

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το υπ' αριθ. 17/97 πρακτικό συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. 575/97

Π ε ρ ί λ η ψ η

«Εγκριση τροποποίησης των όρων δόμησης στα ΟΤ
436,437,438,439α,439β και 440 του σχεδίου πόλης
Βέροιας».

Σήμερα **30 Οκτωβρίου** του έτους **1997** ημέρα της εβδομάδας **Πέμπτη** και ώρα **20:00** συνήλθε σε **τακτική** συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού κτιρίου της οδού Μητροπόλεως 47, ύστερα από την με ημερομηνία **24-10-1997** γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου που δόθηκε σ' όλους τους συμβούλους και παρόδρους σύμφωνα με τα άρθρα 94, 108 και 119 του ΔΚΚ.

Αφού διαπιστώθηκε ότι παραβρίσκεται ο Δήμαρχος και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία αφού επί συνόλου **25** μελών βρέθηκαν παρόντα **17** μέλη.

<u>Παρόντες</u>	<u>Απόντες</u>	<u>Παρόντες</u>
	<u>Πάρεδροι</u>	
1. Κ. Ασλάνογλου	Κ. Βαφείδης	-----
2. Ι. Κουρουζίδης	Α. Δελαβερίδης	
3. Μ. Ποτουρίδης	Δ. Αδάμου	
4. Κ. Κόλβατζης	Θ. Τέτος	
5. Ε. Λελεκάκης	Π. Καρασαββίδου	
6. Κ. Πουλασουχίδης	Χ. Παπαγεωργίου	
7. Κ. Γκαβαϊσές	Φ. Γαλανούδη-Τσανάκα	<u>Απόντες Πάρεδροι</u>
8. Α. Μαρκούλης	Β. Τσίλης	Γ.Μπαλτζής
9. Α. Καραντουμάνης		Λ.Χατζηγεωργίου
10. Λ. Τάκης		Θ.Δεμερτζής
11. Ε. Παναγιωτίδης		
12. Ο. Σιδηρόπουλος		
13. Ε. Σοφιανίδης		
14. Γ. Χιονίδης		
15. Δ. Ζαμάνης		
16. Μ. Αδαλόγλου		
17. Π. Αγαθαγγελίδης		

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 521/97 απόφ. προσήλθε ο κ. Κ.Κόλβατζης
Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 527/97 αποχώρησαν οι κ.κ. Κ.Κόλβατζης, Δ.Ζαμάνης.
Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 535/97 απόφ. αποχώρησε ο κ. Ι.Κουρουζίδης.
Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 546/97 απόφ. αποχώρησαν οι κ.κ. Δήμαρχος και Π.Αγαθαγγελίδης.

Στη συνέχεια ο πρόεδρος εισηγούμενος το 34ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 30-10-97 ενημερωτικό σημείωμα του αντιδημάρχου τεχνικών κ. Κων/νου Γκαβαϊσέ, που έχει ως εξής:

Σύμφωνα με την εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη ΕΠΑ182/87 (ΦΕΚ 78Δ/3.2.88) για τα Ο.Τ. 436, 437, 438, 439α, β και 440 ισχύουν πέραν όλων των άλλων, συντελεστής δόμησης 1.2, μέγιστο ύψος 15 μέτρα και χρήση Κατοικίας.

Ύστερα από πρόταση της ΕΠΑΕ που στόχο έχει την ένταξη του δομημένου περιβάλλοντος στο γειτνιάζον φυσικό και κτισμένο περιβάλλον της περιοχής ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους (κοίτη Τριποτάμου και διατηρητέα περιοχή Μπαρμπούτας), η υπηρεσία μας επεξεργάστηκε τη δυνατότητα μεταβολής των όρων δόμησης, με ρυθμίσεις τέτοιες, που από τη μια να εξυπηρετούν τις πραγματικές ανάγκες της περιοχής και από την άλλη να διατηρούν την αρχιτεκτονική και πολεοδομική φυσιογνωμία της πέριξ διατηρητέας περιοχής και του τοπίου του Τριποτάμου.

Σύμφωνα με τις παραπάνω ανάγκες, το Δημοτικό Συμβούλιο με την 54/97 απόφασή του, προχώρησε σε απαγόρευση εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών στα προαναφερόμενα οικοδομικά τετράγωνα, εκτός του Ο.Τ. 437. Μετά από συνεργασία με την Επιτροπή Τεχνικών Θεμάτων διαμορφώθηκε η πρόταση τροποποίησης των όρων δόμησης για όλα τα παραπάνω Ο.Τ. συμπεριλαμβανομένου και του Ο.Τ. 437 ως εξής:

- Στα Ο.Τ. 436, 437, 438, 439α, β και 440 επιτρέπεται η χρήση σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους της Γενικής Κατοικίας.

Από τις παραπάνω χρήσεις σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους εξαιρούνται οι χρήσεις του πρατηρίου βενζίνης και από τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης όπως ορίζονται στο άρθρο 3 του Π.Δ. της 23.2 /6.3.87, εξαιρούνται τα συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων.

Γενικοί Όροι Δόμησης

- Σε όλο το Ο.Τ. 440, στα οικοπέδα των Ο.Τ. 436, 437 και 438 που έχουν πρόσωπο στην κοίτη του ποταμού (Τριποτάμου) καθώς και στα οικοπέδα των Ο.Τ. 439α και β που έχουν πρόσωπο στην οδό Τριποτάμου καθορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων δέκα και μισό (10.50) μέτρα. Για τα υπόλοιπα οικοπέδα των Ο.Τ. 436, 437, 438, 439α και β καθορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δώδεκα (12.00) μέτρα.

- Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης ύψους το πολύ δύο (2.00) μέτρα με μέγιστη κλίση τριανταπέντε τοις εκατό (35%). Η στέγη επιτρέπεται να κατασκευασθεί πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων.

- Η ΕΠΑΕ μπορεί να μεταβάλει τη θέση της οικοδομής ή των οικοδομών μέσα στο οικόπεδο, εφ' όσον αυτό κριθεί απαραίτητο για λόγους γειτνίασεως με μνημείο ή διατηρητέα κτίσματα, συνθέσεως των όγκων σε σχέση με τα όμορα και γενικότερα διατηρήσεως του χαρακτήρα του περιβάλλοντος χώρου.

- Για την επισκευή και αποκατάσταση χαρακτηρισμένων διατηρητέων κτιρίων χορηγείται οικοδομική άδεια, έστω και αν οι εργασίες αντιβαίνουν στις διατάξεις του παρόντος κανονισμού και του ΓΟΚ, ως προς το ύψος, την κάλυψη, τον αριθμό ορόφων, το συντελεστή δομήσεως κ.λ.π.

- Πριν από την έκδοση αδείας ανεγέρσεως νέας οικοδομής, επισκευής, αποκαταστάσεως, προσθήκης ή κατασκευής έργων ή εργασιών απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ.

- Για τα κηρυγμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού κτίρια απαιτείται η έγκριση και από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.

- Επί των επεμβάσεων στον άμεσο περιβάλλοντα χώρο των Βυζαντινών Μνημείων απαιτείται γνωμοδότηση από την αρμόδια Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.
- Η επιλογή των αρχιτεκτονικών στοιχείων που αναφέρονται στα άρθρα του παρόντος, η ογκομετρική διαμόρφωση του κτίσματος, η τυπολογική και μορφολογική σύνθεση των κατόψεων και των προσόψεων υπόκειται στην κρίση της ΕΠΑΕ, η οποία μπορεί να επιφέρει τροποποιήσεις και απαγορεύσεις προκειμένου να ενταχθεί το κτίριο στο άμεσο περιβάλλον του.

Λόγοι που σχετίζονται με την αισθητική, την εναρμόνιση με το περιβάλλον και τη διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα όπως αυτοί καθορίζονται στο αρθ.1 του Ν.Δ.17.7.23 θεωρούμε ότι αποτελούν έρεισμα ρυμοτομικής διαρρύθμισης για την αποδοχή της πρότασης από την διοίκηση, αφού σύμφωνα με το αρθ.1 παρ.1, 70 παρ.1 του Ν.17.7.23 και το άρθρο 21παρ.2 του ΓΟΚ 1929 η πρόταση αποβλέπει στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος από απόψεως πολεοδομικών αναγκών και κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17.7.23 (ΦΕΚ 228Α/16.8.23) "Περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.").
2. Την πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Βέροιας, όπως εγκρίθηκε με την αριθ. οικ.ΕΠΑ182/87 και οικ.368/87 Αποφάσεις Νομάρχη Ημαθίας(ΦΕΚ78Δ/3.2.88 και ΦΕΚ1209Δ'/18.12.87).
3. Την απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αριθ. 34992/1436/14.5.86 (ΦΕΚ 865Δ' /86) «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Βέροιας (Ν. Ημαθίας).
4. Το από 29.12.86 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 16Δ/21.1.87) "μεταβίβαση αρμοδιοτήτων τροποποιήσεων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και πολεοδομικών εφαρμογών στο Δήμο Βέροιας".
5. Το Π.Δ. 183(ΦΕΚ 70Α/5.6.86) περί εγκρίσεως τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων και καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης από τους Νομάρχες.
6. Την αριθ. 54/97 απόφαση Δ.Σ. «απαγόρευση εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών στα Ο.Τ. 436, 438, 439α, 439β, και 440...» (ΦΕΚ 253Δ'/28.3.97),

Το θέμα διαβιβάζεται στο Δημοτικό Συμβούλιο για να αποφασίσει σχετικά.

Και κάλεσε το συμβούλιο ν' αποφασίσει σχετικά.

Γκαβαϊσές :Με προηγούμενη απόφασή μας τα ΟΤ που έχουν πρόσωπο στον Τριπόταμο (από Μ.Ασίας έως γέφυρα Καραχμέτ) είναι 5 ΟΤ είχαμε επιβάλλει αναστολή ΟΤ για να τροπ/σουμε κάποιους όρους δόμησης σε τρόπο που οι οικοδομές θα γίνονται σ' αυτό το μέτωπο να ταιριάζουν με την απέναντι πλευρά της Μπαρμπούτας, επειδή αυτή η περιοχή είναι ψηλότερη από τον παραποτάμιο δρόμο γινόντουσαν πολύ ψηλές οι οικοδομές και υπήρχε κάποιο πρόβλημα.

Η επιτροπή ομόφωνα προτείνει στα ΟΤ και στην πλευρά που έχουν πρόσωπο στο ποτάμι τα οικόπεδα των ΟΤ, εκτός απ'το γωνιακό ΟΤ που είναι επάνω στο ποτάμι, να έχουν τους εξής όρους δόμησης. Διαφοροποιούμαστε από τους ισχύοντες όρους δόμησης όσον αφορά το ύψος. Να πάρουν ύψος 10,50 μέτρα από 15 μέτρα που είναι σήμερα. Αυτό προέκυψε από τη δυνατότητα να κατασκευασθεί μαγαζί και 2 όροφοι. Συγχρόνως τροποποιούμαι για όλα τα ΟΤ τη χρήση η οποία ήταν αμιγούς κατοικία να είναι γενικής κατοικίας. Αυτό σημαίνει ότι επιτρέπεται η χρήση κάποιων κατ/μάτων εξαιρώντας όμως κάποιες επιβαρυνμένες χρήσεις όπως συνεργεία οχημάτων και βενζινάδικα. Στα μέτωπα των ΟΤ που βλέπουν στο εσωτερικό και τα οικόπεδα αυτά είναι σε μεγαλύτερο αριθμό εκεί προτείνουμε μία άλλη ρύθμιση. Να γίνει το ύψος 12 μέτρα. Αυτό σημαίνει ότι μπορεί να γίνουν 2

όροφοι συν πωλητή. Για όλα τα ΟΤ προτείνουμε οι φάκελλοι να μεταβιβάζονται στην ΕΠΑΕ και να ελέγχονται απ' αυτήν σε σχέση με τα οχήματα κλπ. Δεν θέλουμε όμως προκαταβολικά να βάλουμε δεσμεύσεις. Υπήρξε συζήτηση για πολλή ώρα στην επιτροπή και στην υπηρεσία του Δήμου εάν σ' αυτά τα ΟΤ που είναι απέναντι από τη Χάβρα θάπρεπε να βάλουμε όρους των διατηρητέων, οι οποίοι κρίθηκαν πολύ επιβαρείς.

Τελικά καταλήξαμε σ' αυτά που σας είπα. Οι αλλαγές που κάναμε αφορούν το ύψος και τη δυνατότητα ίδρυσης κατ/μάτων.

Πρόεδρος :Ορίστε ερωτήσεις.

Σιδηρόπουλος :Υπάρχει τρόπος για ν' απαγορευτεί τελείως η οικοδόμηση στην περιοχή αυτή;

Γκαβαϊσές :Αυτό σημαίνει τροπ/ση σχ. πόλης και κατάργηση των ΟΤ. Να τα κάνουμε δηλ. άλλη χρήση πλατεία κλπ. Η περιοχή όμως είναι πυκνοδομημένη από το παρελθόν.

Τάκης :Ενα οικόπεδο που είναι 50-100 μέτρα από το ποτάμι, τι επιπτώσεις έχει;

Γκαβαϊσές :Τα οικόπεδα που δεν βλέπουν στο ποτάμι θα έχουν ύψος 12 μέτρα σε σχέση που έχει ο υπόλοιπος προμηθέας. Ο σ.δ. παραμένει ο ίδιος.

Σιδηρόπουλος :Προτείνω ν' απαγορευθεί η δόμηση σε όλα τα οικόπεδα που βλέπουν στο ποτάμι.

Γκαβαϊσές :Κε Σιδηρόπουλε, δεν μπορεί τώρα αυτή η πρόταση να περάσει. Φέρτε την κανονικά να πάει για τροπ/ση σχ. πόλης.

Πρόεδρος :Είναι σωστό αυτό που λέει ο κ. Γκαβαϊσές.

Σιδηρόπουλος :Θα ψηφίσω λευκό.

Το ΔΣ μετά διαλογική συζήτηση αφού έλαβε υπόψη:

- 1.-Το από 30-10-97 ενημερωτικό σημείωμα του αντιδημάρχου τεχνικών κ. Κων/νου Γκαβαϊσέ.
- 2.-Την από 30-10-97 εισήγηση της επιτροπής τεχνικών του ΔΣ.
- 3.-Την υπ' αριθ. 54/97 απόφαση ΔΣ «απογόρευση εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών στα ΟΤ 436,438, 439α,439β και 440 ...» (ΦΕΚ 253 Δ'/28-3-97).
- 4.-Την ανάγκη τροπ/σης των όρων δόμησης στα ΟΤ 436,437,438,439α,439β και 440 για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος από απόψεως πολεοδομικών αναγκών.
- 5.-Οτι η πρόταση για τροπ/ση των όρων δόμησης στα προαναφερόμενα ΟΤ κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια.
- 6.- Τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17.7.23 (ΦΕΚ 228Α/16.8.23) "Περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.").
- 7.- Την πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Βέροιας, όπως εγκρίθηκε με την αριθ. οικ.ΕΠΑ182/87 και οικ.368/87 Αποφάσεις Νομάρχη Ημαθίας(ΦΕΚ78Δ/3.2.88 και ΦΕΚ1209Δ'/18.12.87).
- 8.- Την απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αριθ. 34992/1436/14.5.86 (ΦΕΚ 865Δ'/86) «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Βέροιας (Ν. Ημαθίας).
- 9.- Το από 29.12.86 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 16Δ/21.1.87) "μεταβίβαση αρμοδιοτήτων τροποποιήσεων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και πολεοδομικών εφαρμογών στο Δήμο Βέροιας".
- 10.- Το Π.Δ. 183(ΦΕΚ 70Α/5.6.86) περί εγκρίσεως τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων και καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης από τους Νομάρχες.

Αποφασίζει Κατά Πλεονηφία

Εγκρίνει την τροποποίηση των όρων δόμησης στα ΟΤ 436,437,438,439α,439β και 440 του σχεδίου πόλης Βέροιας ως εξής:

- Στα Ο.Τ. 436, 437, 438, 439α, β και 440 επιτρέπεται η χρήση σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους της Γενικής Κατοικίας.

Από τις παραπάνω χρήσεις σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους εξαιρούνται οι χρήσεις του πρατηρίου βενζίνης και από τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης όπως ορίζονται στο άρθρο 3 του Π.Δ. της 23.2 /6.3.87, εξαιρούνται τα συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων.

Γενικοί Όροι Δόμησης

- Σε όλο το Ο.Τ. 440, στα οικοπέδα των Ο.Τ. 436, 437 και 438 που έχουν πρόσωπο στην κοίτη του ποταμού (Τριποτάμου) καθώς και στα οικοπέδα των Ο.Τ. 439α και β που έχουν πρόσωπο στην οδό Τριποτάμου καθορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων δέκα και μισό (10.50) μέτρα. Για τα υπόλοιπα οικοπέδα των Ο.Τ. 436, 437, 438, 439α και β καθορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δώδεκα (12.00) μέτρα.

- Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης ύψους το πολύ δύο (2.00) μέτρα με μέγιστη κλίση τριανταπέντε τοις εκατό (35%). Η στέγη επιτρέπεται να κατασκευασθεί πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων.

- Η ΕΠΑΕ μπορεί να μεταβάλει τη θέση της οικοδομής ή των οικοδομών μέσα στο οικόπεδο, εφ' όσον αυτό κριθεί απαραίτητο για λόγους γειτνιάσεως με μνημείο ή διατηρητέα κτίσματα, συνθέσεως των όγκων σε σχέση με τα όμορα και γενικότερα διατηρήσεως του χαρακτήρα του περιβάλλοντος χώρου.

- Για την επισκευή και αποκατάσταση χαρακτηρισμένων διατηρητέων κτιρίων χορηγείται οικοδομική άδεια, έστω και αν οι εργασίες αντιβαίνουν στις διατάξεις του παρόντος κανονισμού και του ΓΟΚ, ως προς το ύψος, την κάλυψη, των αριθμό ορόφων, το συντελεστή δομήσεως κ.λ.π.

- Πριν από την έκδοση αδείας ανεγέρσεως νέας οικοδομής, επισκευής, αποκαταστάσεως, προσθήκης ή κατασκευής έργων ή εργασιών απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ.

- Για τα κηρυγμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού κτίρια απαιτείται η έγκριση και από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.

- Επί των επεμβάσεων στον άμεσο περιβάλλοντα χώρο των Βυζαντινών Μνημείων απαιτείται γνωμοδότηση από την αρμόδια Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.

- Η επιλογή των αρχιτεκτονικών στοιχείων που αναφέρονται στα άρθρα του παρόντος, η ογκομετρική διαμόρφωση του κτίσματος, η τυπολογική και μορφολογική σύνθεση των κατόψεων και των προσόψεων υπόκειται στην κρίση της ΕΠΑΕ, η οποία μπορεί να επιφέρει τροποποιήσεις και απαγορεύσεις προκειμένου να ενταχθεί το κτίριο στο άμεσο περιβάλλον του.

Ο δημοτικός σύμβουλος κ. Ο.Σιδηρόπουλος ψήφισε λευκό.

Η απόφαση έλαβε αυξ. αριθμό **575/ 1997**

.....
Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης λύθηκε η συνεδρίαση συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΑΣΛΑΝΟΓΛΟΥ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΤΑΚΗΣ

Ι. Κουρουζίδης

Μ. Ποτουρίδης

Κ. Κόλβατζης

Ε. Λελεκάκης

Κ. Πουλασουχίδης

Κ. Γκαβαϊσές

Α. Μαρκούλης

Α. Καραντουμάνης

Ε. Παναγιωτίδης

Ο. Σιδηρόπουλος

Ε. Σοφινίδης

Γ. Χιονίδης

Δ. Ζαμάνης

Μ. Αδαλόγλου

Π. Αγαθαγγελίδης

Ακριβές απόσπασμα

Βέροια 18-11-97

Ο Δήμαρχος

ΓΙΑΝΝΗΣ ΧΑΣΙΩΤΗΣ