



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

Βέροια, 20 Αυγούστου 2020

Αρ. Πρωτ. 2785

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 Βέροιας σε συμμόρφωση με τη με αριθμό 114/2014 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας επί ακινήτου φερόμενης ιδιοκτησίας Ελληνικής Ευαγγελικής Εκκλησίας Βέροιας που εμπίπτει στο ΟΤ 90 με αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου και μετατροπή του σε οικοδομήσιμο.

### ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το σωματείο με την επωνυμία "Ελληνική Ευαγγελική Εκκλησία Βέροιας" (στο εξής "ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟ") με την από 11/6/2012 αίτηση του προς το Δήμο Βέροιας ζήτησε τον αποχαρακτηρισμό φερόμενης ιδιοκτησίας του που εμπίπτει στο ΟΤ 90 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βέροιας και τη μετατροπή του σε οικοδομήσιμο χώρο.

Στη συνέχεια το ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟ επανήλθε με νέες αιτήσεις στις 14/6/2012 και στις 14/9/2012 διατυπώνοντας το ίδιο αίτημα αποχαρακτηρισμού της φερόμενης ιδιοκτησίας του.

Κατόπιν έρευνας στο αρχείο της υπηρεσίας δεν βρέθηκε κάποια απάντηση στις ανωτέρω αιτήσεις.

Με το με αριθμό πρωτοκόλλου 26090/23/7/2015 το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαβίβασε στο Δήμο Βέροιας τη με αριθμό 114/2014 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας με την οποία το Δικαστήριο:

- 1) Δέχτηκε την προσφυγή του ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΥ
- 2) Ακύρωσε τη σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση επί του χώρου που περιβάλλει τον Ιερό ναό της Ελληνικής Ευαγγελικής Εκκλησίας Βέροιας, έκτασης 964 τ.μ. στο ΟΤ 90.



- 3) Ανέπεμψε την υπόθεση στη Διοίκηση ώστε αυτή να προβεί στην κατά το αιτιολογικό της απόφασης, οφειλόμενη ενέργεια.

Η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Βέροιας σε συνέχεια του ανωτέρω εγγράφου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ενημέρωσε το ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟ με το με αριθμό πρωτοκόλλου 2889/5.10.2015 έγγραφό της, για τις ενέργειες στις οποίες οφείλει να προβεί και τα στοιχεία που πρέπει να προσκομίσει σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4315/2014.

Το ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟ επανήλθε με νέα αίτηση, στις 28/12/2017 προσκομίζοντας τα απαραίτητα στοιχεία, με την οποία ζήτησε τη συμμόρφωση του Δήμου Βέροιας με την ανωτέρω δικαστική απόφαση και τον αποχαρκτηρισμό της φερόμενης ιδιοκτησίας του. Στο σχετικό φάκελο που σχηματίστηκε από την Υπηρεσία Δόμησης για την εν λόγω τροποποίηση, προστέθηκε και επιστολή του ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΥ που διαβιβάστηκε με αίτησή του στις 11/1/2018.

#### **ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**

Ο Δήμος Βέροιας, ως αρμόδιος φορέας για την εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου **έχει την υποχρέωση**, μετά την ανωτέρω δικαστική απόφαση, **να προβεί σε τυπική άρση της μη συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και σε εκ νέου ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος με σχετική τροποποίηση του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου.**

#### **ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ και ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ**

Α) 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.

Β) Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 17 του Συντάγματος "Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.". Συνεπώς υπάρχει συνταγματική υποχρέωση διατήρησης των κοινόχρηστων χώρων.

#### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η επίδικη ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το βασιλικό διάταγμα του 1936 "Περί γενικής αναθεωρήσεως του σχεδίου της πόλεως Βεροίας" (ΦΕΚ 59Α/25.1.1936) με το οποίο καθορίστηκε το βασικό ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής ως χώρος οικοδομήσιμος.

Μεταγενέστερα, το ρυμοτομικό σχέδιο αναθεωρήθηκε με τη με αριθμό ΕΠΑ182/87/11.1.1988 απόφαση του Νομάρχη Ημαθίας " Έγκριση τμήματος πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Βέροιας, Ν. Ημαθίας" (ΦΕΚ 78Δ/3.2.1988) με την οποία τμήμα της επίδικης ιδιοκτησίας που περιβάλλει τον ιερό ναό της Ελληνικής Ευαγγελικής Εκκλησίας Βέροιας κατέστη ρυμοτομούμενο (διεύρυνση της οδού Ελευθερίας).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκειμένου να διατηρηθεί ο κοινόχρηστος χώρος (η διεύρυνση της δημοτικής οδού), είναι απαραίτητη η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με την προϋπόθεση όμως ότι πληρούνται οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις.

#### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ

Η σημερινή διεύρυνση της οδού Ελευθερίας περιβάλλει το κτίριο μιας κοινωφελούς χρήσης και συγκεκριμένα ενός ιερού ναού. Περαιτέρω εξυπηρετεί την ανάγκη αερισμού και ηλιασμού του χώρου δεδομένου ότι αυτός περιβάλλεται από κτίρια με μεγάλο ύψος (τετραόροφες και πενταόροφες οικοδομές).

Επίσης λόγοι ασφαλείας επιβάλλουν την ύπαρξη πρόσβασης οχημάτων άμεσης βοήθειας (πυροσβετικής, ΕΚΑΒ κλπ) σε ένα χώρο που επιπλέον των άλλων είναι και χώρος που συναθροίζεται κοινό.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω καθώς και τη συνταγματική απαίτηση για διατήρηση των κοινόχρηστων χώρων, κρίνεται πολεοδομικά αναγκαία η επανεπιβολή της ρυμοτομικής



απαλλοτρίωσης με τη διατήρηση της διεύρυνσης της δημοτικής οδού πέριξ του κτιρίου του ιερού ναού της Ελληνικής Ευαγγελικής Εκκλησίας Βέροιας.

#### ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ

Η Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (ΔΟΥ) Βέροιας προσδιόρισε την αντικειμενική αξία του εν λόγω ακινήτου στις 304.875,33 €.

Η Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου Βέροιας με το με αριθμό πρωτοκόλλου 9828/4.6.2020 έγγραφό της ενημέρωσε την υπηρεσία μας ότι ο Δήμος Βέροιας αδυνατεί να δεσμεύσει το ανωτέρω ποσό σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του 2020 διότι δεν επαρκούν τα διαθέσιμα αποθεματικά.

Κατόπιν τούτου, ο Δήμος Βέροιας απευθύνθηκε στο Πράσινο Ταμείο για εξεύρεση χρηματοδότησης για την επανεπιβολή της μη συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Το Πράσινο Ταμείο με το με αριθμό πρωτοκόλλου 7749/2019/16.1.2020 έγγραφό του ενημέρωσε το Δήμο Βέροιας ότι το αίτημα που αφορά δέσμευση πίστωσης για την απαλλοτρίωση οδού πέριξ του ιερού ναού δεν μπορεί να ικανοποιηθεί.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και πιο συγκεκριμένα:

- 1) Την πολεοδομική αναγκαιότητα επανεπιβολής της μη συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με τη διατήρηση της διεύρυνσης της δημοτικής οδού (Ελευθερίας)
- 2) Το γεγονός ότι δεν υπάρχει οικονομική δυνατότητα δέσμευσης της αναγκαίας πίστωσης για την προσήκουσα αποζημίωση των δικαιούχων ούτε από το Δήμο Βέροιας αλλά ούτε και από το Πράσινο Ταμείο

ο Δήμος Βέροιας είναι υποχρεωμένος να προχωρήσει σε τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Βέροιας στο ΟΤ 90 με τον αποχαρακτηρισμό της επίδικης ιδιοκτησίας από κοινόχρηστο χώρο (διεύρυνση δημοτικής οδού) και τη μετατροπή του σε οικοδομήσιμο.

#### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Προτείνεται η τροποποίηση στο ΟΤ 90 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Βέροιας του Δήμου Βέροιας ως εξής:



A) Αποχαρακτηρίζεται το τμήμα της επίδικης ιδιοκτησίας με κορυφές T1,T2,T3,Δ',T4,E, T5,T6,Z,H,T7,T8,T9,T10,T11 και T1 από δημοτική οδός (διεύρυνση δρόμου) και μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:

- 1) Συντελεστής δόμησης: 1,2
- 2) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 12 μέτρα + 2 μέτρα στέγη
- 3) Συντελεστής κάλυψης: 60%
- 4) Αρτιότητα: 200 τ.μ.
- 5) Υποχρεωτική απόσταση από τα όρια της ιδιοκτησίας: 4,2 μέτρα
- 6) Πρόσωπο: 8 μέτρα

B) Στο τμήμα T1 – T11 ορίζεται ρυμοτομική γραμμή.

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 τη με αριθμό 15/2020 απόφαση με την οποία η Επιτροπή Ποιότητας γνωμοδότησε ομόφωνα θετικά και λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας να εγκρίνει ή όχι την ανωτέρω πρόταση τροποποίησης.

**Ο Αντιδήμαρχος**  
**Τεχνικών, Υπηρεσίας Δόμησης - Περιουσίας**  
**και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης**

**Αλέξανδρος Τσαχουρίδης**

