

ΑΝΑΘΕΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ: «ΔΗΜΟΠΡΑΚΤΟΣ Α.Ε. ΑΟΤΑ» Εθνικής Αντιστάσεως 38, 201 31 Κόρινθος ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ: 160261237000 ☎ 27411-81376	ΑΝΑΔΟΧΟΣ: DAMNATO I.K.E. Πρεβέζης 3, 15343 Αγία Παρασκευή ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.Μ.Η: 157567401000 ☎ 210-6017954
--	--

**ΠΑΡΑΔΟΤΕΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ 29-11-2022
(ΑΔΑΜ: 22ΣΥΜΝ011747680 2022-12-06)**

ΔΙΑΒΙΒΑΣΤΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΠΑΡΑΔΟΤΕΟΥ: Αρ. Πρωτ. 265 - 11/08/2023

**ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ (ΑΔΑΜ: 22ΣΥΜΝ011389125 2022-1-10)
ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΡΓΟΥΣ - ΜΥΚΗΝΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ «ΔΗΜΟΠΡΑΚΤΟΥ Α.Ε. – Αναπτυξιακός
Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης», με διακριτικό τίτλο «ΔΗΜΟΠΡΑΚΤΟΣ Α.Ε. – Α.Ο.Τ.Α.»
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ:**

**Υπηρεσίες Συμβούλου για την «Εκπόνηση Επιχειρησιακού σχεδίου για την εξασφάλιση
κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων του Δήμου Άργους – Μυκηνών». Φορέας
Χρηματοδότησης της Πράξης για λογαριασμό του Δήμου Άργους – Μυκηνών: Πράσινο Ταμείο
/ Υπουργείο Ενέργειας**

ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2023

Πίνακας Περιεχομένων

1. Εισαγωγικό σημείωμα για την δράση του Πράσινου Ταμείου και το αντικείμενο και σκοπό της μελέτης	4
2. Μεθοδολογία Υλοποίησης - Περιγραφή Διαδικασίας Καταγραφής & Επεξεργασίας - Βήματα Υλοποίησης	5
2.1 Καταγραφή Υπάρχουσας Κατάστασης – Τεκμηρίωση Ιεράρχησης - Αναγκαιότητα	8
2.1.1 Καταγραφή Δ/Ε Άργους	9
2.1.2 Καταγραφή Δ.Ε. Νέας Κίου	11
2.1.3 Καταγραφή Δ.Ε. Λέρνας	13
3. Χρονοδιάγραμμα Υλοποίησης Ενεργειών	13
4. Προτάσεις - Συμπεράσματα	14
4.1.1 Προτάσεις – Δ/Ε Άργους	14
4.1.2 Προτάσεις – Δ/Ε Νέας Κίου	15
4.1.3 Προτάσεις – Δ/Ε Λέρνας	15
4.2. Συμπεράσματα	15

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ / ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

A.	B.1.1α ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ Δ.Ε. ΑΡΓΟΥΣ (κλίμακας 1:10.000)	18
B.	B.1.1β ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ Δ.Ε. ΝΕΑΣ ΚΙΟΥ (κλίμακας 1:5.000)	19
Γ.	B.1.1γ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ Δ.Ε. ΛΕΡΝΑΣ (κλίμακας 1:3.000)	20
Δ.	B.1.1.α ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ Δ.Ε. ΑΡΓΟΥΣ	21
Ε.	B.1.1.β ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ Δ.Ε. ΝΕΑΣ ΚΙΟΥ	23
Ζ.	B.1.1.γ ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ Δ.Ε. ΛΕΡΝΑΣ	24
Η.	B.1.2α ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΘΕΙ - Δ.Ε. ΑΡΓΟΥΣ (κλίμακας 1:10.000).....	25
Θ.	B.1.2β ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΘΕΙ - Δ.Ε. ΝΕΑΣ ΚΙΟΥ (κλίμακας 1:5.000)	26
Ι.	B.1.2γ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΘΕΙ - Δ.Ε. ΛΕΡΝΑΣ (κλίμακας 1:3.000)	27
Κ.	B.1.2.α ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΘΕΙ - Δ.Ε. ΑΡΓΟΥΣ.....	28
Λ.	B.1.2.β ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΘΕΙ - Δ.Ε. ΝΕΑΣ ΚΙΟΥ	29
Μ.	B.1.2.γ ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΘΕΙ - Δ.Ε. ΛΕΡΝΑΣ	30

1. Εισαγωγικό σημείωμα για την δράση του Πράσινου Ταμείου και το αντικείμενο και σκοπό της μελέτης

Το Πράσινο Ταμείο είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου του ΥΠΕΝ που συστάθηκε με το Ν.3889/10 (ΦΕΚ 182Α'/10) «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις». Αποτελεί συνέχεια του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ). Το Πράσινο Ταμείο διαχειρίζεται τους πόρους του «Ταμείου Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου», του «Γαλάζιου Ταμείου» και του «Ειδικού Φορέα Δασών».

Σκοπός του Πράσινου Ταμείου είναι η ενίσχυση της ανάπτυξης μέσω της προστασίας του περιβάλλοντος με την διαχειριστική, οικονομική, τεχνική και χρηματοπιστωτική υποστήριξη προγραμμάτων, μέτρων, παρεμβάσεων και ενεργειών που αποβλέπουν στην ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, η στήριξη της περιβαλλοντικής πολιτικής της χώρας και η εξυπηρέτηση του δημόσιου και κοινωνικού συμφέροντος μέσω της διοίκησης, διαχείρισης και αξιοποίησης των πόρων που προβλέπονται στα άρθρα 3 και 7 του Ν.3889/10.

Το Πράσινο Ταμείο, για την επίτευξη του σκοπού του σχεδιάζει και υλοποιεί Χρηματοδοτικά Προγράμματα για την προώθηση έργων, δράσεων και λοιπών παρεμβάσεων προς όφελος του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, στο πλαίσιο των προτεραιοτήτων της σχετικής εθνικής στρατηγικής για το περιβάλλον. Τα Χρηματοδοτικά Προγράμματα, στο πλαίσιο διασφάλισης της διαφάνειας των χρηματοδοτήσεων και της εξυπηρέτησης των στόχων των αντίστοιχων περιβαλλοντικών και λοιπών χωρικών πολιτικών, διαρθρώνονται σε Άξονες Προτεραιότητας, Μέτρα και Δράσεις, καθορίζουν τους δικαιούχους φορείς, το ύψος της χρηματοδότησης και τα κριτήρια αξιολόγησης των υποβαλλόμενων προτάσεων.

Το Χρηματοδοτικό Πρόγραμμα «ΔΡΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ» ενισχύει έργα, δράσεις και άλλες παρεμβάσεις που στοχεύουν στην περιβαλλοντική αναβάθμιση των πόλεων και στην πολεοδομική αποκατάσταση και εξισορρόπηση της επιβάρυνσης που προκαλείται από τη διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών, επιτυγχάνοντας ταυτόχρονα οικονομικούς και κοινωνικούς στόχους. Χρηματοδοτεί δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου οι οποίες επιλέγονται από τις προβλεπόμενες στο άρθ. 77 του Ν.4495/17.

Προκειμένου να προωθηθεί ο χωρικός σχεδιασμός, να ολοκληρωθεί η εφαρμογή του σχεδίου πόλης και η απόκτηση των χαρακτηρισμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, οι δήμοι καταρτίζουν Επιχειρησιακό Σχέδιο εντός των διοικητικών ορίων τους, στο οποίο καταγράφονται, ανά δήμο ή δημοτική ενότητα ή δημοτική κοινότητα, οι χαρακτηρισμένοι από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Οι χώροι για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί ακόμα η απαλλοτρίωση ιεραρχούνται βάσει κριτηρίων ως προς την αναγκαιότητα απόκτησής τους για τον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό του Δήμου λαμβάνοντας υπόψη και το χρόνο που έχει παρέλθει από την επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Χωρικό πεδίο εφαρμογής της εν λόγω δράσης είναι τα διοικητικά όρια του δυνητικού δικαιούχου. Το πρόγραμμα χρηματοδοτεί δράσεις που εφαρμόζονται στην περιοχή παρέμβασης του δυνητικού δικαιούχου οι οποίες εφαρμόζουν και συντάσσονται σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές των με αρ. πρωτ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/57771/774/14-6-2021, οικ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/54863/708/30-05-2022 και οικ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/130896/1564/09-12-2022 Εγκυκλίων Τεχνικών Οδηγιών.

4.1.2 Προτάσεις – Δ/Ε Νέας Κίου

Όσον αφορά στις εκτάσεις στις οποίες φαίνεται ιδιοκτήτης ιδιώτης προτείνεται η απόκτηση από τον Δήμο της έκτασης είτε μέσω διαδικασίας απαλλοτρίωσης είτε μέσω απ' ευθείας αγοράς. Ειδικότερα, ο Δήμος πρέπει:

- να διασφαλίσει σε επόμενο χρονικά στάδιο την απαλλοτρίωση των Κοινόχρηστων και Κοινοφελών Χώρων (**Συνολικό Υπόλοιπο Ολικής Αποζημίωσής τους: 67.689,01 τ.μ.**) που έχουν καταγραφεί στις Κατηγορίες (1) και (3) με χαμηλότερο βαθμό αναγκαιότητας. Οι χώροι αυτοί, όπως έχουν ήδη ιεραρχηθεί και καταγραφεί σχετικά στον Πίνακα Β.1.2.β, είναι αφενός απαραίτητοι για την ορθή πολεοδομική λειτουργία του οικισμού της Νέας Κίου, αφετέρου η απόκτησή τους θα λάβει χώρα σε ευρύτερο χρονικό πλαίσιο (15-ετία).

4.1.3 Προτάσεις – Δ/Ε Λέρνας

Συνολικά στην Δ/Ε **Λέρνας** υπάρχουν **24** χώροι των οποίων δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα Β.1.2.γ. Το εμβαδόν των κοινόχρηστων – κοινοφελών εκτάσεων είναι **33.954,42 στρ.**

- Επειδή όμως πρόκειται για έκταση Οικοδομικού Συνεταιρισμού της περιοχής «Σπηλιωτάκη» η οποία ανήκει στο σύνολό της σε ιδιώτες, Φυσικά και Νομικά Πρόσωπα, οι προβλεπόμενοι από το ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ213/ΑΑΠ/14-06-2012) Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι θα αποδοθούν σε κοινή χρήση μετά την προβλεπόμενη Μελέτη Εφαρμογής, οπότε και θα συντελεστεί η απόκτησή τους, γεγονός που θα λάβει χώρα σε ευρύτερο χρονικό πλαίσιο (15-ετία).

4.2. Συμπεράσματα

Το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την εξασφάλιση των Κοινόχρηστων και Κοινοφελών χώρων έχει ως στόχο να συμβάλει στην ολοκλήρωση της εφαρμογής του σχεδίου πόλης της Δημοτικής Κοινότητας, μέσω της απόκτησης των χαρακτηρισμένων κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων, προσανατολιζόμενο στην καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης για τους χώρους αυτούς για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση.

Οι κοινόχρηστοι χώροι, διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στην οργάνωση του αστικού ιστού και η σημασία τους είναι ζωτική και πολυσήμαντη.

Καθώς εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων της πόλης, εξασφαλίζουν την ευμάρεια και ζωτικότητα της κοινότητας οδηγώντας στην ποιοτική αναβάθμιση της διαβίωσης των κατοίκων της. Οι κοινόχρηστοι χώροι αποτελούν ουσιαστικό στοιχείο της ποιοτικής διαβίωσης των κατοίκων. Η προστασία και η εξασφάλιση επαρκών κοινόχρηστων χώρων βοηθά στη βελτίωση του υποβαθμισμένου αστικού περιβάλλοντος καθώς η υπέρμετρη αστικοποίηση, η επέκταση των πόλεων και η τάση ανεξέλεγκτης δόμησης, οδήγησαν σε επιδείνωση του αστικού χώρου και σε μείωσή τους. Η εξασφάλισή τους, συνδέεται άρρηκτα με την πολεοδομική νομοθεσία, τον πολεοδομικό σχεδιασμό καθώς και με τις χωρικές πολιτικές και στρατηγικές που εφαρμόζει το Κράτος.

Πρώτος τομέας που επλήγη σε προηγούμενες χρονικές περιόδους ήταν οι κοινόχρηστοι χώροι. Καθώς το μέσο ποσοστό τους μειώθηκε, ενώ όσοι παρήχθησαν μέσω

των πολεοδομικών σχεδίων, αποκτήθηκαν μερικώς, η ανάγκη εξασφάλισης τους καθίσταται επιτακτική. Η κυριότερη αδυναμία εξασφάλισής τους είναι σαφώς το πολύπλοκο θεσμικό πλαίσιο για την εφαρμογή των σχεδίων με την έγκαιρη απόκτηση τους. Αυτό σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια οικονομικών πόρων οδηγεί σε κάποιες περιπτώσεις στην κατάργηση τους και την ανατροπή του πολεοδομικού σχεδιασμού, κυρίως λόγω άρσεων μακροχρόνιων ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

Η χρόνια αδυναμία αποζημίωσης τους ώστε να γίνει η υλοποίηση και εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου και η απόδοση των κοινόχρηστων χώρων στους πολίτες υποδεικνύουν την αναγκαιότητα αλλαγών στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη συντέλεση ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων καθώς και την διάθεση μεγαλύτερου ποσοστού για την απαλλοτρίωση τους, ιδιαίτερα αυτών που κινδυνεύουν χαθούν, μέσω μιας ολοκληρωμένης παρέμβασης αστικού ανασχεδιασμού αξιοποιώντας πόρους και σχετικά προγράμματα της ΕΕ.

Η προοπτική μιας τέτοιας διαδικασίας θα δώσει τη δυνατότητα στο Δήμο να αποσαφηνίσει ζητήματα του χωρικού σχεδιασμού τα οποία μένουν ανολοκλήρωτα και αρρύθμιστα για αρκετά χρόνια αλλά και να επαναπροσδιορίσει τις προτεραιότητές του ως προς την αναγκαιότητα απόκτησης των χώρων αυτών.

Η συμβολή του Πράσινου Ταμείου για την ενίσχυση της ανάπτυξης μέσω της προστασίας του περιβάλλοντος με την διαχειριστική, οικονομική, τεχνική και χρηματοπιστωτική υποστήριξη προγραμμάτων, μέτρων, παρεμβάσεων και ενεργειών που αποβλέπουν στην ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, η στήριξη της περιβαλλοντικής πολιτικής της χώρας και η εξυπηρέτηση του δημόσιου και κοινωνικού συμφέροντος είναι καθοριστική. Με το παρόν Επιχειρησιακό Σχέδιο καταγράφεται συστηματικά η πραγματική σημερινή κατάσταση στην εφαρμογή του εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδιασμού και αξιολογούνται οι κίνδυνοι απώλειας πολεοδομικά σημαντικών χώρων προκειμένου να ακολουθήσει ο προγραμματισμός της αναγκαίας και με προτεραιότητες χρηματοδότησης που θα δύναται να εξασφαλίσει τους αναγκαίους ή σημαντικούς για τις οικιστικές περιοχές του Δήμου κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους.

Σύμφωνα, με την ανωτέρω καταγραφή, η συνολική έκταση των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων που δεν έχουν μέχρι σήμερα απαλλοτριωθεί από τον Δήμο ανέρχεται στα **122,39 στρ.** Από αυτά και με βάση την ιεράρχηση αναγκαιότητας (Κατηγορία **3**), καταγράφονται **4,22 στρ.** ως μεγάλης αναγκαιότητας/προτεραιότητας, με την μεγαλύτερη βαθμολόγηση.

Η καταγραφή των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων και η εξασφάλισή τους μέσω του επιχειρησιακού σχεδίου θα συμβάλει στην προώθηση του χωρικού σχεδιασμού και στην ολοκλήρωση της εφαρμογής του σχεδίου πόλεως.

Ο Συντάξας



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Ρυμοτομικό Σχέδιο

- 23 Οικοδομικά Τετράγωνα
- Οικοδομική Γραμμή
- Ρυμοτομική Γραμμή
- Ταυτόσημες Ρυμοτομική και Οικοδομική

Γενική Χρήση

- Κοινοφελείς Χώροι
- Κοινόχρηστοι Χώροι

ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΥΣ - ΜΥΚΗΝΩΝ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ (Ε.Σ.Ε.Κ.Κ.)

Αρ. Σχεδίου

B.1.1β

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ

1:5.000

ΘΕΣΗ:

Δ.Ε. ΝΕΑΣ ΚΙΟΥ
Εγκ. Ρυμ. Σχέδιο Νέας Κίου

