



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Από το πρακτικό της 26^{ης} Συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής
ΑΡ. ΑΠΟΦ. 331/2024**

Λήψη απόφασης περί έγκρισης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ 402 της Π.Ε. 5 της Δ.Ε. Αρτέμιδος.

Στα Σπάτα σήμερα 26 Ιουνίου 2024, ημέρα Τετάρτη και ώρα 9.00 π.μ. στο Δημοτικό Κατάστημα Βασ. Παύλου & Δημ. Χρ. Μπέκα (3^{ος} όροφος), συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή σε συνεδρίαση, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ.: 22119/21-6-2024 πρόσκληση του Δημάρχου – Προέδρου, κ. Δημητρίου Σπ. Μάρκου, η οποία κοινοποιήθηκε στα Τακτικά και Αναπληρωματικά Μέλη με το από 5.06.24 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

Διαπιστώθηκε απαρτία, με την παρουσία 6 μελών από συνολικά 7 μέλη και ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης

Παρόντες

κ. Μάρκου Δημήτριος του Σπυρίδωνος	Δήμαρχος – Πρόεδρος
κ. Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου	Δημοτικός Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής
κ. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου	Αντιδήμαρχος ως μέλος της Επιτροπής
κ. Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου	Δημοτικός Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής
κ. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου	Δημοτικός Σύμβουλος ως αναπλ. μέλος της Επιτροπής
κα. Φράγκου Ελένη του Γεωργίου	Δημοτική Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής

Απόντες

κ. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου	Αντιδήμαρχος ως μέλος της Επιτροπής
κα. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη	Δημοτική Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής

Προσελεύσεις – Αποχωρήσεις

Καμία.

Στη Συνεδρίαση συμμετείχε και η κα. Γιαμβριά Παναγιώτα, υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Ο Δήμαρχος – Πρόεδρος εισηγούμενος το 26^ο θέμα ημερήσιας διάταξης είπε τα εξής:

Μας διαβιβάσθηκε από τη Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης, το υπ' αριθμ. πρωτ. 22155/21-06-2024 έγγραφο, με θέμα: «ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΟ Ο.Τ.Γ402 ΤΗΣ Π.Ε. 5 ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ», ΣΧΕΤ.: Η ΥΠ' ΑΡ. ΠΡΩΤ. 30535/13-10-2023 ΑΙΤΗΣΗ ΤΗΣ κ. Χ, το οποίο έχει ως εξής:

Με το από 10-06-87 ΦΕΚ 722Δ/31-07-87 Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης πολεοδομικής μελέτης των περιοχών 2^{ης} κατοικίας, Γαλήνης, Υπαπαντής Αγίου Σεραφείμ της πρώην κοινότητας Αρτέμιδας, εντάχθηκαν στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με τις διατάξεις του Ν. 1337/83, οι παραπάνω περιοχές της σημερινής Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδος του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος (Ν. Αττικής).

Στο Ο.Τ. Γ402 επί της οδού Πεύκων, περιλαμβάνεται στα όρια της πολεοδομικής μελέτης, γεωτεμάχιο το οποίο ανήκει κατά μεν την ψιλή κυριότητα σε ποσοστό 100% στη Χ κατά δε την επικαρπία με ποσοστό 100% στη Χ το γένος Χ με ΚΑΕΚ Χ.

Το υπόψη γεωτεμάχιο περιλήφθηκε στη σύνταξη της (5 σχετ.) πράξης εφαρμογής, καθώς ήταν εντός των ορίων της πολεοδομικής μελέτης και περιγράφεται στους πίνακες και τα διαγράμματα ως αρχική ιδιοκτησία με Κ.Α.013703 με εμβαδόν Ε=1107,40 τ.μ. στο Ο.Τ. Γ402.

Η πράξη εφαρμογής ολοκληρώθηκε μετά τις διαδικασίες αναρτήσεων, ενστάσεων, διορθώσεων κλπ. και με την υπαρ. 1 πράξη εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου της 5^{ης} Πολεοδομικής Ενότητας του τότε Δήμου Αρτέμιδος.

Επίσης για την ίδια πράξη εφαρμογής, ελήφθη και η υπ' αρ. 8709/1-6-1998 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής η οποία αποτελεί ορθή επανάληψη της απόφασης κύρωσης.

Η απόφαση κύρωσης της πράξης εφαρμογής μεταγράφηκε αρμοδίως στο Υποθηκοφυλακείο Σπάτων, Τόμος 366, αριθμός 297/26-6-1998.

Στην κυρωμένη πλέον πράξη εφαρμογής το υπόψη γεωτεμάχιο φέρει τον αρ. τελικού οικοπέδου 03 στο Ο.Τ. Γ402, με τελικό εμβαδόν 1192,32 τ.μ. Προσδιορίζονται δε και οι υποχρεώσεις αυτού σε εισφορά σε χρήμα (83,56 τ.μ.) μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα (189,16 τ.μ.), καθώς και αποζημίωσης λόγω προσκύρωσης προς τρίτους μεταξύ των οποίων και ο Δήμος (120,12 τ.μ.). Τις παραπάνω υποχρεώσεις οι ιδιοκτήτριες τις εξόφλησαν προς τον Δήμο με τις προσδιορισθείσες αξίες και ο Δήμος τις εισέπραξε αποδίδοντας τα σχετικά αποδεικτικά.

Στη συνέχεια, το 2020 – 2021, οι ιδιοκτήτριες εξέτασαν το ενδεχόμενο να αξιοποιήσουν το ακίνητό τους. Κατά την διαδικασία της έρευνας που έκανε ο μηχανικός για τα τεχνικά στοιχεία της πράξης εφαρμογής, το πολεοδομικό καθεστώς κλπ. διαπιστώθηκε ότι το αρχικό διάταγμα της πολεοδομικής μελέτης (ΦΕΚ 722Δ/31-07-1987) είχε αφήσει ορισμένα Ο.Τ. ανοικτά στα όρια της μελέτης χωρίς κάποια αναφορά στο υπόμνημα των σχεδίων ή στο λεκτικό του. Συγκεκριμένα, είναι «ανοικτά» τα Ο.Τ. Γ388, Γ395, Γ396, Γ397, Γ401, Γ402.

Η πράξη εφαρμογής συντάχθηκε, κυρώθηκε και μεταγράφηκε με τις προαναφερόμενες αποφάσεις, θεωρώντας όλα τα οικόπεδα των Ο.Τ. «κανονικά» και αποδίδοντας τελικά οικόπεδα με τις αντιστοιχούσες από την πράξη εφαρμογής υποχρεώσεις και δικαιώματά τους ως ΑΡΤΙΑ και ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΑ με τους όρους δόμησης της Π.Μ.

Αυτό επιβεβαιώνεται από το πλήθος των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί σε οικόπεδα των υπόψη Ο.Τ. Στα ίδια Ο.Τ. έχουν γίνει και διορθωτικές πράξεις εφαρμογής χωρίς το παραμικρό θέμα.

Ενέργειες

Ένα από τα οικόπεδα που περιλαμβάνονται στην παραπάνω περιοχή με τα ανοικτά Ο.Τ. είναι και το οικόπεδο των κ.κ. Χ και Χ, με κ.α. 013713 στους πίνακες και διαγράμματα της Π.Ε. που βρίσκεται στο Ο.Τ. Γ402 και με αρ. τελικού οικοπ. 03 στο ίδιο Ο.Τ.

Προς επίλυση του θέματος των ανοικτών Ο.Τ., υποβλήθηκαν από τις ενδιαφερόμενες τα (1) σχετ. ερωτήματα προς τον Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος, (με αρ. πρωτ.34768/14-12-2021 και 34286/09-12-2021), με κοινοποίηση στην Δ/ση ΠΕ.ΧΩ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και στην Περιφέρεια Αττικής / Δ/ση Χωρικού Σχεδιασμού – Τμήμα Πολεοδομικών Θεμάτων. Το ερώτημα αφορούσε στην διευκρίνιση του πολεοδομικού καθεστώτος, του είδους των πολεοδομικών γραμμών και των όρων δόμησης του συγκεκριμένου οικοπέδου.

Σε απάντηση των παραπάνω (1 σχετ.) εγγράφων:

1. Η Περιφέρεια Αττικής, με το (2) σχετικό, ζήτησε να της κοινοποιηθεί η όποια απάντηση του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδας, προκειμένου να εξακριβωθεί αν υπάρχουν οφειλόμενες ενέργειες που την αφορούν.
2. Η Δ/ση Υ.ΔΟΜ./Τμήμα ΠΟ.ΣΧΕ.ΧΩ., του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδας, υπέβαλε ερώτημα με το (3) σχετικό, στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής και τη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, διατυπώνοντας ταυτόχρονα και την άποψή της.

Στο έγγραφό της αναφέρεται σε σύντομο ιστορικό της πολεοδομικής μελέτης και προσθέτει ότι υπάρχουν τα ανοικτά Ο.Τ. που αναφέρουμε. Προσθέτει δε ότι έχουν γίνει διοικητικές πράξεις όπως, 14 διορθωτικές πράξεις, έχουν εκδοθεί χρηματικά εντάλματα για εισφορές και οφειλές της πράξης εφαρμογής, έχουν καταβληθεί τα ανάλογα ποσά των ενταλμάτων και γενικότερα αναφέρει ότι «τα ακίνητα αντιμετωπίζονται σαν ακίνητα εντός σχεδίου».

Συγκεκριμένα, επιβεβαιώνει, ότι και στα πρωτότυπα διαγράμματα της Π.Μ. ήταν ανοικτά τα συγκεκριμένα Ο.Τ. χωρίς να καθορίζεται πράσινη (Ρ.Γ.) και κόκκινη γραμμή (Ο.Γ.) και χωρίς άλλη σχετική αναφορά ή επεξήγηση.

Επισημαίνει την Μεταγραφή της πράξης Εφαρμογής στο Υποθηκοφυλακείο Σπάτων, την καταχώρισή της στο Κτηματολόγιο και το ότι μέχρι σήμερα δεν έχει ανακληθεί και είναι ισχυρή. Καταλήγοντας αναφέρει ότι «θα πρέπει το δυτικό όριο των οικοπέδων να θεωρηθεί και όριο των Ο.Τ. και οι μελλοντικές οικοδομές να τοποθετηθούν σε απόσταση δ κατά Ν.Ο.Κ.».

Στο παραπάνω έγγραφο ο Δήμος ζητούσε την άποψη των αποδεκτών.

Προφανώς ο Δήμος δεν προχώρησε σε κάποια ενέργεια προκειμένου να μην προκαταλάβει τις ενέργειες των παραπάνω Υπηρεσιών και ανέμενε την άποψη τους.

Σε απάντηση του παραπάνω (3 σχετ.) αιτήματος του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος, η Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών της Γ.Γ. Χωρ. Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ απάντησε με το υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/43837/63404.05.2022 άποψη της, (4 σχετ.).

Στο έγγραφο αυτό περιγράφεται η εικόνα του διαγράμματος το οποίο συνοδεύει το από 19.06.1987 π.δ. (Δ' 722) για την έγκριση της Π.Ε. της εν λόγω περιοχής. Επισημαίνεται η έλλειψη ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής στη δυτική πλευρά των εν λόγω οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία κλείνουν με γραμμή η φύση της οποίας δεν περιλαμβάνεται στο υπόμνημα ούτε ορίζεται ως «όριο σχεδίου».

Η υπηρεσία καταλήγοντας, αναφέρει ότι το θέμα χρήζει ενεργειών αναθεώρησης και εναρμόνισης μεταξύ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και κυρωμένης πράξης εφαρμογής.

Στην πραγματικότητα, σήμερα, οι όροι δόμησης για το συγκεκριμένο οικόπεδο αλλά και τα υπόλοιπα όλων των ανοικτών Ο.Τ., (αν και έχουν εκδοθεί οικ. άδειες με τους όρους δόμησης του ΦΕΚ ένταξης), είναι αυτοί που αναφέρονται στο άρθρο 8 του ΝΟΚ. Η «παρατυπία» που εντοπίστηκε, ενδέχεται να οδηγήσει σε ακύρωση όλων των οικοδομικών αδειών οι οποίες έχουν εκδοθεί στα «ανοικτά» Ο.Τ. της περιοχής.

Αυτό σημαίνει την απαξίωση της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας αλλά και των υπόλοιπων στην ίδια κατάσταση.

Πρόταση

Επειδή μέχρι σήμερα δεν έχει δοθεί οριστική λύση, ούτε έχουν διατυπωθεί προτάσεις από τους φορείς, άποψη της Υπηρεσίας μας είναι ότι η μόνη νόμιμη, σωστή και μόνιμη λύση είναι η σημειακή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης ένταξης της περιοχής, (π.δ. 19-06-87 ΦΕΚ 722Δ/31-07-87), σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές εκπόνησης παρομοίων μελετών, κατά τρόπον ώστε να μην τροποποιηθούν οι τελικές ιδιοκτησίες και να επηρεασθεί στο ελάχιστο δυνατόν η κυρωμένη πράξη εφαρμογής, καθώς και να μην θιγούν οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν νόμιμα εκδοθεί από τις αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές από την κύρωση της πράξης εφαρμογής της Π.Ε.5 (10/1997) μέχρι σήμερα.

Προς τούτο υποβλήθηκε από τις ενδιαφερόμενες ιδιοκτήτριες η συγκεκριμένη πρόταση τροποποίησης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου για το Ο.Τ. Γ402 που αφορά στην ιδιοκτησία τους.

-Προτείνεται Ρ.Γ. που κλείνει το Ο.Τ. Γ402,

-οριοθετείται πεζόδρομος πλ. 3 μ. στο σημείο της τροποποίησης

-ορίζεται πρ. πλάτους 4μ. (Ο.Γ. σε απόσταση 4 από τη Ρ. Γ.)

Η απέναντι Ρ.Γ. – όριο του πεζοδρόμου βόρεια, τίθεται ακριβώς στο όριο της Π.Μ., στο σημείο δηλαδή που κοβόντουσαν τα Ο.Τ.

Έτσι ΔΕΝ τίθεται θέμα επέκτασης στο παραμικρό της υπάρχουσας εγκεκριμένης και κυρωμένης Πολεοδομικής μελέτης

Συμπέρασμα

Η προτεινόμενη τροποποίηση ΠΡΕΠΕΙ να περιληφθεί και να ενσωματωθεί στην τροποποίηση που θεωρούμε ότι ούτως ή άλλως θα γίνει για την υπόλοιπη περιοχή των υπόλοιπων ανοικτών Ο.Τ. ώστε να λυθεί το υπάρχων πρόβλημα

Στην τροποποίηση που αιτούνται οι ιδιοκτήτριες, το πλάτος του πεζοδρόμου μεταξύ του Ο.Τ. και του ορίου της Π.Μ. ανήκει σε έκταση του Δήμου (βλ. Κτηματολόγιο).

Τέλος με την προτεινόμενη τροποποίηση

- Θα επιλυθεί το πρόβλημα των οικοπέδων των ανοικτών Ο.Τ.

- Τα υπόλοιπα οικόπεδα του Ο.Τ. Γ402 θα έχουν κανονικά τους όρους δόμησης της Π.Μ.

- ΔΕΝ επιβαρύνεται ο προϋπολογισμός του Δήμου .

- Δεν αλλάζουν τα στοιχεία των οικοπέδων στην κυρωμένη πράξη εφαρμογής

- Παύει ο κίνδυνος

Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της τ' ανωτέρω και ύστερα από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

και εισηγείται στο Δ.Σ.

Την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ 402 της Π.Ε. 5 της Δ.Ε. Αρτέμιδος του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΠ. ΜΑΡΚΟΥ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Μπασινάς Ιωάννης του Στέφανου
2. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
3. Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
4. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου
5. Φράγκου Ελένη του Γεωργίου