



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΙΓΑΛΕΩ**

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
της αριθμ. 11/2023 συνεδρίασης
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής**

Αριθμ. Απόφασης 26 / 2023

ΘΕΜΑ: Εξέταση αίτησης περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ιδιοκτησία που βρίσκεται στην οδό ΖΑΛΟΓΓΟΥ αρ. 8 στο Ο.Τ.30Α του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου, σύμφωνα με το άρθρο 88 του ν.4759/2020.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Αιγάλεω συνήλθε σε συνεδρίαση, σήμερα, ημέρα **Τετάρτη 26 Απριλίου 2023**, κατόπιν έγγραφης πρόσκλησης του Προέδρου, με αριθμ. πρωτ. **21711/21-04-2023**, η οποία επιδόθηκε στα μέλη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75, παρ.6 του ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Κατόπιν, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, αφού από το σύνολο των εννέα (9) τακτικών μελών βρέθηκαν όλα παρόντα, όπως παρακάτω:

Παρόντες

- 1. Μανδραφλής Παναγιώτης** (Αντιδήμαρχος, Πρόεδρος Ε.Π.Ζ.)
- 2. Μάνδρος Ηλίας** (Αντιδήμαρχος, τακτικό μέλος)
- 3. Χρυσούλας Φώτιος** (Αντιδήμαρχος τακτικό μέλος)
- 4. Αγγελάκη Σοφία** (τακτικό μέλος)
- 5. Γονιδάκης Δημήτριος** (τακτικό μέλος)
- 6. Βλάχου Ζωή** (τακτικό μέλος, Αντιπρόεδρος Ε.Π.Ζ.)
- 7. Ευαγγελάτος Σπυρίδων** (τακτικό μέλος)
- 8. Δημομελέτης Ιωάννης** (τακτικό μέλος)
- 9. Βασιλοπούλου Θεοδώρα** (τακτικό μέλος)

Στο **4^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης**, τίθεται υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής το αριθμ. πρωτ. 21701/21-04-2023 έγγραφό του κ. Δημάρχου, το οποίο έχει ως εξής:

Σας στέλνω:

α) την με αρ.πρωτ. 21652-21/04/2023 Αίτηση των:

- 1) ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ του ΜΙΧΑΗΛ
 - 2) ΠΙΕΡΡΟΥ ΕΙΡΗΝΗΣ χας Κων/νου ΠΙΕΡΡΟΥ ,το γένος ΓΕΩΡ. & ΒΑΡΒ.ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ
 - 3) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΚΩΝ/ΝΟΥ του ΓΕΩΡ.& της ΜΑΡΙΑΣ
 - 4) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΜΙΧΑΗΛ του ΓΕΩΡ. & της ΜΑΡΙΑΣ
 - 5) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΜΙΛΤΙΑΔΗ του ΓΕΩΡ. & της ΜΑΡΙΑΣ
- συνιδιοκτητών του ακινήτου επί της οδού Ζαλόγγου 8 ,στο Ο.Τ.30Α του Δήμου,

β) τίτλους ιδιοκτησίας των αιτούντων,

γ) Τοπογραφικό Διάγραμμα κλιμ.1:200 του Πτυχ.Τοπογράφου Μηχ/κου Χρήστου Ε.Τσομπανάκη (Μάρτιος 2023),

δ) Τεχνική Έκθεση του του Πτυχ.Τοπογράφου Μηχ/κου Χρήστου Ε.Τσομπανάκη (Μάρτιος 2023),

ε) Εισήγηση Δ/τριας Τ.Υ., η οποία έχει ως εξής:

Το ακίνητο με ΚΑΕΚ : 050112610011 εμβαδού 219,31 μ2 βρίσκεται μεταξύ των Ο.Τ.30Α και 29 και έχει διεύθυνση Ζαλόγγου 8. Με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο (ΦΕΚ 120 /Α/37) δημιουργήθηκε δρόμος (η οδός Λογοθέτου) μεταξύ των δύο αυτών Ο.Τ. .

Τμήμα του ανωτέρω ακινήτου έκτασης 128,48 μ2 εμπίπτει εντός της οδού Λογοθέτου και το υπόλοιπο τα εμβαδού 90,83 μ2 ανήκει στο Ο.Τ.30Α.

Το ακίνητο σύμφωνα με τους προσκομισθέντες τίτλους ιδιοκτησίας ανήκει σήμερα από κοινού στους:

α) ΓΕΩΡΓΙΟ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ του ΜΙΧΑΗΛ με ποσοστό συν/ας 1/3 εξ αδιαιρέτου βάσει του με αρ.5285/09 συμβολαίου της Συμβ/φου Αθηνών Γεωργίας Μαρούδα Κατσούρη.

β) ΠΙΕΡΡΟΥ ΕΙΡΗΝΗ χα Κων/νου ΠΙΕΡΡΟΥ , το γένος ΓΕΩΡ.& ΒΑΡΒ...ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ, με ποσοστό συν/ας 1/3 εξ αδιαιρέτου βάσει του με αρ.2627/02 συμβολαίου της Συμβ/φου Αθηνών Γεωργίας Μαρούδα Κατσούρη.

γ) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟ ΚΩΝ/ΝΟ του ΓΕΩΡ.& της ΜΑΡΙΑΣ με ποσοστό συν/ας 1/9 εξ αδιαιρέτου βάσει του με αρ.2627/02 συμβολαίου της Συμβ/φου Αθηνών Γεωργίας Μαρούδα Κατσούρη.

δ) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟ ΜΙΧΑΗΛ του ΓΕΩΡ. & της ΜΑΡΙΑΣ, με ποσοστό συν/ας 1/9 εξ αδιαιρέτου βάσει του με αρ.2627/02 συμβολαίου της Συμβ/φου Αθηνών Γεωργίας Μαρούδα Κατσούρη.

ε) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟ ΜΙΛΤΙΑΔΗ του ΓΕΩΡ. & της ΜΑΡΙΑΣ με ποσοστό συν/ας 1/9 εξ αδιαιρέτου βάσει του με αρ.2627/02 συμβολαίου της Συμβ/φου Αθηνών Γεωργίας Μαρούδα Κατσούρη.

Το ακίνητο είχε περιέλθει στη Βαρβάρα Καραγιάννη από κληρονομιά από τη μητέρα της με την 3367/97 Δήλωση αποδοχής κληρονομιάς του Συμβ/φου Αθήνας Αριστείδη Αθαν.Δράγιου. Η μητέρα της Μαρία χα Δημ.Αργύρη το κατείχε αδιαλείπτως από το 1925 κληρονομιά εξ αδιαθέτου του συζύγου της Δημητρίου.

1. ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 88 ΤΟΥ Ν. 4759/2020

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020, μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου ή την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης

Στηριζόμενοι στο προαναφερόμενο άρθρο οι συνιδιοκτήτες κατέθεσαν στο Δήμο Αιγάλεω τη με αρ. πρωτ. 21652/21-04-23 αίτηση συνοδευόμενη από δικαιολογητικά (τίτλοι ιδιοκτησίας, κτηματολογικό φύλλο , τοπογ.διάγραμμα), που αφορά στην άρση της ρυμ.απαλ/σης και στη τροποποίηση του εγκ.ρυμοτ.σχεδίου του ακινήτου εμβαδού 219,31 μ2 , που βρίσκεται επί της οδού Ζαλόγγου 8 στο Ο.Τ. 30Α του Δήμου Αιγάλεω, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο, λόγω παρέλευσης δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020, η παραπάνω αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που να αποδεικνύουν την κυριότητα του ακινήτου.

Αφού ελέγχθηκε η παραπάνω αίτηση μετά των συν/ων δικαιολογητικών διαπιστώθηκαν τα εξής :

Α) αποδεικνύεται η κυριότητα των αιτούντων για το ακίνητο, αφού έχουν προσκομισθεί τα υπ' αριθμ: 5285/09 και 2627/02 συμβόλαια της Συμβ/φου Αθηνών Γεωργίας Μαρούδα Κατσούρη. Επομένως η αίτηση αφορά το 100% κυριότητας επί του ακινήτου.

Β) πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020, δεδομένου ότι έχει παρέλθει η δεκαπενταετία και δη 88 έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το από 15-3-37 Π.Δ. (ΦΕΚ 120/Α/37), με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στο ακίνητο –

Επομένως για το ακίνητο μπορεί να εξεταστεί το αίτημα για άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

2. ΑΡΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΕΚ ΝΕΟΥ ΕΠΙΒΟΛΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020 η εκ νέου μερική ή ολική επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης για τον ίδιο σκοπό είναι δυνατή μόνον εάν συντρέχουν συσσωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλουν την διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου

Β) ο οικείος Δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του Δήμου .

2.1 Πολεοδομική αναγκαιότητα τροποποίησης ρυμοτομικού και εκ νέου επιβολής απαλλοτρίωσης

Στη προκειμένη περίπτωση η διατήρηση του χαρακτηρισμού της ιδιοκτησίας ως Κοινόχρηστου Χώρου κρίνεται πολεοδομικά αναγκαία διότι:

Η συγκεκριμένη ιδιοκτησία δεσμεύτηκε, για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου (οδού), με την ένταξή της σύμφωνα με το προαναφερόμενο Π.Δ, δηλαδή με το ΦΕΚ120/Α/37.

Έκτοτε είναι σε κοινή χρήση και εξυπηρετεί την πρόσβαση των ιδιοκτησιών των Ο.Τ.29 & Ο.Τ.30 προς την οδό Λογοθέτου.

2.2 Πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του Δήμου Αιγάλεω για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους.

Ο Δήμος Αιγάλεω θα πρέπει να εγγράψει σε ειδικό κωδικό στον Προϋπολογισμό του την προσήκουσα αποζημίωση προς τους δικαιούχους για την απόδειξη της οικονομικής δυνατότητας άμεσης καταβολής της .

Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση για την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης της εν λόγω ιδιοκτησίας, το εμβαδόν της προς αποζημίωσης έκτασης είναι 219,31 μ².

Από την έκταση αυτή τμήμα 128,48 μ² εμπίπτει εντός της οδού Λογοθέτου και το υπόλοιπο εμβαδού 90,83 μ² ανήκει στο Ο.Τ.30Α. (μετατράπηκε σε οικοδομήσιμο χώρο με το ΦΕΚ500/Δ/97 , με το οποίο η οδός Λογοθέτου έγινε πεζόδρομος και ένα τμήμα της οικοδομήσιμο) .

Επειδή το τμήμα αυτό των 90,83 μ² είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο θα πρέπει ν'αποζημιωθεί από το Δήμο, σύμφωνα με το άρθρο 7 , παρ.14 Ν.4067/12 «Το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες , όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμ.σχεδίου , αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων ακινήτων , που απομένουν μετά την ρυμοτομία.»

Η τιμή μονάδας αποζημίωσης σύμφωνα με τους αντίστοιχους πίνακες αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, όπως αναπροσαρμόστηκαν (ΦΕΚ 2375/ Β/21) προκύπτει:

Τιμή Ζώνης =1300€, ΣΑΟ=1,2 , Σ.Ο.=0, 7

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ =546 €/τ.μ. Χ 1,08 = 589,68 €/τ.μ. (με πρόσωπο επί των οδών Λογοθέτου και Ζαλόγγου 8).

Και το συνολικό ποσό της αντικ.αξίας για την οικοπεδική έκταση είναι : 589,68 €/τ.μ . Χ 219,31 τ.μ. = 90.525,90 €.

Επειδή εντός της ιδιοκτησίας υφίσταται παλαιός ξύλινος οικίσκος εμβαδού 30 τ.μ. ο οποίος εμφανίζεται και στο διάγραμμα ένταξης του 1937,πρέπει ν'αποζημιωθεί ως επικείμενο.

Προτείνεται δε τίμημα για την αποζημίωση του κατ'αποκοπή 1.500 ευρώ.

Συνεπώς η προσήκουσα αποζημίωση (οικοπέδου και νομίμως - ως πρό '55- υφισταμένου επικειμένου), ανέρχεται συνολικά στο ποσό των 92.025,90 €

Τα παραπάνω αφορούν στην " Άρση της ρυμοτ. απαλ/σης στην ιδιοκτησία που βρίσκεται στην οδό Ζαλόγγου 8 ,στο Ο.Τ. 30Α ", την οποία αιτούνται οι συνιδιοκτήτες του εν λόγω ακινήτου ,και μετατροπή του χώρου σε οικοδομήσιμο.

Σας παρακαλώ να θέσετε τα παραπάνω υπόψη της Επιτροπής ώστε να εισηγηθεί στο Δημ. Συμβούλιο την αποδοχή της αίτησης των αιτούντων για αυτοδίκαιη άρση της ρυμ. απαλ/σης και τροποποίηση του εγκ.ρυσ.σχεδίου ώστε να καταστεί η ιδιοκτησία οικοδομήσιμη Ή την απόρριψη της αίτησης και επανεπιβολής της αρθείσας απαλ/σης , για τον ίδιο σκοπό.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο Πρόεδρος καλεί την Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά. Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού άκουσε την εισήγηση, μελέτησε τα δικαιολογητικά του θέματος και έλαβε υπόψη τις ανωτέρω διατάξεις, μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 73, παρ.1B ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τη λήψη απόφασης σχετικά με:

A. την απόρριψη της αίτησης των:

- 1) ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ του ΜΙΧΑΗΛ**
- 2) ΠΙΕΡΡΟΥ ΕΙΡΗΝΗΣ χας Κων/νου ΠΙΕΡΡΟΥ ,το γένος ΓΕΩΡ. & ΒΑΡΒ.ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ**
- 3) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΚΩΝ/ΝΟΥ του ΓΕΩΡ.& της ΜΑΡΙΑΣ**
- 4) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΜΙΧΑΗΛ του ΓΕΩΡ. & της ΜΑΡΙΑΣ**
- 5) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΜΙΛΤΙΑΔΗ του ΓΕΩΡ. & της ΜΑΡΙΑΣ**

συνιδιοκτητών του ακινήτου επί της οδού Ζαλόγγου 8, στο Ο.Τ. 30Α του Δήμου Αιγιάλεω και

B. την επανεπιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 88 του ν.4759/2020, δεδομένης της πολεοδομικής αναγκαιότητας διατήρησης του κοινόχρηστου χώρου (δημοτική οδός) στην ιδιοκτησία που φέρει ΚΑΕΚ : 050112610011 εμβαδού 219,31 μ2 στο Ο.Τ.30^Α, επί της οδού Ζαλόγγου 8, Δήμου Αιγιάλεω και καταβολής της προσήκουσας αποζημίωσης, η οποία ανέρχεται στο ποσό των 92.025,90 € στον Κ.Α. 30.7111.032 που θα ενισχυθεί με το ποσό των 42.025,90€ για τον σκοπό αυτό, στον προϋπολογισμό του Δήμου οικονομικού έτους 2023 για την άμεση καταβολή της.

Οι δημοτικοί σύμβουλοι της παράταξης «ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΑΙΓΑΛΕΩ», κ.κ. Ζ.Βλάχου και Σ.Ευαγγελάτος και ο δημοτικός σύμβουλος της παράταξης «ΑΙΓΑΛΕΩ ΝΕΑ ΕΠΟΧΗ», κ. Ι.Δημομελέτης δηλώνουν παρόντες αλλά απέχουν από τη λήψη απόφασης από την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, καθώς όλα τα θέματα πρέπει να παραπέμπονται στο Δημοτικό Συμβούλιο, διότι δεν επιλύθηκε το πρόβλημα της νομιμότητας σύνθεσής της παρά τον ν. 5013/2023 (Α'12) για τη συμμόρφωση με την αριθμ. 2377/2022 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Η Δημοτική Σύμβουλος της παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ» κα. Θ.Βασιλοπούλου δήλωσε παρούσα και θα τοποθετηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΑΝΔΡΑΦΛΗΣ**

ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΙΓΑΛΕΩ

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ**

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΔΟΝΤΑΣ