

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το υπ' αριθ. **3/2000** πρακτικό συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. **67/2000**

Π ε ρ ί λ η ψ η

Υποβολή του θέματος "Αλλαγή χρήσης
γης από αμιγή σε γενική κατοικία στο ΟΤ
505 (οδός Κομνηνών)" στην ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.

Σήμερα **7 Φεβρουαρίου** του έτους **2000** ημέρα της εβδομάδας **Δευτέρα** 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 **3-2-2000** 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 αναπληρωτής Δημάρχου κ. Μενέλαου Ποτουρίδη και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία αφού επί συνόλου **33** μελών βρέθηκαν παρόντα **25** μέλη.

Παρόντες

1. Ι. Κουρουζίδης
2. Δ. Ταχματζίδης
3. Μ. Γαβρίδης
4. Κ. Πουλασουχίδης
5. Κ. Ασλάνογλου
6. Α. Δελαβερίδης
7. Δ. Πέtkος
8. Κ. Κόλβατζης
9. Ε. Λελεκάκης
10. Κ. Γκαβαϊσές
11. Γ. Ουρσουζίδης
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. Ε. Σοφιανίδης
21. Ι. Ακριβόπουλος
22. Μ. Τσαμήτρου-Καραχατζή
23. Ε. Κουκουρδής
24. Γ. Μανακούλης
25. Π. Αγαθαγγελίδης

Απόντες

- Κ. Βαφειδής
- Ν. Χαμαλής
- Β. Γιαννουλάκης
- Σ. Παναγιωτίδης
- Λ. Τσαβαρίδης
- Θ. Σιδηρόπουλος
- Ε. Λευκοπούλου

Παρόντες Δημαρχιακοί Πάρεδροι

Χ. Μουτσιόπουλος

Απόντες Δημαρχιακοί Πάρεδροι

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: 1) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 61/00 απόφασης προσήλθε ο κ. Ε. Σοφιανίδης και αποχώρησαν οι κ.κ. Μ. Τσαμήτρου – Καραχατζή και Π. Αγαθαγγελίδης.
2) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 62/00 απόφασης αποχώρησε ο κ. Κ. Κόλβατζης.
3) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 66/00 απόφασης αποχώρησε ο κ. Μ. Γαβρίδης.
4) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 67/00 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Α. Κεσίδης, Ε. Σοφιανίδης.
5) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 89/00 απόφασης αποχώρησε ο κ. Χ. Μουτσιόπουλος.

Ο δημ. σύμβουλος κ. Α. Δελαβερίδης δήλωσε κώλυμα και αποχώρησε από την αίθουσα.

Στη συνέχεια ο πρόεδρος εισηγούμενος το 8^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 28-8-1998 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου τεχνικών κ. Κων/νου Βαφειδή που έχει ως εξής:

Με την 198/23-1-1998 αίτηση του κ. Αρναουτίδη Χρήστου προτείνεται να μεταβληθεί η χρήση γης του Ο.Τ. 505 από Ο.Τ.Α.(Αμιγούς κατοικίας) σε Ο.Τ.Γ. (Γενικής κατοικίας). Η παραπάνω πρόταση προέκυψε από την αδυναμία επιβολής χρήσης "αρτοποιείου" σε υφιστάμενο κατάστημά του. Το σχετικό κατάστημα αποτελεί τμήμα κτιρίου το οποίο κατασκευάστηκε με την 1553/79 οικοδομική άδεια. Σαν αιτιολογία για την αποδοχή της πρότασής του προβάλλει το γεγονός της μη ύπαρξης αντίστοιχου "αρτοποιείου" στην ευρύτερη περιοχή.

Κατά το αρθ. 3 του Π.Δ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ'), οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων καθορίζονται σε κατηγορίες, α) σύμφωνα με την γενική πολεοδομική λειτουργία τους και β) σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους. Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται εκτός των άλλων και οι χρήσεις: 1. Της Αμιγούς κατοικίας, 2. Της γενικής κατοικίας. Η διαφοροποίηση των δύο χρήσεων και συγκεκριμένα της πρώτης έναντι της δεύτερης, έγκειται σε προσθήκη σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, των παρακάτω χρήσεων:

α) Ξενοδοχείων μέχρι 100 κλινών, β) Εμπορικά καταστήματα (εκτός υπεραγορών και πολυκαταστημάτων) πέραν αυτών που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, γ) Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, δ) Κτίρια εκπαίδευσης, (όλων των βαθμίδων), ε) Εστιατόρια, στ) Αναψυκτήρια, ζ) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, η) Πρατήρια βενζίνης, θ) Κτίρια , γήπεδα στάθμευσης.

Προσεγγίζοντας το ΟΤ 505 που περικλείεται από τις οδούς Κομνηνών, Φέρρωνος και Πόντου, και που εντάσσεται σε μία ευρύτερη περιοχή που οριοθετεί η πολεοδομική ενότητα (12), διαπιστώνεται ότι τα όμορα στο 505 οικοδομικά τετράγωνα προορίζονται για χρήση Αμιγούς κατοικίας. Παρατηρώντας σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας, διαπιστώνεται ότι η επιβαλλόμενη χρήση Αμιγούς κατοικίας επεκτείνεται στο σύνολο των ΟΤ της ενότητας, εκτός αυτών που έχουν πρόσωπο στις οδούς Μπότσαρη και Πιερίων και για τα οποία προβλέπεται χρήση Γενικής κατοικίας.

Η ικανοποίηση της πρότασης των αιτούντων, μέσα από επιλεκτική-αποσπασματική επιβάρυνση (με πρόσθετες χρήσεις), θα έχει ως αποτέλεσμα την μεταβολή του χαρακτήρα τον οποίο προορίζεται να αποκτήσει στο σύνολό της, η πολεοδομική ενότητα. Ο χαρακτήρας αυτός εστιάζεται στη χρήση κατοικίας (κυριαρχούσα) με ανάλογες συγγενής δραστηριότητες όπως άλλωστε καθορίζει το Διάταγμα.

Με τον τρόπο που εισάγεται η παραπάνω πρόταση χαρακτηρίζεται από μη επαρκή αιτιολογία πολεοδομικού χαρακτήρα και στοιχεία σε ιδιωτικά δίκαια και συμφέροντα, που από μόνα τους δεν μπορούν να αποτελέσουν έρεισμα τροποποίησης.

Κατά την παρούσα διαδικασία εξετάζεται και το κατά πόσο πληρούνται οι διατάξεις του άρθ. 1 παρ. 1, 70 παρ. 1 του Ν.17.7.23 και του άρθρου 21 παρ. 2 του ΓΟΚ 1929, δηλαδή αν η εν λόγω πολεοδομική ρύθμιση αποβλέπει στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος από απόψεως πολεοδομικών αναγκών και κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια όπως αυτά καθορίζονται στο άρθ. 1 του Ν.Δ. 17.7.23 και σχετίζονται με την ασφάλεια, την αισθητική, την υγιεινή της πόλης,

την οικονομία κλπ. όπως επίσης με την κυκλοφορία, την εναρμόνιση με με το περιβάλλον ή την διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα. Προς την κατεύθυνση αυτή η πρόταση κρίνεται αβάσιμη και άρα απορριπτέα.

Εχοντας υπόψη:

- 1.-Τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17.7.23 (ΦΕΚ 228^Α/16-8-23) "Περί σχεδίων πόλεων κλπ".
- 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 ΦΕΚ 1209Δ'/18-12-87).
- 3.-Την απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δε. αριθ. 34992/1436/14-5-86 (ΦΕΚ 865Δ'/86) "Εγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) του Δ.Β. (Ν.Ημαθίας)".
- 4.-Το από 29-12-86 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 16Δ/21-1-87) "μεταβιβ. αρμοδιот. Τροποποιήσεων εγκ. σχεδίου πόλεως και πολεοδομικών εφαρμογών στο Δ.Β".
- 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.-Το Π.Δ της 23.2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ') "Κατηγ. και περιεχόμενα χρήσεων γης".
- 7.-Την 198/23-1-1998 αίτηση κ. Αρναουτίδη Χρήστου, το θέμα διαβιβάζεται στο Δημοτικό Συμβούλιο για να αποφασίσει σχετικά.

Επίσης ο πρόεδρος έθεσε υπόψη του συμβουλίου και την από 18-10-99 εισήγηση της επιτροπής τεχνικών με την οποία αυτή κατά πλειοψηφία εισηγείται:

Με την αίτησή του ο κ.Αρναουτίδης Χρήστος ζητά να κινηθεί διαδικασία αλλαγής χρήσης γης από Αμιγή σε Γενική κατοικία στο ΟΤ 505 στην περιοχή Καλλιθέα οδός Κομνηνών.

Η Επιτροπή κατά πλειοψηφία εισηγείται την απόρριψη του αιτήματος. Η πρόταση αυτή υποστηρίχθηκε από τους κ.κ. Αγαθαγγελίδη, Παπαγιαννούλη, Τσαμήτρου και Σιδηρόπουλο, οι οποίοι είπαν ότι πρέπει να εξετασθεί συνολικά το πρόβλημα για όλη την πόλη και όχι μεμονομένα ευκαιριακά για κάθε ένα ΟΤ.

Υπέρ της πρότασης να κινηθεί διαδικασία αλλαγής χρήσης ψήφισαν οι κ.κ. Λελεκάκης, Γκαβαϊσές και Κουκούδης με το σκεπτικό ότι η εκδοθείσα οικοδομική άδεια το έτος 1985 προέβλεπε ισόγειο κατάστημα, διότι τότε δεν είχαν εγκριθεί οι ΕΠΑ και άρα οι περιορισμοί των χρήσεων επεβλήθησαν σε μία προϋπάρχουσα οικοδομή γι' αυτό προτάθηκε να γίνει αλλαγή χρήσης, μόνο για το συγκεκριμένο κτίσμα και όχι για όλο το ΟΤ.

Και κάλεσε το συμβούλιο ν' αποφασίσει σχετικά.

Πρόεδρος :Ο κ.Δελαβερίδης μ' ενημέρωσε ότι θ'απέχει της συζήτησης γιατί υπάρχει κάποιο έννομο συμφέρον.

Δελεκάκης : Το ΟΤ 505 βρίσκεται στην Καλλιθέα στην οδό Κομνηνών. Υπάρχει η αίτηση του κ. Αρναουτίδη ο οποίος πριν από την έγκριση της ΕΠΑ δόμησε μία οικοδομή. Το ισόγειο το χαρακτήρισε ως κατ/μα. Με την αναθεώρηση του σχεδίου το ΟΤ πήρε χαρακτηρισμό αμιγούς κατοικίας. Όταν ο κ. Αρναουτίδης θέλησε να μετατρέψει το κατ/μά του σε αρτοποιείο υπήρχε πρόβλημα.

Έτσι κατέθεσε αίτηση για αλλαγή χρήσης στο ΟΤ 505 από αμιγούς κατοικίας σε γενικής κατοικίας.

Πρέπει να κινηθεί διαδικασία για αλλαγή χρήσης για το συγκεκριμένο κτίσμα. Κατά την άποψή μας συντελείται μία αδικία.

Πρόεδρος :Υπάρχουν τοποθετήσεις;

Ορσουζίδης :Διαπίστωσα ότι ενώ είχε εκδοθεί μία οικοδομική άδεια το 1979 με χρήση στο ισόγειο ως κατ/μα, το 1987 προέκυψε ότι σ' αυτό το ΟΤ δεν επιτρέπεται να λειτουργήσει το κατ/μα.Νομίζω ότι αυτό είναι αρμοδιότητα της ΔΙΠΕΧΩ,

Κανένας μας δεν θα ήθελε να του συμβεί κάτι τέτοιο. Προτείνω να ρωτήσουμε την ΔΙΠΕΧΩ αν προβλέπεται για τα υφιστάμενα κτίρια να δεσμεύεται η χρήση εκ των υστέρων. Αν απαντηθεί αρνητικά για τον συντοπίτη μας το ζήτημα που προκύπτει, θα ήθελα να δει συνολικά το θέμα το μελετητικό γραφείο που ανέλαβε την αναθεώρηση του πολεοδομικού σχεδίου.

Ως ΔΣ δεν έχουμε το δικαίωμα να επέμβουμε και ν' αλλάξουμε τη χρήση γης.

Ποτούριδης αναπλ/της Δημάρχου: Συμφωνώ με την πρόταση του κ. Ορσουζίδη.

Πρόεδρος: Εγκρίνει το σώμα την πρόταση του κ. Ορσουζίδη;

Σύμβουλοι: Ναι.

Το Δ.Σ. μετά από διαλογική συζήτηση αφού έλαβε υπόψη:

- 1.- Το από 28-8-98 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου τεχνικών κ. Κων/νου Βαφείδη.
- 2.- Την από 18-10-99 εισήγηση της επιτροπής τεχνικών του Δ.Σ..
- 3.- Την πρόταση του κ. Γ. Ορσουζίδη.
- 4.- Τις διατάξεις των άρθρων 99, 119 και 106 του Π.Δ. 410/95 (Δ.Κ.Κ.) .

Αποφασίζει Ομόφωνα

Εγκρίνει την υποβολή του θέματος «Αλλαγή χρήσης γης από αμιγή σε γενική κατοικία στο Ο.Τ. 505 (οδός Κομνηνών) πόλης Βέροιας" στην ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. προκειμένου να ερωτηθεί σχετικά.

Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης να δει συνολικά το θέμα το μελετητικό γραφείο που ανέλαβε την αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Ο κ. Α. Δελαβερίδης επανήλθε στην αίθουσα.

Η απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό 67/ 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	I. Κουρουζίδης	X. Σκουμπόπουλος
	Δ. Ταχματζίδης	X. Γεωργιάδης
	M. Γαβρίδης	E. Σοφιανίδης
	K. Πουλασουχίδης	I. Ακριβόπουλος
	A. Δελαβερίδης	M. Τσαμήτρου-Καραχατζή
	Δ. Πέtkος	E. Κουκουρδής
	K. Κόλβατζης	Γ. Μανακούλης
	E. Λελεκάκης	Π. Αγαθαγγελίδης
	K. Γκαβαϊσές	
	Γ. Ουρσουζίδης	
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΤΑΡΑΛΑΣ	Σ. Γεωργιάδης	
	I. Τριανταφυλλίδης	
	Π. Πιτούλιας	
	A. Κεσίδης	
	M. Σουμελίδης	

ΔΗΜΑΡΧ. ΠΑΡΕΔΡΟΣ
X. ΜΟΥΤΣΙΟΠΟΥΛΟΣ

Ακριβές απόσπασμα
Βέροια 24-2-2000
Ο Δήμαρχος

ΓΙΑΝΝΗΣ ΧΑΣΙΩΤΗΣ