



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 737**

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, σε τμήματα ιδιοκτησίας των κ.κ. Τσιούρα Ελένης και Κατσιούλα Ευάγγελου, με κατάργηση τμήματος της οδού Ρόδου μεταξύ των ΟΤ 947Α και 947Β, ενσωμάτωση του στο οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ 947Α, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής όπως ισχύει σήμερα, συνοικία «ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ» Λάρισας, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 28-08-2024 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 13.00 μ.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 44274/23-08-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 66/09-01-2024 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κων/νος, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Κουρδής Αναστάσιος, 7) Διαμάντος Κωνσταντίνος και 8) Αδαμόπουλος Αθανάσιος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, σε τμήματα ιδιοκτησίας των κ.κ. Τσιούρα Ελένης και Κατσιούλα Ευάγγελου, με κατάργηση τμήματος της οδού Ρόδου μεταξύ των ΟΤ 947Α και 947Β, ενσωμάτωση του στο οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ 947Α, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής όπως ισχύει σήμερα, συνοικία «ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ» Λάρισας, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα. και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 72, 73 & 74Α του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν. 5056/2023.
3. Τη με αρ. πρωτ. 7734/22-08-2024 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

- 1) Το άρθρο 74 του Ν. 3852/2010 Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης –Πρόγραμμα Καλλικράτης'' (Φ.Ε.Κ. 87 Α' / 7-6-2010) όπως αντικαταστάθηκε με τα άρθρα 8 και 9 του Ν.5156/2023 (ΦΕΚ 163Α/06.10.2023).
- 2) Την με αριθ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/ Φ15/17000/763/ 21-4-2008 (Φ.Ε.Κ.162ΑΑΠ/12-5-2008) απόφαση του υπουργού Πολιτισμού "αναοριοθέτηση του Αρχαιολογικού χώρου πόλεως Λάρισας".
- 3) Τα άρθρα 32 (όπως αντικαταστάθηκε από το άρθ. 3 παρ. 2 του Ν. 4315/14) και 33 του Ν. 4067/2012 << Νέος Οικοδομικός Κανονισμός >> για την << Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης >> (Φ.Ε.Κ. 79 Α/9-4-2012),
- 4) Τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 Άρθρο 133 ν. 5106/2024 .

5) Ότι η εν λόγω ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το β.δ. 11-01-1968 (ΦΕΚ 34Δ/24-01-68), το οποίο αναθεωρήθηκε και τροποποιήθηκε με την αρ. 5657/23-08-89 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 550Δ/06-09-89) και αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 77Δ/07.02.03.

6) Το από "ΜΑΡΤΙΟΣ 2024" τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Κυριαζή Πράττου.

7) Το άρθρα 32 (όπως αντικαταστάθηκε από το άρθ. 3 παρ. 2 του Ν. 4315/14) και 33 του Ν. 4067/2012 << Νέος Οικοδομικός Κανονισμός >> για την << Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης >> (Φ.Ε.Κ. 79 Α/9-4-2012),

8) Το άρθρο 1. Παρ. 1. 3^α του Ν. Διατάγματος της 17-7-1923, σύμφωνα με το οποίο κάθε τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στη θεραπεία πολεοδομικών αναγκών, υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφαλείας, οικονομίας και αισθητικής, τις οποίες εμφανίζει η οικιστική ανάπτυξη και διαμόρφωση της πόλης στην εξέλιξή της.

9) Το άρθρο 10 παρ. 4^α του Ν. 3044/2002 "Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεως άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων" σύμφωνα με το οποίο " οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας **κοινοχρήστων χώρων** ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). **Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων Δικαστηρίων,** με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση".

αλλά και το γεγονός ότι:

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το β.δ. 11-01-1968 (ΦΕΚ 34Δ/24-01-68), το οποίο αναθεωρήθηκε και τροποποιήθηκε με την αρ. 5657/23-08-89 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 550Δ/06-09-89) και αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 77Δ/07.02.03.

Σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του κτηματολογίου εντός του ΟΤ 947Α υπάρχει η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 310814227019 εμβαδού 181,00 τμ, με φερόμενο ιδιοκτήτη την κα Τσιούρα Ελένη. Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Κυριαζή Πράττου η ιδιοκτησία της αιτούσας έχει εμβαδό 183,22τ.μ. Το εμβαδό του ρυμοτομούμενου τμήματος είναι 66,18 τ.μ. και εντός αυτού βρίσκεται τμήμα δώροφης οικοδομής (αρ. Οικ. Αδείας 315/88).

Σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του κτηματολογίου εντός του ΟΤ 947Β υπάρχει η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 310814227013 εμβαδού 181,00 τμ, με φερόμενο ιδιοκτήτη τον κ. Κατσιούλα Ευάγγελο. Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Κυριαζή Πράττου η ιδιοκτησία του αιτούντος έχει εμβαδό 178,99τ.μ. Το εμβαδό του ρυμοτομούμενου τμήματος είναι 24,24 τ.μ. και εντός αυτού βρίσκεται τμήμα ισόγειας κεραμοσκεπούς αποθήκης.

Σύμφωνα με την πρόταση των ιδιοκτητών γίνεται ενοποίηση των ΟΤ 947Α και ΟΤ 947Β με κατάργηση του 947Β, αποχαρκτηρισμός τμήματος της οδού Ρόδου μεταξύ των Ο.Τ. 947Α και 947Β, μετατροπή του υπόλοιπου τμήματος σε πεζόδρομο, και δημιουργία ενός ενιαίου ΟΤ 947Α.

Υπάρχει πληθώρα αιτήσεων στην Υπηρεσία μας για άρσεις απαλλοτριώσεων που αφορούν κοινόχρηστους - κοινωφελείς χώρους καθώς και οδούς της πόλης. Ο αριθμός αυτός με βάση το θεσμικό πλαίσιο αλλά και τους κοινωνικοοικονομικούς παράγοντες της δύσκολης τρέχουσας περιόδου, θα αυξηθεί, δημιουργώντας μια ασφυκτική κατάσταση για το σχέδιο πόλης.

Ο εξορθολογισμός των απαιτήσεων της πόλης απέναντι των ιδιοκτητών είναι απαραίτητος στα πλαίσια της κοινωνικής δικαιοσύνης και της ομαλής λειτουργίας της πόλης. Οι όποιες αποφάσεις άρσεων πρέπει να γίνονται μετά από συνολική θεώρηση, τουλάχιστον σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας και με πλήρη αιτιολόγηση, βασιζόμενη σε συγκεκριμένα κριτήρια.

Σύμφωνα τις οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (εγκ55/1988) οι κοινόχρηστοι - κοινωφελείς χώροι καθώς και οι οδοί της πόλης αποτελούν ουσιαστικά ελεύθερο χώρο, βελτιώνουν τον οικισμό από άποψη αισθητικής, υγιεινής και δεν πρέπει να μειώνονται ή να καταργούνται.

Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, καθώς και στα πλαίσια των διατάξεων του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020 όπως συμπληρώθηκαν με το αρθ. 20 παρ.1 του Ν.4787/2021.

“ Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και*
- β) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα 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. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης...”*

Ο έλεγχος των προϋποθέσεων για την εξακρίβωση της κοινοχρησίας των οδών του άρθρου 28 του ν. 1337/83 γίνεται παρεμπιπτόντως από την Διοίκηση. Η οριστική κρίση για αυτές γίνεται από τα πολιτικά δικαστήρια. Σύμφωνα με το αρ. πρωτ. 4150/22-04-24 έγγραφο του τμήματος τοπογραφικών και πολεοδομικών εφαρμογών της Δνσης Πολεοδομίας για τη διάνοιξη της οδού ΔΕΝ συντάχθηκε ποτέ πράξη αναλογισμού αποζημίωσης ρυμοτομουμένων ιδιοκτησιών.

Η εκτίμηση για το κόστος της ρυμοτομούμενης έκτασης, λαμβάνοντας υπόψη τον μειωτικό συντελεστή απαλλοτρίωσης, ανέρχεται σε: 15.195,00 ευρώ + 5.565,00 ευρώ. (χωρίς να υπολογίζεται το κόστος των κτισμάτων). Το κόστος θα προκύψει μετά από την υπολογιζόμενη δαπάνη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Σε περίπτωση που η Δημοτική Επιτροπή γνωμοδοτήσει αιτιολογημένα περί αδυναμίας αποζημίωσης του Κοινόχρηστου Χώρου (οδός) η Περιφέρεια Θεσσαλίας θα εξετάσει το θέμα της τροποποίησης στον συγκεκριμένο χώρο με την μετατροπή του σε οικοδομικό τετράγωνο, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Ν. 2508/97 άρθρο 20 (Φ.Ε.Κ. 124 Α), όπως τροποποιήθηκε με το αρθ. 1 παρ. 7 του Ν. 4315/14 “Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις”.

Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε για την εισαγωγή του θέματος στην Δημοτική Επιτροπή έτσι ώστε να γνωμοδοτήσει σχετικά με την:

«Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, σε τμήματα ιδιοκτησίας των κ.κ. Τσιούρα Ελένης και Κατσιούλα Ευάγγελου, με κατάργηση τμήματος της οδού Ρόδου μεταξύ των ΟΤ 947Α και 947Β, ενσωμάτωση του στο οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ 947Α, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής όπως ισχύει σήμερα, συνοικία ‘ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ’ Λάρισας, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.»

Σε αρνητική περίπτωση, η κρίση του Δήμου περί αδυναμίας αποζημίωσης θα πρέπει να είναι αιτιολογημένη και να συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία οικονομικής διαχείρισης από τα οποία να προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξεύρεσης χρημάτων για την απόκτηση του συγκεκριμένου χώρου, συνεκτιμώντας και τις προτεραιότητες για την απόκτηση άλλων χώρων προς εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού (Σ.Τ.Ε. 215/2006).

4. Τη διαφωνία των δημοτικών συμβούλων κ. Αδαμόπουλου Αθανασίου και Διαμάντου Κωνσταντίνου.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, σε τμήματα ιδιοκτησίας των κ.κ. Τσιούρα Ελένης και Κατσιούλα Ευάγγελου, με κατάργηση τμήματος της οδού Ρόδου μεταξύ των ΟΤ 947Α και 947Β, ενσωμάτωση του στο νέο οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ 947Α, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής όπως ισχύει σήμερα, στη συνοικία «ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ» Λάρισας μετά τη σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος της τροποποίησης από την Υπηρεσία.

Δηλώνει ότι ο Δήμος Λαρισαίων δεν έχει την πρόθεση και δυνατότητα να αποζημιώσει άμεσα την παραπάνω ιδιοκτησία 15.195,00 ευρώ + 5.565,00 ευρώ. (χωρίς να υπολογίζεται το κόστος των κτισμάτων)

Η κρίση του Δήμου περί αδυναμίας αποζημίωσης αιτιολογείται από τα συγκεκριμένα στοιχεία της οικονομικής διαχείρισης όλων των προσφάτων ετών, από τα οποία προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξεύρεσης χρημάτων για την απόκτηση του συγκεκριμένου χώρου, συνεκτιμώντας και τις προτεραιότητες για την απόκτηση άλλων χώρων πολύ πλέον κρίσιμων προς εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού (Σ.Τ.Ε. 215/2006).

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΚΟΥΡΛΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ**

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ (ΦΕΚ 1138Δ/06-11-1992) κλ 1:1



