



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΔΗΜΟΣ
ΠΥΛΑΙΑΣ – ΧΟΡΤΙΑΤΗ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αριθ.αποφ. 274 /17-07-24

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Από το πρακτικό της 22ης/2024 ΤΑΚΤΙΚΗΣ Συνεδρίασης του
Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας – Χορτιάτη

Στο Πανόραμα σήμερα 17 Ιουλίου 2024 ημέρα Τετάρτη και ώρα 19:00 το Δημοτικό Συμβούλιο Πυλαίας - Χορτιάτη συνήλθε σε ΤΑΚΤΙΚΗ συνεδρίαση στο Δημοτικό Κατάστημα που βρίσκεται στο Πανόραμα (οδός Αποστόλου Σαμανίδη 21), ύστερα από την έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου δημοτικού συμβουλίου Μιχάλη Γεράνη, με αριθ. Πρωτ.26915/12-07-24 που αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και κοινοποιήθηκε στους δημοτικούς συμβούλους μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου σύμφωνα με το άρθρο 64 του Ν.3852/2010 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 71 του Ν.4555/2018 και το άρθρο 67 του Ν.3852/2010 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν.4555/2018 και το άρθρο 4 του Ν.5056/2023 (Εγκύκλιοι 1327,1328/2023) όπως ισχύουν για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στο κατωτέρω θέμα:

ΘΕΜΑ 12ο της ημερησίας διάταξης: Συμπλήρωση και επικαιροποίηση της με αριθμό 335/31-07-2023 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου σχετικά με την άρση ρυμοτομικής δέσμευσης στο Ο.Τ. 86β του ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Πυλαίας, της Δ.Ε. Πυλαίας και πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας, της Δ.Ε. Πυλαίας, κατ' εφαρμογή της με αριθμό 7377/2020 Απόφασης του ΙΑ Τμήματος του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης».

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασεως αυτής, ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 35 μελών παραβρέθηκαν , οι κάτωθι 32 δημοτικοί σύμβουλοι δηλ.:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Γεράνης Μιχάλης 2. Γιαννούδη Ελένη 3. Καρτάλης Ιωάννης 4. Ταρασίδης Γεώργιος 5. Ζελίδου Παναγιώτα 6. Ντίτσιος Ιωάννης 7. Καρίκας Νικόλαος 8. Μαρκούδης Δημήτριος 9. Κανέλλου Βασιλική 10. Σοφοκλής Κάλτσιος 11. Μπουλομύτης Νικόλαος 12. Λιόλιου Παρασκευή 13. Ζώτου Νίκη 14. Μπαμπαρατάσας Γεώργιος 15. Κωνσταντινίδου Ανατολή 16. Λυπηρίδου Δέσποινα	1. Μαάιτα Τζαμάλ Οδυσσέας 2. Αναστασιάδης Σάββας 3. Σαουρίδου Σοφία Αμέσως μετά τη συζήτηση των εκτός ημερησίας θεμάτων αποχώρησε ο Νυφούδης Νικόλαος. Ο Δ.Σ. Αγγελινούδης Βάιος αποχώρησε μετά τη συζήτηση του 17^{ου} τακτικού θέματος.

- | | |
|--|--|
| 17. Κισκίνης Αστέριος
18. Χαμουζάς Κυριάκος
19. Θεοδώρου Χρυσούλα
20. Αγαθοκλέους Άρτεμις
21. Χατζηστουγιάννη Χρυσάνθη
22. Νυφούδης Νικόλαος
23. Αγγελινούδης Βάιος
24. Βουλγαρίδου Γεωργία
25. Παπαγεωργίου Βικτωρία
26. Τζιαφέρης Σταύρος
27. Τσογκαρλίδης Παρασκευάς
28. Νασιάδης Ιωάννης
29. Παυλίδου Θάλεια
30. Κωφού Ιφιγένεια
• 31. Αλεπλιώτης Κυριάκος
32. Βαρελάς Σωτήριος | |
|--|--|

Η

λήψη των αποφάσεων των πάσης φύσεως συλλογικών οργάνων των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού και των διοικητικών συμβουλίων των εποπτευόμενων νομικών τους προσώπων μπορεί να λαμβάνει χώρα: α) είτε διά περιφοράς κατά τις προβλέψεις της παρ. 5 του άρθρου 67 και της παρ. 1 του άρθρου 167 του ν. 3852/2010 (Α' 87) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 του Ν.5043/2023 , β) είτε με τηλεδιάσκεψη με κάθε πρόσφορο μέσο ηλεκτρονικών επικοινωνιών, γ) είτε δια ζώσης, δ) είτε δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη. Στην περίπτωση της δια ζώσης σύγκλησης των συλλογικών οργάνων και των διοικητικών συμβουλίων της περ. γ', οι συνεδριάσεις πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα ισχύοντα υγειονομικά μέτρα, το Δημοτικό Συμβούλιο συνεδρίασε δια ζώσης

- Στη συνεδρίαση, σύμφωνα με την παρ.6 του άρθρου 67 του Ν.3852/10 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από την παρ.6 του άρθρου 74 του Ν.4555/18 , προσκλήθηκε και παραβρέθηκε ο Δήμαρχος Πυλαίας – Χορτιάτη κ. Ιγνάτιος Καϊτεζίδης .
- Στη συνεδρίαση νομίμως σύμφωνα με την παρ.8 του άρθρου 67 του Ν.3852/10 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από την παρ.8 του άρθρου 74 του Ν.4555/18, προσκλήθηκαν και οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων και παραβρέθηκε ο **Πρόεδρος της Δ.Κ.Πυλαίας Αζάς Βασίλειος και η Πρόεδρος της Δ.Κ. Πανοράματος Ελεονόρα Σαουρίδου.**
- Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι υπάλληλοι Γκένου Ελένη και η Ζαχαρίδου Αναστασία για την τήρηση των πρακτικών.
- Πλην των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης συζητήθηκαν τέσσερα **(4) θέματα εκτός ημερήσιας διάταξης**, για το κατεπείγον του οποίου αποφάνθηκε **κατά πλειοψηφία** το Δ.Σ. να συζητηθούν γιατί απείχαν από την συζήτηση τους οι Δ.Σ. Βαρελάς Σωτήριος και Αλεπλιώτης Κυριάκος από το 1^ο , 2^ο και 4^ο θέμα εκτός ημερήσιας .
- Για τα αναφερόμενα ακολούθησε συζήτηση και λήφθηκαν αποφάσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/07-06-2010, Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης.

Εισηγούμενος ο Αντιδήμαρχος Πολεοδομίας Νικόλαος Μπουλομούτης, το 12^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης θέτει υπόψη του Δ.Σ. τα παρακάτω:

Σχετ.:

- 1) Το ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού Πυλαίας όπως αυτό αναθεωρήθηκε με την με αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/54678/3302/24-10-1988 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, η οποία αναδημοσιεύθηκε (αρ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/31077/856/14-07-1993 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, Φ.Ε.Κ. 961Δ/13-08-1993).
- 2) Το αρ. πρωτ. 154020/3353/27-04-2016 έγγραφο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας προς το Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη με το οποίο διαβιβάστηκε η από 01-04-2016 αίτηση των ενδιαφερομένων περί τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου για τον αποχαρακτηρισμό κοινοχρήστου χώρου στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας, της Δ.Ε. Πυλαίας, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

- 3) Το αρ. πρωτ. 16755/19-05-2016 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.
- 4) Την με αριθμό 7377/2020 Απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (Τμήμα ΙΑ) που μεταξύ άλλων ακύρωσε τη ρητή άρνηση της Διοίκησης, που εκδηλώθηκε με το αρ. πρωτ. 154020/3353/27-04-2016 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή Αναπτυξιακού Προγραμματισμού, Περιβάλλοντος και Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και το αρ. πρωτ. 16755/19-05-2016 έγγραφο του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, να άρει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση του ακινήτου ιδιοκτησίας Νικολάου και Ιωάννη Μπίζμπα, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας.
- 5) Την από 16-02-2021 (αρ. πρωτ. Δήμου 5172/16-02-2021) αίτηση του Νικολάου Μπίζμπα να αρθεί η ρυμοτομική δέσμευση του ακινήτου του σε εκτέλεση της με αριθμό 7377/2020 Απόφασης του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (Τμήμα ΙΑ).
- 6) Την αναγκαιότητα σύμφωνα με την άποψη της αρμόδιας Υπηρεσίας (έγγραφο 27131/03-08-2021), περί διατήρησης του κοινοχρήστου χώρου όπως αυτός καθορίστηκε με την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Πυλαίας.
- 7) Το αρ. πρωτ. 39946/04-11-2021 έγγραφο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. σχετικό με το ύψος της αντικειμενικής αξίας του εν λόγω ακινήτου συνολικού εμβαδού 137,87τ.μ., το οποίο ανέρχεται σε 43.418,70€.
- 8) Το αρ. πρωτ. 40142/05-11-2021 έγγραφο του Τμήματος Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη σχετικό με την κοινοποίηση των αντικειμενικών τιμών μονάδος ακινήτων για τα οποία έχουν κατατεθεί αιτήσεις άρσης απαλλοτρίωσης για άμεσες ενέργειες.
- 9) Το αρ. πρωτ. 42403/19-11-2021 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού σύμφωνα με το οποίο, το ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή όπου εκπονήθηκε μελέτη συρραφής κατά την οποία, α) μέρος του ακινήτου προς αποζημίωση, έκτασης 34,07τ.μ. αποτελεί υποχρέωση της ίδιας ιδιοκτησίας ως αυταποζημίωση και β) το υπόλοιπο τμήμα προς αποζημίωση εμβαδού 102,21τ.μ. αποτελεί σύμφωνα με τη μελέτη, προσωρινή αποζημίωση από μέρους του Δήμου.
- 10) Τις διατάξεις του Ν. 4067/2012 (άρθρο 32) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 (Κεφάλαιο Η).
- 11) Την υπ' αριθμόν 369/21-12-2021 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας-Χορτιάτη σχετική με την έγκριση καταβολής αποζημίωσης χρηματικού ποσού 43.418,70€ για την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης ακινήτου για το οποίο έχει διαταχθεί άρση απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, με την με αριθμό 7377/2020 Απόφαση του ΙΑ Τμήματος του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.
- 12) Το αρ. πρωτ. 1673/17-01-2022 έγγραφο του Τμήματος Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη σχετικό με τις απαιτούμενες ενέργειες για λήψη απόφασης επανεπιβολής απαλλοτρίωσης ακινήτων που είναι δεσμευμένα για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, στις Δημοτικές Κοινότητες Πανοράματος και Πυλαίας μεταξύ των οποίων και το ακίνητο του Νικολάου Μπίζμπα στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας.

- 13) Το αρ. πρωτ, 32609/03-02-2022 (αρ. πρωτ. Δήμου 4370/03-02-2022) έγγραφο του Τμήματος Διαφάνειας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης, σχετικό με τον έλεγχο νομιμότητας του άρθρου 225 του Ν. 3852/2010 για την λήψη της 369/2021 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας-Χορτιάτη.
- 14) Την από 30-01-2023 (αρ. πρωτ. Δήμου 3425/30-01-2023) αίτηση του Νικόλαου Μπίζμπα με την οποία ζητά σε συνέχεια της από 16-02-2021 (αρ. πρωτ. Δήμου 5172/16-02-2021) προηγούμενης αίτησής του, την άρση απαλλοτρίωσης του ακινήτου του και την τροποποίηση της ισχύουσας ρυμοτομίας κατ' εφαρμογήν της υπ' αριθμόν 7377/2020 Απόφασης του ΙΑ Τμήματος του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.
- 15) Το γεγονός ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων για την περιοχή όπου βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο έχουν τροποποιηθεί (αυξηθεί) από 01-01-2022, σύμφωνα με την αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18-05-2021, Φ.Ε.Κ. 2375Β/07-06-2021, Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Πιο συγκεκριμένα με βάση τους πίνακες αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, η αντικειμενική αξία της έκτασης των 137,87τ.μ. σε χαρακτηρισμένο κοινόχρηστο χώρο στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας ανέρχεται σε (Σ.Ο.=0,85) x (Τ.Εκ.Ο.=428) x (Σ.Προσ.=1,00) x (Εμβ.=137,87) x (Σ.Ειδ.Συνθ.=1,00) = 50.157,11€.
- 16) Το γεγονός ότι έως και σήμερα δεν έχει δημιουργηθεί Κ.Α. στον προϋπολογισμό του οικονομικού έτους 2023 του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη ύψους σύμφωνα με τις νέες αντικειμενικές αξίες ποσού 45.141,40€ για την καταβολή αποζημίωσης για την επανυποβολή της απαλλοτρίωσης του ακινήτου για το οποίο έχει διαταχθεί άρση απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με την 7377/2020 Απόφαση του ΙΑ Τμήματος του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.
- 17) Το από 31-07-2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου σύμφωνα με το οποίο, δεν υπάρχει σήμερα οικονομική δυνατότητα του Δήμου για τη δέσμευση του αναγκαίου για την διατήρηση της απαλλοτρίωσης ποσού, προκειμένου για την υπόθεση του ακινήτου των κ.κ. Μπίζμπα Δημητρίου του Νικολάου, Μπίζμπα Νικολάου του Δημητρίου και Μπίζμπα Ιωάννη του Δημητρίου, στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας, της Δ.Ε. Πυλαίας.
- 18) Την με αριθμό 335/31-07-2023 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας-Χορτιάτη με την οποία γίνεται δεκτή άρση ρυμοτομικής δέσμευσης στο Ο.Τ. 86β του ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Πυλαίας, της Δ.Ε. Πυλαίας και πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας, της Δ.Ε. Πυλαίας, κατ' εφαρμογήν της με αριθμό 7377/2020 Απόφασης του ΙΑ Τμήματος του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.
- 19) Την με αριθμό 16/28-06-2024 Απόφαση του Συμβουλίου της Κοινότητας Πυλαίας, με την οποία κατά πλειοψηφία αυτό αποφασίζει θετικά, αναφορικά με τη συμπλήρωση και επικαιροποίηση της με αριθμό 335/31-07-2023 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας-Χορτιάτη σύμφωνα με την παρούσα εισήγηση.

Με την από 01-04-2016 αίτησή τους, οι κ.κ. Μπίζμπας Δημήτριος του Νικολάου, Μπίζμπας Νικόλαος του Δημητρίου και Μπίζμπας Ιωάννης του Δημητρίου, ζήτησαν να τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας, της Δημοτικής Κοινότητας Πυλαίας, της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, δεδομένου και του διατακτικού της (4) σχετικής, περί άρσης απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε στην

ιδιοκτησία των κ.κ. Μπίζμπα Δημητρίου του Νικολάου, Μπίζμπα Νικόλαου του Δημητρίου και Μπίζμπα Ιωάννη του Δημητρίου.

Με την 335/31-07-2023 απόφασή του το Δημοτικό Συμβούλιο Πυλαίας-Χορτιάτη αποφάσισε την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο λεκτικό της εν λόγω απόφασης.

Επειδή η συγκεκριμένη απόφαση πρέπει να συμπληρωθεί και επικαιροποιηθεί, σύμφωνα και με τις υποδείξεις του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και να τεθεί υπόψη και του Τοπικού Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Πυλαίας, τίθεται προς λήψη απόφασης η παρακάτω εισήγηση:

A. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το ακίνητο με στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Δ',Ε',Ε,Α, όπως αυτό εμφανίζεται στο επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, εμπίπτει στο μεγαλύτερο τμήμα του εντός του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 86β, του παλαιού οικισμού Πυλαίας.

Με το Βασιλικό Διάταγμα της 20-08-1954 (Φ.Ε.Κ. 218Α/15-09-1954), εγκρίθηκαν το ρυμοτομικό σχέδιο Πυλαίας Θεσσαλονίκης και οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων αυτού.

Με την αριθμ. πρωτ. 72658/3584/17-11-1987 (Φ.Ε.Κ. 47Δ/26-01-1988) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Πυλαίας Νομού Θεσσαλονίκης.

Με την αριθμ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/54678/3302/24-10-1988 (Φ.Ε.Κ. 827Δ/16-11-1988) απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης, αναθεωρήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Πυλαίας Θεσσαλονίκης, για την τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, την έγκριση χρήσεων γης, δικτύου κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και την τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης.

Σύμφωνα με την ανωτέρω αναθεώρηση, τμήμα της ιδιοκτησίας Α,Β,Γ,Δ,Δ',Ε',Ε,Α, των κ.κ. Μπίζμπα Δημητρίου του Νικολάου, Μπίζμπα Νικόλαου του Δημητρίου και Μπίζμπα Ιωάννη του Δημητρίου με στοιχεία Δ,Δ',Ε',Ε,Δ εμβαδού 137,87τ.μ. ρυμοτομήθηκε για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

Με την αριθμ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/31077/856/14-07-1993 (Φ.Ε.Κ. 961Δ/13-08-1993) απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης, επαναδημοσιεύθηκε η με αριθμό ΔΠ/ΠΜ/54678/3302/24-10-1988 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης, που είχε δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (Φ.Ε.Κ. 827Δ/16-11-1988), χωρίς τα διαγράμματα που τη συνόδευαν.

Με την αριθμ. πρωτ. οικ. 19663/19-04-2017 (Φ.Ε.Κ. 123Α.Α.Π./09-06-2017) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αναθεωρήθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη Νομού Θεσσαλονίκης.

Σύμφωνα με την ανωτέρω αναθεώρηση, το οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 86β περιλαμβάνεται εντός της πολεοδομικής ενότητας (Π.Ε.) 2. Στο Ο.Τ. 86β που είναι οικοδομήσιμο, παραμένει ως χρήση η αμιγής κατοικία, ενώ η έκταση με στοιχεία Δ,Δ',Ε',Ε,Δ εμβαδού 137,87τ.μ. ρυμοτομείται για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου.

Στην περιοχή (παλαιός οικισμός Πυλαίας), όπου βρίσκεται το Ο.Τ. 86β, ισχύουν τα παρακάτω βασικά

πολεοδομικά μεγέθη:

ΤΟΜΕΑΣ Ι

- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): 0,80
- Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα κατά κανόνα
Ελάχιστο πρόσωπο: 10μ. - Ελάχιστο εμβαδό: 300τ.μ.

Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα κατά παρέκκλιση

α. Τα οικοπέδα που προϋπήρχαν κατά την 15.09.1954, με ελάχιστο πρόσωπο 8μ. και ελάχιστο εμβαδόν 200μ.

β. Τα οικοπέδα που προκύπτουν μετά την ισχύ της αριθμ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/54678/3302/24-10-1988 απόφασης του Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ. 827Δ/16-11-1988), με τις προϋποθέσεις του άρθρου 25, του Ν. 1337/1983.

Επιπλέον των προϋποθέσεων της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας κατά κανόνα και κατά παρέκκλιση, τα οικοπέδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα τους, εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ.

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδων: 60% (Ν.Ο.Κ.)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων: 11μ.
Σε περίπτωση κατασκευής κεραμοσκεπούς στέγης με κλίση μέχρι 30%, ορίζεται μέγιστο ύψος μέχρι 2μ.
- Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (*Pilotis*)

Περαιτέρω, στην περιοχή του παλιού οικισμού Πυλαίας όπου βρίσκεται η ιδιοκτησία των κ.κ. Μπίζμπα Δημητρίου του Νικολάου, Μπίζμπα Νικόλαου του Δημητρίου και Μπίζμπα Ιωάννη του Δημητρίου με στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Δ',Ε',Ε,Α, δεν έχουν εγκριθεί έως και σήμερα πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων που να αφορούν στο συγκεκριμένο ακίνητο, ενώ βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία έγκρισης της πράξης αναλογισμών της οδού Σελεύκου (οδού κοινού ορίου περιοχών ενταγμένων σε σχέδιο πόλης με διαφορετικό σύστημα υποχρεώσεων αυτών, για το τμήμα της που περιγράφεται στην εν λόγω μελέτη - Συρραφή Υποχρεώσεων).

Β. ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑΣ ΑΜΕΣΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Με την υπ' αριθμόν 369/21-12-2021 (ΑΔΑ: ΨΑ7ΦΩ1Ο-ΝΕ6) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας-Χορτιάτη, αποφασίστηκε η έγκριση της επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης και η καταβολή της αποζημίωσης του ποσού των 43.418,70€ από το Δήμο για έκταση 137,87τ.μ. των κ.κ. Μπίζμπα Δημητρίου του Νικολάου, Μπίζμπα Νικόλαου του Δημητρίου και Μπίζμπα Ιωάννη του Δημητρίου.

Έως και σήμερα δεν έχει δημιουργηθεί στον προϋπολογισμό του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, Κ.Α. ποσού 43.418,70€ για την καταβολή της αποζημίωσης του ποσού των 43.418,70€ από το Δήμο για έκταση 137,87τ.μ. των κ.κ. Μπίζμπα Δημητρίου του Νικολάου, Μπίζμπα Νικόλαου του Δημητρίου και Μπίζμπα Ιωάννη του Δημητρίου.

Περαιτέρω, μετά την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών με Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών

από 01-01-2022, το ανωτέρω ποσό για την καταβολή της αποζημίωσης ανέρχεται πλέον σε 50.157,11€ σύμφωνα με τις αντικειμενικές αξίες ακινήτων της περιοχής.

Γ. ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΑΡΣΕΙΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών, πρέπει να γνωμοδοτήσει με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του, για την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνο 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 ορίζεται η υπολογιζόμενη βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία για την έκταση για την οποία οφείλει η διοίκηση, σήμερα ανέρχεται σε 363,80 €/τ.μ..

Σημειώνεται ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση, η μη υποβολή ολοκληρωμένου φακέλου για άρση της απαλλοτρίωσης στο συγκεκριμένο ακίνητο, σε συνδυασμό με την καθυστέρηση προσκόμισης των απαραίτητων δικαιολογητικών από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες, οδήγησαν σε μεγάλες καθυστερήσεις επί της διαδικασίας.

Σύμφωνα με τις §1 & 3, του άρθρου 1 και του άρθρου 70, του Π.Δ. της 17-7-1923 (Φ.Ε.Κ. 228Α/16-08-1923), κάθε σχέδιο πόλης και ως τέτοιο νοείται και κάθε μεταγενέστερη τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου, πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στη θεραπεία πολεοδομικών αναγκών, υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής.

Επίσης σύμφωνα με την §4α, του άρθρου 29, του Ν. 2831/2000 (Φ.Ε.Κ. 140Α/13-06-2000), όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3044/2002 (Φ.Ε.Κ. 197Α/27-08-2002) και αντικαταστάθηκε με το Ν. 4315/2014 (Φ.Ε.Κ. 269Α/24-12-2014), οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π. ή Τ.Χ.Σ.). Επιτρέπεται η μείωση, όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση. Δεν θα πρέπει όμως να επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23-2-1987 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 166Δ/06-03-1987) δυσμενέστερες για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Π..

Δ. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΙΣΧΥΟΥΣΑΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

Διαβιβάζεται το τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κυριακού Μαχαιρίδη, που μας υποβλήθηκε με την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου ο Δήμος να μεριμνήσει για την τήρηση των διατάξεων και των διαδικασιών που προβλέπονται από το άρθρο 32, του Ν. 4067/2012 (Φ.Ε.Κ. 79Α/09-04-2012), όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4315/2014 (Φ.Ε.Κ. 269Α/24-12-2014) και ισχύει, εντός της αποκλειστικής προθεσμίας που ορίζεται από αυτό, ήτοι λήψη αρχικά Απόφασης του Τοπικού Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Πυλαίας, εν συνεχεία Απόφασης Δημοτικής Επιτροπής και τελικά Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου και τήρηση των διατυπώσεων και διαδικασιών δημοσιοποίησης της προτεινόμενης τροποποίησης της ισχύουσας ρυμοτομίας στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 86β, του οικισμού Πυλαίας, της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας, σε εφαρμογή της με αριθμό 7377/2020 απόφασης του ΙΑ Τριμελούς Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

Ειδικότερα προτείνεται:

1. Ο αποχαρακτηρισμός τμήματος κοινοχρήστου χώρου με στοιχεία Δ,Δ',Ζ,Η,Δ και η μετατροπή του σε απλό οικοδομήσιμο χώρο με την ένταξή του εντός του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 86β, σε εφαρμογή της 7377/2020 Απόφασης του ΙΑ' Τμήματος του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, όπως εμφανίζεται στο απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος που επισυνάπτεται στην παρούσα εισήγηση.

2. Η επιβολή προκηπίου πλάτους 2,00 μέτρων στις πλευρές με στοιχεία Δ'Ζ και ΖΗ.

3. Η ρυμοτόμηση της επίδικης ιδιοκτησίας στο τμήμα με στοιχεία Ζ,Ε',Ε,Η,Ζ για πολεοδομικούς λόγους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997 όπως αυτό ισχύει σήμερα, για την δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 2,50 μέτρων. Πιο συγκεκριμένα, η ρυμοτόμηση της επιπλέον έκτασης του ακινήτου προτείνεται διότι, αφενός έχει τεθεί σε κοινή χρήση λωρίδα γης του ομόρου ακινήτου που δεν μπορεί να καταργηθεί και αφετέρου για τη δημιουργία πεζοδρόμου στη συγκεκριμένη θέση όπου απαιτείται πλάτος οδού κατ' ελάχιστον 2,5μ..

4. Ο καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης , όπως αυτοί ισχύουν για το Ο.Τ. 86β και καθορίστηκαν με το από 20-08-1954 Β.Δ. (Φ.Ε.Κ. 218Α/15-09-1954), όπως αναθεωρήθηκε με την με αριθμ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/54678/3302/24-10-1988 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ. 827Δ/16-11-1988) και επαναδημοσιεύθηκε με την με αριθμ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/31077/856/14-07-1993 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 961Δ/13-08-1993) στον παλιό οικισμό της Πυλαίας, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4067/2012 «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*», Φ.Ε.Κ. 79Α/09-04-2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και χρήση γης αυτή της «*αμιγούς κατοικίας*».

Καθημερινή μέριμνα των οργάνων Διοίκησης του Δήμου αποτελεί η βελτίωση των όρων διαβίωσης των δημοτών με το λιγότερο κοινωνικό κόστος αλλά και μόνιμο πρόβλημα, η εξεύρεση των αναγκών πόρων για την επίτευξη του στόχου αυτού.

Παρόλο που ο Δήμος μας, γενικά δεν συμφωνεί με πολεοδομικές ρυθμίσεις που έχουν ως συνέπεια τον αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, διότι είναι επιζήμιες για τη λειτουργία της πόλης και

επιβαρύνουν την ποιότητα και τις συνθήκες ζωής των κατοίκων, είναι υποχρεωμένος να συμμορφώνεται σε σχετικές δικαστικές αποφάσεις και στην κείμενη νομοθεσία άρσεων απαλλοτριώσεων ρυμοτομικών βαρών.

Ως εκ τούτου, **τίθεται υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη**, η παραπάνω εισήγηση και ζητείται στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του να γνωμοδοτήσει για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 86β, σε εφαρμογή της με αριθμό 7377/2020 απόφασης του ΙΑ' Τριμελούς Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, ως ακολούθως:

1. Ο αποχαρακτηρισμός τμήματος κοινοχρήστου χώρου με στοιχεία Δ,Δ',Ζ,Η,Δ και η μετατροπή του σε απλό οικοδομήσιμο χώρο με την ένταξή του εντός του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 86β, σε εφαρμογή της 7377/2020 Απόφασης του ΙΑ' Τμήματος του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, όπως εμφανίζεται στο απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος που επισυνάπτεται στην παρούσα εισήγηση.

2. Η επιβολή προκηπίου πλάτους 2,00 μέτρων στις πλευρές με στοιχεία Δ'Ζ και ΖΗ.

3. Η ρυμοτόμηση της επίδικης ιδιοκτησίας στο τμήμα με στοιχεία Ζ,Ε',Ε,Η,Ζ για πολεοδομικούς λόγους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997 όπως αυτό ισχύει σήμερα, για την δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 2,50 μέτρων.

4. Ο καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης, όπως αυτοί ισχύουν για το Ο.Τ. 86β και καθορίστηκαν με το από 20-08-1954 Β.Δ. (Φ.Ε.Κ. 218Α/15-09-1954), όπως αναθεωρήθηκε με την με αριθμ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/54678/3302/24-10-1988 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Φ.Ε.Κ. 827Δ/16-11-1988) και επαναδημοσιεύθηκε με την με αριθμ. πρωτ. ΔΠ/ΠΜ/31077/856/14-07-1993 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 961Δ/13-08-1993) στον παλιό οικισμό της Πυλαίας, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4067/2012 «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*», Φ.Ε.Κ. 79Α/09-04-2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και χρήση γης αυτή της «*αμιγούς κατοικίας*».

Σημειώνεται ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση, έχει εφαρμογή το **άρθρο 20**, του **Ν. 2508/1997** (Φ.Ε.Κ. 124Α/13-06-1997), όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την **§7**, του **άρθρου 1**, του **Ν. 4315/2014** (Φ.Ε.Κ. 269Α/24-12-2014), σύμφωνα με το οποίο «...Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε σε κοινόχρηστους χώρους, που δεν καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων αλλά προέκυψαν από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων, είτε γενικά σε κοινωφελείς χώρους οι ιδιοκτησίες δεν υποχρεούνται σε εισφορά σε γη....» και αυτό διότι ο κοινόχρηστος χώρος με στοιχεία δεν προβλεπόταν εκ του αρχικού διατάγματος ρυμοτομίας, αλλά επεβλήθη με μεταγενέστερη τροποποίηση της ισχύουσας ρυμοτομίας.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη στις 17-07-2024, γνωμοδότησε θετικά για το ανωτέρω θέμα.

Παρακαλούμε το δημοτικό συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά. Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση

**ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ
(ΕΠΙ ΤΩΝ ΨΗΦΙΣΑΝΤΩΝ)**

ΑΠΟΔΕΧΕΤΑΙ την σχετική με το θέμα **εισήγηση** της Υπηρεσίας, η οποία εξ ολοκλήρου περιλαμβάνεται στο εισηγητικό τμήμα της παρούσης .
Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και λαμβάνοντας υπόψη όλα όσα στην εισήγηση αναφέρονται αναλυτικά το

Δημοτικό Συμβούλιο εγκρίνει την συμπλήρωση και επικαιροποίηση της με αριθμό 335/31-07-2023 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου σχετικά με την άρση ρυμοτομικής δέσμευσης στο Ο.Τ. 86β του ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Πυλαίας, της Δ.Ε. Πυλαίας και πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 86β του οικισμού Πυλαίας, της Δ.Ε. Πυλαίας, κατ' εφαρμογή της με αριθμό 7377/2020 Απόφασης του ΙΑ Τμήματος του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης».

ΛΕΥΚΟ στο θέμα αυτό ψηφίζουν οι Δ.Σ. Τσογκαρλίδης Παρασκευάς, Νασιάδης Ιωάννης, Παυλίδου Θάλεια και Κωφού Ιφιγένεια.

Η απόφαση πήρε α.α.274/ 17-07-24.

Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΜΙΧΑΛΗΣ ΓΕΡΑΝΗΣ