

**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 άγενούς 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)
11. Κοινωνικός συντελεστής:  (α)  
 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)
13. Λοιπές πολεοδομικές και κτιριοδομικές παραβάσεις  αριθμός παραβάσεων (α)

Το πρόστιμο θα υπολογίζεται με τον τύπο:

**Τετραγωνικά Υ.Δ Χ τιμή ζώνης Χ 15% Χ 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≥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 T.Z. ≤1000 € και 0.6 για T.Z.>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			

### Επεξηγηματικό-ερμηνευτικό υπόμνημα:

1. Αφορά την ύπαρξη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο/οικόπεδο, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή.
2. Αφορά τη χωροθέτηση της αυθαίρετης κατασκευής σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχή, καθώς και αν η κατασκευή είναι πρόχειρη (βάσει της περιγραφής που γίνεται στο σώμα του Νόμου).
3. Αφορά το είδος της πραγματικής χρήσης ή –στην περίπτωση αλλαγής χρήσης- τη χρήση με βάση την εκδοθείσα άδεια.
4. Αφορά ενδεχόμενη αλλαγή χρήσης σε σχέση με την οικοδομική άδεια.
5. Καταγράφονται τα τετραγωνικά μέτρα κάθε αυθαίρετης κατασκευής (τετραγωνικά Υ.Δ.), καθώς και τα τετραγωνικά μέτρα κάθε αυθαίρετης κατασκευής που αφορούν βοηθητικούς χώρους. Επίσης, σημειώνεται το ποσοστό υπέρβασης δόμησης –ως προς τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση- κάθε αυθαίρετης κατασκευής.
6. Σημειώνονται τα εκατοστά του μέτρου και το ποσοστό υπέρβασης ύψους –ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής- κάθε αυθαίρετης κατασκευής.
7. Σημειώνονται τετραγωνικά μέτρα υπέρβασης κάλυψης και το ποσοστό υπέρβασης της κάλυψης ως προς τη μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής.
8. Σημειώνεται το ποσοστό υπέρβασης/παραβίασης της υποχρεωτικής πλάγιας απόστασης (απόσταση Δ).
9. Σημειώνεται το ποσοστό υπέρβασης/παραβίασης του υποχρεωτικού μήκους προκηπίου (πρασιά).
10. Σημειώνονται τα τετραγωνικά μέτρα κολυμβητικής δεξαμενής. Επίσης, σημειώνεται αν το εμβαδόν της κολυμβητικής δεξαμενής είναι μικρότερο από 35τμ<sup>2</sup> 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. Σημειώνεται η περίπτωση να ισχύουν ταυτόχρονα 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 αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση έχει δημιουργηθεί ή εγκαθιδρυθεί προ 31/1/1983 ή την περίοδο 31/1/1983 έως 31/12/2003. Η ακριβής ημερομηνία αποπεράτωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή έναρξη της χρήσης βεβαιώνεται μέσω υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη, η οποία επισυνάπτεται με τα υπόλοιπα δικαιολογητικά και τεκμηριώνεται με κάποιο επίσημο έγγραφο του κράτους ή δημόσιου φορέα.
13. Σημειώνεται ο αριθμός (το πλήθος), αθροιστικά, των πολεοδομικών ή/και κτιριολογικών παραβάσεων. Για τη συγκεκριμένη κατηγορία, «παραβάση» θεωρείται κάθε μη νόμιμο έργο που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό και δεν εμπίπτει σε κάποια από τις προηγούμενες κατηγορίες προστίμων. Σε περίπτωση που ο αναλυτικός προϋπολογισμός υπερβαίνει τις 5.000€ για κάποιο από τα μη νόμιμα έργα, το πλήθος των παραβάσεων αυξάνεται κατά μία παράβαση μέχρι τις 10.000€, κατά 2 παραβάσεις μέχρι τις 15.000€ κ.ο.κ.

Οδηγίες προς τους μηχανικούς για τον ορθό υπολογισμό του προστίμου

1. Κάθε αυθαίρετη κατασκευή υπολογίζεται ξεχωριστά.  
Το τελικό πρόστιμο είναι το άθροισμα των επιμέρους προστίμων σε κάθε ιδιοκτησία.
2. Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο ή γήπεδο, δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5α,β,γ,δ (συντελεστής υπέρβασης δόμησης), 7α,β (συντελεστής υπέρβασης κάλυψης), 8α,β (συντελεστής παραβίασης πλάγιων αποστάσεων) και 9α,β (συντελεστής παραβίασης οικοδομικής γραμμής).
3. Όταν υπάρχει μία και μοναδική μη νόμιμη κατασκευή σε μια ιδιοκτησία (στην οποία υπάρχει οικοδομική άδεια και εμπίπτει στις προϋποθέσεις της παραγράφου 6.β του άρθρου 24) και αυτή είναι καθ' υπέρβαση δόμησης έως 20τμ, πληρώνεται κατ' αποκοπή πρόστιμο, με βάση την τιμή ζώνης, όπου βρίσκεται το ακίνητο, ως εξής:  
για: εντός σχεδίου με τιμή ζώνης < 2.500€ -> πρόστιμο 2.000€  
          εντός σχεδίου με τιμή ζώνης ≥ 2.500€ -> πρόστιμο 3.000€  
          εκτός σχεδίου -> πρόστιμο 1.500€.
4. Το ύψος του παράβολου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 24, παράγραφος 2γ, προκύπτει από το άθροισμα των τετραγωνικών υπέρβασης δόμησης ή αλλαγής χρήσης.
5. Παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν σε κάποιες από τις προαναφερθείσες κατηγορίες που αναφέρονται στο φύλλο καταγραφής (συντελεστές 1 έως 12) υπολογίζονται με βάση τον αναλυτικό προϋπολογισμό έργου, ως εξής:  
Κάθε μη νόμιμη κατασκευή αποτελεί μία(1) παράβαση (για την οποία πληρώνονται 500€), εκτός αν στον αναλυτικό προϋπολογισμό της συγκεκριμένης παράβασης ή της διαφοράς αυτής από το νόμιμο έργο προκύπτει ποσό μεγαλύτερο από 5.000€, οπότε για κάθε διαφορά μεγαλύτερη των 5.000€ προστίθεται αριθμητικώς μία(1) παράβαση. Το αριθμητικό σύνολο (που δεν συμπίπτει απαραίτητα το πλήθος) των παραβάσεων εγγράφεται στο τετραγωνίδιο 13.  
Παράδειγμα:
  - ο Υπαίθρια ψησταριά (BBQ) αναλυτικού προϋπολογισμού 3.000€ -> 1 παράβαση
  - ο Διαφοροποίηση διαμορφωμένου εδάφους ως προς τη νόμιμη άδεια Αναλυτικού προϋπολογισμού 17.000€ -> 4 παραβάσεις
  - ο 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€ -> 2 παραβάσεις**ΣΥΝΟΛΟ: 7 παραβάσεις**