



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ – ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
Πληρ. Κουκουλιώτης Ε.
Τηλ. 2313313689

Αμπελόκηποι 20 - 3 -2013

Αριθ. Απόφασης 09/2013

Θέμα: Γνωμοδότηση της επιτροπής σχετικά με την σημειακή τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Κοινότητας Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης Νομού Θεσσαλονίκης, στο Ο.Τ. 98 επί της οδού Μοναστηρίου αριθ. 226 με τον καθορισμό:

- α. Χώρου Γυμνασίου – Λυκείου
- β. Χώρου αθλητισμού και
- γ. Πεζοδρόμου πλάτους 4 μέτρων.
- δ. Οροι και περιορισμοί δόμησης.

Στους Αμπελόκηπους και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα την 20^η του μήνα Μαρτίου του έτους 2013 ημέρα της εβδομάδος Τετάρτη και ώρα 1,30^η μ.μ. συνήλθε η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής σε τακτική συνεδρίαση μετά από την 4306/15-3-2013 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, που δόθηκε στον καθένα από τους Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 παρ. 5 και 6 του Ν. 3852/10). Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι από το σύνολο των 9 μελών παρόντες ήταν:

- α) Κουσενίδης Αλ. πρόεδρος β) Καρράς Ευστράτιος, μέλος γ) Αποστολίδου Μαρία, μέλος
- δ) Πουρσανίδης Τριαντάφυλλος, μέλος ε) Χοϊδης Χαράλαμπος μέλος.

Απόντες: Βαλάνος Νικόλαος, Παναγιωτίδης Γαβριήλ, Κυριλλίδης Γεώργιος, Σαπρανίδου Σωτηρία.

Ο πρόεδρος εισηγήθηκε το 3^ο Θέμα της ημερήσιας διάταξης και έθεσε υπ' όψιν των μελών την εισήγηση της υπηρεσίας η οποία έχει ως ακολούθως:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ Ο.Τ. 98

Στην οδό Μοναστηρίου 226 και μεταξύ των οδών Μοναστηρίου- Καραντινού- Μουτάφη και Πολυζοπούλου, υπάρχει οικόπεδο ιδιοκτησίας της Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.), με χαρακτηριστικό αριθμό Α.Κ. 7086 (ανταλλάξιμο ακίνητο). Η Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου σήμερα ονομάζεται Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. και εφ' εξής θα αναφέρεται στο παρόν ως ΕΤΑΔ Α.Ε.

Ο χώρος είναι ήδη χαρακτηρισμένος με ρυμοτομικό διάταγμα για Εκπαίδευση και αθλητισμό με την ΔΠ / ΠΜ / οικ.42952 / 1813 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 581Δ' / 25-09-1989, επισυνάπτεται).

Απαιτείται να καθορισθούν συγκεκριμένα οι χώροι μέσα στο Ο.Τ. 98 προκειμένου να μπορεί να εκδοθεί άδεια δόμησης και να ενταχθεί η κατασκευή του σχολικού κτιρίου στο πρόγραμμα ΕΣΠΑ ή σε οποιοδήποτε άλλο οικονομικό πρόγραμμα.

Στον συγκεκριμένο χώρο, δηλαδή το Ο.Τ. 98, για την απόκτηση των οικοπέδων δεν θα δαπανηθεί κανένα ποσό αφού θα ζητηθούν από την ΕΤΑΔ Α.Ε. με μεταβίβαση κατά χρήση.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

α. ΓΥΜΝΑΣΙΟ - ΛΥΚΕΙΟ

α1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με την υπ' αριθμ. 130625 / Δ4 / 05-12-2006 Κ.Υ.Α. των Υφυπουργών Οικονομίας-Οικονομικών και Εθνικής Παιδείας Θρησκευμάτων που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 1880 Β' / 28-12-2006 το σχολικό έτος 2007 -2008, ιδρύθηκαν στη Διεύθυνση Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης Δυτικής Θεσσαλονίκης το **Καλλιτεχνικό Γυμνάσιο Αμπελοκήπων** και το **Καλλιτεχνικό Ενιαίο Λύκειο Σταυρούπολης**.

Από τότε που το γυμνάσιο άρχισε να λειτουργεί, κάθε χρόνο προστίθεται και μία τάξη με αποτέλεσμα σήμερα να λειτουργεί το γυμνάσιο και το λύκειο σε πλήρη μορφή. Δυστυχώς μέχρι σήμερα δεν έχει εξευρευθεί χώρος για την στέγαση του σχολικού συγκροτήματος.

Ο Δήμος Παύλου Μελά (πρώην Δήμος Σταυρούπολης) δεν κατόρθωσε να εξασφαλίσει χώρο για τη στέγαση του Λυκείου και έτσι και τα δύο σχολεία, γυμνάσιο και λύκειο συστεγάζονται πλέον με άλλα σχολεία, στο Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης.

Σήμερα, εν έτει 2013, όπως προκύπτει από το αρχείο του σχολείου, ο αριθμός σπουδαστών που φοιτούν στα δύο σχολεία είναι ο εξής:

	Μαθητές ανά τμήμα		Μερικό Σύνολο
<u>Μαθητών</u>			
A' Τάξη Γυμνασίου	Τμήμα A1	25	
	Τμήμα A2	26	51
B' Τάξη Γυμνασίου	Τμήμα B1	18	
	Τμήμα B2	18	36
Γ' Τάξη Γυμνασίου	Τμήμα Γ1	23	
	Τμήμα Γ2	26	49
A' Τάξη Λυκείου	Τμήμα A1	22	
	Τμήμα A2	23	45
B' Τάξη Λυκείου	Τμήμα B1	14	
	Τμήμα B2	16	30
Γ' Τάξη Λυκείου	Τμήμα μόνο	19	19
Συνολικοί	Μαθητές	230	230

Ο αριθμός των μαθητών είναι πολύ περιορισμένος επί του παρόντος, διότι το σχολείο δεν έχει δικό του χώρο στέγασης και αναγκαστικά στεγάζεται τμηματικά σε δύο άλλα σχολεία, δημιουργώντας σοβαρά προβλήματα λειτουργίας και στα δύο αυτά σχολεία.

Η ζήτηση των μαθητών για φοίτηση στο εν λόγω σχολείο είναι απίστευτα μεγάλη, επειδή είναι το μοναδικό στη Βόρειο Ελλάδα, ζητούν να εγγραφούν πολλοί επί πλέον μαθητές και ήδη υπάρχουν μαθητές από εκτός Θεσσαλονίκης Δήμους και συγκεκριμένα από

Κιλκίς και Ωραιόκαστρο. Σε τμήμα του σχολείου που ζητήθηκαν 19 μαθητές, παρουσιάσθηκαν 151 υποψήφιοι.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το Κτιριολογικό Πρόγραμμα του Γυμνασίου και Λυκείου θα πρέπει να περιλαμβάνει συνολικά 432 μαθητές, δηλαδή 3 τμήματα από 24 μαθητές σε κάθε τάξη.

α2. Προτεινόμενη λύση

Στο οικοδομικό τετράγωνο 98 και όπως φαίνεται στο τοπογραφικό σχέδιο, ορίζεται χώρος με πρόσωπα στις οδούς Μουτάφη- Πολυζοπούλου- νέο πεζόδρομο, εμβαδού επιφανείας περίπου 4.049,76 τετρ. μέτρων για την κατασκευή Γυμνασίου- Λυκείου. Το οικόπεδο αυτό είναι κατάλληλο για σχολική χρήση, διότι σύμφωνα με τους όρους δόμησης που προτείνονται είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με το κατάλληλο εμβαδόν, είναι οριζόντιο σε όλη του την επιφάνεια, δεν γεινιάζει άμεσα με οδό μεγάλης κυκλοφορίας, είναι εύκολα προσβάσιμο, ο χώρος είναι γνωστός σε όλους ανεξαιρέτως τους δημότες, καλύπτεται εύκολα από τους οργανισμούς κοινής ωφελείας και ανήκει στα διοικητικά όρια του Δήμου Αμπελοκήπων- Μενεμένης.

Για όλους τους παραπάνω λόγους το οικόπεδο έχει ήδη συμπεριληφθεί στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, ήδη είναι χαρακτηρισμένο για Εκπαίδευση και αθλητισμό και έχει δημοσιευθεί στο ΦΕΚ με την ΔΠ / ΠΜ / οικ.42952 / 1813 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 581Δ' / 25-09-1989, επισυνάπτεται).

α3. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Κοινότητας Μενεμένης

Το ισχύον Γ.Π.Σ. στη Δημοτική Κοινότητα Μενεμένης προβλέπει για τον χώρο αυτό, εκπαίδευση και αθλητισμό. (ΦΕΚ 1274 Δ' / 31-12-1987, σελίδες 13879, 13893 και Τροποποίηση του ΓΠΣ, ΦΕΚ 194 Δ' / 03-04-1995, σελίδες 1949,1961).

Στην ισχύουσα τροποποίηση του ΓΠΣ που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 194 Δ' / 03-04-1995 και στη σελίδα 1961 για την Πολεοδομική Ενότητα 4 της Δημοτικής κοινότητας Μενεμένης απαιτείται για Γυμνάσια-Λύκεια σύνολο γης 15.000 τ.μ.

Από τα λειτουργούντα σχολεία υπάρχουν σαν «Αποδεκτή Γη», 8.000 τ.μ. και απαιτούνται σαν «Αναγκαία Γη» ακόμα 7.000 τ.μ.

Η εν λόγω προτεινόμενη επιφάνεια των 4.049,76 τ.μ. δεν υπερβαίνει την απαιτούμενη «Αναγκαία Γη» των 7.000 τ.μ., άρα, είναι μέσα στα αναγκαία μέτρα για την Πολεοδομική Ενότητα 4 της Δημοτικής κοινότητας Μενεμένης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι **το Καλλιτεχνικό Γυμνάσιο με Λυκειακές τάξεις του Δήμου Αμπελοκήπων- Μενεμένης είναι το μοναδικό** σε όλη την βόρειο Ελλάδα, δηλαδή, την Ήπειρο, την Μακεδονία και την Θράκη.

Σε όλη την Ελλάδα λειτουργούν μόνον τρία Καλλιτεχνικά Γυμνάσια-Λύκεια, ένα στο Ηράκλειο Κρήτης και ένα στην Αθήνα (και τα δύο σε δικά τους κτίρια) και το τρίτο στο Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης της Θεσσαλονίκης.

Η λύση στέγασης του παραπάνω Γυμνασίου- Λυκείου είναι ως προς την θέση του οικοπέδου ιδανική και ως προς το μέγεθός του, με το εμβαδόν των 4.049,76 τ.μ., αρκούτσως ικανοποιητική.

β' Χώρος Αθλητισμού

Ο υπόλοιπος χώρος του οικοπέδου, παραμένει χαρακτηρισμένος σαν χώρος αθλητισμού σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. Μενεμένης.

γ' Πεζόδρομος πλάτους 4 μέτρων.

Προτείνεται πεζόδρομος πλάτους 4,00 μ. που διαχωρίζει τη χρήση του χώρου Γυμνασίου-Λυκείου από τις άλλες χρήσεις.

Το ελάχιστο πλάτος ενός πεζοδρόμου είναι 3,00 μ. σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σελίδα 21 κάτω από τον τίτλο 2. Στοιχεία Σχεδιασμού Πεζοδρόμων- 2.2 Πλάτος Πεζοδρόμου, το οποίο και επισυνάπτουμε.

δ' Όροι και περιορισμοί δόμησης

Συντελεστής δόμησης:

Σύμφωνα με την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου στη Δημοτική Κοινότητα Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων και συγκεκριμένα στην Πολεοδομική Ενότητα 4, ο μέσος συντελεστής δόμησης είναι 1,84. (ΦΕΚ 194Δ' / 03.04.1995). Ο προτεινόμενος συντελεστής δόμησης θα πρέπει να είναι μικρότερος του 1,84.

Σύμφωνα με το Κτιριολογικό πρόγραμμα που συνέταξε ο Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια για το Καλλιτεχνικό Γυμνάσιο - Λύκειο είναι 6.607,94 τ.μ. που αντιστοιχεί σε συντελεστή δόμησης 1,632.

Το διαθέσιμο οικοπέδο γι' αυτή τη χρήση είναι 4.049,76 τ.μ. και με προτεινόμενο σ.δ. 1,8 επιτρέπει συνολική δόμηση περίπου 7.289,57 τ.μ. ικανή επιφάνεια για να καλύψει μελλοντικές απαιτήσεις και ανάγκες του συγκροτήματος.

Έτσι ο συντελεστής δόμησης με τιμή $1,8 < 1,84$ είναι αποδεκτός για την προκειμένη περίπτωση και ο μόνος αποδεκτός.

Κάλυψη του οικοπέδου:

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ, Ν. 4067 / 2012, άρθρο 12) επιτρέπει κάλυψη του οικοπέδου σε ποσοστό 60%.

Σύμφωνα με το Κτιριολογικό πρόγραμμα που συνέταξε ο Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης η συνολικά οικοδομημένη επιφάνεια για το Καλλιτεχνικό Γυμνάσιο- Λύκειο που απαιτείται είναι περίπου 6.607,94 τ.μ.

Η επιφάνεια αυτή αναλύεται ως εξής:

- Υπόγειο 1.151,30 τ.μ.
- Ισόγειο 2.421,21 και
- 2 όροφοι (εσοχές) 3.035,43 τ.μ.
συνολικά 6.607,94 τ.μ.

Συνεπώς με το ποσοστό του 60% καλύπτεται επιφάνεια 2.429,86 τ.μ. μεγαλύτερη της προτεινόμενης 2.421,21 τ.μ.

Άρα προτείνεται σαν ποσοστό κάλυψης το 60 % που καλύπτει τις ανάγκες της κατασκευής του εν λόγω εκπαιδευτικού κτιρίου.

Ύψος του κτιρίου:

Σύμφωνα με το ΝΟΚ, Ν. 4067 / 2012, άρθρο 11 παράγραφος 6 η οροφή του υπογείου μπορεί να φθάσει στο 1,20 μ. πάνω από την επιφάνεια του εδάφους.

Οι χώροι κύριας χρήσης πρέπει να έχουν ύψος τουλάχιστον 2,65 μ. (άρθρο 2, ορισμός 95, του ΝΟΚ, Ν. 4067 / 2012) ενώ σύμφωνα με το « Οδηγός Μελετών για Διδακτήρια όλων των βαθμίδων Εκπαίδευσης – ΟΣΚ ΑΕ, 2008 » το ύψος πρέπει να είναι τουλάχιστον 3,00 μ.

Προτεινόμενο ύψος ισογείου και ορόφων τα 4,00 μέτρα (για υγιεινό περιβάλλον) και για την Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων > 5,00 μέτρων σύμφωνα με τον κανονισμό.

Άρα:

Προτεινόμενο ύψος του κτιρίου 13,20 μέτρα, με Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων ύψους μεγαλύτερου των 5,00 μέτρων.

Συμπερασματικά:

Οι όροι και περιορισμοί δομήσεως καθορίζονται ως εξής:

-Το εν λόγω οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τις διαστάσεις που έχει.

-Μέγιστος συντελεστής δόμησης 1,80.

-Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 60%.

-Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 13,20 μέτρα.

Επιπλέον του ως άνω ύψους επιτρέπονται κατασκευές σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός άρθρο 19).

- Η ΑΠΧ (Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων) θα έχει ελεύθερο ύψος εσωτερικά, μεγαλύτερο των 5,00 μέτρων.

- Αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου 2,00 μέτρα.

- Επιτρέπεται η διάσπαση του κτιρίου.

- Επιτρέπεται η ένταξη χώρων κύριας χρήσης στα υπόγεια.

Να σημειωθεί ότι, συνεχίζει ο πρόεδρος ότι στα πλαίσια της προβλεπόμενης διαδικασίας του άρθρου 83 παρ. 2 περ. γ, του Ν. 3852/10 η Δημοτική Κοινότητα Μενεμένης με την υπ' αριθ. 34/2013 απόφαση της γνωμοδότησε σχετικά με το θέμα και καλείται η Επιτροπή στα πλαίσια της ίδιας διαδικασίας του άρθρου 73 παρ. Β περ. ii του Ν. 3852/10 να γνωμοδοτήσει σχετικά.

Η Επιτροπή, μετά από διαλογική συζήτηση λαμβάνοντας υπόψη, την εισήγηση του προέδρου,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

Ομόφωνα

Α). Αποδέχεται πλήρως την ανωτέρω εισήγηση και παρέχει την σύμφωνη γνώμη της ως προς την σημειακή τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Κοινότητας Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης Νομού Θεσσαλονίκης, στο Ο.Τ. 98 επι της οδού Μοναστηρίου αριθ. 226 καθορίζοντας:

- α. Χώρου Γυμνασίου – Λυκείου θα γίνει 98 α
- β. Χώρου αθλητισμού και θα γίνει 98 β
- γ. Πεζόδρομο πλάτους 4 μέτρων.

Οι όροι και περιορισμοί δομήσεως καθορίζονται ως εξής:

- Το εν λόγω οικοπέδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τις διαστάσεις που έχει.
 - Μέγιστος συντελεστής δόμησης 1,80.
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 60%.
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 13,20 μέτρα.
- Επιπλέον του ως άνω ύψους επιτρέπονται κατασκευές σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός άρθρο 19).
- Η ΑΠΧ (Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων) θα έχει ελεύθερο ύψος εσωτερικά, μεγαλύτερο των 5,00 μέτρων.
 - Αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου 2,00 μέτρα.
 - Επιτρέπεται η διάσπαση του κτιρίου.
 - Επιτρέπεται η ένταξη χώρων κύριας χρήσης στα υπόγεια.

Η ανωτέρω απόφαση της Επιτροπής θα υποβληθεί προς το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου μας για τη λήψη της τελικής απόφασης.

Β) Αναθέτει στον Δήμαρχο την εκτέλεση της παρούσης.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό 9/2013

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

Ο Πρόεδρος

Τα Μέλη

Κουσενίδης Αλέξανδρος

Αμπελόκηποι 21 -3 - 2013

Ακριβές Απόσπασμα

Ο Ειδικός Γραμματέας

Η Αντιδήμαρχος.

Ε. Κουκουλιώτης

Αποστολίδου Μαρία