



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΔΠΜΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ - ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΧΩΡΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

Όψεις του αστικού τοπίου και δημόσιος χώρος.

Πόλη, φύση και νέες τεχνολογίες



Εργασία: *“Η εξαγορά ακινήτου ως νομικό εργαλείο για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων”.*

Μεταπτυχιακή φοιτήτρια **ΒΙΚΤΩΡΙΑ ΔΕΡΔΕΜΕΖΗ** του ΚΥΡΟΥ.

Επιβλέπων Καθηγητής: **Ι. Πολύζος**

Ιούνιος 2017

Περιεχόμενα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

- | | | |
|-----|---------------------------------|---|
| 1.1 | Εισαγωγή | 3 |
| 1.2 | Σκοπός και Αντικείμενο εργασίας | 4 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

- | | | |
|-----|---|-------|
| 2.1 | Οι κοινόχρηστοι χώροι - Έννοια | 5 -7 |
| 2.2 | Ιστορική αναδρομή | 8-9 |
| 2.3 | Γιατί χρειαζόμαστε τους κοινόχρηστους χώρους | 10-12 |
| 2.4 | Τα οφέλη που προκύπτουν από τους κοινόχρηστους χώρους | 12 |
| 2.5 | Τρόποι απόκτησης κοινοχρήστων χώρων | 13 |
| 2.6 | Εξαγορά ακινήτου από ΟΤΑ (νομικό πλαίσιο) | 13-18 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

- | | | |
|---|---|-------|
| 3 | Μελέτη περίπτωσης - Εξαγορά ακινήτου από τον Δήμο Ηρακελίου | 19-24 |
| | Συμπεράσματα | 25-26 |
| | Πηγές | 27-28 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.

1.1 Εισαγωγή

Για να είναι μια πόλη βιώσιμη και ευχάριστη στους πολίτες της, θα πρέπει να εξασφαλίζει τις βασικές λειτουργίες της, με ταυτόχρονη έμφαση στην οικονομική, στην διοικητική, **κοινωνική**, πνευματική, τουριστική, συγκοινωνιακή και λοιπές λειτουργίες¹ της. Και αυτό γιατί η πόλη, επιτελώντας την κοινωνική λειτουργία της, εξυπηρετεί την ανάγκη του ανθρώπου να είναι κοινωνικός και επικοινωνιακός, όχι μόνο στο πλαίσιο της οικιστικής συνοχής αλλά και στην ανάπτυξη των κοινωνικών σχέσεων, οι οποίες με την σειρά τους εξυπηρετούν και αυτές στην ανάπτυξη της πόλης. Για να το πετύχει αυτό, χρειάζεται τον λειτουργικό δημόσιο (κοινόχρηστο) χώρο, πέραν των χώρων ψυχαγωγίας που αναπτύσσονται από ιδιώτες στις οποίες προσ-καλείται να εισέλθει ο πολίτης – κάτοικος. Με αυτόν τον τρόπο ο άνθρωπος θα μπορεί να επικοινωνεί ελεύθερα και χωρίς να θίγεται από άλλες συμπεριφορές προσώπων που ενδεχομένως προκαλούν, στους ελεύθερους δημόσιους χώρους. Πέραν όμως αυτού του λόγου, οι δημόσιοι χώροι χρειάζονται και για έναν ακόμη επιπλέον λόγο. Αυτός είναι η επικοινωνία του ανθρώπου με την φύση και το περιβάλλον. Με άλλα λόγια η επικοινωνία των ανθρώπων μέσα στην πόλη θα πρέπει να διευκολύνεται και όχι να εμποδίζεται λόγω των **συνθηκών** που επικρατούν σε αυτήν προτρέποντας τα άτομα να κλείνονται στον εαυτό τους και να αποξενώνονται.

Η οικονομική κρίση στα μεγάλα αστικά κέντρα ως ένα βαθμό οδήγησε στην αποξένωση των κατοίκων της με τον περιορισμό της κοινωνικής τους ζωής. Δεν ευθύνεται όμως μόνο αυτή για την αποξένωση τους.

Η έλλειψη ελεύθερων δημόσιων χώρων στα πυκνοδομημένα αστικά κέντρα, η έλλειψη του σχεδιασμού τους, η κατάργησή τους λόγω της καταστροφής τους, της μη συντήρησης ή αναπλάσης τους αλλά και της κατάληψής τους για άλλο σκοπό από αυτόν που προορίζονται οδήγησε στην υποβάθμιση περιοχών των αστικών πόλεων που άλλοτε εξυπηρετούσαν την ανάγκη της κοινωνικότητας και της επαφής με τη φύση όποια μορφή και αν είχε αυτή.

¹ Αθ. Αραβαντινός «Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη Ανάπτυξη του οικιστικού χώρου – Επιστημονικές Συμβολές» εκδ. Συμμετρία Αθήνα 2007, σελ. 35 επ.

Η έντονη αστικοποίηση της χώρα μας, χωρίς να περάσει από μια βιομηχανική επανάσταση, είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του πληθυσμού στα αστικά κέντρα, κυρίως μετά την μικρασιατική καταστροφή το 1922 με την εισροή 1.200.000² προσφύγων οι οποίοι αναζήτησαν στέγη στις πόλεις. Παράλληλα σε αυτά προστέθηκαν και οι εσωτερικοί μετανάστες λόγω της υποβάθμισης των συνθηκών διαβίωσης στην ύπαιθρο. Αυτή η συγκέντρωση του πληθυσμού στις πόλεις ουδέποτε συνοδεύτηκε και από την ανοδιοργάνωση του χώρου με αποτέλεσμα την ευκαιριακή και *“τυχαία εγκατάσταση δραστηριοτήτων, την ανάμιξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης, την έλλειψη κοινωνικού εξοπλισμού, την υποτονικότητα της κοινωνικής και πολιτιστικής ζωής, τους ακατάλληλους τρόπους στέγασης του πληθυσμού σε περιοχές πολυκατοικιών με απαράδεκτα υψηλές πυκνότητες, αυθαίρετα, ... και τις τεράστιες κυκλοφοριακές δυσχέρειες, τα οποία σε συνδυασμό με τις αντιμαχόμενες ενέργειες μέτρων από τους αρμόδιους και τους ενδιαφερόμενους ενέτεινε τις ήδη προβληματικές συνθήκες των πόλεων³”*.

1.2 Σκοπός και Αντικείμενο της εργασίας.

Σκοπός της παρούσης εργασίας είναι να αναδείξει τα νομικά εργαλεία που υφίστανται για την **εξασφάλιση και δημιουργία** κατά το δυνατόν περισσότερων **ελεύθερων χώρων** έτσι ώστε να είναι δυνατή η **εκμετάλλευσή τους για την δημιουργία χώρων πρασίνου** με στόχο την συμβολή τους στην **ποιότητα ζωής των πολιτών της** και στην τόνωση της κοινωνικής λειτουργία της πόλης. **Αντικείμενο** της εργασίας είναι η διαδικασία της εξαγοράς ακινήτου από τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) σύμφωνα με το άρθρο 191 του ν. 3462/2006 Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα. Για να γίνει περισσότερο αντιληπτή η εν λόγω νομική διαδικασία, ως **μελέτη περίπτωσης** έχει επιλεγεί η εξαγορά ακινήτου από τον Δήμο Ηρακλείου για την δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

² Στοιχεία απογραφής 1928, βλ. Ι. Πολύζο σελ. 1

³ Αθ. Αραβαντινός «Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη Ανάπτυξη του οικιστικού χώρου – Επιστημονικές Συμβολές» εκδ. Συμμετρία Αθήνα 2007, σελ. 37-39.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.

2.1 Κοινόχρηστοι χώροι - Έννοια.

Με μια πρώτη προσέγγιση και μένοντας απλώς στην γραμματική ερμηνεία του όρου, γίνεται αμέσως αντιληπτό ότι κοινόχρηστοι χώροι είναι κατ' αρχήν αυτοί που δεν προορίζονται για ιδιωτική χρήση και έχουν κοινό γνώρισμα το ότι εξυπηρετούν το κοινό, δηλαδή **τίθενται για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος**. Οι κοινόχρηστοι χώροι, ορίζονται από την ελεύθερη χρήση του κοινού που τους επισκέπτεται καθώς και από την απαγόρευση σε αυτούς μόνιμης κατασκευής για οποιαδήποτε χρήση⁴. Ανάλογα με την χρήση για την οποία προορίζονται διακρίνονται σε **κοινόχρηστους και σε κοινωφελείς**. Οι κοινόχρηστοι χώροι περιλαμβάνουν τις πλατείες, τα πάρκα, τους μη ιδιωτικούς κήπους, το οδικό δίκτυο και τις τοπικές διαμορφώσεις του (Δράγκος, 1998:34).

Οι κοινωφελείς χώροι περιλαμβάνουν τα σχολεία, νοσοκομεία, διοικητικά κτίρια, μουσεία, θρησκευτικά κτίρια, αθλητικές εγκαταστάσεις κλπ., δηλαδή χώρους στους οποίους επιτρέπεται η δόμηση και είναι προορισμένοι για την εξυπηρέτηση ειδικών δημοσίων και γενικότερα κοινωφελών σκοπών⁵. Η χρήση των χώρων αυτών από το κοινό δεν είναι ελεύθερη, αλλά υπόκειται σε ορισμένους περιορισμούς – όπως για παράδειγμα ότι η χρήση νοσοκομείων γίνεται από ασθενείς, η είσοδος σε μουσείο γίνεται συχνά με εισιτήριο, ή η χρήση ερευνητικού εργαστηρίου Πανεπιστημίου γίνεται μόνο από ειδικευμένους ερευνητές.

Οι κοινόχρηστοι χώροι αποτελούν το μέσο δημιουργίας οργανωμένων, λειτουργικών και ικανών για κατοίκηση περιοχών και το σκοπό ύπαρξης και υλοποίησης των απαλλοτριώσεων. Το ουσιώδες στοιχείο τους είναι, όπως ειπώθηκε ανωτέρω, να μην οικοδομηθούν ώστε να παραμένουν για πάντα ελεύθεροι στην κοινή χρήση και την εξυπηρέτηση των κοινωφελών και οικοδομήσιμων χώρων. Συνεπώς ο καθένας μπορεί να χρησιμοποιεί ελεύθερα τους κοινόχρηστους χώρους σύμφωνα με τον προορισμό τους. Για αυτό και απαγορεύεται η κατάληψη έστω και τμήματος του

⁴ Νομοθετικό Διάταγμα 17-07-1923

⁵ Άρθρο 2 παράγρ. 1 του Ν. Δ/τος της 17-7-23

κοινόχρηστου χώρου και η τοποθέτηση επ' αυτών αντικειμένων που δημιουργούν εμπόδια, παρεμποδίζουν την κυκλοφορία και γενικά την κοινή χρήση τους⁶.

Ο άνθρωπος έχει το δικαίωμα να επισκέπτεται τον ελεύθερο χώρο και να τον χρησιμοποιεί. Το δικαίωμα του προσώπου για την ελεύθερη χρήση των κοινόχρηστων πραγμάτων απορρέει από το δικαίωμα στην προσωπικότητα που θεμελιώνεται στο άρθρο 5 παρ. 1 του Συντάγματος καθώς και στα άρθρα 57, 59 914 και 932 του Αστικού Κώδικα. Δηλαδή η ελεύθερη κίνηση του προσώπου στους κοινόχρηστους χώρους αποτελεί εκδήλωση του δικαιώματος της προσωπικότητάς του. Όταν η ελεύθερη αυτή κίνηση του προσώπου εμποδίζεται, τότε προσβάλλεται η προσωπικότητά του και μπορεί μέσω της δικαστικής οδού να αιτηθεί την άρση της προσβολής και της παράλειψής της στο μέλλον.

Έτσι απαγορεύεται να μετατραπεί κοινόχρηστος χώρος σε κοινωφελή ή οικοδομήσιμο. Και αν τυχόν, προκύψει τέτοια μετατροπή θα πρέπει **να μην παραβιάζεται το πολεοδομικό κεκτημένο**, οπότε στην περίπτωση αυτή η μετατροπή θα πρέπει να γίνει με τροποποίηση του σχεδίου πόλεως⁷.

Την έννοια των κοινοχρήστων χώρων δεν την συναντάμε μόνο στην πολεοδομική νομοθεσία αλλά και στον Αστικό κώδικα.

Έτσι κατά τον Αστικό Κώδικα άρθρο 967 και επόμενα *"Πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γαλοί, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους". Τα κοινόχρηστα πράγματα εφόσον δεν ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα, ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο δημόσιο*".

Ενώ σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία (2 παρ. 1 του 1577/1985) «κοινόχρηστοι χώροι» νοούνται οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το

⁶ Παπαρηγορίου Β. Πολεοδομία Εισαγωγή Θεσμοί - Πολιτική, Γ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2010 (σ. 102-103).

⁷ Παπαρηγορίου Β. Πολεοδομία Εισαγωγή Θεσμοί - Πολιτική, Γ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2010 (σ. 105).

εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.

Επίσης διατάξεις για τους κοινόχρηστους χώρους συναντάμε και αλλού όπως στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, Ν. 4067/2012, ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τους κοινόχρηστους χώρους, αφού πρωταρχικός σκοπός του είναι η αύξηση και των χώρων αυτών. Στο άρθρο 2⁸ στοιχείο 39 του ίδιου νόμου, ως κοινόχρηστοι χώροι «είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο».

Συνοψίζοντας έτσι όπως αναφέρθηκαν οι ορισμοί, προκύπτει ότι βασικό χαρακτηριστικό γνώρισμα των κοινόχρηστων πραγμάτων είναι **η κοινή χρήση**. Το περιεχόμενο και η έκταση της κοινής χρήσης εξαρτάται από τον προορισμό τους πράγματος και την επάρκεια του, καθώς και από τον αριθμό των προσώπων που συμμετέχουν στην κοινή χρήση. Η καταβολή τέλους ή φόρου δεν αντίκειται στην κοινή χρήση του πράγματος. Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω σκοπός της κοινοχρησίας είναι η εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος. Με την απόκτηση της ιδιότητας τους πράγματος ως κοινόχρηστου δημιουργείται τόσο σχέση της πολιτείας με το πράγμα όσο και σχέση του του πολίτη προς αυτό.

Η σχέση της πολιτείας προς το πράγμα είναι σχέση δημοσίου δικαίου αφού η Διοίκηση ρυθμίζει με διατάξεις την κοινή χρήση. Η διαχείριση από τη δημόσια διοίκηση των κοινόχρηστων χώρων, αντιδιαστέλλεται από την διαχείριση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου.

Η σχέση του πολίτη προς το κοινής χρήσης πράγμα συνιστά ιδιόμορφο δικαίωμα εξουσίας για χρήση του πράγματος σύμφωνα με τον προορισμό του, που απορρέει από το δικαίωμα της προσωπικότητάς του, ως εκδήλωση της ελευθερίας που αποτελεί στοιχείο της προσωπικότητας⁹.

⁸ Πέραν του ανωτέρω άρθρου, αναφορά σε κοινόχρηστους χώρους γίνεται και σε άλλα σημεία του ΝΟΚ, άρθρα 5, 6, 8, 10, 16.

⁹ Α. Δανηλάτου, «Κοινόχρηστοι χώροι και πράγματα. Στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Δίκαιο, 2014 Νομική Βιβλιοθήκη.

2.2 Ιστορική αναδρομή.

Η ανάγκη ύπαρξης κοινόχρηστων χώρων υπήρχε έστω και σε περιορισμένη αρχικά έκταση από αρχαιοτάτων χρόνων.

2.2.1. Κατά το προϊσχύσαν του Αστικού Δικαίου, **Βυζαντινορωμαϊκό Δίκαιο: Το Κοινόχρηστο καθίστατο «δια της αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητας».**

Κατά το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, το πράγμα καθίστατο κοινόχρηστο και με την **αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητα**, δηλαδή τη σύμφωνη με το σκοπό του χρήση, για την εξυπηρέτηση δημόσιων ή δημοτικών ή κοινοτικών σκοπών, **επί ογδόντα έτη**, ώστε οι δύο τελευταίες δεν γνώρισαν άλλη κατάσταση του πράγματος πέραν από αυτής της κοινής χρήσης. Αυτή η αρχή της αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητας, ίσχυε μόνο για τα θέματα των δημοτικών οδών, των ανθρώπινων έργων που χρησιμεύουν για την διεύθυνση των νερών της βροχής και των υδραγωγείων. Συνεπώς από αυτήν την αρχή δεν αποκτούσε κάποιος γενικό τίτλο κτήσεως κυριότητας επί ακινήτων, παρά μόνο εάν επρόκειτο για τα θέματα των δημοτικών οδών, των ανθρώπινων έργων που χρησιμεύουν για την διεύθυνση των νερών της βροχής και των υδραγωγείων, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω. Λόγω του ότι η αρχή της περί αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητας δεν αναγνωρίζεται πια από τον Αστικό Κώδικα, ο ισχυρισμός ότι ένα πράγμα είναι κοινόχρηστο από αρχαιοτάτων χρόνων και συνεπώς έχει προσπορισθεί στον οικείο ΟΤΑ ή το Δημόσιο θα πρέπει να προβάλλεται ότι ισχύει λόγω παρόδου 80 ετών και πάντως ότι αυτά τα ογδόντα έτη είχαν συμπληρωθεί κατά το χρόνο εισαγωγής του ΑΚ ήτοι την 23.02.1946¹⁰. Μετά από την εισαγωγή του ΑΚ, έμμεσα μπορεί να αναγνωρισθεί πράγμα ως κοινόχρηστο λόγω της αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητας, σύμφωνα με την διάταξη του άρ. 281 ΚΠολΔ, κατά την οποία όταν ο κύριος του πράγματος, το αφήνει επί μακρό χρονικό διάστημα εκτεθειμένο στην κοινή χρήση, ή ανέχεται να παραμένει αυτό σε κοινή χρήση τότε αυτό καθίσταται κοινόχρηστο¹¹.

¹⁰ ΕφΑθ 1708/2012, ΑΠ 1725/2011, ΑΠ 1314/2010, ΕφΑθ 9407/1987, ΕφΠειρ 1515/1988.

¹¹ Α. Δαηλάτου, «Κοινόχρηστοι χώροι και πράγματα. Στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Δίκαιο, 2014 Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 20.

2.2.2. Κατά το Οθωμανικό Δίκαιο: Δημόσιες και κοινόχρηστες γαίες.

Κατά το **Οθωμανικό Δίκαιο** η γη ή έκταση που είχε εγκαταλειφθεί στην κοινή χρήση στην οποία περιλαμβάνοντας και οι δρόμοι, αποτελούσε ιδιαίτερη κατηγορία γης, διαφορετική από εκείνη της δημόσιας γης/ή έκτασης γιατί ενώ στη δημόσια έκταση ήταν δυνατή η παραχώρηση σε ιδιώτες υπό ορισμένες προϋποθέσεις, του δικαιώματος εξουσιάζσεως, στις εκτάσεις που είχαν καθιερωθεί στην κοινή χρήση απαγορευόταν η με οποιοδήποτε τρόπο εξουσίασή τους από ιδιώτη και αυτές παραχωρούνταν είτε επίσημα με την έκδοση αυτοκρατορικών διαταγμάτων είτε και με ανοχή του τουρκικού κράτους, στην αποκλειστική κοινή χρήση των κατοίκων ενός ή περισσότερων χωριών ή κωμοπόλεων, το δικαίωμα των οποίων είχε κατοχυρωθεί ως απαραίτητο με το άρθρο 102 του νόμου περί γαιών. Τα δικαιώματα αυτά των κατοίκων κάποιου χωριού παρέμειναν και μετά την προσάρτηση της Θεσσαλίας στην Ελλάδα (ΑΠ 1728/2011).

2.2.3 Κατά τον Αστικό Δίκαιο: Κοινόχρηστα πράγματα.

Στον Αστικό Κώδικα τα κοινόχρηστα πράγματα ρυθμίζονται από τις διατάξεις των άρθρων 967 επ ΑΚ , ενώ στη διάταξη 968 ΑΚ αναγνωρίζεται η αρχή της κυριότητας του Δημοσίου πάνω σε αυτά. Η διάταξη ΑΚ 967 αποτελεί τον βασικό κατάλογο των κοινόχρηστων πραγμάτων, τα οποία κατανέμονται σε τρεις ομάδες:

- α) η ποτάμια δημόσια κτήση που περιλαμβάνει τα αενάως και ελευθέρως ρέοντα ύδατα,
- β) η θαλάσσια δημόσια κτήση που περιλαμβάνει τους αιγιαλούς, τους λιμένες και τους όρμους και
- γ) η χερσαία δημόσια κτήση που περιλαμβάνει τις οδούς και τις πλατείες. Υπάρχει και άλλη μία άποψη που υποστηρίζει και τέταρτη ομάδα κοινόχρηστων πραγμάτων που περιλαμβάνει τους δημόσιους κήπους, τα δημόσια δάση και άλση.
- Η διάταξη ΑΚ 968 στηρίζεται στην αρχή ότι «πράγματα που δεν ανήκουν σε κανέναν δεν νοούνται». Πάντα υπάρχει ο κύριος του πράγματος, και αν όχι, τότε κύριος είναι το Δημόσιο.

2.3 Γιατί χρειαζόμαστε τους κοινόχρηστους χώρους.

Οι κοινόχρηστοι χώροι στους πυκνοδομημένους πολεοδομικούς ιστούς αποτελούν μια ανάσα για την ζωή στην πόλη. Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστατεύει τους κοινόχρηστους χώρους και μάλιστα τους κοινόχρηστους χώρους με πράσινο ως είδος εν ανεπαρκεία ως πολύτιμο αγαθό που χρειάζεται απόλυτη προστασία από κάθε αλλαγή χρήσης καθώς και εκμετάλλευσης που έρχεται σε αντίθεση με τον χαρακτήρα για τον οποίο προορίζονται. Από πλευράς Συνταγματικής προστασίας το άρθρο 24 του Συντάγματος θέτει την αρχή του πολεοδομικού κεκτημένου δηλαδή της μη χειροτέρευσης του οικιστικού περιβάλλοντος όπως οι αρχές αυτές έχουν ερμηνευθεί και από το ΣτΕ. Η δασική νομοθεσία με μια σειρά από μέτρα απαγορεύει οποιαδήποτε αααλλαγή προορισμού ή χρήσης των κοινόχρηστων αστικών χωρών στα πάρκα και η πολεοδομική νομοθεσία θέτει γενικούς κανόνες και κατευθύνσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό¹².

Την σημασία των κοινόχρηστων χώρων και κυρίως αυτών με πράσινο για το περιβάλλον των πόλεων, έχει επισημάνει στις αποφάσεις του το Συμβούλιο της Επικρατείας, καθιερώνοντας τον κανόνα της απαγόρευσης μείωσης των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.¹³ Ειδικότερα, απόφαση του ΣτΕ με αρ. 2242/1994,¹⁴ το Δικαστήριο, διακηρύσσοντας την συνταγματική προστασία του αστικού και οικιστικού περιβάλλοντος, διέλαβε ότι: *«Μεταξύ δε των διαφόρων παραγόντων του αστικού περιβάλλοντος, πρόδηλον ζωτικήν σημασίαν έχουν οι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου οι οποίοι, προκειμένου ίδια περί των συγχρόνων μεγαλοπόλεων, αποτελούν το εντελώς απαραίτητον δια την υγείαν των ανθρώπων υποκατάστατον του*

¹² www.wwf.gr “Αστικό πράσινο: η ανάσα της πόλης χάνεται”.

¹³ Πρόκειται για την αρχή της αντιστάθμισης ή ανταλλαγής, σε συνέχεια της καθιέρωσης, με παλαιότερη νομολογία του ΣτΕ για την μεταφορά συντελεστή δόμησης (ΣτΕ 1310/93), του νομολογιακού κανόνα «πράσινο αντί πρασίνου», βλ. Γ. Σιούτη, Εγχειρίδιο δικαίου περιβάλλοντος, 2003, σ. 67 επόμε., η ίδια, Η προστασία των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου (Σχόλια στην απόφαση ΣτΕ 2242/1994), Κριτική Επιθεώρηση 1994, σ. 331 επόμε., σ. 335, Μ. Δεκλερής, Το δίκαιο της βιωσίμου αναπτύξεως, 2000, σ. 225 επόμε.

¹⁴ Η υπόθεση αφορούσε την εξασφάλιση ισοζυγίου πρασίνου στο Πάρκο Ελευθερίας. Το σκεπτικό αυτό επαναλήφθηκε και σε επόμενες αποφάσεις του ΣτΕ, πρβλ. ΠΕ 642/94, Ν&Φ 1995, σ. 140.

φυσικού περιβάλλοντος. Η ανάγκη δε προστασίας των χώρων αυτών καθίσταται συνεχώς επιτακτικότερα, καθ' ο μέτρον επιχειρείται, φανερώς ή συγκεκαλυμένως, φαλκίδευσis της εκτάσεως αυτών προς επιδίωξιν άλλων δημοσίων σκοπών ένεκεν του υπερόγκου κόστους των απαλλοτριώσεων εις την σύγχρονον πόλιν. Τοιουτοτρόπως η διατήρησις των χώρων αυτών αποτελεί πλέον υψίστην προτεραιότητα δια την προστασίαν της ποιότητος του αστικού περιβάλλοντος, εις τρόπον ώστε και ελαχίστης τοιαύτης εκτάσεως η απώλεια να λογίζεται ανεπίτρεπτος επιδείνωσις του οικιστικού περιβάλλοντος. Εντεύθεν έπεται ότι δύναται μεν ο νομοθέτης, εις το πλαίσιον αστικών αναπλάσεων, να προβαίνει εις αναδιάταξιν των χώρων αυτών, αλλά μόνον υπό τον απαράβατον όρον ότι εκ των αναπλάσεων τούτων δεν θα μειούται ουδ' επ, ελάχιστον η έκτασις των κοινοχρήστων τούτων χώρων, τουθ' όπερ υπόκειται εις τον πλήρη έλεγχον του ακυρωτικού δικαστού. Υπό την έννοιαν αυτήν, δύναται μεν εις το πλαίσιον αναπλάσεως τινα πραγματοποιείται "ανταλλαγή" κοινοχρήστου χώρου με οικοδομήσιμον τοιούτον, καθ' ην κοινόχρηστος χώρος, αποχαρακτηριζόμενος, καθίσταται οικοδομήσιμος έναντι αφορισμού ίσης εκτάσεως οικοδομησίμου χώρου εις κοινόχρηστον. Πλην, όμως, κατά τας κειμένας διατάξεις νόμων, δια μεν αποχαρακτηρισμόν κοινοχρήστου χώρου αρκεί η νομότυπος τροποποίησις του οικείου σχεδίου πόλεως, ενώ δια την μετατροπήν οικοδομησίμου χώρου εις κοινόχρηστον απαιτείται και η συντέλεσις της οικείας απαλλοτριώσεως. Ενυάρχει ούτω εις την ειρημένην "ανταλλαγήν" ο κίνδυνος προσωρινής ή και οριστικής απωλείας του αφορισθέντος κοινοχρήστου χώρου, εις ην περίπτωσιν ήθελε καθυστερήσει ή δεν ήθελε πραγματοποιηθεί η συντέλεσις της οικείας απαλλοτριώσεως. Επομένως, είναι πρόδηλον ότι στοιχειώδης εγγύησις προς διασφάλισιν της κατά τα άνω συνταγματικώς προστατευομένης εκτάσεως των αστικών κοινοχρήστων χώρων αποτελεί ο σεβασμός του κανόνος "πράσινο αντί πρασίνου". Πρακτικώς τούτο σημαίνει ότι, κατά την σύμφωνον προς το Σύνταγμα έννοιαν των οικείων διατάξεων νόμων, ο αποχαρακτηρισμός κοινοχρήστου χώρου εις το πλαίσιον αναπλάσεως τελεί υπό τον αυτονόητον όρον της συντελέσεως της απαλλοτριώσεως του αφοριζομένου, εις αντιστάθμισίν του, οικοδομησίμου χώρου, μη αρκούσης της απλής κηρύξεως της απαλλοτριώσεως, η οποία εμπεριέχεται εις την τροποποίησιν του σχεδίου πόλεως...».

Αντιμετωπίζοντας, η νομολογία, τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου ως υποκατάστατο του φυσικού περιβάλλοντος, τους υπήγαγε στο πεδίο της συνταγματικής προστασίας του άρθρου 24 παρ. 2 Σ., θέτοντας όρους τόσο για τον

αποχαρακτηρισμό τους, όσο και για τις επιτρεπτές στους χώρους αυτούς επεμβάσεις.¹⁵

2.4 Τα οφέλη που προκύπτουν από τους κοινόχρηστους χώρους.

Η σημασία των κοινοχρηστων χώρων στην πόλη είναι σημαντική για την ποιότητα ζωής που απολαμβάνουν οι κάτοικοι σε αυτήν, αφού με την ύπαρξή τους:

- ❖ Βελτιώνεται η ποιότητα του αέρα
- ❖ Μειώνεται η θερμοκρασία
- ❖ Μειώνονται οι κίνδυνοι από τις πλημμύρες
- ❖ Χρησιμοποιούνται ως χώροι αναψυχής, χαλάρωσης, άθλησης, κοινωνικής ζωής.
- ❖ Χρησιμοποιούνται για φύτευση και βιοποικιλότητα
- ❖ Βελτιώνεται η εικόνα της περιοχής και αυξάνεται η επισκεψιμότητά της
- ❖ Χρησιμοποιούνται ως χώροι συγκέντρωσης σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης όπως π.χ σεισμοί και πυρκαγιές.

2.5 Τρόποι απόκτησης κοινόχρηστων χώρων

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα τα κοινόχρηστα πράγματα τα οποία προορίζονται για λόγους δημοσίου συμφέροντος αποκτώνται με τους ακόλουθους τρόπους:

α) Από το νόμο,

β) Με τον χαρακτηρισμό τους από το ρυμοτομικό σχέδιο, ή με τη δημοσίευση της πράξης αναδασμού κατά το ν. 674/77, ή με την κύρωση οριστικής διανομής ακινήτων κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα. Η πράξη της διοικητικής αρχής που περιλαμβάνει τον ιδιωτικό χώρο στο ρυμοτομικό διάγραμμα του σχεδίου ή η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης με την οποία καθορίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι, ισοδυναμεί με κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των χώρων αυτών. Στην περίπτωση που ένας χώρος προσέλαβε για πρώτη φορά την ιδιότητα του κοινοχρήστου κατόπιν χαρακτηρισμού του από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, αν

¹⁵ Γ. Σιούτη, Εγχειρίδιο δικαίου περιβάλλοντος, 2003, σ. 65.

αυτός ανήκει κατά πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας σε άλλο πρόσωπο, ο κοινόχρηστος χαρακτήρας αποκτάται από την συντέλεση της απαλλοτρίωσης, ήτοι από την καταβολή του ποσού της καθορισθείσας δικαστικά αποζημίωσης στους δικαιούχους ή από την κατάθεση της αποζημίωσης υπέρ των δικαιούχων στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

β) Με εξαγορά του ακινήτου από τον Δήμο κατά την διαδικασία που ορίζεται στο άρθρο 191 του Ν. 3463/2006 εφόσον συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις όπως πολεοδομική αναγκαιότητα, μοναδικότητα και καταλληλότητα.

γ) Με τη βούληση του ιδιοκτήτη που τα θέτει στην κοινή χρήση με δικαιοπραξία (διαθήκη, δωρεά) ή με παραίτηση¹⁶ από την κυριότητα για να καταστεί κοινόχρηστο (απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο).

δ) Με την από αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητα κατά το προϊσχύσαν του ΑΚ δίκαιο (vetustas) (ΑΠ 232/92, ΕλλΔ/νη 29.1360, ΑΠ 1427/97, ΕλλΔ/νη 39.853).

¹⁶ Στην περίπτωση, απόκτησης του κοινόχρηστου χαρακτήρα με παραίτηση του ιδιοκτήτη από την κυριότητα, γίνεται νομολογιακώς δεκτό ότι η παραίτηση αυτή οφείλει να διενεργείται με μονομερή δήλωση του κυρίου ενώπιον συμβολαιογράφου και υποβάλλεται σε μεταγραφή, επειδή τείνει σε κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου (ΑΠ 242/1994, ΑΠ 200/1981 ΝοΒ 29.1398, ΑΠ 1021/1980 ΝοΒ 29.339 κ.ά.). Η ανάγκη τήρησης συμβολαιογραφικού τύπου δεν ορίζεται μεν ρητά στο νόμο, προκύπτει όμως είτε με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων για παραίτηση από άλλα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων (1134, 1169, 1187, 1319 ΑΚ).

2.6 Απόκτηση ακινήτου για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου με αγορά.

Προκειμένου ένας Δήμος να αποκτήσει ακίνητο με τη διαδικασία εξαγοράς του, θα πρέπει να συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι για την απόκτηση του ακινήτου, πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του Δήμου να καταβάλλει το τίμημα στους δικαιούχους. Για την απόκτηση ακινήτου με αγορά το νομικό πλαίσιο έχει ως εξής:

Άρθρο 186 του Ν. 3463/2006. Εκποίηση ακινήτων.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 186 του Ν. 3463/2006 (Δ.Κ.Κ.) όπως ισχύει:

"1. Η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του. Για αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνονται κατ' εφαρμογή διατάξεων του ν. 3463/2006 και παραπέμπουν στο άρθρο 186, αρκεί η απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του.

2. Ο Δήμος ή η Κοινότητα διαθέτουν το προϊόν της εκποίησης αποκλειστικά και μόνο για την εκπλήρωση του σκοπού, για τον οποίο έγινε η εκποίηση. Αν τυχόν απομένει υπόλοιπο, διατίθεται για την εκτέλεση έργων. Αποκλείεται η διάθεση του υπολοίπου για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών.

3. Η εκποίηση γίνεται με δημοπρασία.

4. Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών

του, επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο, σε άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε επιχειρήσεις των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, για την εκτέλεση έργων του προγράμματός τους.

5. Το τίμημα των ακινήτων της προηγούμενης παραγράφου καθορίζεται από επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται από δύο δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους, που υποδεικνύονται

από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από έναν μηχανικό, που ορίζεται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της Κοινότητας και προέρχεται από την τεχνική υπηρεσία του Οργανισμού Τοπικής ΑυτοΔιοίκησης, εφόσον υπάρχει ή

αν δεν υπάρχει από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Υ.Δ.Κ) ή από άλλη δημόσια υπηρεσία. Πρόεδρος της επιτροπής, ορίζεται ένας από τους δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους με την απόφαση συγκρότησης. Με την ίδια

απόφαση ορίζεται δημοτικός ή κοινοτικός υπάλληλος γραμματέας της επιτροπής. Στους Οργανισμούς Τοπικής ΑυτοΔιοίκησης που λειτουργούν τοπικά συμβούλια και πάρεδροι στην επιτροπή μετέχει αντί του δευτέρου συμβούλου, ο πρόεδρος του οικείου τοπικού συμβουλίου ή ο οικείος πάρεδρος.

6. Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, εφόσον συμβάλλεται Δήμος ή Κοινότητα απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις.

7. Κάθε άλλη διάταξη, που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, παύει να ισχύει.

8. Τα έξοδα μεταβίβασης του ακινήτου βαρύνουν τον αγοραστή.

9. Οι διατάξεις της παραγράφου 4 εφαρμόζονται και για κατηγορίες συνεταιρισμών που καθορίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα

από πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με τα ίδια διατάγματα μπορούν να

προσδιορίζονται και οι προϋποθέσεις της απευθείας εκποίησης.

10. Ο πλειοδότης σε δημοπρασία που διενεργήθηκε για την εκποίηση δημοτικού ή κοινοτικού ακινήτου μπορεί ως την κατάρτιση της σχετικής σύμβασης να υποδείξει εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως αγοράστρια, υπό τον όρο, ότι ο ανωτέρω πλειοδότης θα έχει, ήδη, προσυμφωνήσει τη Χρηματοδοτική μίσθωση του εν λόγω ακινήτου με την υποδεικνυόμενη από αυτόν εταιρεία χρηματοδοτικής

Μίσθωσης».

Με την παρ. 1 της υποπαρ. Γ 11 του Ν. 4152/2013 (Α'107) καταργήθηκε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών. Σύμφωνα με την παρ. 2 της υποπαρ. Γ.11 του Ν. 4152/2013 όπου στην κείμενη νομοθεσία, αναφλερεται το Ειδικό Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε) νοείται εφεξής το σύνολο των πιστοποιημένων εκτιμητών του Ν. 4152/2013. Σύμφωνα με την παρ. 4 της υποπαρ. Γ.11 του Ν. 4152/2013 από την έναρξη ισχύος του Ν. 4152/2013 (ημερ. 09.05.2013), το Σ.Ο.Ε παύει να αναλαμβάνει νέες υποθέσεις εκτιμήσεων. Συνεπώς από την έναρξη ισχύος του Ν. 4152/2013 (09.05.2013) οι εκτιμήσεις γίνονται από εκτιμητές που είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών το οποίο τηρείται στην Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών.

Άρθρο 191 του Ν. 3463/2006. Αγορά ακινήτων.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 191 του Ν. 3463/2006 (Δ.Κ.Κ), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 20 του Ν. 3731/2008 (Α'263) και ισχύει σήμερα:

"1. Οι διατάξεις του άρθρου 186 εφαρμόζονται αναλόγως για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων και των Κοινοτήτων. Ειδικά στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, όπου σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων απαιτείται η εκτίμηση¹⁷ της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο, με απόφαση του που λαμβάνεται με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του, μπορεί να κρίνει ότι το ακίνητο αυτό είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού και να αποφασίσει την απευθείας αγορά. Όπου, όμως, δεν προβλέπεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατ' άρθρο 186 παρ. 6 του ΔΚΚ, τότε η κρίση περί του ότι το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο, καθώς και η απόφαση για την απευθείας αγορά, λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των μελών του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου."

Άρθρο 75 του Ν. 3463/2006. Αρμοδιότητες.

¹⁷ Η αξία του ακινήτου πρέπει να υπερβαίνει το ποσό των 58.694,06 ευρώ.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. Ι περ. γ1 του άρθρου 75 του Ν. 3463/2006 (Δ.Κ.Κ), όσον αφορά τις αρμοδιότητες των Δήμων στον τομέα Ποιότητας Ζωής και Εύρυθμης Λειτουργίας των Πόλεων και των Οικισμών περιλαμβάνεται και:

«1. Η εξασφάλιση και διαρκής βελτίωση των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών στις πόλεις και τα χωριά όπως η κατασκευή, συντήρηση και διαχείριση συστημάτων ύδρευσης, αφαλάτωσης, τηλεθέρμανσης, έργων ηλεκτροφωτισμού των κοινόχρηστων χώρων, η δημιουργία χώρων πρασίνου, χώρων αναψυχής, πλατειών και λοιπών υπαίθριων κοινόχρηστων χώρων».

Μετά από την εκτίμηση και τη γνωμοδότηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Σχεδίου Πόλεως και Αστικού Περιβάλλοντος, η Διεύθυνση Δημοτικής Περιουσίας εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την απευθείας αγορά του ακινήτου. Η γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Σχεδίου Πόλεως και Αστικού Περιβάλλοντος **πρέπει να αιτιολογεί ειδικώς τη λειτουργικότητα του ακινήτου (σκοπιμότητα), την μοναδικότητά του και την κατά τον καλλίτερο τρόπο ικανοποίηση των αναγκών των δημοτών (πολεοδομική αναγκαιότητα και μοναδικότητα).**

Κατόπιν της εισήγησης της υπηρεσίας το Δημοτικό Συμβούλιο του οικείου Δήμου καλείται να λάβει απόφαση για την απευθείας εξαγορά. Η πρόθεση και η οικονομική δυνατότητα του οικείου Δήμου ή άλλου φορέα για την άμεση καταβολή του τιμήματος στους δικαιούχους θα αποδεικνύεται με την σχετική δέσμευση σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου Δήμου.

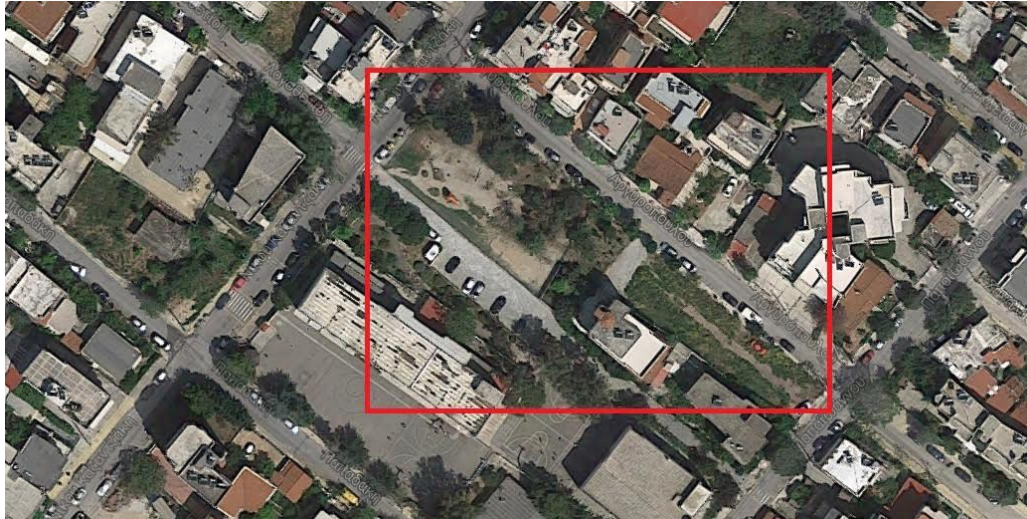
Διαδικασία	Βήματα
εξαγοράς	
1.	Αίτημα
2.	Εκτίμηση της αγοραίας αξίας
3.	Εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας (πολεοδομική αναγκαιότητα και μοναδικότητα)
4.	Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου
5.	Κατάρτιση σχετικού συμβολαίου μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου και μεταγραφής αυτού.

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί μελετάται η περίπτωση εξαγοράς ακινήτου από τον Δήμο Ηρακλείου για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου πλατείας και οδού για την κάλυψη πολεοδομικών αναγκών της περιοχής Κάτω Ψαλιδίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.

Μελέτη περίπτωσης – Εξαγορά ακινήτου από Δήμο.

Απευθείας αγορά του οικοπέδου επί των οδών Καζαντζάκη, Λογοθετίδη, Αργυροπούλου και Παπαϊωάννου στο Κάτω Ψαλίδι από τον Δήμο Ηρακλείου.



Πηγή:google earth.



Πηγή:google earth.

Ο Δήμος Ηρακλείου



Το έμβλημα του Δήμου.

Ο Δήμος Ηρακλείου Αττικής ανήκει στο πολεοδομικό συγκρότημα Αθηνών, στο βόρειο τομέα. Έχει έκταση 4.652 τ. χλμ, υψόμετρο 150 μ. και πληθυσμό σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011, 49.642 κατοίκους.

Στην αρχαία Ελλάδα, το Ηράκλειο αποτελούσε έναν από τους δήμους του Κλεισθένη με το όνομα Ιφιστιάδαι ή Ηφαιστιάδαι. Στα βόρεια του προαστίου υπήρχε το ιερό του Ηρακλή, από όπου πήρε και το νεότερο όνομά του.

Από το κέντρο του δήμου διέρχεται ο ηλεκτρικός σιδηρόδρομος από τον ομώνυμο Σταθμό Ηρακλείου. Το 2004 κατασκευάστηκε και ο σταθμός Ηρακλείου του προαστιακού σιδηροφόρου που εξυπηρετεί τη βόρεια πλευρά του δήμου. Διαθέτει αρκετές λεωφορειακές γραμμές προς τους όμορους δήμους, καθώς και δημοτική συγκοινωνία με αφετηρία το σταθμό του ηλεκτρικού.

Ο παραδοσιακός οικισμός του Ηρακλείου αναπτύχθηκε στο δυτικό τμήμα του δήμου, πλησίον της Λεωφόρου Ηρακλείου που παρείχε πρόσβαση από την Αθήνα και τη Νέα Ιωνία. Το κέντρο μετατοπίστηκε στο Νέο Ηράκλειο, συνοικία η οποία αναπτύχθηκε στο ανατολικό τμήμα του δήμου, γύρω από τον ομώνυμο σταθμό του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου, ενώ στη βόρεια πλευρά, γύρω από τον Πράσινο Λόφο αναπτύχθηκε το Άνω Ηράκλειο, ενώ η συνοικία η οποία συνορεύει με τη Μεταμόρφωση είναι γνωστή ως Καναπίτσα. Η παραγωγική ζώνη βρίσκεται στη βορειοανατολική πλευρά, άνωθεν της Αττικής Οδού.

Το Ηράκλειο Αττικής περιβάλλεται από τους δήμους Αμαρουσίου, Νέας Ιωνίας, Μεταμόρφωσης και Πεύκης.



Πηγή: www.iraklio.gr/Εύλογηγοήση/Trademark,
<https://el.wikipedia.org/w/index.php?curid=206878>

Λίγα λόγια για την πολεοδομική αναγκαιότητα δημιουργίας κοινοχρήστου χώρου στον Δήμο Ηρακλείου.

Π.Δ 31-01-1987 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής Κάτω Ψαλίδι των Δήμων Νέου Ηρακλείου και Αμαρουσίου Αττικής και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε συνεχόμενη περιοχή».

Με το άρθρο 1 του πολεοδομικού σχεδίου εγκρίθηκε το πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής *Κάτω Ψαλίδι* των δήμων Ηρακλείου και Αμαρουσίου (Νομού Αττικής) της οποίας το μεγαλύτερο τμήμα της έχει χαρακτηριστεί ως πυκνοδομημένο με την υπ' αριθμόν 83837/3567/1986 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων - πρασίνου κοινοχρήστων χώρων - πλατείας χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, χώρου γυμνασίου - λυκείου δημοτικού - νηπιαγωγείου, παιδικού σταθμού, κοινοχρήστου χώρου - παιδικής γωνιάς, κοινοχρήστου χώρου - πλατείας - χώρου ιερού ναού.



Ο Δήμος Ηρακλείου αντιλαμβανόμενος την αναγκαιότητα αγοράς ακινήτου με σκοπό τη διαμόρφωση πλατείας και οδού στα στα Ο.Τ 406, 406Α και 407 για την κάλυψη των πολεοδομικών αναγκών της περιοχής του έλαβε το έτος **2016 την απόφαση για απευθείας αγορά ακινήτου. Η επιλογή του εν λόγω ακινήτου στην περιοχή δεν ήταν τυχαία.**

Η πρώτη απόφαση για την δέσμευση του εν λόγω οικοπέδου προς απαλλοτρίωση λόγω ρυμοτομίας (διαμόρφωση πλατείας και οδού και προσκυρωτέα τμήματα) από τον Δήμο χρονολογείται από το 1960, με το από 26-6-1960 Π.Δ (100Δ/18-07-1960) «Περί τροποποίησης και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ηρακλείου Αττικής και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» του οικοπέδου δόμησης.

Στη συνέχεια με απόφαση του Νομάρχη, το έτος 1992, το εν λόγω σχέδιο πόλης τροποποιήθηκε (685Δ/18-6-1993), διατηρήθηκε όμως η ρυμοτομική απαλλοτρίωση με διαφοροποιημένη μορφή (διαμόρφωση πλατείας, οδού και πεζοδρόμου και προσκυρωτέα τμήματα).

Για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου συντάχθηκε η με αρ. 23/2002 πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης της Δ/σης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Αθηνών. Με την πράξη αυτή προέκυψαν υποχρεώσεις των παρόδιων ιδιοκτητών στο προς απαλλοτρίωση ακίνητο. Η υποχρέωση του Δήμου προς το υπό απαλλοτρίωση ακίνητο ήταν συνολικά 760,79 τ.μ , για τα οποία και κατέβαλλε με χρηματικό ένταλμα το ποσό των 380.395,00 ευρώ. Δεν έκαναν όμως το ίδιο και οι παρόδιοι ιδιοκτήτες και στη συνέχεια εκδόθηκε η με αρ. 5419/2009 απόφαση Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για την αυτοδικαίως επελθούσα άρση της απαλλοτρίωσης του ακινήτου

Στη συνέχεια το Δημοτικό Συμβούλιο το 2010 αποφάσισε την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ηρακλείου για επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης. Εστάλη ο φάκελος στις αρμόδιες Διευθύνσεις Πολεοδομίας του Δήμου και Χωρικού Σχεδιασμού και Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής.

Μετά από σχετική εισήγηση το ΣΥΠΟΘΑ γνωμοδότησε για την απόρριψη της πρότασης του Δήμου Ηρακλείου για μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης στα Ο.Τ 406, 406Α, 407.

Την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση της δικαστικής απόφασης και στον αποχαρακτηρισμό της ανωτέρω ιδιοκτησίας από κοινόχρηστο χώρο, οδό πεζόδρομο και προσκυρωτέα τμήματα.

Την έγκριση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ 406, 406Α, 407, το χαρακτηρισμό τμήματος πεζοδρόμου, τμήματος οδού, οικοδομήσιμου χώρου και προσκυρωτέας έκτασης.

Έτσι έγινε άρση και μερική επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στα ως άνω οικοδομικά τετράγωνα και το Δ.Σ αποφάσισε να εξετάσει την πλέον συμφέρουσα για τον Δήμο λύση για να παραμείνει ο χώρος κοινόχρηστος.

Ως πλέον συμφέρουσα και επωφελή για τον Δήμο κρίθηκε η περίπτωση της απευθείας εξαγοράς και αυτό διότι αφενός μεν επιτεύχθηκε η προσήκουσα συμφωνία μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, (την οποία επιθυμούσαν και οι δύο και συνεργάστηκαν για αυτό), μετά από εκτίμηση της αξίας του ακινήτου από Πιστοποιημένο Εκτιμητή καθόσον η αξία υπερέβαινε το ποσό των 58.694,06 ευρώ, αφετέρου διότι μετά από μακροχρόνια δέσμευση του ακινήτου για την δημιουργία κοιωόχρητων χώρων, επιτέλους αυτό δινόταν ελεύθερο προς κοινή χρήση με την καταβολή του τιμήματος στον ιδιοκτήτη του ο οποίος δεν μπορούσε να το αξιοποιήσει λόγω των μακροχρόνιων δικαστικών εμπλοκών. Από πλευράς εξοικονόμησης χρόνου φαίνεται ότι η απευθείας εξαγορά από Δήμου ακινήτου είναι η πλέον συμφερότερη. Το ίδιο και από οικονομικής άποψης λόγω του ότι η αξία του ακινήτου εκτιμάται από Πιστοποιημένο Εκτιμητή. Η δυσκολία στην εφαρμογή του συγκεκριμένου μέσου έγκειται στην τεκμηρίωση του λόγου της απευθείας αγοράς επειδή θα πρέπει να συντρέχουν οι λόγοι πολεοδομικής αναγκαιότητας και καταλληλότητας για τον λόγο που προορίζεται, η ορθή τεκμηρίωσή τους και η πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του Δήμου για καταβολή του τιμήματος στους δικαιούχους.

Έχοντας ακολουθήσει αυτή την διαδικασία ο Δήμος Ηρακλείου έδωσε τέλος σε μία ταλαιπωρία χρόνων και εγκρίθηκε η απευθείας αγορά του ακινήτου τ.μ 1450, ως το μόνο κατάλληλο για το σκοπό για τον οποίο προορίζεται έναντι ποσού που δεν υπερβαίνει τις 630.000 ευρώ.

Συμπεράσματα

Η διατήρηση ή η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων με στόχο την βελτίωση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων των αστικών κέντρων φαίνεται ότι αποτελεί ζήτημα πρωταρχικής σημασίας και προετραιότητας.

Το πρόβλημα έλλειψης τους έχει δημιουργήσει συνθήκες ασφυξίας στις μεγαλουπόλεις με την ζωή των κατοίκων σε αυτές να υποβαθμίζεται διαρκώς. Όσες ιδέες και αν υπάρχουν από τους ειδικούς της πολεοδομίας και της χωροταξίας, από τους αρχιτέκτονες και από όσους ακόμη ειδικούς επιστήμονες έδειξαν πραγματικό ενδιαφέρον για την πόλη, επιθυμώντας να έχει αυτή ένα ανθρώπινο πρόσωπο, δεν αρκούν για την υλοποίηση τους όταν δεν υπάρχει σαφή και αποτελεσματική πολιτική βούληση για εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου.

Με ή χωρίς οικονομική κρίση, η πολιτείας δεν αντιμετώπισε την πόλη ως έναν χώρο συνεχώς εξελισσόμενο, μεταβαλλόμενο, **με διάθεση για ζωή**, αναγνωρίζοντας στην ουσία την ανάγκη της να αποκτήσει ή να κρατήσει την φυσιογνωμία της και να προσαρμοστεί στα νέα δεδομένα. Είναι δε χαρακτηριστικό ότι στις τελευταίες δημοτικές εκλογές 2014, σχεδόν οι περισσότεροι πολιτικοί συνδυασμοί που μετείχαν για την ανάδειξη τους στα Δημοτικά Συμβούλια είχαν ως στρατηγική τους επιλέξει συνθήματα που αναφέρονταν στην πόλη και το δημόσιο χώρο, όπως «...πόλη για να ζεις», «... Βιώσιμη πόλη», «...» «...πράσινη πόλη», δίνοντας έμφαση στην ανάγκη δημιουργίας ή βελτίωσης των κοινόχρηστων χώρων με την δημιουργία πρασίνου.

Νομικά υπήρξαν και δημιουργήθηκαν νέα εργαλεία ενώ άλλα παλιά προσαρμόστηκαν στις σημερινές απαιτήσεις. Η περίπτωση της εξαγοράς ακινήτου από ΟΤΑ είναι ένα νομικό εργαλείο που θα πρέπει ωστόσο να χρησιμοποιείται σωστά και εφόσον υπάρχουν οι προϋποθέσεις της πολεοδομικής αναγκαιότητας, καταλληλότητας και μοναδικότητας για την δημόσια ωφέλεια. Σε καμία περίπτωση πομώς δεν μπορεί να υποκαταστήσει και τους άλλους τρόπου απόκτησης κοινόχρηστων χώρων. Αν και σε μία πρώτη ματιά δημιουργείται η αίσθηση ότι η εξαγορά είναι συμφερούσα τόσο από οικονομική άποψη όσο και από πλευράς χρόνου και γραφειοκρατίας, εντούτοις η κάθε περίπτωση εξαγοράς ακινήτου θα πρέπει να κρίνεται ξεχωριστά δεδομένου ότι για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της απευθείας αγοράς ακινήτου απαιτείται ακριβής νομικός έλεγχος που συνήθως αποκαλύπτει άλλης νομικής φύσεως ζητήματα τα οποία χρειάζονται επίλυση. Θα βοηθούσε ιδιαίτερα την όλη διαδικασία, εάν είχε ολοκληρωθεί η διαδικασία του Κτηματολογίου

με την κτηματογράφηση τόσο της ιδιωτικής όσο και της δημόσιας περιουσίας. Επομένως, δεν αρκεί μόνο η θεωρητική προσέγγιση για να περάσει κάποιος από την θεωρία στην πράξη ή θεσμικό πλαίσιο που δεν μπορεί να υλοποιηθεί άμεσα ή σε εύλογο χρονικό διάστημα. Χρειάζονται και αποφάσεις υλοποίησης. Και εκεί φαίνεται ότι πάσχει κυρίως η διαδικασία.

Πηγές

Βιβλιογραφία

Αθ. Αραβαντινός «Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη Ανάπτυξη του οικιστικού χώρου – Επιστημονικές Συμβολές» εκδ. Συμμετρία Αθήνα 2007.

Ντ. Βαΐου, Πόλη και Πολίτες: Η καθημερινή ζωή και το «δικαίωμα στην πόλη».

Α. Δαηλάτου, «Κοινόχρηστοι χώροι και πράγματα. Στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Δίκαιο, 2014 Νομική Βιβλιοθήκη.

Μ. Δεκλερής, Το δίκαιο της βιώσιμου αναπτύξεως, 2000

Λαλένης «Απόκτης κοινόχρηστων χώρων».

Δ. Μέλλισσας όπ. ανωτέρω «Το Αστικό Πράσινο και η Διαχείρισή του από τους ΟΤΑ», 2009.

Βλ. Παπαγρηγορίου Πολεοδομία Εισαγωγή Θεσμοί - Πολιτική, Γ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2010 (σ. 102-103).

Γ. Σιούτη, Εγχειρίδιο δικαίου περιβάλλοντος, 2003,

Νομοθεσία – Νομολογία

Ν.Δ 17-07-1923

ΓΟΚ 1577/1985

ΝΟΚ, άρθρα 5, 6, 8, 10, 16.

Ν. 3463/2006 (Δ.Κ.Κ), άρθρα 75, 186, 191.

Ν. 4152/2013 (Α'107)

Ν. 4067/2012

ΕφΑθ 1708/2012, ΑΠ 1725/2011, ΑΠ 1314/2010, ΕφΑθ 9407/1987, ΕφΠειρ 1515/1988, ΑΠ 1728/2011, ΣτΕ 1310/93, ΠΕ 642/94, ΑΠ 232/92, ΕλλΔ/νη 29.1360, ΑΠ 1427/97, ΕλλΔ/νη 39.853

Internet

www.wwf.gr “Αστικό πράσινο: η ανάσα της πόλης χάνεται”.

www.iraklio.gr

www.googleearth