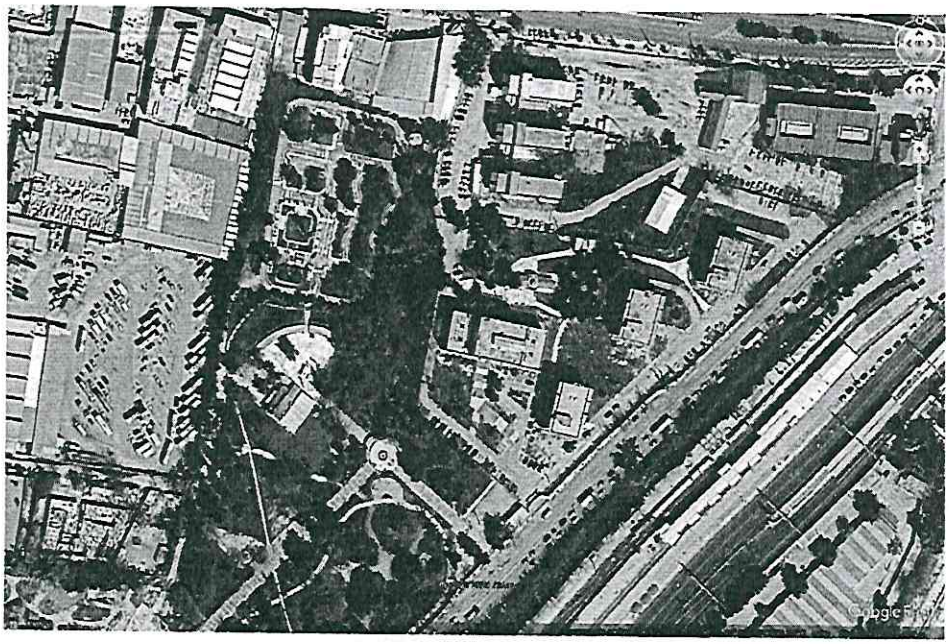
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Τεκμηρίωσης για την Άρση Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης και Τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 88 παρ. 1 και 2 του ν.4759/2020

Εργοδότες: Ι Κ του Π και Ι Κ του Μ

Τεχνική έκθεση τεκμηρίωσης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου επί του Κ.Π. 153 ακινήτου επί της οδού Πέτρου Ράλλη 1, εντός του Σχεδίου Πόλης Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου, Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, Περιφερείας Αττικής



ORBIS ENGINEERING
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ
ΣΤΡ. ΤΟΜΠΡΑ 5, ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, Τ.Κ. 15342
ΤΗΛ.: 2160047903, email:info@orbis-eng.gr
Πιστοποίηση ISO 9001:2015/ ISO 14001:2015

ΑΘΗΝΑ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ... 3
1.1 ΓΕΝΙΚΑ ... 3
1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ... 3
1.3 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΘΗΝΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ (Ν. 4277/2014) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ... 6
1.4 ΛΟΙΠΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ/ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ... 8
1.5 ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΔΗΜΟΥ ... 8
2 ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΕΛΑΙΩΝΑ ... 9
2.1 ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ... 18
3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ... 20
3.1 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ... 20
3.2 ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ... 21
3.3 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ ... 23
4 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΡΣΗΣ ΑΥΤΗΣ ... 25
5 ΑΙΤΗΣΗ ΑΡΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ... 27

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΙΚΟΝΩΝ

ΕΙΚΟΝΑ 1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΗΓΗ: GIS – ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ... 4
ΕΙΚΟΝΑ 2. ΘΕΣΗ ΜΕΛΕΤΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ... 5
ΕΙΚΟΝΑ 3. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 223/Δ/28-09-1971) ... 9
ΕΙΚΟΝΑ 4. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ(ΦΕΚ 223/Δ/28-09-1971) ... 10
ΕΙΚΟΝΑ 5. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ «ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ, ΑΙΓΑΛΕΩ, ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ ΚΑΙ ΤΑΥΡΟΥ (ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΑΙΩΝΑ) ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΑ ΟΡΙΑ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΤΟΥΣ (ΦΕΚ 74Δ'/1991) ... 12
ΕΙΚΟΝΑ 6. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ ΕΛΑΙΩΝΑ (ΦΕΚ Δ' 1049/30.11.1995) ... 13
ΕΙΚΟΝΑ 7. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ (ΦΕΚ 500Δ/2001) ... 16
ΕΙΚΟΝΑ 8. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ (ΦΕΚ 500Δ/2001) ... 17
ΕΙΚΟΝΑ 2. ΔΟΡΥΦΟΡΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ... 19
ΕΙΚΟΝΑ 7. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ, ... 24
ΕΙΚΟΝΑ 9. ΦΕΡΟΜΕΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ -ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ... 25

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ... 22

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης είναι η τεκμηρίωση της πρότασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου (Ρ.Σ.) σύμφωνα με το άρθρο 88 παρ. 1 και 2, του ν. 4759/2020, για το ακίνητο που βρίσκεται επί της **Οδού Πέτρου Ράλλη 1,** σε εντός σχεδίου περιοχή, στο Κ.Π. 153, που ανήκει στην Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Ταύρου, του Δήμου (Δ.) Μοσχάτου-Ταύρου, της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας (Π.) Αττικής.

1.1 Γενικά

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα πρόταση είναι «Απρίλιος 2024».

Τη σύνταξη της εκτίμησης ζήτησαν οι φερόμενος ιδιοκτήτες, Ι Κ του Π και Ι Κ του Μ

Μελετητής είναι η εταιρεία **ORBIS ENGINEERING, ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ, ΣΤΡ. ΤΟΜΠΡΑ 5, ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, Τ.Κ. 15342.**

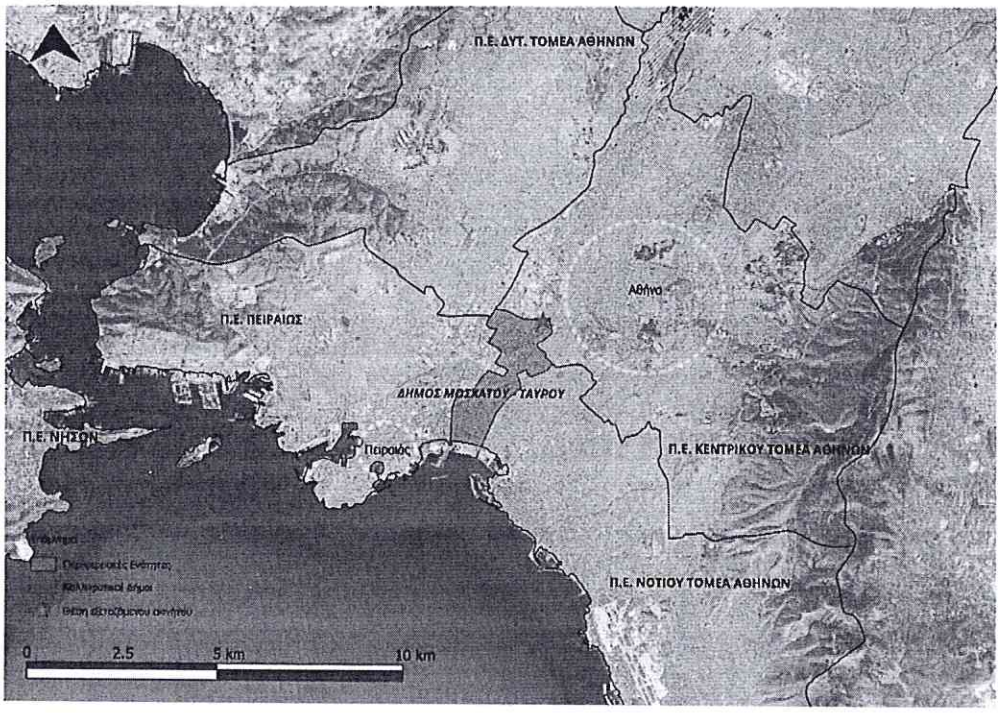
1.2 Στοιχεία φακέλου υπόθεσης

Για την εκπόνηση της μελέτης για την διαδικασία άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και συγκεντρώθηκαν στοιχεία που αφορούν το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο της περιοχής και την υφιστάμενη κατάσταση.

Η περιοχή μελέτης εντοπίζεται στο εγκεκριμένο Κ.Π. 153, που διοικητικά υπάγεται στη Δ.Ε. Ταύρου, του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, της Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής, εντός

του Ε.Ρ.Σ. της πολεοδομικής ενότητας (Π.Ε.) του Ελαιώνα, το οποίο εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 74/Δ/14-02-1991 και αναθεωρήθηκε με το π.δ. 20.9.1995 (ΦΕΚ 1049/ Δ/1995). Η υπό εξέταση περιοχή αφορά στο ακίνητο επί της οδού Πέτρου Ράλλη 1, Ταύρος Αττικής, και την περιβάλλουσα περιοχή.

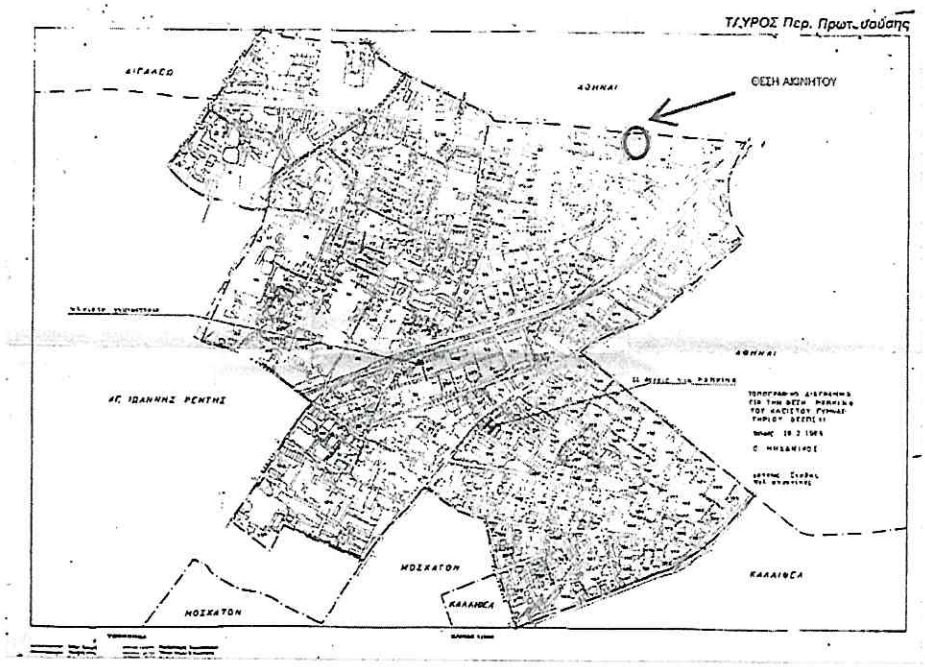
Η θέση της περιοχής μελέτης στο λεκανοπέδιο προσδιορίζεται στον Χάρτη της Εικόνας 1.



Εικόνα 1. Περιοχή μελέτης Πηγή: GIS – Ιδία επεξεργασία

Το Ακίνητο εντοπίζεται στο όριο ιδιοκτησίας , Ι Κ του Π , και Ι ; Κ , του Μ .. Πρόκειται για την έκταση που προσδιορίζεται στο από Απριλίου 2024 Τοπογραφικό διάγραμμα της ORBIS ENGINEERING και αφορά στο Κ.Π. 153.

Η φερόμενη ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στον ν. 4495/2017 με την υπ' αριθμό 12765616 Δήλωση η οποία είναι περαιωμένη. Περιλαμβάνει ισόγειο μεταλλικό κτίριο εμβαδού 672,43 τ.μ. με πατάρι εμβαδού 84,52 τ.μ., **κατασκευασμένο προ του 1982**, με επαγγελματική χρήση.



Εικόνα 2. Θέση μελετώμενου ακινήτου στο χώρο

1.3 Κατευθύνσεις του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας Αττικής (ν. 4277/2014) για την περιοχή μελέτης

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΛΑΙΩΝΑ:

Ιδιαίτερα κρίσιμη είναι η θέση της περιοχής μελέτης εντός των ορίων της περιοχής του Ελαιώνα. Στο πλαίσιο κατευθύνσεων Πολεοδομικής Οργάνωσης για το Μητροπολιτικό Κέντρο προβλέπεται η αναβάθμιση της περιοχής του Ελαιώνα, με σκοπό να αναδειχθεί ως προνομιακή «ενδιάμεση ζώνη» με ισχυρές αναπτυξιακές προοπτικές (άρθ. 12, παρ. 4, περ. στ). Για την υποστήριξη της ανωτέρω πολιτικής, προβλέπονται οι ακόλουθοι στρατηγικοί στόχοι και αρχές πολιτικής:

- ✓ Ανάδειξή του, σε περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Αττικής, με αιχμή τη μετατροπή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα και λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας με αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής.
- ✓ Βελτίωση των όρων εγκατάστασης και λειτουργίας βασικών μητροπολιτικών λειτουργιών και υποδομών, για τις οποίες ο Ελαιώνας λειτουργεί ως κύριος υποδοχέας.
- ✓ Έλεγχος των διαδικασιών παραγωγικής αναδιάρθρωσης με διατήρηση και ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας και, ώστε να συνυπάρχει και να συνεργάζεται με τις εγκαταστάσεις τριτογενούς τομέα, της επιτελικής δημόσιας διοίκησης.
- ✓ Επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης

- ✓ Ανάδειξη του υφιστάμενου ή μελλοντικού δυναμικού πολιτιστικών και φυσικών σημαντικών χώρων ως στοιχείων ιδιαίτερης ταυτότητας και σύνδεση με τους παρακείμενους πολιτιστικούς πόλους και άξονες.
- ✓ Τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας.

Συντονισμένη, κατά προτεραιότητα, υλοποίηση των βασικών έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο, διευθέτηση ρέματος Προφήτη Δανιήλ.

ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ

Σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α., η περιοχή μελέτης χωροθετείται μεταξύ του δυναμικού διπόλου Αθήνας – Πειραιά σε μία περιοχή με στοιχεία πολεοδομικής υποβάθμισης, προτεραιότητα για την οποία είναι η αστική αναζωογόνηση. Για την επίτευξη του εν λόγω στόχου και λαμβάνοντας υπ' όψιν την κατεύθυνση για πολεοδομική οργάνωση των περιοχών του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, κρίνεται αναγκαία η εφαρμογή του σχεδιασμού και δη του ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς η πράξη εφαρμογής αποτελεί τη βάση για την υποδοχή νέων κτιρίων και δραστηριοτήτων , αναπλάσεων ακινήτων, στοχευμένων χώρων πρασίνου κ.ο.κ..

Περαιτέρω, είναι σημαντικό τα ακίνητα που χωροθετούνται εκατέρωθεν μεγάλων οδικών αξόνων να υπόκεινται σε ολοκληρωμένο και ολιστικό σχεδιασμό, ο οποίος να λαμβάνει υπ' όψη το ιδιαίτερο αυτό περιβάλλον.

1.4 Λοιπές δεσμεύσεις/ ρυθμίσεις

Λοιπά ρυθμιστικά πλαίσια που εξετάστηκαν χωρίς ωστόσο να συνεπάγονται πρόσθετες δεσμεύσεις πολεοδομικού χαρακτήρα για την περιοχή μελέτης είναι τα εξής:

Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Ταύρου: Η περιοχή μελέτης χωροθετείται εντός της Δ.Ε. Ταύρου, για την οποία ισχύει το Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκε με την υ.α. 46329/2372/28.7.1987 (Δ'384/31.8.1987) και τροποποιήθηκε -σε σχέση με αλλαγή χρήσεων γης στην περιοχή του Ελαιώνα- με τις υ.α. 84426/6465/14.12.1990 (Δ' 729/31.12.1990) και 72888/3764/3.7.1991 (Δ' 434/11.7.1991), χωρίς να επηρεάζεται η περιοχή μελέτης από αυτό.

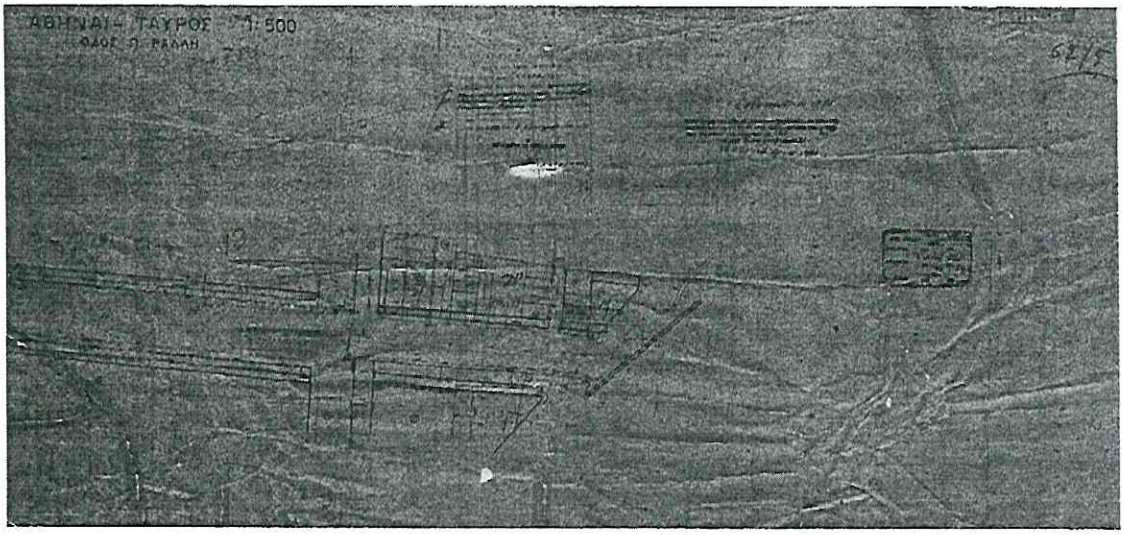
1.5 Απόφαση Δημοτικής επιτροπής Δήμου

Η Δημοτική επιτροπή Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου έχει αποφασίσει σε συνεδρίαση της στις 22/02/2024 (ΑΠ 30/22-02-2024) σχετικά με όμορο στη φερόμενη ιδιοκτησία ακίνητο εντός του Κ.Π.153, τα παρακάτω:

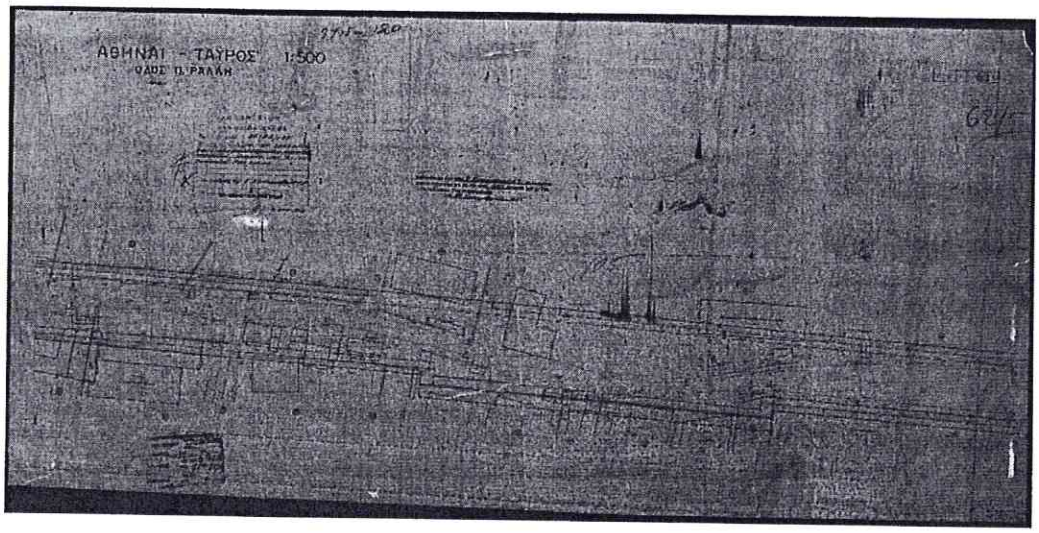
Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με αποχαρακτηρισμό του ακινήτου, που βρίσκεται στην περιοχή «Ελαιώνας» στην περιφέρεια της Δημοτικής Κοινότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου–Ταύρου στο Ο.Τ. Κ.Π.153 επί της οδού Πέτρου Ράλλη, από Κοινόχρηστο Πράσινο.

2 ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΕΛΑΙΩΝΑ

Με το βασιλικό διάταγμα περί *«Τροποποιήσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Αθηνών, Ταύρου και Αγίου Ιωάννου Ρέντη»* (ΦΕΚ 223/Δ/28-09-1971) τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο επί της οδού Πέτρου Ράλλη στο τμήμα μεταξύ της οδού Κωνσταντινουπόλεως και του Κηφισού ποταμού. Με το βασιλικό διάταγμα εγκρίθηκε η τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου κατά την οδό Πέτρου Ράλλη στο τμήμα μεταξύ της οδού Κωνσταντινουπόλεως και πέραν του Κηφισού ποταμού.



Εικόνα 3. Απόσπασμα τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 223/Δ/28-09-1971)



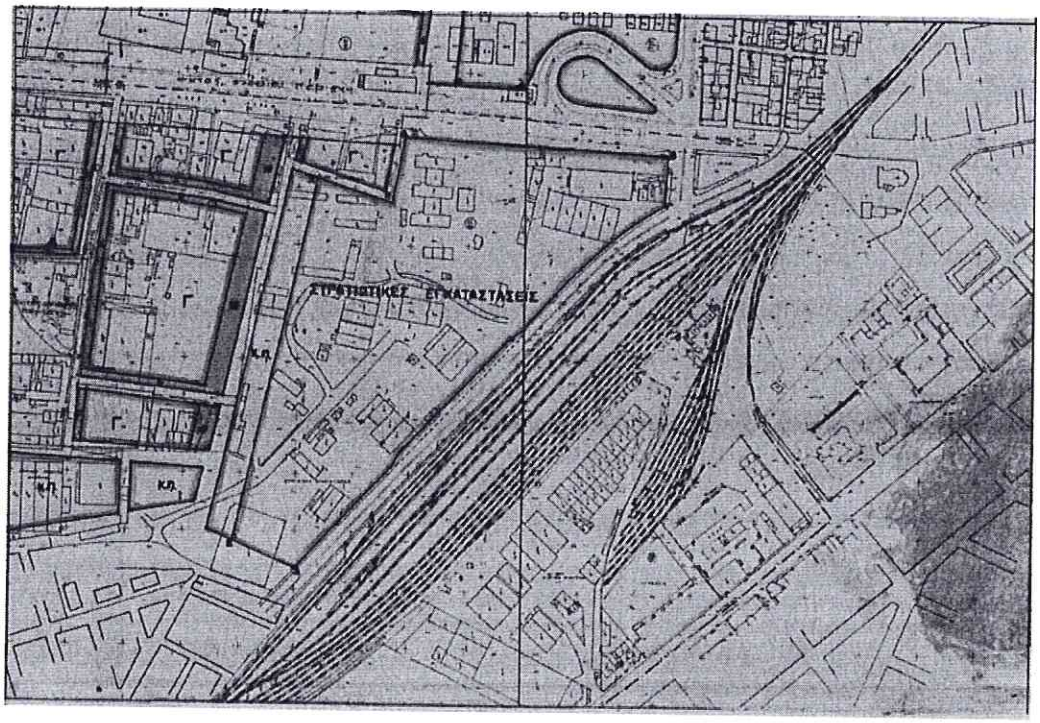
Εικόνα 4. Απόσπασμα τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου(ΦΕΚ 223/Δ/28-09-1971)

Ο σχεδιασμός για την περιοχή του Ελαιώνα, ως ενιαία πολεοδομική ενότητα, αρχίζει το 1990 με το Π.Δ. 18/20.12.1990 (Δ' 709) «Καθορισμός Ζώνης ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) στην περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής)», με το οποίο η περιοχή του Ελαιώνα χαρακτηρίζεται ως Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α.).

Ολόκληρη η περιοχής μελέτης εντάσσεται στην περιοχή για την οποία καθορίζεται Ζ.Ε.Α., ήτοι εντός της οριοθετημένης με κόκκινη γραμμή περιοχής που αποδίδεται στα διαγράμματα που συνοδεύουν το Π.Δ., χωρίς να καθορίζονται ρυμοτομικές/ οικοδομικές γραμμές, χρήσεις γης ή όροι και περιορισμοί δόμησης.

Στη συνέχεια, το 1991, εντάσσεται η περιοχή (σ.σ. Ελαιώνας) στο σχέδιο, με το Π.Δ/γμα *«Έγκρισης πολεοδομικής μελέτης του δήμου Αθηναίων Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα όρια σύνδεσής τους»* (ΦΕΚ 74Δ/1991), το οποίο όμως δεν έγινε αποδεκτό από την πλειοψηφία των κοινωνικών φορέων, και από το 1992 αρχίζουν οι διαδικασίες για την αναθεώρησή του». (Ο.Ρ.Σ.Α, 1997: 64). Το ανωτέρω παράθεμα αναφέρεται στο π.δ. 11.02.1991 (Δ' 74/ 14.02.1991) «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στα όρια σύνδεσής τους», με το οποίο αφενός εγκρίθηκε το σχέδιο της π.ε. Ελαιώνα και αφετέρου καθορίστηκε ο πολεοδομικός κανονισμός (χρήσεις γης όροι και περιορισμοί δόμησης)[1].

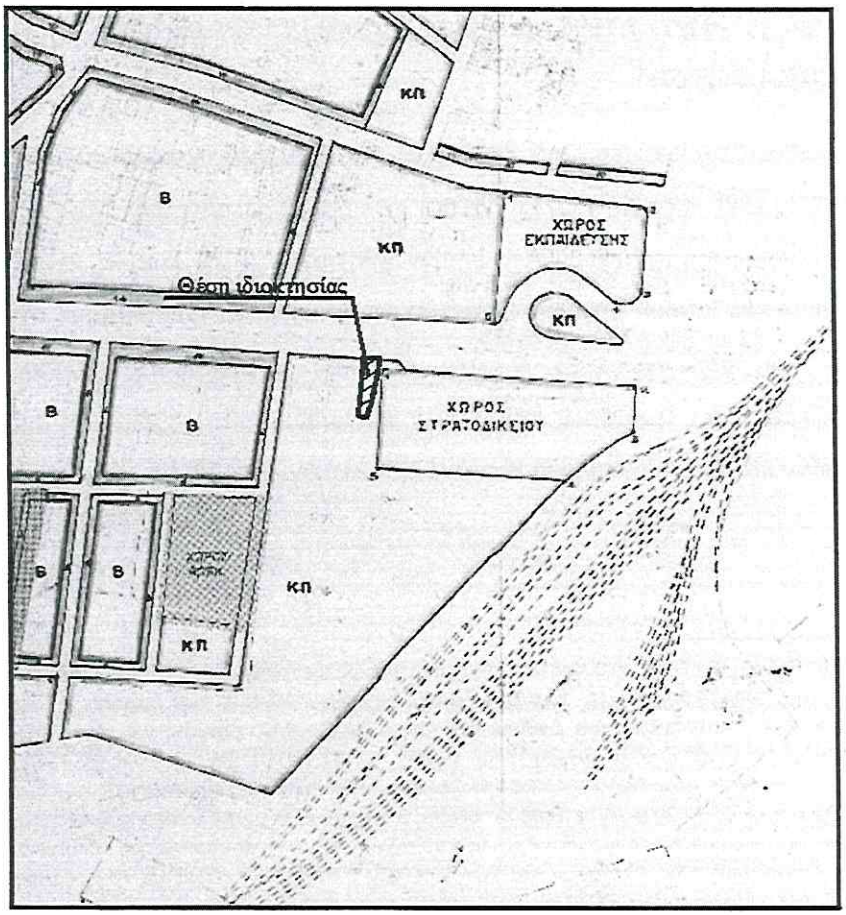
[1] Στο άρθ. 2 του π.δ. 11.02.1991 σημειώνεται ότι: «Εγκρίνεται, όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα, πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής της οποίας εγκρίνεται το σχέδιο με την παράγραφο α του άρθρου 1 του παρόντος.»



Εικόνα 5. Απόσπασμα «έγκρισης πολεοδομικής μελέτης του δήμου Αθηναίων Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα όρια σύνδεσής τους (Φεκ 74Δ'/1991)

Με το από 20.09.1995 π.δ. (εφεξής π.δ. Ελαιώνα) «*Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)*» (ΦΕΚΔ' 1049/30.11.1995), εγκρίθηκε, τελικά για την π.ε. του Ελαιώνα ο πολεοδομικός κανονισμός, καθορίστηκαν χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, και

καθορίστηκαν οι οικοδομήσιμοι χώροι, οι οδοί και Χώροι Κοινόχρηστου Πρασίνου (Κ.Π./ Χ.Π.) καθώς και η θέση και διάταξη των κτιρίων.



Εικόνα 6. Απόσπασμα Προεδρικού Διατάγματος Ελαιώνα (ΦΕΚ Δ' 1049/30.11.1995)

Επισημαίνεται ότι με το π.δ. 20.09.1995 αναθεωρείται και «κατ' ουσίαν καταργείται»[2] το Ε.Ρ.Σ. της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα που εγκρίθηκε με το 11.2.1991 π.δ. (Δ' 74/14.02.1991), ενώ το ίδιο τροποποιείται και συμπληρώνεται σημειακά με το υπ' αριθ. Γ.7155/21.6.1996 π.δ. (Δ' 742/11.7.1996), το π.δ. 11.04.2002 (Δ'363/8.05.2002) και τον ν. 3559/2007 (Α'102/14.05.2007)[3]

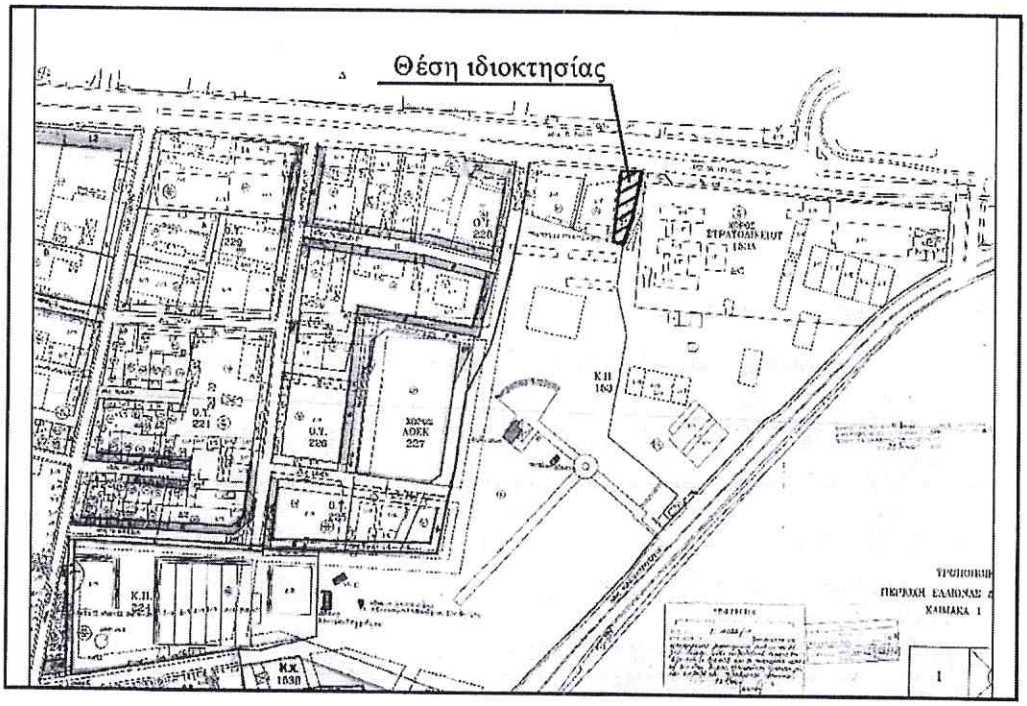
Σημειακές τροποποιήσεις του ανωτέρω π.δ. καθώς και συμπληρώσεις εγκρίνονται με το υπ' αριθ. Γ.7155/21.6.1996 π.δ. (Δ' 742/11.7.1996) «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση και συμπλήρωση του του από 20.9.1995 Π.Δ/τος «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) (Δ'1049).».

[2] Στο με αριθμ. 27/2010 Π.Ε. του Σ.τ.Ε. σημειώνεται ότι «Ενόψει της μελέτης αυτής, με το προεδρικό αυτό διάταγμα (σ.σ. το π.δ. της 20.9-30.11.1995 (Δ' 1049)), το οποίο εκδόθηκε δυνάμει των διατάξεων των νόμων 1337/1983,1515/1985, 1577/1985, του άρθρου 99 του ν. 1892/1990, του της ν.δ. της 17.7-16.8.1923, τροποποιήθηκε, και κατ' ουσίαν καταργήθηκε το π.δ. της 11.2.1991 (βλ. Σχετικώς ΣΕ 2264-69/1996 Ολομ.).». Περαιτέρω, στη με αριθμό 2264/1996 Απόφαση του Σ.τ.Ε. (Ολομ.) σημειώνεται ότι « [...] Με το διάταγμα αυτό (σ.σ. το π.δ. της 20.9-30.11.1995 (Δ' 1049)), όπως προκύπτει από το περιεχόμενό του σε συσχετισμό με το προσβαλλόμενο διάταγμα, έγινε μια νέα συνολική ρύθμιση της περιοχής του Ελαιώνα με τη θέσπιση νέων ρυμοτομικών διευθετήσεων και κανονιστικών διατάξεων σχετικά με τους όρους χρήσεως και δομήσεως που εκτείνονται σε ολόκληρη την ως άνω περιοχή. Με τα δεδομένα αυτά έπαυσε η ισχύς του προσβαλλόμενου διατάγματος (σ.σ. το π.δ. της 11.2.1991 (Δ' 74)) και για το λόγο αυτό πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 32 παρ. 2 του πρ. δ/τος 18/1989, να κηρυχθεί καταργημένη η προκειμένη δίκη [...].».

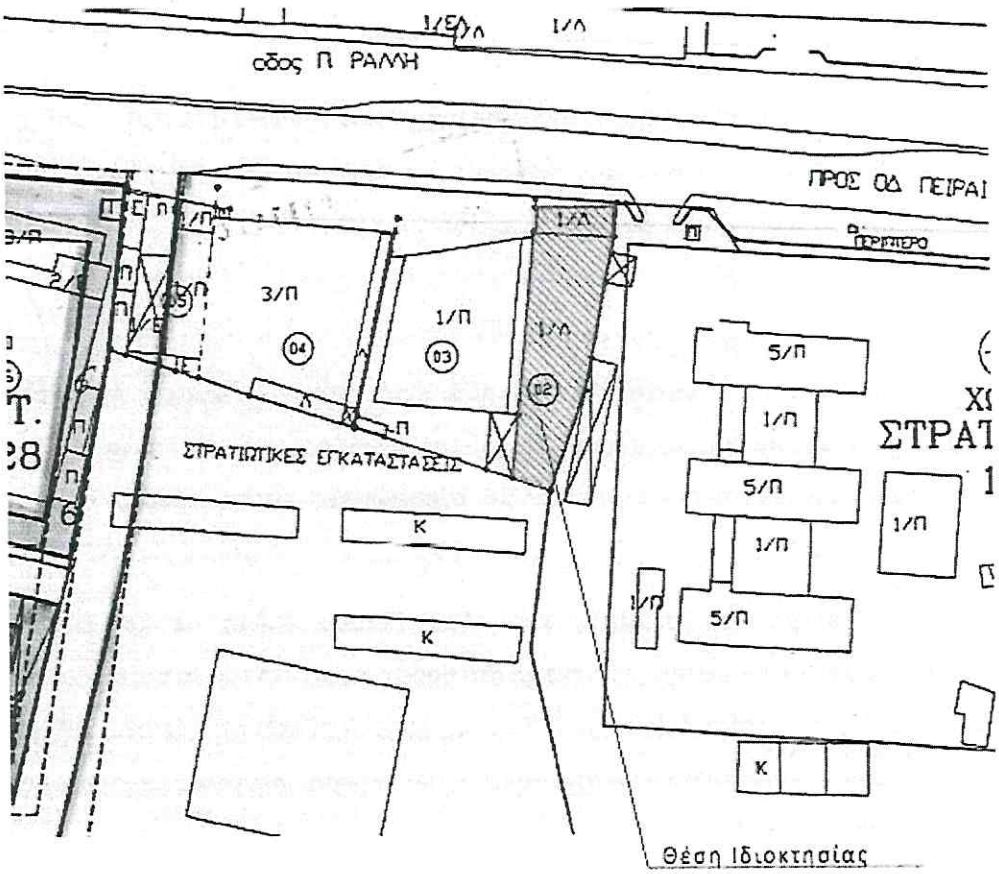
[3] Περαιτέρω συμπληρώσεις και τροποποιήσεις του π.δ. Ελαιώνα αλλά και επεκτάσεις εγκρίθηκαν με μεταγενέστερα του 1995 π.δ. (βλ. §10.2.1). Εδώ, αναφέρονται όσες σχετίζονται με την περιοχή επέμβασης.

Σημειακές τροποποιήσεις του ανωτέρω π.δ. καθώς και συμπληρώσεις εγκρίνονται με το υπ' αριθ. Γ.7155/21.6.1996 π.δ. (Δ' 742/11.7.1996) «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση και συμπλήρωση του του από 20.9.1995 Π.Δ/τος «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) (Δ'1049).».

- Το π.δ. 22.5.2001 (Δ' 500/29.06.2001), «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής) των χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.», με το οποίο τροποποιήθηκε το Ε.Ρ.Σ. του 1995, καθορίστηκαν προκήπια και εξαιρέθηκαν συγκεκριμένες χρήσεις γης από την περιοχή μελέτης.



Εικόνα 7. Απόσπασμα εγκεκριμένου ρυμοτομικού (ΦΕΚ 500Δ/2001)



Εικόνα 8. Απόσπασμα εγκεκριμένου ρυμοτομικού (ΦΕΚ 500Δ/2001)

Μετά την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως, η μελέτη συνολικής πράξης εφαρμογής για την περιοχή Ελαιώνα του Δήμου Ταύρου, είχε ξεκινήσει με ανάθεση και

επίβλεψη της σχετικής διαδικασίας από το ΥΠΕΧΩΔΕ (από το Σεπτέμβριο του 1996) αλλά δεν ολοκληρώθηκε.

Μέχρι σήμερα δεν έχει ανατεθεί από το Δήμο σε μελετητικό γραφείο η σύνταξη πράξης εφαρμογής της ευρύτερης περιοχής Ελαιώνα Ταύρου για να καθοριστούν οι υποχρεώσεις σε γη και σε χρήμα των εμπλεκομένων στην ΠΕ.

2.1 Γενική περιγραφή περιοχής ακινήτου

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στο Κ.Π. 153, εντός της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου και επί της λεωφόρου Πέτρου Ράλλη 1. Το ακίνητο βρίσκονται σε άμεση εγγύτητα με στρατιωτικές εγκαταστάσεις, Πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής.

Η ευρύτερη περιοχή, στη συμβολή της οδού Πέτρου Ράλλη με τις οδούς Κωνσταντινουπόλεως και Πειραιώς, βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της περιοχής που χαρακτηρίζει το Προεδρικό Διάταγμα Ελαιώνα, χαρακτηρίζεται από τις αναπτύξεις των βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων, και ακίνητα επαγγελματικής χρήσης καθώς και γραφειακών χρήσεων.

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση της περιοχής.

Εικόνα 9. Δορυφορική απεικόνιση ακινήτου.

3 Πολεοδομικό καθεστώς

Η περιοχή θεωρείται ως ενιαία πολεοδομική ενότητα με το π.δ. 18/20.12.1990 (Δ' 709) «Καθορισμός Ζώνης ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) στην περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής)», και χαρακτηρίζεται ως Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α.).

Στη συνέχεια εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης, με το Π.Δ/γμα *«Έγκρισης πολεοδομικής μελέτης του δήμου Αθηναίων Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα όρια σύνδεσής τους»* (ΦΕΚ 74/Δ/1991).

3.1 Καθορισμός χρήσεων

- **ΟΤ 153**

Τμήμα του Κ.Π.153 έχει οριστεί με βάση την υπουργική απόφαση 8208/2007 *«Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (Δ' 1063).»* ως περιοχή **«ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ».**

Με την υπ'αριθ. Γ.11035/01 υπουργική απόφαση *«Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου(περιοχή Ελαιώνα)»* (ΦΕΚ 1049Δ/1995) έχει χαρακτηριστεί **«ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ» (Κ.Π.).**

3.2 Όροι δόμησης

Οι όροι δόμησης της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου προκύπτουν από το διάγραμμα ρυμοτομίας (ΦΕΚ 1049Δ/30-11-1995 ΦΕΚ 500δ/2001 και είναι:

1.Ελάχιστα όρια αρτιότητας:

Α. Κανόνας

Εμβαδό=2000μ^2

Πρόσωπο=25μ

Β. Παρέκκλιση προ 20.12.1985

Εμβαδό= 150μ2(κατοικίες)/400μ2(γραφεία)/800μ2 λοιπές

Πρόσωπο= 10μ / 15μ /20μ

*Επιπλέον προϋποθέσεις:

α) στο οικοδομήσιμο τμήμα ελάχιστη κάτοψη 50 μ2

β) όχι οικόπεδα κατατμημένα κατά παράβαση του Π.Δ.22-6-1983(ΦΕΚ 284 Δ)

2.Συντελεστής δομήσεως : 0,80

Παρεκκλίσεις:

- για οικόπεδα σε Ο.Τ. χρήσης Α με Ε <1.000 μ2 τότε **ΣΔ=0,4** &
- αν 1.000 <Ε <2.000 μ2 τότε **ΣΔ=0,5**

- για οικόπεδα στα λοιπά Ο.Τ. με Ε< 2.000 μ2 τότε ΣΔ=0,6

3. Ποσοστό κάλυψης: 50% (βιομηχανίες,βιοτεχνίες, κτιρια σταθμευσης & μεταφορών) / 40% λοιπές

Στον Ελαιώνα απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS).

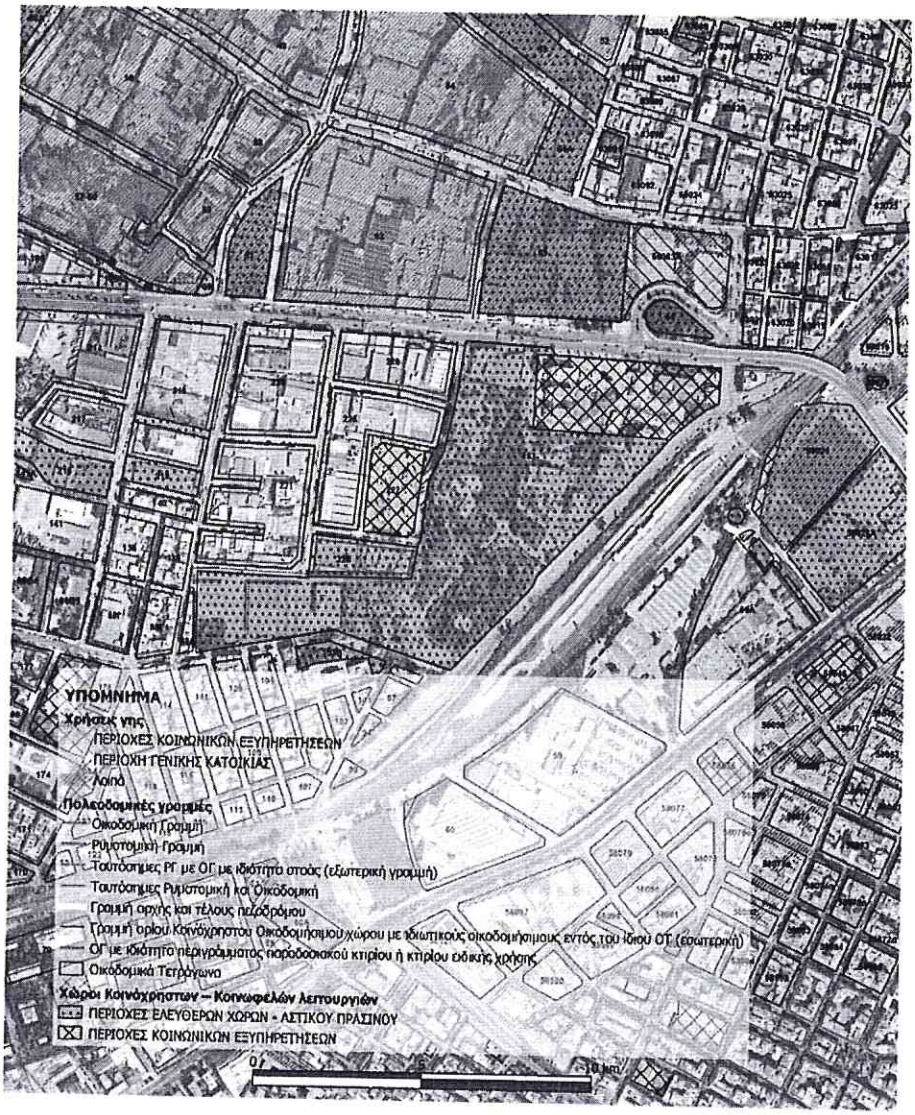
Πίνακας 1. Ισχύον Θεσμικό πλαίσιο περιοχής μελέτης

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ		
ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ	**Φ.Ε.Κ.**	**ΤΙΤΛΟΣ**
Προεδρικό διάταγμα	ΦΕΚ 709/Δ/1990-12-18	Καθορισμός Ζώνης ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) στην περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής).
Προεδρικό διάταγμα	ΦΕΚ 74/Δ/11-12-1991	Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στα όρια σύνδεσής τους.
Προεδρικό διάταγμα	ΦΕΚ 1049/Δ/1995-09-20	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής).
Προεδρικό διάταγμα	ΦΕΚ 742/Δ/1996-06-21	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση και συμπλήρωση του από 20-09-1995 Π/Δ (1049/Δ/95)
Προεδρικό διάταγμα	ΦΕΚ 500/Δ/2001-06-29	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ		
ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ	**Φ.Ε.Κ.**	**ΤΙΤΛΟΣ**
		(Ν. Αττικής) των χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.
Υπουργική απόφαση	**ΦΕΚ 103ΑΑΠ/2007-03-16**	**Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (Δ' 1063).**

3.3 Υφιστάμενα οικοδομικά τετράγωνα

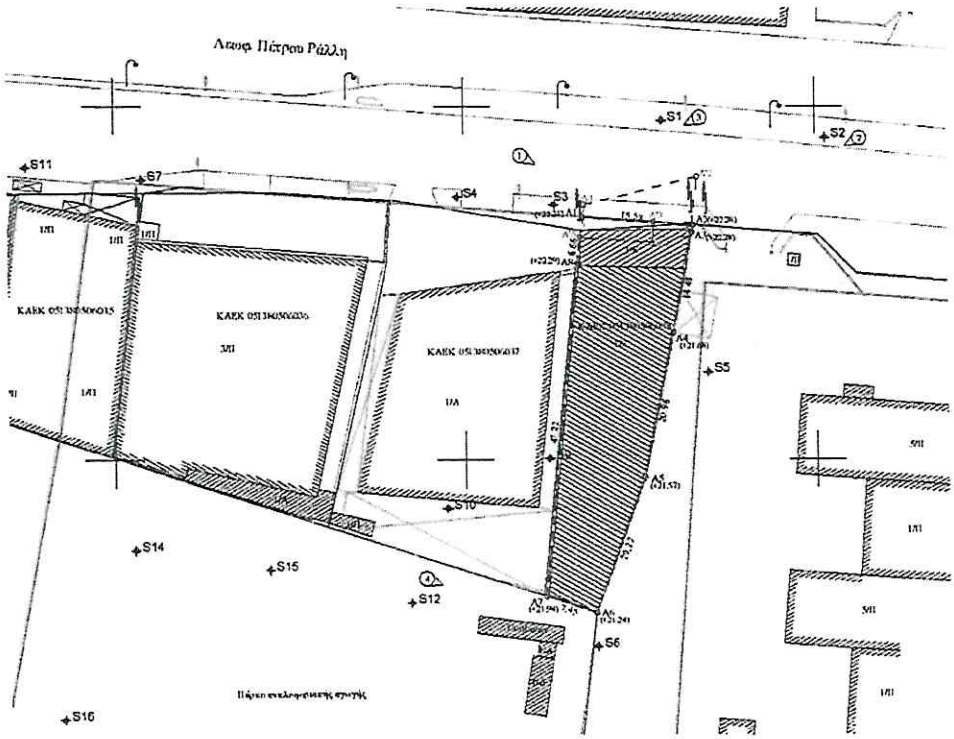
Το εξεταζόμενο ακίνητο βρίσκεται σε 1 διακριτό Ο.Τ. και ειδικότερα:
Στο Κ.Π.. **153** , που περιβάλλεται από τις οδούς Πέτρου Ράλλη, Κωνσταντινουπόλεως, Σάμου, Παπαφλέσσα, Πόντου και Λεωφόρου Ειρήνης.



Εικόνα 10. Οικοδομικά τετράγωνα περιοχής μελέτης, Πηγή: Ίδια επεξεργασία

4 Συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και πρόταση άρσης αυτής

Το οικόπεδο σήμερα είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες Πολεοδομικές Διατάξεις. Εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337 / 1983 & του Ν. 2508 / 1997 περί εισφοράς σε γη και σε χρήμα και βρίσκεται σε περιοχή με υπό σύνταξη Πράξη Εφαρμογής.



Εικόνα 11. Φερόμενη ιδιοκτησία -Τοπογραφικό διάγραμμα

Η αρχική ιδιοκτησία κατά το έτος 1971, βάσει της υπ. αριθμόν 473/1971 πράξης απαλλοτρίωσης και αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας για τη διάνοιξη της οδού Πέτρου Ράλλη, ήταν η (Α'1-Α'2-Α2-Α3-Α4-Α5-Α6-Α7-Α8-Α'5-Α1-Α'1). Το τμήμα με στοιχεία (Α'1-Α'2-Α2-Α'3-Α'4-Α'5-Α1-Α'1) απαλλοτριώθηκε με την ανωτέρω πράξη αναλογισμού, η οποία έχει συντελεστεί με τη δημοσίευση της ειδοποίησης παρακατάθεσης του γραμματίου στο ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΦΕΚ 279Δ/1974). Η ιδιοκτησία μετά την ως άνω απαλλοτρίωση έχει επιφάνεια Ε=664.28τ.μ. .Το τμήμα (Α1-Α'3-Α'4-Α'5-Α1) επιφανείας Ε=30.28τ.μ. είναι προσκυρωτέο στην ιδιοκτησία. Μετά και την προσκύρωση του τμήματος (Α1-Α'3-Α'4-Α'5-Α1) η τελική ιδιοκτησία θα έχει επιφάνεια Ε=694.56τ.μ.

Η περιοχή έχει ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο, με την ιδιοκτησία να φέρει τον αριθμό ΚΑΕΚ 051380506038, και συνορεύει βόρεια με την οδό Πέτρου Ράλλη, δυτικά με ιδιοκτησία «Ελληνικής εταιρείας κονσερβών Α.Ε.», νότια με ιδιοκτησία Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου και ανατολικά με χώρο στρατοδικείου.

Μετά τη διαδικασία άρσης απαλλοτρίωσης-τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου και μετά τη σύνταξη πράξης εφαρμογής δύναται να καταστεί άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις.

5 ΑΙΤΗΣΗ ΑΡΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 88 του ν. 4759/2020 όπως ισχύει, ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 88 του ν. 4759/2020, μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη.

Με την παρούσα υποβάλλεται αίτημα στον οικείο Δήμο για την διαδικασία, άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου με αποχαρακτηρισμό του ακινήτου για την ιδιοκτησία με αριθμό ΚΑΕΚ 051380506038 επί της οδού Π. Ράλλη 1 στο Κ.Π. 153 ιδιοκτησίας Ι Κ του Π και Ι Κ του Μ

Τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα κατατίθενται συνημμένα.

Ημερομηνία
Απρίλης 2024
Ο Μηχανικός
Ανδρέας Γραμματικογιάννης για την Εταιρεία

ORBIS ENGINEERING
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ Μ ΝΙΚΟΙ ΙΚΕ
5342
ΑΦΜ: 72952