



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ  
ΑΡΜΟΔΙΑ: κ. ΣΟΦΙΑ ΗΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΥ  
ΤΗΛ.: 2132023905 – 908**

### **Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α**

από το πρακτικό της υπ' αρ. **1/2018** Συνεδρίασης  
της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής

Αριθ. Απόφασης **1/2018**

### **Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η**

**Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 496<sup>Α</sup> στην περιοχή Τούφα του Δήμου Χαλανδρίου σε ιδιοκτησία των κ.κ. Ζωή Ζάχαρη και Κ. Έξαρχου σε συμμόρφωση προς την 7456/2006 απόφαση του 28<sup>ου</sup> Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών – Εξέταση σχετικής ένστασης**

Χαλάνδρι και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα τη **16<sup>η</sup>** του μήνα **Ιανουαρίου** του έτους **2018**, ημέρα της εβδομάδας **Τρίτη** και ώρα **13:00**, συνήλθε σε Συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, ύστερα από την υπ' αρ. **1306/12-01-2018** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου που εστάλη σε καθέναν από τους Συμβούλους, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν.3852/2010 για συζήτηση και λήψη απόφασης επί των κατωτέρω θεμάτων Η.Δ. και Ε.Η.Δ.. Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο **9** μελών βρέθηκαν παρόντα **8**.

### **Π Α Ρ Ο Ν Τ Ε Σ**

**ΠΡΟΕΔΡΟΣ:** ΓΕΡΟΥΛΜΑΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

**ΜΕΛΗ:** ΑΘΑΝΑΣΑΤΟΥ ΙΩΑΝΝΑ, ΧΡΙΣΤΟΥΛΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ, ΚΑΤΟΥΦΑ ΕΥΓΕΝΙΑ, ΤΣΙΓΚΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, ΓΚΑΚΑΣ ΣΕΡΓΙΟΣ (σε αντικατάσταση του τακτικού μέλους κ. Κ. Μπούμπα – Καλτσάκα), ΑΓΓΕΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, ΘΩΜΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

### **Α Π Ο Ν Τ Ε Σ**

ΜΠΟΥΜΠΑ – ΚΑΛΤΣΑΚΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ, ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ ΠΕΤΡΟΣ

Οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και ειδοποιήθηκαν νόμιμα.

**Προσελεύσεις:** Ουδείς.

**Αποχωρήσεις:** Ουδείς.

Ο Πρόεδρος, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης παρουσία της αναπληρώτριας υπεύθυνης για την τήρηση των πρακτικών – υπαλλήλου του Δήμου κ. Παναγιώτας Ζωγράφου και ζήτησε να συζητηθεί το ανωτέρω Εκτός Ημερησίας Διάταξης θέμα ως κατεπείγον, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 7 του Ν. 3852/10.

Τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής το ενέκριναν ομόφωνα.

Εισηγούμενος το **1<sup>ο</sup> Εκτός Ημερησίας Διάταξης** θέμα, ο Πρόεδρος είπε ότι:

Μας υπεβλήθη το υπ' αρ. 1192/12-01-2018 διαβιβαστικό του Τμήματος Σχεδίου πόλης της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών, με το οποίο ζητούν, εκ νέου, την έγκριση της υπ' αρ. 47201/18-12-2017 εισήγησης, που είχε αποσυρθεί από προηγούμενη Συνεδρίαση και στην οποία αναφέρονται τα εξής:

### **Ιστορικό της υπόθεσης**

Με το από 01-11-1996 ΠΔ (ΦΕΚ Δ' 1348) εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου στο βασικό οδικό δίκτυο (Λεωφόρος Σταυρού Ελευσίνας), με την οποία τμήμα του ΟΤ 496-497, ιδιοκτησίας των κ.κ. Ζωής Ζάχαρη και Κων/νου Έξαρχου, χαρακτηρίζεται ως κοινόχρηστος χώρος 496Α με πρόσωπο επί των οδών Παρνασσού και Ηλείας.

Με την 7458/2006 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών γίνεται άρση της επιβληθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και στη συνέχεια το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Χαλανδρίου με τις υπ' αρ. 51/2007, 102/2007 και 103/2007 αποφάσεις ενέκρινε την επανεπιβολή της δέσμευσης καθορίζοντας κωδικό για την αποζημίωση ύψους 709.303,79 €. Μετά από σειρά εγγράφων από την πλευρά του Δήμου για την επιβεβαίωση της πρόθεσής του να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες με τη χορήγηση δανείου από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων αλλά και την προσκόμιση από τους κ.κ. Ζωή Ζάχαρη και Κων/νο Έξαρχο εγγράφου περί μη αίτησης του Δήμου Χαλανδρίου χορήγησης του εν λόγω δανείου από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, ο ΣΧΟΠ Ανατολικής Αττικής γνωμοδότησε υπέρ της άρσης της απαλλοτρίωσης. Ο Νομάρχης Αθηνών με την 23844/02-02-2009 αποφάσισε την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου σύμφωνα με το από το Φεβρουάριο του 2005 διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού κ. Γεωργίου Ξυδόπουλου.

Ακολούθως εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του οικοπέδου με αριθμό 1589/24-07-2009. Η Επιτροπή αναστολών του ΣτΕ με την υπ' αρ. 227/2010 απόφαση ανέστειλε την 23844/02-02-2009 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών και άρα σταμάτησαν οι οικοδομικές εργασίες στο οικόπεδο. Στη συνέχεια δυνάμει της 101/2015 απόφασης του Ε' τμήματος του ΣΤΕ ακυρώθηκε η παραπάνω απόφαση του Νομάρχη Αθηνών λόγω μη τήρησης της ορθής διαδικασίας για την κοινοποίηση της γνωμοδότησης του ΣΧΟΑΠ στον Δήμο Χαλανδρίου προκειμένου να τηρηθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες δημοσιότητας.

Με την 101/2015 απόφαση ΣτΕ το πολεοδομικό καθεστώς στη φερόμενη ιδιοκτησία των κ.κ. Ζωής Ζάχαρη και Κων/νου Έξαρχου, έκτασης 1434,22 τ.μ., παρέμενε αρρυθμιστο καθώς δεν ίσχυε η τροποποίηση που το καθιστούσε οικοδομήσιμο και παράλληλα εκκρεμούσε η δικαστική απόφαση 7458/2006 που έχει άρει τη ρυμοτομική του απαλλοτρίωση.

Με τις υπ' αρ. 5850/20-02-2017 και 10552/28-03-2017 αιτήσεις υποβλήθηκαν από τους κ.κ. Ζωή Ζάχαρη και Κων/νο Έξαρχο τα δικαιολογητικά για την άρση της εν λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση προς την παραπάνω δικαστική απόφαση.

Ο Δήμος Χαλανδρίου ακολουθώντας τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012, όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 3 του Ν. 4315/14 και όπως ισχύει σήμερα, ξεκίνησε τη διαδικασία για την εκ νέου άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης αιτιολογώντας πλήρως γιατί δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 3, του άρθρου 32, του Ν.4067/2012, δηλαδή οι σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, η αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινοχρήστου, η πρόθεση και η οικονομική δυνατότητα του Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους.

Με την υπ' αρ. 66/2017 απόφαση της Επιτροπή Ποιότητας Ζωής και την υπ' αρ. 379/2017 το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε, σε συμμόρφωση με τη δικαστική απόφαση 7458/2006, να μην γίνει επανεπιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και ως εκ τούτου η ιδιοκτησία θα καταστεί οικοδομήσιμη με τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Επί της 379/2017 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου κατατέθηκε εμπρόθεσμα η με αρ. πρωτ.: 33309/26-09-2017 ένσταση των υπογραφόντων κατοίκων, την οποία συνέταξε το δικηγορικό γραφείο Βασίλης Ν. Φαλαγκαράκης και Συνεργάτες και υπέβαλε ο κ. Αλέξανδρος Παπαϊωάννου. Επειδή πρόκειται για ένα κείμενο δέκα τεσσάρων (14) σελίδων στο οποίο επαναλαμβάνονται σε πολλά σημεία τα ίδια επιχειρήματα, έγινε προσπάθεια να εντοπιστούν και να απαντηθούν οι βασικοί λόγοι της ένστασης.

## **Επί των λόγων της ένστασης**

### **1. Στην 33309/26-09-2017 ένσταση αναφέρεται:**

*Στην υπ' αρ. 8105/2017 πράξη οριζοντίου ιδιοκτησίας αναφέρεται με ρητή διάταξη/ρήτρα ότι: «Εδώ ο εκ των οικοπεδούχων, Σπυρίδων Έξαρχος, αποκλειστικά κύριος του όμορου ακινήτου εντός του οποίου σχηματίζονται ο πεζόδρομος και ο πέραν τούτου κοινόχρηστος χώρος, παραιτείται από κάθε δικαίωμα, απαίτηση ή αξίωσή του αποζημιώσεως, λόγω ρυμοτομίας τόσο από την εργολήπτρια όσο και από τους μέλλοντες αγοραστές οριζοντίων ιδιοκτησιών που θα υποδείξει η εργολήπτρια, όσον αφορά τους στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα εικονιζόμενους, πεζόδρομος και κοινόχρηστο χώρο που προβλέπονται από το 1-11-96 ΠΔ ΦΕΚ1348/1996»*

*Είναι δήλον ότι η γενόμενη παραίτηση από το δικαίωμα αποζημίωσης, γίνεται προκειμένου να τακτοποιηθεί πολεοδομικά το οικοπέδο, επί του οποίου τα ανεγερθέντα κτίρια, ώστε να είναι δομήσιμο κατά το σύστημα της αντιπαροχής και να καταστεί δυνατή η πώληση των οριζοντίων ιδιοκτησιών σε τρίτους.*

*Ενέχει η άνω διάταξη της πράξεως οριζοντίου ιδιοκτησίας σαφή και ρητή παραίτηση του κυρίου του κοινοχρήστου 496<sup>Α</sup> Ο.Τ. και κυρίου του οικοπέδου του Ο.Τ. 496-497 Σπυρίδωνα Έξαρχου από το δικαίωμα άρσης της απαλλοτρίωσης.*

*Τούτο τέθηκε στην κοινή χρήση, άλλως στη χρήση των ιδιοκτητών των οριζοντίων ιδιοκτησιών των δύο οικοδομών του άνω οικοπέδου των 3.330,00μ<sup>2</sup>.*

*Ο δε δήμος δεν επέσπευσε την πράξη αναλογισμού αποζημίωσης, εν γνώσει ότι είχαν δοθεί στην κοινή χρήση οι πεζόδρομοι και ο κοινόχρηστος χώρος και σε κάθε περίπτωση ο ίδιος δεν είχε βάρος αποζημίωσης, άλλως ελάχιστο από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης...*

### **Αποψη της Τεχνικής Υπηρεσίας:**

Οι αιτούντες δηλαδή προβάλλουν τον ισχυρισμό ότι το ρυμοτομούμενο τμήμα είχε τεθεί σε κοινή χρήση επειδή έχει παραιτηθεί ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου από το δικαίωμα αποζημίωσης, έναντι μερικών εκ των ενιστάμενων για ρυμοτομούμενα τμήματα της ιδιοκτησίας του. Σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό καθεστώς για να καταστεί κοινόχρηστη ρυμοτομούμενη ιδιοκτησία απαιτείται ρητή παραίτηση από την κυριότητα με συμβολαιογραφικό έγγραφο και εν συνεχεία καταχώρηση στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου ή σιωπηρή δήλωση βουλήσεως των κυρίων του ακινήτου να χρησιμοποιείται ως κοινόχρηστος χώρος. Στην προκειμένη περίπτωση δεν έχει συμβεί τίποτα από τα παραπάνω και ειδικότερα οι ενέργειες των ιδιοκτητών από τη δέσμευση του ακινήτου μέχρι σήμερα αποδεικνύουν ότι δεν έχουν παραιτηθεί από κανένα νόμιμο δικαίωμα επί της ιδιοκτησίας τους. Επιπλέον παραβλέπουν τα όσα αναφέρονται στην ίδια πράξη οριζοντίου ιδιοκτησίας (8105/2017) στην περιγραφή του οικοπέδου: «... με πεζόδρομο και πέραν αυτού με κοινόχρηστο χώρο που και τα δύο προβλέπονται από το παραπάνω 1-11-96 ΠΔ, είναι ιδιοκτησία του Σπυρ. Έξαρχου, δεν έχουν διανοιχθεί, διαμορφωθεί και τεθεί σε κοινή χρήση μέχρι σήμερα διότι δεν έχουν αποζημιωθεί νομίμως». Η προηγούμενη διατύπωση είναι ξεκάθαρη σε ότι αφορά την κυριότητα της ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας και έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τα όσα αυθαίρετα ισχυρίζονται οι ενιστάμενοι.

**2. Στην 33309/26-09-2017 ένσταση αναφέρεται:**

*Οι αιτούντες κύριοι του ρυμοτομούμενου ακινήτου για πεζοδρόμους και κοινόχρηστο χώρο Ο.Τ. 496<sup>Α</sup> απέκρυσαν από το δικαστήριο την άνω δόμηση των όμορων ακινήτων με βάση τη γενόμενη ρυμοτομία, την παραίτησή του δικαιοπαρόχου των από το δικαίωμα της αποζημίωσης και θέση σε κοινή χρήση των πεζοδρόμων και κοινοχρήστου χώρου. Και η απόκρυψη δεν έγινε προφανώς από παράλειψη ή αγαθή προαίρεση.*

*Ιδρύθηκε συνεπώς δια της δομήσεως του οικοπέδου και των κατοικιών των αιτούντων και λοιπών ιδιοκτητών, όμορων του πεζοδρόμου και κοινόχρηστου χώρου, πολεοδομική και πραγματική οικιστική κατάσταση δύο κτιρίων συνολικού εμβαδού 2.793 μ2 κατά την άδεια οικοδομής υπό την ύπαρξη και διατήρηση του κοινοχρήστου χαρακτήρα του Ο.Τ. 496Α και των πεζοδρόμων.*

**Άποψη της Τεχνικής Υπηρεσίας:**

Ισχυρίζονται δηλαδή οι ενιστάμενοι ότι εφόσον οικοδομήθηκαν όμορα οικόπεδα έχει ιδρυθεί πολεοδομική και πραγματική κατάσταση, η οποία επιβάλλει να διατηρηθεί εις το διηνεκές η ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Δηλαδή κατά αυτή την άποψη αν ένας ιδιοκτήτης δομήσει πρώτος, από την κατοίκηση των κτιρίων, δημιουργείται πολεοδομικό και αισθητικό κεκτημένο. Η άποψη αυτή δεν έχει υιοθετηθεί από τη νομολογία, δεδομένου ότι η έννοια του πολεοδομικού κεκτημένου αναφέρεται στους όρους και τον τρόπο δόμησης στην περιοχή. Ειδικότερα έχει κριθεί ότι εφόσον ο όμορος άφησε πλάγια απόσταση Δ, είχε τη βάσιμη προσδοκία ότι το όμορο κτίριο θα είχε και αυτό την ίδια απόσταση, ενώ η πραγματική πολεοδομική κατάσταση των ιδιοκτησιών των ενιστάμενων δεν μεταβάλλεται. Επιπλέον σε καμία περίπτωση η υφιστάμενη κατάσταση δεν σχετίζεται και δεν αφαιρεί το δικαίωμα από τον όμορο ιδιοκτήτη να προβεί στις νόμιμες ενέργειες για τροποποίηση του σχεδίου επί της ιδιοκτησίας του σε περίπτωση μη αποζημίωσής του.

**3. Στην 33309/26-09-2017 ένσταση αναφέρεται:**

*Ενέχει καταδήλως μεθόδευση αθέμιτου πλουτισμού, τον οποίο σήμερα το Δημοτικό Συμβούλιο με την προσβαλλόμενη απόφασή του παρέχει.*

**Άποψη της Τεχνικής Υπηρεσίας:**

Η κατηγορία των αιτούντων περί παροχής αθέμιτου και έκνομου πλουτισμού στους κκ Έξαρχο και Ζάχαρη εκ μέρους του Δήμου Χαλανδρίου είναι τουλάχιστον ατυχής, αν όχι συκοφαντική, καθώς κάθε ενέργεια του δήμου είναι σύννομη και έχουν τηρηθεί όλες οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος.

**4. Στην 33309/26-09-2017 ένσταση αναφέρεται:**

*Η εκτίμηση του ύψους της οφειλόμενης αποζημίωσης είναι αναληθής. Ορίζει αυτήν σε 780.000 ευρώ ενώ η αντικειμενική αξία είναι κατά την ίδια απόφαση 709.000 ευρώ. χορηγείται επί πλέον ποσό ευρώ 71.000 ευρώ, ήτοι πλέον του αληθούς κόστους επειδή το ζήτησαν οι ίδιοι ως δήθεν αποζημίωση των εκσκαφών. Δηλαδή για μη νόμιμες εκσκαφές αφού ως άνω με απόφαση του ΣτΕ ακυρώθηκε η άρση του κοινόχρηστου πρασίνου και κατ' αποτέλεσμα η ληφθείσα άδεια οικοδομής.*

*Όπως στη συνέχεια εκτίθεται ο Δήμος δεν έχει βάρος αποζημίωσης άλλως ελάχιστο από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης κατ' άρθρο 292 Κωδ. Βαζ. Πολ. Νομοθ. αφού βαρύνονται τα όμορα ακίνητα επί λωρίδας βάθους 20.00 μέτρων.*

*Δεν προσδιορίζεται ποιο το αληθές οικονομικό βάρος του Δήμου...*

*Εφόσον δεν υπάρχει η οικονομική δυνατότητα του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσηκούς αποζημίωσης στους δικαιούχους ο οικείος Δήμος δύναται να αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο. Εφόσον εντός εξαμήνου από το αίτημα για άρση δεν προβλεφθεί και εγκριθεί η σχετική χρηματοδότηση, η διαδικασία συνεχίζεται και θεωρείται ότι δεν συντρέχει η οικονομική δυνατότητα.*

*Ο Δήμος δεν προσέφυγε στο Πράσινο Ταμείο.*

**Άποψη της Τεχνικής Υπηρεσίας:**

Όπως αναφέρεται και στο ιστορικό της υπόθεσης το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Χαλανδρίου με τις υπ' αριθμό 51/2007, 102/2007 και 103/2007 αποφάσεις ενέκρινε την απανεπιβολή της δέσμευσης καθορίζοντας κωδικό για την αποζημίωση ύψους 709.303,79 Ευρώ. Το ποσό αυτό λοιπόν αφορούσε την αξία του ακινήτου το 2007. Όπως ρητά αναφέρεται στο άρθρο Η διαδικασία της τροποποίησης του σχεδίου θα πρέπει να γίνει με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 3 του Ν. 4315/14 και όπως ισχύει σήμερα. Σύμφωνα με την παρ. 3, του άρθρου 32, του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α/09-04-2012) «... επιτρέπεται η εξ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης για τον ίδιο σκοπό ή για άλλο σκοπό μόνον αν συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. Σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού.

2. Πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου Δήμου ή άλλου αρμοδίου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους που αποδεικνύεται από την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου Δήμου ή του εκάστοτε φορέα.

Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται η υπολογιζόμενη αξία με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών. Στην προκειμένη περίπτωση πρόκειται για ποσό της τάξης των 780.000,00 Ευρώ υπολογιζόμενο με τα δεδομένα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών που ισχύουν το έτος 2017. Τα υπόλοιπα περί των εκκαφών και του ποσού των 71.000 ευρώ είναι αστείες υποθέσεις χωρίς καμία σοβαρότητα που δεν βασίζονται σε κανένα στοιχείο.

Σε ότι αφορά το Πράσινο Ταμείο στο οποίο ο Δήμος δεν προσέφυγε, αυτό προϋποθέτει ότι ο Δήμος έχει αποφασίσει αρχικά την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης της απαλλοτρίωσης, καθώς όπως αναφέρεται παραπάνω οι προϋποθέσεις του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012, πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης και η οικονομική δυνατότητα για αποζημίωση, πρέπει να ισχύουν αθροιστικά. Εφόσον ο Δήμος έκρινε αιτιολογημένα ότι η πολεοδομική διατήρηση της απαλλοτρίωσης, σε συνάρτηση με το μεγάλο κόστος του ακινήτου, δεν είναι αναγκαία δεν θα μπορούσε εν συνεχεία να στηρίξει το αίτημα χρηματοδότησης από το Πράσινο Ταμείο.

Επιχειρείται να φανεί μέσω της ένστασης ότι ο Δήμος δεν οφείλει την προσήκουσα αποζημίωση για να επανεπιβάλει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση καθώς μία θεωρητική πράξη αναλογισμού θα όριζε πολύ μικρή αποζημίωση από την πλευρά του Δήμου. Είναι φανερό ότι δεν έχει γίνει αντιληπτή η διαδικασία που επιβάλλεται από τον νόμο, σύμφωνα με την οποία ο Δήμος οφείλει να έχει δεσμευμένο όλο το ποσό της προσήκουσας αποζημίωσης, ήτοι το ποσό της αντικειμενικής αξίας της ιδιοκτησίας από την αρχή της διαδικασίας έως την έκδοση του ΦΕΚ που ορίζει την επανεπιβολή. Στη συνέχεια συντάσσει πράξη αναλογισμού και αποζημιώνει τους ιδιοκτήτες και για λογαριασμό των υπολοίπων υπόχρεων αποζημίωσης από τους οποίους αναζητά τα χρήματα σε επόμενη φάση αφού ο ιδιοκτήτης του ακινήτου έχει ήδη πλήρως αποζημιωθεί. Είναι λοιπόν φανερό ότι ο δήμος οφείλει να έχει ένα σημαντικό ποσό της τάξης των 780.000 ευρώ δεσμευμένο επί μακρό χρονικό διάστημα, αν ληφθεί υπόψη ότι απαιτείται δικαστικός προσδιορισμός της τιμής μονάδος αποζημίωσης με συμμετοχή όλων των υπόχρεων προς αποζημίωση.

**5. Στην 33309/26-09-2017 ένσταση αναφέρεται:**

*Δεν συνεκτιμώνται κατά τρόπο τεκμηριωμένο, αφενός τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου, καθώς και τα χαρακτηριστικά και το νομοθετικό καθεστώς του οικιστικού συνόλου της ευρύτερης περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται και τις πολεοδομικές ανάγκες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής.*

*Η αναφορά στο Πάρκο της Αττικής οδού αδικεί την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου. Συγχέει την έννοια του πάρκου με το όποιο πράσινο επί της τσιμέντινης οροφής υπόσκαφου τμήματος της λεωφόρου Σταυρού Ελευσίνας...*

**Άποψη της Τεχνικής Υπηρεσίας:**

Αυτό δεν ισχύει καθώς ο Δήμος συνυπολόγισε τις πολεοδομικές ανάγκες της συνολικής περιοχής και όχι τι θα προτιμούσαν οι όμοροι ιδιοκτήτες των οποίων ιδιοκτησίες δεν θίγονται καθώς με τη γενόμενη τροποποίηση δεν καθίσταται μη άρτιες, μη οικοδομήσιμες ή παράνομες. Όπως αναφέρεται και στην εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο η Υπηρεσία δεν συμφωνεί με τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου που συνεπάγεται μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, θεωρώντας δεδομένη την πολεοδομική τους αναγκαιότητα. Ωστόσο στη συγκεκριμένη περίπτωση η δέσμευση του χώρου είναι μεταγενέστερη του αρχικού σχεδίου της πόλης και πρέπει να σημειωθεί ότι σε πολύ κοντινή απόσταση βρίσκεται το πάρκο της Αττικής Οδού Βριλησίων έκτασης 33,4 στρεμμάτων, το οποίο μπορεί να καλύψει τις ανάγκες της περιοχής για κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου. Επιπλέον ο χώρος δεν προβλέπεται ούτε από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 419Δ/1998), ούτε στην πρόταση που έχει ήδη σταλεί προς έγκριση στο Υπουργείο για την αναθεώρησή του, καθώς οι ανάγκες σε χώρους πρασίνου – αθλητισμού καλύπτονται σύμφωνα με τον σχεδιασμό τόσο των ισχυουσών πολεοδομικών ενοτήτων όσο και με τις προτεινόμενες πολεοδομικές ενότητες.

Σε ότι αφορά το σκεπαστό πάρκο της Αττικής οδού στην πρόταση αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου έχει χαρακτηριστεί ως «Αστικό Πράσινο», γεγονός που απορρέει από την παραχώρηση της χρήσης του χώρου σύμφωνα με το από 10-12-2004 Πρωτόκολλο Διοικητικής Παραλαβής Προς Χρήση από το Ειδική Υπηρεσία Δημοσίων Έργων του πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ σύμφωνα με το οποίο: *«Στα πλαίσια του Έργου που έχει αναλάβει η ανάδοχος από το Ελληνικό Δημόσιο, έχει κατασκευαστεί στους Δήμους Βριλησίων και Χαλανδρίου, επί της κάλυψης της σε όρυγμα σήραγγας, περιβαλλοντική διαμόρφωση που περιλαμβάνει διαδρόμους πεζών, χώρους φύτευσης με αυτόματο σύστημα άρδευσης, σύστημα στράγγισης των φυτεμένων χώρων ξύλινα παγκάκια, δίκτυο ηλεκτροφωτισμού και περιμετρική περίφραξη ...»*. Η μελέτη διαμόρφωσης του πάρκου Αττικής οδού σε χώρο αστικού πράσινου είναι ήδη εγκεκριμένη με βάση το ΦΕΚ 2445/1996 και περιλαμβάνει πεζόδρομο, χλωροτάπητα, αστικό εξοπλισμό, δένδροφύτευση κ.α. Επομένως οι ισχυρισμοί της ένστασης σχετικά με το πάρκο της Αττικής οδού είναι αβάσιμοι και αυθαίρετοι.

Είναι φανερό ότι η κατατεθείσα ένσταση με αρ. πρωτ. 33309/16-9-2017, παρά το έννομο συμφέρον που έχουν οι ενιστάμενοι για την υποβολή της, προσκρούει στην απόλυτη τήρηση των νόμιμων διαδικασιών εκ μέρους του Δήμου Χαλανδρίου, οι δε προβαλλόμενοι λόγοι είναι αβάσιμοι, αόριστοι και τελικώς απορριπτέοι στο σύνολό τους.

Σε συνέχεια όλων των παραπάνω η υπηρεσία ζητά να ληφθεί σχετική απόφαση, για την απόρριψη ή μη της με αρ. πρωτ.: 33309/26-09-2017 ένστασης των υπογραφόντων κατοίκων, την οποία συνέταξε το δικηγορικό γραφείο Βασίλης Ν. Φαλαγκαράκης και Συνεργάτες επί της με αριθμό 379/2017 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία αποφάσισε την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του σχεδίου στο Ο.Τ. 496Α στην περιοχή Τούφα του Δήμου Χαλανδρίου σε ιδιοκτησία των κ.κ. Ζωή Ζάχαρη και Κ. Έξαρχου, σε συμμόρφωση με τη δικαστική απόφαση 7458/2006 του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

Επισυνάπτονται:

1. η με αρ. πρωτ.: 33309/26-09-2017 ένσταση των υπογραφόντων κατοίκων, την οποία συνέταξε το δικηγορικό γραφείο Βασίλης Ν. Φαλαγκαράκης και Συνεργάτες και υπέβαλε ο Αλέξανδρος Παπαϊωάννου.
2. η με αρ. πρωτ. 46621/14-12-2017 γνωμάτευση της δικηγόρου Αικατερίνης – Ειρήνης Παπασταύρου την οποία συνέταξε κατόπιν του σχετικού αιτήματος 36622/10-10-2017 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου.

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση όπως καταγράφεται στα μαγνητοφωνημένα πρακτικά και η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, μετά από διαλογική συζήτηση, αφού έλαβε υπόψη τις διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, τις διατάξεις του αρ.73 του Ν.3852/2010 «Πρόγραμμα Καλλικράτης» καθώς και την εισήγηση της Υπηρεσίας,

### **Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής Χαλανδρίου αποφασίζει**

**1) ομόφωνα** τη συζήτηση του Ε.Η.Δ. θέματος ως κατεπείγοντος, σύμφωνα με το άρθρο 75 παρ. 3 του Ν. 3852/10.

**2) κατά πλειοψηφία** την απόρριψη της με αρ. πρωτ.: 33309/26-09-2017 ένστασης των υπογραφόντων κατοίκων, την οποία συνέταξε το δικηγορικό γραφείο Βασίλης Ν. Φαλαγκαράκης και Συνεργάτες επί της με αριθμό 379/2017 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία αποφάσισε την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του σχεδίου στο Ο.Τ. 496Α στην περιοχή Τούφα του Δήμου Χαλανδρίου σε ιδιοκτησία των κ.κ. Ζωή Ζάχαρη και Κ. Έξαρχου, σε συμμόρφωση με τη δικαστική απόφαση 7458/2006 του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

**3)** την εισήγηση του θέματος προς το Δημοτικό Συμβούλιο.

Ο κ. Κ. Αγγελής ψήφισε λευκό.  
Μειοψήφησε ο κ. Γ. Θωμάς.

Αυτή η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **1/2018**.

Γί αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως κατωτέρω:

Χαλάνδρι, 17/01/2018  
**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΓΕΡΟΥΜΑΤΟΣ**  
**ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ**  
**ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**

### **ΤΑ ΜΕΛΗ**

ΑΘΑΝΑΣΑΤΟΥ ΙΩΑΝΝΑ, ΧΡΙΣΤΟΥΛΑΚΗΣ  
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ, ΚΑΤΟΥΦΑ ΕΥΓΕΝΙΑ,  
ΤΣΙΓΚΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, ΓΚΑΚΑΣ  
ΣΕΡΓΙΟΣ, ΑΓΓΕΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ,  
ΘΩΜΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ