

Με το Ν3843/10 που έχει τεθεί σε ισχύ δίνεται το δικαίωμα «Ρύθμισης» των χώρων ενός κτιρίου που έχουν παρανόμως αλλάξει χρήση.

Οι χώροι που περιλαμβάνονται στη «Ρύθμιση» αυτή είναι:

- Ημιυπαίθριοι
- Υπόγεια
- Σοφίτες
- Πατάρια
- Φωταγωγοί
- Γκαράζ
- χώροι pilotis

Δεν περιλαμβάνονται εξώστες, πέργκολες, κατασκευές στο δώμα και όλες οι υπερβάσεις εκτός του νομίμου περιγράμματος και του όγκου του κτιρίου. Τα κτίρια αυτά θα πρέπει να έχουν άδεια οικοδομής που να έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι την 2-07-2009 και η χρήση στην οποία έχουν μετατραπεί οι πιο πάνω χώροι να επιτρέπεται στην περιοχή.

- Τι είναι η Ρύθμιση και ποιους αφορά

Οι προς Ρύθμιση χώροι εξακολουθούν να είναι πολεοδομικά αυθαίρετοι μια που έχουν αλλάξει χρήση σε σχέση με την πολεοδομική άδεια αλλά ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΝΤΑΙ από κάθε άλλη υποχρέωση ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ για 40 χρόνια, εξαιρούμενοι από τις διαδικασίες της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, καταβάλλοντας το **ειδικό πρόστιμο** διατήρησης. Το "ειδικό πρόστιμο" επί της ουσίας είναι ένα μικρό ποσοστό του προστίμου που κανονικά προβλέπεται για τους χώρους αυτούς.

Σημαντικό στοιχείο για τις ιδιοκτησίες που υπάγονται στη Ρύθμιση είναι ότι μπορούν να μεταβιβάζονται κανονικά με συμβόλαια στα οποία θα αναγράφεται ότι

οι χώροι αυτοί έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του Ν3843/10.

- Προθεσμία διαδικασίας

Η προθεσμία υποβολής των αιτήσεων σύμφωνα με το Υπ.Ε.ΚΑ είναι η 28/12/2010

- Πόσο κοστίζει
- Ειδικό Πρόστιμο

Το ποσό προκύπτει από το γινόμενο της τιμής ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου επί τα τετραγωνικά του χώρου ,επί ενός συντελεστή που εξαρτάται από το είδος του χώρου (κατοικία, πρώτη κατοικία, ή άλλη χρήση) και αναλυτικά φαίνονται πιο κάτω:

ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Ακίνητα πρώ της κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. - 5,00%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. – 7,00%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. – 9,00%

Ακίνητα άλλης (όχι πρώ της) κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. - 6,00%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. – 8,50%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. – 11,00%

Ακίνητα άλλης χρήσης πλην κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. - 7,50%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. – 10,50%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. – 13,50%

ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Ακίνητα πρώ της κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. - 6,00%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. – 8,00%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. – 10,00%

Ακίνητα άλλης (όχι πρώ της) κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. - 7,20%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. – 9,60%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. – 12,00%

Ακίνητα άλλης χρήσης πλην κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. - 9,00%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. – 12,00%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. – 15,00%

Σύμφωνα με τα παραπάνω αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο υπολογίζει το ποσό του ειδικού προστίμου μετά από τον κατάλληλο έλεγχο και το αποστέλλει μέσα σε 60 ημέρες στη διεύθυνση του ενδιαφερομένου.

Στην περίπτωση που το ποσό καταβληθεί εφάπαξ σε μία δόση ,προβλέπεται έκπτωση 10% και θα πρέπει να καταβληθεί μέχρι 28-04-2011.Υπάρχει η δυνατότητα της καταβολής του ποσού σε 6 (έξι) ισόποσες δόσεις, η πρώτη των οποίων θα πρέπει να καταβληθεί πριν την 28-04-2011 με απώτερη ημερομηνία εξόφλησης του ειδικού προστίμου για μεν τις κατοικίες είναι η 28-12-2011,γι`δε τις υπόλοιπες χρήσεις η 28-04-2012.

Σημειώνεται ότι ειδικό πρόστιμο είναι η μόνη οφειλή του ακινήτου και δεν θα υπολογίζονται αναδρομικά οφειλές προς το ΙΚΑ, ή άλλους φορείς.

- Τι δικαιολογητικά απαιτούνται.

1. Αίτηση του κυρίου του έργου. Σε περίπτωση συγκυριότητας για το ίδιο αυτοτελές ακίνητο η αίτηση υποβάλλεται και προσυπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες και εξουσιοδοτείται ένας εξ' αυτών ή ο μηχανικός να διεκπεραιώσει την ρύθμιση,
2. Εξουσιοδότηση θεωρημένη για την κατάθεση και διεκπεραίωση της αίτησης και των δικαιολογητικών στην αρμόδια πολεοδομία
3. Τεχνική έκθεση Διπλωματούχου Μηχανικού που να συνοδεύεται από τα στοιχεία της Οικοδομικής Άδειας και συγκεκριμένα:

- Αντίγραφο στελέχους αδειας
- Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος

- Αντίγραφο της κάτοψης του ορόφου επί του οποίου σημειώνεται η θέση και το καθαρό εμβαδόν του χώρου που ζητείται η ρύθμιση.
- Παράβολο 250,00 euro για όλους τους Ημιυπαιθρίους που περιλαμβάνει η ιδιοκτησία αν πρόκειται για κατοικία και 350,00 euro για όλους τους άλλους χώρους.
- Παραστατικό αμοιβής Μηχανικού όπως προκύπτει από τον κώδικα αμοιβών του ΤΕΕ.

Σημειώνεται ότι για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία που ρυθμίζεται απαιτείται ξεχωριστός "Φάκελος" ανεξάρτητα αν βρίσκεται στο ίδιο κτίριο ή όχι.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

ΝΙΚΟΣ ΚΟΥΡΚΟΥΤΣΑΚΗΣ-ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ

ΒΑΣΩ ΚΟΥΡΚΟΥΤΣΑΚΗ-ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ

ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ 5-15561-ΧΟΛΑΡΓΟΣ

τηλ. 2106548498. fax 2106531120

Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο

nikourk@gmail.com