

## ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

### «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις»

#### ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ

##### I. Επί της αρχής:

1. Με τις διατάξεις του κεφαλαίου επέρχονται οι αναγκαίες τροποποιήσεις στην ισχύουσα νομοθεσία σχετικά με:

- την αντιμετώπιση της ιδιοκτησίας κατά τη σύνταξη πράξης εφαρμογής, τον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς σε γη και τον τρόπο καταβολής των εισφορών σε χρήμα
- την τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης
- τη χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 33 του ν. 4067/2012

2. Ένας από τους πιο σημαντικούς θεσμούς που εισήγαγε στο ελληνικό πολεοδομικό δίκαιο ο ν. 1337/1983 ήταν αναμφίβολα η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης. Βεβαίως, και το προηγούμενο του νόμου αυτού δίκαιο, το ν.δ. της 17.7./16.8.1923, γνώριζε μια διοικητική πράξη η οποία είχε ως περιεχόμενο τις ενέργειες που ήταν αναγκαίες για την εφαρμογή των σχεδίων πόλεως, δηλαδή τον επακριβή προσδιορισμό των τμημάτων που ρυμοτομούνται από τις ιδιοκτησίες και των αποζημιώσεων που αναλογούν σε αυτά, καθώς και τις τακτοποιήσεις ή και προσκυρώσεις που απαιτούνται μεταξύ γειτονικών ιδιοκτησιών προκειμένου αυτές να καταστούν οικοδομήσιμες κατά πληρέστερο και ορθολογικό τρόπο.

Όμως, πέραν αυτών, ο νομοθέτης του ν. 1337/1983 ανέθεσε στην πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης μια μείζονος σημασίας αποστολή, την πραγματοποίηση της πολεοδομικής εισφοράς σε γη και χρήμα που προέβλεψε το άρθρο 24 παρ. 3 του Συντάγματος του 1975.

3. Σήμερα μετά από τριάντα και πλέον χρόνια κρίνεται αναγκαία η τροποποίηση των σχετικών διατάξεων με στόχο:

- τη διαφύλαξη των συνταγματικών σκοπών

- την επιτάχυνση της διαδικασίας ολοκλήρωσης των πράξεων εφαρμογής, διαδικασία η οποία αν καθυστερήσει καθιστά αναχρονιστικό και ανεφάρμοστο τον όποιο προηγούμενο σχεδιασμό
- τη θέσπιση νέων κριτηρίων για τον υπολογισμό των εισφορών με βάση τους κατευθυντήριους φάρους του άρθρου 24 του Σ
- τη βελτίωση του πλαισίου διαδικασίας κατάρτισης κτηματογράφησης κατά τις πράξεις εφαρμογής

4. Περαιτέρω κατά τις προτεινόμενες διατάξεις δεν διαφεύγει ότι μέρος σχεδιασμού υλοποιείται κατά την πράξη εφαρμογής, αλλά και αντιστρόφως, ο πολεοδομικός σχεδιασμός οφείλει να προβλέψει και να λάβει υπόψη του το περιεχόμενό της. Όπως επισήμανε η νομολογία του ΣτΕ, κατά την κατάρτιση της πολεοδομικής μελέτης είναι απαραίτητη μια -έστω μικρή αντίληψη για το μέγεθος των εκτάσεων που θα είναι διαθέσιμες χωρίς αποζημίωση, μέσω της εισφοράς σε γη, για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Η διαδικασία έκδοσης της πράξης εφαρμογής περιλαμβάνει δύο στάδια, την αρχική φάση συλλογής του πραγματικού υλικού που είναι αναγκαίο για την εφαρμογή του σχεδίου, καθώς και το δεύτερο στάδιο, αυτό της κύρωσης της πράξης.

Στόχος των διατάξεων είναι από την αιτιολογία της πράξης εφαρμογής να προκύπτει, εάν τα εδαφικά τμήματα που συγκεντρώθηκαν από την εισφορά σε γη επαρκούν ή όχι για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων.

5. Πέραν των ανωτέρω, με την πράξη εγκρίσεως, τροποποιήσεως ή επεκτάσεως ρυμοτομικού σχεδίου για τους χώρους που χαρακτηρίζονται ως κοινόχρηστοι και κοινωφελείς έχει κριθεί ότι ο καθορισμός αυτός, που επιφέρει ουσιώδη περιορισμό των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη, διότι κατά το άρθρο 37 παρ. 3 εδάφιο δεύτερο του ν.δ. της 17.7./16.8.1923 συνεπάγεται απαγόρευση διαθέσεως του ακινήτου για άλλο σκοπό, αποτελεί επιτρεπτή κατά το Σύνταγμα δέσμευση της ιδιοκτησίας εφόσον όμως δεν υπερβαίνει τα εύλογα, για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, χρονικά όρια. Συνεπώς, αν η ανωτέρω δέσμευση διατηρηθεί πέρα από τα όρια αυτά, χωρίς να προωθείται η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τότε ο εν λόγω καθορισμός καθίσταται πλέον οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας, που έρχεται σε αντίθεση προς τη συνταγματική προστασία της, ανακύπτει δε υποχρέωση της διοίκησης να άρει, μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη (ΣτΕ 3063/2001), τη δέσμευση αυτή με τον

αποχαρακτηρισμό του ακινήτου ως χώρου προοριζόμενου για κοινόχρηστο χώρο ή και κοινωφελή.

Υπό το προϊσχύον καθεστώς, καθότι δεν είχαν θεσπιστεί κατ' απόλυτο τρόπο οι διαδικασίες άρσης, οι όροι και οι προϋποθέσεις επανυποβολής της δέσμευσης και η διαδικασία υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών και βεβαιώσεων λοιπών υπηρεσιών, αναδείχτηκε μια τεράστια περιπτώσιολογία στη διοικητική πρακτική με αποτέλεσμα τη διαίωνιση πολλών υποθέσεων στα αρμόδια δικαστήρια, την αδυναμία εφαρμογής των δικαστικών αποφάσεων και την αδυναμία της διοίκησης να λειτουργήσει σε πλαίσια χρηστής διοίκησης συμμορφούμενη με τις δικαστικές αποφάσεις.

**6.** Με τις προτεινόμενες διατάξεις σχετικά με την αντιμετώπιση της ιδιοκτησίας στη σύνταξη πράξης εφαρμογής, τον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς σε γη και τον τρόπο καταβολής των εισφορών σε χρήμα:

- Για πρώτη φορά αποτυπώνεται νέα κλίμακα ποσοστού εισφοράς και δίδεται η δυνατότητα κατά την εκπόνηση της μελέτης να αυξάνονται τα σχετικά ποσοστά, σε περίπτωση που κατά την εκπόνηση της μελέτης οι υπολογιζόμενες εισφορές σε γη κατά τα ανωτέρω εντός της πολεοδομικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ.
- Προσδιορίζεται νέα ημερομηνία αναφοράς για τον έλεγχο των οικοπέδων και των εμβαδών αυτών για τη σύνταξη των πράξεων η 28/05/2014. Κατ' αυτό τον τρόπο θα επέλθει μείωση του χρόνου κτηματογράφησης κατά το ισχύον πλαίσιο εφόσον έπρεπε να γίνει έλεγχος των τίτλων κατά το έτος 1983, οποία διαδικασία είχε σαν αποτέλεσμα την έλλειψη στοιχείων, την ασυμβατότητα των πράξεων με την πραγματική νομική κατάσταση των ακινήτων και την ύπαρξη μιας παράλληλης και διαφορετικής διαδικασίας σε σχέση με αυτή των κτηματολογικών εγγραφών. Εφόσον την ως άνω χρονική στιγμή λειτουργούσε Κτηματολόγιο, λαμβάνεται ως ημερομηνία αναφοράς η ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα Κτηματολογικά Βιβλία.
- Προσδιορίζεται ότι ως ιδιοκτησία νοείται το γεωτεμάχιο όπως αυτό ορίζεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ήτοι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και

ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.

- Προβλέπεται δε αυστηρά ότι τυχόν κατατιμήσεις που έλαβαν χώρα μετέπειτα της προαναφερθείσας ημερομηνίας δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των εισφορών σε γη.
- Περαιτέρω, αυξάνονται οι δόσεις αποπληρωμής σε εκατόν οκτώ (108) ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή σε τριάντα έξι (36) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ή σε δεκαοκτώ (18) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις και παρέχονται ως κίνητρα άμεσης αποπληρωμής σχετικές εκπτώσεις.
- Αποσαφηνίζεται δε ότι οι νέες δόσεις ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις.
- Το ποσό της εισφοράς αυτής διατίθεται από τους οικείους Ο.Τ.Α. για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη.
- Προβλέπεται ότι με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών επικαιροποιούνται ο προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα, ο τρόπος καταβολής αυτής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.
- Δύναται η δυνατότητα αξιοποίησης και μεταβίβασης των ακινήτων πριν την εξόφληση όλου του ποσού με ειδικές προβλέψεις και αναφορές ασφάλειας δικαίου στα συμβολαιογραφικά έγγραφα.
- Πλέον σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσόν των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία και με ποινή

ακυρότητας της συμβολαιογραφικής πράξης, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιωθεί το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτών του δικαιώματος κυριότητας, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε.»

- Για πρώτη φορά διασυνδέεται το Κτηματολόγιο κατά τη σύνταξη της πράξης και όχι μεταγενέστερα. Σε περιοχές που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, για τη σύνταξη κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμμάτων, τα τηρούμενα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου. Στις περιοχές που συντάσσεται Εθνικό Κτηματολόγιο και έχει πραγματοποιηθεί ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων, με μέριμνα της ΕΚΧΑ Α.Ε. διατίθενται τα τηρούμενα στοιχεία στον οικείο δήμο προκειμένου να ληφθούν υπόψη για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής.

7. Με τις προτεινόμενες διατάξεις σχετικά με διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης:

- Αναδιατυπώνονται οι σχετικές διατάξεις και περιέρχονται σαφείς ρυθμίσεις για λόγους ασφάλειας δικαίου στην περίπτωση άρσης απαλλοτρίωσης
- Προβλέπεται ότι μετά την παρέλευση εικοσαετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την παρέλευση δεκαετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης και δεν απαιτείται η έκδοση δικαστικής απόφασης. Η διαδικασία της εφαρμόζεται επί ενός και μόνο ακίνητο ιδίου ιδιοκτήτη εντός της ίδιας Δημοτικής Ενότητας και για ενιαίο κοινόχρηστο ή κοινωφελές χώρο έκτασης έως δέκα (10) στρεμμάτων.
- Προβλέπονται αναλυτικά τα δικαιολογητικά για την διαδικασία και για πρώτη φορά ότι είτε ενώπιον του δικαστηρίου είτε ενώπιον της διοίκησης.
- Προβλέπεται ότι κάθε αίτηση προς τη διοίκηση και ενώπιον των δικαστηρίων συνοδεύεται υποχρεωτικά από:
  - α) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες νομικούς, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα

της περ. β, ανέρχεται τουλάχιστον έως το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και θεωρείται από την υπηρεσία σύμφωνα με το πόρισμα,

β) Το απαιτούμενο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο πλέον από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87 και περιλαμβάνει αναλυτικά τα όρια του γεωτεμαχίου και του τμήματος, που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο με επιβολή της συμψηφιζόμενης εισφοράς σε γη για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου.

- Ορίζονται με σαφήνεια και αποτυπώνονται οι περιπτώσεις όπου κατ' εξαίρεση ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας κατ' εξαίρεση δύναται να εισηγηθεί εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου για τον ίδιο και μόνο σκοπό στις εξής περιπτώσεις:

α) το ακίνητο αποτελεί τμήμα και δεν καλύπτει ολόκληρη την έκταση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου,

β) το ακίνητο δεσμεύτηκε για τη δημιουργία κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου εκ της αρχικής εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου και όχι εκ μεταγενέστερης τροποποίησεως αυτού,

γ) ο κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος προβλέπεται επιπρόσθετα στη θέση αυτή από ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή άλλου ίδιου επιπέδου σχεδιασμού, ή

δ) έχουν εκτελεσθεί ολικώς ή κατά το μεγαλύτερο μέρος τα έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου.

- Προβλέπεται ότι για την τροποποίηση του σχεδίου με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση και της αυτοδίκαιης άρσης, λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης.

## II. Επί των άρθρων:

### Άρθρο 1

Με την παρ. 1 του άρθρου 1 αντικαθίσταται το άρθρο 8 του ν.1337/1983 ώστε να επέλθει μεταβολή στον τρόπο εισφοράς σε γη λαμβάνοντας υπόψη τις νέες οικονομικές συνθήκες με *απαρέγκλιτη* όμως βάση την επίτευξη του στόχου δημιουργίας των απαιτούμενων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς όφελος των συνθηκών ζωής των κατοίκων κάθε περιοχής. Περαιτέρω με την αντικατάσταση επανακωδικοποιούνται παράγραφοι της προγενέστερης διάταξης, ορισμοί και όροι κατά το ισχύον σήμερα δίκαιο

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 και την παρ.2 καθιερώνεται η υποχρέωση για τους πολίτες να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών

Με την παρ. 3. Προβλέπεται ότι η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της

Με την παρ. 4. Προβλέπεται ότι η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

- α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 15%.
- β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.
- γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 30%.
- δ). Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%.
- ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ ποσοστό 50%

στ) Σε περίπτωση που κατά την εκπόνηση της μελέτης οι υπολογιζόμενες εισφορές σε γη κατά τα ανωτέρω εντός της πολεοδομικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ, τα ποσοστά των περιπτώσεων α, β, γ και δ υποχρεωτικά αυξάνονται αναλογικά και κατά ίσο αριθμό ποσοστιαίων μονάδων με σκοπό να συμπληρωθεί η απαιτούμενη εισφορά σε γη και χωρίς να απαιτείται

επιπρόσθετη απόφαση έγκρισης της προσαύξησης αυτής. Σε κάθε περίπτωση τα ποσοστά των περιπτώσεων (α), (β) και (γ) δεν υπερβαίνουν το 40% και το ποσοστό της περίπτωσης (δ) δεν υπερβαίνει το 50%. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται ο καταμερισμός των ποσοστών εισφοράς σε γη των περιπτώσεων (α) έως (ε).

ζ) Η εισφορά σε γη ειδικά για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 π.δ/τος (Δ'166), όπως ισχύει ορίζεται:

αα) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

ββ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

γγ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 40%.

Με την παρ. 5 προβλέπεται νέος τρόπος υπολογισμού των εισφορών καθώς προβλέπεται ότι ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες στις 28 Μαΐου 2014.

Προς διασφάλιση αποφυγής συγκρούσεων μεταξύ των κτηματολογικών εγγραφών και των δηλώσεων που θα πραγματοποιηθούν κατά την σύνταξη της πράξης προβλέπεται ότι εφόσον την ως άνω χρονική στιγμή της σύνταξης της πράξης λειτουργούσε Κτηματολόγιο, λαμβάνεται ως ημερομηνία αναφοράς η ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα Κτηματολογικά Βιβλία. Για την εφαρμογή της παρ. 4, ως ιδιοκτησία νοείται το γεωτεμάχιο όπως αυτό ορίζεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ήτοι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου. Τυχόν κατατμήσεις που έλαβαν χώρα μετέπειτα της προαναφερθείσας ημερομηνίας δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των εισφορών σε γη.

Με την παρ. 6 προβλέπεται ότι η εισφορά γης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρ. 12 του νόμου αυτού, εκτός αν πρόκειται για αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία, οπότε γίνεται με τις διατάξεις του ν 947/1979 (άρθρ. 20 παρ. 1 περιπτ. α και β). Ως προς τα ποσοστά της εισφοράς γής στις προηγούμενες περιπτώσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού.

Με την παρ.7 προβλέπεται ότι σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλήν όμως κατά την κρίση της



αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρ. 9 για την εισφορά σε χρήμα.

Καθορίζεται δε ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να οριστούν όροι και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

Με την παρ.8 προβλέπεται ότι τα εδάφια τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

- α). Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.
- β) Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ' ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από το καθοριζόμενο στην παρ. 4 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους κατά το άρθρ. 12 τρόπους.
- γ). Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.
- δ) Για τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής, καθώς και για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενότητων του ίδιου δήμου ή κοινότητας μέσα στα όρια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, η κατά το ποσοστό περισσότερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, υποχρέωσή τους.

Αποσαφηνίζεται δε ότι τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για ρυμοτομούμενα οικόπεδα εντός σχεδίου εγκεκριμένου κατά τη διαδικασία του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 "περί σχεδίων πόλεων", που περιλαμβάνονται η αποτελούν πολεοδομική ενότητα του ίδιου δήμου η κοινότητας εφόσον το επιθυμούν οι ιδιοκτήτες τους.

Επίσης προβλέπεται ότι με τη σχετική πράξη εφαρμογής, με την οποία πραγματοποιείται η παραχώρηση του νέου οικοπέδου, το παλαιό εντός σχεδίου πόλεως ρυμοτομούμενο οικόπεδο περιέρχεται αυτοδικαίως στην κυριότητα του

οικείου Ο.Τ.Α., ο οποίος υποκαθιστά επίσης τον ιδιοκτήτη στα δικαιώματα έναντι τρίτων υπόχρεων για την αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Στην περίπτωση αυτή εάν ο οικείος Ο.Τ.Α. εντός 3 ετών από την ως άνω παραχώρηση του νέου οικοπέδου δεν εισπράξει από τους τρίτους την οφειλόμενη αποζημίωση, τότε το Πράσινο Ταμείο υποκαθιστά τον Ο.Τ.Α στα δικαιώματα έναντι των τρίτων, δυνάμενο να συνεχίσει τη σχετική διαδικασία. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που δημοσιεύεται στη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος παρέμβασης του Πράσινου Ταμείου. για την άσκηση των δικαιωμάτων αυτών και κάθε αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος λεπτομέρεια.

Με την παρ. 9. προβλέπεται ότι οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση, ή άλλο τρόπο, μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γής.

Με τις παρ.10. και 11 και 12 προβλέπεται η διαδικασία εισφορών δημιουργίας κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων για χώρους στεγαστικών προγραμμάτων μέσα στις ιδιοκτησίες των δημόσιων φορέων 11. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην περιοχή επέκτασης κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

Με την παρ. 13. Προβλέπεται ότι στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται, πέρα από τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων, η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και στην εναπομένουσα έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού της εισφοράς σε γη που προκύπτει βάσει των διατάξεων του άρθρου αυτού, Κάθε δικαιοπραξία (εν ζωή ή αιτία θανάτου) που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας κατά παράβαση των ανωτέρω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη.

Με την παρ. 2 αντικαθίσταται η παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983

Ειδικότερα προβλέπεται ότι η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου νοείται: α) Στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία του οικοπέδου η οποία προκύπτει από την "Τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.)" συναρτήσσει της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του Συντελεστή Αξιοποίησης του Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) πολλαπλασιαζόμενη με το Συντελεστή του Οικοπέδου (Σ.Ο.), όπως καθορίζονται στους πίνακες τιμών των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των κείμενων διατάξεων. β) Στις περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία των ακινήτων όπως αυτή προσδιορίζεται από την επιτροπή του π.δ. 5/1986 (Α' 2). Για ιδιοκτησίες που στην πράξη εφαρμογής οι ιδιοκτήτες αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη "άγνωστος" ώστε να καθίσταται αδύνατη η βεβαίωση και είσπραξη του ποσού της εισφοράς του άρθρου αυτού, για τον υπολογισμό της εισφοράς, λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά το χρόνο κύρωσης της διορθωτικής πράξης του αρμοδίου οργάνου. Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο που εξυπηρετεί τον δήμο, ενώ για τους δήμους που έχουν δική τους ταμειακή υπηρεσία η παραπάνω εισφορά βεβαιώνεται απ' ευθείας στην υπηρεσία αυτή, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων, ως έσοδο του οικείου δήμου και αποδίδεται σ' αυτούς κατά μήνα.

Επίσης προβλέπεται ότι η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) ετών από την ημερομηνία κύρωσης της πράξης εφαρμογής, σε εκατόν οκτώ (108) ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή σε τριάντα έξι (36) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ή σε δεκαοκτώ (18) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις. Σε περίπτωση που ο οφειλέτης επιλέξει την καταβολή του συνολικού ποσού εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την ημερομηνία κύρωσης της πράξης εφαρμογής, παρέχεται έκπτωση ποσοστού είκοσι τις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού. Σε περίπτωση βεβαίωσης της εισφοράς σε χρήμα μετά την κύρωση διορθωτικής πράξης εφαρμογής σύμφωνα με το β' εδάφιο του παρόντος άρθρου, η προθεσμία καταβολής των οφειλών υπολογίζεται

από την ημερομηνία κύρωσης της αρχικής πράξης εφαρμογής. Σε κάθε περίπτωση ως ελάχιστη μηνιαία δόση ορίζεται το ποσό των πενήντα (50) ευρώ, ως ελάχιστη τριμηνιαία το ποσό των εκατόν πενήντα (150) ευρώ και ως ελάχιστη εξαμηνιαία δόση το ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις. Το ποσό της εισφοράς αυτής διατίθεται από τους οικείους Ο.Τ.Α. για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών επικαιροποιούνται ο προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα, ο τρόπος καταβολής αυτής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.»

Με την παρ. 3 αντικαθίσταται η παρ. 6 α του άρθρου 9 του ν. 1337/1983

Ειδικότερα προβλέπεται ότι σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσόν των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία και με ποινή ακυρότητας της συμβολαιογραφικής πράξης, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιωθεί το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτών του δικαιώματος κυριότητος, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε.»

Με την παρ. 4 προστίθεται στην παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 περ.δ

Προβλέπεται ότι σε περιοχές που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, για τη σύνταξη κτηματογραφικών πινάκων και διαγραμμάτων, τα τηρούμενα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου. Στις περιοχές που συντάσσεται

Εθνικό Κτηματολόγιο και έχει πραγματοποιηθεί ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων, με μέριμνα της ΕΚΧΑ Α.Ε. διατίθενται τα τηρούμενα στοιχεία στον οικείο δήμο προκειμένου να ληφθούν υπόψη για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματική Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες και προδιαγραφές για την εφαρμογή των παραπάνω.»

Με την παρ. 5 αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 5 του από 20.8.1985 π.δ\τος (Δ'414)

Ειδικότερα προβλέπεται ότι η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της η οποία υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 ως ισχύει»

Με την παρ. 6 αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 6 του από 30.08.1985 π.δ\τος (Δ'416)

Προβλέπεται ότι η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της η οποία υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983.»

Με την παρ. 7 αντικαθίσταται η παρ. 3 του άρθρου 6 του από 30.08.1985 π.δ\τος (Δ'416)

Προβλέπεται ότι τα εμβαδά των ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται κατά τα οριζόμενα στην παρ.5 του άρθρου του Ν.1337/1983 , ως ισχύει.΄΄

Με την παρ. 8 αντικαθίσταται η παρ. 5 του άρθρου 15 του ν. 2508/1997

Ειδικότερα προβλέπεται ότι στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχή του άρθρου αυτού επιβάλλεται Εισφορά σε γη. Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Θεσπίζεται ότι κατά τον υπολογισμό αυτόν, λαμβάνονται υπόψη οι ήδη επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών από τη συμμετοχή τους σε διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων. Επίσης προβλέπεται ότι στην περίπτωση της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, από την εισφορά σε γη αφαιρείται το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία κατά την

υποβολής της δήλωσης ιδιοκτησίας της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 ή το αργότερο μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Αν το σύνολο αυτό των επιβαρύνσεων της ιδιοκτησίας είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την ως άνω παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, η ιδιοκτησία θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά. Στην περίπτωση της εντός οικισμού προ του 1923 περιοχής αναμόρφωσης, υπολογίζεται το σύνολο εμβαδού των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, το οποίο και αφαιρείται από τη συνολική εισφορά όλων των ιδιοκτησιών. Η επιπλέον διαφορά επιμερίζεται συμμετρα προς την κατά την πιο πάνω λογιζόμενη Εισφορά σε γη κάθε ιδιοκτησίας και τα εμβαδά του επιμερισμού αυτού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται Εισφορά σε χρήμα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 7-10 και 12 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει..

Με την παρ. 9 αντικαθίσταται το άρθρο 20 του ν. 2508/1997 (Α'124)

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 ως ισχύει.

Με την παρ.2 ορίζεται εξαίρεση σύμφωνα με την οποία :

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 3.

β) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του ν.δ. 17.07./16.08.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο, κατά τα αναφερόμενα στην παρ. 4α του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στο άρθρο αυτό. Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Η εισφορά αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας της ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, η οποία υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 και συμψηφίζεται με το ποσοστό της επιφάνειας που έχει ήδη ρυμοτομηθεί για τη δημιουργία όμορων κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων. Η

εισφορά διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 12 του ν. 1337/1983. Αν η ύπαρξη οικοδομής, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του ν.δ. 17.07./16.08.1923, νομίμως υφισταμένης, εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή. Στην περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2882/2001.

Τέλος με την παρ.3 του νέου άρθρου 20 προβλέπεται ότι κατά τα λοιπά για την εισφορά σε γη εφαρμόζονται οι παράγραφοι 5 έως και 12 του άρθρου 8 του. 1337/1983, όπως ισχύουν, και συμπληρώνονται με τις επόμενες παραγράφους και το άρθρο 25 του παρόντος»

Με την παρ. 10 προβλέπεται ότι οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 και 9 του παρόντος άρθρου δεν ισχύουν για τις ήδη κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής. Με απόφαση του αρμόδιου για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις τις παρ. 2 οι κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η καταβολή των εισφορών σε χρήμα.

Με την παρ.11 προβλέπεται ότι οι διατάξεις των παραγράφων 1, 5, 6, 7, 8 και 9 του παρόντος άρθρου δεν ισχύουν σε διορθωτικές πράξεις εφαρμογής, που θα κυρωθούν μετά τη δημοσίευση του παρόντος, και αφορούν διορθώσεις σε ήδη κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής.

Με την παρ.12 προβλέπεται ότι σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 9 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις που κατά τη δημοσίευση του παρόντος δεν έχει δοθεί εντολή σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' της πράξης εφαρμογής, με απόφαση του αρμόδιου για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις προϋφιστάμενες διατάξεις περί εισφοράς γης.

Με την παρ.13 προβλέπεται ότι το περιεχόμενο του πίνακα της πράξης εφαρμογής



και ο τρόπος συμπλήρωσης αυτού περιλαμβάνονται στο Παράρτημα, του παρόντος νόμου Επίσης προβλέπεται ότι με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται το περιεχόμενο του Παραρτήματος και να καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα.

## **Άρθρο 2**

Με το άρθρο 2 αντικαθίσταται οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 ώστε να επέλθει μεταβολή στη διαδικασία αναθεώρησης, τροποποίησης και έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων. Περαιτέρω με την αντικατάσταση προστίθεται η δυνατότητα άρσης απαλλοτρίωσης κοινωφελών χώρων έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του ν.δ\τος 17.7./16.8.1923.

Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1 αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012.

Προβλέπεται ότι η έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης, γίνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ή άλλου αρμόδιου Υπουργού κατά τις διατάξεις της παραγράφου 9β του άρθρου 25 του ν.2508/1997. Εξαιρούνται οι πολεοδομικές αναπτύξεις που ρυθμίζονται από ειδικό νομοθετικό πλαίσιο (όπως οι διατάξεις για την πολεοδόμηση στρατοπέδων, επιχειρηματικών πάρκων, δημοσίων ακινήτων κ.α) που εγκρίνονται σύμφωνα με τις οικείες ειδικές διατάξεις καθώς και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις-τροποποιήσεις οι οποίες εγκρίνονται βάσει των διατάξεων των παρ.ΠΣΤ.39 του άρθρου 186 και Π.19 του άρθρου 280 του ν.3852/2010 (Α΄ 87), που εξακολουθούν να ισχύουν.

Επίσης, προβλέπεται ότι για την έκδοση του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) της οικείας Περιφέρειας, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6 του παρόντος. Θέματα για τα οποία έχει γνωμοδοτήσει μέχρι την 9<sup>η</sup> Απριλίου 2012 το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο, εγκρίνονται με τη γνωμοδότηση του συμβουλίου αυτού. Ο κατά περίπτωση αρμόδιος Υπουργός δύναται να ζητήσει τη γνώμη του



αρμοδίου Συμβουλίου του, με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων της παρ.6 του άρθρου 45 του ν.4030/2011(Α' 249).

Με την παράγραφο 2 αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012.

Προβλέπεται ότι η εισφορά σε γη, της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, οφείλεται και στις περιπτώσεις ιδιοκτησιών οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.7./16.8.1923 ως κοινωφελείς χώροι και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση κατ' αντιστοιχία με τις ανωτέρω περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης σε κοινόχρηστους χώρους. Επίσης, προβλέπεται ότι η πράξη τροποποίησης του σχεδίου της παρούσας κατά το μέρος που αφορά στη μετάσταση κυριότητας υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. μεταγράφεται νόμιμα στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο

### **Άρθρο 3**

Με το άρθρο 3 βελτιώνεται το νομοθετικό πλαίσιο σχετικώς με την τροποποίηση του των ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης

Με την παρ.1 αντικαθίσταται η παράγραφος 4 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000 ως ισχύει.

Προβλέπεται:

«α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία: αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, ββ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση εικοσαετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.

Με την παρ.2 αντικαθίσταται το άρθρο 32 του ν. 4067/2012 σχετικώς με τη διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση

ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης . Με την αντικατάσταση του άρθρου βελτιώνεται το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο προκειμένου να απαλειφθούν οι παθογένειες του παρελθόντος σχετικώς με την αδικαιολόγητη δέσμευση της ατομικής ιδιοκτησίας , την απονομή δικαιοσύνης με κριτήρια πολεοδομικού ενδιαφέροντος ώστε να είναι δύναται με αντικειμενικό τρόπο από τη διοίκηση να υλοποιηθούν επί των σχεδίων οι δικαστικές αποφάσεις και την άρση της γραφειοκρατίας στις δημόσιες υπηρεσίες λόγω των κενών του νόμου και των ελλείψεων των απαραίτητων τεχνικών δικαιολογητικών στοιχείων στις αιτήσεις των πολιτών

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1. προβλέπεται στο δίκαιό μας σύμφωνα με την πάγια νομολογία της ολομελείας του δικαστηρίου ότι μετά την παρέλευση εικοσαετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την παρέλευση δεκαετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης.

Προβλέπεται επίσης ότι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, εφόσον δεν έχει ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν έχει καθορισθεί αυτή εξωδίκως, αιτείται προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, τον καθορισμό τιμής μονάδος εξωδίκως και την δέσμευση του καθοριζόμενου ποσού αποζημίωσης.

Για πρώτη φορά θεσπίζεται αναλυτικά ότι η αίτηση συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα ακόλουθα στοιχεία:

α) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες νομικούς, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της περ. β, ανέρχεται τουλάχιστον έως το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και θεωρείται από την υπηρεσία σύμφωνα με το πόρισμα,

β) Το απαιτούμενο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου, ως προς την ύπαρξη ή μη οροθετημένου ή μη υδατορέματος, εγκεκριμένων αρχαιολογικών χώρων,

οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και ως προς τη διέλευση εναέριας γραμμής υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου. Το τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87 και περιλαμβάνει αναλυτικά τα όρια του γεωτεμαχίου και του τμήματος, που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο με επιβολή της συμψηφιζόμενης εισφοράς σε γη για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Σε περίπτωση που προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων σύμφωνα με τον ν.4258/2014.

γ) Βεβαίωση του οικείου δήμου ή του αρμόδιου φορέα για την απαλλοτρίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση.

Με την παρ. προβλέπεται αντίστοιχα ότι για τη συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου υποθέσεων περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, προσκομίζονται επιπρόσθετα και με ποινή απαραδέκτου τα στοιχεία (α) και (β) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου.

Επισημαίνεται δια των διατάξεων ότι η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, γίνεται με υποβολή σχετικού αιτήματος του ενδιαφερόμενου στον οικείο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στο οποίο ανακλήθηκε ή ήρθη η απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα στοιχεία (α) και (β) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και από τη δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.

Με την παρ. 5. προβλέπεται για πρώτη φορά εξαντλητικά και περιοριστικά ότι ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας κατ' εξαίρεση δύναται να εισηγηθεί εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου για τον ίδιο και μόνο σκοπό στις εξής περιπτώσεις:

α) το ακίνητο αποτελεί τμήμα και δεν καλύπτει ολόκληρη την έκταση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου,

β) το ακίνητο δεσμεύτηκε για τη δημιουργία κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου εκ της αρχικής εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου και όχι εκ μεταγενέστερης τροποποίησής του,

γ) ο κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος προβλέπεται επιπρόσθετα στη θέση αυτή από ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή άλλου ίδιου επιπέδου σχεδιασμού, ή

δ) έχουν εκτελεσθεί ολικά ή κατά το μεγαλύτερο μέρος τα έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου.

Με την παρ. 6. προβλέπεται ότι με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται ή να τροποποιούνται οι περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου.

Με την παρ.7 προβλέπεται ότι 7. για την τροποποίηση του σχεδίου με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση και της αυτοδίκαιης άρσης, λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης.

Αποσαφηνίζεται με βάση τη νομολογία του ΣτΕ και την κείμενη δασική νομοθεσία ότι οι διατάξεις περί προστασίας δασών δεν εφαρμόζονται για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου:

α) επί ρυμοτομικών σχεδίων που εγκρίθηκαν μετά την ισχύ των διατάξεων του ν. 998/1979 και

β) επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους. Στις λοιπές ισχύει ο έλεγχος του δασικού χαρακτήρα, ο οποίος ανέρχεται αποκλειστικά και μόνο στο χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με την παρ. 8. Προβλέπεται ότι σε περίπτωση που δεν μπορεί να τροποποιηθεί το σχέδιο πόλης και να ενταχθεί η ιδιοκτησία σε οικοδομικό τετράγωνο λόγω των υφισταμένων στην περιοχή απαγορεύσεων και ρυθμίσεων, τότε τίθεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ορίζονται σε αυτήν ειδικοί όροι χρήσης και δόμησης.

Επισημαίνεται δε ότι σε κάθε περίπτωση οι χώροι που προστατεύονται από τις διατάξεις περί δασών και περί αρχαιοτήτων, τίθενται υποχρεωτικά εκτός σχεδίου.

Με την παρ.9. προβλέπεται ότι η διαδικασία της παραγράφου 1 εφαρμόζεται επί ενός και μόνο ακίνητο ιδίου ιδιοκτήτη εντός της ίδιας Δημοτικής Ενότητας και για ενιαίο κοινόχρηστο ή κοινωφελές χώρο έκτασης έως δέκα (10) στρεμμάτων και καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποβολή της αίτησης και τη διαδικασία γνωμοδοτήσεων και τελικής απόφασης.

Με την παρ.10. προβλέπεται ότι σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτου της προαναφερθείσας προθεσμίας της παραγράφου 9, για καθορισμό τιμή μονάδος και δέσμευση του καθοριζόμενου ποσού, και εφόσον δεν έχει εκδοθεί θετική γνωμοδότηση για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 5, 7 και 8, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το στοιχείο (β) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, και τηρώντας τη διαδικασία του άρθρου 154 του από 14.7.1999 π.δ. του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580).

Με την παρ. 11. Προβλέπεται ότι σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτου της προαναφερθείσας προθεσμίας της παραγράφου 9, για καθορισμό τιμή μονάδος και δέσμευση του καθοριζόμενου ποσού, και εφόσον έχει εκδοθεί θετική γνωμοδότηση για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 5, 7 και 8, ο δεσμευμένος χώρος δύναται να μετατραπεί σε πηγή μεταφοράς συντελεστή δόμησης για την Τράπεζα Γης κατά τις διατάξεις του ν. 4178/2013.

Με την παρ. 12. Προβλέπεται ότι ο οικείος δήμος οφείλει να τηρήσει τις προβλεπόμενες διατάξεις, διατυπώσεις και διαδικασίες δημοσιοποίησης της προτεινόμενης τροποποίησης του σχεδίου στη θέση του ακινήτου, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας η διαδικασία έγκρισης της τροποποίησης συνεχίζεται χωρίς τη γνώμη του.

Θεσπίζεται δε ότι εντός αποκλειστικής προθεσμίας εννέα (9) μηνών από την έναρξη των διαδικασιών τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με πράξη του οργάνου που είναι αρμόδιο για την τροποποίηση του σχεδίου ανακαλείται αυτοδίκαια η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση και τροποποιείται το σχέδιο

καθιστώντας τον χώρο οικοδομήσιμο, όπως αυτός διαμορφώνεται μετά την επιβολή συμψηφιζόμενης εισφοράς σε γη για κοινόχρηστο χώρο.

Με την παρ.13 προβλέπεται ότι σε συνέχεια του αιτήματος της παραγράφου 4, ακολουθείται ομοίως η διαδικασία των παραγράφων 9 έως 12.

Επισημαίνεται δε με τη ρύθμιση ότι εφόσον πρόκειται για διοικητική εφαρμογή της δικαστικής απόφασης, που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, δεν εφαρμόζεται ο περιορισμός για εφαρμογή επί ενός και μόνο ακίνητο ιδίου ιδιοκτήτη εντός της ίδιας Δημοτικής Ενότητας και για κοινόχρηστο ή κοινωφελές χώρο έκτασης έως δέκα (10) στρεμμάτων

Με την παρ. 14. προβλέπεται ότι απαγορεύεται η εκ νέου επιβολή ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου σε περίπτωση που έχει ήδη επιβληθεί σε προγενέστερο χρόνο προς συμμόρφωση όμοιας δικαστικής απόφασης για αίρεση ή ανάκληση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης.

Με την παρ.15 προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις τους παρόντος άρθρου και απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης: α) σε κοινόχρηστους και κοινωφελούς χώρους που καθορίσθηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων είτε για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, είτε κατόπιν ιδιωτικής πρωτοβουλίας (πχ οικοδομικοί συνεταιρισμοί), είτε για στεγαστικά προγράμματα και

β) σε περιοχές που βρίσκονται σε στάδιο σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' πράξης εφαρμογής.

Η δε απαγόρευση θεσπίζεται ευλόγως καθώς εκ της διαδικασίας των παραπάνω περιπτώσεων έγκρισης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων από δημόσιες εκτάσεις έχουν κριθεί τα εμπράγματα δικαιώματα και γενώνται μόνο τυχόν ενοχικές αξιώσεις.

#### **Άρθρο 4**

Με το άρθρο 4 αντικαθίσταται το άρθρο 33 του ν. 4067/2012 και βελτιώνεται το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με την χρηματοδότηση και την ειδική εισφορά για την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος, πλην οδών, εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνεχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, είναι δυνατόν με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να τηρούνται οι γενικές διατάξεις του ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

Προβλέπεται επίσης ότι για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίστευση του οικείου δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

Με την παρ. 2. Προβλέπεται ότι:

α. Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το 30% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του δήμου, ενώ το υπόλοιπο 70% κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδό του οικοπέδου, τους κύριους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των Οικοδομικών Τετραγώνων που έχουν πλευρά έστω και σημειακά στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο, καθώς και των ακινήτων που βρίσκονται εντός ή τέμνονται από τον τομέα που προσδιορίζεται από κλειστή τεθλασμένη γραμμή, η οποία χαράσσεται σε απόσταση διακόσια πενήντα (250) μέτρα από τα όρια του προς διάνοιξη κοινόχρηστου χώρου. Όταν ο προς διάνοιξη κοινόχρηστος χώρος έχει ευρύτερη σημασία για την πολεοδομική ενότητα ή και την πόλη γενικότερα η απόσταση μπορεί να αυξάνεται αναλόγως δυναμένη να φθάνει τα πεντακόσια (500) μέτρα.

Ορίζεται επίσης ότι με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του δήμου καθορίζεται για κάθε κοινόχρηστο χώρο, το ακριβές μέγεθος της παραπάνω απόστασης. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρούνται του τομέα των διακοσίων πενήντα (250) ή έως πεντακοσίων (500) μέτρων, οι εκτάσεις που ανήκουν σε διαφορετική πολεοδομική ενότητα.

Θεσπίζεται επίσης ότι ειδικότερα το μερίδιο των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στον

προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο επιβαρύνεται επιπλέον, πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 3.

Το μερίδιο ακινήτων τα οποία είναι μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μειώνεται κατά 40%, ενώ σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα ή ως μνημεία μειώνεται κατά 60%.

β. Με την έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος, ο δήμος προβαίνει στη σύνταξη κτηματογραφικού πίνακα και διαγράμματος και πίνακα απογραφής των περιλαμβανομένων ακινήτων, στον οποίο αναγράφονται οι κύριοι ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους, για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς.

Προβλέπεται ότι οι πίνακες και τα διαγράμματα αναρτώνται στο κατάστημα του δήμου και εφόσον είναι εφικτό στην ιστοσελίδα του επί ένα δίμηνο. Επισημαίνεται ότι η ανακοίνωση για την ανάρτηση των πινάκων και διαγραμμάτων δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελληνίας κυκλοφορίας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα ως κυρίους ή νομείς των υποκείμενων στην ειδική εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται και ταχυδρομικά ή επιδίδεται στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ή στους ενοίκους των κτιρίων ή χώρων, ή τον διαχειριστή αυτών, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίους ή τους νομείς αυτών.

γ. Η εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος, με βάση τις επιφάνειες των ακινήτων του πίνακα απογραφής. Εφόσον έχει συνταχθεί κτηματολόγιο ή πρόσφατη κτηματογράφηση, χρησιμοποιούνται τα σχετικά στοιχεία αυτών και δεν προβαίνει σε εκ νέου κτηματογράφηση.

Με την παρ. προβλέπεται ότι μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της, κατά την προηγούμενη παράγραφο, ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της εγγραφής, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα.

Θεσπίζεται με το δεύτερο εδάφιο ότι σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας



του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατονομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο.

Με την παρ.4. Προβλέπεται ότι για τις ενστάσεις αποφασίζει, εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας της παραγράφου 3, το δημοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας. Με πράξη του αρμόδιου περιφερειάρχη εγκρίνεται η επιβολή της ειδικής εισφοράς και ο πίνακας απογραφής αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς.

Με την παρ. 5. Προβλέπεται ότι η εισφορά βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των δήμων. Και καταγράφεται αναλυτικά τρόπος καταβολής

Με την παρ. 6. Προβλέπεται ότι η εισφορά και το ποσό της κατά την παράγραφο 1 συμμετοχής του οικείου δήμου φέρεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς.

Θεσπίζεται δε ρητά ότι χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βαριά κατά τον Ποινικό Κώδικα παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή όχι, που συμπράττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποίηση.

Με την παρ.7 Προβλέπεται ότι όταν αρχίσει η πραγματοποίηση εσόδων από την είσπραξη της εισφοράς ο δήμος ζητά από το αρμόδιο δικαστήριο, εφόσον απαιτείται, τον προβλεπόμενο από τις σχετικές διατάξεις προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο προϊόν της εισφοράς, τις σχετικές αποζημιώσεις για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων και τη διάνοιξη των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορά.

Με την παρ. 8. Προβλέπεται ότι :

α) Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως και 7 δεν εφαρμόζονται σε σχέδια που

εγκρίθηκαν με τις διατάξεις περί εισφορών των ιδιοκτησιών σε γη και χρήμα.

β) Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως και 7 εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία ή τη διάνοιξη κοινόχρηστων χώρων, πλην οδών εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνεχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, που έχουν κηρυχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.07./16.08.1923 και δεν έχουν έχει συντελεστεί καθόλου και οποιουδήποτε είδους αποζημιώσεις ή παραχωρήσεις σε κοινή χρήση. Σε περίπτωση υφιστάμενης εγκεκριμένης και μη συντελεσμένης πράξης αναλογισμού, με την πράξη του περιφερειάρχη για την επιβολή της ειδικής εισφοράς ανακαλείται αυτοδικαίως και η πράξη αναλογισμού.

Με την παρ. 9. προβλέπεται ότι ο Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των κοινοχρήστων αυτών χώρων. Θεσπίζεται δε ότι ποσοστό ίσο προς το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως ειδική εισφορά, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται στο δήμο για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινοχρήστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου.