

7426/17

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΜΟΞΑΤΟΥ ΤΑΥΡΟΥ

1/ΔΤΥ  
2/Νομική Υπηρεσία  
3/Συμβ. Δομ. & Ποι. Μοσχάτο  
4/Κ. Διεύθυνση

ΕΛΤΙΠΟΥ

ΠΡΟΣ: Τ.Υ.Ν. Δ/φο Μοσχάτου - Ταύρου

ΑΙΤΗΣΗ

ΔΗΜΟΣ ΜΟΞΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ  
ΔΙΑΔΟΧΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΜΟΞΑΤΟΥ  
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. 452  
ΜΟΧΑΤΟ 10-1-2017

ΕΠΩΝΥΜΟ Αρ. 176/27-6-2016  
ΟΝΟΜΑ Ερμηνεύει της αριθμ. 176/27-6-2016

απόφαση του ΔΣ του  
Δ/του Μοσχάτου - Ταύρου  
για την επιτροπή  
χρήσης γης ως Ο.Τ.

227 της Περιοχής Ταύρου  
Λαυρίου. Η επιδίωξη  
 έγινε στις 30-12-2016

αριθμ. 101/117

Τ.Υ.Ν.  
Κωπανάκης 101/117  
12/1/17

Εκδίδεται

Εκδίδεται

(Υπογραφή)

Προς τον Δήμο ΜΟΙΣΧΑΤΟΥ - 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) ΠΟΥΥΞΕΝΗΣ Μ. ΚΟΡΩΝΑΙΟΥ το γένος ΚΩΝ/ΝΟΥ ΓΚΟΥΜΑ, Τερζοπούλου 3<sup>ο</sup> ΤΚ 15342 ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, τηλ. 2106014012
- 2) ΜΑΡΚΟΥ ΚΩΝ. ΓΚΟΥΜΑ, κάτοικος Γερμανίας
- 3) ΜΑΡΚΟΥ ΝΙΚ. ΓΚΟΥΜΑ, Χεύδεν 10 ΤΚ 18593 ΠΕΙΡΑΙΑΣ
- 4) ΑΔΑΜΑΝΤΙΑ Σ. Γ. ΜΥΛΩΝΑ χήρα ΔΗΜ. ΓΚΟΥΜΑ, Μεσσηνίων 10, ΤΚ 11527 ΑΘΗΝΑ
- 5) ΕΡΜΙΝΑΣ ΔΗΜ. ΜΩΡΟΥ, Καθμείας 30 ΤΚ 11855 ΑΘΗΝΑ τηλ. 2103423056
- 6) ΣΟΦΙΑΣ ΜΑΡΚ. ΓΚΟΥΜΑ, Αίμου 21 ΤΚ 11855 ΑΘΗΝΑ, τηλ. 2103461804 - 6945907833

Οι παραπάνω, ως συνδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου που απειλεί (μαζί με τους περιμετρικούς εγκεκριμένους αδιάνοκτους 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 κατέπκταση με την αρ.113/26-6-2010 απόφαση του τότε Δημοτικού Συμβουλίου

Ταύρου (στην επικαιροποίηση της οποίας βασίστηκε η πρόσφατη αρ.176/27-6-2016 απόφαση του Δ.Σ. Μασχότου-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 74\* /26-3-2014. Ο Ο.Ρ.Σ.Α. στα πλαίσια των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας αλλά και των νέων αναγκών της περιοχής επιτελούνταν 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 αποχαρκτηρισμός του Ο.Τ.227 ως αναγκαίος πλέον και η μετατροπή του σε οικοδομήσιμο τετράγωνο με επιτρεπόμενη χρήση γης την Β όπως των οδών 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 πρώτες ανάγκες για τον Ελαιώνα : η οικονομική επιχειρησιακή 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, χονδρεμπόρια, 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 αγωγή την μετατροπή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής

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

3. Σύμφωνα με την Αρική 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 **Β** όπως αυτές αναλύονται στην παρ.3 του άρθρου 3 (καταστήματα, γραφεία, διοίκηση, χονδρεμπόριο, αποθήκες, υφιστάμενες ή προερχόμενες από μεταγκατάσταση βιομηχανίες-βιοτεχνίες κ.ά.) σκοπό έχουν την αποφόρτιση των περιοχών κατοικίας των Δόμων από ανάλογες χρήσεις και παράλληλα ανταποκρίνονται στην θεσμοθετημένη – μέσω του τότε Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας αλλά και σήμερα μέσω του νέου Π.Σ.Α. – περιοχή του Ελαιώνα ως επιχειρηματικού κέντρου. Οι χρήσεις γης Β αποτελούν την κυρίαρχη τάση (25%) 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 οδών αξόνων του Λεκανοπέδιου. 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 Β (παρ.2 άρθρου 3 του από 11-2-1991 Π.Δ/τος), δηλ. εμπόριο – αποθήκες – χονδρεμπόριο – γραφεία συν κατοικία.

Με το ισχύον 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 Β, δηλαδή αφαιρέθηκε από τα Ο.Τ. η χρήση κατοικίας με τη αιτιολογία ότι το περιβάλλον ήταν «αφελόξενο 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 Κοινωνικού σπαστεί πριετιούντως ρητό έγγραφο αίτημα του αρμοδίου φορέα – του Ο.Ε.Κ. εν προκειμένω -, πρόνυμα το οποίο δεν υπήρξε ούτε αναφέρθηκε ποτέ κάτι τέτοιο. Επιβεβαιώνεται δε και αργότερα η αδιαφορία & άρνηση του Ο.Ε.Κ. για το σκίνητό μας με τα έγγραφα του αρ.28244/9681/27-5-2005 και αρ.22743/1524/20-2-2008 [τα έγγραφα αυτά ήδη σας το



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

Ετσι για 20 και πλέον χρόνια το ακίνητό μας μένει δεσμευμένο και αναδιαιτητό με μια 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 «εσωτερικά» 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 ασφαλέστερη και επισφαλής για την ύπαρξη κατοικίας ή και εμπορικών καταστημάτων ακόμα.

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 «Χωρο Α.Ο.Ε.Κ.» και μετατροπή του σε οικοδομησιμό 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 «εξίρεση μάλιστα των εμπορικών εκβίσεων» μόνο ως επαναδεσμευση 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).

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

3  
παποθετήθηκε 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. «Οροι 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

ΠΩΛΥΞΕΝΗ ΚΟΡΩΝΑΙΟΥ



ΜΑΡΚΟΣ Κ. ΓΚΟΥΜΑΣ



ΕΡΜΙΝΑ ΜΩΡΟΥ



ΜΑΡΚΟΣ Ν. ΓΚΟΥΜΑΣ



ΑΔΑΜΑΝΤΙΑ ΜΥΛΩΝΑ-ΓΚΟΥΜΑ



ΣΟΦΙΑ ΓΚΟΥΜΑ



**ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ :**

1. Ν.4277/2014 άρθρα 11-12, ΦΕΚ 1561 (ΠΣΑ)
2. Π.Δ. 11-3-1991, ΦΕΚ 74 Δ
3. Π.Δ. 20-9-1995, ΦΕΚ 1049 Δ'
4. Π.Δ. 21-6-1995, ΦΕΚ 742 Δ
5. Καρτης θερμοθετημένων χρήσεων γης στον Ελαιώνα
6. Αποφωτογραφία με την υπάρχουσα κατάσταση
7. Απόφαση αρ.113/2010 του Δ.Σ. Ταύρου
8. Απόφαση αρ. 176/2016 του Δ.Σ. Μοσχάτου-Ταύρου