

3^ο ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΠΣΔΑΤΜ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΝΕΟΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ ΑΝΑΓΚΑΙΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΤΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

Δημητρίου Γιώργος, Μπασιούκα Σοφία, Πότσιου Χρυσή, Χανός Μιχάλης.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Την τελευταία εικοσαετία πραγματοποιούνται στον ελληνικό χώρο σημαντικά έργα υποδομής μεγάλης κλίμακας τα οποία έχουμε συνηθίσει να αποκαλούμε «μεγάλα έργα». Στον κύκλο των έργων αυτών σημαντική θέση κατέχει το πρωτεύον οδικό δίκτυο της χώρας που συνδέεται και εντάσσεται στο ευρύτερο δυτικοευρωπαϊκό οδικό δίκτυο στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης με την μέθοδο της παραχώρησης. Στην υλοποίηση των έργων αυτών συμβάλλει τόσο στη μελέτη όσο και στην κατασκευή ο Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός. Μια κύρια συνιστώσα της συμβολής του αποτελεί η διαδικασία εξασφάλισης της απαιτούμενης γης με αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Στην εργασία παρουσιάζεται το εργαλείο της απαλλοτρίωσης και οι βασικές αρχές του, όπως εφαρμόζεται σήμερα διεθνώς και γίνεται μια σύγκριση με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο στην Ελλάδα σχετικά με την διασφάλιση της ιδιοκτησίας, τις εκτιμήσεις και τις διαδικασίες που ακολουθούνται. Δίνονται προτάσεις τόσο για την εναρμόνιση του με το Ευρωπαϊκό μοντέλο, όσο και για την δυνατότητα χρήσης άλλων εργαλείων για την εξοικονόμηση πόρων και την καλύτερη διασφάλιση της ιδιοκτησίας.

Παράλληλα, γίνεται μια συστηματική διερεύνηση του απαιτούμενου χρόνου και των διαδικασιών συντέλεσης των απαλλοτριώσεων που πραγματοποιούνται στην Ελλάδα για την κατασκευή αυτοκινητοδρόμων με αναλυτική παρουσίαση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης απαιτούμενων χώρων για το έργο: «Μελέτη – Κατασκευή – Χρηματοδότηση – Λειτουργία – Συντήρηση και Εκμετάλλευση του Έργου Αυτοκινητόδρομος Ελευσίνα – Κόρινθος – Πάτρα – Πύργος – Τσακώνα». Συνάγεται ότι το δύσκολο και πολυπαραμετρικό πρόβλημα της απαλλοτρίωσης συσχετίζεται τόσο με την έλλειψη Εθνικού Κτηματολογίου όσο με την δαιδαλώδη και χρονοβόρα δικαστική διαδικασία ως την συντέλεση της απαλλοτρίωσης και την αποζημίωση των δικαιούχων.

Από την έρευνα εντοπίζονται προβλήματα στις προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών κτηματογράφησης για απαλλοτριώσεις και γίνονται προτάσεις τροποποίησης και εκσυγχρονισμού της τεχνικής διαδικασίας που στοχεύουν στην απλοποίηση και συντόμευση των διαδικασιών και την αποφυγή καθυστερήσεων στην εκτέλεση των έργων λόγω απαλλοτριώσεων καθώς και στον περιορισμό της μακρόχρονης ταλαιπωρίας των εμπλεκόμενων με την απαλλοτρίωση πολιτών έως την καταβολή της αποζημίωσης.

2. Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΠΟΨΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

Η εποχή μας χαρακτηρίζεται διεθνώς από συγκεκριμένα γεγονότα, όπως:

- (α) η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, καθώς και η μετάβαση των χωρών από το σύστημα της ελεγχόμενης οικονομίας στην ελεύθερη αγορά,
- (β) η ελεύθερη μετακίνηση πληθυσμού μεταξύ των χωρών προς ανεύρεση στέγης, εργασίας και καλύτερης ποιότητας ζωής και οι ραγδαίοι ρυθμοί αστικοποίησης που δεν έχουν προηγούμενο στην ανθρώπινη ιστορία,
- (γ) η ανάγκη για γρήγορους ρυθμούς ανάπτυξης,
- (δ) η κλιματική αλλαγή, και
- (ε) η ανάγκη για μια νέα περίοδο ειρήνης, ανεκτικότητας της διαφορετικότητας και δημιουργικότητας.

Τα παραπάνω δεδομένα συνεπάγονται μεταξύ πολλών άλλων:

- (α) ιδιωτικοποίηση της γης (παραχώρηση / αναγνώριση και διασφάλιση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων), λιγότερη παρέμβαση του κράτους στην αγορά και ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας,
- (β) κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής (όπως π.χ. διακρατικά οδικά δίκτυα, φράγματα, αεροδρόμια, λιμάνια) , και άλλων αναπτυξιακών έργων, για την διευκόλυνση μετακινήσεων πολιτών και προϊόντων,
- (γ) ανάγκη για δημιουργία φθηνής αστικής γης, στην οποία θα μπορούν να έχουν πρόσβαση όλες οι κοινωνικές ομάδες,
- (δ) ανάπτυξη σύγχρονων μεθόδων και εργαλείων για την αντιμετώπιση των φυσικών καταστροφών (δεδομένου ότι λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης πληθυσμού στα αστικά κέντρα οι επιπτώσεις των φυσικών καταστροφών είναι τώρα πολύ μεγαλύτερες από ότι ήταν παλαιότερα),
- (ε) αλλαγές στη διαχείριση αστικού και αγροτικού χώρου για την αντιμετώπιση της ρύπανσης και της κλιματικής αλλαγής (στροφή σε μεγάλες αστικές πυκνότητες για οικονομίες κλίμακας και για λιγότερες μετακινήσεις και συνεπώς λιγότερες εκπομπές καυσαερίων, στροφή προς τις βιολογικές καλλιέργειες, προστασία / δημιουργία δασών), και
- (στ) ανάγκη για συμμετοχή όλων των πολιτών στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων, με δημοκρατικές διαδικασίες και σεβασμό στα δικαιώματα όλων των κοινωνικών ομάδων, των φτωχών, των μειονοτήτων.

Είναι εύκολα κατανοητό ότι όλοι οι παραπάνω λόγοι οδηγούν στο συμπέρασμα ότι σε **όλες τις χώρες** χρειάζεται να γίνουν και ήδη πραγματοποιούνται **σημαντικές μεταρρυθμίσεις στην διαχείριση της γης (οι οποίες έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο ιδιοκτησιακό καθεστώς)**, οι οποίες πρέπει εκτός όλων των παραπάνω να γίνονται **γρήγορα** και να έχουν όμως την **ευρύτερη δυνατή συναίνεση**. Οι αλλαγές αυτές απαιτούν την αναθεώρηση και τον εκσυγχρονισμό των εργαλείων ούτως ώστε να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες απαιτήσεις της ανθρωπότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, είναι **βασική προϋπόθεση δημοκρατίας**, οι όποιες αλλαγές, έστω και γρήγορες, να **σέβονται απόλυτα τα υπάρχοντα ιδιοκτησιακά δικαιώματα στην γη και στα ακίνητα, ακόμη και όσα δικαιώματα νομής ή κατοχής δεν διασφαλίζονται με τίτλους**.

Παρακάτω παρουσιάζονται συνοπτικά τα αποτελέσματα μιας έρευνας, που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της Διεθνούς Ομοσπονδίας Τοπογράφων, ως προς τις απόψεις, τις αρχές, τις διαδικασίες και τις τάσεις, που έχουν ήδη διαμορφωθεί στην Ευρώπη και τις άλλες χώρες με μακρά εδραιωμένη δημοκρατία, σχετικά με την διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις καθώς και των διεθνών οδηγιών για την εναρμόνιση όλων των υπολοίπων χωρών στον τομέα αυτό.

Βασικές Αρχές

Σήμερα, τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα στην γη και τα ακίνητα προστατεύονται από το σύνταγμα των περισσότερων χωρών και από τις διακηρύξεις για τα ανθρώπινα δικαιώματα (Αναπτυξιακοί Στόχοι του Οργανισμού των Ηνωμένων Εθνών για την Χιλιετία). Τόσο η ατομική ιδιοκτησία όσο και η εύκολη πρόσβαση στην ιδιοκτησία της γης και των ακινήτων θεωρούνται πλέον θεμελιώδη ανθρώπινα δικαιώματα. **Η λειτουργία της ελεύθερης αγοράς βασίζεται στην ατομική ιδιοκτησία.** Κάθε πολίτης, στην ελεύθερη οικονομία πρέπει να έχει εύκολη και διασφαλισμένη πρόσβαση στην ιδιοκτησία της γης, όχι μόνο για να καλύψει στεγαστικές ανάγκες αλλά και για να μπορέσει να αναπτύξει επιχειρηματικότητα μέσω του χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Η κοινωνία και το κράτος όμως διατηρεί το δικαίωμα να επεμβαίνει στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των πολιτών όταν πρόκειται για το *δημόσιο όφελος*. Για την επέμβαση αυτή έχουν θεσπισθεί αυστηροί κανόνες και προϋποθέσεις ώστε να **διασφαλίζονται οι λειτουργίες και οι αρχές της ελεύθερης αγοράς και οικονομίας και της δίκαιης μεταχείρισης όσων θίγονται τα ιδιοκτησιακά τους δικαιώματα.** Η απουσία της συναίνεσης του ιδιοκτήτη, στην περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, καθιστά τη διαδικασία ιδιαίτερα σοβαρή, και για τον λόγο αυτό σε όλες τις χώρες με ελεύθερη οικονομία οι συνταγματικές διατάξεις που σχετίζονται με το δημόσιο όφελος ερμηνεύονται ως **περιορισμοί και όχι ως αναγνώριση αυτής της εξουσίας του κράτους.** Για τον λόγο αυτό, η αναγκαστική απαλλοτρίωση σε πολλές χώρες της Ευρώπης δεν θεωρείται ότι είναι το καταλληλότερο μέσον για την απόκτηση της απαιτούμενης γης προκειμένου να γίνουν διάφορα έργα. Στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες (π.χ. Σουηδία, Φινλανδία, Γερμανία) η προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας διασφαλίζεται στη νομοθεσία με τις φράσεις «*η αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν πρέπει να ασκείται αν οι επιπτώσεις στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα υπερβαίνουν το δημόσιο όφελος*» ή «*εναλλακτικοί τρόποι για την απόκτηση της γης πρέπει να προτιμώνται αντί του μέτρου της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης*».

Αντίθετα, στην Ελλάδα, αν και έχουν ήδη περάσει τριάντα χρόνια από την ένταξή της στην ΕΕ και είκοσι ολόκληρα χρόνια από την προσχώρηση όλων των χωρών της ανατολικής Ευρώπης στην ελεύθερη οικονομία, σύμφωνα με την υπάρχουσα νομολογία η ιδιοκτησία ως δικαίωμα τελεί μεν υπό την προστασία του κράτους, το γενικό όμως συμφέρον πάντα υπερσχύει χωρίς καμία ευαισθησία ως προς τις επιπτώσεις στο ιδιωτικό συμφέρον (με εξαίρεση κάποιων πρόσφατων μεμονωμένων περιπτώσεων που προσέφυγαν στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων). Αυτό έχει ως αποτέλεσμα σημαντικές ιδιοκτησίες πολιτών να:

- (α) δεσμεύονται για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος σε βαθμό που η αγοραστική τους αξία να μηδενίζεται χωρίς καν να τίθεται θέμα αποζημίωσης, ανταλλαγής ή απαλλοτρίωσης (αντίθετα επιβάλλεται φόρος ακινήτου περιουσίας). Εκτιμάται ότι ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της χώρας θεωρείται προστατευόμενη έκταση, η οποία δεν αξιοποιείται, μεγάλο δε ποσοστό αυτής το διεκδικεί το κράτος. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι όλη η κρατική και δημόσια περιουσία στην Ολλανδία αποτελεί το 25% της χώρας και οι επίσημες απόψεις θεωρούν το ποσοστό αυτό μεγάλο.
- (β) χρησιμοποιείται άκριτα και κατά κανόνα η αρχή της αυτο-αποζημίωσης για ζώνη μέχρι 50 μέτρων (μέχρι πρόσφατα δε ως αμάχητο κριτήριο) με μόνη δυνατότητα σήμερα ο ιδιοκτήτης να αναγκασθεί να προσφύγει σε μακροχρόνια και επίπονη δικαστική διαδικασία για να αποδείξει πολλές φορές το αυτονόητο, ότι δηλαδή όχι μόνο η απομένουσα περιουσία του δεν ωφελείται από το έργο αλλά ότι υφίσταται σημαντική βλάβη.

Αντί της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης οι περισσότερες υποθέσεις απόκτησης γης για σχεδιασμό και για αναπτυξιακά έργα στην Ευρώπη ή την Αμερική διευθετούνται με άλλους τρόπους π.χ. κυρίως με **εθελοντικές συμφωνίες μεταξύ ιδιοκτητών και δημοσίου για αγοραπωλησίες** των συγκεκριμένων εκτάσεων. Εκτιμάται ότι για ποσοστό μεγαλύτερο από το 90% των περιπτώσεων

η διαδικασία απόκτησης της γης ολοκληρώνεται με αυτή τη διαδικασία. Άλλοι τρόποι απόκτησης γης που χρησιμοποιούνται στην Ευρώπη είναι είτε η ανταλλαγή της γης, ήτοι η αποζημίωση του δικαιούχου με γη ίσης ή παρόμοιας (ποτέ όμως μικρότερης) αξίας (αυτό προϋποθέτει την ύπαρξη μιας τράπεζας διαθέσιμης γης), είτε η εφαρμογή του εργαλείου του αναδασμού. Σύγχρονοι αναδασμοί με σκοπό την απόκτηση γης για αναπτυξιακά έργα (π.χ. δρόμους, αεροδρόμια, φράγματα) αλλά και για τον περιορισμό των χρήσεων της γης (σχεδιασμό / ζωνοποίηση και προστασία του πολιτιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος) εφαρμόζονται συστηματικά στην Βόρεια Ευρώπη (π.χ. Γερμανία, Ολλανδία, Γαλλία, Φινλανδία, Νορβηγία, Βέλγιο).

Όλα τα παραπάνω εναλλακτικά εργαλεία για την απόκτηση της γης προϋποθέτουν **εμπιστοσύνη των πολιτών στις δημόσιες υπηρεσίες**, αλλά και **σεβασμό των ατομικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και της περιουσίας των πολιτών από το κράτος**. Επίσης προϋποθέτουν την ύπαρξη **διαφάνειας και επιστημονικής μεθόδου εκτίμησης από ανεξάρτητη αρχή της αξίας της γης και των ακινήτων** τα οποία πρόκειται να αγορασθούν /πωληθούν ή ανταλλαγούν.

Στην Ελλάδα, δυστυχώς (α) σχεδόν ποτέ δεν γίνεται ανταλλαγή της γης (με εξαίρεση την υπόθεση του Βατοπεδίου), (β) ο νόμος για τους αναδασμούς δεν έχει εκσυγχρονισθεί, έχει και αυτός σοβαρά προβλήματα εκτιμήσεων, και εφαρμόζεται ελάχιστες φορές πλέον μόνο για αγροτικά έργα, π.χ. αρδευτικού δικτύου καλλιέργειών), (γ) ενώ σπάνια η γη αποκτάται με αγοραπωλησία, παρόλο που προβλέπεται από τον νόμο των απαλλοτριώσεων, μάλλον από φόβο των δημοσίων υπηρεσιών να εγκρίνουν την αγοραία αξία και από δυσπιστία των δικαιούχων προς τις εκτιμήσεις του δημοσίου. Όλα λοιπόν τα παραπάνω Ευρωπαϊκά και διεθνή εργαλεία για να εφαρμοσθούν σημαίνουν αλλαγή πολιτικής πρακτικής και αλλαγή νοοτροπίας, επανίδρυση του κράτους και θεμελίωση μιας σχέσης εμπιστοσύνης μεταξύ κράτους και πολιτών ώστε να μη χρειάζεται να καταλήγουν όλες οι υποθέσεις διαχείρισης της γης, σε όλα τα στάδια των διαδικασιών τους, στα δικαστήρια.

Υπάρχουν φυσικά περιπτώσεις διεθνώς, για τις οποίες τα παραπάνω εναλλακτικά μέτρα δεν είναι εφαρμόσιμα (π.χ. όταν υπάρχει μεγάλος αριθμός συνιδιοκτητών και προβλέπεται ότι θα είναι δύσκολη, χρονοβόρα και μακράς διάρκειας η διαδικασία για την επίτευξη συμφωνίας μεταξύ τους για αγοραπωλησία). Τότε εφαρμόζεται το εργαλείο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, με ιδιαίτερη έμφαση στην επαρκή τεκμηρίωση του δημόσιου οφέλους (μερικές φορές μπορεί τα οφέλη να αντισταθμίζονται από τον μεγάλο αριθμό θιγομένων), και στο θέμα της πλήρους αποζημίωσης.

Σε τέτοιες περιπτώσεις, θεμελιώδης αρχή είναι ότι η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης οφείλει να σέβεται όλους όσους θίγονται από αυτήν, δηλαδή όσους νόμιμα δικαιούνται αποζημίωσης (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες ή κάτοχοι υποθήκης) αλλά και όσους πρέπει να εκτοπισθούν και δεν διαθέτουν τίτλους ιδιοκτησίας ώστε να δικαιούνται αποζημίωσης, συμπεριλαμβανομένων των φτωχών, των μεταναστών και άλλων μειονοτήτων. Μη αναγνωρισμένα από τον νόμο εθιμικά δικαιώματα (customary rights), οικογενειακά δικαιώματα (family rights), δικαιώματα μειονοτήτων ή ατόμων (societal forms of property rights), και αυθαίρετη κατοχή γης (informal possession rights) πρέπει να αναγνωρίζονται και να συμπεριλαμβάνονται στην διαδικασία της απαλλοτρίωσης και της αποζημίωσης. **Η γνώμη όλων των θιγομένων (και όλων όσων έχουν επενδύσει τον κόπο τους) και οι διεκδικήσεις τους πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και στη διαδικασία της απαλλοτρίωσης θα πρέπει να τεκμηριώνεται εγγράφως πως διασφαλίζεται αυτή η αρχή.**

Στην Ελλάδα ο νόμος δεν προβλέπει κάτι τέτοιο, και είναι ένα από τα βασικότερα προβλήματα της χώρας, το γεγονός ότι ακόμη δεν γίνεται εμφανής προσπάθεια ισχυροποίησης δια νόμου όλων των υπάρχοντων δικαιωμάτων των ιδιωτών (τόσο των Ελλήνων πολιτών όσο και των διαφόρων μειονοτήτων) έναντι του κράτους.

Δεύτερη θεμελιώδης αρχή της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι, η οποία παρέμβαση του κράτους προς το δημόσιο όφελος **να διατηρεί ακέραιο το επίπεδο διαβίωσης και τις πηγές πλούτου** του ιδιοκτήτη που χάνει την ιδιοκτησία του και όλων των θιγομένων.

Για τον λόγο αυτό, η αποζημίωση που δίνει το κράτος στους δικαιούχους λόγω της απώλειας των ιδιοκτησιακών τους δικαιωμάτων πρέπει να είναι **πλήρης**, να αντιπροσωπεύει δηλαδή την **αγοραία αξία (market value) του ακινήτου την στιγμή της εκτίμησης με βάση την βέλτιστη χρήση (best use)** και να **συμπεριλαμβάνει επιπρόσθετα όλες τις απώλειες** (π.χ. απώλειες από τον προγραμματισμό εσόδων μιας υπάρχουσας επιχείρησης, υποτίμηση της αξίας του ακινήτου λόγω περιορισμού των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, υποτίμηση της αξίας του εναπομείναντος τμήματος του ακινήτου, υπάρχουσες υποθήκες). Η αποζημίωση δεν υπόκειται σε φορολόγηση.

Στην Ελλάδα η πρόταση για αποζημίωση γίνεται κατά κανόνα με βάση τις αντικειμενικές αξίες. Προβλέπεται βέβαια εισήγηση του ΣΟΕ αλλά η προκαταρκτική τιμή μονάδος ορίζεται από δικαστήρια και όχι με πλήρως επιστημονική μέθοδο. Πολλές δε φορές δεν λαμβάνεται υπόψη η βέλτιστη χρήση (π.χ. όταν εκτιμάται η αγροτική γη, στην οποία όμως κάτω από συγκεκριμένες συνθήκες επιτρέπεται η δόμηση).

Η **εκτίμηση της αξίας της γης και των επικειμένων και η καταβολή της αποζημίωσης πρέπει να γίνεται άμεσα πριν την απώλεια της γης** (η χρονική στιγμή της εκτίμησης της αξίας πρέπει να καθορίζεται από τον νόμο) και όχι σε μετέπειτα στάδιο της διαδικασίας, υπό την απειλή της απαλλοτρίωσης, δεδομένου ότι αφενός η απόφαση για απαλλοτρίωση θα επηρεάσει την αγοραία αξία των ιδιοκτησιών, και αφετέρου ο θιγόμενος πρέπει να προσαρμόσει άμεσα την μελλοντική επιχειρηματική του δραστηριότητα. Σε περίπτωση που δεν απαλλοτριώνεται ολόκληρη η ιδιοκτησία, ο **θιγόμενος δικαιούχος έχει το δικαίωμα να ζητήσει την απαλλοτρίωση και του υπολοίπου τμήματος αν η χρήση αυτού είναι πρακτικά αδύνατη ή ασύμφορη**. Τα βασικά τοπογραφικά και δικαστικά έξοδα, σε περίπτωση προσφυγής όλων των θιγομένων στο δικαστήριο, βαρύνουν τον φορέα που ζητά την απαλλοτρίωση. Για ενδεχόμενες βλάβες στο εναπομένον τμήμα, είναι δυνατόν μετά από συμφωνία με τον δικαιούχο, ο φορέας που ζητά την απαλλοτρίωση να εκτελέσει έργα αποκατάστασης το κόστος των οποίων εκπίπτει από την αποζημίωση των βλαβών (π.χ. σε περίπτωση που το έργο δημιουργεί υπερβολικό θόρυβο ή όταν διασχίζει συνορεύουσες ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη και χρειάζεται να κατασκευαστεί υπόγεια ή εναέρια διάβαση για να είναι εύκολη η πρόσβαση). Αν ο θιγόμενος είχε κατοικία ή επιχείρηση στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, τότε πρέπει αφού του δοθεί η αποζημίωση να του δοθεί επίσης χρόνος για να αποκαταστήσει την ζωή του πριν από την απώλεια του ακινήτου.

Αν μια ιδιωτική εταιρεία αναλαμβάνει να πραγματοποιήσει το έργο, το οποίο θα εξυπηρετήσει το δημόσιο όφελος και για το οποίο απαιτείται αναγκαστική απαλλοτρίωση, πρέπει να προβλέπεται από τον νόμο και να εφαρμόζεται η **αρχή της συμμετοχής στα κέρδη**. Αυτό σημαίνει ότι όταν η αναγκαστική απαλλοτρίωση διενεργείται υπέρ τρίτου (όχι υπέρ του δημοσίου) απαιτείται υψηλότερη αποζημίωση, η οποία περιλαμβάνει συμμετοχή στα κέρδη (εκτιμάται δηλαδή η αποζημίωση με βάση την αξία που έχει το υπό απαλλοτρίωση ακίνητο για την εταιρεία που το απαλλοτριώνει, η οποία είναι υψηλότερη από την αγοραία αξία).

Τα παραπάνω πρέπει να προβλεφθούν στον Ελληνικό νόμο δεδομένου ότι είναι πολύ πιθανό στο μέλλον να γίνουν απαλλοτριώσεις υπέρ τρίτου (ιδιώτη ή εταιρείας) αν τεκμηριωθεί κατάλληλα το δημόσιο όφελος (π.χ. παροχή υπηρεσιών ευρείας κλίμακας στους πολίτες, δημιουργία πολλών θέσεων εργασίας, είσπραξη μεγάλου ποσού φόρων).

Η **μέθοδος εκτίμησης της αξίας** του ακινήτου και προσδιορισμού της αποζημίωσης πρέπει να είναι **διαφανής, να γίνεται με βάση τα διεθνή κριτήρια εκτιμήσεων (International Valuation Standards), από ανεξάρτητο φορέα, και να προσδιορίζεται σαφώς στη νομοθεσία**. Προκειμένου να αποφεύγονται πιθανά σφάλματα στην εκτίμηση, **η αβεβαιότητα της μεθόδου**

λαμβάνεται υπόψη αυξάνοντας το ποσόν της αποζημίωσης κατά ένα σταθερό ποσοστό. Για παράδειγμα, στην Σουηδία το ποσόν της εκτίμησης αυξάνεται κατά 25% για να καλύψει τα σφάλματα ακρίβειας της εκτίμησης.

Στην Ελλάδα, όλες οι αποζημιώσεις αποφασίζονται στα δικαστήρια, με ελλιπή στοιχεία εκτιμήσεων, και συχνά παρατηρείται το φαινόμενο γειτονικές παρόμοιες ιδιοκτησίες να αποζημιώνονται με μεγάλη διαφορά. Οι καθυστερήσεις είναι μεγάλες, για να φθάσουν οι δικαιούχοι να πάρουν την αποζημίωση (η οποία υπολογίζεται με το κριτήριο της αυτο-αποζημίωσης, και για το τμήμα που αποζημιώνεται κατά κανόνα η αποζημίωση δεν είναι πλήρης, ούτε περιλαμβάνει τις βλάβες στο το υπόλοιπο τμήμα) έχει παρέλθει χρόνος περισσότερος από 5 έτη από την απώλεια της ιδιοκτησίας τους. Απαιτείται καλύτερος συντονισμός των έργων του ΥΠΕΚΑ και του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων σχετικά με το κτηματολόγιο, ώστε να δίνεται προτεραιότητα στις περιοχές όπου γίνονται παρεμβάσεις ή άλλες μεταρρυθμίσεις και οι πολίτες χάνουν την ιδιοκτησία τους. Δεδομένου ότι ολόκληρη η χώρα έχει κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση, στο πρόγραμμα του ΕΚ πρέπει να δίνεται προτεραιότητα σε κτηματογραφήσεις σε περιοχές όπου θα απαιτηθούν απαλλοτριώσεις.

Ο φορέας που εκτελεί την απαλλοτρίωση πρέπει να είναι ένας ανεξάρτητος φορέας, που να μη σχετίζεται με τις δύο ενδιαφερόμενες πλευρές (κράτος / ιδιώτες), ο οποίος θα λειτουργεί με βάση την νομοθεσία και την αναγνωρισμένη διεθνή σύγχρονη πρακτική, και θα αντιμετωπίζει όλους τους θιγόμενους με ισότητα, ακόμη και αυτούς που δεν έχουν την γνώση ή τις δυνατότητες να υπερασπισθούν τα δικαιώματά τους. Τα άτομα που αναλαμβάνουν τη διεκπεραίωση της διαδικασίας στις χώρες της Ευρώπης είναι επιστήμονες κύρους, με ειδική διεπιστημονική εκπαίδευση, τεχνική και επαγγελματική εμπειρία σε θέματα διαχείρισης γης, εκτιμήσεις αξιών ακινήτων και νομικών θεμάτων σχετικά με τα ακίνητα. Δεδομένου ότι πρόκειται για αποφάσεις που διαχειρίζονται μεγάλες περιουσίες, πολλές χώρες έχουν υιοθετήσει αυστηρούς κώδικες επαγγελματικής ηθικής για να διασφαλίσουν την ευρύτερη αποδοχή και εμπιστοσύνη από τις δύο εμπλεκόμενες πλευρές, ώστε να επισπεύδεται η διαδικασία και να στοιχίζει όσο το δυνατόν φθηνότερα, αποφεύγοντας έτσι τις δικαστικές διενέξεις (στις χώρες της βόρειας και κεντρικής Ευρώπης εκτιμάται ότι λιγότερο από το 2% των περιπτώσεων στις οποίες εφαρμόζεται αναγκαστική απαλλοτρίωση καταλήγουν σε δικαστική επίλυση). Όλοι οι θιγόμενοι ενημερώνονται εγκαίρως σχετικά με τα δικαιώματά τους, έχουν πρόσβαση σε όλα τα έγγραφα και τις πληροφορίες, και τα τεχνικά και νομικά κείμενα μεταφράζονται σε απλή γλώσσα. Η χρήση κινητών μονάδων προφορικής υποστήριξης και ενημέρωσης των θιγομένων είναι ακόμη ένα μέσο που χρησιμοποιείται.

Φυσικά, σε όλες τις χώρες προβλέπεται διαδικασία προσφυγής στο δικαστήριο σχετικά τους με: (α) την απαλλοτρίωση της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, (β) την χρήση της έννοιας του εξαναγκασμού, (γ) τους σκοπούς που θα χρησιμοποιηθεί η γη, (δ) το ύψος της αποζημίωσης. Βέβαια υπάρχουν διοικητικές διαδικασίες, οι οποίες αποσκοπούν στην μείωση των παρανοήσεων και την αποφυγή τελικά της επίπονης δικαστικής διαδικασίας μέσω επίτευξης συμφωνιών μεταξύ των αντιδίκων. Σε μερικές χώρες οι προσφυγές σχετικά με τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις εξετάζονται από ειδικά δικαστήρια για θέματα γης (land courts), ενώ σε άλλες από τα γενικά πρωτοβάθμια δικαστήρια.

3. «ΜΕΛΕΤΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ – ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΤΟΥ ΈΡΓΟΥ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑ – ΚΟΡΙΝΘΟΣ – ΠΑΤΡΑ – ΠΥΡΓΟΣ – ΤΣΑΚΩΝΑ» - ΤΟ ΕΡΓΟ ΚΑΙ Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Η Ολυμπία Οδός, που είναι υπό κατασκευή, θα καλύψει μια συνολική απόσταση 365 χιλιομέτρων. Η Ολυμπία Οδός θα συνδέσει την Αθήνα με την Πάτρα, την τρίτη μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας και κατά μήκος της δυτικής ακτής της Πελοποννήσου με τον Πύργο και την Τσακώνα. Το έργο σήμερα είναι το μεγαλύτερο στην Ελλάδα και ένα από τα μεγαλύτερα στην Ευρώπη. Το συνολικό κόστος του έργου είναι 1,8 δισεκατομμύρια € χωρίς τον ΦΠΑ και χρηματοδοτείται από ένα συνδυασμό τραπεζικών δανείων (204 εκατ.), εσόδων από διόδια (936 εκατ.), συμμετοχής ιδιωτικών επενδύσεων (200 εκατ.) και του Ελληνικού Δημοσίου (550 εκατ.). Το 50% της συμμετοχής του Ελληνικού Δημοσίου προέρχεται από Ευρωπαϊκούς πόρους. Το συνολικό κόστος των απαλλοτριώσεων για το έργο αυτό εκτιμάται στα 300 εκατ (περίπου το 16,5% του κόστους κατασκευής).

Η επισκόπηση του συνολικού έργου παρουσιάζεται κατά τμήματα στον παρακάτω πίνακα:

Τμήμα	Μήκος	Παρατηρήσεις
Από τον Α/Κ Θήβας – Ελευσίνας μέχρι τον Α/Κ Αρχαίας Κορίνθου	63.2 χλμ.	Υπάρχων αυτοκινητόδρομος - Εκτέλεση βελτιωτικών έργων
Από τον Α/Κ Αρχαίας Κορίνθου μέχρι τον πρώτο Α/Κ Περιφερειακής Πατρών (Κ1)	120.0 χλμ.	Κατασκευή νέου αυτοκινητοδρόμου, που γενικά θα ακολουθεί τη χάραξη της υπάρχουσας Νέας Εθνικής Οδού
Περιφερειακή Πατρών: από πρώτο Α/Κ (Κ1) μέχρι τελευταίο Α/Κ (Κ7 Μηντιλόγλι)	18.3 χλμ.	Υπάρχων αυτοκινητόδρομος - Εκτέλεση βελτιωτικών έργων
Από τον τελευταίο Α/Κ Περιφερειακής Πατρών (Κ7 Μηντιλόγλι) μέχρι Α/Κ Αλφειού	87.5 χλμ.	Κατασκευή νέου αυτοκινητοδρόμου, που γενικά θα βρίσκεται μακριά από τη χάραξη της υπάρχουσας
Από τον Α/Κ Αλφειού μέχρι Τσακώνα (διασταύρωση μελλοντικού αυτοκινητοδρόμου Τρίπολης-Καλαμάτας)	76.2 χλμ.	Κατασκευή νέου αυτοκινητοδρόμου, που εν μέρει θα ακολουθεί τη χάραξη της υπάρχουσας Εθνικής Οδού
Σύνολο	365.2 χλμ.	Πλήρες μήκος της Παραχώρησης, μετά την πλήρη της περάτωση

*Α/Κ: ανισόπεδος κόμβος

ΠΗΓΗ : site ΟΛΥΜΠΙΑ ΟΔΟΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΝΟΜΟ 2882/2003 ΓΙΑ ΤΗΝ ΖΩΝΗ ΔΙΕΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΥ

Η διαδικασία απαλλοτριώσεων διέπεται από τον Νόμο 2882/2001 περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και ξεκινά με την έγκριση των βασικών μελετών σχεδιασμού του έργου ενώ προηγείται αυτής, η απόφαση έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων. Η διαδικασία χωρίζεται σε τέσσερα βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο περιλαμβάνει τη σύνταξη του κτηματολογίου από τον Μελετητή και ξεκινά με την ανάθεση αυτού από την Αναθέτουσα αρχή ενώ ολοκληρώνεται με την έγκρισή του. Κατά τη διαδικασία αυτή συντάσσονται οι κτηματολογικοί πίνακες ή οι πίνακες αναλογισμού και τα κτηματολογικά διαγράμματα. Ακολουθεί η θεώρηση του Κτηματολογίου από τη Διευθύνουσα Υπηρεσία που είναι υπεύθυνη για την έγκριση της κτηματογράφησης και τον έλεγχο των απαλλοτριούμενων ορίων. Έπεται η αποστολή των κτηματογραφικών δεδομένων στην Διεύθυνση 12 του Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ. που είναι εν γένει υπεύθυνη για τις απαλλοτριώσεις και ακολουθεί δεύτερος έλεγχος των κτηματογραφήσεων και αναλογισμών. Το στάδιο αυτό ολοκληρώνεται μετά από την έγκριση των κτηματογραφήσεων από τη Δ12.

Το δεύτερο στάδιο αφορά τη διαδικασία κήρυξης της απαλλοτρίωσης που ολοκληρώνεται με τη δημοσίευση της Κοινής Υπουργικής Απόφασης στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Η Διεύθυνση 12 του Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ ανακοινώνει την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με ρητή αναφορά στο σκοπό αυτής. Ακολουθεί η δημοσίευση σε ημερίσια εφημερίδα. Έπειτα, η πρόταση κήρυξης της απαλλοτρίωσης αποστέλεται από τη Δ12 στο τμήμα απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Οικονομικών. Με τη σειρά του το τμήμα απαλλοτριώσεων συντάσσει την απόφαση κήρυξης και την αποστέλει στη Διεύθυνση Δ12 για υπογραφή από τον αρμόδιο Υπουργό. Αφού υπογραφεί η απόφαση κήρυξης, επιστρέφεται στο Υπουργείο Οικονομικών για υπογραφή έτσι ώστε να προκύψει η Κ.Υ.Α. η οποία ακολούθως δημοσιεύεται στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

Πριν από το στάδιο της κίνησης δίκης και της αναγνώρισης δικαιούχων προηγείται το στάδιο της ενημέρωσης διαφόρων φορέων όπως του Δασαρχείου και των Δήμων στη περιοχή των οποίων βρίσκονται τα απαλλοτριούμενα ακίνητα.

Το τρίτο στάδιο που αποτελεί την διαδικασία Αποζημίωσης των Απαλλοτριώσεων ξεκινά με την κίνηση της δικαστικής διαδικασίας. Αρχικά η Διεύθυνση 12 αποστέλλει τα στοιχεία της απαλλοτρίωσης στην Κτηματική Υπηρεσία του Νομού με αίτημα για γνωμοδότηση περί των απαλλοτριούμενων εκτάσεων. Η Κτηματική Υπηρεσία παραλαμβάνει τα στοιχεία και συστήνει επιτροπή εκτίμησης. Η τριμελής επιτροπή αποτελείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση, από έναν υπάλληλο της οικείας δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας και έναν εμπειρογνώμονα. Στη περίπτωση απαλλοτριώσεων που συντελούνται με τη διαδικασία του κατεπείγοντος η εκτίμηση πραγματοποιείται από το Σώμα Ορκωτών Επιθεωρητών. Μετά τη σύνταξη της εκτιμητικής έκθεσης, τα στοιχεία αποστέλλονται στο Υποθυκοφυλακείο. Ο τελικός φάκελος με όλα τα δικαιολογητικά αποστέλεται στο Νομικό Σύμβουλο του Κράτους και έπειτα στο Μονομελές Πρωτοδικείο.

Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης από τα πολιτικά δικαστήρια είναι το δεύτερο κομμάτι που αποτελείται από τον ορισμό της δικάσιμου, τη συνεδρίαση, την έκδοση της απόφασης και την καθαρογραφή αυτής. Η απόφαση αποστέλλεται και παραλαμβάνεται διαδοχικά από το Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, την Διεύθυνση 12, το τμήμα απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Οικονομικών και τέλος την Κτηματική Υπηρεσία του Νομού.

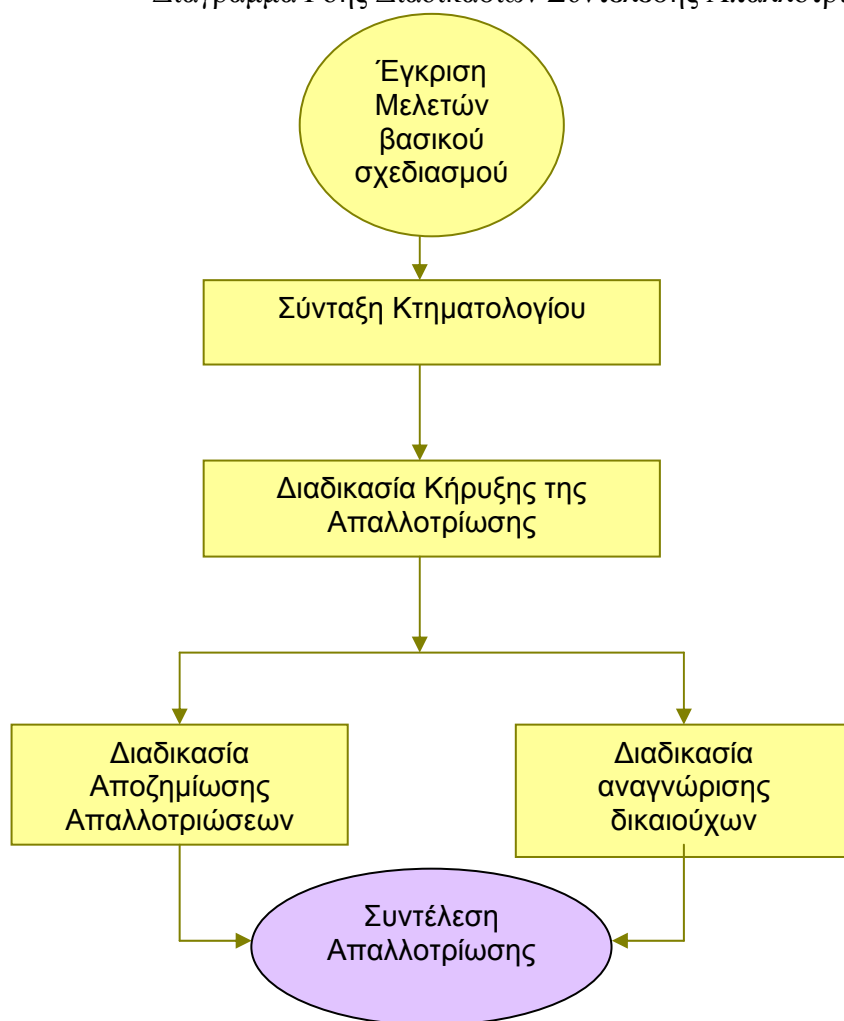
Το τελευταίο κομμάτι αυτού του σταδίου έχει να κάνει με την παρακατάθεση της αποζημίωσης και την κατάληψη των απαλλοτριωθέντων εκτάσεων. Η Διεύθυνση Δ12 συντάσσει τον Πίνακα Παρακατάθεσης ο οποίος αποστέλλεται στον Υπόλογο του Έργου. Αυτός με τη σειρά του εκδίδει την Επιταγή μέσω του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων και αποστέλλει το γραμμάτιο

παρακατάθεσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.. Το γραμμάτιο φυλάσσεται έως ότου ολοκληρωθεί η αναγνώριση των δικαιούχων. Στο τέλος δημοσιεύεται στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως η παρακατάθεση της αποζημίωσης. Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης ολοκληρώνεται με την αποστολή του ΦΕΚ τόσο στη Διεύθυνση Δ12 όσο και στο τμήμα απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Οικονομικών. Μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης λαμβάνει χώρα η κατάληψη των απαλλοτριωθέντων με ειδική πρόσκληση προς τους ιδιοκτήτες ώστε να ελευθερώσουν την περιοχή εντός 10 ημερών.

Αξίζει να αναφερθεί πως ο νόμος καθορίζει το χρονικό περιθώριο των 30 ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου ώστε να ζητηθεί ο οριστικός καθορισμός της τιμής μονάδος στα Εφετείο.

Το τέταρτο στάδιο αναφέρεται στη διαδικασία αναγνώρισης των δικαιούχων είτε μέσω δικαστικής διαδικασίας, είτε διοικητικά. Κατά τη δικαστική διαδικασία, αρμόδιο για την αναγνώριση των δικαιούχων είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο αφού ο ενδιαφερόμενος έχει καταθέσει ανάλογη αίτηση. Το δικαστήριο προβαίνει σε αναγνώριση με έκδοση οριστικής απόφασης η οποία αποστέλλεται στην Κτηματική Υπηρεσία του Νομού και αυτή με τη σειρά της ενημερώνει τη διεύθυνση Δ12, το τμήμα απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Οικονομικών και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων το οποίο προβαίνει και στην αποζημίωση των δικαιούχων. Η διοικητική αναγνώριση των δικαιούχων συντελείται μόνο όταν το ποσό της αποζημίωσης είναι μικρό και γίνεται από Επιτροπή που αποτελείται από έναν Εφέτη, έναν Πάρεδρο ΝΣΚ και το Διευθυντή της Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

Διάγραμμα Ροής Διαδικασιών Συντέλεσης Απαλλοτριώσεων



Η έναρξη της σύμβασης παραχώρησης για την υλοποίηση του έργου έγινε στις 24/07/2007 , η δε κύρωση της σύμβασης παραχώρησης δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 279/20-12-2007 (Ν.3621).

Η ανωτέρω περιγραφείσα διαδικασία απαλλοτρίωσης βρίσκεται ακόμα και σήμερα σε εξέλιξη όπως θα δούμε αναλυτικά στα επόμενα , η δε όποια πρόοδος στην κατασκευή του έργου βασίζεται στην εξασφάλιση χώρων με την διαδικασία της επίταξης .

Η διαδικασία των επιτάξεων εφαρμόζεται σήμερα στα Έργα που κατασκευάζονται με παραχώρηση, υπό την προϋπόθεση ότι έχει κηρυχθεί απαλλοτρίωση για την απόκτηση των αναγκαίων εκτάσεων, με σκοπό την γρηγορότερη απόκτηση της απαιτούμενης γης πριν από την κίνηση της δικαστικής διαδικασίας και έχει τη βάση της στις διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 5 του Ν.1838/1951. Επανήλθε ως διαδικασία με το άρθρο 5 του Ν. 3555/2007 εμπεριέχοντας την παράγραφο 20 του Άρθρου 6 του Ν.2052/1992 που ορίζει ότι για έργα διαπλατύνσεων οδών ή μεγάλων κυκλοφοριακών αρτηριών, καθώς και κυκλοφοριακών κόμβων, σηράγγων, σταθμών Μετρό και υπόγειων χώρων εντός ή εκτός πόλεων του προγράμματος δημοσίων επενδύσεων τα οποία χρηματοδοτούνται και από κοινοτικά προγράμματα περιορισμένου χρόνου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 5 του Ν. 1838/1951.

Στη περίπτωση των επιτάξεων, η αποζημίωση καταβάλλεται αμέσως ενώ οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες μπορούν να διεκδικήσουν περαιτέρω αποζημίωση μέσω της δικαστικής οδού. Με βάση το άρθρο 5 του Ν. 3555/2007 η κατάβληθείσα αποζημίωση λόγω της επίταξης συμψηφίζεται με την αποζημίωση λόγω της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης όπως αυτή καθορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια εφόσον αφορά την αξία των απαλλοτριούμενων ακινήτων και των επικειμένων. Στη περίπτωση αποζημίωσης λόγω επίταξης που αφορά την προσωρινή στέρηση της χρήσης των ακινήτων, αυτή δεν υπόκειται σε συμψηφισμό.

Η διαδικασία της Επίταξης συντελείται αφού η Διευθύνουσα Υπηρεσία με αίτησή της στη Διεύθυνση 12 του Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ. ζητήσει έγκριση της επίταξης και της επιτροπής. Με τη σειρά της η Διεύθυνση 12 αποφασίζει την έγκριση της επίταξης και τον ορισμό της επιτροπής ενώ υπογράφει τυχόν αναγκαίες παρατάσεις στους χρόνους και ανασυγκροτήσεις μελών. Το στάδιο ολοκληρώνεται με τον Έλεγχο του πρακτικού και την έκδοση της απόφασης έγκρισης.

Ενδεικτικά αναφέρουμε τις επιτάξεις που έχουν γίνει μέχρι σήμερα στο τμήμα ΠΑΤΡΑ-ΠΥΡΓΟΣ προκειμένου να προχωρήσουν οι εργασίες κατασκευής προ της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΠΙΤΑΞΕΩΝ ΣΤΟ ΤΜΗΜΑ ΠΑΤΡΑ –ΠΥΡΓΟΣ

α/α	Χ.Θ.	ΔΗΜΟΣ	ΜΗΚΗ ΕΠΙΤΑΞΕΩΝ (μ)
3.	18+270 - 25+500	Δ. Μόβρης	7.250
4.	25+500 - 31+055	Δ. Λαρισσού	5.700
5.	31+055 - 44+462	Δ. Βουπρασίας	13.600
6.	44+462 – 55+971	Τμήμα Δήμων Λεχαινών, Ανδραβίδας, Τραγανού, Αμαλιάδας, Γαστούνης	1.700
9.	75+044 – 87+547 & 0+000 - 0+458	Τμήμα Δήμων Ιαρδάνου κ' Πύργου	12.500
		ΣΥΝΟΛΟ	40.750

4. ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΟ ΤΜΗΜΑ ΠΑΤΡΑ – ΠΥΡΓΟΣ – ΤΣΑΚΩΝΑ

Προκειμένου να παρατεθούν αναλυτικά στοιχεία της διαδικασίας απαλλοτρίωσης θα εξεταστεί κατωτέρω το τμήμα Πάτρα – Πύργος –Τσακώνα με βάση την σχετική μελέτη που εκπονήθηκε για το ΥΠΟΜΕΔΙ . Τα στοιχεία όσο και τα σχέδια, ορθοφωτοχάρτες, φωτογραφίες που παραθέτουμε, έχουν παραχωρηθεί από το Γραφείο Μελετών: ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Ε.Ε. , Ανάδοχο Μελετητή της κτηματογράφησης.

Αντικείμενο της μελέτης είναι η κτηματογράφηση και η σύνταξη κτηματολογίου σε κλ. 1:1000 κατά μήκος της ζώνης διέλευσης του Οδικού Άξονα Πάτρα – Πύργος – Τσακώνα, ώστε να εξασφαλισθεί η αναγκαία για την εκτέλεση του έργου ζώνη απαλλοτρίωσης.

Οι εργασίες της μελέτης αφορούν τον Οδικό άξονα «Πάτρα – Πύργος –Τσακώνα» από τον Ημικόμβο Μιντιλογλίου ως τα όρια περιοχής κόμβου Π.Ε.Ο (Παλαιάς Εθνικής Οδού) Τρίπολης – Καλαμάτας με αυτοκινητόδρομο Καλό Νερό, συνολικού μήκους περίπου 164 χλμ., όπως προέκυψε από την εκπονηθείσα αναγνωριστική μελέτη οδοποιίας.

Η Απόφαση Έγκρισης της Μελέτης Οδοποιίας, και των υποστηρικτικών μελετών των τοπογραφικών, γεωλογικών – γεωτεχνικών μελετών καθώς και των περιβαλλοντικών μελετών (ΠΠΕ-ΜΠΕ) είναι η αυτή με την με α.π. ΟΑΠ/Β2/Φ1/14726/16-6-2006, Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε Έγκρισης των Τευχών Δημοπράτησης για την υλοποίηση του έργου.

Οι Περιβαλλοντικοί Όροι για τον Αυτοκινητόδρομο Πάτρα–Πύργος–Τσακώνα, εγκρίθηκαν με την με α.π. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/Τμήμα Α/102696/30-5-2006 Κοινή Υπουργική Απόφαση, για τα τμήματα: Πάτρα (τέλος Παράκαμψης Πάτρας) – Α.Κ. Αμαλιάδας , και Αμαλιάδα – Πύργος – Τσακώνα, αντίστοιχα.

Στην ΜΠΕ και στις εγκρίσεις των Περιβαλλοντικών Όρων καθορίζεται η μορφή και η θέση του αυτοκινητοδρόμου και των συνοδών έργων : ανισόπεδοι κόμβοι , ανισόπεδες διαβάσεις , παράπλευρο οδικό δίκτυο με την συνολική ζώνη κατάληψης αυτών.

Επίσης με την με α.π. ΟΑΠ/Β2/ΟΙΚ/15814/3-7-2006 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ που δημοσιεύθηκε στο με αρ. 634/Δ/25-7-2006 Φ.Ε.Κ χαρακτηρίστηκε το τμήμα Πάτρα – Πύργος (ποταμός Αλφειός) ως αυτοκινητόδρομος ανήκων στο βασικό (Πρωτεύον) Εθνικό Δίκτυο ενώ το τμήμα Πύργος (ποταμός Αλφειός) – Τσακώνα , ως αυτοκινητόδρομος ανήκων στο Δευτερεύον Εθνικό Δίκτυο.

Το συνολικό αντικείμενο έχει χωριστεί σε τρία τμήματα με βάση τις ενδιάμεσες τμηματικές προθεσμίες κατασκευής του έργου ως εξής :

α/α	Τμήμα	Μήκος
1 ^ο	Ημικόμβος Μιντιλογλίου – Α.Κ. Κάτω Αχαΐας	18.30 χλμ.
2 ^ο	Α/Κ Κάτω Αχαΐας - Α/Κ Εισόδου Πύργου	57,10 χλμ.
3 ^ο	Α/Κ Εισόδου Πύργου - Α/Κ Κυπαρισσίας	88,3 χλμ.

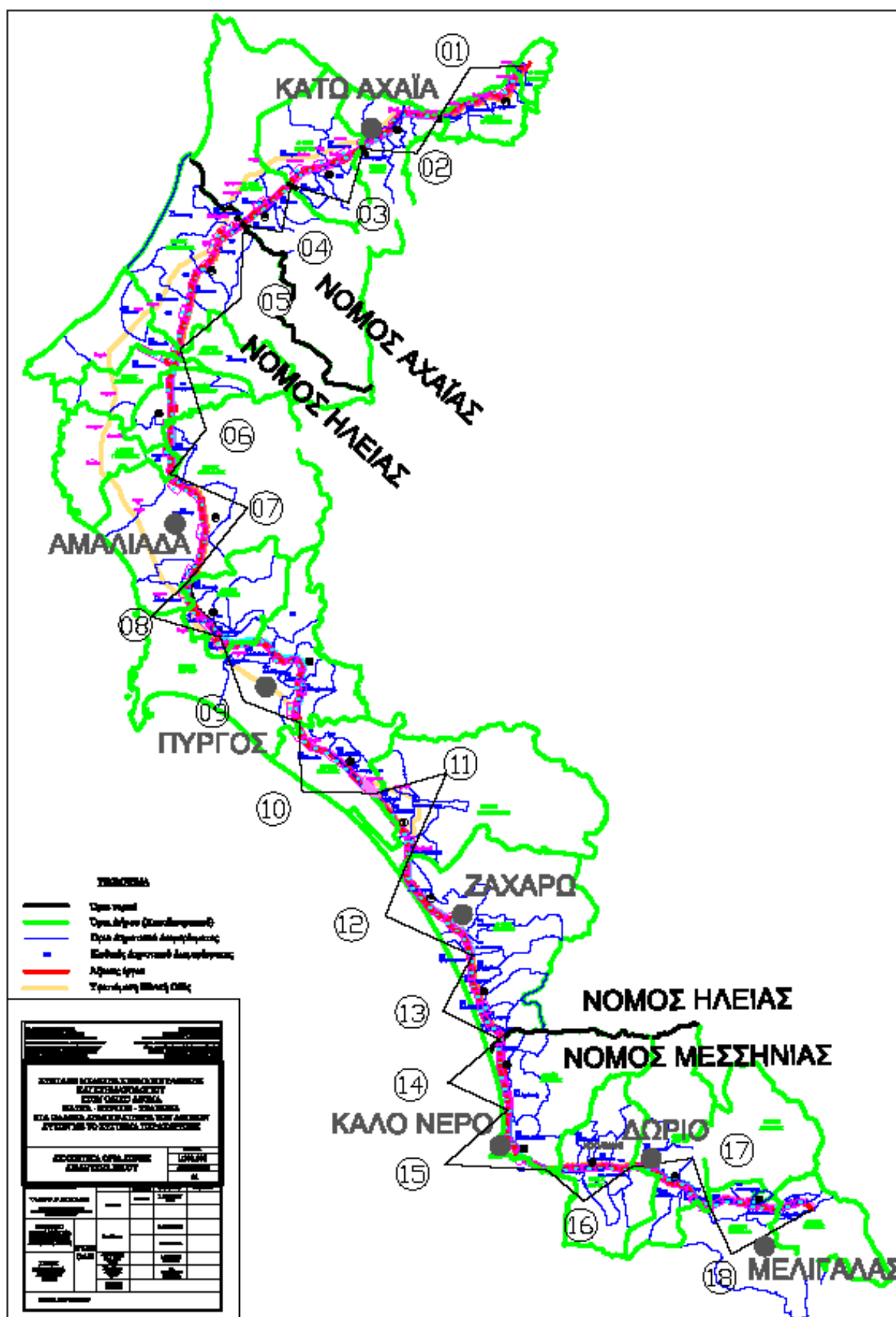
Με την Διευθύνουσα Υπηρεσία – ΕΥΔΕ ΟΑΠ συμφωνήθηκε ο περαιτέρω διαχωρισμός του αντικείμενου σε υποτμήματα – κτηματολόγια σύμφωνα με τα διοικητικά όρια Δήμων, τα οποία θα προωθηθούν για έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης (Κ.Υ.Α.).

Ο διαχωρισμός αυτός επιλέχθηκε τόσο για λειτουργικούς λόγους όσο και για να αποφευχθούν συνολικότερες καθυστερήσεις στο έργο σε περίπτωση αστοχίας της διαδικασίας απαλλοτρίωσης σε κάποιο επιμέρους τμήμα. Ο επιλεγθείς διαχωρισμός σε υποτμήματα – κτηματολόγια παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

**ΠΙΝΑΚΑΣ . ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΩΝ/ ΚΥΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ
ΣΤΟΝ ΟΔΙΚΟ ΑΞΟΝΑ ΠΑΤΡΑ - ΠΥΡΓΟΣ - ΤΣΑΚΩΝΑ**

α/α	Χ.Θ.	ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ	ΚΥΑ
1.	0+000 – 9 +977	ΑΧΑΪΑΣ	Τμήμα Δήμων Παραλίας & Βραχνεϊκών	1004850/381/0010/29-1-2008
2.	9+977 - 18+270		Δ. Δύμης	1004849/380/0010/29-1-2008
3.	18+270 - 25+500		Δ. Μόβρης	1004846/379/0010/29-1-2008
4.	25+500 - 31+055		Δ. Λαρισσού	1004844/378/0010/29-1-2008
5.	31+055 - 44+462	ΗΛΕΪΑΣ	Δ. Βουπρασίας	1004887/389/0010/28-1-2008
6.	44+462 – 55+971		Τμήμα Δήμων Λεχαινών, Ανδραβίδας, Τραγανού, Αμαλιάδας, Γαστούνης	1004832/372/0010/29-1-2008
7.	55+971– 67+693		τμήμα Δ. Αμαλιάδας	1009491/642/0010/11-2-2008
8.	67+693 – 75+044		Τμήμα Δήμων Ιαργάνου κ’ Αμαλιάδας	1008762/602/0010/11-2-2008
9.	75+044 – 87+547		Τμήμα Δήμων Ιαργάνου κ’ Πύργου	1004863/386/0010/28-1-2008
	0+000 – 0+458			
10.	0+458 –10+178	ΗΛΕΪΑΣ	Δήμος Βόλακος	1009485/645/0010/11-2-2008
11.	10+178 – 18+008		Τμήμα Δήμων Βόλακος	1017458/1099/0010/21-2-2008
12.	18+008 - 28+729		Τμήμα Δήμου Ζαχάρως	1017455/1098/0010/21-2-2008
13.	28+729 - 37+178		Τμήμα Δήμου Ζαχάρως	1026296/1558/0010/27-3-2008
14.	37+178 - 43+541	ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	Τμήμα Δήμου Αυλώνος	1042810/2684/ 0010/22-4-2008
15.	43+451 - 50+900		Τμήμα Δήμου Αυλώνος	1026293/1557/0010/27-3-2008
16.	50+900 - 59+385		Δήμος Αετού	1026290/1556/0010/27-3-2008
17Α.	59+385 – 61+840		Δήμος Δωρίου	1012521/662/0010/9-3-2009
17Β.	61+840 - 65+012		Δήμος Δωρίου	
17Γ.	65+012 – 67+271		Δήμος Δωρίου	
18.	67+271 - 75+656		Τμήμα Δήμων Μελιγαλά, Ανδανίας και Οιχαλίας	1042808/2683/0010/22-3-2008

Αντίστοιχα τα ανωτέρω τμήματα παρουσιάζονται στο εποπτικό διάγραμμα Διοικητικών Ορίων (Νομοί, Δήμοι, Δημοτικά Διαμερίσματα) ζώνης διέλευσης έργου



Στην εκπόνηση της μελέτης κτηματογράφησης και κτηματολογίου που έγινε με επίγειες μεθόδους χρησιμοποιήθηκαν επιπροσθέτως υπόβαθρα ορθοφωτοχάρτες. Η χρήση των ορθοφωτοχαρτών προσδίδει «πλουσιότερη πληροφορία» για την ζώνη διέλευσης (χρήσεις γης, είδος και μέγεθος καλλιεργειών, ποσότητες επικειμένων κλπ). Έτσι έχουμε την ευχέρεια χρήσης για τις ανάγκες απαλλοτρίωσης τεσσάρων διαφορετικών ειδών υποβάθρων με τα εξής χαρακτηριστικά.

Α) Υποβαθρο επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης – κτηματογράφησης με απεικόνιση των αναλογισμών

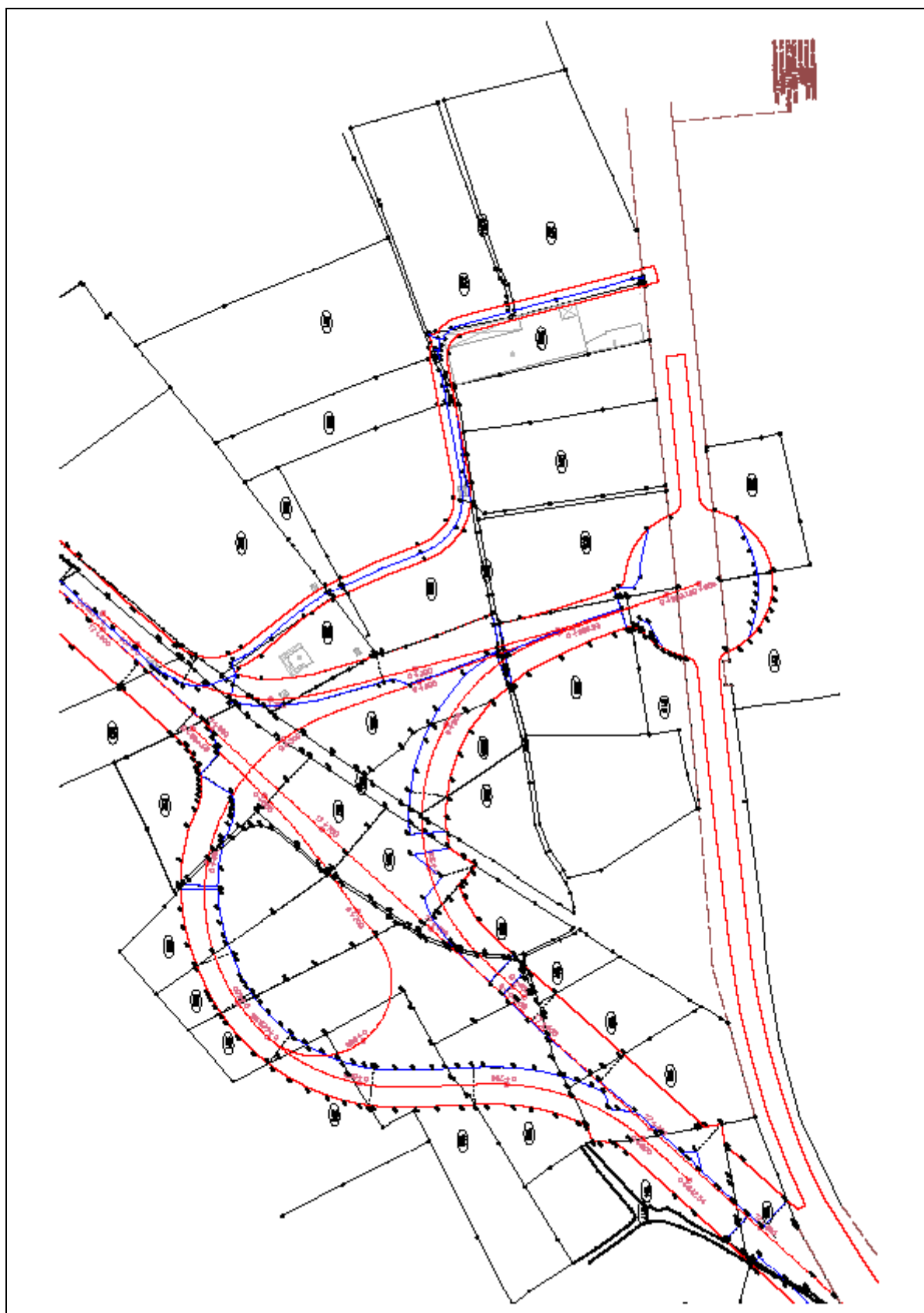
Β) Συνδυασμός υποβάθρου επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης – κτηματογράφησης με απεικόνιση των αναλογισμών και ορθοφωτοχάρτου

Γ) Υπόβαθρο επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης – κτηματογράφησης με απεικόνιση των αναλογισμών και χρωματική διαφοροποίηση των αναλογιζόμενων επιφανειών με raster (παραδοτέο για έγκριση)

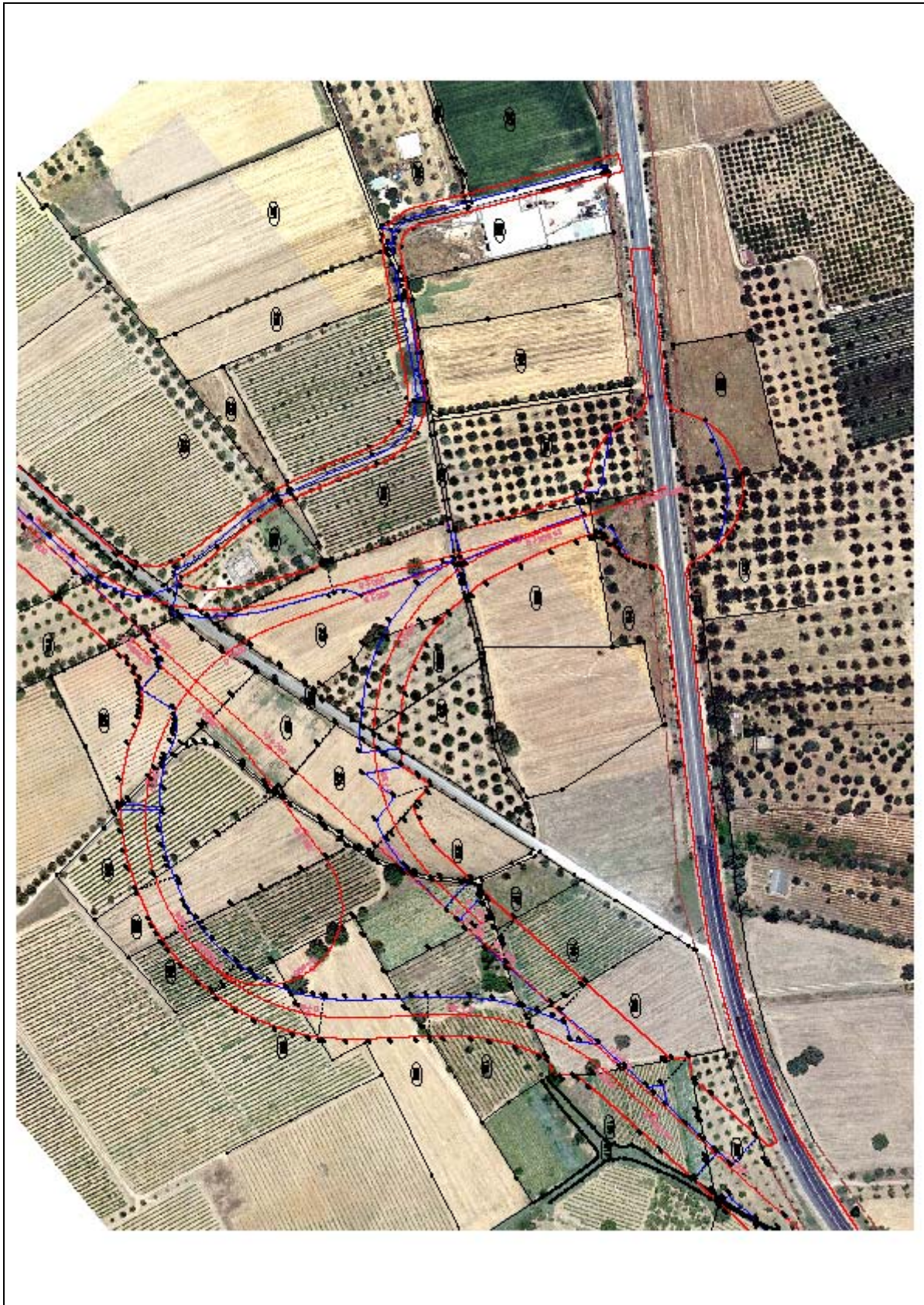
Δ) Συνδυασμός υποβάθρου επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης – κτηματογράφησης με απεικόνιση των αναλογισμών και χρωματική διαφοροποίηση των αναλογιζόμενων επιφανειών με raster και ορθοφωτοχάρτου

Κατωτέρω παρουσιάζουμε χαρακτηριστικές περιπτώσεις :

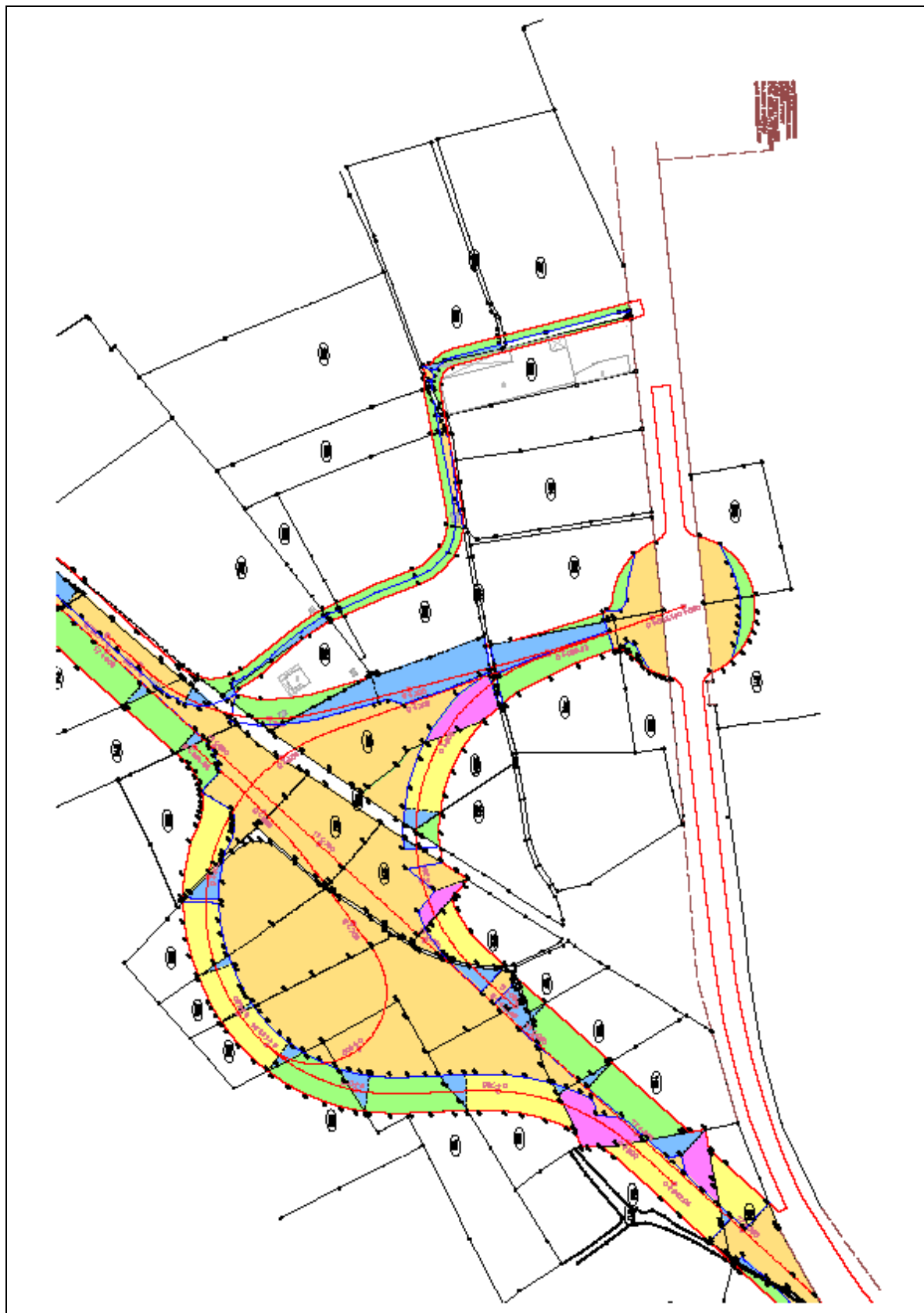
Α) Υπόβαθρο επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης – κτηματογράφησης με απεικόνιση των αναλογισμών (**ΚΟΜΒΟΣ ΚΑΤΩ ΑΧΑΪΑΣ**)



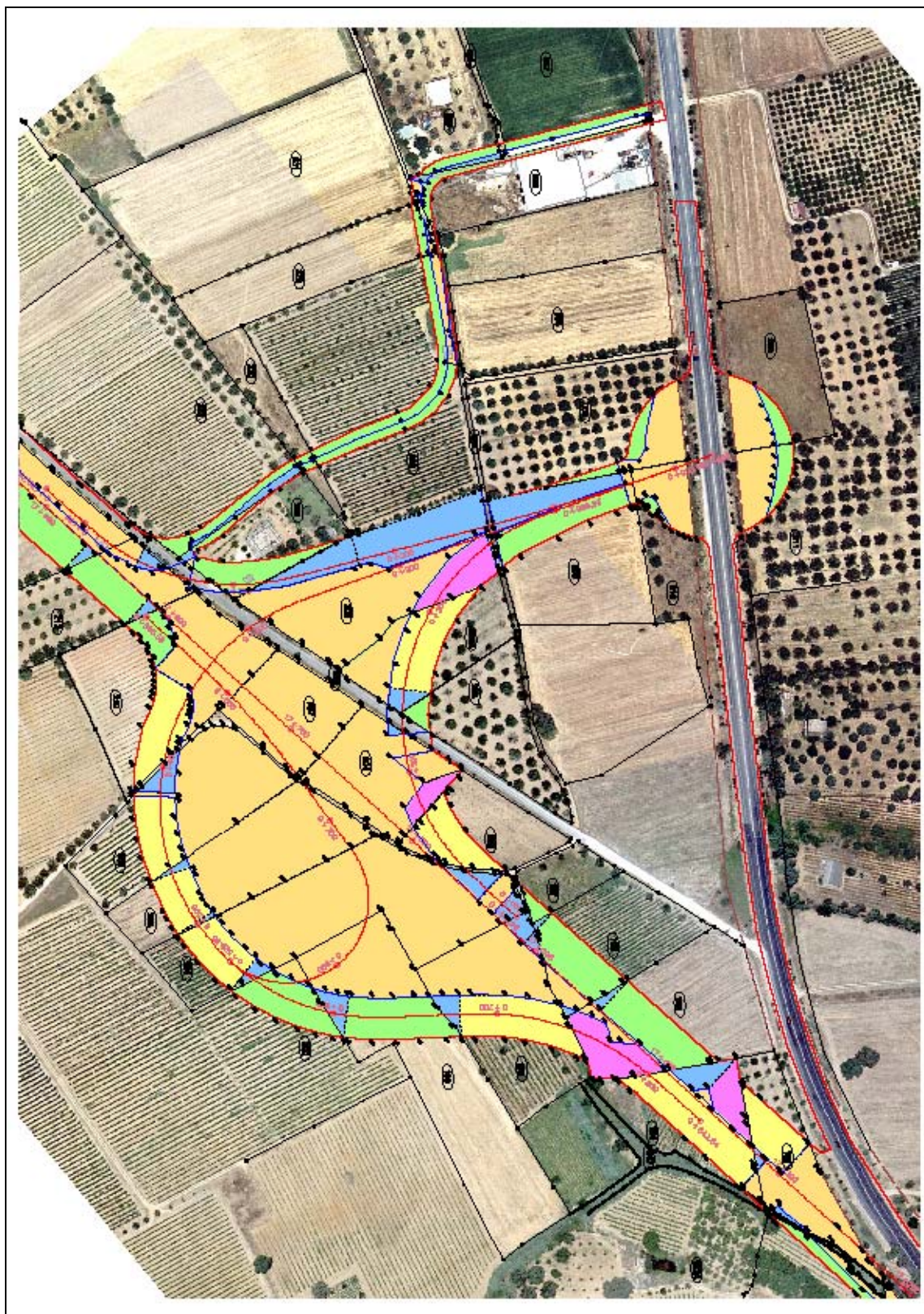
Β) Συνδυασμός υποβάθρου επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης – κτηματογράφησης με απεικόνιση των αναλογισμών και ορθοφωτοχάρτου (ΚΟΜΒΟΣ ΚΑΤΩ ΑΧΑΪΑΣ)



Γ) Υπόβαθρο επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης – κτηματογράφησης με απεικόνιση των αναλογισμών και χρωματική διαφοροποίηση των αναλογιζόμενων επιφανειών με raster (παραδοτέο για έγκριση) **(ΚΟΜΒΟΣ ΚΑΤΩ ΑΧΑΪΑΣ)**



Δ) Συνδυασμός υποβάθρου επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης – κτηματογράφησης με απεικόνιση των αναλογισμών και χρωματική διαφοροποίηση των αναλογιζόμενων επιφανειών με raster και ορθοφωτοχάρτου (**ΚΟΜΒΟΣ ΚΑΤΩ ΑΧΑΪΑΣ**)



ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΚΑ ΟΡΟΣΗΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Η διαδικασία και τα χρονικά ορόσημα για την απαλλοτρίωση των ιδιοκτησιών του χώρου εκτέλεσης του έργου ακολουθεί τα κατωτέρω βήματα:

1) Κήρυξη απαλλοτρίωσης σε υπόβαθρα 1:2000 (ορθοφωτοχάρτες) με το περίγραμμα της απαλλοτριωτέας έκτασης	04-09-2006
2) Εκπόνηση μελέτης κτηματογράφησης και σύνταξη κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων . Υποβολή στην ΕΥΔΕ – ΟΑΠ	04-09-2007
3) Υποβολή των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων στην Διεύθυνση Τοπογραφίσεων και Απαλλοτριώσεων (Δ12) του ΥΠΟΜΕΔΙ	17-09-2007*
4) Απόφαση έγκρισης των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων από την Διεύθυνση Τοπογραφίσεων και Απαλλοτριώσεων (Δ12) του ΥΠΟΜΕΔΙ	10-10-2007
5) Έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ)	28-01-2008
6) Ανασύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων (1 ^η Διόρθωση) μετά την επεξεργασία Δηλώσεων Ιδιοκτησίας και Ενστάσεων	28-05-2009
7) Δικάσιμος προσωρινού καθορισμού τιμής μονάδος (Πρωτοδικείο)	24-09-2009
8) Απόφαση Πρωτοδικείου	08-12-2009
9) Σύνταξη πινάκων παρακατάθεσης με βάση την απόφαση Πρωτοδικείου	20-06-2010
10) Παρακατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	17-07-2010
11) Προσφυγές στο Εφετείο	?
12) Σύνταξη διορθωτικών πινάκων παρακατάθεσης	?
13) Παρακατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	?

* Οι ημερομηνίες αναφέρονται ενδεικτικά για το υποτμήμα Δήμου Βουπρασίας . Για κάθε ένα από τα υπόλοιπα υποτμήματα του αυτοκινητοδρόμου υπάρχουν παραπλήσιες ημερομηνίες

5. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ – ΤΡΟΠΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΖΩΝΗΣ ΔΙΕΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Η κτηματογράφηση έγινε με επίγειες μεθόδους σε κλίμακα 1: 1000 και εξάρτηση από το Κρατικό Δίκτυο σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές (ΠΔ 696/1974) .

Σχετικά με την καταγραφή και απόδοση τόσο της γεωμετρίας των ιδιοκτησιών όσο και των τεχνικών χαρακτηριστικών της ζώνης διέλευσης (επικείμενα) οι ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές δίνουν επαρκή και αξιόπιστα στοιχεία. Λόγω της παλαιότητας όμως των προδιαγραφών δεν υφίσταται καμία πρόβλεψη για την ψηφιακή οργάνωση των χωρικών δεδομένων πλην της γενικής αναφοράς στις συμβάσεις για παράδοση των στοιχείων «και σε ψηφιακή μορφή».

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΝΤΑΞΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΣΤΑ ΝΕΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΥΠΟΒΑΘΡΑ

Στα τμήματα που η νέα χάραξη συμπίπτει με την υφιστάμενη Εθνική Οδό η κτηματογράφηση έλαβε υπόψη τις παλαιότερες απαλλοτριώσεις.

Η διαδικασία ένταξης των παλαιότερων απαλλοτριώσεων στα νέα κτηματολογικά υπόβαθρα ήταν εκτός από αναγκαία και αρκετά ενδιαφέρουσα .Για το λόγο αυτό την παραθέτουμε αναλυτικά στα παρακάτω:

Το αντικείμενο αφορά την εφαρμογή Διαγραμμάτων Συντελεσθεισών Απαλλοτριώσεων Ν.Ε.Ο. Πατρών – Πύργου και σιδηροδρομικής γραμμής ΟΣΕ συσχετισμένων με τα εγκεκριμένα όρια εκτέλεσης του έργου επί τοπογραφικών υποβάθρων κλίμακας 1:1000 .

Τα εγκεκριμένα διαγράμματα απαλλοτρίωσης εδόθησαν από την Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών , Διεύθυνση Δ3 - Τμήμα Απαλλοτριώσεων , κατόπιν αιτήματος της ΕΥΔΕ – ΟΑΠ .

Η μεθοδολογία η οποία ακολουθήθηκε για την εφαρμογή των διαγραμμάτων απαλλοτρίωσης ακολούθησε τα εξής στάδια :

Α. Έρευνα στο Υπουργείο Οικονομικών για τον εντοπισμό των διαγραμμάτων απαλλοτρίωσης

Β. Κωδικοποίηση και συσχέτιση των κτηματολογικών διαγραμμάτων εφαρμογής με τον διάδρομο εκτέλεσης του έργου και την υφιστάμενη Ν.Ε.Ο. Πατρών – Πύργου .

Γ. Σάρωση (scanning) των κτηματολογικών διαγραμμάτων εφαρμογής και γεωαναφορά

Δ. Εφαρμογή των κτηματολογικών διαγραμμάτων επί των νέων τοπογραφικών υποβάθρων.

Ειδικότερα για το στάδιο Δ ακολουθήθηκε η εξής μεθοδολογία :

Με διαδικασία διαδοχικών προσεγγίσεων επιτυγχάνεται η βέλτιστη ταύτιση σταθερών χαρακτηριστικών σημείων , κατασκευών και εν γένει κοινών στοιχείων των κτηματολογικών διαγραμμάτων απαλλοτρίωσης με αυτά των νέων τοπογραφικών υποβάθρων και η εν συνεχεία απόδοση των γραμμών απαλλοτρίωσης που ορίζουν την συντελεσθείσα απαλλοτριωμένη ζώνη διέλευσης της Ν.Ε.Ο. Πάτρας – Πύργου .

Κύριο στοιχείο εφαρμογής για όλο το μήκος του έργου απετέλεσε ο υλοποιημένος άξονας της Ν.Ε.Ο. Πατρών – Πύργου .

Κατά την εφαρμογή με βάση τα ανωτέρω στοιχεία παρατηρήθηκαν μικρές αποκλίσεις του υλοποιημένου άξονα από τον άξονα των κτηματολογικών διαγραμμάτων εφαρμογής , κυρίως στα καμπύλα τμήματα αυτού καθώς επίσης και στους όνυχες των αναλογικών κτηματολογικών διαγραμμάτων εφαρμογής .

Σημειώνεται ότι τα διαγράμματα αυτά δεν είναι εξαρτημένα από το Εθνικό Κρατικό Δίκτυο Συντεταγμένων επομένως δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ακριβέστερη μέθοδος καθορισμού των γραμμών (π.χ. με συντεταγμένες των σημείων θλάσεως των γραμμών) .

Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι δεν είναι δυνατόν να εξακριβωθεί η ακρίβεια της υλοποίησης – κατασκευής του υφιστάμενου έργου σε σχέση με τα στοιχεία της μελέτης του , ιδίως στις περιπτώσεις καμπύλων τμημάτων της οριζοντιογραφίας .

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα των μικρών αποκλίσεων του άξονα της υφιστάμενης οδού με αυτόν των κτηματολογικών διαγραμμάτων εφαρμογής στα καμπύλα τμήματα, επιλέξαμε τον προσδιορισμό των σημείων θλάσης των γραμμών απαλλοτρίωσης με μετρήσεις των αποστάσεων τους από τον άξονα των κτηματολογικών διαγραμμάτων και μεταφορά τους στον υλοποιημένο άξονα . Η τεχνική αυτή ακολουθήθηκε για όλο το μήκος εφαρμογής των κτηματολογικών διαγραμμάτων .

Από την εφαρμογή της ανωτέρω μεθοδολογίας προέκυψαν και ενδιαφέροντα στοιχεία επικαλυπτόμενων απαλλοτριώσεων που έχουν γίνει σε διαφορετικές χρονικές περιόδους και από διαφορετικούς φορείς. (Σχέδιο 1)

ΕΠΙΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΜΕΤΑΞΥ ΟΣΕ ΚΑΙ Τ.Ε.Ο.



ΕΝΤΑΞΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Σε μικρό ποσοστό του συνολικού μήκους της ζώνης διέλευσης του αυτοκινητοδρόμου υπάρχουν ιδιοκτησίες που έχουν ενταχθεί στο Εθνικό κτηματολόγιο. Αφορούν ιδιοκτησίες εντός Προκαποδιστριακών ΟΤΑ και νυν Δημοτικών Διαμερισμάτων όπου υφίσταται Λειτουργούν Κτηματολόγιο

Προκειμένου να ενταχθούν τα στοιχεία του Εθνικού κτηματολογίου στη μελέτη κτηματογράφησης ακολουθήθηκε η εξής διαδικασία. Μετά απο αίτηση της ΕΥΔΕ /ΟΑΠ προς την Κτηματολόγιο Α.Ε. χορηγήθηκαν σε ψηφιακή μορφή τα παρακάτω :

α. Πολύγωνα ιδιοκτησιών (shape files).

β. Κτηματολογικοί πίνακες με ΚΑΕΚ και στοιχεία ιδιοκτητών.

Τα πολύγωνα των ιδιοκτησιών του Εθνικού κτηματολογίου είναι άμεσα εντάξιμα στην παρούσα κτηματογράφηση δεδομένου ότι είναι προσδιορισμένα στο αυτό σύστημα αναφοράς (ΕΓΣΑ87).

Πρέπει να σημειώσουμε ότι τα πολύγωνα του Εθνικού κτηματολογίου έχουν προκύψει με φωτογραμμετρικές μεθόδους και με ακρίβειες κλίμακας 1:5000, επομένως η κτηματογραφική αποτύπωση κλίμακας 1:1000 αποτελεί ακριβέστερη απόδοση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

Για τις ανάγκες της παρούσας κτηματογράφησης συμφωνήθηκε με την Διεύθυνση Τοπογραφίσεων και Απαλλοτριώσεων (Δ12) του ΥΠΕΧΩΔΕ να χρησιμοποιηθούν τα λεπτομερέστερα και ακριβέστερα όρια της επίγειας κτηματογραφικής αποτύπωσης κλίμακας 1:1000.

Στους κτηματολογικούς πίνακες έχουν συσχετισθεί και έχουν καταγραφεί τόσο οι ΚΑΕΚ όσο και τα στοιχεία των ιδιοκτητών.

Ουσιαστικά το Εθνικό Κτηματολόγιο εγγυάται α) το μέγεθος και το σχήμα του πολυγώνου του γεωτεμαχίου/ ιδιοκτησίας με την προϋπόθεση βέβαια της γεωμετρικής συμβατότητας, β) το ενεργό δικαίωμα και τον ή τους δικαιούχους .

Και τα δύο ανωτέρω κτηματολογικά στοιχεία είναι ιδιαίτερα σημαντικά για την ορθότητα της κτηματογράφησης για την αναγκαστική απαλλοτρίωση , η διαδικασία όμως της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης απαιτεί πολύ περισσότερα στοιχεία τόσο πρωτογενώς (είδος, μέγεθος επικειμένων, χρήσεις γης, οικοδομησιμότητα κλπ) όσο και παραγόμενα στοιχεία από την διαδικασία των αναλογισμών (επιφάνειες αυταποζημίωσης, υποχρεώσεις Δημοσίου , υποχρεώσεις προς τρίτους κλπ).

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ – ΑΛΛΑΓΕΣ / ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ

Σχετικά με την καταγραφή των ιδιοκτησιακών στοιχείων οι ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές στηρίζονται στην έννοια του «φερόμενου ιδιοκτήτη» ο οποίος υποδεικνύεται είτε από τους ιδιοκτήτες είτε από οριοδείκτες υποδεικνυόμενους συνήθως από τους οικείους Δήμους.

Διαδικασίες δημοσιότητας κατά την σύνταξη της μελέτης κτηματολογίου δεν προβλέπονται από τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές, αντιθέτως με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν.2882/2001) προβλέπεται η ανάρτηση των εγκεκριμένων κτηματολογικών στοιχείων, μετά την έκδοση σχετικής ΚΥΑ στους Φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης και η διαρκής δυνατότητα των θιγόμενων για υποβολή ενστάσεων ακόμη και μετά την συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

Στην συγκεκριμένη μελέτη έγινε δημοσιοποίηση των κτηματολογικών στοιχείων στους Δήμους διέλευσης αμέσως μετά την σύνταξη των σχετικών διαγραμμάτων και πινάκων και πριν την έγκρισή τους προκειμένου να ληφθούν πρόσθετα στοιχεία (δηλώσεις ιδιοκτησίας με επικείμενα , τοπογραφικά διαγράμματα , τίτλοι ιδιοκτησίας, ενστάσεις κλπ) με στόχο την βελτίωση της αξιοπιστίας των κτηματολογικών στοιχείων και την άρση των προβλημάτων της διαδικασίας καταγραφής του «φερόμενου ιδιοκτήτη».

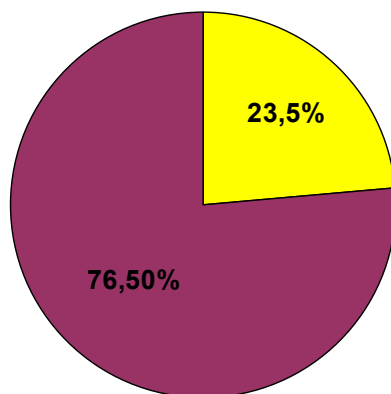
Τα προβλήματα που δημιουργεί η ελλιπής μεθοδολογία εκπόνησης των αρχικών Κτηματολογικών Διαγραμμάτων συνδυαζόμενα με την δυνατότητα υποβολής ενστάσεων καθ'όλη την διάρκεια της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης δημιουργούν την ανάγκη συνεχούς ενημέρωσης ,τόσο των κτηματολογικών διαγραμμάτων, όσο και των πινάκων με τις αλλαγές στα κτηματολογικά στοιχεία. Προκειμένου να εγκριθούν οι αλλαγές στους Κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα συντάχθηκαν διορθωτικά κτηματολόγια (1^η Διόρθωση, 2^η Διόρθωση...) τα οποία εν τούτοις παγώνουν την εικόνα της κτηματολογικής καταγραφής σε ενδιάμεσα χρονικά ορόσημα ανάλογα με τις ανάγκες της κτηματογράφησης με οριστική κατάληξη την τελική εικόνα μετά την κύρωση της απαλλοτρίωσης .

Είναι επομένως φανερό ότι μια διαδικασία κτηματογράφησης που θα έδινε μεγαλύτερο βάρος στην αξιοπιστία των καταγραφόμενων κτηματολογικών στοιχείων κατά τη σύνταξη της μελέτης κτηματογράφησης θα συντόμευε κατά πολύ την σύμφωνα με το νόμο οριζόμενη μακρά διαδικασία ενστάσεων/ διορθώσεων, μέχρι την τελική καταβολή της αποζημίωσης, και την αντίστοιχη ταλαιπωρία τόσο των πολιτών όσο και των εμπλεκόμενων υπηρεσιών του Δημοσίου.

Κατωτέρω παρουσιάζουμε σε μορφή διαγράμματος τις επιγενόμενες αλλαγές – βελτιώσεις των κτηματολογικών στοιχείων μεταξύ του αρχικά εγκεκριμένου κτηματολογίου (ΚΥΑ) και της 1^{ης} Διόρθωσης όσον αφορά : α) τις αλλαγές στην γεωμετρία, β) τις αλλαγές στο όνομα δικαιούχου και γ) τις αλλαγές στα επικείμενα.

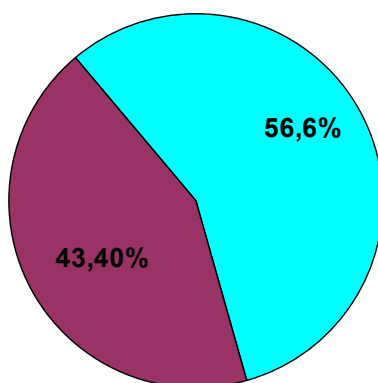
Τα στοιχεία αφορούν και τα 18 τμήματα κτηματολογίου του άξονα Πάτρα –Πύργος – Τσακώνα για το συνολικό μήκος των 165 χλμ. και για συνολικά 5700 απαλλοτριούμενες ιδιοκτησίες.

**ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ
ΑΠΟ ΤΟ ΑΡΧΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΩΣ ΤΗΝ 1Η ΔΙΟΡΘΩΣΗ**



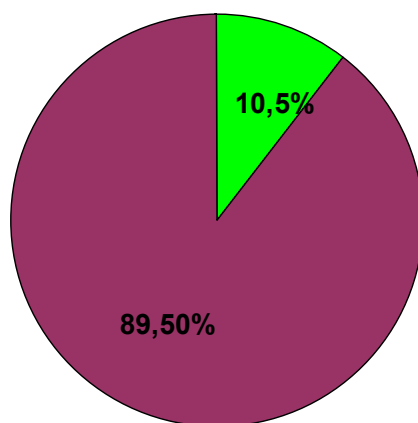
- ΠΟΣΟΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΜΕ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ
- ΠΟΣΟΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΧΩΡΙΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ

**ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ
ΑΠΟ ΤΟ ΑΡΧΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΩΣ ΤΗΝ 1Η ΔΙΟΡΘΩΣΗ**



- ΠΟΣΟΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΜΕ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ
- ΠΟΣΟΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΧΩΡΙΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ

**ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΑ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΑΡΧΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΩΣ ΤΗΝ 1Η ΔΙΟΡΘΩΣΗ**



- ΠΟΣΟΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΜΕ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΑ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΑ
- ΠΟΣΟΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΧΩΡΙΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΑ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΑ

Σχετικά με τις αλλαγές στη γεωμετρία του γεωτεμαχίου (23,5% επί του συνόλου) οι περισσότερες αφορούν ιδιοκτησιακά στοιχεία (συνενώσεις ή κατατμήσεις ιδιοκτησιών) που θα μπορούσαν να είχαν καταγραφεί ορθά αν είχε συμπεριληφθεί στη διαδικασία κτηματογράφησης η υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας (τίτλοι κτήσεως, τοπογραφικά διαγράμματα κλπ).

Σχετικά με τις αλλαγές στο όνομα δικαιούχου (56,6% επί του συνόλου) το πολύ μεγάλο ποσοστό σχετίζεται ευθέως με την κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές καταγραφή του «φερόμενου ιδιοκτήτη». Είναι φανερό βέβαια ότι μετά την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου για το σύνολο της χώρας το ανωτέρω ποσοστό θα μηδενιστεί.

Σχετικά με τις αλλαγές στα επικείμενα (10,5% επί του συνόλου) το ποσοστό αλλαγών/διορθώσεων αφορά, είτε ειδικά επικείμενα με δυσκολίες στην καταγραφή τους (υπόγεια δίκτυα άρδευσης, γεωτρήσεις, ειδικές καλλιέργειες) είτε επικείμενα που έχουν προκύψει μεταγενέστερα της σύνταξης του κτηματολογίου είτε ενστάσεις που αφορούν το μέγεθος και την ποιότητα των επικειμένων (μικρές ή μεγάλες ελιές, ποιότητα κατασκευής κτισμάτων, περιφράξεων κλπ)

ΧΡΗΣΗ ΟΡΘΟΦΩΤΟΧΑΡΤΩΝ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Όπως αναφέρθηκε αναλυτικά στα προηγούμενα στην εκπόνηση της μελέτης χρησιμοποιήθηκαν ως πρόσθετο στοιχείο υποβάθρου ορθοφωτοχάρτες που είχαν παραχθεί για χρήση τόσο ως υπόβαθρα της μελέτης οδοποιίας όσο και ως υπόβαθρα για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Τα υπόβαθρα που συνδυάζουν, τόσο την επίγεια τοπογραφική κτηματογραφική αποτύπωση, όσο και τους ορθοφωτοχάρτες , αποτέλεσαν σχέδια εργασίας για την λήψη ποιοτικών και ποσοτικών στοιχείων για τα επικείμενα και τις χρήσεις γης καθώς επίσης αδιαμφισβήτητα πειστήρια – αποδεικτικά στοιχεία για τους, πολλές φορές, κακόπιστους ισχυρισμούς που προβάλλονται στα δικαστήρια.

Αξίζει επιπροσθέτως στο σημείο αυτό να επισημάνουμε την αναφορά στο Άρθρο ΤΟΠ-16^Α του Τεύχους Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών Μελετών και Υπηρεσιών του Ν.3316/2005 της «φωτογραφικής τεκμηρίωσης» ως απαραίτητου συνοδευτικού της τεχνικής έκθεσης της κτηματογράφησης που οδήγησε στην ακόμα πιο προωθημένη δημιουργία Καρτέλας Ακινήτου για κάθε απαλλοτριούμενο κτίσμα.

Στη συνέχεια παρουσιάζουμε τα στοιχεία της Καρτέλας Ακινήτου που είναι: α) πίνακας στοιχείων ακινήτου , β) κάτοψη , τομή και γ) φωτογραφία ακινήτου

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
(ΕΥΔΕ ΟΑΠ)
ΜΕΛΕΤΗ: «ΣΥΝΤΑΞΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΤΙΟΥ ΣΤΟΝ ΟΔΙΚΟ ΔΕΟΝΑ ΠΑΤΡΑ – ΠΥΡΤΟΣ – ΤΣΑΚΩΝΑ
ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΕΟΝΑ ΑΥΤΟΥ ΜΕ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ».
ΥΠΟΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΥ ΖΑΧΑΡΩΣ Χ.Θ. 18+008 – 28+729
ΑΝΑΔΟΧΟΣ :ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.

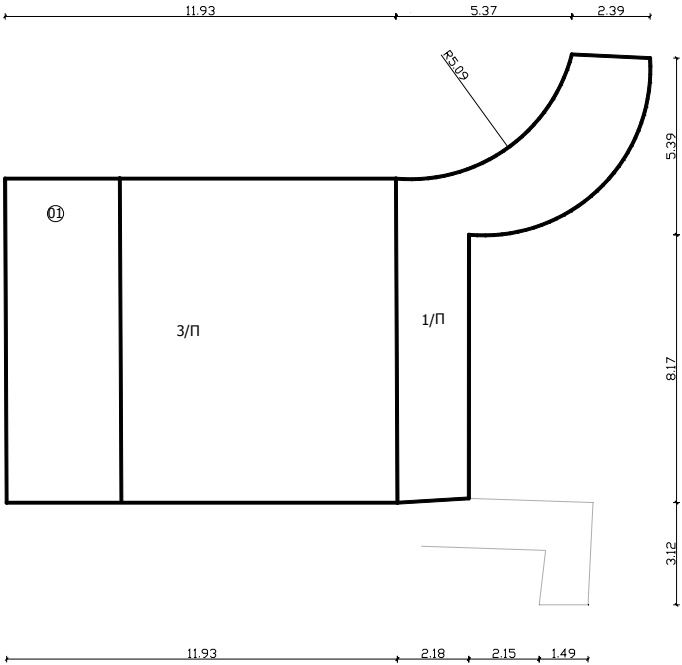
ΚΑΡΤΕΛΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κ.Α.ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΕΜΒΑΔΑ ΟΡΟΦΩΝ	ΟΓΚΟΙ ΟΡΟΦΩΝ	Α/Α ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑΣ
181	ΠΡΟΣΩΠΗ ΣΕ ΚΟΙΝΩΤΙΚΗ ΟΔΟ	18101	ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΤΡΙΩΡΟΦΗ ΓΙΑΚΟΣΚΙΝΗΣ ΑΠΟ ΟΓΙΝΔΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΩΜΕΝΑ			18101.JPG
			ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ	157,39 μ ²	550,87 μ ³	
			10 ^{ΩΣ} ΟΡΟΦΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	82,74 μ ²	289,59 μ ³	
			20 ^{ΩΣ} ΟΡΟΦΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,22 μ ²	245,77 μ ³	

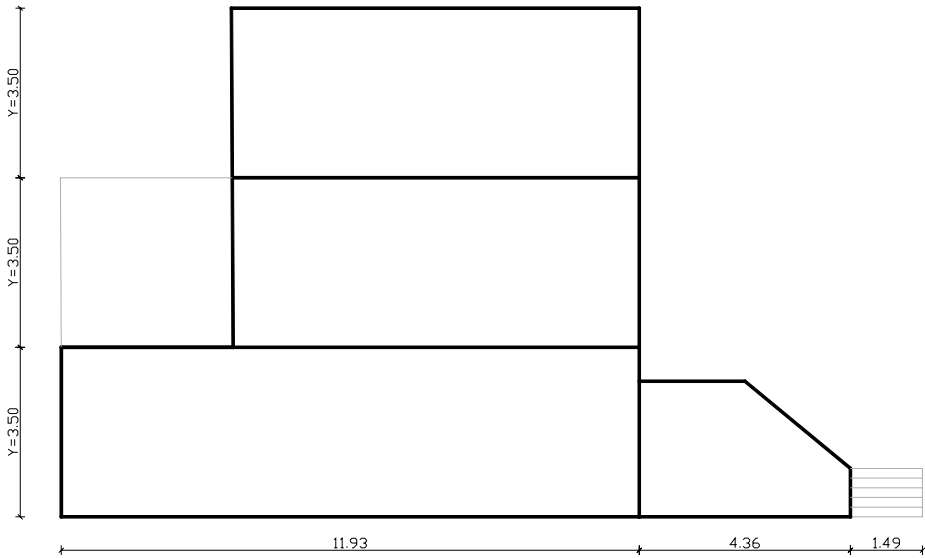
ΚΩΔ. ΑΡΙΘ. ΑΚΙΝΗΤΟΥ : 18101
ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ



ΚΑΤΟΨΗ



ΟΨΗ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Από την εξέλιξη της διαδικασίας κτηματογράφησης για λόγους καθορισμού της αξίας της απομένουσας ιδιοκτησίας μετά την απαλλοτρίωση απαιτήθηκαν πρόσθετα τεχνικά στοιχεία για τον καθορισμό της αποζημίωσης στην πρόταση του ΣΟΕ αρχικά και στο δικαστήριο τελικά τα οποία ήταν τα εξής:

α) Καθορισμός του συνόλου της ιδιοκτησίας πέραν της ζώνης απαλλοτρίωσης και για μέγεθος ιδιοκτησίας έως 20 στρέμματα και

β) Καθορισμός των κύριων επικειμένων στο σύνολο της ιδιοκτησίας (κτίρια , κατοικίες, επιχειρήσεις κλπ)

Η ανωτέρω απαίτηση ουσιαστικά επεκτείνει κατά πολύ την ζώνη κτηματογράφησης, αντιμετωπίστηκε δε κατ'οικονομία με εμβαδομετρήσεις επί των ορθοφωτοχαρτών , στοιχεία από δηλώσεις ιδιοκτησίας και τοπογραφικά διαγράμματα και επιλεγμένες αυτοψίες .

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ήδη από το 2006 η Διεύθυνση Τοπογραφήσεων και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου ΥΠΟ.ΜΕ.ΔΙ (Δ12) είχε συντάξει Σχέδιο Εγκυκλίου με θέμα : «Οδηγίες για την σύνταξη των πινάκων κτηματογράφησης , κτηματολογικών πινάκων και γενικά των στοιχείων που απαιτούνται για την κήρυξη των απαλλοτριώσεων ακινήτων σε περιοχές εκτός και εντός σχεδίου πόλεως σύμφωνα με τον Ν.2882/2001 (ΦΕΚ 17^α/6-2-2001) ΚΩΔΙΚΑΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με στόχο να τυποποιήσει τα παραδοτέα σε επίπεδο Κτηματολογικών πινάκων (αρχεία Excel) και τεχνικών εκθέσεων χωρίς να περιλαμβάνει όμως προδιαγραφές για την ψηφιακή οργάνωση των χωρικών δεδομένων (κτηματολογικά διαγράμματα). Το Σχέδιο Εγκυκλίου σημειώνεται ότι δεν έχει εγκριθεί επισήμως έως σήμερα αλλά οι αρχές που προδιαγράφει για την οργάνωση των περιγραφικών δεδομένων εφαρμόζονται στην πράξη από την Δ12. Όπως προσφάτως έγινε γνωστό, αυτή τη χρονική περίοδο , τέσσερα χρόνια μετά την σύνταξη της, προωθείται η ίδια Εγκύκλιος για έγκριση από τον Γενικό Γραμματέα Υπουργείου ΥΠΟ.ΜΕ.ΔΙ.

Επίσης ήρθε η στιγμή που οι μεμονωμένες , πρόχειρες και αποσπασματικές απόπειρες μηχανοργάνωσης της Διεύθυνσης Τοπογραφήσεων και Απαλλοτριώσεων (Δ12) οφείλουν να μετουσιωθούν στην δημιουργία ενός σύγχρονου πληροφοριακού συστήματος που θα εντάσσει σε ενιαία βάση χωρικών και περιγραφικών δεδομένων την παραγόμενη πληροφορία στα πρότυπα και συμβατά με το αντίστοιχο πληροφοριακό σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου

Είναι φανερό ότι η διαδικασία κτηματογράφησης για αναγκαστικές απαλλοτριώσεις απαιτεί άμεσο εκσυγχρονισμό. Πολύ περισσότερο σήμερα που το σύνολο της χώρας έχει κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου και η Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών (Ε.Υ.ΓΕ.Π) έχει θεσμοθετηθεί επιβάλλοντας κανόνες για την ποιότητα , την διαλειτουργικότητα και την διάχυση των Γεωχωρικών Πληροφοριών

5.1. Προτείνεται η προσαρμογή της νομοθεσίας για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις στην ευρωπαϊκή προσέγγιση περί προστασίας και ασφάλειας ιδιωτικής περιουσίας έναντι του Δημοσίου όπως αναλύθηκε διεξοδικά στο πρώτο κεφάλαιο της εισήγησης.

5.2 Προτάσεις για εκσυγχρονισμό των προδιαγραφών σύνταξης μελετών κτηματογράφησης για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ιδιωτικών εκτάσεων για την δημιουργία έργων υποδομής.

Μετά την αναλυτική παράθεση των προβλημάτων που συναντώνται στην διαδικασία αναγκαστικών απαλλοτριώσεων που αναφέραμε στο προηγούμενο κεφάλαιο εξάγονται τα εξής συμπεράσματα:

- 1) Οι ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές είναι αναχρονιστικές και ελλιπείς
- 2) Δεν ακολουθούνται οι ραγδαίες εξελίξεις στο τομέα της πληροφορικής και οι νέες δυνατότητες που παρέχουν οι σύγχρονες τεχνολογίες και το πλαίσιο της ψηφιακής εποχής
- 3) Δεν ενσωματώνουν τις απαιτήσεις από τις αλλαγές στο νομοθετικό πλαίσιο και τις σύγχρονες απόψεις για το ιδιοκτησιακό καθεστώς
- 4) Δεν λαμβάνουν υπόψη την υπό διαμόρφωση νέα πραγματικότητα της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου καθώς και αντίστοιχες διαδικασίες κτηματογράφησης που ακολουθούνται για τις εντάξεις νέων περιοχών στο Σχέδιο Πόλης .

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

1) Προτείνεται η προσαρμογή και εναρμόνιση της διαδικασίας κτηματογράφησης για απαλλοτριώσεις απαιτούμενων εκτάσεων για την κατασκευή έργων υποδομής λαμβάνοντας υπόψη και εφαρμόζοντας κατ'αναλογία τα ισχύοντα τόσο για τις κτηματογραφήσεις για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου (Ν.2308/1995 όπως ισχύει σήμερα) όσο και για την ένταξη στο Σχέδιο Πόλης νέων περιοχών (Ν.1337/82 όπως ισχύει σήμερα).

Η προτεινόμενη διαδικασία θα πρέπει να περιλαμβάνει :

- 1.1. Κήρυξη απαλλοτρίωσης με ορθοφωτοχάρτες κλίμακας 1:5000 της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ σε περίπτωση που δεν υπάρχουν καλύτερα υπόβαθρα.
- 1.2. Δημιουργία πρόχειρου κτηματογραφικού υποβάθρου με φερόμενους ιδιοκτήτες
- 1.3. Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας
- 1.4. Ανάρτηση κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων και υποβολή ενστάσεων στον οικείο Δήμο
- 1.5. Επεξεργασία ενστάσεων - διορθωση κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων
- 1.6. Έγκριση και έκδοση ΚΥΑ

2) Προτείνεται ο εμπλουτισμός του υποβάθρου των κτηματογραφήσεων με ένταξη σε αυτό κατ'ελάχιστο των ορθοφωτοχαρτών που έχουν γίνει για όλη τη χώρα και διατίθενται από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ . Προφανώς και ανάλογα με την σπουδαιότητα του έργου θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν και υπόβαθρα που προκύπτουν από νεότερες καταγραφές (νέες πρόσφατες πτήσεις, παραγωγή ορθοφωτοχαρτών)

3) Επίσης προτείνεται η επέκταση της κτηματογράφησης στο περίγραμμα των θιγομένων ιδιοκτησιών ανεξαρτήτως του μεγέθους τους για λόγους υπολογισμού της απομείωσης αξίας εναπομείναντος τμήματος.

4) Προτείνεται η ένταξη των περιγραφικών και χωρικών δεδομένων της κτηματογράφησης σε ενιαία βάση δεδομένων συμβατή με τις προδιαγραφές εκπόνησης του Εθνικού Κτηματολογίου

Ηδη η Διεύθυνση Τοπογραφίσεων και Απαλλοτριώσεων Δ12 του ΥΠΟΜΕΔΙ έχει ξεκινήσει προσπάθειες αντιμετώπισης του θέματος χωρίς όμως συνολική αντιμετώπιση και αποτελέσματα .

ΕΥΧΑΡΙΣΤΗΡΙΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ