

**ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ****ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 103**

Έγκριση της υπ' αριθ. 239/2024 απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής, σχετικά με την πολεοδομική ρύθμιση 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 στην Κοινότητα Παπάγου

Πρακτικό της με αριθ. **14/2024** συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Παπάγου - Χολαργού, της **30^{ης}** του μηνός **Ιουλίου**, του έτους **2024**.

Στον Χολαργό σήμερα, **30.07.2024**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **19:00**, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, πραγματοποίησε **τακτική** συνεδρίαση με τηλεδιάσκεψη μέσω «e:Presence.gov.gr», ύστερα από την με αριθμό πρωτ. **18258/26.07.2024** πρόσκληση του Προέδρου Νικόλαου Κουκή, που επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (Α' 87) όπως αντικαταστάθηκαν με τον Ν. 5056/2023 (Α' 163) και την υπ' αριθ. 98/8182/26-01-2024 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.

Διαπιστώθηκε πως υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο **29** μελών συμμετείχαν μέσω e:Presence στην τηλεδιάσκεψη **26** μέλη και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Μαρία Αθανασάκου - Μουντάκη
Βασίλειος Σιαμάνης
Μιχαήλ Τράκας
Νικόλαος Κουκής
Μιχαήλ Υφαντής
Αικατερίνη Γκούμα
Χρυσούλα Παρίση
Αθανάσιος Βαλυράκης
Ειρήνη Βεντουζά - Παπανικολάου

Αγλαΐα Σουρανή
Αθανάσιος Αυγουρόπουλος
Γεωργία Παγώνη
Βικτωρία Νικάκη
Δήμητρα Ρουφογάλη
Κυριάκος Λινάκης
Δημήτριος Τσενεμπής
Θεόδωρος Πουρσαϊτίδης
Δημήτριος Οικονόμου

Αλέξανδρος Νομικός
Μαρία Σιώτου
Αναστασία Χαμηλοθώρη -
Κουγιουμτζοπούλου
Αικατερίνη Τούτουζα
Δημήτριος Σκάρλος
Νικόλαος Λινοξυλάκης
Αντώνιος Ρεκλείτης
Απόστολος Καρανικόλας

ΑΠΟΝΤΕΣ

Γεώργιος Μάγκος
(οι οποίοι δεν συμμετείχαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα).

Γεωργία Ζώη

Γεώργιος Ρεμούνδος

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε και ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου Νέων κος Ανδρέας Γαλανόπουλος.

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκαν ο Δήμαρχος κος Ηλίας Αποστολόπουλος και η Δημοτική υπάλληλος κα Ειρήνη Πετροπούλου για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αναφερόμενος στο 9^ο θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε τον λόγο στον Αντιδήμαρχο Υποδομών, Δικτύων και Τεχνικών Έργων κο Αθανάσιο Βαλυράκη, ο οποίος εισηγήθηκε τα κάτωθι:

Η παρούσα εισήγηση αφορά τις ενέργειες για την διόρθωση του πρόδηλου λάθους της κατάργησης της οικοδομικής γραμμής στο οικοδομικό τετράγωνο 158β της Δημοτικής Κοινότητας Παπάγου (Ολυμπιάδα).

ΙΣΤΟΡΙΚΟ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

- 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 Ο.Γ. και οι Ρ.Γ. 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. εικονίζεται το Ο.Τ. 158 ως 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 «Κτήριο Αγοράς Οικισμού Στρατάρχου Παπάγου», αποτελούμενο από 23 καταστήματα.
- Το 1959 με τον 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'/31-05-1953. Σύμφωνα με αυτό το Ο.Τ. 158 **χωρίστηκε σε τέσσερα Ο.Τ.,** που είναι τα **Ο.Τ. 158, Ο.Τ. 158α, Ο.Τ. 158β και το Ο.Τ. 158γ** (η πλατεία Ελευθερίας). 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.**
- Στο συγκεκριμένο ΦΕΚ, βάσει της οποίας εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του συγκροτήματος, **η Ο.Γ. του Ο.Τ. 158β εικονίζεται διακεκομμένη 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'/31-05-1953 και στο οποίο πλέον έχει αφαιρεθεί η Ο.Γ. στο Ο.Τ. 158β παραμένοντας 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 κοινόχρηστο χώρο 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 «Κτήριο Αγοράς».
- **Ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού δεν έχει δικαιώματα επί της ιδιοκτησίας του Ε.ΛΟ.Α.Σ.** και δεν διεκδικεί κάτι επί αυτού.
- Με την υπ' αριθ. 20/19-02-2021 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε:
Α. τον καθορισμό οικοδομικής γραμμής, ως ακολούθως:

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

1. τοποθέτηση οικοδομικής γραμμής, με προκήπιο πλάτους 5,00μ., σύμφωνα με τα Δ/γμاتا 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 δηλ. το 2020.
- Σύμφωνα με το ΦΕΚ 180/τ.Δ'/27-03-2024 που εγκρίνει το Γ.Π.Σ. Παπάγου, το οικοδομικό τετράγωνο **δεν εμφανίζεται ότι αποτελεί κοινόχρηστο χώρο, άρα δεν υπάρχει αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου χώρου.**
- Το από 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.**
- Τον πλήρη φάκελο (αριθ. πρωτ. 002467/22-07-2024 του Ε.ΛΟ.Α.Σ. και αριθ. πρωτ. 17744/22-07-2024 Δήμου), που κατατέθηκε εκ νέου στην υπηρεσία μας, με στοιχεία που αφορούν το οικόπεδο της ιδιοκτησίας του και ζητά για να ληφθεί νέα απόφαση από το Δ.Σ. 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 αποκατασταθεί ως οικοδομήσιμη**, όπως θα έπρεπε να είναι.
- Την με αριθ. 239/23-07-2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, περί πολεοδομικής ρύθμισης στο Ο.Τ. 158β (ΑΔΑ: 6Γ9ΟΩΞ1-ΩΩΡ).

Εισηγούμεθα:

Την **πολεοδομική ρύθμιση στο Ο.Τ. 158β «Κτήριο Αγορά»** για τη διόρθωση του πρόδηλου λάθους της κατάργησης της οικοδομικής γραμμής, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020 περί αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Τη διόρθωση της υπ' αριθ. 20/2021 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, αφού ο χώρος που περικλείεται **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 κατήργησε την οικοδομική γραμμή του οικοδομικού τετραγώνου.

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/γμاتا της περιοχής σε όλα τα πρόσωπα του Ο.Τ., ως συνέχεια όλων των γειτονικών Ο.Τ.**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Επιπρόσθετα, καθορίζουμε ειδικούς όρους δόμησης για το συγκεκριμένο ακίνητο, που έχουν ως εξής:

- Κάλυψη: 40%
- Σ.Δ.: 0,90
- Ύψος: 9μ. χωρίς στέγη

Συμπερασματικά, των όσων αναλυτικά αναφέρθηκαν, διαπιστώνεται ότι, το εν λόγω Ο.Τ. δεν είναι δυνατό να υλοποιηθεί ως Κ.Χ. διότι ήταν ήδη νομίμως οικοδομημένο 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) και **ουδέποτε συμμετείχε στο ισοζύγιο των κοινοχρήστων χώρων της περιοχής.**

Με την παρούσα εισήγηση καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να εκφράσει τη σύμφωνη γνώμη του, με βάση τα όσα αναφέρθηκαν και με τα στοιχεία που έχουν κατατεθεί από τον Ε.ΛΟ.Α.Σ. και την τεκμηριωμένη Τεχνική Έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού και Φραγκίσκου Σκλάβου, με το πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα (Ιούλιος 2024), σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, που την συνοδεύει.

Η γνώμη της Τεχνικής Υπηρεσίας είναι σύμφωνη με την αίτηση του Ε.ΛΟ.Α.Σ.

Έχουμε τη γνώμη ότι δύναται το Δημοτικό Συμβούλιο να εκφράσει τη σύμφωνη γνώμη του για την πολεοδομική ρύθμιση στο Ο.Τ. 158β, στα ακόλουθα:

α) διορθώνοντας το πρόδηλο λάθος της κατάργησης της οικοδομικής γραμμής, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020 περί αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης,

β) τροποποιώντας το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Β.Δ. 04-06-1964 (ΦΕΚ 94/τ.Δ'/29-06-1964), Β.Δ. 21-01-1960 (ΦΕΚ 23/τ.Δ'/28-02-1960), όπως τροποποίησαν το ΦΕΚ 19/τ.Α'/1953, καθορίζοντας οικοδομική γραμμή στα 5,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή δηλ. πρασιά 5,00μ.

γ) καθορίζοντας ειδικούς όρους δόμησης στο Ο.Τ. 158β, ως εξής:

- Κάλυψη: 40%
- Σ.Δ.: 0,90
- Ύψος: 9μ. χωρίς στέγη

Το Δημοτικό Συμβούλιο λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87), όπως τροποποιήθηκαν με τον Ν. 5056/2023 (Α' 163), την υπ' αριθ. 98/8182/26-01-2024 εγκύκλιο του ΥΠ.ΕΣ. και τον Κανονισμό Λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει την υπ' αριθ. 239/23-07-2024 (ΑΔΑ: 6Γ9ΟΩΞ1-ΩΩΡ) απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, σχετικά με την πολεοδομική ρύθμιση στο Ο.Τ. 158β της Κοινότητας Παπάγου και συγκεκριμένα:

α) διορθώνοντας το πρόδηλο λάθος της κατάργησης της οικοδομικής γραμμής, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020 περί αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης,

β) τροποποιώντας το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Β.Δ. 04-06-1964 (ΦΕΚ 94/τ.Δ'/29-06-1964), Β.Δ. 21-01-1960 (ΦΕΚ 23/τ.Δ'/28-02-1960), όπως τροποποίησαν το ΦΕΚ 19/τ.Α'/31-05-1953, καθορίζοντας οικοδομική γραμμή στα 5,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή δηλ. πρασιά 5,00μ.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

γ) καθορίζοντας ειδικούς όρους δόμησης στο Ο.Τ. 158β, ως εξής:

- Κάλυψη: 40%
- Σ.Δ.: 0,90
- Ύψος: 9μ. χωρίς στέγη

Μειοψήφησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Δημήτριος Οικονόμου, Αλέξανδρος Νομικός, Μαρία Σιώτου και Αναστασία Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου.

«Λευκό» ψήφισε ο Δημοτικός Σύμβουλος κος Απόστολος Καρανικόλας.

Κατά τη διαδικασία της ψηφοφορίας απουσίαζε ο Δημοτικός Σύμβουλος κος Αντώνιος Ρεκλείτης.

Η απόφαση έλαβε τον αριθμό 103/2024.

Ο Γραμματέας

Ο Πρόεδρος

Δημήτριος Τσενεμπής

Νικόλαος Κουκής

Τα Μέλη

Μ. Αθανασάκου - Μουντάκη, Β. Σιαμάνης, Μ. Τράκας, Μ. Υφαντής, Α. Γκούμα, Χ. Παρίση, Α. Βαλυράκης, Ε. Βεντουζά - Παπανικολάου, Α. Σουρανή, Α. Αυγουρόπουλος, Γ. Παγώνη, Β. Νικάκη, Δ. Ρουφογάλη, Κ. Λινάκης, Θ. Πουρσαϊτίδης, Δ. Οικονόμου, Α. Νομικός, Μ. Σιώτου, Α. Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου, Α. Τούτουζα, Δ. Σκάρλος, Ν. Λινοξυλάκης, Α. Καρανικόλας.