



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ & ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

Θεσσαλονίκη, 8 Απριλίου 2025

Ταχ. Διεύθυνση: 26ης Οκτωβρίου 64
Ταχ. Κώδικας : 546 27
Πληροφορίες: Β.Κουτσομαράκη
Τηλέφωνο: 2313-330 085
Email: V.Koutsoumaraki@pkm.gov.gr

Προς: Το Α' Συμβούλιο Πολεοδομικών
Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
Π.Ε. Θεσσαλονίκης

ΕΓΚΡΙΝΕΤΑΙ

ομόφωνα
σύμφωνα με την εισήγηση



ΝΑΜΠΑΝΤΙΔΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΤΕ Διοικητικού-Λογιστικού

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΘΕΜΑ : «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ.40α και 234δ του Δήμου Κορδελιού – Ευόσμου για τον αποχαρακτηρισμό Χώρου Πρασίνου επί της οδού Καραολή και Δημητρίου (ΒΟΔ) και Χώρου Αθλητικών Εγκαταστάσεων σε συμμόρφωση προς την με αρ. 371/2012 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.»

Το Α' Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων της ΠΕ Θεσσαλονίκης, σε εφαρμογή του άρθρου 10 του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α'/27-08-2002), των Εγκ. 6/06 και 10/2012 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., του άρθρου 31 του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), του άρθρου 21 του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167Α/2017), όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με το άρθρο 60 του Ν. 4643/2019 (ΦΕΚ

193Α/2019) παρακαλείται να διατυπώσει την γνώμη του για το αντικείμενο του θέματος, αφού συνεκτιμήσει τα ακόλουθα στοιχεία:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Κατόπιν της από 16-11-2009 προσφυγής της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού Α.Ε. που αφορούσε στην άρση απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε σε τμήματα των ιδιοκτησιών της για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στα Ο.Τ.40α, 234δ, 228β, 228γ και 233α επί των οδών Φιλίππου, Επτανήσου και Καραολή και Δημητρίου (ΒΟΔ), εκδόθηκε η υπ' αριθ. 371/2012 απόφαση του Ζ' Τριμελούς Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης. Μετά την έκδοσή της, η Νομική Υπηρεσία της πρώην Ν.Α.Θ., με το με αρ. πρωτ. **οικ.102184/20-3-2012** έγγραφό της διαβίβασε την εν λόγω απόφαση στην Υπηρεσία μας, με την οποία το δικαστήριο:

«.....Δέχεται την προσφυγή.

Ακυρώνει την παράλειψη της Διοίκησης να προβεί στην άρση: α) της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων στα προαναφερθέντα ακίνητα της προσφεύγουσας και β) της δέσμευσης των ανωτέρων ακινήτων της προσφεύγουσας για δημιουργία κοινωφελών χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων,.

Αναπέμπει την υπόθεση στη Διοίκηση προκειμένου αυτή να προβεί στην οφειλόμενη, κατά το αιτιολογικό, νόμιμες ενέργειες.....».

Η παραπάνω απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης στηρίζεται στο αιτιολογικό της παρέλευσης δεκαεννέα (19) ετών από την αρχική δέσμευση της φερόμενης ιδιοκτησίας της προσφεύγουσας εταιρείας, χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τα εύλογα χρονικά όρια εντός των οποίων είναι συνταγματικά ανεκτή η δέσμευση των επίδικων ακινήτων.

Σημειώνουμε ότι στις περιπτώσεις αυτές:

- 1) Η Διοίκηση έχει κατ' αρχήν υποχρέωση να συμμορφωθεί το ταχύτερο δυνατόν με την εντολή που περιέχεται στην δικαστική απόφαση.
- 2) Σύμφωνα με νομολογία του ΣτΕ (αποφ. 3204/86), είναι δυνατόν σε περιπτώσεις αποχαρκτηρισμού χώρου να επιβληθεί, υπό προϋποθέσεις, νέος όμοιος χαρακτηρισμός. Επί πλέον, με την εγκύκλιο αρ. 141/1986 του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, την παρ.2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014 και το άρθρο 88 του Ν.4759/2020 διευκρινίζεται ότι, η Διοίκηση δεν κωλύεται να επανεπιβάλλει ανακληθείσα αναγκαστική απαλλοτρίωση, όταν όμως συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) η ύπαρξη σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης που να υπαγορεύει την επιχειρούμενη ρύθμιση και β) η ύπαρξη πρόθεσης και δυνατότητας για την άμεση κατά νόμο συντέλεση της νέας απαλλοτρίωσης με την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης.
- 3) Η ενδεχόμενη επανεπιβολή του βάρους γίνεται με διοικητική πράξη που πρέπει να έχει αντίστοιχα πλήρη και εξειδικευμένη αιτιολογία (δυνάμενη να προκύπτει και από τα στοιχεία του φακέλου).

Το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της πρώην Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Π.Κ.Μ., προκειμένου να ανταποκριθεί στην παραπάνω δικαστική απόφαση, με το με αρ. πρωτ. 109262/5024/17-12-2012 έγγραφό του διαβίβασε την δικαστική απόφαση στο Δήμο Κορδελιού - Ευόσμου για τις δικές του ενέργειες, ενημερώνοντας παράλληλα τους ενδιαφερόμενους για την υποχρέωση υποβολής, εκ μέρους τους, αιτήματος στο Δήμο για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε εκτέλεση του διατακτικού της δικαστικής απόφασης, συνοδευόμενο από τα απαραίτητα δικαιολογητικά και στοιχεία βάσει των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012.

Ακολούθως ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου με το με αρ. πρωτ. 76402/14-2-2013 έγγραφό του ενημέρωσε την Υπηρεσία μας ως εξής:

«...Σύντομο Ιστορικό:

Με την υπ' αριθ. 66450/4835/1989 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ'643/1989) εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ευόσμου (Ν. Θεσ/νίκης).

Προς εφαρμογή του σχεδίου αυτού, με το από 26-01-1990 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ'99/6-03-1990) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη, της πολεοδομικής ενότητας 3 του οικισμού του Δήμου Ευόσμου.

Η πολεοδομική αυτή μελέτη τροποποιήθηκε εν συνεχεία με την υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜ 27644/865/8-06-1993 (ΦΕΚ Δ'702/22-06-93) απόφαση του Νομάρχη Θεσ/νίκης και με το από 7-04-1994 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ'368/18-04-1994).

Σύμφωνα με τα παραπάνω επεβλήθη στις ιδιοκτησίες της Δ.Ε.Η. Α.Ε., ρυμοτομική απαλλοτρίωση για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και δέσμευση για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων, προς αποκατάσταση του ελλειμματικού ισοζυγίου κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στην περιοχή αυτή.

Στη συνέχεια στην περιοχή συντάχθηκε η 32 Πράξη Εφαρμογής (Π.Ε.) που κυρώθηκε με την ΔΠ/ΤΑ/42897/3043/22-08-94 απόφαση Νομάρχη, και η 32/28 τροποποιητική αυτής, που κυρώθηκε με την υπ' αριθ. 29/ΠΕ/οικ/12738/18-04-2000 απόφαση Νομάρχη, σύμφωνα με τις οποίες η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού (Γ.Γ.Α.) είναι ο υπόχρεος για την αποζημίωση φορέας των χαρακτηρισμένων κοινωφελών χώρων (Αθλητικές Εγκαταστάσεις), στα Ο. Τ. 40α και 228γ συνολικού εμβαδού 11.057,35 τ.μ. και ο Δήμος Ευόσμου υπόχρεος για την αποζημίωση του κοινόχρηστου χώρου (χώρος Πρασίνου) εμβαδού 3.374,89 τ.μ.

Δηλαδή η Δ.Ε.Η. Α.Ε. θα πρέπει να αποζημιωθεί για συνολικό εμβαδόν 14.432,24 τ.μ. τα οποία θα αναλάβει στο σύνολο τους ο Δήμος Κορδελιού - Ευόσμου, διότι η Γ.Γ.Α. έχει επανειλημμένα δηλώσει ότι δεν προτίθεται να προχωρήσει στην αποζημίωση και την απόκτηση ανάλογων χώρων.

Προκειμένου λοιπόν ο Δήμος να διατηρήσει τους χαρακτηρισμένους αυτούς χώρους προχώρησε στη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για τους χώρους Αθλητικών Εγκαταστάσεων (σχετ. Α.Δ.Σ. η αριθ. 488/2010) και δήλωσε την πρόθεση του για την αποζημίωση του χώρου πρασίνου με τον καθορισμό δικαστικής τιμής μονάδος.

Σας ενημερώνουμε ότι, η Δ.Ε.Η. Α.Ε., έχει επίσης και άλλη ιδιοκτησία στη Δ.Ε. Ευόσμου και συγκεκριμένα στην πολεοδομική ενότητα 14-15.

Στην περιοχή αυτή έχει συνταχθεί η 37 Πράξη Εφαρμογής (Π.Ε.) και στη συνέχεια η 37/197 διορθωτική αυτής που κυρώθηκε με την αριθ. 29/7385/22.6.2005 απόφαση Νομάρχη, σύμφωνα με την οποία η ιδιοκτησία της Δ.Ε.Η., φαίνεται με κτημ. αριθ. 150208 και στη στήλη (48) φαίνεται ότι έχει υποχρέωση προς τον Ο.Τ.Α. για 15.720,48 m² ως μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα.

Σύμφωνα με τα παραπάνω προκύπτει ότι:

ΟΦΕΙΛΗ ΔΗΜΟΥ

Ο Δήμος οφείλει στη Δ.Ε.Η. Α.Ε., στην Π.Ε. 3, αποζημίωση συνολικού εμβ. 14.432,24 m², (για το χώρο πρασίνου εμβ. 3.374,89 m² και για το χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων εμβ.

11.057,35m²).

ΟΦΕΙΛΗ Δ.Ε.Η. Α.Ε

Η Δ.Ε.Η. οφείλει στο Δήμο, στην Π.Ε. 14-15, από μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα για εμβ. 15.720,48 m².

Ο Δήμος Ευόσμου έχει προσπαθήσει πολλές φορές να έρθει σε συνεννόηση με τη Δ.Ε.Η. Α.Ε., προκειμένου να συμψηφισθεί η οφειλή του για αποζημίωση με την οφειλή της Δ.Ε.Η. Α.Ε., για μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα λαμβάνοντας υπ' όψη ότι, οι αντικειμενικές αξίες των υπό εξέταση για συμψηφισμό ακινήτων είναι ανάλογης αξίας.

Η πρόταση αυτή του Δήμου δεν έγινε αποδεκτή αλλά αντιθέτως η Δ.Ε.Η. ΑΕ. κινήθηκε δικαστικά για ακύρωση της υπ' αριθ. 29/7385/22.6.2005 απόφασης Νομάρχη με την οποία κυρώθηκε η υπ' αριθ. 37/197 διορθωτική της 37 Π.Ε.

Επί της αίτησης ακυρώσεως λήφθηκε η υπ' αριθ. 861/2012 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Θεσ/νίκης, με την οποία απορρίφθηκε το αίτημα της Δ.Ε.Η για ακύρωση της 37/197 και κατ' ακολουθία και η υποχρέωση της για μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα. Λαμβάνοντας υπ' όψη όλα τα παραπάνω θεωρούμε ότι, δεν πρέπει να τελεστεί ο αποχαρακτηρισμός της ιδιοκτησίας της Δ.Ε.Η. Α.Ε., διότι η αποζημίωση που της οφείλει ο Δήμος στην Π.Ε. 3, θα πρέπει να συμψηφισθεί με τη δική της αντίστοιχη υποχρέωση προς το Δήμο, στην Π.Ε. 14-15.»

Παράλληλα με την ως άνω αίτηση ακύρωσης προς το Διοικητικό Εφετείο Θεσσαλονίκης, η Δ.Ε.Η. Α.Ε. με την από 25-11-2010 αίτησή της προσέφυγε στο Συμβούλιο της Επικρατείας αιτούμενη την ακύρωση της με αρ. 488/2010 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου, με την οποία κηρύχθηκε εκ νέου αναγκαστική απαλλοτρίωση των ιδιοκτησιών της στα Ο.Τ.40α και 228γ για τη δημιουργία χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων.

Ακολούθως, με την ισχύ του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/τ.Α/24-12-2014) τροποποιήθηκε η διαδικασία που αφορά στις άρσεις ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 3 του ίδιου νόμου. Ως εκ τούτου, η προσφεύγουσα εταιρεία σε αναμονή εκδίκασης ενώπιον του ΣτΕ της προαναφερόμενης αίτησης

ακύρωσης, υπέβαλε στον Δήμο Κορδελιού Ευόσμου την με **αρ. πρωτ. 665/18-6-2015** αίτηση με συνημμένη τεχνική έκθεση ζητώντας την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ. 40α, 234δ, 228β, 228γ και 233α, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014.

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να αναφέρουμε ότι το ως άνω αίτημα της Δ.Ε.Η για αποχαρακτηρισμό των επίδικων ακινήτων υπεβλήθη με την με **αρ. πρωτ. 1494/25-2-2016** αίτηση και προς την ΔΙΠΕΧΩΣχ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης λόγω αρμοδιότητας, σύμφωνα με το άρθρο 280 του Ν. 3852/2010 για τις εντοπισμένες πολεοδομικές ρυθμίσεις επί Βασικού Οδικού Δικτύου, δεδομένου ότι τα Ο.Τ. 234δ και Ο.Τ. 228β στα οποία εμπίπτει η επίδικη έκταση κείνται επί της οδού Καραολή και Δημητρίου, οδού του Βασικού Οδικού Δικτύου της πόλης.

Στην ως άνω αίτηση, αναφέρεται ότι «...Η παρούσα αίτηση συνοδεύεται από τα προβλεπόμενα στοιχεία υπό α) και β) της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014...καθώς και από την προβλεπόμενη στην παράγραφο 4 του ιδίου άρθρου δικαστική απόφαση...Συνυποβάλλεται επίσης πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ...στα Ο.Τ. 40^α, 234δ, 228β, 228γ,».

Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας - Θράκης με το με **αρ. πρωτ. 1494/18-3-2016** έγγραφό της διαβίβασε στο ΥΠΕΝ τον φάκελο της υπόθεσης αναφέροντας ότι:

«...η Υπηρεσία μας διαπίστωσε ότι η εν λόγω τροποποίηση, δεν μπορεί να θεωρηθεί εντοπισμένη-σημειακή και συνεπώς δεν εμπίπτει στις αρμοδιότητές μας, διότι αποτελεί πολεοδομική παρέμβαση με ευρύτερες επιπτώσεις ...η αιτούμενη τροποποίηση θα πρέπει να εγκριθεί με Προεδρικό Διάταγμα...».

Ακολούθως το ΥΠΕΝ με το με **αρ. πρωτ. 17455/25-4-2016** έγγραφό του διαβίβασε τα στοιχεία του θέματος στην Υπηρεσία μας επισημαίνοντας ότι «...η εν λόγω ρύθμιση αποτελεί σημαντική πολεοδομική παρέμβαση με ευρύτερες επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής, γι'αυτό το λόγο απαιτείται η έκδοση Δ/τος μετά την επεξεργασία των θεμάτων από την Περιφέρεια ΚΜ, την εισήγηση στο ΣΥΠΟΘΑ, την αποστολή της γνωμοδότησης ΣΥΠΟΘΑ στην Υπηρεσία μας για την επεξεργασία του σχεδίου του Προεδρικού Διατάγματος...».

Στη συνέχεια, με την από **17-6-2016** αίτησή της η ΔΕΗ Α.Ε. υπέβαλε στην Υπηρεσία μας φάκελο στοιχείων ζητώντας την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε συμμόρφωση προς την με αρ. 371/2012 δικαστική απόφαση. Στο φάκελο περιλαμβάνονται τα εξής:

1. Αντίγραφα της αλληλογραφίας της ΔΕΗ με τους σχετικούς φορείς (ΥΠΕΝ, Δήμος, Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης)
2. Εγκρίσεις συναρμόδιων Φορέων (ΕΥΑΘ, ΑΕΡΙΟ Εφορεία Νεωτέρων κλπ)
3. Τεχνική Έκθεση
4. Έκθεση Ελέγχου Τίτλων Ιδιοκτησίας.
5. Τοπογραφικό Διάγραμμα θεωρημένο ως προς την ισχύουσα ρυμοτομία

6. Τοπογραφικό Διάγραμμα πρότασης τροποποίησης

Ακολουθώς η Υπηρεσία μας σε συνέχεια του εγγράφου του ΥΠΕΝ και της ως άνω σχετικής αίτησης της ΔΕΗ Α.Ε., με τα με αρ. πρωτ. **197471/4246/18-5-2016** και οικ.**254100/5322/14-6-2016** έγγραφά της διαβίβασε τον σχετικό φάκελο του θέματος στον Δήμο Κορδελιού Ευόσμου αναφέροντας τα εξής:

«...σας διαβιβάζουμε φωτοαντίγραφα των υποβληθέντων στην Υπηρεσία μας στοιχείων, όπως αναφέρονται στον πίνακα συνημμένων, που υπέβαλε η ενδιαφερόμενη ΔΕΗ Α.Ε., προκειμένου ο Δήμος σας να μεριμνήσει για τη τήρηση των διατάξεων και των διαδικασιών που

προβλέπονται από το άρθρο 32 του Ν.4067/2012 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014 εντός της αποκλειστικής προθεσμίας, που ορίζεται από αυτό, σε εφαρμογή της με αρ.371/2012 δικαστικής απόφασης.

Κατόπιν των ανωτέρω και προκειμένου η υπηρεσία μας, σύμφωνα με την εγκ. 10/2012 του ΥΠΕΚΑ, να εισαγάγει το θέμα για γνωμοδότηση στο αρμόδιο ΣΥΓΠΟΘΑ Π.Ε. Θεσσαλονίκης, παρακαλούμε για τις απαραίτητες ενέργειές σας.»

Ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου με το με αρ. πρωτ. **28550/24-6-2016** έγγραφό του απάντησε στην Υπηρεσία μας ως εξής:

«...Μετά από έρευνα στο Γενικό πρωτόκολλο του Δήμου έχουμε να σας αναφέρουμε τα εξής:

- Με το αριθ. πρωτ. 28018/22-6-2016 έγγραφο στη Δ/ση Διοικητικών Υπηρεσιών, τέθηκε το ερώτημα, αν κατατέθηκε το προηγούμενο χρονικό διάστημα Αίτηση της ΔΕΗ Α.Ε., με θέμα «Τροποποίηση Ρυμοτομίας στα Ο.Τ. 40α, 234δ, 228β, 228γ και 233α»
- Με το αριθ. πρωτ. 28052/22-6-2016 έγγραφο του Τμήματος Διοικητικής Μέριμνας της ανωτέρω Δ/σης απάντησαν ότι μετά από ενδελεχή έρευνα στο Ηλεκτρονικό Πρωτόκολλο του Δήμου, δεν βρέθηκε να έχει κατατεθεί τέτοιο αίτημα.(συν. 1)
- Με το αριθ. πρωτ. 28553/802124-6-2016 έγγραφο του Γραφείου Δημάρχου, (συν, 2) ενημερωθήκαμε ότι στις 18-6-2015 κατατέθηκε στο Γραφείο Δημάρχου η εν λόγω αίτηση της Δ.Ε.Η. Α.Ε. με πρωτόκολλο: ΓΡ. ΔΗΜΑΡΧΟΥ αριθ. πρωτ.665/2015, προς ενημέρωση του Δημάρχου και δεν συμπεριέλαβε τα εκ του Νόμου συνημμένα δικαιολογητικά (άρθρο 32 του Ν 4067/2012) προκειμένου να μπορεί να ξεκινήσει η διαδικασία τροποποίησης από το Δήμο όπως:

1) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογεγραμμένη από δύο δικηγόρους,

2) Εγκρίσεις από διάφορους Φορείς όπως ΕΥΑΘ Παγίων, ΑΔΜΗΕ, ΕΥΑΘ ΑΕ, ΕΠΑ ΑΕ, Εφορεία Αρχαιοτήτων και Νεωτέρων Μνημείων, κ.λ.π.

3) Τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο ως προς τη Ρυμοτομία από την Δ/ση Υπηρεσιών Δόμησης,

Επομένως ο Δήμος έλαβε γνώση του θέματος με το αριθ. πρωτ. 197471/42491/18-5-2016 έγγραφο της Δ/σης σας (εισερχόμενο στο Δήμο μας με αριθ. πρωτ. 23013/2405-2016).

Επιπρόσθετα, σας επισημαίνουμε ότι η αιτούσα (Δ.Ε.Η. Α.Ε.):

α) αποσιώπησε το γεγονός πως εκκρεμεί στο Συμβούλιο Επικρατείας, Αίτηση Ακυρώσεως, με αριθ. κατάθεσης Ε9433/2010, της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (Δ.Ε.Η. Α.Ε.) κατά του Δήμου Ευόσμου, για την ακύρωση της υπ' αριθ. 488/2010 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου (Δ.Σ.). Συγκεκριμένα, η Ανώνυμη Εταιρία επιδιώκει να ακυρώσει την εν λόγω απόφαση του Δ.Σ., σχετική με Κήρυξη Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης για τα Ο.Τ. 228β και 40α, που έχουν δεσμευτεί για Κοινωφελείς χρήσεις, Σημειωτέον πως η εν λόγω απόφαση ελήφθη πριν από την έκδοση της ως άνω απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσ/νίκης και μέχρι σήμερα παραμένει σε ισχύ και παράγει πλήρη έννομα αποτελέσματα, ώστε να τίθεται ζήτημα εάν μπορεί ο Δήμος να προχωρήσει με τη διαδικασία και ιδίως εάν μπορεί να προχωρήσει σε Γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου αναφορικά με Τροποποίηση της Ρυμοτομίας στα Ο.Τ. 40α, 234δ, 228β, 228γ για εκ νέου επιβολή της δέσμευσης και της απαλλοτρίωσης ενώ εκκρεμεί η συζήτηση της ως άνω Αίτησης ακυρώσεως της αρ. 488/2010 Α.Δ.Σ. «Διαδικασία Κήρυξης Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης», ήτοι ενώ για τα Ο.Τ. 228γ και 40α, είναι σε ισχύ σήμερα, χωρίς να έχει ανασταλεί, η εν λόγω απόφαση περί κήρυξης Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης,

Για τα ανωτέρω απευθύναμε ήδη ερώτημα στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με το αριθ. πρωτ. 28549/24-6-2016 έγγραφο μας.

β) κατέθεσε την προαναφερθείσα αίτηση στο Γραφείο Δημάρχου προς ενημέρωσή του και όχι στο Γενικό Πρωτόκολλο του Δήμου και μάλιστα χωρίς να τη συνοδεύσει από τα απαραίτητα εκ του νόμου στοιχεία, τη στιγμή μάλιστα που διεξάγονταν προφορικές συζητήσεις μεταξύ των εκπροσώπων του Δήμου και της αιτούσας για τη διευθέτηση του ζητήματος επιχειρεί να παρουσιάσει την εν λόγω αίτηση ως πλήρη αίτηση του Ν. 4067/2012, όταν γνωρίζει καλά πως ο Δήμος δεν θα μπορούσε να εκκινήσει καμία διαδικασία χωρίς την υποβολή των αναγκαίων εκ του νόμου στοιχείων,

γ) οφείλει στον Δήμο από «Μετατροπή εισφορά γης σε χρήμα», έκταση εμβαδού 15.720,48 τ.μ., από άλλες ιδιοκτησίες της επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου. Όλες οι ενέργειες του Δήμου για εξωδικαστική συμβιβαστική επίλυση και συμφωνισμό, απέβησαν άκαρπες.

Σας ενημερώνουμε ότι η βούληση του Δήμου είναι να επιβάλλει εκ νέου την αρθείσα ρυμοτομική απαλλοτρίωση για τον ίδιο σκοπό γιατί :

Α) Συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου και κοινωφελούς χώρου (συν. Τεχνική Έκθεση 1)

Β) Υπάρχει πρόθεση του Δήμου να αποζημιώσει την ανωτέρω Εταιρία για το συγκεκριμένο ακίνητο με σύναψη Δανείου (συν. Τεχνική Έκθεση 2, Τοπογραφικό διάγραμμα διαμορφώσεων)...».

Σε συνέχεια του προαναφερόμενου εγγράφου η ΔΕΗ Α.Ε. με το με αρ. πρωτ. 3415/12-7-2016 έγγραφό της προς την Υπηρεσία μας, αναφέρει τα εξής:

«...Η Δ.Ε.Η. Α.Ε, μετά την έκδοση της απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης υπ' αριθμ. 371/2012 επιδίωξε την συμμόρφωση της διοίκησης προς το περιεχόμενο της απόφασης αυτής.

.... Η εκκρεμής στο ΣΤΕ δίκη επί αιτήσεως ακυρώσεως της Δ.Ε.Η, ΑΕ κατά της υπ' αριθμ. 488/2010 απόφασης του ΔΣ του Δήμου Κορδελιού-Ευόσμου για κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν επηρεάζει την υποχρέωση της διοίκησης προς συμμόρφωση στην υπ' αριθμ. 371/2012 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

Στο πλαίσιο μιας προσπάθειας φιλικής διευθέτησης του θέματος με τον Δήμο Κορδελιού-Ευόσμου, η Δ.Ε.Η. θεώρησε σκόπιμο να προβεί σε μια σειρά από σχετικές επαφές με τον Δήμο. Στο πλαίσιο αυτό, η ΔΕΗ Α.Ε. σε συνάντηση που πραγματοποιήθηκε με πρωτοβουλία της στο Γραφείο του Δημάρχου Κορδελιού Ευόσμου την 5.3.2015 γνωστοποίησε την πρόθεσή της να καταθέσει αίτημα στον Δήμο για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στα ακίνητα ιδιοκτησίας της στα Ο.Τ. 40α, 234δ, 228β, 228γ, 233α, της Δ.Ε. Ευόσμου του Δήμου Κορδελιού-Ευόσμου, σε συμμόρφωση της υπ. αρ. 371/2012 Απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

.....

Σε υλοποίηση όσων ελέχθησαν στην παραπάνω συνάντηση η ΔΕΗ κατέθεσε στον Δήμο αίτηση για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην ιδιοκτησία της συνοδευόμενη από σχετικό φάκελο μελέτης Προφανώς, τυχόν δυσχέρειες επικοινωνίας μεταξύ των υπηρεσιών και οργάνων του Δήμου Κορδελιού-Ευόσμου δεν μπορούν να βαρύνουν τους πολίτες, λαμβανομένου μάλιστα υπόψη ότι στην ως άνω συνάντηση παρευρίσκονταν οι επικεφαλής των πολεοδομικών υπηρεσιών του Δήμου.

Αμέσως μετά η ΔΕΗ με την με αριθ. πρωτ. 6282/24.6.2015 αίτηση (δ' σχετικό), κατέθεσε στην Πολεοδομία του Δήμου Κορδελιού-Ευόσμου τοπογραφικό διάγραμμα των ιδιοκτησιών της, στο οποίο εμφανίζονταν και η προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προς θεώρηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών γραμμών και των ισχυόντων όρων δόμησης, κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014 ...

Το υποβληθέν τοπογραφικό διάγραμμα θεωρήθηκε από την Πολεοδομία την 23.11.2015, αφού είχε ληφθεί με ενέργειες της ΔΕΗ η γνώμη όλων των συναρμοδίων φορέων (ΕΥΑΘ παγίων, Υπουργείο Πολιτισμού, ΔΕΗ, Φυσικό Αέριο). Στο θεωρημένο τοπογραφικό ήταν σημειωμένη και η προτεινόμενη από την ΔΕΗ τροποποίηση του σχεδίου.

Μετά την θεώρηση του τοπογραφικού διαγράμματος επακολούθησε νέα συνάντηση στον Δήμο την 30.11.2015.

Καθώς όμως παρήλθε άπρακτη από τον Δήμο η τρίμηνη προθεσμία που προβλέπεται από την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014, η ΔΕΗ με την με Α.Π. 1494/24.02.2016 αίτησή

της (γ' σχετικό), κατέθεσε τον φάκελο στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης για συνέχιση της διαδικασίας.....»

Ακολούθως η Υπηρεσία μας με το με αρ. πρωτ.147089/3210/13-7-2016 έγγραφό της ενημέρωσε τον Δήμο Κορδελιού Ευόσμου και το ΥΠΕΝ ως εξής:

«...1. Η Δ.Ε.Η. Α.Ε./Δ/ση Υπηρεσιών Στέγασης με την από 17-6-2015 αίτησή της, η οποία πρωτοκολλήθηκε στο Γραφείο Δημάρχου με αρ. πρωτ. 665/18-6-2015, υπέβαλε προς το Δήμο Κορδελιού - Ευόσμου μελέτη με θέμα "Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ. 40α, 234δ, 228β, 228γ, 233α λόγω άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης" με την οποία αιτήθηκαν: «...όπως, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014....., τροποποιήσετε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Ευόσμου στα Ο.Τ. 40α, 234δ, 228β, 228γ, 233α, σύμφωνα με την συνυποβαλλόμενη μελέτη».

2. Ακολούθως, η προαναφερόμενη εταιρεία, με την από 19-6-2015 αίτησή της υπέβαλε τοπογραφικό διάγραμμα πρότασης τροποποίησης προς την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου (αρ. πρωτ. 6282/24-6-2015) προκειμένου να θεωρηθεί ως προς την ισχύουσα ρυμοτομία και τους όρους δόμησης. Σε ανταπόκριση της αίτησης, η ΥΔΟΜ του Δήμου Κορδελιού - Ευόσμου θεώρησε το τοπογραφικό διάγραμμα στις 23-11-2015, λαμβάνοντας υπόψη τις εγκρίσεις διαφόρων φορέων όπως της ΕΥΑΘ Παγίων, της ΕΠΑ ΑΕ, της Εφορείας Αρχαιοτήτων κλπ.

.....
Προκειμένου, λοιπόν, να ελεγχθούν οι προθεσμίες του άρθρου 3 του Ν.4315/2014, παρακαλούμε το Δήμο Κορδελιού - Ευόσμου, να ενημερώσει την Υπηρεσία μας **εντός δέκα (10) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής του παρόντος**, για τα εξής:

1. Εάν και ποια δικαιολογητικά κατέθεσε η ΔΕΗ Α.Ε. συνημμένως με την από 17-6-2015 αίτησή της.
2. Τις ενέργειες στις οποίες προέβη ο Δήμος σας μετά την υποβολή της προαναφερόμενης αίτησης τροποποίησης του ρυμ. σχεδίου σε εφαρμογή της με αρ. 371/2012 δικαστικής απόφασης.»

Με το με αρ. πρωτ. 33926/25-7-2016 έγγραφό του ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου ενημέρωσε την Υπηρεσία μας ως εξής:

«...βρίσκεται σε στάδιο ελέγχου ο φάκελος στοιχείων που κατατέθηκε μαζί με την από 24-2-2016 αίτηση της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού Α.Ε....Από μία πρώτη επεξεργασία του φακέλου ...διαπιστώθηκε ότι το υποβληθέν τοπογραφικό διάγραμμα με την προτεινόμενη πρόταση τροποποίησης ρυμοτομίας δεν πληρεί τις προϋποθέσεις των κείμενων διατάξεων και θα ζητηθούν νέα τοπογραφικά διαγράμματα...»

Ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου με το με αρ. πρωτ. 35013/2-8-2016 έγγραφό του ενημέρωσε την ΔΕΗ Α.Ε. ως εξής:

«...Το τοπογραφικό διάγραμμα θα πρέπει να :

- Αποτυπώνει τις αρχικές ιδιοκτησίες σας όπως εμφανίζονται στα διαγράμματα της αρ.32 Πράξης Εφαρμογής, καθώς και τις ιδιοκτησίες των ομόρων οικοδομικών τετραγώνων στον οποίων το πρόσωπο ζητείται η τροποποίηση της ισχύουσας ρυμοτομίας (πχ. Ο.Τ. 227, 226, 32, 322, 25^α, 25, 24, 22, 40, 234β, 234γ, 234^α, 233^α, 234) ή οποιοδήποτε άλλο διαπιστωθεί ότι επηρεάζεται.

- Αποτυπώνει την υφιστάμενη ισχύουσα ρυμοτομία με τους συμβολισμούς που ορίζουν οι εγκύκλιοι 55/88 και 47/2004 του ΥΠΕΚΑ όπως και την προτεινόμενη.

- Συντάσσεται κατά το πρότυπο τοπογραφικό διάγραμμα για έκδοση Άδειας Δόμησης (Υπόμνημα, Δια/τα ρυμοτομίας, φωτογραφικό υλικό κ.π.)

- Προσδιορίζεται με αρίθμηση κορυφών το τμήμα που πρόκειται να αποδοθεί στο Δήμο ως εισφορά σε γη, μετά την έγκριση της προτεινόμενης τροποποίησης. Επίσης στο Υπόμνημα πρέπει να αναγράφεται και περιγράφεται, ότι το υπό στοιχεία τμήμα (Α.Β..Χ)

αποδίδεται ως εισφορά σε γη, από ποιες ιδιοκτησίες προέρχεται σύμφωνα με την αρ. 32 Πράξη Εφαρμογής, με αναφορά των ΚΑΕΚ τους.

- Περιλαμβάνει Πίνακες με συνίνες των κορυφών των οικοδομικών τετραγώνων, τόσο των υφισταμένων όσο και των προτεινόμενων, στα δύο προβολικά συστήματα HATT και ΕΓΣΑ '87 καθώς και τα εμβαδά αυτών.

- Περιλαμβάνει Πίνακα φαινομένων ιδιοκτητών, όπου θα αριθμούνται όλες οι ιδιοκτησίες των ομόρων Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο στα Ο.Τ. που επηρεάζονται από την αιτούμενη τροποποίηση ρυμοτομίας, με τα ονοματεπώνυμα τους (απαιτείται γνώση στοιχείων επικοινωνίας, διότι σ' αυτούς προβλέπεται κοινοποίηση της προτεινόμενης αλλαγής ρυμοτομίας)...

Ακολούθως η Υπηρεσία μας με το με **αρ. πρωτ. 301472/6238/19-8-2016** έγγραφό της ενημέρωσε την ΔΕΗ Α.Ε. ως εξής:

«...προκειμένου η Υπηρεσία μας προβεί σε ανάλογη εισήγηση του θέματος προς το ΣΥΠΟΘΑ Π.Ε. Θεσσαλονίκης, απαιτείται, εκ μέρους του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου, η τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 154 του από 14-7-1999 Π.Δ. "Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας" (ΦΕΚ580Δ/1999).

Συνεπώς, και λαμβάνοντας υπόψη ότι το τοπογραφικό διάγραμμα της πρότασης τροποποίησης θα πρέπει να συνταχθεί σύμφωνα με τις εγκυκλίους 1/1961, 55/88 και 47/2004, παρακαλούμε, όπως προβείτε άμεσα στην υποβολή των στοιχείων, που ζητήθηκαν...»

Με το με **αρ. πρωτ. 9226/21-2-2017** έγγραφό του το ΥΠΕΝ, σε συνέχεια της ως άνω αλληλογραφίας που του είχε κοινοποιηθεί, απευθυνόμενο στον Δήμο Κορδελιού Ευόσμου αναφέρει τα εξής:

« ...Η (2) σχετική δικαστική απόφαση είναι μεταγενέστερη της υπ. αρ. 488/2010 απόφαση ΔΣ, και κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας είναι υποχρεωτική η συμμόρφωση της

Πολιτείας στην εκκρεμούσα ανωτέρω δικαστική απόφαση, η οποία είναι άμεσα και υποχρεωτικά εκτελεστέα...

Ο Δήμός σας παρακαλείται όπως προβεί άμεσα στις διαδικασίες όπως αυτές περιγράφονται στις κείμενες διατάξεις και ζητούνται από την Περιφέρεια ΚΜ, ώστε να μπορεί να εισαχθεί το θέμα στο οικείο ΣΥΓΠΟΘΑ, ώστε να αποσταλεί στη συνέχεια στην Υπηρεσία μας για την επεξεργασία και την έκδοση του ΠΔ...»

Ακολούθως εκδόθηκε η με **αρ. 1133/2017** απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία έγινε αποδεκτή η από 25-11-2010 αίτηση της ΔΕΗ Α.Ε. για την ακύρωση της με αρ. 488/2010 ΑΔΣ του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου και στην οποία αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«...ο Δήμος Κορδελιού -Ευόσμου, αν κρίνει ότι τα επίμαχα ακίνητα πρέπει, για κάποιο νόμιμο λόγο, όπως η δημιουργία χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων στην συγκεκριμένη περιοχή, να δεσμευτεί εκ νέου, μπορεί να προτείνει την επανεπιβολή, για τον εφεξής χρόνο, του ρυμοτομικού βάρους επί των ακινήτων αυτών στα όργανα που είναι αρμόδια, κατά την πολεοδομική νομοθεσία, για την τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και ως εκ τούτου είναι αρμόδια να προβούν στις απαιτούμενες, σε συμμόρφωση προς την προαναφερθείσα απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, ενέργειες, δηλαδή να άρουν την ρυμοτομική δέσμευση των ακινήτων της αιτούσας και, ταυτοχρόνως, να ρυθμίσουν εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς αυτού...»

Σε συνέχεια της ως άνω αλληλογραφίας η Υπηρεσία μας με τα με **αρ. πρωτ. 277710/1050/2017/17-1-2018** και **οικ.627502(1814)/5-10-2021** έγγραφά της, τα οποία κοινοποιήθηκαν μεταξύ άλλων και στη ΔΕΗ Α.Ε., ζήτησε επανειλημμένα από τον Δήμο Κορδελιού – Ευόσμου άμεση ενημέρωση για την υπόθεση του θέματος, στα οποία δεν υπήρξε ανταπόκριση.

Σε συνέχεια των ανωτέρω η ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. (Διαχειριστής του Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας), θυγατρική εταιρεία της ΔΕΗ και νέα ιδιοκτήτρια των επίδικων ακινήτων, με το με **αρ. πρωτ. 66064/21-2-2023** έγγραφό της ενημέρωσε την Υπηρεσία μας ως εξής:

«...Αμέσως μετά, με την με αρ. πρωτ. 6282/24.6.2015 αίτηση, η ΔΕΗ Α.Ε κατέθεσε στην Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου, το συνοδεύον την προαναφερόμενη αιτούμενη τροποποίηση Τοπογραφικό Διάγραμμα των ιδιοκτησιών της, στο οποίο εμφανιόταν η προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προς θεώρηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών γραμμών και των ισχυόντων όρων δόμησης, κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014, ενώ ο έλεγχος και η θεώρηση του Τοπογραφικού Διαγράμματος ολοκληρώθηκε από το Δήμο στις 23.11.2015.

Το εν λόγω Τοπογραφικό Διάγραμμα συνοδεύει ως αναπόσπαστο τμήμα το φάκελο της άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των ακινήτων της ΔΕΗ Α.Ε. που εκκρεμεί στην

Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας/Γενική Διεύθυνση Προγραμματισμού και Υποδομών - Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού.

Με το ανωτέρω (ξ) σχετικό, η ΔΕΗ Α.Ε. μεταβίβασε στην ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. την κυριότητα, νομή και κατοχή τριών διακριτών και αυτοτελών σήμερα ακινήτων με τις αντίστοιχες κωδικές ονομασίες 1Α, 2Α και 3Α, όπως ορίζονται στην υποβληθείσα «Μελέτη Τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κορδελιού - Ευόσμου στα Ο.Τ.: 40α, 234δ, 228β, 228γ και καθώς και στο συνημμένο σε αυτή Τοπογραφικό Διάγραμμα.

Πιο συγκεκριμένα, τα δύο ακίνητα (2Α και 3Α) εμπίπτουν στα Ο.Τ, 40α (οδοί Καραολή & Δημητρίου Επτανήσου - Φιλίππου - Καρυωτάκη - Λασσάνη), 234δ (οδοί Φιλίππου - Καραολή & Δημητρίου - Επτανήσου) και 233α (οδοί Καραολή & Δημητρίου - Επτανήσου), ενώ το ακίνητο 1Α εμπίπτει στα Ο.Τ. 228β και 228γ (οδοί Καραολή & Δημητρίου - Αγ.Αικατερίνης - Πινδάρου - Μπελογιάννη), Η συνολική έκταση των ανωτέρω, κατά τους τίτλους κτίσης, ανέρχεται σε 29.645,60 τ.μ.

Σε συνέχεια της σχετικής αλληλογραφίας (α-ν σχετικά) της προηγούμενης ιδιοκτήτριας εταιρείας ΔΕΗ Α.Ε. για τα ως άνω ακίνητα και με δεδομένο ότι η υποβληθείσα Μελέτη Τροποποίησης του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Ευόσμου στα ανωτέρω οικοδομικά τετράγωνα, συντάχθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ.4 του αρθ. 29 του Ν.2831/2000 (ΦΕΚ 140Α'), όπως τροποποιημένη ισχύει με την παρ.1 του αρθ. 3 του Ν.4315/2014 "Πράξεις εισφοράς σε γη και χρήμα-Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 269Α') , παρακαλούμε πολύ να προβείτε άμεσα στην επεξεργασία του θέματος, την εισήγηση προς στο ΣΥΓΠΟΘΑ και την αποστολή της γνωμοδότησης του ΣΥΓΠΟΘΑ στη Δίνοση Πολεοδικού Σχεδιασμού & Τράπεζα Γης - Τμήμα Πολεοδικών Μελετών και Ρυθμίσεων για την επεξεργασία του Προεδρικού Διατάγματος.

Η Υπηρεσία μας ανταποκρινόμενη άμεσα στο ως άνω έγγραφο, με το με αρ. πρωτ. **138695/375/3-3-2023** έγγραφό της ενημέρωσε την ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. ότι:

«...Δεδομένου ότι δεν έχει υποβληθεί στην Υπηρεσία μας φάκελος διαδικασίας που τήρησε ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου για την τροποποίηση του θέματος και δεν γνωρίζουμε αν έχει ολοκληρωθεί η υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών από μέρους των ενδιαφερομένων στον εν λόγω Δήμο, θα σας γνωρίσουμε, με το παρόν έγγραφο, τις ελλείψεις που διαπιστώθηκαν στα στοιχεία που διαθέτει η υπηρεσία μας και τηρούνται στο αρχείο της για την εν λόγω υπόθεση.

Από τον έλεγχο των στοιχείων διαπιστώθηκαν τα κάτωθι:

1. Στο φάκελο περιλαμβάνεται τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου στο οποίο απεικονίζεται τόσο η ισχύουσα ρυμοτομία όσο και η πρόταση τροποποίησης με έγχρωμες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές με διαφορετικά πάχη. Ο τρόπος αυτός απεικόνισης δεν προβλέπεται από τις ισχύουσες προδιαγραφές σύνταξης των

τοπογραφικών διαγραμμάτων, που αναφέραμε σε προηγούμενη παράγραφο του εν λόγω εγγράφου και δημιουργεί σύγχυση αναφορικά με την προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση.

Σύμφωνα με τα ως άνω αναφερθέντα, θα πρέπει να υποβληθούν 2 διαφορετικά τοπογραφικά διαγράμματα και συγκεκριμένα:

α. τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο θα απεικονίζεται αποκλειστικά και μόνο η ισχύουσα ρυμοτομία (έγχρωμη), με όλα τα στοιχεία του υποβάθρου (όρια επίδικων ιδιοκτησιών, διατάγματα ρυμοτομίας, όροι δόμησης κλπ.), όπως αυτά ήδη έχουν απεικονιστεί στο υποβληθέν τοπογραφικό διάγραμμα, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

β. τοπογραφικό διάγραμμα της πρότασης τροποποίησης σε κλ. 1:500, σύμφωνα με τις προαναφερθέντες προδιαγραφές και συμβολισμούς (Εγκ. 55/88, Εγκ. 47/04, Εγκ. 1/61), στο οποίο θα πρέπει:

i. να αποτυπώνονται οι αρχικές επίδικες ιδιοκτησίες με κορυφές και ΚΑΕΚ, καθώς και οι ιδιοκτησίες των όμορων ΟΤ.

ii. να προσδιοριστούν με κορυφές τα τμήματα των επίδικων ιδιοκτησιών στα οποία άρεται η δέσμευση σύμφωνα με τους πίνακες της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής και όπως αυτά φαίνονται διαγραμμισμένα στα σχετικά διαγράμματα της Πράξης.

iii. να απεικονίζονται τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων στις οποίες εμπίπτουν τα επίδικα ακίνητα καθώς και τα όρια των τομέων όρων δόμησης.

iv. το υπόμνημα θα περιλαμβάνει πίνακα συντεταγμένων των υφιστάμενων και των προτεινόμενων ΟΤ καθώς και πίνακα φαινόμενων ιδιοκτητών, όπου θα αναγράφονται οι ιδιοκτησίες των όμορων ΟΤ που έχουν πρόσωπο στα Ο.Τ. που επηρεάζονται από την αιτούμενη τροποποίηση ρυμοτομίας, στους οποίους θα κοινοποιηθεί η απόφαση Δ.Σ. και το σχετικό διάγραμμα, σύμφωνα με το άρθρο 154 του Κ.Β.Π.Ν.

2. Βεβαίωση του οικείου Δήμου ή του αρμόδιου για την απαλλοτρίωση φορέα ότι δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση.

3. Επιπλέον στον φάκελο των στοιχείων θα πρέπει να περιλαμβάνονται οι πίνακες και τα διαγράμματα της Πράξης Εφαρμογής και των σχετικών Διορθωτικών Πράξεων αυτής που αφορούν τις επίδικες ιδιοκτησίες, δεδομένου ότι η εφαρμογή της δικαστικής απόφασης γίνεται στα τμήματα των ιδιοκτησιών για τα οποία οφείλεται αποζημίωσή σύμφωνα με τους Πίνακες της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής και φέρουν την σχετική διαγράμμιση στα τοπογραφικά διαγράμματα που την συνοδεύουν, καθώς και τα κτηματολογικά φύλλα.

Ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου, στον οποίον κοινοποιείται το παρόν έγγραφο, παρακαλείται να μας ενημερώσει **άμεσα, εντός χρονικού διαστήματος 15 ημερών**, εάν έχει ολοκληρωθεί η υποβολή των ζητηθέντων στοιχείων με το (ε) σχετικό έγγραφό του και εάν έχει προχωρήσει στην τήρηση της απαιτούμενης διαδικασίας όπως αυτή προβλέπεται από την παρ. 1 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, ήτοι:

α) να γνωμοδοτήσει με απόφαση του Δημοτικού του Συμβουλίου για την πολεοδομική αναγκαιότητα ή μη διατήρησης του κοινωφελούς και του κοινόχρηστου χώρου στα Ο.Τ. 40α, 234δ, 228β, 228γ και 233α καθώς και για την πρόθεση ή μη και την οικονομική δυνατότητα ή μη για την αποζημίωση των προσφευγόντων.

β) να γνωμοδοτήσει με απόφαση του Δημοτικού του Συμβουλίου για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση ή την επανεπιβολή της δέσμευσης των επίδικων ακινήτων.

Σε περίπτωση που δεν έχει συμπληρωθεί ο φάκελος, **παρακαλείται η ΔΕΔΔΗΕ** να υποβάλει τα ως άνω ζητηθέντα συμπληρωματικά στοιχεία στον Δήμο Κορδελιού -Ευόσμου, προκειμένου αυτός να προχωρήσει στην τήρηση της απαιτούμενης διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν.4067/2012, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014.

Σε διαφορετική περίπτωση και εφόσον ο Δήμος δεν έχει προχωρήσει, ως καθ' ύλην αρμόδιος, στις οφειλόμενες ενέργειές του, **πρέπει η ΔΕΔΔΗΕ** να υποβάλει άμεσα στην Υπηρεσία μας τα ως άνω συμπληρωματικά στοιχεία προκειμένου να προχωρήσει η Υπηρεσία μας, στην διαδικασία της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου για την αποδέσμευση των εν λόγω ακινήτων σε εφαρμογή της με αρ. 371/2012 δικαστικής απόφασης.

Επισημαίνουμε ότι **η οφειλόμενη ενέργεια** της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, στο πλαίσιο της διαδικασίας τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της δέσμευσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, **αφορά αποκλειστικά στην εισήγηση της προς το οικείο ΣΥΠΟΘΑ**, το οποίο και γνωμοδοτεί επί της ρύθμισης και ακολούθως ο φάκελος θα αποσταλεί στο ΥΠΕΝ, λόγω ρυθμίσεων επί Βασικού Οδικού Δικτύου της Πόλης (οδός Καραολή Δημητρίου), για την έκδοση του εγκριτικού Προεδρικού Διατάγματος.

Σε συνέχεια του ως άνω εγγράφου το Τμήμα Χωροταξικού Σχεδιασμού του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου με αρ. πρωτ. 19415/20-4-2023 έγγραφό του προς τη Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου, αιτείται για πρώτη φορά τη διερεύνηση της ύπαρξης ή μη οικονομικής δυνατότητας για την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, αναφέροντας τα εξής:

«...Ως προς το ποσό της προσήκουσας αποζημίωσης, στα πλαίσια της παραπάνω διαδικασίας, σας γνωρίζουμε ότι με βάση τις τρέχουσες αντικειμενικές τιμές έτους 2023 (ΦΕΚ 23758/2021 - Τ.Ζ.Ο. 850 (Γραμμική Ζώνη Α) με Σ.Δ.1,4 — Τομέας ΙΙ), η τιμή οικοπέδου ανέρχεται προσεγγιστικά σε 287 €/τ.μ. (η τιμή οικοπέδου διαφοροποιείται σε ζώνες εκτός της γραμμικής) άρα το κατά προσέγγιση ποσό της προσήκουσας αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων ακινήτων ανέρχεται στο ποσό των $287 \times 14.432,24 = 4.142.052,88 \text{ €}$. Για ακριβέστερο υπολογισμό της προσήκουσας αποζημίωσης απαιτείται έκδοση φύλλου αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας.

Μετά από τα παραπάνω, παρακαλούμε όπως μας γνωρίσετε εάν συντρέχει και η δεύτερη εκ του νόμου προϋπόθεση περί δυνατότητας **άμεσης καταβολής της προσήκουσας**

αποζημίωσης στους δικαιούχους με εγγραφή στον προϋπολογισμό ειδικού κωδικού για τον παραπάνω σκοπό, ή σε αντίθετη περίπτωση εάν υπάρχει η δυνατότητα δανειοληπτικής ικανότητας για τον παραπάνω σκοπό σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Σημειωτέον ότι η πρώτη προϋπόθεση για την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης των ακινήτων ως κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους τεκμηριώνεται σε προγενέστερη αλληλογραφία της υπόθεσης.

Εφόσον προκύψει να συντρέχουν αθροιστικά και οι δύο προϋποθέσεις για τα εν λόγω ακίνητα, μετά τη συμπλήρωση όλων των προβλεπόμενων δικαιολογητικών πληρότητας φακέλου, θα προωθηθεί η υπόθεση του θέματος στα αρμόδια Συλλογικά Όργανα του Δήμου κατά την κείμενη διαδικασία.

Τονίζεται ότι σε περίπτωση άπρακτης προθεσμίας τήρησης της διαδικασίας από τον Δήμο σε κάθε περίπτωση, δηλαδή είτε σε περίπτωση επανεπιβολής του ρυμοτομικού βάρους, είτε σε περίπτωση άρσης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, ως καθ' ύλην αρμόδιο όργανο δύναται να ανακαλέσει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση και δέσμευση και να τροποποιήσει το σχέδιο καθιστώντας το οικοδομήσιμο χωρίς τη γνώμη του Δήμου, σύμφωνα με την παρ.13 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 ως ισχύει.

Τέλος, ενημερώνουμε το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας,... ότι στον φάκελο της υπόθεσης που τηρείται στο αρχείο της Υπηρεσίας μας και με βάση όλα τα έγγραφα που έχουν περιέλθει εις γνώση μας, δεν βρέθηκε έγγραφο της ΔΕΔΔΗΕ μεταγενέστερο των αναφερομένων στο με αρ.πρωτ.35013/2-8-2016 έγγραφο του Δήμου μας, περί υποβολής των απαιτούμενων εκ του νόμου συμπληρωματικών στοιχείων, και πιο συγκεκριμένα νέων τοπογραφικών διαγραμμάτων σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές... Ως εκ τούτου, ο Δήμος μας υποχρεούται να προχωρήσει στην προβλεπόμενη διαδικασία μετά τη διαπίστωση της απαιτούμενης πληρότητας φακέλου, που έως στιγμής δεν έχει επέλθει...»

Ακολούθως ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου, σε απάντηση των με αρ. πρωτ. 267712/739/13-6-2023 και 504999/1334/2023/19-1-2024 εγγράφων της Υπηρεσίας μας με τα με αρ. πρωτ 37049/20-7-2023 και 5582/7-2-2024 έγγραφά του, αντίστοιχα, μας ενημέρωσε ότι δεν έχουν κατατεθεί τα συμπληρωματικά στοιχεία προκειμένου να προχωρήσει στην επεξεργασία του φακέλου.

Σε συνέχεια των ανωτέρω εγγράφων μας η ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. με τις με αρ. πρωτ. 826995/2056/25-11-2024 και 625425/1604/10-9-2024 αιτήσεις της υπέβαλε μέσω των νόμιμων εκπροσώπων της στην Υπηρεσία μας, και όχι στον Δήμο όπως προβλέπεται από τη κείμενη νομοθεσία, τα κάτωθι στοιχεία:

- Τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από την ΥΔΟΜ
- Τεχνική Έκθεση
- Τοπογραφικό διάγραμμα τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου

Με το με αρ. πρωτ. 100743/265/2024/29-1-2025 έγγραφό της η Υπηρεσία μας απέστειλε στον Δήμο Κορδελιού Ευόσμου τα ως άνω συμπληρωματικά δικαιολογητικά επισημαίνοντάς τα εξής:

«...Λαμβάνοντας υπόψη τα (ε) και (ζ) σχετικά έγγραφά σας στα οποία αναφέρεται ότι«...σε περίπτωση άπρακτης προθεσμίας τήρησης της διαδικασίας από το Δήμο το καθ' ύλην αρμόδιο όργανο δύναται να ...προωθήσει τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου χωρίς τη γνώμη του Δήμου...» και δεδομένου ότι έχει περάσει μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοση της με αρ.371/2012 δικαστικής απόφασης και η Διοίκηση είναι υποχρεωμένη να προχωρήσει άμεσα στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε συμμόρφωση αυτής σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3068/2002 «Συμμόρφωση της Διοίκησης προς τις δικαστικές αποφάσεις, προαγωγή των δικαστών των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων στο βαθμό του συμβούλου Επικρατείας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 274Α/2002), παρακαλούμε να ενημερώσετε την Υπηρεσία μας άμεσα εντός αποκλειστικής χρονικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από την παραλαβή του παρόντος για τις δικές σας ενέργειες.

Σε περίπτωση μη ανταπόκρισής σας, σας ενημερώνουμε ότι η Υπηρεσία μας θα προβεί στην εισαγωγή του θέματος σε επόμενη συνεδρίαση του Α' ΣΥΠΟΘΑ Π.Ε. Θεσσαλονίκης...»

Σε απάντηση του ανωτέρω εγγράφου, ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου, στο με αρ. πρωτ. **ΔΥΔ/670/5-3-2025** έγγραφό της, αντίγραφο του οποίου μας κοινοποιήθηκε, απευθυνόμενη, μεταξύ άλλων στον Δήμαρχο Κορδελιού Ευόσμου και στη Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών, αναφέρει τα εξής:

«....παρακαλούμε όπως μας γνωστοποιήσει εκ νέου η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών λόγω αρμοδιότητας έπειτα από σχετική ενημέρωση της νέας διοίκησης του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου, εάν συντρέχει ή όχι και η δεύτερη προϋπόθεση σχετικά με τη δυνατότητα άμεσης καταβολής της προαναφερόμενης προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους με εγγραφή στον προϋπολογισμό ειδικού κωδικού για τον παραπάνω σκοπό....»

Επιπλέον η Υπηρεσία μας και μετά από επεξεργασία των στοιχείων και δικαιολογητικών του φακέλου της υπόθεσης του θέματος, με το με αρ. πρωτ. **οικ.94003/235/5-2-2025** έγγραφό της, ζήτησε από τον Δήμο και τους ενδιαφερόμενους τα κάτωθι:

«....παρακαλούμε:

1. Τον Δήμο Κορδελιού Ευόσμου να αποστέλλει στην Υπηρεσία μας φωτ/φα της με αρ. 32 Πράξης Εφαρμογής (Απόφαση, Διάγραμμα, Πίνακες) καθώς και τον από 30-7-2010 Πίνακα Ιδιοκτησιών ΔΕΗ που αναφέρεται στην 9-5-2016 τεχνική έκθεση της Υπηρεσίας σας.
2. Τον ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. να μας διευκρινίσει τα ακριβή εμβαδά των υπό τροποποίηση ιδιοκτησιών του, καθώς παρατηρούνται σημαντικές αποκλίσεις μεταξύ της από Ιούλιο 2024 τεχνικής έκθεσης, όπως αυτή υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας με την με αρ. πρωτ. 625425/1604/10-9-2024 αίτησής σας και της από 27-5-2015 Έκθεσης Ελέγχου Τίτλων κτήσης ακινήτων της

ΔΕΗ Α.Ε. που υπογράφεται από δύο δικηγόρους και είναι θεωρημένη από τον Δικηγορικό Σύλλογο Θεσσαλονίκης...».

Η ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. ανταποκρινόμενη στο ως άνω έγγραφο της Υπηρεσίας μας με την με αρ. πρωτ. 164882/397/5-3-2025 αίτησή της υπέβαλε στην Υπηρεσία μας διορθωμένη την από Ιούλιος 2024 Τεχνική Έκθεση, ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς των επίδικων ακινήτων.

ΑΠΟΨΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Η εν λόγω τροποποίηση αφορά στον αποχαρακτηρισμό τμημάτων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στα Ο.Τ. 40α, 234α και 234δ στα οποία εμπίπτουν δύο (2) ιδιοκτησίες της ΔΕΔΔΗΕ (αρχική ιδιοκτήτρια ΔΕΗ) σε συμμόρφωση προς την με αρ. 371/2012 δικαστική απόφαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014.

Όπως θα αναλυθεί παρακάτω, η ιδιοκτησία Α καταλαμβάνει τμήμα των Ο.Τ. 228β και 228γ επιφανείας 5.469,94 τ.μ. περικλειόμενο από τις οδούς Καραολή & Δημητρίου, Αγ. Αικατερίνης και Πινδάρου και η ιδιοκτησία Β καταλαμβάνει τα Ο.Τ. 40α, 233ζ και 234δ επιφάνειας 22.970,12 τ.μ. περικλειόμενο από τις οδούς Φιλίππου, Καραολή & Δημητρίου, Επτανήσου και ανώνυμους πεζόδρομους (αδιάνοικτους).

Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο Δήμος δεν ανταποκρίθηκε μέχρι και σήμερα στο με αρ. πρωτ. 100743/265/2024/29-1-2025 έγγραφό μας και δεν υπάρχει καμία ενημέρωση αναφορικά με την τήρηση της απαιτούμενης διαδικασίας, όπως αυτή προβλέπεται από το άρθρο 32 του Ν.4067/2012 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014 η Υπηρεσία μας εισηγείται την υπόθεση του θέματος στο ΣΥΠΟΘΑ, χωρίς τη γνώμη του Δήμου, σε συμμόρφωση προς τις διατάξεις του Ν.3068/2002 «*Συμμόρφωση της Διοίκησης προς τις δικαστικές αποφάσεις, προαγωγή των δικαστών των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων στο βαθμό του συμβούλου Επικρατείας και άλλες διατάξεις*» (ΦΕΚ 274Α/2002).

Μετά την εισήγηση της Υπηρεσίας μας και την γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ Π.Ε. Θεσσαλονίκης ο φάκελος θα διαβιβαστεί στο Δήμο Κορδελιού Ευόσμου προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία δημοσιότητας του άρθρου 154 του ΚΒΠΝ και να γνωμοδοτήσει σχετικά με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου εντός της προθεσμίας των 45 ημερών (όπως ορίζεται από την παρ. 3 του άρθρου 13 του Ν.3212/03) και όχι μεγαλύτερη των δύο (2) μηνών (όπως ορίζεται από το άρθρο 77 του Ν. 3436/06) από την παραλαβή της. Ακολούθως ο φάκελος θα αποσταλεί στην Υπηρεσία μας με όλα τα δικαιολογητικά της προαναφερόμενης διαδικασίας για την συνέχιση της εγκριτικής διαδικασίας.

Η ανάλυση του πολεοδομικού ιστορικού και ακολούθως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος βασίζεται στην από 9-5-2016 Τεχνική έκθεση του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας συνημμένως με το με αρ. πρωτ. 28550/24-6-2016 έγγραφό του και στην από Ιούλιος 2024 Τεχνική Έκθεση της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.

Πολεοδομικό Ιστορικό

Η ευρύτερη περιοχή όπου εμπίπτουν οι ιδιοκτησίες της προσφεύγουσας εταιρείας εντάχθηκε στο σχέδιο με το από 4-4-1979 ΠΔ «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ευόσμου (Θεσσαλονίκης) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού ως και τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ελευθεριών (Θεσσαλονίκης)» (ΦΕΚ 271Δ/1979). Σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο οι επίδικες ιδιοκτησίες χαρακτηρίστηκαν αρχικά ως οικοδομήσιμοι χώροι.

Ακολούθως με την με αρ. ΔΠ/ΠΜ/12317/549/9-6-1989 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης «Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Ευόσμου και Ελευθερίου Κορδελιού (Ν. Θεσσαλονίκης) για την τροποποίηση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών, έγκριση χρήσεων γης δικτύου κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και την τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης» (ΦΕΚ 462Δ/1989) τμήματα των επίδικων ιδιοκτησιών χαρακτηρίστηκαν ως χώροι πρασίνου και χώροι αθλητικών εγκαταστάσεων ενώ τμήμα τους ρυμοτομήθηκε για τη διάνοιξη οδών. Αναλυτικά οι ιδιοκτησίες της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. εμπίπτουν στα Ο.Τ.40α (Χώρος Πρασίνου- Χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων), Ο.Τ. 234β (Χώρος Στάθμευσης), Ο.Τ. 233β (Κ.Χ.), 233ζ (Κ.Χ.), Ο.Τ. 234δ (Χώρος Πρασίνου), 228β (Χώρος Πρασίνου) και 228γ (Χώρος Αθλητισμού).

Με το από 26-1-1990 Π.Δ. «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 7 του οικισμού Ευόσμου του Δήμου Ευόσμου (Ν. Θεσσαλονίκης) και υπαγωγή περιοχών αυτού στις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.1337/1983» (ΦΕΚ 99Δ/1990), εντάχθηκε η περιοχή μελέτης στις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.1337/1983 «Υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου τμημάτων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923».

Ακολούθως με το από 7-4-1994 Π.Δ. «Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Ευόσμου και Ελευθερίου Κορδελιού (Ν. Θεσσαλονίκης) καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης» (ΦΕΚ 368Δ/1994) αναθεωρήθηκαν τμήματα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Ευόσμου και Ελευθερίου Κορδελιού που βρίσκονται επί του βασικού οδικού δικτύου, χωρίς όμως να μεταβληθεί το πολεοδομικό καθεστώς των ακινήτων της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.

Εν συνεχεία εκδόθηκε η με αριθμ. ΔΠ/ΤΑ/42897/3043/22-8-1994 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης με την οποία κυρώθηκε η με αριθμό 32 Πράξη Εφαρμογής και ακολούθως εκδόθηκε η με αριθμ. 29/ΠΕ/οικ./12738/18-4-2000 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης με την οποία κυρώθηκε η 32/28 διορθωτική πράξη της 32 Π.Ε.

Για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη ισχύουν τα προβλεπόμενα στην παρ.3 του άρθρου 13 ενώ σύμφωνα με την παρ. 4 του ίδιου άρθρου δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα.

Όπως αναφέρεται στην από 9-5-2016 Τεχνική Έκθεση του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου:

«...Σύμφωνα με τη συνολική τακτοποίηση της ιδιοκτησίας ως **Πολυιδιοκτήτης** (Ν.1337/83) προκύπτει ότι: από τη **συνολική έκταση** εμβαδού **28.944,62τ.μ.**, μετά την αφαίρεση της **Εισφοράς σε γη** συνολικού εμβαδού **14.097,31τ.μ.** και το εμβαδόν του οικοπέδου που αποδόθηκε στην ανωτέρω εταιρία στο **Ο.Τ.233Α** εμβαδού **415,10τ.μ.**, **απομένει προς αποζημίωση τμήμα εμβαδού 14.432,22τ.μ.** εκ των οποίων προσδιορίστηκαν στους εξής χώρους:

1. Τμήμα εμβαδού **3.374,87τ.μ.** στο Χώρο Πρασίνου του Ο.Τ. 40α (Π.Ε.7-8) με Υπόχρεο αποζημίωσης τον Ο.Τ.Α.
2. Τμήμα εμβαδού **8.416,35τ.μ.** στο Χώρο Αθλητικών Εγκαταστάσεων του Ο.Τ. 40α (Π.Ε.7-8) με Υπόχρεο αποζημίωσης την Γ.Γ.Α.
3. Τμήμα εμβαδού **2.641,00τ.μ.** στο Χώρο Αθλητισμού του Ο.Τ. 228γ (Π.Ε.1) με Υπόχρεο αποζημίωσης την Γ.Γ.Α.»

Αντίστοιχα στην από Ιούλιος 2024 Τεχνική Έκθεση της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. αναφέρονται τα εξής:

«...τα ακίνητα της ΔΕΔΔΗΕ που χρήζουν την εν λόγω τροποποίηση ρυμοτομίας έχουν αρχική επιφάνεια **28.440,06 τ.μ.** και η θεωρητική εισφορά σε γη υπολογίζεται βάσει των διατάξεων του άρθρου 8 παρ. 4 του Ν.1337/83 και του άρθρου 20 παρ. 1 του Ν.2028/1997 και σύμφωνα με την εγκύκλιο με αρ 30 και αρ. πρωτ.ΔΤΕ/β/οικ.10891/406/5-3-2004 από τη Γενική Δ/νση Πολεοδομίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ήτοι **15.142,042τ.μ.**

Από τη συνολική επιφάνεια, τμήμα επιφάνειας **17.382,44τ.μ.** ρυμοτομείται για κοινόχρηστους χώρους, τμήμα επιφάνειας **11.050,28 τ.μ.** ρυμοτομείται για κοινωφελείς χώρους και μικρό τμήμα 7,33 προσκυρώνεται σε όμορες ιδιοκτησίες.

Μετά την ολοκλήρωση της τροποποίησης ρυμοτομίας θα ακολουθήσει σύνταξη διορθωτικής της υφιστάμενης πράξης εφαρμογής...και θα αποδοθεί τελικά συνολική οικοπεδική έκταση **13.298,00τ.μ.**»

Τέλος η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός του Γ.Π.Σ. Ευόσμου που εγκρίθηκε με την υπ'αριθμ. 66450/4835/3.10.1989 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Ευόσμου (Ν. Θεσσαλονίκης)» (ΦΕΚ 643Δ'/9.10.1989), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την με αρ 1534/359/27.1.1999 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Ευόσμου (Ν. Θεσσαλονίκης)» (ΦΕΚ 115Δ'/24.2.1999) και την με αρ. 19042/4577/23.7.2001 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Ευόσμου (Ν. Θεσσαλονίκης)» (ΦΕΚ 633Δ'/2.8.2001)

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο εγκεκριμένο ΓΠΣ Ευόσμου οι χρήσεις γης των δύο ακινήτων είναι οι εξής:

-Η ιδιοκτησία Α* εμπίπτει στην Π.Ε. 1 με χρήση «Αστικό πράσινο-ελεύθεροι χώροι» στο πρόσωπο επί της οδού Καραολή - Δημητρίου και χρήση «αθλητισμός» στο υπόλοιπο τμήμα αυτού.

-Η ιδιοκτησία Β εμπίπτει στην ΠΕ 3 με χρήση «Αστικό πράσινο-ελεύθεροι χώροι» και στην ΠΕ 7 με χρήση «Αστικό πράσινο-ελεύθεροι χώροι» και «αθλητισμός».

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με την από Ιούλιο 2024 Τεχνική Έκθεση της προσφεύγουσας εταιρείας, τα επίδικα ακίνητα του ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. (θυγατρική της ΔΕΗ) αποκτήθηκαν από την προκάτοχό του ΔΕΗ με μία διαδοχική αγορά όμορων αγρών-κληροτεμαχίων προερχόμενων όλων από το αγρόκτημα «Νέος Κουκλουτζάς» της διανομής του Υπουργείου Γεωργίας τα οποία είχαν παραχωρηθεί σε ακτήμονες με τις εποικιστικές διατάξεις.

Τα δύο διακριτά ακίνητα αποκτήθηκαν ως εξής:

Α) Το ακίνητο Α με Κ.Α.0100Φ09 και ΚΑΕΚ 190407705031/0/0, είναι το με αρ. 908 κληροτεμάχιο του Αγροκτήματος Ευόσμου (Ν.Κουκλουτζά) το οποίο απέκτησε η αρχική ιδιοκτήτρια ΔΕΗ (προκάτοχος του ΔΕΔΔΗΕ) σύμφωνα με το με αρ. 9148/1962 συμβόλαιο του άλλοτε Συμβ/φου Θεσσαλονίκης Γεωργίου Τσώτσου. Εμπίπτει στα Ο.Τ. 228β και 228γ, με εμβαδόν βάσει τίτλου κτήσης 5.500τ.μ., βάσει κτηματολογίου 5.451τ.μ. και βάσει της μελέτης κτηματογράφησης για τη σύνταξη της με αρ. 32 Πράξης Εφαρμογής 5.469,94τ.μ..

Το εμβαδόν βάσει της μελέτης κτηματογράφησης αντιπροσωπεύει την υφιστάμενη κατάσταση η οποία έχει αποτυπωθεί και σχεδιασθεί με πιο σύγχρονες μεθόδους σε σχέση με παλαιότερα και οι διαφορές στα εμβαδά του τίτλου κτήσης σε σχέση με το κτηματολόγιο και την μελέτη κτηματογράφησης είναι αποδεκτές και εντός του ποσοστού 5% που ορίζει η υποπερίπτωση αα της παρ. 2β του άρθρου 39 του Ν.4495/02-11-2017 (Φ.Ε.Κ. 167Α/3-11-2017).

Β) Το ακίνητο Β εμπίπτει σήμερα στα Ο.Τ. 40α, 233ζ και 234δ τα οποία απέκτησε η αρχική ιδιοκτήτρια ΔΕΗ βάσει των κάτωθι συμβολαίων:

1. Ακίνητο Β1 με ΚΑ. 070Ξ07 και ΚΑΕΚ 190406822007/0/0 το οποίο αποτελεί αυτοτελές και διαιρετό τμήμα του με αρ. 855 κληροτεμαχίου του Αγροκτήματος Ευόσμου (Ν. Κουκλουτζά) και το οποίο απέκτησε η αρχική ιδιοκτήτρια ΔΕΗ (προκάτοχος του ΔΕΔΔΗΕ) σύμφωνα με το με αρ. 1828/29-12-1958 συμβόλαιο της άλλοτε Συμβ/φου Θεσσαλονίκης Δέσποινας Μουλοπούλου-Οικονόμου, με εμβαδόν 1.214τ.μ. βάσει τίτλου κτήσης, 1.146τ.μ. βάσει κτηματολογίου και 1.171,42τ.μ. βάσει της μελέτης κτηματογράφησης.

Το εμβαδόν βάσει της μελέτης κτηματογράφησης αντιπροσωπεύει την υφιστάμενη κατάσταση η οποία έχει αποτυπωθεί και σχεδιασθεί με πιο σύγχρονες μεθόδους σε σχέση με παλαιότερα και οι διαφορές στα εμβαδά του τίτλου κτήσης σε σχέση με το κτηματολόγιο

και την μελέτη κτηματογράφησης είναι αποδεκτές και εντός του ποσοστού 5% που ορίζει η υποπερίπτωση α της παρ. 2β του άρθρου 39 του Ν.4495/02-11-2017 (Φ.Ε.Κ. 167Α/3-11-2017).

2. Ακίνητο Β2 με ΚΑ. 070Ξ10 και ΚΑΕΚ 19040682200110/0 το οποίο αποτελεί αυτοτελές και διαιρετό τμήμα του με αρ. 857 κληροτεμαχίου του Αγροκτήματος Εύοσμου (Ν. Κουκλουτζά) το οποίο απέκτησε η αρχική ιδιοκτήτρια ΔΕΗ (προκάτοχος του ΔΕΔΔΗΕ) σύμφωνα με το με αρ. 21899/30-06-1958 συμβόλαιο του άλλοτε Συμβ/φου Θεσσαλονίκης Παναγιώτη Σκουρή, με εμβαδόν 6.209τ.μ. βάσει τίτλου κτήσης, 5.232,33τ.μ. βάσει κτηματολογίου και 5.094,42τ.μ. βάσει της μελέτης κτηματογράφησης.
3. Ακίνητο Β3 με ΚΑ. 070Ξ01 και ΚΑΕΚ 190406822005/0/0 το οποίο είναι το με αρ. 854 κληροτεμάχιο του Αγροκτήματος Εύοσμου (Ν. Κουκλουτζά) και το οποίο απέκτησε η αρχική ιδιοκτήτρια ΔΕΗ (προκάτοχος του ΔΕΔΔΗΕ) σύμφωνα με το με αρ. 1827/29-12-1958 συμβόλαιο της άλλοτε Συμβ/φου Θεσσαλονίκης Δέσποινας Μουλοπούλου-Οικονόμου, με εμβαδόν 5.050τ.μ. βάσει τίτλου κτήσης, 5.102,05τ.μ. βάσει κτηματολογίου και 5.118,90τ.μ. βάσει της μελέτης κτηματογράφησης.
4. Ακίνητο Β4 με ΚΑ. 070Ξ09 και ΚΑΕΚ 190406822002/0/0 το οποίο αποτελεί μια συνολική έκταση αποτελούμενη από δυο διαιρετά τμήματα του με αρ. 856 κληροτεμαχίου του Αγροκτήματος Εύοσμου (Ν. Κουκλουτζά) και από μια πρασιά και το οποίο απέκτησε η αρχική ιδιοκτήτρια ΔΕΗ (προκάτοχος του ΔΕΔΔΗΕ) σύμφωνα με το με αρ. 21898/29-12-1958 συμβόλαιο του άλλοτε Συμβ/φου Θεσσαλονίκης Παναγιώτη Σκουρή, με εμβαδόν 5.552,60τ.μ. βάσει τίτλου κτήσης, 5.652,24τ.μ. βάσει κτηματολογίου και 5.774,73τ.μ. βάσει της μελέτης κτηματογράφησης.
5. Ακίνητο Β5 με ΚΑ. 070Ξ08 και ΚΑΕΚ 190406822004/0/0 το οποίο αποτελεί αυτοτελές και διαιρετό τμήμα του με αρ. 855 κληροτεμαχίου του Αγροκτήματος Εύοσμου (Ν. Κουκλουτζά) το οποίο απέκτησε η αρχική ιδιοκτήτρια ΔΕΗ (προκάτοχος του ΔΕΔΔΗΕ) σύμφωνα με το με αρ. 21897/30-06-1958 συμβόλαιο του άλλοτε Συμβ/φου Θεσσαλονίκης Παναγιώτη Σκουρή, με εμβαδόν 6.000τ.μ. βάσει τίτλου κτήσης, 5.852,06τ.μ. βάσει κτηματολογίου και 5.810,64τ.μ. βάσει της μελέτης κτηματογράφησης.

Η συνολική επιφάνεια των ανωτέρω συνεχόμενων ακινήτων (Β1 έως Β5) είναι 22.970,12 τ.μ., και η τελική συνολική έκταση ιδιοκτησίας της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. είναι 22.970,12+5.469,94=28.440,06τ.μ. βάσει της μελέτης κτηματογράφησης για τη σύνταξη της με αρ. 32 Πράξης Εφαρμογής και τωρινής καταμέτρησης.

Πίνακας ιδιοκτησιών και επιφάνειες ακινήτων της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.

α/α	Αρ. Καταμετρήσεως	ΚΑΕΚ	Ο.Τ.	Π.Ε.	Τίτλος κτήσης	Επιφάνεια (ταμ)	Καύφες
					αφ. 9148/1962 Συμβ/φου.Π. Τσιώτσου, Υποθ/κείο Θεσ/νικής τ. 298 α.α. 35		
81	070-07	190406622005	40α, 234δ		αφ. 21897/1958 Συμβ/φου.Π. Σκουρή, Υποθ/κείο Θεσ/νικής τ. 212 α.α. 288	1174,42	1.272,11
82	070-08	190406622005	40α		αφ. 21898/1958 Συμβ/φου.Π. Σκουρή, Υποθ/κείο Θεσ/νικής τ. 212 α.α. 289	5694,42	1.272,11
83	070-09	190406622005	40α, 234δ		αφ. 21899/1958 Συμβ/φου.Π. Σκουρή, Υποθ/κείο Θεσ/νικής τ. 212 α.α. 290	5118,00	1.272,11
84	070-09	190406622005	40α, 234δ		αφ. 1827/1958 Συμβ/φου.Π. Μουλοπούλου, Υποθ/κείο Θεσ/νικής τ. 218 α.α. 234	5779,74	1.272,11
85	070-09	190406622005	40α, 234δ		αφ. 1828/1958 Συμβ/φου.Π. Μουλοπούλου, Υποθ/κείο Θεσ/νικής τ. 218 α.α. 235	5779,74	1.272,11
Σύνολο επιφάνεια:						28440,05	

Όπως αναφέρεται στην παρ.2 του άρθρου 3 του Ν. 4315/2014, στις περιπτώσεις δικαστικών αποφάσεων, σχετικών με την αποδέσμευση κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, η Διοίκηση μπορεί υπό προϋποθέσεις να επανεπιβάλλει την δέσμευση και συγκεκριμένα όταν συντρέχουν αθροιστικά οι εξής δύο: « 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.»

Πολεοδομική ανάγκη

Σε σχέση με την αναγκαιότητα διατήρησης του χαρακτηρισμού των εν λόγω ιδιοκτησιών ως κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων επισημαίνουμε ότι, σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΣτΕ βάσει του άρθρου 24 του Συντάγματος και των αρχών προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος, η διατήρηση κοινόχρηστων χώρων αποτελεί σημαντική προϋπόθεση για την ορθή λειτουργία της πόλης καθώς υπάρχει μεγάλη έλλειψη τέτοιων χώρων, η απομείωση των οποίων είναι επιζήμια, επιδεινώνει τους όρους διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής και υποβαθμίζει το οικιστικό περιβάλλον.

Εν προκειμένω, οι φερόμενες ιδιοκτησίες της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., εμπίπτουν στο Ο.Τ.40α (Π.Ε.1), στο Ο.Τ.234δ (Π.Ε.3) και στα Ο.Τ.228β και 228γ (Π.Ε.1) και όπως επισημαίνεται στη από 9-5-2016 Τεχνική Έκθεση του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου, το έλλειμμα σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων διαμορφώνεται ως εξής:

	Προγραμ. μέγεθος	Σταθερότυπο γης	Σύνολο αναγκάας γης (ΓΠΣ 1999)	Υπάρχουσα γη 2016	Έλλειμμα
Π.Ε. 1					
Τοπικές πλατείες/πάρκα	7.231	1,5	10.847	14.743	+281
Παιδικές χαρές	7.231	0,5	3.616		

Τοπικά αθλητικά κέντρα	7.231	2,0	14.462	13.226	-1.236
Π.Ε. 3					
Τοπικές πλατείες/πάρκα	7.231	1,5	7.962	10.709	+93
Παιδικές χαρές	7.231	0,5	2.654		
Τοπικά αθλητικά κέντρα	7.231	2,0	10.616	2.049	-8.567
Π.Ε. 7-8					
Τοπικές πλατείες/πάρκα	7.231	1,5	5.625	3.970	-3.530
Παιδικές χαρές	7.231	0,5	1.875		
Τοπικά αθλητικά κέντρα	7.231	2,0	7.500	5.837	-1.663

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω στοιχεία, τα οποία αναφέρει ο Δήμος στην ως άνω τεχνική έκθεση, τυχόν μερικός ή ολικός αποχαρκτηρισμός των χώρων αυτών «θα επιφέρει σημαντική πολεοδομική υστέρηση του οικισμού, επαναφέροντας τον κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό του οικισμού στην δεκαετία του '70...»,

Οικονομική δυνατότητα

Αναφορικά με την οικονομική δυνατότητα αποζημίωσης των προσφευγόντων, όπως ήδη έχουμε αναφέρει στο Ιστορικό της παρούσης εισήγησης, ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου με τα με αρ. πρωτ. 19415/20-4-2023 και ΔΥΔ/670/5-3-2025 έγγραφά του ζήτησε από τη Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών ενημέρωση αναφορικά με την δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, επισημαίνοντας ότι, το κατά προσέγγιση ποσό με βάση τις αντικειμενικές αξίες ανέρχεται στο ποσό των 4.142.052,88€. Σημειώνεται ότι η αξία αυτή αφορά μόνο το έδαφος και όχι τα επικείμενα Μέχρι και σήμερα η Υπηρεσία μας δεν έχει καμία ενημέρωση από τον Δήμο σχετικά με την δέσμευση του ποσού στον προϋπολογισμό του.

Αφού λάβαμε υπόψη όλα τα παραπάνω στοιχεία και ειδικότερα:

1) Ο Δήμος Κορδελιού Ευόσμου δεν τήρησε τις προβλεπόμενες διατάξεις από το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α'/2012), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με την παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/τ.Α/2014) και την παρ. 4 του άρθρου 69 του Ν. 4342/2016 (ΦΕΚ 143/τ.Α/2016) διαδικασίες δημοσιοποίησης της προτεινόμενης τροποποίησης του σχεδίου στα Ο.Τ.40^α και 234δ του Δήμου Κορδελιού - Ευόσμου σε συμμόρφωση προς την με αρ. 371/2012 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

2) Το γεγονός ότι μέχρι και σήμερα δεν υπήρξε καμία απάντηση στα με αρ πρωτ. 100743/265/2024/29-1-2025 και οικ.94003/235/5-2-2025 έγγραφά μας, με τα οποία ζητήσαμε άμεση ενημέρωσή από τον Δήμο επισημαίνοντας παράλληλα ότι η Υπηρεσία μας θα προβεί στην εισαγωγή του θέματος σε επόμενη συνεδρίαση του Α' ΣΥΠΟΘΑ Π.Ε. Θεσσαλονίκης.

3) Το γεγονός ότι από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει δέσμευση ποσού ή πρόθεση καταβολής αποζημίωσης από τον Δήμο ή από οποιονδήποτε άλλο αρμόδιο φορέα.

4) Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες, προσκόμισαν όλα τα απαραίτητα για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου δικαιολογητικά που ζητήθηκαν.

5) Την με αρ. 371/2012 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και **την υποχρέωση της Υπηρεσίας μας να προχωρήσει σε εφαρμογή αυτής βάσει των διατάξεων του Ν.3068/2002.**

διαπιστώνουμε ότι δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις, σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012, κάτω από τις οποίες η Διοίκηση μπορεί σε περιπτώσεις αποχαρκτηρισμού χώρου να επανεπιβάλλει νέο όμοιο χαρακτηρισμό.

Επομένως η Υπηρεσία μας, σύμφωνα με τα παραπάνω και σε εφαρμογή της με αρ. 371/2012 Απόφασης του Ζ' Τριμελούς Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, και αφετέρου των εγκυκλίων αρ. 141/1986. 18/2003, του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.) όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014 και της σχετικής νομολογίας του ΣτΕ, εισηγείται την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και την πολεοδομική ρύθμιση των επίδικων ακινήτων συνολικής έκτασης **28.440,06.**

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να σημειώσουμε ότι σύμφωνα με τους πίνακες της με αρ. 32 Π.Ε. η εισφορά σε γη υπολογίστηκε σε **13.845,03 τ.μ.** Όμως, όπως αναφέρεται στην από Ιούλιος 2024 Τεχνική Έκθεση του ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. η θεωρητική εισφορά υπολογίζεται βάσει των διατάξεων του άρθρου 8 παρ. 4 του Ν.1337/1983 και του άρθρου 20 παρ. 1 του Ν. 2508/1997 και σύμφωνα με την εγκύκλιο με αρ. 30 αρ. πρωτ. ΔΤΕ/Β/ΟΙΚ.10891/406/05-03-2004 της Γενικής Δ/σης Πολεοδομίας του ΥΠΕΧΩΔΕ, ήτοι **15.142,05τ.μ.** Η διαφορά αυτή της τάξεως των 1.297,02τ.μ. οφείλεται στο γεγονός ότι η πράξη εφαρμογής δεν έλαβε υπόψη το εδάφιο στ του άρθρου 8 παρ. 4 του Ν.1337/1983 σύμφωνα με το οποίο «..Για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000τ.μ. που ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη, για το τμήμα τους πάνω από 10.000τ.μ. ποσοστό 60%...».

Από την συνολική επιφάνεια, τμήμα επιφανείας 17.382,44 τ.μ. ρυμοτομείται για κοινόχρηστους χώρους, τμήμα επιφανείας 11.050,28 τ.μ. ρυμοτομείται για κοινωφελείς χώρους και μικρό τμήμα επιφανείας 7,33 τ.μ. προσκυρώνεται σε όμορες ιδιοκτησίες.

Μετά την ολοκλήρωση της τροποποίησης ρυμοτομίας θα ακολουθήσει σύνταξη διορθωτικής της υφισταμένης πράξης εφαρμογής, η οποία θα αναφέρεται σε αρχική έκταση

ιδιοκτησίας του ΔΕΔΔΗΕ επιφάνειας 28.440,06 τ.μ., στην οποία αντιστοιχεί εισφορά σε γη 15.142,042 τ.μ. και θα αποδοθεί τελικά συνολική οικοπεδική έκταση 13.298,00 τ.μ.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω προτείνεται ο αποχαρακτηρισμός του χώρου αθλητισμού στο Ο.Τ.40α εμβαδού **8.044,92τ.μ.** και του χώρου πρασίνου στο Ο.Τ. 234δ εμβαδού **5.253,08τ.μ.** Επιπλέον, προτείνεται η διάσπαση του Ο.Τ.40α σε δύο οικοδομικά τετράγωνα, στο Ο.Τ. 40α (οικοδομήσιμος χώρος) και στο Ο.Τ.40β, στο οποίο διατηρείται η υφιστάμενη χρήση του χώρου πρασίνου εμβαδού **5.063,55 τ.μ..** Μεταξύ των Ο.Τ.40α και 40β προτείνεται η δημιουργία πεζόδρομου πλάτους έξι (6) μέτρων.

Τέλος προτείνεται να παραμείνει ο κοινόχρηστος χώρος πρασίνου στο Ο.Τ.228β εμβαδού **1.357,29 τ.μ.** και ο χώρος αθλητισμού-χώρος στάθμευσης στο Ο.Τ.228γ εμβαδού **3.098,44τ.μ.**

Όσον αφορά τους όρους δόμησης, οι επίδικες ιδιοκτησίες εμπίπτουν στον τομέα II (ΦΕΚ 368Δ/1994) όπου ισχύουν τα κάτωθι:

- ΣΔ: 1,4
- Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα(10) μέτρα
- Ελάχιστο εμβαδόν: εκατόν είκοσι (120) τ.μέτρα

Επισημαίνουμε ότι οι ιδιοκτησίες του ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. έχουν πρόσωπο επί της οδού Καραολή και Δημητρίου, οδού του "Βασικού Οδικού Δικτύου Θεσσαλονίκης" (Φ.Ε.Κ.561Δ'/12-10-1990) κατά μήκος και εκατέρωθεν του οποίου οι πολεοδομικές ρυθμίσεις εγκρίνονται με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΝ.

Μετά την εισήγηση της Υπηρεσίας μας και την γνωμοδότηση του Α' ΣΥΠΟΘΑ Π.Ε. Θεσσαλονίκης ο φάκελος θα διαβιβαστεί στο Δήμο Κορδελιού - Ευόσμου προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία δημοσιότητας του άρθρου 154 του ΚΒΠΝ και να γνωμοδοτήσει σχετικά με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου εντός της προθεσμίας των 45 ημερών (όπως ορίζεται από την παρ. 3 του άρθρου 13 του Ν.3212/03) και όχι μεγαλύτερη των δύο (2) μηνών (όπως ορίζεται από το άρθρο 77 του Ν. 3436/06) από την παραλαβή της. Ακολούθως ο φάκελος θα αποσταλεί στην Υπηρεσία μας με όλα τα δικαιολογητικά της προαναφερόμενης διαδικασίας για την συνέχιση της εγκριτικής διαδικασίας.

Ύστερα από τα παραπάνω

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

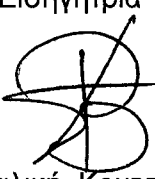
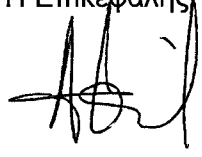
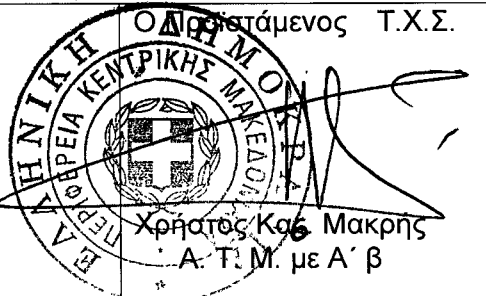
1.Την έγκριση της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου με:

- α) τον αποχαρακτηρισμό του χώρου πρασίνου στο Ο.Τ. 234δ στη συμβολή των οδών Φιλίππου και Καραολή & Δημητρίου (ΒΟΔ) με στοιχεία Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5-Τ6-Τ7-Τ8-Τ1 και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου

- β) τον αποχαρακτηρισμό του χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων σε τμήμα του Ο.Τ.40α επί της οδού Επτανήσου με στοιχεία Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5-Τ6-Τ7-Τ1 και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου
σε εκτέλεση της με αρ. 371/2012 Απόφασης του Ζ' Τριμελούς Τμήματος του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης,
- γ) την διάσπαση του Ο.Τ.40α σε δύο (2) οικοδομικά τετράγωνα, αριθμούμενα ως Ο.Τ.40α και Ο.Τ. 40β, διαχωριζόμενα με πεζόδρομο πλάτους έξι (6) μέτρων και χαρακτηριζόμενα ως οικοδομήσιμος χώρος και χώρος πρασίνου αντίστοιχα
- δ) τη δημιουργία προκηπίου πλάτους τεσσάρων (4,00) μέτρων περιμετρικά του Ο.Τ. 234δ και προκηπίου πλάτους τεσσάρων (4,00) μέτρων επί των πλευρών με στοιχεία Τ3-Τ4-Τ5-Τ6-Τ7-Τ1 και οκτώ (8,00) μέτρων επί των πλευρών με στοιχεία Τ1-Τ2-Τ3 περιμετρικά του Ο.Τ.40α.
- ε) Τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης στους παραπάνω νέους οικοδομήσιμους χώρους ως εξής:
- Συντελεστής δόμησης: 1,4
- Ποσοστό κάλυψης: 60% (ΝΟΚ 2012)
- Μέγιστο ύψος: κατά (ΝΟΚ 2012)
- Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν για την περιοχή.
- Επιτρεπόμενη χρήση αυτή της Γενικής Κατοικίας του άρθρου 3 του Π.Δ.23.2.1987(ΦΕΚ 166/Δ/1987), σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ.

όπως η ρύθμιση αυτή φαίνεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα με κλίμακα 1:500 που συνοδεύει την εισήγηση αυτή.

2) Την διαβίβαση του θέματος στο Δήμο Κορδελιού-Ευόσμου για την τήρηση της διαδικασίας δημοσιότητας της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με το άρθρο 154 του Κ.Β.Π.Ν.

Η Εισηγήτρια  Βασιλική Κουτσουμαράκη Μηχ.Χωρ. Πολ/μίας και Περ. Ανάπτυξης με Α' β	Η Επικεφαλής του γραφείου  Αργυρώ Φουλίδου Αρχιτ. Μηχ. Με Α' β	Ο Διορισμένος Τ.Χ.Σ.  Χρήστος Κας Μακρής Α.Τ.Μ. με Α' β
--	---	--