

## **ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ**

Παρασκευή Φαρμάκη, ΑΤΜ, Αντιπρόεδρος ΣΔΑΤΜΒΕ, Υπάλληλος του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θεσσαλονίκης

Ο έλεγχος αρτιότητας και οικοδομησιμότητας αποτελεί ένα από τα βασικά αντικείμενα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού. Είναι ο κύριος λόγος για τον οποίο θα αναζητήσει τις υπηρεσίες μας ένας ιδιώτης, από τον ιδιοκτήτη ενός μόνο ακινήτου μέχρι τον διαχειριστή ενός πολυπληθούς χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Το ζητούμενο είναι η πολυπόθητη βεβαίωση του Ν.651/1977, λιτή και απόλυτη, όπως ζητείται για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης. *Βέβαια, όπως έχω συζητήσει με πολλούς από εσάς, και διαπιστώνω με μεγάλη χαρά ότι συμμερίζεστε τη σκέψη αυτή, δεν αρκεί και δεν αρκείστε στην απλή διατύπωση είναι / δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά συμπεριλαμβάνετε μια - μικρότερη ή μεγαλύτερη - τεχνική έκθεση με όλα εκείνα τα στοιχεία που λάβατε υπόψη, τις παραδοχές που έγιναν και τις προϋποθέσεις που πρέπει να εξασφαλίζονται ώστε να ισχύει η δήλωσή σας.*

Σε κάθε περίπτωση ο σκοπός είναι να διασφαλίζεται το κύρος της συναλλαγής και οι συμβαλλόμενοι σε αυτήν αλλά και η δική μας επαγγελματική αξία. Υπάρχουν πολλές πληροφορίες τις οποίες μελετάμε για ένα ακίνητο προκειμένου να οδηγηθούμε στα συμπεράσματά μας και ο πελάτης μας αλλά και ο συμβολαιογράφος θα πρέπει να τα γνωρίζουν. Ακόμη κι αν δεν είναι πλήρως κατανοητά, άποψή μου είναι ότι έχει νόημα να τεθούν υπόψη των συμβαλλόμενων μερών. Σκεφθείτε για παράδειγμα να μελετάτε ένα οικόπεδο και να έχετε στα χέρια σας μια τέτοια έκθεση από τον ΑΤΜ που υπέγραψε το παλαιότερο τοπογραφικό του πελάτη σας. Επίσης, θα μπορούσατε με τον τρόπο αυτό να διασφαλίσετε τη δήλωσή σας έναντι τυχόν νέων δεδομένων που μπορεί να προκύψουν. Στην περίπτωση αυτή η δήλωσή σας θα είχε ισχύ μόνο υπό τις συγκεκριμένες παραμέτρους που θα είχατε καταγράψει ότι λάβατε υπόψη.

*Κάνω μια παρένθεση εδώ ως προς την εικόνα μας στους πολίτες / πελάτες και θα σας αναφέρω κάτι που μου φάνηκε πολύ έξυπνο και πολύ χαρακτηριστικό για το*

*αντικείμενό μας, ειδικά των αρτιοτήτων και των τακτοποιήσεων. Μου διαφεύγουν οι ακριβείς λέξεις αλλά νομίζω έλεγε πως είμαστε οι επαγγελματίες που επιλύουμε προβλήματα που δεν γνωρίζεις ότι έχεις, με τρόπους που δεν μπορείς να καταλάβεις.*

Γενικά, η δήλωση του Ν.651/1977 είναι ζήτημα που απαιτεί περισσότερο χρόνο συζήτησης ωστόσο σήμερα δεν θα το προσεγγίσουμε περαιτέρω. Θα εστιάσουμε καθαρά στην τεχνική εργασία του ελέγχου των κριτηρίων αρτιότητας και οικοδομησιμότητας.

Για τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης περιοχές, οι ορισμοί και τα κριτήρια δίνονται στον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, όπως ισχύει σήμερα ως ΝΟΚ/2012, στα άρθρα 7 και 8, όπου συγκεντρώνονται ορισμένες από τις βασικές αρχές. Η αλήθεια είναι ότι η απλούστευση που επιχειρήθηκε να εισαχθεί με τις διατυπώσεις του ΝΟΚ/2012, έχει επηρεάσει τις περιπτώσεις που περιλαμβάνονταν στον προηγούμενο ΓΟΚ/1985-2000 και έχει οδηγήσει σε ελλείψεις. Για το θέμα έχει γίνει σχετική επικοινωνία με την επιτροπή του ΥΠΕΝ που έχει επιφορτιστεί με την Κωδικοποίηση της Πολεοδομικής Νομοθεσίας που είναι σε εξέλιξη και ευελπιστώ πως θα γίνουν οι απαραίτητες ρυθμίσεις.

Ωστόσο, εν αναμονή αυτών, θα σας αναφέρω γενικά ότι τα ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων που ισχύουν σήμερα προκύπτουν από τα διατάγματα όρων δόμησης που διέπουν κάθε περιοχή, τα οποία θα πρέπει να συνδυαστούν με τις σχετικές διατάξεις των επόμενων Γ.Ο.Κ. (Γ.Ο.Κ./1973, Γ.Ο.Κ./1985-2000 και Ν.Ο.Κ.). Ο Γ.Ο.Κ./1973 καθόρισε συγκεκριμένους όρους δόμησης και ελάχιστα όρια αρτιότητας για κάθε σύστημα δόμησης. Αργότερα, με τον Γ.Ο.Κ./1985 τα συστήματα αυτά καταργήθηκαν, το βάθος που έπαψε να περιλαμβάνεται στα κριτήρια αρτιότητας οικοπέδου, ενώ ομοίως καταργήθηκε και ο αριθμός των ορόφων, εκτός εξαιρέσεων. Να τονιστεί στο σημείο αυτό ότι η παράμετρος του βάθους καταργήθηκε μόνο για την εντός σχεδίου δόμηση. Στην εκτός σχεδίου δόμηση, το βάθος εξακολουθεί να απαιτείται στις παρεκκλίσεις των γηπέδων με πρόσωπο ... *Όχι, δε θα τολμήσω να μπω περισσότερο στα ζητήματα αυτά και θα αφήσω όλη τη χαρά και την αποκλειστικότητα στον Γιάννη που θα μιλήσει στη συνέχεια...*

Ένα οικόπεδο είναι άρτιο εφόσον πληροί τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή. Ένα οικόπεδο είναι οικοδομήσιμο όταν και τα όμορά του είναι άρτια και οικοδομήσιμα.

Στην περίπτωση που οικόπεδο δεν πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις, τότε απαιτείται η τακτοποίησή του.

Για την έρευνα της αρτιότητας, που οδηγεί και στο συμπέρασμα της απαίτησης ή μη της τακτοποίησης του οικοπέδου, ο ΑΤΜ πρέπει να μελετήσει τα διατάγματα ρυμοτομίας και όρων δόμησης. Αμέσως μετά την αποτύπωση της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο ενδιαφέροντος και τη συλλογή των τίτλων ιδιοκτησίας και άλλων σχετικών στοιχείων από τον ιδιοκτήτη, ακολουθεί η έρευνα στο Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών (ΥΔΟΜ / Πολεοδομία).

Αρχικά εντοπίζεται το διάταγμα με το οποίο εγκρίθηκε το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή όπου εμπίπτει το οικόπεδο. Εκτός από το τρέχον διάταγμα ρυμοτομίας θα πρέπει να διερευνηθεί τόσο το αρχικό διάταγμα με το οποίο η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο όσο και οι ενδιάμεσες τροποποιήσεις ή αναθεωρήσεις του. Τα στοιχεία αυτά, εκτός από το γεγονός ότι δίνουν εικόνα πληρότητας στο τοπογραφικό διάγραμμα και συμπληρώνουν την έρευνα, είναι χρήσιμα σε πολλές περιπτώσεις. Για παράδειγμα μπορεί να διαπιστώσει κανείς εάν το οικόπεδο ήταν άρτιο και κατέστη μη άρτιο λόγω ρυμοτόμησης.

Ένας άλλος λόγος για τον οποίο απαιτείται ο εντοπισμός του πολεοδομικού διατάγματος έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου είναι η διαπίστωση των πολεοδομικών διατάξεων που βρίσκουν εφαρμογή για την τακτοποίηση των οικοπέδων, δηλαδή των διατάξεων του Ν.Δ./17-7-1923 ή των διατάξεων του Ν.1337/1983. Με άλλα λόγια αν για το σκοπό της αποκατάστασης της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων συντάσσεται πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων ή πράξη εφαρμογής.

Η πράξη εφαρμογής του Ν.1337/1983 περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη ενώ η πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων σύμφωνα με το Ν.Δ./17-7-1923 συντάσσεται μεμονωμένα για τα οικόπεδα του επισπεύδοντα και των ομόρων του και σε περιοχή έκτασης περίπου ενός οικοδομικού τετραγώνου. Με την πράξη εφαρμογής καθορίζονται τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία ως υποχρέωση εισφοράς σε γη. Η τακτοποίηση των τμημάτων που απομένουν μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη,

γίνεται με τις διατάξεις του Ν.Δ./17-7-1923, του Ν.Δ.690/1948, του Γ.Ο.Κ./1985-2000, Ν.Ο.Κ./2012, κλπ. όπως αυτές τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με μεταγενέστερες διατάξεις.

Η βασική διαφορά σε σχέση με τις πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων εντοπίζεται στις πράξεις εφαρμογής στις αραιοδομημένες περιοχές, όπου και δεν υπάρχουν αναλογισμοί με την έννοια των διατάξεων του Ν.Δ./17-7-1923 αλλά επιβάλλεται εισφορά σε γη και σε χρήμα για την επιβάρυνση, αναλογικά, όλων των υπό ένταξη ιδιοκτησιών. Άλλη μία σημαντική διαφορά έγκειται στα διαθέσιμα στοιχεία για την εφαρμογή της ρυμοτομίας. Αν πρόκειται για «παλιό» ρυμοτομικό σχέδιο (Ν.Δ./17-7-1923), είναι σπάνιες οι περιπτώσεις που υπάρχουν εγκεκριμένα αναλυτικά στοιχεία εφαρμογής και θα πρέπει κανείς να προβεί σε σάρωση ή ψηφιοποίηση ή γραφική καταμέτρηση, χρησιμοποιώντας κατάλληλα επιλεγμένα σημεία αναφοράς, στοιχεία από λοιπές διοικητικές πράξεις (πράξεις τακτοποίησης, οικοδομικές άδειες, κλπ.) και υιοθετώντας εργαλεία όπως π.χ. η βέλτιστη προσαρμογή ευθείας. Εάν όμως πρόκειται για νεότερο σχέδιο «επέκτασης» που ακολουθήθηκε από τη σύνταξη πράξης εφαρμογής (Ν.1337/1983) τότε υπάρχουν διαθέσιμα αναλυτικά στοιχεία εφαρμογής των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών αλλά και των οικοπέδων, συχνά και σε ψηφιακή μορφή. Βέβαια, ακόμη και οι πράξεις εφαρμογής απαιτούν μετασχηματισμούς μιας και συντάσσονταν σε άλλο σύστημα συντεταγμένων ενώ ειδικά για τον Δήμο Θεσσαλονίκης χρησιμοποιούταν το τοπικό σύστημα, εκτός από την τελευταία πράξη εφαρμογής Κρουονερίου που είναι σε ΕΓΣΑ '87. Ένα σημαντικό εγχείρημα που φιλοδοξούμε να ολοκληρώσουμε στον Δήμο Θεσσαλονίκης, είναι η σύνταξη φύλλων εφαρμογής ρυμοτομίας για όλον τον Δήμο, με στόχο την εφαρμογή σε ενιαίο τοπογραφικό υπόβαθρο, σε ΕΓΣΑ '87, των γραμμών της ρυμοτομίας από τα διαδοχικά διατάγματα και τη θεραπεία των άλλοτε αποσπασματικών θεωρήσεων σε μεμονωμένα οικοπέδα, Ο.Τ. ή οδούς. Να τονιστεί στο σημείο αυτό ότι η πληροφορία της εφαρμογής των γραμμών ρυμοτομίας πρέπει να είναι ενιαία και ισχυρή, ιδιαίτερα λόγω του ενδιαφέροντος που συγκεντρώνει, τόσο κατά την μελέτη της αρτιότητας οικοπέδου και της οικοδομικής του εκμετάλλευσης όσο και κατά τη διασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων.

Μόλις το οικόπεδο τοποθετηθεί μέσα στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και εντοπιστεί η θέση του σε σχέση με τις οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, ελέγχεται

εάν πληροί τα ελάχιστα όρια αρτιότητας, αρχικά τα κατά κανόνα και αν όχι αυτά τότε ελέγχονται τα κατά παρέκκλιση. Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται στον εντοπισμό της ημερομηνίας δημιουργίας του οικοπέδου, που είναι απαραίτητη παράμετρος της κατά παρέκκλιση αρτιότητας και αντιστοιχεί στη χρονική στιγμή κατά την οποία αυτό εμφανίστηκε για πρώτη φορά με το σχήμα και τις διαστάσεις που έχει και σήμερα. Αν δεν πληρούνται όλες οι απαιτούμενες κατά περίπτωση προϋποθέσεις, τότε προχωράμε στον έλεγχο της δυνατότητας εφαρμογής της κατ' εξαίρεση οικοδομησιμότητας (άρθρο 25 του Ν.1337/1983, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2742/1999). Η διάταξη αυτή αποτελεί ευεργέτημα και όχι αρτιότητα κατά την παρέκκλιση και εισήχθηκε προκειμένου να αποφευχθεί το επαχθές μέτρο της προσκύρωσης των οικοπέδων. Εφαρμόζεται όταν το οικόπεδο πληροί αθροιστικά όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις: (i) δεν προέρχεται από υπαίτια κατάτμηση, (ii) έχει ημερομηνία δημιουργίας προ της ισχύος του Ν.651/1977 (iii) έχει πρόσωπο τουλάχιστον 5μ, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο (iv) εγγράφει, σύμφωνα και με τους ισχύοντες όρους δόμησης, κτίσμα κάτοψης ορθογώνιου σχήματος ελάχιστου εμβαδού 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ., και τέλος (v) δεν παρεμποδίζει την τακτοποίηση όμορης ιδιοκτησίας. Η διάταξη αυτή έχει τροποποιηθεί αρκετές φορές κατόπιν αποφάσεων του ΣΤΕ με τις οποίες κρίθηκε αντισυνταγματική, συνεπώς η εφαρμογή της πρέπει να γίνεται με προσοχή, μετά από ενημέρωση για τυχόν πρόσφατες εξελίξεις και με σχετική συμβουλευτική των ιδιοκτητών. Ειδικά στις περιοχές πράξεων εφαρμογής, έχει κριθεί από το ΣΤΕ ότι δεν μπορεί να δημιουργούνται οικόπεδα οικοδομήσιμα κατ' εξαίρεση των ελαχίστων ορίων αρτιότητας της περιοχής, και σε συμμόρφωση προς την εκφρασμένης αυτής κρίσης του Ανώτατου Διοικητικού Δικαστηρίου το ΥΠΕΝ έχει προτείνει αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 12, παρ. 3 του Ν.1337/1983 που παραπέμπει στην επίμαχη διάταξη.

Άλλες νομοθετικές διατάξεις, χρήσιμες κατά τον έλεγχο της αρτιότητας των οικοπέδων, δίνονται στην παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν.Ο.Κ./2012 που αφορά την αρτιότητα των οικοπέδων ως παραχωρήθηκαν από το Κράτος, εφόσον η παραχώρηση έγινε πριν τη δημοσίευση του Γ.Ο.Κ./1985.

Εάν ένα οικόπεδο ή τα όμορά του δεν είναι άρτια και οικοδομήσιμα ή δεν μπορούν να θεωρηθούν κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμα σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.1337/1983, τότε λέμε ότι απαιτείται τακτοποίηση. Τόσο στην περίπτωση αυτή όσο και

στην περίπτωση που τα οικοπέδα δεν χρήζουν τακτοποίησης, η έρευνα αρτιότητας και οικοδομησιμότητας συνεχίζεται με την αναζήτηση τυχόν πράξης τακτοποίησης ή πράξης εφαρμογής, που αφορά το οικόπεδο ενδιαφέροντος ή τα όμορά του.

Εάν λοιπόν το οικόπεδο διέπεται από τις διατάξεις του Ν.1337/1983, τότε θα πρέπει να έχει συνταχθεί η σχετική πράξη εφαρμογής (Π.Ε.) στην πολεοδομική γειτονιά όπου αυτό βρίσκεται. Το άμεσο ενδιαφέρον μας στρέφεται στο διάγραμμα και στον πίνακα της Π.Ε. όπου απεικονίζονται τα όρια του αρχικού οικοπέδου και τα όρια του τελικού οικοπέδου, μετά την Π.Ε., και καταγράφονται τα περιγραφικά στοιχεία που καθορίζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του και τα ποσοτικά στοιχεία που προσδιορίζουν τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματά του. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς που καταγράφεται θα πρέπει να αντιστοιχεί στην ημερομηνία κύρωσης (και μεταγραφής) της Π.Ε. και οι ενδιάμεσοι υπολογισμοί ακολουθούν τις διατάξεις του Ν.1337/1983 και λοιπών σχετικών νομοθετημάτων. Εάν εντοπιστεί σφάλμα ή έλλειψη στην απεικόνιση του διαγράμματος ή στην εγγραφή του πίνακα της Π.Ε. τότε θα πρέπει να κινηθεί η διαδικασία της σύνταξης διορθωτικής πράξης εφαρμογής προκειμένου να αποκατασταθούν τα λάθη. Η Π.Ε. και οι διορθωτικές πράξεις αυτής καταχωρίζονται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο και η ορθότητά τους είναι απαραίτητη για την εκτέλεση των δικαιοπραξιών και την ανοικοδόμηση των οικοπέδων.

Εάν το οικόπεδο διέπεται από τις διατάξεις του Ν.Δ./17-7-1923, τότε αναζητούνται οι πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων, που έχουν συνταχθεί στην περιοχή. Εντοπίζεται το λεκτικό και το διάγραμμα των πράξεων, τα οποία περιέχουν το αντικείμενο των προσκυρώσεων και των αναλογισμών, και οι αποφάσεις που καθορίζουν την ισχύ τους. Οι πράξεις τακτοποίησης δεν δίνουν την έμφαση στα στοιχεία ιδιοκτήτη που δίνουν οι Π.Ε. παρά μόνο εστιάζουν στα όριά των οικοπέδων και γι' αυτό το λόγο συνοδεύονται από πίνακα φαινόμενων ιδιοκτητών και όχι από στοιχεία ακρίβειας Κτηματολογίου. Συντάσσονται για τα μη άρθια, μη οικοδομήσιμα, τυφλά κλπ. οικόπεδα τα οποία τακτοποιούν με μεταβολή της θέσης, του σχήματος και του μεγέθους τους, τόσο των ιδίων όσο και των ομόρων τους, έτσι ώστε το καθένα από αυτά να αποκτήσει διάταξη που να ανταποκρίνεται κατά τον πληρέστερο τρόπο στους όρους που διέπουν την περιοχή. Επίσης υπολογίζουν τα εμβαδά των τμημάτων των οικοπέδων που ρυμοτομούνται και καταγράφουν τους υπόχρεους αποζημίωσης σύμφωνα

με τον πίνακα φαινομένων ιδιοκτητών και τους αρμόδιους φορείς. Η εφαρμογή των πράξεων επισπεύδεται από τους ενδιαφερόμενους και γίνεται με τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων ή συμβιβαστικά με τον εμπλεκόμενο αρμόδιο φορέα ή με αιτήσεις καθορισμού τιμής μονάδας προς τα αρμόδια Δικαστήρια ή και με ιδιωτικά συμφωνητικά (μόνο για τις υποχρεώσεις μεταξύ ιδιωτών).

Από όλα όσα αναφέρθηκαν, προκύπτει ότι η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων εστιάζεται στο εντός Ο.Τ. τμήμα των οικοπέδων αλλά και στα ρυμοτομούμενα τμήματά τους και στις αντίστοιχες επιβαρύνσεις λόγω ρυμοτομίας. Όταν ελέγχεται οικόπεδο σε περιοχή επέκτασης πρέπει να βεβαιώνεται η υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας στην οικεία ΠΕ και η εκπλήρωση των υποχρεώσεων σε εισφορά σε γη, οι οποίες επέρχονται με την κύρωση και μεταγραφή της ΠΕ, και σε εισφορά σε χρήμα, τουλάχιστον ως προς τις δόσεις μέχρι την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Επίσης, τόσο οικόπεδα σε περιοχές επέκτασης όσο και οικόπεδα του παλαιού σχεδίου πόλης, για να τύχουν οικοδομικής άδειας θα πρέπει να έχουν θέσει σε κοινή χρήση όλα τα ρυμοτομούμενα τμήματά τους, ανεξάρτητα αν χρησιμοποιούν το αντίστοιχο πρόσωπό τους για την έκδοση οικοδομικής άδειας, να έχουν διανοιγμένη οδό σε όλο το πλάτος της στο πρόσωπό τους, να εξασφαλίζουν την πρόσβαση μέσω εγκεκριμένων και διανοιγμένων οδών και να υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού. Η εγκύκλιος Εγκ.25/1987 του ΥπεΧωΔΕ αφορά τη χορήγηση οικοδομικών αδειών σε οικόπεδα που βαρύνονται με αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας και οι προδιαγραφές και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της ειδικά στα οικόπεδα του παλαιού σχεδίου πόλης, δόθηκαν πρόσφατα με διατάξεις του Ν.4315/2014 και σχετικής απόφασης ΥΠΕΝ. Τονίζεται ότι στην έρευνα των υποχρεώσεων οικόπεδου θα πρέπει να συμπεριληφθούν και τυχόν αποζημιώσεις που καταβλήθηκαν από τον Δήμο αντί αυτού (π.χ. σε περιπτώσεις επίσπευσης της εφαρμογής του σχεδίου πόλης από το Δημόσιο ή τον Δήμο), οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν από τους πραγματικούς υπόχρεους προκειμένου να είναι δυνατή η έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Όσο αυξάνονται οι διαθέσιμες πληροφορίες τόσο αυξάνονται οι έλεγχοι και οι παράμετροι που πρέπει να μελετηθούν και χαρακτηριστικό παράδειγμα γι' αυτό είναι το Κτηματολόγιο. Η μορφή της καταχώρισης του οικόπεδου, ως προς τα δικαιώματα και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του, δεν αποτελεί μεν θεμελιώδη παράμετρο

οικοδομησιμότητας αλλά μπορεί να δυσχεράνει και εν τέλει να καθυστερήσει σημαντικά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

*Αναλυτικότερα για όλα τα παραπάνω θα τοποθετηθεί η Γιούλη με την εισήγησή της που ακολουθεί, για τον τρόπο που οι παραπάνω παράμετροι επηρεάζουν την έκδοση της άδειας δόμησης στις αστικές περιοχές και στις ειδικότερες περιπτώσεις των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων.*

Καταλήγοντας επιστρέφουμε στην αναφορά που έγινε από την αρχή της εισήγησης στην υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/1977 (σχετ. νομοθεσία Ν.1337/1983 και Ν.3212/2003) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, η οποία διατυπώνει το πόρισμα από την ολοκλήρωση της έρευνας και είναι καίριας σημασίας για την αξιοποίηση του οικοπέδου και για κάθε μεταβίβασή του. Για τον λόγο αυτό απαιτεί ολοκληρωμένη γνώση και αυξημένη υπευθυνότητα.

Τα θέματα παρουσιάστηκαν εποπτικά καθώς είναι πάρα πολλά και μπορούν να αναλυθούν σε πολλαπλές διαστάσεις και σε διαφορετικά επίπεδα λεπτομέρειας. Ελπίζω να μη σας κούρασα. Ευχαριστώ για την προσοχή σας.

Είμαι στη διάθεση σας για τυχόν ερωτήσεις.