



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΙΛΙΟΥ

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

ΤΜΗΜΑ : ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ &
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ
ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : Κάλχου 48-50
Τ.Κ. : 13122
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Ι. ΜΗΤΡΟΓΙΑΝΝΗ
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 2132030024
FAX : 2102691865
URL : www.ilion.gr
E - MAIL : imitrogianni@ilion.gr

ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΔΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

Κοινοποίηση
Τον Δικηγόρο του Δήμου
Κο Χαράλαμπο Μιχάλη

ΘΕΜΑ : Λήψη απόφασης για τροποποίηση σχεδίου λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε τμήμα ιδιοκτησίας ΑΡΒΑΝΙΤΟΥ ΙΟΥΛΙΑΣ, ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑΣ και ΜΕΡΗ ΜΑΡΙΑΣ στο Ο.Τ. 1070 επί των οδών ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ και ΗΡΟΔΟΤΟΥ περιοχής Μιχελή, λόγω μη πολεοδομικής αναγκαιότητας, βάσει του άρθρου 90 του Ν. 4759/2020 και διαβίβαση στην Περιφέρεια Αττικής

Σχετ.: 1) η υπ' αριθ. πρωτ. 18364/9-03-2023 αίτηση των ΑΡΒΑΝΙΤΟΥ ΙΟΥΛΙΑ, ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑΣ και ΜΕΡΗ ΜΑΡΙΑΣ – (σχετ. 1)

2) η υπ' αριθ. πρωτ. 18979/19-5-2025 γνωμάτευση του Δικηγόρου του Δήμου και του Χαράλαμπου Μιχάλη – (σχετ. 2)

3) η υπ' αριθ. πρωτ. 59857/16-12-24 βεβαίωση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αιγάλεω σχετικά με έλεγχο όρων δόμησης και θεώρηση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών – (σχετ. 3) με το συνημμένο θεωρημένο Τοπογραφικό Διάγραμμα πρότασης τροποποίησης – (σχετ. 4)

4) η υπ' αριθ. πρωτ. ΥΔΟΜ 60414/19-12-2024 αίτηση πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου – (αρ. πρωτ. Δήμου Ιλίου 5993/14-2-2025) - (σχετ. 5)

Έχοντας υπόψη: τα άρθρα 87 – 90 του Ν.4759/2020

Οι συνιδιοκτήτες ΑΡΒΑΝΙΤΟΥ ΙΟΥΛΙΑ, ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ και ΜΕΡΗ ΜΑΡΙΑ έχουν αιτηθεί με τα **(σχετ. 1 και 5)** συνημμένα έγγραφα την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Η εν λόγω ιδιοκτησία βρίσκεται στο Ο.Τ. 1070 επί των εγκεκριμένων οδών ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ και ΗΡΟΔΟΤΟΥ περιοχής ΜΙΧΕΛΗ και τμήμα της είναι χαρακτηρισμένο ως Κοινόχρηστος Χώρος που δημιουργείται από την συμβολή δύο Στοών, βάσει του από 02-04-1975 διατάγματος ρυμοτομίας – ΦΕΚ 71Δ/3-04-1975.

Το Ο.Τ. 1070 εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 01-8-1970 Διάταγμα ρυμοτομίας ΦΕΚ 187Δ'/28-8-1970 το οποίο αναθεωρήθηκε με το από 02-04-1975 διατάγματος ρυμοτομίας – ΦΕΚ 71Δ/3-04-1975. Σύμφωνα με το αρχικό ΦΕΚ ένταξης η οδός ΗΡΟΔΟΤΟΥ έμπροσθεν της ιδιοκτησίας έχει στοά πλάτους 4μ., ενώ στο αναθεωρημένο σχέδιο ΦΕΚ 71Δ/1975 η εν λόγω στοά στη συμβολή με την οδό ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ μετατρέπεται σε Κ.Χ..

Επί της προαναφερόμενης ιδιοκτησίας έχει οικοδομηθεί τριώροφη οικοδομή με την υπ' αριθ. **6105/1979 Οικοδομική Άδεια της τότε Υπηρεσίας Πολεοδομίας του Διαμερίσματος Δυτικής Αττικής της Νομαρχίας Αττικής – (σχετ. 6)**, καταλαμβάνοντας τον Κ.Χ. που περιγράφεται παραπάνω και απεικονίζοντας επί της οδού ΗΡΟΔΟΤΟΥ στοά έως την οδό ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ (όπως φαίνεται στο συνημμένο **Τοπογραφικό Διάγραμμα της Οικοδομικής Άδειας – (σχετ. 7)**). Η ιδιοκτησία προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμη πρέπει να παραχωρήσει σε κοινή χρήση το εν λόγω τμήμα, στο οποίο όμως υφίσταται αναπόσπαστο τμήμα της τριώροφης οικοδομής, η οποία είναι σύμφωνη με την (σχετ. 6) οικοδομική άδεια.

Εντούτοις, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020 η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στο εν λόγω τμήμα του Ο.Τ. 1070 έχει αρθεί αυτοδίκαια, επειδή έχουν παρέλθει περισσότερα από δεκαπέντε (15) έτη από την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 71Δ/1975) με το οποίο επιβλήθηκε η ρυμοτομική απαλλοτρίωση.

Βάσει της παρ. 2 του άρθρου 88, οι ιδιοκτήτες δύναται να αιτηθούν την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου να καταστεί η ιδιοκτησία τους οικοδομήσιμη, καταθέτοντας δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητά τους – (σχετ. 1). Τα δικαιολογητικά αυτά ελέγχθηκαν από τον Δικηγόρο του Δήμου κο Χαράλαμπο Μιχάλη και εκδόθηκε η (σχετ. 2) Γνωμάτευσή του.

Λαμβάνοντας υπόψιν τους κανόνες του πολεοδομικού σχεδιασμού **στην συμβολή δύο οικοδομικών γραμμών με στοές** οφείλεται να δημιουργείται **Κ.Χ.**, ενώ στην περίπτωση συμβολής Στοάς και Ρυμοτομικής Γραμμής που ταυτίζεται με την Οικοδομική Γραμμή, η στοά διατηρείται. Επομένως, θεωρούμε ότι επειδή επί της κάθετης οδού ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ δεν υπάρχει χαρακτηρισμός στοάς **δεν υφίσταται η πολεοδομική αναγκαιότητα για την διατήρηση του τμήματος του ακινήτου ως Κ.Χ.**

Επομένως, βάσει της παρ. 3 του άρθρου 88 του ν. 4759/2020 το Δημοτικό Συμβούλιο πρέπει να αποδεχθεί την αίτηση και να εκκινήσει τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, βάσει του Τοπογραφικού Διαγράμματος που έχουν καταθέσει οι αιτούντες – **(σχετ. 5)**, και περιγράφεται στο άρθρο του 90 του ν. 4759/2020. Αναλυτικότερα, κατατέθηκε το από Δεκέμβριο 2024 **Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας 1:500 για τροποποίηση σχεδίου** του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Ιωάννη Αρβανιτάκη, του οποίου οι ρυμοτομικές, οικοδομικές γραμμές και όροι δόμησης είναι **θεωρημένοι βάσει του (σχετ. 4) εγγράφου της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης Αιγάλεω**. Στο ως άνω διάγραμμα, προτείνεται η κατάργηση του **Κ.Χ.** και ο ορισμός νέας γραμμής **Στοάς** επί των οδών ΗΡΟΔΟΤΟΥ και ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ στο Ο.Τ. 1070, όπως απεικονίζεται στο **(σχετ. 5) Διάγραμμα**. Βάσει του ν. 2508/1997 για την εν λόγω ιδιοκτησία, **δεν οφείλεται εισφορά σε γη** επειδή ο χαρακτηρισμός του Κ.Χ. έγινε με την αναθεώρηση του σχεδίου και όχι με την ένταξη στο σχέδιο πόλης.

Συμπερασματικά, η Υπηρεσία μας **προτείνει την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε τμήμα του Ο.Τ. 1070** επί των οδών ΗΡΟΔΟΤΟΥ και ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ, περιοχής ΜΙΧΕΛΗ, όπως αναλυτικά περιγράφεται παραπάνω.

Συνεπώς, παρακαλούμε να ληφθεί απόφαση ώστε να γίνει αποδεκτή η αίτηση των ΑΡΒΑΝΙΤΟΥ ΙΟΥΛΙΑΣ, ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑΣ και ΜΕΡΗ ΜΑΡΙΑΣ, να εκκινηθεί η διαδικασία τροποποίησης σχεδίου στο Ο.Τ. 1070 και να προτείνετε στον αρμόδιο Περιφερειάρχη **Αττικής την τροποποίηση λόγω αυτοδίκαιης άρσης** σε τμήμα ιδιοκτησίας ΑΡΒΑΝΙΤΟΥ ΙΟΥΛΙΑΣ, ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑΣ και ΜΕΡΗ ΜΑΡΙΑΣ στο Ο.Τ. 1070 επί των οδών ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ και ΗΡΟΔΟΤΟΥ περιοχής Μιχελή, λόγω μη πολεοδομικής αναγκαιότητας, όπως περιγράφεται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα και βάσει του άρθρου 90 του Ν. 4759/2020.

Συνημμένα: (σχετ. 1 έως 7)

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ