

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το υπ' αριθ. **19/2000** πρακτικό συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. **470/2000**

Περίληψη

Εγκριση τροπ/σης των Ζωνών Οικιστικού
Ελέγχου

Σήμερα **12 Οκτωβρίου** του έτους **2000** ημέρα της εβδομάδας **Πέμπτη** και ώρα **15:00** συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού κτιρίου της οδού Μητροπόλεως 55, ύστερα από την με ημερομηνία **5-10-2000** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου που δόθηκε σ' όλους τους Συμβούλους, τους Δημαρχιακούς Παρέδρους και στον Δήμαρχο σύμφωνα με τα άρθρα 94, 108 & 119 του Π.Δ 410/95 (Δ.Κ.Κ.) και 8 του Ν. 2539/97.

Αφού διαπιστώθηκε ότι παραβρίσκεται ο Δήμαρχος και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία αφού επί συνόλου **33** μελών βρέθηκαν παρόντα **28** μέλη.

Παρόντες

1. Μ. Ποτουρίδης
2. Ι. Κουρουζίδης
3. Δ. Ταχματζίδης
4. Κ. Πουλασουχίδης
5. Κ. Ασλάνογλου
6. Δ. Πέtkος
7. Ε. Λελεκάκης
8. Κ. Γκαβαϊσές
9. Κ. Βαφείδης
10. Γ. Ουρσουζίδης
11. Ν. Χαμαλής
12. Σ. Γεωργιάδης
13. Ι. Τριανταφυλλίδης
14. Π. Πιτούλιας
15. Α. Κεσίδης
16. Μ. Σουμελίδης
17. Α. Ταραλάς
18. Χ. Σκουμπόπουλος
19. Χ. Γεωργιάδης
20. Β. Γιαννουλάκης
21. Λ. Τσαβδαρίδης
22. Θ. Σιδηρόπουλος
23. Ε. Σοφινίδης
24. Ε. Λευκοπούλου
25. Ι. Ακριβόπουλος
26. Μ. Τσαμήτρου-Καραχατζή
27. Ε. Κουκουρδής
28. Π. Αγαθαγγελίδης

Απόντες

- Μ. Γαβρίδης
Α. Δελαβερίδης
Κ. Κόλβατζης
Σ. Παναγιωτίδης
Γ. Μανακούλης

Παρόντες Δημαρχιακοί

Πάρεδροι

Απόντες Δημαρχιακοί

Πάρεδροι

Χ. Μουτσιόπουλος

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:1) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 469/2000 απόφασης προσήλθαν οι κ.κ. Ι. Κουρουζίδης, Μ. Σουμελίδης και αποχώρησαν οι κ.κ. Ν. Χαμαλής, Λ. Τάκης, Α. Κεσίδης, Λ. Τσαβδαρίδης, Θ. Σιδηρόπουλος, Ε. Σοφινίδης, Ι. Ακριβόπουλος.

Στη συνέχεια ο πρόεδρος εισηγούμενος το 2^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 27-9-2000 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου τεχνικών κ. Μενέλαου Ποτουρίδη που έχει ως εξής:

Με την υπ' αριθ. 34992/1436/14-5-86 απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 865 Δ/23-9-86) εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Βέροιας το οποίο περιλαμβάνει :

Α.-Την πολεοδομική οργάνωση της πόλης Βέροιας για πληθυσμιακό προγραμματικό μέγεθος της τάξης των 45.000 κατοίκων για την επόμενη πενταετία με επέκταση του σχεδίου πόλης, προσδιορισμό χρήσεων γης, καθορισμό ζωνών οικονομικών και θεσμικών κινήτρων, πολεοδομικών μηχανισμών.

Β.- Προτάσεις για τη λήψη μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος και δημιουργία χώρων αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Γ. - Προτάσεις για τα απαραίτητα έργα και μελέτες των δικτύων υποδομής.

Δ.- Προτάσεις για την ασφάλεια-πυροπροστασία της πόλης.

Ε. - Τα απαραίτητα έργα για την ολοκλήρωση της εφαρμογής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Με το Π.Δ. της 26-5-89 (ΦΕΚ 338 Δ/2-6-89) καθορίστηκε η ζώνη οικιστικού ελέγχου, το κατώτατο όριο κατάτμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Βέροιας.

Σκοπός της θέσπισης των Ζ.Ο.Ε., είναι :

- Η προστασία της περιαστικής γης από την απρογραμματίστη δόμηση και την άναρχη τάση κατάτμησης (οικοπεδοποίηση).
- Η προστασία των ευαίσθητων περιοχών.
- Ο έλεγχος της μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής σύμφωνα με τους επιθυμητούς στόχους.
- Έτσι με τους όρους και περιορισμούς στις χρήσεις γης :
- Επιλέγονται οι καταλληλότερες για κάθε λειτουργία περιοχές
- Προστατεύονται οι φυσικοί πόροι της πόλης
- Εξασφαλίζεται η μη συνύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων.

Σύμφωνα με το Δ/γμα έγκρισης των Ζ.Ο.Ε. Βέροιας-όπως τροποποιήθηκε με μεταγενέστερες τροποποιήσεις ισχύουν τα εξής :

1. Ζώνη 1 (υψηλής παραγωγικότητας) : κατοικία (80 μ²), γεωργικές αποθήκες (50μ²), θερμοκήπια, αντλητικές εγκαταστάσεις κ.λ.π., όριο κατάτμησης 8 στρέμματα.
2. Ζώνη 2 : κατοικία, τουριστικές εγκαταστάσεις, γραφεία-καταστήματα, γεωργικές αποθήκες κ.λ.π.- όριο κατάτμησης 6 στρέμματα.
3. Ζώνη 3 : δασικές εκτάσεις δυτικά της πόλης.
4. Ζώνη 4 : κατοικία (έως 200μ²), τουριστικές εγκαταστάσεις, γεωργικές αποθήκες, αντλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις αναψυχής κ.λ.π.- όριο κατάτμησης 4 στρέμματα.
5. Ζώνη 5 : βιομηχανίες-βιοτεχνίες χαμηλής όχλησης, αποθήκες, γραφεία, καταστήματα, σταθμοί φορτηγών και ΤΙΡ, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, μέσων μαζικών μεταφορών, εγκαταστάσεις ψυγείων- όριο κατάτμησης 4 στρέμματα.
6. Ζώνη 6 : στρατιωτικές εγκαταστάσεις, σφαγεία, νεκροταφεία κ.λ.π. όριο κατάτμησης 2 στρέμματα.

7. Ζώνη 7 : αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις αναψυχής-όριο κατάτμησης 4 στρέμματα.
8. Ζώνη 7^α : άλσος Παπάγου-υπαίθριες πολιτιστικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις αναψυχής.
9. Ζώνη Ι : στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις που προβλέπονται από το Γενικό Πολεοδ. Σχέδιο του Δήμου Βέροιας. Περιλαμβάνει κυρίως περιοχές περιαστικού πρασίνου πλην αυτής που εκτείνεται νότια της παλιάς Εθνικής οδού Βέροιας – Θεσ/νίκης όπου επιτρέπονται χρήσεις χονδρεμπορίου συν βιομηχανίες-βιοτεχνίες χαμηλής όχλησης πλην αυτών που περιλαμβάνονται στην κατηγορία Α της αριθ. 69269/5384/24-10-90 Κοινής Υπουργικής Απόφασης (Β'678).

ΕΠΕΙΔΗ

1. Μέχρι σήμερα έχουν κατατεθεί πολλές αιτήσεις για τροποποίηση των Ζ.Ο.Ε. από δημότες-οι οποίοι έχουν υποβάλλει διάφορα αιτήματα και προτάσεις ακόμα για τις ίδιες περιοχές.
2. Στις περισσότερες ζώνες δεν προβλέπονται μεταβατικές διατάξεις για τις ήδη υφιστάμενες χρήσεις (σχετικά και έγγραφο του Επιμελητηρίου Ν. Ημαθίας).
3. Έχει δημιουργηθεί πρόβλημα με τις χρήσεις που επιτρέπονται στην εντός σχεδίου περιοχή χωρίς αντίστοιχα να δίνεται διέξοδος γι'αυτές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου – λόγω ΖΟΕ.
4. Δεν έχει διευκρινισθεί επακριβώς ποιες χρήσεις περιλαμβάνονται στην κατηγορία εργαστήρια χαμηλής όχλησης και βιοτεχνία.
5. Παρουσιάζεται σημαντική αύξηση της αξίας γης στην ζώνη 5 και τώρα στη ζώνη 8.
6. Στις προηγούμενες αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου είχαν προταθεί για τροποποίηση κι άλλες περιοχές-οι οποίες δε συμπεριλήφθηκαν στο τελικό Π.Δ/γμα.
7. Έχει διατυπωθεί ανάγκη για συμπληρωματικές επεκτάσεις του σχεδίου που προϋποθέτουν εκτός της τροποποίησης του ΓΠΣ και τροποποίηση του δ/τος των ΖΟΕ.

Μετά τα παραπάνω προτείνονται οι εξής επεμβάσεις :

Α. Τροποποιήσεις Ζ.Ο.Ε.

1) Ζώνη 4 περιοχής Καλλίγκα σε ζώνη 2.

Τμήμα της ζώνης οικιστικού ελέγχου 4 στην περιοχή Καλλίγκα παρεμβάλλεται μεταξύ αγροτεμαχίων που βρίσκονται στην ζώνη 2. Επειδή η περιοχή δεν προσφέρει κάποιο ενδιαφέρον χαρακτηριστικό φυσικού κάλλους και πρόκειται για γεωργικά άγονη γη προτείνεται η αλλαγή από ΖΟΕ 4 σε ΖΟΕ 2 αφού πρόκειται για την ίδια μορφολογικά περιοχή.

2) Αριστερά της οδού προς Νάουσα από 2 σε 8. Οι περιοχές όπου επιτρέπονται συγκεκριμένες επαγγελματικές δραστηριότητες όπως βιοτεχνίες-εργαστήρια χαμηλής όχλησης είναι περιορισμένες στις περιοχές εκτός σχεδίου. Επειδή υπάρχει μεγάλη ζήτηση για αγροτεμάχια κοντά στην πόλη της Βέροιας που να επιτρέπονται οι παραπάνω χρήσεις και προκειμένου να βρεθεί διέξοδος στις επαγγελματικές ενασχολήσεις των δημοτών προτείνεται η αλλαγή της ΖΟΕ 2 σε ΖΟΕ 8 στην αριστερή πλευρά της οδού προς Νάουσα.

- 3) Περιοχή Β' Ψωσοπροσφύγων από ΖΟΕ 1 σε ΖΟΕ 2 και 8. Στην περιοχή αυτή είναι γνωστό ότι αναπτύχθηκε κατά τα τέλη της δεκαετίας του 1960 αυθαίρετη δόμηση που είχε σκοπό των επιλύσεων οξέων στεγαστικών προβλημάτων των εν λόγω συμπολιτών μας. Προκειμένου να ενταχθεί στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ο οικισμός και έχοντας υπόψη το σκεπτικό των παραγράφων 2 προτείνεται η τροποποίηση της ΖΟΕ 1 σε 2 και 8.
- 4) Να επιτραπεί στη ζώνη 4 η κατασκευή μικρών υδροηλεκτρικών εργοστασίων για την εκμετάλλευση ήπιων μορφών ενέργειας.
- 5) Να διευκρινισθούν οι επιθυμητές χρήσεις καταστημάτων στις Ζώνες που επιτρέπεται η δημιουργία τους (π.χ. αίθουσες κινηματογράφων στη ζώνη 8, αναψυκτήρια στην ζώνη 4).
- 6) Τμήμα της Ζ.Ο.Ε. 1 σε Ζ.Ο.Ε. 8.
Το τμήμα αυτό ορίζεται από την οδό Λαζοχωρίου – όριο σχεδίου πόλης στο Εργοχώρι-δυτική παράκαμψη από Σταδίου μέχρι την τομή αυτής με την νέα Ε.Ο. Βέροιας-Έδεσσας και την τομή με την οδό Λαζοχωρίου.

Επειδή τα σημεία που αναφέρονται παραπάνω δεν αποτελούν ζώνη υψηλής παραγωγικότητας και ήδη έχουν αναπτυχθεί επαγγελματικές δραστηριότητες πριν την εφαρμογή των ζωνών οικιστικού ελέγχου σε πολλά τεμάχια προτείνεται η τροποποίηση της Ζ.Ο.Ε. 1 σε Ζ.Ο.Ε. 8.

- 7) Τμήμα της Ζ.Ο.Ε. 1 σε Ζ.Ο.Ε. 8

Το τμήμα αυτό ορίζεται από την οδό Σταδίου-50μ από την κοίτη Τριποτάμου, την οδό Λαζοχωρίου και το εγκεκριμένο τμήμα του σχεδίου (Εργοχώρι). Η τροποποίηση προτείνεται με το σκεπτικό της παρ. 6

- 8) Τμήμα της Ζ.Ο.Ε. Ι σε Ζ.Ο.Ε. 8.

Πρόκειται για τα τεμάχια που έχουν πρόσωπο στην αριστερά πλευρά της οδού Σταδίου μετά την γέφυρα Τριποτάμου, 50μ από την κοίτη και μέχρι την επαφή με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Η τροποποίηση προτείνεται με το σκεπτικό της παραγράφου 6.

Το θέμα διαβιβάζεται στο Δημοτικό Συμβούλιο για να αποφασίσει σχετικά.

Επίσης ο πρόεδρος έθεσε υπόψη του συμβουλίου και την από 27-9-2000 εισήγηση της επιτροπής τεχνικών του ΔΣ με την οποία αυτή εισηγείται:

Ομόφωνες προτάσεις για τροπ/σεις των ΖΟΕ όπου η επιτροπή έκρινε ότι είναι αναγκαίο και σύμφωνα με την εισήγηση της υπηρεσίας.

Α) Από ζώνη 4 σε ζώνη 2 στην περιοχή Καλλίγκα.

Β) Από ζώνη 2 σε ζώνη 8 αριστερά της οδού προς Νάουσα

Γ) Από ζώνη 1 σε ζώνη 8 η περιοχή Β' Ψωσοπροσφύγων

Δ) Από ζώνη 1 σε ζώνη 8 το τμήμα που ορίζεται από την οδό Λαζοχωρίου- όριο σχεδίου πόλης στο Εργοχώρι-δυτική Παράκαμψη από Σταδίου μέχρι την τομή αυτής με τη νέα Εθνική οδό και την οδό προς Λαζοχώρι.

Στην υπό κατασκευή Δυτική Παράκαμψη και στο δρόμο Βέροιας-Λαζοχωρίου και σε βάθος 100 μ από τον άξονα της οδού να χαρακτηριστεί περιοχή 8.

Ε) Από ζώνη 1 σε ζώνη 8 το τμήμα που βρίσκεται αμέσως μετά τη γέφυρα των σφαγίων δεξιά της οδού Σταδίου και μέχρι το σχέδιο Εργοχωρίου.

Στ) Από ζώνη 1 σε ζώνη 8 το τμήμα που βρίσκεται αριστερά της οδού Σταδίου μετά τη γέφυρα και μέχρι το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και σε βάθος ενός Ο.Τ.

Ζ) Στις επιτρεπόμενες χρήσεις των ζωνών 4 να επιτραπεί η κατασκευή μικρών υδροηλεκτρικών έργων (ισχύς κάτω του ΙΜΒ).

Η) Τέλος σε όλες τις ζώνες να διευκρινιστούν και να συμπληρωθούν οι επιτρεπόμενες χρήσεις οι οποίες θα πρέπει να εναρμονίζονται με την ορολογία του νέου Κτιριοδομικού Κανονισμού.

Και κάλεσε το συμβούλιο ν'αποφασίσει σχετικά.

Η συζήτηση και η ψηφοφορία του παρόντος θέματος καταχωρήθηκε στη συζήτηση του 1^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης για το οποίο εκδόθηκε η υπ'αριθ. 469/00 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου.

Το ΔΣ μετά από διαλογική συζήτηση αφού έλαβε υπόψη:

- 1.-Το από 27-9-00 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου τεχνικών κ. Μ.Ποτουρίδη.
- 2.-Τα υποβληθέντα προς το Δήμο αιτήματα δημοτών για τροπ/ση των ΖΟΕ.
- 3.-Τις προγενέστερες αποφάσεις του με τις οποίες είχαν προταθεί κι άλλες περιοχές και οι οποίες δεν συμπεριλήφθησαν στο τελικό Π.Δ.
- 4.-Την από 27-8-2000 εισήγηση της επιτροπής οικονομικών του ΔΣ.
- 5.-Τις προτάσεις του Δημάρχου και των δημοτικών συμβούλων όπως αυτές αναπτύχθηκαν στη συζήτηση του παρόντος θέματος.
- 6.-Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας.
- 7.-Το ΠΔ της 26-5-89 (ΦΕΚ 338/Δ/2-6-89) όπως αυτό τροπ/θηκε μεταγενέστερα και ισχύει με το οποίο καθορίστηκε η ΖΟΕ κλπ. περιοχής Δήμου Βέροιας.

Αποφασίζει

Κατά πλειοψηφία :

Α)Εγκρίνει κατ'αρχήν την από 27-9-2000 εισήγηση της επιτροπής τεχνικών του ΔΣ για τροπ/ση των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου Δήμου Βέροιας.

Β) Ομόφωνα :

1.-Να κατατεθεί σ'ένα μήνα σχετική εισήγηση στο Δ.Σ από την επιτροπή τεχνικών του ΔΣ.

2.-Την τροπ/ση των ΖΟΕ και την ένταξή τους στο σχέδιο πόλης Βέροιας των περιοχών Β'Ρωσοπροσφύγων και Σαλαμίνας.

Η απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό **470 / 2000**

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

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΤΑΡΑΛΑΣ

Μ. Ποτουρίδης
Ι. Κουρουζίδης
Δ. Ταχματζίδης
Κ. Πουλασουχίδης
Δ. Πέtkος
Ε. Λελεκάκης
Κ. Γκαβαῖσές
Κ. Βαφείδης
Γ. Ουρσουζίδης
Ν. Χαμαλής
Σ. Γεωργιάδης
Ι. Τριανταφυλλίδης
Π. Πιτούλιας
Α. Κεσίδης
Μ. Σουμελίδης

Χ. Σκουμπόπουλος
Χ. Γεωργιάδης
Β. Γιαννουλάκης
Λ. Τσαβδαρίδης
Θ. Σιδηρόπουλος
Ε. Σοφιανίδης
Ε. Λευκοπούλου
Ι. Ακριβόπουλος
Μ. Τσαμήτρου-Καραχατζή
Ε. Κουκουρδής
Π. Αγαθαγγελίδης

Ακριβές απόσπασμα
Βέροια 16-11-2000
Ο Δήμαρχος

ΓΙΑΝΝΗΣ ΧΑΣΙΩΤΗΣ