

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ ΑΙΓΑΙΟΥ
(ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ)

Αριθμός Πρακτικού 1

Ημέρα, Δευτέρα 22-04-2024

Ώρα: 9:00 π.μ.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ 4ο θέμα

Στη Μυτιλήνη, την 22^η/4^{ου}/2024 ημέρα Δευτέρα και ώρα 9:00 π.μ. συνήλθε με τηλεδιάσκεψη, μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας <https://www.epresence.gr/> το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ) του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, το οποίο ανασυγκροτήθηκε με την 4.151.11-80/867/14-03-2024 κοινή Απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας και του Υπουργού Ναυτιλίας & Νησιωτικής Πολιτικής, (ΦΕΚ 289/26-03-2024, τεύχος ΥΟΔΔ) «Επανασυγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ)» της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α/2017) «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 57 του Ν. 4643/2019 (ΦΕΚ 193/Α/2019).

Στη συνεδρίαση, έπειτα από την αριθμ. πρωτ. 03/09-04-2024 πρόσκληση του Προέδρου κ. Εμμανουήλ Κουτουλάκη, προς όλα τα τακτικά και αναπληρωματικά μέλη, παρέστησαν τα παρακάτω μέλη:

1. **Κουτουλάκης Εμμανουήλ**, Γενικός Γραμματέας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, Πρόεδρος του Συμβουλίου.
2. **Βέργου Μαρία**, Πάρεδρος του Ν.Σ.Κ. στη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, τακτικό μέλος.
3. **Γιαννέλη Μυρσίνη**, Προϊσταμένη της Δ/σης Περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, τακτικό μέλος.
4. **Ροδάνθη Βαλαβάνη**, υπάλληλος του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών της Δ/σης Περιβάλλοντος, της Γ.Γ.Αι. & Ν.Π. του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, τακτικό μέλος.
5. **Προκοπίου Σαράντης**, εκπρόσωπος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, τακτικό μέλος.
6. **Δεληογλάνης Ιωάννης**, εκπρόσωπος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, τακτικό μέλος.
7. **Κουδούνη Αμαλία**, επιστήμονας εγνωσμένου κύρους, ΠΕ Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος, τακτικό μέλος.

Κατά τη συνεδρίαση παρέστη και εκπλήρωσε καθήκοντα Γραμματέα η **Αποστολέλλη Στέλλα**, υπάλληλος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, κλάδου ΤΕ Μηχανικών.

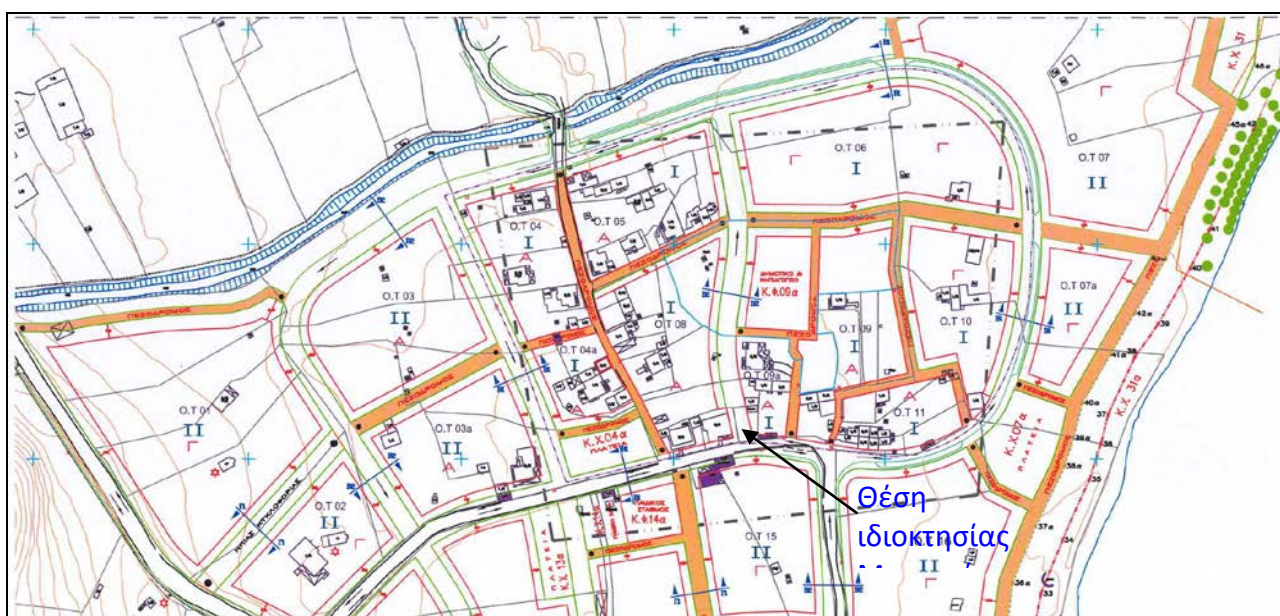
Αφού διαπιστώθηκε απαρτία από τον Πρόεδρο, το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ) προχώρησε στην εξέταση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης:

ΘΕΜΑ 4ο: Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου του παραδοσιακού οικισμού Παναγιούδας του Δήμου Μυτιλήνης (Ν. Λέσβου) με άρση και μερική επανεπιβολή απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. 09α, καθορισμό πεζόδρομου και αμαξιτής οδού.

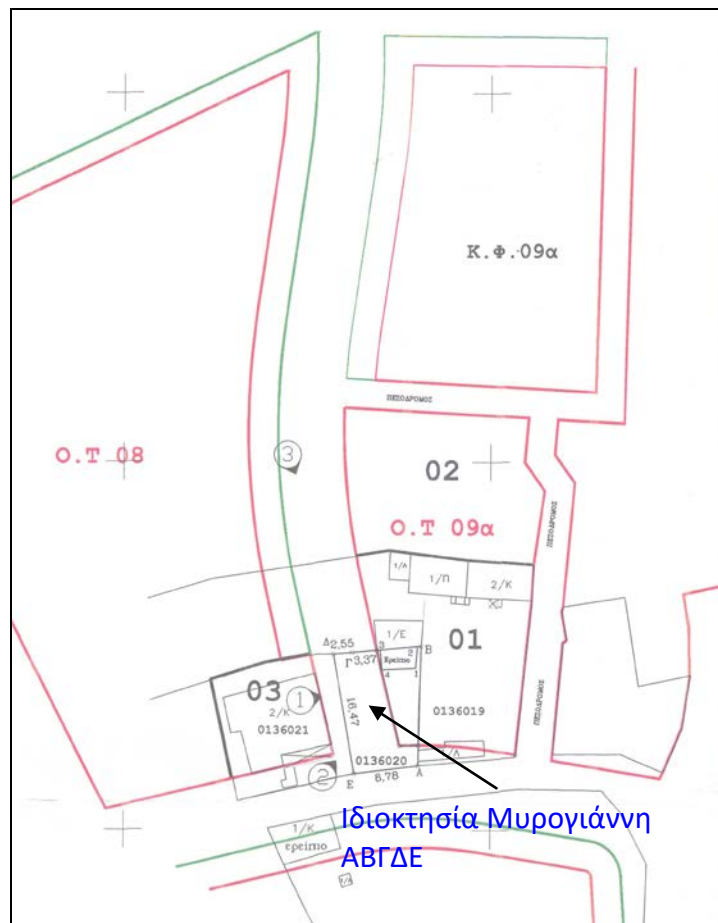
Την από 05.04.2023 γραπτή εισήγηση του θέματος παρουσίασε στο Συμβούλιο, η κα Ροδάνθη Βαλαβάνη, υπάλληλος του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών της Γ.Γ.ΑΙ.Ν.Π. του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και είχε ως εξής:

Η Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δήμου Μυτιλήνης με το (σχετικό 1) έγγραφό της μας απέστειλε την πρόταση τροποποίησης με συνημμένο φάκελο, του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του παραδοσιακού οικισμού της Παναγιούδας στο Ο.Τ. 09α στην περιοχή «Καλαμιάρης», στη θέση της φερόμενης ιδιοκτησίας κληρονόμων του κ. Αθανάσιου Γ. Μυρογιάννη συνολικού εμβαδού 168,59 τ.μ., σε συμμόρφωση με την 19/2014 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Μυτιλήνης και το Α.Σ. 529/2017 Πρακτικό του Τριμελούς Συμβουλίου του Διοικητικού Πρωτοδικείου Μυτιλήνης.

Με το ρυμοτομικό σχέδιο του παραδοσιακού οικισμού της Παναγιούδας (εικόνα 1) που εγκρίθηκε με την αριθμ. 204/οικ/Τ.Π.Σ.Ε.39/7-05-1999 (ΦΕΚ 385Δ/1999) απόφαση του Γ.Γ. της Περιφέρειας Β. Αιγαίου ρυμοτομείται τμήμα της παραπάνω ιδιοκτησίας εμβαδού 111,02 τ.μ. για τη διάνοιξη νέας οδού και τη διαπλάτυνση υφιστάμενης οδού, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του εμβαδού 57,57 τ.μ. προσκυρώνεται στην παρακείμενη ιδιοκτησία, επειδή καθίσταται μη άρτιο (εικόνα 2). Με την πρόταση τροποποίησης που μας απέστειλε ο Δήμος Μυτιλήνης γίνεται άρση του ρυμοτομικού βάρους της ιδιοκτησίας και το τμήμα που δεσμεύεται από το ρυμοτομικό σχέδιο για την διάνοιξη και διαπλάτυνση οδών αποδίδεται στους ιδιοκτήτες ως οικοδομήσιμο με την επιβαλλόμενη βέβαια εισφορά σε γη σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.



Εικόνα 1: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου



Εικόνα 2: Θέση ιδιοκτησίας επί του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Κατόπιν της 19/2014 απόφασης του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Μυτιλήνης και του Α.Σ. 529/2017 Πρακτικού του Τριμελούς Συμβουλίου του Διοικητικού Πρωτοδικείου Μυτιλήνης, η **Δ/νση Πολεοδομίας Μυτιλήνης**, αφού προχώρησε σε ενέργειες σχετικά με την σύνταξη του απαιτούμενου τοπογραφικού διαγράμματος και τη συγκέντρωση των απαιτούμενων στοιχείων, **απέστειλε την αρ. 1946/20-7-2022 εισήγησή της** προς την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου.

Στην εισήγησή της αυτή αναφέρει ότι σύμφωνα με την αρ. 4668/28-5-2002 Απόφαση Νομάρχη με την οποία κυρώθηκε η αρ. 1/2002 Πράξη Αναλογισμού για την ρύθμιση των ρυμοτομικών βαρών των ακινήτων που βρίσκονται εντός των ορίων του οικισμού της Παναγιούδας και την αρ. 9954/10-12-2001 Απόφαση Νομάρχη με την οποία κυρώθηκε η αρ. 3/2000 Πράξη Εφαρμογής για την ρύθμιση των ρυμοτομικών βαρών των ακινήτων που βρίσκονται εκτός των ορίων του οικισμού της Παναγιούδας, για την ιδιοκτησία των κληρονόμων του κ. Αθ. Μυρογιάννη της οποίας το μεγαλύτερο μέρος ρυμοτομείται για την διάνοιξη οδών και το υπόλοιπο προσκυρώνεται στην παρακείμενη ιδιοκτησία, ως αντιστάθμισμα των ρυμοτομικών βαρών του δόθηκε από την Πράξη Εφαρμογής ποσοστό 32,1% επί νέου οικοπέδου συνολικού εμβαδού 557,28 τ.μ. στο Ο.Τ.1, ήτοι αναλογικά νέο οικόπεδο εμβαδού 178,89 τ.μ. Η ως άνω μεταβολή, επήλθε με τη μεταγραφή της 3/2000 Πράξης Εφαρμογής, που έγινε στον τόμο 126 και αριθμ. 439 του Υποθηκοφυλακείου Μυτιλήνης. Επίσης, η Πράξη Αναλογισμού καθόρισε να αποζημιωθεί ο κ. Μυρογιάννης για τα «επικείμενα» που υπάρχουν στο οικόπεδό του, καθώς και για το τμήμα των 57,57 τ.μ. του οικοπέδου του που προσκυρώνεται στην όμορη ιδιοκτησία να αποζημιωθεί από τον όμορο ιδιοκτήτη.

Ωστόσο, όπως αναφέρεται στην εισήγηση «...ο Αθ. Μυρογιάννης επικαλείται αδικία σε βάρος του για την αξία του νέου οικοπέδου που παραχωρείται σε αυτόν από την Πράξη Εφαρμογής, χρησιμοποιώντας ως μέτρο σύγκρισης τα τετραγωνικά μέτρα οικοδομής που θα μπορούσε να αναγορεύσει. Παραλείπει όμως να αναφέρει ότι πέραν του ποσοστού 32,10 εκατοστών εξ αδιαιρέτου στο νέο οικόπεδο που του δίδεται, έχει καθοριστεί από την Πράξη Αναλογισμού να λάβει πρόσθετα ως αποζημίωση και την αξία των 57,37 τ.μ. του τμήματος του ακινήτου του που προσκυρώνεται στην όμορη ιδιοκτησία 0136019 από τον ιδιοκτήτη αυτής και αυτό δεν απαιτεί την διαμεσολάβηση ή άλλη ενέργεια του Δήμου. Επιπλέον για την αποζημίωση των «επικειμένων» που υπάρχουν στο οικόπεδο των εναγόντων έχει συνταχθεί σχετικός πίνακας που κυρώθηκε

με την προαναφερθείσα Απόφαση Νομάρχη που επίσης δεν αναφέρεται στην προσφυγή με συνέπεια να δημιουργούνται εσφαλμένες εντυπώσεις.....»

Στη συνέχεια η Δ/ση Πολεοδομίας εξετάζοντας το θέμα από πολεοδομικής άποψης εκφράζει την αναγκαιότητα διατήρησης της εν λόγω απαλλοτρίωσης αναφέροντας ότι «.....από την Υπηρεσία μας έχουν εκδοθεί όλες οι απαραίτητες διοικητικές πράξεις για την εφαρμογή του σχεδίου και την μεταβολή των ιδιοκτησιών με σύννομο τρόπο, και ότι τυχόν αμφισβήτηση του ισοδυνάμου των αξιών των οικοπέδων που εκθέσαμε παραπάνω πρέπει να ρυθμίζεται με δικαστική επίλυση της διαφοράς και όχι με άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Επίσης με την επελθούσα άρση της απαλλοτρίωσης διακόπτεται η συνέχεια των οδών του οικισμού με δυσμενείς συνέπειες για την κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση του οικισμού.....**Με την άρση του ρυμοτομικού θάρους, στην εν λόγω ιδιοκτησία, γίνεται μείωση του προβλεπόμενου από το σχέδιο πόλεως της Παναγιούδας, δρόμου πλάτους 9 μ. σε κυμαινόμενο πλάτος 2,50 μ. (σε τμήμα του δρόμου μήκους περίπου 16,5 μ.). Ο εν λόγω δρόμος διέρχεται έμπροσθεν από προβλεπόμενο Κ.Φ. (Δημοτικό & Νηπιαγωγείο) και προβλέπεται και στο εγκεκριμένο ΓΠΣ του πρώην Δ. Μυτιλήνης. Προκύπτει από τα ανωτέρω η πολεοδομική αναγκαιότητα της προβλεπόμενης οδού για την σωστή εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.....».**

Στο τέλος της εισήγησης η Υπηρεσία του Δήμου αφού εξέθεσε όλο το ιστορικό του θέματος και την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού στην εν λόγω θέση ως έχει, ανέπτυξε στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής και στο Δημοτικό Συμβούλιο τις εξής πιθανές προτάσεις :

«.....το Δ.Σ. Μυτιλήνης καλείται να αποφασίσει,

1. ΑΡΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

1.1 Την άρση του ρυμοτομικού θάρους από την ιδιοκτησία και την απόδοσή της στους αιτούντες με την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Παναγιούδας σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα. Το Δ.Σ. εκτός από τη γνωμοδότηση για την τροποποίηση των ρυμοτομικών γραμμών επιβάλλει και **εισφορά σε γη** ήτοι, $\text{εμβαδόν γηπέδου} \times 10\% - 50\% = 168,59 \times 10\% - 50\% = 8.43 \text{ τ.μ.}$

1.2 Τη διόρθωση της Πράξης Εφαρμογής 3/2000 όπου το ποσοστό των 32,10 εκατοστών εξ αδιαιρέτου επί του νέου οικοπέδου, με κωδικό 2N στο Ο.Τ. 1 που αναλογεί στον Αθ. Μυρογιάννη, να καταστεί ιδιοκτησία του Δήμου.

1.3 Τη διόρθωση της Πράξης Αναλογισμού 1/2002, ως προς την προσκύρωση των 57,37 τ.μ. του ακινήτου του Αθ. Μυρογιάννη στην όμορη ιδιοκτησία 0136019.

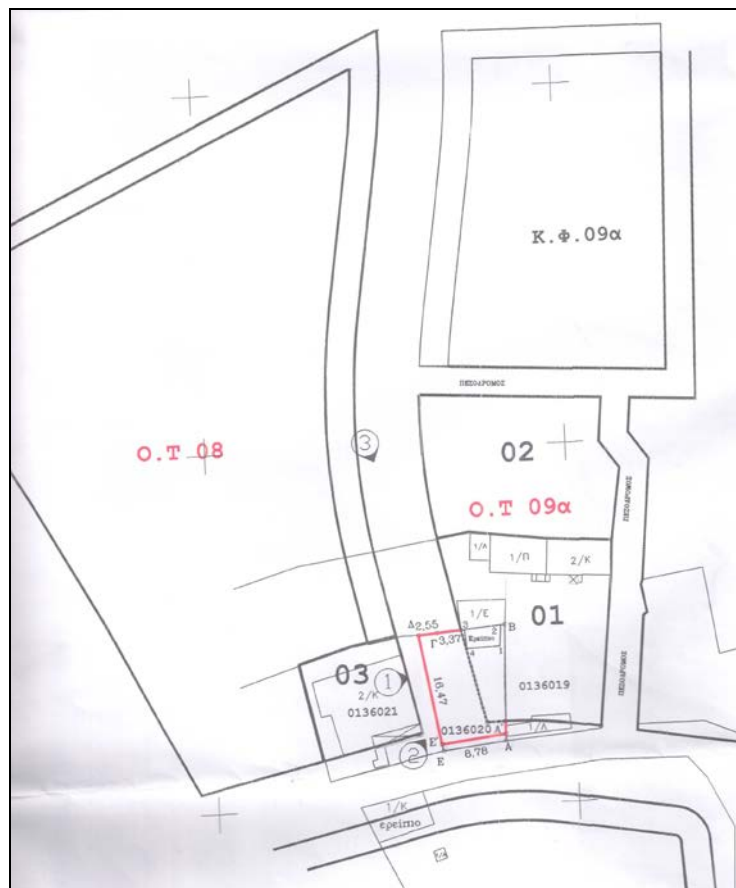
Είτε:

2. ΕΚ ΝΕΟΥ ΕΠΙΒΟΛΗ ΤΗΣ ΑΡΘΕΙΣΑΣ ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗΣ

2.1 Το Δ.Σ. σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του Δήμου, γνωμοδοτεί υπέρ της **επιβολής εκ νέου της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης,**

2.2 Ορίζει συμβολαιογράφο προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία του ακινήτου σύμφωνα με το έντυπο Ε3 (Υπολογισμός Αξίας Οικοπέδου) του ισχύοντος συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού του Υπουργείου Οικονομικών (άρθρ. 41 του Ν. 1249/82 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα) προκειμένου να εφαρμοστούν οι διατάξεις του Ν.4759/2020 αρθ. 88 & 89»

Στη συνέχεια, εγκρίθηκε αρχικά από την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής (υπ' αριθμ. 65/2022 ομόφωνη απόφαση) και έπειτα από το Δημοτικό Συμβούλιο (υπ' αριθμ. 311/2022 ομόφωνη απόφαση) **η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και η άρση του ρυμοτομικού θάρους στην ιδιοκτησία Μυρογιάννη (εικόνα 3) .** Ακολούθησε η ανακοίνωση – πρόσκληση του Δήμου προκειμένου να λάβουν γνώση της τροποποίησης οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες και επί αυτής δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.



Εικόνα 3: Σχέδιο πρότασης τροποποίησης Δήμου Μυτιλήνης

Με το (σχετικό 1) τον Μάιο 2023 η **Δ/ση Πολεοδομίας μας διαβίβασε την πρόταση τροποποίησης** και το σύνολο των εγγράφων που την συνοδεύουν (εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Μυτιλήνης, απόφαση Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, απόφαση Δ.Σ., ανακοίνωση – πρόσκληση του Δήμου, αποδεικτικό ανάρτησης, αποδεικτικά κοινοποίησης στους όμορους ιδιοκτήτες, αποσπάσματα εφημερίδων, βεβαίωση Δημάρχου ότι δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, ότι δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις, ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν.1337/83, ότι με την παρούσα τροποποίηση δεν θίγονται νομίμως υφιστάμενες οικοδομές, δεν θίγονται άρτια οικόπεδα και δεν δημιουργούνται μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα, τίτλους ιδιοκτησίας, αιτήσεις ιδιοκτητών, τεχνική έκθεση μηχανικού και τοπογραφικό διάγραμμα). Επίσης μας διαβιβάστηκε και το αρ. 3921/14-2-2023 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας προς τον Αντιδήμαρχο και την Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Μυτιλήνης, με το οποίο ζητείται σύμφωνα με την 18/2003 εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ η τεκμηρίωση της οικονομικής αδυναμίας του Δήμου για την άμεση αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτητών, η οποία συνεπάγεται την μη επανεπιβολή του ρυμοτομικού βάρους στην ιδιοκτησία, κατόπιν της 311/2022 απόφασης του Δ.Σ. Μυτιλήνης.

Η υπηρεσία μας μετά από την εξέταση των στοιχείων του φακέλου της πρότασης τροποποίησης και την επί τόπου αυτοψία που διενήργησε στην περιοχή της ιδιοκτησίας, **απέστειλε τον Ιούνιο 2023 στον Δήμο Μυτιλήνης** το (σχετικό 2) έγγραφο στο οποίο αναφέρεται ότι διαπιστώνει την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης των προβλεπόμενων από το ρυμοτομικό σχέδιο αμαξιών οδών που ρυμοτομούν την ιδιοκτησία Μυρογιάννη και την ανάγκη επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, και καλεί την Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Μυτιλήνης να προχωρήσει άμεσα σε εκτίμηση του ποσού της απαιτούμενης αποζημίωσης για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών. Επίσης ζήτησε να προσκομιστεί έκθεση ελέγχου τίτλων κατά τα οριζόμενα στην παρ. 2α του άρθρου 32 του ν. 4067/2012.

Κατόπιν του ανωτέρω εγγράφου μας η **Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Μυτιλήνης** τον Ιούλιο 2023 μας ενημέρωσε με το (σχετικό 4) έγγραφό της ότι έχουν προβεί σε σχετικές ενέργειες για τον προσδιορισμό του ύψους της αποζημίωσης του εν λόγω ακινήτου προκειμένου να εξετάσουν την οικονομική δυνατότητα του Δήμου για την αποζημίωση των ιδιοκτητών στην περίπτωση επανεπιβολής, και ότι θα μας ενημερώσουν σχετικά μέχρι το τέλος Αυγούστου 2023. Ωστόσο, παρόλες τις συνεχείς προφορικές και τηλεφωνικές οχλήσεις μας αλλά και τις κατ' ιδίαν συναντήσεις μας με τα στελέχη της αρμόδιας υπηρεσίας

του Δήμου, δεν προέκυψε κάποιο ουσιαστικό αποτέλεσμα και δεν έγινε καμία ουσιαστική ενέργεια προς αυτή την κατεύθυνση.

Έτσι, η υπηρεσία μας, δεδομένου ότι παρήλθε αρκετό άπρακτο χρονικό διάστημα εντός του οποίου επήλθε και αλλαγή της Δημοτικής Αρχής και λαμβάνοντας υπόψη την υποχρέωσή της να συμμορφωθεί με τις δικαστικές αποφάσεις, προέβη σε μία ύστατη προσπάθεια εξεύρεσης λύσης, πραγματοποιώντας από κοινού συνάντηση με τον νέο Δήμαρχο Μυτιλήνης, τον αρμόδιο Αντιδήμαρχο και τα στελέχη της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου στις 31-1-2024. Στην συνάντηση αυτή παρουσιάσαμε το θέμα στη νέα Δημοτική Αρχή, και αφού τους ενημερώσαμε για την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης των προβλεπόμενων από το ρυμοτομικό σχέδιο αμαξιών οδών που ρυμοτομούν την ιδιοκτησία Μυρογιάννη και την ανάγκη ολικής ή μερικής επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ζητήσαμε την άποψή τους επί του θέματος και την ενημέρωση της υπηρεσίας μας για τη δυνατότητα χρηματικής αποζημίωσης του ιδιοκτήτη σε περίπτωση ολικής ή μερικής επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης.

Επειδή όμως ως σήμερα, δεν λάβαμε καμία απάντηση, και επειδή ενημερωθήκαμε ότι σύμφωνα με το αριθμ. 360/2018 πρακτικό του Τριμελούς Συμβουλίου του Διοικητικού Πρωτοδικείου Μυτιλήνης ο πρώην Δήμος Λέσβου έχει ήδη καταβάλει ως πρόστιμο το ποσό των 5.000 € για την μη συμμόρφωσή του προς την αριθμ. 19/2014 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Μυτιλήνης, προχωρήσαμε στην εν λόγω πρόταση τροποποίησης σταθμίζοντας τόσο την ανάγκη συμμόρφωσης της υπηρεσίας μας με την αριθμ. 19/2014 δικαστική απόφαση όσο και τους πολεοδομικούς λόγους διατήρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού της Παναγιούδας στην εν λόγω περιοχή.

ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

➤ Με την **Π.322/20-01-1987 απόφαση Νομάρχη (Δ' 150) καθορίστηκαν τα όρια του οικισμού της Παναγιούδας**. Η φερόμενη ιδιοκτησία των κληρονόμων Αθ. Μυρογιάννη βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού, στο τμήμα ΙΙ στην περιοχή «Καλαμιάρης».

➤ Με την **204/οικ/Τ.Π.Σ.Ε.39/7-05-1999 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου (Δ' 385)** εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη του οικισμού Παναγιούδας. Σύμφωνα με την εν λόγω πολεοδομική μελέτη η επίμαχη ιδιοκτησία εμπίπτει κατά ένα μικρό τμήμα της (57,57 τ.μ.) εντός του Ο.Τ. 9α και το υπόλοιπο τμήμα της 111,02 τ.μ. ρυμοτομείται για την δημιουργία νέας οδού και για την διαπλάτυνση υφιστάμενης οδού (εικόνα 2).

Στο Ο.Τ. 9α που εμπίπτει η ιδιοκτησία προβλέπεται από το διάταγμα η χρήση της Αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2 του Π.Δ. 23.2/6-03-87 (Δ' 166). Επίσης, η χρήση της αμιγούς κατοικίας προβλέπεται και στα όμορα οικοδομικά τετράγωνα, εκτός από το όμορο οικοδομικό τετράγωνο Κ.Φ. 9α, βορείως του Ο.Τ. 9α, στο οποίο προβλέπεται η χρήση ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ – ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ.

Ταυτόχρονα, η ιδιοκτησία κληρονόμων Αθ. Μυρογιάννη εμπίπτει στο τομέα Ι του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όπου έχουν καθοριστεί όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής:

Άρθρο 4

4.1 ΤΟΜΕΑΣ 1

Αρτιότητα : Ελάχιστο εμβαδόν 400 τ.μ.

Ελάχιστο πρόσωπο 12 μ.

Συντελεστής δόμησης : Κλιμακωτός ως ακολούθως : Για οικόπεδο με εμβαδό 0-100 τ.μ. : 1,60, επόμενα 100 τ.μ. : 0,80, επόμενα 100 τ.μ. : 0,60, για τμήματα μεγαλύτερα των 300 τ.μ. : 0,40.

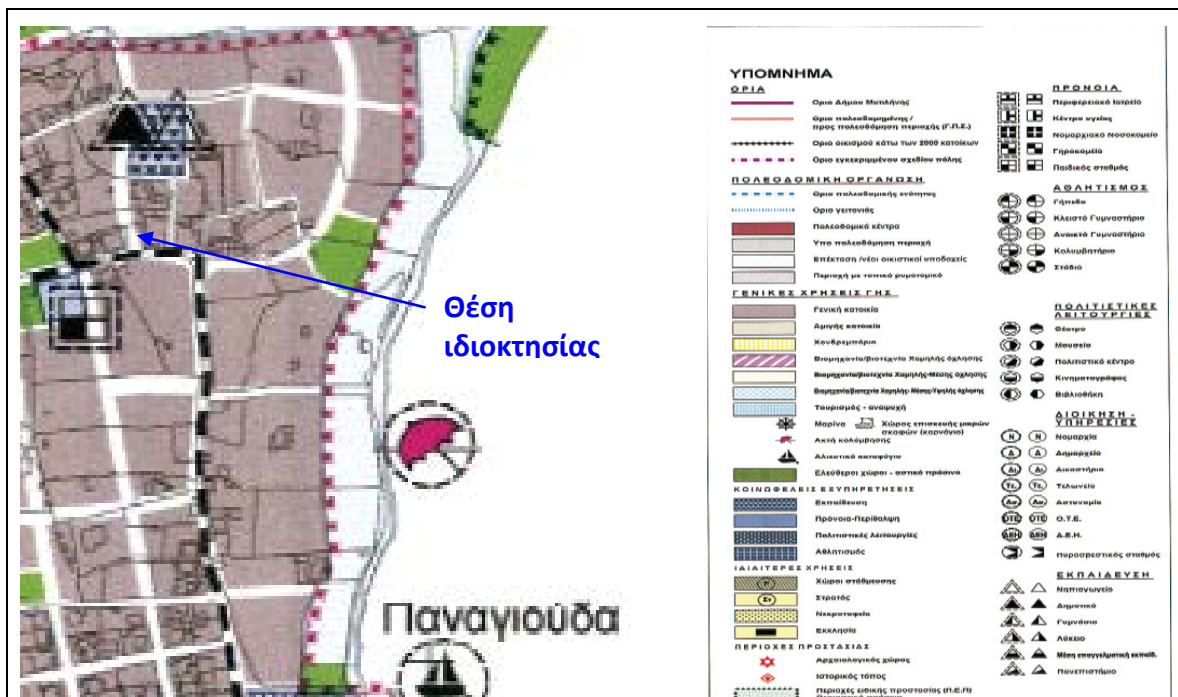
Κάλυψη : 70%

Υψος : 7,50 μ. + (2,00 μ. στέγη χωρίς προσαύξηση ύψους)

Αρ. ορόφων : Δύο (2).

➤ Με το από **7-4-2003 π.δ/γμα (Δ' 366) ο οικισμός της Παναγιούδας χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακός** και καθορίστηκε ζώνη προστασίας και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σε αυτόν.

➤ Με την υπ' αριθμ. **26178/507/Α.Φ.5.6.1/26-7-2007 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου (ΑΑΠ' 328)** εγκρίθηκε η αναθεώρηση – επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Μυτιλήνης. Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση στην περιοχή της ιδιοκτησίας που τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπεται η χρήση «Γενική Κατοικία», και στη θέση του όμορου Κ.Φ.9α προβλέπεται όπως και στην πολεοδομική μελέτη η χρήση «ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ» για ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ – ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ (εικόνα 4).



Εικόνα 4: Θέση της ιδιοκτησίας επί του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

ΓΝΩΜΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ

Η Υπηρεσία μας κρίνοντας απαραίτητη τη διατήρηση ως έχει του πολεοδομικού σχεδιασμού στην θέση της ιδιοκτησίας Μυρογιάννη, συμφωνώντας και με την γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου Μυτιλήνης, ζήτησε επανεπιβεβαιώσει από τον Δήμο Μυτιλήνης την εκτίμηση της αξίας του ρυμοτομούμενου τμήματος σε περίπτωση ολικής επανεπιβολής και την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του Δήμου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 32 του Ν.4067/2012.

Λαμβάνοντας όμως υπόψη την υποχρέωση συμμόρφωσης με την υπ' αριθ. 19/2014 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Μυτιλήνης, καθώς και το γεγονός ότι μέχρι σήμερα, δεν μας έχει περιέλθει καμία σχετική ενημέρωση αναφορικά με την οικονομική δυνατότητα του Δήμου για την αποζημίωση των ιδιοκτητών στην περίπτωση ολικής επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης (παρόλες τις προφορικές και τηλεφωνικές επικοινωνίες μας με τις αρμόδιες υπηρεσίες και τα στελέχη του Δήμου Μυτιλήνης και την κατ' ιδίαν συνάντησή μας με τη νέα Δημοτική Αρχή) και εξετάζοντας τα στοιχεία του φακέλου της πρότασης τροποποίησης, την υφιστάμενη κατάσταση στη θέση που ζητείται η τροποποίηση και πραγματοποιώντας αυτοψία στην ευρύτερη περιοχή, η Υπηρεσία μας διαπιστώνει τα εξής:

1. Την υποχρέωση της Διοίκησης να συμμορφωθεί με τη δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης.

Η Διοίκηση είναι υποχρεωμένη να προβεί στην άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που έχει επιβληθεί στο ακίνητό του φερόμενου ιδιοκτήτη Γ. Μυρογιάννη από το σχέδιο πόλης του 1999 σε συμμόρφωση με την 19/2014 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Μυτιλήνης. Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του εικοστού άρθρου του Ν. 4787/2021 (ΦΕΚ 44Α) οι διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κατ' άρθρο 32 του ν. 4067/2012 (Α' 79), για τις οποίες είχε υποβληθεί αίτηση πριν την 9η.12.2020 ολοκληρώνονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 32 του ν. 4067/2012 ως ίσχυε προ της κατάργησής του. Δεδομένου λοιπόν ότι, η τελευταία αίτηση των ιδιοκτητών για την άρση της απαλλοτρίωσης έχει γίνει το 2017 και η διαδικασία δεν ολοκληρώθηκε πριν την εφαρμογή του ν. 4759/2020, θα πρέπει να ακολουθηθούν οι διατάξεις του άρθρου 32 του ν. 4067/2012.

Σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 όπως ίσχυε προ της κατάργησής του, η αίτηση του ιδιοκτήτη θα πρέπει να συνοδεύεται εκτός από το θεωρημένο ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα και από έκθεση ελέγχου τίτλων, υπογεγραμμένη από δύο δικηγόρους, η οποία δεν έχει προσκομιστεί (ζητήθηκε με τα (2) και (3) σχετικά έγγραφα).

2. Την πολεοδομική αναγκαιότητα της αιτούμενης τροποποίησης

Στο σημείο αυτό πρέπει να επισημανθεί ότι σύμφωνα με σχετική νομολογία του ΣτΕ (ΣτΕ 3908/2007 κ.α.), η Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής

απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, είτε κατά την εξέταση σχετικού αιτήματος του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, που έχει υποβληθεί δια της διοικητικής οδού, **είτε κατόπιν εκδόσεως δικαστικής αποφάσεως**, που ακυρώνει την άρνηση της Διοικήσεως να ικανοποιήσει το αίτημα εκδόσεως βεβαιωτικής πράξεως για την αυτοδίκαιη άρση, οφείλει να επιληφθεί προκειμένου να βεβαιώσει την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή του ρυμοτομικού βάρους και, ταυτοχρόνως, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου, καθόσον, με μόνη την άρση της απαλλοτριώσεως ή του βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο. Όμως σύμφωνα με την νομολογία, **η Διοίκηση δεν δεσμεύεται να καταστήσει, άνευ ετέρου, το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει να εξετάσει εάν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν τη δόμησή του και, περαιτέρω, να συνεκτιμήσει, κατά τρόπο τεκμηριωμένο, αφενός τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου, καθώς και τα χαρακτηριστικά και το νομοθετικό καθεστώς του οικιστικού συνόλου και της ευρύτερης περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται [π.χ. οικισμός παραδοσιακός κατά τις διατάξεις του ν. 1577/1985, κ.λπ.], αφετέρου τις πολεοδομικές ανάγκες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής, ιδίως δε εάν συντρέχει σοβαρή ανάγκη για δημιουργία κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου, προκειμένου να αποφεύγονται αποσπασματικές ρυθμίσεις, οι οποίες θα ανέτρεπαν ουσιώδεις επιλογές του πολεοδομικού σχεδιασμού. Τέλος δε, οφείλει να εκτιμήσει την πρόθεση και δυνατότητα για την άμεση κατά νόμο συντέλεση της νέας απαλλοτριώσεως, με την χωρίς καθυστέρηση καταβολή της προσήκουσας αποζημιώσεως στον θιγόμενο ιδιοκτήτη.**

Ενόψει δε όλων των ανωτέρω εκτιμήσεων, η Διοίκηση οφείλει να κρίνει εάν η ιδιοκτησία πρέπει, για κάποιο νόμιμο λόγο,(α) να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού ή (β) να δεσμευθεί εκ νέου, με την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, εφόσον συντρέχουν οι ανωτέρω νόμιμες προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται, όπως προεκτέθηκε, η δυνατότητα άμεσης αποζημιώσεως των θιγομένων ιδιοκτητών, ή (γ) να καταστεί οικοδομήσιμη, είτε με τους γενικούς όρους δομήσεως είτε, ενδεχομένως, με ειδικούς όρους δομήσεως, που πρέπει να καθορισθούν (πρβλ. ΣΕ 4586/2005 επτ.).

Λαμβάνοντας λοιπόν υπόψη τα ανωτέρω και κατόπιν της επί τόπου αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε στην περιοχή, η υπηρεσία μας διαπιστώνει ότι η πρόταση τροποποίησης που εγκρίθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο με την αριθμ. 311/2022 απόφασή του, είναι αποσπασματική και καθιστά οικοδομήσιμη την ιδιοκτησία ανατρέποντας τον πολεοδομικό σχεδιασμό της ακραίας αυτής περιοχής του παραδοσιακού οικισμού της Παναγιούδας και γίνεται χωρίς να ληφθούν υπόψη οι ανάγκες του οικιστικού συνόλου στο οποίο εντάσσεται, όσον αφορά τη δημιουργία και λειτουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών του χώρων.

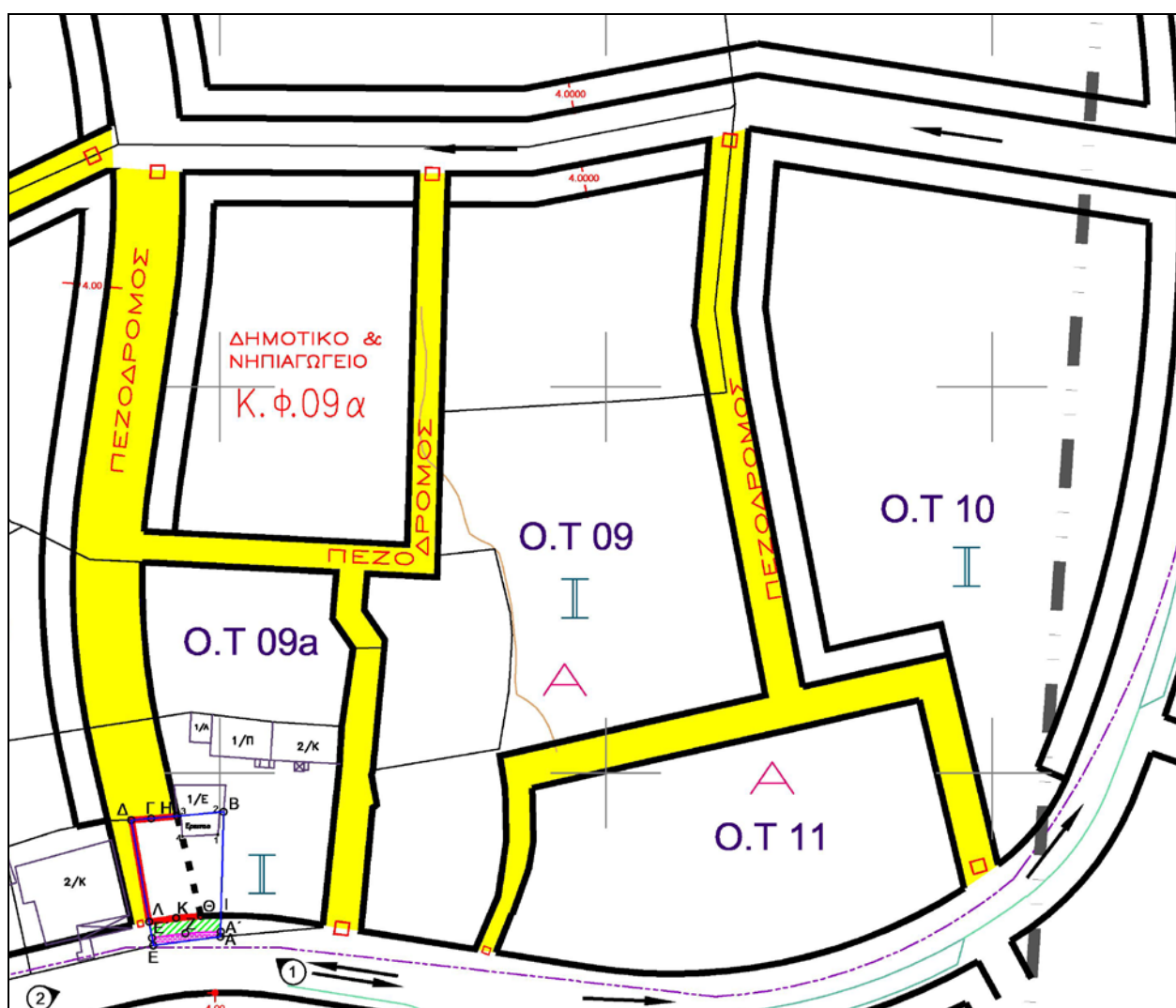
Συγκεκριμένα, ενώ καταργείται ουσιαστικά η κύρια οδική αρτηρία διέλευσης οχημάτων που εξυπηρετεί το Ο.Τ. 09α και κυρίως τον Κ.Φ. 09α στον οποίο πρόκειται να ανεγερθεί Δημοτικό Σχολείο – Νηπιαγωγείο, δεδομένου ότι το πλάτος της θα γίνει κυμαινόμενο από 9μ. σε 2,0-2,5 μ. κατά μήκος της ιδιοκτησίας Μυρογιάννη, δεν επιλύονται τα κυκλοφοριακά προβλήματα που θα δημιουργηθούν από τη συμφόρηση της περιοχής στη θέση αυτή. Έτσι, η ρύθμιση αυτή, εκτός του ότι δεν ενδείκνυται πολεοδομικά και εγκυμονεί κινδύνους για την ασφαλή διέλευση οχημάτων, ταυτόχρονα δημιουργεί προβλήματα στην εξυπηρέτηση από κυκλοφοριακής άποψης του Δημοτικού Σχολείου – Νηπιαγωγείου που πρόκειται να δημιουργηθεί στην περιοχή, καθώς η αμαξιτή οδική αρτηρία αυτή από μονόδρομος θα μετατραπεί ουσιαστικά σε ένα αδιέξοδο διπλής κατεύθυνσης προκαλώντας καθημερινά κυκλοφοριακή συμφόρηση στην περιοχή, η εκκένωση της οποίας θα γίνεται πλέον μονομερώς από την περιμετρική κύρια αρτηρία. Ταυτόχρονα, με την εν λόγω πρόταση τροποποίησης κατά την οποία ολόκληρη η ιδιοκτησία Μυρογιάννη καθίσταται οικοδομήσιμη, προκαλείται μία σημειακή στένωση (τύπος κλεψύδρας) στην νότια κεντρική οδική αρτηρία διπλής κατεύθυνσης κατά μήκος του προσώπου της ιδιοκτησίας, η οποία είναι ανεπίτρεπτη, θα δημιουργήσει κυκλοφοριακά προβλήματα και θα αποτελέσει αιτία πρόκλησης ατυχημάτων.

Για τους παραπάνω λόγους, και προκειμένου να επιλυθούν τα κυκλοφοριακά προβλήματα, να διευθετηθεί και να ρυθμιστεί ομαλά η κυκλοφορία των οχημάτων ώστε να εξυπηρετείται η λειτουργία του κοινωφελούς χώρου και εν τέλει να μην ανατραπεί ολοκληρωτικά ο πολεοδομικός σχεδιασμός της περιοχής, η υπηρεσία μας δέχεται μερικώς την πρόταση του Δημοτικού Συμβουλίου και εισηγείται την ακόλουθη πρόταση τροποποίησης με άρση και μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης **σε ένα πολύ μικρό τμήμα στο πρόσωπο της ιδιοκτησίας για τη δημιουργία οδού.**

Με την τροποποίηση που προτείνει η υπηρεσία μας, η επιβαλλόμενη εισφορά σε γη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, όπως απεικονίζεται στην (εικόνα 5) με την ονομασία

(ΑΕΕ'ΖΑ'Α), υπολογίζεται βάσει του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 όπως αυτό ίσχυε πριν από την αντικατάσταση από την παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4315/2014, ισούται με 8,33 τ.μ. και τοποθετείται στο πρόσωπο του οικοπέδου, ώστε να διατεθεί αποκλειστικά για την δημιουργία του κοινόχρηστου χώρου – οδού που προβλέπει το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού. Επίσης, για να απαλειφτεί εντελώς η στένωση που δημιουργείται στην εν λόγω θέση και να διατηρηθεί σταθερό το πλάτος της αμαξιτής οδού που είναι διπλής κυκλοφορίας, όπως προαναφέρθηκε, η υπηρεσία μας προτείνει την μερική επανεπιβολή ενός πολύ μικρού τμήματος του οικοπέδου με στοιχεία (Α'ΙΘΚΛΕ'ΖΑ') και εμβαδού 19,31 τ.μ., για την αξία του οποίου ο Δήμος Μυτιλήνης θα πρέπει να εγγράψει σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του, το αντίστοιχο ποσό, προς αποζημίωση των ιδιοκτητών. Σημειώνουμε ότι η αξία αυτού του τμήματος οικοπέδου είναι ιδιαίτερος μικρή καθώς μετά από σχετική διερεύνηση εκτιμήθηκε ότι δεν υπερβαίνει τις 2500 ευρώ.

Επίσης, με την εν λόγω πρόταση, η αμαξιτή οδός της οποίας, μετά την άρση της απαλλοτρίωσης, το πλάτος της γίνεται κυμαινόμενο από 9 μ. σε 2,0-2,5 μ., κατά το μήκος της που εφάπτεται με την ιδιοκτησία Μυρογιάννη, μετατρέπεται σε πεζόδρομο, ενώ ο πεζόδρομος πλάτους 7 μ. που διέρχεται βορειώς των οικοδομικών τετραγώνων Ο.Τ. 10, Ο.Τ.09 και Κ.Φ. 09α μετατρέπεται σε αμαξιτή οδό κυκλοφορίας μιας κατεύθυνσης, ώστε να επιτυγχάνεται άμεσα η πρόσβαση με αυτοκίνητο στον χώρο της εκπαίδευσης και ταυτόχρονα να αποσυμφορείται τάχιιστα η περιοχή.



Εικόνα 5: Πρόταση τροποποίησης της υπηρεσίας μας

Οι ρυθμίσεις που προτείνει η υπηρεσία μας υπαγορεύονται πρωτίστως από κοινή ανάγκη (ομαλή κυκλοφορία οχημάτων, πρόσβαση στο σχολικό συγκρότημα) και εξυπηρετούν επικουρικά το συμφέρον των ιδιοκτητών καθώς:

- η ιδιοκτησία τους καθίσταται οικοδομήσιμη με μικρή απομείωση της επιτρεπόμενης δόμησης που προκύπτει μετά από τη αφαίρεση μικρού τμήματος του ακινήτου για την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης και την τοποθέτηση της υποχρεωτικής κατά νόμο εισφοράς σε γη.
- η επιτρεπόμενη δόμηση είναι πολύ μεγαλύτερη από αυτήν που αντιστοιχεί στο νέο οικοπέδο που δίδεται ως αντιστάθμισμα των ρυμοτομικών βαρών από την Πράξη Εφαρμογής.

Επομένως, η τροποποίηση που προτείνει η υπηρεσία μας εξυπηρετεί τις πολεοδομικές ανάγκες του παραδοσιακού οικισμού και δεν θίγει υπέρμετρα το συμφέρον των ιδιοκτητών, όπως αυτό θα γινόταν στην περίπτωση της πλήρους επανεπιβολής της εν λόγω απαλλοτρίωσης.

3. Τη συμβατότητα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Μυτιλήνης

Το ισχύον ΓΠΣ του Δήμου Μυτιλήνης (ΦΕΚ Δ' 328/2007) στην ευρύτερη περιοχή της εν λόγω ιδιοκτησίας προβλέπει τη χρήση γενικής κατοικίας, ενώ στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού της Παναγιούδας στο Ο.Τ. 9α που εμπίπτει η ιδιοκτησία προβλέπεται από το διάταγμα η χρήση της Αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2 του Π.Δ. 23.2/6-03-87 (ΦΕΚ Δ' 166). Με την παρούσα τροποποίηση δημιουργείται ένας νέος οικοδομήσιμος χώρος στο μεγαλύτερο τμήμα της ιδιοκτησίας Μυρογιάννη. Λαμβάνοντας υπόψη την παράγραφο 4γ του άρθρου 29 του ν. 2831/2000 και σχετική νομολογία του ΣτΕ (3908/2007 κ.α.) η υπηρεσία μας πρέπει να λάβει υπόψη τις κατευθύνσεις και δεσμεύσεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ, δηλαδή την χρήση γενικής κατοικίας στο Ο.Τ. που εντάσσονται ο νέος οικοδομήσιμος χώρος με την εν λόγω τροποποίηση του σχεδίου.

Επειδή όμως, κατά την άποψη μας, οι διαφοροποιήσεις στις χρήσεις γης του σχεδίου πόλης του παραδοσιακού οικισμού και του υπερκείμενου σχεδιασμού (ΓΠΣ) στην περίπτωση που οι επιτρεπόμενες χρήσεις διευρύνονται, είναι πιθανόν να δημιουργούν κυκλοφοριακή και περιβαλλοντική επιβάρυνση και να αλλοιώνουν το τοπίο και την προστατευτέα φυσιογνωμία του οικισμού, οι νέες χρήσεις θα πρέπει να ενσωματώνονται ομαλά στο οικιστικό σύνολο μέσω της εκπόνησης μελετών εναρμόνισης χρήσεων γης που ουσιαστικά αποτελούν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου να εφαρμοστούν οι κατευθύνσεις του ΓΠΣ και να γίνει η εξειδίκευση των χρήσεων γης ανά ΟΤ (υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/29123/1146/16-5-2018 εγκύκλιος του ΥΠΕΚΑ), τουλάχιστον στο σύνολο μιας πολεοδομικής ενότητας .

Κατόπιν των ανωτέρω, και δεδομένου ότι στην παρούσα φάση :

- δεν έχει συνταχθεί μελέτη αναθεώρησης του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου,
- ο νέος οικοδομήσιμος χώρος που προκύπτει από την πρόταση τροποποίησης είναι μικρής έκτασης και ανήκει σε μία μόνο ιδιοκτησία το υπόλοιπο τμήμα της οποίας εντάσσεται σήμερα σε χώρο με χρήση αμιγούς κατοικίας,
- η αλλαγή χρήσης σε ολόκληρο το Ο.Τ. που εντάσσεται ο νέος οικοδομήσιμος χώρος από αμιγή σε γενική κατοικία, οδηγεί σε διεύρυνση των επιμέρους επιτρεπόμενων χρήσεων οι οποίες θα δημιουργήσουν τα προαναφερόμενα προβλήματα,
- οι επιμέρους χρήσεις της κατηγορίας χρήσεων «Αμιγή Κατοικία» συμπεριλαμβάνονται στην κατηγορία χρήσεων «Γενική κατοικία» και ως εκ τούτου δεν έρχονται σε αντίθεση με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ως προς τις επιμέρους χρήσεις.

άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι στην πρόταση τροποποίησης πρέπει να ληφθεί υπόψη το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στο οικοδομικό τετράγωνο 09α όπου βρίσκεται ο νέος οικοδομήσιμος χώρος και σε αυτόν να καθοριστεί η χρήση της Αμιγούς κατοικίας του τομέα Ι με την ένδειξη Α του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού της Παναγιούδας.

4. Τη συμβατότητα της αιτούμενης πολεοδομικής ρύθμισης με τη φυσιογνωμία του παραδοσιακού οικισμού της Παναγιούδας.

Για το νέο οικοδομήσιμο χώρο που προβλέπεται από την πρόταση εντός του Ο.Τ. 09α, συμφωνούμε με την πρόταση του Δήμου ότι θα πρέπει να καθοριστούν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν στο τομέα Ι του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Η εν λόγω ακραία περιοχή του οικισμού, με τις μονοκατοικίες, τις αυλές και τα περιβόλια πρέπει να διατηρηθεί και να προστατευθεί, καθώς αυτός ο χαρακτήρας της οδήγησε μερικά χρόνια αργότερα (2003) στον χαρακτηρισμό του οικισμού ως παραδοσιακό και στην θέσπιση ενός κανονισμού δόμησης με όρους και περιορισμούς συμβατούς με την προστατευτέα φυσιογνωμία του. Ως εκ τούτου θεωρούμε ότι δεν θα πρέπει να υπάρξει κάποια

μεταβολή στους όρους και περιορισμούς δόμησης του νέου οικοδομήσιμου χώρου με στοιχεία (Θ,Η,Γ,Δ,Λ,Κ,Θ) και να εφαρμοστούν οι όροι και περιορισμοί δόμησης της 204/οικ/Τ.Π.Σ.Ε.39/7-05-1999 απόφασης του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου (Δ' 385) έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και του από 7-4-2003 π.δ/γματος (Δ' 366) χαρακτηρισμού του οικισμού της Παναγιούδας ως παραδοσιακού.

Επιπλέον, οι ρυμοτομήσεις που επέβαλε το ρυμοτομικό σχέδιο του 1999 στην περιοχή του εν λόγω ακινήτου δεν βλάπτουν κατά την άποψή μας την προστατευτέα φυσιογνωμία του οικισμού αφού δεν θίγουν τα κτίσματα και τα στενά μονοπάτια του οικισμού. Επομένως, η προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση που αποσκοπεί στη διατήρηση μέσω της μερικής επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης του υφιστάμενου πολεοδομικού σχεδιασμού συνεισφέρει κατά την άποψή μας τόσο στη διατήρηση του χαρακτήρα του οικισμού όσο και στην άρτια κυκλοφοριακή και πολεοδομική του οργάνωση.

5. Την ανάγκη ορθού υπολογισμού της εισφοράς σε γη που οφείλει η επίμαχη ιδιοκτησία

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 311/2022 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Μυτιλήνης η κατά την παρ. 2β του άρθρου 20 του ν.2508/1997, όπως αυτό ίσχυε κατά το χρόνο που θεωρείται ως χρόνος αρχικής αίτησης του ιδιοκτήτη προς τον τότε Δήμο Λέσβου (23-9-2014), η εισφορά σε γη που οφείλει η ιδιοκτησία των κληρονόμων του κ. Αθ. Μυρογιάννη υπολογίζεται λανθασμένα επί του συνολικού εμβαδού της ιδιοκτησίας και όχι επί του ρυμοτομούμενου τμήματός της (βλ. ΣτΕ 886/2010). Επομένως, για το ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας εμβαδού 111,02 τ.μ. η εισφορά σε γη είναι $111,02 \times 10\% - (111,02 \times 10\% \times 25\%) = 8,33$ τ.μ. και προτείνεται η απεικόνιση της με στοιχεία (Α,Α'Ε',Ε), στην νότια πλευρά του οικοπέδου και η διάθεσή της εξ ολοκλήρου για την δημιουργία του κοινόχρηστου χώρου – οδού στην θέση αυτή (εικόνα 5).

6. Την ανάγκη μερικής επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης σε τμήμα της ιδιοκτησίας

Προκειμένου με την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην ιδιοκτησία σε συμμόρφωση με τη δικαστική απόφαση, να μην αλλοιωθεί ανεπανόρθωτα ο πολεοδομικός σχεδιασμός της περιοχής, και να διατηρηθεί το πλάτος των κοινόχρηστων χώρων-οδών ως έχει για να αποφευχθούν τα κυκλοφοριακά προβλήματα, η υπηρεσία μας με την παρούσα πρόταση, προτείνει την μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης επί ενός πολύ μικρού τμήματος του οικοπέδου (εικόνα 5) με στοιχεία (Α'ΙΘΚΛΕ'ΖΑ') και εμβαδού 19,31 τ.μ., για την ήσσονος σημασίας αξία του οποίου, ο Δήμος Μυτιλήνης θα πρέπει να εντάξει σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του το αντίστοιχο ποσό, προς αποζημίωση των ιδιοκτητών.



Εικόνα 6: Πρόταση τροποποίησης της υπηρεσίας μας

Μετά τα παραπάνω

Η υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη την ανάγκη άμεσης συμμόρφωσής της με την αριθμ. 19/2014 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Μυτιλήνης, καθώς και το γεγονός ότι α) ο Δήμος Μυτιλήνης θα πρέπει να εγγράψει σε ειδικό κωδικό του προϋπολογισμού του το ποσό της αξίας του τμήματος του οικοπέδου για το οποίο προτείνεται η μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης και β) ότι δεν έχει προσκομιστεί από τους ιδιοκτήτες η έκθεση ελέγχου τίτλων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία,

εισηγείται:

- A.** Την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του παραδοσιακού οικισμού Παναγιούδας του Δήμου Μυτιλήνης με α) την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε τμήμα του κοινόχρηστου χώρου με στοιχεία (Θ,Η,Γ,Δ,Λ,Κ,Θ) και τον καθορισμό του τμήματος αυτού ως οικοδομήσιμο, β) την μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του τμήματος με στοιχεία (Α',Ι,Θ,Κ,Λ,Ε,Ζ,Α') και εμβαδού 19,31 τ.μ. για την δημιουργία οδού και γ) τον καθορισμό πεζόδρομου ανατολικά του Ο.Τ. 08 και αμαξιτής οδού νοτίως του Ο.Τ. 06, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 (εικόνα 6).
- B.** Τον καθορισμό στον οικοδομήσιμο χώρο της παραγράφου Α της χρήσης Αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με την περίπτωση α του άρθρου 3 της 204/οικ/Τ.Π.Σ.Ε.39/7-05-1999 απόφασης του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου.
- Γ.** Την εφαρμογή στον οικοδομήσιμο χώρο που δημιουργείται από τις ρυθμίσεις της παρ. Α, των όρων και περιορισμών δόμησης του τομέα Ι που έχουν καθοριστεί με την 204/οικ/Τ.Π.Σ.Ε.39/7-05-1999 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου και των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης του από 7-4-2003 π.δ/γματος.
- Δ.** Την επιβολή εισφοράς σε γη 8,33τ.μ., όπως σημειώνεται με τα στοιχεία (Α,Α'Ε',Ε) στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Αμέσως μετά την παρουσίαση της εισήγησης ακολούθησε διαλογική συζήτηση ανάμεσα στα μέλη του Συμβουλίου.

Η κα Κουδούνη στην τοποθέτησή της τόνισε ότι σε αυτήν την υπόθεση ο ιδιοκτήτης έχει απόλυτο δίκιο, διότι του έχει δοθεί ένα καινούργιο οικοπέδο από την πράξη εφαρμογής το οποίο όμως δεν είναι ίσης αξίας με το δικό του που ρυμοτομήθηκε και επομένως το σφάλμα που έχει γίνει είναι στην πράξη εφαρμογής, η οποία πρέπει να διορθωθεί για να δικαιωθεί ο ιδιοκτήτης μέσω της απόδοσης σε αυτόν ενός άλλου οικοπέδου ίσης αξίας σε διαφορετική θέση.

Επίσης, ανέφερε ότι με την νέα πρόταση της υπηρεσίας ακυρώνεται ένας βασικός πεζόδρομος που οδηγεί από το κέντρο του συγκεκριμένου θύλακα του οικισμού στην παραλία και μετατρέπεται σε αμαξιτό, με αποτέλεσμα να επηρεάζεται σημαντικά όλη η κυκλοφορία.

Ο κος Προκοπίου στην τοποθέτησή του τόνισε ότι καταρχήν δεν είναι σωστό να δημιουργηθεί σε έναν κεντρικό δρόμο μια τέτοια στένωση ακόμα και αν αυτός μετατρέπεται σε πεζόδρομο.

Επίσης, είπε ότι επειδή η πολεοδομική μελέτη του οικισμού δεν έχει εφαρμοστεί ακόμη στη πράξη (δεν έχουν δημιουργηθεί οι δρόμοι-πεζόδρομοι), δεν συμφωνεί να καταργηθεί η προτεινόμενη οδός και να πληγεί η κυκλοφοριακή οργάνωση του οικισμού, όταν αυτός θα δομηθεί μελλοντικά, προκειμένου να τακτοποιηθεί μια ιδιοκτησία.

Επίσης συμπλήρωσε ότι πρέπει να επανεπιβληθεί η απαλλοτρίωση και να μην αλλοιωθεί ο αρχικός σχεδιασμός πριν καν ξεκινήσει να υλοποιείται, είτε δίνοντας μια μεγάλη αποζημίωση στον ιδιοκτήτη είτε διορθώνοντας την πράξη εφαρμογής άμεσα.

Το Συμβούλιο ζήτησε να συνδεθεί στην συνεδρίαση η κα Γιαrlού, υπάλληλος της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Μυτιλήνης, που γνωρίζει την υπόθεση του κ. Μυρογιάννη για να δώσει κάποιες διευκρινίσεις. Η κα Γιαrlού αφού συνδέθηκε, απάντησε σε ερωτήσεις των μελών σχετικά με την φάση στην οποία βρίσκεται η πράξη εφαρμογής και με το αν έχουν αποδοθεί οι εισφορές σε γη και χρήμα. Επίσης διευκρίνισε ότι εκ μέρους του Δήμου δεν έγινε προσπάθεια διόρθωσης της πράξης εφαρμογής.

Ο Πρόεδρος εξέφρασε τον προβληματισμό του για την αλλαγή που γίνεται στην προβλεπόμενη οδό, η οποία μετατρέπεται σε πεζόδρομο και θα έχει κατά μήκος της διαφορετικά πλάτη. Τόνισε ότι με την πρόταση της υπηρεσίας δικαιώνεται μεν ο ιδιοκτήτης, αλλά δεν θεραπεύεται η πολεοδομική λειτουργία, αντιθέτως ανατρέπεται όλος ο σχεδιασμός της οδού που είχε προβλεφθεί στην μελέτη. Συμπλήρωσε ότι δεν θα υπάρχει διαμπερής ροή αν καταργηθεί η οδός αυτή και γίνεται μία πολεοδομική παρέμβαση σε όλο τον σχεδιασμό της περιοχής, ανατρέποντας τη φιλοσοφία του

αρχικού σχεδιασμού και την λειτουργία των οικοδομικών τετραγώνων. Πρόσθεσε ότι γίνεται μια παρέμβαση παραπάνω από αυτό που πρέπει.

Συμφώνησε με τον κ. Προκοπίου και την κα Κουδούνη στο ότι οι αμαξιτοί οδοί και οι πεζόδρομοι έχουν μπει με τέτοιο τρόπο στο σχέδιο ώστε να εξυπηρετούν την ομαλή κυκλοφορία τόσο των αυτοκινήτων όσο και των πεζών που θέλουν να κατευθυνθούν από το κέντρο του οικισμού προς την παραλία.

Περαιτέρω η κα Κουδούνη ανέφερε και τη σκέψη ότι, σε περίπτωση επανεπιβολής της αρθείσας απαλλοτρίωσης θα πρέπει, σύμφωνα με το νόμο, υποχρεωτικά μετά το ΦΕΚ επανεπιβολής του ρυμοτομικού σχεδίου να γίνει σχετική διόρθωση της πράξης εφαρμογής ως προς τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Στο πλαίσιο αυτής της διορθωτικής πράξης εφαρμογής, υπάρχει η δυνατότητα διερεύνησης για διαφορετικό τρόπο τακτοποίησης της ιδιοκτησίας, συγκεκριμένα προκειμένου να της αποδοθεί το, από το νόμο προβλεπόμενο «ισάξιο» οικόπεδο στην ίδια θέση εντός του ιδίου Ο.Τ ή σε όμορο Ο.Τ (όπου ισχύουν οι ίδιοι όροι δόμησης) χωρίς ενδεχομένως να προκύπτει καμιά οικονομική επιβάρυνση του Δήμου (συμψηφισμός και με υποχρεώσεις αυταποζημίωσης). Μάλιστα, στην περίπτωση τακτοποίησης της επίμαχης ιδιοκτησίας κατ'αυτόν τον τρόπο πιθανόν θα είναι επιστρεπτέο στο Δήμο και το αρχικά αποδοθέν στην επίμαχη ιδιοκτησία οικόπεδο.

Στην τοποθέτησή της η κα Βαλαβάνη εξήγησε στα μέλη του Συμβουλίου τους λόγους για τους οποίους η υπηρεσία εισηγήθηκε την μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης.

Ανέφερε συγκεκριμένα ότι η υπηρεσία προβληματίστηκε πολύ με όλα όσα προαναφέρθηκαν από τα μέλη του Συμβουλίου για τις επιπτώσεις της επιχειρούμενης ρύθμισης στον υφιστάμενο πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά επειδή το ποσό της αποζημίωσης που υπολόγισε ο Δήμος, και το οποίο θα λάβει ο ιδιοκτήτης σε περίπτωση που γίνει ολική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης είναι μικρό (βάσει των αντικειμενικών αξιών 12.200,39€ περίπου για τα 111,00 τ.μ. που ρυμοτομούνται), και επειδή η υπηρεσία είναι υποχρεωμένη να συμμορφωθεί στις δύο δικαστικές αποφάσεις, (υπάρχει κίνδυνος επιβολής προστίμων) κατέληξε στην εν λόγω πρόταση. Τόνισε ότι το ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ σύμφωνα με τη νομοθεσία πρέπει να λάβει απόφαση είτε για ολική ή μερική επανεπιβολή είτε για άρση της απαλλοτρίωσης και όχι για διόρθωση της πράξης εφαρμογής. Τέλος ανέφερε ότι η απόφαση που θα πάρει το ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ, αν αυτή αφορά μερική ή ολική επανεπιβολή, θα διαβιβαστεί στον Δήμο Μυτιλήνης προκειμένου το Δημοτικό Συμβούλιο με απόφασή του να εγγράψει το σχετικό ποσό της αποζημίωσης που θα λάβει ο ιδιοκτήτης.

Συμπληρώνοντας την τοποθέτηση της κας Βαλαβάνη, ο κ. Βαθρακούλης από την πλευρά της υπηρεσίας, ανέλυσε το πως θα γίνεται η ροή της κυκλοφορίας των οχημάτων στην περιοχή αυτή του οικισμού όταν θα δημιουργηθούν όλοι οι δρόμοι που δείχνει η μελέτη και εξήγησε ότι με την αλλαγή που προτείνει η υπηρεσία στις εν λόγω οδούς δεν θα υπάρχει μεγάλη επιβάρυνση στους οδηγούς, επειδή οι αποστάσεις είναι πολύ μικρές.

Η κα Βέργου διευκρίνισε ότι σε περίπτωση υποβολής αίτησης άρσης απαλλοτρίωσης, το δικαστήριο εξετάζει, εάν έχει παρέλθει διάστημα 18 μηνών από την έκδοση της απόφασης προσωρινής τιμής μονάδος χωρίς να έχει γίνει παρακατάθεση της αποζημίωσης και, σε θετική περίπτωση, προβαίνει στην αναγνώριση της αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσης, χωρίς να εξετάζει άλλα ζητήματα ουσίας.

Ακολούθως στην συνεδρίαση συνδέθηκε ο δικηγόρος των ιδιοκτητών κος Τσακύρης (με αίτησή του είχε ζητήσει να παρασταθεί στη συνεδρίαση), ο οποίος ανέφερε ότι από τον χρόνο έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης (1999) έως το χρόνο έκδοσης της δικαστικής απόφασης (2014) αλλά και από τότε έως σήμερα έχουν παρέλθει συνολικά 24 χρόνια και ωστόσο δεν έχει γίνει από πλευράς του Δήμου καμία ενέργεια για την απαλλοτρίωση του εν λόγω χώρου. Επίσης από τον χρόνο που βγήκε η δικαστική απόφαση ως σήμερα, η διοίκηση δεν έκανε καμία ενέργεια για την συμμόρφωσή της προς αυτή και γι' αυτό επιβλήθηκε ήδη ένα πρόστιμο στον Δήμο. Ανέφερε ότι συμφωνεί με την

πρόταση της υπηρεσίας, καθώς αυτή σταθμίζει το δημόσιο συμφέρον αλλά και την προστασία της ιδιοκτησίας και πρόσθεσε ότι θα μπορούσε να γίνει ολική άρση της απαλλοτρίωσης καθώς ούτε το τμήμα για το οποίο γίνεται μερική επανεπιβολή θα αξιοποιηθεί από τον Δήμο τα επόμενα χρόνια.

Η κα Γιαννέλη στην τοποθέτησή της εξήγησε ότι η πρώτη σκέψη της υπηρεσίας ήταν να γίνει πλήρης επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, αλλά τελικά επιλέχθηκε να γίνει μια πρόταση η οποία να συμβιβάζει την διατήρηση κατά το δυνατόν του πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής και τις αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου και των δικαστηρίων που οδηγούν σε ολική άρση. Ωστόσο, επειδή κατά την συζήτηση αναδείχθηκαν κάποιες επιπτώσεις της πρότασης για την μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης και συγκεκριμένα ότι ανατρέπεται η φιλοσοφία του αρχικού σχεδιασμού για την λειτουργία των οικοδομικών τετραγώνων και ότι ακυρώνεται ένας βασικός πεζόδρομος του θύλακα που οδηγεί στην παραλία, θεωρεί ότι τελικά η πρόταση για ολική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης είναι η πλέον ενδεδειγμένη για την συμμόρφωση με την δικαστική απόφαση.

Συμπλήρωσε επίσης ότι, σύμφωνα με την κείμενη νομολογία (απόφαση του ΣτΕ 603/2008 Ολ.) δεν είναι αντικείμενο της συμμόρφωσης με την δικαστική απόφαση η διόρθωση της πράξης εφαρμογής για την απόδοση στον ιδιοκτήτη ακινήτου ισάξιου με το απαλλοτριωθέν, αλλά αυτό ήταν αντικείμενο που έπρεπε να είχε εξεταστεί από την Διοίκηση σε στάδιο πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Σημείωσε επίσης ότι, σύμφωνα με την προαναφερόμενη-απόφαση του ΣτΕ (603/2008 Ολ.) κατά την οποία «μόνο η απόδοση άλλης έκτασης, έναντι της ορισθείσας αποζημίωσης, στον ιδιοκτήτη ρυμοτομουμένου ακινήτου, μετά την εκ μέρους του καταβολή της εισφοράς σε γη που αναλογεί στην ιδιοκτησία που, δεν επιφέρει τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, εφ'όσον δεν καταβληθεί ταυτοχρόνως ή, πάντως, εντός της προαναφερόμενης προθεσμίας του ενός και ημίσεως έτους και η τυχόν υπολειπόμενη αποζημίωση χρηματική ή άλλη, ώστε να είναι αυτή πλήρης», δεν αρκεί να αποζημιωθεί ο ιδιοκτήτης μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας του, αλλά πρέπει να αποζημιωθεί άμεσα για ολόκληρο το ακίνητο του το οποίο αποτελεί ενιαία ιδιοκτησία και κατακερματίζεται, δηλαδή πρέπει να αποζημιωθεί άμεσα τόσο για το απαλλοτριούμενο τμήμα όσο και για το τμήμα που απομένει (προσκυρωτέο τμήμα) με την εγγραφή του συνόλου της αποζημίωσης στον ειδικό κωδικό του προϋπολογισμού του Δήμου που θα δημιουργηθεί γι' αυτό το σκοπό.

Στην συνέχεια το Συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη όλα τα ενώπιόν του, γραπτώς και προφορικώς τεθέντα στοιχεία κατά την παρούσα συνεδρίαση, καθώς και τα όσα ανέφερε ο δικηγόρος του κου Μυρογιάννη και έχοντας ως κύριο στόχο την διατήρηση του πολεοδομικού σχεδιασμού, μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του, τάσσεται ομόφωνα υπέρ της επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με άμεση και πλήρη αποζημίωση του ιδιοκτήτη με ποσό που θα εγγραφεί για το σκοπό αυτό σε ειδικό κωδικό του προϋπολογισμού του Δήμου.

Αφού συζητήθηκε και πάρθηκε απόφαση και μην έχοντας άλλο θέμα προς συζήτηση, στο σημείο αυτό και ώρα 16:00 της 24ης Απριλίου 2024 ολοκληρώθηκε η συνεδρίαση και ο Πρόεδρος κήρυξε τη λήξη αυτής.

Προς πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν απόσπασμα πρακτικού, το οποίο υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Εμμανουήλ Κουτουλάκης

Στέλλα Αποστολέλλη