



## ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 45

**Εισήγηση στο Δημοτικό Συμβούλιο Παπάγου - Χολαργού, σχετικά με την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. 158Β, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020, προς διόρθωση της υπ' αριθ. 20/2021 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, που αφορά το «κτίριο αγοράς», επί της οδού Εθν. Αμύνης 27 της Κοινότητας Παπάγου**

Στον Χολαργό σήμερα **24.07.2023**, ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **11:00**, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής συνήλθε σε **τακτική** συνεδρίαση, η οποία πραγματοποιήθηκε **διά ζώσης** στην αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παπάγου - Χολαργού (Λ. Περικλέους 55), σύμφωνα με την υπ' αριθ. 374/39135/30-05-2022 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, ύστερα από την υπ' αριθ. πρωτ. 16979/20.07.2023 πρόσκληση του Προέδρου αυτής, **κου Μιχάλη Τράκα**, που επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα.

Διαπιστώθηκε πως υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο εννέα (9) μελών παραβρέθηκαν στη συνεδρίαση πέντε (5) και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Μιχαήλ Τράκας (Πρόεδρος)  
Ειρήνη Βεντουζά - Παπανικολάου  
Βασίλειος Σιαμάνης (Αντιπρόεδρος)  
Δήμητρα Ρουφογάλη  
Μιχαήλ Υφαντής

ΑΠΟΝΤΕΣ

(οι οποίοι δε συμμετείχαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

Χρυσούλα Παρίση  
Γεώργιος Αυγερινός  
Νικόλαος Καραγιάννης  
Λουκάς Ρίζος

Στη συνεδρίαση συμμετείχε η Δημοτική υπάλληλος κα Ειρήνη Πετροπούλου, για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αναφερόμενος στο **16<sup>ο</sup>** θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, εισηγήθηκε τα κάτωθι:

«Η από 06-07-2023 εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομικών και Τοπογραφικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, αναφέρει:

Το θέμα αυτό εισέρχεται εκ νέου για συζήτηση, με αφορμή το με ημερομηνία 30-05-2023 (αριθ. πρωτ. 19/07-06-2023) απόσπασμα του πρακτικού του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α) Α', που γνωμοδοτεί την επιστροφή του φακέλου, που αφορά το αίτημα για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με μετατροπή του Ο.Τ. 158Β από χώρο πρασίνου, σε οικοδομήσιμο χώρο και την υποβολή εκ νέου με τη διαδικασία του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020 για αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Το θέμα αφορά στον χαρακτηρισμό του Ο.Τ. ως Κοινόχρηστο Χώρο και την κατάργηση των Ο.Γ. του Ο.Τ. 158Β, σύμφωνα με την τροποποίηση που έγινε με το ΦΕΚ 23/τ.Δ'/1960, ενώ είχε ήδη ανεγερθεί το "Κτίριο Αγοράς". Με την

## ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

τροποποίηση του σχεδίου επομένως, επιβλήθηκε ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην εν λόγω θέση, η οποία ουδέποτε συντελέστηκε.

Ο Ε.ΛΟ.Α.Σ. κατέθεσε εκ νέου στην υπηρεσία μας πλήρη φάκελο (αριθ. πρωτ. 15765/06-07-2023) με στοιχεία που αφορούν το οικόπεδο της ιδιοκτησίας του και ζητά για να ληφθεί νέα απόφαση από το Δημοτικό Συμβούλιο Παπάγου - Χολαργού, προς διόρθωση της υπ' αριθ. 20/2021 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, που αφορά στο «Κτίριο Αγορά» επί της οδού Εθν. Αμύνης αριθ. 27 του Ο.Τ. 158Β της Κοινότητας Παπάγου, προκειμένου η ως άνω ιδιοκτησία του Ε.ΛΟ.Α.Σ. να καταστεί οικοδομήσιμη, μετά από αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τα άρθρα 87 έως 92 του Ν. 4759/2020, καθώς αυτό αφορά σε τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με μετατροπή του Ο.Τ. 158Β από χώρο πρασίνου, σε οικοδομήσιμο χώρο.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ - ΙΣΤΟΡΙΚΟ

- Η περιοχή του Παπάγου εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το Β.Δ. 27-01-1953 (ΦΕΚ 19/τ.Α'/31-05-1953), στο οποίο καθορίζονται οι ΟΓ και οι ΡΓ καθώς και οι όροι δόμησης (αρτιότητα: 400τ.μ., πρόσοψη: 15,00μ., συντελεστής δόμησης: 1,00, κάλυψη: 40%, πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, ύψος: 14,00μ.). Στο συγκεκριμένο Β.Δ. το Ο.Τ. 158 είναι ενιαίο.
- Το 1956 εκδόθηκε η οικοδομική άδεια από τον ΑΟΟΑ σε οικόπεδο αυτού που βρίσκονταν επί της οδού Εθν. Αμύνης 27, στο μπροστινό τμήμα του Ο.Τ. 158. Στο οικόπεδο κατασκευάστηκαν συγκρότημα καταστημάτων, που φέρει τον τίτλο "Κτίριον Αγοράς Οικισμού Στρατάρχου Παπάγου", αποτελούμενο από 23 καταστήματα.
- Το 1959 με το αριθ. 1164/26-05-1959 συμβόλαιο αγοράς, μεταβιβάστηκε το συγκρότημα καταστημάτων από τον ΑΟΟΑ στον Ε.ΛΟ.Α.Σ. .
- Το Β.Δ. 21-01-1960 (ΦΕΚ 23/τ.Δ'/28-02-1960) τροποποίησε το ΦΕΚ 19/τ.Α'/1953. Σύμφωνα με αυτό το Ο.Τ. 158 χωρίστηκε σε τρία Οικοδομικά Τετράγωνα, που είναι τα Ο.Τ. 158Α, Ο.Τ. 158 και το Ο.Τ. 158Β. Δημιουργείται έτσι η οδός Ελευθερίας από την οδό Δυρραχίου έως την οδό Λάρνακος και καθορίζεται η Ρ.Γ. στο Ο.Τ. 158Β επί της οδού Ελευθερίας. Με τη διάνοιξη της οδού αποκόπτεται χώρος του οικοπέδου που ήδη έχει ανεγερθεί το συγκρότημα καταστημάτων. Στο Ο.Τ. 158Β είναι αυτό που περιλαμβάνει το συγκρότημα καταστημάτων.  
Επίσης στο συγκεκριμένο ΦΕΚ καταργήθηκε η Ο.Γ. του Ο.Τ. 158Β, βάσει της οποίας εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του συγκροτήματος, ενώ παραμένει η Ρ.Γ. .
- Με το Β.Δ. 04-06-1964 (ΦΕΚ 94/τ.Δ'/29-06-1964) τροποποιείται το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του ΦΕΚ 19/τ.Α'/1953 και στο οποίο εμφανίζεται το Ο.Τ. 158Β χωρίς Ο.Γ. έχοντας μόνο τη Ρ.Γ. .
- Με το ημερομηνία 10-09-1968 πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής κοινόχρηστων χώρων και έργων ο ΑΟΟΑ παραδίδει τους κοινόχρηστους χώρους που του ανήκουν στην Κοινότητα Παπάγου. Το εν λόγω οικόπεδο δεν αναφέρεται στο πρωτόκολλο παράδοσης παραλαβής και δεν αποτελεί κοινόχρηστο χώρο.
- Το 1997 με την απόφαση Νομάρχη 30673/97/20-10-1997 (ΦΕΚ 943/τ.Δ'/03-11-1997) θεσμοθετήθηκε πεζόδρομος πλάτους 10,00μ. μεταξύ του Ο.Τ. 158Β και της Πλατείας Ελευθερίας, συνέχεια της οδού Δυρραχίου, από την οδό Ελευθερίας έως την οδό Εθν. Αμύνης.
- Από όλα τα δεδομένα προκύπτει ότι το οικόπεδο που αποτελεί ιδιοκτησία του Ε.ΛΟ.Α.Σ., που στεγάζεται το συγκρότημα καταστημάτων επί της οδού Εθν. Αμύνης 27 στην Κοινότητα Παπάγου και βρίσκεται στο Ο.Τ. 158Β, δεν αποτελεί κοινόχρηστος χώρος του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, λαμβάνοντας υπόψη ότι η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου το 1960, που κατήργησε την οικοδομική γραμμή του Ο.Τ., έγινε ενώ είχε εκδοθεί και κατασκευασθεί το συγκρότημα των καταστημάτων «Κτίριο Αγοράς».
- Ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού δεν έχει δικαιώματα επί της ιδιοκτησίας του Ε.ΛΟ.Α.Σ. και δεν διεκδικεί κάτι επί αυτού.

## ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

- Με την υπ' αριθ. 20/19-02-2021 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε:
  - Α. τον καθορισμό οικοδομικής γραμμής, ως ακολούθως:
    1. τοποθέτηση οικοδομικής γραμμής, με προκήπιο πλάτους 5,00μ., σύμφωνα με τα Δ/γμματα της περιοχής, εκτός της πλευράς του οικοπέδου επί της οδού Ελευθερίας,
    2. οικοδομική γραμμή στα 4,25μ. από την ρυμοτομική γραμμή, για την πλευρά του οικοπέδου επί της οδού Ελευθερίας.
  - Β. την άρση της ασυμφωνίας μεταξύ εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και υλοποιημένης κατάστασης.
- Με την υπ' αριθ. 12123/29-05-2023 βεβαίωση του Δημάρχου, ότι καμία δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου δεν προκαλείται από την προτεινόμενη τροποποίηση.
- Με το ημερομηνία 30-05-2023 (αριθ. πρωτ. 19/07-06-2023) απόσπασμα πρακτικού του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α) Α', γνωμοδοτεί την επιστροφή του φακέλου, που αφορά το αίτημα για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με μετατροπή του Ο.Τ. 158Β από χώρο πρασίνου, σε οικοδομήσιμο χώρο και την υποβολή εκ νέου με τη διαδικασία του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020 για αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.
- Αρχικά ακολουθήθηκε η διαδικασία της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 158Β, διότι η αρχική αίτηση του επισπεύδοντα έγινε το 2018 και ο Νόμος 4759 για την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι μεταγενέστερος αυτής, δηλαδή το 2020.

Με την παρούσα εισήγηση καλείται η Κοινότητα Παπάγου να εκφράσει τη σύμφωνη γνώμη της, με βάση τα νέα δεδομένα - στοιχεία που έχουν κατατεθεί από τον Ε.ΛΟ.Α.Σ. και αποτελούνται από το αίτημα του Ε.ΛΟ.Α.Σ. καθώς και την 29-06-2023 τεκμηριωμένη Τεχνική Έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού και Φραγκίσκου Σκλάβου, με το πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα (Ιούνιος 2023), σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, που τη συνοδεύει.

Προτείνεται η αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για το Ο.Τ. 158Β, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020, προς διόρθωση της υπ' αριθ. 20/2021 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, αφού ο χώρος που περιλαμβάνεται στο Ο.Τ. 158Β δεν αποτελεί κοινόχρηστο χώρο, όπως εμφανίζεται σήμερα μετά την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου του 1953 με το Β.Δ. 21-01-1960 (ΦΕΚ 23/τ.Δ'/28-02-1960), που κατήγγειλε την οικοδομική γραμμή του Ο.Τ. .

Επίσης ακολουθώντας την υλοποιημένη κατάσταση προτείνεται στο Ο.Τ. 158Β η έγκριση Οικοδομικής Γραμμής σε απόσταση 5.00μ. από την ισχύουσα ρυμοτομική γραμμή και η επιβολή αντίστοιχου πλάτους προκηπίου, σύμφωνα με τα Δ/γμματα της περιοχής σε όλα τα πρόσωπα του Ο.Τ., ως συνέχεια όλων των γειτονικών Ο.Τ. .

Όσον αφορά στην πολεοδομική αναγκαιότητα για την έγκριση της εν θέματι άρσης της επιβληθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, διαπιστώνεται ότι, το εν λόγω Ο.Τ. δεν εδύνάτο να υλοποιηθεί ως κοινόχρηστος χώρος, διότι ήταν ήδη νομίμως οικοδομημένος από το 1956, πριν την έγκριση της τροποποίησης του εγκεκριμένου σχεδίου του 1953 με το Β.Δ. 21-01-1960 (ΦΕΚ 23/τ.Δ'/28-02-1960), επομένως ουδέποτε συμμετείχε στο ισοζύγιο των κοινοχρήστων χώρων της περιοχής.

Επιπλέον η μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Κοινότητας Παπάγου είναι στο στάδιο έγκρισης και έκδοσης Προεδρικού Διατάγματος. Στη μελέτη του Γ.Π.Σ. Παπάγου στο Ο.Τ. 158Β προβλέπεται Γενική Κατοικία, με σημειακή χωροθέτηση ορισμένων χρήσεων για την εξυπηρέτηση των κατοίκων.

Αναφορικά με την αποζημίωση η αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των 2.142.000€, όμως η εμπορική αξία αυτού, σύμφωνα με την ισχύουσα κατάσταση στην αγορά είναι μεγαλύτερη της αντικειμενικής, αφού συνυπολογίζεται και επαυξάνεται ιδιαιτέρως από τις υφιστάμενες μισθώσεις των καταστημάτων που βρίσκονται εντός του παραπάνω ακινήτου.

Ο Δήμος σύμφωνα με την υπ' αριθ. 15824/06-07-2023 βεβαίωση της Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, δε διαθέτει τις απαραίτητες πιστώσεις για αποζημιώσεις στο Ο.Τ. 158Β.

## ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Συμπερασματικά από την παραπάνω ανάλυση και όσο αφορά στην οικονομική δυνατότητα για την αποζημίωση της ιδιοκτησίας, αυτή δεν καθίσταται εφικτή, λόγω του πολύ υψηλού κόστους, διότι το Ο.Τ. είναι οικοδομημένο με εμπορικό κέντρο».

Σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία, την τελική απόφαση λαμβάνει το Δημοτικό Συμβούλιο, έπειτα από εισήγηση που δέχεται από την Επιτροπή Ποιότητα Ζωής, η οποία με τη σειρά της έχει δεχθεί εισήγηση από το Συμβούλιο της οικείας Κοινότητας.

Προς τούτο, το Συμβούλιο της Κοινότητας Παπάγου, έλαβε την υπ' αριθ. **6/18-07-2023** απόφαση, με την οποία εισηγείται στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Παπάγου - Χολαργού:

- την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για το Ο.Τ. 158B, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020, προς διόρθωση της υπ' αριθ. 20/2021 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, για τους λόγους που αναφέρονται στην εισήγηση,
- την έγκριση Οικοδομικής Γραμμής σε απόσταση 5.00μ. από την ισχύουσα ρυμοτομική γραμμή και την επιβολή αντίστοιχου πλάτους προκηπίου σε όλα τα πρόσωπα του Ο.Τ. 158B, ως συνέχεια όλων των γειτονικών Ο.Τ. .

Κατόπιν των ανωτέρω και μετά από διαλογική συζήτηση, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού έλαβε υπόψη της:

- την εισήγηση της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών,
- την απόφαση της Κοινότητας Παπάγου,
- την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας.

**ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο Παπάγου - Χολαργού, σύμφωνα με το ανωτέρω σκεπτικό της εισήγησης:

- την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για το Ο.Τ. 158B, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020, προς διόρθωση της υπ' αριθ. 20/2021 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, αφού ο χώρος που περικλείεται στο Ο.Τ. 158B δεν αποτελεί κοινόχρηστο χώρο, όπως εμφανίζεται σήμερα μετά την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου του 1953 με το Β.Δ. 21-01-1960 (ΦΕΚ 23/τ.Δ'/28-02-1960), που κατήργησε την οικοδομική γραμμή του Ο.Τ.,
- την έγκριση Οικοδομικής Γραμμής σε απόσταση 5.00μ. από την ισχύουσα ρυμοτομική γραμμή και την επιβολή αντίστοιχου πλάτους προκηπίου (σύμφωνα με τα Δ/γματα της περιοχής), σε όλα τα πρόσωπα του Ο.Τ., ως συνέχεια όλων των γειτονικών Ο.Τ. .

**Η απόφαση έλαβε τον αριθμό 45/2023.**

Ο Πρόεδρος  
της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής

Μιχάλης Τράκας

**Τα Μέλη**

Ειρήνη Βεντουζά - Παπανικολάου  
Βασίλειος Σιαμάνης  
Δήμητρα Ρουφογάλη  
Μιχαήλ Υφαντής