



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΗΠΕΙΡΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΔΩΔΩΝΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Αγία Κυριακή, 00-5-2022

ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ.: 2699

Παραδελφείον

Ταχ. Δ/ση: Αγ. Κυριακή Θεριακησίου
Τηλ.: 2654360138
Fax: 2654360134
Πληροφορίες: Ε.Ζητούνη

ΠΡΟΣ: Πρόεδρο Δημοτικού Συμβουλίου
Δήμου Δωδώνης

ΚΟΙΝ.: Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση σχετικά με την «Τροποποίηση σχεδίου Διανομής Συνοικισμού Τ.Κ. Βαρλαάμ έτους 1966 στο Ο.Τ. 26 και του τεμαχίου 286 της Διανομής Αγροκτήματος Βαρλαάμ έτους 1938»

Έχοντας υπόψη:

1. το άρθρο 73 του Ν. 3852/2012 (ΦΕΚ 87/7-6-2010 Α') περί «αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής»
2. τις διατάξεις του από 17-07-1923 ν. δ/τος περί σχεδίων πόλεων και κωμών του Κράτους, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα
3. τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α' / 14-03-1983) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν
4. το άρθρο 10 του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 179Α / 27-08-2002) «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων»
5. τα άρθρα 31 & 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/ Α' /09-04-2012), «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν
6. το ισχύον στην περιοχή εγκεκριμένο σχέδιο «διανομής Τ.Κ Βαρλαάμ, έτους 1966» καθώς και την Διανομή Αγροκτήματος Βαρλαάμ έτους 1938 Δήμου Δωδώνης.

Σας διαβιβάζουμε την Εισήγηση της Υπηρεσίας σχετικά με την «Τροποποίηση σχεδίου Διανομής Συνοικισμού Τ.Κ. Βαρλαάμ έτους 1966 στο Ο.Τ. 26 και του τεμαχίου 286 της Διανομής Αγροκτήματος Βαρλαάμ έτους 1938» και παρακαλούμε για τη λήψη σχετικής απόφασης.

Ο ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΕΧΝ. ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Γ. ΝΑΟΥΜ
Πολ.Μηχανικός ΤΕ

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

1. Τοπογραφικό Διάγραμμα & απόσπασμα διανομής συνοικισμού του εγκεκριμένου Ρ.Σ. καθώς και αγροκτήματος με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις και τις νέες ΚΟΤ
2. την εισήγηση της Υπηρεσίας

ΑΓΙΑ ΚΥΡΙΑΚΗ, 9-5-2022

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΘΕΜΑ: «Τροποποίηση σχεδίου Διανομής Συνοικισμού Τ.Κ. Βαρλαάμ έτους 1966 στο Ο.Τ. 26 και του τεμαχίου 286 της Διανομής Αγροκτήματος Βαρλαάμ έτους 1938»

Η παρούσα εισήγηση αφορά στην τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου Διανομής Συνοικισμού Τ.Κ. Βαρλαάμ έτους 1966 στο Ο.Τ. 26 και του τεμαχίου 286 Αγροκτήματος Βαρλαάμ έτους 1938 και συντάσσεται ύστερα από αίτηση του κ. Ζήκου Παπαευαγγελίου του Γεωργίου ιδιοκτήτη του οικοπέδου 134 στο Ο.Τ. 26 και του τεμαχίου 286 Διανομής Αγροκτήματος Βαρλαάμ Έτους 1938 προκειμένου να διορθωθεί η αρχική χάραξη του περιμετρικού κοινοτικού δρόμου του συνοικισμού Βαρλαάμ.

Η τροποποίηση επηρεάζει το οικόπεδο 134 (Ο.Τ. 26) και το τεμάχιο 286. Οι δύο αυτές ιδιοκτησίες ανήκουν στον κ. Ζήκο Παπαευαγγελίου. Το τεμάχιο 286 είναι και αυτό οικόπεδο σύμφωνα με την οριοθέτηση του οικισμού Βαρλαάμ (Απ. Νομ. 497/90, (ΦΕΚ 424/Δ/17.08.90). Η τροποποίηση αφορά στο σύνολο 2 οικόπεδα. Στο τεμάχιο 286 από την τροποποίηση του σχεδίου θα προκύψει ρυμοτόμηση της ιδιοκτησίας. Στο οικόπεδο 134 θα προκύψει προσκύρωση από την τροποποίηση του σχεδίου.

Οι διαφορές που θα προκύψουν στα οικόπεδα δεν θα επηρεάσουν την αρτιότητα των οικοπέδων. Επίσης δεν ρυμοτομούνται οικοδομές που έχουν κτιστεί με νόμιμη άδεια και τέλος δεν θίγονται οικόπεδα από την προτεινόμενη τροποποίηση που έχουν τακτοποιηθεί βάσει του ίδιου σχεδίου.

Η ανάγκη της τροποποίησης του σχεδίου προκύπτει από το γεγονός ότι η υφιστάμενη κατάσταση του δρόμου και των ορίων των οικοπέδων είναι διαφορετική από την εφαρμογή του σχεδίου της Διανομής Συνοικισμού. Στη συγκεκριμένη περιοχή υπάρχει υφιστάμενος χωματόδρομος σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη στο σχέδιο. Επίσης με τη μεγάλη υψομετρική διαφορά (>20%) που υπάρχει στο τμήμα 1 (καταργούμενο τμήμα) δεν μπορεί να κατασκευαστεί δρόμος στο συγκεκριμένο κομμάτι. Σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση δεν μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια για τα οικόπεδα.

Ως εκ τούτου για τους παραπάνω λόγους, κρίθηκε αναγκαία η προτεινόμενη τροποποίηση, η οποία θα επιφέρει τις παρακάτω αλλαγές:

A. Την κατάργηση τμήματος κοινοτικής οδού υπό στοιχεία 1-2-3-4-1 Εμβαδού 120,91m², όπως φαίνεται στα επισυναπτόμενα σχέδια

B. Την επέκταση της περιφερειακής οδού από την πλευρά 5-8 έως την πλευρά 4-6 όπως φαίνεται στα επισυναπτόμενα σχέδια

Σημειώνεται ότι η παρούσα τροποποίηση δεν επιφέρει μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων, αντιθέτως αυξάνεται ο διαθέσιμος κοινόχρηστος χώρος κατά 33,72 τ.μ. καθόσον πριν την τροποποίηση στην περιοχή μελέτης η διαθέσιμη κοινόχρηστη έκταση (επιφάνεια δρόμου) ήταν **120,91m²** και μετά την προτεινόμενη τροποποίηση θα είναι **154,63m²**

Επομένως, οι τροποποιήσεις στα Ο.Τ. 26 Συνοικισμού Βαρλαάμ και στο τεμάχιο 286 διανομής αγροκτήματος Βαρλαάμ , δεν επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ και λαμβάνοντας υπόψη ότι η προτεινόμενη τροποποίηση στο σύνολό της:

1. δεν επιφέρει μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων
2. δεν επιφέρει αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής
3. δεν επιφέρει αλλαγές στο οικοδομικό σύστημα της περιοχής
4. δεν θίγονται κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση το σχέδιο ή οικόπεδα που έχουν τακτοποιηθεί με βάση αυτό ενώ επιπλέον κανένα άρτιο οικόπεδο δεν καθίσταται μη άρτιο
5. δεν προκαλεί δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου Δωδώνης
6. μπορεί να θεωρηθεί σημειακή και εντοπισμένη

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ ΘΕΤΙΚΑ:

A. Την κατάργηση τμήματος κοινοτικής οδού υπό στοιχεία 1-2-3-4-1 Εμβαδού 120,91m², όπως φαίνεται στα επισυναπτόμενα σχέδια

B. Την επέκταση της περιφερειακής οδού από την πλευρά 5-8 έως την πλευρά 4-6 όπως φαίνεται στα επισυναπτόμενα σχέδια

Η ΑΡΜΟΔΙΑ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ



Ε. Ζητούνη
Πολιτικός Μηχανικός ΠΕ