρ.2.γ: 500 € για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50τμ ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100τμ, 1000 € για κτίριο/χρήση από 51τμ μέχρι 100τμ ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας από 101τμ μέχρι 200 τμ, 2.000 € για κτίριο/χρήση από 201τμ μέχρι 1.000τμ, και 4.000 € για κτίριο/χρήση από 1001τμ μέχρι 2000τμ και 6.000 € για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2000τμ, επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο.

Εγκ.13/11 παρ.Α.Ι.5 & 6: υπολογίζεται με βάση το άθροισμα των τετραγωνικών δόμησης & αλλαγής χρήσης, ανεξαρτήτως άλλων παραμέτρων, και επιπλέον παράβολο 500 € για τις λοιπές παραβάσεις που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως 12 του πίνακα & υπολογίζονται αναλυτικά (άρθ.24 παρ.6.δ –τροπ.49/6)

ΠΡΟΣΤΙΜΟ για ΝΕΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ & όσα ΔΕΝ ΔΗΛΩΝΟΝΤΑΙ: επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης 30% επί της αξίας τους (τ.μ. επί τιμή ζώνης) & πρόστιμο διατήρησης 5% επί της αξίας τους για κάθε έτος από την κατασκευή τους. Και προκύπτει ότι ισχύει και για τα νέα αυθαίρετα, επειδή καταργούνται τα άρθρα 2 & 3 του ΠΔ 267/98, τα άρθρα 3 & 4 της Απ'9732/04 & τα άρθρα 1 & 2 της Απ.9726/04, (το τελευταίο εδάφιο του άρθ.49 παρ.16 του Ν.4030/11 αναφέρει ότι: Το άρθ.27 παρ.1 του ν.4014/11 εφαρμόζεται και για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση που δεν μπορεί να υπαχθεί στο άρθ.24 του ν.4014/2011.)

1. α. ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΣΥΝΤ=1,0

αναφέρεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας ή όχι, στο οικόπεδο ή το γήπεδο όπου βρίσκεται το αυθαίρετο, (ανεξάρτητα του αν έχει εφαρμοσθεί σωστά)

Μεταξύ αυτών θεωρείται και οποιαδήποτε μη νόμιμη άδεια που δεν έχει ανακληθεί (έχει το τεκμήριο νομιμότητας), και η άδεια λυόμενου έστω και αν δεν εφαρμόστηκε σωστά, αλλά στην περίπτωση αυτή θεωρείται αυθαίρετο όλο το κτίριο

(Δ'2) Σε περίπτωση οικοδ. άδειας που εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία και δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4014/11 είναι στη βούληση του ιδιοκτήτη ο οποίος φέρει το βάρος των συνεπειών του ποινικού νόμου σε περίπτωση ψευδούς δηλώσεως, και

(Θ'8) θεωρείται ότι έχει άδεια αλλά είναι αυθαίρετο όλο το κτήριο, με τους μέγιστους συντελεστές 5, 6, 7 & 8, ως προς τους όρους & περιορισμούς δόμησης αρτίου & οικοδομησίμου γηπέδου/οικοπέδου, που ισχύουν στη θέση του ακινήτου

(Γ'7) Εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας και κοινοτικές άδειες που εκδίδονται με συνοπτικές διαδικασίες ή από άλλες αρμόδιες αρχές, επέχουν θέση οικοδ. άδειας.

- Η Νομιμοποίηση με το άρθ.8 παρ.8.5 του Ν.1512/85, είναι οικοδ. άδεια, αλλά Σαφώς προκύπτει ότι μετά το Ν.4014/11 δεν ισχύει το άρθ.8 παρ.8.5 του Ν.1512/85

-Δεν θεωρείται άδεια αν έχει εκδοθεί άδεια για περιτοίχιση ή άλλη κατασκευή και έγινε αυθαίρετο κτίριο

-Τα κτήρια προ του '55 δεν θεωρείται ότι έχουν άδεια

ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΕΞΑΙΡΕΣΗ

Αναφέρεται αλλά δεν επηρεάζει τον υπολογισμό του προστίμου

ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΔΗΛΩΣΗ Ν.1337/83

- Δεν αποτελεί οικοδομική άδεια η Β' φάση εξαίρεσης του Ν.1337/83

Αναφέρεται αλλά δεν επηρεάζει τον υπολογισμό του προστίμου

- **(Θ'2)** θεωρείται ότι έχει οικοδ. άδεια η Γ' φάση εξαίρεσης του Ν.1337/83

Αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν την 31/1/83 σε Στάσιμους οικισμούς, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί με το Ν.1337/83.

Τυχόν μεταγενέστερα αυθαίρετα πρέπει να τα δηλώσουν τώρα.

(Β'17 & Ζ'2) Αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου με α' και β' φάση του ν. 1337/83, που δεν έχει γίνει η τρίτη φάση εξαιρείται από την υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4014/11 και δεν απαιτείται υποβολή δήλωσης.

1.β. ΧΩΡΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΣΥΝΤ =2,0

2. α. ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΥΝΤ=1,0

2.β. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΥΝΤ=1,7

3.α. ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (κύρια & μοναδική κατοικία* ή μεταποίηση πρωτογενούς τομέα, δηλαδή αγροτοβιομηχανικών μονάδων που αξιοποιούν προϊόντα της πρωτογενούς παραγωγής (γεωργικές, κτηνοτροφικές, ιχθυοκαλλιεργητικές, αλιευτικές) (με κινητήρια ισχύ που δεν υπερβαίνει τα 80 KW ή η θερμική ισχύς τους τα 50 KW) μονάδες μεταποίησης τροφίμων και αγροτική αποθήκη ή πομινιοστάσιο (Γ'12) ΣΥΝΤ=0,4
Δηλώνεται η πραγματική χρήση που έχει το αυθαίρετο ή η χρήση με βάση την οικοδομική άδεια αν έχει

** Το άρθρο 26 παρ.3. ορίζει ότι: Δεν λαμβάνεται υπόψη ο μειωτικός συντελεστής της κύριας και μοναδικής κατοικίας, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα του έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες. και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000). Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί υπερβαίνει τα 70τ.μ. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται 30τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και 20 τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, που βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο*

(Στ'4) όταν η κατοικία είναι κύρια αλλά όχι και η μοναδική, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής 0,4 (του πεδίου 3.α), έστω και αν η κύρια κατοικία είναι μικρότερη από 70τ.μ.

(Θ'3) Κύρια και μοναδική κατοικία θεωρείται γι' αυτόν που έχει την επικαρπία (αλλά η δήλωση γίνεται από τον ψιλό κύριο)

-Πρέπει να διευκρινισθεί από το Υπουργείο για την περίπτωση που δεν υπάρχει άλλη ιδιοκτησία εάν θα λαμβάνεται υπόψη το 0,4 ανεξάρτητα από το μέγεθος που έχει η κύρια & μοναδική κατοικία δηλ. έστω & αν υπερβαίνει τα 70, 100 ή 120 τμ κατά περίπτωση

3.β. ΑΛΛΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ για TZ≤1000€ ΣΥΝΤ=0,5 για TZ≥1000€ ΣΥΝΤ=0,6

3.γ. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ (παρ.1.Β. & 1.Ι. του άρθρου 3 του Κτιριοδομικού) ΣΥΝΤ=0,6

3.δ. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ (παρ.1.Γ., 1.Δ., 1.Ε., 1.Ζ., 1.Η., & 1.Θ., του άρθρου 3 του Κτιριοδομικού) ΣΥΝΤ=0,6

(Β'21) για τη συγκεκριμένη διαδικασία τα καταστήματα εν γένει εμπίπτουν στην κατηγορία «υπηρεσίες» (δ),

4. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ

συμπληρώνεται μόνο αν υπάρχει οικοδομική άδεια & έχει γίνει αλλαγή χρήσης

Ναι (4.α.) ΣΥΝΤ= 1,4

Όχι (4.β) ΣΥΝΤ= 1,0

περιλαμβάνει τις περιπτώσεις:

- Που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, κατά παράβαση του άρθρου 5 του ΓΟΚ και της, Απ.48669/2886/89 ΦΕΚ-437/Δ/89 η οποία καθορίζει περιοριστικά τις περιπτώσεις που δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας για αλλαγής χρήσης
- εφόσον η αλλαγή χρήσης είναι η μόνη αυθαιρεσία χρησιμοποιούνται οι συντελεστές 1 «οικοδομική άδεια», 3 «Είδος χρήσης» & 4 «Αλλαγή χρήσης» **(Γ'10 ελλιπής) και ο συντελεστής 5 «υπέρβαση δόμησης» (B.11)**
- Δεν υπολογίζονται οι περιμετρικοί τοίχοι που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια **(Δ'1)**
- Συντελεστής αλλαγής χρήσης θα υπολογιστεί για οποιαδήποτε χρήση του υπογείου **διαφορετική εκείνης που προβλεπόταν στην οικοδ. άδεια (Η'4) Η απάντηση (Η'4) είναι αβάσιμη διότι έχει γίνει αλλαγή χρήσης στο συγκεκριμένο χώρο του υπογείου σε σχέση με τη χρήση που είχε στην οικοδομική άδεια.**

Μπορεί να ακολουθείται η Ε/Α (Γ'10) σε συνδυασμό με τη (B'11) δηλαδή εφόσον η αλλαγή χρήσης είναι η μόνη αυθαιρεσία χρησιμοποιούνται οι συντελεστές 1 «οικοδομική άδεια», 3 «Είδος χρήσης» & 4 «Αλλαγή χρήσης» **και ο συντελεστής 5 «υπέρβαση δόμησης» όταν η αλλαγή χρήσης έχει σαν συνέπεια την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, καθώς και τις Ε/Α (Δ'1) και (Η'4), για τις οποίες υπάρχουν κάποιες επιφυλάξεις, ιδιαίτερα για την Η'4 η οποία αλλάζει εν μέρει και την Γ'10,**

5. ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ: συμπληρώνεται μόνο αν υπάρχει οικοδομική άδεια
Ο αυξητικός συντελεστής κάλυψης, δόμησης, κλπ, υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών της περιοχής.

(Θ'4): Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής αυθαιρεσιών της ίδιας κατηγορίας τα μεγέθη των υπερβάσεων – παραβάσεων που διαπιστώθηκαν ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συγκρίνονται με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά. *βλέπε παράδειγμα στο θέμα Υπέρβαση Όρων Δόμησης*

- **(E.2)** Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο επιβαρύνεται με το μεγαλύτερο συντελεστή που αναλογεί στη συνολική υπέρβαση δόμησης ανά αυτοτελή λειτουργικά ιδιοκτησία. Διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των επιβαρυντικών συντελεστών αθροίζεται το σύνολο των υπερβάσεων ανά κατηγορία αυθαιρέτων.

- Αλλά σαφώς δεν αφορά σε εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίες αφού όλοι είναι συγκύριοι έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά αυτοτελείς ιδιοκτησίες. **Επομένως είναι λανθασμένη η απάντηση (B.12) σε σχέση με το ερώτημα.**

Επίσης δεν ωφελεί και δεν μπορεί να γίνει όταν υπάρχει μόνο ένας ιδιοκτήτης για όλες τις λειτουργικά ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, διότι δεν αλλάζει το αποτέλεσμα και δεν μπορεί να γίνει κλιμακωτά η υπέρβαση του συντελεστή, όπως αναφέρεται λανθασμένα στο ερώτημα της (E.2) δεδομένης και της (H'8).

- < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης (5.α) ΣΥΝΤ= 1,0

- > 50% της επιτρεπόμενης δόμησης (5.β) ΣΥΝΤ= 1,3

- > 100% της επιτρεπόμενης δόμησης (5.γ) ΣΥΝΤ= 1,6

- > 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (5.δ) ΣΥΝΤ= 1,9

- **Πρόστιμο βοηθητικών χώρων: υπολογίζεται συντελεστής 50%. Προσμετρούν στο συντελεστή, εάν δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθ.7 παρ.1.Β. του ΓΟΚ που δεν μετρούν στο συντελεστή (B'11) και προσαυξάνουν την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης** έστω και αν δεν έχουν τις προϋποθέσεις χώρων κύριας χρήσης ως προς το ύψος ή τη θέση που βρίσκονται (πχ β' υπόγειο). Επίσης μετρούν σε κάλυψη & αποστάσεις αν είναι έξω από το περίγραμμα του κτιρίου.

- **Βουστάσια, Στάβλοι κλπ κτίρια παραμονής ζώων, χαρακτηρίζονται ως βοηθητικοί χώροι με το άρθ.2 παρ.3 του Κτιριοδομικού**

- **(Θ'7):** Υπόγειο που είναι ξεμπαζωμένο από μία πλευρά παίρνει μειωτικό συντελεστή 0,5 ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει, εφόσον το δάπεδό του έχει κατασκευαστεί σε υπόγεια στάθμη σε σχέση με το φυσικό έδαφος ή σε σχέση με το διαμορφωμένο, ανεξάρτητα από τη χρήση του (κύρια ή βοηθητική)

-**Οι βοηθητικοί χώροι** ορίζονται με το άρθ.2 παρ.3 του Κτιριοδομικού σε συνδυασμό και με τα ελεύθερα ύψη που υπολογίζονται σύμφωνα με το άρθ.8 παρ.1 & 2 αυτού. Χώροι με μέσο ύψος < 2,40μ είναι βοηθητικοί, ενώ αν έχουν μέσο ύψος > 2,40μ είναι κύριοι, **ανεξάρτητα από την πραγματική χρήση που έχουν και στις δύο περιπτώσεις. Ίσως πρέπει να εκδοθεί Απόφ. Υπουργού για όσους χώρους θέλει το Υπουργείο να χαρακτηρίζονται ως βοηθητικοί και να υπολογίζονται με 0,5 με βάση την (B'27) δηλαδή: όταν το αυθαίρετο είναι υπόγειο, πατάρι ή σοφίτα, ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει και όταν είναι ισόγειο με βοηθητική χρήση (πχ garage, αποθηκευτικός χώρος).**

6. ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΥΨΟΥΣ

- < 20% του επιτρεπόμενου ύψους (6.α) ΣΥΝΤ=1,2

- > 20% του επιτρεπόμενου ύψους (6.β) ΣΥΝΤ=1,4

- Για τον τρόπο υπολογισμού της υπέρβασης των όρων δόμησης Βλέπε και (Θ'4)

Ο συντελεστής 6 για την αύξηση του ύψους εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις σε σύγκριση με το επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή του ακινήτου (Εγκ.13/11 παρ.Α.2).

Ελέγχεται η υπέρβαση καθ' ύψος ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και το ιδεατό στερεό, σε εκατοστά, σε όλες τις περιπτώσεις αυθαιρέτων (είτε έχουν άδεια είτε όχι), και ως βάση υπολογισμού λαμβάνεται η αντίστοιχη επιφάνεια (εμβαδόν) του αυθαίρετου τμήματος (Εγκ.13/11)

Σημειωτέον ότι στα Εκτός σχεδίου σε περίπτωση κατασκευής στέγης το επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται με το ύψος της στέγης.

Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους σε οικοδομή με οικοδομική άδεια δεν θα προσμετράται το πρόσθετο ύψος που έχει προκύψει από την μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί. (τροπ. άρθρο 24 παρ.25)

Ειδικά για πολυώροφα κτίρια και εφόσον η συνολική υπέρβαση του ύψους εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου είναι υπόχρεες κατά το τμήμα που τους αναλογεί.

Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το πρόστιμο θα υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής της υπέρβασης δόμησης, αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους. (συμπλ. άρθ. 24 παρ.6 με άρθ.51 παρ.3 Ν.4030/11 & Στ'1)

Αυτό που προκύπτει από τη διάταξη αυτή είναι ότι σε κάθε όροφο που έχουμε υπέρβαση ύψους θα παίρνουμε αυτούς τους συντελεστές, σε σχέση με το ύψος που είχαν στην άδεια, και όχι σε σχέση με το επιτρεπόμενο της περιοχής.

7. ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ σε τετραγωνικά μέτρα

- < 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (7.α) ΣΥΝΤ= 1,2

- > 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (7.β) ΣΥΝΤ= 1,4

- Για τον τρόπο υπολογισμού της υπέρβασης των όρων δόμησης Βλέπε και (Θ'4)

Ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης λαμβάνεται μόνο όταν υπάρχει άδεια και μόνο όταν δημιουργείται υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής. Η Γ'24 που αναφέρει: Εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης λαμβάνεται μόνο ο συντελεστής παραβίασης πρασιάς και πλαγιών αποστάσεων αντίστοιχα,

Έχει Αντίφαση με τη Θ'4, που μάλλον είναι πιο σωστή

-Ειδικά για τα εκτός σχεδίου η κάλυψη συγκρίνεται με την κάλυψη που προβλέπεται για τη συγκεκριμένη χρήση κτιρίου (για κατοικίες η μέγιστη κάλυψη είναι ίση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή)

-Σε περίπτωση πολλών ορόφων η υπέρβαση κάλυψης λαμβάνεται σε κάθε όροφο για κάθε τμήμα που παραβιάζει την κάλυψη

8. ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΠΛΑΓΙΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ

- < 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (8.α) ΣΥΝΤ= 1,2

- > 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (8.β) ΣΥΝΤ= 1,4

- Για τον τρόπο υπολογισμού της υπέρβασης των όρων δόμησης Βλέπε και (Θ'4)

Στα εντός σχεδίου ελέγχεται η παραβίαση του Δ είτε από το κτίριο είτε από τους εξώστες (με βάση το άρθρο 9 παρ.5 του ΓΟΚ)

Για τα εκτός σχεδίου διευκρινίζεται ότι οι υποχρεωτικές αποστάσεις από το πρόσωπο, πάνε σαν παραβίαση πρασιάς (Παράρτημα Εγκ.13/11). Επίσης στα εκτός σχεδίου όταν από τη θέση του κτιρίου παραβιάζεται η υποχρεωτική απόσταση από τα όρια ισχύει το ίδιο με την παραβίαση του Δ, αλλά δεν θεωρείται παραβίαση του Δ η κατασκευή εξώστη εντός της υποχρεωτικής απόστασης από τα όρια αφού στα εκτός σχεδίου δεν ισχύει η παρ.5 του άρθρου 9 του ΓΟΚ.

Η παραβίαση πλαγιών αποστάσεων δεν περιλαμβάνει την παράβαση της απόστασης μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων η οποία (όταν δεν υπάρχει το Δ) δημιουργεί άλλου είδους παράβαση, ενδεχομένως παράβαση κάλυψης

9. ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ Ο.Γ. ΣΕ ΠΡΟΚΗΠΙΟ

- < 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (9.α) ΣΥΝΤ= 1,4

- > 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (9.β) ΣΥΝΤ= 1,8

* Στην απάντηση Γ'24 του ΥΠΕΚΑ αναφέρεται ότι: *Εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης λαμβάνεται μόνο ο συντελεστής παραβίασης πρασιάς και πλαγίων αποστάσεων αντίστοιχα, διαφορετικά λαμβάνεται επιπλέον και συντελεστής υπέρβασης κάλυψης. Έχει Αντίφαση με τη Θ'4, που μάλλον είναι πιο σωστή*

Για τα εκτός σχεδίου διευκρινίζεται ότι οι υποχρεωτικές αποστάσεις από το πρόσωπο, πάνε σαν παραβίαση πρασιάς (Παράρτημα Εγκ.13/11 στο 9).

Η έκταση από τη γραμμή παραλίας μέχρι την υποχρεωτική απόσταση τοποθέτησης των κτιρίων (την υποχρεωτική απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού που για τις κατοικίες είναι 30,00μ αν δεν υπάρχουν άλλες ειδικές διατάξεις), θεωρείται **πρασιά**, στην οποία επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθ.17 του ΓΟΚ (κατασκευές σε ακάλυπτους χώρους), και έτσι επιτρέπεται η κατασκευή πισίνας, χωρίς όμως τους βοηθητικούς χώρους της (μηχανοστάσιο και υπερχείλιση).

10. ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ

80 € / τ.μ.

10. α. ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ εμβαδού < 35,00τμ ή για ΑμεΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό

80 € / τ.μ. X 0,5

11.α. ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ κύρια & μοναδική κατοικία ΑμεΑ (τουλάχιστον ένα ΑμεΑ 67%),
& ατομικό εισόδημα < 8000 € ή οικογ. εισόδημα < 12000 € ΣΥΝΤ=0,5

12.α. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση μέχρι 31/1/1983 ΣΥΝΤ=0,15
12.β. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ από 31/1/1983 έως 31/12/2003 ΣΥΝΤ=0,8

Ο συντελεστής παλαιότητας:

α. Προσδιορίζεται από το χρόνο ολοκλήρωσης του φέροντα οργανισμού, (Γ'17)

β. υπολογίζεται μόνο για τα μέχρι 31-1-1983 και τα από 31-1-83 έως 31-12-03 αυθαίρετα, με την παρ.12 του παραρτήματος της Εγκ.13/11 με τη διευκρίνηση ότι η παλαιότητα κάθε τμήματος (το οποίο υπολογίζεται με τον ανάλογο μειωτικό συντελεστή παλαιότητας) αποδεικνύεται με δημόσια έγγραφα, αεροφωτογραφίες & επικουρικά με οποιοδήποτε έγκυρο στοιχείο (π.χ. συμβόλαια, ΙΚΑ, τιμολόγια αγοράς υλικών κλπ), πλην της βεβαίωσης Δημάρχου, η οποία δεν είναι αποδεκτή (Β'.13) & κυρίως (Η'7)

γ. υπολογίζεται και για κατασκευές που εμπίπτουν στην κατηγορία 13, εφόσον τεκμηριώνεται η παλαιότητα (Γ'20) –δεν έχει ρυθμιστεί στο σύστημα

δ. από το Ν.4014 δεν προβλέπονται συνέπειες σε περίπτωση που αποδεικνύεται η παλαιότητα της αυθαίρετης κατασκευής, η οποία δεν έχει δηλωθεί στο Ε9

ε. αν δεν υπάρχουν αποδεικτικά για το χρόνο κατασκευής δεν υπολογίζεται συντελεστής παλαιότητας

στ. Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα (π.χ. αεροφωτογραφίες) τα οποία να αποδεικνύουν τον χρόνο κατασκευής του αυθαίρετου, ο ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής θα μπορεί να καταθέτει ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας προ τις 31/1/1983 με την προϋπόθεση της έλλειψης των δημοσίων εγγράφων (άρθ.24 παρ.2 προτελευταίο εδάφιο-τροπ.49/5)

- Επίσης χρειάζονται αποδεικτικά ότι το αυθαίρετο είναι προ της 28-7-2011

13. Λοιπές πολεοδομικές & κτιριοδομικές παραβάσεις:

Για τη συγκεκριμένη κατηγορία «παραβάση» θεωρείται κάθε μη νόμιμο έργο, «Για παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12, του πίνακα του Παραρτήματος του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καταβάλλεται παράβολο 500 ευρώ € και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται ανά είδος παράβασης με αναλυτικό προϋπολογισμό. Προϋπολογισμός έως και 5.000 ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ. Ο αριθμός των παραβάσεων ανά είδος προκύπτει από το πηλίκον του αναλυτικού προϋπολογισμού της δια του ποσού των 5.000 ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετρ. 13 του πίνακα του Παραρτήματος.» (προσθ εδ. δ. παρ.6 αρθ.24-τροπ.49/6)

Εγκ.13/11 Παρ. Α.Ι.6: Για αυθαίρετες κατασκευές που δεν εμπίπτουν στα τετραγωνίδια 1 ως 12, δηλαδή για όσες κατασκευές δεν μπορούν να αντιστοιχηθούν με επιφάνεια αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης κατά την έννοια της παρ.2.γ του άρθρου 24 για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του νόμου καταβάλλεται κατ' αρχήν παράβολο 500 και το πρόστιμο υπολογίζεται αναλυτικά στο τετραγωνίδιο 13.

(Θ'1): Ο αναλυτικός προϋπολογισμός γίνεται με τις τρέχουσες τιμές και σε κάθε περίπτωση οι τιμές που χρησιμοποιούνται δεν μπορεί να είναι μικρότερες από τις αναφερόμενες στην Εγκύκλιο 8/90, με την οποία παρέχονται οδηγίες για το Π.Δ/γμα 515/89 και την απόφαση 81304/6083/89 ΦΕΚ 886 Β', η οποία χρησιμοποιείται και κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών.

(Θ'6): Αλλαγή της θέσης του κτιρίου σε άλλη σωστή θέση 500 € παράβολο