



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αρ. Απόφ. 288 /2017

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της **29/29-9-2017 ΤΑΚΤΙΚΗΣ** συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Τροποποιητική της υπ' αριθμ. 251/2017 ΑΔΣ για τον καθορισμό συντελεστή του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για το σύνολο του Δήμου Ωραιοκάστρου, καθορισμό Τιμής Ζώνης κτιρίων και οικοπέδων, Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) στις Δ.Ε. Μυγδονίας και Δ.Ε. Καλλιθέας, καθώς και στις εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου για τον υπολογισμό Τ.Α.Π. για το οικονομικό έτος 2018 σύμφωνα με τις παρατηρήσεις της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης (αρ.πρωτ. 40493/29-06/2017).

Στο Ωραιοκάστρο, σήμερα την **Παρασκευή, 29 Σεπτεμβρίου 2017** και ώρα **12:30** του έτους 2017 στο Δημοτικό Κατάστημα, συνήλθε σε **ΤΑΚΤΙΚΗ** συνεδρίαση σύμφωνα με το άρθρο 75 παρ 6 εδ. γ' του Ν.3852/2010, η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Ωραιοκάστρου, ύστερα από την 21159/25-9-2017 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου. Διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι από τα εννιά (9) μέλη, παραβρέθηκαν τα επτά (7), δηλαδή:

Παρόντες

1. Κοϊτσιδης Παναγιώτης
2. Αταμιάν Μπέδρος - Εσαη
3. Ιωσηφίδης Κυριάκος
4. Καραστερίου Ευάγγελος
5. Λοκοβίτης Νικόλαος
6. Καρασαββίδης Δημήτριος
7. Παπακωνσταντίνου Γεώργιος

Απόντες

1. Χατζηαντωνίου Ευάγγελος
2. Σαραμάντος Δημήτριος

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από τον υπάλληλο του Δήμου Ωραιοκάστρου κ. Νάσση Νικόλαο.

Ο Πρόεδρος ζήτησε από τα μέλη τη συζήτηση **δύο (2) θεμάτων εκτός ημερήσιας διάταξης**, λόγω των χρονικών περιορισμών και τα μέλη δέχτηκαν ομόφωνα την συζήτηση των θεμάτων.

Ο κ. Πρόεδρος, εισηγούμενος το **5ο θέμα, της ημερήσιας διάταξης, είπε τα εξής:**

Σας καλώ, σύμφωνα με την παρ. ζ', άρθρ.72, Ν.3852/2010 και κατόπιν της υπ' αριθ. πρωτ. **2661/21-09-2017 εισήγησης** του τμήματος Εσόδων, Περιουσίας και Ταμείου, να καθορίσουμε τους συντελεστές του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.), την Τιμή Ζώνης κτιρίων και οικοπέδων, τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και τον Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) στις Δ.Ε. Μυγδονίας και Δ.Ε. Καλλιθέας, καθώς και στις εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου, του Δήμου Ωραιοκάστρου για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π., για το οικονομικό έτος 2018, σύμφωνα με το υπ' αρ.πρωτ. 40493/29-06/2017 της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης.

Στην υπ' αριθ. **2661/εσωτ./21-09-2017 εισήγηση** του τμήματος Εσόδων, Περιουσίας και Ταμείου αναφέρονται τα παρακάτω:

Α) ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Τ.Α.Π.)

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.1 Ν.2130/93: «...από της 1^{ης} Ιανουαρίου 1993 επιβάλλεται υπέρ των δήμων και κοινοτήτων τέλος, το οποίο υπολογίζεται επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας...

α) στα πάσης φύσεως **ακίνητα** που βρίσκονται **εντός** εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2000) κατοίκων.

β) Στα κάθε είδους **κτίσματα** που βρίσκονται **εκτός** του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εκτός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

Στην περίπτωση β' για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη, από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, η αξία των κτισμάτων και η αξία της διπλάσιας έκτασης από εκείνη που καταλαμβάνουν τα κτίσματα, εφ' όσον υφίσταται.»

Επίσης, «το τέλος βαρύνει τον κατά την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής, τον επικαρπωτή ή νομέα...», βάσει του άρθρου 24 παρ 3 του Ν.2130/1993.

Το τέλος ακίνητης περιουσίας επιβάλλεται υποχρεωτικά από το Νόμο και δεν αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου

Ο συντελεστής του τέλους καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου από μηδέν εικοσιπέντε τοις χιλίοις (0,25‰), μέχρι μηδέν τριάντα πέντε τοις χιλίοις (0,35‰) και είναι ενιαίος για όλη τη διοικητική τους περιφέρεια (άρθρο 24 παρ.2 Ν.2130/93).

Η απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, λαμβάνεται μέχρι τέλους του μηνός Οκτωβρίου, και κοινοποιείται στην ΔΕΗ μέχρι και της 30ης Νοεμβρίου κάθε έτους, οι δε οριζόμενοι σε αυτήν συντελεστές φόρου, ισχύουν από της 1ης του

μηγός Ιανουαρίου του επομένου έτους και μέχρι τροποποιήσεως ή καταργήσεως της αποφάσεως.

Το ποσό του τέλους προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της αξίας κάθε ακινήτου επί τον συντελεστή του τέλους (άρθρο 24 παρ.9 Ν.2130/93).

Τα έσοδα του τέλους αυτού διατίθενται υποχρεωτικά κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για την **εκτέλεση έργων**, καταβολή αποζημιώσεων ρυμοτομούμενων ή απαλλοτριωμένων ακινήτων και το υπόλοιπο για την κάλυψη άλλων αναγκών (άρθρο 24 παρ.20 Ν.2130/93).

**Β) ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΝΤΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
(Τιμή Ζώνης κτιρίων και Τιμή Οικοπέδου)**

Στις περιοχές όπου ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π. που επιβάλλεται στα **κτίσματα** λαμβάνεται υπόψη μόνο το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας, όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών κατά τη διαδικασία του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43/82 τεύχος Α'), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984 (ΦΕΚ 127/84ν τεύχος Α').

Σε αυτήν την περίπτωση η αξία του ακινήτου υπολογίζεται βάσει του τύπου (I):

- *Αντικειμενική αξία του ακινήτου Χ συντελεστή Τ.Α.Π. = ποσό οφειλομένου Τ.Α.Π.*

Ενώ η αντικειμενική αξία του ακινήτου υπολογίζεται βάσει του τύπου (II):

- *Επιφάνεια σε τ.μ. Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστή παλαιότητας = αντικειμενική αξία του ακινήτου*

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 14989/28-03-1996 (ΦΕΚ Β' 256) απόφαση του ΥΠΕΣΔΔΑ, στις περιοχές όπου ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η αξία των **οικοπέδων** για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π. υπολογίζεται από 01/01/1996 βάσει του τύπου (I):

- *Τελική αντικειμενική αξία οικοπέδου Χ συντελεστή Τ.Α.Π. = ποσό οφειλομένου Τ.Α.Π.*

Ενώ η τελική αντικειμενική αξία του οικοπέδου υπολογίζεται βάσει του τύπου (II):

- *Επιφάνεια σε τ.μ. Χ τιμή εκκίνησης Χ συντελεστή οικοπέδου (Σ.Ο.)= αντικειμενική αξία του ακινήτου*

και η τιμή εκκίνησης υπολογίζεται με τη σειρά της βάσει του τύπου (III):

Συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) Χ τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.)= τιμή εκκίνησης Τ.Ε.

Στον ακόλουθο πίνακα απεικονίζονται οι τιμές ζώνης και οι τιμές οικοπέδων για το σύνολο των ακινήτων στις εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές του Δήμου Ωραιοκάστρου, βάσει της υπ' αριθμ.30872 Απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ'/996/26-09-2003) για την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου, με την οποία προσδιορίστηκαν Μέσοι Συντελεστές Δόμησης για τη Δ.Ε. Ωραιοκάστρου, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ' Υπουργική Απόφαση του Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών και την ΠΟΛ1034/27-2-2007, καθώς και τον σχετικό χάρτη που έχει καταρτίσει η αρμόδια Α' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης και κοινοποιήθηκε στην Υπηρεσία μας.

	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ/Σ.Α.Ο./Τ.Ο./Σ.Ο.:			
	ΚΤΙΣΜΑΤΑ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ		
ΕΝΤΟΣ σχεδίου πόλεως & αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων.				
Δ.Ε. ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ		Σ.Α.Ο.	Τ.Ο.	Σ.Ο.
Α' Ζώνη	1.100€	0,60	227	1,10
"	"	0,69	251,30	1,10
"	"	0,80	278	1,10
Β' Ζώνη	1.000€	0,66	211,40	0,95
"	"	0,67	213,80	0,95
"	"	0,69	218,60	0,95
"	"	0,80	241	0,95
Γ' Ζώνη (ανατολικό τμήμα Γαλήνης: Ο.Τ. 40-50)	1.100€	0,51	200,90	0,85
" (δυτικό τμήμα Γαλήνης: Ο.Τ. 1-39)	"	0,60	227	0,85
Δ' Ζώνη	950€	0,67	197,55	0,95
Ε' Ζώνη	950€	0,60	182,50	0,95
"	950€	0,69	201,85	0,95
ΣΤ' Ζώνη	800€	0,60	142	1,00

**Γ) ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ
ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**[(Τιμή ζώνης ακινήτων, συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.),
συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.)]**

Αντίθετα, στις περιοχές όπου δεν έχει επεκταθεί ή δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, η αξία των ακινήτων καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, το οποίο λαμβάνει υπόψη και τα τηρούμενα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στοιχεία καθώς και κάθε άλλο συναφές και χρήσιμο στοιχείο (από συμβολαιογραφικές πράξεις και δικαστικές αποφάσεις, **τοπικές συνθήκες** κ.α.). Οι Δ.Ο.Υ. υποχρεούνται να παρέχουν τα στοιχεία αυτά στους δήμους και τις κοινότητες (άρθρο 24 παρ.6 Ν.2130/93).

Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται από το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο αφενός η τιμή ζώνης των κτισμάτων και αφετέρου η τιμή ζώνης των οικοπέδων **κατά ορθή κρίση** (Αποφ. ΥΠΕΣΔΔΑ 8752/94).

Πιο συγκεκριμένα, όλοι οι συντελεστές βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία των οικοπέδων, δηλαδή η τιμή ζώνης, ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.), καθορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο με βάση τα στοιχεία και τα κριτήρια για κάθε περιοχή της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. (Απόφ.Υπ.Εσωτ. 8752/22-02-1194).

Οι περιοχές του Δήμου μας, οι οποίες, σύμφωνα με το σχετικό υπόμνημα Σ.Α.Ο. του Υπουργείου Οικονομικών, είναι **εκτός** αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων είναι η Δ.Ε. Μυγδονίας, η Δ.Ε. Καλλιθέας και το τμήμα της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου που εκτείνεται νοτίως της οδού Χρυσ. Κονταξοπούλου, πλην του οικισμού της Γαλήνης (όπως αυτός περικλείεται από τις οδούς Ηρακλείου, Φλαμουριάς, Γαζίας, Καμελίας, Κερασιάς, Καστανιάς, Ανθίας, Νάξου, Λήμνου, Λυκούργου), ο οποίος βρίσκεται **εντός** συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

**Από τα προαναφερόμενα προκύπτει ότι, ενώ οι κατά περίπτωση αρμόδιες Δ.Ο.Υ. ορίζουν τιμές εκκίνησης ελαχίστου κόστους οικοδομής για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια σύμφωνα με το άρθρο 41^Α του ν. 1249/1982, οι οποίες παρατίθενται αναλυτικά στο παρόν έγγραφο και τις οποίες λαμβάνει υπόψη το Δημ. Συμβούλιο, δεν είναι από μόνες τους δεσμευτικές, καθώς από την κείμενη νομοθεσία προκύπτει ότι την τελική απόφαση τη λαμβάνει το Δημ. Συμβούλιο «κατά ορθή κρίση» αφού λάβει υπόψη και άλλα στοιχεία, π.χ. τις τοπικές συνθήκες.*

Γι) ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ εντός και εκτός οικισμού

Σύμφωνα με τους πίνακες με τις τιμές εκκίνησης ελαχίστου κόστους οικοδομής για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια σύμφωνα με το άρθρο 41^Α του ν. 1249/1982, οι τιμές εκκίνησης για τα κτίρια ανά περιοχή του Δήμου Ωραιοκάστρου είναι:

Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ				
Κατηγορία κτίσματος		Τιμή εκκίνησης Δ.Ε. Ωραιοκάστρου		
Κατοικία (Κ1)		490€/τ.μ.		
Μονοκατοικία (Κ2)		690€/τ.μ.		
Επαγγελματική στέγη (Κ3)		420€/τ.μ.		
Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή εκκίνησης Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή εκκίνησης Δ.Κ. Λητής	Τιμή εκκίνησης Τ.Κ. Μελισσοχωρίου	
Κατοικία (Κ1)	310€/τ.μ.	310€/τ.μ.	310€/τ.μ.	
Μονοκατοικία (Κ2)	430€/τ.μ.	430€/τ.μ.	430€/τ.μ.	
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	260€/τ.μ.	260€/τ.μ.	260€/τ.μ.	
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή εκκίνησης Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή εκκίνησης Δ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή εκκίνησης Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή εκκίνησης Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
Κατοικία (Κ1)	290€/τ.μ.	290€/τ.μ.	290€/τ.μ.	290€/τ.μ.
Μονοκατοικία (Κ2)	410€/τ.μ.	410€/τ.μ.	410€/τ.μ.	410€/τ.μ.
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	250€/τ.μ.	250€/τ.μ.	250€/τ.μ.	250€/τ.μ.

Ενώ σύμφωνα με τον πίνακα τιμών εκκίνησης ελαχίστου κόστους οικοδομής κτισμάτων, των οποίων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, Κ9 ισχύει –ενιαία για όλες τις περιοχές της χώρας- ότι:

Κατηγορία κτίσματος	Τιμή εκκίνησης
Σταθμοί αυτοκινήτων, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια (Κ4)	360€/τ.μ.
Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια- αποθήκες (Κ5)	200€/τ.μ.
Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα (Κ6)	850€/τ.μ.
Εκπαιδευτήρια (Κ7)	570€/τ.μ.
Αθλητικές εγκαταστάσεις (Κ8)	570€/τ.μ.
Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες των εντύπων 1-8 (Κ9)	720€/τ.μ.

Γii) ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (εντός σχεδίου ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2000) κατοίκων, αλλά εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων) βάσει συγκριτικών στοιχείων από τα βιβλία τιμών του τμήματος Κεφαλαίου της Α' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης και της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας.

Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ			
Η Δ.Ε. Ωραιοκάστρου (οικισμοί Ωραιοκάστρου, Παλαιοκάστρου, Γαλήνης) βρίσκεται εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, με εξαίρεση την περιοχή που εκτείνεται κάτωθεν της οδού Χρυσ. Κονταξοπούλου, η οποία έχει ενταχθεί στην επέκταση σχεδίου πόλεως, χωρίς αυτό να έχει ολοκληρωθεί ακόμη, άρα αποτελείται όχι από οικόπεδα, αλλά από αγροτεμάχια, τα οποία διά νόμου δεν βαρύνονται με ΤΑΠ.			
Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ (τιμές εκκίνησης από βιβλία τιμών Α' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης)			
Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Δ.Κ. Λητής	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Τ.Κ. Μελισσοχωρίου	
100€/τ.μ.	100€/τ.μ.	105€/τ.μ.	
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ (τιμές εκκίνησης από βιβλία τιμών Δ.Ο.Υ. Ιωνίας)			
Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Τ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Τ.Κ. Μεσσήνιου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
40€/τ.μ.	100€/τ.μ.	45€/τ.μ.	30€/τ.μ.

Γiii) ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Α.Ο.)

Για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων δεν έχουν καθοριστεί Σ.Α.Ο. Όμως για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου υπάρχουν ορισμένοι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) βάσει της υπ' αριθμ.30872 Απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ'/996/26-09-2003) για την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου, οι οποίοι κυμαίνονται από 0,40 έως 0,80 (~~0,40-0,41-0,46~~ **0,51**- 0,60- 0,66- 0,67- 0,69- 0,80), αλλά οι τρεις πρώτοι αντιστοιχούν σε περιοχές υπό ένταξη στο ΓΠΣ του Δήμου, που δεν έχουν ακόμη πάρει έγκριση, οπότε τη δεδομένη στιγμή δε λαμβάνονται υπόψη για τις ανάγκες της παρούσας ανάλυσης (βλ. συνημμένο σχετ.4).

Γiv) ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.)

Ομοίως, για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, δεν έχουν καθοριστεί Σ.Ο. Όμως για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου υπάρχουν ορισμένοι από το Υπουργείο Οικονομικών Σ.Ο.: **0,85**, 0,95, 1,00, 1,10 (βλ. συνημμένο σχετικό 5).

Σημειώνεται ότι η λήψη της υπό εξέταση απόφασης είναι ιδιαίτερως απαραίτητη και επείγουσα λόγω του κενού που έχουν αφήσει οι προηγούμενες αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Ωραιοκάστρου. Συγκεκριμένα, (και σύμφωνα με ανεπίσημα στοιχεία που μας έδωσε η γραμματεία του Δημοτικού Συμβουλίου, διότι η επίσημη απάντησή τους προϋποθέτει διεξοδική έρευνα αρχείου που απαιτεί χρόνο) αναφερόμαστε στην υπ' αριθμ. 381/2011 ΑΔΣ, η οποία πήρε έγκριση από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης,

αλλά δεν έχει δημοσιευτεί και κατά συνέπεια δεν τέθηκε ποτέ σε εφαρμογή, στην υπ' αριθμ. 278/2012 ΑΔΣ, τροποποιητική της 381/2011, η οποία δεν εγκρίθηκε από την Αποκεντρωμένη, καθώς και στην υπ' αριθμ. 179/2013 ΑΔΣ, η οποία ακυρώθηκε από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης λόγω του ότι στις προαναφερόμενες δύο ακυρωθείσες αποφάσεις δεν είχε γίνει διάκριση μεταξύ κτισμάτων και οικοπέδων.

Κατόπιν τούτων και λαμβάνοντας υπόψη το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον και εκτιμώντας, εκτός από τα οικονομικά στοιχεία που χορήγησαν οι αρμόδιες Δ.Ο.Υ. Ιωνίας και Α' Θεσσαλονίκης, κυρίως τις πραγματικές τοπικές συνθήκες,

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ

1^ο. Αρχικά, τη διατήρηση του συντελεστή του Τ.Α.Π. για πάσης φύσεως ακίνητα (κτίσματα και οικόπεδα) στο 0,35‰ για ολόκληρη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου Ωραιοκάστρου.

2^ο. Αναφορικά με την τιμή ζώνης των κτιρίων, και εντός και εκτός σχεδίου, να παραμείνουν ως εξής:

ΚΤΙΡΙΑ <u>ΕΝΤΟΣ</u> & <u>ΕΚΤΟΣ</u> ΣΧΕΔΙΟΥ				
Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Ε. Ωραιοκάστρου			
Κατοικία (Κ1)	490€/τ.μ.			
Μονοκατοικία (Κ2)	490€/τ.μ.			
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	490€/τ.μ.			
Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Λητής	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μελισσοχωρίου	
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μεσαιού (Πετρωτό, Μονόλοφος)
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.

3^ο. Αναφορικά με την τιμή ζώνης οικοπέδων, να ισχύσουν τα εξής:

Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ			
Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Λητής	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Μελισσοχωρίου	
100€/τ.μ.	100€/τ.μ.	105€/τ.μ.	
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ			
Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Μεσαιού (Πετρωτό, Μονόλοφος)
40€/τ.μ.	100€/τ.μ.	45€/τ.μ.	30€/τ.μ.

4^ο. Αναφορικά με τον Σ.Α.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, προτείνεται να οριστεί τιμή ίση με **0,51€/τ.μ.**, ίση δηλαδή με τη χαμηλότερη ισχύουσα τιμή που έχει οριστεί βάσει της υπ' αριθμ.30872 Απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ'/996/26-09-2003) για την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου.

5^ο. Αντίστοιχα για τον Σ.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, προτείνεται να οριστεί τιμή ίση με **0,85€/τ.μ.**, ίση δηλαδή με τη χαμηλότερη τιμή που έχει οριστεί από το Υπουργείο για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου.

Η απόφαση που θα ληφθεί, θα ισχύει από 01/01/2018 μέχρις ότου τροποποιηθεί με νεότερη απόφαση.

Παρακαλούμε για τις κατά Νόμο ενέργειές σας και παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση.

Συνημμένα:

1. ΑΔΣ 251/2017.
2. Υπ' αριθμ. πρωτ. 20088/13-10-2016 έγγραφο από Δ.Ο.Υ. Ιωνίας και λοιπό συνοδευτικό υλικό (στοιχεία από βιβλία τιμών Δ.Ο.Υ.).
3. Υπ' αριθμ. πρωτ. 32300/18-12-2015 έγγραφο της Α' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης μαζί με προγενέστερη αλληλογραφία και λοιπό συνοδευτικό υλικό (στοιχεία από βιβλία τιμών Δ.Ο.Υ.).
4. ΦΕΚ Δ'/996/26-09-2003 για την τροποποίηση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου μαζί με υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΤΥ & Π 491/01-11-2016 με την ανάλυση των συντελεστών βάσει ΦΕΚ και επικύρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στο σώμα της απόφασης σύμφωνα με το υπ' αριθμ. ΔΤΥ&Π189/06-04-2017 (βλ. σελ.9948 κι 9961 για νέους ΣΑΟ, δηλαδή Μέσους Συντελεστές Δόμησης).

5. ΦΕΚ Β'269/28-02-2007 για την «Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας...της χώρας» (βλ. σελ.4300 για Σ.Ο. που ισχύει μέχρι σήμερα).

Με βάση τα παραπάνω σας καλώ να ψηφίσουμε σχετικά.

Η Οικονομική Επιτροπή αφού άκουσε τον Πρόεδρο και έλαβε υπόψη της:

1. Την παραπάνω εισήγηση
2. Την παρ. ζ', άρθρ.72, Ν.3852/2010
3. Την υπ' αριθ. πρωτ. 2661/21-09-2017 εισήγηση του τμήματος Εσόδων, Περιουσίας και Ταμείου
4. το υπ' αρ. πρωτ. 40493/29-06/2017 της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης

και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών,

Αποφασίζει Με Πλειοψηφία

1. Τη διατήρηση του συντελεστή του Τ.Α.Π. για πάσης φύσεως ακίνητα (κτίσματα και οικόπεδα) στο 0,035% για ολόκληρη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου Ωραιοκάστρου.

2. Αναφορικά με την τιμή ζώνης των κτιρίων, και εντός και εκτός σχεδίου, παραμένουν ως εξής:

ΚΤΙΡΙΑ <u>ΕΝΤΟΣ</u> & <u>ΕΚΤΟΣ</u> ΣΧΕΔΙΟΥ			
Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ			
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Ε. Ωραιοκάστρου		
Κατοικία (Κ1)	490€/τ.μ.		
Μονοκατοικία (Κ2)	490€/τ.μ.		
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	490€/τ.μ.		
Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ			
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Λητής	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μελισσοχωρίου
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.

Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ

Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.

3. Αναφορικά με την τιμή εκκίνησης οικοπέδων, θα ισχύσουν τα εξής:

Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ

Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Λητής	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Μελισσοχωρίου
100€/τ.μ.	100€/τ.μ.	105€/τ.μ.

Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ

Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
40€/τ.μ.	100€/τ.μ.	45€/τ.μ.	30€/τ.μ.

4. Αναφορικά με τον Σ.Α.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, ορίζεται τιμή ίση με 0,51€/τ.μ., ίση δηλαδή με τη χαμηλότερη ισχύουσα τιμή που έχει οριστεί βάσει της υπ' αριθμ.30872 Απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ'996/26-09-2003) για την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου.

5. Αντίστοιχα για τον Σ.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, ορίζεται τιμή ίση με 0,85€/τ.μ., ίση δηλαδή με τη χαμηλότερη τιμή που έχει οριστεί από το Υπουργείο για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Παπακωνσταντίνου δήλωσε παρών.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμ. **288/2017**

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ
-------------------	----------------

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

ΚΟΪΤΣΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ