



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΈΔΕΣΣΑΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ 5^{ΗΣ} ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΗΣ **ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ** ΔΗΜΟΥ ΕΔΕΣΣΑΣ ΣΤΙΣ
24 ΑΠΡΙΛΙΟΥ 2015

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: **16/2015**

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ:

2.ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΣΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΓΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΟ ΟΤ 2Β2 ΤΟΥ ΒΑΡΟΣΙΟΥ ΤΗΣ ΈΔΕΣΣΑΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΑΡΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΡΙΘ. 91/2013 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ ΓΙΑ ΑΠΟΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟ ΧΩΡΟΥ ΑΠΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟ ΣΕ ΧΩΡΟ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.

Σήμερα Παρασκευή 24 Απριλίου 2015 στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας και ώρα 13:00 συνεδρίασε η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής ύστερα από έγγραφη πρόσκληση αριθμ. πρωτ.10250/20-4-2015 του Προέδρου της, που είχε επιδοθεί σ' όλα τα μέλη αυτής τακτικά και αναπληρωματικά και είχε δημοσιευθεί στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση υπήρξε νόμιμη απαρτία γιατί ήταν παρόντα τα έξι (6) από τα επτά (7) μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ: 1.Δημήτριος Γιάννου Δήμαρχος – Πρόεδρος, 2. Μιχαήλ Φουνταλής, 3.Μαρία Βλάχου – Κατσάρα, 4. Δημήτριος Ταπαζίδης, 5. Βασίλειος Δημητριάδης, 6. Δημήτριος Γιώγας.

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1.Ευτυχία Ταμβίσκου.

Στην συνεδρίαση παραβρέθηκε και η Ευαγγελία Δημητριάδου τακτική υπάλληλος του Δήμου για την τήρηση των πρακτικών.

Επιπλέον στην συνεδρίαση δεν παραβρέθηκε ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου Γεώργιος Δαλκαλίτσας, αν και κλήθηκε νόμιμα.

Ο Πρόεδρος ύστερα από τη διαπίστωση ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία κηρύσσει την έναρξη της συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και προτείνει να συζητηθεί σήμερα ως κατεπείγον, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 75 του Ν.3852/10 (ΦΕΚ Α' 87), το παρακάτω θέμα:

1. Συζήτηση επί των όρων αξιοποίησης του ακινήτου δωρεάς Αφών Χατζηγιάννη και μετονομασία οδών.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής μετά από διαλογική συζήτηση και αφού είδε τις διατάξεις του ανωτέρω άρθρου,

Αποφασίζει ομόφωνα

κρίνει το ανωτέρω θέμα ως κατεπείγον, το οποίο πρέπει να συζητηθεί σήμερα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 75 του Ν.3852/10 (ΦΕΚ Α' 87) και να ληφθεί σχετική απόφαση.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 2^ο θέμα της ημερησίας διάταξης δίνει το λόγο στην κα Λεμονιά Γκουβά υπάλληλο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου η οποία εκθέτει τα παρακάτω:

Με την από 13-11-2014 αίτησή τους ο κ.Σαλαμπάσης Πέτρος* (1^η ιδιοκτησία) ο κ.Τούνας Θωμάς* (2^η ιδιοκτησία) η κ.Γιανούλα Σίσκου(3^η ιδιοκτησία) Βερόνικα Τοντόροβα* (3^η ιδιοκτησία) και Έλενα Τοντόροβα(3^η ιδιοκτησία) ζητούν από το Δημοτικό συμβούλιο να γνωμοδοτήσει για τον αποκατακτισμό των τμημάτων των οικοπέδων τους, από χώρο πεζόδρομου σε χώρο οικοδομήσιμο .

Σύμφωνα με το ισχύον από 26-3-1992ΠΔ/γμα(ΦΕΚ401/Δ/1992) «Έγκριση μελέτης ανάπτυξης της συνοικίας Βαρόσι του Δ.Έδεσσας» με το οποίο εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο, οι όροι δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις της συνοικίας Βαρόσι, τμήματα των εν λόγω ιδιοκτησιών χαρακτηρίστηκαν ως πεζόδρομος. Συγκεκριμένα χαρακτηρίστηκαν ως πεζόδρομος το τμήμα με στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚ-Α της 1^{ης} ιδιοκτησίας εμβαδού 110,20τμ, το τμήμα με στοιχεία ΛΜΝΞΟΠΡΣΤ-Λ της 2^{ης} ιδιοκτησίας εμβαδού 86,80τμ, το τμήμα με στοιχεία ΛΜΝΥΦ-Λ της 3ης ιδιοκτησίας εμβαδού 36,50τμ. Τα τμήματα για τα οποία ζητείται ο αποκατακτισμός βρίσκονται ανάμεσα στο ΟΤ2Β2 και τον χαρακτηρισμένο από το ίδιο διάταγμα χώρο, ως αρχαιολογικό πάρκο. Μεταξύ της 1^{ης} ιδιοκτησίας και της 2^{ης} μεσολαβεί τμήμα πεζοδρόμου για το οποίο δεν έχει ζητηθεί αποκατακτισμός, ενώ η 2^η και 3^η αποτελούν συνεχόμενη έκταση.

Όσον αφορά τους όρους δόμησης στη συνοικία του Βαροσίου καθορίζονται από το ΠΔ/γμα(ΦΕΚ401/Δ/1992) «Έγκριση μελέτης ανάπτυξης της συνοικίας Βαρόσι του Δ.Έδεσσας» που περιλαμβάνει το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που αποτελεί και εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης εφόσον η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τα περιγράμματα των

1* η ιδιοκτησία του οποίου θα αναφέρεται στη συνέχεια της παρούσας εισήγησης ως 1^η ιδιοκτησία

2* η ιδιοκτησία του οποίου θα αναφέρεται στη συνέχεια της παρούσας εισήγησης ως 2^η ιδιοκτησία

3* η ιδιοκτησία των οποίων θα αναφέρεται στη συνέχεια της παρούσας εισήγησης ως 3^η ιδιοκτησία

κτιρίων για τα οποία υπάρχουν εγκεκριμένες όψεις, ενώ ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι ΣΔ2,4 με δυνατότητα μεταφοράς του, όταν δεν μπορεί να εξαντληθεί εξαιτίας των περιορισμών που θέτει το διάταγμα.

Οι ιδιοκτήτες εξαιτίας του γεγονότος ότι παρά την παρέλευση εικοσαετίας δεν προχώρησε από τον Δήμο η διαδικασία επίσπευσης σύνταξης πράξης αναλογισμού των υποχρεώσεων, ούτε και η πληρωμή των υποχρεώσεων έναντι των ιδιοκτησιών για την διάνοιξη του πεζόδρομου, προσέφυγαν κατά της άρνησης της διοίκησης στην αρ.197/4-4-2012 αίτησή τους, για αποκατακτισμό των ιδιοκτησιών τους, στο Διοικητικό Πρωτοδικείο. Αυτό ακύρωσε την άρνηση της Διοίκησης για άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με την αρ.91/2013 Απόφασή του και ανέπεμψε την υπόθεση στη Διοίκηση για την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου και τον αποκατακτισμό της από πεζόδρομο.

Σύμφωνα με την παρ.4α του άρθρ. 29 του Ν 2831/2000 (ΦΕΚ197/Α) όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.1 του άρθρου 3 του Ν4315 ΦΕΚ(269/Α/2014) η τροποποίηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων δεν πρέπει να επιφέρει μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων ή απαραίτητων κοινωφελών χώρων. Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η οποία α)είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων δικαστηρίων με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση β)είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του κτιρίου.

Για τις εν λόγω ιδιοκτησίες έγινε η άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με δικαστική απόφαση. Σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 32 του Ν4067/2012 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2 του άρθρου 3 του Ν4315/2014, « ...Σε περίπτωση δρόμων απαγορεύεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης εκτός αν συντρέχουν οι

προϋποθέσεις της περίπτωσης γ' δηλαδή «...γ)ο κοινόχρηστος χώρος να προβλέπεται επιπρόσθετα στη θέση αυτή από ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ, ΕΧΣ ή άλλο ιδίου επιπέδου σχεδιασμό».

Στην εν λόγω περίπτωση ο πεζόδρομος δεν προβλέπεται από το ισχύον ΓΠΣ ούτε τις μετέπειτα τροποποιήσεις του συνεπώς δεν μπορούμε να επανεπιβάλλουμε τον χαρακτηρισμό του πεζόδρομου.

Οι εν λόγω ιδιοκτησίες, το μεγαλύτερο τμήμα των οποίων εντάχθηκε στο σχέδιο με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ΠΔ/γμα(ΦΕΚ401/Δ/1992) «Έγκριση μελέτης ανάπλασης της συνοικίας Βαρόσι του Δ.Έδεσσας» δεν αποδεικνύεται ότι με κάποιο τρόπο έχουν εισφέρει στα κοινόχρηστα του οικισμού ούτε έχει συνταχθεί πράξη εφαρμογής για την περιοχή . Για τις ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο σχέδιο μετά τον Ν 1337/1983, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν2508/1997 ΦΕΚ(124/Α) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζονται τα ποσοστά της εισφοράς σε γη που οφείλει να εισφέρει η κάθε ιδιοκτησία ανάλογα με το μέγεθός της (χωρίς να απαιτείται αποζημίωση για τα μέτρα αυτά) , ενώ για τα μέτρα πέραν των υποχρεωτικών από το νόμο υπολογίζονται οι αποζημιώσεις όπως αυτές προκύπτουν κατά την σύνταξη Πράξης Εφαρμογής. Στις συγκεκριμένες ιδιοκτησίες τα μέτρα της εισφοράς σε γη από την κάθε ιδιοκτησία θα ληφθούν κατά την τροποποίηση και θα παραμείνουν ως τμήμα του εγκεκριμένου πεζόδρομου με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια αυτού, όπως φαίνεται αναλυτικά στο συνημμένο στην παρούσα εισήγηση τοπογραφικό .

Επισημαίνουμε πως στην 1^η και 3^η ιδιοκτησία η εισφορά που λαμβάνεται είναι πάνω σε αυθαίρετα κτίσματα τα οποία κατασκευάστηκαν χωρίς οικοδομική άδεια σε θέση που απαγορευόταν η δόμηση. Μάλιστα για την 1^η ιδιοκτησία υπάρχει και ρύθμιση του Ν4178/2013. Σύμφωνα με την παρ.2^α του άρθρου 2 του Νόμου αυτού «υπάρχει η δυνατότητα ρύθμισης αυθαιρέτου σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο της πόλης όταν δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υπάρχουν εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον νόμο αυτό δεν επηρεάζονται το κύρος και διαδικασία της απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται». Συνεπώς η ρύθμιση του αυθαιρέτου δεν εμποδίζει την εφαρμογή του σχεδίου ούτε και επιβαρύνει τον Δήμο με αποζημιώσεις για τα κτίσματα αυτά.

Μετά από τα παραπάνω

Εισηγούμαστε

- 1)Τον αποχαρακτηρισμό των χαρακτηρισμένων ως πεζόδρομο τμημάτων των ιδιοκτησιών ως χώρο οικοδομήσιμο σύμφωνα με την 91/2013 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας
- 2)την αφαίρεση της απαιτούμενης εισφοράς σε γη και την διάθεσή της ως πεζόδρομο όπως αυτό φαίνεται στο συνημμένο στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα.
- 3)την διατήρηση των όρων δόμησης και περιορισμών όπως προκύπτει από το από 26-3-1992 ΠΔ/γμα(ΦΕΚ401/Δ1992) «Έγκριση μελέτης ανάπλασης της συνοικίας Βαρόσι του Δ.Έδεσσας» και τα σχετικά διαγράμματα ρυμοτομίας που συνοδεύουν αυτό
- 4) τον καθορισμό της επιτρεπόμενης χρήσης ως κατοικίας με δυνατότητα ανάπτυξης διαφορετικών χρήσεων, όπως ξενώνες, παραδοσιακά εργαστήρια, αναψυκτήρια, μικρά καταστήματα τροφίμων, με την σύμφωνη γνώμη των υπουργείων Πολιτισμού και Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής αλλαγής όπως προβλέπεται από το παραπάνω διάταγμα.

Το συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Έδεσσας με την αριθ. 14/2015 ομόφωνη απόφασή του, γνωμοδοτεί θετικά **1)** στον αποχαρακτηρισμό των χαρακτηρισμένων ως πεζόδρομο τμημάτων των ιδιοκτησιών ως χώρο οικοδομήσιμο σύμφωνα με την 91/2013 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας **2)** στην αφαίρεση της απαιτούμενης εισφοράς σε γη και την διάθεσή της ως πεζόδρομο όπως αυτό φαίνεται στο συνημμένο στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα.

3) στην διατήρηση των όρων δόμησης και περιορισμών όπως προκύπτει από το από 26-3-1992 ΠΔ/γμα(ΦΕΚ401/Δ1992) «Έγκριση μελέτης ανάπλασης της συνοικίας

Βαρόσι του Δ.Έδεσσας» και τα σχετικά διαγράμματα ρυμοτομίας που συνοδεύουν αυτό,

4) στον καθορισμό της επιτρεπόμενης χρήσης ως κατοικίας με δυνατότητα ανάπτυξης διαφορετικών χρήσεων, όπως ξενώνες, παραδοσιακά εργαστήρια, αναψυκτήρια, μικρά καταστήματα τροφίμων, με την σύμφωνη γνώμη των υπουργείων Πολιτισμού και Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής αλλαγής όπως προβλέπεται από το παραπάνω διάταγμα.

Ενόψει των ανωτέρω ο Πρόεδρος καλεί την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής να αποφασίσει σχετικά.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής μετά από διαλογική συζήτηση κι αφού έλαβε υπόψη της τα παραπάνω, τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010(ΦΕΚ Α' 87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης- Πρόγραμμα Καλλικράτης», καθώς και την αριθ. 14/2015 απόφαση γνωμοδότησης της Δημοτικής Κοινότητας Έδεσσας

Αποφασίζει ομόφωνα

Να εισηγηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση του ΟΤ 2B2 του Βαροσίου της πόλης της Έδεσσας με: **1)** τον αποχαρακτηρισμό των χαρακτηρισμένων ως πεζόδρομο τμημάτων των ιδιοκτησιών ως χώρο οικοδομήσιμο σύμφωνα με την 91/2013 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας

2) την αφαίρεση της απαιτούμενης εισφοράς σε γη και την διάθεσή της ως πεζόδρομο όπως αυτό φαίνεται στο συνημμένο στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα.

3) την διατήρηση των όρων δόμησης και περιορισμών όπως προκύπτει από το από 26-3-1992 ΠΔ/γμα(ΦΕΚ401/Δ1992) «Έγκριση μελέτης ανάπλασης της συνοικίας Βαρόσι του Δ.Έδεσσας» και τα σχετικά διαγράμματα ρυμοτομίας που συνοδεύουν αυτό,

4) τον καθορισμό της επιτρεπόμενης χρήσης ως κατοικίας με δυνατότητα ανάπτυξης διαφορετικών χρήσεων, όπως ξενώνες, παραδοσιακά εργαστήρια, αναψυκτήρια, μικρά καταστήματα τροφίμων, με την σύμφωνη γνώμη των υπουργείων Πολιτισμού και Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής αλλαγής όπως προβλέπεται από το παραπάνω διάταγμα.

Εφόσον δεν υπήρχε άλλο θέμα για συζήτηση η συνεδρίαση έληξε στις 14:10 μ.μ.

Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 16/2015

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΠΖ
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΙΑΝΝΟΥ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Μιχάλης Φουνταλής, Μαρία Βλάχου
-Κατσάρα, Δημήτριος Γιώγας, Δημήτριος
Ταπαζίδης, Βασίλειος Δημητριάδης.

Ακριβές Απόσπασμα
Έδεσσα 4/5/2015
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΠΖ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΙΑΝΝΟΥ

Εσωτερική Διανομή (ηλεκτρονικά):

- Υπηρεσία Δόμησης κα Λεμονιά Γκουβά.