

ΔΗΜΟΣ ΕΟΡΔΑΙΑΣ

Αριθμ. Απόφ. 103 / 2021

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της 23^{ης} Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Εορδαίας. Στην Πτολεμαΐδα **σήμερα 24-9-2021 ημέρα Παρασκευή** και ώρα 6:00 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε μετά την υπ. αριθμ. **19438//8-9-2021** πρόσκληση του Προέδρου κ. Ιωάννη Χαρακτσή δια ζώσης ,κεκλισμένων των θυρών ή με τηλεδιάσκεψη σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 74 του Ν 4555/2018 (ΦΕΚ 133/19-7-2018 Τ.Α) Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘ'ΕΝΗΣ Ι» , και του αρθ. 67 , παρ. 5 &167, παρ.1 του Ν3852/2010, όπως έχουν τροποποιηθεί με τις διατάξεις του άρθρου184, παρ.1 και παρ. 2 του Ν 4635/2019 και την Εγκ. 57/ΔΙΔΑΔ/Φ.69/177/οικ.16474/23-08-2021 (ΑΔΑ: 6Γ7Ν46ΜΤΛ6-6ΣΘ) του ΥΠ.ΕΣ.,που επιδόθηκε νόμιμα στον καθένα από τους συμβούλους χωριστά επίσης και στον κ. Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 67 του Ν. 3852/2010** στην οποία πρόσκληση περιεχόταν τα παρακάτω θέματα:

Έγκριση την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με την κατάργηση πεζόδρομου και την δημιουργία ενός Ο.Τ. το οποίο προκύπτει από την συνένωση των Ο.Τ. 297^ε και 297θ.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Χαρακτσή Ιωάννης
2. Ορφανίδης Δημήτρης
3. Καϊδου Άννα
4. Καρακασίδης Δημήτρης
5. Λόφτσαλης Αναστάσιος
6. Κεσκερίδης Χρήστος
7. Αντωνιάδου Μαρία
8. Τσεχελίδης Δημήτρης
9. Κάλφας Παναγιώτης
10. Σιδηρόπουλος Κοσμάς
11. Αντωνιάδης Κυριάκος
12. Πράπα Αναστασία
13. Φουρκιώτης Νικόλαος
14. Τερζοπούλου Αθηνά
15. Ταϊρίδης Χρύσανθος
16. Δίκας Ιωάννης
17. Τσάγια Ειρήνη
18. Μίχος Κωνσταντίνος
19. Τραχανάς Δημήτρης
20. Μπίγγας Στέφανος
21. Κωτσίδης Στέφανος
22. Κοκκινίδης Ευστάθιος
23. Μαυρίδου Μάρθα
24. Σολαχίδου Βασιλική
25. Καραβασίλης Ιωάννης
26. Σεβαστού Ζαφειρούλα

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Σίσσιος Μιχάλης
2. Μωυσιάδης Στυλιανός
3. Παπαχρήστου
Αναστάσιος
4. Τουρτούρης Αθανάσιος

- 27. Σπόντης Δημήτριος
- 28. Χόλμπα Αντωνία
- 29. Ανδρονικίδου Ιωάννα

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Ο Δήμαρχος κ. Παναγιώτης Πλακεντάς ήταν παρών

Στη συνεδρίαση συμμετείχε και ο Πρόεδρος της Κοινότητας Πτολεμαΐδας κ. Νικολαΐδης Ισαάκ

Στην συνέχεια ο Πρόεδρος τον λόγω έδωσε στον Αντιδήμαρχο κ. Φουρκιώτη Νικόλαο ο οποίος εισηγούμενος το παραπάνω θέμα ημερήσιας διάταξης ανέφερε ότι:

Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος με το υπ.αριθμ. 4468/6-7-2021 έγγραφό διαβιβάζει την αίτηση του κ. Δημητρίου Τσιόγκα, με την οποία αιτείται την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως Πτολεμαΐδας, μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας του, η οποία ρυμοτομείται από πεζόδρομο του σχεδίου πόλεως, ώστε να καταστεί οικοδομήσιμη και σας γνωρίζουμε σχετικά ότι :

Η αρχική ένταξη της ευρύτερης περιοχής στο σχέδιο πραγματοποιήθηκε το έτος 1977 με το Π.Δ.21-10-1977 "Περί αναθεωρήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Πτολεμαΐδας, αναθεωρήσεως και καθορισμού των όρων δομήσεων των οικοπέδων αυτού" (ΦΕΚ-477/Δ/22-11-1977). Στο υπόψη σχέδιο, ήταν θεσμοθετημένο ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο το Ο.Τ. 297, οπότε η αρχική ιδιοκτησία του αιτούντα δεν ρυμοτομούνταν από τον πεζόδρομο (αφού δεν υπήρχε στο σχέδιο). Στη συνέχεια, με την υπ' αριθμ. 340/1993 απόφαση Νομάρχη Κοζάνης (ΦΕΚ-1428/Δ/09-12-1993) αναθεωρήθηκε το εγκεκριμένο Σχέδιο πόλεως Πτολεμαΐδας και εκτός των άλλων, το Ο.Τ. 297 διαχωρίστηκε σε μικρότερης έκτασης οικοδομικά τετράγωνα με αποτέλεσμα ο πεζόδρομος που θεσμοθετήθηκε μεταξύ των Ο.Τ. 297θ και Ο.Τ. 297ε να είναι ολόκληρος εις βάρος της ιδιοκτησίας του αιτούντα, διαχωρίζοντάς την σε δύο τμήματα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα (ένα τμήμα εντός του Ο.Τ.297θ και ένα τμήμα εντός του Ο.Τ.297ε).

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και ειδικότερα το άρθρο 1. παρ. 1. 3α του Ν. Διατάγματος της 17-7-1923, κάθε τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στη θεραπεία πολεοδομικών αναγκών, υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφαλείας, οικονομίας και αισθητικής, τις οποίες εμφανίζει η οικιστική ανάπτυξη και διαμόρφωση της πόλης στην εξέλιξή της.

Σύμφωνα επίσης, με το άρθρο 10 παρ. 4α του Ν. 3044/2002 όπως αντικαταστάθηκε με τη παρ.1 του άρθρου 3 του Ν. 4315/2014 : «οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία :

αα)είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση,

ββ)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 ακινήτου,

γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού».

Επιπλέον στο άρθρο 88 του Ν.4759/2020 « Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» αναλύονται οι περιπτώσεις της αυτοδίκαιας

άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης χωρίς την απαίτηση έκδοσης σχετικής διαπιστωτικής πράξης, όπως και η διαδικασία τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου ως ακόλουθη της άρσης.

Ειδικά, στην υπό εξέταση περίπτωση, με την υπ' αριθμ. 4468/04-03-2021 αίτηση ο κ. Τσιόγκας Δημήτριος, ζητά την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως μετά την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ώστε να καταστεί οικοδομήσιμη η ιδιοκτησία του, η οποία το έτος 1993, με την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως Πτολεμαΐδας ρυμοτομήθηκε από πεζόδρομο πλάτους τεσσάρων μέτρων και τεμαχίστηκε δε δύο τμήματα **μη** οικοδομήσιμα. Συγκεκριμένα, όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του ιδιώτη μηχανικού κ. Καραβάτσου Εμμανουήλ, η ιδιοκτησία του αιτούντος κατατμήθηκε σε επιμέρους τρία τμήματα:

. το βόρειο τμήμα στο Ο.Τ. 297ε επιφανείας 138,00 τ.μ.,

. το νότιο τμήμα στο Ο.Τ. 297θ επιφανείας 327,86 τ.μ. και

. το μεσαίο τμήμα που καταλαμβάνεται από τον πεζόδρομο επιφανείας 184,94 τ.μ.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, έχουν παρέλθει 28 έτη από την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως Πτολεμαΐδας, (έτος 1993), κατά τα οποία δεν συντελέστηκε η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, συνεπώς συντρέχουν οι λόγοι για να αιτηθεί την τροποποίηση σχεδίου πόλεως μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Παρόλα αυτά, σύμφωνα με την προβλεπόμενη από τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020 διαδικασία αναφορικά με άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ο οικείος δήμος εντός έξι μηνών δύναται να την επανεπιβάλει όταν συντρέχουν η παρακάτω λόγοι:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και

β) ο δήμος Εορδαίας διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του δήμου. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης. Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας.

Εναλλακτικά το Δημοτικό Συμβούλιο μπορεί σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης, είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη.

Παρόλο που πάγια θέση της Υπηρεσίας μας είναι η διατήρηση των κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, στη συγκεκριμένη περίπτωση, υπάρχει αφενός υπέρμετρη επιβάρυνση της ιδιοκτησίας του αιτούντα και αφετέρου αντίκειται στην ίση μεταχείριση των ιδιοκτητιών από απόψεως κατανομής των πολεοδομικών βαρών, αφού όλο το πλάτος του πεζόδρομου θεσμοθετήθηκε εντός μίας ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα να μην απομένει στον αιτούντα επιφάνεια την οποία να δύναται να οικοδομήσει.

Η υπόψη περιοχή είναι αραιοδομημένη, με θεσμοθετημένο ικανοποιητικό δίκτυο οδών. Ήδη τα Ο.Τ. 297ε και 297θ έχουν πρόσωπα σε δύο δημοτικές οδούς στο ανατολικό και δυτικό όριό τους. Με την κατάργηση του πεζόδρομου δεν δημιουργούνται μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα και δεν δημιουργείται κυκλοφοριακό πρόβλημα στην περιοχή. Συνεπώς, ελλείπει το στοιχείο του σοβαρού πολεοδομικού λόγου για την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης.

Επιπλέον, σας αναφέρουμε ότι στην περίπτωση που αποφασίσει το Δημοτικό Συμβούλιο την επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης, δηλαδή την διατήρηση του πεζόδρομου, θα πρέπει ο αιτών να αποζημιωθεί για ολόκληρη την επιφάνεια της ιδιοκτησίας του (650,79 τ.μ.), γιατί όπως αναφέραμε παραπάνω, δεν του απομένει οικοδομήσιμο τμήμα. Οπότε, οι δύο οικοπεδικές εκτάσεις 138,00 τ.μ. και 327,86 τ.μ., οι οποίες είναι μη οικοδομήσιμες και συνεπώς

μη εκμεταλλεύσιμες θα περιέλθουν στην ιδιοκτησία του Δήμου και επιπλέον λόγω της μη οικοδομησιμότητας τους και θα πρέπει να τακτοποιηθούν με τις όμορές τους ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τις διατάξεις των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του Ν.Δ.17-7-23 και το άρθρο 7 του Ν.4067/2012.

Μετά τα παραπάνω, άποψη της Υπηρεσίας μας είναι να γίνει δεκτό το αίτημα του κ. Τσιόγκα και να προχωρήσουμε στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως Πτολεμαΐδας, με την κατάργηση του υπόψη πεζόδρομου και την δημιουργία ενός Ο.Τ., το οποίο θα προκύψει από την συνένωση **των Ο.Τ. 297ε και 297θ.**

Επίσης με την αίτηση του ο ενδιαφερόμενος ζητά να του καταβληθεί αποζημίωση ύψους τριάντα χιλιάδων ευρώ (30.000) διότι από το 1993 έως και σήμερα αποστερήθηκε των δικαιωμάτων και των προσόδων που θα μπορούσε να έχει από το ακίνητο.

Παρακαλούμε για την δική σας απόφαση, σχετικά με την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στα Ο.Τ. 297ε και 297θ του Σχεδίου Πόλεως Πτολεμαΐδας, ή την κατάργηση του πεζόδρομου με τροποποίηση του Σχεδίου Πόλεως, ώστε να καταστεί οικοδομήσιμη η ιδιοκτησία του αιτούντα.

Με την υπ.αριθμ. 17792/19-8-2021 **υπεύθυνη δήλωση** του ο κ. Τσιόγκας παραιτείται του δικαιώματος αποζημίωσης από τον Δήμο Εορδαίας .

Επίσης η **Επιτροπή Ποιότητας Ζωής** με την υπ.αριθμ. **9/2021** απόφαση της γνωμοδότησε θετικά προς το Δημοτικό Συμβούλιο, αναφορικά του αιτήματος Δημητρίου Τσιόγκα, για την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως Πτολεμαΐδας, με την κατάργηση πεζόδρομου και την δημιουργία ενός Ο.Τ., το οποίο θα προκύψει από την συνένωση **των Ο.Τ. 297ε και 297θ**, ώστε να καταστεί οικοδομήσιμη η ιδιοκτησία του αιτούντα.

Έπειτα από τα παραπάνω καλείται το συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Αριθμ. απόφ. 103/2021

Το ΔΣ αφού έλαβε υπόψη του τις αναφερόμενες διατάξεις , το υπ'αριθ. 4468/4-3-2021 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος ,την υπ.αριθμ. 17792/19-8-2021 **υπεύθυνη δήλωση** του κ. Τσιόγκα καθώς και την υπ.αριθμ. **9/2021** απόφαση Ποιότητας Ζωής

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

Έγκριση την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με την κατάργηση πεζόδρομου και την δημιουργία ενός Ο.Τ. το οποίο προκύπτει από την συνένωση των **Ο.Τ. 297ε και 297θ** για τους λόγους που αναλυτικά περιγράφονται στο ιστορικό της απόφασης.

Η απόφαση αυτή πήρε αυξ. Αριθμ. 103/2021

.....
Επ'αυτού συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται

Ο Δήμαρχος
Παναγιώτης Πλακεντάς

Τα Μέλη

Χαρακτσής Ιωάννης
Ορφανίδης Δημήτρης
Καϊδου Άννα
Καρακασίδης Δημήτρης
Λόφτσαλης Αναστάσιος
Κεσκερίδης Χρήστος
Αντωνιάδου Μαρία
Τσεχελίδης Δημήτρης

Πτολεμαΐδα
Ο Πρόεδρος
Δημοτικού Συμβουλίου

Χαρακτσής Ιωάννης

Κάλφας Παναγιώτης
Σιδηρόπουλος Κοσμάς
Αντωνιάδης Κυριάκος
Πράπα Αναστασία
Φουρκιώτης Νικόλαος
Τερζοπούλου Αθηνά
Ταϊρίδης Χρυσάνθος
Δίκας Ιωάννης
Τσάγια Ειρήνη
Μίχος Κωνσταντίνος
Τραχανάς Δημήτρης
Μπίγγας Στέφανος
Κωτσίδης Στέφανος
Κοκκινίδης Ευστάθιος
Μαυρίδου Μάρθα
Σολαχίδου Βασιλική
Καραβασίλης Ιωάννης
Σπόντης Δημήτριος
Σεβαστού Ζαφειρούλα
Χόλμπα Αντωνία
Ανδρονικίδου Ιωάννα