



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

Ταχ. Δ/ση: Στρωμνίτσης 53
542 48, Θεσσαλονίκη
Πληροφορίες: Ναλμπαντίδης Κωνσταντίνος
(αναπλ. Γραμματέας)
Τηλ.: 2313 309321
E-mail: sypotha-a-thes@m-t.gov.gr

Θεσσαλονίκη, 23.06.2025

Αρ. Πρωτ.: 73

Σχετ.:



Ε. Αρζιώου 26/06/25

ΠΡΟΣ: 1) ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
26ης Οκτωβρίου 64
54627 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Υπόψη: Β. Κουτσομαράκη
Email: V.Koutsoumaraki@pkm.gov.gr

2) Δήμο Κορδελιού- Ευόσμου
Δ/ση Πολεοδομίας -ΥΔΟΜ
Τμήμα Πολ. Εφαρμογών,
Χωροταξ. Σχ/σμου και Ρυθμίσεων
Εθν. Αντιστάσεως 58 & Ανδ.
Παπανδρέου
56334 Κορδελιό Θεσ/νίκη
Email: pol.efarmoges@kordelio-evosmos.gr

3) κ. Β. Δραπέλη
Σωκράτους 51
Αγ. Σοφίας 38
562 24 Ευόσμος Θεσσαλονίκη
Email: gdrapelis@hotmail.com
(με την παράκληση να
ενημερώσει τους ενδιαφερόμενους)

4) κ. Αθ. Παύλου
Αγρ. Τοπ. Μηχ.
Μ. Αναγνωστάκη 5
54250 Θεσσαλονίκη
Email: info@orthometriki.gr
(με την παράκληση να ενημερώσει
όλους τους ενδιαφερόμενους)

ΘΕΜΑ: Αποστολή γνωμοδότησης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α
(ΣΥΠΟΘΑ Α) της Π.Ε. Θεσσαλονίκης.

ΣΧΕΤ.: 1. Το υπ' αρ. 357295(830)/23.05.2025 έγγραφο της (αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α
73/02.06.2025).

Μετά από το ανωτέρω σχετικό, σας αποστέλλουμε συνημμένα την γνωμοδότηση του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α της
Π.Ε. Θεσσαλονίκης, η οποία λήφθηκε με την 3^η Πράξη της 5^{ης}/2025 (10.06.2025) Συνεδρίασης, που
αφορά την υπόθεση του σχετικού και παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες.

Συνημμένα:

Απόσπασμα Πρακτικού της 3ης Πράξης της
5ης/2025 (10.06.2025) Συνεδρίασης
ΣΥΠΟΘΑ-Α Π.Ε. Θεσσαλονίκης.

Ο αναπλ. Γραμματέας του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α
Π.Ε. Θεσσαλονίκης

Ναλμπαντίδης Κων/νος
ΤΕ Διοικητικού - Λογιστικού

Η Πρόεδρος του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α
Π.Ε. Θεσσαλονίκης

Παρασκευή Κούρτη
Αρχιτέκτων Μηχανικός



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 3ης ΠΡΑΞΗΣ της 5ης/2025 (10.06.2025) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ
της 5ης/2025 (10.06.2025) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

Σήμερα, ημέρα Τρίτη 10 Ιουνίου 2025 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 MICROSOFT TEAMS), το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α (ΣΥΠΟΘΑ Α) της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, μετά από την υπ' αρ. οικ. 71/27.05.2025 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) Βασίλειος Παϊσίδης, τακτικό μέλος, Δικηγόρος, εκπρόσωπος του Δικηγορικού Συλλόγου Θεσσαλονίκης. 4) Χαρίκλεια Κυριακίδου, τακτικό μέλος, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος του ΤΕΕ. 5) Σωκράτης Δημητριάδης, τακτικό μέλος, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος του ΤΕΕ.
ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ:	Κωνσταντίνος Ναλμπαντίδης, αναπληρωματικός γραμματέας, ΤΕ Διοικητικού-Λογιστικού, 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, Χαρά Κυριακίδου, Βασίλειος Παϊσίδης, Ιωάννης Υφαντίδης και Σωκράτης Δημητριάδης), ξεκίνησε η συζήτηση των θεμάτων, όπως αυτά αναφέρονται στην ημερήσια διάταξη (αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α οικ. 71/27.05.2025).

ΠΡΑΞΗ 3η
(Θέμα 3ο της ημερήσιας διάταξης)

«Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ.53Γ και Ο.Τ.53Δ επί των οδών Κοσμά Αιτωλού και Πινδάρου της Δ.Ε. Ευόσμου του Δήμου Κορδελλίου - Ευόσμου σε συμμόρφωση προς την με αρ. 144/2013 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης»

Μετά από την εξέταση των στοιχείων του υποβληθέντος φακέλου, προσήλθε (συνδέθηκαν σε κοινή σύνδεση) στην τηλεσυνεδρίαση οι εισηγήτριες του τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, Β. Κουτσομαράκη και Α. Φουλίδου, οι οποίες εξέφρασαν τις απόψεις τους επί του θέματος. Στη συνέχεια και αφού αποχώρησαν (αποσυνδέθηκαν) οι παραπάνω συμμετέχουσες, προσήλθε στη συνεδρίαση (συνδέθηκε) ένας εκ των ιδιοκτητών της έκτασης, κος Β. Δραπέλης, ο οποίος επίσης εξέφρασε τις απόψεις του επί του θέματος. Αφού αποχώρησε (αποσυνδέθηκε) ο τελευταίος συμμετέχων 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), υπ' αρ. 55818/18.04.2023 (Υ.Ο.Δ.Δ. 396), υπ' αρ. 88217/19.06.2023 (Υ.Ο.Δ.Δ. 602) και υπ' αρ. 49241/10.04.2024 (Υ.Ο.Δ.Δ. 408) Αποφάσεις του Συντονιστή – Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης καθώς και τις ρυθμίσεις του άρθρου 240 του Ν.5139/25 (Α'56) σύμφωνα με το οποίο, η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α παρατείνεται από τη λήξη της έως και την 30η.06.2025.
- 3) Τις διατάξεις της παρ. 1 του αρθ-31 του Ν.4067/12 όπως ισχύουν σήμερα καθώς και των παρ.ΙΙ.ΣΤ.39 του αρθ-186 και παρ.ΙΙ.19 του αρθ-280 του Ν.3852/10.
- 4) Την από 21.05.2025 Εισήγηση του τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Δ/σης Προγραμματισμού & Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, η οποία μας διαβιβάστηκε με το υπ' αρ. πρωτ. 357295(830)/23-05-2025 (Ορθή επανάληψη ως προς την ημερομηνία του εγγράφου) έγγραφό της (αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α 73/02.06.2025) συνοδευόμενο από τρία θεωρημένα τοπογραφικά διαγράμματα με τίτλο «Τροποποίηση σχεδίου Ο.Τ.53Γ και 53Δ», σε κλίμακα 1/500, το οποίο συντάχθηκε από τον Αγρονόμο – Τοπογράφο Μηχανικό Αθ. Παύλου (ΑΜ ΤΕΕ 21253) και θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚΜ, ως στοιχείο συνοδό της από 21.05.2025 εισήγησης.
- 5) Την υπ' αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α οικ. 76/02.06.2025 Πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους για την διεξαγωγή της παρούσης 5ης/2025 (10.06.2025) Συνεδρίασης και τις μετέπειτα σχετικές προσκλήσεις μέσω της υπηρεσίας Microsoft Teams.

Και επειδή, όπως προκύπτει από την εισήγηση και τα στοιχεία του φακέλου:

- i. Η εξεταζόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αφορά τη συμμόρφωση της διοίκησης στην με αρ. 144/2013 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης για άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του εξεταζόμενου ακινήτου που επιβλήθηκε για

κοινοφελή χρήση αθλητικών εγκαταστάσεων στο ΟΤ 53Δ και κοινόχρηστη χρήση παιδικής χαράς στο ΟΤ 53Γ, με το από 4-4-1979 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Δ' 271) και διατηρήθηκε ακολούθως με την 32 Πράξη Εφαρμογής, που κυρώθηκε με την ΔΠ/ΤΑ/42897/3043/28-8-1994 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης. Περαιτέρω, για τις εξεταζόμενες περιοχές έχει εκδοθεί η με αρ. 162/2024 απόφαση του Ζ' Τμήματος του Τριμελούς Συμβουλίου Συμμόρφωσης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης με την οποία έγινε δεκτή η με αριθ. καταχώρησης ΣΔ3034/25-10-2022 αίτηση συμμόρφωσης του Βασιλείου Δραπέλη κλπ. δικαιούχων σύμφωνα με την οποία διαπιστώνεται ότι η Διοίκηση (Δήμος Κορδελιού Ευόσμου και Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας) εξακολουθεί να μην συμμορφώνεται προς την 144/2013 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

- ii. Το εξεταζόμενο οικοδομικά τετράγωνα εμπίπτουν – με βάση το ισχύον ΓΠΣ Δήμου Ευόσμου (Δ 633/2001) - εντός των ορίων της Πολεοδομικής Ενότητας 1, για την οποία διαπιστώνεται σημαντικό έλλειμμα σε χώρους αθλητικών κέντρων αλλά και παιδικών χαρών. Για την έκταση της παιδικής χαράς που βρίσκεται επί του ΟΤ 53Γ (καθώς και για τμήμα της οδού Πινδάρου) έχει εκδοθεί η με αρ. 280.5.1/2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Πράσινου Ταμείου που αφορά στον καθορισμό του Δήμου Κορδελιού -Ευόσμου ως «προσωρινού δικαιούχου» στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα του Π.Τ. και την δέσμευση πίστωσης έως του συνολικού ποσού των 257.343,07€ για την επανεπιβολή του κοινόχρηστου χώρου στο ακίνητο φερόμενης ιδιοκτησίας των κ.κ. Δραπέλη. Κατόπιν της έγκρισης της χρηματοδότησης, εκδόθηκε η με αρ. 160/2024 ΑΔΣ Δήμου Κορδελιού – Ευόσμου με την οποία εγκρίθηκε η 4η αναμόρφωση του προϋπολογισμού του οικονομικού έτους 2024 και εγγράφηκε στον προϋπολογισμό του Δήμου, για το έτος 2024, ειδικός κωδικός στο σκέλος των εσόδων για το ποσό χρηματοδότησης από το Πράσινο Ταμείο και στο σκέλος των εξόδων ο ειδικός κωδικός Κ.Α. 30.7111.09 με λεκτικό «Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης του Κοινόχρηστου Χώρου στο ΟΤ 53Γ, επιφάνειας 1.010,52/τμ που βρίσκεται επί της οδού Πινδάρου (υπόθεση φερόμενων ιδιοκτητών Δραπέλη Βασιλείου κλπ)» μέσω αποθεματικού με το ποσό των 257.343,07€». Περαιτέρω και κατά τα στοιχεία της εισήγησης, το προαναφερόμενο ποσό μεταφέρθηκε στον ίδιο κωδικό και με ίδιο λεκτικό στον προϋπολογισμό του οικονομικού έτους 2025 του Δήμου Κορδελιού – Ευόσμου. Με βάση τα παραπάνω, συντρέχουν αθροιστικά οι δύο προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος, ήτοι η ύπαρξη σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης και της πρόθεσης και δυνατότητας για την άμεση και κατά τον νόμο συντέλεση της απαλλοτρίωσης με την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης ΜΟΝΟ για το ΟΤ 53Γ που φέρει τον ρυμοτομικό βάρος του κοινοχρήστου χώρου (και για τμήμα πεζοδρόμων της οδού Πινδάρου).
- iii. Διαπιστώνεται ότι ΔΕΝ τηρήθηκαν όλες οι νόμιμες διαδικασίες δημοσιότητας που προβλέπονται στο άρθρο 152 του ΚΒΠΝ, από μέρους του Δήμου Κορδελιού – Ευόσμου, για την τροποποίηση του σχεδίου.

Κατόπιν των παραπάνω:

Το συμβούλιο γνωμοδοτεί, ομόφωνα,

Θετικά, σύμφωνα με την εισήγηση την οποία και αποδέχεται και πιο συγκεκριμένα για:

1.Την έγκριση της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου με:

α) τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του Χώρου Παιδικής Χαράς στο Ο.Τ.53Γ και τμημάτων πεζοδρόμων με στοιχεία β-γ-δ-ε-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-α-β και τον όμοιο επαναχαρακτηρισμό των ιδίων τμημάτων ως τμήματος παιδικής χαράς και τμημάτων πεζοδρόμων.

β) τον αποχαρακτηρισμό του Χώρου Αθλητικών Εγκαταστάσεων στο Ο.Τ.53Δ με στοιχεία Π-Ρ-Σ-Τ-ζ-η-θ-Π και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου

γ) την επιβολή προκηπίων τριών (3,00) μέτρων στις πλευρές με στοιχεία η-θ, η-ζ, ζ-Τ και τεσσάρων (4,00) μέτρων στην πλευρά με στοιχεία θ-Τ, όπως η ρύθμιση αυτή φαίνεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα με κλίμακα 1:500 που συνοδεύει την εισήγηση.
δ) Τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης στον παραπάνω νέο οικοδομήσιμο χώρο ως εξής:

Συντελεστής δόμησης: 1,4

Ποσοστό κάλυψης: 60% (ΝΟΚ 2012)

Μέγιστο ύψος: (ΝΟΚ 2012)

Επιτρεπόμενη χρήση αυτή των Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 23-2-1987.

σε εκτέλεση της με αρ. 144/2013 Απόφασης του ΙΓ' Τριμελούς Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1: 500, που συνοδεύει την εισήγηση.

2. Την διαβίβαση του θέματος στο Δήμο Κορδελιού - Ευόσμου για την τήρηση της διαδικασίας δημοσιότητας του άρθρου 154 του ΚΒΠΝ.

Η παρούσα γνωμοδότηση συνοδεύεται από την σχετική εισήγηση του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Δ/σης Προγραμματισμού & Υποδομών της Π.Κ.Μ. (στοιχείο (4) του σκεπτικού της παρούσης).

.....

Μετά από αυτά, εφόσον δεν υπήρχε άλλο θέμα στην ημερήσια διάταξη, το Συμβούλιο έλυσε τη συνεδρίαση.

Η υπογραφή των πρακτικών και των στοιχείων της παρούσης συνεδρίασης, πραγματοποιήθηκε δια περιφοράς.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Παρασκευή Κούρτη

Κωνσταντίνος Ναλμπαντίδης

1. Χαρά Κυριακίδου

2. Βασίλειος Παϊσίδης

3. Ιωάννης Υφαντίδης

4. Σωκράτης Δημητριάδης