



Αρτιότητα – Οικοδομησιμότητα Οικοπέδων

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΦΑΡΜΑΚΗ, ΑΤΜ, Αντιπρόεδρος ΣΔΑΤΜΒΕ

Υπάλληλος Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών Δήμου Θεσσαλονίκης



ΔΗΛΩΣΗ Ν.651/1977

- ▶ Ο Ν.651/1977, με τις τροποποιήσεις που έχει υποστεί μέχρι σήμερα, ισχύει σε συνέχεια του Ν.Δ.17-7-1923 και του Ν.Δ.690/1948 αναφορικά με τις περιπτώσεις παράνομης / υπαίτιας κατάτμησης.
- ▶ Προβλέπει κυρώσεις και καθορίζει τις ευθύνες των εμπλεκόμενων μερών κατά τη σύνταξη δικαιοπραξιών.
- ▶ Καθορίζει τις υποχρεώσεις του μηχανικού, που συντάσσει το τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου που περιλαμβάνεται ως συνημμένο στο συμβόλαιο
- ▶ Η σύνταξη και υπογραφή της απαραίτητης δήλωσης αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του ακινήτου συνιστούν στοιχειώδη υποχρέωση του ΑΤΜ



ΔΗΛΩΣΗ Ν.651/1977

- Δήλωση ότι το οικόπεδο είναι / δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο
- Δεν αρκεί η λιτή, απόλυτη διατύπωση της δήλωσης
- Προτείνεται να συνοδεύεται από τεχνική έκθεση
- Πλήρης ενημέρωση των συμβαλλόμενων για τη σύναψη της συμβολαιογραφικής πράξης

ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ



- Το από **3-4-1835** Β.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ.19/15-5-1835) «περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» (καταργήθηκε με τον Γ.Ο.Κ./1929)
- Το από **3-4-1929** Π.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ.155/τ.Α'/22-4-1929) (**Γ.Ο.Κ./1929**) «περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους» (καταργήθηκε με τον Γ.Ο.Κ./1955 εκτός του Κεφαλαίου II, «Γενικοί κανόνες δια την σύνταξιν και έγκρισιν των σχεδίων ρυμοτομίας»)
- Το από **9-8-1955** Β.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ.266/τ.Α'/30-9-1955) (**Γ.Ο.Κ./1955**) (καταργήθηκε με τον Γ.Ο.Κ./1973)
- Το Ν.Δ/γμα **8/1973** (Φ.Ε.Κ.124/τ.Α'/9-6-1973) (**Γ.Ο.Κ./1973**) (καταργήθηκε με τον Γ.Ο.Κ./1985)
- Ο **N.1577/1985** (Φ.Ε.Κ.210/τ.Α'/18-12-1985) (Γ.Ο.Κ./1985)
- Ο **N.2831/2000** (Φ.Ε.Κ.140/τ.Α'/13-6-2000) «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (**Γ.Ο.Κ./1985-2000**)
- Ο **N.4067/2012** (Φ.Ε.Κ.79/τ.Α'/9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (**Ν.Ο.Κ.**)



ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΟΡΙΑ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

- ▶ Τα ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδου είναι οι ελάχιστες τιμές του εμβαδού (σε τετραγωνικά μέτρα) και του προσώπου (σε μέτρα), που πρέπει να έχουν τα οικόπεδα μιας ορισμένης περιοχής ώστε να μπορούν να θεωρηθούν άρτια και οικοδομήσιμα.
- ▶ Ως πρόσωπο του οικοπέδου ορίζεται το όριό 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 ορίζονται και τροποποιούνται μέσα από τα πολεοδομικά διατάγματα.



ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΟΡΙΑ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

- ▶ Τα ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων προκύπτουν από τα διατάγματα όρων δόμησης που διέπουν κάθε περιοχή, σε συνδυασμό με τις σχετικές διατάξεις των επόμενων Γ.Ο.Κ. (Γ.Ο.Κ./1973, Γ.Ο.Κ./1985-2000 και Ν.Ο.Κ.)
- ▶ Με τη δημοσίευση του Γ.Ο.Κ./1985 καταργήθηκε η απαίτηση εξασφάλισης ελάχιστου βάθους από τα κριτήρια αρτιότητας των οικοπέδων, που ίσχυαν παλαιότερα, και σήμερα αρκεί μόνο η εξασφάλιση του ελάχιστου προσώπου και του ελάχιστου εμβαδού
- ▶ Ο Γ.Ο.Κ./1973 καθόρισε συγκεκριμένους όρους δόμησης και ελάχιστα όρια αρτιότητας για κάθε σύστημα δόμησης. Αργότερα, με τον Γ.Ο.Κ./1985, τα συστήματα αυτά καταργήθηκαν



ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ-ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

- **Άρτιο** είναι το οικόπεδο που πληροί τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή.
- **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 του οικοπέδων.
- Εάν το υπό έλεγχο οικόπεδο δεν πληροί όλες ή κάποιες από τις παραπάνω προϋποθέσεις, τότε απαιτείται η τακτοποίησή του.
- Σκοπός της διαδικασίας είναι η πολεοδομική αποκατάσταση του οικοπέδου ώστε στη συνέχεια να μελετηθεί η ανοικοδόμησή του και να εκδοθεί η απαραίτητη άδεια δόμησης.



ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

ΕΡΕΥΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

οι πληροφορίες που αναζητούνται για μελέτη και τηρούνται στις οικείες πολεοδομικές υπηρεσίες

- ▶ Χαρτογραφικά υπόβαθρα
- ▶ Διαγράμματα διανομής οικοπέδων (Υπουργείο Γεωργίας, Διεύθυνση Πρόνοιας)
- ▶ Διατάγματα ρυμοτομίας και πολεοδομικές μελέτες
- ▶ Διατάγματα όρων και περιορισμών δόμησης
- ▶ Γενικά πολεοδομικά σχέδια
- ▶ Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων
- ▶ Πράξεις εφαρμογής πολεοδομικών μελετών
- ▶ Οικοδομικές άδειες



ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

- ▶ Για την έρευνα της αρτιότητας του οικοπέδου, που οδηγεί και στο συμπέρασμα της απαίτησης ή μη τακτοποίησής του, πρέπει:
 - ▶ να αποτυπωθεί το ακίνητο και η γύρω περιοχή (τοπογραφικές εργασίες),
 - ▶ να συλλεχθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας και τα λοιπά σχετικά στοιχεία από τον ιδιοκτήτη (ιδιοκτησιακό καθεστώς),
 - ▶ να μελετηθεί το πολεοδομικό καθεστώς (πολεοδομικές υπηρεσίες).
- ▶ Εντοπίζοντας το πολεοδομικό διάταγμα, με το οποίο εγκρίθηκε το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή όπου εμπίπτει το οικόπεδο, διαπιστώνει κανείς τις πολεοδομικές διατάξεις που βρίσκουν εφαρμογή για την τακτοποίηση των οικοπέδων της περιοχής (Ν.Δ./17-7-1923 ή Ν.1337/1983).

Με άλλα λόγια αν για το σκοπό της αποκατάστασης της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων συντάσσεται πράξη τακτοποίησης ή πράξη εφαρμογής.

Ν.1337/1983 (ΠΕ) ≠ Ν.Δ./17-7-1923 (ΠΤΑΑΟ)

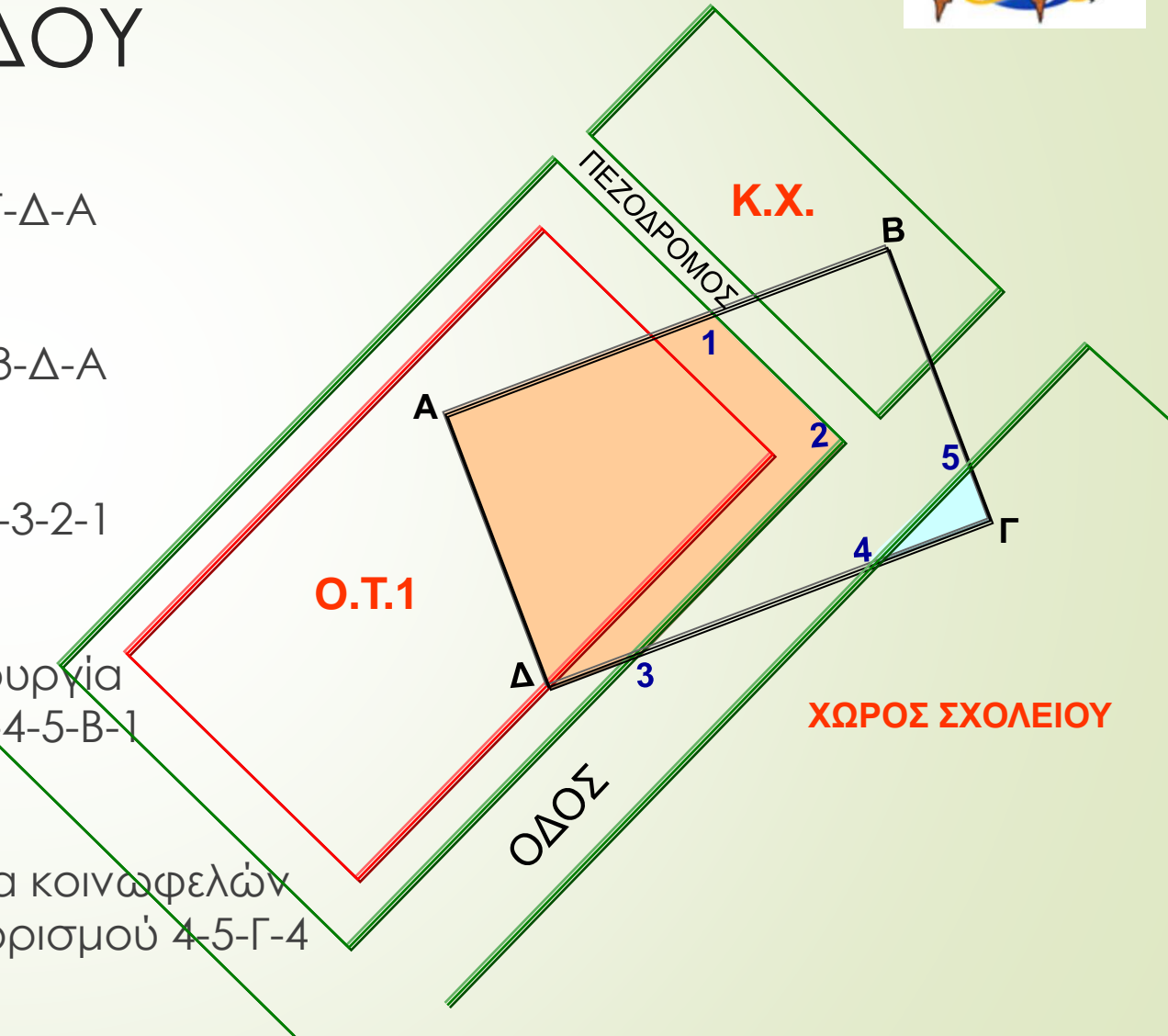


- Εξασφαλίζονται περισσότεροι χώροι ΚΦ / ΚΧ μέσω της εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών που εντάσσονται στο σχέδιο πόλης.
- Προσφέρονται δυνατότητες αποκατάστασης των ιδιοκτητών ρυμοτομούμενων ακινήτων σε άλλες θέσεις αποφεύγοντας τις χρονοβόρες και δαπανηρές απαλλοτριώσεις.
- Καθιερώνεται η ενιαία εφαρμογή του σχεδίου πόλης ώστε να αποφεύγονται οι αποσπασματικές ΠΤΑΑΟ, οι οποίες εφαρμόζονται μεμονωμένα από κάθε ιδιοκτήτη, με δικές του δαπάνες και κατά κύριο λόγο όταν προκύψει η επιθυμία ανοικοδόμησης στο οικοπέδο του.
- Προωθείται η ενεργός συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης στα προγράμματα οικιστικής ανάπτυξης.
- Κυρώνονται αναλυτικά στοιχεία εφαρμογής των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών, των τελικών οικοπέδων κλπ. ώστε να αρθούν οι αντίστοιχες δυσκολίες από την τμηματική, γραφική και γενικότερα προβληματική εφαρμογή των παλαιότερων ρυμοτομικών σχεδίων.



ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ – ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

- Οικόπεδο υπό στοιχεία A-B-Γ-Δ-A
- Οικοδομήσιμο τμήμα 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
- Δεσμεύεται για τη δημιουργία κοινοφελών χώρων/χώρων ειδικού προορισμού 4-5-Γ-4





ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΟΡΙΑ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

- ▶ Διακρίνονται ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τον κανόνα και κατά την παρέκκλιση. Η παρέκκλιση χαρακτηρίζεται από λιγότερο αυστηρά όρια προσώπου και εμβαδού και συνοδεύεται από το κριτήριο της ημερομηνίας δημιουργίας καθώς ορίζεται για οικόπεδα τα οποία προϋπάρχουν συγκεκριμένης ημερομηνίας
- ▶ Συνήθως, ο νομοθέτης προβλέπει τη διατήρηση των παλαιών ελάχιστων ορίων αρτιότητας ως παρέκκλιση για τα οικόπεδα, που προϋπάρχουν της ημερομηνίας ισχύος του αντίστοιχου διατάγματος

Άρθρο 6.

Ορίζεται τομέας I- περιοχής αναθεώρησης - και τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων τροποποιούνται και συμπληρώνονται όπως παρακάτω:

1. Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια (300) τ. μέτρα.

Κατά παρέκκλιση να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία:

α) Προϋπήρχαν κατά τη 15.9.54 και έχουν:

Ελάχιστο πρόσωπο: οκτώ (8) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδόν: διακόσια (200) τ. μέτρα.



ΚΑΤ' ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ

Κατ' εξαίρεση οικοδομησιμότητα οικοπέδου όταν πληρούνται αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- ▶ Ημερομηνία δημιουργίας προ της ισχύος του Ν.651/1977
- ▶ Πρόσωπο τουλάχιστον 5 μέτρων σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο
- ▶ Εγγραφή στο οικόπεδο, σύμφωνα και με τους ισχύοντες όρους δόμησης, κτίσματος κάτοψης ορθογώνιου σχήματος ελάχιστου εμβαδού 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5 μ.

- ▶ Δεν παρεμποδίζεται η τακτοποίηση όμορης ιδιοκτησίας

Η διάταξη προβλέπεται σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.1337/1983, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5, παρ.8 του Ν.2052/1992 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2742/1999 (Φ.Ε.Κ.207/τ.Α' /7-10-99).

- ▶ Με τη διάταξη αυτή προβλέπεται και κλιμακούμενη μείωση του συντελεστή δόμησης (σ.δ.), ανάλογα με το εμβαδόν του ακινήτου



ΕΥΕΡΓΕΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- ▶ Η προσκύρωση των οικοπέδων, που δεν είναι άρτια και δεν δύνανται να τακτοποιηθούν είναι δυνατόν να αποφευχθεί σύμφωνα με τα ακόλουθα:
 - ▶ Άρθρο 3 του Ν.Δ.690/1948
 - ▶ Μεσοτοιχίες
 - ▶ Επίκοινος ιδιοκτησία
 - ▶ Μονομερής προσκύρωση
 - ▶ Διάθεση καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων
 - ▶ Άρθρο 25 του Ν.1337/1983
 - ▶ Κατ' εξαίρεση οικοδομησιμότητα
- ▶ Οι παραπάνω διατάξεις αποτελούν ευεργετήματα και όχι αρτιότητα κατά την παρέκκλιση και εισάχθηκαν προκειμένου να αποφευχθεί το επαχθές μέτρο της προσκύρωσης των οικοπέδων.
- ▶ Απαγορεύεται η εφαρμογή δύο ευεργετημάτων.



Ν.Δ./17-7-1923 (ΠΤΑΑΟ) ≠ Ν.1337/1983 (ΠΕ)

- Αποσπασματικές πράξεις ανά επισπεύδοντα
- Από μερικές ιδιοκτησίες έως ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο
- Λεκτικό – Διάγραμμα – Απόφαση Νομάρχη
- Γραφική καταμέτρηση
- Νομοθεσία: Ν.Δ.690/48, αρ.25 Ν.1337/1983, Γ.Ο.Κ., κλπ.
- Απόκτηση ΚΧ χώρων (Απόκτηση χώρων ΚΦ με ιδιαίτερη πράξη κύρηξης απαλλοτρίωσης)
- Ενιαία εφαρμογή του σχεδίου πόλης
- Ολόκληρη έκταση της πολεοδομικής μελέτης
- Πίνακας – Διάγραμμα – Απόφαση Νομάρχη
- Αναλυτικά στοιχεία
- Νομοθεσία: Ν.Δ.690/48, αρ.25 Ν.1337/1983, Γ.Ο.Κ., κλπ.
- Απόκτηση ΚΧ και ΚΦ χώρων (Ιδιαίτερη πράξη κύρηξης απαλλοτρίωσης μόνο για τμήματα χώρων ΚΦ που δεν αποκτήθηκαν από την εισφορά σε γη)
- Καταχωρίζεται στο ΕΚ και αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης οικοπέδου
- Εισφορά σε γη και χρήμα
- Τακτοποίηση και των εξολοκλήρου ρυμοτομούμενων οικοπέδων
- Τακτοποίηση με μεγαλύτερη ελευθερία στην αλλαγή σχήματος και θέσης.



ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΑ ΜΕ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΛΟΓΩ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

- ▶ Διάνοιξη οδού σε όλο το πλάτος και σε μήκος προσώπου τουλάχιστον ίσο με τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής
- ▶ Εναπομείναν αδιάνοικτο τμήμα προσώπου < 50% συνολικού μήκους του
- ▶ Υψομετρική μελέτη της οδού
- ▶ Εξασφάλιση επικοινωνίας οικοπέδου - Συνέχεια διανοιγόμενου τμήματος οδού με άλλον διανοιγμένο εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο ή οδό
- ▶ Διαπλάτυνση οδού: Απαιτήση υποβολής φακέλου σύνταξης πράξης αναλογισμού λόγω διαπλατύνσεως μαζί με υπεύθυνη δήλωση ότι θα επισπεύσει την όλη διαδικασία περαιώσεως της πράξης μέχρι την κοινοποίηση δια δικαστικού επιμελητού της κυρωμένης από τον Περιφερειάρχη πράξεως, επί ποινής διακοπής των οικοδομικών εργασιών μέχρι να εκπληρωθούν οι υποχρεώσεις του
- ▶ Κατεδάφιση επικειμένων
- ▶ Ασφαλτόστρωση, Κράσπεδα

Συνδέσεις με δίκτυα ΟΚΩ



ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Αρχικές – Οριστικές εγγραφές
- Καταχώριση οικοπέδου ως προς τα Δικαιώματα και τα Γεωμετρικά χαρακτηριστικά
- Προδιαγραφές
 - Όρια ανοχής
 - Μη εφαρμογή των γραμμών ρυμοτομίας
- Παραχώρηση σε κοινή χρήση
- Ζητήματα ιδιοκτησιακού καθεστώτος και ατελειών στην εφαρμογή διοικητικών πράξεων (ΠΤΑΑΟ, ΟΑ, κλπ.) που αναδεικνύονται με τις εγγραφές του ΕΚ



Αρτιότητα – Οικοδομησιμότητα
Οικοπέδων

ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΦΑΡΜΑΚΗ, ΑΤΜ, Αντιπρόεδρος ΣΔΑΤΜΒΕ

Υπάλληλος Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών Διεύθυνσης
Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών Δήμου Θεσσαλονίκης