



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Προς
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΘΕΜΑ 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. 20/21 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, που αφορά το «Κτίριο Αγοράς» επί της οδού Εθν. Αμύνης 27 στην Κοινότητα Παλάγου.

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

ΙΣΤΟΡΙΚΟ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

- Η περιοχή του Παλάγου 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 «Κτήριο Αγοράς Οικισμού Στρατάρχου Παλάγου», 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 23Δ/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 το 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 οικοπέδο** 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 οικοπέδο 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 κατήργησε 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/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' 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 οικοπέδο 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.

- Την με αριθμ. 239/23-7-2024 Απόφαση Δημοτικής Επιτροπής, περί Πολεοδομικής ρύθμισης στο Ο.Τ. 158β (ΑΔΑ: 6Γ9ΟΩΞ1-ΩΩΡ).

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 κατήργησε 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 το Δημοτικό Συμβούλιο να εκφράσει τη σύμφωνη γνώμη του 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

Η Συντάξασα

Η Αν. Προϊσταμένη
Διεύθυνσης

Ξανθή Αντωνοπούλου

Χριστίνα Αναγνωστοπούλου

Ο αρμόδιος Αντιδήμαρχος

Αθανάσιος Βαλυράκης