



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Αριθμός Απόφασης: **138/2025**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το πρακτικό αριθμός: **18/2025**

Τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωραιοκάστρου

**ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης σχετικά με τον καθορισμό του συντελεστή ΤΑΠ, των τιμών ζώνης κτιρίων και οικοπέδων στις εκτός ζώνης περιοχές, καθώς και των τιμών ζώνης για ακάλυπτη έκταση αγρού με κτίσμα σε όλες τις Δημοτικές Ενότητες του Δήμου Ωραιοκάστρου για το οικονομικό έτος 2026.**

Στο Ωραιοκάστρο και στο Δημοτικό κατάστημα σήμερα **10-9-2025**, ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 18:00, το Δημοτικό Συμβούλιο, συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** δια ζώσης, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 18925/5-9-2025 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε σε καθένα από τα μέλη και δημοσιεύθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν.3852/2010.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο είκοσι εννιά (29) μελών, βρέθηκαν παρόντα τα είκοσι έξι (26):

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

1. ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
2. ΠΑΡΙΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
3. ΖΑΠΡΑ ΧΡΙΣΤΙΝΑ
4. ΤΟΥΜΠΕΛΗΣ ΑΣΤΕΡΙΟΣ
5. ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
6. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ ΣΟΦΙΑ
7. ΠΑΝΟΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ
8. ΧΑΛΚΙΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
9. ΔΟΥΜΠΑΛΑΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ
10. ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
11. ΔΡΟΣΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
12. ΑΛΙΡΗ ΧΡΙΣΤΙΝΑ
13. ΓΑΒΟΤΣΗ ΟΛΓΑ
14. ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
15. ΜΟΣΧΟΒΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
16. ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΔΑΜΙΑΝΟΣ
17. ΑΤΑΜΙΑΝ ΜΠΕΔΡΟΣ - ΕΣΑΗ
18. ΚΑΓΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

19. ΠΑΤΣΑΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
20. ΓΙΑΤΣΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
21. ΚΟΥΦΟΥΝΑΚΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
22. ΤΣΑΚΑΛΙΔΗΣ ΗΡΑΚΛΗΣ
23. ΑΠΟΣΤΟΛΙΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ
24. ΤΕΡΖΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
25. ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΟΥ-ΕΔΙΡΝΕΛΗ ΟΛΓΑ
26. ΘΕΜΕΛΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

1. ΚΑΖΑΝΤΖΙΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
2. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
3. ΣΚΑΡΛΑΤΟΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 67, 80 και 81 του Ν.3852/2010 οι Πρόεδροι των Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων του Δήμου:

### ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

ΔΡΥΜΟΥ	ΔΙΑΜΕΛΑ ΟΛΓΑ	Παρούσα
ΛΗΤΗΣ	ΤΟΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Παρών
ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ	ΚΑΓΙΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	Παρών
ΜΕΣΑΙΟΥ	ΚΟΥΓΙΟΥΜΤΖΙΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	Παρών
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ	ΓΙΑΪΛΑΤΖΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Απών
ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ	ΚΟΥΡΙΤΕΝΛΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ	Παρούσα
ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΥ	ΓΡΑΙΚΟΥ ΧΡΙΣΤΙΝΑ	Απούσα
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	ΚΟΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Απών

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε και ο Δήμαρχος Παντελεήμων Τσακίρης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010, ο οποίος παρέστη.

Παρών στη συνεδρίαση ήταν και ο Δημοτικός Υπάλληλος Πραξιτέλης Ζαχαριάδης για την τήρηση των πρακτικών.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Τουμπέλης Α. αποχώρησε μετά τη ψήφιση του 2ου θέματος Η.Δ.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, κ. **Άγγελος Πανούσης**, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το **4ο** θέμα της ημερήσιας διάταξης, έδωσε το λόγο στον Δήμαρχο Τσακίρη Π. ο οποίος ανέφερε τα εξής:

Το τμήμα Εσόδων και Περιουσίας με το υπ' αριθμ. 18127/29-08-2025 έγγραφο εισηγείται τα κάτωθι:

#### ❖ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ γ 1 περίπτωση ζ του Ν.3852/2010 η Οικονομική επιτροπή εισηγείται στο Δημοτικό συμβούλιο την επιβολή τελών, δικαιωμάτων και εισφορών.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 74Α του Ν.3852/10, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 9 του Ν.5056/23 «1. Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 1η.1.2024, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στη οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και της αρμοδιότητες αυτών, εφεξής νοείται η δημοτική επιτροπή, η οποία ασκεί της αρμοδιότητες αυτές.».

Παρακαλώ όπως λάβετε υπόψη σας την ακόλουθη πρόταση του Γραφείου μας, ώστε να ληφθεί απόφαση με την οποία θα παραμένουν σταθεροί για το προσεχές **έτος 2026** τόσο ο συντελεστής του ΤΑΠ λαμβάνοντας υπόψιν τις αντικειμενικές αξίες (ΦΕΚ Β 2375/7-7-2021) όσο και οι τιμές ζώνης κτιρίων και οικοπέδων στις εκτός ζώνης περιοχές, καθώς και οι τιμές ζώνης για ακάλυπτη έκταση αγρού με κτίσμα σε όλες τις Δημοτικές Ενότητες του Δήμου Ωραιοκάστρου για το οικονομικό έτος 2025 από το Δημοτικό Συμβούλιο, λόγω αρμοδιότητας, σύμφωνα με την παρ. ζ', άρθρ.72, Ν.3852/2010.

#### **Α) ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ(Τ.Α.Π.)**

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.1 Ν.2130/93: «...από της 1<sup>ης</sup> 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<sup>η</sup> 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 μηνός 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 πηγής 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.**

<b>ΕΝΤΟΣ</b> σχεδίου πόλεως & αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων.	<b>ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ</b> (από 1/1/2022)			
<b>Δ.Ε. ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ</b>		<b>Σ.Α.Ο.</b>	<b>Τ.Ο. ΑΠΟ 01/01/2022</b>	<b>Σ.Ο.</b>
Α' Ζώνη (Κ.Ζ001)	<b>1.250</b>	0,60	<b>304</b>	1,10
"	'	0,69	<b>305,80</b>	1,10
"	'	0,80	<b>370,50</b>	1,10
Β' Ζώνη (Κ.Ζ002)	<b>1.000</b>	0,66	<b>211,40</b>	0,95
"	'	0,67	<b>213,80</b>	0,95
"	'	0,69	<b>218,60</b>	0,95
"	'	0,80	<b>241</b>	0,95
Γ' Ζώνη (ανατολικό τμήμα Γαλήνης: Ο.Τ. 40-50(Κ.Ζ003))	<b>1.300</b>	0,51	<b>293,50</b>	0,85
" (δυτικό τμήμα Γαλήνης: Ο.Τ. 1-39)	'	0,60	<b>334</b>	0,85
Δ' Ζώνη(Κ.Ζ004)	<b>1.050</b>	0,67	<b>258,20</b>	0,95
Ε' Ζώνη(Κ.Ζ005)	<b>1.000</b>	0,60	<b>197</b>	0,95
"	'	0,69	<b>218,60</b>	0,95
ΣΤ' Ζώνη(Κ.Ζ006)	<b>950</b>	0,60	<b>211,50</b>	1,00

**Δ.Ε. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ**

<b>ΕΝΤΟΣ</b> σχεδίου πόλεως & αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων.	<b>ΝΕΕΣ ΤΙΜΕ Σ ΖΩΝΗ Σ Κ.Ζ 001, Κ.Ζ 002, Κ.Ζ 003</b>		<b>ΟΙΚΟΠΕΔΑ</b>		
<b>ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ</b>		<b>1,Για οικόπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων και αμιγούς επαγγελματικής στέγης έως 1000τ.μ</b>	<b>Σ.Α.Ο. Κάτω των 2.000 κατοίκων</b>	<b>Τ.Ο. ΑΠΟ 01/01/22</b>	<b>Σ.Ο</b>
<b>ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ</b>	1000	Για τα πρώτα 1000τ.μ	0,60	197	0,40
"	"	Για τα επόμενα 1000τ.μ	0,50	569	0,40
"	"	Για τα επόμενα 1000τ.μ	0,40	1009	0,40
"	"	Για τα επόμενα 1000τ.μ	0,30	990	0,40

	"	Για πέρα των 4000τ.μ τμήμα του οικοπέδου	0,20	680	0,40
	1000	2,Για οικόπεδα χώροι για ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας Μικροτερα 200τ.μ	0,80	241	0,40
	1000	3α.,Για οικόπεδα < 200τ.μ	1	273	(Ε. οικ.- 700)*40 1+ ----- --- *0,40 700
	"	3β.Για οικόπεδα >και ίσα των 200τ.μ και <700τ.μ	240 ΣΑΟ=----- Επιφ. οικοπέδου		(Ε. οικ.- 700)*40 1+ ----- -----*0,40 700
	"	3γ.Για οικόπεδα >και ίσα των 700τ.μ	400 ΣΑΟ=----- Επιφ. οικοπέδου		0,40

Ειδικότερα για την Βιομηχανική Περιοχή και τα κάτωθι Οικοδομικά Τετράγωνα

Ο.Τ 1 , Ο.Τ 2 ,Ο.Τ 3 (τμήμα) ,Ο.Τ 4 (τμήμα)

Ο.Τ 11 (τμήμα) ,Ο.Τ 11Α ,Ο.Τ 11Β ,Ο.Τ 12 ,Ο.Τ 13,Ο.Τ 14 ,Ο.Τ 18(τμήμα) ,Ο.Τ 19

Ο.Τ 20 ,Ο.Τ 21 ,Ο.Τ 22 ,Ο.Τ 23 ,Ο.Τ 24,Ο.Τ 25Α ,Ο.Τ 26 (τμήμα) ,Ο.Τ 25Β

Ο.Τ 50(τμήμα),Ο.Τ 51(τμήμα) ,Ο.Τ 54 (τμήμα) ,Ο.Τ 55 Σ.Α.Ο 2,Ο.Τ 56Γ (τμήμα) ,

Ο.Τ 56Δ (τμήμα)

Ο.Τ 61 ( GOODYEAR ) , Ο.Τ 62 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, Ο.Τ 67 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Ο.Τ 69(τμήμα) ΣΙΔ. ΟΜ, Ο.Τ 74 (τμήμα) ΣΙΔ. ΟΜ

Προτείνεται να διατηρηθεί η τιμή ζώνης 400 που αναγράφεται στο ΦΕΚ Β 2375/07-06-2021 και συγκεκριμένα στο χάρτη 37944 η οποία είχε ληφθεί με την προηγούμενη απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου

ΕΝΤΟΣ σχεδίου πόλεως & αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων.	ΝΕΕΣ ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ		ΟΙΚΟΠΕΔΑ		
			Σ.Α.Ο.	Τ.Ο.	Σ.Ο
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ			Σ.Α.Ο.	Τ.Ο.	Σ.Ο
<b>ΜΕΣΑΙΟΥ Κ.Ζ 001, Κ.Ζ 002, Κ.Ζ 003</b>	600	Α ΚΥΚΛΙΚΗ	<b>Απαιτείται βεβαίωση από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τον συντελεστή που εφαρμόζεται</b>		0,33
<b>ΜΟΝΟΛΟΦΟΥ( Κ.Ζ 001, Κ.Ζ 002, Κ.Ζ 003</b>	600	Α ΚΥΚΛΙΚΗ	0,80 εντός εγκεκριμένου ρυθμοτομικού	112	0,33
	600	"	0,60 μεταξύ ρυθμοτομικού και νέου οικισμού	90	0,33
	600	"	0,40 εντός επέκτασης με 0,60 τα πρώτα 500τ.μ του οικοπέδου και με 0,40 την υπόλοιπη επιφάνεια	90  67???	0,33
<b>ΠΕΤΡΩΤΟ ( Κ.Ζ 001, Κ.Ζ 002, Κ.Ζ 003</b>	600	Α ΚΥΚΛΙΚΗ	0,60 για τ.μ<500	90	0,33

	600	"	0,40 για τ.μ>500	67	0,33
<b>ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ( Κ.Ζ 001, Κ.Ζ 002, Κ.Ζ 003 )</b>	700	Α ΚΥΚΛΙΚΗ	0,80 εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού	142	0,29
	700	"	0,60 εκτός ρυμοτομικού και εντός οικισμού	113	0,29
<b>ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΣ( Κ.Ζ 001, Κ.Ζ 002, Κ.Ζ 003)</b>	750	Α ΚΥΚΛΙΚΗ	0,60 εφόσον το εμβαδόν δεν υπερβαίνει τα 300τ.μ	127,50	0,45
	750	Α ΚΥΚΛΙΚΗ	0,40	91	0,45

**Δ.Ε. ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ**

<b>ΕΝΤΟΣ</b> σχεδίου πόλεως & αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων.	<b>ΝΕΕΣ ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ</b> Κ.Ζ 001, Κ.Ζ 002, Κ.Ζ 003		ΟΙΚΟΠΕΔΑ		
				Τ.Ο.	Σ.Ο
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ		1,Για οικόπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων και αμιγούς επαγγελματικής στέγης έως 1000τ.μ	Σ.Α.Ο. Κάτω των 2.000 κατοίκων		
<b>ΔΡΥΜΟΣ</b>	650	Για τα πρώτα 1000τ.μ	0,60		0,56
		Για τα επόμενα 1000τ.μ	0,50		0,56
		Για τα επόμενα 1000τ.μ	0,40		0,56
		Για τα επόμενα 1000τ.μ	0,30		0,56
		Για πέρα των 4000τ.μ τμήμα του οικοπέδου	0,20		0,56
		2,Για οικόπεδα χώροι για ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας Μικρότερα 200τ.μ	0,80		0,56
		3α.,Για οικόπεδα < 200τ.μ	1		(Ε. οικ.-700)*40 1+ ----- *0,56 700
		3β.Για οικόπεδα >και ίσα των 200τ.μ και <700τ.μ	240 ΣΑΟ=----- -- Επιφ. οικοπέδου		(Ε. οικ.-700)*40 1+ ----- *0,56 700
		3γ.Για οικόπεδα >και ίσα των 700τ.μ	400 ΣΑΟ=----- Επιφ. οικοπέδου		0,56

<b>ΕΝΤΟΣ</b> σχεδίου πόλεως & αντικειμενικ ού συστήματος προσδιορισμ ού αξίας ακινήτων.	<b>ΝΕΕΣ            ΤΙΜΕΣ            ΖΩΝΗ            Σ</b> <b>Κ.Ζ            001,            Κ.Ζ            002,            Κ.Ζ            003</b>		ΟΙΚΟΠΕΔΑ		
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ		1,Για οικόπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων και αμιγούς επαγγελματικής στέγης έως 1000τ.μ	Σ.Α.Ο. Κάτω των 2.000 κατοίκων	Τ.Ο.	Σ.Ο
<b>ΛΗΤΗΣ</b>	650	Για τα πρώτα 1000τ.μ	0,60		0,80
	"	Για τα επόμενα 1000τ.μ	0,50		0,80
	"	Για τα επόμενα 1000τ.μ	0,40		0,80
	"	Για τα επόμενα 1000τ.μ	0,30		0,80
	"	Για πέρα των 4000τ.μ τμήμα του οικοπέδου	0,20		0,80
	650	2,Για οικόπεδα χώροι για ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας Μικρότερα 200τ.μ	0,80		0,80
	650	3α.,Για οικόπεδα < 200τ.μ	1		(Ε. οικ.-700)*40 1+ ----- *0,80 700
	"	3β.Για οικόπεδα >και ίσα των 200τ.μ και <700τ.μ	240 ΣΑΟ=----- Επιφ. οικοπέδου		(Ε. οικ.-700)*40 1+ ----- *0,80 700
	"	3γ.Για οικόπεδα >και ίσα των 700τ.μ	400 ΣΑΟ=----- Επιφ. οικοπέδου		0,80

<b>ΕΝΤΟΣ</b> σχεδίου πόλεως & αντικειμενικ ού συστήματος προσδιορισμ ού αξίας ακινήτων.	<b>ΝΕΕΣ          ΤΙΜΕΣ          ΖΩΝΗ          Σ</b> <b>Κ.Ζ          001,          Κ.Ζ          002,          Κ.Ζ          003</b>		ΟΙΚΟΠΕΔΑ		
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ			Σ.Α.Ο.	Τ.Ο.	Σ.Ο
<b>ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙ</b>	600		Απαιτείται βεβαίωση απο την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τον συντελεστή που εφαρμόζεται		0,75

**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).

Απο 1/1/2022 όλες οι περιοχές του Δήμου μας, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών έχουν αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων (ΦΕΚ 2375/7-7-2021) .

Για τις περιοχές του Δήμου που δεν έχει οριστεί αντικειμενικός προσδιορισμός όπως **τα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια στα οποία υπάρχουν κτίσματα** Δ.Ε. Μυγδονίας, 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 Ηρακλείτου, Φλαμουριάς, Γαζίας, Καμελίας, Κερασιάς, Καστανιάς, Ανθίας, Νάξου, Λήμνου, Λυκούργου), ο οποίος βρίσκεται **εντός** συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων προτείνουμε να διατηρηθούν οι παρακάτω τιμές ζώνης.

*\*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<sup>Α</sup> 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 Εκτός σχεδίου**

Σύμφωνα με την ΑΔΣ 405/2018 για την τιμή ζώνης κτισμάτων εντός και εκτός σχεδίου ισχύουν τα εξής:

<b>ΚΤΙΡΙΑ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ</b>	
<b>Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ</b>	
<b>Κατηγορία κτίσματος</b>	<b>Τιμή ζώνης Δ.Ε. Ωραιοκάστρου</b>
Κατοικία (Κ.Ζ 007)	490€/τ.μ.
Μονοκατοικία (Κ.Ζ 009)	490€/τ.μ.
Επαγγελματική στέγη (Κ.Ζ 010)	490€/τ.μ.

<b>Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ</b>			
<b>Κατηγορία κτίσματος</b>	<b>Τιμή ζώνης Δ.Κ. Δρυμού</b>	<b>Τιμή ζώνης Δ.Κ. Λητής</b>	<b>Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μελισσοχωρίου</b>
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 004)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 004)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 004)
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ.(Κ.Ζ 005)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 005)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 005)
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ.(Κ.Ζ 006)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 006)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 006)

<b>Δ.Ε ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ</b>				
<b>Κατηγορία κτίσματος</b>	<b>Τιμή ζώνης Δ.Κ. Πενταλόφου</b>	<b>Τιμή ζώνης Δ.Κ. Νεοχωρούδας</b>	<b>Τιμή ζώνης Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας</b>	<b>Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μεσαίου(Πετρωτό, Μονόλοφος)</b>
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 004)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 004)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 004)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 004)
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 005)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 005)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 005)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 005)
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 006)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 006)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 006)	350€/τ.μ. (Κ.Ζ 006)

**Γii) ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ** από 1/1/2022 σύμφωνα με την αποφ.57732ΕΞ2021/7-7-2021 ΦΕΚ2375 προσδιορίζονται η φορολογητέα αξία όλων των ακινήτων του Δήμου μας που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών με το αντικειμενικό σύστημα .

Καταργούνται οι τιμές ζωνών, η Σ.Α.Ο και Σ.Ο των οικοπέδων που είχαν ληφθεί με την ΑΔΣ 405/2018.

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

Σύμφωνα με την ΑΔΣ 405/2018 ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων ορίστηκε στα **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.

#### **Γiv) ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ(Σ.Ο.)**

Ομοίως, σύμφωνα με την ΑΔΣ 405/2018 ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων ορίστηκε στο **0,85**, είναι, δηλαδή, ίση με τη χαμηλότερη τιμή που έχει οριστεί από το Υπουργείο για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου.

#### **Δ) ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΓΙΑ ΑΚΑΛΥΠΤΗΚΤΑΣΗ ΑΓΡΟΥΜΕΚΤΙΣΜΑ**

Είναι γνωστόν ότι οι αγροί δεν οφείλουν ΤΑΠ. Όσον αφορά, όμως, στην ύπαρξη κτίσματος εντός αγρού και την αντίστοιχη χρέωση ΤΑΠ του κτίσματος ορίζεται ότι «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», σύμφωνα με το άρθρο 24 Ν2130/1993.

Σύμφωνα με την εν λόγω ΠΟΛ, για τις τρεις δημοτικές ενότητες του Δήμου Ωραιοκάστρου έχουν οριστεί οι ακόλουθες τιμές αξίας αγρών, όπως αποτυπώνονται στους πίνακες με την Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ), την Ειδική Βασική Αξία (ΕΒΑ) και την Τιμή Οικοπέδου (ΤΟ) που ακολουθούν:



<b>Δ.Κ./Τ.Κ. Δήμου Ωραιοκάστρου</b>	<b>Τιμές ζώνης για ακάλυπτη έκταση αγρού με κτίσμα</b>
Δ.Ε. Ωραιοκάστρου	20€/τ.μ.
Δ.Ε. Καλλιθέας	
Τ.Κ. Νεοχωρούδας	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Πενταλόφου	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Νέας Φιλαδέλφειας	5€/τ.μ.
Δ.Κ. Μεσαίου (οικισμός Πετρωτού και Μονολόφου)	5€/τ.μ.
Δ.Ε. Μυγδονίας	
Δ.Κ. Δρυμού	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Λητής	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Μελισσοχωρίου	10€/τ.μ.

Κατόπιν τούτων και λαμβάνοντας υπόψη τη δυσμενή οικονομική συγκυρία και εκτιμώντας παράλληλα, εκτός από τα στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών, κυρίως τις πραγματικές τοπικές συνθήκες,

### **ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ**

1<sup>ο</sup>. Αρχικά, να παραμείνει ο συντελεστής Τ.Α.Π. **στο 0,35%** ενιαία για το σύνολο της διοικητικής περιφέρειας του Δήμου Ωραιοκάστρου ως είχε οριστεί βάσει της **Α.Δ.Σ. 205/2024** για το σύνολο του Δήμου Ωραιοκάστρου αναλυτικότερα :

2<sup>ο</sup>. Αναφορικά με την τιμή ζώνης των κτιρίων, εκτός σχεδίου, να παραμείνουν ως εξής:

<b>ΚΤΙΡΙΑ <u>ΕΚΤΟΣ</u> ΣΧΕΔΙΟΥ</b>			
<b>Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ</b>			
<b>Κατηγορία κτίσματος</b>	<b>Τιμή ζώνης Δ.Ε. Ωραιοκάστρου</b>		
Κατοικία (Κ1)	490€/τ.μ.		
Μονοκατοικία (Κ2)	490€/τ.μ.		
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	490€/τ.μ.		
<b>Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ</b>			
<b>Κατηγορία κτίσματος</b>	<b>Τιμή ζώνης Δ.Κ. Δρυμού</b>	<b>Τιμή ζώνης Δ.Κ. Λητής</b>	<b>Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μελισσοχωρίου</b>
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 Πενταλόφου	Τιμή ζώνης Νεοχωρο ύδα	Τιμή ζώνης Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό,Μον όλοφος)
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<sup>ov</sup>. Αναφορικά με την τιμή οικοπέδων, ισχύει απο 1/1/2022 η **αποφ.57732 ΕΞ2021/7-7-2021 ΦΕΚ2375με την οποία ορίζονται αντικειμενικές αξίες και Σ.Α.Ο , Σ.Ο ,Τ.Ο**

4<sup>ov</sup>. Αναφορικά με τον Σ.Α.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, προτείνεται να παραμείνει 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<sup>ov</sup>. Αντίστοιχα για τον Σ.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, προτείνεται να παραμείνει 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.

6<sup>ov</sup>: Λαμβάνοντας υπόψη τους πίνακες της ΠΟΛ1068/2008, τις κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες και τα χαρακτηριστικά της τοπικής κοινωνίας, προτείνεται να παραμείνουν ως ορίστηκαν στην ΑΔΣ405/2018, & Α.Δ.Σ. 212/3-11-2020 και 205/2024, δηλαδή:

Δ.Κ./Τ.Κ. Δήμου Ωραιοκάστρου	Τιμή αγροτεμαχίου εκτός σχεδίου για ακάλυπτη έκταση αγρού με κτίσμα
Δ.Ε. Ωραιοκάστρου	20€/τ.μ.
Δ.Ε. Καλλιθέας	
Τ.Κ. Νεοχωρούδας	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Πενταλόφου	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Νέας Φιλαδέλφειας	5€/τ.μ.
Δ.Κ. Μεσαίου (οικισμός Πετρωτού και Μονολόφου)	5€/τ.μ.
Δ.Ε. Μυγδονίας	
Δ.Κ. Δρυμού	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Λητής	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Μελισσοχωρίου	10€/τ.μ.

7<sup>ov</sup>: Να διατηρηθεί η τιμή ζώνης 400 από 1000 στην ΔΕΔΔΗΕ για ακίνητα που ανήκουν στα κάτωθι οικοδομικά τετράγωνα της ΒΙΠΕ.

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΒΙΠΕ	Συντελεστής Δόμησης
Ο.Τ 1 Ο.Τ 2 Ο.Τ 3 (τμήμα) Ο.Τ 4 (τμήμα) Ο.Τ 21 Ο.Τ 22 Ο.Τ 23 Ο.Τ 24 Ο.Τ 25Α Ο.Τ 25Β Ο.Τ 26 (τμήμα ) Ο.Τ50(τμήμα) Ο.Τ51(τμήμα) Ο.Τ54(τμήμα) Ο.Τ55 Ο.Τ61(GOODYEAR)	2
Ο.Τ 11 (τμήμα ) Ο.Τ 11Α Ο.Τ 12	0,8
Ο.Τ 11Β Ο.Τ 56Δ Ο.Τ 56Γ (τμήμα)	1,6
Ο.Τ 13 Ο.Τ 14 Ο.Τ 18(τμήμα ) Ο.Τ 19 Ο.Τ 20	2,4
Ο.Τ 62 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Ο.Τ 67 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Ο.Τ 69(τμήμα) ΣΙΔ. ΟΜ Ο.Τ 74 (τμήμα) ΣΙΔ. ΟΜ	

Η απόφαση που θα ληφθεί, θα ισχύει από 01/01/2026 μέχρις  
ότου τροποποιηθεί με νεότερη απόφαση.

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος κάλεσε το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση, η οποία έχει καταγραφεί (και με τεχνικά μέσα) και καταχωρηθεί στα πρακτικά μετά την απομαγνητοφώνηση, αφού έλαβε υπόψη του:

1. Την παραπάνω εισήγηση

2. Τις απόψεις των Δημοτικών Συμβούλων
3. τις διατάξεις των άρθρων 74, 74<sup>α</sup> και 75 του Ν. 3852/2010 ( ΦΕΚ 87/Α/07-06-2010), όπως τροποποιήθηκαν με τον Ν. 5056 ΦΕΚ Α΄ 163/06-10-2023
4. την παρ. ζ', άρθρ.72, Ν.3852/2010.
5. το άρθρο 24 παρ.1, 2, 3, 9 και 20 Ν.2130/93
6. το ΦΕΚ Β 2375/7-7-2021
7. Την υπ' αριθμ. Πρωτ. 18127/29—08-2025 εισήγηση του τμήματος Εσόδων και Περιουσίας
8. Την υπ' αριθμ. 448-2025 (ΑΔΑ: 63Ξ4ΩΗΖ-4<sup>Ε</sup>6) απόφαση

### Αποφασίζει Με Πλειοψηφία

**Εγκρίνει να παραμείνουν σταθεροί** για το προσεχές έτος 2026 τόσο ο συντελεστής του ΤΑΠ, λαμβάνοντας υπόψιν τις αντικειμενικές αξίες (ΦΕΚ Β 2375/7-7-2021) όσο και οι τιμές ζώνης κτιρίων και οικοπέδων στις εκτός ζώνης περιοχές, καθώς και οι τιμές ζώνης για ακάλυπτη έκταση αγρού με κτίσμα σε όλες τις Δημοτικές Ενότητες του Δήμου Ωραιοκάστρου για το οικονομικό έτος 2026.

**1<sup>ο</sup>**. Αρχικά, να παραμείνει ο συντελεστής Τ.Α.Π. στο **0,35%** ενιαία για το σύνολο της διοικητικής περιφέρειας του Δήμου Ωραιοκάστρου ως είχε οριστεί βάσει της **Α.Δ.Σ. 205/2024** για το σύνολο του Δήμου Ωραιοκάστρου αναλυτικότερα :

**2<sup>ο</sup>**. Αναφορικά με την τιμή ζώνης των κτιρίων, εκτός σχεδίου, να παραμείνουν ως εξής:

ΚΤΙΡΙΑ ΕΚΤΟΣ 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.

Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Πενταλόφου	Τιμή ζώνης Νεοχωρούδα	Τιμή ζώνης Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μεσαιού (Πετρωτό,Μονόλοφος)
Κατοικία	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Μονοκατοικί	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Επαγγελματική	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.

**3<sup>ο</sup>**. Αναφορικά με την τιμή οικοπέδων, ισχύει απο 1/1/2022 η **αποφ.57732 ΕΞ2021/7-7-2021 ΦΕΚ2375** με την οποία ορίζονται αντικειμενικές αξίες και **Σ.Α.Ο , Σ.Ο ,Τ.Ο**

**4<sup>ο</sup>**. Αναφορικά με τον Σ.Α.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, προτείνεται να παραμείνει 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<sup>ο</sup>: Αντίστοιχα για τον Σ.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, προτείνεται να παραμείνει 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.

6<sup>ο</sup>: Λαμβάνοντας υπόψη τους πίνακες της ΠΟΛ1068/2008, τις κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες και τα χαρακτηριστικά της τοπικής κοινωνίας, προτείνεται να παραμείνουν ως ορίστηκαν στην ΑΔΣ405/2018, & Α.Δ.Σ. 212/3-11-2020 και 205/2024, δηλαδή:

<b>Δ.Κ./Τ.Κ. Δήμου Ωραιοκάστρου</b>	<b>Τιμή αγροτεμαχίου εκτός σχεδίου για ακάλυπτη έκταση αγρού με κτίσμα</b>
Δ.Ε. Ωραιοκάστρου	20€/τ.μ.
Δ.Ε. Καλλιθέας	
Τ.Κ. Νεοχωρούδας	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Πενταλόφου	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Νέας Φιλαδέλφειας	5€/τ.μ.
Δ.Κ. Μεσαίου (οικισμός Πετρωτού και Μονολόφου)	5€/τ.μ.
Δ.Ε. Μυγδονίας	
Δ.Κ. Δρυμού	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Λητής	10€/τ.μ.
Δ.Κ. Μελισσοχωρίου	10€/τ.μ.

7<sup>ο</sup>: Να διατηρηθεί η τιμή ζώνης 400 από 1000 στην ΔΕΔΔΗΕ για ακίνητα που ανήκουν στα κάτωθι οικοδομικά τετράγωνα της ΒΙΠΕ.

<b>ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΒΙΠΕ</b>	<b>Συντελεστής Δόμησης</b>
Ο.Τ 1	2
Ο.Τ 2	
Ο.Τ 3 (τμήμα)	
Ο.Τ 4 (τμήμα)	
Ο.Τ 21	
Ο.Τ 22	
Ο.Τ 23	
Ο.Τ 24	
Ο.Τ 25Α	
Ο.Τ 25Β	
Ο.Τ 26 (τμήμα )	
Ο.Τ50(τμήμα)	
Ο.Τ51(τμήμα)	
Ο.Τ54(τμήμα)	

Ο.Τ55 Ο.Τ61(GOODYEAR)	
Ο.Τ 11 (τμήμα ) Ο.Τ 11Α Ο.Τ 12	0,8
Ο.Τ 11Β Ο.Τ 56Δ Ο.Τ 56Γ (τμήμα)	1,6
Ο.Τ 13 Ο.Τ 14 Ο.Τ 18(τμήμα ) Ο.Τ 19 Ο.Τ 20	2,4
Ο.Τ 62 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Ο.Τ 67 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Ο.Τ 69(τμήμα) ΣΙΔ. ΟΜ Ο.Τ 74 (τμήμα) ΣΙΔ. ΟΜ	

Η απόφαση θα ισχύει από 01/01/2026 μέχρις ότου τροποποιηθεί με νεότερη απόφαση.

**Καταψήφισε ο κ. Θεμελής Α.**

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: **138/2025**

Μετά την εξάντληση των θεμάτων και της ημερησίας διάταξης ο Πρόεδρος κήρυξε τη λήξη της συνεδρίασης.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
υπογραφή

ΤΑ ΜΕΛΗ  
υπογραφές

Ακριβές Απόσπασμα

**Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου**

**Άγγελος Πανούσης**