

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 9ης/2022 ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Λεβαδέων

Αριθμός απόφασης 36

Γνωμοδότηση για την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Λιβαδειάς, στο ακίνητο που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Λιβαδειάς και πιο συγκεκριμένα στη συμβολή των οδών Γιαννούτσου, Κύπρου, Αναλήψεως και Κυκλίας στη συνοικία Αγ. Παρασκευής, στην ιδιοκτησία Σπυρίδωνα Δημόπουλου, Θεοφάνη Χρουστουλάκη και Ευγενίας Ξενιτίδη, κατ' εφαρμογή των αρθρ. 87-90 του Ν. 4759/20

Στη Λιβαδειά σήμερα 30 Αυγούστου 2022, ημέρα Τρίτη και ώρα 14.00, συνεδρίασε ΔΙΑ ΠΕΡΙΦΟΡΑΣ η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, μετά την με αριθ. πρωτ.: 14839/25-8-2022 πρόσκληση του Προέδρου της και Δημάρχου Λεβαδέων κ. Ιωάννη Δ. Ταγκαλέγκα, βάσει των διατάξεων:

- 1) του άρθρου 77 του Ν. 4555/2018, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 184 του Ν. 4635/2019,
- 2) Τις διατάξεις του άρθρου 48 «Τρόπος λήψης αποφάσεων των συλλογικών οργάνων Ο.Τ.Α. και των διοικητικών συμβουλίων των εποπτευόμενων νομικών προσώπων τους – Κατάργηση παρ. 1 άρθρου 10 της από 11.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου» του Ν.4940/2022 (Α' 112)
- 3) Της υπ' αριθ. 374 εγκύκλιου του Υπ. Εσ. (ΑΔΑ ΨΜΓΓ46ΜΤΛ6-Φ75)

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, επειδή σε σύνολο 9 συμβούλων ήταν παρόντες 9 ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- 1) Ιωάννης Ταγκαλέγκα
- 2) Δημήτριος Τόλιας
- 3) Ιωάννης Δήμου
- 4) Ιωάννης Αποστόλου
- 5) Ιωάννα Νταντούμη
- 6) Μάριος Σάκκος
- 7) Νικόλαος Τζουβάρας
- 8) Πέτρος Αρκουμάνης
- 9) Χαράλαμπος Κατής

ΑΠΟΝΤΕΣ

Εισηγούμενος το θέμα της ημερήσιας διάταξης ο Πρόεδρος της Επιτροπής έθεσε υπόψη των μελών της, το υπ αριθ. 1927/3 - 6 - 2022 έγγραφο της Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΤΜΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ στο οποίο αναφέρονται τα εξής:

Η Υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι θα πρέπει :

Να δέχεται τις τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου κατά το μέτρο που δεν συνεπάγονται μείωση της συνολικής επιφάνειας των εγκεκριμένων κοινοχρήστων χώρων και γίνονται στο πλαίσιο αναδιάταξης τους με πολεοδομικά κριτήρια όπως

1.Εξασφάλιση περιοχών κατοικίας με τις καλύτερες πολεοδομικές συνθήκες ποιότητας ζωής, σύμφωνα με τους κανόνες και τα πρότυπα της Πολεοδομικής επιστήμης.

2.Πολυενοδομική οργάνωση κατά τρόπο που να εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Εγκεκριμένου Γενικού Πολυενοδομικού Σχεδίου.

3.Εξυπηρέτηση κοινής ανάγκης ή ωφέλειας και όχι εξυπηρέτηση κυρίως ιδιωτικών συμφερόντων.

4.Οι πολυενοδομικές ρυθμίσεις (τροποποιήσεις σχεδίου, κλπ), εμπíπτουν στις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν.2831/12-6-2000 (ΦΕΚ 140Α), όπως ισχύει με το άρθρο 10 του Ν.3044/02 (ΦΕΚ 197Α/27-8-02) πρέπει:

4.Να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων και του εύρους των οδών με εξαίρεση τις άρσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, σε συμμόρφωση απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία ακυρώνεται η άρνηση της Διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση,

5.Να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των χρήσεων της περιοχής δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον,

6. Να είναι σύμφωνες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Α.Π.

7.Σύμφωνα με, τα άρθρα 1 (παρ. 1 και 2) και 70 (παρ. 1) του Ν. Δ/τος της 17-7-23, το άρθρο 21(παρ.2) του ΓΟΚ 1929 και τις 117/86, 84/00 εγκυκλίου του ΥΠΕΧΩΔΕ, κάθε τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να κατευθύνεται από πολυενοδομικά κριτήρια, όπως αυτά καθορίζονται στο άρθρο 1 του Ν. Δ/τος της 17-7-23 και να αποβλέπει στη θεραπεία πολυενοδομικών αναγκών, τις οποίες εμφανίζει η οικιστική ανάπτυξη και διαμόρφωση της πόλης στην εξέλιξή της. Στα πλαίσια των νομίμων αυτών παραγόντων περιλαμβάνονται και τα ιδιωτικά δίκαια και συμφέροντα, τα οποία όμως δεν μπορούν να αποτελέσουν αποκλειστικά έρεισμα της ρυμοτομικής διαρρύθμισης (ΣτΕ 2687/82, 2912/89). Επίσης οι κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να προβλέπονται κατά το δυνατόν ευρύτεροι ενόψει των μελλοντικών αναγκών της πόλης, από απόψεως συγκοινωνίας, αισθητικής, υγιεινής κ.λ.π. (ΣτΕ 5203/96, 260/97).

Η ανωτέρω προτεινόμενη ρύθμιση είναι αφενός σε συμμόρφωση προς την 974/01 Απόφαση Διοικητικού Εφετείου Πειραιά και αφετέρου σύμφωνα με την παρ.3 του αρθρ.89 του Ν.4759/2020 "Δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται.", οπότε και είναι πρόδηλο ότι για την εν λόγω ιδιοκτησία η ρυμοτομική απαλλοτρίωση έχει αρθεί αυτοδίκαια και θα πρέπει να προχωρήσουμε στη υποχρεωτικά στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ως εξής :

Θα πρέπει ο Δήμος να προβεί στην άρση απαλλοτρίωσης με τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του ακινήτου επιφάνειας **415,45τμ από δρόμο σε οικοδομήσιμο χώρο** διότι εκ της συνολικής ιδιοκτησίας επιφάνειας 441,45τμ τα 26,42τμ εμπíπτουν εντός του ΟΤ με αποτέλεσμα να μην χρήζουν απαλλοτρίωσης , όπως αυτά είναι αποτυπωμένα στο τοπογραφικό διάγραμμα της υποβληθείσης πρότασης τροποποίησης του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού Αλέξανδρου Τσαρούχα. Επιπλέον τονίζουμε ότι σύμφωνα με την παρ.7 του αρθρ1 του Ν,4315 , ΦΕΚ-269/2014, το αρθρ.20 του Ν.2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής:

"Άρθρο 20 1. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολυενοδομικές για πρώτη φορά περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 ως ισχύει.

"2. Κατ' εξαίρεση της παραγράφου 1:

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολυενοδομίας και πολυενοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 1337/1983.

β) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, κατά τα αναφερόμενα στην παρ. 4α του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στην παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και αποτελεί ποσοστό επιφάνειας της ιδιοκτησίας όπως αυτή υφίσταται κατά το χρόνο της πράξης τροποποίησης. Η εισφορά αρχικώς υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 και στη συνέχεια μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%). Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε σε κοινόχρηστους χώρους, που δεν καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων αλλά προέκυψαν από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων, είτε γενικά σε κοινωφελείς χώρους οι ιδιοκτησίες δεν υποχρεούνται σε εισφορά σε γη. Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης προς συμμόρφωση δικαστικής απόφασης, η οποία εκδόθηκε πριν την ισχύ του ν. 3212/2003 δεν επιβάλλεται η ανωτέρω εισφορά σε γη. Όπου επιβάλλεται εισφορά, αυτή διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 12 του ν. 1337/1983. Εάν με την τροποποίηση του σχεδίου επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/ 16.8.1923 και του ν. 5269/1931 για το επιπλέον τμήμα όπου κατ' εξαίρεση ο υπόχρεος σε εισφορά δεν συμμετέχει στις τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο δήμο. Αν η ύπαρξη οικοδομής, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του ν.δ. 17.7/16.8.1923, νομίμως υφισταμένης, εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή. Στην περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2882/2001. Η πράξη τροποποίησης του σχεδίου της παρούσας κατά το μέρος που αφορά στη μετάσταση κυριότητας υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. μεταγράφεται νόμιμα στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο.»

Κατόπιν των παραπάνω είναι προφανές ότι κατά την τροποποίηση της εν λόγω ιδιοκτησία ρ δεν επιβάλλεται εισφορά σε γη διότι η δικαστική απόφαση με την οποία η ενδιαφερόμενοι αιτούνται την άρση απαλλοτρίωσης και προς την οποία είναι υποχρεωτική η συμμόρφωσή μας προϋφίσταται του 2003 (974/01 ΔΕΠ).

Τέλος τονίζουμε ότι η προσκομιζόμενη τροποποίηση είναι επιβεβλημένη διότι αφενός μέχρι σήμερα ο Δήμος Λεβαδεών δεν έχει φροντίσει να τακτοποιήσει ως όφειλε την αποζημίωση της εν λόγω ιδιοκτησίας από το έτος 2006 και αφετέρου σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και συγκεκριμένα την παρ.3 του αρθρ.89 του Ν.4759/20 "3. Δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται."

ΕΙΣΗΓΗΣΗ: Κατόπιν των παραπάνω εισηγούμαστε υπέρ της έγκρισης της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Λιβαδειάς, στο ακίνητο που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Λιβαδειάς και πιο συγκεκριμένα στη συμβολή των οδών Γιαννούτσου, Κύπρου,

Αναλήψεως και Κιλικίς στη συνοικία Αγ. Παρασκευής, στην ιδιοκτησία Σπυρίδωνα Δημόπουλου, Θεοφάνη Χρυστουλάκη και Ευγενίας Ξενιτίδη, σε συμμόρφωση της υπ αριθμ. 974/01 Απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά και κατ'εφαρμογή των αρθρ. 87-90 του Ν. 4759/20, με τον αποχαρακτηρισμό επιφανείας 415,45τμ από δρόμο σε οικοδομήσιμο χώρο χωρίς την επιβολή εισφοράς σε γη σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού Αλέξανδρου Τσαρούχα που συνοδεύει την εισήγηση.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής αφού έλαβε υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 73 & 75 (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 77 του Ν. 4555/2018,(Πρόγραμμα ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ,ΦΕΚ 133/Α/2018,στο οποίο προστέθηκε εδάφιο σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.4623/2019 (ΦΕΚ 134//Α/2019) του Ν.3852/2010 (Πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ,ΦΕΚ 87/Α/2010)
2. το άρθρο 10 της από 11/3/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 55/Α/2020)
3. Τις διατάξεις του άρθρου 48 «Τρόπος λήψης αποφάσεων των συλλογικών οργάνων Ο.Τ.Α. και των διοικητικών συμβουλίων των εποπτευόμενων νομικών προσώπων τους – Κατάργηση παρ. 1 άρθρου 10 της από 11.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου» του Ν.4940/2022 (Α' 112)
4. Την υπ' αριθ. 374 εγκύκλιο του Υπ. Εσ. (ΑΔΑ ΨΜΓΓ46ΜΤΛ6-Φ75)
5. Το υπ. αριθ. 1927/3 - 6 - 2022 έγγραφο της Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΤΜΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
6. Την ψήφο όπως διατυπώθηκε από το κάθε μέλος στην ατομική κατάσταση ψηφοφορίας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται ΘΕΤΙΚΑ στο Δημοτικό Συμβούλιο για την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Λιβαδειάς, στο ακίνητο που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Λιβαδειάς και πιο συγκεκριμένα στη συμβολή των οδών Γιαννούτσου, Κύπρου, Αναλήψεως και Κιλικίς στη συνοικία Αγ. Παρασκευής, στην ιδιοκτησία Σπυρίδωνα Δημόπουλου, Θεοφάνη Χρυστουλάκη και Ευγενίας Ξενιτίδη, κατ'εφαρμογή των αρθρ. 87-90 του Ν. 4759/20

Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό **36/2022**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.ΠΟΙ.ΖΩ.

Ιωάννης Δ. Ταγκαλέγκας

Τα Μέλη

- 1) Πέτρος Αρκουμάνης
- 2) Ιωάννης Δήμου
- 3) Νικόλαος Τζουβάρας
- 4) Ιωάννα Νταντούμη
- 5) Δημήτριος Τόλιας
- 6) Ιωάννης Αποστόλου
- 7) Μάριος Σάκκος
- 8) Χαράλαμπος Κατής

ΠΙΣΤΟ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

ΛΙΒΑΔΕΙΑ 1/9/2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ Δ. ΤΑΓΚΑΛΕΓΚΑΣ

ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΛΕΒΑΔΕΩΝ