

ΕΠΙΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ

ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ ΣΕ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

Με αφορμή ερωτήματα που υποβάλλονται σχετικά με την επιβολή των προστίμων επί αυθαιρέτων κατασκευών των οποίων το ιδιοκτησιακό καθεστώς τροποποιείται και σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο 25461/24-6-2003 έγγραφο της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου ΥΠΕΧΩΔΕ, σας ενημερώνουμε ότι:

Α) Με την 26659/91 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, διευκρινίσθηκε ότι τα πρόστιμα επιβάλλονται σε βάρος των κατασκευαστών, οποτεδήποτε εντοπισθούν οι αυθαίρετες κατασκευές εφόσον όμως αποδεδειγμένα έγιναν από αυτούς (τους κατασκευαστές).

Β) Αν το ακίνητο παραμένει στην κυριότητα και την φυσική εξουσία του επί αντιπαροχή κατασκευαστή κατά τον χρόνο διαπίστωσης της αυθαιρεσίας, τότε το πρόστιμο διατήρησης και για όσο χρόνο παραμένει ιδιοκτησιακά στους κατασκευαστές το ακίνητο, πρέπει να επιβάλλεται σε αυτούς.

Γ) Αν το ακίνητο στο οποίο έχουν διαπιστωθεί οι αυθαιρεσίες έχει ήδη μεταβιβασθεί σε νέους ιδιοκτήτες, τότε το πρόστιμο διατήρησης πρέπει να βαρύνει αυτούς (τους νέους ιδιοκτήτες), δεδομένου ότι ο επί αντιπαροχή κατασκευαστής δεν έχει δυνατότητα να κατεδαφίσει το αυθαίρετο. Η τελευταία περίπτωση εφαρμόζεται ακόμη και αν αποδεικνύεται ότι ο νέος ιδιοκτήτης δεν γνώριζε την αυθαιρεσία, πλην όμως έχει τη δυνατότητα να στραφεί κατά του πωλητή και να αξιώσει αποζημίωση δικαστικά. (Εγκύκλιος 12/2004 ΥΠΕΧΩΔΕ)

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της ανάγκης βελτίωσης της λειτουργίας των Πολεοδομικών Υπηρεσιών, με στόχο την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών, την ακρίβεια και την πληρότητα των παρεχόμενων πληροφοριών, αλλά κυρίως και για τη μελλοντική Μηχανοργάνωση που προωθείται στο πλαίσιο του προγράμματος Ηλεκτρονική Πολεοδομία, κρίνεται αναγκαία η κωδικοποίηση των όρων δόμησης, που έχουν θεσπισθεί και ισχύουν σε κάθε περιοχή.

Η κωδικοποίηση των όρων δόμησης γίνεται από τις οικείες Πολεοδομικές Υπηρεσίες, με ευθύνη των προϊσταμένων τους, σε εύλογο διάστημα και με προσπάθεια να ολοκληρωθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών. Στην κωδικοποίηση των όρων δόμησης θα πρέπει να περιλαμβάνονται:

- Κωδικός του ακινήτου (αν υπάρχει), Διατάγματα ρυμοτομίας και τροποποιήσεων, Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε. (ζώντες οικιστικού ελέγχου), και τα Διατάγματα και οι επιτρεπόμενοι όροι δόμησης (χρήσεις-συντελεστής-ύψη- κάλυψη, ειδικά προσδιορισμένα για την περιοχή), οι όροι αρτιότητας και οικοδομησιμότητας,
- Ο καθορισμός των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών (ΟΓ&ΡΓ) με αναφορά σε διαγράμματα εφαρμογής (ΔΕ) ή τεχνικές εκθέσεις (ΤΕ),
- Το πλάτος της πρασιάς και της οδού,
- Τυχόν ειδικές δεσμεύσεις δόμησης της περιοχής (π.χ. ένα μόνο κτίριο στο οικόπεδο ή ένα μόνο υπόγειο ή αφετηρία υψών από το φυσικό έδαφος, κλπ) ή να επισυνάπτεται το ειδικό διάταγμα και απόσπασμα του ρυμοτομικού,
- Η ύπαρξη ρέματος,
- Ο χαρακτηρισμός της οδού (πεζόδρομος ή εθνική, επαρχιακή κλπ οδός, με τον αριθμό της απόφασης χαρακτηρισμού της),
- Η τήρηση υποχρεωτικής απόστασης από ειδικές ζώνες ή εγκαταστάσεις (π.χ. λόγω διέλευσης αγωγού φυσικού αερίου ή γραμμών υψηλής τάσης της ΔΕΗ ή γραμμής ΜΕΤΡΟ),
- Οι απαιτούμενες ειδικές εγκρίσεις για την περιοχή (αρχαιολογία, δασαρχείο, ΥΠΑ, ΕΠΑΕ),
- Η γεωλογική καταλληλότητα της περιοχής αν έχει προσδιορισθεί,
- Η τυχόν υποχρέωση δήλωσης κτηματολογίου,
- Το ΠΔ και η ζώνη γκαράζ, και τέλος
- Η τιμή ζώνης για τον υπολογισμό των φορολογικών εκδόσεων οικοδομικής άδειας.

Σταδιακά στις πληροφορίες των όρων δόμησης μπορεί και πρέπει να συμπεριληφθούν και άλλα στοιχεία, όπως για παράδειγμα το βάθος του αγωγού αποχέτευσης, σε εντός σχεδίου περιοχές, και οπωσδήποτε στις περιπτώσεις που η Πολεοδομική Υπηρεσία ανήκει σε Δήμο.

Προκειμένου να διευκολυνθούν οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες, για την κωδικοποίηση των όρων δόμησης, συντάχθηκαν πίνακες, οι οποίοι θα πρέπει να προσαρμοσθούν και να συμπληρωθούν, με τα πλήρη και ιδιαίτερα στοιχεία της κάθε περιοχής, ανά πολεοδομική ενότητα ή τομέα. (Εγκύκλιος 14/2004 ΥΠΕΧΩΔΕ)

ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΗΚΕ Η

Ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) μας ενημέρωσε ότι ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες κτηματογράφησης για τα ακίνητα των παρακάτω διαμερισμάτων:

1. Αγίας Τριάδος του Δήμου Θερμαϊκού με ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή την 13.11.2003 σύμφωνα με την υπ' αρ. 186/2/10.11.2003 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. και από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το Υποθηκοφυλακείο Καλαμαριάς λειτουργεί ως Κτηματολογικό Γραφείο και καταργείται το ισχύον μέχρι τότε σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

2. Νέου Ρυσίου (πρώην κοινότητας Νέου Ρυσίου) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης και ως ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή ορίστηκε η 11.02.2004 με την υπ' αρ. 214/4/05.02.2004 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. και από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το Υποθηκοφυλακείο Βασιλικών λειτουργεί ως Κτηματολογικό Γραφείο και καταργείται το ισχύον μέχρι τότε σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

3. Μεθώνης του Δήμου Μεθώνης με ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή την 08.12.2003 σύμφωνα με την υπ' αρ. 193/3/04.12.2003 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. και από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το Υποθηκοφυλακείο Κολινδρού λειτουργεί ως Κτηματολογικό Γραφείο και καταργείται το ισχύον μέχρι τότε σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

4. Αγίας Βαρβάρας, Άμμου, Ασωμάτων και Προφήτη Ηλία του Δήμου Βέροιας και του Δημοτικού Διαμερίσματος Μετόχι Προδρόμου του Δήμου Βεργίνας με ημερομηνία έναρξης ισχύος του κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές την 20.10.2003 σύμφωνα με την υπ' αρ. 179/2/15.10.2003 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε.

Από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το Υποθηκοφυλακείο Βέροιας λειτουργεί ως Κτηματολογικό Γραφείο και καταργείται το ισχύον μέχρι τότε σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

5. Πολυκάστρου και Πευκοδάσους με ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές την 01.08.2003 σύμφωνα με την υπ' αρ. 170/2/30.07.2003 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. και του Άσπρου του δήμου Πολυκάστρου με ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή την 02.02.2004 σύμφωνα με τον υπ' αρ. 211/3/27.01.2004 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε.,

Από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το Υποθηκοφυλακείο Πολυκάστρου λειτουργεί ως Κτηματολογικό Γραφείο και καταργείται το ισχύον μέχρι τότε σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

6. Μεσιάς του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς με ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή την 10.12.2003 σύμφωνα με την υπ' αρ. 194/3/08.12.2003 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. και από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το Υποθηκοφυλακείο Γουμένισσας λειτουργεί ως Κτη-

ΚΟΠΗ & ΔΙΑΤΡΗΣΗ ΜΠΕΤΟΝ
ΜΕ ΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΑ ΑΔΑΜΑΝΤΟΦΟΡΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ

ΜΠΟΡΟΥΜΕ ΝΑ ΕΓΓΥΗΘΟΥΜΕ
ΤΗΝ ΑΔΙΑΤΑΡΑΧΗ & ΚΑΘΑΡΗ
ΚΟΠΗ ΚΑΙ ΔΙΑΤΡΗΣΗ
www.sagonas.gr

ΙΩΑΝΝΗΣ Κ. ΣΑΓΩΝΑΣ
ΘΕΟΔ. ΝΑΤΣΙΝΑ 57
ΧΑΡΙΛΑΟΥ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τηλ. & Fax: 231 033 0002
Κιν.: 093 697 1573