

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ: ΜΕΛΕΤΗ
ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΚΥΡΩΜΕΝΗΣ
ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ
ΓΡΕΒΕΝΩΝ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

**ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΜΟΙΒΗ:
58.829,40€ (πλέον ΦΠΑ 24%)**

ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ

Α1. ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

Γρεβενά, Μάρτιος 2019

Ο Δήμος Γρεβενών ολοκλήρωσε την μελέτη Πράξης Εφαρμογής (ΠΕ) Πολεοδομικής Μελέτης στην περιοχή επέκτασης της πόλης των Γρεβενών, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθ. πρωτ. 43654/2482/15-6-2012 Απόφαση Περιφερειάρχη Δυτικής Μακεδονίας. Μετά την κύρωσή της από το αρμόδιο όργανο και προς ολοκλήρωση της διοικητικής διαδικασίας ακολουθεί το στάδιο της μεταγραφής της πράξης εφαρμογής, όπως άλλωστε προβλέπεται στην παράγραφο 7α' του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 (άρθρο 48 παρ. 7α' Κ.Β.Π.Ν.). Μετά την Κύρωση, λόγω της υλοποίησης, της έγκρισης και της Εφαρμογής του Εθνικού Κτηματολογίου στην πόλη των Γρεβενών, ο Δήμος Γρεβενών πρέπει να μεριμνήσει για την μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής στο οικείο Μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο του Ελληνικού Κτηματολογίου (ΚΓ). Η συνολική έκταση της πράξης εφαρμογής είναι περίπου 3.200στρ. και περιλαμβάνει 1503 αρχικές ιδιοκτησίες ενώ αποδίδει 1580 τελικές ιδιοκτησίες.

Η μεταγραφή αυτή απαιτεί την μετατροπή της μελέτης σε νέο Ενιαίο Γεωγραφικό Σύστημα Αποτύπωσης (ΕΓΣΑ '87) έτσι ώστε να εναρμονιστεί η μελέτη Πράξης Εφαρμογής με το Κτηματολόγιο. Το αντικείμενο της μετατροπής αυτής αποτελεί την 1η φάση της προς εκπόνηση μελέτης, η οποία είναι απαραίτητη για την μεταγραφή της ΠΕ στο Κτηματολογικό Γραφείο (Υποθηκοφυλακείο) και την απόκτηση οριστικών τίτλων από τους ιδιοκτήτες. Κατά τη 2η φάση θα γίνουν οι απαραίτητες διεργασίες για την καταχώρηση της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής στο Κτηματολόγιο. Τέλος, κατά την 3^η φάση θα πραγματοποιηθεί η οριστική καταχώρηση στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο μετά τους απαραίτητους ελέγχους και την ενσωμάτωση των διορθώσεων που μπορεί να προκύψουν από αυτούς.

Η μεταγραφή της ΠΕ ρυθμίζεται με τον Ν. 1772/1988, την Εγκύκλιο Υπ. Δικαιοσύνης 64824/25.7.1988 και την Εγκύκλιο 4068/771/4/1989. Σύμφωνα όμως με το άρθρο 12 παρ. 1.β., περ. ββ του Ν. 2664/1998 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται, μεταξύ άλλων, και οι πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών, καθώς και οι τυχόν ανακλητικές αυτών διοικητικές πράξεις. Η Εφαρμογή όλων των παραπάνω θα υλοποιηθεί σύμφωνα και με την υπ' αρ. 168/3α/17.7.2003 (ΦΕΚ τΒ' / 1042 / 28-7-2003) απόφαση του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ και την Οδηγία Καταχώρησης Κυρωμένων Πράξεων Εφαρμογής στο Κτηματολόγιο, Έκδοση 2 του Εθνικού Κτηματολογίου και Χαρτογράφησης ΑΕ, Μάιος 2014, όπως ισχύει.

Περαιτέρω με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988 "περί τροποποιήσεως διατάξεων του ν. ... 7/1985 (ΓΟΚ) κλπ" αντικαταστάθηκε η παρ. 7 του άρθρου 12 του ως άνω ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 56 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και ορίστηκαν τα εξής: "α) Η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την συμπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη... όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παράγραφο 3 και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο... Με την μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην Πράξη Εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές που οφείλεται αποζημίωση και για την συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν. δ/τος από 17.7.1923 και του ν. δ/τος 797/1971. β) Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής, ο οικείος ΟΤΑ, το Δημόσιο ή τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σ' αυτούς με την προϋπόθεση, ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περίπτωσης (α).

Ήτοι μετά τη μεταγραφή της πράξης:

α)οι ιδιοκτήτες των ακινήτων της πόλης των Γρεβενών θα έχουν στην κυριότητά τους τα τελικά αποδιδόμενα οικόπεδα, τα οποία θα μπορούν να μεταβιβάσουν και να αξιοποιούν, καθώς θα είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών σε αυτά.

β)τα οικόπεδα του Δήμου καθώς και αυτά τα οποία χαρακτηρίζονται από την Πράξη ως κοινόχρηστα και προέρχονται από την απόδοση της εισφοράς σε γη θα περιέλθουν στην κυριότητα του Δήμου, για περαιτέρω αξιοποίησης τους που θα συμβάλλει τα μέγιστα στην ορθολογική και ισόρροπη ανάπτυξη της πόλης.

γ)θα μπορεί ο Δήμος να προχωρήσει στη διάνοιξη των δρόμων,

δ)θα υπάρχει η δυνατότητα απόδοσης στο Δήμο η αντιστοιχούσα εισφορά σε χρήμα κάθε ιδιοκτησία για την κατασκευή των έργων υποδομής στην περιοχή επέκτασης της πόλης των Γρεβενών (δρόμοι, ύδρευση, αποχέτευση).

Λόγω της μη μεταγραφής της πράξης εφαρμογής, μέχρι σήμερα, τόσο ο Δήμος, οι φορείς όσο και οι ιδιοκτήτες δεν είναι δυνατόν να αξιοποιήσουν τις ιδιοκτησίες τους καθώς και να υλοποιήσουν τους κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους, απαραίτητους για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης των Γρεβενών. Από τους παραπάνω λόγους προκύπτει, η σκοπιμότητα, η αναγκαιότητα εκπόνησης της μελέτης και η επιτακτικότητα της επίλυσής του προβλήματος της μεταγραφής της Πράξης Εφαρμογής.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία επιβάλλεται η καταχώριση όλων των πράξεων με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο στα βιβλία μεταγραφών των Κτηματολογικών Γραφείων και κατά συνέπεια και των διοικητικών πράξεων και εν προκειμένω της Πράξης εφαρμογής, που κυρώνονται μετά την έναρξη λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων σύμφωνα με τις διαδικασίες που ορίζονται από το Νόμο εγγραφής των Πράξεων Εφαρμογής.

Η καταχώριση στο Κτηματολόγιο των κυρωμένων Πράξεων Εφαρμογής γίνεται με αίτηση της αρμόδιας για την έκδοση ή κύρωσή τους αντίστοιχα αρχής (εν προκειμένω με αίτηση του Δήμου ως πρόσθετη αρμοδιότητα του), βάση του Ν. 3852/2010 Άρθρο 94, παρ. 1, περ. 31 (31«Η επιμέλεια μεταγραφής ή καταχώρισης των Πράξεων Εφαρμογής του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 σε Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολόγιο.») και Ν. 3979/2011, Άρθρο 44, παρ. 10 α & β, η οποία ενεργεί είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήματος προς αυτήν όποιου έχει έννομο συμφέρον (άρθρο 14 του Ν. 2664/98 όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν.3481/2006). Για την περαιτέρω διαδικασία ο Δήμος με το αρ. πρωτ. 2201/26-09-2018 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, ζήτησε πληροφορίες από το Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Η καταχώριση είναι κτηματοκεντρική με αντιπαραβολή των κτηματολογικών στοιχείων της Πράξης εφαρμογής με αυτά στη βάση του λειτουργούντος Κτηματολογίου και πραγματοποιείται αφού προηγηθεί χωρικός και νομικός έλεγχος ανά ΚΑΕΚ.

Η απόφαση κύρωσης μεταγράφεται αρχικά ενιαία (συνολικά) και στη συνέχεια ενημερώνονται οι μερίδες των ιδιοκτητών που περιλαμβάνονται στους πίνακες της Πράξης Εφαρμογής, εφόσον αυτοί πληρούν τις απαιτούμενες από το άρθρο 1 του Β.Δ. 533/63 προϋποθέσεις. Η ενημέρωση αυτή συνίσταται στην καταχώριση στις μερίδες των ιδιοκτητών, των στοιχείων της Πράξης Εφαρμογής και των στοιχείων του ακινήτου που περιλαμβάνονται στο κεφάλαιο της τελικής ιδιοκτησίας του πίνακα της Π.Ε. (ήτοι τον αριθμό Ο.Τ. και του τελικού οικοπέδου καθώς και το εμβαδόν αυτού).

Οι προϋποθέσεις για την ορθή καταχώριση είναι:

- α.) η συνεργασία μεταξύ του Δήμου, του Ελληνικού Κτηματολογίου και του Προϊσταμένου του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου,
- β.) η τήρηση των προδιαγραφών,
- γ.) η μετατροπή των δεδομένων σε ψηφιακή μορφή (εφόσον αυτή δεν υφίσταται), η μετατροπή των χωρικών δεδομένων στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 και η μετατροπή των περιγραφικών δεδομένων σε κατάλληλη μορφή πινάκων και
- δ.) οι έλεγχοι πληρότητας και ορθότητας δεδομένων καθώς και ο χωρικός και νομικός έλεγχος δεδομένων

Επειδή με την καταχώριση των Πράξεων Εφαρμογής επέρχονται στην Κτηματολογική Βάση του λειτουργούντος Κτηματολογίου μεγάλης έκτασης μεταβολές που αφορούν σε πλήθος ιδιοκτητών, ιδιοκτησιών και δικαιωμάτων, αυτές στα πλαίσια της διευκόλυνσης καταχώρισης με άρτιο, ορθό και αποτελεσματικό τρόπο πρέπει να επέλθουν μέσω ενός συνόλου δράσεων και ενεργειών τεχνικής υποστήριξης των Κτηματολογικών Γραφείων για την εξυπηρέτηση των πολιτών.

Η επεξεργασία των δεδομένων προς καταχώριση στη Βάση Δεδομένων του Κτηματολογίου περιλαμβάνει την κατάλληλη ψηφιακή μορφοποίηση των διαγραμμάτων και της περιγραφικής πληροφορίας της Πράξης εφαρμογής, αναλυτικούς και λογικούς ελέγχους καθώς και τον προέλεγχο της αίτησης καταχώρισης με τα συνυποβαλλόμενά της.

Σκοπός της διαδικασίας είναι:

- Η συμβατότητα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο
- Η εξασφάλιση των απαραίτητων προϋποθέσεων για την μεταφορά των στοιχείων της Πράξης Εφαρμογής και την ορθή απεικόνιση τους στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου
- Η αυτοματοποίηση της διαδικασίας για την απαλοιφή των ανθρώπινων σφαλμάτων και η δυνατότητα επεξεργασίας μεγάλου όγκου πληροφορίας με ταχύτητα και αξιοπιστία με αποτέλεσμα τη μείωση του απαιτούμενου χρόνου για την καταχώριση της Πράξης Εφαρμογής.
- Η διευκόλυνση του ελέγχου νομιμότητας και τεχνική υποστήριξη του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου στην επεξεργασία και αποτύπωση των δικαιωμάτων στα νέα ακίνητα.

Γρεβενά 28/03/2019

ΟΙ ΣΥΝΤΑΞΑΣΕΣ

Τζήκα Όλγα
Πολιτικός μηχ/κός ΠΕ

Κωσταρέλα Κωνσταντία
Πολιτικός μηχ/κός ΠΕ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Ο Προϊστάμενος Δ/νσης
Τεχνικών Υπηρεσιών

Καρέτσος Αναστάσιος
Μηχ/γος μηχ/κός ΠΕ

