



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΕΔΕΣΣΑΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ  
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ 6<sup>ης</sup> ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ 2024  
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ  
ΣΤΙΣ 10 ΑΠΡΙΛΙΟΥ 2024  
(ΔΙΑ ΖΩΣΗΣ)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: **67/2024**

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ:

**3. ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΣΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΣΤΗ 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 Τετάρτη 10 Απριλίου 2024 και ώρα 09:00 π.μ. συνεδρίασε δια ζώσης η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Έδεσσας στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση με αριθ. πρωτ. 4569/05-04-2024 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 αυτό ισχύει και την υπ' αριθ. 303 (Α.Π. 30971-02-04-2024) εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, και η οποία είχε δημοσιευθεί στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας, για να συζητήσει και να πάρει απόφαση στο παραπάνω θέμα εκτός ημερήσιας διάταξης.

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

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Ιωάννης Τσεπκεντζής, Δήμαρχος – Πρόεδρος, 2. Ηλίας Τόσης - Τακτ. Μέλος 3. Ευάγγελος Θωμάς -Τακτ. Μέλος, 4. Τρύφων Νίκου – Τακτ. Μέλος, 5. Αλκιβιάδης Νουσηκύρου – Τακτ. Μέλος, 6. Μιχαήλ Σαμλίδης – Τακτ. Μέλος, 7. Σωτήρης Μούκας – Αναπληρωματικό Μέλος	1.Φίλιππος Γκιούρος – Αντιπρόεδρος

Στην συνεδρίαση προσκλήθηκαν νόμιμα οι Πρόεδροι των Συμβουλίων Δημοτικών Κοινοτήτων για τα θέματα που περιλαμβάνονται στην ημερήσια διάταξη και αφορούν τις αντίστοιχες Κοινότητες τους, όπου δεν συμμετείχε κανείς.

Στη συνεδρίαση συμμετείχε και ο Χρήστος Μητσαράκης τακτικός υπάλληλος του Δήμου Έδεσσας, για την τήρηση των πρακτικών, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 79 (αριθ. Πρωτ. 3978/22-03-2024) Απόφαση Δημάρχου.

Ο Πρόεδρος ύστερα από τη διαπίστωση ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής και τα μέλη της άρχισαν να συζητούν τα θέματα.

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής εισηγούμενος το 3<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη των μελών την υπ' αριθ. 1629/06-03-2024 εισήγηση της Διεύθυνσης Τ.Υ. & Πολεοδομίας η οποία έχει ως εξής:

### ΕΙΣΗΓΗΣΗ

#### 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»

**και επειδή:**

Ο κ. Τζώτζορας αιτήθηκε την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακινήτου ιδιοκτησίας του σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020, υποβάλλοντας όλα τα απαραίτητα στοιχεία στο φάκελο που συνοδεύει την αίτησή του. Συγκεκριμένα πρόκειται για έκταση 248,35 τ.μ. με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α εντός του Ο.Τ. 143, όπως φαίνεται και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα που υποβλήθηκε μαζί με την (ι) σχετική αίτηση.

Η υπηρεσία μας, με το (δ) σχετικό έγγραφό (βλ.) προς το Συμβούλιο της Τοπικής Κοινότητας Έδεσσας, την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής Δήμου Έδεσσας και του Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Έδεσσας, εισηγήθηκε:

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 μετά από διαλογική συζήτηση, αφού άκουσε τον Αντιπρόεδρό της κι αφού έλαβε υπόψη:

- την αριθ. 15850/1-12-2022 εισήγηση της Διεύθυνσης τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου,
- την υπ' αριθ. 27/2022 Απόφαση της Κοινότητας Έδεσσας, καθώς και
- τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει σήμερα

Αποφάσισε, με τη (γ) σχετική απόφασή της, την αναβολή της συζήτησης και της εισήγησης προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη απόφασης για τον αποχαρακτηρισμό ή την επανεπιβολή χαρακτηρισμού ιδιωτικής έκτασης με χρήση «Χώρος Ξενοδοχείου Ξενία», στο Ο.Τ. 143 της Έδεσσας, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020, για μελλοντική συνεδρίαση, αφού δοθούν όλα τα στοιχεία και οι απαραίτητες διευκρινήσεις από την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.

Με το (β) σχετικό έγγραφό ζητήθηκαν οι απόψεις της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. αναφορικά με 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 προκειμένου η υπηρεσία μας να εισάγει εκ νέου το θέμα προς το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Έδεσσας.

Με το (α) 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 εταιρείας μας, 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. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι δεν έχει αποζημιωθεί το τμήμα των 248,35 τ.μ. στον κ. Τζώτζορα.

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).

Μετά τα ανωτέρω, η υπηρεσία εισάγει εκ νέου το θέμα για την Άρση Ρυμοτομικής Απαλλοτριώσεως 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, την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής Δήμου Έδεσσας και του Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Έδεσσας και

#### **Εισηγούμαστε**

- Την άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως 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 απαλλοτριώσεως
- 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 Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση, αφού άκουσε τον Πρόεδρό της κι αφού έλαβε υπόψη τις:

- A.** Τις σχετικές διατάξεις των άρθρ. 72, 73, 74 & 74Α 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,
- B.** Την υπ' αριθ. 5/2024 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Έδεσσας η οποία αναφέρει τα εξής:

*A. Ανακαλεί στο σύνολο του την υπ' αριθ. 13/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Κοινότητας Έδεσσας.*

*B. Γνωμοδοτεί θετικά στο Δημοτικό Συμβούλιο στη λήψη απόφασης για :*

*1. Την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για το γήπεδο με στοιχεία A-B-Γ-Δ-E-Z-A του διαγράμματος, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, καθώς σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 – 93 του Ν.4759/2020 έχει παρέλθει ο χρόνος για την επαν-επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.*

*2. Να ξεκινήσει η διαδικασία για τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου για το γήπεδο με στοιχεία A-B-Γ-Δ-E-Z-A του διαγράμματος που συνοδεύει την παρούσα.*

*3. Εφόσον ο Δήμαρχος 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 εξόφληση – εγγραφή ποσού 130.964,89€ σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του Δήμου (ποσού που αντιστοιχεί στα 248,35 τ.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.*

### **Αποφασίζει ομόφωνα**

Την αναβολή του θέματος και την συζήτηση αυτού σε επόμενη συνεδρίαση λόγω απουσίας του εισηγητή.

### **Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 67/2024**

Εφόσον δεν υπήρχε άλλο θέμα για συζήτηση η συνεδρίαση ολοκληρώθηκε στις 10:10 π.μ.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ηλίας Τόσης, Ευάγγελος Θωμάς, Τρύφων Νίκου,  
Αλκιβιάδης Νουσηκύρου, Μιχαήλ Σαμλίδης,  
Σωτήρης Μούκας

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΕΠΚΕΝΤΖΗΣ

**Ακριβές Απόσπασμα**

**Έδεσσα 15.4.2024**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Δ.Ε.**

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΕΠΚΕΝΤΖΗΣ**

**Αποδέκτες προς ενέργεια:**

- Γραμματία Δημοτικού Συμβουλίου.
- Δ/ση Τ.Υ. & Πολεοδομίας – Υπηρεσία Δόμησης κ. Θεόδωρο Δανιηλίδη.

**Αποδέκτες προς κοινοποίηση:**

- Δήμαρχο κ. Ιωάννη Τσεπκεντζή.

**Εσωτερική διανομή**

- Προϊστάμενο Δ/σης Τ.Υ. & Πολεοδομίας κ. Ηλία Γκουγιάννο.
- Αντιδήμαρχο Οικονομικού Προγραμματισμού, Δημοτικής Περιουσίας, Διοικητικών Υπηρεσιών και Εξυπηρέτησης των Πολιτών, κ. Αλκιβιάδη Νουσηκύρου.
- Αντιδήμαρχο Τεχνικών Έργων, Συντήρησης Υποδομών, Πολεοδομίας, Βιώσιμης Κινητικότητας & Πολιτικής Προστασίας κ. Θωμά Ευάγγελο.