



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

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 420**

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, με αποχαρακτηρισμό τμήματος κοινόχρηστου χώρου μεταξύ των ΟΤ 176Α, 176Β, 176Γ, Γ1847, Γ1846, και 176Δ, εμβαδού 183,46 τμ, φερόμενου ιδιοκτήτη Νίκου Δημητρίου, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής και με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 2508/1997 όπως ισχύει σήμερα, στην συνοικία «Τούμπα» του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 22-05-2024 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 11.00 π.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 25349/17-05-2024 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) Τζατζάκης Φώτιος, 3) Καλόγηρος Κων/νος, 4) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 5) Διαμάντος Κωνσταντίνος και 6) Αγορίτσας Χρήστος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, με αποχαρακτηρισμό τμήματος κοινόχρηστου χώρου μεταξύ των ΟΤ 176Α, 176Β, 176Γ, Γ1847, Γ1846, και 176Δ, εμβαδού 183,46 τμ, φερόμενου ιδιοκτήτη Νίκου Δημητρίου, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής και με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 2508/1997 όπως ισχύει σήμερα, στην συνοικία «Τούμπα» του Δήμου Λαρισαίων, 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. 4759/16-05-2024 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία έχει ως εξής:

Σχετ: Η αρ. πρωτ. 8398/25.09.23 αίτηση του κ. Νίκου Δημήτριου του Αναστασίου.

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) Ότι η εν λόγω ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 4-1-79 π.δ. (ΦΕΚ 121Δ/26-2-79), το οποίο αναθεωρήθηκε και τροποποιήθηκε με την αρ. 811/17-2-89 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 354Δ/12-5-88), και τροποποιήθηκε στα ΦΕΚ 679Δ/17-6-93 και 847Δ/11-8-94.
- 4) 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),

5) Τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020.

όπως συμπληρώθηκαν με το αρθ. 20 παρ.1 του Ν.4787/2021.

6) 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.

7) 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.).

αλλά και το γεγονός ότι:

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 4-1-79 π.δ. (ΦΕΚ 121Δ/26-2-79), το οποίο αναθεωρήθηκε και τροποποιήθηκε με την αρ. 811/17-2-89 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 354Δ/12-5-88), και τροποποιήθηκε στα ΦΕΚ 679Δ/17-6-93 και 847Δ/11-8-94.

Σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του κτηματολογίου εντός του ΚΧ μεταξύ των ΟΤ 176Α, 176Β, 176Γ, Γ1847, Γ1846, και 176Δ, υπάρχει η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 310813022007 εμβαδού 183,00 τμ, με φερόμενο ιδιοκτήτη τον κ. Νίκου Δημήτριο.

Σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου-Τοπογράφου Μηχανικού κ. Ιακωβάκη Κων/νου η ιδιοκτησία του αιτούντος έχει εμβαδό 183,46 τμ.

Σύμφωνα τις οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (εγκ55/1988) οι κοινόχρηστοι εσωτερικοί θύλακες στα οικοδομικά τετράγωνα αποτελούν ουσιαστικά ελεύθερο χώρο, βελτιώνουν τον οικισμό από άποψη αισθητικής, υγιεινής και δεν πρέπει να μειώνονται ή να καταργούνται.

Σε κάθε περίπτωση πρέπει να τεκμηριώνονται εμπεριστατωμένα οι ακριβείς λόγοι κοινής ανάγκης ή ωφέλειας, στων οποίων την εξυπηρέτηση είτε θεραπεία κάθε τροποποίηση αποβλέπει (λ.χ. από απόψεως πολεοδομικών κριτηρίων ή κυκλοφοριακών ή ακόμα και για λόγους αισθητικής ή εναρμόνισης με το περιβάλλον, διατήρησης παραδοσιακού χαρακτήρα κλπ) και ότι αυτή δεν υπαγορεύεται από ιδιωτικά συμφέροντα σύμφωνα με τη σχετική εγκύκλιο.

Σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΣτΕ η μείωση πλάτους οδού – Κοινόχρηστου Χώρου, εφ' όσον δεν αιτιολογείται από ύπαρξη πολεοδομικής ανάγκης, η τροποποίηση είναι ανατιολόγητος, καθ' όσον το κριτήριο της ρυμοτόμησης των υπόψη οικοπέδων δεν συγκαταλέγεται στα νόμιμα κριτήρια μείωσης πλάτους οδού δια τροποποίησης του σχεδίου. **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.

Για τη διάνοιξη της οδού ΔΕΝ συντάχθηκε ποτέ πράξη αναλογισμού αποζημίωσης ρυμοτομουμένων ιδιοκτησιών.

Σε περίπτωση που η Δημοτική Επιτροπή γνωμοδοτήσει αιτιολογημένα περί αδυναμίας αποζημίωσης του Κοινόχρηστου Χώρου 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 ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, με αποχαρκτηρισμό τμήματος κοινόχρηστου χώρου μεταξύ των ΟΤ 176Α, 176Β, 176Γ, Γ1847, Γ1846, και 176Δ, εμβαδού 183,46 τμ, φερόμενου ιδιοκτήτη Νίκου Δημητρίου, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής και με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 2508/1997 όπως ισχύει σήμερα, στην συνοικία "Τούμπα" του Δήμου Λαρισαίων, 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

8) Το με αρ. πρωτ. 4940/22-05-2024 έγγραφο της Προϊσταμένης του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού σύμφωνα με το οποίο:

«Η εν λόγω ιδιοκτησία έκτασης 183,46 τμ. βρίσκεται στην περιοχή Τούμπα και είναι δεσμευμένη από το υφιστάμενο σχέδιο πόλης για τη δημιουργία ενός ανοικτού κοινόχρηστου χώρου μεταξύ των ΟΤ 176Α, 176Β, 176Γ, Γ1847, Γ1846, και 176Δ. Στον συγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο εμπίπτουν τρεις ιδιοκτησίες:

- Η πρώτη είναι η εξεταζόμενη έκτασης 183,46 τμ. (ΚΑΕΚ 310813022007)
- Η δεύτερη είναι ιδιοκτησία του Δήμου Λαρισαίων έκτασης 600 τμ. (ΚΑΕΚ 31081ΕΚ30003) (έκταση που οριοθετείται μεταξύ των οδών Πανσανία και Ζηνοβίας)
- Η τρίτη είναι "άγνωστου ιδιοκτήτη" έκτασης 5000 τμ (ΚΑΕΚ 310813022002).

Επειδή:

- Για τη δημιουργία του συγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου έκταση 600 τμ είναι ήδη στην ιδιοκτησία του Δήμου Λαρισαίων και
- Ο μελλοντικός σχεδιασμός είναι μη πολεοδομικά ορθός σε περίπτωση αποχαρκτηρισμού και άρσης της απαλλοτρίωσης της εξεταζόμενης ιδιοκτησίας.

Προτείνεται η επανεπιβολή της δέσμευσης και απαλλοτρίωσης για την ιδιοκτησία "Νίκου" έκτασης 183,46 τμ. ώστε να δημιουργηθεί ένας μικρότερος κοινόχρηστος χώρος συνολικής έκτασης περίπου 800 τμ. και η μελλοντική άρση της δέσμευσης και απαλλοτρίωσης στον υπόλοιπο ανοικτό κοινόχρηστο χώρο.

Σημειώνουμε πως:

- Η αξία του οικοπέδου της εξεταζόμενης ιδιοκτησίας είναι περίπου 50.000 ευρώ (εκτίμηση με αντικειμενικές τιμές) ενώ για την τρίτη ιδιοκτησία "άγνωστου ιδιοκτήτη" το τμήμα που ρυμοτομείται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων προσεγγίζει τα 2760 τμ με την αντίστοιχη εκτίμηση απαλλοτρίωσης να ανέρχεται στα 940.000 ευρώ.

- Για την εξεταζόμενη ιδιοκτησία έχει ήδη διερευνήσει η Υπηρεσία το ενδεχόμενο ανταλλαγής του με άλλο οικόπεδο ίσης αξίας από την Τράπεζα Γης του Δήμου Λαρισαίων. Η Υπηρεσία διαβεβαιώνει τη Δημοτική Επιτροπή πως πρώτον υπάρχει διαθέσιμο οικόπεδο στην ίδια περιοχή και δεύτερον με αυτό το ενδεχόμενο είναι σύμφωνος και ο ιδιοκτήτης”.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, με επανεπιβολή τμήματος του κοινόχρηστου χώρου μεταξύ των ΟΤ 176Α, 176Β, 176Γ, Γ1847, Γ1846, και 176Δ, εμβαδού συνολικά 183,46 τμ, σε οικόπεδο με φερόμενο ιδιοκτήτη τον κ. Δημήτριο Νίκου. Στο πλαίσιο αυτό διευκρινίζονται τα εξής: Πρώτον, η παραπάνω ιδιοκτησία θα αποζημιωθεί με οικόπεδο ίσης αξίας από την διαθέσιμη τράπεζα γης του Δήμου Λαρισαίων. Δεύτερον, η παραπάνω εισήγηση επανεπιβολής αφορά μόνο στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία η οποία εμπίπτει στον προαναφερόμενο κοινόχρηστο χώρο. Για το υπόλοιπο τμήμα του κοινόχρηστου χώρου θα υπάρξει νέα απόφαση όταν κατατεθεί σχετικός φάκελος στην Υπηρεσία.

Η κρίση του Δήμου περί αδυναμίας αποζημίωσης είναι αιτιολογημένη και συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία οικονομικής διαχείρισης από τα οποία 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).

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

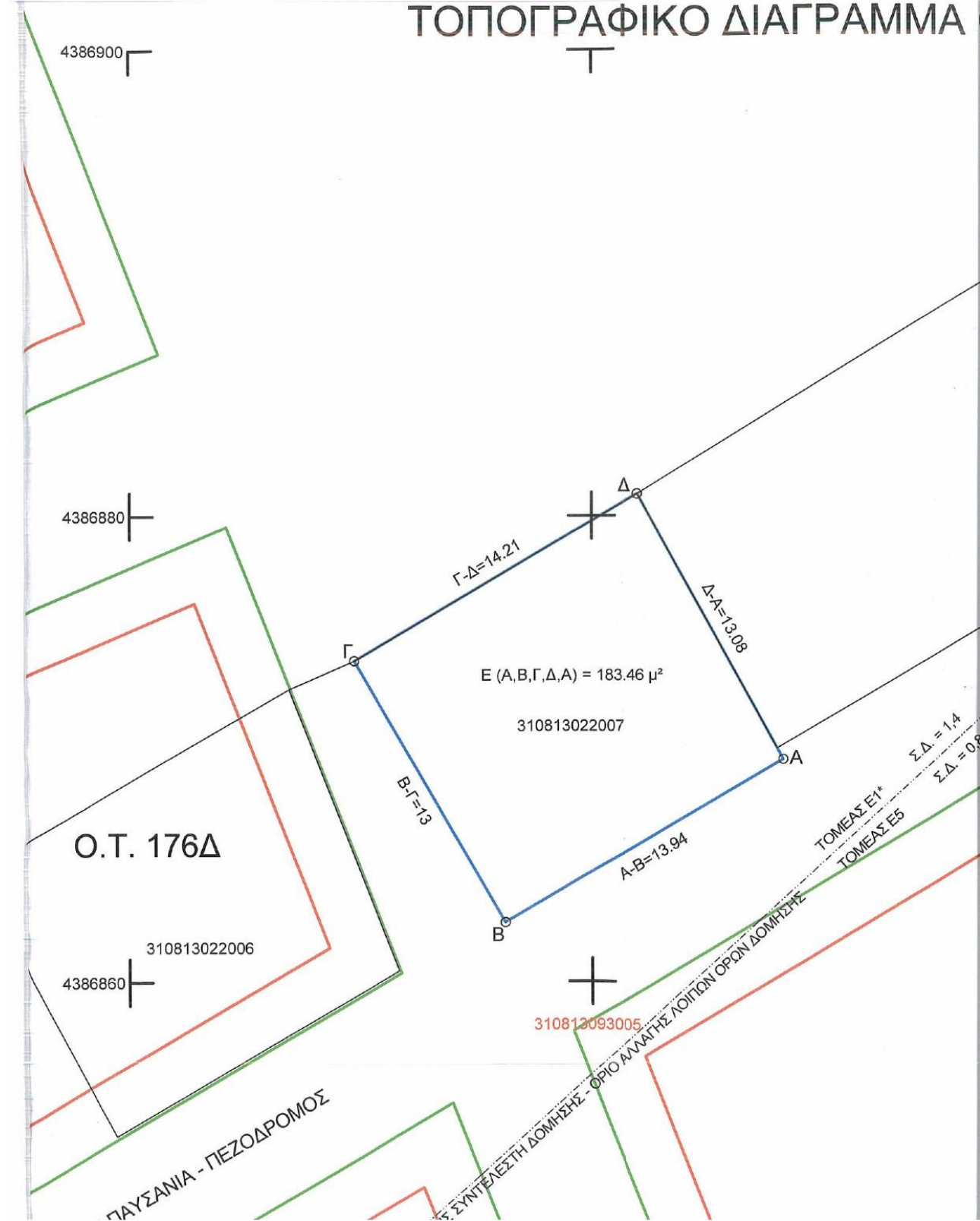
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΑΓΟΡΙΤΣΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΟΥ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

KLIMAKA 1 : 1000

