



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ - ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
(Δ.Π.Μ.Σ.) "ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ"

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ
ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ
ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

Μιχαήλ Μπόττης

Μεταπτυχιακή Εργασία η οποία υποβάλλεται
για μερική εκπλήρωση των απαιτήσεων
για το Διεπιστημονικό - Διατμηματικό
Δίπλωμα Ειδίκευσης
του Δ.Π.Μ.Σ. του Ε.Μ.Πολυτεχνείου
"Περιβάλλον και Ανάπτυξη"
2^η Κατεύθυνση: Περιβάλλον και Ανάπτυξη Ορεινών
Περιοχών

Αθήνα, Φεβρουάριος 2021

Επιβλέπουσα: Καθηγήτρια Ε. Δημοπούλου

Επιτροπή Παρακολούθησης:

Καθηγητής Απ. Αρβανίτης, ΤΑΤΜ/ΑΠΘ
ΕΔΙΠ Στ. Γιαννακοπούλου, ΤΑΤΜ/ΑΠΘ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία με θέμα «Το κτηματολόγιο ως εργαλείο τοπικής χωρικής ανάπτυξης: Η περίπτωση του Δήμου Ζαγορίου» προσεγγίζει τα θέματα οργάνωσης και αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας, προτάσσοντας το κτηματολόγιο ως βασικό εργαλείο και μέσο για την υποστήριξη αποφάσεων στο τομέα διαμόρφωσης στρατηγικής και εν γένει πολιτικής γης και ανάπτυξης στο επίπεδο ενός ορεινού ΟΤΑ. Για το σκοπό αυτό επιλέχθηκε ως μελέτης περίπτωσης ο Δήμος Ζαγορίου, ένας από τους ορεινότερους Δήμους της Ελλάδας και ιδιαίτερα φυσιογνωμικά χαρακτηριστικά. Στα πλαίσια της διπλωματικής εργασίας, έγινε μιας καταρχήν αναλυτική αποτύπωση των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας του Δήμου με τη συνδρομή της Τεχνικής Υπηρεσίας στο επίπεδο χορήγησης στοιχείων. Στη συνέχεια, αξιοποιώντας τη μεθοδολογία πολύ-κριτηριακής ανάλυσης αποφάσεων ΑΗΡ (Αναλυτική Ιεραρχική Δόμηση) διαμορφώθηκε ένα πιλοτικό μοντέλο λήψης απόφασης αναφορικά με το βέλτιστο σενάριο (σε στρατηγικό επίπεδο) αξιοποίησης της Δημοτικής περιουσίας συνεκτιμώντας αντίστοιχα κριτήρια αξιολόγησης.

Η διπλωματική εργασία, διαρθρώνεται στα κάτωθι επιμέρους Κεφάλαια:

- Κεφάλαιο 1 «*Το κτηματολόγιο*» όπου και παρατίθενται στοιχεία και πληροφορίες αναφορικά με το κτηματολόγιο αλλά και τις ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις και προβλέψεις για την καταγραφή και αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας
- Κεφάλαια 2 «*Ο Δήμος Ζαγορίου*» όπου παρατίθενται σημαντικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα του Δήμου και απογραφικά-στατιστικά στοιχεία αναφορικά με το είδος της ακίνητης περιουσίας του Δήμου.
- Κεφάλαιο 3 «*Διαμόρφωση Στρατηγικής Αξιοποίησης Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας Δήμου Ζαγορίου-Διαμόρφωση Πολιτικής*» όπου παρατίθενται τα αναλυτικά αποτελέσματα εφαρμογής της μεθόδου ΑΗΡ στην επιλογή του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας του Δήμου.
- Κεφάλαιο 4 «*Συμπεράσματα*» όπου γίνεται παραγωγή συμπερασμάτων αναφορικά με τα αποτελέσματα της ερευνητικής προσπάθειας.

Τέλος στο παράρτημα της παρούσης παρατίθεται η αναλυτική καταγραφή-ομαδοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δήμου και φωτογραφική αποτύπωση ενδεικτικών κτισμάτων του Δήμου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	1
1 ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	4
1.1 Ορισμός	4
1.2 Η μετάβαση στο κτηματοκεντρικό σύστημα	4
1.3 Τα υποθηκοφυλακεία.....	7
1.4 Πλεονεκτήματα-Οφέλη του κτηματολογίου.....	9
1.5 Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο»	11
1.6 Το θεσμικό πλαίσιο	12
1.7 Κτηματολογικά γραφεία.....	13
1.8 Στάδια κτηματογράφησης- Γραφεία κτηματογράφησης	16
1.9 Δασικοί χάρτες	18
1.10 Χάρτες μορφών κάλυψης/χρήσεων γης.....	20
1.11 Η κατάσταση του κτηματολογίου σήμερα	20
1.12 Ελεύθερη διάθεση των Κτηματολογικών Χαρτών μέσω διαδικτύου - ΓΕΩΠΥΛΗ «INSPIRE» ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	25
1.13 Διάθεση ανοικτών δεδομένων.....	27
1.14 Ειδικές Νομοθετικές Διατάξεις και Ρυθμίσεις Καταγραφής και Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας των ΟΤΑ - Διοικητική Ευθύνη	27
1.14.1 Ηλεκτρονική Βάση Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας	28
1.14.2 Δημοτικό Κτηματολόγιο.....	28
1.14.3 Πρόγραμμα Διαχείρισης και Αξιοποίησης Περιουσίας	30
1.14.4 Εκμίσθωση Ακινήτων – Διαδικασία και Θέματα Μισθωτικής Σύμβασης.....	31
1.14.5 Μισθώματα Δασών και Δασικών Εκτάσεων	34
2 Ο ΔΗΜΟΣ ΖΑΓΟΡΙΟΥ.....	37
2.1 Εισαγωγή	37
2.2 Γεωγραφική θέση- Διοικητική διαίρεση.....	38
2.3 Φυσικό περιβάλλον	41
2.4 Αρχιτεκτονική – Οικισμοί.....	44
2.5 Εκκλησίες – Μοναστήρια.....	45
2.6 Πέτρινα γεφύρια	46
2.7 Υποδομές	47
2.8 Δημογραφικά στοιχεία	48

2.9	Τοπική οικονομία και απασχόληση	49
2.10	Διάρθρωση των Υπηρεσιών του Δήμου	50
2.11	Η ακίνητη περιουσία του Δήμου.....	53
2.12	Η κατάσταση της κτηματογράφησης στο Δήμο Ζαγορίου	53
2.13	Στατιστικά-Απογραφικά Στοιχεία.....	56
3	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ - ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	63
3.1	Πολυκριτηριακή Ανάλυση	63
3.2	Η Μέθοδος της Αναλυτικής Ιεραρχικής Δόμησης (ΑΗΡ)	66
3.2.1	Καθορισμός Προτεραιοτήτων	68
3.2.2	Έλεγχος Συνέπειας.....	70
3.2.3	Καθορισμός Καθολικών Προτεραιοτήτων	71
3.3	Σενάρια Στρατηγικής Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας	71
3.4	Κριτήρια Αξιολόγησης	72
3.5	Παραγωγή Αποτελεσμάτων-Εφαρμογή Μεθόδου ΑΗΡ	73
3.5.1	Σύγκριση με Βάση το Κριτήριο Κ1-Ένταση Κεφαλαίων	74
3.5.2	Σύγκριση με Βάση το Κριτήριο Κ2-Ετοιμότητα Υλοποίησης/Επιχειρησιακή Ικανότητα.....	74
3.5.3	Σύγκριση με Βάση το Κριτήριο Κ3-Χρονικός Ορίζοντας Υλοποίησης	74
3.5.4	Εξαγωγή Βαρών Προτεραιοποίησης.....	75
4	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	78
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ	82
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ	83
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ	101

1 ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1.1 Ορισμός

Η Διεθνής Ομοσπονδία Τοπογράφων (Federal Internationale des Geometres-FIG) ανέθεσε σε ομάδα εργασίας την καταγραφή των πλεονεκτημάτων και αδυναμιών των τότε υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων και την παρουσίαση ενός καθαρού οράματος για το μέλλον. Στην σχετική έκδοσή της (FIG, 1998)¹ για το κτηματολόγιο του μέλλοντος διευρύνοντας τους ορισμούς του Henssen από το 1995 για τη γη, το κτηματολόγιο, την εγγραφή και την καταγραφή γης δίνει για το κτηματολόγιο τον παρακάτω ορισμό: *«Το κτηματολόγιο είναι μια μεθοδολογικά οργανωμένη δημόσια απογραφή δεδομένων, που αφορά σε όλα τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια σε μια συγκεκριμένη χώρα ή περιφέρεια, βασισμένη σε μια αποτύπωση των ορίων τους. Τέτοια νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια αναγνωρίζονται συστηματικά με βάση μοναδικούς προσδιορισμούς που ορίζονται από το ιδιωτικό ή το δημόσιο δίκαιο. Τα όρια της ιδιοκτησίας, δηλαδή ο κωδικός προσδιορισμός μαζί με περιγραφικές πληροφορίες, μπορούν να δείξουν για κάθε γεωτεμάχιο χωριστά τη φύση, το μέγεθος, την αξία και τα νομικά δικαιώματα ή τους περιορισμούς που συνδέονται με αυτό. Επιπρόσθετα των περιγραφικών πληροφοριών το κτηματολόγιο περιέχει τις επίσημες καταχωρήσεις των δικαιωμάτων στα νομικά αντικείμενα γης. Το κτηματολόγιο μπορεί να δώσει απαντήσεις στις ερωτήσεις που, πόσα, ποιος και με ποιο τρόπο».*

Σύμφωνα με τον Ζεντέλη² το κτηματολόγιο είναι *«ένα γενικό με αποδεικτική ισχύ και δημόσιου χαρακτήρα σύστημα χωρικών πληροφοριών, για την καταγραφή, την προστασία και τη διαχείριση των εμπράγματων δικαιωμάτων των εντός και εκτός συναλλαγής ακινήτων, των οποίων καταγράφει τις κτηματολογικές πληροφορίες».*

Το κτηματολόγιο πρέπει να έχει την ικανότητα να απαντά για κάθε ακίνητο, που βρίσκεται, πόσο είναι, σε ποιόν ανήκει και ποια δικαιώματα του αντιστοιχούν.

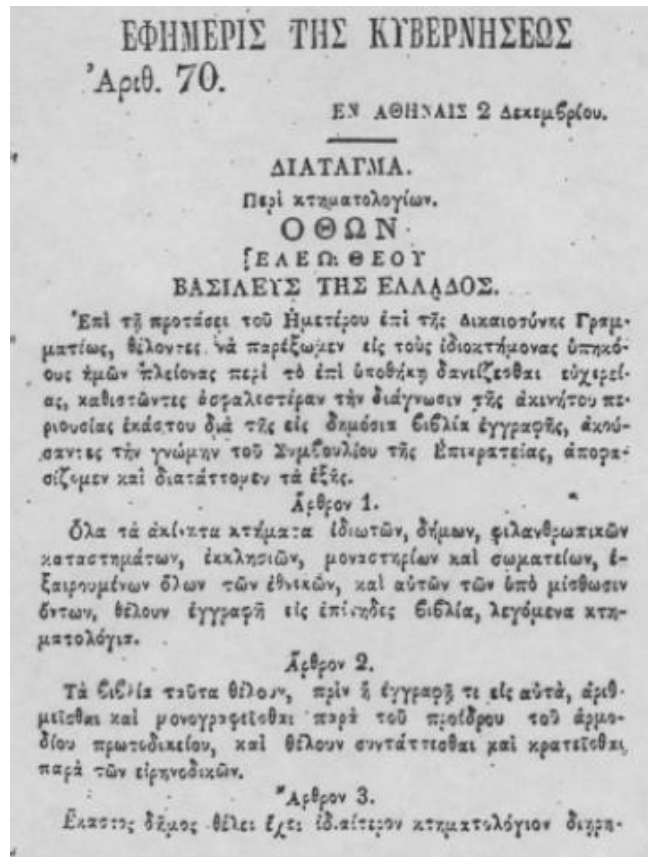
1.2 Η μετάβαση στο κτηματοκεντρικό σύστημα

Ενώ από την πρώτη δεκαετία του 20^{ου} αιώνα η Ελληνική Πολιτεία διαπίστωσε τις ατέλειες του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών που εφαρμοζόταν από την εποχή του Όθωνα (1836) και την αναγκαιότητα αντικατάστασής του από κτηματοκεντρικό σύστημα, μέχρι το 1995

¹ Federal Internationale des Geometres (1998), Κτηματολόγιο 2014- Το όραμα ενός μελλοντικού κτηματολογικού συστήματος

² Ζεντέλης Π. (2011): Περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο. Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

μετρούσε μόνο αποτυχημένες προσπάθειες. Άλλες εστίαζαν στην καταγραφή των ιδιοκτησιών στις πόλεις (1923), άλλες στον αγροτικό χώρο (1939), άλλες στα δάση (1976), χωρίς όμως η προσπάθεια να ολοκληρώνεται. Έτσι, μέχρι πριν από λίγα χρόνια μόνο δύο περιοχές στη χώρα είχαν κτηματολόγιο. Από το 1923 η περιοχή της Ν. Σμύρνης, ένα τμήμα της Καλλιθέας και του Παλαιού Φαλήρου (το λεγόμενο «Γραφείο Πρωτευούσης»), που έγινε πιλοτικά και από το 1930 η Ρόδος, η Κως και το Λακκί της Λέρου, που κτηματογραφήθηκαν κατά την ιταλική κατοχή και το κτηματολόγιο που είχε καταρτιστεί διατηρήθηκε με το Ν.510/1947.



Εικόνα 1: Το Διάταγμα για το Κτηματολόγιο του 1836

Οι απόπειρες δημιουργίας κτηματολογίου δεν είχαν αποτέλεσμα εξαιτίας έλλειψης πόρων, αλλά κυρίως πολιτικής βούλησης αναφορικά με μικροσυμφέροντα ιδιοκτητών και το ξεκαθάρισμα διεκδικήσεων επί δημόσιας γης που εκκινούσαν από το οθωμανικό δίκαιο³. Οι κτηματικοί χάρτες και τα κτηματολογικά βιβλία που είχαν συνταχθεί στις προαναφερόμενες περιοχές ενημερώνονταν ελλιπώς ή σταμάτησαν να ενημερώνονται. Η πρώτη γενιά

³ Ατιολογική έκθεση Ν.4512/2018(ΦΕΚ 5/Α/17.1.2018) «Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και άλλες διατάξεις (Μέρος Α: Σύσταση του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο»)».

κτηματογραφήσεων του 1998 έθεσε εκ νέου σε εφαρμογή το κτηματολόγιο των περιοχών αυτών.

Η εκκίνηση του κτηματολογίου όπως το γνωρίζουμε σήμερα έγινε το 1995, με τον νόμο 2308 με τον οποίο ιδρύθηκε και η «Κτηματολόγιο Α.Ε.» (η νομοθεσία τροποποιήθηκε δεκάδες φορές έως σήμερα). Η εταιρεία στελεχώθηκε με προσωπικό από τον ιδιωτικό τομέα και από το 1995 έως το 2002 υλοποίησε μέσω δύο πιλοτικών προγραμμάτων την κτηματογράφιση 66 (διάσπαρτων) περιοχών για να αποκτηθεί εμπειρία. Το πρώτο κύριο πρόγραμμα που άρχισε το 1998 και ολοκληρώθηκε το 2010 περιλάμβανε 274 περιοχές δήμων και κοινοτήτων. Με τα τρία αυτά πρώτα προγράμματα κτηματογράφησης που χρηματοδοτήθηκαν από το Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης (ΚΠΣ), κτηματογραφήθηκε το 5% της επικράτειας.

Το 2008 ξεκίνησε η δεύτερη γενιά κτηματογράφησης που αφορούσε 107 αστικές περιοχές (κυρίως πρωτεύουσες νομών) και την Πάρνηθα. Η επιλογή να χωριστεί η κτηματογράφιση σε δύο φάσεις, με δύο διαγωνισμούς, αποδείχθηκε κακή, καθώς διπλασίασε τη δυνατότητα ενστάσεων μεταξύ των συμμετεχουσών εταιρειών. Ως αποτέλεσμα των καθυστερήσεων, είναι ακόμη υπό ολοκλήρωση η β' φάση για τον Δήμο Αθηναίων, τον Βόλο, τη Λαμία και τη Λιβαδειά.

Το 2011 ακολούθησε η τρίτη γενιά κτηματογράφησης, με δύο διαγωνισμούς για ημιαστικές περιοχές και περιοχές αναδασμών και διανομών, σε 268 Δήμους και 10 νομούς.

Καθώς η Ελλάδα ήταν από τις λίγες ευρωπαϊκές χώρες χωρίς κτηματολόγιο σε λειτουργία και η διαδικασία προχωρούσε με εξαιρετικά αργούς ρυθμούς, δεν είναι τυχαίο πως είναι το μόνο έργο που αναφέρεται στα «μνημόνια» που υπέγραψε η χώρα με τους πιστωτές της, με τη δέσμευση να έχει ολοκληρωθεί το 2020.

Το 2013 πραγματοποιήθηκε νέος διαγωνισμός για την ολοκλήρωση του, ο οποίος όμως τελικά ακυρώθηκε. Επαναπροκηρύχθηκε το 2016 και αφορούσε την ανάθεση 32 συμβάσεων σε διακριτές Περιφερειακές Ενότητες για την κτηματογράφιση 86 εκατομμυρίων στρεμμάτων, δηλαδή το 63,5% της Ελληνικής επικράτειας με στόχο την εγγραφή 16,5 εκατομμυρίων δικαιωμάτων.

Σήμερα, η κτηματογράφιση της χώρας ανέρχεται στο 33%, ενώ ακόμα 59% θα έχει ολοκληρωθεί μέσα στο επόμενο έτος. Σύμφωνα με στοιχεία της «Ελληνικό Κτηματολόγιο»,

από τα εκτιμώμενα 39,1 εκατ. ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε όλη τη χώρα, έχουν ήδη καταγραφεί τα 12,9 εκατ., ενώ ακόμα 22,7 εκατ. δικαιώματα βρίσκονται υπό καταγραφή.

Σύμφωνα με τις ανακοινώσεις του Υπουργείου, στόχος είναι το κτηματολόγιο να έχει ολοκληρωθεί παντού στη χώρα μέχρι τις αρχές του 2024, να έχουν μετασηματισθεί τα υποθηκοφυλακεία σε σύγχρονα νέα Κτηματολογικά Γραφεία και να έχουν καταγραφεί υποχρεωτικά σε ψηφιακή μορφή το σύνολο των εγγράφων και χαρτών για όλες τις δικαιοπραξίες ακινήτων.

1.3 Τα υποθηκοφυλακεία.

Ο θεσμός των Υποθηκοφυλακείων⁴ προβλέφθηκε αρχικά με το Διάταγμα της 21^{ης}/23^{ης} Σεπτεμβρίου 1836 «Περί εκτελέσεως του περί υποθηκών νόμου της 11/12 Αυγούστου 1836». Πρόκειται για δημόσιες αρχές που λειτουργούν το προσωποκεντρικό σύστημα μεταγραφών και των υποθηκών και τηρούν βιβλία δομημένα στη βάση της ονομασίας του δικαιούχου προσώπου και όχι του ακινήτου.

Στη χώρα λειτουργούν (392) υποθηκοφυλακεία. Διακρίνονται σε έμμισθα (33) και άμισθα (359) (ειδικά και μη ειδικά) που διευθύνονται από νομικούς. Τα έμμισθα είναι υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης που στελεχώνονται από δημόσιους υπαλλήλους. Τα ειδικά άμισθα (219) διευθύνονται από διορισμένο υποθηκοφύλακα. Τα μη ειδικά άμισθα (140) διευθύνονται από διορισμένο συμβολαιογράφο ή ειρηνοδίκη.

Η κτήση κυριότητας, όπως και κάθε εμπράγματη μεταβολή επί ακινήτων επέρχεται με τη μεταγραφή, δηλαδή την κατάθεση συμβολαίου ή άλλης πράξης στα αρχεία του υποθηκοφυλακείου και την εγγραφή στα σχετικά βιβλία και όχι απλά και μόνο με την παράδοση της νομής. Σε κάθε υποθηκοφυλακείο μεταγράφονται οι δικαιοπραξίες και άλλες σχετικές πράξεις που αφορούν τα ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του υποθηκοφυλακείου και από αυτό εκδίδονται τα σχετικά πιστοποιητικά μετά τη μεταγραφή του συμβολαίου της αγοραπωλησίας. Παραδείγματα πράξεων αποτελούν οι Δικαιοπραξίες εν ζωή, οι Κατακυρωτικές εκθέσεις πλειστηριασμών, οι Δικαστικές και εξώδικες διανομές, οι Απαλλοτριώσεις, οι Παραχωρήσεις εθνικών γαιών, οι Κυρωτικές ανωμάλων δικαιοπραξιών αποφάσεις του άλλοτε Υπουργείου Γεωργίας, τα Προικώα ακίνητα. κ.α.

⁴ Ιστοσελίδα Υποθηκοφυλακείου Αθηνών <http://www.ypothath.gr/html/mortgage> (Νόμοι, Διατάξεις, Κανονισμοί)

Τα βιβλία που τηρεί κάθε υποθηκοφυλακείο, και στα οποία μεταγράφονται οι πράξεις που αφορούν τα ακίνητα είναι:

- 1) τα Βιβλία μεταγραφών,
- 2) τα Ευρετήρια μερίδων,
- 3) τα Γενικά αλφαβητικά ευρετήρια,
- 4) το Βιβλίο κατασχέσεων,
- 5) το Βιβλίο διεκδικήσεων,
- 6) το Βιβλίο υποθηκών και
- 7) το Γενικό βιβλίο εκθέσεων.

Δύο είναι οι βασικές αρχές της λειτουργίας των Υποθηκοφυλακείων:

1. Η αρχή της δημοσιότητας.

Τα βιβλία του υποθηκοφυλακείου είναι στη διάθεση οποιουδήποτε επιθυμεί να συμβουλευτεί το περιεχόμενό τους, προκειμένου να αντλήσει πληροφορίες για τις εμπράγματα σχέσεις που αφορούν ακίνητα (ΑΚ 1200,1339). Ο υποθηκοφύλακας έχει υποχρέωση να χορηγεί αντίγραφα, περιλήψεις και πιστοποιητικά από τα έγγραφα που μεταγράφονται στο υποθηκοφυλακείο (ΑΚ 1201,1340). Πριν από οποιαδήποτε μεταβίβαση ακινήτου, συνηθίζεται να γίνεται έλεγχος στο υποθηκοφυλακείο της περιφέρειας του τόπου του ακινήτου, με σκοπό τη διαπίστωση εάν 1ο) το ακίνητο δεν έχει βάρη, δηλαδή δεν υπάρχουν οφειλές προς τρίτους που έχουν εγγραφεί στο υποθηκοφυλακείο σε βάρος του ακινήτου, 2ο) εάν ο πωλητής είναι ο πραγματικός ιδιοκτήτης του ακινήτου και εάν δεν το έχει ήδη μεταβιβάσει, καθώς και 3ο) εάν ο πωλητής διαθέτει νόμιμο και μεταγεγραμμένο τίτλο ιδιοκτησίας. Ο έλεγχος τίτλων γίνεται υποχρεωτικά από δικηγόρο εφόσον το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο βρίσκεται σε έδρα Πρωτοδικείου. Στα λοιπά Υποθηκοφυλακεία ο έλεγχος μπορεί να γίνει από τον οποιονδήποτε.

2. Η αρχή της χρονικής προτεραιότητας.

Σύμφωνα με την αρχή αυτή, μεταξύ πολλών μεταγραφών που έγιναν την ίδια ημέρα σχετικά με δικαιώματα βάρη πάνω στο ίδιο ακίνητο, προτιμάται εκείνη που στηρίζεται στον έστω και κατ' ελάχιστο χρόνο αρχαιότερα μεταγεγραμμένο τίτλο (ΑΚ 1206, 107 και 1300). Συγκεκριμένα, όταν έχουν μεταγραφεί περισσότερες υποθήκες στο ίδιο ακίνητο, οι ενυπόθηκοι δανειστές ικανοποιούνται βάση την αρχή της χρονικής προτεραιότητας ανάλογα με την

ημερομηνία εγγραφής κάθε υποθήκης. Σε περίπτωση που ακίνητο μεταβιβαστεί δύο ή περισσότερες φορές (με διαφορετικά συμβόλαια), παρότι δεν υπάρχει από το νόμο κάποια χρονική προθεσμία για τη μεταγραφή των συμβολαίων, την κυριότητα αποκτά όποιος μεταγράψει τον τίτλο του πρώτος ανεξάρτητα του ποια μεταβίβαση έγινε πρώτη.

Το σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών εμφανίζει μειονεκτήματα:

1. Είναι προσωποκεντρικό.
2. Δεν παρέχει πληροφορίες για την συνολική εικόνα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ή του ιστορικού των ακινήτων.
3. Δεν παρέχει εγγυήσεις για την ορθότητα των πράξεων, καθώς τις μεταγράφει χωρίς να ελέγξει τυχόν λάθη ή την εγκυρότητα τους.
4. Εξασφαλίζει τυπική και όχι ουσιαστική δημοσιότητα αφού δεν κατοχυρώνει τον καλόπιστο συναλλασσόμενο.
5. Δεν κατοχυρώνει τη δημόσια πίστη καθώς δεν εξασφαλίζει την ύπαρξη κυριότητας αυτού που προβαίνει στη διάθεση του δικαιώματος.
6. Η διαδικασία ανάκτησης των στοιχείων είναι αρκετά πολύπλοκη – Απαιτείται έλεγχος των τίτλων προκειμένου να εξακριβωθεί η νομιμότητα των καταχωρίσεων.
7. Η τήρηση και η ενημέρωση των πράξεων γίνεται χειροκίνητα.
8. Ογκώδες ανελαστικό περιεχόμενο.
9. Η ανάπτυξη με κριτήρια πολιτικής πελατείας μεγάλου αριθμού άμισθων Υποθηκοφυλακείων, αποτέμοντας από τα έμμισθα χωρική αρμοδιότητα, επιβαρύνει τους πολίτες αφού τους αναγκάζει να αναζητούν πιστοποιητικά σε δύο ή περισσότερα από αυτά.

1.4 Πλεονεκτήματα-Οφέλη του κτηματολογίου.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και συνεχώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών στο οποίο καταχωρούνται νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σε 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 Εθνικό Κτηματολόγιο παρουσιάζει πλεονεκτήματα έναντι του συστήματος του υποθηκοφυλακείου⁵:

1. Καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν ή αλλάζουν δικαιώματα σε ακίνητα.
2. Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει, καθώς η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας.
3. Καταγράφει την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, μέγεθος και θέση) του ακινήτου.
4. Καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία.
5. Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία, ιδίως στην περιφέρεια, αποτελεί τον συνηθέστερο τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων.

Το κτηματολόγιο δημιουργεί σημαντικά οφέλη για τον πολίτη:

1. Καταγράφεται και κατοχυρώνεται η ιδιοκτησία των πολιτών.
2. Απλουστεύονται και επιταχύνονται οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας, με περιορισμό της γραφειοκρατίας.
3. Ενισχύεται η ασφάλεια και η διαφάνεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων.
4. Αναβαθμίζεται και ενισχύεται η αγορά ακινήτων, αυξάνεται η αξία της ακίνητης περιουσίας με αποτέλεσμα να προσελκύονται νέες επενδύσεις.

Μεγάλα επίσης είναι τα οφέλη του κτηματολογίου για το κράτος, την εθνική οικονομία και το περιβάλλον:

5. Καταγράφεται και διασφαλίζεται η δημόσια και δημοτική ακίνητη περιουσία.
6. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού αποτελεί το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία.
7. Προστατεύεται αποτελεσματικότερα το περιβάλλον.
8. Καθίσταται βασικό εργαλείο προγραμματισμού, άσκησης πολιτικής γης και αξιοποίησης φυσικών πόρων για την ορθολογική οργάνωση και βιώσιμη ανάπτυξη της χώρας.
9. Συμβάλει στη χάραξη αγροτικής πολιτικής.
10. Διευκολύνεται η διαδικασία των απαλλοτριώσεων και αποζημιώσεων.

⁵ Ιστοσελίδα Κτηματολογίου <https://www.ktimatologio.gr>

11. Διευκολύνεται η προσέλκυση επενδύσεων στην αγορά κατοικίας, αλλά και στις κατασκευές κτηρίων και υποδομών.

1.5 Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο»

Το ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» που συστήθηκε με το ν. 4512/2018, αποτελεί μετεξέλιξη και καθολικό διάδοχο της «Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε (ΕΚΧΑ ΑΕ)» στο σύνολο των πάσης φύσεως αρμοδιοτήτων, δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και λοιπών εννόμων σχέσεων της, έχει έδρα την Αθήνα και εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Με το πρόσφατο προεδρικό διάταγμα 3/2021 (ΦΕΚ 3/Α'/6-1-2021), η εποπτεία του Κτηματολογίου και η λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων όλης της χώρας πέρασε στην εποπτεία του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης (η πολιτική κτηματογράφησης παραμένει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας).

Σκοπός του φορέα είναι να διασφαλίσει την αξιοπιστία όλων των χωρικών και νομικών δεδομένων που αφορούν την ακίνητη περιουσία, να εξασφαλίζει τη δημοσιότητα και τη διαθεσιμότητα των δεδομένων αυτών στο κοινό, καθώς και να εμπεδώνει τη δημόσια πίστη και την ασφάλεια των συναλλαγών σε σχέση με τα δεδομένα αυτά⁶.

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

Στο σκοπό του επίσης περιλαμβάνεται και η γεωδαιτική κάλυψη και χαρτογράφηση 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:

⁶ Αιτιολογική έκθεση Ν.4512/2018 (ΦΕΚ 5/Α'/17.1.2018) «Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και άλλες διατάξεις (Μέρος Α: Σύσταση του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο»)».

- Την σύνταξη, τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου.
- Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του υφιστάμενου συστήματος των μεταγραφών και υποθηκών στα κτηματολογικά γραφεία και τα υποκαταστήματα του φορέα, τα οποία θα συσταθούν σταδιακά με την ταυτόχρονη κατάργηση των υποθηκοφυλακείων.
- 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 αναγκαίων 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.

1.6 Το θεσμικό πλαίσιο⁷

Οι νόμοι με βάση τους οποίους αναπτύχθηκε και λειτουργεί το κτηματολόγιο στη χώρα μας είναι:

- Ο Ν.2308/1995 (ΦΕΚ 114/Α'/15.06.1995) «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις».
- Ο Ν.2508/1997(ΦΕΚ 124/Α'/13.06.1997)«Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»
- Ο Ν.2664/1998 (ΦΕΚ 275/ Α'/03.12.1998) «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις»
- Ο Ν.3127/2003 (ΦΕΚ 67/Α'/19.03.2003) «Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την Κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις»

⁷ Ιστοσελίδα Κτηματολογίου <https://www.ktimatologio.gr>

- Ο Ν.3208/2003(ΦΕΚ 303/Α'/24.12.2003) «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις»
- Ο Ν.3212/2003(ΦΕΚ 308/Α'/31.12.2003) «Άδειες δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων»
- Ο Ν.3481/2006(ΦΕΚ 162/Α'/2.8.2006) «Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις»
- Ο Ν.3818/2010 (ΦΕΚ17/Α'/16-2-2010) «Προστασία δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής, σύσταση Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και λοιπές διατάξεις»
- Ο Ν.3889/2010 (ΦΕΚ182/Α'/14-10-2010) «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις».
- Ο Ν.3983/2011 (ΦΕΚ144/Α'/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)»
- Ο Ν.4164/2013 (ΦΕΚ 156/Α'/9-07-2013) «Συμπλήρωση των διατάξεων περί Εθνικού Κτηματολογίου και άλλες ρυθμίσεις»
- Ο Ν.4361/2016 (ΦΕΚ 10/Α'/1.2.2016) «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)»
- Ο Ν.4512/2018 (ΦΕΚ 5/Α'/17.1.2018) «Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και άλλες διατάξεις (Μέρος Α: Σύσταση του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο)».

1.7 Κτηματολογικά γραφεία

Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης κάποιας περιοχής, το αντίστοιχο Υποθηκοφυλακείο λειτουργεί σαν Κτηματολογικό Γραφείο, με αρμοδιότητες⁸:

⁸ Ιστοσελίδα Κτηματολογίου <https://www.ktimatologio.gr>

1. Τη διεκπεραίωση των αιτήσεων αναφορικά με την καταχώριση εγγραπτέων πράξεων και την ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων. Με αυτό τον τρόπο, σε συνδυασμό με την ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων που διενεργείται απευθείας από το Κτηματολόγιο, ενημερώνονται οι κτηματολογικές εγγραφές.
2. Τη χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία.
3. Τη φροντίδα των τηρούμενων σε αυτά στοιχείων (ηλεκτρονικά ή αναλογικά).
4. Την παροχή πληροφοριών και την εξυπηρέτηση του κοινού, των επαγγελματιών και λοιπών ενδιαφερόμενων.

Όλες οι νομικές και χωρικές πληροφορίες τηρούνται σε μια τεράστια ψηφιακή βάση δεδομένων, το Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) στο οποίο είναι συνδεδεμένα μέσω διαδικτύου 122 Κτηματολογικά Γραφεία σε 458 ΟΤΑ της χώρας και περιλαμβάνει δεδομένα περίπου 12 εκατ. δικαιωμάτων για συνολικά 6 εκατ. ακίνητα και 3 εκατ. γεωτεμάχια. Βάσει του Ν. 4512/2018, η νέα δομή του Κτηματολογίου θα αποτελείται από 17 Κτηματολογικά Γραφεία και 75 Υποκαταστήματα σε όλη την Επικράτεια.

Στο Κτηματολογικό Γραφείο τηρούνται:

1. Το κτηματολογικό βιβλίο, το οποίο αποτελείται από τα κτηματολογικά φύλλα (έντυπα ή ηλεκτρονικά), στα οποία καταχωρούνται όλες κτηματολογικές εγγραφές, αρχικές και μεταγενέστερες. Σε κάθε ακίνητο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο, το οποίο αναγράφει τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου του ακινήτου (ΚΑΕΚ) και τα στοιχεία που καθορίζουν τη νομική του κατάσταση (εμπράγματα και εν γένει εγγραπτέα δικαιώματα π.χ. κυριότητα, δουλείες, εμπράγματα ασφάλειες κλπ., δικαιούχους και εγγραπτέες πράξεις).
2. Το ημερολόγιο, στο οποίο καταχωρούνται κατά τη χρονική σειρά υποβολής τους όλες οι αιτήσεις που υποβάλλονται στο Κτηματολογικό Γραφείο για την καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων.
3. Το αλφαβητικό ευρετήριο, που περιλαμβάνει όλους τους δικαιούχους του κτηματολογικού βιβλίου.
4. Τα κτηματολογικά διαγράμματα, στα οποία αποτυπώνονται όλα τα ακίνητα με τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ). Πρόκειται για δωδεκαψήφιο αριθμό, με τα δυο πρώτα ψηφία να αντιστοιχούν στο Νομό, τα τρία επόμενα αντιστοιχούν στο Δήμο ή την Κοινότητα, τα δύο επόμενα στον τομέα του κάθε Δήμου,

τα δύο επόμενα στο οικοδομικό τετράγωνο, και τα τρία τελευταία στον αριθμό του οικοπέδου. Αν πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία, προστίθενται τέσσερα ακόμα ψηφία, δύο για τον αύξοντα αριθμό του κτιρίου και δύο για τον όροφο και τη θέση της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

5. Το αρχείο τίτλων, διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών, που υποβάλλονται με τις αιτήσεις εγγραφής πράξεων στο κτηματολογικό βιβλίο.
6. Το αρχείο κτηματογράφησης, που περιλαμβάνει όλα τα έγγραφα που συλλέχθηκαν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης για κάθε ακίνητο, όπως δηλώσεις του νόμου 2308/1995, τίτλους, τοπογραφικά διαγράμματα και λοιπά δικαιολογητικά, ενστάσεις, προσφυγές και αποφάσεις των αρμοδίων επιτροπών κλπ.
7. Οι κτηματολογικοί πίνακες, αρχεία καταγραφής προσωρινών εμπραγμάτων δικαιωμάτων για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα. Το περιεχόμενο των τελικών αναμορφωμένων κτηματολογικών πινάκων αποτελεί και περιεχόμενο των πρώτων εγγραφών, που έχουν καταχωρηθεί στα φύλλα του κτηματολογικού βιβλίου.

Με βάση τα στοιχεία που τηρούνται, η διαχείριση της πληροφορίας του Κτηματολογίου γίνεται πλέον κτηματοκεντρικά, δηλαδή με βάση τα ακίνητα και όχι με βάση τους δικαιούχους των δικαιωμάτων, όπως γινόταν μέχρι σήμερα. Με τον τρόπο αυτό απλοποιείται η διαδικασία έρευνας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων, αφού μπορεί να γίνεται είτε με τον ΚΑΕΚ του ακινήτου, είτε με την ταχυδρομική διεύθυνση του ακινήτου, πέραν της έρευνας μέσω των στοιχείων των προσώπων.

Οι νομικές πληροφορίες που αφορούν ένα συγκεκριμένο ακίνητο, αποτυπώνονται σε ένα και μοναδικό κτηματολογικό φύλλο, το οποίο περιέχει όλα τα στοιχεία που βρίσκονταν στα παλιά, και πλέον δύσχρηστα, βιβλία των Υποθηκοφυλακείων. Το σύστημα λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων είναι διαμορφωμένο με τέτοιο τρόπο ώστε να απλοποιούνται οι συναλλαγές και να εκδίδονται άμεσα οι χορηγούμενες βεβαιώσεις και πιστοποιητικά.

Για πρώτη φορά τηρείται ενιαίο κτηματολογικό διάγραμμα σε επίπεδο χώρας, στο οποίο περιέχονται τεχνικές (χωρικές) πληροφορίες, ήτοι γεωγραφική θέση, όρια, εμβαδόν και μοναδικός κωδικός αριθμός (ΚΑΕΚ) για κάθε εγχώριο ακίνητο.

Στα Κτηματολογικά Φύλλα που χορηγούνται αποτυπώνονται όλες οι νομικές πληροφορίες που αντιστοιχούν σε πιστοποιητικά που, κατά τα παλαιότερα έτη, θα ήταν περισσότερα, γεγονός το οποίο έχει ως αποτέλεσμα την μείωση του κόστους για τον πολίτη. Επί παραδείγματι, το

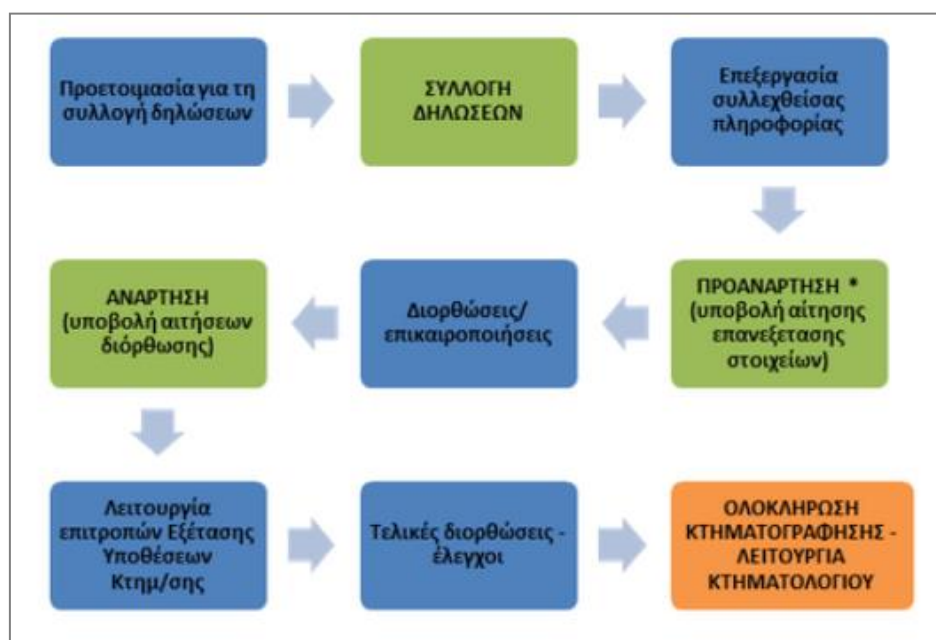
Κτηματολογικό Φύλλο περιλαμβάνει νομικές πληροφορίες που αντιστοιχούν σε πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, διεκδικήσεων, βαρών, μετατροπής προσημείωσης σε υποθήκη, εξάλειψη υποθήκης, διαγραφής εγγεγραμμένης αγωγής ή προσημείωσης και άρσης κατάσχεσης που εκδίδονταν παλαιότερα από το εκάστοτε τοπικά αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο.

Το Κτηματολόγιο κατοχυρώνει και προστατεύει με τον πιο αποτελεσματικό τρόπο τα εμπράγματα δικαιώματα των ακινήτων – τόσο ιδιωτικών, όσο και δημοτικών ή δημοσίων- διότι η καταχώρηση σε αυτό κάθε είδους μεταβίβασης τελεί υπό την προϋπόθεση όχι μόνο τυπικού ελέγχου πληρότητας, αλλά και νομικού ελέγχου των υποβληθέντων δικαιολογητικών.

1.8 Στάδια κτηματογράφησης- Γραφεία κτηματογράφησης

Η κατάρτιση του κτηματολογίου, καλούμενη και κτηματογράφηση, είναι η διαδικασία με την οποία συλλέγονται, επεξεργάζονται και καταγράφονται τα εμπράγματα και άλλα εγγραπτά δικαιώματα που έχουν τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, και συνδέονται αυτά τα δικαιώματα με συγκεκριμένα ακίνητα. Την ίδια στιγμή, καταγράφονται και νομικές πληροφορίες (ληξιαρχικά στοιχεία ακινήτου, ταυτότητα του δικαιούχου, με ποίο τρόπο αποκτήθηκε το δικαίωμα, η πράξη με την οποία έχει αποκτηθεί το δικαίωμα κ.λπ.) και τα γεωτεμάχια απεικονίζονται στα κτηματολογικά διαγράμματα με συγκεκριμένες συντεταγμένες κορυφών εκφρασμένες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87), με οριογραμμές και εμβαδά. Η κτηματογράφηση έχει αφετηρία την πράξη κήρυξης μιας περιοχής «υπό κτηματογράφηση» και περαιώνεται με την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου στη εν λόγω περιοχή.

Η κτηματογράφηση περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:



Εικόνα: Τα στάδια κτηματογράφησης (πηγή Κτηματολόγιο, 2020)

- **Δημιουργία χαρτογραφικών υποβάθρων.** Η Κτηματολόγιο ΑΕ μέσω αναδόχων προχωρά στην σύνταξη χαρτογραφικών υποβάθρων της υπό κτηματογράφηση περιοχής και ανακοινώνει την έναρξη της διαδικασίας υποβολής δηλώσεων.
- **Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας** στα Γραφεία Κτηματογράφησης ή ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα του Κτηματολογίου από όλους τους δικαιούχους (φυσικά, νομικά πρόσωπα και Ελληνικό δημόσιο) που έχουν εγγραπτά δικαιώματα σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής, επισυνάπτοντας:
 1. Τίτλο (π.χ. συμβόλαιο)
 2. Πιστοποιητικό Μεταγραφής.
 3. Τοπογραφικό διάγραμμα (εάν υπάρχει).
 4. Αστυνομική ταυτότητα ή διαβατήριο.
 5. Έγγραφο με τον ΑΦΜ (π.χ. εκκαθαριστικό ΦΕ, λογαριασμός ΔΕΗ κλπ).
 6. Τέλος κτηματογράφησης.
- **Προανάρτηση** κτηματολογικών στοιχείων στην ιστοσελίδα του Κτηματολογίου και υποβολή αίτησης επανεξέτασης στοιχείων εφόσον διαπιστωθεί κάποιο σφάλμα. Είναι ένα βοηθητικό στάδιο στο οποίο ο δικαιούχος καλείται να ελέγξει και να επιβεβαιώσει τα στοιχεία της ιδιοκτησίας του όπως έχουν προκύψει από την επεξεργασία της δήλωσής του. Αν βρεθούν ελλείψεις ή σφάλματα μπορούν να τα διορθωθούν εύκολα και ανέξοδα.
- **Ανάρτηση** κτηματολογικών στοιχείων στα Γραφεία Κτηματογράφησης και στην ιστοσελίδα του Κτηματολογίου και αποστολή αποσπασμάτων στους δικαιούχους προς ενημέρωσή τους. Πρόκειται για το στάδιο κατά το οποίο όλα τα στοιχεία που συλλέχθηκαν δίνονται στη δημοσιότητα ώστε όλοι να είναι σε θέση να ενημερωθούν και να ελέγξουν την ατομική και τη δημόσια ακίνητη περιουσία. Για τις διορθώσεις που μπορούν να γίνουν σ' αυτή τη φάση αρκεί μια αίτηση κόστους 5 ευρώ. Τυχόν αμέλεια ή παράλειψη έχει ως συνέπεια οι τυχόν απαιτούμενες διορθώσεις να γίνουν στο επόμενο στάδιο του Κτηματολογίου μέσω δικαστικής οδού με μεγαλύτερο κόστος και καθυστέρηση.
- **Υποβολή ενστάσεων** για τη διόρθωση σφαλμάτων γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου (θέση, εμβαδόν, σχήμα), αντικατάσταση δικαιωμάτων άλλου δικαιούχου ή αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων λανθασμένης καταχώρησης αναρτημένων στοιχείων (στοιχεία δικαιούχου, είδος δικαιώματος, τίτλου κτήσης).

- **Αναμόρφωση** των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμμάτων μετά την εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης και των ενστάσεων και την έκδοση των σχετικών αποφάσεων.
- **Έναρξη λειτουργίας κτηματολογικού γραφείου** στη θέση του Υποθηκοφυλακείου και αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.

1.9 Δασικοί χάρτες

Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του το Ελληνικό Κτηματολόγιο έχει αναλάβει την υλοποίηση των δασικών χαρτών της χώρας. Από το 1997 παράλληλα με τα έργα της κτηματογράφησης, ξεκίνησε και τις μελέτες για τη κατάρτιση των δασικών χαρτών στις αντίστοιχες περιοχές. Προκήρυξε τους σχετικούς διεθνείς διαγωνισμούς, επέβλεψε τις σχετικές συμβάσεις, συντόνισε τη διαδικασία σε συνεργασία με τις αρμόδιες Διευθύνσεις Δασών και το ΥΠΕΝ, ανέπτυξε υποστήριξε και αναβάθμισε διαδικτυακές εφαρμογές για την ηλεκτρονική ανάρτηση των δασικών χαρτών και την υποβολή αντιρρήσεων και αιτήσεων διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων, καθώς και την ηλεκτρονική θέαση των κυρωμένων χαρτών.

Στους δασικούς χάρτες καταγράφονται, οριοθετούνται και απεικονίζονται τα όρια των δασών και δασικών εκτάσεων και μη, σύμφωνα με τη δασική νομοθεσία, σε ενιαία χαρτογραφικά υπόβαθρα του Ελληνικού Κτηματολογίου. Το περιεχόμενο του Δασικού Χάρτη αναφέρεται στον χαρακτήρα των εκτάσεων (δασικός/ χορτολιβαδικός ή μη), ο οποίος καθορίζεται συνδυαστικά από τη μορφή που είχε στο παρελθόν και την μορφή που έχει σήμερα.

Οι δασικοί χάρτες αποτελούν το πλέον σύγχρονο εργαλείο για:

1. Την ενημέρωση για τον δασικό ή μη χαρακτήρα της ιδιοκτησίας των πολιτών.
2. Την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων.
3. Την προβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του Δημοσίου στα δάση και τις δασικές εκτάσεις, στο πλαίσιο της σύνταξης του Κτηματολογίου, με στόχο την αξιόπιστη καταγραφή και διασφάλιση της δημόσιας περιουσίας.
4. Τη σύνταξη του Δασολογίου, τον χωροταξικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό, την έγκριση αδειοδοτήσεων και επεμβάσεων σε δάση και δασικές εκτάσεις.

Η διαδικασία που ακολουθήθηκε είναι η εξής:

1. Σύνταξη του δασικού χάρτη.
2. Έλεγχος και θεώρηση του περιεχομένου του δασικού χάρτη από τις τοπικές αρμόδιες Διευθύνσεις Δασών των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων.

3. Ανάρτηση του δασικού χάρτη στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου με απόφαση της αρμόδιας Δ/σης Δασών, ώστε κάθε ενδιαφερόμενος να λάβει γνώση και να ελέγξει τον τυχόν δασικό χαρακτήρα μιας περιοχής ή ενός ακινήτου.
4. Υποβολή αντιρρήσεων κατά του περιεχομένου του δασικού χάρτη.
5. Μερική κύρωση του δασικού χάρτη στις περιοχές χωρίς αντιρρήσεις και δημοσίευση της σχετικής απόφασης σε ΦΕΚ.
6. Εξέταση – εκδίκαση αντιρρήσεων από τις αρμόδιες επιτροπές (ΕΠΕΑ) και διόρθωση του δασικού χάρτη.
7. Ολική Κύρωση του δασικού χάρτη για το σύνολο μιας περιοχής και δημοσίευση της σχετικής απόφασης σε ΦΕΚ.

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο συντάσσει το δασικό χάρτη και τον αναρτά ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου παρέχοντας και την σχετική υποστήριξη, ενώ η αρμοδιότητα της θεώρησης, ανάρτησης, και κύρωσης του δασικού χάρτη ανήκει στις κατά τόπους Διευθύνσεις Δασών.

Μέχρι τον Ιούνιο του 2020 είχε ολοκληρωθεί η κατάρτιση των δασικών χαρτών για το 96% της έκτασης της χώρας⁹. Έγινε η ανάρτηση για το 55% της έκτασης της χώρας και η μερική κύρωση των δασικών χαρτών για το 50% της έκτασης της χώρας.



Εικόνα: Η πορεία των δασικών χαρτών (Κτηματολόγιο ΑΕ, 2020)

Από αυτή τη διαδικασία που προκάλεσε μεγάλη κοινωνική αναταραχή και είχε μεγάλο πολιτικό κόστος και με αφορμή τα προβλήματα που διαπιστώθηκαν από τη μη αποτύπωση της νόμιμης μεταβολής του χαρακτήρα εκτάσεων με βάση παλαιότερες διοικητικές πράξεις, ψηφίστηκε ο

⁹ Ιστοσελίδα Κτηματολογίου <https://www.ktimatologio.gr>

Ν. 4685/2020, ο οποίος προβλέπει την αναμόρφωση του συνόλου των δασικών χαρτών και την εκ νέου ανάρτησή τους, χωρίς την ανάγκη υποβολής αντιρρήσεων από τους πολίτες.

1.10 Χάρτες μορφών κάλυψης/χρήσεων γης.

Το έργο της καταγραφής και παρακολούθησης των μορφών κάλυψης/χρήσεων γης σε εθνικό επίπεδο χρηματοδοτείται από τον Ευρωπαϊκό Οργανισμό Περιβάλλοντος (Ε.Ο.Π.), με τελευταίο το πρόγραμμα «Copernicus Land Monitoring Services 2017-2021» που αφορά:

1. Την επικαιροποίηση του χάρτη των μορφών κάλυψης/χρήσεων γης για το 2012.
2. Την καταγραφή των μορφών κάλυψης/χρήσεων γης για το έτος 2018.
3. Των μεταβολών μεταξύ 2012-2018.
4. Τον έλεγχο και την επιβεβαίωση, ως προς την ορθότητά τους, πέντε επιπέδων πληροφορίας και συγκεκριμένα δόμησης, πυκνότητας δασών, διάκρισης πλατύφυλλων/κωνοφόρων, λιβαδιών, υγρασίας και υδάτων.
5. Τον εμπλουτισμό με πρόσθετες πληροφορίες για τις χρήσεις γης του πολεοδομικού ιστού εννέα πόλεων της Ελλάδος.

Τα παραγόμενα γεωγραφικά δεδομένα αποτελούν πολύτιμη πηγή πληροφοριών, για την διαχρονική κατάσταση των μορφών κάλυψης και χρήσεων γης στην Ελλάδα, καθώς και την υποστήριξη πολιτικών και προγραμμάτων που αφορούν το περιβάλλον, το χωροταξικό σχεδιασμό, τα δάση, την προστασία της φύσης και την κλιματική αλλαγή.

Το «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» διαθέτει μέσω του ιστοτόπου του (<http://www.ktimatologio.gr>), δωρεάν και χωρίς περιορισμούς γεωχωρικά δεδομένα του έργου με σκοπό την αξιοποίησή τους από ερευνητικά ή πανεπιστημιακά ιδρύματα, επαγγελματίες και υπηρεσίες του δημόσιου.

1.11 Η κατάσταση του κτηματολογίου σήμερα

Σήμερα, η κτηματογράφηση της χώρας ανέρχεται στο 33%, ενώ ακόμα 59% θα έχει ολοκληρωθεί μέσα στο επόμενο έτος. Σύμφωνα με στοιχεία της «Ελληνικό Κτηματολόγιο»¹⁰, από τα εκτιμώμενα 39,1 εκατ. ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε όλη τη χώρα, έχουν ήδη καταγραφεί τα 12,9 εκατ. (33%), ενώ ακόμα 22,7 εκατ. δικαιώματα βρίσκονται υπό καταγραφή.

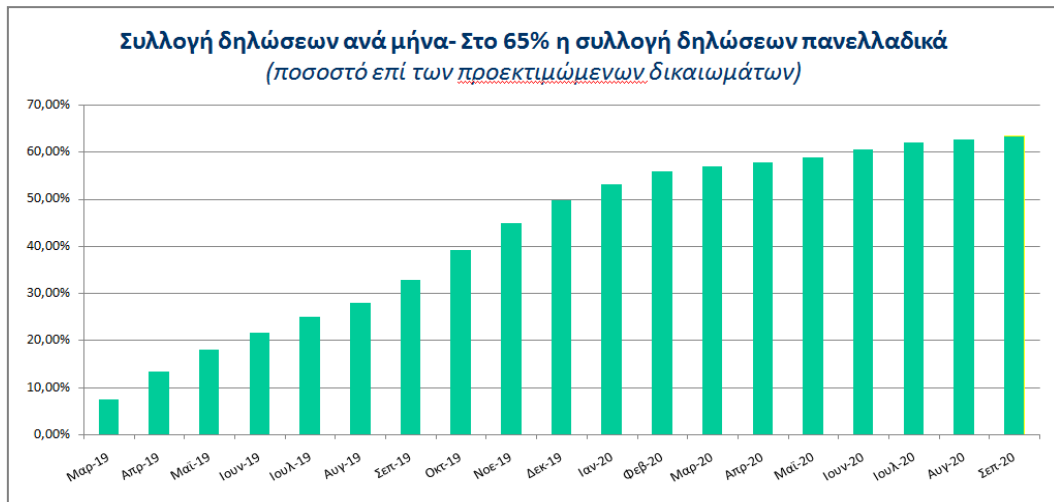
¹⁰ Ιστοσελίδα Κτηματολογίου <https://www.ktimatologio.gr>



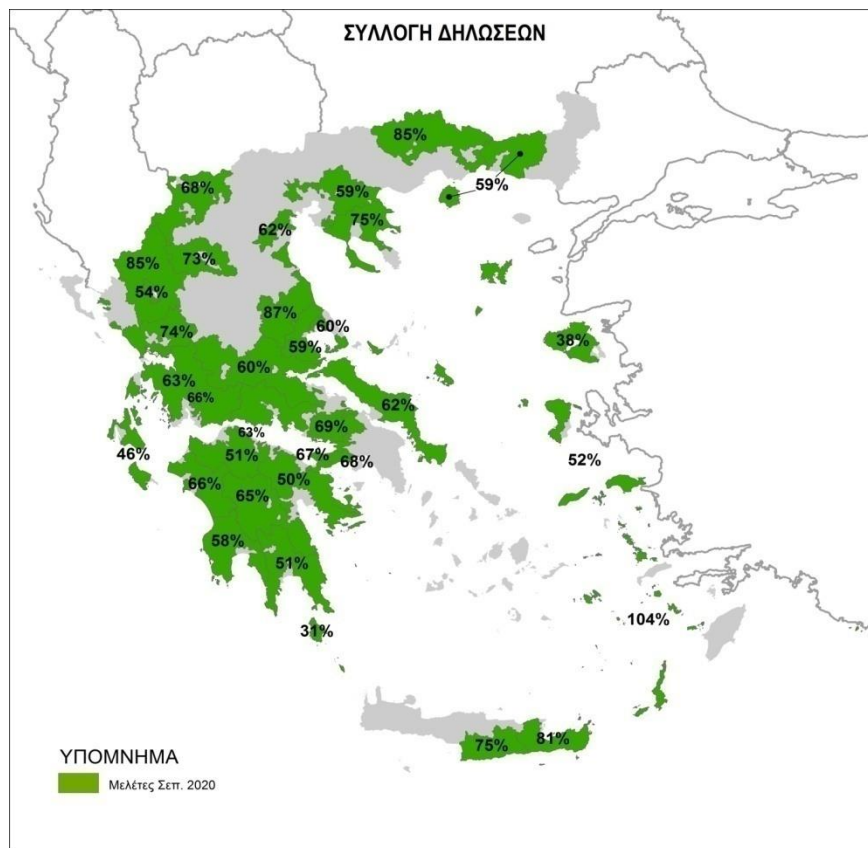
Εικόνα: Η εικόνα της κτηματογράφησης (Κτηματολόγιο ΑΕ, 2020)

Η πορεία κτηματογράφησης κινήθηκε με εντυπωσιακούς ρυθμούς εντός του 2019 εξαιτίας και της δυνατότητας υποβολής ηλεκτρονικών δηλώσεων μέσα από την ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου, καθώς είχαν ενεργοποιηθεί σφικτά προγράμματα υποβολής δηλώσεων υπό την απειλή προστίμων εκπρόθεσμης υποβολής. Ενδεικτικό είναι πως από τον Ιούλιο 2019 έως τον Ιανουάριο 2020 συγκεντρώθηκαν πάνω από 6.553.000 δικαιώματα.

Η συλλογή δηλώσεων ξεπερνά το 65% και καλύπτει το 93% της Επικράτειας και εκκρεμούν μόνο οι μελέτες που βρίσκονται σε φάση ανάθεσης (συμπεριλαμβανομένων και αυτών που εκκρεμούν δικαστικές αποφάσεις) και αντιστοιχούν στο 7% της χώρας.



Εικόνα: Η πορεία της κτηματογράφησης 2019-2020 (Κτηματολόγιο ΑΕ, 2020)



Εικόνα: Η συλλογή δηλώσεων ανά περιφερειακή ενότητα (πηγή Κτηματολόγιο ΑΕ, 2020)

Η κατάσταση του κτηματολογίου στη χώρα στο τέλος του 2020 απεικονίζεται στον παρακάτω χάρτη:



Εικόνα: Η κατάσταση του κτηματολογίου στη χώρα στο τέλος του 2020 (πηγή Κτηματολόγιο ΑΕ)

Μέρος των υποθηκοφυλακείων έχουν εξελιχθεί σε σύγχρονα Κτηματολογικά Γραφεία. Στο τέλος του 2020 έχουν ήδη μετεξελιχθεί 6 από τα 17 Κτηματολογικά Γραφεία και 13 από τα 75 Υποκαταστήματα τους.

Σύμφωνα με τις ανακοινώσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος¹¹, το 2021 θα ξεκινήσει η συλλογή δηλώσεων και στο υπόλοιπο 7% της χώρας (Κυκλάδες, μέρος της Κρήτης, Κέρκυρα και Θεσπρωτία) και έως το τέλος του έτους η κατάσταση προβλέπεται να είναι ως εξής:

- Κτηματολόγιο σε λειτουργία στο 37% των συνολικών δικαιωμάτων.
- Στη φάση της ανάρτησης/ προανάρτησης στο 40% των δικαιωμάτων.
- Στη φάση της εξέτασης ενστάσεων στο 16% των δικαιωμάτων.

¹¹ Ιστοσελίδα Κτηματολογίου <https://www.ktimatologio.gr>

-Στη φάση συλλογής δηλώσεων μόνο στο 7% των δικαιωμάτων.

Ο στόχος είναι μέχρι τις αρχές του 2024, το Κτηματολόγιο να έχει ολοκληρωθεί παντού στη χώρα και σε όλα τα επίπεδα κτηματογράφησης, να έχουν μετασηματισθεί και τα 392 υποθηκοφυλακεία σε 92 σύγχρονα νέα Κτηματολογικά Γραφεία και να καταγράφεται υποχρεωτικά σε ψηφιακή μορφή το σύνολο των εγγράφων και χαρτών για όλες τις δικαιοπραξίες ακινήτων. Θα μιλάμε πλέον για ένα «Ολοκληρωμένο Ψηφιακό Κτηματολόγιο» με:

- Τις Ψηφιακές Υπηρεσίες του Κτηματολογίου.
- Την ΓΕΩΠΥΛΗ του Κτηματολογίου.
- Τον ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη, που είναι υπό συνδιαμόρφωση με το ΤΕΕ
- Την ψηφιοποίηση του συνόλου των αρχείων των Υποθηκοφυλακείων, έργο το οποίο εντάχθηκε στην ομάδα των έργων που θα χρηματοδοτηθούν από το Ταμείο Ανάκαμψης.

Πέρα από τις υπάρχουσες ψηφιακές υπηρεσίες (υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας, κλπ), πρόκειται να τεθούν σε λειτουργία και νέες που είναι:

- Διαδικασία αιτήσεων, πληρωμών και παραλαβής πιστοποιητικών, διαγραμμάτων και αντιγράφων από τα Κτηματολογικά Γραφεία που έχουν ενταχθεί στον Φορέα.
- Διαδικασία παραλαβών, πληρωμών και αιτήσεων από τους δικηγόρους αγωγών, δικογράφων και άλλων πράξεων που συντάσσουν και διακινούν για καταχώριση στα Κτηματολογικά Γραφεία του Φορέα.
- Ψηφιακή υποβολή συμβολαίων από τους συντάκτες συμβολαιογράφους για καταχώριση στα Κτηματολογικά Γραφεία του Φορέα.
- Αυτόματη σύγκριση τοπογραφικού του ιδιοκτήτη με το Κτηματολογικό Διάγραμμα- Αυτόματος προδικαστικός έλεγχος που εξασφαλίζει την δυνατότητα εφαρμογής των δικαστικών αποφάσεων.

Τίθεται σε λειτουργία η ηλεκτρονική πρόσβαση των επαγγελματιών (δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, μηχανικοί, δικαστικοί επιμελητές) στα κτηματολογικά στοιχεία (είδος ιδιοκτησίας, εμβαδόν, είδος δικαιώματος κτλ.) καθώς επίσης επεκτείνεται και η ηλεκτρονική χορήγηση σε όλα τα πιστοποιητικά που εκδίδονται από τα Κτηματολογικά Γραφεία του Φορέα.

1.12 Ελεύθερη διάθεση των Κτηματολογικών Χαρτών μέσω διαδικτύου - ΓΕΩΠΥΛΗ «INSPIRE» ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Η δημιουργία της Γεωπύλης «INSPIRE» του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ στην οποία όλοι οι πολίτες έχουν πρόσβαση μέσω της ιστοσελίδας του www.ktimatologio.gr (Έργα υποδομής/ Γεωχωρικές Υπηρεσίες/ Γεωπύλη INSPIRE Ελληνικού Κτηματολογίου), αποτελεί βήμα για την ανάπτυξη της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών και συγχρηματοδοτήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΣΠΑ 2014-2020).

Δημιουργήθηκε για την κάλυψη ενός μέρους των απαιτήσεων της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2007/2/ΕΚ (INSPIRE) η οποία στοχεύει στη δημιουργία μιας Ευρωπαϊκής πλατφόρμας για την εύκολη ανταλλαγή και χρήση γεωγραφικών δεδομένων, όπως είναι τα φυσικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής, το ανάγλυφο του εδάφους, τα ποτάμια, οι λίμνες, οι δρόμοι, η διοικητική διαίρεση, οι προστατευμένες περιοχές, οι κτηματολογικοί χάρτες κλπ.

Μέσω της συγκεκριμένης ιστοσελίδας και ειδικότερα για τα κτηματολογικά δεδομένα, οι πολίτες μπορούν να:

- βρουν σε ποιες περιοχές λειτουργεί κτηματολόγιο
- δουν τους κτηματολογικούς χάρτες των περιοχών αυτών
- δουν πληροφορίες αναφορικά με τους εν λόγω χάρτες (μεταδεδομένα)
- επιλέξουν τις περιοχές που τους ενδιαφέρουν
- ενσωματώσουν τους κτηματολογικούς χάρτες των περιοχών αυτών σε εφαρμογές που διαθέτουν (ή αναπτύσσουν)
- αντιγράψουν τα δεδομένα των κτηματολογικών χαρτών στον υπολογιστή τους για ανεξάρτητη χρήση (μεταφόρτωση – download).

Πέραν των κτηματολογικών χαρτών, οι πολίτες μπορούν, επίσης, να πληροφορηθούν και για τη διαθεσιμότητα, καθώς και για τα τεχνικά χαρακτηριστικά (μεταδεδομένα), έγχρωμων ορθοφωτογραφιών και ψηφιακών μοντέλων εδάφους τα οποία κυρίως απεικονίζουν χαρακτηριστικά της επιφανείας της γης (κάλυψη και ανάγλυφο) σε διάφορες κλίμακες (1:1.000, 1:5.000) και διάφορες χρονικές περιόδους (2007-2009, 2014-2015). Μάλιστα, οι πολίτες μπορούν και να τα προμηθευθούν κατόπιν αιτήσεώς τους, από το Κτηματολόγιο.

Με τα δεδομένα και τις λειτουργίες που διατίθενται ελεύθερα σε όλους, οι ενδιαφερόμενοι και κυρίως οι επαγγελματίες και οι Δημόσιες Υπηρεσίες, μπορούν να καλύψουν ένα μεγάλο φάσμα των πληροφοριακών αναγκών τους.

Για παράδειγμα, μπορούν να δουν, ανά πάσα στιγμή, τα όρια όλων των ακινήτων που έχουν καταγραφεί σε μία περιοχή, να διακρίνουν τους κοινόχρηστους χώρους (π.χ. δρόμους, πλατείες κλπ) και τις τυχόν ειδικού ενδιαφέροντος εκτάσεις που υπάρχουν εκεί (π.χ. ρέματα, ποτάμια, λίμνες, αιγιαλός κλπ).

Επιπλέον, σε σχέση με την αναπτυξιακή διάσταση του Κτηματολογίου, τα παραπάνω δεδομένα μπορούν να ενταχθούν σε εφαρμογές που αφορούν:

- στον σχεδιασμό και στην αξιολόγηση επενδύσεων
- στην επέκταση σχεδίων πόλης
- στην παροχή υπηρεσιών
- στη χάραξη και υλοποίηση αγροτικών αναπτυξιακών προγραμμάτων
- στη μελέτη κοινωνικών προβλημάτων
- στην προστασία και παρακολούθηση του περιβάλλοντος και
- στην αντιμετώπιση φυσικών καταστροφών.

Το περιεχόμενο της ιστοσελίδας επικαιροποιείται και αναβαθμίζεται συστηματικά ακολουθώντας την εξέλιξη του Εθνικού Κτηματολογίου και την πρόοδο δημιουργίας νέων χαρτογραφικών δεδομένων.

Η συμβολή του Κτηματολογίου στην αναπτυξιακή εξέλιξη κάποιου Δήμου αναμένεται σημαντική, καθώς μεταξύ άλλων μπορεί:

- Να βοηθήσει στην ορθολογική διαχείριση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας.
- Να αποτελέσει εργαλείο χωροταξικής πολιτικής για την
 - Ανάπλαση ή επέκταση οικισμών
 - Διαχείριση κοινόχρηστων χώρων
 - Βελτιστοποίηση της αποκομιδής απορριμμάτων
 - Δημιουργία χώρων συλλογής ανακυκλώσιμων υλικών
 - Βελτίωση δημοτικού ηλεκτροφωτισμού
 - Χωροθέτηση χώρων φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων

1.13 Διάθεση ανοικτών δεδομένων

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο παρέχει «Ανοιχτά Δεδομένα» στο κεντρικό κατάλογο των δημόσιων δεδομένων της Ελληνικής Κυβέρνησης (data.gov.gr) και συμμετέχει ενεργά στην προώθηση της ψηφιακής διακυβέρνησης αλλά και στην ευρωπαϊκή πολιτική για περαιτέρω χρήση και αξιοποίηση δεδομένων του Δημοσίου, ανακοινώνοντας τα σύνολα δεδομένων τα οποία πλέον θα διαθέτει ως «Ανοιχτά Δεδομένα».

Ορισμένα μόνο από τα «Ανοιχτά Δεδομένα» που παρέχει το Ελληνικό Κτηματολόγιο αφορούν σε γεωτεμάχια, αναρτημένους και μερικώς κυρωμένους δασικούς χάρτες, μορφές κάλυψης και χρήσεων γης και περιοχές Natura 2000. Επίσης, στον κατάλογο περιλαμβάνονται στοιχεία παρακολούθησης πορείας της κτηματογράφησης και της λειτουργίας του κτηματολογίου και στατιστικά, καθώς ο προϋπολογισμός και η εκτέλεσή του.

Ο κατάλογος είναι διαθέσιμος τόσο από την ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου (<https://www.ktimatologio.gr/categories/foreas>) όσο και από την Ενιαία Ψηφιακή Πύλη της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr). Σε αυτόν εμφανίζεται το είδος των δεδομένων που θα παρέχονται και το χρονοδιάγραμμα για την έναρξη της ανοιχτής διάθεσης, ενώ θα συνεχίσει να εμπλουτίζεται, να επεκτείνεται και να αποτελεί χρήσιμο εργαλείο σε ερευνητικούς και αναπτυξιακούς στόχους.

1.14 Ειδικές Νομοθετικές Διατάξεις και Ρυθμίσεις Καταγραφής και Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας των ΟΤΑ - Διοικητική Ευθύνη

Σύμφωνα με το άρθρο 183 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων Ν.3463/2006 ισχύει ότι

1. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους.
2. Στο κτηματολόγιο καταχωρίζεται:
 - α) Η περιγραφή και το είδος του ακινήτου.
 - β) Η τοποθεσία.
 - γ) Η έκταση και τα όρια του ακινήτου, καθώς και το σχετικό τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα.
 - δ) Η χρονολογία της αποκτήσεώς του και οι τίτλοι ιδιοκτησίας.

ε) Άλλα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν και οι σχετικοί τίτλοι, και

στ) η κατά προσέγγιση αξία του ακινήτου.

3. Ο τρόπος, με τον οποίο καταρτίζεται το κτηματολόγιο, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.

1.14.1 Ηλεκτρονική Βάση Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας

Για την υποστήριξη των Ο.Τ.Α., με στόχο τη βέλτιστη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους και για την ενίσχυση του επιτελικού σχεδιασμού πολιτικών και δράσεων της τοπικής αυτοδιοίκησης από την κεντρική διοίκηση, τηρείται στο Υπουργείο Εσωτερικών βάση δεδομένων με τίτλο «Καταγραφή Ακίνητης Περιουσίας Ο.Τ.Α.». (παρ.1 άρθρο 194 Ν.4555/18)

Οι περιφέρειες, οι δήμοι και τα νομικά τους πρόσωπα δημοσίου δικαίου καταχωρίζουν στη βάση δεδομένων της παραγράφου 1 το σύνολο των στοιχείων των ακινήτων τους και τις τυχόν μεταβολές αυτών. (παρ.2 άρθρο 194 Ν.4555/18)

Οι Ο.Τ.Α. είναι υπεύθυνοι για τη διασφάλιση της καταχώρισης και τακτικής ενημέρωσης τυχόν μεταβολών στη βάση δεδομένων της παραγράφου 1. (παρ.3 άρθρο 194 Ν.4555/18)

Υφιστάμενες βάσεις δεδομένων με στοιχεία της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α. κοινοποιούνται, μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη δημοσίευση του Ν.4555/18 (ημερ.δημοσ.19.07.2018), στο Υπουργείο Εσωτερικών. (παρ.4 άρθρο 194 Ν.4555/18)

Στοιχεία που έχουν ήδη καταχωρηθεί σε ηλεκτρονικά μητρώα του Υπουργείου Εσωτερικών και στις βάσεις δεδομένων, που προβλέπονται στα άρθρα 25 (Μητρώο σύστασης και λειτουργίας ΝΠΔΔ των Δήμων) και 26 (Μητρώο σύστασης και λειτουργίας επιχειρήσεων ΟΤΑ) του ν. 4257/2014 (Α' 93) και στο άρθρο 194 του ν. 4555/2018 (Α' 133) (Ηλεκτρονική Βάση Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας), μεταπίπτουν στο Μητρώο Δεδομένων Τοπικής Αυτοδιοίκησης της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του Ν.4674/20. (παρ.3 άρθρο 6 Ν.4674/20)

1.14.2 Δημοτικό Κτηματολόγιο

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 183 του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114 Α), οι Δήμοι οφείλουν να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους. Ειδικότερα, στην παρ. 3 του άρθρου 183 του Ν.3463/06 προβλέπεται η έκδοση Κ.Υ.Α. με την οποία θα καθορίζεται ο τρόπος κατάρτισης του κτηματολογίου και οι σχετικές λεπτομέρειες.

Όπως επισημαίνεται στο υπ' αριθ. 19217/23.05.2012 έγγραφο του ΥΠ.ΕΣ. η ανωτέρω ΚΥΑ δεν έχει εκδοθεί ακόμη.

Επιπλέον, διευκρινίζονται τα εξής: "- όσον αφορά τη συγκρότηση ειδικής επιτροπής για τη σύνταξη του κτηματολογίου των δήμων, σας γνωρίζουμε ότι αυτή προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 175 του ν. 1065/1980 και του άρθρου 245 του π.δ 410/1995. Ωστόσο, μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 183 του ν. 3463/2006, το θέμα της σύνταξης του κτηματολογίου των δήμων ρυθμίζεται με τρόπο διάφορο από αυτόν που ίσχυε με τους προγενέστερους κώδικες δήμων και κοινοτήτων (ν. 1065/1980, π.δ. 410/1995) και σύμφωνα με το άρθρο Δεύτερο του ανωτέρω νόμου καταργείται το π.δ. 410/1995 καθώς και κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη αντίθετου περιεχομένου με τα οριζόμενα στο νόμο αυτό".

Στο υπ' αριθ. 12711/02.04.2012 ΥΠ.ΕΣ. επισημαίνονται τα εξής: "Στο πλαίσιο εφαρμογής του Προγράμματος «Καλλικράτης», το Υπουργείο Εσωτερικών συνεχίζει την καταγραφή και την παρακολούθηση της διαχείρισης του συνόλου της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α., μέσω πληροφοριακού συστήματος, στο οποίο αποτυπώνονται τα στοιχεία των ακινήτων και οι μεταβολές που θα επέρχονται.

Έχουν ήδη ολοκληρωθεί τα εξής βήματα:

- Σχεδιασμός και ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος.
- Ορισμός από τους περισσότερους Ο.Τ.Α. υπευθύνων για τη διαχείρισή του.
- Πραγματοποίηση ημερίδων ενημέρωσης των εμπλεκόμενων υπαλλήλων, παροχή οδηγιών στους συμμετέχοντες και κωδικών πρόσβασης στο σύστημα.
- Ενεργοποίηση πληροφοριακού συστήματος.

Επισημαίνεται ότι για τους Ο.Τ.Α. που αναγράφονται στους συνημμένους πίνακες υφίστανται ακόμη εκκρεμότητες ως προς, είτε τον ορισμό των υπευθύνων είτε τη διασύνδεσή τους με το πληροφοριακό σύστημα. Πρέπει γι' αυτό να επισπεύσουν τις σχετικές διαδικασίες για την εισαγωγή στο πληροφοριακό σύστημα και την επίλυση τυχόν προβλημάτων που προκύπτουν. Περαιτέρω, ανάλογα με το μέγεθος και τα χαρακτηριστικά της ακίνητης περιουσίας, σε κάθε Ο.Τ.Α. πρέπει να συγκροτηθεί ομάδα υπαλλήλων, στην οποία θα συμμετέχει νομικός σύμβουλος του οικείου Ο.Τ.Α., υπάλληλοι της οικονομικής και τεχνικής υπηρεσίας, καθώς επίσης υπάλληλοι με γνώση πληροφορικής, προκειμένου να αναλάβουν την, κατά προτεραιότητα, ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος, ώστε μέσα στις προβλεπόμενες προθεσμίες (Μάιος-Ιούνιος 2012) να έχουν εισαχθεί τα στοιχεία των ακινήτων. "

Στο υπ' αριθ. 19217/23.05.2012 έγγραφο του ΥΠ.ΕΣ. επισημαίνεται πως η κατά τα ανωτέρω ομάδα υπαλλήλων δεν συνιστά Επιτροπή Κτηματολογίου κατά την έννοια των καταργημένων διατάξεων του άρθρου 175 του ν.1065/1980 και του άρθρου 245 του π.δ 410/1995.

Συνεπώς εκ των ανωτέρω συνάγονται τα εξής:

- η Επιτροπή Κτηματολογίου της οποίας η συγκρότηση προβλεπόταν στις κατηρηγμένες διατάξεις του άρθρου 175 του ν.1065/1980 και του άρθρου 245 του π.δ 410/1995, δεν προβλέπεται πια, αφού το θέμα της σύνταξης του κτηματολογίου των δήμων ρυθμίζεται με τρόπο διάφορο από αυτόν που ίσχυε με τους προγενέστερους κώδικες δήμων και κοινοτήτων,
- αναμένεται η έκδοση της ΚΥΑ της παρ.3 του άρθρου 183 του Ν.3463/06, με την οποία θα καθορίζονται ο τρόπος, με τον οποίο καταρτίζεται το κτηματολόγιο, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.
- η ομάδα υπαλλήλων η οποία είναι αρμόδια για την ενημέρωση της ηλεκτρονικής βάσης παρακολούθησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ δεν συνιστά Επιτροπή Κτηματολογίου.

Στο υπ' αριθ. 12711/02.04.2012 ΥΠ.ΕΣ. επισημαίνονται επιπλέον τα εξής: "Μετά την εγκατάσταση και λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος, θα συνεχίσει να υποστηρίζεται και να ενημερώνεται για κάθε μεταβολή στην περιουσία.

Επίσης, πολύ σύντομα, μέσω του πληροφοριακού συστήματος, θα γίνει με ξεχωριστό τρόπο η καταγραφή: των ακινήτων των ΟΤΑ, τα οποία ήδη αξιοποιούνται, αποφέροντας οικονομικό όφελος, των ακινήτων, που κατά τη γνώμη των ίδιων των ΟΤΑ, προσφέρονται για μελλοντική αξιοποίηση.

1.14.3 Πρόγραμμα Διαχείρισης και Αξιοποίησης Περιουσίας

Η Οικονομική Επιτροπή εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο το πολυετές σχέδιο αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δήμου και έχει την ευθύνη και την αποφασιστική αρμοδιότητα για την υλοποίησή του. Για την ετήσια πρόοδο υλοποίησης του σχεδίου, ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής ενημερώνει το δημοτικό συμβούλιο, σε ειδική συνεδρίαση, κατά τον μήνα Δεκέμβριο κάθε έτους. (περίπτ.ε' παρ.1 άρθρο 72 Ν.3852/10, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.1 του άρθρου 3 του Ν.4623/19 και αντικαταστάθηκε εκ νέου με την παρ.1 του άρθρου 40 του Ν.4735/20)

Η συζήτηση και η ψήφιση του ετησίου προγράμματος διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας των δήμων και των περιφερειών πραγματοποιείται σύμφωνα με το σχέδιο της οικονομικής επιτροπής και τις τυχόν εναλλακτικές προτάσεις προγράμματος διαχείρισης και αξιοποίησης που συντάσσονται και κατατίθενται από τους επικεφαλής των παρατάξεων. Οι τυχόν εναλλακτικές προτάσεις συνοδεύονται από εισήγηση των αρμοδίων υπηρεσιών. Κατά τη σύνταξη των προτάσεων από τις ενδιαφερόμενες παρατάξεις, οι αρμόδιες υπηρεσίες του δήμου παρέχουν κάθε σχετικό στοιχείο. Η πρόταση που συγκεντρώνει την απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών του συμβουλίου συνιστά και το εγκεκριμένο πρόγραμμα. Αν καμία πρόταση δεν συγκεντρώσει την απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών του συμβουλίου, η ψηφοφορία επαναλαμβάνεται μεταξύ των δύο πρώτων σε ψήφους προτάσεων και θεωρείται εγκεκριμένη η πρόταση που λαμβάνει τις περισσότερες ψήφους επί των παρόντων. (άρθρο 10 Ν.4623/19)

1.14.4 Εκμίσθωση Ακινήτων – Διαδικασία και Θέματα Μισθωτικής Σύμβασης

Η εκμίσθωση ακινήτων των δήμων γίνεται με δημοπρασία. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά για μία (1) φορά, εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το δημοτικό συμβούλιο. (άρθρο 192 παρ.1 ΔΚΚ, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 196 του Ν.4555/18)

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, καθορίζεται η διαδικασία για τη διεξαγωγή των κάθε είδους δημοπρασιών, που αφορούν την εκποίηση ή την εκμίσθωση ακινήτων ή κινητών πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων και την αγορά ή μίσθωση εκ μέρους των Δήμων και Κοινοτήτων ακινήτων που ανήκουν σε τρίτους, οι όροι για τη συμμετοχή στις δημοπρασίες αυτές, τα σχετικά με τη διακήρυξη, τη δημοσίευση και την επικύρωση των αποτελεσμάτων των δημοπρασιών αυτών, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. (άρθρο 201 Ν.3463/06)

Προεδρικά διατάγματα και υπουργικές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί, κατ' εξουσιοδότηση προγενέστερων διατάξεων, εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την έκδοση των προβλεπόμενων, από τον Ν.3463/06, εφόσον δεν είναι αντίθετες προς το περιεχόμενό του. (παρ.1 άρθρο 271 Ν.3463/06)

Συνεπώς μέχρι την έκδοση του Προεδρικού διατάγματος του άρθρου 201 του Ν.3463/06 εξακολουθεί να ισχύει το π.δ/γμα 270/1981 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων

των δήμων και κοινοτήτων» (ΦΕΚ Α', 77), που εκδόθηκε βάσει των ομοίων διατάξεων του προγενεστερού Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, ν. 1065/1980. (Ελ.Συν. Τμ.7 Πράξη 114/2007,79/2010).

Οι διατάξεις του ν. 813/1978 "περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων", όπως ισχύουν (μετά την ισχύ του π.δ. 34/10-2-1995 που κωδικοποίησε τις διατάξεις νόμων περί εμπορικών μισθώσεων), εφαρμόζονται και στις μισθώσεις ακινήτων, που καταρτίζονται με ΝΠΔΔ, ως εκμισθωτή, υπό την προϋπόθεση ότι οι μισθώσεις αυτές εμπίπτουν στις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 αυτού (ήδη 1 και 2, 3 του ανωτέρω π.δ.), διότι ο ν.813/1978, σε σχέση με τις προστατευόμενες μισθώσεις επαγγελματικής στέγης, περιέχει ρύθμιση ειδική, η οποία, ως τέτοια, επικρατεί της νομοθεσίας που αναφέρεται στη διαχείριση της περιουσίας των ΝΠΔΔ. (ΜΠρΠειρ 1618/2014)

Συνεπώς οι εμπορικές μισθώσεις ακινήτων των ΟΤΑ διέπονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 34/95, το οποίο κωδικοποίησε το Ν.813/78 εφόσον υπάγονται στις κατηγορίες και δραστηριότητες των άρθρων 1-3 του Π.Δ. 34/95.

Δεν υπάγονται στις διατάξεις του Π.Δ. 34/95:

- α. οι μισθώσεις οι οποίες, κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη συνάπτονται συνήθως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το έτος,
- β. οι μισθώσεις χώρων αποκλειστικώς για διενέργεια διαφημίσεων με οποιοδήποτε τρόπο καθώς και οι μισθώσεις κοινόχρηστων χώρων για τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων,
- γ. οι μισθώσεις στις οποίες το μίσθιο χρησιμοποιείται ως οικοτροφείο,
- δ. Οι μισθώσεις χώρων εντός συνοριακών σταθμών ή περιοχών λιμένων αεροδρομίων περιλαμβανομένων και των χώρων εντός σταθμών και λοιπών εγκαταστάσεων των ηλεκτρικών σιδηροδρόμων
- ε. οι μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων.
- στ. οι μισθώσεις χώρων εντός νεκροταφείων,
- ζ. οι μισθώσεις ακινήτων εντός αρχαιολογικών χώρων.
- η. οι μισθώσεις εντός χώρων που ανήκουν στα ιδρύματα του πανεπιστημιακού και τεχνολογικού τομέα.

θ. οι μισθώσεις ακινήτων που έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα, οι οποίες συνάπτονται μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1990,

ι. οι μισθώσεις σχολικών κυλικείων και οι μισθώσεις ακινήτων ιδιοκτησίας της ανώνυμης εταιρίας "Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων Ανώνυμη Εταιρία".

ιβ. Οι μισθώσεις χώρων που χρησιμοποιούνται ως κυλικεία ή για την εγκατάσταση διαφημίσεων, οι οποίοι βρίσκονται σε κάθε είδους αθλητικό κέντρα και γυμναστήρια, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα ή επικαρπία ή χρήση στο Δημόσιο ή σε οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης ή στην Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων ή σε αθλητικά σωματεία ή ενώσεις αυτών, ανεξαρτήτως αν λειτουργούν ως υπηρεσίες αυτών ή ως νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου. Η παρούσα παράγραφος εφαρμόζεται και στις υφιστάμενες την 5η Αυγούστου 1991 μισθώσεις των χώρων αυτών.

ιγ. Οι μισθώσεις ακινήτων των οποίων την κυριότητα ή τη χρήση αποκτά η Βουλή των Ελλήνων για τη στέγαση των υπηρεσιών της και η Ευρωπαϊκή Ένωση και τα όργανά της για τη στέγαση των υπηρεσιών της ή των υπηρεσιών των οργάνων της, ανεξαρτήτως του χρόνου σύναψης των μισθώσεων αυτών.

ιδ. οι μισθώσεις χώρων εντός του Μεγάλου Μουσικής Αθηνών,

ιε. οι μισθώσεις ακινήτων ιδιοκτησίας της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται να χρησιμοποιηθούν ως εκθεσιακοί χώροι,

ιστ. οι μισθώσεις καταστημάτων διάθεσης προϊόντων των Κεντρικών Λαχαναγορών Αθηνών και Θεσσαλονίκης,

ιζ. οι μισθώσεις ακινήτων, των οποίων κύριος ή εκμισθωτής είναι το ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών» και που είναι αναγκαία για τη στέγαση των υπηρεσιών του, της ανώνυμης εταιρίας που έχει συσταθεί από αυτό με την επωνυμία «Εταιρεία Αποθετηρίων Τίτλων» καθώς και των υπηρεσιών της εποπτεύουσας αυτά υπηρεσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας,

ιη. οι μισθώσεις ακινήτων που αποδεδειγμένα αποκτήθηκαν, αυτά ή το οικόπεδο επί του οποίου ανεγέρθηκαν, με εισαγωγή συναλλάγματος από τον εκμισθωτή, το οποίο αντιστοιχεί τουλάχιστον στα 2/3 της αξίας τους ή η αξία αυτή καλύφθηκε κατά το αυτό ποσοστό με εισαγωγή συναλλάγματος και ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου διάρκεια τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών. Στο χρόνο αυτό συνυπολογίζεται και ο χρόνος των

δικαιοπαρόχων του. Στις περιπτώσεις του εδαφίου αυτού εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 60 και 61 του Π.Δ. 34/95

ιθ. Οι μισθώσεις ακινήτων που συνομολογούνται με χρηματοδοτική μίσθωση. (άρθρο 4 Π.Δ. 34/95)

Συνεπώς, οι παραπάνω περιπτώσεις μισθώσεων που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων διέπονται από τους συμβατικούς όρους και από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα. (ΑΠ 984/2005).

1.14.5 Μισθώματα Δασών και Δασικών Εκτάσεων

Η διαχείριση, η καλλιέργεια και η εκμετάλλευση των δημοτικών ή κοινοτικών δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων γίνεται σύμφωνα με τη δασική νομοθεσία. Η εκμίσθωση της εκμεταλλεύσεως γίνεται με δημοπρασία σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 και της σχετικής με την κατακύρωση απόφασης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου η οποία υπόκειται σε έγκριση του Γ.Γ.Περιφέρειας (ήδη Αποκεντρωμένης Διοίκησης). (άρθρο 197 παρ.1 Ν.3463/06) (παρ.5 άρθρο 39 Ν.998/79)

Οι αποφάσεις των δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων των δήμων και κοινοτήτων που συνενώνονται με τον Καλλικράτη, οι οποίες αφορούν στην εκποίηση, αγορά, ανταλλαγή, εκμίσθωση, μίσθωση ακινήτων, καθώς και στη δωρεάν παραχώρηση κυριότητας ή χρήσης αυτών, λαμβάνονται από τη δημοσίευση του ν. 3852/10 με την ειδική πλειοψηφία των δύο τρίτων του συνολικού αριθμού των μελών τους, κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων. (άρθρο 272 ν. 3852/2010)

Με την παρ 4 του άρθρου 12 του ν. 4018/2011 (ΦΕΚ 215/30.09.2011 τεύχος Α'), ορίζονται τα εξής: «4. Η ισχύς των άρθρων 272 και 274 του ν. 3852/2010 έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2010».

Με την υπ' αριθ. εγκ.17/48303/10.08.2010 ΥΠ.ΕΣ.Α.&Η.Δ. διευκρινίζεται ότι το άρθρο 272 του Ν.3852/2010 αφορά μόνο στους Ο.Τ.Α. οι οποίοι συνενώνονται με το άρθρο 1 του Ν.3852/2010.

Επιπλέον, επισημαίνεται ότι οι διατάξεις του άρθρου 272 του Ν.3852/2010 ισχύουν μόνο κατά το μεταβατικό διάστημα, ήτοι από τη δημοσίευση του Ν.3852/2010 (ημερ.δημοσ. 07.06.2010) έως την 31.12.2010.

Η εκμίσθωση, ενεργείται κατόπιν δημοπρασίας σύμφωνα με εγκεκριμένο δασοπονικό σχέδιο ή έκθεση ή πίνακα υλοτομίας, και με σύμβαση η οποία υπογράφεται από τον Υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ή από εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο, και από

αυτόν που αναλαμβάνει την δημιουργία και την εκμετάλλευση της δασικής φυτείας ή δάσους. Στη σύμβαση καθορίζεται η διάρκεια της, το μίσθωμα σε ποσοστό επί του προϊόντος της εκμεταλλεύσεως της εκμισθουμένης εκτάσεως, οι υποχρεώσεις του μισθωτού τόσον για την πραγματοποίηση των αναδασώσεων όσον και για την δασική εκμετάλλευση, και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων μπορεί να καθορίζονται τα ειδικότερα στοιχεία των παραπάνω συμβάσεων ή και πρότυπα αυτών των συμβάσεων. (παρ.2 άρθρο 39 Ν.998/79) (παρ.1 άρθρο 147 Ν.Δ.86/69)

Οι Δήμοι που έχουν στην ιδιοκτησία τους δάση μπορούν, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, να εκμισθώνουν απευθείας και χωρίς δημοπρασία για χρονικό διάστημα έως τριών (3) ετών την εκμετάλλευση του δάσους σε δασικούς συνεταιρισμούς εργασίας, των οποίων τα δύο τρίτα (2/3) των μελών είναι δημότες ή κάτοικοι του δήμου και τα λοιπά μέλη κάτοικοι της οικείας περιφερειακής ενότητας. (άρθρο 197 παρ.2 Ν.3463/06, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.3 του άρθρου 130 του Ν.4685/20) (παρ.2 & 4 του άρθρου 147 Ν.Δ.86/69)

Προκειμένου να ευεργετηθούν με τη μίσθωση δημοσίων δασών χωρίς δημοπρασία πρέπει, αφ' ενός μεν να μην έχουν αδικαιολόγητες οικονομικές εκκρεμότητες με το Δημόσιο ή την οικεία κοινότητα από προηγούμενες μισθώσεις, αφ' ετέρου δε να έχουν επιδείξει πνεύμα συμμορφώσεως προς τους δασικούς Νόμους και τις δασοτεχνικές οδηγίες της δασικής αρχής. (παρ.2 άρθρο 135 Ν.Δ.86/69)

Απαγορεύεται στο συνεταιρισμό που έχει μισθώσει σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο το δικαίωμα εκμεταλλεύσεως, να παραχωρήσει, με οποιαδήποτε μορφή, το δικαίωμα αυτό, και θεωρείται αυτοδικαίως άκυρη η σχετική σύμβαση, καθώς και η παραχώρηση.

Στους παραβάτες επιβάλλεται χρηματική ποινή που είναι ίση τουλάχιστον με το δεκαπλάσιο της αξίας του ανταλλάγματος.(άρθρο 197 παρ.3 Ν.3463/06) (παρ.3 άρθρο 147 Ν.Δ.86/69)

Είναι αυτοδικαίως και από την αρχή άκυρες επίσης οι μισθώσεις σε συνεταιρισμούς, στους οποίους λείπουν οι νόμιμες προϋποθέσεις ή στους οποίους μετέχουν ένας ή περισσότεροι οι οποίοι δεν είναι κανονικά μέλη του συνεταιρισμού.(παρ.3 άρθρο 135 Ν.Δ.86/69)

Σε κάθε δασικό συνεταιρισμό εργασίας δεν μπορεί να διατεθεί ετησίως ποσό ανώτερο της δυναμικότητός του, η οποία εξαρτάται από τον αριθμό των μελών του και από την κατά μέσον

όρο ετήσια δυνατή παραγωγή. Η δυναμικότητα ορίζεται με απόφαση του Γ.Γ.Περιφέρειας (ήδη Αποκεντρωμένης Διοίκησης). Για τον καθορισμό της δυναμικότητός τους τα μέλη των δασικών συνεταιρισμών εργασίας διακρίνονται σε κύρια και δόκιμα. (παρ.1 άρθρο 135 Ν.Δ.86/69, όπως τροποποιήθηκε από την περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 48 του Ν. 4423/16)

Δημόσιες δασικές εκτάσεις ή δημόσια χορτολιβαδικά ή άλλα εδάφη που έχουν κηρυχθεί αναδασωτέα, μπορούν μετά από σχετική γνωμοδότηση του Τεχνικού Συμβουλίου Δασών να εκμισθώνονται για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα χρόνια σε νομικά ή φυσικά πρόσωπα τα οποία αναλαμβάνουν τη μέριμνα και τα έξοδα που συνεπάγεται αυτή για τη δημιουργία δασικών φυτειών για αποκλειστικά δασοπονική εκμετάλλευση, απαγορευόμενης ρητά κάθε άλλου είδους εκμετάλλευσης. (παρ.1 άρθρο 39 Ν.998/79)

Η κήρυξη των παραχωρουμένων χορτολιβαδικών άλλων εδαφών με την παραπάνω σύμβαση ως αναδασωτέων, ενεργείται εντός μηνός από την υπογραφή της σύμβασης και δεν μπορεί να αρθεί πριν από τη λήξη της μίσθωσης. Η μη πραγματοποίηση της αναδάσωσης σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης συνεπάγεται υποχρεωτικά καταγγελία της σύμβασης και έκπτωση του μισθωτού από κάθε δικαίωμα που απορρέει από αυτή. (παρ.3 άρθρο 39 Ν.998/79)

Οι υπάρχουσες στην εκμισθωθείσα έκταση δασικές φυτείες, κατά την πρόωρη λύση της μίσθωσης, με βάση τη λήξη ή με βάση τους όρους της σύμβασης, περιέρχονται στο Δημόσιο και αποτελούν αντικείμενο διαχείρισεως από αυτό ως δημόσια δάση. (παρ.4 άρθρο 39 Ν.998/79)

Δημόσια χορτολιβαδικά εδάφη, τα οποία δεν εξυπηρετούν ή δεν προκρίνονται για την εξυπηρέτηση άλλων επιβαλλομένων σκοπών για το δημόσιο συμφέρον, κηρύσσονται αναδασωτέα και μπορούν να παραχωρούνται στην κυριότητα των δήμων ή κοινοτήτων για τη δημιουργία πάρκων ή αλοών, ή δασών αναψυχής ή προστατευτικών δασών. Η παραχώρηση ενεργείται με απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και τελεί πάντοτε υπό τον όρο της συντηρήσεως του πάρκου ή άλσους ή δάσους από το Δήμο ή την Κοινότητα. Η φύτευση μπορεί να βαρύνει είτε το Δημόσιο είτε το Δήμο ή Κοινότητα είτε και τα δύο μέρη, όπως κατά περίπτωση ορίζει ο Υπουργός Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Εάν δεν τηρηθούν οι όροι της παραχωρήσεως αίρεται αυτοδικαίως η παραχώρηση και η κυριότητα της εκτάσεως επανέρχεται στο Δημόσιο. (παρ.6 άρθρο 39 Ν.998/79)

2 Ο ΔΗΜΟΣ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

2.1 Εισαγωγή

Η ονομασία Ζαγόρι προέρχεται από τη σλαβικές λέξεις ‘Za’, που σημαίνει ‘πίσω’ και την αιτιατική του ‘gora’ που σημαίνει ‘βουνό’, δηλαδή περιοχή πίσω από το βουνό. Έτσι ονόμασαν οι Σλάβοι που κατέκλυσαν τον ελλαδικό χώρο τον 6^ο αιώνα, την περιοχή πίσω από το όρος Μιτσικέλι που αποτελεί το φυσικό όριο με το λεκανοπέδιο των Ιωαννίνων.

Αποτελεί μια ιδιαίτερη γεωγραφική, πολιτισμική και οικιστική ενότητα 46 οικισμών βόρεια – βορειοανατολικά του λεκανοπεδίου των Ιωαννίνων, στην οποία ανιχνεύονται τα ίχνη της μεγάλης οικονομικής και πολιτιστικής ανάπτυξης που γνώρισε κατά το παρελθόν. Τα χωριά αυτά που έχουν καταφέρει να διατηρήσουν την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική τους φυσιογνωμία, εντάσσονται αρμονικά μέσα σε ένα πλούσιο φυσικό περιβάλλον ορεινών όγκων που φιλοξενεί πλούσια χλωρίδα και πανίδα και περιλαμβάνει εντυπωσιακούς γεωλογικούς σχηματισμούς

Η ανθρώπινη παρουσία στην περιοχή ανιχνεύεται ήδη κατά την ανώτερη παλαιολιθική εποχή (14.000 – 8.000 π.Χ.), και συνεχίζεται σε όλες τις περιόδους.

Κατά τη διάρκεια της οθωμανικής κυριαρχίας το Ζαγόρι, γνωστό ως «Το Κοινό των Ζαγορισίων»¹² είχε προνομιακό καθεστώς έχοντας εξασφαλίσει αυτονομία, αυτοδιοίκηση και απαλλαγή από φόρους. Έτσι σε συνδυασμό με την οικονομική ευρωστία που προκάλεσε η ανάπτυξη του εμπορίου και τα ταξίδια των Ζαγορισίων στο εξωτερικό, το ιδιαίτερο αυτό καθεστώς έδωσε διαστάσεις στα οικονομικά, δημογραφικά, κοινωνικά και πολιτιστικά μεγέθη. Την περίοδο αυτή δημιουργήθηκαν χωριά, χτίστηκαν σπίτια, σχολεία, γέφυρες, βρύσες, εκκλησίες και άλλα αξιόλογα κτίσματα, λιθοστρώθηκαν μονοπάτια.

Στο Ζαγόρι δεν αναπτύχθηκε καμία ιδιαίτερη τέχνη. Ωστόσο, εξαιτίας της ευμάρειας των κατοίκων αλλά και λόγω μακράς παράδοσης, αναπτύχθηκε στο Ζαγόρι αξιόλογη παιδεία και ιδιαίτερη τάση για σπουδές στα Πανεπιστήμια.

Η οικονομία της περιοχής στηρίχθηκε στην κτηνοτροφία, στα δάση, στη γεωργία και στη μετανάστευση. Οι εύφορες και καλλιεργήσιμες εκτάσεις είναι λίγες και βρίσκονται στα ανατολικά, όπως και τα πυκνά δάση, ενώ οι κεντρικές και δυτικές περιοχές είναι περισσότερο κατάλληλες για κτηνοτροφία. Οι κυριότερες καλλιέργειες είναι τα όσπρια, τα αμπέλια και τα τυροκομικά είδη.

¹² Χαρίσης Β. (1979), Ζαγοροχώρια. Έκδοση Γενική Δ/ση Οικισμού ΥΔΕ, Αθήνα

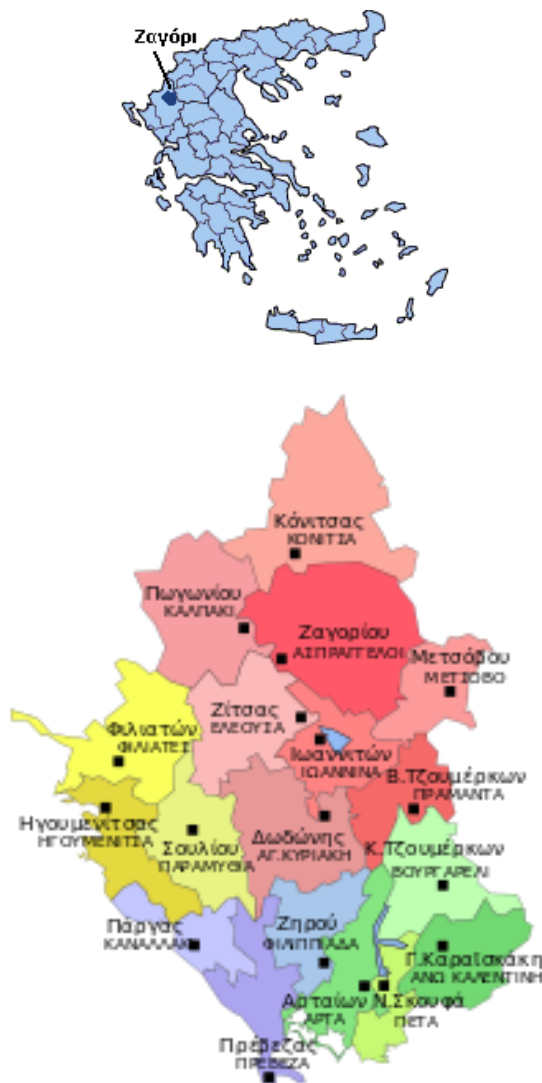
Κατά τη διάρκεια του β' παγκοσμίου πολέμου και της γερμανικής κατοχής, ένοπλα αντιστασιακά σώματα συγκεντρώθηκαν στην περιοχή λόγω και του δύσβατου του εδάφους και να την χρησιμοποιήσαν ως ορμητήριο για επιθέσεις. Το γεγονός αυτό οδήγησε σε αντίποινα από την πλευρά των Γερμανών με αποτέλεσμα την πυρπόληση πολλών χωριών με καταγεγραμμένες απώλειες 1679 οικημάτων και 171 εκτελεσμένων θυμάτων. Τα χωριά Ασπράγγελοι, Ελάτη, Μανασσή, Καλουτά και Μεσοβούνι του Κεντρικού Ζαγορίου και Τρίστενο, Γρεβενίτι, Φλαμπουράρι, Ελατοχώρι, Μακρινό, Δόλιανη και Καβαλλάρι του Ανατολικού Ζαγορίου έχουν χαρακτηριστεί με προεδρικά διατάγματα μαρτυρικά χωριά¹³. Τα χωριά είτε καταστρέφονται, είτε εγκαταλείπονται σταδιακά από τους κατοίκους τους, με το μεγαλύτερο ρυθμό εγκατάλειψής τους να σημειώνεται μεταξύ 1940 - 1950.

Η έγκαιρη προστασία αφενός του παραδοσιακού χαρακτήρα των οικισμών και αφετέρου του φυσικού περιβάλλοντος, επέτρεψε στο Ζαγόρι να διατηρήσει από τη μια αναλλοίωτη τη φύση και την πολιτιστική του κληρονομιά και από την άλλη πλευρά να αποτελέσει τουριστικό προορισμό και πόλο έλξης επισκεπτών εναλλακτικών κυρίως μορφών τουρισμού. Η σύγχρονη πολιτισμική παραγωγή είναι ζωντανή στο Ζαγόρι με τα περίφημα πανηγύρια και τις πλήθους πολιτιστικών εκδηλώσεων που διοργανώνονται από τους τοπικούς συλλόγους και τις τοπικές αρχές. Επιπρόσθετα, η περιοχή του Ζαγορίου παρουσιάζει δυνατότητες ανάπτυξης και στον πρωτογενή αλλά και στο δευτερογενή τομέα, λόγω των κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων και του δασικού πλούτου που διαθέτει, με τη δυνατότητα δημιουργίας μεταποιητικών επιχειρήσεων εκμετάλλευσης των ντόπιων παραγόμενα αγροτικών προϊόντων.

2.2 Γεωγραφική θέση- Διοικητική διαίρεση

Ο Δήμος Ζαγορίου βρίσκεται στην Ήπειρο και συνορεύει βόρεια με τον Δήμο Κόνιτσας, δυτικά με τον Δήμο Πωγωνίου και τον Δήμο Ζίτσας, ανατολικά με τον Δήμο Μετσόβου και το νομό Γρεβενών και νότια με τον Δήμο Ιωαννιτών. Είναι ο μικρότερος πληθυσμιακά Δήμος της Περιφερειακής Ενότητας Ιωαννίνων και ταυτόχρονα αυτός με την μεγαλύτερη έκταση.

¹³ ΠΔ.140/2005 (ΦΕΚ197Α/5-8-2005) και ΠΔ.111/2009 (ΦΕΚ146Α/17-8-2009)



Εικόνα: Ο χάρτης των δήμων της Ηπείρου

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	167.901
ΔΗΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	112.486
ΔΗΜΟΣ ΒΟΡΕΙΩΝ ΤΖΟΥΜΕΡΚΩΝ	5.714
ΔΗΜΟΣ ΔΩΔΩΝΗΣ	9.693
ΔΗΜΟΣ ΖΑΓΟΡΙΟΥ	3.724
ΔΗΜΟΣ ΖΙΤΣΑΣ	14.766
ΔΗΜΟΣ ΚΟΝΙΤΣΑΣ	6.362
ΔΗΜΟΣ ΜΕΤΣΟΒΟΥ	6.196
ΔΗΜΟΣ ΠΩΓΩΝΙΟΥ	8.960

Πίνακας: Ο πληθυσμός των Δήμων της ΠΕ Ιωαννίνων κατά την απογραφή 2011 (πηγή ΕΛΣΤΑΤ)

Αποτελείται από πέντε δημοτικές ενότητες (τρεις πρώην δήμοι και δύο κοινότητες που συνενώθηκαν με το πρόγραμμα «Καλλικράτης» το έτος 2010):

- Κεντρικού Ζαγορίου,

- Ανατολικού Ζαγορίου,
- Τύμφης,
- Βοβούσας
- Παπίγκου

Η έδρα του Δήμου είναι το χωριό Ασπράγγελοι στη Δημοτική Ενότητα του Κεντρικού Ζαγορίου. Ακόμη στο Δήμο υπάρχουν και οι τοπικές έδρες στο Τσεπέλοβο (ΔΕ Τύμφης), στους Μηλιωτάδες (ΔΕ Ανατολικού Ζαγορίου), στη Βοβούσα και στο Πάπιγκο.

Εγγύτερες προς το αστικό κέντρο των Ιωαννίνων είναι οι Δημοτικές Ενότητες Κεντρικού και Ανατολικού Ζαγορίου. Οι δύο αυτές Δημοτικές Ενότητες συγκεντρώνουν τους οικισμούς με το χαμηλότερο μέσο υψόμετρο του δήμου, στα 878 και 867 μέτρα. Ακόμη, σταθμίζοντας το μέσο όρο των υψομέτρων των οικισμών της κάθε δημοτικής ενότητας, προκύπτει ότι η Δημοτική Ενότητα Τύμφης είναι ο ορεινότερη στα 1.010 μέτρα. Ακολουθούν οι Δημοτικές Ενότητες Βοβούσας και Παπίγκου με μέσο υψόμετρο τα 980 μέτρα.

Η Δημοτική Ενότητα του **Ανατολικού Ζαγορίου** έχει έκταση 263 τ. χλμ. και τοπική έδρα το χωριό Μηλιωτάδες. Στην ίδια Δ.Ε. ανήκουν: η Αγία Βαρβάρα, ο Άγιος Γεώργιος, οι Βουτανσαίοι, το Δεμάτι, η Αγία Παρασκευή, ο Ανθρακίτης, το Γρεβενίτι, η Άμπελος, η Δόλιανη, το Ελατοχώρι, το Δίλακκο, η Ιτέα, η Λιάπη, το Καβαλλάρι, οι Καρυές, ο Καστανώνας, το Μακρίνο, η Πέτρα, η Ποταμιά, το Τρίστενο και το Φλαμπουράρι.

Η Δημοτική Ενότητα του **Κεντρικού Ζαγορίου** έχει έκταση 206,7 τ. χλμ. Σε αυτή βρίσκεται και η έδρα του Δήμου Ζαγορίου, οι Ασπράγγελοι. Τα υπόλοιπα χωριά της Δ.Ε. είναι ο Άγιος Μηνάς, τα Άνω Πεδινά, η Αρίστη, ο Βίκος, η Βίτσα, το Δικόρυφο, το Δίλοφο, το Διπόταμο, η Ελάτη, ο Ελαφότοπος, τα Καλύβια, ο Καλουτάς, τα Κάτω Πεδινά, ο Μανασσής, το Μεσοβούνι και το Μονοδένδρι.

Η Δημοτική Ενότητα **Τύμφης** έχει έκταση 428,9 τ. χιλ και είναι η μεγαλύτερη του Δήμου. Η έδρα της είναι το Τσεπέλοβο και άλλα χωριά είναι το Βραδέτο, το Βρυσοχώρι, το Ηλιοχώρι, το Καπέσοβο, οι Κήποι, το Κουκκούλι, η Λαϊστα, η Λεπτοκαρυά, οι Νεγάδες, το Σκαμνέλι και οι Φραγκάδες.

Η Δημοτική Ενότητα **Βοβούσας** είναι η μικρότερη του Δήμου Ζαγορίου με τοπική έδρα και μοναδικό οικισμό τη Βοβούσα.

Η Δημοτική Ενότητα **Παπίγκου** είναι η δεύτερη μικρότερη σε έκταση του Δήμου Ζαγορίου, με τοπική έδρα το Πάπιγκο και ένα ακόμη χωριό, το Μικρό Πάπιγκο.

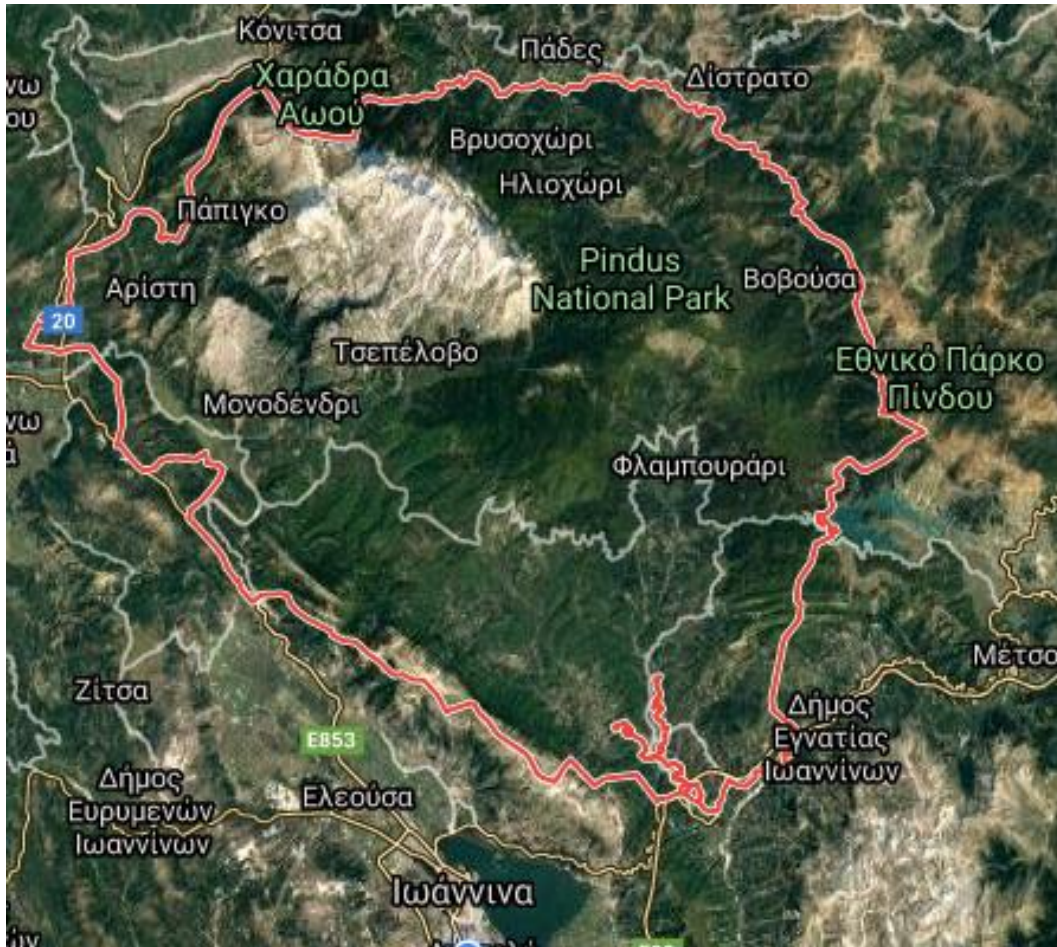


Εικόνα: Οι οικισμοί του Δήμου Ζαγορίου (πηγή <https://el.wikipedia.org>)

2.3 Φυσικό περιβάλλον¹⁴

Το Ζαγόρι είναι ένας κατεξοχήν ορεινός Δήμος. Μεγάλα βουνά και τρία από τα πιο όμορφα ποτάμια της Ηπείρου κυριαρχούν στο τοπίο. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από πλούσια και αξιόλογη χλωρίδα και πανίδα. Ενδεικτικά, στο Ζαγόρι φύονται περισσότερα από 1.700 είδη φυτών. Αποτέλεσμα αυτής της ιδιαιτερότητας είναι η ύπαρξη στην περιοχή δυο από τους παλιότερους και σημαντικότερους Εθνικούς Δρυμούς του Βίκου- Αώου στα δυτικά και της Πίνδου- Βάλια Κάλντα στα ανατολικά, οι οποίοι σχετικά πρόσφατα ενώθηκαν δημιουργώντας το Εθνικό Πάρκο Βόρειας Πίνδου. Σχεδόν ολόκληρη η έκταση του Δήμου περιλαμβάνεται σε αυτό, αποτελώντας το 50% της συνολικής του έκτασης. Μεγάλο τμήμα του Ζαγορίου καταλαμβάνει και το Γεωπάρκο Βίκου-Αώου, ενταγμένο στο Παγκόσμιο Δίκτυο Γεωπάρκων της Unesco.

¹⁴ Ιστοσελίδα Δήμου Ζαγορίου <https://www.zagori.gov.gr>



Εικόνα : Εικόνα του Δήμου Ζαγορίου (πηγή GoogleMaps)

- **Ορεινά συμπλέγματα.**

Τα κυριότερα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής συνοψίζονται στην επικράτηση ψηλών και επιμηκών οροσειρών που συνδυάζονται με στενές κοιλάδες και χαράδρες. Στο κέντρο του Δήμου βρίσκεται ο ορεινός όγκος της Τύμφης που συνδέεται με τον κορμό της οροσειράς της Βόρειας Πίνδου με αυχένα ανατολικά στο Γυφτόκαμπο. Κορυφές της Τύμφης είναι η Λάπατος (2.251μ.), η Αστράκα (2.436μ), ο Καλόγερος (2.112μ), ο Πλόσκος (2.377), η Γκαμήλα (2.497μ), ο Καρτερός (2.478μ), η Τσούκα Ρόσα (2.377μ), κα. Ανάμεσα στην Τύμφη και τον Στούρα (1.364μ) βρίσκεται το φαράγγι του Βίκου.

Νοτιοδυτικά το Ζαγόρι οριοθετείται από το όρος Μιτσικέλι (1.810μ). Βόρεια απέναντι από την Τύμφη βρίσκεται ο Σμόλικας (2.637μ) και ανάμεσα η Τραπεζίτσα (2.022μ) που αποτελεί και το βόρειο όριο της χαράδρας του Αώου.

Ανατολικά συναντάμε τη Βασιλίτσα (2.249μ) και το Μαυροβούνι (2.050μ) που χωρίζουν τα Ζαγοροχώρια από τη Βάλια-Κάλντα στα Γρεβενά. Στην περιοχή του Ανατολικού Ζαγορίου βρίσκεται ο Κουκουρούντζος (1.794μ), η Τσούκα Ρόσα (1.987μ), ο Κοζιακός (1.622μ), κα.

- **Ποτάμια και λίμνες**

Στη βόρεια πλευρά της Τύμφης κυλάει ο ποταμός Αώος στην ομώνυμη χαράδρα. Πηγάζει από την περιοχή Πολιτσές του Μετσόβου, διέρχεται μέσα από τον οικισμό της Βοβούσας και διανύει 50 χλμ ως την έξοδό του στην κοιλάδα της Κόνιτσας.

Ο Βοϊδομάτης με μήκος 25 χλμ πηγάζει από τη δυτική έξοδο του φαραγγιού του Βίκου ανάμεσα στα χωριά Πάπιγκο και Βίκος. Συμβάλει στον Αώο νοτιοδυτικά της Κόνιτσας στην ομώνυμη κοιλάδα.

Οι Βάρδας και Ζαγορίτικος είναι οι μεγαλύτεροι παραπόταμοι του Άραχθου. Διασχίζουν ο πρώτος το Ανατολικό Ζαγόρι και ο δεύτερος το Κεντρικό. Ενώνονται νότια των Μηλιωτάδων σχηματίζοντας τον ποταμό Άραχθο.

Σε οροπέδιο του συγκροτήματος του ορεινού όγκου της Τύμφης βρίσκεται η Δρακόλιμνη σε υψόμετρο 2.050 μ. Η δρακόλιμνη της Τύμφης είναι μια αλπική λίμνη η οποία οφείλει την ύπαρξη της στους παγετώνες που υπήρχαν στη περιοχή πριν από 10.000 χρόνια και συνεχίζει να «τροφοδοτείται» από τα χιόνια που πέφτουν στην περιοχή. Πήρε το όνομα της από σπάνιο είδος αμφίβιας σαύρας, τους Τρίτωνες, που ζουν στα νερά της και μοιάζουν με μικρά δρακάκια. Στο οροπέδιο Πολιτσές, μέρος του οποίου ανήκει στο Ανατολικό Ζαγόρι σε υψόμετρο 1.450μ βρίσκεται η τεχνητή λίμνη των πηγών του Αώου που δημιουργήθηκε εξαιτίας του φράγματος που κατασκευάστηκε από τη ΔΕΗ για την παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος.

Ιδιαίτερου φυσικού κάλλους είναι η μικρή λίμνη με τα νούφαρα βόρεια του Γρεβενιτίου δίπλα στο ρέμα Ζουρίκα στο δρόμο που οδηγεί στο φράγμα Αώου.

- **Το φαράγγι του Βίκου**

Το φαράγγι του Βίκου είναι ένα από τα μεγαλύτερα και βαθύτερα φαράγγια στον κόσμο. Έχει μήκος πάνω από 10 χλμ, πλάτος από 200μ-1,5 χλμ και ύψος που αγγίζει τα 1.000 μ. Βρίσκεται μεταξύ της Τύμφης στα ανατολικά και τον Στούρο στα δυτικά. Νερό έχει μόνο εποχιακά. Στο βορειοδυτικό άκρο του μετά τα χωριά Βίκος και Πάπιγκο, δημιουργείται το φαράγγι του Βοϊδομάτη που τελειώνει στο γεφύρι της Κλειδονιάς. Στο νοτιοανατολικό άκρο του σχηματίζεται το Βικάκι που αρχίζει από το Τσεπέλοβο και καταλήγει στους Κήπους. Το φαράγγι του Βίκου συναντιέται με ένα άλλο φαράγγι ονομαζόμενο Μέγας Λάκκος και πιο νότια με άλλο μικρότερο αυτό της Μεζαριάς που καταλήγει στο χωριό Βραδέτο.



Εικόνα Η χαράδρα του Βίκου (πηγή www.izagori.gr)

Από πλευράς φυσικών πόρων, η περιοχή, όπως προαναφέρθηκε, είναι προικισμένη: επτά βιότοποι, λίμνες, τέσσερις προστατευόμενες περιοχές, τέσσερα ποτάμια και επτά περιοχές NATURA. Οι κίνδυνοι για το περιβάλλον σχετίζονται με την απρογραμμάτιστη και ανεξέλεγκτη ανθρώπινη δραστηριότητα, π.χ. την αγροτική οδοποιία, την έλλειψη αποχετευτικού δικτύου στους οικισμούς, τη λαθροθηρία, κλπ.

2.4 Αρχιτεκτονική - Οικισμοί¹⁵

Η ιδιαίτερη αρχιτεκτονική του Ζαγορίου έχει άμεση σχέση με το τοπίο, την ψυχοσύνθεση και τον τρόπο ζωής των κατοίκων και βασίζεται στην πέτρα και το ξύλο. Οι οικισμοί έχουν χαρακτηριστεί «παραδοσιακοί» σύμφωνα με το ΠΔ. 26-9-79 (ΦΕΚ 615/Δ'/1979).



Εικόνα: Τα χωριά Βίτσα και Δίλοφο (πηγή www.zagori.gov.gr)

Τα σπίτια χτίστηκαν έτσι ώστε να παρέχουν προστασία από τις δυσμενείς συνθήκες του ορεινού χώρου, από τις επιδρομές και τις ληστείες. Είναι πέτρινα διώροφα ή τριώροφα, ανάλογα με την κλίση του εδάφους. Η πέτρα έχει μικρές διαφορές στις χρωματικές αποχρώσεις

¹⁵ http://old.ntua.gr/MIRC/db/epirus_db/ARXITEKTONIKH/Zagori.htm

της, από περιοχή σε περιοχή. Η εξωτερική τοιχοποιία πάχος 50-70εκ είναι λιτή χωρίς διακόσμηση. Η στέγες είναι τετράριχτες με επικάλυψη από σχιστόπλακα ή κεραμίδι. Οι όγκοι είναι απλοί, αυστηροί, απόλυτα γεωμετρικοί. Ανάμεσα στο ανατολικό και δυτικό Ζαγόρι, παρατηρούνται ορισμένες μορφολογικές διαφορές, οι οποίες, όπως προαναφέρθηκε, οφείλονται στο φυσικό περιβάλλον (ανατολικά δασικές εκτάσεις - ξυλεία και μαύρη γρανιτοειδής πέτρα), στον κοινωνικό χαρακτήρα και στην παράδοση κάθε περιοχής. Ανατολικά το ύψος των κτισμάτων είναι λιγότερο βαρύ και χρησιμοποιείται περισσότερο ξύλο. Δυτικά κυριαρχούν οι γκριζογάλανες αποχρώσεις των βράχων και τα κτίσματα είναι πιο βαριά και αυστηρά, με ελάχιστες προεξοχές. Η χρήση του χρώματος εξωτερικά είναι γενικά περιορισμένη.

Η δόμηση των οικισμών είναι πυκνή με χαρακτήρα αμυντικό. Τα σπίτια έχουν αυλές οι οποίες περικλείονται με ψηλούς (2 - 2.5μ.) πέτρινους μαντρότοιχους. Οι τοίχοι αυτοί εκτός από προστατευτικό ρόλο αποτελούν και αυστηρό όριο ιδιωτικής και δημόσιας ζωής. Το κτίριο τοποθετείται μέσα στο οικόπεδο λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία όπως ο προσανατολισμός και η θέα, ενώ ο ελεύθερος αδόμητος χώρος της αυλής είναι σχετικά μικρός.

Οι οικισμοί είναι μονοκεντρικοί. Έχουν ένα μόνο κέντρο, το μεσοχώρι (πλατεία), γύρω από την οποία αναπτύσσονται τα σπίτια, στις διάφορες γειτονιές (μαχαλάδες). Στην κεντρική πλατεία βρίσκονται η εκκλησία, το σχολείο, το καφενείο, η βρύση. Είναι ο χώρος των κοινωνικών συγκεντρώσεων και των εμπορικών συναλλαγών.

Δρόμοι από πέτρα (γκαλντερίμια) διασχίζουν τις γειτονιές και οδηγούν στο μεσοχώρι ή στους χώρους δουλειάς, στα χωράφια, στα δάση, στα αμπέλια. Στα σημεία όπου οι δρόμοι συμβάλλουν μεταξύ τους ή στις αυλόθυρες των σπιτιών, δημιουργούνται διαπλατύνσεις και διάφορες κατασκευές - πεζούλια, σκαλοπάτια, ρείθρα. Είναι χώροι στάσης, συνάντησης, συζήτησης, ξεκούρασης.

2.5 Εκκλησίες - Μοναστήρια

Τα μοναστήρια και οι εκκλησίες στο Ζαγόρι ακολουθούν την δική τους αρχιτεκτονική και είναι κτισμένα με υλικά του τόπου, δηλαδή πέτρα και ξύλο. Τα κτίσματα αυτά μας πηγαίνουν πολύ πίσω στο παρελθόν, αφού χρονολογικά είναι παλαιότερα από τα κοινά σπίτια ή αρχοντικά που συναντάμε στα χωριά. Χαρακτηριστικό κοινό γνώρισμα των ναών είναι το μεγάλο εξωτερικό υπόστεγο με καμάρες, που αποτελούσε ένα είδος προθαλάμου που προστάτευε τους πιστούς

από τα καιρικά φαινόμενα του χειμώνα. Σε πολλές εκκλησίες μοναστηριών η πόρτα είναι πολύ χαμηλή ώστε να εισέρχεται κανείς σκυφτός, προκειμένου να αποτρέπονται οι βέβηλοι κατακτητές από το να μπαίνουν στον ιερό χώρο καβάλα στο άλογο τους, όπως το συνήθιζαν.



Εικόνα: Ναός Αγίου Γεωργίου Νεγάδων και Μονή Αγίας Παρασκευής στο Μονοδένδρι
(πηγή www.izagori.gr)

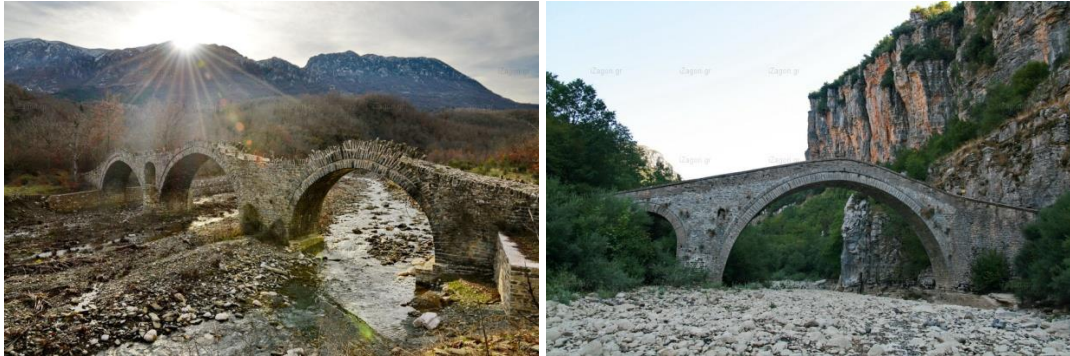
Στο Δήμο καταγράφονται σαράντα εννιά (49) βυζαντινά μνημεία¹⁶, κυρίως τα εξής: Ιερή Μονή Κοιμήσεως Θεοτόκου Μακρίνου (1700), Κοίμηση Θεοτόκου στον Ελαφότοπο (1608), Κοίμηση Θεοτόκου Γρεβενιτίου (1620), Κοίμηση Θεοτόκου Δόλιανης (1791), Μοναστήρι Αγίου Νικολάου στους Φραγκάδες (1578), Μοναστήρι «Βισσικό» της Καλουτάς (1787), Μοναστήρι Αγ.Τριάδας Βρυσχωρίου (1667), Αγία Τριάδα Καβαλλαρίου (1743), Άγιος Αθανάσιος Καστανώνα (1798), Άγιος Γεώργιος Τριστένου (1793), Άγιος Νικόλαος Μακρίνου (1778), Άγιος Νικόλαος Φλαμπουραρίου (1774), Μονή Ρογκοβού (1034), Μοναστήρι Αγίας Παρασκευής Σκαμνέλι (1697), Μοναστήρι Αγίας Παρασκευής Μονοδένδρι (1415), Μονή Ευαγγελίστριας Άνω Πεδινά (1793), Μονή Βουτσάς (1680), Μονή Ευαγγελίστριας στο Καστράκι Αγίου Μηνά (1576), Μονή Κοιμήσεως της Θεοτόκου στο Βίκο (1738), Μονή Ντομπρίνοβου στο Ηλιοχώρι (1300), Μονή Παναγίας Σπηλαιώτισσας στην Αρίστη (1665), Μονή Προφήτη Ηλία Βίτσας (1700), Μονή Αγίας Τριάδας Λάιστας (1797), Ναός Ταξιαρχών Κάτω Πεδινών (1612).

2.6 Πέτρινα γεφύρια

Το δύσβατο της περιοχής σε συνδυασμό με τα πολλά ποτάμια και ρέματα, ειδικά κατά τους χειμερινούς μήνες, επέβαλαν την κατασκευή γεφυριών. Η χρυσή εποχή του Ζαγορίου επέτρεψε

¹⁶ Ιστοσελίδα του Πνευματικού Κέντρου του Δήμου Ζαγορίου <https://http://www.izagori.gr>

σε πλούσιες οικογένειες να χρηματοδοτήσουν ακριβά και μερικές φορές ανεπιτυχή εγχειρήματα σύνδεσης των χωριών. Σήμερα, εξήντα (60) περίπου γεφύρια σώζονται σε πάρα πολύ κατάσταση ενώ υπάρχουν μαρτυρίες για άλλα εκατό που έχουν καταστραφεί. Τα γεφύρια απαιτούσαν μεγάλη δεξιοτεχνία και το χτίσιμό τους αναλάμβαναν εξειδικευμένα συνεργεία μαστόρων, κυρίως, από τα χωριά της Κόνιτσας και του Βοΐου. Οι μαστόροι αυτοί ονομαζόταν Κιοπρουλήδες από την τουρκική λέξη κιοπριού που σημαίνει γεφύρι¹⁷.



Εικόνα: Τα γεφύρια Μύλου Καλουτάς και Μίσσιου (πηγή www.izagori.gr)

Ορισμένα από τα γεφύρια είναι: Αγίου Μηνά (Δίλοφο), Γκαράνη (Βρυσοχώρι), Κουίτσας (Βρυσοχώρι), Μάστορα (Βρυσοχώρι), Παναγιάς (Σκαμνέλι), Πεύκης (Βρυσοχώρι), Πιστσιώνη(Κήποι), Σιώμαινας και Στάθη (Δίκορφο), Σκαρβένας (Βρυσοχώρι), Χάτσου (Τσεπέλοβο), Αρκούδα, Γκούρας (Τρίστενο), Καλογερικό ή Πλακίδα (Κήποι), Καλουτά, Καμπέρ-Αγά (Μηλιωτάδες), Κλειδωνιάβιτσας (Αγ.Μηνάς), Κόκκορου ή Νούτσου (Δίλοφο-Κήποι-Κουκούλι), Κοντοδήμου ή Λαζαρίδη (Κήποι-Κουκούλι), Καμπέρ-Αγά (Μηλιωτάδες), Μίσσιου, Μύλου (Ελάτη), Τσίπιανης (Μηλιωτάδες)¹⁸.

2.7 Υποδομές

Υγείας: Λειτουργούν στο Δήμο έξι (6) κέντρα πρωτοβάθμιας φροντίδας (αγροτικά ιατρεία) τρία στη ΔΕ Ανατολικού Ζαγορίου, δύο στη ΔΕ Κεντρικού Ζαγορίου και ένα στη ΔΕ Τύμφης.

Εκπαίδευσης: Έχουν απομείνει ελάχιστα σχολεία. Περιλαμβάνονται δυο (2) νηπιαγωγεία (Μηλιωτάδες, Πάπιγκο), δύο (2) Δημοτικά σχολεία (Μηλιωτάδες, Πάπιγκο).

¹⁷ Ηπειρώτικα γεφύρια http://old.ntua.gr/MIRC/db/epirus_db/ARXITEKTONIKH/Zagori.htm

¹⁸ Τα Πέτρινα Γεφύρια της Ηπείρου (<http://www.petrinagefiria.uoi.gr>). Βάση δεδομένων Πανεπιστημίου Ιωαννίνων.

Πολιτισμού: Ο Δήμος διαθέτει τρία μουσεία (Λαογραφικό μουσείο Αγάπιου Τόλη-Κήποι, Μουσείο παραδοσιακών επαγγελμάτων Ελαφότοπου, Μουσείο φυσικής ιστορίας Λαζαρίδη-Κουκούλι), δύο πολιτιστικά κέντρα και τέσσερις βιβλιοθήκες, ενώ ιδιαίτερα σημαντική είναι η ύπαρξη και λειτουργία δεκάδων πολιτιστικών συλλόγων, οι οποίοι διοργανώνουν αρκετές πολιτιστικές εκδηλώσεις, φεστιβάλ και προάγουν με τη δράση τους την πολιτιστική ζωή της περιοχής.

Αθλητισμού: Υπάρχουν είκοσι γήπεδα και οι επτά αθλητικοί σύλλογοι (ορειβασίας, αθλητικά σωματεία) που συνθέτουν την εικόνα του Δήμου στον τομέα του αθλητισμού.

2.8 Δημογραφικά στοιχεία

Από τη φθίνουσα πορεία της μεταπολεμικής εποχής της εξωτερικής και εσωτερικής μετανάστευσης που ερήμωσε συνολικά την ελληνική ύπαιθρο και ιδιαίτερα την ορεινή, η αναπτυξιακή πορεία του Ζαγορίου από τη δεκαετία του 1980 άρχισε να αντιστρέφεται, κυρίως λόγω της ανάπτυξης του ορεινού τουρισμού. Τη δεκαετία 1991 – 2001 ο πληθυσμός εμφάνισε μικρή αύξηση η οποία όμως ανατράπηκε την επόμενη δεκαετία 2001 – 2011. Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του Δήμου Ζαγορίου σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ του 2011. Το ποσοστό γηρασμένου πληθυσμού είναι υψηλό και κατά συνέπεια το επίπεδο τριτοβάθμιας εκπαίδευσης καταγράφεται πολύ χαμηλό.

ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ								
Βάσει της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ το 2011:								
Πραγματικός Πληθυσμός: 3.724								
Εκταση (τ.χμ.): 999								
Πυκνότητα Πληθυσμού: 3,75								
Ηλικιακή κατανομή πραγματικού πληθυσμού (2011):								
Σύνολο	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70+
	177	225	343	370	421	555	573	1.060
Δημογραφικοί δείκτες (2011):								
Δείκτης Γήρανσης						μ.ο. ΔΕ		
Δείκτης Εξάρτησης						μ.ο.		
Δείκτης Αντικατάστασης								
Επίπεδο εκπαίδευσης (2011):								
Πρωτοβάθμια	Δευτεροβάθμια		Τριτοβάθμια			Λοιπά		
1.391	1.296		363			562		

Εικόνα: Πίνακας δημογραφικών χαρακτηριστικών (πηγή Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου, 2017-2019)

2.9 Τοπική οικονομία και απασχόληση¹⁹

Με βάση τα στοιχεία της απογραφής του 2011²⁰, από το σύνολο του πληθυσμού (3.724 κάτοικοι), οι 1.147 είναι απασχολούμενοι, οι 165 αναζητούσαν εργασία, οι 323 ήταν μαθητές και σπουδαστές, οι 1534 συνταξιούχοι, οι 332 είχαν ως απασχόληση τα οικιακά και οι 223 λοιπές δραστηριότητες.

Όσον αφορά τους απασχολούμενους, οι 357 εργάζονταν στον πρωτογενή τομέα, οι 185 στο δευτερογενή και οι 605 στον τριτογενή. Από τα στοιχεία γίνεται φανερό ότι ο αριθμός των απασχολουμένων είναι μικρός σε σχέση με τις υπόλοιπες κατηγορίες (ανέργων, συνταξιούχων κ.α) και ότι το μεγαλύτερο ποσοστό απασχολείται στον τριτογενή τομέα. Η εικόνα είναι διαφορετική μεταξύ των Δημοτικών Ενοτήτων. Για παράδειγμα στη ΔΕ Ανατολικού Ζαγορίου το μεγαλύτερο ποσοστό απασχολείται στον πρωτογενή τομέα ενώ στο Κεντρικό Ζαγόρι απασχολείται στον τριτογενή. Η τάση φαίνεται να είναι ο περιορισμός δραστηριοτήτων του πρωτογενή τομέα προς όφελος του τριτογενή (ξενώνες, ξενοδοχεία, εστίαση, εμπόριο), ιδίως στις ΔΕ που έχουν αναπτυχθεί ήδη στον τομέα του τουρισμού.

Στον πρωτογενή τομέα κυριαρχεί η κτηνοτροφία και η εκμετάλλευση δασών. Η καλλιέργεια αγροτικών προϊόντων είναι μικρής κλίμακας λόγω και των δύσκολων καιρικών συνθηκών. Προβλήματα που σχετίζονται με τον κατακερματισμό των κληροτεμαχίων, την ανεπάρκεια των υποδομών (άρδευσης, εγγειοβελτιωτικών έργων, κλπ), την έλλειψη επαγγελματικής κατάρτισης των απασχολουμένων, την περιορισμένη καθετοποίηση της παραγωγής, οδηγούν στην σταδιακή εγκατάλειψη του πρωτογενή τομέα.

Στον δευτερογενή τομέα κυριαρχούν οι επιχειρήσεις πολύ μικρού μεγέθους που τα προϊόντα τους διατίθενται κυρίως στην τοπική αγορά., όπως κρέας, κοτόπουλα, γαλακτοκομικά, τυροκομικά, μέλι, όσπρια, φαρμακευτικά φυτά, βότανα, τσάι, διάφορα βιολογικά προϊόντα, υποφαές, κλπ. Η παραγωγή των προϊόντων δεν έχει συνδεθεί με την τουριστική δραστηριότητα και σε συνδυασμό με άλλες δυσκολίες όπως το μικρό μέγεθος παραγωγής αλλά και το υψηλό μεταφορικό κόστος, οδηγούν στη χαμηλή ανταγωνιστικότητα του τομέα και τη στροφή των απασχολουμένων προς τον τουρισμό.

Ο τουρισμός είναι αρκετά αναπτυγμένος στην περιοχή. Περίπου διακόσια (200) τουριστικά καταλύματα όλων των ειδών λειτουργούν στην περιοχή (ξενοδοχείου κλασικού τύπου, παραδοσιακά καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια, επιπλωμένα διαμερίσματα). Το δίκτυο μονοπατιών (πολλά από τα οποία είναι λιθόστρωτα) είναι αρκετά μεγάλο και διατρέχει την

¹⁹ Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Ζαγορίου, 2017-2019

²⁰ ΕΛΣΤΑΤ <https://www.statistics.gr/>

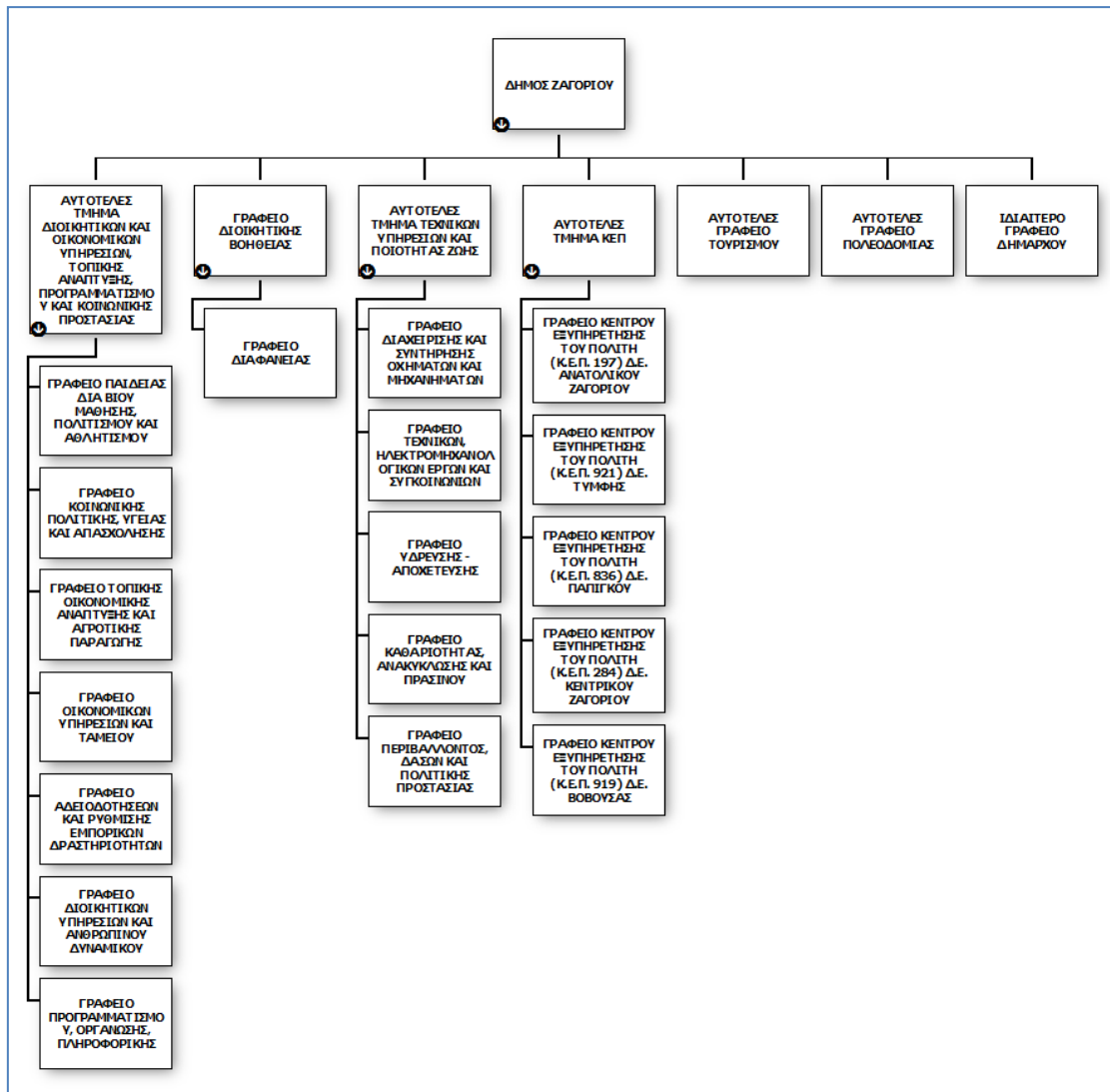
περιοχή, συνδέοντας τα χωριά του Ζαγορίου και περνώντας από αξιόλογα μνημεία της φύσης και του πολιτισμού. Η συντήρηση και σήμανση αποτελεί βασική προϋπόθεση για την αξιοποίησή τους, ενώ απαιτείται και πιστοποίηση σε όσα δεν υπάρχει. Ιδιωτικές εταιρίες ή ορειβατικοί σύλλογοι προσφέρουν τη δυνατότητα συμμετοχής των επισκεπτών σε όλες τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται στο ορεινό περιβάλλον: πεζοπορία, ορειβασία, ποδήλατο βουνού, rafting, kayaking, canyoning, ιππασία, κ.α. Η αυξημένη ζήτηση θέτει ζητήματα διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος ώστε αυτή να κατανέμεται σε όλες τις εποχές και κυρίως ζητήματα διασύνδεσής του τουρισμού με τους άλλους παραγωγικούς κλάδους ώστε να αποφευχθεί η μονοκαλλιέργεια. Τέλος, ιδιαίτερα σημαντική είναι η εμφάνιση φαινομένων συμφοράς τουριστών ιδιαίτερα στο Πάπιγκο, γεγονός που θέτει το ζήτημα της διαχείρισης της τουριστικής κίνησης και της λήψης μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος.

Ο Δήμος Ζαγορίου και συγκεκριμένα οι Δ.Ε. Κεντρικού Ζαγορίου, Τύμφης και Παπίγκου αποτελούν έναν από τους τρεις πιο σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς στην Π.Ε. Ιωαννίνων. Αντίθετα στις Δ.Ε. Ανατολικού Ζαγορίου και Βοβούσας η τουριστική δραστηριότητα δεν είναι το ίδιο αναπτυγμένη ενώ το εργατικό δυναμικό ασχολείται κύρια με την κτηνοτροφία και την δασοπονία.

2.10 Διάρθρωση των Υπηρεσιών του Δήμου

Σύμφωνα με το Υπουργείο Εσωτερικών το οργανόγραμμα του Δήμου Ζαγορίου είναι το παρακάτω:

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ



Εικόνα: Το οργανόγραμμα του Δήμου Ζαγορίου (πηγή www.hr.apografi.gov.gr)

Η υπάρχουσα κατάσταση αναφορικά με την οργάνωση και τη λειτουργία του Δήμου είναι απογοητευτική καθώς είναι εμφανής η υποστελέχωση και η έλλειψη προσωπικού, γεγονός που αποτελεί εμπόδιο στην όποια αναπτυξιακή προσπάθεια.

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ			
Υπηρεσία	Πλήθος	Επίπεδο Εκπαίδευσης (ΠΕ, ΤΕ, ΔΕ, ΥΕ) Κλάδος & Ειδικότητα	Σχέση Εργασίας
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	1	Π.Ε. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ	ΜΟΝΙΜΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ
»»	1	Π.Ε. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ	»»
»»	1	Τ.Ε. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ	»»
»»	5	Δ.Ε. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ	»»
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	3	Π.Ε. ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ	»»

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

»»	1	Π.Ε. ΔΑΣΟΛΟΓΩΝ	»»
ΧΕΙΡΙΣΤΕΣ	1	Δ.Ε. ΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΕΡΓΟΥ	»»
»»	2	»»	ΟΡΙΣΜΕΝΟΥ ΧΡΟΝΟΥ
ΟΔΗΓΟΙ	1	Δ.Ε. ΟΔΗΓΩΝ	ΜΟΝΙΜΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ
ΥΔΡΑΥΛΙΚΟΙ	1	Δ.Ε. ΥΔΡΑΥΛΙΚΩΝ	»»
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΚΕΠ	4	Π.Ε. ΔΙΕΚΠΕΡΑΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ (ΔΥΠ)	ΜΟΝΙΜΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ
»»	1	Δ.Ε. (ΔΥΠ)	»»
ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ	3	Π.Ε. (ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ, ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ)	ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΕΙΔΙΚΩΝ ΘΕΣΕΩΝ

Εικόνα: Πίνακας προσωπικού (πηγή Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου, 2017-2019)

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο Δήμος αναφορικά με την εσωτερική του λειτουργία είναι πολλά²¹:

1. Η αδυναμία στελέχωσης όλων των υπηρεσιών του Δήμου με αποτέλεσμα την ελλιπή λειτουργία τους.
2. Η μη εφαρμογή πιστοποίησης ISO.
3. Η παραχώρηση πολλών νέων αρμοδιοτήτων προς τον Δήμο σε συνάρτηση με την μη ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού επιστημονικού στελεχιακού δυναμικού για την διεκπεραίωση των υποθέσεων.
4. Η ενασχόληση των υπαλλήλων του Δήμου με πολλές αρμοδιότητες κυρίως λόγω έλλειψης προσωπικού.
5. Η μη ύπαρξη εξειδικευμένου προσωπικού για την αξιοποίηση των Ευρωπαϊκών και Εθνικών Προγραμμάτων.
6. Η έλλειψη εμπειρίας στο υφιστάμενο προσωπικό για ζητήματα στοχοθέτησης και προώθησης της αναπτυξιακής διαδικασίας.
7. Η αδυναμία πρόσληψης νέου προσωπικού λόγω των νέων μέτρων για τον περιορισμό των δαπανών του δημοσίου.

Ο Δήμος έχει και τα παρακάτω Νομικά Πρόσωπα:

1. Την Κοινοφελή Επιχείρηση Δήμου Ζαγορίου
2. Το Πνευματικό Κέντρο Δήμου Ζαγορίου

Το αναπτυξιακό πρόγραμμα του Δήμου κινείται σε τρεις άξονες: τη στήριξη του πρωτογενούς τομέα με την κτηνοτροφία (αγροτικοί δρόμοι), τη γεωργία και την αξιοποίηση των δασών

²¹ Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Ζαγορίου, 2017-2019

(διαχειριστικές μελέτες σε εξέλιξη), τη μεταποίηση και προβολή αγροτικών προϊόντων, όπου αυτή μπορεί να εφαρμοστεί και, τον τριτογενή τομέα με «αιχμή» τον τουρισμό σε συνάρτηση με τον πολιτισμό και την ανάδειξη και προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και των πολλών και σημαντικών μνημείων του τόπου.

2.11 Η ακίνητη περιουσία του Δήμου.

Στο περιουσιολόγιο του Δήμου Ζαγορίου περιλαμβάνονται:

1. Η δημόσιου χαρακτήρα κοινωφελής ακίνητη περιουσία (σχολεία, δημοτικά καταστήματα, υδραγωγεία κ.α)
2. Οι κοινόχρηστοι χώροι των οικισμών (πλατείες, δρόμοι, άλση, παιδικές χαρές κλπ).
3. Τα δημοτικά δάση.
4. Οι βοσκότοποι (λειτουργικοί ή μη).
5. Ακίνητα που δεν εξυπηρετούν δημόσιους σκοπούς ή απώλεσαν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα και αποτελούν την ιδιωτική περιουσία του Δήμου.
6. Κληροδοτήματα εντός και εκτός των ορίων του Δήμου, την ακίνητη περιουσία των οποίων διαχειρίζεται ο Δήμος σύμφωνα με τη βούληση των διαθετών.

2.12 Η κατάσταση της κτηματογράφησης στο Δήμο Ζαγορίου

Ο Δήμος Ζαγορίου είναι ένας από τους πολλούς Δήμους στη χώρα που δεν κατάφερε κατά το παρελθόν να ερευνήσει και να καταγράψει με απόλυτη αξιοπιστία και ορθότητα όλα τα ακίνητά του, σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο τήρησης κτηματολογίου²² και τις οδηγίες που είχαν διατεθεί²³, με αποτέλεσμα να μην γνωρίζει με ακρίβεια την περιουσία που διαθέτει.

Όπως όλοι οι πολίτες αλλά και οι δημόσιοι φορείς που έχουν ακίνητη περιουσία, κλήθηκε εκ του νόμου²⁴ να συμμετάσχει στην δήλωση των ακινήτων του στο Κτηματολόγιο. Κάθε ακίνητο του Δήμου πρέπει να αποτυπωθεί (κατά θέση με συντεταγμένες ΕΓΣΑ, εμβαδόν, χρήση) και να συνοδευτεί από τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα ιδιοκτησίας. Καθώς το υπάρχον προσωπικό δεν επαρκούσε για να φέρει σε πέρας τέτοιο έργο, ο Δήμος προχώρησε στην

²² Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων Ν.3463/2006, άρθρο 183

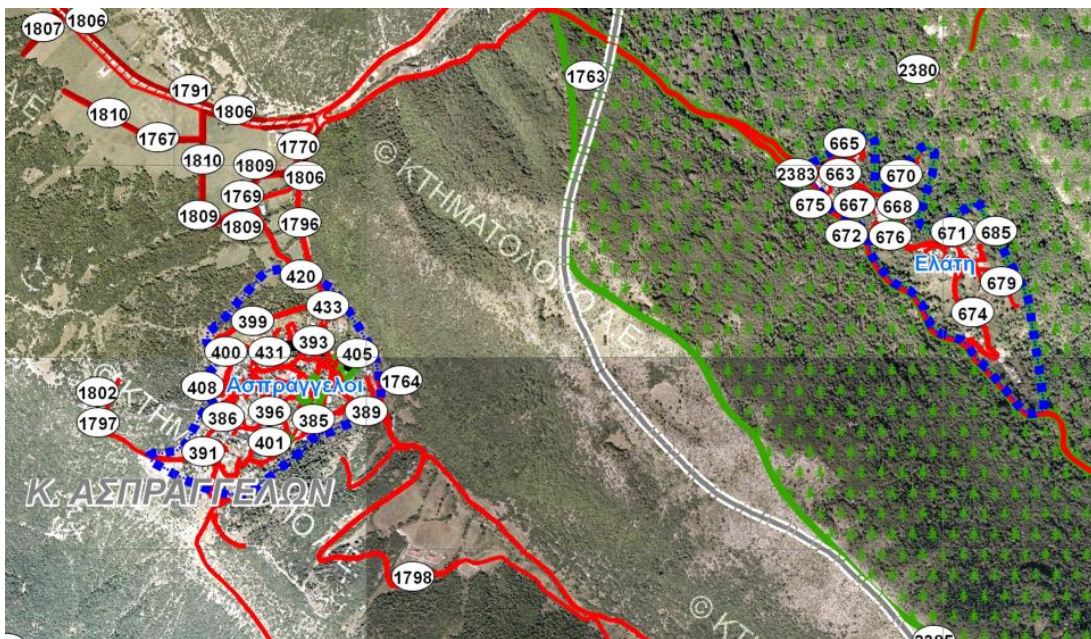
²³ Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ (2010), Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης Α.Ε.

²⁴ Ν.2308/1995

σύναψη τριών συμβάσεων με εξωτερικούς συνεργάτες (μηχανικούς και δικηγόρο) με αντικείμενο :

1. Την τοπογραφική αποτύπωση της δημοτικών εκτάσεων του Δήμου²⁵.
2. Την ψηφιοποίηση των δεδομένων και την ανάπτυξη γεωχωρικής βάσης (σε περιβάλλον Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών GIS) της κτηματικής περιουσίας του Δήμου στα πλαίσια της υποβολής δηλώσεων κτηματολογίου²⁶.
3. Τον έλεγχο των τίτλων κλπ. των ακινήτων του Δήμου για τα οποία θα υποβληθούν δηλώσεις ιδιοκτησίας στο κτηματολόγιο²⁷.

Σύμφωνα με την πληροφόρηση από το Δήμο, στο τέλος του 2020 παραδόθηκαν από τους μελετητές τα αρχεία αποτύπωσης, καταγραφής και γεωχωρικής αναφοράς των ακινήτων κατά τους όρους του Κτηματολογίου (πίνακες καταγραφής και χάρτες), ενώ δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμα η διαδικασία της καταγραφής από το δικηγόρο των δικαιωμάτων στα Υποθηκοφυλακεία (Ιωαννίνων, Μετσόβου, Κόνιτσας, Δελβινακίου και Κήπων), εξαιτίας του τρόπου λειτουργίας τους εν μέσω της πανδημίας του Covid-19.



Εικόνα: Παράδειγμα χάρτη πολυγώνων δημοτικών εκτάσεων (πηγή Δήμος Ζαγορίου)

Τα στοιχεία αυτά δεν έχουν ακόμη ελεγχθεί ή παραληφθεί οριστικά από το Δήμο. Θα πρέπει να γίνει έλεγχος όλου του υλικού και η διασταύρωση του με τα στοιχεία από τα

²⁵ Απόφαση ΔΣ 143/2018 (ΑΔΑ:ΩΣΚ7ΩΡΞ-Κ91)

²⁶ Απόφαση ΔΣ 144/2018 (ΑΔΑ:Ψ64ΨΩΡΞ-ΠΡΖ)

²⁷ Απόφαση ΟΕ 118/2020 (ΑΔΑ:Ω56ΣΩΡΞ-Ω6Ρ)

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

υποθηκοφυλακεία και αυτά του αρχείου των οικοδομικών αδειών των ακινήτων, των στοιχείων των αποφάσεων παραχωρήσεων, κ.α. Με την ολοκλήρωση του ελέγχου κάθε ακίνητο θα αποκτήσει την μοναδική του ταυτότητα και θα είναι δυνατή η δήλωσή του στο Κτηματολόγιο.

Κατά τη διαδικασία υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας για κάθε περιοχή που ο Δήμος έχει ακίνητα, συμπληρώνεται η πρώτη σελίδα του εντύπου Δ2 και ένας συνημμένος πίνακας που περιέχει συγκεντρωτικές πληροφορίες για τα ακίνητα (βλ. παράρτημα). Κάθε γραμμή του πίνακα αντιστοιχεί στη δήλωση ενός δικαιώματος. Αναλυτικότερα, οι πληροφορίες αυτές είναι τα στοιχεία γεωτεμαχίου (περιγραφή ακινήτου, εμβαδόν, χρήση), τα κτίσματα (εμβαδόν, χρήση), το εγγραπτό δικαίωμα (κυριότητα, δουλεία, κλπ), τα στοιχεία τίτλου δικαιώματος (είδος τίτλου, αριθμός και ημερομηνία εγγράφου, εκδούσα αρχή, υποθηκοφυλακείο, τόμος και αριθμός) καθώς και γενικές παρατηρήσεις.

Α	Β	Γ	Δ	Ε	ΣΤ	Ζ	Η	Θ	Ι	Κ	Λ	Μ	Ν	Ξ	Ο	Π	Ρ	Σ	Τ	Υ	Φ	Χ	Ψ	Ω	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
Α	Β	Γ	Δ	Ε	ΣΤ	Ζ	Η	Θ	Ι	Κ	Λ	Μ	Ν	Ξ	Ο	Π	Ρ	Σ	Τ	Υ	Φ	Χ	Ψ	Ω	
152	ΚΑΒΑΛΛΑΡΙ	ΚΑΒΑΛ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	147	1	11.84	ΒΡΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
165	ΔΕΜΑΤΙ	ΔΕΜΑΤ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	160	1	62.50	ΟΣΤΕΟΦΥΛΑΚΙΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
167	ΔΕΜΑΤΙ	ΔΕΜΑΤ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	162	1	108.32	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
168	ΔΕΜΑΤΙ	ΔΕΜΑΤ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	163	1	98.24	ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
169	ΔΕΜΑΤΙ	ΔΕΜΑΤ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	164	1	7.51	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
170	ΔΕΜΑΤΙ	ΔΕΜΑΤ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	165	1	32.52	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
189	ΜΟΝΟΔΕΝΔΡΙ	ΜΟΝΟΔ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	184	2	233.56	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
200	ΜΟΝΟΔΕΝΔΡΙ	ΜΟΝΟΔ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	195	1	181.48	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
258	ΑΓΙΟΣ ΜΗΝΑΣ	ΑΓ.ΜΗ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	258	1	52.45	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ & ΕΣΤΙΑ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
259	ΑΓΙΟΣ ΜΗΝΑΣ	ΑΓ.ΜΗ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	259	1	75.24	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
260	ΑΓΙΟΣ ΜΗΝΑΣ	ΑΓ.ΜΗ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	260	1	22.71	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ & ΕΣΤΙΑ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
261	ΑΓΙΟΣ ΜΗΝΑΣ	ΑΓ.ΜΗ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	261	1	3.92	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
279	ΑΝΘΡΑΚΙΤΗΣ	ΑΝΘΡΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	279	1	112.93	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ & ΕΣΤΙΑ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
342	ΑΝΘ ΠΕΔΙΝΑ	Α.ΠΕΔ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	342	1	650.23	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
344	ΑΝΘ ΠΕΔΙΝΑ	Α.ΠΕΔ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	344	1	8.46	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
345	ΑΝΘ ΠΕΔΙΝΑ	Α.ΠΕΔ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	345	1	251.32	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
346	ΑΝΘ ΠΕΔΙΝΑ	Α.ΠΕΔ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	346	1	28.11	ΣΤΕΡΝΑ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
347	ΑΝΘ ΠΕΔΙΝΑ	Α.ΠΕΔ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	347	1	12.08	ΚΑΜΠΑΝΑΡΙΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
421	ΑΣΠΡΑΓΓΕΛΟΙ	ΑΣΠΡΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	421	2	291.00	ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
422	ΑΣΠΡΑΓΓΕΛΟΙ	ΑΣΠΡΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	422	1	94.84	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
423	ΑΣΠΡΑΓΓΕΛΟΙ	ΑΣΠΡΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	423	1	55.28	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
424	ΑΣΠΡΑΓΓΕΛΟΙ	ΑΣΠΡΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	424	1	87.84	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
427	ΑΣΠΡΑΓΓΕΛΟΙ	ΑΣΠΡΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	427	1	8.32	ΙΑΤΡΕΙΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
428	ΑΣΠΡΑΓΓΕΛΟΙ	ΑΣΠΡΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	428	1	39.06	ΙΑΤΡΕΙΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
429	ΑΣΠΡΑΓΓΕΛΟΙ	ΑΣΠΡΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	429	2	209.40	ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
436	ΑΡΕΤΗ	ΑΡΕΤ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	436	1	112.44	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
450	ΒΙΤΣΑ	ΒΙΤΣΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	450	1	226.75	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
473	ΒΙΤΣΑ	ΒΙΤΣΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	473	1	69.98	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
474	ΒΙΤΣΑ	ΒΙΤΣΑ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	474	1	13.80	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
524	ΒΡΑΔΕΤΟ	ΒΡΑΔΕ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	524	1	65.74	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ & ΕΣΤΙΑ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
525	ΒΡΑΔΕΤΟ	ΒΡΑΔΕ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	525	1	27.91	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ & ΕΣΤΙΑ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
526	ΒΡΑΔΕΤΟ	ΒΡΑΔΕ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	526	1	34.27	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ & ΕΣΤΙΑ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
527	ΒΡΑΔΕΤΟ	ΒΡΑΔΕ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	527	1	7.60	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
542	ΔΙΚΟΡΥΦΟ	ΔΙΚΟΡ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	542	1	52.85	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ & ΕΣΤΙΑ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
544	ΔΙΚΟΡΥΦΟ	ΔΙΚΟΡ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	544	1	20.61	ΟΣΤΑΙΟΦΥΛΑΚΙΟ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
565	ΕΛΑΤΟΧΩΡΙ	ΕΛΑΤΟ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	565	1	45.81	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ & ΕΣΤΙΑ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															
566	ΕΛΑΤΟΧΩΡΙ	ΕΛΑΤΟ1	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΚΤΗΡΙΑ	566	1	20.88	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	100%															

Εικόνα: Παράδειγμα συγκεντρωτικού πίνακα καταγραφής κτιρίων (πηγή Δήμος Ζαγορίου)

Από τη μέχρι σήμερα διαδικασία παρατηρήθηκε ότι υπάρχουν ελλείψεις στην προγενέστερη καταγραφή της δημοτικής ακίνητης περιουσίας. Αυτό θεωρείται κρίσιμο, αν αναλογιστεί κανείς ότι η διαχείριση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την οικονομική βιωσιμότητα των Δήμων. Είναι όμως θετικό το γεγονός ότι με το πέρας της κτηματογράφησης ο Δήμος θα έχει στα χέρια του μια ολοκληρωμένη και αξιόπιστη βάση δεδομένων για τα ακίνητά του.

2.13 Στατιστικά-Απογραφικά Στοιχεία

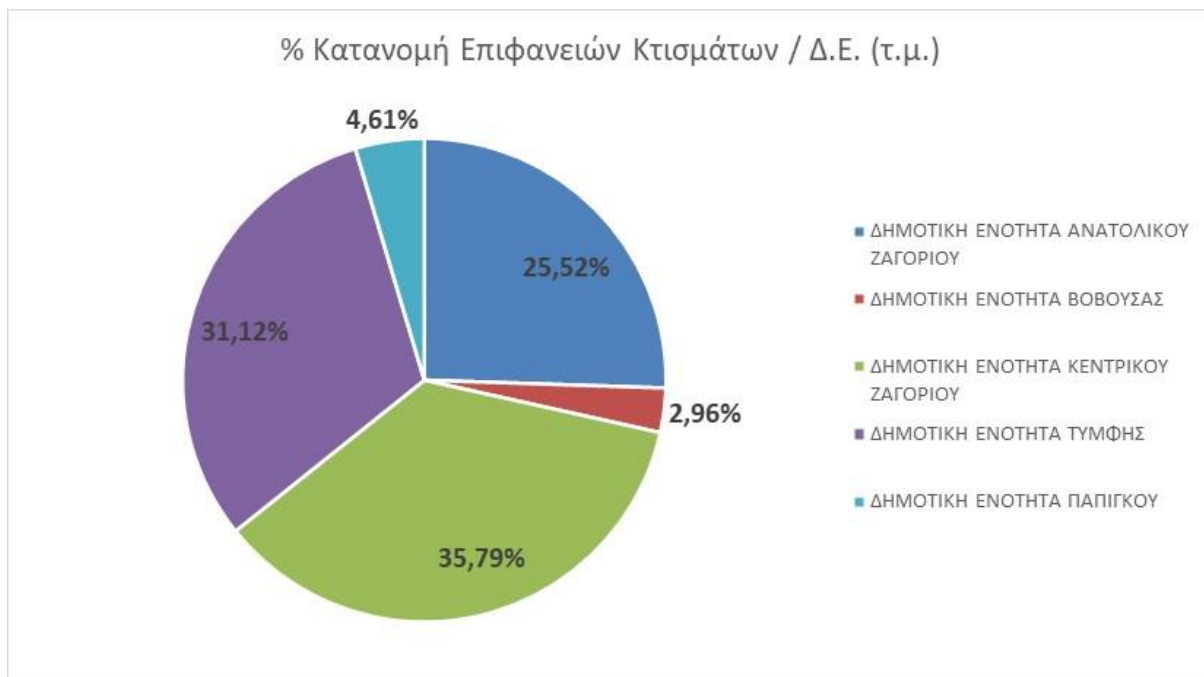
Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής αναζητήθηκαν και συγκεντρώθηκαν πρωτογενή στοιχεία από το ισχύον περιουσιολόγιο του Δήμου Ζαγορίου αναφορικά με το απόθεμα ακινήτων ιδιοκτησίας του σε συνεργασία με τη Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου κατόπιν σχετικής αίτησης χορήγησης στοιχείων.

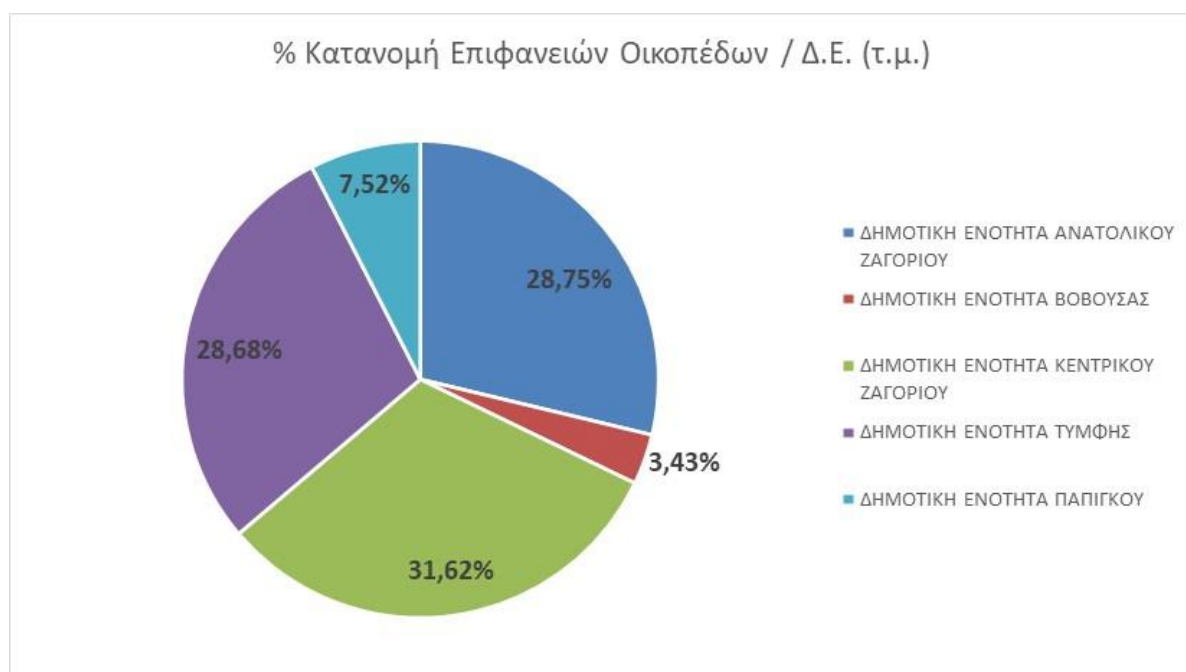
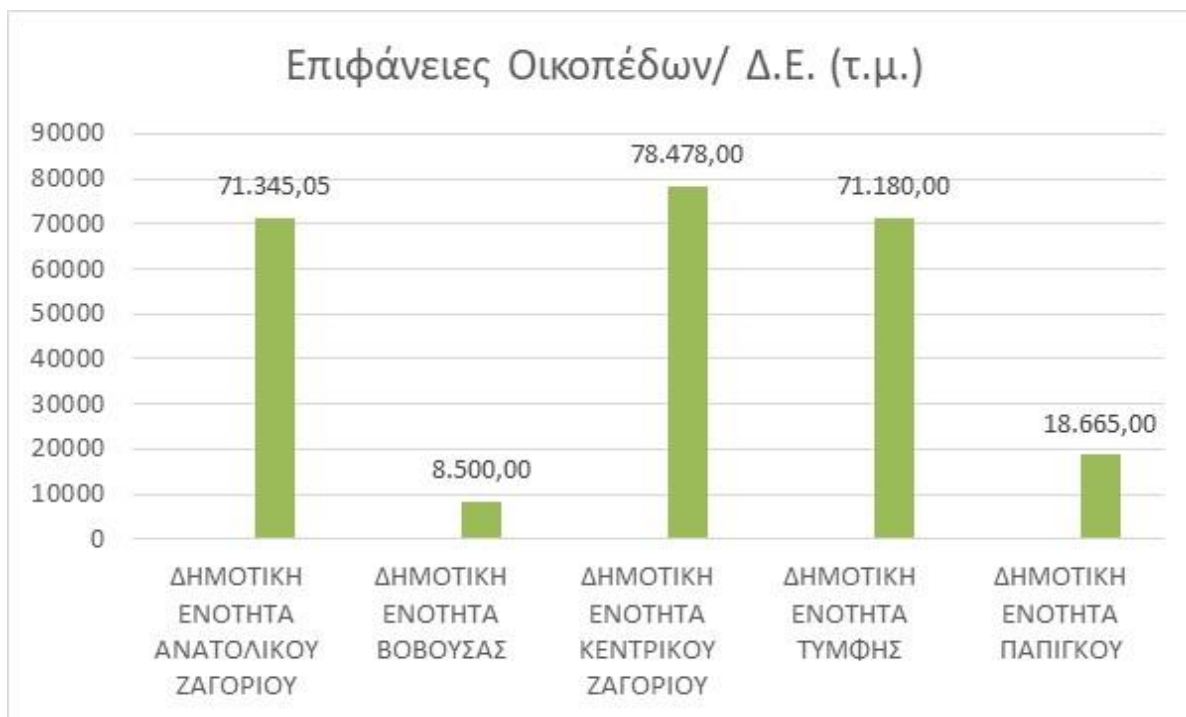
Τα στοιχεία ομαδοποιήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν ως ακολούθως (αναλυτικά στοιχεία παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσης):

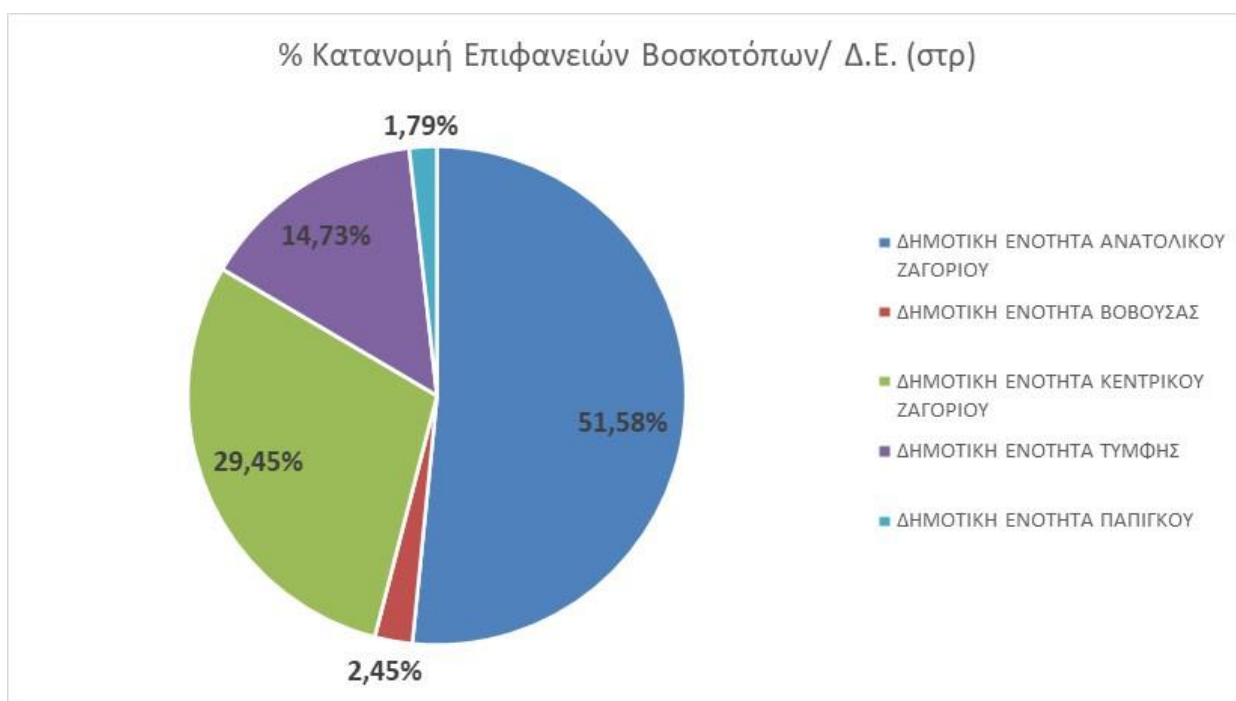
- Δημοτική Ενότητα και Οικισμός στον οποίο υπάγεται το ακίνητο
- Κατηγορία ακινήτου (κτίσματα, οικόπεδα, πλατείες)
- Επιφάνεια (κτισμάτων, οικοπέδων, βοσκοτόπων, δασών)
- Κατάταξη σε εμβληματικά ακίνητα ή μη
- Αντικειμενική αξία

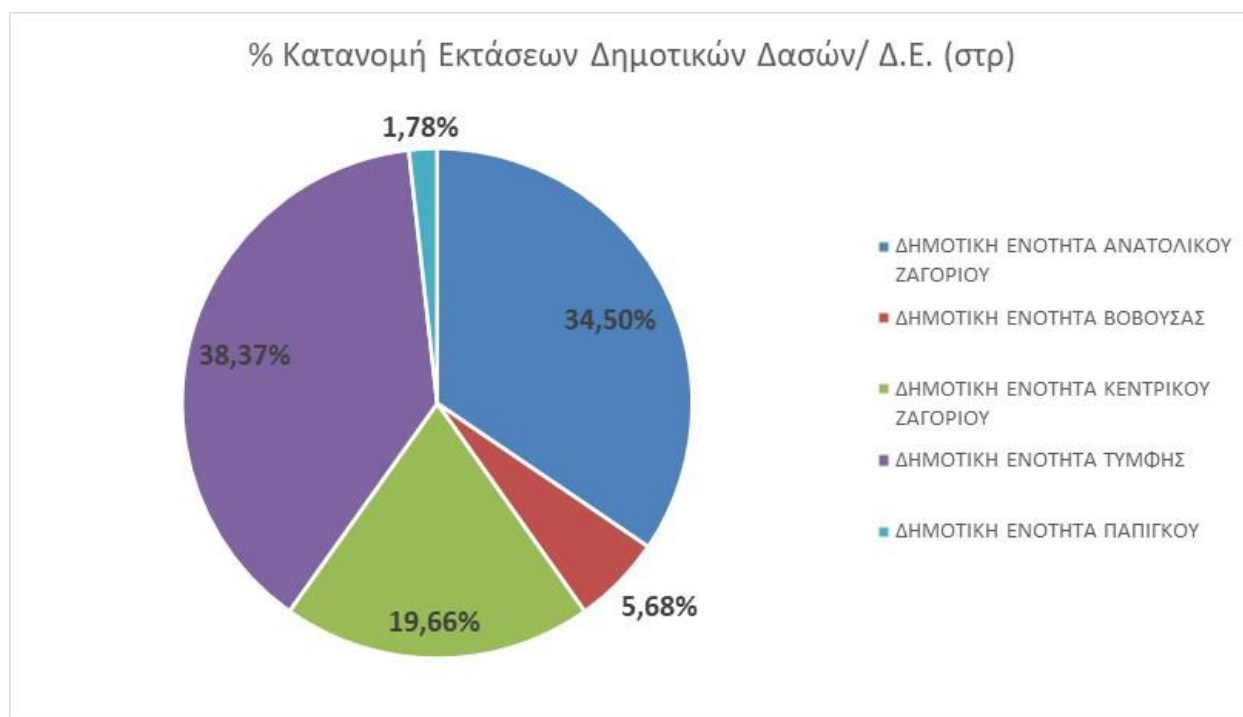
Στη συνέχεια παρουσιάζονται στατιστικά συγκεντρωτικά στοιχεία αναφορικά με την καταγραφή-απογραφή των ακινήτων του Δήμου.

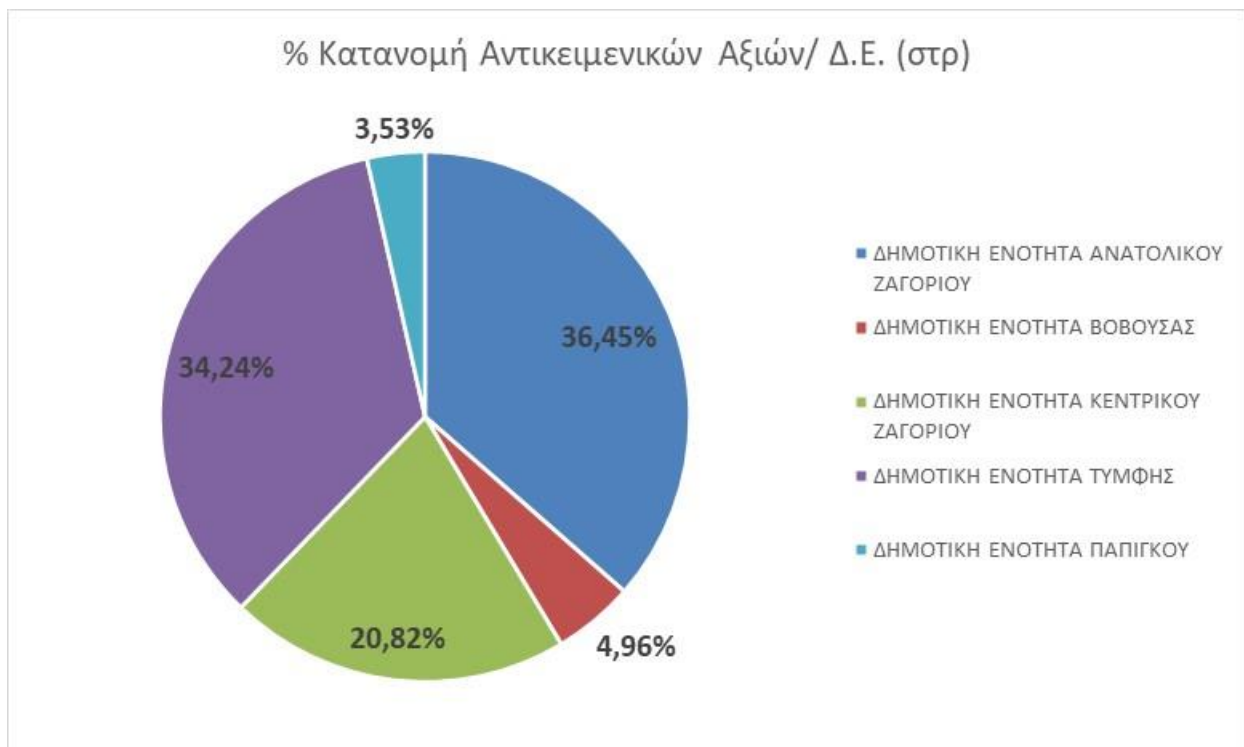
<i>Δ.Ε.</i>	<i>Κτίσματα (τ.μ.)</i>	<i>Οικόπεδα (τ.μ.)</i>	<i>Βοσκοτόπια (στρ)</i>	<i>Δημοτικά Δάση (στρ)</i>	<i>Αντικειμενική Αξία (€)</i>
Ανατολικού Ζαγορίου	5.536,50	71.345,05	100.886,00	154.879,33	42.610.274,08
Βοβούσας	642,40	8.500,00	4.789,80	25.503,60	5.796.343,10
Κεντρικού Ζαγορίου	7.764,26	78.478,00	57.600,00	88.250,00	24.341.009,74
Τύμφης	6.749,81	71.180,00	28.819,00	172.250,00	40.032.336,69
Πάπυγκου	1.000,00	18.665,00	3.500,00	8.000,00	4.125.340,00
Γενικό Σύνολο	<u>21.692,97</u>	<u>248.168,05</u>	<u>195.594,80</u>	<u>448.882,93</u>	<u>116.905.303,61</u>











Σύμφωνα με τη παραπάνω ανάλυση προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα:

- Το 67% της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων του Δήμου Ζαγορίου κατανέμεται μεταξύ των Δ.Ε. Κεντρικού Ζαγορίου (36%) και Τύμφης (31%).

- Το 61% της συνολικής επιφάνεια των οικοπέδων του Δήμου Ζαγορίου, κατανέμεται μεταξύ των Δ.Ε. Κεντρικού Ζαγορίου (32%) και Τύμφης (29%).
- Πάνω από τις μισές επιφάνειες των βοσκοτόπων του Δήμου Ζαγορίου εντοπίζονται στην Δ.Ε. Ανατολικού Ζαγορίου (52%) ενώ ακολούθως το 30% των επιφανειών εντοπίζονται στην Δ.Ε. Κεντρικού Ζαγορίου.
- Το 73% περίπου των δημοτικών δασών του Δήμου εντοπίζονται στις Δ.Ε. Ανατολικού Ζαγορίου (35%) και Τύμφης (38%).
- Το 71% επί της συνολικής αντικειμενικής αξίας των ακινήτων του Δήμου κατανέμεται μεταξύ των Δ.Ε. Ανατολικού Ζαγορίου (37%) και Τύμφης (34%).

Σημαντική παρατήρηση:

Τα κτίρια που μπορούν να αξιοποιηθούν κατηγοριοποιούνται:

- Στα παλαιά κοινοτικά καταστήματα, αρκετά εκ των οποίων -ιδίως σε χωριά που δεν υπάρχουν ξενώνες ή ιδιωτικά καφεπαντοπωλεία -έχουν ήδη μετατραπεί και εκμισθωθεί ως καφεενεία με χαμηλό μίσθωμα προκειμένου να αποτελέσουν χώρους επαφής και επικοινωνίας των κατοίκων.
- Στα παλαιά σχολεία, εκ των οποίων αρκετά έχουν παραχωρηθεί σε πολιτιστικούς συλλόγους με ελάχιστη χρήση και ουσιαστικά παραμένουν σε αδράνεια σαν αποθήκες.
- Κτίρια εμβληματικά που είναι μεγαλύτερα σε μέγεθος, μεταξύ των οποίων παλαιές σχολές (π.χ. Αναγνωστοπούλειος Σχολή Διλόφου, Μαθητική Εστία Τσεπελόβου, Γυμνάσιο Μηλιωτάδων, Κτίριο Βελογιάννη Βίτσας), ξενοδοχεία (Σκαμνελίου, Γρεβενιτίου) που παραμένουν αναξιοποίητα, έχουν τη μεγαλύτερη εμπορική αξία και για τα οποία ο Δήμος πρέπει να δείξει μεγαλύτερο ενδιαφέρον.

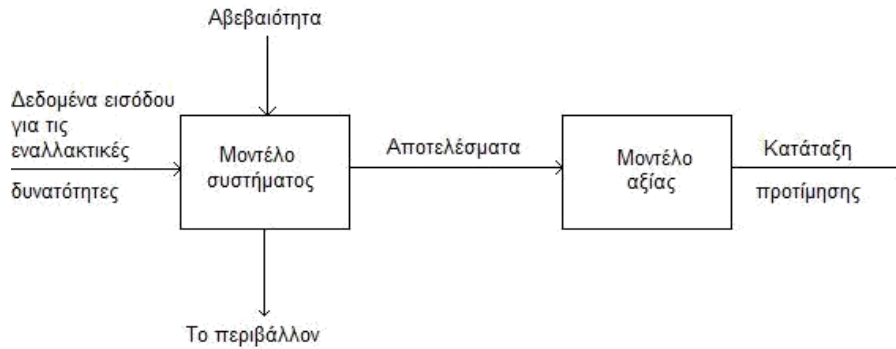
Ο τρόπος αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας και ιδιαίτερα της κτιριακής -μιας και ο τρόπος αξιοποίησης δασών και βοσκοτόπων είναι σαφώς καθορισμένος εκ του νόμου- είναι καθαρά ζήτημα πολιτικής γης και ως εκ τούτου ο Δήμος πρέπει να έχει τα σωστά δεδομένα και τα σωστά εργαλεία για να είναι σε θέση να διαμορφώσει τέτοια πολιτική.

3 ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ - ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

3.1 Πολυκριτηριακή Ανάλυση

Συμβαίνει συχνά, ιδίως στον δημόσιο τομέα, τα αγαθά και οι υπηρεσίες να είναι είτε συλλογικής φύσης, είτε επιδοτούμενα, με αποτέλεσμα η επικρατούσα αγοραία τιμή τους να μην αποτελεί ρεαλιστικό μέτρο του πραγματικού κόστους τους. Στις περιπτώσεις αυτές, πρέπει να γίνουν προσπάθειες για την εύρεση μιας κατάλληλης, μη στρεβλωμένης «τιμής».

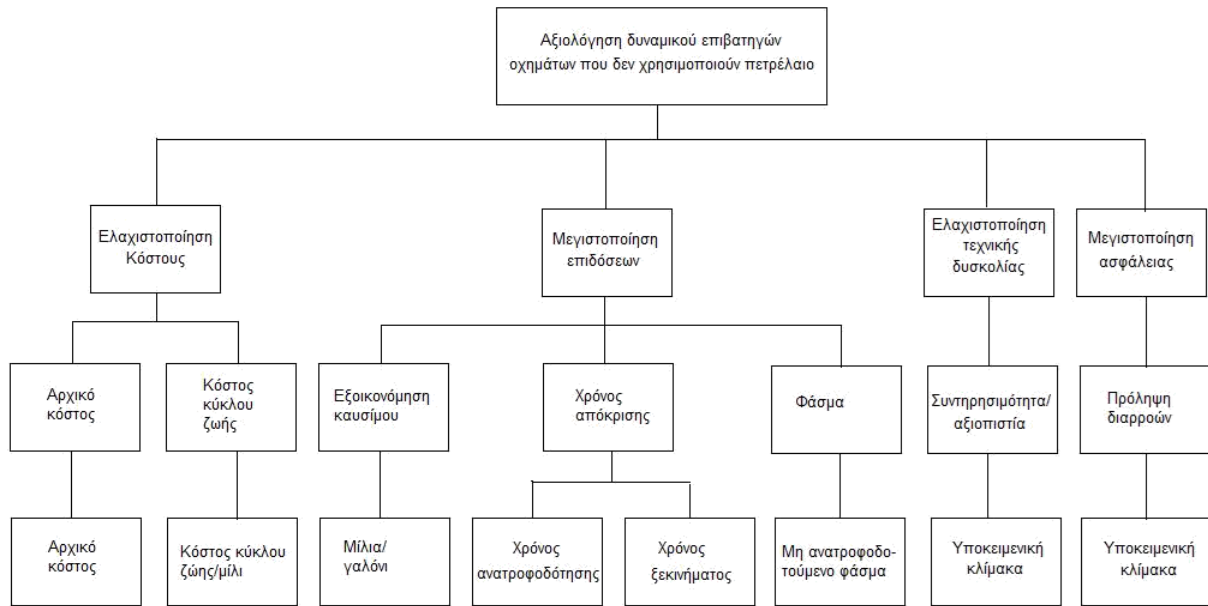
Όταν η ανάλυση αφορά άυλα στοιχεία, όπως την ασφάλεια, την υγεία και την ποιότητα ζωής, σπάνια είναι δυνατόν να βρεθεί μία μοναδική μεταβλητή, της οποίας η άμεση μέτρηση θα παρέχει έναν έγκυρο δείκτη. Για παράδειγμα, ο περιβαλλοντικός χαρακτήρας μιας πόλης μπορεί να αξιολογηθεί μέσω ενός δείκτη που αποτελείται από τα επίπεδα ρύπανσης της ατμόσφαιρας, θορύβου, κυκλοφοριακής κίνησης και την πυκνότητα πεζοδρόμων. Ένας άλλος δείκτης μπορεί να αφορά την εγκληματικότητα, τους συναγερμούς για πυρκαγιές και τα ποσοστά αυτοκτονίας. Σε εθνικό επίπεδο, ως δείκτες γενικής οικονομικής ευημερίας αναφέρονται συνήθως τα ποσοστά ανεργίας, οι δείκτες τιμών καταναλωτή και παραγωγού, το επίπεδο των μετοχών του δείκτη Dow Jones και το ποσό των αποθεμάτων του μεταποιητικού κλάδου. Στην πραγματικότητα, καθένας από τους δείκτες αυτούς είναι μια σύνθεση πολλών στοιχείων, τα οποία σταθμίζονται και αθροίζονται με τρόπο που πολλοί θα θεωρούσαν αυθαίρετο. Η επιτυχία ενός έργου εξαρτάται από ένα σύνολο παραγόντων, εκ των οποίων ο σημαντικότερος είναι η ικανότητα επίτευξης κρίσιμων απαιτήσεων επιδόσεων. Η επιτυχία εξαρτάται επίσης από την πιθανότητα να παραμείνει το έργο εντός των ορίων του προγραμματισμένου χρονοδιαγράμματος και του προϋπολογισμού του, τις τεχνολογικές ευκαιρίες. Για την εξισορρόπηση των παραγόντων αυτών πρέπει να αναπτυχθεί ένα μοντέλο αξίας. Ένα παράδειγμα ανάλυσης απόφασης, φαίνεται στο επόμενο σχήμα



Ο υπεύθυνος λήψης αποφάσεων πρέπει να επιλέξει την προτιμότερη εναλλακτική. Το μοντέλο συστήματος μπορεί να είναι είτε απλό, είτε εξειδικευμένο. Πρέπει να ληφθεί υπόψη το πλήρες φάσμα των οικονομικών, τεχνολογικών και πολιτικών πτυχών του έργου. Κάθε εναλλακτική δυνατότητα εισάγεται στο μοντέλο μαζί με τις επικρατούσες αβεβαιότητες. Όταν οι αβεβαιότητες είναι μικρές και τα δεδομένα είναι αξιόπιστα, τα αποτελέσματα θεωρούνται ακριβή. Όταν όμως η αβεβαιότητα είναι μεγάλη, τότε το μοντέλο δεν είναι έγκυρο. Το πρόβλημα για την επιλογή ανάλυσης απόφασης βρίσκεται ανάμεσα στα δύο άκρα. Γενικά, στο παράδειγμα ανάλυσης απόφασης, τα αποτελέσματα του μοντέλου του συστήματος παρέχουν τα δεδομένα εισαγωγής στο μοντέλο αξίας, προϊόν του οποίου είναι η δήλωση των προτιμήσεων του υπεύθυνου λήψης απόφασης.

Η πολυκριτηριακή διάσταση της ανάλυσης έγκειται στο γεγονός ότι τα αποτελέσματα πρέπει να αξιολογούνται ως προς κάποιους στόχους. Οι στόχοι αναφέρονται ως κριτήρια επιθυμητά ή ανεπιθύμητα, τα οποία καθορίζουν την προτίμηση του υπεύθυνου για τη λήψη αποφάσεων. Το μοντέλο αξίας αναπτύσσεται ως προς την ιεραρχία των στόχων και των υποστόχων. Ένα παράδειγμα μιας τέτοιας ανάλυσης φαίνεται το σχήμα:²⁸

²⁸ J. Barzilai, "Preference Modeling in Engineering Design" in "Decision Making in Engineering Design", Ed. Kemper E. Lewis, et al., New York: ASME Press, 2006, pp. 43-47.



Το σύνολο των ιδιοτήτων πρέπει να ανταποκρίνεται στις ακόλουθες απαιτήσεις προκειμένου το μοντέλο αξίας να είναι έγκυρο και να αποτελεί χρήσιμη απεικόνιση της δομής προτιμήσεων του υπεύθυνου για τη λήψη αποφάσεων:

1. Πληρότητα. Το σύνολο των κριτηρίων πρέπει να χαρακτηρίζει όλους τους παράγοντες που θα εξεταστούν στη διαδικασία λήψης απόφασης.
2. Σημασία. Κάθε χαρακτηριστικό πρέπει να αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό κριτήριο της διαδικασίας λήψης απόφασης, υπό την έννοια ότι έχει τη δυνατότητα να επηρεάσει την κατάταξη προτίμησης των εναλλακτικών δυνατοτήτων που εξετάζονται.
3. Μετρησιμότητα. Κάθε κριτήριο πρέπει να ποσοτικοποιηθεί με τη χρήση μιας συνάρτησης χρησιμότητας.
4. Αναγνωρισιμότητα. Κάθε κριτήριο πρέπει να είναι κατανοητό στον υπεύθυνο λήψης απόφασης ώστε να είναι σε θέση να προσδιορίσει προτιμήσεις για διαφορετικές καταστάσεις.
5. Μη πλεονασμός. Δεν πρέπει να υπάρχουν δύο ιδιότητες για τον ίδιο στόχο.
6. Ανεξαρτησία. Δεν πρέπει οι αλλαγές που γίνονται στην κατάσταση ενός κριτηρίου να επηρεάζουν την κατάταξη προτίμησης άλλων κριτηρίων.

Εάν ένα κριτήριο δεν ικανοποιεί τις παραπάνω ιδιότητες πρέπει να επαναπροσδιοριστεί

Είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν μαθηματικές μέθοδοι για να επιλεγούν τα όρια, ωστόσο δεν υπάρχει κανένας κανόνας σχετικά με το μέγεθος του φάσματος. Το φάσμα του

χαρακτηριστικού μπορεί να αλλάξει το βάρος των παραγόντων κλιμάκωσης κατά τη χρήση του μοντέλου πολυκριτηριακής χρησιμότητας

3.2 Η Μέθοδος της Αναλυτικής Ιεραρχικής Δόμησης (AHP)

Σε πολλά προβλήματα λήψης απόφασης, το σύνολο των εναλλακτικών επιλογών είναι ρητά καθορισμένο και αυτό που απαιτείται είναι η κατάταξή τους σε μια σειρά προτεραιότητας με βάση τις επιδόσεις τους σε ένα αριθμό κριτηρίων. Τα προβλήματα αυτά είναι γνωστά ως προβλήματα πολυκριτηριακής ανάλυσης. Η διαδικασία αναλυτικής ιεράρχησης (analytical hierarchy process-AHP) είναι μια ισχυρή μέθοδος χειρισμού προβλημάτων του τύπου αυτού. Στηρίζεται στην ανάλυση του προβλήματος σε μια ιεραρχία κριτηρίων και εναλλακτικών επιλογών και μπορεί να χειριστεί τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά κριτήρια. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι αρχές της διαδικασίας αναλυτικής ιεράρχησης, επιλύοντας ένα πρόβλημα επιλογής αυτοκινήτου

Η αναλυτική ιεραρχική (AHP) διαδικασία αναπτύχθηκε από τον Thomas Saaty στη δεκαετία του 1970 και από τότε έχει μελετηθεί εκτενώς. Η AHP παρέχει ένα ολοκληρωμένο και ορθολογικό πλαίσιο για τη δόμηση ενός προβλήματος απόφασης, για την αναπαράσταση και ποσοτικοποίηση των στοιχείων του, ώστε να τα συνδέσει με τον τελικό στόχο και να αξιολογήσει τις εναλλακτικές λύσεις. Χρησιμοποιείται σε όλο τον κόσμο για «καταστάσεις αποφάσεων» σε τομείς όπως: η κυβέρνηση, επιχειρήσεις, βιομηχανία, υγειονομική περίθαλψη και εκπαίδευση. Η ουσία της AHP είναι ότι η ανθρώπινη κρίση, και όχι απλά οι υποκείμενες πληροφορίες, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την εκτέλεση της αξιολόγησης²⁹.

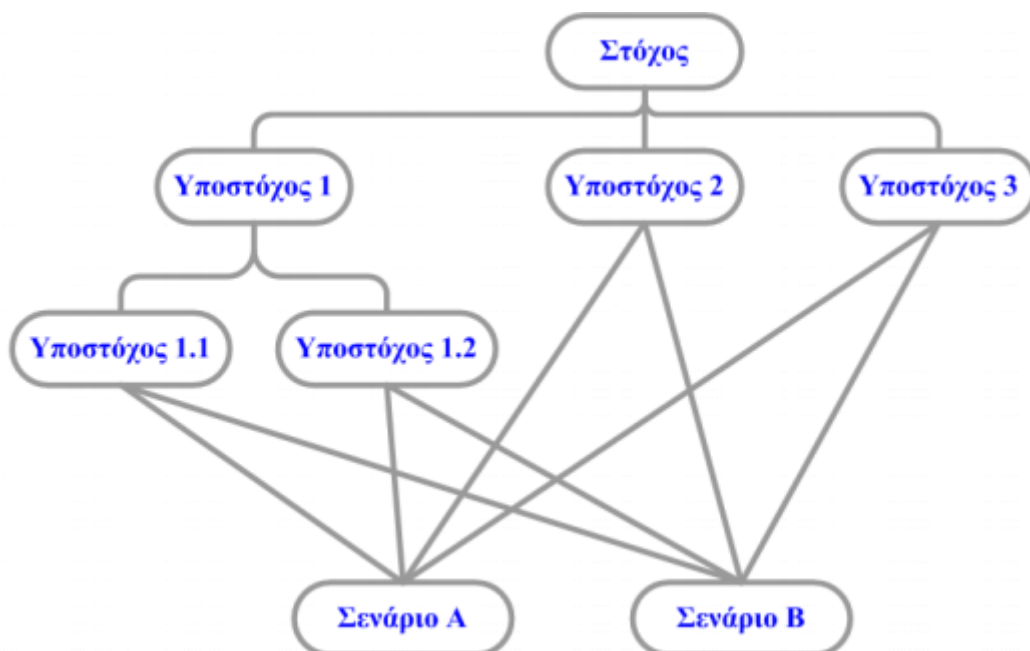
Το ισχυρό σημείο της AHP είναι η ικανότητά της να διαρθρώνει ιεραρχικά ένα πολύπλοκο, πολυπρόσωπο πρόβλημα πολλαπλών κριτηρίων και στη συνέχεια να ερευνά κάθε επίπεδο ιεραρχίας χωριστά, συνδυάζοντας τα αποτελέσματα καθώς προχωρά η ανάλυση. Γίνονται συγκρίσεις ανά ζεύγη παραγόντων χρησιμοποιώντας μια κλίμακα που δείχνει το ισχυρό σημείο με το οποίο ένας παράγοντας κυριαρχεί σε σχέση με έναν παράγοντα υψηλότερου επιπέδου. Η κλιμακωτή αυτή διαδικασία μπορεί στη συνέχεια να εκφραστεί με βαρύτητες προτεραιότητας ή βαθμολογίες για την κατάταξη των εναλλακτικών δυνατοτήτων.

²⁹ T.L. Saaty, "Relative Measurement and its Generalization in Decision Making: Why Pairwise Comparisons are Central in Mathematics for the Measurement of Intangible Factors – The Analytic Hierarchy/Network Process", *Rev. R. Acad. Cien. Serie A. Mat.*, Vol. 102 (2), 2008, pp. 251–318

Όπως και η MAUT, η AHP ξεκινά με την ιεράρχηση των στόχων. Η ιεραρχία μπορεί να απεικονιστεί ως ένα διάγραμμα όπως το παρακάτω, με στόχο την κορυφή. Οι εναλλακτικές δυνατότητες βρίσκονται στο κάτω μέρος και τα κριτήρια στη μέση. Υπάρχουν χρήσιμοι όροι για την περιγραφή των στοιχείων αυτών των διαγραμμάτων: κάθε κουτί ονομάζεται κόμβος. Τα κουτιά που «κατεβαίνουν» από κάθε κόμβο λέγονται «παιδιά» του, ενώ ο κόμβος αυτός ονομάζεται «γονιός». Οι ομάδες των παιδιών που συνδέονται με κάποιο τρόπο μεταξύ τους ονομάζονται «ομάδες σύγκρισης».

Στο παρακάτω διάγραμμα διαπιστώνουμε ότι υπάρχει μια ομάδα τεσσάρων κριτηρίων και μία ομάδα πέντε εναλλακτικών δυνατοτήτων. Πολλές φορές για να αποφευχθεί η ακαταστασία στα AHP διαγράμματα, οι γραμμές που συνδέουν εναλλακτικές δυνατότητες και καλύπτουν τα κριτήρια, συχνά παραλείπονται. Γενικά ο σχεδιασμός της κάθε AHP ιεραρχίας δεν εξαρτάται μόνο από τη φύση του προβλήματος αλλά και από τη γνώση, την κρίση, τις αξίες, τις ανάγκες, τις απόψεις, τα θέλω³⁰. Καθώς μπαίνουν νέα στοιχεία στην AHP, η ιεραρχία μπορεί να αλλάξει και να προστεθούν σε αυτήν κριτήρια που αρχικά δεν είχαν θεωρηθεί σημαντικά. Επίσης, με την ίδια λογική, εναλλακτικές μπορούν να προστεθούν, να διαγραφούν, ή να αλλάξουν³¹.

Στο επόμενο σχήμα παρουσιάζεται συνοπτικά η μοντελοποίηση του προβλήματος σε ιεραρχίες.



³⁰ T.L.Saaty and E.H. Forman, "The Hierarchon: A dictionary of Hierarchies", Pittsburgh, Pennsylvania: RWS Publications, 1992

³¹ T.L. Saaty, "Decision Making for Leaders: The Analytic Hierarchy Process for Decisions in a Complex World", Pittsburgh, Pennsylvania: RWS Publications, 1999

3.2.1 Καθορισμός Προτεραιοτήτων

Αφού διαρθωθεί η ιεραρχία, πρέπει να θεσπιστούν τοπικές προτεραιότητες για κάθε παράγοντα σε ένα συγκεκριμένο επίπεδο σε σχέση με κάθε παράγοντα στο αμέσως ανώτερο επίπεδο. Στο βήμα αυτό αναπτύσσονται οι σχετικές βαρύτητες ή προτεραιότητες διενεργώντας συγκρίσεις ανά ζεύγη. Η βαρύτητα του i -οστού παράγοντα εκφράζεται ως w_i . Η προσέγγιση που κάνουμε είναι κυρίως ποιοτική, επομένως δεν είναι απαραίτητο να επιβεβαιωθούν όλες οι προϋποθέσεις ανεξαρτησίας ή να διατυπωθούν όλες οι συναρτήσεις προτίμησης. Όμως, για να είναι έγκυρη η μεθοδολογία, θα πρέπει να ισχύουν οι ακόλουθες υποθέσεις-αξιώματα:

1. Ο υπεύθυνος για τη λήψη αποφάσεων είναι σε θέση να συγκρίνει ανά ζεύγη a_{ij} τις εναλλακτικές δυνατότητες (i και j) βάσει του κριτηρίου (c) σε κλίμακα αντίστροφου

$$a_{ij} = \frac{1}{a_{ji}} \text{ για κάθε } i, j.$$

2. Όταν συγκρίνει δύο εναλλακτικές i, j , ο υπεύθυνος για τη λήψη αποφάσεων ποτέ δεν θεωρεί μία απεριόριστα καλύτερη από την άλλη. Δηλαδή, $a_{ij} \neq \infty$ για κάθε i, j .
3. Το πρόβλημα απόφασης μπορεί να διατυπωθεί ως ιεραρχία.
4. Όλα τα κριτήρια και οι εναλλακτικές δυνατότητες που έχουν αντίκτυπο σε ένα συγκεκριμένο πρόβλημα απόφασης αναπαριστώνται στην ιεραρχία.

Τα αξιώματα αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να περιγράψουν τις βασικές εργασίες της ΑΗΡ: διατύπωση και επίλυση του προβλήματος ως ιεραρχίας (3 και 4) και διατύπωση κρίσεων υπό μορφή συγκρίσεων ανά ζεύγη (1 και 2). Ο Saaty πρότεινε τη χρήση μιας κλίμακας από το 1 έως το 9 (πίνακας 2) προκειμένου να ποσοτικοποιήσει τη δύναμη της διαίσθησης του υπευθύνου για τη λήψη αποφάσεων όσον αφορά οποιαδήποτε από τις δύο εναλλακτικές δυνατότητες σε σχέση με ένα συγκεκριμένο κριτήριο. Τα στοιχεία a_{ij} υπολογίζονται ως ο λόγος βαρύτητας των παραγόντων i και j , δηλαδή: $a_{ij} = w_i / w_j$. Έτσι για n εναλλακτικές δυνατότητες έχουμε: $a_{i1}w_1 + a_{i2}w_2 + \dots + a_{in}w_n = nw_i \quad i=1, \dots, n \quad (1)$

Υπό μορφή πίνακα συγκρίσεων η εξίσωση (1) γράφεται: $Aw=nw$. Από εδώ μπορούν να υπολογιστούν οι βαρύτητες.

Κλίμακα χρησιμοποιούμενη για συγκρίσεις ανά ζεύγη

Τιμή	Ορισμός	Εξήγηση
1	Ίση σπουδαιότητα	Και οι δύο παράγοντες συμβάλλουν εξίσου στον στόχο ή το κριτήριο.
3	Μικρή σπουδαιότητα ενός σε σχέση με άλλον	Η πείρα και η κρίση ευνοούν ελαφρώς τον έναν παράγοντα σε σχέση με τον άλλον.
5	Βασική ή μεγάλη σπουδαιότητα	Η πείρα και η κρίση ευνοούν σαφώς τον έναν παράγοντα σε σχέση με τον άλλον.
7	Πολύ ισχυρή ή αποδεδειγμένη σπουδαιότητα	Ένας παράγοντας ευνοείται ιδιαίτερα σε σχέση με έναν άλλον. Η κυριαρχία του αποδεικνύεται στην πράξη.
9	Απόλυτη σπουδαιότητα σε σχέση με άλλον	Τα στοιχεία που ευνοούν έναν παράγοντα είναι αδιαμφισβήτητα.
2,4,6,8	Ενδιάμεσες τιμές	Χρησιμοποιούνται όταν απαιτείται συμβιβασμός.
0	Καμία σχέση	Ο παράγοντας δεν συμβάλλει στον στόχο.

Όταν συγκρίνονται n παράγοντες πρέπει να τεθούν $n(n-1)/2$ ερωτήσεις για την συμπλήρωση του πίνακα συγκρίσεων $A \equiv (a_{ij})$. Τα στοιχεία που βρίσκονται στο κάτω τρίγωνο είναι αντίστροφα με αυτά που βρίσκονται πάνω από την διαγώνιο (σύμφωνα με το πρώτο αξίωμα) και δεν χρειάζεται να υπολογιστούν. Έτσι αν για παράδειγμα συγκριθούν τα κριτήρια 1 και 2 μεταξύ τους (ανθρώπινη παραγωγικότητα με οικονομικό παράγοντα), βλέποντας το στοιχείο a_{12} του πίνακα συγκρίσεων παρατηρείται ότι η τιμή είναι 3, οπότε σύμφωνα με τον πίνακα 2, αποφασίζουμε ότι το πρώτο επικρατεί «ελαφρώς» έναντι του δεύτερου.

Κατά τη σύγκριση δύο παραγόντων, ο αναλυτής διακρίνει πρώτα ποιος παράγοντας είναι πιο σημαντικός και στη συνέχεια επιβεβαιώνει σε ποιο βαθμό ισχύει αυτό, ζητώντας από τον υπεύθυνο για τη λήψη αποφάσεων να επιλέξει μία τιμή από την κλίμακα των εννέα. Αφού ληφθεί αυτή η απόφαση, επιλύεται η ακόλουθη εξίσωση:

$$A_w = \lambda \max_w \quad (2)$$

Η σχέση (2) είναι ίδια με τη σχέση (1) με μόνη διαφορά ότι το n αντικαταστάθηκε με το $\lambda \max$, γεγονός που επιτρέπει κάποια ασυνέπεια εκ μέρους του υπευθύνου για τη λήψη αποφάσεων.

Στην πράξη οι βαρύτητες υπολογίζονται από τον τύπο:

$$w_i = \frac{u_i}{\sum_{k=1}^n u_k} \quad \text{για } i=1, \dots, n$$

$$\lambda_{\max} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \lambda_i$$

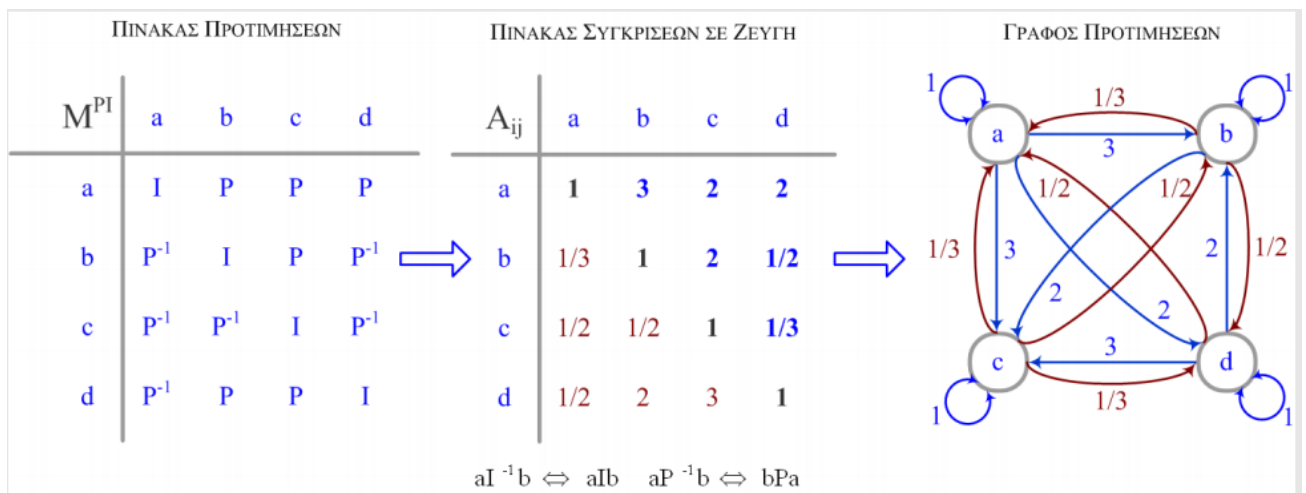
Η τιμή του λ_{\max} υπολογίζεται από τη σχέση (2) και προκύπτει:

Ένας άλλος τρόπος υπολογισμού των βαρυτήτων (λιγότερο ορθός) βασίζεται στο γεωμετρικό μέσο των στοιχείων της γραμμής του A και είναι ο εξής: πρώτα υπολογίζεται:

$$u_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}} = \sqrt[n]{a_{i1} a_{i2} \dots a_{in}} \quad \text{για } i=1, \dots, n$$

Στη συνέχεια κανονικοποιείται το $w_i = \frac{u_i}{u_1 + u_2 + \dots + u_n}$ για κάθε γραμμή.

Για να βρούμε το λ_{\max} λύνουμε τις εξισώσεις $Ai = \lambda i$ ως προς λ για κάθε $i=1, \dots, n$. Υπό ιδανικές συνθήκες οι τιμές πρέπει να είναι ίσες, αλλά επειδή η μέθοδος είναι προσεγγιστική, κάποια απόκλιση είναι αναπόφευκτη και γι' αυτό προτείνεται ο υπολογισμός του μέσου όρου των τιμών των επιμέρους λ_i .



3.2.2 Έλεγχος Συνέπειας

Η συνέπεια των απαντήσεων ή η μεταβατικότητα των προτιμήσεων ελέγχεται υπολογίζοντας κατά πόσο ισχύει: $a_{ij} = a_i a_k a_{kj}$ για κάθε i, j, k . Στην πράξη, η απόλυτα συνεπής περίπτωση δεν είναι πιθανόν να συμβεί. Έτσι, για την αξιολόγηση της ποιότητας του πίνακα συγκρίσεων A,

δημιουργήθηκε ένας δείκτης συνέπειας (CI), ο οποίος εκφράζεται από τη σχέση:

$$CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1}$$

Για να αποκτήσουμε μεγαλύτερη προοπτική, συγκρίνουμε τον CI με τον δείκτη που προκύπτει από έναν τελείως αυθαίρετο πίνακα συγκρίσεων, του οποίου τα δεδομένα εισόδου επιλέγονται τυχαία. Μέσω προσομοίωσης ο Saaty πέτυχε τα ακόλουθα αποτελέσματα:

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RI	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

όπου n αντιπροσωπεύει τη διάσταση ενός συγκεκριμένου πίνακα συγκρίσεων και RI υποδηλώνει τον τυχαίο δείκτη που υπολογίζεται από τον μέσο όρο του CI για ένα μεγάλο δείγμα τυχαίων πινάκων σύγκρισης. Μπορούμε να καθορίσουμε το λόγο συνέπειας (CR) από

τη σχέση : $CR = \frac{CI}{RI}$. Η εμπειρία δείχνει ότι ο λόγος CR πρέπει να είναι μικρότερος του 0,1 για να έχουμε απόλυτη εμπιστοσύνη στα αποτελέσματα.

3.2.3 Καθορισμός Καθολικών Προτεραιοτήτων

Έτσι, ο γενικός τύπος υπολογισμού των καθολικών προτεραιοτήτων στο επίπεδο I είναι:

$$w_i^I = \sum_{j=1}^{n_i-1} w_{ij}^i w_j^{I-1}$$

όπου n_i : αριθμός παραγόντων στο επίπεδο I, w_i^I : καθολική βαρύτητα στο επίπεδο I του παράγοντα i και w_j^{I-1} : τοπική βαρύτητα στο επίπεδο I του παράγοντα i σε σχέση με τον παράγοντα j στο επίπεδο I-1.

3.3 Σενάρια Στρατηγικής Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται τα τρία βασικά σενάρια επιλογής τα οποία συνεκτιμήθηκαν κατά το στάδιο διαμόρφωσης του προβλήματος απόφασης

Σενάρια (Σ.η)	Περιγραφή
Σ.1	Επενδύσεις Δήμου για την Αξιοποίηση των Ακινήτων προς Ίδια Χρήση

Σενάρια (Σ.ν)	Περιγραφή
Σ.2	Μίσθωση Ακινήτων σε Ιδιώτες
Σ.3	Αξιοποίηση μέσω Μοντέλου ΣΔΙΤ

Σ1: Το σενάριο περιλαμβάνει την μόχλευση πόρων από τη πλευρά του Δήμου με σκοπό τον λειτουργικό εκσυγχρονισμό και αναβάθμιση των δημοτικών ακινήτων προς χρήση από τον ίδιο τον Δήμο με σκοπό τη κάλυψη αναγκών που καλύπτουν τον σκοπό του ως ΟΤΑ

Σ2: Το σενάριο περιλαμβάνει την μίσθωση της ακίνητης περιουσίας του Δήμου σε Ιδιώτες χωρίς περαιτέρω μόχλευση πόρων ή/και επενδύσεις από τη πλευρά του, με σκοπό τη παραγωγή εσόδων.

Σ3: Το σενάριο περιλαμβάνει την αξιοποίηση των ακινήτων υπό μορφή Σύμπραξης Ιδιωτικού και Δημόσιου Τομέα (ΣΔΙΤ) επωφελεία του Δήμου. Για το συγκεκριμένο σενάριο απαιτείται η ομαδοποίηση σε χαρτοφυλάκιο με επιλεγμένα ακίνητα υψηλής αντικειμενικής αξίας και λειτουργικής ικανότητας με σκοπό την αύξηση της ελκυστικότητας της επένδυσης και της επιτυχία του εγχειρήματος. Ως υπόθεση εφαρμογής του σεναρίου θεωρείται ότι ο Δήμος που θα αποτελεί το ένα συμβαλλόμενο μέρος διαθέτει την ακίνητη περιουσία του και το άλλο μέρος (Ιδιώτης) πραγματοποιεί τις αναγκαίες επενδύσεις εκσυγχρονισμού ή/και λειτουργικής αναβάθμισης των ακινήτων με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση. Αποτέλεσμα της διαδικασίας θα είναι η παραγωγή εσόδων και για τα δύο μέρη αναλόγως της συμμετοχής του καθενός στο σχήμα της σύμπραξης.

Ο στρατηγικός στόχος της διαδικασίας αξιοποίησης σε όλα τα σενάρια αφορά, την εκμετάλλευση των ακινήτων με σκοπό την ικανοποίηση των αναγκών του Δήμου ως προς τη παροχή υπηρεσιών ως ΟΤΑ αλλά και τη παραγωγή αντίστοιχων αντισταθμιστικών εσόδων που θα καλύψουν τις λειτουργικές δαπάνες. Ειδικότερος στόχος είναι η κατά το δυνατόν μικρότερη επιβάρυνση για τον Δήμο και η παραγωγή μεγαλύτερων ωφελειών.

3.4 Κριτήρια Αξιολόγησης

Προκειμένου να σταθμιστούν οι δυνατές εναλλακτικές επιλογές που προαναφέρθηκαν με τρόπο ορθολογικό και αξιόπιστο, απαιτείται η διαμόρφωση κατάλληλων κριτηρίων τα οποία θα πρέπει να συνεκτιμηθούν κατά την αξιολόγησή τους.

Για το σκοπό αυτό προτείνονται τα κάτωθι κριτήρια αξιολόγησης των εναλλακτικών επιλογών.

K.1: Κριτήριο Έντασης Επένδυσης. Το συγκεκριμένο κριτήριο συνεκτιμά τις τυχόν αρχικές επενδύσεις (σε όρους οικονομικούς, υλικοτεχνικούς για την αναβάθμιση της επιχειρησιακής λειτουργίας του Δήμου για την υλοποίηση του Σεναρίου κλπ) που πρέπει αναληφθούν από τη πλευρά του Δήμου για την υλοποίηση του κάθε σεναρίου. Συνεπώς όταν θα γίνεται η ζευγαρωτή σύγκριση των σεναρίων σύμφωνα με το συγκεκριμένο κριτήριο θα θεωρείται ότι ένα σενάριο είναι σπουδαιότερο έναντι του άλλου όταν αυτό ενέχει **περιορισμένης έκτασης και έντασης απαιτήσεις αρχικών επενδύσεων.**

K2: Ίδιες Δυνατότητες Δήμου από πλευράς πόρων και μέσων (ανθρώπινων, οικονομικών, τεχνολογικών, τεχνικών κλπ) για την υλοποίηση της στρατηγικής επιλογής (ετοιμότητα-ωριμότητα υλοποίησης). Συνεπώς όταν θα γίνεται η ζευγαρωτή σύγκριση των σεναρίων σύμφωνα με το συγκεκριμένο κριτήριο θα θεωρείται ότι ένα σενάριο είναι σπουδαιότερο έναντι του άλλου όταν αυτό ενέχει **απαιτεί την αξιοποίηση των λιγότερο δυνατών υφιστάμενων πόρων και μέσων του Δήμου.**

K3: Χρονικός ορίζοντας υλοποίησης κάθε σεναρίου ο οποίος θεωρείται ότι απαιτείται προκειμένου να εκκινήσει η «ροή» ωφελειών της υλοποίησης. Συνεπώς όταν θα γίνεται η ζευγαρωτή σύγκριση των σεναρίων σύμφωνα με το συγκεκριμένο κριτήριο θα θεωρείται ότι ένα σενάριο είναι σπουδαιότερο έναντι του άλλου όταν **η υλοποίησή του θα αρχίσει να αποφέρει συγκριτικά νωρίτερα τις όποιες ωφέλειες.**

3.5 Παραγωγή Αποτελεσμάτων-Εφαρμογή Μεθόδου AHP

Στον παρόν μέρος, παρουσιάζεται συνοπτικά η αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων με βάση τα κριτήρια που τέθηκαν στη προηγούμενη ενότητα. Η πολύ-κριτηριακή ανάλυση έγινε σύμφωνα με την μέθοδο της αναλυτικής ιεραρχημένης δόμησης (Analytical Hierarchy Process-AHP) όπως αυτή παρουσιάστηκε παραπάνω.

Στις επόμενες ενότητες παρουσιάζονται οι πίνακες ζευγαρωτών συγκρίσεων κάθε εναλλακτικού σεναρίου (3) ανά ομάδα κριτηρίων (3). Υπενθυμίζεται ότι η ποσοτική αξιολόγηση της «έντασης» σπουδαιότητας κάθε εναλλακτικής επιλογής ανά κριτήριο έγινε σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

Τιμή	Ορισμός	Εξήγηση
1	Ίση σπουδαιότητα	Και οι δύο παράγοντες συμβάλλουν εξίσου στον στόχο ή το κριτήριο.
3	Μικρή σπουδαιότητα ενός σε σχέση με άλλον	Η πείρα και η κρίση ευνοούν ελαφρώς τον έναν παράγοντα σε σχέση με τον άλλον.
5	Βασική ή μεγάλη σπουδαιότητα	Η πείρα και η κρίση ευνοούν σαφώς τον έναν παράγοντα σε σχέση με τον άλλον.
7	Πολύ ισχυρή ή αποδεδειγμένη σπουδαιότητα	Ένας παράγοντας ευνοείται ιδιαίτερα σε σχέση με έναν άλλον. Η κυριαρχία του αποδεικνύεται στην πράξη.
9	Απόλυτη σπουδαιότητα σε σχέση με άλλον	Τα στοιχεία που ευνοούν έναν παράγοντα είναι αδιαμφισβήτητα.
2,4,6,8	Ενδιάμεσες τιμές	Χρησιμοποιούνται όταν απαιτείται συμβιβασμός.
0	Καμία σχέση	Ο παράγοντας δεν συμβάλλει στον στόχο.

3.5.1 Σύγκριση με Βάση το Κριτήριο Κ1-Ένταση Κεφαλαίων

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ	Σ.1	Σ.2	Σ.3
Σ.1: Επενδύσεις Δήμου για την Αξιοποίηση των Ακινήτων προς Ιδία Χρήση	1	1/5	1/5
Σ.2: Μίσθωση Ακινήτων σε Ιδιώτες	5	1	1
Σ.3: Αξιοποίηση μέσω Μοντέλου ΣΔΙΤ	5	1	1

3.5.2 Σύγκριση με Βάση το Κριτήριο Κ2-Ετοιμότητα Υλοποίησης/Επιχειρησιακή Ικανότητα

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ	Σ.1	Σ.2	Σ.3
Σ.1: Επενδύσεις Δήμου για την Αξιοποίηση των Ακινήτων προς Ιδία Χρήση	1	1/5	1/3
Σ.2: Μίσθωση Ακινήτων σε Ιδιώτες	5	1	1
Σ.3: Αξιοποίηση μέσω Μοντέλου ΣΔΙΤ	3	1	1

3.5.3 Σύγκριση με Βάση το Κριτήριο Κ3-Χρονικός Ορίζοντας Υλοποίησης

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ	Σ.1	Σ.2	Σ.3
Σ.1: Επενδύσεις Δήμου για την Αξιοποίηση των Ακινήτων προς Ιδία Χρήση	1	1/6	1/5
Σ.2: Μίσθωση Ακινήτων σε Ιδιώτες	6	1	3
Σ.3: Αξιοποίηση μέσω Μοντέλου ΣΔΙΤ	5	1/3	1

3.5.4 Εξαγωγή Βαρών Προτεραιοποίησης

Οι υπολογισμοί έλαβαν χώρα με το online υπολογιστικό εργαλείου AHP calculator³².

• **Αποτελέσματα Αξιολόγησης σύμφωνα με κριτήριο Κ.1**

Priorities

These are the resulting weights for the criteria based on your pairwise comparisons:

Cat	Priority	Rank	(+)	(-)	
1	Σ1	9.1%	3	0.0%	0.0%
2	Σ2	45.5%	1	0.0%	0.0%
3	Σ3	45.5%	1	0.0%	0.0%

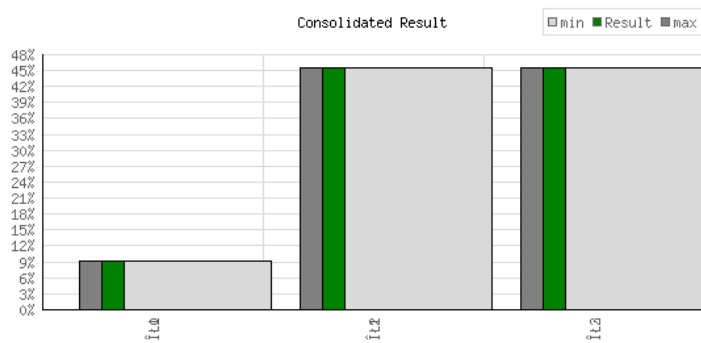
Decision Matrix

The resulting weights are based on the principal eigenvector of the decision matrix:

	1	2	3
1	1	0.20	0.20
2	5.00	1	1.00
3	5.00	1.00	1

Number of comparisons = 3
Consistency Ratio CR = 0.0%

Principal eigen value = 3.000
Eigenvector solution: 1 iterations, delta = 7.7E-34



³² https://bpmmsg.com/academic/ahp_calc.php

• **Αποτελέσματα Αξιολόγησης σύμφωνα με κριτήριο Κ.2**

Priorities

These are the resulting weights for the criteria based on your pairwise comparisons:

Cat	Priority	Rank	(+)	(-)
1	Σ1	3	1.9%	1.9%
2	Σ2	1	8.2%	8.2%
3	Σ3	2	6.9%	6.9%

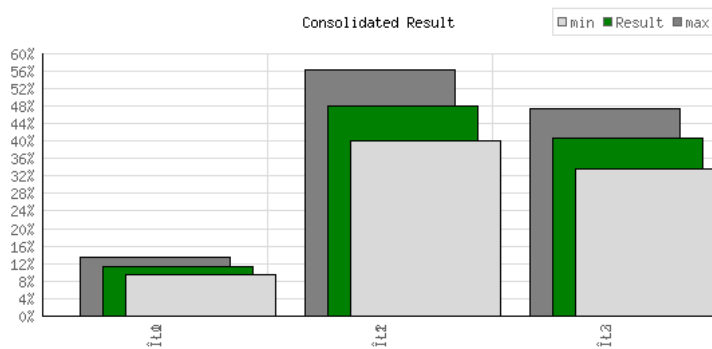
Decision Matrix

The resulting weights are based on the principal eigenvector of the decision matrix:

	1	2	3
1	1	0.20	0.33
2	5.00	1	1.00
3	3.00	1.00	1

Number of comparisons = 3
Consistency Ratio CR = 3.0%

Principal eigen value = 3.029
Eigenvector solution: 4 iterations, delta = 1.0E-9



• **Αποτελέσματα Αξιολόγησης σύμφωνα με κριτήριο Κ.3**

Priorities

These are the resulting weights for the criteria based on your pairwise comparisons:

Cat	Priority	Rank	(+)	(-)
1	Σ1	3	2.4%	2.4%
2	Σ2	1	19.2%	19.2%
3	Σ3	2	8.7%	8.7%

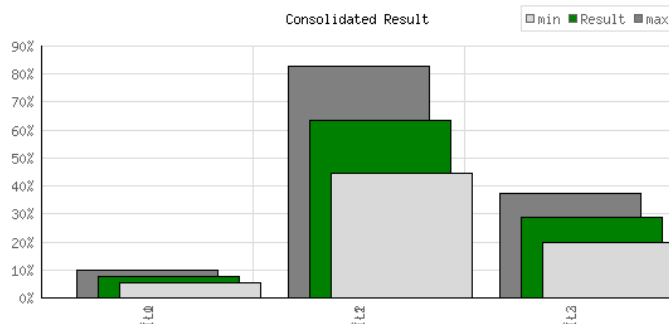
Decision Matrix

The resulting weights are based on the principal eigenvector of the decision matrix:

	1	2	3
1	1	0.17	0.20
2	6.00	1	3.00
3	5.00	0.33	1

Number of comparisons = 3
Consistency Ratio CR = 9.8%

Principal eigen value = 3.094
Eigenvector solution: 5 iterations, delta = 1.9E-8



Στη συνέχεια παρουσιάζεται η επίδοση κάθε σεναρίου σε κάθε κριτήριο αξιολόγησης

ΣΕΝΑΡΙΑ	Κ.1	Κ.2	Κ.3	ΤΕΛΙΚΟ ΒΑΡΟΣ (Μ.Ο. Επίδοσης)
Σ.1: Επενδύσεις Δήμου για την Αξιοποίηση των Ακινήτων προς Ιδία Χρήση	9,1%	11,4%	7,8%	9,43%
Σ.2: Μίσθωση Ακινήτων σε Ιδιώτες	45,5%	48,1%	63,5%	<u>52,36%</u>
Σ.3: Αξιοποίηση μέσω Μοντέλου ΣΔΙΤ	45,5%	40,5%	28,7%	38,23%

Με βάση το Μ.Ο. της επίδοσης των σεναρίων στα κριτήρια αξιολόγησης, προκύπτει η εξής κατάταξη:

Σ2>Σ3>Σ1

Σύμφωνα με τη παραπάνω αξιολόγηση, προκύπτουν τα κάτωθι συμπεράσματα:

- Το Σενάριο Σ1 αποτελεί το λιγότερο προτιμητέο σε σχέση με το στρατηγικό και ειδικό στόχο αξιοποίησης των δημοτικών ακινήτων του Δήμου.
- Το Σενάριο Σ2 εμφανίζει τον υψηλότερο βαθμό επίδοσης μεταξύ των κριτηρίων αλλά και μεταξύ των άλλων σεναρίων
- Το Σενάριο Σ3 εμφανίζει τη 2^η κατά σειρά καλύτερη επίδοση μεταξύ των σεναρίων και την υψηλότερη επίδοση ως προς το κριτήριο Κ1.

4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο Δήμος Ζαγορίου είναι ένας από τους μεγαλύτερους σε έκταση ορεινούς δήμους της χώρας και ο πλέον αραιοκατοικημένος με πυκνότητα πληθυσμού 3,8 κατοίκους για κάθε τετραγωνικό χιλιόμετρο. Κατά την μεταπολεμική εποχή, ήτοι την εποχή της ανασυγκρότησης της χώρας, η περιφέρεια και ιδιαίτερα οι ορεινοί δήμοι βίωσαν και βιώνουν δυστυχώς έως και σήμερα, την εγκατάλειψη, αφού το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού μετακινήθηκε στα αστικά κέντρα αναζητώντας μια ευκολότερη και αποδοτικότερη διαβίωση.

Η αστικοποίηση σε συνδυασμό με την αναπτυξιακή πολιτική της πολιτείας είχαν σαν αποτέλεσμα την παρακμή ολόκληρων περιοχών της χώρας. Η εγκατάλειψη και ο μαρασμός αποτυπώνεται στον δομημένο χώρο, αλλά και γενικότερα στα φυσικά διαθέσιμα μιας περιοχής. Αντίθετα η αξιοποίηση του φυσικού πλούτου αποτελεί βασική οικονομική σταθερά διότι παρέχει τη δυνατότητα στον άνθρωπο να εγκατασταθεί σε μια περιοχή να τον αξιοποιήσει και να δημιουργήσει τις προϋποθέσεις ανάπτυξης και των τριών τομέων της παραγωγική διαδικασίας.

Ο Δήμος Ζαγορίου αποτελεί ένα από τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα τέτοιου είδους παρακμής. Μια περιοχή με σαράντα τέσσερις (44) τοπικές κοινότητες, που κάποτε ανθούσε διατηρώντας το ανθρώπινο δυναμικό της, έχοντας σχολείο σε λειτουργία σε κάθε οικισμό, και πλούσιο εκμεταλλεύσιμο φυσικό περιβάλλον, σήμερα έχει ελάχιστους μόνιμους κατοίκους που είναι στην πλειοψηφία τους ηλικιωμένοι, μόνο δύο δημοτικά σχολεία να βρίσκονται σε λειτουργία, κανένα γυμνάσιο, κανένα λύκειο, καμιά υπηρεσία υγείας.

Ταυτόχρονα όμως είναι μια περιοχή πλούσια σε φυσικά διαθέσιμα. Τα δάση του, το φυσικό του περιβάλλον και η ιδιαίτερη ταυτότητα του δομημένου χώρου του θα μπορούσαν με την κατάλληλη ώθηση να δημιουργήσουν τις προϋποθέσεις για την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής. Βασικό κριτήριο για την θεμελίωση της ανάπτυξης αποτελεί η σωστή διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας. Η διαχείριση και η αξιοποίηση των ακινήτων είναι μια δυναμική και σύνθετη διαδικασία που δεν περιορίζεται μόνο στην εκμετάλλευση. Απαιτεί σχεδιασμό, συνεχή ενημέρωση και καθορισμό στόχων, τόσο βραχυπρόθεσμων όσο και μακροπρόθεσμων. Θα πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι τα προβλήματα που προκαλούνται από την μη αξιοποίηση των ακινήτων δεν αφορούν μόνο το ίδιο το ακίνητο (φθορά ή καταστροφή) αλλά και το άμεσο περιβάλλον του αφού υποβαθμίζεται η ποιότητά του (εστίες μόλυνσης αισθητική υποβάθμιση κλπ).

Για το Δήμο Ζαγορίου, προτείνονται οι παρακάτω άξονες παρέμβασης:

1. Αξιοποίηση των δασών και βοσκότοπων

2. Αξιοποίηση του κτιρίων που δεν χρησιμοποιεί για ίδια χρήση.

Η αξιοποίηση δασών και βοσκοτόπων

Ο Δήμος εκπονεί διαχρονικά (ανά δεκαετία) διαχειριστικές μελέτες για την απόληψη της ξυλείας του μεγαλύτερου μέρους των δασών του, -κυρίως στις ΔΕ Ανατολικού Ζαγορίου και Τύμφης- υπό την επίβλεψη των αρμόδιων Δασαρχείων. Η διαχείριση των δασών είναι η κύρια πηγή εσόδων του Δήμου και κρίνεται εν γένει ικανοποιητική.

Προτείνεται η εκπόνηση διαχειριστικών μελετών για το σύνολο των δημοτικών δασών ώστε να αποτελέσει κίνητρο για την δημιουργία περισσότερων δασικών συνεταιρισμών. Ακόμη προτείνεται η προώθηση σχεδίων εκμετάλλευσης της παραμένουσας βιομάζας (κλαδιά κλπ). με την κατασκευή εργοστασίου επεξεργασίας της βιομάζας αυτής ή τη διάθεσή της αλλού για την παραγωγή προϊόντων ξύλου ή χαρτιού. Η παραγωγική αυτή διαδικασία θα ανοίξει θέσεις εργασίας και οπωσδήποτε αύξηση του ενδιαφέροντος για την παραμονή στην περιοχή.

Περαιτέρω θα πρέπει να εκπονηθεί σχέδιο διαχείρισης των βοσκοτόπων που σήμερα δεν υπάρχει, ώστε να υποστηριχθεί και να αναπτυχθεί η πλέον παραδοσιακή ασχολία των ανθρώπων του Ζαγορίου που ήταν η κτηνοτροφία σε συνδυασμό με την παροχή κινήτρων για παραγωγή προϊόντων γάλακτος ιδιαίτερα τυριού.

Η αξιοποίηση των δημοτικών κτιρίων.

Ο Δήμος Ζαγορίου έχει σημαντικό κτιριακό απόθεμα και μάλιστα έχει στην κυριότητά του πάνω από 100 κτίρια, εκ των οποίων λίγα είναι σήμερα σε λειτουργία και εκμεταλλεύσιμα. Συγκεκριμένα λειτουργούν έξι (6) κτίρια που στεγάζουν Δημοτικές Υπηρεσίες, δύο (2) σχολεία, το κτίριο του πρώην Ειρηνοδικείου Κήπων που σήμερα στεγάζει την Αστυνομία και το Υποθηκοφυλακείο, δύο (2) κτίρια στα Πεδινά και στο Τσεπέλοβο που παραχωρήθηκαν σε σχολές του Πανεπιστημίου Ιωαννίνων και της Σχολής Καλών Τεχνών του Καποδιστριακού Πανεπιστημίου αντίστοιχα, για τις ανάγκες τους. Ορισμένα κτίρια σχολείων έχουν παραχωρηθεί για χρήση δραστηριοτήτων πολιτιστικών συλλόγων. Πρώην κοινοτικά γραφεία σήμερα εκμισθώνονται και λειτουργούν σαν καφενεία και μόνο δύο μικροί δημοτικοί ξενώνες εκμισθώνονται σε ιδιώτες με μικρό τίμημα (Λάιστα και Φλαμπουράρι).

Η επαναχρησιμοποίηση και αξιοποίηση των κτιρίων είναι επιβεβλημένη αφενός για την προβολή της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής και την παραγωγή αναπτυξιακού προϊόντος μέσω του τουρισμού και αφετέρου για την παραγωγή εσόδων και την απαλλαγή του

Δήμου από το κόστος συντήρησής τους, που πολλές φορές είναι δυσβάστακτο. Ο Δήμος θα πρέπει να σχεδιάσει προσεκτικά και να προετοιμάσει την επανάχρηση των κτιρίων του και ιδιαίτερα των πλέον εμβληματικών.

Ένας τρόπος επανάχρησης των κτιρίων αυτών είναι η σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων άνω των 20 ετών με ιδιώτες ακόμη και με μικρά μισθώματα, ώστε να είναι δυνατή η ένταξη των επενδύσεων σε αναπτυξιακά προγράμματα, με την υποχρέωση οι μισθωτές να τα ανακαινίσουν και να τα συντηρούν.

Η μελέτη αποδεικνύει ότι ο Δήμος Ζαγορίου έχει ένα ισχυρό δυναμικό φυσικών διαθεσίμων και κτιριακού αποθέματος στα οποία μπορεί να βασισθεί και με σχεδιασμένες κινήσεις και πολιτικές μπορεί να δημιουργήσει τις προϋποθέσεις οικονομικής ανάπτυξης.

Το κτηματολόγιο αποτελεί το βασικό εργαλείο αυτής της ανάπτυξης, διότι θα παγιώσει το ιδιοκτησιακό καθεστώς, θα ξεκαθαρίσει τις εκκρεμότητες, θα θέσει τέρμα στην εγκατάλειψη, την αδιαφορία και τις καταπατήσεις και εν τέλει θα καθορίσει με σαφήνεια την ακίνητη περιουσία του Δήμου και θα θέσει προϋποθέσεις για την ανάπτυξη.

Ως προς τον τρόπο αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας, επιχειρήθηκε η εφαρμογή πολυκριτηριακής ανάλυσης απόφασης αναφορικά με την επιλογή του βέλτιστου σεναρίου στρατηγικής που πρέπει να εφαρμοσθεί με τη χρήση της μεθόδου ΑΗΡ. Από την εφαρμογή της μεθόδου την καλύτερη επίδοση συγκέντρωσε το σενάριο που αφορά την εκμίσθωση των ακινήτων σε ιδιώτες συνεκτιμώντας κριτήρια οικονομικά, επιχειρησιακά και χρονικού ορίζοντα. Η μέθοδος αποτελεί μια αξιόπιστη προσέγγιση στην υποστήριξη αποφάσεων υπό καθεστώς ποικίλων παραγόντων που πρέπει να συνεκτιμηθούν κατά η διαδικασία αξιολόγησης εναλλακτικών σεναρίων, ενώ αποτελεί και ένα έγκυρο μεθοδολογικό πλαίσιο λήψης απόφασης. Ωστόσο, η εφαρμογή της μεθόδου, όπως και κάθε μέθοδος πολυκριτηριακής ανάλυσης αποφάσεων, ενέχει στοιχεία υποκειμενικότητας του λήπτη απόφασης κατά τη διαδικασία απόδοσης συγκριτικών βαθμολογιών/αξιολογήσεων. Προς άρση ή/και μετριασμό του βαθμού υποκειμενικότητας το μεθοδολογικό πλαίσιο θα μπορούσε να εφαρμοστεί υπό καθεστώς συμμετοχικού σχεδιασμού όπου πολλαπλοί συμμετέχοντες (εμπλεκόμενοι) θα απέδιδαν/διαμόρφωναν τη σύγκριση μεταξύ των σεναρίων σε ατομικό επίπεδο αναφοράς. Η σύνθεση των βαθμολογιών θα οδηγούσε σε μια κοινή συνισταμένη απόδοσης βαθμών που σε κάθε περίπτωση θα μετρίαζαν το βαθμό υποκειμενικότητας ενός και μόνο «λήπτη απόφασης» που στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής υπήρξε ο συγγραφέας.

Επιπλέον, η μέθοδος θα μπορούσε να επεκταθεί σε ανάλυση και λεπτομέρεια στο επίπεδο ενός συνόλου ακινήτων τα οποία θα είχαν προ-αξιολογηθεί ως κατάλληλα για την εισαγωγή τους στη διαδικασία αξιολόγησης και έχοντας αποκλείσει άλλα τα οποία για διάφορους λόγους θα είχαν αποκλειστεί από τη διαδικασία σύμφωνα με αντίστοιχα κριτήρια αποκλεισμού. Σε κάθε περίπτωση η διαμόρφωση στρατηγικής αξιοποίησης των δημοτικών ακινήτων ενός Δήμου και κατ' επέκταση η διαμόρφωση αντίστοιχης πολιτικής γης, αποτελεί ένα χωρικό πρόβλημα η επίλυση του οποίου προϋποθέτει τη σύνταξη ολοκληρωμένης δημοτικής κτηματολογικής υποδομής και την αξιοποίηση/υιοθέτηση μεθοδολογιών πολυκριτηριακής ανάλυσης για την υποστήριξη της τελικής απόφασης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

1. Barzilai (2006), Preference Modeling in Engineering Design in “Decision Making in Engineering Design”, Ed. Kemper E. Lewis, et al., New York: ASME Press, pp. 43-47, στο http://cgi.di.uoa.gr/~pms538/Ergasia_5.doc (Τελευταία Πρόσβαση: 04/02/2021)
2. Federal Internationale des Geometres (FIG) (1998), Κτηματολόγιο 2014- Το όραμα ενός μελλοντικού κτηματολογικού συστήματος (Απόδοση στα Ελληνικά: Αρβανίτης Α., Ηλία Ε., Λάππα Δ.)
3. Saaty (1999), Decision Making for Leaders: The Analytic Hierarchy Process for Decisions in a Complex World, Pittsburgh, Pennsylvania: RWS Publications, στο http://cgi.di.uoa.gr/~pms538/Ergasia_5.doc (Τελευταία Πρόσβαση: 04/02/2021)
4. Saaty (2008), Relative Measurement and its Generalization in Decision Making: Why Pairwise Comparisons are Central in Mathematics for the Measurement of Intangible Factors – The Analytic Hierarchy/Network Process, Rev. R. Acad. Cien. Serie A. Mat., Vol. 102 (2), pp. 251–318, στο http://cgi.di.uoa.gr/~pms538/Ergasia_5.doc (Τελευταία Πρόσβαση: 04/02/2021)
5. Saaty and Forman (1992), The Hierarchon: A dictionary of Hierarchies”, Pittsburgh, Pennsylvania: RWS Publications, στο http://cgi.di.uoa.gr/~pms538/Ergasia_5.doc (Τελευταία Πρόσβαση: 04/02/2021)
6. Αρβανίτης Α. (2017): *Το κτηματολόγιο ως σύστημα διοίκησης γης και διαχείρισης γεωπληροφορίας. Κτηματολόγιο 2020*. Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη.
7. Δημοπούλου Έφη (2015): *nD Κτηματολόγιο. Σχεδιασμός- Ανάπτυξη- Πρότυπα- Μοντελοποίηση*. ΣΕΑΒ, www.kallipos.gr.
8. Ζεντέλης Π. (2011): *Περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο*. Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
9. Χαρίσης Βασ. (1979). *Ζαγοροχώρια*. Έκδοση Γενική Διεύθυνση Οικισμού Υπουργείου Δημοσίων Έργων, Αθήνα.
10. Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Ζαγορίου 2012-2014 ΑΔΑ:457ΡΩΩΡΞ-217
11. Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Ζαγορίου 2017-2019 ΑΔΑ:Ψ0ΒΓΩΡΞ-ΓΝΤ
12. Η ιστοσελίδα του Κτηματολογίου <http://www.ktimatologio.gr>
13. Η ιστοσελίδα του Δήμου Ζαγορίου <http://www.zagori.gov.gr>
14. Η ιστοσελίδα του Πνευματικού Κέντρου του Δήμου Ζαγορίου <http://www.izagori.gr>
15. Η ιστοσελίδα της ΕΕΤΑΑ <https://www.eetaa.gr>
16. Η ιστοσελίδα <https://el.wikipedia.org>
17. Κατσικίδου Α. (2020): *Δημοτική ακίνητη περιουσία και κτηματολόγιο*, Διπλωματική εργασία, ΑΠΘ- Διατμηματικό ΠΜΣ Κτηματολόγιο: Νομικές, Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Διαστάσεις.
18. Καλογιάννη Ε. (2012): *Σχεδιασμός μοντέλου διαχείρισης της δημόσιας περιουσίας στην Ελλάδα*, Διπλωματική εργασία, ΕΜΠ.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ**

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
A		ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ							
A.1		ΜΗΛΙΩΤΑΔΕΣ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
1	A.1.1		Κτίριο Δημαρχείου	234,15					102.100,00
2	A.1.2		Κτίριο Δημοτικού Σχολείου	150,00					72.675,00
3	A.1.3		Κτίριο Γυμνασίου	382,60		ΝΑΙ			130.850,00
4	A.1.4		Κτίριο Αποθήκης	60,00					15.120,00
5	A.1.5		Κτίριο Πνευματικού Κέντρου	220,00					59.400,00
6	A.1.6		Οικίσκος Γεφυροπλάστιγγας	12,00					5.040,00
7	A.1.7		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	30,00					7.560,00
ΟΙΚΟΠΕΔΑ									
8	A.1.8		Γήπεδο ποδοσφαίρου		4.000,00				72.000,00
9	A.1.9		Οικόπεδο Δημαρχείου-Σχολείων		4.322,45				76.852,00
10	A.1.10		Οικόπεδο Πνευματικού Κέντρου		314,40				5.359,00
11	A.1.11		Οικόπεδο Σχολικού κλήρου		1.750,00				31.500,00
12	A.1.12		Οικόπεδο Γεφυροπλάστιγγας		1.863,20				33.537,60
13	A.1.13		Βοσκότοποι				1.000,00		75.000,00
14	A.1.14		Οικόπεδο Νεκροταφείου		500,00				7.500,00
ΠΛΑΤΕΙΕΣ									
15	A.1.15		Κεντρική πλατεία οικισμού		1.500,00				27.000,00
ΣΥΝΟΛΑ A1				1.088,75	14.250,05		1.000,00		721.493,60
A.2		ΚΑΡΥΕΣ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
12	A.2.1		Κτίριο Σχολείου	98,00		ΝΑΙ			41.900,00
13	A.2.2		Κτίριο Εστίας-Ιατρείου	54,00					21.060,00
14	A.2.3		Κτίριο Καφενείου (πρώην Κοινοτικό Κατάστημα)	40,00					22.800,00
ΟΙΚΟΠΕΔΑ									
15	A.2.4		Οικόπεδο Σχολείου-Τοπ.Συμ.		1.764,00				32.076,00
16	A.2.5		Οικόπεδο εντός οικισμού		2.000,00				36.000,00
17	A.2.6		Αγρός θέση Ροιδούκα				2,00		600,00
18	A.2.7		Αγρός θέση Μανρίτσα				24,00		7.200,00
19	A.2.8		Αγρός θέση Καμάλα				3,00		900,00
20	A.2.9		Βοσκότοποι				4.000,00		300.000,00
21	A.2.10		Οικόπεδο Νεκροταφείου		190,00				2.850,00
ΠΛΑΤΕΙΕΣ									
22	A.2.11		Κεντρική πλατεία οικισμού		850,00				15.300,00
23	A.2.12		Πλάτωμα Παρκινγκ		300,00				4.500,00
ΣΥΝΟΛΑ A2				192,00	5.104,00		4.029,00		485.186,00
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
A.3		ΚΑΒΑΛΛΑΡΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
24	A.3.1		Κτίριο Δημ.σχολείου	115,00					45.885,00
25	A.3.2		Κτίριο Κοινότητας	50,00					14.700,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασών) στρ.	Αντικειμενική Αξία
26	A.3.3		Κτίριο Νερόμυλου	80,00		ΝΑΙ			20.748,00
27	A.3.4		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	52,33					21.979,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
28	A.3.5		Οικόπεδο Σχολείου		1.000,00				22.500,00
29	A.3.6		Οικόπεδο Νερόμυλου		500,00				11.250,00
30	A.3.7		Οικόπεδο Γεφυριού		150,00				3.375,00
31	A.3.8		Βοσκότοποι				6.160,00		462.000,00
32	A.3.9		Δάση					18.450,00	3.321.000,00
33	A.3.10		Οικόπεδο Νεκροταφείου		500,00				5.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
34	A.3.11		Κεντρική πλατεία οικισμού		1.500,00				22.500,00
35	A.3.12		Πλατωμα γεφυριού		250,00				3.750,00
		ΣΥΝΟΛΑ A3		297,33	3.900,00		6.160,00	18.450,00	3.954.687,00
	A.4	ΑΝΘΡΑΚΙΤΗΣ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
36	A.4.1		Κτίριο Καφενείου-Ιατρείου	110,00					62.700,00
37	A.4.2		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	30,00					9.450,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
38	A.4.3		Οικόπεδο στη θέση Παπαλιουτάρι		1.600,00				28.800,00
39	A.4.4		Βοσκότοποι				4.700,00		35.250,00
40	A.4.5		Δάση					13.470,00	2.424.600,00
41	A.4.6		Οικόπεδο Νεκροταφείου		125,00				2.250,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
42	A.4.7		Κεντρική πλατεία οικισμού		1.100,00				19.800,00
43	A.4.8		Κατω πλατεία Ανθρακίτη		750,00				13.500,00
44	A.4.9		Πλάτωμα Βρύσης		80,00				1.440,00
		ΣΥΝΟΛΑ A4		140,00	3.655,00		4.700,00	13.470,00	2.597.790,00
	A.5	ΛΙΑΠΗ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
45	A.5.1		Κτίριο Δημ.σχολείου	120,00		ΝΑΙ			37.800,00
46	A.5.2		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	27,20					8.568,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
47	A.5.2		Οικόπεδο (παιδική χαρά)		750,00				16.875,00
48	A.5.3		Οικόπεδο Νεκροταφείου		145,00				3.262,50
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
49	A.5.4		Πλατεία οικισμού		1.000,00				22.500,00
		ΣΥΝΟΛΑ A5		147,20	1.895,00				89.005,50
	A.6	ΙΤΕΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
50	A.6.1		Κτίριο Κοινοτικού Γραφείου	48,10					12.337,65
51	A.6.2		Κτίριο Δημοτικού Σχολείου	100,00		ΝΑΙ			25.650,00
52	A.6.3		Κτίριο καφενείου	60,00					15.390,00
53	A.6.4		Κτίριο ξενώνα λέσχης	60,00					15.390,00
54	A.6.5		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	17,00					4.360,50
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
55	A.6.6		Οικόπεδο (παιδική χαρά)		350,00				7.875,00
56	A.6.7		Αγρός				10.062,00		3.018.600,00
57	A.6.8		Οικόπεδο		2.270,00				51.075,00
58	A.6.9		Βοσκότοποι				6.500,00		487.500,00
59	A.6.10		Δάση					6.000,00	1.080.000,00
60	A.6.11		Οικόπεδο Νεκροταφείου		82,64				1.859,40

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασών) στρ.	Αντικειμενική Αξία
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασών) στρ.	Αντικειμενική Αξία
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
61	A.6.12		Πλατεία οικισμού		650,00				14.625,00
		ΣΥΝΟΛΑ A6		285,10	3.352,64		16.562,00	6.000,00	4.734.662,55
	A.7	ΒΟΥΤΑΝΣΑΙΟΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
62	A.7.1		Κτίριο Δημ.σχολείου	98,00		ΝΑΙ			22.050,00
63	A.7.2		Κτίριο Ιατρείου	55,00					12.375,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
64	A.7.3		Πλατεία οικισμού		2.000,00				36.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ A7		153,00	2.000,00				70.425,00
	A.8	ΔΕΜΑΤΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
65	A.8.1		Κτίριο Δημοτικού Σχολείου	115,00		ΝΑΙ			49.162,50
66	A.8.2		Κτίριο Κοινοτικού Γραφείου	37,00					15.817,50
67	A.8.3		Κτίριο Αποθήκης	31,50					8.079,75
68	A.8.4		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	50,00					12.825,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
69	A.8.5		Οικόπεδο Δημ.σχολείου		500,00				11.250,00
70	A.8.6		Λατομεία δεματείου				22.000,00		2.376.000,00
71	A.8.7		Βοσκότοποι				12.000,00		900.000,00
72	A.8.8		Δάση					15.000,00	2.700.000,00
73	A.8.9		Οικόπεδο Νεκροταφείου		700,00				10.500,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
74	A.8.10		Πλατεία οικισμού		850,00				22.950,00
		ΣΥΝΟΛΑ A8		233,50	2.050,00		34.000,00	15.000,00	6.106.584,75
	A.9	ΠΕΤΡΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
75	A.9.1		Κτίριο καφενείο -ιατρείου- ξενώνα	207,00					99.360,00
76	A.9.2		Κτίριο Κοιν.Γραφ./αγροτολέσχης	100,00					39.900,00
77	A.9.3		Κτίριο Δημ. Σχολείου Πέτρας	115,00					45.885,00
78	A.9.4		Κτίριο Δημ.Σχολείου Αγ.Παρασκευής	53,00					15.105,00
79	A.9.5		Κτίριο εστίας Αγ.Παρασκευής	53,00					15.105,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
80	A.9.7		Οικόπεδο Δημ.σχολείου		1.000,00				30.000,00
81	A.9.8		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου Αγίας Παρασκευής		700,00				21.000,00
82	A.9.9		Βοσκότοποι				4.500,00		337.500,00
83	A.9.10		Δάση					6.000,00	1.080.000,00
84	A.9.11		Οικόπεδο Νεκροταφείου		288,00				8.640,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
85	A.9.12		Πλατεία οικισμού		1.200,00				24.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ A9		528,00	3.188,00		4.500,00	6.000,00	1.716.495,00
	A.10	ΤΡΙΣΤΕΝΟ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
86	A.10.1		Κτίριο καφενείου - Δημ.σχολείου	136,00					58.140,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφανεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφανεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφανεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενικη Αξια
87	A.10.2		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	29,00					12.397,50
88	A.10.3		Κτίριο Νερόμυλου	150,00		ΝΑΙ			64.125,00
89	A.10.4		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	27,00					7.290,00
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφανεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφανεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφανεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενικη Αξια
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
90	A.10.5		Οικόπεδο Νερόμυλου		2.000,00				90.000,00
91	A.10.6		Οικόπεδο Κοινοτικό		103,00				4.635,00
92	A.10.7		Οικόπεδο Νεροτριβής		250,00				11.250,00
93	A.10.8		Οικόπεδο σχολικού κήπου		600,00				27.000,00
94	A.10.9		Οικόπεδο στη θέση Γεφύρι		100,00				4.500,00
95	A.10.10		Αγροί				3.700,00		1.110.000,00
96	A.10.11		Βοσκότοποι				6.580,00		493.500,00
97	A.10.12		Δάση					10.725,00	1.930.500,00
98	A.10.13		Οικόπεδο Νεκροταφείου		1.500,00				67.500,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
99	A.10.14		Πλατεία οικισμού		750,00				22.500,00
100	A.10.15		Πάνω πλατεία		500,00				15.000,00
101	A.10.16		Παρκινγκ		500,00				15.000,00
102	A.10.17		Πλάτωμα βρύσης		100,00				3.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ A10		342,00	6.403,00		10.280,00	10.725,00	3.936.337,50
	A.11	ΓΡΕΒΕΝΙΤΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
103	A.11.1		Κτίριο Ξενώνα Γρεβενιτίου	325,62		ΝΑΙ			95.732,28
104	A.11.2		Κτίριο Δημ.σχολείου	250,00					99.750,00
105	A.11.3		Κτίριο Βιβλιοθήκης "Πετρίδιο "	120,00					47.880,00
106	A.11.4		Κτίριο Δασονομείου ξύλινο	15,00					5.985,00
107	A.11.5		Κτίριο Υδρόμυλου	5,00					1.995,00
108	A.11.6		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	15,00					5.985,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
109	A.11.7		Οικόπεδο Βιβλιοθήκης		600,00				15.000,00
110	A.11.8		Οικόπεδο Ξενώνα		783,66				19.591,50
111	A.11.9		Οικόπεδο Δασονομείου στη θέση Χάνι		500,00				12.500,00
112	A.11.10		Αγρός στη θέση Μουσουρία(υδρόμυλου)				20,00		6.000,00
113	A.11.11		Οικόπεδο στη θέση Γρεβενέσια (γήπεδο)		4.000,00				120.000,00
114	A.11.12		Βοσκότοποι				3.230,00		242.250,00
115	A.11.13		Δάση					18.800,00	3.384.000,00
116	A.11.14		Οικόπεδο Νεκροταφείου		600,00				12.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
117	A.11.15		Πλατεία οικισμού		750,00				18.750,00
		ΣΥΝΟΛΑ A11		730,62	7.233,66		3.250,00	18.800,00	4.087.418,78
	A.12	ΦΛΑΜΠΟΥΡΑΡΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
118	A.12.1		Κτίριο Ξενώνα - δημ.καταστήματος	316,00					119.448,00
119	A.12.2		Κτίριο Δημ. Σχολείου	60,00					22.680,00
120	A.12.3		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	15,00					5.670,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
121	A.12.4		Οικόπεδο ξενώνα		650,00				13.000,00
122	A.12.5		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		300,00				6.000,00
123	A.12.6		Οικόπεδο θέση Ντασιου		500,00				10.000,00
			Οικόπεδο γηπέδου		4.000,00				80.000,00
124	A.12.7		Βοσκότοποι				4.180,00		313.500,00
125	A.12.8		Δάση					26.080,00	4.694.400,00
126	A.12.9		Οικόπεδο Νεκροταφείου		500,00				10.000,00
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
127	A.12.10		Πλατεία οικισμού		650,00				13.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ A12		391,00	6.600,00		4.180,00	26.080,00	5.287.698,00
	A.13	ΕΛΑΤΟΧΩΡΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
128	A.13.1		Κτιριο Δημ. Σχολείου	80,00					31.920,00
129	A.13.2		Κτιριο ξενώνα Ελατοχωρίου	100,00		ΝΑΙ			39.900,00
130	A.13.3		Κτίριο Κοινοτικού Γραφείου	60,00					23.940,00
131	A.13.4		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	15,00					5.985,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
132	A.13.5		Οικόπεδο ξενώνα		4.000,00				80.000,00
133	A.13.6		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		300,00				6.000,00
134	A.13.7		Οικόπεδο		142,70				2.854,00
135	A.13.8		Βοσκότοποι				5.700,00		427.500,00
136	A.13.9		Δάση					13.403,33	2.412.599,40
137	A.13.10		Οικόπεδο Νεκροταφείου		500,00				10.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
138	A.13.11		Πλατεία οικισμού		650,00				13.000,00
139	A.13.12		Πλατεία Παρκινγκ		700,00				14.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ A13		255,00	6.292,70		5.700,00	13.403,33	3.067.698,40
	A.14	ΜΑΚΡΙΝΟ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
140	A.14.1		Κτιριο Δημ. Σχολείου-κοιν.γραφείου	148,00					59.052,00
141	A.14.2		Κτιριο καφενείου- ξενώνα Μακρινίου	300,00		ΝΑΙ			119.700,00
142	A.14.4		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	15,00					5.985,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
143	A.14.5		Οικόπεδο Ξενώνα		500,00				10.000,00
144	A.14.6		Οικόπεδο στη θέση Μπαρτζώκα		60,00				1.200,00
145	A.14.7		Οικόπεδο πλησίον Ιεράς Μονής		1,00				20.000,00
146	A.14.8		Βοσκότοποι				5.100,00		382.500,00
147	A.14.9		Δάση					10.881,00	1.958.580,00
148	A.14.10		Οικόπεδο Νεκροταφείου		500,00				10.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
149	A.4.11		Πλατεία οικισμού		700,00				14.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ A14		463,00	1.761,00		5.100,00	10.881,00	2.581.017,00
	A.15	ΔΟΛΙΑΝΗ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
150	A.15.1		Κτιριο Δημ. Σχολείου	60,00					23.940,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
151	A.15.2		Κτίριο Κοιν.Καφενείου και ξενώνα	200,00					79.800,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
152	A.15.3		Οικόπεδο Ξενώνα		150,00				3.000,00
153	A.15.4		Οικόπεδο Σχολείου						
154	A.15.5		Βοσκότοποι				1.425,00		106.875,00
155	A.15.6		Δάση					16.070,00	2.892.600,00
156	A.15.7		Οικόπεδο Νεκροταφείου		600,00				
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
157	A.15.8		Πλατεία οικισμού		750,00				15.000,00
158	A.15.9		Κάτω πλατεία (παρκινγκ)		850,00				17.000,00
159	A.15.10		Πλάτωμα Βρύσης		60,00				1.200,00
		ΣΥΝΟΛΑ A15		260,00	2.410,00		1.425,00	16.070,00	3.139.415,00
	A.16	ΔΙΛΑΚΚΟ (ΣΕΣΙΟΥ)	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
160	A.16.1		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	15,00					5.040,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
161	A.16.2		Οικόπεδο Νεκροταφείου		600,00				12.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
162	A.16.3		Πλατεία οικισμού		650,00				13.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ A16		15,00	1.250,00				30.040,00
	A17	ΠΟΤΑΜΙΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
163	A.17.1		Ξύλινο λυόμενο οίκημα	15,00					4.320,00
		ΣΥΝΟΛΑ A17		15,00					4.320,00
		ΣΥΝΟΛΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑΤ. ΖΑΓΟΡΙΟΥ		5.536,50	71.345,05		100.886,00	154.879,33	42.610.274,08
	B	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΟΒΟΥΣΑΣ							
	B.1	ΒΟΒΟΥΣΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
164	B.1.1		Κτίριο Κοιν.Γραφείου-Αγρ.Ιατρείου	125,00		ΝΑΙ			49.875,00
165	B.1.2		Κτίριο Δημ.Σχολείου	127,40		ΝΑΙ			50.832,60
166	B.1.3		Κτίριο Καγιάκ (Αναψυκτήριο)	185,00		ΝΑΙ			94.905,00
167	B.1.4		Κτίριο Νερόμυλου	50,00		ΝΑΙ			17.100,00
168	B.1.5		Κτίριο στη θέση Σάλα	135,00					46.170,00
169			Κτίριο Οστεοφυλάκιου	20,00					6.840,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
170	B.1.6		Οικόπεδο Κτιρίου Κοιν.Γραφείου- Ιατρείου		500,00				11.000,00
171	B.1.7		Οικόπεδο Σχολείου		440,00				9.680,00
172	B.1.8		Οικόπεδο Νερόμυλου		600,00				13.200,00
173	B.1.9		Γήπεδο Εντός οικισμού		5.000,00				110.000,00
174	B.1.10		Οικόπεδο στη θέση Σάλα		500,00				11.000,00
175	B.1.11		Οικόπεδο κτιρίου στη Θέση Σάλα		500,00				11.000,00
			Αγροί				1.625,50		487.650,00
176	B.1.12		Βοσκότοποι				3.164,30		237.322,50
177	B.1.13		Δάση					25.503,60	4.590.648,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
210	Γ.2.14		Οικόπεδο νεκροταφείου		800,00				24.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
211	Γ.2.15		Πλατεία οικισμού		700,00				21.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ2		1.153,00	3.080,00		25.600,00		4.530.447,00
	Γ.3	ΑΓΙΟΣ ΜΗΝΑΣ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
212	Γ.3.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου	80,00		ΝΑΙ			31.920,00
213	Γ.3.2		Κτίριο Καφενείου	84,00					33.516,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
214	Γ.3.3		Οικόπεδο Κοιν.Γραφείου		180,00				4.500,00
215	Γ.3.4		Οικόπεδο Καφενείου		150,00				3.750,00
216	Γ.3.5		Οικόπεδο νεκροταφείου		600,00				15.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
217	Γ.3.6		Πλατεία οικισμού		600,00				15.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ3		164,00	1.530,00				103.686,00
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
	Γ.4	ΑΝΩ ΠΕΔΙΝΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
218	Γ.4.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου	400,00		ΝΑΙ			159.600,00
219	Γ.4.2		Κτίριο Λαμπριαδείου.	357,00		ΝΑΙ			142.443,00
220	Γ.4.3		Οικόπεδος	7,00					2.793,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
221	Γ.4.4		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		1.200,00				33.600,00
222	Γ.4.5		Οικόπεδο Λαμπριαδείου.		984,00				27.552,00
223	Γ.4.6		Οικόπεδο γηπέδου μπάσκετ		1.000,00				28.000,00
224	Γ.4.7		Οικόπεδο γηπέδου ποδοσφ		4.000,00				112.000,00
225	Γ.4.8		Οικόπεδο νεκροταφείου		1.000,00				28.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
226	Γ.4.9		Πλατεία οικισμού		750,00				21.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ4		764,00	8.934,00				554.988,00
	Γ.5	ΚΑΤΩ ΠΕΔΙΝΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
227	Γ.5.1		Κτίριο Δημ. Σχολείου	282,00		ΝΑΙ			112.518,00
228	Γ.5.2		Κτίριο Κοιν. Γραφείου	400,00		ΝΑΙ			159.600,00
229	Γ.5.3		Κτίριο Σφαγείων	300,00		ΝΑΙ			123.480,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
230	Γ.5.4		Οικόπεδο Δημ. Σχολείου		693,00				19.404,00
231	Γ.5.5		Οικόπεδο Κοιν. Γραφείου		500,00				14.000,00
232	Γ.5.6		Οικόπεδο γηπέδου μπάσκετ		3.000,00				84.000,00
233	Γ.5.7		Οικόπεδο σφαγείων		400,00				11.200,00
234	Γ.5.8		Αγροί				1.870,00		561.000,00
235	Γ.5.9		Οικόπεδο νεκροταφείου		300,00				8.400,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
236	Γ.5.10		Πλατεία οικισμού		600,00				16.800,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ5		982,00	5.493,00		1.870,00		1.110.402,00
	Γ.6	ΔΙΚΟΡΦΟ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
237	Γ.6.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου	150,00		ΝΑΙ			59.850,00
238	Γ.6.2		Κτίριο καταστήματος	190,00		ΝΑΙ			75.810,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
239	Γ.6.3		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		130,00				3.250,00
240	Γ.6.4		Οικόπεδο		500,00				12.500,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
241	Γ.6.5		Δάση					11.300,00	2.034.000,00
242	Γ.6.6		Οικόπεδο καταστήματος		150,00				3.750,00
243	Γ.6.7		Οικόπεδο νεκροταφείου		500,00				12.500,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
244	Γ.6.8		Πλατεία οικισμού		700,00				17.500,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ6		340,00	1.980,00			11.300,00	2.219.160,00
	Γ.7	ΔΙΛΟΦΟ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
245	Γ.7.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου	466,04		ΝΑΙ			185.949,96
246	Γ.7.2		Κτίριο Ξενώνα	100,00					39.900,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
247	Γ.7.3		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		402,00				12.060,00
248	Γ.7.4		Οικόπεδο Ξενώνα		115,00				3.450,00
249	Γ.7.5		Οικόπεδο		1.000,00				30.000,00
250	Γ.7.6		Οικόπεδο Ματσούκα		2.000,00				60.000,00
251	Γ.7.7		Δάση					8.900,00	1.602.000,00
252	Γ.7.8		Οικόπεδο νεκροταφείου		1.000,00				20.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
253	Γ.7.9		Πλατεία οικισμού		700,00				21.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ7		566,04	5.217,00			8.900,00	1.974.359,96
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
	Γ.8	ΒΙΤΣΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
254	Γ.8.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου	400,00		ΝΑΙ			159.600,00
255	Γ.8.2		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	180,00					71.820,00
256	Γ.8.3		Κτίριο Βελογιάννη.	300,22		ΝΑΙ			119.787,78
257			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
258	Γ.8.4		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		1.000,00				28.000,00
259	Γ.8.5		Οικόπεδο γηπέδου μπάσκετ		500,00				14.000,00
260	Γ.8.6		Οικόπεδο Βελογιάννη.		587,00				16.436,00
261	Γ.8.7		Οικόπεδο γηπέδου		3.000,00				84.000,00
262	Γ.8.8		Αγροί				8.995,00		1.619.100,00
263	Γ.8.9		Οικόπεδο νεκροταφείου		1.600,00				44.800,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
264	Γ.8.10		Πλατεία οικισμού		700,00				19.600,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ8		880,22	7.387,00		8.995,00		2.177.143,78
	Γ.9	ΔΙΠΟΤΑΜΟΥ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
265	Γ.9.1		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	60,00					23.940,00
266	Γ.9.2		Κτίριο Δημ.Σχολείου	55,00					21.945,00
267	Γ.9.3		Κτίριο Ξενώνα	32,00					12.768,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
268	Γ.9.4		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		100,00				2.800,00
269	Γ.9.5		Οικόπεδο εντός οικισμού		50,00				1.400,00
270	Γ.9.6		Οικόπεδο εντός οικισμού		200,00				5.600,00
271	Γ.9.7		Δάση					6.500,00	1.170.000,00
272	Γ.9.8		Οικόπεδο νεκροταφείου		350,00				9.800,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						0,00
273	Γ.9.9		Πλατεία οικισμού		600,00				16.800,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ9		147,00	1.300,00			6.500,00	1.265.053,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
	Γ.10	ΕΛΑΤΗ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
274	Γ.10.1		Κτίριο Ξενώνα	60,00					23.940,00
275	Γ.10.2		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	40,00					15.960,00
276	Γ.10.3		Κτίριο Καφενείου	216,00					86.184,00
277	Γ.10.4		Κτίριο Καφενείου Χάρη	23,00					9.177,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
278	Γ.10.5		Οικόπεδο Ξενώνα		150,00				4.500,00
279	Γ.10.6		Οικόπεδο Κοιν.Γραφείου		200,00				6.000,00
280	Γ.10.7		Οικόπεδο Καφενείου		236,00				7.080,00
281	Γ.10.8		Δάση				10.625,00		1.912.500,00
282	Γ.10.9		Οικόπεδο νεκροταφείου		400,00				8.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
283	Γ.10.10		Πλατεία οικισμού		600,00				18.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ10		339,00	1.586,00			10.625,00	2.091.341,00
	Γ.11	ΕΛΑΦΟΤΟΠΟΣ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
284	Γ.11.1		Κτίριο Μουσείου	190,00		ΝΑΙ			75.810,00
285	Γ.11.2		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	60,00		ΝΑΙ			23.940,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
286	Γ.11.3		Οικόπεδο Μουσείου		200,00				5.600,00
287	Γ.11.4		Οικόπεδο Κοιν.Γραφείου		500,00				14.000,00
288	Γ.11.5		Οικόπεδο γηπέδου		5.000,00				140.000,00
289	Γ.11.6		Αγροι				4.000,00		1.200.000,00
290	Γ.11.7		Βοσκότοποι				6.800,00		510.000,00
291	Γ.11.8		Οικόπεδο νεκροταφείου		2.350,00				47.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
292	Γ.11.9		Πλατεία οικισμού		600,00				16.800,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ11		250,00	8.650,00		10.800,00	0,00	2.033.150,00
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
	Γ.12	ΚΑΛΟΥΤΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
293	Γ.12.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου	163,00					65.037,00
294	Γ.12.2		Κτίριο Παρ.	174,00					69.426,00
295	Γ.12.3		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	40,00					15.960,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
296	Γ.12.4		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		200,00				5.600,00
297	Γ.12.5		Οικόπεδο παρ.		321,00				8.988,00
298	Γ.12.6		Οικόπεδο Κοιν.Γραφείου		300,00				8.400,00
299	Γ.12.7		Δάση					6.800,00	1.224.000,00
300	Γ.12.8		Οικόπεδο νεκροταφείου		500,00				14.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
301	Γ.12.9		Πλατεία οικισμού		650,00				18.200,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ12		377,00	1.971,00			6.800,00	1.429.611,00
	Γ.13	ΜΑΝΑΣΣΗΣ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
302	Γ.13.1		Κτίριο Γραφείου	10,00					3.990,00
303	Γ.13.2		Κτίριο Ξενώνα	15,00					5.985,00
304	Γ.13.3		Κτίριο καταστήματος	42,00					16.758,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
305	Γ.13.4		Οικόπεδο Γραφείου		30,00				750,00
306	Γ.13.5		Οικόπεδο νεκροταφείου		1.200,00				30.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασών) στρ.	Αντικειμενική Αξία
307	Γ.13.6		Πλατεία οικισμού		600,00				15.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ13		67,00	1.830,00				72.483,00
	Γ.14	ΜΕΣΟΒΟΥΝΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
308	Γ.14.1		Κτίριο Ξενώνα	200,00					79.800,00
309	Γ.14.2		Κτίριο Δημ.Σχολείου	130,00					51.870,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
310	Γ.14.3		Οικόπεδο Ξενώνα		150,00				4.200,00
311	Γ.14.4		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		210,00				5.880,00
312	Γ.14.5		Οικόπεδο γηπέδου μπάσκετ		1.000,00				28.000,00
			Οικόπεδο γηπέδου ποδ.		4.000,00				112.000,00
313	Γ.14.6		Οικόπεδο Αλώνι		80,00				2.240,00
314	Γ.14.7		Οικόπεδο νεκροταφείου		600,00				16.800,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
315	Γ.14.8		Πλατεία οικισμού		600,00				16.800,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ14		330,00	6.640,00				317.590,00
	Γ.15	ΜΟΝΟΔΕΝΔΡΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
316	Γ.15.1		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	180,00					71.820,00
317	Γ.15.2		Κτίριο Δημ.Σχολείου	260,00		ΝΑΙ			103.740,00
318	Γ.15.3		Κτίριο ελικοδρομίου	30,00					11.970,00
319	Γ.15.4		Κτίρια μπάσκετ	60,00					23.940,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
320	Γ.15.5		Οικόπεδο Κοιν.Γραφείου		200,00				8.000,00
321	Γ.15.6		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		1.000,00				40.000,00
322	Γ.15.7		Οικόπεδο ελικοδρομίου		4.000,00				160.000,00
323	Γ.15.8		Γήπεδο θεάτρου		8.000,00				320.000,00
324	Γ.15.9		Οικόπεδο γηπέδου μπάσκετ		1.000,00				40.000,00
			Άγροι				5.300,00		1.590.000,00
325	Γ.15.10		Οικόπεδο νεκροταφείου		700,00				21.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
326			Πλατεία οικισμού		800,00				32.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Γ14		530,00	15.700,00		5.300,00	44.125,00	2.422.470,00
	ΣΥΝΟΛΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ			7.764,26	78.478,00		57.600,00	88.250,00	24.341.009,74
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασών) στρ.	Αντικειμενική Αξία
	Δ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΥΜΦΗΣ							
	Δ.1	ΤΣΕΠΕΛΟΒΟ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
327	Δ.1.1		Κτίριο Κοιν.Γραφείου (Πρωην Δημαρχείο)	132,15					52.727,85
328	Δ.1.2		Κτίριο Δημαρχείου	798,00					409.374,00
329	Δ.1.3		Κτίριο Τσούφλειου Φαρμακείου	35,00					13.965,00
330	Δ.1.4		Κτίριο Πολιτιστικού συλλόγου Τσούφλης	20,00					7.980,00
331	Δ.1.5		Κτίριο παλαιού Γυμνασίου (ΚΕΠ ΙΑΤΡΕΙΟΥ)	196,66					78.467,34
			ΤΟΛ	80,00					31.920,00
332	Δ.1.6		Κτίριο Κοινοτικο(ταβέρνα)	100,00					39.900,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφανεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφανεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφανεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενικη Αξια
333	Δ.1.7		Κτίριο Γυμνασίου	500,00					199.500,00
334	Δ.1.8		Κτίριο Δημ. Σχολείου-Ταχυδρομείου	230,00					91.770,00
335	Δ.1.9		Κτίσμα ΟΤΕ	10,00					3.990,00
336	Δ.1.10		Κτιρια γηπεδου	20,00					7.980,00
337	Δ.1.11		Κτίριο Οστεοφυλάκιου	30,00					11.970,00
			ΕΣΤΙΑ ΤΣΕΠΕΛΟΒΟΥ	800,00	ΝΑΙ				319.200,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
337	Δ.1.11		Οικόπεδο Κοιν.Γραφείου		130,00				102.000,00
338	Δ.1.12		Οικόπεδο Δημαρχείου		2.550,00				2.000,00
339	Δ.1.13		Οικόπεδο Τσούφλειου Φαρμακείου		50,00				12.000,00
340	Δ.1.14		Οικόπεδο πρώηνΓυμνασίου		300,00				52.000,00
341	Δ.1.15		Οικόπεδο Γυμνασίου		1.300,00				12.000,00
342	Δ.1.16		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		300,00				6.000,00
343	Δ.1.17		Οικόπεδο Κοιν.Καταστήμ.		150,00				6.000,00
344	Δ.1.18		Οικόπεδο ΤΟΛ		80,00				3.200,00
345	Δ.1.19		Οικόπεδο γηπέδου		6.500,00				260.000,00
346	Δ.1.20		Οικόπεδο παρκινγκ		300,00				12.000,00
347	Δ.1.21		Οικόπεδο παρκινγκ νεκροταφείου		300,00				12.000,00
348	Δ.1.22		Οικόπεδο Μετεο.		100,00				4.000,00
349	Δ.1.23		Κοιν.Αλσος		10.000,00				300.000,00
350	Δ.1.24		Βοσκότοποι				2.510,00		188.250,00
351	Δ.1.25		Δάση					12.260,00	2.206.800,00
352	Δ.1.26		Οικόπεδο νεκροταφείου		1.500,00				45.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
353	Δ.1.26		Πλατεία οικισμού		600,00				24.000,00
354	Δ.1.27		Κάτω πλατεία		40,00				18.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ1		2.951,81	24.200,00		2.510,00	12.260,00	4.533.994,19
	Δ.2	ΚΟΥΚΟΥΛΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
355	Δ.2.1		Κτίριο παλαιού Δημ.Σχολείου	200,00		ΝΑΙ			79.800,00
356	Δ.2.2		Κτίριο Κοιν.Καταστήματος	30,00					11.970,00
357	Δ.2.3		Κτίριο Δημ.Σχολείου	170,00		ΝΑΙ			67.830,00
358	Δ.2.4		Κτίριο Κελιών	80,00					31.920,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
359	Δ.2.5		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		400,00				20.000,00
360	Δ.2.6		Οικόπεδο Κοιν.Καταστήματος		50,00				2.500,00
361	Δ.2.7		Οικόπεδο Κελιών		150,00				7.500,00
362	Δ.2.8		Αγροι				30,00		9.000,00
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφανεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφανεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφανεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενικη Αξια
363	Δ.2.9		Βοσκότοποι				140,00		10.500,00
364	Δ.2.10		Δάση					2.350,00	423.000,00
365	Δ.2.11		Οικόπεδο νεκροταφείου		600,00				30.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ2		480,00	1.200,00		170,00	2.350,00	694.020,00
	Δ.3	ΛΑΙΣΤΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
366	Δ.3.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου	60,00					23.940,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασών) στρ.	Αντικειμενική Αξία
367	Δ.3.2		Κτίριο Δημ.Ξενώνα	100,00					39.900,00
368	Δ.3.3		Κτίριο Κοιν.Καταστήματος	50,00					19.950,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
369	Δ.3.4		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		200,00				10.000,00
370	Δ.3.5		Οικόπεδο Ξενώνα		250,00				12.500,00
371	Δ.3.6		Οικόπεδο Κοιν.Καταστήματος		100,00				5.000,00
372	Δ.3.7		Αγροί				510,00		153.000,00
373	Δ.3.8		Βοσκότοποι				4.280,00		321.000,00
374	Δ.3.9		Δάση					29.040,00	5.227.200,00
375	Δ.3.10		Οικόπεδο νεκροταφείου		500,00				20.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
376	Δ.3.11		Πλατεία οικισμού		650,00				26.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ3		210,00	1.700,00		4.790,00	29.040,00	5.858.490,00
	Δ.4	ΒΡΥΣΟΧΩΡΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
377	Δ.4.1		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	150,00					59.850,00
378	Δ.4.2		Κτίριο Δημ.Σχολείου	60,00					23.940,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
379	Δ.4.3		Οικόπεδο Κοινότητας		100,00				4.000,00
380	Δ.4.4		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		200,00				8.000,00
381	Δ.4.5		Οικόπεδο Θέση "Βρυσικός"		800,00				32.000,00
382	Δ.4.6		Οικόπεδο Θέση "Αγ.Χαράλαμπος"		500,00				20.000,00
383	Δ.4.7		Οικόπεδο Θέση "Βρομονερι"		500,00				20.000,00
384	Δ.4.8		Αγροί				1.140,00		342.000,00
385	Δ.4.9		Βοσκότοποι				9.230,00		692.250,00
386	Δ.4.10		Δάση					29.500,00	5.310.000,00
387	Δ.4.11		Οικόπεδο νεκροταφείου		600,00				24.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
388	Δ.4.12		Πλατεία οικισμού		600,00				24.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ4		210,00	3.300,00		10.370,00	29.500,00	6.560.040,00
	Δ.5	ΦΡΑΓΚΑΔΕΣ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
389	Δ.5.1		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	60,00					20.520,00
390	Δ.5.2		Κτίριο Κοιν.Καστήματος-Αστεροσκοπείο	100,00					34.200,00
391	Δ.5.3		Κτίριο Εντευκτηρίου	50,00					17.100,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
392	Δ.5.4		Οικόπεδο Κοιν.Γραφείου		100,00				5.000,00
393	Δ.5.5		Οικόπεδο Κοιν.Καταστήματος		150,00				7.500,00
394	Δ.5.6		Οικόπεδο εντευκτήριου		150,00				7.500,00
395	Δ.5.7		Αγροί				700,00		210.000,00
396	Δ.5.8		Βοσκότοποι				3.140,00		235.500,00
397	Δ.5.9		Δάση					18.690,00	3.364.200,00
398	Δ.5.10		Οικόπεδο νεκροταφείου		600,00				24.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
399	Δ.5.11		Πλατεία οικισμού		600,00				24.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ5		210,00	1.600,00		3.840,00	18.690,00	3.949.520,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
	Δ.6	ΚΑΠΕΣΟΒΟ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
400	Δ.6.1		Κτίριο Σχολής	100,00		ΝΑΙ			36.000,00
401	Δ.6.2		Κτίριο εστιών	80,00					28.800,00
402	Δ.6.3		Κτίριο "Κυρά Χρυσής"	50,00					18.000,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
403	Δ.6.4		Οικόπεδο Θέση "Μαρίνη"		920,00				36.800,00
404	Δ.6.5		Οικόπεδο Θέση "Κοκκάλη"		557,00				22.280,00
405	Δ.6.6		Οικόπεδο "Πασχάλειος"		4.512,00				180.480,00
406	Δ.6.7		Οικόπεδο "Κουβαρούς"		948,00				37.920,00
407	Δ.6.8		Οικόπεδο "Γηροκομείου"		189,00				7.560,00
408	Δ.6.9		Οικόπεδο"Κυρά Χρυσής"		500,00				20.000,00
409	Δ.6.10		Οικόπεδο νεκροταφείου		600,00				24.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
410	Δ.6.11		Πλατεία οικισμού		650,00				26.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ6		230,00	8.876,00				437.840,00
	Δ.7	ΒΡΑΔΕΤΟ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
411	Δ.7.1		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	30,00					12.825,00
412	Δ.7.2		Κτίριο Δημ.Σχολείου	108,00					46.170,00
413	Δ.7.3		Κτίριο νεου Κοιν.Γραφείου	50,00					21.375,00
414	Δ.7.4		Οστεοφυλάκιο	15,00					6.412,50
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
415	Δ.7.5		Οικόπεδο Κοιν.Γραφείου		60,00				3.600,00
416	Δ.7.6		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		180,00				10.800,00
417	Δ.7.7		Βοσκότοποι				20,00		3.600,00
418	Δ.7.8		Οικόπεδο νεκροταφείου		4.000,00				160.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
419	Δ.7.9		Πλατεία οικισμού		150,00				6.000,00
420	Δ.7.10		Κάτω πλατεία		150,00				6.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ7		203,00	4.540,00		20,00		276.782,50
	Δ.8	ΚΗΠΟΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
421	Δ.8.1		Κτίριο Ειρηνοδοκείου-Α.Τ.	300,00		ΝΑΙ			128.250,00
422	Δ.8.2		Κτίριο Δημ.Σχολείου	200,00					85.500,00
423	Δ.8.3		Κτίριο Στέρνας	100,00					
424	Δ.8.4		Οστεοφυλάκιο	25,00					42.750,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
425	Δ.8.4		Οικόπεδο Ειρηνοδικείου		300,00				21.000,00
426	Δ.8.5		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		300,00				21.000,00
427	Δ.8.6		Οικόπεδο Στέρνας		150,00				10.500,00
428	Δ.8.7		Οικόπεδο Παιδικής Χαράς		200,00				14.000,00
429	Δ.8.8		Αγροι						0,00
430	Δ.8.9		Βοσκότοποι						0,00
431	Δ.8.10		Δάση					14.480,00	2.606.400,00
432	Δ.8.11		Οικόπεδο νεκροταφείου		2.500,00				100.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
433	Δ.8.12		Κεντρική Πλατεία		1.500,00				105.000,00
434	Δ.8.13		Πλατεία μνημείου		200,00				14.000,00
435	Δ.8.14		Πλατεία Αγ.Νικολάου		400,00				28.000,00
436	Δ.8.15		Πλατεία Βρύσης Πολύζου		100,00				7.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ8		625,00	5.650,00		0,00	14.480,00	3.183.400,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασών) στρ.	Αντικειμενική Αξία
	Δ.9	ΣΚΑΜΝΕΛΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
437	Δ.9.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου	80,00					31.920,00
438	Δ.9.2		Κτίριο νέου Δημ.Σχολείου	80,00					31.920,00
439	Δ.9.3		Κτίριο Τυροκομείου	140,00					55.860,00
440	Δ.9.4		Κτίριο Μύλου	50,00					5.985,00
441	Δ.9.5		Κτίριο Ξενοδοχείου	500,00					199.500,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
442	Δ.9.6		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		300,00				24.000,00
443	Δ.9.7		Οικόπεδο Σχολικού Κήπου		350,00				28.000,00
444	Δ.9.8		Οικόπεδο "Μουτσάλα"		186,00				14.880,00
445	Δ.9.9		Οικόπεδο "Χαρισιάδη"		400,00				32.000,00
446	Δ.9.10		Οικόπεδο Τυροκομείου		200,00				16.000,00
447	Δ.9.11		Οικόπεδο Μύλου		100,00				8.000,00
448	Δ.9.12		Οικόπεδο Κοινότητας		293,00				23.440,00
449	Δ.9.13		Οικόπεδο Ξενοδοχείου		400,00				32.000,00
450	Δ.9.14		Οικόπεδο γηπέδου μπάσκετ		2.000,00				120.000,00
451	Δ.9.15		Οικόπεδο γηπέδου 5Χ5		3.000,00				180.000,00
452	Δ.9.16		Οικόπεδο γηπέδου ποδ.		4.000,00				240.000,00
453	Δ.9.17		Αγροί				240,00		72.000,00
454	Δ.9.18		Βοσκότοποι				1.370,00		102.750,00
455	Δ.9.19		Δάση					19.980,00	3.596.400,00
456	Δ.9.20		Οικόπεδο νεκροταφείου		1.500,00				90.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
457	Δ.9.21		Κεντρική Πλατεία		600,00				42.000,00
458	Δ.9.22		Πλατεία κυρ Αλέξη		600,00				42.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ9		850,00	13.929,00		1.610,00	19.980,00	4.988.655,00
	Δ.10	ΝΕΓΑΔΕΣ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
459	Δ.10.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου"Τσολάκειο"	80,00		ΝΑΙ			34.200,00
460	Δ.10.2		Κτίριο Κοιν.Καταστήματος	85,00					36.337,50
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
461	Δ.10.3		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		100,00				6.000,00
462	Δ.10.4		Οικόπεδο Κοιν.Καταστήματος		150,00				9.000,00
463	Δ.10.5		Αγροί				220,00		66.000,00
464	Δ.10.6		Βοσκότοποι				1.850,00		138.750,00
465	Δ.10.7		Δάση					16.010,00	2.881.800,00
466	Δ.10.8		Οικόπεδο νεκροταφείου		600,00				36.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
467	Δ.10.9		Πλατεία οικ		500,00				30.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ10		165,00	1.350,00		2.070,00	16.010,00	3.238.087,50
	Δ.11	ΗΛΙΟΧΩΡΙ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
468	Δ.11.1		Κτίριο Πλατείας	230,00					91.770,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
469	Δ.11.2		Οικόπεδο παρκνγκ		600,00				30.000,00
470	Δ.11.3		Αγροί				230,00		69.000,00
471	Δ.11.4		Βοσκότοποι				2.710,00		203.250,00
472	Δ.11.5		Δάση					18.080,00	3.254.400,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφανεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφανεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφανεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενικη Αξια
473	Δ.11.6		Οικόπεδο νεκροταφείου		650,00				26.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
474	Δ.11.7		Πλατεία Αγ.Νικολάου		1.800,00				108.000,00
475	Δ.11.8		Πλατεία γάτου		50,00				3.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ11		230,00	3.100,00		2.940,00	18.080,00	3.785.420,00
	Δ.12	ΛΕΠΤΟΚΑΡΥΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
474	Δ.12.1		Κτίριο Κοιν.Γραφείου	60,00					25.650,00
475	Δ.12.2		Κτίριο Εντευκτηρίου	50,00					21.375,00
476	Δ.12.3		Κτίριο Κοιν.Καταστήματος	85,00					36.337,50
477	Δ.12.4		Κτίριο Χάνι	100,00		ΝΑΙ			42.750,00
478	Δ.12.5		Κτίριο Δημ.Σχολείου	90,00					38.475,00
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφανεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφανεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφανεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενικη Αξια
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
479	Δ.12.6		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		250,00				16.250,00
480	Δ.12.7		Οικόπεδο Κοιν.Καταστήματος		100,00				6.500,00
481	Δ.12.8		Οικόπεδο εντευκτήριου		85,00				5.525,00
482	Δ.12.9		Οικόπεδο κτιρίου Χάνι		250,00				16.250,00
483	Δ.12.10		Αγροί				350,00		105.000,00
484	Δ.12.11		Βοσκότοποι				149,00		11.175,00
485	Δ.12.12		Δάση					11.860,00	2.134.800,00
486	Δ.12.13		Οικόπεδο νεκροταφείου		450,00				27.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
487	Δ.12.14		Πλατεία οικ		600,00				39.000,00
		ΣΥΝΟΛΑ Δ12		385,00	1.735,00		499,00	11.860,00	2.526.087,50
		ΣΥΝΟΛΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΤΥΜΦΗΣ		6.749,81	71.180,00		28.819,00	172.250,00	40.032.336,69
	Ε.	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΑΠΙΓΚΟΥ							
	Ε.1	ΜΕΓΑΛΟ ΠΑΠΙΓΚΟ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
487	Ε.1.1		Κτίριο Κοιν.Γραφείου-ΚΕΠ	100,00		ΝΑΙ			39.900,00
488	Ε.1.2		Κτίριο "Πολυχρόνιου Σχολείου"	250,00		ΝΑΙ			99.750,00
489	Ε.1.3		Κτίριο Βιβλιοθήκης	150,00		ΝΑΙ			59.850,00
490	Ε.1.4		Κτίριο "Τζαμιχάτικο"	200,00		ΝΑΙ			47.880,00
491	Ε.1.5		Κτίριο Υποσταθμού ΔΕΗ	45,00					17.955,00
492	Ε.1.6		Οικίσκος αναμεταδοτών	5,00					1.995,00
493	Ε.1.7		Οικίσκος Αντλιοστασίου	5,00					1.995,00
494	Ε.1.8		Οστεοφυλάκιο	25,00					9.975,00
495	Ε.1.9		Κτίριο Μύλου	60,00					23.940,00
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
496	Ε.1.9		Οικόπεδο" Πολυχρόνιου Σχολείου"		5.000,00				500.000,00
497	Ε.1.10		Οικόπεδο Βιβλιοθήκης		350,00				35.000,00
498	Ε.1.11		Οικόπεδο γηπέδου ποδοσφαίρου- μπάσκετ		3.000,00				300.000,00
499	Ε.1.12		Γήπεδο πάρκινγκ		2.000,00				200.000,00
500	Ε.1.13		Οικόπεδο μύλου		200,00				20.000,00
501	Ε.1.14		Βοσκότοποι				3.500,00		262.500,00

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2	ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ	Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
502	E.1.15		Δάση					8.000,00	1.440.000,00
503	E.1.17		Οικόπεδο νεκροταφείου		200,00				16.000,00
			ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
504	E.1.19		Πλατεία Κατ.Τσουμάνη		1.000,00				100.000,00
505	E.1.20		Πλατεία Κατ.Δ.Γκέκη		650,00				65.000,00
506	E.1.21		Πλατεία Κατ.Κούλη		1.000,00				100.000,00
507	E.1.22		Πλατεία Αγ Ιωαννη		400,00				40.000,00
508	E.1.23		Πλατεία Κάτω Αγ Ιωαννη		400,00				40.000,00
509	E.1.24		Πλατεία Δ.Γκέκη		650,00				65.000,00
		Συνολα E1		840,00	14.850,00		3.500,00	8.000,00	3.486.740,00
	E.2	ΜΙΚΡΟ ΠΑΠΙΓΚΟ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ						
510	E.2.1		Κτίριο Δημ.Σχολείου	100,00		ΝΑΙ			27.000,00
511	E.2.2		Κτίριο παλαιού Δημ.Σχολείου	50,00					8.100,00
512	E.2.3		Κτίσμα θέση "Κωστάκη"	10,00					2.700,00
A/A	Εσωτ/ αριθ. Ελέγχου	Περιγραφή -Τοποθεσια	Κατηγορία ακινήτου	Επιφάνεια (Κτισμάτων) μ2	Επιφάνεια (Οικοπέδων) μ2		Επιφάνεια (Βοσκότοπων) στρ.	Επιφάνεια (Δασων) στρ.	Αντικειμενική Αξία
			ΟΙΚΟΠΕΔΑ						
513	E.2.4		Οικόπεδο Δημ.Σχολείου		1.000,00				100.000,00
514	E.2.5		Οικόπεδο παλαιού Δημ.Σχολείου		200,00				20.000,00
515	E.2.6		Οικόπεδο κτίσματος		15,00				1.500,00
516	E.2.7		Οικόπεδο παρκινγκ		600,00				60.000,00
517	E.2.8		Οικόπεδο στη θέση Σκαμμένο		1.000,00				100.000,00
518	E.2.12		Οικόπεδο νεκροταφείου		1.000,00				319.300,00
		Συνολα E2		160,00	3.815,00				638.600,00
		ΣΥΝΟΛΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΠΑΠΙΓΚΟΥ		1000,00	18.665,00		3.500,00	8.000,00	4.125.340,00

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ



Αναγνωστοπούλειος Σχολή- Δίλοφο



Εικ.7: Η Αναγνωστοπούλειος Σχολή 1855



Πασχάλειος Καπεσόβου



Κτίριο Μαθητικής Εστίας Τσεπελόβου



Κτίριο Νέου Δημαρχείου Τσεπελόβου (Σήμερα Σχολή Καλών Τεχνών -Καλοκαιρινός Σταθμός)



Μουσείο Ελαφοτόπου



Δημοτικό Σχολείο Παπίγκου



Κτίριο Κελιών Κουκουλίου –(παλιός ξενώνας)



Κτίριο Αμελικό Κουκουλίου



Λαμπριάδειος Σχολή - Άνω Πεδινά



Νερόμυλος Τριστένου



Κτίριο Σχολείου Ιτέας



Κτίριο Σχολείου Γρεβενιτίου



Μαλάμειο Νοσοκομείο Γρεβεντίου



Πετρίδειο Γρεβεντίου



Γυμνάσιο Μηλιωτάδων