



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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 414 /25-07-2022
ΑΡΙΘΜ. ΠΙΝΑΚΑ: 21**

Απόσπασμα από το πρακτικό της 14^{ης} τακτικής συνεδρίασης έτους 2022 του Δημοτικού Συμβουλίου

ΑΠΟΦΑΣΗ:	Εγκρίνει κατά πλειοψηφία την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του κοινωφελούς «Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου» σε ακίνητο στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος του Δήμου Θεσσαλονίκης, σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 01/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης
-----------------	---

Σήμερα στις **25-07-2022** ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **18:00** το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση στο Δημοτικό Κατάστημα, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του προς όλους τους Συμβούλους, που επιδόθηκε στις **20-07-2022**, 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.

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε δια ζώσης και ταυτόχρονα μέσω τηλεδιάσκεψης για λόγους διασφάλισης της δημόσιας υγείας και σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν. 4954/2022 (ΦΕΚ 136/τ.Α'/09-07-2022).

Από τα 49 μέλη ήταν:

Παρόντες: **40**

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Λεκάκης Πέτρος | 21. Καλαϊτζίδης Σταύρος |
| 2. Γάκης Βασίλειος | 22. Καλφακάκου Γλυκερία (Ρία) |
| 3. Αβαρλής Γεώργιος | 23. Καραγιάννη Μαρία |
| 4. Αβραμίδου Ίνγκα (Άννα) | 24. Κοσμοπούλου Ιωάννα |
| 5. Αηδονά Δέσποινα (Νέλλη) | 25. Κούπκας Μιχαήλ |
| 6. Αηδονόπουλος Χαράλαμπος | 26. Κουράκης Αντρέας |
| 7. Αθανασιάδου Παναγιώτα | 27. Κουριαννίδης Ιωάννης |
| 8. Ακριτίδου Δήμητρα | 28. Κυριζίδης Εφραίμ (Μάκης) |
| 9. Αλεξίου - Στυλιάδη Δήμητρα | 29. Λιακόπουλος Στυλιανός |
| 10. Αναστασάκης Χρήστος | 30. Μωυσίδης Βασίλειος |
| 11. Αργυριάδου Λουκία | 31. Νοτοπούλου Αικατερίνη |
| 12. Βαρσάμη Ναταλία | 32. Ορφανός Γεώργιος |
| 13. Βούγιας Σπυρίδων | 33. Πασχαλίδου Μαρία |
| 14. Γωγάκος Στέφανος | 34. Πατέλης Θεόφιλος |
| 15. Δαγκλής Δημήτριος | 35. Ραγκάς Γεώργιος |
| 16. Δημητριάδης Σωκράτης | 36. Σπανού Ιωάννα |
| 17. Ζαριανόπουλος Σωτήριος | 37. Τανιμανίδου Στεφανία |
| 18. Ζεϊμπέκης Νικόλαος | 38. Τρεμόπουλος Μιχαήλ |
| 19. Θεοτοκάτος Ερωτόκριτος | 39. Τσαβλής Δρόσος |
| 20. Ιακώβου Κωνσταντίνος | 40. Χρυσίδου Ελένη (Έλλη) |

Απόντες : 8

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 1. Αρχοντή Χριστίνα | 5. Κωνσταντινίδης Μιχαήλ |
| 2. Αρβανίτης Ελευθέριος | 6. Μπαρμπουνάκης Αθανάσιος-Αλέξανδρος |
| 3. Αρβανιτίδου Μαρία | 7. Νασιούλας Ιωάννης |
| 4. Κούδας Γεώργιος | 8. Τζακόπουλος Αθανάσιος (Σάκης) |

Τέθηκε σε αργία: 1

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 528/20-09-2019 διαπιστωτική πράξη του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης ο Δημοτικός Σύμβουλος Παναγιώτης Ψωμιάδης τέθηκε 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 των Δημοτικών Κοινοτήτων Θεσσαλονίκης και Δημοτικής Ενότητας Τριανδρίας:

Παρόντες: 3

1. Καλαϊτζίδου Ελισάβετ (Γ' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
2. Ζήσης Νικόλαος (Δ' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
3. Αθανασιάδου Ελισάβετ (Ε' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)

Απόντες: 3

1. Βεϊζαδές Απόστολος (Α' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
2. Βαβούρας Κωνσταντίνος (Β' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
3. Αβραμίδης Στέφανος (Δημοτική Ενότητα Τριανδρίας)

Μετά τη διαπίστωση απαρτίας, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης στην οποία κλήθηκε και ήταν **παρών** ο Δήμαρχος 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 Ειρήνη Καραπαναγιωτίδου.

Αριθμός θέματος Ημερήσιας Διάταξης: 11

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγήθηκε το υπ' αρ. 11 θέμα Ημερήσιας Διάταξης «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του κοινωφελούς «Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου» σε ακίνητο στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος του Δήμου Θεσσαλονίκης, σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 01/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης», αναφερόμενος στην υπ' αρ. **83/19-07-2022 (ΑΔΑ: 63Π0ΩΡ5-Ρ3Χ)** απόφαση **Επιτροπής Ποιότητας Ζωής**, το σκεπτικό της οποίας έχει ως εξής:

«Η Επιτροπή έλαβε υπ' όψη:

1) Τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 73 του Ν.3852/2010 (Α'87), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα.

2) Την υπ' αρ.1/2009 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης

3) Την υπ' αριθ. 100196/20-03-2020 Θεώρηση Έκθεσης Ελέγχου Τίτλων της Δ/σης Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών.

4) Την υπ' αριθ. 139489/20-05-2020 αίτηση της κ. Ελένης Ιππικτσόγλου.

- 5) Το υπ' αριθ. οικ. 171340/17-06-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών.
- 6) Το υπ' αριθ. οικ. 189047/02-07-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών.
- 7) Την υπ' αριθ. 213641/24-07-2020 αίτηση της κ. Αναστασίας Κουρφάλη.
- 8) Το υπ' αριθ. 307893/23-10-2020 (με από 9-11-2020 ορθή επανάληψη) έγγραφο της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών.
- 9) Το Απόσπασμα των Πρακτικών της 10ης/25-11-2020 Τακτικής Συνεδρίασης της Εκτελεστικής Επιτροπής
- 10) Το Απόσπασμα των Πρακτικών της 14ης/10-12-2021 Έκτακτης Συνεδρίασης της Εκτελεστικής Επιτροπής
- 11) Την υπ' αριθ. 139489/09-04-2021 εισήγησης της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών.
- 12) Την υπ' αριθ. 32/21-04-2021 (με ΑΔΑ:ΡΘΗΧΩΡ5-ΜΞΗ) Απόφαση Επιτροπής Ποιότητας Ζωής.
- 13) Το υπ' αριθ. 11/26-04-2021 Πρακτικό Δημοτικού Συμβουλίου.
- 14) Το υπ' αριθ. οικ. 265899/18-10-2021 έγγραφό της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών.
- 15) Το υπ' αριθ. οικ. 307713/23-11-2021 έγγραφό της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών.
- 16) Το υπ' αριθ. 33616/04-02-2022 έγγραφό της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών.
- 17) Το υπ' αριθ. 33616/09-02-2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών.
- 18) Το υπ' αριθ. 66308/04-03-2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Νομικής Υποστήριξης.
- 19) Τους Πίνακες Αναγκαίας Γης ΓΠΣ/1993
- 20) Το Απόσπασμα Χάρτη ΓΠΣ/1993
- 21) Τους Πίνακες Αναγκαίας Γης Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ
- 22) Το Τοπογραφικό διάγραμμα
- 23) Την υπ' αριθμ. πρωτ. 88166/29.03.2022 εισήγηση της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών σύμφωνα με την οποία:

«1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ

Σχετικά με το θέμα, σας γνωρίζουμε ότι κατόπιν της υπ' αριθ. 139489/09-04-2021 εισήγησης της υπηρεσίας μας προς το Δημοτικό Συμβούλιο (σχετ. 1), δια της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, λήφθηκε η υπ' αριθ. 32/21-04-2021 Απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής για την "Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του κοινωφελούς χώρου "Πολιτιστικού Κέντρου" σε ακίνητο στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος του Δήμου Θεσσαλονίκης, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθ. 1/2009 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης" (σχετ. 2), η οποία διαβιβάστηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη σχετικής απόφασης.

Ωστόσο, όπως αναφέρεται στο υπ' αριθ. 11/26-04-2021 Πρακτικό Δημοτικού Συμβουλίου (σχετ. 3), προ της συζήτησης του θέματος κατά την 8^η Τακτική Συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου στις 26-04-2021, ο Αντιδήμαρχος Επιχειρησιακού Σχεδιασμού, Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης & Μεταναστευτικής Πολιτικής κ. Γ. Αβαρλής ζήτησε την απόσυρσή του.

Κατόπιν των ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη ότι:

1) Προς το παρόν εκκρεμεί η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος, κατόπιν εισήγησης της υπηρεσίας μας και λήψης της υπ' αριθ. 32/21-04-2021 Απόφασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής (σχετ. 1, 3),

2) Έχουν παρέλθει προ πολλού οι προθεσμίες για τις οφειλόμενες ενέργειες του Δήμου κατόπιν υποβολής αιτήματος άρσης της ρυμοτομικής δέσμευσης ακινήτου, βάσει των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012, ως ίσχυε κατά τον χρόνο υποβολής του σχετικού (7) αιτήματος, με ενδεχόμενο κίνδυνο την επιβολή προστίμων στον Δήμο Θεσσαλονίκης λόγω μη συμμόρφωσης στην υπ' αριθ. 1/2009 δικαστική απόφαση,

3) Η Υπηρεσία μας ενημέρωσε τη Διοίκηση για την ανάγκη λήψης απόφασης από την Εκτελεστική Επιτροπή για την εκ νέου επιβολή ή μη της ρυμοτομικής δέσμευσης του

ακινήτου (σχετ. 4) και, στη συνέχεια, συμπεριέλαβε την υπόθεση στο ετήσιο ενημερωτικό σημείωμα για τις οικονομικές υποχρεώσεις του Δήμου (σχετ. 5), στην κατηγορία των απαλλοτριώσεων που απαιτείται να εγγραφούν στον προϋπολογισμό του Δήμου οικονομικού έτους 2022, λόγω πολεοδομικής αναγκαιότητας διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου,

4) Με την υπ' αριθ. 724/27-12-2021 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Θεσσαλονίκης εξασφαλίζονται πόροι ύψους 6.856.959,28 € στον προϋπολογισμό οικονομικού έτους 2022 από πόρους του ΔΘ για απαλλοτριώσεις, ενώ συνολικά έχουν εξασφαλιστεί πιστώσεις συνολικού ύψους 19.431.006,30 €, εάν συνυπολογιστούν και οι εξασφαλισμένες πιστώσεις από πόρους του Πράσινου Ταμείου και των Κτιριακών Υποδομών Α.Ε, χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η εγγραφή ποσού σε ειδικό κωδικό του προϋπολογισμού 2022 για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου στη συμβολή των οδών Καπ. Άγρα και Ηφαιστίωνος,

5) Μόλις πρόσφατα διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας η από 11-02-2022 αίτηση αναγνώρισης περί μη συμμόρφωσης των φερόμενων ιδιοκτητών του ακινήτου ενώπιον του Τριμελούς Συμβουλίου του άρθρου 2, παρ. 2, του Ν. 3068/2002 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 6 Ιουνίου 2022 (σχετ. 6), η Υπηρεσία μας οφείλει να επανέλθει με την παρούσα εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο, για τη λήψη απόφασης άρσης της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου.

2. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο του θέματος βρίσκεται στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καπετάν Άγρα-Ηφαιστίωνος-Θάλειας του Δήμου Θεσσαλονίκης και εμπίπτει εντός του "Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου", που θεσμοθετήθηκε με την υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜ/6184/226/01-02-1990 Απόφαση τ. Νομάρχης Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 132/Δ'/16-03-1990). Ωστόσο, με την υπ' αριθ. 1/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης βεβαιώθηκε η άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου και το πολεοδομικό καθεστώς του θεωρείται πλέον αρρύθμιστο. Με την ανωτέρω σχετική (7) αίτηση, και συμπληρωματικά με τη σχετική (8), της φερόμενης ιδιοκτήτριας του ακινήτου κ. Ελένης Ιπλικτσόγλου, σε ποσοστό 1/6 εξ αδιαιρέτου, υποβλήθηκαν τα προβλεπόμενα από τον νόμο δικαιολογητικά, σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε, για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σε συμμόρφωση προς τη δικαστική απόφαση, ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

Σύμφωνα με την Έκθεση Ελέγχου Τίτλων που θεωρήθηκε από τη Δ/ση Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών (σχετ. 9), πρόκειται για ακίνητο 187,00 τ.μ. με φερόμενους συνιδιοκτήτες του ακινήτου, με ποσοστό εξ αδιαιρέτου, τους κ.κ. Ελένη Ιπλικτσόγλου (ποσοστό 1/6), Βασίλειο Ιπλικτσόγλου, (ποσοστό 1/6), Ευδόκιμο Ιπλικτσόγλου (ποσοστό 1/6), Στυλιανό Σικιαρίδη (ποσοστό 30/100), Αλίκη Θανοπούλου (ποσοστό 10/100) και Ιωάννη Καρακωστανόγλου (ποσοστό 10/100).

Η ισχύουσα ρυμοτομία στην περιοχή ενδιαφέροντος προκύπτει από μια αλληλουχία πολεοδομικών διαταγμάτων, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο έγγραφο θεώρησης εφαρμογής ισχύουσας ρυμοτομίας της Δ/σης Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών (σχετ. 10), τα οποία έχουν ως εξής:

1. Το από 24-09-1921 ΒΔ (ΦΕΚ 184/Α'/30-09-1921), περί τροποποιήσεως του σχεδίου ρυμοτομίας Θεσσαλονίκης

2. Το από 27-10-1924 ΠΔ (ΦΕΚ 274/Α'/01-11-1924), περί εγκρίσεως σχεδίου ρυμοτομίας τμήματος της πόλεως Θεσσαλονίκης,

3. Το από 04-11-1929 ΠΔ (ΦΕΚ 396/Α'/09-11-1929), περί επεκτάσεως του σχεδίου Θεσσαλονίκης επί του άνωθεν της οδού Αγίου Δημητρίου τμήματος της πόλεως,

4. Το από 29-11-1931 ΠΔ (ΦΕΚ 406/Α'/04-12-1931), περί αναθεωρήσεως τμήματος του σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης

5. Το από 05-05-1976 ΠΔ (ΦΕΚ 144/Δ'/22-05-1976), περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης

6. Την υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜοικ38652/2023/17-07-1987 Απόφαση τ. Νομάρχης Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 783/Δ'/18-08-1987), για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ. που περικλείονται από τις οδούς Στουρνάρα-Πλατείας Μουσχουντή-Ηφαιστίωνος-Καπετάν Άγρα-Ερατούς με τον χαρακτηρισμό χώρου ως

Δημοτικού Σχολείου Νομ. Θεσσαλονίκης,

7. Την υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜ/6184/226/01-02-1990 Απόφαση τ. Νομάρχης Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 132/Δ'/16-03-1990), για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καπετάν Άγρα-Ηφαιστίωνος-Θάλειας με τον χαρακτηρισμό του ως "Χώρο Πολιτιστικού Κέντρου",

8. Την υπ' αριθ. 14421/01-04-2009 Απόφαση τ. ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 172/τΑΑΠ/24-04-2009), για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης) με άρση και επανεπιβολή δέσμευσης για τον καθορισμό χώρου νηπιαγωγείου,

9. Την υπ' αριθ. 3428/03-09-2016 Απόφαση τ. ΥΠΕΣΔΑ (ΦΕΚ 229/τΑΑΠ/04-11-2016) με την οποία χαρακτηρίστηκε, εκτός των άλλων, ως διατηρητέο το σύνολο των κτιρίων της Παλαιάς Λαχαναγοράς.

Τέλος, πρόσφατα, με το από 25-11-2020 ΠΔ (ΦΕΚ 805/Δ'/09-12-2020) εγκρίθηκε η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης με άρση και επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου μεταξύ των οδών Αυριλιανής, Κλαυδιανού, Αωννύμου και Πλατείας Συνταγματάρχη Μουσχουντή.

Στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καπετάν Άγρα – Ηφαιστίωνος - Θάλειας ισχύουν οι ακόλουθοι Όροι Δόμησης:

1. Ελάχιστα Όρια Αρτιότητας:Κανόνας (ΓΟΚ/73): Πρόσωπο 10 μ. Εμβαδόν 200 τμ.

Παρέκκλιση: Πρόσωπο 6 μ. Εμβαδόν 100 τμ από 1931 έως ΓΟΚ/85, σύμφωνα με το από 12-12-1931 ΠΔ (ΦΕΚ 415/Α'/16-12-1931)

2. Συντελεστής Δόμησης: 3,6 σύμφωνα με το από 18-08-1979 ΠΔ (ΦΕΚ 440/Δ'/29-08-1979)

3. Μέγιστο ύψος κατά ΝΟΚ/2012

4. Σύστημα προ ΓΟΚ/1985: Συνεχές

5. Ποσοστό Κάλυψης κατά ΝΟΚ/2012: 60%

Σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/Δ'/27-04-1993), στο εν λόγω Ο.Τ. επιτρέπεται η χρήση "Γενική Κατοικία" του άρθρου 3 του από 23-02-1987 ΠΔ (ΦΕΚ 166/Δ'/06-03-1987).

Με τη μελέτη αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης (έγκριση και παραλαβή του Β2 Σταδίου με την 578/2019 ΑΔΣ) για το συγκεκριμένο Ο.Τ. προβλέπεται η προτεινόμενη από τη μελέτη χρήση "Γενική Κατοικία Ειδικού Περιεχομένου", η οποία εξαιρεί ορισμένες από τις χρήσεις του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018, ενώ ειδικά για το εν λόγω ακίνητο προβλέπεται χρήση "Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις".

Η οδός Ηφαιστίωνος επί της οποίας έχει πρόσωπο το ακίνητο του θέματος εμπίπτει στο Βασικό Οδικό Δίκτυο Ν. Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 62555/5072/10-10-1990 απόφαση τ. ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 561/Δ'/12-10-1990).

3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

Το υπ' αριθ. 139489/20-05-2020 αίτημα άρσης της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου του θέματος υποβλήθηκε σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α'/09-04-2012), όπως είχε τροποποιηθεί. Μετά την υποβολή του αιτήματος τέθηκε σε ισχύ νέο θεσμικό πλαίσιο για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις με τον νόμο Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α'/09-12-2020), ο οποίος καταργεί το άρθρο 32 του Ν.4067/2012. Ωστόσο, με το άρθρο εικοστό του Ν.4787/2021 (ΦΕΚ 44/Α'/26-03-2021), ορίζεται ότι διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κατ' άρθρο 32 του Ν.4067/2012, για τις οποίες είχε υποβληθεί αίτηση πριν την 9η.12.2020, ολοκληρώνονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 32 του Ν.4067/2012 ως ίσχυε προ της κατάργησής του.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της κατάργησής του, με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή 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 των ανωτέρω 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.

3.1 Πολεοδομική Αναγκαιότητα

Ισχύον ΓΠΣ Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/Δ'/1993): Το ακίνητο του θέματος βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα / Γειτονιά 2 της 2^{ης} Δημοτικής Κοινότητας για την οποία προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική έλλειψη συνολικού εμβαδού 10.577 τ.μ. σε κοινωφελείς χώρους, σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών του εγκεκριμένου ΓΠΣ (πιν. Α-11.2.2). Ειδικότερα, υπολογίζονται τα εξής ελλείμματα ανά κατηγορία χώρων κοινωνικής υποδομής: 880 τ.μ. για Αίθουσες Πολιτιστικών και Κοινωνικών Εκδηλώσεων (εκ παραδρομής στον πίνακα αναγράφεται 808 τ.μ.), 1.615 τ.μ. για Παιδικούς-Βρεφικούς Σταθμούς και 8.082 τ.μ. για Τοπικά Αθλητικά Κέντρα. Επισημαίνεται πρόσθετα ότι στην εν λόγω γειτονιά διαπιστώνονται ελλείμματα 8.251 τ.μ. σε κοινόχρηστους χώρους (πλατείες, τοπικά πάρκα και παιδικές χαρές).

Οι ανάγκες σε γη για αντίστοιχους χώρους δεν καλύπτονται ούτε στις υπόλοιπες Πολεοδομικές Ενότητες-Γειτονίες της ευρύτερης περιοχής της 2^{ης} ΔΚ. Συγκεκριμένα, ανά κατηγορία χώρων κοινωνικής υποδομής στις Π.Ε. της 2^{ης} ΔΚ, υπολογίζονται οι εξής ανάγκες: 8.625 τ.μ. για Αίθουσες Πολιτιστικών και Κοινωνικών Εκδηλώσεων, 16.448 τ.μ. για Παιδικούς -Βρεφικούς Σταθμούς και 86.278 τ.μ. για Τοπικά-Αθλητικά Κέντρα

Δεδομένα Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (2011-σήμερα): Με βάση τη Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης (έγκριση και παραλαβή Β2 Σταδίου με την 578/15-04-2019 ΑΔΣ), οι ανωτέρω προβλέψεις επικαιροποιήθηκαν και εξορθολογίστηκαν. Η πολεοδομική υποδιαίρεση του Δήμου Θεσσαλονίκης εξορθολογίζεται και, πλέον, προβλέπονται 24 συνολικά Συνοικίες. Σύμφωνα με το υπό αναθεώρηση ΓΠΣ, το ακίνητο του θέματος εμπίπτει στη Συνοικία Σ4 (Διοικητήριο) του Κεντροδυτικού Τομέα, η οποία έχει έκταση 593 στρ. και πληθυσμό 18.791 κατοίκους (απογραφή 2011). Σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών σε κοινωνική υποδομή της Συνοικίας Σ4, οι ανάγκες για Παιδικούς Σταθμούς παρουσιάζουν έλλειμμα της τάξης των 3.788 τ.μ. (βάσει σταθερότυπου τ.μ. γης), ενώ οι ανάγκες για λοιπές κοινωφελείς χρήσεις (βάσει σταθερότυπου αριθμού μονάδων) υπολογίζονται, ανά κατηγορία χώρων κοινωνικής υποδομής, ως εξής: έλλειμμα δύο (2) μονάδων για ΚΑΠΗ, τεσσάρων (4) μονάδων για Παιδικούς Σταθμούς, μιας (1) μονάδας για Κέντρα Απασχόλησης Παιδιών, δύο (2) μονάδων για Τοπικούς Πολιτιστικούς Πυρήνες (Αίθουσες Πολλαπλών Χρήσεων, Δημοτικές Βιβλιοθήκες κλπ) και τριών (3) μονάδων για Δημοτικά Γυμναστήρια.

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία, η διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος κρίνεται πολεοδομικά αναγκαία για την εξυπηρέτηση της συνοικίας Σ4 (Διοικητήριο) σε κοινωφελείς χώρους, αλλά και για την κάλυψη των αναγκών των όμορων συνοικιών της εντός των τειχών πόλης (Σ1-Αριστοτέλους, Σ2-Λευκός Πύργος και Σ3-Καμάρα-Ροτόντα).

Επιπρόσθετα, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο είναι μια πυκνοδομημένη και υποβαθμισμένη περιοχή του δυτικού τμήματος της εντός των τειχών πόλης, η εικόνα της οποίας επιδεινώνεται από το εγκαταλειμμένο σήμερα διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα της Παλαιάς Λαχαναγοράς και την αδιάνοιχτη οδό Στουρνάρα, που έχει ως συνέπεια την αδυναμία υλοποίησης, προς το παρόν, έργου ανάπλασης της ζώνης πρασίνου των βυζαντινών τειχών στην περιοχή. Για τους πρόσθετους αυτούς λόγους και με στόχο την ανάπλαση της περιοχής και την αναβάθμιση της ζωής των κατοίκων της είναι αναγκαίο να διατηρηθεί ο θεσμοθετημένος χώρος του ακινήτου του θέματος, ο οποίος δυνητικά θα μπορούσε να καλύψει είτε άλλες ανάγκες της περιοχής σε κοινωφελείς χώρους, όπως για παράδειγμα ως χώρος παιδικού σταθμού, είτε ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου, λόγω της υψηλής βλάστησης που ήδη διαθέτει και της

θέσης του ακριβώς απέναντι από το νέο νηπιαγωγείο του Δήμου στην οδό Καπετάν Άγρα.

3.2 Οικονομική Δυνατότητα

Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

Επισημαίνεται ότι, κατά πάγια νομολογία (ενδεικτικά: ΣτΕ 80/2001, 217/2001, 217/2014, 268/2014 και Εγκ.18/2003 τ.ΥΠΕΧΩΔΕ), η κρίση περί αδυναμίας αποζημιώσεως των φερόμενων ιδιοκτητών ακινήτου χαρακτηρισμένου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελή χώρου, 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 εξοικονόμησης ή εξεύρεσης 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.

Κόστος απαλλοτρίωσης του ακινήτου του θέματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της κατάργησής του, η προσήκουσα αποζημίωση υπολογίζεται με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος δημοσίευσης σε ΦΕΚ της σχετικής διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης, με την οποία επιβάλλεται εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση. Κατόπιν υποβολής του αιτήματος άρσης, η προσήκουσα αποζημίωση των φερόμενων ιδιοκτητών του ακινήτου υπολογίστηκε στο ποσό των 153.478,38 €, με βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου κατά το έτος 2020 που αντιστοιχούσε σε 820,74 €/τ.μ. (187,00 τ.μ. -εμβαδόν ιδιοκτησίας σύμφωνα με την υπ' αριθ. 1/2009 απόφαση Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και υποδεικνύεται με στοιχεία Α2-Α3-Α4-Α5-Α6-Α7-Α8-Α9-Α2 στο από 10-12-2019 τοπογραφικό διάγραμμα της Αγρονόμου Τοπογράφου κ. Αναστασίας Κούρφαλη)- x 820,74 €/τ.μ.) (σχετ. 10).

Ωστόσο, από 01-01-2022 ισχύουν νέες αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, οπότε, κατόπιν σχετικής αλληλογραφίας με την αρμόδια Δ/ση Τοπογραφίας, Απαλλοτριώσεων & Γεωχωρικών Δεδομένων (σχετ. 11, 12), μας γνωστοποιήθηκε ότι η αντικειμενική αξία του ακινήτου στη συμβολή των οδών Καπ. Άγρα και Ηφαιστίωνος αντιστοιχεί σήμερα στο ποσό των 1.199,98 €/τ.μ., οπότε η προσήκουσα αποζημίωση των φερόμενων ιδιοκτητών του ακινήτου υπολογίζεται πλέον σε 224.396,26 € (187,00 τ.μ. x 1.199,98 €/τ.μ), ενώ το τελικό ποσό που θα καταβληθεί ως αποζημίωση στους δικαιούχους ενδέχεται να είναι μεγαλύτερο, εφόσον παρέχεται από τον νόμο η δυνατότητα για τον δικαστικό προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης, κατόπιν προσφυγής των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών στα πολιτικά δικαστήρια.

Εξέταση οικονομικής δυνατότητας

Κατόπιν υποβολής του υπ' αριθ. 139489/20-05-2020 αιτήματος άρσης της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου του θέματος, με το υπ' αριθ. οικ.189047/02-07-2020 έγγραφο της Υπηρεσίας μας προς τη Διοίκηση (σχετ. 13), τεκμηριώθηκε ως πολεοδομικά αναγκαία η διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος για την εξυπηρέτηση της συνοικίας Σ4 (Διοικητήριο) σε χώρους παιδικού σταθμού, αλλά και για την κάλυψη των αναγκών των όμορων συνοικιών (Σ1-Αριστοτέλους, Σ2-Λευκός Πύργος και Σ3-Καμάρα-Ροτόντα), λαμβάνοντας υπόψη το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Παιδικών Σταθμών του Δήμου Θεσσαλονίκης (2020-2023). Ως εκ τούτου, ζητήθηκε από τη Διοίκηση του Δήμου η καταβολή κάθε δυνατής προσπάθειας ώστε να εξασφαλιστεί το συντομότερο δυνατόν και να εγγραφεί στον προϋπολογισμό του Δήμου, πριν τη λήξη του οικονομικού έτους 2020, η απαραίτητη πίστωση ποσού 153.478,38 € για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθ. 1/2009 δικαστική απόφαση.

Προ της κατάρτισης του προϋπολογισμού Οικονομικού Έτους 2021 του Δήμου Θεσσαλονίκης, στο υπ' αριθ. 307893/23-10-2020 (ορθή επανάληψη 09-11-2020) επικαιροποιημένο ενημερωτικό της Υπηρεσίας μας προς τη Διοίκηση σχετικά με τις οικονομικές υποχρεώσεις του Δήμου σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις για την άρση χαρακτηρισμού κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ή κατόπιν αυτοδίκαιης άρσης

(σχετ. 14), το ακίνητο του θέματος συμπεριλήφθηκε στις περιπτώσεις για τις οποίες απαιτείται η εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό έτους 2021, δεδομένου ότι είχε ήδη υποβληθεί το αίτημα άρσης της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου.

Το εν λόγω ενημερωτικό σημείωμα λήφθηκε υπόψη στην εισήγηση του Αντιδημάρχου Τεχνικών Έργων προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Δήμου Θεσσαλονίκης, εν όψει της κατάρτισης του προϋπολογισμού Οικονομικού Έτους 2021. Σύμφωνα με το σχετικό Απόσπασμα των Πρακτικών της 10^{ης}/25-11-2020 Τακτικής Συνεδρίασης της Εκτελεστικής Επιτροπής (σχετ. 15), λόγω των ιδιαίτερα αυξημένων οικονομικών υποχρεώσεων του Δήμου, οι οποίες δεν δύναται να καλυφθούν στο σύνολό τους από τους διαθέσιμους πόρους, τέθηκαν προτεραιότητες ως προς την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων τόσο για την κάλυψη ληξιπρόθεσμων οφειλών όσο και για την απαλλοτρίωση ακινήτων προς αποφυγή επιβολής προστίμων. Βάσει των σχετικών προτεραιοτήτων, κρίθηκε ότι δεν ήταν δυνατόν να εξασφαλιστεί προς το παρόν χρηματοδότηση από πόρους του Δήμου Θεσσαλονίκης για την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης στο ακίνητο στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος και ότι θα καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια εκ μέρους του Δήμου, ώστε να εξευρεθούν οι αναγκαίοι πόροι για τις απαλλοτριώσεις σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις, πρωτίστως των οδών αλλά και των λοιπών κοινοχρήστων χώρων, σε συνεργασία με την κεντρική Διοίκηση και τα αρμόδια Υπουργεία.

Επισημαίνεται ότι η απαλλοτρίωση του ακινήτου ως κοινωφελούς χώρου δεν δύναται να χρηματοδοτηθεί από τους πόρους του Πράσινου Ταμείου, καθώς δεν εξετάζονται αιτήματα που αφορούν κοινωφελείς χώρους, ενώ όσον αφορά τους κοινόχρηστους χώρους, επίσης δεν εγκρίνονται για χρηματοδότηση, αν δεν προβλέπονται για κοινή χρήση ήδη από το διάταγμα ρυμοτομίας που έχει αρθεί με τη δικαστική απόφαση.

Σε συνέχεια της απόφασης της Εκτελεστικής Απόφασης, η προσήκουσα αποζημίωση του ακινήτου στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος δεν εγγράφηκε σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του Δήμου Θεσσαλονίκης Οικονομικού Έτους 2021 και, ως εκ τούτου, δεν κατέστη εφικτή η εκπλήρωση της δεύτερης εκ του νόμου προϋπόθεσης για την οικονομική δυνατότητα εκ νέου επιβολής της αρθείσας ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της κατάργησής του. Ως εκ τούτου, παρά την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου, η Διοίκηση ήταν υποχρεωμένη να προχωρήσει στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, σε συμμόρφωση προς την εκδοθείσα δικαστική απόφαση. Στο πλαίσιο αυτό, η Υπηρεσία μας εισηγήθηκε προς το Δημοτικό Συμβούλιο, δια της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, την “Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του κοινωφελούς χώρου “Πολιτιστικού Κέντρου” σε ακίνητο στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος του Δήμου Θεσσαλονίκης, σε συμμόρφωση προς την υπ’ αριθ. 1/2009 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης”, λήφθηκε η υπ’ αριθ. 32/21-04-2021 Απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, η οποία διαβιβάστηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη σχετικής απόφασης.

Στη συνέχεια, όπως αναφέρεται στο υπ’ αριθ. 11/26-04-2021 Πρακτικό Δημοτικού Συμβουλίου (σχετ. 3), προ της συζήτησης του θέματος κατά την 8^η Τακτική Συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου στις 26-04-2021, ο Αντιδήμαρχος Επιχειρησιακού Σχεδιασμού, Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης & Μεταναστευτικής Πολιτικής ζήτησε την απόσυρσή του.

Λόγω παρέλευσης πέραν του εύλογου χρόνου για την εκ νέου παραπομπή του θέματος από την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, κατόπιν της υπ’ αριθ. 32/21-04-2021 Απόφασής της, στο Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη σχετικής απόφασης, η Υπηρεσία μας ενημέρωσε τη Διοίκηση για την αναγκαιότητα να διερευνηθεί εκ νέου η οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους και να ληφθεί απόφαση από την Εκτελεστική Επιτροπή για την εκ νέου επιβολή ή μη της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου (σχετ. 4).

Στη συνέχεια, ενόψει κατάρτισης του προϋπολογισμού οικονομικού έτους 2022 του Δήμου Θεσσαλονίκης και στο πλαίσιο της ετήσιας ενημέρωσης της Υπηρεσίας μας προς τη Διοίκηση αναφορικά με τις οικονομικές υποχρεώσεις του Δήμου, σε συμμόρφωση προς

δικαστικές αποφάσεις για την άρση του χαρακτηρισμού κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ή κατόπιν αιτημάτων αυτοδίκαιης άρσης (σχετ. 5), η υπόθεση του θέματος συμπεριλήφθηκε στην κατηγορία των υποθέσεων για τις οποίες "απαιτείται άμεσα η λήψη απόφασης ως προς τη δυνατότητα επανεπιβολής της ρυμοτομικής δέσμευσης / απαλλοτριώσης, διότι τα ακίνητα κινδυνεύουν άμεσα με αποχαρκτηρισμό, κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες".

Η Εκτελεστική Επιτροπή Δ.Θ., κατά τη 14^η/10-12-2021 Έκτακτη Συνεδρίασή της, αφού έλαβε σοβαρά υπόψη το ζήτημα των ιδιαίτερα αυξημένων οικονομικών υποχρεώσεων του Δήμου για την καταβολή των απαιτούμενων αποζημιώσεων για την απαλλοτριώση ιδιωτικών εκτάσεων που έχουν δεσμευτεί από τον πολεοδομικό σχεδιασμό για τη δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, τη συνολική εικόνα των εκτιμώμενων υποχρεώσεων για το έτος 2022 που ανέρχεται σε 30.645.346,45 €, με την υπ' αριθ. 14^η/10-12-2021 απόφασή της (σχετ. 16), ενέκρινε ομόφωνα την κατά προτεραιότητα εξασφάλιση πόρων του Δήμου Θεσσαλονίκης μόνον έως του ποσού των 6.856.959,28 €, προκειμένου να διατεθεί για τη χρηματοδότηση μέρους των υποχρεώσεων χωρίς να συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο του θέματος. Για όλες τις υπόλοιπες επείγουσες υποθέσεις, κρίθηκε ότι δεν είναι δυνατόν να εξασφαλιστεί προς το παρόν χρηματοδότηση από πόρους του Δ.Θ. και ότι θα καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια εκ μέρους του Δήμου, ώστε να εξευρεθούν οι αναγκαίοι πόροι για τις απαλλοτριώσεις σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις, πρωτίστως των οδών, αλλά και των λοιπών κοινοχρήστων χώρων, σε συνεργασία με την κεντρική Διοίκηση και τα αρμόδια Υπουργεία.

Στο πλαίσιο αυτό, με την υπ' αριθ. 724/27-12-2021 ΑΔΣ εγκρίθηκε ο προϋπολογισμός του Δήμου Θεσσαλονίκης για το οικονομικό έτος 2022 με την εγγραφή πιστώσεων συνολικού ύψους 6.856.959,28 € από πόρους του Δ.Θ. για απαλλοτριώσεις, ενώ συνολικά έχουν εξασφαλιστεί πιστώσεις συνολικού ύψους 19.431.006,30 €, εάν συνυπολογιστούν και οι εξασφαλισμένες πιστώσεις από πόρους του Πράσινου Ταμείου και των Κτιριακών Υποδομών Α.Ε, χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η εγγραφή ποσού σε ειδικό κωδικό του προϋπολογισμού 2022 για τη διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου του θέματος.

Με βάση τα ανωτέρω, τεκμαίρεται η αδυναμία της Διοίκησης να εξασφαλίσει από ίδιους πόρους το απαιτούμενο ποσό για την απαλλοτριώση του ακινήτου, από τον χρόνο υποβολής του αιτήματος άρσης μέχρι σήμερα, ως εκ τούτου, διαπιστώνεται ότι δεν πληρούται η δεύτερη εκ του νόμου προϋπόθεση της οικονομικής δυνατότητας για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της κατάργησής του, οπότε ο Δήμος Θεσσαλονίκης δεν δύναται να προχωρήσει σε επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου. Αντιθέτως, παρά τη διαπίστωση ότι είναι πολεοδομικά αναγκαία η διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου, ο Δήμος είναι υποχρεωμένος να προβεί στην τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καπετάν Άγρα-Ηφαιστίωνος-Θάλειας του Δήμου Θεσσαλονίκης για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του κοινωφελούς "Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου", προκειμένου το ακίνητο εμβαδού 187,00 τ.μ. στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος να καταστεί οικοδομήσιμο, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθ. 1/2009 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της κατάργησής του, και του άρθρου 20 του Ν.2508/1997, όπως ισχύει, η ιδιοκτησία δεν υποχρεούται σε εισφορά σε γη κατά την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

Κατόπιν όσων αναφέρονται ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη το αίτημα αναγνώρισης συμμόρφωσης που υποβλήθηκε πρόσφατα εκ μέρους των φερόμενων ιδιοκτητών του ακινήτου ενώπιον του Τριμελούς Συμβουλίου του άρθρου 2, παρ. 2, του Ν. 3068/2002 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 6 Ιουνίου 2022 (σχετ. 6), με εμφανή πλέον τον κίνδυνο επιβολής προστίμου στον Δήμο Θεσσαλονίκης περί μη συμμόρφωσης στην εκδοθείσα δικαστική απόφαση, η Υπηρεσία μας εισηγείται την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καπετάν Άγρα-Ηφαιστίωνος-Θάλειας για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης

του κοινωνοφελούς “Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου”, προκειμένου το ακίνητο στη συμβολή των οδών Καπ. Αγρα και Ηφαιστίωνος να καταστεί οικοδομήσιμο, σε συμμόρφωση προς την υπ’ αριθ. 1/2009 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, βάσει των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της κατάργησής του, σύμφωνα με το άρθρο εικοστό του Ν.4787/2021 (ΦΕΚ 44/Α’/26-03-2021).»

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. 83/19-07-2022 (ΑΔΑ: 63Π0ΩΡ5-Ρ3Χ) απόφαση Επιτροπής Ποιότητας Ζωής με το υπ’ αρ. πρ. 88166/20-07-2022 διαβιβαστικό έγγραφο
- την υπ’ αρ. πρ. 88166/29-03-2022 εισήγηση της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού)
- την υπ’ αρ. 1/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης
- την υπ’ αρ. πρ. 139489/09-04-2021 εισήγηση της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού)
- την υπ’ αρ. 32/21-04-2021 (ΑΔΑ: ΡΘΗΧΩΡ5-ΜΞΗ) απόφαση Επιτροπής Ποιότητας Ζωής
- το υπ’ αρ. 11/26-04-2021 Πρακτικό Δημοτικού Συμβουλίου με το υπ’ αρ. πρ. 139489/11-05-2021 διαβιβαστικό έγγραφο
- το υπ’ αρ. πρ. οικ. 265899/18-10-2021 έγγραφο της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού)
- το υπ’ αρ. πρ. οικ. 307713/23-11-2021 έγγραφο της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού)
- το υπ’ αρ. πρ. 66308/04-03-2022 διαβιβαστικό έγγραφο της Διεύθυνσης Νομικής Υποστήριξης με το συνημμένο της
- την υπ’ αρ. πρ. εισ. 139489/20-05-2020 αίτηση
- την υπ’ αρ. πρ. εισ. 213641/24-07-2020 αίτηση
- την υπ’ αρ. πρ. 100196/20-03-2020 Θέωρηση Έκθεσης Ελέγχου Τίτλων της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών (Τμήμα Τοπογραφίας)
- το υπ’ αρ. πρ. οικ. 171340/17-06-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών (Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών)
- το υπ’ αρ. πρ. 33616/04-02-2022 υπηρεσιακό σημείωμα της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού)
- το υπ’ αρ. πρ. 33616/09-02-2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών (Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών)
- το υπ’ αρ. πρ. οικ.189047/02-07-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού)
- το υπ’ αρ. πρ. 307893/09-11-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού)
- το Απόσπασμα των Πρακτικών της 10ης/25-11-2020 Τακτικής Συνεδρίασης της Εκτελεστικής Επιτροπής
- το Απόσπασμα των Πρακτικών της 14ης/10-12-2021 Έκτακτης Συνεδρίασης της Εκτελεστικής Επιτροπής
- τους Πίνακες Αναγκαίας Γης ΓΠΣ/1993
- το Απόσπασμα Χάρτη ΓΠΣ/1993
- τους Πίνακες Αναγκαίας Γης Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ
- το Τοπογραφικό διάγραμμα
- τον νέο Οργανισμό Εσωτερικών Υπηρεσιών του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 3360/τ. Β’/2012, ΦΕΚ 190/τ. Β’/2013 και ΦΕΚ 1299/τ.Β’/2021)
- 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

προχώρησε σε ψηφοφορία.

Αποχώρησαν πριν τη συζήτηση του θέματος οι Δ.Σ. Γ. Αβαρλής, Αικ. Νοτοπούλου, Γ. Ραγκάς, Δ. Αηδονά, Σ. Ζαριανόπουλος
Ψήφισαν κατά οι Δ.Σ. Λ. Αργυριάδου, Γ. Ορφανός, Δρ. Τσαβλής, Μ. Τρεμόπουλος, Ι. Σπανού, Γλ. Καλφακάκου, Αντρ. Κουράκης, Ι. Κουριαννίδης, Π. Αθανασιάδου, Ελ. Χρυσίδου, Μ. Πασχαλίδου

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 του ακινήτου στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος που εμπίπτει εντός του θεσμοθετημένου «Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου» με την υπ' αρ. ΔΠ/ΠΜ/6184/226/01-02-1990 απόφαση του τότε Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 132/τ.Δ'/16-03-1990), για τους ακόλουθους λόγους:

- α) Το ακίνητο του θέματος βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα / Γειτονιά 2 της 2^{ης} Δημοτικής Κοινότητας για την οποία προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική έλλειψη συνολικού εμβαδού 10.577 τ.μ. σε κοινωφελείς χώρους, σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών του εγκεκριμένου ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/τ.Δ'/1993).
- β) 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 (ΑΔΑ: 7ΖΝ3ΩΡ5-Λ2Χ) απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου), το ακίνητο του θέματος εμπίπτει πλέον στη Συνοικία Σ4 (Διοικητήριο), στην οποία οι ανάγκες για Παιδικούς Σταθμούς παρουσιάζουν έλλειμμα της τάξης των 3.788 τ.μ., ενώ οι ανάγκες για λοιπές κοινωφελείς χρήσεις παρουσιάζουν, επίσης, ελλείμματα (ΚΑΠΗ, Κέντρα Απασχόλησης Παιδιών, Αίθουσες Πολλαπλών Χρήσεων, Δημοτικές Βιβλιοθήκες, Δημοτικά Γυμναστήρια).
- γ) Το ακίνητο εμπίπτει σε μια πυκνοδομημένη και υποβαθμισμένη περιοχή του δυτικού τμήματος της εντός των τειχών πόλης και θα μπορούσε δυνητικά να καλύψει τις ανάγκες σε παιδικούς σταθμούς ή άλλες κοινωφελείς χρήσεις ή να παραμείνει αδόμητο ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου, λόγω της υψηλής βλάστησης που ήδη διαθέτει και της θέσης του ακριβώς απέναντι από το νέο νηπιαγωγείο του Δήμου στην οδό Καπετάν Άγρα.

2) Ως προς τη δυνατότητα του Δήμου Θεσσαλονίκης να εξασφαλίσει την αναγκαία χρηματοδότηση για τη διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου, από τον χρόνο υποβολής του αιτήματος άρσης έως και σήμερα, διατυπώνονται τα εξής:

Κατόπιν υποβολής του υπ' αρ. 139489/20-05-2020 αιτήματος άρσης της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου, τεκμηριώθηκε ως πολεοδομικά αναγκαία η διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του και ζητήθηκε από τη Διοίκηση του Δήμου η καταβολή κάθε δυνατής προσπάθειας ώστε να εξασφαλιστεί το συντομότερο δυνατόν και να εγγραφεί

στον προϋπολογισμό του Δήμου Θεσσαλονίκης, πριν τη λήξη του οικονομικού έτους 2020, η απαραίτητη πίστωση για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου, σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 01/2009 δικαστική απόφαση.

Κατά τη 10^η/25-11-2020 Τακτική Συνεδρίαση της Εκτελεστικής Επιτροπής Δ.Θ., προ της κατάρτισης του προϋπολογισμού Οικονομικού Έτους 2021, λήφθηκε υπόψη το επικαιροποιημένο ενημερωτικό της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών προς τη Διοίκηση σχετικά με τις οικονομικές υποχρεώσεις του Δήμου Θεσσαλονίκης σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις για την άρση χαρακτηρισμού κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ή κατόπιν αυτοδίκαιης άρσης. Λόγω των ιδιαίτερα αυξημένων οικονομικών υποχρεώσεων του Δήμου, οι οποίες δεν δύναται να καλυφθούν στο σύνολό τους από τους διαθέσιμους πόρους, τέθηκαν προτεραιότητες ως προς την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων τόσο για την κάλυψη ληξιπρόθεσμων οφειλών όσο και για την απαλλοτρίωση ακινήτων προς αποφυγή επιβολής προστίμων. Βάσει των σχετικών προτεραιοτήτων, κρίθηκε ότι δεν ήταν δυνατόν να εξασφαλιστεί προς το παρόν χρηματοδότηση από πόρους του Δήμου Θεσσαλονίκης για την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης στο ακίνητο στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος και ότι θα καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια εκ μέρους του Δήμου, ώστε να εξευρεθούν οι αναγκαίοι πόροι για τις απαλλοτριώσεις σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις, πρωτίστως των οδών, αλλά και των λοιπών κοινοχρήστων χώρων, σε συνεργασία με την κεντρική Διοίκηση και τα αρμόδια υπουργεία.

Επισημαίνεται ότι η απαλλοτρίωση του ακινήτου ως κοινωφελούς χώρου δεν δύναται να χρηματοδοτηθεί από τους πόρους του Πράσινου Ταμείου, καθώς δεν εξετάζονται αιτήματα που αφορούν κοινωφελείς χώρους, ενώ όσον αφορά τους κοινόχρηστους χώρους, επίσης δεν εγκρίνονται για χρηματοδότηση, αν δεν προβλέπονται για κοινή χρήση ήδη από το διάταγμα ρυμοτομίας που έχει αρθεί με τη δικαστική απόφαση.

Σε συνέχεια της απόφασης της Εκτελεστικής Επιτροπής Δ.Θ., η προσήκουσα αποζημίωση του ακινήτου δεν εγγράφηκε σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό Οικονομικού Έτους 2021 και, ως εκ τούτου, δεν κατέστη εφικτή η εκπλήρωση της δεύτερης εκ του νόμου προϋπόθεσης για την οικονομική δυνατότητα εκ νέου επιβολής της αρθείσας ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της κατάργησής του. Ως εκ τούτου, παρά την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου, ο Δήμος Θεσσαλονίκης ήταν υποχρεωμένος να προχωρήσει στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, σε συμμόρφωση προς την εκδοθείσα δικαστική απόφαση.

Στο πλαίσιο αυτό, κατόπιν εισήγησης της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών προς το Δημοτικό Συμβούλιο, δια της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, λήφθηκε η υπ' αριθ. 32/21-04-2021 (ΑΔΑ: ΡΘΗΧΩΡ5-ΜΞΗ) απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του κοινωφελούς χώρου "Πολιτιστικού Κέντρου" σε ακίνητο στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος του Δήμου Θεσσαλονίκης, σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθ. 1/2009 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης», η οποία διαβιβάστηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη σχετικής απόφασης. Ωστόσο, προ της συζήτησης του θέματος κατά την 8^η Τακτική Συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου στις 26-04-2021, ο Αντιδήμαρχος Επιχειρησιακού Σχεδιασμού, Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Μεταναστευτικής Πολιτικής ζήτησε την απόσυρσή του (11/26-04-2021 Πρακτικό Δ.Σ.), προκειμένου να εξασφαλιστεί περισσότερος χρόνος για την εξεύρεση πόρων για την απαλλοτρίωση.

Λόγω παρέλευσης πέραν του εύλογου χρόνου για την εκ νέου παραπομπή του θέματος από την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής στο Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη απόφασης, η Διοίκηση ενημερώθηκε από τη Διεύθυνση Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών για την αναγκαιότητα να διερευνηθεί εκ νέου η οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους και να ληφθεί απόφαση από την Εκτελεστική Επιτροπή για την εκ νέου επιβολή ή μη της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου.

Στη συνέχεια, ενόψει κατάρτισης του προϋπολογισμού οικονομικού έτους 2022 του Δήμου

Θεσσαλονίκης και στο πλαίσιο της ετήσιας ενημέρωσης της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών προς τη Διοίκηση αναφορικά με τις οικονομικές υποχρεώσεις του Δήμου Θεσσαλονίκης σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις για την άρση χαρακτηρισμού κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ή κατόπιν αυτοδίκαιης άρσης, η υπόθεση του θέματος συμπεριλήφθηκε στην κατηγορία των υποθέσεων για τις οποίες «απαιτείται άμεσα η λήψη απόφασης ως προς τη δυνατότητα επανεπιβολής της ρυμοτομικής δέσμευσης / απαλλοτρίωσης, διότι τα ακίνητα κινδυνεύουν άμεσα με αποχαρκτηρισμό, κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες».

Η Εκτελεστική Επιτροπή Δ.Θ., κατά τη 14^η/10-12-2021 Έκτακτη Συνεδρίασή της, αφού έλαβε σοβαρά υπόψη το ζήτημα των ιδιαίτερα αυξημένων οικονομικών υποχρεώσεων του Δήμου Θεσσαλονίκης για την καταβολή των απαιτούμενων αποζημιώσεων για την απαλλοτρίωση ιδιωτικών εκτάσεων που έχουν δεσμευτεί από τον πολεοδομικό σχεδιασμό για τη δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, τη συνολική εικόνα των εκτιμώμενων υποχρεώσεων για το έτος 2022 που ανέρχεται σε 30.645.346,45 €, με την υπ' αριθ. 14/10-12-2021 απόφασή της, ενέκρινε ομόφωνα την κατά προτεραιότητα εξασφάλιση πόρων του Δήμου Θεσσαλονίκης μόνον έως του ποσού των 6.856.959,28 €, προκειμένου να διατεθεί για τη χρηματοδότηση μέρους των υποχρεώσεων χωρίς να συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο του θέματος. Για όλες τις υπόλοιπες επείγουσες υποθέσεις, κρίθηκε ότι δεν είναι δυνατόν να εξασφαλιστεί προς το παρόν χρηματοδότηση από πόρους του Δ.Θ. και ότι θα καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια εκ μέρους του Δήμου, ώστε να εξευρεθούν οι αναγκαίοι πόροι για τις απαλλοτριώσεις σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις, πρωτίστως των οδών, αλλά και των λοιπών κοινοχρήστων χώρων, σε συνεργασία με την κεντρική Διοίκηση και τα αρμόδια υπουργεία.

Στο πλαίσιο αυτό, με την υπ' αρ. 724/27-12-2021 (ΑΔΑ: ΩΖ0ΔΩΡ5-6Ω4) απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε ο προϋπολογισμός του Δήμου Θεσσαλονίκης για το οικονομικό έτος 2022 με την εγγραφή πιστώσεων συνολικού ύψους 6.856.959,28 € από πόρους του Δ.Θ. για απαλλοτριώσεις, ενώ συνολικά έχουν εξασφαλιστεί πιστώσεις συνολικού ύψους 19.431.006,30 €, εάν συνυπολογιστούν και οι εξασφαλισμένες πιστώσεις από πόρους του Πράσινου Ταμείου και των Κτιριακών Υποδομών Α.Ε, χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η εγγραφή ποσού σε ειδικό κωδικό του προϋπολογισμού 2022 για τη διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου του θέματος.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι

- α) δόθηκε επαρκής χρόνος, χωρίς ωστόσο να εξασφαλιστούν οι αναγκαίοι πόροι για την απαλλοτρίωση του ακινήτου του θέματος και την παρούσα χρονική στιγμή οι φερόμενοι ιδιοκτήτες έχουν προσφύγει στο Τριμελές Συμβούλιο του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν.3068/2002 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης για την αναγνώριση μη συμμόρφωσης στην υπ' αρ. 01/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, με άμεσο κίνδυνο επιδίκασης προστίμου στον Δήμο Θεσσαλονίκης,
- β) τις ιδιαίτερα αυξημένες οικονομικές υποχρεώσεις του Δήμου Θεσσαλονίκης για απαλλοτριώσεις κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις ή κυρωμένες πράξεις αναλογισμού, που την παρούσα χρονική στιγμή υπερβαίνουν τα 30 εκ. €
- γ) το σύνολο των αναγκών του Δήμου Θεσσαλονίκης, με προτεραιότητα τις διανοίξεις οδών και θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων και την απόκτηση σχολικών χώρων, με επιτακτική προτεραιότητα τη μεταστέγαση των νηπιαγωγείων που φιλοξενούνται προσωρινά σε αίθουσες ελαφράς προκατασκευής, μετά την υποχρεωτική εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής εκπαίδευσης,

η απόκτηση του ακινήτου του θέματος δεν προτάσσεται έναντι άλλων υποχρεώσεων του Δήμου Θεσσαλονίκης, προκειμένου οι αναγκαίοι πόροι για την απόκτησή του, που προσδιορίζονται κατ' ελάχιστον στο ποσό των 224.396,26 € που αντιστοιχεί στην προσήκουσα αποζημίωσή του, να διατεθούν για την απόκτηση κοινόχρηστων ή σχολικών χώρων που έχουν δεσμευτεί για τον σκοπό αυτό από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Στο πλαίσιο αυτό, διαπιστώνει ότι δεν πληρούται η δεύτερη εκ του νόμου προϋπόθεση της οικονομικής δυνατότητας για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής δέσμευσης, βάσει των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της

κατάργησής του, ως εκ τούτου, ο Δήμος Θεσσαλονίκης οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καπετάν Αγρα-Ηφαιστίωνος-Θάλειας για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του κοινωφελούς «Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου», προκειμένου το ακίνητο στη συμβολή των οδών Καπ. Αγρα και Ηφαιστίωνος να καταστεί οικοδομήσιμο, σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 01/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, βάσει των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της κατάργησής του, σύμφωνα με το άρθρο εικοστό του Ν.4787/2021 (ΦΕΚ 44/τ.Α'/26-03-2021).

3) Εγκρίνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καπετάν Αγρα-Ηφαιστίωνος-Θάλειας, σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 01/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ως ίσχυε προ της κατάργησής του, σύμφωνα με το άρθρο εικοστό του Ν.4787/2021 (ΦΕΚ 44/τ.Α'/26-03-2021), ως εξής:

α) για τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του «Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου» και τη δημιουργία οικοδομήσιμου χώρου με στοιχεία Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5-Ζ-Η-Θ-Τ1, όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

β) για τον αποχαρακτηρισμό του απομένοντος τμήματος του «Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου» ιδιοκτησίας του Δήμου Θεσσαλονίκης, που λόγω μεγέθους και σχήματος δεν δύναται πλέον να αξιοποιηθεί για τον σκοπό αυτό, και τον χαρακτηρισμό νησίδων πρασίνου (ΚΠ) με στοιχεία Τ11-Τ12-Τ13-Τ14-Τ11, Τ15-Τ16-Τ17-Τ18-Τ15 και πεζοδρόμων πλάτους 2,00 μ., όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

4) Εγκρίνει τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης στον ανωτέρω οικοδομήσιμο χώρο, ως εξής:

Ελάχιστα Όρια Αρτιότητας: Κανόνας (ΓΟΚ/73): Πρόσωπο 10 μ. Εμβαδόν 200 τμ.

Παρέκκλιση: Πρόσωπο 6 μ. Εμβαδόν 100 τμ, από 1931 έως ΓΟΚ/85, σύμφωνα με το από 12-12-1931 ΠΔ (ΦΕΚ 415/τ.Α'/16-12-1931)

Συντελεστής Δόμησης: 3,6 σύμφωνα με το από 18-08-1979 ΠΔ (ΦΕΚ 440/τ.Δ'/29-08-1979)

Ποσοστό Κάλυψης: 60% κατά ΝΟΚ/2012

Μέγιστο ύψος: κατά ΝΟΚ/2012

Σύστημα προ ΓΟΚ/1985: Συνεχές

Επιτρεπόμενες χρήσεις: Γενική Κατοικία, σύμφωνα με τις εγκεκριμένες με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/τ.Δ'/1993) χρήσεις γης της περιοχής, εξαιρουμένων των χρήσεων με στοιχεία 10 και 11 του άρθρου 3 του από 23-02-1987 ΠΔ (ΦΕΚ 166/τ.Δ'/06-03-1987), δηλαδή επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και πρατήρια βενζίνης. Σε περίπτωση αναθεώρησης των προβλεπόμενων από το ισχύον ΓΠΣ χρήσεων γης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις στο ακίνητο θα καθορίζονται βάσει του ισχύοντος κάθε φορά ΓΠΣ.

Αναθέτει στον αρμόδιο Αντιδήμαρχο τις περαιτέρω ενέργειες.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΠΕΤΡΟΣ ΛΕΚΑΚΗΣ

α/α	X	Y
T11	410265.83	4499393.24
T12	410270.75	4499389.33
T13	410270.63	4499388.90
T14	410268.99	4499388.49
T15	410270.07	4499386.69
T16	410269.13	4499382.99
T17	410255.82	4499380.68
T18	410255.32	4499383.01