



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ**  
**Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ -**  
**ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ – ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**  
**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ**

Βέροια, 14 Αυγούστου 2018

Αρ. Πρωτ. 3196

Ταχ. Διεύθυνση : Βικέλα 4  
Ταχ. Κώδικας : 591 32  
Fax : 23310.21777  
Email: : [krakitzis@veria.gr](mailto:krakitzis@veria.gr)  
Πληροφορίες : Κων/νος Ρακιτζής  
Τηλέφωνο : 2331.350609

Προς: Δημοτικό Συμβούλιο  
Δήμου Βέροιας

**ΘΕΜΑ:** Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με τον αποχαρακτηρισμό χώρου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου στο ΟΤ 553α του Δήμου

Η παρούσα εισήγηση αφορά τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Βέροιας στο ΟΤ 553α με αποχαρακτηρισμό από χώρο δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου και μετατροπή του κατά το μεγαλύτερο μέρος του σε οικοδομήσιμο χώρο και του υπολειπόμενου σε χώρο πρασίνου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του νόμου 4315/2014 (ΦΕΚ 269Α/2014) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

#### **ΕΡΕΙΣΜΑ ΚΙΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ**

Αφορμή για την κίνηση της διαδικασίας τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 553α από το Δήμο Βέροιας είναι οι με αριθμούς πρωτοκόλλου 756/15.3.2017 και 1518/25.5.2017 αιτήσεις που κατέθεσε η κ. Γεωργία Καδόγλου στην Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Βέροιας με τις οποίες ζήτησε την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας της ώστε αυτή να καταστεί οικοδομήσιμος χώρος.

Επειδή:

1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση επιβλήθηκε για πρώτη φορά στο ακίνητο της ενδιαφερομένης με τη με αριθμό ΕΠΑ 368/87/19.11.1987 απόφαση του Νομάρχη Ημαθίας και συνεπώς έχει παρέλθει η 15ετία που μνημονεύεται στην παράγραφο



Δήμος Βέροιας  
Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης – Κτηματολογίου – Περιουσίας  
Τμήμα Υπηρεσίας Δόμησης  
Γραφείο Πολεοδομικών εφαρμογών  
Βικέλα 4 – 591 00 – Βέροια  
Τηλ: 23313.50560 – Fax: 23310.21777  
[www.veria.gr](http://www.veria.gr)

Σελίδα 1 από 10

- 1 του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012.
2. Η υποβολή του αιτήματος για τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο έγινε από την κ. Γεωργία Καδόγλου η οποία, με βάση την έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας που προσκόμισε συνημμένα στη με αριθμό πρωτοκόλλου 1518/25.5.2017 αίτηση της και έχει συνταχθεί από τους δικηγόρους κ. Λιάπη Δημήτριο και κ. Λιάπη Νικόλαο, είναι αποκλειστική κυρία του εν λόγω ακινήτου σε ποσοστό 100% και συνεπώς ικανοποιείται η προϋπόθεση του 66% που προβλέπεται στην παράγραφο 15 του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012.
3. Σύμφωνα με το με αριθμό πρωτοκόλλου 11116/24.5.2017 έγγραφο του γραφείου Δ3 της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, Κτηματολογίου – Περιουσίας, η εν λόγω ιδιοκτησία έχει συμπεριληφθεί στη με αριθμό 11/91 πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού, δεν έχει αποζημιωθεί και συνεπώς καλύπτεται η προϋπόθεση της παραγράφου 15 του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012.

ικανοποιούνται όλες οι προϋποθέσεις που προβλέπονται στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4315/2014, έχει επέλθει αυτοδίκαια άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης χωρίς να απαιτείται η έκδοση άλλης διαπιστωτικής πράξης ή βεβαίωση της παραγράφου 3 του άρθρου 11 του Ν.2882/2011.

Για όλους τους ανωτέρω λόγους, ο Δήμος Βέροιας δια της Υπηρεσίας Δόμησης, κινεί τη διαδικασία τροποποίησης στο ΟΤ 553α του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Βέροιας.

### **ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ**

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Βέροιας προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Με το με αριθμό πρωτοκόλλου οικ. 1829/25.4.2018 έγγραφό του, το Γραφείο Πολεοδομικών Εφαρμογών ζήτησε από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Ημαθίας την άποψη της υπηρεσίας σχετικά με πιθανό αποχαρακτηρισμό του ακινήτου φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Καδόγλου.

Στη με αριθμό πρωτοκόλλου 195001/138988/2573/271/18.5.2018 απάντησή της, η Εφορεία Αρχαιοτήτων Ημαθίας αναφέρει:

*... "Αφενός λοιπόν δεν υπάρχει αντίρρηση από πλευράς της Υπηρεσίας μας αναφορικά*



με τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου από "χώρο δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου", επισημαίνουμε ωστόσο ότι σωστική ανασκαφική διερεύνηση θα πρέπει να προηγηθεί οποιασδήποτε παρέμβασης, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί το αν και υπό ποιους όρους μπορεί να οικοδομηθεί".

2. Ταυτόχρονα, με το με αριθμό πρωτοκόλλου οικ 1791/24.4.2018 έγγραφο ζητήθηκε ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από τη Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία Βέροιας. Για το σκοπό αυτό υποβάλλαμε συνημμένα στο προαναφερόμενο έγγραφο, το αρχικό τοπογραφικό διάγραμμα που είχε επισυνάψει ο ενδιαφερόμενος στην αίτησή του και στο οποίο αποτυπώθηκε η φερόμενη ιδιοκτησία του βάσει των κληροτεμαχίων της Διανομής του Υπουργείου Γεωργίας έτους 1931 με έκταση 4.619 τ.μ.

Η Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία Βέροιας με το με αριθμό πρωτοκόλλου 16983/27.4.2018 έγγραφό της ενημέρωσε την Υπηρεσία μας ότι η αντικειμενική αξία του εν λόγω ακινήτου ανέρχεται σε επτακόσιες σαράντα έξι χιλιάδες τετρακόσια επτά ευρώ και τριάντα ένα λεπτά (746.407,31 €).

3. Με το με αριθμό πρωτοκόλλου 2654/28.6.2018 έγγραφο η Υπηρεσία Δόμησης ζήτησε τις απόψεις της Κτηματικής Υπηρεσίας Ημαθίας σχετικά με τη διαδικασία του θέματος. Στη με αριθμό πρωτοκόλλου 63771/23.7.2018 απάντησή της, η προαναφερόμενη Υπηρεσία, ενημέρωσε το Δήμο ότι η επικείμενη τροποποίηση αφορά σε ακίνητο που δεν συμπεριλαμβάνεται σε αυτά που διαχειρίζεται.
4. Στη συνέχεια και προκειμένου να διερευνηθεί η οικονομική δυνατότητα του Δήμου Βέροιας για την απαλλοτρίωση του ακινήτου φερόμενης ιδιοκτησίας της ενδιαφερομένης, ζητήσαμε με το με αριθμό πρωτοκόλλου 2042/14.5.2018 έγγραφό μας από την Διεύθυνση Οικονομικού να μας ενημερώσει για το αν ο Δήμος μπορεί να διαθέσει το ανωτέρω ποσό.

Στη με αριθμό πρωτοκόλλου ΔΥ/11.6.2018 απάντησή της η Διεύθυνση Οικονομικού του Δήμου αναφέρει:

... "Το αδέσμευτο ποσό των 98.343,00 € δεν επαρκεί για την ικανοποίηση του αιτήματός σας, ακόμη κι αν γίνει ανάκληση των μη τιμολογημένων δεσμεύσεων, λόγω του ήδη περιορισμένου ποσού του διαμορφωμένου προϋπολογισμού. Η οποιαδήποτε ενίσχυση αυτής της κατηγορίας δαπανών απαιτεί την ανεύρεση πρόσθετων πόρων μέσω αποθεματικού κεφαλαίου με ΚΑ 90/9111.001 και την τροποποίηση του προϋπολογισμού του τεχνικού προγράμματος με απόφαση του Δημοτικού



*Συμβουλίου. Λόγω των αυξημένων υποχρεώσεων του Δήμου το διαθέσιμο αποθεματικό δεν επαρκεί για τον ανωτέρω σκοπό."*

## **ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

Στις περιπτώσεις τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης έχει εφαρμογή το άρθρο 3 του Ν. 4315/2014 "Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 269Α/24.12.2014), σύμφωνα με το οποίο:

*... "Μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, εφόσον δεν έχει ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή έχει παρέλθει δεκαοχτάμηνο από τη δημοσίευση είτε της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης είτε της απόφασης οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης ή δεν έχει καθορισθεί αποζημίωση εξωδίκως, αιτείται προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. "...*

Στην προκειμένη περίπτωση και όπως έχει ήδη προαναφερθεί, η ενδιαφερόμενη κ. Γεωργία Καδόγλου υπέβαλλε στο Δήμο Βέροιας αίτημα άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης προκειμένου το εν λόγω ακίνητο (φερόμενης ιδιοκτησίας της) να καταστεί οικοδομήσιμος χώρος.

Τα διατάγματα ρυμοτομίας που ισχύουν στην περιοχή (κατά χρονολογική σειρά) είναι τα παρακάτω:

1. Το ΠΔ της 22.2.1974 "Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Βεροίας και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού" (ΦΕΚ 120Δ/6.5.1974).
2. Η με αριθμό ΕΠΑ 368/87/19.11.1987 απόφαση του Νομάρχη Ημαθίας "Έγκριση Τμήματος της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Βέροιας, Ν. Ημαθίας" (ΦΕΚ 1209Δ/18.12.1987).
3. Το ΠΔ της 30.4.2012 "Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της



Δημοτικής Κοινότητας Βέροιας του Δήμου Βέροιας (ν. Ημαθίας), κατάργηση και επιβολή προκηπίου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης" (ΦΕΚ 164ΑΑΠ/10.5.2012).

### **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269Α/24.12.2014) καθώς και το άρθρο 69 του Ν. 4342/2015 (ΦΕΚ 143Α/9.11.2015) το οποίο επανέφερε σε ισχύ την παράγραφο 3 του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α/9.4.2012), με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνο εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, όπου υπάρχει, και
- β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα.

### **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ**

Σύμφωνα με την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του 2005, το ΟΤ 553α εμπίπτει στη με αριθμό 14 Πολεοδομική Ενότητα. Με βάση τον πίνακα 1 του ισχύοντος ΓΠΣ "Διατιθέμενη γη για Δημοτικά Σχολεία – Νηπιαγωγεία βάσει ΓΠΣ", η αναγκαία γη ανέρχεται σε 2.273 τ.μ. ενώ οι διατιθέμενοι σήμερα χώροι είναι μηδενικοί. Επειδή εντός της πολεοδομικής ενότητας δεν υπάρχει άλλος χώρος που να είναι χαρακτηρισμένος με την ίδια χρήση, γίνεται φανερό ότι υπάρχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι που υπαγορεύουν τη διατήρηση του χώρου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου στον οποίο εμπίπτει και η φερόμενη ιδιοκτησία Καδόγλου.

### **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ**



Όπως ήδη έχει αναφερθεί ανωτέρω, η αντικειμενική αξία της φερόμενης ιδιοκτησίας Καδόγλου, βάσει του με αριθμό πρωτοκόλλου 16983/27.4.2018 εγγράφου της ΔΟΥ Βέροιας, ανέρχεται σε **746.407,31 €**.

Η Διεύθυνση Οικονομικού του Δήμου Βέροιας ενημέρωσε την Υπηρεσία μας ότι:

- το αδέσμευτο ποσό που διαθέτει ο Δήμος στον ΚΑ 40/7421.001 "Αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας" του προϋπολογισμού του έτους 2018 είναι 98.343,00 €.
- δεν είναι δυνατή η οποιαδήποτε ενίσχυση αυτού του κωδικού του προϋπολογισμού διότι λόγω των αυξημένων υποχρεώσεων του Δήμου το διαθέσιμο αποθεματικό δεν επαρκεί για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι **αφενός υπάρχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι που επιβάλλουν τη διατήρηση του χώρου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου αφετέρου όμως ο Δήμος Βέροιας δεν έχει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης** στη φερόμενη δικαιούχο.

#### **ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω και σε συνδυασμό με τα όσα προβλέπονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α/9.4.2012), προκύπτει υποχρέωση της Διοίκησης (Δήμος Βέροιας) να προωθήσει έγκριση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στο εν λόγω ακίνητο προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμος χώρος. Διατυπώνεται έτσι **υποχρεωτικά** πρόταση αποχαρακτηρισμού συγκεκριμένου τμήματος του χώρου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου στο ΟΤ 553α και επειδή τμήμα της εν λόγω ιδιοκτησίας δεσμεύτηκε από την αρχική της ένταξη στο ρυμοτομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΔ 17.7/16.8.1923 για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (διάνοιξη οδών), επιβάλλεται ταυτόχρονα εισφορά σε γη σύμφωνα με την περίπτωση β της παραγράφου 2 του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997. Η εισφορά αρχικώς υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 8 του Ν. 1337/83 και στη συνέχεια μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%).

Συνέπεια του αποχαρακτηρισμού είναι να παραμείνει τμήμα, έκτασης 1.044,83 τ.μ. του ΟΤ 553α ως χώρος δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου. Άποψη της Υπηρεσίας είναι ότι το τμήμα του χώρου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου που παραμένει δεν μπορεί να εξυπηρετήσει τη χρήση αυτή λόγω μεγέθους αλλά και σχήματος και διατυπώνεται πρόταση μετατροπής σε χώρο πρασίνου ώστε ταυτόχρονα να απομονωθεί ο οικοδομήσιμος χώρος από



την Περιφερειακή οδό.

Καθώς από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπονται προκήπια στα οικοδομικά τετράγωνα της γύρω περιοχής, είναι καταρχήν απαραίτητη η επιβολή προκηπίου πλάτους 5 μέτρων στην πλευρά επί της οδού Πολυτεχνείου για λόγους συνέχειας με το ΟΤ 553β και πλάτους 3 μέτρων στην πλευρά επί της οδού Τενέδου για λόγους διατήρησης του ίδιου πλάτους με το απέναντι προκήπιο στο ΟΤ 384.

Επιπλέον και προκειμένου να αποφευχθεί η δημιουργία τυφλών όψεων σε επαφή με το χώρο πρασίνου στην ανατολική και νότια πλευρά του οικοδομήσιμου χώρου, προτείνεται ο καθορισμός υποχρεωτικών ορίων ακαλύπτου χώρου σε αποστάσεις 4,4μ>δ και 5μ.

### **ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΓΗ**

Η φερόμενη ιδιοκτησία της κ. Καδόγλου, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση, περιγράφεται από τις κορυφές με στοιχεία Α,Β,Γ,Τ1',Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Ι,Κ,Λ,Μ,Α, και έχει έκταση 4.644,54 τ.μ. (σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο), 4.619,00 τ.μ. σύμφωνα με τη Διανομή του Υπουργείου Γεωργίας έτους 1931 (αρ. κληροτεμαχίου 1634).

Τμήμα της ιδιοκτησίας που περιγράφεται από τις κορυφές με στοιχεία Α,Β,Γ,Τ1',Τ2',Τ5,Τ4,Η,Θ,Ι,Κ,Λ,Μ,Α και έχει έκταση **835,77 τ.μ.** ρυμοτομείται για τη διάνοιξη των οδών Τενέδου και Πολυτεχνείου και συνεπώς σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, επιβάλλεται εισφορά σε γη η οποία υπολογίζεται ως εξής:

- Για τα πρώτα 500 τ.μ. εισφορά 10%, δηλαδή  $500 \times 10\% = 50$  τ.μ. (1)
- Για τα υπόλοιπα 335,77 τ.μ. εισφορά 20%, δηλαδή  $337,83 \times 20\% = 67,15$  τ.μ. (2)
- Σύνολο Εισφοράς σε γη: (1) + (2) = 117,15 τ.μ. (3)
- Μείωση Εισφοράς σε γη κατά 50%, δηλαδή  $117,15 \times 50\% = 58,58$  τ.μ. (4)
- **Εισφορά σε γη (3) – (4) = 58,57 τ.μ.**

Η εισφορά σε γη αποτυπώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της προτεινόμενης τροποποίησης (αρ. 2), με το διαγραμμισμένο τμήμα που περιγράφεται από τις κορυφές με στοιχεία Α,Β,Γ,Τ2',Μ,Α και διατίθεται για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου (δρόμου).

### **ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ**



Προτείνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βέροιας στο οικοδομικό τετράγωνο 553α με:

1. Τον αποχαρακτηρισμό του τμήματος T1',Δ,Ε,Ζ,Η,Τ4,Τ5,Τ2',Τ1' του χώρου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου και το χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμο χώρο.
2. Τον αποχαρακτηρισμό του τμήματος T1,Τ1',Δ,Ε,Ζ,Η,Τ3,Τ2,Τ1 του χώρου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου και το χαρακτηρισμό του ως χώρου πρασίνου.
3. Την επιβολή προκηπίου πλάτους 5μ στο πρόσωπο επί της οδού Πολυτεχνείου και συγκεκριμένα στο τμήμα Ε',Δ',Γ'.
4. Την επιβολή προκηπίου πλάτους 3μ στο πρόσωπο επί της οδού Τενέδου και συγκεκριμένα στο τμήμα Ε',Α'.
5. Τον καθορισμό υποχρεωτικού ορίου ακαλύπτου χώρου, συμβολιζομένου με μπλε γραμμή στο τμήμα Β',Γ' σε απόσταση 5μ από το τμήμα Ζ,Η του νότιου ορίου της ιδιοκτησίας.
6. Τον καθορισμό υποχρεωτικού ορίου ακαλύπτου χώρου, συμβολιζομένου με μπλε γραμμή στο τμήμα Β',Ζ' σε απόσταση 5μ από το τμήμα Ζ,Η,Δ του ανατολικού ορίου της ιδιοκτησίας.
7. Τον καθορισμό υποχρεωτικού ορίου ακαλύπτου χώρου, συμβολιζομένου με μπλε γραμμή στο τμήμα Α',Ζ' σε απόσταση 4,40μ από το το τμήμα Δ,Τ1' του ανατολικού ορίου της ιδιοκτησίας.
8. Τον καθορισμό των όρων και περιορισμών στο παραπάνω οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 553α ως εξής:
  - 8.1 Ελάχιστο πρόσωπο δεκαπέντε (15) μέτρα
  - 8.2 Ελάχιστο εμβαδό τετρακόσια (400) μέτρα
  - 8.3 Συντελεστής δόμησης 0.8
  - 8.4 Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 60%
  - 8.5 Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και κλίση που δε θα ξεπερνά το 30%
  - 8.6 Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS)
- 9 Τον καθορισμό χρήσης αυτήν της Γενικής Κατοικίας σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα 59/21.6.2018 (ΦΕΚ 114Α/29.6.2018)
- 10 Το τμήμα με στοιχεία Α,Β,Γ,Τ2',Μ,Α τίθεται ως τμήμα οδού σε κοινή χρήση ως οφειλόμενη εισφορά σε γη σύμφωνα με την περίπτωση β της παραγράφου 2 του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του Ν.4315/2014





(ΦΕΚ 269Α/24.12.2014).

όπως η πρόταση αυτή φαίνεται στο πρωτότυπο χρωματισμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 που συντάχθηκε από τον κ. Γεώργιο Λελεκάκη Πολιτικό Μηχανικό, θεωρήθηκε ως προς τη ρυμοτομία από τον κ. Κωνσταντίνο Ρακιτζή Πολεοδόμο – Χωροτάκτη Μηχανικό, ελέγχθηκε από την κ. Στέλλα Σιδηροπούλου Αρχιτέκτων Μηχανικό, θεωρήθηκε από την Προϊσταμένη της Υπηρεσίας Δόμησης κ. Μαρία Αλδάκου Αρχιτέκτων Μηχανικό και συνοδεύει την παρούσα πρόταση.

Η προτεινόμενη τροποποίηση:

- δεν είναι ασυμβίβαστη με τις υφιστάμενες χρήσεις στη γειτονιά και περιμετρικά
- δεν απαγορεύεται από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή
- είναι συμβατή με την υφιστάμενη διαμόρφωση του εδάφους

Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω καθώς και την θετική εισήγηση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας να εγκρίνει ή όχι την προτεινόμενη τροποποίηση ως εξής:

**A)** Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βέροιας στο ΟΤ 553α που περικλείεται από τις οδούς Ανδριανουπόλεως, Πολυτεχνείου, Τενέδου και την Περιφερειακή οδό, με:

1. Τον αποχαρακτηρισμό του τμήματος T1',Δ,Ε,Ζ,Η,Τ4,Τ5,Τ2',Τ1' του χώρου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου και το χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου.
2. Τον αποχαρακτηρισμό του τμήματος T1,Τ1',Δ,Ε,Ζ,Η,Τ3,Τ2,Τ1 του χώρου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου και το χαρακτηρισμό του ως χώρου πρασίνου.
3. Την επιβολή προκηπίου πλάτους 5μ στο πρόσωπο επί της οδού Πολυτεχνείου και συγκεκριμένα στο τμήμα Ε',Δ',Γ'.
4. Την επιβολή προκηπίου πλάτους 3μ στο πρόσωπο επί της οδού Τενέδου και συγκεκριμένα στο τμήμα Ε',Α'.
5. Τον καθορισμό υποχρεωτικού ορίου ακαλύπτου χώρου, συμβολιζομένου με μπλε γραμμή στο τμήμα Β',Γ' σε απόσταση 5μ από το τμήμα Ζ,Η του νότιου ορίου της ιδιοκτησίας.
6. Τον καθορισμό υποχρεωτικού ορίου ακαλύπτου χώρου, συμβολιζομένου με μπλε γραμμή στο τμήμα Β',Ζ' σε απόσταση 5μ από το τμήμα Ζ,Η,Δ του ανατολικού ορίου της ιδιοκτησίας.



7. Τον καθορισμό υποχρεωτικού ορίου ακαλύπτου χώρου, συμβολιζομένου με μπλε γραμμή στο τμήμα Α',Ζ' σε απόσταση 4,40μ από το το τμήμα Δ,Τ1' του ανατολικού ορίου της ιδιοκτησίας.
8. Τον καθορισμό των όρων και περιορισμών στο παραπάνω οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 553α ως εξής:
- 10.1 Ελάχιστο πρόσωπο δεκαπέντε (15) μέτρα
  - 10.2 Ελάχιστο εμβαδό τετρακόσια (400) μέτρα
  - 10.3 Συντελεστής δόμησης 0.8
  - 10.4 Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 60%
  - 10.5 Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και κλίση που δε θα ξεπερνά το 30%
  - 10.6 Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS)
- 11 Τον καθορισμό χρήσης αυτήν της Γενικής Κατοικίας σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα 59/21.6.2018 (ΦΕΚ 114Α/29.6.2018)
- 12 Το τμήμα με στοιχεία Α,Β,Γ,Τ2',Μ,Α τίθεται ως τμήμα οδού σε κοινή χρήση ως οφειλόμενη εισφορά σε γη σύμφωνα με την περίπτωση β της παραγράφου 2 του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269Α/24.12.2014).
- Β)** Να τηρηθούν όλες οι νόμιμες διατυπώσεις δημοσιότητας που αφορούν την παρούσα απόφαση.
- Γ)** Εξουσιοδοτείται ο αρμόδιος Αντιδήμαρχος για όλες τις περαιτέρω ενέργειες.

**Ο Αντιδήμαρχος**  
**Δόμησης και Περιουσίας**  
**Προγραμματισμού και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης**

**Αριστομένης Λαζαρίδης**

**Συνημμένα:**

Τοπογραφικό Διάγραμμα

