

ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Οι βασικές νομοθετικές διατάξεις που διέπουν σήμερα τις εγκρίσεις και τις επεκτάσεις σχεδίων πόλεων είναι ο **N.1337/1983 (Φ.Ε.Κ.33/τ.Α'/4-3-1983)** «*περί επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξης και σχετικών ρυθμίσεων*» και ο **N.2508/1997 (Φ.Ε.Κ.124/τ.Α'/13-6-1997)** «*περί βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλων διατάξεων*».

Για την πολεοδόμηση συγκεκριμένης περιοχής απαιτείται να υφίσταται εγκεκριμένο **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.)** ή **Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.)** (βλ. *άρ.7, Ν.2508/1997*). Το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.)** αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και ιδίως τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες (βλ. *άρ.2-5, Ν.1337/1983 και άρ.4, Ν.2508/1997*). Από την άλλη πλευρά το **Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης της Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.)** εκπονείται και εγκρίνεται με σκοπό την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης. Ως **ανοικτή πόλη** νοείται σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Το **Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.** εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων, κατευθύνσεων και προγραμμάτων (βλ. *άρ.5, Ν.2508/1997*).

Αφού λοιπόν καθορισθούν οι προς πολεοδόμηση περιοχές με έναν από τους δύο παραπάνω τρόπους, τότε ξεκινά η διαδικασία της **κτηματογράφησης** για την τοπογραφική αποτύπωση των αντίστοιχων εκτάσεων. Σχετική με την εκπόνηση της κτηματογράφησης είναι η με αρ. πρωτ. **οικ.9703/633/13-3-1995** απόφαση Υπουργού Πε.Χω.Δ.Ε. (**Φ.Ε.Κ.167/τ.Δ'/23-3-1995**) «*περί έγκρισης τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου σύνταξης κτηματογραφικών διαγραμμάτων κλίμακας 1:1.000 με ορθογώνιες συντεταγμένες και κτηματολογικών πινάκων*».

Ακολούθως, για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής εκπονείται **πολεοδομική μελέτη**, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (βλ. *άρ.7, Ν.2508/1997*). Για την εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης εφαρμόζονται οι διατάξεις των **άρθρων 6 και 7** του **N.1337/1983**. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του από **20-8-1985** Π.Δ/τος (**Φ.Ε.Κ.414/τ.Δ'/30-8-1985**), όπως ισχύει σήμερα και τις διατάξεις της **παρ.1** του **άρθρου 3** του **N.2242/1994**, όπως τροποποιήθηκε με την **παρ.9, περίπτωση α** του **άρθρου 25** του **N.2508/1997**. Για την επέκταση των οικισμών αυτών, απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., καθώς και η έγκριση ενιαίας πολεοδομικής μελέτης (βλ. *άρ.19, Ν.2508/1997*). Για περιοχές β'

κατοικίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του από **16-8-1985 Π.Δ/τος (Φ.Ε.Κ.416/τ.Δ' /30-8-85)**, όπως αυτό τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το **N.2242/1994**.

Η ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με την εκπόνηση **πράξης εφαρμογής**, η οποία κυρώνεται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή αντίστοιχα, εφόσον πρόκειται για περιοχή στην οποία έχει συνταχθεί Εθνικό Κτηματολόγιο, καταχωρείται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο (βλ. *άρ.12, Ν.1337/1983*). Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση, στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη. Σε ειδικές περιπτώσεις και κατόπιν σχετικής γνωμοδότησης του οικείου Περιφερειάρχη, μπορεί να περιορίζεται σε τμήμα της πολεοδομικής μελέτης ή ακόμη και σε μεμονωμένη ιδιοκτησία οπότε και πρόκειται για την καλούμενη μεμονωμένη πράξη εφαρμογής.

Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά και προσδιορίζει τα τμήματα, που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους. Με την πράξη εφαρμογής τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά το εμβαδόν τους και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν κατά το **άρθρο 3, παράγραφος 3 του Ν.Δ/τος 690/1948** «*περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων*» προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα ή ανταλλάσσονται υποχρεωτικά για τη δημιουργία ενιαίων εξ αδιαίρετου οικοπέδων, ή ανταλλάσσονται υποχρεωτικά με ίσης αξίας οικόπεδα ή ιδανικά μερίδια οικοπέδων ή τμήματα διηρημένης ιδιοκτησίας (**N.3741/1929** και **N.Δ.1024/1971**) με την επιφύλαξη του **άρθρου 25 του Ν.1337/1983**. Τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά τις διαστάσεις τακτοποιούνται και αν αυτό δεν είναι δυνατό τότε βρίσκει και πάλι εφαρμογή το προηγούμενο εδάφιο. Με την πράξη εφαρμογής πραγματοποιείται επίσης η τακτοποίηση ή η εφαρμογή του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου αυτής για τα τμήματα των ιδιοκτησιών, που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και που είναι μεγαλύτερα της οφειλόμενης εισφοράς γης ή τα τμήματα της εισφοράς σε γη εφόσον δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμα στην αρχική τους θέση. Κατά την παραπάνω τακτοποίηση εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του **N.Δ.17-7-1923** και επιτρέπεται να μεταβληθεί το σχήμα και η θέση των οικοπέδων ώστε αυτά να καταστούν άρτια και οικοδομήσιμα.

Η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από **κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής** και **κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής**. Το κτηματολογικό διάγραμμα και ο πίνακας εφαρμογής περιλαμβάνουν για κάθε ιδιοκτησία το εμβαδόν της, τα στοιχεία των ιδιοκτητών της και το ποσοστό συμμετοχής τους στην ιδιοκτησία, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον εμβαδόν, τον όγκο κτισμάτων ή άλλων συστατικών των ρυμοτομουμένων τμημάτων, τα στοιχεία του τμήματος που αφαιρείται ως εισφορά γης και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας.

Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλλουν **δήλωση ιδιοκτησίας** στον οικείο δήμο ή κοινότητα, προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η παράλειψη υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας συνεπάγεται την αδυναμία έκδοσης οικοδομικής άδειας και την ακυρότητα κάθε δικαιοπραξίας εν ζωή επί του αντίστοιχου ακινήτου. Περαιτέρω λεπτομέρειες αναφορικά με τις δηλώσεις ιδιοκτησίας

δίδονται με την με αρ. πρωτ. **93027/7188/15-11-1994** απόφαση Υπουργού Πε.Χω.Δ.Ε. (**Φ.Ε.Κ.827/τ.Β' /25-11-1994**). Επιπλέον με την με αρ. πρωτ. ΔΤΕ/β/οικ.13474/553/1-4-2005 εγκύκλιο του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε., που πήρε αριθμό **Εγκ.8/2005**, προσδιορίζονται τα στοιχεία που θα πρέπει να προσκομίζονται με τις δηλώσεις ιδιοκτησίας στις περιοχές όπου έχει συνταχθεί Κτηματολόγιο και λειτουργούν Κτηματολογικά Γραφεία. Με βάση τα στοιχεία των δηλώσεων ιδιοκτησίας συντάσσεται το κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και ο πίνακας εφαρμογής. Μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες, μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόσκληση, να λάβουν γνώση της πράξης εφαρμογής και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις [βλ. παρ. 4, άρ.6, Ν.2242/1994 (Φ.Ε.Κ.162/τ.Α' /3-10-1994)]. Αναλυτικά ο τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής περιλαμβάνεται στην με αρ. πρωτ. **79881/3445/06-12-1984** απόφαση Υπουργού Πε.Χω.Δ.Ε. (**Φ.Ε.Κ.862/τ.Β' /11-12-1984**) «*περί διαδικασίας και τρόπου σύνταξης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης*», ενώ οι εργασίες, που αυτή περιλαμβάνει αναλύονται παρακάτω, επιμερισμένες ανά κεφάλαιο:

Α. Ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου – Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

1. Πύκνωση του τριγωνομετρικού δικτύου
2. Επεξεργασία δηλώσεων
3. Ανασύνταξη – διόρθωση κτηματογραφικού υποβάθρου και κτηματολογικών πινάκων
4. Σύνταξη κτηματογραφικού διαγράμματος εφαρμογής

Β. Υψομετρικές μελέτες

5. Χωροσταθμικό δίκτυο
6. Εφαρμογή αξόνων στο έδαφος – Υψομετρική μελέτη των δρόμων

Γ. Σύνταξη πράξης εφαρμογής

7. Συμπλήρωση πίνακα Π.Ε. για περιοχές με εισφορές – πίνακες επικειμένων
8. Συμπλήρωση πίνακα Π.Ε. για περιοχές με πράξεις αναλογισμού – πίνακες επικειμένων
9. Σχεδίαση διαγράμματος Π.Ε. για περιοχές με εισφορές
10. Σχεδίαση διαγράμματος Π.Ε. για περιοχές με αναλογισμούς
11. Συμμετοχή στις διαδικασίες κύρωσης – επεξεργασία ενστάσεων κλπ. – Σύνταξη γενικής έκθεσης
12. Σύνταξη πράξεων επιβολής εισφοράς και των εντύπων που τις συνοδεύουν
13. Αρχαιοθέτηση στοιχείων για χρήση Η/Υ

Σε εφαρμογή των διατάξεων του **άρθρου 13** του **N.1337/1983** είναι δυνατόν να υπαχθούν στις διατάξεις του **N.1337/1983** και περιοχές εντός σχεδίων πόλεων, που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του **N.Δ.17-7-1923** ή εντός οικισμών προ του 1923, οι οποίες είναι πολεοδομικά προβληματικές και απαιτούν αναμόρφωση. Η υπαγωγή αυτή προτείνεται με το Γ.Π.Σ. ή το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και κυρώνεται με το Π.Δ/γμα έγκρισης της σχετικής πολεοδομικής μελέτης ή με άλλο ανεξάρτητο της πολεοδομικής μελέτης Π.Δ/γμα. Οι διατάξεις του άρθρου 13 του N.1337/1983 έχουν σήμερα τροποποιηθεί με τις διατάξεις του **άρθρου 15** του **N.2508/1997 (Φ.Ε.Κ.124/τ.Α' /13-6-1997)**.

Στις περιπτώσεις εφαρμογής των ως άνω διατάξεων **δεν** οφείλεται εισφορά σε χρήμα αλλά επιβάλλεται εισφορά σε γη. Για τον υπολογισμό της εισφοράς αυτής σε γη, ως εμβαδά των ιδιοκτησιών λαμβάνονται τα εμβαδά, που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της πράξης με την οποία προτείνεται η περιοχή προς αναμόρφωση. Ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη (πολυιδιοκτήτης), που περιλαμβάνονται στην υπόψη περιοχή. Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν, που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί κατά την ως άνω ημερομηνία υπαγωγής της περιοχής σε πολεοδομική αναμόρφωση.

Αναλυτικά, ο υπολογισμός των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 8 του N.1337/1983. Κατά τον υπολογισμό αυτό λαμβάνονται υπόψη οι ήδη επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών από τη συμμετοχή τους σε διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων. Στην περίπτωση της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, από την εισφορά σε γη αφαιρείται το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία κατά την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας της παραγράφου 5 του άρθρου 12 του N.1337/1983 ή το αργότερο μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Αν το σύνολο αυτό των επιβαρύνσεων της ιδιοκτησίας είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την ως άνω παράγραφο 4 του άρθρου 8 του N.1337/1983, η ιδιοκτησία θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά. Στην περίπτωση της εντός οικισμού προ του 1923 περιοχής αναμόρφωσης, υπολογίζεται το σύνολο εμβαδού των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων το οποίο και αφαιρείται από τη συνολική εισφορά όλων των ιδιοκτησιών. Η επιπλέον διαφορά επιμερίζεται σύμμετρα προς την κατά τα πιο πάνω λογιζόμενη εισφορά σε γη κάθε ιδιοκτησίας και τα εμβαδά του επιμερισμού αυτού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας.

Για το Νομό Θεσσαλονίκης μερικές πράξεις εφαρμογής, που έχουν κυρωθεί σε εφαρμογή του υπόψη άρθρου 13 του N.1337/1983 είναι οι Π.Ε. 32, 33 και 37 του Ευόσμου, η Π.Ε. 30 Κωνσταντινουπολιτών Δήμου Πυλαίας και η Π.Ε. 76 Επανομής.

ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑ

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 για την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών (βλ. *άρ.20, Ν.2508/1997*).

Ως ιδιοκτησία επί της οποίας λογίζεται το ποσοστό εισφοράς σε γη θεωρείται το σύνολο των ιδιοκτησιών (οικοπέδων) του ίδιου ιδιοκτήτη (πολυιδιοκτήτης) στην εντασσόμενη περιοχή, ανά πολεοδομική ενότητα και ανά διάταγμα ένταξης. Για τον υπολογισμό της υποχρέωσης συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες ή τα ιδανικά μερίδια του κάθε ιδιοκτήτη την 10^η-3-1982. Σε περίπτωση που μετά την 10^η-3-1982 έγινε ολική ή μερική μεταβίβαση της ιδιοκτησίας σε νέο ιδιοκτήτη τότε του κατανέμεται αναλογικά και η εισφορά που όφειλε η ιδιοκτησία όπως ήταν διαμορφωμένη την 10^η-3-1982. Για τον υπολογισμό της πραγματικής εισφοράς γης που οφείλει ο νέος ιδιοκτήτης στην παραπάνω αναλογικά κατανεμημένη εισφορά συνεκτιμώνται και οι δεσμεύσεις για κοινόχρηστα ή κοινωφελή που τυχόν έχει υποστεί η νέα ιδιοκτησία.

Το εμβαδόν της ιδιοκτησίας την 10^η-3-1982 αποδεικνύεται από την ύπαρξη οριστικού συμβολαίου που έχει συνταχθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή. Αν δεν υπάρχει τέτοιος τίτλος μπορεί να ληφθούν υπόψη και άλλα δημόσια έγγραφα με ημερομηνία μέχρι την 10^η-3-1982 δηλαδή δικαστικές αποφάσεις κληρονομητήρια, διαθήκες, κλπ. μέχρι την ημερομηνία αυτή. Για τις τελευταίες αυτές περιπτώσεις θα πρέπει πριν την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής να έχει τακτοποιηθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς π.χ. να συνταχθούν τα οριστικά συμβόλαια, να γίνει αποδοχή κληρονομιάς, κλπ. (βλ. *τα με αρ. πρωτ. οικ.88284/16504/29-12-1986 και οικ.395/195/13-1-1987 έγγραφα του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε., που κοινοποιήθηκαν με το με αρ. πρωτ. ΔΠ/ΤΠΜ/2177/11-1-1987 της Δ/νσης Πολεοδομίας*).

Κατ' εξαίρεση τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη ή σε αυτοτελές οικόπεδο, που δημιουργήθηκε μετά την 10^η-3-1982 αν η κτήση του επήλθε από επαγωγή κληρονομιάς μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης σε Φ.Ε.Κ. της πολεοδομικής μελέτης [βλ. *παρ.7, άρ.27, Ν.2831/2000 (Φ.Ε.Κ.140/τ.Α' /13-6-2000)*].

Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως 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 (μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα), που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.1337/1983 για την εισφορά σε χρήμα.

Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α. Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β. Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από το καθοριζόμενο στην παρ.4 του άρθρου 8 του Ν.1337/1983 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους τρόπους που προβλέπονται από το άρθρο 12 του ίδιου νόμου.

γ. Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

δ. Για τη δημιουργία χώρων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής.

Μέσα στην περιοχή επέκτασης ή ένταξης, που περιλαμβάνεται κάθε φορά στην πολεοδομική μελέτη, επιτρέπεται η συνένωση των τμημάτων που αποτελούν την εισφορά γης των επιμέρους ιδιοκτησιών, η μετακίνησή τους σε άλλη θέση και η μεταβολή κατά το σχήμα το μέγεθος και τις διαστάσεις τους.

Μετά την κύρωση και του τελευταίου νόμου, που τροποποίησε διατάξεις αναφορικά με τις πράξεις εφαρμογής και τις οφειλόμενες εισφορές, δηλαδή του Ν.3212/2003, επιχειρήθηκε από το Υπουργείο Π.Ε.Χ.ω.Δ.Ε. μια καταγραφή και κωδικοποίηση της κείμενης νομοθεσίας αναφορικά με την εισφορά σε γη. Το αποτέλεσμα αυτής της προσπάθειας συνοψίστηκε στην με αριθμό Εγκ.30/2004 εγκύκλιο διαταγή από το περιεχόμενο της οποίας παραθέτουμε τα παρακάτω:

Εισφορά σε γη περιοχών α' κατοικίας (βλ. *παρ.4, αρ.8, Ν.1337/1983 και παρ.1, αρ.20, Ν.2508/1997*)

- | | | |
|--|---|---|
| 1. $E < 250\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,10 \times E$ (τ.μ.) |
| 2. $250\text{τ.μ.} < E < 500\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,20 \times E - 25$ (τ.μ.) |
| 3. $500\text{τ.μ.} < E < 1000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,30 \times E - 75$ (τ.μ.) |
| 4. $1000\text{τ.μ.} < E < 2000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,40 \times E - 175$ (τ.μ.) |
| 5. $2000\text{τ.μ.} < E < 10000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,50 \times E - 375$ (τ.μ.) |
| 6. E αυτοτελούς ιδιοκτησίας $> 10000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,60 \times E - 1375$ (τ.μ.) |

6i. 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 αδιαίρετου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000τ.μ. (εδαφ. στ, παρ.4, άρθρου 8 του Ν.1337/83).

6ii. Σε περιπτώσεις πλειόνων αυτοτελών ιδιοκτησιών του ίδιου ιδιοκτήτη που έχουν η κάθε μια εμβαδό μεγαλύτερο των 10.000 τ.μ., αθροίζονται ξεχωριστά τα πέραν των 10.000τ.μ. τμήματα των ιδιοκτησιών του. Για το πρώτο άθροισμα η εισφορά υπολογίζεται με ποσοστό 60% ενώ για το δεύτερο κανονικά, σύμφωνα με την κλιμάκωση των προηγούμενων εδάφ. α, β, γ, δ και ε της ίδιας παραγράφου. (Εγκ. 88284/16504/29.12.1986 του Υ.Π.Ε.Χ.ω.Δ.Ε.)

- | | | |
|---------------------------|---|--------------------------|
| 1. $E = 250\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = 25τ.μ. |
| 2. $E = 500\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = 75τ.μ. |
| 3. $E = 1000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = 225τ.μ. |
| 4. $E = 2000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = 625τ.μ. |
| 5. $E = 10000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = 4625τ.μ. |

Εισφορά σε γη περιοχών με τις χρήσεις, που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23-2-1987 Π.Δ/τος (Φ.Ε.Κ.166/τ.Δ'/1987) δηλαδή μη οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο, οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία, χονδρεμπόριο (βλ. παρ.3, αρ.23, Ν.2300/1995)

- | | | |
|--|---|--|
| 1. $E < 1000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,20 \times E$ (τ.μ.) |
| 2. $1000\text{τ.μ.} < E < 4000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,30 \times E - 100$ (τ.μ.) |
| 3. $E > 4000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,40 \times E - 500$ (τ.μ.) |

Εισφορά σε γη ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν σε πρόσφυγες για αγροτική αποκατάσταση από την Επιτροπή Αποκαταστάσεως Προσφύγων ή σύμφωνα με τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας (βλ. παρ.4, αρ.12, Ν.1647/1986)

Υπόκεινται σε υποχρέωση εισφοράς σε γη μειωμένη κατά το ήμισυ των εισφορών, που προβλέπονται από τα ποσοστά που ορίζονται για τις περιοχές α' κατοικίας και για τις περιοχές των χρήσεων των άρθρων 5, 6 και 7 του από 23-2-1987 Π.Δ/τος και μέχρι τμήματος ιδιοκτησίας 2000τ.μ.

$E = 2000\text{τ.μ.} \rightarrow$ Εισφορά σε γη = 312,50τ.μ.

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

Εισφορά σε γη ιδιοκτησιών σε περιοχές με εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης που διέπονται από τον Ν.1337/1983, δεν βρίσκει εφαρμογή η παρ.3 του άρθρου 43 του ίδιου νόμου και εξακολουθεί να ισχύει σε αυτές η διάκριση πυκνοδομημένων, αραιοδομημένων και αδόμητων περιοχών (βλ. παρ.8, αρ.25, Ν.2508/1997).

Αρχικά συντάσσονται οι πράξεις αναλογισμού για όλες τις ιδιοκτησίες της πυκνοδομημένης περιοχής, που εντάσσεται στο σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ/τος 17-7-1923 και άρθρου 6 του Ν.5269/1931. Για τις ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο των 500τ.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 επιπλέον έκταση. Στην περίπτωση αυτή η αποζημίωση από τρίτους καταβάλλεται από τον οικείο Δήμο. Εάν αυτό είναι μικρότερο τότε οι υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας είναι αυτές που προκύπτουν από την πράξη αναλογισμού. Σε κάθε περίπτωση λοιπόν η ιδιοκτησία επιβαρύνεται με το μεγαλύτερο εμβαδόν προς αποζημίωση ή προς εισφορά σε γη.

Εισφορά σε γη περιοχών β' κατοικίας [βλ. αρ.6 του από 16-8-1985 Π.Δ/τος (Φ.Ε.Κ.416/τ.Δ'/1985)]

- | | | |
|--|---|--|
| 1. $E < 250\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,05 \times E$ (τ.μ.) |
| 2. $250\text{τ.μ.} < E < 500\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,10 \times E - 12,50$ (τ.μ.) |
| 3. $500\text{τ.μ.} < E < 1000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,15 \times E - 37,50$ (τ.μ.) |
| 4. $1000\text{τ.μ.} < E < 4000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,30 \times E - 187,50$ (τ.μ.) |
| 5. $4000\text{τ.μ.} < E < 10000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,50 \times E - 987,50$ (τ.μ.) |
| 6. E αυτοτελούς ιδιοκτησίας $> 10000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,60 \times E - 1987,50$ (τ.μ.) |

Εισφορά σε γη περιοχών εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων.

Ο υπολογισμός διακρίνεται στην περίπτωση οικισμών των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδόμησής τους αρχίζει μετά την 13-6-1997 ημερομηνία ισχύος του Ν.2508/1997 (βλ. παρ.2β, άρ.20, Ν.2508/1997)

- | | | |
|---|---|--|
| 1. $E < 250\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,05 \times E$ (τ.μ.) |
| 2. $250\text{τ.μ.} < E < 500\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,10 \times E - 12,50$ (τ.μ.) |
| 3. $500\text{τ.μ.} < E < 1000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,15 \times E - 37,50$ (τ.μ.) |
| 4. $1000\text{τ.μ.} < E < 4000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,25 \times E - 137,50$ (τ.μ.) |
| 5. $4000\text{τ.μ.} < E < 10000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,30 \times E - 337,50$ (τ.μ.) |
| 6. $E > 10000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,40 \times E - 1337,50$ (τ.μ.) |

Και στην περίπτωση οικισμών των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδόμησής τους έγινε πριν την 13-6-1997 ημερομηνία ισχύος του Ν.2508/1997 [βλ. παρ.5, άρ.20, Ν.2508/1997 και παρ.2, άρ.5 του από 25-8-1985 Π.Δ/τος (Φ.Ε.Κ.414/τ.Δ'/1985)]

- | | | |
|---|---|---|
| 1. $E < 250\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,05 \times E$ (τ.μ.) |
| 2. $250\text{τ.μ.} < E < 1000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,10 \times E - 12,50$ (τ.μ.) |
| 3. $1000\text{τ.μ.} < E < 2000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,15 \times E - 62,50$ (τ.μ.) |
| 4. $2000\text{τ.μ.} < E < 4000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,20 \times E - 162,50$ (τ.μ.) |
| 5. $4000\text{τ.μ.} < E < 10000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,25 \times E - 362,50$ (τ.μ.) |
| 6. $E > 10000\text{τ.μ.}$ | → | Εισφορά σε γη = $0,30 \times E - 862,50$ (τ.μ.) |

Για τον υπολογισμό της εισφοράς γης στην τελευταία αυτή περίπτωση εκτός οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδόμησής τους έγινε πριν την 13-6-1997, ως εμβαδά ιδιοκτησιών λαμβάνονται αυτά που είχαν οι ιδιοκτησίες πριν την πολεοδόμησή τους δηλαδή κατά το χρόνο έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Επίσης δε λαμβάνεται υπόψη το άθροισμα των ιδιοκτησιών ενός και του αυτού ιδιοκτήτη αλλά μεμονωμένα για κάθε ιδιοκτησία και σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, η

εισφορά υπολογίζεται με βάση τη συνολική ιδιοκτησία (βλ. *γνωμοδότηση 849/1989 που έγινε αποδεκτή με την εγκύκλιο Εγκ.83/1989 του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.*).

Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης εντός των ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων εφαρμόζονται οι διατάξεις των **άρθρων 32 έως 39 του Ν.Α.17-7-1923**. Υπάρχει όμως η δυνατότητα να εκδοθεί σχετική απόφαση μετά από πρόταση του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την οποία να επιβληθεί στις αντίστοιχες ιδιοκτησίες η υποχρέωση συμμετοχής είτε με εισφορά σε γη μόνον είτε με εισφορά σε χρήμα μόνον είτε με εισφορά σε γη και σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ.2 των άρθρων 20 και 21 του Ν.2508/1997** (βλ. *άρ.19, Ν.2508/1997*).

Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης 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 δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντιστοιχών φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

Στην ειδική περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας το ακίνητο επί του οποίου έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία αντιμετωπίζεται κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής ως ενιαία συνιδιοκτησία. Η αναμόρφωση των δικαιωμάτων χρήσης του οικοπέδου λόγω των επερχόμενων με την πράξη εφαρμογής μεταβολών δεν ανήκει στην αρμοδιότητα της Διοίκησης. Η εισφορά σε γη υπολογίζεται στο ποσοστό συνιδιοκτησίας και δεσμεύεται κατά τη σύνταξη της πράξης λαμβανομένης υπόψη της υφιστάμενης στο ακίνητο κατάστασης από την άποψη του καθορισμού της χρήσης των τμημάτων του οικοπέδου, ώστε από κάθε συνιδιοκτήτη να επέρχεται με τη δέσμευση της εισφοράς η κατά το δυνατόν μικρότερη μεταβολή στη συμφωνηθείσα από τους ιδιοκτήτες χρήση. Σε περίπτωση που ιδιοκτησία στην οποία έχει συσταθεί κάθετη συνιδιοκτησία ρυμοτομείται, τότε τα οικόπεδα που απομένουν μετά τη ρυμοτόμηση αυτή, ανήκουν σε όλους τους συγκυρίους κατά τα ποσοστά συγκυριότητας τα οποία είχαν επί του όλου οικοπέδου και δεν καθίστανται σε κάθε τμήμα συγκύριοι μόνο οι έχοντες σ' αυτό δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης (βλ. *την με αρ.66/1992 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που κοινοποιήθηκε με την με αρ. πρωτ. 9412/853/10-6-1992 εγκύκλιο του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.*).

Αντίστοιχη με την παραπάνω εργασία, που περιλήφθηκε από το Υπουργείο Πε.Χω.Δ.Ε. στην με αριθμό Εγκ.30/2004 εγκύκλιο εκπονήθηκε και για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα. Πρόκειται για την εγκύκλιο με αριθμό Εγκ.31/2004 με την οποία καταγράφονται τα ποσοστά που εφαρμόζονται για τον υπολογισμό της χρηματικής εισφοράς και η διαδικασία υπολογισμού και είσπραξής τους.

Ενδεικτικά παρατίθενται οι ακόλουθες δύο (2) περιπτώσεις υπολογισμού εισφοράς σε χρήμα:

Εισφορά σε χρήμα, που ίσχυαν μέχρι την 13^η-6-1997 (ημερομηνία ισχύος του Ν.2508/1997) για τις περιοχές α' κατοικίας (βλ. *παρ.2, αρ.9, Ν.1337/1983*)

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| 1. $E < 200\tau.μ.$ | → | Εισφορά σε χρήμα = $0,01 \times E$ (τ.μ.) |
| 2. $200\tau.μ. < E < 1000\tau.μ.$ | → | Εισφορά σε χρήμα = $0,15 \times E - 28$ (τ.μ.) |

3. $1000\tau.μ. < E < 5000\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = $0,20 \times E - 78$ (τ.μ.)
4. $E > 5000\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = $0,25 \times E - 328$ (τ.μ.)
1. $E = 200\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = 2τ.μ.
2. $E = 1000\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = 122τ.μ.
3. $E = 2000\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = 322τ.μ.
4. $E = 5000\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = 922τ.μ.

Εισφορά σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες, που παραχωρήθηκαν σε πρόσφυγες (βλ. παρ.4, αρ.12, Ν.1647/1986)

1. $E < 200\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = $0,005 \times E$ (τ.μ.)
2. $200\tau.μ. < E < 1000\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = $0,075 \times E - 1$ (τ.μ.)
3. $1000\tau.μ. < E < 2000\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = $0,10 \times E - 39$ (τ.μ.)
4. $2000\tau.μ. < E < 5000\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = $0,20 \times E - 239$ (τ.μ.)
5. $E > 5000\tau.μ.$ → Εισφορά σε χρήμα = $0,25 \times E - 489$ (τ.μ.)

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, τα οποία περιλαμβάνονται σε περιοχές, που πολεοδομούνται για πρώτη φορά και τα οποία διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή **χρηματικής εισφοράς** στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων (βλ. άρ.21, Ν.2508/1997).

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν που απομένει μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη. Ως εμβαδόν της ιδιοκτησίας νοείται εκείνο που διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και η αντίστοιχη εισφορά υπολογίζεται με βάση την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής (βλ. άρ. 11, Ν.3212/2003).

Ο προσδιορισμός της αξίας των τμημάτων που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001. Τα ποσά από τη μετατροπή διατίθενται αποκλειστικά για την αποζημίωση ρυμοτομούμενων τμημάτων ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής (βλ. άρ. 11, Ν.3212/2003).

Με την με αρ. πρωτ. 5813/1129/16-2-1993 απόφαση Υπουργού Πε.Χω.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ.134/Τ.Β'/5-3-1993) καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία συμψηφισμού χρηματικής εισφοράς σε περίπτωση τροποποίησης εγκεκριμένου με το Ν.1337/1983 ρυμοτομικού σχεδίου μετά την μεταγραφή της αντίστοιχης πράξης εφαρμογής. Στις περιπτώσεις αυτές ως ιδιοκτησία νοείται εκείνη, που προέκυψε από την πράξη εφαρμογής ενώ ο υπολογισμός των ωφελειών και υποχρεώσεων κάθε ιδιοκτησίας γίνεται με βάση το ρυμοτομικό καθεστώς, που επιβλήθηκε με την τροποποίηση.

ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η κυρωμένη με απόφαση Περιφερειάρχη πράξη εφαρμογής, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και για κάθε μεταβολή, που επέρχεται στα ακίνητα. Όπως ήδη αναφέρθηκε η πράξη εφαρμογής

μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο. Με τη μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες εκτός από αυτές που οφείλεται αποζημίωση και για την συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του **Ν.Δ./17-7-1923** και του **Ν.Δ.797/1971 (Φ.Ε.Κ.1/Τ.Α'/1-1-1971)** «*περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων*», του **Ν.2882/2001 (Φ.Ε.Κ.17/Τ.Α'/6-2-2001)** με τον οποίο κυρώθηκε ο «*Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων*» και του **Ν.2985/2002 (Φ.Ε.Κ.18/Τ.Α'/4-2-2002)** «*περί προσαρμογής των διατάξεων του κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων στο Σύνταγμα*».

Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής, οι οικείος ΟΤΑ, το δημόσιο ή τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σ' αυτούς με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι τυχόν απαιτούμενες αποζημιώσεις. Αυτή είναι και μια από τις βασικές διαφορές της πράξης εφαρμογής με την πράξη τακτοποίησης δεδομένου ότι τα μόνα τμήματα, που μπορούν να καταληφθούν άμεσα μετά την κύρωση της πράξης τακτοποίησης, είναι τα αυτοαποζημιούμενα τμήματα κάθε ιδιοκτησίας τα οποία και διατίθενται άμεσα στον οικείο Δήμο περιερχόμενα άμεσα σε κοινή χρήση.

Ένα πολύ σημαντικό χαρακτηριστικό της πράξης εφαρμογής είναι ότι δεν αποτελεί δυναμική απεικόνιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος σαν το Εθνικό Κτηματολόγιο, αλλά αναφέρεται πάντα στο καθεστώς των οικοπέδων κατά την ημερομηνία μεταγραφής της πράξης εφαρμογής.

Όπως ήδη αναφέρθηκε η πράξη εφαρμογής μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο. Για ιδιοκτησίες που στις πράξεις εφαρμογής αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη "άγνωστος", η καταχώρηση στη μερίδα των ιδιοκτητών γίνεται μετά από έκδοση διορθωτικής πράξης του οικείου Περιφερειάρχη.

Οι διορθωτικές πράξεις εφαρμογής αποτελούν πράξεις με τις οποίες διορθώνονται τυχόν σφάλματα, που εντοπίζονται στην πράξη εφαρμογής. Η ανάκληση αυτή της πράξης εφαρμογής επιτρέπεται μόνο κατ' εξαίρεση για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα, που αποδεικνύεται από στοιχεία που δεν ήταν γνωστά κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης ή από τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

Η ανάγκη σύνταξης διορθωτικής πράξης εφαρμογής μπορεί να προκύψει επίσης και κατά τη σύνταξη πράξεων στις θέσεις των λεγόμενων «συρραφών» σχεδίων πόλεως, εκεί δηλαδή όπου γειτνιάζουν περιοχές με διαφορετικό σύστημα υπολογισμού των συνεισφορών των ακινήτων λόγω των δεσμεύσεων του ρυμοτομικού σχεδίου. Στις θέσεις αυτές, όπου μπορεί να έχουν ήδη συνταχθεί πράξεις αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων ή πράξη εφαρμογής, χωρίς η μία να έχει λάβει υπόψη της την άλλη, είναι πιθανόν να εντοπιστούν σφάλματα. Για τις πράξεις αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων η αποκατάσταση πραγματοποιείται με την έκδοση ακυρωτικής απόφασης Περιφερειάρχη και την ανασύνταξη της σχετικής πράξης ενώ για τις πράξεις εφαρμογής η αντιμετώπιση των σφαλμάτων γίνεται με τη σύνταξη διορθωτικής πράξης εφαρμογής.

ΣΥΓΚΡΙΝΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Η πράξη εφαρμογής του Ν.1337/1983 περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη ενώ η πράξη τακτοποίησης σύμφωνα με το Ν.Δ./17-7-1923 συντάσσεται μεμονωμένα για τα οικόπεδα του επισπεύδοντα και των ομόρων του και σε περιοχή έκτασης περίπου ενός οικοδομικού τετραγώνου.

Η πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων αποτελείται από λεκτικό και διάγραμμα και κυρώνεται, όπως και η πράξη εφαρμογής, με απόφαση του Περιφερειάρχη. Η πράξη εφαρμογής περιέχει τα απαιτούμενα στοιχεία του οικοπέδου σε σχετικό πίνακα και διάγραμμα.

Η εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται με αναλυτικά στοιχεία κατά την εκπόνηση της πράξης εφαρμογής, τα οποία κυρώνονται μαζί με αυτήν και είναι μετέπειτα διαθέσιμα για κάθε ενδιαφερόμενο στο σχετικό αρχείο. Γενικά, η εκπόνηση της πράξης εφαρμογής υιοθετεί σε μεγαλύτερο βαθμό την ψηφιακή τεχνολογία και είναι περισσότερο συμβατή με τις σύγχρονες πρακτικές.

Η πράξη εφαρμογής μεταγράφεται στο σύνολό της μετά την κύρωσή της στο οικείο Υποθηκοφυλακείο και το ίδιο συμβαίνει και με κάθε επακόλουθη διορθωτική πράξη. Οι πράξεις τακτοποίησης σημειώνονται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο, όμως αυτό δεν επιβάλλεται από τη συμβατική διαδικασία εφαρμογής τους.

Σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις προβλέπονται κυρώσεις αναφορικά με την έκδοση οικοδομικής άδειας και τη σύνταξη δικαιοπραξιών στις περιπτώσεις που δεν έχουν τηρηθεί ορθά οι διαδικασίες της πράξης εφαρμογής. Με άλλα λόγια η συμμετοχή στις διαδικασίες κύρωσης και η εφαρμογή των προβλέψεων της πράξης εφαρμογής είναι πιο δεσμευτική και επιτακτική για τους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες και τους φορείς από ότι η πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων.

Τόσο η πράξη εφαρμογής όσο και η πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων βασίζονται στις ίδιες νομοθετικές διατάξεις για την τακτοποίηση των ιδιοκτησιών (βλ. το Ν.Δ.17-7-1923, την παρ.3 του άρθρου 3 του Ν.Δ.690/1948, το Γ.Ο.Κ./1985-2000, κλπ.). Τα κριτήρια αριότητας που εφαρμόζονται είναι αντίστοιχα και στις δύο περιπτώσεις ενώ βρίσκουν εφαρμογή κοινές ευεργετικές διατάξεις (βλ. άρθρο 25 του Ν.1337/1983, Ν.Δ.690/1948, κλπ.). Ωστόσο θεμελιώδεις διαφορές εντοπίζονται στη δυνατότητα που παρέχει η πράξη εφαρμογής για τακτοποίηση ακόμη και των εξολοκλήρου ρυμοτομούμενων οικοπέδων, για μεταβολή της θέσης των ιδιοκτησιών ακόμη και σε άλλη πολεοδομική γειτονιά προκειμένου αυτές να αποκατασταθούν κατά τις κείμενες διατάξεις και τέλος για την αμεσότερη απόκτηση των χώρων ειδικού προορισμού και τη δημιουργία της λεγόμενης τράπεζας οικοπέδων για το Δήμο και για την αποκατάσταση θιγόμενων ιδιοκτησιών ακόμη και από άλλες πολεοδομικές ενότητες, εκτός της υπόψη πράξης εφαρμογής.

Η βασικότερη όμως ή διαφορά σε σχέση με τις πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού εντοπίζεται στις πράξεις εφαρμογής στις αραιοδομημένες περιοχές όπου και δεν υπάρχουν αναλογισμοί με την έννοια των διατάξεων του Ν.Δ.17-7-1923. Στις περιοχές αυτές αφαιρείται η εισφορά σε γη των ιδιοκτησιών από τα τμήματά τους που ρυμοτομούνται από τους εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους, ώστε αυτοί να διανοιχτούν άμεσα. Εάν δεν είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί η διάνοιξη των οδών από την εισφορά σε γη, τότε τα υπόλοιπα ρυμοτομούμενα τμήματα θα πρέπει να αντικατασταθούν από νέα οικόπεδα, τα

οποία επίσης θα προκύψουν από εισφορά σε γη μη ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών. Εάν δεν υπάρχουν τέτοια οικόπεδα, τότε οι τυχόν υπόλοιπες ρυμοτομούμενες εκτάσεις αποζημιώνονται από τον οικείο Δήμο. Στις πυκνοδομημένες περιοχές η τακτοποίηση και ο αναλογισμός συντάσσεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ.17-7-1923 λαμβανομένων υπόψη και των διατάξεων του Ν.1337/1983 για την εισφορά σε γη των οικοπέδων των εν λόγω περιοχών.

Εάν ένα οικόπεδο διέπεται από τις διατάξεις του Ν.1337/1983, τότε θα πρέπει να έχει συνταχθεί η σχετική πράξη εφαρμογής (Π.Ε.) στην πολεοδομική γειτονιά όπου αυτό βρίσκεται. Η έρευνα προσανατολίζεται στο διάγραμμα και στον πίνακα της Π.Ε., όπου απεικονίζονται τα όρια του αρχικού και του τελικού οικοπέδου και καταγράφονται τα περιγραφικά στοιχεία, που καθορίζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του και τα ποσοτικά στοιχεία, που προσδιορίζουν τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματά του. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς, που καταγράφεται αφορά την ημερομηνία μεταγραφής της Π.Ε. και οι ενδιαμέσσοι υπολογισμοί ακολουθούν τις διατάξεις του Ν.1337/1983 και άλλων σχετικών αυτού διατάξεων. Εάν εντοπιστεί σφάλμα στην απεικόνιση στο διάγραμμα ή στην εγγραφή του πίνακα της Π.Ε. τότε θα πρέπει να κινηθεί η διαδικασία της σύνταξης διορθωτικής πράξης εφαρμογής προκειμένου να αποκατασταθούν τα λάθη αυτά. Η Π.Ε. και οι διορθωτικές πράξεις αυτής μεταγράφονται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο και η ορθότητά τους είναι απαραίτητη για την εκτέλεση των δικαιοπραξιών και την ανοικοδόμηση των οικοπέδων. Σε αντίθεση με την πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων, η πράξη εφαρμογής μελέτα κατά κάποιον τρόπο και το ιστορικό των ιδιοκτησιακών μεταβολών του οικοπέδου στο πλαίσιο της έρευνας για το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου κατά την ημερομηνία υπαγωγής σε καθεστώς εισφορών της 10^{ης}-3-1982.

Εάν το υπό μελέτη οικόπεδο διέπεται από τις διατάξεις του Ν.Δ.17-7-1923, τότε αναζητούνται οι πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων, που έχουν συνταχθεί στην περιοχή. Εντοπίζεται το λεκτικό και το διάγραμμα της πράξης, τα οποία περιέχουν το αντικείμενο των προσκυρώσεων και των αναλογισμών και οι νομαρχιακές αποφάσεις, που καθορίζουν την ισχύ τους. Η πράξη τακτοποίησης δεν δίνει ιδιαίτερη έμφαση στον ιδιοκτήτη παρά μόνο στα όριά του οικοπέδου και γι' αυτό το λόγο συνοδεύεται από πίνακα φαινομένων ιδιοκτητών και όχι από κτηματολόγιο. Συντάσσεται για τα μη άρτια, μη οικοδομήσιμα, τυφλά κλπ. οικόπεδα τα οποία τακτοποιεί με μεταβολή της θέσης, του σχήματος και του μεγέθους τους, τόσο των ιδίων όσο και των ομόρων τους, έτσι ώστε το καθένα από αυτά να αποκτήσει διάταξη που να ανταποκρίνεται κατά τον πληρέστερο τρόπο στην ανάγκη και στο σκοπό της χρησιμοποίησής του και να καταστεί πρόσφορο για την κατά το δυνατόν πληρέστερη οικοδομική του εκμετάλλευση για τους σκοπούς της γενικότερης δημόσιας ωφέλειας. Επίσης υπολογίζει τα εμβαδά των τμημάτων των οικοπέδων που ρυμοτομούνται και καταγράφει τους υπόχρεους αποζημίωσης σύμφωνα με τον πίνακα φαινομένων ιδιοκτητών και τους αρμόδιους φορείς. Η εφαρμογή της πράξης επισπεύδεται από τους ενδιαφερόμενους και γίνεται με τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων ή με ιδιωτικές συμφωνίες, είτε μέσω του καθορισμού της τιμής μονάδας και του τελικού χρηματικού ποσού της αποζημίωσης με απόφαση του Πρωτοδικείου.