

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΥ
ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ,
ΥΠΟΔΟΜΩΝ , ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
κ' ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΛΥΡΟΥΔΙΑ ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ
Δρ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΘΕΜΑ

Δροσιά: 7-7-2016

Αρ. Πρωτ.: 13372

**ΕΙΣΗΓΗΣΗ
ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΗΜΑΡΧΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΕΔΡΟ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ**

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για την αναγκαιότητα απευθείας ανάθεσης νομοτεχνικής έρευνας ,διερεύνησης και κωδικοποίησης θεμάτων του Πολεοδομικού κ' Χωροταξικού σχεδιασμού του Δήμου Διονύσου.

Σχετικά

1. Άρθρο 65 του Ν. 3852/2010
2. Άρθρο 93 του Ν. 3463/2006
3. Άρθρο 209 του Ν. 3463/2006
4. Την με αρ. 35130/739/9.8.2012 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που αφορά στα χρηματικά όρια των δημοσίων συμβάσεων εκτός του πεδίου του ν. 3316/2005

Με τη θέση σε ισχύ του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (άρθρο 1) συστήθηκε στη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής ο Δήμος Διονύσου με έδρα τον Άγιο Στέφανο, ο οποίος αποτελείται από επτά (7) δημοτικές ενότητες: Αγίου Στεφάνου, Δροσιάς, Διονύσου, Άνοιξης, Κρουνερίου, Ροδόπολης και Σταμάτας.

Σε έκαστη από τις ανωτέρω δημοτικές ενότητες ανακύπτουν οικιστικά ζητήματα χωροταξικής και πολεοδομικής φύσεως, τα οποία χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης. Η άμεση αντιμετώπιση των ζητημάτων αυτών θα οδηγήσει στην ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής, προκειμένου αφενός να αντιμετωπιστούν οι οικιστικές ανάγκες και αφετέρου να δημιουργηθεί δυναμική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής. Επιπλέον θα σταματήσει η άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση, θα εξασφαλιστούν οι απαραίτητες εκτάσεις για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, ενώ από την πολεοδόμηση δημοτικών εκτάσεων θα προκύψουν νέα δημοτικά οικοπέδα που θα ανακουφίσουν οικονομικά τον Δήμο.

Ειδικότερα, τα οικιστικής φύσεως ζητήματα που ανακύπτουν ανά δημοτική ενότητα είναι τα ακόλουθα:

1. Στη δημοτική ενότητα Αγίου Στεφάνου:

α) Προτείνεται να ολοκληρωθούν οι Πολεοδομικές Μελέτες για ΠΕ1, ΠΕ2, ΠΕ3 και ΠΕ4 (βρίσκονται υπό εκπόνηση -στάδιο ανάρτησης-)

β) Προτείνεται να εκκινήσει η διαδικασία οριοθέτησης του οικισμού Πευκοφύτου (πρώην Σπατατζικίου). Συγκεκριμένα:

Ο ανωτέρω οικισμός έχει αναγνωρισθεί ως αυτοτελής (Συνοικισμός) της κοινότητας «Καπανδριτί» με το από 31 Αυγούστου 1912 Β.Δ. «περί προσαρτήσεως εις τον δήμον και τας κοινότητας του Νομού Αττικής και Βοιωτίας συνοικισμών του νομού» (ΦΕΚ. Α' 262/31.08.1912). Με την υπ' αρ. 16546/24-11-97 (ΦΕΚ 1109Δ/22.12.97) νομαρχιακή απόφαση διαπιστώθηκε ότι υφίστανται οι προϋποθέσεις για χαρακτηρισμό του οικισμού «Πευκόφυτο» πρώην «Σπατατζικι» ως νομίμως προϋφισταμένου του 1923. Ωστόσο, όμως, πρέπει να ακολουθηθεί ανεξάρτητη απόφαση του καθορισμού των ορίων κατά τη διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 2 του π.δ/τος 2/13.3.81 (ΦΕΚ 138 Δ').

Σημειώνεται ότι ήδη έχει εκφραστεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ η γνώμη ότι μπορεί να γίνει οριοθέτηση και εντός του Πεντελικού, έχουν ληφθεί οι σχετικές αδειοδοτήσεις από τις Εφορείες Κλασικών και Βυζαντινών αρχαιοτήτων και έχει ανατεθεί στον Τοπογράφο Μηχανικό κ. Κόκκινο σχέδιο μελέτης για την οριοθέτηση του οικισμού και ο σχετικός φάκελος εστάλη στο ΥΠΕΧΩΔΕ ήδη από το έτος 2002

Ζητήματα που έχουν ανακύψει και χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης:

- Έχει τεθεί θέμα διοικητικών ορίων μεταξύ τ. Κοινότητας Καπανδριτίου και τ. Κοινότητας Αγ. Στεφάνου
- Ο Δήμος έχει ζητήσει επανειλημμένα (2002, 2006, 2010 και 2014) από το αρμόδιο Δασαρχείο Πεντέλης να προβεί στο χαρακτηρισμό της ανωτέρω έκτασης που πρόκειται να οριοθετηθεί ως οικισμός με προεδρικό διάταγμα, χωρίς μέχρι σήμερα το Δασαρχείο να έχει προχωρήσει στην παραπάνω ενέργεια. Χωρίς το χαρακτηρισμό, ο Δήμος δεν μπορεί να προχωρήσει στη σύνταξη-έγκριση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.
- Ο Δήμος δέχεται αιτήσεις πολιτών οι οποίοι αντιδρούν στη διαδικασία οριοθέτησης της ανωτέρω έκτασης ως οικισμό, προβάλλοντας -μεταξύ άλλων- τόσο τεχνικά ζητήματα όσο και θέματα ανισότητας μεταξύ πολιτών.

Προτείνεται με βάση την προτεινόμενη οριοθέτηση να οριοθετηθούν 163 στρέμματα και επιπλέον της εκτάσεως αυτής 152 στρέμματα περίπου.

γ) Διαπιστώνεται διαφορά μεταξύ των ορίων της Ζώνης του Γ.Σ.Π.Α.Β και του οικισμού του προϋφιστάμενου του 1923. Συγκεκριμένα:

Στη δημοτική ενότητα Αγίου Στεφάνου υπάρχουν τα εξής θεσμοθετημένα όρια: i) Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συνοικισμού Αγ. Στεφάνου (ΦΕΚ 350Α/35), ii) Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Νέας Ζώργιαννης (ΦΕΚ 149Α/37), iii) Οικισμός Αγ. Στεφάνου προϋφιστάμενος του 1923, με την υπ' αρ. 30628/2903/28-09-76 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 311Δ/76), iv) Εγκεκριμένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 561Δ/95), v) Ζώνη προστασίας Πεντελικού (ΦΕΚ 755Δ/88 και τροποποίηση 253Δ/89).

Με το υπ' αρ. 12033/8-6-40 έγγραφο του Γ.Σ.Π.Α.Β. του Υπουργείου Συγκοινωνίας καθορίζεται ζώνη μέσα στα όρια της οποίας η τότε Κοινότητα εδύνατο να χορηγήσει

άδειες οικοδομής. Η ζώνη αυτή δεν ταυτίζεται με το όριο του οικισμού του προϋφιστάμενου του '23 (ΦΕΚ 311Δ/76). Το άρθρο 31 του Ν. 4280/2014 δεν καλύπτει τις κατασκευές που εμπίπτουν στη ζώνη μεταξύ των παραπάνω δύο οριοθέντων γραμμών.

Για το λόγο αυτό **προτείνεται** να τροποποιηθεί το σχετικό άρθρο (άρθρο 31 Ν. 4280/2014) ώστε να συμπεριληφθεί και η ζώνη αυτή (επιπλέον 280 στρέμματα περίπου).

2. Στη δημοτική ενότητα Ροδόπολης:

Στη Θέση Μπάλα της περιοχής Ροδόπολης παραχωρήθηκαν κληροτεμάχια στους γεωκτηνοτρόφους της Σταμάτας με την οριστική διανομή του Υπουργείου Γεωργίας (ΦΕΚ 164Β'/1934) για επαγγελματικό κλήρο και τον αναγκαίο χώρο για κατοικία. Με την υπ' αριθμ. πρωτ. 264/16.1.2001 απόφαση του Δασαρχείου Πεντέλης, η προς πολεοδόμηση περιοχή (Θέση Μπάλα) έχει χαρακτηριστεί ως μη δασική.

Με τις υπ' αριθμ. 4577/2001 και 4578/2001 αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας ακυρώθηκε εν μέρει το νέο Γ.Π.Σ. της Κοινότητας Ροδόπολης -κατά το μέρος που καθόριζε χρήση γενικής κατοικίας στην περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Ροδοπόλεως, Καραϊσκάκη, Κολοκοτρώνη και Αγίου Ιωάννου, καθώς και στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στις παραπάνω οδούς- κριθέντος ότι επεκτείνεται η χρήση γενικής κατοικίας σε ευρύτερη έκταση.

Με την υπ' αριθμ. 151/2010 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών εκτός των άλλων κρίθηκαν αντισυνταγματικές οι διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 9 του Ν. 3044/2002 βάσει των οποίων οικοδομούνταν η περιοχή.

Με την υπ' αριθμ. 27/2014 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου Επικρατείας αποφασίστηκε η ακύρωση της υπ' αριθμ. 3821/25.11.2003 άδειας του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και στο σκεπτικό της απόφασης κρίθηκε αντισυνταγματική η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν. 3044/2002 κατά το μέρος ειδικώς που με αυτή επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας.

Ήδη εκπονείται μελέτη οριοθέτησης του ρέματος της Ροδόπολης από τη Δ/ση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής.

Προτείνεται η οριοθέτηση της ευρύτερης περιοχής - 650στρέμματα περίπου- συμπεριλαμβανομένης και της θέσης Μπάλας σε οικισμό. Επισημαίνεται ότι για την ευρύτερη περιοχή της Μπάλας, η οποία προτείνεται να οριοθετηθεί, δεν έχουν αναρτηθεί οι δασικοί χάρτες.

3. Στη δημοτική ενότητα Διονύσου:

Προτείνεται η οριοθέτηση των εξής περιοχών:

Πλατό χωράφι: Αποτελεί έκταση 60 περίπου στρεμμάτων, η οποία κατατμήθηκε σε οικόπεδα με την υπ' αριθμ. 42797/4.7.67 απόφαση κατάτμησης της Δ/σης Γεωργίας της πρώην Νομαρχίας Αττικής. Επειδή η έκταση εφάπτεται σε κύριο κοινοτικό δρόμο τα οικόπεδα των 2 στρ. ήταν άρτια και οικοδομήσιμα, σύμφωνα με τα προεδρικά διατάγματα που ισχύουν από το 1923 έως σήμερα. Με το Π.Δ.755/88 η περιοχή εντάχθηκε στη ζώνη Α προστασίας Πεντελικού Όρους, οπότε και απαγορεύτηκε η δόμηση στην περιοχή. Δεν έχουν αναρτηθεί οι Δασικοί χάρτες της περιοχής.

Αμπελάκια: Αποτελεί έκταση Διανομής του Συνεταιρισμού κτηνοτρόφων Ραπεντώσης (Αττικής) 100 περίπου στρεμμάτων η οποία κυρώθηκε με την αρ.200929/52 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ231Β/1952. Πρόκειται περί Αγροτικού Οικισμού που προβλέπεται από το άρθρο 38 του ν. 1337/83 και υποκειμένου ως προς τους όρους δόμησης στις ρυθμίσεις του Β.Δ. 25.8.1969 (ΦΕΚ Δ'164/1.9.1969) «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων οικισμών εχόντων συγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον» και όπως ορίζεται στα άρθρα 1 παρ. 1 περ. β' και 3 του διατάγματος αυτού. Η περιοχή εντάχθηκε στη ζώνη Α προστασίας Πεντελικού Όρους (Π.Δ. 758/1988 περί προστασίας του πεντελικού όρους), οπότε και απαγορεύτηκε η δόμηση στην περιοχή. Δεν έχουν αναρτηθεί οι Δασικοί χάρτες της περιοχής. Απαιτείται η τροποποίηση του π.δ. αυτού όπως έγινε και με τον οικισμό Ραπεντούσα. Ο οικισμός είναι οριοθετημένος από το ρυμοτομικό του σχέδιο.

Αλεξανδρέικα: Αποτελεί έκταση 160 περίπου στρεμμάτων, η οποία σύμφωνα με τις διατάξεις του από 26/8/88 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 755Δ/88), όπως τροποποιήθηκε με το από 25/4/89 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 253Δ/89) «Περί καθορισμού ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών» ανήκει στη Ζώνη Γ' Πεντελικού. Δεν έχουν αναρτηθεί οι Δασικοί χάρτες της περιοχής.

4. Στη δημοτική ενότητα Σταμάτας:

Προτείνεται η οριοθέτηση οικισμού Σταμάτα - Σπάτα - Παλαιοσταμάτα:

Αποτελεί έκταση 1.220,00 περίπου στρεμμάτων (εκ των οποίων τα 150 στρ. περίπου είναι το ήδη παλαιό εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της Σταμάτας)

Ωστόσο με την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπεται η οριοθέτηση οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 σε περιοχή εντός ΓΠΣ

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι Δασικοί Χάρτες δεν έχουν μέχρι σήμερα αναρτηθεί παρά μόνον για τη δημοτική ενότητα Δροσιάς.

Ενόψει όσων ανωτέρω αναπτύχθηκαν και δεδομένου ότι τα τιθέμενα νομικά ζητήματα είναι σύνθετα και χρήζουν αντιμετώπισης από εξειδικευμένο επιτελείο νομικών επιστημόνων εισηγούμαι την άμεση ανάθεση των ανωτέρω και άλλων συναφών θεμάτων σε εξειδικευμένο νομικό επιτελείο με σκοπό την έρευνα, εκπόνηση νομικής μελέτης, υποβολή πρότασης και διενέργειας όλων των απαραίτητων ενεργειών για τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό του Δήμου μας.

Ε.Α.

1. Γενικό Αρχείο Δήμου
2. Αρχείο Αντιδημάρχου.
3. Φακ. Εισηγήσεων

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ Τ.Υ
ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
κ' ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

ΛΥΡΟΥΔΙΑΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
Δρ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ