



ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Ν. 3843/2010 ΓΙΑ ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΚΛΠ.

Με το Ν. 3843/10 επιχειρείται η αντιμετώπιση του «φαινομένου» της μετατροπής των ημιυπαιθρίων χώρων, υπογείων και άλλων χώρων σε χώρους κύριας χρήσης καθώς και της προσθήκης χώρων εντός του εγκεκριμένου όγκου του κτιρίου.

Η ρύθμιση αφορά μόνο σε χώρους οι οποίοι εντάσσονται μέσα στον εγκεκριμένο όγκο κατά την οικοδομική άδεια η οποία πρέπει να έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί έως 02-07-09. Μεταγενέστερη αναθεώρηση που δεν επηρεάζει τον ρυθμιζόμενο χώρο (πχ. αναθεώρηση για αλλαγή επιβλέποντα, παράταση ισχύος της άδειας κλπ) δεν απαγορεύει την υπαγωγή του στη ρύθμιση.

Εγκεκριμένος κτιριακός όγκος είναι το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια από το δάπεδο του υπογείου μέχρι το δώμα ή την στέγη.

Με τις διατάξεις αυτές αντιμετωπίζονται μόνο χώροι που έχουν προκύψει από υπερβάσεις δόμησης και αλλαγή χρήσης μέσα στο περίγραμμα του εγκεκριμένου όγκου νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, δηλαδή ημιυπαιθριοί χώροι, πατάρια, σοφίτες, pilotis, φωταγωγοί ή άλλου ανοικτού χώρου που προσμετράται στην κάλυψη, υπόγειοι χώροι, χώροι ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, χώροι –αίθουσες κοινωνικών εκδηλώσεων κλπ) και δεν ρυθμίζεται καμία παράβαση έξω από τον όγκο αυτό, όπως δώματα, κλεισμένα μπαλκόνια, πέργκολες κλπ (τα οποία βρίσκονται εκτός του ιδεατού στερεού και του νομίμου ύψους του κτιρίου) ούτε η μετατροπή των παραπάνω χώρων σε χρήση απαγορευμένη στην περιοχή των ακινήτων.

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1. ΑΙΤΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ [Ο ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ (ΨΙΛΟΣ ΚΥΡΙΟΣ) Ή ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΜΕΝΟΣ]

2. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ (Ν.1599/1986) εις διπλούν η οποία θα περιλαμβάνει: ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΑΦΜ, ΔΟΥ, ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΙ ΕΤΟΣ Οικ. Άδειας, ΕΜΒΑΔΟΝ ΧΩΡΟΥ & ΧΡΗΣΗ ΑΥΤΟΥ, ΚΤΙΡΙΟ 1ης ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, ΑΛΛΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Ή ΑΛΛΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

3. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ η οποία περιλαμβάνει:

α) ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΩΡΟΥ, β) ΕΜΒΑΔΟΝ ΧΩΡΟΥ, γ) ΧΡΗΣΗ ΧΩΡΟΥ, ΕΚΤΑΣΗ ΓΗΣ = Εχώρου/Σ.Δ.
δ) αντίγραφο ΣΤΕΛΕΧΟΥΣ Οικ. Άδειας, ε) αντίγραφο ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ και
ζ) αντίγραφο ΚΑΤΟΨΗΣ ΟΡΟΦΟΥ

Προσοχή: ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΓΚΥΚΛΙΟ 5 ΑΡΘΡΟ 6 ΠΑΡ.1 ΤΟΥ ΥΠΕΚΑ ως εμβαδόν δαπέδου (δεν συμπεριλαμβάνονται οι τοιχοποιίες βάσει της Οικοδομικής Άδειας) θεωρείται το άθροισμα όλων των χώρων (Ημιυπαιθριοί, πατάρια, υπόγεια, Ηλεκτρομηχανολογικός όροφος, Pilotis, σοφίτες κλπ) ακόμα και εάν το ελεύθερο ύψος τους είναι μικρότερο του 2.20μ.

Τα αντίγραφα είναι είτε ακριβή αντίγραφα των εγκεκριμένων σχεδίων, είτε απλά φωτοαντίγραφα για τα οποία βεβαιώνει ο αιτών στην υπεύθυνη δήλωση του ότι είναι ακριβές αντίγραφο του εγκεκριμένου σχεδίου της οικοδομικής άδειας. Τα πατάρια και οι σοφίτες, που δεν έχουν κάτοψη στην οικοδομική άδεια αποτυπώνονται με διαγράμμιση στην κάτοψη του υποκείμενου ορόφου.

4. ΠΑΡΑΒΟΛΟ ΥΠΕΡ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΠΙ ΠΟΙΝΗ ΑΠΑΡΑΔΕΚΤΟΥ (ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ) το οποίο θα συμψηφισθεί με το ειδικό πρόστιμο 250€ για ΗΜ.Χ., 350€



για τους υπόλοιπους χώρους και τα δύο παράβολα εάν υπάρχουν διάφορες αλλαγές χρήσεις.

5. ΑΜΟΙΒΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

ΟΡΙΖΕΤΑΙ ΩΣ ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΜΟΙΒΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ $1000 \times \lambda = 1000 \times 0,23253 = 232,53\text{€} + \text{ΦΠΑ}$, **ΦΕΜ** ΚΑΙ **ΤΣΜΕΔΕ** ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΜΟΙΒΗΣ ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ.

Η **ΥΠΟΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΑΚΕΛΟΥ** ΓΙΝΕΤΑΙ: α) απ' ευθείας έως 8 μήνες από 28-04-2010 (28-12-2010) ή β) με συστημένη επιστολή έως 6 μήνες από 28-04-2010 (28-10-2010)

ΣΕ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΒΕΒΑΙΩΝΕΤΑΙ Η ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ. ΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ, ΕΝΤΟΣ 60 ΗΜΕΡΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΣΤΕΛΛΕΤΑΙ ΣΤΟΝ ΑΙΤΟΥΝΤΑ, ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΩΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ.

ΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΠΛΗΡΩΝΕΤΑΙ:

- **εντός 18 μήνες** από 28-04-2010 για ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ,
 - **έως 24 μήνες** από 28-04-2010 για ΑΛΛΗ ΧΡΗΣΗ
- ολόκληρο ή τμηματικά (6 ισόποσες δόσεις) 1η δόση εντός 12 μηνών από 28-04-2010
Εφάπαξ έως μία (1) δόση έχει 10% έκπτωση.

ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΥΜΕ τα παραστατικά εξόφλησης στην Πολεοδομία και τα καταχωρεί σε ηλεκτρονικό αρχείο και στο αντίγραφο της αίτησης.

Η ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ επέχει θέση διατήρησης της χρήσης του δηλωμένου χώρου για 40 χρόνια

Σχετική νομοθεσία – έγγραφα:

<http://www.lkmk.gr/imiypaithrioi/>