



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΔΗΜΙΟΣ ΒΟΛΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
Αριθ. Πρωτ.: 56948/9-82021
Ημερ. Παραλ.: 28-11-22

Βόλος 28-11-2022
Αρ.Πρωτ.: 90775

ΠΡΟΣ: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης
ΕΝΤΑΥΘΑ

Ταχ. Δ/ση : Μικρασιατών 81
Ταχ.Κώδικας : 38333 Βόλος
Πληροφορίες: κ. Π. Γαλάνης
Τηλέφωνο : 2421094188
Φαξ : 2421023492
Email : p.galanis@volos-city.gr

ΚΟΙΝ:

Θέμα. Διαβίβαση τοπογραφικού διαγράμματος

Σχετ. Το με αριθμό πρωτ. 56948/9-82021 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης.

Σας αποστέλλουμε τοπογραφικό διάγραμμα και τεχνική έκθεση σε ψηφιακή μορφή προκειμένου να εισηγηθείτε την τροποποίηση στο ΟΤ. 104 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Αγίου Γεωργίου της ΔΕ Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου.

Παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες.

Συνημμένα:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα σε pdf
2. Τεχνική Έκθεση σε pdf.

Η Αναπληρώτρια Προϊσταμένη της
Διεύθυνσης
Τεχνικών Υπηρεσιών

Ελένη Προβιά
ΠΕ Πολιτικός Μηχανικός

ΕΔ
ΧΑ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα έκθεση συνοδεύει πρόταση τροποποίησης και συντάχθηκε ύστερα από την με αριθμό 100012/21 αίτηση της Παρασκευής Χατζγευφραιμίδου για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε σε ακίνητο της στο ΟΤ. 104 του οικισμού Αγίου Γεωργίου της Δ.Ε Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου που επιβλήθηκε με την με αριθμό απόφαση 9547/27-2-2004 Υφ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ (ΦΕΚ 250Δ/2004).

Το μεγαλύτερο τμήμα του οικισμού του Αγίου Γεωργίου βρίσκεται εντός ζώνης 500 μ από τον αιγιαλό και το οδικό δίκτυο του αποτελείται από διαμορφωμένες οδούς, μικρού πλάτους, χωρίς να λαμβάνουν υπόψη της εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη και που σε ορισμένα σημεία του οικισμού χαρακτηρίζονται από έντονη κλίση. Οι οδοί αυτοί επαρκούν πιθανά για να ικανοποιούν τις δραστηριότητες των μόνιμων κατοίκων κατά την χειμερινή περίοδο (43 κάτοικοι σύμφωνα με την ΕΣΥΕ), συνθήκη που δεν ισχύει κατά την καλοκαιρινή περίοδο. Την περίοδο αυτή αυξάνεται ο πληθυσμός του οικισμού: α) καθώς μετατρέπεται σε παραλιακό θέρετρο που λειτουργεί ως περιοχή Β' κατοικίας και β) καθώς εξυπηρετεί καθημερινά (κυρίως τις απογευματινές ώρες και τα Σαββατοκύριακα) λουόμενους από τον Βόλο και την Νέα Αγχιάλο. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να μην μπορούν να εξυπηρετηθούν οι διακυμάνσεις (ωριαίες ή εβδομαδιαίες) του κυκλοφοριακού φόρτου.

Εικόνα 1



Σε αυτό το πρόβλημα συνεπικουρεί το γεγονός ότι ο οικισμός εξυπηρετείται από δύο οδούς - εξόδους προς την επαρχιακή οδό Βόλου-Νέας Αγχιάλου (σημειώνονται με γραμμή κόκκινου χρώματος στην εικόνα 1).

Ο οικισμός είναι χαρακτηρισμένος ως Παραλιακός , Αδιάφορος, Στάσιμος, Συνεκτικός και Μεσαίος σύμφωνα με την με αριθμό 383/3-6-1986 απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας (ΦΕΚ.785Δ/9-9-1986).

Με την με αριθμό απόφαση 9547/27-2-2004 Υφ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ (ΦΕΚ 250Δ/2004) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη του οικισμού Αγίου Γεωργίου του Δήμου Νέας Αγχιάλου (Ν. Μαγνησίας). Με την απόφαση αυτή το ΟΤ. 104 που βρίσκεται έναντι της εκκλησίας του Αγίου Γεωργίου είναι χαρακτηρισμένο ως χώρος πλατείας, όπως φαίνεται στο παρακάτω απόσπασμα ρυμοτομικού, εικόνα 2.

Η ιδιοκτησία της κ. Παρασκευής Χατζευφραιμίδου σημειώνεται με έντονη κόκκινη γραμμή στο απόσπασμα ρυμοτομικού (εικόνα 2). Το μεγαλύτερο

τμήμα της ιδιοκτησίας βρίσκεται εντός του ΟΤ.104- Χώρου πλατείας (χαρακτηρισμένο με την 9547/2004 απόφαση Υφ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ), ενώ άλλα μικρότερα τμήματα της ιδιοκτησίας διανέμονται: εντός ΚΧ (χαρακτηρισμένο με την 9547/2004 απόφαση Υφ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ) που συμπίπτει με την ζώνη παραλίας που καθορίστηκε με την με αριθμό Ν.Π 29.1.90 απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας (ΦΕΚ 33Δ/1990) και εντός παρακείμενου δικτύου εγκεκριμένων οδών και πεζόδρομων.

Εικόνα 2



Όπως προαναφέρθηκε με την με αριθμό 100012/21 αίτηση η κ. Παρασκευή Χατζηευφραιμίδου αιτήθηκε την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και στη συνέχεια το Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης ζήτησε με το με αριθμό 56948/9-8-2021 έγγραφο τη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος από την Υπηρεσία μας.

Η ιδιοκτησία υπόκειται σε καθεστώς εισφορών σε γή σύμφωνα με την απόφαση 9547/27-2-2004 Υφ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ (ΦΕΚ 250Δ/2004) και την με αριθμό 9551/2004 απόφαση Υ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε περί "Υπαγωγής των περιοχών εντός των

του οικισμού Αγίου Γεωργίου του δήμου Νέας Αγχιάλου (Ν. Μαγνησίας) στις εισφορές των άρθρων 92 και 93 του από 14.7.1999 Π.Δ/τος”.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων:

- Άρθρο 12, παρ 9 του ν.4759/2020 ως τροποποιήθηκε με το άρθρο 85 του Ν.4915/2022 (ΦΕΚ. 63Α/2022),
- Άρθρο 91, παρ 1 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ. 245Α/2020),
- Άρθρο 8 του Ν.1337/83 ως τροποποιήθηκε και ισχύει,
και λαμβάνοντας υπόψη:
- τον από 8-10-2021 έλεγχο τίτλων των δικηγόρων Αναστάσιου Χατζευφραιμίδη και Πολιτίμης Σαράκα,
- τα με αριθμό 382/10-8-2022 και 420/8-10-2021 πιστοποιητικά του Κτηματολογικού Γραφείου Αλμυρού,
- το με αριθμό 7906/22—4-1994 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Βόλου Ιωάννη Μάριου Ζούμπου.

η θεωρητική υποχρέωση σε εισφορά σε γή της ιδιοκτησίας της Παρασκευής Χαττευφραιμίδου υπολογίζεται ως εξής:

Αρχική ιδιοκτησία κατά μέτρηση 1351.76 τμ (1348 τμ κατά τίτλο),

Εισφορά σε γή = $0.10 \times 500\tau\mu + 0.20 \times 500\tau\mu + 0.30 \times 351.76\tau\mu = 255.53 \tau\mu$

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 88 του Ν.4759/2020 “

1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:

α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά,

ή

β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή

γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα Αρθ-18 έως Αρθ-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν-2882/01 , (ΦΕΚ-17/Α/01))."

Στην προκειμένη ικανοποιείται η α. περίπτωση για να συντελεσθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση

Ωστόσο:

1. Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 91 του Ν.4759/2020, « Δεν υπάγονται στις διατάξεις των Αρθ-87 έως Αρθ-89 ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίστηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλίας, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών.».

Το τμήμα της ιδιοκτησίας με τα στοιχεία Τ1,Τ8,Τ7,7',8,9,1,Τ1 (όπως φαίνεται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα έκθεση) που χαρακτηρίστηκε ως Κ.Χ με την με αριθμό απόφαση 9547/27-2-2004 Υφ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ βρίσκεται εντός Ζώνης Παραλίας που είχε καθορισθεί με την με αριθμό Ν.Π 29.1.90, ΦΕΚ 33Δ και επομένως πρέπει να εξαιρεθεί της Άρσης Απαλλοτρίωσης.

2. Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 88 Ν. 4759/2020 η μερική απανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατοί όταν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου, με την προϋπόθεση της άμεσης καταβολής της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους όπως λεπτομερώς καθορίζει το ίδιο άρθρο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω προτείνεται η μερική άρση της απαλλοτρίωσης στην εξεταζόμενη ιδιοκτησία με την τροποποίηση του σχεδίου και σύμφωνα με το ακόλουθο σκεπτικό:

1. τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του ΟΤ 104 από χώρο Πλατείας σε οικοδομήσιμο ΟΤ.104α (το τμήμα της ιδιοκτησίας Παρασκευής Χατζηευφραιμίδου που βρίσκεται εντός του χώρου πλατείας), εμβαδού 931.75 τμ, το γραμμοσκιασμένο με κόκκινο χρώμα στην εικόνα 3.

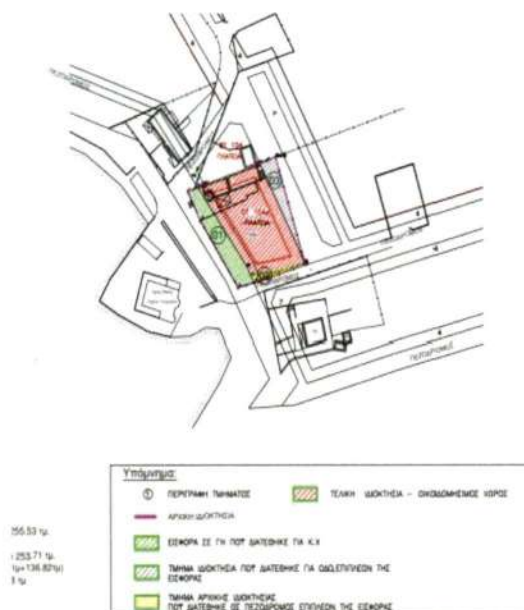
2. την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης στο τμήμα της ιδιοκτησίας που βρίσκεται εντός του ΚΧ- ζώνης παραλίας (χαρακτηρισμός αιγιαλού με την με αριθμό Ν.Π 29.1.90, ΦΕΚ 33Δ και ως Κ.Χ με την με αριθμό απόφαση 9547/27-2-2004 Υφ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, εμβαδού 253.71 τμ (γραμμοσκιασμένο με πράσινο χρώμα στην εικόνα 3) καθώς υπάγεται στις περιπτώσεις της παρ. 1 του άρθρου 91 του Ν.4759/2020.

Και επειδή ο οικισμός παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά που προαναφέραμε δηλαδή , παραλιακός με έντονη κίνηση κατά το καλοκαίρι, δύσκολη προσβασιμότητα και χωρίς επαρκείς εξόδους διαφυγής σε περίπτωση έκτακτης καταστροφής (όπως συνέβηκε στο Μάτι Αττικής),

3. την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης στο τμήμα της ιδιοκτησίας που βρίσκεται εντός της προβλεπόμενης οδού μεταξύ των ΟΤ 104 και 106 και την διατήρηση της οδού με το πλάτος που εγκρίθηκε με την αριθμό απόφαση 9547/27-2-2004 Υφ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, εμβαδού 136.82 τμ (γραμμοσκιασμένο με γκρι χρώμα στην εικόνα 3).

4. επιβολή νέας απαλλοτρίωσης σε τμήμα της ιδιοκτησίας εμβαδού 29.48 τμ που είναι γραμμοσκιασμένο με κίτρινο χρώμα στην εικόνα 3, προκειμένου να διευρυνθεί το πλάτος του πεζόδρομου μεταξύ των ΟΤ. 104-105.

Εικόνα 3



• δ

Με την συγκεκριμένη πρόταση τροποποίησης προκαλείται δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου για 164.48 τμ [(253.71τμ + 29.48τμ + 136.82τμ) – 255.53τμ].

Ως προτεινόμενοι όροι για το ΟΤ.104α αυτοί του Τομέα Ι της με αριθμό απόφασης 9547/27-2-2004 (ΦΕΚ.250Δ/2004) ήτοι:

Ελάχιστο Πρόσωπο 15 μ, Ελάχιστο εμβαδόν 500 τμ

σ.δ = 0.40 και κάλυψη 40%

Μέγιστο ύψος 7.5 μ, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιβάλλεται η κατασκευή στέγης μέγιστου ύψους 1.50 μ και μέγιστης κλίσης 30% η δε προεξοχή της να μην επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 0.40 μ.

Ως προς τις χρήσεις να ληφθεί υπόψη (καθώς δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του ΟΤ σε κατηγορία Α,Β ή Γ του άρθρου 4 του ΦΕΚ 250Δ/2004) το γεγονός ότι η ιδιοκτησία βρίσκεται έναντι της εκκλησίας του Αγίου Γεωργίου.

Ο υπογράφων

PANAGIOTIS GALANIS
28.11.2022 10:23