



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΑΙΡΕΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 50

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΤΟΙΧΟΚΟΛΛΗΣΗΣ

Στην Καρδίτσα σήμερα την 8η του μήνα Απριλίου του έτους 2014 και ώρα 13.00 μμ, η υπογεγραμμένη Βασιλική Τσατσαρώνη (Υπάλληλος Δήμου Καρδίτσας), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 97 του Ν 3463/2006, τοιχοκόλλησα στο προς τούτο προορισμένο μέρος του Δημοτικού Καταστήματος, αντίγραφο της υπ' αριθμ. 50/2014 Απόφασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, που συζητήθηκε στη συνεδρίαση αυτής την 31/3/2014. Προς τούτο συντάχθηκε το παρόν αποδεικτικό από τον τοιχοκολλήσαντα και υπογράφεται ως κατωτέρω.

Απόσπασμα από το υπ'αριθμ.
3/31-3-2014
Πρακτικό Συνεδριάσεως της
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Καρδίτσας

Αυτός που το τοιχοκόλλησε
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΤΣΑΤΣΑΡΩΝΗ

Οι μάρτυρες
ΑΓΛΑΪΑ ΜΠΑΚΑΡΟΥ
ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΨΗΜΜΕΝΟΥ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΚΩΤΟΥΛΑΣ

ΘΕΜΑ

Εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο σχετικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης στα ΟΤ 395- 1121 (Παγάνας Χρήστος και Βασίλειος)

Στην Καρδίτσα σήμερα την **31η του μηνός Μαρτίου του έτους 2014**, ημέρα της εβδομάδος **Δευτέρα** και ώρα **9:30 π.μ.**, στο Δημοτικό Κατάστημα Καρδίτσας και ύστερα από την υπ' αριθμ. **8305/26-3-2014** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Καρδίτσας, η οποία έγινε σύμφωνα με τους ορισμούς των άρθρων **73, 74 και 75 του Ν. 3852/2010**, συνήλθε σε **τακτική** συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Καρδίτσας.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- 1) Κωτούλας Φίλιππος, Πρόεδρος
- 2) Αγραφιώτου Ελένη, Τακτικό Μέλος
- 3) Κατσιαβάρας Θωμάς, Τακτικό Μέλος
- 4) Μπουραζάνης Αθανάσιος, Τακτικό Μέλος
- 5) Παπαδημητρίου Χαρίλαος, Τακτικό Μέλος
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)

ΑΠΟΝΤΕΣ

- 1) Κωστόπουλος Δημήτριος, Τακτικό Μέλος
 - 2) Γιοβάνης Γεώργιος, Τακτικό Μέλος,
 - 3) Γεννάδιος Ιωάννης, Τακτικό Μέλος
 - 4) Χάρμπας Θωμάς, Τακτικό Μέλος
- αν και κλήθηκαν νόμιμα

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Καρδίτσας αφού βρέθηκε σε νόμιμη απαρτία (**σε σύνολο 9 μελών, παρόντα ήταν τα 5**), οι οποίοι αποτελούν και την απόλυτη πλειοψηφία του Σώματος, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν.3852/2010 «Περί κύρωσης του Δημοτικού & Κοινοτικού Κώδικος»), εισέρχεται στη συζήτηση των αναγραφόμενων στην πρόσκληση θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης.

Στη συνεδρίαση παρέστη η υπάλληλος του Δήμου Καρδίτσας, Βασιλική Τσατσαρώνη, για την τήρηση των πρακτικών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Καρδίτσας μετά από συζήτηση σχετικά με εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο σχετικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης στα ΟΤ 395- 1121 (Παγάνας Χρήστος και Βασιλείος) και αφού έλαβε υπόψη:

1. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 2444/29-3-2013 αίτηση των κ.κ. Χρήστου και Βασιλείου Παγάνα, η οποία έχει ως εξής:

“Με την παρούσα αίτησή μας ζητείται η νέα έγκριση εφαρμογής της Ρυμοτομικής Γραμμής (Τροποποίηση Σχεδίου Πόλεως Καρδίτσας) επί των οδών Φωκίωνος και Ανώνυμου Δημοτικού Πεζόδρομου πλάτους 6.00 μ., του εγκεκριμένου Πολεοδομικού Σχεδίου Καρδίτσας- Περιοχής Ζ.Α.Α. Αγίου Νικολάου, εκατέρωθεν των Ο.Τ. Γ 1121 & Ο.Τ. Γ 395 καθώς και των Ο.Τ. Γ 1121& ΟΤ Γ 1122, όπου έχει πρόσωπα και η ιδιοκτησία μας, βάση της πρότασης εφαρμογής και υλοποίησης αυτής, η οποία επισυνάπτεται της παρούσης στο συνοδευτικό τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 και εξηγείται αναλυτικά στη συνοδευτική τεχνική έκθεση μηχανικού, προκειμένου να ορισθεί η νέα προτεινόμενη χάραξη της Ρ.Γ. Αυτών των οδών, χωρίς να ρυμοτομούνται τρία υπάρχοντα μονοόροφα κτίσματά μας, το ένα με χρήση κύριας κατοικίας και τα άλλα δύο με χρήση αποθηκευτικών χώρων.

Τα εν λόγω κτίσματα προϋπάρχουν στη σημερινή τους θέση από πολλά χρόνια και υφίστανται προ την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης, μας είναι απολύτως χρήσιμα λόγω του ότι σε αυτά διαμένουμε και με τη ρυμοτόμησή τους δημιουργείται πρόβλημα νομιμοποίησής τους με τις σημερινές ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις περί νομιμοποίησής τους.”

2. Την Τεχνική Έκθεση του ιδιώτη μηχανικού κ. Γρηγόριου Δημακόπουλου, η οποία έχει ως εξής:

“Επί γηπέδου με εμβαδόν 1815,68 τμ ιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου Χρήστου & Βασιλείου Παγάνα επί της οδού Μακρυγιάννη & Φωκίωνος στο ΟΤ Γ 1121 στην επέκταση Αγ. Νικολάου τομέας VI 12 στην Καρδίτσα έχει κατασκευαστεί ισόγεια οικοδομή με χρήση κατοικίας (οικία Β) σύμφωνα με την έκδοση της 844/75 οικοδομικής άδειας. Επομένως, η έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν συνεχεία η ανέγερση της οικοδομής προηγείται της εφαρμογής του σχεδίου πόλεως της περιοχής. Στη συνέχεια έγιναν 3 τροποποιήσεις της 844/75. Στην πρώτη το 1975 τροποποιήθηκε η άδεια ως προς την θέση του κτιρίου στο οικόπεδο αλλά και ως προς το σχήμα χωρίς μεταβολή του όγκου του καθώς το κλιμακοστάσιο μεταφέρθηκε στο αριστερό τμήμα της οικοδομής. Στη δεύτερη τροποποίηση η άδεια ενημερώθηκε ως προς τις προσθήκες δύο αυθαιρέτων τμημάτων (δωμάτιο 1.20μ*4.50μ & κλιμακοστάσιο 1.20μ*10.60μ). Στην τρίτη τροποποίηση ενημερώθηκε η άδεια ως προς μια νέα προσθήκη στεγασμένου ανοιχτού χώρου- υπόστεγου 4.70μ*3.00μ. Σύμφωνα με εγκεκριμένα σχέδια της άδειας, πρόκειται για ισόγειο κτίριο με συνολική δόμηση 150.14+14.10=164.24τμ. Στο οικόπεδο υπήρχαν επίσης 2 κτίρια νομίμως υφιστάμενα πριν το 1955 όπως σαφώς αποτυπώνονται σε ειδικό χάρτη παλαιών κτισμάτων του Δήμου Καρδίτσας. Το πρώτο κτίσμα πρόκειται για ισόγεια οικία Α εμβαδού 146.00τμ και το δεύτερο, παλαιά αποθήκη η οποία γκρεμίστηκε. Καθ' υπέρβαση της άδειας έγιναν οι εξής αυθαιρεσίες:

1. Αυθαίρετη αλλαγή του σχήματος της οικίας Β καθώς κατασκευάστηκε μικρότερη (147.18τμ) αντί 150.14τμ και υπερυψωμένη κατά 0.85μ από το έδαφος- παράβαση 1 της κατηγορίας 13.

2. Αυθαίρετη προσθήκη λεβητοστασίου 11.73τμ στη θέση του στεγασμένου ανοιχτού χώρου- υπόστεγου της οικίας Β. (Εντός απόστασης Δ από την παρακείμενη οικία Α.)

3. Αυθαίρετη κατασκευή εξώστη της οικίας Β- παράβ. 1 της κατηγορίας 13.

4. Αυθαίρετη σοφίτα 40.00τμ της οικίας Β.

5. Αυθαίρετη οικία Γ στη θέση της παλαιάς αποθήκης που γκρεμίστηκε, εμβαδού 62.00τμ με Β.Χ. Αποθήκης 36.20τμ.

6.Αυθαίρετη αποθήκη Α 39.59τμ.

7.Αυθαίρετη αποθήκη Β 5.00τμ.

8.Αυθαίρετη αποθήκη Γ 15.58τμ.

9.Αυθαίρετοι στεγασμένοι ανοιχτοί χώροι των οικιών δομημένων με μεταλλικό σκελετό/η/θριοι, εμβαδού 8.31τμ, 4.00τμ, 10.20τμ, 3.45τμ & 15.58τμ- παράβαση 1 της κατηγορίας 13.

10.Αυθαίρετη προσθήκη στέγης της οικίας Β (αρ. αδ. 844/75) & αντικατάσταση στέγης της οικίας Α προ του 1955- παράβαση 1 της κατηγορίας 13.

Οι αυθαίρετες αυτές κατασκευές τακτοποιήθηκαν πλέον, με το Ν.4014/2011.

Για κάποιο λόγο που όντως πλέον είναι δύσκολο να τεκμηριωθεί και προφανώς οφείλεται στις αυθαιρεσίες του ιδιοκτήτη, χωρίς να αποκλείεται και ενδεχόμενο λάθος στην εφαρμογή του σχεδίου πόλεως, υφίσταται το εξής ζήτημα:

Τμήματα των ανωτέρω οικοδομών, ρυμοτομούνται από τον δρόμο για 20.00cm περίπου σε όλο το μήκος τους, ήτοι:

1.αυθαίρετο τμήμα λεβητοστασίου κατοικίας Β 0.98τμ

2.αυθαίρετο τμήμα η/θρίου α κατοικίας Β 0.44τμ

3.αυθαίρετο τμήμα οικίας Γ 2.22τμ

4.αυθαίρετο τμήμα αποθήκης οικίας Γ 2.22τμ

5.αυθαίρετο τμήμα αποθήκης Α 0.87τμ

6.αυθαίρετο τμήμα αποθήκης Γ 4.62τμ

Εφιστώ την προσοχή στο εξής: οι ανωτέρω αυθαιρεσίες αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα των σύννομων πλέον, κτισμάτων που τακτοποιήθηκαν με το Ν. 4014/2011, και όχι ανεξάρτητες κατασκευές.

Προκειμένου, να μπορέσει ο ιδιοκτήτης, να τα τακτοποιήσει και αυτές τις αυθαιρεσίες με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013, ζητά την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, ώστε να μπορέσει να διορθώσει τα κακώς κείμενα. Σε ενδεχόμενη άρνηση της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως, ο ιδιοκτήτης πέρα από τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, θα έρθει αντιμέτωπος με το εξής ζήτημα:

-Θα αδυνατεί να μεταβιβάσει ή να πωλήσει το ακίνητό του, καθώς ο νόμος (4178/2013) το απαγορεύει ρητά όπως φαίνεται στο παρακάτω απόσπασμα:

“Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210)”

Επομένως θα μεταβιβάσει τμήμα μόνο των οικιών που τακτοποιήθηκαν με το Ν. 4014/2011 και όχι ολόκληρη την οικία. Αντιλαμβάνεται επομένως κανείς, πως η ως άνω παραδοχή είναι άτοπη και ανέφικτη.

Συμπερασματικά: Η ανάγκη τροποποίησης του σχεδίου πόλεως που προκύπτει από την περίπτωση της ιδιοκτησίας του κ. Παγάνα, είναι απόλυτα πραγματική και ουσιαστική, καθώς δεν θίγονται μόνο τα συμφέροντα κάποιας αυξομείωσης της έκτασης των οικοπέδων, όπως στην περίπτωση των έναντι ιδιοκτησιών. Εδώ θίγονται ολόκληρες οι οικίες του κ. Παγάνα και η μεταβίβαση αυτών. Αν δεν προκύπτει ανάγκη τροποποίησης του σχεδίου από αυτό το γεγονός, τότε σε ποιά ακριβώς περίπτωση εφαρμόζεται η διαδικασία της τροποποίησης και γιατί προβλέφθηκε τότε;

Γενικά στοιχεία κτιρίων

Η αρχιτεκτονική μορφή του κτιρίου ακολουθεί λιτές γραμμές με σχετικά μεγάλα ανοίγματα χρήσιμα για τον φωτισμό της κατοικίας. Η συνολική δόμηση του οικοπέδου 503.28τμ, η συνολική κάλυψη 603.96τμ και ο συνολικός όγκος 2121.94τμ. Το μέγιστο ύψος με τη στέγη της οικίας Β είναι 6.25τμ.

Οι χρωματισμοί είναι σε γήινους τόνους.

Το είδος και τα υλικά κατασκευής της εν λόγω οικοδομής είναι:

- ✓ Φέρων οργανισμός:οπλισμένο σκυρόδεμα & φέρουσα τοιχοποιία σε κάποια κτίρια
- ✓ Τοιχοποιίες οπτοπλινθοδομής με μόνωση και επένδυση με λίθους
- ✓ Δάπεδα μαρμάρινα- ξύλινα- πλακίδια
- ✓ Κουφώματα:εξωτερικά- εσωτερικά:ξύλινα
- ✓ Κιγκλιδώματα μεταλλικά

Η τελική επιφάνεια του διαμορφωμένου εδάφους αποτελείται και από τμήματα πλακοστρώσεων.

Το κτίριο σε σχέση με το διαμορφωμένο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον όπως φαίνεται στο τοπογραφικό, σέβεται πλήρως τον χαρακτήρα της περιοχής.

Το κτίριο ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής τόσο ως μεμονωμένο όσο και σε σχέση με τις όμορες ιδιοκτησίες, και ως προς τη σχέση και σύνθεση των όγκων, και ως προς τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του.”

3.Την εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Δήμου Καρδίτσας, η οποία έχει ως εξής:

“Με αίτησή τους οι κ. Παγάνας Χρήστος και Βασιλείος ζητούν τροποποίηση του σχεδίου πόλης στο ΟΤ 1121 και μετατόπιση της Οικοδομικής γραμμής (Ο.Γ.) της οδού Φωκίωνος κατά 0,30 δυτικά προς το ΟΤ 395 επειδή ρυμοτομούνται 3 κτίσματα (2 αποθήκες και ένας χώρος κατοικίας) από το εγκεκριμένο σχέδιο.

Θεωρούμε ότι μπορεί να γίνει η τροποποίηση αυτή και να αποφευχθεί η ρυμοτόμηση των κτισμάτων ενώ η μετατόπιση θα επιβαρύνει ελάχιστα την απέναντι ιδιοκτησία Ευτυχ. Κωστάμη και το κτίσμα της που ρυμοτομούνταν και πριν την τροποποίηση η δε επιβάρυνση σε εισφορά γης θα είναι της τάξης των 2-3 τμ.

Η μετατόπιση αυτή αμβλύνει τη γωνία του δρόμου, είναι περισσότερο τακτοποιητική αίροντας την ρυμοτόμηση των κτισμάτων παρά κατ' ουσίαν τροποποίηση του σχεδίου του οποίου δεν αλλάζει την μορφή του, την λειτουργικότητά του και τα βάρη. Από πολεοδομική άποψη εμφανίζεται δόκιμη η προτεινόμενη τροποποίηση καθώς ευθυγραμμίζεται περισσότερο η οδός Φωκίωνος έχοντας καλύτερη ορατότητα και ασφαλέστερη κυκλοφορία.

Η τροποποίηση της παρόδου και μετατόπιση κατά 0,15μ. μπορεί να γίνει αν δεν υπάρξουν αντιρρήσεις από τους παρόδιους.

Δεν φαίνεται να επιβαρύνει τον Δήμο και μάλλον απαλλάσσει αυτόν από αποζημιώσεις επικειμένων των Βασ.&Χρ. Παγάνα.

Είναι περιοχή της Γ' Ζώνης όπου ίσχυε το καθεστώς των απαλλοτριώσεων και αυταποζημιώσεων μέχρι τον άξονα της οδού και όχι των εισφορών σε γη και χρήμα, συνεπώς δεν απαιτείται σύνταξη διορθωτικής πράξης εφαρμογής.

Συμφωνούμε με την πρόταση των κ. Παγάνα και την τροποποίηση του σχεδίου σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που κατέθεσαν, εφ' όσον δεν υπάρξουν αντιρρήσεις.”

4.Το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Ομόφωνα εισηγείται

Την απόρριψη της αίτησης των κ.κ. Χρήστου και Βασιλείου Παγάνα για τροποποίηση του σχεδίου πόλης στα ΟΤ 395- 1121 και κατά συνέπεια τη διατήρηση του σχεδίου όπως αυτό εγκρίθηκε.

Η Απόφαση αυτή πήρε Αυξ. Αριθμό **50**
Συντάχθηκε και δημοσιεύθηκε

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΚΩΤΟΥΛΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ
Ακολουθούν υπογραφές