



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ-
ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ Β΄

Αθήνα / 02 / 2014
Αριθμ. πρωτ. οικ.:

Ταχ. Δ/ση :Μεσογείων & Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδικας : 11526

Α Π Ο Φ Α Σ Η

ΘΕΜΑ: Αλλαγή χρήσης κτιρίων επί ρυμοτομούμενων ακινήτων.

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Π.Δ/τος 63/2005 (ΦΕΚ Α΄ 98).
2. Την υπ' αριθμ. 2876/07.10.2009 απόφαση του Πρωθυπουργού «Αλλαγή τίτλου Υπουργείων» (ΦΕΚ Β΄ 2234).
3. Τα άρθρα 1, παρ. 2 και 6 του Π.Δ/τος 189/2009 «Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων» (ΦΕΚ Α΄ 221), όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ/τος 24/2010 «Ανακαθορισμός των αρμοδιοτήτων των Υπουργείων και τροποποιήσεις του Π.Δ. 189/2009» (ΦΕΚ Α΄ 56).
4. Το Π.Δ. 86/2012 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ Α΄ 141).

5. Την υπ' αριθμ. 46/09.07.2012 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΚΑ Σταύρου Καλαφάτη» (ΦΕΚ Β' 2101), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. Υ331/11-7-2013 (ΦΕΚ Β' 1717) όμοια απόφαση.

6. Τις παρ. 14 και 15 του άρθρου 25 του νόμου 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α' 174).

7. Το ν.4030/2011 (Α' 249) «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις».

8. Η Υπουργική Απόφαση 7533/13-2-2013 (Β' 251) «Διαδικασία έντυπης υποβολής Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης.»

8. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζει:

Άρθρο 1

Άδεια δόμησης αλλαγής χρήσης επί ρυμοτομούμενων ακινήτων

1.Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, επιτρέπεται κατόπιν έκδοσης άδειας δόμησης η αλλαγή χρήσης κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη και εφόσον δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση. Σε κάθε περίπτωση η αλλαγή χρήσης ή τυχόν απαιτούμενες εργασίες δεν λαμβάνονται υπόψη κατά τον υπολογισμό της χρηματικής αξίας αποζημίωσης για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

2.Δεν επιτρέπεται η έκδοση άδειας δόμησης για την αλλαγή χρήσης κτιρίων επί ρυμοτομούμενων ακινήτων στα οποία έχουν κατασκευαστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετως χρήσεις της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του Ν.4178/2013 (Α' 174).

3.Η χορήγηση άδειας δόμησης αλλαγής χρήσης καθώς και κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση (άδεια λειτουργίας κτλ) σε ρυμοτομούμενα ακίνητα καθώς και η εκτέλεση των απαιτούμενων για την αλλαγή χρήσης εργασιών σε ρυμοτομούμενα μέρη των κτιρίων δεν δημιουργούν υποχρέωση

προς ανάκληση ή τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της απαλλοτρίωσης.

Άρθρο 2

Απαιτούμενα Δικαιολογητικά στοιχεία, Μελέτες και Προδιαγραφές για την Έγκριση Δόμησης και την Άδεια Δόμησης

A. Σε κάθε περίπτωση αλλαγή χρήσης σε κτίριο επί ρυμοτομούμενου ακινήτου, ως αυτό ορίζεται σύμφωνα με τις παρ.76 και 77 του άρθρου 2 του Ν.4067/2012 απαιτείται ή έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης.

B. Για τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης:

1. Όλα τα δικαιολογητικά που απαιτούνται σύμφωνα με τη παράγραφο 1 του άρθρου 3 του ν.4030/2011 (Α' 249).

2. Αντίγραφο της πράξης ένταξης της περιοχής στο σχέδιο και της πράξης κήρυξης της απαλλοτρίωσης και της ρυμοτομίας καθώς και αντίγραφα τυχόν απόφασης πράξης αναλογισμού ή πράξης εφαρμογής ή σύνταξης πίνακα επικειμένων.

3. Βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου για τη μη συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

4. Ειδική τεχνική έκθεση που περιγράφει αναλυτικά το υπάρχον κτίριο που ρυμοτομείται και την παρούσα κατάσταση του η οποία συνοδεύεται από φωτογραφική απεικόνιση του εσωτερικού του κτιρίου και των όψεων αυτού.

5. Το τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο επιπλέον των όσων ορίζονται με τις ισχύουσες προδιαγραφές, περιλαμβάνει:

α) τα περιγράμματα των επιφανειών των υπαρχόντων κτιρίων καθώς και το ρυμοτομούμενο τμήμα του κτιρίου ή των κτιρίων, μονοσήμαντα ορισμένα με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων με τα εμβαδά τους.

β) Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα αδειοδότησης ότι δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση με την καταβολή χρηματικής αποζημίωσης.

6. Το διάγραμμα δόμησης επιπλέον των όσων ορίζονται με τις ισχύουσες προδιαγραφές, περιλαμβάνει:

- α) το οικοπέδο με τις διαστάσεις χωρίς την ρυμοτομία και με την ρυμοτομία. ,
- β) αποτύπωση του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου - κτιρίου και ξεχωριστό πίνακα με την καταγραφή των μεγεθών του ρυμοτομούμενου τμήματος,
- γ) για τα ρυμοτομούμενα τμήματα ή κτίρια, τους αριθμούς των πράξεων νομιμότητάς τους.

Γ. Για τη χορήγηση Άδειας Δόμησης υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης τα δικαιολογητικά και μελέτες σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 3 του Ν.4030/2011, ως ισχύει.

Άρθρο 3

Έλεγχος δικαιολογητικών

1. Ο έλεγχος των δικαιολογητικών και των μελετών για την έκδοση της έγκρισης και της άδειας δόμησης γίνεται σύμφωνα με το Ν.4030/2011 και τις ισχύουσες διατάξεις.
2. Ειδικότερα ελέγχονται στο τοπογραφικό διάγραμμα η συσχέτιση της αποτύπωσης του ακινήτου με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τους τίτλους ιδιοκτησίας, καθώς και η παρέλευση δεκαετίας από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης.
3. Κατά τον έλεγχο του διαγράμματος δόμησης, αν λόγω της αλλαγή χρήσης προκύπτει υποχρέωση θέσεων στάθμευσης δύναται να εξασφαλίζονται στο μη ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου ή να δεσμευτούν σε άλλο ακίνητο ή οικοπέδο εντός 800 μέτρων από το ακίνητο, με συμβολαιογραφική πράξη ή να εξαγοραστούν σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Άρθρο 4

Εργασίες σύμφωνα με την άδεια δόμησης.

1. Σύμφωνα με την άδεια δόμησης επιτρέπονται εργασίες των περ. η, ιδ, ιθ, κβ, της παρ.2 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012.

2. Σε περίπτωση αυθαιρέτου κατασκευής ή κτιρίου σε ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 (Α' 174) και εφόσον δεν εμπίπτουν στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 αυτού επιτρέπεται η έκδοση άδειας δόμησης αλλαγής χρήσης καθώς και οι εργασίες των περ. η, ιδ, ιθ, κβ, της παρ.2 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012.

3. Σε περίπτωση που τμήμα του όλου ακινήτου που ρυμοτομείται βρίσκεται εντός Οικοδομικού τετραγώνου δύναται να εκδίδεται ταυτόχρονα με την διοικητική πράξη έκδοσης άδειας δόμησης και η άδεια δόμησης αλλαγής για το ρυμοτομούμενο τμήμα σύμφωνα με την παρούσα.

4. Σε κάθε περίπτωση για την ολοκλήρωση τυχόν εργασιών που απαιτούνται γίνεται ένας έλεγχος από ελεγκτή δόμησης με την περάτωση των εργασιών κατά τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 5

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της απόφασης αυτής αρχίζει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, Φεβρουαρίου 2014

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ**

ΣΤΑΥΡΟΣ ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ