



ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
Γραφείο Πολεοδομικών Θεμάτων
Αρμόδιος: Στ. Μπάτρη
Τηλ 2231351094
e-mail: s.mpatri@lamia-city.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
Είδος πράξης : Κανονιστική
Θεμ. Ενот. : Πολιτική Ζωή

ΕΙΣΗΓΗΣΗ – ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Προς
Την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής
ΔΗΜΟΥ ΛΑΜΙΕΩΝ

ΘΕΜΑ: «Περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης στο ΟΤ 1Β επί της οδού Παρνασσού –περιοχή Ν.Ιωνία-Δήμου Λαμίας»

Έχοντας υπόψη

- Τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας.
- Τις διατάξεις του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν3463/2006).
- Τις διατάξεις του Ν. 3852/10 (ΦΕΚ 87/Α/7-6-2010).
- Το άρθρο 73 «Επιτροπή Ποιότητας Ζωής – Αρμοδιότητες» του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/7-6-2010).
- Την αριθμ.10816/28-02-2017 Απόφαση Δημάρχου Λαμιέων.
- Την αρ. 389/2019 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί Συγκρότησης Επιτροπής Πολεοδομίας
- Τις διατάξεις του από 17-7/1923 Ν.Δ (ΦΕΚ 228/Α/1923) «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών».
- Τις διατάξεις του άρθρου 21 του Π.Δ της 3-4-29 (ΦΕΚ 155/Α/29) που διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρ.31, παρ.3 του Ν.1577/85.
- Τις διατάξεις του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις».
- Τις διατάξεις του άρθρ. 29 του Ν.2831/00(ΦΕΚ140/Α/00) όπως αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 10 του Ν. 3044/02 (ΦΕΚ197/Α/02).
- Τις διατάξεις του Ν.1577/85 (ΦΕΚ210/Α/85) «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και του Ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/12) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» όπως ισχύουν.
- Την αριθμ. 61760/12080/85/2-10-87 εγκύκλιο (εγκύκλιος85/87) «Διευκρινίσεις του άρθρου 28 του Ν.1337/83».
- Τις αριθ. 1/61,8/75,84/00,43511/161/88,29454/03, 47/04 εγκυκλίου του ΥΠΕΧΩΔΕ καθώς και κάθε άλλη σχετική διάταξη.
- Το αρ. Β.Δ. 26-9-1939 (ΦΕΚ 417/Α/39), έγκρισης σχεδίου πόλης Λαμίας
- Το αριθμ. Β.Δ. 9-4-1964 (ΦΕΚ 69/Δ/64), έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου των επεκτάσεων της πόλης Λαμίας Ν.Φθ/δας
- Τις αριθ. Τ.Π 920/12-2-90 (ΦΕΚ 94/Δ/90) και αριθ. Τ.Π 3840/7-6-95 (ΦΕΚ 521/Δ/95) Αποφάσεις Νομάρχη Φθ/δας αναθεώρησης περιοχής Βορείου τμήματος και περιοχής κέντρου Λαμίας
- Το από 13-4-89 (ΦΕΚ 251/Δ/3-5-89) Π. Δ/γμα έγκρισης πολεοδομικής μελέτης των πολ/κων ενοτήτων Γαλανίκα -Ν.Ιωνία-Πουρναράκι του Δήμου Λαμίας Ν. Φθιώτιδας.

- Οι αρ.Τ.Π 9705/22-11-1991 ,Τ.Π. 9628/9-10-1992 & Τ.Π. 9418/06-10-1992 Αποφάσεις Νομάρχη Φθ/δας εκδίκασης ενστάσεων & κύρωσης της πράξης εφαρμογής της περιοχής επέκτασης Ν. Ιωνίας ,Λαμίας
- τα με αρ. πρωτ. 26407/2020 & 426/2021 έγγραφα της Υπηρεσίας Δόμησης
- Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 145/Α/2020 (Κεφ. Η- άρθρα 87-93)
- Η αριθμ. πρωτ. 15401/19-04-2021 αίτηση της κ.Τζιάλλα Ιωάννας –αντίκλητος η κ. Τσούτσου Κων/να- με συνημμένα φάκελο δικαιολογητικών (αντίγραφα τίτλων ιδιοκτησίας που αποδεικνύουν την κυριότητα επί του ακινήτου)

Περιγραφή αιτήματος

Με την αρ. πρωτ. 15401/19-04-2021 αίτηση η κ. Τζιάλλα Ιωάννας κατέθεσε φάκελο δικαιολογητικών ήτοι την αρ. 1.541/26-02-2008 δωρεά εν ζωή της συμβ/φου Λαμίας Τσιγκόλη – Μυλωνά Ελένης από την οποία προκύπτει η κυριότητα της ιδιοκτησίας, προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία της άρσης της απαλλοτρίωσης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4759/2020 (άρθρα 87 έως & 93) για την ιδιοκτησία της η οποία βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Λαμίας.

Ιστορικό – Προβλεπόμενα Σχεδίου Πόλης

Το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης Λαμίας όπως αυτό προβλεπόταν αρχικά με το αρ. Β.Δ. 26-9-1939 (ΦΕΚ 417/Α/39), έγκρισης σχεδίου πόλης Λαμίας , μετέπειτα με το αριθμ. Β.Δ. 9-4-1964 (ΦΕΚ 69/Δ/64), έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου των επεκτάσεων της πόλης Λαμίας Ν.Φθ/δας διατηρήθηκε με τις αριθ. Τ.Π 920/12-2-90 (ΦΕΚ 94/Δ/90) και αριθ. Τ.Π 3840/7-6-95 (ΦΕΚ 521/Δ/95) Αποφάσεις Νομάρχη Φθ/δας αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Βορείου περιοχής Λαμίας και τμήματος κέντρου Λαμίας Ν. Φθ/δας, ενώ οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν εγκρίθηκαν με το από 22-10-65 Διάταγμα (ΦΕΚ 159/Δ/30-10-65).

Η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης (ΦΕΚ 251/Δ/3-5-1989) κυρώθηκε με τις Τ.Π. 9705/22-11-1991 ,Τ.Π. 9628/9-10-1992 & Τ.Π. 9418/06-10-1992 Αποφάσεις Νομάρχη Φθ/δας , οι οποίες αποτελούνται από σχεδιαγράμματα εφαρμογής στο έδαφος καθώς και κτηματολογικούς πίνακες τακτοποίησης των ιδιοκτησιών στα Ο.Τ., πίνακες επικειμένων ,Υψομετρική μελέτη δρόμων καθώς και πρ .αναλογισμού (κτηματολογικό διάγραμμα-κτηματολογικό πίνακα) των τελευταίων εγκεκριμένων δρόμων του σχεδίου πόλης,στη συρραφή τους με την επέκταση και μεταξύ αυτών και η πρ. αναλογισμού στην οδό Παρνασσού.

Διερεύνηση – έλεγχος υπηρεσίας

Σύμφωνα με το άρθρο 88, του Ν.4759/2020 η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν: **α.** δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή **β.** πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή **γ.** δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001,Α' 17).

Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου . Κατατέθηκε η αρ. 1.541/26-02-2008 δωρεά εν ζωή της συμβ/φου Λαμίας Τσιγκόλη – Μυλωνά Ελένης όπως ορίζει η παρ. 2 , άρθρ. 88 του Ν. 4759/2020 από την οποία προκύπτει η κυριότητα της ιδιοκτησίας για την αιτούσα κ. Τζιάλλα Ιωάννα.

Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ.2 -εν προκειμένω μέχρι 15-10-2021 - 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 φερόμενη ιδιοκτησία κ. Τσούτσου Ιωάννη βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Λαμίας όπως αυτό προβλεπόταν αρχικά με το αρ. Β.Δ. 26-9-1939 (ΦΕΚ 417/Α/39), έγκρισης σχεδίου πόλης Λαμίας, μετέπειτα με το αριθμ. Β.Δ. 9-4-1964 (ΦΕΚ 69/Δ/64), έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου των επεκτάσεων της πόλης Λαμίας Ν.Φθ/δας και διατηρήθηκε με τις αριθ. Τ.Π 920/12-2-90 (ΦΕΚ 94/Δ/90) και αριθ. Τ.Π 3840/7-6-95 (ΦΕΚ 521/Δ/95) Αποφάσεις Νομάρχη Φθ/δας αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Βορείου περιοχής Λαμίας και τμήματος κέντρου Λαμίας Ν. Φθ/δας, ενώ οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν εγκρίθηκαν με το από 22-10-65 Διάταγμα (ΦΕΚ 159/Δ/30-10-65).

Με την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής ενότητας Γαλανέικα- Ν.Ιωνία του Δήμου Λαμίας ΠΔ 13/4/89 (ΦΕΚ 251/Δ/89) η φερόμενη ιδιοκτησία του κ. Τσούτσου Ιωάννη η οποία βρίσκεται σε επαφή με το νέο σχέδιο τακτοποιείται (άρτια και οικοδομήσιμη κατά παρέκκλιση) με την αρ. Τ.Π 9418/6-10-1992 Απόφαση Νομάρχη Φθ/δας (πράξη αναλογισμού περιοχής Ν. Ιωνίας κατ' εφαρμογή του άρθρου 13 του Ν.1337/83) για τη διάνοιξη της οδού Παρνασσού.

Κατά συνέπεια έχει παρέλθει η πενταετία είτε από την κύρωση της πράξης εφαρμογής είτε από την κύρωση της πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με το αρθρ.88 παρ.1β. του Ν.4759/2020 για την αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης.

Από τους κυρωμένους πίνακες και τους πίνακες της συνταχθείσας πράξης αναλογισμού για το Ο.Τ 1Β για την αρχική ιδιοκτησία εμβαδού Ε1=284,00μ² με ΚΑ1307 προκύπτουν τα παρακάτω δικαιώματα και υποχρεώσεις :

<u>Δικαιώματα</u>
12,90μ ² από το Δήμο Λαμιέων (λόγω μερικής υποκατάστασης της ΚΑ1306)
14,40μ ² από τον κ. Τσουβαρα Γεώργιο
1,80μ ² από τον κ. Καπάνη Γεώργιο
4,80μ ² από το Δήμο Λαμιέων
<u>Συνολικά από το Δήμο Λαμιέων 17,70μ²</u>
<u>Από παρόδιους ιδιοκτήτες 16,20μ²</u>
<u>Συνολικά 33,90μ²</u>
<u>Υποχρεώσεις</u>
75,60μ ² από τον κ. Τσούτσο Ιωάννη ως αυταποζημίωση

Το εναπομένον τμήμα της ιδιοκτησίας μετά την αφαίρεση των υποχρεώσεων λόγω της πράξης αναλογισμού είναι εμβαδού 174,50μ² με κωδικό οικοπέδου (1307) ,με ποσοστό συνιδιοκτησίας 100% με πρόσωπο στην οδό Παρνασσού η οποία δεν είναι διανοιγμένη και διαμορφωμένη καθόλο το μήκος της και έμπροσθεν της ιδιοκτησίας του κ. Τσούτσου.

Το Διάταγμα ρυμοτομίας ένταξης ή επέκτασης σε σχέδιο πόλης αποτελεί και την κήρυξη της απαλλοτρίωσης για τους κοινόχρηστους χώρους. Προκειμένου να αποζημιωθούν οι ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων οικοπέδων, όταν το σχέδιο πόλης εκπονείται και εγκρίνεται με τις διατάξεις του Ν.Δ 17.7.1923 συντάσσεται από την αρμόδια υπηρεσία η πράξη αναλογισμού-ρυμοτομίας-προσκύρωσης ιδιοκτησιών. Η εν λόγω πράξη είναι τυπικά διοικητική ,αφορά τα ίδια τα ακίνητα και όχι τους ιδιοκτήτες. Οι αναφερόμενοι στις πράξεις αναλογισμού –απαλλοτρίωσης ως υπόχρεοι ή δικαιούχοι αποζημίωσης είναι φερόμενοι δικαιούχοι ή υπόχρεοι και δικαστικά θα κριθεί τελικά ποιοι είναι οι αληθινοί ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων ή προσκυρούμενων εκτάσεων και ποιοι οι δικαιούχοι ή υπόχρεοι σε αποζημίωση.

Υπόχρεοι για την αποζημίωση ενός ρυμοτομούμενου οικοπέδου πλην του Δήμου είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες όπως προκύπτει από το άρθρο 6 του Ν.5269/ 31 μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 3 του Ν.653/77.

Με τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης προς εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου η οποία λαμβάνει χώρα με την καταβολή στους δικαιούχους της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε δικαστικά, μπορεί ο δήμος να εκτελέσει τα απαιτούμενα έργα υποδομής για την διάνοιξη της οδού όπως στην προκειμένη περίπτωση για την επίτευξη της οικοδομησιμότητας του ακινήτου.

Η οδός Παρνασσού ήταν η ακραία περιφερειακή οδός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης με το από 9-6-64 Β.Δ. (ΦΕΚ 69/Δ/64) ενώ μετά το από 3/5/89 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 25/Δ/03-05-1989), έγκρισης πολεοδομικής μελέτης Γαλανεικα – Ν. Ιωνία της πόλεως Λαμίας είναι το όριο μεταξύ του παλαιού σχεδίου και της επέκτασης στην οποία έχουν κυρωθεί οι πράξεις εφαρμογής.

Επιπρόσθετα προβλέπεται σαν οδός από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λαμίας (ΦΕΚ 346/ΑΑΠ/5-11-2012, τροποποίηση ΦΕΚ 200/ΑΑΠ/23-6-14) από το οποίο προκύπτει ότι πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση μέρους της ιδιοκτησίας ως κοινόχρηστου χώρου, ενώ από τον προϋπολογισμό οικονομικού έτους 2021 του Δήμου Λαμιέων υπάρχει εγγραφή ειδικού κωδικού περί αποζημιώσεων για την εφαρμογή σχεδίου πόλης επεκτάσεως Λαμίας.

Ως εκ τούτου συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις για την ολική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα με την παρ. 3, άρθρ.88 του Ν.4759/2020.

Απόψεις – Παρατηρήσεις Επιτροπής Πολεοδομίας

Το παραπάνω αίτημα εξετάστηκε σε συνεδρίαση της Επιτροπής Πολεοδομίας, η οποία γνωμοδότησε κατά πλειοψηφία (αρ. 2/2021 πρακτικό) υπέρ της επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και της διαβίβασης της απόφασης στον αρμόδιο περιφερειάρχη σύμφωνα με την εισήγηση της Υπηρεσίας Δόμησης.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία προτείνει σύμφωνα με το άρθρ.89 του Ν.4759/2020:

- την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα της πράξης εφαρμογής, τους κτηματολογικούς πίνακες τακτοποίησης των ιδιοκτησιών στο Ο.Τ. 1 καθώς και την πράξη αναλογισμού βάσει των Τ.Π. 9705/22-11-1991, Τ.Π. 9628/9-10-1992 & Τ.Π. 9418/06-10-1992 Αποφάσεων Νομάρχη Φθ/δας
- τη διαβίβαση της απόφασης στον αρμόδιο περιφερειάρχη για τον καθορισμό της αποζημίωσης και τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως κατά τα οριζόμενα στην παρ.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής θα πρέπει να γνωμοδοτήσει σχετικά με τα παραπάνω και να εισηγηθεί προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη της Απόφασης.

Λαμία / / 2021
Ο αρμόδιος υπάλληλος

Σταματίνα Μπάτρη
Πολιτικός μηχανικός ΤΕ με α'β.

Λαμία / / 2021
Με εντολή Δημάρχου
Η αναπλ. Προισταμένη Υ.ΔΟΜ

Ευθυμία Καραγκούνη
Πολιτικός Μηχανικός ΠΕ με α'β.

Συνημμένα : φάκελος δικαιολογητικών