



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ – ΧΟΡΤΙΑΤΗ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αριθ. Αποφ. 208/28-05-25

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Από το πρακτικό της 13ης/2025 Τακτικής Συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας – Χορτιάτη

Στο Πανόραμα σήμερα 28 Μαΐου 2025 ημέρα Τετάρτη και ώρα 20:00 το Δημοτικό Συμβούλιο Πυλαίας - Χορτιάτη συνήλθε σε τακτική διά ζώσης συνεδρίαση, ύστερα από την έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου δημοτικού συμβουλίου Μιχάλη Γεράνη, με αριθ. Πρωτ. 19354/23-05-25 που αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και κοινοποιήθηκε στους δημοτικούς συμβούλους μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου σύμφωνα με το άρθρο 64 του Ν.3852/2010 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 71 του Ν.4555/2018 και το άρθρο 67 του Ν.3852/2010 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν.4555/2018 και το άρθρο 4 του Ν.5056/2023 (Εγκύκλιοι 1327,1328/2023) όπως ισχύουν για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στο κατωτέρω θέμα:

ΘΕΜΑ 39ο της ημερησίας διάταξης : Γνωμοδότηση σχετικά α) με την άρση ή αποζημίωση της ρυμοτομικής δέσμευσης στο Ο.Τ. 73 του ρυμοτομικού σχεδίου του Συνοικισμού Πανοράματος Ν.751, της Δ.Ε. Πανοράματος κατ' εφαρμογή της με αριθμό 3171/2013 Απόφασης του Ι΄ Τμήματος (Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και β) με την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 73 του ρυμοτομικού σχεδίου του Συνοικισμού Πανοράματος Ν.751, της Δ.Ε. Πανοράματος σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής δέσμευσης.

Πριν από την έναρξη της συνεδριάσεως αυτής, ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 35 μελών παραβρέθηκαν , οι κάτωθι 31 δημοτικοί σύμβουλοι δηλ.:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Γεράνης Μιχάλης 2. Γιαννούδη Ελένη 3. Καρτάλης Ιωάννης 4. Ταρασίδης Γεώργιος 5. Ζελίδου Παναγιώτα 6. Μπουλομύτης Νικόλαος 7. Λιόλιου Παρασκευή 8. Ζώτου Νίκη 9. Μπαμπαράτσας Γεώργιος 10. Κωνσταντινίδου Ανατολή 11. Σαουρίδου Σοφία 12. Λυπηρίδου Δέσποινα	1. Ντίτσιος Ιωάννης 2. Κανέλλου Βασιλική 3. Νυφούδης Νικόλαος 4. Παυλίδου Θάλεια Που δεν παρουσιάστηκαν αν και κλήθηκαν νόμιμα.

13. Κισκίνης Αστέριος 14. Μαρκούδης Δημήτριος 15. Χαμουζάς Κυριάκος 16. Κάλτσιος Σοφοκλής 17. Θεοδώρου Χρυσούλα 18. Αγαθοκλέους Άρτεμις 19. Χατζηστουγιάννη Χρυσάνθη 20. Καρίκας Νικόλαος 21. Αγγελινούδης Βάιος 22. Βουλγαρίδου Γεωργία 23. Παπαγεωργίου Βικτωρία 24. Τζιαφέρης Σταύρος 25. Τσογκαρλίδης Παρασκευάς 26. Νασιάδης Ιωάννης 27. Αναστασιάδης Σάββας 28. Κωφού Ιφιγένεια 29. Μαάιτα Τζαμάλ Οδυσσέας 30. Βαρελάς Σωτήριος 31. Αλεπλιώτης Κυριάκος	
---	--

- Η λήψη των αποφάσεων των πάσης φύσεως συλλογικών οργάνων των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού και των διοικητικών συμβουλίων των εποπτευόμενων νομικών τους προσώπων μπορεί να λαμβάνει χώρα: α) είτε διά περιφοράς κατά τις προβλέψεις της παρ. 5 του άρθρου 67 και της παρ. 1 του άρθρου 167 του ν. 3852/2010 (Α' 87) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 του Ν.5043/2023 , β) είτε με τηλεδιάσκεψη με κάθε πρόσφορο μέσο ηλεκτρονικών επικοινωνιών, γ) είτε δια ζώσης, δ) είτε δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη. Στην περίπτωση της δια ζώσης σύγκλησης των συλλογικών οργάνων και των διοικητικών συμβουλίων της περ. γ', οι συνεδριάσεις πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα ισχύοντα υγειονομικά μέτρα, το Δημοτικό Συμβούλιο **συνεδρίασε δια ζώσης**.
- Στη συνεδρίαση, σύμφωνα με την παρ.6 του άρθρου 67 του Ν.3852/10 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από την παρ.6 του άρθρου 74 του Ν.4555/18 , προσκλήθηκε και παρέστη **ο Δήμαρχος Πυλαίας – Χορτιάτη κ. Ιγνάτιος Καϊτεζίδης**.
- Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι υπάλληλοι **Ελένη Γκένου , Αστέριος Κίνης και Αναστασία Ζαχαρίδου** για την τήρηση των πρακτικών.
- Στη συνεδρίαση νομίμως σύμφωνα με την παρ.8 του άρθρου 67 του Ν.3852/10 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από την παρ.8 του άρθρου 74 του Ν.4555/18, προσκλήθηκαν και οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων και παραβρέθηκε: **ο Βασίλειος Αζάς Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Πυλαίας, η Ελεωνόρα Σαουρίδου Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Πανοράματος και η Δήμητρα Βλαχούδη Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Χορτιάτη.**
- Πλην των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης συζητήθηκαν **επτά (7) θέματα εκτός ημερήσιας διάταξης, για το κατεπείγον των οποίων αποφάνθηκε το Δ.Σ. κατά πλειοψηφία να συζητηθούν γιατί απείχαν από τη συζήτηση οι ΔΣ Μαάιτα Τζαμάλ Οδυσσέας, Βαρελάς Σωτήριος και Αλεπλιώτης Κυριάκος.**
- Πριν τη συζήτηση των τακτικών θεμάτων του ΔΣ **προτάχθηκε το 51° Θέμα της ημερήσιας διάταξης**.
- Για τα αναφερόμενα ακολούθησε συζήτηση και λήφθηκαν αποφάσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/07-06-2010, Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης -Πρόγραμμα Καλλικράτης.

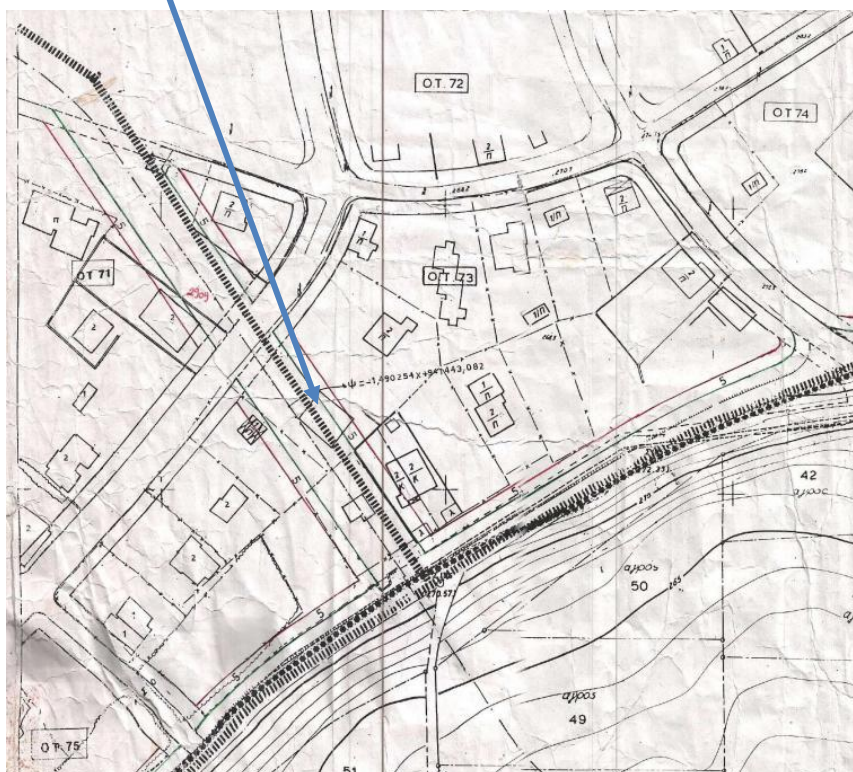
Εισηγούμενος ο Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Δόμησης και Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης Νικόλαος Μπουλομύτης το 39^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης θέτει υπόψη του Δ.Σ. τα παρακάτω:

Σχετ.:

1. Το ρυμοτομικό σχέδιο του Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Νέο Πανόραμα» Ν. Θεσσαλονίκης, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/19596/890α/09-05-1988 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988), στα Ο.Τ. 58, 71, 73, 74 και 75.

Σκαρίφημα 1: Απόσπασμα διαγράμματος τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988).

Θέση οικοπέδου



2. Η υπ' αριθμόν 359/27-10-2004 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πανοράματος με θέμα «Πρόταση τροποποίησης ρυμοτομίας στα Ο.Τ.71 και

73 οικισμού Ν.751 με την κατάργηση της διέλευσης της οδού Μ. Ψελλού», με την οποία το Δημοτικό Συμβούλιο Πανοράματος γνωμοδότησε θετικά για την τροποποίηση της ρυμοτομίας στα Ο.Τ. 71 και 73, με την κατάργηση των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών της οδού Μ. Ψελλού που καθορίστηκαν με την αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/19596/890α/09-05-1988 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988) και την επαναφορά της αρχικής ρυμοτομίας.

3. Η υπ' αριθμόν 140/30-05-2007 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πανοράματος με θέμα «*Άρση απαλλοτρίωσης – τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου (οδός Μ. Ψελλού).*», με την οποία το Δημοτικό Συμβούλιο Πανοράματος αποφάσισε να εμείνει στις θέσεις του που διατυπώθηκαν με την 359/2004 προηγούμενη Απόφασή του, την οποία επικαιροποίησε.
4. Η υπ' αριθμόν 136/26-05-2010 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πανοράματος με θέμα «*Τροποποίηση ρυμοτομίας λόγω άρσης απαλλοτρίωσης στην ιδιοκτησία υπ' αρ. 4 του Ο.Τ.71 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δ. Πανοράματος.*», με την οποία το Δημοτικό Συμβούλιο Πανοράματος γνωμοδότησε θετικά για την τροποποίηση της ρυμοτομίας, με την άρση του χαρακτηρισμού ως «*χώρου για διάνοιξη της οδού Μ. Ψελλού*», στην ιδιοκτησία με αριθμό 4, του Ο.Τ. 71, του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δ. Πανοράματος, επί της οδού Ολύμπου και την επαναφορά της αρχικής ρυμοτομίας στην ιδιοκτησία, όπως ίσχυε προ της με αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/19596/890α/09-05-1988 Απόφασης Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988).
5. Οι διατάξεις του άρθρου 32, του Ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 (Κεφάλαιο Η).
6. Η με αριθμό 3171/2013 Απόφαση του Ι Τμήματος (Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης που, μεταξύ άλλων, δέχτηκε την προσφυγή του Αγαπητού Τρικαλιώτη του Γεωργίου και ακύρωσε την (σιωπηρή) άρνηση της Διοίκησης να άρει την επιβληθείσα με την αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/19596/890α/9-5-1988 (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988) Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, ρυμοτομική απαλλοτρίωση του περιγραφέντος στο σκεπτικό και ευρισκόμενου στο οικοδομικό τετράγωνο 73, του Συνοικισμού Ν.751

Πανοράματος, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη ακινήτου που φέρεται να ανήκει στον προσφεύγοντα, όπως αυτή (σιωπηρή άρνηση) εκδηλώθηκε δια της παρόδου απράκτου τριμήνου από την υποβολή προς αυτήν (Διοίκηση) σχετικών εξώδικων δηλώσεων – αιτήσεων (οχλήσεων) του προσφεύγοντος για την άρση της επίδικης απαλλοτρίωσης. Με την ανωτέρω Απόφαση αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να προβεί στις νόμιμες ενέργειες για την άρση της ως άνω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με αντίστοιχη τροποποίηση του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου προς αποδέσμευση – αποχαρακτηρισμό ως κοινόχρηστου χώρου (για διάνοιξη της οδού Μ. Ψελλού) του επίδικου ακινήτου.

7. Το γεγονός ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων στην περιοχή όπου βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο έχουν τροποποιηθεί (αυξηθεί) από 01-01-2022, σύμφωνα με την αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18-05-2021 Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, Φ.Ε.Κ. 2375Β/2021.
8. Η από 06-10-2021 (αρ. πρωτ. Δήμου 35945/06-10-2021) αίτηση του κ. Γεωργίου Τρικαλιώτη στην οποία, μεταξύ άλλων, αναφέρεται *«Παρακαλώ για τις ενέργειές σας για την τροποποίηση του ρυμοτομικού ώστε να καταστεί οικοδομήσιμο με αποχαρακτηρισμό του ως κοινόχρηστο λόγω άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε οικόπεδό μου που βρίσκεται στην οδό Ολύμπου 55 στο Ο.Τ.73 οικ.17 (Ν.751)»*, καθώς και τα συνημμένα έγγραφα που την συνοδεύουν ήτοι, το υπ' αριθμόν 16185/2016 συμβόλαιο, η υπ' αριθμόν 3171/2013 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, (2) τοπογραφικά διαγράμματα και η υπ' αριθμόν 2827/1985 οικοδομική άδεια.
9. Το αρ. πρωτ. 8973/10-03-2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη προς το Τμήμα Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη με θέμα *«Κοινοποίηση της αριθμ. πρωτ. 35945/06-10-2021 αίτησης του κ. Τρικαλιώτη Γεωργίου περί άρσης της ρυμοτομικής δέσμευσης στο Ο.Τ.73 του ρυμοτομικού σχεδίου της ΔΕ Πανοράματος με σκοπό της έναρξη διαδικασίας λήψης απόφασης Δ.Σ. περί της αποζημίωσης της ρυμοτομούμενης έκτασης.»*, με το οποίο, μεταξύ

άλλων, επισημαίνονται ότι α) βάσει της ισχύουσας ρυμοτομίας η εν λόγω έκταση εμβαδού 734,66 τ.μ., προβλέπεται για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου (Κ.Χ.) και β) ότι άποψη της υπηρεσίας είναι η επικαιροποίηση της Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του πρώην Δήμου Πανοράματος (Αποφάσεις 140/2007 και 136/2010) με νέα Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας Χορτιάτη, ως προς την πρόθεση διατήρησης της έκτασης ως Κ.Χ.

- 10.** Το αρ. πρωτ. 8973/05-04-2022 έγγραφο του Τμήματος Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, προς τη Διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη και κοινοποίηση στη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, με θέμα «*Ζητούνται περαιτέρω στοιχεία.*», με το οποίο, μεταξύ άλλων, ζητούνται έγγραφα, διαγράμματα, Αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Πανοράματος 140/2007 και 136/2010 και όροι δόμησης της περιοχής.
- 11.** Το αρ. πρωτ. οικ. 8973/08-04-2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη προς το Τμήμα Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, με θέμα «*Απάντηση στο υπ' αριθ. 8973/05-04-2022 έγγραφό σας.*», το οποίο αναφέρει πως κατόπιν εξέτασης των αρχείων του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη από το οικονομικό έτος 2011 έως και σήμερα (08-04-2022), για το φερόμενο ιδιοκτήτη ακινήτου στο Πανόραμα κ. Τρικαλιώτη Γεώργιο με ΑΦΜ: 025891982, δεν βρέθηκε καμία καταβολή αποζημίωσης/πληρωμής.
- 12.** Το αρ. πρωτ. 13514/12-04-2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη προς το Τμήμα Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, κοινοποιούμενο στον αρμόδιο μηχανικό Γεώργιο Νεστορή, με θέμα «*Απάντηση σε έγγραφό σας σχετικά με αίτημα άρσης της ρυμοτομικής δέσμευσης στο Ο.Τ. 73 του ρυμοτομικού σχεδίου της ΔΕ Πανοράματος.*», το οποίο, μεταξύ άλλων, ενημερώνει πως στο αρχείο της υπηρεσίας βρέθηκαν φωτοαντίγραφα των Αποφάσεων

140/2007 και 136/2010 του πρώην Δήμου Πανοράματος, τα οποία στάλθηκαν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, ενώ παραθέτει πίνακα με τους ισχύοντες όρους δόμησης στο Ο.Τ. 73, του οικισμού Ν.751 Πανοράματος και γνωστοποιεί πως δεν βρέθηκε οποιοδήποτε αρχείο που να σχετίζεται με ενέργειες της υπηρεσίας μεταγενέστερες της υπ' αριθμόν 3171/2013 Απόφασης του Ι' Τμήματος (Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

13. Το αρ. πρωτ. 14218/18-04-2022 έγγραφο του Τμήματος Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, προς τη Ζ' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης, με θέμα «*Θεώρηση φύλλου προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας στην Δ.Ε. Πανοράματος (περιοχή Ν.751) του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη.*», με το οποίο ζητείται η θεώρηση φύλλου αντικειμενικής αξίας των ακινήτων με τις τιμές που ισχύουν το έτος 2021 και που βρίσκονται εντός της Δημοτικής Ενότητας Πανοράματος, στον Συνοικισμό Ν.751, στην XXXVI περιοχή, στη Β ζώνη, με ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 20%, με συντελεστή δόμησης 0.4, στο Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) 73.
14. Το αρ. πρωτ. 21276/09-05-2022 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικής Διοίκησης της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε) με θέμα «*Απάντηση στο με αρ. πρωτ. 14218/18-04-2022 έγγραφο παροχής στοιχείων της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη Π.Ε. Θεσσαλονίκης.*», το οποίο, μεταξύ άλλων, αναφέρει πως με βάση τις οικείες διατάξεις και σχετικές υπουργικές αποφάσεις, η διαδικασία ελέγχου και θεώρησης των εντύπων αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας απαλλοτριούμενων ακινήτων, δεν εμπίπτει σε αρμοδιότητα της κατά τόπο αρμόδιας ΔΟΥ.
15. Το αρ. πρωτ. 23621/20-05-2022 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικής Διοίκησης της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) με θέμα «*Απάντηση στα με αρ. πρωτ. 16779/16-05-2022 και 16850/16-05-2022 έγγραφα παροχής στοιχείων της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη Π.Ε. Θεσσαλονίκης.*», το οποίο, μεταξύ άλλων, αναφέρει πως με βάση τις οικείες διατάξεις και σχετικές υπουργικές

αποφάσεις, η διαδικασία ελέγχου και θεώρησης εντύπων αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας απαλλοτριούμενων/ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών δεν εμπίπτει σε αρμοδιότητα της κατά τόπο αρμόδιας ΔΟΥ.

16. Το αρ. πρωτ. 19271/30-05-2022 έγγραφο του Τμήματος Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, προς τον Αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών, Αστικών Υποδομών και Δικτύων κοινοποιούμενο προς το Γραφείο Δημάρχου, τον Αντιδήμαρχο Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών, Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, με θέμα *«Ενημέρωση για ρυμοτομούμενο ακίνητο για το οποίο έχει κατατεθεί αίτημα άρσης απαλλοτρίωσης. Περιοχή Δ.Ε. Πανοράματος, Ν.751-Οδός Ψελλού.»*, το οποίο ενημερώνει ότι σύμφωνα με την σχετική νομοθεσία για την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης του ακινήτου, θα πρέπει να αιτιολογηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο η αναγκαιότητα διατήρησης του εν λόγω ακινήτου από την αρμόδια Υπηρεσία (Διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού) και να προχωρήσει ο Δήμος σε δέσμευση της προσήκουσας αποζημίωσης που υπολογίζεται σε 427.446,965 €.

17. Το αρ. πρωτ. 1974/18-01-2023 έγγραφο του Τμήματος Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, προς τον Αντιδήμαρχο Πολεοδομικού, Σχεδιασμού, Δόμησης και Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης, κοινοποιούμενο προς το Γραφείο Δημάρχου, τον Αντιδήμαρχο Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών, Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, με θέμα *«Ενημέρωση για ρυμοτομούμενο ακίνητο για το οποίο έχει κατατεθεί αίτημα άρσης απαλλοτρίωσης. Περιοχή Δ.Ε. Πανοράματος, Ν.751-Οδός Ψελλού.»*, το οποίο ενημερώνει ότι α) με τον ισχύοντα Ο.Ε.Υ. (παρ. Γ.1.4), στις αρμοδιότητες του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Πολεοδομικών Εφαρμογών εντάσσεται η μέριμνα για τις περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης που σε καμία περίπτωση δεν αναφέρεται στις αρμοδιότητες του τμήματος Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και η Διεύθυνση Δόμησης και

Πολεοδομικού Σχεδιασμού εκφράζει άποψη για την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του χαρακτηρισμού του χώρου ως αρμόδια υπηρεσία σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, β) στο Τεχνικό Πρόγραμμα του Δήμου έτους 2023, θα πρέπει να υπάρχει αντίστοιχος κωδικός αποζημίωσης μετά από ενέργειες της παραπάνω Υπηρεσίας, όπως ακριβώς είχε μεριμνήσει για παρόμοια υπόθεση (υπόθεση Στράμπη), εφόσον ισχύει η διατήρηση του χώρου ως κοινόχρηστου-κοινωφελή και γ) η εισήγηση στο Δημοτικό Συμβούλιο μετά την υπ' αριθμόν 3171/2013 Απόφαση του Ι' Τμήματος (Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης για επικαιροποίηση της πρόθεσης διατήρησης η μη του συγκεκριμένου χώρου, είναι αρμοδιότητα του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών και Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

18. Η από 26-07-2024 (αρ. πρωτ. Δήμου 28623/26-07-2024) εξώδικη δήλωση-πρόσκληση-διαμαρτυρία του κ. Γεώργιου Τρικαλιώτη προς το Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη, με κοινοποίηση στους αρμόδιους υπαλλήλους, με το οποίο μεταξύ άλλων ζητείται η εκτέλεση της υπ' αριθμόν 3171/2013 Απόφασης του Ι' Τμήματος (Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου του.
19. Το αρ. πρωτ. 326/07-01-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη προς τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη και τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, κοινοποιούμενο στο Δήμαρχο Πυλαίας-Χορτιάτη, στο Γενικό Γραμματέα Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, στον Αντιδήμαρχο Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Δόμησης και Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης, στον Αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών, Αστικών Υποδομών και Δικτύων, στον Αντιδήμαρχο Διοικητικών, Οικονομικών Υπηρεσιών και Διοικητικής Μεταρρύθμισης και στη Διεύθυνση Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, με θέμα «*Περί οικονομικής δυνατότητας για επανυποβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο οικόπεδο 17, του Ο.Τ. 73, του Ν. 751 Πανοράματος.*», το οποίο μεταξύ άλλων αναφέρει πως η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών, μέχρι τις 07-01-

2025, δεν έχει ενημερώσει για την οικονομική ή μη δυνατότητα του Δήμου, περί επανυποβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο οικόπεδο 17, του Ο.Τ. 73, του οικισμού Ν. 751 Πανοράματος, δεδομένης και της πάγιας θέσης της Υπηρεσίας για τη διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και ζητείται άμεσα (λόγω δικαστικών προθεσμιών) ενημέρωση για την οικονομική ή μη δυνατότητα του Δήμου, σχετικά με την επανυποβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο οικόπεδο 17, του Ο.Τ. 73, του οικισμού Ν. 751 Πανοράματος.

20. Το αρ. πρωτ. 370/07-01-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη προς τον κ. Τρικαλιώτη Γεώργιο, κοινοποιούμενο στο Δήμαρχο Πυλαίας-Χορτιάτη, στο Γενικό Γραμματέα Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, στον Αντιδήμαρχο Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Δόμησης και Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης, στον Αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών, Αστικών Υποδομών και Δικτύων, στον Αντιδήμαρχο Διοικητικών, Οικονομικών Υπηρεσιών και Διοικητικής Μεταρρύθμισης, στη Διεύθυνση Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, στη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών, Αστικών Υποδομών και Δικτύων, στη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη και στον κ. Τσιπινιά Γεώργιο, με θέμα «*Προσκόμιση δικαιολογητικών.*», το οποίο, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι για την πληρότητα της αίτησης άρσης απαλλοτρίωσης θα πρέπει να προσκομισθούν, τοπογραφικό διάγραμμα με τις προβλεπόμενες προδιαγραφές, τεχνική έκθεση, κτηματολογικό φύλλο και διάγραμμα και τίτλος κτήσης (συμβόλαιο) του ακινήτου με πιστοποιητικό μεταγραφής αυτού από το οικείο Υποθηκοφυλακείο.

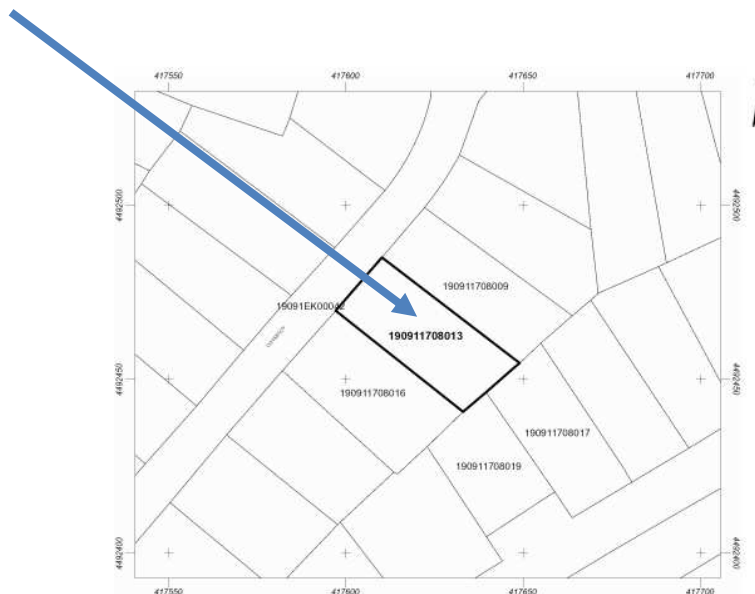
21. Το αρ. πρωτ. 5767/17-02-2025 έγγραφο του Τμήματος Προϋπολογισμού, Λογιστηρίου και Αποθηκών, της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, προς το Τμήμα Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών, με θέμα «*Διερεύνηση οικονομικής δυνατότητας αποζημίωσης ρυμοτομικής δέσμευσης, στο Ο.Τ. 73, του Ν. 751 Πανοράματος επί της οδού Ολύμπου για το οποίο έχει κατατεθεί αίτηση για άρση απαλλοτρίωσης.*», το οποίο αναφέρει πως στον εγκεκριμένο και εκτελούμενο

προϋπολογισμό έτους 2025, δεν έχει προβλεφθεί σχετική επαρκής πίστωση για την αποζημίωση ακινήτων λόγω ρυμοτομικής δέσμευσης. Η ανεύρεση πρόσθετων πόρων θα έχει αρνητικές επιπτώσεις στα οικονομικά αποτελέσματα, στην στοχοθεσία του προϋπολογισμού έτους 2025 καθώς και την ομαλή του εκτέλεση.

- 22.** Οι αρ. πρωτ. 7075/25-02-2025 και 9155/11-03-2025 αιτήσεις του κ. Τσιπινιά Γεώργιου προς το Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Πολεοδομικών Εφαρμογών, της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη με θέμα *«Προσκόμιση δικαιολογητικών σε απάντηση του με αρ. 370/07-01-2025 εγγράφου της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας- Χορτιάτη.»*, με τις οποίες προσκομίστηκαν τα απαιτούμενα ανωτέρω δικαιολογητικά.
- 23.** Το γεγονός ότι στο νέο τοπογραφικό διάγραμμα στο προβολικό σύστημα Ε.Γ.Σ.Α. '87 (αρ. σχεδίου Τ1) που προσκομίσθηκε από τον Πολιτικό Μηχανικό Γεώργιο Δερμενούδη, η εν λόγω έκταση με στοιχεία Α1, Β, Β1, Β2, Δ, Δ1, Α1 υπολογίζεται να έχει επιφάνεια 746,01 τ.μ. (ρυμοτομούμενη έκταση), ενώ αποτυπώνεται και η υφιστάμενη οικοδομή που επίσης ρυμοτομείται στο μεγαλύτερο τμήμα της.

A. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το υπ' αριθμόν 17 οικόπεδο, με στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Α, εμβαδού 987,72τ.μ., του Ο.Τ.73, του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος, της Δ.Ε. Πανοράματος, της Π.Ε. Θεσσαλονίκης, όπως αυτό εμφανίζεται στο επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα (αρ. σχεδίου Τ2), συνορεύει βόρεια και ανατολικά με την οδό Ολύμπου, δυτικά με όμορα οικόπεδα του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 73, του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος, της Δ.Ε. Πανοράματος και νότια με υπόλοιπο τμήμα οδού Μ. Ψελλού. Στη χωρική βάση του Ελληνικού Κτηματολογίου απεικονίζεται με Κ.Α.Ε.Κ 190911708013, ιδιοκτησίας του αιτούντα την άρση ρυμοτομικής δέσμευσης.

Σκαρίφημα 2: Απόσπασμα Χωρικής Βάσης Ελληνικού Κτηματολογίου.**Θέση Οικοπέδου**

Με το Βασιλικό Διάταγμα της 26-07-1959 (Φ.Ε.Κ. 154Α/1959), εγκρίθηκαν το ρυμοτομικό σχέδιο Πανοράματος Θεσσαλονίκης και οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων αυτού.

Το ρυμοτομικό σχέδιο του Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Νέο Πανόραμα» Ν. Θεσσαλονίκης τροποποιήθηκε με την αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/19596/890α/09-05-1988 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988), στα Ο.Τ. 58, 71, 73, 74 και 75.

Σύμφωνα με την ανωτέρω τροποποίηση και απεικόνιση του ακινήτου σε πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα (αρ. σχεδίου Τ1), τμήμα με στοιχεία Α1, Β, Β1, Β2, Δ, Δ1, Α1, εμβαδού 746,01τ.μ. της αρχικής ιδιοκτησίας του κ. Τρικαλιώτη Γεώργιου ρυμοτομήθηκε για τη διάνοιξη της οδού Μιχαήλ Ψελλού.

Με την υπ' αρ. πρωτ. 38848/08-09-2011 Απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕ.Κ.Α., Φ.Ε.Κ. 253 Α.Α.Π./2011, τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Πανοράματος, του Δήμου Πυλαίας–

Χορτιάτη (Ν. Θεσσαλονίκης), με άρση απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. 71 (οδός Μ. Ψελλού). Το Ο.Τ. 71 βρίσκεται βορειοδυτικά του Ο.Τ. 73, οπότε διακόπηκε τοπικά η προτεινόμενη διάνοιξη της οδού Μ. Ψελλού (βλέπε Σκαρίφημα 3).

Σκαρίφημα 3: Απόσπασμα πρωτότυπου διαγράμματος τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 71.



Με την αρ. πρωτ. ΔΠ/ΤΑ/17049/1523/30-11-1990 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, εγκρίθηκε από τεχνικής άποψης η υπ' αριθμόν 5953/1990 πράξη τακτοποιήσεως και αναλογισμού αποζημιώσεως οικοπέδων. Στο διάγραμμα της πράξης, το υπόψη οικόπεδο απεικονίζεται ως ιδιοκτησία υπ' αριθμόν 19, με φερόμενο ιδιοκτήτη τον Τρικαλιώτη Αγαπητό, πατέρα του σημερινού ιδιοκτήτη κ. Τρικαλιώτη Γεώργιου (βλέπε σκαρίφημα 4). Από το λεκτικό και το διάγραμμα της υπ' αριθμόν 5953/1990 πράξης, δεν επηρεάζεται η ιδιοκτησία του κ. Τρικαλιώτη Γεώργιου.

Σκαρίφημα 4: Απόσπασμα πρωτότυπου διαγράμματος πράξης τακτοποίησης 5953/1990.

Θέση Οικοπέδου



Για το ακίνητο το οποίο εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 73 του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν 2827/1985 οικοδομική άδεια (διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο και κατασκευή βοηθητικού κτίσματος, βόθρου και περίφραξης) από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο και ισχύουν σήμερα οι όροι δόμησης που αναφέρονται στον Πίνακα 1 που ακολουθεί:

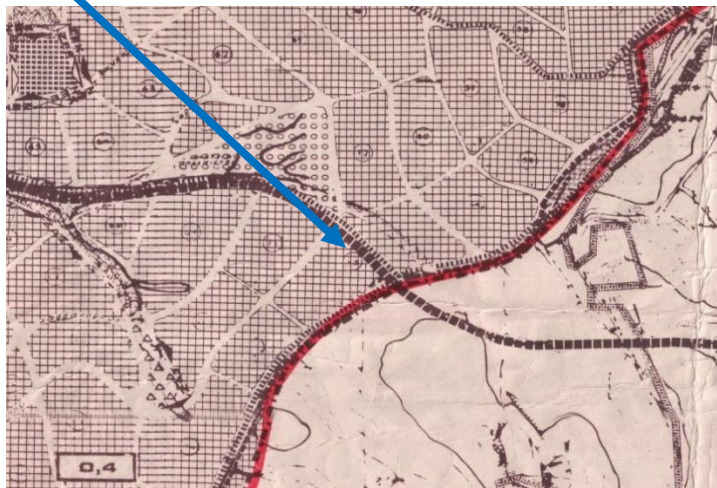
Πίνακας 1: Ισχύοντες όροι δόμησης.

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ		
Κατά κανόνα: Π.Δ. 26-07-1959, Φ.Ε.Κ. 154Α/06-08-1959	Π= 16 μ.	E= 1.000 τ.μ.
Κατά παρέκκλιση: 1. Αρ. πρωτ. 29/14903/ΠΣΚ/335/27-04-2006 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, Φ.Ε.Κ. 493Δ/06-06-2006 2. Αρ. πρωτ. 117053/20-12-1969 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, Φ.Ε.Κ. 254Δ/31-12-1969	Π= 14μ. E= 800τ.μ. (υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις) Π= 16μ. E= 800τ.μ. (υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις)	
ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ		
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Σ.Δ.):	0,4 (Τομέας VII)	
Π.Δ. 18-08-1979	Φ.Ε.Κ. 440Δ/29-08-1979	Άρθρο: 1 (§2)
ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ:	20%	
Π.Δ. 26-07-1959	Φ.Ε.Κ. 154Α/06-08-1959	Άρθρο: 3
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ (Hmax):	8,5 μ.	
Π.Δ. 26-07-1959	Φ.Ε.Κ. 154Α/06-08-1959	Άρθρο: 5
ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ:	2	
Π.Δ. 26-07-1959	Φ.Ε.Κ. 154Α/06-08-1959	Άρθρο: 5
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΡΟ ΓΟΚ85:	ΠΑΝΤΑΧΟΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟ	
Π.Δ. 26-07-1959	Φ.Ε.Κ. 154Α/06-08-1959	Άρθρο: 4

Σύμφωνα με την έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) οικισμού Πανοράματος της Κοινότητας Πανοράματος (Ν. Θεσσαλονίκης), Φ.Ε.Κ. 355Δ/14-04-1994, το ακίνητο βρίσκεται εντός Γ.Π.Σ. και η χρήση γης στη περιοχή είναι αμιγής κατοικία (Βλέπε σκαρίφημα 5).

Σκαρίφημα 5: Απόσπασμα διαγράμματος Γ.Π.Σ. Πανοράματος (Φ.Ε.Κ. 355Δ/1994).

Θέση Οικοπέδου



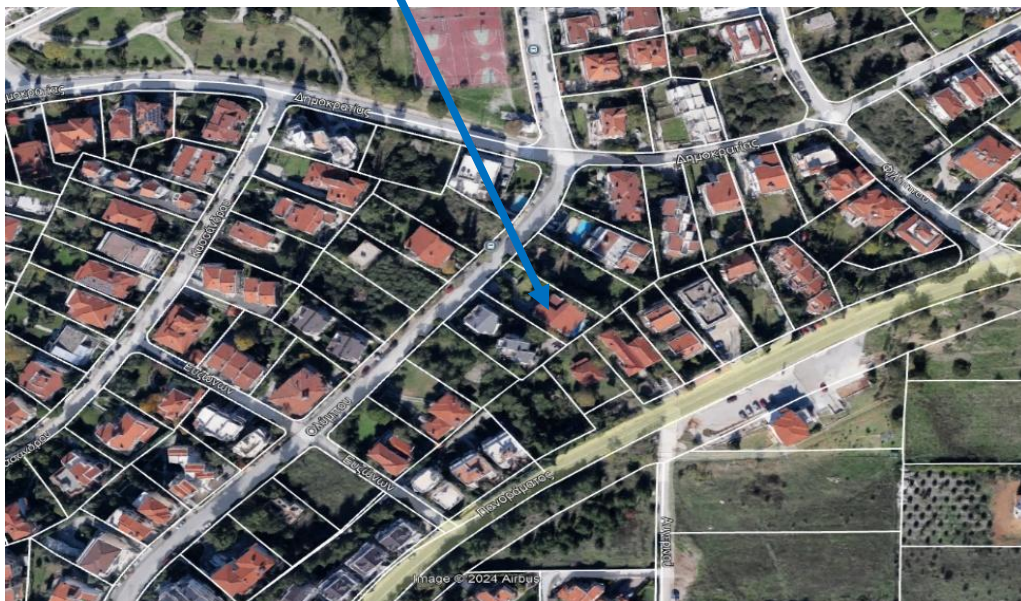
Β. ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑΣ ΑΜΕΣΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Μέχρι στιγμής δεν έχει εκδοθεί Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας-Χορτιάτη, σχετική με έγκριση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης και την καταβολή της αποζημίωσης προς του ιδιοκτήτες.

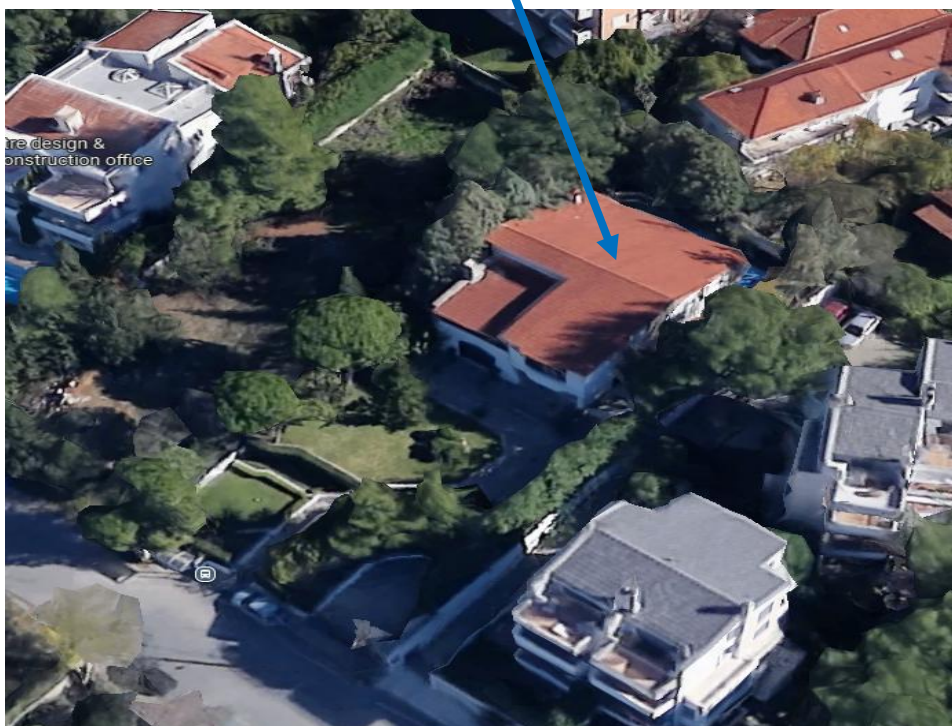
Στο νέο τοπογραφικό διάγραμμα στο προβολικό σύστημα Ε.Γ.Σ.Α. '87 (αρ. σχεδίου Τ1) που προσκομίσθηκε, η εν λόγω έκταση με στοιχεία Α1, Β, Β1, Β2, Δ, Δ1, Α1 υπολογίζεται να έχει επιφάνεια 746,01 τ.μ. (ρυμοτομούμενη έκταση). Επίσης, αποτυπώνεται και η υφιστάμενη οικοδομή που επίσης ρυμοτομείται στο μεγαλύτερο τμήμα της.

Το υπόψη κτίριο κατασκευάσθηκε βάσει της υπ' αριθμόν 2827/1985 Οικοδομικής Αδείας (Ο.Α.). Στο στέλεχος της Ο.Α. προβλεπόταν να κατασκευαστεί διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο και κατασκευή βοηθητικού κτίσματος, βόθρου και περίφραξης, ολικής επιφάνειας ορόφων 382,18 τ.μ., καλυπτόμενης επιφάνειας 196,80 τ.μ. και ύψους 8,00μ. Το βοηθητικό κτίσμα προβλεπόταν να έχει εμβαδό 33,60 τ.μ.. Οι οικοδομικές εργασίες αποπερατώθηκαν την 21-10-1988 σύμφωνα με τη θεώρηση του στελέχους της οικοδομικής αδείας. Σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του Ελληνικού Κτηματολογίου, εντός του γεωτεμαχίου υφίσταται διώροφη μονοκατοικία αποτελούμενη από υπόγεια αποθήκη εμβαδού 185,38τ.μ., ισόγεια κατοικία εμβαδού 180,73τ.μ. και όροφος κατοικία εμβαδού 158,65τ.μ.. Η θέση του οικοπέδου απεικονίζεται στο Οδοιπορικό 1 και οι κατασκευές στην Εικόνα 1.

Οδοιπορικό 1: Θέση οικοπέδου.



Εικόνα 1: Τρισδιάστατη απεικόνιση κατασκευών.



Η αντικειμενική αξία οικοπέδου και κτισμάτων υπολογίστηκε με κάθε επιφύλαξη από την εφαρμογή της ιστοσελίδας www.maps.sis.gr/valuemaps/ του Υπουργείου Οικονομικών (βλέπε Εικόνες 3-6). Χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω επιφάνειες και χρήσεις του Πίνακα 2, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της οικοδομικής αδείας 2827/1985 και το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του γεωτεμαχίου 190911708013/0/0.

Πίνακας 2: Υπολογισμός αντικειμενικής αξίας.

ΧΩΡΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)	ΑΞΙΑ (€)
ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	734,66	470.476,26
ΥΠΟΓΕΙΟ-ΑΠΟΘΗΚΗ	185,38	45.012,58
ΙΣΟΓΕΙΟ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ	180,73	142.182,55
ΟΡΟΦΟΣ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ	158,65	138.679,93
ΣΥΝΟΛΟ		796.351,32

Εικόνα 2: Απόσπασμα περιγραφικής βάσης.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΚΑΕΚ
19 091 17 08 013 / 0 / 0

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΕΡΙΓΡΑΦΙΚΗΣ ΒΑΣΗΣ

Τα παραγόμενα αρχεία των αποσπασμάτων κτηματολογικής βάσης (περιγραφικής και χωρικής) δεν επέχουν θέση πιστοποιητικού για οποιαδήποτε νόμιμη χρήση, ούτε αποτελούν τίτλους των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήριο γι' αυτά σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 11206 ΕΕ 2021 Απόφαση Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ΦΕΚ Β' 1539/15.4.2021).

ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ

ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΙΤΛΟΥ:		ΕΜΒΑΔΟΝ:		979 τ.μ.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΘΕΣΗ	ΤΚ	ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	
ΟΛΥΜΠΟΥ 55	ΔΡΑΜΙΝΑ	55236	ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ	
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:				
ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΥΦΙΣΤΑΤΑΙ ΔΙΔΡΟΦΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ -ΜΕΖΟΝΕΤΑ- ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΗ ΑΠΟ -Α- ΥΠΟΓΕΙΟ -ΑΠΟΘΗΚΗ- ΕΜΒΑΔΟΥ 185,38 Τ.Μ., -Β- ΙΣΟΓΕΙΟ -ΚΑΤΟΙΚΙΑ- ΕΜΒΑΔΟΥ 180,73 Τ.Μ. ΚΑΙ -Γ- ΟΡΟΦΟ -ΚΑΤΟΙΚΙΑ- ΕΜΒΑΔΟΥ 158,65 Τ.Μ.				
ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ				
ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΚΓ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΠΟ: 18/08/2020				
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΚΓ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ ΑΠΟ: 06/04/2006 ΕΩΣ: 18/08/2020 (ΦΕΚ: Β' 2074/08.5.2020)				

Εικόνες 3-6: Φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου.

Εικόνα 3

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΟΙΚΟΠΕΔΟ		
Περιγραφή: ΟΙΚΟΠΕΔΟ		
Α. ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΙΜΩΝ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
Αναπροσαρμογή: 2021 Τ.Ζ: 1.850,00 Σ.Α.Ο: 1,00 Τ.Ο: 800,50 Σ.Ε.: 1,00 Κ: 0,30		
Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.)		
		1,00 301
Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ		
		800,5000 302
Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΩΨΗΣ		
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο	1,00	1,00 303
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο	1,08	304
3. Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών (σε όλους τους δρόμους που έχουν πρόσοψη) είναι μικρότερη ή ίση με 6 μέτρα	0,80	305
Το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά και μόνο με πραγματική δουλεία διόδου και είναι οικοδομήσιμο	0,70	306
Ε. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ		
ΠΡΟΣΟΨΗ=20,30 x 20,30 x 3 = 1.236,27 (Κ.Β.)		
Ε. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		
Επιφάνεια= 734,66τ.μ.		
Η επιφάνεια είναι μικρότερη από το Κριτήριο Βάθους. Επιφάνεια:		734,66 307
Η επιφάνεια είναι μεγαλύτερη από το Κριτήριο Βάθους. Ισοδύναμη Επιφάνεια:		308
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ		
1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί	0,60	309
2. Δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε να γίνει οικοδομήσιμο, μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή πράξης εφαρμογής	0,80	310
3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο	0,80	0,80 311
4. Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών	0,90	312
5. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας	0,70	313
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ		
1. Ποσοστό οικόπεδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφισταμένη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος		314
2. ποσοστό οικόπεδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της		315
υπολειπόμενης μέχρι εξαντλήσεως του Σ.Δ.		
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		
Το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία)	0,90	316
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		
Επιφάνεια Κάθετης Ιδιοκτησίας: 100,00 Συνολική Επιφάνεια Οικόπεδου: 100,00		1,00 317
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ		
		318
		319
ΑΞΙΑ		
Αξία Ακινήτου (Γινόμενο δεδομένων Στήλης Β)		470.476,26€ 320

Εικόνα 4

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΑΠΟΘΗΚΗ

Περιγραφή: ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ

Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
Αναπροσαρμογή: 2021 Τιμή Εκκίνησης (€)		1.850,00 401
Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ		
Συντελεστής Εμπορικότητας(Σ.Ε.): 1,00 Υπόγειο		
1. Η αποθήκη βρίσκεται στο ισόγειο: 0,30 x 1,00		402
2. Σ Η αποθήκη βρίσκεται στο υπόγειο		
α. Έχει είσοδο από δρόμο: Τότε: 0,25 x 1,00	0,25	403
β. Έχει είσοδο από ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αίθριο ή στοάς Τότε: 0,20 x 1,00		404
γ. Έχει είσοδο από την ισόγειο επαγγελματική στέγη: Τότε: 0,15 x 1,00		405
δ. Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, ισόγειο κατοικία)	0,15	406
Γ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		
Επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα		185,38 407
Οι εξωτερικοί τοίχοι της αποθήκης έχουν πλάτος (πάχος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από πέτρα)	0,9	408
Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ		
Χρόνια Παλαιότητας: 36 Χρόνια		0,70 409
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ		
1. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο	0,80	410
2. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο	0,75	0,75 411
3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα Δαπάνη Αποκατάστασης: - € Αξία Ακινήτου: - €		412
ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ		
1. Η αποθήκη Αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη	1,00	1,00 413
2. Στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού	0,80	414
3. Στο στάδιο αποπεράτωσης των τοίχων	0,85	415
4. Στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων	0,90	416
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		
1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη;	1,00	1,00 418
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους;	0,95	419
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλίνθες, καλάμια) Η στέγη της αποθήκης είναι κατασκευασμένη από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα	0,70 0,80	420 421
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		
Η αποθήκη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία)	0,90	422
ΑΞΙΑ		
Αξία Ακινήτου (Γινόμενο δεδομένων Στήλης Β)		45.012,58€ 423

Εικόνα 5

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΚΑΤΟΙΚΙΑ Η ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Περιγραφή: ΙΣΟΓΕΙΟ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
Αναπροσαρμογή: 2021 Τιμή Εκκίνησης (€)		1.850,00 101
B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΩΨΗΣ		
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο	1,00	1,00 102
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο	1,05	103
3. Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών (σε όλους τους δρόμους που έχουν πρόσοψη) είναι μικρότερη ή ίση με 6 μέτρα	0,8	104
4. Αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυφλό ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλεία διόδου	0,8	105
B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ		
Ισόγειο Συντελεστής Εμπορικότητας(Σ.Ε.): 1,00		0,90 106
Δ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		
Επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα		180,73 107
Οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικίας ή του διαμερίσματος έχουν πλάτος (πάχος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από πέτρα)	0,9	108
Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ		
1. Μικρότερο ή ίσο με 25 τ.μ.	1,05	109
2. Μεγαλύτερο των 25 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 100 τ.μ.	1,00	110
3. Μεγαλύτερο των 100 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 200 τ.μ.	1,05	1,05 111
4. Μεγαλύτερο των 200 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 300 τ.μ.	1,10	112
5. Μεγαλύτερο των 300 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 500 τ.μ.	1,20	113
6. Μεγαλύτερο των 500 τ.μ.	1,30	114
ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ		
Χρόνια Παλαιότητας: 36 Χρόνια		0,60 115
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ		
1. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο	0,80	116
2. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο	0,75	0,75 117
3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα Δαπάνη Αποκατάστασης: - €		118

Αξία Ακινήτου: - €		
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένο	1,00	1,00 119
Συντελεστής αποπεράτωσης ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το στάδιο αποπεράτωσης		120
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		
1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη;	1,00	1,00 121
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους;	0,95	122
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλίνθρες, καλάμια)	0,70	123
Η στέγη της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι κατασκευασμένη από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα	0,80	124
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ		
1. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου)	0,95	125
2. Βρίσκεται πάνω από τον Β' όροφο (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και δεν έχει ανελκυστήρα	0,90	126
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία)	0,90	127
ΑΞΙΑ		
Αξία Ακινήτου (Γινόμενο δεδομένων Στήλης Β)		142.182,55€ 128

Εικόνα 6

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΚΑΤΟΙΚΙΑ Η ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Περιγραφή: ΟΡΟΦΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
Αναπροσαρμογή: 2021 Τιμή Εκκίνησης (€)		1.850,00 101
B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΗΣ		
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο	1,00	1,00 102
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο	1,05	103
3. Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών (σε όλους τους δρόμους που έχουν πρόσοψη) είναι μικρότερη ή ίση με 6 μέτρα	0,8	104
4. Αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυφλό ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλεία δίοδου	0,8	105
B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ		
Όροφος: 1ος Συντελεστής Εμπορικότητας(Σ.Ε.): 1,00		1,00 106
Δ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		
Επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα		158,65 107
Οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικίας ή του διαμερίσματος έχουν πλάτος (πάχος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από πέτρα)	0,9	108
Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ		
1. Μικρότερο ή ίσο με 25 τ.μ.	1,05	109
2. Μεγαλύτερο των 25 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 100 τ.μ.	1,00	110
3. Μεγαλύτερο των 100 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 200 τ.μ.	1,05	1,05 111
4. Μεγαλύτερο των 200 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 300 τ.μ.	1,10	112
5. Μεγαλύτερο των 300 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 500 τ.μ.	1,20	113
6. Μεγαλύτερο των 500 τ.μ.	1,30	114
ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ		
Χρόνια Παλαιότητας: 36 Χρόνια		0,60 115
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ		
1. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο	0,80	116
2. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο	0,75	0,75 117
3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα Δαπάνη Αποκατάστασης: - €		118

Αξία Ακινήτου: - €		
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένο	1,00	1,00 119
Συντελεστής αποπεράτωσης ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το στάδιο αποπεράτωσης		120
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		
1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη;	1,00	1,00 121
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους;	0,95	122
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλίνθες, καλάμια)	0,70	123
Η στέγη της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι κατασκευασμένη από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα	0,80	124
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ		
1. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου)	0,95	125
2. Βρίσκεται πάνω από τον Β' όροφο (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και δεν έχει ανελκυστήρα	0,90	126
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία)	0,90	127
ΑΞΙΑ		
Αξία Ακινήτου (Γινόμενο δεδομένων Στήλης Β)		138.679,93€ 128

Έως και σήμερα δεν έχει δημιουργηθεί στον προϋπολογισμό του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, Κ.Α. ποσού 796.351,32€ για την καταβολή της αποζημίωσης για το οικόπεδο και το κτίριο εντός αυτού.

Γ. ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΑΡΣΕΙΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 88, του Ν.4759/2020, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει:

Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά.

Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη.

Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της παραπάνω αίτησης 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 επανεπιβολή της.

Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και
- β) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα 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. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών

αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον Προϋπολογισμό του οικείου Δήμου γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας.

Εναλλακτικά, το Δημοτικό Συμβούλιο μπορεί, σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη μερική επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης, είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη. **Το Δημοτικό Συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη κι εάν, δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου.**

Σύμφωνα με το άρθρο 89, του Ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει:

Η πρόταση του Δημοτικού Συμβουλίου του άρθρου 88 διαβιβάζεται στον αρμόδιο Περιφερειάρχη. Εάν, δι' αυτής προτείνεται η ολική ή μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο Περιφερειάρχης λαμβάνει απόφαση εντός τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου. Η απόφαση περιλαμβάνει το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας, προκειμένου να καθορισθεί η αποζημίωση και δημοσιεύεται, χωρίς άλλες διατυπώσεις, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο οικείος δήμος είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δεκαοκτώ (18) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων

Ακινήτων, είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη.

Σύμφωνα με το άρθρο 90, του Ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει:

Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο Περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο Δήμος εκκινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης.

Εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία η απαλλοτρίωση ήρθη ή επανεπιβλήθηκε μερικώς, η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την πρόταση είναι εξαρτημένο στο Ε.Γ.Σ.Α. '87 και θεωρείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος, τηρώντας τη διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1, του άρθρου 31, του Ν. 4067/2012 (Φ.Ε.Κ. 79 Α/2012). *«Η έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης γίνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλου αρμόδιου Υπουργού κατά τις διατάξεις της παραγράφου 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/ 1997. Για την έκδοση του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) της οικείας Περιφέρειας,*

μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας.».

Σημειώνεται ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση, η μη υποβολή ολοκληρωμένου φακέλου για άρση της απαλλοτρίωσης στο συγκεκριμένο ακίνητο, σε συνδυασμό με την καθυστέρηση προσκόμισης των απαραίτητων δικαιολογητικών από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες, οδήγησαν σε μεγάλες καθυστερήσεις επί της διαδικασίας.

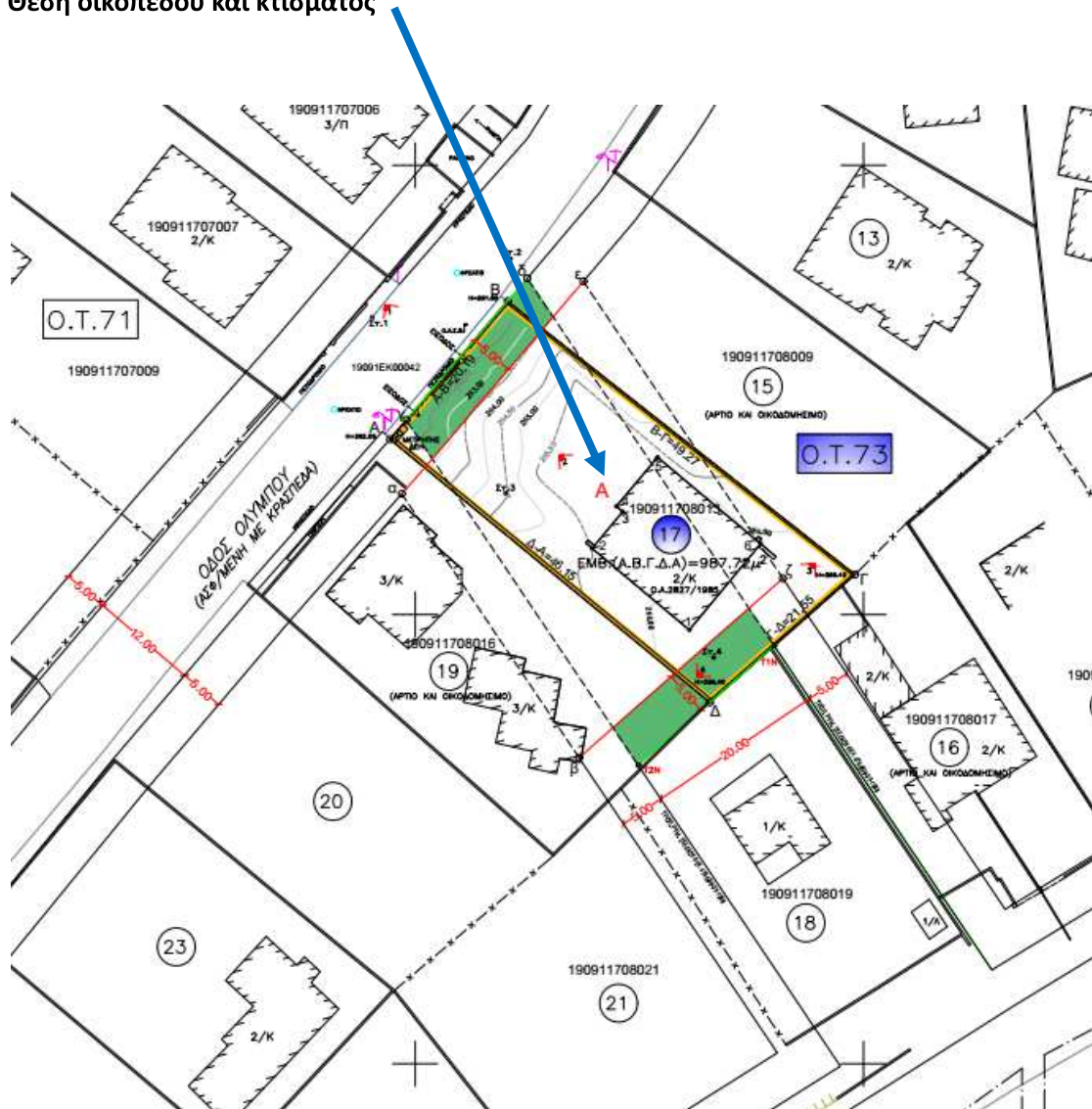
Σύμφωνα με τις παρ.1 και 3, του άρθρου 1 και του άρθρου 70, του Π.Δ. της 17-7-1923 (Φ.Ε.Κ. 228Α/1923), κάθε σχέδιο πόλης και ως τέτοιο νοείται και κάθε μεταγενέστερη τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου, πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στη θεραπεία πολεοδομικών αναγκών, υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής.

Επίσης σύμφωνα με την παρ.4α, του άρθρου 29, του Ν. 2831/2000 (Φ.Ε.Κ. 140Α/2000), όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3044/2002 (Φ.Ε.Κ. 197Α/2002) και αντικαταστάθηκε με το Ν. 4315/2014 (Φ.Ε.Κ. 269Α/2014), οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π. ή Τ.Χ.Σ.). Επιτρέπεται η μείωση, όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση. Δεν θα πρέπει όμως να επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23-2-1987 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 166Δ/1987) δυσμενέστερες για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

**Δ. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΑΡΣΗ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Η ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ**

Σκαρίφημα 6: Απόσπασμα Τοπογραφικού διαγράμματος (Πρόταση Τροποποίησης στο Ο.Τ. 73).

Θέση οικοπέδου και κτίσματος



Καθημερινή μέριμνα των οργάνων Διοίκησης του Δήμου αποτελεί η βελτίωση των όρων διαβίωσης των δημοτών με το λιγότερο κοινωνικό κόστος αλλά

και μόνιμο πρόβλημα η εξεύρεση των αναγκαίων πόρων για την επίτευξη του στόχου αυτού.

Παρόλο που ο Δήμος μας, γενικά δεν συμφωνεί με πολεοδομικές ρυθμίσεις που έχουν ως συνέπεια τον αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, διότι είναι επιζήμιες για τη λειτουργία της πόλης και επιβαρύνουν την ποιότητα και τις συνθήκες ζωής των κατοίκων, είναι υποχρεωμένος να συμμορφώνεται σε σχετικές δικαστικές αποφάσεις και στην κείμενη πολεοδομική νομοθεσία περί άρσεων απαλλοτριώσεων και ρυμοτομικών βαρών.

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν, η προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο οικόπεδο 17, του Ο.Τ. 73 (βλέπε *σκαρίφημα 6*), του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος, της Δ.Ε. Πανοράματος, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, καθώς:

1. Το οικόπεδο ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο πριν την ρυμοτομική απαλλοτρίωση (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988). Είχε εκδοθεί η υπ' αριθμόν 2827/11-11-1985 Οικοδομική Άδεια από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο.
2. Η με αριθμό 3171/2013 Απόφαση του Ι' Τμήματος (Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, μεταξύ άλλων, δέχτηκε την προσφυγή του Αγαπητού Τρικαλιώτη και ακύρωσε την (σιωπηρή) άρνηση της Διοίκησης να άρει την επιβληθείσα με την αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/19596/890α/9-5-1988 (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988) Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης περί ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του οικοπέδου 17, του Ο.Τ. 73 του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος, της Δ.Ε. Πανοράματος, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη. Περαιτέρω, ανέπεμψε την υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να προβεί στις νόμιμες ενέργειες για την άρση της ως άνω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με αντίστοιχη τροποποίηση του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου προς αποδέσμευση – αποχαρακτηρισμό ως κοινόχρηστου χώρου (για διάνοιξη της οδού Μ. Ψελλού) του επίδικου ακινήτου.

3. Έχει παρέλθει 15ετία από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση και δέσμευση του ακινήτου (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988).
4. Έχει ακυρωθεί ήδη η συνέχεια της επέκτασης της οδού Μ. Ψελλού με την εγκριθείσα τροποποίηση της ρυμοτομίας στο οικόπεδο 4, του Ο.Τ. 71 (Φ.Ε.Κ. 253 Α.Α.Π./2011). Στο ανωτέρω οικόπεδο έχει ήδη κατασκευαστεί νέα οικοδομή.
5. Δεν απαιτείται η δέσμευση εισφοράς γης από την ιδιοκτησία, δεδομένου ότι η προς άρση ρυμοτομική απαλλοτρίωση κοινοχρήστου χώρου, δεν καθορίστηκε εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου (Φ.Ε.Κ. 154Α/1959), αλλά προέκυψε από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων, σύμφωνα με το άρθρο 20, του Ν. 2508/1997, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 7, του άρθρου 1, του Ν. 4315/2014 και ισχύει.
6. Η ιδιοκτησία δεν εμπίπτει εντός προστατευόμενης έκτασης πολιτιστικής κληρονομιάς.
7. Δεν απαιτείται έλεγχος των διατάξεων περί προστασίας δασών δεδομένου πως πρόκειται για οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως και ο προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος προέκυψε από τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους.
8. Δεν απαιτείται μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας γιατί η κλίση εδάφους δεν είναι μεγαλύτερη από 35%, ούτε υπάρχει ιστορικό κατολισθήσεων ή διάβρωσης εδάφους.
9. Το τελικό οικόπεδο 17, του Ο.Τ.73, που θα προκύψει μετά την προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομίας, με στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Α εμβαδού 987,72 τ.μ., όπως αυτό εμφανίζεται στο επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα (Σκαρίφημα 6), πληροί τις προϋποθέσεις της κατά παρέκκλιση αρτιότητας, όπως πληρούσε και η αρχική ιδιοκτησία (βλέπε Πίνακα 1).
10. Η προτεινόμενη χρήση γης για το τελικό οικόπεδο είναι «αμιγής κατοικία», όπως ισχύει και για τα υπόλοιπα οικόπεδα του Ο.Τ.73,

σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Πανοράματος (Φ.Ε.Κ. 355Δ/1994).

Ως εκ τούτου παρακαλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να γνωμοδοτήσει σχετικά με:

1. Τον **αποχαρακτηρισμό τμήματος κοινοχρήστου χώρου** με στοιχεία **γ, δ, T1N, Δ, T2N, γ** και τη μετατροπή του σε απλό οικοδομήσιμο χώρο με την ένταξή του εντός του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 73, σε εφαρμογή της με αριθμό 3171/2013 Απόφασης του Ι΄ Τμήματος (Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, όπως εμφανίζεται στο απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος (αρ. σχεδίου T2) που επισυνάπτεται στην παρούσα εισήγηση.

2. Την **τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου** στο Ο.Τ. 73, του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος, της Δ.Ε. Πανοράματος, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, στην θέση του οικοπέδου 17 (ΚΑΕΚ 190911708013/0/0), σε εφαρμογή της με αριθμό 3171/2013 Απόφασης του Ι΄ Τμήματος (Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης με την κατάργηση των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών της οδού Μ. Ψελλού, που καθορίστηκε με **α)** την υπ΄ αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/19596/890α/09-05-1988 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988) **και β)** την αρ. πρωτ. 38848/08-09-2011 Απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., (Φ.Ε.Κ. 253 Α.Α.Π./2011) και την επαναφορά της αρχικής ρυμοτομίας ως εξής:
 - I. Δημιουργία **πράσινης γραμμής** (ρυμοτομική γραμμή οδού Ολύμπου) από το σημείο **γ** έως και το σημείο **δ**.

 - II. Δημιουργία **πράσινης γραμμής** (ρυμοτομική γραμμή) από το σημείο **T1N**, δια μέσου του σημείου **Δ**, έως και το σημείο **T2N**.

III. Δημιουργία **κόκκινης γραμμής** (οικοδομική γραμμή) από το σημείο **α** έως και το σημείο **ε** με σκοπό τη δημιουργία πρασιάς πλάτους **5μ.** κατ' αναλογία με την υπόλοιπη πρασιά του Ο.Τ. 73., του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος.

IV. Δημιουργία **κόκκινης γραμμής** (οικοδομική γραμμή) από το σημείο **β** έως και το σημείο **ζ** με σκοπό τη δημιουργία πρασιάς πλάτους **5μ.** κατ' αναλογία με την υπόλοιπη πρασιά του Ο.Τ. 73., του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος.

V. Κατάργηση των **πράσινων γραμμών** (ρυμοτομικές γραμμές) μεταξύ των σημείων **γ** και **T2N**, και **δ** και **T1N** και δημιουργία στη θέση τους μαύρων διακεκομμένων γραμμών (καταργούμενες ρυμοτομικές γραμμές).

VI. Κατάργηση των **κόκκινων γραμμών** (οικοδομικές γραμμές) μεταξύ των σημείων **α** και **β**, και **ε** και **ζ** και δημιουργία στη θέση τους μαύρων διακεκομμένων γραμμών (καταργούμενες οικοδομικές γραμμές).

όπως αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα (αρ. σχεδίου T2) που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας εισήγησης.

- 3.** Τον **καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης**, όπως αυτοί ισχύουν για το Ο.Τ. 73, του Συνοικισμού Πανοράματος και καθορίστηκαν με το Βασιλικό Διάταγμα της 26-07-1959 (Φ.Ε.Κ. 154Α/1959), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4067/2012 «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*», Φ.Ε.Κ. 79Α/09-04-2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει **και χρήση γης** αυτή της «**αμιγούς κατοικίας**».

**4. Την τήρηση των νόμιμων διαδικασιών δημοσιοποίησης και
ανάρτησης του σχεδίου** της παραπάνω τροποποίησης ρυμοτομίας.

Τέλος, σημειώνεται ότι για το παρόν θέμα έχουν ληφθεί η υπ' αριθμόν/21-05-2025
Απόφαση του Τοπικού Συμβουλίου Πανοράματος και η υπ' αριθμόν Απόφαση της
Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

Συνημμένα:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα (αρ. σχεδίου T1).
2. Τοπογραφικό διάγραμμα (αρ. σχεδίου T2).

Εσωτερική Διανομή:

1. Χρονολογικό Αρχείο
2. Φάκελος Τροποποίησης Ρυμοτομίας Γεώργιου Τρικαλιώτη.

Παρακαλούμε το δημοτικό συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

ΑΠΟΔΕΧΕΤΑΙ την σχετική με το θέμα **εισήγηση** της Υπηρεσίας, η οποία εξ ολοκλήρου περιλαμβάνεται
στο εισηγητικό τμήμα της παρούσης .

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και λαμβάνοντας υπόψη όλα όσα στην εισήγηση αναφέρονται
αναλυτικά το Δημοτικό Συμβούλιο **γνωμοδοτεί θετικά για:**

1. Τον **αποχαρακτηρισμό τμήματος κοινοχρήστου χώρου** με στοιχεία **γ, δ, T1N, Δ, T2N, γ** και τη
μετατροπή του σε απλό οικοδομήσιμο χώρο με την ένταξή του εντός του οικοδομικού
τετραγώνου Ο.Τ. 73, σε εφαρμογή της με αριθμό 3171/2013 Απόφασης του Ι' Τμήματος
(Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, όπως εμφανίζεται στο απόσπασμα
τοπογραφικού διαγράμματος (αρ. σχεδίου T2) που επισυνάπτεται στην παρούσα εισήγηση.

2. Την **τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου** στο Ο.Τ. 73, του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος, της Δ.Ε. Πανοράματος, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, στην θέση του οικοπέδου 17 (ΚΑΕΚ 190911708013/0/0), σε εφαρμογή της με αριθμό 3171/2013 Απόφασης του Ι΄ Τμήματος (Τριμελούς) του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης με την κατάργηση των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών της οδού Μ. Ψελλού, που καθορίστηκε με **α)** την υπ' αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/19596/890α/09-05-1988 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ. 476Δ/1988) **και β)** την αρ. πρωτ. 38848/08-09-2011 Απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕ.Κ.Α., (Φ.Ε.Κ. 253 Α.Α.Π./2011) και την επαναφορά της αρχικής ρυμοτομίας ως εξής:

- I. Δημιουργία **πράσινης γραμμής** (ρυμοτομική γραμμή οδού Ολύμπου) από το σημείο **γ** έως και το σημείο **δ**.
- II. Δημιουργία **πράσινης γραμμής** (ρυμοτομική γραμμή) από το σημείο **T1N**, δια μέσου του σημείου **Δ**, έως και το σημείο **T2N**.
- III. Δημιουργία **κόκκινης γραμμής** (οικοδομική γραμμή) από το σημείο **α** έως και το σημείο **ε** με σκοπό τη δημιουργία πρασιάς πλάτους **5μ.** κατ' αναλογία με την υπόλοιπη πρασιά του Ο.Τ. 73., του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος.
- IV. Δημιουργία **κόκκινης γραμμής** (οικοδομική γραμμή) από το σημείο **β** έως και το σημείο **ζ** με σκοπό τη δημιουργία πρασιάς πλάτους **5μ.** κατ' αναλογία με την υπόλοιπη πρασιά του Ο.Τ. 73., του Συνοικισμού Ν.751 Πανοράματος.
- V. Κατάργηση των **πράσινων γραμμών** (ρυμοτομικές γραμμές) μεταξύ των σημείων **γ** και **T2N**, και **δ** και **T1N** και δημιουργία στη θέση τους μαύρων διακεκομμένων γραμμών (καταργούμενες ρυμοτομικές γραμμές).
- VI. Κατάργηση των **κόκκινων γραμμών** (οικοδομικές γραμμές) μεταξύ των σημείων **α** και **β**, και **ε** και **ζ** και δημιουργία στη θέση τους μαύρων διακεκομμένων γραμμών (καταργούμενες οικοδομικές γραμμές).

όπως αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα (αρ. σχεδίου T2) που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας εισήγησης.

3. Τον **καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης**, όπως αυτοί ισχύουν για το Ο.Τ. 73, του Συνοικισμού Πανοράματος και καθορίστηκαν με το Βασιλικό Διάταγμα της 26-07-1959 (Φ.Ε.Κ.

154Α/1959), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4067/2012 «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*», Φ.Ε.Κ. 79Α/09-04-2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει **και χρήση γης** αυτή της «**αμιγούς κατοικίας**».

4. Την **τήρηση των νόμιμων διαδικασιών δημοσιοποίησης και ανάρτησης του σχεδίου** της παραπάνω τροποποίησης ρυμοτομίας.

Τέλος, σημειώνεται ότι για το παρόν θέμα έχουν ληφθεί η υπ' αριθμόν **11/21-05-2025** Απόφαση του Τοπικού Συμβουλίου Πανοράματος και η υπ' αριθμόν **220/28-05-25** Απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

Η απόφαση πήρε α.α. 208/28-05-25.

Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΜΙΧΑΛΗΣ ΓΕΡΑΝΗΣ