

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΜΕΡΟΣ Ι

ΕΚΠΟΝΗΣΗ-ΕΓΚΡΙΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΠΟΡΕΙΑ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

| | |
|--|-----------|
| § 1. Γενικά - Ισχύον σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού..... | 1 |
| § 2. Η πορεία και εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού | 2 |
| I. Παλαιό πολεοδομικό καθεστώς ν.δ. της 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων».... | 2 |
| A. Βασικές ρυθμίσεις | 2 |
| B. Έννοια - Κύρια χαρακτηριστικά..... | 6 |
| II. Ισχύον γενικό πολεοδομικό καθεστώς για την ίδρυση (έγκριση), ένταξη και επέκταση των πόλεων και γενικότερα των οικισμών (ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με το ν. 2508/1997 και ισχύει σήμερα) | 8 |
| § 3. Έκταση εφαρμογής του (παλαιού) πολεοδομικού καθεστώτος του ν.δ. της 17-7-1923 μετά την ισχύ του ν. 1337/1983 (νέου πολεοδομικού καθεστώτος) | 10 |
| § 4. Σχέση παλαιού (ν.δ. 17-7-1923) και νέου (ν. 1337/1983) πολεοδομικού καθεστώτος..... | 12 |
| I. Επέκταση του νέου στο παλαιό καθεστώς | 12 |
| II. Εφαρμογή διατάξεων του παλαιού στο νέο πολεοδομικό καθεστώς | 18 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

| | |
|--|-----------|
| § 1. Τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων..... | 19 |
| I. Γενικά - Περιορισμένη εφαρμογή πολεοδομικού καθεστώτος ν.δ. 17-7-1923: κατά κανόνα σε τροποποιήσεις ήδη εγκεκριμένων και κατ' εξαίρεση ιδρύσεις (εγκρίσεις) νέων ρυμοτομικών σχεδίων..... | 19 |
| II. Έννοια τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου | 21 |
| III. Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου και Περιβάλλον..... | 23 |
| IV. Είδη τροποποιήσεων..... | 24 |
| A. Γενική και μερική τροποποίηση | 24 |
| B. Τροποποίηση ευρείας και εντοπισμένης (τοπικής, σημειακής) έκτασης | 26 |

| | |
|---|-----------|
| V. Αρμοδιότητα τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων μετά το ν. 3852/2010 (Πρόγραμμα «Καθηλικράτνης»)..... | 34 |
| Α. Διοικητική αναδιάρθρωση της Χώρας και πολεοδομικός σχεδιασμός..... | 34 |
| Β. Αρμοδιότητες έγκρισης τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων | 35 |
| 1. Ο κανόνας: Ο Πρόεδρος Δημοκρατίας (έκδοση π.δ. με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ)..... | 35 |
| 2. Οι εξαιρέσεις: Πολεοδομικές αποφασιστικές αρμοδιότητες της Αποκεντρωμένης (κρατικής) Διοίκησης και της αιρετής πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης | 35 |
| § 2. Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση..... | 36 |
| § 3. Περιπτώσεις παρεμβάσεων σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια που δεν υπάγονται στη διαδικασία του ν.δ. της 17-7-1923..... | 41 |
| I. Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως | 42 |
| Α. Παλαιά ρύθμιση άρθρου 13 ν. 1337/1983 | 42 |
| Β. Νέα ρύθμιση: άρθρο 15 ν. 2508/1997 – Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως..... | 45 |
| II. Σχέδια Οργανωμένης Ανάπτυξης Αστικών Περιοχών..... | 48 |
| Α. Έννοια - Περιεχόμενο..... | 48 |
| Β. Διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και εφαρμογής..... | 49 |
| Γ. Πολεοδομική φύση | 51 |
| III. Ανάπλαση περιοχής ρυμοτομικού σχεδίου | 52 |
| Α. Πολεοδομική ανάπτυξη - Αναμόρφωση οικιστικών περιοχών..... | 52 |
| 1. Έννοια και σχέση πολεοδομικής ανάπτυξης και αναμόρφωσης..... | 52 |
| 2. Έννοια και σχέση πολεοδομικής αναμόρφωσης και ανάπτυξης | 52 |
| Β. Ανάπλαση πόλεων και οικισμών..... | 54 |
| 1. Έννοια - Προϋποθέσεις..... | 54 |
| 2. Είδη - Μορφές πολεοδομικών αναπλάσεων | 55 |
| 3. Προϋποθέσεις για την πραγματοποίηση της ανάπτυξης πόλεων..... | 55 |
| Γ. Ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης στην ανάπτυξη περιοχών..... | 56 |
| Δ. Διάκριση ανάπτυξης από την αναμόρφωση προβληματικής περιοχής | 56 |
| § 4. Παρέμβαση σε υπάρχοντα οικισμό με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους - Τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο..... | 57 |
| I. Πολεοδομικό καθεστώς π.δ. 20/30-8-1985 | 57 |
| II. Πολεοδομικό καθεστώς ν. 2508/1997 | 58 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

| | |
|---|------------|
| § 1. Έννοια ρυμοτομικού σχεδίου ή σχεδίου πόλεως..... | 61 |
| § 2. Τα δομικά στοιχεία (χώροι) του σχεδίου | 63 |
| I. Διάκριση των στοιχείων | 63 |
| II. Ανάλυση των στοιχείων | 65 |
| A. Κοινόχρηστοι χώροι..... | 65 |
| 1. Συνταγματική προστασία | 65 |
| 2. Ενδεικτική απαρίθμηση | 70 |
| 3. Τρόποι κτήσης της ιδιότητας της κοινοχρησίας..... | 71 |
| <i>A) Κτήση από το νόμο.....</i> | <i>71</i> |
| 1) Με συντέλεια της απαλλοτρίωσης | 71 |
| 2) Με παραίτηση των ιδιοκτητών (επίσπευση έγκρισης του σχεδίου από ιδιοκτήτες)..... | 72 |
| 3) Με αμνημονεύτου χρόνου παραγραφή | 75 |
| <i>B) Κτήση με ιδιωτική βούληση</i> | <i>78</i> |
| 4. Μετατροπή ιδιωτικών κοινόχρηστων χώρων σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους..... | 79 |
| 5. Μη δυνατότητα σχηματισμού εντός σχεδίου πόλεως κοινόχρηστων χώρων από ιδιωτική βούληση | 83 |
| 6. Προστασία των κοινόχρηστων χώρων | 89 |
| <i>A) Κοινόχρηστοι χώροι και δικαίωμα προσωπικότητας</i> | <i>89</i> |
| <i>B) Ποιες κατασκευές επιτρέπονται στους κοινόχρηστους χώρους</i> | <i>91</i> |
| B. Δομήσιμοι χώροι: ιδιωτικοί (οικόπεδα) και κοινωφελείς χώροι..... | 93 |
| 1. Ιδιωτικοί χώροι (οικόπεδα)..... | 93 |
| 2. Κοινωφελείς χώροι..... | 95 |
| <i>A) Γενική ρύθμιση</i> | <i>95</i> |
| <i>B) Ειδική ρύθμιση για σχολικά κτίρια</i> | <i>101</i> |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

| | |
|--|------------|
| § 1. Ύπαρξη εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κατά τη διαδικασία του ν.δ. της 17-7-1923 και μεταβολή των δομικών στοιχείων του | 105 |
| § 2. Ανάγκη τροποποίησης του εγκεκριμένου σχεδίου | 106 |
| I. Κάλυψη πολεοδομικών αναγκών (έννοια κοινής ανάγκης)..... | 106 |
| II. Διάφοροι άλληλοι παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη κατά την τροποποίηση (υπάρχουσα κατάσταση - οικονομική επιβάρυνση ΟΤΑ - ιδιωτικά συμφέροντα) ... | 117 |
| § 3. Περιορισμοί στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου | 123 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

| | |
|---|-----|
| § 1. Κίνηση της διαδικασίας εκπόνησews | 129 |
| I. Ποιος κινεί τη διαδικασία | 129 |
| II. Πρωτοβουλία δήμου ή κοινότητας | 131 |
| III. Πρωτοβουλία (αυτεπάγγελτη, οικειοθελής) Διοίκησης | 136 |
| IV. Επίσπευση (πρωτοβουλία) ιδιοκτητών (φυσικού ή νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου)..... | 139 |
| A. Γενικά..... | 139 |
| B. Εξασφάλιση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων | 142 |
| Γ. Η τύχη των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που καταργούνται με την τροποποίηση του σχεδίου | 143 |
| § 2. Σύνταξη της μελέτης (σχεδίου) τροποποίησης | 144 |
| I. Αποτύπωση - διερεύνηση της υπάρχουσας κατάστασης - Σύνταξη τοπογραφικού και χωροσταθμικού χάρτη..... | 144 |
| II. Κατάρτιση δικαιολογητικής έκθεσης | 147 |
| III. Παράλληλες ενέργειες: απαγόρευση - αναστολή οικοδομικών εργασιών..... | 147 |
| § 3. Δημοσιότητα της μελέτης (σχεδίου) τροποποίησης | 152 |
| I. Τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας | 152 |
| II. Αντιρρήσεις - ενστάσεις ενδιαφερομένων..... | 155 |
| III. Συνέπειες της μη τήρησης των διατυπώσεων δημοσιότητας της μελέτης..... | 161 |
| IV. Κριτική της τήρησης των διατυπώσεων δημοσιότητας | 162 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ

| | |
|--|-----|
| § 1. Υποβολή της μελέτης στη Διοίκηση (Υπουργείο ΠΕΚΑ, Αποκεντρωμένη Διοίκηση) ή τη δευτεροβάθμια τοπική αυτοδιοίκηση | 165 |
| I. Προαπαιτούμενα στοιχεία για την υποβολή της μελέτης..... | 165 |
| II. Ενέργειες της Διοικήσεως – Εισαγωγή της μελέτης στο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) | 165 |
| § 2. Έγκριση της μελέτης (σχεδίου) τροποποίησης | 169 |
| § 3. Δημοσίευση της διοικητικής πράξης έγκρισης και των σχετικών διαγραμμάτων στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως | 170 |
| § 4. Προσβολή της διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης | 175 |
| I. Διοικητική προστασία..... | 175 |
| A. Πριν την ισχύ του ν. 3852/2010 | 175 |
| B. Μετά την ισχύ του ν. 3852/2010 | 182 |
| II. Δικαστική προστασία (αίτηση ακυρώσεως) | 182 |

| | |
|--|-----|
| § 5. Νομική και πολεοδομική φύση της ίδρυσης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου | 187 |
| I. Νομική φύση | 187 |
| II. Πολεοδομική φύση | 189 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

| | |
|---|-----|
| § 1. Το σύνθετο περιεχόμενο του ρυμοτομικού σχεδίου: καθορισμός κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων, όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης των κτιρίων | 197 |
| § 2. Έννοια - Νομική φύση και έκταση επιβολής των όρων και περιορισμών δόμησης | 198 |
| I. Έννοια | 198 |
| A. Όροι δόμησης | 198 |
| B. Χρήση κτιρίων | 201 |
| II. Καθορισμός και έκταση των όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης των κτιρίων | 202 |
| III. Νομική φύση των όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης των κτιρίων ... | 202 |
| § 3. Διαδικασία θεσπίσεως των όρων και περιορισμών δόμησης των κτιρίων | 205 |
| § 4. Χρήσεις κτιρίων και χρήσεις γης | 207 |
| I. Καθορισμός χρήσεων κτιρίων..... | 207 |
| II. Μη κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης – Μικτές χρήσεις – Οργανική πόλη..... | 210 |
| III. Δυνατότητα αποφυγής καθορισμού μη συμβατών χρήσεων γης – Καθορισμός περιοχών για βιομηχανικές εγκαταστάσεις και αποθήκες σε ιδιαίτερο τμήμα εντός ή και εκτός σχεδίου πόλεως | 211 |

ΜΕΡΟΣ II

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ ΤΟΥ Ν.Δ. ΤΗΣ 17.7.1923

| | |
|--|-----|
| § 1. Αρμοδιότητες εφαρμογής και τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων | 215 |
| I. Ν. 3852/2010 «Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» | 215 |
| A. Αποκεντρωμένη Διοίκηση | 216 |
| B. Αιρετή Περιφέρεια (δευτεροβάθμια τοπική αυτοδιοίκηση) | 216 |

| | |
|--|------------|
| Γ. Δήμος (πρωτοβάθμια τοπική αυτοδιοίκηση) | 217 |
| II. Παρατηρήσεις επί των ρυθμίσεων του ν. 3852/2010..... | 218 |
| Α. Αποκεντρωμένη Διοίκηση | 218 |
| Β. Περιφέρεια | 219 |
| Γ. Δήμος | 220 |
| Δ. Συμπέρασμα: Περιορισμένη και με τον «Καλλικράτη» η μεταβίβαση πολιεοδομικών αρμοδιοτήτων στην τοπική αυτοδιοίκηση | 221 |
| § 2. Διαδικασίες εφαρμογής πολεοδομικών σχεδίων | 222 |
| § 3. Έκταση εφαρμογής της διαδικασίας του ν.δ. της 17.7.1923 | 224 |
| § 4. Τεχνική και νομική εφαρμογή..... | 226 |
| I. Τεχνική εφαρμογή..... | 226 |
| Α. Εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου στο έδαφος | 226 |
| 1. Υψομετρικός καθορισμός - Υψομετρική μελέτη | 226 |
| 2. Διαφορές μεταξύ του αρχικού εγκεκριμένου σχεδίου και των σχεδιαγραμμάτων εφαρμογής - Αποτύπωση σε μεγαλύτερη κλίμακα ... | 232 |
| Β. Ασυμφωνία μεταξύ του εγκεκριμένου σχεδίου και της εφαρμογής του στο έδαφος - Διόρθωση ή τροποποίηση του σχεδίου | 233 |
| II. Νομική εφαρμογή | 241 |
| Α. Πράξεις ρυμοτομίας, προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης..... | 241 |
| Β. Υποχρεωτικότητα των πράξεων εφαρμογής και διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης..... | 242 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗ (ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ) ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ

| | |
|---|------------|
| § 1. Γενικά περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως | 245 |
| § 2. Κήρυξη της απαλλοτριώσεως για την εφαρμογή σχεδίου πόλεως (ρυμοτομική απαλλοτριώση) | 249 |
| I. Κήρυξη λόγω ρυμοτομίας, προσκύρωσης και τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης | 249 |
| Α. Έννοια..... | 249 |
| Β. Τρόπος και χρόνος κήρυξης της απαλλοτριώσεως..... | 251 |
| II. Κήρυξη λόγω καθορισμού από το σχέδιο πόλεως χώρων για ανέγερση κοινοφελών κτιρίων | 253 |
| Α. Επιλογή χώρων για την ανέγερση κοινοφελών κτιρίων και εγκαταστάσεων | 253 |
| Β. Κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως | 260 |

| | |
|---|-----|
| § 3. Ανάκληση - άρση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης για την εφαρμογή σχεδίου πόλεως | 261 |
| I. Αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτριώσης (πάροδος 18μήνου από τον δικαστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης) | 261 |
| II. Μη αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτριώσης (πάροδος ευλόγου χρόνου από την κήρυξη της απαλλοτριώσης ή της δέσμευσης του ακινήτου)..... | 264 |
| III. Τρόπος άρσης της απαλλοτριώσης (ουσιαστική και τυπική άρση) – Υποχρέωση και άρνηση εκπλήρωσης της υποχρέωσης της Διοίκησης – Προσφυγή στο Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο του τόπου του ακινήτου | 267 |
| IV. Συμμόρφωση της Διοίκησης προς τη δικαστική απόφαση άρσης: Υποχρεωτική τροποποίηση του σχεδίου για επανεπιβολή της απαλλοτριώσης | 271 |
| V. Υποχρέωση εισφοράς σε γη μετά τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου ως κοινόχρηστου χώρου | 279 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ - ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

| | |
|--|-----|
| § 1. Αρτιότητα - Οικοδομησιμότητα οικοπέδων | 283 |
| I. Γενικά - Έννοια οικοπέδου..... | 283 |
| II. Νομικό πλαίσιο αρτιότητας οικοπέδων | 288 |
| III. Η γενική ρύθμιση αρτιότητας των οικοπέδων. Άρθρα 42 επ. ν.δ. 17.7.1923 | 289 |
| IV. Εξαιρέσεις (επιεικείς ρυθμίσεις) από τη γενική αρχή της αρτιότητας των οικοπέδων | 291 |
| A. Καθορισμός αρτιότητας σύμφωνα με το ΓΟΚ (άρθρο 6)..... | 291 |
| 1. Οικόπεδο που εντάσσεται στο σχέδιο μετά τη δημοσίευση του ΓΟΚ..... | 294 |
| 2. Οικόπεδο που βρίσκεται σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά τη δημοσίευση του ΓΟΚ..... | 295 |
| B. Η αρτιότητα των οικοπέδων κατά το άρθρο 25 του ν. 1337/1983..... | 297 |
| V. Οικόπεδα άρτια κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση..... | 302 |
| § 2. Κατάτμηση ακινήτων | 305 |
| I. Έννοια - Σχέση κατάτμησης και μεταβίβασης ακινήτων | 305 |
| II. Υπαίτια και ανυπαίτια κατάτμηση - Παράνομη και νόμιμη κατάτμηση | 307 |
| III. Κατάτμηση και αρτιότητα | 307 |
| IV. Απαγόρευση κατάτμησης | 308 |
| V. Κατάτμηση και τακτοποίηση..... | 316 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄
ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ - ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

| | |
|--|-----|
| § 1. Έννοια προσκύρωσης - τακτοποίησης | 319 |
| § 2. Τακτοποίηση ακινήτων | 321 |
| I. Ποια ακίνητα χρειάζονται τακτοποίηση..... | 321 |
| II. Υποχρέωση και διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης | 325 |
| III. Προϋποθέσεις τακτοποίησης ακινήτων..... | 329 |
| A. Τακτοποίηση ακινήτου σε σχέδια πόλεων του ν.δ. της 17.7.1923..... | 329 |
| B. Τακτοποίηση ακινήτων σε περιοχές εντάξεων ή επεκτάσεων του ν. 1337/1983 | 331 |
| § 3. Προσκύρωση μη αρτίων ακινήτων (κοινή προσκύρωση) | 331 |
| § 4. Ειδικές περιπτώσεις και συμπληρωματικές ρυθμίσεις προσκύρωσης και τακτοποίησης | 333 |
| I. Ν.δ. της 17-7-1923 | 333 |
| A. Τακτοποίηση και προσκύρωση οικοπέδων με οικοδομές (οικοδομημένα οικόπεδα)..... | 333 |
| B. Απαγόρευση δόμησης όταν υπάρχουν τακτοποιητέα όμορα οικόπεδα | 336 |
| Γ. Τακτοποίηση «τυφλών» οικοπέδων..... | 337 |
| II. Ν.δ. 690/1948..... | 340 |
| A. Τακτοποίηση του άρθρου 3 (ευεργετικές διατάξεις) | 340 |
| B. Συνοπλογοισμός των μεσοτοιχών για την αρτιότητα του οικοπέδου | 341 |
| Γ. Τακτοποίηση μη αρτίου κατά το εμβαδόν οικοπέδου με προσκύρωση τμήματος γειτονικού αρτίου οικοπέδου | 342 |
| Δ. Συνένωση των μη αρτίων οικοπέδων | 344 |
| E. Προσκύρωση καταργούμενου κοινόχρηστου χώρου για αρτιοποίηση ή τακτοποίηση οικοπέδων | 347 |
| 1. Δημόσιοι κοινόχρηστοι χώροι..... | 347 |
| 2. Ιδιωτικοί κοινόχρηστοι χώροι..... | 353 |
| ΣΤ. Μη εφαρμογή του άρθρου 3 του ν.δ. 690/1948 λόγω υπαίτιας κατάτμησης των οικοπέδων | 359 |
| III. Άρθρο 24 νέου ΓΟΚ (ν. 1577/1985)..... | 361 |
| A. Γενικά..... | 361 |
| B. Οικόπεδο που δεν μπορεί να τακτοποιηθεί για την απόκτηση προσώπου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση | 362 |
| Γ. Προσκύρωση καταργούμενου κοινόχρηστου χώρου σε «τυφλό» οικόπεδο | 364 |
| Δ. Προσκύρωση οικοπέδου που δεν μπορεί να αρτιοποιηθεί με τις διατάξεις του ν.δ. 690/1948..... | 365 |
| E. Προσκύρωση οικοπέδων που δεν επιδέχονται τακτοποίηση..... | 366 |

| | |
|---------------------------|-----|
| ΣΤ. Άλλες ρυθμίσεις | 367 |
|---------------------------|-----|

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΠΡΑΞΕΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ - ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗΣ - ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

| | |
|---|------------|
| § 1. Τηρητέα διαδικασία σε περίπτωση επίσπευσης της εφαρμογής του σχεδίου πόλεως από τον Δήμο ή Κοινότητα ή οποιονδήποτε άλλο εκτός από το Δημόσιο | 369 |
| I. Γενικά | 369 |
| II. Προκαταρκτική διαδικασία προσκύρωσης | 370 |
| III. Σύνταξη και έγκριση πράξεων ρυμοτομίας, προσκύρωσης - τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης | 371 |
| A. Έννοια - Περιεχόμενο - Δικαιολογητικός λόγος | 371 |
| B. Κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της πράξης ρυμοτομίας, προσκύρωσης και αναλογισμού | 375 |
| Γ. Υπόδειξη των ορίων των ακινήτων από τους ιδιοκτήτες | 377 |
| Δ. Σύνταξη της πράξης - Ενστάσεις ιδιοκτητών | 381 |
| E. Έγκριση (κύρωση) της πράξης ρυμοτομίας και αναλογισμού από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας (Γ.Γ.Π.) | 382 |
| ΣΤ. Προσφυγή στον Υπουργό ΠΕΚΑ κατά της απόφασης του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας | 388 |
| Ζ. Αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου | 391 |
| IV. Μη δυνατή, μετά τον ν. 1337/1983, η σύνταξη της πράξης ρυμοτομίας κ.λπ. σε περίπτωση υποβολής αίτησης χορήγησης αδειάς οικοδομής σε ρυμοτομούμενο ακίνητο | 393 |
| § 2. Τηρητέα διαδικασία σε περίπτωση επίσπευσης της εφαρμογής του σχεδίου πόλεως από το Δημόσιο | 397 |
| I. Δυνατότητα επισπεύσεως από το Δημόσιο | 397 |
| II. Μη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 32 επ. του ν.δ. της 17.7.1923 | 398 |
| § 3. Ευθύνη του κράτους και όχι μόνο των δήμων για την απόκτηση των κοινόχρηστων χώρων | 399 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΥΠΟΧΡΕΩΝ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΛΟΓΩ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ - ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗΣ -ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ

| | |
|---|------------|
| § 1. Διαδικασία καταβολής αποζημίωσης για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου | 407 |
| § 2. Προσκύρωση - Τακτοποίηση | 408 |

| | |
|---|-----|
| § 3. Ρυμοτόμηση ακινήτων | 409 |
| I. Διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων με επίσηυση του ΟΤΑ ή οιοδήποτε τρίτου εκτός από το Δημόσιο..... | 409 |
| A. Υποχρέωση ιδιοκτητών ακινήτου: Ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες..... | 410 |
| 1. Ένοια..... | 410 |
| 2. Έκταση αποζημίωσης (15μετρα ηωρίδα)..... | 415 |
| 3. Αυτοαποζημίωση | 420 |
| B. Υποχρέωση Δήμου ή Κοινότητας | 420 |
| Γ. Τρόπος αναλογισμού αποζημίωσης | 421 |
| 1. Γενικά..... | 421 |
| 2. Διάνοιξη οδών | 421 |
| 3. Διαπλάτυση (διεύρυνση) οδών | 425 |
| 4. Μετάθεση (μετατόπιση) οδού..... | 427 |
| 5. Διάνοιξη πλατειών και ριοιών, πηην οδών, κοινόχρηστων χώρων..... | 428 |
| A) Κατάληψη οικοπέδων καθ' όλο το πλάτος του κοινόχρηστου χώρου..... | 428 |
| B) Κατάληψη εν μέρει οικοπέδων και εν μέρει παλαιών οδών | 430 |
| 6. Διάνοιξη πλατειών και ριοιών, πηην οδών, κοινόχρηστων χώρων ή λόγω τροποποίησης του σχεδίου πόλης..... | 431 |
| 7. Διεύρυνση πλατειών και ριοιών, πηην οδών, κοινόχρηστων χώρων ή λόγω τροποποίησης του σχεδίου πόλης..... | 432 |
| 8. Εισφορά για τη διάνοιξη ευρέων κοινόχρηστων χώρων | 432 |
| 9. Αναλογισμός αποζημίωσης για διάνοιξη οδών άνω των 30 μέτρων με επίσηυση του Δημοσίου..... | 433 |
| A) Υπόχρεοι αποζημίωσης..... | 433 |
| B) Τρόπος υπολογισμού αποζημίωσης | 434 |
| II. Εφαρμογή σχεδίου πόλης με επίσηυση του Δημοσίου | 435 |
| III. Επίσηυση εφαρμογής σχεδίου πόλης από ιδιώτες (ιδιοκτήτες)..... | 437 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΗΣ ΤΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ

| | |
|--|-----|
| § 1. Το δικαίωμα του ιδιοκτήτη για δικαστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης και η παραγραφή του | 439 |
| § 2. Προσδιορισμός αποζημίωσης | 442 |
| I. Αποζημίωση πλήρης | 442 |
| II. Είδος αποζημίωσης: αποζημίωση χρηματική και σε ακίνητο περιουσιακό στοιχείο | 444 |
| § 3. Απαλλοτρίωση τμήματος ακινήτου (τμηματική απαλλοτρίωση) | 444 |

| | |
|---|-----|
| § 4. Δικαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης | 447 |
| I. Αρμόδια δικαστήρια και διαδικασία - Προσωρινός προσδιορισμός αποζημίωσης | 447 |
| II. Οριστικός προσδιορισμός | 459 |
| § 5. Περάτωση της διαδικασίας ρυμοτομίας, προσκυρώσεως και τακτοποιήσεως | 464 |
| I. Συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως | 464 |
| II. Τμηματική εφαρμογή του σχεδίου πόλεως | 470 |
| III. Χρονικός προσδιορισμός της συντέλεσης της απαλλοτριώσεως λόγω ρυμοτομίας, προσκυρώσεως ή τακτοποιήσεως | 476 |
| ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ | 479 |
| ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ | 483 |