



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 6ης ΠΡΑΞΗΣ της 4ης/2025 (08.05.2025) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ
της 4ης/2025 (08.05.2025) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

Σήμερα, ημέρα Πέμπτη 8 Μαΐου 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. 48/29.04.2025 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.
- ΑΠΟΝΤΑ ΜΕΛΗ: 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 τέσσερα (4) μέλη (Παρασκευή Κούρτη, Χαρά Κυριακίδου, Βασίλειος Παϊσίδης και Ιωάννης Υφαντίδης), ξεκίνησε η συζήτηση των θεμάτων, όπως αυτά αναφέρονται στην ημερήσια διάταξη (αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α οικ. 48/29.04.2025).

ΠΡΑΞΗ 6η
(Θέμα 6ο της ημερήσιας διάταξης)

«Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο. Τ.40α και 234δ του Δήμου Κορδελιού - Εύοσμου 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»

Μετά από την εξέταση των στοιχείων του υποβληθέντος φακέλου, προσήλθε (συνδέθηκε) στην τηλεσυνεδρίαση η εισηγήτρια του τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, Β. Κουτσομαράκη, η οποία εξέφρασε τις απόψεις της επί του θέματος. Στη συνέχεια και αφού αποχώρησε (αποσυνδέθηκε) προσήλθαν (συνδέθηκαν σε από κοινού σύνδεση) οι εκπρόσωποι της ιδιοκτήτριας του γηπέδου εταιρείας ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., Ι. Κακανής, Α. Κιτσοπούλου και Δ. Παπακώστας οι οποίοι εξέφρασαν επίσης τις απόψεις τους. Όταν αποχώρησαν (αποσυνδέθηκαν) οι τελευταίοι συμμετέχοντες 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 της παρ. 4 του άρθρου 99 του Ν.5106/2024 (Α' 63) περί παράτασης της θητείας των υφιστάμενων μελών ΣΥΠΟΘΑ Α έως την 31η.12.2024.
- 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 04.2025 Εισήγηση του τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Δ/νσης Προγραμματισμού & Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, η οποία μας διαβιβάστηκε με το υπ' αρ. πρωτ. 164882/397/10-04-2025 έγγραφό της (αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α 41/22.04.2025) συνοδευόμενο από τρία θεωρημένα τοπογραφικά διαγράμματα με τίτλο «Τροποποίηση ρυμοτομίας λόγω άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε εναρμόνιση με την απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, τμήμα Ζ' με αριθ. 371/2012» το οποίο συντάχθηκε και θεωρήθηκε από τον Αγρονόμο – τοπογράφο μηχανικό Δ. Παπακώστα (ΑΜ ΤΕΕ 118955) και από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚΜ ως στοιχείο συνοδού της από 04.2025 εισήγησης.
- 5) Την υπ' αρ. πρωτ. ΣΥΠΟΘΑ-Α οικ. 54/30.04.2025 Πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους για την διεξαγωγή της παρούσης 4ης/2025 (08.05.2025) Συνεδρίασης και τις μετέπειτα σχετικές προσκλήσεις μέσω της υπηρεσίας Microsoft Teams.

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

- Ι. Η εξεταζόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αφορά τη συμμόρφωση της διοίκησής στην με αρ. 371/2012 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης για άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δύο ακινήτων γηπέδων της ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ στα οποία επιβλήθηκε ρυμοτομικό βάρος για χρήση εν μέρη αθλητικών εγκαταστάσεων και εν

μέρη χώρο πρασίνου στο ΟΤ 40^α καθώς και χώρο πρασίνου στο ΟΤ 234δ αρχικά βάσει της με αρ. ΔΠ/ΠΜ/12317/549/9-6-1989 Απόφασης 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» (Δ 462) και στη συνέχεια βάσει της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής η οποία εγκρίθηκε με το από 26.01.1990 Π.Δ. (Δ 99).

- ii. Τα εξεταζόμενα γήπεδα εμπίπτουν με βάση το ισχύον ΓΠΣ Ευόσμου (Δ 643/1989 και τροποποιήσεις Δ 115/1999 και Δ 633/2001), η ιδιοκτησία Α στην ΠΕ 1 με χρήση «Αστικό πράσινο-ελεύθεροι χώροι» στο πρόσωπο επί της οδού Καραολή - Δημητρίου και χρήση «αθλητισμός» στο υπόλοιπο τμήμα αυτού ενώ η ιδιοκτησία Β στην ΠΕ 3 με χρήση «Αστικό πράσινο-ελεύθεροι χώροι» και στην ΠΕ 7 με χρήση «Αστικό πράσινο-ελεύθεροι χώροι» και «αθλητισμός». Σε όλες τις παραπάνω ΠΕ διαπιστώνεται έλλειμα χώρων για τοπικά αθλητικά κέντρα ενώ στην ΠΕ 7-8 διαπιστώνεται σημαντικό έλλειμα και για τοπικές πλατείες/πάρκα.
- iii. Διαπιστώνεται ότι ΔΕΝ τηρήθηκαν οι νόμιμες διαδικασίες δημοσιότητας που προβλέπονται στο άρθρο 152 του ΚΒΠΝ από μέρους του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου καθώς και καμία απάντηση – ενημέρωση από πλευράς του για τη δυνατότητα καταβολής της προσήκουσας αποζημίωσης προκειμένου να εξεταστεί η πιθανότητα επανυποβολής του ρυμοτομικού βάρους.
- iv. Η πρόταση τροποποίησης της ρυμοτομίας λαμβάνει υπόψη της τις διατάξεις του άρθρου 8, παρ. 4 του Ν 1337/1983 περί εισφοράς σε γη διατηρώντας το ρυμοτομικό βάρος για δημιουργία κοινοχρήστων χώρων στο ΟΤ 40β, ΟΤ 228β και ΟΤ 228γ.

Κατόπιν των παραπάνω:

Το συμβούλιο γνωμοδοτεί, ομόφωνα,

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

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 (4 σχετικό).

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 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