



**ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ**  
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΦΑΚΕΛΟΥ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ**  
**ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ**

*Απαιτείται προέλεγχος πριν την πρωτοκόλληση του φακέλου*

1. Αίτηση (Ο αιτών είναι ο επισπεύδων).
2. Ανάθεση – Ανάληψη – Αμοιβή μηχανικού (Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν.3919/2011).
3. Διάγραμμα (σε 3 φωτοτυπίες) το οποίο πρέπει να περιλαμβάνει:
  - α) Εξαρτημένη αποτύπωση ολόκληρου του οικοδομικού τετραγώνου σε κλίμακα 1:200 ή 1:500, στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ'87.
  - β) Όλες τις ιδιοκτησίες χρωματισμένες στα όριά τους για να διακρίνονται με σαφήνεια.
  - γ) Τα διατάγματα ρυμοτομίας και όρων δόμησης που ισχύουν στην περιοχή καθώς και τα ελάχιστα όρια αρτιότητας των οικοπέδων (Υπόδειγμα – ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ).
  - δ) Κτηματολογικό πίνακα με τα ονοματεπώνυμα και τις διευθύνσεις των ιδιοκτητών.
  - ε) Τις πράξεις που έχουν συνταχθεί (στα σημεία που ισχύουν).

*Ακολουθούν οδηγίες για τη σύνταξη του διαγράμματος και τα περιεχόμενα αυτού – ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.*

4. Τίτλοι κυριότητας.
5. Κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου του επισπεύδοντα και των ομόρων αυτού και κτηματογραφικό διάγραμμα σύμφωνα με το αντικείμενο της πράξης.
6. Τεχνική έκθεση εφαρμογής τίτλων.

*Ακολουθούν οδηγίες για το περιεχόμενο αυτής – ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ.*

7. Το ψηφιακό αρχείο του διαγράμματος

*Ακολουθούν οδηγίες για το περιεχόμενο του ψηφιακού αρχείου και υπόδειγμα – ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β.*



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α. Περιεχόμενα τοπογραφικού διαγράμματος Πράξης Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης (ΠΤΑΑ) Οικοπέδων

Ακολουθούν γενικά σχόλια και σημεία προσοχής για το περιεχόμενο και τις προδιαγραφές του τοπογραφικού διαγράμματος ΠΤΑΑ. Κατά περίπτωση είναι δυνατόν να γίνουν προσαρμογές υπό τις οδηγίες της Υπηρεσίας μας.

1. Πλήρης και λεπτομερής αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης σε κλίμακα 1:200, για όλο το Ο.Τ. και τα απέναντι αυτού, σε βάθος ενός αρτίου οικοπέδου. Είναι υποχρεωτική η σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος με εξάρτηση στο κρατικό σύστημα αναφοράς (Ε.Γ.Σ.Α.'87). Το τοπογραφικό διάγραμμα θα πρέπει να φέρει υπογραφή μηχανικού κατάλληλης ειδικότητας και να αναγράφεται επί αυτού η ημερομηνία λήψης των στοιχείων αποτύπωσης και η ημερομηνία σύνταξης.

Λεπτομερέστερα στοιχεία για την αποτύπωση (μεθοδολογία, εξοπλισμός, ακρίβειες, παραδοχές, κλπ.) θα δίδονται στην τεχνική έκθεση.

2. Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δοθεί στην αποτύπωση των κτισμάτων, τόσο για τον εντοπισμό τυχόν ερειπίων ή πρόχειρων κατασκευών που μπορούν να αγνοηθούν κατά την τακτοποίηση, όσο και για την καταγραφή των επικείμενων των ρυμοτομουμένων οικοπέδων προς αποζημίωση. Για κάθε κατασκευή θα πρέπει να περιλαμβάνεται η θεματική πληροφορία που καθορίζει την υπόσταση του (π.χ. ερείπιο, υπόστεγο, υπό κατασκευή, πρόχειρη κατασκευή) και ο συμβολισμός [αρ]/[υλ], όπου [αρ] ο αριθμός ορόφων του κτισματος και [υλ] το υλικό κατασκευής της οροφής του.
3. Εφαρμογή της ισχύουσας ρυμοτομίας. Κατά τη μεταφορά / σχεδίαση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, εκτός των πολεοδομικών διαταγμάτων λαμβάνονται υπόψη τεχνικές εκθέσεις, διαγράμματα εφαρμογής, οικοδομικές άδειες, ΠΤΑΑ και γενικά κάθε σχετικό στοιχείο. Επίσης λαμβάνονται υπόψη οι οδηγίες που περιλαμβάνονται στις εγκυκλίους με αρ. πρωτ. 43511/161/55/13-6-1988 (Εγκ.55/1988) και 56262/1402/15/14-4-1992 (Εγκ.15/1992) του άλλοτε Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.

Τυχόν παραδοχές κατά την εφαρμογή της ρυμοτομίας ή ενδεχόμενα προβλήματα και ασάφειες θα πρέπει υποχρεωτικά να καταγράφονται στην τεχνική έκθεση.

4. Αναγραφή των ρυμοτομικών διαταγμάτων και των διαταγμάτων όρων δόμησης με τα ελάχιστα όρια αρτιότητας (κανόνας και παρεκκλίσεις) σύμφωνα με το υπόδειγμα της Υπηρεσίας μας.
5. Απεικόνιση τυχόν λοιπών θεσμικών γραμμών (οριογραμμή ρέματος, αιγιαλός, παραλία, απαλλοτρίωση, δάσος, μνημεία και διατηρητέα και προστατευόμενοι περιβάλλοντες χώροι αυτών, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές διαφορετικών καθεστώτων ένταξης, κ.α.).

Όλα τα σχετικά Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης των θεσμικών γραμμών που απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα θα πρέπει να καταγράφονται στο υπόμνημα, μαζί με τα διατάγματα ρυμοτομίας και όρων δόμησης.



6. Οι ιδιοκτησίες θα πρέπει να είναι χρωματισμένες στα όρια τους για να διακρίνονται με σαφήνεια ενώ επίσης θα πρέπει να φέρουν χαρακτηριστική αρίθμηση. Με α/α (1) αριθμείται η ιδιοκτησία του επισπεύδοντα της πράξης.

7. Παράλληλα θα πρέπει να περιλαμβάνεται σε ξεχωριστό επίπεδο πληροφορίας, η απεικόνιση των ορίων των γεωτεμαχίων σύμφωνα με τις αρχικές εγγραφές του Κτηματολογικού Γραφείου με αναγραφή των ΚΑΕΚ αυτών.

Τυχόν διαπιστώσεις ή ζητήματα σχετικά με την καταχώριση των δικαιωμάτων ή των ορίων των γεωτεμαχίων στο ΕΚ, αναφέρονται υποχρεωτικά στην τεχνική έκθεση.

8. Πίνακας φαινομένων ιδιοκτητών με ονόματα και πλήρεις ταχυδρομικές διευθύνσεις σύμφωνα με την αρίθμηση των απεικονιζόμενων και εμπλεκόμενων ιδιοκτησιών, όπως φαίνεται στο υπόδειγμα της Υπηρεσίας μας.

Οι διευθύνσεις των ιδιοκτητών θα πρέπει να βρίσκονται σε ξεχωριστό επίπεδο πληροφορίας ώστε να υπάρχουν μεν στο αρχείο του διαγράμματος, ωστόσο να μπορούν να αποκρύπτονται για την εκτύπωση και στη θέση τους να φαίνεται στήλη για τις υπογραφές των παρευρισκόμενων στην υπόδειξη ορίων ιδιοκτησιών.

9. Ενημέρωση του σχεδίου με τα στοιχεία των παλαιότερων ΠΤΑΑ που έχουν συνταχθεί και ισχύουν στην περιοχή ενδιαφέροντος ώστε να διασφαλίζεται η σύνδεση και η συνέχεια στην εφαρμογή του σχεδίου πόλης.

Για την τήρηση της έως τώρα κωδικοποίησης των πράξεων της πόλης παρακαλούμε να τηρηθεί η κατάληξη [ερ] σε κάθε σημείο παλιάς πράξης και η αναγραφή κάθε αναλογιζόμενου ή προσκυρούμενου εμβαδού παλαιότερης πράξης εντός παρένθεσης. Είναι δε σκόπιμο, εφόσον στην περιοχή έχουν συνταχθεί περισσότερες της μιας πράξεις, αυτές να οργανωθούν σε ξεχωριστά επίπεδα (layers).

10. Ψηφιακό αρχείο του τοπογραφικού διαγράμματος με οργάνωση των επιπέδων πληροφορίας και λοιπές προδιαγραφές (πάχη και τύποι γραμμών, γραμματοσειρές, κλπ.) σύμφωνα με το υπόδειγμα της Υπηρεσίας μας.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β. Περιεχόμενα ψηφιακού αρχείου διαγράμματος Πράξης Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης (ΠΤΑΑ) Οικοπέδων

Ακολουθούν γενικά σχόλια και σημεία προσοχής για το περιεχόμενο και τις προδιαγραφές του ψηφιακού αρχείου του διαγράμματος ΠΤΑΑ. Κατά περίπτωση είναι δυνατόν να γίνουν προσαρμογές υπό τις οδηγίες της Υπηρεσίας μας.

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα, που θα παραδίδεται σε ψηφιακή μορφή, θα πρέπει να ακολουθεί το διαχωρισμό σε επίπεδα, όπως αυτός περιγράφεται παρακάτω.

|                    |                          |                    |                                      |             |
|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------------|-------------|
| ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ          | ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ (Ρ.Γ.) | Πολυγωνική         | Πράσινη Συνεχής                      | RMT         |
|                    | ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ (Ο.Γ.) | Πολυγωνική         | Κόκκινη Συνεχής                      | OKD         |
|                    | ΟΡΙΟ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ      | Πολυγωνική         | Μαύρη Αξονική                        | ALX         |
|                    | ΣΤΟΑ                     | Γραμμική           | Κόκκινη Διακεκομμένη                 | STO         |
| ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ   | ΟΡΙΟ ΔΑΣΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ     | Πολυγωνική         | Συνεχής                              | DSS         |
|                    | ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΡΕΜΑΤΟΣ       | Πολυγωνική         | Μπλε Συνεχής                         | RMM         |
|                    | ΟΡΙΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ       | Πολυγωνική         | Συνεχής                              | APAL        |
|                    | ΟΡΙΟ ΑΙΓΙΑΛΟΥ            | Πολυγωνική         | Συνεχής                              | AIG         |
| ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ     | ΟΡΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ         | Κλειστό πολύγωνο   | Μαύρη συνεχής                        | OR_ID       |
|                    | ΑΡ. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ          | Κείμενο σε κυκλάκι |                                      | AR_ID       |
|                    | ΟΡΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ         | Κλειστό πολύγωνο   | Μαύρη συνεχής                        | OR_EK       |
|                    | ΚΑΕΚ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ         | Κείμενο            |                                      | ΚΑΕΚ        |
|                    | ΕΜΦΑΝΗ ΟΡΙΑ              | Πολύγωνο           | Διάφορα χρώματα                      | OR_ID_CL    |
|                    | ΚΤΙΡΙΑ                   | Πολύγωνο*          |                                      | ΚΤΙΣΜΑΤΑ    |
|                    | ΚΤΙΣΜΑΤΑ                 | Πολύγωνο           |                                      | ΚΤΙΣΜΑΤΑ    |
| ΠΤΑΑ               | ΓΡΑΜΜΕΣ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ      | Γραμμική           | Συνεχής, κάθε πράξη άλλο χρώμα       | ANLG_PR     |
|                    | ΣΗΜΕΙΑ ΕΡ                | Κείμενο            | Χρώμα ανάλογα με το χρώμα της πράξης | ANLG_PR_TXT |
| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΙΔΑΣ | ΥΠΟΜΝΗΜΑ                 | Κείμενο            |                                      | ΥΠΟΜΝΗΜΑ    |



|  |                                     |           |  |               |
|--|-------------------------------------|-----------|--|---------------|
|  | ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ<br>ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ            | Κείμενο** |  | ΥΡΟΜΝΗΜΑ      |
|  | ΠΙΝΑΚΑΣ<br>ΦΑΙΝΟΜΕΝΩΝ<br>ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ | Κείμενο   |  | ΥΡΟΜΝΗΜΑ      |
|  | ΒΟΡΡΑΣ                              |           |  | ΥΡΟΜΝΗΜΑ      |
|  | ΚΑΝΝΑΒΟΣ                            |           |  | ΚΑΝΝΑΒΟΣ      |
|  | ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ                       | Κείμενο   |  | ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ |

\*Για τη διαγράμμιση του κτίσματος δημιουργείται εσωτερικά του πολυγώνου σε απόσταση 0.6μ νέο πολύγωνο (offset) και ανάμεσά του ορίζεται διαγράμμιση (hatch) με Pattern ANSI 31, γωνία (Angle) 90g και κλίμακα (scale) 0,06.

\*\* Κατά περίπτωση προστίθενται ή αφαιρούνται πληροφορίες (π.χ. για αρχαιολογικό χώρο)

2. Στο υπόδειγμα της Υπηρεσίας μας, που είναι διαθέσιμο ηλεκτρονικά και μπορείτε να το αναζητήσετε στη διαδικτυακή πύλη του Δήμου Θεσσαλονίκης ή από τους υπαλλήλους του Τμήματος, υπάρχουν τα ζητούμενα επίπεδα πληροφορίας, με το αντίστοιχο χρωματισμό, πάχος και στυλ γραμμών. Οι πληροφορίες θα είναι ομαδοποιημένες στο αντίστοιχο επίπεδο, με τις συγκεκριμένες προδιαγραφές συμβολισμών, ώστε να μη χρησιμοποιούνται επιπλέον αρχεία τύπου .ctb για τις εκτυπώσεις.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ. Περιεχόμενα τεχνικής έκθεσης ΠΤΑΑ Οικοπέδων

---

*Ακολουθούν γενικές επισημάνσεις για το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης στο πλαίσιο αιτήματος σύνταξης ΠΤΑΑ. Κατά περίπτωση είναι δυνατόν να γίνουν προσαρμογές υπό τις οδηγίες της Υπηρεσίας μας.*

1. Αναλυτική περιγραφή του αιτήματος το οποίο θα πρέπει αρχικά να διευκρινίζεται αν αφορά μόνο τακτοποίηση, μόνο αναλογισμό αποζημίωσης ή και τα δύο. Επιπλέον, απαιτείται εμπειριστατωμένη καταγραφή των λόγων για τους οποίους ζητείται η σύνταξη της πράξης και αναλυτική περιγραφή του τεχνικού αντικειμένου.
2. Περιγραφή της μεθοδολογίας της τοπογραφικής αποτύπωσης και της μεταφοράς επί του διαγράμματος της θεωρητικής κατάστασης. Παροχή λεπτομερέστερων στοιχείων για την αποτύπωση (μεθοδολογία, εξοπλισμός, ακρίβειες, παραδοχές, κλπ.).
3. Περιγραφή της μεθοδολογίας εφαρμογής της ισχύουσας ρυμοτομίας με αναφορά στα στοιχεία που λήφθηκαν υπόψη. Επίσης, θα πρέπει, υποχρεωτικά, να καταγράφονται τυχόν παραδοχές κατά την εφαρμογή της ρυμοτομίας ή ενδεχόμενα προβλήματα και ασάφειες, στο βαθμό που επηρεάζουν το τεχνικό μέρος της πράξης.  
  
Καταγραφή των στοιχείων που λήφθηκαν υπόψη για την απεικόνιση των θεσμικών γραμμών στο τοπογραφικό διάγραμμα (Φ.Ε.Κ. απαλλοτριώσης, κήρυξη διατηρητέων μνημείων, κ.α.).
4. Καταγραφή διαπιστώσεων ή ζητημάτων σχετικά με την καταχώρηση των δικαιωμάτων ή των ορίων των γεωτεμαχίων στο Εθνικό Κτηματολόγιο.  
  
Αξιολόγηση τυχόν αποκλίσεων στο εμβαδό του γεωτεμαχίου μεταξύ της τιμής που αναγράφεται στην εγγραπτέα πράξη και στο κτηματογραφικό διάγραμμα.
5. Αναφορά στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων που θα συμμετέχουν στην ΠΤΑΑ και των ομόρων αυτών.  
  
Για τον έλεγχο αρτιότητας των οικοπέδων γίνεται επίκληση των διαταγμάτων ελαχίστων ορίων αρτιότητας, των Γ.Ο.Κ. και λοιπών σχετικών νομοθετικών διατάξεων. Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία του επισπεύδοντα ή/και οι όμορες αυτής δεν πληρούν τα κατά κανόνα όρια αρτιότητας της περιοχής και εξετάζεται η παρέκκλιση, θα πρέπει να προσκομίζονται τα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία για τον χρόνο δημιουργίας των οικοπέδων. Αντίστοιχα για τις περιπτώσεις που εξετάζεται η εφαρμογή διατάξεων κατ' εξαίρεση οικοδομησιμότητας.
6. Περιγραφή του αντικειμένου παλαιότερων πράξεων τακτοποίησης στην περιοχή με αναφορά στις συμμετέχουσες στην ΠΤΑΑ ιδιοκτησίες και στο αντικείμενο της νέας πράξης.
7. Έκθεση εφαρμογής τίτλων.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΠΙΝΑΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΩΝ & ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

### Α. ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

1. Αρχικό διάταγμα ρυμοτομίας  
π.χ. το από 3-4-1929 Δ/γμα (Φ.Ε.Κ.135/5-4-1929)

2. Τροποποίηση αρχικού ρυμοτομικού διατάγματος  
π.χ. Η με αρ.πρωτ..... απόφαση (αρμοδίου οργάνου) που δημοσιεύθηκε στο  
Φ.Ε.Κ.....

3. Αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου.....

### Β. ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

1. Το από .....Π.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ.....) με το οποίο καθορίστηκαν οι όροι δόμησης

2. Τροποποίηση όρων δόμησης.....

3. Γ.Ο.Κ.....

### Γ. ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΟΡΙΑ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

1. Κατά τον κανόνα : πρόσωπο .....εμβαδό.....

2. Κατά την παρέκκλιση : πρόσωπο .....εμβαδό .....

π.χ.

α) με το εμβαδόν που είχαν μέχρι .....

β) όπως απέμειναν μετά τη ρυμοτόμησή τους

γ) για τα οικόπεδα που υφίστανται προ του.....