

**Νόμος 4014/2011:** Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄: ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ ΜΕ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ**

## **Άρθρο 24 : Δικαιολογητικά, διαδικασία υπαγωγής και ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυθαιρέτης κατασκευής ή αυθαιρέτης αλλαγής χρήση**

**§6. α.** Ο φερόμενος ιδιοκτήτης της αυθαιρέτης κατασκευής ή χρήσης που δηλώνεται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους καταβάλλει ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της, επί την τιμή ζώνης, που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφόσον υποβληθούν εμπρόθεσμα η αίτηση και τα δικαιολογητικά της παρ. 2 επί το συντελεστή 15 % και επί τους συντελεστές που ορίζονται στον πίνακα του παραρτήματος του παρόντος ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου (τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X συντελεστές τετραγωνιδίων). 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.

**§7 .** Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο δημοτικό διαμέρισμα του αυθαιρέτου και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτό, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο Δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, όπου βρίσκεται το ακίνητο.

**Η §7 του Άρθρου 24 (Νόμος 4014/2011), τροποποιήθηκε με το αρ.49 του Νόμου 4030/2011 (ΦΕΚ249/Α/25.11.2011), οπότε ισχύουν τα παρακάτω:**

### **Άρθρο 49**

#### **§7.Αντικαθίσταται ως εξής:**

**7α.** Για τα ακίνητα τα ευρισκόμενα στην ηπειρωτική Ελλάδα και στα νησιά Κρήτη και Εύβοια, στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα, όπου βρίσκεται το ακίνητο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, όπου βρίσκεται το ακίνητο. Ειδικά δε για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, για τον υπολογισμό των προστίμων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν Υπερβαίνει τα 2.200 ευρώ.

**7β.** Για τα υπόλοιπα ακίνητα της Επικράτειας, στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα, όπου βρίσκεται το ακίνητο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, όπου βρίσκεται το Ακίνητο.»

Παρ.18. Οι διατάξεις του παρόντος αρχίζουν από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Επομένως:**

**Νόμος 4014/2011** , Κεφ.Β'-Αρ.24-§7, όπως τροποποιήθηκε με το αρ.49 του **N.4030/2011** (ΦΕΚ249/Α/25.11.2011): **Ληφθείσα ΤΖ Αυθαιρέτων - Για Ακίνητα Εντός και Εκτός Σχεδίου**

**Για αυθαίρετα Εντός ΑΠΑΑ** (Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων) , χρησιμοποιούμε την Τιμή Ζώνης που εμφανίζεται στο Οικοδομικό μας Τετράγωνο σύμφωνα με τους Χάρτες και τους Πίνακες Τιμών του Υπ. Οικονομικών !

**Για αυθαίρετα Εκτός ΑΠΑΑ** ισχύουν τα εξής:

#### **A) Περιφερειακές Ενότητες Ηπειρωτικής Ελλάδας, Κρήτης & Εύβοιας**

i) Σε ακίνητα **Εντός Σχεδίου - Εκτός ΑΠΑΑ:**

Χρησιμοποιείται η ελάχιστη Τ.Ζ. της Τοπικής/Δημοτικής Κοινότητας του αυθαίρετου.

Εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτήν , τότε Χρησιμοποιείται η ελάχιστη Τ.Ζ. της Περιφερειακής Ενότητας του αυθαίρετου.

ii) Σε ακίνητα **Εκτός Σχεδίου:**

Εφόσον η Τοπ.Δημ.Κοινότητα του αυθαίρετου , δεν έχει ΤΖ μεγαλύτερη των 2200€ => τότε Χρησιμοποιείται η ελάχιστη ΤΖ της Περιφερειακής Ενότητας του.

Εφόσον η Τοπ.Δημ.Κοινότητα του αυθαίρετου , έχει ΤΖ μεγαλύτερη των 2200€ => τότε Χρησιμοποιείται η ελάχιστη ΤΖ της Τοπικής/Δημοτικής Κοινότητας του.

#### **B) Περιφερειακές Ενότητες Νήσων (πλην Ευβοίας & Κρήτης)**

Σε ακίνητα **Εντός - Εκτός Σχεδίου - Εκτός ΑΠΑΑ**

Χρησιμοποιείται η ελάχιστη Τ.Ζ. της Τοπικής/Δημοτικής Κοινότητας του αυθαίρετου

Εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτήν , τότε Χρησιμοποιείται η ελάχιστη Τ.Ζ. του ΔΗΜΟΥ, εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν , της Περιφερειακής Ενότητας του αυθαίρετου

Διοικητική Διάρθρωση:

- Καποδιστριακός Νομός = Καλλικρατική Περιφερειακή Ενότητα (στις περισσότερες περιπτώσεις)
- Καποδιστριακός Δήμος/Κοινότητα = Καλλικρατική Δημοτική Ενότητα (πάντα)
- Καποδιστριακό Τοπικό Διαμέρισμα = Καλλικρατική Τοπική ή Δημοτική Κοινότητα
- Οικισμοί – παραμένουν οι ίδιοι και στους δύο διαχωρισμούς. (πάντα πλην μίας περίπτωσης)
- Δεν υπάρχει αντιστοίχιση του Καλλικρατικού Δήμου με κατηγορία του Καποδιστρια, διότι οι Καλλικρατικοί Δήμοι είναι οι Νέοι Συνενωμένοι Δήμοι, οι οποίοι δεν υπήρχαν προγενέστερα του Καλλικράτη.

*Οι Ισχύοντες Πίνακες Τιμών του Υ.Ο. , διαχωρίζονται βάσει Καποδιστρια.*

#### **Προγράμματα υπολογισμού Αντικειμενικών αξιών: eAxies και B-maps Enterprise**

Στο **www.eaxies.gr**, προς το παρόν η διοικητική διαίρεση της ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ, είναι Καποδιστριακή. Παρ' όλα αυτά η πληροφορία των Ελάχιστων ΤΖ περί αυθαιρέτων, εμφανίζεται βάσει Καλλικρατικής διαίρεσης (τρέχουσα διαίρεση), **συμφώνως δηλαδή του Νόμου περί αυθαιρέτων**. Σε επόμενη αναβάθμιση του συστήματος eAxies, θα ενταχθεί και η Καλλικρατική Διοικητική διαίρεση. Οι ΤΖ ορίζονται ανά Οικισμό (**ο οποίος ανήκει σε κάποια Καλλικρατική Τοπική ή Δημοτική Κοινότητα = Καποδιστριακό Τοπικό Διαμέρισμα. Το επίπεδο της Κοινότητας κυρίως μας ενδιαφέρει για τη ρύθμιση αυθαιρέτων**). Άρα οι Ελάχιστες ΤΖ που εμφανίζονται ανά Διαμέρισμα, είναι εκείνες που πρέπει να χρησιμοποιήσετε.

**Στη νέα έκδοση B-maps Enterprise**, μπορείτε να αναζητήσετε: είτε Βάσει Καποδιστρια, είτε Βάσει Καλλικράτη (υπάρχουν και οι 2 διοικητικές διαιρέσεις).

## Συχνές Ερωτήσεις

### **1. Ποια η σχέση Τοπικών Διαμερισμάτων με τα Δημοτικά Διαμερίσματα (στο Καποδιστριακό Σύστημα);**

Είναι ακριβώς τα ίδια. Απλά κάποια στιγμή αποφασίστηκε ο τίτλος Δημοτικό ή Κοινοτικό διαμέρισμα να μετονομαστεί σε Τοπικό.

### **2. Ποια η σχέση Καλλικρατικής Τοπικής ή Δημοτικής Κοινότητας με το Καποδιστριακό Τοπικό Διαμέρισμα;**

Οι ΤΖ ορίζονται ανά Οικισμό (ο οποίος ανήκει σε κάποια Καλλικρατική Τοπική ή Δημοτική Κοινότητα, η οποία και μας ενδιαφέρει για τα Αυθαίρετα). Οι Καλλικρατικές Κοινότητες είναι ίδιες με τα παλιά Καποδιστριακά Διαμερίσματα. Οπότε το αποτέλεσμα είναι το ίδιο. Είτε αναζητήσετε τον οικισμό σας βάσει Καλλικράτη είτε βάσει Καποδίστρια.

### **3. Η έννοια «Εντός σχεδίου» ταυτίζεται με την έννοια «Εντός αντικειμενικού Σχεδίου»;**

Το ερώτημα θα μπορούσε να απαντηθεί ως εξής: Η Ελλάδα είναι Ένα τεράστιο Αγροτεμάχιο ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ, όπου μέσα σε αυτό Υπάρχει ένα Υποσύνολο με Ακίνητα ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ αλλά ΕΚΤΟΣ ΑΠΑΑ και μέσα σε αυτό ένα Μικρότερο Υποσύνολο με Ακίνητα ΕΝΤΟΣ ΑΠΑΑ (που σίγουρα είναι και ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ).

Όπου ΑΠΑΑ = Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων (ΤΖ βάσει Χαρτών Υ.Ο.).

Άρα ακίνητο Εντος Σχεδίου , δεν είναι απαραίτητα και Εντος ΑΠΑΑ ώστε να έχει ΤΖ του Υπ. Οικονομικών.

Ακίνητο Εντος ΑΠΑΑ είναι σίγουρα και Εντος Σχεδίου , οπότε και έχει ΤΖ του Υπ. Οικονομικών.

### **4. Ποιες είναι οι τρέχουσες Αντικειμενικές Αξίες;**

Οι τρέχουσες αντικειμενικές Αξίες αποτελούνται:

α) Από την τελευταία αναπροσαρμογή αξιών 1/3/2007 (που ισχύει έως και σήμερα).

β) Από τις νέες Εντάξεις Οικισμών 1/1/2011 (αφορούν Μόνο νέες περιοχές - όχι τροποποιήσεις των παλιών).

### **5. Ποια είναι η ελάχιστη ΤΖ της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής;**

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1091/11.7.2007: Διορθώσεις σφαλμάτων των πινάκων τιμών του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, διορθώνονται τιμές ζωνών σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας, μέσα στις οποίες είναι και η ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΣΥΚΑΜΙΝΟΥ (σελ.349). Διορθώνεται η τιμή της Α Ζώνης από 650€ σε 600€. Οπότε η ελάχιστη ΤΖ της Ανατολικής Αττικής είναι πλέον 600€.

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** οι **Εγγεγραμμένοι χρήστες του eAxies** , για να μπορέσουν να δουν άμεσα την αναβαθμισμένη έκδοση, πιθανότητα να χρειαστεί να **πατήσουν Ctrl-R**, ώστε να ανανεωθεί η σελίδα του eAxies.

**Για να δείτε την Ελάχιστη Τιμή ζώνης της περιοχής σας, θα πρέπει να Καταλήξετε στην περιοχή σας είτε μέσα από την Αναζήτηση (Άμεση ή Βήμα Βήμα) φτάνοντας οπωσδήποτε στο επίπεδο Οικισμού, είτε επιλέγοντας επάνω στον χάρτη την κουκίδα του Οικισμού που σας ενδιαφέρει! (βλ.εικόνα)**

Νέα έκδοση  
eaxies.gr  
ver. 3.0

Αναζήτηση  
Άμεση Βήμα - βήμα

Νομός: ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΘΗΝΩΝ  
Δήμος: Δήμος ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ  
Τ. Διαμέρισμα: τ.δ.Καισαριανής  
Οικισμός: Καισαριανή

Αντικειμενικό Μικτό ΑΑ-ΓΗΣ

Καθαρισμός

Χάρτης Ελλάδας - Γεωγραφικός Εντοπισμός

Αθήνα 1ο διαμέρισμα  
Αθήνα 2ο διαμέρισμα  
Ζωγράφου  
Καισαριανή

Οικισμός ΕΝΤΟΣ Α.Π.Α. από 01/01/1985 (ΓΕΩ)  
Μικρότερη Τιμή Ζώνης Για Αυθαίρετα:  
ΕΝΤΟΣ σχεδίου (Τοπ. ή Δημ. Κοινότητας): 1000 €  
ΕΚΤΟΣ σχεδίου (Περιφερειακής Ενότητας): 900 €

Θα χαρούμε να σας δούμε Online!

**Ομάδα eAxies**

[www.eaxies.gr](http://www.eaxies.gr)