

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα τεχνική έκθεση συνοδεύει την αίτηση της κ. Αντωνοπούλου Αικατερίνης του Αντωνίου ιδιοκτήτριας, σύμφωνα με το αρ. 1346/11-2-2020 συμβόλαιο αγοράς του οικοπέδου με ΚΑΕΚ:050830429009 για την μερική τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Λυκόβρυσης – Πεύκης (ΦΕΚ 211Δ/77) στα Ο.Τ 106 και Ο.Τ 107.

Συγκεκριμένα όπως φαίνεται και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200, προτείνεται η τροποποίηση της οδού Αθανασίου Διάκου από την διασταύρωση με την οδό Λέλας Καραγιάννη έως την διασταύρωση με την οδό Μάρκου Μπότσαρη μεταξύ των Ο.Τ 106 & Ο.Τ 107, η οποία μέχρι σήμερα είναι μερικώς διανοιγμένη, με προσαρμογή της οδού στην διαμορφωμένη κατάσταση.

ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Στην περιοχή της τροποποίησης έχει εγκριθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο με την αρ. οικ.35892/7095/25-11-1992 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1362Δ/92).

Με το από 13-6-1977 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 211Δ/77) εγκρίθηκε η αναθεώρηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Λυκόβρυσης και καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων αυτού.

Για τα Ο.Τ 106 & Ο.Τ 107 ισχύουν οι εξής όροι δόμησης:

ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ

Κανόνας	Εμβαδόν: 400μ ²	πρόσωπο: 15μ
Παρέκκλιση προ 9-6-73	Εμβαδόν: 400μ ²	πρόσωπο: 13μ
Παρέκκλιση προ 21-9-70	Εμβαδόν: 200μ ²	πρόσωπο: 12μ

- Συντελεστής Δόμησης : 0,80
- Κάλυψη : 40%
- Προ ΓΟΚ/85 σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο.
- Ύψος: 11,00μ+1,50μ για στέγη(ΦΕΚ 104Δ/01).
- Γκαράζ:Π.Δ. 111/04 ΦΕΚ 76^Α/04
- Χρήσεις γης :ΦΕΚ 211^Α/77. Απαγορεύονται βιοτεχνίες, βιομηχανίες και αποθήκες.
- Έγκριση Αρχαιολογίας (έλεγχος εκσκαφών
ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/Β'ΕΠΚΑ/198315/106543/8314/24-10-2013)

Για το τμήμα της οδού Αθανασίου Διάκου από την διασταύρωση με την οδό Λέλας Καραγιάννη έως την διασταύρωση με την οδό Μάρκου Μπότσαρη έχει εγκριθεί το διάγραμμα εφαρμογής Δ.Ε.62/80.

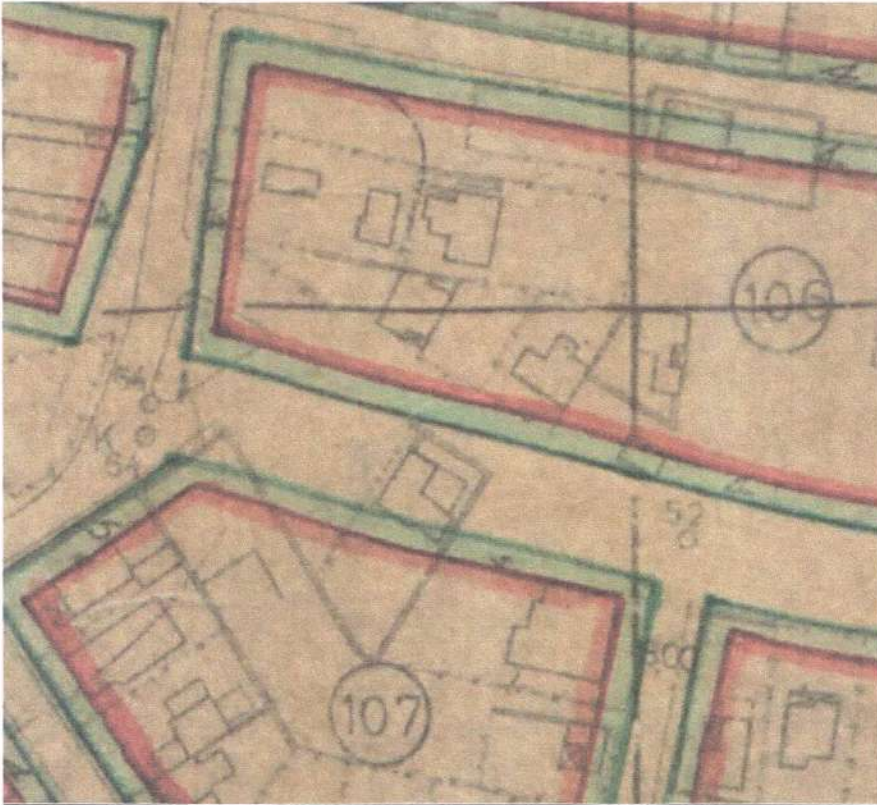
ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ – ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ

Η ανάγκη της προτεινόμενης τροποποίησης τεκμηριώνεται από τα εξής:

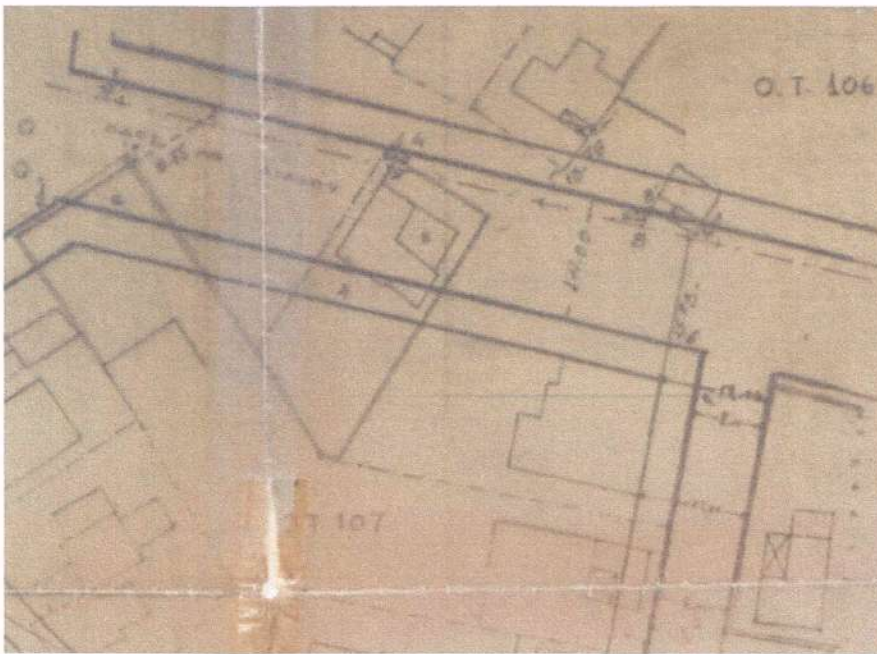
Το ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή τροποποίησης έχει εγκριθεί από το 1977 (ΦΕΚ 211Δ/77). Ενώ έχουν περάσει 45 χρόνια από την έγκρισή του, μέχρι σήμερα δεν έχει εφαρμοστεί για το τμήμα της οδού Αθανασίου Διάκου από την διασταύρωση με την οδό Λέλας Καραγιάννη έως την διασταύρωση με την οδό Μάρκου Μπότσαρη. Η οδός Αθ. Διάκου ακολουθεί την παλιά χάραξη ενώ από το 1977 μέχρι σήμερα δεν έχει οικοδομηθεί κανένα οικόπεδο πλην της οικοδομής στην διασταύρωση της οδού Αθ. Διάκου με την οδό Λέλας Καραγιάννη η οποία όμως έχει πρόσωπο στην οδό Λ. Καραγιάννη. Αυτό αποδεικνύεται συγκρίνοντας την σημερινή κατάσταση (εικόνα 1, απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη κτηματολογίου λήψης 2015-2016), με αυτή που αποτυπώνεται τόσο στο διάγραμμα αναθεώρησης/επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου (εικόνα 2, ΦΕΚ 211Δ/77), όσο και στα Δ.Ε 62/80 (εικόνα 3) και 73/80 (εικόνα 4) που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του σχεδίου.



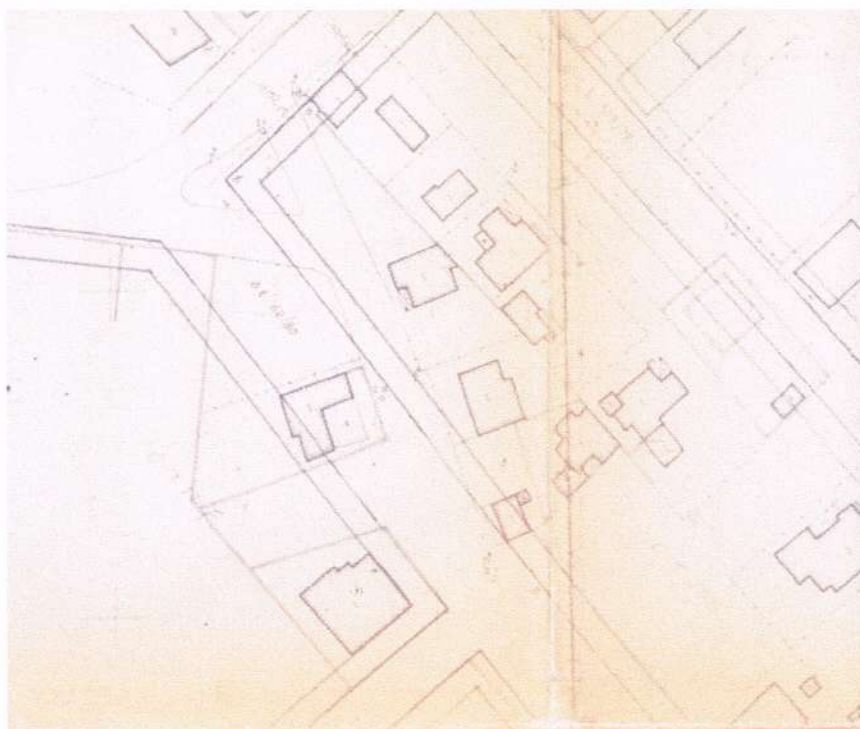
Εικόνα 1: απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη κτηματολογίου λήψης 2015-2016



Εικόνα 2: απόσπασμα ΦΕΚ211/77



Εικόνα 3: ΔΕ 62/80



Εικόνα 4: ΔΕ 73/80

Το ρυμοτομικό σχέδιο δεν έχει εφαρμοστεί μέχρι σήμερα διότι επηρεάζει και μεταβάλλει υπέρμετρα τις παρόδιες ιδιοκτησίες και συγκεκριμένα:

- Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050830439013 αρχικού εμβαδού 393,20 τ.μ. εξαφανίζεται και το εναπομείναν τμήμα εντός του ΟΤ 107 καθίσταται προσκυρωτέο.
- Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050830439012 αρχικού εμβαδού 401,32 τ.μ. ρυμοτομείται υπέρμετρα κατά 168,19 τ.μ, ενώ το πλακοσκεπές κτίσμα μονίμου μορφής εμβαδού περίπου 72 τ.μ απαλλοτριώνεται ολόκληρο λόγω ρυμοτομίας.
- Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050830429009 ιδιοκτησίας Αντωνοπούλου Αικατερίνης καθίσταται μη οικοδομήσιμη.
- Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050830429007 αρχικού εμβαδού 351,02 τ.μ. επιβαρύνεται υπέρμετρα οικονομικά λόγω προσκύρωσης τμήματος εμβαδού 451,29 τ.μ.
- Λόγω των ανωτέρω προκύπτουν μεγάλες υποχρεώσεις του Δήμου προς τις παρόδιες ιδιοκτησίες για αποζημιώσεις.

Αποτέλεσμα της μη εφαρμογής του σχεδίου εδώ και 45 έτη είναι:

- Η κυκλοφορία να γίνεται από την οδό Αθ. Διάκου όπως είναι διαμορφωμένη σήμερα, μέσου πλάτους περίπου 8,5 μ. με μικρότερο πλάτος τα 7,80 μ., με ότι αυτό συνεπάγεται για την απρόσκοπτη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων.
- Να μην έχουν κατασκευαστεί κρασπεδόρειθρα και πεζοδρόμια με αποτέλεσμα η κυκλοφορία των πεζών, ιδιαίτερα παιδιών και ηλικιωμένων καθώς και ατόμων με ειδικές ανάγκες, να καθίσταται καταρχήν επικίνδυνη και στην περίπτωση των ΑΜΕΑ αδύνατη.

- Έχουν κατασκευαστεί δίκτυα ΔΕΗ, ΟΤΕ, φωτισμού, όμβριων και αποχέτευσης στην υφιστάμενη κατάσταση της οδού με αποτέλεσμα η μετακίνηση τους στη θέση της θεσμοθετημένης οδού Αθ. Διάκου να απαιτεί επιπρόσθετες δαπάνες.
- Και τέλος λόγω των ανωτέρω να επέρχεται αισθητική και κυρίως οικονομική υποβάθμιση της αξίας των παρόδων οικοπέδων.

Λόγω των ανωτέρω με την παρούσα τεχνική έκθεση και την σχετική αίτηση, προτείνουμε την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στα ΟΤ 106 & ΟΤ 107 με μετακίνηση της θεσμοθετημένης οδού Αθ. Διάκου πλ. 14,00 μ. και προσαρμογής της στην ήδη διαμορφωμένη κατάσταση με την δημιουργία νέας χάραξης οδού πλάτους 12,00 μ. όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200.

Όπως αποδεικνύεται παρακάτω με την προτεινόμενη τροποποίηση δεν επέρχεται μείωση των κοινόχρηστων χώρων.

ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ/ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΕΠΗΡΕΑΖΟΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

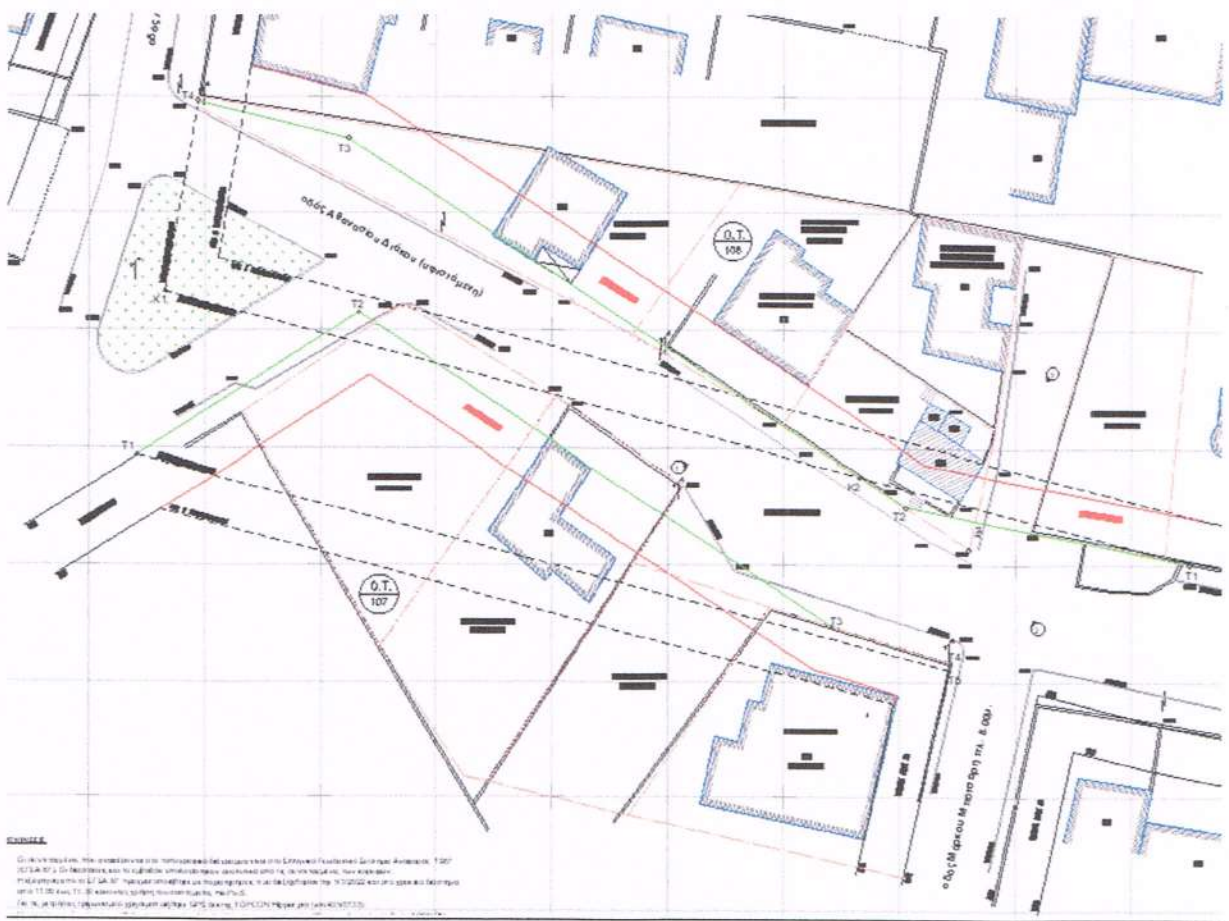
Οι μεταβολές των επηρεαζόμενων παρόδων ιδιοκτησιών περιγράφονται στον πίνακα 1.

ΚΑΕΚ	Αρχικό εμβαδόν	Υφιστάμενη ρυμοτομία ΦΕΚ 211Δ/77				Προτεινόμενη ρυμοτομία			
		Ρυμοτόμηση	Προσκύρωση	Τελικό εμβαδόν	Παρατηρήσεις	Ρυμοτόμηση	Προσκύρωση	Τελικό εμβαδόν	Παρατηρήσεις
50830429009	169,64	19,22	10,51	160,92	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο	7,69	0	161,95	Μη άρτιο, κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμο (άρθ. 25)
50830429008	274,68	0	74,24	348,92	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση	4,79	0	269,89	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση
50830429007	351,02	0	451,29	802,31	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά κανόνα	89,99	0	261,03	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση
50830429010	234,58	5,02	0	229,56	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση	0	0,93	235,51	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση
50830439013	393,2	316,24	0	76,96	Προσκυρωτέο	47,27	0	345,93	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση
50830439012	401,32	168,19	0	233,13	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση	42,62	0	358,7	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση
50830439011	262,46	20,15	0	242,31	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση	0	38,59	301,05	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση
50830439010	401,33	15,17	0	386,16	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση	0	4,17	405,5	Άρτιο & οικοδομήσιμο κατά κανόνα

Πίνακας 1: Μεταβολές επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών

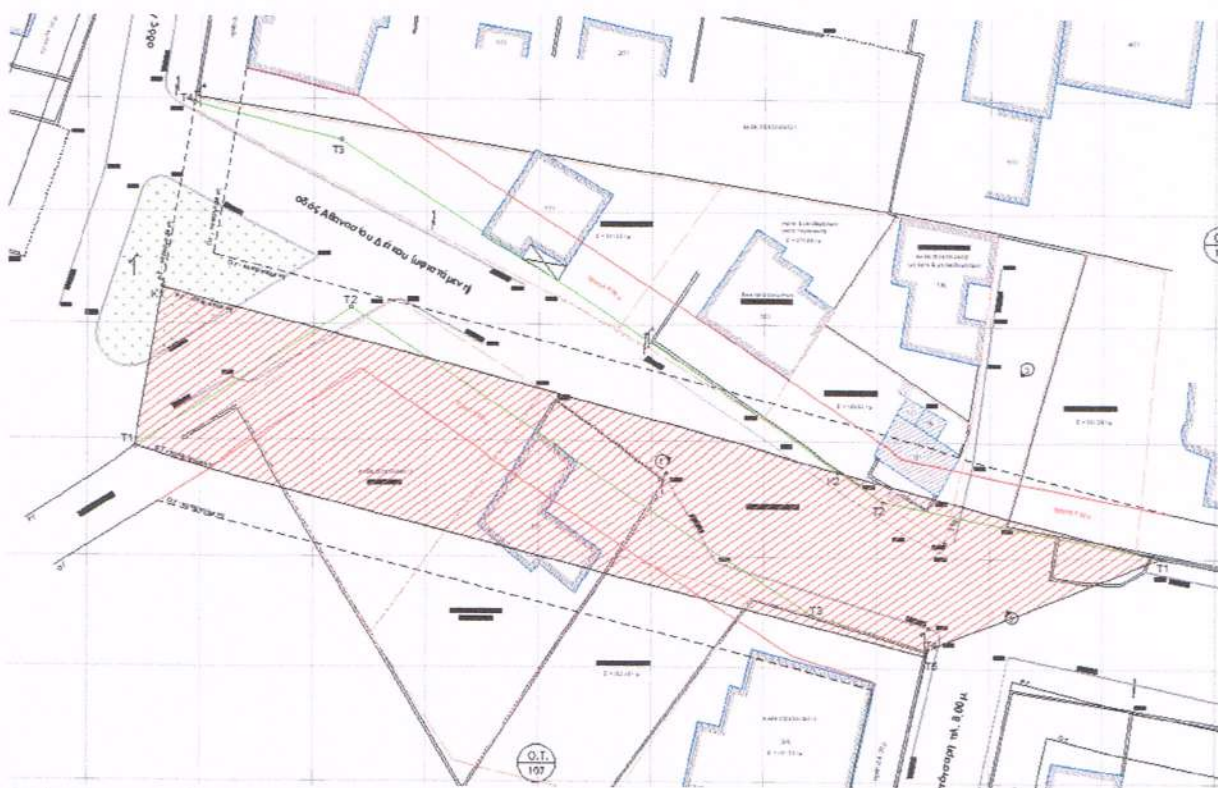
Με την προτεινόμενη τροποποίηση επέρχεται αύξηση των κοινόχρηστων χώρων κατά 65,48 τ.μ. διότι το Ο.Τ 107 αυξάνεται κατά το τμήμα Τ1,Τ2,Τ3,Τ4,Τ5,Τ1 εμβαδού 543,41 τ.μ., ενώ το Ο.Τ 106 μειώνεται κατά το τμήμα Κ1,Κ2,Τ3,Τ4,Κ1 εμβαδού 631,29 τ.μ. και αυξάνεται κατά το τμήμα Τ1,Τ2,Κ2,Τ1 εμβαδού 65,48 τ.μ. (εικόνα 5: απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος).

Συνεπώς επέρχεται αύξηση των κοινόχρηστων χώρων κατά $631,29 - 543,41 - 22,40 = 65,48$ τ.μ.

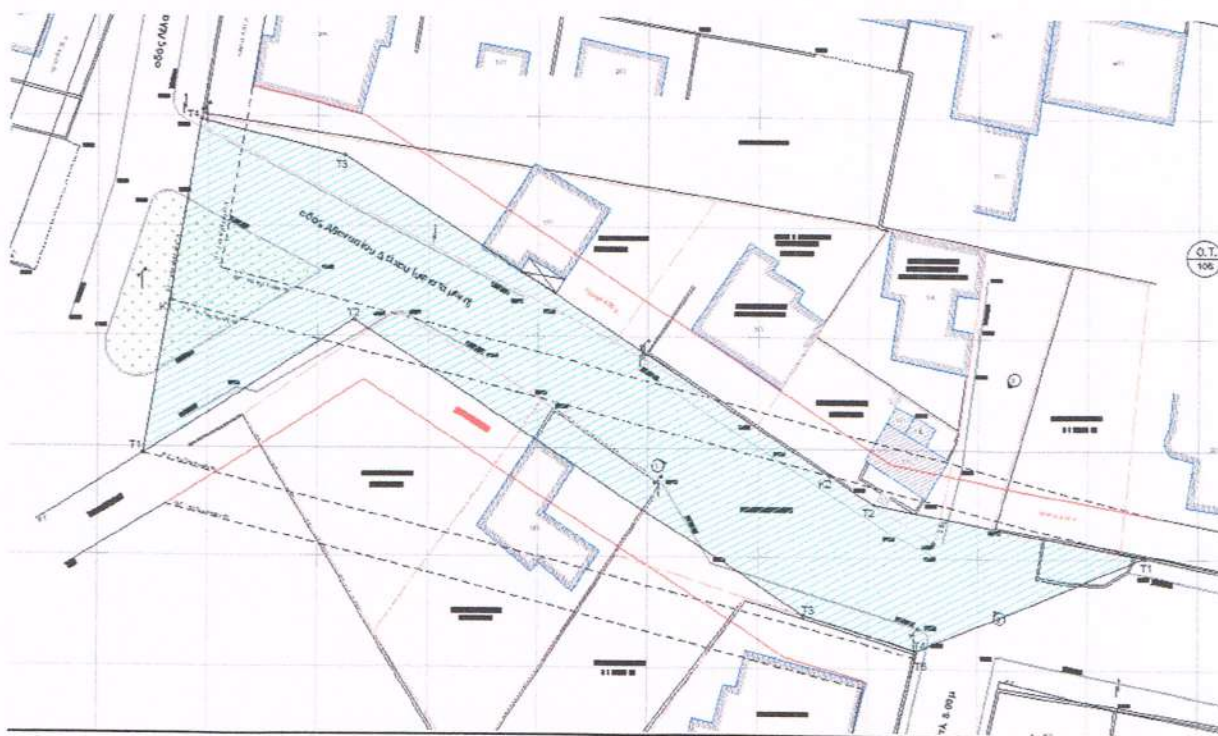


Εικόνα 5: απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος

Στο ίδιο αποτέλεσμα καταλήγουμε επιμετρώντας το εμβαδόν των κοινόχρηστων χώρων όπως είναι τώρα θεσμοθετημένοι και φαίνονται στην εικόνα 6 και μετρούνται στα 1.142,61 τ.μ και του εμβαδού των κοινόχρηστων χώρων που προκύπτουν με την προτεινόμενη τροποποίηση και φαίνονται στην εικόνα 7 και ανέρχονται στα 1.208,09 τ.μ.



Εικόνα 6: καταργούμενοι κοινόχρηστοι εμβαδού 1.142,61 τ.μ.



Εικόνα 7: προτεινόμενοι κοινόχρηστοι εμβαδού 1.208,09 τ.μ.

Η αύξηση των κοινόχρηστων χώρων κατά **65.48 τ.μ.** οφείλεται κυρίως στη διατήρηση του ευρύ κοινόχρηστου χώρου που έχει διαμορφωθεί στην διασταύρωση της οδού Αθ. Διάκου και Λέλας Καραγιάννη. Ο χώρος αυτός έχει ήδη διαμορφωθεί με κρασπεδόρειθρα , πεζοδρόμια και φύτευση δέντρων (εικόνα 8).



Εικόνα 6: ευρύς κοινόχρηστος εικόνα λήψης 2014 από το street view της google

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συμπερασματικά το από 13-6-1977 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 211Δ/77), όσον αφορά την οδό Αθανασίου Διάκου για το τμήμα της μεταξύ των οδών Λέλας Καραγιάννη και Μάρκου Μπότσαρη, από το 1977 μέχρι σήμερα δεν έχει εφαρμοσθεί.

Αποτέλεσμα της μη εφαρμογής του σχεδίου είναι σήμερα η κυκλοφορία των οχημάτων στο συγκεκριμένο τμήμα να γίνεται από μια οδό μέσου πλάτους 8,50 μ. αντί του θεσμοθετημένου πλάτους των 14,00 μ. με ότι αυτό συνεπάγεται στην ομαλή και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων. Επιπλέον δεν έχουν κατασκευαστεί πεζοδρόμια με αποτέλεσμα η κυκλοφορία των πεζών, ιδιαίτερα παιδιών και ηλικιωμένων καθώς και ατόμων με ειδικές ανάγκες, να καθίσταται δυσχερής και επικίνδυνη. Τέλος έχουν κατασκευαστεί έργα υποδομής (δίκτυα ΔΕΗ, ΟΤΕ, φωτισμού, όμβριων, αποχέτευσης) στην ήδη διαμορφωμένη χάραξη της οδού με αποτέλεσμα η μεταφορά τους στην θεσμοθετημένη χάραξη να απαιτεί πρόσθετες δαπάνες.

Η εφαρμογή της θεσμοθετημένης χάραξης της οδού Αθανασίου Διάκου στο συγκεκριμένο τμήμα καθίσταται δυσχερής διότι επιβαρύνει υπέρμετρα τους παρόδιους ιδιοκτήτες αλλά και τον Δήμο λόγω των σημαντικών αποζημιώσεων που απαιτούνται και συγκεκριμένα:

- Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050830439013 αρχικού εμβαδού 393,20 τ.μ. εξαφανίζεται και το εναπομείναν τμήμα εντός του ΟΤ 107 καθίσταται προσκυρωτέο.
- Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050830439012 αρχικού εμβαδού 401,32 τ.μ. ρυμοτομείται υπέρμετρα κατά 168,19 τ.μ, ενώ το πλακοσκεπές κτίσμα μονίμου μορφής εμβαδού περίπου 72 τ.μ απαλλοτριώνεται ολόκληρο λόγω ρυμοτομίας.
- Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050830429009 ιδιοκτησίας Αντωνοπούλου Αικατερίνης καθίσταται μη οικοδομήσιμη.
- Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050830429007 αρχικού εμβαδού 351,02 τ.μ. επιβαρύνεται υπέρμετρα οικονομικά λόγω προσκύρωσης τμήματος εμβαδού 451,29 τ.μ.
- Προκύπτουν σημαντικές υποχρεώσεις του Δήμου προς τις παρόδιες ιδιοκτησίες για αποζημιώσεις επικείμενων και ιδιαίτερα για την αποζημίωση του κτίσματος της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 05083043012.

Με την προτεινόμενη χάραξη της οδού επιτυγχάνεται:

Παρά την μείωση του πλάτους της οδού από 14.00 σε 12.00 μ. επιτυγχάνεται αύξηση των κοινόχρηστων χώρων κατά **65.48 τ.μ.** κυρίως λόγω της διατήρησης του ευρύ κοινόχρηστου χώρου που έχει διαμορφωθεί στην διασταύρωση της οδού Αθ. Διάκου και Λέλας Καραγιάννη. Ο χώρος αυτός έχει ήδη διαμορφωθεί με κρασπεδόρειθρα , πεζοδρόμια και φύτευση δέντρων και με την προτεινόμενη χάραξη της οδού Αθ. Διάκου διατηρείται ενώ με την ήδη θεσμοθετημένη πρέπει να καταστραφεί.

Να μην ρυμοτομείται κανένα κτίσμα μονίμου μορφής στα επηρεαζόμενα ακίνητα με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν αυξημένες ανάγκες αποζημίωσης από το Δήμο.

Όλα τα επηρεαζόμενα οικόπεδα καθίστανται άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, πλην του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 050830429009 το οποίο καθίσταται μη άρτιο αλλά κατ'εξάιρεση οικοδομήσιμο σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.1337/83, ενώ με την ήδη θεσμοθετημένη χάραξη της οδού το ανωτέρω οικόπεδο καθώς και το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 050830439013 είναι μη άρτια & οικοδομήσιμα και συνεπώς για τα παραπάνω δύο οικόπεδα πρέπει να εφαρμοστεί το **επαχθές** μέτρο της προσκύρωσης.

Δεν απαιτούνται μεγάλες δαπάνες για την μετακίνηση δικτύων και υποδομών διότι η προτεινόμενη χάραξη ακολουθεί την διαμορφωμένη κατάσταση.

Η προτεινόμενη χάραξη σε αντίθεση με την ήδη θεσμοθετημένη, είναι εφαρμόσιμη και υλοποιήσιμη με αποτέλεσμα με την κατασκευή της οδού να βελτιωθεί η ποιότητα μετακίνησης οχημάτων και ατόμων, να εξασφαλιστεί η ασφαλής μετακίνηση πεζών και ατόμων με δυσκολίες στην μετακίνηση τους (ΑΜΕΑ, ηλικιωμένοι) λόγω κατασκευής πεζοδρομίων και γενικότερα θα ωφεληθούν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες από την αισθητική και κυρίως λειτουργική αναβάθμιση της οδού.

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Ν. ΜΠΑΚΑΣ
 ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
 ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 108190
 ΠΛΑΠΟΥΤΑ 26 & ΦΛΕΜΙΝΓΚ Τ.Κ. 141 22
 Α.Φ.Μ. 059430922 - Δ.Ο.Υ.: Ν. ΙΩΝΙΑΣ