|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ΑΔΑ:** 9ΟΕΛΩΕΚ-05Υ | | |
|  | **ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ** | |
| **ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  **ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**  **ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ**  **ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ** | **Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α**  Από το πρακτικό της με αρ. 2/2023  Συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής | |
|  | | |
| **Αρ. απόφασης: 3/2023** | | **Περίληψη**  **«Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 281 του Δήμου Καλλιθέας κατόπιν άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»** |

Στην Καλλιθέα σήμερα, Τετάρτη 15 Μαρτίου 2023, και ώρα 14:00, συνήλθε σε τακτικήσυνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Καλλιθέας, μετά τη με αρ. πρωτ. 11982 /09-03-2023 πρόσκληση της Προέδρου, που δόθηκε σε καθένα από τα τακτικά και αναπληρωματικά μέλη, σύμφωνα με τις παρ. 3, 5 και 6 του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 102 του Ν. 4876/2021.

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη (μεικτή συνεδρίαση), σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν.4954/2022 (ΦΕΚ 136/Α΄/9-7-2022).

Κατά την έναρξη της συνεδρίασης διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία γιατί από το σύνολο των εννέα (9) τακτικών μελών συμμετέχουν πέντε (5) τακτικά μέλη και δύο (2) αναπληρωματικά (με δικαίωμα ψήφου).

**ΩΣ ΕΞΗΣ :**

**ΜΑΡΓΑΡΙΤΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ (Πρόεδρος)**

**ΚΟΤΤΕΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ**

**ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**ΚΑΛΟΓΕΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ**

**ΚΩΣΤΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ \***

**ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (αναπληρωματικός)**

**ΑΝΤΩΝΑΚΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (αναπληρωματικός) \***

\* Τα μέλη συμμετείχαν στη συνεδρίαση μέσω τηλεδιάσκεψης

Στη συνεδρίαση συμμετείχε ως παρατηρητής, ο κ. Φωτόπουλος Ανέστης, εκπρόσωπος της παράταξης Προοπτική Ζωής-Κώστας Ασκούνης.

Στη συνεδρίαση καλέστηκαν οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Κοινοτήτων και συμμετείχε μέσω τηλεδιάσκεψης η Πρόεδρος της Κοινότητας 1ου Δημοτικού Διαμερίσματος Δήμου Καλλιθέας κ. Κυριακίδου Δέσποινα.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής εξετάζει το 2ο θέμα της ημερήσιας διάταξης και μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το υπ΄αρ. πρωτ. 416/02-03-2023 εισηγητικό έγγραφο το οποίο έχει ως εξής:

Παρακαλούμε όπως στα θέματα της επόμενης συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, περιλάβετε και το θέμα της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 281 του Δ. Καλλιθέας που περικλείεται από τις οδούς Αθηνάς, Σωκράτους, Σόλωνος και Δοϊράνης κατόπιν άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε εφαρμογή των 4409/10, 1890/11 και 4605/20 αποφάσεων του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιά και σε συνδυασμό με την παρ. 3 του άρθ. 88 του Ν.4759/20, όπως εμφανίζεται στο επισυναπτόμενο διάγραμμα που αναλυτικότερα αφορά:

1.) Τη μετατροπή του τμήματος με στοιχεία 8-9-10-11-12-13-14-8 σε οικοδομήσιμο με πλήρη κατάργηση του κοινοχρήστου χώρου 15-16-17-18-19-15 και των περιμετρικών πεζοδρόμων.

2.) Την έγκριση όρων και περιορισμών δόμησης καθώς και την έγκριση χρήσεων γης σύμφωνα με τα ισχύοντα στο Ο.Τ. 281.

Επί του συγκεκριμένου θέματος της τροποποίησης, η Κοινότητα του 2ου Δημοτικού Διαμερίσματος Δήμου Καλλιθέας έχει γνωμοδοτήσει με την υπ. αρ. 2/2023 απόφασή της (ΑΔΑ: 6ΕΗΟΩΕΚ-Ζ8Π).

2.- Τις διατάξεις του άρθρου 73 του Ν.3852/2010 όπως ισχύει.

3.- Το τοπογραφικό διάγραμμα.

4.- Την με αρ. 2/2023 (ΑΔΑ:6ΕΗΟΩΕΚ-Ζ8Π) απόφαση της Κοινότητας 2ου Δημοτικού Διαμερίσματος Δήμου Καλλιθέας.

5.- Την εισηγητική έκθεση της υπηρεσίας η οποία έχει ως εξής:

**ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**

**ΘΕΜΑ:** Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 281 του Δήμου Καλλιθέας κατόπιν άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

**Ιστορικό:** Σύμφωνα με τα στοιχεία της υπηρεσίας, οι αποφάσεις που αφορούν την ένταξη στο σχέδιο πόλεως της περιοχής όπου βρίσκεται το Ο.Τ. 281 του Δ. Καλλιθέας που περικλείεται από τις οδούς Αθηνάς, Σωκράτους, Σόλωνος και Δοϊράνης, δημοσιεύθηκαν στα ΦΕΚ: 28A/1885 και 137A/1907. Με το ΦΕΚ- 233Α/1928 αναθεωρήθηκε το εγκεκριμένο σχέδιο στην περιοχή του Ο.Τ. ενώ με το ΦΕΚ-18Α/1931 επανακαθορίστηκαν οι οικοδομικές γραμμές της πλευράς του Ο.Τ. επί της οδού Αθηνάς.

|  |  |
| --- | --- |
| fek-233A1928 | fek-656D1993 |
| ΦΕΚ-233Α/1928 | ΦΕΚ-656Δ/1993 |

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δ. Καλλιθέας (ΦΕΚ-369Δ/89), οι ανάγκες για χώρους πρασίνου και για παιδικές χαρές της πολεοδομικής ενότητας 18 (Π.Ε. 18) όπου ανήκει το Ο.Τ. 281, ανέρχονται σε 900m² ενώ οι αντίστοιχες ανάγκες για πρόνοια σε 900m².

Με την ειδική πολεοδομική μελέτη του Δ. Καλλιθέας (ΦΕΚ-656Δ/93) που εκπονήθηκε προς εφαρμογή του Γ.Π.Σ. και προκειμένου να καλυφθεί ένα μέρος των παραπάνω απαιτούμενων αναγκών δεσμεύθηκε τμήμα του Ο.Τ. 281 με πρόσωπα επί των οδών Αθηνάς και Δοϊράνης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, πεζοδρόμων και χώρου πρόνοιας. Το χαρακτηρισμένο τμήμα περιελάμβανε χώρους που περιέχουν πολυώροφες κατοικίες καθώς και ένα μεγάλο μέρος από το προαύλιο του Φάρου Τυφλών της Ελλάδος, ενώ όλη η έκταση του αναφερόμενου σωματείου είχε χαρακτηρισθεί ως χώρος πρόνοιας με ταυτόχρονη ενοποίησή του με κτίριο επί της οδού Δοϊράνης στο οποίο στεγάζεται το «Μουσείο Αφής» ιδιοκτησίας του Φάρου Τυφλών της Ελλάδος που στη συνέχεια χαρακτηρίσθηκε ως διατηρητέο (ΦΕΚ-926Δ/99).

Ο Δήμος Καλλιθέας ανταποκρινόμενος σε σειρά αιτημάτων κατάργησης του προβλεπόμενου χαρακτηρισμού που είχαν υποβληθεί προς τον ίδιο, την Νομαρχία Αθηνών και το ΥΠΕΧΩΔΕ τόσο από τον Φάρο Τυφλών όσο και από άλλους ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων ακινήτων, αποφάσισε με την 450/00 απόφαση του Δ.Σ. την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με κατάργηση του προβλεπόμενου χαρακτηρισμού του ΦΕΚ-656Δ/93 για τους λόγους που αναφέρονται στη συγκεκριμένη απόφαση.

Η προτεινόμενη τροποποίηση απορρίφθηκε από την ΠΕΧΩ της Γενικής Διεύθυνσης Περιφέρειας, η οποία εκείνη την περίοδο είχε τη σχετική αρμοδιότητα για την έγκριση τροποποιήσεων ρυμοτομικού, με το σκεπτικό ότι αφορά απομείωση κοινοχρήστου χώρου χωρίς αυτός να αντικαθίσταται, όπως αναφέρεται στο με αριθ. 2782/01 έγγραφό της.

Κατόπιν προσφυγής του Φάρου Τυφλών στο Διοικητικού Πρωτοδικείο Πειραιά εκδόθηκε η υπ. αρ. 380/08 απόφαση βεβαίωσης της αυτοδίκαιης άρσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε με το ΦΕΚ-656Δ/93 στο Ο.Τ. 281 για τα τμήματα που ανήκουν στο προσφεύγον σωματείο.

Κατόπιν αιτήματος άρσης απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με την παραπάνω απόφαση που υποβλήθηκε από το Φάρο Τυφλών στην Νομαρχία Αθηνών, η οποία είχε εκείνη την περίοδο την σχετική αρμοδιότητα για την έγκριση τροποποιήσεων ρυμοτομικού σχεδίων, εκδόθηκε η υπ. αρ. 20593/10 απόφαση (ΦΕΚ-459ΑΑΠ/10) που ήρε την απαλλοτρίωση σε όλο το τμήμα του Ο.Τ. 281 ιδιοκτησίας του Φάρου Τυφλών, με αποχαρακτηρισμό του χώρου από «Κ.Χ. - Πεζόδρομο» και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμο.

|  |
| --- |
| fek-459D2010 |
| ΦΕΚ-459ΑΑΠ/2010 |

Όπως προκύπτει από το σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το αντίστοιχο ΦΕΚ η συγκεκριμένη άρση είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός τυφλού κοινοχρήστου χώρου που εκτείνεται σε τμήματα όμορων ακινήτων των οποίων οι ιδιοκτήτες δεν είχαν προσφύγει σχετικά.

Κατόπιν προσφυγών που διενεργήθηκαν από ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα εξακολουθούσαν να ρυμοτομούνται από τον εναπομένοντα κοινόχρηστο χώρο, εκδόθηκαν οι 4409/10 και 1890/11 αποφάσεις του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιώς με τις οποίες αίρεται η επιβληθείσα απαλλοτρίωση.

Στη συνέχεια οι παραπάνω αναφερόμενοι ιδιοκτήτες, κατέθεσαν αιτήσεις προς την Περιφέρεια Αττικής προκειμένου να εκτελεστούν οι αντίστοιχες αποφάσεις και να τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο επανερχόμενο στην πριν από την επιβολή της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κατάσταση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του νόμου 4067/12 (άρθ. 31 και 32).

Ακολούθησε μια μακρά σειρά επεξεργασίας του αιτήματος από την Περιφέρεια Αττικής, το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και το ΥΠΕΝ που ενεπλάκη στην υπόθεση λόγω της ύπαρξης του διατηρητέου κτιρίου, χωρίς όμως τελικά να εκδοθούν κάποιες σχετικές αποφάσεις συμμόρφωσης.

Κατά τη διάρκεια των ανωτέρω ο Δήμος Καλλιθέας είχε εκφράσει τις απόψεις του με τον υπ. αρ. 12985/17 έγγραφό του όπου επισημαινόταν ότι ο Δήμος έχει ασχοληθεί διεξοδικά και επί μακρόν με το συνολικότερο ζήτημα του πολεοδομικού σχεδιασμού στο Ο.Τ. 281 και έχει γνωμοδοτήσει σχετικά με αντίστοιχες αποφάσεις του και με βάση το γεγονός ότι τα εν λόγω ακίνητα στερούνται παντελώς κάθε πιθανότητα πολεοδομικής εκμετάλλευσης αφού αποτελούν τμήματα ενός ευρύτερου κοινόχρηστου χώρου, ο οποίος, κατόπιν της τροποποίησης του σχεδίου που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ-459ΑΑΠ/10, είναι τυφλός, χωρίς τη δυνατότητα της απόκτησης πρόσβασης στις υφιστάμενες περιμετρικές οδούς του Ο.Τ ή σε άλλους κοινόχρηστους χώρους, αφού περικλείεται από πολυώροφες οικοδομές, καθιστώντας κάθε ενδεχόμενη επανεπιβολή απαλλοτρίωσης ως άνευ ουσίας και προοπτικής.

Ταυτόχρονα με τα παραπάνω, κατατέθηκε μια ακόμη προσφυγή από έτερο ιδιοκτήτη του οποίου το ακίνητο επίσης ρυμοτομείτε από τον εναπομένοντα κοινόχρηστο χώρο, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ. αρ. 4605/20 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιώς με την οποία αίρεται η επιβληθείσα απαλλοτρίωση. Κατόπιν αυτού, ο ιδιοκτήτης κατέθεσε στην Περιφέρεια αντίστοιχο αίτημα άρσης και τροποποίησης του ρυμοτομικού, το οποίο η Περιφέρεια με το υπ. αρ. 806537/20 έγγραφό της το διαβίβασε στο Δήμο για ενέργειες σύμφωνα με τον Ν.4759/20.

Σύμφωνα με το Ν.4759/20 όπου καθορίζεται ένα νέο νομοθετικό πλαίσιο άρσης ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και όπως προβλέπεται στα άρθ. 87-93 του νόμου, ο ιδιοκτήτης με αίτηση προς τον οικείο Δήμο δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη.

Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε προτείνει στον οικείο Περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της.

Η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο όταν υπάρχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι που επιβάλλουν τη διατήρηση του χαρακτηρισμού και ταυτόχρονα ο οικείος Δήμος να διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης. Ο δικαιούχος της αποζημίωσης, ακόμη και εάν εισπράξει την προσήκουσα αποζημίωση, δικαιούται, εντός έξι μηνών από την παρακατάθεσή της ή την έκδοση του χρηματικού εντάλματος πληρωμής, να ασκήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αίτηση για τον προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας απαλλοτρίωσης, στρεφόμενος κατά του οικείου δήμου.

Επίσης το Δημοτικό Συμβούλιο όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη και εάν δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου.

**Άποψη της υπηρεσίας:** Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η υπηρεσία μας καταρχήν δεν συμφωνεί με τον αποχαρακτηρισμό κοινοχρήστων χώρων που συνεπάγεται την απομείωση των ελεύθερων χώρων της πόλης, λαμβανομένου μάλιστα υπόψη ότι οι αντίστοιχες ανάγκες της Π.Ε.18 όπου ανήκει το Ο.Τ. 281 αλλά και γενικότερα στο Δ. Καλλιθέας παραμένουν όπως είχαν προσδιοριστεί από το Γ.Π.Σ. του Δήμου χωρίς ουσιαστικά να έχουν υλοποιηθεί.

Από το άρθ. 92 του Ν.4759/20 προβλέπεται η κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδίου διατήρησης ή αποδέσμευσης χαρακτηρισμένων χώρων με κριτήρια το βαθμό εκπλήρωσης των παραμέτρων που θεσπίζει ο νόμος αλλά και την πολεοδομική σημασία που έχουν για την πόλη, βάσει του οποίου ο Δήμος βρίσκεται ήδη στη διαδικασία ανάθεσης παροχής υπηρεσιών συμβούλου για την εκπόνηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την εξασφάλιση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (Ε.Σ.Ε.Κ.Κ.).

Παρόλα αυτά όμως δεν κρίνετε σκόπιμη η επανεποβολή της απαλλοτρίωσης αλλά και γενικότερα η διατήρηση του προβλεπόμενου χαρακτηρισμού λόγω του ότι όπως έχει αναφερθεί, κατόπιν της τροποποίησης που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ-459ΑΑΠ/10 ο χαρακτηρισμένος χώρος στερείται κάθε πιθανότητα πολεοδομικής εκμετάλλευσης αφού είναι τυφλός περικλειόμενος από πολυώροφες οικοδομές χωρίς τη δυνατότητα απόκτησης πρόσβασης στις περιμετρικές οδού του Ο.Τ. ή σε άλλους κοινόχρηστους χώρους, καθιστώντας κάθε ενδεχόμενη επανεπεπιβολή άνευ ουσίας και προοπτικής, λαμβανομένου υπόψη και του κόστους απαλλοτρίωσης των συγκεκριμένων οικοπέδων και των επ’ αυτών υφισταμένων κτιρίων τα οποία έχουν ανεγερθεί με νόμιμες οικοδομικές άδειες.

**Πρόταση:** Κατόπιν των παραπάνω προτείνεται η άρση της απαλλοτρίωσης και η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 281 του Δήμου Καλλιθέας, σε εκτέλεση των υπ’ αρ. 4409/10, 1890/11 και 4605/20 αποφάσεων του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιά και σε συνδυασμό με την παρ. 3 του άρθ. 88 του Ν.4759/20, όπως εμφανίζεται στο επισυναπτόμενο διάγραμμα που αναλυτικότερα αφορά:

1.) Τη μετατροπή του τμήματος με στοιχεία 8-9-10-11-12-13-14-8 σε οικοδομήσιμο με πλήρη κατάργηση του κοινοχρήστου χώρου 15-16-17-18-19-15 και των περιμετρικών πεζοδρόμων.

2.) Την έγκριση όρων και περιορισμών δόμησης καθώς και την έγκριση χρήσεων γης σύμφωνα με τα ισχύοντα στο Ο.Τ. 281.

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

**Εγκρίνει την άρση της απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 281 του Δήμου Καλλιθέας, σε εκτέλεση των υπ’ αρ. 4409/10, 1890/11 και 4605/20 αποφάσεων του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιά και σε συνδυασμό με την παρ. 3 του άρθ. 88 του Ν.4759/20, όπως εμφανίζεται στο παρακάτω διάγραμμα:**

**Αναλυτικότερα :**

* **Εγκρίνει τη μετατροπή του τμήματος με στοιχεία 8-9-10-11-12-13-14-8 σε οικοδομήσιμο με πλήρη κατάργηση του κοινοχρήστου χώρου 15-16-17-18-19-15 και των περιμετρικών πεζοδρόμων.**
* **Εγκρίνει τους όρους και περιορισμούς δόμησης καθώς και τις χρήσεις γης σύμφωνα με τα ισχύοντα στο Ο.Τ. 281.**

Απείχε της ψηφοφορίας ο κ. Αντωνακάκης Γεώργιος.

Μετά το τέλος των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης λύεται η συνεδρίαση.

Αφού συντάξαμε το παρόν πρακτικό υπογράφεται όπως πιο κάτω:

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΜΑΡΓΑΡΙΤΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ**