



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 30

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕ. ΧΩ. Δ. Ε.

ΑΘΗΝΑ 05.03.2004

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
Τμήμα Β' ΠΡΑΞΕΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
& ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ

Αριθ.Πρωτ.: ΔΤΕ/β/οικ. 10891/406

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας: 115 23 ΑΘΗΝΑ
Τ/ομοιότυπο: 210 6437 326

ΠΡΟΣ:

**ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΓΚΥΚΛΙΩΝ**

Πληροφορίες:

Τηλέφωνο: 210 6415 740
Ηλ. Δ/ση: b.dept@dte.minenv.gr

ΘΕΜΑ: ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ

Μετά την ισχύ του Ν.3212/2003 θεωρούμε σκόπιμο να επιχειρηθεί μία κατηγοριοποίηση και διάκριση κατά περίπτωση των διατάξεων για την εισφορά σε γη, όπως ισχύουν στην κείμενη νομοθεσία.

1.Α. Εισφορά σε γη περιοχών Α' κατοικίας

(άρθρο 8, παρ. 4 του Ν. 1337/1983, άρθρο 20 παρ.1 του Ν. 2508/1997)

Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές που πολεοδομούνται για πρώτη φορά, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών.

Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι	250 τ.μ.	ποσοστό	10%
β. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	250 τ.μ.	μέχρι	500 τ.μ.	ποσοστό 20%
γ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	500 τ.μ.	μέχρι	1.000 τ.μ.	ποσοστό 30%
δ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	1.000 τ.μ.	μέχρι	2.000 τ.μ.	ποσοστό 40%
ε. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	2.000 τ.μ.		ποσοστό	50%
με την επιφύλαξη της περίπτωσης (στ),				
στ. για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των	10.000 τ.μ.	που ανήκουν σε έναν	ιδιοκτήτη, για το τμήμα τους πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 60% . Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ αδιαιρέτου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000 τ.μ.	

1.Β. Εισφορά σε γη ιδιοκτησιών ειδικά για τις χρήσεις του από 23.2.87 Π. Δ/τος.(ΦΕΚ 166Δ/1987)

(άρθρο 23, παρ. 3 του Ν. 2300/1995)

Η εισφορά σε γη ιδιοκτησιών **ειδικά για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.02.1987 Διατάγματος** (μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, Βιομηχανικό και Βιοτεχνικό Πάρκο, οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, χονδρεμπόριο) υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο :

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι 1.000 τ.μ.	ποσοστό 20%
β. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 1.000 τ.μ.	μέχρι 4.000 τ.μ.	ποσοστό 30%
γ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 4.000 τ.μ.		ποσοστό 40%

Για τη πολεοδομική μελέτη περιοχής που προορίζεται για μια από τις παραπάνω χρήσεις, η οποία δεν είχε εγκριθεί μέχρι την 13.06.1997 και το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο είχε γνωμοδοτήσει πριν τη 12.04.1995 (ημερομηνία δημοσίευσης του Ν. 2300/1995), είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων που ίσχυαν πριν την ανωτέρω ημερομηνία (12.04.1995) για την υποχρέωση των ιδιοκτησιών σε εισφορά σε γη, εφόσον γνωμοδοτήσει σχετικά το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, δηλαδή των ποσοστών της περίπτωσης **1.Α. (άρθρο 20, παρ. 6 του Ν. 2508/1997)**.

1.Γ. Εισφορά σε γη ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν σε πρόσφυγες

(άρθρο 12, παρ. 4 του Ν. 1647/1986)

Ιδιοκτησίες που παραχωρήθηκαν σε πρόσφυγες για αγροτική αποκατάσταση από την Επιτροπή Αποκαταστάσεως Προσφύγων ή σύμφωνα με τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας, όταν εντάσσονται στο σχέδιο πόλης **με τις διατάξεις του Α' Κεφαλαίου του Ν. 1337/1983**, υπόκεινται σε υποχρέωση εισφοράς σε γη μειωμένη κατά το ήμισυ των εισφορών που προβλέπονται από τα ποσοστά που ορίζονται στις παραγράφους 1.Α. και 1.Β. της παρούσης (περιοχές Α' κατοικίας και περιοχές χρήσεων του από 23.02.1987 Δ/τος) και μέχρι τμήματος ιδιοκτησίας **2.000** τ.μ.

Η ρύθμιση αυτή αφορά μόνο στις ιδιοκτησίες ή τμήματά τους στις οποίες κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής του σχεδίου ανήκουν κατά κυριότητα στον αρχικό δικαιούχο, τη σύζυγό του, τους κατιόντες και τους συζύγους τους και τους αδελφούς τους, με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο και αν αποκτήθηκε η έκταση από αυτούς.

2. Κατ' εξαίρεση εφαρμογή προϊσχυουσών διατάξεων δηλαδή παρ.1 και 2 του άρθρου 8 του ν. 1337/83

(άρθρο 25, παρ. 8 του Ν. 2508/1997)

Μετά την ισχύ του Ν. 2508/1997, σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης που διέπονται από τον Ν. 1337/1983, και μόνον, εξακολουθεί να ισχύει η διάκριση πυκνοδομημένων, αραιοδομημένων και αδόμητων περιοχών, και συνεπώς ως προς τις υποχρεώσεις των ιδιοκτησιών έχουν εφαρμογή οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983

Στην περίπτωση αυτή, για τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε πυκνοδομημένες ζώνες, για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.07.1923 και του άρθρου 6 του Ν.5269/1931 (*σύνταξη πράξης αναλογισμού*). Τα παραπάνω ισχύουν με την επιφύλαξη της παρ. 3 του άρθρου 43 του Ν. 1337/1983 (*δυνατότητα υπαγωγής στο καθεστώς εισφορών*).

Επιγραμματικά, οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983 ορίζουν τα παρακάτω:

1. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε πυκνοδομημένες ζώνες και εντάσσονται στο σχέδιο, συμμετέχουν με υποχρεώσεις που υπολογίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.07.1923 (*σύνταξη πράξης αναλογισμού*) και του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931.
2. Ειδικότερα, για τις ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο από 500 τ.μ., οι υποχρεώσεις (*αυτοαποζημίωση και αποζημίωση τρίτων*) καθώς και τα δικαιώματα (*αποζημίωση από τρίτους*) που προκύπτουν από την εφαρμογή των προηγούμενων διατάξεων, συγκρίνονται με το εμβαδόν που προκύπτει από την εφαρμογή των ποσοστών της παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983 και εάν αυτό είναι μεγαλύτερο, η ιδιοκτησία αυτή υποχρεούται να εισφέρει την επί πλέον έκταση. Στην περίπτωση αυτή η αποζημίωση από τρίτους καταβάλλεται στο δήμο.

Εάν αυτό είναι μικρότερο, τότε οι υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας είναι αυτές που προκύπτουν από την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου (*πράξη αναλογισμού*).

↪ **Εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης για την εφαρμογή των παραπάνω νοούνται:**

(άρθρο 7, παρ. 1 και άρθρο 4, παρ. 11 του Ν. 2508/1997)

- *Εκκρεμής διαδικασία πολεοδόμησης, για την εφαρμογή των παραπάνω, υφίσταται εάν μέχρι την 13.06.1997 έχει εγκριθεί το Γ.Π.Σ. ή το Ρ.Σ. ή δεν έχουν εγκριθεί, αλλά έχει δημοσιευτεί η απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με την οποία κινείται η διαδικασία για την σύνταξή τους.*
- *Επίσης, σε περίπτωση που η διαδικασία κινήθηκε με πρωτοβουλία του Δήμου ή της Κοινότητας, εκκρεμής θεωρείται εάν μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία έχει γνωμοδοτήσει το Δημοτικό ή Κοινοτικό συμβούλιο.*
- *Επίσης, εάν μέχρι αυτή την ημερομηνία (13.6.97) έχει εγκριθεί η Πολεοδομική Μελέτη, ή δεν έχει εγκριθεί αλλά έχει γνωμοδοτήσει το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο ή έχει παρέλθει άπρακτη η τρίμηνη προθεσμία.*

3. Εισφορά σε γη σε περιοχές Β' κατοικίας

(άρθρο 6 του Π.Δ. 16/30.08.1985- ΦΕΚ 416/1985)

Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές δεύτερης (Β) κατοικίας, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που καθορίζονται στο άρθρο 6 του Π.Δ. 16.08.1985 (ΦΕΚ 416/1985). Δηλαδή:

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι	250 τ.μ.	ποσοστό	5%
β. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	250 τ.μ.	μέχρι	500 τ.μ.	ποσοστό 10%
γ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	500 τ.μ.	μέχρι	1.000 τ.μ.	ποσοστό 15%
δ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	1.000 τ.μ.	μέχρι	4.000 τ.μ.	ποσοστό 30%
ε. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	4.000 τ.μ.		ποσοστό	50%
με την επιφύλαξη της περίπτωσης (στ),				
στ. για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των	10.000 τ.μ.,	για το τμήμα τους		
πάνω από	10.000 τ.μ.	ποσοστό	60% .	Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε
ιδιοκτησίες εξ αδιαίρετου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000 τ.μ.				

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983.

4.Α. Εισφορά σε γη σε οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους.

4.α.1 Εκτός ορίων οικισμών

(άρθρο 20, παρ. 2β του Ν. 2508/1997)

Ιδιοκτησίες που εντάσσονται σε Πολεοδομικό Σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών συμμετέχουν με εισφορά σε γη στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών.

Κατά κανόνα, οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται **εκτός των ορίων του οικισμού με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους** κατά το άρθρο 19 του Ν. 2508/1997, είτε οι οικισμοί αυτοί εντάσσονται σε ΓΠΣ είτε σε ΣΧΟΟΑΠ, **μη συμπεριλαμβανομένων των οικισμών της περιπτώσεως α της παρ. 1 του άρθρου 9 του ΠΔ 20.08.1995 (ΦΕΚ 414Δ/1985), δηλαδή των περιαστικών οικισμών που αποτελούν ενιαίο σύνολο με αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται σε ΓΠΣ**, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στο άρθρο 20 παρ. 2β του Ν. 2508/1997, δηλαδή:

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι	250 τ.μ.	ποσοστό	5%
β. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	250 τ.μ.	μέχρι	500 τ.μ.	ποσοστό 10%
γ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	500 τ.μ.	μέχρι	1.000 τ.μ.	ποσοστό 15%
δ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	1.000 τ.μ.	μέχρι	4.000 τ.μ.	ποσοστό 25%
ε. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	4.000 τ.μ.	μέχρι	10.000 τ.μ.	ποσοστό 30%
στ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	10.000 τ.μ.		ποσοστό	40%

Οι ρυθμίσεις της ανωτέρω περίπτωσης εφαρμόζονται σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών, των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδομικής τους αρχίζει μετά την 13.06.1997.

Δύνανται, με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, οι παραπάνω ιδιοκτησίες να υπαχθούν στις εισφορές της περίπτωσης 1.Α. της εγκυκλίου αυτής, δηλαδή της παρ. 4, του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983.

4.α.2. Εκτός ορίων οικισμών

(άρθρο 5, παρ. 2 του από 25.08.1985 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 414Δ/1985) και άρθρο 20, παρ. 5 του Ν. 2508/1997)

Κατά κανόνα, σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών, των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδομικής τους έγινε πριν την 13.06.1997 (ημερομηνία ισχύος του Ν. 2508/1997) εφαρμόζονται τα ποσοστά της παρ. 2 του άρθρου 5 του από 25.08.1985 Π. Δ/τος, ως εξής:

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι	250 τ.μ.	ποσοστό	5%
β. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	250 τ.μ.	μέχρι	1.000 τ.μ.	ποσοστό 10%
γ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	1.000 τ.μ.	μέχρι	2.000 τ.μ.	ποσοστό 15%
δ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	2.000 τ.μ.	μέχρι	4.000 τ.μ.	ποσοστό 20%
ε. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	4.000 τ.μ.	μέχρι	10.000 τ.μ.	ποσοστό 25%
στ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από	10.000 τ.μ.		ποσοστό	30%

Δύνανται, με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, οι παραπάνω ιδιοκτησίες να υπαχθούν στις εισφορές είτε της περίπτωσης **4.α.1.** είτε της περίπτωσης **1.Α.** της εγκυκλίου αυτής.

Επισημαίνεται ότι για τον υπολογισμό της εισφοράς εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων (εφαρμογή της περίπτωσης 4.α.2.), ως εμβαδά ιδιοκτησιών λαμβάνονται αυτά που περιγράφονται στην παρακάτω παράγραφο Α2 (Εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό εισφορών γης).

4.Β. Εντός ορίων οικισμών

(άρθρο 19 παρ. 4 του Ν. 2508/97 και άρθρο 5 παρ.6 του Π. Δ/τος 20.08.1985)

β1. Κατά κανόνα, οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών που καθορίστηκαν με το Π. Δ/μα της 03.05.1985 (ΦΕΚ 181Δ/1985) και εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Για το ποσοστό συμμετοχής, τη διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο βεβαίωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις περί σύνταξης πράξης αναλογισμού (άρθρα 32 έως 39 του Ν. Δ/τος 17.07.1923 «περί σχεδίων πόλεων», του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931 και των εκτελεστικών τους διαταγμάτων όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν).

β2. Δύνανται, οι παραπάνω ιδιοκτησίες με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, να υπάγονται στις περιπτώσεις εισφορών **4.α.1** και **1.Α.** της παρούσης εγκυκλίου. *(Η δυνατότητα αυτή παρέχεται με το άρθρο 20 παρ. 5 του Ν. 2508/1997 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 παρ.13 του Ν. 2831/2000).*

Επίσης, με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 6 του από 25.08.85 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 414/85) παρέχεται η δυνατότητα οι ιδιοκτησίες αυτές να υπαχθούν στις εισφορές της περίπτωσης **4.α.2** της εγκυκλίου αυτής, εφόσον η προκήρυξη ανάθεσης της πολεοδομικής μελέτης έχει αρχίσει πριν την **13.06.1997**.

5. Εισφορά σε γη ιδιοκτησιών που βρίσκονται μέσα στα όρια των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Περιοχών (ΒΕ.ΠΕ) του ν. 2545/97 (ΦΕΚ 254/Δ/97)

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια της ΒΕ.ΠΕ και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο οφείλουν να συμμετάσχουν για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων με εισφορά σε γη που υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 5 του Ν. 2545/1997. Η διαδικασία ορίζεται με την απόφαση με αρ. Φ.1.2/43030/1641/98 (ΦΕΚ 1292Β/1998)

6. Εισφορά ιδιοκτησιών που εμπίπτουν στην παρ.10 του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983

Για ιδιοκτησίες που ανήκουν στη διαχείριση του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας, στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδόμησης και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) και προορίζονται για εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων αυτών, για το τμήμα τους πάνω από **2.000** τ.μ. ορίζεται ποσοστό εισφοράς γης **40%**, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των ποσοστών της περίπτωσης **1.Α.** της εγκυκλίου αυτής.

7. Εισφορά ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε περιοχή του άρθρου 15 του ν. 2508/97

(πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών.)

Η εισφορά σε γη των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε περιοχές του άρθρου 15 του Ν.2508/1997 υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου αυτού. Το άρθρο 15 του ν. 2508/97 αντικατέστησε το άρθρο 13 του ν. 1337/83.

Στις προϋφιστάμενες διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 1337/1983, υπάγονται περιοχές για τις οποίες εκκρεμούν οι διαδικασίες έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης αναμόρφωσης, εφόσον μέχρι την 13.06.1997 (έναρξη ισχύος του Ν. 2508/1997) έχει γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή έχει παρέλθει άπρακτη η σχετική προθεσμία.

Δύνονται, με απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου η πολεοδομική μελέτη να εγκριθεί με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 2508/1997.

8. Εισφορά ιδιοκτησιών που εντάσσονται σε σχέδιο πόλης μετά την ακύρωση για τυπικούς λόγους του σχεδίου που ίσχυε παλαιότερα.

(άρθρο 43 παρ.12 του Ν. 1337/1983 και άρθρο 31 του Ν. 3164/2003 – ΦΕΚ 176Α και άρθρο 7 παρ. 5 του Π. Δτος 16/30.08.1985 – ΦΕΚ 416/85).

Σε περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο και που ίσχυε παλαιότερα εγκεκριμένο σχέδιο πόλης και ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους, έχουν εφαρμογή για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη τα οριζόμενα της περίπτωσης **7** της παρούσης εγκυκλίου, μόνο εφόσον προταθεί από τον οικείο Ο.Τ.Α., με σχετική Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του.

Αντιστοίχως, για τις περιοχές της Παραθεριστικής (Β') κατοικίας (ΦΕΚ 416Β/1985) τα οριζόμενα της παρ. 5 του άρθρου 7 του Π. Δ/τος 16/30.08.1985.

- 9.** Με το άρθρο 11 παρ. 5 του νόμου 3212/2003, εισάγεται για πρώτη φορά η υποχρέωση εισφοράς σε γη για ιδιοκτησίες στις οποίες είχε επιβληθεί αναγκαστική ρυμοτομική απαλλοτρίωση με την αρχική ένταξη στο σχέδιο πόλης και στις οποίες, σε συμμόρφωση προς τις αποφάσεις των αρμόδιων δικαστηρίων, η αναγκαστική αυτή απαλλοτρίωση αίρεται.

Ως αναγκαστική ρυμοτομική απαλλοτρίωση θεωρείται ο χαρακτηρισμός **του χώρου ως κοινοχρήστου** και **όχι ως κοινωφελούς**, και θα πρέπει να έχει θεσμοθετηθεί με την έγκριση του σχεδίου και όχι με μεταγενέστερες τροποποιήσεις του.

Οι δικαστικές αποφάσεις είναι είτε αυτές που προβλέπονται στο άρθρο 11 παρ. 4 του Ν. 2882/2001 και βεβαιώνουν την άπρακτη παρέλευση του 18μήνου από την έκδοση της δικαστικής απόφασης καθορισμού τιμής μονάδας είτε αυτές που βεβαιώνουν την άρση της απαλλοτρίωσης λόγω παρέλευσης του ευλόγου χρόνου και παραπέμπουν το θέμα στη Διοίκηση.

Η υποχρέωση αυτή προβλέπεται με την παρ. ε που προστίθεται στο άρθρο 20 του Ν. 2508/1997, και υπολογίζεται σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στο άρθρο αυτό.

Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και αποτελεί ποσοστό της επιφάνειας της ιδιοκτησίας όπως υφίσταται κατά το χρόνο της τροποποίησης, και διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή.

Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη

δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 12 του Ν. 1337/1983.

Εάν με την τροποποίηση του σχεδίου, επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.07.1923 και του Ν. 5269/1931 (ΦΕΚ 274Α) για το επιπλέον τμήμα.

Αν η ύπαρξη οικοδομής εμποδίζει την διάθεση της εισφοράς, κατά την κρίση της υπηρεσίας, μετατρέπεται σε ισάζια χρηματική συμμετοχή. Ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο (Ν. 2882/2001)

ΕΜΒΑΔΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΓΗΣ

A.1 **Κατά κανόνα**, ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες στις **10.03.1982**. Αυτό συμβαίνει στην εφαρμογή των περιπτώσεων **1, 2, 3**, και **4.α.1**

Επίσης, για την εφαρμογή των παραπάνω περιπτώσεων (1, 2, 3 και 4.α.1) της παρούσας εγκυκλίου, ως ιδιοκτησία νοείται **το άθροισμα** των ιδιοκτησιών γης κάθε ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονται στα όρια της περιοχής που πρόκειται να ενταχθεί, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη της πολεοδομικής ενότητας.

Κατ' εξαίρεση, όταν τμήματα της πολεοδομικής ενότητας υπάγονται σε καθεστώς διαφορετικών υποχρεώσεων εισφορών, το παραπάνω άθροισμα μπορεί να αναφέρεται στα τμήματα της πολεοδομικής ενότητας με το ίδιο καθεστώς εισφορών. (**άρθρο 7 παρ. 1 του Ν. 3127/2003**)

Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας τα ποσοστά εισφοράς γης εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι την **10.03.1982**.

A.2 Σε περίπτωση εφαρμογής της παρ. **4.α.2** για τον υπολογισμό της εισφοράς, ως εμβαδά ιδιοκτησιών λαμβάνονται αυτά που είχαν οι ιδιοκτησίες πριν την πολεοδόμησή τους, δηλαδή κατά το χρόνο έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, (**β**) δεν λαμβάνεται υπόψη το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη αλλά μεμονωμένα κάθε ιδιοκτησία και (**γ**) σε περίπτωση συνιδιοκτησίας η εισφορά υπολογίζεται με βάση τη συνολική ιδιοκτησία.

Τα παραπάνω ερμηνεύτηκαν με την Γνωμοδότηση 849/1989 που έγινε αποδεκτή με την Εγκύκλιο 83/1989 (αρ. πρωτ. 71597/9667/89)

Κατ' εξαίρεση, στις παραπάνω περιπτώσεις, τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη ή σε αυτοτελές οικοπέδο που δημιουργήθηκε μετά την 10.03.1982 αν η κτήση τους επήλθε από επαγωγή κληρονομιάς μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης σε

ΦΕΚ της πολεοδομικής μελέτης (προσθήκη με το άρθρο 27, παρ. 7 του Ν.2831/2000 στην παρ. 5 του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983).

- Β.** Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας αλλά κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών.

Επισημαίνεται ότι με την παρ. 3 του άρθρου 11 του Ν. 3212/2003, εισάγεται νέος τρόπος καθορισμού της αξίας των τμημάτων που μετατρέπονται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή. Δηλαδή, η αξία καθορίζεται από το αρμόδιο δικαστήριο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001, σε κάθε περίπτωση, και όχι με τις διατάξεις του Π. Δ/τος 5/1986. Τα ποσά από την μετατροπή αυτή διατίθενται αποκλειστικά για την αποζημίωση ρυμοτομούμενων τμημάτων ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής.

Διευκρινίζεται ότι η διάταξη αυτή, εφόσον ορίζει ότι η μετατροπή υπολογίζεται κατ' αξία με δικαστική απόφαση, εφαρμόζεται και στην περίπτωση του Π. Δ/τος της 16.08.1985 (ΦΕΚ 416Δ/85) «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ» και του Π. Δ/τος της 20.08.1985 (ΦΕΚ 414/Δ/85) «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους», εφόσον αφορά τον υπολογισμό της αξίας του ίδιου πράγματος (δηλαδή, την μετατροπή του μη αξιοποιήσιμου πολεοδομικά εδαφικού τμήματος σε ισάξια χρηματική συμμετοχή, είτε το τμήμα αυτό βρίσκεται σε περιοχή Α' κατοικίας, είτε σε περιοχή Β' κατοικίας είτε σε περιοχή οικισμών).

Στην περίπτωση εφαρμογής της διάταξης αυτής και για την επιτάχυνση της διαδικασίας βεβαίωσης και είσπραξης της εισφοράς, συνιστάται ο αρμόδιος Δήμος να μεριμνά για την κίνηση της διαδικασίας καθορισμού τιμής μονάδας για την μετατροπή αυτή, αμέσως μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, συνολικά για την περιοχή.

Επισημαίνεται επίσης, ότι η διάταξη αυτή ισχύει για όλες τις περιπτώσεις πράξεων εφαρμογής, είτε αυτές κυρώνονται μετά την ισχύ του Ν. 3212/2003, είτε έχουν κυρωθεί μέχρι τότε αλλά δεν έχουν εκδοθεί τα πρακτικά της επιτροπής του Π. Δ/τος 5/1986 μέχρι την 31.12.2003.

Όπου μέχρι την 31.12.2003 έχουν εκδοθεί τα σχετικά πρακτικά, αυτά ισχύουν και εφαρμόζονται.

Με την απόφαση 10315/2335/98/6.4-5.5.98 (ΦΕΚ 272Δ) του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ορίζονται όροι και προϋποθέσεις για την μετατροπή αυτή.

- Γ.** Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δήμο, σε ΟΤΑ ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του

δημοσίου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά της.

- Δ.** Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι στεγαστικών προγραμμάτων μέσα στις ιδιοκτησίες των δημοσίων φορέων της προηγούμενης παραγράφου που το ποσοστό που καταλαμβάνουν μνημονεύεται στο Δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης θεωρούνται αυτοδίκαια συνεισφερόμενοι, περιέχονται αυτοδίκαια στους οικείους σύμφωνα με τον προορισμό τους φορείς και συμψηφίζονται στην εισφορά σε γη της αντίστοιχης ιδιοκτησίας, όπως η εισφορά αυτή προκύπτει με την εφαρμογή των ποσοστών της παρούσας εγκυκλίου, υπολογιζόμενων μόνο για το εμβαδόν της ιδιοκτησίας αυτής.

Επισημαίνεται ότι με το Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α/2003) εισάγονται περιληπτικά οι παρακάτω ρυθμίσεις σχετικά με τις πράξεις εφαρμογής και όπου κριθεί απαραίτητο, θα δοθούν μελλοντικά αναλυτικές οδηγίες.

1. Με την παρ. 1 του άρθρου 11 αντικαταστάθηκε η περίπτωση ε της παρ. 7 του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983. Σύμφωνα με την διάταξη αυτή, δίνεται η δυνατότητα σε εξαιρετικές περιπτώσεις η Διοίκηση να ανακαλεί την πράξη εφαρμογής εν όλω ή εν μέρει για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τη πράγματα που αποδεικνύεται από νεώτερα στοιχεία ή από στοιχεία που δεν ήταν γνωστά κατά την κύρωση της πράξης ή από τελεσίδικη δικαστική απόφαση.
2. Με την παρ. 2 του άρθρου 11 αντικαθίσταται το εδάφιο α της παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν.1337/1983, και εισάγεται νέος τρόπος καθορισμού της αξίας για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα. Για το συγκεκριμένο θέμα, αναλυτικότερες οδηγίες δίδονται με την εγκύκλιο 31
(*αρ. πρωτ.: ΔΤΕ/β/οικ.10888/405/05.03.2004.*)
3. Με την παρ. 3 του άρθρου 11 προστίθεται νέα παρ. 13 στο άρθρου 12 του Ν.1337/1983 σχετικά με τον προσδιορισμό της αξίας των τμημάτων που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά όπως αναλυτικότερα παρουσιάστηκε στην παραπάνω παράγραφο **Β**.
4. Με την παρ. 4 του άρθρου 11 προστίθεται εδάφιο στην παρ. 1 του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983 σύμφωνα με το οποίο σε περίπτωση που οικόπεδο του άρθρου 25 απομειώνεται λόγω αφαίρεσης της οφειλόμενης εισφοράς σε γη, εξακολουθεί να εμπίπτει στο άρθρο αυτό, εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις του όσον αφορά τις διαστάσεις του.
5. Με την παρ. 5 του άρθρου 11 εισήχθησαν οι διατάξεις περί επιβολής εισφοράς σε γη, στις περιπτώσεις άρσης της επιβληθείσας με το ρυμοτομικό σχέδιο αναγκαστικής απαλλοτριώσης, όπως αναφέρεται στην παραπάνω παράγραφο 9 της παρούσης.

6. Με την παρ. 6 του άρθρου 11 τροποποιήθηκε η παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν.5269/1931 καταργώντας την ελάφρυνση κατά τον υπολογισμό των υποχρεώσεων ιδιοκτησιών που συμμετέχουν λόγω του Ν. 5269/1931 σε πράξη αναλογισμού, λόγω ύπαρξης πρασιάς. Δηλαδή, ενώ με τις προϊσχύουσες διατάξεις κάθε οικοπέδο που συμμετείχε σε πράξη αναλογισμού είχε μέγιστη επιβάρυνση το ήμισυ του εμβαδού του εναπομένοντος οικοπέδου αφαιρούμενης της πρασιάς, μετά την ισχύ του Ν. 3212/2003, δεν αφαιρείται πλέον η πρασιά.

Ο Διευθυντής

Ι. ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ