

ΤΥ 26/17

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ ΤΑΥΡΟΥ

1/ΔΤΥ
2/Νομική Υπηρεσία
3/Συμμετοχ. Φορέας
4/Κ. Δήμαρχος

Μοσχάτο

ΕΛΕΓΧΟΣ

ΑΙΤΗΣΗ

ΔΗΜΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΜΟΣΧΑΤΟΥ
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. 452
ΜΟΣΧΑΤΟ 10-1-2017

ΠΡΟΣ:

Τον Δήμο Μοσχάτου - Ταύρου

ΕΠΩΝΥΜΟ Αραχωζίκης Έρεζαντη κατά

ΟΝΟΜΑ Εμμανουήλ της αριθμ 176/27-6-2016

ΟΝ. ΠΑΤΡΟΣ Αρσέτας απόφαση του ΔΣ του

ΟΝ. ΜΗΤΡΟΣ Αθηνά Δήμου Μοσχάτου Ταύρου

ΗΜ. ΓΕΝΝΗΣΗΣ 29-9-1959 για την επιτροπότητα

Δ/ση κατοικίας

ΟΔΟΣ/ΑΡ Αίμου 21 χρήση γης ως Ο.Τ.

ΠΟΛΗ Αθήνα (Βοτανικός) 227 της Περιοχής Ταύρου

ΤΚ 11855 Γλυφάδα - Η. επίδωση

ΤΗΛ 210.3461804 έγινε στις 30-12-2016

ΚΙΝΗΤΟ 6948875975

EMAIL m.ara@gnostaki's@gmail.com

Α.Δ.Τ. Α1 054085

ΑΦΜ 032155460

ΔΟΥ Β' Χανίων

Τμ. ΤΑΥΡΟΥ
Κωστακόπουλος 16/1/17
12/1/17

Ο/Κ Αρ. 26/0004

(υπογραφή)

Προς τον Δήμο ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ

- Γραφείο ΔΗΜΑΡΧΟΥ κ. Ανδρ. Ευθυμίου
- Γραφείο ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
- Δ/ση ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΝΣΤΑΣΗ

κατά της αρ. 176/27-6-2016 (επίδοση 30-12-2016) απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, σχετικά με την επιτρεπόμενη Χρήση Γης στο Ο.Τ. 227 της περιοχής Ελαιώνα Ταύρου , και συγκεκριμένα με το μέρος (γ).

των

- 1) ΠΟΛΥΞΕΝΗΣ Μ. ΚΟΡΩΝΑΙΟΥ το γένος ΚΩΝ/ΝΟΥ ΓΚΟΥΜΑ , Τερζοπούλου 3^α ΤΚ 15342 ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ , τηλ. 2106014012
- 2) ΜΑΡΚΟΥ ΚΩΝ. ΓΚΟΥΜΑ , κάτοικος Γερμανίας
- 3) ΜΑΡΚΟΥ ΝΙΚ. ΓΚΟΥΜΑ , Χέυδεν 10 ΤΚ 18593 ΠΕΙΡΑΙΑΣ
- 4) ΑΔΑΜΑΝΤΙΑ Σ. Γ. ΜΥΛΩΝΑ χήρα ΔΗΜ. ΓΚΟΥΜΑ , Μεσογείων 10, ΤΚ 11527 ΑΘΗΝΑ
- 5) ΕΡΜΙΝΑΣ ΔΗΜ. ΜΩΡΟΥ, Καδμείας 30 ΤΚ 11855 ΑΘΗΝΑ τηλ. 2103423056
- 6) ΣΟΦΙΑΣ ΜΑΡΚ. ΓΚΟΥΜΑ , Αίμου 21 ΤΚ 11855 ΑΘΗΝΑ , τηλ. 2103461804 – 6945907833

Οι παραπάνω, ως συνιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου που αποτελεί (μαζί με τους περιμετρικούς εγκεκριμένους αδιάνοικτους δρόμους) το Ο.Τ. 227 της περιοχής Ελαιώνα που βρίσκεται στην δημοτική κοινότητα Ταύρου του Δήμου μας,

Ενιστάμεθα

Κατά της απόφασης αρ.176/27-6-2016 του Δημοτικού Συμβουλίου Μοσχάτου-Ταύρου ως προς το σκέλος της (γ) που αφορά στην επιτρεπόμενη Χρήση Γης που θα έχει το προς τροποποίηση Ο.Τ.227 της περιοχής Ελαιώνα ,
για τους παρακάτω βάσιμους και δίκαιους λόγους :

1. Με την αίτηση μας για τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου το 2009 και κατέπекταση με την αρ.113/28-6-2010 απόφαση του τότε Δημοτικού Συμβουλίου

Ταύρου (στην επικαιροποίηση της οποίας βασίστηκε η πρόσφατη αρ.176/27-6-2016 απόφαση του Δ.Σ. Μοσχάτου-Ταύρου) δεν είχαν διαφανεί ακόμη το μέγεθος και οι συνέπειες της οικονομικής κρίσης όπως τις βιώσαμε στην συνέχεια και τις βιώνουμε μέχρι σήμερα . Γι' αυτό προτάθηκε τότε από το Δ.Σ.Ταύρου η χρήση γης κατηγορίας Δ1 (κατοικία, γραφεία, καταστήματα, όχι όμως εμπορικές εκθέσεις) ως μία χρήση που ανταποκρίνονταν στον απόηχο των τάσεων και των αναγκών που είχαν διαμορφωθεί τα προηγούμενα χρόνια, κυρίως από το 2000 έως το 2009 .. Αρμόδια υπηρεσία για την μελέτη & έγκριση των τροποποιήσεων στον Ελαιώνα ήταν ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ) που καταργήθηκε με το άρθρ.12 του ν.4250, ΦΕΚ 74Α'/26-3-2014 . Ο Ο.Ρ.Σ.Α. στα πλαίσια των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας αλλά και των νέων αναγκών της περιοχής επεξεργαζόταν μελέτη τροποποίησης & εμπλουτισμού των χρήσεων γης σε όλο τον Ελαιώνα .Σε συνάντησή μας δε με την τότε Πρόεδρο του Ο.Ρ.Σ.Α. είχαμε την διαβεβαίωση ότι στην μελέτη αυτή είχε συμπεριληφθεί και ο αποχαρακτηρισμός του Ο.Τ.227 ως αναγκαίος πλέον και η μετατροπή του σε οικοδομήσιμο τετράγωνο με επιτρεπόμενη χρήση γης την Β όπως των ομώνων Ο.Τ. .

2. Σήμερα το σύνολο της περιοχής του Ελαιώνα κατά γενική ομολογία βρίσκεται σε οικονομικό και αναπτυξιακό μαρασμό ενώ παρουσιάζει πλέον μία εικόνα παρακμής και εγκατάλειψης . Υπολογίζεται ότι η οικονομική κρίση έπληξε ιδιαίτερα τον Ελαιώνα ως επιχειρησιακό κέντρο .

Για τον λόγο αυτό σήμερα θεωρούνται πρώτιστες ανάγκες για τον Ελαιώνα :
η οικονομική επιχειρηματική ανάκαμψη και η δημιουργία θέσεων εργασίας .

Το **νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής** , όπως ψηφίστηκε από την Ελληνική Βουλή με το **Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156 Α'/1-8-2014)**, κάνει ιδιαίτερη μνεία για την περιοχή του Ελαιώνα. Και συγκεκριμένα :

άρθρο 11 παρ.2.1.β : Ένας από τους αναπτυξιακούς άξονες διεθνούς και εθνικής εμβέλειας θεωρείται ο άξονας Βορρά –Νότου που διασχίζει και την περιοχή του Ελαιώνα . Ο άξονας αυτός αποτελεί βασικό κορμό του παραγωγικού ιστού της Περιφέρειας και θα περιλαμβάνει περιοχές επαγγελματικών εγκαταστάσεων μικτού χαρακτήρα (βιομηχανίες-βιοτεχνίες, χονδρεμπόριο, εμπορευματικές μεταφορές, αντιπροσωπείες και εμπορικές εκθέσεις).

‘άρθρο 12 παρ.4.στ’ : Για τον Ελαιώνα προβλέπεται η αναβάθμισή του και μεταξύ των στόχων που τίθενται για αυτόν είναι : «Ανάδειξη του, σε περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Αττικής, με αιχμή την μετατροπή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής

δραστηριότητας δευτερογενούς & τριτογενούς τομέα» και «Επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του παρόντος νόμου» .

3. Σύμφωνα με την λογική του ισχύοντος από 20-9-1995 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 1049 Δ'30-11-1995) για τις επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης στον Ελαιώνα : 1) οι χρήσεις γης κατηγορίας **B** όπως αυτές αναλύονται στην παρ.3 του άρθρου 3 (καταστήματα, γραφεία, διοίκηση, χονδρεμπόριο, αποθήκες, υφιστάμενες ή προερχόμενες από μετεγκατάσταση βιομηχανίες-βιοτεχνίες κ.ά.) σκοπό έχουν την αποφόρτιση των περιοχών κατοικίας των Δήμων από ανάλογες χρήσεις και παράλληλα ανταποκρίνονταν στην θεσμοθετημένη – μέσω του τότε Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας αλλά και σήμερα μέσω του νέου Ρ.Σ.Α. – περιοχή του Ελαιώνα ως επιχειρηματικού κέντρου . Οι χρήσεις γης B αποτελούν την κυρίαρχη τάση [26%] σε όλο τον Ελαιώνα . 2) Οι χρήσεις γης κατηγορίας **Δ1** όπως αναλύονται στην παρ.5 του άρθρου 3 (κατοικία, καταστήματα, γραφεία, εμπορικές εκθέσεις) σε όλη την περιοχή του Ελαιώνα ετέθησαν μόνο κατά μήκος της Ιεράς Οδού και τις οδού Πειραιώς (σε 2 Ο.Τ.) με στόχο την αναβάθμιση τους ως κεντρικών οδικών αξόνων του Λεκανοπεδίου . Ετέθησαν δε σε γειτνίαση με περιοχές Γενικής Κατοικίας ώστε να υπάρχει μία συνέχεια .
4. Ιστορικά , με την αρχική ένταξη της συνολικής περιοχής του Ελαιώνα στο σχέδιο πόλης (Π.Δ/γμα 11-2-1991, ΦΕΚ 74 Δ'14-2-1991) το Ο.Τ.227 όπως και η ευρύτερη περί αυτό περιοχή είχε χρήση γης Γ (παρ.3 άρθρου 3 του από 11-2-1991 Π.Δ/τος). Σύμφωνα με το διάταγμα αυτό ένταξης η χρήση γης Γ περιελάμβανε ότι και η χρήση γης B (παρ.2 άρθρου 3 του από 11-2-1991 Π.Δ/τος) , δηλ. εμπόριο – αποθήκες – χονδρεμπόριο – γραφεία συν κατοικία . Με το ισχύν σήμερα αναθεωρητικό Δ/γμα (Π.Δ. 20-9-1995, ΦΕΚ 1049 Δ'30-11-1995) άλλαξε αφενός το περιεχόμενο των κατηγοριών χρήσεων γης του αρχικού Δ/τος ένταξης και αφετέρου σε όλα τα Ο.Τ. της ευρύτερης περιοχής τέθηκε η χρήση γης B , δηλαδή αφαιρέθηκε από τα Ο.Τ. η χρήση κατοικίας με τη αιτιολογία ότι το περιβάλλον ήταν «αφιλόξενο και εχθρικό» προς αυτή . Εξαιρέθηκε μόνο το Ο.Τ. 227 ,του οποίου η χρήση ως «Χώρου Α.Ο.Ε.Κ.» εγκρίθηκε οριστικά με το από 21-6-1996 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ . 742Δ'11-7-1996) . Ο χαρακτηρισμός ενός ιδιωτικού χώρου ως Κοινωφελούς απαιτεί πρωτευόντως ρητό έγγραφο αίτημα του αρμόδιου φορέα – του Ο.Ε.Κ. εν προκειμένω -, πράγμα το οποίο δεν υπήρξε ούτε αναφέρθηκε ποτέ κάτι τέτοιο . Επιβεβαιώνεται δε και αργότερα η αδιαφορία & άρνηση του Ο.Ε.Κ. για το ακίνητο μας με τα έγγραφά του αρ.28244/9661/27-5-2005 και αρ.22743/1524/20-2-2008 [τα έγγραφα αυτά ήδη σας τα

έχουμε προσκομίσει μαζί με την από 16-11-2015 αίτησή μας για τροποποίηση] . Επιπλέον, ως γνωστό, ο Ο.Ε.Κ. κατ'εφαρμογή του ν.4046/2012 καταργήθηκε .

Έτσι για 20 και πλέον χρόνια το ακίνητό μας μένει δεσμευμένο και αναξιόποιητο με μία χρήση που κανείς δεν ενδιαφέρθηκε ούτε είχε πρόθεση να την εφαρμόσει .

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, πιστεύουμε ότι **πολεοδομικά, κοινωνικά και οικονομικά η πλέον αρμόζουσα επιτρεπόμενη χρήση γης για το Ο.Τ.227 είναι η χρήση Β** για τους επιπλέον λόγους :

- Το Ο.Τ.227 αποτελεί «εσωτερικό» οικοδομικό τετράγωνο του Ελαιώνα και δεν βρίσκεται πάνω σε κάποια κεντρική οδική αρτηρία που να δικαιολογεί κάπως την χρήση Δ1
- Το Ο.Τ.227 δεν έχει καμία επαφή με την περιοχή κατοικίας του Δήμου. Μάλιστα , μεταξύ αυτού και της περιοχής κατοικίας μεσολαβούν άλλα οικοδομικά τετράγωνα με χρήση Β !! Συνεπώς , η ύπαρξη τυχόν κατοικιών ή ακόμα και εμπορικών καταστημάτων σε αυτό θα είναι τελείως αποκομμένη από τον υπόλοιπο οικιστικό ιστό της πόλης χωρίς άμεση πρόσβαση σε κοινωνικές υποδομές .
- Η πραγματική κατάσταση των χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή , δηλαδή σε όλα τα Ο.Τ. γύρω από το Ο.Τ.227, όλα αυτά τα χρόνια έχει διαμορφωθεί σε χρήσεις της κατηγορίας Β αφού αυτή ήταν η επιτρεπόμενη χρήση γης . Αυτό σε συνδυασμό με την έλλειψη ασφαλούς διανοιγμένου οδικού δικτύου και κοινωνικών υποδομών επιπέδου κατοικίας , καθιστούν όπως είναι φυσικό την περιοχή φιλόξενη και επισφαλής για την ύπαρξη κατοικίας ή και εμπορικών καταστημάτων ακόμη .

Τόσο το Δ.Σ. Ταύρου με την απόφασή του αρ.113/28-6-2010 όσο και το Δ.Σ. Μοσχάτου-Ταύρου με την απόφασή του αρ.176/27-6-2016 κατανοώντας το αίτημά μας για αποχαρακτηρισμό του Ο.Τ.227 από «Χώρο Α.Ο.Ε.Κ.» και μετατροπή του σε οικοδομήσιμο Ο.Τ. , το έκαναν αποδεκτό . Η υιοθέτηση όμως σήμερα από το Δημοτικό Συμβούλιο , δηλ. 6 χρόνια μετά, και της προτεινόμενης με την αρ.113/2010 απόφασης του Δ.Σ. Ταύρου ως επιτρεπόμενης χρήσης γης της «Δ1 με εξαίρεση μάλιστα των εμπορικών εκθέσεων» μόνο ως επαναδέσμευση του ακινήτου μας μπορεί να εκληφθεί αν λάβουμε υπόψη τις οικονομικές & κοινωνικές επιβαρυντικές αλλαγές που έχουν γίνει στο μεταξύ, την πραγματική κατάσταση & τις ανάγκες ή δυνατότητες της περιοχής και κυρίως τις κατευθύνσεις που έχουν τεθεί κεντρικά για τον Ελαιώνα μέσω του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής (ν.4277/2014) .

Εξάλλου και η εισήγηση των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου πρότείνει ως αρμόζουσα σήμερα χρήση γης στο Ο.Τ. 227 την χρήση γης Β , πρόταση που αναιτιολόγητα δεν έλαβε υπόψη ούτε

τοποθετήθηκε επ' αυτής η Επιτροπή Ποιότητας του Δήμου και κατ' επέκταση ούτε το Δημοτικό Συμβούλιο .

Κατόπιν όλων των ανωτέρω βασίμων και αιτιολογημένων λόγων , με την παρούσα ένστασή μας

α ι τ ο ύ μ ε θ α

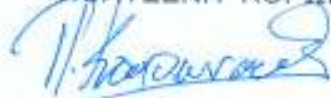
1. Την τροποποίηση του (γ) σκέλους της απόφασης αρ.176/27-6-2016 του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου ως προς την επιτρεπόμενη χρήση γης στο Ο.Τ.227 του Ελαιώνα , που πρέπει να είναι της κατηγορίας Β (παρ.3 άρθρου 3 του από 20-9-1995 Π.Δ/τος, ΦΕΚ 1049 Δ') και επιπλέον – για την πληρότητα της προτεινόμενης τροποποίησης – να προστεθεί στην εν λόγω απόφαση σκέλος (δ) , ως εξής :
2. «Όροι Δόμησης του Ο.Τ.227 θα είναι οι ισχύοντες στην περιοχή του Ελαιώνα»

Είμαστε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή πληροφορία .

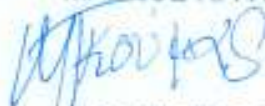
Μετά τιμής

Οι ενιστάμενοι

ΠΟΛΥΞΕΝΗ ΚΟΡΩΝΑΙΟΥ



ΜΑΡΚΟΣ Κ. ΓΚΟΥΜΑΣ



ΕΡΜΙΝΑ ΜΩΡΟΥ

Ε. Μίφου

ΜΑΡΚΟΣ Ν. ΓΚΟΥΜΑΣ



ΑΔΑΜΑΝΤΙΑ ΜΥΛΩΝΑ-ΓΚΟΥΜΑ



ΣΟΦΙΑ ΓΚΟΥΜΑ



ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ :

1. Ν.4277/2014 άρθρα 11-12 ,ΦΕΚ 156Α' (ΡΣΑ)
2. Π.Δ. 11-2-1991 , ΦΕΚ 74 Δ'
3. Π.Δ. 20-9-1995 , ΦΕΚ 1049 Δ'
4. Π.Δ. 21-6-1996 , ΦΕΚ 742 Δ'
5. Χάρτης θεσμοθετημένων χρήσεων γης στον Ελαιώνα
6. Αεροφωτογραφία με την υπάρχουσα κατάσταση
7. Απόφαση αρ.113/2010 του Δ.Σ. Ταύρου
8. Απόφαση αρ. 176/2016 του Δ.Σ. Μοσχάτου-Ταύρου