



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**  
**ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**Διπλωματική Εργασία**

**«Ο θεσμός της άρσης απαλλοτρίωσης στο βιώσιμο αστικό περιβάλλον-  
Βασικές αρχές-Θεσμικό πλαίσιο-εφαρμογές εντός του εγκεκριμένου  
ρυθμοτομικού σχεδίου πόλης Λαμίας»**

**Φοιτητής : ΣΤΑΜΑΤΙΝΑ ΜΠΑΤΡΗ**  
**ΑΜ: civ18394229**

**Επιβλέπων Καθηγητής**  
**ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΒΑΡΕΛΙΔΗΣ,**  
**Δρ. Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος ΕΜΠ**  
**Καθηγητής ΠΑ.Δ.Α**

**ΑΘΗΝΑ-ΑΙΓΑΛΕΩ, ΙΟΥΝΙΟΣ, 2022**



**UNIVERSITY OF WEST ATTICA**  
**FACULTY OF ENGINEERING**  
**DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING**

***DiplomaThesis***

***« The institution of lifting the expropriation in the sustainable urban  
environment- Basic principles-Institutional framework-applications within  
the approved street plan of Lamia city»***

***Student : MPATRI STAMATINA***  
***Registration Number : civ18394229***

***Supervisor***  
***Dr. GEORGE VARELIDIS***  
***Architecture - Urban Planning NTUA***

***ATHENS-EGALEO, JUNE , 2022***

**Η ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΕΓΙΝΕ ΑΠΟΔΕΚΤΗ ΚΑΙ ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΗΝ  
ΕΞΗΣ ΤΡΙΜΕΛΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ:**

<b>A/A</b>	<b>ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ</b>	<b>ΒΑΘΜΙΔΑ/ΙΔΙΟΤΗΤΑ</b>	<b>ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ</b>
<b>1</b>	<b>Γιώργος Κ. Βαρελίδης</b>	<b>Καθηγητής</b>	
<b>2</b>	<b>Νίκος Κουρνιατής</b>	<b>Αναπληρωτής Καθηγητής</b>	
<b>3</b>	<b>Δρ Γεώργιος Εξαρχάκος</b>	<b>ΕΔΙΠ</b>	

**Copyright** © Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ - ΣΤΑΜΑΤΙΝΑ ΜΠΑΤΡΗ**

**ΜΑΡΤΙΟΣ 2022**

«Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τους συγγραφείς.

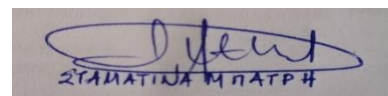
Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν τον/την συγγραφέα του και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις θέσεις του επιβλέποντος, της επιτροπής εξέτασης ή τις επίσημες θέσεις του Τμήματος και του Ιδρύματος» (ΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ n.d.).

#### **ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**

Η κάτωθι υπογεγραμμένη **Σταματίνα Μπάτρη** του Λουκά , με αριθμό μητρώου **18394229** φοιτήτρια του **Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής** της Σχολής **Μηχανικών** του Τμήματος **Πολιτικών Μηχανικών**, δηλώνω υπεύθυνα ότι:

«Είμαι συγγραφέας αυτής της πτυχιακής/διπλωματικής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες, αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου». (ΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ n.d.)

Η Δηλούσα



## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια των προπτυχιακών μου σπουδών στο Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής και στο τμήμα Πολιτικών Μηχανικών κατά το Ακαδημαϊκό έτος 2021-2022.

Πριν την παρουσίαση της διπλωματικής θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους με βοήθησαν για να καταφέρω να ολοκληρώσω αυτή την προσπάθεια με τον καλύτερο δυνατό τρόπο .

Πρώτα απ' όλα τον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής εργασίας κ. Γιώργο Βαρελίδη για την επιμέλεια του θέματος .

Στη συνέχεια αισθάνομαι την ανάγκη να ευχαριστήσω το Δήμο Λαμιέων, την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου για την συνεργασία μας στην παροχή του υλικού που ήταν απαραίτητο για τη συγγραφή αυτής της εργασίας.

Τέλος θέλω να εκφράσω την ευγνωμοσύνη μου για όλους όσους μου συμπαραστάθηκαν ηθικά -φίλους αγαπητούς και αξιόλογους ανθρώπους- κατά τη διάρκεια των σπουδών μου.

Στους δύο πυλώνες της ζωής μου – τα παιδιά μου Νικολέτα και Νικόλα- οφείλω ένα τεράστιο Ευχαριστώ για την υπομονή και κατανόηση που έδειξαν, αλλά και την ενθάρρυνσή τους από την αρχή μέχρι και το τέλος .

Στην μνήμη της μητέρας μου

## **Περίληψη**

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματεύεται το θεσμό της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ο οποίος τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον με αφορμή τις νομοθετικές ρυθμίσεις που πραγματοποιήθηκαν και ειδικότερα το Ν.4759/2020, ο οποίος αφορά τον εκσυγχρονισμό της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας. Η έννοια της ιδιοκτησίας πάνω στην στέρηση της οποίας στηρίζεται η ρυμοτομική απαλλοτρίωση και η προστασία της, έρχεται σε αντιδιαστολή με τον όρο των κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι έχουν άμεσο σκοπό τη διασφάλιση την ποιότητα ζωής των κατοίκων της πόλης. Η εφαρμογή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ως νομικού εργαλείου εξασφάλισης αυτών των χώρων αναπτύσσεται στη σχετική νομοθεσία της πρώτης ενότητας. Οι όποιες πολεοδομικές παρεμβάσεις στον αστικό χώρο, έχουν σαν αποτέλεσμα δυσάρεστες συνέπειες στην άσκηση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων του πολίτη, αν λάβει κανείς υπόψη ότι η απαλλοτρίωση θεωρείται συντελεσθείσα όταν πραγματοποιηθεί η καταβολή της πλήρους αποζημιώσεως της ιδιοκτησίας. Στην δεύτερη ενότητα επιχειρείται - μέσω συγκεκριμένων εφαρμογών εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Λαμίας - ανάλυση της σχέσης μεταξύ των κοινοχρήστων χώρων, ανάλογα με τα νομικά εργαλεία απόκτησής των, και του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, αλλά και την αναγκαιότητα της απόκτησης των κοινοχρήστων χώρων εξετάζοντας τις προοπτικές τους μέσω του βιοκλιματικού σχεδιασμού τους και των σχεδίων βιώσιμης αστικής κινητικότητας στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης.

**Λέξεις – κλειδιά :** ρυμοτομική απαλλοτρίωση, κοινόχρηστοι χώροι, πολεοδομική νομοθεσία, ιδιοκτησιακό δικαίωμα, εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, βιώσιμο περιβάλλον .

## Πίνακας περιεχομένων

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....</b>	<b>- 11 -</b>
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 1η .....</b>	<b>- 13 -</b>
<b>1.1 ΕΙΔΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ - ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ -</b>	<b>14 -</b>
1.1.α Η έννοια της ιδιοκτησίας .....	- 14 -
1.1.β Η έννοια και τα είδη των απαλλοτριώσεων.....	- 15 -
1.1.γ Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ως ειδικότερη μορφή.....	- 16 -
1.1.δ Βασικά νομοθετήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού.....	- 17 -
<b>1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΑΘΕΣΤΩΤΑ .....</b>	<b>- 20 -</b>
1.2.α. Σχέδιο πόλης.....	- 21 -
1.2.β Πολεοδομικός σχεδιασμός βάσει του Ν.1337/83 και του Ν.2508/97.-	22 -
1.2.γ Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο – Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο.....	- 24 -
1.2.δ Ρυθμιστικό Σχέδιο Εφαρμογής.....	- 25 -
<b>1.3 ΚΗΡΥΞΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ.....</b>	<b>- 26 -</b>
1.3.α Τρόπος και χρόνος κήρυξης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης .....	- 26 -
1.3.β Κοινόχρηστοι χώροι.....	- 27 -
1.3.γ Κοινοφελείς χώροι.....	- 29 -
1.3.δ Οδοί – Δημόσιες και Ιδιωτικές .....	- 30 -
1.3.ε Κήρυξη της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.....	- 30 -
<b>1.4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ .....</b>	<b>- 33 -</b>
1.4.α Πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού απαλλοτρίωσης. ....	- 36 -
1.4.β Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης.....	- 38 -
<b>1.5 ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΜΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΜΕΝΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ .....</b>	<b>- 40 -</b>
<b>1.6 ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΜΕΝΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ .....</b>	<b>- 42 -</b>
<b>1.7 ΑΥΤΟΔΙΚΑΙΗ ΑΡΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ .....</b>	<b>- 43 -</b>
<b>1.8 ΠΡΑΞΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ .....</b>	<b>- 44 -</b>
<b>1.9 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΑΡΡΥΘΜΙΣΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....</b>	<b>- 45 -</b>
<b>1.10. ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ.....</b>	<b>- 47 -</b>
<b>1. 11 Ισχύον Νομοθετικό Πλαίσιο – Ο Ν. 4759/2020 και η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης.....</b>	<b>- 48 -</b>
<b>1.12 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ &amp; ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....</b>	<b>- 54 -</b>

<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 2η</b> .....	- 58 -
<b>2.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΟΛΗΣ ΛΑΜΙΑΣ</b> .....	- 59 -
2.1.α Πολεοδομική Εξέλιξη της πόλης .....	- 59 -
<b>2.2 ΣΧΕΔΙΟ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (ΣΒΑΚ) ΔΗΜΟΥ ΛΑΜΙΕΩΝ</b> -	<b>65 -</b>
2.2.α Το πλαίσιο ανάπτυξης Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας - Βασικές αρχές.....	- 65 -
2.2.β Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Δήμου Λαμιέων.....	- 67 -
<b>2.3 ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΑΡΣΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Λαμίας</b> .....	<b>- 69 -</b>
2.3.α «Περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου - διάνοιξη των οδών Υψηλάντη & Φλέμινγκ εντός σχεδίου πόλης Λαμίας».....	- 69 -
2.3.β «Περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης στο ΟΤ 750 –περιοχή Ν.Ιωνία- Δήμου Λαμίας»-	82 -
2.3.γ «Περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης επί των οδών Κισσάβου-Ασωπού – Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου του Δήμου Λαμίας».....	- 90 -
<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ -ΕΠΙΛΟΓΟΣ</b> .....	<b>- 100 -</b>
Βιβλιογραφία - Αναφορές –Διαδικτυακές Πηγές.....	- 103 -



## Κατάλογος εικόνων

<b>Εικόνα 2.1.α (1)</b> : Σχέδιο πόλης Λαμίας έτος 1912- (πηγή : Υπηρεσία Δόμησης , Δ. Λαμιέων) .....	σελ.58
<b>Εικόνα 2.1.α (2)</b> : Σχέδιο πόλης Λαμίας έτος 1939 κλ.1:2.000 (πηγή : Υπηρεσία Δόμησης , Δ. Λαμιέων) .....	σελ.59
<b>Εικόνα 2.1.α (3)</b> : Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λαμίας - χάρτης Π 3.1.1 (πηγή : Υπηρεσία Δόμησης , Δ. Λαμιέων) .....	σελ.62
<b>Εικόνα 2.2.α (1)</b> : κύκλος ΣΒΑΚ(πηγή : google).....	σελ.64
<b>Εικόνα 2.3.α (1)</b> : Διασταύρωση οδών Υψηλάντη & Φλέμινγκ (πηγή : google-maps).....	σελ.66
<b>Εικόνα 2.3.α (2)</b> : Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου Λαμίας κλ. 1:1.000 (πηγή : Υπηρεσία Δόμησης , Δ. Λαμιέων) .....	σελ.67
<b>Εικόνα 2.3.α (3)</b> : Απόσπασμα Γενικού Πολεοδομικού Σχ. Λαμίας - χάρτης Π 3.1.1 (πηγή : Υπηρεσία Δόμησης , Δ. Λαμιέων) .....	σελ.68
<b>Εικόνα 2.3.α (4)</b> : Τοπογραφικό διάγραμμα ιδιοκτησίας κλ. 1:500 (πηγή : Υπηρεσία Δόμησης , Δ. Λαμιέων) .....	σελ.70
<b>Εικόνα 2.3.α (5)</b> : Απόσπασμα πράξης εφαρμογής ΟΤ 648 με ΚΑ 4106Ν (πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης) .....	σελ.71
<b>Εικόνα 2.3.α (6)</b> : Πρόταση τροποποίησης κλ . 1:500 (πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης) .....	σελ.72
<b>Εικόνα 2.3.α (7)</b> : Απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη (πηγή : google-maps).....	σελ.74
<b>Εικόνα 2.3.α (8)</b> : Πρόταση διαμόρφωσης Κόμβου (πηγή : Δήμος Λαμιέων – τεχνική υπηρεσία) .....	σελ.77
<b>Εικόνα 2.3.β (1)</b> : Απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη (πηγή : google-maps).....	σελ.79
<b>Εικόνα 2.3.β (2)</b> : Απόσπασμα πράξης εφαρμογής κλ 1:500 – ΟΤ 750 (πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης) .....	σελ.82
<b>Εικόνα 2.3.β (3)</b> : Απόσπασμα πράξης εφαρμογής κλ 1:500 – Κ-Χ (πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης) .....	σελ.84
<b>Εικόνα 2.3.β (4)</b> : Διαμόρφωση χώρου επί της οδού Παρνασσού και του ΟΤ750 (πηγή : google-maps).....	σελ.85
<b>Εικόνα 2.3.γ (1)</b> : Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου Λαμίας κλ. 1:1.000 (πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης) .....	σελ.88
<b>Εικόνα 2.3.γ (2)</b> : Απόσπασμα Γενικού Πολεοδομικού Σχ. Λαμίας - χάρτης Π 3.1.1 (πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης.....	σελ.89
<b>Εικόνα 2.3.γ (3)</b> : Κισσάβου-Ασωπού–Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου (πηγή : google-maps).....	σελ.91
<b>Εικόνα 2.3.γ (4)</b> : Κισσάβου-Ασωπού–Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου (πηγή : google-maps).....	σελ.92
<b>Εικόνα 2.3.γ (5)</b> : Κάτοψη πλατείας .....	σελ.93
<b>Εικόνα 2.3.γ (6)</b> : Κάτοψη πλατείας .....	σελ.94
<b>Εικόνα 2.3.γ (7)</b> : Πρόταση διαμόρφωσης.....	σελ.95
<b>Εικόνα 2.3.γ (8)</b> : Πρόταση διαμόρφωσης .....	σελ.96
<b>Εικόνα 2.3.γ (9)</b> : Πρόταση διαμόρφωσης (δυτική όψη) .....	σελ.97
<b>Εικόνα 2.3.γ (10)</b> : Πρόταση διαμόρφωσης (ανατολική όψη) .....	σελ. 98

## **ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ**

- **Β.Δ.** Βασιλικό Διάταγμα
- **Ν.Δ** Νομοθετικό Διάταγμα
- **Γν. ΝΣΚ** Γνωμοδότηση Νομικού του Συμβουλίου Κράτους
- **ΓΟΚ** Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
- **ΓΠΣ** Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
- **ΤΠΣ** Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο
- **ΔΕΦΑΘ** Διοικητικό Εφετείο Αθηνών
- **Κ.Α.Α.Α** Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων
- **Κ.Β.Π.Ν** Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας
- **ΟΤΑ** Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
- **ΣτΕ** Συμβούλιο της Επικρατείας
- **ΥΑ** Υπουργική Απόφαση
- **ΥΠΕΧΩΔΕ** Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονείται στα πλαίσια του προπτυχιακού προγράμματος σπουδών του τμήματος Πολιτικών Μηχανικών του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής.

Μέσω της παρούσας διπλωματικής εργασίας θα γίνει μια προσπάθεια να προσεγγιστεί η έννοια , η διαδικασία αλλά και η σημασία της απαλλοτρίωσης και ειδικότερα της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των ακινήτων , η οποία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την πολεοδομική οργάνωση αλλά και την οικιστική ανάπτυξη. Παράλληλα θα γίνει μια προσπάθεια να αποκωδικοποιηθούν τα διοικητικά και νομοθετικά μέσα που έχει στη διάθεσή του ο κατέχων το απαλλοτριούμενο ακίνητο.

Στην πρώτη ενότητα της εργασίας θα αποτυπωθεί και θα αναλυθεί το σύνολο της πολεοδομικής νομοθεσίας που ρυθμίζει θέματα ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης αρχής γενομένης από το Ν.Δ 17.7./16.8.1923 "**Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών**", (*polynoe.lib.uniwa.gr n.d.*) που είναι και ο πρώτος πολεοδομικός νόμος ο οποίος εφαρμόστηκε στην ελληνική επικράτεια, μέχρι και το Ν.4759/2020 «**περί Εκσυγχρονισμού της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας**». Στη συνέχεια θα γίνει μια εκτενής ανάλυση του όρου της απαλλοτρίωσης και συγκεκριμένα της ρυμοτομικής ως διοικητική διαδικασία , αρχής γενομένης από την κήρυξη- επιβολή της κατά τη διαμόρφωση του σχεδίου πόλης και την οριοθέτηση των κοινόχρηστων & κοινωφελών χώρων και θα γίνει μια προσπάθεια να προσεγγιστεί το ζήτημα της συντέλεσης της απαλλοτριώσεως (*polynoe.lib.uniwa.gr n.d.*).

Θα παρατεθούν επιπλέον, και θα αξιολογηθούν οι διαδικασίες της ανάκλησης της συντελεσμένης και μη ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, της αυτοδίκαιης άρσης και της εκ νέου επιβολής αλλά και των σοβαρών ζητημάτων που προκύπτουν λόγω της σύγκρουσης με το δικαίωμα ιδιοκτησίας των πολιτών.

Στη δεύτερη ενότητα της εργασίας θα μας απασχολήσουν θέματα άρσεων απαλλοτρίωσης εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Λαμίας, διερευνώντας συγκεκριμένα αιτήματα που έχουν υποβληθεί και αφορούν εξασφάλιση κοινοχρήστων χώρων με διαμόρφωση κόμβου, πάρκου τσέπης και πλατείας σε συνδυασμό με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, το υφιστάμενο Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας και τις κυκλοφοριακές μελέτες. Θα γίνει μια προσπάθεια μελέτης διαμόρφωσης των παραπάνω χώρων έχοντας υπόψη τις βασικές αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού αλλά και των σχεδίων βιώσιμης αστικής κινητικότητας , με

στόχο τη δημιουργία χώρων που θα βελτιώσουν σημαντικά τις συνθήκες διαβίωσης της πόλης .

Αξίζει να σημειωθεί ότι η ιδιαίτερη στενότητα στον οικονομικό τομέα του ελληνικού δημοσίου κυρίως την τελευταία δεκαετία έχει δημιουργήσει ιδιαίτερα προβλήματα στην εφαρμογή του θεσμού της απαλλοτρίωσης καθιστώντας τον προβληματικό παρόλη τη νομοτεχνική και συνταγματική αρτιότητα του. Ως αποτέλεσμα αυτού υπάρχει μια δυστοκία τόσο για τον σεβασμό της ιδιοκτησίας των πολιτών όσο και για την δυνατότητα του κοινωνικού συνόλου να μπορέσει να απολαύσει την επέκταση του αστικού ιστού και την ανάπτυξη που αυτή θα επιφέρει (*polypnoe.lib.uniwa.gr n.d.*).

Η έννοια της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης διαδραματίζει σημαντικό ρόλο όχι μόνο στη δημιουργία των απαραίτητων κοινοχρήστων χώρων , αλλά και στην ιδιοκτησία, την οικονομία και την κοινωνία , που θα γίνει πιο εύκολα αντιληπτός κατά την ανάλυση των πολεοδομικών διατάξεων σχετικών με τη δημιουργία οικισμών και των πόλεων, σε συνδυασμό με τις διατάξεις που αφορούν την προστασία του περιβάλλοντος και την ιδιοκτησία.

## **ΕΝΟΤΗΤΑ 1η**

---

**«Η γάρ τάξις νόμος»  
Αριστοτέλης - Πολιτικά**

## 1.1 ΕΙΔΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ - ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ

### 1.1.α Η έννοια της ιδιοκτησίας

Η Νομοθεσία και η νομολογία μέχρι σήμερα ταυτίζουν την ιδιοκτησία που προστατεύεται από το άρθρο 17 του Συντάγματος με τα εμπράγματα δικαιώματα που είναι τα δικαιώματα που παρέχουν άμεση και έναντι όλων εξουσία πάνω στην ιδιοκτησία, δηλαδή είναι αντικείμενο έννομης αλλά και ταυτόχρονα συνταγματικής προστασίας. Για αυτό το λόγο υπάρχει ένα σύνολο κανόνων δικαίου σχετικό και αναφερόμενο σε θέματα ιδιοκτησίας, περιουσίας και δικαιωμάτων για την κυριότητα.

Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος: «*Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή, δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος*» (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d.), με το θεσμό της ατομικής ιδιοκτησίας να κατοχυρώνεται θεμελιωδώς από το βασικό νόμο του κράτους και να προστατεύεται ταυτόχρονα θέτοντας και τον όρο του «γενικού συμφέροντος».

Στον αντίποδα της κατοχύρωσης της ιδιοκτησίας βρίσκεται ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ως συνταγματικό αντίβαρο, με έρεισμα στο άρθρο 17 παρ. 2 και είναι «*η στέρηση ιδιοκτησίας με μονομερή πράξη του κράτους, λόγω δημόσιας ωφέλειας, καθοριζόμενης από τον νόμο και έναντι δικαστικώς προσδιοριζόμενης αποζημιώσεως του ιδιοκτήτη*» (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d.).

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι όπως όλα τα δικαιώματα έτσι και το δικαίωμα της ιδιοκτησίας - στο Σύνταγμα του 1975- βρίσκεται «*υπό την εγγύηση του Κράτους*», και παράλληλα η Διοίκηση είναι υποχρεωμένη να εξασφαλίζεται η «*ανεμπόδιση και αποτελεσματική*» άσκησή της, απαγορεύοντας ωστόσο αυτή την άσκηση με τρόπο καταχρηστικό (ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021).

Η ιδιοκτησία ως ατομικό δικαίωμα δύναται, αφενός να ασκηθεί ελεύθερα και να προστατευθεί, αφετέρου δεν είναι εφικτό να υποβληθεί σε περιορισμούς για λόγους δημόσιας ωφέλειας ή δημόσιου συμφέροντος (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d.), ωστόσο σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να βρίσκεται αντιμέτωπη με τις αρχές του δημοσίου συμφέροντος και τις αρχές του κράτους δικαίου στα πλαίσια της ισονομίας και αξιοκρατίας. Αποτέλεσμα αυτής της δίπολης ιδιότητας είναι η έννοια του δικαιώματος να έχει αρνητική και ταυτόχρονα θετική διάσταση σε επίπεδο ατομικό

και κοινωνικό δημιουργώντας σύγχυση στον τρόπο αντιμετώπισής του. (ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021)

### **1.1.β Η έννοια και τα είδη των απαλλοτριώσεων**

Όσον αφορά τις απαλλοτριώσεις και τα είδη τους είναι δυνατή η κατηγοριοποίηση τους όπως παρακάτω σε τρεις βασικές κατηγορίες :

- ✓ την αναγκαστική απαλλοτρίωση
- ✓ την πολεοδομική και ειδικότερα την ρυμοτομική απαλλοτρίωση που είναι και το αντικείμενο της παρούσας εργασίας
- ✓ την απαλλοτρίωση υπέρ Δήμων

Ο Ν. 2282/2001 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων»<sup>1</sup>, όπως έχει συμπληρωθεί και ισχύει σήμερα ρυθμίζει ειδικότερα θέματα που αφορούν το θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κυρίως σε επίπεδο διαδικασιών .

Η στέρηση της ιδιοκτησίας είναι ακούσια και επιβάλλεται είτε από το γενικό - δημόσιο συμφέρον είτε το συμφέρον του κοινωνικού συνόλου , ενώ αξίζει να σημειωθεί ότι σε κάθε περίπτωση η «δημόσια ωφέλεια» πρέπει να αποδεικνύεται με τον προσήκοντα -πρόσφορο τρόπο ο οποίος ορίζεται από το νόμο.

Στην περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η κτήση της ιδιοκτησίας έχει αντικείμενο τα εμπράγματα δικαιώματα , δηλαδή την κυριότητα και τις δουλείες, και το ακίνητα αποκτάται χωρίς τα βάρη του<sup>2</sup>.

Η πολεοδομική απαλλοτρίωση πραγματοποιείται για να εξυπηρετήσει σκοπούς πολεοδομικούς δηλαδή για να συμβάλει στη δημιουργία των οδών , των πλατειών, των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου (αλσών , κήπων κλπ) -γενικά χώρων κοινοχρήστων οι οποίοι θεωρούνται απαραίτητοι για να εκπληρώσουν κοινωφελείς

<sup>1</sup> Με το νόμο αυτό αντικαταστάθηκε το προγενέστερο ν.δ. 797/1971 «Περί Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων», όπως είχε τροποποιηθεί από τα ν.δ. 280/1974, 395/1974, 446/1974 και τους ν. 212/1975, 469/1976 και 1892/1990).

<sup>2</sup> Από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων έχει συνταχθεί εγχειρίδιο απόκτησης ακινήτων για την υλοποίηση των δημοσίων έργων σαν πρότυπο εφαρμογής. Η διαδικασία της κήρυξης ολοκληρώνεται με την παραπάνω δημοσίευση και θα πρέπει να επισημανθεί πως οι διατάξεις που ισχύουν για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις του Δημοσίου εφαρμόζονται και στις απαλλοτριώσεις υπέρ Δήμων εφόσον δεν αντίκειται σε αυτές που ισχύουν βάσει του Ν.3463/2006 (Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

σκοπούς – καθώς και των οικοπέδων στα οποία πρόκειται να ανεγερθούν δημόσια, δημοτικά, θρησκευτικά ή οποιαδήποτε κτίρια κοινής ωφέλειας.

Η πράξη επιβολής της πολεοδομικής απαλλοτρίωσης είναι το προεδρικό διάταγμα με το οποίο εγκρίνεται το σχέδιο πόλης, όπου χαράσσονται οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και καθορίζονται οι κοινόχρηστοι και οι οικοδομήσιμοι χώροι χωρίς να απαιτείται να εκδοθεί περαιτέρω ιδιαίτερη πράξη απαλλοτρίωσης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η τροποποίηση του σχεδίου πόλης είναι και αυτή πράξη επιβολής, ενώ η δημιουργία κοινοχρήστων χώρων υπό τις διατάξεις του Ν. 1337/83 – πέρα από αυτούς που θα προκύψουν από την εισφορά σε γη- συγκαταλέγεται στη ρυμοτομική απαλλοτρίωση.

Η απαλλοτρίωση υπέρ Δήμων συντελείται προκειμένου να εξυπηρετηθεί ο σκοπός της κοινής ωφέλειας και αφορά αστικά ή αγροτικά ακίνητα εντός της διοικητικής περιφέρειας του Δήμου στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.

Η διαδικασία κηρύσσεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η οποία δημοσιεύεται σε μια ημερήσια εφημερίδα του Νομού (εντός προθεσμίας) και κοινοποιείται στους εμπλεκόμενους με το αντίστοιχο αποδεικτικό επίδοσης.

### **1.1.γ Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ως ειδικότερη μορφή**

Μέχρι σήμερα η κήρυξη της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δημιουργεί μια κατάσταση στην ιδιοκτησία η οποία μπορεί να θεωρηθεί επιβλαβής και νομικά αποτελεί έναν «επαχθή» περιορισμό του δικαιώματος αφού μετά την απαλλοτρίωση η εκποίηση της ιδιοκτησίας καθίσταται δύσκολη σχεδόν ανέφικτη θα μπορούσε να ειπωθεί.

Ωστόσο η ρυμοτομική απαλλοτρίωση και η συνταγματική κατοχύρωσή της βασίζεται πρωταρχικά στην ανάγκη να υπάρξει οικιστική ανάπτυξη η οποία θα προκύψει από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και θα έχει ως αποτέλεσμα ο αστικός και περιαστικός χώρος να παρουσιάζει μια συνοχή και συγκρότηση κατά τις κατευθυντήριες γραμμές του αναπτυξιακού προγραμματισμού του κράτους.

*«Η πολεοδομική και ειδικότερα η ρυμοτομική απαλλοτρίωση είναι η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται για την εφαρμογή των πολεοδομικών καθεστώτων, δηλαδή είναι η απαλλοτρίωση που λαμβάνει χώρα χάριν έγκρισης ή τροποποίησης πολεοδομικών σχεδίων κατ' εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΠΑΠΑΓΡΗΓΟΡΙΟΥ 2011, 353-354, ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021).*



«Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση επιβάλλεται για την εξυπηρέτηση πολεοδομικών σκοπών όπως είναι η δημιουργία ή την επέκταση κοινόχρηστων χώρων, λ.χ. οδών, πλατειών, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου (πάρκα, άλση), καθώς και η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων αναγκαίων για ανέγερση δημόσιων και θρησκευτικών κτιρίων και για την εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων έργων κοινής ωφέλειας» (ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ n.d., άρθρο 285, ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021) λ.χ. σχολείων, νοσηλευτικών ιδρυμάτων, ιερών ναών, αθλητικών εγκαταστάσεων.

«Ρυμοτομική είναι και η απαλλοτρίωση που αποβλέπει στην εκτέλεση έργων υποδομής ή στην απόκτηση χώρων οικοδομήσιμων για την οργανωμένη δόμηση σε Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) ή στο σχηματισμό αποθέματος γης με τη μέθοδο της Ζώνης Κανονιστικών Όρων Δομήσεως (Ζ.Κ.Ο.Δ.) για την ικανοποίηση μελλοντικών αναγκών σε χώρους για κοινωφελείς σκοπούς ή στην εφαρμογή προγράμματος αστικού αναδασμού ή στην οικοδόμηση με βάση προγράμματα στέγασης της Εργατικής Εστίας ή στην παραχώρηση ιδιοκτησιών σε πρόσωπα που χρειάζονται ειδική μέριμνα ή στην απόκτηση ακινήτων στα οποία υφίστανται κτίρια ή μόνιμες εγκαταστάσεις ή έργα των οποίων ο προορισμός και η χρήση αντίκεινται στις χρήσεις που καθορίζονται με την απόφαση εγκρίσεως του γενικού πολεοδομικού σχεδίου» (ΠΑΠΑΓΡΗΓΟΡΙΟΥ 2011, ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021).

Η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται για πολεοδομικούς σκοπούς αποκαλείται ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Αποτελεί μια ξεχωριστή κατηγορία απαλλοτρίωσης όπως προαναφέρθηκε, η οποία εμφανίζει αρκετές και σημαντικές ιδιαιτερότητες – αποκλίσεις – σε σχέση με την αναγκαστική. Αυτό οφείλεται στο ότι κατά κανόνα στις πολεοδομικές-ρυμοτομικές απαλλοτρίώσεις υπάρχει ένας αρκετά μεγάλος αριθμός είτε των υπόχρεων προς αποζημίωση τμημάτων προς απαλλοτρίωση είτε των υπόχρεων αποζημίωσης ιδιοκτησίας η οποία είναι θιγόμενη (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017).

Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση διαφοροποιείται σημαντικά από την αναγκαστική διότι εκ του νόμου που θέτει την εξυπηρέτηση του πολεοδομικού σκοπού δηλαδή την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αιτιολογείται η έννοια της «δημόσιας ωφέλειας» βάσει του Συντάγματος. Αυτό για πολλούς δικαιολογεί την επέμβαση στο ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, χωρίς να είναι απαιτητή οποιαδήποτε άλλη διευκρίνιση. Επιπλέον υπάρχουν πρόσθετες αποκλίσεις μεταξύ ρυμοτομικής και αναγκαστικής απαλλοτρίωσης που είναι σχετικές με τη διαδικασία κήρυξης, τις προθεσμίες, την άρση της μη συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης καθώς και με την κήρυξη εκ νέου (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017).

### **1.1.δ Βασικά νομοθετήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού**

Το πρώτο νομοθέτημα που αφορούσε στην ρύθμιση των πολεοδομικών ζητημάτων του ελληνικού κράτους ήταν το Ν.Δ. 17.7./16.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων και κωμών κλπ.» και αποτέλεσε το βασικό μέσο για την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού της Ελλάδας για ένα πολύ μεγάλο διάστημα, ενώ για την πραγματοποίηση των σχεδίων που εγκρίθηκαν σύμφωνα με το νόμο , χρησιμοποιήθηκε ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως .

Ήταν η πρώτη φορά που επιχειρήθηκε η οργανωμένη πολεοδομική διαμόρφωση, του ελληνικού κράτους με το παραπάνω διάταγμα με σκοπό την ανάπτυξη και την αναβάθμιση αφού μέχρι τότε οι πολεοδομικές ρυθμίσεις αναφέρονταν κυρίως στην έγκριση συγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων.

Οι κοινόχρηστοι χώροι , οι χώροι που προορίζονται για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων και τα οικοδομικά τετράγωνα προσδιορίζονται κατά την έγκριση του σχεδίου πόλης ή κατά την τροποποίησή του . Το στάδιο της εφαρμογής του σχεδίου πόλεως είναι επακόλουθο της έγκρισής του και αποτελείται από τη διαδικασία κτήσης των ακινήτων, που καταλαμβάνονται από κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και την τακτοποίηση ή προσκύρωσή τους προκειμένου να καταστούν «άρτια και οικοδομήσιμα» , δηλαδή ικανά για την πληρέστερη οικοδομική εκμετάλλευσή τους. (ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021)

Για την απόκτηση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, το Ν.Δ της 17.7./16.8.1923 με το άρθρο 30 (νυν άρθρο 276 Κ.Β.Π.Ν.) θέσπισε το βασικό τρόπο που είναι η αναγκαστική απαλλοτριώση τους. Η ρυμοτομική απαλλοτριώση θεσπίστηκε με το Ν.Δ 17.7./16.8.1923 και ειδικότερα στις διατάξεις των άρθρων 30-41.

Με το πέρασμα του χρόνου ακολούθησαν πολλές αλλαγές και τροποποιήσεις για να φθάσουμε στις διατάξεις των άρθρων 276-279 του Κ.Β.Π.Ν. και τον πρόσφατο οικοδομικό κανονισμό, το Ν.4067/2012, με τις πιο σημαντικές να μπορούν να συνοψισθούν όπως παρακάτω:

- το Π.Δ. 3/22.4.1929 «περί Γ.Ο.Κ.»,
- ο Ν. 5269/1931 «περί αδειών οικοδομής κλπ επί των ρυμοτομούμενων αντικειμένων» ο οποίος προέβλεψε για πρώτη φορά το δικαίωμα προς επισκευή ή ανέγερση νέων κτιρίων επί ρυμοτομούμενων υπό των σχεδίων πόλεων οικοπέδων (άρθρα 1 και 2), όρισε και τους υπόχρεους προς καταβολή της αποζημιώσεως στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις (άρθρο 6)
- ο Ν.Δ. 690/1948 «περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων».

Θα πρέπει βέβαια να επισημάνουμε ότι στις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7./16.8.1923 επήλθε σημαντικός περιορισμός μετά από την ισχύ του Ν. 947/1979 «περί οικιστικών

περιοχών», του Ν. 1337/1983 «*επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων κλπ.*» και του Ν. 2508/1997 «*βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων κλπ.*».

Με τους νέους πολεοδομικούς νόμους αντί της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης θεσπίστηκαν ως μέσα εφαρμογής ο θεσμός της αναγκαστικής συμμετοχής του ιδιοκτήτη στον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής μέσω της εισφορά σε γη και χρήμα κατ' επιταγή του άρθρου 24 παρ. 3 και 4 του Συντάγματος. (ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021)

Το παλιό καθεστώς του Ν.Δ του 1923 εφαρμόζεται πλέον σε τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων ή σχεδίων πόλεων που είναι εγκεκριμένα ήδη κατά το καθεστώς αυτό και κατ' εξαίρεση εφαρμόζεται για ορισμένες εγκρίσεις ρυμοτομικών σχεδίων όπως λ.χ. για τη μεταφορά οικισμών που επλήγησαν από φυσικά αίτια (κατολισθήσεις, σεισμούς πλημμύρες).

Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά την εφαρμογή του πολεοδομικού καθεστώτος του Ν.Δ. της 17-7-1923 ως σχέδια πόλεων νοούνται όχι μόνον αυτά που είχαν εγκριθεί αρχικά αλλά και κάθε μεταγενέστερη τροποποίησή τους<sup>3</sup>, και κατά συνέπεια όλες οι διατάξεις αυτού του νομοθετήματος που αφορούν τις αρχικές εγκρίσεις, εφαρμόζονται και για τις τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων που είναι ήδη εγκεκριμένα.

Ο Ν. 1337/1983 «*Επέκτασις των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις*» είναι ένας εξίσου σημαντικός πολεοδομικός νόμος που εφαρμόστηκε και έχει τροποποιηθεί αρκετές φορές.

Υπήρξε η πρόβλεψη της πολεοδομικής οργάνωσης σε δύο επίπεδα :

-Το πρώτο ήταν αυτό του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου<sup>4</sup>

-το δεύτερο επίπεδο ήταν αυτό της Πολεοδομικής Μελέτης<sup>5</sup>

Στο πρώτο στάδιο η ένταξη στο σχέδιο ή η επέκταση αυτού γίνεται ανά οργανική Περιφερειακή Ενότητα – γειτονιά<sup>6</sup> και καθορίζεται η ενδεχόμενη χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών και περιοχών άλλων ειδικών χρήσεων στην έκταση της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου<sup>7</sup> (Ζ.Ο.Ε.) και στο δεύτερο στάδιο προβλέπονται Ζώνες Ενεργούς Πολεοδομίας και Αστικού Αναρασμού<sup>8</sup> (Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α.) καθώς και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και Ειδικών Κινήτρων<sup>9</sup> (Ζ.Ε.Ε. και Ζ.Ε.Κ.).

<sup>3</sup> άρθρο 152 παρ.6 Κ.Β.Π.Ν.

<sup>4</sup> Ν. 1337/1983, άρθρο 2

<sup>5</sup> Ν. 1337/1983, άρθρο 6

<sup>6</sup> Ν. 1337/1983, άρθρο 1

<sup>7</sup> Ν. 1337/1983, άρθρο 2

<sup>8</sup> Ν. 1337/1983, άρθρο 10

<sup>9</sup> Ν. 1337/1983, άρθρο 11

Ο επόμενος πολεοδομικός νόμος 2508/1997 «*Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*», ρύθμισε τον πολεοδομικό σχεδιασμό σε δύο επίπεδα – Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και πολεοδομική μελέτη – και ως προς το δεύτερο δηλαδή στο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης, έκανε χρήση των διατάξεων του ν.δ.17-07-1923. Πρόκειται για νόμο που ρυθμίζει το σχεδιασμό σε χωροταξικό και σε πολεοδομικό επίπεδο. (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

Ο Ν. 2508/1997 αντικαταστάθηκε από το Ν. 4269/2014 «*Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη*», στον οποίο περιλαμβάνονται χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός μετονομάζεται σε Ρυθμιστικό Χωρικό Σχεδιασμό και περιλαμβάνει στο πρώτο επίπεδο τα Τοπικά και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια<sup>10</sup> και στο δεύτερο επίπεδο τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής<sup>11</sup>.

Ο νόμος 4447/2016 «*Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη*» ρύθμιζε το χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό ωστόσο με το Ν.4759/2020 έγινε μια προσπάθεια πλήρους εκσυγχρονισμού του και ειδικότερα ως προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος στο νόμο 4447/2016 ονομάζεται Ρυθμιστικός Χωρικός Σχεδιασμός, έγινε η διαβάθμιση του και πάλι σε δύο επίπεδα, στο πρώτο επίπεδο τα Τοπικά και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια<sup>12</sup> και στο δεύτερο επίπεδο τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής<sup>13</sup>.

«*Το κύριο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις συνιστούν οι διατάξεις των άρθρων 276 του π.δ. 14.7/27.07.1999 «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας», στον οποίο κωδικοποιήθηκε, μεταξύ άλλων, τόσο το Ν.Δ. 17-07-1923, όσο και ο Ν. 1337/1983. Οι ειδικές διατάξεις του Ν. 2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» εφαρμόζονται συμπληρωματικά και μόνο όταν διαπιστώνονται κενά.» (Σκουρής-Τάχος 1993, σελ. 146-147, ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021).*

## **1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΑΘΕΣΤΩΤΑ**

Τα πολεοδομικά καθεστώτα που ρυθμίζουν την πολεοδόμηση των οικισμών, την ένταξη και την επέκταση του σχεδίου πόλης μιας περιοχής, όπως έχει ήδη αναφερθεί στην ιστορική ανασκόπηση είναι τα εξής:

<sup>10</sup> Ν. 4269/2014, άρθρα 7 και 8

<sup>11</sup> Ν. 4269/2014, άρθρο 10

<sup>12</sup> Ν. 4759/2020, άρθρα 7 και 8

<sup>13</sup> Ν. 4759/2020, άρθρο 10

- ✓ Το Ν.Δ της από 17-7/1923 με το οποίο ρυθμίζονται επεμβάσεις σε υπάρχοντα εγκεκριμένα σχέδια , ή σχέδια μικρής σημασίας – τοπικά ρυμοτομικά – ή σχέδια με επείγοντα χαρακτήρα
- ✓ Ο Ν. 947/1979 για τις οικιστικές περιοχές που αναπτύσσονται με αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία
- ✓ Το Ν.1337/83 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2508/97 που αφορούν περιοχές ένταξης ή επέκτασης
- ✓ Το Π.Δ 16/30-8-1985 όπως συμπληρώθηκε με το Ν.2242/1994 σχετικό με την πολεοδόμηση περιοχών β' κατοικίας
- ✓ Το Π.Δ 20/30-8-1985 για την πολεοδόμηση οικισμών μέχρι 2,000 κατοίκους και επέκταση αυτών.

### 1.2.α. Σχέδιο πόλης

---

Με το Ν.Δ 17.7./16.8.1923 "Περί σχεδίων πόλεων και κωμών και συνοικισμών του κράτους", ως σχέδιο πόλης είναι το διάγραμμα με τον ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εκδοθεί και εγκριθεί από τη Διοίκηση με Διάταγμα με το οποίο καθορίζεται σε κλίμακα πόλης και σε συγκεκριμένη θέση τους όρους δόμησης , τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους (κοινοφελείς και ιδιωτικούς).

Ως σχέδιο πόλης νοείται αυτό που εγκρίνεται αρχικά, αλλά και κάθε μεταγενέστερη τροποποίησή του. Σκοπός ενός σχεδίου είναι να εξυπηρετείται η ανάπτυξη και η εύρυθμη λειτουργία του οικισμού που ρυθμίζει και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης των κατοίκων του. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Ένα εγκεκριμένο σχέδιο πόλης δύναται να τροποποιηθεί ή να αναθεωρηθεί , και αυτό για να συμπεριλάβει τις αλλαγές που έχουν συμβεί σε αυτό , αφού η κατάρτιση του πραγματοποιείται μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή αποτυπώνοντας την υφιστάμενη κατάσταση σε θέματα δικτύων.

Η όποια τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης που ενεργείται βάσει των άρθρων 3 & 70 του Ν.Δ 17.7./16.8.1923, πρέπει να αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση της «κοινής ανάγκης» , αλλά και η πόλη να διαμορφώνεται πολεοδομικά με τον καλύτερο δυνατό τρόπο μεταβάλλοντας ένα μέρος από το περιεχόμενό του , ακόμα και μικρότερη κλίμακα (εντοπισμένη) . Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η μετατροπή του οικοδομήσιμου χώρου σε κοινόχρηστο.

Ως Αναθεώρηση νοείται η τροποποίηση που πραγματοποιείται σε όλη την έκταση του σχεδίου πόλης. Ωστόσο η ραγδαία οικιστική ανάπτυξη και η δημιουργία μεγάλων πόλεων απαιτούν έναν ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό ο οποίος θα καταλαμβάνει

και περιοχές εκτός από αυτές που έχουν ενταχθεί μέσω συγκεκριμένης έκτασης από το σχέδιο πόλης. Ο ευρύτερος αυτός σχεδιασμός στο πλαίσιο του Ν.1337/83 (όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) προβλέπει ότι σε πρώτο επίπεδο θα πρέπει να υλοποιηθεί το γενικό πολεοδομικό σχέδιο και σε δεύτερο επίπεδο την υλοποίηση της πολεοδομικής μελέτης. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

### **1.2.β Πολεοδομικός σχεδιασμός βάσει του Ν.1337/83 και του Ν.2508/97**

Το πολεοδομικό καθεστώς του Ν.1337/83 εφαρμοζόταν κατ' αρχήν για κάθε πολεοδομική παρέμβαση με όρους δόμησης κανονιστικούς, και αφορούσε τη δημιουργία ενός νέου οικισμού ή την επέκταση υφιστάμενου ο οποίος είχε δημιουργηθεί με σχέδιο έχοντας σα βάση το Ν.Δ 17.7./16.8.1923.

Ειδικότερα ο νόμος αυτός αφορούσε :

α) την επέκταση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων καθώς και οικισμών που προυπήρχαν του έτους 1923,

β) την ένταξη σε σχέδιο ή την επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923 για τους οποίους δεν υπήρχε πολεοδομικό σχέδιο και

γ) την ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο περιοχών προκειμένου να χρήσεις γης πλην της κατοικίας.

Η διαχείριση των κοινοχρήστων χώρων – δρόμοι, πλατείες κτλ- περιλαμβάνει την απόκτηση και τη διάθεση τους στην κοινή χρήση των πολιτών. «*Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης, κατά τις διατάξεις του ΝΔ/17-7/16-8-23. Για την εισφορά σε γη και την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζονται οι διατάξεις των Αρθ-8 και Αρθ-9 του νόμου αυτού. Για τις περιπτώσεις ζωνών αστικού αναδασμού και ενεργού πολεοδομίας εφαρμόζονται επίσης αντίστοιχα και οι διατάξεις του Αρθ-10 του νόμου αυτού.*» (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)<sup>14</sup>

Προκύπτει λοιπόν από τα παραπάνω ότι χώροι ιδιωτικοί -αποκαλούμενοι πλέον οικόπεδα- που τους καταλαμβάνει το πολεοδομικό σχέδιο για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, δεσμεύονται ως προς τη χρήση τους από την έκδοση του δ/γματος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης . (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)<sup>15</sup>

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η απόκτηση των παραπάνω χώρων πραγματοποιείται με την εφαρμογή του θεσμού της εισφοράς σε γη και όχι σύμφωνα με τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσης όπως προαναφέρθηκε για τις περιπτώσεις των σχεδίων πόλεων . Στην περίπτωση όμως που προκύπτει ρυμοτομούμενο τμήμα

<sup>14</sup> άρθρο 7, παρ.2, του Ν.1337/83

<sup>15</sup> άρθρο 30 του Ν. 1337/83

κοινοχρήστου χώρου για το οποίο δεν είναι δυνατό να προκύψει η εισφορά σε γη ή στην περίπτωση που πρέπει να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι χώροι περισσότεροι από αυτούς που προκύπτουν με την εισφορά γης τότε θα εφαρμοστούν οι σχετικές διατάξεις περί αναγκαστικής απαλλοτριώσης. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Τη συνταγματική επιταγή για εισφορά σε χρήμα και γη εξειδικεύει και υλοποιεί το άρθρο 9 του Ν.1337/83 και το άρθρο 21 του Ν.2508/97 όπως τροποποιήθηκαν με το Ν.4315/2014.

Ο Ν. 2508/97 για την Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη, ο οποίος αποτελεί συνέχεια και ολοκλήρωση του πολεοδομικού καθεστώτος που εισήγαγε ο Ν. 1337/83 θέσπισε με σαφήνεια δύο βασικά επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού<sup>16</sup> (άρθρο 1, παρ.3) .

Στο πρώτο επίπεδο ανήκουν δύο βασικά στοιχεία του στρατηγικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού:

- ✓ Τα Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος, για τα μεγάλα αστικά κέντρα και
- ✓ Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), τα οποία εκπονούνται στα διοικητικά όρια των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ.

Στο δεύτερο επίπεδο, το οποίο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου, περιλαμβάνει :

- ✓ Τις κάθε είδους Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ), (επεκτάσεων πόλεων ή οικισμών, αναθεωρήσεων ρυμοτομικών σχεδίων, Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), άλλων πολεοδομούμενων περιοχών (π.χ παραγωγικών πάρκων κλπ) ή όποιες άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες).
- ✓ Τις Πράξεις Εφαρμογής, οι οποίες είναι τα σχέδια και οι εργασίες επί εδάφους για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού

Βασικό χαρακτηριστικό του Ν.2508/97 είναι ότι γίνεται όχι μόνο αναφορά στον όρο της «βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης» αλλά και περιέχει – εκτός από τα επιτελικά σχέδια των ΡΣ και ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ – τις βασικές κατευθυντήριες αρχές που πρέπει να εφαρμόζονται σε έναν πολεοδομικό σχεδιασμό προκειμένου να επιτευχθεί ο όρος, σε αντίθεση με προγενέστερα θεσμικά πλαίσια .

Η ύπαρξη των δύο παραπάνω νομοθετημάτων με τη εφαρμογή τους συνδυαστικά , δεν κατάφερε να εξαλείψει την έννοια της μακροχρόνιας δέσμευσης των ιδιοκτησιών και να αποτρέψει τις προστριβές και εντάσεις που δημιουργούνται μεταξύ ιδιοκτησίας και περιβάλλοντος. (ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ 1997)

<sup>16</sup> άρθρο 1, παρ.3 του Ν. 2508/97

Από την Ειδική Έκθεση του Συνηγόρου του Πολίτη προκύπτει ότι τα βασικά προβλήματα που ανακύπτουν αφορούν τις σημαντικές καθυστερήσεις που παρατηρούνται για την κήρυξη απαλλοτρίωσης και την καταβολή αποζημίωσης, τη δέσμευση επί μακρόν της ιδιοκτησίας χωρίς να έχει προηγηθεί η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, αλλά και την προσωρινή ή οριστική στέρηση της χρήσης αυτών των ιδιοκτησιών χωρίς να έχει καταβληθεί το ποσό της αναλογούσας αποζημίωσης (ΠΟΛΙΤΗ *n.d.*).

Είναι σύνηθες φαινόμενο οι παραπάνω περιγραφόμενες καταστάσεις να παρατηρούνται σε περιπτώσεις κυρίως ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, περιπτώσεις δέσμευσης των ακινήτων για κοινωφελείς χώρους ή για αρχαιολογικούς σκοπούς ή ακόμα σε περιπτώσεις που ακίνητα έχουν δεσμευθεί με την επίκληση της προστασίας του πολιτιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος.

### **1.2.γ Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο – Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο**

Στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) – Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο όπως αποκαλείται σήμερα με την καινούρια νομοθεσία (Ν.4759/2020) – διατυπώνεται η πρόταση - με γενικό τρόπο- της οργάνωσης των πολεοδομικών ενότητων, έχοντας εκτιμήσει τις οικιστικές ανάγκες αλλά και τις επιπτώσεις των πολεοδομικών περιβάλλον στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Αυτός είναι και ο λόγος που αρχικά περιλαμβάνονται γενικές κατευθύνσεις και ορισμοί ενώ ειδικές ρυθμίσεις περιλαμβάνονται κατ'εξάίρεση, εφόσον συνδέονται με τα προηγούμενα θέματα.

Καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμησης περιοχές ενός τουλάχιστον δήμου δημιουργώντας οργανικές πολεοδομικές ενότητες ή αλλιώς γειτονιές σύμφωνα με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης. Επίσης εκπονούνται σε περιοχές πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμητες, ολοκληρώνοντας μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες που συνδέονται οργανικά με τον ή τη υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό της πόλης ή ακόμα και σε αδόμητες περιοχές προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες της οικιστικής ανάπτυξης. Στις παραπάνω πολεοδομικές ενότητες μπορεί να περιλαμβάνονται και τμήματα εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923. (ΑΒΕΛΛΑ *n.d.*)

Όλες οι προαναφερθείσες επεκτάσεις δεν επιτρέπονται όταν αντιτίθενται στις αρχές και τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης αλλά και τους αναπτυξιακούς στόχους, όπως είναι για παράδειγμα η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

Ένα ΤΠΣ – ΓΠΣ- περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία :



- χάρτες, σχέδια, διαγράμματα
- τα όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας,
- την περιοχή επέκτασης, καθώς και τις πυκνοδομημένες , αραιοδομημένες ή αδόμητες περιοχές
- μια γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστος χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις
- τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων
- τις χρήσεις γης,
- το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας,
- την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης
- τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης,
- την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών

Οι γενικές κατευθύνσεις και οι ειδικές ρυθμίσεις που περιέχει το τοπικό χωρικό σχέδιο ως το πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι δεσμευτικές για το επόμενο στάδιο που είναι το Ρυμοτομικό Σχέδιο –αντί της πολεοδομικής μελέτης και της πράξη εφαρμογής – συνιστώντας το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού .

### **1.2.δ Ρυθμιστικό Σχέδιο Εφαρμογής**

Η διαδικασία σύνταξης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Εφαρμογής το οποίο αντικατέστησε την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής με το Ν. 4447/2016 & 4759/2020 κινείται από τον οικείο Δήμο.

*«Η μελέτη εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΤΠΣ και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά του και εκπονείται βάσει του τοπογραφικού και κτηματογραφικού διαγράμματος. Περιέχει την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών του ΤΠΣ , τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς απαγορεύσεων ή υποχρεώσεων , τα διαγράμματα δικτύων υποδομής , τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και οικοδομήσιμους χώρους , τους όρους και περιορισμούς δόμησης , την κατά προσέγγιση έκταση γης , που προκύπτει από τις εισφορές σε γη και την πρόταση κατανομής της σε κοινόχρηστα και κοινωφελή με πλήρη περιγραφή και αιτιολογία των προτεινόμενων από τη μελέτη ρυθμίσεων».* (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Άρθρο 13, Ν. 4759/2020 όπως αντικατέστησε το άρθρο του Ν.4447/2016

*«Η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α' 228)» (<https://www.enomothesia.gr/n.d.>)<sup>18</sup>*

Η πράξη εφαρμογής μέσα στα πλαίσια εκπόνησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Εφαρμογής πραγματοποιείται σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν.1337/83 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2508/97 & το Ν.4315/2014 σε αντίθεση με το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού του Ν.Δ/γματος 17.7/16.8.1923 στο οποίο εφαρμόζονται πράξεις ρυμοτομίας, προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης.

Το περιεχόμενο μιας πράξης εφαρμογής αποτελεί ένα σύνολο ενεργειών που έχουν σα στόχο να αποκτηθεί η γη και να διατεθεί για τους σκοπούς της παρ.8 του άρθρου 8 του Ν.1337/83, κυριότερα δε για να αποκτηθούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καθώς και πραγματοποιηθεί η διαμόρφωση των οικοδομικών τετραγώνων, με πρότυπο /πρόβλεψη την πολεοδομική μελέτη.

Η επίτευξη αυτού του σκοπού υλοποιείται με την εισφορά σε γη και χρήμα αλλά και με τις απαραίτητες τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις οικοπέδων και ρυμοτομήσεις ακινήτων, δηλαδή η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει το περιεχόμενο των πράξεων ρυμοτομίας, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης κατά το διάταγμα του 1923, και την ίδια στιγμή πραγματοποιεί την εισφορά σε γη. Επίσης είναι το υπόβαθρο για την εισφορά σε χρήμα και προσδιορίζει τις εκτάσεις που καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους κλπ.

Η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983 σε όλες τις περιπτώσεις κατά τις οποίες η ιδιοκτησία συμμετέχει με εισφορά σε γη συμμετέχοντας στην πολεοδομική διαμόρφωση μια οικιστικής περιοχής. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

### **1.3 ΚΗΡΥΞΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

#### **1.3.α Τρόπος και χρόνος κήρυξης της ρυμοτομικής απαλλοτριώσης**

*«Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που επιβάλλονται: α) για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων και την ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, [...] κηρύσσονται σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις απαλλοτριώσεις αυτές».<sup>19</sup>*

<sup>18</sup> Παρ.4<sup>ε</sup>, άρθρο13, Ν. 4759/2020

Επίσης «ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο των οδών και πλατειών, των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και γενικά των κοινόχρηστων χώρων που κρίνονται αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς, των οικοπέδων που κρίνονται αναγκαία για ανέγερση δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και για εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων έργων κοινής ωφέλειας, χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης λόγω δημόσιας ωφέλειας των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους χώρους αυτούς» (ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ n.d., άρθρο 276)<sup>20</sup>.

Σε αυτή τη διάταξη όμως δεν ρυθμίζεται ο τρόπος και ο χρόνος κήρυξης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ούτε παρατηρείται κάτι αντίστοιχο σε κάποια άλλη. (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

### 1.3.β Κοινόχρηστοι χώροι

Βασικό αντικείμενο του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι ο διαχωρισμός των χώρων της πόλης σε κοινόχρηστους, κοινωφελείς και οικοδομήσιμους. Ο Αστικός Κώδικας ορίζει «κοινής χρήσης πράγματα είναι ιδίως τα ελευθέρως και αενάως ρέοντα ύδατα, αι οδοί, αι πλατείες, οι αιγιαλοί, οι λιμένες και όρμοι, αι όχθαι πλεούμενων ποταμών αι μεγάλοι λίμναι και αι όχθαι αυτών» (ΠΟΛΙΤΗ n.d.)

«Κοινής χρήσης πράγματα εφόσον δεν ανήκουν στο Δήμο ή εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά ανήκουν στο Δημόσιο» (ΠΟΛΙΤΗ n.d.).

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός ορίζει ως κοινόχρηστο χώρο κάθε είδους δρόμους, πλατείες, άλση και γενικά όσους προορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή όσους έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο. Είναι ελεύθερος χώρος στη διάθεση των πολιτών.

Κατά το πολεοδομικό δίκαιο κοινωφελείς είναι οι χώροι του οικισμού οι οποίοι κατά το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας π.χ σχολείο ή εκκλησία. Είναι δηλαδή οικοδομήσιμος χώρος ο οποίος έχει συγκεκριμένη χρήση η οποία για να αλλάξει θα πρέπει να γίνει τροποποίηση του σχεδίου πόλης.

Ως οικοδομήσιμος είναι ο χώρος στον οποίο επιτρέπεται η δόμηση, δηλαδή η ανέγερση κτιρίων κάθε χρήσης κυρίων κατοικιών, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς που έχουν επιβληθεί βάσει του ρυμοτομικού σχεδίου.

<sup>19</sup> άρθρου 29 παράγραφος 9 περίπτωση α' του ν. 2882/2001

<sup>20</sup> άρθρο 30 παρ.1, ν.δ. 17-07-1923 (άρθρο 276 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας)

Επί της ουσίας ένας κοινόχρηστος χώρος είναι ένα περιβαλλοντικό αγαθό, ζωτικός χώρος του ανθρώπου και η χρήση και η εκμετάλλευση θα πρέπει να είναι λελογισμένη. Οποιαδήποτε δικαίωμα ασκείται πάνω σε κοινόχρηστο χώρο θα πρέπει να αποσκοπεί στην αειφορία και τη βιωσιμότητα, δηλαδή να διατηρείται η έννοια τους και να αποφεύγονται ανεπανόρθωτες ή δυσμενείς επιπτώσεις. Αποτελεί το μέσο για να δημιουργηθούν συνθήκες οργανωμένες, λειτουργικές αλλά και ικανές για τις συνθήκες διαβίωσης σε έναν οικισμό και ταυτόχρονα είναι ο σκοπός ύπαρξης και υλοποίησης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

Το βασικό του στοιχείο είναι ότι προορίζεται για να μην οικοδομηθεί, ώστε να παραμείνει εσαεί ελεύθερος για την κοινή χρήση του αδιάλειπτα και την εξυπηρέτηση των οικοδομήσιμων χώρων.

Τι σημαίνει όμως κοινή χρήση; Είναι το δικαίωμα χρησιμοποίησης τους από ευρύτερο αριθμό προσώπων, το δικαίωμα των μελών μιας κοινότητας αλλά και κάθε επισκέπτη αυτής να τον χρησιμοποιεί απρόσκοπτα. Για αυτό και αρχικά δεν επιτρέπεται η κατάληψη του έστω και κατά ένα μικρό τμήμα του ή η τοποθέτηση εμποδίων που εμποδίζουν την κυκλοφορία και γενικά την κοινή χρήση του.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η ελεύθερη κίνηση των ανθρώπων σε κοινόχρηστους χώρους αποτελεί εκδήλωση του δικαιώματος της προσωπικότητας του ανθρώπου η οποία προστατεύεται από το Σύνταγμα και τους Νόμους (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d.) άρθρ. 5 παρ. 1 του Συντάγματος, 57, 59, 914, 932 του Αστικού Κώδικα), όπως αντίστοιχα προστατεύεται η ελεύθερη χρήση αγαθών όπως είναι ο ατμοσφαιρικός αέρας και η θάλασσα που είναι κοινά σε όλους.

Πόσω μάλλον σε μια περίοδο που γίνεται συνεχής αναφορά στη βιώσιμη ανάπτυξη και στο δικαίωμα στο περιβάλλον όπως προκύπτει και από το άρθρο 24 του Συντάγματος το οποίο είναι και η βάση της προστασίας όχι μόνο του φυσικού αλλά και του οικιστικού – ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού στα πλαίσια της αειφόρου χωροταξικής αναδιάρθρωσης της χώρας. (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d.)

Κοινόχρηστος χώρος απαγορεύεται να μετατραπεί σε κοινωφελή ή οικοδομήσιμο και αν υπάρχει το ενδεχόμενο θα ήταν φρόνιμο να μην παραβιάζεται το πολεοδομικό κεκτημένο ενώ η όποια μετατροπή θα γίνει με τροποποίηση του σχεδίου πόλης. Επίσης απαγορεύεται η με οποιονδήποτε τρόπο ανέγερση σε αυτούς οικοδομών, περιτοιχίσεων και γενικά η εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών δόμησης καθώς και οποιαδήποτε μόνιμη ή προσωρινή εγκατάσταση πάνω ή κάτω από το έδαφός τους.

*«Επιτρέπονται κατ' εξαίρεση οι εργασίες όπως αναφέρονται σε αυτό όπως κατασκευές εξοπλισμού ή εξωραϊσμού των κοινοχρήστων χώρων, οι διάδρομοι ή τα*

κεκλιμένα επίπεδα διότι δεν αλλοιώνουν κατά βάση τον κοινόχρηστο χαρακτήρα και τον προορισμό των χώρων» (ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ 2000).

Σε αυτή εξασφαλίζεται το πολεοδομικό κεκτημένο αφού θεωρείται ότι οι εργασίες δεν επιβαρύνουν το οικιστικό περιβάλλον και δεν παρακωλύουν την κοινή χρήση για την οποία προορίζεται ο χώρος.

«Τα κοινόχρηστα πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα, ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά ανήκουν στο δημόσιο» (ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ 2000, ΑΒΕΛΛΑ n.d.), αυτό συμβαίνει όταν κάτι ιδιωτικό γίνεται κοινόχρηστο με τη θέληση του ιδιοκτήτη, η οποία είτε δηλώνεται ρητά ή συνεπάγεται έμμεσα από τις ενέργειες του.

«Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσης που έχουν σχηματισθεί με οποιονδήποτε τρόπο, έστω και κατά παράβαση των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων, και βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι και ανήκουν στον οικείο Δήμο. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας» (ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ 2000, ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017).

Αν αυτοί καταργηθούν με το σχέδιο πόλης τότε προσκυρώνονται έστω και αν είναι άρτια οικόπεδα, κατά πρώτο λόγο για να καταστούν άρτια οικόπεδα τα μη άρτια και κατά δεύτερο για να τακτοποιηθούν τα ήδη άρτια που όμως έχουν ανάγκη τακτοποίησως.<sup>21</sup>

### 1.3.γ Κοινοφελείς χώροι

«Τα σχέδια πόλης καθορίζουν αναλόγως των προβλεπομένων αναγκών, πλην άλλων τα προς ανέγερση δημόσια, δημοτικά και θρησκευτικά κτίρια και τα προς εκτέλεση άλλων έργων κοινής ωφέλειας αναγκαία οικόπεδα». (ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ n.d., άρθρο 153, ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

«Απαγορεύεται η ανέγερση δημόσιων, δημοτικών και κοινής ωφέλειας κτιρίων επί οικοδομήσιμων μεν κατά το εγκεκριμένο σχέδιο οικοπέδων, που όμως δεν έχουν οριστεί για αυτό το σκοπό από το σχέδιο» (ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ n.d., άρθρο 152, ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017).

«Ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο των χώρων που κρίνονται αναγκαίου για κοινοφελείς σκοπούς και των οικοπέδων που κρίνονται αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων καθώς για την εκτέλεση άλλων έργων κοινής ωφέλειας χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης λόγω δημόσιας

<sup>21</sup> άρθ.3, παρ.4 ΝΔ 690/48

ωφέλειας των από τους χώρους αυτούς καταλαμβανομένων ακινήτων». (ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ n.d., άρθρο 260, ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι η ανέγερση κτιρίων που εξυπηρετούν κοινωφελείς σκοπούς είναι στενά συνδεδεμένη με το σχέδιο πόλεως, διότι επηρεάζει τη μορφή και την εν γένει οικονομία της πόλης. (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

Συνεπώς προκύπτει ότι για να εξυπηρετηθεί ο σκοπός της κοινής ωφέλειας σε ένα σχέδιο πόλης θα πρέπει να εκδοθεί η αντίστοιχη ιδιαίτερη πράξη από το αρμόδιο όργανο με την οποία θα κηρύσσεται η απαλλοτρίωση.

### **1.3.δ Οδοί – Δημόσιες και Ιδιωτικές**

Οι πεζόδρομοι και οι πλατείες ανήκουν στο οδικό δίκτυο ενώ τα πεζοδρόμια περιλαμβάνονται σε αυτό ως τμήμα τους .

Σημειώνεται ωστόσο ότι το μόνο το δίκτυο των δημοσίων οδών όπως και οι πεζόδρομοι - οι οποίοι προορίζονται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των πεζών – περιλαμβάνονται στους κοινόχρηστους χώρους ενώ οι πλατείες αποτελούν διαπλατυνόμενες προεκτάσεις ή συνέχειες των δημοσίων οδών και οι χώροι που κατά το σχέδιο πόλης αποτελούν άλση, κήποι ή γενικά χώρος πρασίνου από πολεοδομικής άποψης εξομοιώνονται ως κοινόχρηστοι με πλατείες. (ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ 2000, ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

### **1.3.ε Κήρυξη της ρυμοτομικής απαλλοτριώσης**

Οι απαλλοτριώσεις (αναγκαστικές, πολεοδομικές –ρυμοτομικές, υπέρ δήμων ) ανάλογα με τον επιδιωκόμενο σκοπό ακολουθούν διαφορετική διαδικασία προσέγγισης , υπαγόμενες στις αντίστοιχες διατάξεις και κατά συνέπεια δεν κηρύσσονται με την ίδια διαδικασία , ούτε με τις ίδιες διοικητικές πράξεις , ούτε κατά το ίδιο χρονικό διάστημα .

Υπό το καθεστώς του Ν.Δ 17.7./16.8.1923 η ρυμοτομική απαλλοτρίωση - δηλαδή η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων-κηρύσσεται με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως του προεδρικού διατάγματος με το οποίο εγκρίνεται, αναθεωρείται, τροποποιείται ή επεκτείνεται το ρυμοτομικό σχέδιο (ή αλλιώς σχέδιο πόλης) συνοδευόμενο από τα αντίστοιχα τοπογραφικά διαγράμματα.

Όπως έχει κριθεί παγίως από το Συμβούλιο της Επικρατείας ο καθορισμός των ακινήτων ως κοινοχρήστων χώρων με τις πράξεις αυτές ισοδυναμεί με κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των.

Τα παραπάνω ισχύουν ακόμα και στην περίπτωση του προεδρικού Διατάγματος με το οποίο εγκρίνεται το ρυθμιστικό σχέδιο εφαρμογής και τα διαγράμματα που το συνοδεύουν εφόσον πρόκειται για πολεοδόμηση υπό το καθεστώς του Ν.1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος ο πολεοδομικός σχεδιασμός-δηλαδή το πως οργανώνονται πολεοδομικά οι πόλεις και οικισμοί - περιέχει ένα ευρύ φάσμα συνεπειών πέρα από τα όριά του. Η ανάγκη να είναι λειτουργικός και να συμβάλλει ουσιαστικά στην εξασφάλιση των καλύτερων όρων διαβίωσης οδηγεί στην επέκταση τους σε επίπεδο επικρατείας. (ΑΒΕΛΛΑ *n.d.*)

Ως απόρροια η έγκριση και η τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακας, καθώς επίσης και η θέσπιση όρων δόμησης με κανονιστικές διατάξεις δεν μπορεί θέμα ειδικότερο ούτε και θέμα ενδιαφέροντος τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα. (ΣΥΝΤΑΓΜΑ *n.d.*). Κατά συνέπεια αυτού του είδους οι ρυθμίσεις μπορούν να γίνονται μόνο με την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Επιτρέπεται η ανάθεση σε άλλα όργανα, πλην του προέδρου της Δημοκρατίας, αρμοδιοτήτων εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων αλλά και συναφών εκτελεστικών αρμοδιοτήτων που δεν έχουν γενικό χαρακτήρα.

Η εντοπισμένη τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων, μπορεί και να επιχειρείται με πράξη διαφορετική του διατάγματος, δεδομένου ότι αυτή δεν εμπεριέχει γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό αλλά ενεργείται εντός του ευρύτερου σχεδιασμού. Στον αντίποδα η εντοπισμένη τροποποίηση ενός σχεδίου πόλης ή μιας πολεοδομικής μελέτης παύει να διατηρεί τον ειδικότερο χαρακτήρα της όταν αφορά προστατευόμενες περιοχές ιδιαίτερου φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος οπότε οι σχετικές ρυθμίσεις σε αυτήν την περίπτωση πρέπει να διενεργούνται αποκλειστικά με προεδρικό διάταγμα.

Στην απόφαση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπάρχει η υποχρέωση να δικαιολογείται επαρκώς η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης, που απαιτείται για τη συντέλεσή της (ΣΥΝΤΑΓΜΑ *n.d.*)<sup>22</sup>, η οποία δεν υφίσταται στις περιπτώσεις των απαλλοτριώσεων για τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων (ΣΥΝΤΑΓΜΑ *n.d.*)<sup>23</sup>. Αυτό συμβαίνει διότι τέτοια υποχρέωση «δεν προσήκει στη φύση των ανωτέρω απαλλοτριώσεων» και στην προβλεπόμενη από το νόμο αντίστοιχη διοικητική διαδικασία.

<sup>22</sup> άρθρο 17 παρ.2 του Συντάγματος και άρθρο 3 παρ.7 του Ν. 2882/2001

<sup>23</sup> άρθρο 17 παρ.2 του Συντάγματος, άρθρο 3 παρ.7 του Ν. 2882/2001 σε συνδυασμό με το άρθρο 29, παρ5 και 9 του Ν. 2882/2001

Ειδικότερα για την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων θεσπίζεται από τη νομοθεσία ειδική διοικητική διαδικασία σύμφωνα με την οποία καθορίζεται για ποια έκταση ο θιγόμενος ιδιοκτήτης δικαιούται αποζημίωση, ποιος είναι ο υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης και εφόσον συντρέχει περίπτωση, ποια είναι η εισφορά σε γη που αντιστοιχεί στις ιδιοκτησίες κατ' επιταγή του άρθρου 24 παρ. 3-5 του Συντάγματος διότι από την εισφορά εξαρτάται το ύψος της τυχόν οφειλόμενης αποζημίωσης και ο τρόπος που εκπληρώνεται η σχετική υποχρέωση. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Πριν δε τηρηθεί αυτή η ειδική διαδικασία όπως επιβάλλεται από τη φύση των εν λόγω απαλλοτριώσεων, δεν είναι δυνατόν να διαπιστωθεί αρχικά αν οφείλεται χρηματική αποζημίωση αλλά ακόμα και αν είναι εφικτό, δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός του υπόχρεου για την καταβολή της και του πιθανολογούμενου ύψους της αποζημίωσης.

Υποχρέωση να προκύπτει πρόθεση και δυνατότητα για την άμεση κατά νόμο συντέλεση της απαλλοτριώσης με την καταβολή της οφειλόμενης αποζημίωσης σε επίπεδο ρυμοτομικής απαλλοτριώσης συντρέχει όταν πρόκειται για νέα, δηλαδή όταν επιχειρείται επανεπιβολή της ύστερα από την έκδοση δικαστικής απόφασης με την οποία ακυρώνεται η άρνηση της Διοίκησης να άρει ρυμοτομική απαλλοτριώση. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Στο άρθρο 2 του Ν.Δ 17.7./16.8.1923 προβλέπεται ότι τα σχέδια πόλης καθορίζουν τα αναγκαία οικόπεδα για την ανέγερση δημόσιων δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και για την εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων έργων κοινής ωφέλειας.

Με το άρθρο 29 του ίδιου διατάγματος τα παραπάνω κτίρια απαγορεύεται να ανεγερθούν σε οικόπεδα οικοδομήσιμα, που όμως δεν προορίζονται για τον σκοπό αυτό. Στην περίπτωση που το σχέδιο πόλης δεν προβλέπει θέσεις για αυτές τις κατηγορίες κτιρίων τότε επιβάλλεται πρώτα προηγουμένως να τροποποιηθεί το σχέδιο για να τις καθορίσει. Αν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο η έγκρισή του είναι απαιτητή ακόμα και σε περιορισμένη έκταση προκειμένου να καθοριστούν αυτοί οι χώροι.

Ο καθορισμός -κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου-χώρων για την ανέγερση κτιρίων δημόσιων, δημοτικών και γενικώς κοινής ωφέλειας δε συνιστά και πράξη αναγκαστικής απαλλοτριώσης, όπως συμβαίνει και για τους χώρους που χαρακτηρίζονται από το ρυμοτομικό σχέδιο ως κοινόχρηστοι, αλλά δίνεται η δυνατότητα να κηρυχθεί η απαλλοτριώση τους κατά τις οικείες διατάξεις με ιδιαίτερη πράξη και ενεργείται αποκλειστικά βάσει πολεοδομικών κριτηρίων που ανάγονται στην υγιεινή, ασφάλεια, κυκλοφορία, οικονομία και αισθητική καθώς και στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλης.



«Η δέσμευση του χώρου συνεπάγεται τη μη διάθεση του για σκοπό διαφορετικό επιφέροντας ουσιώδη περιορισμό των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη». (<https://www.enomothesia.gr/n.d.>)<sup>24</sup>

Η δέσμευση αυτή της ιδιοκτησίας είναι επιτρεπτή κατά το Σύνταγμα, ωστόσο αν "διατηρείται επί χρονικό διάστημα το οποίο υπερβαίνει τα εύλογα όρια, χωρίς να προωθείται η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τότε μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη προκύπτει η υποχρέωση της Διοίκησης να άρει τον περιορισμό αυτό. Η αντίστοιχη οικεία Διοικητική πράξη πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη κυρίως όταν πρόκειται για εντοπισμένη τροποποίηση ώστε να μπορεί να ασκηθεί ο αντίστοιχος έλεγχος, ενώ η αιτιολογία θα πρέπει να προκύπτει και από τα στοιχεία του φακέλου (ΣτΕ1515/2008, 5247/1996, 1996/1994, κά.).

Ειδικότερα ο καθορισμός στο ρυμοτομικό σχέδιο του χώρου που είναι κατάλληλος για την ανέγερση δημοσίου κτιρίου, ή δημοτικού ή κοινής ωφέλειας γίνεται λαμβάνοντας υπόψη πολεοδομικά κριτήρια και πρέπει να αιτιολογείται πρωταρχικά από την αναγκαιότητα της ανέγερσης του κτιρίου και της καταλληλότητας του χώρου.

Με την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου εφαρμογής, κατ' ακολουθία του Ν.1337/1983 το ρυμοτομικό σχέδιο, ήδη εγκεκριμένο με πράξη που έχει εκδοθεί υπό το καθεστώς και κατά τη διαδικασία που προβλέπει το Ν.Δ 17.7./16.8.1923 μπορεί να τροποποιηθεί αφού η αρχική πράξη έχει στην ουσία της περιεχόμενο όμοιο και επιφέρει τα ίδια αποτελέσματα, δηλαδή τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, αν και με διαφορετικό τρόπο.

Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί μονομερή άσκηση της εξουσίας του κράτους που όμως έχει σαν στόχο την κοινωνική ωφέλεια και το γενικό συμφέρον ωστόσο, ως ατομική πράξη γενικού περιεχομένου, είναι επαχθής και εναπόκειται στη διακριτική εξουσία της διοίκησης. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Κηρύσσεται για δημόσια ωφέλεια, που προβλέπεται με νόμο και η απόφασή της δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ενώ κρίσιμος χρόνος για την εκκίνηση της προθεσμίας και για τυχόν προσβολή της ξεκινά την επομένη της ημέρας που κυκλοφορεί πραγματικά το ΦΕΚ. (ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021)

#### **1.4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

<sup>24</sup> άρθρο 37, παρ.3β του Ν.Δ 17.7./16.8.1923

«Η συντέλεση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως επέρχεται με την εμπρόθεσμη καταβολή στο δικαιούχο της δικαστικώς προσδιορισθείσας αποζημιώσεως ή με την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης γνωστοποίησης για την γενόμενη εμπρόθεσμη παρακατάθεση της αποζημιώσεως στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων». (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d., ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021)<sup>25</sup>

«Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή στον δικαστικώς αναγνωρισθέντα ή στον αληθινό δικαιούχο της αποζημιώσεως που προσδιορίστηκε προσωρινά ή οριστικά κατά τον ως άνω νόμο ή με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης ότι η αποζημίωση, η δικαστική δαπάνη, η οποία επιδικάζεται κατά το άρθρο 18 παράγραφος 4, καθώς και η αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων κατά το επόμενο άρθρο 8 του νόμου. Εάν υπόχρεο για την καταβολή της αποζημιώσεως είναι το Δημόσιο, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται και με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαστικώς αναγνωρισθέντος ή του αληθινού δικαιούχου». (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)<sup>26</sup>

Η διαδικασία προσωρινού καθορισμού αποζημίωσης –ως προϋπόθεση για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης – θεσπίστηκε νομοθετικά επειδή είναι δυνατόν να εκδοθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα, με αποτέλεσμα να ολοκληρώνεται πιο γρήγορα και πιο έγκαιρα ο σκοπός της απαλλοτρίωσης. Στην περίπτωση όμως που έχει εκδοθεί απόφαση που προσδιορίζει οριστικά την αποζημίωση, πριν από την παρακατάθεση της προσωρινής αποζημίωσης, τότε η απαλλοτρίωση θεωρείται συντελεσθείσα μόνο με την καταβολή της οριστικής, η οποία πρέπει να γίνει μέσα σε ενάμιση έτος από τον καθορισμό της προσωρινής. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Το αίτημα στο δικαστήριο για να καθοριστεί είτε η προσωρινή ή η οριστική αποζημίωση μπορεί να υποβληθεί από τους ενδιαφερόμενους, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συνταχθεί πράξη τακτοποίησης από την αρμόδια κατά τόπο πολεοδομική υπηρεσία και κυρωθεί. Στη διαδικασία κήρυξης της απαλλοτρίωσης συμμετέχουν όσοι έχουν έννομο συμφέρον να την κινήσουν και να ζητήσουν τον προσδιορισμό της αποζημίωσης δικαστικά, εφόσον υπάρχει κυρωμένη πράξη τακτοποίησης-και αναλογισμού. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης και να είναι αντίστοιχη της αξίας που είχε το ακίνητο κατά το χρόνο συζήτησης στο δικαστήριο. Επίσης δίνεται η δυνατότητα να καταβληθεί με τη μορφή παραχώρησης κυριότητας σε άλλο ακίνητο εφόσον συναινεί ο δικαιούχος.

Όταν οι υπόχρεοι αποζημίωσης είναι περισσότεροι από έναν, τότε η ρυμοτομική απαλλοτρίωση επέρχεται όταν ο ιδιοκτήτης αποζημιωθεί για το σύνολο της οφειλόμενης αποζημίωσης. Με τη μερική καταβολή της η απαλλοτρίωση δε

<sup>25</sup> άρθρο 17 παρ.4 του Συντάγματος μετά την αναθεώρησή του το 2001.

<sup>26</sup> άρθρο 7 του ν. 2882/2001

θεωρείται ότι έχει συντελεστεί ,ούτε και μπορεί να θεωρηθεί μερική συντέλεση με την καταβολή μέρους της αποζημίωσης . *«Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται ενιαία με την καταβολή της αποζημίωσης ολόκληρου του απαλλοτριούμενου ακινήτου, ώστε να μπορέσει ο ιδιοκτήτης με αυτή να αποκτήσει ισάξιο ακίνητο».* (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d., ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

*«Η απαλλοτρίωση της κυριότητας του ακινήτου επιφέρει αυτοδίκαια και την απαλλοτρίωση κάθε κτίσματος, κατασκευής και δέντρου που υπάρχει πάνω σε αυτό και κάθε άλλου συστατικού του πράγματος κατά τον Αστικό Κώδικα. Ο καθ' ου η απαλλοτρίωση δεν υπόκειται σε κανέναν φόρο, κράτηση ή τέλος για την αποζημίωση που εισπράττει».* (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)<sup>27</sup>

Εδώ θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι για μία ιδιοκτησία ο όρος της μερικής συντέλεσης της απαλλοτρίωσης είναι διαφορετικός από αυτόν της τμηματικής εφαρμογής του σχεδίου πόλης η οποία νομοθετικά επιτρέπεται λόγω της αδυναμίας των ΟΤΑ να εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες δαπάνες . Έτσι η συντέλεση της απαλλοτρίωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί για ορισμένες μόνο από τις απαλλοτριούμενες διαιρετές ιδιοκτησίες , με την προϋπόθεση ότι κάθε φορά πρέπει να αφορά το σύνολο κάθε διαιρετής ιδιοκτησίας , ή το απαλλοτριούμενο πράγμα στο σύνολο του και αυτό γιατί μόνο με αυτόν τον τρόπο η αποζημίωση θεωρείται πλήρης και μπορεί να πραγματοποιηθεί η ισάξια ανταλλαγή.

Η απαλλοτρίωση μπορεί να επιβάλλεται στο όλον ενός ακινήτου ή σε μέρος του , με την αποζημίωση να είναι η αντίστοιχη . Όταν από ένα ακίνητο αφαιρείται ένα τμήμα του και αυτό που απομένει είναι μειωμένης αξίας - έχει καταστεί μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο- τότε το εναπομείναν τμήμα αποζημιώνεται με την ίδια διαδικασία αποζημίωσης του απαλλοτριούμενου μέρους. (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)<sup>28</sup>

Όσον αφορά τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις άρθρου 24 παρ.10 του Ν.1577/1985 (ΓΟΚ) 85 που ορίζει ότι *«το Δημόσιο και οι Δήμοι ή οι Κοινότητες όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου , αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία, εκτός εάν οι ιδιοκτήτες δηλώσουν , μέχρι την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση».* (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)<sup>29</sup>

Σε αυτή την περίπτωση , τα παραπάνω οικοπέδα που είναι μη άρτια και μη οικοδομήσιμα βαρύνονται με το ενδεχόμενο της αποζημίωσης λόγω παροδιότητας. Είναι δυνατόν να καταβληθεί ιδιαίτερη αποζημίωση στις παρακάτω περιπτώσεις :

<sup>27</sup> άρθρο 4 του Ν.2882/2201

<sup>28</sup> παρ.4, άρθ. 13 , Ν.Δ 797/1971 & παρ.4 άρθ. 13, Ν.2882/2001

<sup>29</sup> παρ.10 , άρθρ. 24, Ν.1577/1985 (ΓΟΚ 85)

α) όταν τμήμα του οικοπέδου –εκτός της απαλλοτρίωσης -είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ,

β) όταν έχει προκύψει μείωση της αξίας του ή

γ) λόγω των έργων που επιβάλλουν την εκτέλεση του έργου της απαλλοτρίωσης (όπως π.χ ανισόπεδος κόμβος , αερογέφυρα).

Άλλη μία προϋπόθεση για να είναι παραδεκτή η αίτηση για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης συντέλεσης απαλλοτρίωσης είναι η υποβολή των παρακάτω δικαιολογητικών :

α) πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, βαρών και κατασχέσεων για το τμήμα που απαλλοτριώνεται

β)έκθεση της αρμόδιας επιτροπής, που περιγράφει την κατάσταση του απαλλοτριωμένου ακινήτου , τυχόν ιδιαίτερες συνθήκες αυτού και εκτιμά την η αξία του και το ύψος της τυχόν οφειλόμενης ιδιαίτερης αποζημίωσης και

γ) πράξη αναλογισμού ή πράξη εφαρμογής κυρωμένες . (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

#### **1.4.α Πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού απαλλοτρίωσης.**

Η αρμόδια Υπηρεσία μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων ή αυτεπάγγελτα, κινεί τη διαδικασία της σύνταξης πράξη αναλογισμού , προκειμένου να καθοριστούν σε έναν πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα τα ακίνητα προς απαλλοτρίωση , και να υπολογιστεί ο αναλογισμός της αποζημίωσης μεταξύ των υπόχρεων.

Αρχικά καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες των απαλλοτριωτέων ακινήτων να υποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών τους και να διαπιστωθεί η ορθότητα της αποτύπωσης .

Η τακτοποίηση των οικοπέδων προηγείται της σύνταξης της πράξης αναλογισμού που συντάσσεται βάσει αυτής εκτός εάν συντρέχουν ιδιαίτεροι λόγοι που δικαιολογούν τη σύνταξη της πράξης πριν την τακτοποίηση . Υπάρχουν και ειδικές περιπτώσεις κατά τις οποίες μπορεί να συντάσσεται ταυτόχρονα πράξη για τον αναλογισμό και την τακτοποίηση εφαρμόζοντας συνδυαστικά τις αντίστοιχες σχετικές διατάξεις.

Η πράξη αναλογισμού εκτίθεται για ορισμένο χρόνο στα γραφεία της υπηρεσίας που τη συντάξε, ενώ είναι δυνατή η υποβολή ενστάσεων κατά της πράξης αυτής. Ο πλήρης φάκελος – πράξη αναλογισμού , κτηματολογικός πίνακας , κτηματολογικό διάγραμμα , τυχόν ενστάσεις - υποβάλλονται στον Περιφερειάρχη που αποφασίζει επί

της πράξης και των τυχόν ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά αυτής, είτε ακυρώνοντας είτε επικυρώνοντας την πράξη στο σύνολό της ή και μερικώς .

Δυνατότητα προσφυγής στο Μονομελές Πρωτοδικείο προκειμένου να ζητήσουν τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης που πρέπει να καταβληθεί με βάση την πράξη έχουν όσοι που προβάλλουν δικαίωμα κυριότητας επί των απαλλοτριωτέων ακινήτων στα οποία αναφέρεται η κυρωμένη πράξη . (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

*«Υπόχρεοι προς καταβολή της αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους προβλεπόμενους από το εγκεκριμένο σχέδιο κοινόχρηστους χώρους είναι ο δήμος και οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες. Ως ωφελούμενοι παρόδιοι θεωρούνται οι ιδιοκτήτες των ακινήτων των οποίων τα οικόπεδα έχουν ή μπορούν να αποκτήσουν με προσκυρώσεις ή τακτοποιήσεις πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο, στον οποίο περιλαμβάνεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο» (<https://www.enomothesia.gr/n.d.>)<sup>30</sup>*

Όταν η διάνοιξη ή διαπλάτυνση κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων γίνεται με επίστευση του Δημοσίου , συντάσσονται οπωσδήποτε κτηματολογικό διάγραμμα , κτηματολογικός πίνακας και έκθεση προεκτίμησης .

Ως τακτοποίηση νοείται η ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων μεταξύ των ιδιοκτητών τους . που έχει σαν σκοπό τα τακτοποιητέα οικόπεδα να διαταχθούν στο χώρο με τρόπο τέτοιο ώστε ικανοποιούν τις ανάγκες και το σκοπό της χρησιμοποίησής τους.

Η τακτοποίηση ως διαδικασία επιβάλλεται όταν το εδαφικό τμήμα που τακτοποιείται , μετά από τη ρυμοτόμηση δεν έχει πλέον το απαιτούμενο πρόσωπο ή βάθος ή όταν δε διαθέτει κατάλληλη μορφή ή δε βρίσκεται στην κατάλληλη θέση.

Ένας πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας ενός ακινήτου είναι η προσκύρωση , μια ατομική διοικητική πράξη κατά την οποία η κυριότητα ακινήτου αφαιρείται μονομερώς από τον παλιό ιδιοκτήτη και αποδίδεται στο νέο. Αυτό γίνεται όταν το ακίνητο μετά τη ρυμοτόμηση προκύπτει μη οικοδομήσιμο διότι δεν είναι άρτιο ή αποκτά σχήμα ακανόνιστο ή θέση ακατάλληλη .

Η προσκύρωση πραγματοποιείται προκειμένου να προστατευθεί ο παλιός ιδιοκτήτης στον οποίο λόγω της ρυμοτόμησης, απομένει ένα εδαφικό τμήμα οικονομικά άχρηστο εφόσον δεν μπορεί να οικοδομηθεί ή να τακτοποιηθεί. Είναι μια μορφή αναγκαστικής απαλλοτριώσης αφού διενεργείται με αποζημίωση του παλαιού ιδιοκτήτη και επιβάλλεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας , που έχει να κάνει με τη δημιουργία οικοπέδων άρτιων και οικοδομήσιμων. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται

<sup>30</sup> Αρθ-6 παρ.1 έως παρ.5 Ν-5269/31, Αρθ-1 παρ.1 έως παρ.3 ΒΔ-7/13-5-36, Αρθ-1 παρ.6 ΝΔ-80/41, Αρθ-19 παρ.3 ΝΔ-1411/42, Αρθ-2 ΑΝ-625/68, Αρθ-3 Ν-653/77

η καλύτερη αξιοποίηση των οικοδομήσιμων χώρων εντός του πλαισίου των πολεοδομικών αναγκών και συνθηκών της αστικής περιοχής. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

#### **1.4.β Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης.**

---

*«Η πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, η οποία προβλέπεται στο άρθρο 12 του ν. 1337/1983, συνιστά νεότερο θεσμό της πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης, που όμως επιτελεί παρόμοιο σκοπό. Η πράξη εφαρμογής είναι αναγκαία προϋπόθεση του θεσμού της υποχρέωσης εισφοράς σε γη και χρήμα, όπου ουσιαστικά τίθεται ζήτημα «αυτοαποζημίωσης» των ιδιοκτητών στη δαπάνη εκτέλεσης του κοινωφελούς έργου». (ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ 2012, ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)*

Βάσει των διατάξεων των άρθρων 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 και 12 του ν.1337/1983 (άρθρα 37, 38, 39, 43, 44, 45, 46 και 48 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας), προβλεπόταν η κατάρτιση και έγκριση με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος ενός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ακολούθως η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και έγκριση της με προεδρικό διάταγμα, πολεοδομική μελέτη. Σε τελικό στάδιο καταρτιζόταν πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, με κύρωσή της με απόφαση του Νομάρχη (πλέον Περιφερειάρχη) η οποία έπρεπε να μεταγραφεί στο οικείο Υποθηκοφυλακείο. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης είχε τις συνέπειες της έγκρισης ενός σχεδίου πόλης ενώ όσον αφορά τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων προβλεπόταν μέσω της εφαρμογής της εισφοράς σε γη σε αρμονία με το άρθρο 24 παρ. 3 του Συντάγματος του 1974. (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

Με την πράξη εφαρμογής γινόταν ο προσδιορισμός των τμημάτων που ρυμοτομούνταν για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονταν από κοινωφελείς χώρους. Για να γίνει δυνατή η διάθεση της εισφοράς γης η πράξη εφαρμογής μπορούσε να επιφέρει ρυθμίσεις σημαντικές σε τμήματα που προέρχονταν από εισφορά γης αλλά και σε κάθε ιδιοκτησία όπως μετακινήσεις, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις, ανταλλαγές, καθώς και αλλαγές της μορφής των ιδιοκτησιών, με σκοπό να επιτευχθούν τα προβλεπόμενα από το νόμο.

Μετά την κύρωσή της η πράξη εφαρμογής γινόταν οριστική και αμετάκλητη και αποτελούσε ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη.

Ειδικότερα, «με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής επέρχονται όλες οι αναφερόμενες σε αυτήν μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. 17-7/16-8-1923 και του ν. 2882/2001». (ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ n.d., άρθρο 48)<sup>31</sup>

Ως επακόλουθο μπορεί να κατηγοριοποιηθούν οι μεταβολές των ιδιοκτησιών σε δύο περιπτώσεις .

Στην πρώτη ανήκουν οι μεταβολές που συνίστανται σε εισφορά σε γη, με την αφαίρεσή τους και τη διάθεσή τους για τους προβλεπόμενους στο νόμο σκοπούς, μεταξύ των οποίων είναι και η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ n.d., άρθρο 45)<sup>32</sup>. Με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής επέρχονται όλες οι μεταβολές της κατηγορίας αυτής στις ιδιοκτησίες .

Στη δεύτερη περίπτωση μεταβολών ανήκουν εκείνες που αφορούν προσκυρώσεις, τακτοποιήσεις και ρυμοτομήσεις ή και δεσμεύσεις ιδιοκτησιών για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, πέραν της οφειλόμενης εισφοράς σε γη.

Αν αυτές οι επεμβάσεις συνίστανται σε αναγκαστικές αφαιρέσεις ιδιοκτησιών ή τμημάτων ιδιοκτησιών επιπλέον εκείνων που περιλαμβάνονται στην καθορισμένη έκταση εισφοράς σε γη, τότε θα πρέπει να προηγηθεί η πλήρης αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτησιών και δεν ολοκληρώνεται μόνο με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής. Με την καταβολή της αποζημίωσης ή τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της παρακατάθεσής της πραγματοποιείται η μεταβολή στην κυριότητα των ακινήτων αυτής της περίπτωσης.

Όσον αφορά τα επικείμενα –στοιχεία επί των εδαφικών τμημάτων- τα οποία με την κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης αφαιρούνται από του ιδιοκτήτες του ως οφειλόμενη εισφορά σε γη για όλα ανεξαιρέτως οφείλεται στον πρώην ιδιοκτήτη αποζημίωση από τον οικείο ΟΤΑ.

Η αποζημίωση μπορεί να καταβληθεί στο δικαιούχο ακόμα και μετά την κατάληψη των ανωτέρω τμημάτων προκειμένου να υλοποιηθεί ο θεσμός της υποχρεωτικής εισφοράς γης και να αποφευχθούν καθυστερήσεις στην εφαρμογή της νέας χρήσης γης. (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

«Η πράξη εφαρμογής μετά την κύρωση της γίνεται οριστική και, με την επιφύλαξη του επόμενου εδαφίου, αμετάκλητη. Η διοίκηση κατ' εξαίρεση μόνον επιτρέπεται να ανακαλεί εν όλω ή εν μέρει την πράξη εφαρμογής, για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα που αποδεικνύεται από στοιχεία που δεν ήταν γνωστά κατά το χρόνο

<sup>31</sup> σύμφωνα με το άρθρο 12 παράγραφος 7 περίπτωση α' του ν.1337/1983 (άρθρο 48 παράγραφος 7 περίπτωση α' του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας,

<sup>32</sup> άρθρο 8 παρ. 8 του ν.1337/1983 - άρθρο 45 παρ. 8 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας

κύρωσης της πράξης ή από τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Η ανάκληση γίνεται αυτεπάγγελτα ή ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η πράξη ανακαλείται μόνον κατά το μέρος που διαπιστώνεται η παράβαση ή η πλάνη, μέσα σε εύλογο χρόνο από την κύρωση της πράξης εφαρμογής και συντάσσεται διορθωτική πράξη. Κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης λαμβάνεται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά το χρόνο σύνταξης της αρχικής πράξης. Αν κατά την αιτιολογημένη κρίση της διοίκησης η αυτούσια διόρθωση δεν είναι δυνατή για λόγους που επιβάλλονται από τις αρχές της καλής πίστης και της ασφάλειας του δικαίου, οι διαφορές που προκύπτουν κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση. Με τη διορθωτική πράξη καθορίζεται ο υπόχρεος και ο δικαιούχος της αποζημίωσης, το ύψος της οποίας καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2882/2001». (<https://www.e-nomothesia.gr/n.d.>)<sup>33</sup>

Με την παραπάνω νομοθετική διάταξη παραμένει η βασική αρχή, ότι η πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης που κυρώθηκε από τον οικείο Νομάρχη καθίσταται οριστική και αμετάκλητη. Ωστόσο δίνεται η δυνατότητα στη διοίκηση – όπως προβλέπεται, κατ' εξαίρεση- να ανακαλεί τέτοια πράξη και μετά την κύρωση της από το Νομάρχη είτε αυτεπάγγελτα είτε μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου, σε δύο μόνον περιπτώσεις : α) για λόγους νομιμότητας, β) για πλάνη περί τα πράγματα. (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)<sup>34</sup>

Με το Ν.4759/2020, άρθρο 13, παρ. 1, η Πράξη Εφαρμογής περιλαμβάνεται μαζί με το ρυμοτομικό Σχέδιο στο Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, ενώ η κύρωση της γίνεται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης. «Συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983 (Α' 33)». (<https://www.e-nomothesia.gr/n.d.>)<sup>35</sup>

## 1.5 ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΜΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΜΕΝΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

«Η αναγκαστική απαλλοτρίωση θεωρείται ανακληθείσα αυτοδίκαια εφόσον εντός της τριετίας από την κήρυξή της (και εντός τετραετίας όταν αφορά εκτέλεση έργων μείζονος σημασίας) δεν έχει καθοριστεί δικαστικώς ή εξωδίκως η προσωρινή ή οριστική αποζημίωση, καθώς και ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση προς εφαρμογή σχεδίων

<sup>33</sup> παρ.1, άρθρ. 11 Ν.3212/2003

<sup>34</sup> ΔΕφΦεσσ 1209/2007 Αρμ 2009/278

<sup>35</sup> παρ.4δ, άρθρ. 13, Ν759/2020



πόλεων θεωρείται αυτοδικαίως ανακληθείσα, εφόσον η παραπάνω αποζημίωση δεν έχει καθοριστεί εντός οκταετίας από την κήρυξη αυτής». (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)<sup>36</sup>

«Εξαιρούνται από το θεσμό της αυτοδίκαιης ανάκλησης, μετά την άπρακτη πάροδο οκταετίας από την κήρυξή τους, οι απαλλοτριώσεις για εφαρμογή σχεδίων πόλεων». (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)<sup>37</sup>

Η ρύθμιση όμως αυτή ισχύει μόνο για τις απαλλοτριώσεις που κηρύχθηκαν υπό την ισχύ του Ν.Δ 797/1971. Αν υπό την ισχύ του νόμου αυτού και μέσα σε χρονικό διάστημα οκτώ ετών από την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων και μέχρι να εφαρμοστεί το άρθρο 2 του Ν.1337/83 δεν είχε καθοριστεί η προσωρινή ή οριστική αποζημίωση -είτε με δικαστικό τρόπο είτε εξώδικα - τότε ήταν δυνατή η ανάκληση της, λόγω παρόδου της οκταετίας.

Η απαλλοτρίωση που δεν έχει συντελεστεί υπό το καθεστώς του Ν. 2882/2001 μπορεί να ανακληθεί από τη Διοίκηση δυνητικά ή υποχρεωτικά. Δυνητικά - μερικώς ή ολικώς- γίνεται η ανάκληση από την αρχή που την κήρυξε τηρώντας τη διαδικασία που ακολούθησε για την κήρυξη.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ανακαλείται αναγκαστικά από την αρχή που την κήρυξε εφόσον το ζητήσει ο ενδιαφερόμενος ο οποίος έχει εμπράγματο δικαίωμα στο ακίνητο και η ανακλητική πράξη δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως αν μέσα σε τέσσερα χρόνια από την κήρυξη δεν ασκηθεί αίτηση για τον καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν καθοριστεί εξώδικα. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Έχει κριθεί ότι «εν όψει των διατάξεων του άρθρου 17του Συντάγματος περί προστασίας της ιδιοκτησίας, ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις καθώς και άλλα ρυμοτομικά βάρη που επιβάλλονται κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί εγκρίσεως και τροποποιήσεως σχεδίων πόλεων ή πολεοδομικών μελετών με τον καθορισμό κοινοχρήστων χώρων ή χώρων προοριζομένων για κοινωφελείς εν γένει χρήσεις, δεν επιτρέπεται να διατηρούνται επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα εύλογα όρια, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεση των απαλλοτριώσεων σύμφωνα με το νόμο. Επομένως, όταν οι πολεοδομικές αυτές δεσμεύσεις της ιδιοκτησίας διατηρούνται πέραν του εύλογου κατά τις περιστάσεις χρόνου, χωρίς τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως των βαρυνομένων ακινήτων, ανακύπτει υποχρέωση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου της Διοίκησης να άρει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή το ρυμοτομικό βάρος». (Επικρατείας n.d.)

<sup>36</sup> παρ. 2 του άρθρου 11 του Ν.Δ 797/1971, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Ν.212/1975

<sup>37</sup> παρ. 2 του άρθρου 36 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ Α' 33)

## 1.6 ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΜΕΝΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες ο σκοπός για τον οποίο έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση -εντός ευλόγου χρόνου - είτε έχει εγκαταλειφθεί είτε δεν είναι δυνατό να πραγματοποιηθεί, οπότε τότε η απαλλοτρίωση ως ατομική διοικητική πράξη δεν καθίσταται παράνομη αλλά βρίσκεται υπό το καθεστώς του τεκμηρίου της νομιμότητας. Ρυμοτομική απαλλοτρίωση που έχει συντελεστεί μπορεί να ανακληθεί και επειδή εκλείπουν ειδικότερες διατάξεις που ρυθμίζουν τη διαδικασία για την υλοποίηση της, εφαρμόζονται οι παρ.5 &9 του άρθρου 29, σε συνδυασμό με το άρθρο 12 του Ν. 2882/2001 που ρυθμίζουν την ανάκληση της συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο, η αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση μπορεί να την ανακαλέσει είτε δυνητικά –μερικώς ή εν συνόλω- είτε υποχρεωτικά, εφόσον επιστραφεί η αποζημίωση που καταβλήθηκε στο βαρυνόμενο με τη δαπάνη, έχοντας αναπροσαρμοστεί. Με επιμέλεια κάθε ενδιαφερομένου η ανακλητική απόφαση μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών και μόνο μετά από αυτήν ανακτάται από τον καθ' ου η απαλλοτρίωση, το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

*«Η συντελεσμένη αναγκαστική απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ΟΤΑ Α' & Β' βαθμού, επιχειρήσεων που ανήκουν στο Δημόσιο και σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οργανισμών κοινής ωφέλειας, μπορεί να ανακληθεί ολικώς ή μερικώς εφόσον η αρμόδια υπηρεσία κρίνει ότι αυτή δεν είναι αναγκαία για να εκπληρωθεί ο αρχικός ή άλλος σκοπός που χαρακτηρίζεται από το νόμο ως δημόσιας ωφέλειας. Προϋπόθεση για να συμβεί αυτό είναι ο καθ' ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτης να αποδέχεται την ανάκληση και συνεπακόλουθα την επιστροφή της αποζημίωσης που έχει λάβει. Η ανάκληση δεν είναι δυνατή εφόσον το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε έχει πράγματι χρησιμοποιηθεί για το σκοπό που απαλλοτριώθηκε αν και μετέπειτα έπαψε να χρησιμοποιείται και αυτό γιατί θεωρείται ότι ο σκοπός της δημόσιας ωφέλειας έχει πραγματοποιηθεί».* (<https://www.enomothesia.gr/> n.d.)<sup>38</sup>

Η συντελεσμένη απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε υπέρ ιδιωτών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, ανακαλείται υποχρεωτικά αν

- μέσα σε πενταετία από τη συντέλεση, το ακίνητο δεν χρησιμοποιήθηκε για να πραγματοποιηθεί ο σκοπός της απαλλοτρίωσης ή
- δεν έχει εκτελεστεί μέρος των εργασιών - που σε αξία υπερβαίνει το ένα τρίτο - εφόσον το ζητήσει ο αρχικός ιδιοκτήτης κατά τη διάρκεια του έτους μετά την παρέλευση της παραπάνω πενταετίας.

<sup>38</sup> Παρ.1, άρθρ. 12, Ν. 2882/2001

Το Συμβούλιο της Επικρατείας ερμηνεύοντας το άρθρο 31 παρ.1 και 32 του Ν.Δ 797/1971 έχει κρίνει πως το πρώτο από τα άρθρα δεν αφορά στην ανάκληση συντελεσμένης απαλλοτρίωσης «διότι η εν λόγω ανάκληση δεν αποτελεί στάδιο της απαλλοτριωτικής διαδικασίας, ώστε να διέπεται από το ισχύον – κατά το χρόνο κηρύξεως αυτής- νομοθετικό καθεστώς για λόγους ενότητας της διαδικασίας ούτε και αποτελεί τη συνήθη κατάληξη αυτής. Αντίθετα η ανάκληση συντελεσμένης απαλλοτρίωσης είναι διοικητική διαδικασία η οποία λαμβάνει χώρα μετά πάροδο μακρού χρόνου και της οποίας η πρόοδος εξαρτάται από τη μεσολάβηση νομικών και πραγματικών γεγονότων τα οποία δεν εντάσσονται στην νομική διαδικασία της απαλλοτρίωσης αλλά στο στάδιο υλοποίησης αυτής. Κατά συνέπεια η κρίση περί της συνδρομής των προϋποθέσεων ανάκλησης της συντελεσμένης απαλλοτρίωσης πρέπει να διέπεται –σύμφωνα με τις γενικές αρχές περί διοικητικών πράξεων – από το ισχύον κατά το χρόνο της εκφοράς της νομοθετικό καθεστώς , ο οποίος είναι ο χρόνος αποδοχής ή απορρίψεως , ρητής ή τεκμαιρόμενης του περί ανακλήσεως αιτήματος του ενδιαφερομένου». (Επικρατείας n.d.)<sup>39</sup>

## 1.7 ΑΥΤΟΔΙΚΑΙΗ ΑΡΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

«Αν μέσα σε ενάμιση έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης ή σε περίπτωση απ' ευθείας οριστικού καθορισμού της , από τη δημοσίευση της τελευταίας αυτής απόφασης , δε συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση , τότε αυτή αίρεται αυτοδικαίως. Στην περίπτωση αυτή μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη του ενός και μισού έτους , η αρμόδια για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης αρχή υποχρεούται να εκδώσει βεβαιωτική πράξη για την επελθούσα αυτοδίκαιη άρση , η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Εφόσον δεν εκδοθεί μέσα στην προαναφερόμενη προθεσμία η σχετική πράξη ή εκδοθεί πράξη , που την αρνείται , ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ζητήσει από το Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο την έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία να ακυρώνεται η αρνητική απάντηση ή η παράλειψη της διοίκησης και να βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης. Τόσο η προαναφερθείσα πράξη της διοίκησης όσο και η σχετική δικαστική απόφαση, μεταγράφονται στο Υποθηκοφυλακείο, που υπάγεται το ακίνητο, με επιμέλεια του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη». (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d., ΑΒΕΛΛΑ n.d.)<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Απόφαση Συμβουλίου της Επικρατείας

<sup>40</sup> Σύνταγμα και ο ν.2882/2001

Ο κανόνας της αυτοδίκαιης άρσης των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων στην περίπτωση μη συντέλεσης τους μέσα στην προαναφερθείσα προθεσμία, που θεσπίζεται με τα άρθρα 17, παρ.3 του Συντάγματος και το άρθρο 11, παρ.3 του Ν.2881/2001 ισχύει και για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις «όπως συνάγεται τόσο από την αδιάσπικτη διατύπωση της παραπάνω συνταγματικής διάταξης , η οποία δε διακρίνει μεταξύ ρυμοτομικών και λοιπών απαλλοτριώσεων». (<http://www.dtklawfirm.gr/wp-content/uploads/2021/01/Ekthesi-Epistimonikis-Ypiresias-Boulis-n.47592020.pdf> n.d.)

Άλλωστε «ο κανόνας της αυτοδίκαιης ανάκλησης των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων , λόγω μη υποβολής αιτήσεως δικαστικού καθορισμού της αποζημίωσης ή μη καθορισμού της εξώδικα μέσα σε τέσσερα χρόνια από την κήρυξη τους , δεν ισχύει επί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων» (<https://www.e-nomothesia.gr/n.d.>)<sup>41</sup> , ενώ «δεν προβλέπεται παρόμοια εξαίρεση από τον προαναφερόμενο κανόνα της αυτοδίκαιης άρσης στις παραπάνω περιπτώσεις». (<https://www.e-nomothesia.gr/n.d.>)<sup>42</sup>

Η πράξη έγκρισης τόσο του σχεδίου πόλης υπό το καθεστώς του Ν.Δ /17-7-1923 όσο και της πράξης εφαρμογής υπό το καθεστώς του Ν. 1337/1983, έχουν αντίκτυπο στο γενικό συμφέρον διότι επηρεάζει σημαντικά τη μορφή , την ανάπτυξη, την εξέλιξη του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος , αλλά και τα συμφέροντα των ιδιοκτητών των απαλλοτριούμενων ακινήτων .

Άρα η αρμόδια αρχή οφείλει να εκδώσει πράξη με την οποία θα τροποποιείται το σχέδιο πόλης μετά την έκδοση της προαναφερθείσας δικαστικής απόφασης , αφού ο νομοθέτης αποβλέπει «στην παροχή δραστικής δικαστικής προστασίας προς τον ιδιοκτήτη του δεσμευμένου ακινήτου, για να τερματίσει την αδράνεια της Διοίκησης και να επιτύχει την αποδέσμευση του ακινήτου του από τα ρυμοτομικά βάρη , και όχι στην τροποποίηση των πολεοδομικών διατάξεων που ρυθμίζουν τη διαδικασία εγκρίσεως και τροποποιήσεως των ρυμοτομικών σχεδίων. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)<sup>43</sup>

## **1.8 ΠΡΑΞΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ**

Η Διοίκηση έχει την αρμοδιότητα να εξετάσει το αίτημα του ιδιοκτήτη για την έκδοση απόφασης η οποία θα βεβαιώνει την αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτριώσεως με ταυτόχρονη διαπίστωση ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος ,

<sup>41</sup> άρθρο 11, παρ. 2 του Ν.2881/2001

<sup>42</sup> άρθρο 11, παρ. 3 του Ν.2881/2001

<sup>43</sup> άρθρου 11, παρ. 4 του Ν.2882/2001

όπως επίσης και να εξετάσει τη δικαστική απόφαση που της κοινοποιείται, η οποία ακυρώνει την άρνησή της να ικανοποιήσει το αίτημα του ιδιοκτήτη του ρυμοτομούμενου ακινήτου.

Είναι υποχρεωμένη να τηρήσει τις διατυπώσεις και τους κανόνες δημοσιότητας που προβλέπονται από τις αντίστοιχες διατάξεις και να παράσχει στους ιδιοκτήτες και σε τυχόν άλλους ενδιαφερόμενους τη δυνατότητα να εκθέσουν τις απόψεις τους ή τυχόν αντιρρήσεις τους και οφείλει να επιληφθεί προκειμένου να βεβαιώσει την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους.

Ταυτόχρονα θα πρέπει να επιληφθεί για τη ρύθμιση εκ νέου του πολεοδομικού καθεστώτος που βαραίνει το ακίνητο αφού τούτο δεν καθίσταται αυτόματα ως οικοδομήσιμο με μόνο στοιχείο την άρση της απαλλοτρίωσης

Υποχρεούται να κρίνει αν η ιδιοκτησία πρέπει να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού – βάσει πραγματικού και νόμιμου λόγου- να καταστεί οικοδομήσιμη είτε με τους ισχύοντες όρους δόμησης είτε με ειδικούς όρους δόμησης που πρέπει να καθορισθούν ή να δεσμευθεί εκ νέου με την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η επανεπιβολή ωστόσο δύναται να υλοποιηθεί εφόσον συντρέχουν προϋποθέσεις μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και η δυνατότητα άμεσης αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών. Όταν τα όργανα της κρατικής Διοίκησης έχουν την αρμοδιότητα για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης τότε πρέπει να εκφέρεται και από τα όργανα αυτά η κρίση για το πολεοδομικώς αναγκαίο ή της μη διατηρήσεως του κοινοχρήστου ή του κοινωφελούς χώρου σε συνδυασμό με τις προϋποθέσεις και τα στοιχεία. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι αφού εκδοθεί η απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου ή του Συμβουλίου της Επικρατείας που ακυρώνει την άρνηση ή την παράλειψη της διοίκησης να βεβαιώσει την αυτοδίκαια άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που επέρχεται, το ακίνητο δεν καθίσταται αυτοδικαίως οικοδομήσιμο. Μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας για την τροποποίηση του σχεδίου με έναν από τους παραπάνω προαναφερθέντες τρόπους υπό την αρμοδιότητα της διοίκησης, το ακίνητο παραμένει πολεοδομικά αρρύθμιστο. (Επικρατείας n.d.)<sup>44</sup>

## **1.9 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΑΡΡΥΘΜΙΣΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

<sup>44</sup> ΣτΕ 4500/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

«Η Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, οφείλει, πάραυτα και αφού τηρήσει τις διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις, ώστε να παρασχεθεί η δυνατότητα τόσο στους ιδιοκτήτες όσο και σε άλλους ενδιαφερόμενους να εκθέσουν τις απόψεις τους, να επιληφθεί προκειμένου να βεβαιώσει την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή του ρυμοτομικού βάρους και, ταυτοχρόνως, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου, καθόσον, με μόνη την άρση της απαλλοτριώσεως ή του βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο». (ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ 2011, ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

Στη ρύθμιση αυτή προβαίνει η Διοίκηση, ενόψει της υποχρεώσεώς της που απορρέει από τη συνταγματικώς κατοχυρωμένη προστασία της ιδιοκτησίας, σε συνδυασμό ωστόσο με τα κριτήρια που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος.

Η Διοίκηση (Επικρατείας *n.d.*)<sup>45</sup> δηλαδή, δεν δεσμεύεται να καταστήσει, το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά έχει την υποχρέωση να εξετάσει εάν συντρέχουν λόγοι που εκ των πραγμάτων δεν επιτρέπουν τη δόμησή του<sup>46</sup> και, περαιτέρω, να συνεκτιμήσει, με τρόπο τεκμηριωμένο, αφενός μεν τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου, τα χαρακτηριστικά και το νομοθετικό καθεστώς του οικιστικού συνόλου και της ευρύτερης περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται<sup>47</sup> αφετέρου τις πολεοδομικές ανάγκες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής.

Ειδικότερα θα πρέπει να εξετάσει με επιμέλεια αν συντρέχει σοβαρή ανάγκη για δημιουργία κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου, όπως επίσης και τις δεσμεύσεις και κατευθύνσεις τυχόν υφισταμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή άλλων συναφών σχεδίων, διότι θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να αποφεύγονται ρυθμίσεις αποσπασματικά, οι οποίες θα είχαν ως συνέπεια την ανατροπή βασικών και ουσιαστών επιλογών του υφιστάμενου πολεοδομικού σχεδιασμού

Τέλος προς εξέταση είναι και η πρόθεση αλλά και η δυνατότητα να συντελεστεί η νέα απαλλοτριώση άμεσα και κατά το νόμο χωρίς καθυστέρηση καταβολή της προσήκουσας αποζημιώσεως στον ιδιοκτήτη που θίγεται. (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

---

<sup>45</sup> ΣτΕ 4533/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>46</sup> π.χ. όταν πρόκειται για ακίνητο με δασικό χαρακτήρα, εντός αιγιαλού, σε ζώνη προστασίας ρέματος κ.λπ

<sup>47</sup> π.χ. πυκνοδομημένος οικισμός, οικισμός παραδοσιακός κατά τις διατάξεις του ν. 1577/1985, οικισμός υπαγόμενος στις διατάξεις του ν. 3028/2002, οικισμός σε περιοχή φυσικού κάλλους, οικισμός σε περιοχή προστασίας της φύσεως κ.λπ

### **1.10. ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

Η Διοίκηση μπορεί να προβαίνει στην έκδοση νέων διαταγμάτων σχετικών με τον πολεοδομικό σχεδιασμό με τα οποία επιβάλλει την απαλλοτρίωση των ακινήτων για τους ίδιους λόγους παρά τις ακυρώσεις αρνήσεων της για άρση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων ακινήτων με δικαστικές αποφάσεις. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Κατά την πάγια Νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας σε περίπτωση που εκδοθεί τέτοια δικαστική απόφαση για τη Διοίκηση δεν τίθεται κώλυμα στο να προβεί στην επιβολή νέας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία θα αφορά το ίδιο ακίνητο, ενεργώντας σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη διαδικασία της τροποποίησης του σχεδίου πόλης.

Ωστόσο αυτή η δυνατότητα που έχει η Διοίκηση βασίζεται σε δύο προϋποθέσεις:

- αφενός μεν να υπάρχει η πρόθεση και η δυνατότητα για την άμεση συντέλεση της νέας απαλλοτρίωσης η οποία τεκμηριώνεται με την καταβολή της οφειλόμενης αποζημίωσης,
- αφετέρου δε να υπάρχει σοβαρός πολεοδομικός λόγος εξαιτίας του οποίου επιβάλλεται η ρύθμιση. ([www.nomoskopio.gr](http://www.nomoskopio.gr) n.d.)

Η επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης μετά την έκδοση της δικαστικής απόφασης δεν αντισταθμίζεται στη προστασία της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος εφόσον πληρούνται οι παραπάνω προϋποθέσεις.

Ο αποχαρακτηρισμός του ακινήτου από τη Διοίκηση με μοναδικό στοιχείο την έκδοση της ακυρωτικής απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας δε θα ήταν νόμιμος αφού θα πρέπει παράλληλα Διοίκηση να ρυθμίσει πολεοδομικά κ νέου το ακίνητο που κατέστη αρρυθμιστο μετά την έκδοση της ως άνω απόφασης του Δικαστηρίου, λαμβάνοντας υπόψη και τη συνδρομή των πολεοδομικών λόγων που οποίοι θα επέβαλλαν την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Η κήρυξη νέας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για το ίδιο ακίνητο και για τον ίδιο σκοπό δεν επιτρέπεται αν δεν υπάρχει αφενός η συναίνεση του ιδιοκτήτη και αφετέρου να έχει παρέλθει διάστημα ενός έτους από την ανάκληση ή την άρση, προθεσμία η οποία διπλασιάζεται αν η άρση ή η ανάκληση επαναληφθεί.

Ωστόσο στην περίπτωση των απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων και ανάπτυξη οικιστικών περιοχών (όπως για ανέγερση νοσοκομείων, σχολικών κτιρίων, για ανοικοδόμηση οικισμών που έχουν πληγεί από θεομηνίες, ή για στρατιωτικούς και αρχαιολογικούς σκοπούς) η επανεπιβολή τους επιτρέπεται χωρίς να υπάρχει η υποχρέωση της τήρησης της παραπάνω προθεσμίας. (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Από το άρθρο 24 του Συντάγματος προκύπτει ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να στοχεύει στην εξυπηρέτηση, τον τρόπο λειτουργίας και ανάπτυξης των οικισμών και να διασφαλίζει τους βέλτιστους δυνατούς όρους διαβίωσης.

Οι κοινόχρηστοι χώροι μπορούν να αναδιατάσσονται στο χώρο κατά την τροποποίηση μιας πολεοδομικής μελέτης ή ρυμοτομικού σχεδίου υπό την αυστηρή προϋπόθεση ότι δε θα μειώνεται η έκτασή τους και αυτό γιατί αυτοί οι χώροι όπως και οι χώροι πρασίνου αποτελούν βασικό στοιχείο του πολεοδομικού σχεδιασμού. ([www.nomosphysis.org.gr](http://www.nomosphysis.org.gr) n.d.)

Άλλωστε «οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης. Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση». (<https://www.enomothesia.gr/> n.d.)<sup>48</sup>

Όσον αφορά την πρόβλεψη και τη διαμόρφωσή τους όπως επίσης την έκταση, το εύρος και τη διάταξή τους είναι βασικά στοιχεία που καθορίζουν κατά τρόπο ουσιαστικό τη λειτουργικότητα, την αισθητική και τελικά τη φυσιογνωμία του αστικού χώρου και κατά συνέπεια η διατήρησή τους είναι πρωταρχικής σημασίας για την προστασία του αστικού περιβάλλοντος.

### **1. 11 Ισχύον Νομοθετικό Πλαίσιο - Ο Ν. 4759/2020 και η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης**

Με το νόμο 4315/2014 «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτρίώσεις και άλλες διατάξεις» έγινε εκ μέρους της πολιτείας η πρώτη ουσιαστική προσπάθεια να επιταχύνει τη διαδικασία των άρσεων απαλλοτρίωσης αναγνωρίζοντας ότι η ιδιοκτησία είναι αντικείμενο έννομης αλλά και συνταγματικής προστασίας.

Ειδικότερα με το άρθρο 3 του ν. 4315/2014 προέκυψαν μεταβολές στη διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση

<sup>48</sup> άρθρο 10, παρ 4<sup>Α</sup> του Ν. 3044/2002



ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης όπως αυτή οριζόταν με το άρθρο 32 του Ν.4067/2012 . *«Η σημαντικότερη αλλαγή που επήλθε με το νόμο αυτό έγκειται στην κατάργηση της υποχρέωσης έκδοσης διαπιστωτικής της άρσης πράξης, ως προϋπόθεση για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής που ανήκει το ακίνητο».* (Παπαπετρόπουλος 2016, σελ.280, ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

Εξίσου σημαντική αλλαγή συνιστά η κατάργηση της υποχρέωσης έκδοσης δικαστικής απόφασης, ως προϋπόθεση για την υποβολή της αίτησης για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, λόγω άρσης της απαλλοτρίωσης ή της δέσμευσης.<sup>49</sup>

Σύμφωνα δε , με την αρ πρωτ. 40468/23-9-2015 Εγκύκλιο του Υπουργείου Περιβάλλοντος οι προϋποθέσεις που απαιτούνταν προκειμένου η διοίκηση να κρίνει το αυτοδίκαιο της άρσης της απαλλοτρίωσης χωρίς να είναι απαιτητή η προσκόμιση δικαστικής απόφασης περί διαπίστωσης παρέλευσης εύλογου χρόνου από τη δέσμευση της ιδιοκτησίας ήταν :

1. η πάροδος δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου ή παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετική πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού (παρ. 1 του άρθρου 32).
2. η υποβολή αιτήματος για την τροποποίηση του σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, εκ μέρους του ιδιοκτήτη ή πλειοψηφία του 66% των συνιδιοκτητών, προς τον οικείο Δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα (παρ. 8 του άρθρο 32).
3. το παραπάνω αίτημα εξεταζόταν μόνο εφόσον υπήρχε πράξη αναλογισμού σε ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17/7/1923, είτε κυρωμένη πράξη εφαρμογής (παρ. 15 του άρθρου 32).

Επομένως , προκειμένου για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 3 του Ν.4315/2014 έπρεπε να συντρέχουν σωρευτικά και οι τρεις παραπάνω προϋποθέσεις για την εξέταση του αιτήματος .

Στόχος του Ν.4759/2020 είναι ο εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας , προκειμένου να ανταποκριθεί η χώρα στις προκλήσεις του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το νέο ΕΣΠΑ και στις άλλες αναπτυξιακές προκλήσεις , ενώ με το Κεφ. Η' και τα άρθρα 87- 93 θέτει εκ νέου τα θέματα που αφορούν τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις.

Ακολουθώντας τον προηγούμενο νόμο παραμένει η κατάργηση της υποχρέωσης έκδοσης διαπιστωτικής της άρσης πράξης, ως προϋπόθεση για την τροποποίηση του

<sup>49</sup> Εξακολουθεί βέβαια να υφίσταται η δυνατότητα προσφυγής στα δικαστήρια, όμως αυτό επαφίεται πλέον στη διακριτική ευχέρεια του ενδιαφερομένου

εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής που ανήκει το ακίνητο καθώς επίσης η κατάργηση της υποχρέωσης έκδοσης δικαστικής απόφασης, ως προϋπόθεση για την υποβολή της αίτησης για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, λόγω άρσης της απαλλοτρίωσης ή της δέσμευσης. (ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

«Ειδικότερα η ρυμοτομική απαλλοτρίωση **αίρεται αυτοδίκαια**, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:

- δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή
- πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή
- δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδ. Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17).» (ΑΒΕΛΛΑ n.d., <https://www.e-nomothesia.gr/n.d.>)<sup>50</sup>

Ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης μπορεί να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη ενώ απαραίτητα πρέπει να καταθέσει δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου.

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

- 1) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου και
- 2) 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.» (ΑΒΕΛΛΑ n.d., <https://www.e-nomothesia.gr/n.d.>)<sup>51</sup>

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.

Δίνεται η δυνατότητα στο Δημοτικό Συμβούλιο, 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, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη. Επίσης έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από

<sup>50</sup> παρ.1, άρθρο 88, Ν.4759/2020

<sup>51</sup> παρ.3, άρθρο 88, Ν.4759/2020

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.

Σύμφωνα με ειδικές διατάξεις δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 έως 89 περί αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης :

- ❖ *ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίστηκαν ή έχουν υπαχθεί σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, (όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλίας, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών*
- ❖ *ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983.*
- ❖ *τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να πραγματοποιηθεί διάνοιξη δρόμου, χωρίς ωστόσο να υλοποιηθεί. (<https://www.e-nomothesia.gr/n.d.>)<sup>52</sup>*

Για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες έχουν δικαίωμα να αποζημιωθούν μόνο για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους.

Όσον αφορά την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης η πρόταση για την άρση της απαλλοτρίωσης διαβιβάζεται στον αρμόδιο Περιφερειάρχη , ο οποίος στην περίπτωση που προτείνεται μερική ή ολική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης οφείλει να λάβει απόφαση εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης του Δημοτικού Συμβουλίου. (<https://www.e-nomothesia.gr/n.d.>)<sup>53</sup>

Στην απόφαση περιλαμβάνεται το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας, προκειμένου να καθορισθεί η αποζημίωση και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ενώ ο εκάστοτε Δήμος μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη.

<sup>52</sup> άρθρο 91, Ν.4759/2020

<sup>53</sup> άρθρο 90, Ν.4759/2020

Σημειώνεται ότι δεν είναι επιτρεπτή δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική. (<https://www.enomothesia.gr/n.d.>)<sup>54</sup>

Στην περίπτωση που το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης.

“Απαραίτητη προϋπόθεση για την όλη διαδικασία είναι η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένο στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87, στο οποίο αποτυπώνονται

1. τα όρια της ιδιοκτησίας που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση και οριοθετημένα ή μη υδατορέματα, εγκεκριμένοι αρχαιολογικοί χώροι, οριογραμμές αιγιαλού, παραλίας, παλαιού αιγιαλού, όχθης, παρόχθιας ζώνης και παλαιάς όχθης και δουλείες διέλευσης εναέριων γραμμών υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου και
2. όλα τα απαραίτητα στοιχεία και τις προδιαγραφές των διαγραμμάτων της τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Το τοπογραφικό διάγραμμα θεωρείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου ήτοι τις ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης”. ([www.dasarxeio.com](http://www.dasarxeio.com) n.d.)

Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος, τηρώντας τη διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 (Α' 79). (ΑΒΕΛΛΑ n.d.)

Ο υπολογισμός της εισφοράς σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο στις περιπτώσεις σχεδίων πόλεως που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α' 228) πραγματοποιείται σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 (Α' 124).

Αξιοσημείωτη είναι η αναφορά του Ν.4759/2020 στο άρθρο 92 σχετικά με τον προγραμματισμό της ολοκλήρωσης εφαρμογής του σχεδίου πόλης και της απόκτησης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων μέσω της κατάρτισης

<sup>54</sup> άρθρο 89, Ν.4759/2020

Επιχειρησιακού Σχεδίου στο οποίο περιλαμβάνονται και ιεραρχούνται οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι , βάσει της πολεοδομικής σημασίας για την πόλη και της αναγκαιότητας υλοποίησής τους.

Όλα τα απαραίτητα στοιχεία λαμβάνονται είτε από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου , είτε από την πλατφόρμα της Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμου του άρθρου 65 του ν. 4495/2017 (Α' 167), με σημαντικό αρωγό στην προσπάθεια για τη σύνταξη του Επιχειρησιακού Σχεδίου, το «Ελληνικό Κτηματολόγιο», που έχει συσταθεί με τον ν. 4512/2018 (Α' 5), και παρέχει προς τους δήμους την αναγκαία πρόσβαση στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφοριών του. Στα πλαίσια του ειδικού χρηματοδοτικού προγράμματος και μέχρι να εγκριθεί το επιχειρησιακό σχέδιο σύμφωνα με την παρ.3, άρθρ. 93 του Ν.4759/2020 το Πράσινο Ταμείο μπορεί να καλύπτει το σύνολο της προσήκουσας αποζημίωσης για την επανεπιβολή απαλλοτρίωσης κοινόχρηστων χώρων.

Το Πράσινο Ταμείο -Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) εποπτευόμενο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας - ως φορέας αξιοποίησης των πράσινων πόρων δυνάμει του Ν.3889/10, έχει καταρτίσει χρηματοδοτικό πρόγραμμα για την «απόκτηση μέσω απαλλοτρίωσης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα και τα οποία είναι χαρακτηρισμένα ως Κοινόχρηστοι Χώροι» όπως προβλέπεται στην παρ. 1, άρθρου 77 (Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου) του Ν.4495/17.

Σκοπός του προγράμματος με τίτλο «Απόκτηση ελεύθερων Κοινόχρηστων Χώρων στις πόλεις 2018» προϋπολογισμού 15.000.000 ευρώ είναι η χρηματοδότηση των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού για τη δέσμευση πίστωσης προκειμένου να επανεπιβληθεί η απαλλοτρίωση αμιγώς Κοινοχρήστων Χώρων και χώρων πρασίνου που προβλέπονται σε εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια, οι οποίοι έχουν ιδιαίτερη πολεοδομική σημασία και των οποίων η εξασφάλιση αποζημίωσης έχει επείγοντα χαρακτήρα. (ΤΑΜΕΙΟ n.d.)<sup>55</sup>

<sup>55</sup> «Για την περιβαλλοντική και πολεοδομική αποκατάσταση και εξισορρόπηση της επιβάρυνσης που προκαλείται από τη διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου με αντικείμενο:

**α)** Ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας.

**β)** Τη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής και αισθητικής ποιότητας και χρηστικότητας από τους πολίτες. Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως:

αα) η διαμόρφωση νέων και η αναδιαμόρφωση, βελτίωση και αναβάθμιση υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων στον αστικό ιστό, περιλαμβανόμενης και της δυνατότητας εξοπλισμού τους με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων,

ββ) η δημιουργία, συμπλήρωση, διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό,

## 1.12 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ & ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975 το οποίο αναθεωρήθηκε το 2001, είναι η νομική βάση της προστασίας του φυσικού αλλά και του οικιστικού – ανθρωπογενούς περιβάλλοντος καθώς και του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού στα πλαίσια της αειφόρου χωροταξικής αναδιάρθρωσης

γγ) η δημιουργία και αναβάθμιση δικτύων ασφαλών διαδρομών πεζών, με την αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική και βιοκλιματική αναβάθμιση πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και νησίδων γειτονιάς, περιλαμβανομένων των διατάξεων πρασίνου και επιμέρους υποδομών και εξοπλισμού,

δδ) η αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους στο δημόσιο χώρο των πόλεων, περιλαμβανομένων παιδότοπων και πλατειών,

εε) η βελτίωση και αναβάθμιση της προσβασιμότητας των κοινόχρηστων χώρων, των παιδότοπων, των πλατειών, των χώρων πρασίνου και του αστικού εξοπλισμού από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,

στστ) η εκπόνηση πρότυπων αρχιτεκτονικών μελετών διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους εγκαθίστανται προσωρινές κατασκευές, της παρ. 74 του άρθρου 2 και του άρθρου 21 του ν. 4067/2012, ύστερα από νόμιμη παραχώρησή τους για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή την τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και δήμους, με τις οποίες αντιμετωπίζονται ενιαία τα μορφολογικά στοιχεία, το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής και η αρμονική ένταξη των προσωρινών κατασκευών στο χώρο με ευθύνη του οικείου δήμου,

γ) Την κατεδάφιση αυθαίρετων ή και επικίνδυνων κτισμάτων. Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως: αα) η κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων εντός δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλών, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία έχει δημοσιευτεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση, ββ) η κατεδάφιση επικινδύνως ετοιμόρροπων κτισμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 13.4.1929(Α'153).

δ) Την αποκατάσταση, ανακαίνιση, αισθητική αναβάθμιση και διαμόρφωση κτιρίων που ανήκουν στην ιδιοκτησία των Ο.Τ.Α. και φορέων Ν.Π.Δ.Δ. και ΔΕΚΟ.

Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως: αα) η αποκατάσταση δημόσιων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων, ββ) Η ανακαίνιση και διαμόρφωση κτιρίων με στόχο την επανάχρησή τους για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, γγ) η αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του δήμου, όπως σε κεντρικές πλατείες, καθώς και κτιρίων κεντρικών αξόνων και παραλιακών μετώπων, δδ) η ενεργειακή, αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση σχολικών κτιρίων και των υπαίθριων χώρων τους,

ε) Τον καθαρισμό και οριοθέτηση ρεμάτων, καθώς και την εκτέλεση έργων αποκατάστασης και ανάδειξής τους.

στ) Την αποκομιδή και ασφαλή διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων και μπαζών με έμφαση σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ευαίσθητες περιοχές.

ζ) Την ολοκλήρωση ή αναθεώρηση του χωρικού σχεδιασμού, καθώς και την εκπόνηση μελετών περιβαλλοντικής και πολεοδομικής διαχείρισης. Στην δράση αυτή περιλαμβάνεται και η εκπόνηση μελετών δημόσιου ενδιαφέροντος για την ανάδειξη και προστασία περιοχών εντός και σε οπτική επαφή με τις ζώνες Α αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων περιοχών (εντός ζώνης 500 μ. από ακτή / όχθη λιμνών και ποταμών, εντός ζώνης 20 μ. από οριογραμμές ρεμάτων, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, Natura κ.λπ.), διατηρητέων μνημείων, καθώς και αναδάσωσης αναδασωτέων εκτάσεων στις υπόψη περιοχές.

η) Τη χρηματοδότηση για την απόκτηση μέσω απαλλοτρίωσης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα και τα οποία είναι χαρακτηρισμένα ως Κοινόχρηστοι Χώροι και

θ) τη χρηματοδότηση για την προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, περιλαμβανομένων των οικοτόπων και των ειδών άγριας πανίδας και χλωρίδας, ιδιαίτερα σε περιοχές όπου υφίστανται πιέσεις αστικοποίησης ή/και πλήττονται από φυσικές ή ανθρωπογενείς καταστροφές». (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)

της χώρας και σε συνδυασμό με την αρχή Διακήρυξης της Στοκχόλμης καταλήγει στη θεωρία της αρχής της προστασίας του βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος.<sup>56</sup>

Ένα αστικό περιβάλλον θεωρείται «Βιώσιμο» όταν εξασφαλίζει υγιεινές συνθήκες στέγασης και εργασίας του πληθυσμού, προσφέρει δυνατότητες οικονομικής ανάπτυξης σύμφωνα με τις αρχές της φειδωλής και φιλικής προς το περιβάλλον χρησιμοποίησης του εδάφους, διαφυλάσσει τους αδόμητους χώρους, των οποίων δεν είναι απολύτως αναγκαία η εκμετάλλευση και διασφαλίζει τους ελεύθερους χώρους και τις λειτουργίες τους.

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι για να μπορεί το περιβάλλον των πόλεων να διατηρείται βιώσιμο, η ίδρυση και η επέκταση των οικισμών δεν πρέπει να γίνεται στην τύχη και θα πρέπει να βασίζεται σε έναν πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος θα υπακούει κριτήρια που συνδυάζουν τη λειτουργικότητα του οικισμού με τους άριστους δυνατούς όρους διαβίωσης των ανθρώπων. (ΔΕΚΛΕΡΗΣ n.d.)

Το Κράτος, ακολουθώντας την αρχή της αειφορίας, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος έχει την αποκλειστική δυνατότητα να ελέγχει, να ρυθμίζει και να κατευθύνει τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας καθώς επίσης και να διαμορφώνει και να επεκτείνει τις οικιστικές περιοχές κατά τρόπο, που να εξασφαλίζεται η λειτουργικότητά τους και οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης των πολιτών. Μία από τις αρμοδιότητες του κρατικού σχεδιασμού είναι η δημιουργία δημόσιων κοινοχρήστων χώρων, που θα βρίσκονται στην υπηρεσία των οικοδομήσιμων και θα κάνουν τους οικισμούς πιο λειτουργικούς και περισσότερο βιώσιμους.

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο προβλέπει δύο ειδικές διαδικασίες για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων:

- ✚ η πρώτη είναι η παλιά σύμφωνα με το Ν.Δ 17-7-1923 και το Ν.Δ 797/1971 μέσω της διαδικασίας κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με την έγκριση του ρυμοτομικού διατάγματος και τη συντέλεσή της με την καταβολή της αποζημίωσης. Πρόκειται για τη λεγόμενη ρυμοτομική απαλλοτρίωση της οποίας η νομική βάση βρίσκεται το άρθρο 17 του Συντάγματος παρ.2<sup>57</sup>

<sup>56</sup> η Συνδιάσκεψη της Στοκχόλμης αποτέλεσε την πρώτη παγκόσμια περιβαλλοντική διάσκεψη υπό την αιγίδα του ΟΗΕ, το 1972, με συμμετοχή κρατικών αξιωματούχων. Έλαβαν μέρος 113 αντιπροσωπείες με περισσότερους από 1200 απεσταλμένους, ενώ η Ινδή πρωθυπουργός Ιντιρα Γκάντι και ο Σουηδός πρωθυπουργός Ούλοφ Πάλμε ήταν οι μόνοι αρχηγοί κρατών που συμμετείχαν. Στόχος της Συνδιάσκεψης ήταν η γενικότερη στροφή προς την προστασία του περιβάλλοντος, δηλαδή η συγκρότηση πολιτικής και στρατηγικής για το περιβάλλον) (ΖΙΑΜΠΑΡΑ 2020)

<sup>57</sup> κανένας δε στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσηκόντα τρόπο, όταν και όπως νόμος ορίζει και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d., ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ 2017)

- ✚ η δεύτερη διαδικασία που είναι και πιο νέα από χρονολογικής άποψης προβλέπει το θεσμό της εισφοράς σε γη για την εξασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων (άρθρο. 8, Ν. 1337/1983, Σύνταγμα, άρθρο 24 παρ.3-5) και το θεσμό της εισφοράς σε χρήμα για την κατασκευή κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.<sup>58</sup>

Οι περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο πόλης ή στις οποίες επεκτείνεται αυτό, είναι υποχρεωμένες να διαθέτουν τμήμα από το ακίνητό τους (εισφορά σε γη) για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων και να εισφέρουν χρηματικό ποσό για την κατασκευή των βασικών κοινοχρήστων έργων χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα (εισφορά σε χρήμα). Η υποχρέωση της εισφοράς σε γη πραγματοποιείται παρά τη θέληση του ιδιοκτήτη με την αφαίρεση τμήματος ακινήτου και δε συνοδεύεται με αποζημίωση σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρ. 17 του Συντάγματος.

Η σύγκρουση του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας από τη μια και του δικαιώματος για ένα βιώσιμο αστικό περιβάλλον από την άλλη επιλύεται κατά ορισμένους θεωρητικούς επιστήμονες δίνοντας προτεραιότητα στις παρ. 2-5, άρθρο 24 του Συντάγματος έναντι των προστατευτικών της ιδιοκτησίας των διατάξεων του άρθρου 17. Η συσχέτιση του άρθρου 24 με την ανθρώπινη φύση και το δικαίωμα στη ζωή και η παραδοχή ότι ο σκοπός του σχετικού άρθρου είναι, η προστασία του περιβάλλοντος να οδηγεί στην προστασία του ανθρώπου, μπορεί να ερμηνεύσει την άποψη ότι η διάταξη αυτή σε συγκεκριμένες περιπτώσεις κατ'εξουχία άλλων συνταγματικών διατάξεων.

Ωστόσο μια τέτοια άποψη κατά άλλο μέρος της θεωρίας συνδέεται με αντιλήψεις φυσικού δικαίου και δημιουργεί μια σχετικά προβληματική σχέση ιεραρχίας μεταξύ δύο τυπικά ίσων διατάξεων του Συντάγματος, για την επίλυση της οποίας εφαρμόζεται η σχέση ειδικού προς γενικό κανόνα. Το άρθρο 24, παρ. 3 περιέχει ειδικότερη ρύθμιση, που αφορά με συγκεκριμένο τρόπο την πολεοδόμηση ακινήτων, ενώ το άρθρο 17 αφορά γενικά την προστασία της ιδιοκτησίας, κατά συνέπεια οι κανόνες του πρώτου ως ειδικότεροι υπερισχύουν των γενικών εγγυήσεων του δεύτερου.

Από το άρθρο 17 απορρέει και η αρχή της κοινωνικής δεσμεύσεως της ιδιοκτησίας, δηλαδή η ιδιοκτησία εκτός από ατομικό δικαίωμα περιέχει και δικαίωμα με κοινωνικό περιεχόμενο, με υποχρεώσεις για το κοινωνικό σύνολο και θα πρέπει να ασκείται με τρόπο που να μη βλάπτει το γενικό συμφέρον.

<sup>58</sup> για να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς χρήσεις και σκοπούς καθώς και τις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει (ΣΥΝΤΑΓΜΑ n.d., άρθρο 24)



Κατά συνέπεια η πρόβλεψη των κοινοχρήστων χώρων κατά τον καθορισμό του ρυμοτομικού σχεδίου και οι αναγκαίες δεσμεύσεις ιδιοκτησιών , που αυτή συνεπάγεται συνιστούν «θεμιτό περιορισμό της ιδιοκτησίας συμφυή με την έννοια του ρυμοτομικού σχεδίου» , με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος , η οποία προβλέπεται από το Σύνταγμα ως σκοπός δημόσιας ωφέλειας. Οι όποιοι περιορισμοί σε καμία περίπτωση δε θα πρέπει να φτάνουν στο σημείο «να μετατρέψουν το ατομικό δικαίωμα σε κοινωνικό λειτούργημα» και να συρρικνώνουν το περιεχόμενο και το χαρακτήρα της ιδιοκτησίας και θα πρέπει να θεσπίζονται με γνώμονα την προστασία του δημόσιου συμφέροντος και βάσει αντικειμενικών κριτηρίων που δε θα καταστρατηγούν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας .

Σε κάθε περίπτωση η υποχρεωτική συμμετοχή των ιδιοκτητών στην πολεοδομική ενεργοποίηση μιας περιοχής , η οποία εντάσσεται ή στην οποία επεκτείνεται το σχέδιο πόλεως και η εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων με εισφορά σε γη και των κοινόχρηστων έργων με εισφορά σε χρήμα, ωφελεί όλους τους ιδιοκτήτες , είτε άμεσα αφού αυξάνεται η υπεραξία του ακινήτου με την ένταξή του στο σχέδιο και γίνεται δυνατή η οικοπεδοποίηση του, είτε έμμεσα με τη χρήση και απόλαυση των κοινόχρηστων χώρων και έργων.

*«Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ασκεί τα τελευταία χρόνια μια επιθετική πολιτική για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Χρηματοδοτούνται καινοτόμα έργα, έρευνες και μελέτες και υποστηρίζονται δίκτυα συνεργασιών μεταξύ κυβερνήσεων και μεταξύ των τοπικών αυτοδιοικήσεων.*

*Πρωθούνται επίσης δράσεις στο επίπεδο της ευαισθητοποίησης και πληροφόρησης των πολιτών έτσι ώστε να γίνουν συμμετοχοί της εκστρατείας για την αναβάθμιση του περιβάλλοντος. Εκδίδονται επίσης οδηγίες με τα πιο καλά παραδείγματα υλοποιήσεων, κατευθύνσεις σχεδιασμού πολιτικής και τέλος οδηγίες που εντάσσονται στην νομοθεσία των κρατών μελών και που κάνουν τους διάφορους εκτελεστικούς φορείς πιο ισχυρούς στη μάχη τους για το αστικό περιβάλλον». (Περιβάλλοντος n.d.)*

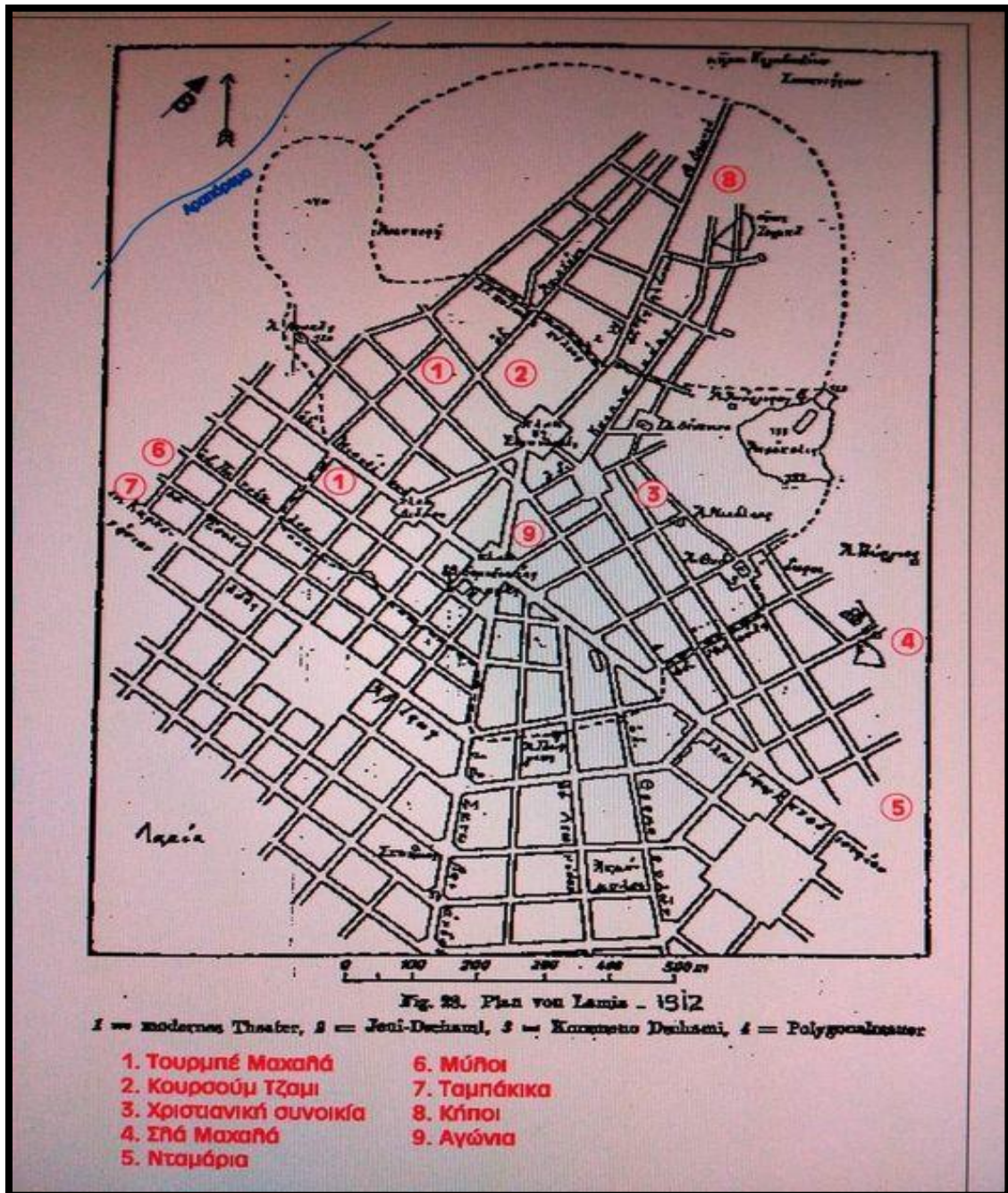
## **ΕΝΟΤΗΤΑ 2η**

---

## **2.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΟΛΗΣ ΛΑΜΙΑΣ**

### **2.1.α Πολεοδομική Εξέλιξη της πόλης**

Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο για την πόλη της Λαμίας θεσμοθετήθηκε το 1836, την εποχή των «Καποδιστριακών Σχεδίων».



Εικόνα 2.1.α (1) : Σχέδιο πόλης Λαμίας έτος 1912

(πηγή : Υπηρεσία Δόμησης, Δ. Λαμιέων)

Αυτό το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο αναθεωρείται το 1939 (Β. Δ 26-9-1939) και ένα χρόνο μετά, το έτος 1940 θέτονται και όροι δόμησης .



**Εικόνα 2.1.α (2) : Σχέδιο πόλης Λαμίας έτος 1939 κλ.1:2.000**  
(πηγή : Υπηρεσία Δόμησης, Δ. Λαμιέων)

Όπως μπορεί να διαπιστώσει κάποιος σε αυτό το σχέδιο η πόλη οριοθετείται : ανατολικά από το στρατόπεδο Τσαλτάκη, δυτικά από τον Άγιο Λουκά και το στρατόπεδο- ΜΕΡΥΠ , βόρεια από το λόφο Μιχαήλ και Γαβριήλ και νότια από τη

σιδηροδρομική γραμμή. Υπάρχει δηλαδή μια νοητή ανάπτυξη ανάμεσα στο λόφο του Κάστρου και του Προφήτη Ηλία , κατά τον άξονα Βορρά – Νότου , ενώ ο ιστός της πόλης – το εμπορικό και διοικητικό κέντρο - εστιάζεται στις τέσσερις κεντρικές πλατείες της πόλης Πάρκου (πρώην Βασιλέως Κωνσταντίνου), Λαού , Ελευθερίας και Διάκου . Βασικοί οδικοί άξονες είναι οι οδοί Σκληβανιώτη, Εκκλησιών, Μακροπούλου, Καποδιστρίου, Διάκου, Υψηλάντου, Καραϊσκάκη κλπ.

Η πρώτη μεγάλη επέκταση του σχεδίου πραγματοποιείται το 1964 Β.Δ. 9-4-1964 (ΦΕΚ 69/Δ/64), έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου των επεκτάσεων της πόλης Λαμίας Ν.Φθ/δας με την ένταξη στο σχέδιο μιας ευρύτερης περιοχής με τους οικισμούς της Νέας Άμπλιανης , Γαλανείκων , Παγκρατίου και Νέας Μαγνησίας, στην οποία αναπτύσσεται ένα στεγαστικό πρόγραμμα οργανωμένο από την Πρόνοια, ενώ οι όροι και περιορισμοί δόμησης εγκρίθηκαν με το από 22-10-65 Διάταγμα (ΦΕΚ 159/Δ/30-10-65).

Τα σχέδια μέχρι αυτή την εποχή είναι σχέδια ρυμοτομίας σε κλίμακα 1:2.000 εφαρμόζοντας τις διατάξεις του Ν.Δ. 1923, συνταγμένα σε ανεπαρκή υπόβαθρα και μη ανταποκρινόμενα στις ιδιαίτερες απαιτήσεις λόγω του έντονου ανάγλυφου της πόλης με αποτέλεσμα να εφαρμόζονται δύσκολα . Η αναθεώρηση και η επιβολή των όρων δόμησης είχε σαν αποτέλεσμα να υπερδιπλασιαστεί η δόμηση αλλά και τα ύψη στον κεντρικό πυρήνα της πόλης.

Το 1970 τροποποιείται η ρυμοτομία του σχεδίου πόλης για την εφαρμογή αποτμήσεων και στοών στο ιστορικό κέντρο της πόλης ενώ το 1972 πραγματοποιείται νέα επέκταση με την οποία εντάσσεται ο συνοικισμός Καλυβίων ο οποίος βρίσκεται στα δυτικά της πόλης , έχοντας σαν αποτέλεσμα να αναπτυχθεί ο αστικός ιστός της πόλης της Λαμίας προς τα δυτικά.

Ωστόσο αυτή η εγκεκριμένη ρυμοτομία δε μπορεί να ακολουθήσει την κατασκευαστική έξαρση της δεκαετίας του 70 με αποτέλεσμα η πυκνότητα κατοίκησης στην παλιά πόλη να εντείνεται χωρίς να εξασφαλίζονται οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Σημαντικοί ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι που προβλέπονται (νότια της Αβέρωφ μεταξύ Διάκου και Βενιζέλου ή μεταξύ Θερμοπυλών και Καποδιστρίου) δεν υλοποιούνται με αποτέλεσμα να επιβαρύνεται το οικιστικό περιβάλλον .

Το 1978 έγινε τροποποίηση των όρων δόμησης του 1978 (ΦΕΚ 573/Δ/1978) , με την εισαγωγή συντελεστών δόμησης κατά τομείς, μειώνοντας κατά κάποιον τρόπο τη δόμηση χωρίς όμως ουσιαστική παρέμβαση προκειμένου να διορθώσει τις στρεβλώσεις σε κεντρικά τμήματα της ιστορικής πόλης χωρίς «αντοχή» για πυκνή και ψηλή δόμηση αφού το ύψος των κτιρίων σχετίζεται με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1973. Η επιβολή των όρων γίνεται χωρίς ειδική μελέτη σ' ένα δύσκολο πολεοδομικό ιστό.

Τη δεκαετία του '80 γίνεται μέσω της ΕΠΑ προσπάθεια η πόλη να αποκτήσει ένα δομικό σχέδιο, προκειμένου να επιτευχθούν συγκεκριμένες κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης στο σύνολο της , μέσω του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου το 1986 και σε εφαρμογή του με την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών και πράξεων εφαρμογής στις περιοχές Νέας Άμπλιανης , Παγκρατίου , Καλυβίων και Ρεβενίων που αποτελούν τις νέες επεκτάσεις του σχεδίου

Τα ρυμοτομικά σχέδια αυτών των νέων επεκτάσεων υλοποιούνται με την επιβολή εισφορών σε γη και χρήμα κατά τις διατάξεις του ν.1337/ 83 , ενώ οι όροι δόμησης που εφαρμόζονται - χαμηλός Σ. Δ , έλεγχος κάλυψης και ύψους - έχουν ως στόχο να ελέγξουν με αποτελεσματικό τρόπο την οικιστική ανάπτυξη. Ταυτόχρονα με αυτόν τον τρόπο δηλαδή την επιβολή εισφορών σε γη και χρήμα κατά τις διατάξεις του ν. 1337/ 83, προκύπτουν οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που απαιτούνται για να καλυφθούν οι ανάγκες των επεκτάσεων .

Κατά τη δεκαετία του 2000 εκπονείται το δεύτερο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (346/ΑΑΠ/2012). Η πόλη της Λαμίας συνεχίζει να λειτουργεί «μονοκεντρικά» έχοντας ως «κέντρο πόλης» το ιστορικό της κέντρο ωστόσο πραγματοποιείται μια ουσιαστική προσπάθεια να δημιουργηθεί ένας άλλος ισχυρός πόλος στην ανατολική πλευρά της πόλης και συγκεκριμένα στην περιοχή που στεγάζεται το στρατόπεδο «Τσαλτάκη» . Με τη δημιουργία χώρου μεσαίου πόλου πρασίνου αλλά και την κατασκευή του Νέου Διοικητηρίου που θα στεγάσει τις κύριες υπηρεσίες της Περιφέρειας και του Δικαστικού Μεγάρου εντός του χώρου του Στρατοπέδου Τσαλτάκη θα εδραιωθεί αυτή η τάση του «διπλού πόλου».

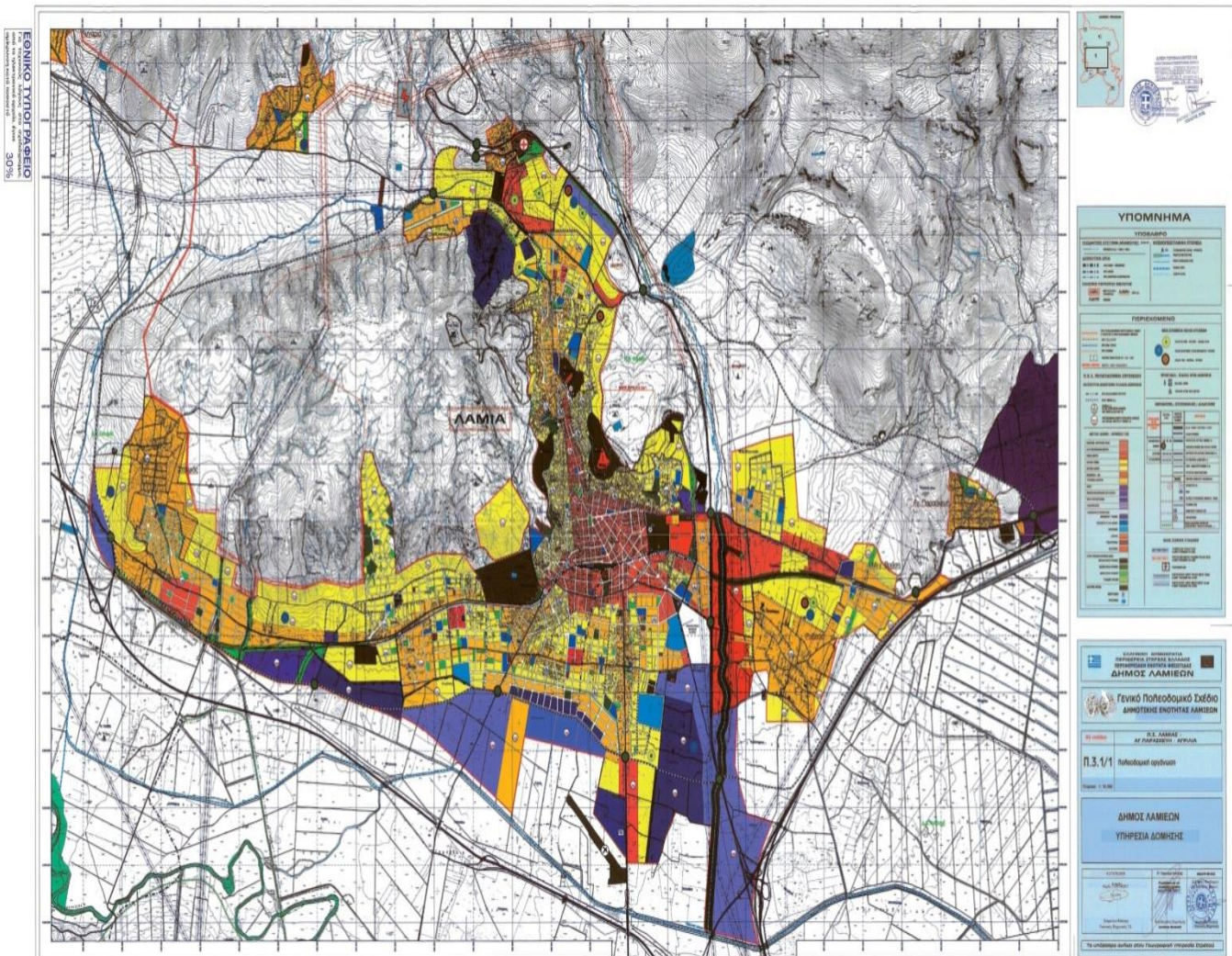
Η πρόταση οργανώνεται με βάση τη διαβάθμιση του πρασίνου σε: • μεγάλους πόλους πρασίνου (>25 στρέμ.) • μεσαίους πόλους πρασίνου μεταξύ 5 και 25 στρέμ. • μικρούς πόλους • γραμμικό πράσινο

Ως κατεύθυνση στα επόμενα επίπεδα σχεδιασμού συνίστανται τα παρακάτω που αποτελούν «νέες αντιλήψεις» σχετικά με τον τρόπο λειτουργίας του αστικού πρασίνου και της διαχείρισης των ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων:

- Μεταμόρφωση των «αστικών πάρκων και χώρων πρασίνου» από κεντρικές αναφορές της πόλης (κίνηση από την πόλη προς αυτά) σε «συνδέσμους» πόλης - υπαίθρου, φύσης και πολιτισμού, πολιτών διαφορετικών «τόπων».

- Δημιουργία «Γραμμικών Πάρκων» από πολλαπλούς «ταπεινούς τοπικούς πράσινους χώρους» διασυνδεδεμένους (χώροι μετάβασης) με πολλαπλούς ήπιους τρόπους μεταξύ τους και με τα «μεγάλα πράσινα κεντρικά πάρκα» για να ενσωματώνεται καλύτερα το πράσινο στην καθημερινή ζωή της γειτονιάς (χρηστικά για ηλικιωμένους, παιδιά κ.λπ.).

– Διασύνδεση του όλου συστήματος με μεγάλους φυσικούς χώρους / οικότοπους που «ανεβάζει» το σύστημα και εντείνει την «οικολογική» λειτουργία του



**Εικόνα 2.1.α (3) : Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λαμίας - χάρτης Π 3.1.1**  
(πηγή : Υπηρεσία Δόμησης, Δ. Λαμιέων)

Όσον αφορά τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις των πολεοδομικών ενοτήτων μέσω των Ελεύθερων χώρων συνοικιών σύμφωνα με τα σταθερότυπα που ισχύουν , στις νέες επεκτάσεις οι κοινόχρηστοι χώροι υπολογίζονται σε ποσοστό 35% της συνολικής έκτασης . Στις πολεοδομικές ενότητες του παλαιού σχεδίου υπάρχουν σοβαρές δυσκολίες στην αύξηση των κοινοχρήστων χώρων αλλά οι μεγάλοι αναπτυσσόμενοι κεντρικοί πράσινοι πόλοι θα εξισορροπήσουν τις ελλείψεις.



## 2.2 ΣΧΕΔΙΟ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (ΣΒΑΚ) ΔΗΜΟΥ ΛΑΜΙΕΩΝ

### 2.2.α Το πλαίσιο ανάπτυξης Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας - Βασικές αρχές

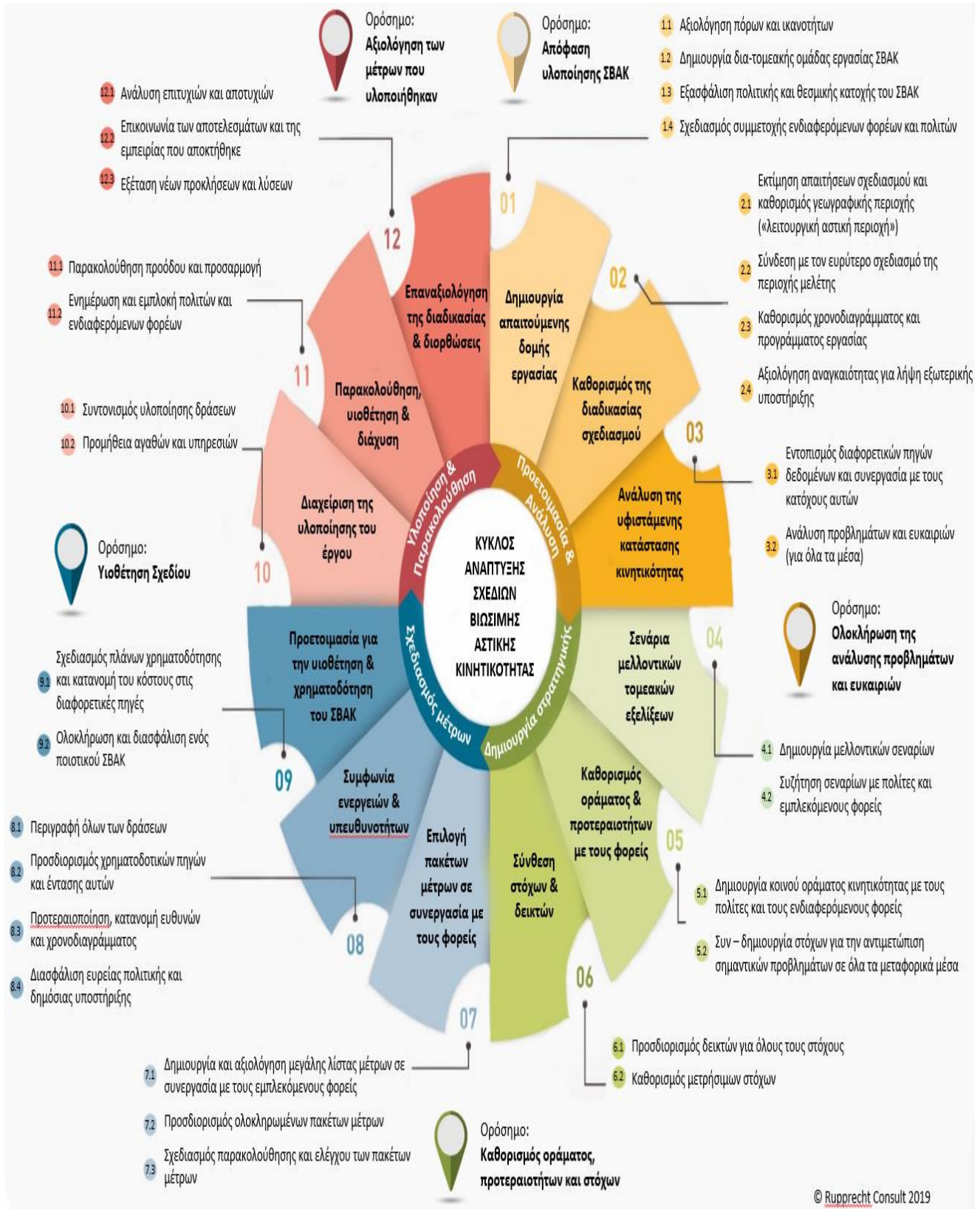
Τα Σχέδια Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) είναι Στρατηγικά Σχέδια που εκπονούνται για να θέσουν τους στόχους αλλά και τις δράσεις που απαιτούνται για να επιτευχθεί αποτελεσματικά η εξέλιξη αλλά και η οργάνωση του τρόπου με τον οποίο μετακινούνται οι πολίτες και διακινούνται τα εμπορευματικά αγαθά στις αστικές περιοχές.

Ως θεμελιώδη αρχή τα ΣΒΑΚ έχουν την προώθηση αλλά και την ευρεία διάδοση όλων των μορφών κινητικότητας οι οποίες πληρούν τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις που θέτει η βιώσιμη (ή αειφόρος) ανάπτυξη σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο. Στόχος των ΣΒΑΚ αλλά και ουσιαστική διαφορά τους όσον αφορά τις «παραδοσιακές» κυκλοφοριακές μελέτες, είναι να εξυπηρετηθεί η μετακίνηση του ατόμου στο υφιστάμενο αστικό περιβάλλον που διατίθεται αντί της εξυπηρέτησης των οχημάτων.

Βασικό χαρακτηριστικό των ΣΒΑΚ -ως Στρατηγικό Σχέδιο- είναι η ύπαρξη μιας βάσης -πλατφόρμας- η οποία αποτελείται από στόχους και μέτρα ώστε να είναι εφικτή και υλοποιήσιμη σε πραγματικό χρόνο, η βελτίωση των κυκλοφοριακών συνθηκών, η εξυπηρέτηση και προσβασιμότητα των ατόμων που μετακινούνται αλλά και η βελτίωση του αστικού τρόπου ζωής.

Για να μπορέσει να εκπονηθεί ένα ΣΒΑΚ θα πρέπει να έχει κατανοηθεί επί της ουσίας η έννοια της βιωσιμότητας και οι αρχές που διέπουν τη βιώσιμη κινητικότητα (Εικόνα 2.1). Αξίζει να σημειωθεί ότι ένα άλλο χαρακτηριστικό είναι πως εκπονείται απαραίτητα με τη άμεση και ουσιαστική συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας και των εκπροσώπων αυτής (φορείς, οργανώσεις, απλοί πολίτες κα) μέσα από σχέδια διαβούλευσης και συμμετοχικών διαδικασιών. Κατ' αυτόν τον τρόπο, οι φορείς/οργανισμοί που σχετίζονται με τις μεταφορές, και οι πολίτες της περιοχής, έχουν τη δυνατότητα να συμβάλλουν καταθέτοντας την εμπειρία τους ως διαχειριστές και χρήστες των συστημάτων μεταφορών που εξετάζονται κατά την εκπόνηση του ΣΒΑΚ.

Στην εικόνα που παρατίθεται παρακάτω παρουσιάζεται ο «Κύκλος του ΣΒΑΚ» που στην ουσία είναι μια προσπάθεια να αποτυπωθεί σχηματικά ένα κοινό πλαίσιο αρχών μεθοδολογίας (βήματα και στάδια) που έχει θεσπίσει η Ευρωπαϊκή Ένωση προκειμένου να ενισχύσει τις πρωτοβουλίες εκπόνησης των ΣΒΑΚ από τα Κράτη – Μέλη της και τις τοπικές Αρχές που είναι αρμόδιες. ([www.philothei-psychiko.gov.gr](http://www.philothei-psychiko.gov.gr) n.d.)



Εικόνα 2.2.α (1) : κύκλος ΣΒΑΚ (Μεταφορών n.d.)

## **2.2.β Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Δήμου Λαμιέων**

Ο δήμος Λαμιέων θέλοντας να εμπλακεί ενεργά στο θέμα της βιώσιμης ανάπτυξης και κινητικότητας φρόντισε σε πολύ πρώιμο στάδιο να εκπονήσει Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας με την αντίστοιχη χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο .

Σκοπός είναι η Λαμία να παίξει πρωταγωνιστικό ρόλο σε ένα ιδιαίτερο γεωγραφικά σημείο -στο κέντρο - της Ελλάδας ο οποίος θα βασίζεται στην αρχή της αειφορίας αλλά και της βιώσιμης ανάπτυξης , έχοντας στοχευμένη περιβαλλοντική πολιτική , μια πόλη που θα είναι ανθρώπινη, καθαρή, φιλόξενη, ασφαλή, αλλά ταυτόχρονα ελκυστική και σύγχρονη για τους κατοίκους της, αλλά και για τους επισκέπτες της .

Αν θέλουμε να εξειδικεύσουμε του επί μέρους στόχους που θέτει το ΣΒΑΚ και εξυπηρετούν την αναπτυξιακή στρατηγική του Δήμου Λαμιέων, θα παραθέσουμε τους παρακάτω :

- Η εξυπηρέτηση των πολιτών όσον αφορά τις συναλλαγές τους με τις υπηρεσίες του Δήμου
- Η προστασία του αστικού και περιαστικού περιβάλλοντος και η βελτίωση του
- Η ενδυνάμωση της απασχόλησης και η διασφάλιση της ευημερίας σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο
- Η ενίσχυση των τοπικών παραγωγικών δυνάμεων και η δυναμική στήριξή τους

Οι παραπάνω στρατηγικοί στόχοι δύνανται να κατηγοριοποιηθούν σε πλήρη αντιστοιχία με το θεσμικό πλαίσιο που ισχύει και εφαρμόζεται για τον επιχειρησιακό προγραμματισμό με αποτέλεσμα η πολιτική του δημοτικού έργου να μπορεί να καταγραφεί σε τέσσερις Άξονες.

Κάθε άξονας εξειδικεύεται σε Μέτρα και αυτά, με την σειρά τους, σε Στόχους με τα παρακάτω αποτελέσματα :

- ✓ ΑΞΟΝΑΣ 1. Περιβάλλον και ποιότητα ζωής
- ✓ ΑΞΟΝΑΣ 2. Κοινωνική Πολιτική, Υγεία, Παιδεία, Πολιτισμός και Αθλητισμός
- ✓ ΑΞΟΝΑΣ 3. Τοπική Οικονομία και Απασχόληση
- ✓ ΑΞΟΝΑΣ 4. Βελτίωση της Διοικητικής ικανότητας και της Οικονομικής κατάστασης του Δήμου

Όσον αφορά τον «Άξονα 1. Περιβάλλον και ποιότητα ζωής» περιλαμβάνονται μέτρα που έχουν στόχο την εξυπηρέτηση παρεμβάσεων σχετικών με την προστασία του περιβάλλοντος είτε αυτό είναι αστικό είτε περιαστικό , δομημένο ή μη , την βελτίωση της καθημερινότητας που βιώνουν οι πολίτες. (ΛΑΜΙΕΩΝ, ΣΧΕΔΙΟ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ 2019)

*«Η Βιώσιμη κινητικότητα αποτελεί θεμέλιο της ανθρώπινης και πολιτισμένης πόλης, όπου ο μεν άνθρωπος δεν αντιμετωπίζεται ως εμπόρευμα, οι δε μεταφορές δεν σχεδιάζονται ως μαζικές, αλλά ξεχωριστών ατόμων με ανάγκες και επιθυμίες. Τους δίνεται η δυνατότητα να επιλέγουν, να απολαμβάνουν, να γυμνάζονται, να επικοινωνούν, να ενσωματώνονται, να αξιολογούν και να συμμετέχουν στο αστικό γίγνεσθαι. Η ανθρωπιστική και η πολιτική της παράμετροι είναι πολύ ισχυρές.»* (ΣΙΟΛΑΣ 2015)

## 2.3 ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΑΡΣΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Λαμίας

### 2.3.α «Περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου - διάνοιξη των οδών Υψηλάντη & Φλέμινγκ εντός σχεδίου πόλης Λαμίας»

Μετά από αίτηση με συνημμένη την αντίστοιχη απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Λαμίας - περί άρσης της απαλλοτρίωσης - και συμπληρωμένο φάκελο δικαιολογητικών όπως ορίζουν οι διατάξεις του Ν.4759/2020 οι ιδιοκτήτες του ακινήτου ζητούν την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εντός σχ. πόλης Λαμίας επί των οδών Υψηλάντη & Φλέμινγκ.



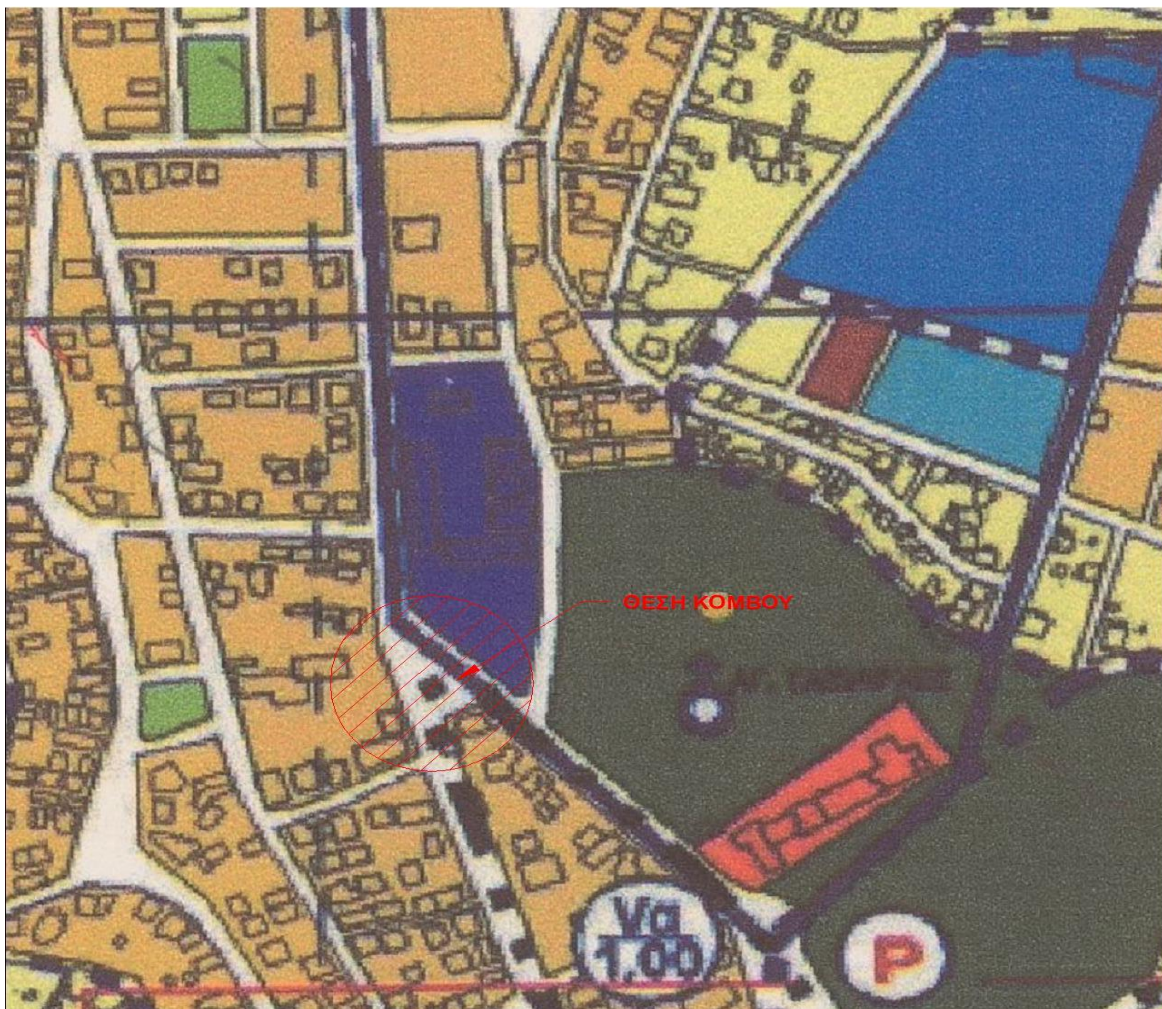
Εικόνα 2.3.α (1) : Διασταύρωση οδών Υψηλάντη & Φλέμινγκ

Η διάνοιξη των οδών Υψηλάντη & Φλέμινγκ εντός σχεδίου πόλης Λαμίας προβλέπεται αρχικά με το αρ. Β.Δ. 26-9-1939 (ΦΕΚ 417/Α/39), έγκρισης σχεδίου πόλης Λαμίας , μετέπειτα με το αριθμ. Β.Δ. 9-4-1964 (ΦΕΚ 69/Δ/64), έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου των επεκτάσεων της πόλης Λαμίας Ν.Φθ/δας και διατηρήθηκε με τις αριθ. Τ.Π 920/12-2-90 (ΦΕΚ 94/Δ/90) και αριθ. Τ.Π 3840/7-6-95 (ΦΕΚ 521/Δ/95) Αποφάσεις Νομάρχη Φθ/δας αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Βορείου περιοχής Λαμίας και τμήματος κέντρου Λαμίας Ν. Φθ/δας ενώ οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν εγκρίθηκαν με το από 22-10-65 Διάταγμα (ΦΕΚ 159/Δ/30-10-65).



**Εικόνα 2.3.α (2) : Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου Λαμίας κλ. 1:1.000**

Σύμφωνα δε με την αριθμ.3352/136362 Απόφαση της Γεν.Γραμ.Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας, Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ346/ΑΑΠ/5-11-2012), Έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δημοτικής Ενότητας Λαμιέων, παραμένει ο τρόπος συναρμογής των παραπάνω οδών όπως με τα παραπάνω διατάγματα και ταυτόχρονα το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λαμίας προτείνει παρεμβάσεις στις οδούς που προσδίδουν στην περιοχή μια κεντροβαρική υπόσταση μέσα στον ιστό της πόλης και συγκεκριμένα στον κόμβο – Υψηλάντη –Φλέμινγκ και στην συμβολή Υψηλάντη – Μαλαμίδα (φυγές προς την αναμορφωμένη περιοχή).



**Εικόνα 2.3.α (3) : Απόσπασμα Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Λαμίας - χάρτης Π 3.1.1**  
Διασταύρωση οδών Υψηλάντη & Φλέμινγκ

Έχει συνταχθεί η αρ. 2/2005 πράξη Αναλογισμού αποζημίωσης και τακτοποίησης ιδιοκτησιών η οποία κυρώθηκε με την αρ. 839/2005 Απόφαση Νομάρχη Φθ/δας , με επισπεύδοντα το Δήμο Λαμιέων και όπως προκύπτει από τον έλεγχο του φακέλου στην Υπηρεσία Δόμησης , ως προς το τεχνικό σκέλος , έχει τηρηθεί η διαδικασία που ορίζεται από το Ν.Δ 17.7.1923. Με την εν λόγω πράξη Αναλογισμού – αποζημίωσης και τακτοποίησης προσδιορίστηκαν οι φερόμενες ιδιοκτησίες που ρυμοτομούνται για τη διάνοιξη των οδών Υψηλάντη και Φλέμινγκ.

Η αρχική ιδιοκτησία υπό (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Π-Ρ-) είναι εμβαδού  $E_{αρχ}=1.154,03\mu^2$  και τμήμα αυτής υπό στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Τ-Σ-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Π-Ρ-Α) εμβαδού  $E_1=871,82\mu^2$  έχει προκύψει ως κοινόχρηστος χώρος.

Με την υποβληθείσα τροποποίηση προτείνεται :

- τμήμα του εναπομένοντος τμήματος εμβαδού  $E_2=542,77\mu^2$  να παραμείνει κοινόχρηστος χώρος και
- το υπόλοιπο τμήμα αυτού εμβαδού  $E_3=235,78\mu^2$  ( $778,55\mu^2-542,77\mu^2$ ) να αποχαρακτηριστεί και να καταστεί οικοδομήσιμο.

Ταυτόχρονα προτείνεται η αντικατάσταση του παραπάνω χώρου από αντίστοιχο στο Ο.Τ 648 με τροποποίηση τμήματος οικοπέδου ιδιοκτησίας του Δήμου Λαμιέων σε κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται στην ίδια πολεοδομική ενότητα Βορείου τμήματος – Γαλανέικα – Πουρναράκι.

Το ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου στο ΟΤ 648 με ΚΑ 4106Ν προέρχεται από εισφορά σε γη είναι εμβαδού  $E_5=2.969,60\mu^2$  και σύμφωνα με το ΓΠΣ Λαμίας έχει καθοριστεί -στο σύνολό του- ως χώρος αθλητικών δραστηριοτήτων.

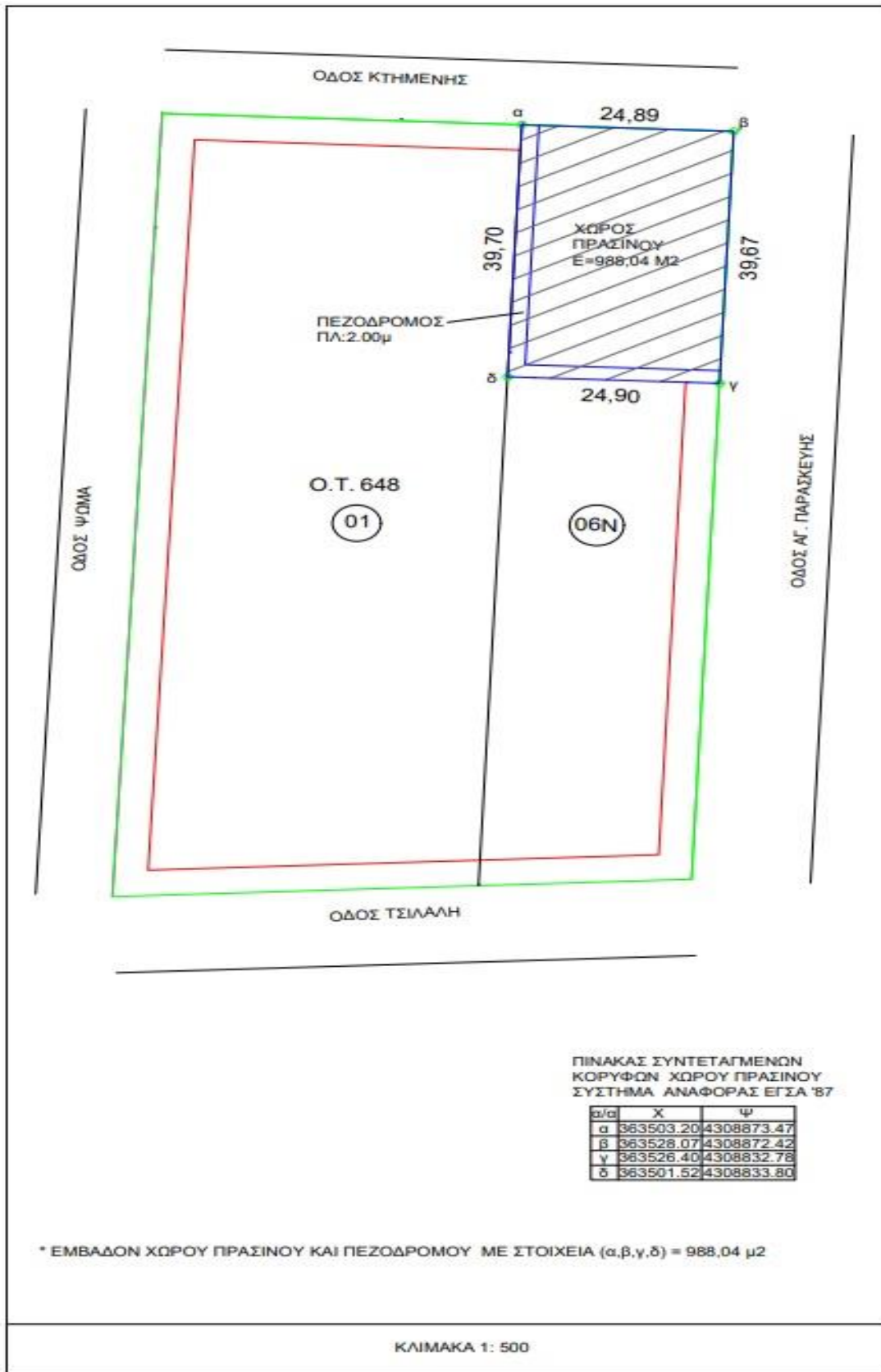
Λαμβανομένης υπόψη της υφιστάμενης διαμορφωμένης κατάστασης προτείνεται τμήμα αυτού εμβαδού  $E_{5α}=1.981,56\mu^2$  να παραμείνει ως χώρος αθλητικών δραστηριοτήτων και το υπόλοιπο εμβαδού  $E_{5β}=988,04\mu^2$  να χαρακτηριστεί ως ελεύθερος χώρος-αστικό πράσινο (μετά του διαμορφωμένου πεζόδρομου).

Η προτεινόμενη λοιπόν τροποποίηση δεν επιφέρει μείωση των κοινοχρήστων χώρων αφού το συνολικό εμβαδόν τους ισούται με

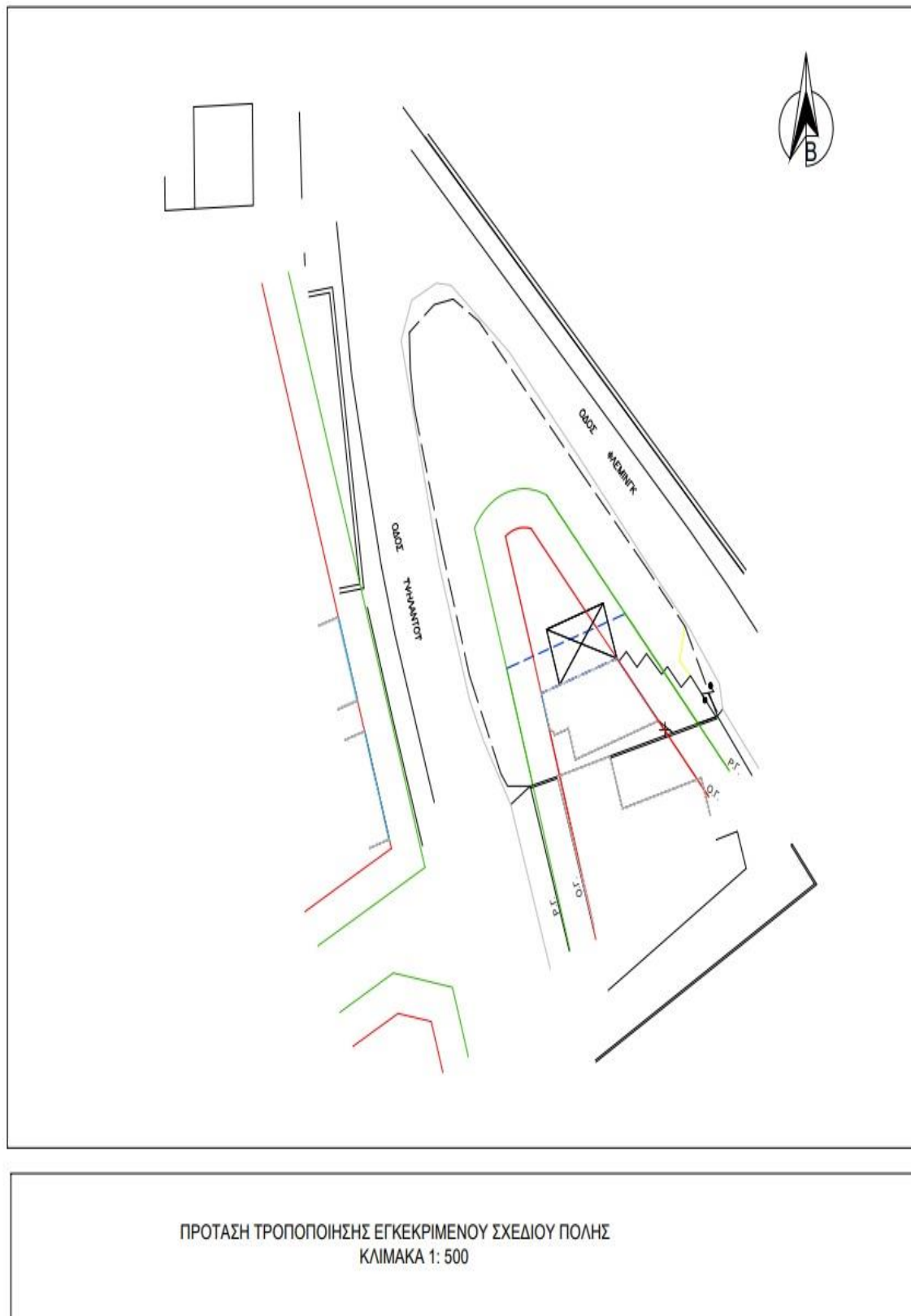
$E_{κοιν} = E_2 + E_{5β} = 1.530,81\mu^2 > E_1 = 871,82\mu^2$  του αρχικού κοινόχρηστου χώρου.







Εικόνα 2.3.α (5) : Απόσπασμα πράξης εφαρμογής ΟΤ 648 με ΚΑ 4106N  
 (πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης)



**Εικόνα 2.3.α (6) : Πρόταση τροποποίησης κλ. 1:500  
(πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης)**

Ο τελικός οικοδομήσιμος χώρος φερόμενης ιδιοκτησίας των αιτούντων είναι εμβαδού  $E3=235,78\mu^2$  και θεσπίζονται όροι δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής δηλαδή :

- Σύστημα: πρώην πανταχόθεν ελεύθερο,
- Ελάχ. πρόσωπο : 15,00μ- Ελάχ. εμβαδό : 400τ.μ
- Ποσοστό καλύψεως : 40%
- Συντ.Δόμησης :1,00,
- Ύψος - Όροφοι: κατά Ν.Ο.Κ
- προτεινόμενη χρήση γενικής κατοικίας όπως αναφέρεται αναλυτικά στην απόφαση του Γ.Π.Σ

### **Διαμόρφωση Κόμβου**

Οι οδοί Υψηλάντη και Φλέμινγκ βρίσκονται εντός του πολεοδομικού ιστού της Δημοτικής Κοινότητας Λαμιέων της Δημοτικής Ενότητας Λαμιέων του Δήμου Λαμιέων.

Στη συμβολή των οδών Υψηλάντη και Φλέμινγκ υφίστανται το 16<sup>ο</sup>&18<sup>ο</sup> Δημοτικά Σχολεία Λαμίας με πρόβλεψη του χώρου με χρήση εκπαίδευσης από το ΓΠΣ και το κτίριο της πρώην Ακαδημίας το οποίο στεγάζει το νυν Πανεπιστήμιο να εφάπτεται αυτών.

Η οδός Υψηλάντη αποτελεί βασικό οδικό άξονα του πολεοδομικού ιστού της πόλης αφού συνδέει το κέντρο αυτής (πλ. Ελευθερίας) με το νέο πολεοδομικό κέντρο που δημιουργείται με πόλο το Νοσοκομείο & το Πανεπιστήμιο στη μελλοντική του θέση ενώ η οδός Φλέμινγκ διέρχεται από το Παλαιό νοσοκομείο όπου στεγάζονται οι υπηρεσίες του Δήμου Λαμιέων (Δημαρχείο), από το λόφο Μιχαήλ & Γαβριήλ & το αθλητικό κέντρο (Εθνικό στάδιο). Αποτελούν λοιπόν βασικούς αστικούς οδικούς άξονες εξυπηρέτησης των κυκλοφοριακών αναγκών διέλευσης και επικοινωνίας της τοπικής κυκλοφορίας και επικοινωνίας, αλλά και των διερχομένων.

Αποσκοπώντας στην αναβάθμιση και τη διευκόλυνση της κινητικότητας στην περιοχή προτείνεται ο σχεδιασμός- μελέτη ισόπεδου κυκλικού κόμβου στη θέση αυτής καθώς συντρέχει η συντριπτική πλειονότητα των συνθηκών που περιγράφονται στις ΟΜΟΕ -Κ 3, σύμφωνα και με τις κατευθύνσεις του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) που έχει εκπονηθεί.



Ένα σημαντικό μέρος του οδικού δικτύου αποτελούν οι κόμβοι διότι η ποιότητα λειτουργίας τους επηρεάζουν ουσιαστικά την ασφάλεια, την ταχύτητα, το κόστος λειτουργίας και την κυκλοφοριακή ικανότητα του.

Κατά συνέπεια η όποια διαμόρφωσή τους θα πρέπει να εξασφαλίζει τα παρακάτω στοιχεία :

- Ασφάλεια κυκλοφορίας
- Επαρκή κυκλοφοριακή ικανότητα
- Αποδεκτό κόστος κατασκευής και λειτουργίας
- Ικανοποιητική προσαρμογή στον περιβάλλοντα χώρο.

Για την εκπόνηση του αντικειμένου ελήφθησαν υπόψη:

-κανονισμοί, προδιαγραφές και τεχνική βιβλιογραφία συναφής προς την υπό εκπόνηση μελέτη και ειδικότερα:

-Το Π.Δ. 696/1974 (ΦΕΚ 301Α/1974) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα και επίσης βάσει των:

-«ΟΜΟΕ, Τεύχος 4: Κύριες Αστικές Οδοί (ΟΜΟΕ – ΚΑΟ)»,

-«ΟΜΟΕ, Τεύχος 1: Λειτουργική Κατάταξη Οδικού Δικτύου (ΟΜΟΕ – ΛΚΟΔ)», -«ΟΜΟΕ, Τεύχος 10 Μέρος 2: Κόμβοι Κυκλικής Κίνησης(ΟΜΟΕ – Κ3) Σχέδιο»,

-την με αρ. 52907/28.12.2009 (ΦΕΚ 2621 Β'/2009) απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία σε κοινόχρηστους χώρους οικισμών που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών»,

-Το υπ' αριθμ. 691 Δ'ΦΕΚ της 9 Νοεμβρίου 1989 (άρθρο 6 κεφάλαιο Β') Υψομετρικές μελέτες εντός σχεδίου πόλης

-την με αριθμ. ΔΜΕΟ/Ο/3050 «Έγκριση Τεχνικών Οδηγιών κυκλοφοριακών παρεμβάσεων στο αστικό περιβάλλον για την εφαρμογή τους σε περιοχές σχολικών συγκροτημάτων και περιοχές με αυξημένη κίνηση στα πλαίσια βελτίωσης της οδικής ασφάλειας»,

-τον Κώδικα Οδικής Κυκλοφορίας ν. 2696/1999 όπως ισχύει σήμερα

Η διαμόρφωση του κυκλικού κόμβου έγινε σύμφωνα με τις προδιαγραφές των ΟΜΟΕ-Κ 3 με στόχο την αύξηση του επιπέδου οδικής ασφαλείας κυρίως αλλά και τη βελτίωση των υφιστάμενων κυκλοφοριακών συνθηκών. Ακολουθήθηκε το διάγραμμα βημάτων σχεδιασμού κόμβων κυκλικής κίνησης (Κεφάλαιο 1 των ΟΜΟΕ Κ3 ). Όπου απαιτήθηκε ειδικά μετά το σχεδιασμό των μηκοτομών, έγινε συνεχής

επαναπροσδιορισμός μέχρι την επίτευξη συνολικά αποδεκτών λύσεων που να ικανοποιούνται όλες οι απαιτήσεις. Σε ελάχιστες περιπτώσεις έγιναν μικρές παρεκκλίσεις των ισχυόντων προδιαγραφών και προτεινόμενων τιμών γεωμετρικού σχεδιασμού λόγω περιορισμών από την εγκεκριμένη ρυμοτομία χωρίς ουσιαστικό επηρεασμό της οδικής ασφάλειας (ο κόμβος βρίσκεται σε αστικό περιβάλλον που δεν ευνοεί την ανάπτυξη υψηλών ταχυτήτων), σε όφελος της οικονομίας του έργου.

Ο κόμβος ταξινομήθηκε ανάλογα με το περιβάλλον και το μέγεθος που πρόκειται να κατασκευαστεί. Έτσι σύμφωνα με το περιβάλλον είναι αστικός, όσον αφορά στο μέγεθος του αυτό εξαρτάται από τον αριθμό των λωρίδων κυκλοφορίας στο δακτύλιο και το μήκος της διαμέτρου της εξωτερικής περιμέτρου.

Η επιλογή των αξόνων των οδών πρόσβασης στο κόμβο έγινε σε κάθε περίπτωση με γνώμονα τον μετριασμό των μειονεκτημάτων κάθε επιλογής, που επιβαλλόταν από την υφιστάμενη χάραξη των προϋπαρχόντων συμβαλλουσών οδών, με παραλλαγές στη γεωμετρία και κατάλληλη διαμόρφωση του χώρου ώστε να εξασφαλίζεται καλύτερη ρύθμιση της ταχύτητας και η παρεχόμενη ορατότητα.

Ο σχεδιασμός των κρασπέδων, των υπερβατών ζωνών των κεντρικών νησίδων, οι κατά πλάτος κλίσεις των οδοστρωμάτων και οι νησίδες διαχωρισμού καθώς και οι πεζοδιαβάσεις έγιναν σύμφωνα με το Σχέδιο Οδηγιών Μελετών Έργων (ΟΜΟΕ Κ 3 ).

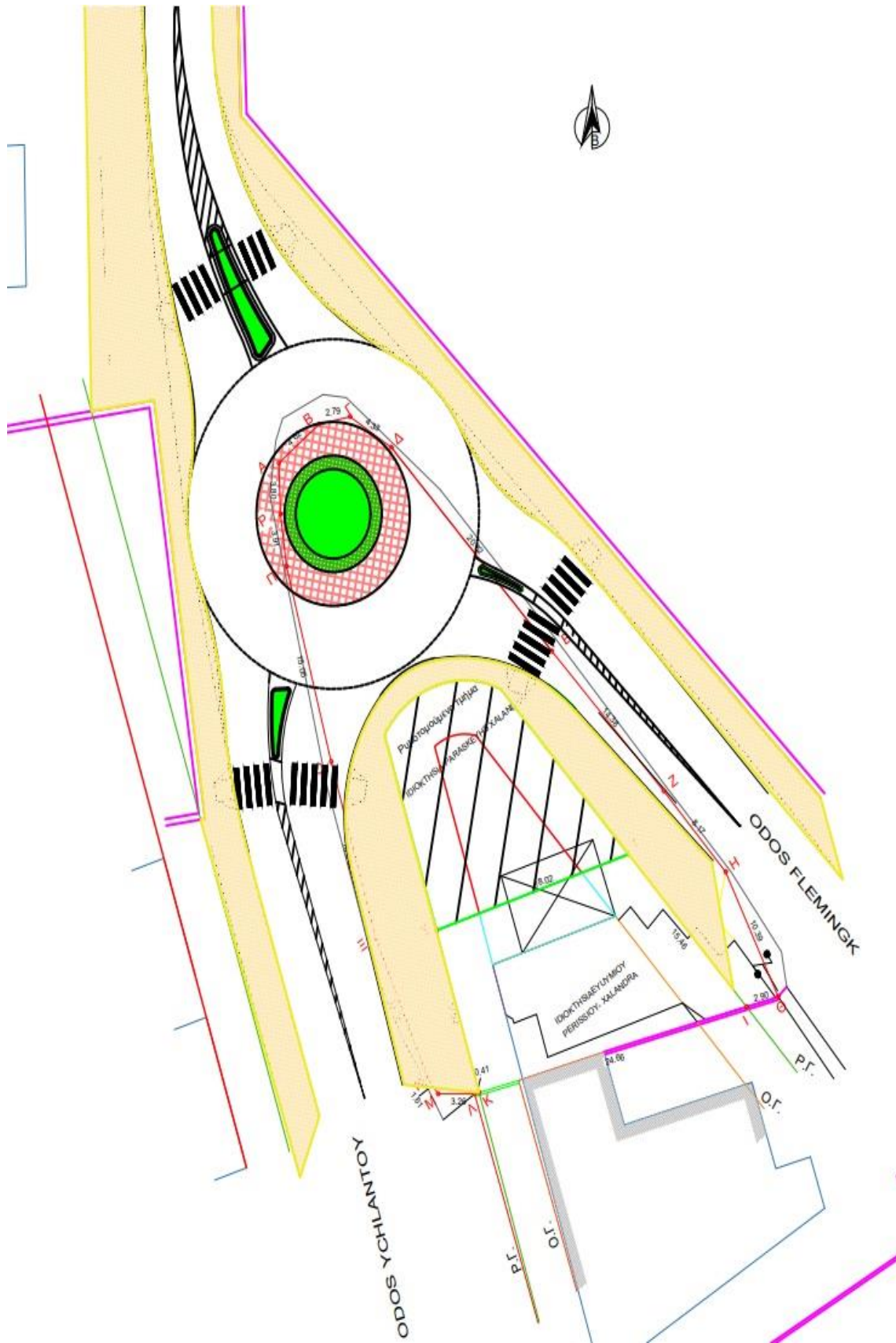
Όσον αφορά την οριζόντια σήμανση: Η διευθέτηση της κυκλοφορίας στο κόμβο με ασφάλεια μπορεί να επιτευχθεί με τη χρήση βελών στις λωρίδες για κάθε προορισμό , ενώ προβλέπονται συνεχείς γραμμές -απλές- έτσι ώστε οι οδηγοί να αποτρέπονται από την αλλαγή λωρίδων . Τα βέλη τοποθετούνται σε κατάλληλα σημεία ώστε να γίνεται αντιληπτή από τους οδηγούς οι κανόνες για τη χρήση των κόμβων και επαναλαμβάνονται αν κριθεί απαραίτητο.

Τα βέλη χρήσης λωρίδων θα πρέπει να μην προκαλούν σύγχυση, κυρίως όταν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις των αριστερών λωρίδων.

Σημαντικό στοιχείο στη διαμόρφωση των κόμβων είναι η διαγράμμιση των πεζοδιαβάσεων, η οποία για λόγους ασφαλείας θα πρέπει να είναι ορατή και αναγνωρίσιμη από τους οδηγούς.

Κατακόρυφη σήμανση: Θα τοποθετηθούν πινακίδες ρυθμιστικές (Ρ), πληροφοριακές (Π) και κινδύνου (Κ) ,ένδειξης επικίνδυνων θέσεων ,υψηλής αντανακλαστικότητας απλής όψης .

Ο επιδιωκόμενος με την κατασκευή του έργου αυτού σκοπός, οδικής ασφάλειας ρύθμισης και καλής ροής κυκλοφορίας, συμβατικότητας με το τοπίο και οικονομικότητας, επιτεύχθηκε στον μέγιστο δυνατό βαθμό.



**Εικόνα 2.3.α (8) : Πρόταση διαμόρφωσης Κόμβου**  
(πηγή : Δήμος Λαμιέων – τεχνική υπηρεσία)



Η ρύθμιση της κυκλοφορίας χωρίς φωτεινούς σηματοδότες, η χρήση φυτεμένων νησίδων και της τοπιοτεχνίας γενικότερα, αναβαθμίζουν την περιοχή του έργου αισθητικά και περιβαλλοντικά .

Ο κόμβος είναι έγκαιρα αναγνωρίσιμος, είναι σαφής η προτεραιότητα, οι κοινές περιοχές κυκλοφορίας είναι μικρές και η κυκλοφορία ρυθμίζεται μέσω σημάτων στάσης (STOP).

Οι επικοινωνίες(πεζών, και οχημάτων) μεταξύ των εκατέρωθεν του έργου περιοχών αποκαθίστανται πλήρως.

Με την κατασκευή του έργου δεν επηρεάζεται σημαντικά κανένας αγωγός κοινής ωφέλειας ώστε να παρουσιαστεί ανάγκη αποκατάστασης.

Υφίσταται ανάγκη μικρών σχετικά τροποποιήσεων (σε πεζοδρόμια), χωρίς όμως να επέρχεται μείωση της έκτασης των κοινοχρήστων χώρων. Δεν προκύπτουν νέες απαλλοτριώσεις πλην της τροποποιήσεως που προτείνεται κατά τα παραπάνω.

Η αναγκαιότητα της κυκλοφοριακής διαμόρφωσης με ισόπεδο κυκλικό κόμβο , κρίνεται απαραίτητη, δεδομένου ότι θα συνεισφέρει στην μείωση της εκπομπής ρύπων (περιβαλλοντική αναβάθμιση), χαμηλό κόστος λειτουργίας δεν προβλέπεται η τοποθέτηση φωτεινής σηματοδότησης (φανάρια), βελτίωση συνθηκών οδήγησης και ποιότητας ζωής (μείωση χρόνου αναμονής και εκνευρισμών), βελτίωση της οδικής ασφάλειας (πολύ λιγότερα σημεία εμπλοκής μεταξύ οχημάτων και οχημάτων με πεζούς) και τέλος θα αναβαθμίσει αισθητικά η περιοχή κατασκευής η οποία αποτελεί μέρος της ευρύτερης περιοχής βορείου τμήματος της πόλης. (ΛΑΜΙΕΩΝ, ΜΕΛΕΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΚΟΜΒΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ & ΦΛΕΜΙΝΓΚ 2020)



κέντρου Λαμίας Ν. Φθ/δας, ενώ οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν εγκρίθηκαν με το από 22-10-65 Διάταγμα (ΦΕΚ 159/Δ/30-10-65).

Η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης (ΦΕΚ 251/Δ/3-5-1989) κυρώθηκε με τις Τ.Π. 9705/22-11-1991 ,Τ.Π. 9628/9-10-1992 & Τ.Π. 9418/06-10-1992 Αποφάσεις Νομάρχη Φθ/δας , οι οποίες αποτελούνται από σχεδιαγράμματα εφαρμογής στο έδαφος καθώς και κτηματολογικούς πίνακες τακτοποίησης των ιδιοκτησιών στα Ο.Τ., πίνακες επικειμένων ,Υψομετρική μελέτη δρόμων καθώς και πρ .αναλογισμού (κτηματολογικό διάγραμμα-κτηματολογικό πίνακα) των τελευταίων εγκεκριμένων δρόμων του σχεδίου πόλης, στη συρραφή τους με την επέκταση και μεταξύ αυτών και η πρ. αναλογισμού στην οδό Παρνασσού.

Σύμφωνα με το άρθρο 88, του Ν.4759/2020 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) .

Με την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής ενότητας «Ν. Ιωνία» Π.Δ.13/4/89 (ΦΕΚ 251/Δ/3-5-89), εντάχθηκε η αρχική ιδιοκτησία του αιτούντα στο σχέδιο πόλης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/83 και βάσει των αρ. Τ.Π 9705/22-11-1991 & Τ.Π. 9628/9-10-1992 Αποφάσεων Νομάρχη Φθ/δας .

Η εισφορά σε γη και χρήμα υπολογίζεται στο συνολικό ακίνητο σύμφωνα με τα άρθρα 8 & 9, του Ν.1337/83 και η πράξη προσκυρώσεως – αναλογισμού με το Ν.Δ 17/1923.

*«Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες στις 10-3-1982. Για την εφαρμογή του άρθρου 8, ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονται στα όρια της προς ένταξη περιοχής και σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας τα ποσοστά εισφοράς γης εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι την 10-3-1982» (<https://www.e-nomothesia.gr/n.d.>)<sup>59</sup>*

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές ένταξης και επέκτασης και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα , καταβάλλοντας τη χρηματική εισφορά συμμετέχουν στις δαπάνες που αφορούν την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων . Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν που απομένει αφού αφαιρεθεί η οφειλόμενη εισφορά σε γη και βασιζόμενη

<sup>59</sup> Ν.1337/1983, άρθρο 8 & 9

στην οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)

Η πράξη εφαρμογής αποτελείται από το κτηματογραφικό διάγραμμα και πίνακες που περιλαμβάνουν όλα τα στοιχεία που αναφέρονται στην παρ.4, του άρθρου 12 του Ν.1337/1983.

Σε ότι αφορά τα επικείμενα ,αυτά περιλαμβάνονται σε χωριστό πίνακα που συντάσσεται και κυρώνεται μαζί με τον πίνακα της πράξης.

Η πράξη εφαρμογής που κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη με την οποία βεβαιώνεται η εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη , όπως και κάθε μεταβολή που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παράγραφο 3, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ.5<sup>α</sup> του Ν.1512/1985 και εν κατακλείδι μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

Κατά την παράγραφο 7 του άρθρου 12 του Ν.1337/83 η πράξη εφαρμογής μετά την κύρωσή της είναι αμετάκλητη. Μερική ανάκληση αυτής και εν συνεχεία σύνταξη διορθωτικής γίνεται μόνο για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα ή από τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

Για οποιαδήποτε μεταβολή των στοιχείων του πίνακα ή των διαγραμμάτων της πράξης πρέπει να προηγηθεί διορθωτική πράξη με απόφαση Περιφερειάρχη η οποία συντάσσεται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτη με συνημμένα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά.

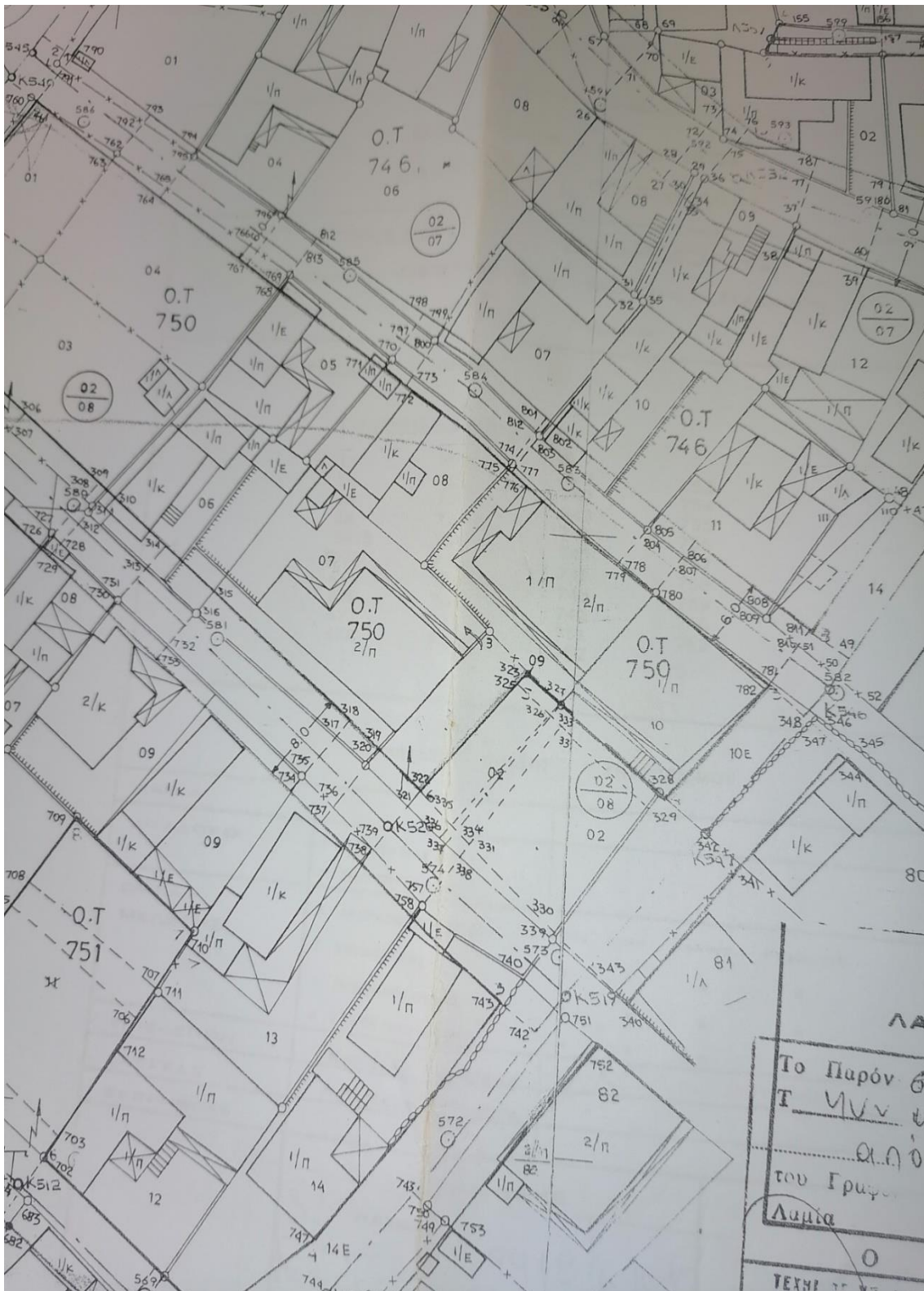
Κατά της Απόφασης κύρωσης επιτρέπονται προσφυγές σύμφωνα με το άρθρο 227 του Ν. 3852/2010 εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση της.

Η αρχικά εντασσόμενη ιδιοκτησία εμβαδού 325,00μ<sup>2</sup>. στο Ο.Τ 750 με Κ.Α 0802 υπόκεινται σε εισφορά γη και χρήματος, ρυμοτομείται στο σύνολό της προκειμένου για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου (πλατείας) και τακτοποιούνται με την αρ. Τ.Π 9418/6-10-1992 Απόφαση Νομάρχη Φθ/δας στο Ο.Τ 669 όπου είχε δημιουργηθεί νέο οικόπεδο (Ν) με Κ.Α 2320Ν εμβαδού Ε= 315,10μ<sup>2</sup> το οποίο του αποδιδόταν.

Από τους κυρωμένους κτηματολογικούς πίνακες και τους πίνακες της συνταχθείσας πράξης αναλογισμού για το Ο.Τ 750 προκύπτει ότι η αρχική ιδιοκτησία με Κ.Α 0802 αποζημιώνεται :

- Από το Δήμο Λαμιέων λόγω ρυμοτόμησης για εμβαδόν 73,70μ<sup>2</sup>
- Από την ιδιοκτησία με Κ.Α 0913 λόγω ρυμοτόμησης για εμβαδόν 31,40μ<sup>2</sup>
- Από την ιδιοκτησία με Κ.Α 0810 λόγω ρυμοτόμησης για εμβαδόν 19,80μ<sup>2</sup>

- Από την ιδιοκτησία με Κ.Α 0809 λόγω ρυμοτόμησης για εμβαδόν 25,30μ<sup>2</sup>
- Από την ιδιοκτησία με Κ.Α 0807 λόγω ρυμοτόμησης για εμβαδόν 61,90μ<sup>2</sup> και λόγω προσκύρωσης για εμβαδόν 70,80μ<sup>2</sup>



**Εικόνα 2.3.β (2) : Απόσπασμα πράξης εφαρμογής κλ 1:500 – ΟΤ 750  
(πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης)**

Με την παραχώρηση του νέου οικοπέδου μετά την σχετική πράξη εφαρμογής ο Δήμος Λαμιέων υποκατέστησε τον αρχικό ιδιοκτήτη στα δικαιώματα έναντι τρίτων υπόχρεων για την αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας και προσκύρωσης αφού το ρυμοτομούμενο οικόπεδο περιήλθε αυτοδίκαια στην κυριότητά του.

Ωστόσο με Απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λαμίας για το Ο.Τ 669 και την ιδιοκτησία με Κ.Α 2320Ν, εμβαδού 315,10μ<sup>2</sup> αναγνωρίστηκε έτερος ιδιοκτήτης του οικοπέδου και ταυτόχρονα υποχρέωνε τον μεταφερόμενο ιδιοκτήτη να αποδώσει το ως άνω οικόπεδο.

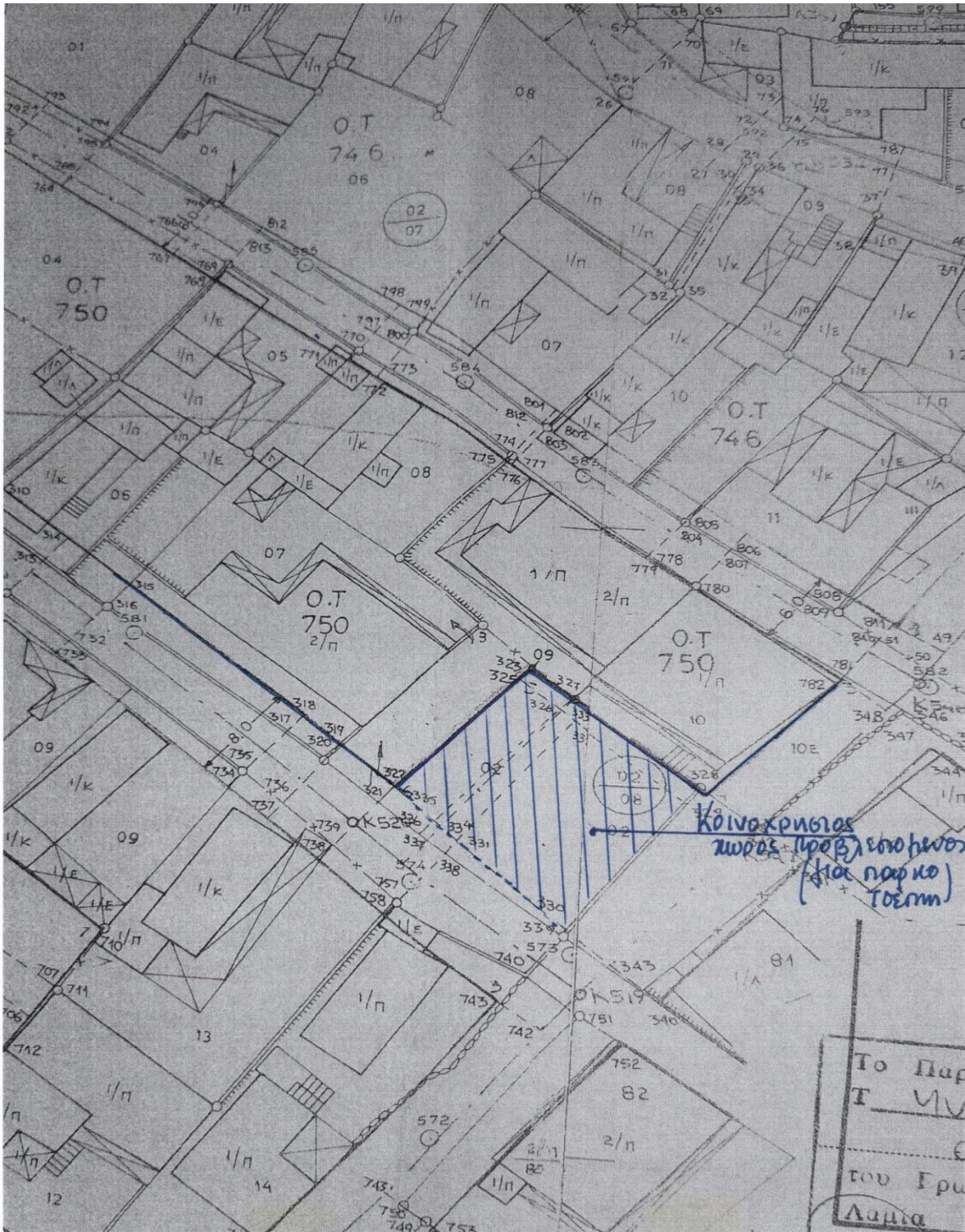
Κατά τη διόρθωση και συμπλήρωση των κτηματολογικών πινάκων και προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία κύρωσής τους, σύμφωνα με άρθρο 44, παρ.10 ε, του Ν.3979/2011, ελήφθη υπόψη η αδυναμία διάθεσης οικοπέδου στην Πολεοδομική Ενότητα της Ν. Ιωνίας καθώς επίσης και το ότι εξέλιπαν οι λόγοι της υποκατάστασης από το Δήμο Λαμιέων στα δικαιώματα έναντι τρίτων υπόχρεων αφού δεν προέκυπτε παραχώρηση νέου οικοπέδου.

Με Απόφαση Περιφερειάρχη κυρώθηκε νέα Διορθωτική πράξη των αριθ. Τ.Π.9705/91 & Τ.Π 9628/1992 Αποφάσεων Νομάρχη κύρωσης της πράξης εφαρμογής της περιοχής επέκτασης Γαλανέικα – Πουρναράκι στα Ο.Τ 750 & Ο.Τ 669. Ενώ κατά της παραπάνω απόφασης δεν γνωστοποιήθηκε στο αρμόδιο γραφείο της Υπηρεσίας Δόμησης άσκηση προσφυγής κατά τις διατάξεις του άρθρου 227 του Ν. 3852/2010.

Από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λαμίας (ΦΕΚ 346/ΑΑΠ/5-11-2012, τροποποίηση ΦΕΚ 200/ΑΑΠ/23-6-14) η εν λόγω ιδιοκτησία προβλέπεται σαν κοινόχρηστος χώρος-πλατεία κατά συνέπεια πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση της ιδιοκτησίας ως κοινόχρηστου χώρου, ενώ από τον προϋπολογισμό οικονομικού έτους 2021 του Δήμου Λαμιέων υπάρχει εγγραφή ειδικού κωδικού περί αποζημιώσεων για την εφαρμογή σχεδίου πόλης επεκτάσεως Λαμίας.

Ως εκ τούτου συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις για την ολική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσης σύμφωνα με την παρ. 3, άρθρ.88 του Ν.4759/2020.

Λαμβάνοντας υπόψη τις γενικές – ισχύουσες διατάξεις περί άρσης απαλλοτριώσεων θα πρέπει να εξετάζονται τα πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και ιδιοκτησιακά δεδομένα του εκάστοτε ακινήτου, οι γενικές κατευθύνσεις και οι ειδικές ρυθμίσεις που προβλέπονται από το εκάστοτε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ως υπερκείμενος σχεδιασμός) με γνώμονα την προστασία της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης και την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος.



**Εικόνα 2.3.β (3) : Απόσπασμα πράξης εφαρμογής κλ 1:500 - Κ-Χ**  
(πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης)

Σύμφωνα με την παρ.3, άρθρ. 93του Ν.4759/2020 «το Πράσινο Ταμείο, δύναται να καλύπτει το σύνολο της προσηκούσας αποζημίωσης για την επανεπιβολή απαλλοτρίωσης κοινόχρηστων χώρων της παρ. 1 στο πλαίσιο ειδικού χρηματοδοτικού

προγράμματος έως την έγκριση του επιχειρησιακού σχεδίου του άρθρου 92». (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)

Τόσο το Δημόσιο συμφέρον όσο και τα συμφέροντα των ιδιοκτητών μίας περιοχής διασφαλίζονται όταν γίνεται εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου μίας περιοχής έτσι προτείνεται επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα της πράξης εφαρμογής, τους κτηματολογικούς πίνακες τακτοποίησης των ιδιοκτησιών στο Ο.Τ. 750 καθώς και την πράξη αναλογισμού βάσει των Τ.Π. 9705/22-11-1991 ,Τ.Π. 9628/9-10-1992 & Τ.Π. 9418/06-10-1992 Αποφάσεων Νομάρχη Φθ/δας.

Ο Δήμος Λαμιέων εφαρμόζοντας το σχέδιο επί του εδάφους έχει ήδη διαμορφώσει ανάλογα το χώρο -που παρουσιάζει έντονη κλίση- με τις απαραίτητα τεχνικά έργα με δενδροφύτευση και με τη δημιουργία μιας «μίνι» παιδικής χαράς για τα παιδιά της γειτονιάς. Λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση αλλά και τις αρχές της κυκλικής οικονομίας και της αειφόρου ανάπτυξης , προτείνεται η δημιουργία ενός Πάρκου Τσέπης .



**Εικόνα 2.3.β (4) : Διαμόρφωση χώρου επί της οδού Παρνασσού και του ΟΤ750**

Τα Πάρκα Τσέπης, ή αλλιώς Pocket Parks δημιουργήθηκε αρχικά στην Αγγλία τη δεκαετία του 1980 και αποτελεί μέσο προκειμένου να αναβαθμιστεί η ποιότητα του αστικού χώρου . Είναι χώροι πρασίνου –αστικού – με χαρακτηριστικό γνώρισμα το



μικρό μέγεθος. Ο λόγος για τον οποίο εμπίπτουν στην κατηγορία των αστικών πάρκων είναι επειδή βρίσκονται στο εσωτερικό των πόλεων και έχουν ως σκοπό των «αερισμό» τους αλλά και την ψυχαγωγία των κατοίκων. (ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ 2014)

Στην ουσία πρόκειται για πάρκα γειτονιάς τα οποία δημιουργούνται σε οικόπεδα κενά ή σε τμήματα γής εντός της πόλης τα οποία παρουσιάζουν ανωμαλία στο έδαφος ή υψομετρικές διαφορές – όπως εν προκειμένω- που διαμορφώνονται σε χώρους πρασίνου λειτουργώντας πολλές φορές και ως «πνεύμονες» σε σημεία των πόλεων που είναι πυκνοδομημένα .

Όντας στην κατηγορία του αστικού πρασίνου μπορούν να συμβάλλουν , με την προϋπόθεση ότι τοποθετούνται σωστά , στην αύξηση της βιωσιμότητας των πόλεων, ενώ ταυτόχρονα μπορούν να συμπληρώσουν τα πάρκα που ήδη υφίστανται δημιουργώντας αστικές διαδρομές.

Για να είμαστε πιο συγκεκριμένοι σχετικά με τον ορισμό Pocket Park (Πάρκο Τσέπης) θα μπορούσαμε να πούμε ότι είναι «*ένα πολύ μικρό πάρκο ή υπαίθριος χώρος για δημόσια αναψυχή ειδικά μια αστική πλατεία ή αυλή με παγκάκια και σιντριβάνια.*» (ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ 2014)

Τα συγκεκριμένα πάρκα τσέπης είναι μια ανάπλαση που πραγματοποιείται σε μικρή κλίμακα, προσθέτοντας πρασίνου σε πόλεις με πυκνή δόμηση και μπορεί να χρησιμοποιηθεί με διάφορους τρόπους, όπως την αποσυμφόρηση μιας γειτονιάς, ή τη δημιουργία ενός δικτύου πάρκων τσέπης, αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο το βαθμό συμμετοχής των πολιτών στην ανάπλαση των περιοχών που μένουν.

Η διατήρηση της υπάρχουσας φύτευσης ήδη ύστερα από την απαραίτητη συντήρηση και ο συνδυασμός τους με θάμνους μεσογειακής χλωρίδας με χρωματιστά άνθη και με φυτά έντονης ανθοφορίας καθόλη τη διάρκεια του χρόνου θα δώσουν μια νέα πνοή, νέος αστικός εξοπλισμός θα τοποθετηθεί , ενώ τα παιχνίδια προτείνεται να αντικατασταθούν από καινούρια και ο χώρος τους θα πρέπει να διαμορφωθεί και που θα πληρούν προκειμένου να πληρούνται όλες οι προδιαγραφές ασφαλείας.

Με αυτόν τον τρόπο δημιουργείται ένας χώρος που επιτρέπει στους πολίτες να απολαμβάνουν την πόλη μας.

Θα πρέπει να γίνει κατανοητό από όλους ότι η ποιότητα ζωής και η βιωσιμότητα της γειτονιάς είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες και όσο περισσότεροι άδαιοι χώροι αποκτήσουν ζωή τόσο θα βελτιώνονται οι συνθήκες διαβίωσης .

### **2.3.γ «Περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης επί των οδών Κισσάβου-Ασωπού – Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου του Δήμου Λαμίας»**

Με την αίτησή τους και με την Απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λαμίας περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης οι ιδιοκτήτες του ακινήτου ζητούν την τήρηση της διαδικασίας της άρσης της απαλλοτρίωσης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4759/2020 (άρθρα 87 έως & 93) για την ιδιοκτησία τους η οποία βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Λαμίας, επί των οδών Κισσάβου-Ασωπού – Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου στην περιοχή της Αμπλιανης του Δήμου Λαμίας.

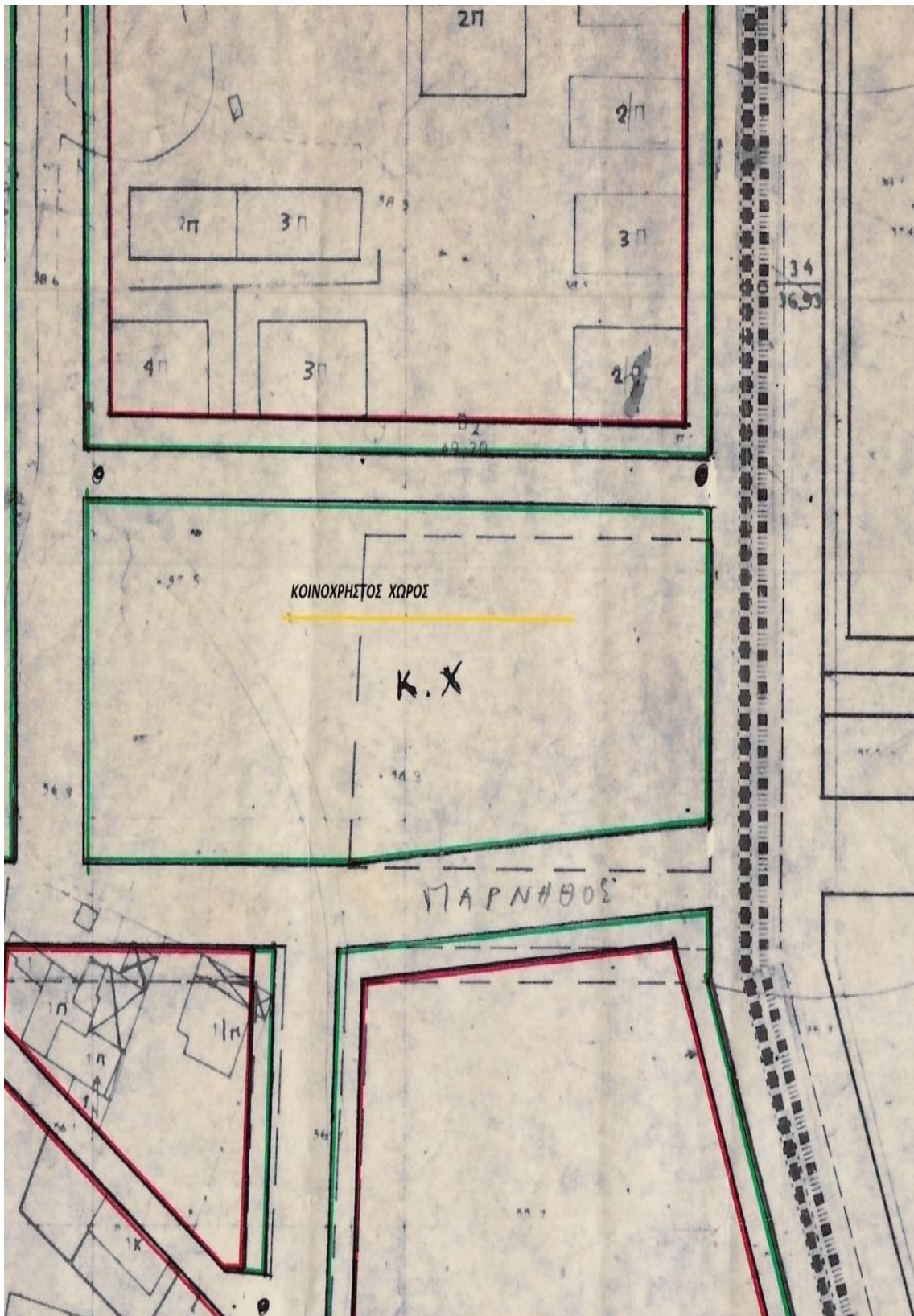
Το ρυμοτομικό σχέδιο πόλεως Λαμίας στην περιοχή της Άμπλιανης εγκρίθηκε με το από 9-6-64 Β.Δ.(ΦΕΚ 69/Δ/64) «περί έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου των επεκτάσεων της πόλης Λαμίας Ν. Φθ/δας» και αναθεωρήθηκε με τις Τ.Π. 9682/11-02-89 (ΦΕΚ762/Δ/89) και Τ.Π. 3839/7-6-95 (ΦΕΚ 519/Δ/18-7-1995), Αποφάσεις Νομάρχη Φθ/δας αναθεώρησης περιοχής Άμπλιανης –Παγκρατίου και Καλυβίων ενώ οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν εγκρίθηκαν με το από 22-10-65 Διάταγμα (ΦΕΚ 159/Δ/30-10-65).

Έχουν συνταχθεί από το Τμήμα Πολεοδομικών Σχεδίων και Εφαρμογών Νομού Φθιώτιδας οι αριθμ. 4/2002 , 8/2004 & 4/2006 πράξεις Αναλογισμού Αποζημίωσης Φθιώτιδας με τα τοπογραφικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες που τις συνοδεύουν και έχει γίνει ο καθορισμός προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης και αναγνώρισης δικαιούχων.

Με την προαναφερθείσα αναθεώρηση προβλέπεται κοινόχρηστος χώρος οριζόμενος από τις οδούς Κισσάβου-Ασωπού – Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου εμβαδού περίπου  $E = 3.800,00\mu^2$

Σύμφωνα με την αριθμ.3352/136362 Απόφαση της Γεν.Γραμ.Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας, Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ346/ΑΑΠ/5-11-2012 ) όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει , προβλέπεται ο εν λόγω κοινόχρηστος χώρος ως χώρος αστικού πρασίνου.

Το Διάταγμα ρυμοτομίας ένταξης ή επέκτασης σε σχέδιο πόλης αποτελεί και την κήρυξη της απαλλοτρίωσης για τους κοινόχρηστους χώρους. Προκειμένου να αποζημιωθούν οι ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων οικοπέδων, όταν το σχέδιο πόλης εκπονείται και εγκρίνεται με τις διατάξεις του Ν.Δ 17.7.1923 συντάσσεται από την αρμόδια υπηρεσία η πράξη αναλογισμού-ρυμοτομίας-προσκύρωσης ιδιοκτησιών.



**Εικόνα 2.3.γ (1) : Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου Λαμίας κλ. 1:1.000  
(πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης)**



**Εικόνα 2.3.γ (2) : Απόσπασμα Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Λαμίας - χάρτης Π 3.1.1**

(πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης)

Η εν λόγω πράξη είναι τυπικά διοικητική ,αφορά τα ίδια τα ακίνητα και όχι τους ιδιοκτήτες. Οι αναφερόμενοι στις πράξεις αναλογισμού –απαλλοτριώσης ως υπόχρεοι ή δικαιούχοι αποζημίωσης είναι φερόμενοι δικαιούχοι ή υπόχρεοι και δικαστικά θα κριθεί τελικά ποιοι είναι οι αληθινοί ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων ή προσκυρούμενων εκτάσεων και ποιοι οι δικαιούχοι ή υπόχρεοι σε αποζημίωση.

Υπόχρεοι για την αποζημίωση ενός ρυμοτομούμενου οικοπέδου πλην του Δήμου είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες όπως προκύπτει από το άρθρο 6 του

N.5269/ 31 μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 3 του Ν.653/77. (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)

Με τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης προς εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου η οποία λαμβάνει χώρα με την καταβολή στους δικαιούχους της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε δικαστικά, μπορεί ο δήμος να εκτελέσει τα απαιτούμενα έργα υποδομής για την διάνοιξη της οδού. Να σημειωθεί εδώ ότι όλες οι κατασκευές που είναι ρυμοτομούμενες δεν αποτελούν εμπόδιο στην διάνοιξη των οδών διότι αφού αποζημιωθούν, κατεδαφίζονται.

Σύμφωνα με το άρθρο 88, του Ν.4759/2020 «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).» (<https://www.e-nomothesia.gr/> n.d.)

Με Απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λαμίας καθορίστηκε η προσωρινή τιμή μονάδα αποζημίωσης και αναγνωρίστηκαν οι δικαιούχοι αυτής ωστόσο λόγω της παρέλευσης χρονικού διαστήματος άνω των 18 μηνών ισχύει η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης σύμφωνα με τα προαναφερόμενα .

Το οικοδομικό τετράγωνο που βρίσκεται μεταξύ των οδών Κισσάβου-Ασωπού – Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου και αποτελεί τον κοινόχρηστο χώρο, σήμερα είναι στην ουσία αδιαμόρφωτο. Έχουν τοποθετηθεί κραπεδόρειθρα σε τμήμα αυτού , το έδαφος δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη κλίση και είναι αδιαμόρφωτο χώμα . Ο χώρος δεν χρησιμοποιείται .

Η διαμόρφωση του σε χώρο αστικού πρασίνου καθίσταται αναγκαία αφού στην περιοχή της Άμπλιανης (ενότητα του παλαιού σχεδίου) οι κοινόχρηστοι χώροι , όπως έχει ήδη προαναφερθεί , έχουν σοβαρές δυσκολίες στην αύξηση τους . Προτείνεται λοιπόν η κατασκευή της πλατείας ακολουθώντας τα πρότυπα ενός βιοκλιματικού σχεδιασμού συμβαδίζοντας με αυτόν τον τρόπο με τις επιταγές της βιώσιμης ανάπτυξης. Η πλατεία θα χρησιμοποιείται από ανθρώπους όλων των ηλικιών ενώ οι χρήσεις της διαφέρουν μέσα στο χρόνο. Πιο συγκεκριμένα τα πρωινά χρησιμοποιείται κυρίως από ηλικιωμένους για βόλτα και διασκέδαση, τα απογεύματα, κυρίως το καλοκαίρι, από παιδιά που παίζουν και κάνουν ποδήλατο, ενώ το βράδυ

από εφήβους αλλά και οικογένειες . Πέρα της καθημερινής χρήσης της πλατείας, υπάρχουν και δραστηριότητες που μπορούν να λαμβάνουν χώρα και να έχουν έναν υπερτοπικό χαρακτήρα.



**Εικόνα 2.3.γ (3) :** Κισσάβου-Ασωπού–Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου (υφιστάμενη κατάσταση)



**Εικόνα 2.3.γ (4) :** Κισσάβου-Ασωπού – Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου (υφιστάμενη κατάσταση)

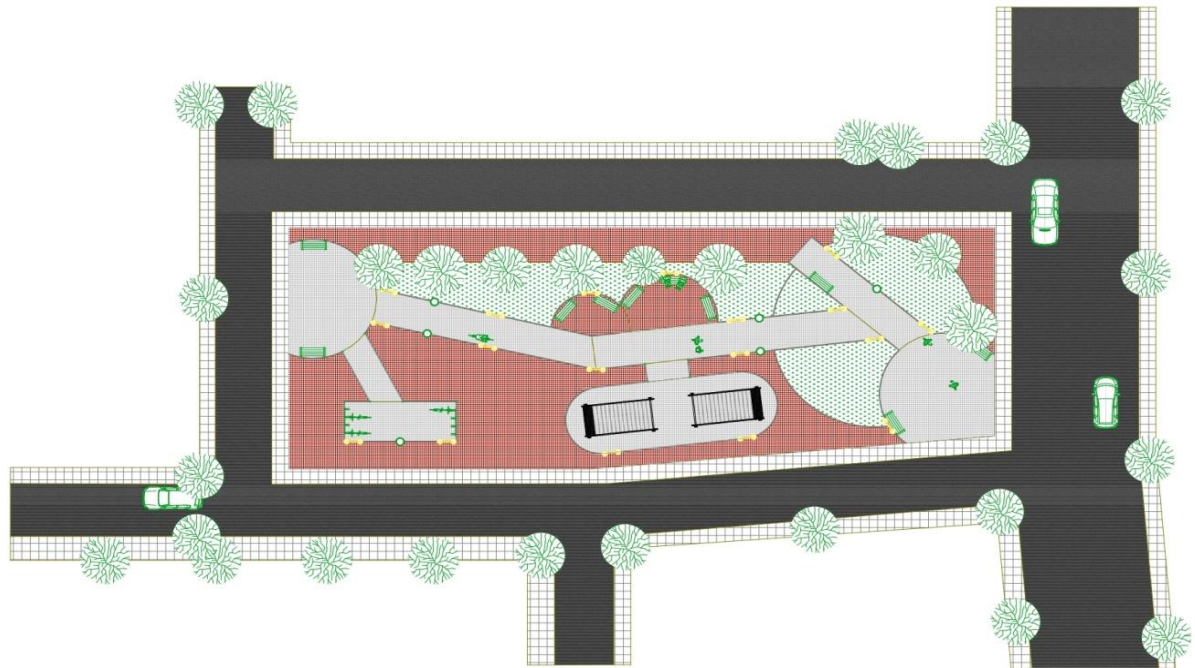
Όλα τα παραπάνω οδηγούν στο ότι ο συγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος χρήζει ιδιαίτερης αντιμετώπισης, τόσο λειτουργικά όσο και αισθητικά. Λειτουργικά ο στόχος της νέας σχεδίασης είναι η άνεση στην κίνηση των πολιτών και για τον λόγο αυτό γίνονται οι παρακάτω παρεμβάσεις:

- ✓ Διατήρηση των πεζοδρόμων βόρεια και νότια της πλατείας, ελεύθερων από εμπόδια.
- ✓ Τοποθέτηση κυβόλιθων σε κυκλική διάταξη στο βορειοδυτικό και στο νοτιοανατολικό τμήμα της πλατείας με σκοπό τη δημιουργία της αίσθησης εισόδου στην πλατεία
- ✓ Νοητή επέκταση του διαγώνιου άξονα εντός της πλατείας ώστε να ενώνει οπτικά τη νοτιοανατολική είσοδο και να δημιουργείται ένα σύμπλεγμα πλατειών.
- ✓ Διατήρηση ενός σταθερού επιπέδου κυκλοφορίας πολιτών σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης.
- ✓ Φύτευση δένδρων για σκίαση.
- ✓ Κατασκευή μεταλλικών περγκόλων
- ✓ Διαμόρφωση πεζοδρομίου ώστε να είναι προσβάσιμη η πλατεία σε ΑΜΕΑ.

(ΛΑΜΙΕΩΝ, ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ 2020)

Αισθητικά η κατασκευή της πλατείας αποσκοπεί στην μετατροπή της σε ένα κοινόχρηστο χώρο με αρκετή φύτευση και για αυτό το λόγο θα γίνουν οι παρακάτω παρεμβάσεις :

- Τοποθέτηση κρασπεδόρειθρων για την οριοθέτηση του κοινόχρηστου χώρου
- Τοποθέτηση βιοκλιματικού κυβόλιθου χρώματος κόκκινου.
- Κατασκευή διαδρόμου που ενώνει τις εισόδους της πλατείας με βιοκλιματικό κυβόλιθο χρώματος γκρι.
- Κατασκευή νέων παρτεριών χωρίς διαχωρισμό με κράσπεδο από τη στρώση κυβόλιθων, και φύτευση χλοοτάπητα σε αυτά.
- Φύτευση νέων δένδρων, τόσο εντός όσο και εκτός των παρτεριών, με σκοπό την αύξηση του σκασμένου χώρου.
- Δημιουργία υπαίθριων καθιστικών με τοποθέτηση καθισμάτων διαστάσεων 1,80\*0,50\*0,45 m. Τα παγκάκια αυτά θα είναι κατασκευασμένα από σκυρόδεμα και θα έχουν επένδυση γρανίτη χρώματος γκρι σκούρο.
- Κατασκευή περγκόλων μεταλλικών από κοιλοδοκούς διαστάσεων 15,60\*5,60\*3,30 m και επένδυση αυτών με σκληρό ύφασμα (τέντα) χρώματος μπεζ. Η πέργκολα θα βαφεί σε χρώμα γκρι RAL 7031. (ΛΑΜΙΕΩΝ, ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ 2020)



**Εικόνα 2.3.γ (5) : Κάτοψη πλατείας (πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης)**

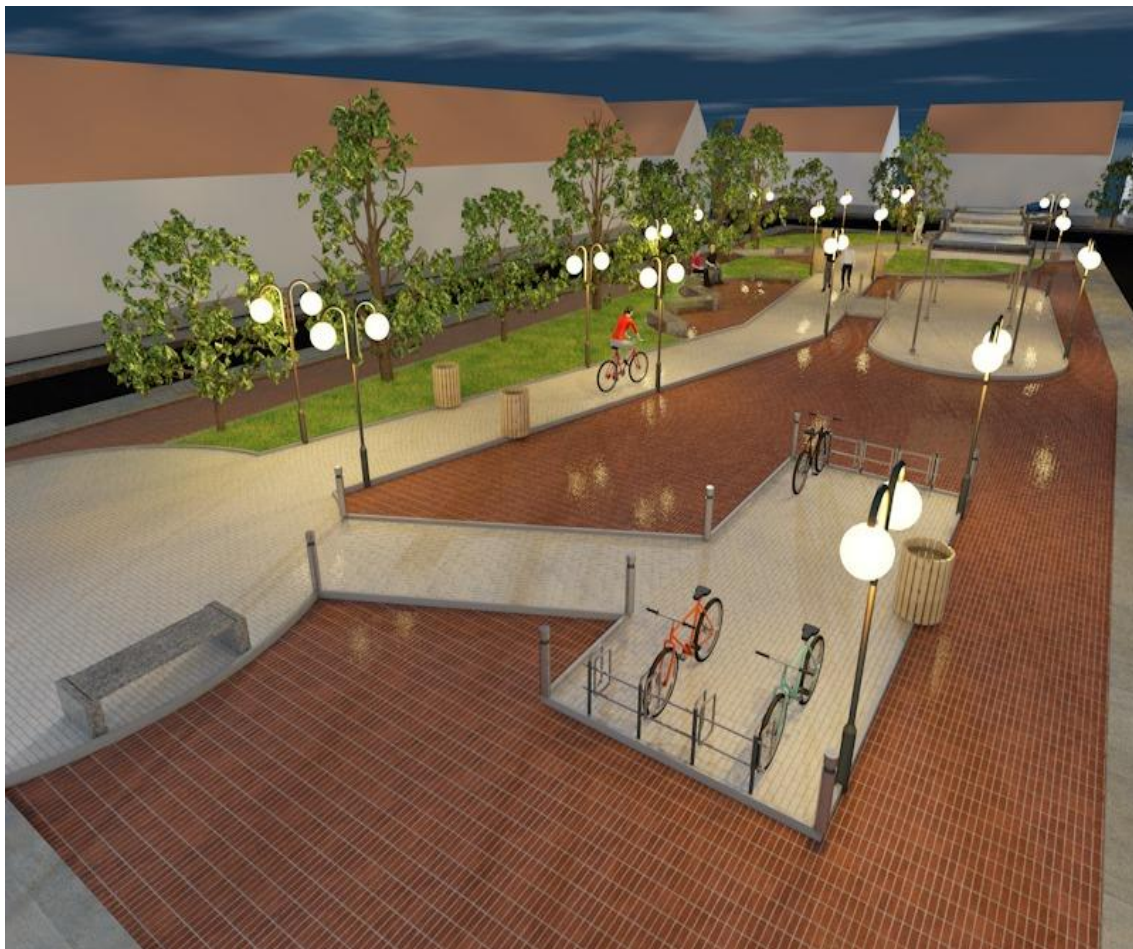


**Εικόνα 2.3.γ (6) : Κάτοψη πλατείας (πηγή : Δήμος Λαμιέων – Υπηρεσία Δόμησης)**



Οι «ψυχροί» κυβόλιθοι διαθέτουν υψηλή ανακλαστικότητα και έχουν την ιδιότητα να διατηρούν σχετικά χαμηλές θερμοκρασίες κατά τη θερινή περίοδο συμβάλλοντας στη βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής ενώ όσον αφορά τα φυσικά και μηχανικά χαρακτηριστικά και τις ανοχές διαστάσεων θα πρέπει να πληρούνται οι απαιτήσεις του Προτύπου ΕΛΟΤ EN 1338. Επίσης θα πρέπει να συνοδεύονται από εκθέσεις εργαστηριακών δοκιμών μέτρησης της ανακλαστικότητας και του συντελεστή εκπομπής στο υπέρυθρο (με βάση τα Πρότυπα ASTM E 903 / ASTM G159) και του συντελεστή εκπομπής στο υπέρυθρο (με βάση τα Πρότυπα ASTM E408 / ASTM C1371). Αξίζει να σημειωθεί ότι οι επιδόσεις των ψυχρών κυβόλιθων εξαρτώνται από την απόχρωση της επιφανείας τους και για αυτό στη συγκεκριμένη περίπτωση έγινε η επιλογή του κόκκινου χρώματος. (ΜΕΛΕΤΩΝ 2014)

Σχετικά με τον ηλεκτροφωτισμό και τις λοιπές εγκαταστάσεις θα πρέπει να μπορούν να εξυπηρετούν κατά το μέγιστο δυνατό τρόπο τις ανάγκες για το σύνολο των δραστηριοτήτων που θα πραγματοποιούνται στην περιοχή ήτοι λειτουργικές, κοινωνικές, πολιτιστικές αλλά και κυκλοφοριακές.



**Εικόνα 2.3.γ (7) : Πρόταση διαμόρφωσης**

Οι προτεινόμενες λύσεις θα πρέπει να διασφαλίζουν τα παρακάτω κριτήρια :

- απαιτούμενη στάθμη φωτισμού - αποφυγή θάμβωσης
- κατάλληλη πηγή φωτισμού (καλή χρωματική απόδοση, μεγάλη διάρκεια ζωής)
- οικονομική λειτουργία σε θέματα κατανάλωσης ενέργειας,
- αυτόματο έλεγχο της λειτουργίας του ηλεκτροφωτισμού, αλλά και του συστήματος άρδευσης με στόχο την εξοικονόμηση
- κατασκευές Η/Μ εγκαταστάσεων κατάλληλες στις εξωτερικές συνθήκες κλπ.
- δομή Η/Μ εγκαταστάσεων με στόχο τη δυνατότητα εύκολης συντήρησης επισκευών και επέκτασης των ηλεκτρομηχανολογικών δικτύων

Τα φωτιστικά θα επιλεγούν με κριτήριο την εναρμόνισή τους με την αρχιτεκτονική ανάπλαση της πλατείας και την ικανότητα να εξοικονομείται ενέργεια κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο για τη βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής. (ΜΕΛΕΤΩΝ 2014)

Η επιλογή του φυτικού υλικού πρέπει να έχει ως στόχο την ικανοποίηση λειτουργικών και αισθητικών σκοπιμοτήτων, να είναι σε πάρα πολύ καλή κατάσταση για να μπορέσει να αναδειχθεί στο χώρο της πλατείας αλλά και να τον αναδείξει. Υγιές φυτικό υλικό ενδημικό που θα έχει μηχανισμούς προστασίας για τη βιωσιμότητά του, σωστή εγκατάσταση του και συστηματική συντήρηση είναι βασικές και απαραίτητες προϋποθέσεις. Επίσης μεγάλη ανθεκτικότητα, και βραδύς ρυθμός ανάπτυξης είναι επιθυμητά αφού μειώνονται οι απαιτήσεις για τη διατήρησή τους και κατά συνέπεια και το κόστος συντήρησης.

Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί στο ριζικό σύστημα του φυτικού υλικού που θα επιλεγεί έτσι ώστε να μην υπάρξουν φθορές στις δαπεδοστρώσεις που θα τοποθετηθούν, ενώ οι απαιτήσεις σε νερό θα πρέπει να είναι οι λιγότερο απαιτητές που σε συνδυασμό με το κατάλληλο σύστημα άρδευσης θα επιφέρουν τη μέγιστη οικονομία νερού. (ΜΕΛΕΤΩΝ 2014)



**Εικόνα 2.3.γ (8) : Πρόταση διαμόρφωσης**



**Εικόνα 2.3.γ (9) : Πρόταση διαμόρφωσης (δυτική όψη)**



**Εικόνα 2.3.γ (10) : Πρόταση διαμόρφωσης (ανατολική όψη)**

Με την ανάπλαση της πλατείας στην περιοχή της 'Αμπλιανης στόχος είναι να δημιουργηθεί ένας υπαίθριος τόπος συγκέντρωσης των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής -και όχι μόνο- που θα χρησιμοποιείται για συζήτηση, ξεκούραση και διάφορες πολιτισμικές δραστηριότητες όπως θεάματα, μουσικές κλπ. δημιουργώντας ένα ευχάριστο και φιλικό περιβάλλον.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ -ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Μετά από όλα όσα παρατέθηκαν διαπιστώνεται ότι στην Ελλάδα υπάρχει μια διαμορφωμένη παράδοση πολλών χρόνων όσον αφορά το θεσμό της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τον τρόπο που αντιμετωπίζεται, μια παράδοση που τείνει να γίνει κανόνας. Ειδικά τα τελευταία χρόνια και κυρίως την τελευταία δεκαετία υπάρχει μια πληθώρα νομοθετικών και νομολογιακών εξελίξεων με σκοπό την επίλυση των προβλημάτων που προκύπτουν από την εφαρμογή του.

Βασικός παράγοντας ο οποίος έχει συντελέσει καθοριστικά στην ανάγκη να εκσυγχρονιστεί ο θεσμός και να καταστεί σύγχρονος με τις επιταγές της ευρωπαϊκής νομοθεσίας είναι η συνταγματική αναθεώρηση του 2001. Ωστόσο θα τολμούσαμε να πούμε ότι αυτή η προσπάθεια δεν τυγχάνει και του ανάλογου αποτελέσματος λόγω των μεταβατικών διατάξεων – απόρροια της ισχύος διαφορετικών νομικών καθεστώτων - αλλά και του μεγάλου αριθμού εξαιρέσεων και αποκλίσεων που παρατηρούνται όσον αφορά την εφαρμογή των κανόνων του Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης. Επιπρόσθετα, είναι αξιοσημείωτη η αδυναμία του κρατικού μηχανισμού και η δυστοκία του στο να προγραμματίσει και να εφαρμόσει μία σειρά έργων ώστε να επιλύσει θέματα άρσεων απαλλοτρίωσης με αποτέλεσμα για πάρα πολλά χρόνια, ίσως και δεκαετίες ακίνητα να βρίσκονται σε εκκρεμή κατάσταση με τους ιδιοκτήτες τους σε θέση ιδιαίτερα δυσχερή. (ΑΒΕΛΛΑ *n.d.*)

Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση παρουσιάζει μια ιδιαιτερότητα και αυτή είναι ότι επί της ουσίας σκοπός της είναι να εξυπηρετηθούν/διευκολυνθούν, οι πολίτες των οποίων η περιουσία - η οποία εντασσόμενη στον πολεοδομικό σχεδιασμό και στο σχέδιο πόλης έχει αποκτήσει αξία μεγαλύτερη από πριν- είναι δεσμευμένη λόγω της απαλλοτρίωσης. Ο θεσμός της προσκύρωσης και της τακτοποίησης των οικοπέδων που είναι μια μορφή ανταλλαγής είναι άλλη βασική ιδιαιτερότητα του θεσμού της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης αρκετά «επίπονη» για τους ιδιοκτήτες στην περίπτωση που πρέπει να εφαρμοστεί, ώστε η ιδιοκτησία τους να είναι ελεύθερη βαρών και να καταστεί άρτια και οικοδομήσιμη. (ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ 2021)

Ωστόσο η οικονομική στενότητα τόσο του δημοσίου όσο και τον ΟΤΑ -ειδικά την τελευταία δεκαετία - αλλά και των ίδιων των ιδιωτών είναι από τους βασικούς λόγους που προκαλούν προβλήματα στην εφαρμογή του θεσμού της κλασικής αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Ένα γεγονός το οποίο αν συνδυαστεί με τους βραδείς ρυθμούς αντιμετώπισης καθιστά τις ιδιοκτησίες πολιτών αναξιοποίητες σε βαθμό αχρησίας, με τη νομολογία να προσπαθεί να αναχαιτίσει αυτή την πρακτική.

Αναμφίβολα η πολεοδομική ανάπτυξη της χώρας συντελεί στη γενικότερη ανάπτυξή της και έχει ως μέσο υλοποίησης το θεσμό της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ωστόσο η συντέλεσή της θα πρέπει να εφαρμόζεται κατόπιν

εμπεριστατωμένου και πλήρως αιτιολογημένου πολεοδομικού σχεδιασμού και αυτό γιατί επιβάλλει μέτρα επαχθή (κατά τους νομικούς όρους) διότι έχουν σαν αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες ακινήτων που απαλλοτριώνονται για λόγους πολεοδομικούς να στερούνται του δικαιώματος της ιδιοκτησίας τους .

Στην εργασία αυτή έγινε η προσπάθεια να αποτυπωθούν τα ζητήματα του θεσμού της ρυμοτομικής απαλλοτριώσης , οι διαδικασίες και οι τρόποι με τους οποίους εμπλέκεται στην πολεοδομική ανάπτυξη και στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας και της δημόσιας ωφέλειας. Έγινε αναφορά της νομοθεσίας που υπάρχει πλέον για να διαπιστωθούν τα μέσα που έχει στη διάθεσή του ο πολίτης ο οποίος καλείται να αντιμετωπίσει το θεσμό της απαλλοτριώσεως αλλά το κράτος για να προστατεύσει τους κοινόχρηστους χώρους ως σημεία ζωτικής σημασίας για τη βιώσιμη ανάπτυξη των πολιτών.

Μέσω των παραδειγμάτων που αναφέρθηκαν για την πόλη της Λαμίας έγινε η προσπάθεια να αποτυπωθεί η ανάγκη να εξετάζονται τα πολεοδομικά , περιβαλλοντικά και ιδιοκτησιακά δεδομένα του εκάστοτε ακινήτου, σύμφωνα με τις γενικές – ισχύουσες διατάξεις περί άρσης απαλλοτριώσεων τις γενικές κατευθύνσεις και τις ειδικές ρυθμίσεις που προβλέπονται από το εκάστοτε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ως υπερκείμενος σχεδιασμός ) με γνώμονα την προστασία της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης και την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος σεβόμενοι ωστόσο και το θεσμό της ιδιοκτησίας .

Θα πρέπει να γίνει ουσιαστική προσπάθεια ώστε να καταστεί κατανοητό από το κοινωνικό σύνολο ότι τόσο το Δημόσιο συμφέρον όσο και τα συμφέροντα των ιδιοκτητών μίας περιοχής διασφαλίζονται όταν γίνεται εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου μίας περιοχής η οποία αποτελεί Συνταγματική υποχρέωση τόσο του Δήμου όσο και της Διοίκησης γενικότερα.

Σε μια εποχή που η «κλιματική αλλαγή» και οι επιπτώσεις της έχουν πλέον εισχωρήσει όχι μόνο σαν έννοια αλλά σαν τρόπος ζωής , η ανάγκη όλων των ελεύθερων χώρων να έχουν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά είναι επιτακτική και αναγκαία πρωταρχικά για την ποιότητα της ζωής μας σήμερα και σε μέλλοντα χρόνο για τη βιώσιμη ανάπτυξη και αειφορία που αφορά τις επερχόμενες γενιές .

Σε παγκόσμιο, αλλά και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο δίδονται κατευθύνσεις και προβλέπονται χρηματοδοτήσεις και εργαλεία για την προσαρμογή και τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής όπως είναι ο θεσμός του Πράσινου Ταμείου . Τα τελευταία χρόνια έχουν απορροφηθεί πολλά κονδύλια για την αναβάθμιση δημόσιων ανοικτών χώρων στον Ελλαδικό χώρο από το Πράσινο Ταμείο.

Η αναβάθμιση των ανοικτών δημόσιων χώρων, όπως και των δημόσιων κτιρίων, θα πρέπει να αποτελεί πρότυπο για τους κατοίκους των πόλεων, για να προωθούνται

και ανάλογες αναβαθμίσεις στους ιδιωτικούς υπαίθριους χώρους και τα ιδιωτικά κτίρια.

Με το πέρασμα του χρόνου και από την εποχή της βιομηχανικής επανάστασης και των πρώτων βιομηχανικών πόλεων το φυσικό στοιχείο έχει ελαττωθεί σημαντικά με το πέρασμα του χρόνου. Τις τελευταίες δεκαετίες γίνεται μια μεγάλη προσπάθεια οι χώροι πρασίνου να ενταχθούν ενεργά και ουσιαστικά στα αστικά κέντρα με στόχο να βελτιωθεί το περιβάλλον τους αλλά και οι συνθήκες ζωής των πολιτών του. Δεν πρέπει να υποτιμηθεί η ικανότητα που έχουν οι ανοιχτοί χώροι και οι χώροι πρασίνου να βελτιώνουν τη διάθεση των πολιτών και να συμβάλλουν στην ηρεμία και τη γενικότερη κοινωνικοποίησή τους και για αυτό πολλάκις αυτή η ικανότητα έχει γίνει αντικείμενο θεωριών.

*«Η προστασία του περιβάλλοντος είναι θεμελιώδες και αναπόσπαστο μέρος της πολιτιστικής και αναπτυξιακής διαδικασίας και πολιτικής και κάθε λειτουργία και εγκατάσταση οιασδήποτε φύσης έργων πρέπει να είναι σύμφωνη με τα εγκεκριμένα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια». (ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ 2000)*

Η κλιματική αλλαγή είναι πλέον αναπόσπαστο κομμάτι της καθημερινότητας μας και το ευρύτερο κοινωνικό σύνολο θα πρέπει να βρει τις ισορροπίες μεταξύ δύο βασικών στόχων : από την μία να μάθει να ζει με αυτήν (προσαρμογή) και από την άλλη να λάβει όλα τα κατάλληλα μέτρα για να ανακόψει την ένταση αυτής της αλλαγής (μετριασμός ). Το δίλημμα οικονομική ανάπτυξη ή προστασία του περιβάλλοντος είναι πλέον ξεπερασμένο από τις σύγχρονες αντιλήψεις για την **«αιφόρο ανάπτυξη»** ή αλλιώς **«βιώσιμη ανάπτυξη»**. Ο άνθρωπος πρέπει να συνειδητοποιήσει περισσότερο από ποτέ ότι οι φυσικοί πόροι δεν είναι ανεξάντλητοι και πρέπει να επιδιώκει την εξασφάλιση των φυσικών πόρων για τις μελλοντικές γενιές αλλά και την ποιότητα ζωής ως έννομο προστατευτέο αγαθό .

### Βιβλιογραφία - Αναφορές - Διαδικτυακές Πηγές

- <http://www.dtklawfirm.gr/wp-content/uploads/2021/01/Ekthesi-Epistimonikis-Ypiresias-Boulis-n.47592020.pdf>.
- <https://www.e-nomothesia.gr/>.
- [polynoe.lib.uniwa.gr](http://polynoe.lib.uniwa.gr).
- [www.dasaxeio.com](http://www.dasaxeio.com).
- [www.nomoskopio.gr](http://www.nomoskopio.gr).
- [www.nomosphysis.org.gr](http://www.nomosphysis.org.gr).
- [www.philothei-psychiko.gov.gr](http://www.philothei-psychiko.gov.gr).
- ΑΒΕΛΛΑ, ΜΑΡΙΑ. «ΑΠΘ-ΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΘΕΤΗΡΙΟ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ.» <http://ikee.lib.auth.gr/record/297619/files/GRI-2018-21438.pdf>.
- ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ, Α. Πολεοδομικός Σεδιασμός - Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου. ΑΘΗΝΑ: ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ, 1997.
- ΓΕΡΟΝΤΑΣ, Α. Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση. ΑΘΗΝΑ: ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, 2003.
- ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ, ΜΑΡΙΑ. Αναγκαστική Απαλλοτρίωση 2η έκδοση. ΑΘΗΝΑ: Δομική Βιβλιοθήκη, 2012.
- ΔΕΚΛΕΡΗΣ, ΜΙΧΑΗΛ. ΝΟΜΟΣ + ΦΥΣΗ.
- *Επικρατείας, Απόφαση Συμβουλίου της.* [www.docplayer.gr](http://www.docplayer.gr).
- ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ, ΚΑΛΛΙΟΠΗ. «ΕΚΠΑ-ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ.» 2017.
- ΖΙΑΜΠΑΡΑ, ΕΛΕΝΗ. <https://odeth.eu/> 2020.
- «ΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ.» <https://www.uniwa.gr/idrymatiko-apothetirio-polynoi/>.
- ΛΑΜΙΕΩΝ, ΔΗΜΟΣ. «ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ.» ΛΑΜΙΑ: ΔΗΜΟΣ, 2020.
- «ΜΕΛΕΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΚΟΜΒΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ & ΦΛΕΜΙΝΓΚ.» ΛΑΜΙΑ: ΔΗΜΟΣ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, 2020.

- «ΣΧΕΔΙΟ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ .» ΛΑΜΙΑ: ΔΗΜΟΣ, ΜΑΡΤΙΟΣ 2019.
- ΜΕΛΕΤΩΝ, ΕΚΠΑ- Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ-ΤΜΗΜΑ. «[http://old.uoa.gr/fileadmin/user\\_upload/PDF-files/panepistimiakes-monades](http://old.uoa.gr/fileadmin/user_upload/PDF-files/panepistimiakes-monades).» [http://old.uoa.gr/fileadmin/user\\_upload/PDF-files/panepistimiakes-monades/ΤΥΡΑ/VioklimatikiMeletiPlateiasSthe.pdf](http://old.uoa.gr/fileadmin/user_upload/PDF-files/panepistimiakes-monades/ΤΥΡΑ/VioklimatikiMeletiPlateiasSthe.pdf). ΑΘΗΝΑ 2014.
- Μεταφορών, Υπουργείο. <https://www.keyp-svak-rcm.imet.gr/>.
- ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ. «ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ - ΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΠΟΛΥΝΟΗ.» <https://www.uniwa.gr/idrymatiko-arithmetirio-polynoi>. 2021.
- ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ, ΚΩΔΙΚΑΣ ΒΑΣΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ. «ΔΟΜΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ.» <http://www.domiki.gr/content/kpn/kpn.htm>.
- ΠΑΠΑΓΡΗΓΟΡΙΟΥ, ΒΛ. «"Πολεοδομία".» Στο "Πολεοδομία", του/της Παπαγρηγορίου Βλ., 353-354. Αθήνα- Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, 2011.
- Παπαπετρόπουλος, Βασιλειάδης - Διβάνη-Κουσκουνά. Περιβάλλον. ΑΘΗΝΑ: Νομική Βιβλιοθήκη, 2016.
- Περιβάλλοντος, Υπουργείο. [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr).
- ΠΟΛΙΤΗ, ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ. «ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ , ΣΤΕΡΗΣΗ , ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ & ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΗΣ.» <https://www.synigoros.gr/resources/apalotriosis.pdf>.
- Ρωμαλιάδης. Εφαρμογή των σχεδίων πόλεων μετά το νέο οικιστικό νόμο 1337/83 και το νέο ΓΟΚ. ΑΘΗΝΑ: ΠΑΠΑΣΩΤΗΡΙΟΥ, 1987.
- ΣΙΟΛΑΣ, ΑΓΓΕΛΟΣ. Μέθοδοι, Εφαρμογές και Εργαλεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού. ΑΘΗΝΑ: <https://www.kallipos.gr>, 2015.
- Σκουρή-Τάχος. Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο , Χωροταξικό και Πολεομικό Δίκαιο τόμος 4. ΑΘΗΝΑ: ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, 1993.
- ΣΥΝΤΑΓΜΑ. «ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ.» <https://www.hellenicparliament.gr/Vouli-ton-Ellinon/To-Politevma/Syntagma/article-17/>.
- ΤΑΜΕΙΟ, ΠΡΑΣΙΝΟ. <https://www.prasinotameio.gr/wp-content/uploads/2020/05/>
- ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ, ΑΛΙΚΗ. Πολεοδομικό Δίκαιο. ΑΘΗΝΑ: ΕΜΠ, 2000.



- ΧΟΡΟΜΙΔΗΣ, Κ. η αναγκαστική απαλλοτρίωση γ'έκδοση. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ: ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, 2008.
- ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ, ΠΗΝΕΛΟΠΗ. «ΑΠΘ- ΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΘΕΤΗΡΙΟ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ.» <http://ikee.lib.auth.gr/record/297619/files/GRI-2018-21438.pdf>. 2014.
- ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ, ΔΗΜ. Τροποποίηση Ρυμοτομικών Σχεδίων. ΑΘΗΝΑ: Δίκαιο και Οικονομία - Σακκουλας, 2011.
- ΧΡΥΣΟΓΟΝΟΣ, Κ. Ατομικά & Κοινωνικά δικαιώματα. ΑΘΗΝΑ: ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, 2002.