



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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 397 / 02-07-2020
ΑΡΙΘΜ. ΠΙΝΑΚΑ: 35**

Απόσπασμα από το πρακτικό της 12^{ης} Τακτικής συνεδρίασης έτους 2020 του Δημοτικού Συμβουλίου

ΑΠΟΦΑΣΗ:	Εγκρίνει κατά πλειοψηφία την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε ακίνητο μεταξύ του Ο.Τ. 105 και του Ο.Τ. 110 της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, που περικλείονται από τις οδούς Κάστορος, Ηρακλείου, Ηγουμενίου και Κρατινού, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθμ. 2772/2017 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, φερόμενου ιδιοκτήτη Γαρταγάνη Άγι Σάββα
-----------------	--

Σήμερα στις **02 Ιουλίου 2020** ημέρα **Πέμπτη** και ώρα **15:00** το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε συνεδρίαση με τηλεδιάσκεψη στο Δημοτικό Κατάστημα, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του προς όλους τους Συμβούλους, που επιδόθηκε στις **26-06-2020** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018 και από το άρθρο 177 παρ.1 περ. β του Ν. 4635/2019 και το άρθρο 184 παρ. 1 του Ν. 4635/2019.

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε με τηλεδιάσκεψη για λόγους διασφάλισης της δημόσιας υγείας και σύμφωνα με τις υπ' αρ. 18318/13-03-2020 και 40/20930/31-03-2020 εγκυκλίους του Υπουργείου Εσωτερικών, την υπ' αρ. 429/13-03-2020 Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 250/τ.Α'/13-03-2020) και το άρθρο 1 του Ν. 4682/03-04-2020 (ΦΕΚ 76/τ.Α'/03-04-2020) που κυρώνει την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 55/τ.Α'/11-03-2020, παράγραφο 1 του άρθρου 10).

Από τα 49 μέλη ήταν:

Παρόντες: **43**

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Τσαβλής Δρόσος 2. Αρβανίτης Ελευθέριος 3. Αρχοντή Χριστίνα 4. Αβαρλής Γεώργιος 5. Αβραμίδου Ίνγκα (Άννα) 6. Αγαθαγγελίδου Μαρία 7. Αηδονά Δέσποινα (Νέλλη) 8. Αηδονόπουλος Χαράλαμπος 9. Ακριτίδου Δήμητρα 10. Αλεξίου - Στυλιάδη Δήμητρα 11. Αρβανιτίδου Μαρία 12. Βαρσάμη Ναταλία 13. Βούγιας Σπυριδων 14. Γαζάκης Αντώνιος 15. Γάκης Βασίλειος 16. Γωγάκος Στέφανος 17. Δαγκλής Δημήτριος | <ol style="list-style-type: none"> 23. Καλφακάκου Γλυκερία (Ρία) 24. Καραγιάννη Μαρία 25. Κοσμοπούλου Ιωάννα 26. Κούδας Γεώργιος 27. Κούπκας Μιχαήλ 28. Κουράκης Αντρέας 29. Κουριαννίδης Ιωάννης 30. Κυριζίδης Εφραίμ (Μάκης) 31. Λεκάκης Πέτρος 32. Λιακόπουλος Στυλιανός 33. Μπαρμπουνάκης Αθανάσιος-Αλέξανδρος 34. Μωυσίδης Βασίλειος 35. Νοτοπούλου Αικατερίνη 36. Ορφανός Γεώργιος 37. Πασχαλίδου Μαρία 38. Ρακκάς Γεώργιος 39. Σπανού Ιωάννα |
|---|--|

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 18. Δημητριάδης Σωκράτης | 40. Τανιμανίδου Στεφανία |
| 19. Ζαριανόπουλος Σωτήριος | 41. Τζακόπουλος Αθανάσιος (Σάκης) |
| 20. Ζεϊμπέκης Νικόλαος | 42. Τρεμόπουλος Μιχαήλ |
| 21. Ιακώβου Κωνσταντίνος | 43. Χρυσίδου Ελένη (Έλλη) |
| 22. Καλαϊτζίδης Σταύρος | |

Απόντες: 4

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| 1. Θεοτοκάτος Ερωτόκριτος | 3. Νασιούλας Ιωάννης |
| 2. Κωνσταντινίδης Μιχαήλ | 4. Πατέλης Θεόφιλος |

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 (Α΄ Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
2. Βαβούρας Κωνσταντίνος (Β΄ Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
3. Καλαϊτζίδου Ελισσάβη (Γ΄ Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
4. Τερψίδου Κρυσταλία (Δ΄ Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
5. Αθανασιάδου Ελισσάβη (Ε΄ Κοινότητα 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 Αγνή Κόλια και από την υπάλληλο του ανωτέρω τμήματος Κατράνα Αικατερίνη.

Αριθμός θέματος Ημερήσιας Διάταξης: **26**

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγήθηκε το υπ' αρ. **26** θέμα Ημερήσιας Διάταξης «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε ακίνητο μεταξύ του Ο.Τ. 105 και του Ο.Τ. 110 της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, που περικλείονται από τις οδούς Κάστορος, Ηρακλείου, Ηγουμένου και Κρατινού, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθμ. 2772/2017 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, φερόμενου ιδιοκτήτη» αναφερόμενος στην υπ' αρ. **53/10-06-2020** απόφαση **Επιτροπής Ποιότητας Ζωής** το σκεπτικό της οποίας έχει ως εξής:

«Η Επιτροπή αφού έλαβε υπ' όψη:

- 1) Τις διατάξεις της περίπτωσης Β της παρ.1 του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010(Α΄87) όπως αντικαταστάθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 94 του Ν.4685/2020 (Α΄92)
- 2) Την υπ' αριθμ. 2772/2017 απόφαση Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.
- 3) Το υπ' αριθμ. 3353/14-02-2019 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών (θεώρηση ισχύουσας ρυμοτομίας).
- 4) Το υπ' αριθμ. 1059/19-03-2019 αίτημα του κ. Γαρταγάνη Αγί Σάββα.

- 5) Το υπ' αριθμ. 52847/1777/07-05-2019 έγγραφό της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού & Αρχιτεκτονικών Μελετών.
- 6) Την υπ' αριθμ. 72780/2580/27-06-2019 εισήγηση της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού & Αρχιτεκτονικών Μελετών.
- 7) Την υπ' αριθμ. 951/15-07-2019 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου
- 8) Το υπ' αριθμ. 106231/12-08-2019 αίτημα του κ. Γαρταγάνη Αγί Σάββα.
- 9) Το υπ' αριθμ. 107195/02-09-2019 έγγραφό της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού & Αρχιτεκτονικών Μελετών.
- 10) Το υπ' αριθμ. 6094/04-11-2019 έγγραφο του ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ, Ν.Π.Δ.Δ. του Υ.Π.ΕΝ.
- 11) Το υπ' αριθμ. 124249/21-10-2019 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών (θεώρηση εκθέσεως ελέγχου τίτλων).
- 12) Το υπ' αριθμ. 48297/04-02-2020 έγγραφό της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού & Αρχιτεκτονικών Μελετών (χορήγηση νέων στοιχείων).
- 13) Το υπ' αριθμ. 114713/14-04-2020 αίτημα (κατάθεση πρόσθετων δικαιολογητικών)
- 14) Το υπ' αριθμ. 93384/10-03-2020 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών (θεώρηση ισχύουσας ρυμοτομίας).
- 15) Τη από 06-03-2020 αίτηση του φερόμενου ιδιοκτήτη Γαρταγάνη Αγί – Σάββα, η οποία θεωρήθηκε για το γνήσιο της υπογραφής της, στις 09-03-2020.
- 16) Το Απόσπασμα από το GIS του Δήμου Θεσσαλονίκης.
- 17) Τη Φωτογραφία περιοχής.
- 18) Το Απόσπασμα από το τοπ. διάγραμμα του ΦΕΚ396/τ.Α.Α.Π./3-9-2007
- 19) Το Απόσπασμα από το τοπ. διάγραμμα του ΦΕΚ 27/τ.Δ/23-2-1986
- 10) Το Απόσπασμα από το τοπ. διάγραμμα του ΦΕΚ 611/τ.Δ/6-11-1980
- 13) Το Διάγραμμα πρότασης 1:500
- 14) Την με αριθμ. 114713/01.06.2020 εισήγηση της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού & Αρχιτεκτονικών Μελετών, σύμφωνα με την οποία:
- «Σχετικά με το θέμα σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:*
- Με τα (γ') σχετικό αίτημα του κ. Γαρταγάνη Αγί – Σάββα υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας φάκελος για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. του θέματος, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθμ. 2772/2017 απόφαση άρσης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, κατόπιν προσφυγής του φερόμενου ιδιοκτήτη.*
- Πρόκειται για ακίνητο εμβαδού 226,00 τ.μ. σύμφωνα με την από 13-02-2019 έκθεση ελέγχου τίτλων του ακινήτου, υπογεγραμμένη από δύο δικηγόρους και θεωρημένη από το δικηγορικό σύλλογο, σύμφωνα δε με το τοπογραφικό διάγραμμα της διπλωματούχου αγρονόμου Τοπογράφου μηχανικού Σταυρούλας – Ευγενίας Κουτσούλα, η ιδιοκτησία του θέματος έχει εμβαδό 222,10 τ.μ., τμήμα του οποίου εμπίπτει στο Ο.Τ. 105 της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης ως οικοδομήσιμος χώρος, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του, μεταξύ των Ο.Τ. 105 και 110 που περικλείονται από τις οδούς Κάστορος, Ηρακλείου, Ηγουμένου και Κρατινού, έκτασης 159,00 τ.μ. ρυμοτομείται για την διάνοιξη ανωνύμου πεζοδρόμου, σύμφωνα με το από 7-10-1980 Π.Δ. (ΦΕΚ 611/τ.Δ/6-11-1980), όπως τροποποιήθηκε με το από 28-11-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 27/τ.Δ/23-2-1986) και ισχύει με το από 29-8-2007 Π.Δ. (ΦΕΚ396/τ.Α.Α.Π./3-9-2007).*
- Με τα (γ') και (η') σχετικά του αιτήματα ο ενδιαφερόμενος, διά της διπλωματούχου Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Σταυρούλας – Ευγενίας Κούτσουλα, πρότεινε την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την κατάργηση του κοινοχρήστου χώρου (πεζοδρόμου), που εμπίπτει εντός της ιδιοκτησίας του, και την ένταξη του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου σε Ο.Τ. προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθμ. 2772/1017 δικαστική απόφαση. Η ανωτέρω πρόταση τροποποιήθηκε με το (η') σχετικό αίτημά του, σε συνέχεια του (δ') σχετικού μας εγγράφου, κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μην μεταβάλλονται οι προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας όμορης ιδιοκτησίας, θέτοντας σε κοινή χρήση τμήμα της ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας του, το οποίο χαρακτηρίζεται ταυτόχρονα ως πεζοδρόμος, εμβαδού 28,75 τ.μ. περίπου. Στη συνέχεια, με το υπ' αριθμ. 114713/14-04-2020 αίτημά του (μ' σχετικό), κατατέθηκε νέο τοπογραφικό διάγραμμα διορθωμένο κατά τους πάγιους κανόνες σχεδίασης του Υ.Π.ΕΝ. κατόπιν των υποδείξεων του υπ' αριθμ. 48297/04-02-2020 εγγράφου μας (ιγ' σχετικό), και σε συνέχεια του (ιβ') σχετικού του αιτήματος, ενώ κατατέθηκε και υπεύθυνη δήλωση, θεωρημένη ως προς το γνήσιο της υπογραφής, για την παραχώρηση σε κοινή χρήση τμήματος της φερόμενης ιδιοκτησίας του, μέσω συμβολαιογραφικής πράξης, και τον χαρακτηρισμό της ως πεζοδρόμου, μετά την*

έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και τη δημοσίευσή της σε Φ.Ε.Κ. η οποία εμφανίζεται και στο τοπογραφικό διάγραμμα της πρότασής του.

Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4315/ 2014, ο Δήμος μας οφείλει να γνωμοδοτήσει για την επανεπιβολή ή μη της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών από την υποβολή πλήρους αιτήματος από τους φερόμενους ιδιοκτήτες. Ως έναρξη της ανωτέρω προθεσμίας ορίζεται η ημερομηνία της πλήρους συμπλήρωσης του απαιτούμενου φακέλου.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ:

Η ανωτέρω ιδιοκτησία εμπίπτει εντός του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης (παραδοσιακός οικισμός με το από 2-4-1979 Π.Δ. ΦΕΚ 197/τ.Δ/1979), η οποία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το από 4-11-1929 Π.Δ. (ΦΕΚ 396/τ.Α/9-11-1929) όπως τροποποιήθηκε με το από 29-11-1931 Π.Δ. (ΦΕΚ 406/τ.Α.4-12-1931), και ρυμοτομήθηκε με το από 7-10-1980 Π.Δ. (ΦΕΚ 611/τ.Δ/6-11-1980). Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση του ακινήτου διατηρήθηκε στη συνέχεια με το από 28-11-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 27/τ.Δ/23-2-1986) και με το από 29-8-2007 Π.Δ. (ΦΕΚ396/τ.Α.Α.Π./3-9-2007) που ισχύει σήμερα.

Με την έκδοση της υπ' αριθμ. 2772/2017 απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, το πολεοδομικό καθεστώς του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου κατέστη αρρύθμιστο, ενώ σύμφωνα με τον από 13-02-2019 "έλεγχο τίτλων ιδιοκτησίας" που υπογράφουν οι δικηγόροι Μαρία Τομαρά – Βαμβακίδου και Ευαγγελία Α. Φιντανίδου, και θεωρήθηκε από την Δ/ση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών με το (ια') σχετικό της έγγραφο, ανήκει κατά ποσοστό πλήρους κυριότητας 100% στον Άγι Σάββα Γραταγάνη.

Προϋποθέσεις για την επανεπιβολή της ρυμοτομίας

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.

1.) Πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του κοινόχρηστου χαρακτήρα της εν λόγω ιδιοκτησίας:

Με την υπ' αριθμ. 951/15-07-2019 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου (ζ'σχετικό) κατόπιν της υπ' αριθμ. 72780/2580/27-06-2019 (ε'σχετικό) εισήγησης της Υπηρεσίας μας, βεβαιώθηκε η πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του κοινόχρηστου χαρακτήρα για χρήση πεζοδρόμου του ρυμοτομούμενου τμήματος της φερόμενης ιδιοκτησίας Γαρταγάνη Άγι Σάββα για τους ακόλουθους λόγους:

α.) Πρόκειται για θεσμοθετημένο κοινόχρηστο χώρο από το 1980 (ΦΕΚ 611/τ.Δ/6-11-1980), και η αναγκαιότητα διατήρησής του ως αδόμητης έκτασης είναι αναγκαία και αυταπόδεικτη, στο πλαίσιο ελάφρυνσης της πυκνότητας δόμησης της πυκνοκατοικημένης 3^{ης} Δημοτικής Κοινότητας παρέχοντας δυνατότητα αύξησης των κοινοχρήστων χώρων στην περιοχή με τη δημιουργία πεζοδρόμου, τοπικά διευρυμένου πλάτους. Η υποχρέωση αυτή είναι περισσότερο επιτακτική όταν πρόκειται για την Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης η οποία αποτελεί προστατευόμενη περιοχή (παραδοσιακός οικισμός με το από 2-4-1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 197/τ.Δ/1979).

β.) Η πολεοδομική ιδιαιτερότητα του πυκνού παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης (πυκνός δομημένος ιστός, ακανόνιστο οδικό δίκτυο έλλειψη ελευθέρων χώρων κ.λ.π.), επιβάλλει τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της εν λόγω έκτασης προκειμένου η διατήρηση της τυπολογίας του αστικού ιστού να συνδυάζεται με την ύπαρξη των αναγκαίων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που θεσμοθετήθηκαν με τα πρόσφατα διατάγματα ρυμοτομίας, ώστε να εξασφαλίζονται οι σύγχρονες προϋποθέσεις άνετης διαβίωσης, φωτισμού, αερισμού κ.λ.π.

για τους σημερινούς κατοίκους της περιοχής. Συγχρόνως διαφυλάσσεται η αισθητική, του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής και των παρακείμενων διατηρητέων της περιοχής κατηγορίας KI, KII, KIII, προκειμένου μετά την ολοκλήρωση των έργων κατασκευής και ανάπλασής του, να αποτελέσει έναν ποιοτικό κοινόχρηστο χώρο που θα αναβαθμίσει τις συνθήκες ζωής των κατοίκων της περιοχής.

γ.) Με βάση το ισχύον Γ.Π.Σ. του Δήμου Θεσσαλονίκης ο εν λόγω χώρος βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα 5 της 3^{ης} Δημοτικής Κοινότητας για την οποία προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική έλλειψη 1.773 τ.μ. σε κοινόχρηστους χώρους, σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 420/Δ'93), ενώ οι ανάγκες σε γη για αντίστοιχους χώρους δεν καλύπτονται ούτε και στις όμορες Π.Ε.

δ.) Με βάση τη Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου μας, το τελικό στάδιο της οποίας εγκρίθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο Θεσσαλονίκης με την υπ' αριθμ. 578/15-4-2019 απόφασή του, το ακίνητο του θέματος εμπίπτει στη Συνοικία Σ5, η οποία έχει έκταση 749.083 τ.μ. και πληθυσμό 14.300 κατοίκους. Σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών σε κοινωνική υποδομή της Σ5, οι ανάγκες σε τ.μ. γης για την κάλυψη σε ελεύθερους χώρους, υπαίθριο αθλητισμό, στάθμευση, παρουσιάζουν έλλειμμα της τάξης των 20.463 τ.μ.

2.) Οικονομική δυνατότητα του Δήμου Θεσσαλονίκης να αποζημιώσει τον ιδιοκτήτη – κόστος αποζημίωσης:

Σύμφωνα με το από 15-5-2019 ηλεκτρονικό μήνυμα έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, η αξία για την επίδικη έκταση ανέρχεται στα 381,30€/τ.μ. και το προς επανεπιβολή τμήμα του χώρου του θέματος ανέρχεται στα 159,00 τ.μ., σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που έχει καταθέσει η Διπλωματούχος Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός του ενδιαφερομένου και συγκεκριμένα με την υπ' αριθμ. 2272/2017 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης. Συνεπώς το ποσό που θα πρέπει να εγγραφεί στον προϋπολογισμό του Δήμου ανέρχεται σε $159,00 \times 381,30 = 60.626,70\text{€}$ και αντιστοιχεί στην προσήκουσα αποζημίωση του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).

Επιπλέον, με την υπ' αριθμ. 951/15-07-2019 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου διαπιστώθηκε η οικονομική αδυναμία του Δήμου να εξασφαλίσει την αναγκαία χρηματοδότηση για τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα του συγκεκριμένου ακινήτου και εγκρίθηκε η υποβολή αιτήματος προς το Πράσινο Ταμείο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.3889/2010 (πράσινοι πόροι), του άρθρου 32 του Ν. 4067/12, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, και του άρθρου 26 §3 του Ν. 4178/13, για τη χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης του ρυμοτομούμενου τμήματος εμβαδού 159,00 τ.μ. της φερόμενης ιδιοκτησίας "Γαρταγάνη Αγι Σάββα", προκειμένου να επανεπιβληθεί η ρυμοτόμησή της για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου (πεζοδρόμου), σύμφωνα με το από 7-10-1980 Π.Δ. (ΦΕΚ 611/τ.Δ/6-11-1980), όπως τροποποιήθηκε με το από 28-11-1985 (ΦΕΚ 27/τ.Δ/23-2-1986) και ισχύει με το από 29-8-2007 (ΦΕΚ396/τ.Α.Α.Π./3-9-2007), που βρίσκεται στην 3^η Δημοτική Κοινότητα, στο Ο.Τ. 105 της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, που περιλαμβάνεται από τις οδούς Κάστορος, ανωνύμου πεζοδρόμου, Ηγουμενίου και Κρατινού, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθμ. 2772/2017 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, εκτιμώμενου κόστους $159,00 \times 381,30 = 60.626,70\text{€}$, που αντιστοιχεί στην προσήκουσα αποζημίωση για την επανεπιβολή της ρυμοτομίας, σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν.4067/2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Σε εκτέλεση της ανωτέρω απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου απεστάλη το υπ' αριθμ. 107195/4-9-2019 αίτημα του Δήμου Θεσσαλονίκης συνοδευόμενο από πλήρη αιτιολογική έκθεση και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Σε απάντηση του παραπάνω σχετικού αιτήματος, το Υ.Π.ΕΝ./ΠΡΑΣΙΝΟ ΤΑΜΕΙΟ, με το υπ' αριθμ. 6094/04-11-2019 έγγραφό του (λ' σχετικό) μας ενημέρωσε ότι "...το χρηματοδοτικό πρόγραμμα που έχει καταρτισθεί από το Πράσινο Ταμείο σχετικά με την απαλλοτρίωση κοινοχρήστων χώρων, χρηματοδοτεί Ο.Τ.Α. Α' βαθμού για την απόκτηση αμιγώς Κοινοχρήστων Χώρων που προβλέπονται στα εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια, οι οποίοι έχουν ιδιαίτερη πολεοδομική σημασία, και των οποίων η απαλλοτρίωση έχει επείγοντα χαρακτήρα, αλλά δε συντελέστηκε λόγω έλλειψης χρημάτων για αποζημιώσεις των ιδιοκτητών εκ μέρους υπόχρεων Δήμων. Αιτήματα Δήμων που αφορούν ειδικά τη διάνοιξη δρόμων, πεζοδρόμων, δρόμων ήπιας κυκλοφορίας κ.α. κι όχι αποζημίωση κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, πλατειών, παιδικών χαρών κ.λ.π., δεν εμπίπτουν στους στόχους του προγράμματος, παρά το γεγονός ότι οι δρόμοι αντιμετωπίζονται ως κ.χ. στις

πράξεις αναλογισμού. Ως εκ τούτου το αίτημά σας για τη χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης λόγω ρυμοτομίας για τη διάνοιξη του πεζοδρόμου δεν μπορεί να ικανοποιηθεί.”

Σε αυτό το σημείο επισημαίνουμε:

α) Το μεγάλο αριθμό αναπαλλοτριώτων κοινόχρηστων και κοινωφελών εκτάσεων εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου μας.

β) Το γεγονός ότι έως τώρα σε σύνολο 138 υποθέσεων άρσης έχει επέλθει πλήρης ή μερική συμμόρφωση της Διοίκησης είτε με την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευση για 43 υποθέσεις (με τη δημοσίευση του σχετικού διατάγματος ρυμοτομίας στο ΦΕΚ ή η με τη διαδικασία του αποχαρακτηρισμού σε προχωρημένο στάδιο), είτε, για άλλες 35 υποθέσεις, με την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, χωρίς όμως να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία, με την παρακατάθεση της αναλογούσας αποζημίωσης υπέρ των δικαιούχων (συγκεκριμένα για 15 υποθέσεις υπάρχει η δημοσίευση του σχετικού διατάγματος ρυμοτομίας στο ΦΕΚ, ενώ για 20 υποθέσεις υπάρχει απόφαση για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, χωρίς ακόμη την ολοκλήρωση της διαδικασίας με τη δημοσίευση στο ΦΕΚ)

γ) Το γεγονός ότι οι συνολικές υποχρεώσεις του Δήμου μας, λόγω του μεγάλου όγκου των παραπάνω απαιτήσεων ξεπερνούν τις οικονομικές δυνατότητές του, καθιστώντας αδύνατη την ανταπόκρισή του σε όλα τα αιτήματα, με αντικειμενική αδυναμία να ανταπεξέλθει στον επαναχαρακτηρισμό του συνόλου των υπό άρση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

δ) Το γεγονός ότι ήδη, στον προϋπολογισμό του Δήμου Θεσσαλονίκης έτους 2020, υπάρχουν εγγεγραμμένες πιστώσεις ύψους 3.094.569,26 € για απαλλοτριώσεις από πόρους του Δ. Θεσσαλονίκης και πρόσθετο ποσό 5.064.887,04 € από χρηματοδοτικά προγράμματα του Πράσινου Ταμείου, ενώ παράλληλα έχει εξασφαλιστεί χρηματοδότηση 5.655.446,32€ € από πόρους της ΚΤΥΠ ΑΕ, δηλαδή έχουν συνολικά εξασφαλιστεί πιστώσεις ύψους 13.814.902,62 €, ποσό το οποίο, όμως, δεν επαρκεί για να καλύψει τις τρέχουσες και ολοένα αυξανόμενες ανάγκες του Δήμου σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις άρσεις, που προς το παρόν υπερβαίνουν τα 25 εκ. €.

Κατά συνέπεια, δεν πληρούται η δεύτερη προϋπόθεση της οικονομικής δυνατότητας για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής δέσμευσης και η Διοίκηση, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Υπουργείου (εγκύκλιος 141/1986 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε) και την πάγια νομολογία του Σ.τ.Ε (ενδεικτικά: 2035/1978, 3284/1986 αποφάσεις), όπως θεσμοθετήθηκε με το άρθρο 32 του Ν.4067/2012, όπως αυτό αντικαταστάθηκε και τροποποιήθηκε διαδοχικά με τον Ν. 4315/2014 και τον Ν. 4342/2015, δεν δύναται να προχωρήσει σε επανεπιβολή της ρυμοτομίας, αντιθέτως είναι υποχρεωμένη παρά την τεκμηριωμένη διαπίστωση της πολεοδομικής αναγκαιότητας διατήρησης του κοινόχρηστου χαρακτήρα της εν λόγω έκτασης, να προχωρήσει στην τροποποίηση της ρυμοτομίας μεταξύ των Ο.Τ. 105 και 110 της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, που περικλείονται από τις οδούς Κάστορος, Ηρακλείου, Ηγουμενίου και Κρατινού, για τον αποχαρακτηρισμό του οικοπεδικού τμήματος εμβαδού 159,00 τ.μ. (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2772/2017 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, το υπ' αριθμ. 3353/14-2-2019 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών με το σχέδιο που το συνοδεύει και τα σχετικά αιτήματα του ενδιαφερομένου), που ρυμοτομείται, φερόμενης ιδιοκτησίας Άγι Σάββα Γαρταγάνη από την έως σήμερα θεσμοθετημένη χρήση «πεζοδρόμου» και τη μετατροπή του σε οικοδομήσιμο.

ΠΡΟΤΑΣΗ για την τροποποίηση της ισχύουσας ρυμοτομίας

Με το υπ' αριθμ. 52847/1777/07-05-2019 έγγραφό μας προς τον ενδιαφερόμενο, όπως έχουμε προαναφέρει, ζητήσαμε την διόρθωση της πρότασης τροποποίησης, που αρχικώς είχε καταθέσει με το (γ') σχετικό του αίτημα, κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μην μεταβάλλονται οι προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας όμορης ιδιοκτησίας. Πράγματι με το υπ' αριθμ. 106231/12-08-2019 νεώτερο αίτημά του (ή'σχετικό), δια της Διπλωματούχου Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Σταυρούλας Κούσουλας, μας κατατέθηκε τροποποιημένη πρόταση, η οποία εξειδικεύτηκε με το υπ' αριθμ. 114713/14-04-2020 αίτημά του (ιγ' σχετικό), σε συνέχεια των παρατηρήσεων του υπ' αριθμ. 48297/04-02-2020 εγγράφου μας (ιβ' σχετικό). Σύμφωνα με την παραπάνω πρόταση:

α.) Προτείνεται ο αποχαρακτηρισμός του δυτικού οικοπεδικού τμήματος 130,25 τ.μ. περίπου, φερόμενης ιδιοκτησίας Γαρταγάνη Άγι Σάββα (από τα 159,00 αρχικώς ρυμοτομούμενα τ.μ.), από πεζοδρόμο σε οικοδομήσιμο, και ενσωμάτωσή του στο Ο.Τ. 105. Συνέπεια αυτής της ενσωμάτωσης είναι η ενοποίηση των Ο.Τ. 105 και 110 της Άνω Πόλης σε ένα νέο ενιαίο Ο.Τ. 105-110.

β.) Προτείνεται η δημιουργία αδιέξοδου πεζοδρόμου πλάτους 2,50 μέτρων και μήκους 11,50 μέτρων περίπου, εις βάρος και κατά μήκος ρυμοτομούμενου τμήματος της επίδικης ιδιοκτησίας στο ανατολικό της άκρο, εμβαδού 28,75τ.μ. περίπου, προκειμένου να μην μεταβληθούν οι προϋποθέσεις αρτιότητας προσώπου και οικοδομησιμότητας όμορης ιδιοκτησίας, που σε διαφορετική περίπτωση θα στερούνταν προσώπου, το ανωτέρω οικοπεδικό τμήμα δεν χρήζει αποζημίωσης από τον Δήμο Θεσσαλονίκης, και τίθεται σε κοινή χρήση μέσω συμβολαιογραφικής πράξης, μετά την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και τη δημοσίευσή της σε Φ.Ε.Κ. σύμφωνα με την από 06-03-2020 υπεύθυνη δήλωση του φερόμενου ιδιοκτήτη Γαρταγάνη Αγι – Σάββα, η οποία θεωρήθηκε για το γνήσιο της υπογραφής της, στις 09-03-2020,

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το υπ' αριθμ.3353/14-02-2019 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης αφορά κοινόχρηστο χώρο που δεν καθορίστηκε εκ της αρχικής έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου αλλά προέκυψε από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων με το από 7-10-1980 Π.Δ. (ΦΕΚ 611/τ.Δ/6-11-1980), κατά συνέπεια η ιδιοκτησία δεν υποχρεούται σε εισφορά σε γη, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν.2508/1997, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του Ν.4315/2014 «Πράξεις εφαρμογής σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις».

1. ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΟΡΙΑ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ		
• Κατά τον κανόνα	Πρόσωπο: 10μ.	Εμβαδόν: 200 τ.μ.
• Κατά την παρέκκλιση:		
με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν έχουν με βάση νόμιμους τίτλους μέχρι το 1979, ή όπως απομένουν μετά τη ρυμοτόμησή τους	Σύμφωνα με το από 17-5-1979 Π.Δ. αρ.2, παρ.2, εδάφιο β, πρώτη περίπτωση (ΦΕΚ 313/τ.Δ/31-5-1979)	
Επιπλέον προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας	Σύμφωνα με το από 17-5-1979 Π.Δ. αρ.2, παρ.2, εδάφιο β, δεύτερη και Τρίτη περίπτωση και εδάφιο γ, όπως προστέθηκε με το από 7-12-1999 Π.Δ.	
2. ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΡΟ ΓΟΚ 1985		
		Πτερύγων (ΦΕΚ 355/2-7-1979)
3. ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ		
Για εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ.		70%
Για εμβαδόν από 201 τ.μ. και άνω		60%
4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Σ.Δ.)		
Αυξάνεται λόγω κλίσης εδάφους σε		1,2 1,5
5. ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ σύμφωνα με τις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 2 του από 17-5-1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 904/τ.Δ/21-12-1999), όπως τροποποιήθηκε με το από 7-12-1999 Π.Δ. (ΦΕΚ 313/τ.Δ/31-5-1979)		

Οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του τομέα Ι, σύμφωνα με το παραπάνω έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, προκύπτουν από το 7-12-1999 Π.Δ. (ΦΕΚ 904/τ.Δ/21-12-1999) και το από 17-5-1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 313/τ.Δ/31-5-1979) και είναι οι εξής:

Σημειώνεται ότι πέρα από τους παραπάνω όρους δόμησης, οι τομείς Ι και ΙΙ διέπονται και από ειδικούς όρους και περιορισμούς σύμφωνα με τις διατάξεις των από 17-5-1979, 7-12-1999 και 29-8-2007 Π.Δ/των.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στον παραδοσιακό οικισμό της Άνω Πόλης προκύπτουν από το άρθρο 4 του από 17-5-1979 (ΦΕΚ 313/τ.Δ/31-5-1979) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του από 17-5-1979 (ΦΕΚ 313/τ.Δ/31-5-1979) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του από 7-12-1999 Π.Δ/τος, και συγκεκριμένα, εντός των ορίων του Τομέα Ι, όπου εμπίπτει το ακίνητο του θέματος, επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών, ξενώνων, κτιρίων κοινωνικού εξοπλισμού και κοινής ωφέλειας. Επίσης σε όλο τον οικισμό, απαγορεύεται η εγκατάσταση οχλουσών

βιοτεχνιών και βιομηχανιών ή άλλων χρήσεων υψηλής όχλησης από άποψης μόλυνσης του περιβάλλοντος.

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 απόφαση», και ύστερα από διαλογική συζήτηση έλαβε σχετική απόφαση.»

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση.

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

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη :

- την υπ' αριθμ. 53/10-06-2020 απόφαση Επιτροπής Ποιότητας Ζωής με το υπ'αρ.πρ. 114713/18-06-2020 διαβιβαστικό έγγραφο του Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης Οικονομικής Επιτροπής και Επιτροπής Ποιότητας Ζωής
- την υπ' αριθμ.πρ. 114713/01-06-2020 εισήγηση της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού)
- την υπ' αριθμ. 2772/2017 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης
- το υπ' αριθμ.πρ. 3353/14-02-2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών
- την από 12-03-2019 αίτηση του κ. Γαρταγάνη Αγί Σάββα
- το υπ' αριθμ.πρ. 52847/1777/07-05-2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών
- την υπ' αριθμ.πρ. 72780/2580/27-06-2019 εισήγηση της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών με τους συνημμένους πίνακες
- την υπ' αριθμ. 951/15-07-2019 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου
- την από 07-08-2019 αίτηση του κ. Γαρταγάνη Αγί Σάββα.
- το υπ' αριθμ.πρ. 107195/02-09-2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών
- την από 29-08-2019 Αιτιολογική Έκθεση
- το υπ' αριθμ.πρ. 6094/04-11-2019 έγγραφο του ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ, Ν.Π.Δ.Δ. του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- το υπ' αριθμ.πρ. 124249/21-10-2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών (θεώρηση εκθέσεως ελέγχου τίτλων)
- το υπ' αριθμ.πρ. 48297/04-02-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (χορήγηση νέων στοιχείων)
- την από 13-04-2020 αίτηση του κ. Γαρταγάνη Αγί Σάββα (κατάθεση πρόσθετων δικαιολογητικών)
- το υπ' αριθμ.πρ. 93384/10-03-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών (θεώρηση ισχύουσας ρυμοτομίας)
- το υπ' αριθμ.πρ. 3353/14-02-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών
- την από 06-03-2020 αίτηση του φερόμενου ιδιοκτήτη Γαρταγάνη Αγί – Σάββα
- το Απόσπασμα από το GIS του Δήμου Θεσσαλονίκης
- τη Φωτογραφία περιοχής
- το Απόσπασμα από το τοπ. διάγραμμα του ΦΕΚ396/τ.Α.Α.Π./03-09-2007
- το Απόσπασμα από το τοπ. διάγραμμα του ΦΕΚ 27/τ.Δ'/23-02-1986
- το Απόσπασμα από το τοπ. διάγραμμα του ΦΕΚ 611/τ.Δ'/06-11-1980
- το Γ.Π.Σ. από το ΦΕΚ 420/τ.Δ'/1993
- το Διάγραμμα πρότασης 1:500
- 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 και από το άρθρο 177 παρ.1 περ. β του Ν. 4635/2019
- 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
- τη θετική ψήφο της Προέδρου της Γ΄ Κοινότητας Θεσσαλονίκης, κας Καλαϊτζίδου Ελισσάβετ, σύμφωνα με το άρθρο 67 παρ. 8 του Ν. 3852/2010

προχώρησε σε ψηφοφορία.

Αποχώρησαν πριν τη συζήτηση του θέματος οι Δ.Σ. κ.κ. Γ. Ορφανός, Μ. Τρεμόπουλος Ψήφισαν κατά οι Δ.Σ. κ.κ. Αντρ. Κουράκης, Β. Γάκης, Ε. Χρυσίδου, Μ. Πασχαλίδου, Αντ. Γαζάκης, Σ. Ζαριανόπουλος, Μ. Αγαθαγγελίδου, Γ. Ρακκάς, Χ. Αρχοντή, Στ. Καλαϊτζίδης, Γλ. Καλφακάκου, Δ. Αηδονά, Στ. Γωγάκος

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

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

1) Βεβαιώνει εκ νέου την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του κοινόχρηστου χαρακτήρα για χρήση πεζοδρόμου του ρυμοτομούμενου τμήματος της φερόμενης ιδιοκτησίας Γαρταγάνη Άγι Σάββα διότι:

α) Πρόκειται για θεσμοθετημένο κοινόχρηστο χώρο από το 1980 (ΦΕΚ 611/τ.Δ΄/6-11-1980), και η αναγκαιότητα διατήρησής του ως αδόμητης έκτασης είναι αναγκαία και αυταπόδεικτη, στο πλαίσιο ελάφρυνσης της πυκνότητας δόμησης της πυκνοκατοικημένης Γ΄ Κοινότητας παρέχοντας δυνατότητα αύξησης των κοινοχρήστων χώρων στην περιοχή με τη δημιουργία πεζοδρόμου, τοπικά διευρυμένου πλάτους. Η υποχρέωση αυτή είναι περισσότερο επιτακτική όταν πρόκειται για την Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης η οποία αποτελεί προστατευόμενη περιοχή (παραδοσιακός οικισμός με το από 02-04-1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 197/τ.Δ΄/1979).

β) Η πολεοδομική ιδιαιτερότητα του πυκνού παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης (πυκνός δομημένος ιστός, ακανόνιστο οδικό δίκτυο έλλειψη ελευθέρων χώρων κ.λ.π.), επιβάλλει τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της εν λόγω έκτασης, προκειμένου η διατήρηση της τυπολογίας του αστικού ιστού να συνδυάζεται με την ύπαρξη των αναγκαίων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που θεσμοθετήθηκαν με τα πρόσφατα διατάγματα ρυμοτομίας, ώστε να εξασφαλίζονται οι σύγχρονες προϋποθέσεις άνετης διαβίωσης, φωτισμού, αερισμού κ.λ.π. για τους σημερινούς κατοίκους της περιοχής. Συγχρόνως διαφυλάσσεται η αισθητική του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής και των παρακείμενων διατηρητέων της περιοχής κατηγορίας KI, KII, KIII, προκειμένου μετά την ολοκλήρωση των έργων κατασκευής και ανάπλάσής του, να αποτελέσει έναν ποιοτικό κοινόχρηστο χώρο που θα αναβαθμίσει τις συνθήκες ζωής των κατοίκων της περιοχής.

γ) Με βάση το ισχύον Γ.Π.Σ. του Δήμου Θεσσαλονίκης ο εν λόγω χώρος βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα 5 της Γ΄ Κοινότητας για την οποία προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική έλλειψη 1.773 τ.μ. σε κοινόχρηστους χώρους, σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 420/τ.Δ΄/93), ενώ οι ανάγκες σε γη για αντίστοιχους χώρους δεν καλύπτονται ούτε και στις όμορες Π.Ε.

δ) Με βάση τη Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης, το τελικό στάδιο της οποίας εγκρίθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο Θεσσαλονίκης με την υπ΄ αριθμ. 578/15-4-2019 απόφασή του, το ακίνητο του θέματος εμπίπτει στη Συνοικία Σ5, η οποία έχει έκταση 749.083 τ.μ. και πληθυσμό 14.300 κατοίκους. Σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών σε κοινωνική υποδομή της Σ5, οι ανάγκες σε τ.μ. γης για

την κάλυψη σε ελεύθερους χώρους, υπαίθριο αθλητισμό, στάθμευση, παρουσιάζουν έλλειμμα της τάξης των 20.463 τ.μ.

2) Διαπιστώνει την οικονομική αδυναμία του Δήμου Θεσσαλονίκης να εξασφαλίσει την αναγκαία χρηματοδότηση για τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα του συγκεκριμένου ακινήτου, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 951/15-07-2019 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θεσσαλονίκης λαμβανομένου υπόψη:

α) Τον μεγάλο αριθμό αναπαλλοτρίωτων κοινόχρηστων και κοινωφελών εκτάσεων εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Θεσσαλονίκης.

β) Το γεγονός ότι έως τώρα σε σύνολο 138 υποθέσεων άρσης έχει επέλθει πλήρης ή μερική συμμόρφωση της Διοίκησης είτε με την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης για 43 υποθέσεις (με τη δημοσίευση του σχετικού διατάγματος ρυμοτομίας στο ΦΕΚ ή με τη διαδικασία του αποχαρακτηρισμού σε προχωρημένο στάδιο), είτε, για άλλες 35 υποθέσεις, με την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, χωρίς όμως να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία, με την παρακατάθεση της αναλογούσας αποζημίωσης υπέρ των δικαιούχων (συγκεκριμένα για 15 υποθέσεις υπάρχει η δημοσίευση του σχετικού διατάγματος ρυμοτομίας στο Φ.Ε.Κ., ενώ για 20 υποθέσεις υπάρχει απόφαση για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, χωρίς ακόμη την ολοκλήρωση της διαδικασίας με τη δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.).

γ) Το γεγονός ότι οι συνολικές υποχρεώσεις του Δήμου μας, λόγω του μεγάλου όγκου των παραπάνω απαιτήσεων ξεπερνούν τις οικονομικές δυνατότητές του, καθιστώντας αδύνατη την ανταπόκρισή του σε όλα τα αιτήματα, με αντικειμενική αδυναμία να ανταπεξέλθει στον επαναχαρακτηρισμό του συνόλου των υπό άρση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

δ) Το γεγονός ότι ήδη, στον προϋπολογισμό του Δήμου Θεσσαλονίκης έτους 2020, υπάρχουν εγγεγραμμένες πιστώσεις ύψους 3.094.569,26 € για απαλλοτριώσεις από πόρους του Δήμου Θεσσαλονίκης και πρόσθετο ποσό 5.064.887,04 € από χρηματοδοτικά προγράμματα του Πράσινου Ταμείου, ενώ παράλληλα έχει εξασφαλιστεί χρηματοδότηση 5.655.446,32 € από πόρους της ΚΤΥΠ ΑΕ, δηλαδή έχουν συνολικά εξασφαλιστεί πιστώσεις ύψους 13.814.902,62 €, ποσό το οποίο, όμως, δεν επαρκεί για να καλύψει τις τρέχουσες και ολοένα αυξανόμενες ανάγκες του Δήμου σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις άρσεις, που προς το παρόν υπερβαίνουν τα 25 εκ. €.

ε) Ότι δεν υπάρχει η δυνατότητα χρηματοδότησης της συγκεκριμένης απαλλοτρίωσης από πόρους του Πράσινου Ταμείου, δεδομένου ότι σε απάντηση του υπ' αριθμ. 107195/04-09-2019 αιτήματος του Δήμου Θεσσαλονίκης, το Πράσινο Ταμείο με το υπ' αριθμ. 6094/04-11-2019 έγγραφό του, απάντησε ότι *“...Αιτήματα Δήμων που αφορούν ειδικά τη διάνοιξη δρόμων, πεζοδρόμων, δρόμων ήπιας κυκλοφορίας κ.α. κι όχι αποζημίωση κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, πλατειών, παιδικών χαρών κ.λ.π., δεν εμπίπτουν στους στόχους του προγράμματος, παρά το γεγονός ότι οι δρόμοι αντιμετωπίζονται ως κ.χ. στις πράξεις αναλογισμού.”*

3) Εγκρίνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ. 105 και 110 του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, που περικλείονται από τις οδούς Κάστορος, Ηρακλείου, Ηγουμενίου και Κρατινού, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθμ. 2772/2017 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, όπως αυτό αντικαταστάθηκε και τροποποιήθηκε διαδοχικά με τον Ν. 4315/2014 και τον Ν. 4342/2015, για τον αποχαρακτηρισμό οικοπεδικού τμήματος ακινήτου φερόμενης ιδιοκτησίας Γαρταγάνη Άγι Σάββα, ως εξής:

α) Αποχαρακτηρισμός τμήματος θεσμοθετημένου πεζοδρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 105 και Ο.Τ. 110 του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, που περικλείονται από τις οδούς Κάστορος, Ηρακλείου, Ηγουμενίου και Κρατινού, με στοιχεία Τ⁵², Β, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Ν, Τ⁵⁰, Τ⁵¹, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, εμβαδού 130,25 τ.μ. περίπου, φερόμενης ιδιοκτησίας Γαρταγάνη Άγι Σάββα, και μετατροπή του σε οικοδομήσιμο, παρά το γεγονός της διαπιστωμένης πολεοδομικής αναγκαιότητας και των ελλειμμάτων σε κοινόχρηστους χώρους, λόγω της οικονομικής αδυναμίας του Δήμου Θεσσαλονίκης για την καταβολή της αναλογούσας αποζημίωσης, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 2 της παρούσας.

β) Διατήρηση τμήματος του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 105 και Ο.Τ. 110 του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, που περικλείονται από τις οδούς

Κάστορος, Ηρακλείου, Ηγουμενίου και Κρατινού, με στοιχεία Τ⁵¹, Τ⁵⁰, Τ⁴⁹, Ξ, Α, Τ⁵¹, για τη δημιουργία αδιέξοδου πεζοδρόμου πλάτους 2,50 μέτρων και μήκους 11,50 μέτρων περίπου, εις βάρος και κατά μήκος ρυμοτομούμενου τμήματος της επίδικης ιδιοκτησίας στο ανατολικό της άκρο, εμβαδού 28,75τ.μ. περίπου, προκειμένου να μη μεταβληθούν οι προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας όμορης ιδιοκτησίας, το οποίο δε χρήζει αποζημίωσης από τον Δήμο Θεσσαλονίκης, καθώς θα τεθεί σε κοινή χρήση μέσω συμβολαιογραφικής πράξης, μετά την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και τη δημοσίευσή της σε Φ.Ε.Κ., σύμφωνα με την από 06-03-2020 υπεύθυνη δήλωση του φερόμενου ιδιοκτήτη Γαρταγάνη Αγι – Σάββα, η οποία θεωρήθηκε για το γνήσιο της υπογραφής της στις 09-03-2020.

γ) Ενοποίηση των Ο.Τ. 105 και 110 του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, που περικλείονται από τις οδούς Κάστορος, Ηρακλείου, Ηγουμενίου και Κρατινού, λόγω της κατά τα ανωτέρω κατάργησης του πεζοδρόμου που τα διαχωρίζει.

δ) Ως προς τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, ισχύουν τα προβλεπόμενα του άρθρου 2 του από 29-08-2007 Π.Δ. (ΦΕΚ 396/τ.ΑΑπ/03-09-2007), σύμφωνα με το οποίο ισχύουν οι όροι δόμησης που έχουν καθορισθεί με τις διατάξεις του από 17-05-1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 313/τ.Δ'/31-05-1979), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το από 07-12-1999 Π.Δ. (ΦΕΚ 904/τ.Δ'/21-12-1999) και του από 07-10-1980 Π.Δ (ΦΕΚ 611/τ.Δ'/06-11-1980) όπως τροποποιήθηκε με το από 28-11-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ27/τ.Δ/13-02-1986), που εξακολουθούν να ισχύουν, εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με το από 29-08-2007 Π.Δ.

ε) Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στον παραδοσιακό οικισμό της Άνω Πόλης προκύπτουν από το άρθρο 4 του από 17-05-1979 (ΦΕΚ 313/τ.Δ'/31-05-1979), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του από 07-12-1999 Π.Δ/τος (ΦΕΚ904/τ.Δ'/21-12-1999).

Θεσσαλονίκη 10-07-2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Δρ ΔΡΟΣΟΣ ΤΣΑΒΛΗΣ