

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

“Χαρακτηριστικά που αναφέρονται στο από Νοεμβρίου 2025 τοπογραφικό του Μηχ. Σακελλαρίδη”

“Εμβαδόν του Οικοπέδου E (A,B,Γ,Δ,E,Z,H,Θ,I,K,Λ,A) = T.μ. 1.844,20

ΘΕΣΗ: Λεωφόρος Βασιλίσσης Όλγας αρ. 20. Οικοδομικά τετράγωνα Γ27, Γ27Α και 31Α Δήμου Θεσσαλονίκης

- Το ακίνητο υπόκειται σε ειδικό καθεστώς προστασίας σύμφωνα με τις Αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών με αριθ. πρωτ. Α/Φ31/23549/3080/16-06-1977 (ΦΕΚ 718/Β/30-07-1977) και Γ/2048/42083/28-01-1985 (ΦΕΚ 82/Β/13-02-1985). Με την πρώτη απόφαση, το Ιταλικό Προξενείο (Villa Olga) χαρακτηρίζεται ως κτίριο που χρήζει ειδικής κρατικής προστασίας, ενώ με τη δεύτερη αποφασίστηκε η επέκταση της προστασίας και στον περιβάλλοντα χώρο της ανωτέρω ιδιοκτησίας, με συνολικό εμβαδό διατήρησης E (A, B, β, γ, Γ, Δ, E, Z, H, H1, Θ1, Θ, I, K, Λ, A) = 2.094,90 τ.μ.
- Η διαφορά μεταξύ της συνολικής διατηρητέας επιφάνειας E (A, B, β, γ, Γ, Δ, E, M, H, Θ, I, K, Λ, A) = 2.094,90 τ.μ. και του εμβαδού του οικοπέδου προς πώληση E (A, B, Γ, Δ, E, Z, H, Θ, I, K, Λ, A) = 1.844,20 τ.μ. προκύπτει από τον αποκλεισμό των τμημάτων με κορυφές H, H1, Θ1, Θ, H, εμβαδού 157,20 τ.μ., και με κορυφές B, Γ, γ, β, B, εμβαδού 93,50 τ.μ., δηλαδή: E = 2.094,90 τ.μ. - 157,20 τ.μ. - 93,50 τ.μ. = 1.844,20 τ.μ..
- Για το τμήμα με κορυφές B, β, γ, Γ, B, εμβαδού 93,50 τ.μ., συντάχθηκε το έγγραφο τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης υπ' αριθ. 2887/1970, που επικυρώθηκε κατ' εφαρμογή της Απόφασης του Νομάρχη Θεσσαλονίκης με αρ. 72088/23.06.1970, αλλά δεν υλοποιήθηκε όσον αφορά τους υπολογισμούς του εν λόγω τμήματος, μέχρι την κήρυξη του περιβάλλοντος χώρου ως διατηρητέου (Γ/2048/42083/28-01-1985, ΦΕΚ 82/Β/13-02-1985). Το προαναφερόμενο τμήμα με κορυφές B, β, γ, Γ, B βρίσκεται σήμερα εντός του γειτονικού οικοπέδου με ΚΑΕΚ 19044ΕΚ41008, ιδιοκτησίας του Δήμου Θεσσαλονίκης.
- Το τμήμα με κορυφές H, H1, Θ1, Θ, H, εμβαδού 157,20 τ.μ., βρίσκεται μεταξύ της γραμμής που οριοθετεί τον παλιό αιγιαλό (ΦΕΚ 197/Δ/28-03-1980 & ΦΕΚ 1027/Δ/2003), που διασχίζει την ιδιοκτησία, και της εξωτερικής περιφράξης της ίδιας της ιδιοκτησίας. Το εν λόγω τμήμα βρίσκεται εντός του γειτονικού οικοπέδου με ΚΑΕΚ 190444124018, ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου.
- Οι αποφάσεις διατήρησης του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου υπερισχύουν του εγκεκριμένου πολεοδομικού/ σχεδίου, επομένως το ισχύον πολεοδομικό σχέδιο δεν μπορεί να κατισχύσει/βλάψει το καθεστώς προστασίας του διατηρητέου κτιρίου και, κατ' επέκταση, του περιβάλλοντα χώρου του (βλ. σχετικά έγγραφο με αρ. πρω. 4040/891/13-02-2001 του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφάσεις 459/1994 και 374/1995 του Συμβουλίου της Επικρατείας και έγγραφο με αρ. πρωτ. 17649/18-06-2018 της Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θεσσαλονίκης).
- Σύμφωνα με το κτηματολόγιο το εμβαδό κτηματογράφησης του ακινήτου με ΚΑΕΚ 190444124006 είναι E (190444124006) = 1.838 τ.μ. και η διαφορά μεταξύ του καταγεγραμμένου εμβαδού και του αντίστοιχου εμβαδού επιμέτρησης του προς πώληση οικοπέδου βρίσκεται εντός των ορίων ανοχής. E (A, B, Γ, Δ, E, Z, H, Θ, I, K, Λ, A) = 1.844,20 τ.μ.
- Το ακίνητο εμπίπτει εντός του ειδικού καθεστώτος προστασίας σύμφωνα με τις αποφάσεις με αρ. πρωτ. Α/Φ31/23549/3080/16-06-1977 (ΦΕΚ 718/Β/30-07-1977) και Γ/2048/42083/28-01-1985 (ΦΕΚ 82/Β/13-02-1985), τόσο όσον αφορά το κτίριο όσο και ολόκληρο τον περιβάλλοντα χώρο με την περιφράξη.
- Η επιφάνεια του περιβάλλοντος χώρου, ο οποίος βρίσκεται εντός του ειδικού καθεστώτος προστασίας, ορίζεται από τις κορυφές A, B, β, γ, Γ, Δ, E, Z, H, H1, Θ1, Θ, I, K, Λ, A και έχει συνολικό εμβαδόν 2.094,90 τετραγωνικά μέτρα. Από το εν λόγω ακίνητο το τμήμα που ορίζεται από τις κορυφές H, H1, Θ1, Θ, H επιφάνειας 157,20 τετραγωνικών μέτρων βρίσκεται ανάμεσα στην θεσμική γραμμή που οριοθετεί τον παλιό αιγιαλό (ΦΕΚ 197/Δ/28-03-1980 και ΦΕΚ 1027/Δ/2003) και στο εξωτερικό όριο που υλοποιείται με την περίφραξη της ιδιοκτησίας, όπως συνάγεται και από τις προγενέστερες του 1945 αεροφωτογραφίες

και βρίσκεται εντός της με αριθ. ΚΑΕΚ 190444124018 (ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου). Το τμήμα Β,Γ,γ,β,Β εμβαδού 93,50 τ.μ. βρίσκεται εκτός της υλοποιημένης εξωτερικής περιφράξης του ακινήτου, όπως φαίνεται στο (τοπογραφικό) διάγραμμα.

- Για το ανωτέρω τμήμα με κορυφές Β, Γ, γ, β, Β εμβαδού 93,50 τ.μ., συντάχθηκε η υπ' αριθμόν 2887/1970 πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμόν 72088/23-06-1970 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης αλλά δεν υλοποιήθηκε όσον αφορά τους υπολογισμούς του εν λόγω τμήματος μέχρι την κήρυξη του περιβάλλοντος χώρου ως διατηρητέου.
- Το οικόπεδο με τις κορυφές Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Ι,Κ,Λ,Α εμβαδού 1.844,20 τετραγωνικών μέτρων, (υπόλοιπο οικόπεδο) καταλαμβάνει τμήμα των οικοδομικών τετραγώνων Γ27, Γ27Α και Γ31Α καθώς και τμήματα μη διανοιγμένων πεζοδρόμων.
- Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο υπό τον όρο ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το ειδικό καθεστώς προστασίας τόσο του διατηρητέου κτιρίου όσο και του περιβάλλοντος χώρου του, σε σχέση με το Διάταγμα του ισχύοντος Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 202/Δ/08-05-1985).
- Το οικόπεδο δεν υπάγεται στις διατάξεις του υπ' αριθ. 1337/1983 Νόμου και δεν υποχρεούται σε εισφορά σε γη και χρήμα.
- Το οικόπεδο υπάγεται στις διατάξεις περί «Εθνικού Κτηματολογίου» και έχει λάβει τον υπ' αριθ. 190444124006 ΚΑΕΚ και στην περιοχή λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο.
- Το οικόπεδο βρίσκεται εντός των ορίων του Αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ/30-03-2024).
- Το οικόπεδο απέχει περίπου 175 μέτρα από τον αιγιαλό.
- Εντός του οικοπέδου που καταλαμβάνει το ακίνητο, δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης του «ΑΔΜΗΕ», αγωγοί φυσικού αερίου, δρόμοι προϋπάρχοντες του 1923 ή ρέματα.
- Το σύνολο της ιδιοκτησίας που οριοθετείται από τις κορυφές Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Η1,Θ1,Θ,Ι,Κ,Λ,Α, κατέχεται με αυτή τη μορφή τα τελευταία εκατόν ένα (101) συνεχή έτη (δηλαδή πριν από το έτος 1924). Στο ακίνητο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, δηλαδή δεν υπάρχουν ενεργά ή ανενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παραγράφου 2 του άρθρου 9 της ως άνω Κοινή Υπουργική Απόφασης».

γ) Πράξεις τακτοποίησης.

- Στην περιοχή προβλέπονται οι πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού με αριθμό 1325/23-12-1958, 1326/24-12-1958, 2256/30-09-1966, 2887/25-05-1970, 3095/11-06-1971, 4171/24-01-1979, 5459/29-10-1986. Οι πράξεις [τακτοποίησης και αναλογισμού 1325/58, 1326/58, 2256/66, 2887/70, 3095/71 και 5459/86 ΠΤΑΑ], σύμφωνα με το έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 17649/18.06.2018 του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών – Διεύθυνση δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, έχουν καταστεί ανεφάρμοστες όσον αφορά το ακίνητο του Ιταλικού Δημοσίου (Villa Olga) και απαιτείται η τροποποίησή τους. Η πράξη [τακτοποίησης και αναλογισμού] υπ' αριθ. 4171/1979 ΠΤΑΑ ακυρώθηκε στο σύνολό της με απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης με αριθμό πρωτοκόλλου ΔΠ/οικ./27286/29-5-1986.

(Τα ως άνω χαρακτηριστικά που περιέχονται στις δηλώσεις του Μηχανικού Σακελλαρίδη είναι βάσει του Ν.651/1977 και Ν. 1337/1983)