

Πολεοδομικό οαλοούμ επι- κρατεί σήμερα στις εκτός σχεδίου περιοχές, αφού άλλες πολεοδομίες εξακολουθούν να εκδίδουν άδειες και άλλες όχι, μιας και αναμένεται – εδώ και καιρό – νέα νομοθετική ρύθμιση από το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την εκτός σχεδίου δόμηση. Έτσι, με την κατάσταση που έχει δημιουργηθεί, χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων σε εκτός σχεδίου περιοχές εξακολουθούν να βλέπουν την παρουσία τους αναξιόποιτη. Η ζωή ωστόσο συνεχίζεται, το ίδιο και η κατάτμηση. Κι αυτό συμβαίνει παρά την ύφηση διαχρονικά σχετικών νόμων που απαγορεύουν την κατάτμηση της αγροτικής ιδιοκτησίας με προφανή στόχο την επώφελεςτερη γεωργική εκμετάλλευση αυτών. Σημειώνεται πως η κατάτμηση ενός γεωτεμαχίου και η οικοδομησιμότητά του είναι δύο διαφορετικές έννοιες οι οποίες δεν ταυτίζονται πάντα. Για όλους αυτούς τους λόγους, «TA NEA» με τη βοήθεια της τοπογράφου - πολεοδού Τραμπατίς Μπακλασιή, μέση από 15 ερωτήσεις - απαντήσεις, παρουσιάζουν έναν οδηγό - πιζίδα, με όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους για τη δόμηση εκτός σχεδίου και το πότε επιτρέπεται η κατάτμηση και η οικοδόμηση ενός αγροτεμαχίου.

■ Πότε απαγορεύεται η κατάτμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές;

Εδώ σήμερα ισχύουν τα εξής:

I) Απαγορεύεται η κατάτμηση των ακινήτων σε μέγεθος μικρότερο των 1.000 τ.μ., όταν αυτά βρίσκονται σε ακτίνα 500 μέτρων από τα όρια οικισμού (περιμετρική ζώνη πόλεως). Προσοχή: η διάταξη ισχύει για τα παλιά σχέδια πόλεως (1923-1983).

II) Απαγορεύεται η κατάτμηση στις ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) κάτω από τα όρια αρτιότητας που ισχύει για την κάθε περιοχή, π.χ. τα 20 στρέμματα για την εκτός σχεδίου περιοχή της Αττικής.

III) Απαγορεύεται η κατάτμηση κάτω από τα όρια αρτιότητας σε περιοχές που έχουν προδιοριστεί, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΠΠΣ) ή ΣΧΟ-ΟΑΠ του ΟΤΑ.

IV) Απαγορεύεται η κατάτμηση μιας μεγάλης έκτασης σε τμήματα των 4 στρεμμάτων, αν δεν προκύπτει ότι έκαστο αγροτεμάχιο των 4 στρεμμάτων αποκτά τοιςάχρονα και πρόσωπο 25 μέτρα σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο.

■ Τι ισχύει για τους δρόμους;

Δεν επιτρέπεται η δημιουργία δρόμων μεταξύ των αγροτεμαχίων σήμερα, γιατί ο δρόμος πρέπει να προϋπάρχει. Οι κοινόχρηστοι δρόμοι για τους οποίους έχει εφαρμογή αυτή η διάταξη είναι συγκεκριμένοι, π.χ. δρόμοι που φαίνονται σε διανομές του υπουργείου Γεωργίας ή ζώνη παραλίας εφόσον είναι διαμορφωμένη οδός, δρόμοι που έχουν κατασκευαστεί από τεχνικές υπηρεσίες των δήμων.

■ Τι είναι απαραίτητο σε κάθε περίπτωση;

Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητα



► Στην περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται εξ ολοκλήρου σε περιοχή εκτός σχεδίου, εκτός ζώνης οικισμού και εκτός ζώνης οικιστικού ελέγχου, τότε, ναι μπορεί να κατατμηθεί σε οποιοδήποτε μέγεθος, χωρίς δικαίωμα δόμησης

Οικοδομικές άδειες πολλών ταχυτήτων

Αλαλούμ στις πολεοδομίες καθώς άλλες υπηρεσίες εκδίδουν άδειες και άλλες όχι ■ Οδηγός με 15 ερωτήσεις - απαντήσεις για τους ιδιοκτήτες: πότε επιτρέπονται η κατάτμηση και η οικοδόμηση ενός αγροτεμαχίου

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΑΚΑ

η διαπιστωτική πράξη κοινοχρήστος του δρόμου.

■ Πότε επιτρέπεται η κατάτμηση σε κληροτεμάχια που παραχωρήθηκαν από το Δημόσιο;

Σημειώσα: στα κληροτεμάχια που έχουν παραχωρηθεί από το ελληνικό Δημόσιο απαγορεύεται η κατάτμηση τους μέχρι τις 22-3-2012.

Εξαιρέση από τον κανόνα αυτό αποτελούσαν: I) Οι οικοπεδικοί κλήροι. II) Οι κλήροι με σκοπό ανέγερσης τουριστικών εγκαταστάσεων (με άδεια του ΕΟΤ). III) Οι κλήροι εντός ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού. IV) Οι εφημεριακοί ή σχολικοί κλήροι για την ανέγερση εκκλησιών ή σχολείων.

Από τον 22α Μαρτίου 2012 και μετά, επιτρέπονται νόμιμα η κατάτμηση των κληροτεμαχίων και η προσμέτρηση πράξεων νόμιμα για τη συμπλήρωση της κατατικής παραγραφής επί του τμήματος του κλήρου.

Έτσι, σύμφωνα με τα προαναφερμένα, αφού ο Ν. 4061/2012 ακυρώνει τον ΑΝ 431/1968 στο σύνολό του, τα κληροτεμάχια αντιμετωπίζονται πλέον σαν όλα τα αγροτεμάχια, τα οποία μπορεί να κατατμηθούν σε οποιοδήποτε μέγεθος και σχήμα χωρίς την απαίτηση της αρτιότητας (ελάχιστο πρόσωπο και εμβαδόν),

εκτός αν το γεωτεμάχιο εμπίπτει σε κάποια ΖΟΕ, ΠΠΣ ή ΣΧΟ-ΟΑΠ όπου υπάρχει όριο κατάτμησης.

■ Τι πρέπει να εξασφαλιστεί προκειμένου να δομηθεί ένα κληροτεμάχιο;

Στην περίπτωση που υπάρχει η βούληση να κατατμηθεί ένα κληροτεμάχιο, και αυτό να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο για να δομηθεί, θα πρέπει το πρόσωπο και το εμβαδόν να καλύπτουν τις απαιτήσεις που προκύπτουν από τα διατάγματα για την εκτός σχεδίου δόμηση.

■ Τι ισχύει για τη χρησιμοποίηση;

Χρησιμοποίηση επί ολόκληρων κληροτεμαχίων επιτρέπεται από 23-3-1968.

■ Χρησιμοποίηση επί τμημάτων κληροτεμαχίων;

Χρησιμοποίηση επί τμημάτων κληροτεμαχίων επιτρέπεται α) εφόσον οι κατατμήσεις έγιναν δεκτές με επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών από την ημερομηνία της επικύρωσης και μετέπειτα, και β) στις κατατμήσεις που γίνονται από 22-3-2012 και μετέπειτα.

■ Πότε επιτρέπεται η επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών;

Η επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών επιτρέπεται μέχρι τις 22-3-2024

εφόσον αφορούν κατατμήσεις με ιδιωτικά συμφωνητικά που έγιναν πριν από τις 22-3-2012.

■ Πότε θεωρούνται αυτοτελή τα αγροτεμάχια που κατατμήθηκαν από διάνοξη αγροτικού δρόμου;

Σύμφωνα με νομοθετικό διάταγμα του 1923, απαγορευόταν να δημιουργούνται και να κβάζουν τα χωράφια. Έτσι, όλοι δρόμοι δημιουργήθηκαν για τη μεταφορά αγροτικών προϊόντων και προϋπάρχουν του 1923 θεωρούνται κοινόχρηστοι, ενώ αντίθετα όλοι δρόμοι δημιουργήθηκαν μετά το 1923 με ιδιωτική πρωτοβουλία θεωρούνται ιδιωτικοί. Όμως τμήμα δρόμων σχηματίστηκαν τις δεκαετίες 1960 και 1970, και για την επίλυση αυτού του ζητήματος υπήρξε νόμος που αναγνωρίζει τις ιδιωτικές οδούς που σχηματίστηκαν μέχρι το 1977 προς εξυπηρέτηση των παρακείμενων αγροτεμαχίων. Έτσι, μέσω της «εξομοίωσης» των παρανόμως δημιουργηθέντων ιδιωτικών οδών με «αγροτικές» (που εξαίρονται της απαγόρευσης), τα αγροτεμάχια που κατατμήθηκαν από τη διάνοξη της οδού με τον συγκεκριμένο τρόπο θεωρούνται αυτοτελή και μεταβιβάζονται περαιτέρω χωρίς προβλήματα.

■ Τι γίνεται στην περίπτωση που

ο δρόμος σχεδιάστηκε αλλά δεν έχει υλοποιηθεί η κατασκευή του; Ισχύει η κατάτμηση και μπορεί να πουληθούν ξεχωριστά τα δημιουργηθέντα αγροτεμάχια; Δεν συνιστά κατάτμηση η απεικόνιση και μόνο σε τοπογραφικό διάγραμμα διανομής αγροτεμαχίου, δίχως η κατάτμηση αυτού να συννοείται και από μεταβίβαση (π.χ. πώληση, δωρεά, γονική παροχή). Εάν έχει γίνει προσύμφωνο πώλησης των αγροτεμαχίων πριν από το 1977, τότε ισχύει. Σε διαφορετική περίπτωση, δεν μπορεί να γίνει μεταβίβαση των τμημάτων γηπέδων που προσέβλεπαν στον δρόμο αυτό, όπως απαιτείται στην τοπογραφική διανομή και θεωρείται πολεοδομικά ενιαίο.

■ Ένας ιδιοκτήτης έχει ένα χωράφι και θέλει να το χωρίσει στα παιδιά του, κι ως μην οικοδομήσουν. Μπορεί;

Στην περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται εξ ολοκλήρου σε περιοχή εκτός σχεδίου, εκτός ζώνης οικισμού και εκτός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, τότε, ναι, μπορεί να κατατμηθεί σε οποιοδήποτε μέγεθος, χωρίς δικαίωμα δόμησης.

■ Ένας ιδιοκτήτης διαθέτει οικόπεδο εντός σχεδίου/οικισμού και θέλει να το χωρίσει και να το γράψει στα παιδιά του, κι ως μην οικοδομήσουν. Μπορεί; Όχι. Απαγορεύονται η κατάτμηση και η μεταβίβαση της κυριότητας οικόπεδων που ανενεργούνται τη δημιουργία μη άρτιων οικόπεδων. Στην περίπτωση αυτή μπορείτε να κάνετε συμβολαιογραφικά πράξη σύστασης καθεσίου διηρημένης ιδιοκτησίας.

■ Έχει κατατμηθεί ένα αγροτεμάχιο σε τρία. Η κατάτμηση έγινε εδώ και 30 χρόνια διά λόγων χωρίς συμβόλαιο, αλλά δηλώνονται ξεχωριστά στα Ε9. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση;

Αυτό το πρόβλημα μπορεί να αντιμετωπιστεί χρησιμοποιώντας το νομικό εργαλείο της χρησιμοποίησης. Στην τρέχουσα συμβολαιογραφική πρακτική αποτελεί οίνωνος φαινόμενο η επίκληση χρησιμοποίησης και η ταυτόχρονη μεταβίβαση του ακινήτου στο οποίο αυτή αναφέρεται. Επίσης, στη δήλωση εγγραφικών δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο με επικαλούμενο τίτλο τη χρησιμοποίηση, η ιδιοκτησία εγγράφεται συνοδευόμενη από ένορκη βεβαίωση δύο προσώπων.

■ Πότε ισχύει η κατάτμηση όταν είναι το ακίνητο από κληρονομία; Σε περίπτωση κληρονομίας, για τον χρόνο δημιουργίας του γαπέδου λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου.

■ Τι ισχύει με τα προσύμφωνα; Σε περίπτωση υπάρξης συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δύναμει του οποίου έχει εκδοθεί τελεσίδικη δικαστική απόφαση περί μεταβίβασης της κυριότητας οικόπεδου, ως χρόνος κατάτμησης θεωρείται η ημερομηνία μεταγραφής της δικαστικής απόφασης.