



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
Πληροφορίες : Αθανασιάδης Μ.
Ταχ. Δ/ση : Γρηγ. Λαμπράκη 19
Τ.Κ.- Πόλη : 14572 - Δροσιά
Τηλ.: 213-2140122
Fax: 213-2140120

Δροσιά , 13-02-2013
Αρ. Πρωτ. : -20083/2012-
Σχετ. : -936/2013-

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

**Προς τον Πρόεδρο της Ε.Π.Ζ.
κ^ο Κανατσούλη Ιωάννη**

ΚΟΙΝ: Πρόεδρο του συμβουλίου Δ.Κ. Δροσιάς κ^ο Ιωαννίδη Χαράλαμπο
(με τα συνημμένα σχετικά έγγραφα)

ΘΕΜΑ : «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 30 επί της οδού 25^{ης}
Μαρτίου έμπροσθεν φερόμενης ιδιοκτησίας κ^{ας} Ματρώνα Ξυλά Εγκον
στη Δημοτική Κοινότητα Δροσιάς Δήμου Διονύσου».

- ΣΧΕΤ. :** α. η από 26.03.2012 (αρ. πρωτ. Δήμου :7884/26.03.2012) αίτηση του
κ^{ου} Δημητρίου Παπαχρήστου με συνημμένο τοπογραφικό
διάγραμμα
β. το υπ. αρ. 7884/20.04.2012 έγγραφό μας.
γ. η από 29.06.2012 (αρ. πρωτ. Δήμου : 20083/29.06.2012) υποβολή
των παρακάτω δικαιολογητικών :
1. το υπ. αρ. 2767/2012 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Ωρωπού
με συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο ως προς τους
όρους δόμησης
2. Τεχνική έκθεση ιδιώτη μηχανικού
3. ι. το υπ. αρ. 4313/06.02.1937 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου
Αθηνών Πέλοπος Γεωργίου Μηνοπούλου
ii. το υπ. αρ. 4374/27.03.1937 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου
Αθηνών Πέλοπος Γεωργίου Μηνοπούλου
iii. η υπ. αρ. 1249/10.07.1985 Δήλωση αποδοχής κληρονομιάς της
Συμβολαιογράφου Αθηνών Σοφίας συζύγου Δημητρίου Παπουτσή.
iv. η υπ. αρ. 8305/05.11.2008 Δήλωση αποδοχής κληρονομιάς της
Συμβολαιογράφου Αθηνών Ουρανίας συζύγου Χριστοδούλου
Χριστοδουλίδου.
δ. η από 11.01.2013 (αρ. πρωτ. : 936/11.01.2013) αίτηση του
κ^{ου} Δημητρίου Παπαχρήστου περί υποβολής των παρακάτω :
1. το υπ. αρ. 4836/2012 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Ωρωπού
με συνημμένο Τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο ως προς τις

- ισχύουσες ρυμοτομικές γραμμές
2. το προσαρτώμενο τοπογραφικό διάγραμμα στο υπ. αρ. 4304/17.12.1953 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αποστόλου Θ. Ζέρβα.

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 Προϊστάμενο της Υπηρεσίας Δόμησης Ωρωπού και συνοδεύει την εισήγηση αυτή.

Το εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς 25^{ης} 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^α Ματρώνα Ξυλά Εγκον 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^{ης} Μαρτίου και Αίαντος. Σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό διάγραμμα η επιφάνεια του οικόπεδου 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^{ης} Μαρτίου με παράλληλη μετατόπιση της ρυμοτομικής γραμμής στην υφιστάμενη εγκεκριμένη οδό 25^{ης} Μαρτίου πλ. 14,0μ. και καθορισμό πρασιάς.

Η προτεινόμενη τροποποίηση επιφέρει :

1. την μείωση του εγκεκριμένου πλάτους της οδού 25^{ης} 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 επιφανείας 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^Α/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.Υ.Δ.Α.Π. προβλέπεται η κατασκευή βασικού συλλεκτήρα ομβρίων υδάτων από τις οδούς Κέδρων , Λεωφ. Δημοκρατίας , 25^{ης} 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.

Κατόπιν των ανωτέρω καλείται η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής στα πλαίσια της παρ. Β (ii) του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης- Πρόγραμμα Καλλικράτης» να διαμορφώσει την Εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη ή μη απόφασης «για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Δροσιάς στο Ο.Τ.30 επί της οδού 25^{ης} Μαρτίου έμπροσθεν της φερόμενης ιδιοκτησίας κ^{ας} Ματρώνας Ξυλά Εγκον.

Το συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Δροσιάς στο οποίο κοινοποιείται το παρόν «.....εκφράζει γνώμες και διατυπώνει προτάσεις είτε με δική του πρωτοβουλία είτε κατόπιν παραπομπής από τα αρμόδια όργανα του Δήμου» για το ως άνω θέμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 83 του Ν. 3852/2010.

Συνημμένα:

1. τα α, β, γ, γ1 , γ2, γ3ι , γ3ιι , γ3ιιι , γ3ιν , δ, δ1 , δ2, σχετικά έγγραφα
2. Απόσπασμα ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 161Δ/02.03.1993)
3. Απόσπασμα προμελέτης Οριζοντιογραφίας προτεινόμενων έργων Ε.ΥΔ.Α.Π.
4. Τεχνική έκθεση προμελέτης (σελ. 4-4 & 4-5)

Η Δ/ΝΤΡΙΑ Τ.Υ.

ΑΓΓΕΛΙΝΑ ΑΝΝΑ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ

Ε.Δ.

1. Γενικό Αρχείο
2. Αρχείο Δ.Τ.Υ.
3. Φ. Εισηγήσεων Ε.Π.Ζ.
4. Φ. Τροποποιήσεων Δροσιάς
5. Γραφείο Δημάρχου

Ακριβές αντίγραφο
Δροσιά , 13-02-2013

Αναγνωστοπούλου Παναγιώτα
Πτυχ. Τοπογράφος Μηχ.

ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ	Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ
ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ ΑΝ.-ΜΑΡ. ΑΓΡ. & ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧ.	ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΠΤΥΧ. ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧ
Δροσιά , 12/02/2013	Δροσιά,/02/2013