



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ**

ΔΗΜΟΣ ΕΔΕΣΣΑΣ

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ 4^{ης} ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ 2024
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
ΣΤΙΣ 21 ΜΑΡΤΙΟΥ 2024
(ΔΙΑ ΖΩΣΗΣ)**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: **43/2024**

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ:

15. ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΣΤΟ Ο.Τ. 45 ΤΗΣ ΕΔΕΣΣΑΣ.

Σήμερα Πέμπτη 21 Μαρτίου 2024 και ώρα 09:00 π.μ. συνεδρίασε δια ζώσης η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Έδεσσας στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση με αριθ. πρωτ. 3618/15-3-2024 του Προέδρου της, που είχε επιδοθεί σ' όλα τα μέλη αυτής, τακτικά και αναπληρωματικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010(ΦΕΚ Α' 87), όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 55 του Ν.5083/24 (ΦΕΚ Α'87), και είχε δημοσιευθεί στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας, για να συζητήσει και να πάρει απόφαση στο παραπάνω θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση υπήρξε νόμιμη απαρτία, καθώς συμμετείχαν τα έξι (6) από τα επτά μέλη της Δημοτικής Επιτροπής.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Ιωάννης Τσεπκεντζής, Δήμαρχος - Πρόεδρος 2. Φίλιππος Γκιούρος - Αντιπρόεδρος, 3. Ηλίας Τόσης - Τακτ. Μέλος, 4. Ευάγγελος Θωμάς -Τακτ. Μέλος, 5. Αλκιβιάδης Νουσηκύρου - Τακτ. Μέλος 6. Μιχαήλ Σαμλίδης - Τακτ. Μέλος	1.Τρύφων Νίκου - Τακτικ. Μέλος

Στη συνεδρίαση συμμετείχε και η Πολυξένη Μήτοκου τακτική υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Ύστερα από τη διαπίστωση ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής άρχισαν να συζητούν το θέμα της ημερήσιας διάταξης:

Ο Πρόεδρος σχετικά με το 15^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής τη με αριθ. πρωτ. 2294/21.2.2024 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων & Δημ. Περιουσίας, η οποία αναφέρει τα εξής:

«Σας ενημερώνουμε ότι οι κκ. Ευάγγελος Αποστόλου, Δήμητρα Μπορομπίλα, Μαρία Μαργαρίτη και Θεοδώρα Αποστόλου δια μέσου της εξουσιοδοτημένης μηχανικού Μαρίας Ιωσηφίδου, προέβησαν σε κατάθεση αιτήματος για την αγορά (προσκύρωση) δημοτικής έκτασης

έμπροσθεν του οικοπέδου που κατέχουν στη συμβολή των οδών Τσιμισκή και Δωδεκανήσου στο Ο.Τ. 45 στην πόλη της Έδεσσας προκειμένου αυτό να γίνει πλήρως αξιοποιήσιμο-εκμεταλλεύσιμο. Η ζητούμενη έκταση όπως απεικονίζεται στο συνημμένο Τοπογραφικό διάγραμμα έχει εμβαδό 13,53 τ.μ.

Α. Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας με το υπ. αριθ. 1780/22 από 25 Αυγούστου 2023 έγγραφο της, μας ενημερώνει ότι:

Με την παραπάνω σχετική αίτηση, οι κ. Αποστόλου Ευάγγελος, κ. Μπορομπίλα Δήμητρα, κ. Μαργαρίτη Μαρία και κ. Αποστόλου Θεοδώρα, δια της εξουσιοδοτημένης μηχανικού κ. Ιωσηφίδου Μαρίας (Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός ΑΠΘ) αιτήθηκαν τη σύνταξη πράξης τακτοποίησης και συγκεκριμένα την προσκύρωση δημοτικού τμήματός επί της οδού Τσιμισκή στην Έδεσσα για το οικόπεδό τους, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Τσιμισκή και Δωδεκανήσου στο Ο.Τ. 45 του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της Έδεσσας.

Χαρακτηριστικά Οικόπεδου των αιτούντων:

Το οικόπεδο των αιτούντων βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο 45 στον τομέα Γ' του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της Έδεσσας, όπως εγκρίθηκε με την απόφαση ΕΠΑ 31/19-7-1991 (ΦΕΚ 618Δ/91) του Νομάρχη Πέλλας. Πρόκειται για οικόπεδο με εμβαδόν 437,2τ.μ., το οποίο προέκυψε μετά την πράξη τακτοποίησης 1/54 (πυρίκαυστος της περιοχής Μισσηρίου) η οποία κυρώθηκε με την αριθ. Ε23557/55/04.01.1956 Απόφαση του Υπουργείου Δημοσίων Έργων (αφορά οικόπεδο με αριθ. 45/3). Το οικόπεδο εμπίπτει, κατά το μεγαλύτερο τμήμα του εντός της παραποτάμιας ζώνης, όπου σύμφωνα με την ΕΠΑ 31 υπάρχουν περαιτέρω ειδικοί όροι δόμησης. Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίστηκαν το οικόπεδο αντιστοιχίζεται στο ΚΑΕΚ 380291016003 και φαίνεται ότι ανήκει στους αιτούντες με ποσοστό 25%, όπως φαίνεται στις αρχικές εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου.

Κατά τα ανωτέρω, για το συγκεκριμένο οικόπεδο ισχύει:

- 1.Είναι κατά κανόνα άρτιο, καθώς έχει εμβαδόν >400τ.μ. και πρόσωπο επί της οδού Δωδεκανήσου >15μ. στον τομέα Γ'.
- 2.Το οικόπεδο είναι και οικοδομήσιμο καθώς έχει πρόσωπο σε δρόμο (επί της Δωδεκανήσου).
- 3.Ωστόσο, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα, το οικόπεδο δεν έχει πρόσωπο επί της οδού Τσιμισκή, η οποία είναι και η οδός που οδεύει παράλληλα με τον ποταμό Εδεσσαίο.
- 4.Συντελεστής δόμησης: Ένα και τέσσερα δέκατα (1,4) στον τομέα Γ'.
- 5.Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγειρόμενων κτιρίων δέκα έξι μέτρα (16,00) μ. λόγω παραποτάμιας ζώνης (και στέγη 2,00μ.)
- 6.Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40% ως πρώην πανταχόθεν ελεύθερο. Σήμερα εφαρμόζεται ο Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) ο οποίος διατηρεί το συγκεκριμένο ποσοστό κάλυψης.
- 7.Χρήσεις Γης «Γενικής Κατοικίας» σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ. 23.02.1987 (ΦΕΚ 166Δ/87)

Χαρακτηριστικά της, προς εξαγορά, έκτασης

Έμπροσθεν και πέριξ του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 380291016003, υφίσταται το ΚΑΕΚ 38029ΕΚ13003 που έχει χαρακτηρισμό «δρόμος» και αποτελεί μέρος του αστικού οδικού δικτύου της πόλης της Έδεσσας. Ωστόσο, με την αριθ. 50631/16.05.1997 (ΦΕΚ 503Δ'/1997) απόφαση του Νομάρχη Πέλλας «Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Έδεσσας για την τροποποίηση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών», εγκρίθηκε εκ νέου το ρυμοτομικό σχέδιο της Έδεσσας σε ότι αφορά τις εφαρμοσμένες οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές μετά από αποτύπωση.

Από την εφαρμογή των συντεταγμένων του Ο.Τ. 45 σύμφωνα με την 50631/16.05.1997 απόφαση, όπως φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα, προκύπτει μια έκταση 13,53τ.μ. από το ΚΑΕΚ 38029ΕΚ13003 που εμπίπτει εντός της εγκεκριμένης ρυμοτομικής γραμμής του συγκεκριμένου Ο.Τ. και θα πρέπει να προσκυρωθεί στο οικόπεδο των αιτούντων, καθώς αντιστοιχίζεται στην πρόσοψη του οικοπέδου τους επί της οδού Τσιμισκή. Επομένως, για να γίνει το οικόπεδο πλήρως

αξιοποιήσιμο – εκμεταλλεύσιμο για τους αιτούντες (π.χ. να υπάρχει δυνατότητα κατασκευής εισόδου και ανοιγμάτων προς την οδό Τσιμισκή), θα πρέπει να λάβει χώρα, προσκύρωση έκτασης (εμβαδού 13,53τ.μ.).

Απόψεις της υπηρεσίας για την εξαγορά της έκτασης

Η έκταση αυτή (τμήμα δημοτικής οδού) δύναται να περιέλθει στην ιδιοκτησία των αιτούντων με αγοραπωλησία, χωρίς την απαίτηση σύνταξης πράξης, εφόσον πρόκειται για κοινόχρηστη δημοτική έκταση που αντιστοιχεί στην πρόσοψη του οικοπέδου τους και έχει αποβεί προσκυρωτέα λόγω τροποποίησης του σχεδίου πόλεως και μείωσης του πλάτους της οδού, κατά τις διατάξεις του άρθρου 56 του Ν. 1416/1984 (ΦΕΚ. 18Α'/1984). Η απαίτηση του άρθρου 56 του Ν. 1416/1984 (ΦΕΚ. 18Α'/1984) σύμφωνα με την οποία (για την αγοραπωλησία της έκτασης) οι αιτούντες θα έπρεπε να υποβάλουν αίτηση προς το Δήμο σε αποκλειστική προθεσμία ενός έτους από τη δημοσίευση της πράξης με την οποία τροποποιείται το σχέδιο πόλεως (δηλ. της 50631/16.05.1997 απόφασης), δεν είναι δεσμευτική, εφόσον η υπηρεσία είναι αυτή που διαπιστώνει τη συγκεκριμένη δυνατότητα (δηλ. απευθείας προσκύρωση) και δύναται να την εφαρμόσει πριν από την εκκίνηση πράξης τακτοποίησης.

Η συγκεκριμένη διαδικασία είναι προβλεπόμενη από τις διατάξεις για τη σύνταξη πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού, όπου πριν την υπόδειξη ορίων (και τη σύνταξη πράξης), η υπηρεσία παρέχει τη δυνατότητα σύναψης σχετικών (συμβολαιογραφικών) πράξεων μεταξύ των ιδιοκτησιών, προκειμένου να λαμβάνουν χώρα οι ελάχιστες δυνατές μεταβολές. Υπό αυτή την έννοια η έκταση των 13,53τ.μ. εντός των ορίων του Ο.Τ. 45 αποτελεί προσκυρωτέο γήπεδο που θα πρέπει να περιέλθει από το Δήμο Έδεσσας στο οικόπεδο των αιτούντων. Ο Δήμος δύναται να συνάψει συμφωνία με τους αιτούντες για την αγοραπωλησία της έκτασης καθώς, η συγκεκριμένη έκταση (και τεχνικά) δεν δύναται να περιέλθει σε κάποιον έτερο ιδιοκτήτη.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι είναι δυνατή η αγοραπωλησία της συγκεκριμένης έκτασης, και δεν είναι απαραίτητο να προηγηθεί η σύνταξη πράξης τακτοποίησης, καθώς πρόκειται για περίπτωση διακανονισμού αποκλειστικά μεταξύ του Δήμου Έδεσσας και του οικοπέδου των αιτούντων πριν από την υπόδειξη ορίων μεταξύ των ιδιοκτησιών.

Ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου πρέπει να γίνει με τις ισχύουσες αντικειμενικές αξίες κατά το έτος υποβολής της αίτησης του ενδιαφερόμενου δηλαδή το 2022. Ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται μέσω Συμβολαιογράφου ή από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Με βάση τα στοιχεία που προσκομίζονται με τη αίτηση, η αξία γης ανά τ.μ. εκτιμάται σε 338,5€/τ.μ.

Λοιπές Παρατηρήσεις:

Από τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος που προσκομίζεται, διαπιστώνεται ότι ο Δήμος Έδεσσας έχει κατασκευάσει πεζοδρόμιο πλάτους 1,0μ. (1,15μ. με το κράσπεδο) επί της οδού Τσιμισκή, χωρίς να λάβει υπόψη την ισχύουσα ρυμοτομία (ενδεχόμενα προϋπήρχε της τροποποίησης), αλλά την υλοποιημένη κατάσταση των περιφράξεων των οικοπέδων. Η ρυμοτομική γραμμή εντοπίζεται στη θέση όπου βρίσκεται το κράσπεδο (δηλ. απόληξη) του πεζοδρομίου. Προκειμένου να μην δημιουργηθούν ζητήματα στην κυκλοφορία των οχημάτων και των πεζών, μετά την πώληση της συγκεκριμένης έκτασης σε ιδιώτες, κατά τη σύναψη του συμβολαίου, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα στοιχεία της υφιστάμενης κατάστασης.

Σε διαφορετική περίπτωση, εφόσον ο Δήμος Έδεσσας επιθυμεί να διατηρήσει (εν μέρει) το υφιστάμενο πεζοδρόμιο, οφείλει να προχωρήσει σε τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου με μετακίνηση της ρυμοτομικής γραμμής έως την υφιστάμενη περίφραξη.

Σημείωση:

Η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (ειδικά 26 χρόνια μετά την έγκριση της προηγούμενης), θα πρέπει να εξυπηρετεί το κοινό συμφέρον και όχι μεμονωμένες περιπτώσεις.

Ως εκ τούτου τίθεται εν αμφιβόλω η ευόδωση ενός αιτήματος που να αφορά τη μεμονωμένη διόρθωση της ρυμοτομίας για διόρθωση της υλοποίησης του πεζοδρομίου»

Κατόπιν των ανωτέρω παρακαλούμε όπως εισηγηθείτε στο Δημοτικό Συμβούλιο Έδεσσας σύμφωνα με τα άρθρο 73 του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει σήμερα και μετά την παρ. 3 του άρθρου 40 του Ν.4735/2020 (ΦΕΚ 197/12.10.2020 τεύχος Α') τα ακόλουθα:

α) την έγκριση ή μη προσκύρωσης τμήματος, εμβαδού 13,53 τ.μ., όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, προς την ιδιοκτησία των αιτούντων με αριθμό ΚΑΕΚ 380291016003, που βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο 45 στον τομέα Γ' του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Πόλης του Δήμου Έδεσσας, όπως αυτό εγκρίθηκε με την απόφαση ΕΠΑ 31/19-7-1991 (ΦΕΚ 618Δ/91) του Νομάρχη Πέλλας.»

Ενόψει των ανωτέρω ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής κάλεσε τα μέλη της να αποφασίσουν σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη της την με αριθ. πρωτ. 2294/21.2.2024 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων & Δημ. Περιουσίας, καθώς και τις διατάξεις των άρθρων 73 και 74^Α του Ν.3852/2010, όπως ισχύουν.

Αποφασίζει ομόφωνα

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την έγκριση της προσκύρωσης τμήματος, εμβαδού 13,53 τ.μ., όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, προς την ιδιοκτησία των αιτούντων με αριθμό ΚΑΕΚ 380291016003, που βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο 45 στον τομέα Γ' του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Πόλης του Δήμου Έδεσσας, όπως αυτό εγκρίθηκε με την απόφαση ΕΠΑ 31/19-7-1991 (ΦΕΚ 618Δ/91) του Νομάρχη Πέλλας.

Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 43/2024

Εφόσον δεν υπήρχε άλλο θέμα για συζήτηση η συνεδρίαση ολοκληρώθηκε στις 11:10 π.μ.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΕ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΔΗΜΑΡΧΟΣ

Φίλιππος Γκιούρος, Ηλίας Τόσης, Ευάγγελος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΕΠΚΕΝΤΖΗΣ

Θωμάς, Αλκιβιάδης Νουσηκύρου, Μιχαήλ
Σαμλίδης,

Ακριβές Απόσπασμα

Έδεσσα 21.3.2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΕ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΕΠΚΕΝΤΖΗΣ

Αποδέκτες προς ενέργεια:

- Γραμματεία Δημοτικού Συμβουλίου
- Τμήμα Εσόδων & Δημ. Περιουσίας - Δαμιανίδη Σάββα

Εσωτερική διανομή

- Προϊσταμένη Διεύθυνσης Δ/κών & Οικονομικών Υπηρεσιών.
- Αντιδήμαρχο Τεχνικών Έργων, Συντήρησης Υποδομών, Πολεοδομίας, Βιώσιμης Κινητικότητας και Πολιτικής Προστασίας- κ. Ευάγγελο Θωμά.
- Αντιδήμαρχο Οικονομικού Προγραμματισμού, Δημοτικής Περιουσίας, Διοικητικών Υπηρεσιών και Εξυπηρέτησης των Πολιτών-κ. Αλκιβιάδη Νουσηκύρου
- Προϊστάμενο Διεύθυνσης Τεχν. Υπηρεσιών – κ. Ηλία Γκουγιάννο