

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Πριν από την ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος θα πρέπει να ελέγχεται εάν το οικόπεδο στο οποίο θα εκτελεστούν οι οικοδομικές εργασίες είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

Άρτιο είναι το οικόπεδο που πληροί τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή (βλ. άρθρο 7, Ν.Ο.Κ./2012).

Οικοδομήσιμο είναι ένα άρτιο οικόπεδο, όταν και τα όμορα οικόπεδα είναι και αυτά άρτια ή όταν η δόμησή του δεν παρεμποδίζει την τακτοποίηση των γειτονικών οικοπέδων (βλ. άρθρο 7, παρ. 7, Ν.Ο.Κ./2012).

Εάν το υπό έλεγχο οικόπεδο, δεν πληροί όλες τις παραπάνω προϋποθέσεις ή κάποιες από αυτές, τότε απαιτείται η **σύνταξη πράξης τακτοποίησης**. Δηλαδή, η πράξη τακτοποίησης είναι η απαραίτητη διαδικασία προκειμένου ένα οικόπεδο που δεν πληροί τους καθορισμένους από την ισχύουσα νομοθεσία όρους να αποκτήσει τις κατάλληλες προϋποθέσεις που απαιτούνται για την αρτιότητα και οικοδομησιμότητά του.

Προκειμένου να γίνει κατανοητό το αντικείμενο της σύνταξης πράξης τακτοποίησης είναι σκόπιμο να αναλυθεί το ζήτημα της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων.

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Η εκμετάλλευση των οικοπέδων στις αστικές περιοχές γίνεται μέσω της οικοδόμησής τους. Για τον έλεγχο της οικοδόμησης καταρτίζεται πολεοδομικός κανονισμός, που περιλαμβάνει το σύνολο των όρων και περιορισμών που πρέπει να πληρούν τα ακίνητα και οι κατασκευές τους. Ο κανονισμός αυτός ορίζεται για κάθε συγκεκριμένη περιοχή μέσω διαταγμάτων ρυμοτομίας και όρων δόμησης ή πολεοδομικών μελετών και εφαρμόζεται σε συνδυασμό με τους γενικότερους όρους και περιορισμούς, που ισχύουν στο πλαίσιο διατάξεων όπως ο Γ.Ο.Κ., ο Κτιριοδομικός Κανονισμός, κ.α.

Η βασική προϋπόθεση που πρέπει να πληροί ένα οικόπεδο προκειμένου να ανοικοδομηθεί είναι να είναι **άρτιο και οικοδομήσιμο**. Ο έλεγχος της προϋπόθεσης αυτής αποτελεί αντικείμενο έρευνας του μηχανικού ο οποίος μελετά και εφαρμόζει τα συμβόλαια και τους τίτλους ιδιοκτησίας και τον ισχύοντα πολεοδομικό κανονισμό και ανάλογα με τα συμπεράσματά του συντάσσει τη σχετική υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με τις διατάξεις του **N.651/1977**, του **N.1337/1983** και του **N.3212/2003**. Πρόκειται για τη δήλωση περί αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του οικοπέδου και περί της θέσης του στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η οποία συνοδεύει το τοπογραφικό διάγραμμα και η οποία απαιτείται για τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών πράξεων μεταβίβασης ή για τις πολεοδομικές εφαρμογές.

Σε κάθε δικαιοπραξία, που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση με πώληση οικοπέδου ή γηπέδου με ή χωρίς κτίσματα, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο υπογράφεται από τους συμβαλλόμενους και το συντάσσονται αυτό μηχανικό, στο οποίο αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους καθώς και το εμβαδόν του πωλούμενου ακινήτου. Από το μηχανικό που συντάσσει το διάγραμμα δηλώνεται υπεύθυνα επ' αυτού εάν επιτρέπεται ή όχι η, κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ανοικοδόμηση επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Εάν το μεταβιβαζόμενο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, βεβαιώνεται στο ίδιο σχεδιάγραμμα από το μηχανικό εάν και το εναπομένον στον πωλητή τμήμα πληροί ή όχι τους όρους δόμησης (άρθρο 5, παράγραφος 1, Ν.651/1977). Από την κατά το προηγούμενο εδάφιο υποχρέωση εξαιρούνται οι μεταβιβάσεις αγροτεμαχίων λόγω πώλησης, με ή χωρίς κτίσματα, που βρίσκονται σε καθαρά αγροτικές περιοχές (άρθρο 3, Ν.1078/1980).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νομοθετικού διατάγματος Ν.Δ.690/1948 (Φ.Ε.Κ.133/Τ.Α'/8-5-1948) **απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων, που συνεπάγεται τη δημιουργία οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστο εμβαδόν είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο, ή το βάθος** (άρθρο 2, παράγραφος 1). Η συγκεκριμένη διάταξη καταργήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 3 του αναγκαστικού νόμου Α.Ν.625/1968 (Φ.Ε.Κ.266/Τ.Α'/14-11-1968) και ακολούθως επανήλθε σε ισχύ με την παράγραφο 1 του άρθρου 6 του νόμου Ν.651/1977 (Φ.Ε.Κ.207/Τ.Α'/27-7-1977). Επιπλέον όταν, από τις κείμενες περί σχεδίων πόλεων διατάξεις, εκτός των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, επιβάλλεται η τήρηση ορισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου από την οικοδομή, **απαγορεύεται, μετά την ανέγερση της οικοδομής, η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση της κυριότητας μέρους του οικοπέδου, κατά τρόπο που να καθιστά το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται η οικοδομή, μη άρτιο ή που να μειώνει τις ακάλυπτες αποστάσεις ή το ακάλυπτο ποσοστό κάτω από το επιβεβλημένο ελάχιστο όριο** (άρθρο 2, παράγραφος 2, Ν.Δ.690/1948). **Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας, η οποία απαγορεύεται κατά τις προηγούμενες παραγράφους, είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη** (άρθρο 2, παράγραφος 3, Ν.Δ.690/1948).

Εάν ο συντάξας το διάγραμμα και οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ή βεβαιώνουν, εν γνώσει, ψευδή ως προς τ' ανωτέρω γεγονότα, τιμωρούνται με την ποινή της παρ. 6 του άρθρου 22 του ν. 1599/1986. Ο συμβολαιογράφος που συντάσσει συμβόλαιο κατά παράβαση της διάταξης αυτής υπέχει την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις πειθαρχική ευθύνη (άρθρο 5, παράγραφοι 2 και 3, Ν.651/1977).

Επιτρέπεται η σύνταξη των οριστικών συμβολαίων πώλησης ακινήτων, κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 4 του Ν.651/1977 καθώς και της διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Ν.Δ.690/1948, εφόσον είχαν συνταχθεί συμβολαιογραφικά προσύμφωνα γι' αυτήν, πριν από τις 27-7-1977 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν.651/1977). Τα ακίνητα αυτά, καθώς και όλα όσα μεταβιβάστηκαν πριν από την ημερομηνία αυτή, κατά παράβαση των ανωτέρω διατάξεων, μπορούν να μεταβιβάζονται περαιτέρω κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις αυτές (άρθρο 6, παράγραφος 2, Ν.720/1977).

Με τις διατάξεις της **παραγράφου 2 του άρθρου 13 του Ν.3212/2003** ορίζεται ότι, όπου από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η υποβολή βεβαιώσεων οικοδομησιμότητας ή αρτιότητας οικοπέδων, **η οικοδομησιμότητα ή αρτιότητα βεβαιώνεται με δήλωση μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.651/1977 και του Ν.1337/1983 πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα**. Ουσιαστικά, με τη διάταξη αυτή ο Ν.3212/2003 υπενθυμίζει τις διατάξεις του Ν.651/1977 και την απαίτηση σύνταξης των δηλώσεων αρτιότητας και οικοδομησιμότητας. Ο δε Ν.1337/1983 αφορά τις πράξεις εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών και εισάγει την απαίτηση βεβαίωσης της οικοδομησιμότητας του οικοπέδου σε συνάρτηση με τις υποχρεώσεις του για την εφαρμογή του σχεδίου πόλης.

Η σπουδαιότητα της υπεύθυνης δήλωσης του **Ν.651/1977** που συνοδεύει το τοπογραφικό διάγραμμα είναι αδιαμφισβήτητη και οφείλετε να τη συντάσσετε με ιδιαίτερη υπευθυνότητα. Η σημασία της έγκειται στο γεγονός ότι συνδέεται με οικονομικά μεγέθη, καθορίζει την αξία των ακινήτων αλλά και διαμορφώνει την αξιοπιστία του καθενός μας ως μεμονωμένου επαγγελματία και γενικότερα του κλάδου των μηχανικών. Δυστυχώς συχνά διαπιστώνεται προχειρότητα τόσο στη σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος όσο και στη διεξαγωγή της έρευνας και την τελική διατύπωση της υπεύθυνης δήλωσης του **Ν.651/1977**. γεγονός που υποβαθμίζει το συγκεκριμένο αντικείμενο με άμεσο επακόλουθο τον ευτελισμό της αμοιβής του. Επιστούμε λοιπόν την προσοχή σας στην εκτέλεση της συγκεκριμένης εργασίας και ελπίζουμε να καταφέρουμε να σας εφοδιάσουμε με τις απαραίτητες γνώσεις ώστε να ανταπεξέλθετε αποτελεσματικά.

Πότε θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο ένα οικόπεδο;

Σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 7 του Ν.4067/2012** (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, Ν.Ο.Κ., Φ.Ε.Κ.79/τ.Α' /9-4-2012) οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του Ν.1577/1985 (Γ.Ο.Κ./1985), θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν:

(α) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής,

(β) ή έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το Ν.Δ/γμα 8/1973 (Γ.Ο.Κ./1973) αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγράφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του Ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του Ν.1577/1985 (Γ.Ο.Κ./1985) και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.

Τα ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων είναι οι ελάχιστες τιμές του εμβαδού (σε τετραγωνικά μέτρα) και των διαστάσεων (σε μέτρα), που πρέπει να έχουν τα οικόπεδα μιας ορισμένης περιοχής ώστε να μπορούν να θεωρηθούν άρτια και οικοδομήσιμα. Σύμφωνα με παλαιότερους οικοδομικούς κανονισμούς απαιτούσαν η εκπλήρωση πολλών προϋποθέσεων για την εξασφάλιση της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας (εμβαδόν, πρόσωπο, βάθος, γωνία μεταξύ

προσώπου και πλαγίων ορίων οικοπέδου, κλπ.) όμως, με τη δημοσίευση του Γ.Ο.Κ./1985 οι συνθήκες απλουστεύθηκαν, η απαίτηση εξασφάλισης ελάχιστου βάρους καταργήθηκε από τα κριτήρια αρτιότητας και οικοδομησιμότητας και σήμερα αρκεί μόνο η εξασφάλιση του ελάχιστου προσώπου και του ελάχιστου εμβαδού.

Ως πρόσωπο του οικοπέδου ορίζεται το όριο του, που βρίσκεται σε επαφή με εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου. Συνεπώς, για να είναι ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο πρέπει οπωσδήποτε να «βλέπει» σε οδό ή πλατεία ή γενικά σε κοινόχρηστο χώρο.

Τα ελάχιστα όρια αρτιότητας καθορίζονται και τροποποιούνται ή αναθεωρούνται μέσα από τα πολεοδομικά διατάγματα, τα οποία αποκτούν την ισχύ τους μετά τη δημοσίευσή τους σε Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης (Φ.Ε.Κ.). Μάλιστα τα Φ.Ε.Κ. διακρίνονται σε τεύχη και ενώ τα σημερινά πολεοδομικά θέματα δημοσιεύονται στο Τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων (τ.Α.Α.Π.), τα παλαιότερα δημοσιεύονταν στο Τεύχος Δ' (μέχρι το έτος 2006) και ακόμη παλαιότερα στο Τεύχος Α' (μέχρι το έτος 1959).

Ελάχιστα όρια αρτιότητας έχουν καθορισθεί και με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό Γ.Ο.Κ./1973, για όλη την Επικράτεια, ανάλογα με το ισχύον σύστημα δόμησης. Για παράδειγμα στο συνεχές σύστημα δόμησης ο Γ.Ο.Κ./1973 καθόρισε ελάχιστα όρια αρτιότητας προσώπου 10μ. και εμβαδού 200τ.μ. ενώ στο πανταχόθεν ελεύθερο καθόρισε πρόσωπο 15μ. και εμβαδόν 400τ.μ. Σε συνέχεια ο Γ.Ο.Κ./1985-2000 όπως και σήμερα ο Ν.Ο.Κ./2012 καθορίζουν την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων σύμφωνα με τα ελάχιστα όρια του Γ.Ο.Κ./1973 εάν αυτά είναι μεγαλύτερα από τα κατά κανόνα ελάχιστα όρια των διαταγμάτων της περιοχής. Αυτός ο καθορισμός ακολουθεί το γενικό κανόνα ότι οι δυσμενέστερες για το οικόπεδο ρυθμίσεις πρέπει να είναι ο κανόνας ενώ οι ευμενέστερες να αποτελούν την παρέκκλιση.

Η παρέκκλιση χαρακτηρίζεται από μικρότερα και άρα λιγότερο αυστηρά όρια προσώπου και εμβαδού και συνοδεύεται από το κριτήριο της ημερομηνίας δημιουργίας καθώς ορίζεται για οικόπεδα τα οποία προϋπάρχουν συγκεκριμένης ημερομηνίας. Τα πολεοδομικά διατάγματα, που καθορίζουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας διαδέχονται χρονικά το ένα το άλλο χωρίς το μεταγενέστερο να καταργεί ολοκληρωτικά το προγενέστερο. Συνήθως, ο νομοθέτης προβλέπει τη διατήρηση των προγενέστερων κατά κανόνα ελάχιστων ορίων αρτιότητας ως παρέκκλιση για τα οικόπεδα, που προϋπάρχουν της ημερομηνίας ισχύος του αντίστοιχου διατάγματος.

Η **ημερομηνία δημιουργίας** του οικοπέδου αποτελεί τη χρονολογία κατά την οποία αυτό εμφανίστηκε για πρώτη φορά στο χώρο με το σχήμα και τις διαστάσεις που έχει και σήμερα. Πρόκειται για στοιχείο που προκύπτει από την προσεκτική ανάγνωση του σχετικού **τίτλου κυριότητας ή συμβολαίου**, τον οποίο έχει ο κάθε ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης. Μπορεί να είναι η ημερομηνία **μεταγραφής** στο **Υποθηκοφυλακείο** του πρόσφατου τίτλου κυριότητας ή η ημερομηνία μεταγραφής κάποιου προγενέστερου συμβολαίου, που μνημονεύεται σε αυτόν καθώς οι συμβολαιογραφικές πράξεις συνήθως περιλαμβάνουν και το **ιστορικό του οικοπέδου** δηλαδή παλαιότερα συμβόλαια των διαδοχικών μεταβιβάσεων ή τυχόν συμβόλαια κατάτμησης ή διανομής μεγαλύτερου οικοπέδου, από το οποίο προήλθε το υπό μελέτη οικοπεδικό τμήμα.

Για την έρευνα του **χρόνου δημιουργίας οικοπέδου**, που απαιτείται για την εφαρμογή των διατάξεων της κατά παρέκκλιση αρτιότητας έχει εκδοθεί η εγκύκλιος του Υπουργείου ΠεΧωΔΕ **Εγκ.7/1992**, σύμφωνα με την οποία ισχύουν τα ακόλουθα:

- Σε περίπτωση **κατάτμησης**, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου, θεωρείται ο χρόνος μεταγραφής του οριστικού συμβολαίου.
- Σε περίπτωση **κληρονομιάς** ή κληροδοσίας, ο χρόνος θανάτου του κληρονομουμένου.
- Σε περίπτωση ύπαρξης συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δυνάμει του οποίου έχει εκδοθεί τελεσίδικη **δικαστική απόφαση** περί μεταβίβασης της κυριότητας οικοπέδου, ο χρόνος μεταγραφής της δικαστικής απόφασης.
- Στις περιπτώσεις **επικύρωσης ανωμάλων δικαιοπραξιών**, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου, θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του ιδιωτικού συμφωνητικού (προσυμφώνου κλπ.) μεταβίβασης της κυριότητάς τους, αφού αυτός αναφέρεται στην δικαστική απόφαση που επικυρώνει την δικαιοπραξία μεταβίβασης του ακινήτου, η οποία πραγματοποιήθηκε κατά παρέκκλιση των σχετικών διατάξεων.
- Ως αυτοτελής ιδιοκτησία θεωρείται εκείνη, που ανήκει κατά κυριότητα στον ιδιοκτήτη της, με **οριστικό συμβόλαιο** ή δικαστική απόφαση κλπ., που έχει μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και όχι εκείνη, που απέκτησε με προσύμφωνο, με το οποίο απλά δίνεται υπόσχεση για μελλοντική μεταβίβαση.

Τα παραπάνω αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου δημιουργίας των οικοπέδων και η μεθοδολογία ερμηνείας τους, όπως παρατίθεται στην ως άνω εγκύκλιο, χρησιμοποιούνται για ένα πλήθος εφαρμογών της πολεοδομικής νομοθεσίας από τη διαπίστωση της κατά παρέκκλιση αρτιότητας έως τη μελέτη του ιστορικού του ιδιοκτησιακού καθεστώτος οικοπέδου.

Για την έρευνα της αρτιότητας, που οδηγεί και στο συμπέρασμα της απαίτησης ή μη της τακτοποίησης του οικοπέδου, ο μηχανικός πρέπει να μελετήσει τα πολεοδομικά διατάγματα ρυμοτομίας και όρων δόμησης. Τα στοιχεία αυτά αναζητούνται στην Υπηρεσία Δόμησης (Πολεοδομία) αμέσως μετά την αποτύπωση της περιοχής όπου βρίσκεται το οικόπεδο και τη συλλογή των τίτλων ιδιοκτησίας των συμβολαιογραφικών πράξεων και άλλων σχετικών στοιχείων από τον ιδιοκτήτη.

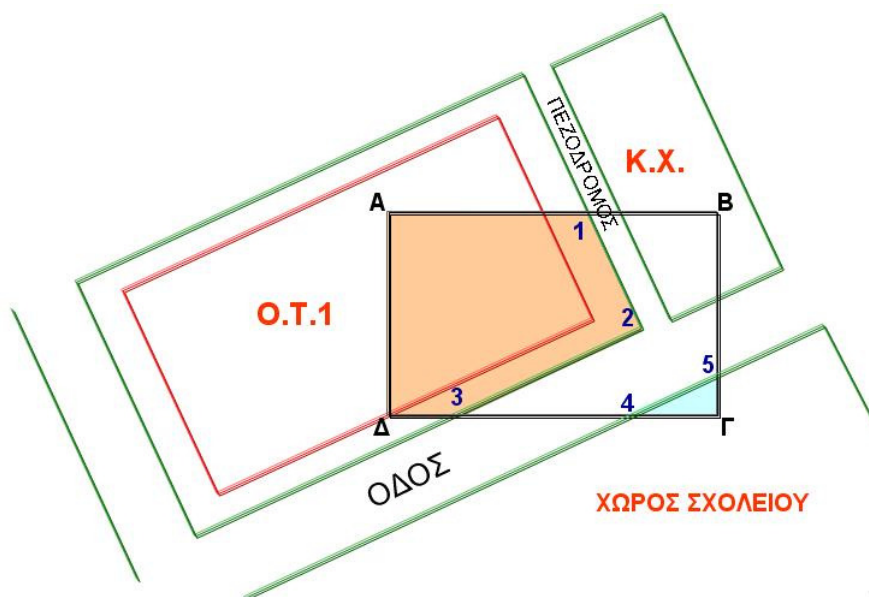
Στο σημείο αυτό αξίζει να σταθούμε λίγο στο θέμα της αποτύπωσης των οικοπέδων και των ορίων τους. Είναι πολύ σημαντικό να αποτυπωθούν όλες οι λεπτομέρειες στο έδαφος και να απεικονιστούν στο τοπογραφικό διάγραμμα τα υλοποιημένα όρια όλων των οικοπέδων. Η σύγκριση στη συνέχεια με τα περιγραφικά όρια που μνημονεύονται στον τίτλο ιδιοκτησία ή στο συμβόλαιο που έχει στα χέρια του ο ιδιοκτήτης θα πρέπει – στην ιδανική περίπτωση – να καταλήξει σε ταύτιση με τη γεωμετρία του οικοπέδου στο χώρο. Στο πλαίσιο αυτό δεν αρκεί να αποτυπώσει κανείς απλά το οικόπεδο με τη λογική «τα όρια υποδείχθηκαν από τον ιδιοκτήτη» αλλά θα πρέπει να διεξάγει πλήρη έρευνα και να τεκμηριώσει τα λεγόμενα και την υπόδειξη του ιδιοκτήτη με τα στοιχεία που προκύπτουν από την έρευνα των τίτλων και των συμβολαίων που διαθέτει. Μόνο με τον τρόπο αυτό κατοχυρώνεται ο ιδιοκτήτης και διασφαλίζεται η ακίνητη περιουσία του ιδιαίτερα σήμερα που δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμη το Εθνικό Κτηματολόγιο, το οποίο ευελπιστούμε όλοι ότι θα παρέχει την απαραίτητη ασφάλεια στην καταγραφή των ακινήτων και των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί αυτών.

Κατά την έρευνα που πραγματοποιείται στη συνέχεια στην Υπηρεσία Δόμησης, εντοπίζεται αρχικά το πολεοδομικό διάταγμα, με το οποίο εγκρίθηκε το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο στην

περιοχή όπου εμπίπτει το οικόπεδο. Από το διάταγμα αυτό, με την τοποθέτησή του πάνω στην ήδη υπάρχουσα τοπογραφική αποτύπωση, θα προκύψει η θέση του μελετούμενου ακινήτου σε σχέση με τα οικοδομικά τετράγωνα και γενικά τις οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές του σχεδίου πόλης. Για την καλύτερη κατανόηση της διαδικασίας ακολουθεί σχετικό σκαρίφημα και οι απαραίτητοι ορισμοί από το **άρθρο 2** του **Ν.Ο.Κ./2012**:

- **Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.)** είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.
- **Οικοδομική γραμμή** είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.
- **Ρυμοτομική γραμμή** είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή.
- **Κοινόχρηστοι χώροι** είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο (π.χ. δρόμοι, πλατείες, άλση, κλπ.).
- **Κοινοφελείς χώροι** είναι οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.

- Οικόπεδο υπό στοιχεία A-B-Γ-Δ-A
- Τμήμα οικοπέδου εντός Ο.Τ.: A-1-2-3-Δ-A
- Ρυμοτομούμενο τμήμα: 1-B-Γ-3-2-1
- Ρυμοτομούμενο για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων: 1-2-3-4-5-B-1
- Ρυμοτομούμενο για τη δημιουργία κοινοφελών χώρων/χώρων ειδικού προορισμού: 4-5-Γ-4



Η έρευνα για την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα πραγματοποιείται για το τμήμα του οικοπέδου που εμπίπτει στο Ο.Τ., δηλαδή για την έκταση υπό στοιχεία A-1-2-3-Δ-A. Η πράξη τακτοποίησης, εφόσον διαπιστωθεί ότι η υπόψη έκταση δεν είναι άρτια και οικοδομήσιμη, θα συνταχθεί για τα τμήματα των οικοπέδων εντός του Ο.Τ.1 του σχήματος.

Όσο για το ρυμοτομούμενο τμήμα 1-2-3-4-5-B-1, αυτό κηρύχθηκε προς απαλλοτρίωση ήδη με την έγκριση του διατάγματος ρυμοτομίας και η πράξη αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων αποτελεί το εργαλείο που θα το εμβαδομετρήσει και θα το επιμερίσει για να αποζημιωθεί από τους γύρω (παρόδιους) ιδιοκτήτες. Ουσιαστικά ο αναλογισμός είναι η διαδικασία μέσα από την οποία καθορίζονται τα επιμέρους ρυμοτομούμενα τμήματα προς αποζημίωση, οι ιδιοκτήτες που θα το αποζημιώσουν και το μέτρο της επιβάρυνσης του καθενός από αυτούς.

Τέλος το τμήμα 4-5-Γ-4 που εμπίπτει σε καθορισμένο χώρο σχολείου και δεσμεύεται σύμφωνα με το παραπάνω σχήμα για τη δημιουργία του, δικαιούται αποζημίωσης, η οποία όμως δεν θα προκύψει μέσα από την πράξη αναλογισμού αποζημίωσης. Αυτό συμβαίνει γιατί το διάταγμα ρυμοτομίας αποτελεί την πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης μόνο για τους κοινόχρηστους χώρους ενώ για τους χώρους ειδικού προορισμού απαιτείται ιδιαίτερη πράξη, η οποία επισπεύδεται από τον φορέα που είναι αρμόδιος για την υλοποίηση της συγκεκριμένης χρήσης. Έτσι, στους χώρους ειδικού προορισμού, όπως είναι οι χώροι σχολείων, αθλητικών εγκαταστάσεων, κλπ., δε συντάσσονται πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων αλλά η απόκτηση των χώρων γίνεται με μέριμνα και δαπάνες των οικείων φορέων, είτε με ελεύθερη συναλλαγή, είτε με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά τις κείμενες διατάξεις [βλ. το άρθρο 30 του Ν.Δ./17-7-23, το άρθρο 26 του Ν.1337/83 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.13 του άρθρου 8 του Ν.1512/1985 (Φ.Ε.Κ.4/τ.Α /11-1-85)].

Εκτός από το τρέχον διάταγμα ρυμοτομίας θα πρέπει να διερευνηθεί τόσο το αρχικό διάταγμα με το οποίο η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο όσο και οι ενδιάμεσες τροποποιήσεις ή αναθεωρήσεις του. Τα στοιχεία αυτά, εκτός από το γεγονός ότι δίνουν εικόνα πληρότητας στο τοπογραφικό διάγραμμα και συμπληρώνουν την έρευνα, είναι χρήσιμα σε πολλές περιπτώσεις. Για παράδειγμα μπορεί να διαπιστώσει κανείς εάν το οικόπεδο ήταν άρτιο και κατέστη μη άρτιο λόγω ρυμοτόμησης.

Ένας άλλος λόγος για τον οποίο απαιτείται ο εντοπισμός του πολεοδομικού διατάγματος έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου είναι η διαπίστωση των πολεοδομικών διατάξεων που βρίσκουν εφαρμογή για την τακτοποίηση των οικοπέδων. Δηλαδή αν για το σκοπό της αποκατάστασης της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων συντάσσεται πράξη τακτοποίησης με τις διατάξεις του **Ν.Δ.17-7-1923** ή πράξη εφαρμογής του **Ν.1337/1983**.

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. Με την πράξη εφαρμογής καθορίζονται τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία ως την υποχρέωσή τους για εισφορά σε γη. Η τακτοποίηση των τμημάτων που απομένουν μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη, γίνεται με τις διατάξεις του Ν.Δ.17-7-1923, του Ν.Δ.690/1948, του Γ.Ο.Κ./1985-2000 – που σήμερα αντικαταστάθηκε με τον Ν.Ο.Κ./2012 – και λοιπών διατάξεων, όπως τροποποιήθηκαν ή συμπληρώθηκαν και ισχύουν σήμερα. Συνεπώς, αν εξαιρέσουμε το μέτρο της εισφοράς σε γη που αποτελεί εργαλείο υπολογισμού της συμμετοχής κάθε ιδιοκτησίας στην εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης, η τακτοποίηση των οικοπέδων ακολουθεί τις ίδιες νομοθετικές διατάξεις τόσο στην πράξη τακτοποίησης του **Ν.Δ.17-7-1923** όσο και στην πράξη εφαρμογής του **Ν.1337/1983**.

Ο αναλογισμός ως έννοια δεν υπάρχει στις πράξεις εφαρμογής στις αραιοδομημένες περιοχές και αυτή είναι η βασική διαφορά των δύο διατάξεων. Στις πράξεις εφαρμογής των περιοχών αυτών, όπου δεν υπάρχουν αναλογισμοί με την έννοια των διατάξεων του Ν.Δ.17-7-1923, αφαιρείται η εισφορά σε γη των ιδιοκτησιών από τα τμήματά τους που ρυμοτομούνται από τους εγκεκριμένους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, ώστε αυτοί να δημιουργηθούν άμεσα. Εάν δεν είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί η διάνοιξη των οδών από την εισφορά σε γη, τότε τα υπόλοιπα ρυμοτομούμενα τμήματα θα πρέπει να αποζημιωθούν με 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. Από την άλλη μεριά, στις πράξεις εφαρμογής 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 μόνο των οικοπέδων άνω των 500τ.μ.

Αυτή η μικρή παρένθεση στο σημείο αυτό αποσκοπούσε και πάλι στην ορθή συμπλήρωση της υπεύθυνης δήλωσης του Ν.651/1977 και του Ν.1337/1983 στο τοπογραφικό διάγραμμα. Είναι απαραίτητο να μπορείτε να διαπιστώσετε μέσω των διαταγμάτων ρυμοτομίας εάν έχει νόημα να αναζητείτε την πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης για το οικόπεδο που ερευνάτε ή την πράξη εφαρμογής. Επίσης θα πρέπει να έχετε τις γνώσεις ώστε να αντιλαμβάνεστε ότι δεν έχει νόημα να λέτε ότι ένα οικόπεδο οφείλει ή δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα όταν αυτό βρίσκεται σε σχέδιο που έχει εγκριθεί με τις διατάξεις του Ν.Δ./17-7-1923, πριν τη θέσπιση του Ν.1337/1983.

Ανακεφαλαιώνοντας, όταν ένας μηχανικός μελετά το πολεοδομικό καθεστώς ενός οικοπέδου θα πρέπει να ξεκινήσει με το διάταγμα με το οποίο αυτό εντάχθηκε στο σχέδιο. Εάν η απόφαση έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου έχει κυρωθεί πριν τον Ν.1337/1983, τότε η τακτοποίηση του οικοπέδου θα ακολουθήσει τις διατάξεις του Ν.Δ.17-7-1923. Διαφορετικά, θα πρέπει να αναζητήσει την αντίστοιχη πράξη εφαρμογής που έχει συνταχθεί στην περιοχή. Επίσης εάν πρόκειται για «παλιό» ρυμοτομικό σχέδιο (Ν.Δ.17-7-1923) είναι σπάνιες οι περιπτώσεις που υπάρχουν εγκεκριμένα αναλυτικά στοιχεία εφαρμογής του και θα πρέπει κανείς να αρκестεί στη σάρωση ή στην ψηφιοποίηση ή στη γραφική καταμέτρηση με σημεία αναφοράς τις κατασκευές. Εάν όμως πρόκειται για νεότερο σχέδιο «επέκτασης» που ακολουθήθηκε από τη σύνταξη πράξης εφαρμογής (Ν.1337/1983) τότε υπάρχουν διαθέσιμα αναλυτικά στοιχεία εφαρμογής των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών αλλά και των οικοπέδων, συχνά και σε ψηφιακή μορφή.

Μόλις το οικόπεδο τοποθετηθεί μέσα στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και εντοπιστεί η θέση του σε σχέση με τις οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, ελέγχεται εάν πληροί τα κατά κανόνα ελάχιστα όρια αρτιότητας. Σε περίπτωση που δεν τα πληροί, ελέγχεται η κατά παρέκκλιση αρτιότητα, που σχετίζεται άμεσα – όπως προαναφέρθηκε – με την ημερομηνία δημιουργίας του οικοπέδου. Κατά τον έλεγχο της κατά παρέκκλιση αρτιότητας μπορεί να διαπιστωθεί ότι το οικόπεδο δεν έχει το απαιτούμενο πρόσωπο ή το απαιτούμενο εμβαδόν ή μπορεί να προκύψει ότι πληροί τις λοιπές προϋποθέσεις αλλά δεν προϋπάρχει της καθορισμένης ημερομηνίας. Τότε διατυπώνουμε ότι το οικόπεδο δεν πληροί ούτε τα κανόνα ούτε τα κατά παρέκκλιση ελάχιστα όρια αρτιότητας.

Με τις διατάξεις του Ν.1337/1983 δόθηκε η δυνατότητα να οικοδομηθούν κατ' εξαίρεση τα μικρά οικόπεδα που δεν καλύπτουν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας που ισχύουν κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση στην περιοχή όπου βρίσκονται. Συνεπώς, όταν διαπιστώσουμε ότι

ένα οικόπεδο δεν είναι άρτιο κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση, τότε προχωράμε στον έλεγχο της δυνατότητας της κατ' εξαίρεση οικοδόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 25** του **N.1337/1983**. Αρχικά το **άρθρο 25** έδινε τη δυνατότητα κατ' εξαίρεση οικοδόμησης των μη αρτίων οικοπέδων που είχαν μία πλευρά τους τουλάχιστον 4,00 μ. σε κοινόχρηστη οδό ή πλατεία και που μέσα σ' αυτά μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων, ήταν δυνατή η ανέγερση κτιρίου εμβαδού τουλάχιστον 25 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς τουλάχιστον 4,00 μ. Στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το **άρθρο 5** του **N.2052/1992 (Φ.Ε.Κ.94/Τ.Α' /5-6-1992)** το οποίο αύξησε τις απαιτήσεις των διαστάσεων και του εμβαδού ζητώντας μία πλευρά τουλάχιστον 5,00 μ. σε κοινόχρηστη οδό ή πλατεία και τη δυνατότητα ανέγερσης μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων, κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας τουλάχιστον 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς τουλάχιστον 5,00 μ. Η ρύθμιση αυτή κρίθηκε με την με αριθμό **173/1998** απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας ως αντισυνταγματική λόγω του ότι καταργεί για όλες τις περιοχές της χώρας, κάθε όρο αρτιότητας που έχει τεθεί, κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, βάσει πολεοδομικού σχεδιασμού που έγινε ή που πρέπει να γίνει για κάθε μία από τις περιοχές αυτές, ενώ επίσης επιτρέπει την οικοδόμηση μη αρτίων οικοπέδων, κατά παράβαση του άρθρου 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος, το οποίο επιβάλλει τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό.

Σήμερα το άρθρο 25 του N.1337/1983 ισχύει όπως αντικαταστάθηκε με το **άρθρο 27** του **N.2742/1999** (Φ.Ε.Κ.207/Τ.Α' /7-10-1999) και είναι σοφό να γίνεται συνειδητοποιημένη χρήση του δεδομένου ότι ανά πάσα στιγμή είναι επίφοβο να αναιρεθεί εκ νέου ως ευεργέτημα κρινόμενο μέσω του ΣΤΕ ως αντισυνταγματικό. Η επιπρόσθετη ρύθμιση που εισήγαγε το **άρθρο 27** του **N.2742/1999** είναι η απομείωση του συντελεστή δόμησης των κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμων οικοπέδων σε αναλογία με το ποσοστό κατά το οποίο αυτά υπολείπονται από το εμβαδόν αρτιότητας.

Τονίζεται ότι η διάταξη αυτή αποτελεί ευεργέτημα και όχι αρτιότητα κατά την παρέκκλιση και εισήχθηκε προκειμένου να αποφευχθεί το επαχθές μέτρο της προσκύρωσης των οικοπέδων. Πιο αναλυτικά: Οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, που δεν πληρούν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας, που ισχύουν στην περιοχή κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν με τις ισχύουσες διατάξεις, τα οποία έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του N.651/1977 (27-7-1977), μπορούν να θεωρηθούν **κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμα** εφόσον έχουν μια πλευρά τους τουλάχιστον 5μ. σε κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εγγράφεται σε αυτά – βάσει του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής και μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων – κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ., σύμφωνα με το άρθρο 25 του N.1337/1983 (Φ.Ε.Κ.33/Τ.Α' /14-3-1983), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5, παράγραφος 8 του N.2052/1992 (Φ.Ε.Κ.94/Τ.Α' /5-6-1992) και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του N.2742/1999 (Φ.Ε.Κ.207/Τ.Α' /7-10-1999). Στα οικόπεδα που βρίσκουν εφαρμογή οι υπόψη διατάξεις προβλέπεται και **κλιμακούμενη μείωση του συντελεστή δόμησης, ανάλογα με το εμβαδόν του ακινήτου**, δηλαδή α) εάν το οικόπεδο υπολείπεται μέχρι 20% της αρτιότητας, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 10%, β) οικόπεδο, που υπολείπεται μέχρι 40% της αρτιότητας, έχει μειωμένο συντελεστή δόμησης κατά 20%, και γ) οικόπεδο, που υπολείπεται άνω του 40% της αρτιότητας, έχει συντελεστή δόμησης μειωμένο κατά 30%.

Ως εμβαδόν για τη σύγκριση με το κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμο οικόπεδο από την οποία θα υπολογισθεί η μείωση λαμβάνεται το εμβαδόν της παρέκκλισης και σε περίπτωση που δεν υπάρχει παρέκκλιση λαμβάνεται το εμβαδόν του κανόνα. Όσο για το σχήμα του εγγραφόμενου κτιρίου, σύμφωνα με την παράγραφο 15 του άρθρου 7 του Ν.Ο.Κ./2012 νοείται το **ορθογώνιο**.

Η ευεργετική διάταξη του **άρθρου 25** του **Ν.1337/83** έχει εφαρμογή και για οικόπεδα, που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης μετά την έναρξη ισχύος του **Ν.1337/83** καθώς και για εκείνα τα οικόπεδα που έγιναν μη άρτια από ρυμοτόμηση άσχετα με τον ακριβή χρόνο ρυμοτόμησης τους (βλ. την με αρ. πρωτ. 1038/28-12-1987 γνωμοδότηση και την σχετική της εγκύκλιο 27/88 του Υπουργείου Π.ε.Χ.ω.Δ.Ε. αλλά και το προτελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 25 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2742/1999).

Μια ακόμη προϋπόθεση που πρέπει να λαμβάνουμε υπόψη κατά τη διερεύνηση της δυνατότητας εφαρμογής του ευεργετήματος της κατ' εξαίρεση οικοδομησιμότητας είναι η παράγραφος 7 του άρθρου 7 του Ν.Ο.Κ./2012 σύμφωνα με την οποία «Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του Ν.1337/1983 όπως εκάστοτε ισχύει, αν για οποιοδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

Ανακεφαλαιώνοντας, το άρθρο 25 του Ν.1337/1983, όπως ισχύει σήμερα, εφαρμόζεται όταν το οικόπεδο πληροί αθροιστικά όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (i) έχει ημερομηνία δημιουργίας προ της ισχύος του Ν.651/1977,
- (ii) έχει πρόσωπο τουλάχιστον 5μ, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο,
- (iii) εγγράφει, σύμφωνα και με τους ισχύοντες όρους δόμησης, κτίσμα κάτοψης ορθογώνιου σχήματος ελάχιστου εμβαδού 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ., και τέλος
- (iv) δεν παρεμποδίζει την τακτοποίηση όμορης ιδιοκτησίας.

Εάν το οικόπεδο ή τα όμορά του δεν είναι άρτια και οικοδομήσιμα και δεν μπορούν να οικοδομηθούν κατ' εξαίρεση, τότε απαιτείται τακτοποίηση που πραγματοποιείται μέσω της σύνταξης της ομώνυμης πράξης. Η πράξη αποτελείται από λεκτικό και διάγραμμα, ή σε ορισμένες άλλες περιοχές της Ελλάδας από πίνακα και διάγραμμα, τα οποία περιέχουν το αντικείμενο των προσκυρώσεων και των αναλογισμών. Η πράξη τακτοποίησης δεν δίνει ιδιαίτερη έμφαση στον ιδιοκτήτη παρά μόνο στο οικόπεδο και τα όριά του. Γι' αυτό το λόγο άλλωστε συνοδεύεται από πίνακα φαινόμενων 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 με απόφαση του Πρωτοδικείου.

ΠΡΑΞΕΙΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Η απαιτούμενη έρευνα Μηχανικού

Το κύριο μέρος της έρευνας του μηχανικού πριν τη σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος, που απαιτείται για την πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων, ανάλογα με την περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο, πραγματοποιείται στις αντίστοιχες Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων, που δημιουργήθηκαν με το πρόγραμμα "Καλλικράτης" για τη Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Σε περίπτωση που ορισμένοι Δήμοι δεν έχουν επάρκεια υλικοτεχνικής υποδομής και προσωπικού τότε τους παρέχεται υποχρεωτικώς διοικητική υποστήριξη από το Δήμο της έδρας του Νομού έως την 31-12-2012. Για παράδειγμα ο Δήμος Θεσσαλονίκης παρέχει διοικητική υποστήριξη για το συγκεκριμένο αντικείμενο για το μεγαλύτερο μέρος του ομώνυμου Νομού εκτός του Δήμου Καλαμαριάς, του Δήμου Κορδελιού – Ευόσμου και του πρώην Επαρχείου Λαγκαδά.

Οι πληροφορίες που μπορεί να αναζητήσει κανείς από τις Υπηρεσίες Δόμησης αφορούν στα χαρτογραφικά υπόβαθρα και διαγράμματα διανομής οικοπέδων, διατάγματα ρυμοτομίας, διατάγματα όρων δόμησης, πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων, πράξεις εφαρμογής, οικοδομικές άδειες και πλήθος άλλων σχετικών πολεοδομικών πληροφοριών (π.χ. σχετική νομοθεσία, τεχνικές συμβουλές, κλπ.).

Ειδικά για τις πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων πρέπει να τηρείται συγκεκριμένο αρχείο που αριθμεί τις πράξεις και τις ταξινομεί σε φακέλους, που απαρτίζονται από τα αρχικά δικαιολογητικά και τη σχετική αλληλογραφία πριν τη σύνταξη της πράξης, το λεκτικό, το τοπογραφικό διάγραμμα και τις αποφάσεις καθώς επίσης και κάθε είδους σχετική αλληλογραφία μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης.

Σε ειδικά βιβλία καταγράφονται ανά πράξη οι σχετικές θεματικές πληροφορίες, όπως η γεωγραφική θέση της πράξης (διεύθυνση, Ο.Τ., συνοικία), ο αιτών της πράξης (επισπεύδων), οι ημερομηνίες σύνταξης / κοινοποίησης / κύρωσης, οι ενστάσεις, οι προσφυγές, καθώς επίσης και οι αριθμοί πρωτοκόλλου των σχετικών αποφάσεων που τις κρίνουν.

Μετά τη σύνταξή τους, οι πράξεις αριθμούνται και καταχωρούνται ενδεικτικά πάνω σε αντίγραφο του σχεδίου πόλεως έτσι ώστε η Υπηρεσία και οι ενδιαφερόμενοι πολίτες να έχουν υπόψη τους σε κάθε περίπτωση τις συνταχθείσες πράξεις στην περιοχή μελέτης. Με τα σύγχρονα εργαλεία διαχείρισης των πληροφοριών είναι δυνατή η αξιοποίηση και άλλων μέσων για την ευκολότερη διαχείριση, κωδικοποίηση και ανάκτηση των πληροφοριών αλλά κυρίως για τη διάθεσή τους στο κοινό και τους επαγγελματίες. Για παράδειγμα πολλοί Δήμοι του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης έχουν υλοποιήσει και αναρτήσει στις ιστοσελίδες τους εφαρμογές Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών, για τις πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων και όχι μόνο.

Προκειμένου για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών και των μηχανικών, που ερευνούν το καθεστώς ισχύος μιας πράξης παράλληλα με την κωδικοποίηση των πράξεων τηρείται και η κωδικοποίηση των διαταγμάτων ρυμοτομίας και όρων δόμησης σε αντίστοιχα διαγράμματα.

Η εκκίνηση της διαδικασίας σύνταξης πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων

Η εκκίνηση της διαδικασίας σύνταξης πράξης τακτοποίησης γίνεται έπειτα από αίτηση προς την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου όπου ανήκει το ακίνητο ή του Δήμου που παρέχει τη σχετική διοικητική υποστήριξη. Η αίτηση συνοδεύεται από σειρά δικαιολογητικών και ο αιτών, ο οποίος ενδιαφέρεται για την άμεση σύνταξη και εφαρμογή της πράξης, καλείται **επισπεύδων**.

Είναι σαφές ότι ένας πλήρης φάκελος προς σύνταξη πράξης τακτοποίησης, αποτελεί καταλυτικό παράγοντα στην οικονομία χρόνου προκειμένου για την εξυπηρέτηση του επισπεύδοντα. Ένας φάκελος θεωρείται **πλήρης** όταν περιλαμβάνονται τα παρακάτω δικαιολογητικά:

1. Αίτηση (Ο αιτών είναι ο επισπεύδων).
2. Ανάθεση – Ανάλυση – Αμοιβή Μηχανικού.
Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν.3919/2011
3. Κτηματολογικό διάγραμμα (σε 3 φωτοτυπίες) το οποίο πρέπει να περιλαμβάνει:
 - α) Εξαρτημένη αποτύπωση ολόκληρου του οικοδομικού τετραγώνου σε κλίμακα 1:200.
 - β) Όλες τις ιδιοκτησίες χρωματισμένες στα όριά τους για να διακρίνονται με σαφήνεια.
 - γ) Τα διατάγματα ρυμοτομίας και όρων δόμησης που ισχύουν στην περιοχή καθώς και τα ελάχιστα όρια αρτιότητας των οικοπέδων.
 - δ) Κτηματολογικό πίνακα με τα ονοματεπώνυμα και τις διευθύνσεις των ιδιοκτητών.
 - ε) Τις πράξεις που έχουν συνταχθεί (στα σημεία που ισχύουν).
4. Τίτλοι κυριότητας.
5. Τεχνική έκθεση εφαρμογής τίτλων.
6. Το ψηφιακό αρχείο του διαγράμματος.
7. Το αδιάσταλο διαφανές του κτηματολογικού διαγράμματος.

Προφανώς, το στοιχείο 7 κατατίθεται στο τελικό στάδιο της πράξης οπότε και εκτυπώνεται σε αδιάσταλο διαφανές χαρτί το τοπογραφικό διάγραμμα, όπως συντάσσεται από την Υπηρεσία στο υπόβαθρο που υπέβαλε ο επισπεύδων και το οποίο συντάχθηκε από τον ιδιώτη Μηχανικό.

Για τη σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος πρέπει να ληφθούν υπόψη τα παρακάτω:

Το **τοπογραφικό διάγραμμα** συντάσσεται σε κλίμακα 1:200. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που οι ιδιοκτησίες είναι πολλές και μεγάλης έκτασης, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί και κλίμακα 1:500 (βλ. άρθρο 1 της εγκυκλίου με αρ. πρωτ. 16269/1-3-1932 και την εγκύκλιο του Α.Ν.314/68 με αρ. πρωτ. 19600/23-6-1969 του Υπουργείου Βορείου Ελλάδος). Στο αρχικό στάδιο υποβολής του φακέλου, το τοπογραφικό διάγραμμα υποβάλλεται σε αδιαφανές χαρτί για εύκολη επεξεργασία ενώ το τελικό στάδιο της σύνταξης γίνεται επί αδιάσταλης διαφάνειας για τη διατήρησή του στο Αρχείο.

Το τοπογραφικό διάγραμμα απεικονίζει, με λεπτομέρεια, για κάθε ιδιοκτησία, περιφράξεις, κτίσματα, αποθήκες, υπόστεγα και κάθε είδους **επικείμενες κατασκευές των οικοπέδων**. Οι

οικοδομές επισημαίνονται με γραμμοσκίαση και αναγράφεται θεματική πληροφορία γι' αυτές, δηλαδή εάν είναι ετοιμόρροπες, νέες, πρόχειρες κατασκευές (βλ. άρθρο 5 της εγκυκλίου με αρ. πρωτ. 16269/1-3-1932 και την εγκύκλιο του Α.Ν.314/68 με αρ. πρωτ. 19600/23-6-1969 του Υπουργείου Βορείου Ελλάδος). Η πληροφορία αυτή είναι απαραίτητη για τη σύνταξη της πράξης επειδή θα καθορίσει εάν θα ληφθούν υπόψη τα κτίσματα που βρίσκονται επί των ιδιοκτησιών ως κτίσματα μονίμου μορφής (βλ. άρθρα 42-45 του Ν.Δ.17-7-1923).

Στο τοπογραφικό διάγραμμα αναγράφονται και τυχόν πρόσφατες **οικοδομικές άδειες** που έχουν εκδοθεί στην περιοχή. Τα τοπογραφικά των υπόψη οικοδομικών αδειών προσκομίζονται στον συντάξαντα της πράξης και λαμβάνονται υπόψη αναφορικά με τα στοιχεία της αποτύπωσης αλλά και για αντιπαραβολή της εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή ενδιαφέροντος.

Η **εφαρμογή των τίτλων ιδιοκτησίας** συνοδεύεται από τεχνική έκθεση στην οποία αναφέρονται αναλυτικά τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν, η ερμηνεία και οι τυχόν παραδοχές που έγιναν. Είναι σκόπιμο να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη σύνταξη της τεχνικής έκθεσης εφαρμογής τίτλων καθώς στις περισσότερες περιπτώσεις, οι τεχνικές εκθέσεις, που υποβάλλονται είναι ανεπαρκείς. Γενικά πρέπει να συμπληρώνουν το τοπογραφικό διάγραμμα και να περιέχουν οποιαδήποτε πληροφορία δεν μπορεί να απεικονιστεί σε αυτό.

Ένα άλλο σημείο που πρέπει να ληφθεί υπόψη αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι οι προβλέψεις των παραγράφων 12 και 50 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ./2012, η σχετική νομολογία του ΣΤΕ (αποφάσεις με αριθμούς 4895/1988 και 46/1990) η εγκύκλιος του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε. με αρ. πρωτ. 31828/1340/25-6-1990 και η με αριθμό 67/2011 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.), σύμφωνα με τις οποίες **όταν συνεχόμενες οικοπεδικές εκτάσεις περιέλθουν στον ίδιο ιδιοκτήτη χάνουν την αυτοτέλεια τους και αποτελούν μία ενιαία και αυτοτελή ιδιοκτησία**, έστω και αν περιγράφονται σε ξεχωριστά συμβόλαια. Στις περιπτώσεις πολλών συνιδιοκτητών ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθώς η εφαρμογή της παραπάνω διάταξης γίνεται μόνο εάν πρόκειται όχι απλά για τους ίδιους συνιδιοκτήτες των συνεχόμενων εκτάσεων αλλά και για τα ίδια ποσοστά συνιδιοκτησίας.

Τα όρια των ιδιοκτησιών που απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα, **χρωματίζονται** έτσι ώστε αυτές να είναι σαφώς διακριτές και να εντοπίζονται εύκολα. Επίσης, αναγράφονται τα γεωμετρικά τους στοιχεία δηλαδή το εμβαδόν και οι απαιτούμενες διαστάσεις, σε ένα τουλάχιστον τοπογραφικό διάγραμμα (βλ. άρθρο 4 της εγκυκλίου με αρ. πρωτ.16269/1-3-32 και την εγκύκλιο του Α.Ν.314/68 με αρ. πρωτ. 19600/23-6-1969 του Υπουργείου Βορείου Ελλάδος). Βέβαια η απαίτηση αυτή ενδεχομένως δεν είναι απαραίτητη εφόσον υποβάλλεται το ψηφιακό αρχείο του διαγράμματος (ο συντάξας μπορεί να μετρήσει κάθε ζητούμενο μέγεθος με το σχεδιαστικό πρόγραμμα στον Η/Υ του), ωστόσο μπορεί να αποδειχθεί χρήσιμη για παράδειγμα κατά την επιτόπου αυτοψία.

Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει **κτηματολογικό πίνακα** με τα ονοματεπώνυμα και τις διευθύνσεις των ιδιοκτητών. Ο πίνακας αυτός θα χρησιμοποιηθεί από τον δικαστικό επιμελητή ή τον επισπεύδοντα προκειμένου για την κοινοποίηση των σχετικών εγγράφων (υπόδειξης ορίων, ιδιωτικού διακανονισμού, κλπ.) κατά τη διαδικασία σύνταξης της πράξης. Εάν μία ιδιοκτησία ανήκει εξ αδιαιρέτου σε περισσότερους του ενός ιδιοκτήτες, η αντίστοιχη εγγραφή στον πίνακα περιλαμβάνει τα στοιχεία όλων. Εάν από τα στοιχεία ενός ιδιοκτήτη είναι άγνωστη η διεύθυνση, τότε οι κοινοποιήσεις των παραπάνω σχετικών εγγράφων και στη συνέχεια της πράξης, γίνονται με δημοσίευση σε δύο εφημερίδες, μέσω του εισαγγελέα. Εάν ένας ιδιοκτήτης είναι **Άγνωστος**, τότε

υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση του **N.1599/1986**, του επισπεύδοντα ιδιοκτήτη ή του εκπροσώπου μηχανικού, ότι παρά τις προσπάθειες, δεν κατέστη δυνατή η ανεύρεση του άγνωστου ιδιοκτήτη (βλ. *Εγκύκλιο 13/1969*).

Στο τοπογραφικό διάγραμμα εφαρμόζεται επακριβώς το **εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο**. Επιπλέον, αναγράφονται τα διατάγματα ρυμοτομίας και όρων δόμησης (βλ. *άρθρο 2 της εγκυκλίου με αρ. πρωτ.16269/1-3-32 και την εγκύκλιο του Α.Ν.314/68 με αρ. πρωτ. 19600/23-6-1969 του Υπουργείου Βορείου Ελλάδος*). Όσον αφορά τα διατάγματα ρυμοτομίας, η καταγραφή τους περιλαμβάνει το διάταγμα έγκρισης και τα μεταγενέστερα διατάγματα τροποποίησης ή αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Σημειώνεται ότι τα πολεοδομικά διατάγματα χαρακτηρίζονται από τον αριθμό πρωτοκόλλου ή την ημερομηνία υπογραφής τους και το Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Φ.Ε.Κ.) στο οποίο δημοσιεύθηκαν. Για παράδειγμα αναγράφονται ως εξής: το από 30-12-1972 Π.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ.6/τ.Δ'/15-1-1973) ή η με αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/οικ.46727/2-6-1987 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ.999/τ.Δ'/12-10-1987). Όσον αφορά τα διατάγματα όρων δόμησης, η καταγραφή περιλαμβάνει το σύνολο των διαταγμάτων που καθορίζουν τον τρόπο δόμησης στην περιοχή καθώς και τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τον κανόνα και κατά την παρέκκλιση. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στη σωστή καταγραφή των παραπάνω στοιχείων, τα οποία θα περιληφθούν και στο λεκτικό της σχετικής πράξης, καθώς ένα λάθος αποτελεί λόγο ακύρωσης της πράξης τακτοποίησης (βλ. *απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ΣΤΕ.287/1941*). Αν η περιοχή που απεικονίζει το διάγραμμα εμπίπτει εντός διαφορετικών τομέων όρων δόμησης, τότε πρέπει να εμφανίζονται και τα διαχωριστικά όρια αυτών.

Ο ελεύθερος επαγγελματίας τοπογράφος μηχανικός, που συντάσσει το τοπογραφικό διάγραμμα, θα πρέπει να **εφαρμόσει** με μεγάλη προσοχή τις **παλαιότερες πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού** στα σημεία όπου αυτές ισχύουν. Η έρευνα ξεκινά από το Αρχείο της Υπηρεσίας όπου γίνεται η αναζήτηση των παλαιότερων πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού που έχουν συνταχθεί στην περιοχή ενδιαφέροντος. Με την ανάγνωση του λεκτικού και του τοπογραφικού διαγράμματος της πράξης εντοπίζονται τα τμήματα των οικοπέδων, που αναφέρονται στα κεφάλαια «Προσκυρώνουμε» και «Υποχρεώνουμε», τα οποία αποτελούν τις προσκυρώσεις και υποχρεώσεις των ακινήτων, όπως αυτές προκύπτουν από την τακτοποίηση των οικοπέδων μετά την εφαρμογή του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου για τη δημιουργία οικοδομήσιμων, κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Τα τμήματα αυτά επισημαίνονται στις παλαιότερες πράξεις με χαρακτηριστικούς αριθμούς, π.χ. τμήμα 1-2-3-4-1. Στο τοπογραφικό διάγραμμα της υπό σύνταξη πράξης, τα αντίστοιχα τμήματα επισημαίνονται με τους ίδιους αριθμούς ακολουθούμενους από τα αρχικά ερ, π.χ. τμήμα 1ερ-2ερ-3ερ-4ερ-1ερ. Τα γράμματα ερ αποτελούν αρχικά της λέξης ερυθρό. Παλαιότερα, κατά τη σύνταξη των πράξεων, τα τμήματα τα οποία ίσχυαν από προγενέστερες πράξεις επισημαινόταν με κόκκινη (ερυθρή) μελάνη. Σήμερα, αναγράφονται οι χαρακτήρες ερ δίπλα από τους αριθμούς στις κορυφές των τμημάτων που έχουν τακτοποιηθεί με παλαιότερες πράξεις.

Στο πλαίσιο αντιπαραβολής του τοπογραφικού διαγράμματος της υπό σύνταξη πράξης με αυτό των παλαιότερων πράξεων είναι πιθανόν να εντοπιστούν ασυμφωνίες. Για παράδειγμα είναι πιθανόν να διαπιστωθούν διαφορές στην εφαρμογή των τίτλων ιδιοκτησίας ή στη θέση των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών. Οι διορθωτικές κινήσεις μπορεί να οδηγήσουν είτε σε περαιτέρω μελέτη των στοιχείων, ή στη διόρθωση του τοπογραφικού διαγράμματος της υπό σύνταξη πράξης ή ακόμη και στην ακύρωση παλαιότερης πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων.

Η σύνταξη της πράξης

Οι πράξεις διακρίνονται στις παρακάτω κατηγορίες:

1. **Πράξη τακτοποίησης οικοπέδων** (η προσκύρωση μη αρτίων οικοπέδων και μη δυνάμενων να τακτοποιηθούν, είναι και αυτή τακτοποίηση).
2. **Πράξη αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων.**
3. **Πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων** (η τακτοποίηση προηγείται πάντοτε του αναλογισμού).
4. **Πρωτόκολλο αδυνάτου σύνταξης πράξης τακτοποίησης οικοπέδων (Π.Α.Σ.Π.).**
5. **Πράξη επειγούσης ανάγκης**, η οποία συντάσσεται όταν επείγει η διάνοιξη οδού του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στην περίπτωση αυτή επισπεύδων είναι ο οικείος Ο.Τ.Α. ή το Δημόσιο.
6. **Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων στις συρραφές σχεδίων πόλεως**, δηλαδή πράξεις που συντάσσονται για οικόπεδα τα οποία εμπίπτουν σε περιοχή η οποία εκτείνεται εκατέρωθεν των ορίων ρυμοτομικών σχεδίων, που έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του **Ν.Δ.17-7-1923** και του **Ν.1337/1983** αντίστοιχα.

Για να είναι δυνατή η καλύτερη κατανόηση του τρόπου σύνταξης των πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού, που θα παρουσιαστεί αναλυτικά παρακάτω επισυνάπτονται και σχετικά σκαριφήματα. Τα σκαριφήματα αυτά βασίζονται στα παραδείγματα, που δημοσιεύθηκαν με την έγκριση των αντίστοιχων νομοθετικών διατάξεων ενώ κάποια από αυτά είναι πρωτότυπα και έχουν σχεδιαστεί από τους εισηγητές.

ΠΡΑΞΗ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Στις πράξεις τακτοποίησης διακρίνονται οι παρακάτω περιπτώσεις:

1. η σύνταξη πράξης τακτοποίησης αρτίων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων.
2. η σύνταξη πράξης τακτοποίησης μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων.
3. η σύνταξη πρωτοκόλλου αδυνάτου σύνταξης πράξης τακτοποίησης (**Π.Α.Σ.Π.**)

Όπως ήδη αναφέρθηκε η διαδικασία σύνταξης πράξης τακτοποίησης ξεκινά με την υποβολή της σχετικής **αίτησης** του ενδιαφερόμενου – ο οποίος ονομάζεται επισπεύδων – με **συνημμένο φάκελο** με όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά. Ακολουθεί ο έλεγχος των υποβληθέντων στοιχείων από την Υπηρεσία και κατά κύριο λόγο του τοπογραφικού διαγράμματος και των τίτλων ιδιοκτησίας. Επίσης γίνεται έλεγχος των διαταγμάτων ρυμοτομίας και των ελαχίστων ορίων αρτιότητας ώστε να διαπιστωθεί, σε συνδυασμό βέβαια και με την αίτηση του ενδιαφερόμενου και την τεχνική έκθεση του μηχανικού, το **αντικείμενο της πράξης**.

Στη συνέχεια ορίζεται **ημερομηνία αυτοψίας** και συντάσσονται τα απαραίτητα έγγραφα **υπόδειξης ορίων ιδιοκτησιών** και **ιδιωτικού διακανονισμού**, εφόσον απαιτείται. Με την πρόσκληση σε υπόδειξη ορίων καλούνται οι εμπλεκόμενοι ιδιοκτήτες να παρευρεθούν σε αυτοψία της Υπηρεσίας στη θέση όπου βρίσκονται τα οικόπεδά τους ώστε να λάβουν γνώση της εκκίνησης της διαδικασίας σύνταξης πράξης, να μελετήσουν το τοπογραφικό διάγραμμα, να προσκομίσουν σχετικά στοιχεία, π.χ. τίτλους ιδιοκτησίας, οικοδομικές άδειες, τοπογραφικά διαγράμματα, κλπ., να υποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών τους και να υποβάλλουν τυχόν ενστάσεις ως προς την απεικόνιση των ορίων των ιδιοκτησιών τους. Εκτός από τους ιδιώτες, η πρόσκληση σε υπόδειξη ορίων ιδιοκτησιών απευθύνεται και σε άλλες δημόσιες υπηρεσίες και φορείς του Δημοσίου με σκοπό να κατοχυρωθούν τυχόν δικά τους ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Με τον ιδιωτικό διακανονισμό η Υπηρεσία καλεί τους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες να τακτοποιήσουν τις ιδιοκτησίες τους με ιδιωτικές μεταξύ τους συμφωνίες, μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών, πριν η Υπηρεσία επιβάλλει τις από το νόμο προβλεπόμενες ρυθμίσεις. Επίσης με το ίδιο έγγραφο ζητείται και η δήλωση παραίτησης των ιδιοκτητών από τυχόν κτίσματα επί των ιδιοκτησιών τους τα οποία παρεμποδίζουν την τακτοποίηση. Τα έγγραφα της υπόδειξης ορίων και του ιδιωτικού διακανονισμού επιδίδονται στους αποδέκτες. Τονίζεται ότι η πλημμελής επίδοση των προσκλήσεων, κατά κύριο λόγο αυτής του ιδιωτικού διακανονισμού, αποτελεί λόγο ακύρωσης της πράξης τακτοποίησης.

Με τη διεξαγωγή της **αυτοψίας** και την επιτόπου μετάβαση του υπαλλήλου της Υπηρεσίας Δόμησης στη θέση των οικοπέδων, ελέγχεται όσο είναι δυνατόν το τοπογραφικό διάγραμμα που υποβλήθηκε και συλλέγονται από τους λοιπούς παρευρισκόμενους στοιχεία χρήσιμα για την περαιτέρω διεκπεραίωση της υπόθεσης. Ακολουθεί η αναμονή του διαστήματος των 30 ημερών για την τύχη του ιδιωτικού διακανονισμού το οποίο εξυπηρετεί ταυτόχρονα στην υποβολή τυχόν

ενστάσεων των εμπλεκόμενων ιδιωτών επί του τοπογραφικού διαγράμματος με το οποίο έγινε η υπόδειξη ορίων και στην έγγραφη απάντηση καθορισμού ορίων τυχόν ιδιοκτησιών των εμπλεκόμενων φορέων του Δημοσίου. Σημειώνεται ότι το διάστημα των 30 ημερών δεν είναι νομοθετημένο για την υπόδειξη ορίων παρά μόνο για τον ιδιωτικό διακανονισμό.

Τέλος, αφού η Υπηρεσία συνθέσει όλες τις επιμέρους πληροφορίες με απώτερο σκοπό την επίτευξη της πληρέστερης και ορθότερης αποτύπωσης επί του τοπογραφικού διαγράμματος και την ολοκληρωμένη μελέτη του αντικειμένου της πράξης, προβαίνει στη **σύνταξη του λεκτικού και του τοπογραφικού διαγράμματος** της πράξης τακτοποίησης οικοπέδων.

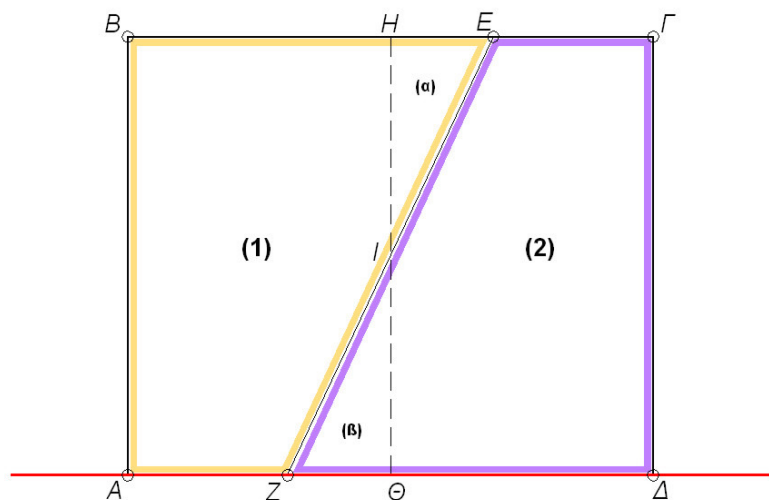
Η τακτοποίηση πρέπει να γίνεται με την ανταλλαγή κατά το δυνατόν **ισομεγεθών τμημάτων** οικοπέδων και κατά τρόπο τέτοιο ώστε **να μη θίγονται τα κτίσματα**, που βρίσκονται σε αυτά (εκτός από αυτά που επιτρέπει ο νόμος) (βλ. παρ. 2 του άρθρου 42 και παρ. 2 του ενοποιημένου άρθρου 43,44,45 του Ν.Δ./17-7-1923). Ως τμήμα της οικοδομής νοείται και ο ακάλυπτος χώρος, που εξυπηρετεί τις λειτουργικές ανάγκες του κτίσματος (αερισμός, φωτισμός, κλπ.) ενώ τα αυθαίρετα κτίσματα πρέπει να έχουν χαρακτηριστεί τελεσίδικα ως τέτοια προκειμένου να θεωρηθεί ότι δεν εμποδίζουν την τακτοποίηση. Τέλος, όσον αφορά τα κτίσματα στα οικόπεδα των ιδιοκτητών που ζητούν την τακτοποίηση, αυτά δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς το αίτημα για τακτοποίηση συνεπάγεται πρόθεση ανοικοδόμησης [ο επιστεύδων θεωρείται ότι παραιτείται από το κτίσμα της ιδιοκτησίας του λόγω της πρόθεσής του για ανοικοδόμηση (βλ. απόφαση ολομέλειας ΣΤΕ με αριθμό 2342/66)].

Τα κτίσματα εντός κοινόχρηστου χώρου είναι προς κατεδάφιση δεδομένου ότι το διάταγμα ρυμοτομίας αποτελεί και κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Εάν μέρος του κτίσματος βρίσκεται εντός του Ο.Τ. τότε πρέπει να ελεγχθεί η στατική επάρκεια του απομένοντος τμήματος κτιρίου ώστε να γνωρίζουμε εάν θα ληφθεί υπόψη κατά την τακτοποίηση.

Παράδειγμα 1

Ισομεγέθης ανταλλαγή

Στο παράδειγμα του σκαριφήματος η (1) ιδιοκτησία υπό στοιχεία Α-Β-Ε-Ζ-Α στερείται του απαιτούμενου προσώπου σύμφωνα με τα ελάχιστα όρια αρτιότητας καθώς και της οικοδομικής εκμετάλλευσης λόγω σχήματος. Η τακτοποίηση πραγματοποιείται με ανταλλαγή των τμημάτων μεταξύ των δύο όμορων ιδιοκτησιών (1) και (2) όπου: (α)=(β).



Κατά την τακτοποίηση οικοπέδων, εκτός από τα ελάχιστα όρια αρτιότητας προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, πρέπει να εξασφαλίζεται η εγγραφή στο κάθε οικόπεδο κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5 μ., σύμφωνα με το άρθρο 7, παράγραφος 6 του Ν.Ο.Κ./2012. Σύμφωνα με το εδάφιο β της ίδιας διάταξης του Ν.Ο.Κ./2012 ορίζεται ότι δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5 μ. σε οικόπεδα που έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Γ.Ο.Κ./1985 και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή (π.χ. στη δημοτική ενότητα Συκεών υπάρχει πολεοδομική ενότητα με ελάχιστα όρια αρτιότητας προσώπου 4μ. και εμβαδού 30τ.μ.). Επιπρόσθετα, με την παράγραφο 15 του άρθρου 7 του Ν.Ο.Κ./2012 ορίστηκε ότι «...όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται για να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, **νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο**». Οικόπεδο, που δεν πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις, τακτοποιείται με τα γειτονικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17-7-1923 και του Ν.690/1948 (βλ. εδάφιο β, άρθρο 7, παράγραφος 6, Ν.Ο.Κ./2012).

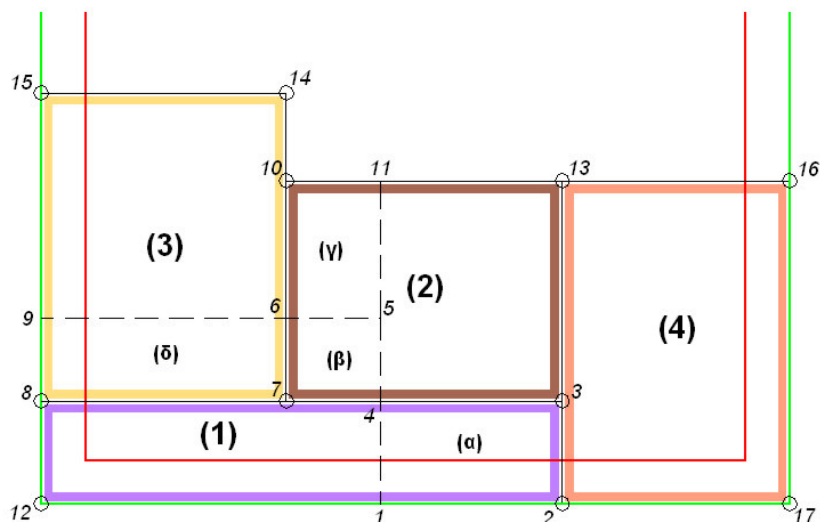
Εάν κατά την τακτοποίηση δεν μπορεί να επιτευχθεί για κάποιο άρτιο κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση οικόπεδο το κατά κανόνα μήκος προσώπου, τότε αυτό τακτοποιείται με την κατά παρέκκλιση ελάχιστη τιμή. Στην περίπτωση που ούτε αυτό είναι δυνατόν και εφόσον το υπόψη οικόπεδο δεν έχει δημιουργηθεί από κατάτμηση μετά την ισχύ του Ν.651/1977, τότε αυτό θεωρείται **κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμο σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.1337/1983** (βλ. εδάφιο α, παράγραφος 9, άρθρο 7, Ν.Ο.Κ./2012).

Η με αριθμό **287/1989** γνωμοδότηση της Νομικής Διεύθυνσης του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε., που έγινε αποδεκτή με τις με αριθμούς **66/1989** και **41/1990** εγκυκλίου του Υπουργείου αναφέρει ότι «...και μετά την έκδοση του Γ.Ο.Κ./1985, **εξακολουθεί να ισχύει η διάταξη του άρθρου 42 του Ν.Δ./17-7-1923, η οποία προβλέπει μεταξύ των άλλων και την τακτοποίηση άρτιων κατά τα άλλα, οικοπέδων για να αποκτήσουν μορφή κατάλληλη για την οικοδομική τους εκμετάλλευση**». Μάλιστα, στη δεύτερη με αριθμό **41/1990** σχετική εγκύκλιο, αναφέρεται ότι η ορθότητα των απόψεων που διατυπώνονται στην **287/89** γνωμοδότηση επιβεβαιώθηκε και με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (**ΣΤΕ 1114/1990**).

Οικόπεδα άρτια κατά το εμβαδόν, τα οποία όμως στερούνται αρτίου προσώπου ή δεν έχουν την κατάλληλη θέση, στερούνται δηλαδή του προσώπου σε εγκεκριμένη από το σχέδιο οδό, τακτοποιούνται με μεταβολή του σχήματος, του μεγέθους και της θέσης τους έτσι ώστε τελικά το καθένα από αυτά να ικανοποιεί τους ισχύοντες στην περιοχή όρους δόμησης και να επιτυγχάνει τη βέλτιστη δυνατή οικοδομική εκμετάλλευσή του (βλ. παράγραφος 2, άρθρο 42, Ν.Δ.17-7-1923). Το εμβαδόν των τελικών ιδιοκτησιών δεν πρέπει να είναι μικρότερο από ότι ήταν αρχικά, συνθήκη η οποία επιτυγχάνεται εάν η τακτοποίηση πραγματοποιείται με κυκλική ανταλλαγή ισομεγεθών τμημάτων (βλ. απόφαση ΣΤΕ με αριθμό 241/68).

Παράδειγμα 2

Κυκλικές ανταλλαγές



Στο παράδειγμα του σκαριφήματος η (1) ιδιοκτησία υπό στοιχεία 2-3-8-12-2 είναι άρτια αλλά δεν δύναται να οικοδομηθεί λόγω σχήματος. Η (2) ιδιοκτησία υπό στοιχεία 3-7-10-13-3 είναι άρτια αλλά στερείται προσώπου σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο (τυφλή). Η τακτοποίηση των ιδιοκτησιών πραγματοποιείται με κυκλικές ανταλλαγές ισομεγεθών τμημάτων, που επιτυγχάνεται ως εξής:

Η ιδιοκτησία (1) τακτοποιείται στη θέση 1-5-9-12-1 με την εξής ανταλλαγή (α) = [(β) + (δ)]

Η ιδιοκτησία (2) τακτοποιείται στη θέση 1-2-13-11-1 με την εξής ανταλλαγή [(β) + (γ)] = (α)

Η ιδιοκτησία (3) τακτοποιείται στη θέση 9-6-5-11-10-14-15-9 με την εξής ανταλλαγή (δ) = (γ)

Όπως ήδη αναφέρθηκε, οικόπεδα άρτια κατά το εμβαδόν, αποκλεισμένα όμως από τις οδούς του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που δεν μπορούν να τακτοποιηθούν (αποκτώντας πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο) και που δεν έχουν το κατάλληλο σχήμα προς οικοδόμηση, τεμαχίζονται και **προσκυρώνονται** στις όμορες ιδιοκτησίες (βλ. παράγραφος 1 του ενοποιημένου άρθρου 43,44,45 του Ν.Δ.17-7-1923).

Σημειώνεται ότι πριν τη σύνταξη οποιασδήποτε πράξης προσκύρωσης η Υπηρεσία οφείλει να προσκαλέσει τους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες προκειμένου αυτοί να εξετάσουν τη δυνατότητα τακτοποίησης των οικοπέδων τους με ιδιωτικές μεταξύ τους συμφωνίες και στη συνέχεια να την ενημερώσουν γραπτά εντός προθεσμίας 30 ημερών (βλ. παράγραφος 6 του ενοποιημένου άρθρου 43,44,45 του Ν.Δ.17-7-1923). Πρόκειται για τη διαδικασία **πρόσκλησης σε ιδιωτικό διακανονισμό**, η οποία απευθύνεται προς τους ιδιοκτήτες της μη άρτιας ιδιοκτησίας, που πρόκειται να προσκυρωθεί και στους ιδιοκτήτες των ομόρων της. Παράλειψη της πρόσκλησης σε ιδιωτικό διακανονισμό αποτελεί λόγο ακύρωσης της πράξης (βλ. απόφαση ΣΤΕ με αριθμό 1380/1958). Τα άρτια οικόπεδα, που δεν μπορούν να τακτοποιηθούν όμως έχουν το κατάλληλο

σχήμα μπορούν να θεωρηθούν οικοδομήσιμα υπό ορισμένες προϋποθέσεις και με **ειδικούς όρους δόμησης** οι οποίοι καθορίζονται με απόφαση του Περιφερειάρχη αφού προηγηθεί η σύνταξη πρωτοκόλλου αδυνάτου σύνταξης πράξης τακτοποίησης (**Π.Α.Σ.Π.**) (βλ. παρ. 5 του άρθρου 43, 44, 45 και παρ. 3 του άρθρου 46 του Ν.Δ. 17-7-1923).

Άρθρο 3 του Ν.690/1948

Η προσκύρωση των μη αρτίων και μη δυνάμενων να τακτοποιηθούν οικοπέδων είναι δυνατόν να αποφευχθεί στις παρακάτω ειδικές περιπτώσεις, που προβλέπονται σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις του **άρθρου 3 του Ν.690/1948**:

1. α. Εάν ένα οικόπεδο δεν έχει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν αρτιότητας τότε ελέγχεται εάν μπορεί να το αποκτήσει συνυπολογιζόμενου του εμβαδού, που καταλαμβάνεται από τις **μεσοτοιχίες** (το πάχος των μεσοτοιχιών υπολογίζεται σε 0,60μ.). Στην περίπτωση αυτή οι πλευρικές διαστάσεις του υπόψη οικοπέδου στα σημεία όπου συνορεύει με τα γύρω οικόπεδα (εκτός του προσώπου) πολλαπλασιάζονται επί 0,30μ. (το ήμισυ του πάχους των μεσοτοιχιών) και το αποτέλεσμα, που δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερο από 30τ.μ., προστίθεται στο εμβαδόν του οικοπέδου. Το άθροισμα αυτό ελέγχεται αν πληροί τα ελάχιστα όρια αρτιότητας της περιοχής.

β. Αντίστοιχα, η παραπάνω περίπτωση εφαρμόζεται και όταν το πρόσωπο του οικοπέδου δεν ικανοποιεί τα αντίστοιχα ελάχιστα όρια, οπότε και το άθροισμα αφορά το μήκος προσώπου του υπόψη οικοπέδου συν 0,60μ. (για παράδειγμα, εάν η αρτιότητα απαιτεί πρόσωπο 10μ., ένα οικόπεδο με πρόσωπο 9,40μ. μπορεί να θεωρηθεί άρτιο καθώς $9,40 + 0,30 + 0,30 = 10,00μ.$) (βλ. παρ.1, άρ.3, Ν.690/1948).

Επισημαίνεται ότι κατά την ανοικοδόμηση του οικοπέδου ο συντελεστής δόμησης και η κάλυψή του θα υπολογιστούν στο αρχικό εμβαδόν της ιδιοκτησίας και όχι στο θεωρητικό, που προκύπτει από το συνυπολογισμό των μεσοτοιχιών.

2. Αναγκαστική συνένωση μη αρτίων ιδιοκτησιών οικοπέδων σε άρτιο. Στην περίπτωση λοιπόν μη αρτίων οικοπέδων, μπορούν να δημιουργηθούν **επίκοινες ιδιοκτησίες** (με εμβαδόν ίσο με αυτό που ισχύει για την **κατά κανόνα** αρτιότητα στην περιοχή) οι οποίες στη συνέχεια μπορούν να τακτοποιηθούν με ανταλλαγές με τα όμορά τους οικόπεδα. Η επίκοινη ιδιοκτησία ανήκει εξ αδιαιρέτου στους επιμέρους ιδιοκτήτες κατά ποσοστό ανάλογο του εμβαδού της αρχικής ιδιοκτησίας με την οποία αυτοί συμμετέχουν στη συνένωση. Η δημιουργία επίκοινης ιδιοκτησίας προτιμάται έναντι της προσκύρωσης, ως λιγότερο επαχθές μέτρο, οπότε και ο αποκλεισμός της συνένωσης πρέπει να αιτιολογείται επαρκώς στο λεκτικό της πράξης (βλ. παρ.2, άρ.3, Ν.690/1948). Συνένωση μη αρτίων οικοπέδων σε ένα κατά παρέκκλιση άρτιο δεν επιτρέπεται παρά μόνο εφόσον αυτά έχουν καταστεί μη άρτια κατόπιν τροποποίησης ρυμοτομίας και εφόσον η παρέκκλιση προέκυψε με τη θέσπιση του Γ.Ο.Κ./1973 (δηλαδή ήταν ο κανόνας που ίσχυε πριν τον Γ.Ο.Κ./1973 και επειδή περιλάμβανε μικρότερα ελάχιστα όρια αρτιότητας ορίστηκε ως παρέκκλιση – τα δε μεγαλύτερα ελάχιστα όρια που επιβλήθηκαν με τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ./1973 για το συγκεκριμένο σύστημα δόμησης ορίστηκαν ως

κανόνας μετά τον Γ.Ο.Κ./1973) (βλ. την με αριθμό 666/75 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους η οποία έγινε αποδεκτή με την με αρ. πρωτ. Ε.30195/75 απόφαση του Υπουργείου Χ.Ο.Π., την με αριθμό 902/74 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και το με αρ. πρωτ. οικ.17878/3688/7-3-84 έγγραφο του Υπουργείου Χ.Ο.Π.). Η περίπτωση αυτή απαιτεί σχολαστικό έλεγχο του χρόνου και του τρόπου δημιουργίας των οικοπέδων και εξετάζεται μόνον για τις περιοχές που έχουν καθορισθεί προ του Γ.Ο.Κ./1973 όρια αρτιότητας κανόνα μικρότερα από τα ελάχιστα όρια που καθορίζει ο Γ.Ο.Κ./1973.

Τονίζεται, επίσης, ότι δεν είναι δυνατή η δημιουργία επίκοινης ιδιοκτησίας με τη συνένωση αρτίων και μη αρτίων ιδιοκτησιών. Η διατύπωση της διάταξης ορίζει ρητά ότι στη δημιουργία επίκοινης ιδιοκτησίας συμμετέχουν μόνο τα μη άρτια οικόπεδα.

3. Τακτοποίηση παρακειμένων μη αρτίων οικοπέδων με **μονομερή προσκύρωση**. Αυτή εφαρμόζεται μόνον σε όμορα οικόπεδα από τα οποία το ένα να υπολείπεται κατά 25% του αρτίου εμβαδού του κανόνα και το γειτονικό ή τα γειτονικά του το υπερβαίνουν κατά 50% του αρτίου εμβαδού του κανόνα. Επιτρέπεται λοιπόν στην περίπτωση αυτή να αφαιρεθεί από τη μεγαλύτερη ιδιοκτησία τόση έκταση όση χρειάζεται στη μικρότερη για να αποκτήσει τα ελάχιστα όρια αρτιότητας. Είναι απαραίτητο να εξασφαλίζεται ότι η προσκύρωση αυτή δεν εμποδίζεται από υπάρχουσες οικοδομές και δεν μειώνει τον ακάλυπτο χώρο, τα ελάχιστα όρια της κατά κανόνα αρτιότητας και τις αποστάσεις των κτιρίων όπως αυτά προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις (βλ. παρ.3, άρ.3, Ν.690/1948). Τα παραπάνω εφαρμόζονται μόνον προκειμένου οι μη άρτιες ιδιοκτησίες να αποκτήσουν το από τον Νόμο απαιτούμενο κατά κανόνα άρτιο εμβαδόν και **όχι το κατά παρέκκλιση**. (βλ. την με αριθμό 702/81 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή με την με αριθμό 156/81 εγκύκλιο του Υπουργείου Χ.Ο.Π.).

Οι παραπάνω διατάξεις ισχύουν και στην περίπτωση συνένωσης μη αρτίων οικοπέδων, εάν το άθροισμα του εμβαδού τους υπολείπεται του 25% του κατά κανόνα άρτιου εμβαδού (βλ. παρ.3 του άρθρου 3 του Ν.690/1948).

4. **Διάθεση καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων** (βλ. παρ.4 του άρθρου 3 του Ν.690/1948). Αρχικά πρέπει να εξακριβώνεται ο χαρακτηρισμός του χώρου ως κοινόχρηστος λαμβάνοντας υπόψη ότι δε θεωρούνται τέτοιες οι εκτάσεις που ανήκουν σε Ο.Τ.Α., Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., παρά μόνο αυτές που προέρχονται από την κατάργηση παλαιών κοινόχρηστων χώρων. Η σειρά διάθεσης των καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων καθορίζεται αρχικά (βλ. αποφάσεις ΣΤΕ με αριθμό 733/61, 2077/65, 984/66, 1265/66, 1529/66 κ.α. και την εγκύκλιο του Α.Ν.314/68 με αρ. πρωτ. 19600/23-6-1969 του Υπουργείου Βορείου Ελλάδος):

- α) για την αρτιοποίηση μη αρτίων οικοπέδων και κυρίως των μη αρτίων λόγω ρυμοτομίας,
- β) για την τακτοποίηση οικοπέδων, που χρήζουν τακτοποίησης,
- γ) για τα οικόπεδα, που θίγονται από την κατάργηση του υπόψη κοινόχρηστου χώρου (προκειμένου να τηρηθεί η προ της κατάργησης πραγματική κατάσταση αυτών), και τέλος
- δ) για τα λοιπά όμορα οικόπεδα.

Δηλαδή κατά την κατάργηση κοινόχρηστου χώρου ελέγχεται πρωτίστως εάν μπορούν να καταστούν άρτιες οι γειτονικές μη άρτιες ιδιοκτησίες αρχικά κατά τον κανόνα και έπειτα, εφόσον αυτό δεν είναι δυνατόν, κατά την παρέκκλιση (βλ. παρ.9 του άρθρου 7 του Ν.Ο.Κ./2012 και την με

αριθμό 4475/85 απόφαση του ΣΤΕ, που έγινε αποδεκτή με την εγκύκλιο με αριθμό 13/88 του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.). Εάν η κοινόχρηστη έκταση είναι αρκετά μεγάλη τότε διατίθεται στις ιδιοκτησίες που χρήζουν τακτοποίησης και το τυχόν υπόλοιπο προσκυρώνεται στις άρτιες. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (παρ. 4, άρθρου 3, Ν.Δ.690/1948, Νομολογία ΣΤΕ: 783/1989, 1138/1986, κ.α., Εγκύκλιος 93/1987 με την οποία έγινε αποδεκτή η Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. 783/1987, Εγκύκλιος 10/1987 με την οποία έγινε αποδεκτή η Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. 989/1986, Το με αρ. πρωτ. ΔΤΕ/β/14721/923/9-6-2000 έγγραφο του τότε Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε. κ.α.) **«οι καταργούμενες από το ρυμοτομικό σχέδιο οδοί και εν γένει κοινόχρηστοι χώροι διατίθενται καθ' ολοκληρία δια προσκυρώσεως για τους σκοπούς της παρ.4 του άρθρου 3 του Ν.Δ.690/48 ακόμη και εάν έχουν το απαιτούμενο όριο αρτιότητας».**

Το ίδιο ισχύει και για ιδιωτικές οδούς, που δεν έχουν εγκριθεί από το ρυμοτομικό σχέδιο. Η προσκύρωση των παραπάνω οδών αποκλείεται εάν και εφόσον από αυτές εξασφαλίζεται η σύνδεση οικοδομών τυφλών οικοπέδων με εγκεκριμένη από το ρυμοτομικό σχέδιο οδό (βλ. παρ.4 του άρθρου 3 του Ν.690/1948).

Πρωτόκολλο Αδυνάτου Σύνταξης Πράξης τακτοποίησης οικοπέδων (Π.Α.Σ.Π.)

Στην περίπτωση που η Υπηρεσία δεν είναι δυνατόν να δώσει λύση τακτοποίησης των οικοπέδων, γιατί για παράδειγμα δεν παραιτούνται οι εμπλεκόμενοι ιδιοκτήτες από τις επικείμενες των οικοπέδων τους κατασκευές (κτίσματα μονίμου μορφής), τότε συντάσσεται Πρωτόκολλο Αδυνάτου Σύνταξης Πράξης τακτοποίησης οικοπέδων. Στο λεκτικό του Π.Α.Σ.Π. πρέπει να συμπεριλαμβάνεται πλήρης και λεπτομερής τεκμηρίωση του αδυνάτου σύνταξης πράξης ενώ στο αντίστοιχο τοπογραφικό διάγραμμα πρέπει να καθορίζεται ο τρόπος «μελλοντικής» τακτοποίησης των μη αρτίων ή μη οικοδομήσιμων οικοπέδων με το υπό ανοικοδόμηση οικόπεδο ή άλλη τρίτη ιδιοκτησία, διότι έτσι μόνον βεβαιώνεται ότι υπό ανέγερση οικοδομή δεν θα παρεμποδίσει η δυσχεραίνει τη μελλοντική τακτοποίηση των ομόρων ιδιοκτησιών. Πριν την κοινοποίηση του Π.Α.Σ.Π., οι εμπλεκόμενοι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να υπογράψουν το αντίστοιχο πρωτότυπο λεκτικό και το πρωτότυπο τοπογραφικό διάγραμμα (βλ. την παρ.3 του άρθρου 32 του Ν.Δ./17-7-1923, την με αρ. πρωτ. 96/1981 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή με την με αρ. πρωτ. 19470/3789/30-4-1981 απόφαση του Υπουργείου Χ.Ο.Π., την με αριθμό 3748/1983 απόφαση του ΣΤΕ και την με αρ. πρωτ. 33829/1428/23-5-1989 απόφαση του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.). Η κύρωση του Π.Α.Σ.Π. γίνεται με απόφαση Περιφερειάρχη. Μετά την κύρωση και ειδικά στην περίπτωση όπου υπάρχουν αποκλεισμένες από εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους άρτιες ιδιοκτησίες (όπως συχνά αυτές αποκαλούνται, τυφλές ιδιοκτησίες) υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί απόφαση του Περιφερειάρχη με την οποία καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης για αυτές (βλ. παρ. 5 του ενοποιημένου άρθρου 43,44,45 του Ν.Δ. 17-7-1923).

Οδός προϋφιστάμενη του 1923

Στην περίπτωση, που αποδεικνύεται από συμβόλαια ότι οδός προϋπάρχει του 1923 τότε η οδός αυτή αναγνωρίζεται ως προϋφιστάμενη του έτους 1923 και στα οικόπεδα που βλέπουν σε αυτήν εφαρμόζονται όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που διέπουν τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στις

εγκεκριμένες από το σχέδιο πόλεως οδούς. Δηλαδή, εάν υπάρχουν ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν μοναδικό πρόσωπο στην ιδιωτική αυτή οδό που καταργείται (δηλ. τυφλές ιδιοκτησίες) και η ημερομηνία δημιουργίας τους εντοπίζεται πριν το έτος 1923, τότε διαπιστώνεται ότι «η οδός προϋπάρχει του 1923» (βλ. την με αρ. πρωτ. ΔΕ/15492/27-9-1974 διαταγή της Ε.Δ.Ε. Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας, την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας με αριθμό ΣτΕ 2329/90 και την εγκύκλιο Εγκ.34/77). Η έκδοση της σχετικής απόφασης. Η οποία δημοσιεύεται σε Φ.Ε.Κ., αποτελεί αρμοδιότητα του Περιφερειάρχη.

Σε περίπτωση που **αναγνωρισθεί** η ιδιωτική οδός ότι προϋπάρχει του 1923, **με την πράξη τακτοποίησης κρίνεται η διατήρηση της** (βλ. την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας με αριθμό ΣτΕ 62/1971 και την εγκύκλιο Εγκ.34/77). Έτσι στο λεκτικό της πράξης αιτιολογείται ότι η οδός αυτή πρέπει να διατηρηθεί γιατί υπάρχουν ιδιοκτησίες, οι οποίες προϋπάρχουν του 1923 και επικοινωνούν με εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο μέσω αυτής, τεχνικά δε αποκλείεται η τακτοποίηση τους με πρόσωπο σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο (βλ. την με αρ. πρωτ. ΔΕ/15492/27-9-1974 διαταγή της Ε.Δ.Ε. Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας, την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας με αριθμό ΣτΕ 2392/90 και την εγκύκλιο Εγκ.34/77).

Μετά την αναγνώριση και τη διατήρηση της οδού ως προϋφισταμένης του 1923, στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε αυτήν **εφαρμόζονται όλες οι πολεοδομικές διατάξεις, που διέπουν τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στους εγκεκριμένους από το σχέδιο πόλης δρόμους** (βλ. την με αριθμό 760/69 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή με την με αριθμό 51/69 εγκύκλιο του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, τις αποφάσεις του Συμβουλίου της επικρατείας με αριθμούς ΣτΕ 1906/1981, 3748/1983, 1991/1984 κλπ.). Τα αυτά ισχύουν και για τα **οικόπεδα του άρθρου 25 του Ν.1337/1983** (Φ.Ε.Κ.33/τ.Α'/14-3-1983), όπως αυτό ισχύει σήμερα (βλ. την με αριθμό 463/9-6-1987 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή με την με αριθμό 65/87 εγκύκλιο του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.).

Σε περίπτωση που δεν υφίστανται πλέον οι λόγοι για τους οποίους η οδός διατηρήθηκε (π.χ. κτίσματα σε τυφλά οικόπεδα) τότε ακυρώνεται η απόφαση του Περιφερειάρχη με την οποία η οδός διατηρήθηκε ως προϋφιστάμενη του 1923 και συντάσσεται η πράξη προσκύρωσής της – εφόσον αυτό είναι δυνατόν – στις όμορες ιδιοκτησίες, ως καταργούμενος κοινόχρηστος χώρος.

Άρθρο 25 του Ν.1337/1983

Οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, που δεν πληρούν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας, που ισχύουν στην περιοχή κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν με τις ισχύουσες διατάξεις, τα οποία έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν.651/1977 (27-7-1977), μπορούν να θεωρηθούν **κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμα** εφόσον έχουν μια πλευρά τους τουλάχιστον 5μ. σε κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εγγράφεται σε αυτά κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ., σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.1337/1983 (Φ.Ε.Κ.33/τ.Α'/14-3-1983), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5, παράγραφος 8 του Ν.2052/1992 (Φ.Ε.Κ.94/τ.Α'/5-6-1992) και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2742/1999 (Φ.Ε.Κ.207/τ.Α'/7-10-1999). Με τη διάταξη αυτή προβλέπεται και **κλιμακούμενη μείωση του συντελεστή δόμησης, ανάλογα με το εμβαδόν του ακινήτου**, δηλαδή α) εάν το οικόπεδο υπολείπεται μέχρι 20% της αρτιότητας, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 10%,

β) οικόπεδο, που υπολείπεται μέχρι 40% της αρτιότητας, έχει μειωμένο συντελεστή δόμησης κατά 20%, και γ) οικόπεδο, που υπολείπεται άνω του 40% της αρτιότητας, έχει συντελεστή δόμησης μειωμένο κατά 30%. Ως εμβαδόν για να υπολογισθεί η μείωση λαμβάνεται το εμβαδόν της παρέκκλισης και σε περίπτωση που δεν υπάρχει παρέκκλιση λαμβάνεται το εμβαδόν του κανόνα. Σύμφωνα με το άρθρο 21, παράγραφος 4, του Ν.2831/2000 (Φ.Ε.Κ.140/Τ.Α'/13-6-2000) με το οποίο προστέθηκε η παράγραφος 12 στο άρθρο 24 του Γ.Ο.Κ./1985 που ορίζει ότι «...όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται για να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, **νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο.**»

Η ευεργετική διάταξη του **άρθρου 25** του **Ν.1337/83** έχει εφαρμογή και για οικόπεδα, που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης μετά την έναρξη ισχύος του **Ν.1337/83** καθώς και για εκείνα τα οικόπεδα που έγιναν μη άρτια από ρυμοτόμηση άσχετα με τον ακριβή χρόνο ρυμοτόμησης τους (βλ. την με αρ. πρωτ. 1038/28-12-1987 γνωμοδότηση και την σχετική της εγκύκλιο 27/88 του Υπουργείου Π.ε.Χ.ω.Δ.Ε.).

Σε περιπτώσεις οικοπέδων του **άρθρου 25** του **Ν.1337/1983** δεν τακτοποιούμε με το εμβαδόν, που αυτά έχουν δεδομένου ότι αυτό δεν αποτελεί ούτε το κατά κανόνα αλλά ούτε το κατά παρέκκλιση εμβαδόν αρτιότητας αλλά το κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμο εμβαδόν. Υπάρχει όμως η δυνατότητα, εάν παράκειται καταργούμενος κοινόχρηστος, ο οποίος δεν επαρκεί για τακτοποίηση σύμφωνα τις διατάξεις της **παρ.4** του **άρθρου 3** του **Ν.Δ.690/1948**, να προσκυρωθεί ακόμη και στην ιδιοκτησία του άρθρου 25 προκειμένου για την καλύτερη οικοδομική της εκμετάλλευση (βλ. την με αριθμό 703/87 γνωμοδότηση της συνέλευσης προϊστάμενων Νομικών Διευθύνσεων, που έγινε αποδεκτή με την εγκύκλιο Εγκ.93/87 του Υπουργείου Π.ε.Χ.ω.Δ.Ε και την παρ.5 του άρθρου 24 του Γ.Ο.Κ./1985-2000).

Είναι πολύ σημαντικό να τονιστεί ότι οι διατάξεις του **άρθρου 3** του **Ν.Δ.690/1948** και του **άρθρου 25** του **Ν.1337/1983** αποτελούν **ευεργετικές διατάξεις** που εφαρμόζονται προκειμένου να αποφευχθεί το επαχθές μέτρο της προσκύρωσης των οικοπέδων. Σε κανένα μη άρτιο οικόπεδο **δεν μπορούν να εφαρμοστούν ταυτόχρονα δύο ευεργετικές διατάξεις** του **Ν.Δ.690/1948**, δηλαδή η αρτιότητα μη αρτίου οικοπέδου πρέπει να δημιουργείται με βάση οποιαδήποτε από τις **παρ. 1 έως 4** του **άρθρου 3** του **Ν.Δ.690/1948**, σε καμία περίπτωση όμως δεν πρέπει να γίνεται ταυτόχρονη εφαρμογή περισσοτέρων της μίας από αυτές (το με αρ. πρωτ.4271/788/31-3-1989 έγγραφο του Υπουργείου Π.ε.Χ.ω.Δ.Ε.). Το ίδιο ισχύει και για το **άρθρο 25** του **Ν.1337/1983** και για τις λοιπές ευεργετικές διατάξεις (*χαμηλά κτίρια, κοινωνικός συντελεστής, κλπ.*) οι οποίες επίσης δεν μπορούν να εφαρμοστούν αθροιστικά. (το με αρ. πρωτ.οικ.14031/24-3-2005 έγγραφο του Υπουργείου Π.ε.Χ.ω.Δ.Ε. με το οποίο γίνεται αποδεκτή η με αριθμό 88/2002 Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους).