



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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 1150 / 14-10-2019
ΑΡΙΘΜ. ΠΙΝΑΚΑ: 31**

Απόσπασμα από το πρακτικό της 28^{ης} Τακτικής συνεδρίασης έτους 2019 του Δημοτικού Συμβουλίου

| | |
|-----------------|---|
| ΑΠΟΦΑΣΗ: | Εγκρίνει ομόφωνα την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης σε ακίνητο στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Φιλοθέης – Πρωτολέοντος – Ισιδώρου – Βάρναλη, του Δήμου Θεσσαλονίκης, σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 838/2012 απόφαση Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης. |
|-----------------|---|

Σήμερα στις **14 Οκτωβρίου 2019** ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **18:00** το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση στο Δημοτικό Κατάστημα, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του προς όλους τους Συμβούλους, που επιδόθηκε στις **10-10-2019** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018.

Από τα 49 μέλη ήταν:

Παρόντες: **44**

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Τσαβλής Δρόσος | 23. Κούδας Γεώργιος |
| 2. Αρβανίτης Ελευθέριος | 24. Κούπκας Μιχαήλ |
| 3. Αρχοντή Χριστίνα | 25. Κουράκης Αντρέας |
| 4. Αβαρλής Γεώργιος | 26. Κουριαννίδης Ιωάννης |
| 5. Αβραμίδου Ίνγκα (Άννα) | 27. Κυριζίδης Εφραίμ (Μάκης) |
| 6. Αγαθαγγελίδου Μαρία | 28. Κωνσταντινίδης Μιχαήλ |
| 7. Αηδονά Δέσποινα (Νέλλη) | 29. Λεκάκης Πέτρος |
| 8. Αηδονόπουλος Χαράλαμπος | 30. Λιακόπουλος Στυλιανός |
| 9. Ακριτίδου Δήμητρα | 31. Μπαρμπουνάκης Αθανάσιος-Αλέξανδρος |
| 10. Αρβανιτίδου Μαρία | 32. Μωυσίδης Βασίλειος |
| 11. Βούγιας Σπυρίδων | 33. Νασιούλας Ιωάννης |
| 12. Γαζάκης Αντώνιος | 34. Νοτοπούλου Αικατερίνη |
| 13. Γάκης Βασίλειος | 35. Ορφανός Γεώργιος |
| 14. Δαγκλής Δημήτριος | 36. Πασχαλίδου Μαρία |
| 15. Δημητριάδης Σωκράτης | 37. Πατέλης Θεόφιλος |
| 16. Ζαριανόπουλος Σωτήριος | 38. Ρακκάς Γεώργιος |
| 17. Ζεϊμπέκης Νικόλαος | 39. Σπανού Ιωάννα |
| 18. Θεοτοκάτος Ερωτόκριτος | 40. Τανιμανίδου Στεφανία |
| 19. Ιακώβου Κωνσταντίνος | 41. Ταχιάος Νικόλαος |
| 20. Καλαϊτζίδης Σταύρος | 42. Τζακόπουλος Αθανάσιος (Σάκης) |
| 21. Καλφακάκου Γλυκερία (Ρία) | 43. Τρεμόπουλος Μιχαήλ |
| 22. Κοσμοπούλου Ιωάννα | 44. Χρυσίδου Ελένη (Έλλη) |

Απόντες: **3**

1. Αλεξίου - Στυλιάδη Δήμητρα
2. Βαρσάμη Ναταλία
3. Καραγιάννη Μαρία

Τέθηκαν σε αργία: **2**

Σύμφωνα με τις υπ' αρ. 526/20-09-2019 και 528/20-09-2019 διαπιστωτικές πράξεις του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης οι Δημοτικοί Σύμβουλοι Διονύσιος Ψωμιάδης και Παναγιώτης Ψωμιάδης τέθηκαν σε αργία. Σε συνέχεια των ανωτέρω εφαρμόζονται οι διατάξεις του αρθ. 55 του Ν. 3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 42 του Ν. 4555/2018.

Από τους 6 Προέδρους της Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης και Δημοτικής Ενότητας Τριανδρίας:

Παρόντες: **6**

1. Βεϊζαδές Απόστολος (Κοινότητα 1^{ου} Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης)
2. Βαβούρας Κωνσταντίνος (Κοινότητα 2^{ου} Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης)
3. Καλαϊτζίδου Ελισσάβη (Κοινότητα 3^{ου} Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης)
4. Τερψίδου Κρυσταλία (Κοινότητα 4^{ου} Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης)
5. Αθανασιάδου Ελισσάβη (Κοινότητα 5^{ου} Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης)
6. Αβραμίδης Στέφανος (Κοινότητα Τριανδρίας)

Απόντες: **0**

Μετά τη διαπίστωση απαρτίας, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης στην οποία κλήθηκε και ήταν **παρών** ο Δήμαρχος κ. Κωνσταντίνος Ζέρβας, σύμφωνα με το άρθρο 67 παρ. 6 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 παρ. 6 του Ν. 4555/2018.

Τα πρακτικά της Συνεδρίασης τηρήθηκαν από την Αναπληρώτρια Προϊσταμένη του Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης Δημοτικού Συμβουλίου Έλσα Ζησοπούλου και από την υπάλληλο του ανωτέρω τμήματος Βασιλική Μαυρομάτη.

Αριθμός θέματος Ημερήσιας Διάταξης: **23**

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγήθηκε το υπ' αρ. **23** θέμα Ημερήσιας Διάταξης «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης σε ακίνητο στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Φιλοθέης – Πρωτολέοντος – Ισιδώρου – Βάρναλη, του Δήμου Θεσσαλονίκης, σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 838/2012 απόφαση Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης» αναφερόμενος στην υπ' αρ. **153/02-10-2019 Απόφαση Επιτροπής Ποιότητας Ζωής** η οποία έχει ως εξής:

Η Επιτροπή έλαβε υπ' όψη:

- 1) Τις διατάξεις του άρθρου 73 παρ.1 εδ. Β (ii) του Ν. 3852/2010.
- 2) Την με αριθμ.87979/23.09.2019 εισήγηση της Δ/νσης Αστικού Σχεδιασμού & Αρχιτεκτονικών Μελετών, σύμφωνα με την οποία:

“Σχετικά με το θέμα σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

Το ακίνητο του θέματος βρίσκεται στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Φιλοθέης- Πρωτολέοντος- Ισιδώρου- Βάρναλη και εμπίπτει εντός του χαρακτηρισμένου χώρου Νηπιαγωγείου σύμφωνα με την υπ'αρ.ΔΠ/ΠΜ/46849/1680/91/18-11-1991 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 11/τ.Δ/14-01-1992), εμβαδού 135,61 τ.μ.

Σύμφωνα με το δ' σχετικό έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, εντός του εν λόγω χαρακτηρισμένου χώρου Νηπιαγωγείου με βάσει τις αρχικές εγγραφές του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης εμπίπτει το ΚΑΕΚ 190444714033 που αποδόθηκε στο Ελληνικό Δημόσιο (κτήμα ΑΚ 22384- εμβαδού 761 τ.μ.) και το ΚΑΕΚ 190444714032 φερόμενης ιδιοκτησίας κ.κ. Κωνσταντίνου και Γεωργίας Εξαμιλιώτη και Αθηνάς Λίγα εμβαδού 133 τ.μ.

Με την αρ.838/2012 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης βεβαιώθηκε η άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου φερόμενης ιδιοκτησίας κ.κ. Κωνσταντίνου και Γεωργίας Εξαμιλιώτη και Αθηνάς Λίγα που εμπίπτει εντός του χαρακτηρισμένου χώρου Νηπιαγωγείου και το πολεοδομικό καθεστώς του κατέστη αρρύθμιστο.

1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

- Για την επίλυση των προβλημάτων σχολικής στέγης που αντιμετώπιζε και συνεχίζει να αντιμετωπίζει ο Δήμος Θεσσαλονίκης, ξεκίνησε το 2004 μια μακρόχρονη συνεργασία του Δήμου και της τέως Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης με τον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων και συνάφθηκαν είκοσι μία (21) Προγραμματικές Συμβάσεις για την απαλλοτρίωση σχολικών χώρων συνολικού προϋπολογισμού άνω των 40 εκ.€.
- Μεταξύ των χώρων αυτών συμπεριλαμβάνεται και ο χώρος νηπιαγωγείου του θέματος για την απαλλοτρίωση του οποίου, εκδόθηκε η υπ'αρ.91269/ΣΤ1/12-10-2004 Απόφαση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων με την οποία διατέθηκε η αναγκαία πίστωση σε βάρος της ΣΑΕ 047/6 και εγκρίθηκε η σύναψη προγραμματικής σύμβασης, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.3027/2002 (ΦΕΚ 152/τ.Α'/2002), μεταξύ της Ο.Σ.Κ. Α.Ε και του Δήμου Θεσσαλονίκης. Στη συνέχεια υπογράφηκε η υπ'αρ.43/2004 Προγραμματική Σύμβαση με την Ο.Σ.Κ. Α.Ε, η οποία δεσμεύτηκε βάσει αυτής, να προχωρήσει στην κήρυξη της απαλλοτρίωσης του χώρου του θέματος και να καταβάλει το ποσό που απαιτείται, όπως θα καθοριστεί από τα αρμόδια δικαστήρια, για την απαλλοτρίωση του χώρου με σκοπό την ανέγερση του 92ου Νηπιαγωγείου Θεσσαλονίκης. Στις 02-03-2006 συντάχθηκε το πρακτικό Καταλληλότητας χώρου της Επιτροπής του άρθρου 3 παρ.9 του Ν.513/1976, για την ανέγερση του 92ου Νηπιαγωγείου Θεσσαλονίκης.
- Δεδομένου ότι εντός του χαρακτηρισμένου χώρου νηπιαγωγείου ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου υπήρχαν αυθαίρετα κτίσματα, η τέως ΟΣΚ ΑΕ αιτήθηκε προς τη Κτηματική Υπηρεσία Ν. Θεσσαλονίκης (αρμόδια υπηρεσία για την διαχείριση του ακινήτου) την αποβολή των αυθαιρέτων κατόχων, προκειμένου να προχωρήσει στην κήρυξη απαλλοτρίωσης του χώρου. Η διαδικασία της διοικητικής αποβολής των αυθαιρέτων κατόχων ολοκληρώθηκε το έτος 2010 χωρίς ωστόσο έως σήμερα να ολοκληρωθεί η κατεδάφιση των κτισμάτων (συνεργασία Κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Θεσσαλονίκης και Δήμου Θεσσαλονίκης).

Την ίδια χρονική περίοδο, οι φερόμενοι ιδιοκτήτες κ.κ. Κωνσταντίνος και Γεωργία Εξαμιλιώτη και Αθηνά Λίγα, η ιδιοκτησία των οποίων εμπίπτει εντός του χαρακτηρισμένου χώρου Νηπιαγωγείου κατέθεσαν την από 10-08-2010 προσφυγή προς το Διοικητικό Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου φερόμενης ιδιοκτησίας τους και εν συνεχεία με την αρ.838/2012 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης βεβαιώθηκε η άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου τους και το πολεοδομικό καθεστώς του κατέστη αρρύθμιστο.

- Βάσει του Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης (Ν.2882/01), η κήρυξη απαλλοτρίωσης ακινήτου για κοινωφελή σκοπό προϋποθέτει την ύπαρξη διατάγματος χαρακτηρισμού σε ισχύ, ωστόσο για να κινήσει ο Δήμος Θεσσαλονίκης τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου απαιτείτο η επιβεβαίωση της πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του

αρμόδιου φορέα (ΟΣΚ Α.Ε) για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους.

Ενέργειες του Δήμου Θεσσαλονίκης προς την τ.Ο.Σ.Κ. Α.Ε (νυν Κτ.Υπ.Α.Ε) για την υλοποίηση του σκοπού της 43/2004 Π.Σ

- Με το αρ.πρωτ:50945/3188/6-6-2012 έγγραφο του Δήμου Θεσσαλονίκης προς την τ.Ο.Σ.Κ. Α.Ε απεστάλη έκθεση προόδου του συνόλου των προγραμματικών συμβάσεων (μεταξύ των οποίων και η 43/2004 Π.Σ) τονίζοντας ότι ήταν άμεση και επιβεβλημένη η υλοποίηση των Προγραμματικών Συμβάσεων.
- Με το υπ'αρ.πρωτ:54981/3401/16-6-2012 έγγραφο του Δήμου Θεσσαλονίκης προς το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων (εποπτεύων φορέας της Ο.Σ.Κ. Α.Ε) απεστάλη έκθεση προόδου του συνόλου των προγραμματικών συμβάσεων (μεταξύ των οποίων και η 43/2004 Π.Σ) τονίζοντας ότι ήταν άμεση και επιβεβλημένη η υλοποίηση των Προγραμματικών Συμβάσεων.
- Με το υπ'αρ.πρωτ:22719/1504/07-03-2013 έγγραφο του Δήμου Θεσσαλονίκης προς την τ.Ο.Σ.Κ. Α.Ε ζητήθηκε εκ νέου μεταξύ άλλων η υλοποίηση των Προγραμματικών Συμβάσεων.
- Με την υπ'αρ.πρωτ:43802/3482/03-06-2015 Επιστολή Δημάρχου Θεσσαλονίκης προς τους αρμόδιους υπουργούς, ζητήθηκε η ολοκλήρωση των διαδικασιών απαλλοτρίωσης σχολικών χώρων από την "Κτιριακές Υποδομές Α.Ε" στη βάση των Προγραμματικών Συμβάσεων που συνάφθηκαν με το Δήμο Θεσσαλονίκης.
- Με την υπ'αρ.πρωτ:45145/2149/30-05-2016 Επιστολή Αντιδημάρχου Τεχνικών Έργων, Περιβάλλοντος και Καθαριότητας προς την Πρόεδρο της "Κτ.Υπ.Α.Ε" ζητήθηκε η υποστήριξη της στην υλοποίηση του προγράμματος σχολικής στέγης του Δήμου βάση των συναφθεισών Π.Σ.
- Με την υπ'αρ.πρωτ:7678/25-11-2016 Επιστολή Δημάρχου Θεσσαλονίκης προς τον Πρόεδρο της Ελληνικής Κυβέρνησης ζητήθηκε μεταξύ άλλων η εξασφάλιση της αναγκαίας χρηματοδότησης που θα επιτρέψει την ομαλή εξέλιξη του προγράμματος κατασκευής σχολικής στέγης στην πόλη.
- Στις 09-02-2018 πραγματοποιήθηκε σύσκεψη μεταξύ εκπροσώπων του Δήμου Θεσσαλονίκης, της "Κτ.Υπ. Α.Ε" και της Περιφερειακής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας – Θράκης και στη συνέχεια απεστάλη το με αρ.πρωτ.93808/4153/10-09-2018 έγγραφο του Δήμου Θεσσαλονίκης προς την "Κτ.Υπ. Α.Ε" για την έγκριση δαπάνης απαλλοτρίωσης για την απόκτηση σχολικών χώρων για τους οποίους έχει συναφθεί Π.Σ.

Τελικά οι προσπάθειες του Δήμου ως προς το συγκεκριμένο σχολικό χώρο ευδοκίμησαν με το υπ'αρ.πρωτ:Τ2.1/506/16-01-2019 έγγραφο της "Κτ.Υπ.Α.Ε", με το οποίο επιβεβαιώνεται ότι "για την απόκτηση του χώρου εμβαδού 889,59 τ.μ. επί των οδών Φιλοθέης- Κ.Βάρναλη- Ισιδώρου- Πρωτολέοντος για την ανέγερση του 92ου Νηπιαγωγείου Θεσσαλονίκης έχει δεσμευτεί στον προϋπολογισμό του έργου με αριθμό 2015ΣΕ2470002 ποσό 543.000 ευρώ".

Ως προς τη φερόμενη ιδιοκτησία Ελληνικού Δημοσίου (ΚΑΕΚ 190444714033- κτήμα ΑΚ 22384)

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης με τα υπ'αρ.πρωτ:32089/1143/14-03-2018 και 11619/02-07-2018 έγγραφά του προς το Υπουργείο Οικονομικών και τους λοιπούς αρμόδιους φορείς, ζήτησε με βάση την ισχύουσα νομοθεσία την άνευ ανταλλάγματος παραχώρηση για λόγους δημοσίου συμφέροντος των δεσμευμένων από το πολεοδομικό σχέδιο κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο (μεταξύ των οποίων και το εν λόγω δημόσιο ακίνητο- ΑΚ 22384) με το σκεπτικό ότι αυτοί οι χώροι αποτελούν πράγματα εκτός συναλλαγής.

Αναλυτικότερα:

- το εν λόγω Δημόσιο Κτήμα συμπεριλαμβανόταν στα ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου που μεταβιβάστηκαν στην ΕΤ.Α.Δ Α.Ε με τα ΦΕΚ 2317/τ.Β'/19-06-2018 και ΦΕΚ 2320/τ.Β'/19-06-2018, με τη διευκρίνιση όμως ότι από τη μεταβίβαση αυτή, εξαιρούνται όσα από τα ακίνητα εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ.4 του άρθρου 196 του Ν.4389/2016, δηλαδή: α. Αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής.

- σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 966 του Αστικού Κώδικα πράγματα εκτός συναλλαγής ορίζονται αυτά που είναι κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.

- το Υπουργείο Οικονομικών και η Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (Ε.Ε.Σ.Υ.Π), διευκρίνισαν με τα από 20-09-2018 και 10-10-2018 και 22-09-2018 Δελτία Τύπου, ότι τα ακίνητα εκτός συναλλαγής τα οποία εξαιρούνται από τη μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ ΑΕ είναι αρχαιολογικοί χώροι, σχολεία, πλατείες..... κ.λ.π. τα οποία χρειάζονται οι δημόσιες υπηρεσίες για τη διεξαγωγή του έργου τους, και τελικά το εν λόγω Δημόσιο Κτήμα εξαιρέθηκε από τη μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ ΑΕ βάση του ΦΕΚ 57τ.Β'/21-01-2019.

Με βάση τα παραπάνω, κρίνεται εφικτή η μείωση του συνολικού τιμήματος για την απόκτηση του χώρου σχολείου του θέματος - αν δεν παρακατατεθεί αποζημίωση υπέρ της έκτασης του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον αυτή παραχωρηθεί στο Δήμο άνευ ανταλλάγματος- προκειμένου οι πόροι που θα εξοικονομηθούν να ανακατευθυνθούν προς την απαλλοτρίωση άλλου σχολικού ακινήτου.

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 (ΦΕΚ79/τ.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, απαιτείται κήρυξη της απαλλοτρίωσης, προκειμένου εν συνεχεία να επιτευχθεί η συντέλεση της απαλλοτρίωσης με την παρακατάθεση της αποζημίωσης υπέρ των νόμιμων δικαιούχων.

2α) Πολεοδομική Αναγκαιότητα διατήρησης του κοινωφελούς χώρου

Πάγια θέση των Υπηρεσιών μας είναι η διατήρηση όλων των κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, σύμφωνα με την ισχύουσα νομολογία και το πνεύμα των πρόσφατων δικαστικών αποφάσεων που επιβάλλουν εξάντληση των δυνατοτήτων όλων των φορέων της Διοίκησης για τη διαφύλαξη του κοινωφελούς χαρακτήρα θεσμοθετημένων από τον πολεοδομικό σχεδιασμό χώρων, ιδίως μάλιστα όταν πρόκειται για χώρο εκπαίδευσης, διότι ο Δήμος Θεσσαλονίκης εξακολουθεί να παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα στην κάλυψη των αναγκών του σε σχολική στέγη, που αποδεικνύεται άλλωστε από το γεγονός ότι :

- Μισθώνονται δέκα (10) κτίρια / καταστήματα για τη στέγαση 17 σχολικών μονάδων, με συνέπεια την καταβολή χρηματικού ποσού της τάξης των 600.000 € ετησίως για μισθώματα, ενώ τα περισσότερα από τα παραπάνω ακίνητα δεν πληρούν τις προδιαγραφές άρτιας λειτουργίας τους ως χώροι εκπαίδευσης, καθώς δεν έχουν σχεδιαστεί για τη χρήση αυτή και στην πλειοψηφία τους δεν διαθέτουν αύλειο χώρο
- Πέντε (5) σχολικά συγκροτήματα εξακολουθούν να στεγάζονται σε λυόμενες εγκαταστάσεις, που πέρα από τις «εκπτώσεις» σε προδιαγραφές λειτουργικότητας και ασφάλειας, παρουσιάζουν μια εικόνα αισθητικής απαξίωσης που οπωσδήποτε επηρεάζει πολυσύνθετα την εκπαιδευτική διαδικασία.
- Οι ελλείψεις στους αναγκαίους χώρους οδηγούν στην επιλογή συστέγασης διαφόρων εκπαιδευτικών βαθμίδων στο ίδιο κτιριακό συγκρότημα, με πολλούς συμβιβασμούς ως προς τις προδιαγραφές άρτιας και ασφαλούς λειτουργίας των διακεκριμένων βαθμίδων (πχ συστέγαση νηπιαγωγείου με β'βάθμια εκπαίδευση), καθώς και προβλήματα ανεπάρκειας χώρου, που αναγκαστικά καλύπτονται με κατάργηση των εξειδικευμένων αιθουσών για ειδικά μαθήματα ή ακόμη και των αιθουσών πολλαπλών χρήσεων.
- Επιπρόσθετα, αρκετά σχολικά συγκροτήματα στεγάζονται σε διατηρητέα κτίρια, η προστασία και αποκατάσταση των οποίων είναι απαραίτητη, τόσο για την ασφάλεια των μαθητών όσο και για τη διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του τόπου μας. (3 Διατηρητέα Σχολικά Συγκροτήματα, επί των οδών Ικτίνου, Συγγρού και Κριεζώτου βρίσκονται ήδη σε διαδικασία σύνταξης των απαιτούμενων μελετών στατικής και ενεργειακής αποκατάστασης)
- Την τρέχουσα χρονική περίοδο διενεργείται πρωτοβάθμιος προσεισμικός έλεγχος στο σύνολο των σχολικών ακινήτων. Σε ορισμένα από τα σχολικά συγκροτήματα θα απαιτηθούν εργασίες αποκατάστασης και θα πρέπει να εξασφαλιστεί η δυνατότητα προσωρινής μεταστέγασής τους έως την ολοκλήρωση των εργασιών.
- Τα σημαντικά προβλήματα που παρουσιάζει ο Δήμος Θεσσαλονίκης στην κάλυψη των αναγκών του σε σχολική στέγη θα ενταθούν ακόμη περισσότερο λόγω της εφαρμογής της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης, η υλοποίηση της οποίας καθίσταται υποχρεωτική για το Δήμο Θεσσαλονίκης από το σχολικό έτος 2020-2021. Με βάση το άρθρο 6 του Π.Δ.78/01-08-2007 (ΦΕΚ 109/2017) και το άρθρο 33 του Ν.4521/2018 (ΦΕΚ 38Α/2018) ορίζεται υποχρεωτική δίχρονη προσχολική αγωγή σε νηπιαγωγεία για τα νήπια που συμπληρώνουν την ηλικία των τεσσάρων ετών. Η εφαρμογή της νομοθεσίας αυτής, που σηματοδοτεί ουσιαστικά τον διπλασιασμό των παιδιών που θα φοιτούν στα νηπιαγωγεία, δημιουργεί αναπόφευκτα σημαντικά αυξημένες ανάγκες ως προς την εξεύρεση κατάλληλων χώρων στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Όπως έγινε παραδεκτό στη συνεδρίαση της τριμελούς Επιτροπής για την εφαρμογή της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης –με τη συμμετοχή του Δημάρχου Θεσσαλονίκης, της Διευθύντριας Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ανατολικής Θεσσαλονίκης και της Προέδρου Συλλόγου Εκπαιδευτικών -στο Δήμο Θεσσαλονίκης υπολογίζεται έλλειψη εβδομήντα (70) αιθουσών νηπιαγωγείων-, καθώς η εξεύρεση των απαιτούμενων κτιριακών υποδομών αποδεικνύεται ατελέσφορη, αφού η ανοικοδόμηση στο Δήμο Θεσσαλονίκης δεν έχει αφήσει επαρκή ελεύθερα οικόπεδα κατάλληλα για σχολική χρήση με βάση τις προδιαγραφές που καθορίζονται στο ΦΕΚ635Β'/27-4-2007 και επιπρόσθετα τα κριτήρια καταλληλότητας σχολικής στέγης περιορίζουν πάρα πολύ την ενοικίαση χώρων κατάλληλων για σχολική χρήση με βάση τις προδιαγραφές που καθορίζονται στο εν λόγω ΦΕΚ.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/τ.Δ'/27-4-1993), ο εν λόγω χώρος βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα 23 της 4ης Δημοτικής

Κοινότητας για την οποία προκύπτει ότι οι ανάγκες σε τ.μ. γης για την κάλυψη σε χώρους Νηπιαγωγείων είναι 1.185 τ.μ. χωρίς να συνυπολογίζονται οι πρόσθετες ανάγκες για τη στέγαση των προνηπίων, και μπορούν να καλυφθούν από τον χώρο αυτό.

2β. Εξασφάλιση Πίστωσης

2β.1 Βασικές προβλέψεις ισχύοντος θεσμικού πλαισίου :

Κατά την πάγια νομολογία προστασίας της ιδιοκτησίας, η δέσμευση ακινήτων για την εξασφάλιση των αναγκαίων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν επιτρέπεται να διατηρείται επί μακρό χρονικό διάστημα χωρίς τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

Ο Δήμος μας, σε περιπτώσεις υποβολής αιτήματος για την άρση της απαλλοτρίωσης σε ακίνητο που έχει δεσμευτεί για την εξυπηρέτηση των πολεοδομικών του αναγκών, υποχρεούται να τηρήσει τη διαδικασία του άρθρου 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (και ήδη άρθρο 32 του Ν.4067, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Επισημαίνεται ότι η Διοίκηση δεν δεσμεύεται να καταστήσει το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει πρωτίστως να εξετάσει αφενός αν το ακίνητο είναι κατάλληλο για τον ίδιο ή άλλο σκοπό για τον οποίο έχει δεσμευτεί και αφετέρου αν κρίνεται πολεοδομικά αναγκαία η διατήρηση του χαρακτηρισμού για τις ανάγκες της περιοχής, αλλά και σε σχέση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού. Επίσης για την τροποποίηση του σχεδίου πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον, και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό, την παραλία, τα δάση, τους προστατευόμενους φυσικούς σχηματισμούς κλπ που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης, βάσει των οποίων ενδέχεται να προταθεί να τεθεί το ακίνητο σε καθεστώς εκτός σχεδίου. Εφόσον κριθεί πολεοδομικά αναγκαία η διατήρηση της δέσμευσης του ακινήτου για τον ίδιο ή άλλο σκοπό, για την επανεπιβολή της ρυμοτομίας θα πρέπει ταυτόχρονα να δεσμευτεί η απαιτούμενη πίστωση για την αποζημίωση των ιδιοκτητών, ή σε διαφορετική περίπτωση το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, με τους γενικούς όρους δόμησης της περιοχής ή με ειδικούς όρους που θεσπίζονται κατά περίπτωση.

Επίσης, κατά παγία νομολογία (ενδεικτικά: ΣτΕ 217/2014, ΣτΕ 268/2014) η κρίση περί αδυναμίας αποζημιώσεως των φερόμενων ιδιοκτητών, η οποία συνεπάγεται τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου, θα πρέπει να είναι νομίμως και ειδικώς αιτιολογημένη. Αόριστη δήλωση του οικείου ΟΤΑ περί αδυναμίας αποζημιώσεως των θιγόμενων ιδιοκτητών δεν αρκεί για να προσδώσει νόμιμο έρεισμα στη μετατροπή του ακινήτου σε οικοδομήσιμο χώρο, αλλά η σχετική κρίση πρέπει να συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία, από τα οποία να προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξοικονομήσεως ή εξευρέσεως χρημάτων ή της δανειοληπτικής ικανότητας του Δήμου για την απόκτηση του συγκεκριμένου χώρου, συνεκτιμώμενων των προτεραιοτήτων για την απόκτηση άλλων χώρων προς εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Σε συνέχεια:

- της υπ'αρ.91269/ΣΤ1/12-10-2004 Απόφασης του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων με την οποία διατέθηκε η αναγκαία πίστωση σε βάρος της ΣΑΕ 047/6 και εγκρίθηκε η σύναψη προγραμματικής σύμβασης, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.3027/2002 (ΦΕΚ 152/τ.Α'/2002), μεταξύ της Ο.Σ.Κ. Α.Ε και του Δήμου Θεσσαλονίκης,
- της υπ'αρ.43/2004 Προγραμματικής Σύμβασης με την Ο.Σ.Κ. Α.Ε, με την οποία η Ο.Σ.Κ. Α.Ε δεσμεύτηκε να προχωρήσει στην κήρυξη της απαλλοτρίωσης του χώρου του θέματος και να καταβάλει το ποσό που απαιτείται, όπως θα καθοριστεί από τα αρμόδια δικαστήρια, για την απαλλοτρίωση του χώρου με σκοπό την ανέγερση του 92ου Νηπιαγωγείου Θεσσαλονίκης,
- του υπ'αρ.πρωτ:Τ2.1/506/16-01-2019 εγγράφου της "Κτ.Υπ.Α.Ε" με το οποίο επιβεβαιώνεται ότι "για την απόκτηση του χώρου εμβαδού 889,59 τ.μ. επί των οδών Φιλοθέης- Κ.Βάρναλη- Ισιδώρου- Πρωτολέοντος για την ανέγερση του

92ου Νηπιαγωγείου Θεσσαλονίκης έχει δεσμευτεί στον προϋπολογισμό του έργου με αριθμό 2015ΣΕ2470002 ποσό 543.000 ευρώ”
τεκμαίρεται η οικονομική δυνατότητα του φορέα (“Κτ.Υπ.Α.Ε”), για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης στο εν λόγω ακίνητο.

3. ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ

Βάσει των παραπάνω, συντρέχουν πλέον αθροιστικά οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 3 του Ν. 4067/2012, η οποία επανήλθε σε ισχύ με το άρθρο 69 του Ν. 4342/2015 (ΦΕΚ 143/Α’/09-11-2015), για την επανεπιβολή της ρυμοτομίας, ως εξής:

ι) Βεβαιώνεται η πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Φιλοθέης- Βάρναλη- Ισιδώρου- Πρωτολέοντος του Δήμου Θεσσαλονίκης, για τους ακόλουθους λόγους:

α) Η αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως έκτασης ειδικού σκοπού είναι αναγκαία και αυταπόδεικτη, στο πλαίσιο διασφάλισης του κοινωφελούς χαρακτήρα θεσμοθετημένων από τον πολεοδομικό σχεδιασμό χώρων, ιδίως μάλιστα όταν πρόκειται για χώρο εκπαίδευσης, δεδομένου ότι στο Δήμο Θεσσαλονίκης διαπιστώνονται σημαντικές ελλείψεις καθώς:

- Μισθώνονται δέκα (10) κτίρια / καταστήματα για τη στέγαση 17 σχολικών μονάδων, με συνέπεια την καταβολή χρηματικού ποσού της τάξης των 600.000 € ετησίως για μισθώματα, ενώ τα περισσότερα από τα παραπάνω ακίνητα δεν πληρούν τις προδιαγραφές άρτιας λειτουργίας τους ως χώροι εκπαίδευσης, καθώς δεν έχουν σχεδιαστεί για τη χρήση αυτή και στην πλειοψηφία τους δεν διαθέτουν αύλειο χώρο.
- Πέντε (5) σχολικά συγκροτήματα εξακολουθούν να στεγάζονται σε λυόμενες εγκαταστάσεις, που
- Πέρα από τις «εκπτώσεις» σε προδιαγραφές λειτουργικότητας και ασφάλειας, παρουσιάζουν μια εικόνα αισθητικής απαξίωσης που οπωσδήποτε επηρεάζει πολυσύνθετα την εκπαιδευτική διαδικασία.
- Οι ελλείψεις στους αναγκαίους χώρους οδηγούν στην επιλογή συστέγασης διαφόρων εκπαιδευτικών βαθμίδων στο ίδιο κτιριακό συγκρότημα, με πολλούς συμβιβασμούς ως προς τις προδιαγραφές άρτιας και ασφαλούς λειτουργίας των διακεκριμένων βαθμίδων (πχ συστέγαση νηπιαγωγείου με β’βάθμια εκπαίδευση), καθώς και προβλήματα ανεπάρκειας χώρου, που αναγκαστικά καλύπτονται με κατάργηση των εξειδικευμένων αιθουσών για ειδικά μαθήματα ή ακόμη και των αιθουσών πολλαπλών χρήσεων.
- Επιπρόσθετα, αρκετά σχολικά συγκροτήματα στεγάζονται σε διατηρητέα κτίρια, η προστασία και αποκατάσταση των οποίων είναι απαραίτητη, τόσο για την ασφάλεια των μαθητών όσο και για τη διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του τόπου μας.
- Την τρέχουσα χρονική περίοδο διενεργείται πρωτοβάθμιος προσεισμικός έλεγχος στο σύνολο των σχολικών ακινήτων. Σε ορισμένα από τα σχολικά συγκροτήματα θα απαιτηθούν εργασίες αποκατάστασης και θα πρέπει να εξασφαλιστεί η δυνατότητα προσωρινής μεταστέγασής τους έως την ολοκλήρωση των εργασιών.

β) Τα σημαντικά προβλήματα που παρουσιάζει ο Δήμος Θεσσαλονίκης στην κάλυψη των αναγκών του σε σχολική στέγη θα ενταθούν ακόμη περισσότερο λόγω της εφαρμογής της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης η υλοποίηση της οποίας καθίσταται υποχρεωτική για το Δήμο Θεσσαλονίκης από το σχολικό έτος 2020-2021 . Με βάση το άρθρο 6 του Π.Δ.78/01-08-2007 (ΦΕΚ 109/2017) και το άρθρο 33 του Ν.4521/2018 (ΦΕΚ 38Α/2018) ορίζεται υποχρεωτική δίχρονη προσχολική αγωγή σε νηπιαγωγεία για τα νήπια που συμπληρώνουν την ηλικία των τεσσάρων ετών. Η εφαρμογή της νομοθεσίας αυτής, που σηματοδοτεί ουσιαστικά τον διπλασιασμό των παιδιών που θα φοιτούν στα νηπιαγωγεία, δημιουργεί αναπόφευκτα σημαντικά αυξημένες ανάγκες ως προς την εξεύρεση κατάλληλων χώρων στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Όπως έγινε παραδεκτό στη συνεδρίαση της τριμελούς Επιτροπής για

την εφαρμογή της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης –με τη συμμετοχή του Δημάρχου Θεσσαλονίκης, της Διευθύντριας Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ανατολικής Θεσσαλονίκης και της Προέδρου Συλλόγου Εκπαιδευτικών - στο Δήμο Θεσσαλονίκης υπολογίζεται έλλειψη εβδομήντα (70) αιθουσών νηπιαγωγείων-, καθώς η εξεύρεση των απαιτούμενων κτιριακών υποδομών αποδεικνύεται ατελέσφορη, αφού η ανοικοδόμηση στο Δήμο Θεσσαλονίκης δεν έχει αφήσει επαρκή ελεύθερα οικόπεδα κατάλληλα για σχολική χρήση με βάση τις προδιαγραφές που καθορίζονται στο ΦΕΚ635Β'/27-4-2007 και επιπρόσθετα τα κριτήρια καταλληλότητας σχολικής στέγης περιορίζουν πάρα πολύ την ενοικίαση χώρων κατάλληλων για σχολική χρήση με βάση τις προδιαγραφές που καθορίζονται στο εν λόγω ΦΕΚ.

γ) Ο εν λόγω χώρος βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα 23 της 4ης Δημοτικής Κοινότητας για την οποία προκύπτει ότι οι ανάγκες σε τ.μ. γης για την κάλυψη σε χώρους Νηπιαγωγείων είναι 1.185 τ.μ. χωρίς να συνυπολογίζονται και οι πρόσθετες ανάγκες για τη στέγαση των προνηπίων, σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 420/Δ'/1993), και μπορούν να καλυφθούν από τον χώρο αυτό.

ii) Εξασφαλίζεται η οικονομική δυνατότητα για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, με την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης, με την έκδοση της υπ'αρ.91269/ΣΤ1/12-10-2004 Απόφασης του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων με την οποία δεσμεύτηκε κονδύλιο ύψους 534.000€ όπως αναφέρεται στην υπ'αρ.43/2004 Προγραμματική Σύμβαση μεταξύ Δήμου Θεσσαλονίκης και της Ο.Σ.Κ. Α.Ε, σε βάρος της ΣΑΕ 047/6 για την απαλλοτρίωση του χώρου, όπως επιβεβαιώθηκε πρόσφατα με το υπ'αρ.πρωτ:Τ2.1/506/16-01-2019 έγγραφο της "Κτ.Υπ.Α.Ε" σύμφωνα με το οποίο "για την απόκτηση του χώρου εμβαδού 889,59 τ.μ. επί των οδών Φιλοθέης- Κ.Βάρναλη- Ισιδώρου- Πρωτολέοντος για την ανέγερση του 92ου Νηπιαγωγείου Θεσσαλονίκης έχει δεσμευτεί στον προϋπολογισμό του έργου με αριθμό 2015ΣΕ2470002 ποσό 543.000 ευρώ".

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας εισηγείται την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Φιλοθέης- Πρωτολέοντος- Ισιδώρου- Βάρναλη, του Δήμου Θεσσαλονίκης, ως "χώρου νηπιαγωγείου", σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθ.838/2012 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, διότι συντρέχουν αθροιστικά οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, η οποία επανήλθε σε ισχύ με το άρθρο 69 του Ν. 4342/2015 (ΦΕΚ 143/Α'/09-11-2015).

4. ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει το δ' σχετικό έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, το τμήμα της ιδιοκτησίας που εμπίπτει εντός του κοινωφελούς Χώρου Νηπιαγωγείου, για το οποίο βεβαιώθηκε η άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης με την υπ' αριθ.838/2012 δικαστική απόφαση, έχει εμβαδόν 135,61 τ.μ. και κτηματογραφήθηκε με ΚΑΕΚ 190444714032.

Οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή σύμφωνα με το δ' σχετικό έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών είναι οι εξής:

Ελάχιστα όρια αρτιότητας:

Κατά τον κανόνα: Πρόσωπο 10μ. Εμβαδόν 200 τ.μ.ΓΟΚ 1973 & Π.Δ.16-04-1984

(ΦΕΚ 382/τ.Δ'/27-06-1984)

Παρεκκλίσεις:

Από 1963 Έως ΓΟΚ/1985 Πρόσωπο 10μ. Εμβαδόν 150 τ.μ. Π.Δ.21-07-1963

(ΦΕΚ 139/τ.Δ'/05- 09-1963)

Έως 1963 Πρόσωπο 7,5μ. Εμβαδόν 100 τ.μ. Π.Δ.21-07-1963

(ΦΕΚ 139/τ.Δ'/05- 09-1963)

Συντελεστής δόμησης (Π.Δ 18-08-1979- ΦΕΚ 440/τ.Δ΄/29-08-1979
& ΦΕΚ 382/τ.Δ΄/27-06-1984) : 1,8
Ποσοστό κάλυψης (ΝΟΚ/2012) : 60%
Μέγιστο ύψος : ΝΟΚ/2012

Ισχύουν οι όροι δόμησης του Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Φιλοθέης- Πρωτολέοντος- Ισιδώρου- Βάρναλη, του Δήμου Θεσσαλονίκης, όπου εμπίπτει το ακίνητο.

Με βάση όλα τα παραπάνω, παρακαλούμε κ. Αντιδήμαρχε να διαβιβάσετε την παρούσα εισήγηση στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής και εν συνεχεία στο Δημοτικό Συμβούλιο, λόγω αρμοδιότητας, για τη λήψη απόφασης”

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη να ψηφίσουν σχετικά με το θέμα.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη :

- την υπ’ αρ. 153/02-10-2019 Απόφαση Επιτροπής Ποιότητας Ζωής με το υπ’ αρ. 87979/09-10-2019 διαβιβαστικό έγγραφο
- την υπ’ αρ. 87979/23-09-2019 εισήγηση Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού) με τα συνημμένα της έγγραφα
- 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»
- το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018
- το άρθρο 65 του Ν. 3852/2010 και το άρθρο 72 του Ν. 4555/2018 με το οποίο τροποποιήθηκε η παρ. 6 του ανωτέρω άρθρου
- το άρθρο 69 του Ν. 3852/2010

προχώρησε σε ψηφοφορία.

Δεν ήταν παρόντες κατά την ψήφιση του θέματος οι Δ.Σ. κ.κ. Θ. Πατέλης, Στ. Τανιμανίδου, Σ. Δημητριάδης

Κατόπιν των ανωτέρω το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε το θέμα και προχώρησε στην λήψη της παρακάτω απόφασης.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Α. Εγκρίνει την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου με στοιχεία Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5-Τ1 στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Φιλοθέης- Πρωτολέοντος- Ισιδώρου- Βάρναλη, του Δήμου Θεσσαλονίκης, ως “χώρου νηπιαγωγείου”, σε συμμόρφωση προς την υπ’αριθ.838/2012 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, διότι συντρέχουν αθροιστικά οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.

4067/2012, η οποία επανήλθε σε ισχύ με το άρθρο 69 του Ν. 4342/2015 (ΦΕΚ 143/Α'/09-11-2015), ως εξής:

1) Βεβαιώνεται η πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου που βρίσκεται στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Φιλοθέης-Πρωτολέοντος- Ισιδώρου- Βάρναλη, του Δήμου Θεσσαλονίκης, για τους ακόλουθους λόγους:

α) Η αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως έκτασης ειδικού σκοπού είναι αναγκαία και αυταπόδεικτη, στο πλαίσιο διασφάλισης του κοινωφελούς χαρακτήρα θεσμοθετημένων από τον πολεοδομικό σχεδιασμό χώρων, ιδίως μάλιστα όταν πρόκειται για χώρο εκπαίδευσης, δεδομένου ότι στο Δήμο Θεσσαλονίκης διαπιστώνονται σημαντικές ελλείψεις καθώς:

- Μισθώνονται δέκα (10) κτίρια / καταστήματα για τη στέγαση 17 σχολικών μονάδων, με συνέπεια την καταβολή χρηματικού ποσού της τάξης των 600.000 € ετησίως για μισθώματα, ενώ τα περισσότερα από τα παραπάνω ακίνητα δεν πληρούν τις προδιαγραφές άρτιας λειτουργίας τους ως χώροι εκπαίδευσης, καθώς δεν έχουν σχεδιαστεί για τη χρήση αυτή και στην πλειοψηφία τους δεν διαθέτουν αύλειο χώρο.
- Πέντε (5) σχολικά συγκροτήματα εξακολουθούν να στεγάζονται σε λυόμενες εγκαταστάσεις, που
- Πέρα από τις «εκπτώσεις» σε προδιαγραφές λειτουργικότητας και ασφάλειας, παρουσιάζουν μια εικόνα αισθητικής απαξίωσης που οπωσδήποτε επηρεάζει πολυσύνθετα την εκπαιδευτική διαδικασία.
- Οι ελλείψεις στους αναγκαίους χώρους οδηγούν στην επιλογή συστέγασης διαφόρων εκπαιδευτικών βαθμίδων στο ίδιο κτιριακό συγκρότημα, με πολλούς συμβιβασμούς ως προς τις προδιαγραφές άρτιας και ασφαλούς λειτουργίας των διακεκριμένων βαθμίδων (πχ συστέγαση νηπιαγωγείου με β'βάθμια εκπαίδευση), καθώς και προβλήματα ανεπάρκειας χώρου, που αναγκαστικά καλύπτονται με κατάργηση των εξειδικευμένων αιθουσών για ειδικά μαθήματα ή ακόμη και των αιθουσών πολλαπλών χρήσεων.
- Επιπρόσθετα, αρκετά σχολικά συγκροτήματα στεγάζονται σε διατηρητέα κτίρια, η προστασία και αποκατάσταση των οποίων είναι απαραίτητη, τόσο για την ασφάλεια των μαθητών όσο και για τη διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του τόπου μας.
- Την τρέχουσα χρονική περίοδο διενεργείται πρωτοβάθμιος προσεισμικός έλεγχος στο σύνολο των σχολικών ακινήτων. Σε ορισμένα από τα σχολικά συγκροτήματα θα απαιτηθούν εργασίες αποκατάστασης και θα πρέπει να εξασφαλιστεί η δυνατότητα προσωρινής μεταστέγασής τους έως την ολοκλήρωση των εργασιών.

β) Τα σημαντικά προβλήματα που παρουσιάζει ο Δήμος Θεσσαλονίκης στην κάλυψη των αναγκών του σε σχολική στέγη θα ενταθούν ακόμη περισσότερο λόγω της εφαρμογής της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης. Με βάση το άρθρο 6 του Π.Δ.78/01-08-2007 (ΦΕΚ 109/2017) και το άρθρο 33 του Ν.4521/2018 (ΦΕΚ 38Α/2018) ορίζεται υποχρεωτική δίχρονη προσχολική αγωγή σε νηπιαγωγεία για τα νήπια που συμπληρώνουν την ηλικία των τεσσάρων ετών. Η εφαρμογή της νομοθεσίας αυτής, που σηματοδοτεί ουσιαστικά τον διπλασιασμό των παιδιών που θα φοιτούν στα νηπιαγωγεία, δημιουργεί αναπόφευκτα σημαντικά αυξημένες ανάγκες ως προς την εξεύρεση κατάλληλων χώρων στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Όπως έγινε παραδεκτό στη συνεδρίαση της τριμελούς Επιτροπής για την εφαρμογή της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης –με τη συμμετοχή του Δημάρχου Θεσσαλονίκης, της Διευθύντριας Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ανατολικής Θεσσαλονίκης και της Προέδρου Συλλόγου Εκπαιδευτικών - στο Δήμο Θεσσαλονίκης υπολογίζεται έλλειψη εβδομήντα (70) αιθουσών νηπιαγωγείων-, καθώς η εξεύρεση των απαιτούμενων κτιριακών υποδομών αποδεικνύεται ατελέσφορη, αφού η

ανοικοδόμηση στο Δήμο Θεσσαλονίκης δεν έχει αφήσει επαρκή ελεύθερα οικοπέδα κατάλληλα για σχολική χρήση με βάση τις προδιαγραφές που καθορίζονται στο ΦΕΚ635Β'/27-4-2007 και επιπρόσθετα τα κριτήρια καταλληλότητας σχολικής στέγης περιορίζουν πάρα πολύ την ενοικίαση χώρων κατάλληλων για σχολική χρήση με βάση τις προδιαγραφές που καθορίζονται στο εν λόγω ΦΕΚ.

γ) Ο εν λόγω χώρος βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα 23 της 4ης Δημοτικής Κοινότητας για την οποία προκύπτει ότι οι ανάγκες σε τ.μ. γης για την κάλυψη σε χώρους Νηπιαγωγείων είναι 1.185 τ.μ. χωρίς να συνυπολογίζονται οι πρόσθετες ανάγκες για τη στέγαση των προνηπίων, σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 420/Δ'/1993), και μπορούν να καλυφθούν από τον χώρο αυτό.

2) Εξασφαλίζεται η οικονομική δυνατότητα για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, με την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης, με την έκδοση της υπ'αρ.91269/ΣΤ1/12-10-2004 Απόφασης του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων με την οποία δεσμεύτηκε κονδύλιο ύψους 534.000€ όπως αναφέρεται στην υπ'αρ.43/2004 Προγραμματική Σύμβαση μεταξύ Δήμου Θεσσαλονίκης και της Ο.Σ.Κ. Α.Ε, σε βάρος της ΣΑΕ 047/6 για την απαλλοτρίωση του χώρου, όπως επιβεβαιώθηκε πρόσφατα με το υπ'αρ.πρωτ:Τ2.1/506/16-01-2019 έγγραφο της "Κτ.Υπ.Α.Ε" σύμφωνα με το οποίο "για την απόκτηση του χώρου εμβαδού 889,59 τ.μ. επί των οδών Φιλοθέης- Κ.Βάρναλη- Ισιδώρου- Πρωτολέοντος για την ανέγερση του 92ου Νηπιαγωγείου Θεσσαλονίκης έχει δεσμευτεί στον προϋπολογισμό του έργου με αριθμό 2015ΣΕ2470002 ποσό 543.000 ευρώ".

3) Ισχύουν οι όροι δόμησης του Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Φιλοθέης- Πρωτολέοντος – Ισιδώρου - Βάρναλη, του Δήμου Θεσσαλονίκης, όπου εμπίπτει το ακίνητο.

Αναθέτει στον αρμόδιο Αντιδήμαρχο τις περαιτέρω ενέργειες.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Θεσσαλονίκη 17-10-2019

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΔΡΟΣΟΣ ΤΣΑΒΛΗΣ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΑΡΧΟΝΤΗ