



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 επί των οδών Κισσάβου-Ασωπού – Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου του 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 ρυμοτομικό σχέδιο πόλεως Ν. Άμπλιανης Λαμίας, που εγκρίθηκε με το Δ/γμα 9.6.64 (ΦΕΚ 69/Δ'/64) και αναθεωρήθηκε με την Τ.Π. 9682/11-12-89 Απόφαση Νομάρχη Φθιώτιδας (ΦΕΚ 762/Δ'/29-12-1989), και τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός αυτού, όπως εγκρίθηκαν με το από 22-10-1965 (ΦΕΚ 159/Δ'/30-10-65) Διάταγμα
- Τις αριθμ. 4/2002 , 8/2004 & 4/2006 πράξεις Αναλογισμού Αποζημίωσης που έχουν συνταχθεί από το Τμήμα Πολεοδομικών Σχεδίων και Εφαρμογών Νομού Φθιώτιδας καθώς και τα τοπογραφικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες που τις συνοδεύουν

- Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 145/Α/2020 (Κεφ. Η- άρθρα 87-93)
- Την αριθμ. πρωτ. 25506/24-06-2021 αίτηση των κ. Νέγρη Εμμανουήλ, Τρυφωνοπούλου Ουρανίας, Χαλκιαδάκη Ελπίδας & Δούκα Ευχάρως με συνημμένα την αρ. 199/2012 Απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Λαμίας περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης

Περιγραφή αιτήματος

Με την αρ. πρωτ. 25506/24-06-2021 αίτησή τους οι κ. Νέγρης Εμμανουήλ, Τρυφωνοπούλου Ουρανία , Χαλκιαδάκη Ελπίδα & Δούκα Εύχαρις και με συνημμένα την αρ. 199/2012 Απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Λαμίας περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης ζητούν την τήρηση της διαδικασίας της άρσης της απαλλοτρίωσης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4759/2020 (άρθρα 87 έως & 93) για την ιδιοκτησία τους η οποία βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Λαμίας.

Ιστορικό – Προβλεπόμενα Σχεδίου Πόλης

Το ρυμοτομικό σχέδιο πόλεως Λαμίας στην περιοχή της Άμπλιανης εγκρίθηκε με το από 9-6-64 Β.Δ.(ΦΕΚ 69/Δ/64) «περί έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου των επεκτάσεων της πόλης Λαμίας Ν. Φθ/δας» και αναθεωρήθηκε με τις Τ.Π. 9682/11-02-89 (ΦΕΚ762/Δ/89) και Τ.Π. 3839/7-6-95 (ΦΕΚ 519/Δ/18-7-1995), Αποφάσεις Νομάρχης Φθ/δας αναθεώρησης περιοχής Άμπλιανης –Παγκρατίου και Καλυβίων ενώ οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν εγκρίθηκαν με το από 22-10-65 Διάταγμα (ΦΕΚ 159/Δ/30-10-65).

Με την προαναφερθείσα αναθεώρηση προβλέπεται κοινόχρηστος χώρος οριζόμενος από τις οδούς Κισσάβου-Ασωπού – Πάρνηθος & Μεγ. Αλεξάνδρου.

Σύμφωνα με την αριθμ.3352/136362 Απόφαση της Γεν.Γραμ.Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας, Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ346/ΑΑΠ/5-11-2012) όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει , προβλέπεται ο εν λόγω κοινόχρηστος χώρος ως χώρος αστικού πρασίνου.

Έχουν συνταχθεί από το Τμήμα Πολεοδομικών Σχεδίων και Εφαρμογών Νομού Φθιώτιδας οι αριθμ. 4/2002 , 8/2004 & 4/2006 πράξεις Αναλογισμού Αποζημίωσης Φθιώτιδας με τα τοπογραφικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες που τις συνοδεύουν και έχει γίνει ο καθορισμός προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης και αναγνώρισης δικαιούχων.

Εκ μέρους της Υπηρεσίας Δόμησης έχουν ολοκληρωθεί οι απαραίτητες ενέργειες , ενώ στοιχεία περί καταβολής αποζημιώσεων δεν κατατίθεντο ουδέποτε στην Υπηρεσία μας , διότι τούτο δεν προβλέπεται από τη Νομοθεσία.

Διερεύνηση – έλεγχος υπηρεσίας

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. Να σημειωθεί εδώ ότι όλες οι κατασκευές που είναι ρυμοτομούμενες δεν αποτελούν εμπόδιο στην διάνοιξη των οδών διότι αφού αποζημιωθούν, κατεδαφίζονται.

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

Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ.2 -εν προκειμένω μέχρι 24-12-2021- 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.

Με την αρ. 199/2012 Απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Λαμίας καθορίστηκε η προσωρινή τιμή μονάδα αποζημίωσης και αναγνωρίστηκαν οι δικαιούχοι αυτής. Λόγω της παρέλευσης χρονικού διαστήματος άνω των 18 μηνών ισχύει η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης.

Οι υποχρεώσεις του Δήμου λόγω ρυμοτομίας σύμφωνα με τις αριθμ. 4/2002 , 8/2004 & 4/2006 πράξεις Αναλογισμού είναι εμβαδού $E = 437,28 + 132,54 + 2.544,86 = 3.114,68 \text{ τ.μ}$ (χωρίς τα επικείμενα).

Επιπρόσθετα προβλέπεται σαν κοινόχρηστος χώρος-αστικό πράσινο 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 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 περιοχών αναθεώρησης 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.

Σύμφωνα με τις γενικές – ισχύουσες διατάξεις περί άρσης απαλλοτριώσεων θα πρέπει να εξετάζονται τα πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και ιδιοκτησιακά δεδομένα του εκάστοτε ακινήτου, οι γενικές κατευθύνσεις και οι ειδικές ρυθμίσεις που προβλέπονται από το εκάστοτε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ως υπερκείμενος σχεδιασμός) με γνώμονα την προστασία της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης και την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος.

Όσον αφορά το περιεχόμενο της αίτησης, η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Λαμιέων έχοντας σαν γνώμονα την προστασία της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης και την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, είναι αντίθετη με ρυθμίσεις που έχουν σαν αποτέλεσμα είτε τη μείωση της συνολικής επιφάνειας **κοινοχρήστων** χώρων, είτε των αναγκαίων **κοινοφελών** και δεν εναρμονίζονται με τις ισχύουσες χρήσεις γης όπως προβλέπονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λαμίας.

Σύμφωνα με την παρ.3, άρθρ. 93 του Ν.4759/2020 «το Πράσινο Ταμείο, δύναται να καλύπτει το σύνολο της προσήκουσας αποζημίωσης για την επανεπιβολή απαλλοτρίωσης κοινόχρηστων χώρων της παρ. 1 στο πλαίσιο ειδικού χρηματοδοτικού προγράμματος έως την έγκριση του επιχειρησιακού σχεδίου του άρθρου 92».

Τόσο το Δημόσιο συμφέρον όσο και τα συμφέροντα των ιδιοκτητών μίας περιοχής διασφαλίζονται όταν γίνεται εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου μίας περιοχής

Απόψεις – Παρατηρήσεις Επιτροπής Πολεοδομίας

Το παραπάνω αίτημα εξετάσθηκε 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 τις αριθμ. 4/2002, 8/2004 & 4/2006 πράξεις Αναλογισμού Αποζημίωσης Φθιιώτιδας, τα τοπογραφικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες που τις συνοδεύουν
- τη διαβίβαση της απόφασης στον αρμόδιο περιφερειάρχη για τον καθορισμό της αποζημίωσης και τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

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