



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 7-12-2010
Αριθ.Πρωτ.1431

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Διευκρινίσεις για την εφαρμογή των διατάξεων ρύθμισης
αλλαγής χρήσης χώρων του ν.3843/2010*

Σας διαβιβάζουμε τη με αριθμ.πρωτ.οικ.52028/26-11-2010 εγκύκλιο
του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
σχετική με το άνω θέμα, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



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

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 19

Αθήνα 26/11/2010
Αρ.πρωτ.οικ.:52028

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 Υφυπουργού
- δ) Γραφείο Γενικού
Γραμματέα
- ε) Γραφείο Γενικής Γραμματέα
Χωροταξίας & Αστικού
Περ/ντος
Αμαλιάδος 17
11523-ΑΘΗΝΑ
- στ) Υπουργείο Οικονομικών
Γενική Γραμματεία
Φορολογικών &
Τελωνειακών θεμάτων
16^{ης} Είσπραξης Δημοσίων
Εσόδων
Καρ. Σερβίας 10
10184 ΑΘΗΝΑ

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις για την εφαρμογή των διατάξεων ρύθμισης
αλλαγής χρήσης χώρων του ν. 3843/10 (ΦΕΚ 62 Α'28-4-10).

Σε συνέχεια των εγκυκλίων Εγκ. 5/10, Εγκ. 8/10, Εγκ. 15/10 και
Εγκ. 17/10 σχετικά με τις διατάξεις του ν.3843/10 διευκρινίζουμε τα
εξής :

1. Διευκρινίζεται, σε συνέχεια της παρ.7 του άρθρου 6, του
ν.3843/2010, ότι όταν χώροι κτιρίου έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση
του ν.3843/10 και μεταγενέστερα ζητείται έκδοση οικοδομικής
άδειας για το συγκεκριμένο κτίριο, οι χώροι αυτοί σημειώνονται
σε όλα τα προσκομιζόμενα σχέδια, συμπεριλαμβανομένων των
τροποποιήσεων της εσωτερικής διαρρύθμισης, που καλύπτονται
από την υπαγωγή στη ρύθμιση του ανωτέρω νόμου και
περιλαμβάνονται στις απαιτούμενες μελέτες.

2. Διευκρινίζεται ότι η βεβαίωση της παρ.11, της Εγκυκλίου 8/15-6-2010 επέχει θέση βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης για τους χώρους που έχουν ρυθμιστεί με το ν.3843/10 και για το χρονικό διάστημα διατήρησης της συγκεκριμένης χρήσης, εφ' όσον έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία και σύμφωνα με τα παρακάτω οριζόμενα.

Για τη λειτουργία των χώρων αυτών ισχύουν παράλληλα τα αναφερόμενα στην παρ.7 του άρθρου 6, του ν.3843/2010, δηλαδή δεν απαλλάσσονται από εγκρίσεις ή όρους που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης. Η έκδοση της παραπάνω βεβαίωσης χορηγείται μετά από συμπληρωματική της αρχικής αίτησης του ενδιαφερομένου για υπαγωγή του χώρου στη ρύθμιση του ν.3843/10, με συνημμένα σχέδια κάτοψης και τομής της πραγματικής κατάστασης, στα οποία σημειώνονται οι χώροι ή τα τμήματα χώρων, που έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν.3843/10 και τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου θα βεβαιώνεται ότι ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης. Εφ' όσον πρέπει να προηγηθεί της βεβαίωσης η έγκριση της πυροσβεστικής υπηρεσίας είναι δυνατή η έγκριση από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της υποβαλλομένης μελέτης παθητικής πυροπροστασίας, η οποία αποστέλλεται αρμοδίως.

Ακολουθεί η έκδοση της βεβαίωσης ότι ο χώρος ή τμήμα του έχει υπαχθεί στη ρύθμιση του ν.3843/10 και επέχει θέση βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, σημειώνεται κοντά στη σφραγίδα περαίωσης η χορήγηση της βεβαίωσης αυτής και σημειώνεται σχετική ένδειξη με αστερίσκο στην αντίστοιχη εγγραφή του ειδικού ηλεκτρονικού αρχείου ή του ειδικού βιβλίου καταχώρησης.

3. Σε περίπτωση υποβολής περισσοτέρων παραβόλων για το ίδιο ακίνητο συμψηφίζονται κατά τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου του άρθρου 6, του ν.3843/10.
4. Σε συνέχεια της παρ.6, του άρθρου 5, της Εγκ. 5/10 διευκρινίζουμε τα εξής : Η διατύπωση της παρ. 6, του άρθρου 5, του ν.3843/10 «...αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων...» αφορά το χρονικό διάστημα από της υποβολής όλων των δικαιολογητικών μέχρι την περαίωση της διαδικασίας.

Μετά την περαίωση της διαδικασίας της ρύθμισης χώρου με το ν.3843/10 και για τις περιπτώσεις που το βεβαιωθέν στην οικεία εφορία πρόστιμο κατά τις διατάξεις του ν.1337/83 αφορά μόνο το χώρο αυτό, οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες δεν θα προβαίνουν στη διαδικασία ακύρωσης του βεβαιωθέντος προστίμου, αλλά σε χορήγηση βεβαίωσης ότι ο χώρος για τον οποίο βεβαιώθηκε το πρόστιμο στην αρμόδια ΔΟΥ έχει ρυθμιστεί με τις διατάξεις του ν.3843/10 και σύμφωνα με την παρ.6, του άρθρου 6, του ν.3843/10 ήδη καταβληθέντα ποσά του σχετικού προστίμου δεν αναζητούνται, ενώ ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται.

5. Στο εμβαδόν του χώρου, που υπάγεται στη ρύθμιση του ν.3843/10 δεν προσμετρώνται οι τοίχοι πληρώσεως, των οποίων η νομιμότητα εξασφαλίζεται από τη σχετική οικοδομική άδεια.
6. Σύμφωνα με την παρ.4, του άρθρου 6, του ν.3843/10 για τις κατοικίες το χρονικό διάστημα εξόφλησης του ειδικού προστίμου είναι εντός δεκαοκτώ (18) μηνών από την ισχύ του νόμου, δηλ. μέχρι 28-10-2011 και όχι μέχρι 28-12-2011, που εκ παραδρομής αναφέρεται στην παρ. 4, του άρθρου 6, της Εγκ. 5/10.
7. Στις περιοχές όπου από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις επιτρέπεται η δημιουργία καταστημάτων μόνο στο ισόγειο των κτιρίων, υπάγονται στη ρύθμιση οι υπόγειοι χώροι τους με την προϋπόθεση ότι είναι λειτουργική επέκταση της ανωτέρω χρήσης με εσωτερική επικοινωνία.
8. Υπάγεται στη ρύθμιση του ν.3843/10 η αλλαγή χρήσης χώρων εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης του κτιρίου, όπως Η/Μ όροφοι, δεξαμενές εντός της κάλυψης του οικοπέδου.
9. Στις περιπτώσεις που οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες λόγω φόρτου εργασίας κωλύονται να χορηγήσουν αντίγραφα των απαιτούμενων σχεδίων από το αρχείο των οικοδομικών αδειών, επιτρέπεται να υποβάλλονται σχέδια τα οποία δεν είναι αντίγραφα της οικοδομικής άδειας, προκειμένου να γίνει ο έλεγχος πληρότητας των δικαιολογητικών και να παραλαμβάνονται οι σχετικές αιτήσεις, χωρίς να απαλλάσσεται ο ενδιαφερόμενος από την προσκόμιση των απαιτούμενων αντιγράφων, πριν τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου.
10. Υπάγεται στη ρύθμιση του ν.3843/10 η αυθαίρετη αλλαγή της χρήσης της pilotis, που έχει γίνει με τη δημιουργία νέων κλειστών χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

Μετά τα παραπάνω και επειδή έχει προωθηθεί τροποποίηση του ν.3843/10 για παράταση της ταχυδρομική υποβολής των δικαιολογητικών, η οποία θα έχει αναδρομική ισχύ παρακαλούνται οι πολεοδομικές υπηρεσίες να παραλαμβάνουν τις αιτήσεις που έχουν αποσταλεί ταχυδρομικά και μετά την 28^η Οκτωβρίου 2010. Ο έλεγχος των υποβληθέντων δικαιολογητικών και ο υπολογισμός της ειδικής εισφοράς θα γίνει μετά την ψήφιση της σχετικής τροπολογίας.

Η Γενική Γραμματέας

ΕΔ:

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

Μ. Καλτσά