

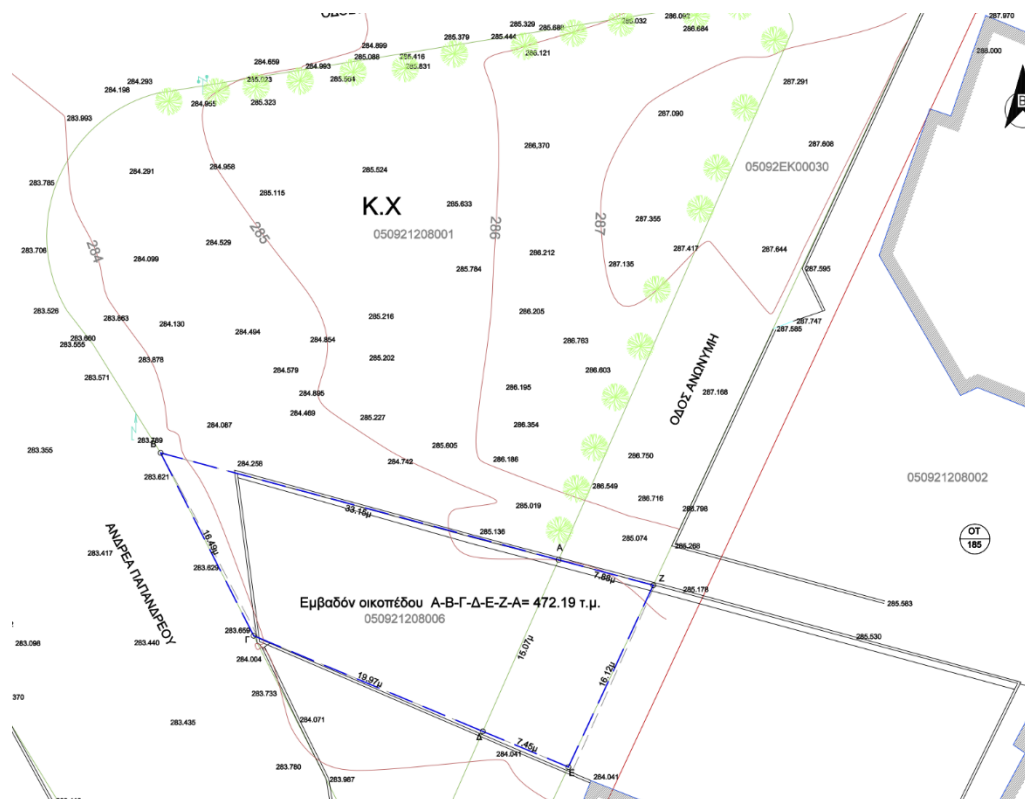
Πολεοδομικές ακροβασίες του Δήμου Πεντέλης σε βάρος των δημοτών

Αντί για τους περί την πλατεία Πόγκα (Παπανδρέου και Τσαγκάρη) ωφελούμενους ιδιοκτήτες, επιβαρύνονται οι δημότες με το κόστος απαλλοτρίωσης ρυμοτομούμενων ακινήτων κατά παράβαση της ισχύουσας νομοθεσίας

Η απόφαση του Δ.Σ. Πεντέλης

Στη συνεδρίαση της 17^{ης} /6/2026, το ΔΣ Πεντέλης αποφάσισε κατά πλειοψηφία να αγοράσει ο Δήμος, στην τιμή των 310.000 ευρώ το ρυμοτομούμενο για την δημιουργία της πλατείας Πόγκα ακίνητο της Μονής Πεντέλης, με ΚΑΚΕΚ 05092 12 08 006 και εμβαδού 472,19 τ.μ., ήτοι με τιμή 656,52 ευρώ / τ.μ. Στο σκεπτικό της εισήγησης παρατίθενται αναφορές σε διατάξεις που επιτρέπουν γενικώς την αγορά ακινήτων από τους ΟΤΑ με ταυτόχρονη αποσιώπηση των διατάξεων που καθορίζουν τον τρόπο απόκτησης των προβλεπόμενων από τα εγκεκριμένα σχέδια πόλης κοινόχρηστων χώρων.

Επισημαίνουμε ότι το συνολικό εμβαδόν της πλατείας ανέρχεται στα 2.500 τ.μ. περίπου, ήτοι με την εν λόγω αγορά ο Δήμος αποκτά περίπου το 14% της πλατείας και επομένως δεν συντρέχουν οι λόγοι περί άμεσου δημόσιου ωφέλους που προβάλλει η εισήγηση, διότι με την εν λόγω αγορά δεν δημιουργείται πλατεία.



Η πραγματική κατάσταση

Η δημιουργία της πλατείας προβλέπεται από το εγκεκριμένο - από το 1961 - σχέδιο πόλης Μελισσίων, σύμφωνα δε με την εισήγηση και το προσαρτώμενο σε αυτήν υπηρεσιακό τοπογραφικό διάγραμμα:

Τμήμα του ακινήτου εμβαδού 118,70 τ.μ. ρυμοτομείται για την διάνοιξη δρόμου στο ανατολικό μέρος της πλατείας ενώ το υπόλοιπο τμήμα αυτού, εμβαδού 353,49 τ.μ., ρυμοτομείται για την δημιουργία της πλατείας.

Με την διάνοιξη του δρόμου και την αγορά από τον Δήμο του ακινήτου της Μονής, αποκτά πρόσωπο στον δρόμο και την πλατεία το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050921208015, εμβαδού 538,00 τ.μ., το οποίο περιλαμβάνεται στην ίδια περιτείχιση με το ακίνητο της Μονής και κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο, ιδιοκτητών κληρονόμων Καπρίνη.

Επισημαίνεται ότι στο μεταβιβαζόμενο γεωτεμάχιο, με αιτία κτήσης χρησικτησία, περιλαμβάνεται και εδαφικό τμήμα εμβαδού 60 περίπου τ.μ., εκτός περιτοίχισης, το οποίο φαίνεται να έχει τεθεί σε κοινή χρήση, οπότε έχει εφαρμογή το άρθρο 29 του ν. 1337/1983.

Οι ισχύουσες διατάξεις για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων

Σύμφωνα με τις διατάξεις περί σχεδίων πόλεως - και ειδικά περί των πράξεων αναλογισμού - (άρθρα 30, 32-37 και 40-48 του Νομοθετικού Διατάγματος της 17-7-1923 (ΦΕΚ 228Α' /16-8-1923)) και πλέον σύμφωνα με τα άρθρα 165-170 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας (ΦΕΚ 88Α/2026):

1. Για τα ρυμοτομούμενα τμήματα προς διάνοιξη οδού πλάτους μέχρι 30 μ., υπόχρεοι είναι οι παρόδιοι ιδιοκτήτες που αποκτούν πρόσοψη στον διανοιγόμενο δρόμο (αυτοαποζημίωση).
2. Για την απόκτηση των απαλλοτριούμενων για την δημιουργία πλατειών ακινήτων επιβαρύνονται οι αποκτώντες πρόσωπο στην πλατεία ιδιοκτήτες, αναλαμβάνοντας το κόστος για το εδαφικό τμήμα των ρυμοτομούμενων ακινήτων που εμπίπτει σε λωρίδα πλάτους 20 μ. εσωτερικά της πλατείας.
3. Για το πέραν της 20μετρης λωρίδας τμήμα του ακινήτου υπόχρεος είναι ο Δήμος.

Εφαρμογή των ισχυουσών διατάξεων

Στην προκειμένη περίπτωση:

- Για το μισό των 118,70 τ.μ. του δρόμου, ήτοι για τα 59,35 τ.μ. υπόχρεη, λόγω αυτοαποζημίωσης, είναι η όμορη ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050921208015 και για τα άλλα 59,35 τ.μ. η ίδια η Μονή.
- Το εμβαδόν της 20μετρης λωρίδας, για την οποία είναι υπόχρεο το ακίνητο με ΚΑΕΚ 050921208015, ανέρχεται στα $15 \times 20 = 300$ τ.μ. περίπου, ποσό που περιορίζεται στο ανώτερο

όριο επιβάρυνσης (παρ. 7 αρ. 165 ΦΕΚ 88^Α/2026), ήτοι το μισό του αρχικού εμβαδού του, δηλαδή $538/2=269$ τ.μ.

Επομένως, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, ο Δήμος είναι υπόχρεος για εδαφικό τμήμα εμβαδού 472,19 τ.μ. (συνολικό του γεωτεμαχίου της Μονής) – 118,70 τ.μ. (αυτοαποζημίωση Μονής και όμορου ακινήτου με ΚΑΚΕΚ 050921208015) – 269,00 τ.μ. (αποζημίωση αποκτώντος πρόσωπο στην πλατεία ΚΑΕΚ 050921208015) = 84,49 τ.μ. Αν δε συνυπολογιστεί ότι τμήμα του μεταβιβαζόμενου γεωτεμαχίου, εμβαδού 60,00 περίπου τ.μ., έχει τεθεί σε κοινή χρήση, τότε η υποχρέωση του Δήμου ανέρχεται στα $84,49-60,00= 24,49$ τ.μ., και σε ευρώ $24,49*656,52=16.078,17$.

Οι συνέπειες για τους Δημότες

Είναι προφανές ότι η προωθούμενη από την Δημοτική Αρχή διαδικασία απόκτησης τμήματος της προβλεπόμενης από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης πλατείας Πόγκα με αγορά του ακινήτου της Μονής, αντί της εφαρμογής της ισχύουσας νομοθεσίας:

- Έρχεται σε αντίθεση με τις ισχύουσες διατάξεις για τον αναλογισμό των υποχρεώσεων ρυμοτομίας και ως εκ τούτου είναι αυθαίρετη
- Επιβαρύνει τους δημότες της περιοχής για την δημιουργία της πλατείας μέσω της αναίτιας διάθεσης δημοτικού κονδυλίου ύψους 310.000,00 – 16.078,17=293.921,83 ευρώ
- Ελαφρύνει τους ιδιοκτήτες του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050921208015 από τις κατά νόμο προβλεπόμενες υποχρεώσεις τους, ως ωφελούμενους από την δημιουργία της πλατείας.

Με άλλα λόγια, με βάση την απόφαση του ΔΣ, οι δημότες Πεντέλης καλούνται να πληρώσουν σήμερα 293.921,83 ευρώ για να εισπράττουν μελλοντικά παχυλά εισοδήματα οι περί την πλατεία ευνοούμενοι ιδιοκτήτες.

Ανησυχητικό είναι ότι κάποιες από τις αντιπολιτευόμενες παρατάξεις, δεν εναντιώθηκαν στην διαδικασία της αγοράς αλλά επικεντρώθηκαν στην ανάγκη διαπραγμάτευσης με την Μονή με στόχο την μείωση του τιμήματος κατά 10%.

Το γεγονός ότι 65 χρόνια μετά την έγκριση του σχεδίου των Μελισσίων οι δημότες καλούνται να βάλλουν το χέρι στην τσέπη για προβλεπόμενες από τις ισχύουσες διατάξεις οφειλές τρίτων, επιβεβαιώνει την εσφαλμένη κατεύθυνση στην οποία κινείται διαχρονικά ο Δήμος Πεντέλης στα θέματα των πολεοδομικών εφαρμογών.

Πεντέλη, 23/06/2026