



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ: οικ. 14457/11-07-2022

Ημερομηνία επίδοσης της οικ. 13736/01-07-2022

πρόσκλησης σε όλα τα μέλη του Δ.Σ. είναι η 01-07-2022

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το 12^ο Πρακτικό του Δημοτικού Συμβουλίου

Συνεδρίαση της 06^{ης}-07-2022

Αριθμός Απόφασης 124

Αριθμός Θέματος 4^ο

ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ

Γ. ΠΕΤΡΟΥ (Πρόεδρος Δ.Σ.)
Ν. ΣΠΥΡΟΠΟΥΛΟΣ (Γραμματέας Δ.Σ.)
Δ. ΑΪΒΑΤΖΙΔΟΥ-ΠΟΡΙΩΤΟΥ
Μ. ΖΟΥΡΟΥ
Μ. ΙΓΓΛΕΖΗ
Α. ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΚΟΠΟΥΛΟΥ-ΓΑΒΡΙΕΛΗ
Η. ΜΟΣΧΟΝΑΣ
Ε. ΒΑΒΟΥΡΑΚΗΣ
Κ. ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΥ-ΞΗΡΟΥ
Χ. ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΥ
Ε. ΚΑΝΛΗ
Κ. ΜΑΝΩΛΑΚΗΣ
Γ. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ
Π. ΒΛΑΣΣΟΠΟΥΛΟΣ
Μ. ΓΑΛΑΚΤΟΠΟΥΛΟΥ-ΣΠΕΤΣΙΩΤΗ
Ι. ΚΕΣΚΙΝΙΔΗΣ
Ι. ΦΙΛΑΝΔΡΟΣ
Κ. ΚΟΥΤΡΟΥΛΗΣ
Η. ΜΠΑΡΜΠΑΣ
Χ. ΤΣΟΥΛΟΥΧΑΣ

ΑΠΟΝΤΑ ΜΕΛΗ

Δ. ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ
Δ. ΤΣΕΚΟΥΡΑΣ
Α. ΜΗΝΑΣ
Μ. ΒΑΦΕΙΑΔΑΚΗΣ
Δ. ΤΣΑΠΡΑΖΛΗΣ
Γ. ΜΑΣΤΟΡΑΚΟΣ
Α. ΑΣΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΥ
Α. ΤΖΙΒΑ
Γ. ΓΡΗΓΟΡΙΑΔΗΣ
Φ. ΒΕΛΛΙΔΟΥ
Γ. ΖΑΧΑΡΟΣ
Ε. ΒΛΑΝΤΗ

- Διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο (33) Δημοτικών Συμβούλων βρέθηκαν παρόντες (17).
- Λόγω απουσίας της κ. Α. Ασημακοπούλου χρέη γραμματέως εκτέλεσε ο κ. Ν. Σπυρόπουλος.
- Ακολούθησαν ανακοινώσεις.
- Κατά τη διάρκεια των ανακοινώσεων προσήλθαν η κ. Κ. Γεωργοπούλου-Ξηρού, ο κ. Ι. Κεσκινίδης και ο κ. Η. Μοσχονάς.
- Κατά τη διάρκεια των ανακοινώσεων κατατέθηκε στο σώμα, από τον επικεφαλής της παράταξης Πνοή Ηράκλειο κ. Κ. Κουτρούλη, εκτός ημερήσιας διάταξης ένα θέμα ως κατεπείγον, το οποίο τέθηκε σε ψηφοφορία ως προς την εισαγωγή του.

Υπέρ της εισαγωγής του ψήφισαν έξι (6)

Κατά της εισαγωγής του ψήφισαν δέκα τρεις (13) και Παρόν ένας (1)

Συνεπώς η εισαγωγή του θέματος εκτός ημερήσιας διάταξης απορρίφθηκε.

- Μετά την εκφώνηση του 2^{ου} θέματος αποχώρησε ο κ. Ι. Κεσκινίδης ο οποίος προσήλθε στην αρχή συζήτησης του 3^{ου} θέματος.
- Πριν τη ψήφιση του 3^{ου} θέματος αποχώρησαν οι κ.κ. Ι. Κεσκινίδης και Γ. Παπαδημητρίου.
- Μετά την ψήφιση του 3^{ου} θέματος αποχώρησαν οι κ.κ. Κ. Κουτρούλης, Π. Βλασσόπουλος, Ι. Φίλανδρος και Μ. Γαλακτοπούλου-Σπετσιώτη.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΛΕΣΜΕΝΟΣ ΠΑΡΑΒΡΕΘΗΚΕ.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

Θέμα : *«Επανεπιβολή της ρυμοτομίας, σε συμμόρφωση προς τις υπ' αριθ. 3290/2005 και 19052/2009 αποφάσεις του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθήνας σε ακίνητα που ρυμοτομούνται για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου – πρασίνου (Ο.Τ. 445) φερόμενων ιδιοκτησιών, στη συμβολή των οδών Πρασ. Λόφου, Διστόμου και Μαινάλου στην περιοχή ρέμα Πλάτωνος της Π.Ε. 2 Πράσινοσ Λόφος»*

Μετά την εκφώνηση του θέματος, ο Γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου διάβασε την εισήγηση, η οποία έχει ως εξής :

«Οι φερόμενες ιδιοκτησίες Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου και Αλεξάνδρας Μπακάλου, βρίσκονται στην περιοχή Ρέμα Πλάτωνος του Δήμου, εντός του Ο.Τ. 445, επί της οδού Μαινάλου η πρώτη και στη συμβολή των οδών Πρασ. Λόφου και Διστόμου η δεύτερη, και από την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης (ΦΕΚ 211Δ/17-09-75), ρυμοτομούνται για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου (Ο.Τ. 445 - πράσινο).

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

- Με το από 18/07/75 Π.Δ. (ΦΕΚ 211Δ/17-09-75) εντάχθηκε η ευρύτερη περιοχή στο σχέδιο πόλης και το Ο.Τ. 445 με διαφορετικό, από το σημερινό του, περίγραμμα, καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου.
- Με τις τροποποιήσεις έτους 1979 (ΦΕΚ 32Δ/20-01-1979), 1983 (ΦΕΚ 693Δ/21-11-1983), 1991 (ΦΕΚ 159Δ/9-4-91) και 1995 (ΦΕΚ 299Δ/10-05-1995) αναθεωρήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου μας και το Ο.Τ. 445 απέκτησε τη σημερινή μορφή, χωρίς όμως να απολέσει ποτέ τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του.
- Με τα ανωτέρω Π.Δ. κηρύχθηκαν αναγκαστικά απαλλοτριωτές λόγω ρυμοτομίας οι εδαφικές εκτάσεις που βρίσκονται εντός του Ο.Τ. 445 (κοινόχρηστο πράσινο).

Σ' αυτές περιλαμβάνονται:

1. Ιδιοκτησία φερόμενων ιδιοκτητριών Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου, συνολικού εμβαδού 222,41 τ.μ., η οποία

ευρίσκεται επί της οδού Μαινάλου. Η ιδιοκτησία καταλαμβάνει τμήμα του κοινόχρηστου χώρου Ο.Τ. 445.

2. Ιδιοκτησία φερόμενης ιδιοκτήτριας Αλεξάνδρας Μπακάλου, συνολικού εμβαδού 246,82 τ.μ., η οποία εκτείνεται στη συμβολή των οδών Πρασ. Λόφου και Διστόμου. Η ιδιοκτησία καταλαμβάνει τμήμα του κοινόχρηστου χώρου Ο.Τ. 445.
- Μετά από σχετική αγωγή που κατέθεσαν οι φερόμενες ιδιοκτήτριες Ειρήνη και Σοφία Καραπαυλίδου, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 3290/2005 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθήνας, για αυτοδίκαια ανάκληση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, λόγω της παρέλευσης του εύλογου χρόνου δέσμευσης της ιδιοκτησίας με σκοπό τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ακινήτου τους με εμβαδόν 222,41 τ.μ. για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου στο Ο.Τ. 445.
 - Μετά από σχετική αγωγή που κατέθεσε η φερόμενη ιδιοκτήτρια Αλεξάνδρα Μπακάλου, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 19052/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθήνας, για αυτοδίκαια ανάκληση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, λόγω της παρέλευσης του εύλογου χρόνου δέσμευσης της ιδιοκτησίας με σκοπό τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ακινήτου της με εμβαδόν 246,82 τ.μ. για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, σε συνδυασμό με την 2998/2017 απόφαση του Ε' τμήματος του Σ.τ.Ε. για απόρριψη της αίτησης αναίρεσης που είχε υποβάλει η ίδια ως άνω ιδιοκτήτρια.
 - Με την υπ' αρ. 130/2020 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η πρόθεση του Δήμου για την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης λόγω σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης απόκτησης – διατήρησης του Κ.Χ. πρασίνου στο Ο.Τ. 445 έκτασης 469,23 τ.μ. (222,41 + 246,82) καθώς και η υποβολή σχετικού αιτήματος στο Πράσινο Ταμείο για την πίστωση των αναγκαίων πόρων συνολικού ποσού 191.445,84 €.
 - Με την υπ' αρ. 83/2021 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου συμπληρώθηκε η ως άνω 130/2020 απόφαση ως προς το ύψος της αναγκαίας πίστωσης προς χρηματοδότηση, η οποία περιορίστηκε στο ποσό των 174.580 € μετά τον ακριβή καθορισμό, εκάστης των ιδιοκτησιών προς απαλλοτρίωση, σε θεωρημένο από την Υπηρεσία Δόμησης Τοπογραφικό Διάγραμμα και τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας αυτών από την Δ.Ο.Υ.Ν. Ιωνίας.
 - Με την με την υπ' αρ. 228.1/2021 απόφαση του Πράσινου Ταμείου, ο Δήμος Ηρακλείου Αττικής εντάχθηκε ως «προσωρινός δικαιούχος» στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα **Απόκτηση Ελεύθερων Κοινόχρηστων Χώρων στις πόλεις 2018** για τη χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης στο Κ.Χ.445, φερόμενων ιδιοκτητών Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου και Αλεξάνδρας Μπακάλου και τη δέσμευση πίστωσης έως του συνολικού ποσού των 174.580,00 ευρώ για την επανεπιβολή των αρθρικών απαλλοτριώσεων

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΠΑΝΑΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ ΧΩΡΟΥ.

Σύμφωνα με τον Ν. 4315/ 2014 και το άρθρο 69 του Ν. 4342/ 2015, το οποίο επανέφερε σε ισχύ την παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ79/τ.Α/9-4- 2012), με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) Σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και
- β) Πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα. Ως προσήκουσα αποζημίωση για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης, με την οποία επιβάλλεται εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση.

Α. Πολεοδομική αναγκαιότητα

Πάγια θέση της Υπηρεσίας μας είναι η διατήρηση όλων των κοινοχρήστων χώρων που προβλέπονται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου μας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομολογία και το πνεύμα των πρόσφατων δικαστικών αποφάσεων που επιβάλλουν εξάντληση των δυνατοτήτων όλων των φορέων της Διοίκησης για τη διαφύλαξη του κοινόχρηστου χαρακτήρα θεσμοθετημένων από τον πολεοδομικό σχεδιασμό χώρων. Η υποχρέωση αυτή είναι περισσότερο επιτακτική όταν πρόκειται για θεσμοθετημένους χώρους πρασίνου, δεδομένης της ιδιαίτερα χαμηλής αναλογίας πρασίνου ανά κάτοικο της τάξης των 3,63 τ.μ./κάτοικο (βάσει πρόσφατων στοιχείων της μελέτης πληθυσμού απογραφής 2011), όταν η επιθυμητή αναλογία, βάσει πολεοδομικών σταθερότυπων ανέρχεται σε 8 τ.μ./κάτοικο, ενώ ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (ΠΟΥ) θεωρεί πως η ελάχιστη αναλογία πρασίνου στις πόλεις δεν θα πρέπει να είναι κάτω από 9 τετραγωνικά μέτρα ανά κάτοικο.

Ειδικότερα όσον αφορά τον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου εντός των οποίων ευρίσκονται τα ακίνητα στη συμβολή των οδών Πρασ. Λόφου και Διστόμου και Μαινάλου στην περιοχή ρέμα Πλάτωνος της Π.Ε. 2 Πράσιнос Λόφος του Δήμου (Χώρος Πρασίνου Ο.Τ. 445), φερομένων ιδιοκτητριών Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου και Αλεξάνδρας Μπακάλου, από την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης (ΦΕΚ 211Δ/17-09-75), εντάσσονται στους κοινόχρηστους χώρους της περιοχής, αποτελώντας πνεύμονα πρασίνου για την εγγύς περιοχή, μιας περιοχής με προβληματικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά

(ελάχιστους χώρους πρασίνου, πυκνοδομημένη περιοχή, μικρές ιδιοκτησίες, οδοί με περιορισμένο πλάτος, μεγάλες εδαφικές κλίσεις). Τα εν θέματι ακίνητα αποτελούν τμήματα του κοινόχρηστου χώρου του Ο.Τ. 445.

Στο πλαίσιο αυτό, κρίνεται απαραίτητη η διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα των ανωτέρω εκτάσεων, ως τμήμα του ευρύτερου σχεδιασμού τόσο του συνολικού εγκεκριμένου σχεδίου πόλης του Δήμου, όσο και του δυτικού τμήματος της περιοχής Ρέμα Πλάτωνος, στο πλαίσιο της διατήρησης των χώρων πρασίνου στην περιοχή νότια της λεωφόρου Ελευσίνας – Σταυρού - Αεροδρομίου. Επιπρόσθετα, η διατήρηση και εν συνεχεία διαμόρφωση των συγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων, θα συμβάλει σημαντικά στην αισθητική αναβάθμιση της περιοχής και στην ποιότητα ζωής των κατοίκων της.

Ως εκ τούτου, για τα ως ακίνητα ισχύουν αθροιστικά οι παραπάνω προϋποθέσεις και βεβαιώνεται η ύπαρξη πολεοδομικής αναγκαιότητας διατήρησής των ως κοινόχρηστου χώρου.

Β. Εξασφάλιση πίστωσης- διερεύνηση δυνατότητας χρηματοδότησης

β.1 Βασικές προβλέψεις ισχύοντος θεσμικού πλαισίου:

Κατά την πάγια νομολογία προστασίας της ιδιοκτησίας, η δέσμευση ακινήτων για την εξασφάλιση των αναγκαίων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν επιτρέπεται να διατηρείται επί μακρό χρονικό διάστημα χωρίς τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης. Ο Δήμος μας, σε περιπτώσεις υποβολής αιτήματος για την άρση της απαλλοτρίωσης σε ακίνητο που έχει δεσμευτεί για την εξυπηρέτηση των πολεοδομικών του αναγκών, υποχρεούται να τηρήσει τη διαδικασία του άρθρου 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (και ήδη άρθρο 32 του Ν.4067, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Επισημαίνεται ότι η Διοίκηση δεν δεσμεύεται να καταστήσει το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει πρωτίστως να εξετάσει αφενός αν το ακίνητο είναι κατάλληλο για τον ίδιο ή άλλο σκοπό για τον οποίο έχει δεσμευτεί και αφετέρου αν κρίνεται πολεοδομικώς αναγκαία η διατήρηση του χαρακτηρισμού για τις ανάγκες της περιοχής, αλλά και σε σχέση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού. Επίσης για την τροποποίηση του σχεδίου πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον, και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό, την παραλία, τα δάση, τους προστατευόμενους φυσικούς σχηματισμούς κλπ που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης, βάσει των οποίων ενδέχεται να προταθεί να τεθεί το ακίνητο σε καθεστώς εκτός σχεδίου. Εφόσον κριθεί πολεοδομικά αναγκαία η διατήρηση της δέσμευσης του ακινήτου για τον ίδιο ή άλλο σκοπό, για την επανεπιβολή της ρυμοτομίας θα πρέπει ταυτόχρονα να δεσμευτεί η απαιτούμενη πίστωση για την αποζημίωση των ιδιοκτητών, ή σε διαφορετική περίπτωση το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, με τους γενικούς όρους δόμησης της περιοχής ή με ειδικούς όρους που θεσπίζονται κατά περίπτωση.

Επίσης, κατά παγία νομολογία (ενδεικτικά: ΣτΕ 217/2014, ΣτΕ 268/2014) η κρίση περί αδυναμίας αποζημίωσης των φερόμενων ιδιοκτητών, η οποία συνεπάγεται τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου, θα πρέπει να είναι νομίμως και ειδικώς αιτιολογημένη. Αόριστη δήλωση του οικείου ΟΤΑ περί αδυναμίας αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών δεν αρκεί για να προσδώσει νόμιμο έρεισμα στη μετατροπή του ακινήτου σε οικοδομήσιμο χώρο, αλλά η σχετική κρίση πρέπει να συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία, από τα

οποία να προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξοικονομήσεως ή εξευρέσεως χρημάτων ή της δανειοληπτικής ικανότητας του Δήμου για την απόκτηση του συγκεκριμένου χώρου, συνεκτιμώμενων των προτεραιοτήτων για την απόκτηση άλλων χώρων προς εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

β.2 Κόστος απαλλοτρίωσης του ακινήτου του θέματος:

Ως προς τον υπολογισμό της προσήκουσας αποζημίωσης για τις ιδιοκτησίες φερομένων ιδιοκτητών (01) Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου, και (02) Αλεξάνδρας Μπακάλου, ώστε να είναι δυνατός ο προσδιορισμός του ποσού που θα αιτηθεί ο Δήμος στο Πράσινο Ταμείο με σκοπό την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, και λαμβάνοντας υπόψη:

- το συνολικό εμβαδόν των δύο ιδιοκτησιών και τα τμήματα αυτών που αποτελούν μέρος του κοινόχρηστου χώρου του Ο.Τ. 445, σύμφωνα με το, συνημμένο στην παρούσα, θεωρημένο από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, τοπογραφικό διάγραμμα της Τ.Υ. με ημ/νία Μαρτιος 2021, και επιμερίζεται ανά ιδιοκτησία ως κάτωθι:

1. Φερόμενη ιδιοκτησία Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου: τμήμα (6,3,4,5,6) επιφανείας **213,96** τ.μ. προς επανεπιβολή απαλλοτρίωσης, εντός κοινόχρηστου χώρου του Ο.Τ. 445, εκ του συνόλου των 216,21 τ.μ. της ιδιοκτησίας (01).

2. Φερόμενη ιδιοκτησία Αλεξάνδρας Μπακάλου: τμήμα (8,9,10,11,8) επιφανείας **229,08** τ.μ. προς επανεπιβολή απαλλοτρίωσης, εντός κοινόχρηστου χώρου του Ο.Τ. 445, εκ του συνόλου των 243,11 τ.μ. της ιδιοκτησίας (02).

- τον προσδιορισμό, αντιστοίχως, της αξίας των ως άνω, προς επανεπιβολή απαλλοτρίωσης ιδιοκτησιών, θεωρημένο από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. με

ημ/νία 12/5/21 ως κάτωθι :

1. Φερόμενη ιδιοκτησία Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου: τμήμα (6,3,4,5,6) επιφανείας **213,96** τ.μ., εντός κοινόχρηστου χώρου του Ο.Τ. 445, αξίας **136.827,42** € της ιδιοκτησίας (01).

2. Φερόμενη ιδιοκτησία Αλεξάνδρας Μπακάλου: τμήμα (8,9,10,11,8) επιφανείας **229,08** τ.μ., εντός κοινόχρηστου χώρου του Ο.Τ. 445, αξίας **158.216,39** € της ιδιοκτησίας (02).

η δαπάνη απαλλοτρίωσης ανέρχεται, συνολικά και για τις δύο ιδιοκτησίες, στο ποσό των **295.043,81** € (136.827,42+158.216,39).

Μετά και την λήψη των 130/2020 και 83/2021 αποφάσεων Δημοτικού συμβουλίου, ο Δήμος αιτήθηκε η δέσμευση πίστωσης να περιοριστεί στο ποσό των **174.580** €, σε συμφωνία με το αρχικό αίτημα βάσει της υπ' αριθμ. 130/2020 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, με ανάλογη δέσμευση του ποσού των **80.961,98** € για την φερόμενη ιδιοκτησία **213,96** τ.μ. (01) Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου και του ποσού των **93.618,02** € για την φερόμενη ιδιοκτησία

229,08 τ.μ. (02) Αλεξάνδρας Μπακάλου. Το υπόλοιπο της αναγκαίας δέσμευσης πίστωσης θα καλύψει ο Δήμος εξ ιδίων πόρων, και συγκεκριμένα το ποσό των 55.865,44 € για την φερόμενη ιδιοκτησία 213,96 τ.μ. (01) Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου και του ποσού των 64.598,37 € για την φερόμενη ιδιοκτησία 229,08 τ.μ. (02) Αλεξάνδρας Μπακάλου και συνολικά το υπόλοιπο ποσό που απαιτείται να καταβάλει ο Δήμος από ιδίους πόρους για τις προαναφερόμενες ιδιοκτησίες στο Ο.Τ. 445 ανέρχεται σε 120.463,81€.

β.3 Εξέταση οικονομικής δυνατότητας για την απαλλοτρίωση:

Με βάση τις προϋποθέσεις του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, για την επανεπιβολή του ρυμοτομικού χαρακτηρισμού, και δεδομένου ότι για τον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου, αναγνωρίζεται η πολεοδομική του αξία και η κοινωνική συμβολή του, σε συνδυασμό με τους υπόλοιπους στην ευρύτερη περιοχή χώρους πρασίνου με τους οποίους συναποτελεί ένα δίκτυο πρασίνου, και επιπλέον λαμβάνοντας υπόψη:

- I. Το μεγάλο αριθμό αναπαλλοτρίωτων κοινόχρηστων και κοινωφελών εκτάσεων εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου μας, τουλάχιστον 33, εκτάσεως άνω των 31 στρ. με απαιτούμενη δαπάνη πέραν των 13.800.000 €, οι οποίοι δεν έχουν ακόμη αποζημιωθεί,
- II. Το γεγονός ότι έως τώρα σε σύνολο 31 υποθέσεων άρσης απαλλοτρίωσης, έχει επέλθει πλήρης συμμόρφωση της Διοίκησης με την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για 12 υποθέσεις (με τη δημοσίευση του σχετικού διατάγματος ρυμοτομίας στο ΦΕΚ), με αποτέλεσμα να έχουν απολεσθεί 12,6 στρέμματα κοινόχρηστων χώρων (με μετατροπή τους σε οικοδομικά τετράγωνα), σημερινής αντικειμενικής αξίας άνω των 5.800.000 €. Για δε τις υπόλοιπες 19 υποθέσεις, εκκρεμεί η κατάληξή τους, είτε με συμμόρφωση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, είτε με την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, και με παρακατάθεση της αναλογούσας αποζημίωσης υπέρ των δικαιούχων
- III. Το γεγονός ότι οι συνολικές υποχρεώσεις του Δήμου μας, λόγω του μεγάλου όγκου των παραπάνω απαιτήσεων ξεπερνούν τις οικονομικές δυνατότητές του, καθιστώντας αδύνατη την ανταπόκρισή του σε όλα τα αιτήματα, με αντικειμενική αδυναμία να ανταπεξέλθει στον επαναχαρακτηρισμό του συνόλου των υπό άρση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.
- IV. Το γεγονός ότι ήδη, στον προϋπολογισμό του Δήμου Ηρακλείου Αττικής έτους 2020, υπάρχουν εγγεγραμμένες πιστώσεις ύψους 1.719.153,73 € για αποζημιώσεις από απαλλοτριώσεις από πόρους του Δήμου, ποσό το οποίο όμως, δεν επαρκεί για να καλύψει τις τρέχουσες και ολοένα αυξανόμενες ανάγκες του Δήμου για την αποζημίωση απαλλοτριωτέων εκτάσεων ή και συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις άρσεων, οι οποίες υπερβαίνουν τα 13.800.000 €

Ο Δήμος Ηρακλείου Αττικής υπέβαλε αίτημα προς το ΠΡΑΣΙΝΟ ΤΑΜΕΙΟ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.3889/2010 (πράσινοι πόροι), του

άρθρου 32 του Ν. 4067/12, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, και του άρθρου 26 §3 του Ν. 4178/13, για τη χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης των προαναφερόμενων ακινήτων προκειμένου να ενταχθεί στο Χρηματοδοτικό Πρόγραμμα Απόκτηση Ελεύθερων Κοινόχρηστων Χώρων στις πόλεις 2018 που έχει εγκριθεί με την υ.α. 6796/20-12-2018, έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η δυνατότητα εγγραφής κωδικού στον προϋπολογισμό του Δήμου μας, για το οικονομικό έτος 2020 (με διατήρησή του έως την παρακατάθεση της αποζημίωσης), για την επανεπιβολή της ρυμοτομίας, σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν.4067/2012.

Το Πράσινο Ταμείο με την με την υπ' αρ. 228.1/2021 απόφασή του ενέταξε τον Δήμο Ηρακλείου Αττικής ως «προσωρινό δικαιούχο» στο ανωτέρω χρηματοδοτικό πρόγραμμα για τη χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης στο Κ.Χ.445, φερόμενων ιδιοκτητών Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου και Αλεξάνδρας Μπακάλου και τη δέσμευση πίστωσης έως του συνολικού ποσού των 174.580,00 ευρώ για την επανεπιβολή των αρθρικών απαλλοτριώσεων και ειδικότερα:

- τη δέσμευση πίστωσης έως του ποσού των 80.961,98 ευρώ για την επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης σε ιδιοκτησία φερόμενων ιδιοκτ. Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου στο κ.χ.445,
- τη δέσμευση πίστωσης έως του ποσού των 93.618,02 ευρώ για την επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης σε ιδιοκτησία φερόμενων ιδιοκτ. Αλεξάνδρας Μπακάλου στο κ.χ.445.

Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου της χρηματοδότησης από το Πράσινο Ταμείο.

Μετά την ανωτέρω ένταξη, ο Δήμος Ηρακλείου Αττικής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην διαδικασία του χρηματοδοτικού προγράμματος, πρέπει να προχωρήσει στη διαδικασία επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, που θα ολοκληρωθεί με την έκδοση διατάγματος τροποποίησης ρυμοτομίας

Επισημαίνεται ότι ο Δήμος με την ως άνω επανεπιβολή, προτίθεται να επαναφέρει την ρυμοτομία στην ίδια μορφή, που υφίστατο πριν την άρση απαλλοτρίωσης, τόσο ως προς τις χρήσεις όσο και προς τη γεωμετρία των κοινόχρηστων χώρων (σχήμα και εμβαδόν). Με την απαλλοτρίωση των δύο ανωτέρω ιδιοκτησιών, και παρά το γεγονός ότι ο Δήμος έχει ιδιοκτησιακό δικαίωμα σε δύο ακόμη ιδιοκτησίες (μέσω απόκτησης με απευθείας αγορά), δεν επιτυγχάνεται η απόκτηση του συνόλου του κοινόχρηστου χώρου, για την απόδοσή του σε κοινή χρήση, επιθυμητή συνθήκη σύμφωνα με το υπ' αρ. πρωτ. 21600/12-11-2022 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ. Για το λόγο αυτό ο Δήμος προτίθεται να επανεπιβάλλει την απαλλοτρίωση και για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες, πέραν των ιδιοκτησιών που αφορά η παρούσα εισήγηση, ώστε να εκπληρωθεί η απόκτηση ολόκληρου του κοινόχρηστου χώρου.

Προκειμένου να επιτευχθεί η συντέλεση της απαλλοτρίωσης, η τυπική νόμιμη διαδικασία επιβάλλει στη συνέχεια:

- α) Τη σύνταξη και κύρωση πράξης αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας για τον καθορισμό των υπόχρεων αποζημίωσης κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. 1923
- β) Τον δικαστικό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και τέλος

γ) Τη συνολική καταβολή των αποζημιώσεων συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων τρίτων, εφόσον προκύψουν τέτοιες από την σχετική πράξη αναλογισμού, στους δικαστικά αναγνωρισθέντες δικαιούχους από τον οικείο Δήμο στην τιμή που δικαστικά θα καθορισθεί είτε με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής, είτε με την κατάθεση της (επισημαίνεται δε, ότι το Πράσινο Ταμείο δεν χρηματοδοτεί υποχρεώσεις τρίτων, οι οποίες βαραίνουν τον προϋπολογισμό του Δήμου). Κατόπιν, σύμφωνα με την παρ.11 του άρθρου 26 Ν.1828/89, ο Δήμος υποχρεούται να βεβαιώσει και να εισπράξει από τους υπόχρεους τρίτους σε καταβολή αποζημίωσης, το ποσό που κατέβαλε για λογαριασμό τους στους δικαιούχους.

Σημειώνεται ότι η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με την υπ' αριθ. 23/18-11-2020 απόφασή της, ενέκρινε ομόφωνα το εν λόγω θέμα και το Δημοτικό Συμβούλιο, με την υπ' αριθμ. 130/2020 απόφασή του, είχε εγκρίνει την πρόθεση για επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης και την υποβολή σχετικού αιτήματος στο Πράσινο Ταμείο του Υ.Π.ΕΝ για την πίστωση των αναγκαίων πόρων, για το ίδιο ποσό που ο Δήμος αιτείται με την παρούσα εισήγηση, αλλά για έκταση που δεν είχε επακριβώς καθορισθεί.

Με βάση όλα τα ανωτέρω, εντάχθηκε στον προϋπολογισμό του Δήμου το ποσό των **174.580 €** ευρώ, στους κάτωθι Κ.Α.:

1. Κ.Α. 30-7111.059 το ποσό των 136.827,42 € για αποζημίωση της ιδιοκτησίας Ειρήνης και Σοφίας Καραπαυλίδου
2. Κ.Α. 30-7111.060 το ποσό των 158.216,39 € για αποζημίωση της ιδιοκτησίας της Αλεξάνδρας Μπακάλου

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω η Υπηρεσία μας προτείνει την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης λόγω σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης απόκτησης – διατήρησης του Κ.Χ. πρασίνου στο **Ο.Τ. 445** έκτασης **469,23 τ.μ. (222,41 + 246,82)** όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο στην παρούσα εισήγηση Τοπογραφικό Διάγραμμα της Τ.Υ. συνολικής προσήκουσας αποζημίωσης **295.043,81 € (136.827,42+158.216,39)** και την καταβολή της στους ιδιοκτήτες των ακινήτων, όπως αυτά περιγράφονται αναλυτικά στην παρούσα εισήγηση, από τους Κ.Α. 30-7111.059 και 30-7111.060 του προϋπολογισμού τρέχοντος έτους του Δήμου.

Σημειώνεται ότι το εν λόγω θέμα έχει ήδη εγκρίνει ομόφωνα η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με την υπ' αριθ. 26/21-06-2022 απόφασή της.

Η Τεχνική Υπηρεσία θέτει υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου το με ημερομηνία Μάρτιος 2021 τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500, και παρακαλεί για τη λήψη σχετικής απόφασης τροποποίησης – επανεπιβολής του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και την ανάρτηση του ως άνω διαγράμματος για υποβολή τυχόν ενστάσεων.»

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αφού άκουσε την εισήγηση του θέματος, την οποία βρήκε ορθή, νόμιμη και σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

Εγκρίνει κατά πλειοψηφία, παρόντος του κ. Χ. Τσουλουχά, την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης λόγω σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης απόκτησης – διατήρησης του Κ.Χ. πρασίνου στο Ο.Τ. 445 έκτασης 469,23 τ.μ. (222,41 + 246,82), όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο στην παρούσα εισήγηση Τοπογραφικό Διάγραμμα της Τ.Υ., συνολικής προσήκουσας αποζημίωσης 295.043,81 € (136.827,42+158.216,39) και την καταβολή της στους ιδιοκτήτες των ακινήτων, όπως αυτά περιγράφονται αναλυτικά στην παρούσα εισήγηση, από τους Κ.Α. 30-7111.059 και 30-7111.060 του προϋπολογισμού τρέχοντος έτους του Δήμου και την ανάρτηση του εν λόγω διαγράμματος για υποβολή τυχόν ενστάσεων

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ ΚΑΙ ΥΠΟΓΡΑΦΕΤΑΙ

Ο Πρόεδρος	Ο Γραμματέας	Τα Μέλη
		Δ. ΑΪΒΑΤΖΙΔΟΥ-ΠΟΡΙΩΤΟΥ
		Μ. ΖΟΥΡΟΥ
		Μ. ΙΓΓΛΕΖΗ
		Α. ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΚΟΠΟΥΛΟΥ-ΓΑΒΡΙΕΛΗ
Γ. Πέτρου	Ν. Σπυρόπουλος	Η. ΜΟΣΧΟΝΑΣ
		Ε. ΒΑΒΟΥΡΑΚΗΣ
		Κ. ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΥ-ΞΗΡΟΥ
		Χ. ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΥ
		Ε. ΚΑΝΛΗ
		Κ. ΜΑΝΩΛΑΚΗΣ
		Η. ΜΠΑΡΜΠΑΣ
		Χ. ΤΣΟΥΛΟΥΧΑΣ