

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Γ Γ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/νση Πολεοδ. Σχεδ/σμού
Τμήμα Πολεοδ/κών Μελετών & Ρυθμίσεων

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : **ΚΕ.ΣΥ.Π.Ο.Θ.Α**
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 16η
ΠΡΑΞΗ : 79 / 18.11.2024

Αρμόδια: Μάρα Παπαθανασίου

Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η

Προς
Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ

ΘΕΜΑ: Δήμος Θεσσαλονίκης – ΠΕ Θεσσαλονίκης

Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου και καθορισμός όρων δόμησης σε ακίνητο ιδιοκτησίας Ελληνικής Ραδιοφωνίας Τηλεόρασης (ΕΡΤ) στη συμβολή των οδών Λεωφ. Στρατού με την οδό Λ. Καυταντζόγλου (ΒΟΔ) στον Δήμο Θεσσαλονίκης, ΠΕ Θεσσαλονίκης

- ΣΧΕΤ.:**
1. Το υπ. αρ. 239416/649/20.5.2024 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩ Περιφέρειας ΚΜ (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/58078/1337/30.5.2024).
 2. Η υπ. αρ. 2η πράξη της 1ης /17.1.2024 συνεδρίας του ΣΥΠΟΘΑ Θεσσαλονίκης.
 3. Η υπ. αρ. 3η πράξη της 2ης /29.2.2024 συνεδρίας του ΣΥΠΟΘΑ Θεσσαλονίκης.
 4. Η από 5.12.2023 εισήγηση της ΔΙΠΕΧΩ Περιφέρειας ΚΜ.
 5. Το από 10.10.2024 ηλεκτρονικό μήνυμα της Υπηρεσίας μας.
 6. Το με αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΓρΥΦΧΑΠ/122028/1232/7.11.2024 έγγραφο εξέτασης του θέματος από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ

1. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

Η έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων – πλην σημειακών τροποποιήσεων - γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του Ν.4067/12 ΦΕΚ 79/Α' μετά τη γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ της οικείας Περιφέρειας. Επειδή όμως δεν έχει γνωμοδοτήσει το οικείο ΣΥΠΟΘΑ για τους λόγους που αναφέρονται στα (2) & (3) πρακτικά του, η Περιφέρεια απέστειλε τον φάκελο του θέματος στην Υπηρεσία μας για την περαιτέρω προώθησή του, καθώς το ακίνητο βρίσκεται επί Βασικού Οδικού Δικτύου (οδός Λεωφ. Στρατού) και ο Υφυπουργός ΠΕΝ με το (6) σχετικό ζήτησε την εξέτασή του από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

2. ΙΣΤΟΡΙΚΟ- ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ

Το εν λόγω ακίνητο της εταιρείας ΕΡΤ Α.Ε. βρίσκεται στη συμβολή των οδών Λ.Στρατού και Λ. Καυταντζόγλου και εμπίπτει εντός ευρύτερου χώρου ειδικού προορισμού που περικλείεται από τις οδούς Λ.Στρατού, Λ.Καυταντζόγλου Γρ. Λαμπράκη και 3ης Σεπτεμβρίου. Σύμφωνα με το από 17-7-1954 Β.Δ. ο χώρος ορίζεται με πράσινη γραμμή και περιλαμβάνει τη χρήση «Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις» στην έκταση του Γ' Σώματος Στρατού .

Το ακίνητο ιδιοκτησίας ΕΡΤ Α.Ε., όπου υφίστανται οι εγκαταστάσεις της δημόσιας ραδιοτηλεόρασης για την Βόρεια Ελλάδα, βρίσκεται στο νότιο άκρο ενός πυρήνα σημαντικών κοινωφελών και κοινόχρηστων λειτουργιών στο κέντρο της μητροπολιτικής περιοχής. Ο πυρήνας αυτός περικλείεται από τις οδούς Εθνικής Αμύνης, Αγγελάκη, Γερμανού Νικολάου, Λεωφόρος Νίκης, Μεγάλου Αλεξάνδρου, Έντισον, Βασ. Γεωργίου, Καυτατζόγλου και Αγ. Δημητρίου. Από το 27-1-1925 Π.Δ. (ΦΕΚ 24Α/1925) διάταγμα ρυμοτομίας προβλεπόταν η δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου και περιπάτου και η χωροθέτηση κοινωφελών εγκαταστάσεων, όπως Πανεπιστήμιο, θέατρα, μουσεία, χώροι συναυλιών, χώρος για την Χ.Α.Ν.Θ., στάδιο καθώς και στρατιωτικές εγκαταστάσεις. Ο πυρήνας αυτός διαχώριζε τον οικιστικό ιστό της «πόλης εντός των τειχών» και των νέων επεκτάσεων στην περιοχή των εξοχών.

Παρά τις αλληπάλληλες τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου που πραγματοποιήθηκαν διαχρονικά, ο αρχικός χωρικός προορισμός της περιοχής αυτής δεν έχει αλλοιωθεί μέχρι σήμερα και παραμένει ως πυρήνας κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων με υπερτοπικό χαρακτήρα, στον οποίο αναπτύσσονται χώροι πρασίνου και αναψυχής, χώροι πολιτισμού (Αρχαιολογικό και Βυζαντινό Μουσείο), το Πανεπιστημιακό campus, ο χώρος της ΧΑΝΘ, ο χώρος της Δ.Ε.Θ., Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις του Γ' Σώματος Στρατού και οι εγκαταστάσεις της Ε.Ρ.Τ.3.

Η υλοποίηση στο παρελθόν των εγκαταστάσεων της ΕΡΤ3 εντός του χώρου των Στρατιωτικών Εγκαταστάσεων δικαιολογείται από το γεγονός ότι ο αρχικός φορέας

ραδιοτηλεόρασης ήταν η Υπηρεσία Ενημερώσεως Ενόπλων Δυνάμεων (Υ.ΕΝ.Ε.Δ.). Η Υ.ΕΝ.Ε.Δ. ήταν ραδιοτηλεοπτικός σταθμός των Ενόπλων Δυνάμεων που υπαγόταν στην ευθύνη της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού, και το δεύτερο τηλεοπτικό κανάλι που ξεκίνησε στην Ελλάδα. Το τρίτο τηλεοπτικό κανάλι της ΕΡΤ, ξεκίνησε τη λειτουργία του στις 14 Δεκεμβρίου του 1988. Το ακίνητο, από το 1982 έχει περιέλθει στην κυριότητα της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε., ως διάδοχο σχήμα της τότε Υπηρεσίας Ενημερώσεως Ενόπλων Δυνάμεων (ΥΕΝΕΔ), λειτουργεί αποκλειστικά ως χώρος δημόσιου ραδιοτηλεοπτικού σταθμού για δεκαετίες και προφανώς, έχει απωλέσει τον στρατιωτικό χαρακτήρα του.

Δεδομένου ότι για το ακίνητο δεν έχουν καθοριστεί μέχρι σήμερα όροι δόμησης, ούτε έχει εξειδικευτεί η χρήση γης για τον σκοπό που λειτουργεί εδώ και δεκαετίες, δηλαδή ως χώρος εγκαταστάσεων δημόσιου ραδιοτηλεοπτικού σταθμού, απαιτείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τον χαρακτηρισμό του χώρου ειδικού προορισμού, τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης και την τροποποίηση της ρυμοτομίας με τον καθορισμό οικοδομικής γραμμής προκειμένου να καταστεί δυνατή η αξιοποίηση του ακινήτου για την ανάπτυξη των απαιτούμενων κτιριακών εγκαταστάσεων ραδιοτηλεόρασης με τους καλύτερους όρους ένταξής τους στο αστικό περιβάλλον. Με την ανέγερση νέων κτιριακών εγκαταστάσεων θα στεγαστούν εντός του χώρου το σύνολο των υπηρεσιών της ΕΡΤ, οι οποίες είναι σήμερα διασκορπισμένες σε πεπαλαιωμένα και ακατάλληλα κτίρια. Απώτερος σκοπός της εν λόγω τροποποίησης είναι να εξυπηρετηθεί, με τον βέλτιστο τρόπο, η λειτουργία της ΕΡΤ Α.Ε. και ο σκοπός για τον οποίον προορίζεται που είναι η παροχή δημόσιας ραδιοτηλεοπτικής υπηρεσίας.

3. ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Σύμφωνα με το πρόσφατα αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Θεσσαλονίκης ΓΠΣ/2024 (ΦΕΚ 199/Δ), το ακίνητο της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. εμπίπτει στον ευρύτερο χώρο ειδικού προορισμού με χρήση «στρατιωτικών εγκαταστάσεων στην έκταση του Γ' Σώματος Στρατού», στην ονομαζόμενη "Ζώνη Μητροπολιτικών Λειτουργιών", η οποία οργανώνεται στην προοπτική ώστε επιμέρους στοιχεία της να συναποτελέσουν το "Μητροπολιτικό Πάρκο" της πόλης, ενώ, κατά τα λοιπά, διατηρεί την ήδη διαμορφωμένη βασική κατανομή λειτουργιών και χρήσεων. Σε αυτό το πλαίσιο, προβλέπεται παράλληλα η διατήρηση των ενεργών στρατιωτικών εγκαταστάσεων της περιοχής, καθώς και η συνέχιση της λειτουργίας των εγκαταστάσεων της Ε.Ρ.Τ. Ειδικότερα, ολόκληρο το Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Λεωφ. Στρατού - Λ. Καυταντζόγλου - Γρ. Λαμπράκη - 3ης Σεπτεμβρίου προβλέπεται με χρήση "Ειδικές Χρήσεις", βάσει του άρθρου 13 του ΠΔ 59/2018 περί χρήσεων γης, με σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης "Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις" στην έκταση του Γ' Σώματος Στρατού, με εξαίρεση τον χώρο του Ι.Ν. Κωνσταντίνου & Ελένης, ενώ στο ιδιόκτητο ακίνητο της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. σημειώνεται ένδειξη εξειδίκευσης "Ε.Ρ.Τ."



Απόσπασμα του ισχύοντος ΓΠΣ

Η ευρύτερη περιοχή του εν λόγω Ο.Τ. εντάχθηκε στο σχέδιο με το από 27-1-1925 Π.Δ. (ΦΕΚ 24Α/1925) και τροποποιήθηκε με ένα μεγάλο αριθμό διαταγμάτων από τα οποία αυτά που αφορούν το συγκεκριμένο Ο.Τ. είναι το από 4-8-1931 Π.Δ. (ΦΕΚ 264Α/1931), το από 15-10-1937 Π.Δ (417Α/1937), το από 17-1-1954 Β.Δ. (ΦΕΚ 163Α/1954) και το από 21-7-1963 Β.Δ. (ΦΕΚ 135Δ/1963).

Σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση που υποβλήθηκε και την εισήγηση της ΔΙΠΕΧΩ Περιφέρειας, εντός του ακινήτου ιδιοκτησίας της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. έχουν ανεγερθεί δύο κύρια κτίσματα, το τριώροφο Συγκρότημα Α με πρόσωπο στη Λεωφ. Στρατού και στην οδό Καυταντζόγλου εμβαδού 1.197,16 τ.μ. (έτος κατασκευής 1971), καθώς και το υπερυψωμένο ισόγειο Συγκρότημα Β στο εσωτερικό του ακινήτου εμβαδού 559,87 τ.μ. (έτος κατασκευής 1953), το οποίο δεν είναι ορατό από την οδό Καυταντζόγλου, λόγω του υψηλού περιβόλου στο πρόσωπο του ακινήτου επί της οδού. Πλέον των δύο κτιριακών συγκροτημάτων, για την εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών προστέθηκαν σταδιακά στο ακίνητο λοιπές κατασκευές (προκατασκευασμένοι οικίσκοι, χώροι μηχανημάτων) συνολικού εμβαδού 386,48 τ.μ. και 82,96 τ.μ. Τόσο τα δύο κύρια κτίσματα όσο και οι λοιπές κατασκευές εντός του ακινήτου θεωρούνται σήμερα νομίμως υφιστάμενα, είτε βάσει του Ν.1730/1987 με τον οποίο μεταβιβάστηκαν στην ιδιοκτησία της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε., είτε διότι έχουν υπαχθεί στις εκάστοτε διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών (Ν.4014/2011, Ν.4178/2013).

Βάσει των ανωτέρω, τα στοιχεία της υλοποιημένης δόμησης στο ακίνητο έχουν ως εξής:

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.) (μη συμπεριλαμβανομένου του υπογείου)	1.993,21
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (τ.μ.)	1.410,56
ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	2.342,11
ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΣΔ)	0,85
ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (ΠΚ)	60%

Επίσης, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην Τεχνική Έκθεση και στην εισήγηση της ΔΙΠΕΧω Περιφέρειας ΚΜ, οι υπηρεσίες της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. στεγάζονται σήμερα σε πέντε διαφορετικές θέσεις στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και, ειδικότερα, σε δύο κτίρια επί της οδού Αγγελάκη εντός του χώρου της ΔΕΘ (Αγγελάκη 2 και 14) και σε δύο Περίπτερα της ΔΕΘ (Περίπτερο 7 και 11) τα οποία μισθώνονται, καθώς και στα δύο κτίρια που βρίσκονται στο ιδιόκτητο ακίνητο του θέματος.

Θέση	Έμβαδόν (m2)	Έτος κατασκευής	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
Αγγελάκη 2	470,50	1987	Μισθωμένο
Αγγελάκη 14	559,50	1987	Μισθωμένο
ΔΕΘ (Περίπτερο 7)	300,00	-	Μισθωμένο
ΔΕΘ (Περίπτερο 11)	111,20	-	Μισθωμένο
Λ. Στρατού 1 (2 κτίρια)	2.226,47	1953 (Ημικυκλικό κτίριο) 1971 (Ζόροφο κτίριο)	Ιδιόκτητο
Σύνολο	3.667,67		

Σήμερα, κρίνεται αναγκαία και επιτακτική η μετεγκατάσταση και λειτουργία όλων των υπηρεσιών της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. σε νέες σύγχρονες κτιριακές υποδομές στο ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας στη συμβολή της οδού Καυταντζόγλου με τη Λεωφ. Στρατού, για τους εξής λόγους:

- Τα κτίρια στα οποία στεγάζονται οι υπηρεσίες της εταιρείας είναι παλαιά (1953, 1971, 1987), οι εγκαταστάσεις είναι ιδιαίτερα ενεργοβόρες (παλαιά συστήματα θέρμανσης/ψύξης, έλλειψη μονώσεων, παλαιά κουφώματα κλπ), με αυξημένες δαπάνες λειτουργίας και συντήρησης.

- Ο διασκορπισμός των υπηρεσιών σε πολλά και απομακρυσμένα κτίρια αυξάνει τα πάγια λειτουργικά έξοδα (μισθώματα, δαπάνες ΔΕΚΟ, μισθωμένες γραμμές μεταξύ κτιρίων, φύλαξη κλπ) και δυσχεραίνει τη βέλτιστη αξιοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού (πχ αδυναμία συνδυασμού βαρδιών του προσωπικού, λόγω απόστασης των κτιρίων) με πρόσθετα κόστη.

- Υπάρχουν ανάγκες για σημαντικά μεγαλύτερους και σύγχρονους χώρους εργασίας (montage, control, γραφεία), με σαφή διαχωρισμό των χώρων λειτουργίας μηχανημάτων από τους χώρους εργασίας του ανθρώπινου δυναμικού, για λόγους άνεσης και ασφάλειας των εργαζομένων.

- Υπάρχουν, επίσης, ανάγκες για τη δημιουργία νέων studio τηλεόρασης μεγαλύτερου μεγέθους, τα οποία θα πληρούν όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές.

- Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για τη ΔΕΘ (ΦΕΚ 406/Δ'/09-07-2021) προβλέπει τη ρυμοτόμηση και, κατά συνέπεια, την κατεδάφιση των κτιρίων επί της οδού Αγγελάκη για τη δημιουργία νέου Ελεύθερου Χώρου, οπότε προκύπτει ανάγκη μεταστέγασης των υπηρεσιών της εταιρείας που στεγάζονται σήμερα εκεί, ενώ εν όψει της συνολικής ανάπλασης του χώρου της ΔΕΘ προκύπτει αντίστοιχη ανάγκη μεταστέγασης και για τις υπηρεσίες που σήμερα στεγάζονται σε περίπτερα της ΔΕΘ. Για όλους τους παραπάνω λόγους, η μετεγκατάσταση όλων των υπηρεσιών της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. στο ιδιόκτητο ακίνητο της εταιρείας σε σύγχρονες κτιριακές εγκαταστάσεις είναι επιβεβλημένη.

Σε αυτό το πλαίσιο, για την αξιοποίηση του ιδιόκτητου ακινήτου της, η Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. προτείνει:

- Την κατεδάφιση του κτιριακού Συγκροτήματος Β και των λοιπών οικίσκων και κατασκευών εμβαδού 1.029,31 τ.μ., επιφάνεια που θα πρέπει να συνυπολογιστεί στη νέα δόμηση για την εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών.

- Τη διατήρηση του υφιστάμενου κτιριακού Συγκροτήματος Α με πρόσωπο επί της Λεωφ. Στρατού εμβαδού 963,90 τ.μ., επιφάνεια που θα πρέπει να συνυπολογιστεί στη συνολική δόμηση επί του ακινήτου.

- Τη μετεγκατάσταση στο ακίνητο των υπηρεσιών που σήμερα στεγάζονται εκτός ακινήτου σε χώρους εμβαδού 1.441,20 τ.μ., επιφάνεια που θα πρέπει να συνυπολογιστεί στη νέα δόμηση για την εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών.

Επιπρόσθετα, γίνεται μια εκτίμηση για την επιφάνεια που θα απαιτηθεί για την εκτόνωση των ήδη "συμπιεσμένων" δραστηριοτήτων του κτιρίου που θα διατηρηθεί και του κτιρίου που θα κατεδαφιστεί, η οποία υπολογίζεται σε 750,00 τ.μ., καθώς και μια πρόβλεψη για την κάλυψη μελλοντικών στεγαστικών αναγκών επιφάνειας 700,00 τ.μ.

Συγκεκριμώντας όλα τα παραπάνω, υπολογίζεται απαιτούμενη **συνολική επιφάνεια δόμησης στο ακίνητο της τάξης των 4.685 τ.μ.**, που αντιστοιχεί σε Συντελεστή Δόμησης περίπου 2,0 επί του ακινήτου εμβαδού 2.342,11 τ.μ.

4. ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Υπάρχουν σε ικανή απόσταση Διατηρητέα κτίρια όπως το Βυζαντινό και Αρχαιολογικό Μουσείο, Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις κ.α., όπως παρακάτω:

α. Γ' Σώμα Στρατού.

Με την υπ' αριθ. Α/Φ31/23549/3080/16-06-1977 απόφαση Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (ΦΕΚ 718/Β'/30-07-1977), το κτίριο του Γ' Σώματος Στρατού χαρακτηρίστηκε ως κτίριο που χρήζει κρατικής προστασίας, καθώς εμπίπτει σε ένα σύνολο αστικών οικιών που παρουσιάζουν

αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, αντιπροσωπεύοντας μια ιδιαίτερη τάση αρχιτεκτονικής των αρχών του 20ου αιώνα, καθώς και μορφολογικό ενδιαφέρον με πλούσια εκλεκτικιστικά μοτίβα και λιθογλυπτικό διάκοσμο στις όψεις.

β. Πρώην κτίριο 424 ΓΣΝΕ Θεσσαλονίκης.

Με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/84928/2008/09-12-2004 απόφαση Υφυπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 1966/Β'/31-12-2004) χαρακτηρίστηκε ως μνημείο το αρχικό κτίριο του 424 Γενικό Στρατιωτικό Νοσοκομείο Εκπαίδευσως με τον περιβάλλοντα αύλειο χώρο του, το οποίο χρονολογείται από το 1880, δεδομένου ότι λόγω της αρχιτεκτονικής μορφολογίας και τυπολογίας του αποτελεί εξαιρετικά ενδιαφέρον δείγμα στρατιωτικής νοσοκομειακής αρχιτεκτονικής.

γ. Αρχαιολογικό Μουσείο.

Με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3141/55419/19-10-2001 απόφαση Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 1459/Β'/26-10-2001) χαρακτηρίστηκε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο και έργο τέχνης που χρειάζεται κρατική προστασία, μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο του, διότι αποτελεί ιδιαίτερος σημαντικό δείγμα της αρχιτεκτονικής των Δημοσίων κτιρίων της πόλης κατά την περίοδο του β' μισού του 20ου αιώνα και, επίσης, είναι σημαντικό για τη μελέτη της ιστορίας της αρχιτεκτονικής, δεδομένου ότι συνδυάζει χαρακτηριστικά του μοντερνισμού και της ελληνικής κλασικής παράδοσης και εντάσσεται αρμονικά στο αστικό περιβάλλον.

δ. Μουσείο Βυζαντινού Πολιτισμού.

Με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3142/55420/19-10-2001 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 1458/Β'/22-10-2001) χαρακτηρίζεται ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο και ως έργο τέχνης που χρειάζεται κρατική προστασία, μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο του ΟΤ 201 (διόρθωση σφάλματος ως προς τον περιβάλλοντα χώρο με το ΦΕΚ 652/Β'/27-05-2002), διότι αποτελεί ιδιαίτερος σημαντικό δείγμα της αρχιτεκτονικής των Δημοσίων κτιρίων της πόλης κατά την περίοδο του β' μισού του 20ου αιώνα και, επίσης, είναι σημαντικό για τη μελέτη της ιστορίας της αρχιτεκτονικής, δεδομένου ότι συνδυάζει χαρακτηριστικά του μοντερνισμού και της ελληνικής αρχιτεκτονικής παράδοσης.

Λόγω των ανωτέρω περιγραφόμενων καθεστώτων προστασίας, κρίνεται απαραίτητη η συνυπογραφή της προτεινόμενης ρύθμισης από τον αρμόδιο Υπουργό Πολιτισμού.

5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΗΜΟΥ

Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι τηρήθηκε η νόμιμη διαδικασία γνωστοποίησης της με αρ. 213/2023 ΑΔΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (δημοσίευση σε δύο εφημερίδες (Η ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΣΗΜΕΡΑ και ΤΥΠΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ) για δύο συνεχείς ημέρες, 20/21-4-2023, αποδεικτικό ανάρτησης και λήξης της ανάρτησης, η με αρ. πρωτ. Δήμου Θεσσαλονίκης 92825/11-4-2023 γνωστοποίηση της με αρ.213/2023 Α.Δ.Σ. Δήμου Θεσσαλονίκης, καθώς και προσωπικές κοινοποιήσεις.

Κατά της με αρ. 213/2023 Α.Δ.Σ. Δήμου Θεσσαλονίκης υποβλήθηκαν δύο (2) ενστάσεις, όπως αναφέρεται και στην με αρ. πρωτ. 199485/23-8-2023 βεβαίωση του Αντιδημάρχου Τεχνικών Έργων & Βιώσιμης Κινητικότητας του Δήμου Θεσσαλονίκης Επιπλέον, με την με αρ. πρωτ. 199487/23-8-2023 βεβαίωση του ως άνω Αντιδημάρχου βεβαιώνεται ότι, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ.6 του άρθρου 154 του ΚΒΠΝ (ΦΕΚ 580Δ/27-7-1999), δεν θίγονται κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση το τροποποιημένο σχέδιο και κανένα οικόπεδο δεν μετατρέπεται από άρτιο σε μη άρτιο.

Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Θεσσαλονίκης με την με αρ. 493/2023 απόφασή του και λαμβάνοντας υπόψη την με αρ. 79/2023 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και τη με αρ.111167/14-6-2023 εισήγηση της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού & Αρχ/κων Μελετών αποφάσισε κατά πλειοψηφία:

«Εμμένει στην υπ' αρ. 213/3-4-2023 (ΑΔΑ: 6ΖΦΚΩΡ5-ΧΒΜ) Απόφασή του, που αφορά στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ...και κρίνει τις υπ' αρ. πρωτ....ενστάσεις ...ως ΑΒΑΣΙΜΕΣ για τους κάτωθι λόγους:

α) Ως προς τα μέγιστα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη:

Όπως ήδη αναφέρεται στο εισηγητικό μέρος της υπ' αριθ. 213/2023 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου, ο ΣΔ 2,0 που προτείνεται για το ακίνητο της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. δεν υπερβαίνει τον μέγιστο θεσμοθετημένο ΣΔ στους χώρους ειδικού προορισμού της περιοχής (ΣΔ 2,4 στο Πανεπιστήμιο Μακεδονίας), ενώ είναι αισθητά μικρότερος από τον ισχύοντα ΣΔ στα έναντι οικοδομικά τετράγωνα επί της οδού Λ. Καυταντζόγλου (ΣΔ 3,0 και 3,6), συνιστά δε τον ελάχιστο ΣΔ που δύναται να καλύψει πλήρως τις στεγαστικές ανάγκες της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε., σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην υποβληθείσα Τεχνική Έκθεση.

Το προτεινόμενο ποσοστό κάλυψης 60% είναι το μέγιστο επιτρεπόμενο κατά ΝΟΚ/2012, αντιστοιχεί στην ήδη υλοποιημένη κάλυψη του ακινήτου, οπότε δεν θα επιφέρει πρόσθετη επιβάρυνση, και, επιπλέον, ταυτίζεται με το ισχύον ποσοστό κάλυψης στα έναντι οικοδομικά τετράγωνα επί της οδού Λ. Καυταντζόγλου. Άλλωστε, η πλειονότητα των υφιστάμενων οικοδομών επί της οδού ανεγέρθηκαν σε χρόνο κατά τον οποίο ίσχυαν οι διατάξεις των παλαιότερων

οικοδομικών κανονισμών (ΓΟΚ '73, '85), με μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης το 70% εκάστου οικοπέδου.

Το προτεινόμενο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 15,00 μ. εναρμονίζεται με τα θεσμοθετημένα μεγέθη στους χώρους ειδικού προορισμού της περιοχής και είναι κατά πολύ μικρότερο από τα ισχύοντα στα έναντι οικοδομικά τετράγωνα, αλλά και από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 22,75 μ. που προβλέπεται για ΣΔ 2,0 βάσει του ΝΟΚ/2012, όπως ισχύει. Επισημαίνεται δε ότι το υφιστάμενο κτίριο επί της Λεωφ. Στρατού, το οποίο πρόκειται να διατηρηθεί, έχει ύψος 11,00 μ., οπότε το προτεινόμενο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δεν αποκλίνει σε μεγάλο βαθμό από το υλοποιημένο ύψος των κατασκευών εντός του ακινήτου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, είναι σαφές ότι πρόκειται για όρους δόμησης αναμφίβολα δυσμενέστερους από τους όρους δόμησης που ισχύουν στα έναντι οικοδομικά τετράγωνα, οι οποίοι, άλλωστε, προτείνονται με γνώμονα τη βέλτιστη προσαρμογή του συνόλου των κτιριακών εγκαταστάσεων στο διαμορφωμένο αστικό περιβάλλον της περιοχής, αλλά και με ιδιαίτερη μέριμνα για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του δημόσιου φορέα παροχής ραδιοτηλεοπτικών υπηρεσιών που έχει την κυριότητα του ακινήτου.

β) Ως προς την υποβάθμιση της περιοχής:

Το ακίνητο της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. αποτελεί μια ήδη δομημένη έκταση με υλοποιημένο ποσοστό κάλυψης 60% και υλοποιημένο ΣΔ 0,85, σύμφωνα με τα στοιχεία της υποβληθείσας τεχνικής έκθεσης. Αρχικά κατασκευάστηκε το συγκρότημα Β (1953), εσωτερικά στο ακίνητο, και ακολούθησε η κατασκευή του συγκροτήματος Α με πρόσωπο επί της Λεωφ. Στρατού (1971). Η συνολική δόμηση επί του ακινήτου υλοποιήθηκε σε μεγάλο βαθμό με άναρχο τρόπο, με τη σταδιακή εγκατάσταση προκατασκευασμένων οικίσκων ως προσθήκες στα αρχικά κτίρια του σταθμού, προκειμένου να καλυφθούν οι αυξανόμενες στεγαστικές ανάγκες. Με εξαίρεση το κτίριο επί της Λεωφ. Στρατού για το οποίο εκδόθηκε τα πρόσφατα χρόνια οικοδομική άδεια εκτέλεσης εργασιών διαμόρφωσης όψεων (1999), πρόκειται κατά κύριο λόγο για απαρχαιωμένες εγκαταστάσεις που υστερούν κατά πολύ των σύγχρονων προδιαγραφών βιοκλιματικού σχεδιασμού, με πλήθος Η/Μ εγκαταστάσεων στον εξωτερικό χώρο των κτιρίων, που έχουν αρνητικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και προκαλούν ιδιαίτερη όχληση στη γύρω περιοχή. Η ιδιοκτήτρια εταιρεία του ακινήτου θέτει ως στόχο την αξιοποίησή του για την εξασφάλιση της στέγασης του συνόλου των υπηρεσιών της, με την ανέγερση νέων κτιριακών εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της τέχνης και της επιστήμης, με σκοπό ένα άρτιο λειτουργικά και αισθητικά κτιριακό σύνολο, που θα προσδώσει πρόσθετη αξία στο ακίνητο, αλλά και ευρύτερα στην περιοχή.

Ως εκ τούτου, η προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση, ως απαραίτητη προϋπόθεση για την αξιοποίηση του ακινήτου, δεν πρόκειται να προκαλέσει υποβάθμιση της περιοχής, αλλά, αντίθετα, θα συμβάλει στην αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, από αισθητικής και περιβαλλοντικής άποψης. Σε κάθε περίπτωση, το ακίνητο ουδέποτε ήταν χαρακτηρισμένο ως ελεύθερος χώρος, αλλά εδώ και πολλές δεκαετίες φιλοξενούσε κτιριακές εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση του

δημόσιου ραδιοτηλεοπτικού σταθμού. Άλλωστε, μολονότι η περιοχή νότια της οδού Καυταντζόγλου είναι πράγματι πυκνοκατοικημένη έχει το πλεονέκτημα να συνορεύει με τη λεγόμενη Ζώνη Μητροπολιτικών Λειτουργιών, στην οποία εμπίπτουν μεγάλοι αδόμητοι και ελεύθεροι χώροι, όπως το Πεδίο του Άρεως έναντι του ακινήτου της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε., που προσφέρει έναν μεγάλο ελεύθερο χώρο πρασίνου και αναψυχής για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής, ενώ σε κοντινή απόσταση βρίσκονται τα πάρκα της Νέας Παραλίας και το πάρκο της ΧΑΝΘ.

γ) Ως προς τον πολεοδομικό χαρακτήρα του ακινήτου και το ιδιοκτησιακό καθεστώς:

Ήδη από το 1954 (ΦΕΚ 163Α'), η έκταση που περιβάλλεται από τις σημερινές οδούς Λεωφ. Στρατού - Λ. Καυταντζόγλου - Γρ. Λαμπράκη - 3ης Σεπτεμβρίου ορίζεται ως χώρος στρατιωτικών εγκαταστάσεων. Κατά συνέπεια, η εν λόγω έκταση δεν προβλέπεται ως ελεύθερος αδόμητος χώρος, αλλά ως χώρος για τη στέγαση των διαφόρων υπηρεσιών και δραστηριοτήτων του Γ' Σώματος Στρατού. Σε τμήμα του χώρου ειδικού προορισμού, στη συμβολή της Λεωφ. Στρατού με την οδό Καυταντζόγλου, ανεγέρθηκε κτίσμα για τη στέγαση των στρατιωτικών σταθμών ραδιοφωνίας και τηλεόρασης, μετέπειτα Υπηρεσία Ενημέρωσης Ενόπλων Δυνάμεων (ΥΕΝΕΔ), ενώ με την πάροδο των χρόνων και τη σταδιακή προσθήκη εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση των λειτουργιών της δημόσιας ραδιοφωνίας και τηλεόρασης, το ακίνητο αποκόπτεται από την υπόλοιπη έκταση των στρατιωτικών εγκαταστάσεων, χάνει τον στρατιωτικό χαρακτήρα του και, ήδη, με τον Ν.1730/1987 όλα τα κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία περιέρχονται στην κυριότητα της «διάδοχης» Ε.Ρ.Τ. Α.Ε.

Σήμερα το ακίνητο έχει αποδοθεί από το Εθνικό Κτηματολόγιο στα εμπράγματα δικαιώματα της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε., ως αυτοτελές ακίνητο, οπότε δεν δύναται να θεωρηθεί βάσιμος ο ισχυρισμός ότι πρόκειται για στρατόπεδο και ότι θα έπρεπε να αντιμετωπιστεί υπό το πρίσμα αυτό.

Διευκρινίζεται ότι, όπως αναφέρεται και στο εισηγητικό μέρος της της υπ' αριθ. 213/2023 ΑΔΣ, για την τελική εφαρμογή της ιδιοκτησίας λήφθηκε υπόψη το τοπογραφικό που συνοδεύει τον τίτλο ιδιοκτησίας της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. (2000) ως προς το πρόσωπο το ακινήτου επί της οδού Λ. Καυταντζόγλου, το οποίο ταυτίζεται με την ισχύουσα ρυμοτομική γραμμή, ενώ ως προς το όριο του ακινήτου με την ιδιοκτησία του Γ' Σώματος Στρατού λήφθηκε υπόψη το γεωτεμάχιο που αποδόθηκε στα εμπράγματα δικαιώματα της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε., βάσει των αρχικών εγγραφών του Εθνικού Κτηματολογίου. Με τις εν λόγω διορθώσεις, το ακίνητο έχει εμβαδόν 2.342,11 τ.μ., όπως φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την ανωτέρω ΑΔΣ, οπότε η ιδιοκτήτρια του ακινήτου Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. θα προβεί στην υποβολή αιτήματος προς το Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης για τη διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων του γεωτεμαχίου.

δ) Ως προς την επιβολή προκηπίου:

Η επιβολή προκηπίου επί της Λεωφ. Στρατού προτείνεται ώστε να παραμείνει αδόμητη η έκταση έμπροσθεν της πρόσοψης του κτιρίου, καθώς έχει ήδη εμπεδωθεί ως ελεύθερος χώρος στους κατοίκους και τους επισκέπτες της περιοχής. Η ρύθμιση που προτείνεται δεν σχετίζεται με τη

θέση της περίφραξης του όμορου ακινήτου του Γ' Σώματος Στρατού, όπως αναφέρεται στην ένσταση, αλλά διατηρείται η ισχύουσα ρυμοτομική γραμμή επί της οδού και σε εσοχή αυτής κατά 2,50 μ. τίθεται οικοδομική γραμμή, έμπροσθεν του υφιστάμενου προθαλάμου εισόδου στο κτίριο.

Η θεσμική γραμμή (ρυμοτομική γραμμή) επί της οδού Λ. Καυταντζόγλου δεν τροποποιείται ως προς τις συντεταγμένες των κορυφών της, δηλαδή διατηρείται η ισχύουσα ρυμοτομία, αλλά αλλάζει ο χαρακτήρας της και μετατρέπεται από ρυμοτομική σε οικοδομική γραμμή. Ως προς την πρόταση εκ μέρους των κατοίκων για επιβολή προκηπίου επί της οδού Λ. Καυταντζόγλου, δεν είναι εφικτό, καθώς τυχόν επιβολή προκηπίου θα καθιστούσε αυθαίρετο το τμήμα του υφιστάμενου κτιρίου της Ε.Ρ.Τ. που θα ενέπιπτε εντός του προκηπίου, εφόσον, σύμφωνα με την υποβληθείσα Τεχνική Έκθεση, το συγκεκριμένο κτίριο δεν πρόκειται να κατεδαφιστεί, ενώ επισημαίνεται ότι σε όλο το υπόλοιπο μήκος της οδού δεν προβλέπονται προκήπια.

ε) Ως προς την περιβαλλοντική εκτίμηση του έργου:

Με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, η τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων για τις οποίες απαιτείται εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων, βάσει της υπ' αριθ. οικ.107017/2006 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1225Β'), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Επομένως, δεν κρίνεται βάσιμος ο ισχυρισμός ότι θα έπρεπε να γίνει περιβαλλοντική αξιολόγηση της προτεινόμενης πολεοδομικής ρύθμισης.

στ) Ως προς τα διατηρητέα κτίρια:

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης, λόγω αρμοδιότητας, τηρεί τη διαδικασία δημοσιοποίησης στο κοινό των προτεινόμενων προς χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων από τους αρμόδιους φορείς προστασίας. Ως εκ τούτου, λαμβάνει γνώση για τυχόν διαδικασίες χαρακτηρισμού που είναι σε εξέλιξη. Εν προκειμένω, για το ακίνητο της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. δεν είναι σε γνώση μας πρόταση χαρακτηρισμού ως διατηρητέων κτιρίων εντός του συγκεκριμένου ακινήτου.

Όσον αφορά τη μέριμνα για την προστασία των υφιστάμενων διατηρητέων κτιρίων της περιοχής, εν όψει ανέγερσης νέων κτιριακών εγκαταστάσεων στο ακίνητο της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε., σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, στις περιπτώσεις έκδοσης οικοδομικής άδειας για οικοδομικές εργασίες (ανέγερση κτιρίου, προσθήκη κλπ) σε ακίνητο που γειτνιάζει με κτίρια που υπάγονται σε προστατευτικές διατάξεις, η αρχιτεκτονική μελέτη υπόκειται σε έλεγχο από τον αρμόδιο φορέα προστασίας.

ζ) Ως προς τις προβλέψεις του ΓΠΣ:

Με το ισχύον ΓΠΣ/1993 του Δήμου Θεσσαλονίκης, το ακίνητο της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. εμπίπτει στον ευρύτερο χώρο ειδικού προορισμού με χρήση «στρατιωτικών εγκαταστάσεων στην έκταση του Γ' Σώματος Στρατού», στα όρια της τότε έκτασης των στρατιωτικών εγκαταστάσεων. Ωστόσο, η έκταση που καταλαμβάνεται από τις εγκαταστάσεις της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. έχει αποκοπεί από τον υπόλοιπο χώρο των εγκαταστάσεων του Γ' Σώματος Στρατού εδώ και δεκαετίες, έχει απωλέσει τον στρατιωτικό χαρακτήρα και αποτελεί πλέον ένα αυτοτελές ακίνητο με χρήση εγκαταστάσεων

δημόσιου ραδιοτηλεοπτικού σταθμού, το οποίο αποδόθηκε από το Εθνικό Κτηματολόγιο στα εμπράγματα δικαιώματα της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε., όπως έχει ήδη αναφερθεί. Στο πλαίσιο αυτό, η μελέτη αναθεώρησης ΓΠΣ, η οποία ήδη εγκρίθηκε περιβαλλοντικά με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/55734/3712/19-05-2023 Απόφαση Γεν. Διευθυντή Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΑΔΑ: ΨΜ514653Π8-1ΓΕ) και αναμένεται η τελική έγκρισή της με υπουργική απόφαση, προβλέπει για ολόκληρο το Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Λεωφ. Στρατού - Λ. Καυταντζόγλου - Γρ. Λαμπράκη - 3ης Σεπτεμβρίου χρήση «Ειδικές Χρήσεις», βάσει του άρθρου 13 του ΠΔ 59/2018 περί χρήσεων γης, με σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης «Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις» στη σημερινή έκταση του Γ' Σώματος Στρατού, με εξαίρεση τον χώρο του Ι.Ν. Κωνσταντίνου & Ελένης, ενώ στο ιδιόκτητο ακίνητο της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. σημειώνεται ένδειξη εξειδίκευσης «Ε.Ρ.Τ.», ώστε να υπάρξει διάκριση των χρήσεων εντός του Ο.Τ. που ανταποκρίνεται στο σημερινό ιδιοκτησιακό και πολεοδομικό καθεστώς.»

Σημειώνεται ότι πλέον ισχύει το αναθεωρημένο ΓΠΣ 2024 (ΦΕΚ 199 Δ').

6. ΠΡΟΤΑΣΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ

Με την προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση, το ακίνητο παραμένει ως χώρος ειδικού προορισμού και η χρήση του εξειδικεύεται για τον σκοπό λειτουργίας του δημόσιου ραδιοτηλεοπτικού σταθμού σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο αναθεωρημένο και ισχύον ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Ως προς τους προτεινόμενους όρους δόμησης σημειώνεται ότι ο ΣΔ 2,0 δεν υπερβαίνει τον μέγιστο θεσμοθετημένο ΣΔ στους χώρους ειδικού προορισμού της περιοχής, ενώ είναι μικρότερος από τον ισχύοντα ΣΔ στα έναντι Ο.Τ. Το προτεινόμενο ποσοστό κάλυψης 60% είναι το μέγιστο επιτρεπόμενο κατά ΝΟΚ/2012 και αντιστοιχεί στην ήδη υλοποιημένη κάλυψη του ακινήτου. Το προτεινόμενο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 16,00 μ. εναρμονίζεται με τα θεσμοθετημένα μεγέθη στους χώρους ειδικού προορισμού της περιοχής και είναι κατά πολύ μικρότερο από τα ισχύοντα στα έναντι Ο.Τ., αλλά και από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 22,75 μ. που προβλέπεται για ΣΔ 2,0 βάσει του ΝΟΚ/2012, όπως ισχύει. Σημειώνεται ότι η αρχική πρόταση για το ύψος ήταν 15μ, λόγω όμως της ολοκλήρωσης των προσχεδίων της Αρχιτεκτονικής μελέτης, προκύπτει η αναγκαιότητα 16μ μέγιστου ύψους.

Ως προς την τροποποίηση της ρυμοτομίας η οποία απαιτείται για την ορθότερη πολεοδομική διεύθυνση του χώρου, οι προτεινόμενες ρυθμίσεις φαίνονται στο επισυναπτόμενο διάγραμμα, όπου περιλαμβάνεται η θέσπιση προκηπίων και ΟΓ-ορίων ακαλύπτου στα πίσω όρια του οικοπέδου.

7. **ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω αναλυτικά αναφερόμενα και ιδίως:

- Την πολεοδομική αναγκαιότητα ρύθμισης του χώρου της ΕΡΤ3 προκειμένου να εξασφαλιστεί η εύρυθμη λειτουργία της δημόσιας ραδιοτηλεόρασης για την Βόρεια Ελλάδα,
- Την αναγκαιότητα μετεγκατάστασης όλων των υπηρεσιών της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. στο ιδιόκτητο ακίνητο της εταιρείας σε σύγχρονες κτιριακές εγκαταστάσεις,
- Το γεγονός ότι ο Δήμος Θεσσαλονίκης έχει τηρήσει τις προβλεπόμενες διαδικασίες δημοσιοποίησης και απορρίπτει ως αβάσιμες τις 2 ενστάσεις που υποβλήθηκαν,
- Η προτεινόμενη χρήση του χώρου είναι συμβατή με το ΓΠΣ ως χώρος ΕΡΤ και η περιοχή παραμένει σύμφωνα με τις προβλέψεις του, ένας πυρήνας ΚΧ-ΚΦ χώρων με υπερτοπικό χαρακτήρα (πάρκα, Βυζαντινό Μουσείο, Αρχαιολογικό Μουσείο, Πανεπιστήμιο, ΧΑΝΘ, ΔΕΘ, Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις στο υπόλοιπο ΟΤ βάσει του β.δ/τος της 17.7.1954 ΦΕΚ 163 Α')
- Η θέσπιση των όρων και περιορισμών δόμησης εξυπηρετεί την καλύτερη ανάπτυξη των αναγκαίων κτιριακών όγκων σε εναρμόνιση με το υφιστάμενο άμεσο δομημένο περιβάλλον.
- Είναι αναγκαία η τροποποίηση της ρυμοτομίας σε σχέση με το διάγραμμα που μας απέστειλε η Περιφέρεια επειδή θα πρέπει να καθοριστεί περίγραμμα οικοδομικής γραμμής εντός του οποίου θα είναι δυνατή η ανέγερση των νέων κτιρίων, με την παράλληλη εξασφάλιση των απαραίτητων προκηπίων και ακαλύπτων χώρων. Για την καλύτερη λειτουργικότητα προβλέπεται η εγκατάσταση υπόγειων εγκαταστάσεων πέραν του περιγράμματος του κτιρίου.
- Λόγω της θέσης του ακινήτου και των διαφόρων καθεστώτων προστασίας στην ευρύτερη περιοχή του θα πρέπει η ρύθμιση να συνυπογραφεί από την αρμόδια Υπουργό Πολιτισμού.

Μετά από τα παραπάνω αναλυτικά αναφερόμενα:

ΕΙΣ Η Γ Ο Υ Μ Α Σ Τ Ε στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

1. Την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου (Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5-Α-Β-Τ1) που περικλείεται από τις οδούς 3ης Σεπτεμβρίου, Λεωφόρος Στρατού, Καυτατζόγλου και Γρηγορίου Λαμπράκη (Β.Ο.Δ.) του Δήμου Θεσσαλονίκης με τον καθορισμό οικοδομικής γραμμής, οικοδομικής γραμμής-όριο ακαλύπτου, γραμμής αλλαγής χρήσης, τον καθορισμό προκηπίων μεταβλητού πλάτους και τον καθορισμό χρήσης «Εγκαταστάσεις ΕΡΤ ΑΕ», στο ΚΑΕΚ 190444017002, εμβαδού

2.342,11τμ, όπως οι ρυθμίσεις αυτές απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση.

2. τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης ως εξής:
Συντελεστής δόμησης: 2,0
Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 60% κατά ΝΟΚ/2012
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 16,00 μ.
Επιτρέπεται η ανέγερση υπογείων εγκαταστάσεων έξω από το περίγραμμα του κτιρίου.
Κατά τα λοιπά ως ΝΟΚ/2012.
3. Την απόρριψη των με αρ. πρωτ. Δήμου Θεσσαλονίκης 111167/5-5-2023 (ορθή επανάληψη 9-5-2023) και 112603/8-5-2023 ενστάσεων.
4. Την αποστολή του θέματος στο Δήμο για την εκ νέου ανάρτηση του σχεδίου για 10 ημέρες.
5. Την συνυπογραφή του σχεδίου Π.Δ. από την Υπουργό Πολιτισμού

Παρακαλούμε το Συμβούλιό σας να γνωμοδοτήσει σχετικά.

Συνημμένα: (1) διάγραμμα Νοέμβριος 2024, κλ. 1:500

14.11.2024

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
Δ/ΝΣΗΣ

ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΔΑΣ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 18.11.2024
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 16^η
ΠΡΑΞΗ : 79
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Κ. Χριστοπούλου, Κ. Στεφανάκης, Ε. Διαμαντοπούλου, Δ. Ανδρουλάκη, Θ. Ψυχογιός, Ε. Χολέβα, Α. Σκάρλα, Θ. Γαλάνη, Κ. Δημόπουλος

ΘΕΜΑ : Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου και καθορισμός όρων δόμησης σε ακίνητο ιδιοκτησίας Ελληνικής Ραδιοφωνίας Τηλεόρασης (ΕΡΤ) στη συμβολή των οδών Λεωφ. Στρατού με την οδό Λ. Καυταντζόγλου (ΒΟΔ) στο Δήμο Θεσσαλονίκης ΠΕ Θεσσαλονίκης.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του την από 14.11.2024 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άκουσε τους κ. Στάγκο Γενικό Δ/ντή ΕΡΤ3 και κ. Καζαντζίδη Προϊστάμενο Τεχνικής Λειτουργίας ΕΡΤ3, **γνωμοδότησε ομόφωνα** για :

1. Την **έγκριση της τροποποίησης** του ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου (Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5-Α-Β-Τ1) που περικλείεται από τις οδούς 3ης Σεπτεμβρίου, Λεωφόρος Στρατού, Καυταντζόγλου και Γρηγορίου Λαμπράκη (Β.Ο.Δ.) του Δήμου Θεσσαλονίκης με τον καθορισμό οικοδομικής γραμμής, οικοδομικής γραμμής-όριο ακαλύπτου, γραμμής αλλαγής χρήσης, τον καθορισμό προκηπίων μεταβλητού πλάτους και τον καθορισμό χρήσης «Εγκαταστάσεις ΕΡΤ ΑΕ», στο ΚΑΕΚ 190444017002, εμβαδού 2.342,11τμ, όπως οι ρυθμίσεις αυτές απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 που συνοδεύει την παρούσα.
2. Τον **καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης** ως εξής:
Συντελεστής δόμησης: 2,0
Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 60% κατά ΝΟΚ/2012
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 16,00 μ.
Επιτρέπεται η ανέγερση υπογείων εγκαταστάσεων έξω από το περίγραμμα του κτιρίου.
Κατά τα λοιπά ως ΝΟΚ/2012
3. Την **απόρριψη** των με αρ. πρωτ. Δήμου Θεσσαλονίκης 11167/5-5-2023 (ορθή επανάληψη 9-5-2023) και 112603/8-5-2023 ενστάσεων.
4. Την **αποστολή** του θέματος στο Δήμο για την εκ νέου ανάρτηση του σχεδίου για 10 ημέρες.
5. Την **συνυπογραφή** του σχεδίου Π.Δ. από την Υπουργό Πολιτισμού.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ