



Διάρκεια εξέτασης: 60 λεπτά

### ΘΕΜΑ

Επενδυτής έρχεται στο γραφείο σας ενδιαφερόμενος για αγορά του οικοπέδου 15, διότι ενδιαφέρεται να κτίσει. Σας ζητούνται τα παρακάτω:

1. Έχει σημασία να σας φέρει το συμβόλαιο ιδιοκτησίας του οικοπέδου και αν ναι γιατί;

Απάντηση: Ναι, έχει σημασία, διότι από το συμβόλαιο προκύπτουν βασικές πληροφορίες όπως το εμβαδόν του Τίτλου και οι διαστάσεις των θεωρητικών ορίων για το οικόπεδο. Επίσης, ενδεχομένως να αντληθεί και η πληροφορία για το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου χωρίς να είναι σίγουρο λόγω του πιθανού αριθμού των μεταβιβάσεων από τη χρονολογία αυτή.

2. Θα προχωρούσατε σε επιπλέον έρευνα για το οικόπεδο ή θα είχατε αρκεστεί στα δεδομένα από την e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ Γεωγραφική Αναζήτηση Πληροφοριών. Αν απευθυνόσασταν σε υπηρεσίες τι είδους διοικητικές πράξεις θα αναζητούσατε;

Απάντηση: Από το σκαρίφημα (ύπαρξη θεσμικών γραμμών Ρ.Γ. και Ο.Γ.) διαπιστώνεται απευθείας ότι ΔΕΝ πρόκειται για πράξη εφαρμογής (διότι η πράξη εφαρμογής δημιουργεί άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα). Σίγουρα πρόκειται για ρυμοτομικό σχέδιο και το οικόπεδο που μας ενδιαφέρει δεν έχει πρόσωπο. Φυσικά και θα ανατρέξουμε για πληροφορίες, όπως το Ρυμοτομικό Σχέδιο (πιθανόν συντεταγμένες, ΦΕΚ κλπ) καθώς επίσης και για ύπαρξη στην περιοχή πράξεων τακτοποίησης. Επιπλέον, θα αναζητήσουμε τυχόν εκδοθείσες οικοδομικές άδειες ώστε να αντλήσουμε πληροφορίες για την εφαρμογή της ρυμοτομίας στην περιοχή. Αρμόδια υπηρεσία είναι η Υπηρεσία Δόμησης και η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου. Απαντήσεις που περιέχουν τη λέξη πράξη εφαρμογής θεωρούνται ολοκληρωτικά λάθος.

3. Για το κομμάτι της αποτύπωσης ποια οικόπεδα θα αποτυπώνετε πλήρως και ποια μόνο τις προσόψεις;

Απάντηση: Θα αποτυπώνονταν πλήρως το δικό μας οικόπεδο (οικόπεδο 15) και τα όμορα οικόπεδα (οικόπεδα 08, 09, 10, 11 και

14,). Επιπλέον θα αποτυπωνόταν οι προσόψεις τα υπολοίπων οικοπέδων του Ο.Τ., καθώς επίσης και οι προσόψεις των απέναντι Ο.Τ. Τέλος, θα υπήρξε μέριμνα για αποτύπωση τυχόν κοινών χαρακτηριστικών σημείων (κτίρια, περιφράξεις κλπ) που απεικονίζονται σε τυχόν πράξεις τακτοποίησης ή οικοδομικές άδειες για να εφαρμοστεί γραφικά η ρυμοτομία και τα θεωρητικά όρια)

4. Αν μετά από έρευνα που έχετε κάνει σε όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες διαπιστώσατε ότι δεν υπάρχει καμία διοικητική πράξη, καθώς επίσης και ο επενδυτής επιμένει να το αγοράσει, τι θα του προτείνατε ως επόμενο βήμα μετά την αγορά του οικοπέδου, ώστε να μπορέσει στο τέλος να κτίσει. Να αναφερθεί ότι το οικόπεδο ανήκει στην β' παρέκκλιση με όρια αρτιότητας σε πρόσωπο 10m και σε εμβαδόν 140τ.μ.

Απάντηση: ως επόμενο βήμα είναι η σύνταξη πράξεως τακτοποίησης και αναλογισμού. Το οικόπεδό μας έχει το ελάχιστο εμβαδόν, αλλά δεν έχει καθόλου πρόσωπο σε δρόμο, με αποτέλεσμα να χαρακτηρίζεται ως τακτοποιητέο με κυκλικές ανταλλαγές ίσων τμημάτων ώστε να αποκτήσει πρόσωπο.

