

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό Συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής

Αρ. συνεδρίασης: 07^η/24-08-2020

Αρ. αποφ. 77/24-08-2020

ΑΔΑ:

Περίληψη

Έγκριση αποδοχής τμήματος οικοπέδου ιδιοκτησίας Πανορμίτη Γόμπου αντί καταβολής εισφοράς σε χρήμα της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης «Αγίων Αποστόλων».

Στη Ρόδο και στο Δημοτικό Κατάστημα (αίθουσα Δημ. Συμβουλίου) σήμερα 24-08-2020 ημέρα Δευτέρα και ώρα 12:00 συνήλθε σε συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Ρόδου (Αποφ. Δ.Σ. 761/08-09-2019 περί της εκλογής τακτικών και αναπληρωματικών μελών Ε.Π.Ζ.), ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου της Αντιδημάρχου Ρόδου κ. Κωνσταντίνου Ταρασλιά (Αποφ. Δημάρχου 4463/17-09-2019 «περί ορισμού Αντιδημάρχων ως τακτικά μέλη στην Ε.Π.Ζ»), αριθ. **2/39706/20-08-2020** που δημοσιεύθηκε και επιδόθηκε με αποδεικτικό στους δημοτικούς συμβούλους σύμφωνα με το άρθρο 77 παρ. 6 του Ν. 4555/19-7-2018 (ΦΕΚ 133Α')

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι από τα έντεκα (11) μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ: 1) Κωνσταντίνος Ταρασλιάς Αντιδήμαρχος – Πρόεδρος, 2) Ιωάννης Αφεντούλης Αντιπρόεδρος 3) Στέφανος Δράκος Αντιδήμαρχος – Μέλος 4) Σπυρίδων Σπυρόπουλος - Μέλος 5) Αθανάσιος Στάμος – Μέλος, 6) Νικόλαος Γιαννάς - Μέλος), 7) Δημήτριος Ιωσήφ – Μέλος, 8) Παναγιώτης Σταμάτης – Αναπληρωματικό Μέλος

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1) Νικόλαος Καραμαρίτης – Αντιδήμαρχος - Μέλος, 2) Σάββας Καρταπάνης - Μέλος 3) Βασίλειος Παπαιοκονόμου - Μέλος, 4) Μιχαήλ Σεϊτής - Μέλος

Ο Πρόεδρος κ. Κωνσταντίνος Ταρασλιάς έθεσε υπόψη της Επιτροπής την υπ' αριθ. 854/22-07-2020 εισήγηση - έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού που έχει ως εξής:

Θ Ε Μ Α : Απόδοση οικοπέδου αντί καταβολής εισφοράς σε χρήμα από την Πράξη Εφαρμογής στην Πολεοδομική Μελέτη «Αγίων Αποστόλων».

Σ Χ Ε Τ . : 1. Το με αριθμ. πρωτ. 854/28-05-2020/έγγραφο της Νομικής Υπηρεσίας.
2. Το με αριθμ. πρωτ. 2244/12-03-2020/έγγραφο της Δ/σης Πολ. Σχεδ.
3. Την με αριθμ. πρωτ. 2244/27-11-2019/αίτηση του κ. Γόμπου Πανορμίτη

Έχοντας υπόψη:

1. Την παραπάνω σχετική αίτηση με την οποία ο ιδιοκτήτης της Κ.Μ. 364 γαιών Ρόδου, ακινήτου που εντάχθηκε στην πολεοδομική μελέτη Αγ. Αποστόλων, δηλώνει ότι αδυνατεί να αποπληρώσει την εισφορά σε χρήμα, που πρόέκυψε από την πράξη εφαρμογής για το συγκεκριμένο ακίνητο και αιτείται την παραχώρηση τμήματος κάθετου νέου οικοπέδου ιδιοκτησίας του εντός της συγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.

2. Την πολεοδομική μελέτη της επέκτασης του Σχεδίου Πόλης Ρόδου στην περιοχή «Άγιοι Απόστολοι – Ασγούρου» όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. **179/27-6-1998** απόφαση Γενικού Γραμματέα Νοτίου Αιγαίου (**ΦΕΚ 562/Δ'/30-7-1998**), η οποία δεν έχει ανακληθεί μέχρι σήμερα.

3. Την Μελέτη Πράξης Εφαρμογής η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτ. **Χ.Ο.Π 6469/10-10-2006** απόφαση Νομάρχη Δωδεκανήσου.

4. Τις διατάξεις του **Ν.1337/83 (ΦΕΚ-33Α')**, «Επέκταση των πολεοδομικών Σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις.»

5. Το γεγονός ότι η **Μερίδα 364 γαιών Ρόδου** με στοιχεία κτηματολογίου, τόμος :2, φύλλο :2, φάκελος :225, εμβαδού (κατά τίτλο) :22.141,00 τ.μ. εντάσσει τμήμα συνολικής εκτάσεως 10.136,40 τ.μ. στο σχέδιο πόλεως Ρόδου περιοχή επέκτασης «Ασγούρου - Άγιοι Απόστολοι».

6. Το γεγονός ότι η παραπάνω κτηματολογική μερίδα υπήχθη στις διατάξεις του Ν.1337/83 και είχε υποχρέωση εισφοράς σε γη και σε χρήμα σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του νόμου αυτού. **Η θεωρητική εισφορά σε γη υπολογίζεται σε 2.946,28 τ.μ. άρα το υπόλοιπο της ιδιοκτησίας στο σχέδιο ισούται με (10.136,40 τ.μ.-2.946,28 τ.μ. = 7.190,12 τ.μ.).**

7. Την υπ αριθμ. πρωτ. απόφαση Χ.Ο.Π.6469/10-10-2006 Νομάρχη Δωδεκανήσου Κύρωσης μελέτης πράξης εφαρμογής στην περιοχή επέκτασης, σύμφωνα με την οποία δημιουργήθηκαν δυο νέες κτηματολογικές μερίδες οικοδομών Ρόδου για την **364 γαιών Ρόδου** οι μερίδες αυτές είναι :
900^{861/1}, τόμος :114, φύλλο :53, φάκελος :8555, εμβαδού :5.358,70 τ.μ.
900^{805/2}, τόμος :114, φύλλο :52, φάκελος :8554, εμβαδού :1.113,10 τ.μ.

8. Το γεγονός ότι το τελικό εμβαδόν προς οικοδόμηση δηλαδή το σύνολο της έκτασης των παραπάνω νέων ιδιοκτησιών ισούται με 6.471,80 τ.μ. (5.358,70 τ.μ.+1.113,10 τ.μ.) αντί των 7.190,12 τ.μ. θεωρητικό υπόλοιπο ιδιοκτησίας μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης. Η διαφορά που προκύπτει ισούται με 718,32 τ.μ. (7.190,12 τ.μ.-6.471,80 τ.μ.), η οποία πρέπει να αποζημιωθεί σε χρήμα.

Αντίστοιχα η εισφορά σε χρήμα για τα οικοπέδα 900^{861/1} και 900^{805/2} συνολικής έκτασης 6.471,80 τ.μ. υπολογίζεται σε 1.219,36 τ.μ. , ενώ η μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα υπολογίζεται σε 718,32 τ.μ. (αποζημίωση του Δήμου προς την ιδιοκτησία), όπως αναλυτικά αναφέρθηκε παραπάνω.

Το υπόλοιπο οφειλής της Κ.Μ. 364 γαιών Ρόδου, ιδιοκτησίας του αιτούντα προς τον Δήμο, ισούται με 501,04 τ.μ. (1.219,36 τ.μ.-718,32 τ.μ.).

9. Το γεγονός ο κ. Πανορμίτης Γόμπος του Φραγκίσκου με την σχετική αίτηση του **αναφέρει ότι προτίθεται να παραχωρήσει τμήμα της ιδιοκτησίας του με εμβαδόν 501,04 τ.μ. ίσης αξίας με την οφειλή του, ως κάθετο στο οικοπέδο με κτηματολογικά στοιχεία: Μεριδα 900^{805/2}, τόμος :114, φύλλο :52, φάκελος :8554, εμβαδού :1.113,10 τ.μ., όπως φαίνεται και στο συνημμένο τοπογραφικό σχεδιάγραμμα, ούτως ώστε να προβεί στην αποπληρωμή της εισφοράς σε χρήμα έναντι του Δήμου, για το ποσό που του αναλογεί.**

10. Το γεγονός ότι το συγκεκριμένο ακίνητο εμπίπτει εντός του Τομέα Δ-III και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Οι όροι δόμησης είναι : Ελ. Εμβαδόν 600 τ.μ., Ελ. Πρόσωπο 15 μ., Κάλυψη 40%, Όροφοι 2, Ύψος 7,5 μ., Σ.Δ. 0,4.

11. Το γεγονός ότι στην υπ'αριθμό πρωτ. 2043/25-5-09 (οικ), Έκθεση προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχής « Αγίων Αποστόλων », από την Επιτροπή Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων Πράξης Εφαρμογής Περιοχής Σχεδίου Πόλης Άγιοι Απόστολοι – Ασγούρου, αναφέρεται : « Καθορίζει το ποσό των 200 ευρώ/τ.μ. για τις αποζημιώσεις της εισφοράς σε χρήμα σε περιοχή όπου ο Συντελεστής Δόμησης είναι 0,4 Τομέας III-Δ ».

Άρα η οφειλή του κ. Γόμπου Πανορμίτη ισούται με 100.208,00 ευρώ (501,04 τ.μ. Χ 200 ευρώ/τ.μ.)

12. Το με αριθμό πρωτ. 854/28-5-2020 έγγραφο της Νομικής Υπηρεσίας, σύμφωνα με το οποίο αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι: «...προτείνουμε να γίνει αποδεκτή από το Δήμο η πρόταση – προσφορά του ιδιοκτήτη, που θα υλοποιηθεί με διορθωτική πράξη εφαρμογής που μετά από εισήγηση σας θα εγκριθεί από την Ε.Π.Ζ. και Δ.Σ. που θα αποφασίσουν συνεκτιμώντας ότι η προσφερόμενη γη είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμη από το Δήμο, άρτια και οικοδομήσιμη και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να αξιοποιηθεί με οποιοδήποτε τρόπο.»

Κατόπιν τούτων , η παρούσα εισήγηση αποστέλλεται προς την Επιτροπή ποιότητας Ζωής και παρακαλούμε να εγκρίνετε και να εισηγηθείτε προς το Δημοτικό Συμβούλιο την παραχώρηση τμήματος της ιδιοκτησίας του κ. Γόμπου, προκειμένου να αποπληρωθεί η οφειλή του στην πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης Αγίων Αποστόλων, δεδομένου ότι δεν ζημιώνει αλλά είναι θετική προς το Δήμο Ρόδου, αλλά και προς τον ιδιώτη

Στην συνέχεια ο πρόεδρος κ. Κωνσταντίνος Ταρασιός έθεσε υπόψη των μελών το υπ' 854/28-05-2020 έγγραφο της Νομικής Υπηρεσίας προς την Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, το οποίο έχει ως εξής:

=====

Επί του παραπάνω σχετικού σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα :

Με τις διατάξεις του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/24-12-2014 Τεύχος Α) η παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως εξής:

«4. Μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, είναι δυνατόν αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα, να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας.

Η μετατροπή γίνεται μέχρι την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και εφαρμόζεται μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας όσο και η εναπομένουσα ιδιοκτησία καλύπτουν τους περιορισμούς της κατά κανόνα αρτιότητας, ή

β) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να συμπεριληφθεί σε όμορο κοινόχρηστο χώρο όπως πλατεία, άλσος ή μεγάλο χώρο πρασίνου, ή όμορο κοινωφελή χώρο.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, ομοίως κατά τα ανωτέρω, δύναται αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται με τη διαδικασία διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η οποία εκδίδεται μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, που θα υποβληθεί εντός εξαμήνου από την έκδοση της πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής. Ειδικώς στην περίπτωση που η επιφάνεια αποδίδεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων απαιτείται, πέρα από την κύρωση διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.»

Εν προκειμένω εάν η με α.π. 2244/27-11-2019 αίτηση του ιδιοκτήτη Π.Γόμπου για μετατροπή της υποχρέωσης χρηματικής εισφοράς του ακινήτου του σε ίσης αξίας γη κατατέθηκε εμπρόθεσμα, τότε επειδή το ισάξιο της προσφερόμενης γής είναι σαφώς αποδεικνυόμενο από το έγγραφό σας, εάν θεωρείτε ότι συντρέχει και η άλλη προϋπόθεση που απαιτεί ο νόμος δηλ. ότι η αποδιδόμενη επιφάνεια όσο και η εναπομένουσα καλύπτει τους περιορισμούς της κατά κανόνα αρτιότητας στην περιοχή που προβλέπεται από την πολεοδομική μελέτη, προτείνουμε να γίνει αποδεκτή από το Δήμο η πρόταση – προσφορά του ιδιοκτήτη, που θα υλοποιηθεί με διορθωτική πράξη εφαρμογής που μετά από εισήγησή σας θα εγκριθεί από την Ε.Π.Ζ. και το Δ.Σ. που θα αποφασίσουν συνεκτιμώντας ότι η προσφερόμενη γη είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμη από το Δήμο, άρτια και οικοδομήσιμη και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να αξιοποιηθεί με οποιοδήποτε τρόπο.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής μετά τα ανωτέρω, και έχοντας υπόψη:

α) Τις διατάξεις του άρθρου. 73 του Ν.3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87 Α'/07-06-2010) και του άρθρου 94 παρ. β του Ν. 4685/2020 περί Αρμοδιοτήτων Επιτροπής Ποιότητας Ζωής

β) Τις διατάξεις του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33 Α'), «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις.»

γ) Τις διατάξεις του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/24-12-2014)

δ) Τις διατάξεις του Νόμου 3463/2006,

ε) Τις διατάξεις του άρθρου 77 του Ν.4555/2018,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ομόφωνα

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την έγκριση της αποδοχής τμήματος οικοπέδου ιδιοκτησίας Πανορμίτη Γόμπου αντί καταβολής εισφοράς σε χρήμα της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης «Αγίων Αποστόλων, σύμφωνα με την εισήγηση και το τοπογραφικό διάγραμμα της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Ταρασιός

Τα Μέλη

- 1) Ιωάννης Αφεντούλης
- 2) Στέφανος Δράκος
- 3) Σπύρος Σπυρόπουλος
- 4) Αθανάσιος Στάμος

- ΑΔΑ: ΟΡΕΝΩ1Ρ-5ΛΑ
- 5) Νικόλαος Γενώας
 - 6) Δημήτριος Ιωσήφ
 - 7) Παναγιώτης Σταμάτης

Ακριβές Απόσπασμα
Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Ταρασιός
Αντιδήμαρχος

Κτηματική Περιφέρεια Ρόδου**Μερίδα οικοδομών 900^{805/2}****Κλίμακα 1:1000****Κτηματολογικά στοιχεία****Τόμος: 114****Φύλλο: 52****Φάκελος: 8554****Έκταση: 1.113,10τ.μ.****Όροι Δόμησης**

Γενικές Διατάξεις:

Τομέας: Δ

Ζώνη: III

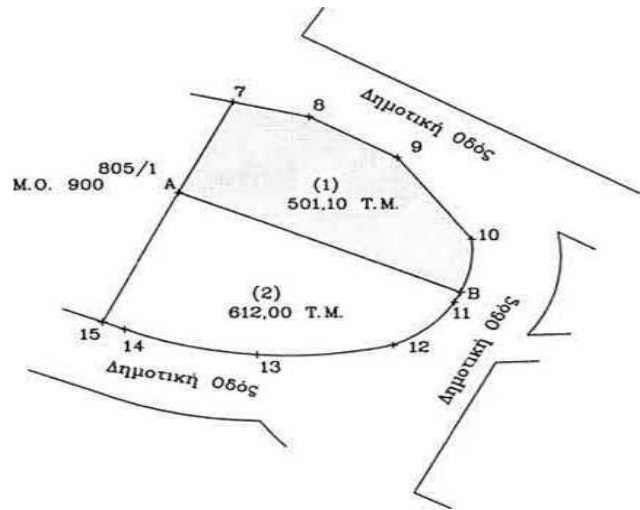
Ελάχιστο εμβαδό; 600 τ.μ., με 15 μ.
ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο.

Μέγιστη Κάλυψη: 40%

Όροφοι: 2

Ύψος: 7,5 μ.

Συντελεστής Δόμησης: 0,4

**Υπόμνημα**

Κ.Μ.900 805/2 με κορυφές τα σημεία (7,8,9,10,Β,11,12,13,14,15,Α,7) εμβαδού 1113,10 τ.μ.

Τμήμα Καθέτου (1) με κορυφές τα σημεία (Α,7,8,9,10,Β,Α) εμβαδού 501,10 τ.μ. και ποσοστού συν/σίας 501,10/1113,10 Τμήμα Καθέτου (2) με κορυφές τα σημεία (Α,Β,11,12,13,14,15,Α) εμβαδού 612,00 τ.μ. και ποσοστού συν/σίας 612,00/1113,10

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

Δηλώνεται υπεύθυνα και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.651/77, ότι η κτηματολογική μερίδα 900^{805/2} βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως Ρόδου, στην περιοχή επέκτασης " Άγιοι Απόστολοι - Ασγούρου".
Φ.Ε.Κ. έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης 562/Δ/30-7-1998.

Υπήχθει στις διατάξεις του Ν.1337/83 και σύμφωνα με την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής, αποφάσεις Νομάρχη Δωδ/σου Χ.Ο.Π 6469/10-10-2006 και 7871/22-02-2008 δεν οφείλει πλέον εισφορά σε γη, αλλά οφείλει εισφορά σε χρήμα.

Η Κ.Μ. 900^{805/2} είναι άρτια και οικοδομήσιμη σύμφωνα με τους όρους δόμησης της πολεοδομικής μελέτης και βρίσκεται εντός του τομέα Δ, ζώνη III.

ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΕΓΣΑ-87

7 Χ=876017.693	Υ=4037258.849
8 Χ=876026.587	Υ=4037256.599
9 Χ=876036.813	Υ=4037250.320
10 Χ=876045.444	Υ=4037237.843
11 Χ=876043.329	Υ=4037228.445
12 Χ= 876036.175	Υ=4037221.996
13 Χ=876020.324	Υ=4037220.555
14 Χ=876004.890	Υ=4037224.436
15 Χ=876002.357	Υ=4037225.503
Α Χ=876011.325	Υ=4037245.002
Β Χ=876044.096	Υ=4037229.929