

ΘΕΜΑ _°: «Λήψη απόφασης για την άρση των απαλλοτριώσεων και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την Υλοποίηση ετησίου προγραμματισμού άρσης απαλλοτριώσεων του Δήμου για το έτος 2022 (Άρθρο 2 παραγρ. 2.2.1. και 2.2.2 της Προγραμματικής Συμφωνίας)»

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

κ. Δήμαρχε,
κ. Πρόεδρε του Δημοτικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με την υπογραφείσα Προγραμματική Συμφωνία Οικονομικής Υποστήριξης και συγκεκριμένα στο Άρθρο 2 παραγρ. 2.2.1.,

ο Δήμος μας πρέπει να προωθήσει την:

Υλοποίηση ετησίου προγραμματισμού άρσης απαλλοτριώσεων για το έτος 2022

(Άρθρο 2 παραγρ. 2.2.1. της Προγραμματικής Συμφωνίας):

ΑΡΘΡΟ 2 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

2.1. Η οικονομική εξυγίανση του Δήμου Αχαρνών δεν μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσω της χρηματοδότησής του από τον Λογαριασμό (Οικονομικής Εξυγίανσης ΟΤΑ του άρθρου 4B του νόμου 4111/2013¹),

Αλλά

απαιτείται να ολοκληρωθούν μια σειρά από παρεμβάσεις, οι οποίες αποσκοπούν στην ενίσχυση της καθαρής χρηματοοικονομικής θέσης του και, ειδικότερα, στην περαιτέρω αποκλιμάκωση των υποχρεώσεων και την αύξηση των ιδίων εσόδων του, προκειμένου από το επόμενο έτος (σημ.:2023) ο Δήμος να αποκτήσει τη δυνατότητα κατάρτισης τουλάχιστον ισοσκελισμένου προϋπολογισμού, χωρίς την προσφυγή στον Λογαριασμό

2.2 Σε αυτό το πλαίσιο, οι ενέργειες και παρεμβάσεις, τις οποίες οφείλει να ολοκληρώσει ο Δήμος κατά την διάρκεια της παρούσας προγραμματικής συμφωνίας, είναι οι κάτωθι:

2.2.1. Η ολοκλήρωση του προγραμματισμού άρσης απαλλοτριώσεων του Δήμου.

Ειδικότερα, με το 15031/21.04.2020 έγγραφο του Προϊσταμένου της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου Αχαρνών έχει τεθεί ως βασικός στόχος του Δήμου η άρση απαλλοτριώσεων χώρων συνολικού εμβαδού 120 στρεμμάτων. Με την 143/2021 (ΑΔΑ: ΨΔΟΛΩΨ8-ΧΨΧ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η άρση των απαλλοτριώσεων χώρων συνολικού εμβαδού 60,5 στρεμμάτων και η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Κατά το έτος 2022 το

¹ «Άρθρο 4B

Λογαριασμός Οικονομικής Ενίσχυσης Ο.Τ.Α.

1. Συνιστάται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων λογαριασμός, για τη χρηματοδότηση των Ο.Τ.Α. με στόχο την ισοσκέλιση του προϋπολογισμού τους σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, με την ονομασία «Λογαριασμός Οικονομικής Ενίσχυσης Ο.Τ.Α.» (εφεξής «Λογαριασμός»), τον οποίο διαχειρίζεται η Διεύθυνση Οικονομικής και Αναπτυξιακής Πολιτικής του Υπουργείου Εσωτερικών.

Δημοτικό Συμβούλιο θα προβεί σε λήψη αντίστοιχων αποφάσεων για το υπόλοιπο εμβαδό επιφάνειας.

2.2.2. Σε συνέχεια της παρέμβασης 2.2.1, η υλοποίηση του πρώτου σταδίου της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, ήτοι της κατ' άρθρο 31 του ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α') και κατ' άρθρο 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Π.Δ. 27.07.1999, ΦΕΚ 580 Δ') σύνταξης των κατάλληλων τοπογραφικών διαγραμμάτων-κτηματογραφικών πινάκων με συνοδευτικές εκθέσεις, οι οποίες - μεταξύ άλλων - θα περιγράφουν και τις δεσμεύσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

.....

ΑΡΘΡΟ 3 ΠΟΡΟΙ, ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ και ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

3.1. Ο συνολικός προϋπολογισμός της παρούσας προγραμματικής συμφωνίας καθορίζεται στο ύψος 19.705.433,43 €.

.....

3.3.3. Το εναπομείναν ποσό των **9.175.050** €, καταβάλλεται στο Δήμο τμηματικά, κατόπιν αξιολόγησης από το Παρατηρητήριο Οικονομικής Αυτοτέλειας των ΟΤΑ της πορείας των παρεμβάσεων του Άρθρου 2, ως εξής:

3.3.3.1. Καταβολή του 25% (=2.293.762,50 €) για την πλήρη υλοποίηση παρέμβασης της παρέμβασης 2.2.1.

3.3.3.2 Καταβολή του 24% (=2.202.012,00 €) για την πλήρη υλοποίηση της παρέμβασης

2.2.2. Το ποσό θα αποδεσμεύεται σταδιακά ανάλογα με τον βαθμό ολοκλήρωσης των τοπογραφικών διαγραμμάτων - κτηματογραφικών πινάκων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο σημείο 2.2.2 σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των χώρων για τους οποίους έχει ληφθεί απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (120 στρέμματα) με συντελεστή 0,2% (4.400,02 €) ανά στρέμμα.

Διευκρίνιση εννοιών:

Σύμφωνα με τον Ν. 4759/20 (ΦΕΚ-245 Α/9-12-20) : Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις, ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η' ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ:

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ και ΑΡΣΕΙΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ

α) ρυμοτομική απαλλοτρίωση

Πρόκειται για απαλλοτρίωση που επιβάλλεται επί ακινήτων κατά την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου στη διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού, **με σκοπό να δημιουργηθούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που προβλέπονται στο ρυμοτομικό σχέδιο.**

Εάν, κατά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, επιβλήθηκε στα ακίνητα εισφορά σε γη, ως ρυμοτομική απαλλοτρίωση νοείται η ρυμοτόμηση του κάθε ακινήτου στον βαθμό που υπερβαίνει την εισφορά σε γη που του αναλογεί.

Συνεπώς, η πολεοδομική απαλλοτρίωση και συγκεκριμένα η ρυμοτομική, είναι η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται για πολεοδομικούς σκοπούς.

Αποσκοπεί στη δημιουργία ή διαπλάτυνση κοινόχρηστων χώρων (π.χ. οδοί, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου κ.λπ.) καθώς και για κοινωφελείς σκοπούς (με τη δημιουργία κοινωφελών χώρων), όπως και για άλλους σκοπούς.

β) κήρυξη/επιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

«Κήρυξη ή επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»:

η δέσμευση επί ενός ακινήτου που επέρχεται με την έκδοση της διοικητικής πράξης που εγκρίνει το ρυμοτομικό σχέδιο,

- χαρακτηρίζει τους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και
- εγκρίνει τις ρυμοτομικές γραμμές που καθορίζουν τη θέση και την ειδικότερη χρήση τους, ή άλλης διοικητικής πράξης, με την οποία καθορίζεται ότι ένα ακίνητο θα αξιοποιηθεί, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων.

Άρση της Ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

«Άρση ΡΑ» είναι η άρση του ρυμοτομικού βάρους ή δέσμευσης που έχει επιβληθεί στο ακίνητο, λόγω παρέλευσης εύλογου χρόνου χωρίς να καταβληθεί αποζημίωση.

Η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης γίνεται είτε **αυτοδικαίως**, είτε κατόπιν δικαστικής απόφασης,

ενώ «επανεπιβολή ΡΑ» είναι επαναχαρακτηρισμός ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου του συνόλου ή μέρους ενός ακινήτου μετά από την άρση της απαλλοτρίωσης αυτού, ο οποίος επιτρέπεται μόνο λόγω της αυξημένης πολεοδομικής αναγκαιότητας του χώρου και υπό την προϋπόθεση, ότι ο φορέας υπέρ ου η απαλλοτρίωση έχει αποδεδειγμένα τη δυνατότητα να καταβάλει άμεσα τη σχετική αποζημίωση.

Ανάκληση **μη συντελεσμένων ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων**

1. Η **ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως**, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:

α. **δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου**, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή

β. **πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού**, ή

γ. **δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας**, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001,Α' 17).

2. Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης **ο ιδιοκτήτης**, με αίτηση προς τον **οικείο δήμο**, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου.

3. Το **οικείο Δημοτικό Συμβούλιο**, εντός προθεσμίας **έξι (6) μηνών** από την κατάθεση της αίτησης της παρ.2 είτε **αποδέχεται** την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε **προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης** για τον ίδιο σκοπό ή τη **μερική επανεπιβολή** της.

Η **ολική ή μερική επανεπιβολή** της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι **δυνατή μόνο**, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και

β) ο **οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα 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**. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης. Η **σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου**. Τα παραπάνω **εφαρμόζονται αναλογικώς** και στην περίπτωση, που η απαλλοτρίωση γίνεται

για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου και ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου. Εναλλακτικά, το Δημοτικό Συμβούλιο μπορεί, σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη μερική επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Το Δημοτικό Συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη κι εάν, δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου.

Ο Δήμος μας, την 14^η Ιουνίου 2022, υπέγραψε ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΟΙΚ. ΕΤΟΣ 2022.

Στις παραγράφους:

3.3.3. Το ποσό των **9.175.050 €**, καταβάλλεται στο Δήμο τμηματικά, κατόπιν αξιολόγησης από το Παρατηρητήριο Οικονομικής Αυτοτέλειας των ΟΤΑ της πορείας των παρεμβάσεων του Άρθρου 2, ως εξής:

3.3.3.1. Καταβολή του 25% (=2.293.762,50 €) για την πλήρη υλοποίηση παρέμβασης της παρέμβασης 2.2.1.

3.3.3.2 Καταβολή του 24% (=2.202.012,00 €) για την πλήρη υλοποίηση της παρέμβασης

2.2.2. Το ποσό θα αποδεσμεύεται σταδιακά ανάλογα με τον βαθμό ολοκλήρωσης των τοπογραφικών διαγραμμάτων – κτηματογραφικών πινάκων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο σημείο 2.2.2 σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των χώρων για τους οποίους έχει ληφθεί απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (120 στρέμματα) με συντελεστή 0,2% (4.400,02 €) ανά στρέμμα.

Από αναλυτική έρευνα που πραγματοποιήθηκε και λαμβάνοντας υπόψη:

- τις αποφάσεις και την ισχύουσα νομοθεσία,
- τις δυνατότητες του Δήμου και
- τις ανάγκες σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους καθώς και τις αδυναμίες υποστήριξης του Πολεοδομικού Σχεδιασμού

που αποδεικνύεται από την παρέλευση κάθε εύλογου χρόνου χωρίς να καταβληθεί αποζημίωση,

δημιουργήθηκε ο ακόλουθος πίνακας ως ΦΑΣΗ Β υλοποίησης της υποχρέωσης που συμφωνήθηκε με τις παραγράφους 2.2.1. , 2.2.2 καθώς και 3.3.3.1. και 3.3.3.2 της ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΟΙΚ. ΕΤΟΣ 2022.

**ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΥΠΟ ΑΡΣΗ
ΦΑΣΗ Β**

ΑΑ	ΠΕΡΙΟΧΗ	Ο.Τ.	ΧΡΗΣΗ - ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΑ ΑΡΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟ (m ²)
1.	ΜΠΟΣΚΙΖΑ - Π.Ε. 14	ΚΧ 2336	ΠΑΡΚΟ ΜΑΝΤΡΑ ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟΥ ΕΛ.ΑΣ	22.000,00
2.	ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ - ΑΓΙΑ ANNA Π.Ε. 4	ΚΦ2119	ΑΘΛΗΤΙΚΑ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΛΛΙΕΡΓΟΥΜΕΝΗ ΓΗ ΣΕ ΕΠΑΦΗ ΜΕ ΤΟ ΡΕΜΑ ΤΗΣ ΕΣΧΑΤΕΑΣ ΣΤΑ ΟΡΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΔΚ ΖΕΦΥΡΙΟΥ Ο ΧΩΡΟΣ ΔΙΑΤΡΕΧΕΤΑΙ ΑΠΟ ΓΡΑΜΜΗ ΥΤ	42.000,00
3.	ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ - ΑΓΙΑ ANNA Π.Ε. 4	ΚΧ 2161	ΠΡΑΣΙΝΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΧΩΡΟΥ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΙΚΡΟΙΔΙΟΚΤΗΔΙΕΣ ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΡΟΔΟΠΗΣ	6.500,00
ΣΥΝΟΛΟ σε στρέμματα: 70,50				70.500,00

Από την ανωτέρω καταγραφή, προκύπτει ότι με τα 70,5 στρέμματα (70.500,00 m²), υπερκαλύπτονται οι υποχρεώσεις της Προγραμματικής Συμφωνίας όσον αφορά την άρση απαλλοτριώσεων και με την επιτάχυνση και ολοκλήρωση της υλοποίησης του πρώτου και δεύτερου σταδίου των διαδικασιών τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου θα αποδώσει το ποσό των 9.175.050 €

Καλείται, λοιπόν, το Δημοτικό Συμβούλιο ως, κατά νόμο, αρμόδιο όργανο να αποφασίσει για την άρση των απαλλοτριώσεων και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, στα ανωτέρω τμήματα κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, στα οποία δεν έχει συντελεστεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση που είχε επιβληθεί με την ένταξη στο σχέδιο πόλης και για τους οποίες έχει παρέλθει υπερβολικά μεγάλο χρονικό διάστημα από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης χωρίς να καταβληθεί κάποια αποζημίωση.

Οι διαδικασίες τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου θα βαρύνουν τον προϋπολογισμό του Δήμου.

Με εκτίμηση
Ο Ειδικός Σύμβουλος

Νικόλαος Γεωργακόπουλος
Πολιτικός Μηχανικός MSc