



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΚΑΙ ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ Α (ΣΥΠΟΘΑ Α)
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Ταχ. Δ/ση: Στρωμνίτης 53 – 54248 Θεσσαλονίκη
Τηλ.: 2313 309613 - Email: sypotha-a-thes@damt.gov.gr

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο Υ
της 2ης ΠΡΑΞΗΣ της 3ης/2024 (11.04.2024) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ
της 3ης/2024 (11.04.2024) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

Σήμερα, ημέρα Πέμπτη 11 Απριλίου 2024 και ώρα 09.30 π.μ. και κατ' εφαρμογή της υπ' αρ. 429/12.3.2020 Κοινής Υπουργικής Απόφασης (Β 850), συνήλθε με τηλεδιάσκεψη (μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr), το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α (ΣΥΠΟΘΑ Α) της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, μετά από την υπ' αρ. πρωτ. οικ. 9/16.02.2024 πρόσκληση της Προέδρου, η οποία απεστάλη προς όλα τα μέλη (τακτικά & αναπληρωματικά) με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο. Στη συνεδρίαση, μέσω τηλεδιάσκεψης, παραβρέθηκαν και συμμετείχαν οι παρακάτω:

- ΠΡΟΕΔΡΟΣ: 1) Παρασκευή Κούρτη, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ
- ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ: 2) Ιωάννης Υφαντίδης, τακτικό μέλος, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Ανάπτυξης, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ.
3) Χαρίκλεια Κυριακίδου, τακτικό μέλος, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος του ΤΕΕ.
4) Σωκράτης Δημητριάδης, τακτικό μέλος, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος ΤΕΕ
5) Βασίλειος Παϊσίδης, τακτικό μέλος, Δικηγόρος, εκπρόσωπος του Δικηγορικού Συλλόγου Θεσσαλονίκης
- ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: Θωμάς Σωτηριάδης, ΠΕ Διοικητικού-Οικονομικού, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ.

Μετά τη διαπίστωση απαρτίας, δεδομένου ότι σε σύνολο πέντε (5) μελών βρέθηκαν παρόντα τα πέντε (5) μέλη (Παρασκευή Κούρτη, Ιωάννης Υφαντίδης, Χαρίκλεια Κυριακίδου, Σωκράτης Δημητριάδης και Βασίλειος Παϊσίδης), άρχισε η συζήτηση των θεμάτων, όπως αυτά αναφέρονται στην ημερήσια διάταξη (αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α οικ. 25/27.03.2024) με την αλλαγή σειράς μεταξύ 1^{ου} και 2^{ου} θέματος.

ΠΡΑΞΗ 2η

(Θέμα 1ο της ημερήσιας διάταξης)

«Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου για τον αποχαρακτηρισμό τμήματος Χώρου Γυμνασίου – Λυκείου στο Ο.Τ. Γ186 της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη της Π.Ε. Θεσσαλονίκης σε εκτέλεση της με αρ. 303/2014 Απόφασης Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης»

Μετά από την εξέταση των στοιχείων του υποβληθέντος φακέλου, προσήλθε (συνδέθηκε) στην τηλεσυνεδρίαση η εισηγήτρια του τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, κα Α. Φουλίδου, η οποία εξέφρασε τις απόψεις της επί του θέματος. Κατόπιν και αφού αποχώρησε (αποσυνδέθηκε) ακολούθησε διαλογική συζήτηση, μετά την οποία το Συμβούλιο:

Λαμβάνοντας υπόψη:

- 1) Τα άρθρα 20 (Συγκρότηση Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ)) και 21 (Αρμοδιότητες ΣΥΠΟΘΑ) του Ν. 4495/2017 όπως αυτά τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
- 2) Την υπ' αρ. 1492/07.04.2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 317), Απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης, με την οποία συγκροτήθηκε το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α (ΣΥΠΟΘΑ Α) της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με τις υπ' αρ. 4133/25.06.2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 505), υπ' αρ. 9237/21.12.2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 1101), υπ' αρ. 211192/09.09.2022 (Υ.Ο.Δ.Δ. 854), υπ' αρ. 4247/11.01.2023 (Υ.Ο.Δ.Δ. 21) και υπ' αρ. 55818/18.04.2023 (Υ.Ο.Δ.Δ. 396) Αποφάσεις του Συντονιστή – Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης καθώς και τις ρυθμίσεις του άρθρου 65 του ν 5079/2023 (Α 215) περί παράτασης της θητείας των υφιστάμενων μελών ΣΥΠΟΘΑ Α και Β έως την 30η.06.2024.
- 3) Τις διατάξεις της παρ. 1 του αρθ-31 του Ν.4067/12 καθώς και των παρ.ΙΙ.ΣΤ.39 του αρθ-186 και παρ.ΙΙ.19 του αρθ-280 του Ν.3852/10.
- 4) Την από 05.03.2024 Εισήγηση του τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Δ/σης Προγραμματισμού & Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, η οποία μας διαβιβάστηκε με το υπ' αρ. πρωτ. 793761/2069/23/13-03-2024 έγγραφό της (αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α 19/14.03.2024) συνοδευόμενο από τρία τοπογραφικά διαγράμματα, χωρίς τίτλο, όνομα συντάξαντα, κλίμακα και γενικά κατά τα στοιχεία των προδιαγραφών ως προς το πληροφοριακό πινακάκι του σχεδίου.
- 5) Την υπ' αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α οικ. 26/28.03.2024 Πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους για την διεξαγωγή της παρούσης 3ης/2024 (11.04.2024) Συνεδρίασης και τις μετέπειτα σχετικές προσκλήσεις μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr.

Αφού μελέτησε τα στοιχεία του φακέλου και ειδικότερα:

- i) Η εξεταζόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αφορά τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του ΟΤ Γ168 της ΔΕ Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη συνολικού εμβαδού 2.356,62τ.μ. από «Χώρο Γυμνασίου – Λυκείου» και τον χαρακτηρισμό τμήματός του ως οικοδομήσιμου χώρου, κατόπιν της υπ' αρ. 303/2014 απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης. Ο κοινωφελής χαρακτήρας του ακινήτου είχε επιβληθεί με το από με το από 13-04-1989 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 310/Δ/1989) με τίτλο «Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των πολεοδομικών ενοτήτων 1, 2, 3, 5, και 10 και του διαδημοτικού κέντρου του δήμου Πυλαίας (ν. Θεσσαλονίκης) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στην πολεοδομική ενότητα 4 του ίδιου δήμου».
- ii) Το αποχαρακτηριζόμενο τμήμα αποτελεί μέρος μεγαλύτερου γηπέδου ιδιοκτησίας των προσφευγόντων, εμβαδού 21.727,08τ.μ., που εντάχθηκε στο σχέδιο το έτος 1989. Τμήμα αυτής της ιδιοκτησίας, εμβαδού 7.672,54τ.μ., εμπίπτει στο ΟΤ Γ186 ενώ το υπόλοιπο τμήμα εμπίπτει σε γειτονικά Οικοδομικά Τετράγωνα του σχεδίου. Από το σύνολο της έκτασης που εμπίπτει στο ΟΤ Γ 186, εμβαδόν 5.261,58τ.μ. αποτελεί υποχρεωτική εισφορά σε γη των αρχικών ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στο Ο.Τ., η οποία εισφορά γης ανήκει σήμερα ιδιοκτησιακά στον Δήμο

Πυλαίας Χορτιάτη. Το τμήμα αυτό (της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη) θα διατηρήσει κατόπιν της εξεταζόμενης τροποποίησης τον κοινωφελή χαρακτήρισμό του ως χώρος Γυμνασίου – Λυκείου.

- iii) Με βάση τα όσα παρατίθενται στην εισήγηση, δεν προκύπτουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι αναγκαιότητας διατήρησης του ρυμοτομικού βάρους του ακινήτου καθώς διαπιστώνεται πλεόνασμα 1.615,64τ.μ. (συνυπολογίζοντας την έλλειψη του αποχαρακτηριζόμενου τμήματος) σε χώρους Γυμνασίου – Λυκείου κατά τον αντίστοιχο πίνακα αναγκών του ισχύοντος ΓΠΣ του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη (ΦΕΚ 123/ΑΑΠ/2017).
- iv) Με βάση τα όσα παρατίθενται στην εισήγηση δεν υπάρχει οικονομική δυνατότητα του Δήμου να καταβάλει την προσήκουσα αποζημίωση στους ιδιοκτήτες του εξεταζόμενου ακινήτου.
- v) Με βάση τα όσα παρατίθενται στην εισήγηση και με την προτεινόμενη ρύθμιση όπως αυτή διακρίνεται στο συνοδό τοπογραφικό διάγραμμα αποδίδεται στους προσφεύγοντες οικοδομήσιμος χώρος με διαφορετικά όρια από αυτά του προς αποζημίωση τμήματος της επίδικης ιδιοκτησίας αλλά ίσου εμβαδού. Δεδομένου ότι το προς αποζημίωση τμήμα εμβαδού 2.356,62 τ.μ. απεικονιζόταν κατά το κυρωμένο διάγραμμα της 82 Πράξης Εφαρμογής και της διορθωτικής αυτής (κυρωμένες με τις υπ' αρ. 29/ΠΕ/17507/18-5-2004 και υπ' αρ. 29/32557/28-8-2006 Αποφάσεις Νομάρχη Θεσ/νίκης) στην βορειοανατολική γωνία του Χώρου Γυμνασίου – Λυκείου, ο αποχαρακτηρισμός του θα είχε ως συνέπεια, η εναπομείνασα έκταση του κοινωφελούς χώρου Γυμνασίου – Λυκείου να μην παρουσιάζει κατάλληλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά για την ανάπτυξη των κτιριακών εγκαταστάσεων της εν λόγω σχολικής μονάδας. Ως εκ τούτου, προτείνεται ως βέλτιστη πολεοδομικά λύση η χωροθέτηση του αποδιδόμενου οικοδομήσιμου τμήματος στους ενδιαφερομένους στην βορειοδυτική πλευρά του Ο.Τ. Γ 186 κατά μήκος της οδού Ίμβρου. Αυτό επιτυγχάνεται με την ανταλλαγή τμήματος της ιδιοκτησίας των αιτούντων με στοιχεία 2-12-11-10-8-5-4-3-2 εμβαδού 982,27 τ.μ. που ενέπιπτε στο προς αποζημίωση τμήμα με το τμήμα υπό στοιχεία 7-1-12-13-7 της ίδιας ιδιοκτησίας (που αποτελεί μέρος της οφειλόμενης εισφοράς του σε γη). Με την αντιμετάθεση αυτή εξασφαλίζεται πρόσωπο του χώρου του Γυμνασίου – Λυκείου σε κοινόχρηστη οδό (οδός Κ. Ντογρά). Μετά την έγκριση της παρούσας τροποποίησης θα ακολουθήσει πράξη διόρθωσης της Πράξης Εφαρμογής προκειμένου να γίνουν οι απαιτούμενες αλλαγές.
- vi) Με βάση τα στοιχεία της εισήγησης, η θέση της εξεταζόμενης με την παρούσα τροποποίησης επηρεάζεται από την γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ – ΣΤΑΓΕΙΡΑ (η οποία βρισκόταν μεταξύ των οδών Σμύρνης- Καπ. Ντόγρα – Ίμβρου και Ελαιορέματος) και η οποία έχει σήμερα αποξηλωθεί. Ωστόσο, και επειδή απαιτούνται περαιτέρω διοικητικές πράξεις για την άρση της επιβαλλόμενης εκ τούτου δουλείας - οι οποίες δεν έχουν συντελεστή - η οικοδομική γραμμή επί της οδού Κ. Ντογρά τοποθετείται σε υποχώρηση κατά τα οριζόμενα στην εν λόγω δουλεία.
- vii) Με βάση τα στοιχεία της εισήγησης προκύπτει ότι τηρήθηκε η διαδικασία γνωστοποίησης της με αρ. 31/2021 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου η οποία ενέκρινε αρχικά το αίτημα αποχαρακτηρισμού του εξεταζόμενου χώρου. Η απόφαση αυτή συνοδεύονταν από τοπογραφικό διάγραμμα (το οποίο παραχωρήθηκε στο Συμβούλιο σε ψηφιακή μορφή) με το οποίο πλέον της αντιμετάθεσης τμήματος της προς αποζημίωσης της έκτασης με τμήμα ίσης έκτασης της εισφοράς σε γη (βλ. παραπάνω σημείο V) προβλέπονταν: α) η κατάργηση τμήματος του χώρου πρασίνου στο νότιο τμήμα της Καπετάν Ντόγρα και β) η δημιουργία πεζόδρομου πλάτους 7 μέτρων στο δυτικό τμήμα του Ο.Τ. 186, χωρίς αυτές οι πολεοδομικές ρυθμίσεις να αναφέρονται στο αποφαστικό της με αρ. 31/2021 Α.Δ.Σ. Κατά την τήρηση της διαδικασίας γνωστοποίησης υποβλήθηκαν 5 ενστάσεις κατά της εν λόγω Απόφασης ΔΣ οι οποίες εξετάστηκαν κατά την προβλεπόμενη διαδικασία από τον Δήμο Πυλαίας Χορτιάτη και απορρίφθηκαν όλες διά της υπ' αρ. 75/2023 Απόφασης ΔΣ. Μέρος της επιχειρηματολογίας δύο εκ των υποβληθέντων ενστάσεων (υπ' αρ. 20173/3-6-2022 και 20050/3-6-2022) καταφέρεται κατά της κατάργησης του χώρου Πρασίνου στο νότιο τμήμα της Καπετάν Ντόγρα. Κατά την άποψη του τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της ΠΚΜ πρέπει το μέρος αυτό των ενστάσεων να γίνει αποδεκτό καθώς όπως σημειώνεται στην εισήγηση «...η τροποποίηση του θέματος αφορά

στην εφαρμογή δικαστικής απόφασης και συνεπώς περιορίζεται στη ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος της επίδικης ιδιοκτησίας. Εξάλλου, όπως προαναφέραμε, η κατάργηση του χώρου πρασίνου δεν εξυπηρετεί κάποιο πολεοδομικό κριτήριο».

- viii) Στη νότια, ανατολική και δυτική περιοχή της θέσης της εξεταζόμενης τροποποίησης έχει συντελεστή καθορισμός οριογραμμών ρέματος με την υπ' αρ. 29/22816/ΠΣΚ/1442/8-8-1996 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 1064/Δ/17-9-1996). Η δημιουργία πεζόδρομου πλάτους 7 μέτρων στο δυτικό τμήμα του Ο.Τ. 186 κρίνεται σκόπιμη προς απομάκρυνση του εξεταζόμενου με την παρούσα οικοδομήσιμου χώρου από την πλευρά του ρέματος.
- ii) Στην από 05.03.2024 εισήγηση του, το τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας εισηγείται θετικά υπέρ της έγκρισης τροποποίησης του σχεδίου και πιο συγκεκριμένα σημειώνεται «...δεν προκύπτουν λόγοι, που να αποτρέπουν από τις οφειλόμενες ενέργειες (δεδομένου ότι δε στοιχειοθετούνται οι προϋποθέσεις, που θέτει η εγκύκλιος 18/03 και το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 για επανεπιβολή της δέσμευσης) σύμφωνα με την με αρ. 303/2014 απόφαση του Α' Τριμελούς Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και επομένως την υποχρεωτική τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του χώρου Γυμνασίου Λυκείου στο Ο.Τ. Γ186 (Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη) στη συμβολή των οδών Ίμβρου και Καπετάν Ντόγγρα του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου με τους αυτούς όρους και περιορισμούς δόμησης, που ισχύουν στην περιοχή».

Και επειδή, όπως προκύπτει από τα εξεταζόμενα στοιχεία:

Δεν υπάρχουν λόγοι που να αποτρέπουν την διοίκηση από την εφαρμογή της υπ' αρ. 303/2014 δικαστικής απόφασης δηλαδή την αποδέσμευση της επίδικης ιδιοκτησίας και την ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος αυτής προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμη εφόσον αφενός δεν στοιχειοθετούνται οι προϋποθέσεις που θέτει η εγκύκλιος 18/03 και το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 για την επανεπιβολή της δέσμευσης του εν λόγω ακινήτου και αφετέρου ταυτόχρονα της άρσης του ρυμοτομικού βάρους της ιδιοκτησίας συνεχίζουν να καλύπτονται οι κοινωφελείς ανάγκες σε προβλεπόμενο χώρο Γυμνασίου – Λυκείου στην εν λόγω Δημοτική Ενότητα.

Κατόπιν των παραπάνω:

Το συμβούλιο αποφασίζει ομόφωνα σύμφωνα με την εισήγηση

1. Την απόρριψη των με αρ. πρωτ. 19873/2-6-2022, 19869/2-6-2022 και 20250/6-6-2022 ενστάσεων.
2. Την εν μέρει αποδοχή των με αρ. πρωτ. 20173/3-6-2022 και 20050/3-6-2022 ενστάσεων.
3. Την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ186 της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη με:
 - α) Τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του χώρου Γυμνασίου-Λυκείου με στοιχεία 7,1, Τ2, 8,10,11,12,13,7 και τον χαρακτηρισμό αυτού ως οικοδομήσιμου χώρου.
 - β) Τον αποχαρακτηρισμό τμήματος με στοιχεία 7,6,13,14,Τ1,7 από Χώρο Γυμνασίου- Λυκείου και τον χαρακτηρισμό του ως πεζοδρόμου πλάτους επτά (7.00) μέτρων.
 - γ) Την επιβολή προκηπίου πλάτους είκοσι δύο (22) μέτρων στο πρόσωπο με στοιχεία Τ2-8 και πέντε (5) μέτρων στο πρόσωπο με στοιχεία 7-1-Τ2.
 - δ) Τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης στο οικοδομήσιμο τμήμα του Ο.Τ. Γ186, όπως αυτοί ισχύουν για την περιοχή (Τομέας ΙΙ) , με χρήση γης αυτή της αμιγούς κατοικίας, σε συμμόρφωση προς την με αρ. 303/2014 απόφαση του Α' Τριμελούς Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης,

4. Την διαβίβαση του θέματος στο Δήμο Πυλαίας- Χορτιάτη για την τήρηση της διαδικασίας γνωστοποίησης, σύμφωνα με το άρθρο 154 του Κ.Β.Π.Ν.

Η παρούσα γνωμοδότηση συνοδεύεται: 1) Από την σχετική εισήγηση του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Δ/σης Προγραμματισμού & Υποδομών της Π.Κ.Μ. (στοιχείο (4) του σκεπτικού της παρούσης) και 2) Το συνοδό τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο πρέπει να συμπληρωθεί κατά τις προδιαγραφές (τίτλος, όνομα συντάξαντα, κλίμακα κλπ).

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Παρασκευή Κούρτη

Θωμάς Σωτηριάδης

1. Ιωάννης Υφαντίδης

2. Χαρίκλεια Κυριακίδου

3. Σωκράτης Δημητριάδης

4. Βασίλειος Παϊσίδης



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΣΩΤΗΡΙΑΔΗΣ ΘΩΜΑΣ
ΠΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ