



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

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

**ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 837 / 12-06-2017  
ΑΡΙΘΜ. ΠΙΝΑΚΑ: 63**

**Απόσπασμα από το πρακτικό της 10<sup>ης</sup> Τακτικής συνεδρίασης έτους 2017 του Δημοτικού Συμβουλίου**

<b>ΑΠΟΦΑΣΗ:</b>	<b>Εγκρίνει κατά πλειοψηφία την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τον αποχαρκτηρισμό χώρου βρεφονηπιακού σταθμού στη ζώνη πρασίνου κατά μήκος των ανατολικών βυζαντινών τειχών, στη συμβολή των οδών Αθηνάς και Κιθαιρώνα στην Άνω Πόλη του Δήμου Θεσσαλονίκης, επί ακινήτου φερόμενης ιδιοκτησίας Αμαλίας Παπαδοπούλου, κατόπιν της αριθμ. 3553/2009 δικαστικής απόφασης</b>
-----------------	--

Σήμερα στις **12 Ιουνίου 2017** ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **16:00** το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση στο Δημοτικό Κατάστημα, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου του προς όλους τους Συμβούλους, που επιδόθηκε στις **08-06-2017** σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 65, 67, 69 του Ν. 3852/2010.

Από τα 49 μέλη ήταν:

Παρόντες: **38**

- |   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Καλυψώ Γούλα</li> <li>2. Γλυκερία Καλφακάκου</li> <li>3. Γεώργιος Αβαρλής</li> <li>4. Στυλιανή Αβραμίδου</li> <li>5. Παναγιώτης Αβραμόπουλος</li> <li>6. Άννα Αγγελίδου – Πολυχροσιάδου</li> <li>7. Αλέξανδρος Άγιος</li> <li>8. Μαρία Ακριτίδου-Γιαννουλοπούλου</li> <li>9. Γεώργιος Αρβανίτης</li> <li>10. Σοφία Ασλανίδου</li> <li>11. Simon Bensasson – Chimchi</li> <li>12. Στέφανος Γωγάκος</li> <li>13. Γεώργιος Δημαρέλος</li> <li>14. Σωκράτης Δημητριάδης</li> <li>15. Λάζαρος Ζαχαριάδης</li> <li>16. Νικόλαος Ζεϊμπέκης</li> <li>17. Κωνσταντίνος Ζέρβας</li> <li>18. Σταύρος Καλαφάτης</li> <li>19. Στέλιος Κανάκης</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>20. Χασδάι Καπόν</li> <li>21. Ελευθέριος Κιοσέογλου</li> <li>22. Δημήτριος Κούβελας</li> <li>23. Εφραίμ Κυριζίδης</li> <li>24. Μιχαήλ Κωνσταντινίδης</li> <li>25. Πέτρος Λεκάκης</li> <li>26. Στυλιανός Λιακόπουλος</li> <li>27. Μαγδαληνή Λιάκου</li> <li>28. Αθανάσιος-Αλέξανδρος Μπαρμπουνάκης</li> <li>29. Χρήστος Παπαστεργίου</li> <li>30. Αθανάσιος Παππάς</li> <li>31. Μαρία Πασχαλίδου</li> <li>32. Σπύρος Πέγκας</li> <li>33. Γεωργία Ρανέλλα</li> <li>34. Δημήτριος Ράπτης</li> <li>35. Κων/νος Σεβρής</li> <li>36. Στεφανία Τανιμανίδου</li> <li>37. Νικόλαος Φωτίου</li> <li>38. Έλλη (Ελένη) Χρυσίδου</li> </ol> |
|---|---|

## Απόντες: 11

- |                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| 1. Σωτηρία Αδαμίδου – Γκιουλέκα | 7. Αρτέμιος Ματθαϊόπουλος  |
| 2. Μαρία Αγαθαγγελίδου          | 8. Ευστάθιος Παντελίδης    |
| 3. Λεμονιά (Μόνικα) Αϊβάζογλου  | 9. Αθανάσιος Παπαναστασίου |
| 4. Ιωάννης Δελής                | 10. Αρμόδιος Στεργίου      |
| 5. Χρυσούλα Ζαρογιάννη          | 11. Αναστάσιος Τελίδης     |
| 6. Ανδρέας Κουράκης             |                            |

Από τους 6 Προέδρους των Δημοτικών Κοινοτήτων και της Δημοτικής Ενότητας Τριανδρίας:

## Παρόντες: 4

1. Ελισάβετ Καλαϊτζίδου (Γ' Δημοτική Κοινότητα)
2. Κωνσταντίνος Τσιαπακίδης (Δ' Δημοτική Κοινότητα)
3. Αργυρή Κουράκη (Ε' Δημοτική Κοινότητα)
4. Παναγιώτα Μπαχτσεβάνα (Δημοτική Ενότητα Τριανδρίας)

## Απόντες: 2

1. Ελένη Χοντολίδου (Α' Δημοτική Κοινότητα)
2. Μαρία Λαζαρίδου (Β' Δημοτική Κοινότητα)

Μετά τη διαπίστωση απαρτίας, η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης στην οποία κλήθηκε και ήταν **παρών** ο Δήμαρχος κ. Ιωάννης Μπουτάρης, σύμφωνα με το αρθ. 67 παρ. 6 του Ν. 3852/2010.

Τα πρακτικά της Συνεδρίασης τηρήθηκαν από την Αναπληρώτρια Προϊσταμένη του Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης Δημοτικού Συμβουλίου κ. Έλσα Ζησοπούλου και από την υπάλληλο του ανωτέρω τμήματος κ. Ελισάβετ Τσακιλιώτου  
Αριθμός θέματος Ημερήσιας Διάταξης: **53**

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγήθηκε το υπ' αρ. **53** θέμα Ημερήσιας Διάταξης «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τον αποχαρκτηρισμό χώρου βρεφονηπιακού σταθμού στη ζώνη πρασίνου κατά μήκος των ανατολικών βυζαντινών τειχών, στη συμβολή των οδών Αθηνάς και Κιθαιρώνα στην Άνω Πόλη του Δήμου Θεσσαλονίκης, επί ακινήτου φερόμενης ιδιοκτησίας Αμαλίας Παπαδοπούλου, κατόπιν της αριθμ. 3553/2009 δικαστικής απόφασης» αναφερόμενη στην υπ' αρ. **122/22-5-2017** απόφαση **Επιτροπής Ποιότητας Ζωής** και στην υπ' αρ. **45051/1303, 1411/2017** εισήγηση **Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμ. Αστικού Σχεδιασμού)** η οποία έχει ως εξής:

Σχετικά με το θέμα γνωστοποιούνται τα παρακάτω:

Το ακίνητο του θέματος στη συμβολή των οδών Αθηνάς και Κιθαιρώνα βρίσκεται εντός του χαρακτηρισμένου με το από 17-05-1979 Προεδρικό Διάταγμα «παραδοσιακού οικισμού» της Άνω Πόλης του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 197/ Δ/ 02-04-1979) και χαρακτηρίστηκε ως «Χώρος Βρεφονηπιακού Σταθμού» με το από 07-10-1980 Π.Δ. «Περί τροποποιήσεως και αναθεωρήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Άνω Πόλεως Θεσσαλονίκης και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως ενίων οικοπέδων αυτού» και ο χαρακτηρισμός αυτός διατηρήθηκε σε ισχύ με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Άνω Πόλης (με το Π.Δ. 28-11-1985 και το Π.Δ. 29-08-2007).

Με το υπ' αριθ. 6087/17-3-2017 (υπ' αριθ. 995/21-3-2017 εισερχ. ΔΑΣΑΜ) έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου,

διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία η θεώρηση της έκθεσης ελέγχου τίτλων του οικοπέδου του θέματος, οπότε συμπληρώθηκαν πλέον τα στοιχεία της από 23-2-2017 αίτησης της κας Αμαλίας Παπαδοπούλου, φερόμενης ιδιοκτήτριας του ακινήτου στη συμβολή των οδών Αθηνάς, αριθ. 44, και Κιθαιρώνα, αρ. 2<sup>Α</sup>, τα οποία απαιτούνται για την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν.4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν.4315/2014, σε συμμόρφωση προς τη με αριθ. 3553/ 2009 απόφαση του Β΄ Τριμ. Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

Ως εκ τούτου, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 32 του Ν. 4067/ 2012, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 παρ.2 του Ν. 4315/ 2014, ο Δήμος Θεσσαλονίκης, ως αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας, οφείλει να γνωμοδοτήσει εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών μηνών για την εκ νέου επιβολή ή μη της ρυμοτομικής δέσμευσης.

## 1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Ο κοινωφελής χώρος του θέματος α) εμπίπτει στο χαρακτηρισμένο «παραδοσιακό οικισμό» της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης σύμφωνα με το από 12-3-1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 197/ Δ/2-4-1979) και β) βρίσκεται εντός της ζώνης προστασίας πλάτους 10-20 μ. των βυζαντινών τειχών (εκατέρωθεν και καθ' όλο το μήκος τους), όπως καθορίστηκε με την υπ' αριθμ. 15813/19-12-1961 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 36/ Β/ 3-2-1962), με την οποία χαρακτηρίστηκαν ως αρχαιολογικά και ιστορικά διατηρητέα μνημεία τα τείχη της πόλης στο σύνολό τους και σε όλο το μήκος τους.

Για το ακίνητο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αθηνάς, αριθ. 44, και Κιθαιρώνα, αρ. 2<sup>Α</sup>, υποβλήθηκε στον Δήμο αίτημα τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης εκ μέρους της φερόμενης ιδιοκτήτριας κ. Αμαλίας Παπαδοπούλου (με συνημμένο φάκελο των εκπροσώπων της ιδιωτών μηχανικών), σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθ. 3553/ 2009 απόφαση του Β΄ Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης. Όπως αναφέρεται και στο υπ' αριθ. 6087/17-3-2017 έγγραφο θεώρησης της εκθέσεως ελέγχου τίτλων από τη Δ/νση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, η οικοπεδική έκταση του ακινήτου είναι 176 τ.μ. σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας. Σύμφωνα ωστόσο με νεώτερη καταμέτρηση (επί του τοπογραφικού διαγράμματος του ιδιώτη Τοπογράφου Μηχανικού, που θεωρήθηκε ως προς την ισχύουσα ρυμοτομία από τη Δ/νση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών με το υπ' αριθ. 28738/ 2016 έγγραφό της) το οικόπεδο έχει εμβαδόν 178,75 τ.μ., απόκλιση που είναι εντός των αποδεκτών ορίων, όπως ρητά αναφέρεται στο προαναφερόμενο έγγραφο της θεώρησης εκθέσεως ελέγχου τίτλων.

Επί του ως άνω οικοπέδου, ιδιοκτησίας της κας Α. Παπαδοπούλου, υφίσταται κτίσμα που ανεγέρθηκε πριν το 1900 και έχει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα αστικού σπιτιού (διώροφη οικοδομή), συνολικού εμβαδού, βάσει τίτλων, 241,75 τ.μ. και για το λόγο αυτό έχει χαρακτηριστεί ως έργο τέχνης ειδικής προστασίας από το Υπουργείο Πολιτισμού, σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΥΠ.ΠΕ./1483/40983/15-6-1979 υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 680/Β/14-8-1979). Στο πλαίσιο αυτό προστατεύεται από τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» και οι επεμβάσεις σε αυτό επιτρέπονται μετά από έγκριση των αρμοδίων Υπηρεσιών. Επίσης, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 8019/ 29-11-1999 απόφαση Υπουργού Μακεδονίας – Θράκης (ΦΕΚ 900/Δ/15-12-1999), χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο κτίριο της Κατηγορίας Ι (της ίδιας ως άνω ΥΑ) «Διατήρηση κτιρίου και περιβάλλοντα χώρου με απόλυτη προστασία», κατηγορία για την οποία καθορίστηκαν, επίσης, ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και σχετικός κανονισμός προστασίας και χρήσης.

Ειδικότερα, ως προς τους όρους δόμησης του ακινήτου του θέματος, βάσει του υπ' αριθ. 28738/ 2016 εγγράφου της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών (για τη θεώρηση της ισχύουσας ρυμοτομίας) ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 2 του από 29-8-2007 Π. Δ/τος, δηλαδή εξακολουθούν να ισχύουν (και εφόσον

δεν έρχονται σε αντίθεση με αυτό) οι όροι δόμησης που έχουν καθορισθεί με τις διατάξεις του από 17-5-1979 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 313/Δ/1979), όπως το προεδρικό αυτό διάταγμα τροποποιήθηκε με το από 7-12-1999 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 904/Δ/1999) και του από 7-10-1980 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 611/Δ/ 1980), όπως το προεδρικό αυτό διάταγμα τροποποιήθηκε με το από 28-11-1985 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 27/Δ/1986). Συνεπώς για το ακίνητο ισχύει ο Σ.Δ. του Τομέα ΙΙ- Τμήμα ΙΙ βάσει των διατάξεων του άρθρου 2 του από 29-8-2007 Π. Δ/τος.

Το ρυμοτομικό σχέδιο της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου θέματος εγκρίθηκε αρχικά με το από 4-11-1929 Δ/γμα (ΦΕΚ 396/Α/9-11-1929), ενώ το ακίνητο της φερόμενης ιδιοκτήτριας κ. Α. Παπαδοπούλου, χαρακτηρίστηκε ως κοινωφελής «Χώρος Βρεφονηπιακού Σταθμού» με το από 7-10-1980 (ΦΕΚ 611/ Δ/ 6-11-1980) Π.Δ. «Περί τροποποίησης και αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου Άνω Πόλεως Θεσσαλονίκης και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως οικοπέδων αυτού». Ο ως άνω χαρακτηρισμός του κοινωφελούς χώρου διατηρήθηκε σε ισχύ και με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Άνω Πόλης, με το Π.Δ. 28-11-1985 (ΦΕΚ 27/ Δ/ 13-2-1986) και, τελικά, με το ισχύον σήμερα Π.Δ. 29-8-2007 (ΦΕΚ 396/ ΑΑΠ/ 3-9-2007).

Επισημαίνεται ότι το ακίνητο της φερόμενης ιδιοκτήτριας κας Α. Παπαδοπούλου, για το οποίο ζητήθηκε η άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης αποτελεί το μεγαλύτερο τμήμα του χαρακτηρισμένου κοινωφελούς χώρου (δηλαδή,  $E_{(A-B-G-D-E-Z-H-\Theta-I-K-L-M-A)} = 178,75$  τ.μ. από σύνολο  $E_{(A-B-\beta-Z-H-\Theta-I-K-L-M-A)} = 216,74$  τ.μ. του θεσμοθετημένου Χώρου Βρεφονηπιακού Σταθμού, όπου τα υπόλοιπα 37.99 τ.μ. περίπου, αντιστοιχούν σε μικρά οικοπεδικά τμήματα τριών άλλων ευρύτερων ακινήτων), όπως αποτυπώνεται επί του προαναφερόμενου τοπογραφικού διαγράμματος του ιδιώτη Τοπογράφου Μηχανικού, που θεωρήθηκε ως προς την ισχύουσα ρυμοτομία από τη Δ/ση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών με το υπ' αριθ. 28738/ 2016 έγγραφό της.

## 2. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

Σύμφωνα με τον Ν. 4315/2014 και το άρθρο 69 του Ν. 4342/2015, το οποίο επανέφερε σε ισχύ την παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α'9-4-2012), με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, όπου υπάρχει, και  
β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα 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 ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα.

Ως προσήκουσα αποζημίωση για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης, με την οποία επιβάλλεται εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση.

Μετά την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης με την έκδοση τροποποιητικού διατάγματος ρυμοτομίας, η συντέλεση της απαλλοτρίωσης θα επιτευχθεί με την παρακατάθεση της αποζημίωσης υπέρ των νόμιμων δικαιούχων.

## 3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ

Πάγια θέση των Υπηρεσιών είναι η διατήρηση όλων των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ιδιαιτέρως δε όταν πρόκειται για την περιοχή της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, η οποία

είναι προστατευόμενη και χαρακτηρισμένη ως παραδοσιακός οικισμός με το από 17-5-1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 197/Δ' 2-4-1979).

Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται εντός της ζώνης προστασίας πλάτους 10-20 μ. των βυζαντινών τειχών, όπως καθορίστηκε με την υπ' αριθμ. 15813/19-12-1961 Υπουργική Απόφαση (Φ.Ε.Κ. 36/Β/3-2-1962), και χαρακτηρίστηκε ως «Χώρος Βρεφονηπιακού Σταθμού» ήδη με το από 7-10-1980 Π.Δ. «Περί τροποποίησης και αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου Άνω Πόλεως Θεσσαλονίκης και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως οικοπέδων αυτού». Ο ως άνω χαρακτηρισμός του κοινωφελούς χώρου διατηρήθηκε σε ισχύ με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Άνω Πόλης, με το Π.Δ. 28-11-1985 και, τελικά, με το ισχύον σήμερα Π.Δ. 29-8-2007 (ΦΕΚ 396/ΑΑΠ/3-9-2007).

Η διατήρηση του ακινήτου ως έκτασης ειδικού/ κοινωφελούς σκοπού είναι αναγκαία, στο πλαίσιο διασφάλισης των απαραίτητων κοινωφελών χώρων στην περιοχή της Άνω Πόλης, με στόχο την κάλυψη των διαπιστωμένων πολεοδομικών αναγκών, την ενίσχυση της κατοικίας, τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της 3<sup>ης</sup> Δημοτικής Κοινότητας.

Προβλέψεις ισχύοντος Γ.Π.Σ Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/Δ'/1993): Ο εν λόγω χώρος βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα (Γειτονιά) 8 της 3ης Δημοτικής Κοινότητας, και προβλέπεται για τη δημιουργία χώρου Παιδικού Σταθμού. Σύμφωνα με τους σχετικούς πίνακες αναγκών, για την Π.Ε. 8 διαπιστώνεται έλλειψη 1.845,00 τ.μ. σε παιδικούς- βρεφικούς σταθμούς.

Οι ανάγκες σε γη για αντίστοιχους κοινωφελείς χώρους δεν καλύπτονται ούτε στις υπόλοιπες Πολεοδομικές Ενότητες-Γειτονίες (Π.Ε. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9) της ευρύτερης περιοχής της Άνω Πόλης, όπου η αναγκαία γη για Παιδικούς Σταθμούς, υπολογίζεται σε 14.106 τ.μ.

Δεδομένα Αναθεώρησης Γ.Π.Σ. (2011 – σήμερα): Με βάση τη Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης (η οποία βρίσκεται υπό εκπόνηση από τον Δεκέμβριο του 2011 και σήμερα στη φάση του Β1 Σταδίου), οι ανωτέρω προβλέψεις επικαιροποιήθηκαν και εξορθολογίστηκαν, αφενός ως προς τον πληθυσμό σχεδιασμού, που το 1993 αναφερόταν σε 562.000 κατοίκους, ενώ πλέον με τη χρήση ψηφιακών υποβάθρων και αναλυτικά δεδομένα ως προς τους οικοδομήσιμους χώρους, διαπιστώνεται ότι ο πληθυσμός χωρητικότητας του Δήμου Θεσσαλονίκης δεν υπερβαίνει τους 373.000 κατοίκους και ο πληθυσμός σχεδιασμού επαναπροσδιορίζεται σε 360.000 κατοίκους. Παράλληλα, η πολεοδομική υποδιαίρεση του Δήμου Θεσσαλονίκης εξορθολογίζεται και, αντί των 101 Πολεοδομικών Ενοτήτων του ισχύοντος σήμερα Γ.Π.Σ., που οδηγούν σε μεγάλο κατακερματισμό, χωρίς μάλιστα να ταυτίζονται με ισχυρά και ευδιάκριτα όρια (πχ μεγάλοι οδικοί άξονες), προβλέπονται πλέον 24 συνολικά Συνοικίες, με βάση κριτήρια ισόρροπης πληθυσμιακής και χωρικής κατανομής, και με τρόπο ώστε η χάραξη των ορίων τους να ακολουθεί βασικούς οδικούς άξονες / ασυνέχειες του αστικού ιστού, για λόγους λειτουργικότητας, ασφάλειας, σαφήνειας και αναγνωρισιμότητας. Τέλος, για την αντιμετώπιση των σημαντικών αποκλίσεων που παρουσιάζουν τα θεωρητικά πληθυσμιακά δεδομένα που απορρέουν από τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σταθερότυπα (ΦΕΚ 285/Δ'/2004), βάσει των οποίων υπολογίζονται οι ανάγκες σε κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, σε σχέση με τα πραγματικά πληθυσμιακά δεδομένα των απογραφών έτους 2001 και 2011, στην υπό εκπόνηση Μελέτη Αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. του Δήμου μας προτείνεται απομείωση των σταθεροτύπων κατά 40%.

Με βάση την ανωτέρω μελέτη, το ακίνητο του θέματος εμπίπτει πλέον στη Συνοικία Σ5 (περιοχή Άνω Πόλης - Επταπυργίου), η οποία έχει έκταση 749 στρέμματα και πληθυσμό σχεδιασμού 15.000 κατοίκους (πληθυσμός απογραφής 2011 της τάξης των 14.130 κατοίκων). Σύμφωνα με τους αναθεωρημένους πίνακες αναγκών, η Σ5 εμφανίζει ελλείμματα 1.285 τ.μ. σε χώρους παιδικών σταθμών (συνυπολογίζοντας ως

υφιστάμενους και τους δύο θεσμοθετημένους χώρους σε διατηρητέα κτίρια, ένας εκ των οποίων είναι ο χώρος του θέματος). Επιπρόσθετα, λαμβάνοντας υπόψη τις χρήσεις που υπολογίζονται βάσει αριθμού μονάδων, επισημαίνεται ότι στη Σ5 δεν υφίσταται σήμερα κανένα Κέντρο Απασχόλησης Παιδιών (απαιτήση βάσει προδιαγραφών για τουλάχιστον ένα (1) / συνοικία).

Επιχειρησιακό Σχέδιο Παιδικών Σταθμών Δ. Θεσσαλονίκης (επικαιροποίηση 2015): Οι ανάγκες της περιοχής της Α. Πόλης σε χώρους παιδικών σταθμών διερευνήθηκαν επιπλέον με το Επιχειρησιακό Σχέδιο Παιδικών Σταθμών του Δήμου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το οποίο η περιοχή Άνω Πόλης – Επταπυργίου εξυπηρετείται από τον μοναδικό σήμερα ιδιόκτητο Παιδικό Σταθμό της οδού Ε. Ζωγράφου. Ο συγκεκριμένος σταθμός καλύπτει λιγότερο από το 1/3 των εκτιμώμενων αναγκών της Συνοικίας, με αποτέλεσμα να μισθώνονται δύο χώροι στα όρια της περιοχής, ώστε να καλύπτεται το 86% των αναγκών.

Από τα παραπάνω προκύπτει η ανάγκη για το Δήμο Θεσσαλονίκης να επιδιώξει την αντικατάσταση των δύο μισθωμένων χώρων από ιδιόκτητους, οι οποίοι θα πληρούν όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές λειτουργικότητας και ασφαλείας στο πλαίσιο διασφάλισης των απαραίτητων κοινόχρηστων-κοινοφελών χώρων στην περιοχή της Άνω Πόλης και με στόχο την κάλυψη των διαπιστωμένων πολεοδομικών αναγκών και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής

#### 4. ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ

Στην αρχική μελέτη συνολικής θεώρησης των υφιστάμενων και θεσμοθετημένων Παιδικών Σταθμών του Δήμου Θεσσαλονίκης, έτους 2011, που εκπονήθηκε από την Υπηρεσία μας, η χωροθέτηση του εν λόγω θεσμοθετημένου χώρου κρίθηκε ως ικανοποιητική, λόγω της γενικότερης έλλειψης χώρων για τη συγκεκριμένη χρήση στην περιοχή της Άνω Πόλης, ωστόσο επισημάνθηκε το μικρό εμβαδόν του οικοπέδου, η έλλειψη αύλειου χώρου και το καθεστώς απόλυτης προστασίας του διατηρητέου κτίσματος.

Στο πλαίσιο επικαιροποίησης της ανωτέρω μελέτης το 2015 (Επιχειρησιακό Σχέδιο Παιδικών Σταθμών), ο χώρος του θέματος τελικά συμπεριλήφθηκε στους θεσμοθετημένους χώρους που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις υλοποίησης της προβλεπόμενης χρήσης, για λόγους δυσκολίας προσαρμογής του διατηρητέου κτιρίου σε χρήση βρεφονηπιακού σταθμού.

Παρόλ' αυτά, μετά την υποβολή αιτήματος της κ. Αμαλίας Παπαδοπούλου για την άρση της δέσμευσης επί του ακινήτου της χαρακτηρισμένου ως χώρου βρεφονηπιακού σταθμού, στην αρχική υπ' αριθ. 31810/ 30-3-2017 Εισήγηση της Υπηρεσίας μας, έγινε μια προσπάθεια εκτίμησης του συνολικού κόστους για την απαλλοτρίωση, αποκατάσταση και αλλαγή χρήσης του διατηρητέου κτιρίου για χρήση παιδικού σταθμού, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι τα διαθέσιμα για την κάλυψη των αναγκών ακίνητα δεν αποτελούν ιδιοκτησία του Δήμου μας, και παράλληλα βρίσκονται σε εξέλιξη πολλαπλές υποθέσεις αιτημάτων για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης κοινοφελών χώρων, για την εξασφάλιση της δυνατότητας κάλυψης των αναγκών της περιοχής όχι μόνο σε χώρους παιδικών σταθμών αλλά γενικά σε κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους (με σύνολο ελλειμμάτων 25.240 τ.μ. σε κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους).

Με βάση την αντικειμενική τιμή της περιοχής (από στοιχεία της Δ/σης Δόμησης και ΠΕ για την υπόθεση όμορης ιδιοκτησίας Βασιλείου Πατσιλάρα, έτους 2016), η οποία ανέρχεται σε 381,01€/τ.μ., η προσήκουσα αποζημίωση για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης στο ακίνητο του θέματος (εμβαδού 178,75τ.μ.) ανέρχεται στο ποσό των 68.103€ (68.103€=178,75τ.μ. \* 381€/τ.μ.). Επιπλέον, το κόστος απόκτησης του διατηρητέου κτίσματος εκτιμήθηκε - με ενδεικτική τιμή μονάδος 800€/τ.μ.- στο ποσό των 193.400€ (241,75 τ.μ. \* 800 €/τ.μ) κατά συνέπεια, βάσει των

παραπάνω, το συνολικό κόστος απόκτησης του ακινήτου (γη και κτίσμα) εκτιμήθηκε στο ποσό των 262.000€ περίπου. Το κόστος για την αλλαγή της χρήσης προκειμένου να μετατραπεί το διατηρητέο από κατοικία σε βρεφονηπιακό σταθμό, εκτιμήθηκε - με ενδεικτική τιμή μονάδος 2.000€/τ.μ.- στο ποσό των 483.500 € (241,75 τ.μ. X 2000 €/τ.μ.), ενώ θα πρέπει να προβλεφθεί και επιπλέον δαπάνη για την ανάθεση στατικής μελέτης, το κόστος της οποίας εκτιμήθηκε στο ποσό των 50.000€. Με βάση τις ανωτέρω εκτιμήσεις, η τάξη μεγέθους του συνολικού κόστους απόκτησης του ακινήτου και αποκατάστασης (αλλαγής χρήσης) του κτιρίου εκτιμήθηκε (με στρογγυλοποίηση) στο ποσό των 800.000 €, με επισήμανση του ενδεχόμενου περαιτέρω αύξησης για πρόσθετες ενισχύσεις που τυχόν θα απαιτηθούν κατόπιν του στατικού ελέγχου, λόγω των αυξημένων απαιτήσεων στατικής επάρκειας για τη χρήση του παιδικού σταθμού, ενώ, σε κάθε περίπτωση, για την οριστική εκτίμηση του συνολικού ποσού θα απαιτηθεί επανέλεγχος των παραπάνω. Υπενθυμίζουμε δε, ότι η αποζημίωση που τελικά καταβάλλεται στους φερόμενους ιδιοκτήτες για την απόκτηση δεσμευμένων για κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις ακινήτων, δεν ταυτίζεται με την προσήκουσα (όπως προσδιορίζεται στο άρθ.32 του Ν.4067, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει), αλλά καθορίζεται δικαστικά και ενδέχεται να υπερβαίνει την προϋπολογισθείσα βάσει αντικειμενικού προσδιορισμού τιμή.

Με την ανωτέρω Εισήγηση της Υπηρεσίας ζητήθηκε από την ΕΠΟΙΖΩ να συνεκτιμήσει τα σημαντικά διαπιστωμένα ελλείμματα σε κοινωφελείς χώρους της περιοχής Άνω Πόλης σε συνδυασμό με τις εκτιμήσεις του κόστους για την απόκτηση και αξιοποίηση του εν λόγω ακινήτου, αλλά και τις συνολικές οφειλές του Δήμου Θεσσαλονίκης για απαλλοτριώσεις, προκειμένου να ληφθεί απόφαση για την επανεπιβολή ή μη της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου. Ωστόσο με την υπ' αριθ. 72/ 7-4-2017 Απόφασή της, η ΕΠΟΙΖΩ απέσυρε από τη συζήτηση το θέμα, προκειμένου η Υπηρεσία μας να επανεξετάσει την καταλληλότητα του συγκεκριμένου κτίσματος για χρήση παιδικού σταθμού.

Σύμφωνα με το από 21-4-2017 υπόμνημα που κατέθεσε στην Υπηρεσία μας η φερόμενη ιδιοκτήτρια του ακινήτου, μετά την υπ' αριθ. 72/ 7-4-2017 Απόφαση της ΕΠΟΙΖΩ, επισήμανε ότι το κτίριο:

- κατοικείται από την οικογένειά της αδιαλείπτως από το 1915, η οποία έχει προβεί παλαιότερα σε δαπανηρή εκ βάθρων ανακαίνιση - αποκατάσταση του κτιρίου υπό την εποπτεία της αρμόδιας Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων αλλά και επιβαρύνεται με διαρκή έξοδα για τη συντήρηση του διατηρητέου.
- είναι κατασκευασμένο εξ ολοκλήρου με ξύλινο σκελετό και στοιχεία πλήρωσης από τσατμά, διαθέτει ξύλινη εσωτερική σκάλα, ξύλινα δάπεδα και αυλή 30 τ.μ. στο κέντρο της οποίας υπάρχει πηγάδι και διπλή σκάλα που οδηγεί στο υπόγειο και τον όροφο.

Μετά τα παραπάνω η Υπηρεσία αφού έλαβε υπόψη τα εξής:

- Το υψηλό κόστος για την απόκτηση και αξιοποίηση του ακινήτου για χρήση παιδικού σταθμού, του οποίου το ύψος δεν δύναται να εκτιμηθεί με ακρίβεια / ασφάλεια την παρούσα στιγμή (δικαστικός προσδιορισμός τιμής μονάδος απαλλοτριώσεως, αβεβαιότητα ως προς το απαιτούμενο κόστος για την ενίσχυση της θεμελίωσης και του στατικού φορέα) και θα υπερβαίνει τις 800.000,00 €.
- Το γεγονός ότι το διατηρητέο κτίριο είναι κατασκευασμένο εξ ολοκλήρου με ξύλινο σκελετό και στοιχεία πλήρωσης από τσατμά (μίγμα από λιθαράκια, κλαδιά, καλάμια, επικαλυμμένα με σοβά), υλικά που δεν μπορούν να εξασφαλίσουν τις προδιαγραφές στατικής επάρκειας και πυρασφαλείας για χώρο παιδικού σταθμού, χωρίς επεμβάσεις σε διατηρητέο κτίσμα κατηγ.1 (απόλυτης προστασίας) που θα θίγουν σε σημαντικό βαθμό τα κατασκευαστικά στοιχεία, βάσει των οποίων αυτό κρίθηκε διατηρητέο (ΦΕΚ 680 Β/ 1979: κτίσμα με ιδιαίτερο μορφολογικό και αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον που συνδυάζει την μακεδονική παραδοσιακή αρχιτεκτονική και αποτελεί

παράδειγμα της εξέλιξης του αρχιτεκτονικού τύπου στην Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης) και επομένως δε θα υπάρχει η δυνατότητα να εγκριθούν από τις Υπηρεσίες που το προστατεύουν.

- Το γεγονός ότι ο υφιστάμενος αύλειος χώρος είναι μόνον 30 τ.μ. και εντός αυτού υφίσταται πηγάδι, που αφενός περιορίζει περαιτέρω το εμβαδόν του αύλειου χώρου, αλλά δημιουργεί και ζητήματα ασφάλειας των φιλοξενούμενων νηπίων.

Προτείνει τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου από χώρο βρεφονηπιακού σταθμού, παρά τα σημαντικά διαπιστωμένα ελλείμματα σε χώρους Παιδικών Σταθμών αλλά και γενικότερα σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους στο σύνολο της περιοχής Άνω Πόλης του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Με βάση τα παραπάνω η Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη να ψηφίσουν σχετικά με το θέμα.

Στη συνέχεια το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη :

- την υπ' αρ. 122/22-5-2017 απόφαση Επιτροπής Ποιότητας Ζωής με το υπ' αρ. 51093/2017 διαβιβαστικό έγγραφο
- την υπ' αρ. 45051/1303, 1411/2017 εισήγηση Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμ. Αστικού Σχεδιασμού)
- διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμ. σχεδίου
- την υπ' αριθ.3553/2009 απόφαση Διοικ. Πρωτοδικείου
- διαγράμματα ισχύουσας ρυμοτομίας (ΦΕΚ 611/ Δ/ 6-11-1980, ΦΕΚ 27/ Δ/ 13-2-1986, ΦΕΚ 396/ ΑΑΠ/ 3-9-2007)
- απόσπασμα ισχύοντος ΓΠΣ (ΦΕΚ 420/Δ'/1993)
- απόσπασμα μελέτης αναθεώρησης ΓΠΣ (στάδιο Β1)
- απόσπασμα Επιχ. Σχεδίου Παιδικών Σταθμών
- το υπ' αριθ. 9177/ 2017 κοινό έγγραφο Διευθύνσεων Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών – Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών)
- διάγραμμα χώρων κτιρίου/ Β/Ν σταθμού – Προδιαγραφές ΦΕΚ 645/ Β/ 1997
- την υπ' αριθ. 72/ 7-4-2017 αποφ. Επιτροπής Ποιότητας Ζωής με το υπ' αρ. 36012/17 διαβιβαστικό έγγραφο
- την από 21-4-2017 επιστολή της φερ. Ιδιοκτήτριας
- φωτογραφίες
- τον νέο Οργανισμό Εσωτερικών Υπηρεσιών του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 3360/τ. Β'/2012 και ΦΕΚ 190/τ. Β'/2013)
- τον κανονισμό λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου
- το άρθρο 75 του Ν. 3463/2006 «Αρμοδιότητες – Άσκηση αρμοδιοτήτων Δήμων και Κοινοτήτων» το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 94 του Ν. 3852/2010 «Πρόσθετες αρμοδιότητες δήμων»

και μετά από διαλογική συζήτηση, προχώρησε στη λήψη της παρακάτω απόφασης, με βάση τις διατάξεις των άρθρων 65, 67, 69 του Ν. 3852/2010

**Αποχώρησαν πριν τη συζήτηση του θέματος οι Δ.Σ. κ.κ. Ν. Ζεϊμπέκης, Στ. Καλαφάτης**

### **ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

1. Διαπιστώνει την ακαταλληλότητα του διατηρητέου κτίσματος που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αθηνάς αριθ. 44 και Κιθαιρώνα, αριθ. 2<sup>Α</sup> στην Άνω Πόλη του Δήμου Θεσσαλονίκης για χρήση Βρεφικού - Παιδικού Σταθμού, παρά το γεγονός ότι



δύναται να καλύψει ένα μικρό μέρος από τα σημαντικά διαπιστωμένα ελλείμματα της περιοχής Άνω Πόλης του Δήμου Θεσσαλονίκης που θα βελτιώσουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής, για τους εξής λόγους:

α) Πρόκειται για κτίριο που έχει χαρακτηριστεί ως έργο τέχνης ειδικής προστασίας και ως διατηρητέο κατηγορίας 1 (βαθμός απόλυτης προστασίας) βάσει των Υπουργικών Αποφάσεων υπ' αριθ. ΥΠ.ΠΕ./1483/40983/15-6-1979 (ΦΕΚ 680/Β/14-8-1979) και υπ' αριθ. 8019/ 29-11-1999 Υ.ΜΑ.Θ. (ΦΕΚ 900/Δ/15-12-1999), κατασκευασμένο εξ ολοκλήρου με ξύλινο σκελετό και στοιχεία πλήρωσης από τσατμά (μίγμα από λιθάρια, κλαδιά, καλάμια, επικαλυμμένα με σοβά), υλικά που δεν μπορούν να εξασφαλίσουν τις προδιαγραφές στατικής επάρκειας και πυρασφαλείας για χώρο παιδικού σταθμού, χωρίς επεμβάσεις που θα θίγουν σε σημαντικό βαθμό τα κατασκευαστικά στοιχεία, βάσει των οποίων κρίθηκε το καθεστώς προστασίας του ως κτίσμα με ιδιαίτερο μορφολογικό και αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον που συνδυάζει την μακεδονίτικη παραδοσιακή αρχιτεκτονική και αποτελεί παράδειγμα της εξέλιξης του αρχιτεκτονικού τύπου στην Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης και επομένως δε θα υπάρχει η δυνατότητα να εγκριθούν από τις Υπηρεσίες που το προστατεύουν.

β) Ο αύλειος χώρος του ακινήτου έχει έκταση μόνον 30 τ.μ, που δεν επαρκούν για χρήση Παιδικού Σταθμού, και εντός αυτού υφίσταται πηγάδι, που αφενός περιορίζει περαιτέρω το εμβαδόν του αύλειου χώρου αλλά δημιουργεί και ζητήματα ασφάλειας των φιλοξενούμενων νηπίων.

γ) Το κόστος για την απόκτηση και αξιοποίηση του ακινήτου για χρήση παιδικού σταθμού είναι υψηλό (υπολογίζεται ότι θα υπερβαίνει τις 800.000,00 €) και δεν δύναται να εκτιμηθεί με ακρίβεια την παρούσα στιγμή, καθώς ο προσδιορισμός της τιμής μονάδος για την απαλλοτρίωσή του θα καθοριστεί δικαστικά στο μέλλον, βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, ενώ το απαιτούμενο κόστος για την ενίσχυση της θεμελίωσης και του στατικού φορέα αλλά και για την κάλυψη των απαιτήσεων πυρασφαλείας θα προσδιοριστούν με ακρίβεια μετά από αναλυτική μελέτη της υφιστάμενης κατάστασης, χωρίς αυτή τη στιγμή να εξασφαλίζεται η βεβαιότητα ότι θα πληρούνται οι προϋποθέσεις στέγασης νηπίων και βρεφών, όσο και αν είναι το κόστος των απαιτούμενων επεμβάσεων, και ότι δεν θα θίγονται τα κατασκευαστικά στοιχεία βάσει των οποίων το κτίριο κρίθηκε ως διατηρητέο απόλυτης προστασίας.

Ωστόσο επισημαίνονται οι διαπιστωμένες ελλείψεις σε χώρους Παιδικών Σταθμών και γενικότερα σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους τόσο στην άμεση περιοχή γύρω από το ακίνητο, που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αθηνάς αριθ. 44 και Κιθαιρώνα, αριθ. 2<sup>Α</sup>, όσο και στο σύνολο της περιοχής Άνω Πόλης του Δήμου Θεσσαλονίκης, λαμβάνοντας υπόψη ότι:

α) Ο χώρος «Βρεφονηπιακού Σταθμού» που θεσμοθετήθηκε από το έτος 1980, βάσει του από 07-10-1980 Π.Δ. (ΦΕΚ 611/ Δ/ 6-11-1980), βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα (Γειτονιά) 8 της 3ης Δημοτικής Κοινότητας, όπου σύμφωνα με τους σχετικούς πίνακες αναγκών, διαπιστώνεται έλλειψη 1.845,00 τ.μ σε παιδικούς- βρεφικούς σταθμούς. Οι ανάγκες σε γη για αντίστοιχους κοινωφελείς χώρους δεν καλύπτονται ούτε στις υπόλοιπες Πολεοδομικές Ενότητες-Γειτονίες (Π.Ε. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9) της ευρύτερης περιοχής της Άνω Πόλης, όπου η αναγκαία γη για Παιδικούς Σταθμούς, υπολογίζεται σε 14.106 τ.μ.

β) Με βάση τη Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης (η οποία βρίσκεται υπό εκπόνηση από το Δεκέμβριο του 2011 και σήμερα στη φάση του Β1 Σταδίου), οι ανωτέρω προβλέψεις επικαιροποιήθηκαν και εξορθολογίστηκαν και το ακίνητο του θέματος εμπίπτει πλέον στη Συνοικία Σ5 (περιοχή Άνω Πόλης - Επταπυργίου), η οποία έχει έκταση 749 στρέμματα και πληθυσμό σχεδιασμού 15.000 κατοίκους (πληθυσμός απογραφής 2011 της τάξης των 14.130 κατοίκων). Σύμφωνα με τους αναθεωρημένους πίνακες αναγκών, η Σ5 εμφανίζει ελλείμματα 1.285 τ.μ. σε χώρους παιδικών σταθμών (συνυπολογίζοντας ως υφιστάμενους και τους δύο θεσμοθετημένους χώρους σε διατηρητέα κτίρια, ένας εκ των οποίων είναι ο χώρος του θέματος). Επιπρόσθετα, λαμβάνοντας υπόψη τις χρήσεις που υπολογίζονται βάσει αριθμού μονάδων, επισημαίνεται ότι στη Σ5 δεν

υφίσταται σήμερα κανένα Κέντρο Απασχόλησης Παιδιών (απαίτηση βάσει προδιαγραφών για τουλάχιστον ένα – 1/συνοικία), ενώ τα ελλείμματα της Σ5 συνολικά για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους ανέρχονται σε 25.240 τ.μ.

γ) Η περιοχή Άνω Πόλης – Επταπυργίου εξυπηρετείται σήμερα από τον μοναδικό ιδιόκτητο Παιδικό Σταθμό της οδού Ε. Ζωγράφου. Ο σταθμός καλύπτει λιγότερο από το 1/3 των εκτιμώμενων αναγκών της Συνοικίας, με αποτέλεσμα να μισθώνονται δύο χώροι στα όρια της περιοχής, ώστε να καλύπτεται το 86% των αναγκών. Ο Δήμος Θεσσαλονίκης θα πρέπει να επιδιώξει την αντικατάσταση των δύο μισθωμένων χώρων από ιδιόκτητους, οι οποίοι θα πληρούν όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές λειτουργικότητας και ασφαλείας.

2. Εγκρίνει την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στη συμβολή των οδών Αθηνάς, αριθ. 44, και Κιθαιρών, αρ. 2<sup>Α</sup>, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθ. 3553/ 2009 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (Τμήμα Β') και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει, για τον αποχαρακτηρισμό Χώρου Βρεφονηπιακού Σταθμού και τη δημιουργία οικοδομήσιμου χώρου με στοιχεία Α-Β-Γ-...Μ-Α σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, παρά το γεγονός της διαπιστωμένης πολεοδομικής αναγκαιότητας και των ελλειμμάτων σε κοινωφελείς χώρους (βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών), λόγω της ακαταλληλότητας του διατηρητέου κτίσματος, για τους λόγους που αναφέρονται στην παράγραφο 1 της παρούσας.

3. Ως προς τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, ισχύουν τα προβλεπόμενα της υπ' αριθ. 8019/ 29-11-1999 Υπουργικής Απόφασης Υπουργού Μακεδονίας-Θράκης (ΦΕΚ 900/ Δ/ 15-12-1999), για τα διατηρητέα κτίρια της Άνω Πόλης κατηγορίας Ι, και ως προς το συντελεστή δόμησης ισχύει ο Σ.Δ. του Τομέα ΙΙ-Τμήμα ΙΙ, βάσει των διατάξεων του άρθρου 2 του από 29-8-2007 Π. Δ/τος, εντός του οποίου βρίσκεται το ακίνητο.

Αναθέτει στον αρμόδιο Αντιδήμαρχο τις περαιτέρω ενέργειες.

**Μειοψηφεί ο Δ.Σ. κ. Γ. Αβαρλής**  
**Λευκό ο Δ.Σ. κ. Κ. Σεβρής**

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Θεσσαλονίκη 20-06-2017**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**Κ. ΓΟΥΛΑ**

**ΓΛ. ΚΑΛΦΑΚΑΚΟΥ**