



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 8

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

Αθήνα 15 / 6 / 2010
Αρ. πρωτ. οικ. : 25172

Προς : Τους αποδέκτες πολεοδομικών
εγκυκλίων

Κοιν. : ΥΠΕΚΑ

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

α) Γραφείο Υπουργού
β) Γραφείο Υφυπουργού
γ) Γραφείο Γενικού Γραμματέα
Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος
Αμαλιάδος 17
11523 - ΑΘΗΝΑ

ΘΕΜΑ: Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης ν. 3843/2010.
ΣΧΕΤ : Η υπ' αριθ. 5/10 Εγκύκλιος του Υπουργείου μας.

Σε συνέχεια της σχετικής εγκυκλίου του θέματος και μετά από ερωτήματα πολεοδομικών υπηρεσιών διευκρινίζουμε τα παρακάτω με σκοπό τη διευκόλυνση της απρόσκοπτης εφαρμογής της διαδικασίας που ορίζεται στο Κεφάλαιο Β' «Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, ειδικό πρόστιμο διατήρησης, περιβαλλοντικό ισοζύγιο» του ν. 3843/10 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 62 Α').

- 1) Στην ρύθμιση περιλαμβάνονται οι χώροι, που έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης σε κτίρια η οικοδομική άδεια των οποίων εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε έως 2.7.2009 ή σε κτίρια, τα οποία κατά τις ισχύουσες διατάξεις λογίζονται ότι έχουν οικοδομική άδεια έως 2.7.2009
- 2) Για την έναρξη της διαδικασίας ο κωδικός για την καταβολή των παραβόλων στις αρμόδιες ΔΟΥ είναι ο 3741. Η πληρωμή του ειδικού προστίμου του άρθρου 6, του ν. 3843/10 θα γίνει μέσω του τραπεζικού συστήματος υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ. Οι λεπτομέρειες για την εν λόγω διαδικασία θα σας κοινοποιηθούν με την αποστολή της απόφασης Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., της παρ. 1, του άρθρου 7, του ν. 3843/10, η οποία θα αναρτηθεί και στην επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ypeka.gr, την οποία μπορείτε να επισκέπτεστε για τη γενικότερη ενημέρωσή σας.
- 3) Οι αιτήσεις συνοδεύονται από τα δικαιολογητικά που προβλέπει ο νόμος, των οποίων ελέγχεται μόνο η πληρότητα και από αμοιβή μηχανικού (οποιασδήποτε ειδικότητας, που έχει δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας), ΦΕΜ και ΤΣΜΕΔΕ, σύμφωνα με το υπ' αριθ. 15011/31-5-10 έγγραφο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, αντίγραφο του οποίου αποστέλλεται συνημμένα στην παρούσα. Τα αναφερόμενα, στην προβλεπόμενη από το νόμο τεχνική έκθεση μηχανικού, στοιχεία στηρίζονται στα σχέδια της σχετικής οικοδομικής άδειας. Δεν ελέγχονται τα προσκομισθέντα παραστατικά, καθώς και τα στοιχεία, που δηλώνει ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωση, για την αλήθεια των οποίων φέρει ο ίδιος πλήρη την ευθύνη.

- 4) Στην έννοια 'προσθήκη χώρων εντός του όγκου των κτιρίων' περιλαμβάνεται η δημιουργία παταριών, σοφίτων, καθώς και χώρων εντός του όγκου της pilotis, φωταγωγού ή άλλου ανοιχτού χώρου, που προσμετράται στην κάλυψη, δεδομένου ότι ο πραγματικός όγκος, που καλύπτει ένα κτίριο είναι διαφορετικό μέγεθος από το συντελεστή όγκου και τους χώρους που προσμετρώνται σ' αυτόν. Διευκρινίζεται ότι για τους χώρους αυτούς των οποίων η χρήση έχει μετατραπεί την ευθύνη για τη στατική επάρκεια και τις γενικές ή ειδικές συνθήκες ασφάλειας φέρει ο ιδιοκτήτης.
- 5) Τα πατάρια και οι σοφίτες, που δεν έχουν κάτοψη στην οικοδομική άδεια αποτυπώνονται με διαγράμμιση στην κάτοψη του υποκείμενου ορόφου.
- 6) Προσκομίζεται είτε ακριβές αντίγραφο του εγκεκριμένου σχεδίου της οικοδομικής άδειας, είτε απλό φωτοαντίγραφο, για το οποίο βεβαιώνει ο αιτών στην υπεύθυνη δήλωση ότι είναι ακριβές αντίγραφο του εγκεκριμένου σχεδίου της οικοδομικής άδειας.
- 7) Οι παρ. 6 και 7, του άρθρου 10, του νόμου εφαρμόζονται ανεξάρτητα αν έχει εφαρμοστεί η παρ. 8, του άρθρου 5, του από 8-7-93 Π.Δ/τος «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών....» (ΦΕΚ 795 Δ') για την αίτηση οικοδομικής άδειας.
- 8) Η ρύθμιση της παραγράφου 7 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 κατ'εξουσιοδότηση ως νεότερη και ειδικότερη των σχετικώς οριζόμενων στην παράγραφο 3 του άρθρου 23 του ν. 1577/1985, αλλά μόνο για τους χώρους που θα υπαχθούν στη ρύθμιση του ν. 3843/2010 και όχι για τους χώρους που έχουν τακτοποιηθεί με το ν. 3775/2009, εκτός εάν οι τελευταίοι δηλωθούν όπως προβλέπεται στον ν. 3843/2010.
- 9) Η απαγόρευση της παρ. 1β, του άρθρου 5, του ν. 3843/10 ισχύει για αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους, που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών.
- 10) Στους ιδιοκτήτες, που εξόφλησαν την εισφορά, σύμφωνα με τα άρθρα 40 και 41, του ν. 3775/09, αλλά δεν έχουν τη σφραγίδα περαίωσης της διαδικασίας οι πολεοδομικές υπηρεσίες χορηγούν τη σφραγίδα περαίωσης της διαδικασίας του παρόντος νόμου με επισημείωση εφαρμογής της παρ. 1, του άρθρου 10, του ν. 3843/10. Στις περιπτώσεις ήδη βεβαιωμένων προστίμων οι πολεοδομικές υπηρεσίες οφείλουν να ενημερώσουν τις αρμόδιες ΔΟΥ για τους χώρους που τακτοποιήθηκαν και τα αντίστοιχα ποσά, τα οποία σύμφωνα με την παρ. 2.ΣΤ, του άρθρου 40, του ν. 3775/09, δεν αναζητούνται πλέον.
- 11) Για τους χώρους, που υπαχθούν στην παρούσα ρύθμιση δεν χορηγείται βεβαίωση ότι ο χώρος είναι κύριας χρήσης, αλλά ότι ρυθμίστηκε με το ν. 3843/10 ή ότι τακτοποιήθηκε με το ν. 3775/09.
- 12) Κατά κανόνα, μετά την παρέλευση απράκτου της προθεσμίας των 15 ημερών για τη συμπλήρωση των ελλείψεων δεν παραλαμβάνονται τα συμπληρωματικά δικαιολογητικά και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8, του ν. 3843/10, εκτός εξαιρετικών περιπτώσεων πλήρως αιτιολογημένων από ανωτέρα βία (ασθένεια κλπ).
- 13) Στις περιπτώσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 8, του ν. 3843/10, δεν προβλέπεται ετήσια προσαύξηση στο πρόστιμο διατήρησης.
- 14) Η επιβεβλημένη άρση της επικινδυνότητας ενός κτιρίου είναι ανεξάρτητη διαδικασία από τη ρύθμιση του ν. 3843/10.
- 15) Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας της παρ. 5, του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 ο ιδιοκτήτης παραλαμβάνει αντίγραφο της αίτησης με τη σφραγίδα περαίωσης της διαδικασίας.
- 16) Σε περίπτωση διακοπής οικοδομικών εργασιών, με συνέπεια να μην έχουν ολοκληρωθεί οι οικοδομικές εργασίες για την αλλαγή χρήσης του χώρου της παρ. 1, του άρθρου 5, του ν. 3843/10 η συνέχιση χορηγείται μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου του άρθρου 6, του νόμου και στον δηλωθέντα χώρο επιτρέπονται μόνο οι εργασίες που αναφέρονται στην παρ.

- 1, του άρθρου 22, του ν. 1577/85. Οι ίδιες εργασίες επιτρέπονται και για τους χώρους, οι οποίοι τακτοποιήθηκαν με το ν. 3775/09.
- 17) Την αίτηση υποβάλλει ο κύριος του ακινήτου ή σε περίπτωση επικαρπίας ο ψιλός κύριος. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας μπορεί να υποβάλει την αίτηση και ένας εκ των συνιδιοκτητών χωρίς όμως να επιμερίζεται το ποσό του παραβόλου ή το ποσό του προστίμου κατά την αναλογία του συνιδιοκτήτη στο ακίνητο.
- 18) Δεν επιτρέπεται η περαιτέρω αλλαγή χρήσης των χώρων που είτε τακτοποιήθηκαν με τον ν. 3775/2009, είτε θα υπαχθούν στη ρύθμιση του ν. 3843/2010, πλην βέβαια της περίπτωσης επαναφοράς τους στη χρήση που προβλέπεται στην σχετική οικοδομική άδεια.
- 19) Τα θέματα φορολόγησης των χώρων που εμπίπτουν στη ρύθμιση του ν. 3843/10 είναι αποκλειστικής αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών. (παρ. 6, άρθρου 6, της Εγκυκλίου 5/10).

Ο Γενικός Γραμματέας

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ
Το υπ' αριθ. 15011/31-5-10
έγγραφο του ΤΕΕ

Α. ΑΝΔΡΕΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΔ:
1] Χρ. Αρχείο
2] Τμήμα α
3] Τμήμα β