



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ
Μ Ε Σ Ο Γ Α Ι Α Σ**

ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ: 14-10-2021

ΑΡ. ΠΡΩΤ: 18416

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της υπ' αριθμόν **13^{ης}/13-10-2021** συνεδρίασεως του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας.

Αριθμ. Αποφ. 179/2021

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Λήψη απόφασης για τροποποίηση των όρων δόμησης στο Ο.Τ. Γ1145 στην 4 – 5 Π.Ε. Πόρτο Ράφτη.

Στο Μαρκόπουλο Μεσογαίας και στο Δημοτικό Κατάστημα την **13^η** του μηνός **Οκτωβρίου** έτους **2021**, ημέρα της εβδομάδος **Τετάρτη** και ώρα **19.00 μ.μ.**, συνήλθε σε συνεδρίαση **«διά ζώσης και μερικώς διά τηλεδιάσκεψης»** (συνδυαστικά) το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, έπειτα από την υπ' αριθμόν **18060/8-10-2021** έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου αυτού, που δημοσιεύθηκε σε κάθε έναν από τους Συμβούλους σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010 Φ.Ε.Κ. Α'87/07-06-2010 και στον κ. Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 67 του Ν.3852/2010.

Ο Γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου κ.Κοφινάς Κων/νος, επιβεβαίωσε τον κατάλογο των παρόντων μελών του Δημοτικού Συμβουλίου.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι επί συνόλου μελών **(27)** ευρέθησαν παρόντα **(19)**.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ: 1) Κολιαβασίλης Δημήτριος, **2)** Μπισιώτης Χρήστος, **3)** Δημητρίου Ευάγγελος, **4)** Μαντάλα Καλή, **5)** Μαντάλα Μαρία, **6)** Νέρας Ευάγγελος, **7)** Πίντζου Ελισάβετ, **8)** Μαντάλα Μαρία – Μαργαρίτα, **9)** Αδάμος Γεώργιος, **10)** Στρατουδάκης Ιωάννης, **11)** Κοφινάς Κωνσταντίνος, **12)** Κουβέλης Αλέξανδρος, **13)** Πολίτης Ιωάννης, **14)** Λαδά Γιαννούλα, **15)** Σταμπέλος Θεοφάνης, **16)** Μπρίτσας Χρήστος, **17)** Δρίτσας Χρήστος, **18)** Πανουργιάς Νικόλαος, **19)** Νάσσου Φωτεινή.

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1) Δράκου Δήμητρα, **2)** Δρίτσας Δημήτριος, **3)** Αϊδινιώτης Ιωάννης, **4)** Βαμποράκη Μελοπομένη, **5)** Κορωνιάς Νικόλαος, **6)** Καμάρα – Στουραϊτη Βασιλική, **7)** Συλλελόγλου Ανδρέας, **8)** Χρυσάφης Σταύρος.

Κατά τη συζήτηση του **1ου** θέματος προσήλθαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Αϊδινιώτης Ιωάννης, Βαμποράκη Μελοπομένη και Κορωνιάς Νικόλαος.

Προ της εκφωνήσεως του **10ου** θέματος αποχώρησε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Πανουργιάς Νικόλαος.

Προ της εκφωνήσεως του **25ου** θέματος αποχώρησε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Δρίτσας Χρήστος.

Στην συνεδρίαση συμμετείχε ο Δήμαρχος κ. Αλλαγιάννης Κων/νος.

Προ της συζητήσεως των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, η κα Πρόεδρος ανέγνωσε επιστολή του Δημοτικού Συμβούλου κ. Πανουργιά Νικόλαου (αρ.πρωτ.18357/13-10-2021), με την οποία κάνει γνωστό στο Σώμα ότι αποχωρεί από τον Συνδυασμό «Μπορούμε Αλλιώς» και παραμένει Ανεξάρτητος, για λόγους που εκτίθενται σε αυτήν.

Η κα Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και ανέγνωσε τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Και εισηγούμενη το **5ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου τα εξής:

Οι **ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.** με το υπ'αρ.πρωτ.ΑΠ.Σ.Δ7/Τ3/10724/27-07-2021 έγγραφο, ζητά την τροποποίηση των όρων δόμησης στο Ο.Τ. Γ1145 της 4^{ης} – 5^{ης} Π.Ε. Πόρτο Ράφτη, προκειμένου να προχωρήσει στην Μελέτη του 2^{ου} Δημοτικού Σχολείου Πόρτο Ράφτη.

Η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου μας με το υπ'αρ.πρωτ.οικ.16881/21-9-2021 έγγραφο, εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο τα εξής: «...Σας γνωρίζουμε ότι :

- αν και η περιοχή του Πόρτο-Ράφτη αποτελούσε επί σειρά ετών τόπο παραθερισμού, οι μόνιμοι κάτοικοι αυξήθηκαν σημαντικά την τελευταία 20ετία (χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι, σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού κατά το έτος 2011, ο πληθυσμός στο Πόρτο-Ράφτη είναι 9.370 κάτοικοι, έναντι του πληθυσμού του Μαρκόπουλου – που αποτελεί το μεγαλύτερο και καλύτερα οργανωμένο αστικό κέντρο του Δήμου - με 9.333 κατοίκους), με αποτέλεσμα την άμεση ανάγκη σε υποδομές που θα μπορούν να εξυπηρετούν τις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων,
- κατόπιν της πληθυσμιακής έκρηξης που παρατηρήθηκε στο Πόρτο-Ράφτη μετά το 2000, οι 3 Σχολικές μονάδες (2 Νηπιαγωγεία και 1 Δημοτικό Σχολείο) που λειτουργούσαν έως τότε κατέληξαν να γίνουν 9 (4 Νηπιαγωγεία, 3 Δημοτικά Σχολεία, 1 Γυμνάσιο και 1 Λύκειο),
- η ραγδαία αύξηση του πληθυσμού βρήκε απροετοίμαστες τις Δημόσιες Αρχές, οι οποίες (μη μπορώντας να αποκτήσουν άμεσα την απαραίτητη σχολική στέγη) προχώρησαν σε προσωρινές λύσεις που περιλάμβαναν ενοικιάσεις κτιρίων και μετατροπή τους σε σχολικές δομές ή τοποθέτηση αιθουσών isobox),
- με αυτό τον τρόπο ιδρύθηκε το 2^ο Δημοτικό Σχολείο Πόρτο-Ράφτη (αρχικά 6θέσιο και στη συνέχεια 12θέσιο), το οποίο στεγάστηκε και εξακολουθεί να λειτουργεί σε νοικιασμένο κτίριο, διαμορφωμένο έτσι ώστε να καλύπτει τις βασικές απαιτούμενες υποδομές σε σχολικές αίθουσες, γραφεία δασκάλων κλ. Οι απαιτούμενες εργασίες για τη μετατροπή του κτιρίου από 6θέσιο σε 12θέσιο βάρυναν εξ ολοκλήρου το Δήμο, ενώ το μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 43.437,60 € ετησίως. Τονίζεται ότι το ενοικιασμένο κτίριο (το οποίο δε διαθέτει αίθουσα εκδηλώσεων, φυσικοχημείας, αισθητικής αγωγής, ξένων γλωσσών, βιβλιοθήκη, τραπεζαρία, ιατρείο, θέσεις στάθμευσης κλ.) δεν διαθέτει καν τις απαιτούμενες αίθουσες διδασκαλίας, με αποτέλεσμα να είναι απαραίτητη και η τοποθέτηση 4 αιθουσών isobox, ενώ ο αύλειος χώρος είναι εξαιρετικά περιορισμένος,

- ο πολεοδομικός σχεδιασμός έλαβε υπόψη του τις ανάγκες της περιοχής σε υποδομές που αφορούν την πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση. Έτσι, με το από 20-02-1992 Π.Δ. σχετικά με «Έγκριση πραγματοποίησης μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 4 και 5 της περιοχής δεύτερης κατοικίας «Πόρτο-Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου (Ν.Αττικής)» (ΦΕΚ 234Δ'/12-03-1992) και με το από 16-03-2000 Π.Δ. σχετικά με «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 4 και 5 της περιοχής δεύτερης κατοικίας «Πόρτο-Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου (Ν.Αττικής)», (ΦΕΚ 187Δ'/03-04-2000), εντάχθηκε στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο η 4-5 ΠΕ Πόρτο-Ράφτη, στην οποία περιλαμβάνεται το Ο.Τ. Γ1145. Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, το Ο.Τ. Γ1145, εμβαδού 2.471,27τ.μ. χαρακτηρίζεται ως χώρος Δημοτικού Σχολείου, με όρους δόμησης τους εξής :
 - συντ. δόμησης : για τμήμα οικοπέδου μέχρι 250 τ.μ. : 0,4,
για τμήμα οικοπέδου από 250 έως 1000 τ.μ. : 0,3,
για τμήμα οικοπέδου από 1000 και άνω : 0,2,
 - μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40%,
 - μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : 7,50+1,50 στέγη
- προκειμένου να επισπευθούν οι διαδικασίες για την απόκτηση του Ο.Τ. Γ1145, στην περιοχή συντάχθηκε μεμονωμένη πράξη εφαρμογής, η Π.Ε. 1/2003, η οποία κυρώθηκε με τη με αρ. 10556/1835/16-5-2003 απόφ.Νομάρχη Ανατ.Αττικής και μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Κορωπίου την 14-07-2003, στον τόμο 719, με αρ. 146,
- με τροποποίηση των όρων δόμησης στο Ο.Τ. Γ1145 (αποφ.Νομ.Ανατ. Αττικής με αρ. 404/130/04, ΦΕΚ 1171δ'/14-12-2004) εγκρίθηκαν :
 - ποσοστό κάλυψης : 50%,
 - τελικό ύψος : 10μ. (8,50+1,50 στέγη),
 - αριθμός ορόφων : 2.
- Ο Δήμος μας επιδίωξε με όλες του τις δυνάμεις την αποζημίωση των ιδιοκτητών που διέθεταν αρχικές ιδιοκτησίες για την απόκτηση του Ο.Τ. Γ1145, ώστε να επισπευθεί η κατασκευή του σχολείου. Οι επίμονες προσπάθειες και πιέσεις από τη Δημοτική Αρχή οδήγησαν στην παρακατάθεση των αποζημιώσεων. Τονίζεται ότι η διαδικασία κάθε άλλο παρά ομαλή και γρήγορη θα μπορούσε να χαρακτηριστεί – αποδείχθηκε μάλλον επεισοδιακή και επίπονη. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι :

- αρχικά, η απαλλοτρίωση κηρύχθηκε υπέρ και με δαπάνη της ΟΣΚ Α.Ε. (ΦΕΚ 379/ΑΑΠ/26-8-2008),
 - καθορίστηκε η προσωρινή τιμή αποζημίωσης του χώρου (270/2011 απόφ.Μον.Πρωτοδικείου Αθηνών),
 - η παρακατάθεση της αποζημίωσης δεν πραγματοποιήθηκε εντός της δεκαοκτάμηνης προθεσμίας, οπότε η αναγκαστική απαλλοτρίωση ήρθη αυτοδίκαια,
 - το σύνολο των θιγόμενων ιδιοκτητών υπέβαλαν εμπρόθεσμα προς το Υπ.Παιδείας και Θρησκευμάτων (Υ.ΠΑΙ.Θ.) αιτήσεις-υπεύθυνες δηλώσεις περί επιθυμίας διατήρησης της απαλλοτρίωσης,
 - προτάθηκε από το Υ.ΠΑΙ.Θ. στο Υπουργείο Οικονομικών η σύνταξη σχεδίου ΚΥΑ για τη διατήρηση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης,
 - από το Υπ.Οικονομικών διατυπώθηκε η θέση ότι δεν προβλέπεται η έκδοση ΚΥΑ, αλλά η αποδοχή του αιτήματος των ιδιοκτητών από την Αρχή που κήρυξε της απαλλοτρίωση και υποχρεούται στην καταβολή της αποζημίωσης,
 - το Υ.ΠΑΙ.Θ. υπέβαλε ερώτημα στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους σχετικά με την αρμοδιότητα αποδοχής διατήρησης αυτοδίκαια ανακληθείσας απαλλοτρίωσης και τη διαδικασία έκδοσης της διοικητικής πράξης,
 - σύμφωνα με τη γνωμοδότηση του Νομ.Συμβουλίου του Κράτους, μετά τη συγχώνευση της ΟΣΚ Α.Ε. στο νέο φορέα «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ» Α.Ε., εκκρεμείς υποθέσεις απαλλοτριώσεων υπέρ της ΟΣΚ Α.Ε. εντάσσονται στην αρμοδιότητα των Υπουργείων Οικονομικών και Υποδομών & Μεταφορών,
 - με Υ.Α. (ΦΕΚ 252ΑΑΠ/30-10-2018) διατηρήθηκε η απαλλοτρίωση των ακινήτων στο ΟΤ Γ1145,
 - με απόφαση των Κτ.Υπ. Α.Ε. (ΦΕΚ 310ΑΑΠ/21-12-2018) κατατέθηκε η ωφειλούμενη αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων,
- Δεδομένης, όμως, της επιτακτικής ανάγκης για τη δημιουργία των κτιριακών υποδομών του 2^{ου} Δημ.Σχολείου Πόρτο-Ράφτη, καταβλήθηκε κάθε δυνατή προσπάθεια για την αντιμετώπιση των δυσκολιών και την απόκτηση του χώρου.

- Με το με αρ.πρωτ. ΑΠ.Σ.Δ7/Τ3/10724/27-07-2021 έγγραφο των Κτιριακών Υποδομών (αρ.πρωτ. Δήμου : 13746/27-07-2021) ζητήθηκε η τροποποίηση του συντελεστή δόμησης σε 1,2, ενώ, κατά τα λοιπά, να ισχύσουν οι όροι δόμησης που προβλέπει η αποφ.Νομ.Ανατ.Αττικής με αρ. 404/130/04 στο ΦΕΚ 1171δ'/14-12-2004, καθώς με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης και σε εφαρμογή του κτιριολογικού

προγράμματος μπορεί να ανεγερθεί μόνο Νηπιαγωγείο. Πράγματι, με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης υπάρχει η δυνατότητα δόμησης συνολικά : $(250\text{τ.μ.}\times 0,4) + (750\text{τ.μ.}\times 0,3) + (1.471,27\text{τ.μ.}\times 0,2) = 100\text{τ.μ.} + 225\text{τ.μ.} + 294,25\text{τ.μ.} = 619,25\text{τ.μ.}$, ενώ με συντελεστή δόμησης 1,2 θα υπάρχει η δυνατότητα δόμησης : $2.471,27\times 1,2 = 2.965,52\text{τ.μ.}$ Διευκρινίζεται ότι, σύμφωνα με το κτιριολογικό πρόγραμμα που αφορά 12θέσιο ολοήμερο Δημοτικό Σχολείο δυναμικότητας 300 μαθητών, το συνολικό μεικτό εμβαδόν του διδακτηρίου είναι 2.415,0 τ.μ.

Έτσι, με την προτεινόμενη τροποποίηση εξασφαλίζεται η δυνατότητα κατασκευής ενός σύγχρονου διδακτηρίου, το οποίο θα καλύπτει όλες τις ανάγκες τόσο των μαθητών και των διδασκόντων, όσο και των γονέων και των συλλόγων. Επιπλέον, το κτίριο θα πληροί όλες τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για την ασφάλεια μαθητών-καθηγητών-επισκεπτών, ενώ για την κατασκευή του θα μπορούν να εφαρμοσθούν όλες οι σύγχρονες πρακτικές και υλικά. Σημειώνεται ότι με κάλυψη 50% και με τη δυνατότητα δόμησης 2 ορόφων δεν είναι δυνατή η πλήρης αξιοποίηση του προτεινόμενου συντελεστή δόμησης. Επομένως, κατόπιν όλων των παραπάνω προτείνεται :

- η τροποποίηση του συντελεστή δόμησης στο Ο.Τ. Γ1145, με προτεινόμενο Σ.Δ. 1,2
- η τροποποίηση της κάλυψης στο Ο.Τ. Γ1145, με προτεινόμενη κάλυψη 60%.

Παρακαλούμε για τη γνωμοδότηση της Επιτροπής και την εισήγηση του θέματος στο Δημοτικό Συμβούλιο...».

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με την υπ'αρ.**78/2021** απόφαση, **Πρακτικό 11°/24-9-2021**, γνωμοδοτεί θετικά και προωθεί το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Στη συνέχεια η κα Πρόεδρος κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε την Πρόεδρο αυτού, έλαβε υπ' όψιν και τις κείμενες διατάξεις του Ν. 3463/06, του Ν.3852/2010, το υπ'αρ.πρωτ. ΑΠ.Σ.Δ7/Τ3/10724/27-07-2021 έγγραφο των Κτιριακών Υποδομών Α.Ε., το υπ'αρ.πρωτ.οικ.16881/21-9-2021 έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας, την υπ'αρ. 78/2021 απόφαση της ΕΠΖ, 11° Πρακτικό/24-9-2021

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την τροποποίηση των όρων δόμησης στο Ο.Τ. Γ1145 της 4ης – 5ης Π.Ε. Πόρτο Ράφτη, σύμφωνα με τα προτεινόμενα στην εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **179/2021**.

Εξαντληθέντων των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης, λύεται η συνεδρίαση.

Αφού συντάχθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως ακολούθως:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΜΑΝΤΑΛΑ ΚΑΛΗ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΑΛΛΑΓΙΑΝΝΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ
ΚΟΛΙΑΒΑΣΙΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΜΠΙΣΙΩΤΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
ΑΪΔΙΝΙΩΤΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΒΑΜΠΟΡΑΚΗ ΜΕΛΠΟΜΕΝΗ
ΚΟΡΩΝΙΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΜΑΝΤΑΛΑ ΜΑΡΙΑ
ΝΕΡΑΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
ΠΙΝΤΖΟΥ ΕΛΙΣΑΒΕΤ
ΜΑΝΤΑΛΑ ΜΑΡΙΑ - ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ
ΑΔΑΜΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΣΤΡΑΤΟΥΔΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΚΟΦΙΝΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΚΟΥΒΕΛΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ
ΠΟΛΙΤΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΛΑΔΑ ΓΙΑΝΝΟΥΛΑ
ΣΤΑΜΠΕΛΟΣ ΘΕΟΦΑΝΗΣ
ΜΠΡΙΤΣΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΔΡΙΤΣΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΠΑΝΟΥΡΓΙΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΝΑΣΣΟΥ ΦΩΤΕΙΝΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΑΛΛΑΓΙΑΝΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΚΟΛΙΑΒΑΣΙΛΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ