



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΝΑΣ ΚΟΛΙΝΔΡΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

ΑΙΓΙΝΙΟ 30-05-2019
ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ. 5815

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

ΘΕΜΑ : Έγκριση άδειας εισόδου - εξόδου οχημάτων για τον Βιοτεχνικό Χώρο (Οινοποιείο) ιδιοκτησίας Χρυσοστόμου Νικολάου πού βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή Κίτρους στη θέση "ΑΜΠΕΛΟΤΟΠΟΣ" στα αγροτεμάχια 224, 244, 245 και 246.

Έχοντας υπ' όψη

1. Την με αριθμ. πρωτ. 3053/20-3-2017 αίτηση του ΣΥΜΕΩΝΙΔΗ ΚΩΝ/ΝΟΥ, με την οποία ζητά άδεια εισόδου - εξόδου οχημάτων για το γήπεδο ιδιοκτησίας ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ο οποίος θα ανεγείρει Βιοτεχνικό χώρο (Οινοποιείο) πού βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή Κίτρους, στη θέση "ΑΜΠΕΛΟΤΟΠΟΣ" στα αγροτεμάχια 224, 244, 245 και 246.
2. Τις διατάξεις του Β.Δ. 465/70 «περί όρων και προϋποθέσεων εγκαταστάσεως και λειτουργίας αντλιών καυσίμων και πρατηρίων.....και περί κυκλοφοριακής συνδέσεως εγκαταστάσεων μετά των οδών» όπως έχει τροποποιηθεί με τα Π.Δ. 1224/81, Π.Δ. 509/84, Π.Δ. 143/89, Π.Δ. 125/92, Π.Δ. 401/93 και του Π.Δ. 118/06 και ισχύουν σήμερα.
3. Την υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΜΕΟ/ο/2879/18-4-2007 Εγκ. 11 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με την οποία παρέχονται οδηγίες για το Π.Δ. 118/06, σύμφωνα με την οποία για όλες τις εγκαταστάσεις πλην πρατηρίων ανεξαρτήτως κατηγορίας Α' ή Β', πού ιδρύονται στο Δημοτικό - Κοινοτικό δίκτυο (εκτός σχεδίου ή ορίου νομίμως υφισταμένου οικισμού) επιβάλλεται έλεγχος μόνο για έγκριση εισόδου - εξόδου και όχι έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης.
4. Την παρ. 1 και 1B του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87Α'/7-6-10) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρώσης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Εισηγούμεστε :

Την έγκριση άδειας εισόδου-εξόδου στο γήπεδο του ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ο οποίος θα ανεγείρει Βιοτεχνικό χώρο (Οινοποιείο), όπως φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα πού υπογράφει ο πολιτικός μηχανικός ΝΙΚΟΛΑΟΣ Γ. ΠΡΙΩΝΑΣ, με τις εξής προϋποθέσεις :

α. Η είσοδος και έξοδος από το αγροτεμάχιο θα γίνεται μόνο από τη θέση εισόδου – εξόδου που βρίσκεται στην Δημοτική (αγροτική) οδό , όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

β. Ο ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ θα πρέπει να

α) Αναλάβει την περιτοίχιση – περίφραξη του γηπέδου της σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

β) Αναλάβει την μεταφορά των εγκαταστάσεων που προβλέπει ο νόμος σε περίπτωση βελτίωσης – διαπλάτυνσης της οδού με δικές της δαπάνες.

Η έγκριση της άδειας εισόδου-εξόδου ισχύει για μια τριετία από την έγκρισή της από το Δ.Σ. και μόνο για την εγκατάσταση που περιγράφεται στην ως αναίτηση.

Αλλαγή ή προσθήκη στα περιγραφόμενα στην αίτηση καθώς και αλλαγή των κυκλοφοριακών δεδομένων της οδού απαιτούν υποβολή νέας αίτησης.

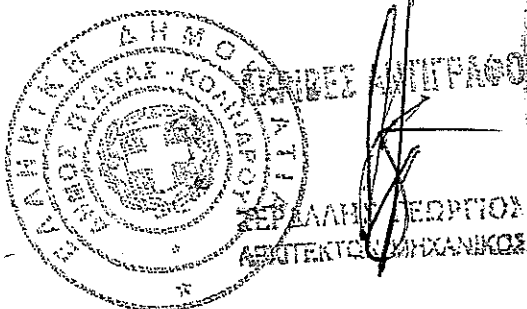
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΝΕΝΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΖΕΡΔΑΛΗΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΚΑΡΑΜΕΛΛΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΓΡΟΝ. ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ





**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΔΝΑΣ ΚΟΛΙΝΔΡΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**

**ΑΙΓΙΝΙΟ 10-06-2019
ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ. 6332**

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

ΘΕΜΑ : «Έγκριση για τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αιγινίου, στην επέκταση σχεδίου πόλεως στο Ο.Τ. 221β – Κ.Χ. Πράσινο σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4315/2014»

ΣΧΕΤ. : Η αριθ. πρωτ. 3876/10-4-2019 αίτηση του κ. Γκορτσιλά Ιωάννη του Γεωργίου

Με την παραπάνω αίτησή του σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4315/2014, ο ιδιοκτήτης Γκορτσιλάς Ιωάννης του Γεωργίου, ζητεί την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Αιγινίου, στην επέκταση σχεδίου πόλεως στο Ο.Τ. 221α Κ.Χ. Πράσινο όπου και εντοπίζεται η ιδιοκτησία του (πρώην τμήμα του 3311 κληροτεμαχίου) για τον **αποχαρακτηρισμό του από Κοινόχρηστο Χώρο - Πράσινο** που ήταν δεσμευμένη με το από 17-11-1988 Π.Δ. (Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης του οικισμού Αιγινίου του Δήμου Αιγινίου, ΦΕΚ 833 Δ') **σε οικοδομήσιμο.**

Με την προτεινόμενη τροποποίηση, όπως προκύπτει από το διάγραμμα της πρότασης του μηχανικού, την τεχνική έκθεση και το υπόμνημα υπολογισμού εισφοράς γης, αφ' ενός δεν θίγονται νομίμως υφιστάμενα κτίρια, αφετέρου :

1. Το υπάρχον Ο.Τ. 221β – Κ.Χ. Πράσινο επιφάνειας 2.063,50τ.μ. χωρίζεται σε δύο οικοδομικά τετράγωνα, εκ των οποίων το υπό αποχαρακτηρισμό περιβάλλεται βορειοδυτικά και νοτιοδυτικά από πεζόδρομο πλάτους 3,00 μ και 2,00μ αντίστοιχα.
2. Δημιουργούνται δυο οικοδομικά τετράγωνα το Ο.Τ. 221γ οικοδομήσιμο και το Ο.Τ. Κ.Χ. – 221β επιφάνειας 593,35τ.μ. και 1.342,61τ.μ. αντίστοιχα, καθώς επίσης και Πεζόδρομος συνολικής επιφάνειας 127.54τ.μ.
3. Το νέο Ο.Τ. 221γ (593,35τ.μ) έχει επιφάνεια λιγότερη κατά 6,65τ.μ. από όση θα πρέπει να είναι η τελική αποδιδόμενη ιδιοκτησία στην αρχική Εμβαδού 750,0 τ.μ. αφαιρούμενης της εισφοράς σε γη εμβαδού των 150,0 τ.μ.
4. Δυτικά του νέου Ο.Τ. 221γ και δίπλα στον προτεινόμενο πεζόδρομο πλάτους 2,00μ και 3,00μ δημιουργείται νέος κοινόχρηστος χώρος Κ.Χ. επιφάνειας 1.342,61τ.μ.

Στην υπ' αριθ. 1/97 Πράξη Εφαρμογής η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθ. 21/2603/30-5-1997 Απόφαση Νομάρχη Πιερίας εκ παραδρομής στο Ο.Τ. 221α εμφανίζονται μόνο δύο ιδιοκτησίες, η 01 εμβαδού 2862,00τ.μ και η 02 εμβαδού

4.950,00τ.μ.. Ακόμα και με την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής, δεν προβλέφθηκε αποκατάσταση της δεσμευόμενης γης του πρώην κληροτεμαχίου 3311.

Το έτος 2007 εγκρίθηκε η μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Αιγινίου και με το Π. Λ/γμα της 4-7-1988 (ΦΕΚ 833Δ'/17-11-88) εγκρίθηκε και δημοσιεύτηκε η πολεοδομική μελέτη επέκτασης και σχεδίου του οικισμού Αιγινίου. Με το σχέδιο πόλεως που εγκρίθηκε δημιουργήθηκε το Ο.Τ. 221Α (πρώην κληροτεμάχιο 3311) και θεσμοθετήθηκε ως χώρος πρασίνου - Κ.Χ. ολόκληρη η έκτασή του ολικού εμβαδού 8.562 τ.μ. δεσμευοντάς την έτσι από το έτος 1987 μη μπορώντας οι ιδιοκτήτες να προχωρήσουν σε καμία επέκταση ή βελτίωση των επιχειρήσεων τους, ούτε βεβαίως σε κάποιου άλλου είδους αξιοποίηση αυτής.

Σύμφωνα με την εφαρμογή των τίτλων ιδιοκτησίας, το κληροτεμάχιο 3311 στο Ο.Τ 221Α, το οποίο σημειωτέον είναι το μοναδικό μέσα στις κοινόχρηστες δημοτικές εκτάσεις δυτικά του Ο.Σ.Ε που εντάχθηκε σε σχέδιο πόλεως, αρχικά παραχωρήθηκε με τον υπ' αριθμ. 32863/23-10-1953 τίτλο κυριότητας της Αγροτικής Τράπεζας στον αρχικό κληρούχο, αποτελείται σήμερα από τα παρακάτω επί μέρους τμήματα (σχετικό το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα) :

α) Το τμήμα 01 εμβαδού Ε=2.862,0 τ.μ. με στοιχεία Α1-Α7-Α8-Α10-Α11-Α12-Α6-Α1, το οποίο πουλήθηκε κοινώς κι αδιαιρέτως στους Κουρέα Χρήστο του Βασιλείου και Γκουντσιδη Γεώργιο του Ιωάννη σύμφωνα με το 574/4-11-1981 πωλητήριο συμβόλαιο

β) Το τμήμα 02 εμβαδού Ε=4.950,0 τ.μ. με στοιχεία Α9-Α2-Α3-Α4-Α5-Α12-Α11-Α10-Α9, το οποίο ομοίως πουλήθηκε κοινώς κι αδιαιρέτως στους προαναφερθέντες Κουρέα Χρήστο του Βασιλείου και Γκουντσιδη Γεώργιο του Ιωάννη σύμφωνα με την 338/21-7-80 Απόφαση Ειρηνοδικείου Πιερίας και

γ) Το τμήμα 03 εμβαδού Ε=750,0 τ.μ. με στοιχεία Α7-Α9-Α10-Α8-Α7, το οποίο πουλήθηκε στον Γκορτσίλα Γεώργιο του Ιωάννη σύμφωνα με το 1437 / 29-12-1994 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αιγινίου Αργυρώς Μαυρίδου-Παυλίδου σε εκτέλεση του 2666 / 10-2-1965 προσύμφωνου. Το 1437 / 29-12-1994 συμβόλαιο αγοραπωλησίας μεταγράφηκε στον τόμο 326 με αριθμό 8 στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Κατερίνης.

Στο κληροτεμάχιο αυτό και στις ιδιοκτησίες υπάρχουν επικείμενα μεγάλης αξίας (κατοικίες, καταστήματα, αποθήκες, περιφράξεις, κίосκια κλπ.) τα οποία κατασκευάστηκαν δυνάμει των 591/81, 497/82 και 89/83 οικοδομικών αδειών.

Σύμφωνα με την έγκριση του νέου ΓΠΣ Αιγινίου (ΦΕΚ 490/12-11-2007) η περιοχή του ΟΤ 221Α επίσης θεωρείται Κ.Χ.

Για τις ιδιοκτησίες 01 εμβαδού Ε=2.862,0 τ.μ. και 02 εμβαδού Ε=4.950,0 τ.μ. έχει ήδη μετά το διατακτικό της 1996/2013 Απόφασης διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσ/νίκης συντελεστεί τροποποίηση του σχεδίου με την 583563 (2021) / 28-11-2018 Απόφαση Αντιπεριφερειάρχη (ΦΕΚ 304 Α.Α.Π. / 19-12-2018) με αποχαρακτηρισμό τμήματος Κ.Χ. πρασίνου και χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου.

- Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 4α του Ν. 3044/2002 "Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεως άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων" ισχύει ότι : "οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση".

- Σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν.4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4315/2014 σχετικά με τη διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης ισχύουν τα κάτωθι:

1.Μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, εφόσον δεν έχει ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή έχει παρέλθει δεκαοκτάμηνο από τη δημοσίευση είτε της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης είτε της απόφασης οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης ή δεν έχει καθορισθεί αποζημίωση εξωδίκως, αιτείται προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

2.Η αίτηση της προηγούμενης παραγράφου συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα ακόλουθα στοιχεία:

α) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της περίπτωσης β', ανέρχεται τουλάχιστον έως το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και θεωρείται από την υπηρεσία.

β) Το απαιτούμενο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου, ως προς την ύπαρξη ή μη οριοθετημένου ή μη υδατορέματος, εγκεκριμένων αρχαιολογικών χώρων, οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και ως προς τη διέλευση εναέριας γραμμής υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου. Το διάγραμμα αυτό συντάσσεται κατά το πρότυπο τοπογραφικό διάγραμμα που κατατίθεται στις Υπηρεσίες Δόμησης για Έκδοση Άδειας Δόμησης και περιλαμβάνει αναλυτικά τα όρια του γεωτεμαχίου και του τμήματος, που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο με επιβολή της εισφοράς σε γη, κατά την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Σε περίπτωση που προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων, σύμφωνα με το ν. 4258/ 2014.

γ) Βεβαίωση του οικείου δήμου ή του αρμόδιου φορέα για την απαλλοτρίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση και ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν. 1337/1983.

δ) Σε περιπτώσεις αμφιβόλου γεωλογικής καταλληλότητας, όπως περιοχές με κλίση εδάφους μεγαλύτερη του 35%, με ιστορικό κατολίσθησης ή διάβρωσης εδάφους και με μόνιμη ή εποχική κάλυψη με νερά, προσκομίζεται μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Σε κάθε περίπτωση μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας δύναται να επιβάλλεται μόνο σε περιπτώσεις κοινοχρήστων χώρων που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων βάσει των προγενέστερων διατάξεων του ν. 2508/1997. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται οι προδιαγραφές, καθώς και τα κριτήρια των περιπτώσεων που απαιτείται η εκπόνηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.

αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών από την κατάθεση της αίτησης, για την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 4, 6 και 7.

9. Σε περίπτωση που εκδοθεί κατά την παράγραφο 8 θετική γνωμοδότηση για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου λόγω των προϋποθέσεων της παραγράφου 4, ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να προχωρήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών σε καθορισμό τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό και σε εγγραφή του σχετικού ποσού αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα, με την οποία αποδεικνύεται η πρόθεση και οικονομική δυνατότητά του για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους. Εφόσον μετά την έκδοση της θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου, ο οικείος δήμος αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4, η καταλυτική προθεσμία, για καθορισμό τιμή μονάδος και δέσμευση του καθοριζόμενου ποσού, παρατείνεται κατά τρεις (3) μήνες. Σε κάθε περίπτωση ο καθορισμός τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό γίνεται από κοινού μεταξύ των ιδιοκτητών και όλων των υπόχρεων σε καταβολή της αποζημίωσης και εφόσον εντός των ανωτέρω προθεσμιών αυτό δεν καταστεί εφικτό, εκδίδεται η θετική γνωμοδότηση και ακολουθείται η διαδικασία δικαστικού προσδιορισμού αποζημίωσης κατά τις διατάξεις του ν. 2882/2001.

10. Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που ανήκουν στο Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του δημοσίου τομέα, κατά την έννοια της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), κατά την άρση απαλλοτρίωσης επιβάλλεται, εκτός από την τυχόν προβλεπόμενη εισφορά σε γη ή χρήμα, η παραχώρηση με συμβολαιογραφική πράξη προς τον οικείο δήμο επιφάνειας γης ίσης με το είκοσι τοις εκατό (20%) της εκτάσεως του όλου ακινήτου για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου.

Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και έναντι της παραχώρησης αυξάνεται μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ο συντελεστής δόμησης επί του τελικώς οικοδομήσιμου ακινήτου κατά είκοσι τοις εκατό (20%), ο οποίος υπολογίζεται στο σύνολο του ακινήτου πριν την παραχώρηση.

Η ως άνω προϋπόθεση δεν εφαρμόζεται εφόσον με την παραχώρηση το ακίνητο που απομένει δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

11. Σε κάθε περίπτωση έκδοσης θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, επί σχεδίου πόλεως που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, και με αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα τον οικείο δήμο, ο δήμος προκαταβάλλει για λογαριασμό και εις βάρος των υπόχρεων παρόδων ιδιοκτητών τις δαπάνες που τους βαρύνουν για την απαλλοτρίωση.

Οι δαπάνες αυτές συμπεριλαμβάνονται στην αποζημίωση που εγγράφεται σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου, ο οποίος στη συνέχεια βεβαιώνει και εισπράττει, κατά την παρ. 11 του άρθρου 26 του ν. 1828/1989, από τους υπόχρεους σε καταβολή αποζημίωσης, το ποσό που κατέβαλε, για λογαριασμό τους, στους δικαιούχους της αποζημίωσης. Τα ανωτέρω ισχύουν και σε περίπτωση που υπόχρεοι είναι μόνο οι παρόδοιο ιδιοκτήτες, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εκτελεσθεί ολικώς ή μερικώς έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου.

12. Σε περίπτωση είτε παρέλευσης άπρακτου της προαναφερθείσας προθεσμίας της παραγράφου 8 για γνωμοδότηση σχετικά με την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, είτε της έκδοσης αρνητικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης του

β) Είτε να επανεπιβάλει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση εάν τεκμηριωθεί ότι συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και υπάρχει οικονομική δυνατότητα άμεσης αποζημίωσης των ιδιοκτητών όπως περιγράφεται παραπάνω και σε αυτή την περίπτωση πρέπει να εγγραφεί σε εξειδικευμένο κονδύλιο στον Δημοτικό προϋπολογισμό για το τρέχον έτος, η απαιτούμενη δαπάνη αποζημίωσης η οποία θα υπολογισθεί με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

Έχοντας υπ' όψη :

1. Την παρ. 1βii του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87Α'/7-6-10) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκέντρωσης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το τοπογραφικό διάγραμμα και την τεχνική έκθεση του αγρον. Τοπογράφου μηχανικού Σεϊταρίδη Ηλία
3. Την υπ' αριθ. πρωτ. αριθ. πρωτ. 3876/10-4-2019 αίτηση του κ. Γκορτσίλα Ιωάννη του Γεωργίου.
4. Το από 4-7-1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 833Δ/17-11-1988) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης του οικισμού Αιγινίου του Δήμου Αιγινίου (Ν. Πιερίας)»
5. Την αριθ. πρωτ. 8803/2-10-2007 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας που αφορά την έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Αιγινίου του Νομού Πιερίας (ΦΕΚ 490ΑΑΠ/12-11-2007)
6. Την από 1/1997 Πράξη Εφαρμογής της περιοχής η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθ. 21/2603/30-5-1997 Απόφαση νομάρχη Πιερίας.
7. Το άρθρο 154 του από 14.7.1999 π.δ. του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580).
8. Την παρ. 6 του άρθρου 6 «Καταργούμενες – Μεταβατικές διατάξεις» του Ν. 43155/2014 (ΦΕΚ269Α'/24-12-2014)
9. Το άρθρο 32 του Ν.4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4315/2014 σχετικά με τη διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης ισχύουν.
10. Το άρθρο 10 παρ. 4α του Ν. 3044/2002 “Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεως άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων”

Εισηγούμαστε :

Την έγκριση της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αιγινίου στην περιοχή επέκτασης στο **Ο.Τ. 221β – Κ.Χ. Πράσινο**, σύμφωνα με το **άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4315/2014** ως ακολούθως :

1. Τον αποχαρακτηρισμό τμήματος Εμβαδού Ε=593,35τ.μ. του Ο.Τ. 221β Κοινόχρηστου Χώρου - Πράσινου
2. Την δημιουργία δυο οικοδομικών τετραγώνων, του Ο.Τ. 221γ οικοδομήσιμου επιφάνειας 593,35τ.μ και του Ο.Τ. Κ.Χ. - 221β επιφάνειας 1.342,61τ.μ τ.μ.
3. Την δημιουργία πεζόδρομου βορειοδυτικά και νοτιοδυτικά του οικοδομήσιμου Ο.Τ. 221γ συνολικής επιφάνειας 127,54τ.μ.
4. Την επέκταση του Κ.Χ. 5 κοινόχρηστου χώρου ούτως ώστε η επέκταση με τον προτεινόμενο πεζόδρομο να έχει εμβαδόν 3.156,0 τ.μ. όση και η αναλογούσα εισφορά γης.
5. Να ισχύσουν στο οικοδομήσιμο Ο.Τ 221γ. οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή (Το από 4-7-1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 833Δ/17-11-1988) και με χρήση γης αυτή των κεντρικών λειτουργιών, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π. Δ/τος της 23-2-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987) δηλ. :

- Το υπ' αριθ. 1437/29-12-1994 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου ΑΡΓΥΡΩΣ ΜΑΥΡΙΔΟΥ – ΠΑΥΛΙΔΟΥ (Σχετ. 6)
- Η σελίδα 1.93 και 2.93 του Πίνακα της Πράξης Εφαρμογής του Αιγινίου. (Σχετ. 7)

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ

Ο Δ/ΝΤΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΖΕΡΔΑΛΗΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΚΑΡΑΜΕΛΛΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΓΡΟΝ. ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ