



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ
Μ Ε Σ Ο Γ Α Ι Α Σ**

Μαρκόπουλο, 21-12-2020

Αρ. Πρωτ. : 20348

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της υπ' αριθμ. **27^{ης} / 11.12.2020** Συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας

Αρ. Αποφ. 299/2020

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Λήψη απόφασης για έγκριση όρων απευθείας αγοράς οικοπέδου, για τη στέγαση του 4^{ου} Δημοτικού Σχολείου Μαρκοπούλου Μεσογαίας.

Στο Μαρκόπουλο Μεσογαίας σήμερα, την **11^η** του μηνός **Δεκεμβρίου**, έτους **2020**, ημέρα της εβδομάδος **Παρασκευή** και ώρα **13:00** και στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Μαρκοπούλου, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, κατόπιν της υπ' αριθμόν **19370/07.12.2020** εγγράφου προσκλήσεως του Προέδρου αυτής, που κοινοποιήθηκε στα μέλη μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν.3852/10, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 77 του Ν.4555/18.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο επτά **(7)** μελών, συμπεριλαμβανομένου και του Προέδρου, βρέθηκαν παρόντα πέντε **(5)** μέλη και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1) Αλλαγιάννης Κων/νος | Δήμαρχος ως Πρόεδρος |
| 2) Κολιαβασίλης Δημήτριος | Αντιδήμαρχος ως τακτικό μέλος |
| 3) Αϊδινιώτης Ιωάννης | Αντιδήμαρχος ως τακτικό μέλος |
| 4) Μαντάλα Καλή | Δημ. Σύμβουλος ως τακτικό μέλος |
| 5) Στρατουδάκης Ιωάννης | Δημ. Σύμβουλος ως αναπλ. μέλος |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- 1)** Μαντάλα Μαρία Δημ. Σύμβουλος ως Αντιπρόεδρος
2) Πολίτης Ιωάννης Δημ. Σύμβουλος ως τακτικό μέλος

Οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και νόμιμα εκλήθησαν με τους αναπληρωτές τους.

Τον Δημοτικό Σύμβουλο και τακτικό μέλος της Οικονομικής Επιτροπής, κ. Κουβέλη Αλέξανδρο, αναπληρώνει ο Δημοτικός Σύμβουλος και αναπληρωματικό μέλος της Οικονομικής Επιτροπής, κ. Στρατουδάκης Ιωάννης.

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την κα Γκαραγκούνη Νίκη, Δημοτική Υπάλληλο.

Ο κ. Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το **7^ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, με τίτλο: «**Λήψη απόφασης για έγκριση όρων απευθείας αγοράς οικοπέδου, για τη στέγαση του 4^{ου} Δημοτικού Σχολείου Μαρκοπούλου Μεσογαίας**», εξέθεσε στην Οικονομική Επιτροπή τα εξής:

Το 4ο Δημοτικό Σχολείο Μαρκοπούλου στεγάζεται εξ ολοκλήρου σε αίθουσες ελαφριάς προκατασκευής (προκάτ / isobox), οι οποίες αίθουσες τοποθετήθηκαν πρόχειρα στο Ο.Τ. 177 πόλεως Μαρκοπούλου, και λειτουργεί από το σχολικό έτος 2009-2010 ενώ ιδρύθηκε το 2007. Στο εν λόγω σχολείο φιλοξενούνται οκτώ (8) τμήματα κανονικά και ένα (1) τμήμα ένταξης, με συνολικό αριθμό 127 μαθητών για το τρέχον σχολικό έτος, λόγω περιορισμένου χώρου στην αυλή και περιορισμένου αριθμού παιδιών ανά αίθουσα στα ISOBOX.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρείχε η Διεύθυνση του Σχολείου, ο αριθμός των μαθητών πρόκειται να αυξηθεί τα επόμενα χρόνια, ενώ οι αίθουσες διδασκαλίας είναι ούτως ή άλλως μικρές (36 τ.μ.) σε σχέση με αυτές που απαιτούνται από το κτιριολογικό πρόγραμμα ενός σύγχρονου Δημοτικού. Ήδη τα τελευταία σχολικά έτη επειδή ο αριθμός των μαθητών που εγγράφονται τον Μάιο υπερβαίνει τις δυνατότητες χωρητικότητας του σχολείου, μεταφέρονται μαθητές και φοιτούν στα όμορα σχολεία.

Καθώς οι ανάγκες του διδακτηρίου είναι διαχρονικές και αυξανόμενες κάθε χρόνο, λόγω της ανάπτυξης και της εγκατάστασης νέων κατοίκων, έχουν εξαντληθεί οι προσωρινοί και εμβαλωματικοί τρόποι στέγασης, οπότε κρίνεται αναγκαία η αναζήτηση χώρου ανέγερσης 12/θέσιου Δημοτικού Σχολείου. Για το λόγο αυτό λάβαμε την υπ' αριθμ. 219/2020 ομόφωνη απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου για πρόθεση αγοράς οικοπέδου για την στέγαση του 4ου Δημοτικού Σχολείου Μαρκοπούλου, προκειμένου να δοθεί μόνιμη λύση σε ένα χρόνιο πρόβλημα σε συνδυασμό με την στέγαση ολόκληρης της σχολικής μονάδας σε ISOBOX.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμό 37237/ΣΤ1/2-4-2007 Υπουργική Απόφαση, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 635/Β/27-4-2007 και αφορά στον καθορισμό κριτηρίων καταλληλόλητας και επιλογής χώρων για την ανέγερση Δημόσιου διδακτηρίου Α/μιας και Β/μιας εκπαίδευσεως αναζητήσαμε οικόπεδο 3.800 τ.μ. εντός των υφιστάμενων ορίων του εν λόγω σχολείου. Η μοναδική κατάλληλη πρόταση που βρέθηκε στη συγκεκριμένη περιοχή, αφορά οικόπεδο επιφάνειας 3.799,10 τ.μ. που προσεγγίζει πλήρως το κριτήριο της επιφάνειας και της αναλογίας που πρέπει να έχει το οικόπεδο ανά μαθητή 12/θέσιου Δημοτικού σχολείου και διαθέτει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Από το τοπογραφικό φαίνεται ότι το εν λόγω οικόπεδο βρίσκεται στην ίδια περιοχή που λειτουργεί μέχρι σήμερα το 4ο Δημοτικό Μαρκοπούλου και κατά συνέπεια θα εξυπηρετήσει τις ανάγκες στέγασης μαθητών, που κατοικούν στην αναπτυσσόμενη βόρεια πλευρά της πόλεως του Μαρκοπούλου.

- Από την ανίχνευσή μας, δεν βρέθηκε σε ανάλογη έκταση στην ίδια περιοχή άλλο κατάλληλο οικόπεδο που να πληρεί τα ζητούμενα κριτήρια.

- Το εν λόγω οικόπεδο βρίσκεται στο Ο.Τ. Γ 172, στο οποίο έχουν ήδη ανεγερθεί και λειτουργούν το 3ο Νηπιαγωγείο Μαρκοπούλου και ο Δημοτικός Βρεφονηπιακός Σταθμός. Το ως άνω στοιχείο δίνει εξαιρετικό «προβάδισμα» στην δημιουργία ενιαίας πολεοδομικής ζώνης σχολείων.

- Επιπλέον το οικόπεδο έχει και επαρκές πρόσωπο και επαρκές βάθος και δεν παρουσιάζει έντονη κλίση. Στην αναζήτησή μας στην εν λόγω περιοχή βρέθηκαν οικόπεδα πολύ μικρότερης έκτασης και άρα μη κατάλληλης.

- Η μοναδικότητα του προσφερόμενου οικοπέδου βεβαιώνεται και από το υπ. αριθμ. πρωτ. 19032/30.11.2020 έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου μας, η οποία είχε επίσης προχωρήσει σε διαδικασία ανεύρεσης κατάλληλου οικοπέδου και κατέληξε στην ίδια πρόταση.

Το εν λόγω οικόπεδο αποτελείται από δύο επιμέρους ιδιοκτησίες που ανήκουν στο ίδιο φυσικό πρόσωπο καθώς πρόκειται για ιδιοκτησίες της κυρίας Παπασωτηρίου Όλγας. Το οικόπεδο είναι σε γειτνίαση με το υπάρχων 3ο Νηπιαγωγείο Μαρκοπούλου και τον 2ο Δημοτικό βρεφονηπιακό σταθμό. Ικανοποιούνται οι απαιτήσεις για την μέγιστη διανυόμενη απόσταση των μαθητών από την κατοικία προς το σχολείο εντός των ορίων του 4ου Δημοτικού σχολείου Μαρκοπούλου, όπως αυτά έχουν καθοριστεί και ισχύουν.

Το εν λόγω οικόπεδο είναι εντός σχεδίου πόλεως (ΦΕΚ 308Δ' /22.5.1989) στο Ο.Τ. Γ 172, έχει πρόσωπο επί της οδού Ανθέων, της οδού Καμάριζας που είναι δρόμοι της πόλεως Μαρκοπούλου, μικρού κυκλοφοριακού φόρτου καθώς και της οδού Αθηναϊκής Δημοκρατίας που είναι η περιφερική οδός παράκαμψης του πολεοδομικού ιστού της πόλης.

Επίσης δεν διέρχονται σε κοντινή απόσταση σιδηροδρομικές γραμμές, ούτε υπάρχουν σταθμοί λεωφορείων, κ.λ.π. δηλαδή λειτουργίες που μπορούν να βλάψουν την ασφάλεια και την υγεία των μετακινούμενων μαθητών.

Το οικόπεδο δεν γειτνιάζει με χώρους στους οποίους ασκούνται επαγγελματικές δραστηριότητες οχλούσες ή έχουν σημαντικό βαθμό επικινδυνότητας, είτε δράσεις που δεν συνάδουν με την σχολική δραστηριότητα.

Ενδεικτικά διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχουν σε κοντινή απόσταση:

- Σταθμοί κεραιών, γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, υποσταθμοί υψηλής τάσης.
- Πρατήρια υγρών και αερίων καυσίμων.
- Βιομηχανικές δραστηριότητες ή αποθήκες με επικίνδυνα εμπορεύματα.
- Καταστήματα, όπως μπαρ, χώροι τυχερών παιγνίων, οίκοι ανοχής κτλ.
- Σωφρονιστικό ή νοσηλευτικό ίδρυμα ή νεκροταφείο.
- Πτηνοτροφική ή κτηνοτροφική μονάδα

Δηλαδή στην περιβάλλουσα περιοχή του οικοπέδου δεν υπάρχουν ενδείξεις για υπερβάσεις σε έκθεση ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας ή σε ηλεκτρικά ή μαγνητικά πεδία είτε χρήσεις που δεν συνάδουν με το σχολικό περιβάλλον.

Στις 12/11/2020 και με αριθμ. πρωτ. 17952 ο Δήμαρχος Μαρκοπούλου ζήτησε τον ορισμό μελών από τις πέντε συναρμόδιες Υπηρεσίες για την συγκρότηση Επιτροπής Καταλληλότητας σύμφωνα με το Ν.3467/2006, άρθρο 18. Παρ. 6 (ΦΕΚ 128 Τα/06), η οποία συγκροτήθηκε με το υπ' αριθμ. πρωτ. 18424/19.11.2020, ενώ προσκλήθηκε με το υπ' αριθμ. πρωτ. 18526/20.11.2020 σε συνεδρίαση την 27/11/2020.

Μετά την συνεδρίαση η Επιτροπή Καταλληλότητας συνέταξε το σχετικό Πρακτικό και ομόφωνα ενέκρινε την καταλληλότητα του οικοπέδου, λόγω της μοναδικότητας της ενιαίας επιφάνειας που έχει στη πολεοδομική ζώνη που καλύπτει το 4ο Δημοτικό σχολείο Μαρκοπούλου.

Στις 2/12/2020 ανατέθηκε με την 572/2020 απόφαση Δημάρχου, στον Πιστοποιημένο Ειδικό Εκτιμητή REV κ. Κολλάρα, MSC Αριθμός Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών: 131, η εκτίμηση των δύο όμορων ιδιοκτησιών. Η αγοραία αξία των ακινήτων ανέρχεται στις €620.000.

Με τα υπ' αριθμ. πρωτ. 18521 και 18522 στις 20/11/2020 ζητήσαμε την άποψη του Δ/ντη Α/θμιας Εκπαίδευσης Αν.Αττικής και του Περιφερειακού Δ/ντη Εκπαίδευσης Αττικής σχετικά με την αναγκαιότητα ανέγερσης διδακτηρίου για το 4ο Δημοτικό σχολείο, αφού λάβουν υπόψη τους τα στοιχεία της εν λόγω σχολικής μονάδας που τηρούνται στην Υπηρεσία τους.

Λάβαμε θετική απάντηση με τα υπ' αριθμ. πρωτ. Φ. 73.1/30255/8.12.2020 και Φ3/18999/14.12.2020, έγγραφά τους αντίστοιχα.

Σύμφωνα με τον Ν.3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» (Α' 114) ο οποίος ορίζει στο άρθρο 191 παρ. 1, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 20 παρ. 12 του Ν.3731/2008 (Α' 263), ότι «1. Οι διατάξεις του άρθρου 186 εφαρμόζονται αναλόγως για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων και των Κοινοτήτων. Ειδικά στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, όπου σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο, με απόφαση του που λαμβάνεται με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του, μπορεί να κρίνει ότι το ακίνητο αυτό είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού και να αποφασίσει την απευθείας αγορά. Όπου, όμως, δεν προβλέπεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατ' άρθρο 186 παρ. 6 του ΔΚΚ, τότε η κρίση περί του ότι το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο, καθώς και η απόφαση για την απευθείας αγορά, λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των μελών του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου.» και στο άρθρο 186 του ΚΔΚ το οποίο κατά τα ανωτέρω εφαρμόζεται αναλόγως για την αγορά ακινήτων ότι «6. Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων εφόσον συμβάλλεται Δήμος απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις». Επίσης, με το άρθρο 23 παρ. 2 του Ν.2873/2000 (Α' 285) προστέθηκε εδάφιο στην περίπτ. α' της παρ. 12 του άρθρου 31 του Ν.2579/1998 ως εξής: «Για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμίδας δεν απαιτείται έκθεση εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών όταν η αξία των μεταβιβαζόμενων

ακινήτων δεν υπερβαίνει τα είκοσι εκατομμύρια (20.000.000) δραχμές». Τέλος με τις διατάξεις της παρ. γ' «Ρυθμίσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών» του νόμου 4152/2013 καταργείται το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) και το έργο τους πλέον εκτελείται από πιστοποιημένους εκτιμητές εγγεγραμμένους στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών.

Η εξαιρετική διαδικασία της απευθείας αγοράς των δύο όμορων αδόμητων οικοπέδων χωρίς τη διενέργεια δημοπρασίας κρίνεται επιβεβλημένη, καθώς αφενός υφίσταται επιτακτική ανάγκη ανέγερσης 12θέσιου Δημοτικού Σχολείου, αφετέρου στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Μαρκοπούλου στην περιοχή του Μαρκοπούλου δεν υπάρχει έκταση χαρακτηρισμένη ως σχολικός χώρος.

Τα άνω οικόπεδα είναι τα μοναδικά κατάλληλα, καθώς δεν υπάρχει άλλο οικόπεδο στην περιοχή του Δήμου Μαρκοπούλου, που εξυπηρετείται από το υπάρχον 4ο Δημοτικό Μαρκοπούλου, το οποίο να έχει τη ζητούμενη από τον νόμο έκταση. Επίσης είναι τα μοναδικά οικόπεδά το οποία εφάπτονται στον Παιδικό Σταθμό και στο Νηπιαγωγείο και δημιουργούν έτσι ένα συγκρότημα σχολικών κτηρίων και μιας ενιαίας ζώνης σχολείων.

Η μοναδικότητα του οικοπέδου τεκμηριώνεται και από την Βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας η οποία αναφέρει «Εντός των ορίων της περιοχής του Δήμου Μαρκοπούλου που εξυπηρετείται από το υπάρχον 4ο Δημοτικό Μαρκοπούλου ο μοναδικός χώρος που πληροί τα παραπάνω κριτήρια είναι τα δύο όμορα οικόπεδα που βρίσκονται στο ΟΤ Γ172 της 2ης ΠΕ Μαρκοπούλου, εκτάσεως 3799,10 τ.μ.».

Σε συνέχεια των ανωτέρω η Οικονομική Επιτροπή καλείται να αποφασίσει και εν συνεχεία να εισηγηθεί προς το Δημοτικό Συμβούλιο, για τη λήψη απόφασης, για την απευθείας αγορά των ως άνω δύο όμορων οικοπέδων και άμεσα εφραπτόμενων, τα οποία νομίμως συστήνουν ενιαία έκταση 3.799,10 τ.μ. και τα οποία ως τέτοια έχουν πρόσοψη στις οδούς Ανθέων, Καμάριζας και Αθηναϊκής Δημοκρατίας, ως μοναδικών κατάλληλων για την ανέγερση 12θέσιου 4ου Δημοτικού Σχολείου Μαρκοπούλου, με τίμημα €620.000.

Εν συνεχεία, ο κος Πρόεδρος κάλεσε την Οικονομική Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά.

Η Οικονομική Επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη την εισήγηση του Προέδρου της, τις διατάξεις του Ν.3463/06, του Ν.3852/2010, την υπ' αριθμό 37237/ΣΤ1/2-4-2007 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 635/Β/27-4-2007), το υπ. αριθμ. πρωτ. 19032/30.11.2020 έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου, το από 27.11.2020 Πρακτικό της Επιτροπής Καταλληλότητας, την έκθεση του Πιστοποιημένου Ειδικού Εκτιμητή REV κ. Κολλάρα,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη απόφασης σχετικά με την απευθείας αγορά των δύο όμορων οικοπέδων και άμεσα εφαπτόμενων που βρίσκονται στο ΟΤ Γ172 της 2ης ΠΕ Μαρκοπούλου, τα οποία νομίμως συστήνουν ενιαία έκταση 3.799,10 τ.μ. και τα οποία ως τέτοια έχουν πρόσοψη στις οδούς Ανθέων, Καμάρizas και Αθηναϊκής Δημοκρατίας, ως μοναδικών κατάλληλων για την ανέγερση 12θέσιου 4ου Δημοτικού Σχολείου Μαρκοπούλου, με τίμημα €620.000.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **299/2020**.

Εξαντληθέντων των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, λύεται η συνεδρίαση.

Αφού αναγνώστηκε το παρόν πρακτικό, υπογράφεται ως ακολούθως:

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΑΛΛΑΓΙΑΝΝΗΣ Δ. ΚΩΝ/ΝΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ
ΚΟΛΙΑΒΑΣΙΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΪΔΙΝΙΩΤΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΜΑΝΤΑΛΑ ΚΑΛΗ
ΣΤΡΑΤΟΥΔΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΓΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΝΙΚΗ

Ακριβές αντίγραφο
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΑΛΛΑΓΙΑΝΝΗΣ Δ. ΚΩΝ/ΝΟΣ