



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ  
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ  
Ταχ. Δ/ση : Γρηγ. Λαμπράκη 19  
Τ.Κ.- Πόλη : 14572 - Δροσιά**

**Δροσιά , 4-9-2013  
Αρ.πρωτ. 29164**

### ΕΙΣΗΓΗΣΗ

**Προς τα μέλη της Ε.Π.Ζ.**

**1ο ΘΕΜΑ : «Εξέταση ένστασης της κ.Ματρώνας Ξυλά- Εγκόν κατά της 21/2013 απόφασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής».**

Έχοντας υπόψη:

- 1) Τον Ν.3852/2010 παρ.1 (ΦΕΚ 87<sup>Α</sup> /07-06-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης».
- 2) Το υπ'αρ.πρωτ. 20083/13-02-2013 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών υπηρεσιών και
- 3) Την υπ'αρ.πρωτ. 3/2013 απόφαση του Τοπικού Συμβουλίου της Δ.Κ. Δροσιάς.
- 4) Την υπ'αρ.21/2013 απόφαση της ΕΠΖ
- 5) Την υπ'αρ.18570/7-6-2013 ένσταση της κ.Ματρώνας Ξυλά Εγκόν
- 6) Την Την υπ'αρ.πρωτ. 12/2013 απόφαση του Τοπικού Συμβουλίου της Δ.Κ. Δροσιάς.

### ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η προτεινόμενη τροποποίηση αφορά στο Ο.Τ. 30 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δροσιάς , όπως απεικονίζεται στο από Μαΐου 2012 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 του Πολιτικού Μηχανικού Δημητρίου Χ. Παπαχρήστου , που θεωρήθηκε ως προς τους ισχύοντες όρους δόμησης και ρυμοτομικές - οικοδομικές γραμμές στις 17.12.2012 (αρ. πρωτ. Δήμου Ωρωπού : 4836/2012 (σχετ. 2767)/2012 ) από τον Προιστάμενο της Υπηρεσίας Δόμησης Ωρωπού και συνοδεύει την εισήγηση αυτή.

Το εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς 25<sup>ης</sup> Μαρτίου – Αργυρουπόλεως - Γοργοποτάμου - Δερβενακίων και Λεωφ. Δημοκρατίας,

Το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής εγκρίθηκε με το από 11-05-1960 Β.Δ. (ΦΕΚ 72Δ/04-06-1960) περί «*τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Δροσιάς και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών*».

Το ανωτέρω ρυμοτομικό σχέδιο αναθεωρήθηκε με τις υπ. αρ. 21770/Π-497/09-08-1990) Απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (ΦΕΚ 461Δ/30-08-1990) και 34932/Π-1120/21-12-1990 Απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (ΦΕΚ 1391Δ/31-12-1992) περί «Αναθεώρησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Δροσιάς Ν. Αττικής» και σημειακά για την ιδιοκτησία η οποία απεικονίζεται στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα με στοιχεία (Α10,Α11,Α12,Α7,Α6,Α8,Α9,Α10) με την υπ. αρ. 8850/20-01-1993 Απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (ΦΕΚ 161Δ/02-03-1993) περί «Τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Δροσιάς παρά τα Ο.Τ. 30 και Ο.Τ. 70»

Φερόμενος ιδιοκτήτης του οικοπέδου (σύμφωνα με υποβληθέντα στοιχεία) είναι η κ<sup>α</sup> Ματρώνα Ξυλά Έγκον σε οικόπεδο αρχικής ιδιοκτησίας εμβαδού 1.021,60τ.μ. και μετά την εφαρμογή του ισχύοντος ρυμοτομικού (ΦΕΚ 161Δ/02-03-1993) εμβαδού 560,98τ.μ. επί των οδών Αργυρουπόλεως – 25<sup>ης</sup> Μαρτίου και Αίαντος. Σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό διάγραμμα η επιφάνεια του οικοπέδου μετά την ρυμοτομία ευρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός πρασιάς και συνεπώς είναι μη οικοδομήσιμο.

Η προτεινόμενη τροποποίηση αφορά στην κατάργηση των ισχύουσων ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών στο πρόσωπο του οικοπέδου επί της οδού 25<sup>ης</sup> Μαρτίου με παράλληλη μετατόπιση της ρυμοτομικής γραμμής στην υφιστάμενη εγκεκριμένη οδό 25<sup>ης</sup> Μαρτίου πλ. 14,0μ. και καθορισμό πρασιάς.

Η προτεινόμενη τροποποίηση επιφέρει :

1. την μείωση του εγκεκριμένου πλάτους της οδού 25<sup>ης</sup> Μαρτίου κατά 5,0μ. η οποία αποτελεί μείωση της συνολικής επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 10 του Ν. 3044/2002 «Όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει :

α. να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινοφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ. , Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης , η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση.

β. να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής , σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23.02.1987 π. δ/τος (ΦΕΚ 166Δ) , δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και

γ. να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.» και

2. την μείωση της ισχύουσας πρασιάς μεταβλητού πλάτους (3,0 έως 11,0)μ. σε 4,0μ. η οποία είναι δυσμενής πολεοδομική ρύθμιση , γιατί από αυτή θα προκύψει μείωση του ανοικτού ελεύθερου χώρου της πόλης, και απαγορεύεται κατά πάγια νομολογία του ΣΤΕ.

Σύμφωνα με το άρθρο 21, παρ. 2 του Π.Δ. της 03-04-1929 όπως ισχύει και εφαρμόζεται σήμερα κάθε τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στην θεραπεία πολεοδομικών αναγκών τις οποίες εμφανίζει η οικιστική ανάπτυξη και διαμόρφωση της πόλης στην εξέλιξη της. Στα πλαίσια των νόμιμων αυτών παραγόντων περιλαμβάνονται και τα ιδιωτικά δίκαια και συμφέροντα τα οποία όμως δεν μπορούν να αποτελέσουν αποκλειστικά έρεισμα της ρυμοτομικής ρύθμισης (ΣΤΕ 2670/88 , 3248/91 κλπ).

Στην συγκεκριμένη περίπτωση ο μόνος λόγος που προτείνεται η παραπάνω τροποποίηση είναι για να καταστεί οικοδομήσιμη η ιδιοκτησία.

Θεωρούμε ότι η παραπάνω ιδιοκτησία πρέπει να αντιμετωπισθεί με Πράξη Τακτοποίησης - Αναλογισμού κατά τις διατάξεις του από 17-7/16-08-1923 Ν.Δ. (ΦΕΚ 228<sup>Α</sup>/1929) όπως ισχύει σήμερα και ιδιαίτερα στην φάση της έκδοσης της άδειας οικοδομής του δυτικού όμορου ακινήτου όπου απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα με αρ. αδειας οικοδομής 1013/2001 διότι οικοδομήσιμο είναι ένα άρτιο οικόπεδο όταν και τα όμορα οικόπεδα είναι και αυτά άρτια και οικοδομήσιμα ή η δόμηση του δεν παρεμποδίζει ή δεν δυσχεραίνει με οποιοδήποτε τρόπο την τακτοποίηση των γειτονικών οικοπέδων.

Επισημαίνουμε ότι εντός της ιδιοκτησίας υπάρχει χωμάτινη τάφρος απορροής ομβρίων υδάτων, το οποίο συνεχίζει και στο βορειοανατολικό Ο.Τ. 31 ως ανοιχτή ορθογωνική τάφρος ανάμεσα από δομημένες ιδιοκτησίες. Τα όμβρια ύδατα συλλέγονται στη οδό Ροδοπόλεως με εγκάρσιες σχάρες υδροσυλλογής και δια μέσου τεχνικού έργου απορρέουν στο κατάστρωμα της οδού Τραπεζούντος στη συμβολή της με την πλατεία Ελ. Καρόλη

Από την προμελέτη της ΕΥΔΑΠ «Προμελέτη, Αποσπάσματα οριστικών μελετών έργων αποχέτευσης ακαθάρτων υδάτων και προμελέτη έργων αποχέτευσης ομβρίων υδάτων σε περιοχές των Κοινοτήτων Εκάλης, Δροσιάς, Σταμάτας, Ροδόπολης, Ανοιξης, Αγίου Στεφάνου, Διονύσου και Κρυονερίου» η οποία εγκρίθηκε με την 11885/07-04-1999 Απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.ΥΔ.Α.Π. προβλέπεται η κατασκευή βασικού συλλεκτήρα ομβρίων υδάτων από τις οδούς Κέδρων , Λεωφ. Δημοκρατίας , 25<sup>ης</sup> Μαρτίου , Ροδοπόλεως , Τραπεζούντος και Λεωφ. Δροσιάς –Σταμάτας ο οποίος «υποκαθιστά το ρέμα της Αγίας Παρασκευής ανάντι της Λεωφ. Δροσιάς - Σταμάτας το οποίο έχει καταληφθεί από την αστική περιοχή της Δροσιάς» όπως περιγράφεται στην Τεχνική Εκθεση της ανωτέρω προμελέτης.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω σχετικά και:

Επειδή από τα στοιχεία τα οποία αναφέρονται στην ένσταση δεν προκύπτει λόγος ακύρωσης της αρχικής(21/2013)απόφασης της ΕΠΖ,

Προτείνω την απόρριψη της ένστασης, αφού βεβαίως εισακουστούν οι προφορικές αιτιάσεις του προσφεύγοντος.

**Συνημμένα:**

Τα σχετικά (2),(3),(4),(5),(6)

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.**

**ΚΑΝΑΤΣΟΥΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ  
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**

**Ε.Δ.**

1. Γενικό Αρχείο
2. Φ. Εισηγήσεων Ε.Π.Ζ.

