



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

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

**ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 222 / 23-03-2021  
ΑΡΙΘΜ. ΠΙΝΑΚΑ: 55**

**Απόσπασμα από το πρακτικό της 05<sup>ης</sup> τακτικής συνεδρίασης έτους 2021 του Δημοτικού Συμβουλίου**

<b>ΑΠΟΦΑΣΗ:</b>	<b>Εγκρίνει κατά πλειοψηφία την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ.79 που περικλείεται από τις οδούς Αλ. Σταύρου – Δανιόλου – Αλκμήνης - ανωνύμου πεζοδρόμου, για τον αποχαρακτηρισμό «Χώρου Δημοτικού σχολείου», λόγω αυτοδίκαιης άρσης, κατόπιν παρέλευσης 15ετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου»</b>
-----------------	---

Σήμερα στις **23 Μαρτίου 2021** ημέρα **Τρίτη** και ώρα **17:00** στο Δημοτικό Συμβούλιο **συνεχίστηκε η διακοπή συνεδρίαση με τηλεδιάσκεψη της 22-03-2021** στο Δημοτικό κατάστημα, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του προς όλους τους Συμβούλους, που επιδόθηκε στις **17-03-2021**, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 65, 67, 69 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκαν από τα άρθρα 72, 74 του Ν. 4555/2018 και από τα άρθρα 11 και 177 παρ.1 περ. β 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, 40/20930/31-03-2020, 33282/29-05-2020, 60249/22-09-2020 και 426/77233/13-11-2020 εγκυκλίου 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: **46**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. Λεκάκης Πέτρος             | 24. Καραγιάννη Μαρία                   |
| 2. Αηδονά Δέσποινα (Νέλλη)    | 25. Κοσμοπούλου Ιωάννα                 |
| 3. Αρχοντή Χριστίνα           | 26. Κούδας Γεώργιος                    |
| 4. Αβαρλής Γεώργιος           | 27. Κούπκας Μιχαήλ                     |
| 5. Αβραμίδου Ίνγκα (Άννα)     | 28. Κουράκης Αντρέας                   |
| 6. Αγαθαγγελίδου Μαρία        | 29. Κουριαννίδης Ιωάννης               |
| 7. Αηδονόπουλος Χαράλαμπος    | 30. Κυριζίδης Εφραίμ (Μάκης)           |
| 8. Ακριτίδου Δήμητρα          | 31. Κωνσταντινίδης Μιχαήλ              |
| 9. Αλεξίου - Στυλιάδη Δήμητρα | 32. Λιακόπουλος Στυλιανός              |
| 10. Αρβανίτης Ελευθέριος      | 33. Μπαρμπουνάκης Αθανάσιος-Αλέξανδρος |
| 11. Αρβανιτίδου Μαρία         | 34. Μωυσίδης Βασίλειος                 |
| 12. Βαρσάμη Ναταλία           | 35. Νασιούλας Ιωάννης                  |

- |                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| 13. Βούγιας Σπυρίδων          | 36. Νοτοπούλου Αικατερίνη         |
| 14. Γάκης Βασίλειος           | 37. Ξενόπουλος Κωνσταντίνος       |
| 15. Γωγάκος Στέφανος          | 38. Ορφανός Γεώργιος              |
| 16. Δαγκλής Δημήτριος         | 39. Πασχαλίδου Μαρία              |
| 17. Δημητριάδης Σωκράτης      | 40. Πατέλης Θεόφιλος              |
| 18. Ζαριανόπουλος Σωτήριος    | 41. Σπανού Ιωάννα                 |
| 19. Ζεϊμπέκης Νικόλαος        | 42. Τανιμανίδου Στεφανία          |
| 20. Θεοτοκάτος Ερωτόκριτος    | 43. Τζακόπουλος Αθανάσιος (Σάκης) |
| 21. Ιακώβου Κωνσταντίνος      | 44. Τρεμόπουλος Μιχαήλ            |
| 22. Καλαϊτζίδης Σταύρος       | 45. Τσαβλής Δρόσος                |
| 23. Καλφακάκου Γλυκερία (Ρία) | 46. Χρυσίδου Ελένη (Ελλη)         |

Απόντες: 1

1. Ρακκάς Γεώργιος

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: 5

1. Βειζαδές Απόστολος (Α' Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
2. Καλαϊτζίδου Ελισάβετ (Γ' Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
3. Τερψίδου Κρυσταλία (Δ' Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
4. Αθανασιάδου Ελισάβετ (Ε' Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
5. Αβραμίδης Στέφανος (Κοινότητα Τριανδρίας)

Απόντες: 1

1. Βαβούρας Κωνσταντίνος (Β' Κοινότητα Θεσσαλονίκης)

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 κ. Αγνή Κόλια και από τις υπαλλήλους του ανωτέρω Τμήματος κ.κ. Θεοδώρα Γαδ και Αικατερίνη Κατράνα.  
Αριθμός θέματος Ημερήσιας Διάταξης: 47

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγήθηκε το υπ' αρ. **47** θέμα Ημερήσιας Διάταξης «α)Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ.79 που περικλείεται από τις οδούς Αλ. Σταύρου- Δανιόλου- Αλκμήνης- ανωνύμου πεζοδρόμου, για τον αποχαρακτηρισμό «Χώρου Δημοτικού σχολείου» λόγω αυτοδίκαιης άρσης, κατόπιν παρέλευσης 15ετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου», αναφερόμενος στην **υπ' αρ. 21/01-03-2021** απόφαση της **Επιτροπής Ποιότητας Ζωής**, το σκεπτικό της οποίας έχει ως εξής:

«Η Επιτροπή αφού έλαβε υπ' όψη:

1)Τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 73 του Ν.3852/2010 (Α'87), όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 40 του Ν.4735/2020 (ΦΕΚΑ'197)

2)Το ΦΕΚ 999Δ/12-10-1987 και 1336Δ/20-11-1996

3)Η υπ'αρ.105333/ΣΤ1/5-10-2005 Απόφαση Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων

4)Η υπ'αρ.52/2005 Προγραμματική Σύμβαση

5)Το ΦΕΚ 353 (Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων)/13-08-2007

6)Τα υπ'αρ.πρωτ:166214/03-10-2019 και 355824/17-12-2020 αιτήματα της πληρεξούσιας δικηγόρου των ιδιοκτητών

7)Τα Πρακτικά της με αρ. 10<sup>ης</sup>/25-11-2019 Τακτικής Συνεδρίασης της ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ του Δ.Θ.

8)Το Απόσπασμα ισχύοντος Γ.Π.Σ.

9)Το Απόσπασμα μελέτης αναθεώρησης Γ.Π.Σ.

10)Η υπ'αρ.32676/2011 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης

11)Το Απόσπασμα Πρακτικών της υπ'αρ.47<sup>ης</sup>/12-3-2015 Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Κτ.Υπ. ΑΕ

12)Το από 20-11-2013 Πρακτικό Καταλληλότητας χώρου

13)Το υπ' αρ.236356/27-08-2020 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών

14)Η υπ'αρ.825/21-12-2020 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου

15)Το Τοπογραφικό διάγραμμα πρότασης της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών

16)Την υπ' αριθμ. πρωτ.355824/01-02-2021 εισήγηση της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών σύμφωνα με την οποία:

«Σχετικά με το θέμα σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

Η φερόμενη ιδιοκτησία των κ.κ. Ζούρα Π., Ζούρα Κ., Διαμαντή Δ., Διαμαντή Π., Διαμαντή Ε., Σουρνόπουλου Α., Στεφανίδου Ε., Καρδίτσα Σ. βρίσκεται στο Ο.Τ.79 που περικλείεται από τις οδούς Αλκμήνης- Αλ.Σταύρου- Δανιόλου- ανωνύμου πεζοδρόμου και είναι δεσμευμένη για χρήση εκπαίδευσης, ως «Χώρος Δημοτικού Σχολείου» βάσει της υπ'αρ.πρωτ:ΔΠ/ΠΜ/οικ.46727/2643/21-09-1987 απόφασης Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ999Δ/12-10-1987) και εν συνεχεία της υπ'αρ.29/οικ/39035/ΠΣΚ/2491/1996 Απόφασης Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 1336Δ/20-11-1996). Με την α' σχετική αίτηση της κα Μαρίας- Λουίζας Διδασκάλου πληρεξούσιας δικηγόρου των φερόμενων ιδιοκτητών, υποβλήθηκε αίτημα τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στο εν λόγω Ο.Τ. λόγω αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτριώσεως, βάσει της έως πρότινος ισχύουσας νομοθεσίας (άρθρο 32 του Ν.4067/2012), λόγω της παρέλευσης 15ετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η δέσμευση του ακινήτου, ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

Με τη στ' σχετική αίτηση της κα Μαρίας- Λουίζας Διδασκάλου, κατατέθηκαν τα συμπληρωματικά στοιχεία που ζητηθήκαν με το β' σχετικό έγγραφο μας και συνεπώς σύμφωνα με το άρθρο 88 παρ.3 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/09-12-2020), ο Δήμος

μας οφείλει να γνωμοδοτήσει εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι μηνών (έως τις 17-6-2021) για την εκ νέου επιβολή ή μη της ρυμοτομικής δέσμευσης.

#### 1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η ανωτέρω φερόμενη ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το 27-1-1925 Π.Δ. (ΦΕΚ 24Α/29-1-1925 ως οικοδομήσιμος χώρος (εν μέρει ρυμοτομούμενος), όπως τροποποιήθηκε στη συνέχεια με τα υπ' αριθμ. ΦΕΚ 402Α/29-12-1930, ΦΕΚ 5Δ/14-1-1961 και ΦΕΚ 121Δ/13-2-1984. Με την υπ' αρ. ΔΠ/ΠΜ/οικ.46727/2463/21-9-1987 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 999Δ/12-10-1987) χαρακτηρίστηκε ως χώρος "Δημοτικού Σχολείου".

Στη συνέχεια με την υπ' αριθμ. 705/1995 απόφαση του Σ.Τ.Ε. ακυρώθηκε η παραπάνω απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης με το αιτιολογικό ότι παρά τις αυξημένες πολεοδομικές ανάγκες του Δήμου Θεσσαλονίκης σε χώρους κοινωνικής υποδομής, η επιλογή του συγκεκριμένου ακινήτου για την ικανοποίηση των αναγκών σε χώρους κοινωνικής υποδομής δεν αιτιολογούνταν επαρκώς. Η τέως ΝΑΘ κίνησε αμέσως διαδικασία επαναχαρακτηρισμού και εκδόθηκε η υπ' αρ.29/οικ/39035/ΠΣΚ/2491/1996 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 1336Δ/20-11-1996), ωστόσο δεν κατέστη δυνατό έκτοτε να εξασφαλιστούν και οι απαιτούμενοι πόροι για την απαλλοτρίωση του ακινήτου.

Διευκρινίζεται ότι η αρμοδιότητα απαλλοτρίωσης χώρων δεσμευμένων για σχολική χρήση περιήλθε στους Δήμους μετά το 2010, με το άρθρο 95 του Ν.3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης) με αντίστοιχη κατάργηση των αρμοδιοτήτων που μέχρι την 31-12-2010 ασκούσαν από τις καταργηθείσες Νομαρχίες, ενώ από το έτος 2003, με την έκδοση του Ν.3194/2003, δόθηκε για πρώτη φορά η δυνατότητα στους Δήμους του Νομού Θεσσαλονίκης να συνάπτουν προγραμματικές συμβάσεις με την Ο.Σ.Κ. Α.Ε. για την απόκτηση οικοπέδων για σχολική χρήση για την επίλυση του σημαντικού προβλήματος σχολικής στέγης.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Δήμος Θεσσαλονίκης ενέκρινε με Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου την υποβολή αιτήματος προς την "Ο.Σ.Κ. Α.Ε" για τη σύναψη προγραμματικής σύμβασης (στο εξής Π.Σ) βάσει των διατάξεων του Ν.3194/2003, με αντικείμενο την απαλλοτρίωση του ως άνω σχολικού χώρου και εκδόθηκε η υπ'αρ.105333/ΣΤ1/5-10-2005 Απόφαση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων με την οποία διατέθηκε η αναγκαία πίστωση σε βάρος του ενάριθμου έργου 2004ΣΕ04760001 της ΣΑΕ 047/6 και εγκρίθηκε η σύναψη προγραμματικής σύμβασης μεταξύ της "Ο.Σ.Κ. Α.Ε" και του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Εν συνεχεία, υπογράφηκε η υπ'αρ.52/2005 Π.Σ με την "Ο.Σ.Κ. Α.Ε", η οποία δεσμεύτηκε βάσει αυτής να καταβάλει το απαιτούμενο ποσό, όπως θα καθοριζόταν από τα αρμόδια δικαστήρια, για την απαλλοτρίωση του χώρου με σκοπό την ανέγερση του 107<sup>ου</sup> Δημοτικού Σχολείου Θεσσαλονίκης και συντάχθηκε το από 12-3-2006 Πρακτικό Καταλληλότητας χώρου της Επιτροπής του άρθρου 18 παρ.6 του Ν.3467/2006 (ΦΕΚ 128Α/2006), για την ανέγερση του 107<sup>ου</sup> Δημοτικού Σχολείου Θεσσαλονίκης, το οποίο είχε επιλεγεί κατά προτεραιότητα από την Διεύθυνση Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης, διότι κατά την εποχή σύναψη της Π.Σ. συστεγαζόταν με το 14<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο σε διπλή βάρδια.

Στην εν λόγω Π.Σ συμφωνήθηκε μεταξύ των άλλων να αποκτήσει η Ο.Σ.Κ Α.Ε με δαπάνη της, την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του οικοπέδου, ενδεικτικού προϋπολογισμού 842.928,00 ευρώ. Συγκεκριμένα στην εν λόγω Σύμβαση αναφέρεται ότι: "η ΟΣΚ Α.Ε αναλαμβάνει την κάλυψη της δαπάνης αγοράς του ακινήτου περιλαμβανομένων των εξόδων εκτίμησης της αξίας του ακινήτου από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, εάν απαιτηθεί σχετική έκθεση καθώς και της αμοιβής συμβολαιογράφου και της δαπάνης παράστασης του δικηγόρου της ΟΣΚ ΑΕ και

μεταγραφής του ακινήτου. Σε περίπτωση κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η ΟΣΚ ΑΕ θα καταβάλει την αξία του ακινήτου και των τυχών επικείμενων, που θα καθοριστεί δικαστικά σύμφωνα με τον Ν.2882/2001, περιλαμβανομένης της αμοιβής των δικηγόρων και της δικαστικής δαπάνης των ιδιοκτητών του απαλλοτριωθησομένου ακινήτου και των συνεργατών δικηγόρων που θα εκπροσωπήσουν την "ΟΣΚ Α.Ε".

Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης του χώρου έγινε υπέρ και με δαπάνη της τότε "ΟΣΚ ΑΕ", με την υπ'αρ.1071513/5115/0010/26-7-2007 Κ.Υ.Α. των Υπουργών Οικονομίας & Οικονομικών και Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων (ΦΕΚ 353Α.Απ/13-8-2007), όπως αυτή τροποποιήθηκε- διορθώθηκε ως προς τα κτηματολογικά στοιχεία με τις 105504/3510/Δ0010/3-6-2008 & 1052830/3501/Δ0010/18-6-2009 Κ.Υ.Α.

Με την υπ'αρ.32676/2011 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης καθορίστηκε η προσωρινή τιμή μονάδος αποζημίωσης και αναγνωρίστηκαν οι δικαιούχοι αποζημίωσης.

Λόγω της συγχώνευσης του 107<sup>ου</sup> Δημοτικού Σχολείου με το 14<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο (ΦΕΚ 440Β/18-03-2011), το 2013 συντάχθηκε το από 20-11-2013 Πρακτικό Καταλληλότητας χώρου της Επιτροπής του άρθρου 18 παρ.6 του Ν.3467/2006 (ΦΕΚ 128Α/2006), για την ανέγερση των 17<sup>ου</sup> και 19<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείων Θεσσαλονίκης στο χώρο σχολείου του θέματος, μετά από σχετική πρόταση της Διεύθυνσης Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ανατολικής Θεσσαλονίκης (υπ'αρ.πρωτ:6263/28-03-2013 και 11726/17-06-2013 έγγραφά της). Σήμερα το 17<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο συστεγάζεται στο διδακτήριο του 4<sup>ου</sup> Γυμνασίου Χαριλάου στο σχολικό συγκρότημα Πλαστήρα με πολλούς συμβιβασμούς ως προς τις προδιαγραφές άρτιας και ασφαλούς λειτουργίας των διακεκριμένων βαθμίδων (συστέγαση νηπιαγωγείου με β'βάθμια εκπαίδευση). Αντίστοιχα, το 19<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο συστεγάζεται με το 16<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο στο σχολικό συγκρότημα Μητσάκη με πολλούς συμβιβασμούς ως προς τις προδιαγραφές άρτιας λειτουργίας.

Ωστόσο, η "Κτ.Υπ. Α.Ε" (διάδοχος εταιρεία της Ο.Σ.Κ.Α.Ε) δεν παρακατάθεσε ως όφειλε εντός 18μήνου (21-05-2013) στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων το ποσό της προσωρινής αποζημίωσης υπέρ των δικαιούχων που καθορίστηκε με την προαναφερόμενη απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, παρά την από 01-04-2013 έγγραφη όχληση των φερόμενων ιδιοκτητών και των εγγράφων του Δήμου Θεσσαλονίκης για την έγκαιρη παρακατάθεση.

Αντ'αυτού προχώρησε σε μονομερή ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ της αρ.52/2005 Π.Σ (Συνεδρίαση Διοικητικού Συμβουλίου 47η/12-3-2015), παρά τη σειρά εγγράφων αιτημάτων του Δήμου Θεσσαλονίκης για τη διατήρηση του θεσμοθετημένου χώρου σχολείου (ενδεικτικά: υπ'αρ.πρωτ:97736/6138/19-11-2012, 22719/1504/07-03-2013, 60791/4143/22-07-2013, 86641/5615/22-10-2013, 12672/66/31-01-2014, 32636/14/02-09-2014 έγγραφα και υπ'αρ.43802/3482/3-6-2015 επιστολή Δημάρχου Θεσσαλονίκης).

Η προαναφερόμενη μη παρακατάθεση από την "ΚτΥΠ.Α.Ε" εντός 18μήνου, στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, του ποσού της προσωρινής αποζημίωσης υπέρ των δικαιούχων που καθορίστηκε με την υπ'αρ.32676/2011 απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, είχε ως συνέπεια, βάσει της έως πρότινος ισχύουσας νομοθεσίας (άρθρο 32 του Ν.4067/2012), το ακίνητο του θέματος να περιέλθει σε καθεστώς αυτοδίκαιης άρσης και στο πλαίσιο αυτό υποβλήθηκε το παρόν αίτημα.

## 2. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

Σύμφωνα με άρθρο 88 παρ.3 του Ν.4759/2020, με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης μόνο όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι διατήρησης του ακινήτου ή μέρος αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου και  
 β) οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου 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 ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

#### 2α. Πολεοδομική Αναγκαιότητα

Ισχύον ΓΠΣ Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420Δ/1993): Ο εν λόγω χώρος βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα 26 της 5<sup>ης</sup> Δημοτικής Κοινότητας για την οποία προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική έλλειψη συνολικού εμβαδού 9.290 τ.μ. σε χώρους Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών του εγκεκριμένου ΓΠΣ (πιν. Α-11.2.2).

Δεδομένα Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (2011–2019): Με βάση τη Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης (έγκριση και παραλαβή Β2 Σταδίου με την υπ'αρ.578/15-04-2019 ΑΔΣ), οι ανωτέρω προβλέψεις επικαιροποιήθηκαν και εξορθολογίστηκαν. Ο πληθυσμός σχεδιασμού επαναπροσδιορίζεται σε 360.000 κατοίκους. Η πολεοδομική υποδιαίρεση του Δήμου Θεσσαλονίκης εξορθολογίζεται και αντί των 101 Πολεοδομικών Ενοτήτων του ισχύοντος σήμερα ΓΠΣ, 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. Τέλος, για την αντιμετώπιση των σημαντικών αποκλίσεων που παρουσιάζουν τα θεωρητικά πληθυσμιακά δεδομένα που απορρέουν από τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σταθερότυπα (ΦΕΚ 285Δ/2004), βάσει των οποίων υπολογίζονται οι ανάγκες σε κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, σε σχέση με τα πραγματικά πληθυσμιακά δεδομένα των απογραφών 2001 και 2011, στη Μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ προτείνεται απομείωση των σταθεροτύπων κατά 40%.

Με βάση την ανωτέρω μελέτη, το ακίνητο του θέματος εμπίπτει πλέον στη Συνοικία Σ19 (Χαριλάου), η οποία έχει έκταση 768 στρ. και πληθυσμό 22.831 κατοίκους (2011). Σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών σε κοινωνική υποδομή της Συνοικίας Σ19, οι ανάγκες για Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση παρουσιάζουν έλλειμμα της τάξης των 1.771 τ.μ. συνυπολογίζοντας το χώρο του θέματος στους προβλεπόμενους προς υλοποίηση χώρους.

#### Επιχειρησιακό Σχέδιο Σχολικής στέγης Δήμου Θεσσαλονίκης:

Ως προς τη κάλυψη των αναγκών σε σχολική στέγη, ο Δήμος Θεσσαλονίκης εξακολουθεί να παρουσιάζει σημαντικά ελλείμματα δεδομένου ότι:

- Μισθώνονται 9 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.
- 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. και έχουν πλέον υπερβεί το σκοπό κατασκευής τους και είναι εκτός προδιαγραφών στατικής επάρκειας. Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο διενέργειας πρωτοβάθμιου προσεισμικού ελέγχου (με συμφωνία πλαίσιο που αφορούσε όλα τα διδακτήρια του Δήμου Θεσσαλονίκης),

διενεργήθηκε έλεγχος και διαπιστώθηκε ότι σε όλα τα κτίρια ελαφριάς και βαριάς προκατασκευής που κατασκευάστηκαν μετά το σεισμό του 1978, με σκοπό την κάλυψη των προσωρινών εκπαιδευτικών αναγκών, υπάρχουν παραμορφώσεις, βλάβες και αστοχίες. Σύμφωνα με τα πορίσματα του Αναδόχου, οι σημαντικές βλάβες καταδεικνύουν ότι τα κτίρια έχουν πλέον υπερβεί το σκοπό κατασκευής τους και είναι εκτός προδιαγραφών. Συνεπώς πρέπει άμεσα να εκκινήσουν οι διαδικασίες για τη χωροθέτηση, μελέτη και κατασκευή νέων σχολικών εγκαταστάσεων προς αντικατάστασή τους.

- 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 (π.χ 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).
- Η πλειοψηφία των σχολικών συγκροτημάτων ανεγέρθηκε προ της θεσμοθέτησης των προδιαγραφών του Υπουργείου Παιδείας [Υ.Α 37237/ΣΤ1/28-03-2007 (ΦΕΚ 635B/2007) που ισχύουν σήμερα ως προς την επάρκεια της επιφάνειας του οικοπέδου και των αναγκαίων χώρων, με αποτέλεσμα να διαπιστώνονται περαιτέρω ανεπάρκειες.
- Τα σημαντικά προβλήματα που παρουσιάζει ο Δήμος Θεσσαλονίκης στην κάλυψη των αναγκών του σε σχολική στέγη εντάθηκαν ακόμη περισσότερο λόγω της εφαρμογής της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης (Ν.4521/2018 ΦΕΚ 38Α/2018), η οποία για το Δήμο Θεσσαλονίκης κατέστη υποχρεωτική από την τρέχουσα σχολική χρονιά 2020 – 2021 (ΦΕΚ 2569B/2019) και οδήγησε στην αναγκαιότητα εξασφάλισης πρόσθετων 30 νέων αιθουσών νηπιαγωγείων από τις οποίες οι 16 εντοπίζονται στην 5<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα όπου εμπίπτει ο χώρος σχολείου του θέματος.

Για την υλοποίηση της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης, μέρος των αναγκών καλύπτεται προσωρινά (μέχρι τη μεταστέγαση τους σε καινούργιες εγκαταστάσεις για την αποσυμφόρηση των σχολικών μονάδων όπου φιλοξενούνται προσωρινά) με την εξασφάλιση αιθουσών σε όμορες σχολικές μονάδες ενώ οι υπόλοιπες ανάγκες θα καλυφθούν με την τοποθέτηση αιθουσών ελαφράς προκατασκευής σε αυλές υφιστάμενων σχολικών συγκροτημάτων βάσει του άρθρου 220 του Ν.4610/2019. Ωστόσο οι παραπάνω επιλογές για τη στέγαση των αναγκών της προσχολικής εκπαίδευσης αποτελούν μια προσωρινή λύση, έως ότου εξασφαλιστεί η μεταστέγαση σε μόνιμες εγκαταστάσεις που θα πληρούν τις προδιαγραφές του Υπουργείου Παιδείας, χρονικό διάστημα που βάσει του άρθρου 220 του Ν.4610/2019 προσδιορίζεται σε βάθος 4-ετίας, με δυνατότητα παράτασης για άλλα 2 έτη. Επιπρόσθετα, στο άρθρο 2 της υπ'αρ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 Υ.Α (ΦΕΚ 1843 Β/13-05-2020) ορίζεται ότι μετά την παρέλευση 4+2 ετών από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για την τοποθέτηση των προκατασκευασμένων αιθουσών για την εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής εκπαίδευσης, ο Δήμος υποχρεούται στην άμεση απομάκρυνσή τους. Επισημαίνεται ότι η απαίτηση μεταστέγασης δεν απορρέει μόνον από την αυτονόητη υποχρέωση της Πολιτείας να διαθέτει λειτουργικά άρτιες εγκαταστάσεις αλλά και από λόγους ασφαλείας,

δεδομένου ότι η αντοχή και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά προσωρινών κατασκευών όπως οι προκατασκευασμένες αίθουσες σχολείων φθίνουν σημαντικά μετά την παρέλευση 4-ετίας.

Η εξεύρεση κατάλληλων χώρων προς αξιοποίηση για σχολική στέγη, σε σχέση με τις θεσμοθετημένες προδιαγραφές που αυτοί πρέπει να πληρούν, είναι ιδιαίτερα δύσκολη για ένα πυκνοδομημένο Δήμο όπως ο Δήμος Θεσσαλονίκης, καθώς απαιτείται εμβαδό ακινήτου πολλαπλάσιο από αυτό που απαιτείται για άλλη κοινωφελή χρήση όπως π.χ παιδικός σταθμός. Συγκεκριμένα για ανέγερση 2θέσιου Νηπιαγωγείου δυναμικότητας 50 νηπίων απαιτείται εμβαδόν οικοπέδου της τάξεως των 1.200 τ.μ. ενώ αντίστοιχα για ανέγερση παιδικού σταθμού της ίδιας δυναμικότητας απαιτείται ακίνητο της τάξεως των 400 τ.μ.

Συνοψίζοντας, η διατήρηση του θεσμοθετημένου χώρου σχολείου στο Ο.Τ 79 που περικλείεται από τις οδούς Αλκμήνης- Αλ.Σταύρου- Δανιόλου- Ανωνύμου Πεζοδρόμου κρίνεται πολεοδομικά αναγκαία για τη μεταστέγαση των 17<sup>ου</sup> και 19<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείων σε μόνιμες εγκαταστάσεις που θα πληρούν τις προδιαγραφές του Υπουργείου Παιδείας [(βάσει του άρθρου 220 του Ν.4610/2019 και της υπ'αρ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 Υ.Α (ΦΕΚ 1843 Β/13-05-2020)], δεδομένου ότι σήμερα εξακολουθούν να συστεγάζονται με άλλες σχολικές μονάδες, αφενός το 17<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο με το 4<sup>ο</sup> Γυμνάσιο Χαριλάου και το 19<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο με το 16<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο, ενώ με την αύξηση του μαθητικού δυναμικού λόγω της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης απαιτούνται 2 επιπρόσθετες αίθουσες σε κάθε νηπιαγωγείο.

2β. Εξασφάλιση Πίστωσης

2β.1 Βασικές προβλέψεις ισχύοντος θεσμικού πλαισίου :

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 σύμφωνα με το άρθρο 88 παρ.3 του Ν.4759/2020 να γνωμοδοτήσει εντός 6 μηνών από τη κατάθεση της αίτησης της παρ.2 του άρθρου 88 είτε για την αποδοχή της αίτησης και να εκκινήσει τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε να προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό. Επισημαίνεται ότι η Διοίκηση δεν δεσμεύεται να καταστήσει το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει πρωτίστως να εξετάσει αφενός αν το ακίνητο είναι κατάλληλο για το σκοπό για τον οποίο έχει δεσμευτεί και αφετέρου αν κρίνεται πολεοδομικώς 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 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, με τη τήρηση της διαδικασίας της παρ.1 του άρθρου 31 του Ν.4067/2012.

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.

2β.2 Κόστος απαλλοτρίωσης του ακινήτου του θέματος:

Σύμφωνα με το γ' σχετικό έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφίας της Διεύθυνσης Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών, η αντικειμενική αξία για τον εν λόγω χώρο δημοτικού σχολείου είναι 788,48 €/τ.μ. Κατά συνέπεια, το ύψος της απαιτούμενης αποζημίωσης για την απόκτηση της φερόμενης ιδιοκτησίας του θέματος, προκειμένου να διατηρηθεί ο κοινωφελής της χαρακτήρας για χρήση εκπαίδευσης, ανέρχεται στο ποσό των 1.405,06 τ.μ. \* 788,48 €/τ.μ.= 1.107.861,71€. Συνεπώς για την εκκίνηση της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου για χρήση εκπαίδευσης απαιτείται η εγγραφή σε ειδικό Κωδικό στον τρέχοντα προϋπολογισμό του Δήμου Θεσσαλονίκης του ανωτέρω ποσού αποζημίωσης.

2β.3 Εξέταση οικονομικής δυνατότητας για την απαλλοτρίωση:

2β.3α\_Ως προς την οικονομική δυνατότητα της Κτ.Υπ.Α.Ε:

Μετά την καταγγελία βάσει της υπ'αρ.47/12-03-2015 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της υπ'αρ.52/2005 Προγραμματικής Σύμβασης από την «Κτ.Υπ. Α.Ε», η προϋπόθεση αυτή έχει πλέον εκλείψει, δεδομένου ότι παρά τη σειρά εγγραφών αιτημάτων του Δήμου μας για τη διατήρηση του θεσμοθετημένου χώρου σχολείου, η «Κτ.Υπ Α.Ε» δεν ανακάλεσε τη δυσμενή για το Δήμο μας άποψή της. (Ενδεικτικά αναφέρουμε τα υπ'αρ.πρωτ.:97736/6138/19-11-2012, 22719/1504/07-03-2013, 60791/4143/22-07-2013, 86641/5615/22-10-2013, 12672/66/31-01-2014, 32636/14/02-09-2014 έγγραφα του Δήμου Θεσσαλονίκης και την υπ'αρ.43802/3482/3-6-2015 επιστολή Δημάρχου Θεσσαλονίκης).

2.β.3β\_Ως προς την οικονομική δυνατότητα του Δήμου Θεσσαλονίκης:

Από το 2014 έως σήμερα, εν όψει της κατάρτισης του ετήσιου προϋπολογισμού του Δήμου Θεσσαλονίκης, συντάσσεται από την Υπηρεσία μας ετήσιο ενημερωτικό σημείωμα προς την Διοίκηση αναφορικά με τις υποχρεώσεις του Δήμου Θεσσαλονίκης για επανεπιβολή της ρυμοτομίας κατόπιν δικαστικών αποφάσεων για την άρση του χαρακτηρισμού κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ή κατόπιν αιτημάτων αυτοδίκαιης άρσης, καθώς και για την υλοποίηση του προγράμματος Σχολικής Στέγης (σχετικά υπ'αρ. 85817/5-11-2014, υπ'αρ. 4937/2-11-2015, υπ'αρ. 9177/ 30-1-2017, υπ'αρ. 3755/ 4-9-2017, υπ'αρ. 3817/ 4-10-2018, υπ'αρ. 125966/03-09-2019 και υπ'αρ. 125966/ 3-9-2020 Ενημερωτικά Σημειώματα, στα οποία συμπεριλαμβάνεται και το ακίνητο του θέματος).

Σε συνέχεια των ανωτέρω Ενημερωτικών Σημειωμάτων και της α' σχετικής αίτησης κα Μαρίας- Λουϊζας Διδασκάλου, πληρεξούσιας δικηγόρου των φερόμενων ιδιοκτητών του ακινήτου του θέματος, με την οποία υποβλήθηκε αίτημα τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου ως προς την ιδιοκτησία τους, λόγω αυτοδίκαιης άρσης, η Υπηρεσία μας με το υπ'αρ.πρωτ: 236356/03-09-2020 Υ.Σ, ενημέρωσε τη διοίκηση ως προς την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του θεσμοθετημένου χώρου εκπαίδευσης και ζήτησε να αξιολογηθεί η αναγκαιότητα εξασφάλισης της απαραίτητης πίστωσης ποσού 1.107.861,71 ευρώ για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης.

Σύμφωνα με το Απόσπασμα από τα Πρακτικά της με αρ.10<sup>ης</sup>/25-11-2019 Τακτικής Συνεδρίασης της ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ του Δ.Θ., η οποία συνεδρίασε εν όψει της κατάρτισης του προϋπολογισμού οικονομικού έτους 2021, λαμβάνοντας υπόψη ότι:

1. Το σύνολο των ήδη εγγεγραμμένων πιστώσεων στον προϋπολογισμό του Δήμου Θεσσαλονίκης για επανεπιβολές ανερχόταν έως πρότινος σε 3.301.981,48 €,

δυστυχώς όμως το ποσό αυτό δεν επαρκεί για να καλύψει τις τρέχουσες και ολοένα αυξανόμενες υποχρεώσεις του Δήμου, που προς το παρόν εκτιμώνται σε ποσό της τάξεως των 13,7 εκ € σύμφωνα με τους συνημμένους στην απόφαση πίνακες.

2. Μετά από επανεξέταση όλων των διαθέσιμων πόρων από κάθε πηγή χρηματοδότησης, τόσο για την υλοποίηση του Τεχνικού Προγράμματος έτους 2021 όσο και για την πραγματοποίηση του συνολικού έργου του ΔΘ, υπάρχει η δυνατότητα εξασφάλισης από τον προϋπολογισμό ΔΘ οικονομικού έτους 2021 πόρων μόνον έως του 50% του ανωτέρω ποσού, προκειμένου να διατεθεί για τη χρηματοδότηση μέρους των υποχρεώσεων,

Εγκρίθηκε ομόφωνα η κατά προτεραιότητα εξασφάλιση πιστώσεων ύψους 3.993.469,05 € για ληξιπρόθεσμες και λοιπές υποχρεώσεις απαλλοτριώσεων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και

ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ότι δεν υπάρχει η δυνατότητα να εξασφαλιστεί η αναγκαία χρηματοδότηση εντός του 2021 για τη διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου του θέματος, λόγω του αυξημένου ύψους της προσήκουσας αποζημίωσης που ανέρχεται σε 1.107.861,71€. εντός της αποκλειστικής προθεσμίας των έξι μηνών από την κατάθεση της αίτησης των φερόμενων ιδιοκτητών, που δίδεται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο στο Δήμο Θεσσαλονίκης για να γνωμοδοτήσει για την εκ νέου επιβολή ή μη της αρθείσας ρυμοτομικής του δέσμευσης και επομένως δεν εγγράφηκε σχετικό ποσό στο προϋπολογισμό τρέχοντος έτους 2021 ο οποίος εγκρίθηκε με την υπ'αρ.825/21-12-2020 ΑΔΣ.

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 88 παρ.3 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/09-12-2020), δεν δύναται να προχωρήσει σε επανεπιβολή της ρυμοτομίας, αντιθέτως είναι υποχρεωμένη παρά την τεκμηριωμένη διαπίστωση της πολεοδομικής αναγκαιότητας διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα της εν λόγω έκτασης, να προχωρήσει στην τροποποίηση της ρυμοτομίας στο Ο.Τ.79 που περικλείεται από τις οδούς Αλ. Σταύρου- Δανιόλου- Αλκμήνης- ανωνύμου πεζοδρόμου για τον αποχαρακτηρισμό του οικοπέδου ιδιοκτησίας "των κ.κ. Ζούρα Π., Ζούρα Κ., Διαμαντή Δ., Διαμαντή Π., Διαμαντή Ε., Σουρνόπουλου Α., Στεφανίδου Ε., Καρδίτσα Σ." από την έως σήμερα θεσμοθετημένη χρήση «Χώρου Δημοτικού Σχολείου» εμβαδού 1.405,06 τ.μ.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 90 του Ν.4759/2020 και του άρθρου 20 του Ν.2508/1997, οι φερόμενοι ιδιοκτήτες του ακινήτου του θέματος δεν υποχρεούνται σε εισφορά γης.

Οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή σύμφωνα με το υπ'αρ.127176/06-09-2019 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Δ/νσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών είναι οι εξής:

Ελάχιστα όρια αρτιότητας:

ΚΑΝΟΝΑΣ (ΓΟΚ1973) : Πρόσωπο 10μ. Εμβαδόν 200 τ.μ

ΠΑΡΕΚΛΙΣΗ : Άνω Περιοχή, ανάλογα με το πλάτος της οδού στην οποία έχει πρόσωπο το οικόπεδο (το από 9-9-1925 Π.Δ. (ΦΕΚ 267/Α/24-9-1925)

Για πλάτος οδού  $\geq 20,0\mu$ . Πρόσωπο 9,0μ. Εμβαδόν 140 τ.μ

Για πλάτος οδού  $\geq 10,0\mu$ . και  $< 20,0\mu$ . Πρόσωπο 7,5μ. Εμβαδόν 110 τ.μ

Για πλάτος οδού  $< 10,0\mu$ . Πρόσωπο 6,0μ. Εμβαδόν 80 τ.μ

Συντελεστής δόμησης (ΦΕΚ 440Δ/1979) : 3,0

Μέγιστο ύψος : κατά Ν.Ο.Κ 2012

Σύστημα προ ΓΟΚ 1985 : ΣΥΝΕΧΕΣ

Ποσοστό κάλυψης (Ν.Ο.Κ 2012) : 60%

Οι προτεινόμενοι απο την Υπηρεσία μας όροι δόμησης είναι οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή:

Συντελεστής δόμηση : 3,0  
 Ποσοστό κάλυψης : 60% (Ν.Ο.Κ 2012)  
 Μέγιστο ύψος : Ν.Ο.Κ 2012 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει  
 Προκήπιο : Επιβάλλεται προκήπιο πλάτους τεσσάρων (4) μέτρων επί όλων των πλευρών του οικοπέδου

Επιτρεπόμενες χρήσεις : Επιτρέπονται οι χρήσεις γης της γύρω περιοχής, όπως αυτές προσδιορίζονται από τις εκάστοτε επιτρεπόμενες χρήσεις γης του εγκεκριμένου ΓΠΣ. Με βάσει το ισχύον σήμερα ΓΠΣ'93 (ΦΕΚ 429Δ/1993), επιτρέπονται χρήσεις "αμιγούς κατοικίας".

3) Ως προς τη γειτνίαση του ακινήτου με ρέμα "Κυβερνείου"

Σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και νομολογία του ΣτΕ πριν από κάθε πολεοδομική ρύθμιση σε χώρο όπου υπάρχουν ρέματα πρέπει να διενεργείται η αποτύπωση, και ο καθορισμός των οριογραμμών του, με τρόπο ώστε η πολεοδομική επέμβαση να γίνεται εν όψει και των δεδομένων της ύπαρξης ρεμάτων και της επιτελούμενης λειτουργίας τους.

Ειδικότερα, βάσει της ισχύουσας, κατά το χρόνο υποβολής της αιτήσεως, νομοθεσίας (άρθρο 32 του Ν.4067/2012), και την πάγια νομολογία του ΣτΕ (ΣτΕ 3237/2014, 899/2011 κλπ), η αίτηση της διαδικασίας τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, εφόσον προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, συνοδεύεται υποχρεωτικά από πρόταση καθορισμού των οριογραμμών του, σύμφωνα με το ν. 4258/2014.

Επιπρόσθετα, για τις περιπτώσεις ήδη διευθετημένων υδατορέματων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 143 του Ν.4495/2017, και την προσθήκη της παραγράφου 3α στο άρθρο 5 του ν. 4258/2014 "Στις περιπτώσεις υδατορεμάτων που απεικονίζονται σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια παλαιότερα του Ν-880/79 (ΦΕΚ-58/Α/79) και τα οποία έχουν διευθετηθεί με τεχνικά έργα κλειστής διατομής, η δόμηση επιτρέπεται στο οικοδομήσιμο τμήμα των όμορων οικοδομικών τετραγώνων με τους όρους δόμησης της περιοχής, εφόσον τα τεχνικά έργα βρίσκονται κάτω από εγκεκριμένους και διαμορφωμένους κοινόχρηστους χώρους του ρυμοτομικού σχεδίου και έχουν κατασκευαστεί βάσει μελέτης αρμόδιας υπηρεσίας ή φορέα, όπως πιστοποιείται από την υπηρεσία ή τον φορέα αυτόν ή από την διάδοχη υπηρεσία ή από τον διάδοχο φορέα που διατηρεί το σχετικό αρχείο."

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, και μετά τον έλεγχο του περιεχομένου του φακέλου που κατατέθηκε με την α' σχετική αίτηση, διαπιστώθηκε ότι σε επαφή με την επίδικη έκταση διερχόταν το ρέμα Κυβερνείου (σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια παλαιότερα του Ν-880/79), η ιστορική κοίτη του οποίου αποτυπώθηκε (σήμερα διευθετημένη με τεχνικά έργα κλειστής διατομής που βρίσκονται κάτω από εγκεκριμένους και διαμορφωμένους κοινόχρηστους χώρους του ρυμοτομικού σχεδίου), γραμμικά, στο κατατεθειμένο τοπογραφικό διάγραμμα που θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών ως προς την ισχύουσα ρυμοτομία και τους όρους δόμησης, και στο κατατεθειμένο τοπογραφικό διάγραμμα της πρότασης τροποποίησης.

Κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων, η Υπηρεσία μας ζήτησε, με το β' σχετικό έγγραφό της, την απαιτούμενη πρόταση καθορισμού των οριογραμμών του υπόψη υδατορέματος, σύμφωνα με το Ν. 4258/2014. Ο φάκελος οριοθέτησης συντάχθηκε και υπογράφηκε από ιδιώτη μελετητή (παρ. 4στ άρθρου 2 του Ν.4258/2014), ελέγχθηκε και θεωρήθηκε από την Υποδιεύθυνση Τεχνικών Έργων της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης (αρ. πρωτ. 43747(711)/13.02.2020) (παρ.Α1 του άρθρου 3 του Ν.4258/2014) και απεστάλη στη ΔΙΠΕΧΩΣΚΜ της

ΑΔΜΘρ. (παρ.21α του άρθρου 3 του Ν.4258/2014) για τον καθορισμό των οριογραμμών του με απόφαση του Συντονιστή ΑΔΜΘρ. Το Τμήμα Περιβαλλοντικού και Χωρικού Σχεδιασμού της ΔΙΠΕΧΩΣΚΜ της ΑΔΜΘρ. επέστρεψε το φάκελο με το υπ' αριθ.1434/29.06.2020 έγγραφο, το οποίο κοινοποιήθηκε στην Υπηρεσία μας (αρ.πρωτ.:194369/07.07.2020), με τις κάτωθι παρατηρήσεις:

“1. Τα σχέδια της μελέτης που μας αποστείλατε αφορούν οριοθέτηση του τμήματος ρέματος Κυβερνείου μεταξύ των οδών Αλ. Σταύρου – Αλκμήνης και Δανιόλου, ενώ το τεύχος της μελέτης που τη συνοδεύει αφορά το τμήμα του ρέματος Κυβερνείου μεταξύ των οδών Αναξιμάνδρου-Κανάρη και αποτελεί μέρος παλιότερης μελέτης που είχε προσκομιστεί στην Υπηρεσία μας, με αποτέλεσμα να υπάρχει σύγχυση σχετικά με την πρόταση οριοθέτησης.

2. Δεν έχουν ληφθεί υπόψη οι τεχνικές προδιαγραφές της αριθμ.οικ.140055/ 2017 ΚΥΑ (ΦΕΚ 428/Β'15.02.2017).

3.Η προτεινόμενη οριοθέτηση ενός ρέματος οφείλει να περιλαμβάνει την ιστορική του κοίτη και αποκλείει οποιαδήποτε επέμβαση στην περιοχή της, καθώς και πλησίον αυτής και

4. Από τα σχέδια που προσκομίστηκαν προκύπτει ότι προτείνεται εκτροπή του υδατορέματος και επομένως απαιτούνται έργα διευθέτησης, των οποίων η περιβαλλοντική αδειοδότηση πρέπει να προηγηθεί της οριοθέτησής τους.”

Η Υπηρεσία μας ως προς τις ανωτέρω παρατηρήσεις επισημαίνει τα εξής:

1. Τονίζεται ότι, η κοίτη του ρέματος Κυβερνείου υφίσταται, φυσική σε κάποια σημεία, και ως διευθετημένη διαμόρφωση του εδάφους σε άλλα, μεταξύ της Περιφερειακής Τάφρου και της οδού Αναξιμάνδρου. Στη συνέχεια, κατάντη της οδού Αναξιμάνδρου, η απορροή στον θαλάσσιο αποδέκτη των τοπικών ομβρίων υδάτων, καθώς πλημμυρικές παροχές δεν διαπιστώνονται λόγω λειτουργίας της Περιφερειακής Τάφρου, ολοκληρώνεται μέσω του υφιστάμενου, από τη δεκαετία του 1970, δικτύου αποχέτευσης ομβρίων.

2. Αναλυτικότερα, αναφορικά με τη λειτουργία και την παροχετευτικότητα του ρέματος “Κυβερνείου”, ήδη από την δεκαετία του 1970, αυτό εξετράπη της φυσικής του πορείας, κατάντη της οδού Αναξιμάνδρου, και διευθετήθηκε έως την εκβολή του, με την κατασκευή σωληνωτού αγωγού επί της οδού Αναξιμάνδρου, και κιβωτιόσχημου οχετού επί των οδών Κανάρη, Δ. Μητροπούλου και Κοσμά Αιτωλού, χάριν της ανάπτυξης του σχεδίου πόλης. Το έργο κατασκευάστηκε από τον τότε Οργανισμό Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (ΕΥΑΘ Α.Ε.)

3. Πράγματι, η μελέτη που κατατέθηκε, και αφορά τμήμα του ρέματος “Κυβερνείου”, αποτελεί μέρος παλαιότερης μελέτης, για τμήμα του ίδιου ρέματος, ανάντη της περιοχής του θέματος, βάσει της οποίας ελέγχθηκαν τα προαναφερόμενα τεχνικά έργα που κατασκευάστηκαν την δεκαετία του 1970 από τον τότε Οργανισμό Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (νυν ΕΥΑΘ Α.Ε.), και διαπιστώθηκε η επάρκειά τους για την ομαλή αποχέτευση πλημμυρικού φαινομένου 50-ετίας από την ανάδοχο μελετήτρια, βάσει των διατάξεων του Ν. 4258/2014.

4. Η παλαιότερη μελέτη ελέγχθηκε και θεωρήθηκε από την Υποδιεύθυνση Τεχνικών Έργων της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης, αλλά δεν εγκρίθηκε από την ΑΔΜΘρ., σύμφωνα με το υπ' αριθ. οικ.1778/2.03.2018 έγγραφό της, όπου αναφέρεται ότι: “η Υπηρεσία μας δεν θεωρεί την συγκεκριμένη πρόταση της μελέτης του Δ.Θ., διότι αφορά οριοθέτηση υπόγειων αγωγών κάτω από υφιστάμενους δρόμους, που δεν χρειάζονται καμία προστασία”. Υπενθυμίζεται ότι η μελέτη αυτή είχε υποβληθεί από την Υπηρεσία μας, στο πλαίσιο της διαδικασίας τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου μας στα Ο.Τ.Γ215 και Γ216, μεταξύ των οδών Αναξιμάνδρου, Γυμνασιάρχου Μικρού και Αντωνίου Τούσα, γνωστή και ως υπόθεση “Μωραϊτή, για την οποία έχει ήδη εκδοθεί, κατόπιν των απαιτούμενων

γνωμοδοτήσεων του ΣτΕ (276/2014 και 54/2020), το από 05.05.2020 Π.Δ/γμα τροποποίησης (ΦΕΚ 277/Δ'30.05.2020).

5. Με την αυτή μέθοδο υποβλήθηκε και η νεότερη μελέτη για το τμήμα μεταξύ των οδών Αλ. Σταύρου, Δανιόλου, Κορίνθου και Αλκμήνης. Από το τμήμα αυτό διερχόταν σε μήκος περίπου 60 μέτρων η ιστορική κοίτη του ρέματος "Κυβερνείου", της οποίας η εικόνα δεν διατηρείται σήμερα, καθώς στη θέση της υφίστανται εγκεκριμένοι και διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι του ρυμοτομικού σχεδίου, αποτελώντας δομημένο περιβάλλον του αστικού ιστού, υπογείως των οποίων διέρχονται οι αγωγοί ομβρίων υδάτων, για τους οποίους διαπιστώθηκε η επάρκειά τους για την ομαλή αποχέτευση πλημμυρικού φαινομένου 50-ετίας από την ανάδοχο μελετήτρια, βάσει των διατάξεων του Ν. 4258/2014.

Συνοψίζοντας, όπως προκύπτει από τα προαναφερόμενα, για την μελέτη λήφθηκαν υπόψη:

- Η διάνοιξη της περιφερειακής τάφρου για την διοχέτευση της πλημμυρικής παροχής των λεκανών απορροής των ρεμάτων ανάντη αυτής, μεταξύ των οποίων και το ρέμα "Κυβερνείου".
- Η παλαιά φυσική κοίτη του ρέματος, που ενώ απεικονίζεται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προ της εφαρμογής του ν. 880/1979, σήμερα δεν υφίσταται κατάντη της οδού Αναξιμάνδρου, καθώς έχει διευθετηθεί σε άλλη θέση (εκτροπή) με υπόγεια τεχνικά έργα κλειστής διατομής.
- Η θέση της παλαιάς κοίτης έχει καταληφθεί από οδούς, κοινόχρηστους χώρους και δομημένα οικοδομικά τετράγωνα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης.
- Η κατασκευή του υπόγειου δικτύου ομβρίων, κατάντη της οδού Αναξιμάνδρου και έως τον θαλάσσιο αποδέκτη, που παραλαμβάνει τα απορρέοντα νερά της βροχής, ακολουθώντας την υψομετρία του υφιστάμενου οδικού δικτύου.
- Η πλημμυρική παροχή 50ετίας.

Με δεδομένα τα ανωτέρω, διαπιστώθηκε η επάρκεια του δικτύου αποχέτευσης ομβρίων από την μελετήτρια, βάσει των διατάξεων του Ν.4258/2014, και ειδικότερα και η μελέτη ελέγχθηκε και θεωρήθηκε για τη θέση των γραμμών πλημμύρας από υδραυλικής άποψης από την αρμόδια Υπηρεσία, Τμήμα Δομών Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, την 13.02.2020.

Δυστυχώς, όμως έως σήμερα:

α) Καμία τέτοια πρόταση, που αφορά υδατόρεμα, του οποίου η κοίτη δεν είναι πλέον ορατή στη θέση που αυτό απεικονίζεται σε παλαιότερα υπόβαθρα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά έχει αντικατασταθεί στην ίδια ή σε άλλη θέση από τεχνικό έργο κλειστής διατομής, δεν έτυχε έγκρισης από τις αρμόδιες υπηρεσίες της Διοίκησης, καθώς κατά την άποψή τους, δεν υφίσταται η έννοια της οριοθέτησης υπόγειων αγωγών κάτω από υφιστάμενους δρόμους που δεν χρειάζονται καμία προστασία, ενώ παράλληλα δεν νοείται καθορισμός οριογραμμών στα σημεία όπου πλέον δεν υφίσταται ορατή κοίτη ρέματος και γραμμές πλημμύρας.

β) Καμία τέτοια πρόταση, που αφορά υδατόρεμα, του οποίου η κοίτη δεν είναι πλέον ορατή στη θέση που αυτό απεικονίζεται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, αλλά έχει αντικατασταθεί στην ίδια ή σε άλλη θέση από τεχνικό έργο κλειστής διατομής, προ της εφαρμογής του Ν.880/1979, δεν έτυχε έγκρισης από τις αρμόδιες υπηρεσίες της Διοίκησης, καθώς δεν μπορεί να πιστοποιηθεί η κατασκευή των τεχνικών έργων που βρίσκονται κάτω από εγκεκριμένους και διαμορφωμένους κοινόχρηστους χώρους του ρυμοτομικού σχεδίου, βάσει μελέτης αρμόδιας υπηρεσίας ή φορέα (τέως ΟΑΘ, νυν ΕΥΑΘ για την Θεσσαλονίκη) (άρθρο 143 του Ν.4495/2017).

Ο Δήμος μας λοιπόν αντιμετωπίζοντας συχνά το φαινόμενο υποβολής αιτημάτων πολιτών για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου μετά την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, είτε αυτοδίκαια είτε σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης, πλησίον υδατορεμάτων, τα οποία ενώ απεικονίζονται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προ της εφαρμογής του Ν.880/1979, σήμερα δεν υφίστανται, καθώς έχουν διευθετηθεί στην ίδια ή άλλη θέση (εκτροπή) με τεχνικά έργα κλειστής διατομής, χωρίς να δύναται να γίνει χρήση της διάταξης του άρθρου 143 του Ν.4495/2017, αφού δεν μπορεί να πιστοποιηθεί από την αρμόδια, περί ρεμάτων και αγωγών ομβρίων, Υπηρεσία ή Φορέα, ότι η κατασκευή τους έγινε βάσει μελέτης, όπως συμβαίνει με την περίπτωση του θέματος, απέστειλε βελτιωμένη πρόταση νομοθετικής ρύθμισης, που κατά την άποψή μας δύναται να επιλύσει το πρόβλημα, προστατεύοντας ταυτόχρονα τα ήδη διευθετημένα υδατορέματα, διαφυλάσσοντας τον κοινόχρηστο χαρακτήρα και την περιβαλλοντική τους διάσταση.

Η βελτιωμένη πρόταση παρατίθεται παρακάτω:

Η παράγραφος 3α του άρθρου 5 του Ν.4258/14 (ΦΕΚ 94/Α΄/2014) τροποποιείται ως εξής:

(με έντονη γραμματοσειρά οι προτεινόμενες προσθήκες)

**“3α. Στις περιπτώσεις υδατορεμάτων που απεικονίζονται σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια παλαιότερα του Ν-880/79 (ΦΕΚ-58/Α/79) και τα οποία έχουν διευθετηθεί με τεχνικά έργα κλειστής διατομής, η δόμηση επιτρέπεται στο οικοδομήσιμο τμήμα των όμορων οικοδομικών τετραγώνων με τους όρους δόμησης της περιοχής, εφόσον τα τεχνικά έργα βρίσκονται κάτω από εγκεκριμένους και διαμορφωμένους κοινόχρηστους χώρους του ρυμοτομικού σχεδίου και έχουν κατασκευαστεί βάσει μελέτης αρμόδιας υπηρεσίας ή φορέα, όπως πιστοποιείται από την υπηρεσία ή τον φορέα αυτόν ή από την διάδοχη υπηρεσία ή από τον διάδοχο φορέα που διατηρεί το σχετικό αρχείο. Για περιπτώσεις όπου τα τεχνικά έργα διευθέτησης κατασκευάστηκαν κατά το παρελθόν και δεν είναι δυνατό να πιστοποιηθεί σήμερα από την αρμόδια υπηρεσία ή φορέα ή από την διάδοχη υπηρεσία ή από τον διάδοχο φορέα που διατηρεί το σχετικό αρχείο, ότι υλοποιήθηκαν βάσει μελέτης, για την έκδοση της άδειας δόμησης ή για τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης των όμορων οικοδομικών τετραγώνων, και για την τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων θα απαιτείται η εκπόνηση και υποβολή φακέλου ελέγχου επάρκειας των τεχνικών έργων κλειστής διατομής είτε από την αρμόδια Υπηρεσία είτε από ιδιώτη μηχανικό, ο οποίος θα ελέγχεται και θεωρείται από τις αρμόδιες αρχές. Σε περίπτωση που τα τεχνικά έργα διευθέτησης έχουν υλοποιηθεί σε διαφορετική θέση από την ιστορική κοίτη του υδατορέματος (εκτροπή του ρέματος σε τεχνικό έργο κλειστής διατομής σε άλλη θέση), τότε η έκταση εντός της ιστορικής κοίτης καθώς και τα όρια αυτής θα απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα για την έκδοση άδειας δόμησης κατόπιν τεκμηριωμένης τεχνικής έκθεσης που θεωρείται από την αρμόδια Υπηρεσία, και θα παραμένει αδόμητη, χωρίς να απαιτείται διαδικασία καθορισμού οριογραμμών. Για την έκδοση άδειας δόμησης πλησίον της ιστορικής κοίτης θα απαιτείται γεωτεχνική μελέτη, από την οποία θα προκύπτουν τυχόν απαιτούμενες αποστάσεις από αυτήν. Κτίσματα που έχουν κατασκευαστεί βάσει οικοδομικών αδειών οι οποίες έχουν εκδοθεί προ της έναρξης ισχύος του παρόντος και εμπίπτουν εντός της ιστορικής κοίτης διευθετημένου κατά τα ανωτέρω υδατορέματος θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα.”**

Στη βάση αυτής της προτεινόμενης νομοθετικής ρύθμισης, ο φάκελος της παρούσας υπόθεσης θεωρείται πλήρης και αποστέλλεται προς έγκριση.

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

17) Το Υπηρεσιακό Σημείωμα της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών»

Οι σύμβουλοι τοποθετήθηκαν σχετικά με το θέμα.

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

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη :

- την υπ'αρ.πρ.21/01-03-2021 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής με το υπ'αρ,355824/03-03-2021 διαβιβαστικό έγγραφο
- την υπ'αρ.355824/01-02-2021 εισήγηση της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού)
- τα υπ'αρ.πρ.166214/03-10-2019 και 355824/17-12-2020 αιτήματα της πληρεξούσιας δικηγόρου των ιδιοκτητών
- το ΦΕΚ 999Δ/12-10-1987 και 1336Δ/20-11-1996
- απόσπασμα ισχύοντος Γ.Π.Σ.
- απόσπασμα μελέτης αναθεώρησης Γ.Π.Σ.
- την υπ'αρ.105333/ΣΤ1/5-10-2005 Απόφαση Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων
- την υπ'αρ. 52/2005 Προγραμματική Σύμβαση
- το ΦΕΚ 353Απ/13-08-2007
- την υπ' αρ. 32676/2011 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης
- το Απόσπασμα Πρακτικών της υπ'αρ.47<sup>η</sup>/12-3-2015 Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Κτ.Υπ. ΑΕ
- το από 20-11-2013 Πρακτικό Καταλληλότητας χώρου
- το υπ'αρ. πρ. 236356/27-08-2020 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών
- τα Πρακτικά της με αρ. 10<sup>ης</sup>/25-11-2019 Τακτικής Συνεδρίασης της ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ του Δ.Θ.
- την υπ'αρ.825/21-12-2020 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου
- το Τοπογραφικό διάγραμμα πρότασης της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών
- 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 Ε' Κοινότητας Θεσσαλονίκης και Αθανασιάδου Ελισάβετ σύμφωνα με το άρθρο 67 παρ. 8 του Ν. 3852/2010

και μετά από διαλογική συζήτηση, προχώρησε σε ονομαστική ψηφοφορία, κατόπιν αιτήματος του **Δ.Σ. κ. Μ. Κωνσταντινίδη** για τη λήψη απόφασης.

**Παρόντες: 46**

**Ψήφισαν: 46**

Θετικά ψήφισαν οι Δ.Σ. κ.κ. Π. Λεκάκης, Γ. Αβαρλής, Ιν. Αβραμίδου, Χ. Αηδονόπουλος, Δ. Αλεξίου – Στυλιάδη, Ελ. Αρβανίτης, Ν. Βαρσάμη, Στ. Γωγάκος, Δ. Δαγκλής, Σ. Δημητριάδης, Ν. Ζεϊμπέκης, Ερ. Θεοτοκάτος, Κ. Ιακώβου, Μ. Καραγιάννη, Ι. Κοσμοπούλου, Γ. Κούδας, Μ. Κούπκας, Ι. Κουριαννίδης, Εφρ. Κυριζίδης, Στ. Λιακόπουλος, Αθ.-Αλ. Μπαρμπουνάκης, Β. Μωυσίδης, Θ. Πατέλης, Στ. Τανιμανίδου

Ψήφισαν κατά οι Δ.Σ. κ.κ. Μ. Αγαθαγγελίδου, Δ. Αηδονά, Δ. Ακριτίδου, Μ. Αρβανιτίδου, Χρ. Αρχοντή, Σπ. Βούγιας, Β. Γάκης, Σ. Ζαριανόπουλος, Στ. Καλαϊτζίδης, Γλ. Καλφακάκου, Αντρ. Κουράκης, Μ. Κωνσταντινίδης, Ι. Νασιούλας, Αικ. Νοτοπούλου, Κ. Ξενόπουλος, Γ. Ορφανός, Μ. Πασχαλίδου, Ι. Σπανού, Αθ. Τζακόπουλος, Μ. Τρεμόπουλος, Δρ. Τσαβλής, Ελ. Χρυσίδου

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

#### ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

1. Βεβαιώνει την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα για χρήση εκπαίδευσης του ακινήτου της φερόμενης ιδιοκτησίας των κ.κ. Ζούρα Π., Ζούρα Κ., Διαμαντή Δ., Διαμαντή Π., Διαμαντή Ε., Σουρνόπουλου Α., Στεφανίδου Ε., Καρδίτσα Σ. στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Αλ. Σταύρου- Δανιόλου- Αλκμήνης- ανωνύμου πεζοδρόμου που χαρακτηρίστηκε ως «Χώρος Δημοτικού Σχολείου», βάσει της υπ'αρ.πρωτ:ΔΠ/Πμοικ.46727/2643/21-09-1987 απόφασης Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 999Δ/12-10-1987) και εν συνεχεία της υπ'αρ.29/οικ/39035/ΠΣΚ/2491/1996 Απόφασης Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 1336Δ/20-11-1996), για τους ακόλουθους λόγους:
  - α) Πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας της υπ'αρ.37237/ΣΤ1/2-4-07 Απόφασης του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων για κατασκευή 3θέσιου Νηπιαγωγείου σύμφωνα με την οποία απαιτείται εμβαδόν 1.400 τ.μ.
  - β) Πρόκειται για χώρο εκπαίδευσης που θεσμοθετήθηκε με την υπ'αρ.πρωτ:ΔΠ/Πμοικ.46727/2643/21-09-1987 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 999Δ/12-10-1987) για την κάλυψη των σημαντικών ελλειμμάτων της τάξης των 9.290 τ.μ. για χρήσεις Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης που διαπιστώθηκαν από το ισχύον ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420Δ/1993) για την Πολεοδομική Ενότητα 26 της 5<sup>ης</sup> Δημοτικής Κοινότητας στην οποία εμπίπτει ο εν λόγω χώρος.
  - γ) Με βάση τη Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου μας (έγκριση και παραλαβή Β2 Σταδίου με την υπ'αρ.578/15-04-2019 ΑΔΣ), το ακίνητο του θέματος εμπίπτει πλέον στη Συνοικία Σ19 (Χαριλάου) η οποία έχει έκταση 768 στρ. και πληθυσμό 22.831 κατοίκους (2011) και οι ανάγκες για Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση παρουσιάζουν έλλειμμα της τάξης των 1.771 τ.μ. συνυπολογίζοντας το χώρο του θέματος στους προβλεπόμενους προς υλοποίηση χώρους.



- δ) Πρόσφατα, διαπιστώθηκε επιπλέον έλλειμμα για 30 νέες αίθουσες νηπιαγωγείων στο Δήμο Θεσσαλονίκης για την υλοποίηση της δίχρονης υποχρεωτικής προσχολικής εκπαίδευσης, από τις οποίες οι 16 εντοπίζονται στην 5<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα όπου εμπίπτει ο χώρος σχολείου του θέματος.
- ε) Υπάρχει υποχρέωση για τη μεταστέγαση σε μόνιμες εγκαταστάσεις που θα πληρούν τις προδιαγραφές του Υπουργείου Παιδείας όλων των αιθουσών νηπιαγωγείων που στεγάζονται προσωρινά σε άλλα διδακτήρια και ειδικά σε προκατασκευασμένες αίθουσες, εντός χρονικού διαστήματος 4-ετίας βάσει του άρθρου 220 του Ν. 4610/2019 με δυνατότητα παράτασης για άλλα 2 έτη, δεδομένου ότι ο Δήμος μας οφείλει να εξασφαλίσει νέες εγκαταστάσεις που θα είναι α) λειτουργικά άρτιες ως χώροι εκπαίδευσης, θα διαθέτουν όλες τις απαιτούμενες βάσει προδιαγραφών αίθουσες και επαρκή αύλειο χώρο, β) θα είναι ασφαλείς, δεδομένου ότι η αντοχή και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά προσωρινών κατασκευών όπως οι προκατασκευασμένες αίθουσες σχολείων φθίνουν σημαντικά μετά την παρέλευση 4-ετίας και γ) δεν θα παρουσιάζουν εικόνα αισθητικής απαξίωσης που οπωσδήποτε επηρεάζει πολυσύνθετα την εκπαιδευτική διαδικασία.
- στ) Η εξεύρεση κατάλληλων χώρων προς αξιοποίηση για σχολική στέγη, σε σχέση με τις θεσμοθετημένες προδιαγραφές που αυτοί πρέπει να πληρούν, είναι ιδιαίτερα δύσκολη για ένα πυκνοδομημένο Δήμο όπως ο Δήμος Θεσσαλονίκης, καθώς απαιτείται εμβαδόν ακινήτου πολλαπλάσιο από αυτό που απαιτείται για άλλη κοινωφελή χρήση.
2. Διαπιστώνει την αδυναμία της "Κτ.Υπ.Α.Ε" να εξασφαλίσει την αναγκαία χρηματοδότηση για την απαλλοτρίωση του χώρου, μετά την καταγγελία, βάσει της υπ'αρ.47/12-03-2015 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου (ΑΔΑ 6ΡΣΙΟΞΧΔ-79Φ) της "Κτ.Υπ.Α.Ε", της υπ'αρ.52/2005 Προγραμματικής της Σύμβασης με το Δήμο Θεσσαλονίκης, με την οποία η "Κτ.Υπ.Α.Ε" είχε αναλάβει να αποκτήσει με δαπάνη της το ακίνητο για τη στέγαση του 107<sup>ου</sup> Δ.Σ, κατόπιν κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για την καταβολή της απαιτούμενης αποζημίωσης στους φερόμενους ιδιοκτήτες του ακινήτου.
  3. Διαπιστώνει την αδυναμία του ΔΘ να εξασφαλίσει την αναγκαία χρηματοδότηση για τη διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του συγκεκριμένου ακινήτου εντός της αποκλειστικής προθεσμίας των 6 μηνών από την κατάθεση της αίτησης των φερόμενων ιδιοκτητών, που προβλέπεται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, στο Δήμο Θεσσαλονίκης για να γνωμοδοτήσει για την εκ νέου επιβολή ή μη της αρθείσας ρυμοτομικής του δέσμευσης, βάσει της υπ'αρ.825/21-12-2020 Α.Δ.Σ με την οποία εγκρίθηκε ο προϋπολογισμός Δήμου Θεσσαλονίκης οικονομικού έτους 2021. Στο πλαίσιο αυτό, μετά από επανεξέταση όλων των διαθέσιμων πόρων από κάθε πηγή χρηματοδότησης, τόσο για την υλοποίηση του Τεχνικού Προγράμματος έτους 2021 όσο και για την πραγματοποίηση του συνολικού έργου του ΔΘ, διαπιστώθηκε η δυνατότητα εξασφάλισης από τον προϋπολογισμό ΔΘ ή άλλων φορέων οικονομικού έτους 2021 πόρων ύψους 11.786.449,24 € προκειμένου να διατεθεί για τη χρηματοδότηση μέρους των εκκρεμών υποχρεώσεων. Στον εν λόγω προϋπολογισμό δεν συμπεριλαμβάνεται η απαλλοτρίωση του ακινήτου του θέματος λόγω του αυξημένου ύψους της προσήκουσας αποζημίωσης σύμφωνα με τα Πρακτικά της με αρ.10<sup>ης</sup>/25-11-2019 Τακτικής Συνεδρίασης της ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ του Δ.Θ.
  4. Εγκρίνει τη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 79 που περικλείεται από τις οδούς Αλ. Σταύρου - Δανιόλου - Αλκμήνης - ανωνύμου πεζοδρόμου λόγω αυτοδίκαιης άρσης κατόπιν παρέλευσης 15ετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/09-12-2020) για τον αποχαρακτηρισμό «χώρου Δημοτικού Σχολείου» και τη δημιουργία οικοδομήσιμου χώρου με στοιχεία Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ1 σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, παρά το γεγονός της διαπιστωμένης

πολεοδομικής αναγκαιότητας διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου, λόγω της αδυναμίας εξασφάλισης της απαιτούμενης πίστωσης για την απαλλοτρίωση του χώρου εντός της αποκλειστικής προθεσμίας των 6 μηνών από την κατάθεση της αίτησης των φερόμενων ιδιοκτητών, βάσει της υπ'αρ.47/12-03-2015 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της "Κτ.Υπ.Α.Ε", των Πρακτικών της με αρ. 10<sup>ης</sup>/25-11-2019 Τακτικής Συνεδρίασης της ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ του Δ.Θ. και της υπ'αρ..825/21-12-2020 Α.Δ.Σ με την οποία εγκρίθηκε ο προϋπολογισμός Δήμου Θεσσαλονίκης οικονομικού έτους 2021.

5. Προτείνει τον καθορισμό των παρακάτω όρων και περιορισμών δόμησης στον οικοδομήσιμο χώρο:
- Συντελεστής δόμησης : 3,0  
Ποσοστό κάλυψης : 60% (Ν.Ο.Κ2012)  
Μέγιστο ύψος : Ν.Ο.Κ 2012 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
- Προκήπιο : Επιβάλλεται προκήπιο πλάτους τεσσάρων (4) μέτρων όλων των πλευρών του οικοπέδου
- Επιτρεπόμενες χρήσεις : Επιτρέπονται οι χρήσεις γης της γύρω περιοχής, όπως αυτές προσδιορίζονται από τις εκάστοτε επιτρεπόμενες χρήσεις γης του εγκεκριμένου ΓΠΣ. Με βάση το ισχύον σήμερα ΓΠΣ '93 (ΦΕΚ 429Δ/1993), επιτρέπονται χρήσεις "αμιγούς κατοικίας".
6. Αναθέτει στον αρμόδιο Αντιδήμαρχο τις περαιτέρω ενέργειες.

Θεσσαλονίκη 24-03-2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΠΕΤΡΟΣ ΛΕΚΑΚΗΣ