



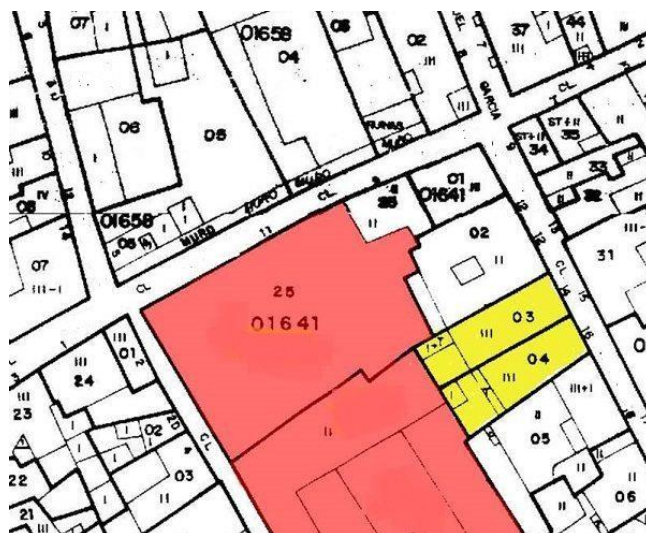
ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ - ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ - ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ**



Λουκάς Τζάνης

(Α.Μ: 06113631)

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:

ΧΡΥΣΗ ΠΟΤΣΙΟΥ

(ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ Ε.Μ.Π.)

ΣΥΝΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:

ΤΣΙΧΡΙΝΤΖΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ

(ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ Ε.Μ.Π.)

Αθήνα, 2021

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ' ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσεως, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν αποκλειστικά τον συγγραφέα και δεν θα πρέπει να ερμηνευθεί πως αντιπροσωπεύουν απαραίτητα τις επίσημες επιστημονικές θέσεις άλλων παραγόντων του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Επικοινωνία: loukas.33@hotmail.com

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Τριμελής Εξεταστική Επιτροπή

(Υπογραφή)

(Υπογραφή)

(Υπογραφή)

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε ως μέρος του προγράμματος των Προπτυχιακών Σπουδών της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου της Αθήνας στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης των σπουδαστικών υποχρεώσεων. Η εργασία αυτή φέρει τον τίτλο: **Ποιοτικός έλεγχος Κτηματολογικών δεδομένων με συμμετοχή των πολιτών - έλεγχος καταλληλότητας για διαχείριση κινδύνου από πλημμύρες**. Γίνεται εκτενής αναφορά στο 1^ο και 2^ο στάδιο Κτηματογράφησης για την κατάρτιση του Εθνικού Κτηματολογίου αλλά και εκτενής αναφορά και ανάλυση στους ελέγχους που διενεργούνται για την κατάρτιση του Εθνικού Κτηματολογίου, καθώς επίσης τα προβλήματα αλλά και προτάσεις βελτίωσης του Κτηματολογίου για την άμεση ολοκλήρωση του. Τέλος γίνεται μία εφαρμογή για τον έλεγχο διαχείρισης πλημμυρών και τη συλλογή υδρολογικής πληροφορίας. Το επιστημονικό περιεχόμενο της Διπλωματικής Εργασίας, υπάγεται στις ειδικές αρμοδιότητες του Κτηματολογίου του Τομέα Τοπογραφίας της Σχολής Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών του Ε.Μ.Π. Η ανάθεση του θέματος και η επίβλεψη της παρούσας Διπλωματικής Εργασίας πραγματοποιήθηκε από την Καθηγήτρια του Κτηματολογίου, κα. Χρυσή Πότσιου.

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Μετά και την ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας, θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στους παρακάτω ανθρώπους που έπαιξαν καθοριστικό ρόλο και συμβολή στην εκπόνηση της Διπλωματικής αυτής εργασίας.

Πρώτα από όλα θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια, κα Χρυσή Πότσιου, για την ανάθεση του συγκεκριμένου θέματος καθώς και την ουσιαστική στήριξη και καθοδήγηση που μου πρόσφερε.

Θα ήθελα, επίσης, να ευχαριστήσω τον υποψήφιο Διδάκτορα στον τομέα του Κτηματολογίου, Κωνσταντίνο Αποστολόπουλο, για την πολύτιμη βοήθεια του.

Επιπροσθέτως θα ήθελα να ευχαριστήσω τον συνεπιβλέποντα καθηγητή κ. Βασίλειο Τζιχριντζή καθώς και τον κ. Ιωάννη Κούρτη για την πολύτιμη βοήθεια τους και την καθοδήγηση τους στο κομμάτι της υδρολογικής εφαρμογής που έγινε στην παρούσα Διπλωματική εργασία.

Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω τον αδερφό μου κ. Παναγιώτη Τζάνη και το τεχνικό γραφείο του, για την πολύτιμη γνώση, και τα δεδομένα που μου έδωσαν.

Λουκάς Τζάνης,

Αθήνα, Φεβρουάριος 2021

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελεί μια εργασία που αφορά το κομμάτι του Κτηματολογίου το οποίο αποτελεί ένα εργαλείο ανάπτυξης και διαχείρισης γης μίας χώρας, και συμβάλλει καθοριστικά στον αναπτυξιακό τομέα αλλά και στον τομέα επενδύσεων μίας χώρας. Συγκεκριμένα με την παρούσα διπλωματική εργασία γίνεται μία εκτενής αναφορά στο πρώτο και το δεύτερο στάδιο Κτηματογράφησης. Το πρώτο στάδιο αποτελεί το στάδιο της προ-Κτηματογράφησης και περιέχει όλη την διαδικασία πριν το στάδιο της Κτηματογράφησης και το στάδιο συλλογής δηλώσεων. Ουσιαστικά αφορά την ανακήρυξη μίας περιοχής υπό Κτηματογράφηση, την σύμβαση του έργου ανάμεσα στην εταιρεία Ελληνικό Κτηματολόγιο και την ανάδοχη εταιρεία του έργου της Κτηματογράφησης. Επίσης αφορά και όλο το προκαταρκτικό υπόβαθρο που συλλέγει η ανάδοχη εταιρεία, δηλαδή τα δεδομένα που χορηγούνται στην ανάδοχη εταιρεία από την εταιρεία Ελληνικό Κτηματολόγιο, αλλά και τα δεδομένα που συλλέγει η ίδια η ανάδοχη εταιρεία. Το δεύτερο στάδιο αφορά το στάδιο της Κτηματογράφησης, δηλαδή το στάδιο συλλογής δηλώσεων από τους δικαιούχους ακίνητης περιουσίας.

Στην συνέχεια γίνεται εκτενής αναφορά στους ελέγχους που διενεργούνται σε όλα τα στάδια του Κτηματολογίου δηλαδή στο στάδιο της προ-Κτηματογράφησης, στο στάδιο Κτηματογράφησης, και τέλος στο στάδιο της προανάρτησης και της ανάρτησης της τελικής Κτηματολογικής βάσης, για την κήρυξη της περιοχής τελικά σε περιοχή λειτουργούντος Κτηματολογίου.

Έπειτα γίνεται αναφορά στην διαδικασία της προανάρτησης των δεδομένων της Κτηματογράφησης, και το ρόλο των πολιτών σε αυτήν την διαδικασία, οι οποίοι αποτελούν και το βασικό παράγοντα για τη διασφάλιση της σωστής ποιότητας των αναρτώμενων αποτελεσμάτων.

Επόμενο κομμάτι και κεφάλαιο αποτελεί το στάδιο της υποβολής ενστάσεων και αιτήσεων διόρθωσης των αναρτώμενων στοιχείων της Κτηματογράφησης. Είναι ένα πολύ μεγάλο κομμάτι του Κτηματολογίου, για τη διόρθωση οποιασδήποτε αστοχίας και ασυμφωνίας των στοιχείων της Κτηματογράφησης, είτε αυτή αφορά πρόδηλο σφάλμα, είτε αφορά γεωμετρική διόρθωση.

Σε επόμενο κεφάλαιο γίνεται καταγραφή των προβλημάτων και των αδυναμιών του Κτηματολογίου, τα οποία συμβάλλουν στην καθυστέρηση όλων των διαδικασιών του και αποτελούν προβλήματα χρονοβόρα και κοστοβόρα. Γίνεται επίσης καταγραφή προτάσεων και λύσεων που βοηθούν στην γρηγορότερη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου με λιγότερο κόστος και σε μικρότερο χρονικό διάστημα.

Τέλος και σε τελευταίο κεφάλαιο γίνεται μία εφαρμογή για την συλλογή υδρολογικής πληροφορίας με τη μέθοδο Crowdsourcing (δηλαδή την παραγόμενη από το πλήθος πληροφορίας), με την ένταξη τριών εθελοντών για την πραγματοποίηση της συλλογής και καταγραφής της πληροφορίας αυτής.

ABSTRACT

This diplomatic project is a workshop concerning the part of the Cadastre which is a tool for the development and management of a country's land, and contributes decisively to the development sector and the investment sector of a country. Specifically with the present dissertation an extensive reference is made to the first and the second stage of Cadastral project. The first stage is the pre-cadastral stage and contains the whole process before the Cadastral stage and the statement collection stage. Essentially it concerns the proclamation of an area under Cadastral project, the project contract between the company Hellenic Cadastre and the contractor of the Cadastral project. It also concerns all the preliminary background collected by the contractor company, ie the data provided to the contractor company by the company Hellenic Land Registry, but also the data collected by the contractor company itself. The second stage concerns the stage of Cadastral project, in the stage of collecting statements from the beneficiaries of immovable property.

Then there is an extensive report on the inspections carried out at all stages of the Land Registry, ie at the stage of pre-Cadastre, at the stage of Cadastral Registration, and finally at the stage of pre-posting and posting of the final Cadastral database, for the announcement of the region as operating Land Registry.

Then reference is made to the process of pre-posting the Cadastral project data, and the role of citizens in this process who are the key factor in ensuring the proper quality of the posted results.

The next part and chapter is the stage of submitting objections and requests for correction of the posted data of the Cadastral project. A very large part of the Land Registry, for the correction of any failure and discrepancy of the elements of the Cadastre, whether it concerns a manifest error or a geometric correction.

In the next chapter, the problems and weaknesses of the Cadastre are recorded, which contribute to the delay of all its procedures and are time-consuming and costly problems. Proposals and solutions are also recorded that help in the faster completion of the Cadastre with less cost and in a more important period of time.

Finally, in the last chapter, an application is made for the collection of hydrological information with the Crowdsourcing method (ie the one produced by the multitude of information), with the inclusion of three volunteers for the collection and recording of this information.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: ΕΙΣΑΓΩΓΗ: ΠΕΡΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ 19

1.1: Ορισμός και ρόλος Κτηματολογίου	19
1.2. Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο»	21
1.2.1. Θεσμικό πλαίσιο Κτηματολογίου	26
1.3 Βασικοί ορισμοί και έννοιες Κτηματολογίου	30

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ 45

2.1. Κήρυξη περιοχής υπό Κτηματογράφιση για τη σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου	45
2.2. Περίοδοι Κτηματογράφισης	47
2.3. Πρώτο στάδιο Κτηματογράφισης	53
2.4. Τόπος και χρόνος σύμβασης του έργου	56
2.5. Προ-Κτηματογράφιση	58
2.5. Χορήγηση δεδομένων από την Ελληνικό Κτηματολόγιο:.....	60
2.5.2 Συλλογή δεδομένων από τον ανάδοχο.....	65
2.6. Στάδιο Κτηματογράφισης – 2 ^ο στάδιο	78
2.6.1. Γραφεία Κτηματογράφισης.....	79
2.6.2 Στάδιο συλλογής δηλώσεων - δήλωση ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία	81
2.6.3 Ηλεκτρονική δήλωση Κτηματολογίου	93
2.7 Ειδικές περιπτώσεις απόκτησης εμπράγματος δικαιώματος.....	110
2.8. Έλεγχοι Δηλώσεων Κτηματολογίου	114
2.8.1: Έλεγχοι στο στάδιο προ-Κτηματογράφισης.....	115
2.8.2 Ελέγχοι Κτηματολογίου στο στάδιο συλλογής και επεξεργασίας των δηλώσεων	118
2.8.2.1. Τεχνικός έλεγχος της δήλωσης:	119
2.8.2.2 Νομικός έλεγχος της δήλωσης.....	123
2.8.2.3 Έλεγχοι στο στάδιο της προανάρτησης και της ανάρτησης της Κτηματολογικής βάσης	127

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΠΡΟΑΝΑΡΤΗΣΗ132

3.1: Πρώτη ανάρτηση των στοιχείων της Κτηματογράφισης.....	132
3.2. Σύνταξη προσωρινών Κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων	133

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ: ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	136
4.1: Υποβολή αιτήσεων διόρθωσης.....	136
4.2. Το Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών (ΔΓΜ)	138
4.2.1. Γενική μορφή Τοπογραφικού Διαγράμματος Γεωμετρικών Μεταβολών ...	142
4.2.2. Περίπτωση κατάτμησης.	145
4.2.3. Συνένωση γεωτεμαχίων	148
4.2.4 Εμπράγματα Δουλείες	151
4.3. Εξέταση γεωμετρικών διορθώσεων	153
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ : ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΤΕΛΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΩΝ	156
5.1 Τελική Κτηματολογική βάση	156
5.2. Κτηματολογικά γραφεία	161
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ : ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	162
6.1. Ανάλυση προβλημάτων Κτηματολογίου	162
6.2. Προβλήματα και αδυναμίες Κτηματολογίου στο στάδιο της προ- Κτηματογράφησης	162
6.2.1. Δασικοί Χάρτες.....	162
6..2.2. Αιγιαλοί και Παραλίες.....	164
6.3. Προβλήματα και αδυναμίες Κτηματολογίου στο στάδιο της Κτηματογράφησης	166
6.4: Προβλήματα και αδυναμίες στο στάδιο της προανάρτησης και των αιτήσεων ενστάσεων και διορθώσεων	173
6.4.1 Προβλήματα στο στάδιο της προανάρτησης	173
6.4.1. Προβλήματα εντοπισμών και διόρθωσης γεωμετρικών σφαλμάτων	175
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ: ΛΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΩΝ ΑΔΥΝΑΜΙΩΝ ΣΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	178
7.1: Προτάσεις και λύσεις στο στάδιο της προ-Κτηματογράφησης.....	178
7.2: Προτάσεις και λύσεις στο στάδιο της Κτηματογράφησης	179
7.3: Προτάσεις και βελτιώσεις στο στάδιο της υποβολής ενστάσεων και διορθώσεων αυτό δηλαδή μετά την προανάρτηση	182
7.4: Προτάσεις και βελτιώσεις στην τελική Κτηματολογική βάση	185

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΟΟ: ΣΥΛΛΟΓΗ ΥΔΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ CROWDSOURCING186

8.1: Παραγόμενη από το πλήθος πληροφορία186

8.2: Εφαρμογή για τη συλλογή υδρολογικής πληροφορίας από το πλήθος187

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ213

9.1. Συμμετοχή των πολιτών214

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1.1. Παράδειγμα δουλειάς διόδου. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	32
Εικόνα 1.2. Διάγραμμα Εμπράγματων δικαιωμάτων και κατηγοριών αυτών. (Πηγή: Στέφανος Τσιάρας, Δασική Περιβαλλοντική Πολιτική και Νομοθεσία, Τελευταία προβολή: 2020).....	33
Εικόνα 1.3: Σχέδιο σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών μεταξύ των ιδιοκτησιών Α και Β (Πηγή: Τεχνικό Άρθρο - 212.gr Τρόποι σύστασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, 2018)	35
Εικόνα 1.4. Παράδειγμα αναδασμού. (Πηγή: Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Δ/νσης Τοπογραφικής του ΥΠΑΑΤ. “Χαρτογραφικά Υπόβαθρα, Τελευταία Προβολή 2020).....	37
Εικόνα 1.5. Πίνακας ρυμοτομίας πράξης εφαρμογής για την περιοχή της Κύμης Ευβοίας (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	43
Εικόνα 1.6. Διάγραμμα Χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας με τα διάφορα στάδια τους. (Πηγή: Πολεοδομικός σχεδιασμός και Πράξη Εφαρμογής, Μελισσάς Κ. Δημήτρης, 2020).....	44
Εικόνα 2.1. Πορεία Κτηματογράφησης της χώρας μέχρι το 2020 (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	51
Εικόνα 2.2. Εξέλιξη Κτηματογράφησης της χώρας μεταξύ 2017 – 2020 (Πηγή: Ιωαννίδη, 2020).....	52
Εικόνα 2.3. Όρια Ο.Τ.Α. Αλιβερίου Ευβοίας σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Πηγή Ελληνικό Κτηματολόγιο και ίδια επεξεργασία)	61
Εικόνα 2.4. Πολύγωνα οριοθέτησης δασικών εκτάσεων περιοχής Αλιβερίου Ευβοίας και γύρω περιοχών (Πηγή Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	63
Εικόνα 2.5. Έγχρωμη ψηφιακή ορθοφωτογραφία ανάλυσης 25 cm για την περιοχή Αλιβερίου Ευβοίας. (Πηγή Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	64
Εικόνα 2.6. Έγχρωμη ψηφιακή ορθοφωτογραφία ανάλυσης 20 cm για την περιοχή Αλιβερίου Ευβοίας. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	65
Εικόνα 2.7. Οριοθετημένη γραμμή Αιγιαλού (Κόκκινη γραμμή) και οριοθετημένη γραμμή Παραλίας (μπλε γραμμή), στην περιοχή Ερέτρια Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	67
Εικόνα 2.8. Οριοθετημένη γραμμή Αιγιαλού (Κόκκινη γραμμή) και οριοθετημένη γραμμή Παραλίας (Κίτρινη γραμμή), στον ορθοφωτοχάρτη του Κτηματολογίου για την περιοχή Ερέτρια Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	68
Εικόνα 2.9. Χάρτης καθορισμού ορίων οικισμού με απόφαση Νομάρχη για τον Οικισμό Βέλος του Νομού Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	69

Εικόνα 2.10. Φεκ καθορισμού ορίων οικισμού με απόφαση Νομάρχη για τον Οικισμό Βέλος Ευβοίας (Πηγή: Φ.Ε.Κ.508 Δ./22-8-89)	70
Εικόνα 2.11. Παράδειγμα Σχεδίου πόλεως Αλιβερίου Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία) ..	71
Εικόνα 2.12. Κυρωμένη πράξη εφαρμογής για στην περιοχή Κύμης Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	72
Εικόνα 2.13. Απόσπασμα από το Γενικό πολεοδομικό σχέδιο περιοχής Κύμης Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	73
Εικόνα 2.14. Υπόμνημα Γενικού πολεοδομικού σχεδίου περιοχής Κύμης Ευβοίας	74
Εικόνα 2.15. Απόσπασμα ΣΧΟΟΑΠ περιοχής Αυλώνος Ευβοίας	75
Εικόνα 2.16. Υπόμνημα ΣΧΟΟΑΠ περιοχής Αυλώνος Ευβοίας	76
Εικόνα 2.17. Οριοθέτηση ρέμματος στην περιοχή Αλιβερίου Ευβοίας	77
Εικόνα 2.18. Τμήμα της δήλωσης Δ1 όπου δηλώνονται τα στοιχεία του γεωτεμαχίου στην περιοχή Β1, και στοιχεία του κτηρίου εφόσον υπάρχει στην περιοχή Β2. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	83
Εικόνα 2.19. Τμήμα της δήλωσης Δ1 όπου αναγράφονται τα στοιχεία δικαιώματος στην περιοχή Γ1, και οι προσκομιζόμενοι τίτλοι με το φύλλο μεταγραφής τους στο αρμόδιο υποθηκοφυλάκειο που αναγράφονται στην περιοχή Γ2. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	83
Εικόνα 2.20. Τμήμα της Δήλωσης Δ1 όπου αναγράφονται τα στοιχεία του εντοπισμού του γεωτεμαχίου στην περιοχή Δ1, καθώς και γειτονικά ακίνητα στην περιοχή Δ2. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	84
Εικόνα 2.21. Τμήμα της Δήλωσης Δ1 όπου αναγράφονται οι συνδικαιούχοι επί του γεωτεμαχίου στην περιοχή Δ2-2, τυχόν παρατηρήσεις και σχεδιάζεται τυχόν σκαρίφημα για το γεωτεμάχιο. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	84
Εικόνα 2.22. Η υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών στην γενική της μορφή. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	86
Εικόνα 2.23. Όρια δασικού χάρτη εντός σχεδίου πόλεως Αλιβερίου Ευβοίας. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	87
Εικόνα 2.24. Απόσπασμα εντοπισμού της υπηρεσίας θέασης ορθοφωτογραφιών (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	88
Εικόνα 2.25. Παράδειγμα μετρητικής μεθόδου με τη χρήση GPS. (Πηγή: Οδηγός Κτηματογράφησης για τον πολίτη, 2016)	89
Εικόνα 2.26. Παράδειγμα υπόδειξης ακινήτου με οδοιπορικό. (Πηγή: Οδηγός Κτηματογράφησης για τον πολίτη, 2012)	90
Εικόνα 2.27. Στοιχεία προσώπου κατά την παραλαβής δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης με το πρόγραμμα: Εφαρμογή ενεργών τίτλων. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά Υποδομές πληροφορικής – εφαρμογές, 2010)	91
Εικόνα 2.28. Στοιχεία ακινήτων ίδιου προσώπου κατά την παραλαβής δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης με το πρόγραμμα: Εφαρμογή ενεργών τίτλων. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά Υποδομές πληροφορικής – εφαρμογές, 2010)	91
Εικόνα 2.29. Πεδίο εισαγωγής τίτλων και μεταγραφών τίτλων κατά την παραλαβής δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης με το πρόγραμμα: Εφαρμογή ενεργών τίτλων. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά, Υποδομές πληροφορικής – εφαρμογές, 2010)	92

Εικόνα 2.30. Στάδιο εντοπισμού: κατά την παραλαβής δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης με το πρόγραμμα: Εφαρμογή ενεργών τίτλων. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά Υποδομές πληροφορικής – εφαρμογές, 2010)	92
Εικόνα 2.31. Καρτέλα εισόδου στο σύστημα ηλεκτρονικής δήλωσης Κτηματολογίου. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	93
Εικόνα 2.32. Στοιχεία προσώπου στην ηλεκτρονική δήλωση Κτηματολογίου. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	94
Εικόνα 2.33. Στοιχεία επικοινωνίας προσώπου στην ηλεκτρονική δήλωση Κτηματολογίου. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	94
Εικόνα 2.34. Τρόπος επικοινωνίας και ενημέρωσης του Κτηματολογίου στους δικαιούχους. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	95
Εικόνα 2.35. Στοιχεία πληρεξουσίου, αντιπροσώπου ή εκπροσώπου στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	95
Εικόνα 2.36. κείμενο επύθυνης δήλωσης τήρησης στοιχείων δικαιούχου από το Κτηματολόγιο στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	96
Εικόνα 2.37. Επιλογή τύπου γεωτεμαχίου στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	96
Εικόνα 2.38. Εισαγωγή στοιχείων γεωτεμαχίου στην ηλεκτρονική δήλωση (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	97
Εικόνα 2.39. Παράδειγμα θέασης ορθοφωτογραφιών στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	97
Εικόνα 2.40. Προκαταρκτικό υπόβαθρο οριοθέτησης γεωτεμαχίων Αλιβερίου Ευβοίας της θέασης ορθοφωτογραφιών στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	99
Εικόνα 2.41. Επικάλυψη τμήματος ιδιοκτησίας με δασική έκταση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	100
Εικόνα 2.42. Στοιχεία κτιρίου/ων εντός του γεωτεμαχίου. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	101
Εικόνα 2.43. Στοιχεία δικαιώματος στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	101
Εικόνα 2.44. Στοιχεία εγγράφων στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	102
Εικόνα 2.45. Επισύναψη εγγράφων ηλεκτρονικά στο σύστημα της ηλεκτρονικής δήλωσης. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	102
Εικόνα 2.46. Πληρωμή τέλους Κτηματογράφησης στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	103
Εικόνα 2.47. Εκτύπωση επιτυχούς υποβολής δήλωσης. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	104
Εικόνα 2.48. Σφάλμα για έλειψη και μη καταχώρηση κάποιου βήματος στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	105
Εικόνα 2.49. Δήλωση ιδιοκτησίας με την περίπτωση της χρησικτησίας και της μη αποδοχής κληρονομιάς. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).....	113
Εικόνα 2.50. Δήλωση Διηρημένης ιδιοκτησίας στη δήλωση Δ1 (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	113

Εικόνα 2.51. Δήλωση βοηθητικών χώρων διηρημένων ιδιοκτησιών στη δήλωση Δ1. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	114
Εικόνα 3.1. Απόσπασμα Κτηματογραφικού διαγράμματος. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά, Σύστημα πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου ΣΠΕΚ, 2010)	135
Εικόνα 4.1. Γενική περίπτωση γεωμετρικού σφάλματος ορίων γεωτεμαχίων προς διόρθωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο. Τελευταία πρόσβαση: 2021)	142
Εικόνα 4.2. Περίπτωση γεωμετρικού σφάλματος ορίων γεωτεμαχίων προς διόρθωση στην περίπτωση της κατάτμησης. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο. Τελευταία πρόσβαση: 2021)	145
Εικόνα 4.3. Περίπτωση γεωμετρικού σφάλματος ορίων γεωτεμαχίων προς διόρθωση στην περίπτωση της συννέωσης. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο. Τελευταία πρόσβαση: 2021).....	149
Εικόνα 4.4. Περίπτωση γεωμετρικού σφάλματος ορίων δουλείας διόδου προς διόρθωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο. Τελευταία πρόσβαση: 2021)	152
Εικόνα 5.1. Απόσπασμα Κτηματολογικού φύλλου. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά, Σύστημα πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου ΣΠΕΚ, 2010)	160
Εικόνα 5.2. Απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά, Σύστημα πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου ΣΠΕΚ, 2010)	160
Εικόνα 8.1. Εισαγωγή διεύθυνσης ιστού ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου ως (wms layer) στο λογισμικό QGIS. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	191
Εικόνα 8.2. Σύνδεση με τον ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου στο λογισμικό QGIS. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	192
Εικόνα 8.3. Δημιουργία χωρικού θεματικού επιπέδου (spatialite layer). (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	193
Εικόνα 8.4. Οριοθετημένη περιοχή μελέτης της περιοχής της Κυψέλης στο λογισμικό (QGIS). (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	195
Εικόνα 8.5. Υποπεριοχές μελέτης στο λογισμικό (QGIS). (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	196
Εικόνα 8.6. Οικοδομικά Τετράγωνα, νησίδες και χώροι πρασίνου περιοχής μελέτης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	197
Εικόνα 8.7. Οικοδομικά Τετράγωνα, νησίδες και χώροι πρασίνου περιοχής μελέτης (2). (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	197
Εικόνα 8.8. Καταγραφή οικοδομικών τετραγώνων του πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	199
Εικόνα 8.9. Αστοχίες καταγραφής οδικού δικτύου από τον πρώτο εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	200
Εικόνα 8.10. Αστοχίες καταγραφής χώρων πρασίνου και νησίδων πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	201
Εικόνα 8.11. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	201
Εικόνα 8.12. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων υδροσυλλογής πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	202
Εικόνα 8.13. Αστοχίες καταγραφής οικοδομικών τετραγώνων δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	203
Εικόνα 8.14. Αστοχίες καταγραφής οδικού δικτύου δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	203

Εικόνα 8.15. Αστοχίες καταγραφής χώρων πρασίνου και νησίδων δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	204
Εικόνα 8.16. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	204
Εικόνα 8.17. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων υδροσυλλογής δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	205
Εικόνα 8.18. Αστοχίες καταγραφής οικοδομικών τετραγώνων τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	206
Εικόνα 8.19. Αστοχίες καταγραφής οδικού δικτύου τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	206
Εικόνα 8.20. Αστοχίες καταγραφής χώρων πρασίνου τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	207
Εικόνα 8.21. Αστοχίες καταγραφής νησίδων τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία) .	208
Εικόνα 8.22. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	209
Εικόνα 8.23. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων υδροσυλλογής τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	210
Εικόνα 8.24. Διόρθωση αστοχιών πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	211
Εικόνα 8.25. Επιφάνειες οικοδομικών τετραγώνων. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	212

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1.1. Φάσεις και στάδια σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	25
Πίνακας 2.1. Η πορεία του Κτηματολογίου έως σήμερα (Πηγή: Ιωαννίδη, 2020)	49
Πίνακας 2.2. Πορεία συλλογής δηλώσεων σε ολόκληρη τη χώρα (Πηγή: Ενημερωτικό Δελτίο ΑΤΜ, 2020)	50
Πίνακας 2.3. Φάσεις 1 ^{ου} σταδίου Κτηματογράφησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	56
Πίνακας 2.4. Πίνακας κωδικών Ο.Τ.Α στον οποίο αναγράφεται και ο κωδικός Ο.Τ.Α. για την δημοτική ενότητα Ταμυνένων, πρώην Δήμος Ταμυνένων στον οποίο ανήκει το Αλιβέρι του Νομού Ευβοίας. (Πηγή: Υπουργείο εσωτερικών, 2020)	62
Πίνακας 2.5. Κατηγοριοποίηση δασικών πολυγώνων (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)	63
Πίνακας 2.6. Πλεονεκτήματα ηλεκτρονικής δήλωσης και μειονεκτήματα της δήλωσης ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία	108

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 2.1. Φάσεις και ελέγχοι 2 ^{ου} Σταδίου Κτηματογράφησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	131
Διάγραμμα 4.1. Κυριότερες αιτίες γεωμετρικών αποκλίσεων ορίων εντοπισμών από το στάδιο συλλογής δηλώσεων. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	155
Διάγραμμα 6.1. Προβλήματα Κτηματολογίου στο στάδιο της προ Κτηματογράφησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	166
Διάγραμμα 6.2. Προβλήματα στο στάδιο συλλογής δηλώσεων ιδιοκτησίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	172
Διάγραμμα 6.3. Προβλήματα στο στάδιο της Προανάρτησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία) ..	177
Διάγραμμα 7.1. Προτάσεις βελτίωσης στο στάδιο της προ-Κτηματογράφησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	179
Διάγραμμα 7.2. Προτάσεις βελτίωσης στο στάδιο συλλογής δηλώσεων ιδιοκτησίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	181
Διάγραμμα 7.3. Προτάσεις βελτίωσης στο στάδιο της προανάρτησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	184
Διάγραμμα 7.4. Προτάσεις βελτίωσης στο στάδιο της τελικής Κτηματολογικής βάσης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	185
Διάγραμμα 8.1. Δεδομένα ψηφιοποίησης από τους εθελοντές και σκοπός ενημέρωσης των εθελοντών. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).	190
Διάγραμμα 9.1. Συμμετοχή των πολιτών στο 1ο Στάδιο Κτηματογράφησης και έλεγχοι στο 1ο Στάδιο. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)	217
Διάγραμμα 9.2. Συμμετοχή των πολιτών στο 2ο Στάδιο Κτηματογράφησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).....	218

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: ΕΙΣΑΓΩΓΗ: ΠΕΡΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο περιγράφονται όλοι οι ορισμοί που αφορούν στο Κτηματολόγιο, ο ρόλος του Κτηματολογίου, καθώς και στις διαδικασίες αυτού μέσα από τους επίσημους ορισμούς που παρουσιάζονται σε εμπειριστατωμένη βιβλιογραφία. Αναφέρεται το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη διαδικασία της Κτηματογράφησης και οι τεχνικές σύνταξης της βάσης του Εθνικού Κτηματολογίου.

Οι ορισμοί που αναφέρονται παρακάτω είναι αυτοί που απαιτούνται για να γίνεται έλεγχος όλων των περαιτέρω διαδικασιών του Κτηματολογίου.

1.1: Ορισμός και ρόλος Κτηματολογίου

Σύμφωνα με τον ορισμό της «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωνόμενο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.

Η σύνταξη του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας τη μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών. Το Κτηματολόγιο επίσης αποτελεί μία ενιαία βάση δεδομένων, στην οποία καταγράφεται όλη η ακίνητη περιουσία των φυσικών και νομικών προσώπων. Είναι δηλαδή μια πλήρης καταγραφή όλων των ακινήτων και των δικαιωμάτων (εγγραπτέων), πάνω σε αυτά σε όλη τη χώρα, με σκοπό την προστασία και την κατοχύρωσή τους.

Συγκεκριμένα καταγράφονται τα στοιχεία των προσώπων αυτών καθώς και όλα τα δικαιώματα που έχουν τα πρόσωπα αυτά επί των ακινήτων. Πρόκειται επίσης για ένα σύγχρονο πλήρως αυτοματοποιημένο σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας, με την εγγύηση του κράτους, ένα σύστημα που εξασφαλίζει στο μέγιστο την ασφάλεια των συναλλαγών. Είναι λοιπόν ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλαιό σύστημα υποθηκοφυλακείου, καθώς όλα είναι πιο απλά και εύκολα προκειμένου να πληροφορηθεί κάποιος για το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε ένα ακίνητο.

Επίσης καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν έννομα δικαιώματα επί των ακινήτων. Οποιαδήποτε πράξη ελέγχεται νομικά, οπότε και παρέχει νομική εγγύηση στις πληροφορίες που καταγράφει, καθώς για να περαστεί οτιδήποτε στο Κτηματολόγιο περνά από ενδελεχή νομικό έλεγχο, προκειμένου να ελεγχθεί η νομική νομιμότητα

του δικαιώματος αλλά και του προσώπου ως δικαιούχου επάνω στο ακίνητο. Αποτελεί στην ουσία μία πλήρως ενημερωμένη διαρκώς βάση δεδομένων στην οποία καταγράφονται λεπτομερώς όλα τα ακίνητα (περιγραφικά και γεωμετρικά, δηλαδή η θέση, η μορφή και το μέγεθος τους). Το βασικό σύστημα ενός Κτηματολογίου αποτελείται από τις παρακάτω τρεις οντότητες:

- Το γεωτεμάχιο
- Τον ιδιοκτήτη
- Τα δικαιώματα, τους περιορισμούς και τις υποχρεώσεις.

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο δηλαδή είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωνόμενο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.

Η σύνταξη του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας τη μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Στην ουσία το Ελληνικό Κτηματολόγιο (Σταματίου Ελένη, 2008):

- Καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν ή αλλάζουν δικαιώματα σε ακίνητα.
- Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει, καθώς η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας
- Καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου.
- Αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία
- Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησηκτησία η οποία, ιδίως στην περιφέρεια, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων.
- Το Ελληνικό Κτηματολόγιο εισάγει καινοτομίες που το καθιστούν ένα πραγματικά θεμελιώδες έργο για την Ελλάδα, που δημιουργεί πολύ σημαντικά οφέλη για τον πολίτη, την εθνική οικονομία και την προστασία του περιβάλλοντος:
- Προχωρά στην οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγραφή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών
- Περιορίζει την γραφειοκρατία και γίνονται απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας.
- Ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων

- Αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύνονται σημαντικότερες επενδύσεις
- Οριοθετεί αμετάκλητα και διασφαλίζει πλήρως τη δημόσια και δημοτική περιουσία
- Προστατεύει αποτελεσματικότερα το περιβάλλον. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία.
- Αποτελεί απαραίτητο εργαλείο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας.

1.2. Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο»

(Πότσιου Χρυσή, 2020)

Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», ιδρύθηκε με το ν. 4512/2018, αποτελεί μετεξέλιξη της «Ελληνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε», έχει έδρα την Αθήνα και εποπτευόταν από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με το υπ' αριθμ. 3 Προεδρικό Διάταγμα «Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων και μετονομασία Γενικών Γραμματειών» (ΦΕΚ τ Α' /3/6.1.2021), η εποπτεία του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε.», το οποίο συνεστήθη με το άρθρο 1 του ν. 4512/2018 (Α' 5), μεταφέρεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας στον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Άρθρο 1, παρ.2.).

Σκοπός του Ελληνικού Κτηματολογίου είναι η διασφάλιση της αξιοπιστίας, δημοσιότητας και διαθεσιμότητας των χωρικών και νομικών δεδομένων που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία και η διασφάλιση της δημόσιας πίστης και ασφάλειας των συναλλαγών, σε σχέση με τα δεδομένα αυτά.

Ο σκοπός αυτός επιτυγχάνεται με την καταχώριση νομικών και τεχνικών πληροφοριών, για τον ακριβή καθορισμό της θέσης και των ορίων των ακινήτων και τη δημοσιότητα των εγγραπτέων δικαιωμάτων και βαρών μέσω της σύνταξης, τήρησης, ενημέρωσης και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου.

Στο σκοπό του επίσης περιλαμβάνεται και η γεωδαιτική και χαρτογραφική κάλυψη της χώρας, καθώς και η δημιουργία και τήρηση ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων. Συνεπώς το έργο της Κτηματογράφησης όλης της χώρας και η οργάνωση και η λειτουργία του θεσμού του Κτηματολογίου αποτελούν ευθύνη του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» το οποίο είναι αρμόδιο για:

Την σύνταξη, τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου.

Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος των υποθηκοφυλακείων στα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα του Φορέα, τα οποία θα συσταθούν σταδιακά.

Την σύνταξη, ενημέρωση, τήρηση και αναθεώρηση βασικών και παράγωγων τοπογραφικών χαρτών και τοπογραφικών διαγραμμάτων.

Τον σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την οργάνωση, τη λειτουργία και την διαχείριση συστημάτων αναγκιών για τη δημιουργία και διαχείριση γεωδαιτικού υλικού που σχετίζονται με το σκοπό του.

Τον προγραμματισμό, την εκτέλεση και τον έλεγχο φωτογραμμετρικών και τηλεπισκοπικών εργασιών από τη λήψη αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων έως και την τελική απόδοση, για την κάλυψη των αναγκών του Φορέα, του Ελληνικού Δημοσίου, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.

Την οργάνωση και τήρηση βάσεων ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων.

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο αποτελεί μια από τις σημαντικότερες αναπτυξιακές υποδομές που αναπτύσσονται στη χώρα, η οποία πρόκειται να μεταρρυθμίσει σημαντικό τμήμα της Δημόσιας Διοίκησης σε θέματα ακίνητης περιουσίας και να συμβάλει καθοριστικά στην ανάπτυξη και στις ξένες επενδύσεις. Η Ελληνικό Κτηματολόγιο έχει την αρμοδιότητα σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου στην Ελλάδα, υποστήριξης της λειτουργίας του καθώς και της κατάρτισης των Δασικών Χαρτών.

Το έργο ξεκίνησε στα μέσα της δεκαετίας του 1990 με μία σειρά πιλοτικών προγραμμάτων που έφεραν στο προσκήνιο όλα τα προβλήματα και τις ιδιαιτερότητες που ανακύπτουν κατά τη σύνταξη του Κτηματολογίου στη χώρα και στην μετέπειτα λειτουργία του. Από το 2004 και μετά η Ελληνικό Κτηματολόγιο υιοθέτησε μια νέα διαχειριστική προσέγγιση στο έργο. Με την συγχρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή στα πλαίσια του Γ' ΚΠΣ η εταιρεία υλοποίησε με απόλυτη επιτυχία έργα υποδομής που έθεσαν στέρεες βάσεις για την υλοποίηση του θεσμού, αξιοποιώντας σύγχρονες τεχνολογίες σε όλες τις φάσεις του έργου και επιτυγχάνοντας σημαντικής κλίμακας οικονομίες στο Ελληνικό αυτό έργο υποδομής. Επιπλέον, σημαντικές κατακτήσεις για την εταιρεία αποτελούν η έλλειψη καθυστερήσεων πλέον στα συμβατικά χρονοδιαγράμματα κατά την υλοποίηση του έργου και η εντυπωσιακή βελτίωση των ποιοτικών δεικτών των παραδοτέων του έργου. Όσον αφορά στους δασικούς χάρτες, η Κτηματολόγιο Α.Ε. είναι ο μοναδικός φορέας που έχει καταρτίσει δασικούς χάρτες μέχρι σήμερα, έχει αναπτύξει διαδικτυακές εφαρμογές για την ανάρτηση και την υποβολή αντιρρήσεων και γενικά συμβάλλει ουσιαστικά, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων που της έχουν δοθεί, στην επιτάχυνση των προβλεπόμενων διαδικασιών.

Επιπλέον, η Ελληνικό Κτηματολόγιο με τις υποδομές που έχει αναπτύξει, αποτελεί έναν από τους κύριους φορείς του δημοσίου που υποστηρίζει με τεχνογνωσία, υψηλής ποιότητας χωρικά δεδομένα και σύγχρονες διαδικτυακές υπηρεσίες το σύνολο της Δημόσιας Διοίκησης. Σήμερα, περισσότεροι από 500 φορείς του Δημοσίου χρησιμοποιούν πλέον στην καθημερινή τους λειτουργία τα δεδομένα και τις διαδικτυακές εφαρμογές της εταιρείας.

Το προσωπικό της εταιρείας, στην πλειοψηφία του εξειδικευμένο επιστημονικό προσωπικό, διαθέτει αποδεδειγμένα υψηλή τεχνογνωσία και έχει την απαραίτητη εμπειρία και υποδομή για να σχεδιάσει και να διαχειριστεί το σύνολο των ενεργειών που απαιτούνται ως την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου της χώρας.

Η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου στη χώρα, αποτελεί έναν από τους κύριους άξονες της θεσμικής μεταρρύθμισης της χώρας και αποσκοπεί στη βελτίωση της λειτουργίας του Κράτους, στη δημιουργία ενός ασφαλούς περιβάλλοντος για την προσέλκυση επενδύσεων, στη θεσμοθέτηση ορθολογικής και κοινωνικά δίκαιης φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας, στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και στην χάραξη αναπτυξιακής πολιτικής.

Από τα τέλη του 2010, υπάρχει αναφορά στο Μνημόνιο Συνεννόησης για την ανάγκη επιτάχυνσης της σύνταξης του Κτηματολογίου. Ο κεντρικός στόχος που έχει τεθεί αφορά στην ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης και την πλήρη λειτουργία του Κτηματολογίου για το σύνολο της χώρας έως το 2023. Οι επιμέρους στόχοι αναπροσαρμόζονται ανά εξάμηνο θέτοντας ενδιάμεσα ορόσημα παρακολούθησης του έργου.

Βασική χωρική μονάδα του Κτηματολογίου είναι το Γεωτεμάχιο. Με τον όρο Γεωτεμάχιο ορίζεται η εδαφική έκταση κάθε είδους. Στην έννοια «γεωτεμάχιο» περιλαμβάνονται όλες οι εδαφικές εκτάσεις ανεξαρτήτως χρήσης ή θέσης, όπως τα εντός σχεδίου ή οικισμού οικόπεδα, τα εκτός σχεδίου γήπεδα (αγροτεμάχια, χέρσα, βοσκότοποι, αγροί, δάση και δασικές εκτάσεις κλπ.). Ο ιδιοκτήτης δηλαδή αυτός που κατέχει το ακίνητο μπορεί να είναι ένας ή και να υπάρχουν πολλοί ιδιοκτήτες (συνιδιοκτήτες). Επίσης μπορεί να είναι και κοινόχρηστο.

Ο ιδιοκτήτης θεωρείται ως η βασική μονάδα ενός κτηματολογικού συστήματος. Συγκεκριμένα, ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ή περισσότερα από ένα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, τα οποία κατέχουν σε αδιαίρετες μερίδες την ακίνητη ιδιοκτησία.

Σημειώνεται, ότι με τις διατάξεις του ισχύοντα ΓΟΚ/85 (Ν.1577/85, γίνεται περαιτέρω διάκριση της έννοιας του γεωτεμαχίου σε γήπεδο και οικόπεδο, (μη αναφερόμενου του όρου γεωτεμάχιο στο ΓΟΚ ενώ είναι ο όρος που χρησιμοποιείται στο Κτηματολόγιο). Έτσι γήπεδο και στη γλώσσα των συναλλαγών γεωτεμάχιο, είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε

έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου (άρθρο 2, παρ. 12), και οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο (άρθρο 2, παρ. 13).

Άρα το Κτηματολόγιο ασχολείται με τα Γεωτεμάχια κατά κύριο λόγο και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών επάνω σε αυτά.

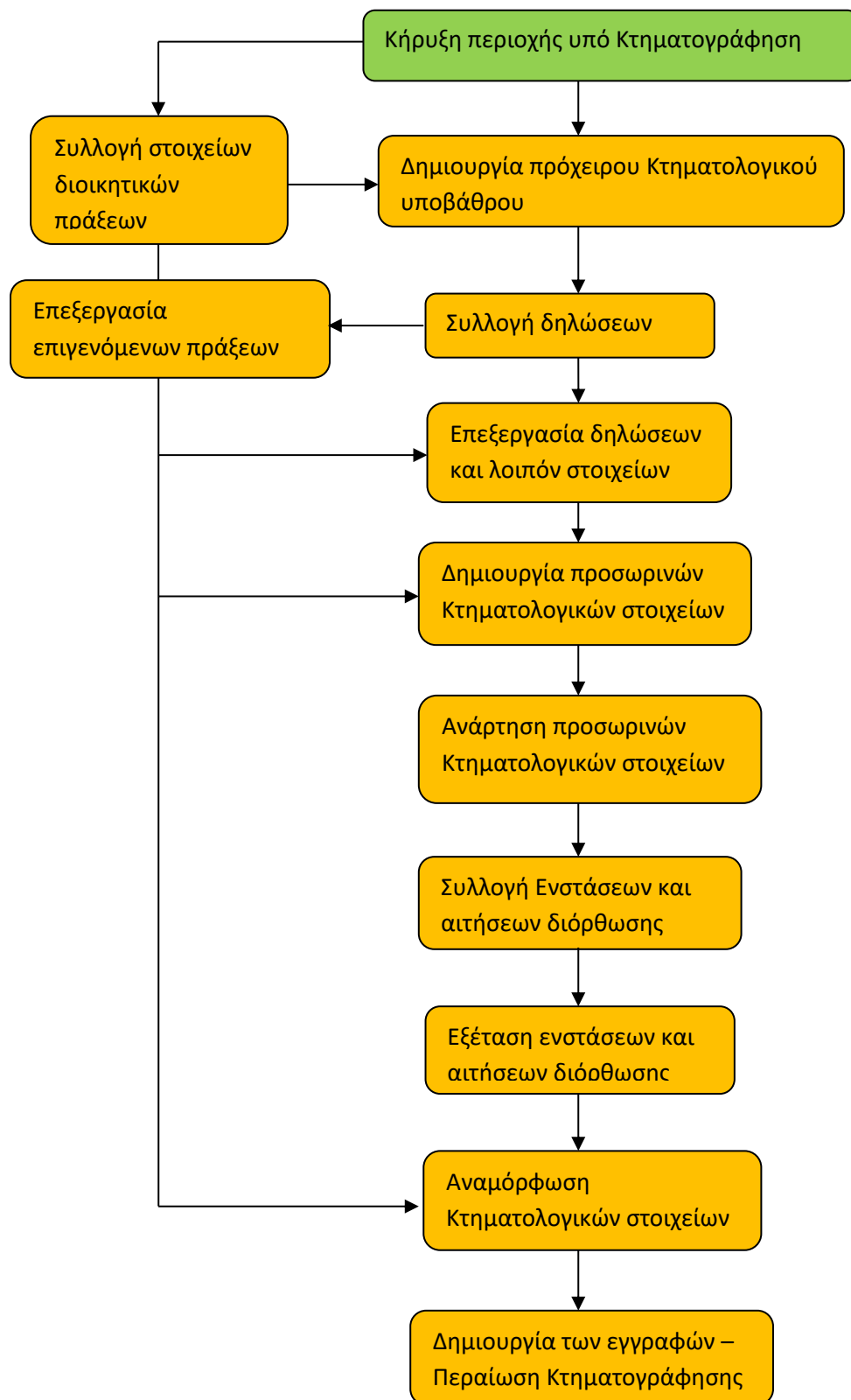
Το Κτηματολόγιο για την ολοκλήρωση του περνά μέσα από κάποιες φάσεις και κάποια στάδια τα οποία συνοπτικά είναι τα εξής:

- 1) Κήρυξη της υπό περιοχής υπό Κτηματογράφηση
- 2) Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας
- 3) Σύνταξη Προσωρινών Διαγραμμάτων και πινάκων
- 4) Πρώτη ανάρτηση των στοιχείων της Κτηματογράφησης
- 5) Υποβολή ενστάσεων
- 6) Εξέταση ενστάσεων
- 7) Αναμόρφωση προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων μετά την εξέταση των ενστάσεων
- 8) Δεύτερη Ανάρτηση των στοιχείων της Κτηματογράφησης
- 9) Προσφυγή στη Δευτεροβάθμια Επιτροπή - Εξέταση Προσφυγών και Ενστάσεων
- 10) Αναμόρφωση Κτηματολογικών στοιχείων – Περαιώση Κτηματογράφησης
- 11) Πρώτες εγγραφές.

Θα πρέπει να προσδιοριστούν οι περιοχές υπό Κτηματογράφηση μετά την σύνταξη των τεχνικών προδιαγραφών, και να προκηρυχτεί ο διαγωνισμός του έργου έτσι ώστε να υποβληθούν οι προσφορές από τους υποψήφιους αναδόχους. Η διαδικασία επιλογής του αναδόχου είναι μία ανοιχτή διαδικασία έτσι ώστε να επιλεγούν οι ανάδοχοι και να υπογραφούν οι συμβάσεις για να ξεκινήσει το πρώτο στάδιο της διαδικασίας της Κτηματογράφησης.

Παρακάτω παρουσιάζονται και διαγραμματικά όλες οι φάσεις από τις οποίες περνά η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου μέχρι και την ολοκλήρωση του.

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Πίνακας 1.1. Φάσεις και στάδια σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

1.2.1. Θεσμικό πλαίσιο Κτηματολογίου

Το Κτηματολόγιο διέπεται Νομικά από τους εξής νόμους (Χρυσή Πότση, 2020):

- Κατά κύριο λόγο από τον Νόμο υπ. Αριθμ. **2308, ΦΕΚ Α΄ 114/15.6.1995** για την Κτηματογράφηση και τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις.
- Επίσης σύμφωνα με τον νόμο:

2664/1998. ΦΕΚ τΑ΄/275/3-12-1998 διέπεται η λειτουργία του Κτηματολογίου.

- **Νόμος 2508/1997. ΦΕΚ τΑ΄/124/13-6-1997**

Ορισμός και άλλων διατάξεων του Κτηματολογίου

- **Νόμος 3208/2003**

Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την Κτηματογράφηση, το Ελληνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις.

- **Απόφαση του ΔΣ Ο.Κ.Χ.Ε 168/3α/17-7-2003. ΦΕΚ τΒ΄/1042/28-7-2003.**

Περιεχόμενο και διάρθρωση του Κτηματολογικού φύλλου, ψηφιακή μορφή και διαχείριση των κτηματολογικών στοιχείων, τήρηση και φύλαξη των στοιχείων σε αρχεία.

- **ΦΕΚ τΒ΄/1042/28-7-2003**

Περιεχόμενο και τρόπος τήρησης του ημερολογίου του Κτηματολογικού Γραφείου και περιεχόμενο της αίτησης για καταχώρηση εγγραπτέας πράξης.

- **ΚΥΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ - ΠΕΧΩΔΕ - ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ 30864/30-7-2003. ΦΕΚ τΒ'/1074/1-8-2003 ΦΕΚ τΒ'/1074/1-8-2003 .**

Καθορισμός των υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε. ανταποδοτικών τελών για την χορήγηση αποσπασμάτων από τα Κτηματολογικά διαγράμματα.

- **ΚΥΑ ΠΕΧΩΔΕ - ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ 30720/30-7-2003. ΦΕΚ τΒ'/1074/1-8-2003**

Παροχή υλικοτεχνικής υποστήριξης από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. προς τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία κατά την μεταβατική περίοδο λειτουργίας τους ως Κτηματολογικά Γραφεία.

- **Νόμος 3310/2005. ΦΕΚ τΑ'/30/14-2-2005**

Μέτρα για την διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά την διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων.

- **Νόμος 3414/2005. ΦΕΚ τΑ'/279/10-11-2005**

Τροποποίηση του ν. 3310/2005 "Μέτρα για την διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά την διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων" (ΦΕΚ 30/Α'/14.2.2005).

- **Ν.3481/2006. ΦΕΚ τΑ'/162/02-08-2006**

Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Ελληνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 162/Α'/02.8.2006).

Οι σημαντικότερες αλλαγές που επέφερε ο Ν. 3481/2006 είναι:

Κατάργηση της δεύτερης ανάρτησης και συγχώνευση των σχετικών διαδικασιών στο πλαίσιο της μόνης ανάρτησης.

Απλοποίηση της διαδικασίας διόρθωσης «πρόδηλων σφαλμάτων» των αρχικών εγγραφών. Ύστερα από μία απλή αίτηση των ενδιαφερομένων προς τον Προϊστάμενο του κατά τόπον αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου, ο τελευταίος μπορεί να διορθώνει τα πρόδηλα σφάλματα, δηλαδή σφάλματα που αναφέρονται σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στο δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο (ακίνητο), υπό προϋποθέσεις που εγγυώνται ότι δεν θα πρόκειται για αυθαίρετες μεταβολές.

Επιτάχυνση και απλοποίηση της διαδικασίας δικαστικής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ». Στην περίπτωση που κάποιος δικαιούχος δεν δηλώσει το δικαίωμα της κυριότητας του επί ακινήτου κατά τη διάρκεια της Κτηματογράφησης, τότε το εν λόγω ακίνητο εγγράφεται στο Ελληνικό Κτηματολόγιο με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ». Ο δικαιούχος, εφόσον διαθέτει τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας μπορεί να ζητήσει να διορθωθεί η σχετική εγγραφή και μετά την ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης. Οι διορθώσεις αυτού του τύπου γίνονται με την απλή και σύντομη διαδικασία της «εκούσιας δικαιοδοσίας», στην οποία το δικαστήριο κρίνει χωρίς αντιδικία το αίτημα διόρθωσης και η διαδικασία ολοκληρώνεται σε σύντομο χρονικό διάστημα.

- **N.3818/2010 . ΦΕΚ τΑ΄/17/16.02.2010**

Προστασία δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής, σύσταση Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και λοιπές διατάξεις.

- **N.3889/2010 . ΦΕΚ τΑ΄/182Α/14-10-2010**

Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις.

- **N.3983/2011. ΦΕΚ τΑ΄/144/17-06-2011**

Εθνική στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος (άρθρο 24: τροποποίηση του Ν. 2664/98 για την επιμήκυνση προθεσμίας

διόρθωσης αρχικών εγγραφών και τη διαδικασία εκτεταμένων διορθώσεων κτηματολογικών διαγραμμάτων).

- **ΚΥΑ Οικονομίας - ΠΕΚΑ 37842/30.8.2011. ΦΕΚ τΒ'/2288/13-10-2011**

ΦΕΚ τΒ'/3033/30-12-2011 (ΦΕΚ Διόρθωσης)

Καθορισμός περιεχομένου και μορφής του Κτηματογραφικού διαγράμματος και ρύθμιση δωρεάν χορήγησης του Κτηματογραφικού διαγράμματος σε σχετικές με το αντικείμενο δημόσιες υπηρεσίες.

- **N.4164 / 2013. ΦΕΚ τΑ'/156/9-07-2013**

Συμπλήρωση των διατάξεων περί Εθνικού Κτηματολογίου και άλλες ρυθμίσεις

Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ 45246/22.08.2013. ΦΕΚ τΒ'/2203/6-9-2013

Κατηγοριοποίηση αρμοδιοτήτων της εταιρείας «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία» (διακριτικός τίτλος «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΑ.Ε.»), σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 4164/2013 (Α'156)

- **N.4361/2016. ΦΕΚ τΑ'/10/1.2.2016**

Ρύθμιση θεμάτων μεταθέσεων σπλιτών, μέριμνας προσωπικού και άλλες διατάξεις (άρθρο 37: τροποποίηση του άρθρου 6 του Ν. 2664/98 για την επιμήκυνση της προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού).

- **N. 4512/2018. ΦΕΚ τΑ'/5/17.1.2018**

Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και άλλες διατάξεις.

Με τον Ν. 4512/2018 συστήνεται νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το οποίο εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και αποτελεί καθολικό διάδοχο στη θέση της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΑ.Ε. και στο σύνολο των πάσης φύσεως αρμοδιοτήτων, δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και λοιπών εννόμων σχέσεων της. Σκοπός του είναι η

διασφάλιση της αξιοπιστίας, δημοσιότητας και διαθεσιμότητας των χωρικών και νομικών δεδομένων που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία καθώς και της δημόσιας πίστης και ασφάλειας των συναλλαγών, σε σχέση με τα δεδομένα αυτά. Ο σκοπός αυτός επιτυγχάνεται με την καταχώριση νομικών και τεχνικών πληροφοριών, για τον ακριβή καθορισμό της θέσης και των ορίων των ακινήτων και τη δημοσιότητα των εγγραπτών δικαιωμάτων και βαρών μέσω της σύνταξης, τήρησης, ενημέρωσης και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου. Στο σκοπό του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» περιλαμβάνεται και η γεωδαιτική και χαρτογραφική κάλυψη της χώρας καθώς και η δημιουργία και τήρηση ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων.

Προεδρικό Διάταγμα «Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων και μετονομασία Γενικών Γραμματειών»

- **ΦΕΚ τ Α' /3/6.1.2021**

Βάσει του άρθρου 1, παρ.2 του ΠΔ 3 (ΦΕΚ τ Α' /3/6.1.2021) «Μεταφορά από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας στο Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Τμήματος Κτηματολογικών Γραφείων και της εποπτείας του Ν.Π.Δ.Δ. Κτηματολόγιο Α.Ε.», η εποπτεία του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε.», το οποίο συνεστήθη με το άρθρο 1 του ν. 4512/2018 (Α' 5), μεταφέρεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας στον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

(Χρυσή Πόττιου 2020. "Διερεύνηση αναλυτικής σύνταξης Κτηματολογικών διαγραμμάτων με την συμμετοχή των πολιτών")

1.3 Βασικοί ορισμοί και έννοιες Κτηματολογίου

Παρακάτω παρατίθενται κάποιοι βασικοί ορισμοί σημαντικοί για όλα τα στάδια και τις φάσεις του Κτηματολογίου.

ΝΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με το (Νομικό Οδηγό), Νομή πράγματος είναι η φυσική εξουσία που ασκείται επάνω στο πράγμα από πρόσωπο που ενεργεί με διάνοια κυρίου, η χρησιμοποίηση δηλαδή κάποιου πράγματος από τον νομέα με ταυτόχρονη θέλησή του να ασκεί σε αυτό διαρκή, απεριόριστη και αποκλειστική εξουσία, ίδια με αυτή που θα είχε εάν ήταν κύριος του πράγματος.

Η νομή διακρίνεται σε πρωτότυπη και παράγωγη. Πρωτότυπη νομή έχουμε όταν ξεκινούν να συντρέχουν στο πρόσωπο του νομέα η φυσική εξουσία στο πράγμα με τη διάνοια κυρίου. Τότε ο νομέας αποκτά στο πράγμα νέα νομή που είναι ανεξάρτητη από άλλες που τυχόν προϋφίσταντο πριν τη δική του. Παράγωγη νομή υπάρχει όταν παραδίδεται αυτή από τον προηγούμενο νομέα με τη θέλησή του στον επόμενο νομέα. Η νομή δηλαδή μπορεί να μεταβιβαστεί από τον ένα νομέα στον επόμενο.

Η νομή συγκεκριμένα καθορίζεται από το εμπράγματο δίκαιο που αποτελεί μέρος του Αστικού Δικαίου και σύμφωνα με τα άρθρα (974-998), του Αστικού Κώδικα.

Νομικός Οδηγός, 2021. (Τελευταία πρόσβαση, Ιανουάριος 2021)

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

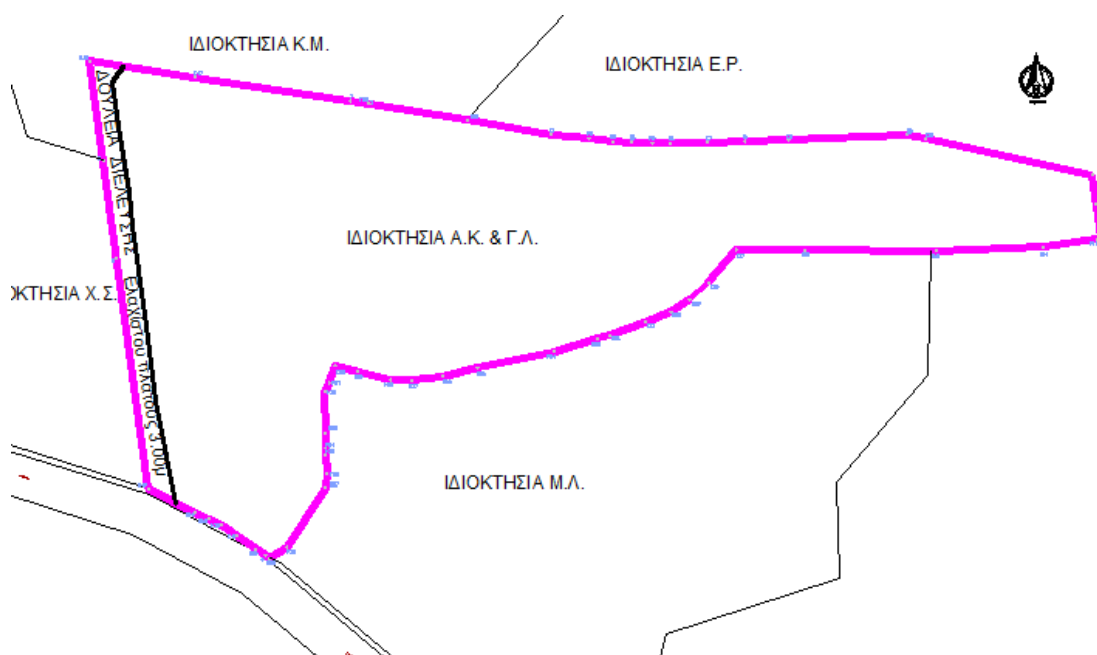
Σύμφωνα με τα άρθρα 947 και 1345 του Αστικού Κώδικα καθορίζεται το εμπράγματο δίκαιο που αποτελεί μέρος του αστικού δικαίου, και ρυθμίζονται οι εμπράγματα σχέσεις δηλαδή οι σχέσεις μεταξύ των προσώπων και των πραγμάτων. Επίσης η αναγνώριση των εμπράγματων δικαιωμάτων γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 973 του Αστικού Κώδικα. Ειδικότερα τα πράγματα και τα δικαιώματα πάνω σε αυτά γενικώς καθορίζονται από τα άρθρα (947-973), η νομή από τα άρθρα (974-998), η κυριότητα γενικά και το περιεχόμενό της από τα άρθρα (999-1032), η κτήση κυριότητας από τα άρθρα (1033-1093), η προστασία της κυριότητας από τα άρθρα (1094-1112) και η συγκυριότητα από τα άρθρα (1113-1117). (Απόστολος Λ. Αρβανίτης, 2000). Αναλυτικότερα:

Ως εμπράγματο δικαίωμα καλείται η σχέση μεταξύ ενός ιδιοκτήτη και ενός ακινήτου, πώς συνδέονται δηλαδή τα πρόσωπα και τα ακίνητα. Έτσι λοιπόν με την απόκτηση δικαιώματος εμπράγματος δικαίωματος ενός προσώπου επάνω σε ακίνητο γίνεται άμεση, απόλυτη και φυσική εξουσία του προσώπου επάνω στο ακίνητο. Ο τρόπος άσκησης των δικαιωμάτων από τα πρόσωπα στα ακίνητα καθορίζεται από το εμπράγματο δίκαιο. Με τον όρο κινητό εννοούμε το έδαφος και όλα τα μέρη από τα οποία αποτελείται, και δεν μπορούν να αποχωριστούν από αυτό χωρίς να το χαλάσουν. Παραδείγματα εμπράγματων δικαιωμάτων είναι η δουλειά, η κυριότητά το ενέχυρο και η υποθήκη. Η κυριότητα ασκείται στο ακίνητο πάνω και κάτω από αυτό και διαχωρίζεται σε πλήρη όταν ισχύουν όλα τα δικαιώματα της κυριότητας και σε ψιλή όταν το ακίνητο βαρύνεται με προσωπική δουλειά. Όταν ισχύουν όλα τα δικαιώματα της κυριότητας τότε έχουμε πλήρη κυριότητα και ο δικαιούχος είναι πλήρης νομέας κύριος και κάτοχος του ακινήτου. Οι δουλειές διακρίνονται σε εμπράγματα που αφορούν πράγματα δηλαδή τα κινητά και προσωπικές που αφορούν τα πρόσωπα. Παραδείγματα προσωπικών δουλειών είναι η επικαρπία και η οίκηση, ενώ παραδείγματα εμπράγματων δουλειών είναι η δουλειά διόδου και η δουλειά άρδευσης. Οι προσωπικές δουλειές

Παρέχουν όφελος υπέρ συγκεκριμένων προσώπων. Όλες οι δουλείες εμπράγματα και προσωπικές συστήνονται μόνο με συμβολαιογραφική πράξη ή δικαστική απόφαση.

Οι δουλείες αποτελούν εμπράγματα δικαιώματα τα οποία δηλώνονται στο Κτηματολόγιο. Και ελέγχεται κατά πόσο έχουν νομική ισχύ η σύσταση δουλειών Δηλαδή εάν προκύπτουν από συμβολαιογραφική πράξη η δικαστική απόφαση.

Στην περίπτωση που γίνει κάποια άτυπη δουλειά όπως για παράδειγμα δουλειά διόδου χοροί συμβολαιογραφική πράξη η δικαστική απόφαση Δεν έχει καμία ισχύ για το Κτηματολόγιο και δεν δηλώνεται στο Κτηματολόγιο. Τυχόν ιδιωτικά συμφωνητικά για παραχώρηση εδαφικής λωρίδας πρόσβασης υπέρ γειτονικού ακινήτου έναντι χρηματικής αποζημίωσης, δεν γίνονται δεκτά στο Κτηματολόγιο και δηλώνονται μόνο οι δουλείες που έχουν συμβολαιογραφική πράξη η δικαστική απόφαση. Συγκεκριμένα η δουλειά διόδου λαμβάνει ξεχωριστό εντοπισμό όπου φαίνεται το κομμάτι της δουλειάς για την πρόσβαση γειτονικού ακινήτου.

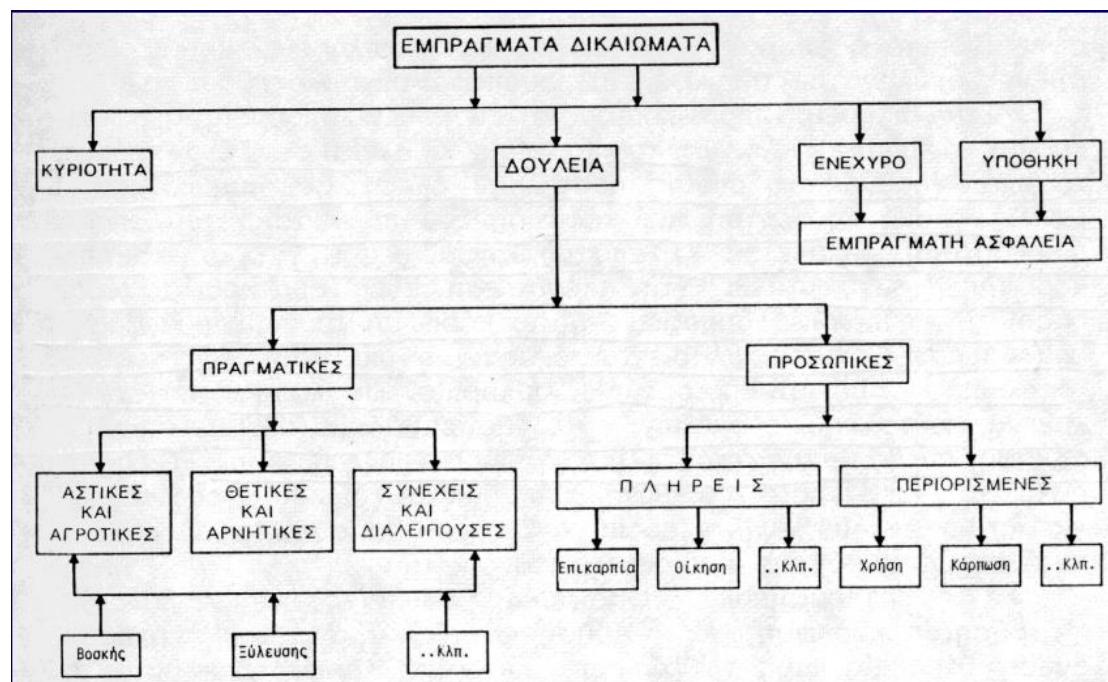


Εικόνα 1.1. Παράδειγμα δουλειάς διόδου. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Στην συγκεκριμένη περίπτωση η ιδιοκτησία Α.Κ. & Γ.Λ. βαρύνεται με δουλειά διέλευσης δηλαδή διόδου από άλλη ιδιοκτησία.

Οι δουλείες διακρίνονται σε θετικές και αρνητικές και καθορίζονται σύμφωνα με τα άρθρα 1118-1141 του Αστικού Δικαίου.

Οι έλεγχοι που γίνονται για τα εμπράγματα δικαιώματα είναι οι έλεγχοι των τίτλων ιδιοκτησίας, οι οποίοι είναι οι μόνοι με νομική ισχύ που αποδεικνύουν την εγκυρότητα και τα δικαιώματα μεταξύ των προσώπων και των ακινήτων. Στο στάδιο της συλλογής δηλώσεων κατατίθενται οι τίτλοι ιδιοκτησίας που έχουν γίνει με συμβολαιογραφική πράξη και αφορούν την απόκτηση των δικαιωμάτων από τους δικαιούχους. Σκοπός είναι η απόδειξη του δικαιώματος του δικαιούχου επάνω στο ακίνητο. Εάν υπάρχει αλληλουχία τίτλων πολλών δικαιούχων για ένα ακίνητο για παράδειγμα το ακίνητο να μεταβιβάζεται από ένα πρόσωπο σε ένα άλλο και να έχουν γίνει πολλές μεταβιβάσεις του ακινήτου τότε κατατίθεται ο τελευταίος χρονικά τίτλος που αποδεικνύει το δικαίωμα για τον τελευταίο δικαιούχο που το κατέχει την στιγμή που το δηλώνει στο Κτηματολόγιο. Εάν όμως για παράδειγμα υπάρχουν ποσοστά δικαιώματος επί ενός ακινήτου που μεταβιβάζονται σε ένα πρόσωπο με διαφορετικούς τίτλους τότε διενεργείται έλεγχος σε όλους τους τίτλους για την απόδειξη των επιμέρους ποσοστών και την πλήρωση του συνολικού 100% του δικαιώματος του προσώπου.



Εικόνα 1.2. Διάγραμμα Εμπράγματων δικαιωμάτων και κατηγοριών αυτών. (Πηγή: Στέφανος Τσιάρας, Δασική Περιβαλλοντική Πολιτική και Νομοθεσία, Τελευταία προβολή: 2020)

Μία από τις σημαντικές διαδικασίες στην σύνταξη του Κτηματολογίου είναι και η αναγνώριση των δικαιούχων. Η αλλαγή των δικαιούχων σε κάθε φάση και στάδιο του Κτηματολογίου, θα πρέπει συνεχώς να καταγράφεται, έτσι ώστε να ενημερώνονται τα Κτηματολογικά βιβλία και οι Κτηματολογικοί Πίνακες.

ΣΥΣΤΑΣΗ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

(Αντικειμενικές αξίες. Τελευταία πρόσβαση, 2020)

Η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών γίνεται με σκοπό τη δημιουργία δύο ή περισσότερων ανεξάρτητων και αυτοτελών ιδιοκτησιών.

Με αυτόν τον τρόπο οι ιδιοκτήτες και συνδικαιούχοι δηλαδή και συγκύριοι σε ένα γεωτεμάχιο το οποίο περιέχει κτίσματα ξεχωρίζουν τις ιδιοκτησίες που υπάρχουν εντός του γεωτεμαχίου διανέμοντάς τες σε κάθε δικαιούχο. Έτσι ξεχωρίζεται ποια ιδιοκτησία εντός του γεωτεμαχίου ανήκει σε ποιον. Η κάθε διηρημένη ιδιοκτησία εν συνεχεία λαμβάνει κάποια συμμετοχή στο ενιαίο γεωτεμάχιο, παίρνοντας Δηλαδή κάποια χιλιοστά επί του συνολικού γεωτεμαχίου, καθώς έχει αδιαίρετη συμμετοχή στο ενιαίο γεωτεμάχιο και στα κοινόχρηστα μέρη του γεωτεμαχίου.

Η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών μπορεί να αφορά είτε τη σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών είτε τη σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών είτε τη σύσταση σύνθετων κάθετων ιδιοκτησιών ή αλλιώς οριζόντιων επί κάθετου ιδιοκτησιών.

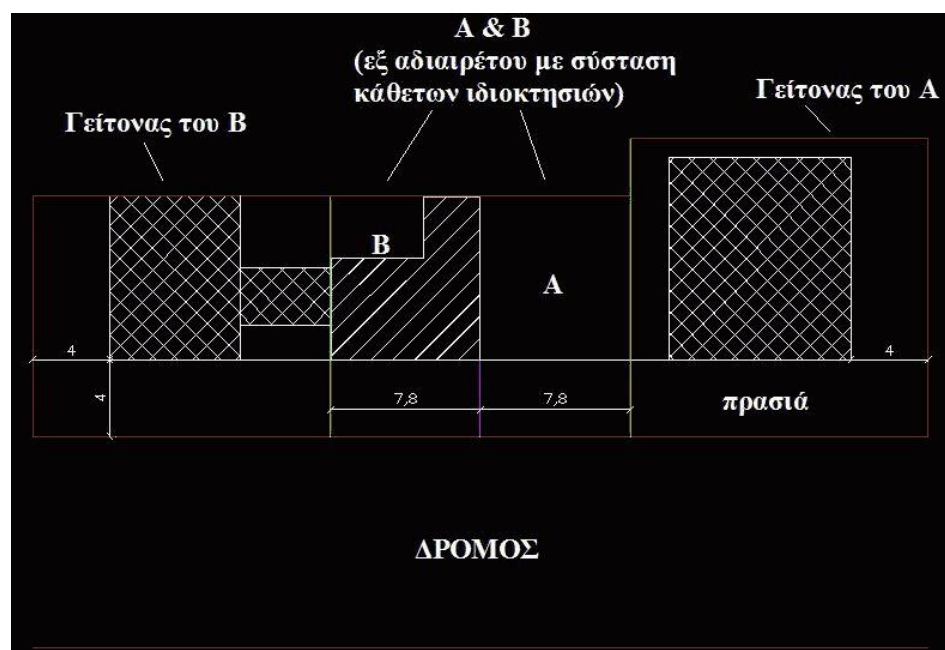
Συγκεκριμένα η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι η αποκλειστική κυριότητα σε τμήμα ενός κτιρίου και αναγκαστικά συγκυριότητα και σε μέρος του οικοπέδου. Έτσι λοιπόν η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία συμμετέχει αδιαίρετα στο ενιαίο γεωτεμάχιο. Έτσι λοιπόν οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να αποτελέσει ένας όροφος ή ακόμα και ένα διαμέρισμα τα οποία αποτελούν τμήμα ενός ολόκληρου του κτιρίου δηλαδή τμήμα μιας οικοδομής. Επίσης σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει και σε μελλοντική οικοδομή ή όροφο που θα ανεγερθούν μελλοντικά. Συνήθως σε αυτήν την περίπτωση αναγράφονται στον τίτλο κτήσης τα μελλοντικά τετραγωνικά της οικοδομής η του ορόφου αλλά και το ποσοστό συνιδιοκτησίας που θα έχει στο γεωτεμάχιο. Για παράδειγμα, (χωριστή και ανεξάρτητη διηρημένη ιδιοκτησία θα αποτελεί το μελλοντικώς ανεγερθησόμενο διαμέρισμα του πρώτου ορόφου που θα έχει εμβαδόν τόσο σε τ.μ. , όγκο τόσο σε κυβικά μέτρα και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο τόσο τις χιλίους).

Η σύσταση κάθετου ιδιοκτησίας αποτελεί την χωριστή και αποκλειστική κυριότητα ενός προσώπου σε ένα ή περισσότερα αυτοτελή κτίρια τα οποία έχουν δομηθεί στο ενιαίο γεωτεμάχιο. Τέλος η σύσταση συνθέτης κάθετης ή αλλιώς οριζόντιο επί κάθετου αφορά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας μέσα σε μία κάθετη ιδιοκτησία.

Η σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας γίνεται μόνο με συμβολαιογραφική πράξη, με δικαστική απόφαση ή και με διαθήκη και περιλαμβάνει και σχέδια μηχανικού καθώς και πίνακα σύστασης του μηχανικού όπου αναγράφονται τα χιλιοστά επί του οικοπέδου που λαμβάνει η κάθε ανεξάρτητη και αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία, τα τετραγωνικά της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας αλλά και τον όγκο της διηρημένης ιδιοκτησίας. Εάν γίνει με συμβολαιογραφική πράξη εν ζωή θα πρέπει να υποβληθεί

υποχρεωτικά στον συμβολαιογραφικό τύπο και να υπογραφεί από όλους τους συνιδιοκτήτες του γεωτεμαχίου. Τα χιλιοστά επί του οικοπέδου που δίνονται θα πρέπει στο σύνολό τους να φτάνουν τα 1000 ο έλεγχος Αυτός πρέπει να διενεργείται από το Γραφείο Κτηματογράφησης κατά την παραλαβή δηλώσεων, σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας που περιγράφουν τις εκάστοτε διηρημένες ιδιοκτησίες. Ένας λοιπόν επίσης σημαντικός έλεγχος που πρέπει να διενεργείται από το Κτηματολόγιο είναι αυτός που ειπώθηκε ακριβώς πιο πάνω δηλαδή αν και τα τελικά ποσοστά επί των οικοπέδων που δίνονται στις διηρημένες ιδιοκτησίες, συμπληρώνουν σωστά το συνολικό άθροισμα δηλαδή το 1000. Ο έλεγχος λοιπόν αυτός διενεργείται μετά το πέρας του σταδίου της συλλογής δηλώσεων στην διαδικασία του ελέγχου των δηλώσεων από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης για να ξεκινήσει η φάση της προαναρτησης, καθώς οι δικαιούχοι των διηρημένων ιδιοκτησιών ιδίως στην περίπτωση μίας πολυκατοικίας καταθέτουν δηλώσεις ιδιοκτησίας ο καθένας σε διαφορετική χρονική στιγμή. Πολλές φορές παρατηρείται να γίνονται άτυπες συστάσεις ιδιοκτησίας χωρίς συμβολαιογραφική πράξη με νομική ισχύ πράγμα που δεν γίνεται Δεκτό στο Κτηματολόγιο και δεν μπορεί να δηλωθεί ως σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας.

Στη περίπτωση που η σύσταση γίνεται μέσω της διαθήκης του αποβιώσαντος ή της αποβιώσας, τότε μπορούν οι κληρονόμοι να ορίσουν τα ποσοστά συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

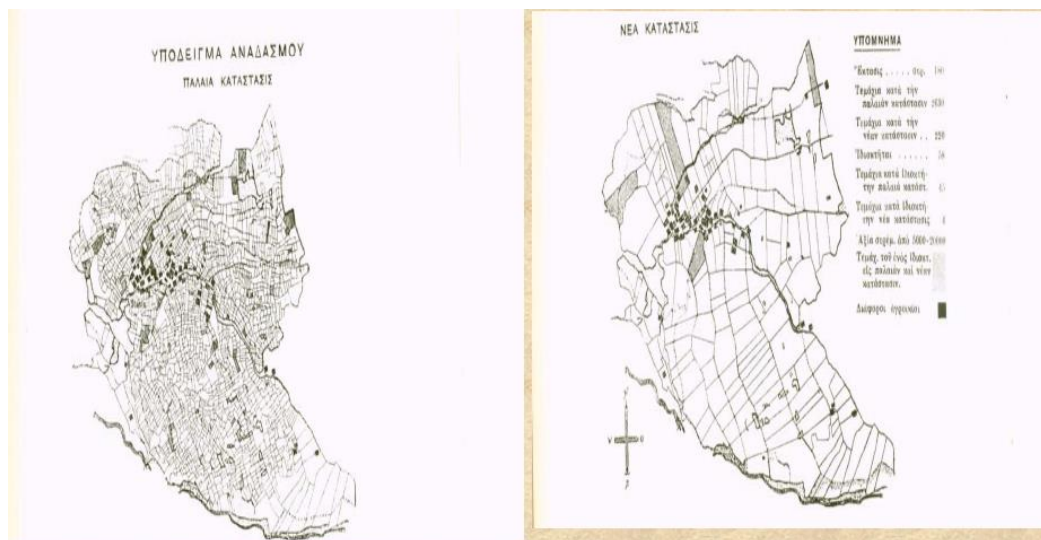


Εικόνα 1.3: Σχέδιο σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών μεταξύ των ιδιοκτησιών A και B (Πηγή: Τεχνικό Άρθρο - 212.gr Τρόποι σύστασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, 2018)

Όπως φαίνεται και στο παραπάνω παράδειγμα σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών, οι ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών Α και Β έκαναν σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών για να ξεχωρίσουν τις ιδιοκτησίες τους (Α και Β), και να τις μοιράσουν. Η άσπρη γραμμή 4-4 αποτελεί την οικοδομική γραμμή των ιδιοκτησιών Α και Β, μέχρι εκεί οπότε που έχει χτιστεί και το κτίριο της η ιδιοκτησία Β και η κόκκινη γραμμή αποτελεί την γραμμή ορίου επί του δρόμου των ιδιοκτησιών Α και Β και η μεταξύ τους απόσταση αποτελεί την λεγόμενη πρασιά. Το ενιαίο γεωτεμάχιο έχει χωριστεί κάθετα στις ιδιοκτησίες Α και Β με την μοβ γραμμή σε δύο ίσα τμήματα, δημιουργώντας δύο αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες δηλαδή τις ιδιοκτησίες Α και Β. Εάν έχει γίνει για παράδειγμα μία σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών σε μία πολυκατοικία και μετέπειτα με επιμέρους τίτλους η διανομή των διηρημένων ιδιοκτησιών στους εκάστοτε ιδιοκτήτες. Εάν από τους τίτλους διανομής υπάρχει κάτι που δεν προσδιορίζεται με σαφήνεια, τότε είναι δυνατόν να διενεργηθεί έλεγχος για την απόκτηση του τίτλου σύστασης της πολυκατοικίας για τις διηρημένες ιδιοκτησίες.

ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ

Ο αναδασμός είναι μία διαδικασία, κατά την οποία γίνεται βελτίωση της γης αφορά κυρίως αγροτεμάχια δηλαδή γεωτεμάχια που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμού. Με την διαδικασία του αναδασμού γίνεται μία αναδιάταξη της γης και επαναδιανομή των ιδιοκτησιών μέσα από την χάραξη νέων ορίων με νέους τίτλους ιδιοκτησίας με τη μορφή ενιαίου γεωτεμαχίου μέσα από τη συνένωση γεωτεμαχίων. Σπάνια εφαρμόζεται και σε αστικά γεωτεμάχια για λόγους ρυμοτομίας και αναδιάταξης μίας περιοχής πολεοδομικά. Με τον αγροτικό γίνεται αναβάθμιση και βελτίωση της περιοχής. Με τον αναδασμό γίνεται η βελτίωση και η συντήρηση έργων υποδομής που βοηθούν στην εύκολη πρόσβαση των δικαιούχων στις επαναδιανεμημένες ιδιοκτησίες τους και την αξιοποίηση των ιδιοκτησιών αυτών από τους δικαιούχους. Τέτοια έργα είναι τα αρδευτικά δίκτυα, τα οδικά δίκτυα κλπ. Μιας και γίνεται επαναδιανομή των εκτάσεων οι δικαιούχοι αποκτούν νέους τίτλους για τις καινούργιες ιδιοκτησίες τους, μέσα από αρκετές διαδικασίες ενστάσεων και επιτροπών. Σκοπός λοιπόν του αναδασμού είναι η βελτίωση των αγροτικών περιοχών, η προστασία του περιβάλλοντος, αλλά και αντιμετώπιση κατεστραμμένων περιοχών που κάνουν μη αποτελεσματική την αγροτική παραγωγή. Ένας σημαντικός έλεγχος που διενεργείται στο στάδιο συλλογής δηλώσεων του Κτηματολογίου είναι εάν οι εντοπισμοί που καταθέτουν οι δικαιούχοι είναι σύμφωνα με τα στοιχεία του αναδασμού δηλαδή τα διαγράμματα αναδασμού και τυχόν ελλείψεις ανακρίβειες και σφάλματα διορθώνονται για το κομμάτι των εντοπισμών.



Εικόνα 1.4. Παράδειγμα αναδασμού. (Πηγή: Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Δ/νσης Τοπογραφικής του ΥΠΑΑΤ. "Χαρτογραφικά Υπόβαθρα, Τελευταία Προβολή 2020)

Όπως φαίνεται και στο παραπάνω παράδειγμα ο σκοπός του αναδασμού είναι να επαναδιανήμει τα σκόρπια αγροτεμάχια (όπως φαίνονται στην αριστερή εικόνα), που έχουν οι ιδιοκτήτες και με την επαναδιανομή αυτή ο κάθε ιδιοκτήτης να έχει το σύνολο των αγροτεμαχίων του συγκεντρωμένα όλα μαζί το ένα δίπλα στο άλλο και στην επαναδιανομή αυτή ο κάθε ιδιοκτήτης να έχει τον ίδιο αριθμό στρεμμάτων και αγροτεμαχίων που είχε και τον αναδασμό μέσω δηλαδή της επαναδιανομής αυτής. Η εφαρμογή του αναδασμού μέσω της επαναδιανομής των αγροτεμαχίων φαίνεται στην δεξιά εικόνα.

ΣΧΕΔΙΑ ΠΟΛΗΣ

Σύμφωνα με τον ορισμό του (Wikipedia, 2020), Πολεοδομικός σχεδιασμός είναι ο βασικός τρόπος άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Αποτελεί το βασικότερο εργαλείο ρύθμισης του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου σε επίπεδο οικισμού, πόλης ή πολεοδομικού συγκροτήματος. Για τη ρύθμιση του χώρου σε επίπεδο υπερκείμενο της πόλης ή του διευρυμένου Δήμου, χρησιμοποιείται ο ΧωροΤ.Α.ξικός Σχεδιασμός. Ο Πολεοδομικός σχεδιασμός αποσκοπεί στην ορθολογική οργάνωση του χώρου με βάση τις αρχές της επιστήμης της Πολεοδομίας. Η πόλη αποτελεί τον βασικό χώρο αναφοράς του πολεοδομικού σχεδιασμού, και το εκτάριο είναι η βασική μονάδα μέτρησης του.

ΤΑ ΒΑΣΙΚΑ ΕΠΙΠΕΔΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΙΝΑΙ:

1) Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος

Βασικό χώρο αναφοράς του Ρυθμιστικού Σχεδίου αποτελεί η Μητρόπολη / Πολεοδομικό Συγκρότημα. Θεσμοθετημένα Ρυθμιστικά Σχέδια στην Ελλάδα διαθέτουν οι Αθήνα και Θεσσαλονίκη. Υπό θεσμοθέτηση (2011) είναι τα πρώτα Ρυθμιστικά Σχέδια Πάτρας, Λάρισας, Βόλου-Νέα Ιωνίας και Ιωαννίνων ενώ υπό εκπόνηση(2010) είναι το Ρυθμιστικό Σχέδιο Ηρακλείου[1].

2) Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) και Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)

Τα εργαλεία "Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο" (ΓΠΣ) και "Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης" (ΣΧΟΟΑΠ) του Ν-2508/97, αφορούν στη ρύθμιση των πόλεων των οικισμών της χώρας, αλλά, σε αντίθεση με τα ισχύοντα στον Ν-1337/83, καλύπτουν μια διευρυμένη γεωγραφική περιοχή η οποία, κατά κανόνα, συμπίπτει με τα όρια της Καποδιστριακής πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης (νέου Δήμου).

Ειδικότερα τα ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία αποτελούν νέο εργαλείο σχεδιασμού του Ν-2508/97, αποτελούν -όπως δηλώνει ο τίτλος τους- τα ΓΠΣ του μη αστικού χώρου [2], εφ' όσον οι αντίστοιχοι οικισμοί είναι όλοι μικρότεροι των 2000 κατοίκων.[3]

Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται "στα πλαίσια των χωρ.Ο.Τ.Α.ξικών σχεδίων" [4]. Η έγκρισή τους γίνεται από την αρμόδια Περιφέρεια

3) Πολεοδομική μελέτη

Η Πολεοδομική μελέτη υλοποιείται με χώρο αναφοράς τμήμα της πόλης. Υπάρχει ποικιλία Πολεοδομικών Μελετών και συνοδευτικών εργαλείων πολεοδομικής ρύθμισης, ανάλογα με το θέμα που η ΠΜ πραγματεύεται, με κυριότερες τις Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης και Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης. Αρμόδιος φορέας για την έγκρισή τους είναι η Περιφέρεια.

4) Πράξη Εφαρμογής, η οποία είναι το σχέδιο και οι εργασίες επί εδάφους για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού

Επιπλέον υπάρχει πρόβλεψη για «Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων» (ΣΟΑΠ) του Ν 2742/99. Τα σχέδια αυτά προορίζονται για πόλεις ή τμήματά τους αλλά και για ευρύτερες αστικές περιοχές «που παρουσιάζουν κρίσιμα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής» και «επιδιώκουν την βελτίωση των υποδομών, κοινωνικών εξυπηρετήσεων, αντιμετώπιση της ανεργίας, την καταπολέμηση του

κοινωνικού αποκλεισμού, την αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης, την αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών και γενικά την κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των πόλεων και των ευρύτερων αστικών περιοχών.» Η πρωτοβουλία για την κατάρτιση των ΣΟΑΠ ανήκει στο ΥΠΕΚΑ ή στην Περιφέρεια. Το ΣΟΑΠ επιπλέον, είναι και μηχανισμός άντλησης χρηματοδότησης για την χαρακτηριζόμενη περιοχή.

Τα σχέδια πόλης για περιοχές που εντάσσονται για πρώτη φορά σε σχέδιο πόλης, αφορούν όλα εκείνα τα σχέδια που προβλέπουν την πολεοδόμηση μιας περιοχής.

Για να ενταχθεί λοιπόν κάποια περιοχή σε σχέδιο πόλης θα πρέπει αρχικά να έχουν γίνει όλα εκείνα τα απαραίτητα υπόβαθρα να έχει δηλαδή ολοκληρωθεί ο χωρΟ.Τ.Α.ξικός σχεδιασμός με την ύπαρξη περιφερειακών σχεδίων ειδικών χωρΟ.Τ.Α.ξικών σχεδίων η τοπικών χωρΟ.Τ.Α.ξικών σχεδίων ανάλογα την περιοχή.

Τα σχέδια αυτά θα πρέπει να εγκριθούν και είναι αυτά που αντιμετωπίζουν την αναπτυξιακή υστέρηση των περιοχών την κοινωνική και οικονομική ανοχή και την περιβαλλοντική τους υποβάθμιση και Ποιότητα Ζωής

Με την εφαρμογή των σχεδίων αυτών η οποία εφαρμογή γίνεται μέσω της πράξης εφαρμογής όπου στην ουσία είναι η εφαρμογή των σχεδίων αυτών επί του εδάφους για την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο πόλης. Γίνεται αναβάθμιση των περιοχών πολεοδομικά βελτιώνονται και αντιμετωπίζονται και βελτιώνονται Οι υποδομές της περιοχής Καθώς επίσης γίνεται και αναδιάταξη των χρήσεων γης με σκοπό την αξιοποίηση νέων τεχνολογιών για την αναβάθμιση των περιοχών και περιβαλλοντικά και πολιτιστικά και οικονομικά και κοινωνικά. Έτσι οι περιοχές αποκτούν μία πιο οργανωμένη δομή όσον αφορά τον πολεοδομικό ιστό τους και αποκτούν μία βέλτιστη πολεοδομική οργάνωση.

Ο χωρΟ.Τ.Α.ξικός σχεδιασμός που διενεργείται πριν από την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο πόλης αφορά και επιτόπου αποτύπωσης της περιοχής και των ιδιοκτησιών με σκοπό τη βέλτιστη αξιοποίησή τους για την άριστη πολεοδομική ανάπλαση της περιοχής

Αυτά όλα τα στοιχεία θα πρέπει να καλύπτουν τις απαιτούμενες ακρίβειες και να είναι εξαρτημένα στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς, εφόσον γίνονται τις ημερομηνίες που ισχύει ο νόμος για την απαίτηση της εξάρτησης στο Ελληνικό γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς. Οπότε τα στοιχεία αυτά συλλέγονται και από τον ανάδοχο κατά τη διαδικασία της προ-Κτηματογράφησης, για να αποτελέσουν στοιχεία του προκαταρκτικού υπόβαθρου.

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

(Κωνσταντίνα Χατζηρόδου – Νικολοπούλου Παρασκευή Φαρμάκη, 2009)

Υπάρχουν και ειδικές περιπτώσεις που χρήζουν ιδιαίτερης μεταχείρισης για το Κτηματολόγιο κατά τη διαδικασία της Κτηματογράφησης και σε όλα τα στάδια όπως η πράξη εφαρμογής. Κατά την διαδικασία που γίνεται μία πράξη εφαρμογής γίνεται αναγκαστική αφαίρεση τμήματος γης με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών έργων όπως δρόμοι πάρκα πλατείες εκκλησίες κλπ. οι δικαιούχοι των τμημάτων αυτών γης καλούνται να δώσουν ένα τμήμα γης για τη δημιουργία των χώρων αυτών όπως επίσης καλούνται και για την εισφορά τους σε χρήμα, με σκοπό τη δημιουργία αυτών των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Στην ουσία Η πράξη εφαρμογής αφορά την εφαρμογή επί εδάφους της Πολεοδομικής Μελέτης και αφορά οικόπεδα που μπαίνουν για πρώτη φορά στο σχέδιο πόλης.

Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με την εκπόνηση πράξης εφαρμογής, η οποία κυρώνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή αντίστοιχα, εφόσον πρόκειται για περιοχή στην οποία έχει συνταχθεί Ελληνικό Κτηματολόγιο, καταχωρείται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο (βλ. άρ.12, Ν.1337/1983). Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση, στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη. Σε ειδικές περιπτώσεις και κατόπιν σχετικής γνωμοδότησης του οικείου Νομάρχη, μπορεί να περιορίζεται σε τμήμα της πολεοδομικής μελέτης ή ακόμη και σε μεμονωμένη ιδιοκτησία οπότε και πρόκειται για την καλούμενη μεμονωμένη πράξη εφαρμογής.

Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά και προσδιορίζει τα τμήματα, που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους. Με την πράξη εφαρμογής τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά το εμβαδόν τους και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν κατά το άρθρο 3, παράγραφος 3 του Ν.Δ/τος 690/1948 «περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων» προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα ή ανταλλάσσονται υποχρεωτικά για τη δημιουργία ενιαίων εξ αδιαιρέτου οικοπέδων, ή ανταλλάσσονται υποχρεωτικά με ίσης αξίας οικόπεδα ή ιδανικά μερίδια οικοπέδων ή τμήματα διηρημένης ιδιοκτησίας (Ν.3741/1929 και Ν.Δ.1024/1971) με την επιφύλαξη του άρθρου 25 του Ν.1337/1983. Τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά τις διαστάσεις τακτοποιούνται.

Με την πράξη εφαρμογής πραγματοποιείται επίσης η τακτοποίηση ή η εφαρμογή για τα τμήματα των ιδιοκτησιών, που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και που είναι μεγαλύτερα της οφειλόμενης εισφοράς γης ή τα τμήματα της εισφοράς σε γη εφόσον δεν είναι

πολεοδομικά αξιοποιήσιμα στην αρχική τους θέση. Κατά την παραπάνω τακτοποίηση εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Ν.Δ.17-7-1923 και επιτρέπεται να μεταβληθεί το σχήμα και η θέση των οικοπέδων ώστε αυτά να καταστούν άρτια και οικοδομήσιμα.

Η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής. Το κτηματολογικό διάγραμμα και ο πίνακας εφαρμογής περιλαμβάνουν για κάθε ιδιοκτησία το εμβαδόν της, τα στοιχεία των ιδιοκτητών της και το ποσοστό συμμετοχής τους στην ιδιοκτησία, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον εμβαδόν, τον όγκο κτισμάτων ή άλλων συστατικών των ρυμοτομούμενων τμημάτων, τα στοιχεία του τμήματος που αφαιρείται ως εισφορά γης και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας.

Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο ή κοινότητα, προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και Τοπογραφικό διάγραμμα. Η παράλειψη υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας συνεπάγεται την αδυναμία έκδοσης οικοδομικής άδειας και την ακυρότητα κάθε δικαιοπραξίας εν ζωή επί του αντίστοιχου ακινήτου. Περαιτέρω λεπτομέρειες αναφορικά με τις δηλώσεις ιδιοκτησίας δίδονται με την με αρ. πρωτ. 93027/7188/15-11-1994 απόφαση Υπουργού Πε.Χω.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ.827/τ.Β'/25-11-1994). Επιπλέον με την με αρ. πρωτ. ΔΤΕ/β/οικ.13474/553/1- 4-2005 εγκύκλιο του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε., που πήρε αριθμό Εγκ.8/2005, προσδιορίζονται τα στοιχεία που θα πρέπει να προσκομίζονται με τις δηλώσεις ιδιοκτησίας στις περιοχές όπου έχει συνταχθεί Κτηματολόγιο και λειτουργούν Κτηματολογικά Γραφεία.

Με βάση τα στοιχεία των δηλώσεων ιδιοκτησίας συντάσσεται το κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και ο πίνακας εφαρμογής. Μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες, μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόσκληση, να λάβουν γνώση της πράξης εφαρμογής και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις. Αναλυτικά ο τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής περιλαμβάνεται στην με αρ. πρωτ. 79881/3445/06- 12-1984 απόφαση Υπουργού Πε.Χω.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ.862/τ.Β'/11-12-1984) «περί διαδικασίας και τρόπου σύνταξης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης» τα οικόπεδα αυτά ρημοτομούνται με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (όπως δρόμοι πάρκα άλση πλατείες εκκλησίες κλπ), και είναι υπόχρεα για εισφορά σε γη και χρήμα.

Με απλά λόγια ρυμοτομείται ένα κομμάτι γης της ιδιοκτησίας των δικαιούχων, με σκοπό τη δημιουργία των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και αποζημιώνονται με ένα τμήμα ίσης έκτασης κάπου αλλού. Εκτός από την εισφορά

σε γη όλοι δικαιούχοι είναι υπόχρεοι για εισφορά σε χρήμα έτσι ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες της δημιουργίας των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Ο δήμος της εκάστοτε περιοχής που γίνεται η πράξη εφαρμογής συντάσσει ομάδα μελετών η οποία καθορίζει τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους καθώς επίσης και αποτυπώνει τις ιδιοκτησίες αλλά και τα τμήματα γης σε εισφορά αλλά και την απαιτούμενη εισφορά σε χρήμα. Τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής που δημιουργούνται οι νέοι πίνακες ιδιοκτησίας, καθώς επίσης και τα σχέδια ρυμοτομίας. Αυτά είναι και τα στοιχεία τα οποία ο δικαιούχος καταθέτει στη φάση της Κτηματογράφησης.

Δηλαδή στο στάδιο υποβολής δηλώσεων θα πρέπει να καταθέσει τα αρχεία όλα που αφορούν την πράξη εφαρμογής τα οποία συλλέγονται και από τον ανάδοχο για την συμπλήρωση τυχόν ελλείψεων ή λανθασμένων εγγραφών των δικαιούχων.

Η πράξη εφαρμογής Αποτελείται από δύο στάδια

το πρώτο στάδιο αποτελεί το προκαταρκτικό υπόβαθρο που συλλέγεται και το δεύτερο στάδιο αποτελεί την κύρωση της πράξης εφαρμογής

Ο κάθε Δήμος είναι αρμόδιος για την εκπόνηση της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής Μελέτης και όποιος πρέπει να συντάξει το προκαταρκτικό υπόβαθρο όλα τα σχέδια και τα απαραίτητα έγγραφα καθώς και τις απαραίτητες μετρήσεις πεδίου προκειμένου να βγουν τα τελικά παραγόμενα έγγραφα της πράξης εφαρμογής όπως πίνακες ιδιοκτησίας πίνακες ρυμοτομίας και σχέδια της πράξης εφαρμογής

Ένας σημαντικός έλεγχος κατά τη διαδικασία της Κτηματογράφησης και συγκεκριμένα στο στάδιο συλλογής δηλώσεων σε οικόπεδα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής είναι ο έλεγχος της ημερομηνίας των τίτλων ιδιοκτησίας.

Εάν οι τίτλοι ιδιοκτησίας έχουν συνταχθεί πριν από την χρονολογία σύνταξης της πράξης εφαρμογής, τότε οι δικαιούχοι καλούνται να δηλώσουν τις ιδιοκτησίες τους με τα αποσπάσματα της πράξης εφαρμογής, δηλαδή τους πίνακες ιδιοκτησίας και τα αποσπάσματα ρυμοτομίας που αποτελούν και τα σχέδια για την κυρωμένη πράξη εφαρμογής με τα τελικά εμβαδά που προκύπτουν μετά την ρυμοτόμηση της κάθε ιδιοκτησίας. ----

Οι πίνακες ιδιοκτησίας και ρυμοτομίας σε αυτή την περίπτωση αποτελούν και τίτλους ιδιοκτησίας καθώς αναγράφονται οι δικαιούχοι με τα ποσοστά ιδιοκτησίας τους. Υπάρχει περίπτωση μία ιδιοκτησία να ρυμοτομηθεί εντελώς και ο δικαιούχος της ιδιοκτησίας να αποζημιωθεί με μία ιδιοκτησία ίσης έκτασης κάπου αλλού. Σε τέτοιες περιπτώσεις όπως και για τα πέραν της εισφοράς σε γη ρυμοτομούμενα τμήματα η πράξη εφαρμογής προβλέπει την αλλαγή των δικαιούχων σε κάθε γεωτεμάχιο δηλαδή το να δώσει σε έναν ιδιοκτήτη άλλη ιδιοκτησία αντί της

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Σχήμα 1.1: Βασική Χωροταξική και Πολεοδομική Νομοθεσία

Εικόνα 1.6. Διάγραμμα Χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας με τα διάφορα στάδια τους. (Πηγή: Πολεοδομικός σχεδιασμός και Πράξη Εφαρμογής, Μελισσάς Κ. Δημήτρης, 2020)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

Σε αυτό το Κεφάλαιο αναλύεται ολόκληρη η διαδικασία της Κτηματογράφησης η οποία περνά μέσα από τα στάδια της προ-Κτηματογράφησης, της κύρησης των περιοχών υπό Κτηματογράφηση, το στάδιο της συλλογής δηλώσεων και τον έλεγχο των δηλώσεων αυτών. Η διαδικασία αυτή λοιπόν της Κτηματογράφησης, ξεκινά μέσα από κάποιες φάσεις οι οποίες ολοκληρώνονται με την ανάρτηση και δημοσιοποίηση των πορισμάτων (σε κάθε φάση) που προκύπτουν από τα επιμέρους στάδια που εντάσσονται σε αυτή.

2.1. Κήρυξη περιοχής υπό Κτηματογράφηση για τη σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου

(Πότσιου Χρυσή, 2020)

Η πρώτη φάση είναι (αφού κηρυχθεί μία περιοχή υπό Κτηματογράφηση), η φάση σύμφωνα με την οποία τα φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν την ακίνητη περιουσία τους στο Κτηματολόγιο.

Η απόφαση για την Κτηματογράφηση της περιοχής γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από εισήγηση του Ο.Κ.Χ.Ε. Η κτηματογράφηση γίνεται βαθμιαία και υλοποιείται σταδιακά σε ολόκληρη τη χώρα. Η απόφαση αυτή δημοσιεύεται σε μία ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας και κοινοποιείται στα Υπουργεία Εξωτερικών, Οικονομίας και Οικονομικών και Γεωργίας, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού, καθώς και στους συμβολαιογραφικούς συλλόγους όλης της χώρας. Έτσι εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή δημοσιότητα στους κατοίκους της ημεδαπής, στους ομογενείς της αλλοδαπής, στους αλλοδαπούς και γενικά σε όσους έχουν περιουσιακό δικαίωμα στην υπό κτηματογράφηση περιοχή.

Η Κτηματολόγιο Α.Ε. προκηρύσσει διεθνή διαγωνισμό για την μελέτη Κτηματογράφησης γίνεται δηλαδή δημοπρασία και ο ανάδοχος του έργου υπογράφει τελικά την σύμβαση για το έργο αυτό. Συλλέγεται από τον ανάδοχο όλο το προκαταρκτικό υπόβαθρο, γίνεται δηλαδή η προκτηματογράφηση και έπειτα ο ανάδοχος ανακοινώνει την έναρξη της διαδικασίας υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας.

Συνοπτικά, η διαδικασία Κτηματογράφησης περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

Ο Υπουργός ΠΕΚΑ με απόφασή του, μετά από εισήγηση της Ελληνικό Κτηματολόγιο κηρύσσει μία περιοχή υπό Κτηματογράφηση.

Ο ανάδοχος της μελέτης, προχωράει στην σύνταξη των χαρτογραφικών υποβάθρων της υπό Κτηματογράφηση περιοχής (στάδιο προ-Κτηματογράφησης).

Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας από τους δικαιούχους είτε μέσω διαδικτυακών ή mobile υπηρεσιών είτε στα γραφεία Κτηματογράφησης και εντοπισμός των δηλούμενων ακινήτων επί των χαρτογραφικών υποβάθρων.

Σύνταξη προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων με βάση τα στοιχεία που έχουν συλλεχθεί κατά τη διαδικασία της υποβολής δηλώσεων και έχουν τύχει επεξεργασίας από νομικούς και τοπογράφους μηχανικούς, αλλά και τα στοιχεία και πληροφορίες που συλλέχθηκαν από άλλες υπηρεσίες ή με οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο τρόπο.

Ανάρτηση προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων (πινάκων και διαγραμμάτων) στο διαδίκτυο και στα Γραφεία Κτηματογράφησης και αποστολή αποσπασμάτων από τα στοιχεία αυτά στους δικαιούχους προς ενημέρωσή τους. Μετά την ανάρτηση των προσωρινών Κτηματολογικών Πινάκων και διαγραμμάτων οι δικαιούχοι έχουν δικαίωμα υποβολής αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων ή ενστάσεων κατά περίπτωση. Η έναρξη της προθεσμίας και κάθε άλλη ειδικότερη λεπτομέρεια ρυθμίζονται στην απόφαση, η οποία περιέχει την ανακοίνωση της επικείμενης ανάρτησης.

Αναμόρφωση των κτηματολογικών στοιχείων μετά την εξέταση των ενστάσεων και των αιτήσεων διόρθωσης και σύνταξη των τελικών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων. Οι εγγραφές που εμφανίζονται στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες ονομάζονται Αρχικές Εγγραφές, καθώς αποτελούν την πρώτη (αρχική) εγγραφή στο Κτηματολόγιο.

Με αποφάσεις της «Ελληνικό Κτηματολόγιο» κηρύσσεται περαιωμένη η Κτηματογράφηση και ορίζεται η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή.

Τα κατά τόπους αρμόδια υποθηκοφυλακεία αρχίζουν να λειτουργούν μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφεία.

Για την ολοκλήρωση της παραπάνω διαδικασίας απαιτούνται περίπου 3,5-4 έτη.

Η σύνταξη του Κτηματολογίου υλοποιείται από ιδιωτικά μελετητικά σχήματα τα οποία υλοποιούν το έργο υπό την επίβλεψη και την καθοδήγηση της εταιρείας.

2.2. Περίοδοι Κτηματογράφησης

(Πότσιου Χρυσή, 2020)

I. Περίοδος 1995-1998

Το έργο του Εθνικού Κτηματολογίου ξεκίνησε πιλοτικά στα μέσα της δεκαετίας του 1990 με μικρές μελέτες που ανατέθηκαν διάσπαρτα σε όλη τη χώρα. Την περίοδο 1995-1998 ανατέθηκαν 3 προγράμματα Κτηματογράφησης πιλοτικού ουσιαστικά χαρακτήρα, στο οποία δόθηκε βάρος στη γεωγραφική διασπορά των επιλεχθέντων Ο.Τ.Α. και στη διαφορετικότητα ώστε να αποκτηθεί εμπειρία σε διάφορες περιπτώσεις (αστικές- αγροτικές περιοχές, σε νησιά, σε ορεινές εκτάσεις κ.λπ.). Τα προγράμματα αυτά ολοκληρώθηκαν και από το 2003 σταδιακά λειτουργεί Κτηματολόγιο για τις εν λόγω περιοχές.

II. 2008

Με τα έργα που υλοποίησε η Ελληνικό Κτηματολόγιο, στο πλαίσιο του Γ' ΚΠΣ με συγχρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, υιοθετήθηκε μια νέα διαχειριστική προσέγγιση αξιοποιώντας σε μεγάλο βαθμό οικονομίες κλίμακας και τις δυνατότητες που προσφέρει η πλέον σύγχρονη τεχνολογία.

Το 2007 το νέο πρόγραμμα που προκηρύχθηκε και είναι ακόμη σε εξέλιξη, αφορά 106 αστικούς Ο.Τ.Α. της Ελλάδας. Στο πρόγραμμα αυτό η Κτηματογράφηση διαχωρίστηκε σε 2 φάσεις με ξεχωριστές διαγωνιστικές διαδικασίες. Η πρώτη φάση της Κτηματογράφησης που συγχρηματοδοτήθηκε από το Γ' ΚΠΣ, ολοκληρώθηκε με επιτυχία για το σύνολο των εν λόγω περιοχών στο τέλος του 2009. Η ανάθεση των σχετικών συμβάσεων της β' φάσης και η υλοποίηση τους για τις περιοχές αυτές προχωρούσε σταδιακά.

III. 2009

Προκηρύχθηκε νέο πρόγραμμα που αφορά την Κτηματογράφηση 11 Ο.Τ.Α. στο όρος Πάρνηθα, μιας περιβαλλοντολογικά ευαίσθητης περιοχής, με σκοπό την προστασία του από απειλούμενες καταπατήσεις μετά τις πρόσφατες πυρκαγιές στη περιοχή.

IV. 2011-14

Εντός του 2011 και κατ' επιταγή του Μνημονίου που προέβλεπε την προκήρυξη κτηματολογικών έργων για 4.000.000 δικαιώματα, η εταιρεία προκήρυξε δύο νέα προγράμματα Κτηματογράφησης που υπερκάλυψαν το στόχο που είχε τεθεί και αφορούν σε:

α) 268 περιαστικούς κατά βάση Ο.Τ.Α. για τους οποίους έχει ήδη παραχθεί το απαραίτητο χαρτογραφικό υπόβαθρο για το σύνολο της υπό Κτηματογράφησης περιοχής στο πλαίσιο του σχετικού έργου του Γ' ΚΠΣ. (2.575.119 δικαιώματα)

β) 10 νομούς της χώρας με εκτεταμένες αγροτικές εκτάσεις με αναδασμούς και διανομές, στις οποίες προβλέπεται να αξιοποιηθούν τα σχετικά δεδομένα που ψηφιοποιήθηκαν κατά την υλοποίηση του αντίστοιχου συγχρηματοδοτούμενου έργου του Γ' ΚΠΣ καθώς και τα στοιχεία του συστήματος αναγνώρισης αγροτεμαχίων και των δηλώσεων για γεωργικές επιδοτήσεις (LPIS). (4.346.878 δικαιώματα).

v. 2016

Εντός του 2016 προκηρύχθηκαν 32 νέες μελέτες για το σύνολο των εναπομεινάντων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και του συνόλου της έκτασης της χώρας. Αντικείμενο του διαγωνισμού ήταν η επιλογή αναδόχων για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου στο υπόλοιπο της Ελλάδος με την ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης σε πενήντα επτά (57) Περιφερειακές Ενότητες (Π.Ε.) της χώρας. Η Κτηματογράφηση αφορά τις περιοχές των Π.Ε. στις οποίες δεν λειτουργεί Κτηματολόγιο και οι οποίες δεν αποτελούν ήδη αντικείμενο συμβάσεων μελετών Κτηματογράφησης ή δεν αποτελούν αντικείμενο άλλου διαγωνισμού για την ανάθεσή τους από την Ελληνικό Κτηματολόγιο. Ο διαγωνισμός περιλαμβάνει την προκήρυξη τριάντα δύο (32) συμβάσεων κάθε μία από τις οποίες αφορά στις περιοχές της Ελλάδας που αναφέρονται στον τίτλο κάθε σύμβασης. Ο διαγωνισμός κατανέμεται σε 32 τμήματα/ συμβάσεις με κωδικούς ΚΤ5-01, ΚΤ5-02, ΚΤ5-03 ... έως και ΚΤ5-32.

Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

4 ΓΕΝΙΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΕΩΝ				
	1995-98	2008	2011-14	2016
	Α', Β' πιλοτικό, Α' κύριο	106 ΟΤΑ Αθήνα, Θεσσαλονίκη, πρωτεύουσες νομών)	ΚΤΙΜΑ_11_A, ΚΤΙΜΑ_11_B, ΚΤΤΙΜΑ_B_14	ΚΤΙΜΑ_16
Αριθμός Συμβάσεων	64	37	35	32
Εμβαδό (km²)	8.302	3.573	34.245	85.573
Δικαιώματα (m)	6,7	8,2	6,9	17,3
Budget (m €)	233 m €	203 m €	297 m €	310 m €

Πίνακας 2.1. Η πορεία του Κτηματολογίου έως σήμερα (Πηγή: Ιωαννίδη, 2020)

Με την ολοκλήρωση του 2019, η συνολικής πρόοδος του έργου είναι η εξής:

Έχει ολοκληρωθεί η Κτηματογράφηση και λειτουργεί Κτηματολόγιο για το 29% των δικαιωμάτων της χώρας (~11.442.000 δικαιώματα).

Εξελίσσεται η Κτηματογράφηση για το 62% των δικαιωμάτων της χώρας (~24.175.000 δικαιώματα), από τα οποία το 35.5% (ήτοι 13.840.000 δικαιώματα) αφορούν κυρίως αγροτικές περιοχές

Βρίσκεται σε εξέλιξη η διαγωνιστική διαδικασία για την ανάθεση έργων Κτηματογράφησης για το 7% των δικαιωμάτων της χώρας (ήτοι 2.735.000 δικαιώματα).

Απομένουν 776.000 δικαιώματα (2% των δικαιωμάτων της χώρας) προς Κτηματογράφηση που αφορούν περιοχές με υφιστάμενα κτηματολόγια όπως το Κτηματολόγιο Πρωτεύουσας και το Κτηματολόγιο Δωδεκανήσων.

Σχεδόν όλη η επικράτεια πλέον είναι υπό Κτηματογράφηση. Παλαιές και νέες μελέτες συνεχίζουν, ενώ σε κάποιες περιοχές ακόμα αναμένεται η έναρξη της Κτηματογράφησης. Παρατίθεται στη συνέχεια πίνακας με την πορεία της συλλογής δικαιωμάτων για όλες τις μελέτες (Πίνακας 2.2). (Χρυσή Πότσιου, 2020)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	ΣΥΜΒΑΤΗ	ΗΜΕΡΑ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ (07/05/2020)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΛΛΕΓΕΜΕΝΩΝ ΔΕΛΤΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ (07/05/2020)	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΑΠΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ (07/05/2020)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΩΤΗΡΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΑ	ΜΕΡΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΗΜΕΡΑ
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ / Π.Ε. ΔΡΑΜΑΣ Π.Ε. ΞΑΝΘΗΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-01	14-Ιαν-2019	472.979	365.550	77,29%	23.047	6,52%	405
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ / Π.Ε. ΘΑΣΟΥ Π.Ε. ΡΟΔΩΠΗΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-02	10-Δεκ-2018	487.884	263.126	58,24%	12.999	4,94%	440
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ / Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-03	10-Δεκ-2018	601.212	342.183	58,91%	30.035	8,78%	440
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ / Π.Ε. ΠΕΡΙΣΣΗΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-04	17-Δεκ-2018	248.949	149.894	60,20%	14.187	9,47%	433
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ / Π.Ε. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-05	14-Ιαν-2019	696.581	498.888	71,82%	55.077	11,04%	405
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ / Π.Ε. ΓΡΕΒΕΘΩΝ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-06	10-Δεκ-2018	204.677	126.041	61,58%	10.974	8,71%	440
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ / Π.Ε. ΚΑΙΣΤΟΡΙΑΣ Π.Ε. ΦΛΩΡΙΝΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-07	10-Δεκ-2018	378.923	242.709	64,05%	20.471	8,43%	440
ΗΠΕΙΡΟΥ Π.Ε. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-08	10-Δεκ-2018	444.718	340.188	76,50%	56.907	16,61%	440
ΗΠΕΙΡΟΥ & ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ / Π.Ε. ΘΕΣΠΡΟΤΙΑΣ Π.Ε. ΚΕΡΚΥΡΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-09		498.540					
ΗΠΕΙΡΟΥ & ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ / Π.Ε. ΠΡΕΒΕΖΑΣ Π.Ε. ΑΡΤΑΣ Π.Ε. ΛΕΥΚΑΔΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-10	10-Δεκ-2018	416.300	299.638	71,97%	47.353	15,60%	440
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ / Π.Ε. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ Π.Ε. ΣΠΟΡΔΑΩΝ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-11	12-Μαρ-2015	261.392	141.358	54,08%	23.070	16,32%	713
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ / Π.Ε. ΒΟΙΩΤΙΑΣ Π.Ε. ΦΩΚΙΔΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-12	28-Φεβ-2019	542.223	333.699	61,54%	119.554	35,82%	380
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ / Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ Π.Ε. ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-13	17-Δεκ-2018	704.182	398.144	56,54%	79.959	20,08%	433
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ / Π.Ε. ΕΥΒΟΙΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-14	25-Ιαν-2019	769.622	427.774	55,59%	160.373	37,49%	398
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ / Π.Ε. ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-15	10-Δεκ-2018	595.931	353.184	59,27%	100.132	28,35%	440
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ / Π.Ε. ΙΩΑΝΝΗΣ Π.Ε. ΖΑΚΥΝΘΟΥ Π.Ε. ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-16	18-Ιαν-2019	375.939	135.748	38,11%	53.698	38,98%	250
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ / Π.Ε. ΑΧΑΪΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-17	21-Ιαν-2019	531.794	234.122	44,02%	65.613	28,03%	398
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ / Π.Ε. ΗΛΕΙΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-18	28-Ιαν-2019	601.795	357.630	59,43%	71.162	19,90%	391
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ / Π.Ε. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-19	25-Φεβ-2019	812.611	427.005	52,66%	95.816	22,95%	383
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ / Π.Ε. ΛΑΚΩΝΙΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-20	7-Ιαν-2019	562.594	251.751	44,75%	61.583	24,46%	412
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ / Π.Ε. ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-21	17-Δεκ-2018	647.442	385.675	59,57%	77.355	20,08%	433
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ / Π.Ε. ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ Π.Ε. ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-22	17-Δεκ-2018	763.691	341.885	44,77%	51.764	15,14%	433
ΑΤΤΙΚΗΣ / Π.Ε. ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ Π.Ε. ΝΗΣΩΝ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-23	23-Μαρ-2019	372.710	104.601	28,06%	59.185	37,44%	277
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ / Π.Ε. ΔΗΜΟΥ Π.Ε. ΔΕΣΦΟΥ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-24	1-Ιαν-2019	481.573	138.188	28,69%	60.236	43,59%	237
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ / Π.Ε. ΣΑΜΟΥ Π.Ε. ΙΚΑΡΙΑΣ Π.Ε. ΧΙΟΥ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-25	14-Ιαν-2019	429.960	199.620	46,43%	50.835	25,37%	405
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ / Π.Ε. ΘΗΡΑΣ Π.Ε. ΠΑΡΟΥ Π.Ε. ΜΗΛΟΥ Π.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ Π.Ε. ΤΗΝΟΥ Π.Ε. ΑΝΔΡΟΥ Π.Ε. ΚΕΑΣ-ΚΥΘΟΥ Π.Ε. ΝΑΞΟΥ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-26		628.201					
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ / Π.Ε. ΚΑΛΥΜΝΙΟΥ Π.Ε. ΚΑΡΠΑΘΟΥ Π.Ε. ΚΩ Π.Ε. ΡΟΔΟΥ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-27	19-Νοβ-2018	96.354	97.080	100,75%	13.990	14,41%	461
ΚΡΗΤΗΣ / Π.Ε. ΛΑΔΙΩΟΥ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-28	17-Δεκ-2018	543.927	391.162	71,91%	48.185	12,32%	433
ΚΡΗΤΗΣ / Π.Ε. ΡΕΘΥΜΝΟΥ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-29		375.388					
ΚΡΗΤΗΣ / Π.Ε. ΧΑΝΙΩΝ	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-30		570.085					
ΚΡΗΤΗΣ / Π.Ε. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ (ΚΑΛΙΚΡΑΤΙΚΟΙ ΔΗΜΟΙ ΜΑΛΕΒΙΣΙΟΥ, ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ, ΧΕΡΣΟΝΗΣΙΟΥ)	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-31		701.531					
ΚΡΗΤΗΣ / Π.Ε. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ (ΚΑΛΙΚΡΑΤΙΚΟΙ ΔΗΜΟΙ ΓΟΡΤΥΝΑΣ, ΦΑΙΣΤΟΥ, ΜΙΝΔΑ-ΠΕΔΙΑΔΑΣ, ΑΡΧΑΝΩΝ - ΑΣΤΕΡΟΥΣΙΩΝ, ΒΙΑΝΝΟΥ)	ΚΤΙΜΑ_35	ΚΤ5-32	10-Ιαν-2019	812.863	572.329	70,41%	90.872	15,88%	409
ΕΒΡΟΣ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-01	30-Μαρ-2015	213.308	166.756	78,18%	8.802	4,08%	1791
ΕΒΡΟΣ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-02	28-Σεπ-2015	383.358	288.902	75,36%	5.423	2,02%	1609
ΚΑΒΑΛΑ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-03	14-Απρ-2015	253.630	285.658	112,63%	5.468	1,91%	1778
ΣΕΡΡΕΣ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-04	28-Σεπ-2015	407.179	434.981	106,83%	10.110	2,32%	1609
ΣΕΡΡΕΣ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-05	11-Μαϊ-2015	332.050	312.258	94,04%	5.524	1,77%	1749
ΚΙΛΙΚΙΑ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-06	20-Ιουλ-2015	284.766	333.441	117,09%	8.979	2,09%	1679
ΠΕΛΛΑ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-07	1-Δεκ-2014	242.190	239.558	98,91%	2.291	0,94%	1910
ΠΕΛΛΑ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-08	4-Απρ-2015	323.983	332.274	102,58%	3.009	1,00%	1420
ΗΜΑΘΙΑ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-09	11-Απρ-2016	325.471	281.887	86,61%	6.638	2,53%	1413
ΚΟΖΑΝΗ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-10	7-Ιουλ-2014	385.947	499.285	130,04%	7.844	1,57%	2057
ΚΑΡΔΙΤΣΑ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-11	12-Ιαν-2017	347.262	300.491	86,53%	12.207	4,08%	986
ΛΑΡΙΣΑ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-12	10-Δεκ-2018	283.780	236.454	83,36%	16.986	7,18%	440
ΛΑΡΙΣΑ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-13	1-Φεβ-2016	258.486	232.949	90,53%	5.843	2,51%	1483
ΤΡΙΚΑΛΑ	ΚΤΙΜΑ_11B	ΚΤ2-14	1-Δεκ-2014	293.490	399.037	135,98%	13.736	3,44%	1910
ΑΤΤΙΚΗ (ΑΙΓΙΝΑ)	ΚΤΙΜΑ_11A	ΚΤ1-01	2-Νοβ-2015	71.796	59.517	82,90%	4.898	7,89%	1574
ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ (ΜΕΓΑΡΕΩΝ, ΜΑΝΔΡΑΣ-ΕΙΔΥΛΕΙΑΣ)	ΚΤΙΜΑ_11A	ΚΤ1-02	10-Δεκ-2018	171.401	110.424	64,42%	13.099	11,88%	440
ΑΤΤΙΚΗ (ΜΑΡΑΘΩΝΑΣ, ΠΡΟΠΟΣ)	ΚΤΙΜΑ_11A	ΚΤ1-03	23-Ιουλ-2018	165.894	118.154	69,55%	9.704	8,21%	580
ΒΟΙΩΤΙΑ - ΕΥΒΟΙΑ	ΚΤΙΜΑ_11A	ΚΤ1-04	8-Ιαν-2018	125.936	102.443	81,35%	8.289	6,14%	776
ΑΧΑΪΑ (ΑΓΙΛΑΕΙΑΣ)	ΚΤΙΜΑ_11A	ΚΤ1-05	8-Απρ-2019	112.703	65.728	58,39%	8.954	13,62%	321
ΑΧΑΪΑ	ΚΤΙΜΑ_11A	ΚΤ1-06	5-Φεβ-2018	76.678	48.822	63,69%	2.634	3,38%	748
ΑΧΑΪΑ	ΚΤΙΜΑ_11A	ΚΤ1-07	12-Σεπ-2016	154.708	115.105	74,37%	10.703	9,30%	1259
ΚΟΡΙΝΘΙΑ	ΚΤΙΜΑ_11A	ΚΤ1-08	20-Μαρ-2017	98.446	72.974	74,13%	2.669	3,68%	1070

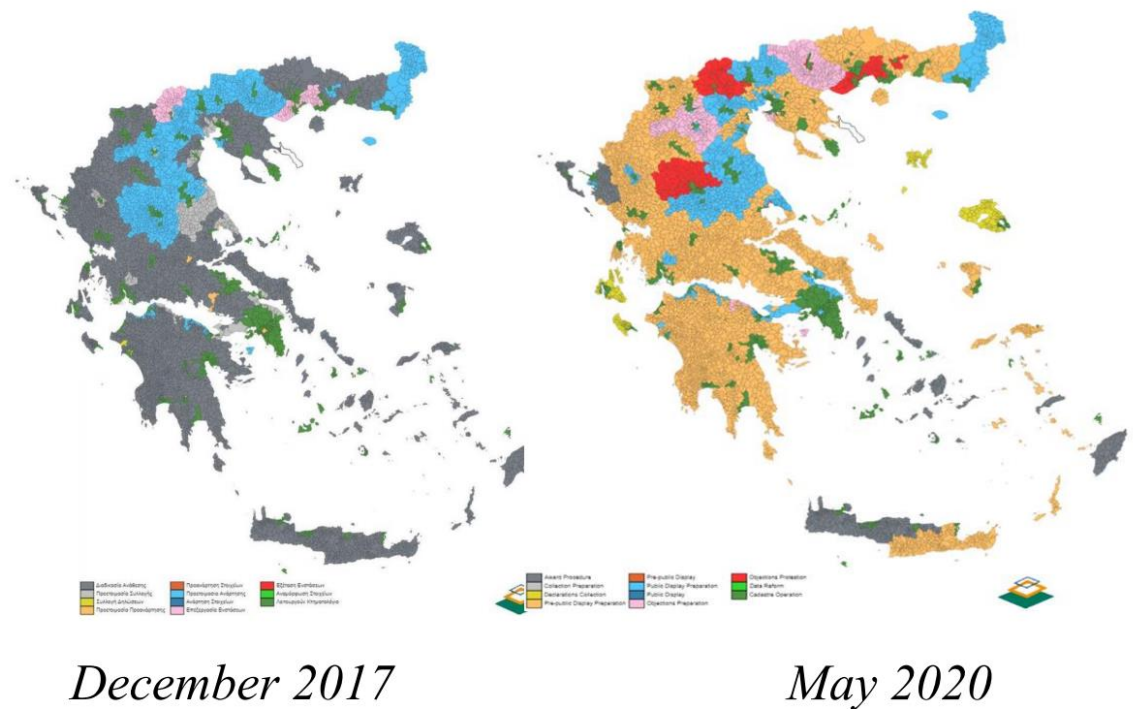
Πίνακας 2.2. Πορεία συλλογής δηλώσεων σε ολόκληρη τη χώρα (Πηγή: Ενημερωτικό Δελτίο ΑΤΜ, 2020)



Εικόνα 2.1. Πορεία Κτηματογράφησης της χώρας μέχρι το 2020 (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Επίσης στον παρακάτω χάρτη φαίνεται και το πόσο έχει προχωρήσει το Κτηματολόγιο και η Κτηματογράφηση από τον Δεκέμβριο του 2017 μέχρι το Μάιο του 2020.

Country map of cadastral progress



Εικόνα 2.2. Εξέλιξη Κτηματογράφησης της χώρας μεταξύ 2017 - 2020 (Πηγή: Ιωαννίδη, 2020)

Με σκούρο γκρι χρώμα φαίνονται οι περιοχές που δεν έχουν Κτηματογραφηθεί και είχαν μπει σε διαδικασία ανάθεσης για Κτηματογράφηση τα δύο αυτά έτη. Με ανοιχτό γκρι χρώμα φαίνονται οι περιοχές που προετοιμαζόντουσαν για να Κτηματογραφηθούν, με κίτρινο χρώμα περιοχές στο στάδιο συλλογής δηλώσεων, με ανοιχτό πορτοκαλί περιοχές σε προετοιμασία προανάρτησης, με σκούρο πορτοκαλί χρώμα περιοχές σε προανάρτηση στοιχείων, με ανοιχτό μπλε χρώμα περιοχές σε προετοιμασία, με σκούρο μπλε περιοχές σε ανάρτηση στοιχείων, με ροζ χρώμα περιοχές σε επεξεργασία ενστάσεων, με κόκκινο χρώμα περιοχές σε εξέταση ενστάσεων, με ανοιχτό πράσινο χρώμα περιοχές σε αναμόρφωση στοιχείων και με σκούρο πράσινο χρώμα περιοχές σε λειτουργούν Κτηματολόγιο. Παρατηρείται λοιπόν ότι μόλις μέσα σε 3 χρόνια, έχει προχωρήσει το Κτηματολόγιο και πολλές περιοχές έχουν μπει σε πρόγραμμα Κτηματογράφησης το 2020, ενώ δεν ήταν το 2017.

2.3. Πρώτο στάδιο Κτηματογράφησης

(Πότσιου Χρυσή, 2020).

Το 1ο Στάδιο του έργου της Κτηματογράφησης αποτελείται από τις παρακάτω φάσεις:

Αρχικά το συγκεκριμένο έργο που θα εκτελέσει ο εργολήπτης αφορά στην παρακολούθηση και διαχείριση των έργων Κτηματογράφησης, στην επίβλεψη της εκτέλεσης δύο συμβάσεων μελετών Κτηματογράφησης του Εθνικού Κτηματολογίου που ανατίθενται σε αναδόχους, σύμφωνα με τα συμβατικά τεύχη αυτών και στην υποστήριξη της διαδικασίας Κτηματογράφησης σύμφωνα με τον ν. 2308/95, και συγκεκριμένα στα ακόλουθα:

Εφαρμογή του πλαισίου διαχείρισης έργων που εφαρμόζεται στη Δ/νση, ακολουθώντας τις σχετικές διαδικασίες, τις οδηγίες και τα έντυπα, την τήρηση του ηλεκτρονικού συστήματος παρακολούθησης των έργων και τα λοιπά ηλεκτρονικά συστήματα που εφαρμόζει το «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», διαχείριση των έργων σύμφωνα με το Σχέδιο Διοίκησης Έργου.

Σύνταξη και παρακολούθηση του Σχεδίου Διαχείρισης του Έργου/της σύμβασης, του Καταστατικού Χάρτη του Έργου, του Μητρώου εμπλεκόμενων μερών όπου περιλαμβάνονται και οι εξωτερικοί εμπλεκόμενοι λαμβάνοντας υπόψη και τα στοιχεία του εγκεκριμένου ΠΠΕ, του Μητρώου καταγραφής κινδύνων και το Μητρώο καταγραφής ζητημάτων, το οποίο παρακολουθείται και αναθεωρείται σε όλη τη διάρκεια του έργου, τήρηση του Πλάνου Επικοινωνίας του Έργου και του Πλάνου Επικοινωνίας και Ενεργειών των Ελέγχων, σε συνεργασία με την ομάδα διοίκησης του έργου.

Τήρηση του φακέλου της σύμβασης κατά τη διάρκεια εκτέλεσής της.

Έλεγχος και εισήγηση για έγκριση του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης της σύμβασης και του Π.Π.Ε. που υποβάλει ο ανάδοχος. Εισήγηση για τυχόν τροποποίηση/αναθεώρηση του χρονοδιαγράμματος και του Π.Π.Ε.

Ανάπτυξη, ενημέρωση και τήρηση του χρονοδιαγράμματος του έργου της παρακολούθησης με βάση το πρότυπο χρονοδιάγραμμα του έργου, το εγκεκριμένο ΠΠΕ και το χρονοδιάγραμμα της σύμβασης.

Παρακολούθηση των συμβάσεων, χορήγηση οδηγιών προς τον ανάδοχο, μέριμνα για την συμμόρφωση του αναδόχου ως προς τις συμβατικές του υποχρεώσεις.

Σύνταξη προκαταρκτικού Κτηματογραφικού υποβάθρου

Οργάνωση και λειτουργία Γραφείων Κτηματογράφησης και ενημέρωσης

Χορήγηση εντολών εργασιών σύμφωνα με τα οριζόμενα στα συμβατικά τεύχη.

Συντονισμός της διαδικασίας ελέγχου, έγκρισης και παραλαβής της σύμβασης, έλεγχος και θεώρηση των λογαριασμών. Σύνταξη και έλεγχος των Συγκριτικών Πινάκων , σύνταξη βεβαιώσεων περαίωσης των εργασιών της σύμβασης, εισήγηση στα αιτήματα των αναδόχων για την αλλαγή των συμβατικών όρων, για τη χορήγηση παρατάσεων, για την καταβολή αποζημίωσης είτε λόγω υπερημερίας του εργοδότη είτε για άλλη αιτία.

Παρακολούθηση της μεθοδολογίας των εργασιών του αναδόχου, την πρόδό τους και την ομάδα εκτέλεσης του αντικειμένου της σύμβασης στο χώρο εκτέλεσης των εργασιών λαμβάνοντας υπόψη τα οριζόμενα στο εγκεκριμένο Π.Π.Ε.

Παρακολούθηση της προόδου εκτέλεσης των εργασιών του αναδόχου (στατιστικά στοιχεία, δείκτες παρακολούθησης) και ενημέρωση για τυχόν παραβιάσεις από τον ανάδοχο του χρονοδιαγράμματος και εισήγηση για την επιβολή ποινικών ρητρών.

Εισήγηση σε αλλαγή μέλους ομάδας αναδόχου κατόπιν αιτήματος αυτού.

Εισήγηση για έκπτωση του αναδόχου, για διάλυση της σύμβασης εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις, σύμφωνα με τα συμβατικά τεύχη.

Συντονισμός και παρακολούθηση των εργασιών του αναδόχου που σχετίζονται με τους εμπλεκόμενους φορείς και συμμετοχή στις αντίστοιχες συναντήσεις.

Παρακολούθηση και διαχείριση των αλλαγών μικρής κλίμακας και στην περίπτωση αλλαγών που επηρεάζουν τις συνιστώσες του έργου, δηλαδή το φυσικό αντικείμενο, την ποιότητα το κόστος και το χρόνο, συντονισμός των ενεργειών στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του επιβλέποντα σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο και τις εσωτερικές διαδικασίες της Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε.

Σύνταξη και υποβολή αναφορών προόδου και κατάστασης των συμβάσεων σε Μηνιαία / τριμηνιαία βάση ή επιπλέον αυτών όταν απαιτείται.

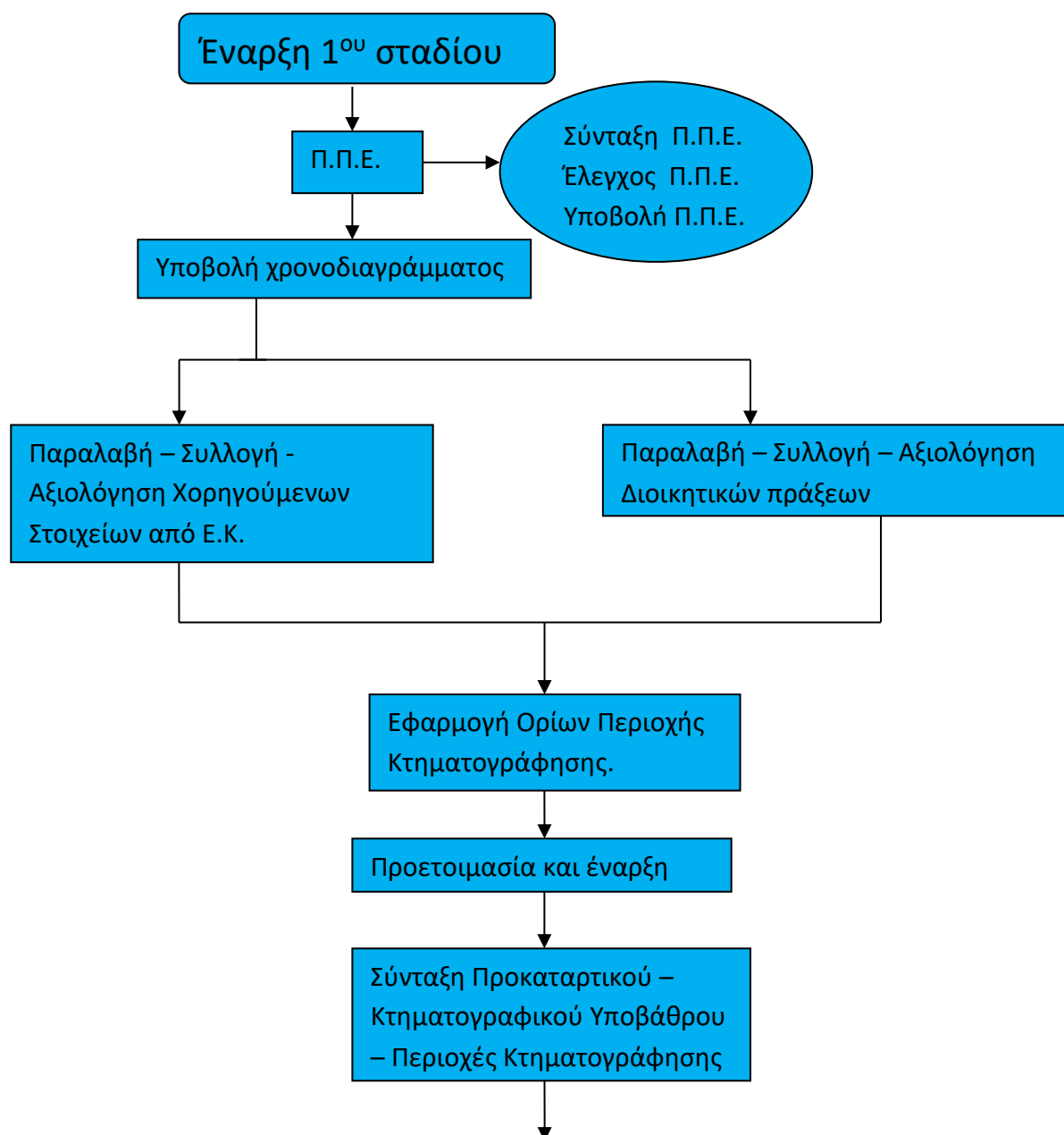
Καθημερινή τήρηση του φύλλου καταγραφής εργασιών και διάρκειας κάθε εργασίας σύμφωνα με το Έντυπο ημερήσιας/ ωριαίας καταγραφής εργασιών (Time Sheet).

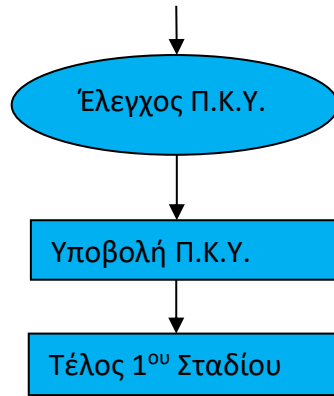
Συνοπτική τεκμηρίωση των εργασιών που έχουν ολοκληρωθεί, στο τέλος κάθε μήνα, σε σχέση με τις προγραμματισμένες στο χρονοδιάγραμμα του έργου, σύμφωνα με τα ανωτέρω λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο των Έντυπο ημερήσιας/ ωριαίας καταγραφής εργασιών (Time Sheet).

Ο εργολήπτης αναλαμβάνει καθήκοντα επίβλεψης των συμβάσεων που του ανατίθενται από τον φορέα. Τα καθήκοντα, αρμοδιότητες και ευθύνες των

επιβλεπόντων ορίζονται είτε κατά τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 3316/2005, καθώς και της εκδοθείσας κατ' εξουσιοδότηση του εν λόγω άρθρου σχετικής υπουργικής απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ17/04/17/ΦΝ 439.3/22.01.2007 - ΦΕΚΒ'103) είτε κατά τις διατάξεις του άρθρου 183 του ν. 4412/2016. Το έργο θα εκτελείται από τον εργολήπτη στα γραφεία του φορέα στη Θεσσαλονίκη καθώς και στους χώρους που χρησιμοποιούνται για την εκτέλεση των συμβάσεων που επιβλέπει, ενώ δύναται να απαιτηθούν υπηρεσιακά ταξίδια εκτός έδρας. Αντικείμενο του διαγωνισμού για παράδειγμα αποτελεί η : ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ – ΚΤΙΜΑ 16. Ο κωδικός ΚΤΙΜΑ 16 αποτελεί την επιλογή των αναδόχων για τη δημιουργία Κτηματολογίου στην υπόλοιπη Ελλάδα. (Χρυσή Πότσιου, 2020).

Το πρώτο στάδιο περιέχει δηλαδή τα εξής:





Πίνακας 2.3. Φάσεις 1^{ου} σταδίου Κτηματογράφησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

2.4. Τόπος και χρόνος σύμβασης του έργου

(Πότσιου Χρυσή, 2020).

Τόπος εργασίας του Αναδόχου είναι το γραφείο του, το/τα Γραφείο/-α Κτηματογράφησης και το/τα Γραφεία Τεχνικής Υποστήριξης Κτηματολογίου, οι Μονάδες Ενημέρωσης και οι περιοχές εκτέλεσης των εργασιών της σύμβασης, Κατά τις θέσεις που περιγράφονται στα συμβατικά τεύχη. Ο Ανάδοχος υποχρεούται, ύστερα από έγκαιρη πρόσκληση των υπηρεσιών του εργοδότη (Προϊσταμένης Αρχής, Διευθύνουσας Υπηρεσίας και επιβλεπόντων) να συμμετέχει σε συσκέψεις, να παρέχει γραπτές ή προφορικές πληροφορίες ή συμβουλές στις υπηρεσίες αυτές, να συμμετέχει σε επισκέψεις στην περιοχή που προβλέπεται να εκτελεστεί η σύμβαση και γενικά να παρέχει κάθε σχετική υποστήριξη που κρίνει χρήσιμη ο εργοδότης.

Στο πλαίσιο της ανατιθέμενης σύμβασης ο επιλεγείς Ανάδοχος θα κληθεί να υπογράψει το σχετικό ιδιωτικό συμφωνητικό. Το ιδιωτικό συμφωνητικό θα υπογραφεί μετά την απόφαση ανάθεσης της σύμβασης και την πλήρωση των όρων του άρθρου 6 του Τεύχους Προκήρυξης. Το ιδιωτικό συμφωνητικό της σύμβασης θα υπογραφεί, από πλευράς Αναδόχου, από τον εκπρόσωπο της Κοινοπραξίας, ο οποίος είναι ήδη εξουσιοδοτημένος κατά το στάδιο της ανάθεσης ως εκπρόσωπος του διαγωνιζομένου (Άρθρο 20 παρ. 1ν. 3316/2005) και εκ μέρους της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό επισυνάπτονται τα συμβατικά τεύχη. Η Σύμβαση συνάπτεται σύμφωνα με τα ειδικότερα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 6 του Τεύχους Προκήρυξης.

Συμβατικός χρόνος εκτέλεσης της σύμβασης είναι η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης αυτής, όπως προσδιορίζεται στην παρ. 11.4 του Τεύχους της Προκήρυξης του διαγωνισμού. Σε περίπτωση άσκησης από τον

Εργοδότη του Δικαιώματος Προαίρεσης Α, ή/και του δικαιώματος προαίρεσης Β, η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης θα παρατείνεται αντιστοίχως, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο [Προσάρτημα 1]. Η έναρξη της συνολικής προθεσμίας της σύμβασης συμπίπτει, αν δεν ορίζεται διαφορετικά στο ιδιωτικό συμφωνητικό, με την ημερομηνία της υπογραφής του.

«ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟ ΤΕΥΧΟΣ ΣΥΓΓΡΑΦΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ & ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΟΥ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ_ΚΤΙΜΑ_16 ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ». Επίσης, στην παρ. 11.4 του Τεύχους της Προκήρυξης καθορίζονται τόσο ο καθαρός χρόνος εκτέλεσης του συνόλου του αντικειμένου της σύμβασης όσο και η συνολική προθεσμία εκπόνησής της. Σε προθεσμία που ορίζεται στο χρονοδιάγραμμα της σύμβασης στο Προσάρτημα 1 του παρόντος Τεύχους, ο Ανάδοχος, υποχρεούται να υποβάλει νέο χρονοδιάγραμμα σύμφωνα με τις απαιτήσεις των συμβατικών τευχών. Αν μετατίθεται το χρονικό σημείο έναρξης υλοποίησης της σύμβασης, χωρίς ευθύνη του Αναδόχου, δικαιούται αντίστοιχη παράταση προθεσμίας. Ως προς τις προθεσμίες εκτέλεσης των εργασιών της σύμβασης ισχύουν κατά τα λοιπά οι ρυθμίσεις του άρθρου 27 του ν.3316/2005 καθώς και τα αναφερόμενα στο Προσάρτημα 1 του παρόντος Τεύχους. Η Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε. δύναται, κατόπιν σχετικής συμφωνίας με τον Ανάδοχο, να συντομεύσει το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης των εργασιών Κτηματογράφησης, για συγκεκριμένους ή/και για το σύνολο των Ο.Τ.Α. της Σύμβασης για λόγους δημοσίου συμφέροντος. Ο τίτλος και ο κωδικός κάθε σύμβασης που ανατίθεται αναφέρεται αναλυτικά στο άρθρο 11 του Τεύχους Προκήρυξης. Κάθε σύμβαση περιλαμβάνει τις εργασίες του «Μελετητικού Αντικειμένου Α΄», του «Μελετητικού Αντικειμένου Β΄» και τις «Υποστηρικτικές Υπηρεσίες» καθώς και, σε περίπτωση άσκησης από τον Εργοδότη των Δικαιωμάτων Προαίρεσης Α ή/και Β, τις Εργασίες μελετών Κτηματογράφησης του Κεφαλαίου 10 του τεύχους των Τεχνικών Προδιαγραφών ή/και τις Εργασίες τεχνικής υποστήριξης Κτηματολογίου, αντιστοίχως, για το σύνολο των Ο.Τ.Α. αυτής σύμφωνα με το Προσάρτημα Α΄ του Τεύχους Προκήρυξης. Στο αντικείμενο της κάθε σύμβασης περιλαμβάνονται νησιά και βραχονησίδες που ανήκουν διοικητικά στις υπό Κτηματογράφηση περιοχές. Εφόσον, πριν την υπογραφή της σύμβασης, ή κατά τη διάρκεια αυτής, διαπιστωθεί ότι δεν έχουν κτηματογραφηθεί περιοχές προκαποδιστριακών Ο.Τ.Α., στους οποίους έχει περαιωθεί η Κτηματογράφηση, είναι δυνατόν, μετά από απόφαση της Αναθέτουσας αρχής/ Προϊσταμένης αρχής, να ανατεθούν οι περιοχές αυτές με συμπληρωματική σύμβαση, στον ανάδοχο της σύμβασης του παρόντος διαγωνισμού, στον οποίο θα ανατεθεί ο Καλλικρατικός δήμος ή η Περιφερειακή Ενότητα στην οποία ανήκουν διοικητικά οι περιοχές αυτές. Κάθε σύμβαση εκτελείται σε τρία (3) στάδια: Πρώτο (1ο) Στάδιο :

- Η δημιουργία Προκαταρκτικού Υποβάθρου
- Η λειτουργία των γραφείων Κτηματογράφησης σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο Κεφάλαιο Β' του Προσαρτήματος 3 του παρόντος Τεύχους σε συνδυασμό με το Τεύχος Τεχνικών Προδιαγραφών και το Τεύχος Προκήρυξης.

Δεύτερο (2ο) Στάδιο :

- Οι εργασίες μελετών Κτηματογράφησης έως και τη δημιουργία της ψηφιακής Κτηματολογικής βάσης της ανάρτησης για την κατάρτιση των προσωρινών Κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων της ανάρτησης.
- Η λειτουργία των γραφείων Κτηματογράφησης και των Μονάδων Ενημέρωσης.
- Η παροχή υποστηρικτικών υπηρεσιών σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο Κεφάλαιο Β' του Προσαρτήματος 3 του παρόντος Τεύχους σε συνδυασμό με το Τεύχος Τεχνικών Προδιαγραφών και το Τεύχος Προκήρυξης.

Τρίτο (3ο) Στάδιο:

- Οι εργασίες μελετών Κτηματογράφησης, μετά τη δημιουργία της ψηφιακής Κτηματολογικής βάσης της ανάρτησης, έως και την τελική υποβολή της αναμορφωμένης Κτηματολογικής βάσης της ανάρτησης, και την έκδοση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της διαδικασίας Κτηματογράφησης, κατά την παρ. 3 του άρθρου 11 του ν.2308/95, όπως ισχύει.

- Η λειτουργία των γραφείων Κτηματογράφησης και των Μονάδων Ενημέρωσης
- Η παροχή υποστηρικτικών υπηρεσιών σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο Κεφάλαιο Β' του Προσαρτήματος 3 του παρόντος Τεύχους σε συνδυασμό με το Τεύχος Τεχνικών Προδιαγραφών και το Τεύχος Προκήρυξης. Μετά την ολοκλήρωση του Τρίτου Σταδίου και σε περίπτωση άσκησης από τον Εργοδότη του Δικαιώματος Προαίρεσης Α, ή/και του Δικαιώματος Προαίρεσης Β, ο Ανάδοχος υποχρεούται να παράσχει τις Εργασίες μελετών Κτηματογράφησης του Κεφαλαίου 10 του τεύχους των Τεχνικών Προδιαγραφών ή/και τις Εργασίες τεχνικής υποστήριξης Κτηματολογίου, αντιστοίχως. (Χρυσή Πότσειου, 2020)

2.5. Προ-Κτηματογράφηση

(Πότσειου Χρυσή, 2020).

Πριν την έναρξη της διαδικασίας συλλογής δηλώσεων ο μελετητής δηλαδή ο ανάδοχος που έχει αναλάβει την διεκπεραίωση του έργου του Κτηματολογίου, και που συνήθως είναι ανάδοχη κοινοπραξία συλλέγει το απαραίτητο υλικό και

υπόβαθρο προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για μετέπειτα στάδια. Το κτηματολογικό αυτό υπόβαθρο συλλέγεται από τον ανάδοχο πριν τη διαδικασία της συλλογής δηλώσεων και εντάσσεται στο στάδιο προ-Κτηματογράφησης, πριν δηλαδή τη διαδικασία της Κτηματογράφησης.

Αποτελεί μία διαδικασία κατά την οποία ο ανάδοχος συλλέγει πληροφορίες που βοηθούν στην ταχύτερη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου. Το υπόβαθρο είναι απαραίτητο έτσι ώστε να αποφευχθούν μετέπειτα σφάλματα και διορθώσεις κτηματολογικών εγγραφών.

Το υπόβαθρο αυτό συλλέγει ο ανάδοχος από διάφορους φορείς όπως οι δήμοι οι περιφέρειες και λοιπά. Τέτοια υπόβαθρα μπορεί να είναι εγκεκριμένα σχέδια πόλης με κυρωμένες πράξεις εφαρμογής ή και όχι, ρυθμιστικά σχέδια, χωρο.Τ.Α.ξικά σχέδια, γενικά πολεοδομικά σχέδια (ΓΠΣ), ορθοφωτοχάρτες, τοπογραφικά και φωτογραμμετρικά διαγράμματα. Όλα τα στοιχεία που συλλέγει ο ανάδοχος ή και συντάσσει ο ίδιος με διάφορες ομάδες μελέτης, είναι και πρέπει να είναι βάση νόμου που ισχύει από το 2012 εξαρτημένα στο Ελληνικό Γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς. Το σύστημα αυτό έχει σαν ελλειψοειδές αναφοράς το GRS' 80, και αποτελεί το Ελληνικό σύστημα αναφοράς του Κτηματολογίου στο οποίο είναι εξαρτημένες όλες οι διαδικασίες του Κτηματολογίου σε όλα τα στάδια του. Όλα τα υπόβαθρα που συλλέγει ο ανάδοχος.

Ο ανάδοχος συντάσσει τα Κτηματολογικά διαγράμματα στηριζόμενος, σε υπάρχοντα διαγράμματα που έχουν γίνει για παράδειγμα από ιδιώτες μηχανικούς για σχέδια πόλης, πράξεις εφαρμογής κλπ. Σε αστικές περιοχές συντάσσονται Κτηματολογικά διαγράμματα κλίμακας 1:1000 ενώ για τις αγροτικές περιοχές σε 1:5000.

Ο ανάδοχος είναι υπόχρεος να συλλέξει την πληροφορία η οποία αφορά τα όρια των αστικών γεωτεμαχίων δηλαδή των οικοπέδων καθώς και των αγροτικών γεωτεμαχίων τα όρια των Ο.Τ.Α. της κάθε κοινότητας δηλαδή καθώς επίσης και τα όρια Κτηματογράφησης της εκάστοτε περιοχής. Σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει τα όρια των Ο.Τ.Α. που συλλέγει ο ανάδοχος να ξεφεύγουν από τα όρια της υπό Κτηματογράφησης περιοχής. Αυτός είναι πολύ σημαντικός έλεγχος που γίνεται από τον ανάδοχο.

Με τον όρο λοιπόν Κτηματολογικό υπόβαθρο νοείται:

- 1) Τα όρια των δήμων, των δημοτικών ενοτήτων αλλά και των δημοτικών/τοπικών κοινοτήτων.
- 2) Τα όρια των Κτηματολογικών ενοτήτων και τομέων.
- 3) Τα όρια της αστικής περιοχής και της αγροτικής. Δηλαδή τα όρια των σχεδίων πόλεων ή τα όρια των οικισμών. Όσοι οικισμοί είναι πριν το 1923 και έχουν

σκαρίφιμα τότε το σκαρίφιμα αυτό απεικονίζει τα όρια των οικισμών και αυτό είναι που ισχύει για τα όρια των οικισμών.

- 4) Τα όρια των διοικητικών πράξεων της υπο Κτηματογράφησης περιοχής
- 5) Τα όρια αρμοδιότητας των υποθηκοφυλακείων
- 6) Τα όρια της προκαταρκτικής γραμμής αιγιαλού
- 7) Τα όρια δάσους ή δασικής έκτασης κυρωμένων ή θεωρημένων δασικών χαρτών
- 8) Τα όρια των δρόμων και οι άξονες τους εφόσον υπάρχουν
- 9) Τα τοπωνύμια και χαρακτηριστικά σημεία της περιοχής όπως (σχολεία, εκκλησίες, πλατείες κλπ).
- 10) Τα σημεία εντοπισμού , που αντιστοιχούν σε οδό και αριθμό μαζί με τα περιγραφικά στοιχεία που τα συνοδεύουν.

Αυτό αποτελεί και το προκαταρκτικό κτηματολογικό υπόβαθρο για την υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα τον εντοπισμό των ακινήτων. (Χρυσή Πότσιου, 2020)

2.5. Χορήγηση δεδομένων από την Ελληνικό Κτηματολόγιο:

(Πότσιου Χρυσή, 2020).

Η εταιρεία Ελληνικό Κτηματολόγιοεπίσης χορηγεί στον ανάδοχο μερικά από αυτά τα δεδομένα και συγκεκριμένα:

- Τα όρια των υπό Κτηματογράφηση Καποδιστριακών Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ.



Εικόνα 2.3. Όρια Ο.Τ.Α. Αλιβερίου Ευβοίας σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Πηγή Ελληνικό Κτηματολόγιο και ίδια επεξεργασία)

- Τα όρια των Ο.Τ.Α., που είναι ήδη ενταγμένοι στο Ελληνικό Κτηματολόγιο και είναι όμοροι στους υπό Κτηματογράφηση Ο.Τ.Α.
- Κωδικοί Ο.Τ.Α.

Χορηγούνται στον ανάδοχο οι κωδικοί των υπό Κτηματογράφηση Ο.Τ.Α., οι οποίοι συνίστανται σε έναν πενταψήφιο κωδικό, του οποίου τα δύο πρώτα ψηφία αναφέρονται στον Νομό και τα τρία επόμενα στον Ο.Τ.Α., σύμφωνα με την κωδικοποίηση του Ελληνικού Κτηματολογίου. Ο παραπάνω πενταψήφιος κωδικός αποτελεί τα πρώτα πέντε ψηφία του Κωδικού Αριθμού Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΙ ΟΤΑ	
Κωδικός ΟΤΑ	Όνομα ΟΤΑ
1216	Δ. ΛΕΡΟΥ
1217	Δ. ΛΙΝΔΙΩΝ
1218	Δ. ΜΕΓΙΣΤΗΣ
1219	Δ. ΝΙΣΥΡΟΥ
1220	Δ. ΝΟΤΙΑΣ ΡΟΔΟΥ
1221	Κ. ΟΛΥΜΠΟΥ
1222	Δ. ΠΑΤΜΟΥ
1223	Δ. ΠΕΤΑΛΟΥΔΩΝ
1224	Δ. ΡΟΔΟΥ
1225	Δ. ΣΥΜΗΣ
1226	Δ. ΤΗΛΟΥ
1227	Δ. ΧΑΛΚΗΣ
1301	Δ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ
1302	Δ. ΒΥΣΣΑΣ
1303	Δ. ΔΙΔΥΜΟΤΕΙΧΟΥ
1304	Δ. ΚΥΠΡΙΝΟΥ
1305	Δ. ΜΕΤΑΞΑΔΩΝ
1306	Δ. ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ
1307	Δ. ΟΡΦΕΑ
1308	Δ. ΣΑΜΟΘΡΑΚΗΣ
1309	Δ. ΣΟΥΦΛΙΟΥ
1310	Δ. ΤΡΑΙΑΝΟΥΠΟΛΗΣ
1311	Δ. ΤΡΙΓΩΝΟΥ
1312	Δ. ΤΥΧΕΡΟΥ
1313	Δ. ΦΕΡΩΝ
1401	Δ. ΑΙΔΗΨΟΥ
1402	Δ. ΑΜΑΡΥΝΩΙΩΝ
1403	Δ. ΑΝΘΗΔΩΝΟΣ
1404	Δ. ΑΡΤΕΜΙΣΙΟΥ
1405	Δ. ΑΥΛΙΔΟΣ
1406	Δ. ΑΥΛΩΝΟΣ
1407	Δ. ΔΙΡΦΥΩΝ
1408	Δ. ΔΥΣΤΥΩΝ
1409	Δ. ΕΛΥΜΝΙΩΝ
1410	Δ. ΕΡΕΤΡΙΑΣ
1411	Δ. ΞΕΤΙΔΙΑΣ
1412	Δ. ΚΑΡΥΣΤΟΥ
1413	Κ. ΚΑΦΗΡΕΩΣ
1414	Δ. ΚΗΡΕΩΣ
1415	Δ. ΚΟΝΙΣΤΡΩΝ
1416	Δ. ΚΥΜΗΣ
1417	Δ. ΛΗΛΑΝΤΙΩΝ
1418	Κ. ΛΙΧΑΔΟΣ
1419	Δ. ΜΑΡΜΑΡΙΟΥ
1420	Δ. ΜΕΣΣΑΠΙΩΝ
1421	Δ. ΝΕΑΣ ΑΡΤΑΚΗΣ
1422	Δ. ΝΗΛΕΩΣ
1423	Δ. ΣΚΥΡΟΥ
1424	Δ. ΣΤΥΡΕΩΝ
1425	Δ. ΤΑΜΥΝΕΩΝ
1426	Δ. ΧΑΛΚΙΔΕΩΝ
1427	Δ. ΟΡΕΩΝ
1501	Δ. ΑΓΡΑΦΩΝ
1502	Δ. ΑΠΕΡΑΝΤΙΩΝ

Πίνακας 2.4. Πίνακας κωδικών Ο.Τ.Α στον οποίο αναγράφεται και ο κωδικός Ο.Τ.Α. για την δημοτική ενότητα Ταμυνένων, πρώην Δήμος Ταμυνένων στον οποίο ανήκει το Αλιβέρι του Νομού Ευβοίας. (Πηγή: Υπουργείο εσωτερικών, 2020)

- Ψηφιακά δεδομένα χάραξης Προκαταρκτικής Οριογραμμής του Αιγιαλού

Χορηγούνται τα στοιχεία της χάραξης της Προκαταρκτικής Οριογραμμής του Αιγιαλού, που παρήχθη στο πλαίσιο της σύμβασης «Παραγωγή ψηφιακών Ορθοφωτοχαρτών και DTM ακριβείας για τη χάραξη Αιγιαλού», που συντάχθηκε στο πλαίσιο του Γ΄ ΚΠΣ.

- Τα όρια δάσους ή δασικής έκτασης, του α) κυρωμένου ή β) θεωρημένου δασικού χάρτη ή γ) τα όρια του έργου οριοθέτησης δασών ή δασικών εκτάσεων εφόσον δεν υπάρχουν τα α και β.

Οι Δασικοί Χάρτες έχουν ως αντικείμενο την οριοθέτηση, καταγραφή και αποτύπωση των δασών και δασικών εκτάσεων, που διέπονται από τις διατάξεις περί δασικής νομοθεσίας. Ειδικότερα, η σύνταξη των δασικών χαρτών γίνεται με βάση αεροφωτογραφίες του 1945/1960 και χαρτογραφικά υπόβαθρα που συντάχθηκαν πρόσφατα, σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές κατάρτισης δασικών χαρτών (ΦΕΚ Β΄1811/10-09-2007). Μέσω της φωτοερμηνείας των παραπάνω αεροφωτογραφιών επιτυγχάνεται η αναγνώριση και ανάλυση των χαρακτηριστικών της βλάστησης που απεικονίζονται σε έναν δασικό χάρτη. Η καταγραφή των δασών και δασικών εκτάσεων στοχεύει στην προβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου επί των δασών, δασικών και

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

χορτολιβαδικών εκτάσεων στις διαδικασίες του Εθνικού Κτηματολογίου και τη διερεύνηση του ιδιοκτησιακού τους καθεστώτος. Στον ανάδοχο χορηγούνται τα ψηφιακά δεδομένα των μελετών σύνταξης δασικών χαρτών θεωρημένων ή και κυρωμένων εφόσον είναι διαθέσιμα (Εικόνα 3.6). Στην περίπτωση που οι δασικοί χάρτες βρίσκονται σε διαδικασία θεώρησης θα χορηγούνται τα στοιχεία των υπό θεώρηση δασικών χαρτών. Στην περίπτωση που κανένα από τα παραπάνω στοιχεία δεν θα είναι διαθέσιμα, θα χορηγηθούν τα ψηφιακά δεδομένα των μελετών οριοθέτησης δασών και δασικών εκτάσεων (κατηγοροποίηση των δασικών πολυγώνων – Εικόνα 2.5), που συντάχθηκαν στο πλαίσιο του Γ ΚΠΣ.

ΔΔ	ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ Ή ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ*
ΔΑ	ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ Ή ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ*
ΑΔ	ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ*
ΑΑ	ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ*
ΠΔ	ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ & ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ - ΔΑΣΙΚΕΣ
ΠΑ	ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ & ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ - ΜΗ ΔΑΣΙΚΕΣ
ΠΧ	ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ & ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ - ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ
ΑΝ	ΑΝΑΔΑΣΩΤΕΕΣ Ή ΔΑΣΩΤΕΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ
ΧΧ	ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ*
ΧΑ	ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ*
ΑΧ	ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ*

Πίνακας 2.5. Κατηγοριοποίηση δασικών πολυγώνων (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)



Εικόνα 2.4. Πολύγωνα οριοθέτησης δασικών εκτάσεων περιοχής Αλιβερίου Ευβοίας και γύρω περιοχών (Πηγή Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

- Ορθοφωτογραφίες: Χορηγούνται:

α) Έγχρωμες (true color) ψηφιακές ορθοφωτογραφίες χωρικής ανάλυσης 25 cm (Large Scale Orthophotos-LSO25), που θα καλύπτουν το σύνολο της υπό Κτηματογράφηση περιοχής (Εικόνα 3.7). Σε ότι αφορά στην γεωμετρική ακρίβεια των ορθοφωτογραφιών αυτές είναι: $RMSE_x \leq 0,25$ m, $RMSE_y \leq 0,25$ m, $RMSE_{xy} \leq 0,35$ m, Απόλυτη ακρίβεια $\leq 0,60$ m για επίπεδο εμπιστοσύνης 95%. Στην περίπτωση που σε κάποιες περιοχές π.χ. παραμεθόριες δεν κατέστη δυνατό να παραχθεί το ανωτέρω υπόβαθρο θα χορηγηθούν έγχρωμες υπέρυθρες δορυφορικές εικόνες μη ορθοανισγμένες ή ορθοεικόνες του πρωτογενούς υλικού με μέγεθος εικονοστοιχείου στο έδαφος μικρότερο ή ίσο των 50 cm.



Εικόνα 2.5. Έγχρωμη ψηφιακή ορθοφωτογραφία ανάλυσης 25 cm για την περιοχή Αλιβερίου Εύβοιας. (Πηγή Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

β) Έγχρωμες (true color) ψηφιακές ορθοφωτογραφίες, χωρικής ανάλυσης 20 cm (Very Large Scale Orthophotos-VLSO), λήψης περιόδου 2007-2009, που καλύπτουν τα μεγάλα αστικά συγκροτήματα με πλήρη ορθοαναγωγή των χαρακτηριστικών της πρωτογενούς εικόνας (fully rectified images) συμπεριλαμβανομένων, εκτός του εδάφους, όλων των τεχνικών κατασκευών (κτίρια, γέφυρες, τεχνικά έργα, κ.λπ.) (Εικόνα 3.8). Σε ότι αφορά στην γεωμετρική ακρίβεια των ορθοφωτογραφιών αυτές είναι:

(i) Για σημεία στο έδαφος: $RMSE_x \leq 0.20$ m, $RMSE_y \leq 0.20$ m, $RMSE_{xy} \leq 0.28$ m, Απόλυτη ακρίβεια ≤ 0.48 m για επίπεδο εμπιστοσύνης 95%

(ii) Για σημεία που βρίσκονται σε οροφές κτηρίων: $RMSE_x \leq 0.40$ m, $RMSE_y \leq 0.40$ m, $RMSE_{xy} \leq 0.56$ m, Απόλυτη ακρίβεια ≤ 0.97 m για επίπεδο εμπιστοσύνης 95%



Εικόνα 2.6. Έγχρωμη ψηφιακή ορθοφωτογραφία ανάλυσης 20 cm για την περιοχή Αλιβερίου Ευβοίας. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

- Διαδικτυακές και ειδικές εφαρμογές

Για την διευκόλυνση του έργου η Ελληνικό Κτηματολόγιο διαθέτει στους αναδόχους εφαρμογές, με τις οποίες θα αξιοποιούνται κατά το δυνατόν περισσότερο οι δυνατότητες που παρέχει η σημερινή τεχνολογία στην επεξεργασία και στη διαχείριση της συλλεγόμενης πληροφορίας. Οι εφαρμογές θα είναι διαθέσιμες στους αναδόχους μέσω ασφαλών δικτυακών συνδέσεων των Γραφείων Κτηματογράφησης και των γραφείων επεξεργασίας με την Ελληνικό Κτηματολόγιο.

2.5.2 Συλλογή δεδομένων από τον ανάδοχο

(Πότσιου Χρυσή, 2020).

Το προκαταρκτικό υπόβαθρο συντάσσεται από τον ανάδοχο και στέλνεται προς την εκφορά για τυχόν διορθώσεις.

Ο ανάδοχος υποχρεούται να καταγράψει και να συλλέξει όλες τις διοικητικές αποφάσεις καθορισμού ορίων των Ο.Τ.Α. καθώς και τις σχετικές δικαστικές αποφάσεις από τις κατά τόπους αρμόδιες τεχνικές και οικονομικές υπηρεσίες, τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία καθώς και οποιαδήποτε άλλη δημόσια ή δημοτική υπηρεσία. Ο ανάδοχος οφείλει να ενημερώσει άμεσα εγγράφως την Ελληνικό Κτηματολόγιο στην περίπτωση που θα υπάρξει δυσχέρεια απόκτησης των ανωτέρω στοιχείων. Το συλλεχθέν υλικό αξιολογείται από τον ανάδοχο, κυρίως ως προς τις απαιτήσεις ακρίβειας του Εθνικού Κτηματολογίου, έτσι ώστε να αποφασίσει τη μεθοδολογία ένταξης/ αξιοποίησης του στο πλαίσιο του έργου. Το αποτέλεσμα της αξιολόγησης καθώς και η προτεινόμενη μεθοδολογία περιλαμβάνονται στο Π.Π.Ε. και στη σχετική τεχνική έκθεση. Ο ανάδοχος λοιπόν θα πρέπει να συντάσσει το προκαταρκτικό υπόβαθρο σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του νόμου έτσι ώστε το προκαταρκτικό κτηματογραφικό

υπόβαθρο να αποτελεί το κατάλληλο υπόβαθρο επί του οποίου θα απεικονίζονται:

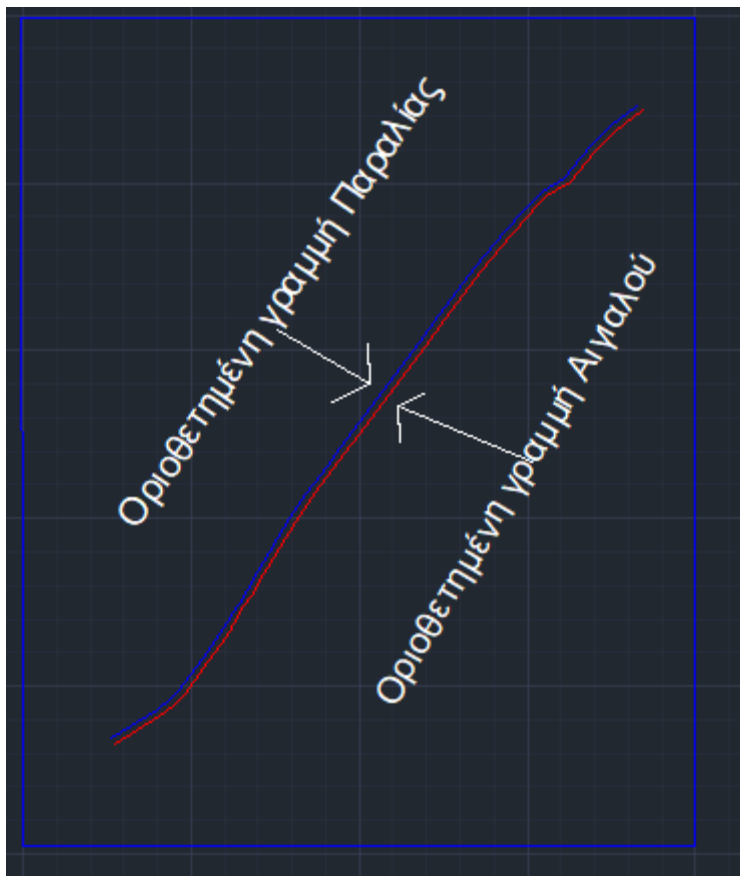
- Τα όρια της Κτηματογράφησης περιοχής
- Τα όρια των κτηματολογικών τομέων και ενοτήτων
- Τα όρια της αστικής Αγροτικής περιοχής
- Τα όρια της εντός σχεδίου περιοχής
- Τα όρια οικισμών τα όρια αρμοδιότητας των υποθηκοφυλακείων
- Οι άξονες των Δρόμων με τα αντίστοιχα εύρη διευθύνσεων
- Τα τοπωνύμια ή άλλα χαρακτηριστικά σημεία της περιοχής (σχολεία, εκκλησίες πλατείες και άλλα).
- Τα όρια των γεωτεμαχίων όπου αυτό απαιτείται σύμφωνα με τις προδιαγραφές
- και τέλος τα προσωρινά καεκ των γεωτεμαχίων.

Το προκαταρκτικό κτηματογραφικό υπόβαθρο χρησιμοποιείται κατά την υποβολή των δηλώσεων για τον εντοπισμό των τιμών ακινήτων στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Με αυτό τον τρόπο Κατά την διαδικασία υποβολής δηλώσεων των δικαιούχων είναι δυνατή η ορθή αντιστοίχιση των δηλούμενων δικαιωμάτων στα γεωτεμάχια ώστε να αποφευχθούν η εσφαλμένη εντοπισμένη και να ελαχιστοποιηθεί ο αριθμός των ανεντόπιστων ακινήτων. Ο ανάδοχος οφείλει να αξιοποιήσει και να χρησιμοποιήσει όλα τα δεδομένα που παρέχονται από την Ελληνικό Κτηματολόγιο και αναφέρθηκαν και παραπάνω όρια δασικών εκτάσεων προκαταρκτικές γραμμές αιγιαλού ορθοφωτογραφίες και λοιπά Έτσι ώστε να συντάξει το προκαταρκτικό κτηματογραφικό υπόβαθρο. Επίσης ο ανάδοχος συλλέγει και κάποια ακόμα δεδομένα για την υπό Κτηματογράφηση περιοχή και ειδικότερα:

- Τα όρια των εντός σχεδίου περιοχών και τα όρια οικισμών των υπό Κτηματογράφηση Ο.Τ.Α.
- Τα γενικά πολεοδομικά σχέδια τα σχέδια οικιστικής οργάνωσης ανοιχτής πόλης
- Τα σχέδια καθορισμού ζώνης οικιστικού ελέγχου και τα εγκεκριμένα ρυθμιστικά σχέδια
- Τα ρυμοτομικά σχέδια

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

- Κυρωμένες ή εκπονούμενες πράξεις εφαρμογής
- Κυρωμένους ή εκπονημένους αναδασμούς και διανομές
- Απαλλοτριώσεις
- Πράξεις καθορισμού αιγιαλού
- Κτηματογραφήσεις
- Πράξεις καθορισμού παρόχθιων περιοχών
- Οριοθετήσεις ρεμάτων
- Φωτογραμμετρικές και επίγειες αποτυπώσεις
- Μελέτες μεγάλων τεχνικών έργων
- Τα όρια αρμοδιότητας των κατά τόπους υποθηκοφυλακείων

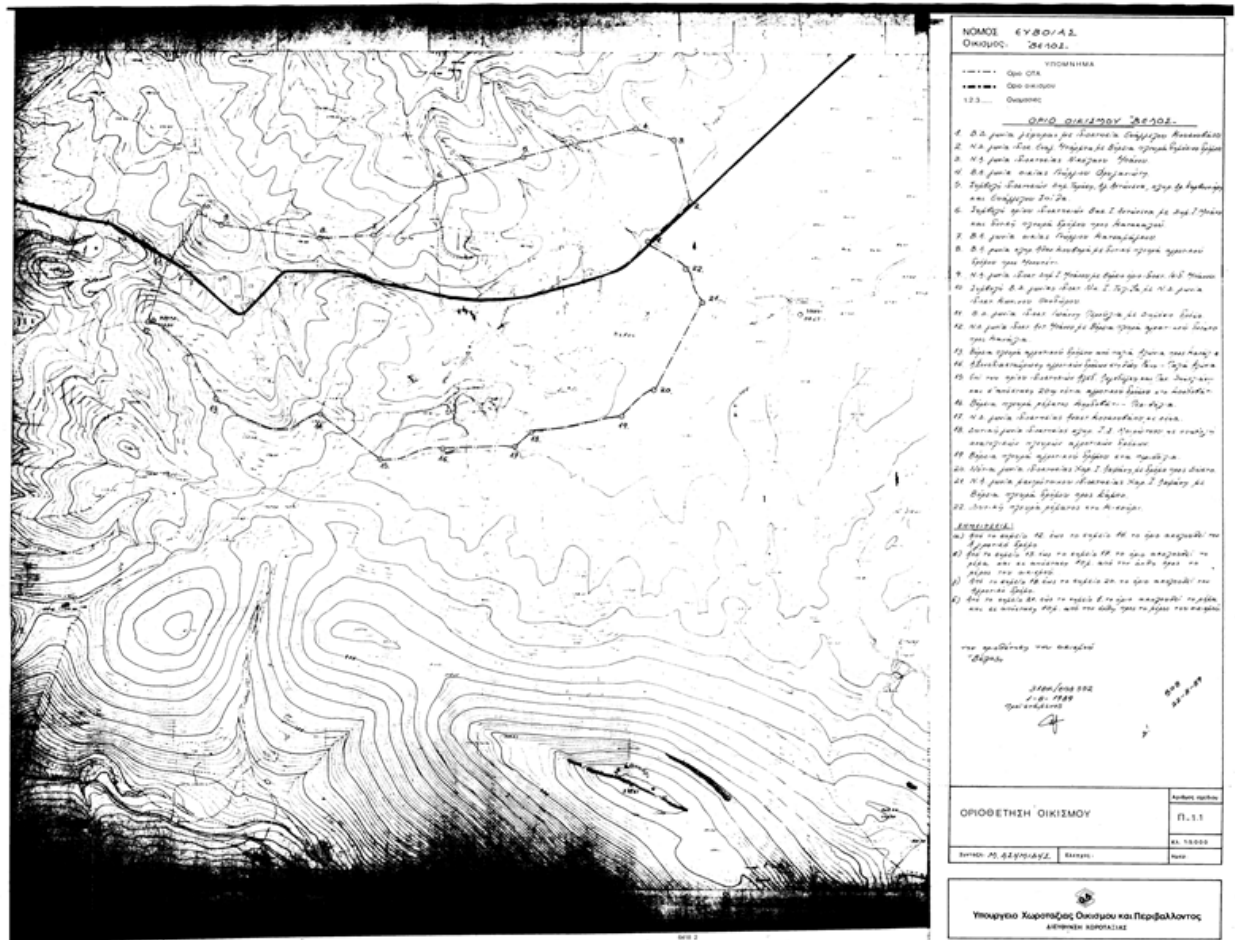


Εικόνα 2.7. Οριοθετημένη γραμμή Αιγιαλού (Κόκκινη γραμμή) και οριοθετημένη γραμμή Παραλίας (μπλε γραμμή), στην περιοχή Ερέτρια Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)



Εικόνα 2.8. Οριοθετημένη γραμμή Αιγιαλού (Κόκκινη γραμμή) και οριοθετημένη γραμμή Παραλίας (Κίτρινη γραμμή), στον ορθοφωτοχάρτη του Κτηματολογίου για την περιοχή Ερέτρια Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Εικόνα 2.9. Χάρτης καθορισμού ορίων οικισμού με απόφαση Νομάρχη για τον Οικισμό Βέλος του Νομού Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 22 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 1989	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 508
----------------------------	----------------	-----------------------

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙΣ

- Ειδοποίηση παρακατάθεσης οριστικής αποζημίωσης ιδιοκτητών έκτασης που βρίσκεται στην περιοχή του Δήμου Πεύκης και που απαλλοτριώθηκε υπέρ και με δαπάνη του Ο.Σ.Κ., με σκοπό την ανέγερση διδακτηρίου του Λυκείου Πεύκης. 1
- Ειδοποίηση παρακατάθεσης συμπληρωματικής προσωρινής αποζημίωσης ιδιοκτητών έκτασης που βρίσκεται στην περιοχή του Δήμου Κερατάνιου και που απαλλοτριώθηκε υπέρ και με δαπάνη του Ο.Σ.Κ., με σκοπό την ανέγερση διδακτηρίου του 20ου Δημοτικού Σχολείου Κερατάνιου. 2
- Ειδοποίηση παρακατάθεσης οριστικής αποζημίωσης ιδιοκτητών έκτασης που βρίσκεται στην περιοχή Κοινότητας Γλυκών Νερών και που απαλλοτριώθηκε υπέρ και με δαπάνη του Ο.Σ.Κ., με σκοπό την ανέγερση διδακτηρίου του 3ου Νηπιαγωγείου και 3ου Δημοτικού Σχολείου Γλυκών Νερών. 3
- Ειδοποίηση παρακατάθεσης οριστικής αποζημίωσης ιδιοκτητών έκτασης που βρίσκεται στην περιοχή του Δήμου Ελληνικού και που απαλλοτριώθηκε υπέρ και με δαπάνη του Ο.Σ.Κ., με σκοπό την ανέγερση διδακτηρίου του 5ου Νηπιαγωγείου Ελληνικού. 4
- Ειδοποίηση παρακατάθεσης οριστικής αποζημίωσης ιδιοκτητών έκτασης που βρίσκεται στην περιοχή της Νέας Σμύρνης (Ο.Τ. 173Α) και που απαλλοτριώθηκε υπέρ και με δαπάνη του Ο.Σ.Κ., με σκοπό την ανέγερση διδακτηρίου του 1ου και 2ου Νηπιαγωγείου Ν. Σμύρνης. 5
- Ειδοποίηση παρακατάθεσης προσωρινής αποζημίωσης ιδιοκτητών έκτασης που βρίσκεται στη Κοινότητα Ραφήνας (Ο.Τ. 145) Νηπίου και Σαχτούρη που απαλλοτριώθηκε υπέρ και με δαπάνη του Ο.Σ.Κ., με σκοπό την αρτίωση διδακτηρίου του 1ου Δημοτικού Σχολείου Ραφήνας. 6

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής «Νέα Πόλη - Κούρτη» Δήμου Ναυπλίου (Ο.Τ. Γ 383) Ν. Αργολίδος. 7
- Καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης και κατηγοριοποίηση του οικισμού α) ΒΕΛΟΣ της Κοινότητας Βέλους του Ν. Ευβοίας. 8
- Τροποποίηση της 4481 ΕΠΑ 750/30.4.86 απόφασης του Νομάρχη Ευβοίας περί καθορισμού ορίων και όρων περιορισμών δόμησης και κατηγοριοποίηση του οικισμού «Νεροτριβιά» Κοινότητας Νεροτριβιάς του Ν. Ευβοίας. 9
- Άρση ασυμφωνίας στο σχέδιο πόλεως Καλλονής Ν. Λέσβου. 10
- Διόρθωση ασυμφωνιών της περιοχής (III) του εγκεκριμένου σχεδίου επέκτασης Νοτίου Τμήματος, Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας. 11
- Τροποποίηση σχεδίου πόλης Ν. Ιωνίας Μαγνησίας στο Ο.Τ. Γ 207. 12

- Έγκριση σχεδίου πόλης Ν. Ιωνίας Μαγνησίας στο βόρειο τμήμα του παλιού Ελευθερίου. 13
- Έγκριση σχεδίου πόλης Ν. Ιωνίας Μαγνησίας στις πινακίδες 10/16 και 11/16. 14
- Τροποποίηση του σχεδίου πόλης Ν. Ιωνίας Μαγνησίας στα προσωρινά οικόπεδα. 15
- Τροποποίηση σχεδίου πόλης Ν. Ιωνίας Μαγνησίας επί της οδού Βενιζέλου μεταξύ των οδών Δημοκρατίας και Επαμεινώνδα. 16

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙΣ

- Ειδοποίηση της γενομένης παρακατάθεσης αποζημιώσεως λόγω προσκυρώσεως και λόγω ρυμοτομίας σε περιοχή Ν. Ημαθίας, πόλεως Βεροίας οδός Κοινοτυρωγάκη. 17

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙΣ

- Αριθ. Φ.54631/8666 (1)
Ειδοποίηση παρακατάθεσης οριστικής αποζημίωσης ιδιοκτητών έκτασης που βρίσκεται στην περιοχή του Δήμου Πεύκης και που απαλλοτριώθηκε υπέρ και με δαπάνη του Ο.Σ.Κ., με σκοπό την ανέγερση διδακτηρίου του Λυκείου Πεύκης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΣΧΟΛΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΣΧΟΛΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ», που εδρεύει στην Αθήνα και επί της οδού Φαβιέρου 30, ειδοποιεί ότι σύμφωνα με την Π.1201/328/26.2.1986 (ΦΕΚ 219/Δ/20.4.86) κοινή απόφαση των Υπουργών Παιδείας - Θρησκευμάτων και Οικονομικών, για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, υπέρ και με δαπάνη του Ο.Σ.Κ. έκτασης εμβαδού 5.804 μ² (και σύμφωνα με το οριστικό διάγραμμα του κτιματογράφου 5.804 μ²), που βρίσκεται στην περιοχή του Δήμου Πεύκης και μεταξύ των δρόμων Ειρήνης και Απόλλωνος και προορίζεται για την ανέγερση διδακτηρίου του Λυκείου Πεύκης κατέθεσε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ των δικαιούχων ιδιοκτητών την οριστική αποζημίωση που καθορίστηκε σύμφωνα με την 14250/88 απόφαση του Εφετείου Αθηνών και εκδόθηκε το 303/89 γραμμάτιο σύστημα παρακαταθήκης για ποσό 23.817.497 δρχ.

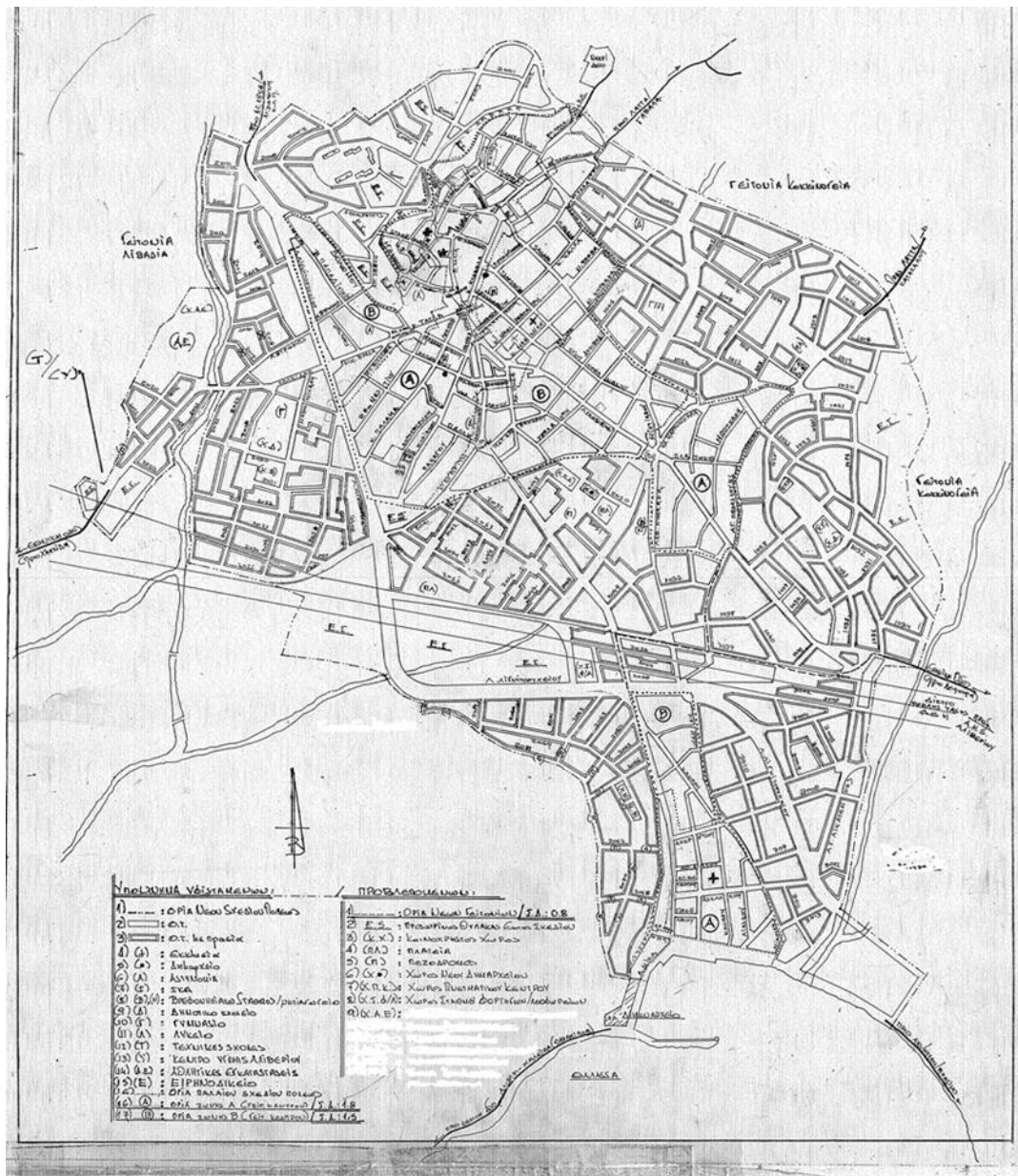
Αθήνα, 28 Ιουλίου 1989

Ο Διευθυντής Συντονιστής Ο.Σ.Κ.
Δ. ΓΡΑΙΚΙΩΤΗΣ

Εικόνα 2.10. Φεκ καθορισμού ορίων οικισμού με απόφαση Νομάρχη για τον Οικισμό Βέλος Ευβοίας (Πηγή: Φ.Ε.Κ.508 Δ./22-8-89)

Σύμφωνα με τον χάρτη αυτόν σε κλίμακα 1:5000 και με το Φ.Ε.Κ.508 Δ./22-8-89, καθορίζονται επακριβώς και με μεγάλη ακρίβεια τα όρια του Οικισμού Βέλος της Ευβοίας καθώς και οι όροι δόμησης του οικισμού.

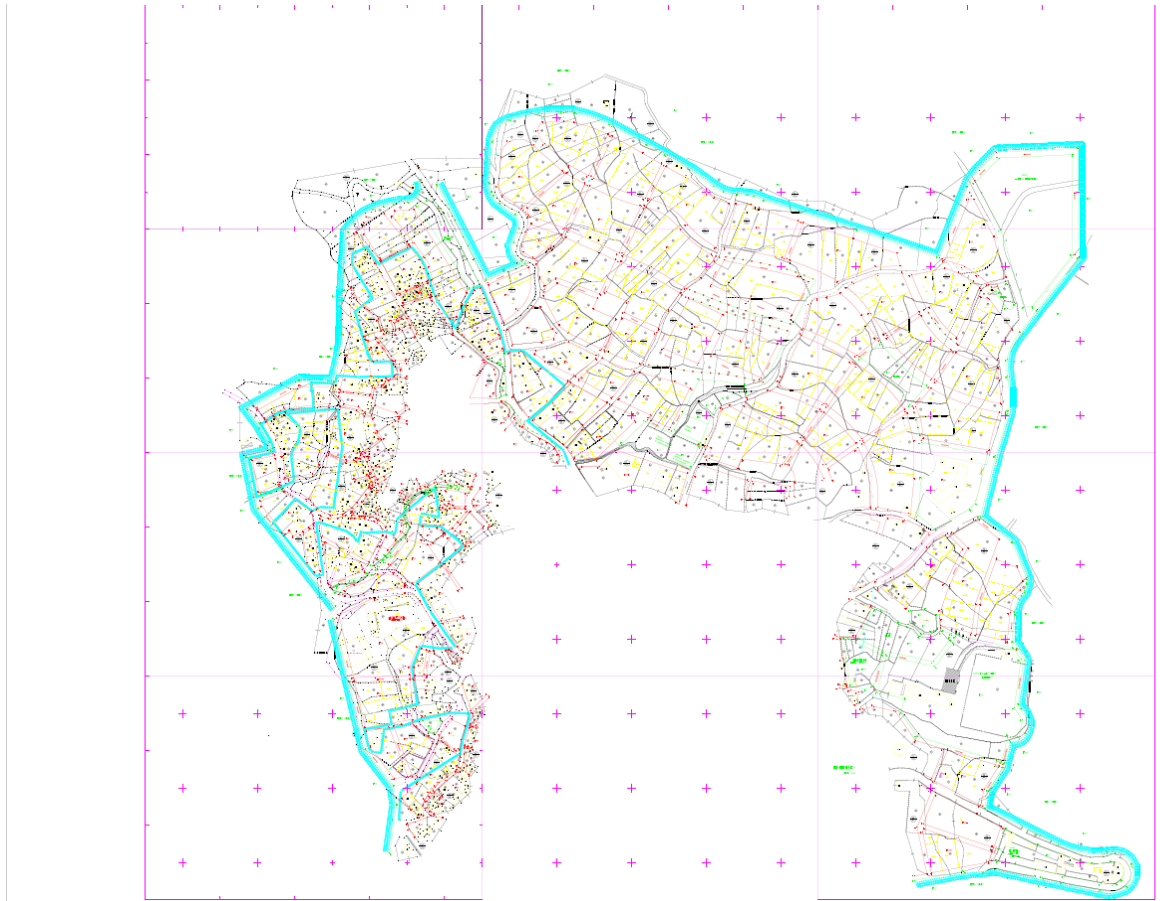
ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Εικόνα 2.11. Παράδειγμα Σχεδίου πόλεως Αλιβερίου Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

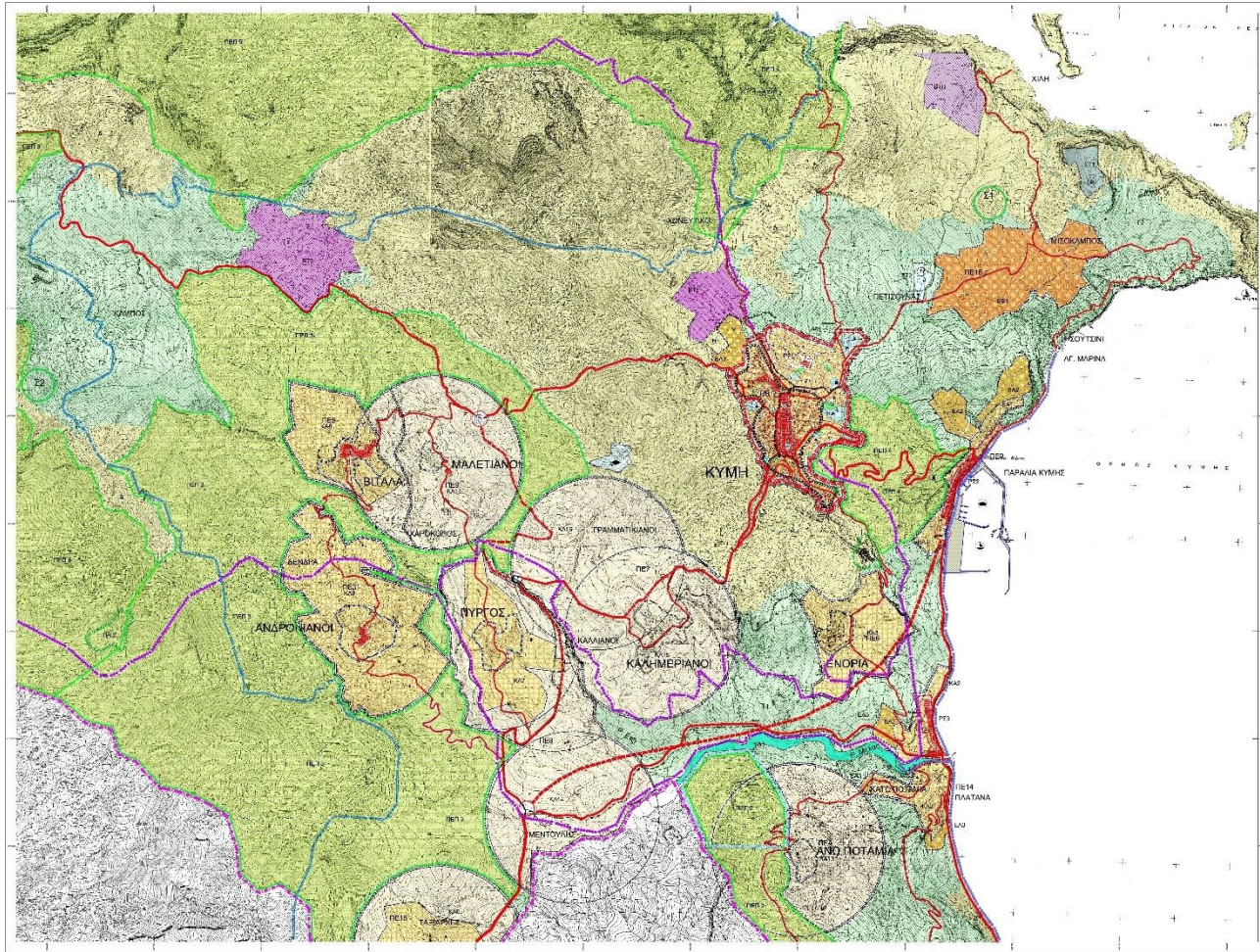
Στην παραπάνω εικόνα σχεδίου πόλεως Αλιβερίου αφορά την επέκταση του σχεδίου πόλεως και φαίνονται και τα όρια του Αλιβερίου τα παλιά αλλά και τα καινούργια με την επέκταση του σχεδίου όπως επεκτείνεται στην γειτονιά Λειβάδια κλπ. Επίσης φαίνονται και τα οικοδομικά τετράγωνα του Αλιβερίου και όλοι οι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι που προϋπάρχουν και που πρόκειται να γίνουν με την επέκταση του σχεδίου πόλεως (π.χ. πνευματικό κέντρο, δημαρχείο, πεζοδρόμηση κλπ).

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Εικόνα 2.12. Κυρωμένη πράξη εφαρμογής για στην περιοχή Κύμης Ευβοίας.
(Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

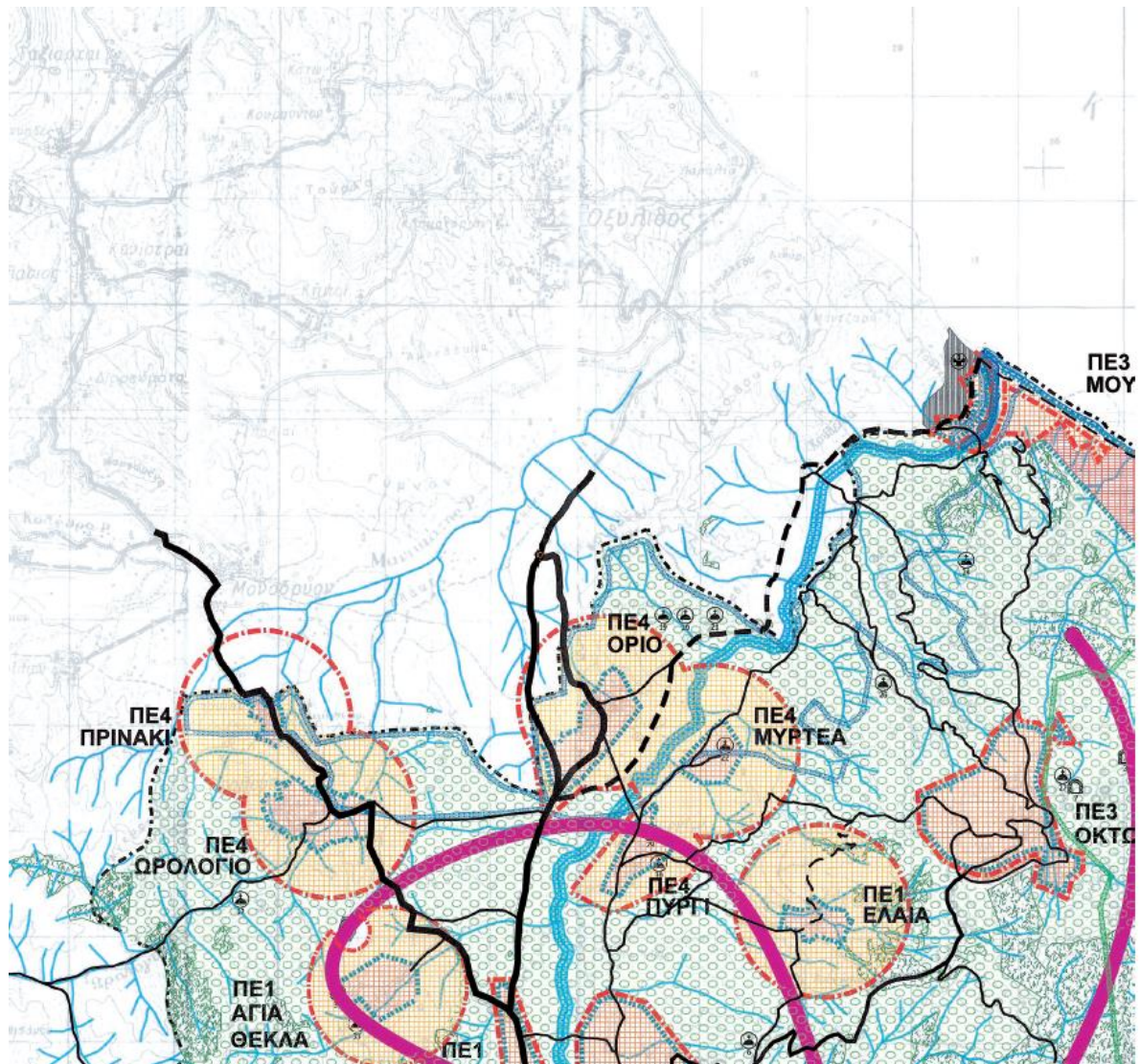


Εικόνα 2.13. Απόσπασμα από το Γενικό πολεοδομικό σχέδιο περιοχής Κύμης Ευβοίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ







Εικόνα 2.14. Υπόμνημα Γενικού πολεοδομικού σχεδίου περιοχής Κύμης Ευβοίας









Εικόνα 2.15. Απόσπασμα ΣΧ00ΑΠ περιοχής Αυλώνας Ευβοίας

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

<ul style="list-style-type: none"> --- -- -- -- -- ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ ΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ --- -- -- -- -- ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΑ ΟΡΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ (όριο ΑΠΦ Νομού/ρχη) --- -- -- -- -- ΟΡΙΑ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ 	<ul style="list-style-type: none"> ARTΗΡΙΑ ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΑ ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΥΠΡΟΤΟΠΟΣ ΕΚΒΟΛΗΣ ΡΥΑΚΑ ΝΟΥΤΕΡΗΣ ΠΕΠ - ΡΜΗ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΣΩΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΡΕΜΑΤΩΝ ΜΕΤΥΡΤΕΡΗΣ ΠΑΡΑΚΕΣΤΙΚΟ ΑΥ 201904 ΡΕΜΑΤΑ ΠΕΠ - ΑΓ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΣΩΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗΣ ΠΕΠ - ΚΑΖ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΣΩΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΡΓΗΣ ΑΥΤΩΝ ΣΕΚΕ ΟΡΕΩΣ ΟΙΚΟΣ ΑΚΑΛΕΡΗΣ - ΟΚΤΩΜΙΑΣ - ΑΛΥΣΙΑΡΧΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ
<ul style="list-style-type: none">  ΠΟΑ - ΑΚ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ  ΠΟΑ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΤΟΕ ΟΡΕΩΣ ΑΠΟΦΑΝΣΗΣ ΝΟΜΑΡΧΟΥ  ΠΟΑ ΤΑ: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ - ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ  ΠΟΑ - ΠΕΡΙΠ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΕΜΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΠΕΡΙΠ 	

-  Π.Ε.Π. - Γ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΣΩΤΕΡΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΓΗ
-  Π.Ε.Π. - ΑΓΥΠ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΣΩΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΥΤΟΤΗΤΗΣ ΓΗΣ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΕΓΚΡΥΠΤΟΤΗΤΑΣ
-  Π.Ε.Π. - Δ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΣΩΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΔΑΣΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ
-  Π.Ε.Π. - ΠΡ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΣΩΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΟΤΑΜΩΝ ΚΑΙ ΡΕΜΑΤΩΝ
-  Π.Ε.Π. - ΑΧ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΣΩΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΜΕΡΩΝ

 ΒΥΖΑΝΤΙΝΕΣ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

1. Μεσαιωνικός πύργος
2. Ναός Αγίου Δημητρίου (ΦΕΚ 121/Β/29-4-1958)
3. Κάστρο «Ποτήρι» όπου ερείπια κτιρίων και ναός Κοίμησης Θεοτόκου
4. Μονή Αγίου Χαράλαμπος Λεύκων (ΦΕΚ 121/29-4-1958)
5. Ναός Αγίας Σοφίας ή Παλασκκλησιά (οικισμός Δάφνης)
6. Ναός Αγίου Νικολάου (οικισμός Δάφνης) (χωρίς χωρική αναφορά)
7. Ναός Αγίου Αθανασίου (οικισμός Δάφνης) (χωρίς χωρική αναφορά)
8. Ναός Αγίου Γεωργίου (οικισμός Δάφνης)
9. Ναός Αγίου Δημητρίου (οικισμός Δάφνης)
10. Ναός Αγίου Ιωάννου (οικισμός Δάφνης)
11. Ναός Κοίμησης Θεοτόκου (οικισμός Δάφνης)
12. Ναός Αγίου Ιωάννη Ρεβυθά ή Κασκεσι (θέση Χόνδρος)
13. Μονή Αγίου Γεωργίου Μπερνάη
14. Ναός Κοίμησης Θεοτόκου (θέση Αρτεμίσια)
15. Μονή Αγίου Ιωάννη Προδρόμου Κορυμών (οικισμός Σικελών) (ΦΕΚ 121/Β/29-4-1958, ΦΕΚ 2258/Β/31-12-1999)

 ΠΡΟΪΣΤΟΡΙΚΕΣ ΚΛΑΣΣΙΚΕΣ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

ΑΔΕΥΤΩ ΚΑΤΑΒΥΤΩ

Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΜΕΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΧΡΩΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΜΝΗΜΕΩΝ ΕΣΩΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩ ΠΑΡΟΝΤΙ ΑΡΧ. Τ. ΜΑΖΗ

120 886 3 8 1 2 2 2

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΕΥΒΟΙΑΣ

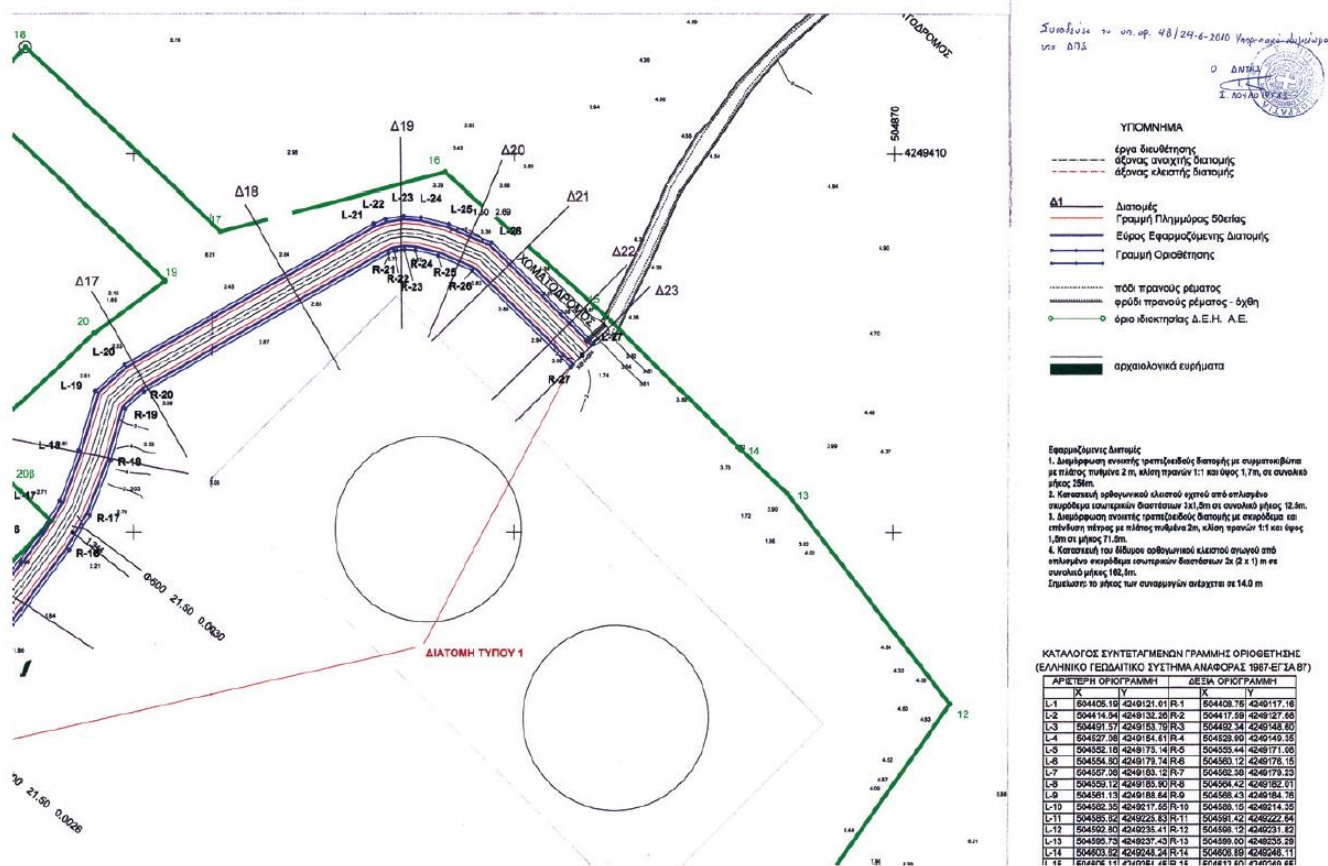
ΑΥΤΟΝΟΜΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΕΥΒΟΙΑΣ

16. Ναός Αγίου Νικολάου (μετάχ Μονής Κορυμών)
17. Ναός Κοίμησης Θεοτόκου (θέση Αμπελουσιά)
18. Ναός Τιμίου Προδρόμου
19. Ναός Γενεσίου Προδρόμου ή «Αγριογιάννης» (χωρίς χωρική αναφορά)
20. Ναός Αγίας Ελένης
21. Ναός Αγίου Γεωργίου
22. Ναός Κοίμησης Θεοτόκου (οικισμός Μυρτιά)
23. Μονή Αγίου Δημητρίου Καπαράκτου (ΦΕΚ 88/Α/26-4-1921)
24. Μονή Τριτάριχ ή Μονή Καζίκας
25. Μονή Εικοσίων Θεοτόκου Παπαβλασιά
26. Μονή Αγίου Γεωργίου Κουταουρού
27. Κάστρο Οκτωμιάς
28. Ναός Αγίου Ιωάννη (θέση Καρβούνη)
29. Ναός Μεταμόρφωσης Σωτήρος (ΦΕΚ 121/Β/29-4-1958)
30. Ναός Αγίας Παρασκευής
31. Ναός Αγίας Θέκλας (οικισμός Αγίας Θέκλας) (ΦΕΚ 121/Β/29-4-1958)
32. Μονή Μεταμόρφωσης Σωτήρος ή Γερμανού
33. Ναός Αγίας Μαρίας (οικισμός Αγίας Θέκλας)

 ΝΕΟΤΕΡΑ ΜΝΗΜΕΙΑ

Εικόνα 2.16. Υπόμνημα ΣΧΟΟΑΠ περιοχής Αυλώνας Ευβοίας

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Εικόνα 2.17. Οριοθέτηση ρέματος στην περιοχή Αλιβερίου Ευβοίας

Για να συλλέξει τα δεδομένα αυτά, αναλόγως απευθύνεται στις κατά τόπους αρμόδιες υπηρεσίες τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και οποιαδήποτε άλλη δημόσια ή δημοτική υπηρεσία. Ο ανάδοχος θα πρέπει να ενημερώσει άμεσα εγγράφως στην έκθεση, στην περίπτωση που θα υπάρξει δυσχέρεια απόκτησης των ανωτέρω στοιχείων το υλικό που συλλέγει, ο ανάδοχος αξιολογείται κυρίως ως προς τις απαιτήσεις ακριβείας του Εθνικού Κτηματολογίου έτσι ώστε να αποφασιστεί η μεθοδολογία ένταξης και αξιοποίησης του στο πλαίσιο του έργου.

Ως όριο της Κτηματογράφησης λαμβάνεται Καταρχήν το όριο του υπό Κτηματογράφηση Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε., και τυχόν συμπληρωματικά χωρικά δεδομένα τα οποία χορηγούνται από την Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε. στον ανάδοχο με την υπογραφή της σύμβασης. Ο ανάδοχος πραγματοποιεί εφόσον απαιτούνται διορθώσεις του ορίου αυτού με βάση διοικητικές και δικαστικές αποφάσεις καθορισμού ορίων, τις οποίες οφείλει να συλλέξει και να εφαρμόσει. Ο ανάδοχος είναι υπεύθυνος για την ορθή εφαρμογή του ορίου αυτού επί των χορηγούμενων υποβάθρων από την Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε. έτσι ώστε να μην υπάρχουν κενά ή επικαλύψεις μεταξύ των ορίων όμορων υπό Κτηματογράφηση Ο.Τ.Α.

Μετά την εφαρμογή του, το όριο Κτηματογράφησης υποβάλλεται προς έλεγχο στην Ελληνικό Κτηματολόγιο, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα της σύμβασης.

Εφόσον διαπιστωθούν αμφισβητήσεις ορίων μεταξύ όμορων διοικητικών περιοχών σε οποιαδήποτε φάση της Κτηματογράφησης ο ανάδοχος υποχρεούται να ενημερώσει άμεσα εγγράφως την Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε. και να υποβάλλει σχετική πρόταση για την επίλυση του προβλήματος ώστε η Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε. να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες

Αλλαγή του ορίου Κτηματογράφησης δεν είναι δυνατή παρά μόνο με σύμφωνη γνώμη της Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε. μετά από σχετική αιτιολογημένη πρόταση του αναδόχου.

Ειδικότερα ως προς το όριο με περιοχή που έχει ήδη ενταχθεί στο Ελληνικό Κτηματολόγιο, το τμήμα του κοινού ορίου θεωρείται καταρχήν οριστικό. Εφόσον από τα στοιχεία της Κτηματογράφησης (συλλεχθείσες δηλώσεις, αναφορά Ο.Τ.Α. στους προσκομιζόμενους τίτλους, υποθηκοφυλακεία που έχουν μεταγραφεί τίτλοι κλπ), προκύψει ότι η περιοχή του υπό Κτηματογράφηση Ο.Τ.Α., έχει συμπεριληφθεί εντός του ορίου λειτουργούντος Κτηματολογίου η αλλαγή του ορίου είναι δυνατή μόνο με την έκδοση σχετικής απόφασης του υπουργείου ΠΕΚΑ, μετά την εισήγηση της Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε., με βάση τεκμηριωμένη πρόταση του αναδόχου. Για τη σύνταξη της πρότασης αυτής είναι δυνατή η διάθεση στον ανάδοχο μετά από αίτημα του, στοιχείων από τη βάση του λειτουργούντος Κτηματολογίου. (Χρυσή Πότσιοι, 2020).

2.6. Στάδιο Κτηματογράφησης – 2^ο στάδιο

(Πότσιοι Χρυσή, 2020).

Σύμφωνα με το άρθρο 2 της παραγράφου 1 του Ν. 2308/95, με απόφαση της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται, καλούνται, όσοι έχουν εμπράγματο ή άλλο εγγραπτέο στα Κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα σε ακίνητα της υπό Κτηματογράφηση περιοχής να υποβάλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματος και αναφορά στην αιτία κτήσης του.

Η απόφαση αυτή αναρτάται στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται, δημοσιεύεται σε μία εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο του νομού ή της περιφέρειας και κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών και στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης α` και β` βαθμού.

Με όμοια απόφαση συγκροτείται Γραφείο Κτηματογράφησης, στο οποίο μπορούν να υπαχθούν περισσότερες της μίας υπό Κτηματογράφηση περιοχές, ορίζεται η έδρα του και ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με το αναγκαίο κατά περίπτωση προσωπικό του, καθώς και κάθε άλλο ζήτημα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα σχετικά με τη λειτουργία του. Στην περίπτωση που η Κτηματογράφηση διενεργείται από αναδόχους μελετών Κτηματογράφησης, το Γραφείο Κτηματογράφησης στελεχώνεται, εξοπλίζεται και λειτουργεί με ευθύνη τους,

σύμφωνα με τα οριζόμενα στη σχετική σύμβαση. Σε συμπράττοντα σχήματα, στα οποία ανατίθενται μελέτες Κτηματογράφησης, επιτρέπεται να συμμετέχουν και δικηγόροι.

Η δήλωση γίνεται σε ειδικό έντυπο, το περιεχόμενο του οποίου, με μνεία των εγγράφων που συνυποβάλλονται, καθορίζεται με απόφαση της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται.

2.6.1. Γραφεία Κτηματογράφησης

(Στυλιανίδης Ευστράτιος, 2014)

Τα Γραφεία Κτηματογράφησης στελεχώνονται με τη δομημένη ιεραρχία του οργανογράμματος που έχει δημοσιευτεί από τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.). Η διοίκηση του Γραφείου Κτηματογράφησης πραγματοποιείται από τον

Υπεύθυνο του Γραφείου στον οποίο κοινοποιούνται όλα τα σχετικά με τη διαδικασία έγγραφα και εγχειρίδια. Οι Υπεύθυνοι των Γραφείων Κτηματογράφησης είναι Μηχανικοί Π.Ε. και οι αρμοδιότητές τους είναι οι εξής:

- Η εποπτεία και ο συντονισμός της λειτουργίας όλων των τμημάτων του Γραφείου Κτηματογράφησης.
- Η τήρηση του ημερολογίου του Κτηματολογικού Γραφείου και η αποστολή του στον συντονιστή του έργου.
- Η σύνταξη ερωτημάτων προς τον υπεύθυνο της Τεχνικής Διεύθυνσης του έργου για τις περιπτώσεις που αδυνατούν να επιλύσουν κάποιο τεχνικό πρόβλημα και να παραλαμβάνουν αλλά και να έχουν την ευθύνη για την εφαρμογή των Τεχνικών Οδηγιών που εκδίδονται.
- Η σύνταξη των φύλλων κινδύνου σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων σε περίπτωση που εξελιχτεί κάποιο γεγονός που χαρακτηρίζεται ως κίνδυνος και να τα αποστέλλουν στον υπεύθυνο ποιότητας.
- Η σύνταξη αναφοράς μία φορά το μήνα προς τον συντονιστή προκειμένου να αξιολογηθεί η πορεία του μήνα και να συνταχθεί η αναφορά προόδου.
- Η παραλαβή των αποτελεσμάτων των ποιοτικών ελέγχων και η εφαρμογή των διορθώσεων, όπου αυτό επιβάλλεται.

Στο Γραφείο Κτηματογράφησης υπάρχει ο Υπεύθυνος Νομικός, ο οποίος έχει την ευθύνη για την εύρυθμη υλοποίηση των νομικών ελέγχων και την εποπτεία των νομικών του Γραφείου. Σ' αυτόν κοινοποιούνται νομικές οδηγίες από τον Υπεύθυνο της Νομικής Διεύθυνσης του Έργου και τον Επιβλέποντα της Υπηρεσίας.

Τα γραφεία Κτηματογράφησης είναι υπεύθυνα για την τήρηση όλων των αρχείων και της πληροφορίας της Κτηματογράφησης. Σκοπός της λειτουργίας των αρμοδίων Κτηματολογίων είναι και η ταυτόχρονη κατάργηση των υποθηκοφυλακείων. Τα αρμόδια γραφεία Κτηματογράφησης είναι υπεύθυνα επίσης για την παραλαβή των δηλώσεων Κτηματογράφησης και την τήρηση όλων των αρχείων σχετικών με την Κτηματογράφηση και τον έλεγχο των δηλώσεων. Τα γραφεία Κτηματογράφησης συστήνονται στους κατά τόπους υπό Κτηματογράφηση Ο.Τ.Α.

Τα γραφεία Κτηματογράφησης αποτελούνται από 5 βασικά επίπεδα λειτουργίας:

1. Γραφείο παροχής πληροφοριών και εξυπηρέτησης κοινού (Help Desk)

Το γραφείο παροχής πληροφοριών και εξυπηρέτησης κοινού αποτελεί το γραφείο το οποίο προσεγγίζει πρώτο ο πολίτης. Στο «Help Desk» υπάρχει αναρτημένο σχεδιάγραμμα στο οποίο φαίνεται η διαδρομή που ακολουθεί ο πολίτης έως ότου του χορηγείται το αποδεικτικό παραλαβής της δήλωσης. Επίσης υπάρχουν συμπληρωμένα υποδείγματα δηλώσεων ιδιοκτησίας, έντυπα οδηγιών και έντυπα δηλώσεων ιδιοκτησίας που χορηγούνται στους πολίτες. Το γραφείο παροχής πληροφοριών και εξυπηρέτησης κοινού παρέχει, πληροφορίες και οδηγίες αλλά και χορηγεί

βεβαιώσεις και αντίγραφα, τα οποία είναι τα εξής:

- Οδηγίες για τον τρόπο και τον χρόνο υποβολής της δήλωσης του ν. 2308/1995.
- Οδηγίες για τον τρόπο συμπλήρωσης της δήλωσης.
- Χορήγηση της βεβαίωσης υποβολής δήλωσης αυθημερόν και αντιγράφων των υποβληθέντων στοιχείων εντός 5 ημερών.
- Οδηγίες για τον τρόπο συμπλήρωσης και υποβολής αιτήσεων, για την χορήγηση όλων των παραπάνω.

Επίσης:

- Χορηγεί έντυπα δηλώσεων του ν. 2308/1995, αιτήσεων διόρθωσης, αιτήσεων χορήγησης στοιχείων, οδηγιών συμπλήρωσης κ.λπ.
- Χορηγεί αριθμό προτεραιότητας στους πολίτες που προσέρχονται για υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας
- Καθορίζει ημερομηνίες (ραντεβού) για την υποβολή δηλώσεων
- Ελέγχει την πληρότητα συμπλήρωσης των απαραίτητων πεδίων της δήλωσης και την προσκόμιση των εγγράφων που αναφέρονται στο έντυπο της δήλωσης. Επίσης διενεργεί έναν πρώτο έλεγχο σχετικά με την ορθή καταβολή του τέλους για τις περιπτώσεις που αυτό έχει ήδη καταβληθεί. Εάν διαπιστωθούν παραλήψεις δίνονται οι σχετικές οδηγίες στους δηλούντες.

- Παρέχει οδηγίες σχετικά με τον υπολογισμό του αριθμού των δικαιωμάτων με βάση τους προσκομιζόμενους τίτλους για τον υπολογισμό του παγίου τέλους.
- Καταχωρεί στην ψηφιακή βάση τον αριθμό του παραστατικού καταβολής τέλους σε περίπτωση καταχωρισμένων δηλώσεων σε αναμονή.
- Ελέγχει την συμπλήρωση από τον δηλούντα των στοιχείων των συνιδιοκτητών και, ειδικώς στην περίπτωση υποβολής δήλωσης για δικαίωμα επί ακινήτου για το οποίο δεν υφίσταται ταχυδρομική διεύθυνση, την συμπλήρωση των στοιχείων των ομόρων ιδιοκτητών. Στην περίπτωση μη συμπλήρωσης των στοιχείων αυτών θα πρέπει να γίνεται σύσταση στον δηλούντα για την συμπλήρωσή τους.
- Αναζητά, με βάση τα στοιχεία που περιέχονται στην Κτηματολογική βάση, τον κωδικό ιδιοκτησίας, τον κωδικό προσώπου ή τον αριθμό πρωτοκόλλου, εφόσον ζητηθούν, για ήδη καταχωρισμένες δηλώσεις.
- Παραλαμβάνει τις δηλώσεις που επεβλήθησαν ηλεκτρονικά και εκτυπώνει όλα τα ψηφιακά τους αρχεία
- Παραλαμβάνει τις δηλώσεις που επεβλήθησαν ταχυδρομικώς
- Εκτυπώνει τα πιστοποιητικά υποβολής δήλωσης μετά των νομικό έλεγχο της αίτησης.
- Αναπαράγει τα αιτούμενα αντίγραφα στοιχείων του αναλογικού αρχείου μετά των νομικό έλεγχο της αίτησης.

Επίσης το Γραφείο Κτηματογράφησης περιλαμβάνει:

2. Το τμήμα Νομικού και Τεχνικού ελέγχου,
3. Το τμήμα προσεγγιστικής γεωαναφοράς
4. Το τμήμα παραλαβής- Καταχώρησης δηλώσεων – Αιτήσεων διόρθωσης
5. Το τμήμα σάρωσης και αρχειοθέτησης αναλογικού αρχείου

Τα τέσσερα αυτά τμήματα του Γραφείου Κτηματογράφησης θα αναλυθούν παρακάτω στο ίδιο κεφάλαιο στο κομμάτι του ελέγχου των δηλώσεων Κτηματολογίου.

2.6.2 Στάδιο συλλογής δηλώσεων - δήλωση ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία

(Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020), (Κατσάμπαλος Κωνσταντίνος, 2017).

Για την επίτευξη του έργου του Κτηματολογίου, είναι δεδομένο ότι κεντρικό άξονα του Κτηματολογίου αποτελούν τα γεωτεμάχια και η αποτύπωση αυτών στα Κτηματολογικά διαγράμματα. Η αρχή για την εκπλήρωση του σκοπού αυτού,

πραγματοποιείται με τη διαδικασία της Κτηματογράφησης. Βασικός σκοπός είναι αφενός η συλλογή,

επεξεργασία και καταγραφή των εμπράγματων και άλλων εγγραπτών δικαιωμάτων ανά ακίνητο και, αφετέρου η συλλογή και επεξεργασία στοιχείων που θα επιτρέψουν την κατά το δυνατόν ακριβέστερη απεικόνιση των γεωτεμαχίων στο Κτηματολογικό Διάγραμμα. Η καταγραφή των εγγραπτών δικαιωμάτων πραγματοποιείται μέσω των στοιχείων που συλλέγονται από τις δηλώσεις που υποβάλλονται από τα φυσικά και νομικά πρόσωπα, καθώς και των στοιχείων που παρέχουν αρμόδιοι φορείς του Δημοσίου. Ο έλεγχος νομιμότητας των ανωτέρω στοιχείων, που γίνεται μέσω της διοικητικής τους επεξεργασίας, έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία μιας βάσης περιγραφικών δεδομένων που αφορούν τα ακίνητα, τα πρόσωπα, τα δικαιώματα και τα έγγραφα.

Η διαδικασία γίνεται συμπληρώνοντας μία δήλωση ιδιοκτησίας (έντυπο Δ1 για φυσικά πρόσωπα και έντυπο Δ2 για νομικά πρόσωπα), στην οποία περιγράφονται αναλυτικά και με κάθε λεπτομέρεια τα στοιχεία των φυσικών και νομικών προσώπων αντίστοιχα αλλά γίνεται και περιγραφική και γεωμετρική ανάλυση των ακινήτων και των δικαιωμάτων των προσώπων επί των ακινήτων καθώς και εντοπισμός των ακινήτων στο φυσικό χώρο (δίνονται δηλαδή συντεταγμένες στο Ελληνικό γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ'87 των ακινήτων).

Η δήλωση Δ1 περιλαμβάνει τρία μέρη:

1. Τα στοιχεία του δικαιούχου
2. Τα στοιχεία του Ακινήτου
3. Τα στοιχεία Εντοπισμού και πρόσθετες πληροφορίες του ακινήτου

Στα στοιχεία του δικαιούχου περιλαμβάνεται το όνομα, το επώνυμο, το πατρώνυμο και το μητρώνυμο, το ΑΦΜ του δικαιούχου, τα στοιχεία της ταυτότητας ή του διαβατηρίου του δικαιούχου, ημερομηνία γέννησης και ο τόπος γέννησης του δικαιούχου και τα στοιχεία επικοινωνίας και κατοικίας του δικαιούχου. Σε περίπτωση που κάποιος άλλος αντί του δικαιούχου καταθέσει τη δήλωση συμπλώνει τα στοιχεία του στη δήλωση σαν στοιχεία πληρεξουσίου στην αντίστοιχη ενότητα, καθώς και κατατίθεται και μία απλή εξουσιοδότηση. Επίσης συμπληρώνονται και ο αριθμός των δικαιωμάτων που δηλώνει ο δικαιούχος (για τον συγκεκριμένο Ο.Τ.Α. καθώς η δήλωση ιδιοκτησίας αφορά έναν Ο.Τ.Α.), και ο αριθμός τον συνυποβαλλόμενων εγγράφων που υποχρεωτικά κατατίθενται μαζί με τη δήλωση ιδιοκτησίας. Τέλος αναγράφεται η ημερομηνία, ο τόπος και συμπληρώνεται και η υπογραφή του δικαιούχου. Στα στοιχεία του ακινήτου γίνεται πλήρης περιγραφή του ακινήτου, βάση του τίτλου κτήσης. Αναγράφεται η οδός του

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

και ο αριθμός, το τοπωνύμιο, το εμβαδόν και η χρήση του γεωτεμαχίου καθώς και εάν είναι εντός η εκτός σχεδίου πόλεως η ορίων οικισμού. Επίσης σε επόμενο τμήμα της ενότητας αυτής καταγράφονται τα κτήρια (εάν υπάρχουν στο γεωτεμάχιο), με όλα τα στοιχεία τους. Σε επόμενο τμήμα αναγράφεται το είδος και το ποσοστό δικαιώματος του δικαιούχου για το γεωτεμάχιο. Τέλος αναγράφονται σε επόμενο τμήμα τα στοιχεία του τίτλου κτήσης και της μεταγραφής του τίτλου κτήσης στο αρμόδιο υποθηκοφυλάκειο.

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ :
 ΔΗΜΟΣ :
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ :
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ/ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ :

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ *

ΚΑ Ε Κ (Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου) *

B ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

B-1 ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ

Οδός	Αριθμός	Τ.Κ.	Περιοχή / Τοπωνύμιο
Εμβαδόν σε τ.μ.	Χρήση**		
Το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου ή εντός ορίου οικισμού; Ναι <input type="checkbox"/> Όχι <input type="checkbox"/>			

B-2 ΚΤΗΡΙΑ (για τα οποία **δεν** έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία)

Αριθμός κτηρίου	Έτος κατασκευής	Συνολικός αριθμός ορόφων (πλην υπογείων)	Συνολικό εμβαδόν ορόφων σε τ.μ. (πλην υπογείων)	Χρήση κτηρίου**	Συνολικός αριθμός υπογείων	Συνολικό εμβαδόν υπογείων σε τ.μ.	Χρήση υπογείων**

Εικόνα 2.18. Τμήμα της δήλωσης Δ1 όπου δηλώνονται τα στοιχεία του γεωτεμαχίου στην περιοχή B1, και στοιχεία του κτηρίου εφόσον υπάρχει στην περιοχή B2. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Γ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ

Γ-1 ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ

Πλήρης κυριότητα	Ψιλή κυριότητα	Επικαρπία	Δουλεία (π.χ. διόδου)
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙ ΤΟΙΣ ΕΚΑΤΟ Η ΚΛΑΣΜΑ			

Γ-2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΩΝ ΤΙΤΛΩΝ

A/A	Είδος τίτλου	Αριθμός τίτλου	Ημερομηνία τίτλου	Εκδούσα αρχή / στοιχεία συμβολαιογράφου	Αρ. Τεύχους ΦΕΚ
1					
2					
3					
4					

A/A	Υποθηκοφυλάκειο	Τόμος	Αριθμός	Φύλλο εγγραφής	Ημερομηνία	Αιτία κτήσης	Ποσοστό δικαιώματος
1							
2							
3							
4							

Εικόνα 2.19. Τμήμα της δήλωσης Δ1 όπου αναγράφονται τα στοιχεία δικαιώματος στην περιοχή Γ1, και οι προσκομιζόμενοι τίτλοι με το φύλλο μεταγραφής τους στο αρμόδιο υποθηκοφυλάκειο που αναγράφονται στην περιοχή Γ2. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Σε επόμενο φύλλο της δήλωσης αναγράφονται τα στοιχεία εντοπισμού του γεωτεμαχίου καθώς και πρόσθετες πληροφορίες όπως όμορα ακίνητα συνδικαιούχοι επί του γεωτεμαχίου, σχεδίαση τυχόν σχεδιαγράμματος για το γεωτεμάχιο και τέλος τυχόν παρατηρήσεις.

Ε Θ Ν Ι Κ Ο Κ Τ Η Μ Α Τ Ο Λ Ο Γ Ι Ο

Δ Ε Ν Τ Ο Π Ι Σ Μ Ο Σ Α Κ Ι Ν Η Τ Ο Υ

Δ-1

Για τον εντοπισμό του ακινήτου μου προσκομίζω:

1) Το τοπογραφικό διάγραμμα που αναφέρεται / προσαρτάται στον προσκομιζόμενο τίτλο κτήσης
Έτος σύνταξης Εμβαδόν γεωτεμαχίου Τ.Μ.

ΠΡΟΣΟΧΗ! Η υποβολή τοπογραφικών διαγραμμάτων που αναφέρονται ή προσαρτώνται στις πράξεις είναι υποχρεωτική

2) Άλλα στοιχεία εντοπισμού:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα που δεν αναφέρεται / προσαρτάται στον προσκομιζόμενο τίτλο κτήσης
Έτος σύνταξης Εμβαδόν γεωτεμαχίου Τ.Μ.

β) Εκτύπωση μέσω της Υπηρεσίας Θέσης Ορθοφωτογραφιών της ΕΚΧΑ Α.Ε. (www.ktimatologio.gr)

γ) Προσεγγιστική θέση του ακινήτου με GPS χειρός

Α/Α	Χ	Ψ
1		
2		

Δ-2 **ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ**

Α/Α	ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΓΕΙΤΟΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΙΤΟΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εικόνα 2.20. Τμήμα της Δήλωσης Δ1 όπου αναγράφονται τα στοιχεία του εντοπισμού του γεωτεμαχίου στην περιοχή Δ1, καθώς και γειτονικά ακίνητα στην περιοχή Δ2. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Δ-2-2 **ΣΥΝΔΙΚΟΚΤΗΤΕΣ / ΣΥΝΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ / ΛΟΙΠΟΙ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ**

Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

* Το πεδίο συμπληρώνεται από τον οφείλο

Εικόνα 2.21. Τμήμα της Δήλωσης Δ1 όπου αναγράφονται οι συνδικαιούχοι επί του γεωτεμαχίου στην περιοχή Δ2-2, τυχόν παρατηρήσεις και σχεδιάζεται τυχόν σκαρίφημα για το γεωτεμάχιο. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Το κάθε ακίνητο εν συνεχεία λαμβάνει έναν μοναδικό κωδικό αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου από 12 έως 20 ψηφία, σύμφωνα με τον οποίο γίνεται εύκολα και γρήγορα η αναζήτηση στη βάση δεδομένων του Κτηματολογίου. Κάθε ένα από τα ψηφία που τον αποτελούν προσδιορίζει συγκεκριμένη πληροφορία πχ Νομό στον

οποίο βρίσκεται το γεωτεμάχιο, Δήμο ή Δημοτικό Διαμέρισμα ή Κοινότητα, τον «κτηματολογικό τομέα», την «Κτηματολογική ενότητα» και τέλος τον αύξοντα αριθμό του γεωτεμαχίου εντός της ενότητας.

Πιο συγκεκριμένα η διαδικασία της συλλογής δηλώσεων από φυσικά και νομικά πρόσωπα αποτελεί την αρχική Κτηματολογική εγγραφή η οποία είναι η πρώτη εγγραφή ενός ακινήτου στο Κτηματολόγιο, δηλαδή η εγγραφή που εμφανίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο μιας περιοχής μετά την ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης, και πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου στη συγκεκριμένη περιοχή. Πάνω στην εγγραφή αυτή στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή δικαιώματος. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει εμπράγματο ή εγγραπτέο δικαίωμα σε ακίνητο υποχρεούται να υποβάλει δήλωση στο Κτηματολόγιο.

Συγκεκριμένα, υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχει ο ιδιοκτήτης ακινήτου, ο οποίος έχει κυριότητα (πλήρη ή ψιλή), και κάθε δικαιούχος επικαρπίας και προσωπικής ή πραγματικής δουλείας (οποιουδήποτε περιεχομένου), ο δικαιούχος εμπράγματης ασφάλειας, κατάσχεσης, εγγραπτέας αγωγής, εγγραπτέας μίσθωσης (χρονομεριστική, χρηματοδοτική), και κάθε άλλου εγγραπτέου δικαιώματος σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.2664/1998. Υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχουν και όσοι διαχειρίζονται ξένη περιουσία.

Η κάθε δήλωση θα πρέπει υποχρεωτικά να συνοδεύεται από τα απαραίτητα έγγραφα που πιστοποιούν αυτόν που υποβάλει την δήλωση ιδιοκτησίας καθώς και τον τρόπο κτήσης του δικαιώματος επί του ακινήτου. Η Κτηματογράφηση δεν είναι μόνο μία απλή αποτύπωση ακινήτων και εγγραπτέων δικαιωμάτων. Η κτηματογράφηση περιλαμβάνει τόσο εξατομίκευση των υφιστάμενων ακινήτων ως αντικειμένων κυρίως εμπράγματων σχέσεων όσο και προσδιορισμό των έννομων σχέσεων, που υφίστανται επί κάθε συγκεκριμένου ακινήτου και υπόκεινται σε δημοσιοποίηση, καθώς και προσδιορισμό των δικαιούχων και υπόχρεων – βαρυνόμενων από τις κατ' αυτόν τον τρόπο δημοσιοποιούμενες (ιδίως τις εμπράγματες) έννομες σχέσεις. Περιλαμβάνει δηλαδή δύο διαδικασίες διακριτές μεταξύ τους, που βαίνουν παράλληλα και αλληλεξαρτώνται, αυτήν της τοπογραφικής αποτύπωσης των ακινήτων και αυτήν της διαπιστώσεως και καταγραφής των εγγραπτέων δικαιωμάτων.

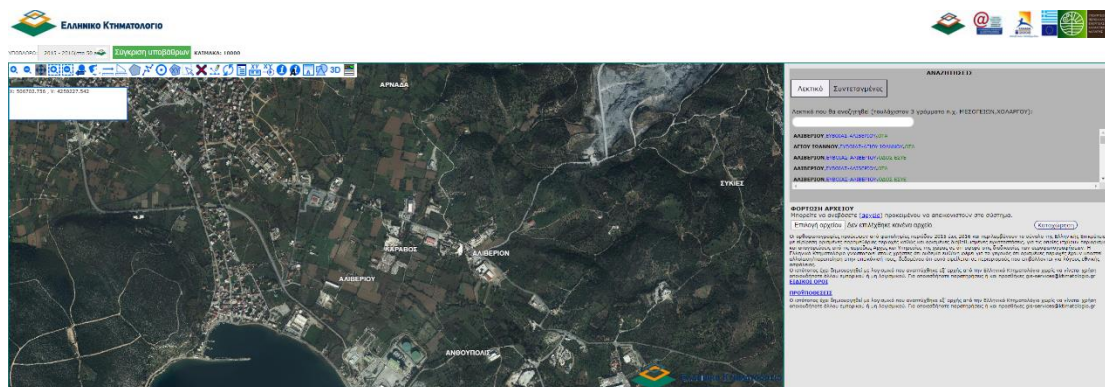
Με το άρθρο 9 του Νόμου 2664/1998 ορίζεται ότι τα ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», θεωρείται ότι ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή. Με αυτόν τον τρόπο συντάσσονται πίνακες και διαγράμματα που καταγράφονται οι δικαιούχοι και τα ακίνητα που τους ανήκουν χωρίς να υπάρχουν κενά στις εγγραφές αυτές. Έτσι λοιπόν δημοσιεύονται στην διαδικασία της προανάρτησης οι εγγραφές.

Γενικότερα, η διαδικασία Κτηματογράφησης διέπεται από το νόμο 2308/1995 και η λειτουργία του Κτηματολογίου από το νόμο 2664/1998. Οι παραπάνω νόμοι τροποποιήθηκαν διαδοχικά από τους νόμους 2508/1997, 3208/2003, 3127/2003, 3212/2003, 3481/2006 και 4164/2013.

Η διαδικασία της Κτηματογράφησης γίνεται από τους δικαιούχους των ακινήτων (των φυσικών δηλαδή ή νομικών προσώπων οι οποίοι όπως προαναφέρθηκε συμπληρώνουν μία αναλυτική δήλωση ιδιοκτησίας η οποία αφορά τα στοιχεία τους, τα στοιχεία και τα δικαιώματα επί των ακινήτων και τον εντοπισμό των ακινήτων αυτών.

Η δήλωση αυτή μπορεί να γίνει είτε σε έντυπη μορφή, η οποία θα πρέπει να προχωρήσει συμπληρωμένη προς το αρμόδιο γραφείο της εκάστοτε περιοχής στην οποία ανήκει το ακίνητο ή στην ευρύτερη περιοχή που λειτουργεί Γραφείο Κτηματογράφησης, για να περάσει από μηχανικό και νομικό έλεγχο όπου ελέγχεται αρχικά ως προς την έλλειψη η μη δικαιολογητικών εγγράφων, την ταυτοποίηση βάση των δικαιολογητικών αυτών των στοιχείων του δικαιούχου και του ακινήτου και ως προς την ορθή συμπλήρωση των πεδίων της δήλωσης. Εάν κάτι προκύψει λάθος βάση των δικαιολογητικών θα πρέπει στην καταχώρηση της δήλωσης να περαστεί σωστά, και να συμβαδίζουν τα στοιχεία βάση των όσων αναγράφονται στα απαραίτητα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά όπως (Ταυτότητα, ΑΦΜ και Τίτλοι ιδιοκτησίας με πράξεις μεταγραφής τους στο υποθηκοφυλακείο).

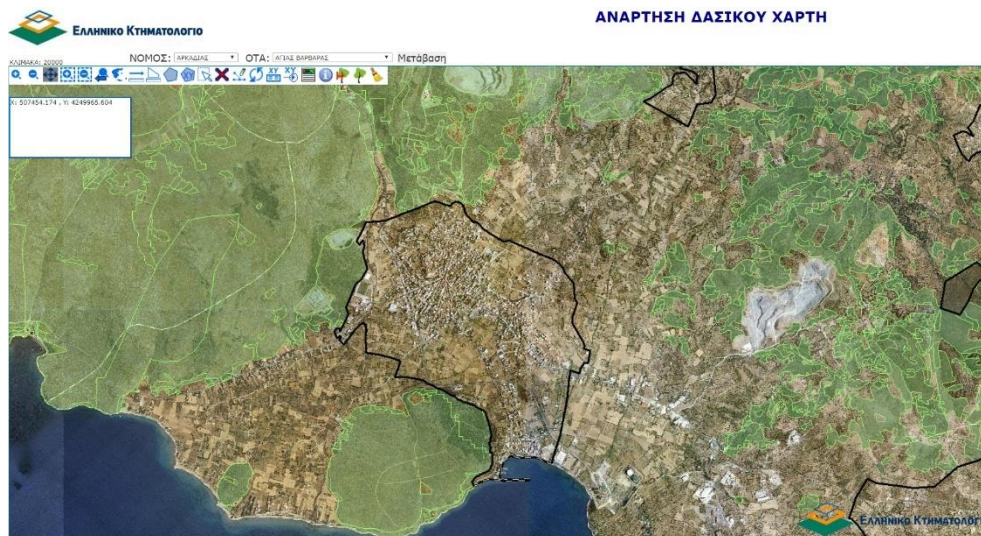
1. Ο πρώτος τρόπος εντοπισμού είναι μέσω της υπηρεσίας θέασης ορθοφωτογραφιών, αποτελεί στην ουσία έναν ορθοφωτοχάρτη ο οποίος έχει παραχθεί με φωτογραμμετρικές μεθόδους, δηλαδή με την λήψη ορθοφωτογραφιών και την χρήση φωτογραμμετρικών μεθόδων για την επεξεργασία τους και την τελική παραγωγή ορθοφωτοχάρτη για όλη την Ελλάδα. Έτσι υπάρχουν εργαλεία που δίνουν στους δικαιούχους την δυνατότητα, να εντοπίσουν μέσα από αυτήν την υπηρεσία το ακίνητο τους.



Εικόνα 2.22. Η υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών στην γενική της μορφή. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Έτσι λοιπόν μέσω της υπηρεσίας αυτής όπως φαίνεται και στην παραπάνω εικόνα, μπορεί να βρεθεί η περιοχή του ακινήτου, με βάση το όνομα της περιοχής ή να δοθεί μία συντεταγμένη (γεωδαιτική ή καρτεσιανή), για την εύρεση του ακινήτου. Με τα διάφορα εργαλεία όπως η δημιουργία σχήματος γραφικά ή και με ορισμό συντεταγμένων γίνεται η σχεδίαση του πολυγώνου του γεωτεμαχίου, όπου εμφανίζεται αυτομάτως και το εμβαδόν του γεωτεμαχίου. Τέλος υπάρχει η δυνατότητα εκτύπωσης του σχεδιαγράμματος αυτού με την εντολή: <<εκτύπωση αποσπάσματος>>. Αυτό είναι και το σχεδιάγραμμα που κατατίθεται στην περίπτωση δήλωσης με φυσική παρουσία στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Επίσης αν υπάρχει έτοιμο πολύγωνο σχεδιασμένο σε κάποιο λογισμικό σχεδίασης σε μορφή (dxf), υπάρχει η δυνατότητα να ανεβεί αυτομάτως από την επιλογή της υπηρεσίας <<Επιλογή αρχείου>> και να εμφανιστεί το πολύγωνο του γεωτεμαχίου απευθείας και να εκτυπωθεί και πάλι όπως και πριν για να κατατεθεί σαν στοιχείο εντοπισμού μαζί με την δήλωση ιδιοκτησίας. Επίσης υπάρχει και η δυνατότητα να εισαχθούν και γεωδαιτικές συντεταγμένες (είτε από την υπηρεσία Google maps ή από αποτύπωση που έχει γίνει με gps χειρός ή κινητού, η οποία βέβαια δεν είναι ακριβείας). Η εφαρμογή επίσης διαθέτει ειδικό εργαλείο info, με το πάτημα του οποίου εμφανίζονται στον χάρτη οδοί, οικισμοί και σημεία ενδιαφέροντος της ευρύτερης περιοχής (π.χ. όνομα εκκλησίας, δημαρχείου, σχολείου), κάνοντας με τον τρόπο αυτό την περιήγηση και την αναζήτηση περιοχών ευκολότερη

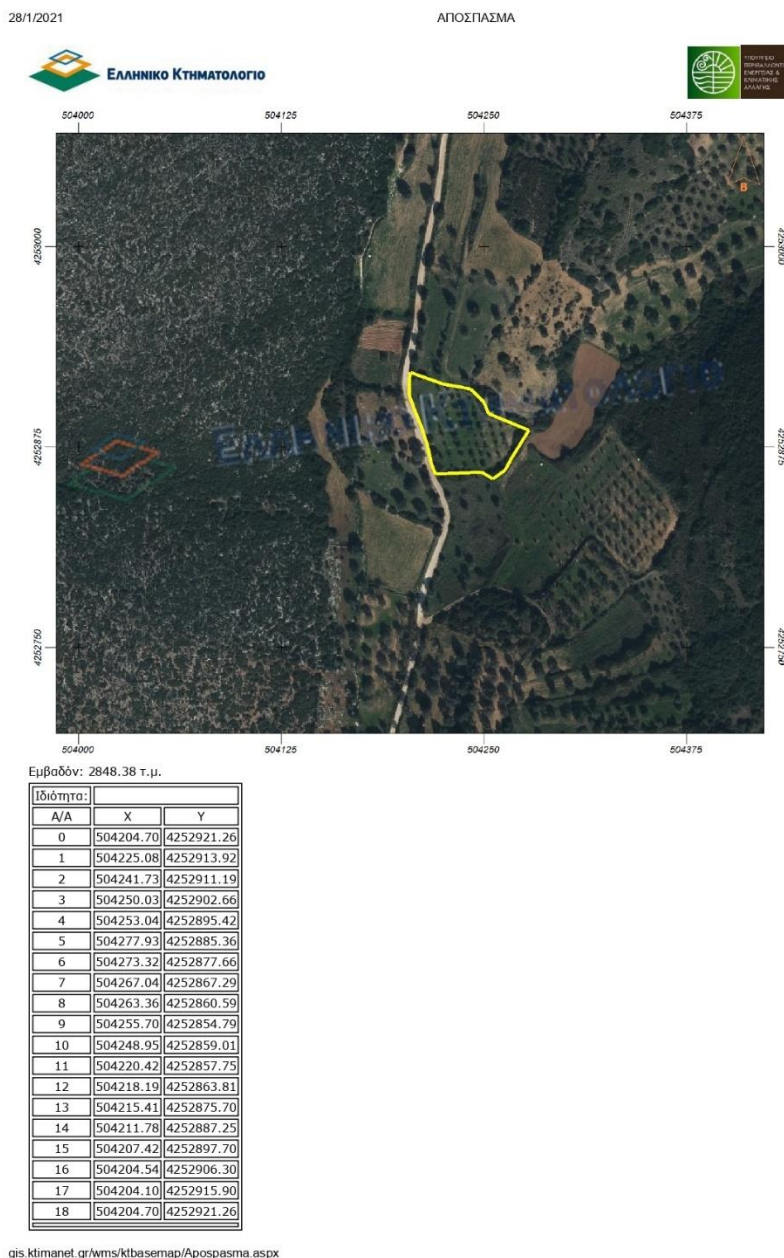
Επίσης μέσα από την υπηρεσία ανάρτησης των δασικών χαρτών ο χρήστης έχει την δυνατότητα να δει τα όρια κάθε Ο.Τ.Α. καθώς και τα όρια των εντός σχεδίου και των εκτός σχεδίου για να γνωρίζει αν είναι εκτός η εντός σχεδίου πόλεως η ορίων οικισμού το γεωτεμάχιο του.



Εικόνα 2.23. Όρια δασικού χάρτη εντός σχεδίου πόλεως Αλιβερίου Ευβοίας. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

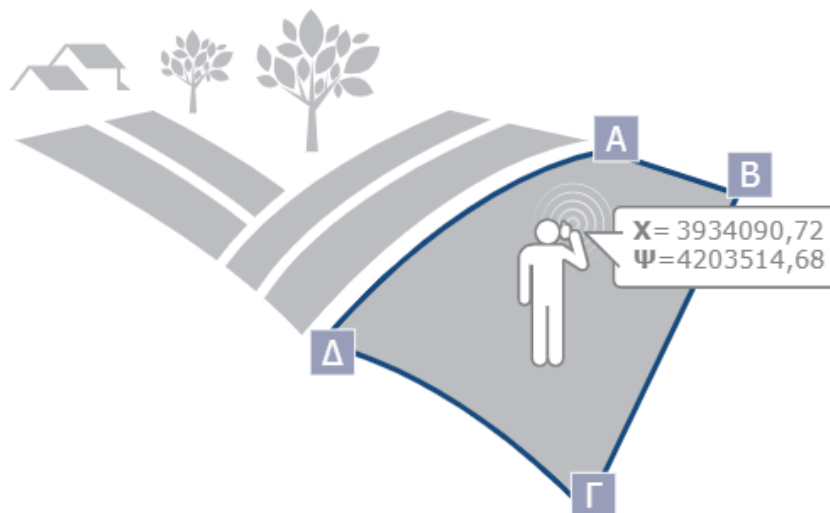
Στο τέλος μετά την εκτύπωση αποσπάσματος θα εμφανίζεται στο εκτυπωμένο απόσπασμα το περίγραμμα του γεωτεμαχίου που εντοπίστηκε μαζί με το εμβαδόν του και τις συντεταγμένες των κορυφών του.



Εικόνα 2.24. Απόσπασμα εντοπισμού της υπηρεσίας θέασης ορθοφωτογραφιών (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).

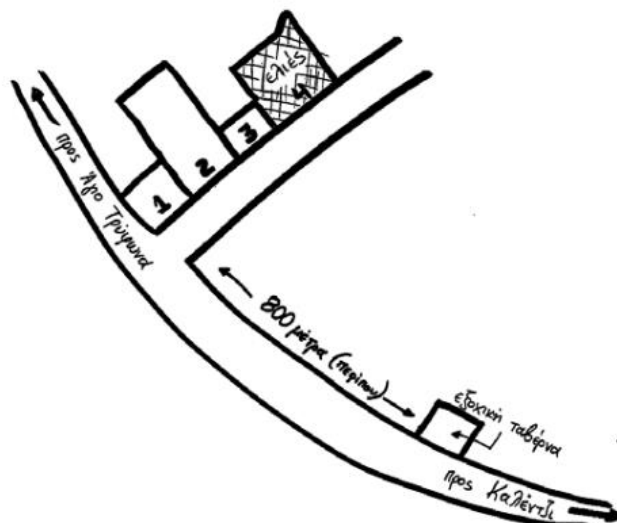
Ο εντοπισμός όπως ξαναειπώθηκε μπορεί να γίνει και με άλλους τρόπους, εκτός από την υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών. (Οδηγός Κτηματογράφησης για τον πολίτη, 2016)

2. Ο δεύτερος τρόπος είναι με οποιαδήποτε μετρητική μέθοδο, ακόμα και μικρότερης ακρίβειας, όπως είναι η μέτρηση ενός απλού GPS χειρός, που μπορεί να κάνει κάποιος ακόμα και μόνος του για να εντοπίσει περίπου τη θέση του ακινήτου του (αρκεί ένα σημείο στο κέντρο της ιδιοκτησίας ή αν είναι εφικτό στις κορυφές Α,Β,Γ,Δ,... του ακινήτου)



Εικόνα 2.25. Παράδειγμα μετρητικής μεθόδου με τη χρήση GPS. (Πηγή: Οδηγός Κτηματογράφησης για τον πολίτη, 2016)

3. Τρίτος τρόπος εντοπισμού αποτελεί η σύνταξη ενός απλού οδοιπορικού, που μπορεί να σχεδιάσει κανείς μόνος του σε ένα φύλλο χαρτί. Απαραίτητα στοιχεία, που πρέπει να περιλαμβάνει ένα τέτοιο σχέδιο, είναι: ο κύριος δρόμος που οδηγεί στην ιδιοκτησία και που οδηγεί, σε ποιο σημείο αφήνουμε τον κύριο δρόμο και μία απόσταση από ένα χαρακτηριστικό σημείο (π.χ. μια εκκλησία, μια εξοχική ταβέρνα) που μπορεί να μετρηθεί π.χ. με βήματα ή με το κοντέρ του αυτοκινήτου.



Εικόνα 2.26. Παράδειγμα υπόδειξης ακινήτου με οδοιπορικό. (Πηγή: Οδηγός Κτηματογράφησης για τον πολίτη, 2012)

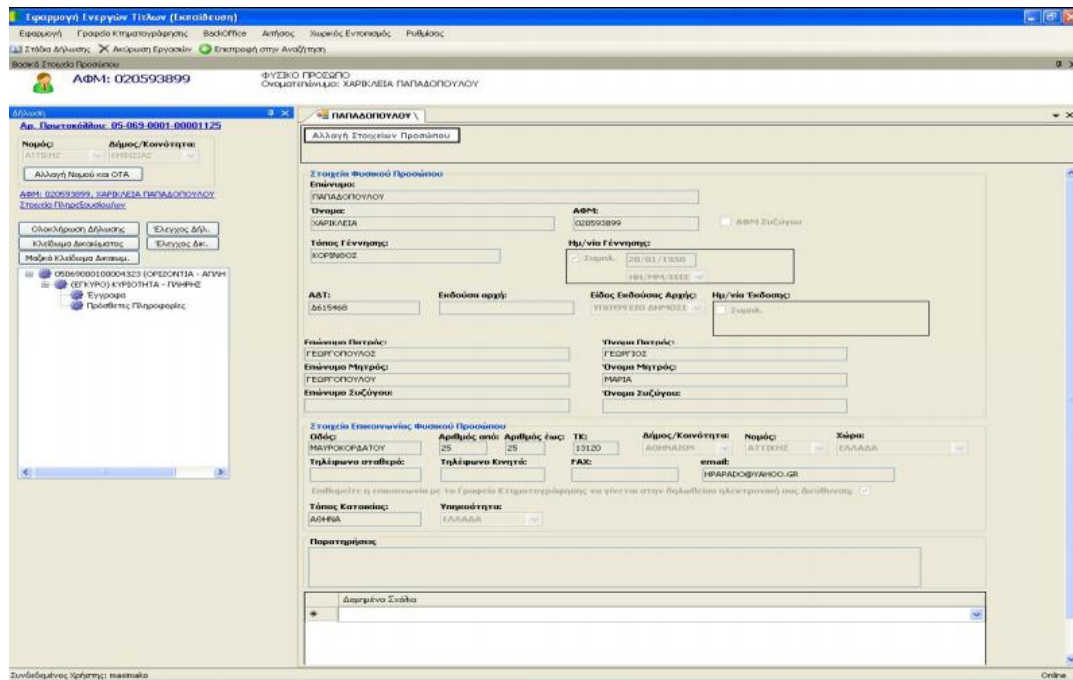
Τα στοιχεία που προσδιορίζουν ένα ακίνητο επακριβώς στο χώρο είναι

- Η ΘΕΣΗ,
- Το ΣΧΗΜΑ
- Και το ΕΜΒΑΔΟΝ

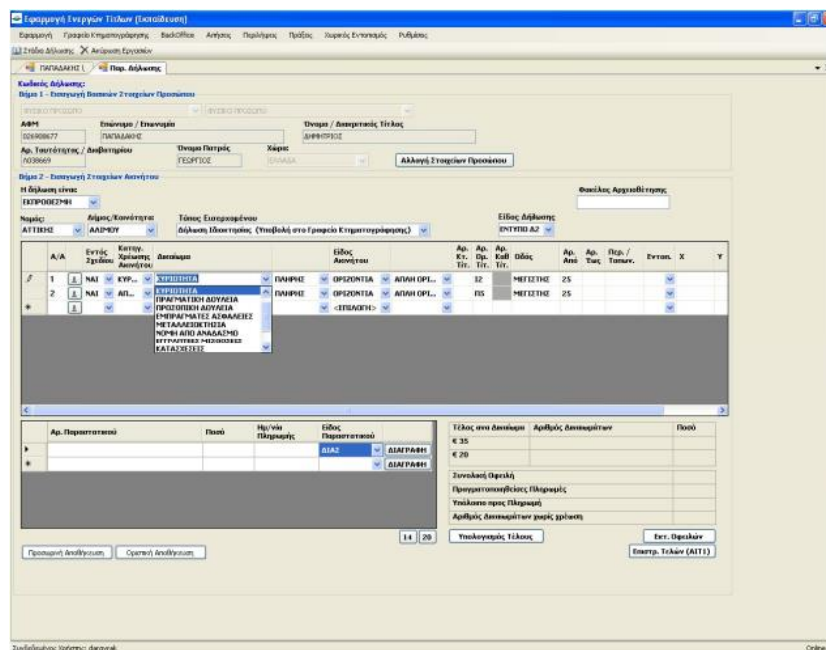
Οι παραπάνω μετρήσεις δεν μπορούν να υποκαταστήσουν ένα Τοπογραφικό διάγραμμα, αρκούν όμως για τον εντοπισμό στον κτηματολογικό χάρτη.

Στην περίπτωση που η δήλωση γίνεται χειρόγραφα και κατατίθεται στο Γραφείο Κτηματογράφησης ο υπεύθυνος παραλαβής της δήλωσης καταχωρεί την δήλωση και τα στοιχεία της στο πρόγραμμα παραλαβής δηλώσεων όπως για παράδειγμα το πρόγραμμα: εφαρμογή ενεργών τίτλων. Όπως φαίνεται και στην πιο κάτω εικόνα το πρόγραμμα περιέχει καρτέλα για καταχώρηση των στοιχείων του δικαιούχου, τα οποία εισάγονται από τον υπεύθυνο παραλαβής της δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, σύμφωνα πάντα με τα απαραίτητα δικαιολογητικά έγγραφα που πιστοποιούν τα στοιχεία του δικαιούχου και του ακινήτου.

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

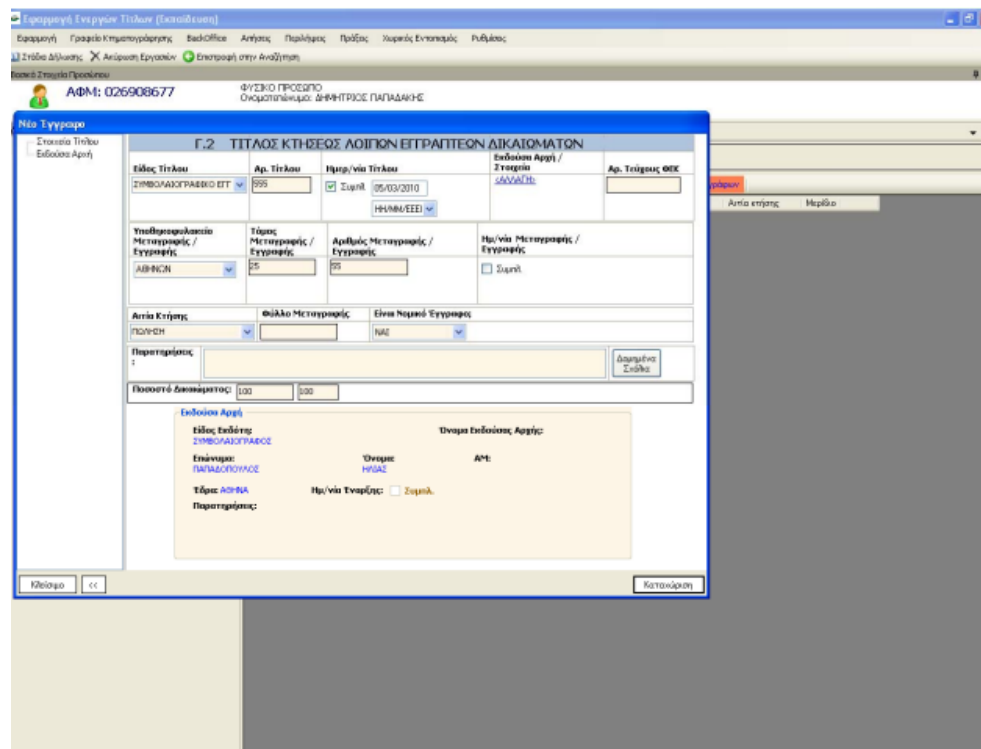


Εικόνα 2.27. Στοιχεία προσώπου κατά την παραλαβής δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης με το πρόγραμμα: Εφαρμογή ενεργών τίτλων. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά Υποδομές πληροφορικής - εφαρμογές, 2010)

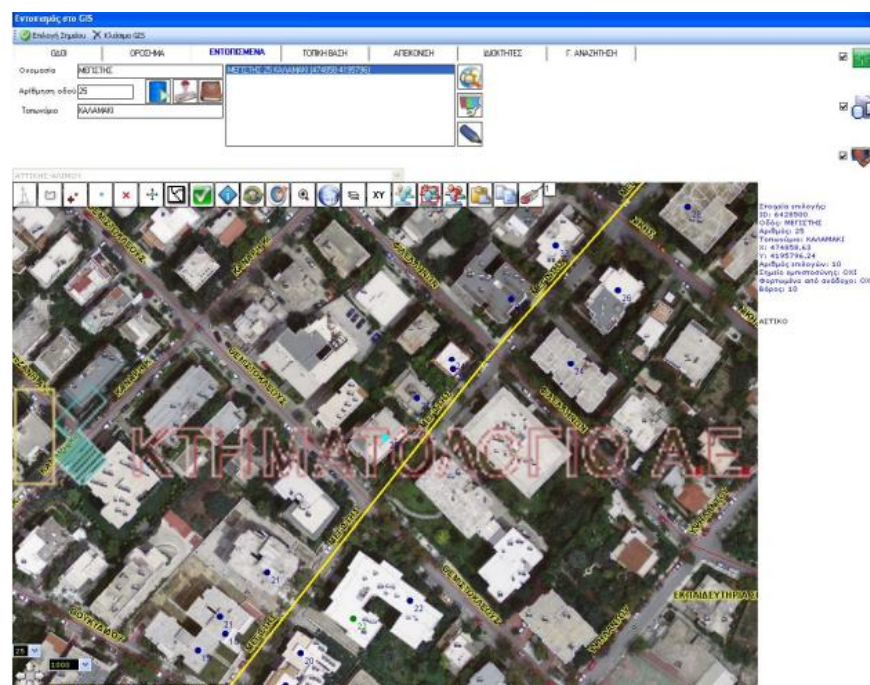


Εικόνα 2.28. Στοιχεία ακινήτων ίδιου προσώπου κατά την παραλαβής δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης με το πρόγραμμα: Εφαρμογή ενεργών τίτλων. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά Υποδομές πληροφορικής - εφαρμογές, 2010)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Εικόνα 2.29. Πεδίο εισαγωγής τίτλων και μεταγραφών τίτλων κατά την παραλαβής δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης με το πρόγραμμα: Εφαρμογή ενεργών τίτλων. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά, Υποδομές πληροφορικής – εφαρμογές, 2010)



Εικόνα 2.30. Στάδιο εντοπισμού: κατά την παραλαβής δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης με το πρόγραμμα: Εφαρμογή ενεργών τίτλων. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά Υποδομές πληροφορικής – εφαρμογές, 2010)

Επίσης μέσα από το πρόγραμμα αυτό υπάρχει και η δυνατότητα έκδοσης αποδεικτικών υποβολής δήλωσης, καταχώρηση πρωτοκόλλου της δήλωσης, αναζήτηση ακινήτων, δικαιωμάτων και δηλώσεων με βάση κάποια κριτήρια. Τα σαρωμένα αρχεία και έγγραφα των δηλώσεων συνδέονται άμεσα με τις καταχωρημένες εγγραφές. Τέλος η λειτουργία του προγράμματος μπορεί να γίνει και σε κατάσταση χωρίς σύνδεση στο διαδίκτυο.

2.6.3 Ηλεκτρονική δήλωση Κτηματολογίου

Η διαδικασία της δήλωσης μπορεί να γίνει και ηλεκτρονικά μέσα από την ιστοσελίδα του Κτηματολογίου, στην κατηγορία των ηλεκτρονικών υπηρεσιών της ιστοσελίδας του Κτηματολογίου και στην επιλογή ηλεκτρονική δήλωση Κτηματολογίου. Ο χρήστης πατώντας «είσοδος», και εισάγοντας τους κωδικούς του taxisnet η οποίοι είναι μοναδικοί για κάθε δικαιούχο (username και password), εισέρχεται σε μία πλατφόρμα για την ηλεκτρονική δήλωση της ιδιοκτησίας του. Εισάγονται λοιπόν σαν πρώτο βήμα τα στοιχεία του δικαιούχου βάση της ταυτότητας του και σε περίπτωση κάποιου λάθους καταχώρησης στοιχείου, το σύστημα εμφανίζει πρόβλημα και μη συνέχιση της δήλωσης. Στην συνέχεια καταχωρείται νέα δήλωση, και κάθε φορά δηλώνονται στην ίδια δήλωση τα ακίνητα που ανήκουν στον ίδιο Ο.Τ.Α. και έτσι οι δηλώσεις κατηγοριοποιούνται ανά Ο.Τ.Α.. Έτσι σε κάθε δήλωση υπάρχουν όλα τα ακίνητα που ανήκουν στον δικαιούχο και ανήκουν στον ίδιο Ο.Τ.Α.. Βάση των τίτλων ιδιοκτησίας εφόσον υπάρχουν συμπληρώνονται τα στοιχεία των γεωτεμαχίων και γίνεται και εντοπισμός του ακινήτου αλλά και συμπληρώνονται τα στοιχεία του δικαιώματος και τα απαραίτητα δικαιολογητικά έγγραφα για την απόδειξη του δικαιώματος του δικαιούχου επί του ακινήτου.

ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΟΝ LINE υπηρεσίες

ΚΑΛΩΣ ΗΛΘΑΤΕ ΣΤΗΝ ΣΕΛΙΔΑ ΕΙΣΟΔΟΥ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ WEB.
ΠΑΡΑΚΑΛΟΥΜΕ ΕΙΣΑΓΕΤΕ ΤΟΥΣ ΚΩΔΙΚΟΥΣ TAXISNET ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΟΔΟ ΣΑΣ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Username:

Password:

Είσοδος Επαναφορά

Εικόνα 2.31. Καρτέλα εισόδου στο σύστημα ηλεκτρονικής δήλωσης Κτηματολογίου. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Ακόμα πιο αναλυτικά αφού γίνει είσοδος στο σύστημα επιλέγεται εάν πρόκειται για φυσικό ή νομικό πρόσωπο, και εμφανίζεται η καρτέλα για την συμπλήρωση των στοιχείων του δικαιούχου του Φυσικού δηλαδή ή Νομικού προσώπου (Όνομα, επώνυμο στοιχεία γέννησης , στοιχεία επικοινωνίας κλπ).

Φυσικό πρόσωπο Νομικό πρόσωπο

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Επώνυμο * ? Όνομα * ?

Α.Φ.Μ. *

Τόπος Γέννησης * ? Ημερομηνία Γέννησης * ?

Επώνυμο πατρός * ? Όνομα πατρός * ?

Επώνυμο μητρός * ? Όνομα μητρός * ?

Επώνυμο συζύγου ? Όνομα συζύγου ?

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ

Ανήλικος χωρίς ταυτότητα

Αριθμός ταυτότητας / διαβατηρίου * ? Ημερομηνία έκδοσης * ?

Είδος Εκδόσας Αρχής * ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ - ΑΣ ? Εκδόσα αρχή * Α.Τ. ΑΛΙΒΕΡΙΟΥ ΕΥΒΟΙΑΣ ?

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ / ΕΔΡΑΣ

Εικόνα 2.32. Στοιχεία προσώπου στην ηλεκτρονική δήλωση Κτηματολογίου. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Αριθμός ταυτότητας / διαβατηρίου * ? Ημερομηνία έκδοσης * ?

Είδος Εκδόσας Αρχής * ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ - ΑΣ ? Εκδόσα αρχή * Α.Τ. ΑΛΙΒΕΡΙΟΥ ΕΥΒΟΙΑΣ ?

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ / ΕΔΡΑΣ

Κάτοικος εσωτερικού Κάτοικος εξωτερικού *

Οδός * ? Αριθμός από ? έως ?

Τ.Κ. * ? Τ.Θ.

Χώρα * ΕΛΛΑΔΑ ? Νομός * ΕΥΒΟΙΑΣ ?

Δήμος * ΑΛΙΒΕΡΙΟΥ ?

Σταθερό τηλ. * ? Κινητό τηλ. ?

Φαξ ?

E-mail * ?

Κλείσιμο Αποθήκευση

Εικόνα 2.33. Στοιχεία επικοινωνίας προσώπου στην ηλεκτρονική δήλωση Κτηματολογίου. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Επόμενη καρτέλα είναι ο τρόπος που θέλει ο δικαιούχος να ενημερώνεται για την πορεία του Κτηματολογίου, των αναρτημένων δεδομένων του και οτιδήποτε άλλο σχετικά με το Κτηματολόγιο τον αφορά. Ο χρήστης μπορεί να επιλέξει να ενημερώνεται στα στοιχεία επικοινωνίας που έδωσε και στην προηγούμενη καρτέλα είτε σε κάποια άλλα που τα εισάγει σε αυτήν την καρτέλα.

Επιθύμω το γραφείο Κτηματογράφησης σε όλη τη διάρκεια της Κτηματογράφησης να επικοινωνεί για τα θέματα που με αφορούν:

Στα στοιχεία που δηλώθηκαν παραπάνω

Να πραγματοποιείται αποκλειστικά στο email

Στα στοιχεία που δηλώνονται παρακάτω (Αντικείμενο):

Επίπλευρο: [input]
Επίπλευρο πατρός: [input]
Οδός: [input]
Τ.Κ.: [input]
Χώρα: [Ελλάδα] [v]
Δήμος: [Ελλάδα] [v]
Σταθερό τηλ.: [input]
Φαξ: [input]

E-mail: [input]
Όνομα: [input]
Όνομα πατρός: [input]
Αριθμός από: [input] έως: [input]
Τ.Ε.: [input]
Νομός: [Ελλάδα] [v]
Κοινοότητα: [input]
Κεντρικό τηλ.: [input]
E-mail: [input]

Αποθήκευση

Εικόνα 2.34. Τρόπος επικοινωνίας και ενημέρωσης του Κτηματολογίου στους δικαιούχους. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Έπειτα στην επόμενη καρτέλα και καθώς η δήλωση μπορεί να γίνει και από τρίτο πρόσωπο για λογαριασμό του δικαιούχου, εισάγονται τα στοιχεία πληρεξουσίου ή εκπροσώπου συνήθως στην περίπτωση νομικού προσώπου εάν υπάρχουν.

Υποβολή ηλεκτρονικής δήλωσης Κτηματολογίου

Κεντρική σελίδα Νέα Δήλωση Αιτήσεις Οδηγός Συχνές Ερωτήσεις Επικοινωνία

Η δήλωση αποτελείται από 5 θέματα. Προβλέπεται για να ενεργοποιηθεί κάθε εν υποχρεωτικό, ή πληρωμή να γίνει μέσω κάρτας (πιστωτική ή χρεωστική) και τα ΠΡΟΣΩΠΩΝ. Στα στοιχεία προσώπου πρέπει να συμπληρωθούν ΜΟΝΟ τα προσωπικά

Προσθήκη πληρεξουσίου/νόμιμου αντιπροσώπου/εκπροσώπου

Θέμα 1: Επιλογή Νομού – ΟΤΑ

Θέμα 2: Στοιχεία Δικαιούχου

Στοιχεία Δικαιούχου

Στοιχεία επικοινωνίας

Στοιχεία πληρεξουσίου / νόμιμου αντιπροσώπου / εκπροσώπου

Αν υπάρχουν καταχωρήσεις

ΕΠΟΜΕΝΟ

Υποβολή δήλωσης

Προσθήκη πληρεξουσίου/νόμιμου αντιπροσώπου/εκπροσώπου

ΝΕΑ ΕΓΓΡΑΦΗ

ΕΠΙΒΛΗΤΗ ΑΠΟ ΑΙΣΤΑ

Ιδιότητα: [ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΣ] [v]
Επίπλευρο: [ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΣ]
Όνομα: [ΝΙΚΟΛΑΟΣ]
Επίπλευρο πατρός: [ΓΕΩΡΓΙΟΣ]
Όνομα πατρός: [ΔΗΜΗΤΡΗΣ]

Προσθήκη

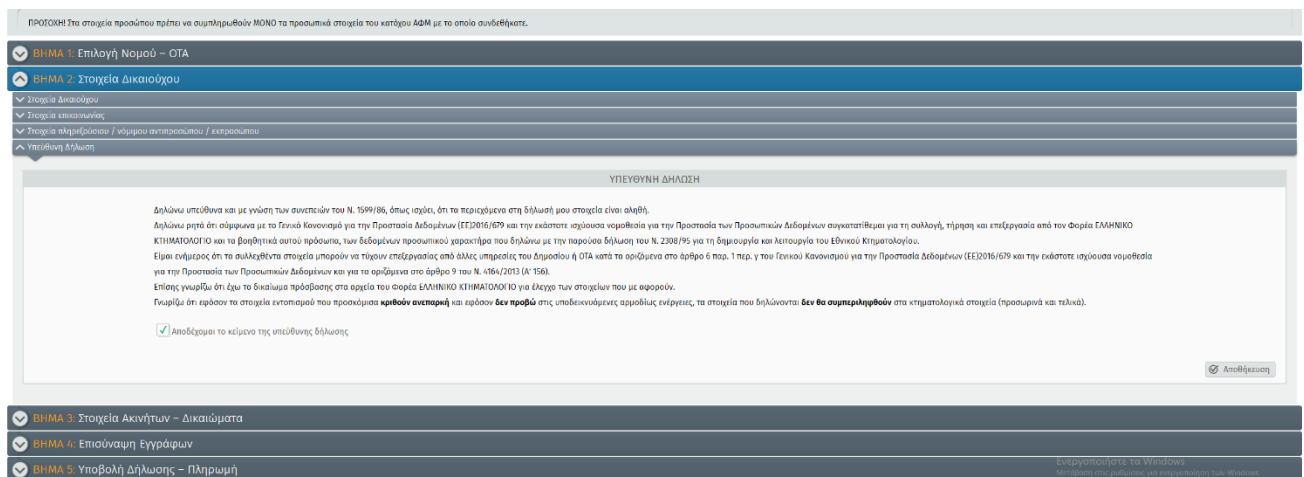
Αποθήκευση

Προσέξτε ότι για την επιτυχή υποβολή της δήλωσης πρέπει ο εντοπισμός να γίνει

Εικόνα 2.35. Στοιχεία πληρεξουσίου, αντιπροσώπου ή εκπροσώπου στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Στην επόμενη καρτέλα θα πρέπει ο χρήστης να αποδεχτεί το κείμενο για την τήρηση των στοιχείων του από το Κτηματολόγιο.

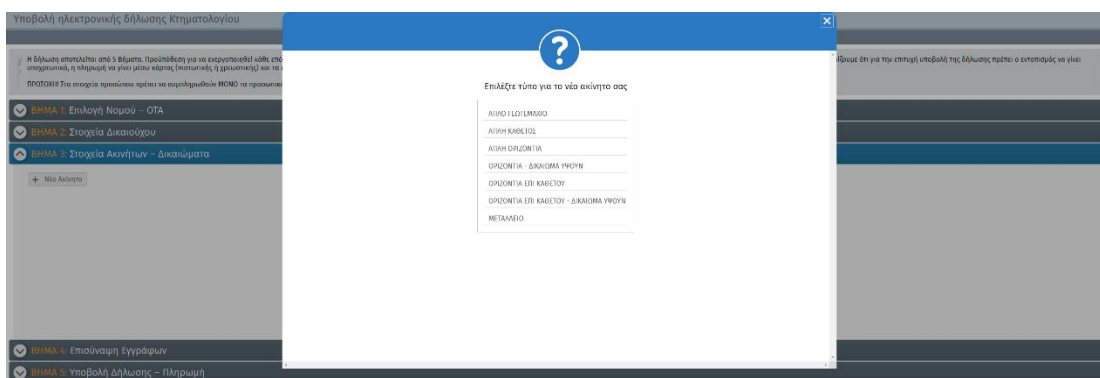
ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Εικόνα 2.36. κείμενο επύθυνης δήλωσης τήρησης στοιχείων δικαιούχου από το Κτηματολόγιο στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Έπειτα εμφανίζονται οι καρτέλες για το γεωτεμάχιο και τα υπόλοιπα δεδομένα

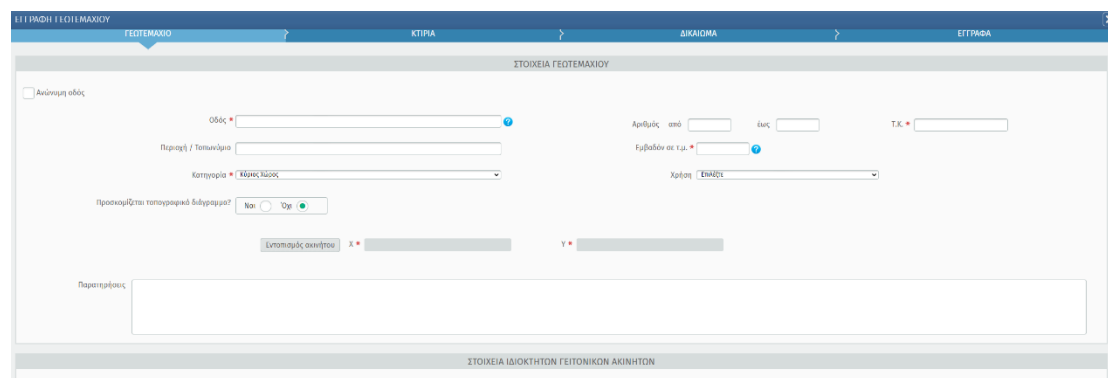
Αρχικά γίνεται επιλογή του γεωτεμαχίου, εάν πρόκειται δηλαδή για απλό γεωτεμάχιο, για οριζόντια ιδιοκτησία κάθετη, σύνθετη κάθετη κλπ. Έτσι ο χρήστης γνωρίζει την κατηγορία του γεωτεμαχίου του καθώς ακόμα και αν δεν γνωρίζει ανατρέχει στους τίτλους και μπορεί να εξακριβώσει τον τύπο του γεωτεμαχίου. Το δικαίωμα υψούν αποτελεί την μελλοντική δόμηση (δηλαδή την εαρινή στήλη), η οποία δεν έχει χτιστεί ακόμα στο γεωτεμάχιο και πρόκειται να ανεγερθεί μελλοντικά σε γεωτεμάχιο με σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας.



Εικόνα 2.37. Επιλογή τύπου γεωτεμαχίου στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Έπειτα εισάγονται τα στοιχεία του γεωτεμαχίου οποιασδήποτε μορφής (οδός, τοπωνύμιο, εμβαδό ,Τ.Κ, γειτονικά γεωτεμάχια, επιπρόσθετες πληροφορίες για το γεωτεμάχιο και γίνεται και ο ηλεκτρονικός εντοπισμός του ακινήτου.

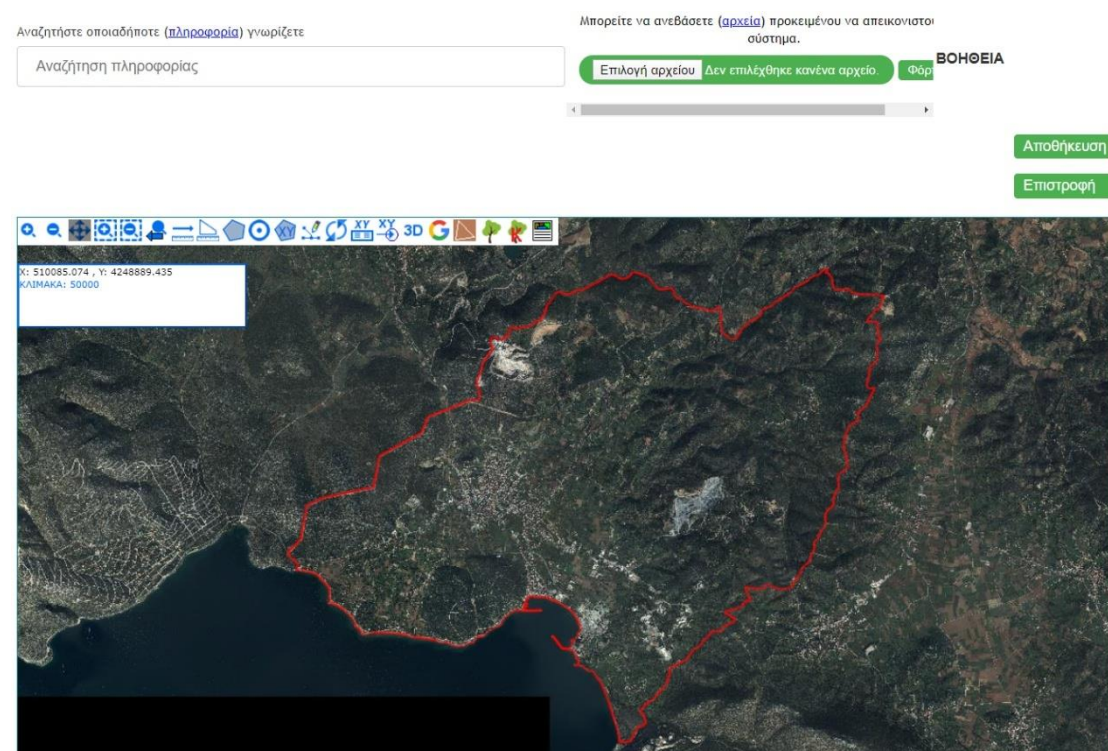
ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



The screenshot shows a web application interface for agricultural plot registration. At the top, there are navigation tabs: 'ΕΓΓΡΑΦΗ / ΕΠΙΕΛΕΧΜΕΝΟ', 'ΚΤΗΡΙΑ', 'ΔΙΚΑΙΩΜΑ', and 'ΕΓΓΡΑΦΑ'. Below these, the main heading is 'ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ'. The form includes several input fields and dropdown menus: 'Ανώνυμη οδός' (checkbox), 'Οδός' (text field), 'Αριθμός από' and 'έως' (text fields), 'Τ.Κ.' (text field), 'Περιοχή / Τοπωνύμιο' (text field), 'Κατηγορία' (dropdown menu with 'Κάμης λόφος' selected), 'Χρήση' (dropdown menu with 'ΕΛΛΗΣ' selected), 'Προσκομίζεται τοπογραφικά διαγράμματα?' (radio buttons for 'Ναι' and 'Όχι'), 'Επιτομή ακτήρου' (text field with 'x' and 'y' markers), and 'Παρατηρήσεις' (text area). At the bottom, there is a label 'ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ'.

Εικόνα 2.38. Εισαγωγή στοιχείων γεωτεμαχίου στην ηλεκτρονική δήλωση (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Στην καρτέλα αυτή θα πρέπει υποχρεωτικά να γίνει η διαδικασία του εντοπισμού για την προχώρηση στην επόμενη καρτέλα. Πατώντας το κουμπί αυτό ανοίγεται στο χρήστη η υπερεσία θέασης ορθοφωτογραφιών για την ηλεκτρονική δήλωση.



Εικόνα 2.39. Παράδειγμα θέασης ορθοφωτογραφιών στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Σε αυτήν την εικόνα φαίνεται η θέαση ορθοφωτογραφιών της ηλεκτρονικής δήλωσης, όπου αφού έχει επιλεγεί ο Ο.Τ.Α. όπου ανήκει το γεωτεμάχιο στην διαδικασία αυτή του εντοπισμού εμφανίζονται τα όρια του Ο.Τ.Α. στη θέαση

ορθοφωτογραφιών, όπως φαίνονται σε αυτήν την εικόνα τα όρια του Ο.Τ.Α. Αλιβερίου Ευβοίας με κόκκινο περίγραμμα. Εάν το ακίνητο ανήκει σε άλλον Ο.Τ.Α. από αυτόν που γίνεται προσπάθεια δήλωσης και εντοπισμού του, η ηλεκτρονική δήλωση και οι ορθοφωτοχάρτες αυτοί εμφανίζουν σφάλμα, ότι δηλώθηκε άλλος Ο.Τ.Α. από αυτόν που ανήκει το ακίνητο βάση εντοπισμού και καλεί τον χρήστη προς διόρθωση. Αυτό είναι πολύ σημαντικό καθώς ο κάθε δικαιούχος μπορεί έτσι να γνωρίζει σε ποιον Ο.Τ.Α. ανήκει το ακίνητο του, ειδικά όταν δεν είναι σίγουρος.

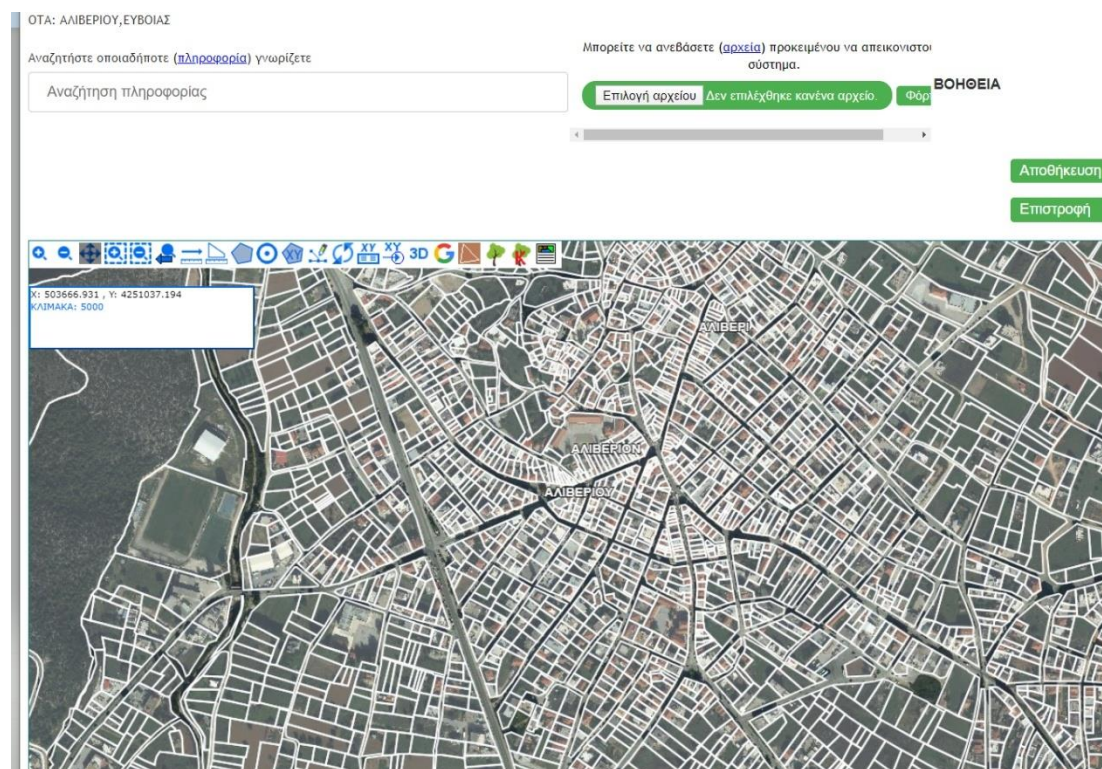
Τέλος και όπως ξαναειπώθηκε και παραπάνω υπάρχει η δυνατότητα μέσω της εντολής επιλογής αρχείου να ανεβάσει ο χρήστης το πολύγωνο που απεικονίζει τα όρια του γεωτεμαχίου που δηλώνει κάθε φορά σε μορφή (dxf), όταν έχει γίνει σε σχεδιαστικό πρόγραμμα.

Ο εντοπισμός του ακινήτου απαιτείται με την πλήρη οριοθέτηση των Γεωτεμαχίων οπότε με αυτόν τον τρόπο οριοθετούνται όλα τα γεωτεμάχια χωρίς να μένουν ανεντόπιστα και μη οριοθετημένα γεωτεμάχια. Αυτό γλιτώνει χρόνο και μετέπειτα συμπληρώσεις στην Κτηματολογική βάση. Όλα τα έγγραφα βρίσκονται σε ηλεκτρονική μορφή ανεβασμένα στο σύστημα από τους δικαιούχους. Επίσης όσον αφορά τον εντοπισμό του ακινήτου υπάρχει η δυνατότητα να ανεβαστεί πολύγωνο του Γεωτεμαχίου οπότε αποφεύγεται με αυτόν τον τρόπο η πληκτρολόγηση τιμών και από τους δικαιούχους και αργότερα στην διαδικασία ελέγχου των δηλώσεων, αφού καταχωρείται δηλαδή στην βάση το πολύγωνο αυτό του Γεωτεμαχίου. Στην περίπτωση της ηλεκτρονικής δήλωσης όπως ειπώθηκε και παραπάνω, υπάρχει η δυνατότητα ηλεκτρονικού εντοπισμού, κατά την συμπλήρωση των στοιχείων του γεωτεμαχίου ανοίγοντας στον χρήστη ένα ηλεκτρονικό υπόβαθρο θέασης ορθοφωτογραφιών, όπου υπάρχουν ακριβώς οι ίδιες εντολές με την θέαση ορθοφωτογραφιών για τις χειρόγραφες δηλώσεις, όπως περιγράφηκε και παραπάνω για τον εντοπισμό του γεωτεμαχίου.

Επιπροσθέτως κατά την διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης ο χρήστης θα πρέπει υποχρεωτικά για να ολοκληρώσει την διαδικασία να περάσει μέσα από το στάδιο του εντοπισμού του ακινήτου. Στο στάδιο αυτό ο χρήστης θα πρέπει να οριοθετήσει το πολύγωνο της ιδιοκτησίας του, βάζοντας τον το σύστημα σε μία υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών και υπάρχει εκεί ένα προκαταρκτικό υπόβαθρο οριοθέτησης των γεωτεμαχίων. Αυτό πολλές φορές μπορεί να αποδειχθεί χρήσιμο καθώς σε κάποιες περιπτώσεις προσεγγίζει τα όρια των γεωτεμαχίων σε ικανοποιητικό βαθμό και μπορεί να βοηθήσει στον δικαιούχο να βρει τα όρια της ιδιοκτησίας του, ειδικότερα όταν δεν τα γνωρίζει επακριβώς. Επίσης σένα μικρό βαθμό υπάρχει η δυνατότητα (σ'αυτό το ηλεκτρονικό υπόβαθρο ορθοφωτοχαρτών) εύρεσης διαφόρων τοπωνυμίων για διάφορες

περιοχές καθώς και γεωτεμαχίων από αναδασμό με την χρήση του αριθμού του γεωτεμαχίου.

Εάν είναι αστικά γεωτεμάχια και υπάρχουν οδοί διευθύνσεις είναι πιο εύκολη η διαδικασία καθώς οι ορθοφωτοχάρτες είτε για ηλεκτρονική δήλωση είτε για δήλωση με φυσική παρουσία, έχουν την δυνατότητα σε ορισμένες περιοχές να βρουν τις οδούς και τις διευθύνσεις. Στην περίπτωση της ηλεκτρονικής δήλωσης λοιπόν ελαχιστοποιούνται τα σφάλματα και οι έλεγχοι και ελέγχονται μόνο αν τα απαραίτητα έγγραφα που έχουν ανεβαστεί στο σύστημα κατά την διαδικασία υποβολής της δήλωσης είναι Ελλιπή ή όχι και αν συμβαδίζουν με τα όσα αναγράφονται στην δήλωση. Εάν οι δικαιούχοι έχουν οποιοδήποτε γεωμετρικό στοιχείο όπως παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα, αποσπάσματα σχεδίων πόλεων, σκαριφήματα, οδοιπορικά κλπ μπορούν να αποτελέσουν βοηθητικά στοιχεία για την σωστή γεωμετρία και το σωστό σχήμα του ακινήτου.

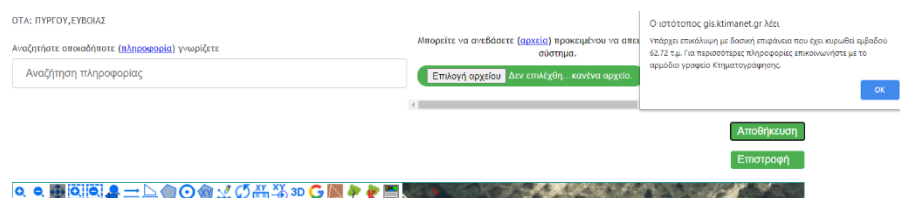


Εικόνα 2.40. Προκαταρτικό υπόβαθρο οριοθέτησης γεωτεμαχίων Αλιβερίου Ευβοίας της θέασης ορθοφωτογραφιών στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Όπως φαίνεται και σε αυτήν την εικόνα και όπως ειπώθηκε ξανά και παραπάνω, η υπηρεσία της θέασης ορθοφωτογραφιών στην ηλεκτρονική δήλωση (όπου γίνεται ο ηλεκτρονικός εντοπισμός δηλαδή), έχει ήδη ένα προκαρτικό υπόβαθρο οριοθέτησης γεωτεμαχίων, το οποίο πολλές φορές αναπαριστά τα όρια των γεωτεμαχίων ικανοποιητικά, και αποτελεί μία βοήθεια σε όσους δικαιούχους δεν

γνωρίζουν επακριβώς τα πλήρη όρια, ή μερικά από τα όρια του γεωτεμαχίου τους. Άλλες φορές βέβαια δεν έχει καλή ανταπόκριση στην οριοθέτηση των γεωτεμαχίων. Στην περίπτωση επίσης του αναδασμού υπάρχει η δυνατότητα εύρεσης του γεωτεμαχίου που είναι στον αναδασμό μέσω ενός μοναδικού κωδικού του αναδασμού για κάθε γεωτεμάχιο, ο οποίος αναγράφεται στα στοιχεία του αναδασμού που εκδίδει το υπουργείο Γεωργίας και λαμβάνει ο δικαιούχος. Έτσι γίνεται ακόμα πιο εύκολος ο εντοπισμός για τα γεωτεμάχια του αναδασμού, ειδικότερα αν δεν ενθυμούνται οι δικαιούχοι σωστά τα γεωτεμάχια τους.

Μια άλλη περίπτωση Όσον αφορά τις δασικές εκτάσεις, σε περίπτωση που οριοθετηθεί πολύγωνο γεωτεμαχίου, που είναι ολόκληρο η μέρος αυτού δασικό, εμφανίζεται μήνυμα στο οποίο αναγράφεται ότι υπάρχει κάλυψη με δασική έκταση. Έτσι λοιπόν ο δικαιούχος γνωρίζει από αυτό το στάδιο ότι το γεωτεμάχιο του είναι δασικό και μπορεί να προβεί νωρίτερα στις περαιτέρω ενέργειες. Η διαδικασία της τακτοποίησης του θέματος με τα δασικά είναι ένα μεγάλο μείον για την υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας, καθώς αρκετοί δικαιούχοι κατέχουν τίτλους ιδιοκτησίας για τα γεωτεμάχια τους και στην ανάρτηση των δασικών χαρτών εμφανίζονται ως δασικά ολόκληρα η μέρος αυτών και δημιουργείται επίσης ένα πολύ μεγάλο πρόβλημα καθώς για τις δασικές εκτάσεις δεν μπορεί να γίνει καμία συμβολαιογραφική πράξη (μεταβίβασης κλπ) και θα πρέπει να ξεκαθαρισθεί το τοπίο στο θέμα αυτό. Η δήλωση ιδιοκτησίας παρ'όλα αυτά αποτελεί και ένα μέσο για την σύνδεση του Κτηματολογίου με το λεγόμενο περιουσιολόγιο.



Εικόνα 2.41. Επικάλυψη τμήματος ιδιοκτησίας με δασική έκταση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Έπειτα εισάγονται στην επόμενη καρτέλα τα στοιχεία του κτιρίου ή των κτιρίων εφόσον υπάρχουν στο γεωτεμάχιο με τα στοιχεία τους (αριθμός ορόφων, έτος κατασκευής, εμβαδόν ορόφων κλπ)

Αντίστοιχα και σε άλλο τύπο γεωτεμαχίου εμφανίζεται η αντίστοιχη καρτέλα για την συμπλήρωση των αντίστοιχων στοιχείων κτιρίου/ων. Σε αντίθετη περίπτωση με τη διαδικασία δήλωσης με φυσική παρουσία στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης εφόσον υπάρχει δασική έκταση σε αγροτεμάχιο που δηλώνεται δεν γίνεται κάποιος

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

έλεγχος για τυχόν επικάλυψη του αγροτεμαχίου με δασική έκταση. Σε επόμενη φάση της προανάρτησης θα σταλθεί το Κτηματολογικό Διάγραμμα στον δικαιούχο και στις παρατηρήσεις θα αναγράφεται το εάν υπάρχει επικάλυψη του αγροτεμαχίου με δασική έκταση. Οπότε αυτός ο έλεγχος θα έχει γίνει στην προανάρτηση κάτι που είναι αρκετά χρονοβόρο για την επιτάχυνση των διαδικασιών του Κτηματολογίου.

The screenshot shows a web interface for adding a building. The main menu includes 'ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ', 'ΚΤΙΡΙΑ', 'ΔΙΚΑΙΩΜΑ', and 'ΕΓΓΡΑΦΑ'. The current page is 'ΚΤΙΡΙΑ (ΓΙΑ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΣΥΣΤΑΘΕΙ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ Η ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ)'. A modal window titled 'Προσθήκη κτιρίου' is open, containing the following fields:

- Χρήση κτιρίου:
- Είδος κατασκευής:
- Χρήση υπογείου:
- Συνολικός αριθμός υπογείων:
- Συνολικό εμβαδόν ορόφων σε τ.μ. (πλην υπογείων):
- Συνολικός αριθμός ορόφων (πλην υπογείων):
- Συνολικό εμβαδόν υπογείων σε τ.μ.:
- Συνολικό εμβαδόν κτιρίου σε τ.μ.:

Buttons for '+ Προσθήκη κτιρίου', '+ Προσθήκη συνδιακτῆτη', and 'Αποθήκευση' are visible.

Εικόνα 2.42. Στοιχεία κτιρίου/ων εντός του γεωτεμαχίου. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Στην συνέχεια εισάγονται τα στοιχεία του δικαιώματος του δικαιούχου επί του γεωτεμαχίου. Εδώ καταχωρούνται τυχόν δουλείες (Εμπράγματα και προσωπικές, κυριότητες κλπ)

The screenshot shows a web interface for adding rights. The main menu includes 'ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ', 'ΚΤΙΡΙΑ', 'ΔΙΚΑΙΩΜΑ', and 'ΕΓΓΡΑΦΑ'. The current page is 'ΔΙΚΑΙΩΜΑ'. A modal window titled 'Ποιο το δικαίωμα της επικρατείας παρακαλούμε επιλέξτε «Προσωπική Δουλεία»' is open, containing the following fields:

- Δικαίωμα:
- Είδος δικαιώματος:
- Ποσοστό (αριθμητής/παινονομαστής): /
- Παρατηρήσεις:

Buttons for '+ Προσθήκη δικαιώματος' and 'Αποθήκευση' are visible.

Εικόνα 2.43. Στοιχεία δικαιώματος στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Στην συνέχεια καταχωρούνται τα απαραίτητα έγγραφα με τα στοιχεία τους (τίτλοι, πιστοποιητικά μεταγραφής τίτλων, έγγραφα χρησικτησίας, έγγραφα στην περίπτωση μη αποδοχής κληρονομιάς κλπ)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Προσθήκη εγγράφου

Το δηλούμενο σύνθημα αποκλήθηκε με χρηστικότητα, με κληρονομιά χωρίς αποδοχή ή με άλλο τρόπο?
 Α. ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ Β. ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΧΩΡΙΣ ΑΠΟΔΟΧΗ Γ. ΤΙΣ ΚΤΗΣΕΙΣ ΠΛΗΝ ΤΩΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ Α. ΚΑΙ Β.

Αλλα κτήσης: ΓΩΝΙΟΤΗΤΑΡΧΗ

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΡΑΦΟΥ

Είδος εγγράφου: ΣΥΜΒΟΛΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ | Αριθμός εγγράφου: 2322

Ημερομηνία εγγράφου: 02/05/2014

Παρατηρήσεις:

ΕΚΔΟΥΣΑ ΑΡΧΗ

Είδος εκδόσεως Αρχής: ΣΥΜΒΟΛΟΓΡΑΦΙΚΟΣ | Στοιχεία αρχής: ΣΥΜΒΟΛΟΓΡΑΦΙΚΟΣ

Εξρα: ΔΗΜΕΡΙ | Αρ. μητρώου:

Όνομα: ΑΜΡΩΔΙΤΗ | Επάγγελμα: ΠΤΕΡΒΑΚΟΥ

ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ

Υποθηκοφυλακείο: ΠΑΜΥΝΕΩΝ | Τόμος: 255

Αριθμός: 65 | Φύλλο εγγραφής:

Εικόνα 2.44. Στοιχεία εγγράφων στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Τέλος επισυνάπτονται τα έγγραφα που δηλώθηκαν στην αμέσως προηγούμενη καρτέλα. Επιλέγεται αρχικά πιο αρχείο θα ανέβει και ανεβαίνει στο σύστημα, για να έχει η κάθε εγγραφή και το κάθε δικαίωμα ως εκ τούτου το δικό της αρχείο χωρίς να χάνονται αρχεία και γίνεται μπέρδεμα για το πιο αρχείο ανήκει που. Εάν πρόκειται για το ίδιο έγγραφο σε πολλές εγγραφές επιλέγεται το έγγραφο αυτό σε όλες τις εγγραφές και ανεβαίνει μία και καλή για όλες τις εγγραφές. Η ταυτότητα και το ΑΦΜ καταχωρούνται σαν ένα αρχείο υποχρεωτικά από το σύστημα.

ΒΗΜΑ 4: Επισύναψη εγγράφων

Τρίτη, 15 Σεπτεμβρίου 2016 10:00 π.μ. | Επισύναψη εγγράφων

Επιλέξτε από τη λίστα με τα διαθέσιμα έγγραφα το έγγραφο που αντιστοιχεί στο αρχείο που πρόκειται να ανεβάσετε. Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση που οι δύο έγγραφα εμφανίζονται πολλές φορές στη λίστα μπορείτε να επιλέξετε όλες τις εγγραφές και να ανεβάσετε ένα μόνο αρχείο.

Επιλογή αρχείου...

Προσθήκη

ΥΠΟΒΑΘΗΚΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

Είδος εγγράφου	Αριθμός εγγράφου	Ημερομηνία εγγράφου
ΣΥΜΒΟΛΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ	2322	02/05/2014

Εικόνα 2.45. Επισύναψη εγγράφων ηλεκτρονικά στο σύστημα της ηλεκτρονικής δήλωσης. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).

Τέλος γίνεται η πληρωμή του παραβόλου το οποίο εμφανίζεται αυτόματα από το σύστημα ανάλογα με τον αριθμό των δικαιωμάτων και για το αν πρόκειται για αστικά ή αγροτικά γεωτεμάχια. Στην περίπτωση που δηλώνονται περισσότερα από δύο αγροτεμάχια εκτός ορίων οικισμού δηλαδή ή σχεδίου πόλεως πληρώνονται μόνο τα δύο πρώτα παράβολα δηλαδή 70 ευρώ, εφόσον όμως ανήκουν στον ίδιο Ο.Τ.Α. όλα τα αγροτεμάχια. Το σύστημα εντοπισμού τα εντοπίζει αυτόματα το κάθε

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

γεωτεμάχιο είναι εντός ορίων οικισμού ή σχεδίου πόλεως, χωρίς να χρειάζεται να γνωρίζει ο χρήστης εάν πρόκειται για αστικό γεωτεμάχιο ή αγροτεμάχιο και υπολογίζει αυτόματα έτσι σύμφωνα και με τον αριθμό των δικαιωμάτων για τον δικαιούχο το κόστος του τέλους Κτηματογράφησης. Η πληρωμή γίνεται με την χρήση μιας οποιασδήποτε χρεωστικής ή πιστωτικής κάρτας μεταφερόμενος ο χρήστης σε περιβάλλον τράπεζας εφόσον είναι έτοιμος σε όλα τα προηγούμενα στάδια και έχει ολοκληρώσει τα πάντα και εκκρεμεί μόνο η πληρωμή. Πατώντας λοιπόν το κουμπί πληρωμή γίνεται η μεταφορά του χρήστη σε περιβάλλον τράπεζας, ηλεκτρονικά για την πραγματοποίηση της επιτυχούς πληρωμής.

Πάση ανά Έκταση	Αριθμός Έπισημάτων	Παρό
20,00 €	0	0,00 €
30,00 €	1	30,00 €
40,00 €	0	0,00 €
Τιμητική Ορασιμότητα		30,00 €

Το παραπάνω στοιχείο χρήσης (Πάση, Παραγωγή, Πόλη, Τ.Κ., Διεύθυνση) παρακαλούμε αναγράφεται να στοιχεία που ανήκουν της δήλωσης.

Το e-mail σας είναι απαραίτητο για να λάβετε την απόδειξη της πληρωμής σας από την τράπεζα. Συμπληρώστε το ή βιβλιοθήκη * gpa@hpa.gov.gr

Χώρα Κρατους *

Παραγωγή Κρατους *

Πόλη Κρατους *

Τ.Κ. Κρατους *

Διεύθυνση Κρατους *

Ενεργοποιήστε τα Windows
Μεταβείτε στις ρυθμίσεις για περισσότερες πληροφορίες

Εικόνα 2.46. Πληρωμή τέλους Κτηματογράφησης στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Όπως φαίνεται και στην παραπάνω εικόνα υπάρχει η δυνατότητα ο χρήστης να πατήσει την εντολή προεπισκόπηση δήλωσης και να κατεβάσει ένα αρχείο σε μορφή (pdf), που περιέχει αναλυτικά και με πλήρη λεπτομέρεια ότι έχει δηλώσει για να προβεί σε έλεγχο σε αντιστοιχία με τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα (Ταυτότητα, ΑΦΜ, τίτλοι ιδιοκτησίας κλπ) και σε περίπτωση που βρει κάποιο λάθος ή θέλει να συμπληρώσει κάτι μπορεί να γυρίσει στην αντίστοιχη καρτέλα και να το συμπληρώσει η να το αλλάξει. Έτσι γίνεται ένας έλεγχος σημαντικός και διαπιστώνονται πολλά λάθη, παραλείψεις η και ελλείψεις προς διόρθωση και συμπλήρωση για να αποφευχθούν μελλοντικές διορθώσεις και συμπληρώσεις των δηλώσεων. Έτσι εξοικονομείται χρόνος, χρήμα καθώς ο δικαιούχος είναι αυτός που κάνει τον έλεγχο και επιταχύνεται η διαδικασία ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου.

Μετά και την επιτυχή πληρωμή την περαίωση δηλαδή της διαδικασίας πληρωμής του τέλους Κτηματογράφησης εμφανίζεται το μήνυμα επιτυχής πληρωμής και ο χρήστης ξανά μεταφέρεται στη σελίδα ηλεκτρονική δήλωσης όπου εμφανίζεται η εντολή της εκτύπωσης της επιτυχούς υποβολής δήλωσης. Αυτό το αρχείο το οποίο ο χρήστης μπορεί να κατεβάσει να αποθηκεύσει η και να εκτυπώσει σε μορφή pdf αποτελεί το αποδεικτικό μέσο απέναντι στον δικαιούχο και στο Κτηματολόγιο για την οριστική υποβολή και κατάθεση της δήλωσης.

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΔΗΜΟΣ:	ΑΛΙΒΕΡΙΟΥ	ΗΜΕΡΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ:	20/11/2019
ΝΟΜΟΣ:	ΕΥΒΟΙΑΣ		
ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ ΔΗΛΩΣΗΣ:	12016000000767749		

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ Ν.2308/95 - ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ

Τα στοιχεία της Δήλωσης θα ελεγχθούν, μετά την παραλαβή των απαραίτητων συμπληρωματικών εγγράφων από το γραφείο κτηματογράφησης. Με την ολοκλήρωση του ελέγχου, θα ενημερωθεί ηλεκτρονικά για την επιτυχή υποβολή της Δήλωσης σας και θα σας αποσταλεί το σχετικό Αποδεικτικό Υποβολής Δήλωσης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	
Επώνυμο	Όνομα
Οδός Πατρών	ΑΒΜ
ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΡΟΣΩΠΟΥ:	1201600000707979 

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΔΙΑΦΕΡΟΝΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Α/Α	Κωδικός Θεωρητής	Όνομα ακινήτου στον τίτλο	Στοιχεία ακινήτου στον τίτλο		Παρατηρήσεις
			Αρ. Κτηματολ. Κωδικού	Αρ. Θεωρητής	
1	120160000002045460 	ΚΑΝΑΡΗ ΚΑΡΑΒΟΣ ΑΛΙΒΕΡΙΟΥ		ΔΙ	
	Είδος Δικαιώματος	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ - ΠΛΗΡΗΣ			
2	120160000002045468 	ΓΟΥΡΝΑ			
	Είδος Δικαιώματος	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ - ΠΛΗΡΗΣ			
3	120160000002045469 	ΚΑΜΝΙΑ			
	Είδος Δικαιώματος	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ - ΠΛΗΡΗΣ			

Το ακριβές ποσό του παγίου τέλους κτηματογράφησης, θα ορατικοποιηθεί με την ολοκλήρωση της επεξεργασίας της δήλωσής σας.
 Ήδη/να εκτύπωσης: 27/11/2020

Εικόνα 2.47. Εκτύπωση επιτυχούς υποβολής δήλωσης. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Με όλη αυτήν τη διαδικασία που περιγράφηκε παραπάνω με τα βήματα για την ηλεκτρονική δήλωση και την ηλεκτρονική πληκτρολόγηση των στοιχείων του δικαιούχου, των στοιχείων των γεωτεμαχίων, των στοιχείων εντοπισμού, δικαιώματος των δικαιούχων επί του ακινήτου και των απαραίτητων δικαιολογητικών εγγράφων ανάλογα την περίπτωση, δημιουργείται μία ηλεκτρονική βάση Κτηματολογική, χωρίς να χρειάζεται καμία διαδικασία σάρωσης και ψηφιοποίησης εγγράφων όπως γίνεται με τη δήλωση με φυσική παρουσία στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Έτσι οι αλλαγές που τυχόν θα προκύψουν στην διαδικασία του ελέγχου και της επεξεργασίας θα είναι πολύ πιο εύκολες, και με όλο αυτό εξοικονομείται μελλοντικός χρόνος και χρήμα για την πιο γρήγορη συνέχιση των διαδικασιών του Κτηματολογίου. Αυτός ο έλεγχος που παρέχει η ηλεκτρονική καταγραφή της δήλωσης για την συμπλήρωση των στοιχείων όλων αλλά και στην σωστή τους μορφή, μπορεί να γλιτώσει από πολλά σφάλματα στον έλεγχο και στην επεξεργασία μετέπειτα. Στο τέλος επίσης της δήλωσης υπάρχει η δυνατότητα μίας λειτουργίας που ονομάζεται προεπισκόπηση δήλωσης κατά την οποία ο χρήστης μπορεί να δει αναλυτικά όλα τα στοιχεία που έχει εισάγει για τη δήλωση στο

σύστημα έτσι ώστε να εξακριβώσει και πάλι την ορθότητα και την σωστή συμπλήρωση των όλων των στοιχείων για τους δικαιούχους και τα ακίνητα.

Αυτό είναι ένα από τα πιο σημαντικά κομμάτια καθώς η δήλωση περνάει με αυτό τον τρόπο από ένα ενδεδειγμένο έλεγχο από τον ίδιο τον δικαιούχο ο οποίος μπορεί να γυρίσει πίσω και να διορθώσει τυχόν λάθη μη ορθά στοιχεία που βρήκε στον έλεγχο αυτό. Έτσι η διαδικασία διόρθωσης από τους Μηχανικούς και τους Νομικούς του Κτηματολογίου απλοποιούνται και γίνονται πιο γρήγορα. Αυτά όλα είναι πλεονεκτήματα της ηλεκτρονικής δήλωσης Κτηματολογίου, αλλά μειονεκτήματα της δήλωσης ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία του Κτηματολογίου. Στην ουσία κατά την παραλαβή της δήλωσης ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία του Κτηματολογίου στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης υπάρχει ένα πρόγραμμα παραλαβής και καταχώρησης δηλώσεων, οπότε θα πρέπει και πάλι να καταχωρηθούν όλα τα στοιχεία ηλεκτρονικά κάτι που τρώει πολύ χρόνο ειδικά όταν συμπληρώνονται μεταγενέστερα στοιχεία που δεν έχουν συμπληρωθεί στην διαδικασία της συλλογής δηλώσεων. Σε περίπτωση επίσης όπως ειπώθηκε και παραπάνω που κάποιο βήμα δεν έχει γίνει (για παράδειγμα δεν έχει εντοπιστεί ακίνητο δεν έχει επισυναπτεί κάποιο έγγραφο όπως τίτλος κλπ), εμφανίζεται σφάλμα με το οποίο δεν αφήνει το χρήστη να προχωρήσει τη δήλωση και τον καλεί να διορθώσει το πρόβλημα αυτό πηγαίνοντας τον επακριβώς στο βήμα και την καρτέλα για το προς διόρθωση σφάλμα.



Εικόνα 2.48. Σφάλμα για έλειψη και μη καταχώρηση κάποιου βήματος στην ηλεκτρονική δήλωση. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Στην παραπάνω εικόνα για παράδειγμα φαίνεται ότι δεν έχει επισυναπτεί κάποιο έγγραφο για κάποιο δικαίωμα ενώ τα υπόλοιπα βήματα έχουν γίνει. Σε αυτήν την περίπτωση ο χρήστης θα πρέπει να πατήσει επάνω στο μήνυμα αυτό που εμφανίζεται ως σφάλμα για να τον μεταφέρει στην αντίστοιχη καρτέλα διόρθωσης του σφάλματος. Με αυτόν τον τρόπο δεν ξεχνάει ο χρήστης να συμπληρώσει κάτι,

να εντοπίσει το γεωτεμάχιο η και να επισυνάψει κάποιο έγγραφο. Σε αντίθεση με τις χειρόγραφες δηλώσεις που κατατίθενται στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, όπου όλα τα έγγραφα που κατατέθηκαν στο στάδιο υποβολής δηλώσεων θα πρέπει να ψηφιοποιηθούν και να σαρωθούν από τους αρμόδιους του γραφείου κάτι που αντιστοιχεί σε χρόνο στην διαδικασία της Κτηματογράφησης αλλά και στην διαδικασία ελέγχου και επεξεργασίας των δηλώσεων.

Τα πλεονεκτήματα λοιπόν της ηλεκτρονικής δήλωσης είναι αρκετά σε σχέση με την δήλωση ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία που κατατίθεται στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Αρχικά όταν αναγράφονται τα στοιχεία σε περίπτωση λάθους πληκτρολόγησης κάποιων στοιχείων εμφανίζεται σφάλμα με κόκκινη ένδειξη και δεν προχωρά η διαδικασία. Αυτό αποτελεί ένα είδος ελέγχου από τους δικαιούχους που υποβάλλουν την δήλωση και μπορούν έτσι να ξαναελέγξουν τα στοιχεία και να διορθώσουν τα λάθη. Παρακάτω παρατίθεται ένας συγκεντρωτικός πίνακας με τα πλεονεκτήματα της ηλεκτρονικής δήλωσης έναντι της δήλωσης ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία στα αρμόδια γραφεία Κτηματογράφησης.

ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕ ΦΥΣΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑ	ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ
Πέρασμα στοιχείων στο χέρι (καθυστέρηση συλλογής δηλώσεων)	Καταχώρηση ηλεκτρονικά των δηλώσεων από τους δικαιούχους.
Έλεγχος από τεχνικούς και νομικούς για την ορθότητα των στοιχείων και τα απαραίτητα έγγραφα.	Αυτόματος έλεγχος από το σύστημα για την ορθότητα των αναγραφόμενων στοιχείων, την συμπλήρωση όλων των πεδίων με τα απαραίτητα στοιχεία και το ανέβασμα στο σύστημα όλων των απαραίτητων αρχείων (τίτλοι, τοπογραφικά διαγράμματα, ταυτότητα, αφμ κλπ).
Χειρόγραφα αρχεία τα οποία ψηφιοποιούνται και κοστίζουν σε χρήμα και χρόνο στην διεκπεραίωση του Κτηματολογίου.	Ψηφιακή βάση με καταγραφή των αρχείων σε ηλεκτρονική μορφή για την ακεραία τήρηση όλων των αρχείων, με εύκολη αλλαγή, τροποποίηση και συμπλήρωση κάποιου στοιχείου.
Κατάθεση εντοπισμού χειρόγραφα είτε με την υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών είτε ακόμα και με την κατάθεση εξαρτημένου τοπογράφου στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, πράγμα χρονοβόρο γιατί όλοι αυτοί οι εντοπισμοί και οι τιμές των συντεταγμένων των ορίων των γεωτεμαχίων περνούν στο χέρι στο πρόγραμμα παραλαβής δηλώσεων.	Ευκολότερος εντοπισμός με το ανέβασμα πολυγώνου ιδιοκτησίας, και το προκαταρκτικό υπόβαθρο με μία βοήθεια στην οριοθέτηση των γεωτεμαχίων. Η εντοπισμοί με τις συντεταγμένες των ορίων των γεωτεμαχίων καταχωρούνται ηλεκτρονικά και υπάρχουν ψηφιακά χωρίς να χρειάζεται να ξαναπεραστούν οι εντοπισμοί σε μετέπειτα έλεγχο.

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

<p>Έλεγχος των δασικών εκτάσεων σε μεταγενέστερο στάδιο από αυτή της συλλογής δηλώσεων, (στην προανάρτηση). Καθυστερήσεις με τα δασικά για την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.</p>	<p>Εμφάνιση μηνύματος για κάλυψη γεωτεμαχίου με δασική έκταση στην διαδικασία του εντοπισμού για να προβούν σε απαραίτητες ενέργειες οι ιδιοκτήτες. Γρηγορότερη κινητοποίηση των δικαιούχων για τις δασικές τους εκτάσεις και γρηγορότερη ολοκλήρωση των διαδικασιών του Κτηματολογίου.</p>
<p>Ενδεδειγμένος έλεγχος από τους Τεχνικούς και Νομικούς για τη σωστή αντιστοίχιση των στοιχείων βάση των εγγράφων που πιστοποιούν την ορθότητα των στοιχείων (Ταυτότητα, τίτλοι ιδιοκτησίας κλπ).</p>	<p>Δυνατότητα προεπισκόπησης δήλωση και ενδεδειγμένος έλεγχος για την ορθή συμπλήρωση των στοιχείων της δήλωσης βάση των προσκομιζόμενων εγγράφων (Ταυτότητα, τίτλοι ιδιοκτησίας κλπ).</p>
<p>Κατάθεση με φυσική παρουσία της δήλωσης και των συνυποβαλλόμενων εγγράφων που στοιχίζει σε χρήμα και χρόνο και για τους πολίτες και για το Κτηματολόγιο.</p>	<p>Η δήλωση καθώς και η υποβολή των συνυποβαλλόμενων εγγράφων γίνεται ηλεκτρονικά χωρίς χάσιμο χρόνου και δια ζώσης κατάθεσης τους στο αρμόδιο γραφείο. Έτσι γίνεται η κατάθεση τους ανα πάσα ώρα και στιγμή άμεσα και γρήγορα από το χώρο του κάθε πολίτη</p>
<p>Έλεγχος στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης για τον Ο.Τ.Α. που ανήκει το κάθε γεωτεμάχιο σύμφωνα με τα όρια που υπάρχουν στο πρόγραμμα παραλαβής δηλώσεων και τα όρια που καταθέτει ο κάθε δικαιούχος από τους εντοπισμούς.</p>	<p>Αυτόματη οριοθέτηση των γεωτεμαχίων των δικαιούχων στους αντίστοιχους Ο.Τ.Α. που ανήκουν μέσω της διαδικασίας του εντοπισμού. Σε περίπτωση οριοθέτησης γεωτεμαχίου σε άλλον Ο.Τ.Α. από αυτόν που ανήκει σύμφωνα με τα όρια ορθοφωτοχαρτών του Κτηματολογίου εμφανίζεται μήνυμα διόρθωσης του Ο.Τ.Α.</p>
<p>Έκδοση πιστοποιητικών και αντιγράφων με φυσική παρουσία στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.</p>	<p>Έκδοση ηλεκτρονικά οποιουδήποτε πιστοποιητικού και αντιγράφου για την ιδιοκτησία και τους δικαιούχους που έχουν καταγραφεί στο Κτηματολόγιο, ανά πάσα ώρα και στιγμή σε όλα τα στάδια του Κτηματολογίου μετά την διαδικασία συλλογής δηλώσεων.</p>
<p>Πληρωμή σε τράπεζα του τέλους Κτηματογράφησης μετά την καταχώρηση της</p>	<p>Απευθείας πληρωμή του παραβόλου με κάρτα (ακόμα και</p>

δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης το οποίο επιφέρει μία επιπλέον ταλαιπωρία στους δικαιούχους.	δυνατότητα πληρωμής ενός άλλου αντί του δικαιούχου) και έκδοση απευθείας μετά την πληρωμή των αποδεικτικών υποβολής δήλωσης.
Ταλαιπωρία με τον χρόνο που χάνεται με το να πάει κάποιος δικαιούχος στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης και να περιμένει ειδικά σε μεγάλο φόρτο λόγω πολλών δικαιούχων και δηλώσεων.	Υπάρχει η δυνατότητα εάν ο δικαιούχος δεν κατέχει από υπολογιστές, να γίνει από άτομο που έχει κάποια γνώση με υπολογιστές η ηλεκτρονική δήλωση και το κόστος για αυτήν την δουλειά αντισταθμίζεται σε σχέση με την ταλαιπωρία της δήλωσης ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία στο Γραφείο Κτηματογράφησης.
Οι φάκελοι με τα απαραίτητα έγγραφα κατατίθενται στον υπεύθυνο παραλαβής της δήλωσης και υπάρχει κίνδυνος μέσα σε όλα αυτά τα έγγραφα να χαθεί κάποιο έγγραφο.	Δεν μπορεί να αμφισβητηθεί η καταχώρηση κάποιου εγγράφου καθώς είναι όλα ηλεκτρονικά καταχωρημένα σε μια ηλεκτρονική βάση.
Η αντιστοίχιση των εγγράφων με τις αντίστοιχες εγγραφές γίνεται στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, πράγμα που στοιχίζει σε χρόνο και χρήμα.	Υπάρχει η αντιστοίχιση των επισυναπτόμενων ηλεκτρονικών εγγράφων στην αντίστοιχη εγγραφή της δήλωσης (π.χ. επισύναψη του συγκεκριμένου τίτλου με τα συγκεκριμένα στοιχεία που έχουν γραφεί στο αντίστοιχο πεδίο της δήλωσης).
Μπορεί κάποια απαραίτητα τμήματα της δήλωσης με φυσική παρουσία να μην είναι συμπληρωμένα, ή να είναι λάθος συμπληρωμένα.	Υπάρχει βηματική καθοδήγηση μέσα από λίστες με οδηγίες για την συμπλήρωση του κάθε πράγματος και καρτέλες που επεξηγούν τι είναι και πως συμπληρώνονται.

Πίνακας 2.6. Πλεονεκτήματα ηλεκτρονικής δήλωσης και μειονεκτήματα της δήλωσης ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία

(Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Το Κτηματολόγιο στην ουσία αποτελεί ένα ενιαίο σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας πιο σύγχρονο, ασφαλές και οργανωμένο, από τα μέχρι τώρα συστήματα καταγραφής όπως το περιουσιολόγιο και τα συμβόλαια, εμπεριέχοντας τα και αυτά καθώς και πληροφορίες που δεν εμπεριέχουν αυτά όπως οι εντοπισμοί των ακινήτων και τα πλήρη γεωμετρικά τους στοιχεία.

Το περιουσιολόγιο ουσιαστικά, είναι η πλήρης καταγραφή της κινητής και ακίνητης περιουσίας ενός φορολογουμένου δηλώνοντας τα στοιχεία των ακινήτων τους οι δικαιούχοι αλλά πολλές φορές, δηλώνοντας εσφαλμένα τα στοιχεία των ακινήτων τους ιδίως τα τετραγωνικά, καθώς δεν εμπεριέχονται εντοπισμοί των ακινήτων έτσι ώστε να προκύπτουν τα ακριβή τετραγωνικά των ακινήτων. Ακόμα πολλές φορές δηλώνονται στο περιουσιολόγιο και ακίνητα που έχουν αλλάξει δικαιούχο (δηλαδή έχουν πουληθεί κλπ) μία διαδικασία που καλείται να λύσει το Κτηματολόγιο διορθώνοντας ορθά και το περιουσιολόγιο έτσι ώστε ο κάθε δικαιούχος να δηλώνει τα ακίνητα τα οποία κατέχει πραγματικά σύμφωνα με τίτλους ιδιοκτησίας και τα οποία θα δηλωθούν και στο Κτηματολόγιο.

Επίσης με τις τελικές διορθώσεις και των ορίων των ακινήτων μετά από την πρώτη ανάρτηση του Κτηματολογίου, θα πρέπει να δηλώνει ο δικαιούχος τα τελικά τετραγωνικά και στο Κτηματολόγιο και στο περιουσιολόγιο. Με αυτόν τον τρόπο γίνεται μία ξεκαθάριση στον αριθμό των γεωτεμαχίων που κατέχει ο κάθε δικαιούχος και γίνεται έτσι συνταύτιση του Κτηματολογίου με το περιουσιολόγιο. Το Κτηματολόγιο δηλαδή έχει ως σκοπό να διορθώσει το περιουσιολόγιο και να οργανώσει τι δηλώνει ο κάθε δικαιούχος. Έτσι λοιπόν το Κτηματολόγιο με την ολοκλήρωση του θα διατηρεί τα αρχεία από τους τίτλους κτήσης που κατείχαν οι συμβολαιογράφοι, τις μεταγραφές τους από το σύστημα υποθηκοφυλακείων, ώστε να καταχωρηθούν σε μία ενιαία βάση δεδομένων δηλαδή στα τελικά παραγόμενα του Κτηματολογίου, δηλαδή τα Κτηματολογικά διαγράμματα και οι Κτηματολογικοί Πίνακες. Με λίγα λόγια η διαφορά ανάμεσα στο Κτηματολόγιο και στα μέχρι τώρα συστήματα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας, είναι τα εξής:

1. Καταγράφεται η ακίνητη περιουσία του δημοσίου από το 2013 και μετά
2. Καταγράφονται, εντοπίζονται και έτσι οριοθετούνται ακίνητα που αναφέρονται με λανθασμένο ή Ελλιπή τρόπο στους τίτλους κτήσης, όπως για παράδειγμα μόνο με περιγραφές τοπωνυμίων των ακινήτων και μη εξακριβωμένων διαστάσεων τους.
3. Καταγράφονται τα δικαιώματα κυριότητας με αιτία κτήσης την χρησικτησία ή την περίπτωση που δεν έχει προβεί ο δικαιούχος σε αποδοχή κληρονομιάς.

2.7 Ειδικές περιπτώσεις απόκτησης εμπράγματος δικαιώματος

ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

(Μαγουλά – Κεχαγιόγλου & Συνεργάτες, 2020), (Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020).

Χρησικτησία είναι ο πρωτότυπος τρόπος κτήσης αλλότριου πράγματος (κινητού ή ακινήτου) από αυτόν που το νέμεται για μακρό χρονικό διάστημα. Νομή πράγματος κατά τον ορισμό που παρέχεται ευθέως εκ του νόμου είναι η φυσική εξουσία που ασκείται επάνω στο πράγμα από πρόσωπο που ενεργεί διάνοια κυρίου, η χρήση δηλαδή κάποιου πράγματος από τον νομέα με την ταυτόχρονη θέλησή του να ασκεί σε αυτό διαρκή, απεριόριστη και αποκλειστική εξουσία, ίδια με αυτή που θα είχε εάν ήταν κύριος του πράγματος και συγκεκριμένα αν είχε το δικαίωμα πλήρους κυριότητας επ' αυτού.

Σύμφωνα με το άρθρο 1041 ΑΚ «Εκείνος που έχει στη νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο, πράγμα κινητό για μια τριετία και ακίνητο για μια δεκαετία, γίνεται κύριος του πράγματος με τακτική χρησικτησία».

Έκτακτη χρησικτησία (συνεχόμενη) έχουμε όταν κάποιος έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα κινητό ή ακίνητο, οπότε και γίνεται κύριος του κινητού ή ακινήτου πράγματος.

Η χρησικτησία διακόπτεται με την απώλεια της νομής. Είναι, όμως, σημαντικό ότι η διακοπή λογίζεται ότι δεν επήλθε, αν αυτός που έχασε τη νομή την ανέκτησε μέσα σε ένα έτος, ή αργότερα αλλά με άσκηση σχετικής αγωγής που ασκήθηκε μέσα στο έτος. Εξίσου η χρησικτησία διακόπτεται με την έγερση της διεκδικητικής αγωγής εναντίον αυτού που χρησιδεσπόζει (που νέμεται το πράγμα στα πλαίσια χρησικτησίας) ή αυτού που κατέχει στο όνομα εκείνου. Η διακοπή της χρησικτησίας επέρχεται μόνο υπέρ του ενάγοντος.

Έτσι λοιπόν πολλοί είναι οι δικαιούχοι που δεν κατέχουν τίτλους ιδιοκτησίας και θα πρέπει για να κατοχυρώσουν την κυριότητα των ακινήτων τους να δηλώσουν τα ακίνητα τους με την διαδικασία της έκτακτης χρησικτησίας. Απαιτείται λοιπόν η απόδειξη της εικοσαετούς κυριότητας, η οποία γίνεται με την επίδειξη τουλάχιστον δύο αποδεικτικών εγγράφων στο όνομα του δικαιούχου που να πιστοποιούν την εικοσαετή κυριότητα.

Σε περιπτώσεις λοιπόν που για την κτήση του δηλούμενου εγγραπτεύου δικαιώματος γίνεται επίκληση της **ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ**, και εφόσον δεν υπάρχει δικαστική απόφαση, τα αποδεικτικά έγγραφα που μπορούν να προσκομιστούν προς απόδειξη πράξεων νομής περιόδου 20ετίας είναι:

- -Υποθήκες και βάρη στο ακίνητο
- -Προσύμφωνο μεταβίβασης του ακινήτου
- -Συμβόλαια γειτονικών ακινήτων που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του ακινήτου
- -Πράξη αναγνώρισης ορίων
- -Μισθωτήριο που εμφανίζει τον δηλούντα ως μισθωτή
- -Δηλώσεις περιουσιακής κατάστασης (Ε9)
- -Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα ως κυρίου του δηλούμενου ακινήτου
- -Αποδείξεις ρεύματος, ύδρευσης κλπ
- -Παλιά τοπογραφικά διαγράμματα που δείχνουν τον δηλούντα ως κύριο
- -ΕΝΟΡΚΕΣ ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ που να βεβαιώνουν την κυριότητα του δηλούντα τα τελευταία 20 έτη

Στην περίπτωση της χρησικτησίας τα αποδεικτικά αυτά της εικοσαετίας δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να αντικαταστήσουν έναν τίτλο ιδιοκτησίας, ο οποίος έχει αδιαμφισβήτητη ισχύ και έτσι υπερισχύει. Στην περίπτωση λοιπόν της χρησικτησίας, η κατάθεση ενός Τοπογραφικού διαγράμματος μπορεί να αποτελέσει ένα επιπλέον αποδεικτικό απόδειξης κυριότητας του δικαιούχου, καθώς ένα Τοπογραφικό διάγραμμα γίνεται απαραίτητα με τοπογραφικά όργανα ακριβείας, τα οποία και πραγματοποιούν μετρήσεις και αποτυπώνουν με πολύ μεγάλη ακρίβεια. Άρα και αποτελεί μία σίγουρη λύση αποτύπωσης ακριβείας (εφόσον είναι σωστά τα όρια του γεωτεμαχίου), από έναν απλό εντοπισμό της υπηρεσίας θέασης ορθοφωτογραφιών ή ενός κινητού και GPS χειρός, όπου αυτά τα μέσα έχουν πάντα μια απόκλιση από μικρή έως μεγάλη.

Στην περίπτωση της χρησικτησίας οι έλεγχοι που γίνονται είναι για το εάν τα αποδεικτικά της χρησικτησίας καλύπτουν την εικοσαετία για την απόδειξη της κυριότητας επί του ακινήτου. Θα πρέπει τουλάχιστον ένα από τα αποδεικτικά της έγγραφα για την χρησικτησία να είναι εικοσαετίας και να υπάρχει και ένα να είναι πρόσφατου χρόνου, για να αποδεικνύεται η κυριότητα και η νομή του δικαιούχου επί του ακινήτου. Οι δικαιούχοι που δεν κατέχουν τίτλους ιδιοκτησίας καλούνται να δηλώσουν τις ιδιοκτησίες τους με την διαδικασία της έκτακτης χρησικτησίας. Παρ'όλα αυτά πολλοί μπορεί να είναι αυτοί που μπορεί να δηλώνουν ως δικό τους

κάποιο ακίνητο λόγω της χρόνιας εγκατάλειψης ενός ακινήτου από τον δικαιούχο του. Έτσι μπορεί για παράδειγμα να το δηλώνει κάποιος σε κάποιο έγγραφο αποδεικτικό χρησικτησίας όπως το (Ε9), με την διαδικασία της έκτακτης χρησικτησίας. Στο στάδιο της επεξεργασίας των δηλώσεων φαίνεται πόσοι έχουν δηλώσει ένα ακίνητο για να προβούν σε περαιτέρω ενέργειες οι δικαιούχοι, και αυτός που υπερισχύει πάντα είναι αυτός που κατέχει κάποιον τίτλο ιδιοκτησίας.

Μια παρόμοια περίπτωση στην οποία δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας στο όνομα του δικαιούχου αποτελεί και η περίπτωση δήλωσης γεωτεμαχίου με την περίπτωση μη αποδοχής κληρονομιάς. Αποτελεί περίπτωση που ο δικαιούχος λόγω αποβίωσαντος κάποιου κληρονόμησε κάποιο η κάποια γεωτεμάχια χωρίς όμως να έχει αποδεχθεί ακόμα με αποδοχή κληρονομιάς (μέσω συμβολαιογραφικής πράξης δηλαδή), τα εν λόγω γεωτεμάχια. Σε αυτήν την περίπτωση θα πρέπει να συγκεντρώσει κάποια δικαιολογητικά, όπου αν υπάρχει διαθήκη τότε απαιτούνται:

- α) Ο τίτλος του θανόντος που αποδεικνύει ότι απέκτησε ο θανόντας το/τα γεωτεμάχιο/α,
- β) Πιστοποιητικό μη δημοσίευσης άλλης διαθήκης (από πρωτοδικείο και ειρηνοδικείο),
- γ) Πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομιάς (από το δικαστήριο που δημοσιεύτηκε η διαθήκη,
- δ) Ληξιαρχική πράξη θανάτου του θανόντα
- ε) Δημοσιευμένη διαθήκη

Εάν δεν υπάρχει διαθήκη τότε απαιτούνται:

- α) Ο τίτλος του θανόντος που αποδεικνύει ότι απέκτησε ο θανόντας το/τα γεωτεμάχιο/α,
- β) Πιστοποιητικό μη δημοσίευσης διαθήκης (από πρωτοδικείο και ειρηνοδικείο),
- γ) Πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομιάς (από το δικαστήριο που δημοσιεύτηκε η διαθήκη,
- δ) Ληξιαρχική πράξη θανάτου του θανόντα
- ε) Πιστοποιητικό εγγύτερων συγγενών

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Σε αυτήν την περίπτωση στην διαδικασία της δήλωσης ιδιοκτησίας το σχετικό τμήμα της δήλωσης Δ1, όπου αναγράφεται ο τρόπος κτήσης του δικαιώματος δηλαδή είτε με την περίπτωση της μη αποδοχής κληρονομιάς είτε με χρησικτησία φαίνεται στην παρακάτω εικόνα, και στους αριθμούς που λέει η δήλωση αναγράφονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά σε κάθε περίπτωση που κατατίθενται μαζί με την δήλωση ιδιοκτησίας.

Εάν το δηλούμενο δικαίωμα αποκτήθηκε με ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ <input type="checkbox"/> ή με ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ χωρίς πράξη αποδοχής ή άλλη ισοδύναμη πράξη <input type="checkbox"/> , συμπληρώστε τα σχετικά έγγραφα	
1	5
2	6
3	7
4	8

Εικόνα 2.49. Δήλωση ιδιοκτησίας με την περίπτωση της χρησικτησίας και της μη αποδοχής κληρονομιάς. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Όσον αφορά τις περιπτώσεις που έχει γίνει σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, στο στάδιο υποβολής δηλώσεων του Κτηματολογίου θα πρέπει να δηλώνεται ολόκληρο το γεωτεμάχιο (δηλαδή το οικόπεδο ή το αγροτεμάχιο, μαζί με τον εντοπισμό του και τα τετραγωνικά του μέτρα), μέσα στο οποίο υπάρχει η οριζόντια ιδιοκτησία η οποία καταγράφεται σαν κτίριο όπου έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία και εκεί αναγράφονται τα στοιχεία της οριζόντιας ιδιοκτησίας δηλαδή (έτος κατασκευής, τετραγωνικά μέτρα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο γεωτεμάχιο), όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα:

B-3 ΔΙΗΡΗΜΕΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία)							ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ <input type="checkbox"/>	ΚΑΘΕΤΗ <input type="checkbox"/>
Διαμέρισμα Κατοικία	Επαγγελματική στέγη	Θέση στάθμευσης	Αποθήκη	Δικαίωμα υψών	Άλλη χρήση**			
Αριθμός * κτιρίου	Αριθμός κτιρίου στον τίτλο	Αριθμός ορόφου	Αριθμός ιδιοκτησίας στον τίτλο	Εμβαδόν σε τ.μ.	Έτος κατασκευής		*	

Εικόνα 2.50. Δήλωση Διηρημένης ιδιοκτησίας στη δήλωση Δ1 (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Η συγκεκριμένη καρτέλα στην δήλωση αφορά μόνο κτίρια για τα οποία έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία δηλαδή (οριζόντια, κάθετη ή σύνθετη κάθετη), και

ακόμα πιο συγκεκριμένα ότι έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου. Αυτό σημαίνει ότι κοινόχρηστοι χώροι που δεν έχουν χιλιοστά επί του οικοπέδου δεν δηλώνονται.

Με τον όρο κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι εννοούμε χώρους όπως ο ακάλυπτος χώρος, οι εξωτερικοί τοίχοι, οι μαντρότοιχοι, οι σκάλες, η ταράτσα (δώμα), οι διάδρομοι που οδηγούν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι γενικές εγκαταστάσεις για το νερό, το ηλεκτρικό ρεύμα, το σύστημα ύδρευσης, φωτισμού και θέρμανσης, τα εξωτερικά επιχρίσματα και η εξωτερική όψη της πολυκατοικίας και όλες οι εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους. Οι κοινόχρηστοι χώροι αναφέρονται ως αναλογία της οριζόντιας ιδιοκτησίας σε αυτούς χωρίς να έχουν ποσοστό επί του οικοπέδου και έτσι δεν δηλώνονται. (Μπακλατσή, 2021).

Παρόλα αυτά υπάρχουν βοηθητικοί χώροι – παρακολουθήματα, τα οποία συνοδεύουν μια οριζόντια ιδιοκτησία, χωρίς να έχουν χιλιοστά επί του οικοπέδου. Σε αυτή την περίπτωση δηλώνονται ως παρακολουθήματα των οριζόντιων ιδιοκτησιών. Για παράδειγμα στην οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα του πρώτου ορόφου που έχει χιλιοστά επί του γεωτεμαχίου (200/000), υπάρχει στην οριζόντια και μία αποθήκη (η οποία δεν έχει χιλιοστά βάση τίτλου). Σε αυτήν την περίπτωση η αποθήκη καταγράφεται ως παρακολουθήματα της οριζόντιας ιδιοκτησίας στην ενότητα που φαίνεται στην παρακάτω εικόνα.

B-4 ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ							
Αποθήκη		Θέση στάθμευσης		Άλλος χώρος		Αποθήκη	
Αριθμός κτηρίου*	Όροφος	Αριθμός χώρου	Εμβαδόν σε τ.μ.	Αριθμός κτηρίου*	Όροφος	Αριθμός χώρου	Εμβαδόν σε τ.μ.

Εικόνα 2.51. Δήλωση βοηθητικών χώρων διηρημένων ιδιοκτησιών στη δήλωση Δ1. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

2.8. Έλεγχοι Δηλώσεων Κτηματολογίου

Οι έλεγχοι που γίνονται στο Κτηματολόγιο σε όλη του την διαδικασία αφορούν κυρίως τρία μέρη:

- Τον έλεγχο που διενεργεί η ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ προς τον ανάδοχο για την διασφάλιση της ποιότητας, της ορθότητας και της απαιτούμενης ακρίβειας στα παραγόμενα δεδομένα και στοιχεία.
- Τον έλεγχο που διενεργεί ο ανάδοχος προς τα παραγόμενα δεδομένα, στοιχεία και τις διορθώσεις που συντάσσει μετά από υπόδειξη της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Ο έλεγχος από τους δικαιούχους στα δεδομένα και τα στοιχεία που αναρτώνται από τον ανάδοχο.

Οι έλεγχοι γίνονται σε κάθε στάδιο και φάση του Κτηματολογίου για την ορθότερη και ταχύτερη διεκπεραίωση του.

2.8.1: Έλεγχοι στο στάδιο προ-Κτηματογράφησης

(Πότσιου Χρυσή, 2020).

Το στάδιο προ-Κτηματογράφησης αποτελεί το στάδιο στο οποίο ο ανάδοχος συλλέγει και συντάσσει το κτηματολογικό υπόβαθρο πάνω στο οποίο στηρίζονται όλες οι μετέπειτα διαδικασίες του Κτηματολογίου και κυρίως το στάδιο συλλογής δηλώσεων του Κτηματολογίου και ελέγχου των δηλώσεων αυτών. Περιλαμβάνει στοιχεία και υπόβαθρα που συλλέγει από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, από αρμόδιες υπηρεσίες (Δήμους, περιφέρειες κλπ), καθώς και υπόβαθρα που συντάσσει ο ίδιος. Κάθε στοιχείο και υπόβαθρο που συλλέγει η συντάσσει ο ανάδοχος το αποστέλλει για έλεγχο και διόρθωση προς την ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.

Ο ανάδοχος σε κάθε φάση του Κτηματολογίου συντάσσει το κτηματολογικό υπόβαθρο το οποίο ξεκινά με το προκαταρκτικό κτηματογραφικό υπόβαθρο όπου ο ανάδοχος χρησιμοποιεί ως βάση τα υπόβαθρα τις 2.3 και αξιοποιεί τα δεδομένα που χορηγούνται από την Ελληνικό Κτηματολόγιο. καθώς και εκείνα που συλλέγει ο ίδιος. Οποιαδήποτε δεδομένα συλλέγει ο ίδιος υποβάλλονται με την σχετική τεχνική έκθεση και υπόμνημα στην Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Το προκαταρκτικό κτηματογραφικό υπόβαθρο υποβάλλεται σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα της μελέτης και σύμφωνα με τις αναφερόμενες ακρίβειες προκειμένου να ελεγχθεί από την Ελληνικό Κτηματολόγιο. Τα όρια του κτηματολογικού υπόβαθρου δεν δύναται μετέπειτα να μεταβληθούν παρά μόνο με έγκριση τις Ελληνικό Κτηματολόγιο. μετά από σχετική αιτιολογημένη πρόταση του αναδόχου. Ο ανάδοχος υποχρεούται να συλλέξει όλα τα στοιχεία τα οποία έχουν περιγραφεί και σε προηγούμενο κεφάλαιο δηλαδή:

- Τα όρια σχεδίου πόλεων και οικισμών για τους υπό Κτηματογράφηση Ο.Τ.Α.
- Εγκεκριμένα ρυθμιστικά σχέδια, ΣΧΟΟΑΠ, ΓΠΣ, σχέδια καθορισμού Ζ.Ο.Ε.
- Ρυμοτομικά σχέδια
- Κυρωμένες η εκπονούμενες πράξεις εφαρμογής
- Κυρωμένους η εκπονούμενους αναδασμούς και διανομές

- Απαλλοτριώσεις
- Πράξεις καθορισμού αιγιαλού
- Κτηματογραφήσεις
- Πράξεις καθορισμού παρόχθιων περιοχών
- Οριοθετήσεις ρεμάτων
- Φωτογραμμετρικές και επίγειες αποτυπώσεις
- Μελέτες μεγάλων τεχνικών έργων.
- Τα όρια των αρμόδιων υποθηκοφυλακείων

Το υλικό αξιολογείται από τον ανάδοχο για την κάλυψη της απαιτούμενης ακρίβειας του Εθνικού Κτηματολογίου, έτσι ώστε να αποφασίσει για την μεθοδολογία ένταξης και αξιοποίησης του στο πλαίσιο του έργου. Τα όρια των Ο.Τ.Α. χορηγούνται από την Ελληνική στατιστική υπηρεσία (ΕΛΣΤΑΤ) και τηρούνται από τον ανάδοχο εκτός αν από κάποια διοικητική και δικαστική πράξη τροποποιούνται κάποια όρια τα οποία οφείλει να διορθώσει συλλέγοντας τα στοιχεία αυτά. Σημαντικό είναι να μην υπάρχουν κενά και επικαλύψεις των ορίων των Ο.Τ.Α.

Σε κάθε στάδιο και φάση της Κτηματογράφησης η Κτηματολογική βάση που δημιουργείται αποστέλλεται προς την Ελληνικό Κτηματολόγιο από τον ανάδοχο, μέχρι και την τελική αναρτημένη Κτηματολογική βάση. Οι έλεγχοι λοιπόν θα πρέπει να γίνονται συνεχώς και διαρκώς σε όλη τη διαδικασία διεκπεραίωσης του Κτηματολογίου από την φάση δηλαδή της προ Κτηματογράφησης μέχρι και την διαδικασία ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου δηλαδή σε λειτουργία λειτουργούντος Κτηματολογίου. Επίσης οι δικαιούχοι θα πρέπει να ενημερώνονται σε όλα τα στάδια ακόμα και μετά το πέρας του σταδίου της Κτηματογράφησης για την πορεία και την εξέλιξη του Κτηματολογίου.

Ο έλεγχος που γίνεται είναι αρχικά είναι η εφαρμογή των ορίων των Ο.Τ.Α. βάση των σχεδίων (σχέδια πόλης ΓΠΣ, κλπ) και τυχόν σφάλματα που βρεθούν στους ελέγχους αυτούς είναι αυτά που δεν κάνουν αποδεκτή την παράδοση της βάσης δεδομένων και έτσι ο ανάδοχος θα πρέπει να προβεί στις αντίστοιχες διορθώσεις και να υποβάλλει εκ νέου την περιγραφική βάση δεδομένων. Ο κάθε έλεγχος προϋποθέτει την μη ύπαρξη σφαλμάτων των προηγούμενων ελέγχων.

Το να γίνεται έλεγχος σε κάθε φάση και στάδιο της Κτηματογράφησης μέχρι και την ανάρτηση βοηθάει στο να εξαλείφονται στο ελάχιστο τα σφάλματα και οι ενστάσεις διόρθωσης τους.

Το παραδοτέο αποτέλεσμα υπάρχει περίπτωση να είναι μέσα στα όρια της ανοχής οπότε και η Κτηματολογική βάση εγκρίνεται ή να είναι εκτός ορίων ανοχής όπου και διορθώνονται τα σφάλματα που υπάρχουν. Ο ποιοτικός έλεγχος όμως δεν αφορά μόνο το στάδιο κατά το οποίο είχε γίνει η ανάρτηση αλλά αφορά και όλα τα προηγούμενα στάδια. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να εξασφαλίζεται πάντα η απαιτούμενη ακρίβεια αλλά και τα απαιτούμενα στοιχεία από το στάδιο της συλλογής δηλώσεων μέχρι και την ανάρτηση. Συγκεκριμένα για το στάδιο της συλλογής δηλώσεων ο πιο σημαντικός έλεγχος που πρέπει να γίνεται είναι για την ορθότητα των συνυποβαλλόμενων εγγράφων, τον απαραίτητο αριθμό εγγράφων και στοιχείων της δήλωσης προκειμένου να γίνει δεκτή και να μην απορριφθεί.

Πιο αναλυτικά γίνεται από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ έλεγχος στο κτηματολογικό υπόβαθρο για την ένταξη του τελικώς ή όχι στην χωρική βάση. Συγκεκριμένα ελέγχεται:

- Αν τα δεδομένα του υποβάθρου πληρούν τις απαιτούμενες ακρίβειες και τις απαιτούμενες κλίμακες οι οποίες είναι 1:1000 για τις αστικές περιοχές και 1:5000 για τις αγροτικές περιοχές. Εφόσον δεν τις πληρούν χρησιμοποιούνται μόνο τα περιγραφικά χαρακτηριστικά των δεδομένων του υποβάθρου.
- Ο ανάδοχος διενεργεί επιτόπου έρευνα στις αρμόδιες υπηρεσίες κυρίως στους δήμους για να συλλέξει δεδομένα για το προκαταρκτικό υπόβαθρο όπως (πράξεις εφαρμογής, σχέδια πόλης κλπ). Τα περισσότερα αυτά στοιχεία είτε είναι σε ηλεκτρονική μορφή είτε μετατρέπονται σε ψηφιακή μορφή. Εάν όμως η ποιότητα του υλικού είναι σε πάρα πολύ κακή μορφή και δεν μπορεί να μετατραπεί σε ψηφιακή μορφή τότε δεν εντάσσεται το υλικό αυτό στη χωρική βάση.
- Άλλος ένας έλεγχος είναι η ύπαρξη συστήματος αναφοράς. Συνήθως όταν το υλικό είναι ανεξάρτητο συστήματος αναφοράς (αυθαίρετο το σύστημα αναφοράς δηλαδή) δεν εντάσσεται στη χωρική βάση, ενώ όταν είναι σε κάποιο άλλο σύστημα από αυτό του ΕΓΣΑ'87 γίνεται μετατροπή των δεδομένων στο ΕΓΣ'87, για την ένταξη των δεδομένων αυτών στο υπόβαθρο μετά και την ψηφιοποίηση των δεδομένων.
- Θα πρέπει τα δεδομένα που ψηφιοποιούνται και μετασχηματίζονται στο ΕΓΣΑ'87 να μην έχουν μεγάλες αποκλίσεις και εάν έχουν αποκλίσεις με επιπλέον μετασχηματισμούς να διορθωθούν και να εφαρμοστούν στο υπόβαθρο. Όσα γίνονται αποδεκτά από τις αποκλίσεις, εντάσσονται στην

χωρική βάση. Σε κάθε περίπτωση όμως ένα γεωτεμάχιο για παράδειγμα από τα δεδομένα που συλλέγει ο ανάδοχος, ακόμα και αν δεν είναι σωστό (λόγω π.χ. αυθαίρετου συστήματος αναφοράς κλπ), τότε κρατείται και αυτό σαν πληροφορία κάπου αλλού γιατί κατά πάσα πιθανότητα το σχήμα του γεωτεμαχίου με τις διαστάσεις του θα είναι σωστό και θα έχει ανακρίβεια στη θέση. Έτσι στο στάδιο συλλογής δηλώσεων όταν ο δικαιούχος υποδειξει τη θέση του ακινήτου και μόνο, με τα στοιχεία που έχει συλλέξει ο ανάδοχος θα προσαρμόσει το σχήμα του γεωτεμαχίου από τα δεδομένα του, με βάση τη θέση που υπέδειξε ο δικαιούχος του γεωτεμαχίου και με αυτόν τον τρόπο θα εντοπιστεί ορθά το γεωτεμάχιο.

2.8.2 Ελέγχοι Κτηματολογίου στο στάδιο συλλογής και επεξεργασίας των δηλώσεων

Επόμενο στάδιο από το στάδιο της προ-Κτηματογράφησης αποτελεί το στάδιο συλλογής δηλώσεων. Η συλλογή δηλώσεων μπορεί να γίνει είτε χειρόγραφα στα κατά τόπους αρμόδια γραφεία Κτηματογράφησης, είτε ηλεκτρονικά. Οι περισσότεροι έλεγχοι που γίνονται αφορούν τις χειρόγραφες δηλώσεις στην συμπλήρωση δηλαδή του εντύπου (Δ1 ή Δ2 ανάλογα το πρόσωπο), και την κατάθεση του στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης μαζί με τα απαραίτητα έγγραφα και τον απαραίτητο εντοπισμό. Οι έλεγχοι γίνονται έτσι ώστε να αποφευχθούν λάθη, εσφαλμένες εγγραφές και να ολοκληρώνονται ταχύτερα οι διαδικασίες του Κτηματολογίου.

Με την κατάθεση της δήλωσης στο Γραφείο Κτηματογράφησης διενεργούνται μία σειρά ελέγχων από τους υπεύθυνους παραλαβής της δήλωσης και συγκεκριμένα από μία ομάδα μηχανικών και νομικών την οποία συστήνει ο ανάδοχος πριν την Κτηματογράφηση της περιοχής, με τον εξοπλισμό του Γραφείου Κτηματογράφησης από τεχνολογικής άποψης, παροχή εντύπων δηλώσεων ενημερωτικών αφισών και φυλλαδίων καθώς και προγραμμάτων παραλαβής δηλώσεων. Οι Νομικοί και Μηχανικοί που δουλεύουν στο Γραφείο Κτηματογράφησης είναι υπεύθυνοι για την παραλαβή των δηλώσεων, τον έλεγχο των δηλώσεων ως προς την ορθότητα και την πληρότητα σύμφωνα και με τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα αλλά και της τήρησης και σάρωσης όλων των εγγράφων αυτών. Όπως περιγράφηκε και παραπάνω με την ηλεκτρονική δήλωση οι έλεγχοι είναι πιο αυτοματοποιημένοι και πολλοί από τους ελέγχους που γίνονται στα γραφεία Κτηματογράφησης με την δήλωση ιδιοκτησίας με φυσική παρουσία, αποφεύγονται με την ηλεκτρονική δήλωση. Οι έλεγχοι λοιπόν στο γραφείο διακρίνονται σε Τεχνικούς και Νομικούς.

2.8.2.1. Τεχνικός έλεγχος της δήλωσης:

(Στυλιανίδης Ευστράτιος, 2014), (Αρβανίτης Απόστολος, 2019).

Η διαδικασία της υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας καταλήγει στο Γραφείο Κτηματογράφησης, στο οποίο ελέγχεται η πληρότητα και η ορθότητα της δήλωσης βάση των προσκομιζόμενων εγγράφων. Συγκεκριμένα περνάει από δύο στάδια ελέγχου: Νομικό έλεγχο αλλά και έλεγχο τεχνικό από τους μηχανικούς του Γραφείου Κτηματογράφησης. Σύμφωνα με τον νόμο για την δήλωση ιδιοκτησίας φυσικού προσώπου συμπληρώνονται τα στοιχεία δικαιούχου, τα στοιχεία ακινήτου και δικαιώματος επί του ακινήτου και ο εντοπισμός του ακινήτου. Τα πλήρη στοιχεία της δήλωσης θα καταχωρηθούν σε επόμενο στάδιο. Για τον χαρακτηρισμό της κάθε δήλωσης ως έγκυρης θα πρέπει να συντρέχουν αθροιστικά οι κάτωθι προϋποθέσεις:

- Να είναι πλήρως συμπληρωμένα τα υποχρεωτικά πεδία
- Να συνυποβάλλονται τα αποδεικτικά έγγραφα για την τεκμηρίωση του δηλούμενου δικαιώματος
- Να έχει καταβληθεί το αντίστοιχο πάγιο τέλος Κτηματογράφησης
- Να έχει καταστεί δυνατός ο εντοπισμός του ακινήτου στα αντίστοιχα υπόβαθρα.

Κατά την παραλαβή της δήλωσης στο Γραφείο Κτηματογράφησης, θα πρέπει ο εκάστοτε μηχανικός που παραλαμβάνει την δήλωση για την καταχώρηση της, να ελέγξει τις τρεις πρώτες προϋποθέσεις εγκυρότητας της δήλωσης (δηλαδή πληρότητα εγγραφών, συνυποβολή εγγράφων, καταβολή πάγιου τέλους) και ακόμα την ορθότητα συμπλήρωσης των προσωπικών στοιχείων του δηλούντος από τα αποδεικτικά έγγραφα που προσκομίζει (στοιχεία ταυτότητας, ΑΦΜ κλπ). Απαραίτητες προϋποθέσεις για την παραλαβή της δήλωσης είναι η πλήρωση των δύο πρώτων. Αν δεν έχει καταβληθεί το πάγιο τέλος ή δεν έχει υπολογιστεί σωστά, εκδίδεται από το Γραφείο Κτηματογράφησης εντολή πληρωμής του τέλους και εφόσον αυτή εισπραχθεί και έχει υλοποιηθεί και ο εντοπισμός του ακινήτου η δήλωση καταχωρείται στη βάση δεδομένων ως έγκυρη. Από την καταχώρηση της δήλωσης προκύπτει και ο αριθμός πρωτοκόλλου, ο κωδικός προσώπου και ο κωδικός κάθε ιδιοκτησίας τα οποία αναγράφονται στο αποδεικτικό υποβολής δήλωσης που χορηγείται στον δηλούντα. Ειδικότερα, κατά την υποβολή δήλωσης ελέγχεται αν συμπληρώθηκαν τα υποχρεωτικά στοιχεία κατά περίπτωση, τα συνυποβαλλόμενα αποδεικτικά έγγραφα και η καταβολή του υποχρεωτικού πάγιου τέλους. Αν δεν πληρούνται οι παραπάνω προϋποθέσεις, η δήλωση δεν παραλαμβάνεται. Εάν πληρούνται, η δήλωση παραλαμβάνεται, παίρνει αριθμό

πρωτοκόλλου και δίδεται αποδεικτικό κατάθεσης στο δηλούντα.

Η διαδικασία εντοπισμού περιλαμβάνει την αντιστοίχιση των προσωρινών ΚΑΕΚ της προ-Κτηματογράφησης με τα δηλούμενα ακίνητα και αυτά να συμπληρωθούν στη δήλωση. Μέσα στις υποχρεώσεις του αναδόχου συμπεριλαμβάνεται η επιβεβαίωση, συμπλήρωση και διόρθωση των ενδεικτικών ορίων των γεωτεμαχίων. Ακόμα οφείλει να εξετάζει εάν το δηλούμενο ακίνητο βρίσκεται εντός του ορίου της υπό Κτηματογράφηση περιοχής, ειδικά αν αυτό εντοπίζεται κοντά στα όρια της περιοχής. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατόν να εντοπιστεί και οριοθετηθεί το γεωτεμάχιο από την εφαρμογή εντός του Γραφείου Κτηματογράφησης θα πρέπει να διενεργηθεί αυτοψία – με μέριμνά του – όπου ο δηλών θα υποδείξει τη θέση και τα όρια του ακινήτου του. Η αυτοψία πραγματοποιείται παρουσία τεχνικού και του δηλούντα και συντάσσεται και συνυπογράφεται αντίστοιχο έντυπο τεκμηρίωσης. Πρέπει να ελεγχθούν επίσης εάν υπάρχουν τα απαραίτητα συνοδευτικά τοπογραφικά διαγράμματα για το ακίνητο, εάν υπάρχουν όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά και εάν τα αναγραφόμενα σε αυτά συμφωνούν με αυτά που αναγράφονται στη δήλωση. Εάν υπάρχει συνιδιοκτησία σε ένα ακίνητο θα πρέπει να έχουν δηλωθεί τα ποσοστά του κάθε δικαιούχου σωστά και από το σύνολο των δηλώσεων των δικαιούχων να προκύπτει το ολικό ποσοστό του ακινήτου και όλες οι δηλώσεις εφόσον αφορούν το ίδιο ακίνητο να αναγράφουν τα ίδια στοιχεία ακινήτου και να έχουν όλοι οι συνιδιοκτήτες καταθέσει και τους ίδιους εντοπισμούς του ακινήτου αυτού.

Η ίδια διαδικασία που περιγράφηκε και παραπάνω εφαρμόζεται και για όλα τα εμπράγματα δικαιώματα νομικών προσώπων, τα οποία είναι υπόχρεα στην υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας. Σε αυτήν την περίπτωση συμπληρώνεται το έντυπο (Δ2) για την δήλωση ιδιοκτησίας. Υπόχρεος σε δήλωση είναι ο νομικός εκπρόσωπος του Νομικού προσώπου, το οποίο μπορεί να είναι μία εταιρεία κάποιος δήμος ή κάποιος Ιερός Ναός. Ο κάθε εκπρόσωπος του Νομικού προσώπου είναι υπόχρεος σε δήλωση ιδιοκτησίας είτε χειρόγραφα συμπληρώνοντας το έντυπο (Δ2) και καταθέτοντας την δήλωση στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, είτε κάνοντας την δήλωση ηλεκτρονικά με πιο άμεσο και γρήγορο τρόπο. Τα στοιχεία του Νομικού προσώπου όπως (διακριτικός τίτλος, επωνυμία, στοιχεία σύστασης κλπ) συμπληρώνονται καθώς επίσης και τα στοιχεία του εκπροσώπου. Εκτός από την καταγραφή και τον εντοπισμό των ακινήτων του Νομικού προσώπου που γίνεται όπως και στην δήλωση ακινήτων για φυσικά πρόσωπα, απαιτούνται και τα δικαιολογητικά όπως το καταστατικό της σύστασης του Νομικού προσώπου, η σφραγίδα υπογεγραμμένη από όλα τα μέλη καθώς και το Ε9 του Νομικού προσώπου. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας για το Νομικό πρόσωπο είναι απαραίτητοι καθώς επίσης και η ταυτότητα του εκπροσώπου.

Στην περίπτωση που υπάρχει στην περιοχή κάποιος αναδασμός ο γρήγορος έλεγχος πού γίνεται κατά την διαδικασία καταχώρησης της δήλωσης είναι εάν έχουν προσκομισθεί τα απαραίτητα έγγραφα του αναδασμού δηλαδή αποσπάσματα και οι καινούργιοι τίτλοι που έχει εκδώσει το Υπουργείο Γεωργίας κατά την διαδικασία των αναδασμών για την εν λόγω περιοχή. Οι αναδασμοί είναι στοιχεία που ο ανάδοχος συλλέγει με το προκαταρκτικό υπόβαθρο και θα πρέπει να αντιστοιχηθούν όλοι οι εντοπισμοί των δικαιούχων έτσι ώστε να συμβαδίζουν με το υπόβαθρο του αναδασμού. Αυτός ο έλεγχος θα γίνει μεταγενέστερα στο στάδιο της επεξεργασίας των δηλώσεων ο οποίος ξεκινά προς το τέλος της διαδικασίας της συλλογής δηλώσεων για να εξοικονομείται χρόνος στον έλεγχο όλων αυτών των δηλώσεων.

Επίσης εάν για παράδειγμα Υπάρχει κάποια πράξη εφαρμογής κυρωμένη και μη θα πρέπει να αντιμετωπίζεται και ανάλογα. Οι πίνακες ρυμοτομίας έχουν πλέον ισχύ τίτλου και θα πρέπει να κατατίθενται στο στάδιο συλλογής δηλώσεων από τους δικαιούχους μαζί με τα αποσπάσματα που περιέχουν τις συντεταγμένες πράξης εφαρμογής κυρίως όταν η πράξη εφαρμογής είναι κυρωμένη. Αυτός είναι ο πρώτος έλεγχος που γίνεται στο στάδιο συλλογής δηλώσεων εάν δηλαδή έχουν προσκομιστεί τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής εάν πρόκειται για κυρωμένη πράξη εφαρμογής όπου υπάρχουν πίνακες υλοτομίας και αποσπάσματα θα πρέπει επίσης τα στοιχεία που καταχωρούνται στη δήλωση από τον δικαιούχο να είναι αυτά τα τελικά της πράξης εφαρμογής και να συμβαδίζουν δηλαδή με τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής, δηλαδή τους εντοπισμούς και τις συντεταγμένες των ορίων των ιδιοκτησιών αλλά και όσον αφορά την περιγραφή των ακινήτων ως προς τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά εμβαδόν κλπ.

Εάν έχει γίνει κάποια συμβολαιογραφική πράξη μετά την κυρωμένη πράξη εφαρμογής θα πρέπει να αναγράφονται τα τελικά στοιχεία της κυρωμένης πράξης εφαρμογής με τὰ τελικά εμβαδά και λοιπά και αυτός ο έλεγχος διενεργείται από τους υπευθύνους παραλαβής δηλώσεων στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης έτσι ώστε να αντιστοιχούνται σωστά οι εγγραφές. Εάν η εν λόγω περιοχή βρίσκεται σε περιοχή που έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης, ανήκει σε κάποια πολεοδομική ενότητα αλλά δεν έχει γίνει κύρωση της πράξης εφαρμογής τότε θα πρέπει να αναγράφονται τα αρχικά γεωμετρικά στοιχεία της ιδιοκτησίας όπως εμβαδόν και λοιπά και να κατατίθενται στο στάδιο συλλογής δηλώσεων από τους δικαιούχους η αρχική τιμή της συνολικής ιδιοκτησίας ακόμα και αν υπάρχουν κάποια έγγραφα θεωρητικά με στοιχεία για την πράξη εφαρμογής η οποία όμως εφόσον δεν έχει κυρωθεί δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

Ένας Επίσης σημαντικός έλεγχος αποτελεί και την περίπτωση που σε ένα-δύο τεμάχια υπάρχουν περισσότεροι του ενός δικαιούχων, υπάρχουν δηλαδή συγκύριοι και σε αυτή την περίπτωση ο έλεγχος που γίνεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης και συγκεκριμένα στο στάδιο του ελέγχου των δηλώσεων είναι

τα ποσοστά όλων των δικαιούχων στο άθροισμά τους να συμπληρώνουν το 100%, και σε περίπτωση που αυτό δεν συμβαίνει θα πρέπει να αποστέλλεται αίτημα προς τους δικαιούχους έτσι ώστε να προβούν προς διόρθωση των τίτλων ιδιοκτησίας

Να αναγράφονται λανθασμένα ποσοστά στους τίτλους ιδιοκτησίας και να μην συμπληρώνουν το 100% στο σύνολό τους τα ποσοστά δικαιώματος των συγκυριών.

Μία άλλη περίπτωση και πολύ ιδιαίτερη αποτελεί και η δήλωση εμπράγματος δικαιώματος δουλειάς. Το πιο συχνό φαινόμενο δουλειάς αποτελεί η δουλειά διόδου η οποία αποτελεί την υποχρέωση ενός ακινήτου να επιτρέπει την πρόσβαση αλλού ή και άλλων ακινήτων μέσα από ένα τμήμα εδαφικής λωρίδας εντός του ακινήτου του. Στην περίπτωση της δουλειάς είτε δουλειάς διόδου είτε δουλειάς άρδευσης η οποιασδήποτε εμπράγματης δουλειάς ο πιο σημαντικός έλεγχος που διενεργείται από το στάδιο συλλογής δηλώσεων είναι ο έλεγχος της νομιμότητας της δουλειάς.

Όπως έχει περιγραφεί και παραπάνω σε αντίστοιχο κεφάλαιο η δουλειά συστήνεται μόνο με συμβολαιογραφική πράξη ή δικαστική απόφαση. Θα πρέπει λοιπόν να προσκομίζεται η κατάλληλη δικαστική απόφαση ή κατάλληλη συμβολαιογραφική πράξη η οποία να περιγράφει την δουλειά ρητά και ξεκάθαρα. Εάν δεν υπάρχει κάποια δικαστική απόφαση ή συμβολαιογραφική πράξη που να αποδεικνύει την δουλειά για το συγκεκριμένο ακίνητο δεν γίνεται δεκτή η καταχώρηση του δικαιώματος της εμπράγματης δουλειάς. Πιο συγκεκριμένα στη δουλειά διόδου εμφανίζονται αρκετές φορές κάποια ιδιωτικά συμφωνητικά μεταξύ δικαιούχων για την παραχώρηση εδαφικής λωρίδας έναντι χρηματικού ποσού τα οποία σε καμία περίπτωση δεν αποτελούν απόδειξη δουλειάς διόδου.

Ένα φαινόμενο που παρατηρείται αρκετά συχνά είναι να έχει γίνει κάποια συμβολαιογραφική πράξη, όπου μεταβιβάζονται κάποια ποσοστά για παράδειγμα από τον έναν γονέα προς τα παιδιά του. Συνήθως ο γονέας παρακρατεί την επικαρπία και παραχωρεί την ψιλή κυριότητα στα παιδιά η παρακρατεί την επικαρπία μαζί με την σύζυγό του. Όταν γίνεται η δήλωση των δικαιωμάτων στο στάδιο συλλογής δηλώσεων υπάρχει περίπτωση ένας γονέας να έχει αποβιώσει. Σε αυτή την περίπτωση τα ποσοστά μεταβιβάζονται στα παιδιά του γονέα και στην περίπτωση που ο γονέας παρακρατούσε την επικαρπία για τον εαυτό του η πλήρης κυριότητα πηγαίνει στα παιδιά καθώς είχαν ήδη την ψιλή και αποκτούν και την επικαρπία. Αυτός ο διαχωρισμός των δικαιωμάτων πολλές φορές προκαλεί σύγχυση στους δικαιούχους έτσι ώστε να μην γνωρίζουν πώς ακριβώς θα τελειώσουν τα δικαιώματα στο Κτηματολόγιο. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να διενεργείται κατά το στάδιο συλλογής δηλώσεων και μόνο με τους προσκομιζόμενους τίτλους και με τά στοιχεία θανάτου για τον γονέα, όπου απαιτούνται δηλαδή η ληξιαρχική πράξη θανάτου για την απόδειξη ότι ο γονέας απεβίωσε.

Οπότε οι τεχνικοί του Γραφείου Κτηματογράφησης ελέγχουν κατά πόσο έχουν συμπληρωθεί από τους δικαιούχους στις δηλώσεις σωστά τα τελικά δικαιώματα και αντίστοιχα ο τεχνικός του Γραφείου Κτηματογράφησης θα καταχωρήσει τα σωστά δικαιώματα. Θα πρέπει η ψιλή κυριότητα από τα παιδιά στο σύνολο της να βγάζει το 100% Και εάν η επικαρπία του γονέα πηγαίνει στα παιδιά τα παιδιά να αποκτούν την πλήρη κυριότητα εάν παρακρατεί και την επικαρπία η σύζυγος του γονέα η οποία βρίσκεται εν ζωή και δηλώνει το δικαίωμα αυτό στο Κτηματολόγιο τότε η σύζυγος του γονέα παρακρατεί το 50% της επικαρπίας και πάλι. Εάν Επίσης έχει γίνει κάποια πράξη παραίτησης της επικαρπίας από κάποιον γονέα θα πρέπει να κατατίθεται και ο τίτλος της πράξης παραίτησεως της επικαρπίας.

Θα πρέπει επίσης στην περίπτωση που υπάρχουν συγκύριοι σε ένα κινητό ή στην περίπτωση που υπάρχουν επικαρπωτές και ψιλοί κύριοι, να δηλώσει όλα τα δικαιώματα αυτά στο στάδιο συλλογής δηλώσεων.

Πολλές φορές δημιουργείται μία σύγχυση και οι δικαιούχοι δεν κατανοούν επακριβώς ότι πρέπει να δηλώσουν όλα τα δικαιώματα, δηλαδή και της επικαρπίας και της ψιλής κυριότητας αλλά ακόμα και στην περίπτωση των συνδικαιούχων όλοι οι δικαιούχοι να δηλώσουν Ο καθένας το ποσοστό του δικαιώματος τους στο Κτηματολόγιο και συγκεκριμένα στο στάδιο υποβολής δηλώσεων Κτηματολογίου. Αυτός είναι και ο λόγος που δημιουργεί κάποιες ελλείψεις στις εγγραφές στο πρόγραμμα παραλαβής δηλώσεων καθώς υπάρχει περίπτωση για παράδειγμα να έχει δηλώσει το δικαίωμα του ο επικαρπωτής ενώ ψηλός κύριε να μην το έχει δηλώσει και έτσι να υπάρχει πρόβλημα στο κλείσιμο του δικαιώματος δηλαδή της πλήρους κυριότητας η οποία απαρτίζεται από την επικαρπία και την ψιλή κυριότητα.

2.8.2.2 Νομικός έλεγχος της δήλωσης

(Στυλιανίδης Ευστράτιος, 2014)

Ο Νομικός έλεγχος διενεργείται από τους Νομικούς των Γραφείων Κτηματογράφησης με την εποπτεία του Υπεύθυνου Νομικού του Γραφείου.

Ο Νομικός έλεγχος περιλαμβάνει:

1. Την ταυτοποίηση του έχοντος το δικαίωμα σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα έγγραφα με τον δηλούντα.
2. Την ταυτοποίηση του δικαιώματος όπως αυτό προσδιορίζεται από τα προσκομιζόμενα έγγραφα με το δικαίωμα που περιγράφεται στην υποβαλλόμενη δήλωση.

3. Την ορθή συμπλήρωση του εντύπου της δήλωσης στο τμήμα της που αφορά την νομική πληροφορία και συγκεκριμένα την ορθή καταχώρηση του είδους δικαιώματος, του είδους εγγράφου, του εκδότη κλπ.
4. Την πληρότητα των εγγράφων που επισυνάπτονται στην υποβαλλόμενη δήλωση.
5. Την ύπαρξη έννομου συμφέροντος για όσους υποβάλουν αίτηση για να τους χορηγηθεί βεβαίωση υποβολής δήλωσης ή αντίγραφα από το αναλογικό αρχείο.
6. Συμμετέχει στην εκπαίδευση του προσωπικού.

Εάν ο Νομικός έλεγχος ολοκληρωθεί χωρίς να προκύψουν εκκρεμότητες ο πολίτης μαζί με την δήλωση συνεχίζει στο τμήμα της καταχώρησης και της γεωαναφοράς. Οι δηλώσεις για τις οποίες επιβεβαιώθηκε το έννομο συμφέρον επιστρέφουν στο Help desk απ' όπου και χορηγούνται τα αιτούμενα στοιχεία. Εάν από τον Νομικό έλεγχο προκύψουν ασάφειες ή ελλείψεις ο νομικός δίνει οδηγίες στον πολίτη για την ορθή επανυποβολή της δήλωσης και ο πολίτης αποχωρεί από το Γραφείο Κτηματογράφησης, ενώ το δικαίωμα του δεν καταχωρείται.

Εάν σε κάποια περίπτωση δεν μπορούν οι εκάστοτε νομικοί του Γραφείου Κτηματογράφησης να αντιμετωπίσουν τον νομικό έλεγχο, ο υπεύθυνος νομικός συντάσσει ερώτημα προς τον υπεύθυνο της Νομικής Διεύθυνσης του έργου, ο οποίος και εκδίδει νομική οδηγία η οποία κοινοποιείται σε όλους τους υπεύθυνους νομικούς των Γραφείων. Σε περίπτωση που η νομική ομάδα του έργου δεν μπορεί να αντιμετωπίσει κάποιο ζήτημα ο υπεύθυνος της Νομικής Διεύθυνσης του έργου συντάσσει σχετικό ερώτημα προς τον Νομικό επιβλέποντα της μελέτης στο οποίο υποχρεωτικά περιλαμβάνεται η άποψη του αναδόχου. Η οδηγία της επιβλέπουσας αρχής κοινοποιείται σε όλα τα νομικά τμήματα του έργου. Από τον ίδιο νομικό έλεγχο περνούν και όλες οι δηλώσεις που υποβάλλονται μέσω ταχυδρομείου ή internet. Υπάρχει περίπτωση να προσκληθεί ο δικαιούχος για την υποβολή συμπληρωματικών εγγράφων. Εάν υπάρχουν αντικρουόμενες δηλώσεις εξετάζεται σύμφωνα και με τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα ποιος δικαιούχος θα υπερισχύσει.

Το κτηματολογικό γραφείο αποτελείται κυρίως από το τμήμα παραλαβής και καταχώρησης των δηλώσεων και αιτήσεων διόρθωσης των φυσικών και νομικών προσώπων. Αποτελείται από μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης και νομικούς. Τα στελέχη αυτά έχουν εκπαιδευτεί τόσο σε τεχνικό όσο και σε νομικό επίπεδο με στόχο αφενός να έχουν αίσθηση αυτών που καταχωρούν και να αποφεύγονται λάθη τυφλής καταχώρησης και αφετέρου να πραγματοποιούν μεγάλο αριθμό γεωαναφορών για τις περιπτώσεις των αστικών ακινήτων με σαφή διεύθυνση. Το τμήμα εποπτεύεται από Τοπογράφο Μηχανικό που είναι σε θέση να λύνει επί τόπου μικροπροβλήματα τεχνικής φύσεως προκειμένου να ολοκληρωθεί η καταχώρηση μεγάλου ποσοστού δηλώσεων. Τα στελέχη του τμήματος παραλαμβάνουν την δήλωση μετά την διενέργεια του Νομικού Ελέγχου και

ανάλογα με τον φόρτο που υπάρχει εκείνη τη στιγμή στο Κτηματογραφικό Γραφείο καταχωρούν είτε ολόκληρη τη δήλωση είτε στην χειρότερη περίπτωση τα ελάχιστα υποχρεωτικά πεδία προκειμένου αυτή να γίνει αποδεκτή από την εφαρμογή. Φυσικά όσα πεδία δεν καταχωρηθούν εκείνη την στιγμή θα πρέπει να συμπληρωθούν αργότερα. Επίσης, τυπώνονται από την εφαρμογή οι μοναδικοί κωδικοί «εισερχομένου εγγράφου g_eis_id» και «αναγνώρισης εγγράφου g_doc_id» οι οποίοι τίθενται μπροστά από την δήλωση ο πρώτος και πριν από κάθε νομικό έγγραφο οι δεύτεροι. Έτσι λοιπόν είναι σε θέση το πρόγραμμα συλλογής δηλώσεων να βγάλει το τέλος Κτηματογράφησης και να ελέγξει την καταβολή του.

Σε περίπτωση σωστής καταβολής του τέλους εκδίδεται το αποδεικτικό υποβολής δήλωσης του πολίτη. Εάν όμως εκκρεμεί η καταβολή του τέλους ή το καταβληθέν τέλος είναι μικρότερο του προβλεπόμενου ο καταχωριστής εκδίδει κατάσταση οφειλών στον πολίτη ώστε να καταβάλει το ορθό βάσει των δικαιωμάτων του τέλος. Ο πολίτης ενημερώνεται ότι η δήλωση του καταχωρείται ως εκκρεμής και παραμένει «σε αναμονή» ως την προσκόμιση του παραστατικού πληρωμής. Το αποδεικτικό υποβολής δήλωσης θα εκδοθεί και θα χορηγηθεί κατά την προσκόμιση του παραστατικού. Στην περίπτωση που έχει ολοκληρωθεί η καταχώρηση της δήλωσης καθώς και η γεωαναφορά, η δήλωση οριστικοποιείται στην εφαρμογή και προωθείται για αρχειοθέτηση. Σε αντίθετη περίπτωση, ο πολίτης μαζί με την δήλωση συνεχίζει στο τμήμα προσεγγιστικής γεωαναφοράς. Έτσι λοιπόν γίνεται η προσωρινή καταχώριση της δήλωσης. Εκτός από τις δηλώσεις στο τμήμα παραλαβής και καταχώρησης φθάνουν μετά τον νομικό έλεγχο και οι αιτήσεις διόρθωσης στοιχείων, υποβολής συμπληρωματικών στοιχείων και αλλαγής στοιχείων. Για τις αιτήσεις αυτές γίνεται έλεγχος κατά πόσο η αρχική δήλωση στην οποία αφορούν, έχει ήδη οριστικοποιηθεί. Για τις περιπτώσεις αυτές οι σχετικές αιτήσεις προωθούνται στο back office για την επεξεργασία τους.

Όταν η αρχική δήλωση δεν έχει οριστικοποιηθεί τότε τα στελέχη του τμήματος σε πρώτο χρόνο όταν βρίσκεται ο πολίτης στο Γραφείο Κτηματογράφησης ή σε δεύτερο χρόνο όταν έχει αποχωρήσει όπου και προβαίνουν στις απαραίτητες καταχωρίσεις. Ο κάθε πολίτης πηγαίνοντας στο Γραφείο Κτηματογράφησης για την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας θα πρέπει εκτός από την συμπληρωμένη δήλωση να προσκομίσει και τα απαραίτητα δικαιολογητικά εκ των οποίων το πιο σημαντικό (για την απόδειξη της κατοχής του σε ακίνητο) είναι ο τίτλος ιδιοκτησίας με τον οποίο εννοείται κάθε έγγραφο, που αποτελεί αποκλειστικό μέσο απόδειξης δικαιώματος επί ακινήτου. Ο έλεγχος τίτλου ιδιοκτησίας διενεργείται προκειμένου να εξακριβωθεί, αν ο σημερινός κάτοχος είναι και νόμιμος κύριος του ακινήτου και αν έχει τη δυνατότητα, την ικανότητα και την εξουσία διάθεσης του ακινήτου. Επίσης σε περίπτωση που κρίνεται απαραίτητο από το νομικό, γίνεται ο έλεγχος για τη νομιμότητα όλων των προηγούμενων δικαιοπραξιών και η αλληλουχία αυτών, που αφορούν στο συγκεκριμένο ακίνητο. Ταυτόχρονα οι τίτλοι ελέγχονται έτσι ώστε

να διαπιστωθεί ότι δεν υπάρχουν ελλείψεις και παραλείψεις που να δημιουργούν νομικό ελάττωμα.

Σχετικά με τις περιπτώσεις που έχουν υποβληθεί δηλώσεις για το ίδιο δικαίωμα από περισσότερα πρόσωπα, πρέπει να αποφασισθεί ποιος θα προκριθεί και θα καταχωριστεί στην Κτηματολογική βάση. Στο σημείο αυτό είναι αναγκαίο να γίνεται έλεγχος στους απώτερους τίτλους και εφαρμόζοντας την κείμενη νομοθεσία, νομολογία και τεχνικές προδιαγραφές της σύμβασης προκρίνεται το επικρατέστερο δικαίωμα, και προστίθεται η παρατήρηση “διεκδικείται”.

Ο έλεγχος των στοιχείων δικαιούχου είναι σημαντικός. Σε αυτόν εξετάζονται τα στοιχεία των δικαιούχων όπως καταχωρίστηκαν στη βάση του Κτηματολογίου σε αντιπαραβολή με τα προσωπικά στοιχεία που αναγράφονται στο δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή στο διαβατήριό που συνήθως συνυποβάλλονται με τη δήλωση. Οι διορθώσεις που γίνονται συνήθως προέρχονται από λάθη πληκτρολόγησης των αρχικών καταχωρίσεων.

Οι βασικοί έλεγχοι που γίνονται κατά την κατά το στάδιο παραλαβής δηλώσεων από τους δικαιούχους στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης είναι τεχνικός και Νομικός ο τεχνικός αφορά τόσο την συμπλήρωση σωστά των απαραίτητων στοιχείων της δήλωσης την πληρότητα των εγγράφων και τον εντοπισμό.

Ο Νομικός έλεγχος που διενεργείται είναι κατά πόσο έχουν νομική ισχύ και γίνονται δεκτοί οι τίτλοι ιδιοκτησίας με τα πιστοποιητικά μεταγραφής τους. Εάν για παράδειγμα υπάρχει έλλειψη κάποιου πιστοποιητικού μεταγραφής ο δικαιούχος έχει τη δυνατότητα να προσκομίσει σε μεταγενέστερο στάδιο ως συμπληρωματικό στοιχείο σε περίπτωση που υπάρχει κάποια ανακρίβεια κάποιος λανθασμένος τίτλος ή αν δεν εντοπιστεί το γεωτεμάχιο θα πρέπει ο δικαιούχων να επιστρέψει έτσι ώστε να ξανά επανέλθει με την προσκόμιση των στοιχείων που λείπουν. Θα πρέπει να γίνει μία αρχική αντιστοίχιση των στοιχείων της δήλωσης που θα έχουν συμπληρωθεί από το δικαιούχο ώστε να συμβαδίζουν με τα απαραίτητα δικαιολογητικά έγγραφα.

Επίσης βοηθάει πολύ τοπογραφικά διαγράμματα παλαιότερα που έχουν γίνει για την σύνταξη κάποια συμβολαιογραφικής πράξης ακινήτου ή και χωρίς τη σύνταξη κάποια συμβολαιογραφικής πράξης. Τα διαγράμματα αυτά κάποια έχουν συντεταγμένες σε κάποιο σύστημα αναφοράς και κάποια δεν έχουν. Τα διαγράμματα πριν το 2012 δεν έχουν συντεταγμένες στο ΕΓΣΑ'87 και δεν μπορούν να προσδιορίσουν τη θέση του ακινήτου στο ΕΓΣΑ'87 αλλά προσδιορίζουν με ακρίβεια το σχήμα και τις διαστάσεις του ακινήτου. Οπότε ο δικαιούχος βρίσκοντας τη θέση του ακινήτου στα υπόβαθρα του Κτηματολογίου δηλαδή με τη χρήση της υπηρεσίας θέασης ορθοφωτογραφιών είτε με τη χρήση κάποιου GPS χειρός ή

κινήτου μπορεί να προσδιορίσει τουλάχιστον δύο σημεία έτσι ώστε να προσανατολισθεί το υπάρχον Τοπογραφικό σχέδιο που αναπαριστά το ακίνητο στο ΕΓΣΑ'87.

Η ύπαρξη κάποιου Τοπογραφικού διαγράμματος ακόμα και χωρίς συντεταγμένες σε αυθαίρετο δηλαδή τοπικό σύστημα μπορεί να βοηθήσει πάρα πολύ σε περίπτωση που οι δικαιούχοι δεν θυμούνται επακριβώς την Γεωμετρία του ακινήτου τους, και γενικά η γεωμετρία του ακινήτου από τα παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα συνηθίζεται να τηρείται ως σωστή. Σε περιπτώσεις που υπάρχουν συντεταγμένες σε κάποιο άλλο σύστημα αναφοράς μπορούν να χρησιμοποιηθούν προγράμματα και κατάλληλοι μετασχηματισμοί για την μετατροπή των συντεταγμένων αυτών στο ΕΓΣΑ'87. Γι'αυτό και όταν αναφέρεται κάποιο Τοπογραφικό στον τίτλο θα πρέπει να κατατίθεται υποχρεωτικά έτσι ώστε να ελέγχεται και από τους τεχνικούς του γραφείου Κτηματογράφησης κατά πόσο συμβαδίζει η γεωμετρία του ακινήτου που εντοπίστηκε από τον δικαιούχο συμβαδίζει με τη γεωμετρία που δίνει το Τοπογραφικό διάγραμμα. Πολλές φορές λόγω του ότι οι δικαιούχοι δεν γνωρίζουν από γεωμετρικές έννοιες και δεν μπορούν να προσανατολίσουν τα παλαιά τοπογραφικά με τον τρόπο της εξάρτησης από κοινά σημεία στο ΕΓΣΑ'87, και εφόσον δεν τους το κάνει κάποιος που γνωρίζει από αυτά όπως κάποιος ιδιώτης μηχανικός και κάνουν μόνοι τους τον εντοπισμό, καταθέτουν στα συνυποβαλλόμενα έγγραφα και τα παλαιά τοπογραφικά για να γίνει από τους τεχνικούς του Γραφείου Κτηματογράφησης ο εντοπισμός βάση του Τοπογραφικού διαγράμματος και της θέσης που έχει υποδείξει ο δικαιούχος με την κατάθεση της δήλωσης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

2.8.2.3 Έλεγχοι στο στάδιο της προανάρτησης και της ανάρτησης της Κτηματολογικής βάσης

(Κατσάμπαλος Κωνσταντίνος, 2017).

Η εικόνα που παρουσιάζεται στα Κτηματολογικά διαγράμματα της ανάρτησης είναι αποτέλεσμα της επεξεργασίας της χωρικής και περιγραφικής πληροφορίας της Κτηματογράφησης. Αφού έχει προηγηθεί ο νομικός έλεγχος στη συνέχεια ακολουθεί η χωρική επεξεργασία των γεωτεμαχίων το οποίο αποτελεί προϊόν του έργου των μηχανικών της μελέτης. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι μηχανικοί που ασχολούνται με αυτό το κομμάτι πρέπει να είναι καλά εξοικειωμένοι με την ανάγνωση και την κατανόηση των νομικών εγγράφων, να έχουν γνώσεις εμπράγματος δικαίου καθώς και γνώσεις πολεοδομικής νομοθεσίας. Όντας επαρκείς στις παραπάνω απαιτήσεις διαμορφώνουν το προκαταρκτικό υπόβαθρο με την προσθήκη των νέων στοιχείων της Κτηματογράφησης έτσι ώστε να αποτυπώνεται η πραγματική κατάσταση των δικαιωμάτων.

Όσον αφορά τις γεωμετρικές ακρίβειες που επιτυγχάνονται θα πρέπει αναφέρονται σε κάθε στάδιο της Κτηματογράφησης (από την συλλογή δηλώσεων μέχρι και την ανάρτηση), με κάθε μέθοδο που χρησιμοποιείται. Διενεργείται από την Ελληνικό Κτηματολόγιο δειγματοληπτικός έλεγχος γεωμετρικός των παραδωτέων χωρικών κτηματολογικών στοιχείων, με βάση επίγειες μετρήσεις που εκτελούνται από την Ελληνικό Κτηματολόγιο για τον έλεγχο της απαιτούμενης ακρίβειας, και οι οποίοι έλεγχοι διεξάγονται μετά και την παράδοση της ψηφιακής βάσης των χωρικών δεδομένων.

Τα χωρικά Κτηματολογικά δεδομένα πρέπει να αναπαριστούν τα όρια των γεωτεμαχίων με την σχετική γεωμετρική ακρίβεια, κατάλληλη για τις ανάγκες του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτή ορίζεται από τις τεχνικές προδιαγραφές. Η γεωμετρική ακρίβεια θέσης εκτιμάται με βάση τα σφάλματα στην αποτύπωση ευκρινών και καλά προσδιορισμένων στο έδαφος σημείων. Αυτός ο δειγματοληπτικός έλεγχος της γεωμετρικής ακρίβειας θέσης, αποσκοπεί στη συμμόρφωση των παραδοτέων στοιχείων με τις τεχνικές προδιαγραφές.

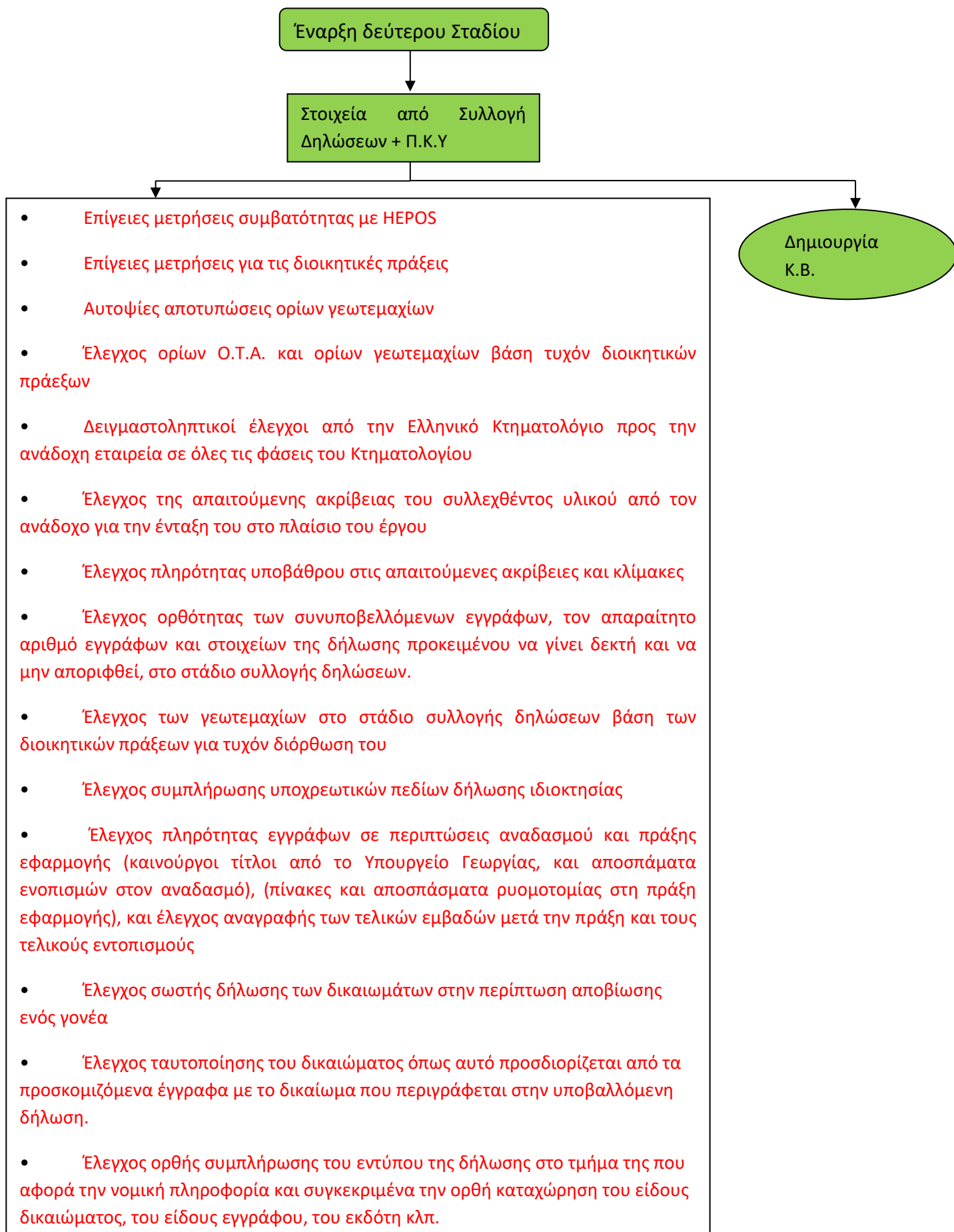
Ο ανάδοχος είναι αυτός που στέλνει τις ενστάσεις και αιτήσεις διόρθωσης στην Ελληνικό Κτηματολόγιο με τα σχετικά υπομνήματα και στοιχεία σε ψηφιακή μορφή και ενημερώνει επίσης και την κεντρική βάση. Η Ελληνικό Κτηματολόγιο ελέγχει την ορθότητα του χαρακτηρισμού των αιτήσεων ως αιτήσεις διόρθωσης Κτηματολογικής εγγραφής ή ενστάσεις και στη συνέχεια την ορθότητα της επεξεργασίας και την ορθότητα και πληρότητα των υπομνημάτων. Έτσι ο ανάδοχος μετά τον έλεγχο από την Ελληνικό Κτηματολόγιο. προβαίνει και στις αντίστοιχες διορθώσεις της Κτηματολογικής βάσης σύμφωνα με τα σχετικά υπομνήματα, όσον αφορά της αιτήσεις διόρθωσης της Κτηματολογικής εγγραφής και τις αιτήσεις διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων που δεν παραπέμπονται προς εξέταση στις επιτροπές ενστάσεων.

Σε κάθε λοιπόν στάδιο υποβολής της Κτηματολογικής βάσης από τον ανάδοχο προς τον φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο, η Ελληνικό Κτηματολόγιο. πραγματοποιεί δειγματοληπτικούς ελέγχους για τη διασφάλιση της ποιότητας, της ακρίβειας της ορθότητας και τελικά της αξιοπιστίας των στοιχείων της ψηφιακής Κτηματολογικής βάσης. Οι έλεγχοι δεν γίνονται μόνο από την Ελληνικό Κτηματολόγιο προς τον ανάδοχο οπότε και όλη την ομάδα από την οποία απαρτίζεται ο ανάδοχος αλλά και από την ομάδα από την οποία απαρτίζεται ο ανάδοχος. Η ομάδα που απαρτίζει τον ανάδοχο είναι όλοι οι Τεχνικοί και Νομικοί που απαρτίζουν τα γραφεία Κτηματογράφησης και ενημέρωσης. Οι έλεγχοι θα πρέπει να γίνονται συνεχώς και διαρκώς σε όλη τη διαδικασία διεκπεραίωσης του Κτηματολογίου από την φάση δηλαδή της προ-Κτηματογράφησης μέχρι και την διαδικασία ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου δηλαδή σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου. Οι τεχνικοί και νομικοί φροντίζουν για την ορθότητα, την εγκυρότητα αλλά και την κάλυψη της

απαιτούμενης ακρίβειας στα παραγόμενα στοιχεία του Κτηματολογίου σε όλες του τις φάσεις και τα στάδια.

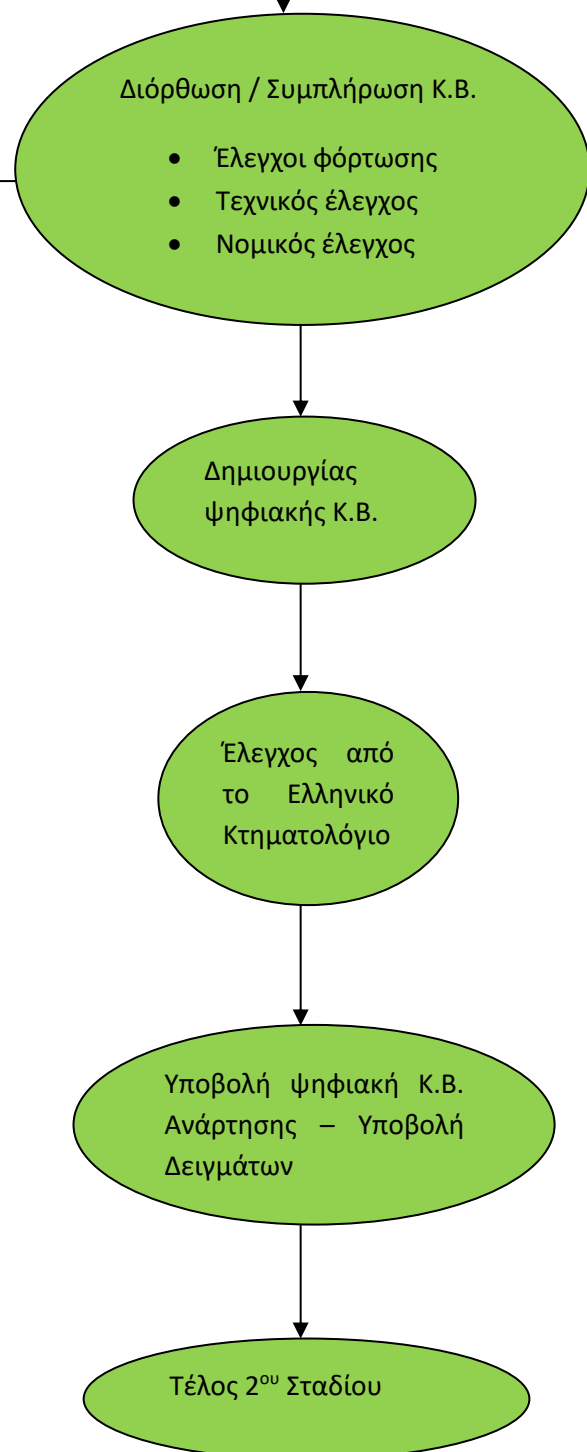
Με το τέλος λοιπόν του Κτηματολογίου, ένα σημαντικό πλεονέκτημα είναι και η ύπαρξη εξαρτημένων τοπογραφικών διαγραμμάτων και τελικών εντοπισμών των ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση που υπάρχουν εσφαλμένοι εντοπισμοί, λόγω μη ακριβούς οριοθέτησης τους στο στάδιο της υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας χωρίς δηλαδή την κατάθεση ενός εξαρτημένου Τοπογραφικού διαγράμματος τότε δίνεται η δυνατότητα στους δικαιούχους να προβούν στην σύνταξη εξαρτημένου Τοπογραφικού διαγράμματος και κατάθεση του ως συμπληρωματικό στοιχείο για την δήλωση ιδιοκτησίας. Με αυτόν τον τρόπο και σιγά-σιγά οι περισσότεροι ιδιοκτήτες προχωρούν στη σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων τα οποία αποτελούν τα μόνα έγκυρα και ακριβή μέσα για την ορθή και ακριβή αποτύπωση των ορίων της ιδιοκτησίας τους. Έτσι πολλοί δικαιούχοι αποκτούν ένα εξαρτημένο Τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο το έχουν για οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη, όπου σχεδόν σε όλες τις συμβολαιογραφικές πράξεις όπως μεταβίβαση, γονική παροχή και λοιπά (πλην της αποδοχής κληρονομιάς), απαιτείται εκ του νόμου για το εν λόγω ακίνητο. Έτσι λοιπόν οι ιδιοκτήτες μετά τη διαδικασία των ενστάσεων και των διορθώσεων στο Κτηματολόγιο αποκτούν τις τελικές συντεταγμένες των ορίων της ιδιοκτησίας τους και μπορούν να οριοθετήσουν τις ιδιοκτησίες τους χωρίς καμία αμφισβήτηση ορίων και εκτάσεων. Έτσι γνωρίζουν τις τελικές συντεταγμένες των ορίων της ιδιοκτησίας τους και τα τελικά εμβαδά που έχουν οι ιδιοκτησίες τους.

Έτσι λοιπόν μπορούν να χαράξουν τα όριά για τις ιδιοκτησίες τους και χωρίς καμία μεταβολή τα όρια αυτά να παραμείνουν σταθερά και ακριβή για πάντα. Έτσι οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη διεκπεραιώνεται ταχύτερα, καθώς οι ιδιοκτησίες αυτές είναι πλήρως οριοθετημένες σωστά και ακριβή και οι περισσότερες από αυτές κατέχουν εξαρτημένο Τοπογραφικό διάγραμμα. Οπότε με αυτή την μορφή τακτοποίησης των ιδιοκτησιών και των ορίων τους μέσα από το Κτηματολόγιο γίνεται μία μορφή αναδιανομής και ξεκαθάρισης της γης. Σε όλη λοιπόν την διαδικασία όπως ειπώθηκε και παραπάνω ο ρόλος και η συμμετοχή των πολιτών είναι πολύ μεγάλος. Οι πολίτες αποτελούν έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες οι οποίοι μπορούν να επιβραδύνουν ή να επιταχύνουν της διαδικασίας του Κτηματολογίου σε όλες του τις φάσεις. Το δεύτερο λοιπόν στάδιο της Κτηματογράφησης περιλαμβάνει τις εξής φάσεις:



ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

- Έλεγχος πληρότητας ποσοστών συνδικαιούχων και ποσοστών συγκυριότητας σε γεωτεμαχία με σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας
- Έλεγχος καταβολής πάγιου τέλους κατά τη δήλωση ιδιοκτησίας
- Έλεγχος εντοπισμού ακινήτου κατά τη δήλωση ιδιοκτησίας
- Έλεγχος νομιμότητας εμπράγματος και προσωπικής δουλείας
- Έλεγχος σωστής δήλωσης των δικαιωμάτων στην περίπτωση αποβίωσης ενός γονέα
- Έλεγχος ταυτοποίησης του έχοντος το δικαίωμα σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα έγγραφα με τον δηλούντα
- Έλεγχος ταυτοποίησης του δικαιώματος όπως αυτό προσδιορίζεται από τα προσκομιζόμενα έγγραφα με το δικαίωμα που περιγράφεται στην υποβαλλόμενη δήλωση
- Έλεγχος ορθής συμπλήρωσης του εντύπου της δήλωσης στο τμήμα της που αφορά την νομική πληροφορία και συγκεκριμένα την ορθή καταχώρηση του είδους δικαιώματος, του είδους εγγράφου, του εκδότη κλπ
- Έλεγχος πληρότητας των εγγράφων που επισυνάπτονται στην υποβαλλόμενη δήλωση
- Έλεγχος ύπαρξης εννόμου συμφέροντος για όσους υποβάλουν αίτηση για να τους χορηγηθεί βεβαίωση υποβολής δήλωσης ή αντίγραφα από το αναλογικό αρχείο
- Έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας για το αν οι δικαιούχοι είναι πραγματικοί κάτοχοι των δικαιωμάτων
- Έλεγχος νομιμότητας τίτλων και αλληλουχίας αυτών
- Έλεγχος ελλείψεων και παραλείψεων τίτλων



Διάγραμμα 2.1. Φάσεις και ελέγχοι 2^{ου} Σταδίου Κτηματογράφησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΠΡΟΑΝΑΡΤΗΣΗ

3.1: Πρώτη ανάρτηση των στοιχείων της Κτηματογράφησης.

(Τεύχος Τεχνικών Προδιαγραφών μελετών Κτηματογράφησης, 2013).

Μετά λοιπόν την ολοκλήρωση της υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας ο ανάδοχος πρέπει να προβεί στην επεξεργασία των υποβληθεισών δηλώσεων για την κατάρτιση της περιγραφικής βάσης δεδομένων και την δημιουργία των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων για την λειτουργία του Κτηματολογίου και την τήρηση του. Στην διαδικασία της επεξεργασίας θα πρέπει να καταχωρηθούν και τα υπόλοιπα στοιχεία που προκύπτουν από την εγγραφή της δήλωσης όπως ημερομηνία γέννησης, στοιχεία επικοινωνίας, εμβαδόν, χρήση κλπ εάν δεν έχουν συμπληρωθεί όλα στην διαδικασία της συλλογής και καταχώρησης δηλώσεων. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ασυμφωνία μεταξύ των στοιχείων της δήλωσης και των στοιχείων των πράξεων, η καταχώρηση γίνεται με βάση τα στοιχεία των πράξεων και γίνεται η σχετική επισήμανση στο πεδίο των παρατηρήσεων της κεντρικής βάσης.

Ακόμα, μετά την παραλαβή της δήλωσης και κατά την διάρκεια της επεξεργασίας, δεν επιτρέπεται καμία διόρθωση ή συμπλήρωση από τον ανάδοχο στο έντυπο της υπογεγραμμένης δήλωσης. Για την διαδικασία της επεξεργασίας κάθε δήλωση και δικαιολογητικό (εκτός από τα τοπογραφικά διαγράμματα) που έχει υποβληθεί πρέπει να σαρωθεί και να αρχειοθετηθεί στο αναλογικό αρχείο της Κτηματογράφησης. Κατά την καταχώρηση κάθε έγγραφο μέσω της διαδικτυακής εφαρμογής, στην βάση περιγραφικών δεδομένων, και των στοιχείων που το χαρακτηρίζουν (αριθμός τίτλου, ημερομηνία έκδοσης, κλπ) του αποδίδεται από την Κτηματολόγιο Α.Ε. μοναδικός δεκαεπταψήφιος κωδικός όπως προβλέπεται από τις προδιαγραφές. Τα προσωρινά Κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες αναρτώνται στο Γραφείο Κτηματογράφησης και οι πολίτες έχουν το δικαίωμα της υποβολής ενστάσεων. Θα πρέπει να διασταυρώσουν ότι τόσο τα στοιχεία τους όσο και τα στοιχεία του ακινήτου είναι ορθά στην ανάρτηση. Σε περίπτωση ανακρίβειας ή ελλιπούς στοιχείου γίνεται ένσταση από τους πολίτες.

Για αποφυγή διπλών καταχωρήσεων εγγράφων και αύξησης του όγκου των δεδομένων, υπάρχει η δυνατότητα διενέργειας αυτόματου ελέγχου στην κεντρική βάση για προϋπαρξη της σάρωσης του εγγράφου. Επίσης η κεντρική Κτηματολογική βάση θα πρέπει διαρκώς να ενημερώνεται από τυχόν αλλαγές όπως για παράδειγμα εκπρόθεσμες δηλώσεις (οι οποίες έχουν υποστεί κάποιο πρόστιμο λόγω της εκπρόθεσμης προσέλευσης), και στοιχεία που υποβλήθηκαν μετά την περίοδο συλλογής, αιτήσεις διόρθωσης και αιτήσεις γνωστοποίησης αλλαγής

στοιχείων, τυχόν συμπληρωματικά στοιχεία δηλώσεων. Αυτές όλες οι αλλαγές θα πρέπει να συμπεριληφθούν στη Κτηματολογική βάση, (η οποία είναι περιγραφική αλλά και χωρική) και με αυτόν τον τρόπο η πληροφορία θα είναι με το καλύτερο δυνατό τρόπο σωστή χωρίς λάθη και παραλείψεις καθώς επίσης θα είναι και πλήρης χωρίς κενά.

Όταν γίνει η πρώτη ανάρτηση θα πρέπει ο κάθε δικαιούχος να προβεί σε έλεγχο, ορθότητα και πληρότητα των εγγράφων. Σε περίπτωση που παρατηρηθούν ανακρίβειες ή ελλείψεις, ο ενδιαφερόμενος αιτείται τη διόρθωση και άρση των ελαττωμάτων της. Το δικαίωμά του για υποβολή αίτησης διόρθωσης εκπορεύεται από την υποβολή αρχικής δήλωσης και με την καταβολή τέλους 5€. Οι αιτήσεις διόρθωσης υποβάλλονται σε σχετικά έντυπα στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Εξαιρεση αποτελούν οι αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος που μπορούν να υποβληθούν και ταχυδρομικά και ηλεκτρονικά. Δηλαδή αναρτώνται σε αυτό το στάδιο τα προσωρινά Κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες (στο Γραφείο Κτηματογράφησης), όπως αναφέρθηκε και πριν όπου υπάρχει η δυνατότητα και το δικαίωμα υποβολής αίτησης διόρθωσης στην εγγραφή που έχει περαστεί. Από τότε επίσης ξεκινάει να μετράει και ο χρόνος για να προσφύγουν δικαστικά σε όποιες αντιδικίες υπάρχουν από τους δικαιούχους.

Με την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου τέλος, οι πολίτες διασφαλίζουν την ακίνητη περιουσία τους και ανά πάσα ώρα και στιγμή μπορούν να λάβουν από τα αρμόδια λειτουργούντα γραφεία Κτηματολογίου πιστοποιητικά, αντίγραφα τίτλων και στοιχεία που αφορούν τα ακίνητα τους τα οποία έχουν καταγραφεί στο Κτηματολόγιο. Επίσης μπορούν να λάβουν Κτηματολογικά διαγράμματα με συντεταγμένες και γεωμετρικά στοιχεία των ακινήτων τους, για να έχουν πάντα τον ακριβή γεωμετρικό έλεγχο των ακινήτων τους.

3.2. Σύνταξη προσωρινών Κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων

Τα τελικά παραγόμενα Κτηματολογικά δεδομένα είναι: Οι Κτηματολογικοί Πίνακες και τα Κτηματολογικά διαγράμματα.

Ωστόσο για την σύνταξη τους υπάρχουν κάποιες τεχνικές προδιαγραφές οι οποίες παίζουν σημαντικό ρόλο στην κατάρτιση τους αλλά και στην ύπαρξη σφαλμάτων.

Οι Κτηματολογικοί Πίνακες είναι αρχεία καταγραφής προσωρινών εμπράγματων δικαιωμάτων και περιλαμβάνουν εκτός από αυτά και τα ΚΑΕΚ των γεωτεμαχίων, τα στοιχεία που τεκμηριώνουν τα εμπράγματα αυτά δικαιώματα (όπως τίτλοι ιδιοκτησίας), τα στοιχεία των δικαιούχων, τα στοιχεία των ακινήτων και πρόσθετες

πληροφορίες. Περιέχουν δηλαδή τα Κτηματολογικά φύλλα όπου σε κάθε ακίνητο αντιστοιχεί και ένα Κτηματολογικό φύλλο, το οποίο φέρει τον δικό του αριθμό και στο οποίο καταχωρίζονται όλες οι Κτηματολογικές εγγραφές που αφορούν το ακίνητο. Υπάρχει περίπτωση πολλά ακίνητα να υποστούν πράξεις όπως (συνένωση, κατάτμηση ,η διανομή των συγκύριων του ακινήτου). Σε αυτήν την περίπτωση οι αρχικοί Κτηματολογικοί Πίνακες τροποποιούνται κατάλληλα και τα νέα ακίνητα που δημιουργούνται καταχωρούνται σε νέα Κτηματολογικά φύλλα και παίρνει το καθένα καινούργιο μοναδικό ΚΑΕΚ. Επίσης σε περίπτωση κάποιας σύστασης οριζόντιας, κάθετης ή σύνθετης κάθετης ιδιοκτησίας ισχύει ακριβώς το ίδιο και η κάθε διηρημένη ιδιοκτησία που δημιουργείται καταχωρείται σε χωριστό Κτηματολογικό φύλλο όπως και στην προανάρτηση και έτσι θα έχει και ξεχωριστό μοναδικό ΚΑΕΚ.

Τα Κτηματολογικά διαγράμματα είναι διαγράμματα σε ψηφιακή μορφή και αναλογική που περιλαμβάνουν τα γεωτεμάχια με τα τελικά τους όρια και τα ΚΑΕΚ τους. Τα Κτηματολογικά διαγράμματα συντάσσονται σε ένα ενιαίο σύστημα το οποίο είναι το Ελληνικό Γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς (ΕΓΣΑ'87), και αναλόγως της αξίας και του πολυτεμαχισμού της γης ορίζονται οι ακρίβειες, οι κλίμακες και οι προδιαγραφές.

Πιο συνοπτικά τα Κτηματολογικά φύλλα και οι Κτηματολογικοί Πίνακες εμπεριέχουν τα εξής:

Τον ΚΑΕΚ του κάθε γεωτεμαχίου ο οποίος αποτελείται από 12 ως 20 ψηφία , όπου τα πρώτα 12 ψηφία αφορούν το γεωτεμάχιο και την περιοχή στην οποία ανήκει και τα υπόλοιπα 8 ψηφία υπάρχουν στον ΚΑΕΚ εφόσον και μόνο υπάρχει κτίριο στο γεωτεμάχιο.

Αναγράφεται επίσης η ακριβής θέση του γεωτεμαχίου. Αν υπάρχει διεύθυνση με οδό και αριθμό αναγράφεται αυτή καθώς και η περιοχή του ακινήτου ενώ σε περιπτώσεις και σε περιοχές που δεν υπάρχουν διευθύνσεις για τα ακίνητα θα πρέπει να αναγράφεται υποχρεωτικά η θέση του ακινήτου.

Τα χαρακτηριστικά ενός γεωτεμαχίου είναι αυτά που το προσδιορίζουν και το περιγράφουν επακριβώς και πιο συγκεκριμένα περιέχουν το εμβαδόν, τα ιδιοκτησιακά στοιχεία καθώς και πρόσθετες πληροφορίες του γεωτεμαχίου.

Αναγράφονται τέλος τυχόν παρατηρήσεις σχετικά με τις πληροφορίες που αφορούν τις αντίστοιχες εγγραφές.

Έτσι μπορούν να δημιουργηθούν και οι Κτηματολογικοί Πίνακες σύμφωνα με τα υποδείγματα της Κτηματολόγιο Α.Ε. οι οποίοι θα περιέχουν μια πλήρη και λεπτομερή ανάλυση των γεωτεμαχίων, των δικαιούχων καθώς και τα εμπράγματα δικαιώματα που έχουν οι δικαιούχοι επάνω στα γεωτεμάχια.

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Στην ουσία Κτηματολογικοί Πίνακες και διαγράμματα αναρτώνται ακριβώς μετά τον έλεγχο των δηλώσεων του σταδίου συλλογής δηλώσεων και αποτελούν το στάδιο της προανάρτησης. Έτσι λοιπόν αποτελούν τους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα, τα οποία θα επεξεργαστούν στο επόμενο στάδιο μετά από ενστάσεις και διορθώσεις από τους δικαιούχους.



Εικόνα 3.1. Απόσπασμα Κτηματογραφικού διαγράμματος. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά, Σύστημα πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου ΣΠΕΚ, 2010)

Στην εικόνα αυτή φαίνεται ένα απόσπασμα Κτηματογραφικού διαγράμματος όπως αυτό αναρτάται στο στάδιο της προανάρτησης με τους εντοπισμούς των δικαιούχων από το στάδιο υποβολής δηλώσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ: ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

Σε αυτό το κεφάλαιο γίνεται αναλυτική παρουσίαση του τρόπου διόρθωσης, υποβολής και εξέτασης ενστάσεων για πρόδηλα σφάλματα και για γεωμετρικά σφάλματα που είναι και το μεγαλύτερο πρόβλημα προς επίλυση για το Κτηματολόγιο.

4.1: Υποβολή αιτήσεων διόρθωσης

(Πούλου - Οικονομίδου Ελισάβετ, Ζαφείριος Τσολακίδης, Δωρής Φίλιππος, 2011),
(ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ, 2017).

Η αίτηση διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων, όπως η λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή αυτών που προκύπτουν από ληξιαρχικές πράξεις και τα οποία διορθώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, δεν υπόκειται σε προθεσμία και μπορεί να αναφέρεται στη διόρθωση των στοιχείων και της δεύτερης ανάρτησης. Το Γραφείο Κτηματογράφησης, αφού εξετάσει την αίτηση διόρθωσης, συντάσσει υπόμνημα, το οποίο περιέχει και αιτιολογία για την αποδοχή ή την απόρριψή της.

Όταν γίνει κάποια διόρθωση προς το Γραφείο Κτηματογράφησης αυτή μπορεί να είναι διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων σε διόρθωση της θέσης, του σχήματος, των ορίων και του εμβαδού εφόσον το ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων γεωμετρικής ακρίβειας των κτηματολογικών διαγραμμάτων αλλά και να εμφανίζει γεωμετρική συμβατότητα. Η δεύτερη περίπτωση είναι να υπάρχει πρόδηλο σφάλμα δηλαδή ανακρίβειες ή ανακρίβειες οι οποίες μπορούν να τεκμηριωθούν βάση των επισυναπτόμενων εγγράφων. Συγκεκριμένα πρόκειται για για λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων του δικαιούχου, του είδους του δηλούμενου δικαιώματος και λανθασμένη αναγραφή στα στοιχεία της ανάρτησης του τίτλου κτήσης του δικαιώματος. Η Τρίτη περίπτωση διόρθωσης, είναι η διόρθωση της Κτηματολογικής εγγραφής η οποία αφορά στις περιπτώσεις που κάποιο δικαίωμα δεν συμπεριλήφθηκε στους πίνακες και τα διαγράμματα της ανάρτησης. Για την περίπτωση που η εγγραφή δεν συμπεριλήφθηκε εξαιτίας μη δυνατότητας εντοπισμού του ακινήτου ο ανάδοχος οφείλει να εντοπίσει την ιδιοκτησία με διενέργεια αυτοψίας. Σημειώνεται ότι αν από τον εντοπισμό της ιδιοκτησίας προκύψει ότι στον Κτηματολογικό πίνακα έχει εγγραφεί άλλος δικαιούχος δεν υποβάλλεται αίτηση διόρθωσης αλλά ένσταση.

Η ένσταση εξετάζεται σε πρώτο βαθμό από τριμελή επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση του ΟΚΧΕ και αποτελείται από δύο νομικούς και έναν μηχανικό συνήθως τοπογράφο. Εφαρμόζεται η νομοθεσία και με βάση τα νόμιμα αποδεικτικά μέσα, τα οποία επικαλούνται τα μέρη και τις πληροφορίες που παρέχει ο ΟΚΧΕ

αποφαινεται η επιτροπή με χρονικό όριο εντός δύο μηνών από την ημέρα παραλαβής του φακέλου των ενστάσεων από τον ΟΚΧΕ και μπορεί να παραταθεί η προθεσμία για άλλους δύο μήνες. Η διόρθωση δηλαδή των Κτηματολογικών στοιχείων χωρίζεται σε δύο κατηγορίες:

1. Την διόρθωση ύστερα από δικαστική αμφισβήτηση των αναγραφόμενων στα Κτηματολογικά φύλλα δικαιωμάτων λόγω των αναγραφόμενων. Συγκεκριμένα η διόρθωση με δικαστική απόφαση γίνεται σε περίπτωση που δεν μπορεί να γίνει με άλλο τρόπο η διόρθωση των σφαλμάτων. Οι κυριότερες περιπτώσεις είναι:
 - Να μην έχει δικαίωμα κυριότητας το ακίνητο και να φαίνεται ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Πολλές φορές αυτό απαιτεί αντιδικία με το δημόσιο
 - Να φαίνεται ως ιδιοκτήτης κάποιος άλλος και εφόσον και αυτός δεν συμφωνεί σε συμφωνία για διόρθωση του προβλήματος αυτού τότε χρειάζεται η παρέμβαση του δικαστηρίου για την αντιδικία των δύο αυτών δικαιούχων.
 - Σε περιπτώσεις που υπάρχει σφάλμα στα όρια του γεωτεμαχίου και οι δικαιούχοι δεν συμφωνούν σε διόρθωση τότε χρειάζεται και πάλι η παρέμβαση του κτηματολογικού δικαστή.
 - Εάν τέλος υπάρχουν σφάλματα που δεν μπορούν να διορθωθούν με άλλο τρόπο και πάλι χρειάζεται η παρέμβαση του Κτηματολογικού δικαστή.
2. Την διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων από τους αρμόδιους του Γραφείου Κτηματογράφησης, όπου μπορούν να προβαίνουν στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των Κτηματολογικών εγγραφών, ιδίως σε περιπτώσεις λανθασμένης αναγραφής στα Κτηματολογικά φύλλα στοιχείων που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα και δεν αμφισβητούνται, η κάποια λάθος συμπλήρωση ως προς τα γεωμετρικά των εγγραφών. Όταν λοιπόν υπάρχει λανθασμένη καταχώρηση προσωπικών στοιχείων του δικαιούχου, ή στοιχείων του τίτλου κτήσης η ακόμα και του εμβαδού ενός ακινήτου ή και του δικαιώματος κτήσης, τότε ο δικαιούχος σε διάστημα 2 μηνών έχει το δικαίωμα να προβεί σε αίτηση διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων στο Γραφείο Κτηματογράφησης όπου για κάθε αίτηση το Γραφείο Κτηματογράφησης συντάσσει υπόμνημα, το οποίο περιέχει και αιτιολογία για την αποδοχή ή την απόρριψη της. Γενικότερα οτιδήποτε έχει αναγραφεί λανθασμένα σύμφωνα με τα δημόσια έγγραφα (ταυτότητα, τίτλος κτήσης), υπόκειται σε διόρθωση πρόδηλου σφάλματος. Σαφώς και η αίτηση για την διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων θα πρέπει να είναι

λεπτομερής και ακριβής, περιέχοντας τα στοιχεία του δικαιούχου, τον αριθμό πρωτοκόλλου της αρχικής δήλωσης κατά την διαδικασία υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας τον κωδικό ιδιοκτησίας και τον κωδικό προσώπου που αναφέρονται στο αποδεικτικό υποβολής δήλωσης και εν συνεχεία την περιγραφή του σφάλματος και την απαιτούμενη διορθωτική ενέργεια. Η αίτηση σαφώς και θα πρέπει να συνοδεύεται και με τα απαραίτητα έγγραφα (ταυτότητα, τίτλος κτήσης κλπ). Η διαδικασία γίνεται και με πληρεξούσιο αντί για τον ίδιο τον δικαιούχο. Η ίδια διαδικασία επίσης μπορεί να γίνει και ηλεκτρονικά εισάγοντας ο χρήστης του κωδικούς taxisnet και πάλι για να μπορέσει να δει τα στοιχεία της ανάρτησης που τον αφορούν και εισάγοντας επίσης και (3) αριθμούς (Αριθμό Πρωτοκόλλου Δήλωσης, Κωδικό Προσώπου και Κωδικό Ιδιοκτησίας μπορεί να προβεί σε διόρθωση στοιχείων.

3. Σε άλλες περιπτώσεις αν αμφισβητείται η ορθότητα στοιχείων που προκύπτουν από ληξιαρχικές πράξεις, βιβλία δημοτολογίου ή την αστυνομική ταυτότητα, η διόρθωση τους διατάσσεται με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Πολλές φορές χρειάζεται να γίνει διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων των Κτηματολογικών εγγραφών, το οποίο διορθώνεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον. Αν αυτό επηρεάσει και όμορους δικαιούχους τότε θα πρέπει να κοινοποιηθεί και στους όμορους δικαιούχους. Και να υποβάλλουν και αυτοί τις απόψεις τους εγγράφως.

Η διόρθωση των πρόδηλων σφαλμάτων, μπορεί να αφορά και διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων. Το μεγαλύτερο πρόβλημα που αντιμετωπίζεται, είναι η διόρθωση των ορίων των Γεωτεμαχίων. Αυτό γίνεται μέσα από:

4.2. Το Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών (ΔΓΜ)

(ΑΡΓΥΡΙΟΥ ΑΡΓΥΡΗΣ, 2010: ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ).

Το Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών (ΔΓΜ) περιλαμβάνει πληροφορίες για την ενημέρωση της Χωρικής Βάσης του Ε.Κ. στις περιπτώσεις διόρθωσης ορίων των γεωτεμαχίων ή διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων σε γεωμετρικά στοιχεία ή εγγραφή πράξης με χωρική μεταβολή και περιέχει:

- Τα όρια του/των γεωτεμαχίου/ων κατά το Κτηματογραφικό Διάγραμμα
- Τα νέα όρια του/των γεωτεμαχίου/ων σύμφωνα με την αιτούμενη διόρθωση όπως υποδείχθηκαν από τον δικαιούχο.

- Τα σημεία τομής της περιμέτρου του γεωτεμαχίου με τις πλευρές των όμορων και τις κατευθύνσεις αυτών ώστε να κλείνουν γεωμετρικά οι όμορες ιδιοκτησίες
- Κτίσματα και μόνιμες κατασκευές
- Αναγραφή των ΚΑΕΚ των γεωτεμαχίων που απεικονίζονται
- Πίνακα συντεταγμένων των νέων κορυφών του γεωτεμαχίου στο ΕΓΣΑ'87
- Αρχικά και τελικά εμβαδά των γεωτεμαχίων
- Υπογραφή του αιτούντος αλλά και των όμορων ότι συμφωνούν με τις αλλαγές των ορίων και των εμβαδών που απεικονίζονται στο σχέδιο
- Υπογραφή και σφραγίδα του συντάξαντα μηχανικού.

Επίσης οι διορθώσεις των γεωμετρικών στοιχείων στο Τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών μπορεί να αφορούν σε:

1. Διόρθωση των ορίων του Γεωτεμαχίου, όπως αυτά τηρούνται στα Κτηματολογικά διαγράμματα.
2. Σε περίπτωση κάποιας πράξης μεταβολής του μεγέθους του γεωτεμαχίου όπως για παράδειγμα κατάτμηση του γεωτεμαχίου σε επί μέρους γεωτεμάχια, η συνένωση γεωτεμαχίων σε ενιαίο γεωτεμάχιο.
3. Σε περίπτωση δημιουργίας η διόρθωσης χώρων αποκλειστικής χρήσης
4. Σε περίπτωση δημιουργίας των χώρων που ασκούνται δουλείες.
5. Σε περίπτωση δημιουργίας η διόρθωσης των μεταλλίων
6. Σε περίπτωση δημιουργίας η διόρθωσης σημειακών αντικειμένων

Το Τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών γίνεται με ψηφιακή σχεδίαση σε λογισμικό περιβάλλον σχεδίασης και από τον μηχανικό, και υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Κτηματολογίου στην Ενότητα Υπηρεσίες για μηχανικούς.

Το τεύχος των τεχνικών προδιαγραφών για την ηλεκτρονική υποβολή διαγραμμάτων, τηρείται πιστά και ακολουθούνται τα τεχνικά χαρακτηριστικά σύνταξης του στην δημιουργία των ψηφιακών αρχείων του Τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών.

Ο μηχανικός οφείλει να βεβαιώσει ότι η αιτούμενη γεωμετρική μεταβολή των γεωτεμαχίων που απεικονίζεται στο ΤΔΓΜ είναι δυνατόν να εισαχθεί στην χωρική κτηματολογική βάση. Προς ενημέρωση των μηχανικών παρέχεται στο περιβάλλον

της εφαρμογής ηλεκτρονικής υποβολής διαγραμμάτων, ως εργαλείο ελέγχου η «Αναφορά Εφαρμογής», με την οποία ο μηχανικός μπορεί να συγκρίνει τα γεωμετρικά στοιχεία του υποβληθέντος ΤΔΓΜ με τα τρέχοντα στοιχεία των κτηματολογικών διαγραμμάτων.

Με αυτόν τον τρόπο διορθώνονται τα όρια των γεωτεμαχίων που στις περισσότερες περιπτώσεις εμπεριέχουν σφάλμα, με αποτέλεσμα τα όρια ενός Γεωτεμαχίου να πέφτουν μέσα στα όρια του όμορου Γεωτεμαχίου. Αυτό καλείται με λογικές παραδοχές ο Μηχανικός με την σύνταξη του Διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών να λύσει για να ξεκαθαριστούν τα όρια του καθενός γεωτεμαχίου. Λογικές παραδοχές πολλές φορές σημαίνει η επί τόπου αποτύπωση ξανά του Γεωτεμαχίου με όργανα μέτρησης ακριβείας. Στις περιπτώσεις που υπάρχουν υλοποιημένα όρια η κατάσταση είναι λίγο πιο εύκολη. Εάν δεν υπάρχουν υλοποιημένα όρια η κατάσταση περιπλέκεται, καθώς μπορεί τα μη υλοποιημένα όρια που υποδεικνύει ο δικαιούχος στον μηχανικό (δηλαδή αυτά που έχει δηλώσει στην διαδικασία υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας), να μην είναι ορθά ή να μην τα θυμάται ορθά ο δικαιούχος. Θα πρέπει κατά την επί τόπου αποτύπωση ενός γεωτεμαχίου ο μηχανικός να ελέγχει σύμφωνα και με τον τίτλο κτήσης τα όρια (εάν περιγράφονται στον τίτλο κτήσης) και τους όμορους για την ορθότητα τους καθώς πολλές φορές και την θέση του γεωτεμαχίου. Επίσης θα πρέπει να γίνεται αντιπαραβολή των υπολογισμένων ορίων με την αρχική εγγραφή καθώς και γραφική και αναλυτική υπόδειξη των απαιτούμενων μεταβολών/διορθώσεων. Οι συντεταγμένες των ορίων του γεωτεμαχίου (και αυτές που δηλώθηκαν στο υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας και στο στάδιο αυτό της διόρθωσης τους), καθώς και το εμβαδόν το αρχικό αλλά και της διόρθωσης, θα πρέπει να απεικονίζονται σε δύο πίνακες. Επίσης πρέπει να υπάρχει ένας πίνακας υπολογισμού της ανοιγμένης απόκλισης και τέλος θα πρέπει το ΔΓΜ να είναι εξαρτημένο στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου ΕΓΣΑ87, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της σχετικής νομοθεσίας. Σε περιπτώσεις που αμφισβητούνται τα όρια και από τον δικαιούχο και από έναν ή περισσότερους όμορους θα πρέπει το θέμα να λυθεί με την παρέμβαση του κτηματολογικού δικαστή, ο οποίος θα πρέπει να λάβει υπόψιν του όλους τους τίτλους κτήσης του δικαιούχου δηλαδή και των ομόρων για να εξετάσει το θέμα διεξοδικά. Στην ουσία παρατηρείται ένα μεγάλο αχανές τοπίο στην διαδικασία υπόδειξης των σωστών ορίων. Οι περισσότεροι δικαιούχοι έχουν αποκτήσει με κάποιο τίτλο κτήσης (πχ κληρονομιά, γονική παροχή, δωρεά εν ζωή, κλπ), ή ακόμα συχνότερα συναντάται, οι δικαιούχοι να μην έχουν τίτλους κτήσης από γεωτεμάχια που απέκτησαν από κάποιον συγγενή τους <<διά λόγου>>. Και στις δύο αυτές περιπτώσεις παρατηρείται συχνά το φαινόμενο να μην θυμούνται οι ίδιοι οι δικαιούχοι η αυτοί που τους υπέδειξαν τα όρια. Αυτό δημιουργεί εσφαλμένους εντοπισμούς ακινήτων, κάτι που υπόκειται σε γεωμετρική διόρθωση μετά την προανάρτηση. Επίσης πολλοί είναι οι δικαιούχοι οι οποίοι εξ αιτίας της χρόνιας εγκατάλειψης γεωτεμαχίων που έχουν αποκτήσει με κάποιο τρόπο, δεν θυμούνται

που βρίσκονται τα γεωτεμάχια τους. Αυτό πολλές φορές δημιουργεί ανεντόπιστα γεωτεμάχια στο στάδιο υποβολής δηλώσεων τα οποία τελικά θα περάσουν στο δημόσιο, ως αγνώστου ιδιοκτήτη.

Το ΤΔΓΜ μετά την σύνταξη του από τον μηχανικό, υποβάλλεται ηλεκτρονικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 40 του ν.4409/16 & άρθρου 57 του ν.4602/2019 και σύμφωνα με τις εκδοθείσες Υπ. Αποφάσεις και Τεχνικές Προδιαγραφές για την ηλεκτρονική υποβολή διαγραμμάτων.

Στην υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών δεν υπάρχει ακόμα και αυτό είναι πρόβλημα, δυνατότητα εύρεσης γεωτεμαχίου με βάση την θέση δηλαδή το τοπωνύμιο και με βάση τα γειτονικά γεωτεμάχια. Έτσι λοιπόν όσοι δικαιούχοι δεν θυμούνται που βρίσκονται τα γεωτεμάχια τους, δεν τα δηλώνουν στο Κτηματολόγιο.

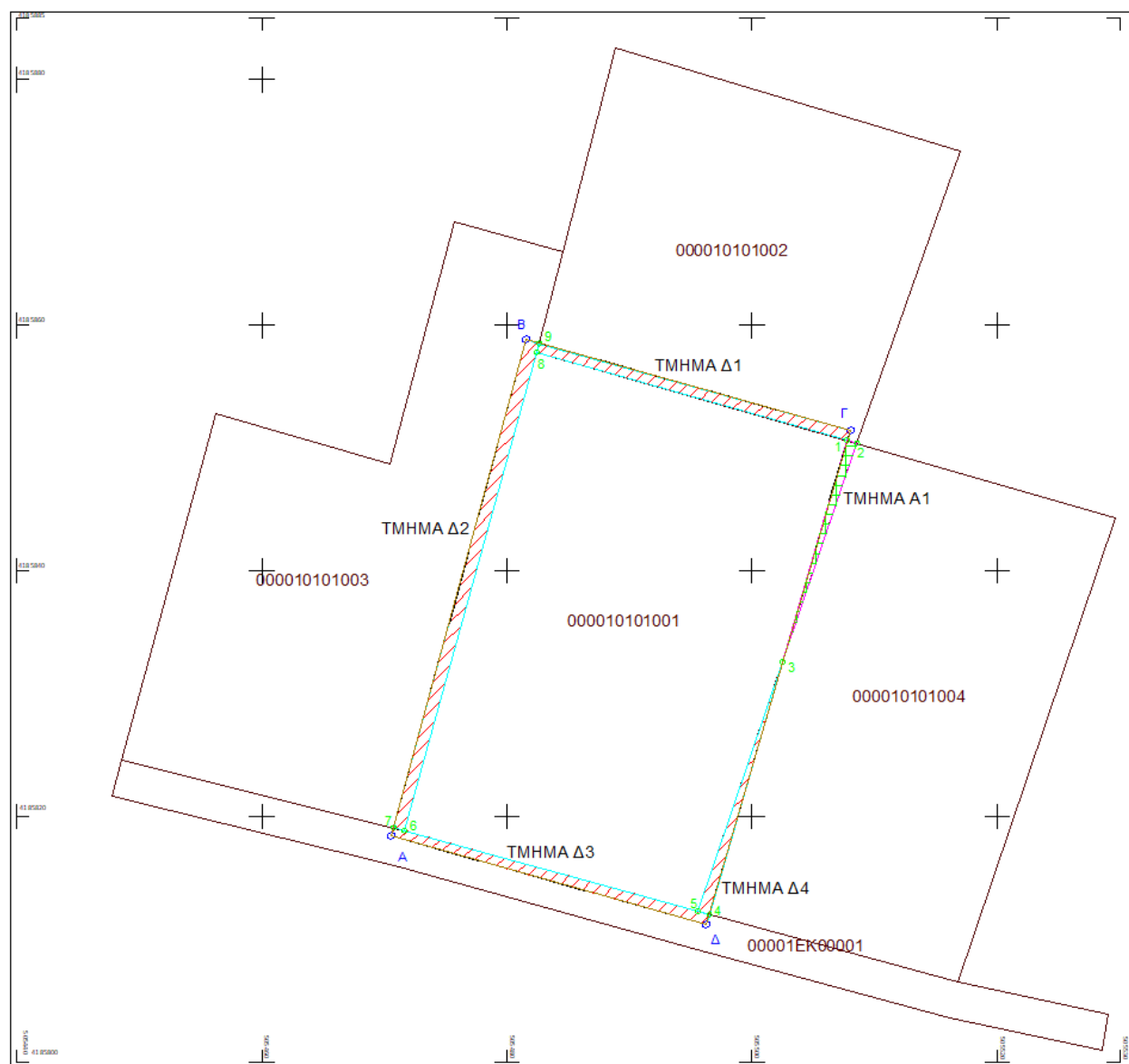
Ένα επίσης μεγάλο πρόβλημα είναι εκτός ότι δεν υπάρχουν πολλές φορές υλοποιημένα όρια, τα παλιά εμβαδά των γεωτεμαχίων μετριόντουσαν με την κορδέλα ή με τα πόδια, καθώς δεν υπήρχαν όργανα ακριβείας τις παλιές εποχές. Έτσι τα εμβαδά που μετριόντουσαν και αναγράφονταν στους τίτλους ήταν πολλές φορές λανθασμένα και επίσης πολλές φορές οι παλιοί τίτλοι ανέφεραν π.χ. έκταση γεωτεμαχίου 2000 τ.μ, ή λιγότερο ή όση έκταση και αν είναι χωρίς διαστάσεις παρά μόνο μνημονεύοντας παλιούς ιδιοκτήτες και φυσικά όρια. Στο Κτηματολόγιο δηλώνεται από τους ιδιοκτήτες το εμβαδό του συμβολαίου στο στάδιο υποβολής δηλώσεων και τελικά αναγράφεται στο Ελληνικό Κτηματολόγιο εμβαδό του ψηφιακού υποβάθρου του Κτηματολογίου. Από την επιλογή αυτή προκύπτει πρόβλημα με επιμέρους επιπτώσεις.

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο συντάσσεται κατά κύριο λόγο από αεροφωτογραφίες και σπάνια από επίγειες λεπτομερείς μετρήσεις. Ο μελετητής της περιοχής που συντάσσει το Κτηματολόγιο, δεν είναι υποχρεωμένος να τοπογραφήσει με ακρίβεια το κάθε οικόπεδο/χωράφι. Οπότε παρόλο που υπάρχουν υλοποιημένα όρια δεν τα αποτυπώνει ο μελετητής με μεγάλη ακρίβεια καθώς και οι ορθοφωτοχάρτες που συντάσσονται από τον μελετητή είναι με μία απόκλιση της τάξης των 10 cm, και δεν γίνονται για κάθε ιδιοκτησία από πριν την Κτηματογράφηση τοπογραφικές αποτυπώσεις ακριβείας. Οπότε ο εντοπισμός των δικαιούχων με την υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών ή με εντοπισμό μέσω κινητού τηλεφώνου ή GPS χειρός, ακόμα και με υλοποιημένα όρια κατά πάσα πιθανότητα θα επιφέρει λανθασμένα όρια με μικρές ή και πιο μεγάλες αποκλίσεις. Οι αποκλίσεις αυτές καλούνται να διορθωθούν στην διαδικασία διόρθωσης γεωμετρικών μεταβολών των γεωτεμαχίων.

4.2.1. Γενική μορφή Τοπογραφικού Διαγράμματος Γεωμετρικών Μεταβολών

(Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2020)

Το διάγραμμα λοιπόν γεωμετρικών μεταβολών γίνεται σε ψηφιακό πρόγραμμα σχεδίασης (π.χ. AutoCAD), και έχει την εξής μορφή:



Εικόνα 4.1. Γενική περίπτωση γεωμετρικού σφάλματος ορίων γεωτεμαχίων προς διόρθωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο. Τελευταία πρόσβαση: 2021)

Όπως φαίνεται και στην παραπάνω εικόνα, πρόκειται για ένα γεωτεμάχιο προς διόρθωση των ορίων, δηλαδή διόρθωση ορίων μέσω του διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών το οποίο απεικονίζεται στην εικόνα. Στο διάγραμμα

αυτό επικονίζεται το προς διόρθωση γεωτεμάχιο όπως είχε εντοπιστεί στην διαδικασία υποβολής δηλώσεων Κτηματολογίου καθώς και τα γειτονικά γεωτεμάχια. Με καφέ γραμμή απεικονίζονται τα όρια του Κτηματολογίου όπως έχουν αναρτηθεί πριν το στάδιο της διόρθωσης ορίων. Με γαλάζια γραμμή φαίνονται τα όρια του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου μετά την διόρθωση των ορίων τα τελικά του δηλαδή όρια. Παρ'όλα αυτά θα πρέπει να γίνεται και επί τόπου αποτύπωση από τον μηχανικό που φτιάχνει το ΔΓΜ, για την επαλήθευση των ορίων και την διασταύρωση των σφαλμάτων των ορίων. Τα όρια της αποτύπωσης απεικονίζονται με πορτοκαλί γραμμή. Η επιφάνεια που σκιαγραφείται με κόκκινες γραμμές αποτελεί την επιφάνεια των διεκδικούμενων τμημάτων του γεωτεμαχίου, όπως για παράδειγμα η αντιδικία στα όρια στα οποία έχει βάλει ο καθένας βάση με τα όρια που του έχουν πει αυτοί από τους οποίους απέκτησε. Τέλος με πράσινη σκιαγραφημένη γραμμή απεικονίζονται τα αποκοπτόμενα τμήματα μετά τα τελικά όρια αφού έχει γίνει και συναίνεση με τα γειτονικά ακίνητα. Σε όλα τα γεωτεμάχια αναγκαστικά αναγράφονται τα ΚΑΕΚ και του προς διόρθωση γεωτεμαχίου αλλά και των γειτονικών γεωτεμαχίων.

Επίσης θα πρέπει να υπάρχουν κάποιοι πίνακες όπως φαίνεται και παρακάτω που να τεκμηριώνουν όλες τις διορθώσεις. Υποχρεωτικά αρχικά είναι σε κάθε στάδιο να αναγράφονται οι συντεταγμένες του γεωτεμαχίου σε μορφή πίνακα. Συγκεκριμένα πρέπει να φαίνονται:

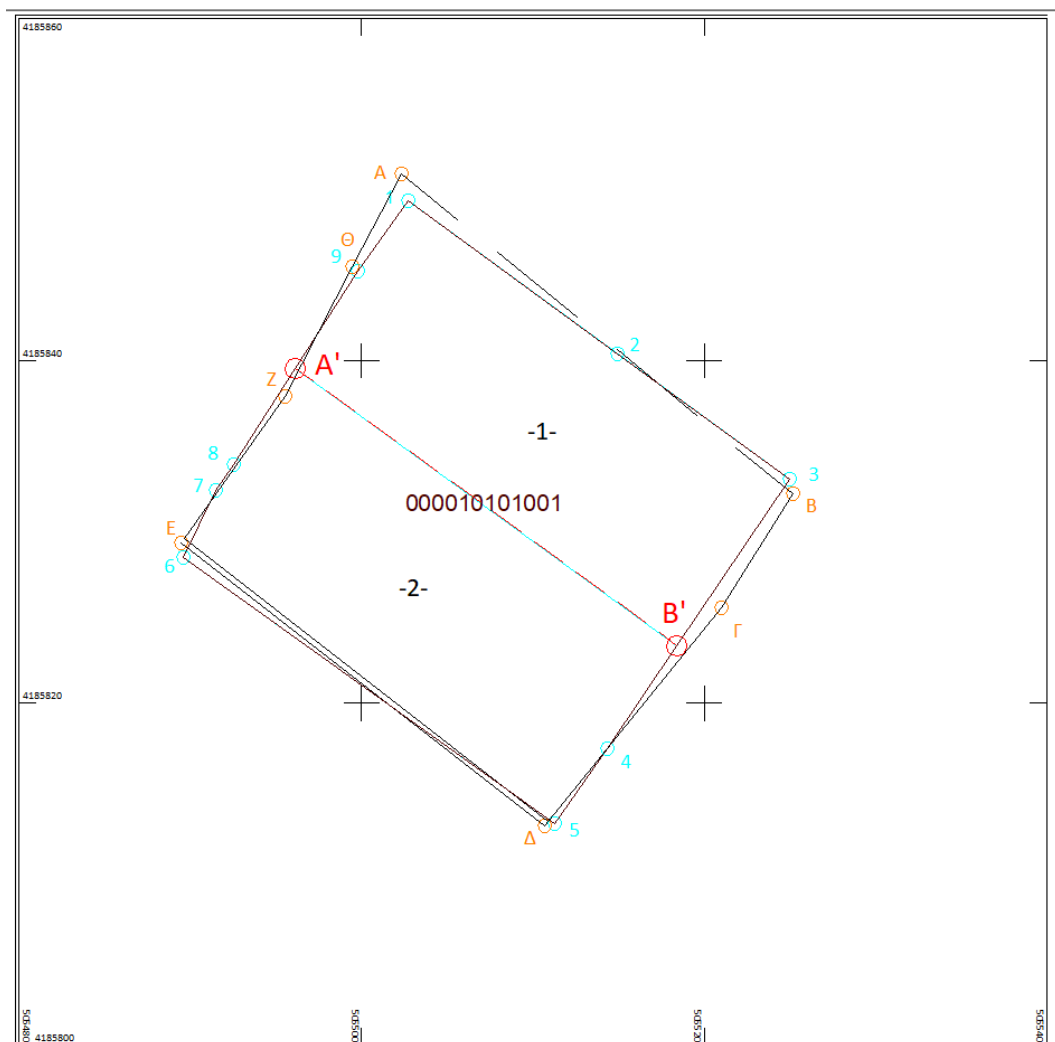
1. Οι συντεταγμένες του γεωτεμαχίου προς διόρθωση μετά την τελική διόρθωση των ορίων.
2. Οι συντεταγμένες των κορυφών των τμημάτων που αποκόπτονται από το προς διόρθωση γεωτεμάχιο στο συγκεκριμένο παράδειγμα το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ **000010101001**, με τα τμήματα Δ1,Α1,Δ4,Δ3,Δ2 που αποκόπτονται
3. Πίνακας με τα τμήματα και το εμβαδόν τους που αποκόπτονται από το γεωτεμάχιο και πηγαίνουν σε γειτονικό γεωτεμάχιο με τα ΚΑΕΚ των γεωτεμαχίων κάθε φορά στα οποία πηγαίνει το αντίστοιχο τμήμα.
4. Πίνακας με το αρχικό και το τελικό εμβαδό των επηρεαζόμενων γεωτεμαχίων
5. Υπόμνημα – πίνακας με το σύστημα αναφοράς. Στις μετρήσεις του μηχανικού
6. Στοιχεία ηλεκτρονικής υποβολής του Τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών με κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος

7. Πίνακας – δήλωση των επηρεαζόμενων γεωτεμαχίων ότι συναινούν για τα τελικά όρια και τις γεωμετρικές αλλαγές του προς διόρθωση γεωτεμαχίου
8. Τα στοιχεία, η διεύθυνση, η υπογραφή και η σφραγίδα του συντάξαντα μηχανικού, η ημερομηνία σύνταξης του ΤΔΓΜ, και στα στοιχεία του δικαιούχου του προς διόρθωση γεωτεμαχίου.

Η παραπάνω περίπτωση αποτελεί μία κοινή περίπτωση διόρθωσης ορίων ενός απλού γεωτεμαχίου, ή γεωτεμαχίου όπου μέσα μπορεί να έχει γίνει σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας, και αποτελεί την απλή περίπτωση διόρθωσης ορίων.

Παρόλα αυτά υπάρχουν και περιπτώσεις οι οποίες αποτελούν ξεχωριστή περίπτωση διόρθωσης όπως είναι η κατάτμηση γεωτεμαχίου σε επί μέρους γεωτεμάχια, η συνένωση γεωτεμαχίων σε ενιαίο γεωτεμάχιο και η εμπράγματα δουλεία (π.χ. δουλεία διόδου).

4.2.2. Περίπτωση κατάτμησης.



Εικόνα 4.2. Περίπτωση γεωμετρικού σφάλματος ορίων γεωτεμαχίων προς διόρθωση στην περίπτωση της κατάτμησης. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο. Τελευταία πρόσβαση: 2021)

Όπως φαίνεται και στην παραπάνω εικόνα στην κατάτμηση του γεωτεμαχίου σε δύο επιμέρους γεωτεμάχια, αναφέρεται το ΚΑΕΚ όπου όλα τα ψηφία θα είναι ίδια γιατί είναι δύο όμορα γεωτεμάχια που προκύπτουν από το ενιαίο γεωτεμάχιο τα τελικά παραγόμενα. Αρχικά στα αριστερά δηλαδή στα σημεία Ε και Δ υπάρχει μία μάντρα η οποία απεικονίζεται στο σχέδιο με διπλή άσπρη γραμμή. Με διακεκομμένη μαύρη γραμμή η ευθεία δηλαδή Α-Β αποτελεί ένα συρματοπλεγμα, ενώ οι συνενωμένες μαύρες ευθείες Ε-Ζ-Θ-Α και Δ-Γ-Β αποτελούν μη υλοποιημένα όρια. Όλες αυτές οι ευθείες σχηματίζουν ένα πολύγωνο με κορυφές Α-Θ-Ζ-Ε-Δ-Γ-Β-Α, το οποίο είναι και το πολύγωνο το οποίο αποτελεί το πολύγωνο της Κτηματογράφησης, δηλαδή αυτό που

κατατέθηκε σαν εντοπισμός στο στάδιο συλλογής δηλώσεων. Όταν και εφόσον γίνεται η κατάτμηση (όπως στο παράδειγμα αυτό), το ενιαίο γεωτεμάχιο χωρίζεται σε δύο επιμέρους γεωτεμάχια τα οποία θα πρέπει να έχουν σχεδόν ίδιο ή και ίδιο ακριβώς εμβαδό και να συμβαδίζουν στους κανόνες της κατάτμησης, όπου το πιο βασικό είναι να έχουν και τα δύο γεωτεμάχια που δημιουργούνται πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δρόμο. Η μπλε γραμμή που ενώνει τις κορυφές 1-9-8-7-6-5-4-3-2-1, αποτελεί τα τελικά όρια μετά την διόρθωση των ορίων τα οποία και θα καταχωρηθούν στην κτηματογραφική βάση. Τα σημεία Α' και Β' αποτελούν τα σημεία της κατάτμησης και η ευθεία των σημείων αυτών δηλαδή η κόκκινη και η μπλε που είναι κοινές, αποτελούν το χωρίσμα του ενιαίου γεωτεμαχίου σε δύο ίσα επιμέρους γεωτεμάχια. Η ευθεία αυτή Α'-Β', εφόσον γίνεται η κατάτμηση είναι ακριβώς στη μέση του ενιαίου γεωτεμαχίου, και δεν υπόκειται σε κάποια διόρθωση καθώς χωρίζεται το ενιαίο γεωτεμάχιο στα δύο τα οποία, αφού ανήκουν αρχικά ως ένα γεωτεμάχιο σε έναν ιδιοκτήτη, τότε και τα δύο παραγόμενα γεωτεμάχια θα ανήκουν πάλι στον ίδιο εκτός εάν με κάποια συμβολαιογραφική πράξη μεταβιβάζεται σε κάποιον άλλον το ένα η και τα δύο παραγόμενα ακίνητα. Άρα τα σημεία αυτά Α' και Β', χωρίζουν το ενιαίο γεωτεμάχιο στα δύο και η γραμμή η κόκκινη που ενώνει τα σημεία αυτά αποτελεί την αρχική γραμμή του χωρίσματος ενώ η μπλε που ενώνει πάλι τα ίδια σημεία και αποτελεί ίδια ευθεία με την κόκκινη, αποτελεί την τελική γραμμή χωρίσματος του ενιαίου γεωτεμαχίου η οποία είναι ίδια με την αρχική γραμμή χωρίσματος. Και σε αυτήν την περίπτωση θα πρέπει να αναγράφονται σε πίνακα οι τελικές μετά την διόρθωση συντεταγμένες των κορυφών του ενός και του άλλου γεωτεμαχίου που δημιουργούνται από την κατάτμηση, και συγχρόνως και από την διόρθωση των ορίων των γεωτεμαχίων. Επίσης πρέπει να φαίνεται στο σχέδιο γεωμετρικών μεταβολών:

1. Πίνακας με τις συντεταγμένες των κορυφών της γραμμής που επιφέρει χωρική μεταβολή δηλαδή η γραμμή που χωρίζει το ενιαίο γεωτεμάχιο σε δύο επιμέρους.
2. Πίνακας επίσης με τις τα ΚΑΕΚ των εμπλεκόμενων δύο αυτών γεωτεμαχίων και με τα αρχικά και τελικά εμβαδά τους,
3. Τα στοιχεία της ηλεκτρονικής υποβολής του διαγράμματος με Κ.Υ.Δ.
4. Στοιχεία Μελετητή ή τεχνικού γραφείου και η διεύθυνση του γραφείου
5. Ο τίτλος του έργου δηλαδή (ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ)

6. Το όνομα του εργοδότη
7. Ο συντάκτης μηχανικός και η ιδιότητα του
8. Η θέση, το τοπωνύμιο και ο Δήμος που γίνεται το έργο
9. Ο τίτλος του έργου, όπου για την περίπτωση αυτή μπορεί να είναι: ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ ΜΕ ΚΑΕΚ: 000010101001. Επίσης εκεί αναγράφεται και ότι το παρόν διάγραμμα συντάσσεται για εγγραφή στοιχείων στο Ελληνικό Κτηματολόγιο σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ν. 2664/1998 του άρθρου 14 παράγραφος 4.
10. Κλίμακα του διαγράμματος
11. Χρόνος σύνταξης, ημέρα μήνας και έτος σύνταξης
12. Υπογραφή και σφραγίδα μηχανικού

Σε κάθε περίπτωση και αυτό αποτελεί το πιο βασικό στοιχείο, θα πρέπει τα προκύπτοντα γεωτεμάχια μετά την κατάτμηση να πληρούν τους κατά κανόνα περιορισμούς της κατάτμησης. Πολύ μεγάλο ρόλο παίζει εάν πρόκειται για γεωτεμάχια εντός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμού, η εάν πρόκειται για γεωτεμάχια εκτός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμού. Τα εκτός σχεδίου πόλεως η ορίων οικισμού θα πρέπει να πληρούν τις παρακάτω προϋποθέσεις:

Σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση, για να οικοδομηθεί ένα αγροτεμάχιο, πρέπει:

- Να έχει ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τετραγωνικά μέτρα
- Να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα. Η υποχρέωση όμως των 25 μέτρων πρόσωπο σε δρόμο, δεν ισχύει για όσα ακίνητα έχουν δημιουργηθεί πριν τις 31-12-2003 και αυτό αποδεικνύεται με τίτλους ιδιοκτησίας.

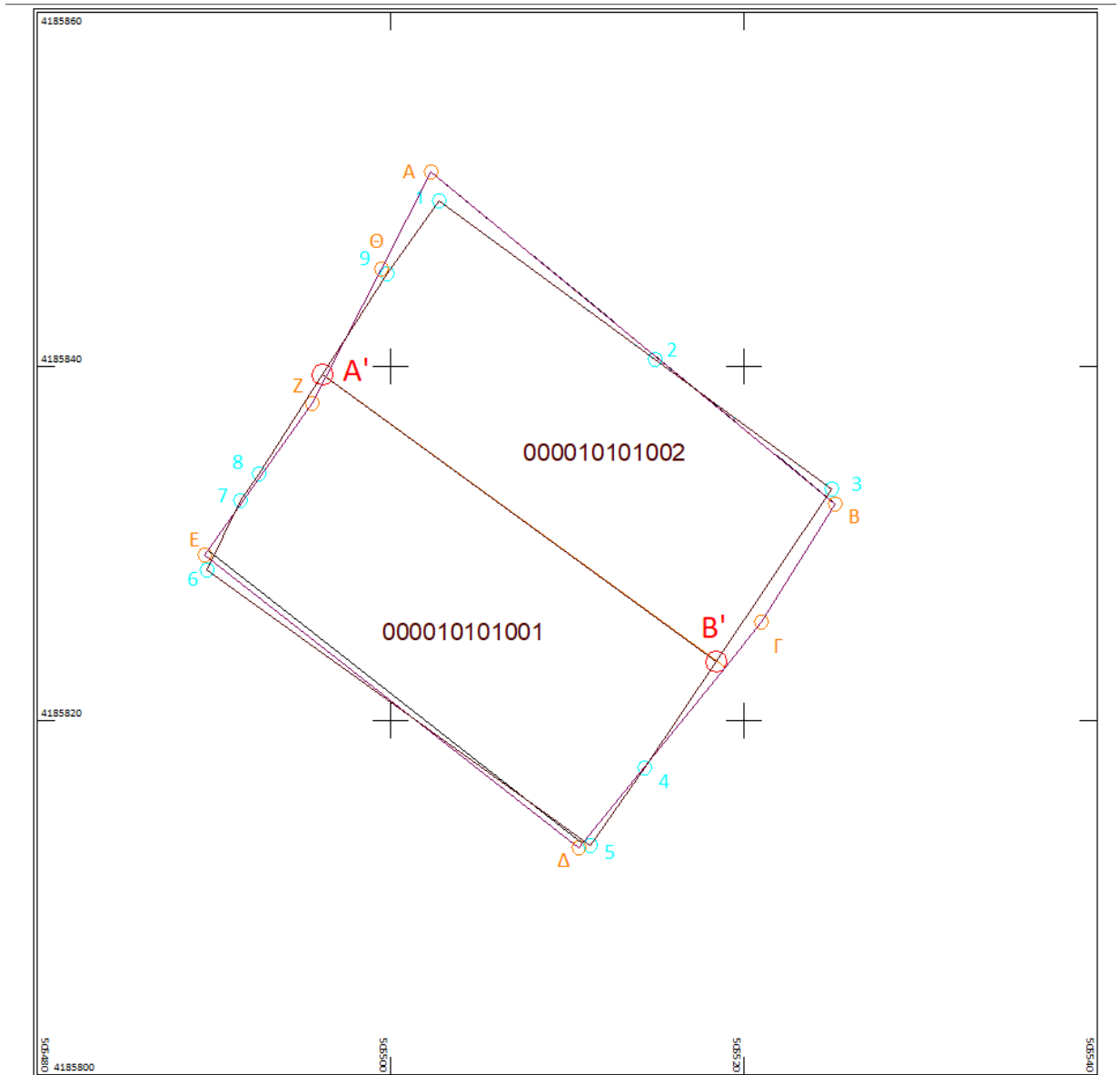
Αυτό αποτελεί τους όρους οικοδομησιμότητας στα αγροτεμάχια και ομοίως και στην κατάτμηση θα πρέπει το κάθε γεωτεμάχιο που προκύπτει από την κατάτμηση, να πληρεί τους παραπάνω όρους και προϋποθέσεις. Εάν για παράδειγμα προκύπτει ότι δημιουργούνται από την κατάτμηση δύο αγροτεμάχια των τεσσάρων στρεμμάτων το καθένα (από ενιαίο γεωτεμάχιο 8 στρεμμάτων για παράδειγμα), δηλαδή πληρείται η πρώτη προϋπόθεση αλλά δεν πληρείται η δεύτερη δηλαδή δεν αποκτούν και πρόσωπο 25 μέτρα σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο το κάθε ένα αγροτεμάχιο, τότε δεν μπορεί να υφίσταται κατάτμηση, καθώς πρέπει να πληρούνται και οι δύο πορυποθέσεις ταυτοχρόνως έτσι ώστε να προκύπτουν άρτια

και οικοδομήσιμα κατά κανόνα γεωτεμάχια. Ο δρόμος θα πρέπει να προϋπάρχει και δεν γίνεται να δημιουργηθεί μεταξύ των γεωτεμαχίων σήμερα. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να φαίνεται και με κάποιο αποδεικτικό η κοινοχρηστία του δρόμου. Με τον όρο κοινόχρηστος δρόμος εννοείται δρόμος που φαίνεται σε διανομές του υπουργείου γεωργίας (εποικιστικές περιοχές), ή ζώνη παραλίας εφ' όσον είναι διαμορφωμένη οδός, δρόμοι που έχουν κατασκευαστεί από Τεχνικές Υπηρεσίες των Δήμων.

- Απαγορεύεται η κατάτμηση κάτω από τα όρια αρτιότητας σε περιοχές που έχουν προσδιοριστεί, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό σχέδιο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ του Ο.Τ.Α..
- Απαγορεύεται επίσης η κατάτμηση των ακινήτων σε μέγεθος μικρότερο των 1000 τ.μ., όταν αυτά βρίσκονται σε ακτίνα 500 μέτρων από τα όρια οικισμού (περιμετρική ζώνη πόλεως). Προσοχή όμως η διάταξη ισχύει για τα παλιά σχέδια πόλεως (1923-1983).

4.2.3. Συνένωση γεωτεμαχίων

Μια ακόμη περίπτωση αποτελεί και η πράξη της συνένωσης που αποτελεί και το αντίθετο της κατάτμησης, καθώς από δύο γεωτεμάχια θα προκύψει ένα ενιαίο γεωτεμάχιο με την ένωση των δύο επιμέρους. Δηλαδή η ενοποίηση όμορων οικοπέδων (A, B) από την οποία προκύπτει ένα ενιαίο και αυτοτελές οικόπεδο (A+B) με επιφάνεια $EA+B=EA+EB$, στην οποία οι A και B έχουν αδιαίρετη συμμετοχή με ποσοστά: q_A και q_B αντίστοιχα. Οι ανταλλασσόμενες επιφάνειες από και προς κάθε ιδιοκτήτη είναι ίσες και προσδιορίζονται από το ποσοστό q_i του καθενός επί την επιφάνεια του άλλου.



Εικόνα 4.3. Περίπτωση γεωμετρικού σφάλματος ορίων γεωτεμαχίων προς διόρθωση στην περίπτωση της συνένωσης. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο. Τελευταία πρόσβαση: 2021)

Όπως φαίνεται και στο σχέδιο αυτό για το παράδειγμα αυτό της συνένωσης τα δύο γεωτεμάχια είχαν λάβει ξεχωριστό ΚΑΕΚ (000010101002,000010101001) και τώρα γίνεται η συνένωση τους σε ενιαίο γεωτεμάχιο, το οποίο θα λάβει ένα ΚΑΕΚ που θα αφορά το ενιαίο γεωτεμάχιο. Οι γραμμή η μοβ που συνδέει τα σημεία Α-Θ-Ζ-Ε-Δ-Γ-Β αποτελεί το πολύγωνο του ενιαίου γεωτεμαχίου της Κτηματογράφησης, δηλαδή στο στάδιο υποβολής δηλώσεων που δόθηκε ως εντοπισμός του ακινήτου. Τα σημεία 1-2-3-4-5—6-7-8-9 αποτελούν τις κορυφές των τελικών ορίων του ενιαίου γεωτεμαχίου μετά την διόρθωση των ορίων και οι ευθείες που ενώνουν τα σημεία αυτά, αποτελούν το τελικό πολύγωνο του γεωτεμαχίου (μετά τις διορθώσεις των ορίων) το οποίο θα καταχωρηθεί στην

Κτηματολογική βάση. Τα σημεία αυτά Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ αποτελούν τις κορυφές των ορίων του πολυγώνου για τα δύο γεωτεμάχια στο στάδιο υποβολής δηλώσεων της Κτηματογράφησης. Η ευθεία που ενώνει τα σημεία Α΄Β΄ αποτελεί τη χωρική μεταβολή δηλαδή το όριο των δύο όμορων γεωτεμαχίων πριν την διαδικασία της συνένωσης, το οποίο εφόσον έχουν δηλωθεί σαν δύο γεωτεμάχια στο στάδιο υποβολής δηλώσεων τηρείται το ίδιο. Η ευθεία που ενώνει τα σημεία Ε-Δ αποτελεί ευθεία μη υλοποιημένων ορίων, η διακεκομμένη ευθεία που ενώνει τα σημεία Α-Β, αποτελεί ευθεία υλοποιημένου ορίου με συρματοπλέγμα. Τα ΚΑΕΚ των γεωτεμαχίων (000010101001,000010101002) αποτελούν τα γεωτεμάχια όπως περάστηκαν στην Κτηματολογική βάση κατά την Κτηματογράφηση και έτσι εμφανίστηκαν και στην προανάρτηση με τα κτηματογραφημένα στοιχεία. Μετά την συνένωση των δύο επιμέρους γεωτεμαχίων σε ένα ενιαίο γεωτεμάχιο, θα υπάρχει ένα και μόνο ΚΑΕΚ για το ενιαίο γεωτεμάχιο. Και σε αυτήν την περίπτωση το ηλεκτρονικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών θα πρέπει να περιέχει και τα εξής:

1. Πίνακας συντεταγμένων των κορυφών του τελικού γεωτεμαχίου μετά την συνένωση και την διόρθωση των περιμετρικών ορίων και το εμβαδόν του
2. Πίνακας με τα ΚΑΕΚ των δύο γεωτεμαχίων πριν την συνένωση αλλά και το εμβαδόν τους, και το ΚΑΕΚ του νέου συνενωμένου γεωτεμαχίου
3. Υπόμνημα
4. Στοιχεία ηλεκτρονικής υποβολής του διαγράμματος με ΚΥΔ
5. Στοιχεία Μελετητή ή τεχνικού γραφείου και η διεύθυνση του γραφείου, τηλέφωνο, φαξ και email
6. Ο τίτλος του έργου δηλαδή (ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ)
7. Η θέση, το τοπωνύμιο και ο Δήμος που γίνεται το έργο
8. 9. Ο τίτλος του έργου, όπου για την περίπτωση αυτή μπορεί να είναι: ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ ΣΥΝΕΝΩΣΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΑ ΜΕ ΚΑΕΚ: 000010101002,000010101001. Εκεί αναφέρεται και ότι το παρόν διάγραμμα συντάσσεται για εγγραφή στοιχείων στο Ελληνικό Κτηματολόγιο σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ν. 2664/1998 του άρθρου 14 παράγραφος 4.
9. Κλίμακα του διαγράμματος
10. Χρόνος σύνταξης, ημέρα μήνας και έτος σύνταξης
11. Υπογραφή και σφραγίδα μηχανικού

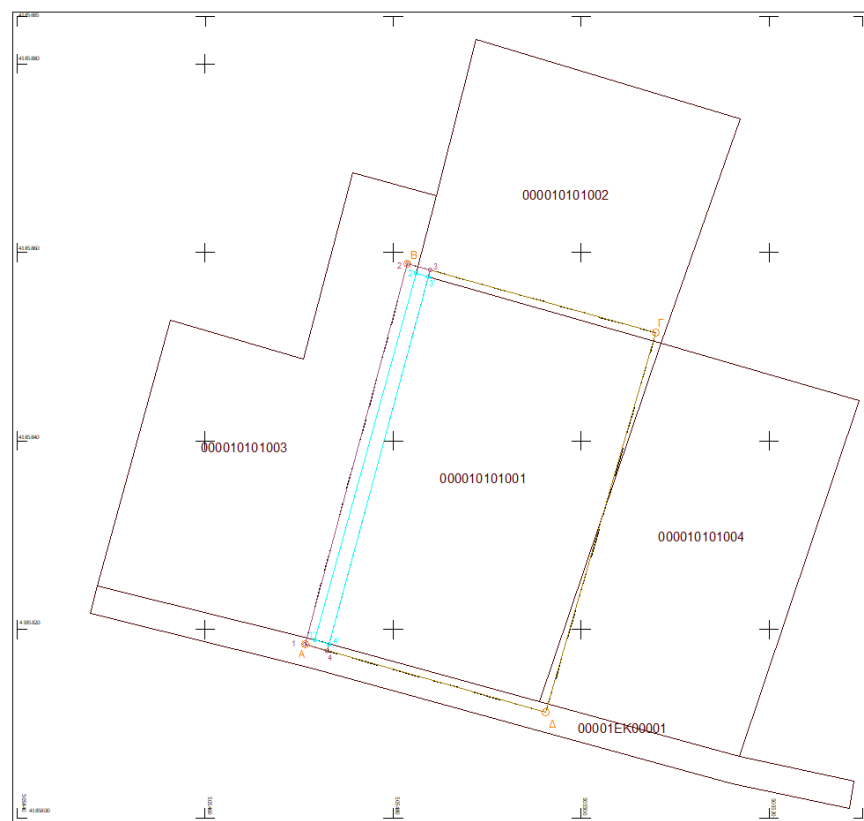
12. Κωδικός καταχώρησης

4.2.4 Εμπράγματα Δουλείες

Μία τελευταία περίπτωση που μελετάται ξεχωριστά και χρίζει ιδιαίτερης και ξεχωριστής μεταχείρισης αποτελεί και περίπτωση της εμπράγματης δουλείας. Παραδείγματα αποτελούν οι δουλεία διόδου, άρδευσης κλπ. Στην ουσία: Δουλεία είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που δίνει την εξουσία σε ένα πρόσωπο (δικαιούχο) να αποκομίζει οφέλη από την ουσία ενός πράγματος που ανήκει σε άλλον. Οι δουλείες χωρίζονται σε:

- πραγματικές (εμπράγματα δηλαδή), δηλαδή αυτές που έχουμε όταν αποκτάται εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ένα ακίνητο (δουλεύον) υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου (δεσπόζον ακίνητο), προκειμένου να του παρέχει κάποιο όφελος. Παραδείγματα αποτελούν οι δουλεία διόδου, άρδευσης κλπ.
- Προσωπικές δουλείες που αφορούν πρόσωπα και σε αυτές ανήκουν η επικαρπία και η οίκηση.
- Επίσης υπάρχουν και οι οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες, οι οποίες συνδυάζουν στοιχεία προσωπικών και πραγματικών και αποτελούν ειδική κατηγορία δουλειών.

Όσον αφορά τις πραγματικές δουλείες αυτές δηλώνονται σαν ξεχωριστό δικαίωμα, στην Κτηματογράφηση δηλαδή στο στάδιο υποβολής δηλώσεων. Συγκεκριμένα στο παρακάτω παράδειγμα και σχέδιο γεωμετρικών μεταβολών φαίνεται η περίπτωση λάθος ορίων της δουλείας διόδου κατά την δήλωση στην Κτηματογράφηση. Όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα – σχέδιο, φαίνεται το γεωτεμάχιο το οποίο βαρύνεται με την δουλεία αλλά και τα γειτονικά του ακίνητα.



Εικόνα 4.4. Περίπτωση γεωμετρικού σφάλματος ορίων δουλείας διόδου προς διόρθωση. (Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο. Τελευταία πρόσβαση: 2021)

- Τα σημεία 2-3-4-1 αποτελούν τις κορυφές των ορίων της δουλείας σύμφωνα με τοπογραφική αποτύπωση που διενέργησε ο μηχανικός που συνέταξε και το συγκεκριμένο ΤΔΓΜ.
- Τα σημεία 1'-2'-3'-4' αποτελούν τις κορυφές των ορίων της δουλείας μετά από την διόρθωση των ορίων της για την τελική καταχώρηση της στην Κτηματολογική βάση.
- Τα σημεία 2-α-β-1'-2' αποτελούν τις κορυφές των ορίων του γεωτεμαχίου που βαρύνεται με την δουλεία, όπως εντοπίστηκε και καταχωρήθηκε στην Κτηματογράφηση δηλαδή στο στάδιο υποβολής δηλώσεων σαν εντοπισμός.
- Τέλος τα σημεία Α-β-Γ-Δ-Α, αποτελούν τις κορυφές των ορίων του γεωτεμαχίου βάση της τοπογραφικής αποτύπωσης που διενέργησε ο μηχανικός που συνέταξε το συγκεκριμένο ΤΔΓΜ.

Στο διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών δουλείας θα πρέπει επίσης να υπάρχουν τα εξής:

1. Υπόμνημα
2. Πίνακας με τις τελικές συντεταγμένες των κορυφών της δουλείας και το εμβαδόν του πολυγώνου της δουλείας, για την ενημέρωση και την διόρθωση της Κτηματολογικής βάσης
3. Στοιχεία ηλεκτρονικής υποβολής του διαγράμματος με Κ.Υ.Δ.
4. Στοιχεία Μελετητή ή τεχνικού γραφείου και η διεύθυνση του γραφείου
5. Ο τίτλος του έργου δηλαδή (ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ)
6. Το όνομα του εργοδότη
7. Ο συντάκτης μηχανικός και η ιδιότητα του
8. Η θέση, το τοπωνύμιο και ο Δήμος που γίνεται το έργο

Ο τίτλος του έργου, όπου για την περίπτωση μπορεί να είναι: ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ ΔΙΟΔΟΥ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ ΜΕ ΚΑΕΚ: 000010101001. Επίσης εκεί αναγράφεται και ότι το παρόν διάγραμμα συντάσσεται για εγγραφή στοιχείων στο Ελληνικό Κτηματολόγιο σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ν. 2664/1998 του άρθρου 14 παράγραφος 4.

9. Κλίμακα του διαγράμματος
10. Χρόνος σύνταξης, ημέρα μήνας και έτος σύνταξης
11. Υπογραφή και σφραγίδα μηχανικού

4.3. Εξέταση γεωμετρικών διορθώσεων

Για όλες τις προαναφερθέντες ενστάσεις και διορθώσεις συνιστώνται Επιτροπές Εξέτασης υποθέσεων Κτηματογράφησης, όπου κάθε Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη που ορίζονται με τους νόμιμους αναπληρωτές τους:

α) Έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς ως Πρόεδρο με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της παρούσας δηλαδή είτε από έναν πρωτοδίκη ή ειρηνοδίκη με τριετή τουλάχιστον προϋπηρεσία, οριζόμενο κατά την κείμενη για τους δικαστικούς λειτουργούς νομοθεσία, είτε από έναν φύλακα

μεταγραφών και υποθηκών με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο σύλλογο, είτε από έναν υπάλληλο του Φορέα του Κλάδου Νομικών με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, ή έναν δικηγόρο με έμμισθη εντολή στον φορέα, με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, είτε από έναν συμβολαιογράφο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο,

β) έναν υπάλληλο του φορέα του Κλάδου Μηχανικών κατηγορίας ΠΕ, με ειδικότητα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, ή έναν μηχανικό με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία που έχει δικαίωμα υπογραφής Τοπογραφικού διαγράμματος, υποδεικνυόμενο από τον οικείο επιστημονικό σύλλογο,

γ) έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς, δηλαδή έναν φύλακα μεταγραφών και υποθηκών με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο σύλλογο, ή έναν υπάλληλο του Φορέα του Κλάδου Νομικών με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, ή έναν δικηγόρο με έμμισθη εντολή στον Φορέα με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία ή έναν δικηγόρο με τριετή τουλάχιστον εμπειρία υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, ή έναν συμβολαιογράφο με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο. Γραμματέας της Επιτροπής μπορεί να ορισθεί υπάλληλος του φορέα κατηγορίας ΠΕ.

Ένα σημαντικό επίσης φαινόμενο που παρατηρείται είναι ότι τα προβλήματα και οι αποκλίσεις στα όρια των ακινήτων στο στάδιο υποβολής δηλώσεων τα οποία στην προανάρτηση εμφανίζονται και οι πολίτες καλούνται προς διόρθωση, επιφέρουν και αλλαγές σε θέματα όπως η αρτιότητα και η οικοδομησιμότητα των ακινήτων. Πολλές είναι οι περιπτώσεις που χάνουν κάποια έκταση από το ακίνητο τους οι ιδιοκτήτες όταν για παράδειγμα δεν θυμούνται σωστά τα όρια των ακινήτων τους ή λόγω της μεθόδου που χρησιμοποιούν δεν αποτυπώνονται με ακρίβεια τα όρια τους και έτσι ακόμα και μετά τις διορθώσεις ένα τμήμα της αρχικής έκτασης τους που δηλώθηκε και στο στάδιο υποβολής δηλώσεων αφαιρείται. Έτσι μπορεί το κομμάτι αυτό που αφαιρέθηκε να στερήσει στο ακίνητο αρτιότητα και οικοδομησιμότητα είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση. Συνήθως αυτό παρατηρείται στα αγροτεμάχια δηλαδή στα γεωτεμάχια που είναι εκτός ορίων οικισμού ή σχεδίου πόλεως όπου εκεί απαιτείται τέσσερα στρέμματα έκτασης αγροτεμάχιο με εικοσιπέντε μέτρα πρόσωπο, σε αναγνωρισμένο δρόμο και σαράντα μέτρα βάθος για να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα. Αυτές οι αλλαγές στις εκτάσεις με τα όρια τους αλλά και στις αρτιότητες και

οικοδομησιμότητες τους απαιτεί και διόρθωση όποιων τυχόν τοπογραφικών διαγραμμάτων έχουν συνταχθεί μέχρι εκείνη την στιγμή.

Οι κυριότερες αιτίες που προκαλούν γεωμετρικά λάθη (αποκλίσεις ορίων, εμβαδόν κλπ) στα ακίνητα και καλούνται προς διόρθωση είναι οι εξής:

1) Ανακριβείς εντοπισμοί μέσω εντοπισμού με μεθόδους χαμηλής ακρίβειας (εντοπισμοί με gps χειρός ή κινητού, εντοπισμοί μέσω της υπηρεσίας θέασης ορθοφωτογραφιών).

2) Λανθασμένα όρια λόγω του ότι οι δικαιούχοι δεν τα θυμούνται σωστά (υπόδειξη λάθος ορίων ακόμα και για την σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων από ιδιώτες μηχανικούς).

3) Οριοθετημένα γεωτεμάχια με λανθασμένο τρόπο, είτε με σκόπισμο τρόπο, είτε λόγω του ότι δεν τα γνωρίζουν ακριβώς οι δικαιούχοι.

4) Μη ακριβής γεωμετρική περιγραφή σε τίτλους και παλαιά τοπογραφικά των ακινήτων, λόγω μη ακριβούς αποτύπωσης τους κατά τις χρονολογίες που συντάχτηκαν.

Διάγραμμα 4.1. Κυριότερες αιτίες γεωμετρικών αποκλίσεων ορίων εντοπισμών από το στάδιο συλλογής δηλώσεων. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ : ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΤΕΛΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΩΝ

Σε αυτό το κεφάλαιο, γίνεται αναφορά στην σύνταξη των τελικών διαγραμμάτων μετά και το πέρας του σταδίου των ενστάσεων και διορθώσεων, προκειμένου να αναμορφωθεί η τελική Κτηματολογική βάση με τα τελικά Κτηματολογικά στοιχεία για την κήρυξη της περιοχής σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου.

5.1 Τελική Κτηματολογική βάση

(Αρβανίτης Απόστολος, 2019).

Μετά την ολοκλήρωση όλων των διαδικασιών του Κτηματολογίου, δηλαδή το στάδιο της συλλογής δηλώσεων, της προανάρτησης, των σφαλμάτων και των ενστάσεων αλλά και της διόρθωσης αυτών αναμορφώνονται και οι τελικοί Κτηματολογικοί Πίνακες. Η συγκεκριμένη διαδικασία γίνεται μετά και την εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων. Το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης λοιπόν αναμορφώνει τους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα συμπεριλαμβανομένων των διορθώσεων που έχουν γίνει στο προηγούμενο στάδιο αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων. Με την ολοκλήρωση λοιπόν των παραπάνω διαδικασιών που οδηγούν στην τελική αναμόρφωση των κτηματολογικών στοιχείων, εκδίδεται από το Ελληνικό Κτηματολόγιο, διαπιστωτική πράξη περαίωσης της Κτηματογράφησης με συνέπεια την ένταξη της εν λόγω περιοχής σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου. Η εν λόγω διαπιστωτική πράξη δεν υπόκειται στον ακυρωτικό έλεγχο του Συμβουλίου της Επικρατείας, αν και η άποψη αυτή υποστηρίζεται από μερίδα της θεωρίας. Αρμόδια για τον έλεγχο των κτηματολογικών εγγραφών και για την διαπιστωτική πράξη περαίωσης Κτηματογράφησης είναι αποκλειστικά τα πολιτικά δικαστήρια προς αποφυγή του διπλού ελέγχου των κτηματολογικών εγγραφών που δεν θα συνέβαλε καθόλου στην ασφάλεια δικαίου.

Σκοπός του Κτηματολογίου είναι η τήρηση των αρχείων από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία της εκάστοτε περιοχής και των συμβολαιογραφείων. Για το λόγο αυτό εάν διαπιστωθεί έλλειψη σε κάποιο έγγραφο όπως πιστοποιητικό μεταγραφής καλείται να επικοινωνεί με το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο η συμβολαιογραφείο για τη χορήγηση των πιστοποιητικών αυτών και την συμπλήρωση τυχόν κενών στους κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα.

Έτσι συμπληρώνονται τυχόν κενά στα Κτηματολογικά στοιχεία και αναμορφώνονται τα τελικά Κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες. Εάν ακόμα και μετά την ανάρτηση διαπιστωθούν ελλείψεις, κενά στα Κτηματολογικά στοιχεία ή και μη δηλούμενα δικαιώματα τα οποία και διορθώνονται. Θα πρέπει όμως να υπάρχει αιτιολόγηση για τον λόγο μεταβολής των στοιχείων της ανάρτησης προκειμένου να διορθωθούν τυχόν κενά, ελλείψεις ή και δηλώσεις ξεχασμένων δικαιωμάτων στους κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα.

Μετά τα τελικά Κτηματολογικά στοιχεία έχει επέλθει το πέρας της Κτηματογράφησης και έτσι εκδίδεται διαπιστωτική πράξη περαίωσης της Κτηματογράφησης και της ένταξης της εν λόγω περιοχής σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου. Αυτό αποτελεί και το παραδοτέο κομμάτι του αναδόχου προς την ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ. Παρόλα αυτά σημαντικό ρόλο παίζουν και οι ποιοτικοί έλεγχοι. Θα πρέπει τα παραδοτέα δεδομένα να βρίσκονται εντός του συγκεκριμένου προϋπολογισμού, αλλά και χρόνου για την ολοκλήρωση της σύνταξης του Κτηματολογίου, διατηρώντας, έτσι την επαρκή ποιότητα των δεδομένων.

Οι τεχνικές προδιαγραφές είναι αυτές που καθορίζουν και την απαιτούμενη ακρίβεια του τελικού προϊόντος. Εάν δεν ικανοποιούνται οι απαιτούμενες ακρίβειες θα πρέπει να γίνουν διορθωτικές ενέργειες από τον ανάδοχο. Ο φορέας, δηλαδή το Ελληνικό Κτηματολόγιο, είναι αυτός που θα κρίνει εάν εγκρίνεται το παραδοτέο αποτέλεσμα. Εάν δεν εγκρίνεται θα πρέπει εγγράφως να στείλει τις διορθώσεις και αλλαγές προς τον ανάδοχο έτσι ώστε αυτός να προβεί σε διορθωτικές ενέργειες.

Εάν γίνει κάποια συμβολαιογραφική πράξη μεταγενέστερη για κάποιο ακίνητο φυσικού ή νομικού προσώπου θα πρέπει να γίνει και η αντίστοιχη μεταβολή της Κτηματολογικής βάσης.

Η τελική ψηφιακή, περιγραφική, Κτηματολογική βάση λοιπόν θα περιέχει:

- Το σύνολο των ιδιοκτησιών με τα στοιχεία τους (εμβαδό, ΚΑΕΚ, συντεταγμένες, θέση, διεύθυνση, χρήση)
- Το σύνολο των δικαιωμάτων που αφορούν τα ακίνητα (είδος και διάρκεια)
- Τα πρόσωπα και τους δικαιούχους και πάσης φύσεως συναλλασσομένων (ονοματεπώνυμο, διεύθυνση κατοικίας, αριθμός ταυτότητας, ημερομηνία γέννησης κλπ)
- Το σύνολο των κτισμάτων, κτιρίων, βοηθητικών χώρων και λοιπών χώρων με τα στοιχεία τους (εμβαδό, αριθμός ορόφων, έτος κατασκευής κλπ)
- Τη συσχέτιση των ιδιοκτησιών καθ' ύψος

- Τις συνυποβαλλόμενες πράξεις όπως (συμβολαιογραφικές), καθώς και άλλα έγγραφα που συνυποβάλλονται και συλλέγονται
- Δεδομένα για τα παραπάνω έγγραφα και τις παραπάνω πράξεις (αριθμός εγγράφου, ημερομηνία εγγράφου, κλπ)
- Τις δηλώσεις δασικών υπηρεσιών
- Σχόλια και παρατηρήσεις σχετικά με τα δικαιώματα και τα ακίνητα
- Τον συσχετισμό ιδιοκτησιών και δικαιωμάτων στις διαδοχικές παραδόσεις (προανάρτηση, ανάρτηση κλπ)

Αντίστοιχα η ψηφιακή βάση χωρικών στοιχείων θα περιέχει:

- Τα όρια των γεωτεμαχίων
- Όλες τις Κτηματολογικές και διοικητικές υποδιαίρεσεις (όρια Ο.Τ.Α., όρια σχεδίων πόλεως, όρια διοικητικών πράξεων, όρια οικισμών προ του 1923, Κτηματολογικές ενότητες και τομείς, οικοδομικά τετράγωνα)
- Όρια δουλειών και αποκλειστικής χρήσης διηρημένων ιδιοκτησιών
- Κτίρια, κτίσματα και άλλοι χώροι
- Όρια των αστικών και αγροτικών περιοχών
- Τους άξονες του οδικού δικτύου
- Τα όρια νομής από αναδασμούς
- Τα όρια διεκδικούμενων εκτάσεων από δασικές υπηρεσίες.

Η Κτηματολογική βάση μπορεί να διορθωθεί πολλές φορές σύμφωνα με τις διορθώσεις και τα συμπληρωματικά στοιχεία.

1. Πρώτη φορά αποστέλλεται στην προανάρτηση με το αποτέλεσμα της συλλεχθείσας πληροφορίας έως την προανάρτηση δηλαδή η συλλεχθείσα πληροφορία μετά το στάδιο υποβολής δηλώσεων
2. Δεύτερη φορά αποστέλλεται στην φάση της ανάρτησης, όπου περιλαμβάνεται η πληροφορία μετά την επεξεργασία των αιτήσεων επανεξέτασης στοιχείων, ενστάσεων και αιτήσεων διόρθωσης. Το σύνολο

δηλαδή της συλλεγμένης πληροφορίας έως την ανάρτηση αντικείμενο που αποτελεί και την προσωρινή Κτηματολογική βάση.

3. Η αναμορφωμένη Κτηματολογική βάση της ανάρτησης, που αποτελεί την διορθωμένη Κτηματολογική βάση ύστερα από την ανάρτηση και από διορθώσεις της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ προς τον ανάδοχο με τυχόν συμπληρώσεις, διορθώσεις ή και ελλείψεις
4. Τέλος οριστικοποιείται και αναμορφώνεται η τελική Κτηματολογική βάση που περιέχει επίσης και την επεξεργασία κάθε άλλου στοιχείου που έχει συλλεχθεί μετά την ημερομηνία της τελευταίας ενημέρωσης της Κτηματολογικής βάσης της ανάρτησης.

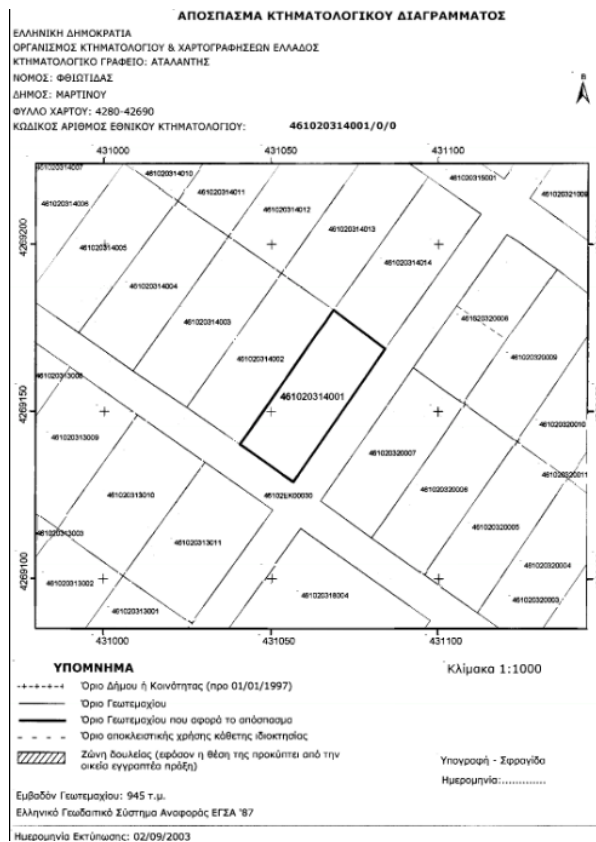
Οπότε θα πρέπει συνεχώς το Κτηματολόγιο να ενημερώνεται για τα παρακάτω θέματα όπως:

- Διόρθωση στοιχείων
- μεταβίβαση κυριότητας
- μεταβολή εμπράγματος δικαιώματος
- κληρονομιά ή δωρεά ακινήτων
- ενοποίηση ακινήτων
- κατάτμηση ακινήτων
- δόμηση ακινήτων
- κατεδάφιση ακινήτων
- προσθήκη ορόφων
- αλλαγή χρήσης ακινήτων
- μεταβολή ορίων
- μετονομασία οδών
- ένταξη περιοχών σε σχέδιο πόλης
- αναθεώρηση υφιστάμενων σχεδίων πόλης ή Πράξεων Εφαρμογής
- αναδασμός
- κατασκευή τεχνικών έργων
- συνένωση δήμων – κοινοτήτων

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Ο.Κ.Χ.Ε ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ		ΚΑΕΚ ΑΣΤΡΟΥΣ 03 027 01 01 008 / 0 / 0
ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ		
ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΕΤΡΑΥΓΩΝ:		ΕΜΒΑΔΟΝ: 9.790 τ.μ.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΘΕΣΗ ΕΠΙΡΟΚΑΝΤΙΠ, ΕΡΕΙΚΑΝΤΕΣ ΑΓ. ΙΣΑΒΕΛΛΗ	ΤΚ 22001 ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤΡΟΥΣ
ΑΡΧΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ		
<p>Οι αρχικές εγγραφές των οποίων δεν αμφισβητείται η ακρίβεια μέσω σε αποκατεστη προθεσμία πέντε (5) ετών, εκτός αν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μέλη της κυβέρνησης ή αρμόδιους μέλη στο εξωτερικό για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής από άτομα των οποίων τα στοιχεία είναι από (7) ετών, καθίστανται φρονιτές και παρέχουν φάρμακα τελερών υπέρ των περιγράφων ως δικαιώματα για το δικαίωμα στα οποία αυτές αφορούν. Οι διατάξεις των άρθρων 255 έως και 270 ΑΚ εφαρμόζονται αναλόγως και για τον ανωτέρω προθεσμία (άρθ. 6 & 7 του Ν.2664/98).</p> <p>Ημερομηνία έναρξης υπολογισμού της προθεσμίας του άρθ. 6 του Ν.2664/98: 11/09/2003</p>		
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ		
ΠΑΡΗΣ		
Ονοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου:	ΚΩΣΤΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	(ΠΟΣΟΣΤΟ: 80,00 %)
Ονοματεπώνυμο Πατέρα:	ΚΩΣΤΟΣ ΑΔΑΜΑΣΙΟΣ	
Ονοματεπώνυμο Μητέρας:	ΣΤΑΜΑΤΙΝΑ	
Βιολογικός Δ. Τόπος Γέννησης:	22/06/1923	Α.Φ.Μ.: 086132197
Διεύθυνση:	ΤΚ: 22001 ΑΣΤΡΟΣ ΒΟΡΕΙΑ ΚΥΝΟΥΡΙΑ, Νομός: ΑΡΚΑΔΙΑΣ	
Α.Α.Τ.:	Γ212834 07/07/1962 Α.Τ. ΑΣΤΡΟΥΣ	
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ - Εθνική αποδοχή κληρονομιάς		
Αιτιολογία Κτήσης:	ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	
ΚΥΡΙΟΣ		
Ονοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου:	ΚΩΣΤΟΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	(ΠΟΣΟΣΤΟ: 20,00 %)
Ονοματεπώνυμο Πατέρα:	ΚΩΣΤΟΣ ΑΔΑΜΑΣΙΟΣ	
Ονοματεπώνυμο Μητέρας:	ΣΤΑΜΑΤΙΝΑ	
Βιολογικός Δ. Τόπος Γέννησης:	27/03/1944	Α.Φ.Μ.: 042834236
Διεύθυνση:	ΤΚ: 22001 ΑΣΤΡΟΣ ΒΟΡΕΙΑ ΚΥΝΟΥΡΙΑ, Νομός: ΑΡΚΑΔΙΑΣ	
Α.Α.Τ.:	0311035 01/04/1972 Α.Τ. ΑΣΤΡΟΥΣ	
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ - Εθνική αποδοχή κληρονομιάς		
Αιτιολογία Κτήσης:	ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	

Εικόνα 5.1. Απόσπασμα Κτηματολογικού φύλλου. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά, Σύστημα πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου ΣΠΕΚ, 2010)



Εικόνα 5.2. Απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος. (Πηγή: Σκαμπά Αθηνά, Σύστημα πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου ΣΠΕΚ, 2010)

Το Κτηματολογικό Διάγραμμα αποτελεί το διάγραμμα με τις τελικές κυρωμένες συντεταγμένες των κορυφών ενός γεωτεμαχίου οι οποίες δεν αλλάζουν και παραμένουν οι ίδιες για πάντα. Το Κτηματολογικό Διάγραμμα αποτελεί απαραίτητο συνυποβαλλόμενο έγγραφο σε κάθε αίτηση για την καταχώριση εγγραπτέας πράξης.

5.2. Κτηματολογικά γραφεία

(Πότσιου Χρυσή, 2020).

Μετά την ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης ξεκινά η λειτουργία των κατά τόπους αρμόδιων Κτηματολογικών Γραφείων με ταυτόχρονη κατάργηση των αντίστοιχων Υποθηκοφυλακείων για τις εν λόγω περιοχές.

Η νομοθεσία προβλέπει ότι η τήρηση του Κτηματολογίου θα γίνεται από τα κατά τόπους αρμόδια (οριστικά) Κτηματολογικά Γραφεία, τα οποία αποτελούν υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής. Οι μεταβολές (μεταβιβάσεις, αποδοχές κληρονομιάς, διορθώσεις, εγγραφές νέων βαρών κλπ) που συντελούνται επί των καταγεγραμμένων στο Κτηματολόγιο δικαιωμάτων καταχωρούνται αποκλειστικά πλέον σε ένα ενιαίο, πλήρως μηχανογραφημένο σύστημα τήρησης της Κτηματολογικής πληροφορίας (Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου - ΣΠΕΚ).

Η τήρηση και ενημέρωση της νομικής πληροφορίας της Κτηματολογικής βάσης υλοποιείται από τα κατά τόπους αρμόδια μεταβατικά Κτηματολογικά γραφεία υπό την εποπτεία και υποστήριξη της Ελληνικό Κτηματολόγιο, ενώ η τήρηση και η ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων υλοποιείται κεντρικά από τις υπηρεσίες της εταιρείας. Η υποστήριξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου είναι μια συνεχής δράση της Εταιρείας και έρχεται να συντονίσει και να καλύψει τις ανάγκες των Περιφερειακών μονάδων, στηρίζοντας ενεργά την εύρυθμη λειτουργία του θεσμού.

Σήμερα λειτουργούν 115 Μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία (N2664/98) για τους 349 ήδη κτηματογραφημένους Ο.Τ.Α. της χώρας και 6 Περιφερειακές Δομές του Φορέα (Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα - N4512/2018). Διευκρινιστικά αναφέρεται ότι τα Κτηματολογικά Γραφεία διακρίνονται σε έμμισθα και άμισθα. Το πρώτο ΚΓ συστάθηκε το 2003 στο Πολύκαστρο του Κυκλίου (πριν 17 χρόνια).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ : ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Σε αυτό το κεφάλαιο θα γίνει αναλυτική παρουσίαση των προβλημάτων και των αδυναμιών του Κτηματολογίου, τα οποία εμποδίζουν την ορθή λειτουργία του και καθυστερούν την γρηγορότερη ολοκλήρωση του.

6.1. Ανάλυση προβλημάτων Κτηματολογίου

Η διαδικασία του Κτηματολογίου από το στάδιο της Κτηματογράφησης μέχρι και το στάδιο της λειτουργίας του Κτηματολογίου παρουσιάζει αρκετά προβλήματα και αδυναμίες πράγματα τα οποία αποτελούν σημαντικούς παράγοντες στην γρήγορη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.

6.2. Προβλήματα και αδυναμίες Κτηματολογίου στο στάδιο της προ-Κτηματογράφησης

6.2.1. Δασικοί Χάρτες

Δασικός Χάρτης: Πρόκειται για χάρτη ευρύτερης περιοχής Ο.Τ.Α., νομού ή περιφέρειας που δημιουργείται με σχεδιασμό επί πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη (δηλαδή επεξεργασμένης - διορθωμένης αεροφωτογραφίας) εκτάσεων που μέσα από μια σειρά ενεργειών και διαδικασιών θεωρούνται και χαρακτηρίζονται ως δασικές ή μη δασικές κάποιες εκτάσεις. Οι γραμμές και ο σχεδιασμός των δασικού χαρακτήρα τμημάτων επί των εν λόγω χαρτών, εξάγονται μετά από μελέτη των αεροφωτογραφιών παρελθόντων ετών (κυρίως του 1945 ή κάτω από προϋποθέσεις του 1960) και τη μελέτη της πρόσφατης κατάστασης και μορφής εκτάσεων καθώς και από τον μεταξύ αυτών συσχετισμό, σύμφωνα πάντα με τα οριζόμενα από τη δασική νομοθεσία. Η αρμόδια υπηρεσία αποφαινεται για το αν μία περιοχή εκτός σχεδίου είναι δασική η όχι και έτσι λοιπόν προκύπτει ο χαρακτηρισμός και ο χαρακτήρας της έκτασης.

Ο χαρακτήρας της έκτασης προκύπτει από τις αεροφωτογραφίες του 1945 όπου ελέγχεται η μορφή της έκτασης τότε, καθώς και η μορφή της έκτασης το 2007. Εάν σε μία από τις προαναφερθείσες χρονολογίες αναφέρεται η έκταση ως δασική βάση των αεροφωτογραφιών και στην άλλη ως καθαρή έκταση, τότε πρόκειται για δασική έκταση, και βάση της νομοθεσίας ανήκει στο δημόσιο σαν δημόσια έκταση. Οι

ανάδοχοι θα πρέπει να πιέζουν περισσότερο τους αρμόδιους στο Δασαρχείο έτσι ώστε να εκδικάζουν κατά πολύ ταχύτερα τις ενστάσεις των δασικών γεωτεμαχίων από τους δικαιούχους των γεωτεμαχίων αυτών. Το βασικό πρόβλημα με τα Δασικά είναι ότι εάν ένα γεωτεμάχιο είναι χαρακτηρισμένο ως Δασικό σε οποιαδήποτε μορφή Δασικού (ΔΑ, ΑΔ, ΔΔ κλπ), δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη.

Με βάση τη δασική νομοθεσία και τη νομολογία, δασικές εκτάσεις στην Ελλάδα θεωρούνται εκτάσεις που ανήκουν ιδιοκτησιακά στο Δημόσιο. Εκτός κι αν ο ιδιώτης αποδείξει με παλιά συμβόλαια ότι του ανήκει. Επίσης ως «βάση» για τον καθορισμό των δασικών εκτάσεων χρησιμοποιούνται οι αεροφωτογραφίες του 1945 (ή του 1960, όπου αυτές του 1945 δεν είναι ευκρινείς). Οι παλαιές αεροφωτογραφίες συγκρίνονται με νεότερες (της περιόδου 2007-2009) και έτσι αποτυπώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης (αν είναι ίδιος ή αν έχει αλλάξει).

Η διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσει ο κάθε δικαιούχος είναι να προβεί σε μία διαδικασία εξαγοράς γης αφού πρώτα προβεί σε ενστάσεις και δικαστικές διεκδικήσεις προς το δασαρχείο με εξαγορά βάση νομοθεσίας της δασικής του έκτασης. Αυτό δημιουργεί μία τεράστια σύγχυση προς τους δικαιούχους για το αν θα δηλώσουν τα γεωτεμάχια τους που έχουν χαρακτηριστεί ως δασικά, παρόλα αυτά όμως δηλώνονται κανονικά στο Κτηματολόγιο. Μετά την κατάθεση των δηλώσεων ιδιοκτησίας, γίνεται η επεξεργασία τους από το Γραφείο Κτηματογράφησης της περιοχής. Στη συνέχεια θα σταλεί στον κάθε ιδιοκτήτη – κύριο ακινήτων, φάκελος από το Ελληνικό Κτηματολόγιο. Ο φάκελος θα περιέχει απόσπασμα του κτηματολογικού πίνακα ανάρτησης και του προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος. Σε κάποιο σημείο του εγγράφου θα υπάρχει σχετική αναφορά «διεκδικούμενη δασική έκταση». Αυτή θα εμφανίζεται με πράσινη διαγράμμιση και θα αναγράφεται πως διεκδικείται κατά κυριότητα από το ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ.

Η διαδικασία που περιγράφηκε παραπάνω για την διεκδίκηση του Γεωτεμαχίου είναι αρκετά χρονοβόρα και κοστοβόρα για τον κάθε δικαιούχο πράγμα που αντιστοιχεί σε χαμένο χρόνο για την ταχύτερη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου. Επίσης η μη οριοθέτηση σε πολλές περιοχές του Αιγιαλού και Παραλίας αποτελεί μείζον πρόβλημα καθώς σύμφωνα με το Σύνταγμα αλλά και τις αποφάσεις του ΣτΕ, οι εκτάσεις που εμπίπτουν εντός της ζώνης του αιγιαλού και της παραλίας αποτελούν ακλόνητη δημοσία περιουσία και όσες ιδιωτικές περιουσίες εμπίπτουν εντός αυτών κρίνονται παράνομες και κατεδαφιστέες.

Τυχόν κενά επίσης, ή ανακρίβειες και λάθη που βρεθούν στους δασικούς χάρτες θα πρέπει να διορθωθούν. Υπάρχουν ορισμένες περιπτώσεις ελάχιστες βέβαια να εμφανίζονται ως δασικά κάποια οικόπεδα, πράγμα που αποτελεί λάθος και το οποίο θα πρέπει να διορθωθεί, όπως επίσης και να διορθωθούν τυχόν κενά και

ασάφειες στους δασικούς χάρτες. Όταν λοιπόν διορθωθεί ο δασικός τελικός χάρτης θα πρέπει να επανυποβληθεί και να θεωρηθεί. Τελευταίο στάδιο αποτελεί και η ανάρτηση του.

6..2.2. Αιγιαλοί και Παραλίες

(Αρβανίτης Απόστολος, 2017).

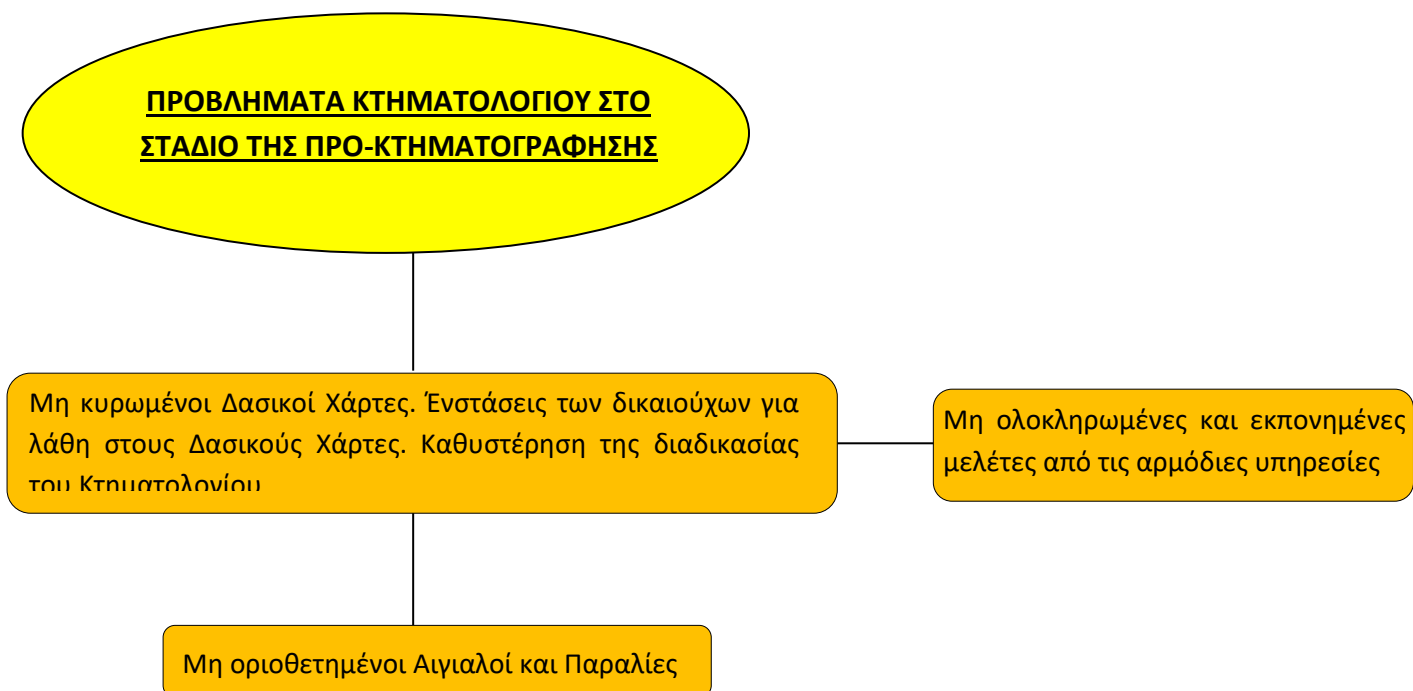
Σύμφωνα με ορισμούς, συνάγεται ειδικότερα ότι γιαλός ή άλλως αιγιαλός νοείται η λωρίδα της γης που περιστοιχίζει τη θάλασσα και βρέχεται από το μέγιστο αλλά και σύνηθες χειμέριο κύμα. Η λωρίδα αυτή της γης έχει όριο προς τη ξηρά εκείνα τα σημεία, μέχρι τα οποία φθάνουν συνήθως τα μεγαλύτερα κύματα. Το όριο προς τη θάλασσα δεν αναφέρεται στον σχετικό ορισμό, αλλά ανάλογα με την περιγραφή του ορίου προς τη ξηρά, ερμηνεύεται ότι προς τη θάλασσα ο αιγιαλός έχει όρια τα σημεία εκείνα στα οποία υποχωρούν τα θαλάσσια κύματα εν καιρώ νηνεμίας. Από την έννοια του αιγιαλού θα πρέπει να διακρίνουμε την αιγιαλίτιδα ζώνη η οποία αποτελεί θαλάσσια έκταση, θεωρείται πράγμα κοινό σε όλους, και δεν αποτελεί αντικείμενο εμπράγματων σχέσεων.

Η έννοια της παραλίας διακρίνεται από την έννοια του αιγιαλού. Η παραλία ορίζεται ως συνεχόμενη του αιγιαλού ζώνη ξηράς που καθορίζεται σε πλάτος έως και πενήντα μέτρα από την οριογραμμή του, για την εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα. Πρέπει να διευκρινιστεί ότι η παραλία δεν προσδιορίζεται ως φυσικό στοιχείο αλλά αποτελεί διοικητικό ζήτημα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2971/2001, και ο μοναδικός σκοπός δημιουργίας της είναι η εξυπηρέτηση της επικοινωνίας αυτής. Η αντίστοιχη διοικητική πράξη καθορισμού των ορίων της δεν είναι αναγνωριστική όπως του αιγιαλού, αλλά συστατική. Ο καθορισμός των ορίων της παραλίας γίνεται από την επιτροπή ορίων του αιγιαλού, μόνο εφόσον κρίνεται απαραίτητο για την εξυπηρέτηση του ως άνω σκοπού, ενώ το δικαστήριο δεν δεσμεύεται από αυτόν και δύναται να κρίνει τον καθορισμό αυτών βάσει της υπάρχουσας κατάστασης των πραγμάτων. Η ανάγκη για τη δημιουργία παραλίας πρέπει να διαπιστώνεται από τη Διοίκηση, κατά τρόπο σαφή και αιτιολογημένο, δηλαδή με βάση τη μορφολογία, την οικιστική διαμόρφωση και τις εν γένει τοπικής φύσεως ανάγκες της κάθε περιοχής. Η κρίση της επιτροπής ως προς την ανάγκη δημιουργίας είναι ουσιαστική, συνεπώς δεν υπόκειται στον έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή. Το πλάτος της παραλίας πρέπει επίσης να καθορίζεται στο απαραίτητο μέγεθος για την εξυπηρέτηση του σκοπού της παραπάνω επικοινωνίας.

Τέλος έντονο είναι και το πρόβλημα που αφορά τους αιγιαλούς και τις δασικές εκτάσεις. Μέχρι και σήμερα δεν έχει ολοκληρωθεί η χάραξη των νέων αιγιαλών και επίσημα μόνο το 30% περίπου της ελληνικής ακτογραμμής έχει νόμιμα

θεσμοθετηθεί. Στις υπόλοιπες περιοχές ως γραμμή αιγιαλού θεωρείται ως ζώνη αιγιαλού η ανάβαση του χειμερινού κύματος και απαιτούνται εκατό μέτρα για την οικοδομησιμότητα κτιρίων. Οι Αιγιαλοί και οι παραλίες αποτελούν πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν στο Δημόσιο όπως και τα ρέματα, οι παραλίες, τα ποτάμια, οι λίμνες και οι παραλίμνιες και παρόχθιες ζώνες. το Δημόσιο είναι αυτό που τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται, με το κοινό να έχει ελεύθερη πρόσβαση σε αυτά. Με την χάραξη αιγιαλού και παραλίας γίνεται και οριοθέτηση των αρχαιολογικών χώρων. Επίσης μεγάλο πρόβλημα αντιμετωπίζεται και στις δασικές εκτάσεις, όπου μέχρι σήμερα δεν έχει κυρωθεί κάποιος επίσημος δασικός χάρτης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος παρά μονάχα ετοιμάζονται χωρίς να υπάρχει ακόμα κάποια επίσημη ανακοίνωση για το νομικό καθεστώς που θα εφαρμοστεί. Παρατηρείται ότι τα αρμόδια δασαρχεία δυσκολεύονται να οριοθετήσουν τις δασικές εκτάσεις στις περιοχές που βρίσκονται στο στάδιο της Κτηματογράφησης.

Οι περισσότερες μελέτες που έχουν γίνει από τις αρμόδιες υπηρεσίες και τις οποίες συλλέγει ο ανάδοχος, είναι ελλειπείς ή παρουσιάζουν αποκλίσεις σε σχέση με τις απαιτούμενες ακρίβειες την ύπαρξη ενιαίας κλίμακας και την εναρμόνιση τους, σε σχέση με το χωρική βάση και το υπόλοιπο κτηματολογικό υπόβαθρο. Επίσης το μείζον πρόβλημα αποτελεί το γεγονός ότι πολλές μελέτες απουσιάζουν ή δεν έχουν ολοκληρωθεί ακόμα και αυτό δημιουργεί προβλήματα εντοπισμών στο στάδιο ενστάσεων και διορθώσεων



Διάγραμμα 6.1. Προβλήματα Κτηματολογίου στο στάδιο της προ Κτηματογράφησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

6.3. Προβλήματα και αδυναμίες Κτηματολογίου στο στάδιο της Κτηματογράφησης

(Δημοπούλου Έφη, 2016), (Δημοπούλου Έφη, 2013), (Δημοπούλου Έφη, 2011).

Οι ιδιοκτήτες παράλληλα πολλές φορές έχουν μία λανθασμένη αντίληψη για τις ιδιοκτησίες τους, αδιαφορούν για την δήλωση των δικαιωμάτων τους και οι ενστάσεις που πρέπει να γίνουν καθυστερούν τις διαδικασίες στα γραφεία Κτηματογράφησης. Μέχρι και σήμερα, σε περιοχές που έχει τελειώσει η διαδικασία της Κτηματογράφησης πολλές ιδιοκτησίες δεν έχουν δηλωθεί, και πολλοί ιδιοκτήτες δεν έχουν ενδιαφερθεί για το πως το ιδιοκτησιακό καθεστώς των περιουσιακών τους στοιχείων αποτυπώνεται στα Κτηματολογικά φύλλα. Υπάρχουν επίσης πολλές περιπτώσεις που δεν έχουν κυρωθεί και πράξεις εφαρμογής και πολλές φορές ακόμα αναγράφεται και λανθασμένα το αρχικό εμβαδόν του γεωτεμαχίου σε περίπτωση που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής. Τέλος η αυθαίρετη δόμηση είναι ένα από τα μείζοντα θέματα και προβλήματα στον Ελλαδικό χώρο, ένα θέμα στο οποίο προσπαθεί να βάλει τάξη το Κτηματολόγιο.

Κατά την διαδικασία της Κτηματογράφησης καταχωρούνται οι πρώτες εγγραφές οι οποίες είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο Κτηματολογικό

Βιβλίο, κατά τη μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες. Αυτό είναι και το κύριο υπόβαθρο επί του οποίου συστήνεται και λειτουργεί το Κτηματολόγιο.

Τα πιο σημαντικά προβλήματα κατά την λειτουργία του Κτηματολογίου είναι τα εξής:

- Ακίνητα με άγνωστο ιδιοκτήτη όπως αναλύθηκε και παραπάνω
- Ακίνητα που δεν έγινε εντοπισμός
- Γεωτεμάχια τα οποία έγιναν με φυσική συνένωση τους
- ΚΑΕΚ που αφορά την κοινή δίοδο όμορων γεωτεμαχίων
- ΚΑΕΚ κοινόχρηστων χώρων σε γεωτεμάχια με κάθετες ιδιοκτησίες
- Κατατμήσεις, οι οποίες δεν είναι νόμιμες

Υπάρχει επίσης μεγάλη πιθανότητα να εμφανίζονται στα κτηματολογικά βιβλία ανακριβείς οι πρώτες εγγραφές. Αυτό οφείλεται είτε σε παράλειψη του δικαιούχου εγγραπτέου δικαιώματος να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας κατά την κτηματογράφηση, είτε σε σφάλματα και παραλείψεις των ίδιων των οργάνων αυτής. Το πιο σύνηθες πρόβλημα είναι η γεωμετρική απόκλιση των ορίων. Συνήθως εντοπίζεται σε περιοχές με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, όπως ιδιοκτησίες με μη υλοποιημένα ή ασαφή όρια, οφειλόμενα στην πυκνή δενδροκάλυψη, στην εγκατάλειψη λόγω μετανάστευσης, στην έλλειψη τίτλων ιδιοκτησίας κ.α. τα οποία δυσχέραναν τον εντοπισμό και την οριοθέτησή τους κατά την κτηματογράφηση.

Γενικά με λίγα λόγια τα προβλήματα διακρίνονται ως εξής:

- Η διαφοροποίηση του διοικητικού χάρτη της χώρας, στην πορεία των εργασιών του Κτηματολογίου και όλων των φάσεων του.
- Οι εκπρόθεσμες δηλώσεις
- Η χρονική υστέρηση και υπέρβαση του προϋπολογισμού
- Οι ιδιαιτερότητες στον τρόπο σύνταξης των εγγραπτέων πράξεων
- Η εσφαλμένη αντίληψη των ιδιοκτητών.

Ένα μεγάλο πρόβλημα, χρόνιο, αποτελεί το εμβαδό των γεωτεμαχίων που αναγράφεται στους τίτλους ιδιοκτησίας. Στις περισσότερες περιπτώσεις δεν είναι σωστό το εμβαδό καθώς αναγράφεται στο περίπου αφού δεν έχει μετρηθεί σωστά στα γεωτεμάχια στα οποία δεν υπάρχει κάποιο πλήρες Τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο αποτελεί το μόνο μέσο εντοπισμού ακριβείας. Συνήθως στους παλιούς

τίτλους ιδιοκτησίας τα γεωτεμάχια μετριόντουσαν στο περίπου χωρίς τα σύγχρονα γεωδαιτικά όργανα ακριβείας που υπάρχουν τώρα. Έτσι αναγράφονται στο περίπου τα τετραγωνικά μέτρα των γεωτεμαχίων και πολλές φορές με Ελλιπή περιγραφή των γεωτεμαχίων, χωρίς την πλήρη οριοθέτηση τους μέσω πλευρομετρήσεων κλπ. Αυτό το πρόβλημα καλεί προς διόρθωση των τίτλων ιδιοκτησίας πράγμα χρονοβόρο και κοστοβόρο που δυσχεραίνει την ταχύτερη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.

Επίσης τα όρια των Ο.Τ.Α. που απεικονίζονται στους δασικούς χάρτες είτε τα όρια δηλαδή εντός σχεδίων πόλεως ή ορίων οικισμού, ή και τα όρια των Ο.Τ.Α. όλων, μαζί με τα εκτός σχεδίου δηλαδή πολλές φορές ακόμα και στην ηλεκτρονική θέαση ορθοφωτογραφιών κατά την ηλεκτρονική δήλωση της ιδιοκτησίας απεικονίζονται λανθασμένα και όχι τόσο με ακρίβεια πράγμα μεγάλου προβλήματος καθώς πολλοί δικαιούχοι στην διαδικασία εντοπισμού για την δήλωση ιδιοκτησίας εντοπίζουν τα ακίνητα τους και εμφανίζεται μήνυμα ότι ανήκουν σε άλλον Ο.Τ.Α. τα ακίνητα αυτά μερικώς η ολόκληρα από ότι είναι πραγματικά. Ο μόνος τρόπος υπόδειξης των σωστών ορίων οικισμού ή σχεδίου πόλεως είναι οι πινακίδες οι οποίες συνήθως είναι χάρτες συνήθως 1/5000. Αυτοί είναι οι οποίοι θα πρέπει να έχουν περαστεί στα υπόβαθρα του Κτηματολογίου για τον εντοπισμό των ακινήτων, καθώς το πρόβλημα αυτό βγάζει πολλά γεωτεμάχια σε άλλον Ο.Τ.Α. με αποτέλεσμα να επιβαρύνει με επιπλέον 35 ευρώ τους δικαιούχους χωρίς λόγο και να κάνει πολλούς δικαιούχους να θέλουν να μην τα δηλώσουν τα εν λόγω γεωτεμάχια.

Σύμφωνα με την απόφαση του Κτηματολογίου στις 05/04/2019, η οποία απόφαση αναρτήθηκε επίσημα και στο site του Κτηματολογίου, η κατάθεση του πιστοποιητικού μεταγραφής του τίτλου κρίθηκε ως προαιρετική για το στάδιο της συλλογής δηλώσεων, και την κατάθεση τους σε επόμενο στάδιο με την υποβολή αίτησης συμπληρωματικών στοιχείων. Η απόφαση επισπεύδει την διαδικασία συλλογής δηλώσεων από τους δικαιούχους, καθώς η έκδοση των πιστοποιητικών μεταγραφής από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία χρονοβορεί και καθυστερεί τους δικαιούχους να υποβάλλουν τις δηλώσεις ιδιοκτησίας. Η προσκόμιση λοιπόν των πιστοποιητικών μεταγραφής γίνεται σε μεταγενέστερο στάδιο και θα πρέπει να περαστούν τα πιστοποιητικά σε μεταγενέστερη φάση.

Παρόλο που σε περιοχές που ξεκινάει η διαδικασία της Κτηματογράφησης, ο ανάδοχος αναλαμβάνει μαζί με την ομάδα του να ενημερώσει τις υπο-περιοχές, δηλαδή σε κάθε δήμο να κάνει μία ενημέρωση, η συμμετοχή του κόσμου είναι ελάχιστη. Το ίδιο συμβαίνει και στα κατά τόπους γραφεία ενημέρωσης. Η συμμετοχή δεν είναι η αναμενόμενη. Κανονικά πρέπει όλοι όσοι έχουν κάποιο εμπράγματο δικαίωμα και είναι δηλαδή δικαιούχοι κάποιου γεωτεμαχίου να ενημερώνονται από τα γραφεία ενημέρωσης για τον τρόπο με τον οποίο γίνεται η Κτηματογράφηση και αρχικά το στάδιο υποβολής δηλώσεων που αφορά τους δικαιούχους, αναλυτικά. Θα πρέπει να ενημερώνονται σχετικά με το πως θα συμπληρώσουν το έντυπο της δήλωσης ιδιοκτησίας (Δ1 ή Δ2), τι δικαιολογητικά θα

πρέπει να καταθέσουν μαζί με τη δήλωση, και πως θα κάνουν τους απαραίτητους εντοπισμούς της ιδιοκτησίας τους ανάλογα με την περίπτωση που έχει ο κάθε δικαιούχος. Επίσης η συμμετοχή σε ενημέρωση που διοργανώνονται από την ανάδοχη εταιρεία θα πρέπει και αυτή να έχει πολύ μεγάλη συμμετοχή για να ενημερωθούν και για την μετέπειτα εξέλιξη και πορεία του Κτηματολογίου εκτός από την φάση της Κτηματογράφησης και το στάδιο υποβολής δηλώσεων.

Ένα μεγάλο επίσης κεφάλαιο και πρόβλημα του Κτηματολογίου είναι και η γραφειοκρατία αλλά και η καθυστέρηση του Δημοσίου που επιβραδύνει την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου. Το νομικό πλαίσιο είναι αρκετά ακανόνιστο και χαοτικό πράγμα που δεν ξεκαθαρίζει την κατάσταση επαρκώς. Οι δημόσιες υπηρεσίες βρίσκονται σε ανεπάρκεια να εξυπηρετήσουν επαρκώς ακόμα και για ένα απλό πιστοποιητικό. Θα πρέπει λοιπόν να γίνεται αρχικά ενδελεχής νομικός έλεγχος από τους νομικούς του Γραφείου Κτηματογράφησης.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί και η Περιφερειακή ενότητα της Εύβοιας η οποία ολοκλήρωσε πρόσφατα το στάδιο συλλογής δηλώσεων Κτηματολογίου. Τα προβλήματα που αναφέρθηκαν και παραπάνω, είναι εντονότατα στην Περιφερειακή ενότητα αυτή, καθώς υπάρχουν πάρα πολλές αμφισβητήσεις ορίων μεταξύ των ιδιοκτητών, είτε της χρόνιας εγκατάλειψης της ακίνητης περιουσίας τους με σκοπό να έχουν αλλάξει τα όρια και το πως φαίνονται είτε σε κάποιο υπόβαθρο είτε και επιτόπου, πράγμα που δημιουργεί σύγχυση για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων και τους όμορους αυτών. Αυτό θα δημιουργήσει την ανάγκη γεωμετρικής διόρθωσης με αιτήσεις και ενστάσεις για γεωμετρική διόρθωση. Επίσης το πρόβλημα αυτό δημιουργεί πολλές φορές, (λόγω του ότι δηλαδή δεν γνωρίζει επακριβώς ο ιδιοκτήτης τα όρια του, ή λόγω του ότι τα γνωρίζει λανθασμένα) την καταπάτηση ενός μέρους του γειτονικού ακινήτου πράγμα που μπορεί να οδηγήσει μέχρι και σε δικαστική διαμάχη μεταξύ των συμβαλλομένων ιδιοκτητών. Επίσης στον αγροτικό χώρο υπάρχει μεγάλο πρόβλημα με τα δασικά, εξαιτίας της μη οριστικής κύρωσης των δασικών χαρτών (έτσι ώστε να ξέρει ο ιδιοκτήτης αν θα δηλώσει την ιδιοκτησία του, ή θα την αφήσει ως δασική), και της εξέτασης των ενστάσεων των ιδιοκτητών για διεκδίκηση των δασικών εκτάσεων τους. Πολλές φορές γίνεται το λάθος και εμφανίζονται ως δασικά, στους δασικούς χάρτες γεωτεμάχια που καλλιεργούνται χρόνια πολλά και εκκρεμεί ακόμα η εκδίκαση των ενστάσεων για την άρση του χαρακτηρισμού ως δασικού από τους δικαιούχους.

Επίσης ένα άλλο μεγάλο πρόβλημα είναι ότι στους περισσότερους Δήμους της Ενότητας αυτής δεν έχουν κυρωθεί πράξεις εφαρμογής, με αποτέλεσμα να υπάρχει μία σύγχυση στο τι εμβαδόν θα δηλώσουν οι δικαιούχοι. Μπορεί να έχουν βγει σχέδια για το τι εισφορά σε γη οφείλει να δώσει κάθε αρμόδιος δικαιούχος και μπορεί ακόμα και να έχουν δώσει εισφορά σε χρήμα οι δικαιούχοι παρόλα αυτά δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής σε πολλές περιπτώσεις με αποτέλεσμα να

προκαλεί σύγχυση στους δικαιούχους για το πιο εμβαδό (αρχικό ή μετά πράξης εμβαδό), πρέπει να δηλώσουν. Με την πράξη εφαρμογής γίνεται εισφορά σε γη από τους αρμόδιους ιδιοκτήτες οι οποίοι κατέχουν ιδιοκτησίες σε μέρη όπου πρόκειται να γίνουν κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι. Αυτό σημαίνει ότι για να γίνουν τα έργα αυτά θα πρέπει οι δικαιούχοι να δώσουν ένα τμήμα γης από την ιδιοκτησία τους (που ορίζεται βάση νόμου), και να αποζημιωθούν με αντίστοιχο τμήμα γης σε άλλη θέση. Υπόχρεοι είναι και σε εισφορά σε χρήμα για την κατασκευή των έργων αυτών. Αυτό σημαίνει αλλαγές των εμβαδών των γεωτεμαχίων, καθώς μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής το εμβαδόν ενός γεωτεμαχίου μικραίνει και πρέπει το τελικό να είναι αυτό που θα καταγράφεται στο Κτηματολόγιο και το αντίστοιχο τμήμα γης που αποζημιώνεται στον δικαιούχο να ενημερώνεται και στο Κτηματολόγιο.

Οι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι που ανήκουν στους εκάστοτε δήμους πρέπει να δηλώνονται από τους Δήμους οι οποίοι αποτελούν δημόσια πρόσωπα στο Κτηματολόγιο, μαζί με τις τελικές συντεταγμένες, μετά της πράξης εφαρμογής. Όμως απουσιάζουν οι πολεοδομικές μελέτες από τις αρμόδιες υπηρεσίες σε κάθε δήμο πράγμα που καθιστά δύσκολο τον εντοπισμό των ακινήτων από τους δικαιούχους. Επίσης τα παλιά σχέδια των πράξεων εφαρμογής δεν έχουν συντεταγμένες ή έχουν σε άλλο σύστημα που δεν είναι κρατικό και επομένως θέλουν μετατροπή η οποία πολλές φορές, έχει μία αβεβαιότητα. Υπάρχει περίπτωση να υπάρχουν οικοδομικά τετράγωνα αλλά να μην έχουν αριθμήσεις τα γεωτεμάχια, όπως χαρακτηριστικά συμβαίνει με τα σχέδια του 53.

Έτσι δεν είναι εύκολος ο εντοπισμός τους από τους δικαιούχους πράγμα που επιβαρύνει την διαδικασία του Κτηματολογίου με χρονοκαθυστερήση μέχρι να εντοπιστούν τα γεωτεμάχια αλλά και πολλές φορές με διορθώσεις και ενστάσεις σε πολλούς λάθος εντοπισμούς η μη σωστή οριοθέτηση των ορίων των οικοπέδων. Θα πρέπει λοιπόν να δημιουργήσει ο κάθε Δήμος ομάδες μελέτης από ιδιώτες μηχανικούς οι οποίοι να ενημερώνουν κατά κάποιο τρόπο τις πράξεις εφαρμογής με Ελλιπή στοιχεία.

Παρατηρείται πολλές φορές και αυτό αποτελεί μείζον πρόβλημα, να γίνεται φυσική συνένωση γεωτεμαχίων τα οποία ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και πρόκειται για όμορα γεωτεμάχια. Συνήθως παρατηρείται στην περίπτωση που ανεγερθεί κάποια οικοδομή εντός των γεωτεμαχίων να γίνεται φυσική συνένωση των γεωτεμαχίων και έτσι θα πρέπει το ενιαίο γεωτεμάχιο να λάβει ένα ενιαίο ΚΑΕΚ.

Πολές επίσης είναι και οι περιπτώσεις που παραχωρείται κοινή δίοδος γεωτεμαχίου για την εξυπηρέτηση γειτονικού γεωτεμαχίου που δεν έχει δίοδο, έτσι ώστε να αποκτήσει πρόσβαση. Η δίοδος αυτή εφόσον δεν αποτελεί δουλεία διόδου με συμβολαιογραφική πράξη, η δικαστική απόφαση δεν είναι έγκυρη για το Κτηματολόγιο παρόλα αυτά δηλώνεται από τους δικαιούχους που εξυπηρετούνται

από την δίοδο αυτή και λαμβάνει ΚΑΕΚ η δίοδος αυτή στο Κτηματολόγιο λανθασμένα.

Στις δηλώσεις ιδιοκτησιών παρατηρήθηκε ότι γινόντουσαν πολλές παράνομες κατατημήσεις σε γεωτεμάχια και κυρίως σε γεωτεμάχια που είχαν προέλθει από παραχωρητήρια, και λόγω της χρόνιας μεταβίβασης των ακινήτων και μη εξέτασης του ιστορικού των ακινήτων δεν εξεταζόταν η νομιμότητα των ακινήτων, καθώς ιδίως για τα κληροτεμάχια, γεωτεμάχια που προήλθαν από παραχωρητήρια του κράτους σε πρόσφυγες.

Πολλά φαινόμενα επίσης συναντιούνται και στην περίπτωση όμορων ακινήτων από τον ίδιο ιδιοκτήτη που απέκτησε ένα ακίνητο για παράδειγμα με τίτλο ιδιοκτησίας ενώ για το όμορο του δεν κατέχει τίτλο ιδιοκτησίας και το δήλωνε με έκτακτη χρησικτησία με αποτέλεσμα είτε να προβαίνει σε άτυπη συνένωση και να δηλώνει σαν μία ενιαία ιδιοκτησία τα ακίνητα του, είτε σε διαμοιρασμό του εντοπισμού ανάμεσα στα εμβαδά των ακινήτων κατά βούληση του δικαιούχου.

Επίσης στην περίπτωση κληρονομιάς με μη αποδοχή, συχνά παρατηρείται και το φαινόμενο να απουσιάζουν οι τίτλοι θανόντος που απαιτούνται να κατατεθούν στα προσκομιζόμενα έγγραφα μαζί με τη δήλωση ιδιοκτησίας. Σε αυτήν την περίπτωση θα πρέπει να αποδειχθεί με προσκομιζόμενα έγγραφα η εικοσαετούς κυριότητα του θανόντος πράγμα σπάνιο να γίνει από τους δικαιούχους με αποτέλεσμα να μην μπορεί να γίνει δεκτή η δήλωση ιδιοκτησίας.

Τέλος στην περίπτωση που έχει γίνει κάποια σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας εμφανίζεται το φαινόμενο οι δικαιούχοι να δηλώνουν κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι δεν θα πρέπει να δηλωθούν και να λάβουν ΚΑΕΚ στο Κτηματολόγιο.

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΟ ΣΤΑΔΙΟ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Λανθασμένη αντίληψη των ιδιοκτητών

Μη κυρωμένες διοικητικές πράξεις όπως πράξεις εφαρμογής (σύγκυση των δικαιούχων για το τι στοιχεία πρέπει να δηλώσουν και πολλές φορές λάθος αναγραφή των στοιχείων των πράξεων αυτών)

Αυθαίρετη δόμηση. Με το Κτηματολόγιο τακτοποιείται σε ένα μεγάλο βαθμό η κατάσταση αυτή

Λανθασμένη αναγραφή εμβαδού στους τίτλους ιδιοκτησίας των γεωτεμαχίων με ελλιπή οριοθέτηση των γεωτεμαχίων

Όμορα γεωτεμάχια στα οποία γίνεται φυσική συνένωση

Εκπρόθεσμες δηλώσεις

Δήλωση Κοινής δίοδου λανθασμένα χωρίς να αποτελεί κάποια δουλειά δίοδου

Απουσία σε τίτλους θανόντων στην περίπτωση ατίας κτήσης δικαιώματος χωρίς αποδοχή κληρονομιάς

Δήλωση κοινόχρηστων χώρων σε γεωτεμάχια με σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας

Χρονική καθυστέρηση και υπέρβαση του προϋπολογισμού του Κτηματολογίου

Παράνομες κατατμήσεις

Οι ιδιαιτερότητες στον τρόπο σύνταξης των εγγραπτών πράξεων

Μη σωστοί οριοθετημένοι Ο.Τ.Α. και τα όρια των αστικών και αγροτικών γεωτεμαχίων

Παραλείψεις και σφάλματα των επεύθυνων παραλαβής των δηλώσεων στο Γραφείο Κτηματογράφησης

Χαστικό νομικό πλαίσιο και μεγάλη γραφειοκρατία

Αλλαγές στον διοικητικό χάρτη της χώρας στην πορεία του Κτηματολογίου

Ελλιπής ενημέρωση των πολιτών από τον ανάδοχο

Ελλιπή στοιχεία σε πράξεις εφαρμογής. Λάθος εντοπισμοί και ενστάσεις δικαιούχων

Μικρή συμμετοχή από τους πολίτες στα γραφεία ενημέρωσης

Διάγραμμα 6.2. Προβλήματα στο στάδιο συλλογής δηλώσεων ιδιοκτησίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

6.4: Προβλήματα και αδυναμίες στο στάδιο της προανάρτησης και των αιτήσεων ενστάσεων και διορθώσεων

Οι αιτήσεις ενστάσεων και διορθώσεων η ακόμα και κατάθεσης συμπληρωματικών στοιχείων που εκκρεμούσαν από το στάδιο συλλογής δηλώσεων και συγκεκριμένα μετά τον έλεγχο των δηλώσεων γίνονται στο στάδιο της προανάρτησης όπου αναρτώνται τα πρώτα αποτελέσματα των κτηματολογικών εγγραφών και συγκεκριμένα τα αποτελέσματα της Κτηματογράφησης. Οι αιτήσεις αυτές είναι πάρα πολλές και το μεγαλύτερο ποσοστό των δικαιούχων προβαίνει σε ενστάσεις και διορθώσεις. Το μείζον πρόβλημα αντιμετωπίζεται στις διορθώσεις γεωμετρικών στοιχείων των ακινήτων.

6.4.1 Προβλήματα στο στάδιο της προανάρτησης

(Στυλιανίδης Ευστράτιος, 2014)

Ένα σύνθημα φαινόμενο που διαπιστώνεται μετά τον έλεγχο των δηλώσεων με την προανάρτηση δηλαδή, αποτελεί και η δήλωση του ίδιου ακινήτου από δύο ή και περισσότερους ιδιοκτήτες. Αυτό συνήθως γίνεται με τη δήλωση του ακινήτου από ένα ιδιοκτήτη κατέχοντας τίτλο ιδιοκτησίας ενώ ο δεύτερος ή οι υπόλοιποι δηλώνουν το εν λόγω ακίνητο με την διαδικασία της έκτακτης χρησικτησίας όπως ειπώθηκε και στο αντίστοιχο κεφάλαιο. Ένας συχνός λόγος για τον οποίο συμβαίνει αυτό το φαινόμενο είναι, διότι οι πραγματικοί ιδιοκτήτες εγκαταλείπουν χρόνια τα ακίνητα τους, με αποτέλεσμα όμοροι ιδιοκτήτες ακινήτων να καταπατούν το ακίνητο το πραγματικό ιδιοκτήτη και να τα δηλώνουν στο Κτηματολόγιο με χρησικτησία. Σε αυτή την περίπτωση το Κτηματολόγιο καλείται να λύσει τη διαμάχη των διπλών η και περισσότερων εγγράφων Κατά την διαδικασία της προανάρτησης εξετάζοντας διεξοδικά όλα τα απαραίτητα έγγραφα που πιστοποιούν το εμπράγματο δικαίωμα του κάθε δικαιούχου. Ο τίτλος ιδιοκτησίας αποτελεί αναμφισβήτητο σε κάθε περίπτωση το πιο ισχυρό μέσο αποδείξεις εμπράγματος δικαιώματος με αδιαφιλονίκητη και αναμφισβήτητη νομική ισχύ. Επίσης ο δικαιούχος που κατέχει και έχει καταθέσει στο Κτηματολόγιο κάποιο Τοπογραφικό διάγραμμα ιδίως εξαρτημένο Τοπογραφικό διάγραμμα αποκτά ένα πλεονέκτημα, οπότε σε κάθε περίπτωση βοηθάει ένα Τοπογραφικό διάγραμμα, ειδικότερα στις περιπτώσεις χρησικτησίας που δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας. Το Κτηματολόγιο καλείται να λύσει τέτοιες διαμάχες με διπλές εγγραφές ή και περισσότερες για το ίδιο ακίνητο, γι' αυτό και στην περίπτωση της χρησικτησίας η κατάθεση των πιστοποιητικών απόδειξης της εικοσαετούς κυριότητας, θα ελεγχθούν πρώτα από το αρμόδιο γραφείο χωρίς να είναι βέβαιη η κατοχύρωση του δικαιώματος, αναλόγως με το πόσοι θα δηλώσουν το εν λόγω ακίνητο. Γι' αυτό και το Κτηματολόγιο αποτελεί το μόνο μέσο για τη διασφάλιση ξεκαθάρισης διπλών και

λοιπών εγγράφων για το ίδιο ακίνητο καθώς παρέχει ενδελεχή και ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, κάτι που με άλλα παλαιότερα μέσα όπως το σύστημα υποθηκοφυλάκων δεν μπορούσε να κάνει, καθώς για παράδειγμα ένα κινητό μπορούσε να μεταβιβαστεί πολλές φορές, χωρίς κάποιο έλεγχο νομιμότητας από πρόσωπα άγνωστα μεταξύ τους η χωρίς κάποια σχέση με το ακίνητο. Οι εσφαλμένες καταχωρήσεις εγγραφών στην Κτηματογράφηση ή και μετέπειτα είναι αυτές που θα λύσει το Κτηματολόγιο στα κατά τόπους αρμόδια γραφεία Κτηματογράφησης, επεμβαίνοντας αν χρειαστεί και ο λεγόμενος κτηματολογικός δικαστής, μέσω της εξωδικαστικής επίλυσης των θεμάτων αυτών. Έτσι μετά και από τις διορθώσεις του Κτηματολογίου στα τελικά δηλαδή στοιχεία Κτηματογράφησης θα έχει ξεκαθαριστεί το τοπίο για το πιο ακίνητο ανήκει σε ποιόν δικαιούχο. Παρατηρείται ακόμα πολλές φορές σε κάποιες περιοχές, λόγω του ασαφούς αυτού ιδιοκτησιακού καθεστώτος που δημιουργείται, οι ενστάσεις να είναι περισσότερες και από τις δηλώσεις ιδιοκτησίας.

Το πιο σύνηθες πρόβλημα είναι οι αποκλίσεις στο εμβαδόν μεταξύ του καταμετρημένου εμβαδού από το Κτηματολόγιο και αυτού που έχει δηλωθεί. Οι διαφορές πρέπει να βρίσκονται εντός ορίων που προδιαγράφονται από το εκάστοτε νόμο.

Η εκπρόθεσμη δήλωση ακόμα και μετά το τέλος της παράτασης δυσκολεύει και παρατείνει το χρόνο ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου αλλά και της κάθε φάσης του. Υπάρχει έτσι μία μεγάλη χρονική υστέρηση όλων των προγραμμάτων σε σχέση με το σχεδιασμό, καθώς και σημαντικές υπερβάσεις προϋπολογισμών όλων των προγραμμάτων σύνταξης του Ε.Κ. Θα πρέπει λοιπόν να έχουν γίνει οι απαραίτητες δραστηριότητες πριν από τις κατά τόπον Κτηματογραφήσεις ώστε να μειωθούν οι αβεβαιότητες και να διευκολυνθεί η υλοποίησή του έργου της Κτηματογράφησης.

Ένα επίσης σημαντικό πρόβλημα που παρατηρείται σε τίτλους οι οποίοι είχαν συνταχθεί πριν το 1985, (κυρίως σε προικοσύμφωνα), σχετικά μεγάλος αριθμός ατελών συστάσεων διηρημένων ιδιοκτησιών χωρίς να προσδίδονται σ' αυτές ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου, με αποτέλεσμα στα συγκεκριμένα κτίρια άλλες διηρημένες ιδιοκτησίες να διαθέτουν ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου, άλλες όχι και σε αρκετές περιπτώσεις ουδεμία. Οι εν λόγω διηρημένες ιδιοκτησίες κατά την καταχώριση τους στη Βάση Δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου θα παρουσιάζουν ελλείψεις στα αντίστοιχα πεδία που αφορούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας τους επί του γεωτεμαχίου. Θα πρέπει λοιπόν να προβούν οι ιδιοκτήτες σε συμβόλαια με σωστές συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών. Οι περισσότερες συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν μεταβιβάσεις σύνθετων καθέτων ιδιοκτησιών (οριζόντιων επί καθέτων ιδιοκτησιών) περιέχουν Ελλιπή ή λανθασμένα στοιχεία όσον αφορά στα ποσοστά συνιδιοκτησίας τους επί του τμήματος της καθέτου ή/και επί του συνολικού γεωτεμαχίου. Στις εξ' αδιαθέτου κληρονομίες και κυρίως όπου οι κληρονόμοι έχουν προβεί σε χωριστές

συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής παρατηρείται σε κάποιες περιπτώσεις εσφαλμένο ποσοστό κληρονομικού δικαιώματος, με αποτέλεσμα το άθροισμα των ποσοστών συγκυριότητας των κληρονόμων να είναι διάφορο του 100%, όπου και εκεί θα πρέπει να προβούν σε νέα διορθωτική πράξη αποδοχής, να συγκεντρώσουν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και να διορθώσουν τυχόν λάθη σε τίτλους και ανακρίβειες.

Οι ανακριβείς δηλώσεις των πολιτών είναι αρκετές λόγω κυρίως της μη σωστής ενημέρωσης τους καθώς πρόκειται τις περισσότερες φορές για απλούς πολίτες που δεν γνωρίζουν καθόλου το αντικείμενο αυτό και το πως να προβούν στις απαραίτητες ενέργειες για την δήλωση της ιδιοκτησίας τους. Θα πρέπει λοιπόν οι πολίτες να είναι διαρκώς ενημερωμένοι ειδικά στην περίοδο της ανάρτησης και να υπάρχει μεγαλύτερη διορία για την υποβολή αιτήσεων και ενστάσεων. Έτσι μπορεί να ελαχιστοποιηθούν τυχόν λάθη που μπορεί να προκύψουν και να είναι ευκολότερη η επεξεργασία των δεδομένων. Ο όγκος της όλης διαδικασίας του Κτηματολογίου σε όλα τα στάδια του είναι αρκετά μεγάλος και γι' αυτό θα πρέπει να δίνονται και οι κατάλληλοι χρόνοι, ώστε να προλαβαίνουν εμπρόθεσμα οι δικαιούχοι να προβαίνουν στις απαραίτητες ενέργειες: υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας, υποβολής αιτήσεων και ενστάσεων κλπ. Η Κτηματογράφηση διαρκεί 6 μήνες και άλλους δύο μήνες με την παράταση. Θα πρέπει λοιπόν να υπάρχουν άλλοι έξι μήνες δηλαδή 14 μήνες σύνολο με διαρκείς ενημέρωση των πολιτών και την προτροπή τους για να διενεργήσουν για την δήλωση των ιδιοκτησιών τους προκειμένου να έχουν το χρονικό περιθώριο για να δηλώσουν τις ιδιοκτησίες τους. Επίσης θα πρέπει να είναι ενημερωμένοι για τις έννομες συνέπειες της μη δήλωσης ή της εκπρόθεσμης δήλωσης της ιδιοκτησίας τους, για να αφήνουν το χρόνο να περνάει αναβάλλοντας να δηλώσουν τις ιδιοκτησίες τους ή να προβούν στους απαραίτητους ελέγχους και στις απαραίτητες ενστάσεις πάντα εντός των χρονικών ορίων που ορίζονται από το νόμο.

6.4.1. Προβλήματα εντοπισμών και διόρθωσης γεωμετρικών σφαλμάτων

Ένα πολύ μεγάλο κεφάλαιο λοιπόν αποτελεί και ο εντοπισμός των ακινήτων, το οποίο δημιουργεί και πολύ μεγάλα προβλήματα τα οποία καλούνται προς επεξεργασία και διόρθωση στο στάδιο της επεξεργασίας των δηλώσεων ιδιοκτησίας μετά δηλαδή την προανάρτηση. Παρ' όλα αυτά πριν ξεκινήσει η διαδικασία της Κτηματογράφησης ο ανάδοχος υποχρεούται να συλλέξει από κάθε περιοχή η οποία θα ενταχθεί υπό Κτηματογράφηση το απαραίτητο Κτηματογραφικό υπόβαθρο. Για παράδειγμα από τον κάθε αρμόδιο δήμο και τους αρμόδιους μηχανικούς του δήμου, θα πρέπει να συλλέξει το απαραίτητο υπόβαθρο (π.χ. υπόβαθρα πράξεων εφαρμογής κυρωμένων και μη, γενικά πολεοδομικά σχέδια, σχέδια πόλης κλπ). Με αυτόν τον τρόπο κατά την διαδικασία υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας από τους

δικαιούχους θα αποφευχθούν οι εσφαλμένοι εντοπισμοί καθώς ο ανάδοχος συλλέγει τους σωστούς εντοπισμούς για κάθε περιοχή από τους αρμόδιους δήμους και αυτοί χρησιμοποιούνται ή και διορθώνουν τυχόν εσφαλμένους εντοπισμούς που καταθέτουν οι ιδιοκτήτες. Αυτό αποτρέπει τυχόν σφάλματα και διορθώσεις εντοπισμών μετά το στάδιο της προανάρτησης. Επίσης ελαχιστοποιείται έτσι και ο αριθμός των ανεντόπιστων ακινήτων και έτσι αντιστοιχίζονται ορθά τα δηλούμενα δικαιώματα στα γεωτεμάχια (ΚΑΕΚ).

Η διόρθωση σφαλμάτων που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών ρυθμίζεται εξωδικαστικά, πέρα από τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος. Η σχετική ρύθμιση προβλέπει την υποβολή αίτησης από τον ενδιαφερόμενο προς τον Προϊστάμενο του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου και κοινοποίησή της στους δικαιούχους όμορων ακινήτων που τυχόν επηρεάζονται από την αποδοχή της.

Οι γενικευμένες αυτές αστοχίες στην απεικόνιση των γεωτεμαχίων κατά το στάδιο της κτηματογράφησης δημιούργησαν εύλογα ποικίλα ζητήματα τόσο οικονομικής φύσεως όσο και καθυστερήσεις στις συναλλαγές εις βάρος των θιγόμενων δικαιούχων. Υπάρχει λοιπόν περίπτωση να υπάρχει εσφαλμένη θέση του ακινήτου κατά την διαδικασία εντοπισμού των γεωτεμαχίων από τους δικαιούχους, ή και η μη ακρίβεια των ορίων των γεωτεμαχίων. Αυτό οφείλεται στον μη ορθό εντοπισμό των ορίων του γεωτεμαχίου, μέσω της εφαρμογής επισκόπησης-εντοπισμού και διόρθωσης χωρικών δεδομένων της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. όπου ο δικαιούχος υποδεικνύει το γεωτεμάχιο και τα όρια του.

Επίσης υπάρχει πιθανότητα σε περίπτωση προσκόμισης Τοπογραφικού διαγράμματος από τον δικαιούχο να μην έχουν υποδειχθεί ορθά τα όρια κατά την διαδικασία των μετρήσεων με γεωδαιτικά όργανα. Επίσης ένα πρόβλημα αρκετά σημαντικό είναι και η αδυναμία εντοπισμού της πραγματικής θέσης του ακινήτου που αφορά τα γεωτεμάχια για τα οποία δεν κατέστη εφικτός ο ακριβής εντοπισμός τους από τον δικαιούχο και προσεγγιστικά προσδιορίστηκε η κτηματολογική ενότητα στην οποία ανήκουν έτσι ώστε ο δικαιούχος να προσκληθεί για την επιτόπια υπόδειξη κατά τις αυτοψίες. Επίσης τα ανεντόπιστα γεωτεμάχια κατά την κτηματογράφηση. Δηλαδή τα γεωτεμάχια*--*-*--ια που δεν εντοπίστηκαν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης και ως εκ τούτου δεν συμπεριλήφθηκαν στις αρχικές εγγραφές, αν και είχαν υποβληθεί δηλώσεις του ν.2308/1995 για δικαιώματα επί αυτών. Τέλος υπάρχουν και περιπτώσεις αδήλωτης ιδιοκτησίας κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, δηλαδή γεωτεμάχια για τα οποία δεν είχαν υποβληθεί δηλώσεις του ν. 2308/1995 κατά την κτηματογράφηση.

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΣΤΗΝ ΠΡΟΑΝΑΡΤΗΣΗ

Εσφαλμένοι εντοπισμοί, μέσω μη σωστής οριοθέτησης των ορίων από τους δικαιούχους

Εσφαλμένη θέση των ακινήτων λόγω εντοπισμών με μέσα χαμηλής ακρίβειας

Λαναθασμένη αναγραφή ποσοστών δικαιωμάτων συνδικαιούχων και ποσοστών χιλιοστών επί των οικοπέδων σε τίτλους σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών

Επικάλυψη εγγραφών μέσω της δήλωσης δύο ή και περισσότερων δικαιούχων για το ίδιο ακίνητο

Ανεντόπιστα ακίνητα

Αδιαφορία για τα δικαιώματα τους από τους δικαιούχους με αποτέλεσμα δηλώσεις αγνώστου ιδιοκτήτη

Άτυποι τίτλοι ιδιοκτησίας όπως προικοσύμφωνα και άτυπα συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών χωρίς καμία ισχύ στο Κτηματολόγιο

Χρονική καθυστέρηση του έργου του αλλά και του προϋπολογισμού του Κτηματολογίου

Διάγραμμα 6.3. Προβλήματα στο στάδιο της Προανάρτησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ: ΛΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΩΝ ΑΔΥΝΑΜΙΩΝ ΣΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Σε αυτό θα προταθούν αναλυτικά λύσεις και προτάσεις για την βελτίωση του Κτηματολογίου από άποψη χρόνου, χρημάτων, δεδομένων και προσωπικού. Θα προταθούν λύσεις για την πιο γρήγορη λειτουργία του Κτηματολογίου χωρίς προβλήματα και αδυναμίες με περισσότερους χρόνους διεκπεραίωσης όλων των διαδικασιών του Κτηματολογίου.

7.1: Προτάσεις και λύσεις στο στάδιο της προ-Κτηματογράφησης

Όλες οι διοικητικές πράξεις και πράξεις του Δήμου όπως (πράξεις εφαρμογής, απαλοτριώσεις σχέδια πόλεως, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ κλπ) θα πρέπει να περνούν στα υπόβαθρα εντοπισμού του Κτηματολογίου κυρίως στους ορθοφωτοχάρτες του Κτηματολογίου, για να μπορεί να εντοπίζονται τα τελικά και ορθά του όρια ο κάθε δικαιούχος, και να μην δημιουργούνται γεωμετρικά σφάλματα προς διόρθωση. Η ανάδοχος εταιρεία του Κτηματολογίου θα πρέπει να έχει συνεχή επαφή με ομάδες μελέτης Μηχανικών και τους Δήμους για την άμεση λύση και αντιμετώπιση των παραπάνω προβλημάτων, μέσα από μελέτες καινούργιες ή από ανανέωση των παλιών για τυχόν αλλαγές στην κατάσταση των γεωτεμαχίων και από την σύνταξη χαρτογραφικών και τοπογραφικών υποβάθρων που θα βοηθούν στην ομαλή λειτουργία του Κτηματολογίου πιο γρήγορα και πιο αποτελεσματικά με όσο το δυνατόν λιγότερα προβλήματα. Οι δασικές εκτάσεις που αποτελούν ένα μεγάλο κεφάλαιο στην τελική τους ανάρτηση μετά από τις διορθώσεις θα μπορούν να αναρτούνται και ηλεκτρονικά για την εύκολη διαχείριση τους από κάποιο σχεδιαστικό πρόγραμμα. Αυτό θα βοηθούσε πολύ ομάδες μελέτης και ιδιώτες μηχανικούς για την δημιουργία εξαρτημένων τοπογραφικών διαγραμμάτων, όπου απαιτείται η αποτύπωση με πλήρη γεωμετρικά στοιχεία (συντεταγμένες, εμβαδόν κλπ) της αρχικής ιδιοκτησίας αλλά και η αφαίρεση της δασικής έκτασης για την δημιουργία της καθαρής εναπομείνουσας ιδιοκτησίας με πλήρη γεωμετρικά στοιχεία και αυτή (συντεταγμένες, εμβαδόν κλπ). Θα μπορούσε επίσης με αυτοψία επιτόπια στην κάθε περιοχή είτε από την ανάδοχη εταιρεία είτε σε συνεργασία με κάποια αρμόδια τοπική υπηρεσία να εντοπίζονται τα τοπωνύμια, ένα πράγμα που υπάρχει στα περισσότερα σχεδόν ακίνητα και να δημιουργηθεί ένα υπόβαθρο χάρτη με την απεικόνιση και οριοθέτηση των τοπωνυμίων.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΟ ΣΤΑΔΙΟ ΤΗΣ ΠΡΟ-ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

Ενημέρωση, επικαιροποίηση και ταχύτερη διεκπεραίωση μελετών στους κατά τόπους δήμους ή περιφέρειες

Ανάρτηση τελικών κυρωμένων και διορθωμένων δασικών χαρτών ηλεκτρονικά. Ταχύτερη διεκπεραίωση ενστάσεων για τις δασικές εκτάσεις και ταχύτερη κύρωση δασικών χαρτών

Δημιουργία χάρτη με τοπωνύμια ακινήτων από τον ανάδοχο ή από κάποια αρμόδια υπηρεσία, για τον ευκολότερο εντοπισμό των ακινήτων από τους δικαιούχους

Δημιουργία καινούργιων μελετών ή ενημέρωση των παλιών από τις αρμόδιες υπηρεσίες για την σωστή κατάρτιση τους στην χωρική βάση με το Κτηματολογικό υπόβαθρο στο στάδιο της προ-Κτηματογράφησης

Εισαγωγή στους ορθοφωτοχάρτες του Κτηματολογίου διοικητικών πράξεων από Δήμους Περιφέρειες κλπ όπως (πράξεις εφαρμογής, σχέδια πόλης, Γενικά πολεοδομικά σχέδια κλπ) για τον εύκολο και άμεσο εντοπισμό των ακινήτων από τους δικαιούχους

Διάγραμμα 7.1. Προτάσεις βελτίωσης στο στάδιο της προ-Κτηματογράφησης.
(Πηγή: Ίδια επεξεργασία).

7.2: Προτάσεις και λύσεις στο στάδιο της Κτηματογράφησης

(Σταματίου Ελένη, 2008).

Μία λύση που θα βοηθούσε στην ταχύτερη διαδικασία της Κτηματογράφησης είναι ο κάθε δικαιούχος να επισυνάπτει σαν στοιχείο εντοπισμού ένα πολύγωνο του γεωτεμαχίου με όσο το δυνατόν καλύτερη ακρίβεια της θέσης και των ορίων του (για την αποφυγή γεωμετρικών διορθώσεων στο στάδιο της επεξεργασίας), έτσι ώστε να εισάγεται απευθείας το πολύγωνο αυτό σαν στοιχείο εντοπισμού, χωρίς να πληκτρολογούνται οι τιμές των συντεταγμένων μία μία από αποσπάσματα που καταθέτουν οι δικαιούχοι πράγμα που καθυστερεί για τα χιλιάδες γεωτεμάχια κατά πάρα πολύ την όλη διαδικασία.

Στην περίπτωση ύπαρξης κάποιου κτίσματος είναι απαραίτητη η προσκόμιση της οικοδομικής άδειας εάν υπάρχει. Κρίνεται, επίσης, σημαντική η προσκόμιση

κάποιου διαγράμματος (εξαρτημένο η και μη), για τον εντοπισμό της ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα Τοπογραφικού διαγράμματος για τη σύνταξη του οποίου να έχει γίνει έλεγχος τίτλων από τον μηχανικό.

Η απαιτούμενη ακρίβεια είναι ένας σημαντικός παράγοντας των Κτηματολογικών αποτυπώσεων. Παρόλα αυτά θα πρέπει να υπάρχουν και ανοχές ακρίβειας σε ότι αφορά τα μεγέθη των ακινήτων. Έτσι ενδυναμώνεται η αξιοπιστία του συστήματος του Κτηματολογίου και όλοι οι εμπλεκόμενοι χρήστες του Κτηματολογίου γνωρίζουν την ακρίβεια και την πιστότητα των υπαρχόντων στοιχείων του συστήματος.

Πολλές είναι περιπτώσεις μεταβίβασης ενός ακινήτου με οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη, είτε σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που γίνεται ή και έχει γίνει Κτηματολόγιο, είτε και σε ακίνητα σε περιοχές που δεν έχει γίνει Κτηματολόγιο. Θα πρέπει λοιπόν και σε αυτές τις περιπτώσεις να υιοθετούνται οι ίδιες ακρίβειες. Για παράδειγμα τα τοπογραφικά διαγράμματα που θα συνοδεύουν τις συμβολαιογραφικές πράξεις θα πρέπει εκτός από το να είναι εξαρτημένα στο Ελληνικό Γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς να έχουν και κοινή κλίμακα αποτύπωσης για τη συγκεκριμένη περιοχή την οποία πρέπει να ορίζει το Κτηματολόγιο και να δίνονται με εύρη ακρίβειας τα μεγέθη των ακινήτων όπως μήκη πλευρών και εμβαδά. Όταν πρόκειται για κάποια τεχνικά έργα η ακρίβεια που απαιτείται είναι πολύ μεγαλύτερη από αυτή μίας απλής αποτύπωσης ενός ακινήτου και γι'αυτό θα πρέπει να εφαρμόζονται στο πεδίο στη διαδικασία των μετρήσεων ακριβέστερες μέθοδοι αποτύπωσης.

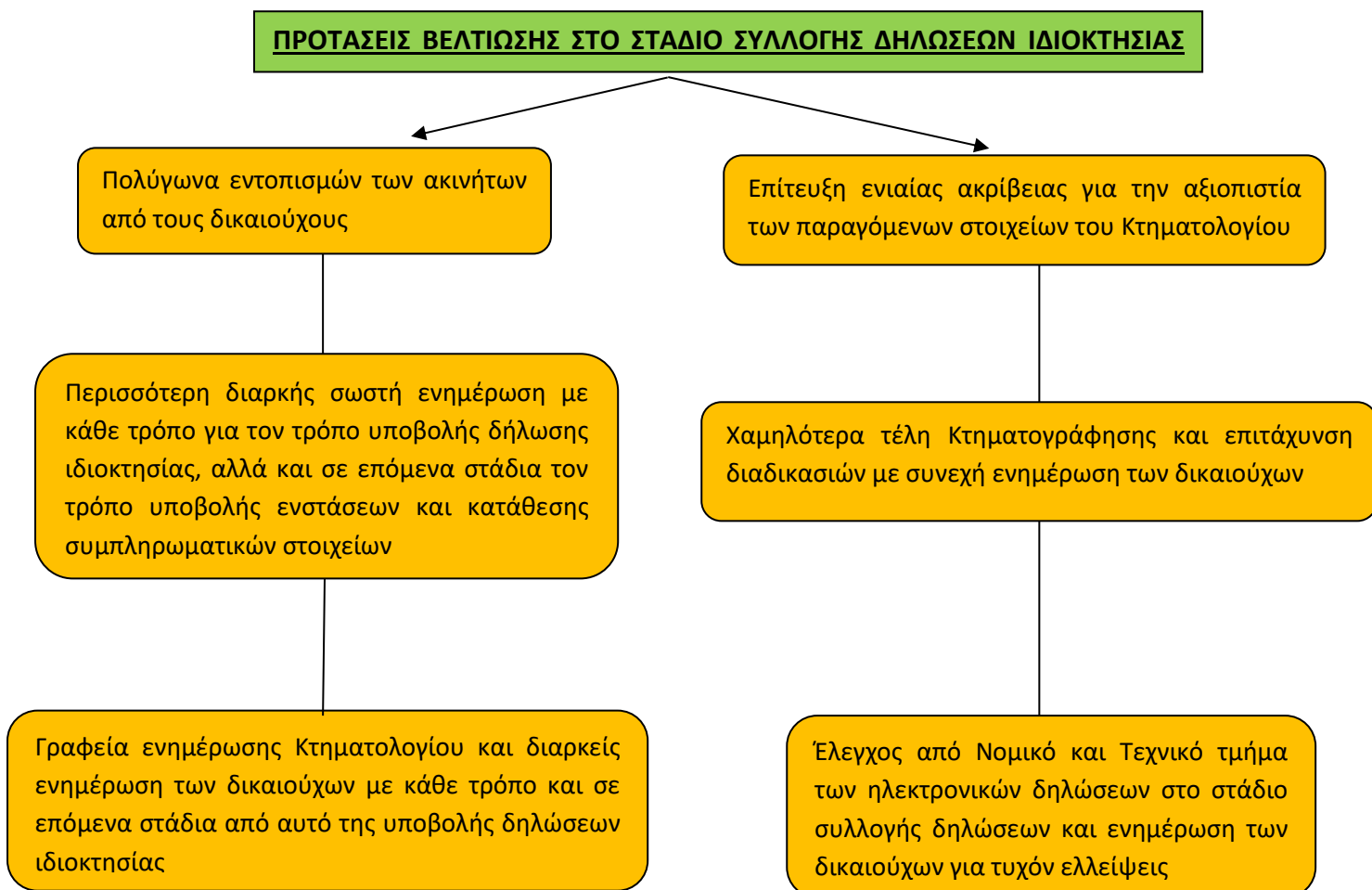
Η διαδικασία της Κτηματογράφησης αρχικά θα πρέπει να απλοποιηθεί έτσι ώστε οι πολίτες να γνωρίζουν επακριβώς πως θα υποβάλλουν ορθά την δήλωση ιδιοκτησίας τους και συνεχώς από ομάδες έμπειρων ανθρώπων όπως μηχανικών να ενημερώνονται για τον τρόπο υποβολής της δήλωσης. Θα πρέπει να μειωθεί το κόστος Κτηματογράφησης δηλαδή το τέλος Κτηματογράφησης για να γίνεται πιο γρήγορα η υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας από τους δικαιούχους ειδικότερα από πολίτες που βρίσκονται σε χαμηλή οικονομική κατάσταση. Έτσι θα επιταχύνονται οι διαδικασίες Κτηματογράφησης.

Οι ακρίβειες των παραγόμενων διαγραμμάτων θα πρέπει να είναι κοινές και ενιαίες. Όλες οι διαδικασίες όπως (πράξεις εφαρμογής, αναδασμοί κλπ), θα πρέπει να γίνονται απαραίτητως και ταχύτερα για να επιτυγχάνεται και γρηγορότερα η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.

Επίσης οι δικαιούχοι θα πρέπει να ενημερώνονται σε όλα τα στάδια ακόμα και μετά το πέρας του σταδίου της Κτηματογράφησης για την πορεία και την εξέλιξη του

Κτηματολογίου. Μετά το πέρας του Σταδίου της Κτηματογράφησης ο ρόλος της συμμετοχής των πολιτών δεν σταματάει.

Οι ίδιοι που αποτελούν τους δικαιούχους των ακινήτων θα πρέπει σε όλα τα επόμενα στάδια να συμμετέχουν ενεργά, καθώς και τα επόμενα στάδια τους αφορούν άμεσα. Με την άμεση συμμετοχή τους αλλά και την γρήγορη ενεργοποίησή τους, οι διαδικασίες του Κτηματολογίου προχωρούν ταχύτερα και αμεσότερα. Μετά το στάδιο της συλλογής δηλώσεων, το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης αφού προβεί σε τεχνικό και νομικό έλεγχο των δηλώσεων ξεκινά τη διαδικασία της προανάρτησης. Οι δικαιούχοι σε αυτό το στάδιο θα πρέπει να δουν να ελέγξουν και να ταυτοποιήσουν τόσο τα δικά τους στοιχεία, των δικαιούχων δηλαδή μέσα από τα αποδεικτικά έγγραφα όπως ταυτότητα ΑΦΜ και λοιπά, καθώς επίσης να ελέγξουν και τα στοιχεία επικοινωνίας που αναγράφονται στα στοιχεία της προανάρτησης.



Διάγραμμα 7.2. Πράξεις βελτίωσης στο στάδιο συλλογής δηλώσεων ιδιοκτησίας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

7.3: Προτάσεις και βελτιώσεις στο στάδιο της υποβολής ενστάσεων και διορθώσεων αυτό δηλαδή μετά την προανάρτηση

(Σταματίου Ελένη, 2008).

Σε περίπτωση που υπάρχει διαφωνία για οποιοδήποτε στοιχείο και καταγραφή στα στοιχεία της προανάρτησης, οι δικαιούχοι θα πρέπει να προβούν σε διαδικασία υποβολής αίτησης ενστάσεων ή συμπληρωματικών στοιχείων. Ακριβώς η ίδια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθείται και στο μετέπειτα στάδιο της ανάρτησης.

Για τον λόγο αυτό θα πρέπει να ελέγξουν καλά τα στοιχεία των ακινήτων τους όπως αναφέρονται στην ανάρτηση σύμφωνα και με τα αποδεικτικά έγγραφα όπως τίτλοι ιδιοκτησίας πιστοποιητικά μετεγγραφής και τοπογραφικά διαγράμματα έτσι ώστε να ελεγχθεί η ορθότητα των αναγραφόμενων στοιχείων της προανάρτησης για τα ακίνητα τους και σε περίπτωση διαφωνίας να προβούν σε διαδικασία αίτησης ενστάσεων ή κατάθεση συμπληρωματικών στοιχείων. Η διαδικασία όπως περιγράφηκε και παραπάνω στο κεφάλαιο της υποβολής αιτήσεων ενστάσεων και διόρθωσης, απαιτεί την κατάθεση αίτησης διόρθωσης ή κατάθεσης συμπληρωματικών στοιχείων από τους δικαιούχους σε περίπτωση διαφωνίας με τα στοιχεία της προ-ανάρτησης. Η αίτηση συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από τον δικαιούχο θα πρέπει να περιλαμβάνει όπως ειπώθηκε και παραπάνω τον αριθμό πρωτοκόλλου της δήλωσης, τον κωδικό προσώπου και τον κωδικό ιδιοκτησίας, καθώς και να υποβάλλεται μαζί με τα απαραίτητα έγγραφα εκ νέου (ταυτότητα, ΑΦΜ, τίτλος ιδιοκτησίας, πιστοποιητικό μεταγραφής του τίτλου κλπ). Τα γραφεία ενημέρωσης λοιπόν του Κτηματολογίου θα πρέπει να συστήνονται εκ νέου, προκειμένου να επεξηγούν όλη αυτήν την διαδικασία υποβολής ενστάσεων, διορθώσεων ή κατάθεσης συμπληρωματικών στοιχείων, για τον τρόπο δηλαδή υποβολής ενστάσεων, τα απαραίτητα δικαιολογητικά έγγραφα, τις προθεσμίες υποβολής αιτήσεων και το κόστος υποβολής αίτησης διόρθωσης ή κατάθεσης συμπληρωματικών στοιχείων.

Θα πρέπει να ζητάει στην περίπτωση λανθασμένων εντοπισμών ο ανάδοχος από τους δικαιούχους την προσκόμιση ενός εξαρτημένου Τοπογραφικού για την αποφυγή πολλών γεωμετρικών διορθώσεων. Η λύση αυτή της κατάθεσης ενός εξαρτημένου Τοπογραφικού διαγράμματος, αποτελεί το πιο σίγουρο μέσο ορθού εντοπισμού αλλά και επιπλέον στοιχείο απόδειξης κυριότητας επί του ακινήτου ιδίως στην περίπτωση της χρησικτησίας.

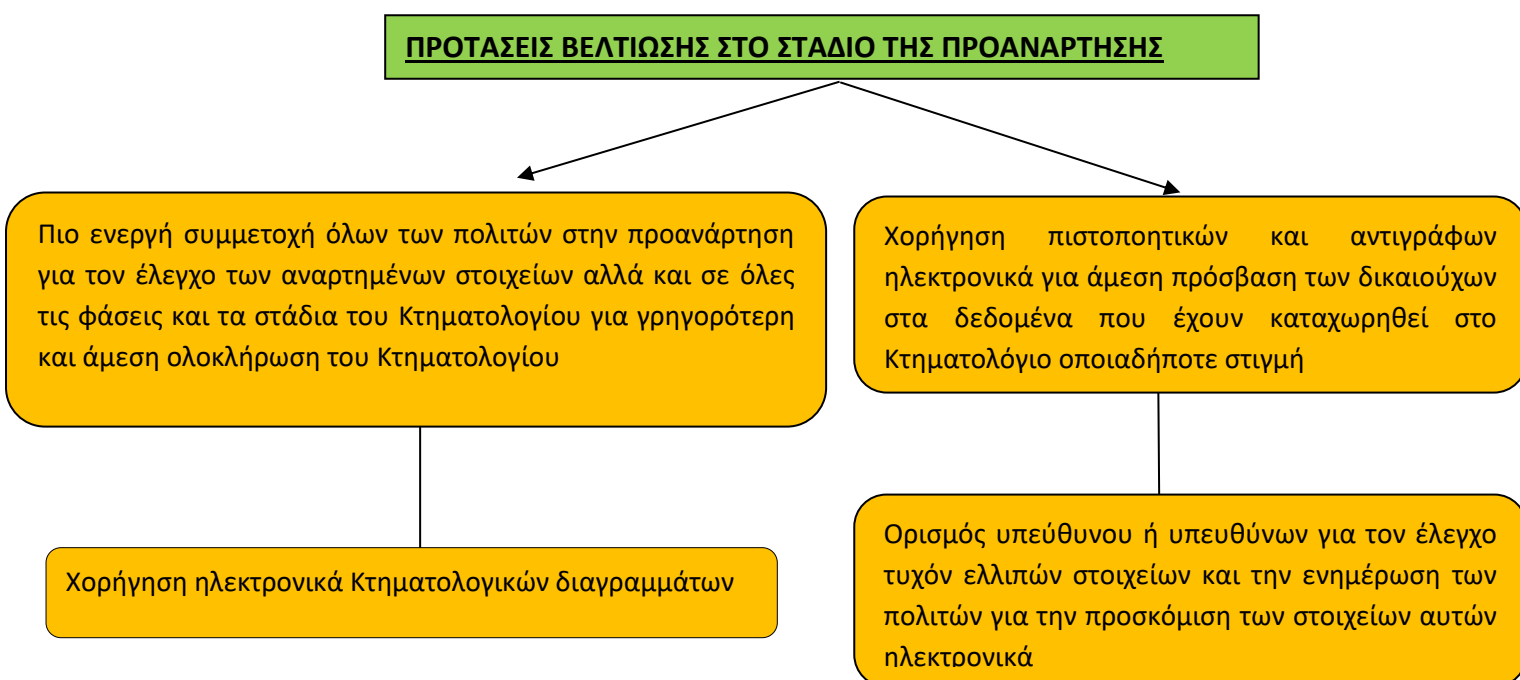
Οι διαδικασίες χορήγησης πιστοποιητικών, τελικών συντεταγμένων ιδιοκτησιών θα ήταν πιο εύκολο εάν γίνονταν ηλεκτρονικά, και η συναλλαγές θα γίνονταν ακόμα ευκολότερα.

Όσον αφορά τις ηλεκτρονικές καταχωρήσεις δικαιωμάτων, θα πρέπει να γίνεται εύκολη η χορήγηση πιστοποιητικών και κτηματολογικών διαγραμμάτων σε κάθε φάση μετά το στάδιο της συλλογής δηλώσεων ηλεκτρονικά, έτσι ώστε να γλιτώνεται χρόνος για το Κτηματολόγιο. Θα μπορούσε να υπάρχει από το αρμόδιο Κτηματολόγιο της κάθε περιοχής ένας ή και περισσότεροι υπεύθυνοι του Κτηματολογίου που να ελέγχει τις καταχωρήσεις σε όλα τα στάδια του Κτηματολογίου ακόμα και στο στάδιο της συλλογής δηλώσεων και να ελέγχει όλα τα καταχωρημένα δικαιώματα από τα φυσικά και νομικά πρόσωπα για τυχόν ελλιπή στοιχεία (όπως τίτλοι, πιστοποιητικά κλπ) και να ενημερώνει στα πρόσωπα αυτά μέσω των στοιχείων ενημέρωσης που έχουν δώσει στο στάδιο της συλλογής δηλώσεων για την προσκόμιση των ελλিপών στοιχείων ηλεκτρονικά. Έτσι η διαδικασία του Κτηματολογίου θα προχωρά χωρίς καθυστερήσεις.

Τέλος μετά την φάση της Κτηματογράφησης θα πρέπει ο δικαιούχος εισερχόμενος με τους κωδικούς taxisnet να μπορεί να λαμβάνει οποιοδήποτε πιστοποιητικό, ηλεκτρονικά χωρίς να χάνει χρόνο πηγαίνοντας στα γραφεία Κτηματογράφησης. Επίσης στα στάδια διόρθωσης πρόδηλων γεωμετρικών και λοιπών σφαλμάτων ή κατάθεση συμπληρωματικών στοιχείων, γίνεται ευκολότερη η διαδικασία επισύναψης των δικαιολογητικών ή διόρθωσης ελλিপών ή λανθασμένων στοιχείων ηλεκτρονικά στην σελίδα του Κτηματολογίου. Έτσι ο κάθε δικαιούχος μπορεί ανά πάσα ώρα και στιγμή να διορθώσει οποιαδήποτε πληροφορία, να την επεξεργαστεί ή και να την συμπληρώσει σχετικά με το ακίνητο (όπως η κατάθεση ενός εξαρτημένου Τοπογραφικού που έγινε μεταγενέστερα από το στάδιο της συλλογής δηλώσεων, κάποιος τίτλος ή πιστοποιητικό μεταγραφής που δεν είχε κατατεθεί στο στάδιο συλλογής δηλώσεων κλπ), ή και με τα στοιχεία του. Τέτοιες διαδικασίες όταν γίνονται ηλεκτρονικά εξοικονομούν χρόνο για την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογίου και με την ανακοίνωση στην ιστοσελίδα του στις 25/11/2016, μέχρι το έτος 2016 δηλαδή στις πρώτες εγγραφές του Κτηματολογίου συμπεριλαμβάνονται 4.977.874 ακίνητα και από τα τηρούμενα στοιχεία προκύπτει ότι σχεδόν 40% των ακινήτων αυτών έχει ήδη ελεγχθεί από τους δικαιούχους τους ή/και έχει αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής. Οι «αιτήσεις πρόδηλων σφαλμάτων» και οι «αγωγές άρθρου 6 του ν.2664/1998» που έχουν υποβληθεί αφορούν μόλις στο 6,7% των ακινήτων αυτών. Επίσης επ' αυτών ποσοστό 4,78% εμφανίζεται στις πρώτες εγγραφές ως αγνώστου ιδιοκτήτη, ποσοστό που περιλαμβάνει και ιδιοκτησίες του Δημοσίου, για τις οποίες στα παλαιά προγράμματα Κτηματογράφησης δεν υπήρχε υποχρέωση να δηλωθούν. Σήμερα, το πλήθος των ακινήτων που παραμένουν αγνώστου ιδιοκτήτη (στην τρέχουσα Κτηματολογική βάση) ανέρχονται σε ποσοστό 3,05 % επί του συνόλου των ακινήτων. Επί των ανωτέρω ακινήτων των πρώτων εγγραφών (γνωστών και αγνώστων) έχουν καταχωριστεί 2.281.493 πράξεις (αιτήσεις καταχώρισης συμβολαιογραφικών πράξεων, δικαστικών αποφάσεων, διοικητικών πράξεων αλλά

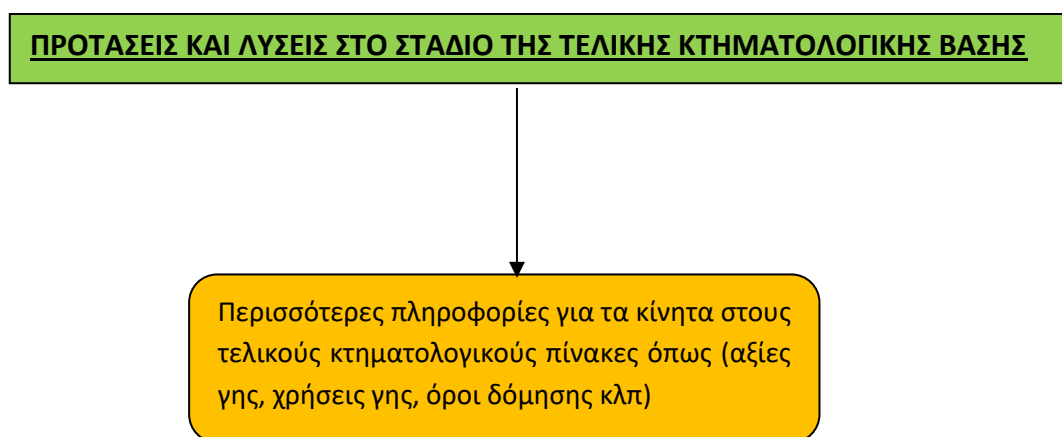
και αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων, αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων και αγωγές του άρθρου 6 ν.2664/1998 κλπ.) που αφορούν σε ποσοστό 38,77% επί του συνόλου των ακινήτων. Κατά συνέπεια, προκύπτει ότι μεγάλο ποσοστό των κτηματογραφημένων ακινήτων έχει ήδη ελεγχθεί από τους δικαιούχους τους ή/και έχει αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής. Με βάση τα στοιχεία αυτά, οι «αιτήσεις πρόδηλων σφαλμάτων» (όπου περιλαμβάνονται και οι τυχόν συμπληρώσεις των εγγραφών) και οι «αγωγές άρθρου 6 του ν.2664/1998» που έχουν υποβληθεί αφορούν μόλις στο 6,7% των κτηματογραφημένων ακινήτων. Ειδικότερα, όσον αφορά στις «αγωγές του άρθρου 6 του ν.2664/1998», αυτές ανέρχονται σε μόλις 2% επί των κτηματογραφημένων ακινήτων, ποσοστό που συμπεριλαμβάνει και τις προϋφιστάμενες της Κτηματογράφησης διεκδικήσεις. Τα ανωτέρω στοιχεία, σαφώς υποδηλώνουν ότι οι ισχυρισμοί για «κακή ποιότητα των Κτηματογραφήσεων» και για «πολυάριθμες περιπτώσεις εσφαλμένης καταγραφής των γαιών» δεν βασίζονται σε πραγματικά στοιχεία που να είναι στατιστικά σημαντικά.



Διάγραμμα 7.3. Προτάσεις βελτίωσης στο στάδιο της προανάρτησης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

7.4: Προτάσεις και βελτιώσεις στην τελική Κτηματολογική βάση

Τα τελικά παραγόμενα διαγράμματα και οι τελικοί πίνακες που δημιουργούνται θα μπορούσαν να περιέχουν και περαιτέρω πληροφορίες όπως (οι χρήσεις γης, οι αξίες των ακινήτων οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης), κάτι που θα ελαχιστοποιήσει τον απαιτούμενο χρόνο για τα έργα αυτά. Για να υπάρχει ομοιογένεια θα πρέπει η τήρηση των δεδομένων να είναι κεντρική. Επίσης θα μπορούσε στους τελικούς Κτηματολογικούς πίνακες όπως ξαναειπώθηκε να αναγράφεται και η αξία των ακινήτων η οποία θα μπορεί να ανατίθεται σε ιδιώτες μηχανικούς – εκτιμητές για την πραγματοποίηση εκτίμησης της αξίας των ακινήτων.



Διάγραμμα 7.4. Προτάσεις βελτίωσης στο στάδιο της τελικής Κτηματολογικής βάσης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΟΟ: ΣΥΛΛΟΓΗ ΥΔΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ CROWDSOURCING

8.1: Παραγόμενη από το πλήθος πληροφορία

(Πότσιου Χρυσή, 2015).

Το Κτηματολόγιο απαιτεί τη συνεργασία πολλών ανθρώπων για την επίτευξη του. Καθώς το υλικό που απαιτείται να καλυφθεί και οι ανάγκες είναι σε πολύ μεγάλο βαθμό, τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και σε Ελληνικό. Έτσι λοιπόν κρίνεται σκόπιμη η δημιουργία ομάδων ατόμων για την συμμετοχή τους με την προσφορά εργασίας και γνώσης, είτε για την παραγωγή γεωγραφικής πληροφορίας είτε και για άλλες δραστηριότητες που βοηθού στην ταχύτερη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου. Οι γνώσεις που μπορεί να προσφέρει ο καθένας και να συνδυαστούν όλες μαζί είναι σημαντικές με απώτερο στόχο και κίνητρο την χρηματική αμοιβή αλλά και την αίσθηση της δημιουργικής προσφοράς. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργούνται ομάδες μελέτης για διάφορες δραστηριότητες.

Σημαντικό κομμάτι βέβαια παίζει και η ακρίβεια των συλλεγόμενων δεδομένων που θα καθορίσει και την ακρίβεια των τελικών παραγόμενων δεδομένων. Αυτό λοιπόν εξαρτάται από το αν απαιτείται μεγάλη ακρίβεια η μικρή αναλόγως με το σκοπό της εφαρμογής (fit-for-purpose).

Βασική δραστηριότητα είναι η παραγωγή χωρικών δεδομένων είτε σε Ελληνικό είτε σε τοπικό επίπεδο, όπου υπάρχουν και οι αντίστοιχες ομάδες μελέτης και συλλογής δεδομένων. Με αυτόν τον τρόπο μπορούν να δημιουργηθούν χαρτογραφικά υπόβαθρα όπως χάρτες. Η συλλογή, η συγκέντρωση πληροφοριών ή και η ανάλυση δεδομένων από το πλήθος είναι η βασική ιδέα του crowdsourcing. Το αποτέλεσμα μπορεί να είναι είτε η λύση ενός προβλήματος είτε και η παραγωγή ενός αποτελέσματος.

Η παραγωγή ενός χάρτη για παράδειγμα από το πλήθος αποτελεί ένα πολύ χρήσιμο εργαλείο και μπορούν να φτιαχτούν χάρτες που να έχουν εφαρμογή σε πάρα πολλούς τομείς για την κοινωνία. Ένα εργαλείο που βοηθάει είναι η χρήση του ανοιχτού λογισμικού και υποβάθρου για τον σκοπό αυτό όπου μπορεί να γίνει εύκολα επεξεργασία και τροποποίηση συνεχώς των στοιχείων και των παραγόμενων αποτελεσμάτων.

Οι ομάδες μελέτης μπορούν να ενημερώνουν και να συλλέγουν πληροφορία ενημερωμένη σχετικά με ήδη υπάρχοντες χάρτες για την σωστή απεικόνιση των

δεδομένων και τον εξυγchronισμό των χαρτών ακόμα και για χάρτες δημόσιων φορέων και την αποφυγή έτσι μετέπειτα λαθών με εσφαλμένη πληροφορία.

Στην περίπτωση ενός καταστροφικού γεγονότος όπως μία φυσική καταστροφή, πλημμύρες, πυρκαγιές κλπ), παρατηρείται ότι δεν υπάρχει καλή πρόβλεψη και διαχείριση του κινδύνου. Ο λόγος κυρίως που παρατηρείται είναι στη μη χαρτογράφηση των περιοχών που κινδυνεύουν και των μερών που παρατηρείται να συμβαίνουν τα γεγονότα αυτά, έτσι ώστε να προβλεφθούν και να διαχειριστούν οι κίνδυνοι αυτοί. Αυτό τον σκοπό αναλαμβάνουν οι ομάδες μελέτης με την μέθοδο crowdsourcing.

Για την εφαρμογή της μεθόδου crowdsourcing χρησιμοποιείται κάποιο λογισμικό όπως το (arcgis) που μπορεί να γίνει επεξεργασία και δημιουργία χαρτών. Οπότε μια ομάδα μελέτης μπορεί να συλλέξει στοιχεία ακόμα και με ένα gps κινητού, όπως τα όρια των γεωτεμαχίων σαν ένας αρχικός και πρόχειρος εντοπισμός. Σύμφωνα και με την χρήση του υποβάθρου της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, μπορεί να γίνει έλεγχος για τα σφάλματα των ορίων έτσι ώστε να διορθωθούν με κατάλληλη επεξεργασία. Οποιαδήποτε πράξη που έχει γίνει όπως πράξη εφαρμογής όπως κάποιο Τοπογραφικό διάγραμμα ή κάποιο σχέδιο πόλης εξαρτημένο σε ΕΓΣΑ'87 μπορεί να περαστεί για τον έλεγχο της ορθότητας των ορίων του γεωτεμαχίων σε σχέση με τον εντοπισμό με το gps του κινητού.

8.2: Εφαρμογή για τη συλλογή υδρολογικής πληροφορίας από το πλήθος

Συγκεκριμένα στην παρούσα διπλωματική εργασία γίνεται μία πρακτική εφαρμογή για τη συλλογή κάποιων υδρολογικών δεδομένων από μια ομάδα που αποτελεί το πλήθος και συγκεκριμένα αποτελεί μία ομάδα διαχείρισης κινδύνου, η οποία μπορεί να συλλέξει δεδομένα για την αντιμετώπιση κινδύνων, σε περιπτώσεις ανάγκης, όπως και η διαχείριση πλημμύρας που αποτελεί έναν κίνδυνο υδρολογικό. Η περιοχή μελέτης στην οποία και συλλέγονται τα δεδομένα είναι η Κυψέλη του Δήμου Αθηναίων. Ένα κομμάτι συγκεκριμένα της περιοχής αυτής αποτελεί την περιοχή μελέτης και αρχικά αφού επιλεγεί οριοθετείται με τη χρήση του λογισμικού (QGIS). Για την εκπόνηση της μελέτης αυτής θα πρέπει να περαστεί ένα υπόβαθρο για την αναγνώριση καλύτερα της περιοχής και των δεδομένων που πρόκειται να συλλεχθούν. Θα πρέπει να μελετηθεί κατά πόσο ευκρινή είναι τα υδρολογικά και μη δεδομένα που συλλέγονται. Το υπόβαθρο που χρησιμοποιείται για να περαστεί στο λογισμικό (QGIS) είναι ο ορθοφωτοχάρτης του Κτηματολογίου ο οποίος έχει προκύψει από λήψεις περιόδων 2007-2009. Το υπόβαθρο αυτό αποτελεί το καταλληλότερο μέσο για την διάκριση των δεδομένων μιας και πρόκειται για έναν χάρτη μεν αλλά διορθωμένο γεωμετρικά. Είναι δηλαδή ένας χάρτης με όλη την γεωμετρική πληροφορία αλλά σε ορθή προβολή. Ο

ορθοφωτοχάρτης του Κτηματολογίου εισήχθη σαν (wms layer), έτσι ώστε να αποτελέσει το υπόβαθρο επί του οποίου θα γίνει η αναγνώριση ολόκληρη της περιοχής της κυψέλης, και οριοθέτησης του τμήματος που θα αποτελέσει την περιοχή μελέτης και συλλογής των δεδομένων.

Το πλήθος αποτελεί την ομάδα που θα συλλέξει τα δεδομένα και αποτελεί μία ομάδα από τρία άτομα για τον συγκεκριμένο σκοπό και όγκο δουλειάς, δηλαδή συλλογής δεδομένων. Η ομάδα αυτή αποτελεί μία ομάδα διαχείρισης κινδύνου μέσα από τη συλλογή δεδομένων και δηλαδή την παραγόμενη από το πλήθος πληροφορία. Το πλήθος αυτό αποτελεί απλούς πολίτες οι οποίοι κάνουν για πρώτη φορά μία τέτοια διαδικασία και συνεπώς αποτελούν απλούς πολίτες εθελοντές οι οποίοι δεν έχουν σχέση με το αντικείμενο αυτό της συλλογής δεδομένων και ψηφιοποίησης τους. Στην ουσία γίνεται μία καταγραφή των δεδομένων μέσω της ψηφιοποίησης με το λογισμικό (QGIS), όπου το κάθε δεδομένο θα αποτελεί και ένα ξεχωριστό επίπεδο (layer). Το πρώτο κομμάτι όσον αφορά το πλήθος που αποτελεί την ομάδα μελέτης και συλλογής των δεδομένων, είναι η εκπαίδευση τους στο κομμάτι της συλλογής δεδομένων και ψηφιοποίησης τους μέσα από το περιβάλλον του (QGIS).

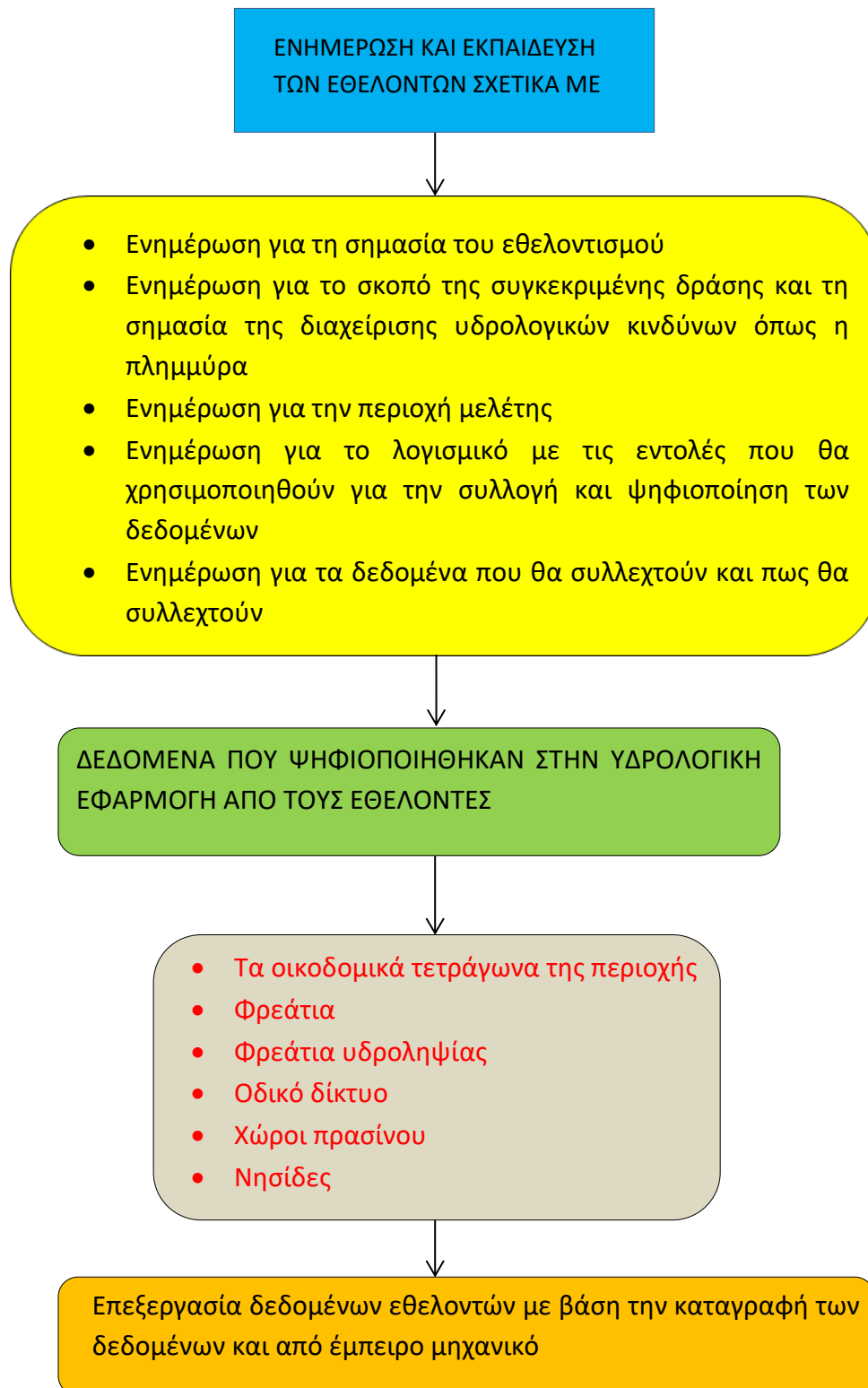
Πριν από την συλλογή πληροφορίας από το πλήθος και δηλαδή την καταγραφή μέσω της ψηφιοποίησης των δεδομένων προηγείται η αναγνώριση της περιοχής καθώς και την αναγνώριση των δεδομένων που πρόκειται να συλληφθούν και να ψηφιοποιηθούν. Επίσης πρέπει να γίνει μία εκπαίδευση του πλήθους προκειμένου να γνωρίζει επακριβώς και με κάθε λεπτομέρεια την δουλειά που πρέπει να κάνει.

Καθώς πρόκειται για πολίτες οι οποίοι δεν έχουν κάποια σχέση με το αντικείμενο αυτό και δεν γνωρίζουν τον τρόπο αυτό συλλογής δεδομένων. Η συγκρότηση μιας ομάδας διαχείρισης κινδύνου από απλούς εθελοντές πολίτες αποτελεί μία πάρα πολύ σημαντική δράση για την αντιμετώπιση διαφόρων κινδύνων. Η δράση αυτή αποτελεί μια δράση εθελοντισμού, μεγάλης σημασίας καθώς μπορούν να προβλεφθούν πολλοί κίνδυνοι κυρίως υδρολογικοί καθώς πρόκειται για τη συλλογή υδρολογικών δεδομένων. Ο εθελοντισμός αποτελεί μία πολύ σημαντική δράση καθώς γνωρίζουν οι εθελοντές την έννοια της προσφοράς και της ανιδιοτελούς προσφοράς, ειδικότερα σε θέματα διαχείρισης κινδύνων και πρόληψης καταστάσεων. Γνωρίζουν δηλαδή ότι πρόκειται να σώσουν μία μελλοντική κατάσταση κινδύνου από φαινόμενα υδρολογικά τα οποία μπορούν να προκαλέσουν καταστροφικά φαινόμενα όπως πλημμύρες. Νιώθουν ότι μπορούν να προσφέρουν στην κοινωνία και η προσφορά τους είναι πολύ μεγάλη μιας και γίνεται σύμφωνα με δική τους προθυμία να συνεισφέρουν και να προσφέρουν στο κοινωνικό σύνολο. Το πλήθος πριν ξεκινήσει τη διαδικασία συλλογής δεδομένων θα πρέπει να είναι άρτια καταρτημένο και εκπαιδευμένο έτσι ώστε να γνωρίζει επακριβώς το τι θα κάνει και πως θα το κάνει. Πρόκειται για άτομα όπως αναφέρθηκε και παραπάνω που δεν γνωρίζουν από τις έννοιες ψηφιοποίησης και

τον τρόπο ψηφιοποίησης μέσα από λογισμικά gis. Γι'αυτό και θα πρέπει να ενημερωθούν για τον σκοπό της δράσης αυτής, για το τι πρόκειται να γίνει, την περιοχή μελέτης, τα δεδομένα που θα συλλεχθούν και θα ψηφιοποιηθούν, το υπόβαθρο δηλαδή τον ορθοφωτοχάρτη του Κτηματολογίου, με το οποίο θα δουλέψουν για την αναγνώριση των δεδομένων στην περιοχή μελέτης και τον τρόπο με τον οποίο θα κάνουν την διαδικασία της συλλογής και ψηφιοποίησης δεδομένων (εντολές κλπ).

Η συγκεκριμένη ομάδα διαχείρισης κινδύνων που ορίστηκε για τους σκοπούς της συγκεκριμένης εφαρμογής της παρούσας διπλωματικής εργασίας, αποτελείται από τρία άτομα όπως ειπώθηκε και παραπάνω. Η περιοχή μελέτης χωρίστηκε σε τρεις υποπεριοχές.

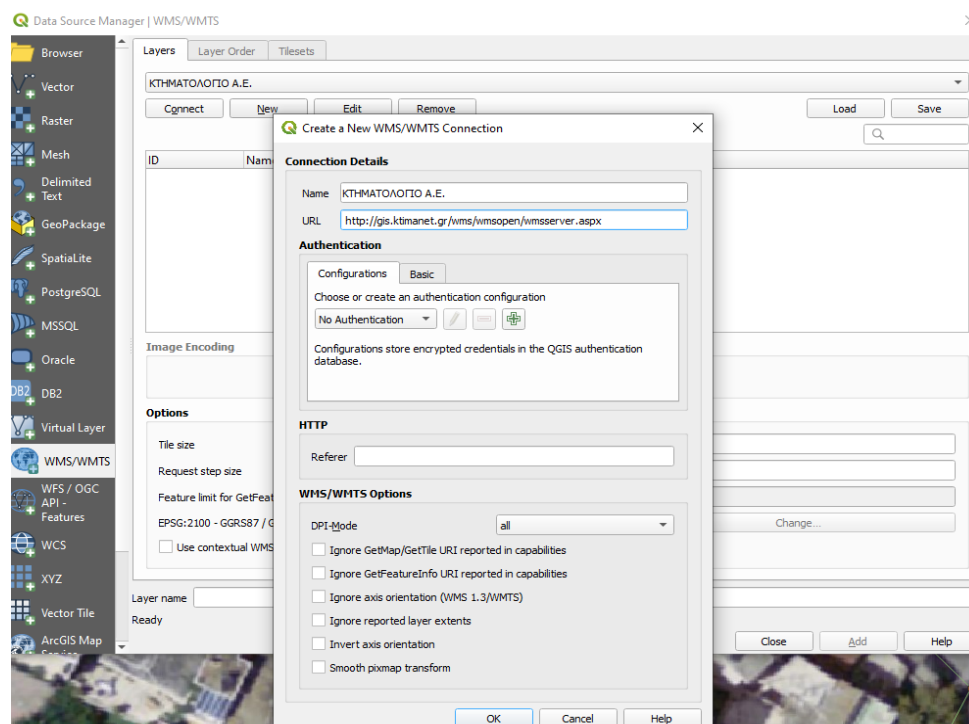
Στο παρακάτω διάγραμμα αρχικά παρουσιάζονται τα δεδομένα που συλλέχτηκαν και ψηφιοποιήθηκαν από τους εθελοντές καθώς και τη διαδικασία που έγινε στην ενημέρωση του πλήθους η οποία ήταν πλήρως αναλυτική και καθοδηγητική από έμπειρο μηχανικό.



Διάγραμμα 8.1. Δεδομένα ψηφιοποίησης από τους εθελοντές και σκοπός ενημέρωσης των εθελοντών. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).

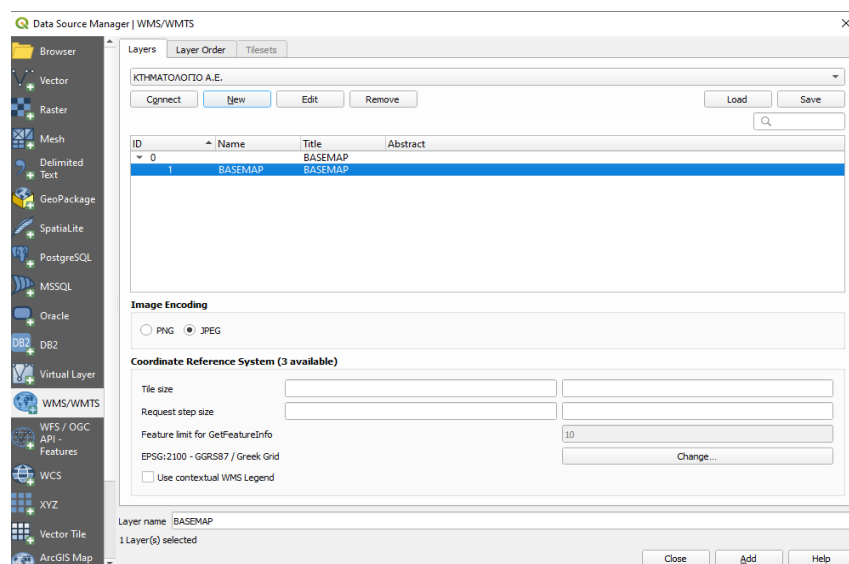
ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Οι χώροι πρασίνου, οι νησίδες, καθώς και το οδικό δίκτυο αποτελούν τις αδιαπέρατες και διαπερατές επιφάνειες. Οι χώροι πρασίνου αποτελούνται από πάρκα, άλση και πλατείες τα οποία καταγράφονται ψηφιοποιώντας τα σαν πολυγωνικά δεδομένα όπως και το οδικό δίκτυο, ενώ τα φρεάτια και τα φρεάτια υδροληψίας καταγράφονται και ψηφιοποιούνται σαν σημειακά δεδομένα. Τα οικοδομικά τετράγωνα και η περιοχή μελέτης καταγράφονται και αυτά σαν πολυγωνικά δεδομένα. Αρχικά ο ορθοφωτοχάρτης του Κτηματολογίου εισάγεται σαν wms layer με την εντολή layer → Add Layer → Add WMS/WMTS Layer και έπειτα δημιουργείται μία νέα σύνδεση εισάγοντας τα στοιχεία του ορθοφωτοχάρτη του Κτηματολογίου (διεύθυνση url, όνομα χάρτη). Στη συνέχεια με την εντολή Connect γίνεται σύνδεση με τον ορθοφωτοχάρτη και αφού επιλεγεί ο χάρτης ο οποίος εμφανίζεται με το όνομα BASEMAP, προστίθεται με την εντολή Add. Οπότε και έπειτα εμφανίζεται σαν layer στη γραμμή με τα layer του λογισμικού.



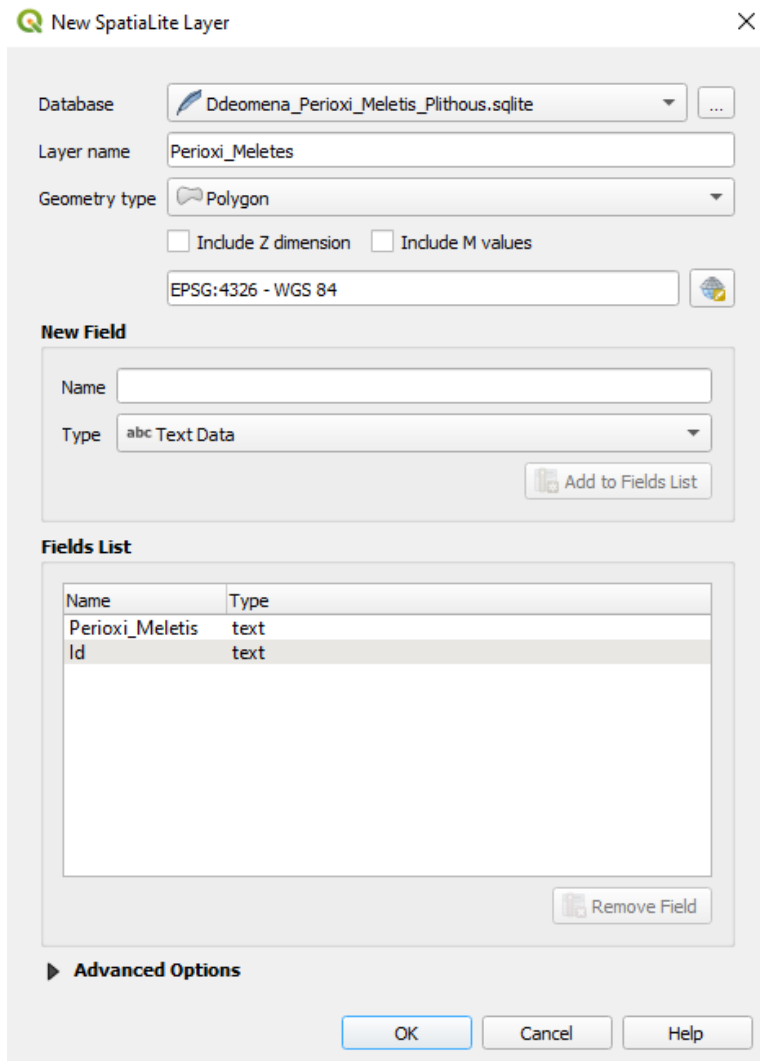
Εικόνα 8.1. Εισαγωγή διεύθυνσης ιστού ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου ως (wms layer) στο λογισμικό QGIS. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Εικόνα 8.2. Σύνδεση με τον ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου στο λογισμικό QGIS. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Τα δεδομένα εισάγονται σαν θεματικά επίπεδα (layer), με την εντολή Layer → Create Layer → New Spatialite Layer. Έπειτα επιλέγεται ο τύπος του εάν πρόκειται δηλαδή για πολυγωνικό, σημειακό, γραμμικό κλπ δίνεται ένα όνομα και εισάγεται το όνομα καθώς και ένας αναγνωριστικός κωδικός (Id), έτσι ώστε να ξεχωρίζεται το κάθε αντικείμενο στην διαδικασία της ψηφιοποίησης μέσα σε αυτό το θεματικό επίπεδο.



Εικόνα 8.3. Δημιουργία χωρικού θεματικού επιπέδου (spatialite layer). (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Μετά και την δημιουργία όλων των layer θα ξεκινήσει η διαδικασία της ψηφιοποίησης αφού όμως πρώτα έχει γίνει αναγνώριση της περιοχής μελέτης για να εξακριβωθεί κατά πόσο φαίνονται τα δεδομένα που θα συλλεχθούν.

Η εφαρμογή της καταγραφής της πληροφορίας μέσα από το πλήθος γίνεται με σκοπό την μοντελοποίηση της διαδικασίας συλλογής Κτηματολογικής πληροφορίας αλλά και πληροφορίας οποιουδήποτε άλλου σκοπού όπως στην περίπτωση αυτή της συλλογής υδρολογικής πληροφορίας για την διαχείριση κινδύνου. Η πληροφορία αυτή που συλλέγεται από το πλήθος θα πρέπει πάντα να ελέγχεται από κάποιον έμπειρο μηχανικό με εμπειρία στις διαδικασίες ψηφιοποίησης, καταγραφής πληροφορίας καθώς και εμπειρίας στα λογισμικά καταγραφής γεωχωρικών δεδομένων (gis). Καθώς το πλήθος που αποτελεί δηλαδή τους εθελοντές δεν γνωρίζει καλά την διαδικασία και τις έννοιες των δεδομένων προς ψηφιοποίηση, είναι πολύ μεγάλη η πιθανότητα να υπάρχουν αστοχίες στην

καταγραφή της πληροφορίας δηλαδή των δεδομένων. Γι'αυτό θα πρέπει όπως και έγινε στην παρούσα εφαρμογή να γίνει η καταγραφή των αστοχιών στην ψηφιοποίηση των δεδομένων από τους εθελοντές προκειμένου να διορθωθούν από έμπειρο μηχανικό έτσι ώστε να καταγραφεί όσο τον δυνατόν καλύτερα και χωρίς σφάλματα η πληροφορία δηλαδή τα υδρολογικά και κτηματολογικά δεδομένα. Οι εθελοντές με τη χρήση κάποιου υπολογιστή, κινητού τηλεφώνου (smartphone) ή tablet μπορούν να συλλέξουν και να ψηφιοποιήσουν τα δεδομένα, έχοντας κάποιο υπόβαθρο για την αναγνώριση των δεδομένων προς καταγραφή στην περιοχή. Στην παρούσα εφαρμογή χρησιμοποιήθηκε η υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών, όπου ο ορθοφωτοχάρτης περιόδου λήψης 2007-2009 φορτώθηκε στο λογισμικό QGIS για να αποτελέσει το υπόβαθρο πάνω στο οποίο θα γίνει η καταγραφή και ψηφιοποίηση των δεδομένων. Οι εθελοντές όπως ειπώθηκε αποτελούν άτομα που δεν έχουν σχέση με το αντικείμενο αυτό. Ο πρώτος εθελοντής αποτελεί μεταπτυχιακό φοιτητή του οικονομικού πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ) με ηλικία 25 ετών, ο δεύτερος εθελοντής πτυχιούχος φοιτητής του Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών Τ.Ε., χωρίς βέβαια να έχει εξασκήσει ποτέ του το επάγγελμα αυτό με ηλικία 34 ετών, και ο τρίτος εθελοντής πτυχιούχος φοιτητής του τμήματος Οικονομικής επιστήμης του Πανεπιστημίου Πειραιώς με ηλικία 26 ετών. Η διάρκεια που χρειάστηκε για να ενημερωθούν οι εθελοντές όπως ειπώθηκε είναι 2 ημέρες και συγκεκριμένα χρειάστηκαν 6 ολόκληρες ώρες από 2 στον κάθε ένα για την ενημέρωσή τους.

Οι δύο από τους τρεις εθελοντές χρησιμοποίησαν δικό τους φορητό υπολογιστή (laptop), στον οποίο φορτώθηκε από τον έμπειρο μηχανικό ο ορθοφωτοχάρτης του κτηματολογίου καθώς και όλα τα απαραίτητα θεματικά επίπεδα (layer), για την ψηφιοποίηση των δεδομένων. Ο τρίτος εθελοντής εργάστηκε στον υπολογιστή του έμπειρου μηχανικού που ήταν και εκεί όλα φορτωμένα από τον έμπειρο μηχανικό. Τα θεματικά επίπεδα, καθώς και το υπόβαθρο του ορθοφωτοχάρτη δίνονται λοιπόν έτοιμα στους εθελοντές για να κάνουν την καταγραφή των δεδομένων. Οι εντολές που χρησιμοποιούνται στο λογισμικό QGIS, είναι η εντολή → toggle editing → add feature. Έτσι γίνεται η σχεδίαση των δεδομένων μέσα από την καταγραφή σημείων αναλόγως την μορφή των δεδομένων (πολυγωνικά, σημειακά κλπ). Το σύνολο των σημείων δημιουργεί τα δεδομένα. Για παράδειγμα στο οδικό δίκτυο καταγράφονται, (μέσω της ψηφιοποίησης) τα σημεία του οδικού δικτύου για την πλήρη οριοθέτηση του. Μετά και το τελευταίο σημείο το πολύγωνο για την οριοθέτηση του οδικού δικτύου κλίνει και έτσι οριοθετείται το πολύγωνο του οδικού δικτύου. Το ίδιο συμβαίνει και με τα οικοδομικά τετράγωνα, τις νησίδες και τους χώρους πρασίνου. Στην περίπτωση των σημειακών δεδομένων δηλαδή στην περίπτωση της καταγραφής των φρεατίων και των φρεατίων υδροσυλλογής καταγράφονται σαν γραμμικά δεδομένα με γραμμικά layer και την σχεδίαση σημείου στο κέντρο του δεδομένου αυτού, για παράδειγμα του φρεατίου.

Σκοπός της εφαρμογής είναι η καταγραφή των αστοχιών της καταγραφής των δεδομένων μέσα από τους εθελοντές οι οποίοι δεν έχουν την κατάλληλη εμπειρία και της διόρθωσης των αστοχιών μέσα από έμπειρο μηχανικό ο οποίος είναι εξοικειωμένος με τις διαδικασίες αυτές. Η ψηφιοποίηση των οικοδομικών τετραγώνων θα πρέπει να γίνει με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε η πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου που ακουμπάει στο δρόμο να έρθει και να ταιριάζει με την πλευρά του δρόμου κατά την ψηφιοποίηση του οδικού δικτύου έτσι ώστε δηλαδή το οδικό δίκτυο να έχει κοινό όριο με τα οικοδομικά τετράγωνα. Επειδή όμως οι εθελοντές δεν έχουν την εξοικείωση και δεν γνωρίζουν να χρησιμοποιούν τις εντολές που χρησιμοποιούν άτομα με εμπειρία σε αυτό το κομμάτι, γι'αυτό το λόγο αφού καταγραφούν οι αστοχίες αυτές διορθώνονται.

Η συλλογή των δεδομένων από τους εθελοντές αφορά την συλλογή και καταγραφή δεδομένων που αποτελούν υδρολογική αλλά και Κτηματολογική πληροφορία όπως τα οικοδομικά τετράγωνα και το οδικό δίκτυο. Με αυτόν τον τρόπο διερευνάται η δυνατότητα καταγραφής της Κτηματολογικής πληροφορίας από το πλήθος δηλαδή τους εθελοντές, οι οποίοι είναι απλοί πολίτες χωρίς εξειδικευμένη γνώση στο αντικείμενο αυτό, για να διερευνηθεί κατά πόσο μπορεί να έχει πρακτική εφαρμογή η συμμετοχή των πολιτών στην καταγραφή κτηματολογικών δεδομένων και πληροφορίας. Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνονται οι διαδικασίες διεκπαιρώσεως του Κτηματολογίου γλιτώνοντας χρήμα και χρόνο στην ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.

Αρχικά λοιπόν έγινε η οριοθέτηση της περιοχής μελέτης από την περιοχή της Κυψέλης του Δήμου Αθηναίων:



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

:Περιοχή μελέτης

Εικόνα 8.4. Οριοθετημένη περιοχή μελέτης της περιοχής της Κυψέλης στο λογισμικό (QGIS). (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Μέσα στην περιοχή αυτήν λοιπόν η οποία φαίνεται οριοθετημένη με μοβ χρώμα στην παραπάνω εικόνα έπρεπε να γίνει η συλλογή και καταγραφή της

πληροφορίας, από τους εθελοντές. Τα άτομα που χρησιμοποιήθηκαν για να αποτελέσουν το πλήθος της καταγραφής των δεδομένων ήταν τρία, όπως ειπώθηκε και παραπάνω. Γι'αυτό το λόγο η περιοχή μελέτης χωρίστηκε σε τρεις υποπεριοχές, έτσι ώστε ο κάθε εθελοντής να αναλάβει από μία περιοχή και μέσα σε αυτή να καταγράψει όλη την πληροφορία και τα δεδομένα.



Εικόνα 8.5. Υποπεριοχές μελέτης στο λογισμικό (QGIS). (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Οι υποπεριοχές μελέτης για τον κάθε εθελοντή φαίνονται και στην παραπάνω εικόνα. Η πρώτη λοιπόν υποπεριοχή μελέτης για τον πρώτο εθελοντή φαίνεται οριοθετημένη με ανοιχτό πράσινο χρώμα. Η δεύτερη υποπεριοχή μελέτης για τον δεύτερο εθελοντή φαίνεται οριοθετημένη με κόκκινο χρώμα. Η τρίτη υποπεριοχή μελέτης για τον τρίτο εθελοντή φαίνεται και στην παραπάνω εικόνα οριοθετημένη με μπλε χρώμα. Τα οικοδομικά τετράγωνα, οι χώροι πρασίνου, οι νησίδες και το οδικό δίκτυο ψηφιοποιήθηκαν και από έμπειρο μηχανικό, ο οποίος τα ψηφιοποίησε ορθότερα, χρησιμοποιώντας την εντολή (Snap) στο λογισμικό (QGIS), έτσι ώστε να μπορέσουν να διορθωθούν τα σφάλματα που παρατηρούνται ανάμεσα στις καταγραφές από τους εθελοντές και ανάμεσα στην καταγραφή από τον έμπειρο μηχανικό. Η καταγραφή των οικοδομικών τετραγώνων της περιοχής μελέτης, οι χώροι πρασίνου και οι νησίδες τις περιοχής έγιναν από έμπειρο μηχανικό σύμφωνα με την θέαση ορθοφωτογραφιών που χρησιμοποιείται σαν υπόβαθρο και φαίνονται στην παρακάτω εικόνα. Ο έμπειρος μηχανικός χρειάστηκε συνολικά 4 ημέρες για την καταγραφή των οικοδομικών τετραγώνων, του οδικού δικτύου των νησίδων και των χώρων πρασίνου ολόκληρης της περιοχής μελέτης, ενώ άλλες 2 μέρες χρειάστηκαν για την αναγνώριση της περιοχής, των χρήσεων γης μέσω του (URBAN ATLAS), καθώς και της υπηρεσίας street view, την οριοθέτηση των υποπεριοχών για

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

τον κάθε εθελοντή και την διόρθωση κάποιων μικροαστοχιών. Αναγνωρίστηκαν όλοι οι χώροι πρασίνου για το τι είναι τι και πως οριοθετούνται μέσω της εξερεύνησης όλης της περιοχής μελέτης, μέσω της υπηρεσίας street view, με την οποία έγινε και η εξερεύνηση των φρεατίων και των φρεατίων υδροσυλλογής για τον έλεγχο με τα δεδομένα φρεάτια και φρεάτια υδροσυλλογής που υπήρχαν.



Εικόνα 8.6. Οικοδομικά Τετράγωνα, νησίδες και χώροι πρασίνου περιοχής μελέτης. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)



Εικόνα 8.7. Οικοδομικά Τετράγωνα, νησίδες και χώροι πρασίνου περιοχής μελέτης (2). (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Στις παραπάνω εικόνες φαίνονται τα οικοδομικά τετράγωνα, το οδικό δίκτυο, οι νησίδες, οι χώροι πρασίνου, τα φρεάτια και τα φρεάτια υδροσυλλογής ολόκληρης

της περιοχής μελέτης (που οριοθετείται με μοβ χρώμα), όπως ψηφιοποιήθηκαν από έμπειρο μηχανικό, σύμφωνα με το υπόβαθρο του ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου. Με πράσινο χρώμα απεικονίζονται οι χώροι πρασίνου, με καφέ χρώμα τα οικοδομικά τετράγωνα, με μαύρο χρώμα το οδικό δίκτυο το οποίο έγινε χρησιμοποιώντας την εντολή (SNAP), έτσι ώστε να υπάρχει συνταύτιση των γραμμών των οικοδομικών τετραγώνων με τις γραμμές του οδικού δικτύου. Τα μοβ σημεία αποτελούν τα φρεάτια, τα σημεία με ανοιχτό μπλε χρώμα αποτελούν τα φρεάτια υδροσυλλογής, με γκρι χρώμα φαίνονται οι νησίδες της περιοχής μελέτης. Για την αναγνώριση καλύτερα των χρήσεων γης της περιοχής και των αδιαπέρατων και διαπερατών επιφανειών χρησιμοποιήθηκε επίσης και το URBAN ATLAS 2018, καθώς επίσης και οι χάρτες του Google μαζί με την υπηρεσία (Street View).

Αυτή η δουλειά ακριβώς έγινε και από τους εθελοντές για να καταγραφούν οι αστοχίες και να διορθωθούν τα προβλήματα που προκύπτουν. Οι τρεις εθελοντές είχαν ενημερωθεί πλήρως για τη δράση και το σκοπό της διαδικασίας αυτής. Επίσης ήταν πλήρως ενημερωμένοι για το τι κάνει το λογισμικό αυτό (QGIS), και γενικά τι χρησιμότητα έχουν τα λογισμικά (GIS) δηλαδή λογισμικά γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών γενικά, πως θα γίνει η συλλογή των δεδομένων μέσω του λογισμικού (QGIS), αλλά και τις εντολές που θα πρέπει να χρησιμοποιήσουν τα δεδομένα που τους δόθηκαν και τι χρήση έχει το καθένα. Εξηγήθηκε στους εθελοντές για τον λόγο που χρησιμοποιείται σαν υπόβαθρο ο ορθοφωτοχάρτης αφού πρόκειται για έναν χάρτη διορθωμένο από γεωμετρικά σφάλματα με ορθή απεικόνιση των δεδομένων του ορθοφωτοχάρτη. Επίσης τονίστηκε στους εθελοντές η σημασία όχι μόνο του εθελοντισμού και της διαχείρισης κινδύνου υδρολογικού αλλά και η σημασία της καταγραφής Κτηματολογικής πληροφορίας για την πιο άμεση και γρήγορη ολοκλήρωση των διαδικασιών του Κτηματολογίου. Ο χρόνος που χρειάστηκαν οι εθελοντές είναι δύο μέρες ο καθένας για την κάθε υποπεριοχή που είχε δοθεί στον καθένα, και συγκεκριμένα από έξι ώρες ο κάθε εθελοντής.

Η δυσκολία που αντιμετωπίστηκε από τους εθελοντές ήταν κυρίως στην αναγνώριση των φρεατίων και των φρεατίων υδροσυλλογής τα οποία αποτελούν και τα υδρολογικά δεδομένα. Η αναγνώριση τους σύμφωνα με το υπόβαθρο του ορθοφωτοχάρτη κατέστη σχεδόν αδύνατη, καθώς δεν μπόρεσαν μεν να αναγνωριστούν στο υπόβαθρο του ορθοφωτοχάρτη με την διακριτική ικανότητα που προσφέρει τα υδρολογικά αυτά δεδομένα. Η αναγνώριση τους έγινε μέσω της χρήσης της υπηρεσίας του Street view που παρέχουν οι χάρτες του google και με την αντιστοίχιση της θέσης των υδρολογικών δεδομένων στο Street view με τον ορθοφωτοχάρτη. Τα φρεάτια, αποτελούν φρεάτια ομβρίων υδάτων συνήθως, ενώ τα φρεάτια υδροσυλλογής είναι φρεάτια υδροληψίας. Οι αστοχίες που παρατηρήθηκαν ανάμεσα στα δεδομένα που κατέγραψαν οι εθελοντές και στα ίδια δεδομένα που καταγράφηκαν από έμπειρο μηχανικό ήταν αρκετές πράγμα αναμενόμενο καθώς οι εθελοντές δεν έχουν αυτήν την εμπειρία. Επίσης οι

εθελοντές δεν είναι εξοικειωμένοι με την εντολή Snap, έτσι ώστε να γίνεται συνταύτιση των γραμμών. Για παράδειγμα θα πρέπει η γραμμή ορίου όπου τελειώνει ένα οικοδομικό τετράγωνο επί του δρόμου, να ταυτίζεται με τη γραμμή του δρόμου για να μην υπάρχουν αποκλίσεις και αστοχίες. Αυτό για τους εθελοντές έγινε με την χρησιμοποίηση μόνο της εντολής zoom, οπότε σε κάθε περίπτωση οι γραμμές δεν θα έπεφταν απόλυτα μαζί και θα υπήρχαν αστοχίες. Κάποιες φορές οι αστοχίες ήταν μεγαλύτερες, ενώ άλλες φορές οι αστοχίες ήταν μικρότερες. Τα οικοδομικά τετράγωνα περιείχαν εφόσον υπήρχαν και τους ακάλυπτους χώρους των κτιρίων, και τελείωναν εκεί. Αυτό το γεγονός έγκειται στην καλή αναγνώριση της περιοχής από τους εθελοντές μια εργασία που έγινε από τους ίδιους πριν την ξεκίνηση της ψηφιοποίησης των δεδομένων. Έπρεπε να ξεχωριστούν σε τμήματα όπου φαινότουσαν πολλά δέντρα ποια από αυτά τα τμήματα αποτελούν ακάλυπτους χώρους κτιρίων και οπότε να καταγραφούν εντός των οικοδομικών τετραγώνων, και ποια τμήματα αποτελούν χώρους πρασίνου. Για την έρευνα αυτήν βοήθησε τους εθελοντές πάρα πολύ η εφαρμογή Street view των χαρτών της google.



Εικόνα 8.8. Καταγραφή οικοδομικών τετραγώνων του πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Σε αυτήν την εικόνα φαίνονται οι αστοχίες ανάμεσα στην ψηφιοποίηση που έγινε από τον στα οικοδομικά τετράγωνα από τον πρώτο εθελοντή στην πρώτη υποπεριοχή μελέτης και ανάμεσα στην ψηφιοποίηση που έγινε για τα ίδια οικοδομικά τετράγωνα από έμπειρο μηχανικό. Με κόκκινο χρώμα φαίνονται τα οικοδομικά τετράγωνα όπως καταγράφηκαν από τον εθελοντή, ενώ με καφέ χρώμα φαίνονται τα οικοδομικά τετράγωνα όπως καταγράφηκαν από τον έμπειρο μηχανικό. Οι αστοχίες εδώ αλλού είναι μεγαλύτερες και

αλλού μικρότερες έως και ελάχιστες. Παρ'όλα αυτά παντού υπάρχει έστω και μικρή απόκλιση των γραμμών μεταξύ της ψηφιοποίησης του έμπειρου μηχανικού και του εθελοντή. Η αναγνώριση της περιοχής ακόμα και με τη χρήση του εργαλείου street view φαίνεται ότι σε κάποια σημεία δεν έχει γίνει ικανοποιητικά και έχουν βγει κάποιες γραμμές λίγο έξω στο δρόμο.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  :Οδικό δίκτυο εθελοντή
-  :Οικοδομικά τετράγωνα εθελοντή

Εικόνα 8.9. Αστοχίες καταγραφής οδικού δικτύου από τον πρώτο εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Όπως φαίνεται και σε αυτήν την εικόνα υπάρχουν μερικές αστοχίες λόγω του ότι δεν ταυτίζονται οι γραμμές των οικοδομικών τετραγώνων με τις γραμμές του οδικού δικτύου. Με κόκκινη γραμμή φαίνονται οι γραμμές της ψηφιοποίησης των οικοδομικών τετραγώνων από τον πρώτο εθελοντή, ενώ με μπλε γραμμή φαίνεται η ψηφιοποίηση του οδικού δικτύου από τον πρώτο εθελοντή. Παρατηρείται εδώ πέρα ότι οι γραμμές του οδικού δικτύου με τις γραμμές των οικοδομικών τετραγώνων έχουν μία απόκλιση αλλού πιο μικρή και αλλού πιο μεγάλη και επίσης δεν έχουν μπει κάποιοι ακάλυπτοι χώροι μέσα στα οικοδομικά τετράγωνα και έχουν μπει στο κομμάτι του οδικού δικτύου. Τέλος επειδή η ψηφιοποίηση του οδικού δικτύου έγινε ανά οδό από τον εθελοντή οι γραμμές στις συμβολές των οδών του οδικού δικτύου δεν συμπίπτουν απόλυτα παρόλο που έχει χρησιμοποιηθεί η εντολή zoom.



Εικόνα 8.10. Αστοχίες καταγραφής χώρων πρασίνου και νησίδων πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Οι αστοχίες υπάρχουν και στους χώρους πρασίνου και στις νησίδες σε σχέση με την ψηφιοποίηση, που έγινε από έμπειρο μηχανικό. Οι γραμμές στους χώρους πρασίνου από τον εθελοντή και τον έμπειρο μηχανικό δεν συμπίπτουν και έχουν αποκλίσεις. Επίσης στα όρια της υποπεριοχής του πρώτου εθελοντή όπου υπάρχει χώρος πρασίνου παρατηρείται ότι η γραμμή του χώρου πρασίνου με τη γραμμή ορίου της υποπεριοχής δεν συμπίπτουν και αυτές, δηλαδή ο πρώτος εθελοντής έχει βγει λίγο έξω από τα όρια της υποπεριοχής. Το αποτέλεσμα της μη συνταύτισης των γραμμών του εθελοντή μεταξύ τους δημιουργεί και αστοχίες όπως να βγαίνει κάποια γραμμή στο δρόμο και να καταλαμβάνει κομμάτι του οδικού δικτύου. Επίσης παρατηρείται ότι το πάρκο που υπάρχει στα όρια της υποπεριοχής του πρώτου εθελοντή και το οποίο ανήκει στους χώρους πρασίνου, χωρίζεται από δρόμο και διαιρείται σε δύο επιμέρους χώρους πρασίνου, δηλαδή δύο επιμέρους πάρκα. Παρόλαυτα ο εθελοντής το έχει καταγράψει όλο σαν ένα ενιαίο χώρο πρασίνου.



Εικόνα 8.11. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Στην εικόνα αυτή φαίνεται η καταγραφή από τον πρώτο εθελοντή των φρεατίων σε σχέση με την καταγραφή των φρεατίων αυτών που έγινε από έμπειρο μηχανικό και φαίνονται ως μοβ σημεία. Τα φρεάτια από τον εθελοντή έχουν καταγραφεί ως μπλε σημεία και έχουν τοποθετηθεί αρκετά κοντά σε σχέση με την καταγραφή από τον έμπειρο μηχανικό και ο εθελοντής έχει βρει και λίγα ακόμα, ενώ κάποια που βρίσκονται σε τμήματα όπου δεν υπάρχει η υπηρεσία street view της google όπως μέσα σε κάποιους πεζόδρομους ή χώρους πρασίνου τα οποία έχουν μπει από τον έμπειρο μηχανικό δεν έχουν μπει από τον εθελοντή πράγμα απολύτως λογικό. Η υποπεριοχή οριοθετείται με ανοιχτό πράσινο χρώμα.



Εικόνα 8.12. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων υδροσυλλογής πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Το ίδιο λοιπόν παρατηρείται και στα φρεάτια υδροσυλλογής από τον πρώτο εθελοντή που έχουν καταγραφεί ως κίτρινα σημεία, ενώ του έμπειρου μηχανικού ως γαλάζια σημεία. Έχουν καταγραφεί σε σχετικά κοντινές θέσεις σε σχέση με τον έμπειρο μηχανικό και έχει καταγράψει και κάποια ακόμα ο πρώτος εθελοντής. Η υποπεριοχή οριοθετείται με ανοιχτό πράσινο χρώμα.



Εικόνα 8.13. Αστοχίες καταγραφής οικοδομικών τετραγώνων δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

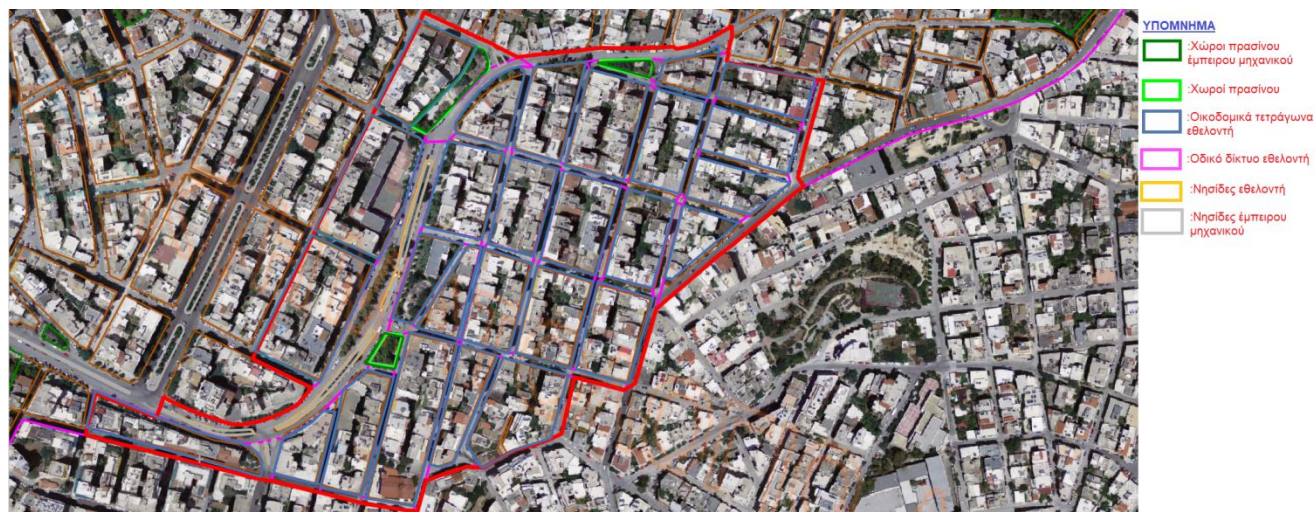
Και στην δεύτερη υποπεριοχή (που οριοθετείται με κόκκινη γραμμή), με τον δεύτερο εθελοντή παρατηρούνται οι ίδιες σχεδόν αστοχίες στην καταγραφή των οικοδομικών τετραγώνων. Υπάρχουν κάποιες γραμμές αρκετά κοντά με τις γραμμές του έμπειρου μηχανικού σε σημείο που με zoom κοντά στο οικοδομικό τετράγωνο δεν φαίνονται οι διαφορές, ενώ αλλού οι διαφορές είναι μεγαλύτερες και φαίνονται ξεκάθαρα. Παντού υπάρχουν βέβαια οι αστοχίες οι οποίες με ένα καλό zoom διακρίνονται. Με καφέ χρώμα φαίνονται τα πολύγωνα οριοθέτησης των οικοδομικών τετραγώνων του έμπειρου μηχανικού και με μπλε χρώμα του εθελοντή. Η υποπεριοχή οριοθετείται με κόκκινο χρώμα.



Εικόνα 8.14. Αστοχίες καταγραφής οδικού δικτύου δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Στην δεύτερη υποπεριοχή (με κόκκινη γραμμή), του δεύτερου εθελοντή παρατηρούνται και εκεί διαφορές ανάμεσα στις γραμμές ψηφιοποίησης του οδικού δικτύου (με μοβ χρώμα), και στις γραμμές ψηφιοποίησης των οικοδομικών τετραγώνων (με μπλε χρώμα).



Εικόνα 8.15. Αστοχίες καταγραφής χώρων πρασίνου και νησίδων δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Αστοχίες παρατηρούνται και στην καταγραφή των χώρων πρασίνου με ανοιχτό πράσινο χρώμα από τον δεύτερο εθελοντή εντός της δεύτερης υποπεριοχής (με κόκκινο χρώμα).



Εικόνα 8.16. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ- ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Τα φρεάτια του δεύτερου εθελοντή επίσης που φαίνονται με κόκκινα σημεία σε σχέση με αυτά του έμπειρου μηχανικού που φαίνονται με μοβ σημεία έχουν κάποιες μικρές αστοχίες μέσα στην δεύτερη υποπεριοχή με κόκκινο χρώμα. Φαίνεται ότι έχουν καταγραφεί σε σχετικά κοντινές θέση με την ίδια καταγραφή του έμπειρου μηχανικού και επίσης ότι έχουν προστεθεί ελάχιστα ακόμα από τον εθελοντή. Σε κάποια στενά μέσα δεν έχει γίνει καταγραφή των φρεατίων από τον εθελοντή, δηλαδή δεν τα έχει εντοπίσει, ενώ από τον μηχανικό έχει γίνει καταγραφή των φρεατίων αυτών.



Εικόνα 8.17. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων υδροσυλλογής δεύτερου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Το ίδιο παρατηρείται και στα φρεάτια υδροσυλλογής (με μπλε χρώμα), του δεύτερου εθελοντή στη δεύτερη υποπεριοχή (με κόκκινο χρώμα). Ο εθελοντής έχει καταγράψει φρεάτια υδροσυλλογής που ο έμπειρος μηχανικός δεν έχει καταγράψει κανένα στην δεύτερη υποπεριοχή. Έχει γίνει καλή αναγνώριση λοιπόν της υποπεριοχής.



Εικόνα 8.18. Αστοχίες καταγραφής οικοδομικών τετραγώνων τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Και στον τρίτο εθελοντή και στην Τρίτη υποπεριοχή που ανέλαβε παρατηρούνται αστοχίες. Τα οικοδομικά τετράγωνα έχουν καταγραφεί σχετικά ικανοποιητικά από τον τρίτο εθελοντή με μερικές αστοχίες ανάμεσα και στην καταγραφή από τον έμπειρο μηχανικό. Με μπλε ανοιχτό χρώμα φαίνεται η καταγραφή του τρίτου εθελοντή για τα οικοδομικά τετράγωνα, ενώ με καφέ χρώμα η καταγραφή από τον έμπειρο μηχανικό.



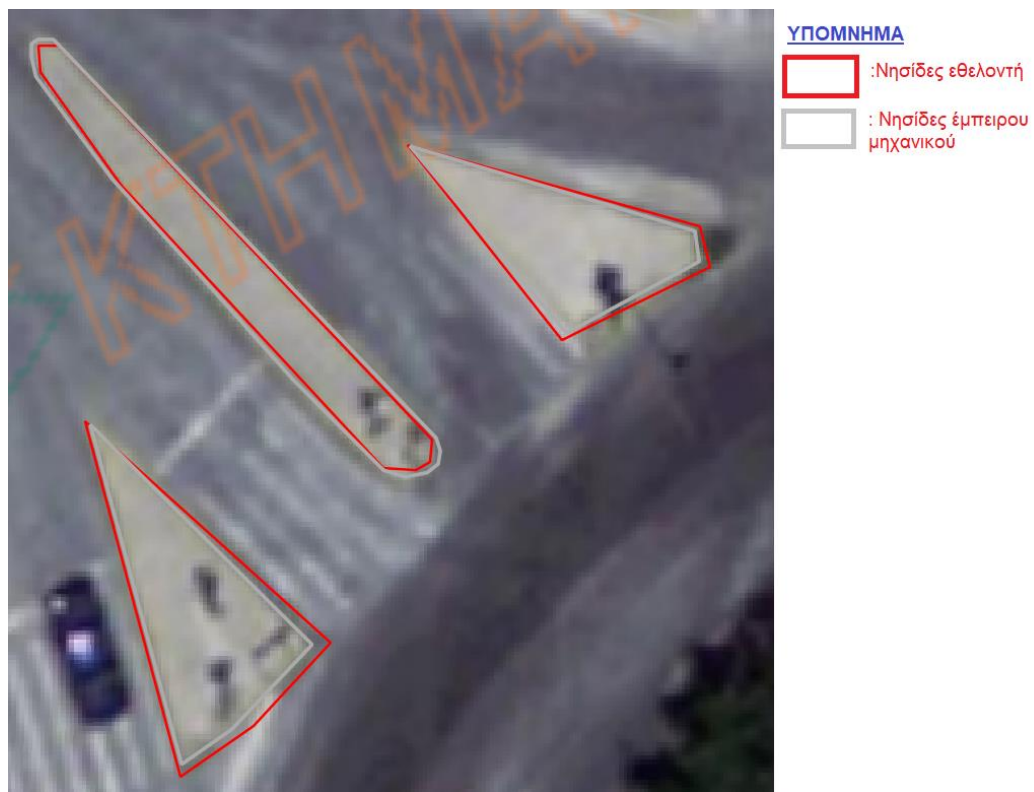
Εικόνα 8.19. Αστοχίες καταγραφής οδικού δικτύου τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Το ίδιο παρατηρείται και με το οδικό δίκτυο και τα οικοδομικά τετράγωνα που έχει καταγράψει ο τρίτος εθελοντής. Υπάρχουν κάποιες αστοχίες ιδίως στην συνταύτιση των γραμμών των οικοδομικών τετραγώνων που φαίνονται με ανοιχτό μπλε χρώμα και ανάμεσα στις γραμμές του οδικού δικτύου που φαίνονται με πορτοκαλί χρώμα.



Εικόνα 8.20. Αστοχίες καταγραφής χώρων πρασίνου τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Το ίδιο παρατηρείται και με τους χώρους πρασίνου του τρίτου εθελοντή. Υπάρχει ένα μεγάλο άλσος στα όρια της περιοχής μελέτης και ο εθελοντής το έχει καταγράψει σχετικά ικανοποιητικά όπως και τους υπόλοιπους χώρους πρασίνου, παρολαυτά οι αστοχίες ανάμεσα στην καταγραφή των χώρων πρασίνου ανάμεσα στον εθελοντή (με πράσινο ανοιχτό χρώμα), και ανάμεσα στην καταγραφή από έμπειρο μηχανικών των χώρων πρασίνου (με σκούρο πράσινο χρώμα), διαφέρει λίγο και παρατηρούνται και εκεί αστοχίες και μη συνταύτιση των γραμμών.



Εικόνα 8.21. Αστοχίες καταγραφής νησίδων τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Ακριβώς το ίδιο συμβαίνει και με την καταγραφή με κόκκινο χρώμα των νησίδων του τρίτου εθελοντή στην τρίτη υποπεριοχή μελέτης, σύμφωνα και με την καταγραφή των νησίδων με γκρι χρώμα από τον έμπειρο μηχανικό. Παρατηρούνται αστοχίες οι οποίες εδώ μειώνονται κάπως και δεν είναι τόσο μεγάλες.



Εικόνα 8.22. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Το ίδιο λοιπόν παρατηρείται και στα φρεάτια από τον τρίτο εθελοντή που έχουν καταγραφεί ως πράσινα σημεία, ενώ του έμπειρου μηχανικού ως μοβ σημεία. Έχουν καταγραφεί σε σχετικά κοντινές θέσεις σε σχέση με τον έμπειρο μηχανικό και έχει καταγράψει και κάποια ακόμα ο πρώτος εθελοντής. Η υπόπεριοχή οριοθετείται με ανοιχτό πράσινο χρώμα. Σε κάποια στενά μέσα δεν έχει γίνει καταγραφή των φρεατίων από τον εθελοντή δηλαδή δεν τα έχει εντοπίσει, ενώ από τον μηχανικό έχει γίνει καταγραφή των φρεατίων αυτών.

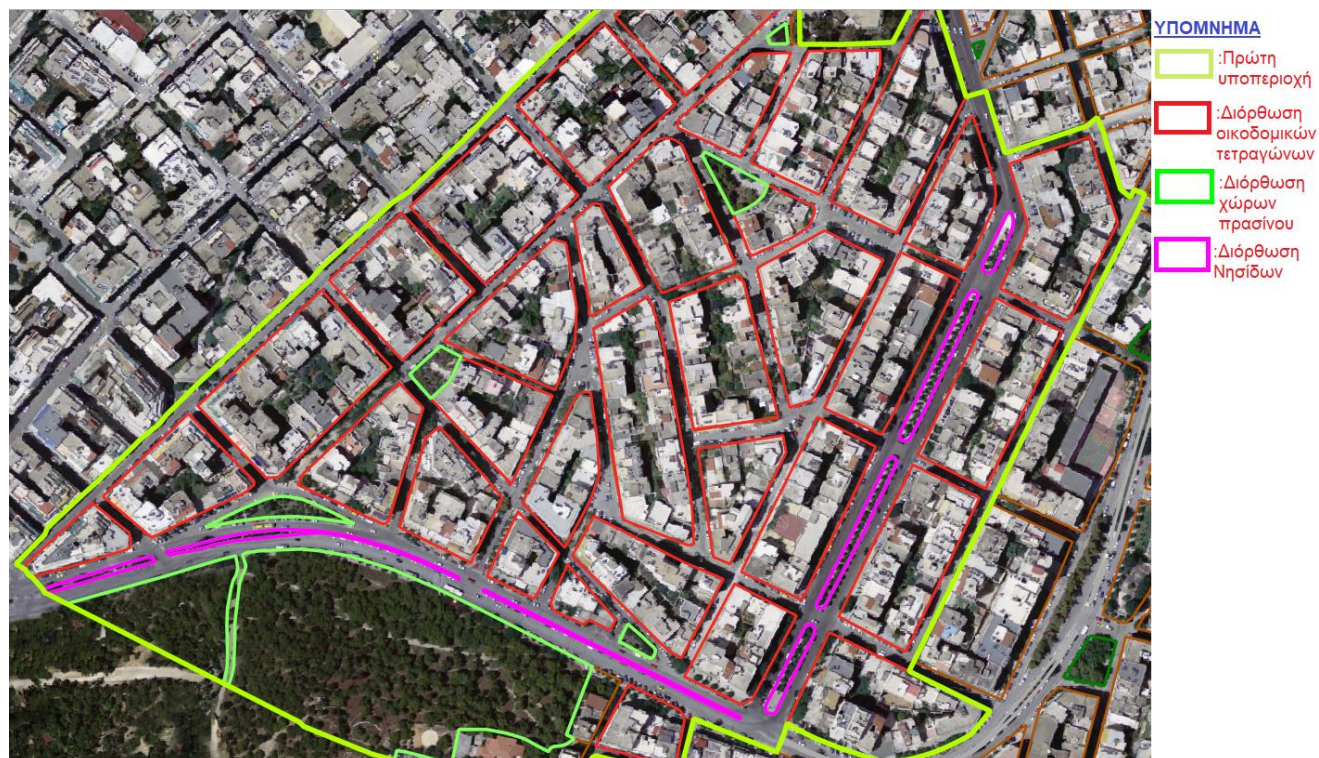


Εικόνα 8.23. Αστοχίες καταγραφής φρεατίων υδροσυλλογής τρίτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Έτσι συμβαίνει και με τα φρεάτια υδροσυλλογής. Ο τρίτος εθελοντής έχει καταγράψει σε σχετικά κοντινές θέσεις με του έμπειρου μηχανικού τα φρεάτια υδροσυλλογής ενώ κοντά για παράδειγμα στο μεγάλο άλσος δεν έχει εντοπίσει τα φρεάτια υδροσυλλογής που έχει καταγράψει ο έμπειρος μηχανικός.

Στη συνέχεια έγινε η επεξεργασία των καταγεγραμμένων δεδομένων των εθελοντών με βάση τις καταγραφές των ίδιων δεδομένων από έμπειρο μηχανικό. Οι διορθώσεις έγιναν με την εντολή (SNAP), προκειμένου να γίνει συνταύτιση των γραμμών του εθελοντή σε σχέση με τις γραμμές του έμπειρου μηχανικού για τα οικοδομικά τετράγωνα, τις νησίδες και τους χώρους πρασίνου. Ο χρόνος που χρειάστηκε συνολικά για την διόρθωση ήταν 4 ώρες. Οι διορθώσεις που έγιναν από τον έμπειρο μηχανικό, αφορούσαν κυρίως την συνταύτιση των γραμμών των οικοδομικών τετραγώνων και του οδικού δικτύου των εθελοντών επάνω στις γραμμές των ίδιων δεδομένων του έμπειρου μηχανικού. Ο έμπειρος μηχανικός χρησιμοποίησε την εντολή (SNAP), για την συνταύτιση των γραμμών των εθελοντών με τις γραμμές τις δικές του. Επίσης στον πρώτο εθελοντή διορθώθηκε ο χώρος πρασίνου το πάρκο δηλαδή κάτω στην πρώτη υποπεριοχή, και διασπάστηκε σε δύο ξεχωριστούς χώρους πρασίνου καθώς είχε καταγραφεί σαν ένας από τον πρώτο εθελοντή. Στα όρια της πρώτης υποπεριοχής οι γραμμές του πρώτου εθελοντή για τον χώρο πρασίνου που συνόρευσε με την πρώτη υποπεριοχή, έβγαιναν έξω από την υποπεριοχή όπως ειπώθηκε και παραπάνω. Η διόρθωση που έγινε ήταν η συνταύτιση της γραμμής ορίου της πρώτης υποπεριοχής με τις γραμμές του χώρου πρασίνου του πρώτου εθελοντή. Οι ακάλυπτοι χώροι επίσης που είχαν κάποιο μπει από τον εθελοντή στο κομμάτι του οδικού δικτύου, διορθώθηκαν και

μπήκαν στο κομμάτι των οικοδομικών τετραγώνων όπου και ανήκουν, όπως δηλαδή τα είχε καταγράψει ο έμπειρος μηχανικός. Επίσης διορθώθηκαν και όσα οικοδομικά τετράγωνα συνόρευαν με χώρο πρασίνου, έτσι ώστε οι γραμμές των ορίων τους να συνταυτίζονται. Οι υπόλοιποι χώροι πρασίνου είχαν καταγραφεί από τον εθελοντή όπως και οι νησίδες, και έτσι έγινε απλώς η συνταύτιση των γραμμών του εθελοντή με του έμπειρου μηχανικού.



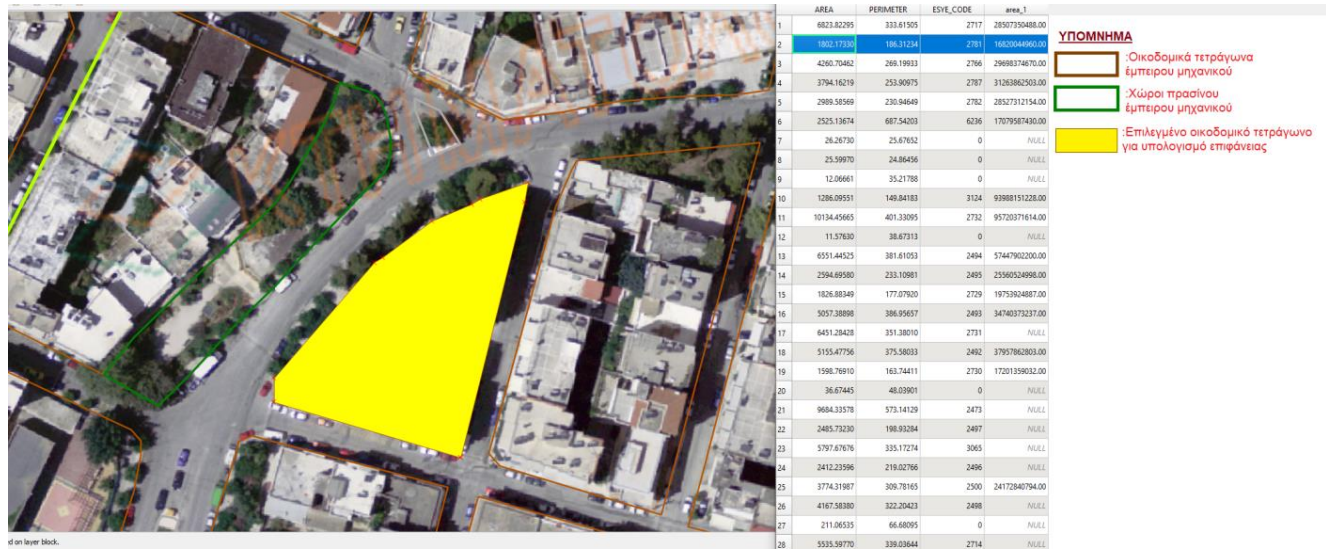
Εικόνα 8.24. Διόρθωση αστοχιών πρώτου εθελοντή. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Εδώ βλέπουμε το αποτέλεσμα της διόρθωσης που περιγράφηκε προηγουμένως των οικοδομικών τετραγώνων (κόκκινο χρώμα), των χώρων πρασίνου (ανοιχτό πράσινο χρώμα), και των νησίδων (μοβ χρώμα), έτσι ώστε οι γραμμές των δεδομένων αυτών του εθελοντή, να συμπέσουν με τις γραμμές των ίδιων δεδομένων του έμπειρου μηχανικού.

Η σύγκριση των οικοδομικών τετραγώνων έγινε και με βάση τα οικοδομικά τετράγωνα τα οποία πάρθηκαν από το URBAN ATLAS 2018, σε σχέση με του έμπειρου μηχανικού. Οι αστοχίες βρέθηκαν και εκεί και καταγράφονται παρακάτω. Με ανοιχτό μπλε χρώμα φαίνονται τα οικοδομικά τετράγωνα από το (URBAN ATLAS 2018), ενώ με καφέ χρώμα φαίνονται τα οικοδομικά τετράγωνα από τον έμπειρο μηχανικό.

Τέλος υπολογίστηκαν και οι επιφάνειες για κάθε οικοδομικό τετράγωνο βάση της καταγραφής τους από τον έμπειρο μηχανικό.

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Εικόνα 8.25. Επιφάνειες οικοδομικών τετραγώνων. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ

Το κτηματολόγιο αποτελεί ένα σύγχρονο εργαλείο ανάπτυξης πολύ σημαντικό για την ανάπτυξη μίας χώρας και σημαντικό εργαλείο για την προσέλκυση επενδύσεων σε μία χώρα. Αποτελεί στην ουσία την μετεξέλιξη των υποθηκοφυλακείων και έναν επικαιροποιημένο εγγυητή των εμπράγματων δικαιωμάτων, τα οποία διασφαλίζονται πληρέστερα και ακριβέστερα. Με την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου μπορεί ο οποιοσδήποτε να γνωρίζει οποιαδήποτε πληροφορία αφορά ένα ακίνητο, ποιο ακίνητο ανήκει σε ποιον και τυχόν βάρη που υπάρχουν και βαραίνουν το ακίνητο. Με βάση των ΚΑΕΚ, μπορεί ο οποιοσδήποτε να αναζητήσει το ακίνητο για να μάθει τα πάντα γύρω από αυτό (γεωμετρική και περιγραφική πληροφορία). Η πορεία του Κτηματολογίου μέχρι σήμερα κυμαίνεται με σχετικά καλό ρυθμό. Η Κτηματογράφηση που αποτελεί και ένα πολύ μεγάλο κεφάλαιο του Κτηματολογίου και συγκεκριμένα η συλλογή δηλώσεων, αποτελεί την αρχή των πάντων για τους δικαιούχους.

Επίσης Το έργο του Κτηματολογίου έχει αναπτυξιακή διάσταση λόγω του ότι τα δεδομένα που συλλέγονται, εκμεταλλεύονται με τον καλύτερο τρόπο, με αποτέλεσμα να μειώνεται το κόστος για τον πολίτη και ταυτόχρονα να αποζημιώνεται το κόστος της πολιτείας, άρα και του πολίτη σε μελλοντικά έργα. Επίσης, το Κτηματολόγιο παίζει καθοριστικό ρόλο στον ορθολογικό σχεδιασμό των χρήσεων γης καθώς και στην κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη της χώρας. Ο δημόσιος χαρακτήρας του αποτελεί εγγύηση ασφάλειας για τα ευαίσθητα προσωπικά δεδομένα που διαχειρίζεται το Κτηματολόγιο. Πρέπει ακόμη να σημειωθεί ότι, ο θεσμός του Κτηματολογίου έχει και ανταποδοτικό χαρακτήρα, δηλαδή μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ισχυρό «εργαλείο» ανάπτυξης σχεδιασμού και υλοποίησης πολιτικής γης χωρίς να προκύψουν επιπλέον κόστη για τον πολίτη. Τέλος, η απουσία του δημιουργεί όχι μόνο σοβαρές δυσκολίες στην προσπάθεια ανάπτυξης της χώρας, αλλά και μεγάλα προβλήματα καταπατήσεων, αυθαίρετης δόμησης, πυρκαγιών δασών και πολλών άλλων που ταλαιπωρούν τη χώρα μέχρι τις μέρες μας. Για να γίνει ο στόχος αυτός πραγματικότητα, θα πρέπει να δημιουργηθεί ένα ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο, να υπάρχει καθορισμός των αρμοδιοτήτων στους αντίστοιχους φορείς και να υπάρχει η κατάλληλη κατάρτιση στα στελέχη που εργάζονται γι' αυτό το σκοπό. Τότε και μόνο τότε το Κτηματολόγιο θα αποτελεί ένα ολοκληρωμένο Σύστημα Πληροφοριών και Διαχείρισης της Γης που θα φροντίζει για την επίλυση σημαντικών προβλημάτων, όπως είναι τα δημοσιονομικά, η προστασία του περιβάλλοντος, η σωστή αξιοποίηση της γης και πολλά άλλα. (Στυλιανίδης Ευστράτιος, 2014).

Παρόλο που παρουσιάζονται κάποια προβλήματα και αστοχίες τα οποία όμως, με την ηλεκτρονική δήλωση ελαχιστοποιούνται σε ένα βαθμό αλλά και πάλι παραμένουν προβλήματα που δυσχεραίνουν την άμεση ολοκλήρωση του

Κτηματολογίου χρονικά και οικονομικά. Τα προβλήματα αυτά καθυστερούν την ολοκλήρωση στου Κτηματολογίου και βαρύνουν το έργο του Κτηματολογίου οικονομικά, αλλά μπορούν να βελτιωθούν και να εξαλειφθούν πολλά από αυτά έτσι ώστε το έργο του Κτηματολογίου να προχωρήσει γρηγορότερα. Θα πρέπει γενικά οι διαδικασίες, το νομικό πλαίσιο και οι τεχνολογίες που χρησιμοποιούνται να είναι πιο απλοποιημένες προς εξυπηρέτηση των πολιτών έτσι ώστε να επιταχύνονται οι διαδικασίες και τα στάδια του Κτηματολογίου.

9.1. Συμμετοχή των πολιτών

Ο ρόλος των πολιτών είναι άμεσος και καθοριστικός για την ολοκλήρωση και την κατάρτιση του Εθνικού Κτηματολογίου μιας χώρας, μιας και αποτελούν τους ίδιους τους δικαιούχους που κατέχουν την ακίνητη περιουσία, και θα πρέπει να συμμετέχουν ενεργά για να διασφαλίζουν την ακίνητη τους περιουσία και να μην αντιμετωπίζουν προβλήματα μεταγενέστερα ή ακόμα και να μην χάνουν την ακίνητη τους περιουσία. Με τη συνεισφορά τους επιταχύνονται οι διαδικασίες του Κτηματολογίου και γίνονται και με όσο το δυνατόν λιγότερο κόστος. Οι έλεγχοι που διενεργούνται και από τον ανάδοχο αλλά και από την εταιρία Ελληνικό Κτηματολόγιο εξαλείφουν πολλές αστοχίες και σφάλματα, γλιτώνουν από μελλοντικές διορθώσεις και εξασφαλίζουν στο μέγιστο βαθμό την ποιότητα και την ακρίβεια του έργου του Κτηματολογίου. Οι συμμετοχή των πολιτών μπορεί να βοηθήσει σημαντικά στην γρηγορότερη ολοκλήρωση των διαδικασιών του Κτηματολογίου τόσο στο 1ο στάδιο της Κτηματογράφησης, δηλαδή την σύνταξη του προκαταρκτικού υποβάθρου όσο και στο 2ο στάδιο της Κτηματογράφησης, όπως αναλύθηκε και στα αντίστοιχα κεφάλαια ανάλυσης των δύο σταδίων Κτηματογράφησης. Πάντα θα πρέπει βέβαια να επιβλέπονται οι πολίτες και να εκπαιδεύονται από κάποιον έμπειρο άνθρωπο (όπως έμπειρο μηχανικό), ο οποίος είναι εξοικειωμένος με όλες αυτές τις διαδικασίες όπως έγινε και στην υδρολογική εφαρμογή που έγινε και στην παρούσα διπλωματική εργασία για τη συλλογή δεδομένων από απλούς πολίτες – εθελοντές, και έγινε η καταγραφή του οδικού δικτύου και των οικοδομικών τετραγώνων. Οι περισσότεροι πολίτες άλλωστε είναι εξοικειωμένοι και χρησιμοποιούν αρκετά την τεχνολογία με την οποία μπορούν να παραχθούν ψηφιακές πληροφορίες και δεδομένα. Όπως διαπιστώθηκε και την εφαρμογή αυτή της παρούσας διπλωματικής εργασίας και συγκεκριμένα με την εφαρμογή της μεθόδου Crowdsourcing, η εξοικείωση των πολιτών με την τεχνολογία είναι σε ένα ικανοποιητικό επίπεδο, και η παραγωγή δεδομένων από τους εθελοντές είναι σχετικά καλή με κάποιες αστοχίες. Με την κατάλληλη εκπαίδευση μπορούν οι εθελοντές να εξοικειωθούν σχετικά καλά με τις έννοιες της συλλογής δεδομένων και την ψηφιοποίηση αυτών. Η εκπαίδευση των πολιτών – εθελοντών, αποτελεί το πιο σημαντικό κομμάτι ακόμα και για εθελοντές με χαμηλότερο μορφωτικό επίπεδο από αυτό των συγκεκριμένων εθελοντών της

εφαρμογής για τη συγκεκριμένη Διπλωματική Εργασία, οι οποίοι είχαν ένα μορφωτικό επίπεδο καλό. Με την κατάλληλη εκπαίδευση λοιπόν οι εθελοντές μπορούν να συνδράμουν σημαντικά στην συλλογή δεδομένων και την διαχείριση κινδύνων όπως και η πλημμύρα. Επίσης η συμμετοχή τους στην Κτηματογράφηση θα βοηθήσει πολύ το έργο του Κτηματολογίου, θα μειώσει το κόστος του καθώς μιλάμε για εθελοντές οι οποίοι νιώθουν εκτός των άλλων χρήσιμοι άνθρωποι στην κοινωνία μέσα από αυτήν την προσφορά τους. Το πιο σημαντικό λοιπόν όπως ξαναειπώθηκε και παραπάνω είναι η ενδεδειγμένη και αναλυτική τους εκπαίδευση από κάποιον έμπειρο. Με την εποπτεία του αυτού έμπειρου, τα αποτελέσματα μπορεί να είναι πολύ καλά και αρκετά ικανοποιητικά.

(Πότσιου Χρυσή, 2020)

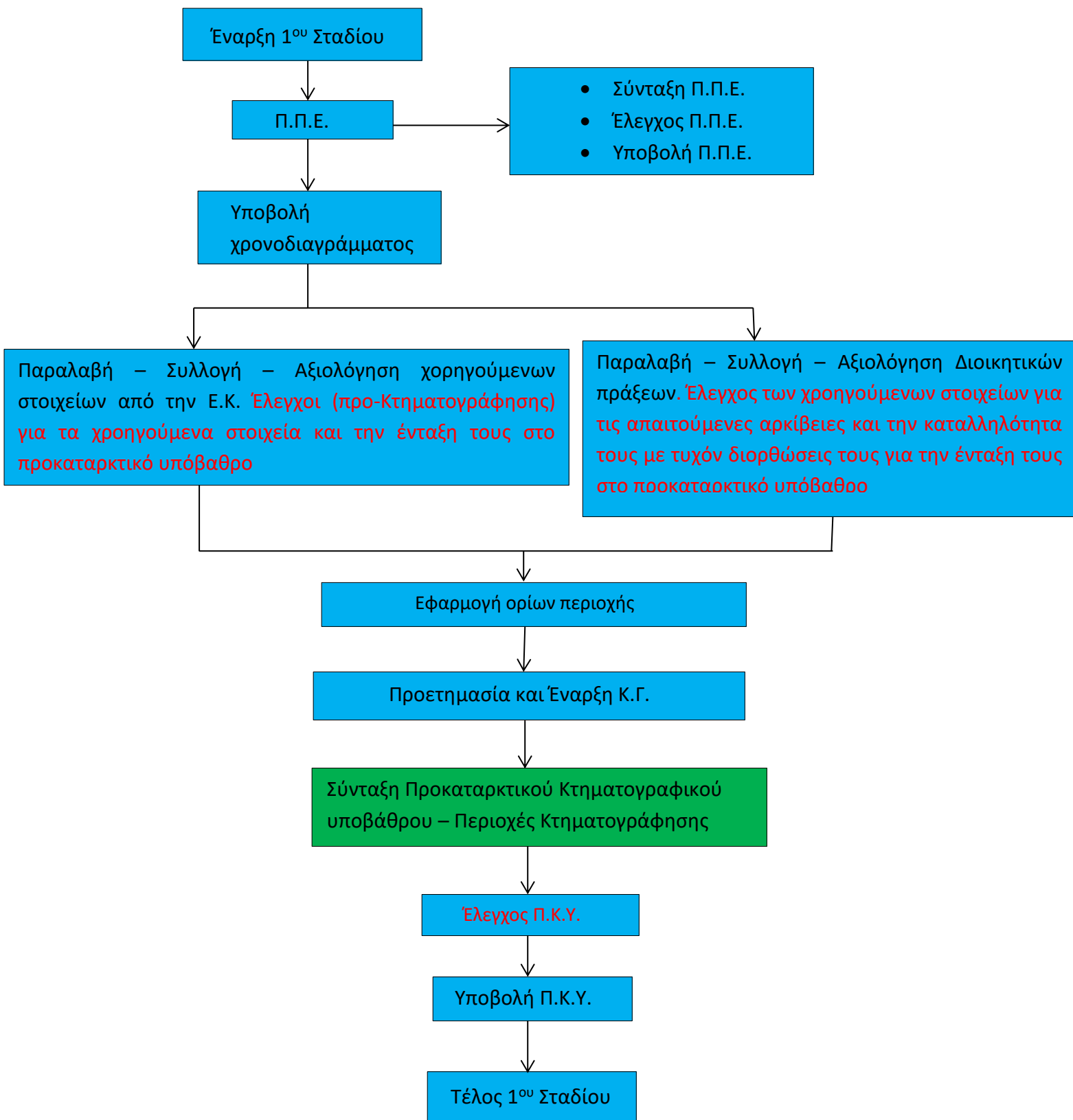
Οι πολίτες λοιπόν μπορούν να συμμετέχουν και στην ψηφιοποίηση των προσωρινών γεωτεμαχίων τόσο στις αστικές όσο και στις αγροτικές περιοχές, κατ' αντιστοιχία με την ακολουθούμενη διαδικασία από τον ανάδοχο. Στο στάδιο της συλλογής δηλώσεων το που υπάγεται στο 2ο στάδιο Κτηματογράφησης λοιπόν έχουν ενεργό ρόλο οι πολίτες, αφού συμμετέχουν στις διαδικασίες εντοπισμού των γεωτεμαχίων τους που κατέχουν οι ίδιοι και γνωρίζουν καλά. Συμμετέχουν λοιπόν στην συλλογή δηλώσεων των δικαιωμάτων τους είτε ηλεκτρονικά είτε στα Γραφεία Κτηματογράφησης. Μπορούν λοιπόν να ενεργοποιηθούν και περαιτέρω οι πολίτες με την ακόμα πιο ενεργή συμμετοχή τους όπως με την κατάλληλη εκπαίδευση ομάδας πολιτών – εθελοντών να συνδράμουν στην συλλογή δηλώσεων ιδιοκτησίας, βοηθώντας τους δικαιούχους και ειδικά αυτούς που δεν γνωρίζουν καθόλου να εντοπίσουν τα ακίνητα τους και να τα δηλώσουν. Μπορούν επίσης να ενημερώνουν και να ενεργοποιούν τους συμπολίτες τους για τις διαδικασίες και την μετέπειτα πορεία του Κτηματολογίου και το τι ακριβώς πρέπει να κάνει ο κάθε δικαιούχος. Όλα αυτά οδηγούν σε ταχύτερη και οικονομικότερη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.

Επιπλέον, οι πολίτες μπορούν να συμμετάσχουν με ακόμη πιο ενεργό ρόλο στις αυτοψίες αποτυπώσεις των ορίων γεωτεμαχίων που πραγματοποιεί ο ανάδοχος στο πεδίο. Ως κάτοικοι και γνώστες του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της περιοχής υπό Κτηματογράφηση, οι πολίτες μπορούν να βοηθήσουν στον εντοπισμό των ακινήτων και των ορίων τους. Επιπρόσθετα, προτείνεται η επιλογή μέρους των πολιτών που θα συμμετάσχουν στις αυτοψίες, να συμμετέχουν και στην παραπάνω διαδικασία των δηλώσεων. Εφόσον εκπαιδευθούν και δεδομένου ότι είναι κάτοικοι της περιοχής μπορούν να ενισχύσουν σημαντικά την διαδικασία της δήλωσης των συμπολιτών τους τόσο στον εντοπισμό των ακινήτων τους στα διαθέσιμα υπόβαθρα, όσο και στην συμπλήρωση των δηλώσεών τους, είτε ηλεκτρονικά είτε στα επιμέρους Γραφεία Κτηματογράφησης.

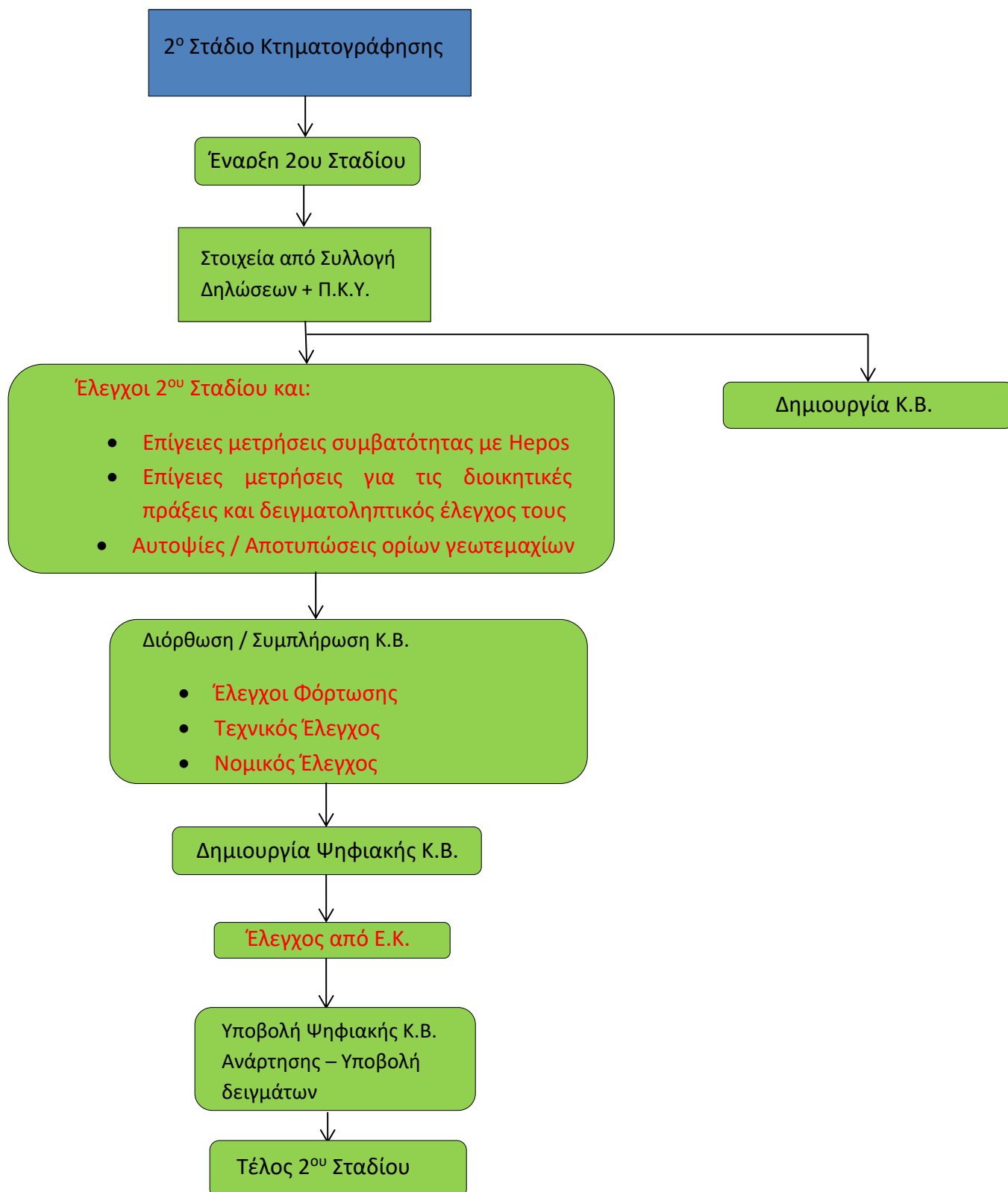
Τέλος καθοριστικό ρόλο παίζουν και στην προανάρτηση και την ανάρτηση των στοιχείων, καθώς τους αφορούν άμεσα και πρέπει να τα ελέγχουν για την ανάρτηση των σωστών δεδομένων και την διασφάλιση της ποιότητας και της ορθότητας των δεδομένων, έτσι ώστε να αποφευχθούν μελλοντικά προβλήματα.

Όπως ειπώθηκε και παραπάνω λοιπόν, οι πολίτες παίζουν καθοριστικό ρόλο στην διασφάλιση της σωστής ποιότητας των δεδομένων. Αποτελούν τους δικαιούχους των ακινήτων, και είναι αυτοί που πρέπει να ελέγχουν συνεχώς τα αναρτόμενα δεδομένα και να προβαίνουν σε διορθώσεις. Συμβάλλουν άμεσα επίσης και στην Κτηματογράφηση στο 1ο και το 2ο στάδιο (όπου στο 2ο δηλαδή την συλλογή δηλώσεων συμμετέχουν ήδη για την συλλογή δικαιωμάτων μέσω των δηλώσεων ιδιοκτησίας), αλλά μπορούν να συμβάλλουν και στην δημιουργία του προκαταρκτικού υποβάθρου μέσα από εντοπισμούς γεωτεμαχίων μετά από κατάλληλη εκπαίδευση και σύμφωνα με τα οριζόμενα από τον ανάδοχο. Παρακάτω παρουσιάζονται τα διαγράμματα που παρουσιάστηκαν και στα πρώτα κεφάλαια όπου αναλύθηκαν το 1ο και το 2ο στάδιο Κτηματογράφησης, με την συμμετοχή όμως εδώ και των πολιτών και φυσικά τους ελέγχους επίσης που διενεργούνται. Η συμμετοχή τους είναι σημαντική και στο 1ο Στάδιο και παρουσιάζεται στο πρώτο διάγραμμα, ενώ τα επιμέρους στάδια του 2ου Σταδίου Κτηματογράφησης, που μπορούν να ενισχυθούν από την συμμετοχικότητα των πολιτών και φαίνονται στο παρακάτω δεύτερο διάγραμμα::

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ



Διάγραμμα 9.1. Συμμετοχή των πολιτών στο 1ο Στάδιο Κτηματογράφησης και έλεγχοι στο 1ο Στάδιο. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)



Διάγραμμα 9.2. Συμμετοχή των πολιτών στο 2ο Στάδιο Κτηματογράφησης.
(Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Βιβλιογραφία:

Απόφαση ΔΣ Ο.Κ.Χ.Ε 168/3β/17-7-2003. Περιεχόμενο και τρόπος τήρησης του ημερολογίου του Κτηματολογικού Γραφείου και περιεχόμενο της αίτησης για καταχώρηση εγγραπτέας πράξης.

Αρβανίτης Απόστολος, 2018. "Εντοπισμός ακινήτων στην Κτηματογράφηση & προβλήματα κατά τη μετάβαση στο λειτουργούν Κτηματολόγιο".

Αρβανίτης Απόστολος, 2019. «Κτηματολόγιο: Νομικές, Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Διαστάσεις, Έλεγχοι Κτηματογράφησης».

Αρβανίτης Απόστολος, 2017. «Μεταβολές ευρείας κλίμακας στα στοιχεία του Λειτουργούντος Κτηματολογίου ως συνέπεια διοικητικών πράξεων στον Αιγιαλό».

Αρβανίτης Απόστολος, 2000 «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», Εκδόσεις Ζήτη

Δημοπούλου Έφη 2016. Διερεύνηση των δυνατοτήτων διαχείρισης 3D Κτηματολογικών δεδομένων με τεχνολογία BIM.

Δημοπούλου Ε. 2013. "Διερεύνηση των αλλαγών και καταγραφή των προβλημάτων της νέας γενιάς Κτηματογραφήσεων".

Δημοπούλου Ε. 2011. "Καταγραφή προβλημάτων του Εθνικού Κτηματολογίου, Εφαρμογή στο Νομό Χανίων".

Διαδικασίες Κτηματολογίου και Δυνατότητες Εφαρμογής στον Δ. Αίγινας, 2011.

Διαμαντόπουλος Γεώργιος «Η διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων στο πλαίσιο της Κτηματογράφησης και στο πεδίο του λειτουργούντος Κτηματολογίου»

Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε. 2012. "Οδηγός Κτηματογράφησης για τον πολίτη.

Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε. 2019. "Οδηγός Χρήσης Υποβολής Δήλωσης Ν. 2308/95 μέσω Διαδικτύου".

Ελληνικό Κτηματολόγιο Α.Ε. 2020. Κεντρική σελίδα [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο <http://www.ktimatologio.gr/ktima/> (accessed October 2020).

Ελληνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε., ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ, 2016.

Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2016 και Χαρτογράφηση Α.Ε., ΤΕΥΧΟΣ ΣΥΓΓΡΑΦΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ.

Ενημερωτικό Δελτίο ΑΤΜ. 2020. Κτηματογράφησης συνέχεια. Πορεία συλλογής δηλώσεων σε ολόκληρη τη χώρα. Τεύχος 246.

Ζεντέλης Παναγιώτης, 2010: Σύνταξη εθνικού Κτηματολογίου, προβλήματα Κτηματογράφησης Ηρακλείου Κρήτης.

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Ιωαννίδη, Α. 2020. Η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου: διαδικασίες, μέθοδοι, πρόοδος, προγραμματισμός, Δ/νση Έργων. Παρουσίαση Δραστηριοτήτων “Ελληνικό Κτηματολόγιο” σε Μέλη της HellasGis. Αθήνα. Μαΐος 2020.

Κατσάμπαλος Κωνσταντίνος “Διαδικασία σύνταξης προκαταρκτικού Κτηματογραφικού υποβάθρου και οι μεταβολές που υφίσταται από τη συλλογή των πληροφοριών στο στάδιο της Κτηματογράφησης”.

ΚΥΑ ΠΕΧΩΔΕ - ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ 30720/30-7-2003. Παροχή υλικοτεχνικής υποστήριξης από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. προς τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία κατά την μεταβατική περίοδο λειτουργίας τους ως Κτηματολογικά Γραφεία.

N.2308/1995. Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις.

N.2308/1995. Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις.

N.2508/1997. Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις.

N.2664/1998. Ελληνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις.

N.3310/2005. Μέτρα για την διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά την διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων.

N.3414/2005. Τροποποίηση του ν. 3310/2005 "Μέτρα για την διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά την διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων" (ΦΕΚ 30/Α'/14.2.2005).

N.3818/2010. Προστασία δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής, σύσταση Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και λοιπές διατάξεις.

N.3889/2010. Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις.

N.3983/2011. Εθνική στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος (άρθρο 24: τροποποίηση του Ν. 2664/98 για την επιμήκυνση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών και τη διαδικασία εκτεταμένων διορθώσεων κτηματολογικών διαγραμμάτων).

N.4164/2013. Συμπλήρωση των διατάξεων περί Εθνικού Κτηματολογίου και άλλες ρυθμίσεις.

N.4361/2016. Ρύθμιση θεμάτων μεταθέσεων οπλιτών, μέριμνας προσωπικού και άλλες διατάξεις (άρθρο 37: τροποποίηση του άρθρου 6 του Ν. 2664/98 για την επιμήκυνση της προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού).

Πότσιου Χρυσή, 2020. “Διερεύνηση αναλυτικής σύνταξης Κτηματολογικών διαγραμμάτων με την συμμετοχή των πολιτών”.

Πότσιου Χρυσή, 2015. “Κτηματολόγιο στο Cloud με χρήση του Crowdsourcing”.

Πούλου - Οικονομίδου Ελισάβετ, Τσολακίδης Ζαφείριος, Δωρής Φίλιππος 2011.
“Η εξωδικαστική διόρθωση των Κτηματολογικών εγγράφων”.

Σταματίου Ελένη, 2008 «Η αυθαίρετη δόμηση, οι χρήσεις γης και η εξέλιξη του
Κτηματολογίου στην Ελλάδα – Θεσμικό πλαίσιο, διοικητική παθογένεια, αδυναμίες
εφαρμογής – Η διεθνής πρακτική»

Φ.Ε.Κ.114 Α'/15.6.1995

ΦΕΚ 923 /05/04/2016.

Φ.Ε.Κ.508 Δ./22-8-89.

Apostolopoulos, K.; Geli, M.; Petrelli, P.; Potsiou, C.; Ioannidis, C. A New Model for Cadastral
Surveying Using Crowdsourcing. *Surv. Rev.* 2018, 50, 122–133.

Basiouka, S.; Potsiou, C. VGI in Cadastre: A Greek Experiment to Investigate the Potential of
Crowdsourcing Techniques in Cadastral Mapping. *Surv. Rev.* 2012, 44, 153–161.

Basiouka, S.; Potsiou, C. Improving Cadastral Survey Procedures using Crowdsourcing Tech-
niques. *Coord. Mag.* 2012, 8, 20–26.

Basiouka, S.; Potsiou, C. The Volunteered Geographic Information in Cadastre: Perspectives
and Citizens' Motivations over Potential Participation in Mapping. *GeoJournal* 2014, 79,
343–355.

Basiouka, S.; Potsiou Cand Bakogiannis, E. OpenStreetMap for Cadastral Purposes: An Appli-
cation Using VGI for Official Processes in Urban Areas. *Surv. Rev.* 2015, 47, 333–341.

Basiouka, S.; Potsiou, C. A Proposed Crowdsourcing Cadastral Model: Taking Advantage of
Previous Experience and Innovative Techniques. In *European Handbook of Crowdsourced
Geographic Information*; Capineri, C., Haklay, M., Huang, H., Antoniou, V., Kettunen, J., Os-
termann, F.O., Purves, R.S., et al., Eds.; Ubiquity Press: London, UK, 2016; pp. 419–433.

Enemark, S. McLaren, R., Lemmen, C., (2016). “Fit-For-Purpose Land Administration – Guid-
ing Principles for Country Implementation”. UN Habitat, 2016.

Potsiou, C.; Volakakis, M.; Doublidis, P. Hellenic cadastre: State of the art experience, pro-
posals and future strategies. *Comput. Environ. Urban Syst.* 2001, 25, 445–476.

Potsiou, C.; Ioannidis, C. Why Crowdsourcing in Surveying. In *Proceedings of the FIG Working
Week 2019, Hanoi, Vietnam, 22–26 April 2019*. Available online:

https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2019/techprog.html

(accessed on 20/12/2020).

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΜΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

Potsiou, C.; Paunescu, C.; Ioannidis, C.; Apostolopoulos, K.; Nache, F. Reliable 2D Crowdsourced Cadastral Surveys: Case Studies from Greece and Romania. *ISPRS Int. J. Geo-Inf.* 2020, 9, 89

Gkeli, M.; Apostolopoulos, K.; Mourafetis, G.; Ioannidis, C.; Potsiou, C. Crowdsourcing and Mobile Services for a Fit-for-purpose Cadastre in Greece. In *Proceedings of the 4th International Conference on Remote Sensing and Geoinformation of the Environment (RSCy2016)*, Paphos, Cyprus, 4–8 April 2016.

Gkeli, M.; Ioannidis, C.; Potsiou, C. 3D Modelling Algorithms and Crowdsourcing Techniques. *Coord. Mag.* 2017, 13, 7–14.

Mourafetis, G.; Apostolopoulos, K.; Potsiou, C.; Ioannidis, C. Enhancing Cadastral Surveys by Facilitating the Participation of Owners. *Surv. Rev.* 2015, 47, 316–324.

Mourafetis, G.; Potsiou, C. IT Services and Crowdsourcing in Support of the Hellenic Cadastre: Advanced Citizen Participation and Crowdsourcing in the Official Property Registration Process. *ISPRS Int. J. Geo-Inf.* 2020, 9, 190.

Regulation (EU) 2016/679—General Data Protection Regulation. Available online:

<https://eurlex.europa.eu/legalcontent/EN/TXT/?qid=1552662547490&uri=CELEX%3A32016R0679>

(Accessed on 1 January 2021)

(Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2021). Πρόσβαση τον Ιανουάριο του 2021. www.ktimatologio.gr

(Νομικός Οδηγός, 2019). Πρόσβαση τον Δεκέμβριο του 2019. www.nomikosodigos.info/guide/simple-legal/593-i-nomi

(Αντικειμενικές Αξίες, 2021). Πρόσβαση τον Ιανουάριο του 2021. www.antikeimenikes-aksies.gr/index.php/plhrofories-gia-symboloiografikes-prakseis/171-systash-orientias-idiokthias

(Wikipedia, 2021). Πρόσβαση τον Ιανουάριο του 2021.

https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A0%CE%BF%CE%BB%CE%B5%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CF%82_%CF%83%CF%87%CE%B5%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82

(Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ. , 2009). Πρόσβαση τον Δεκέμβριο του 2020.

http://library.tee.gr/digital/kma/kma_m1427/kma_m1427_xrodou1.pdf

(Τεύχος Τεχνικών Προδιαγραφών για την ηλεκτρονική υποβολή Διαγραμμάτων , Ελληνικό Κτηματολόγιο, 2021). Πρόσβαση τον Δεκέμβριο του 2020.

https://www.ktimanet.gr/DiagramsApp/Content/%CE%95%CE%9A_%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%94%CE%99%CE%91%CE%93%CE%A1%CE%91%CE%A6%CE%95%CE%A3_%CE%A8%CE%97%CE%A6%CE%99%CE%91%CE%9A%CE%A9%CE%9D_%CE%91%CE%A1%CE%A7%CE%95%CE%99%CE%A9%CE%9D_%CE%94%CE%99%CE%91%CE%93%CE%A1%CE%91%CE%9C%CE%9C%CE%91%CE%A4%CE%A9%CE%9D.pdf

ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ-
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ

(Υπουργείο Εσωτερικών 2020). Πρόσβαση τον Δεκέμβριο του 2020.

https://www.ypes.gr/UserFiles/f0ff9297-f516-40ff-a70e-eca84e2ec9b9/PDF1_kapodistriakoi_ota_kvdiokoi.pdf

Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Πράξη Εφαρμογής, Μελισσάς Κ. Δημήτρης, 2021. Πρόσβαση τον Ιανουάριο του 2021. <https://slideplayer.gr/slide/2856176/>

Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Δ/νσης Τοπογραφικής του ΥΠΑΑΤ.

“Χαρτογραφικά Υπόβαθρα. Πρόσβαση τον Δεκέμβριο του 2020.

<https://docplayer.gr/16520517-Paroyasiastes-ast-s-tsakas-t-t-s-p-af-t-a-a-se-t.html>

Υποδομές πληροφορικής – εφαρμογές, Σκαμπά Αθηνά, 2010. Πρόσβαση τον Δεκέμβριο του 2020. http://library.tee.gr/digital/kma/kma_m1589/kma_m1589_skampa_ipodomies.pdf

Τεχνικό άρθρο 212.gr, 2018. Πρόσβαση τον Ιανουάριο του 2021.

<https://kemioteko.gr/index.php/news/478-212-gr-tropoi-systasis-orientias-kai-kathetis-idioktisias>

Δασική-Περιβαλλοντική Πολιτική και Νομοθεσία, Τμήμα Δασολογίας και Φυσικού Περιβάλλοντος, 2020. Πρόσβαση τον Δεκέμβριο του 2020.

https://exams.emt.ihu.gr/modules/document/file.php/FOR_B188/08.%20%CE%94%CE%B1%CF%83%CE%B9%CE%BA%CE%AE%20%CE%A0%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%20%CE%BA%CE%B1%CE%B9%20%CE%9D%CE%BF%CE%BC%CE%BF%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%AF%CE%B1_%CE%95%CE%B9%CF%83%CE%B1%CE%B3%CF%89%CE%B3%CE%AE%20%CE%92%CE%B1%CF%83%CE%B9%CE%BA%CE%AD%CF%82%20%CE%AD%CE%BD%CE%BD%CE%BF%CE%B9%CE%B5%CF%82%20%CE%94%CE%B9%CE%BA%CE%B1%CE%AF%CE%BF%CF%85.pdf

Σύστημα πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου ΣΠΕΚ, Σκαμπά Αθηνά, 2010. Πρόσβαση τον Ιανουάριο του 2021. <https://docplayer.gr/10370982-Systima-pliροφοrikis-ethnikoy-ktimatologiyu-spek.html>