



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Π.Ε. ΠΕΛΛΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΕΔΕΣΣΑΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ  
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ 14<sup>ης</sup> ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ 2024  
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ  
ΣΤΙΣ 09 ΙΟΥΛΙΟΥ 2024  
ΜΙΚΤΟ (ΔΙΑ ΖΩΣΗΣ-ΤΗΛΕΔΙΑΣΚΕΨΗ)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 174/2024

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ:

**3. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΓΙΑ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΑΠΟΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟ Η ΕΠΑΝ-ΕΠΙΒΟΛΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ «ΧΩΡΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΞΕΝΙΑ» ΣΤΟ Ο.Τ. 143 ΤΗΣ ΈΔΕΣΣΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 88 ΤΟΥ Ν. 4759/2020.**

Σήμερα Τρίτη 09 Ιουλίου 2024 και ώρα 10:00 π.μ. συνεδρίασε σε τακτική με μικτό τρόπο (**δια ζώσης - Τηλεδιάσκεψη**) η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Έδεσσας στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση με αριθ. πρωτ. 9783/5.7.2024 του Προέδρου της, που είχε επιδοθεί σ' όλα τα μέλη αυτής, τακτικά και αναπληρωματικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010(ΦΕΚ Α' 87), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και είχε δημοσιευθεί στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας, για να συζητήσει και να πάρει απόφαση στο παραπάνω θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση υπήρξε νόμιμη απαρτία, καθώς συμμετείχαν τα έξι (06) από τα επτά (07) μέλη της Δημοτικής Επιτροπής.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Φίλιππος Γκιούρος – Αντιπρόεδρος, <b>(με Τηλεδιάσκεψη)</b>	1. Ιωάννης Τσεπκεντζής, Δήμαρχος – Πρόεδρος.
2. Αλκιβιάδης Νουσηκύρου – Τακτ. Μέλος	2. Ηλίας Τόσης - Τακτ. Μέλος
3. Τρύφων Νίκου – Τακτ. Μέλος	3. Ευάγγελος Θωμάς -Τακτ. Μέλος.
4. Ελένη Λαζάρου -Αναπληρωματικό Μέλος <b>(με Τηλεδιάσκεψη)</b> .	
5. Μελπομένη Μπόγια - Αναπληρωματικό Μέλος.	
6. Μιχάλης Σαμλίδης – Τακτ. Μέλος.	

Στη συνεδρίαση κλήθηκαν να συμμετάσχουν οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Δημοτικών Κοινοτήτων του Δήμου που στην ημερήσια διάταξη περιλαμβάνονται θέματα που αφορούν τις αντίστοιχες κοινότητές τους, όμως δεν συμμετείχε κανένας.

Στη συνεδρίαση συμμετείχε και ο κ. Χρήστος Μητσαράκης τακτικός υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Ύστερα από τη διαπίστωση ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και τα μέλη άρχισαν να συζητούν τα θέματα.

Ο Αντιπρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής σχετικά με το 3<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη των μελών τη με αριθ. πρωτ. 3215/11.03.2024 εισήγηση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας η οποία έχει ως εξής:

#### **Έχοντας υπόψη:**

1. Τις διατάξεις του ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Τις διατάξεις του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/Α/2018) «Πρόγραμμα Κλεισθένης», όπως ισχύει
3. Τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του Ν. 5056/2023 (ΦΕΚ 163Α'/06.10.2023) που αφορά στον ορισμό και τις αρμοδιότητες της Δημοτικής επιτροπής (τροποποίηση των άρθρων 74 και 74Α του Ν. 3852/2010 – Καλλικράτης).
4. Την αριθ. 12130/27-10-2011 απόφαση Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης(ΦΕΚ 2490/Β/2011) «Έγκριση Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας Δήμου Έδεσσας», όπως ισχύει.
5. Τις διατάξεις του ν. 4315/2014 «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 269/Α/2014), όπως ισχύει
6. Τις διατάξεις των άρθρων 87, 88, 89, 90, 91 και 92 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/2020).
7. Το, από 23-2-1987 π.δ/γμα (ΦΕΚ 166/Δ/1987) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», όπως τροποποιημένο ισχύει.
8. Τις διατάξεις του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79/Α/2012), όπως ισχύει σήμερα
9. Τις διατάξεις του ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 169/Α/2017) «Έλεγχος και Προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες Διατάξεις», όπως ισχύει.
10. Την αριθ. ΕΠΑ 31/19-7-91 (ΦΕΚ 618/Δ/1991) Απόφαση Νομάρχη Πέλλας με την οποία εγκρίθηκε η αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Έδεσσας
11. Το σχέδιο ρυμοτομίας της περιοχής του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 143 που εγκρίθηκε με την ΕΠΑ 31/19-7-91 Απόφαση.
12. Την αριθ. 10147/04.09.1996 (ΦΕΚ 1125/Δ/1996) Απόφαση Νομάρχη Πέλλας που αφορά τη διόρθωση του ορίου του εγκεκριμένου σχεδίου στα Ο.Τ 143, 237 και 273γ.
13. Την αριθ. 50631/16.05.1997 (ΦΕΚ 503/Δ/1997) Απόφαση Νομάρχη Πέλλας που αφορά την Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Έδεσσας για την τροποποίηση των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών.
14. Το τοπογραφικό διάγραμμα και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου της (στ) σχετικής αίτησης του κ. Τζώτζορα με τα οποία τεκμηριώνει το ιδιοκτησιακό του δικαίωμα επί εκτάσεως 248,35 τ.μ. εντός του Ο.Τ. 143, το οποίο έχει κοινωφελή χαρακτήρα «Χώρος Ξενοδοχείου Ξενία»

Μετά την (ιβ) σχετική αίτηση του κ. Τζώτζορα για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακινήτου ιδιοκτησίας του σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020 για έκταση 248,35 τ.μ. με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α εντός του Ο.Τ. 143, η οποία είναι χαρακτηρισμένη ως «Χώρος

Ξενοδοχείου Ξενία», η υπηρεσία μας εισηγήθηκε το θέμα προς την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με τα (στ) και (β) σχετικά έγγραφα.

Στα συγκεκριμένα έγγραφα, η υπηρεσία εισηγείται:

1. Την επαν-επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για το γήπεδο με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α του διαγράμματος, που συνοδεύει την παρούσα εισήγησή, καθώς συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι που επιβάλλουν την διατήρηση του ακινήτου ως μέρος του κοινωφελούς χώρου
2. Την εγγραφή ποσού 93.206,09€ σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του Δήμου (που αντιστοιχεί στα 248,35τ.μ. της έκτασης)
3. Τη διαβίβαση της απόφασης στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας για έγκριση της επαν-επιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης
4. Την αναζήτηση του εγγραφέντος ποσού, μετά την επαν-επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης από τον αρμόδιο φορέα για την εκτέλεσή της
5. Σε διαφορετική περίπτωση (μη αποδοχή της επαν-επιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης) να ξεκινήσει η διαδικασία για τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου για το γήπεδο με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α του διαγράμματος που συνοδεύει την παρούσα.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με τις (ε) και (α) σχετικές αποφάσεις δεν παρέπεμψε το θέμα προς το Δημοτικό Συμβούλιο, αλλά

- αρχικά (βλ. ε απόφαση), ζήτησε την αναβολή της συζήτησης για μελλοντική συνεδρίαση, αφού δοθούν όλα τα στοιχεία και οι απαραίτητες διευκρινήσεις από την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. και
- αφού δόθηκαν οι απαραίτητες διευκρινήσεις από την ΕΤ.Α.Δ. (βλ. α απόφαση) ζήτησε επίσης την αναβολή της συζήτησης για μελλοντική συνεδρίαση, αφού πρώτα ζητηθεί η άποψη της Οικονομικής και της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου, για την περίπτωση της εξαγοράς του ακινήτου από το Δήμο Έδεσσας και της αποζημίωσης του κ. Τζώτζορα, αφού πρώτα αποχαρακτηριστεί

Με το (γ) σχετικό έγγραφό της, η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. ισχυρίζεται ότι το φερόμενο ως κυριότητας του κ. Μάριου Τζώτζορα ακίνητο εντός του Ο.Τ. 143 εμβαδού 248,35τ.μ. σύμφωνα με το τηρούμενο στην εταιρεία μας αρχείο, έχει περιέλθει στην κυριότητα της, δυνάμει της διάταξης του άρθρου 196 παρ. 4 του Ν. 4389/2016. Δικαιοπάροχος της εταιρείας μας σε ευρύτερο ακίνητο εντός του οποίου και το ως άνω τμήμα εμβαδού 248,35τ.μ. είναι το ΤΑΙΠΕΔ. Το τελευταίο απέκτησε κατά κυριότητα το ευρύτερο ακίνητο από τον ΕΟΤ, δικαιοπάροχος του οποίου είναι ο Δήμος Έδεσσας, δυνάμει του υπ' αριθ. 15489/3.3.1964 συμβολαίου δωρεάς.

Με το έγγραφό αυτό η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. εμμέσως πλην σαφώς, ορίζει ως υπεύθυνο για την αποζημίωση της έκτασης των 248,35 τ.μ. στον κ. Τζώτζορα, τον Δήμο Έδεσσας, δυνάμει του υπ' αριθ. 15489/3.3.1964 συμβολαίου δωρεάς προς τον ΕΟΤ.

Ωστόσο, ο ίδιος ο ΕΟΤ σε σχετικό έγγραφό του, προς τον κ. Τζώτζορα (αριθ. 3483/31.03.2020 έγγραφο που βρίσκεται στο φάκελο που υπέβαλε με την αίτησή του), αναφέρει ότι τμήμα οικοπέδου 249,52m<sup>2</sup> (ή 248,35 μετά την τοπογραφική αποτύπωση), το οποίο βρίσκεται στη θέση «Παράδεισος» στα διοικητικά όρια του Δήμου Έδεσσας πλησίον του Ξενοδοχείου «ΞΕΝΙΑ ΕΔΕΣΣΑΣ» δεν συμπεριλαμβάνεται στην έκταση ιδιοκτησίας του ΕΟΤ (έκταση που προέκυψε κατά ένα μέρος από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις με τις αριθ. Α. 25314/15.11.1961 και Α. 7797/1973/28.03.1962 αποφάσεις των υπουργών προεδρίας της κυβερνήσεως και Οικονομικών, αλλά και από υπ' αριθ. 15489/03.03.1964 συμβόλαιο δωρεάς του Δήμου Έδεσσας).

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020 Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2 είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επαν-επιβολή της.

Μετά την παρέλευση του συγκεκριμένου διαστήματος χωρίς ολική ή μερική επαν-επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (αλλά και χωρίς απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου), πρέπει να ξεκινήσει η διαδικασία για τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου για το γήπεδο με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α του διαγράμματος που συνοδεύει την παρούσα.

Επειδή έχει παρέλθει μεγάλο διάστημα κατά το οποίο, το θέμα δεν εισήχθη προς συζήτηση στο Δημοτικό Συμβούλιο και σύμφωνα με την παραπάνω (α) σχετική απόφαση της ΕΠΖ, υπάρχει πρόθεση εξαγοράς της συγκεκριμένης έκτασης, αφού πρώτα αποχαρακτηριστεί, η υπηρεσία μας εισάγει εκ νέου το θέμα για την Άρση Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης για Χώρο Χαρακτηρισμένο ως Χώρο Ξενοδοχείου Ξενία (Κοινωφελής χρήση) στο Ο.Τ. 143 της Έδεσσας σύμφωνα με το Άρθρο 88 του Ν. 4759/2020 προς Συμβούλιο της Τοπικής Κοινότητας Έδεσσας τη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Έδεσσας και το Δημοτικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του Ν. 5056/2023, και

#### **Εισηγούμαστε**

- Την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για το γήπεδο με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α του διαγράμματος, που συνοδεύει την παρούσα εισήγησή, καθώς σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 – 93 του Ν. 4759/2020 έχει παρέλθει ο χρόνος για την επαν-επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης
- Να ξεκινήσει η διαδικασία για τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου για το γήπεδο με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α του διαγράμματος που συνοδεύει την παρούσα.

- Εφόσον ο Δήμος Έδεσσας προτίθεται να προβεί σε εξαγορά του ακινήτου μετά τον αποχαρακτηρισμό του, προς αποζημίωση του κ. Τζώτζορα (σύμφωνα με το αποφασιστικό μέρος της ΕΠΖ), θα πρέπει να μεριμνήσει για την εξασφάλιση – εγγραφή ποσού 130.964,89€ σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του Δήμου (ποσό που αντιστοιχεί στα 248,35τ.μ. της έκτασης, σύμφωνα με τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας από την ΑΑΔΕ με τιμές έτους 2022, η οποία δεν έχει μεταβληθεί), ώστε στη συνέχεια να μεριμνήσει για την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου, σύμφωνα με τις ανάγκες του.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, ο Αντιπρόεδρος κάλεσε τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση, αφού άκουσε τον Αντιπρόεδρο της κι αφού έλαβε υπόψη τις σχετικές διατάξεις της παρ. 3 του άρθ. 75 του Ν.3852/10 «Νέα Αρχιτεκτονική της Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης- Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει και την υπ' αριθ. 303 (Α.Π. 30971-02-04-2024) εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, την υπ' αριθ. 3215/11.03.2024 εισήγηση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας, καθώς και την υπ' αριθ. 5/2024 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Έδεσσας

### **Αποφασίζει ομόφωνα**

- A)** Την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για το γήπεδο με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α του διαγράμματος, που συνοδεύει την παρούσα εισήγησή,
- B)** Την εκκίνηση της διαδικασίας για τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου για το γήπεδο με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α του διαγράμματος που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση.
- Γ)** Τη μη εξαγορά του ακινήτου

### **Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 174/2024**

Εφόσον δεν υπήρχε άλλο θέμα για συζήτηση η συνεδρίαση ολοκληρώθηκε στις 11:00 π.μ.  
Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΕ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Αλκιβιάδης Νουσηκίου, Τρύφων Νίκου, Ελένη  
Λαζάρου, Μελλομένη Μπόγια, Μιχάλης Σαμλίδης.

ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΓΚΙΟΥΡΟΣ

**Ακριβές Απόσπασμα**  
**Έδεσσα 9.7.2024**  
**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΕ**

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΕΠΚΕΝΤΖΗΣ**

**Αποδέκτες προς ενέργεια:**

- Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας κ. Θεόδωρο Δανηλίδη.
- Γραμ. Δημοτικού Συμβουλίου κ. Ουρανία Πασιαλή.

**Εσωτερική Διανομή (ηλεκτρονικά):**

- Προϊστ. Δ/νσης Διοικ. & Οικ. Υπηρεσιών κ. Μάνη Ρούσκα.
- Προϊστ. Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας κ. Ηλία Γκουγιάνο.
- Αντιδήμαρχο Οικονομικού Προγραμματισμού, Δημοτικής Περιουσίας, διοικητικών Υπηρεσιών & Εξυπηρέτησης των πολιτών κ. Αλκιβιάδη Νουσηκύρου.
- Αντιδήμαρχο Τεχνικών Έργων, Συντήρησης Υποδομών, Πολεοδομίας, Βιώσιμης Κινητικότητας & Πολιτικής Προστασίας κ. Ευάγγελο Θωμά.