

## Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ' αριθ. **16/ 2017** Πρακτικό Συνεδρίασης  
της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Βέροιας

Αριθμός Απόφασης : 73 / 2017.

### Π ε ρ ί λ η ψ η

Εισηγήση προς το Δημοτικό Συμβούλιο για «Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με τη με αριθμό 250/206 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας ακινήτου ιδιοκτησίας κ. Άννας Πράσινου κλπ, έκτασης 2.706,74 τ.μ., που εμπίπτει στα οικοδομικά τετράγωνα 71 και 76 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού "Βεργίνα" του Δήμου Βέροιας».

Σήμερα στις **18-10-2017**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **13:30**, συνήλθε σε **Τακτική** Συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας, Μητροπόλεως 46, στο Δημαρχείο, ύστερα από την με ημερομηνία **09-10-2017** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε σε όλα τα μέλη σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία και σε σύνολο **9** μελών βρέθηκαν παρόντα **6** μέλη.

#### **Παρόντες**

- 1 Θεόφιλος Κορωνάς
- 2 Ιορδάνης Κυρατλίδης
- 3 Γεώργιος Σοφιανίδης
- 4 Δημήτριος Τραπεζανλής
- 5 Θεόδωρος Τέτος
- 6 Στέργιος Διαμάντης

#### **Απόντες**

- 1 Γεώργιος Ορφανίδης
  - 2 Ηλίας Τσιφλίδης
  - 3 Γεώργιος Γουλτίδης
- Σημ.:

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην συνέχεια εισηγούμενος το πρώτο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη της Επιτροπής το από 29-09-2017 εισηγητικό σημείωμα του Αντιδημάρχου Δόμησης και Περιουσίας –Προγραμματισμού και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης κ. Αριστομένη Λαζαρίδη, που έχει ως εξής:

Η παρούσα εισήγηση αφορά άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στον οικισμό "Βεργίνα" του Δήμου Βέροιας, με αποχαρακτηρισμό ακινήτου από χώρο πλατείας και χώρο κοινοτικού καταστήματος – αστυνομίας και μετατροπή του σε οικοδομήσιμο με ταυτόχρονη δημιουργία πεζόδρομου για τον ορθό πολεοδομικά διαχωρισμό από τον εναπομείναν χώρο πλατείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του νόμου 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α/2012) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

### ΕΡΕΙΣΜΑ ΚΙΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

Αφορμή για την κίνηση της διαδικασίας τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού "Βεργίνα" από το Δήμο Βέροιας είναι η με αριθμό πρωτοκόλλου 77/27.1.2011 αίτηση που κατέθεσαν οι κ. Αργυρώ Σπανίδου, Άννα Πράσινου και Ελεονώρα Χουρσουλίδου στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας κατόπιν έκδοσης δικαστικής απόφασης με την οποία ζητούσαν:

*"Να επιληφθείτε της σχετικής αιτήσεως μας.*

*Να προβείτε αμέσως στην βεβαίωση της άρσης και την άρση της άνω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου μας και δια τροποποίησης του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου.*

*Να εκδώσετε πράξη, με την οποία να βεβαιώνεται η επελθούσα αυτοδίκαιη ανάκληση της ανωτέρω απαλλοτρίωσης του ακινήτου μας όπως αναφέρεται στο σκεπτικό της παρούσης και η οποία να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.*

*Να προβείτε σε όλες τις νόμιμες ενέργειες για την άρση της άνω ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως και τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου μας.*

*Να αποζημιώσετε το σύνολο της ζημίας μας, σύμφωνα με την άνω αγωγή μας."*

## **ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Οι ανωτέρω ενδιαφερόμενες είναι δυνάμει της με αριθμό 17389/26.11.1979 συμβολαιογραφικής πράξης δωρεάς του συμβολαιογράφου Βέροιας Αναστάσιου Σπανίδη, (αα 8 τόμος 8 Υποθηκοφυλακείο Βέροιας) συγκύριες του με αριθμό 356 οικοπέδου, έκτασης σύμφωνα με την πράξη 2.705,00 τ.μ., που προήλθε από τη διανομή του Υπουργείου Γεωργίας του 1969 ως χώρος οικοδομήσιμος, κυρώθηκε με το ΝΔ 1189/1972 (ΦΕΚ 99Α/28.6.1972) και βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού "Βεργίνα" του Δήμου Βέροιας.

Με τη με αριθμό 69565/2987/7.10.1986 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 1090Δ/12.11.1986) εγκρίθηκε το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ) της τότε κοινότητας Βεργίνας στο οποίο προβλεπόταν.

Στη συνέχεια, με τη με αριθμό ΕΠΑ 284/14.9.1987 απόφαση του Νομάρχη Ημαθίας με θέμα "Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κοινότητας Βεργίνας Ν. Ημαθίας" (ΦΕΚ 1085Δ/5.11.1987), το εν λόγω ακίνητο δεσμεύτηκε εξ' ολοκλήρου για τις ανάγκες του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Συγκεκριμένα, ένα τμήμα αυτού, που εμπίπτει στο ΟΤ 71, χαρακτηρίστηκε ως "χώρος πλατειάς", άλλο τμήμα που εμπίπτει στο ΟΤ 76 χαρακτηρίστηκε ως "χώρος κοινοτικού καταστήματος και αστυνομίας" και το υπόλοιπο ρυμοτομήθηκε για πεζόδρομους του οικισμού.

Με τη με αριθμό πρωτοκόλλου 3675/8.10.2002 αίτησή τους προς τον πρώην Δήμο Βεργίνας, οι ενδιαφερόμενες ζήτησαν την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου τους λόγω παρέλευσης μεγάλου χρόνου από την κήρυξή της, χωρίς η Διοίκηση να προβεί στη συντέλεσή της.

Το αίτημα αυτό απορρίφθηκε σιωπηρά με την πάροδο άπρακτου τριμήνου από την υποβολή της αίτησής τους.

Κατόπιν αυτού, στις 6.3.2003 οι ενδιαφερόμενες κατέθεσαν προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Βέροιας κατά: 1) του τότε Δήμου Βεργίνας 2) του Ελληνικού Δημοσίου και 3) της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ημαθίας με την οποία ζητούσαν την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου τους και τη μετατροπή του σε οικοδομήσιμο.

Επί της προαναφερόμενης προσφυγής εκδόθηκε η με αριθμό 250/2006 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Βεροίας με την οποία το Δικαστήριο ακύρωσε την τεκμαιρόμενη σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει τη ρυμοτομική δέσμευση που επιβλήθηκε στο ακίνητο των προσφευγουσών και ανέπεμψε την υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να προβεί σε όλες τις νόμιμες ενέργειες για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως και τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου τους.

Το Ελληνικό Δημόσιο άσκησε έφεση ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης κατά της ανωτέρω απόφασης, με την οποία ζητούσε την εξαφάνιση της εν λόγω απόφασης. Επί της έφεσης που ασκήθηκε εκδόθηκε η με αριθμό 1150/2009 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης με την οποία το Δικαστήριο απέρριψε την έφεση ως απαράδεκτη.

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, οι ενδιαφερόμενες κατέθεσαν στο Δήμο Βέροιας την αναφερόμενη ανωτέρω αίτηση (αριθμός πρωτοκόλλου Δήμου Βέροιας 77/27.1.2011) η οποία και αποτέλεσε το έρεισμα για την κίνηση της διαδικασίας τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού "Βεργίνα" του Δήμου Βέροιας.

Επιπλέον της προαναφερόμενης αίτησης, οι ενδιαφερόμενες υπέβαλλαν και νέα αίτηση στις 16.8.2012 προσκομίζοντας συνημμένα και την απόφαση του Εφετείου.

Στις 24.9.2012 το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας με τη με αριθμό 575/2012 απόφασή του, ενέκρινε τον αποχαρακτηρισμό του ΟΤ 76 της Τ.Κ. Βεργίνας από χώρο κοινοτικού καταστήματος και αστυνομίας σε χώρο αστυνομίας.

Στις 17.10.2012 το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας με το με αριθμό 260119/11130/17-10-2012 έγγραφό του προς το Δήμο Βέροιας και τις ενδιαφερόμενες, γνωστοποίησε τα στοιχεία που έπρεπε να προσκομιστούν έτσι ώστε να γίνει άρση της απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με τη με αριθμό 250/2006 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας.

Στις 27.5.2013 το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας με τη με αριθμό 311/2013 απόφασή του, ενέκρινε την άρση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΤΚ Βεργίνας, στα ΟΤ 71 και 76, από "χώρος πλατείας" και "χώρος κοινοτικού καταστήματος και αστυνομίας" αντίστοιχα, σε "χώρο γενικής κατοικίας".

Με τα με αριθμούς πρωτοκόλλου οικ439804/10894/5.11.2014 και οικ414980/8371/23.9.2015 έγγραφα του, το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας επανήλθε καλώντας τις ενδιαφερόμενες να υποβάλλουν στο Δήμο Βέροιας τα απαιτούμενα από το Νόμο στοιχεία προκειμένου να προχωρήσει η άρση της απαλλοτρίωσης.

Στις 29.9.2015 η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Βέροιας με το με αριθμό πρωτοκόλλου 2817/29.9.2015 έγγραφό της, ενημέρωσε το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας ότι δεν έχει υποβληθεί φάκελος και κάλεσε τις ενδιαφερόμενες να ανταποκριθούν άμεσα.

Σε απάντηση του εγγράφου του Δήμου Βέροιας, οι ενδιαφερόμενες υπέβαλλαν στις 8.12.2015 νέα αίτηση στην Υπηρεσία Δόμησης (αριθμός πρωτοκόλλου 3626/8.12.2015) με συνημμένα στοιχεία για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

#### **ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ**

Κατόπιν της προαναφερόμενης αίτησης, η Υπηρεσία Δόμησης και κατ' επέκταση ο Δήμος Βέροιας, έχοντας την υποχρέωση της συμμόρφωσης (άρθρο 95 του Συντάγματος) με τη με αριθμό 250/2006 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας, προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Με το με αριθμό πρωτοκόλλου 1065/30.3.2016 έγγραφό του, το Γραφείο Πολεοδομικών Εφαρμογών ζήτησε από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Ημαθίας αφενός στοιχεία σχετικά με τους περιορισμούς και απαγορεύσεις που ενδεχόμενα να ισχύουν στα ΟΤ 71 και 76 κυρίως λόγω της γειννίας με το χώρο του Μουσείου των Βασιλικών Τάφων των Αιγών και αφετέρου την άποψη της υπηρεσίας σχετικά με τον επικείμενο αποχαρακτηρισμό στα ίδια οικοδομικά τετράγωνα.
2. Μετά την πάροδο 2 μηνών χωρίς να έχει λάβει απάντηση από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Ημαθίας, ο Δήμος Βέροιας επανήλθε με νέο έγγραφο (αριθμός πρωτοκόλλου 1765/1.6.2016).
3. Με το με αριθμό πρωτοκόλλου οικ 3225/9.10.2016 έγγραφο ζητήθηκαν οι απόψεις της Περιφερειακής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας και της Διεύθυνσης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής της Περιφερειακής Ενότητας Ημαθίας.
4. Με το με αριθμό πρωτοκόλλου 3756/18.11.2016 έγγραφό της η Υπηρεσία Δόμησης προσέφυγε στο Πράσινο Ταμείο προκειμένου να διερευνηθεί η δυνατότητα χρηματοδότησης προκειμένου να προχωρήσει πιθανή επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με την απόκτηση του κοινόχρηστου χώρου. Το Πράσινο Ταμείο με το με αριθμό πρωτοκόλλου 6008/25.1.2017 έγγραφό του ζήτησε να διευκρινιστεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς και των υπολοίπων ιδιοκτησιών εντός του ΟΤ 71 που αποτελεί κοινόχρηστο χώρο (πλατεία). Ο Δήμος Βέροιας στις 20.3.2017 έστειλε τα στοιχεία που ζητήθηκαν από το Πράσινο Ταμείο (αριθμός πρωτοκόλλου 826/20.3.2017). Μετά από πάροδο 3 περίπου μηνών, διάστημα κατά το οποίο ο Δήμος Βέροιας δεν έλαβε καμία απάντηση από το Πράσινο Ταμείο, επανήλθε με νέο έγγραφο (αριθμός πρωτοκόλλου οικ 1655/8.6.2017) με το οποίο ενημέρωσε το Πράσινο Ταμείο ότι αφενός ο Δήμος Βέροιας δεν έχει την οικονομική δυνατότητα απαλλοτρίωσης του εν λόγω ακινήτου (βάσει του εγγράφου 46674/9.12.2016 της Οικονομικής Υπηρεσίας) και αφετέρου ότι έχουν ήδη παρέλθει 11 χρόνια από την έκδοση της δικαστικής απόφασης και συνεπώς η συμμόρφωση του Δήμου Βέροιας δεν επιδέχεται καμία περαιτέρω καθυστέρηση καλώντας το εκ νέου να ανταποκριθεί.

## ΑΠΟΨΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Επιπλέον, σε ότι αφορά τις απόψεις άλλων εμπλεκόμενων υπηρεσιών:

1. Η Εφορεία Αρχαιοτήτων Ημαθίας απαντώντας μετά από πάροδο 7 μηνών, με το με αριθμό 339482/203021/4104/ 140/31.10.2016 έγγραφό της διατυπώνει τα ακόλουθα: "...*Η άποψη της Υπηρεσίας μας όσον αφορά στο συγκεκριμένο ζήτημα είναι ότι οι προβλέψεις της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της TK Βεργίνας (ΟΙΚ/ΕΠΑ 284, ΦΕΚ 1085/5 Νοεμβρίου 1987 τ.Α')* θα πρέπει να υλοποιηθούν τόσο για λόγους που αφορούν στην αισθητική του οικισμού και τη σωστή ένταξη του Μουσείου σε αυτόν, όσο και για λόγους λειτουργικούς που θα διευκολύνουν την καλύτερη εξυπηρέτηση των χιλιάδων επισκεπτών που κινούνται στο χώρο του Μουσείου, αλλά και του οικισμού. Κυρίως όμως θεωρούμε απαραίτητη την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου με τη δημιουργία του δρόμου δυτικά και βόρεια του αρχαιολογικού χώρου (ΟΤ 75) που θα διακρίνει σαφώς το χώρο του Μουσείου, αλλά και του αστυνομικού τμήματος για λόγους ασφαλείας και καλύτερης προστασίας του Μουσείου. ...".

2. Το Αυτοτελές Γραφείο Ημαθίας της Περιφερειακής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας – Θράκης του Υπουργείου Οικονομικών, με το με αριθμό πρωτοκόλλου 17888/27.10.2016 έγγραφό του γνωστοποίησε στο Δήμο Βέροιας ότι δεν υπάρχουν καταγεγραμμένα Δημόσια ή Ανταλλάξιμα κτήματα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών στην εν λόγω έκταση.

## ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Στις περιπτώσεις τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων λόγω άρσης προς συμμόρφωση δικαστικών αποφάσεων έχει εφαρμογή το εδάφιο 3 της παραγράφου 2 του άρθρου 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:

*"Η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης γίνεται με υποβολή σχετικού αιτήματος στον οικείο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στο οποίο ανακλήθηκε ή ήρθη η απαλλοτρίωση ή δέσμευση, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης και συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα στοιχεία α' και β' της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και από τη δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου".*

Στην προκειμένη περίπτωση, το σύνολο των ιδιοκτητών υπέβαλλαν στο Δήμο Βέροιας, αίτημα άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με τη δικαστική απόφαση στις 27.1.2011. Ως εκ τούτου αποτελεί **εκκρεμή διαδικασία** και συνεπώς έχει εφαρμογή η παράγραφος 6 του άρθρου 6 "Καταργούμενες – Μεταβατικές διατάξεις" του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269Α/24.12.2014).

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

1. Η με αριθμό 2258/4.2.1966 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού "Περί κηρύξεως ιστορικών διατηρητέων μνημείων" (ΦΕΚ175Β/26.3.1966) με την οποία έγινε η αρχική κήρυξη του αρχαιολογικού χώρου της Βεργίνας.

2. Το ΝΔ 1189/24.6.1972 "Περί εκδόσεως οριστικών τίτλων κυριότητας των κατά τις διατάξεις της Αγροτικής Εποικιστικής Νομοθεσίας αποκατασταθέντων κληρούχων απάντων των αγροκτημάτων και Συνοικισμών" (ΦΕΚ 99Α/28.6.1972) με το οποίο κυρώθηκε η διανομή του Υπουργείου Γεωργίας του 1969 με την οποία εντάχθηκε η ιδιοκτησία των ενδιαφερομένων στο σχέδιο του συνοικισμού της Βεργίνας.

3. Η με αριθμό 69656/2987/7.10.1986 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 1090Δ/12.11.1986) με την οποία εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) της τότε κοινότητας Βεργίνας.

4. Η με αριθμό ΟΙΚ/ΕΠΑ 284/14.9.1987 απόφαση του Νομάρχη Ημαθίας «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας

Βεργίνας Ν. Ημαθίας» (ΦΕΚ 1085Δ/5-11-1987), με την οποία χαρακτηρίστηκε το ΟΤ 71 ως "χώρος πλατείας" και το ΟΤ 76 ως "χώρος κοινοτικού καταστήματος – αστυνομίας".

5. Η με αριθμό 8383/92/28.1.1993 απόφαση του Υπουργού Μακεδονίας – Θράκης "Χαρακτηρισμός της ευρύτερης περιοχής του αρχαιολογικού χώρου Βεργίνας – Παλατισίων Ν. Ημαθίας ως τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλους" (ΦΕΚ 79Β/17.2.1993)

6. Η με αριθμό ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/35117/2019/2.8.1995 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού "Επέκταση κηρύξεως αρχαιολογικού χώρου Βεργίνας" (ΦΕΚ738Β/ 28.8.1995)

7. Η με αριθμό ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ17/37634/2180/2.8.1995 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού "Ζώνες Α και Α1 απολύτου προστασίας αρχ/κού χώρου Βεργίνας" (ΦΕΚ739Β/28.8.1995)

8. Η με αριθμό 12735/18.11.2008 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας "Εγκριση του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης (ΣΧΟΟΑΠ) του Δήμου Βεργίνας Ν. Ημαθίας" (ΦΕΚ 543ΑΑΠ/28.11.2008)

9. Η με αριθμό ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/68775/42337/4265/1677/30.4.2014 "Εγκριση αναοριοθέτησης αρχαιολογικού χώρου Αιγών, ΤΚ Βεργίνας, Δήμου Βέροιας, ΠΕ Ημαθίας, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας" (ΦΕΚ 166ΑΑΠ/23.5.2014)

### **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ**

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**

Στα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται περιμετρικά του αρχαιολογικού χώρου του Μουσείου των Βασιλικών Τάφων των Αιγών, οι χρήσεις που προβλέπονται στο εγκεκριμένο ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Βεργίνας (ΦΕΚ 543ΑΑΠ/28.11.2008) είναι: 1) πράσινο – ελεύθεροι χώροι στα ΟΤ 71,72,82,90,91 και 93, 2) αμιγής κατοικία στα ΟΤ 74 και 94, 3) διοίκηση στο ΟΤ 76 και 4) πολιτιστικές λειτουργίες στο ΟΤ 73.

Με την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης:

- Αποχαρακτηρίζεται και μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο, κοινόχρηστος χώρος (πλατεία) έκτασης 1.609,90 τ.μ.
- Αποχαρακτηρίζεται και μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο, κοινόχρηστος χώρος (πεζόδρομος) έκτασης 338,34 τ.μ.
- Ρυμοτομείται κοινόχρηστος χώρος (πλατεία) έκτασης 185,43 τ.μ.
- Αποχαρακτηρίζεται και μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο, κοινωφελής χώρος (κοινοτικού καταστήματος – αστυνομίας) έκτασης 692,55 τ.μ.

Σύμφωνα με τα παραπάνω:

1. Μειώνονται οι χώροι πλατείας του οικισμού κατά (1.609,90 τμ+185,43 τμ) 1.795,33 τμ
2. Μειώνονται οι πεζόδρομοι του οικισμού κατά (338,34 τ.μ. – 185,43 τ.μ.) 152,91 τ.μ.
3. Μειώνονται κοινωφελείς χώροι κατά 692,55 τ.μ.

Σε ότι αφορά το χώρο πλατείας, σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ η διατιθέμενη γη για πράσινο, πλατείες και παιδικές χαρές είναι 684.186 τ.μ. και η αναγκαία μόλις 2.470 τ.μ.. Επομένως ο

αποχαρακτηρισμός τμήματος του ΟΤ 71 από "χώρο πλατείας" και η μετατροπή του σε αμιγή κατοικία επιφέρει ασήμαντη μείωση (κατά 0,26 %) στο ισοζύγιο των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου το οποίο θα εξακολουθήσει να είναι υπέρ του δέοντος πλεονασματικό.

Σε ότι αφορά το χώρο κοινοτικού καταστήματος, σήμερα οι υπηρεσίες του Δήμου Βέροιας στον οποίο ενσωματώθηκε ο πρώην Δήμος Βεργίνας με το Ν. 3852/2010 "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης" (ΦΕΚ 87Α/7.6.2010), λειτουργούν σε άλλη θέση εντός του οικισμού ενώ προβλέπεται από το ΣΧΟΟΑΠ η λειτουργία Δημαρχείου στο ΟΤ 115 που γειτνιάζει στο χώρο του νέου Αρχαιολογικού Μουσείου Βεργίνας. Συνεπώς δεν υφίσταται ανάγκη για τη διατήρηση της χρήσης "κοινοτικού καταστήματος" στο ΟΤ 76 αφού αυτές οι υπηρεσίες αφενός λειτουργούν σήμερα σε άλλη θέση αφετέρου προβλέπεται η μελλοντική χωροθέτησή τους σε άλλη θέση.

Σε ότι αφορά το χώρο αστυνομίας, αφενός σήμερα δε λειτουργεί αστυνομικός σταθμός στον οικισμό (έχει καταργηθεί), αφετέρου το ΣΧΟΟΑΠ προβλέπει χωροθέτηση χώρου αστυνομίας (μαζί με πυροσβεστικό σταθμό) σε τμήμα του ΟΤ 115.

Για τους ανωτέρω λόγους **δεν υφίσταται πολεοδομική αναγκαιότητα** επανεπιβολής της ρυμοτομίας με τη διατήρηση του χώρου πλατείας σε τμήμα του ΟΤ 71 και του χώρου κοινοτικού καταστήματος – αστυνομίας σε τμήμα του ΟΤ 76.

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

Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω και ειδικότερα:

1. Τη με αριθμό 250/2006 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου σχετικά με την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε στη φερόμενη ιδιοκτησία των ενδιαφερομένων.
2. Το γεγονός ότι αφενός υφίσταται οικονομική αδυναμία του Δήμου για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου και αφετέρου δεν κατέστη δυνατή η εξεύρεση πιστώσεων μέσω του Πράσινου Ταμείου.
3. Το γεγονός ότι, επειδή η εν λόγω ιδιοκτησία δεσμεύτηκε με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και όχι από την αρχική του ένταξη, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου ε του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997 όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 62 του Ν. 4280/2014 καθώς και τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 6 του Ν. 4315.2014, δεν επιβάλλεται εισφορά σε γη.
4. Το γεγονός ότι ο αποχαρακτηρισμός από χώρο πλατείας της ιδιοκτησίας των ενδιαφερομένων που εμπίπτει στο ΟΤ 71, προκαλεί (σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΣΧΟΟΑΠ) αμελητέα μείωση των ελεύθερων χώρων – πρασίνου του οικισμού (κατά 0,26%) και το αντίστοιχο ισοζύγιο παραμένει εξόχως πλεονασματικό.
5. Το γεγονός ότι ο αποχαρακτηρισμός από χώρο κοινοτικού καταστήματος – αστυνομίας τμήματος της φερόμενης ιδιοκτησίας των ενδιαφερομένων που εμπίπτει στο ΟΤ 76, δεν επιφέρει καμία απολύτως πολεοδομική δυσλειτουργία του οικισμού για τους λόγους που εκτέθηκαν παραπάνω.

Προτείνεται η τροποποίηση στα ΟΤ 71 και 76 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού "Βεργίνα" του Δήμου Βέροιας, σύμφωνα με το συνημμένο στην παρούσα εισήγηση τοπογραφικό διάγραμμα (αριθμός 2), ως εξής:

1. Αποχαρακτηρισμός τμήματος του ΟΤ 71 με στοιχεία T1,T2,H,Θ,Γ,Δ,E,T1 από χώρο πλατείας και μετατροπή του σε οικοδομήσιμο με ταυτόχρονη ενοποίηση του με το ΟΤ 76.
2. Αποχαρακτηρισμός τμήματος του ΟΤ 71 με στοιχεία H,Θ,Γ,Δ,E,M,Λ,K,I,N,H από χώρο πλατείας και μετατροπή του σε πεζόδρομο πλάτους 4,00 μέτρων για το διαχωρισμό από το εναπομείναν τμήμα του ΟΤ 71 που θα εξακολουθήσει να είναι χώρος πλατείας.
3. Αποχαρακτηρισμός τμήματος πεζόδρομου με στοιχεία T2,T5,T8,H,T2 και μετατροπή του σε οικοδομήσιμο με ταυτόχρονη ένταξή του στο ΟΤ 76.
4. Αποχαρακτηρισμός τμήματος του ΟΤ 76 με στοιχεία T5,A,Z,T8 από χώρο κοινοτικού καταστήματος – αστυνομίας και μετατροπή του σε οικοδομήσιμο.

5. Καταργούνται οι ρυμοτομικές γραμμές στα τμήματα (T2,H), (T5,T8) και (E,M).
6. Νότια και ανατολικά της φερόμενης ιδιοκτησίας των ενδιαφερομένων και συγκεκριμένα στο τμήμα με στοιχεία Γ,Ξ,Ο,Π,Ρ επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 4 μ.
7. Στο βόρειο τμήμα της ανωτέρω ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα στο τμήμα ΡΣ επιβάλλεται προκήπιο 3 μ. για λόγους διατήρησης του με τα γειτνιάζοντα ΟΤ που έχουν πρόσωπο επί της οδού Φιλίππου.
8. Ορίζεται νέα οικοδομική στο τμήμα με στοιχεία Γ,Ξ,Ο,ΠΡ,Σ.
9. Ορίζονται νέες ρυμοτομικές γραμμές στα τμήματα με στοιχεία T2,T5 και Η,T8.
10. Από το ανατολικό σύνορο της ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα στο τμήμα ΣΓ, επιβάλλεται όριο ακάλυπτου κοινόχρηστου χώρου σε απόσταση δ (3,85 μ).
11. Με την τροποποίηση το νέο ΟΤ 76 ορίζεται από τα στοιχεία T1,T2,T5,A,T6,T7,Z,T8,H,Θ, Γ,Δ,E,T1 και το ΟΤ 71 από τα στοιχεία Ι,Κ,Λ,Μ,T4,T3,Ι.
12. Η φερόμενη ιδιοκτησία των ενδιαφερομένων που ορίζεται μετά την τροποποίηση με τα στοιχεία T1,T2,T5,A,Z,Θ,Δ,E,T1 μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο με χρήση αμιγούς κατοικίας και με τους όρους δόμησης που ισχύουν στον οικισμό και είναι:

- Ελάχιστο πρόσωπο δεκαέξι (16) μέτρα
- Ελάχιστο εμβαδό πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια:

α) Τα οικόπεδα που προέρχονται από παραχωρήσεις του Υπουργείου Γεωργίας με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν

β) Τα οικόπεδα τα οποία κατά την 9.6.1973 ημερομηνία δημοσίευσης του ΠΔ 8/9.6.1973 (ΦΕΚ 124Α) είχαν:

i) Ελάχιστο πρόσωπο οκτώ (8) μέτρα

ii) Ελάχιστο εμβαδό εκατόν πενήντα (150) τετραγωνικά μέτρα

γ) Τα οικόπεδα τα οποία την 5.11.1987 είχαν:

i) Ελάχιστο πρόσωπο δεκατέσσερα (14) μέτρα

ii) Ελάχιστο εμβαδό διακόσια πενήντα (250) τετραγωνικά μέτρα

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων εξήντα (60%) της επιφάνειάς τους
- Συντελεστής δόμησης 0,8.
- Μέγιστο ύψος κτιρίων οκτώ και μισό (8,50) μέτρα
- Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ 2,00 μέτρα πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και κλίση που δε θα ξεπερνά το 30%.
- Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS)

Ο πεζόδρομος προτείνεται για να διαχωριστεί ο οικοδομήσιμος χώρος του ΟΤ 76 από τον εναπομείναν χώρο πλατείας (ΟΤ 71).

Η ανωτέρω προτεινόμενη τροποποίηση αποτυπώνεται στο συνημμένο στην παρούσα εισήγηση τοπογραφικό διάγραμμα που συνέταξε ο Πολιτικός Μηχανικός κ. Γεώργιος Λελεκάκης του Αύγουστο του 2017, θεωρήθηκε ως προς την ισχύουσα ρυμοτομία από την κ. Δήμητρα Σιανοπούλου Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό του Γραφείου Πολεοδομικών Εφαρμογών, ελέγχθηκε από τον Προϊστάμενο του τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης κ. Στέφανο Γαζέα Αρχιτέκτων Μηχανικό και θεωρήθηκε από την Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, Κτηματολογίου – Περιουσίας κ. Μαρία Αλδάκου Αρχιτέκτων Μηχανικό.

Η προτεινόμενη τροποποίηση:

- δεν είναι ασυμβίβαστη με τις υφιστάμενες χρήσεις στη γειτονιά και περιμετρικά του Μουσείου (πράσινο, αμιγής κατοικία, πλατεία)
- δεν απαγορεύεται από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή
- είναι συμβατή με την υφιστάμενη διαμόρφωση του εδάφους
- **συμβάλλει στην προστασία του δομημένου μετώπου περιμετρικά ενός αρχαιολογικού χώρου που είναι εθνικής σημασίας.**

Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω καθώς και τη σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ημαθίας, καλείται η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Βέροιας να γνωμοδοτήσει σχετικά με την προτεινόμενη τροποποίηση.

Επίσης ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη της επιτροπής τοπογραφικό διάγραμμα της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας.

Και κάλεσε την Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά.

Παρών στη συνεδρίαση ήταν ο υπάλληλος της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας, Κωνσταντίνος Ρακιτζής.

**Πρόεδρος:** Θα ήθελα να ρωτήσω τον αρμόδιο υπάλληλο σχετικά με τον δρόμο που ζητάει η Εφορεία Αρχαιοτήτων Ημαθίας για λόγους πρόσβασης των επισκεπτών αλλά και για λόγους ασφάλειας, διατηρείται στην περίπτωση άρσης της απαλλοτρίωσης;

**Κ.Ρακιτζής:** Ναι διατηρείται.

**Πρόεδρος:** Συμφωνείτε να εισηγηθούμε προς το Δημοτικό Συμβούλιο για «Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με τη με αριθμό 250/206 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας ακινήτου ιδιοκτησίας κ. Άννας Πράσινου κλπ, έκτασης 2.706,74 τ.μ., που εμπίπτει στα οικοδομικά τετράγωνα 71 και 76 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού "Βεργίνα" του Δήμου Βέροιας»;

**Μέλη:** Ναι (ομόφωνα).

Η Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση, αφού έλαβε υπόψη:

1. Το από 29-09-2017 εισηγητικό σημείωμα του Αντιδημάρχου Δόμησης και Περιουσίας – Προγραμματισμού και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης κ. Αριστομένη Λαζαρίδη.
2. Τις διατάξεις του αρθ. 73 του Ν. 3852/2010.

#### **Αποφασίζει Ομόφωνα**

Εισηγήση προς το Δημοτικό Συμβούλιο για «Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με τη με αριθμό 250/206 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας ακινήτου ιδιοκτησίας κ. Άννας Πράσινου κλπ, έκτασης 2.706,74 τ.μ., που εμπίπτει στα οικοδομικά τετράγωνα 71 και 76 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού "Βεργίνα" του Δήμου Βέροιας».

#### **Η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 73/ 2017.**

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

**Ο Πρόεδρος**

Θεόφιλος Κορωνάς

**Τα μέλη**

Ιορδάνης Κυρατλίδης  
Γεώργιος Σοφιανίδης  
Δημήτριος Τραπεζανλής  
Θεόδωρος Τέτος  
Στέργιος Διαμάντης

Ακριβές Απόσπασμα  
Βέροια, 23-10-2017  
**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΒΟΡΓΙΑΖΙΑΔΗΣ**