



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ  
ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ



Νέα Ιωνία, 21.10.2022  
Αρ. πρωτ. 25866

ΠΡΟΣ : τον κ. Πρόεδρο Οικονομικής Επιτροπής

Θέμα : Εγκριση Συγκριτικού Πίνακα και σύναψη Συμπληρωματικής Σύμβασης της μελέτης «Σύνταξη μελετών που αφορούν κανονιστικές αποφάσεις για χρήσεις γης και λειτουργία πεζοδρόμων»

### Α. Ιστορικό

Ο Δήμος Νέας Ιωνίας, προκειμένου να προχωρήσει στην εκπόνηση των απαραίτητων μελετών για τη θέσπιση κανονιστικών αποφάσεων αναφορικά με τις χρήσεις γης και τη λειτουργία των πεζοδρόμων του Δήμου, ενέταξε στο Τεχνικό Πρόγραμμα Εκτελεστέων Έργων έτους 2013 την υπ' αρ. 30/2013 μελέτη της Τεχνικής Υπηρεσίας με τίτλο «Σύνταξη μελετών που αφορούν κανονιστικές αποφάσεις για χρήσεις γης και λειτουργία πεζοδρόμων», προϋπολογισμού 18.500,00 € (συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. 23%) υπό τον ΚΑ 30.7413.0028.

Με την υπ' αρ. 265/04.9.2013 Πράξη της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου εγκρίθηκε η απευθείας ανάθεση της μελέτης στο μελετητικό γραφείο « ΗΛΙΔΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ με δ.τ. ΗΛΙΔΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε. η οποία προήλθε από μετασχηματισμό της Σ.ΛΙΑΡΟΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. (ΗΛΙΔΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ)» στη στελέχωση του οποίου συμπεριλαμβάνεται μελετητής κάτοχος πτυχίου Α' τάξης στην κατηγορία μελετών 1 (χωροταξικές και ρυθμιστικές μελέτες), αντί συνολικού συμβατικού ποσού 18.430,00€ και με συμβατική προθεσμία επτά (7) μηνών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 209, παρ. 3 του Ν. 3.463/2006 και 72,παρ. 1δ του Ν 3.852/2010.

Η ως άνω 265/04.9.2013 Πράξη της Οικονομικής Επιτροπής κρίθηκε ως νομίμως ληφθείσα με την υπ' αρ. πρωτ. 51.110/41.872/01.10.2013 Απόφαση του Γ. Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και υπεγράφη η με αρ. πρωτ. 41.295/12.11.2013 Σύμβαση.

Η μελέτη αφορούσε :

- Την εκπόνηση Προμελέτης Πολεοδομικού Σχεδίου και Ρυμοτομικού Σχεδίου
- Την εκπόνηση προτάσεων Σχεδίου Χρήσεων Γης, και

• Την εκπόνηση Κανονισμού (με αντικείμενο την κυκλοφορία στους πεζοδρόμους, τον τρόπο ανάπτυξης και χωροθέτησης των τραπεζοκαθισμάτων, την προστασία της μορφολογικής όψης των πεζοδρόμων, τη φύτευσή τους και τον τρόπο ανέγερσης νέων οικοδομών)

Ο μελετητής παρέδωσε εμπρόθεσμα, με το υπ' αρ. πρωτ. 46.166 / 16.12.2013 διαβιβαστικό, την «**Προμελέτη Επικαιροποίησης Χρήσεων Γης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Δήμου Νέας Ιωνίας**» βασισμένος στις κατηγορίες χρήσεων γης, όπως προέβλεπε το παλαιό αλλά ισχύον κατά τη διάρκεια εκπόνησης της μελέτης ΠΔ 166Δ/1987 και ο Δήμος προέβη σε εξόφληση ποσοστού 50% της συμφωνηθείσας αμοιβής.

Στη συνέχεια, επειδή είχε προαναγγελθεί από μηνών η θέση σε ισχύ του νέου Νόμου 4269/2014 που όριζε τις νέες κατηγορίες χρήσεων γης (όπερ και εγένετο στις 28.6.2014) ο μελετητής καθυστέρησε την παράδοση της οριστικής μελέτης, σε συνεννόηση με την Υπηρεσία, την οποία παρέδωσε τελικά με το υπ' αρ. πρωτ. 25.609 / 08.7.2014 διαβιβαστικό και για τον λόγο αυτό η Υπηρεσία ενέκρινε την εξόφληση του μελετητή σε ποσοστό 90% του τιμήματος της Σύμβασης.

Με τη θέση σε ισχύ του νέου Ν. 4269/2014 «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (ΦΕΚ 142 Α' / 2014), με το άρθρο 33, παρ. 3) ορίζεται ότι οι Πολεοδομικές Μελέτες που είναι σε διαδικασία έγκρισης, αναθεώρησης ή εν γένει τροποποίησης, μέχρι τη δημοσίευση του νόμου, εναρμονίζονται με τη διαδικασία που περιγράφεται με τις νέες χρήσεις γης, κάτι που συνεπάγεται την ανάγκη εναρμόνισης της παραδοθείσας μελέτης με τις απαιτήσεις του νέου νόμου. Παρόλα αυτά εκκρεμούσε η έκδοση εκτελεστικών διαταγμάτων του νέου νόμου, με αποτέλεσμα η μελέτη να μην μπορεί να επικαιροποιηθεί.

Στο ΦΕΚ 94 Α'/27-5-2016 καταργούνται τα άρθρα 14 έως και 33 του Ν. 4269/2014 . Από την κατάργηση των ανωτέρω διατάξεων και μέχρι την έκδοση του Π.Δ. που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 15 του Ν. 1561/1985 (148 Α'), εφαρμόζεται το από 6.3.1987 Π.Δ. 23.2 (ΦΕΚ 166 Δ') («Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»)

Ο νέος νόμος 4447/2016 καταργεί τις διατάξεις του νόμου 4269/2014 (άρθρο 14) και προβλέπει την έκδοση νέων Προεδρικών Διαταγμάτων για τις απαραίτητες διαδικασίες (άρθρο 13).

Αναλυτικά, τα παραδοτέα είχαν ως εξής :

«Μελέτη Αναθεώρησης Χρήσεων Γης» του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Δήμου Νέας Ιωνίας ( Τεύχος Τεχνικής Έκθεσης και Τεύχος Σχεδίων για τα ακόλουθα στάδια:

**Στάδιο Α:** Ανάλυση υπάρχουσας κατάστασης – Αξιολόγηση των πολεοδομικών δεδομένων βάσει των αρχών και σκοπών του Πολεοδομικού Σχεδιασμού και των ειδικών σκοπών της προς εκπόνηση μελέτης - Προμελέτη Πολεοδομικού Σχεδίου και Ρυμοτομικού Σχεδίου και μακροσκοπικός έλεγχος εφαρμοσιμότητάς τους, και

**Στάδιο Β:** Πρόταση Σχεδίου Χρήσεων Γης σε κλίμακα 1:5.000, σύμφωνα με το από 06.3.1987 ΠΔ (ΦΕΚ 166 Δ'/87) περί «Περιεχομένου και Κατηγοριών Χρήσεων Γης».

Επισημαίνεται ότι τα ως άνω παραδοτέα εκπονήθηκαν με τις ισχύουσες διατάξεις προ της θέσης σε ισχύ του νέου Νόμου 4269/2014. Τέλος, στις 29 Ιουνίου 2018 εγκρίθηκε το απαραίτητο για την ολοκλήρωση της μελέτης Προεδρικό Διατάγμα 59/2018 - ΦΕΚ 114/Α/29-6-2018 «Σχέδια Πόλεων – Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Κατά την παραπάνω περίοδο (από το 2014 μέχρι και σήμερα) η μελέτη συνέχισε να συμπεριλαμβάνεται στα Τεχνικά Προγράμματα των επόμενων ετών.

Επειδή :

1. Με τη θέση σε ισχύ των :

α) **Νόμου 4269/2014 – ΦΕΚ 142<sup>Α</sup>/2014 (28.6.2014) «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση-Βιώσιμη ανάπτυξη»** ορίζεται (άρθρο 33,παρ. 3) ότι «...οι Πολεοδομικές μελέτες που είναι σε διαδικασία έγκρισης, αναθεώρησης ή εν γένει τροποποίησης, μέχρι τη δημοσίευση του νόμου, εναρμονίζονται με τη διαδικασία που περιγράφεται με τις νέες χρήσεις γης»,

β) **Νόμου 4447/2016**, ο οποίος καταργεί τις διατάξεις του νόμου 4269/2014 (άρθρο 14) και προβλέπει νέα Προεδρικά Διατάγματα για τις απαραίτητες διαδικασίες (άρθρο 13), και

γ) του πρόσφατου **Προεδρικού Διατάγματος υπ. 59 (29 Ιουνίου 2018) – «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»**,

καθίσταται πλέον δυνατή η αναθεώρηση και ολοκλήρωση της μελέτης σε εναρμόνιση με τις προσφάτως εγκριθείσες νέες κατηγορίες χρήσεων γης.

2. Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. 3316/2005 «Συμπληρωματικές μελέτες ή υπηρεσίες» «...εάν, κατά το στάδιο εκτέλεσης της σύμβασης προκύψει ανάγκη εκπόνησης συμπληρωματικών μελετών συμπληρωματικών υπηρεσιών που κατά το είδος ή το μέγεθος (ποσότητα) δεν περιλαμβάνονται στην αρχική σύμβαση, καταρτίζεται Συγκριτικός Πίνακας κατά την παρ. 5 και συμπληρωματική σύμβαση με τον ανάδοχο της αρχικής σύμβασης μετά από γνώμη του αρμόδιου Τεχνικού Συμβουλίου»

3. Σύμφωνα με το άρθρο 7 της μεταξύ Δήμου Νέας Ιωνίας και μελετητή Σύμβασης «...Εφόσον απαιτηθούν συμπληρωματικές εργασίες, που θα εγκριθούν από τη Διευθύνουσα Υπηρεσία, αυτές ανατίθενται στον ανάδοχο».

4. Σύμφωνα με το άρθρο 376 παρ. 2 του Ν. 4412/2016 «...έργα ή μελέτες που έχουν ανατεθεί πριν τη θέση σε ισχύ του παρόντος, αυτές ολοκληρώνονται με το καθεστώς που ίσχυε κατά την ημερομηνία ανάθεσης» **αλλά και**

5. Προκειμένου να καταστεί δυνατή **το συντομότερο δυνατόν** η άρση του αδιεξόδου στο οποίο έχει περιέλθει ο επιχειρηματικός κόσμος λόγω της πολυετούς (από το 2013 μέχρι σήμερα) έλλειψης κανόνων για τις χρήσεις γης.

## Β. Αντικείμενο θέματος

**Εγκριση του επισυναπτόμενου Συγκριτικού Πίνακα** της μελέτης **«Σύνταξη μελετών που αφορούν κανονιστικές αποφάσεις για χρήσεις γης και λειτουργία πεζοδρόμων»,** αρχικού προϋπολογισμού 18.500,00 € και **Σύναψη συμπληρωματικής Σύμβασης** ποσού **5.993,50** εκ των οποίων 781,76 € είναι τα απρόβλεπτα πλέον ΦΠΑ 24% (συνολικά 7.431,94€), ήτοι ποσοστού 34,78% της αρχικής, προκειμένου να ολοκληρωθεί η εκπόνηση της Μελέτης Αναθεώρησης Χρήσεων Γης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Νέας Ιωνίας, σε εναρμόνιση με τις νέες κατηγορίες χρήσεων γης (Νόμου 4.269/2014 – ΦΕΚ 142<sup>Α</sup>/2014 Κεφ. Β', άρθρα 14-33)

Οι παραπάνω προβλέψεις ενισχύουν την ανάγκη επικαιροποίησης των χρήσεων γης στη Νέα Ιωνία, καθώς είναι αναγκαία η προσαρμογή στις σύγχρονες αντιλήψεις και η εξάλειψη στρεβλώσεων στην αγορά.

Επωφελής θα είναι και η εφαρμογή πρόσφατων ρυθμίσεων για τις χρήσεις γης όπως ενδεικτικά ο Ν. 4447/16 - Άρθρο 21 «Ορισμοί, όροι και προϋποθέσεις για την εγκατάσταση Πράσινων Σημείων».

Μετά και την σύμφωνη γνώμη του Τεχνικού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων της Περιφέρειας Αττικής για την έγκριση του Συγκριτικού Πίνακα της μελέτης **«Σύνταξη μελετών που αφορούν κανονιστικές αποφάσεις για χρήσεις γης και λειτουργία πεζοδρόμων»,** αρχικού προϋπολογισμού και τη Σύναψη συμπληρωματικής Σύμβασης, σε ποσοστό 34,78% της αρχικής (18.500,00€), ήτοι ποσού 5.993,50 εκ των οποίων 781,76 € είναι τα απρόβλεπτα πλέον ΦΠΑ 24% (συνολικά 7.431,94),

παρακαλούμε να αποφασίσετε για την έγκριση του επισυναπτόμενου Συγκριτικού Πίνακα της μελέτης **«Σύνταξη μελετών που αφορούν κανονιστικές αποφάσεις για χρήσεις γης και λειτουργία πεζοδρόμων»,** αρχικού προϋπολογισμού 18.500,00€ με ΦΠΑ και τη Σύναψη συμπληρωματικής Σύμβασης ποσού 5.993,50 πλέον ΦΠΑ 24% (συνολικά **7.431,94€** ), ήτοι ποσοστού 34,78 της αρχικής, προκειμένου να ολοκληρωθεί η εκπόνηση της **«Σύνταξη μελετών που αφορούν κανονιστικές αποφάσεις για χρήσεις γης και λειτουργία πεζοδρόμων»** .».

Ο συντάξας

Νικ. Γιοβάνης

Ο Προϊστάμενος Μελετών &  
Κατασκευής Έργων

Νικ. Γιοβάνης

Ο Διευθυντής  
Τεχνικών Υπηρεσιών

Εμμ. Σμαραγδάκης

Η Γενική Γραμματέας

Ατ. Μιχελιογιαννάκη

Η Δήμαρχος

Δέσποινα Θωμαΐδου

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Μελέτη: «Σύνταξη μελετών που αφορούν κανονιστικές αποφάσεις για χρήσεις γης και λειτουργία πεζοδρόμων»

Ανάδοχος: ΗΛΙΔΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ με  
δ.τ.ΗΛΙΔΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε. προήλθε από μετασχηματισμό της Σ.ΛΙΑΡΟΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. (ΗΛΙΔΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ  
ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ)

α/α	Ενδειξη εργασιών	ΕΓΚΡΙΘΕΙΣΕΣ ΑΡΧΙΚΟΣ				ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΤΟΝ ΠΑΡΟΝΤΑ Σ.Π.				ΔΙΑΦΟΡΕΣ			
		Με βάση τη συμβατική δαπάνη		ΔΑΠΑΝΕΣ		Αρ. Εγκρίσις	ΔΑΠΑΝΕΣ		Επί πλέον	Επί ελάττων	ΔΙΑΦΟΡΕΣ		
		Ποσότητες	Τιμή μονάδας	Μερική	Ολική		Ποσότητες	Τιμή μονάδας			Μερική	Ολική	
	Πολυδομικές μελέτες				14,983.74 €				20,195.50 €			5,211.76 €	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>14,983.74 €</b>				<b>20,195.50 €</b>			<b>5,211.76 €</b>	
	Δαπάνη ανασφάλωσης												
1	Τελική αμοιβή (προ ΦΠΑ)				14,983.74 €				20,195.50 €			5,211.74 €	
	Απρόβλεπτα 15%				-				781.76 €			781.76 €	
	Πλέον ΦΠΑ 23%				3,446.26 €				3,446.26 €			3,446.26 €	
	Πλέον ΦΠΑ 24%								1,250.82 €			1,438.44 €	
	<b>Τελική αμοιβή με ΦΠΑ</b>				<b>18,430.00 €</b>				<b>25,674.34 €</b>			<b>7,431.94 €</b>	

ΑΠΟΔΕΥΘΗΚΕ  
Ν. Ιωνία, 5/04/2022

Για τον ανάδοχο: ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ  
ΕΓΚΛΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΙΚΗ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ  
ΕΓΚΛΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΙΚΗ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ  
ΕΓΚΛΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΙΚΗ

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ  
Ν. Ιωνία, 5/04/2022

Ν. Γιολάνης  
Πολιτικός Μηχανικός Π.Ε.

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ ΚΑΙ ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Ν. Ιωνία, 5/04/2022

Επιμ. Συμραγδίσκος  
Πολιτικός Μηχανικός Π.Ε.

