

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.10/30-5-2024 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης,

Αριθμ. Απόφασης 136**Περίληψη**

Απόρριψη τής από 03-11-2023 εμπροθέσμως υποβληθείσας ένστασης, κατά των με αριθμό 51/2023 & 192/2023 προγενέστερων αποφάσεων Δημοτικού Συμβουλίου

Στην Ξάνθη και στο Δημαρχιακό κατάστημα, σήμερα 30 Μαΐου 2024, ημέρα Πέμπτη και ώρα 18:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του, ύστερα από την αριθ.πρωτ.15424/25-4-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του και με την προεδρία του ιδίου, που επιδόθηκε σύμφωνα με τον νόμο, στο καθένα από τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου και κοινοποιήθηκε στον Δήμαρχο Ξάνθης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 65 και 67 του Ν.3852/2010, ΦΕΚ 4940/14-6-2022 τ.Α', για να συζητήσει και να πάρει αποφάσεις στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο 35 δημοτικών Συμβούλων, βρέθηκαν παρόντες 32 δημοτικοί σύμβουλοι, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 1) Ιωάννης Δρεμισίης (Πρόεδρος) | 17) Σάββας Μελισσόπουλος |
| 2) Παναγιώτης Αμβροσιάδης | 18) Σιαμπάν Μπαντακ |
| 3) Σταύρος Αμοιράς | 19) Σουά Μπεκήρ Ογλού |
| 4) Ηλίας Ασκαρίδης | 20) Σελαϊντήν Μπογιάρ Αχμέτ |
| 5) Ελένη Γιάνναρου | 21) Βασίλειος Παπαδόπουλος |
| 6) Κωνσταντίνος Γκαγκαλίδης | 22) Κυριάκος Παπαδόπουλος |
| 7) Νικόλαος Γουναρίδης | 23) Χρήστος Παππάς |
| 8) Χαράλαμπος Ευστρατίου | 24) Ελισάβετ Παυλίδου |
| 9) Ιωάννης Ζερενίδης | 25) Ιωάννης Πεπονίδης |
| 10) Θωμάς Ηλιάδης | 26) Αναστάσιος Ταρενίδης |
| 11) Δέσποινα Θεοδωρίδου | 27) Ιωάννης Τσάπαλης |
| 12) Στέφανος Ιγιαννίδης | 28) Εμμανουήλ Τσέπελης |
| 13) Ιπποκράτης Καμαρίδης | 29) Μιχαήλ Τσέπελης |
| 14) Λεβεντ Καρά Οσμάν Χασάν | 30) Μάριος Τσορμπατζίδης |
| 15) Χρήστος Κυρπόγλου | 31) Εμμανουήλ Φανουράκης |
| 16) Πασχάλης Λύρατζης | 32) Αθανάσιος Χατζηαντωνίου |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1) Ηλίας Κοτόπουλος | 3) Παναγιώτης Σταυρακάρας |
| 2) Ινάτς Μουσταφά Ογλού | |
- (οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

Στη συνεδρίαση δεν παραβρίσκεται ο Δήμαρχος Ξάνθης κ. Ευστράτιος Κοντός, παραβρίσκονται οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων, Ξάνθης Παρθενόπη Κελτσίδου, Γέρακα Τζελαϊδίν Κοτζα, Καρσοφύτου Σερεφιάς Διαμαντής και Κομνηνών Γεώργιος Κεβεντζίδης

Ο Πρόεδρος Ιωάννης Δρεμισίης, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου, και έθεσε υπόψη του συμβουλίου στο 6^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, την αριθμ.πρωτ.16216/30-5-2024 εισήγηση της Δημοτικής Επιτροπής, η οποία έχει, ως εξής

«Σχετικά: Τις διατάξεις των άρθρων 3, 73 και 94 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα. Τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17-7-23 (ΦΕΚ 228/Α/16-8-1923) «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα. Τις διατάξεις του Ν.1337/83 (ΦΕΚ 33/Α/4-3-1983), όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα. Το ΠΔ/23-2-87 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6-3-1987). Το ΠΔ 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29-6-18). Την Εγκ.-123/15/1/61 (Εγκ.1/61) «Υποβλητέα στοιχεία προτάσεων, εγκρίσεως ή τροποποίησεως πολεοδομικών στοιχείων». Την Εγκ.-43511/161/55/13-6-1988 (Εγκ.55/88) «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων». Την Εγκ.-18894/6/5-5-2006 (Εγκ. 6/06) «Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού». Την έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού

Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Ξάνθης σύμφωνα με την με αριθμό 126098/27-4-2022 Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης (ΦΕΚ 404/Δ/17-6-2022) «Έγκριση μελέτης με τίτλο «Δημιουργία Χαρτογραφικών Υποβάθρων και Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης». Την με αριθμό 3581/11-11-88 ορθή επανάληψη 29-2-96 απόφαση Νομάρχη Ξάνθης «Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ξάνθης και τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» (ΦΕΚ 359/Δ/96). Την με αρ. πρωτ.2396/2023/20-5-2024 αναφορά Αναπληρώτριας Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Ξάνθης.

Έχοντας υπόψη τα ανωτέρω σχετικά, σας διαβιβάζω την αριθμ.160/2024 απόφαση τής Δημοτικής Επιτροπής, σύμφωνα με την οποία, εκφράζει τη σύμφωνη γνώμη της και εισηγείται την απόρριψη της από 03-11-2023 εμπροθέσμως υποβληθείσας ένστασης, κατά των με αριθμό 51/2023 & 192/2023 προγενέστερων αποφάσεων Δημοτικού Συμβουλίου, για τους παρακάτω λόγους:

1. Για το επιχείρημα των ενιστάμενων, στο οποίο αναφέρουν ότι: «Αξίζει να σημειωθεί ότι η προσβαλλόμενη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου κυρίως δε λόγω της προγενέστερης ένστασής μας που έλαβε αριθμό πρωτ. 47337/3-11-2017», σας γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με πάγια νομολογία καθώς και με την εγκύκλιο 55/88 όταν η τροποποίηση είναι εντοπισμένη χρειάζεται ατομική κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους και δεν αρκεί η γενική πρόσκληση. Η παράλειψη αυτή καλύπτεται μόνο αν υποβληθούν ενστάσεις από τους ενδιαφερόμενους (ΣΤΕ 3621/87, 4576/87, 4344/86, 982/85, 2478/82, 725/89, 3198/83), όπως εν προκειμένω.
2. Για το επιχείρημα των ενιστάμενων, στο οποίο αναφέρουν ότι: «Εν συνεχεία η Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης αρνήθηκε με το υπ'αριθμ. πρωτ. 819ΠΕ/11-3-2002 έγγραφό της να επιληφθεί της αποχαρκτηρίσης του εν λόγω χώρου. -Επιπλέον σε έγγραφό της με αριθμ. πρωτ. 1440/17-05-2007 η Γενική Δ/ση Περιφέρειας, με αποτέλεσμα ένας αποχαρκτηρισμός του σήμερα να μεταβάλλει ολόκληρη την πολεοδομική ισορροπία της», σας γνωρίζουμε ότι το πρώτο έγγραφο δεν έχει περιέλθει σε γνώση της υπηρεσίας μας και το δεύτερο έγγραφο εκδόθηκε σε παρελθόντα χρόνο (πριν από 17 έτη) και εκφράζει τις τότε απόψεις της τότε Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας -Θράκης. Από την ημερομηνία εκδόσεώς τους έως σήμερα η νομοθεσία έχει τροποποιηθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό. Η διαδικασία που ακολουθείται σήμερα σε περιπτώσεις άρσης απαλλοτριώσης, κατά την οποία ζητείται η τροποποίηση του σχεδίου, ορίζεται στον Ν.4759/20 αρθ. 87-93^Α και σύμφωνα με αυτήν δεν προβλέπεται η έκδοση αυτού του εγγράφου.
3. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι βέβαιο ότι ο Δήμος Ξάνθης εντελώς αναπόδεικτα Ο ίδιος ο Δήμος Ξάνθης τον προέβλεψε και τον πρότεινε ως τέτοιο εντάσσοντάς τον στο συνολικό πολεοδομικό σύστημα της περιοχής.» δεν ευσταθεί καθόσον οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος παρουσιάζονται στην αναφορά της υπηρεσίας προς τα αρμόδια όργανα και εξετάζεται η κάθε μια ξεχωριστά και αναλυτικά: για την πρώτη γίνεται αναφορά στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης στο οποίο εκφράζονται προβλέψεις για την συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα, ενώ για την δεύτερη γίνεται αναφορά σε απάντηση της Διεύθυνσης Οικονομικών του Δήμου Ξάνθης. Ο δε ισχυρισμός ότι τα αναφερόμενα εντός των εισαγωγικών είναι δηλώσεις του Δήμου δεν ευσταθεί καθόσον, αυτά όπως αναφέρεται παραπάνω στην ένσταση, περιέχονται σε έγγραφο της τότε Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας και Θράκης (αριθμ. πρωτ. 1440/17-05-2007).
4. Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Το συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί ένα από τα τέσσερα ακίνητα που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, γεγονός που δεν έλαβε υπόψιν του ο Δήμος Ξάνθης.» σας γνωρίζουμε ότι γίνεται αναφορά σε υπόθεση που αφενός αφορά όμορες ιδιοκτησίες αφετέρου ο αποχαρκτηρισμός των ιδιοκτησιών έχει ολοκληρωθεί με την έκδοση της με αριθμό ΔΠΧΣ 3036/30-07-2019 (ΦΕΚ 456/Δ/2019) απόφαση του Περιφερειάρχη Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης.
5. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Σήμερα επιχειρείται και ο αποχαρκτηρισμός του με στοιχείο 3 ακινήτου του οικοδομικού τετραγώνου,.....αλλοίωση του πολεοδομικού συστήματος, δημιουργεί βλάβη, δηλαδή ζημιά στους περιοίκους.» δεν ευσταθεί καθόσον η επικαλούμενη πεποίθηση των ενιστάμενων για τον «παντοτινό» χαρακτηρισμό της έκτασης ως κοινωφελούς δεν προκλήθηκε από κάποια ενέργεια της Διοίκησης, ούτε άλλωστε ο χαρακτηρισμός μιας έκτασης είναι ισόβιος αφ'ης στιγμής μάλιστα πρόκειται για απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας. Όσον αφορά δε τον αερισμό και φωτισμό των οικιστικών συγκροτημάτων αυτός προβλέπεται αφενός κατά τη σύνταξη των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων με την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (δρόμοι, άλση, πλατείες, νησίδες πρασίνου κλπ) και αφετέρου ελέγχεται η παράμετρος αυτή κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Σε αυτό το σημείο να αναφέρουμε ότι ο χώρος δεν θεωρείται μη οικοδομήσιμος όπως αναφέρεται στην επικεφαλίδα που χρησιμοποιείται (Λόγοι διατήρησης του χώρου μη οικοδομήσιμου), αλλά όπως προκύπτει από το άρθρο 20 του ΠΔ/3-4-1929 (ΓΟΚ 29) οι κοινωφελείς

- χώροι δύναται να οικοδομηθούν με ειδικούς όρους δόμησης και με χρήση των ανεγερθέντων κτιρίων, αυτή που ορίζεται με τον χαρακτηρισμό τους (χώρος αθλητικού κέντρου στη προκειμένη περίπτωση, δηλαδή γυμναστήρια, κλειστά γήπεδα, χώροι αθλητικών παιδιών κλπ.).
6. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Είναι εσφαλμένη η εντύπωση ότι ο αποχαρακτηρισμός του επίμαχου χώρου και εφόσον το κρίνει αναγκαίο και εφικτό να προβεί εκ νέου στον χαρακτηρισμό του.*» δεν ευσταθεί καθόσον η δικαστική απόφαση που επικαλούνται δεν αφορά την ιδιοκτησία της κας Δήμογλου Δέσποινας εμβαδού 230,18 τ.μ., αλλά αφορά όμορες ιδιοκτησίες για τις οποίες, κατόπιν αιτήσεως των ιδιοκτητών τους, άρθηκε η ρυμοτομική απαλλοτρίωση με την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε με την με αριθμό ΔΠΧΣ 3036/30-07-2019 (ΦΕΚ 456/Δ/2019) απόφαση του Περιφερειάρχη Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης.
 7. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Τούτο επισημαίνεται από πάγια νομολογία του ΣΤΕ, σύμφωνα με την οποία καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στον θιγόμενο ιδιοκτήτη (ΣτΕ 528.2014, 1436/2016, 5479/2012, ΣΕ 3908/2007 7μ. κ.ά.)*» δεν ευσταθεί, καθόσον για το ακίνητο, για το οποίο αιτείται η ιδιοκτήτριά του την τροποποίηση του σχεδίου για την άρση της απαλλοτρίωσης, δεν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν την δόμησή του, όπως οι λόγοι αυτοί αναφέρονται στο σκεπτικό των αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας (δασικός χαρακτήρας, αιγιαλός κλπ).
 8. Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Περαιτέρω, η Διοίκηση επιλαμβανόμενη για την εκ νέου ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος του ακινήτου,την άποψη της «ποσότητας» των δομημένων ακινήτων σε σχέση με τα αδόμητα ακίνητα, κάτι που κανείς δεν μπορεί να παραλείψει*», σας γνωρίζουμε ότι αφορά στην διαδικασία που ακολουθήθηκε σε υπόθεση που ολοκληρώθηκε με την έκδοση της με αριθμό ΔΠΧΣ 3036/30-07-2019 (ΦΕΚ 456/Δ/2019) απόφασης του Περιφερειάρχη Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης. Ως εκ τούτου η με αριθμό 19299/2017 αναφορά της Δ/σης Δόμησης και η συνταχθείσα από Δεκέμβριο του 2017 τεχνική έκθεση έχουν ληφθεί υπόψη στην υπόθεση για την οποία συντάχθηκαν και δεν αποτελούν συνοδευτικά της παρούσας διαδικασίας.
 9. Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Το γεγονός δε ότι η περιοχή είναι εξαιρετικά πυκνοκατοικημένηαπό το έτος 1994 μέχρι και σήμερα μπορεί μόνο να έχει καταστεί χειρότερο*» σας γνωρίζουμε ότι η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που αναφέρεται, έχει εκδοθεί πριν τριάντα (30) χρόνια και δεν αποτελεί συνοδευτικό της παρούσας διαδικασίας.
 10. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Σε κάθε περίπτωση, πρέπει να καταστεί σαφές ότι κατά το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης της Ξάνθης ή μια πυρκαγιά λαμβάνοντας φυσικά υπόψη ότι η περιοχή μας γειτνιάζει με το περιαστικό δάσος*» δεν ευσταθεί καθόσον ένα αθλητικό κέντρο δεν «είναι καταρχήν ένας ανοικτός χώρος με διάφορες αθλητικές εγκαταστάσεις» καθότι δύναται να είναι μια κατασκευή μεγάλου εμβαδού και όγκου όπως π.χ. ένα κλειστό γυμναστήριο, κλειστό γήπεδο μπάσκετ, κλειστό κολυμβητήριο κ.α.. Όσον αφορά δε τον αερισμό και φωτισμό των οικιστικών συγκροτημάτων αυτός προβλέπεται αφενός κατά τη σύνταξη των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων με την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (δρόμοι, άλση, πλατείες, νησίδες πρασίνου κλπ) και αφετέρου ελέγχεται η παράμετρος αυτή κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Ο σχεδιασμός των οδών κατά την μελέτη ενός σχεδίου πόλης και γενικά οποιουδήποτε ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού ή πόλης λαμβάνει υπόψη του την παράμετρο της ορατότητας για την ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων, είτε αυτοί οι χώροι είναι οικοδομήσιμοι είτε όχι. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης προβλέπει τους χώρους στους οποίους θα συγκεντρωθεί ο πληθυσμός της πόλης σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης. Ο συγκεκριμένος χώρος δεν συμπεριλαμβάνεται στους χώρους που προτείνεται από το Γ.Π.Σ. (χάρτης Π.3.1.ε).
 11. Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Περαιτέρω, επιθυμούμε να γίνει κατανοητό στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ξάνθης του ΓΠΣ της περιοχής, διασπώντας έτσι την ενότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού*» σας γνωρίζουμε ότι στην αναφορά της υπηρεσίας περιλήφθηκαν αυτά που προβλέπει το ΓΠΣ του Δήμου Ξάνθης και τέθηκαν σε γνώση του αρμόδιου οργάνου προκειμένου αυτό να γνωμοδοτήσει. Άλλωστε τα στοιχεία που παρουσιάζουν οι ενιστάμενοι αναφέρονται στο ΓΠΣ Ξάνθης που εγκρίθηκε το 2010 (ΦΕΚ 529/ΑΑΠ/9-12-2010) ενώ η αναφορά της υπηρεσίας χρησιμοποιεί στοιχεία που αντλούνται από το εγκεκριμένο το 2022 ΓΠΣ Δήμου Ξάνθης (ΦΕΚ 404/Δ/17-6-22).
 12. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Βάσει λοιπόν όλων των ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι εν προκειμένω συντρέχουνγια την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου, όπως ορίζουν οι ισχύουσες προδιαγραφές*», έχει εξεταστεί παραπάνω (βλέπε ανωτέρω στο υπό στοιχείο (8) αναφερόμενα.)
 13. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Επίσης, η τεράστια πολεοδομική σημασία του επίμαχου χώρου είχε επισημανθεί στο Δήμο Ξάνθηςτις αποφάσεις του 2017 και 2018*

περί μετατροπής του επίμαχου χώρου σε κοινώς οικοδομήσιμο», έχει εξεταστεί παραπάνω (βλέπε ανωτέρω στο υπό στοιχείο (2) αναφερόμενα.)

14. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι είναι εσφαλμένος και σταθερές αποφάσεις που να αποβλέπουν προς το κοινό καλό των δημοτών.» δεν ευσταθεί καθόσον η εμπιστοσύνη των τρίτων στη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης δεν λαμβάνεται υπόψη για την τροποποίηση σχεδίου ιδίως εάν γίνεται με συγκεκριμένη διάταξη νόμου η οποία ορίζει λεπτομερώς την διαδικασία που ακολουθείται (Ν.4759/20 αρθ. 87-93Α).
15. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Άλλωστε οποιαδήποτε τροποποίηση του σχεδίου πόλεως πρέπει να δικαιολογείται της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης κάτι που δεν έγινε και σε κάθε περίπτωση δεν εξαντλήθηκε.» δεν ευσταθεί καθόσον η τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ξεκινά με ειδική διάταξη νόμου (Ν.4759/20) και δεν δικαιολογείται βάσει των γενικών διατάξεων περί τροποποιήσεων (Π.Δ./3-4-29). Ο Ν.4759/20 ορίζει ότι η αίτηση που κατατίθεται περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και δεν απαιτεί την σύνταξη τεχνικής έκθεσης (παρ.2 αρθ. 88). Όσον αφορά τη βεβαίωση Δημάρχου στην οποία αναφέρεται αν οικόπεδα άρτια γίνονται μη άρτια καθώς και αν ρυμοτομούνται οικοδομές που έχουν κτισθεί με νόμιμη άδεια βάσει του ισχύοντος σχεδίου, αυτή θα συμπληρωθεί στον φάκελο κατά το τελευταίο στάδιο προετοιμασίας του, δηλαδή πριν αποσταλεί στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης, προς έλεγχο και έγκριση.
16. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Από όλα τα προαναφερόμενα δεν έχει μεταβληθεί τίποτε μέχρι σήμερα προς το καλύτερο κατά κύριο λόγο στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.» δεν ευσταθεί καθόσον στο έγγραφο που αποστείλαμε στην Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών με θέμα «Οικονομική δυνατότητα καταβολής αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ακινήτου επί των οδών Σάρδεων και Ανώνυμης οδού στην πόλη της Ξάνθης» αναφέρουμε: «Με την με αριθμό 29454/03 (Εγκ.18/03) εγκύκλιο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, στην παρ. (VII) της οποίας προσδιορίζονται οι «Διαδικασίες και Γενικές Αρχές τροποποίησης σχεδίων πόλης» αναφέρεται ότι η Διοίκηση δεν κωλύεται να επιβάλει νέα αναγκαστική απαλλοτρίωση στο ίδιο ακίνητο για τον εφεξής χρόνο, με άμεση αποζημίωση των ιδιοκτητών και συνεχίζοντας αναφέρει: «Δεν αρκεί δε η δήλωση του Δήμου περί αδυναμίας του να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες της εκτάσεως αν δεν τεκμηριώνεται νομίμως, δεδομένου ότι ο αρνητικός ισχυρισμός του Δήμου οφείλει να συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία οικονομικής διαχείρισης, συμπεριλαμβανομένης και της δανειοληπτικής ικανότητας αυτού από τα οποία να προκύπτουν οι προτεραιότητές του ως προς την απόκτηση των απαραίτητων για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού κοινοχρήστων χώρων και να αποδεικνύεται η πραγματική αδυναμία απόκτησεως του συγκεκριμένου χώρου (Στε-80/01, Στε-217/01)». Επί αυτού του εγγράφου δόθηκε η απάντηση «δεν υπάρχει οικονομική δυνατότητα εκ μέρους του Δήμου για την άμεση καταβολή της προσηκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, διότι δεν υπάρχει εγγεγραμμένη σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό του τρέχοντος έτους, όπως επίσης δεν έχει εγγραφεί και στον προϋπολογισμό του επόμενου έτους.» Επίσης να αναφέρουμε ξανά ότι οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος παρουσιάζονται στην αναφορά της υπηρεσίας προς τα αρμόδια όργανα και εξετάζεται η κάθε μια ξεχωριστά και αναλυτικά (βλέπε ανωτέρω στο υπό στοιχείο (3) αναφερόμενα).
17. Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Καταρχάς πρέπει να τονιστεί ότι παντελώς εσφαλμένος και παραπλανητικός είναι ο οποιοσδήποτε ενώ δεν στηρίζεται σε κανένα ειδικότερο και συγκεκριμένο στοιχείο» σας γνωρίζουμε ότι κανένα από τα αναφερόμενα έγγραφα – αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου δεν εκδόθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας διαδικασίας, καθόσον οι χρόνοι που εκδόθηκαν είναι κατά πολύ προγενέστεροι και ως εκ τούτου δεν αφορούν την παρούσα διαδικασία και δεν περιέχονται στον φάκελο της υπόθεσης.
18. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Επισημαίνεται δε ότι από κανένα σημείο των οργάνων του Δήμου που εκδόθηκαν Και προκύπτει η ανάγκη για την εξεύρεση και θεσμοθέτηση επιπλέον αθλητικών χώρων» δεν ευσταθεί καθόσον στη με αριθμό 51/2023 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εκφράζεται η πρόθεση για τη «μη εκ νέου υποβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης» που ισοδυναμεί με πρόθεση αποχαρισμού του χώρου. Άλλωστε στην προτελευταία σελίδα της ενστάσεως που έχει κατατεθεί οι ίδιοι ενιστάμενοι αναφέρουν «Επειδή η προσβαλλόμενη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ξάνθης, με την οποία αποφασίστηκε ο αποχαρισμός του ανωτέρω....», τα οποία έρχονται σε αντίθεση με τα προηγουμένως αναφερθέντα στην ένσταση.
19. Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Ειδικότερα, πρώτα απ'όλα ο αποχαρισμός του επίμαχου κοινωφελούς χώρου και την διαφύλαξη ενός ζωτικού χώρου κοινής ωφέλειας ή κοινής χρήσης για την περιοχή;» δεν ευσταθεί καθόσον η παρ. 3β του άρθρου

88 του Ν.4759/20 ορίζει ότι: «ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσηκούσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσηκούσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου», δηλαδή θα πρέπει κατά την συζήτηση του θέματος στο Δημοτικό Συμβούλιο, για την παροχή γνωμοδότησης, η προαναφερόμενη συνθήκη να ισχύει (να υπάρχει εγγραφή σε ειδικό κωδικό), έτσι ώστε άμεσα να καταβληθεί και η αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της έκτασης.

Όσον αφορά τα οικονομικά στοιχεία που παρατίθενται στην ένσταση, αποτελούν την καθαυτό αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου και η οποία μας απάντησε με το έγγραφο που επικαλούμαστε παραπάνω στο υπό στοιχείο (16) αναφερόμενα.

- 20.** Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Ειδικότερα, ο Δήμος Ξάνθης θα μπορούσε κάλλιστα να αποτανθεί στο Πράσινο Ταμείο του αρ. 4 του ν. 3889/2010, και άλλες προσκλήσεις του Πράσινου Ταμείου για ένταξη σε διάφορα χρηματοδοτικά προγράμματα στο άμεσο μέλλον» είναι αβάσιμο και δεν ευσταθεί καθόσον στην παρ. 1 του άρθρου 77 του Ν.4495/17 αναφέρονται οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου οι οποίες χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο και σε αυτές δεν περιλαμβάνονται δράσεις που αφορούν σε κοινωφελείς χώρους. Άλλωστε σε οδηγό διαχείρισης χρηματοδοτικού προγράμματος του Πράσινου Ταμείου, που είναι συνημμένος στην παρούσα αναφορά, στην σελίδα τρία (3) αναφέρει: «Χώροι που ανήκουν στο Δημόσιο ή στον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα και είναι χαρακτηρισμένοι ως Κοινόχρηστοι Χώροι (περ. η παρ. 1 άρθρον 77 του Ν.4495/17) ή Κοινωφελείς Χώροι όπως εν προκειμένω χώροι που προορίζονται για εκπαίδευση, πρόνοια, πολιτιστικοί ή αθλητικοί χώροι κ.α. δεν μπορούν να χρηματοδοτηθούν από το Πράσινο Ταμείο.».
- 21.** Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Απαραίτητες ενέργειες στις οποίες όφειλε να είχε προβεί ο Δήμος Ξάνθης είναι να είχε απευθυνθεί στην Γενική Γραμματεία Αθλητισμού την απόφασή του για αποχαρκτηρισμό του επίμαχου χώρου λόγω (δήθεν) οικονομικής του αδυναμίας» δεν ευσταθεί καθόσον σύμφωνα με τα με αριθμό πρωτ. 5724/6-2-2007, 3510/29-1-2009 και ΥΠΠΟΑ/ΓΔΟΑ/ΔΤΑΕΥ/ΤΑΠΑΥ/238182/7736/1250/204/10-07-2019 έγγραφα (συνημμένα στην παρούσα) της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, μας γίνεται γνωστό ότι: «η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού δεν έχει εντάξει στον προγραμματισμό της την κήρυξη απαλλοτρίωσης για την κατασκευή αθλητικών εγκαταστάσεων στην αναφερόμενη έκταση η οποία έχει χαρακτηριστεί, ερήμην της Γ.Γ.Α., ως κοινωφελής χώρος «Αθλητικού Κέντρου» και για το λόγο αυτό δε σκοπεύει να προχωρήσει σε οποιαδήποτε ενέργεια ή πράξη για την απαλλοτρίωση της εν λόγω έκτασης».
- 22.** Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Επίσης, θέλουμε να επισημάνουμε ότι υφίσταται πάντοτε η δυνατότητα του Δήμου να προβεί στη σύναψη δανείου, για την εκ νέου επιβολή απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης στο επίμαχο οικοδομικό τετράγωνο» σας γνωρίζουμε ότι έχει εξεταστεί παραπάνω και σας παραπέμπουμε στα υπό στοιχείο (16) αναφερόμενα.
- 23.** Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Από την έλλειψη όλων των ως άνω παραμέτρων πριν τη λήψη αποφάσεων ο Δήμος Ξάνθης αποδείχθηκε να συμμορφώνεται με τις ακρωτικές αποφάσεις των διοικητικών δικαστηρίων (πρβλ. ΣτΕ 2867/2015, 1803/2015, 776/2008, 3935/2006, 3731/2005, 2297/2004)» δεν ευσταθεί καθόσον η διαδικασία που ακολουθείται στην συγκεκριμένη υπόθεση είναι αυτή που ορίζει ο νόμος (Ν.4759/20) και κατά την διαδικασία αυτή εξετάζονται όλες οι προϋποθέσεις που τίθενται, προκειμένου τα αρμόδια όργανα (η πρώην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής τώρα Δημοτική Επιτροπή, Δημοτικό Συμβούλιο) να γνωμοδοτήσουν, για να συμπληρωθεί - ολοκληρωθεί ο φάκελος της υπόθεσης.

Ο Δήμος Ξάνθης με τις με αριθμό 51/2023 και 192/2023 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου γνωμοδότησε λαμβάνοντας υπόψη του τις αναφορές της υπηρεσίας στις οποίες εξετάστηκαν αναλυτικά όλες οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος»

Επακολούθησε συζήτηση και πλήρης περιγραφή των συζητηθέντων βρίσκεται καταγεγραμμένη σε ηλεκτρονική μορφή που τηρείται στο αρχείο του γραφείου του Δημοτικού Συμβουλίου.

Οι δημοτικοί σύμβουλοι, Σάββας Μελισσόπουλος, Πασχάλης Λύρατζης, Σταύρος Αμοιράς και Βασίλειος Παπαδόπουλος, ψήφισαν Λευκό.

Τέλος ο Πρόεδρος, κάλεσε τα μέλη να αποφασίσουν σχετικά.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ύστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων έχοντας υπόψη του την εν λόγω εισήγηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την απόρριψη της από 03-11-2023 εμπροθέσμως υποβληθείσας ένστασης, κατά των με αριθμό 51/2023 & 192/2023 προγενέστερων αποφάσεων Δημοτικού Συμβουλίου, για τους παρακάτω λόγους:

- 1) Για το επιχείρημα των ενιστάμενων, στο οποίο αναφέρουν ότι: «Αξίζει να σημειωθεί ότι η προσβαλλόμενη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου κυρίως δε λόγω της προγενέστερης ένστασής μας που έλαβε αριθμό πρωτ. 47337/3-11-2017», σας γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με πάγια νομολογία καθώς και με την εγκύκλιο 55/88 όταν η τροποποίηση είναι εντοπισμένη χρειάζεται ατομική κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους και δεν αρκεί η γενική πρόσκληση. Η παράλειψη αυτή καλύπτεται μόνο αν υποβληθούν ενστάσεις από τους ενδιαφερόμενους (ΣΤΕ 3621/87, 4576/87, 4344/86, 982/85, 2478/82, 725/89, 3198/83), όπως εν προκειμένω.
- 2) Για το επιχείρημα των ενιστάμενων, στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Εν συνεχεία η Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης αρνήθηκε με το υπ'αριθμ. πρωτ. 819ΠΕ/11-3-2002 έγγραφό της να επιληφθεί της αποχαρκτηρίσης του εν λόγω χώρου. -Επιπλέον σε έγγραφό της με αριθμ. πρωτ. 1440/17-05-2007 η Γενική Δ/ση Περιφέρειας, με αποτέλεσμα ένας αποχαρκτηρισμός του σήμερα να μεταβάλλει ολόκληρη την πολεοδομική ισορροπία της*», σας γνωρίζουμε ότι το πρώτο έγγραφο δεν έχει περιέλθει σε γνώση της υπηρεσίας μας και το δεύτερο έγγραφο εκδόθηκε σε παρελθόντα χρόνο (πριν από 17 έτη) και εκφράζει τις έως σήμερα η νομοθεσία έχει τροποποιηθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό. Η διαδικασία που ακολουθείται σήμερα σε περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης, κατά την οποία ζητείται η τροποποίηση του σχεδίου, ορίζεται στον Ν.4759/20 αρθ. 87-93^Α και σύμφωνα με αυτήν δεν προβλέπεται η έκδοση αυτού του εγγράφου.
- 3) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι βέβαιο ότι ο Δήμος Ξάνθης εντελώς αναπόδεικτα Ο ίδιος ο Δήμος Ξάνθης τον προέβλεψε και τον πρότεινε ως τέτοιο εντάσσοντάς τον στο συνολικό πολεοδομικό σύστημα της περιοχής.*» δεν ευσταθεί καθόσον οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος παρουσιάζονται στην αναφορά της υπηρεσίας προς τα αρμόδια όργανα και εξετάζεται η κάθε μια ξεχωριστά και αναλυτικά: για την πρώτη γίνεται αναφορά στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης στο οποίο εκφράζονται προβλέψεις για την συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα, ενώ για την δεύτερη γίνεται αναφορά σε απάντηση της Διεύθυνσης Οικονομικών του Δήμου Ξάνθης. Ο δε ισχυρισμός ότι τα αναφερόμενα εντός των εισαγωγικών είναι δηλώσεις του Δήμου δεν ευσταθεί καθόσον, αυτά όπως αναφέρεται παραπάνω στην ένσταση, περιέχονται σε έγγραφο της τότε Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας και Θράκης (αριθμ. πρωτ. 1440/17-05-2007).
- 4) Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Το συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί ένα από τα τέσσερα ακίνητα που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, γεγονός που δεν έλαβε υπόψιν του ο Δήμος Ξάνθης.*» σας γνωρίζουμε ότι γίνεται αναφορά σε υπόθεση που αφενός αφορά όμορες ιδιοκτησίες αφετέρου ο αποχαρκτηρισμός των ιδιοκτησιών έχει ολοκληρωθεί με την έκδοση της με αριθμό ΔΠΧΣ 3036/30-07-2019 (ΦΕΚ 456/Δ/2019) απόφαση του Περιφερειάρχη Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης.
- 5) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Σήμερα επιχειρείται και ο αποχαρκτηρισμός του με στοιχείο 3 ακινήτου του οικοδομικού τετραγώνου,.....αλλοίωση του πολεοδομικού συστήματος, δημιουργεί βλάβη, δηλαδή ζημιά στους περιοίκους.*» δεν ευσταθεί καθόσον η επικαλούμενη πεποίθηση των ενιστάμενων για τον «παντοτινό» χαρακτηρισμό της έκτασης ως κοινωφελούς δεν προκλήθηκε από κάποια ενέργεια της Διοίκησης, ούτε άλλωστε ο χαρακτηρισμός μιας έκτασης είναι ισόβιος αφ'ης στιγμής μάλιστα πρόκειται για απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας. Όσον αφορά δε τον αερισμό και φωτισμό των οικιστικών συγκροτημάτων αυτός προβλέπεται αφενός κατά τη σύνταξη των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων με την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (δρόμοι, άλση, πλατείες, νησίδες πρασίνου κλπ) και αφετέρου ελέγχεται η παράμετρος αυτή κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Σε αυτό το σημείο να αναφέρουμε ότι ο χώρος δεν θεωρείται μη οικοδομήσιμος όπως αναφέρεται στην επικεφαλίδα που χρησιμοποιείται (Λόγοι διατήρησης του χώρου μη οικοδομήσιμου), αλλά όπως προκύπτει από το άρθρο 20 του ΠΔ/3-4-1929 (ΓΟΚ 29) οι κοινωφελείς χώροι δύναται να οικοδομηθούν με ειδικούς όρους δόμησης και με χρήση των ανεγερθέντων κτιρίων, αυτή που ορίζεται με τον χαρακτηρισμό τους (χώρος αθλητικού κέντρου στη προκειμένη περίπτωση, δηλαδή γυμναστήρια, κλειστά γήπεδα, χώροι αθλητικών παιδιών κλπ.).
- 6) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Είναι εσφαλμένη η εντύπωση ότι ο αποχαρκτηρισμός του επίμαχου χώρου και εφόσον το κρίνει αναγκαίο και εφικτό να προβεί εκ νέου στον χαρακτηρισμό του.*» δεν ευσταθεί καθόσον η δικαστική απόφαση που επικαλούνται δεν αφορά την ιδιοκτησία της κας Δήμογλου Δέσποινας εμβαδού 230,18 τ.μ., αλλά αφορά όμορες ιδιοκτησίες για τις οποίες, κατόπιν αιτήσεως των ιδιοκτητών τους, άρθηκε η ρυμοτομική απαλλοτρίωση με την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε με την με αριθμό ΔΠΧΣ 3036/30-07-2019 (ΦΕΚ 456/Δ/2019) απόφαση του Περιφερειάρχη Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης.

- 7) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Τούτο επισημαίνεται από πάγια νομολογία του ΣΤΕ, σύμφωνα με την οποία καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στον θιγόμενο ιδιοκτήτη (ΣτΕ 528.2014, 1436/2016, 5479/2012, ΣΕ 3908/2007 7μ. κ.ά.)*» δεν ευσταθεί, καθόσον για το ακίνητο, για το οποίο αιτείται η ιδιοκτήτριά του την τροποποίηση του σχεδίου για την άρση της απαλλοτρίωσης, δεν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν την δόμησή του, όπως οι λόγοι αυτοί αναφέρονται στο σκεπτικό των αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας (δασικός χαρακτήρας, αιγιαλός κλπ).
- 8) Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Περαιτέρω, η Διοίκηση επιλαμβανόμενη για την εκ νέου ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος του ακινήτου,την άποψη της «ποσότητας» των δομημένων ακινήτων σε σχέση με τα αδόμητα ακίνητα, κάτι που κανείς δεν μπορεί να παραλείψει*», σας γνωρίζουμε ότι αφορά στην διαδικασία που ακολουθήθηκε σε υπόθεση που ολοκληρώθηκε με την έκδοση της με αριθμό ΔΠΧΣ 3036/30-07-2019 (ΦΕΚ 456/Δ/2019) απόφασης του Περιφερειάρχη Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης. Ως εκ τούτου η με αριθμό 19299/2017 αναφορά της Δ/σης Δόμησης και η συνταχθείσα από Δεκέμβριο του 2017 τεχνική έκθεση έχουν ληφθεί υπόψη στην υπόθεση για την οποία συντάχθηκαν και δεν αποτελούν συνοδευτικά της παρούσας διαδικασίας.
- 9) Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Το γεγονός δε ότι η περιοχή είναι εξαιρετικά πυκνοκατοικημένηαπό το έτος 1994 μέχρι και σήμερα μπορεί μόνο να έχει καταστεί χειρότερο*» σας γνωρίζουμε ότι η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που αναφέρεται, έχει εκδοθεί πριν τριάντα (30) χρόνια και δεν αποτελεί συνοδευτικό της παρούσας διαδικασίας.
- 10) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Σε κάθε περίπτωση, πρέπει να καταστεί σαφές ότι κατά το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης της Ξάνθης ή μια πυρκαγιά λαμβάνοντας φυσικά υπόψη ότι η περιοχή μας γειτνιάζει με το περιαστικό δάσος*» δεν ευσταθεί καθόσον ένα αθλητικό κέντρο δεν «είναι καταρχήν ένας ανοικτός χώρος με διάφορες αθλητικές εγκαταστάσεις» καθότι δύναται να είναι μια κατασκευή μεγάλου εμβαδού και όγκου όπως π.χ. ένα κλειστό γυμναστήριο, κλειστό γήπεδο μπάσκετ, κλειστό κολυμβητήριο κ.α.. Όσον αφορά δε τον αερισμό και φωτισμό των οικιστικών συγκροτημάτων αυτός προβλέπεται αφενός κατά τη σύνταξη των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων με την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (δρόμοι, άλση, πλατείες, νησίδες πρασίνου κλπ) και αφετέρου ελέγχεται η παράμετρος αυτή κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Ο σχεδιασμός των οδών κατά την μελέτη ενός σχεδίου πόλης και γενικά οποιουδήποτε ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού ή πόλης λαμβάνει υπόψη του την παράμετρο της ορατότητας για την ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων, είτε αυτοί οι χώροι είναι οικοδομήσιμοι είτε όχι. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης προβλέπει τους χώρους στους οποίους θα συγκεντρωθεί ο πληθυσμός της πόλης σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης. Ο συγκεκριμένος χώρος δεν συμπεριλαμβάνεται στους χώρους που προτείνεται από το Γ.Π.Σ. (χάρτης Π.3.1.ε).
- 11) Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Περαιτέρω, επιθυμούμε να γίνει κατανοητό στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ξάνθης του ΓΠΣ της περιοχής, διασπώντας έτσι την ενότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού*» σας γνωρίζουμε ότι στην αναφορά της υπηρεσίας περιλήφθηκαν αυτά που προβλέπει το ΓΠΣ του Δήμου Ξάνθης και τέθηκαν σε γνώση του αρμόδιου οργάνου προκειμένου αυτό να γνωμοδοτήσει. Άλλωστε τα στοιχεία που παρουσιάζουν οι ενιστάμενοι αναφέρονται στο ΓΠΣ Ξάνθης που εγκρίθηκε το 2010 (ΦΕΚ 529/ΑΑΠ/9-12-2010) ενώ η αναφορά της υπηρεσίας χρησιμοποιεί στοιχεία που αντλούνται από το εγκεκριμένο το 2022 ΓΠΣ Δήμου Ξάνθης (ΦΕΚ 404/Δ/17-6-22).
- 12) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Βάσει λοιπόν όλων των ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι εν προκειμένω συντρέχουνγια την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου, όπως ορίζουν οι ισχύουσες προδιαγραφές*», έχει εξεταστεί παραπάνω (βλέπε ανωτέρω στο υπό στοιχείο (8) αναφερόμενα.)
- 13) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Επίσης, η τεράστια πολεοδομική σημασία του επίμαχου χώρου είχε επισημανθεί στο Δήμο Ξάνθηςτις αποφάσεις του 2017 και 2018 περί μετατροπής του επίμαχου χώρου σε κοινώς οικοδομήσιμο*», έχει εξεταστεί παραπάνω (βλέπε ανωτέρω στο υπό στοιχείο (2) αναφερόμενα.)
- 14) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι είναι εσφαλμένος και σταθερές αποφάσεις που να αποβλέπουν προς το κοινό καλό των δημοτών*.» δεν ευσταθεί καθόσον η εμπιστοσύνη των τρίτων στη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης δεν λαμβάνεται υπόψη για την τροποποίηση σχεδίου ιδίως εάν γίνεται με συγκεκριμένη διάταξη νόμου η οποία ορίζει λεπτομερώς την διαδικασία που ακολουθείται (Ν.4759/20 αρθ. 87-93Α).
- 15) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Άλλωστε οποιαδήποτε τροποποίηση του σχεδίου πόλεως πρέπει να δικαιολογείται της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης κάτι που δεν έγινε και σε κάθε περίπτωση δεν εξαντλήθηκε*.» δεν ευσταθεί καθόσον η τροποποίηση

ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ξεκινά με ειδική διάταξη νόμου (Ν.4759/20) και δεν δικαιολογείται βάσει των γενικών διατάξεων περί τροποποιήσεων (Π.Δ./3-4-29).

Ο Ν.4759/20 ορίζει ότι η αίτηση που κατατίθεται περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και δεν απαιτεί την σύνταξη τεχνικής έκθεσης (παρ.2 αρθ. 88).

Όσον αφορά τη βεβαίωση Δημάρχου στην οποία αναφέρεται αν οικόπεδα άρτια γίνονται μη άρτια καθώς και αν ρυμοτομούνται οικοδομές που έχουν κτισθεί με νόμιμη άδεια βάσει του ισχύοντος σχεδίου, αυτή θα συμπληρωθεί στον φάκελο κατά το τελευταίο στάδιο προετοιμασίας του, δηλαδή πριν αποσταλεί στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης, προς έλεγχο και έγκριση.

- 16) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Από όλα τα προαναφερόμενα δεν έχει μεταβληθεί τίποτε μέχρι σήμερα προς το καλύτερο κατά κύριο λόγο στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.» δεν ευσταθεί καθόσον στο έγγραφο που αποστείλαμε στην Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών με θέμα «Οικονομική δυνατότητα καταβολής αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ακινήτου επί των οδών Σάρδεων και Ανώνυμης οδού στην πόλη της Ξάνθης» αναφέρουμε: «Με την με αριθμό 29454/03 (Εγκ.18/03) εγκύκλιο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, στην παρ. (VII) της οποίας προσδιορίζονται οι «Διαδικασίες και Γενικές Αρχές τροποποίησης σχεδίων πόλης» αναφέρεται ότι η Διοίκηση δεν κωλύεται να επιβάλει νέα αναγκαστική απαλλοτρίωση στο ίδιο ακίνητο για τον εφεξής χρόνο, με άμεση αποζημίωση των ιδιοκτητών και συνεχίζοντας αναφέρει: «Δεν αρκεί δε η δήλωση του Δήμου περί αδυναμίας του να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες της εκτάσεως αν δεν τεκμηριώνεται νομίμως, δεδομένου ότι ο αρνητικός ισχυρισμός του Δήμου οφείλει να συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία οικονομικής διαχείρισης, συμπεριλαμβανομένης και της δανειοληπτικής ικανότητας αυτού από τα οποία να προκύπτουν οι προτεραιότητές του ως προς την απόκτηση των απαραίτητων για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού κοινοχρήστων χώρων και να αποδεικνύεται η πραγματική αδυναμία απόκτησεως του συγκεκριμένου χώρου (Στε-80/01, Στε-217/01)». Επί αυτού του εγγράφου δόθηκε η απάντηση «δεν υπάρχει οικονομική δυνατότητα εκ μέρους του Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, διότι δεν υπάρχει εγγεγραμμένη σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό του τρέχοντος έτους, όπως επίσης δεν έχει εγγραφεί και στον προϋπολογισμό του επόμενου έτους.».

Επίσης να αναφέρουμε ξανά ότι οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος παρουσιάζονται στην αναφορά της υπηρεσίας προς τα αρμόδια όργανα και εξετάζεται η κάθε μια ξεχωριστά και αναλυτικά (βλέπε ανωτέρω στο υπό στοιχείο (3) αναφερόμενα).

- 17) Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Καταρχάς πρέπει να τονιστεί ότι παντελώς εσφαλμένος και παραπλανητικός είναι ο οποιοσδήποτε ενώ δεν στηρίζεται σε κανένα ειδικότερο και συγκεκριμένο στοιχείο» σας γνωρίζουμε ότι κανένα από τα αναφερόμενα έγγραφα – αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου δεν εκδόθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας διαδικασίας, καθόσον οι χρόνοι που εκδόθηκαν είναι κατά πολύ προγενέστεροι και ως εκ τούτου δεν αφορούν την παρούσα διαδικασία και δεν περιέχονται στον φάκελο της υπόθεσης.

- 18) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Επισημαίνεται δε ότι από κανένα σημείο των οργάνων του Δήμου που εκδόθηκαν Και προκύπτει η ανάγκη για την εξεύρεση και θεσμοθέτηση επιπλέον αθλητικών χώρων» δεν ευσταθεί καθόσον στη με αριθμό 51/2023 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εκφράζεται η πρόθεση για τη «μη εκ νέου υποβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης» που ισοδυναμεί με πρόθεση αποχαρισμού του χώρου. Άλλωστε στην προτελευταία σελίδα της ενστάσεως που έχει κατατεθεί οι ίδιοι ενιστάμενοι αναφέρουν «Επειδή η προσβαλλόμενη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ξάνθης, με την οποία αποφασίστηκε ο αποχαρισμός του ανωτέρω....», τα οποία έρχονται σε αντίθεση με τα προηγουμένως αναφερθέντα στην ένσταση.

- 19) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «Ειδικότερα, πρώτα απ'όλα ο αποχαρισμός του επίμαχου κοινωφελούς χώρου και την διαφύλαξη ενός ζωτικού χώρου κοινής ωφέλειας ή κοινής χρήσης για την περιοχή;» δεν ευσταθεί καθόσον η παρ. 3β του άρθρου 88 του Ν.4759/20 ορίζει ότι: «ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου», δηλαδή θα πρέπει κατά την συζήτηση του θέματος στο Δημοτικό Συμβούλιο, για την παροχή γνωμοδότησης, η προαναφερόμενη συνθήκη να ισχύει (να υπάρχει εγγραφή σε ειδικό κωδικό), έτσι ώστε άμεσα να καταβληθεί και η αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της έκτασης.

Όσον αφορά τα οικονομικά στοιχεία που παρατίθενται στην ένσταση, αποτελούν την καθαυτό αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου και η οποία μας απάντησε με το έγγραφο που επικαλούμαστε παραπάνω στο υπό στοιχείο (16) αναφερόμενα.

- 20) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Ειδικότερα, ο Δήμος Ξάνθης θα μπορούσε κάλλιστα να αποτανθεί στο Πράσινο Ταμείο του αρ. 4 του ν. 3889/2010, και άλλες προσκλήσεις του Πράσινου Ταμείου για ένταξη σε διάφορα χρηματοδοτικά προγράμματα στο άμεσο μέλλον*» είναι αβάσιμο και δεν ευσταθεί καθόσον στην παρ. 1 του άρθρου 77 του Ν.4495/17 αναφέρονται οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου οι οποίες χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο και σε αυτές δεν περιλαμβάνονται δράσεις που αφορούν σε κοινωφελείς χώρους. Άλλωστε σε οδηγό διαχείρισης χρηματοδοτικού προγράμματος του Πράσινου Ταμείου, που είναι συνημμένος στην παρούσα αναφορά, στην σελίδα τρία (3) αναφέρει: «*Χώροι που ανήκουν στο Δημόσιο ή στον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα και είναι χαρακτηρισμένοι ως Κοινόχρηστοι Χώροι (περ. η παρ. 1 άρθρου 77 του Ν.4495/17) ή Κοινωφελείς Χώροι όπως εν προκειμένω χώροι που προορίζονται για εκπαίδευση, πρόνοια, πολιτιστικοί ή αθλητικοί χώροι κ.α. δεν μπορούν να χρηματοδοτηθούν από το Πράσινο Ταμείο.*».
- 21) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Απαραίτητες ενέργειες στις οποίες όφειλε να είχε προβεί ο Δήμος Ξάνθης είναι να είχε απευθυνθεί στην Γενική Γραμματεία Αθλητισμού την απόφασή του για αποχαρκτηρισμό του επίμαχου χώρου λόγω (δήθεν) οικονομικής του αδυναμίας*» δεν ευσταθεί καθόσον σύμφωνα με τα με αριθμό πρωτ. 5724/6-2-2007, 3510/29-1-2009 και ΥΠΠΟΑ/ΓΔΟΑ/ΔΤΑΕΥ/ΤΑΠΑΥ/238182/7736/1250/204/10-07-2019 έγγραφα (συνημμένα στην παρούσα) της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, μας γίνεται γνωστό ότι: «*η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού δεν έχει εντάξει στον προγραμματισμό της την κήρυξη απαλλοτρίωσης για την κατασκευή αθλητικών εγκαταστάσεων στην αναφερόμενη έκταση η οποία έχει χαρακτηριστεί, ερήμην της Γ.Γ.Α., ως κοινωφελής χώρος «Αθλητικού Κέντρου» και για το λόγο αυτό δε σκοπεύει να προχωρήσει σε οποιαδήποτε ενέργεια ή πράξη για την απαλλοτρίωση της εν λόγω έκτασης.*».
- 22) Για το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Επίσης, θέλουμε να επισημάνουμε ότι υφίσταται πάντοτε η δυνατότητα του Δήμου να προβεί στη σύναψη δανείου, για την εκ νέου επιβολή απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης στο επίμαχο οικοδομικό τετράγωνο*» σας γνωρίζουμε ότι έχει εξεταστεί παραπάνω και σας παραπέμπουμε στα υπό στοιχείο (16) αναφερόμενα.
- 23) Το επιχείρημα των ενιστάμενων στο οποίο αναφέρουν ότι: «*Από την έλλειψη όλων των ως άνω παραμέτρων πριν τη λήψη αποφάσεων ο Δήμος Ξάνθης αποδείχθηκε να συμμορφώνεται με τις ακυρωτικές αποφάσεις των διοικητικών δικαστηρίων (πρβλ. ΣτΕ 2867/2015, 1803/2015, 776/2008, 3935/2006, 3731/2005, 2297/2004)*» δεν ευσταθεί καθόσον η διαδικασία που ακολουθείται στην συγκεκριμένη υπόθεση είναι αυτή που ορίζει ο νόμος (Ν.4759/20) και κατά την διαδικασία αυτή εξετάζονται όλες οι προϋποθέσεις που τίθενται, προκειμένου τα αρμόδια όργανα (η πρώην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής τώρα Δημοτική Επιτροπή, Δημοτικό Συμβούλιο) να γνωμοδοτήσουν, για να συμπληρωθεί - ολοκληρωθεί ο φάκελος της υπόθεσης.

Ο Δήμος Ξάνθης με τις με αριθμό 51/2023 και 192/2023 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου γνωμοδότησε λαμβάνοντας υπόψη του τις αναφορές της υπηρεσίας στις οποίες εξετάστηκαν αναλυτικά όλες οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος.

.....
Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε όπως ακολουθεί.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος
Ιωάννης Δρεμισίζης
(Υπογραφή)

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη 31-5-2024
Με εντολή Δημάρχου
Η Ειδική Γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου
Μαρία Άννα Ανδρέου