



ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

«Αναρτητέα στο Διαδίκτυο»

ΘΕΜΑ: Πολεοδομική ρύθμιση στο Ο.Τ. 158β, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν.4759/2020 που αφορά το Κτίριο Αγοράς επί της οδού Εθν. Αμύνης αρ.27.

Αριθμός Απόφασης: 239

Χολαργός σήμερα την **23^η** του μηνός **Ιουλίου** του έτους **2024**, ημέρα **Τρίτη**, ώρα **9.00 π.μ.** στην αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου (Λ. Περικλέους 55), ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής που επιδόθηκε την **19-7-2024**, συνήλθε σε **Τακτική συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή και δια ζώσης με παρόντες τους κ.κ.:**

<u>Παρόντες</u>	<u>Απόντες</u>
Ηλίας Αποστολόπουλος (Πρόεδρος)	
Αικατερίνη Γκούμα (σε αναπλήρωση του κ. Αθανάσιου Βαλυράκη)	
Αγλαΐα Σουρανή	
Αθανάσιος Αυγουρόπουλος	
Μιχάλης Υφαντής	
Αναστασία Χαμηλοθώρη – Κουγιουμτζοπούλου	
Δημήτριος Οικονόμου	

Ως Ειδική Γραμματέας παραβρίσκεται η υπάλληλος κ. Ευθυμία Σέντερη.

Ο Πρόεδρος κ. Ηλίας Αποστολόπουλος, αφού διαπίστωσε την ύπαρξη απαρτίας, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος κ. Ηλίας Αποστολόπουλος, εισηγούμενος το θέμα, έθεσε υπόψη των μελών την από 22/7/2024 εισήγηση της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών, ως ακολούθως:

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. 27-1-1953 (ΦΕΚ 19Α/31-5-1953)** στο οποίο καθορίζονται οι ΟΓ και οι ΡΓ καθώς και οι όροι Δόμησης (Αρτιότητα: 400 τ.μ., Πρόσοψη : 15,00 μ., Συντελεστής Δόμησης: 1,00, Κάλυψη: 40%, Πανταχόθεν ελεύθερο Σύστημα, Ύψος: 14,00 μ.). 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 ΟΤ 158. Στο οικόπεδο κατασκευάστηκαν συγκρότημα καταστημάτων, που φέρει τον τίτλο «Κτήριον Αγοράς Οικισμού Στρατάρχου Παπάγου», αποτελούμενο από 23 καταστήματα.
- Το **1959** με το αριθμ. 1164/26-5-1959 συμβόλαιο αγοράς, μεταβιβάστηκε το συγκρότημα καταστημάτων από τον ΑΟΟΑ στον ΕΛΟΑΣ .

- Το **Β.Δ 21-1-1960 (ΦΕΚ 23Α/28-2-1960)** τροποποίησε το ΦΕΚ 19Α/1953. Σύμφωνα με αυτό το ΟΤ 158 **χωρίστηκε σε τέσσερα ΟΤ** 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 την 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 ΟΓ του Ο.Τ. 158β εικονίζεται διακεκομμένη ενώ παραμένει η ΡΓ.**

- Με το **Β.Δ. 4-6-1964 (ΦΕΚ94Δ/29-6-1964)** τροποποιείται το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του ΦΕΚ 19Α/1953 και στο οποίο **πλέον έχει αφαιρεθεί η Ο.Γ. στο Ο.Τ. 158β** παραμένοντας μόνο τη Ρ.Γ.
- Με το ημερομηνία **10-9-1968 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 943Δ/3-11-1997)** 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 ΟΤ 158β, δεν αποτελεί Κοινόχρηστος Χώρος του Δήμου Παπάγου-Χολαργού, λαμβάνοντας υπόψη ότι η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου το 1960, που κατήγγησε την οικοδομική γραμμή του ΟΤ, 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 αριθμ. **20/19-2-2021 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/γματα 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' αριθμ. **12123/29-5-2023 βεβαίωση του Δημάρχου** ότι καμία δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου δεν προκαλείται από την προτεινόμενη τροποποίηση.
- Με το ημερομηνία **30-05-2023 (αρ. πρωτ. 19/7-6-2023)** 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 ΟΤ158β 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 ΟΤ158Β 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/Δ/27-3-2024** που εγκρίνει το **ΓΠΣ 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 (αρ. πρωτ. 19/7-6-2023)** 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 ΟΤ158β 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 (αρ. πρωτ. 002467/22-07-2024 του Ε.ΛΟ.Α.Σ. και αρ. πρωτ. 17744/22-7-2024 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' αριθμ. 20/2021 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου που αφορά στο Κτίριο Αγορά επί της οδού Εθν. Αμύνης αρ. 27 του ΟΤ 158β της Κοινότητας Παπάγου **προκειμένου η ως άνω ιδιοκτησία του ΕΛΟΑΣ να αποκατασταθεί ως οικοδομήσιμη** όπως θα έπρεπε να είναι.

Εισηγούμεθα:

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

Την διόρθωση της υπ αριθμ. 20/2021 απόφασης του ΔΣ, αφού ο Χώρος που περικλείεται στο **ΟΤ158β δεν αποτελεί Κοινόχρηστο Χώρο**, όπως εμφανίζεται σήμερα μετά την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου του 1953 με το Β.Δ 21-1-1960 (ΦΕΚ 23Δ/28-2-1960), που κατήγγειλε την οικοδομική γραμμή του οικοδομικού τετραγώνου.

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

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

Κάλυψη: 40%

ΣΔ. : 0,90

Ύψος: 9 μ 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 21-1-1960 (ΦΕΚ 23Δ/28-2-1960) 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 ΕΛΟΑΣ 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 ΕΛΟΑΣ .

Έχουμε την γνώμη

ότι δύναται η Δημοτική Επιτροπή να εκφράσει τη σύμφωνη γνώμη της για την πολεοδομική ρύθμιση στο Ο.Τ. 158β,

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. 4-6-1964 (ΦΕΚ94Δ/29-6-1964), Β.Δ 21-1-1960 (ΦΕΚ 23Δ/28-2-1960) όπως τροποποίησαν το ΦΕΚ 19Α/1953, καθορίζοντας οικοδομική γραμμή στα 5,00μ από τη ρυμοτομική γραμμή δηλ. πρασιά 5,00μ

γ) καθορίζοντας ειδικούς όρους δόμησης στο ΟΤ 158β ως εξής:

Κάλυψη: 40%

ΣΔ. : 0,90

Ύψος: 9 μ χωρίς στέγη

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

Την ανωτέρω εισήγηση της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών

Την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο Παπάγου - Χολαργού ως προς την πολεοδομική ρύθμιση στο Ο.Τ. 158β, τα ακόλουθα:

α) τη διόρθωση του πρόδηλου λάθους της κατάργησης της οικοδομικής γραμμής, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020 περί αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

β) την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Β.Δ. 4-6-1964 (ΦΕΚ94Δ/29-6-1964), Β.Δ 21-1-1960 (ΦΕΚ 23Δ/28-2-1960) όπως τροποποίησαν το ΦΕΚ 19Α/1953, καθορίζοντας οικοδομική γραμμή στα 5,00μ από τη ρυμοτομική γραμμή δηλ. πρασιά 5,00μ

γ) τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης στο ΟΤ 158β ως εξής:

Κάλυψη: 40%

ΣΔ. : 0,90

Ύψος: 9 μ χωρίς στέγη

Απουσίαζε η κ. Αναστασία Χαμηλοθώρη – Κουγιουμτζοπούλου κατά τη διαδικασία της ψηφοφορίας.

Ψήφισε **ΚΑΤΑ** ο κ. Δημήτριος Οικονόμου.

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής

Ηλίας Αποστολόπουλος

Δήμαρχος Παπάγου - Χολαργού

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Αικατερίνη Γκούμα
2. Αγλαΐα Σουρανή
3. Αθανάσιος Αυγουρόπουλος
4. Μιχάλης Υφαντής
5. Δημήτριος Οικονόμου