



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
& ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ταχ. Δ/νση: Αθηνών & Ρήγα Φεραίου
Τ.Κ 19010

Πληροφορίες: Μ. Φιλίππου
Τηλέφωνο: 22993/20345
Φαξ: 22990/48653

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αριθμ. Πρωτοκ.
περχομένου:

18

Ημερ/νια: 03 ΙΑΝ. 2022

Καλύβια 29/12/2021

Αριθ. Πρωτ. 18107

ΠΡΟΣ:

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

Ταχ. Δ/νση: Λουίζης Ριανκούρ 85-87

Τ.Κ.: 115 23

Τ.Θ.: 1044

ΤΜΗΜΑ: Γ' ΤΜΗΜΑ

ΔΙΚΑΣΙΜΟΣ: 12-01-2022

ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ:

ΕΦΕΤΗΣ κ. ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ
ΝΙΚΟΛΙΤΣΑ

Θέμα: Έκθεση απόψεων επί της από 11-09-2020 και με Αριθμό
Καταχώρησης ΑΚ1229/11-09-2020 Αίτησης Ακυρώσεως του κ.
ΣΟΦΙΟΛΑΚΗ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ.

Επί της από 11-09-2020 Αίτησης Ακυρώσεως και με Αριθμό Καταχώρησης
ΑΚ1229/11-09-2020 και προσδιορισμένη ημερομηνία συζήτησης την 12η
Ιανουαρίου 2022, του κ. ΣΟΦΙΟΛΑΚΗ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ, η οποία αιτούμεθα να
απορριφθεί για όλους τους αναφερόμενους κατωτέρω λόγους, λεκτέα είναι τα εξής:

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Το αρχικό τεμάχιο του κου Σοφιολάκη με κτημ. αριθ. 0127003 βρίσκεται
εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Β' κατοικίας "Λαγονήσι" της Δ.Κ.
Καλυβίων, στο Ο.Τ.14. Για την περιοχή αυτή έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής με
την υπ' αριθ. 10195/1779/29-7-2002 απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής
(και την ορθή επανάληψή της υπ' αριθ. πρωτ. 6786/1150/21-5-2003) (σχετ. 1).

Η αρτιότητα των οικοπέδων στη συγκεκριμένη περιοχή είναι (Π.Δ. Φ.Ε.Κ.
50Δ/1996): «Άρθρο 5. Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί
όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται ως εξής: 1. Ελάχιστο
πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα. Ελάχιστο εμβαδόν: χίλια (1.000) τ. μέτρα. 2. Επιπλέον
των προϋποθέσεων της παρ.1 απαιτείται όπως: α. Στο οικοδομήσιμο τμήμα του
οικοπέδου εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ. μέτρα
και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα. Β. Τα οικόπεδα δεν δημιουργήθηκαν από
κατάτμηση που έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του από 22.6.1983 Π.Δ/τος (Δ'
284).»

Κατά την 1η ανάρτηση της μελέτης πράξης εφαρμογής (το 1999) ο μελετητής είχε προτείνει τη συνένωση του εν λόγω τεμαχίου (εμβαδού 371.26 μ²) με τα γειτονικά του τεμάχια υπ' αριθ. 0127002 και 0127004 για δημιουργία ενός άρτιου οικοπέδου εμβαδού 1280.026 μ². Τελικά κατόπιν ενστάσεων διαφόρων ιδιοκτητών δεν προωθήθηκε η συνένωση των μικρών οικοπέδων (όπως και στη συγκεκριμένη περίπτωση) και η πράξη εφαρμογής κυρώθηκε χωρίς συνενώσεις για δημιουργία αρτίων οικοπέδων. Προφανώς ελήφθη υπόψη η δυνατότητα οικοδόμησης μη αρτίων οικοπέδων που ίσχυε (Ν.1337/83 - άρθρο 25 και μεταγενέστερες σχετικές διατάξεις). Το οικόπεδο που αποδόθηκε από την κυρωμένη πράξη εφαρμογής είναι το υπ' αριθ. 010, στο Ο.Τ.14, έχει εμβαδόν 371.26 μ² και συμπίπτει με τα όρια της αρχικής ιδιοκτησίας. Το οικόπεδο αυτό είναι εσωτερικό στο Ο.Τ. 14 και επικοινωνεί με τη δημοτική οδό Βελισσαρίου μέσω μιας διόδου πλάτους 2.6μ περίπου και μήκους 17μ περίπου **(σχετ. 2,3)**.

ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ ΣΕ ΓΕΙΤΟΝΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Κατόπιν της κύρωσης της πράξης εφαρμογής η ιδιοκτήτρια του γειτονικού οικοπέδου υπ' αριθ. 002, στο Ο.Τ.14 κίνησε τη διαδικασία προσκύρωσης τμήματος της από παλιά υπάρχουσας διόδου, πλάτους 1.9μ περίπου και μήκους 35.9μ περίπου. Η προσκύρωση αυτή προβλέπεται από την πράξη εφαρμογής για ολοκλήρωση του οικοπέδου 002. Υπογράφηκε συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης του τμήματος αυτού από το δήμο προς την ιδιοκτήτρια το 2006, κατόπιν της 421/2005 απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Καλυβίων. Κατ' αυτόν τον τρόπο πραγματοποιήθηκε το στένεμα της διόδου στα 2.6μ περίπου **(σχετ.4,5)**.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Επειδή η δίοδος πρόσβασης στο οικόπεδό του δεν κρίθηκε ικανοποιητική, ο κος Σοφιολάκης υπέβαλε πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου προτείνοντας τη διαπλάτυνση της εν λόγω διόδου στα 4.5μ και μετατροπή της σε κοινόχρηστο δρόμο. Η πρόταση αυτή έγινε δεκτή από το δήμο με τις υπ' αριθ. 45/2014 **(σχετ.6)** και 59/2015 **(σχετ.7)** αποφάσεις της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και στάλθηκε στην Περιφέρεια Αττικής για έγκριση (αρ. πρωτ. Δήμου 20878/2014/2016) **(σχετ.8)**. Η Περιφέρεια Αττικής απάντησε με το υπ' αριθ. πρωτ. 23203/2016 έγγραφό της **(σχετ.9)** ζητώντας κάποια συμπληρωματικά στοιχεία τα οποία εύκολα χορηγούνται. Πλην όμως το έγγραφο καταλήγει με την επισήμανση της διορθωτικής πράξης εφαρμογής που θα απαιτηθεί στη συνέχεια (στην περίπτωση έγκρισης της τροποποίησης), λαμβάνοντας υπόψη την υπ' αριθ. 369/2016 Απόφαση του ΣτΕ (αφορά την ακύρωση της μεμονωμένης πράξης εφαρμογής των Ο.Τ. της οδού Καλυβίων).

Επιπρόσθετα, ο Δήμος μας δεν δύναται να γνωρίζει πότε και εάν κοινοποιήθηκαν οι δύο πρώτες προσβαλλόμενες πράξεις, οι οποίες εκδόθηκαν από την Υπηρεσία Δόμησης Μαρκοπούλου.

Για την τρίτη και τέταρτη προσβαλλόμενη πράξη πραγματοποιήθηκαν οι εξής αναρτήσεις:

- i. Με την από 23-4-1996 και αρ. πρωτ. 1304/1996 πρόσκληση **(σχετ.10)** της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τμήμα Χωροταξίας, κλήθηκαν οι κύριοι και νομείς των ακινήτων της περιοχής Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων Θορικού να υποβάλλουν

- δηλώσεις ιδιοκτησίας της παρ. 6 του α.12 του Ν.1337/83 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.4 του α.6 του Ν. 2242/94
- ii. Με την από 19-11-1997 και αρ. πρωτ. 15645/4151 πρόσκληση **(σχετ.11)** της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, Δ/νση Πολ. Σχεδ. - Χωρ. - Περιβάλλοντος κλήθηκαν οι κύριοι και νομείς των ακινήτων της περιοχής Λαγονησίου να υποβάλλουν τυχόν παρατηρήσεις ή δηλώσεις ιδιοκτησίας.
- iii. Με την από 23-6-1998 και αρ. πρωτ. 10156/3478 πρόσκληση **(σχετ.12)** της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αν. Αττικής, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τμήμα Χωροταξίας Παλλήνης, κλήθηκαν οι κύριοι και νομείς των ακινήτων της περιοχής Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων Αττικής να υποβάλλουν παρατηρήσεις και δηλώσεις ιδιοκτησίας.
- iv. Με την από 13-12-1999 και αρ. πρωτ. 16622/3942 πρόσκληση **(σχετ.13)** της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, Διεύθυνση Πολεοδομίας - Χωροταξίας Παλλήνης, κλήθηκαν οι κύριοι και νομείς των ακινήτων της περιοχής «ΚΙΤΕΖΑ-ΛΑΓΟΝΗΣΙ» του Δήμου Καλυβίων να υποβάλλουν δηλώσεις ιδιοκτησίας, παρατηρήσεις και ενστάσεις στην Πράξη Εφαρμογής της Π.Ε. «ΚΙΤΕΖΑ-ΛΑΓΟΝΗΣΙ» Δήμου Καλυβίων κατά την πρώτη ανάρτηση της.
- v. Με την από 27-10-2000 και αρ. πρωτ. 15203/3000 **(σχετ. 14)** πρόσκληση της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τμήμα Χωροταξίας Παλλήνης, κλήθηκαν οι κύριοι και νομείς των ακινήτων της περιοχής «ΚΙΤΕΖΑ-ΛΑΓΟΝΗΣΙ» του Δήμου Καλυβίων για την υποβολή ενστάσεων επί της ανωτέρω Πράξεως Εφαρμογής κατά τη δεύτερη ανάρτησή της.
- vi. Με την από 1-8-2002 και αρ. πρωτ. 12165/2099 πρόσκληση **(σχετ.15)** της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, Διεύθυνση Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Τμήμα Χωροταξίας Παλλήνης, κλήθηκαν οι ιδιοκτήτες της περιοχής «ΛΑΓΟΝΗΣΙΟΥ» του Δήμου Καλυβίων Θορικού για να λάβουν γνώση της κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής της Περιοχής Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων Θορικού και την τυχόν προσφυγή των ιδιοκτητών σύμφωνα με το α. 8 του Ν.3200/55.
- vii. Με την από 18-6-2003 και αρ. πρωτ. 3685/03 Πρόσκληση του Δήμου Καλυβίων Αττικής **(σχετ.16)** κλήθηκαν οι ιδιοκτήτες της περιοχής «ΛΑΓΟΝΗΣΙΟΥ» του Δήμου Καλυβίων Θορικού για να λάβουν γνώση της ορθής επανάληψης της υπ' αρ. πρωτ. 10195/1779/2002/16-5-2003 απόφασης Νομάρχη Ανατολικής Αττικής με την οποία κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής της ως άνω περιοχής για την τυχόν προσφυγή των ιδιοκτητών σύμφωνα με το α. 8 του Ν.3200/55.
- Τέλος, ο ίδιος ο αιτών είχε προβεί στην με αρ. πρωτ. 6316/99 δήλωση ιδιοκτησίας **(σχετ. 17)**.

Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, σας διαβιβάζονται συνημμένα τα ακόλουθα σχετικά:

1. Απόφαση κύρωσης Πράξης Εφαρμογής υπ' αρ. 6786/1150/2003.
2. Απόσπασμα Σχεδιαγράμματος 1ης ανάρτησης Μελέτης Πράξης Εφαρμογής "ΛΑΓΟΝΗΣΙ" Δήμου Καλυβίων.
3. Απόσπασμα Σχεδιαγράμματος κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής.
4. Απόφαση υπ' αρ. 521/2005 του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Σαρωνικού.
5. Απόφαση διορθωτικής πράξης εφαρμογής στην περιοχή "ΛΑΓΟΝΗΣΙ" Δήμου Καλυβίων.

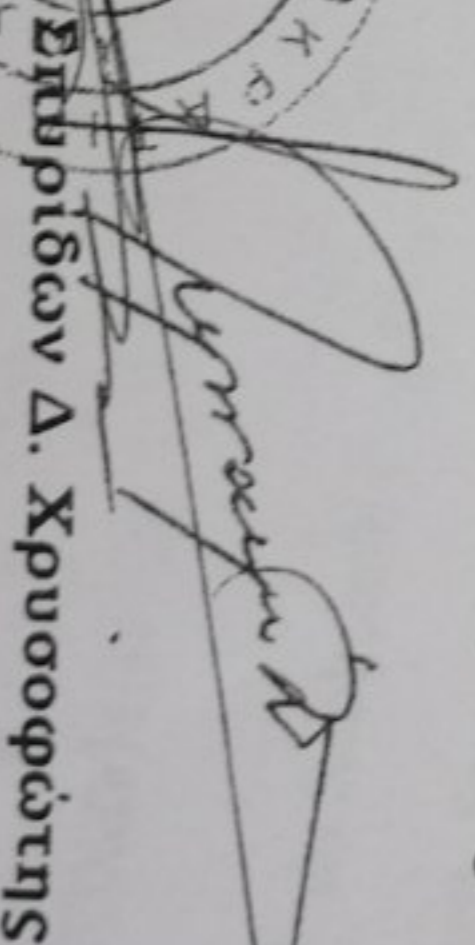
6. Απόφαση υπ' αρ. 45/2014 της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Σαρωνικού.
7. Απόφαση υπ' αρ. 59/2015 της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Σαρωνικού.
8. Πρόταση τροποποίησης 20878/2014.
9. Απόφαση Περιφέρειας Αττικής υπ' αρ. πρωτ. 23203/2016 επί του αιτήματος τροποποίησης.
10. Πρόσκληση υπ' αρ. πρωτ. 1304/1996 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Α/κής Αττικής Δ/ση Πολεοδομίας, Τμήμα Χωροταξίας.
11. Πρόσκληση υπ' αρ. πρωτ. 15645/4151 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Α/κής Αττικής, Περιβάλλοντος.
12. Πρόσκληση υπ' αρ. πρωτ. 10156/3478 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αττικής, Δ/ση Πολεοδομίας, Τμήμα Χωροταξίας Παλλήνης.
13. Πρόσκληση υπ' αρ. πρωτ. 16622/3942 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, Δ/ση Πολεοδομίας - Χωροταξίας Παλλήνης.
14. Πρόσκληση υπ' αρ. πρωτ. 15203/3000 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αττικής, Δ/ση Πολεοδομίας, Τμήμα Χωροταξίας Παλλήνης.
15. Πρόσκληση υπ' αρ. πρωτ. 12165/2099 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αττικής, Δ/ση Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Τμήμα Χωροταξίας Παλλήνης.
16. Πρόσκληση υπ' αρ. πρωτ. 3685/03 του Δήμου Καλυβίων Αττικής.
17. Πίνακας Πράξης Εφαρμογής Περιοχή Λαγονησιού (ΚΙΤΕΖΑ)
18. Στοιχεία Οικοδομικής Άδειας α/α πράξης 137265.

**Ο Αναπληρωτής Διευθυντής
Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και
Ποιότητας Ζωής**

Ο Νομικός Σύμβουλος


Μιχάλης Κ. Φιλίππου




Δημήτριος Δ. Χρυσοφώτης