

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΤΕΧΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Ο ΦΥΣΙΚΟΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	4
1.1. ΧΕΡΣΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ	4
1.2. ΘΑΛΑΣΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ	4
2. ΠΟΛΕΔΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ – ΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	4
2.1. ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ	4
2.1.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ	4
2.1.2. ΠΟΛΕΟΔΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ – ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ)	4
2.1.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	5
2.2. ΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΓΟΚ	5
3. ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	8
3.1. ΟΡΙΣΜΟΙ	8
3.2. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ	8
3.2.1. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ	8
3.2.2. ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΝΟΜΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΔΑΣΜΟΙ	9
3.2.3. ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ	12
3.2.4. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	13
3.2.5. ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ	13
3.3. ΔΙΑΝΟΙΞΗ ΑΡΤΗΡΙΩΝ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ (Ν.653/77)	14
4. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ	15

ΣΥΜΒΑΣΗ	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΚΤ5-13	ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
4.1. ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΑ		15
4.2. ΣΥΝΕΝΩΣΕΙΣ		15
4.3. ΚΑΤΑΤΜΗΣΕΙΣ		16
4.3.1. ΚΑΤΑΤΜΗΣΕΙΣ		16
4.4. ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ		17
4.4.1. ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΝΔ 17.07.1923		18
4.4.2. ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ Ν. 720/77		19
4.4.3. ΧΡΟΝΟΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ		19
5. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ		20
5.1. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ		20
5.2. ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΔ		21
5.3. ΤΑ ΡΕΜΑΤΑ ΣΤΟ ΤΔ		22
6. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ		23
6.1. ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ		23
6.2. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ		24
6.2.1. ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ		24
6.2.2. ΑΙΓΙΑΛΟΣ		25
6.2.3. ΠΑΡΑΛΙΑ		25
6.2.4. ΠΑΛΑΙΟΣ ΑΙΓΙΑΛΟΣ		26
6.2.5. ΥΔΑΤΑ		26
6.2.6. ΟΧΘΕΣ ΠΛΕΥΣΙΜΩΝ ΠΟΤΑΜΩΝ		26
6.2.7. ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΚΤΑΣΕΙΣ		26

ΣΥΜΒΑΣΗ	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΚΤ5-13	ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
6.2.8. ΛΑΤΟΜΕΙΑ		27
6.3. ΦΟΡΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ		27
6.4. ΑΚΙΝΗΤΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ		28
6.4.1. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ		28
6.4.2. ΑΝΤΑΛΛΑΞΙΜΑ ΚΤΗΜΑΤΑ		28
6.4.3. ΕΘΝΙΚΑ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΑ		28
6.4.4. ΣΧΟΛΑΖΟΥΣΕΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ		29
6.5. ΑΚΙΝΗΤΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ		29
6.6. ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ		29
7. ΑΚΙΝΗΤΑ		30
7.1. ΟΡΙΣΜΟΙ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		30
7.1.1. ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ		31
7.1.2. ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ		31
7.1.3. ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ		32
7.1.4. ΣΥΝΘΕΤΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ Η ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΕΠΙ ΚΑΘΕΤΟΥ		32
7.1.5. ΕΙΔΙΚΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ		32

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Ο ΦΥΣΙΚΟΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

1.1. ΧΕΡΣΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

- Χρήση: Αστικός, Αγροτικός, Δασικός
- Οικονομία: Εντός συναλλαγής / Εκτός Συναλλαγής
- Ιδιοκτησιακό: Ιδιωτικός, Δημόσιος

1.2. ΘΑΛΑΣΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

- τα εσωτερικά ύδατα (internal waters) ή ακριβέστερα τα εσωτερικά θαλάσσια ύδατα.
- την αιγιαλίτιδα ζώνη ή χωρική θάλασσα (territorial sea) ή χωρικά ύδατα. Στη ζώνη αυτήν περιλαμβάνεται και η κυριαρχία στον υπερκείμενο εθνικό εναέριο χώρο (national air space).
- την ανοικτή θάλασσα (high sea). Στη ζώνη αυτήν περιλαμβάνεται και ο υπερκείμενος διεθνής εναέριος χώρος (international air space).
- τη συνορεύουσα ζώνη (contiguous zone), που δικαιούνται τα κράτη να κηρύξουν πέραν της αιγιαλίτιδας ζώνης τους.
- την αποκλειστική οικονομική ζώνη (exclusive economic zone), που δικαιούνται τα κράτη να κηρύξουν πέραν της αιγιαλίτιδας ζώνης τους.
- την υφαλοκρηπίδα (continental shelf), που εκφράζει τα κυριαρχικά δικαιώματα των κρατών σε ορισμένη περιοχή του βυθού της ανοικτής θάλασσας.
- την περιοχή του διεθνούς βυθού, η οποία χαρακτηρίζεται ως κοινό κτήμα της ανθρωπότητας.
-

2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ – ΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

2.1. ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ

2.1.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

- Εθνικό
- Ειδικά
- Περιφερειακά
- Ρυθμιστικά

2.1.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ – ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ)

ΓΠΣ – Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια

- ΣΧΟΟΑΠ – Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
- Ρυμοτομικά

ΣΥΜΒΑΣΗ	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΚΤ5-13	ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Πολεοδομικές Μελέτες,
- Οριοθετήσεις οικισμών πορ 1923)
- Ρυμοτομικά σχέδια Υπ. Γεωργίας
- Ρυμοτομικά σχέδια Υπ. Κοινωνικής Πρόνοιας

ΖΩΝΕΣ

- ΖΟΕ – Ζώνη Οκιστικού Ελέγχου
- Ζώνη Πόλης (αυτοδ'ικαία πλάτους 500 μ.)

2.1.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

- Πόλεις - Οικισμοί με πληθυσμό > 2.000 κατοίκους
- Οικισμοί Προοφιστάμενοι του 1923 – Οριοθέτηση
- Οικισμοί αποκατάστασης Ακτημόνων ή Προσφύγων
- Οικισμοί μέχρι 2.000 Κατοίκους
- Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί

2.2. ΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΓΟΚ

Ορισμοί. Στο άρθρ.2 του Γ.Ο.Κ. όπως ισχύει σήμερα δίδονται οι κάτωθι ορισμοί:

- εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλεως ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
- κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε άλλον νόμιμο τρόπο.
- κοινωφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού, που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφελείας.
- δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.
- πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.
- πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονά του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της κάθετης στον άξονα στο σημείο αυτό.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- οικοδομικό τετράγωνο (Ο.ΤΓ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.
- όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι οριακές γραμμές, που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.
- ρυμοτομική γραμμή είναι εκείνη, που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.
- οικοδομική γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου, που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.
- προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.
- γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίου εξ αδιαιρέτου.
- οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
- όρια οικοπέδου είναι οι γραμμές, που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.
- πρόσωπο οικοπέδου είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.
- οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση.
- κτήριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις.
- κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.
- εγκατάσταση είναι η κατασκευή, που χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτηρίων
- φέρουσα κατασκευή κτηρίου είναι το τμήμα, που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα και τα ωφέλιμα φορτία του κτηρίου.
- ειδικά κτήρια είναι τα κτήρια, των οποίων κύριος προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωσή τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση.
- κοινής χρήσης χώροι του κτηρίου και του οικοπέδου είναι οι χώροι, που προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους του κτηρίου.
- όροφοι είναι τα τμήματα του κτηρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος.
- υπόγειο είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1.50m ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια, που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτηρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.
- ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας, που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
- συντελεστής δόμησης (ΣΔ) είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτηρίων, που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικοπέδο σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.
- συντελεστής κατ'όγκο εκμετάλλευσης (σο) του οικοπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό όγκο του κτηρίου, που μπορεί να κατασκευαστεί πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.
- υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος, που αφήνεται ακάλυπτος, ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης, που ισχύει στην περιοχή.
- ύψος κτηρίου σε ορισμένη θέση του είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους ή φυσικού εδάφους), έως τη στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωσή της στη θέση αυτή. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτηρίου.
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτηρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση, εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.
- ημιυπαίθριος χώρος του κτηρίου είναι ο στεγασμένος χώρος του κτηρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου, που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων.
- υπαίθριος χώρος του κτηρίου είναι ο ελεύθερος χώρος, που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του.
- αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του οικοπέδου ή του κτηρίου, που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτήριο ή τα κτήρια του οικοπέδου.
- όψεις του κτηρίου είναι οι επιφάνειες του κτηρίου, που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.
- κύρια όψη ή πρόσοψη είναι κάθε όψη του κτηρίου, που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο.
- αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτηρίου, που σκοπό έχουν την αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεών του.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- εξώστης είναι η οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου ορόφου ή δώματος, η οποία προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών πέραν από τις επιφάνειες των όψεων του κτηρίου και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων.
- προστέγασμα είναι η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέραν από τις επιφάνειες των όψεων του κτηρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης.
- περίφραγμα είναι η κατασκευή, με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.
- βόθρος είναι χώρος κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, στον οποίο συγκεντρώνονται τα λύματα του κτηρίου ή τα όμβρια ύδατα.
- παρόδια στοά είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό στεγασμένος ελεύθερος χώρος του οικοπέδου, που κατασκευάζεται σε επαφή με την οικοδομική γραμμή στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή από τους όρους δόμησης της περιοχής.
- εσωτερική στοά είναι ο στεγασμένος ελεύθερος χώρος, που συνδέει κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή προκήπια μεταξύ τους ή κοινόχρηστους χώρους του οικισμού με ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.
- παθητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού είναι οι τεχνικές ή οι κατασκευές, που εμπεριέχονται στο σχεδιάσμα των κτηρίων και προσαρμίζονται κατάλληλα στο περιβάλλον (κέλυφος) τους, με τρόπο ώστε να διευκολύνουν την καλύτερη εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας για τη θέρμανση των κτηρίων καθώς και στην αξιοποίηση των δροσερών ανέμων για τη φυσική τους ψύξη.

3. ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

3.1. ΟΡΙΣΜΟΙ

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ. Ενιαίο, εκτός σχεδίου τεμάχιο γης χρησιμοποιούμενο για καλλιέργεια

3.2. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

3.2.1. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

- Φυσική διανομή
- Συστηματική διανομή
- Διανομή
- Αναδασμός

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

3.2.2. ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΝΟΜΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΔΑΣΜΟΙ

3.2.2.1 ΟΡΙΣΜΟΙ

Διανομή είναι η πράξη της Διοίκησης (Δ.Π.) με την οποία διανέμονται σε δικαιούχους σχηματισμένα από παλαιότερα αγροτεμάχια.

Αναδασμός είναι ο ανασχεδιασμός των αγροτεμαχίων μιας περιοχής με σκοπό την απόδοση στους δικαιούχους ενιαίων αγροτεμαχίων.

Οι πράξεις αυτές συνοδεύονται από διγράμματα και πίνακες

Οποιαδήποτε εμφανιζόμενη μεταβολή της υλοποιημένης κατάστασης σε σχέση με τα υπόβαθρα των ΔΠ θα πρέπει να θεμελιώνεται σε δικαιοπραξίες που αναφέρονται σε αρχικά τεμάχια (κατατμήσεις / συνενώσεις) ώστε να είναι αποδεκτές κατά την σχεδίαση.

Σε άλλη περίπτωση, οι αποκλίσεις από τα σχέδια των Δ.Π. δεν λαμβάνονται υπ' όψιν.

Οι Δ.Π. Διανομών αγροτικών και αστικών γαιών στις παραμεθόριων περιοχών και για όσους κλήρους έχουν προέλθει από αποστραγγιζόμενες γαίες η κτήση της κυριότητας επέρχεται με τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου ως οριστικού τίτλου κυριότητας (άρ 1 και 14 α.ν. 1722/1939 και ν.δ. 1189/1972), βλ. αναλυτική οδηγία Κτηματολόγιο-ερμηνευτικές οδηγίες για την εφαρμογή του Ν.2308/1995 ΚΑΙ παρ. 15.για την περίπτωση της άτυπης αναδιανομής γαιών ή νομής άλλων γαιών από αυτές που αναφέρονται στον τίτλο διανομής

Αντίθετα, οι Αναδασμοί αποτελούν πρωτότυπη αιτία κτήσης και η κυριότητα των δικαιούχων θεμελιώνεται με την δημοσίευση του ΦΕΚ Κύρωσης του Αναδασμού. Ως εκ τούτου αποδεκτός συνδυασμός τίτλων για τη θεμελίωση δικαιωμάτων κυριότητας γεωτεμαχίων που συμμετέχουν σε Αναδασμό είναι εκτός του παραχωρητηρίου από δημόσιο φορέα αυτής, και παραχωρητήριο Νομής από Αναδασμό σε συνδυασμό με το ΦΕΚ Κύρωσης αυτού.

3.2.2.2 ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΑ

Ως κληροτεμάχια νοούνται τα αγροτεμάχια, ως έχουν οριστεί, που παραχωρήθηκαν ως αγροτικός κλήρος από το ελληνικό δημόσιο στους ακτήμονες καλλιεργητές για την αγροτική τους αποκατάσταση, με τίτλους κυριότητας από το Υπουργείο Γεωργίας ή τη Διεύθυνση Γεωργίας του αρμόδιου κάθε φορά νομού ή την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος και τα οποία είναι κτηματογραφημένα βάσει του ν.478/43 "περί αγροτικού κτηματολογίου", φέρουν αριθμό κληροτεμαχίου και όλα αυτά κατ'εφαρμογή της ειδικής εποικιστικής νομοθεσίας, από την οποία και διέπονται.

Οι παραχωρηθέντες κλήροι στους ακτήμονες καλλιεργητές διακρίνονται σε γεωργικούς κλήρους, εφημεριακούς κλήρους συντήρησης, επαγγελματικούς και συνεταιρικούς. Το βασικό νομικό πλαίσιο που διέπει την αγροτική αποκατάσταση και τη μεταβίβαση κληροτεμαχίων περιλαμβάνει το ν.2258/52, το ν.δ.2185/52, το ν.δ.2536/53, το ν.δ.3958/59, το β.δ.330/60, τον .α.ν.431/68, το ν.δ. 1189/72, το ν.δ. 174/74, ο ν.674/77.

3.2.2.3 ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΕΠΙΚΟΙΣΤΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

- Απαγόρευση κατάτμησης των αρχικών κληροτεμαχίων.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Η κυριότητα των κληρούχων επί του κλήρου αποκτάται (άρθ.189, Αγρ. Κώδικα) από τη δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ. της απόφασης του Υπουργού Γεωργίας και όχι από την έκδοση και μεταγραφή του τίτλου κυριότητας. Για κληροτεμάχια στις παραμεθόριες η κυριότητα αποκτάται με την έκδοση και μεταγραφή του τίτλου κυριότητας. Ο τίτλος εκδίδεται και μετά τον θάνατο του κληρούχου.
- Επικύρωση, με αναδρομική ισχύ, ενώπιον Ειρηνοδίκη των προσυμφώνων ή ιδιωτικών συμφωνητικών, ήτοι των ανώμαλων δικαιοπραξιών – μεταβιβάσεων προιν την απόκτηση της κυριότητας επί του κληροτεμαχίου. Το ούτως μεταβιβασθέν τμήμα του κληροτεναχίου παύει να έχει τη νομική ιδιότητα του ακέραιου και δεν διέπεται πλέον από τις διατάξεις της εποικιστικής νομοθεσίας.

3.2.2.4 ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

Για την μεταβίβαση αρχικών κληροτεμαχίων απαιτείται:

- να έχει εκδοθεί και μεταγραφεί ο τίτλος κυριότητας.
- να είναι πλήρως εξοφλημένο το τυχόν οφειλόμενο προς το δημόσιο τίμημα.

Σήμερα:

- Το σύνολο των τίτλων κτήσης των κλήρων της επικράτειας, έχει εκδοθεί.
- Αν δεν έχει μεταγραφεί ο τίτλος, λαμβάνεται από τη διεύθυνση Γεωργίας του νομού αντίγραφο και μεταγράφεται "επιμελεία παντός έχοντος έννομο συμφέρον".
- Οφειλές κληρούχων, που αποκαταστάθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της εποικιστικής νομοθεσίας και προέρχονται από παραχωρήσεις γεωργικών, οικοπεδικών και κτηνοτροφικών κλήρων, διαγράφηκαν (άρθ.21, ν. 1644/86).

3.2.2.5 ΚΑΤΑΤΜΗΣΕΙΣ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΚΛΗΡΩΝ

Για την κτήση της κυριότητας σύμφωνα με το νόμο 4452/1964 "περί επικύρωσης ανωμάτων δικαιοπραξιών επί γεωργικών κλήρων" η απόφαση του Ειρηνοδικείου που επικυρώνει τη μεταβίβαση συνιστά τίτλο κυριότητας και θα πρέπει να προσκομίζεται μαζί με το πιστοποιητικό μεταγραφής της από το Υποθηκοφυλακείο. Κάθε άλλη κατάτμηση κληροτεμαχίου απαγορεύεται και ως εκ τούτου είναι άκυρη

3.2.2.6 ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

- Απαγορεύεται η κατάτμηση κληροτεμαχίων κατά τις μεταβιβάσεις
- Απαγορεύεται η κατάτμηση μερίδας αναδασμού προερχόμενης αμιγώς η εμερικώς από κληροτεμαχία
- Επιτρέπεται η κατάτμηση μερίδας αναδασμού προερχόμενης αμιγώς από αγροτεμάχια

Η απαγόρευση κατάτμησης δεν αφορά στη μεταβίβαση ποσοστού εξ αδιαιρέτου και στη μεταβίβαση κατά τις διατάξεις περί οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, αφού στις δύο τελευταίες περιπτώσεις, το κληροτεμάχιο παραμένει αδιαίρετο.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ

Επιτρέπεται η κατάτμηση κληροτεμαχίων:

- Επί μεταβιβάσεων κληροτεμαχίων, που εκούσια μεταβιβάσθηκαν από τους ιδιοκτήτες τους σε κληρούχους.
- Επί μεταβιβάσεων κληροτεμαχίων κειμένων εντός ρυμοτομικού σχεδίου ή χωρίων ή εντός ορίων οικισμών (άρθ.8, ν.3147/03), υπό την προϋπόθεση ότι τόσο το μεταβιβαζόμενο όσο και το εναπομένον, σύμφωνα με βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής, πληρούν τα κατά τις οικείες διατάξεις ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων.
- Κληροτεμαχίων στα οποία υπάρχει σκοπός ανέγερσης τουριστικών εγκαταστάσεων, μετά από έγγραφη γνώμη του Ε.Ο.Τ.
- Εφημεριακών ή σχολικών κλήρων, για την ανέγερση ή επισκευή ναών ή σχολείων.
- οικοπεδικών κλήρων, στους οποίους από του έτους 1968 τουλάχιστον επιτρεπόταν η κατάτμηση σε άρτια όμως οικόπεδα, σύμφωνα με τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθ.1, α.ν.431/68 και άρθ.2, α.ν.690/48.
- Επί μεταβιβαστικών κλήρων προς το δημόσιο, δήμους ή κοινότητες, ν.π.δ.δ. κ.τ.λ. για ορισμένους σκοπούς.
- Επί μεταβιβαστικών κλήρων προς νομικά ή φυσικά πρόσωπα για ίδρυση ή επέκταση βιομηχανιών πάσης φύσεως όχι όμως και βιοτεχνιών.
- Επί μεταβιβάσεων κλήρων προς τον Ο.Τ.Ε. ή τη Δ.Ε.Η. για την ανέγερση ή τοποθέτηση διαφόρων εγκαταστάσεών τους.
- Επιτρέπεται η κατάτμηση τμημάτων κληροτεμαχίων τα οποία μεταβιβάσθηκαν βάσει προϊσχυουσών διατάξεων που επέτρεπαν την κατάτμηση:
 - Από το 1949 (ισχύος Αγρ. Κώδικα) μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.δ.3958/59.
 - Από το 1959 (ισχύος ν.δ.3958/59) μέχρι την έναρξη ισχύος του α.ν.431/68.
 - Από το 1968 (ισχύος α.ν.431/68) μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.666/77, αν το κληροτεμάχιο βρισκόταν εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεων ή οικισμών ή εντός περιοχής τουριστικής ή κατάλληλης για παραθερισμό, μετά από βεβαίωση των αρμόδιων υπηρεσιών προσαρτημένες στο συμβόλαιο.
 - Από το 1977 (ισχύος του ν.666/77) μέχρι σήμερα, αν το κληροτεμάχιο ευρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως ή οικισμών, υπό την προϋπόθεση ότι τόσο το μεταβιβαζόμενο τμήμα, όσο και το εναπομένον πληρούν τα κατά τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου τα οποία, δεικνύονται με βεβαίωση πολεοδομίας ή του Ε.Ο.Τ. αν πρόκειται για ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων.

Επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, η κατάτμηση μεταβιβασθέντων τμημάτων κληροτεμαχίων με ανώμαλες δικαιοπραξίες για τα οποία είχαν συνταχθεί προσύμφωνα ή οριστικά συμβόλαια.

Επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η κατάτμηση κληροτεμαχίων εντός Ζ.Ο.Ε. με τους όρους αυτής.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

3.2.3. ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

3.2.3.1 ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ / ΚΟΙΝΟΤΙΚΟΙ ΟΔΟΙ

Ως δημοτικές ή κοινοτικές οδοί, θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του ίδιου δήμου ή κοινότητας μεταξύ των οικισμών όμορων δήμων ή κοινοτήτων ή με διεθνείς, εθνικές ή επαρχιακές οδούς.

3.2.3.2 ΑΓΡΟΤΙΚΟΙ ΟΔΟΙ

Ως αγροτικοί δρόμοι αναφέρονται (άρθ.4, π.δ.25/28.11.1929) "αι άγουσαι από χωρίων προς κτηματικός αυτών περιφερείας". Επίσης οι κοινόχρηστοι πρέπει να θεωρηθούν ότι αποτελούν ειδικότερη κατηγορία των δημοτικών ή κοινοτικών δρόμων (ν.3155/55), δεδομένου ότι η έννοια των δημοτικών ή κοινοτικών δρόμων είναι ευρεία και περιλαμβάνει και τους δρόμους που εξυπηρετούν "τις πάσης φύσεως ανάγκες ενός δήμου ή μιας κοινότητας μέσα στα διοικητικά όρια αυτού".

Με αναγνώριση των σχηματισθέντων μέχρι της ισχύος του ν.651/77 ιδιωτικών οδών ως αγροτικών (άρθ.6, ν.720/77), διευκολύνθηκε και εγκυροποιήθηκε η μεταβίβαση των γηπέδων από παράνομες καταμήσεις καθώς επίσης και η δόμηση των τμημάτων αυτών. Στη συνέχεια με την κατάργηση των τελευταίων εδαφίων του άρθ.6, ν.720/77 δια του άρθ.43, ν. 1337/83 και σύμφωνα με σχετική γνωμοδότηση 1031/86 δεν επήλθε μεταβολή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των οδών αυτών, οι οποίες θεωρήθηκαν απλώς κοινόχρηστοι χώροι για την εξυπηρέτηση των αγροτεμαχίων, που έχουν πρόσοψη σ'αυτές.

Η πρόθεση εκ των αλλαγών ήταν να μην επιτραπεί η περαιτέρω έμμεση δημιουργία των ιδιωτικών ρυμοτομικών σχεδίων, την οποία διευκόλυναν οι αγροτικοί δρόμοι. Η έκταση δε που καταλάμβαναν οι δρόμοι αυτοί, επανήλθε στη νομική κατάσταση, στην οποία βρισκόταν πριν από το ν.720/77, ήτοι αποτελούν τμήμα της ιδιοκτησίας εκείνης σε βάρος της οποίας οι δρόμοι είχαν δημιουργηθεί, εκτός εάν ο ιδιοκτήτης παραιτήθηκε από την κυριότητα, σε μεταβιβαστικά συμβόλαια. Ο νομοθέτης θέλησε με τον τρόπο αυτό, όχι να καταργήσει, αλλά ν'αφαιρέσει την ονομασία των δρόμων αυτών, ως αγροτικών.

3.2.3.3 ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΗ

Σύμφωνα με την εγκύκλιο Ε35083/28.09.1967/Υπ. Δημ. Έργων, στις εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης περιοχές "η δημιουργία γηπέδων δια καταμήσεως επιφάνειας 4.000m² και άνω, μετά οδών προσπελάσεως προς αυτά, δεν θεωρείται σχηματισμός ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας".

Μετά την ισχύ του ν.651/27.07.1977 και σύμφωνα με την εγκύκλιο Ε26033/16.08.1977/Υπ. Δημ. Έργων διευκρινίσθηκε ότι απαγορεύεται η δημιουργία ιδιωτικών οδών στις εκτός σχεδίου περιοχές, εκτός των καλλιεργούμενων εκτάσεων, όπου επιτρέπεται η δημιουργία ιδιωτικών οδών για την μεταφορά των γεωργικών προϊόντων μόνο.

"Κατά συνέπεια, μεταβιβαζόμενα άρτια γήπεδα εκτάσεως 4.000m², πρέπει να εξασφαλίζουν προσπέλαση προς οδούς, που αναφέρονται στο άρθ.6, π.δ.23.10.1928 ή προς αγροτικούς με δικαίωμα δουλείας, βάσει συμβολαιογραφικού εγγράφου ή με παροχή διόδου βάσει δικαστικής αποφάσεως κατά τις διατάξεις του α.κ".

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Εφ'όσον λοιπόν άρτια ή μη αγροτεμάχια δημιουργήθηκαν προ της ισχύος του ν.651/77 με σχηματισμό ιδιωτικών δρόμων ή άνευ αυτών "τυφλά" εγκυροποιήθηκαν με το άρθ.6, ν.720/77 και ισχύουν τα προηγουμένως αναφερθέντα. Με τα άρθ.10, 23 ν.3212/03, δεν επιτρέπεται πλέον εφ'εξής η δόμηση στα "τυφλά" αγροτεμάχια, που υφίσταντο κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού. Μετά τον ν.651/77 όμως, απαγορεύεται η δημιουργία ιδιωτικών οδών, εκτός της εξαίρεσης για τη μεταφορά των προϊόντων, διότι θεωρείται σχηματισμός ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας. Επιτρέπεται όμως να εξασφαλίζουν στα αγροτεμάχια αυτά προσπέλαση προς οδούς είτε με σύσταση δουλείας είτε με παροχή διόδου. Έτσι διαφοροποιείται η έννοια της δημιουργίας ιδιωτικών οδών και κοινοχρήστων χώρων από την εξασφάλιση προσπέλασης με δουλεία ή παροχή διόδου η οποία δεν είναι κοινόχρηστοι και υπηρετεί μόνο ένα πρόσωπο (προσίοπική δουλεία) ή ένα ακίνητο (πραγματική δουλεία). Είναι αυτονόητο ότι η εξασφάλιση της προσπέλασης μπορεί να προβλέπεται στο συμβόλαιο μεταβίβασης ή να γίνει μεταγενέστερα από αυτό.

3.2.4. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Με το άρθ.6, ν.2052/92 η δυνατότητα σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας, που προβλεπόταν με το άρθ. 1 του ν.δ. 1024/71 ορίζεται ότι υπάρχει μόνο στις εξής περιπτώσεις:

- σε οικόπεδα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως.
- εντός ορίων οικισμών, που προϋπήρξαν του έτους 1923.
- εντός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, που καθορίζονται σύμφωνα με το π.δ. από 24.04.1985.

Με το ίδιο νομοθέτημα η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στις εκτός σχεδίου περιοχές μέχρι την ισχύ του ν.2052/92 είναι νόμιμες, μετά από την ισχύ του ν. 2052/92 στις 05.06.92 απαγορεύεται να καταρτίζεται.

3.2.5. ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ

Νομή αγροτεμαχίων του δημοσίου και μεταβιβάσεις αγροτεμαχίων. Όπως αναφέρθηκε ήδη οι μεταγραφές πράξεων εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα υποθηκοφυλακεία της χώρας δεν έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα σε σχέση με το δημόσιο, διότι σε κάθε μια από τις τρεις βασικές χρήσεις (αστικές, αγροτικές, δασικές), άρα και στην αγροτική χρήση, δεν μπορεί να υπάρξει χρησικτησία σε βάρος του δημοσίου (τεκμήριο υπέρ του δημοσίου). Η πραγματικότητα αυτή είχε και έχει σημαντικές επιπτώσεις στην ασφάλεια των συναλλαγών του αγροτικού χώρου. Όμως στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να επαναληφθεί ότι ο χρόνος για την εξέταση ισχύος του "τεκμηρίου υπέρ του δημοσίου" ανάγεται στο παρελθόν και μεγάλη σημασία έχει η υπάρχουσα στο χρόνο αυτόν χρήση γης. Η πιθανολογούμενη ανασφάλεια στις συναλλαγές είναι διαβαθμισμένα αυξανόμενη για συνδυασμούς χρήσεων σε παρελθόντα και σε παρόντα χρόνο. Ειδικότερα πιθανολογείται μια αυξανόμενη ανασφάλεια στα γεωτεμάχια (έκθ.6-10), τα οποία:

- στον παρελθόντα χρόνο ήταν αγροτεμάχια και στον παρόντα χρόνο χαρακτηρίζονται επίσης ως αγροτεμάχια (καταγραφή τους ως δημόσια κήματα).στον παρελθόντα χρόνο ήταν

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

αγροτεμάχια και στον παρόντα χρόνο έχουν χαρακτηρισθεί ως δασικά (καταγραφή τους ως δημόσια κτήματα και μη δυνατότητα αλλαγής χρήσης).

- στον παρελθόντα χρόνο ήταν δασικά και στον παρόντα χρόνο χαρακτηρίζονται ως αγροτεμάχια (δυσκολότερη η απόδειξη κυριότητας παρά την ύπαρξη τίτλο)ν ιδιοκτησίας).

Το θέμα των ανεπίδεκτων χρησικτησίας ακινήτων του δημοσίου (και των Ο.Τ.Α.), του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου και της διαφοροποίησής του σε διάφορες περιοχές της χώρας, των δημιουργούμενων επιπτώσεων και των σημερινών απαιτήσεων για αλλαγές έχει ήδη αναφερθεί στο κεφ.2 και προφανώς ισχύει και για τον αγροτικό χώρο με τις αμβλύσεις του ν.3208/05. Ειδικότερα για τον αγροτικό χώρο με βάση το ν.3208/03 για την προστασία οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, εμπράγματα δικαιώματα επί δασών κ.τ.λ. ισχύουν τα κάτωθι για τις μεταβιβάσεις αγροκτημάτων.

- μεταβιβάσεις εν ζωή ή αιτία θανάτου ακινήτων που εμφανίζονται με αγροτική μορφή στις αεροφωτογραφίες των ετών λήψης 1945 ή 1960 θεωρούνται έγκυρες και ισχυρές έναντι του δημοσίου, ανεξάρτητα από τη μορφή που απέκτησαν τα ακίνητα αυτά αργότερα, εφόσον οι σχετικοί τίτλοι ανάγονται σε ημερομηνία πριν από την 23.02.1946 και έχουν μεταγραφεί.

- θεωρούνται, ομοίως, έγκυρες και ισχυρές έναντι του δημοσίου οι μεταβιβάσεις εν ζωή ή αιτία θανάτου αγροκτημάτων, που βρίσκονται σε ευρύτερες αγροτικές περιοχές και μέρος αυτών καλύπτεται από άγρια ποώδη ή ξυλώδη βλάστηση οποιασδήποτε μορφής ή διάπλασης, εφόσον οι σχετικοί τίτλοι ανάγονται σε ημερομηνία πριν από την 23.02.1946 και η έκταση ΤΟΩ αγροκτημάτων αυτών, που καλύπτεται από άγρια ποώδη ή ξυλώδη βλάστηση, δεν εφάπτεται με δημόσιο δάσος ή δασική έκταση.η διαχείριση των εκτάσεων της πρώτης περίπτωσης που εμφανίζουν τη μορφή δάσους κατά την έννοια του ν.998/79, όπως ισχύει, διέπεται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

- η υλοτομία, μεταφορά και διακίνηση δενδρυλλίων και κλάδων όλων των δασοπονικών ειδών από ιδιότητα καστανοπερίβολα, καστανοτεμάχια ή άλλα αγροκτήματα που υφίστανται δενδροκομική περιποίηση, από ιδιότητους δασωμένους αγρούς επιτρέπεται, μετά από άδεια, που εκδίδεται ατελώς από την οικεία δασική αρχή.

- η εφαρμογή των διατάξεων αυτών δεν αποκλείει την εφαρμογή διατάξεων νόμων με τους οποίους αναγνωρίζονται ιδιωτικά δικαιώματα κυριότητας έναντι του δημοσίου με όρους ευμενέστερους για τους επιζητούντες την αναγνώριση.

- για την εφαρμογή των διατάξεων αυτών προηγείται πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης κατά τη διαδικασία του άρθ. 14 του ν.998/79, η οποία υποχρεωτικά παραπέμπεται στην Πρωτοβάθμια Επιτροπή του άρθ. 10 του ν.998/79.

3.3. ΔΙΑΝΟΙΞΗ ΑΡΤΗΡΙΩΝ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ (Ν.653/77)

Δεκαπεντάμετρα λωρίδα για αυτοαποζημίωση

Για διάνοιξη οδών πλάτους μεγαλύτερου των 30 μ. επιβαρύνονται και οι όμοροι των απρόδιων

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

4. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ

4.1. ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΑ

Περιπτώσεις αυτοτέλειας.

Το ενιαίο και η αυτοτέλεια ενός οικοπέδου δημιουργείται κυρίως από τις κάτωθι περιπτώσεις:

- τους και ως αυτοτελή και άρτια μπορούν να μεταβιβασθούν περαιτέρω από άποψη εφαρμογής των πολεοδομικών διατάξεων. Επίσης ο κύριος του συνεχόμενου οικοπέδου μπορεί να ζητήσει τη δόμηση καθενός χωριστά ή και μαζί, οπότε στη δεύτερη αυτή περίπτωση τα οικόπεδα εκλαμβάνονται ως ενιαίο οικόπεδο.
- ο χαρακτήρας του ενιαίου οικοπέδου εξακολουθεί να υπάρχει και όταν ολόκληρο το ακίνητο διαιρεθεί μονομερώς από τον ιδιοκτήτη ή τους συγκυρίους αυτού σε επί μέρους εδαφικά τμήματα μέσα σε τοπογραφικό διάγραμμα.
- όταν παρακείμενα μη άρτια οικόπεδα, που ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη θεωρούνται ως ενιαίο οικόπεδο, προκειμένου και μόνο να ορισθεί αν αυτό είναι άρτιο ή όχι.
- όταν παρακείμενα οικόπεδα περιήλθαν στον ίδιο ιδιοκτήτη με διαφορετικούς τίτλους, θεωρούνται ενιαία έκταση με συνένωση, που συντελείται με την ανέγερση οικοδομής στο ενιαίο οικόπεδο, οπότε δεν απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης.

Περιορισμοί αυτοτέλειας.

Ένα οικόπεδο δεν είναι ενιαία και αυτοτελής έκταση στις κάτωθι περιπτώσεις:

- όταν τα συνεχόμενα τμήματα γης, από τα οποία απαρτίζεται η ενιαία έκταση γης, ανήκουν άλλα στον ίδιο ιδιοκτήτη και άλλα στον ίδιο μαζί με άλλους εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες.
- όταν τα συνεχόμενα τμήματα της γης ανήκουν στους ίδιους συγκυρίους με διαφορετικά σε κάθε έναν ποσοστά συμμετοχής.
- όταν μέσα από την οικοπεδική έκταση διέρχεται εθνική, δημοτική, κοινοτική, επαρχιακή ή αγροτική οδός. (για εκτός σχεδίου γεωτεμάχια).
- η μεταβίβαση τμημάτων μη συνεχόμενων οικοπέδων δημιουργεί αυτοτελή επίσης ακίνητα και όχι ενιαίο οικόπεδο καθώς και αυτά που μεταβιβάζονται στον ίδιο ιδιοκτήτη και δεν εφάπτονται μεταξύ τους αποτελούν και αυτά αυτοτελή οικόπεδα, (κύριος γεωτεμαχίου αγοράζει δύο όμορα γεωτεμάχια μη εφάπτόμενες μεταξύ τους).

4.2. ΣΥΝΕΝΩΣΕΙΣ

Με την ανέγερση κτιρίου σε γειτονικά οικόπεδα επέρχεται φυσική συνένωση αυτών. 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 (άρθ.2 του ν.δ.690/48).

Πότε Απαιτείται Πράξη Συνένωσης

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Προς καλύτερη κατανόηση και διευκρίνιση αναφέρονται κατωτέρω μερικές χαρακτηριστικές περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται ή δεν απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης. Ειδικότερα:

- είναι δυνατή η συνένωση δύο ή περισσότερων μη άρτιων οικοπέδων με σκοπό τη δημιουργία ενός ή περισσότερων άρτιων οικοπέδων. Δεν επιτρέπεται όμως η συνένωση δύο μη άρτιων οικοπέδων σε ένα κατά παρέκκλιση οικόπεδο.
- η συνένωση των μη άρτιων οικοπέδων συνιστά μορφή τακτοποίησης, λαμβάνει δε χώρα με πράξη της διοίκησης και ανεξάρτητα από τη νόμιμη συναίνεση των ιδιοκτητών των μη άρτιων οικοπέδων. Δεν αποκλείεται όμως η συνένωση αυτή να γίνει και με συμβολαιογραφικό έγγραφο.
- εάν περισσότερα κατά παρέκκλιση άρτια και συνεχόμενα οικόπεδα περιέλθουν εις τον αυτόν ιδιοκτήτη, δεν είναι δυνατή η μεταβίβασή τους, με την αρχική κατά παρέκκλιση αρτιότητα.
- » δύο συνεχόμενα οικόπεδα 1 και 2 περιήλθαν στον ίδιο ιδιοκτήτη Α με χωριστούς τίτλους. Δεν απαιτείται ούτε γίνεται πράξη συνένωσης για να θε(ορηθούν (εφ'όσον υπάρχει η σχετική βούληση του ιδιοκτήτη) ως ένα ενιαίο οικόπεδο (1+2) προκειμένης της δόμησής του.

4.3. ΚΑΤΑΤΜΗΣΕΙΣ

4.3.1. ΚΑΤΑΤΜΗΣΕΙΣ

Ένα συνεχόμενο αυτοτελές γεωτεμάχιο υφίσταται κατάτμηση, όταν εξ αυτού δημιουργούνται με τις νόμιμες διαδικασίες και προϋποθέσεις δύο ή περισσότερα νέα αυτοτελή οικόπεδα (καταργουμένων των αρχικών).

Οι υφιστάμενες προϋποθέσεις απαιτούν την αρτιότητα των νέων αυτοτελών οικοπέδων και την ύπαρξη δικαιοπραξίας. Ειδικότερα η δημιουργία οικοπέδου, με τη νομική έννοια, απορρέει από τις διατάξεις του α.κ. και νοείται εν γένει το τμήμα γης που δημιουργείται ή έχει δημιουργηθεί από δικαιοπραξία, που έχει καλυφθεί με τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και η οποία έχει μεταγραφεί στο οικείο υποθηκοφυλακείο, δια της οποίας μεταβιβάζεται τμήμα (ή τμήματα) εκ των αρχικών κατατμηθέντων οικοπέδων. Η διαδικασία αυτή της δημιουργίας νέων οικοπέδων προαπαιτεί κατάτμηση μεγαλύτερου οικοπέδου. Θεμελιώδεις διατάξεις περιλαμβάνονται στο ν.δ.690/48, ν.651/77. Η κατάτμηση οικοπέδων, που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, επιτρέπεται γενικώς, όταν δημιουργούνται οικόπεδα κατά κανόνα άρτια. Επίσης επιτρέπεται η κατάτμηση:

- εάν πρόκειται για τμήμα μη άρτιου οικοπέδου, που προέρχεται από μεγαλύτερο άρτιο, για το σκοπό τακτοποίησης άλλου οικοπέδου, με την επιφύλαξη όμως του άρθ.6, ν.651/77.
- όταν το αποσπασθέν τμήμα δεν έχει μεν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας, πλην όμως
- μεταβιβάζεται σε όμορο άρτιο κατά παρέκκλιση ή κατά κανόνα οικόπεδο και ενσωματώνεται σε αυτό, ώστε να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο, δεδομένου ότι ο νόμος απαγορεύει την κατάτμηση για το σκοπό δημιουργίας αυτοτελούς μη άρτιου οικοπέδου.
- από αναγκαστική απαλλοτρίωση, συνεπεία της οποίας είναι η δημιουργία μη άρτιου οικοπέδου.

ΣΥΜΒΑΣΗ
KT5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- πριν την κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής. Μπορεί πριν τη σύνταξη, κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής να καταμηθούν περαιτέρω τα οικόπεδα, σε άρτια και οικοδομήσιμα με τις προϋποθέσεις του ν.δ.690/48, αρκεί να διασφαλίζεται η αναλογούσα εισφορά σε γη στο μεταβιβαζόμενο και το εναπομένον οικόπεδο. Να μη μεταβιβάζεται δηλαδή όλη η έκταση και έτσι να μην απομένει τμήμα για την αφαίρεση εισφοράς σε γη (άρθ.25, ν.2508/97).

Διευκρινίζεται ότι με βάση το άρθ.2, ν.δ.690/48 δεν απαγορεύεται:

- η μεταβίβαση των ήδη μη άρτιων οικοπέδων, διότι το συμβόλαιο, στην περίπτωση αυτή, δεν δημιουργεί μη αρτιότητα, η οποία προϋπήρχε. Πρόκειται για τα μη άρτια οικόπεδα, που δημιουργήθηκαν μέχρι το έτος 1977 ισχύος του (άρθ.6, ν.720/77).
- η μεταβίβαση των μη οικοδομήσιμων και χρυζόντων τακτοποίησης οικοπέδων, διότι ρητά η διάταξη ομιλεί μόνο για μη αρτιότητα την οποία να επάγεται η μεταβίβαση και όχι για μη οικοδομησιμότητα. Αν λοιπόν το οικόπεδο είναι μη οικοδομήσιμο, δεν υπάρχει κανένα κώλυμα για τη μεταβίβασή του.
- η μεταβίβαση από ένα μεγαλύτερο οικόπεδο τμήματος μη αρτίου στο γειτονικό οικόπεδο, με σκοπό το τμήμα αυτό να αποτελέσει ένα ενιαίο με το όμορο οικόπεδο, έτσι ώστε να είναι το κάθε ένα από αυτά άρτιο. Πρόκειται για στιγμιαία κατάτμηση, μη απαγορευόμενη, που γίνεται και ολοκληρώνεται με το ίδιο συμβόλαιο (κατάτμηση και αρτιότητα), αφού τελικά η μεταβίβαση αυτή δεν έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία μη άρτιου οικοπέδου, επειδή γίνεται με αποκλειστικό σκοπό τη συνένωση με άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο.

Οι ρητές απαγορεύσεις κατάτμησης (ν.δ.690/48) κυρίως έγκειται στην:

- απαγόρευση της κατάτμησης οικοπέδων δια της οποίας δημιουργούνται οικόπεδα μη άρτια, είτε κατά το ελάχιστο εμβαδό, είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο. Δεν απαγορεύεται όμως η μεταβίβαση υφιστάμενου μη άρτιου οικοπέδου.
- απαγόρευση της κατάτμησης οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί οικοδομή κατά τρόπο καθιστώντα το οικόπεδο, επί του οποίου υπάρχει οικοδομή, μη άρτιο ή κατά τρόπο που μειώνει τις ακάλυπτες αποστάσεις ή το ακάλυπτο ποσοστό κάτιο του επιβεβλημένου ελάχιστου ορίου.

Στο ν.δ.690/48 προβλέπεται απόλυτη ακυρότητα κάθε δικαιοπραξίας, αν έγινε κατά παράβαση των δύο προηγούμενων απαγορεύσεων κατάτμησης. Στη συνέχεια (άρθ.4, ν.651/77) ποινικοποιήθηκαν οι παραβάσεις παράνομων κατατμήσεων.

4.4. ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ

Η κατάτμηση είναι συνυφασμένη με τη μεταβίβαση και χωρίς μεταβίβαση δεν υπάρχει κατάτμηση, οποιαδήποτε δε περιγραφή διαιρετών τμημάτων από τον ιδιοκτήτη σ'ένα συμβόλαιο ή προσάρτηση τοπογραφικού, που να απεικονίζει την επιθυμητή κατάτμηση σε μικρότερα τμήματα, χωρίς μεταβίβαση του κάθε ενός ξεχωριστά ή ποσοστού αυτού, δεν αποτελεί κατάτμηση, διότι τα τμήματα αυτά, αφού δεν μεταβιβάσθηκαν, δεν απέκτησαν νομική αυτοτέλεια.

Ένα αγροτεμάχιο μπορεί να μεταβιβασθεί με κατάτμηση:

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- εάν αυτό έχει εκτεταμένη πρόσοψη επί κοινοτικής ή προϋπάρχουσας αγροτικής ή αναγνωρισθείσας με το άρθ.6, ν.720/77 οδού και τηρούνται τα όρια αρτιότητας.
- εάν βρίσκεται εντός Ζ.Π. με όριο επιφάνειας κατάτμησης 1.000m².
- εάν βρίσκεται εντός Ζ.Ο.Ε. με όριο κατάτμησης το κατώτατο όριο κατάτμησης της οικείας ζώνης.
- εάν βρίσκεται σε περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ζωνών (Ζ.Π., Ζ.Ο.Ε., Γ.Π.Σ.) με όριο κατάτμησης 4.000m² και σύμφωνα με τους υφιστάμενους πρόσθετους περιορισμούς κατάτμησης, που αναφέρονται στη συνέχεια.

4.4.1. ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΝΔ 17.07.1923

Από το άρθ.16, ν.δ. 17.07.1923 προκύπτει ότι εντός περιμετρικής Ζ.Π. απαγορεύεται η μεταβίβαση κυριότητας:

- τμημάτων γης, που έχουν επιφάνεια μικρότερη των 1.000m².
- ενός ή περισσοτέρων συνεχόμενων γηπέδων, του ίδιου ιδιοκτήτη επιφάνειας κάτω των 1.000m², εφ'όσον δεν μεταβιβάζονται αδιαίρετα.

4.4.1.1 ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΖΟΕ

Γενικώς η κατάτμηση αγροτεμαχίων εντός Ζ.Ο.Ε. απαγορεύεται κάτω του ορίου κατάτμησης (άρθ.29, ν.1337/83) σε συνδυασμό με το π.δ. της οικείας Ζ.Ο.Ε., δια του οποίου καθορίζεται η ελάχιστη επιφάνεια κατάτμησης.

4.4.1.2 ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Σε περίπτωση αγροτεμαχίου, εφ'όσον:

- δεν χαρακτηρίζεται ως κληροτεμάχιο.
- δεν προσκρούει στις απαγορεύσεις των άρθ.16, 20 του ν.δ. 17.07.1923, δηλαδή εάν εμπίπτει μέσα σε περιμετρική ζώνη, ώστε να μην κατατέμνεται κάτω της έκτασης των 1.000m² και να μη δημιουργούνται δρόμοι και ρυμοτομικό σχέδιο με ιδιωτική πρωτοβουλία,
- δεν ευρίσκεται σε περιοχή που κηρύχθηκε ως Ζ.Ο.Ε.
- αυτό μπορεί εγκύρως να κατατμηθεί μέχρι του ορίου αρτιότητας των 4 στρεμμάτων κατά κανόνα.

Αυτό συνάγεται όχι από ρητή διάταξη αλλά από ερμηνεία συνδυασμού άλλων διατάξεων. Κατά τα λοιπά η κατάτμηση πρέπει να γίνεται υπό τους όρους της αρτιότητας των εκτός σχεδίου γηπέδων, αν επιθυμούμε τη δομική εκμετάλλευση αυτών.

Σύμφωνα με το ν.3212/03 τα όρια αρτιότητας των νέων γηπέδων, των προερχομένων από κατάτμηση, απαιτούν εμβαδό γηπέδου 4.000m² και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 25m. Δεν αρκούν πλέον τα 4.000m², αλλά απαιτείται και πρόσοψη 25m σε κοινόχρηστο δρόμο.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

4.4.2. ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ Ν. 720/77

4.4.3. ΧΡΟΝΟΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Όταν η δημιουργία οικοπέδου είναι αποτέλεσμα κατάτμησης, ο χρόνος δημιουργίας είναι μια κρίσιμη παράμετρος σχετικά με την αρτιότητα του οικοπέδου και γενικά την εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων. Χρόνος δημιουργίας είναι γενικά εκείνος της μεταγραφής του αρχικού συμβολαίου στο υποθηκοφυλακείο. Προς διευκόλυνση της εφαρμογής των πολεοδομικών διατάξεων και διευκρίνιση ορισμένων περιπτώσεων, που προκύπτουν στην πράξη, αναφέρονται τα κατωτέρω ισχύοντα:

- σε περίπτωση κατάτμησης, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου θεωρείται ο χρόνος μεταγραφής του οριστικού συμβολαίου.
- σε περίπτωση κληρονομιάς ή κληροδοσίας, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου θεωρείται ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου. Ειδικότερα στις περιπτώσεις εξ αδιαθέτου κληρονομιάς, όταν η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς έχει γίνει μετά το χρόνο της κατά παρέκκλιση αρτιότητας και δεν υπάρχει προγενέστερος τίτλος, που αποδεικνύει την κατά παρέκκλιση αρτιότητα, για το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου θα λαμβάνεται υπ'όψιν ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου.
- σε περίπτωση ύπαρξης συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δυνάμει του οποίου έχει εκδοθεί τελεσίδικη δικαστική απόφαση περί μεταβίβασης της κυριότητας οικοπέδου, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου θεωρείται ο χρόνος μεταγραφής της δικαστικής απόφασης.
- στις περιπτώσεις επικύρωσης ανώμαλων δικαιοπραξιών, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του ιδιωτικού συμφωνητικού (προσυμφώνου κ.τ.λ.) μεταβίβασης της κυριότητάς τους, επειδή αυτός αναφέρεται στη δικαστική απόφαση, η οποία επικυρώνει την δικαιοπραξία μεταβίβασης του ακινήτου.
- στις περιπτώσεις υπολογισμού των εισφορών γης του άρθ.8 του ν. 1337/83, θεωρείται αυτοτελής ιδιοκτησία του υπόχρεου από το χρόνο, που ανήκει κατά κυριότητα σ'αυτόν με οριστικό συμβόλαιο ή δικαστική απόφαση κ.τ.λ. που έχει μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και όχι από το χρόνο που την απέκτησε με προσύμφωνο, με το οποίο απλά δίνεται υπόσχεση για μελλοντική μεταβίβαση.
- Στις περιπτώσεις που ζητείται η κατά παρέκκλιση αρτιότητα οικοπέδου, για το οποίο δεν υφίσταται τίτλος κυριότητας ή ο υπάρχων τίτλος δεν αποδεικνύει το χρόνο δημιουργίας του, τότε η πολεοδομική υπηρεσία, αντί δικαστικής απόφασης, απαιτεί να προσκομίσει αθροιστικά ο ενδιαφερόμενος:
- πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, περί μη διεκδικήσεως του υπ'όψιν οικοπέδου.
- βεβαίωση του προέδρου της κοινότητας ή του δημάρχου για το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου θεωρημένο από τον πρόεδρο της κοινότητας ή το δήμαρχο.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/86, στην οποία να δηλώνεται από τον ιδιοκτήτη ή τους συνιδιοκτήτες του, ότι είναι κύριοι του υπ'όψιν οικοπέδου, ο χρόνος και ο τρόπος απόκτησής του καθώς και ο χρόνος δημιουργίας του, τον οποίο επικαλούνται για την παρέκκλιση.

5. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ

Το 1923 πρώτη φορά καθιερώθηκε η υποχρεωτική προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος σε εκείνες τις δικαιοπραξίες, με τις οποίες μεταβιβάζεται η κυριότητα τμημάτων γης κάτω των 1.000m² εντός περιμετρικής ζώνης πόλης. Το τοπογραφικό διάγραμμα έπρεπε να καθορίζει τα όρια του μεταβιβαζόμενου τμήματος σε σχέση με τα "γειτονικά και το όλον γήπεδο" επί ποινή ακυρότητας της δικαιοπραξίας επισύρουσας και ποινική ευθύνη.

Στη συνέχεια μεγάλο βήμα απετέλεσε ο ν.651/77. Ο νόμος αυτός εισάγει το γενικό κανόνα της υποχρεωτικής προσάρτησης του τοπογραφικού διαγράμματος ιδιώτη μηχανικού στις πωλήσεις, με την αιτιολογία, κατά την εισηγητική έκθεση, της προστασίας των αγοραστών με την επακριβή οριοθέτηση και εξατομίκευση του ακινήτου και της γνώσης από αυτούς των όρων δόμησης. Ειδικότερα προβλέπεται (άρθ.5) ότι "σε κάθε δικαιοπραξία, έχουσα ως αντικείμενο μεταβίβαση λόγω πώλησης οικοπέδου ή αγροτεμαχίου μετά ή άνευ κτισμάτων, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα, υπογραφόμενο από τους συμβαλλόμενους και το συντάσσοντα τούτο μηχανικό ή υπομηχανικό, στο οποίο αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών αυτών και επίσης το εμβαδό του πωλούμενου ακινήτου. Επί του διαγράμματος δηλούται υπευθύνως από το συντάσσοντα μηχανικό, εάν επί του μεταβιβαζόμενου γεωτεμαχίου επιτρέπεται ή όχι η ανοικοδόμηση κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν το μεταβιβαζόμενο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, βεβαιούται στο αυτό σχεδιάγραμμα από το μηχανικό, εάν και το εναπομένον στον πωλητή τμήμα πληροί ή όχι τους όρους δόμησης.

5.1. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

Στα συνημμένα στις δικαιοπραξίες τοπογραφικά διαγράμματα και σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας (ν.δ.690/48, ν.651/77, ν.666/77, ν. 1599/86) δηλώνεται υπεύθυνα από τον υπογράφοντα μηχανικό:

- ότι το οικόπεδο τυγχάνει άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο ή μη άρτιο αλλά οικοδομήσιμο ή μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Στην περίπτωση που μεταβιβάζεται τμήμα από μεγαλύτερη έκταση, δηλώνεται ότι τόσο το μεταβιβαζόμενο όσο και το εναπομένον τμήμα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
- ότι στο αγροτεμάχιο επιτρέπεται ή όχι η ανοικοδόμηση κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Στην περίπτωση που μεταβιβάζεται τμήμα από μεγαλύτερη έκταση, δηλώνεται εάν και το εναπομένον στον μεταβιβαζόντα τμήμα πληροί ή όχι τους όρους δόμησης.
- στην περίπτωση μεταβίβασης τμήματος κληροτεμαχίου, που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως, ότι τόσο το μεταβιβαζόμενο όσο και το εναπομένον τμήμα πληρούν τα κατά τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

• αν το μεταβιβαζόμενο γεωτεμάχιο υπάγεται ή όχι στις διατάξεις του ν. 1337/83 και υπόκειται ή όχι σε εισφορά γης. Η εισφορά γης συναρτάται με την κύρωση ή μη και την υπογραφή ή μη της πράξης εφαρμογής. Στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και στην εναπομένουσα έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού εισφοράς γης, που προκύπτει με βάση τις κείμενες διατάξεις.

Στο τοπογραφικό διάγραμμα κατά την βασική διάταξη του ν.651/77 οφείλει να αναγράφει ο μηχανικός τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών, το εμβαδό του μεταβιβαζόμενου γεωτεμαχίου, να απεικονίζει τα επ'αυτού κτίσματα και να θέτει την ακριβή ημερομηνία σύνταξής του, τη σφραγίδα και την υπογραφή του.

Με το ν.3127/03 επιβάλλεται ακόμη περισσότερο το τοπογραφικό διάγραμμα σε κάθε μεταβίβαση. Η νέα ρύθμιση προβλέπει ότι, όσο διαρκεί η κτηματογράφηση και στο στάδιο από την πρώτη ανάρτηση μέχρι τις πρώτες εγγραφές, ο συμβολαιογράφος υποχρεούται μαζί με τη μεταγραφικά δικαιοπραξία να αποστείλει στον υποθηκοφύλακα και αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, που έχει επισυναφθεί στο συμβόλαιο κατά την κείμενη νομοθεσία, για να το διαβιβάσει ο υποθηκοφύλακας περαιτέρω στο γραφείο κτηματογράφησης.

Η έννοια της δήλωσης στο τοπογραφικό διάγραμμα συναρτάται με την πληρότητα της δικαιοπραξίας. Η παράβαση κατά την κατάρτιση της δικαιοπραξίας των ισχυουσών διατάξεων έχει ως συνέπεια την πλήρη ακυρότητά της. Ενώ η συνομολόγηση δικαιοπραξίας κατά παράβαση του ν.651/77 δεν επηρεάζει εξ αυτού και μόνο του λόγου το κύρος της δικαιοπραξίας, αλλά επιφέρει κατά του παραβάτη μηχανικού τις προβλεπόμενες από το νόμο κυρώσεις.

5.2. ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΔ

Οι προδιαγραφές σύνταξης και οι περιεχόμενες πληροφορίες ενός τοπογραφικού διαγράμματος πρέπει να το καθιστούν επαρκές για το σκοπούμενο προορισμό του. Οι προδιαγραφές, που καθορίζουν το βαθμό ακρίβειας, ανάλογα με την κλίμακα σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων, είναι αυτές που περιέχονται στα άρθ. 106-119 του π.δ.696/74, Φ.Ε.Κ.301Α. Ειδικότερα τα τοπογραφικά διαγράμματα, που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για την έκδοση οικοδομικής άδειας, πρέπει να συντάσσονται σύμφωνα και με τις προδιαγραφές του π.δ.03.09.1983, Φ.Ε.Κ.394Δ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα. Επί πλέον των στοιχείων τα οποία από το ν.651/77 θεωρούνται απαραίτητα για τη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, που συντάσσεται με σκοπό την κατάρτιση συμβολαίου, είναι απαραίτητο να εμπεριέχονται σε αυτό πρόσθετες πληροφορίες. Ειδικότερα:

• για περιοχές εντός σχεδίου το τοπογραφικό διάγραμμα, εκτός της αποτύπωσης του υπ'όψιν γεωτεμαχίου, είναι απαραίτητο να περιλαμβάνει:

ο το περίγραμμα του Οικοδομικού Τετραγώνου (Ο.Τ.) και τους δρόμους, που το περιβάλλουν, με τα πλάτη και τις ονομασίες τους. Εάν μπροστά ή απέναντι από το πρόσωπο ή

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

τα πρόσωπα του οικοπέδου ή δίπλα του υπάρχουν ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες, αποτυπώνονται ακριβώς για να διαπιστώνεται ο υπάρχων κοινόχρηστος χώρος.

ο τον καθορισμό της ή των ρυμοτομικών γραμμών, ήτοι το όριο του γεωτεμαχίου με τους κοινόχρηστους χώρους.

- για περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου το τοπογραφικό διάγραμμα, εκτός της αποτύπωσης του υπ'όψιν γεωτεμαχίου, είναι απαραίτητο να περιλαμβάνει:

ο οδοιπορικό σκαρίφημα, που απεικονίζει το γεωτεμάχιο με τις απαραίτητες αποστάσεις από κοντινά σημεία (εκκλησίες, οικισμούς, διασταυρώσεις οδών κ.τ.λ.), κατά τρόπο που να μπορεί εύκολα να προσδιορίζεται η γεωγραφική του θέση. Για την εντός ζώνης δόμηση πρέπει να απεικονίζονται οι ιδανικές προεκτάσεις των απέναντι οδών του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου καθώς και η απόσταση του γεωτεμαχίου από τυχόν όριο οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή όριο εγκεκριμένου σχεδίου. Επίσης, πρέπει να αναφέρεται, εάν το γεωτεμάχιο βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη ή μικρότερη των 500m από τη θάλασσα.

ο τη θέση και τις διαστάσεις των κτισμάτων, που υπάρχουν στο γεωτεμάχιο με χαρακτηρισμό (αριθμό ορόφων κ.τ.λ.).

ο τους δρόμους, που τυχόν το περιβάλλουν, με τα πλάτη, τις ονομασίες τους και το χαρακτηρισμό τους (εθνικές οδοί, επαρχιακές, δημοτικές κ.τ.λ.) καθώς και την απόσταση των ορίων από τον άξονα των δρόμων αυτών ή της τυχόν παρακείμενης σιδηροδρομικής γραμμής.

ο τη θέση του γεωτεμαχίου ως προς καθορισμένο ή όχι αιγιαλό και τη νομοθετημένη παραλία. Αυτό απαιτείται προ τις έγκρισης επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ή της εκτέλεσης παράκτιων έργων (λιμενικών, τουριστικών κ.τ.λ.) ή της έκδοσης άδειας οικοδομικών εργασιών. Εφ'όσον οι πράξεις αυτές αναφέρονται σε ακίνητα, που απέχουν μέχρι 100m από την ακτογραμμή, απαιτείται να γίνει, επί ποινή ακυρότητας των πράξεων αυτών, ο καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας στην περιοχή αυτή.

ο το τμήμα του τυχόν ρέματος και τις τυχόν γραμμές υψηλής τάσης, της Δ.Ε.Η. που διασχίζουν το γεωτεμάχιο.

ο την οριογραμμή τυχόν δασικής έκτασης σε σχέση με τα όρια του γεωτεμαχίου.

ο τις επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή, όταν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί εντός Ζ.Ο.Ε. ή Γ.Π.Σ. κ.τ.λ.

5.3. ΤΑ ΡΕΜΑΤΑ ΣΤΟ ΤΔ

Τα ρέματα ή ρεύματα εξ ορισμού είναι οι περιοδικώς κατακλύζόμενες με όμβρια ύδατα πτυχώσεις της επιφάνειας της γης, με τις οποίες συντελείται η απορροή προς τη θάλασσα των πλεοναζόντων υδάτων της ξηράς. Σύμφωνα με τον ισχύοντα κτηριοδομικό κανονισμό ρέμα είναι κάθε φυσική διαμόρφωση του εδάφους σε αποδέκτη και αγωγό των υδάτων της βροχής ή της τήξης του χιονιού ή των φυσικών πηγών. Κάθε ρέμα εξυπηρετεί την απορροή των υδάτων προς

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

άλλους μεγαλύτερης χωρητικότητας αποδέκτες, φυσικούς ή τεχνητούς (ρέματα, ποτάμια, λίμνες, θάλασσα κ.τ.λ.), που βρίσκονται σε χαμηλότερες στάθμες.

Άρα εξ αντικειμένου, τα ρέματα, όταν υπάρχουν, απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα και συνοδεύονται με σχετική δήλωση από τον υπογράφοντα το τοπογραφικό διάγραμμα μηχανικό. Η δήλωση περί ύπαρξης ή μη ρέματος σχετίζεται, αφ'ενός με το ισχύον ιδιοκτησιακό καθεστώς των ρεμάτων και αφ'ετέρου από τους ισχύοντες περιορισμούς δόμησης, όπως αναφέρονται στον κτηριοδομικό κανονισμό (άρθ.6).

Στην περίπτωση που δεν έχουν κατασκευαστεί έργα η κυριότητα της κοίτης αποξηραμένου ρέματος ανήκει στους αντίστοιχους ιδιοκτήτες υπό τις αναφερθείσες προϋποθέσεις.

Στην περίπτωση που έχουν κατασκευαστεί έργα, είτε πριν, είτε μετά την ισχύ του α.κ., η επιφάνεια των ρεμάτων ανήκει στην Ε.Υ.Δ.Α.Π., η οποία δύναται να διαθέτει αυτή σύμφωνα με τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής ή και κατά διάφορο τρόπο προς εξυπηρέτηση ιδίων συμφερόντων (λαμβάνομένου πάντως υπ'όψιν ότι πρόκειται για κοινωφελή οργανισμό). Συνήθως οι εκτάσεις που προκύπτουν από τη διευθέτηση των ρεμάτων προσκυρώνονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις στα αντίστοιχα γεωτεμάχια.

6. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ

6.1. ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

Ο προσδιορισμός των «θεσμικών γραμμών» δηλαδή των ορίων των κοινοχρήστων (αιγιαλοί, δρόμοι, πλατείες, λίμνες, ποταμοί κ.λπ.) και των προστατευόμενων με ειδικές συνταγματικές διατάξεις ιδιωτικής κτήσης ακινήτων, που ανήκουν στο Δημόσιο (δάση και δασικές εκτάσεις) αποτελεί προαπαιτούμενο για την οριοθέτηση και των ορίων των ιδιωτικής κτήσης γεωτεμαχίων κάθε μορφής.

Με τον όρο «θεσμικές γραμμές» εννοούνται τα θεσμοθετημένα όρια διαχωρισμού δημόσιων και ιδιωτικών ακινήτων, διοικητικών ενοτήτων ή ειδικών χρήσεων και συγκεκριμένα θεσμικές γραμμές είναι:

- Η γραμμή αιγιαλού και παραλίας
- Η γραμμή οριοθέτησης ρέματος
- Οι γραμμές απαλλοτρίωσης για την κατασκευή τεχνικών έργων εκ μέρους του Δημοσίου (οδικοί άξονες, αεροδρόμια, σιδηροδρομικές γραμμές, λιμάνια κ.λπ.)
- Οι ρυμοτομικές γραμμές εντός σχεδίου πόλης και οι οριογραμμές οδών και πλατειών σε οικισμούς χωρίς σχέδιο πόλης.
- Τα όρια των δασών και των δασικών εκτάσεων.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

6.2. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ

Υπό τον όρο «δημόσια κτήματα», με την ευρύτερη έννοια αυτών, περιλαμβάνονται τα πράγματα που είναι προορισμένα αμέσως ή εμμέσως για την χρήση της δημόσιας διοίκησης και για την εκπλήρωση των σκοπών αυτής. Σε αυτά ανήκουν όλα τα κτήματα που βρίσκονται στην κυριότητα του Δημοσίου και τα οποία είναι (Ε. Δωρής, 1980):

- τα εκτός συναλλαγής κατά τον Αστικό Κώδικα (άρθρο 966), δηλαδή:
 - ο αυτά που ανήκουν σε όλους (τα κοινά τοις πάσι),
 - ο αυτά που χρησιμοποιούνται από όλους και
 - ο αυτά που είναι προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών
- η ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου.

Σύμφωνα με το ΑΚ 967 «Πράγματα κοινής χρήσης» είναι ιδίως:

- τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή,
- οι δρόμοι,
- οι πλατείες,
- οι αιγιαλοί
- τα λιμάνια και οι όρμοι,
- οι όχθες πλεύσιμων ποταμών,
- οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους.

6.2.1. ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Στην ιδιωτική περιουσία του κράτους περιλαμβάνονται όλα τα υπόλοιπα δημόσια κτήματα, πέρα από τα κατά τα άρθρα 966ΑΚ εκτός συναλλαγής ακίνητα.

Η περιουσία αυτή περιλαμβάνει και άλλα ακίνητα διεπόμενα από ειδικούς νόμους, τα οποία είναι τα μεταλλεία, λατομεία, δάση, δημόσιες γαίες, ιαματικές πηγές, ιχθυοτροφεία, αλυκές κ.α.

Τα κτήματα αυτά περιήλθαν στο Δημόσιο κυρίως με τους εξής τρόπους:

- Από διαδοχή του Τουρκικού Δημοσίου.
- Με αναγκαστική Απαλλοτρίωση ή με Συμβόλαιο αγοράς.
- Ως εγκαταλειμμένα δηλαδή εκείνα των οποίων την κατοχή έπαψε να έχει ο ιδιοκτήτης και είτε δεν κατέχονται από κανέναν είτε κατέχονται από τρίτο, μη κύριο, κατά του οποίου όμως δεν ασκήθηκε αγωγή από τον ιδιοκτήτη. Στα εγκαταλειμμένα το Δημόσιο γίνεται κύριος του ακινήτου μετά από 10 χρόνια από την ημερομηνία κατάληψης.
- Ως αδέσποτα, δηλαδή ως κτήματα τα οποία σε μια δεδομένη στιγμή εμφανίζονται ότι δεν έχουν κύριο και εκ του λόγου αυτού περιέρχονται στο Δημόσιο.

ΣΥΜΒΑΣΗ	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΚΤ5-13	ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Ως προερχόμενα από προσχώσεις της θάλασσας (ειδικές διαδικασίες με έκδοση Π.Δ.-αναχάραξη - Δημιουργία παλαιού αιγιαλού).

Τρόποι κτήσης ιδιωτικής περοουσίας από το Δημόσιο

Διαδοχή τουρκικού δημοσίου Ανταλλαγή

Κατάληψη Κτήση υπό όρους

Πρόσχωση Ανταλλάξιμα - Μουσουλμανικά

Επιχωμάτωση Σε εξόφληση χρέους

Πρόσκληση Από ρυμοτόμηση

Κοίτη ποταμού Διαλυθείσα μονή

Αποξήρανση Διαταγή υπουργού

Εχθρική περιουσία Κατάργηση σιδηροδρομικής γραμμής

Ανέκαθεν δημόσιο Συμβιβασμός

Χρησικτησία Τμήμα παλαιάς οδού

Αγορά Απόφαση Νομάρχη

Δωρεά Παραχώρηση

Κληροδοσία Αναγκαστικός αναδασμός

Σχολάζουσα κληρονομιά Εγκαταλελειμμένο

Δήμευση Αδέσποτο

Απαλλοτρίωση Κληρονομιά

Πλειστηριασμός Κοίτη ρέματος

Προσκύρωση Καθορισμό νέων ορίων αιγιαλού - παλιός αιγιαλός

Διανομή Ίδρυμα

6.2.2. ΑΙΓΙΑΛΟΣ

Αιγιαλός είναι η ζώνη της ξηράς, που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της.

6.2.3. ΠΑΡΑΛΙΑ

Όπου ο αιγιαλός δε μπορεί λόγω της φύσης της συνεχόμενης ξηράς να εξυπηρετήσει το σκοπό της επικοινωνίας από θάλασσα στη ξηρά, ή συγκοινωνιακούς, εξωραϊστικούς και λοιπούς κοινωφελείς σκοπούς, επιτρέπεται η διαπλάτυνσή του με τη πρόσθετη λωρίδα γης από την προκείμενη ξηρά μέχρι πλάτους 50 μέτρα, που αρχίζει από το προς την ξηρά όριο του αιγιαλού.

Αιγιαλός και παραλία, ανήκουν στη κατηγορία των κοινόχρηστων πραγμάτων. Ο μεν αιγιαλός ανήκει στη φυσική δημόσια κτήση, η δε παραλία είναι προϊόν απαλλοτρίωσης.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

6.2.4. ΠΑΛΑΙΟΣ ΑΙΓΙΑΛΟΣ

«Παλιός αιγιαλός» είναι η ζώνη της ξηράς, που προέκυψε από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις (εμπλησμούς) ή τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού (άρθρο 1 Ν. 2971/2001).

Ο παλιός αιγιαλός δεν ανήκει στα κοινόχρηστα πράγματα αλλά στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου.

6.2.5. ΥΔΑΤΑ

Στην κατηγορία αυτή περιέχονται τα ελευθέρως και αενάως ρέοντα ύδατα μαζί με την κοίτη στην οποία ρέουν. Στην κατηγορία αυτή δεν ανήκει ο χείμαρρος, δηλαδή η "εξ όμβριου ύδατος ροή", καθώς λείπει το στοιχείο της αέναου ροής.

6.2.6. ΟΧΘΕΣ ΠΛΕΥΣΙΜΩΝ ΠΟΤΑΜΩΝ

Ο Αστικός Κώδικας δεν δίνει τον ορισμό των όχθων των πλεύσιμων ποταμών. Αρκείται μόνο στον χαρακτηρισμό αυτών ως κοινόχρηστων πραγμάτων, που ανήκουν στο Δημόσιο, εφόσον εννοείται δεν ανήκει σε δήμο ή κοινότητα (άρθρο 967,968). Όσον αφορά τώρα τις όχθες μη πλεύσιμων ποταμών αυτές ανήκουν κατά κυριότητα στους παρόχθιους ιδιοκτήτες σύμφωνα με το άρθρο 1072 ΑΚ.

6.2.7. ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις ανήκουν στην κυριότητα ή του Κράτους ή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (π.χ. ΟΤΑ) ή ιδιωτών (φυσικών και νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου).

Τα μη δημόσια αυτά δάση διαχωρίζονται σε:

- Ιδιώτες
- ΟΤΑ
- Συνεταιρισμούς
- Μοναστηριακά.

Τα Δημόσια δάση περιήλθαν στο κράτος με:

- από διαδοχή από το τουρκικό δημόσιο.
- βάσει απόφασης της επί των διαφιλονικουμένων δασών επιτροπής της συσταθείσης δια του Ν.Δ. της 17-11-1836
- βάσει δικαστικής απόφασης των πολιτικών δικαστηρίων
- από δωρεές, κληρονομίες, αγορές κ.λπ.
- από χρησικτησία, δηλαδή μέσω της επί τριακονταετίας συνεχούς νομής δια πράξεις ενεργούμενων επ' ονόματι του δημοσίου επί δασικής έκτασης η οποία ανήκε προγενέστερα σε ιδιώτη ή νομικό πρόσωπο.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Η αναγνώριση της ιδιοκτησίας σε Ιδιωτικά στηρίζεται σε:

- απόφαση οριστικής και τελεσίδικης των πολιτικών δικαστηρίων σε αντιδικία με το δημόσιο
- απόφαση της επιτροπής της συσταθείσης δια του Ν.Δ. της 17-11-1836
- απόφαση του παρά του υπουργείου Γεωργίας Διοικητικού Δικαστηρίου Ν. 2201/1920
- απόφαση του Υπουργείου Γεωργίας η οποία και εκδόθηκε μετά τη γνωμοδότηση του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Ιδιοκτησιών Δημοσίων Δασών (Α.Ν. 1747/1939 και άρθρο 140 Β.Δ. 4 /1961)
- από παραχώρηση εκ μέρους του δημοσίου κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 49 του Ν. 4173 /1929 και του Ν. 5263 /1931.

Διακτεχόμενα είναι τα δάση των οποίων η ψιλή κυριότητα ανήκει στο δημόσιο και η διακατοχή - εκμετάλλευση και επικαρπία του δάσους σε ιδιώτη, σε δασικό συνεταιρισμό ή σε ΟΤΑ.

6.2.8. ΛΑΤΟΜΕΙΑ

Βάσει του Νόμου 669/77 (ΦΕΚ Α' 277) «Περί εκμεταλλεύσεως Λατομείων» και των τροποποιήσεων του, ως «Λατομεία» νοούνται οι τόποι από τους οποίους εξορύσσονται τα λατομικά ορυκτά.

6.3. ΦΟΡΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Οι σημαντικότεροι φορείς καταγραφής, διαχείρισης και προστασίας της δημόσιας περιουσίας είναι:

- Υπουργείο Οικονομικών (αστικά και αγροτικά, αιγιαλός - παραλία, ανταλλάξιμα κτήματα, απαλλοτριώσεις, κληροδοτήματα, κλπ.)
- Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (δάση, εποικιστικές εκτάσεις, λιβάδια, χορτολίβαδα, ιχθυοτροφεία, κλπ)
- Υπουργείο Εθνικής Άμυνας (ακίνητα για στρατιωτικούς σκοπούς, στρατόπεδα, κλπ.)
- Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (δικαστικά κτίρια, φυλακές, κλπ.)
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (δρόμοι, πλατείες, πεζοδρόμια, γέφυρες, σήραγγες, κλπ.)
- Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού (εκκλησίες, σχολεία, γυμναστήρια, στάδια, μουσεία, μνημεία, αρχαιολογικοί χώροι, κλπ.)
- Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (κρατικοί αερολιμένες, μεταλλεία, λατομεία, αλυκές)

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Υπουργείο Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας (απαλλοτριωθείσες εκτάσεις υπέρ της Πρόνοιας για παραχώρηση σε δικαιούχους αποκατάστασης)
- Υπουργείο Υγείας (νοσοκομεία)
- Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου ΑΕ (πρώην ΚΕΔ και ΕΤΑ)
- Λιμενικά Ταμεία, Οργανισμός, Λιμένος Πειραιά, Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης, κλπ.
- Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας (ΟΤΕ, ΟΣΕ, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, ΕΥΑΘ, κλπ.)
- Ο.Τ.Α. (Αστικά, αγροτικά, βοσκήσιμες γαίες).

6.4. ΑΚΙΝΗΤΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

6.4.1. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ

Τα ακίνητα που περιήλθαν στο Δημόσιο από τη διαδοχή του Οθωμανικού Κράτους, σύμφωνα με τις συνθήκες του Λονδίνου (6 Ιουλίου 1827 και τα Πρωτόκολλα των εγγυητριών Δυνάμεων (4 Απριλίου 1826 και 22 Μαρτίου 1829).

- Αποκτήθηκαν με νόμιμο τίτλο (συμβόλαια κ.λπ.) ή με αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου, μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης (παρακατάθεση αποζημίωσης).
- Τα εγκαταλειμμένα από τους ιδιοκτήτες τους ακίνητα μετά την παρέλευση δεκαετίας από την κατάληψή τους από το Δημόσιο (άρθρο 34 Α.Ν. 1539/1938).
- Τα αδέσποτα και των άνευ κληρονόμου αποβιωσάντων (άρθρο 972 Α. Κ. και παρ. του άρθρου 2 του Α.Ν. 1539/1938).
- Τα γήπεδα, που δημιουργούνται από φυσικές ή τεχνητές (συνεπεία έργων) προσχώσεις στη θάλασσα, την μεγάλη λίμνη και τα πλεύσιμα ποτάμια και προκύπτουν ως Παλιός Αιγιαλός ή παλαιά όχθη, μετά από σχετικό καθορισμό ορίων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού ή όχθης, παρόχθιας ζώνης και παλαιάς όχθης (άρθρο 3 και επόμενα του Ν.2971/2001, οι οποίες αντικατέστησαν αυτές του Α. Ν. 2344/1940 και οι διατάξεις του άρθρου 26α του Ν.2386/1996).

6.4.2. ΑΝΤΑΛΛΑΞΙΜΑ ΚΤΗΜΑΤΑ

Τα χαρακτηρισμένα ως ανταλλάξιμα κτήματα με ειδικούς νόμους και συνθήκες (ανταλλαγές Ελληνοτουρκικών Πληθυσμών) και τα εγκαταλειμμένα στην Ελλάδα από τους Μουσουλμάνους.

6.4.3. ΕΘΝΙΚΑ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΑ

Εθνικά Κληροδοτήματα θεωρούνται οι περιουσίες που διατίθενται με πράξη εν ζωή ή με διάταξη τελευταίας βουλήσεως προς εκπλήρωση κοινωφελούς σκοπού και διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες:

- Κοινωφελή Ιδρύματα, τα οποία είναι νομικά πρόσωπα με ίδιο τρόπο διοίκησης.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Κεφάλαια αυτοτελούς διαχείρισης, τα οποία είναι περιουσίες που η εκτέλεση ειδικού κοινωφελούς σκοπού ανατίθεται σε υφιστάμενα νομικά πρόσωπα.
- Κληροδοτήματα της άμεσης διαχείρισης του Υπουργείου Οικονομικών, τα οποία είναι περιουσίες προς εκτέλεση κρατικού ή άλλου ειδικού σκοπού από το Κράτος.

6.4.4. ΣΧΟΛΑΖΟΥΣΕΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ

Σχολάζουσες Κληρονομίες θεωρούνται οι κληρονομίες για τις οποίες είτε δεν υφίσταται κληρονόμος είτε υπάρχει αμφισβήτηση ως το πρόσωπο αυτού.

6.5. ΑΚΙΝΗΤΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ

Τα ακίνητα των οποίων η διαχείριση ανήκει στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥΠΑΑΤ) είναι (Ν.4061/2012):

- Οι διαθέσιμες εκτάσεις και οικόπεδα, δηλαδή όσες εκτάσεις και οικόπεδα έμειναν αδιάθετα μετά την ολοκλήρωση της απαλλοτριωτικής διαδικασίας για την αποκατάσταση ακτημόνων γεωργών και γεωργοκτηνοτρόφων, καθώς και όσες επανήλθαν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημόσιου, λόγω έκπτωσης του δικαιούχου και ανάκλησης του σχετικού παραχωρητηρίου.
- Οι συνεταιρικές εκτάσεις του άρθρου 31 του β.δ.29.10/6.12.1949 «Αγροτικός Κώδικας» (Α' 342/1952) και αυτές που αναγράφονται ως κοινόχρηστες στα κυρωμένα κτηματολογικά στοιχεία των διανομών αγροκτημάτων
- Οι αποστραγγιζόμενες γαίες, όπως ιδίως των διατάξεων του β.δ. 19.3/24.3.1941 «Κώδικας αποστραγγιζόμενων γαιών» (Α' 84/1941). δ) Τα μπασταινουχικά κτήματα του άρθρου 290 του Αγροτικού Κώδικα,
- Οι εκτάσεις κτηνοτροφικής αποκατάστασης βάσει πράξεων απαλλοτριώσεων που εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή του ν.δ. 203/ 1969 «Κτηνοτροφικός Κώδικας» (Α' 368/1941) και του άρθρου 28 του ν. 2185/1952 (Α' 217/1952).

6.6. ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ

Η περιουσία των δήμων και κοινοτήτων μπορεί να διακριθεί βασικά σε δύο κατηγορίες:

- Δημόσια (κοινόχρηστα - κοινωφελή)

Τα κοινόχρηστα πράγματα ανήκουν στους δήμους και τις κοινότητες, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά. Αλλιώς ανήκουν στο Δημόσιο.

ο Κοινόχρηστα: Οδοί, Πλατείες, Άλση, Πάρκα, Κήποι, Παιδικές Χαρές

ο Κοινωφελή: οικόπεδα, που προορίζονται από το σχέδιο πόλεως για την ανέγερση δημόσιων, δημοτικών (ή κοινοτικών) και θρησκευτικών κτιρίων, οικόπεδα, που είναι

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

καθορισμένα από το σχέδιο για την εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων κοινής ωφέλειας κτιρίων, έργων και εγκαταστάσεων, κτίρια δημόσιων γενικά λειτουργιών (σχολεία κ.λπ.), δημοτικά και κοινοτικά μέγαρα, θέατρα, βιβλιοθήκες, μουσεία, νοσοκομεία, λουτρά, γυμναστήρια και χώροι αθλητικών παιδιών, σφαγεία, νεκροταφεία, εκκλησίες κ.λπ.

- Ιδιωτική περιουσία, που αφορά τα περιουσιακά στοιχεία των ΟΤΑ που δεν εξυπηρετούν άμεσα κανένα δημόσιο συμφέρον (Οικόπεδα, κτίρια, διαμερίσματα και άλλα αστικά ακίνητα, Αγροτεμάχια, αγροτικές κατασκευές και άλλα αγροτικά ακίνητα, Μεταλλεία, Ορυχεία, Λατομεία, Ιαματικές Πηγές, Αλυκές, Ιχθυοτροφεία, Δάση - Δασικές Εκτάσεις, Βοσκότοποι). Η διάκριση μεταξύ δημοτικής (δημόσιας) και ιδιωτικής περιουσίας έχει μεγάλη σημασία, γιατί στην πρώτη εφαρμόζονται οι διατάξεις του δημόσιου δίκαιου, ενώ στη δεύτερη του ιδιωτικού δικαίου.

Ειδική κατηγορία ιδιωτικής περιουσίας των ΟΤΑ αποτελούν οι Βοσκότοποι καθώς δεν έχουν δημόσιο χαρακτήρα, ούτε τίθεται σε κοινή χρήση, αλλά δεν εφαρμόζονται στο σύνολό τους και οι κανόνες της ιδιωτικής περιουσίας. Με βάση τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων και άλλους νόμους τίθενται στην διάθεση - χρήση συγκεκριμένων ιδιωτών, αφού τηρηθούν ειδικές διαδικασίες.

7. ΑΚΙΝΗΤΑ

7.1. ΟΡΙΣΜΟΙ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ακίνητο σύμφωνα με το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα είναι «το έδαφος και τα συστατικά του μέρη». Ως έδαφος δεν νοείται η επιφάνεια ολόκληρης της γης, αλλά μόνο ορισμένο τμήμα αυτής. Ο καθορισμός του τμήματος εδάφους γίνεται είτε από το νόμο είτε από την ιδιωτική βούληση. Ως συστατικά μέρη ενός πράγματος θεωρούνται εκείνα τα οποία δεν μπορούν να αποχωρισθούν από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη του συστατικού ή του κύριου πράγματος.

Τα πράγματα επίσης, διακρίνονται σε εντός συναλλαγής και εκτός συναλλαγής. Εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά για όλους πράγματα, τα οποία είναι κοινής χρήσης και προορίζονται για την εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών. Έτσι, κοινής χρήσης πράγματα είναι τα «ελευθέρως και αενάως» ρέοντα ύδατα, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι αιγιαλοί, οι λιμένες, οι όρμοι, οι όχθες πλωτών ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους. Τα κοινόχρηστα πράγματα μπορούν να ανήκουν σε διάφορους Ο.Τ.Α. ή στο ελληνικό κράτος. Εντός συναλλαγής είναι όλα τα υπόλοιπα πράγματα που δεν είναι εκτός συναλλαγής (Παπιαστερίου, 1999).

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το Κτηματολόγιο έχει ως αντικείμενο και τα ακίνητα πράγματα τα οποία είναι εντός, αλλά και τα ακίνητα που είναι εκτός συναλλαγής. Δηλαδή, για το Κτηματολόγιο θεωρούνται ακίνητα όχι μόνο τα γεωτεμάχια, αλλά και οι δρόμοι, τα ποτάμια κ.λπ. Επίσης σημαντική είναι η διάκριση των ακινήτων σε αστικά και αγροτικά.

Αστικά είναι τα ακίνητα που, κατά την αντίληψη των συναλλαγών, είναι προορισμένα για ανοικοδόμηση, ανεξάρτητα αν είναι οικοδομημένα ή όχι. Ανροτικά, είναι τα ακίνητα που, πάλι κατά την αντίληψη των συναλλαγών, προορίζονται ή χρησιμοποιούνται για καλλιέργεια ή συλλογή καρπών (Παπαστερίου, 1999). Αυτός είναι ένας διαχωρισμός τον οποίο ακολουθεί και το Ελληνικό Κτηματολόγιο, και κατ' επέκταση χαρακτηρίζει και τις περιοχές που απαρτίζονται από τα αντίστοιχα ακίνητα ως αστικές ή αγροτικές και απεικονίζει τις περιοχές αυτές με διαφορετικές κλίμακες.

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου, τα είδη ακινήτων ή τα ιδιοκτησιακά αντιείμενα επί των οποίων ασκούνται εμπράγματα είναι τα εξής:

- Γεωτεμάχιο
- Κάθετη ιδιοκτησία
- Οριζόντια ιδιοκτησία
- Σύνθετη Κάθετη ιδιοκτησία (Οριζόντια επί καθέτου)
- Κτίρια - Κτίσματα χωρίς σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας
- Ειδικά Ιδιοκτησιακά Αντικείμενα: Πηγαδότοπος, Ανώγειο, Υπόσκαφο - Σύρματα Μήλου, Καμάρα, Πηγάδι/Φρέαρ, Δεξαμενή, Αντλιοστάσιο, Υδραγωγείο, Ερημονησίδα, Μύλος, Γεώτρηση, Κατώγειο, Ανωγειοκατώγειο, Διπλό ανωγειοκατώγειο
- Μεταλλεία
- Ειδικές Εκτάσεις: Δρόμος, Ποτάμι - Ρέμα, Αιγιαλός, Παραλία, Λίμνη, Παρόχθια ζώνη

7.1.1. ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ

Ως γεωτεμάχιο ορίζεται η συνεχόμενη έκταση γης, που ανήκει εξ αδιαιρέτου κατά κυριότητα σε έναν ή περισσότερους δικαιούχους. Το γεωτεμάχιο αποτελεί τη μοναδιαία επιφάνεια αναφοράς όλων των πληροφοριών του Κτηματολογίου. Κάθε γεωτεμάχιο απεικονίζεται στα κτηματολογικά διαγράμματα και χαρακτηρίζεται με τον μοναδικό Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου ως τμήμα εδάφους, μαζί με τα συστατικά του μέρη, ανεξαρτήτως του χαρακτήρα αυτού, ως δασικού, αγροτικού ή αστικού, οικοδομημένου ή μη, δημόσιου ή ιδιωτικού με ή χωρίς εφαρμογή του συστήματος οριζόντιων ή κάθετων αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, και ανεξαρτήτως της εξυπηρέτησης με αυτό της ιδιωτικής ή της κοινής χρήσης ή της κοινής ωφέλειας (άρθ.4 ν.2664/1998).

7.1.2. ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Κάθετη ιδιοκτησία, η οποία ρυθμίζεται με το Ν.Δ. 1024/1971, υφίσταται σε περίπτωση που σε οικόπεδο, το οποίο ανήκει κατά κυριότητα ή συγκυριότητα σε έναν ή περισσότερους

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

συνιδιοκτήτες, έχουν ανεγερθεί περισσότερες της μίας οικοδομές, καθεμία από τις οποίες (ολόκληρη) ανήκει σε έναν ή περισσότερους εξ' αδιαιρέτου συγκύριους του οικοπέδου ή στον μοναδικό κύριο του όλου ακινήτου, κατ' αποκλειστική κυριότητα, η οποία συνδυάζεται με αναγκαστική συγκυριότητα κατά ανάλογη μερίδα στο ενιαίο οικόπεδο (και τους λοιπούς κοινόκτητους χώρους)).

7.1.3. ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οροφοκτησία καλείται το αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο, όροφος οικοδομής ή διαμέρισμά του, επί του οποίου υπάρχει αποκλειστική κυριότητα, συνδυασμένη με αναγκαστική συγκυριότητα στο κοινόκτητο έδαφος (οικόπεδο κ.λπ.) και στα τυχόν λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη του όλου ακινήτου.

7.1.4. ΣΥΝΘΕΤΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ Η ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΕΠΙ ΚΑΘΕΤΟΥ

Σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία καλείται, κάθε αυτοτελής οικοδομή που είναι κτισμένη μέσα στο ενιαίο οικόπεδο και είναι χωρισμένη σε οριζόντιες ιδιοκτησίες.

7.1.5. ΕΙΔΙΚΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ

Ως ειδικά ιδιοκτησιακά αντικείμενα θεωρούνται οι εξ εθιμικού δικαίου δημιουργούμενες ιδιότυπες σχέσεις χωριστής ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις οποίες ο κύριος επί του εδάφους δεν είναι αναγκαία και κύριος των επ' αυτών κτισμάτων, τα οποία συνιστούν αυτοτελή ιδιοκτησιακά αντικείμενα. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι στις περιπτώσεις αυτές η έκταση του ειδικού ιδιοκτησιακού αντικειμένου δεν ακολουθεί τα όρια του γεωτεμαχίου που είναι υλοποιημένα στην επιφάνεια της γης. Τα ιδιοκτησιακά αντικείμενα που διέπονται από το ανωτέρω δίκαιο, είτε εκτείνονται πάνω από άλλο γεωτεμάχιο (ανώγεια), είτε άνωθεν δρόμου (καμάρες), είτε κάτω από άλλο γεωτεμάχιο ή δρόμο (υπόσκαφα) ή σε αιγιαλό (σύρματα) και έχουν δικαίωμα 0% επί του εδάφους. Τα κατώγεια (ακίνητα που ο αέρας τους, όλος ή τμήμα, αποτελεί ξένη ιδιοκτησία δηλ. ανώγιο) έχουν δικαίωμα 100% επί του εδάφους.

Σε περιοχές στις οποίες το νερό έχει ιδιαίτερη σημασία ως αυτοτελή ιδιοκτησιακά αντικείμενα θεωρούνται τα πηγάδια οι δεξαμενές κ.ά. Αυτά αποδίδονται σημειακά (χωρίς εμβαδόν), στο γεωτεμάχιο εντός του οποίου βρίσκονται.

Προκειμένου να καταχωριστούν ορθά, κατά τη παραλαβή δήλωσης ιδιοκτησίας ειδικού ιδιοκτησιακού αντικειμένου, εκτός από τα απαιτούμενα και στις υπόλοιπες περιπτώσεις δικαιολογητικά, θα πρέπει να συλλεχθούν και στοιχεία τα οποία σχετίζονται με την περιγραφή των γεωτεμαχίων που βρίσκονται κάτωθεν των ανωγείων, των δρόμων άνωθεν των οποίων υπάρχει καμάρα, των γεωτεμαχίων εντός των οποίων υπάρχει πηγάδι-δεξαμενή, των εισόδων υποσκάψου καθώς και των γεωτεμαχίων στο υπέδαφος των οποίων υπάρχουν υπόσκαφα.

Τα αυτοτελή ιδιοκτησιακά αντικείμενα σημαίνονται με τη ψράση «ΕΙΔΙΚΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ». Περιγραφικά ορίζονται ως γεωτεμάχια με 12ψήφιο ΚΑΕΚ και ειδική παρατήρηση που αναφέρει τους ΚΑΕΚ των γεωτεμαχίων με τα οποία εμπλέκονται. Εφόσον προσκομίζεται τοπογραφικό διάγραμμα, αποδίδονται χωρικά, τα ανώγεια και οι καμάρες ως πολύγωνα, σε διαφορετικό επίπεδο από τα γεωτεμάχια. Οι ΚΑΕΚ των ανωγείων-καμάρων, είτε τοποθετούνται εντός του αντίστοιχου πολυγώνου (εφόσον είναι υλοποιημένο), είτε σημειακά.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Εάν δεν προσκομίζεται τοπογραφικό διάγραμμα, συλλέγεται κατά την υποβολή της δήλωσης η απαιτούμενη πληροφορία, ώστε να αποτυπωθούν τα ενδεικτικά όρια των ειδικών ιδιοκτησιακών αντικειμένων στα κτηματολογικά διαγράμματα.

