

ΣΑΒΒΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΣ
Αρχιτέκτονας Μηχανικός
Ανταγόρα αρ.8 – ΡΟΔΟΣ
τηλ. 2241028436
κιν. 6944 788533
e-mail: savvop.ni@gmail.com

**Έργο: Αξιοποίηση μελλοντικών &
υφιστάμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών
στο Βιοτεχνικό κέντρο
«ΜΑΝΟΥΣΕΛΛΗ»
Θέση: ΑΣΓΟΥΡΟΥ, «Βιοτεχνικό Κέντρο
ΜΑΝΟΥΣΕΛΛΗ»
Ιδιοκτησία: «ΠΥΓΜΗ ΡΟΔΟΥ Ε.Π.Ε.»**

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ **ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΗΣ**

Η παρούσα πραγματογνωμοσύνη έγινε για να απαντήσει στο ερώτημα του κ. **ΘΩΜΑ ΣΠΑΝΟΥ** ο οποίος ενεργεί ως εκπρόσωπος και διαχειριστής της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης «ΠΥΓΜΗ ΡΟΔΟΥ Ε.Π.Ε.», η οποία είναι ιδιοκτήτης οριζοντίων ιδιοκτησιών που είναι ακόμη αδόμητες στην ΜΓ 84 Ρόδου, **αν και πως** δύναται να πραγματοποιηθεί η αξιοποίησή τους μέσα από συνένωση με την όμορη μερίδα γαιών ΜΓ 80^Α Ρόδου.

Οι μη κατασκευασμένες ακόμη οριζόντιες ιδιοκτησίες βρίσκονται σε κτίριο του «Βιοτεχνικού Κέντρου ΜΑΝΟΥΣΕΛΛΗΣ» στην περιοχή ΑΣΓΟΥΡΟΥ, της κτηματικής περιφέρειας γαιών Ρόδου, του Δήμου της Ρόδου και είναι οι ακόλουθες:

1. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος Ισογείου με στοιχείο πίνακα (ΨΗ Ι1), εμβαδού 160,00 μ²
2. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος Ισογείου με στοιχείο πίνακα (ΨΗ Ι2), εμβαδού 160,00 μ²
3. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος πρώτου ορόφου με στοιχείο πίνακα (ΨΗ Α1), εμβαδού 160,00 μ²
4. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος πρώτου ορόφου με στοιχείο πίνακα (ΨΗ Α2), εμβαδού 160,00 μ²
5. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος δευτέρου ορόφου με στοιχείο πίνακα (ΨΗ Β1), εμβαδού 160,00 μ²
6. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος δευτέρου ορόφου με στοιχείο πίνακα (ΨΗ Β2), εμβαδού 160,00 μ²
7. Η Αερίνη στήλη παρακρατούμενα ποσοστά για μελλοντική χρήση και ορόφους 320,00 μ²

Όλα τα παρά πάνω (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) έχουν αγορασθεί με το με αριθμό 4223/4-10-2005 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη.

8. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος πρώτου ορόφου με στοιχείο πίνακα (ΓΑ1), εμβαδού 180,00 μ²

9. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος πρώτου ορόφου με στοιχείο πίνακα (ΓΑ2), εμβαδού 180,00 μ²

10. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος δευτέρου ορόφου με στοιχείο πίνακα (ΓΒ1), εμβαδού 180,00 μ²

11. Μελλοντικός Βιοτεχνικός χώρος δευτέρου ορόφου με στοιχείο πίνακα (ΓΒ2), εμβαδού 180,00 μ²

12. Αερίνη στήλη (ΓΒΔ)

Όλα τα παρά πάνω (8, 9, 10, 11, 12) έχουν αγορασθεί με το με αριθμό 4247/30-12-2005 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη.

— ... —

Για την απάντηση στο πιο πάνω ερώτημα μετά και την επί τόπου αυτοψία ελήφθησαν υπ' όψη τα παρά κάτω έγγραφα, οικοδομικές άδειες και νομοθεσία:

1. Πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας με αριθμό 1212/10-7-1991 της συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη.
2. Πράξη σύστασης μερικωτέρας κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας ακινήτου και πράξη σύστασης μερικωτέρης οριζοντίου ιδιοκτησίας με αριθμό 4222/29-9-2005 της συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη.
3. Πωλητήριο συμβόλαιο οριζοντίων ιδιοκτησιών (μελλοντικών βιοτεχνικών χώρων) με αριθμό 4223/4-10-2005 της συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη.
4. Πωλητήριο συμβόλαιο οριζοντίων ιδιοκτησιών (μελλοντικών βιοτεχνικών χώρων) με αριθμό 4247/31-12-2005 της συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη.
5. Οικοδομική άδεια με αριθμό 337/15-5-1991 καθώς και η αναθεώρησή της με προσθήκες της 5-8-1999.
6. Τα σχέδια της ανωτέρω αναθεωρημένης οικοδομικής αδείας ήτοι: α) τοπογραφικό διάγραμμα, β) διάγραμμα κάλυψης (όπου αναφέρεται και μία οικοδομική άδεια με αριθμό 139/99 μη ευρεθείσα), γ) σχέδια κατόψεων ισογείου, 1^{ου} και 2^{ου} ορόφου καθώς και τομές και όψεις .

7. Έκθεση πραγματογνωμοσύνης του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Μιχάλη Σελλά εκ μέρους του ΤΕΕ τμήμα Δωδεκανήσου, με αριθμό 427/2-3-2011, σε απάντηση αιτήματος του κου Θωμά Σπανού ως εκπροσώπου της «Θωμάς Σπανός Ε.Π.Ε.» για την αξία των οριζοντίων του ιδιοκτησιών.
8. την με αριθμό 430/1991 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. (Νομικού Συμβουλίου του Κράτους) μετά από ερώτημα με αριθμό πρωτοκόλλου 9786/1282/11-3-1991 σε συνδιασμό με το έγγραφο 56051/2268/2-5-1991 της Δ/σης Νομοθετικού Έργου του Υπ.ΧΩ.Δ.Ε.
9. Το με αριθμό 16.068/11-8-2010 συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών, της συμβολαιογράφου Ρόδου ΑΓΑΠΗ ΚΑΛΟΜΟΙΡΗ-ΧΑΤΖΗΔΙΑΚΟΥ.
10. Δορυφορική φωτογραφία από τον Google, με την ευρύτερη περιοχή του οικοπέδου όπου τα κτίρια του συγκροτήματος ΜΑΝΟΥΣΕΛΛΗ, με ημερομηνία λήψεως εικόνων 22/4/2009.
11. Φωτογραφίες των κτισμάτων και των ομόρων.
12. Βεβαίωση της πολεοδομίας του δήμου Ρόδου με αριθμό πρωτοκόλλου 3493/13-6-2012, όπου βεβαιούται ότι η οικοδομική με 376/1997, στο όνομα της ΕΛΑΨ Α.Ε.-ΑΝΔΡΕΑΣ ΜΑΝΖΟΝ, έχει εκδοθεί αλλά ο φάκελος δεν έχει ανευρεθεί.
13. Κτηματολογικό σχεδιάγραμμα της ΜΓ 80 και ΜΓ 80^Α γαιών Ρόδου, ομόρων της ΜΓ 84 γαιών Ρόδου όπου και οι ιδιοκτησίες της εταιρείας «ΠΥΓΜΗ ΡΟΔΟΥ Ε.Π.Ε.».
14. Η ισχύουσα νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση και ιδιαιτέρως για τα κτίρια συνεργείων αυτοκινήτων, εποπτείας γραφείου συγκοινωνιών Ρόδου, σε συνάρτηση με την ισχύουσα περί βιοτεχνικών/βιομηχανικών κτιρίων της εκτός σχεδίου νομοθεσίας, άρθρο 4 του Π. Δ/γματος της 24)31-5-1985 (ΦΕΚ 270Δ') όπως αυτή έχει μέχρι σήμερα τροποποιηθεί.

Από την με αριθμό 1212/10-7-1991 πράξη και ιδιαιτέρως το άρθρο 9, προκύπτει ότι όλες οι μεταγενέστερες πράξεις που αφορούν το οικόπεδο και τα σε αυτό κτίρια έχουν ως δεσμευτικούς όρους τους όρους του παρόντος. Από το άρθρο 10 της ίδιας πράξεως προκύπτει ότι μόνον ο οικοπεδούχος ή οι διάδοχοί του καθολικοί ή ειδικοί, έχουν το δικαίωμα να συνενώνουν την κτηματολογική μερίδα 84 Ρόδου (στην οποία έγινε η πιο πάνω αναφερόμενη πράξη), με τις γειτονικές κτηματολογικές μερίδες και

να υπογράφουν συμβολαιογραφικές πράξεις διορθωτικές και τροποποιητικές της παρούσης χωρίς την σύμπραξη των άλλων ιδιοκτητών, με ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα που θεωρείται ότι δόθηκε αμέσως με την δήλωσή τους ότι προσχωρούν στην παρούσα πράξη (1212/91), με μοναδική υποχρέωση των οικοπεδούχων να μην θίξουν την επιφάνεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών που πωλήθηκαν.

Από το διάγραμμα κάλυψης της αναθεωρημένης οικοδομικής άδειας 337/91 την 5/8/1999, προκύπτει ότι κατ' αρχήν στην ΜΓ 84 έχει συνενωθεί η όμορη ΜΓ 85 και το συνολικό εμβαδό του οικοπέδου όπου έχει κατασκευασθεί το μέχρι σήμερα «Βιοτεχνικό Κέντρο ΜΑΝΟΥΣΕΛΛΗ» είναι 14.053,00 τ.μ. με επιτρεπόμενη κάλυψη $K=4.215,90$ τ.μ. και επιτρεπόμενη δόμηση $\Delta=12.647,70$ τ.μ.

Από την συνημμένη δορυφορική φωτογραφία του Google με ημερομηνία λήψης 22/4/2009 όπως αυτό φαίνεται σε αυτήν, προκύπτει ότι η αιτούμενη προσθήκη της αναθεωρήσεως της οικοδομικής άδειας με ημερομηνία 5/8/1999 δεν έχει υλοποιηθεί, και επομένως η ισχύς της εν λόγω οικοδομικής άδειας έχει λήξει μετά και την πάροδο οκταετίας ($1999+8=2007$), ως ουδόλως εκδοθείσα.

Με τον συνδυασμό όλων των ανωτέρω προκύπτει ότι:

- η υπολειπόμενη σήμερα κάλυψη στο οικόπεδο είναι: $4.215,90 - (4.184,95 - 350,00) = 380,95$ τ.μ.
- η υπολειπόμενη σήμερα δόμηση στο οικόπεδο είναι: $12.647,70 - (9.415,00 - 1.050,00) = 4.282,70$ τ.μ.

Επομένως για την κατασκευή των υπολειπόμενων μέτρων των οριζοντίων ιδιοκτησιών της εταιρείας «ΠΥΓΜΗ ΡΟΔΟΥ Ε.Π.Ε.», οι οποίες είναι 360,00 τ.μ. ($< 380,95$ τ.μ.) σε κάλυψη και $(360,00 \cdot 3 + 320,00 \cdot 2 =) 1.720,00$ τ.μ. ($< 4.282,70$ τ.μ.) σε δόμηση, υφίστανται υπόλοιπα κάλυψης και δόμησης εκ μέρους του οικοπέδου της ΜΓ 84 Ρόδου για την υλοποίησή τους.

Εκ μέρους της ΜΓ 80^Α Ρόδου, όπως από τον συνδυασμό των συστάσεων οριζοντίου α. 19475/11-11-1997 του συμβολαιογράφου Ρόδου Κων/νου Τζεδάκη και της β. 3116/11-8-1998 πράξεως της συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη-Κολλίγρη, όπως αυτά φαίνονται στο με αριθμό πρωτ. 1600/11-2-2009 πιστοποιητικό ιδιοκτησίας της ΜΓ 80^Α, η κάλυψη του οικοπέδου είναι 1.095,00 τ.μ., δηλαδή ακριβώς όση και η επιτρεπόμενη κάλυψη για το οικόπεδο αυτό στην χρήση του βιοτεχνικού

κτιρίου ($3.650,00 \cdot 30\% = 1.095,00$ τ.μ.). Δεν υπάρχει επομένως περίσσια όρων δόμησης.

Θεωρώντας το υπάρχον κτίσμα επί της ΜΓ 80^Α ως νομίμως και καλώς υφιστάμενο, περαιτέρω αξιοποίησή του μπορεί να προκύψει με συνένωση με την ΜΓ 84 και χρησιμοποιώντας τους όρους δόμησης οι οποίοι υπολείπονται από αυτήν. Για να προκύψει η συνέχιση και συνένωση των κτισμάτων, θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν τα υπολειπόμενα από τους όρους δόμησης των ιδιοκτησιών της εταιρείας «ΠΥΓΜΗ ΡΟΔΟΥ Ε.Π.Ε.», μετά από τροποποίηση της σχετικής οριζοντίου. Συνημμένο σχέδιο «1^η περίπτωση».

Εάν και εφ' όσον εάν, το κτίσμα της ΜΓ 80^Α, δεν έχει την απαιτούμενη απόσταση από τον άξονα της Εθνικής οδού τότε προκύπτει άλλου είδους αξιοποίηση μέσα από την συνένωση των ομόρων μερίδων, όπως αυτή φαίνεται σχηματικά στο συνημμένο σχέδιο της «2^{ης} περίπτωσης», χωρίς να χαθούν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που υπάρχουν στην οριζοντίό της, αλλά να τροποποιηθούν μόνον ως προς το σχήμα και την θέση τους. Σε αυτήν την περίπτωση οι μελλοντικές οριζόντιες ιδιοκτησίες της εταιρείας «ΠΥΓΜΗ ΡΟΔΟΥ Ε.Π.Ε.» παραμένουν στην θέση τους και αξιοποιούνται πλήρως.

Την συνένωση αυτή πρέπει, εκ μέρους της ΜΓ 84 Ρόδου, να πραγματοποιήσει ο οικοπεδούχος ή καθολικός ή ειδικός διάδοχός του, σύμφωνα με την υποχρέωση και δέσμευσή του από το άρθρο 10 της πιο πάνω αναφερόμενης πράξης 1212/91.

Ρόδος, Ιούνιος 2012

Ο συντάξας μηχανικός



ΝΙΚΟΣ Ε. ΣΑΒΒΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α.Π.Θ.
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ: 24436
ΑΝΤΑΓΟΡΑ 8 - ΡΟΔΟΣ Τ.Κ. 85 100
ΤΗΛ. 22410 28436 - ΚΙΝ. 6944 788 533
ΑΦΜ: 016417790 - ΔΟΥ: ΡΟΔΟΥ