**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΤΗΣ 2Ης ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ**

**ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΝΑΟΥΣΑΣ**

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ : 02/2022**

**ΘΕΜΑ : «Γνωμοδότηση για σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Αγγελοχωρίου στο Ο.Τ. 38**».

Στη Νάουσα σήμερα, ημέρα Δευτέρα 21-03-2022 και ώρα 10.00 π.μ. συνεδρίασαν δια περιφοράς τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Νάουσας για την πραγματοποίηση της 2ης συνεδρίασης μετά από την υπ΄αριθμ. 3556/17-03-2022 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου κ. Τριανταφύλλου Γιώργου, σύμφωνα με το άρθρο 75, ν3852/2010 (ΦΕΚ α΄ 87)

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΑΠΟΝΤΕΣ**

**ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΑΤΖΗΙΩΑΝΝΙΔΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ**

**ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

**ΜΠΑΛΤΑΤΖΙΔΟΥ ΘΕΟΔΩΡΑ**

**ΤΖΟΥΒΑΡΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ**

**ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΙΔΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ**

**ΚΟΥΤΣΟΓΙΑΝΝΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ**

**ΠΑΡΘΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ**

**ΛΑΖΑΡΙΔΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ**

Αφού διαπιστώθηκε η νόμιμη απαρτία άρχισε η Συνεδρίαση.

Το 1ο θέμα της ημερήσιας διάταξης αφορά την γνωμοδότηση για σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 38

Ο πρόεδρος πήρε τον λόγο κι ανέφερε στα μέλη την εισήγηση του τμήματος πολεοδομικών εφαρμογών του Δήμου Νάουσας η οποία αναφέρει ότι:

ΘΕΜΑ : « Γνωμοδότηση για σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Αγγελοχωρίου στο Ο.Τ. 38 ».

ΣΧΕΤ: H με αρ. πρωτ. e-Πολεοδομίας 961/6-11-2017 αίτηση του Γκαλιμάνη Νικόλαου

Με την ανωτέρω σχετική αίτησή του, ο κ. Νικόλαος Γκαλιμάνης, ζητά την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Αγγελοχωρίου και ειδικότερα της οικοδομικής και ρυμοτομικής γραμμής στο Ο.Τ. 38 από την οριστική διανομή του συνοικισμού Αγγελοχωρίου των ετών 1968-1972, υποβάλλοντας μεταξύ άλλων Τεχνική Έκθεση σχετικά με την αναγκαιότητα της τροποποίησης και Τοπογραφικό Διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση και η προτεινόμενη τροποποίηση. Η τροποποίηση αφορά τις ιδιοκτησίες με κτηματολογικούς αριθμούς 275 (Ι.Ν. Αγ. Γεώργιου) και 276 (τέως ιδιοκτησία Γεώργιου Τορτοπίδη και νυν Νικόλαου Γκαλιμάνη).

**Α. Σύντομο Ιστορικό**

Στις 6-3-1970 υπογράφηκε κοινή δήλωση μεταξύ του Λάζαρου Ιωακειμίδη, Προέδρου της Κοινότητας Αγγελοχωρίου και του Γεωργίου Τορτοπίδη του Παναγιώτη, κατοίκου Αγγελοχωρίου, με την οποία αποδέχονται την ανταλλαγή τμήματος του οικοπέδου ιδιοκτησίας του δεύτερου, με κοινοτικό δρόμο που διέρχεται από την ανατολική πλευρά του οικοπέδου και μεταφορά του κοινοτικού δρόμου στη δυτική πλευρά του οικοπέδου.

Με το από 22.11.1973 πρακτικό της Επιτροπής Οριστικών Διανομών (αρ. 4 Ν.Δ. 1189/1972) κυρώθηκε η οριστική διανομή των ετών 1968-1972 του συνοικισμού Αγγελοχωρίου.

Με την με αρ. 15732/5732/14-01-1980 απόφαση Νομάρχη Ημαθίας, οι εγκεκριμένες οδοί της οριστικής διανομής του συνοικισμού Αγγελοχωρίου, παραχωρήθηκαν από τη Διεύθυνση Γεωργίας της τέως Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ημαθίας προς την Κοινότητα Αγγελοχωρίου.

Με την υπ’αρ.36/1987 (12-4-1987) απόφαση, το Δημοτικό Συμβούλιο Ειρηνούπολης, γνωμοδότησε θετικά για την ανταλλαγή μέρους του οικοπεδικού τεμαχίου με αρ. 276 από τον συνοικισμό Αγγελοχωρίου, ιδιοκτησίας Τορτοπίδου Θεοδώρας συζ. Στυλιανού, με τον δρόμο που περνά μεταξύ των οικοπέδων Χρήστου Τορτοπίδη και Θεοδώρας Τορτοπίδου. Ωστόσο, δεν ακολουθήθηκε καμία διαδικασία τροποποίησης του εγκεκριμένου σχεδίου.

Με την με αρ. πρωτ. 5167/5-12-2005 αίτησή του προς τον τέως Δήμο Ειρηνούπολης, ο κ. Νικόλαος Γκαλιμάνης, ζήτησε την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Αγγελοχωρίου στο Ο.Τ. 38, υποβάλλοντας σχετικό φάκελο. Το Δημοτικό Συμβούλιο του τέως Δήμου Ειρηνούπολης με τις αποφάσεις 7/2006 και 108/2009 γνωμοδότησε θετικά για την εν λόγω τροποποίηση. Θετική γνωμοδότηση εξέφρασε και η Διεύθυνση Γεωργίας με το με αρ.πρωτ. 16214/17-8-2009 έγγραφό της. Ακολούθως, ο φάκελος τροποποίησης υποβλήθηκε με το με αρ. πρωτ. 4177/26-8-2009 έγγραφο του Δήμου Ειρηνούπολης προς το αρμόδιο Τμήμα Πολεοδομίας Νάουσας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ημαθίας. Με την αλλαγή όμως των πολεοδομικών αρμοδιοτήτων με το Ν.3852/2010 (οι πολεοδομικές αρμοδιότητες των τέως Πολεοδομικών Γραφείων των Νομαρχιών μεταβιβάστηκαν στους Δήμους – Υ.ΔΟΜ.), η υπόθεση δεν προχώρησε περαιτέρω.

Σήμερα, με την με αρ.πρωτ. e-Πολ. 961/6-11-2017 αίτησή του, ο κ. Νικόλαος Γκαλιμάνης, επανέρχεται και ζητεί εκ νέου την εν λόγω τροποποίηση.

**Β. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης**

Σύμφωνα με τον χάρτη της οριστικής διανομής του συνοικισμού Αγγελοχωρίου, ανατολικά του οικοπέδου με κτηματολογικό αριθμό 276, που βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 38, υφίσταται εγκεκριμένος δρόμος πλάτους 12.00μ., ο οποίος αποτελεί και το όριο του συνοικισμού. Σύμφωνα με τοπογραφικό διάγραμμα της αιτούμενης τροποποίησης, στο οποίο αφενός έχει εφαρμοστεί η διανομή του συνοικισμού Αγγελοχωρίου και αφετέρου αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση, διαπιστώνεται ότι εν λόγω δρόμος δεν έχει υλοποιηθεί, αντιθέτως έχει διανοιχθεί και κατασκευαστεί ασφαλτοστρωμένος δρόμος σε λανθασμένη θέση εντός του Ο.Τ. 38, ο οποίος με άξονα βορρά-νότο, διέρχεται μέσα από τα οικόπεδα με κτηματολογικούς αριθμούς 275 και 276 και καταλήγει νοτίως στον εγκεκριμένο από τη διανομή δρόμο. Επίσης, εκατέρωθεν του ασφαλτοστρωμένου δρόμου, υφίστανται περιφράξεις, δυτικά του οικοπέδου της εκκλησίας (οικ.275) και ανατολικά του οικοπέδου 276 (ιδιοκτησίας Ν.Γκαλιμάνη), οι οποίες δεν βρίσκονται στα ορθά όρια των οικοπέδων σύμφωνα με τη διανομή. Επιπλέον, ο μη υλοποιημένος αλλά εγκεκριμένος από τη διανομή δρόμος, έχει περιφραχθεί και στην ουσία ενταχθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος εντός του οικοπέδου 276 και κατά το υπόλοιπο από το τεμάχιο 476 της διανομής του αγροκτήματος.

**Γ. Αναγκαιότητα τροποποίησης σύμφωνα με τον αιτούντα**

Στην τεχνική έκθεση του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Άγγελου Λακηνάνου που συνοδεύει το φάκελο τροποποίησης, αναφέρονται τα εξής:

*“Από την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης και την εφαρμογή της οριστικής διανομής του συνοικισμού διαπιστώθηκε ότι:*

*α) έχει κατασκευαστεί ασφαλτοστρωμένος δρόμος και καναλέτο παράπλευρα αυτού από τον οποίο διέρχονται τα οχήματα και οι άνθρωποι σε συνέχεια προβλεπόμενης κοινοτικής οδού και ενώνεται με επίσης προβλεπόμενη κοινοτική οδό καταλαμβάνοντας τμήμα των οικοπέδων με κτηματολογικό αριθμό 275 και 276 και ειδικότερα το οικόπεδο με αριθμό 276 κατατμείται σε δύο τμήματα ενώ το οικόπεδο με αριθμό 275 στο οποίο βρίσκεται ο Ιερός Ναός Αγ.Γεωργίου προς τη μεριά αυτού του δρόμου έχει κατασκευάσει και τοιχίο.*

*β) Η σημερινή κατάσταση επικρατεί εδώ και 45 χρόνια και καθώς είναι ασφαλτοστρωμένος και συντηρημένος διευκολύνει λειτουργικά και πολεοδομικά την εν λόγω κοινότητα.*

*γ) Ο προβλεπόμενος από το ρυμοτομικό σχέδιο(δρόμος) δεν υλοποιήθηκε ποτέ και κατέχεται εν μέρει από το οικόπεδο με κτηματολογικό αριθμό 276 και εν μέρει από το 476 τεμάχιο διανομής του αγροκτήματος όπως περιγράφεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα.*

*δ) Τη μετατόπιση της οδού είχε αποδεχθεί και η πρώην κοινότητα Αγγελοχωρίου, σύμφωνα με δήλωση ανταλλαγής ακινήτου με κοινοτικό δρόμο στις 6/3/1970, αλλά και ο πρώην Δήμος Ειρηνούπολης με την υπ’αρίθμ. 36/1987 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.”*

H αναγκαιότητα της τροποποίησης - σύμφωνα πάντα με την τεχνική έκθεση - προκύπτει *“…λόγω της υφιστάμενης και διαμορφωμένης εδώ και πολλά χρόνια κατάστασης και για λόγους οικονομίας και εν τέλει καλής λειτουργίας προς εξυπηρέτηση των κατοίκων αλλά και την περαιτέρω αξιοποίηση των οικοπέδων που θίγονται από τη σημερινή κατάσταση”.*

**Δ. Πολεοδομικό Καθεστώς**

Η κύρωση της οριστικής διανομής των ετών 1968-1972 του συνοικισμού Αγγελοχωρίου με το από 22.11.1973 πρακτικό της Επιτροπής Οριστικών Διανομών (αρ. 4 Ν.Δ. 1189/1972) επέχει θέση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Αγγελοχωρίου και συνεπώς για τις τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως ισχύει το Ν.Δ. της 17 Ιουλ./16 Αυγ. 1923: *“Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών”*.

Παράλληλα, στον οικισμό Αγγελοχωρίου υφίσταται υπερκείμενος χωροταξικός σχεδιασμός. Σύμφωνα με τον χάρτη Π.3.1-Π.3.2 του εγκεκριμένου *Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης Δήμου Νάουσας (τέως Δήμου Ειρηνούπολης)* *ΠΕ Ημαθίας* (Φ.Ε.Κ. 259ΑΑΠ/2018), για την Πολεοδομική Ενότητα Αγγελοχωρίου – Πολυπλατάνου (Π.Ε.1), στο Ο.Τ.38 έχουν καθοριστεί επιτρεπόμενες χρήσεις γης «Πολιτιστικών Λειτουργιών» και «Γενικής Κατοικίας», σύμφωνα με το από 23-2-87 , Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 166/Δ΄/6-3-87): *“Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης”*.

**Ε. Άποψη της Υπηρεσίας**

Το Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ηρωικής Πόλης Νάουσας έχοντας υπόψη:

* Το Ν.Δ. της 17 Ιουλ./16 Αυγ. 1923: *“Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών”.*
* Το Ν.1577/85 (Φ.Ε.Κ. 210Α΄/1985): *“Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός”*, για όσες διατάξεις του εξακολουθούν να ισχύουν.
* Το από 14/27-7-99 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 580Δ΄/1999): *“Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας”* και κυρίως τα άρθρα 152, 153, 154.
* Το άρθρο 29 §4α του Ν. 2831/00 (Φ.Ε.Κ. 140Α΄/2000), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει από το άρθρο 3 §1 του Ν.4315/14 (Φ.Ε.Κ. 269Α΄/2014).
* Το N. 4067/12 (Φ.Ε.Κ. 79Α΄/2012 - Διορθ.σφαλμ. στο Φ.Ε.Κ. 99Α΄/2012): *“Νέος Οικοδομικός Κανονισμός”*.
* Τις εγκυκλίους 1/61, 8/75 και 43511/161/55/88 του ΥΠΕΧΩΔΕ.
* Την με αρ.6708/4-10-2018 απόφαση του Γεν.Γραμματέα Α.Δ.Μ-Θ. (Φ.Ε.Κ. 259ΑΑΠ/2018) *“Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης Δήμου Νάουσας (τέως Δήμου Ειρηνούπολης), ΠΕ Ημαθίας”*.

επισημαίνει τα παρακάτω:

1. Στον φάκελο της τροποποίησης δεν έχουν υποβληθεί στοιχεία σχετικά με τη νομιμότητα των υφιστάμενων κατασκευών (περιφράξεις, κτίσματα). Από αναζήτηση στο αρχείο οικοδομικών αδειών που διαθέτει η Υπηρεσία μας, οι οικοδομικές άδειες που αφορούν το οικόπεδο 276 στο Ο.Τ. 38 είναι: α) η με αρ. 1361/1982 (του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών Ν.Ημαθίας): *“Νέα διώροφη οικοδομή, αποτελούμενη εκ δύο κτιρίων των οποίων το μεν υπερυψωμένο ισόγειο προορίζεται αφενός του ενός διά κέντρο διασκεδάσεως, αφετέρου του άλλου κτιρίου διά καφετέρια, ο δε πρώτος όροφος και των δύο κτιρίων θα γίνει δύο κατοικίες”* , β) η με αρ.πρ.1717/1983 (του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών Ν.Ημαθίας): *“Τροποποιητική της υπ’αρ. 1361/82 αδείας ως προς τη θέση των δύο αυτοτελών διώροφων κτιρίων (καφετέρια και κέντρου διασκεδάσεως)”* , γ) η με αρ. 45/1994 (του Πολεοδομικού Γραφείου Νάουσας της Νομαρχίας Ημαθίας) *“Προσθήκη στέγης και περίφραξη οικοπέδου”* και δ) η με αρ. 94/1996 (του Πολεοδομικού Γραφείου Νάουσας της Νομαρχίας Ημαθίας) *“Περιτοίχισης”*. Από την αντιπαραβολή των τοπογραφικών διαγραμμάτων των οικοδομικών αδειών και του τοπογραφικού της τροποποίησης διαπιστώνεται:

* έχει κατασκευαστεί μόνο το ένα κτίσμα (το κτίσμα Α – στο ανατολικό όριο του οικοπέδου 276)
* η περίφραξη δεν έχει υλοποιηθεί στα όρια του οικοπέδου σύμφωνα με τη διανομή και σύμφωνα με τις οικοδομικές άδειες, αλλά σε λανθασμένη θέση περικλείοντας τμήμα του εγκεκριμένου από τη διανομή δρόμου
* σε κανένα τοπογραφικό διάγραμμα των οικοδομικών αδειών δεν αποτυπώνεται ο κατασκευασμένος ασφαλτοστρωμένος δρόμος

Για την κατασκευή της περίφραξης του οικοπέδου του Ιερού Ναού δεν υπάρχουν στοιχεία (οικ.άδεια), όπως επίσης και για την κατασκευή του ασφαλτοστρωμένου δρόμου (χρόνος κατασκευής, μελέτη, κλπ.).

1. Σύμφωνα με την προαναφερόμενη νομοθεσία καθώς και την πάγια νομολογία του ΣτΕ (2113/10, 2139/16, 2584/16, 2966/06, 2212/97, 4146/01, 980/05, 5233/96 κ.α.), η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει:

* να αποβλέπει σε κοινή ανάγκη ή ωφέλεια και να μην υπαγορεύεται από ιδιωτικό συμφέρον
* να είναι αιτιολογημένη πολεοδομικά ή κυκλοφοριακά ή για λόγους αισθητικής ή εναρμόνισης με το περιβάλλον, διατήρησης παραδοσιακού χαρακτήρα, κλπ.
* να αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση των αναγκών της από άποψη υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής και στην αρτιότερη διαρρύθμισή της. Κατά τη διαμόρφωση του σχεδίου και την αναζήτηση του πλέον πρόσφορου τρόπου εξυπηρέτησης των πολεοδομικών αναγκών, δεν αποκλείεται η Διοίκηση να λαμβάνει υπόψη επιβοηθητικώς και παράγοντες αναγομένους στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και το μέγεθος των επιβαλλόμενων πολεοδομικών βαρών, επιδιώκοντας, κατά το δυνατόν, αφενός την αποφυγή υπέρμετρων επιβαρύνσεων και αφετέρου την ίση μεταχείριση των ιδιοκτητών από άποψη κατανομής των πολεοδομικών βαρών, υπό τον όρο, πάντως, ότι η προκρινόμενη ρύθμιση τελεί εντός των πλαισίων εξυπηρέτησης των πολεοδομικών αναγκών, των οποίων η θεραπεία προέχει, κατά νόμο, έναντι της προστασίας των ιδιωτικών συμφερόντων. Ειδικότερα, η πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων πρέπει να συνάπτεται προς πολεοδομικά κριτήρια που να αναφέρονται στην ορθολογική διάταξη μεταξύ οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων, στην εξυπηρέτηση των κυκλοφοριακών και εν γένει οικιστικών αναγκών και στην αισθητική προβολή της περιοχής, στα πλαίσια, δε, των ανωτέρω νομίμων πολεοδομικών κριτηρίων, μπορεί να λαμβάνονται επιβοηθητικώς υπόψη ιδιωτικά δίκαια και συμφέροντα, εφόσον η θεραπεία τους εναρμονίζεται με τα κριτήρια αυτά. Περαιτέρω, οι τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων επιβάλλεται να αιτιολογούνται με βάση πολεοδομικά κριτήρια, η αιτιολογία δε αυτή, η οποία πρέπει να είναι ειδικότερη επί εντοπισμένης τροποποίησης, μπορεί να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου.

1. Κριτήρια για την αποδοχή πρότασης που αφορά τροποποίηση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών είναι:

* οι κοινόχρηστοι χώροι (οδοί, πλατείες, πεζόδρομοι) να μην απομειώνονται ή καταργούνται.
* τα προκήπια, τα οποία καίτοι ιδιωτικοί χώροι, αποτελούν ουσιαστικά ελεύθερο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου και βελτιώνουν τον οικισμό από άποψη αισθητικής και υγιεινής, γι’ αυτό δεν πρέπει για καμία αιτία (εξυπηρέτηση μεμονωμένων συμφερόντων) να μειώνονται ή να καταργούνται.
* οι μετατοπίσεις των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών, όταν δεν αποσκοπούν στη μείωση των κοινοχρήστων, θα πρέπει να γίνονται αμφίπλευρα και να μη θίγουν κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με νόμιμες άδειες.

1. Με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όπως αυτή προτείνεται από τους αιτούντες, βάσει του υποβαλλόμενου τοπογραφικού διαγράμματος:

* Καταργείται τμήμα του εγκεκριμένου δρόμου υπό στοιχεία 512,ο,513,η,θ,ι,κ,λ,517,μ,ν,ξ,512 εμβαδού 722,35τ.μ. και δημιουργείται δρόμος υπό στοιχεία β,γ,δ,ζ,514,η,π,α,Α,511,β εμβαδού 646,93τ.μ. Μείωση κοινόχρηστου χώρου κατά 75,42τ.μ.
* Καταργείται οριακός δρόμος του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Συνεκτιμώντας όλα τα παραπάνω η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Νάουσας θεωρεί ότι η προτεινόμενη τροποποίηση του σχεδίου πόλεως του οικισμού Αγγελοχωρίου θεωρείται κατ’ αρχήν, όλως εντοπισμένη – σημειακή, καθώς με αυτήν επέρχεται μικρής έκτασης μεταβολή και θίγεται μικρός αριθμός γειτονικών οικοπέδων. Ωστόσο, δεν πληρούνται τα πολεοδομικά κριτήρια για να γίνει αποδεκτή η προτεινόμενη ρύθμιση. Πρώτο και κυριότερο είναι ότι δεν διατηρείται το ισοζύγιο των κοινόχρηστων χώρων, αλλά προτείνεται μείωση των κοινοχρήστων χώρων. Δεύτερο και εξίσου σημαντικό είναι ότι καταργείται ο οριακός δρόμος του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με αποτέλεσμα να δημιουργείται νέο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ. 38α), το οποίο δεν περιβάλλεται από όλες του τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους. Ταυτόχρονα, με την αιτούμενη τροποποίηση προκύπτουν επιπλέον επιβαρύνσεις για το Δήμο Νάουσας, ως υπόχρεου αποζημίωσης λόγω αναλογισμού από τη διάνοιξη του νέου δρόμου. Το γεγονός ότι η υφιστάμενη κατάσταση είναι διαμορφωμένη για πολλά χρόνια, δεν αποτελεί πολεοδομικό λόγο τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Η διανομή του συνοικισμού επέχει θέση σχεδίου πόλεως και συνεπώς η πρώην Κοινότητα Αγγελοχωρίου ή πρώην Δήμος Ειρηνούπολης όφειλαν να εφαρμόσουν την εγκεκριμένη ρυμοτομία. Το ίδιο ισχύει και για τις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν για το οικόπεδο με αρ.276, οι οποίες αν και εκδόθηκαν ορθά (δηλ. σύμφωνα με την εγκεκριμένη ρυμοτομία), η περίφραξη δεν υλοποιήθηκε στην ορθή θέση, με αποτέλεσμα στο μεγαλύτερο τμήμα της να θεωρείται μη νόμιμη κατασκευή.

**Επειδή η προτεινόμενη τροποποίηση δεν στηρίζεται σε πολεοδομικά κριτήρια και ταυτόχρονα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις παραβιάζεται η πολεοδομική νομοθεσία, η Υπηρεσία μας γνωμοδοτεί υπέρ της απόρριψης της αιτούμενης τροποποίησης.**

Η παρούσα διαβιβάζεται στην Τοπική Κοινότητα Αγγελοχωρίου για διατύπωση γνώμης βάσει του άρθρου 83 παρ.2γ του [N.3852/10 (Φ.Ε.Κ. 87/Α΄/07.06.2010](https://dimosnet.gr/blog/law_category/n-3852__10_fek_87__07-06-2010_teyxos_a_nea_arxitektonikh_ths_aytodioikhshs_kai_ths_apokentrwmenhs_dioikhshs_-_programma_kallikraths/)) και κατόπιν στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής για τη λήψη απόφασης και τη διαβίβαση ή μη του θέματος προς το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Νάουσας, βάσει του άρθρου 73 παρ.1.ββ του [N.3852/10 (Φ.Ε.Κ. 87/Α΄/07.06.2010](https://dimosnet.gr/blog/law_category/n-3852__10_fek_87__07-06-2010_teyxos_a_nea_arxitektonikh_ths_aytodioikhshs_kai_ths_apokentrwmenhs_dioikhshs_-_programma_kallikraths/)).

Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση θετικής γνωμοδότησης από το Δημοτικό Συμβούλιο για την προτεινόμενη τροποποίηση και την τελική έγκριση της από την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας (σύμφωνα με το άρθ.186 §ΙΙ ΣΤ 39 του Ν.3852/10), θα πρέπει να ακολουθήσει η απαραίτητη πράξη αναλογισμού για τις σχετιζόμενες ιδιοκτησίες.

Στη συνέχεια τα μέλη αφού άκουσαν την παραπάνω εισήγηση και μετά από διαλογική συζήτηση ναι ψήφισαν οι κ.κ Τριανταφύλλου Γεώργιος, Μπαλτατζίδου Θεοδώρα, Βασιλειάδης Χρήστος, Τζουβάρας Βασίλειος, Καραγιαννίδης Αντώνιος, Λαζαρίδου Δέσποινα, Κουστογιάννης Νικόλαος όχι ψήφισε ο κος Παρθενόπουλος Ιωάννης

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΝ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

Γνωμοδοτούν θετικά για την σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Αγγελοχωρίου στο Ο.Τ 38 σύμφωνα με την υπ’ αίτηση 961/06-11-2017 και αποφασίζουν επίσης να εισηγηθεί το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο ο αντιδήμαρχος Τεχνικών έργων και Πολεοδομίας Αδαμίδης Παύλος .

Η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **02/2022.**

Για το λόγο αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

**O ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ**

(ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΟΠΩΣ ΣΤΗΝ ΑΡΧΗ)

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**