

Τακτοποιήσεις : Έννοιες, πράξεις αναλογισμού

Περιέχει:

1. Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων
2. Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης
3. Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα οικοπέδων



Νοέμβριος 2024

Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου

Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971

ι. Εισαγωγή-Πρόλογος

Το παρόν πόνημα είναι μια προσφορά προς αυτούς που ασχολούνται με την πολεοδομία και την έκδοση αδειών οικοδομής.

Εδώ περιγράφω το ειδικό θέμα που αφορά την έννοια της τακτοποίησης των οικοπέδων και τα σχετικά με τις πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού.

ii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή-Πρόλογος	2
ii. Περιεχόμενα	3
iii. Νομοθεσία που διέπει την πολεοδόμηση στην Ελλάδα	4
vi. Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων	5
5.2. Άρθρο 3 του Ν.690/1948	5
5.2.1. Άρθρο 3.1. - Μεσοτοιχίες	5
5.3. Άρθρο 25 του Ν.1337/1983	6
v. Βιβλιογραφία	9
vi. Έργα του ιδίου	11
vi. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα	18

iii. Νομοθεσία που διέπει την πολεοδόμηση στην Ελλάδα

Η πρώτη μεγάλη άσκηση πολεοδομικής Πολιτικής στον Ελλαδικό χώρο γίνεται με το Ν.Δ. 17-7-1923 "Περί σχεδίων πόλεων, κωμών κ.τ.λ., - Ζώνες πόλεων".

Το Νομοθετικό αυτό Διάταγμα αποτελεί το πρώτο σύγχρονο εργαλείο πολεοδόμησης στη νεότερη Ελλάδα.

Για πολλά (εξήντα) χρόνια η ανάπτυξη του πολεοδομικού ιστού πόλεων και κωμών στηρίχθηκε και δουλεύτηκε μ' αυτό το εργαλείο.

Η ανάπτυξη, όμως, του ιστού των κωμών και των πόλεων, ιδίως αυτών, με την προσέλευση αγροτικών ή ημιαστικών μαζών, λόγω διαφόρων αναγκών του Κόσμου μετά το τέλος του Εμφυλίου, ήταν χωρίς κανένα μέτρο και Στην κυρκυριολεκτικά.

Η αδυναμία του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου του Ν.Δ. 17-7-1923 ν' αντιμετωπίσει με σύντομες διαδικασίες την ένταξη περιοχών μαζικά σε σχέδιο Πόλης, δημιούργησε την ανάγκη νομοθέτησης νέων διαδικασιών.

Έτσι, προέκυψε ο Ν. 1337/1983. Αμέσως άρχισε σ' όλη την επικράτεια η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.).

Εκείνο, που έχει σημασία για τον το Μηχανικό είναι ν' αντιληφθεί πόσο μεγάλη σημασία έχει η άριστη γνώση των Νόμων αυτών, και να κατανοήσει πλήρως ότι βασικές αρχές του Ν.Δ. του 1923 διέπουν και το πνεύμα του Ν. 1337/1983.

vi. Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων

5.2. Άρθρο 3 του Ν.690/1948

5.2.1.Άρθρο 3.1. - Μεσοτοιχίες

Η προσκύρωση των η 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**:

α. Εάν ένα οικόπεδο δεν έχει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν αρτιότητας τότε ελέγχεται εάν μπορεί να το αποκτήσει συνυπολογιζομένου του εμβαδού που καταλαμβάνεται από τις μεσοτοιχίες (το πάχος των μεσοτοιχιών υπολογίζεται σε 0,60.).

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

Σημειώνεται 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.

5.3. 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, μπορούν να θεωρηθούν κατά 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 εγκυκλίου 27/88 του Υπουργείου Πε.Χω.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 προϊσταμένων Νομικών Διευθύνσεων, που έγινε αποδεκτή με την εγκύκλιο Εγκ.93/87 του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε και την παρ.5 του άρθρου 24 του Γ.Ο.Κ./1985-2000).

Είναι πολύ σημαντικό να τονιστεί ότι οι παραπάνω διατάξεις δηλαδή το άρθρο 3 του Ν.Δ.690/1948 και το άρθρο 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 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.

v. Βιβλιογραφία

1. Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ., Σεμινάρια μικρής διάρκειας
Νοέμβριος 2012 .
2. Σάββας Λαδόπουλος - Αγρονόμος - τοπογράφος μηχανικός
(**Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού**)

vi. Έργα του ιδίου

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2^ο**
- 4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .**
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα**
- 6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**

- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης**
- 16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές**
- 17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.**
- 18. Ανελκυστήρες πολυκατοικιών, Δαπάνες, Συντήρηση, Αδειοδότηση, κ.λ.π., ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές .**
- 19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας**
- 20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος**

21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος II - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος

22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση

23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα

24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών

25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα

26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης

27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα.

28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .

29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ .

30. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) :
Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 ,
Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017.

31. Αιγιαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής,
Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά.

32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας.

33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά.

34.Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις.

35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα.

36. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου.

37. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α΄ - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας.

38. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών

Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.).

40. Ν. 4495-2017 - Τμήματα Δ', Ε' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης.

41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.

42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.

43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).

44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.

45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.

46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.

47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017.

**48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων
Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή**

49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .

50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .

51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .

52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε

53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης

**54. Θικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής –
Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.**

55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.

**56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για
Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.**

**57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά,
Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.**

58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.

**59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής
οικοδομής .**

**60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και
αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις**

**τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης
οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης,
Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα οικοπέδων .**

61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων

**62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι
πρέπει να γνωρίζετε**

**63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε
εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου
- Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.**

**64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος
κάλυψης**

vi. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 από μητέρα πρόσφυγα , καταγόμενη από την Αττάλεια της Μικράς Ασίας , και πατέρα Αθηναίο δεύτερης γενιάς καταγόμενο από το ορεινό Ροεινό Αρκαδίας.

Τελείωσε το 3^ο Δημοτικό σχολείο Παγκρατίου, γνωστό ως «Δραγάτη» , και τις γυμνασιακές και λυκειακές του σπουδές τις έκανε στο 1^ο γυμνάσιο και λύκειο Αιγάλεω .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. με υποτροφία και τελειώνει τη σχολή το 1971 .

Υπηρετεί στο πολεμικό ναυτικό ως έφεδρος αξιωματικός από το 1971 έως το 1974 και μετά την απόλυση του

δουλεύει για δυο περίπου χρόνια σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες όπου αποκτά εμπειρία σημαντικών έργων.

Στο μεταξύ ανοίγει το δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων.

Το 1979 εκλέγεται Δημοτικός Σύμβουλος στο Δήμο Αιγάλεω και Εκλέγεται Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου το 1982 .

Από το 1982 έως το 1987 διατελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής εταιρείας της Εμπορικής Τράπεζας «Ε.Ε.Γ.Ε.» , η οποία διαχειριζόταν τα ναυπηγεία Περάματος πρώην ιδιοκτησίας Ανδρεάδη.

Από το 1983 έως το 1987 εργάζεται σαν σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής πάνω στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) του αείμνηστου Αντώνη Τρίτση,

Από το 1987 έως το 1989 εργάζεται σαν σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

Από το έτος 1995 μέχρι το 2008 είναι εξωτερικός συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση της εμπορικής αξίας πάσης φύσεως ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θοδωρή.

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ

Εάν θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε