

## **Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α**

Από το υπ' αριθμ. **13 / 2012** Πρακτικό Συνεδρίασης  
της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Βέροιας

Αριθμός Απόφασης : 88 / 2012.

### **Π ε ρ ί λ η ψ η**

Εισηγήση της Ε.Π.Ζ. υπέρ της «Μελέτης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για το χώρο ανέγερσης του Μουσικού Σχολείου Βέροιας και Χώρου Πολιτισμού».
--

Σήμερα στις **30-11-2012**, ημέρα **Παρασκευή** και ώρα **12:00** μ.μ., συνήλθε σε Τακτική Συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας, Μητροπόλεως 46, στο Δημαρχείο, ύστερα από την με ημερομηνία **26-11-2012** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου, που δημοσιεύτηκε και επιδόθηκε σε όλα τα μέλη σύμφωνα με τα άρθρο 75 του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης–Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία και επί συνόλου **9** μελών βρέθηκαν παρόντα **6** μέλη.

<b>Παρόντες</b>		<b>Απόντες</b>	
1	Κωνσταντίνος Βοργιαζίδης	1	Τηλέμαχος Χατζηθανασίου
2	Κατίνα Κοστογλίδου	2	Αριστομένης Λαζαρίδης
3	Εμμανουήλ Γουναράς	3	Δημήτριος Δάσκαλος
4	Γεώργιος Μιχαηλίδης		
5	Βασίλειος Παπαδόπουλος		
6	Δημητρούλα Γκέκα		

Τα πρακτικά της Επιτροπής τηρήθηκαν από τον υπάλληλο Γεώργιο Νικόπουλο.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος Κωνσταντίνος Βοργιαζίδης εισηγούμενος το 3<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη της Επιτροπής το αριθμ. 3390/21-11-2012 Εισηγητικό Σημείωμα του ιδίου, ως Αντιδημάρχου Πολεοδομίας Περιβάλλοντος & Ποιότητας Ζωής, με θέμα «Μελέτη τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για το χώρο ανέγερσης του Μουσικού Σχολείου Βέροιας και Χώρου πολιτισμού», που έχει ως εξής:

«Το Μουσικό Σχολείο Βέροιας που ιδρύθηκε με την αριθμ. ΚΥΑ 63128/Δ4/01-06-2009 (ΦΕΚ 1173/Β/17-06-2009), ξεκίνησε τη λειτουργία του το σχολικό έτος 2009-2010 με προσωρινή στέγαση αρχικά στο κτίριο του Πολιτιστικού Συλλόγου Ταγαροχωρίου Βέροιας και σήμερα στο κτιριακό συγκρότημα του 4<sup>ου</sup> Γυμνασίου Βέροιας. Το σχολείο είναι δημόσιο και στην πλήρη λειτουργία του θα περιλαμβάνει τάξεις Γυμνασίου και Λυκείου. Θα παρέχει μαθήματα γενικής και μουσικής παιδείας στα πλαίσια της ολοήμερης λειτουργίας του, με δυνατότητες δωρεάν μετακίνησης και δωρεάν σίτισης. Το σχολείο θα εξυπηρετεί το σύνολο του Νομού Ημαθίας και γι' αυτό το λόγο είναι απαραίτητη η χωροταξική θεώρηση του σε επίπεδο νομού.

Ο προτεινόμενος χώρος για την ανέγερση του Μουσικού Σχολείου Βέροιας είναι το αριθμ. 167 αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Ταγαροχωρίου. Το αγροτεμάχιο, βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εκτός ορίων οικισμού, εκτός του Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε. Βέροιας και εκτός Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γειτονικών οικισμών.

Από τις θεσμοθετημένες περιοχές χρήσεων γης και τα αντίστοιχα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια δεν προβλέπεται χώρος για εγκατάσταση Μουσικού Σχολείου, αλλά ούτε υφίστανται ικανής έκτασης χώροι εκπαίδευσης που λόγω του μεγέθους των απαιτούμενων κτηριακών εγκαταστάσεων αυτού, να μπορούν να το φιλοξενήσουν. Άλλωστε οι όποιοι χώροι προβλέπονται για εκπαίδευση, έχουν ήδη δεσμευθεί για ανέγερση άλλων εκπαιδευτικών μονάδων.

Τέλος, στην εκτός σχεδίου περιοχή δε βρέθηκε αντίστοιχος δημόσιος ή δημοτικός χώρος (ώστε να μην απαιτούνται απαλλοτριώσεις), του οποίου η θέση να θεωρείται πλέον προνομιούχος της επιλεγείσας.

Σύμφωνα με τη διαπιστωτική απόφαση μεταβίβασης ακίνητης και κινητής περιουσίας του Δημοτικού Σχολείου Ταγαροχωρίου στο Δήμο Βέροιας (αριθμ.πρωτ. Φ.6/441/4-3-96), το με αριθμ. 167 αγροτεμάχιο, έκτασης 10.750 τ.μ., της κτηματικής περιοχής του συνοικισμού Ταγαροχωρίου παραχωρήθηκε στο Δημοτικό Σχολείο Ταγαροχωρίου με το αριθμ. 40/8-3-1938 παραχωρητήριο της Επιτροπής αποκαταστάσεως προσφύγων της Γενικής Δ/σης Εποικισμού Μακεδονίας – Θράκης. Σύμφωνα δε με τον Κτηματολογικό Πίνακα διανομής του αγροκτήματος Ταγαροχωρίου της Δ/σης Γεωργίας, το εν λόγω αγροτεμάχιο είναι χαρακτηρισμένο ως «Σχολείο».

Το συνολικό εμβαδόν του αγροτεμαχίου είναι 10.733,47 τ.μ. και συνορεύει Ν.Α. και ανατολικά με ασφαλτοστρωμένη κοινοτική οδό, που αποτελεί την είσοδο του οικισμού, βόρεια με αγροτική οδό, Ν.Δ. με μη διανοιγμένη αγροτική οδό (σύμφωνα με τον κτηματολογικό πίνακα). Μέσα στο εν λόγω αγροτεμάχιο υπάρχει ήδη ένα κτίριο εμβαδού 147,68 τ.μ., στο οποίο στεγάζεται ο Μορφωτικός Πολιτιστικός Σύλλογος Ταγαροχωρίου «ο Ερμής», με οικοδομική άδεια αριθμ. 109/1995. Επομένως, με την έγκριση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου είναι ανάγκη να θεσπιστεί εκτός της χρήσης του Μουσικού Σχολείου και χρήση πολιτισμού για το εδαφικό τμήμα που παραμένει στην ιδιοκτησία του Πολιτιστικού συλλόγου.

Ωστόσο, επειδή το όριο του γηπέδου που είναι σε επαφή με τον περιμετρικό δρόμο του οικισμού δεν συμπίπτει απόλυτα με αυτόν στην πράξη (σε άλλα σημεία εισέχει και σε άλλα εξέχει του δρόμου) και επειδή αυτός είναι απολύτως διαμορφωμένος (κράσπεδο, ασφαλτοτάπητας), πρέπει να θεωρηθεί το όριο ότι ταυτίζεται με το άκρο του υφισταμένου δρόμου. Επίσης, προκειμένου να δημιουργηθεί ένας πεζόδρομος βόρεια και δυτικά του γηπέδου είναι ανάγκη να παραχωρηθεί λωρίδα εύρους 2 μέτρων από το γήπεδο του Μουσικού Σχολείου. Για την εξυπηρέτηση της ανάγκης δημιουργίας φυλασσόμενης λωρίδας στάσης λεωφορείων κι άλλων οχημάτων προς εξυπηρέτηση των χρηστών και των επισκεπτών (πλάτους 2,50 μ.) και δημιουργίας διευρυμένου πεζοδρομίου (πλάτους 3,00 μ.) θα πρέπει να γίνει η αναγκαία υποχώρηση του ορίου του γηπέδου που εφάπτεται του κύριου δρόμου εισόδου του οικισμού. Μετά τις παραπάνω διευθετήσεις, το τελικό εμβαδόν της ιδιοκτησίας, αφαιρουμένου και του εμβαδού του Πολιτιστικού χώρου, ανέρχεται σε 8.850,81 τ.μ.

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.1337/83 «μπορεί να καθορίζονται εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 χώροι για την ανέγερση κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κοινής ωφέλειας... και να ορίζονται γενικά οι όροι και περιορισμοί δόμησης τους». Για τον καθορισμό αυτών των χώρων, «με απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο». Σύμφωνα με το άρθρο 29 περί άσκησης αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού του Ν.1577/85, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2831/2000, και στη συνέχεια με το άρθρο 10 του Ν.3044/2002 «οι ρυθμίσεις που αναφέρονται στο άρθρο 26 του Ν.1337/83, όπως ισχύει στις περιπτώσεις ..... καθορισμού χώρων ανέγερσης κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας και εφόσον οι συγκεκριμένες χρήσεις δεν έρχονται σε αντίθεση με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Α.Α.Π. ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης» γίνονται με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας. Τέλος, μετά την έκδοση της απόφασης 3661/2005 του ΣτΕ και την εγκύκλιο 6/2006 του ΥΠΕΧΩΔΕ, η έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο νόμο.

Για τον προσδιορισμό των μέγιστων συντελεστών δόμησης, λαμβάνεται υπόψη το κτιριολογικό πρόγραμμα του Μουσικού Γυμνασίου – Λυκείου των Πατρών δυναμικότητας 260 μαθητών, περίπου όσο και το εξεταζόμενο. Το κτιριολογικό αυτό επιλέχθηκε ύστερα από σύγκριση διάφορων προγραμμάτων, και μετά από συνεννόηση με τους υπευθύνους της Δ/σης Προγραμματισμού και Επιχειρησιακών Ερευνών του Υπουργείου Παιδείας, Δια Βίου Μάθησης και Θρησκευμάτων, ως αυτό που προσαρμόζεται καλύτερα στα δεδομένα του υπό εξέταση σχολείου. Το προβλεπόμενο συνολικό μικτό εμβαδόν προσαυξάνεται κατά 5% για να καταστεί ευχερέστερη η διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων. Έτσι η συνολική προβλεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 5.800 τ.μ. Με βάση τις επιμέρους χρήσεις προσδιορίστηκαν οι χώροι οι οποίοι εξ ανάγκης πρέπει να τοποθετηθούν στο ισόγειο (χώροι

διοίκησης, κοινωνικοί χώροι, μέρος των βοηθητικών χώρων, χώροι άθλησης), προκειμένου να προσδιοριστεί το ανώτερο ποσοστό κάλυψης. Το εμβαδόν αυτών υπολείπεται του μισού της προβλεπόμενης παραπάνω δόμησης (για διώροφο κτήριο) και επομένως ανέρχεται σε 2.900 μ. κατ' ελάχιστο. Επομένως, με εμβαδόν ιδιοκτησίας 8.850,81 τ.μ., οι μέγιστοι συντελεστές, που οφείλουν να περιλαμβάνουν και την αναγκαία ανοχή για να καθίσταται ο μελλοντικός σχεδιασμός κατά το δυνατόν ευχερής, θα είναι οι παρακάτω:

- Ο Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) ίσος με  $5.800 / 8.850,81 = 0,65$ . Επιλέγεται μέγιστος επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης 0,7.
- Η κάλυψη ίση με  $2.900 / 8.850,81 = 0,33$ . Επιλέγεται μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 40%.
- Το κτήριο θα αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και πρώτο όροφο.
- Επιλέγεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 9 μ. δεδομένης της παραπάνω διάταξης καθ' ύψος του μελλοντικού διδακτηρίου ( $2 \times 3.60 +$  υπερύψωση  $1,50 = 8,70$  μ.) και προκειμένου αυτό να εντάσσεται στο γενικότερο χαρακτήρα δόμησης του οικισμού. Πέραν του ύψους αυτού επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με μέγιστη κλίση 40%.
- Η αρτιότητα κατά κανόνα ορίζεται σε 1.000 τ.μ. το εμβαδόν και 20 μ. το πρόσωπο, χωρίς την ανάγκη ορισμού παρέκκλισης.

Οι παραπάνω όροι δόμησης διαπιστώνεται ότι επαρκούν για να καλύψουν την υφιστάμενη δόμηση του χώρου Πολιτισμού, όπως επίσης και την μελλοντική επέκτασή των κτιριακών εγκαταστάσεων του.

Τέλος έχοντας υπόψη, όλα τα παραπάνω και :

1. Το άρθρο 26 του ν.1337/83.
2. Το άρθρο 10 του ν.3044/2002, Εγκ.6/2006 ΥΠΕΧΩΔΕ.
3. Την εγκ.27876/28-6-2010 της διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού Τμήμα Α του ΥΠΕΚΑ.
4. Το αριθμ.278/22-2-2012 έγγραφο της ΙΖ' Εφορείας Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων.
5. Το αριθμ.2337/23-2-2012 έγγραφο της Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας Π.Κ.Μακεδονίας.
6. Το αριθμ.440/28-2-2012 έγγραφο της 11<sup>ης</sup> Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.
7. Το αριθμ.1829/24-2-2012 έγγραφο του Δασαρχείου Βέροιας.

Η Επιτροπή Περιουσίας, Πολεοδομίας & Χωροταξίας με την αριθμ. 5/2012 απόφαση της τροποποίησε τους παραπάνω όρους δόμησης με αύξηση του συντελεστή δόμησης σε 0,8 και πρότεινε την κατασκευή στέγης με μέγιστη κλίση 35%.

Ως εκ τούτου η Επιτροπή εισηγείται την έγκριση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου αγροκτήματος Ταγαροχωρίου με στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΛΜΝΞΟΠΣΤ-Α, όπως αυτό διακρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα 1:500 με καθορισμό Χώρου Μουσικού Σχολείου και Χώρου Πολιτισμού. Στον παραπάνω καθοριζόμενο χώρο ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης, ως εξής:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40%.
- Συντελεστής δόμησης 0,8.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 9 μέτρα.
- Αρτιότητα 1000 τ.μ. και πρόσωπο 20 μέτρα.
- Λοιποί όροι δόμησης σύμφωνα με τον ισχύοντα Ν.Ο.Κ.
- Καθορισμός πρασιάς πλάτους 4 μέτρων.
- Καθορισμός πεζοδρόμου στην βόρεια-δυτική-νότια πλευρά του χώρου.
- Κατασκευή στέγης με μέγιστη κλίση 35%.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω σας αποστέλλουμε την εισηγήση προκειμένου να γνωμοδοτήσετε σχετικά».

Και κάλεσε την Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά.

**Βοργιαζίδης (Πρόεδρος):** Το 3<sup>ο</sup> θέμα αφορά τη «Μελέτη τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για το χώρο ανέγερσης του Μουσικού Σχολείου Βέροιας και Χώρου Πολιτισμού». Αυτό είναι ένα θέμα που έχει περάσει ήδη από την Επιτροπή Περιουσίας, Πολεοδομίας & Χωροταξίας, η οποία αφού έκανε μία-δύο μικροδιορθώσεις στο εισηγητικό αποφάσισε ομόφωνα να γνωμοδοτήσει θετικά προς την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, για την ανέγερση του Μουσικού Σχολείου στην περιοχή του Ταγαροχωρίου, εκεί όπου υπάρχει ήδη το Πολιτιστικό Κέντρο. Τώρα πέραν τούτου εάν σας ενδιαφέρουν κάποιες λεπτομέρειες, υπάρχουν κάποια τεχνικά

χαρακτηριστικά μέσα, σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης. Η Τεχνική Επιτροπή γνωμοδότησε θετικά υπέρ των συγκεκριμένων συντελεστών, όπως εμφανίζονται παραπάνω στην εισήγηση. Στη συνέχεια αυτό έρχεται στη δική μας Επιτροπή. Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής δεν έχει κάποιο λόγο να διαφωνήσει, αφού υπάρχει αρμόδια Τεχνική Επιτροπή και φαντάζομαι ότι συμφωνεί ομόφωνα η Επιτροπή μας και γνωμοδοτεί θετικά προς το Δημοτικό Συμβούλιο.

Κοστογλίδου: Να ρωτήσω κάτι, βασικά όσον αφορά τόσο το ρυμοτομικό αλλά γενικότερα αν γνωρίζετε εάν έχει ενταχθεί σε κάποιο πρόγραμμα η ανέγερση Μουσικού Σχολείου κ.λ.π.;

Βοργιαζίδης (Πρόεδρος): Φαντάζομαι ότι πρώτα πρέπει να γίνει αυτή η διαδικασία και μετά ακολουθεί η διαδικασία της ένταξης.

Κοστογλίδου: Ο χώρος είναι από τα "Σχολικά" του Ταγαροχωρίου;

Βοργιαζίδης (Πρόεδρος): Ναι ακριβώς, είναι στην είσοδο του χωριού, εκεί που είναι το πνευματικό κέντρο και εάν ενδιαφέρει κάποιον μπορεί να δει το πλήρες τοπογραφικό, το κτίριο κ.λ.π.

Γουναράς: Είναι ευχής έργο που γίνεται έξω από τον ιστό της Βέροιας.

Κοστογλίδου: Σύμφωνα με το εισηγητικό δεν υπήρχε και χώρος καταλληλότερος, που να ανήκει στο δήμο Βέροιας, για να μην αγοραστεί δηλαδή.

Βοργιαζίδης (Πρόεδρος): Αν δεν υπάρχει κάποια άλλη ερώτηση, να ψηφίσουμε.

Κοστογλίδου: Συμφωνούμε.

Βοργιαζίδης (Πρόεδρος): Συμφωνούμε λοιπόν ομόφωνα.

Μέλη: Ναι.

Η Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση, αφού έλαβε υπόψη:

1. Το αριθμ.3390/21-11-2012 Εισηγητικό Σημείωμα του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας Περιβάλλοντος & Ποιότητας Ζωής Κωνσταντίνου Βοργιαζίδη.
2. Τη συνημμένη στο εισηγητικό αριθμ. 5/2012 Απόφαση της Επιτροπής Περιουσίας, Πολεοδομίας και χωροταξίας του Δήμου Βέροιας.
3. Το συνημμένο Τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την αριθμ.6/2012 απόφαση της Επιτροπής Περιουσίας, Πολεοδομίας και Χωροταξίας.
4. Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας.
5. Τις διατάξεις του άρθρου 73 του Ν.3852/10 (ΦΕΚ 87/Α').

#### **Αποφασίζει Ομόφωνα**

Εισηγείται υπέρ της «Μελέτης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για το χώρο ανέγερσης του Μουσικού Σχολείου Βέροιας και Χώρου Πολιτισμού».

Η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **88 / 2012.**

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύθηκε η συνεδρίαση, συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε ως εξής:

#### **Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

Κωνσταντίνος Βοργιαζίδης

#### **ΤΑ ΜΕΛΗ**

Κατίνα Κοστογλίδου  
Εμμανουήλ Γουναράς  
Γεώργιος Μιχαηλίδης  
Βασίλειος Παπαδόπουλος  
Δημητρούλα Γκέκα

Ακριβές Απόσπασμα

Βέροια 06-12-2012

**Η Δήμαρχος**

**ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ  
ΟΥΣΟΥΛΤΖΟΓΛΟΥ - ΓΕΩΡΓΙΑΔΗ**