



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΙΘ. 65
ΑΠΟ ΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4/2017 ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ

ΘΕΜΑ: «Λήψη απόφασης για την πολεοδομική κατάσταση και για τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη 2^η Δημοτική Κοινότητα».

Στη Λάρισα, σήμερα 21^η του μηνός Φεβρουαρίου, του έτους 2017, ημέρα Τρίτη και ώρα 19.00 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 9870/17-02-2017 πρόσκληση του Προέδρου αυτού, η οποία έγινε σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 67 του Ν. 3852/7-6-2010.

Ήταν δε παρόντες από τα μέλη του οι κ.κ: 1) Τάχος Δημήτριος, ως Πρόεδρος, 2) Αδαμόπουλος Αθανάσιος, 3) Αναστασίου Μιχαήλ, 4) Αράγκουλε Δέσποινα, 5) Βαγενά Αγγελική, 6) Βλησαρούλης Αθανάσιος, 7) Γελαλή Πολυξένη, 8) Γεωργάκης Δημήτριος, 9) Γεωργούλης Αλέξανδρος, 10) Δαούλας Θωμάς, 11) Δεληγιάννης Δημήτριος, 12) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 13) Ζαούτσος Γεώργιος, 14) Καλτσάς Νικόλαος, 15) Καμηλαράκη-Σαμαρά Μαρία, 16) Καραλαριώτου Ειρήνη, 17) Καφφές Θεόδωρος, 18) Κυριτσάκας Ν. Βάϊος, 19) Κωσταρόπουλος Γεώργιος, 20) Μαβίδης Δημήτριος, 21) Μαμάκος Αθανάσιος, 22) Μπαμπαλής Δημήτριος, 23) Μπαράς Νικόλαος, 24) Μπατζανούλης Αλέξανδρος, 25) Νασιώκας Έκτορας, 26) Νταής Παναγιώτης, 27) Ξηρομερίτης Μάριος, 28) Παζιάνας Γεώργιος, 29) Παπαδημητρίου Βασίλειος, 30) Πράπας Αντώνιος, 31) Πράπας Κωνσταντίνος, 32) Ρεβήσιος Κωνσταντίνος, 33) Σάπκας Παναγιώτης, 34) Σούλτης Γεώργιος, 35) Σουρλαντζής Απόστολος, 36) Τζανακούλης Κων/νος, 37) Τσακίρης Μιχαήλ, 38) Τσεκούρα – Ζαχαρού Βάϊα, 39) Τσιαούσης Κωνσταντίνος και 40) Τσιλιμίγκας Χρήστος.

και δεν προσήλθαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. 1) Αντωνίου Νέστωρ, 2) Ζιαζιά – Σουφλιά Αικατερίνη, 3) Καλαμπαλίκης Κων/νος, 4) Κρίκης Πέτρος, 5) Μπουσμπούκης Ιωάννης, 6) Παναγιωτακοπούλου-Δαλαμπύρα Αγγελική, 7) Σουλούκου Ασπασία, 8) Τερζούδης Χρήστος και 9) Ψάρα – Περίφανου Άννα.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού βρέθηκε σε νόμιμη απαρτία (σε σύνολο αριθμού συμβούλων 49 παρευρίσκονταν οι 40, αποτελούντες την απόλυτη πλειοψηφία αυτού, άρθρο 96 παράγραφος 2 του ΔΚΚ (Ν. 3463/8-6-2006), δηλαδή τον αμέσως μεγαλύτερο ακέραιο του μισού του νομίμου αριθμού των μελών του Συμβουλίου), εισέρχεται στην συζήτηση των θεμάτων παρόντος του Δημάρχου κ. Απόστολου Καλογιάννη.

Κατά τη συζήτηση του θέματος απουσίαζαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Τζανακούλης Κων/νος, Παπαδημητρίου Βασίλειος, Ξηρομερίτης Μάριος και Βλησαρούλης Αθανάσιος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων μετά από συζήτηση σχετικά με το θέμα: «Λήψη απόφασης για την πολεοδομική κατάσταση και για τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη 2^η Δημοτική Κοινότητα» και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 65 του Ν. 3852/2010

2. Τη με αριθ. πρωτ. 1090/16-02-2017 εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας & Αστικής Ανάπτυξης κ. Μαβίδη Δημήτριου, η οποία έχει ως εξής:

Σχετ. : 1. Απόφαση υπ' αριθμ. 4/2017 Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Λαρισαίων.

2. Την με υπ' αριθμ. πρωτ. 1089/16-02-2017 έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης του Δήμου Λαρισαίων.

Έχοντας υπόψη το 1) σχετικό και αφού λάβει υπόψη το 2) σχετικό, το Δημοτικό Συμβούλιο καλείται να αποφασίσει σχετικά με την πολεοδομική κατάσταση του Σχεδίου Πόλης σε σχέση με τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη 2^η Δημοτική Κοινότητα.

3. Τη με αριθ. πρωτ. 1089/16-2-2017 Έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης Αριθμός Έκθεσης 1, η οποία έχει ως εξής:

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 1

Θέμα : «Η πολεοδομική κατάσταση του σχεδίου πόλης, σε σχέση με τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων».

Στη Λάρισα, σήμερα 15-02-2017, ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 14:00, η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης, του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αριθμ. πρωτ. 1010/14-02-2017 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Μαβίδη Δημητρίου, που ορίστηκε με την με αριθμό 4/2017 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Λαρισαίων, παρευρεθέντων από τα μέλη οι : 1) Μαβίδης Δημήτριος ως Πρόεδρος, 2) Αγορογιάννη Άννα, 3) Ζησόπουλος Βάιος, 4) Παναγιώτου Ιωάννης, 5) Πάντζιος Δημήτριος 6) Σαπουνάς Κων/νος και 7) Χριστόδουλος Νικόλαος. Παρευρέθη επίσης ως παρατηρητής εκπρόσωπος της 2^{ης} Δημοτικής Κοινότητας. Απουσίαζαν τα μέλη : 1) Γούλας Γεώργιος και 2) Τσακίρης Μιχαήλ.

Η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης του Δήμου Λαρισαίων, μετά από συζήτηση σχετικά με το θέμα «Η πολεοδομική κατάσταση του σχεδίου πόλης, σε σχέση με τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων» και αφού έλαβε υπόψη :

1. Την εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας και Αστικής Ανάπτυξης κ. Μαβίδη Δημητρίου.

2. Την έκθεση Αξιολόγησης Πολεοδομικής Κατάστασης Δεσμευμένων Χώρων.

Εξέφρασε κατά πλειοψηφία την άποψη ότι συμφωνεί με τα αναφερόμενα στην παραπάνω έκθεση, που αφορούν την 2^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Λαρισαίων, καθώς θέματα που αφορούν τις υπόλοιπες Δημοτικές Κοινότητες του Δήμου Λαρισαίων θα εξεταστούν σε επόμενες συνεδριάσεις της Επιτροπής.

Διαφώνησε το μέλος της Επιτροπής κος Παναγιώτου Ιωάννης σχετικά με τις προτάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων ή μη, που περιέχονται στην Έκθεση Αξιολόγησης Πολεοδομικής Κατάστασης Δεσμευμένων Χώρων. Επιπροσθέτως, διαφώνησε και με όσα αναφέρονται στην έκθεση για το Κ.Χ. 871. Αναλυτικά οι απόψεις του έχουν ως ακολούθως :

«Με αφορμή τη συζήτηση τόσο στο δημοτικό συμβούλιο, όσο και στην επιτροπή σχεδίου πόλης που έχει ανοίξει γύρω από την ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ και τη διαφαινόμενη πρόθεση της δημοτικής αρχής να προχωρήσει σε μαζικούς αποχαρκτηρισμούς με πρόσχημα την δημόσια διαβούλευση θα θέλαμε σαν “Λαϊκή Συσπείρωση” να επισημάνουμε τα παρακάτω.

Από τις επεξεργασίες που συμπυκνώνονται στην προαναφερόμενη “Εκθεση Αξιολόγησης” η δημοτική αρχή στοχεύει στον αποχαρκτηρισμό πολλών δεσμευμένων εκτάσεων με κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους (Κ.Χ. και Κ.Φ.) από το κέντρο της πόλης και το σύνολο των συνοικιών, με πρόσχημα τις δικαστικές αποφάσεις άρσης της επιβολής της απαλλοτρίωσης των ιδιοκτητών και την επίκληση οικονομικής αδυναμίας εγγραφής στον προϋπολογισμό του δήμου των αντίστοιχων ποσών που αφορούν στο κόστος των απαλλοτριώσεων.

Τα παραπάνω σηματοδοτούν την εκτεταμένη μη εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης, όπως διαχρονικά έχει διαμορφωθεί και την περαιτέρω υποβάθμιση του αστικού ιστού, καθώς η εκκίνηση της διαδικασίας αποχαρκτηρισμών θα έχει σημαντικό αρνητικό αντίκτυπο στην ποιότητα ζωής ιδιαίτερα των πιο υποβαθμισμένων συνοικιών που έχουν και τα περισσότερα προβλήματα. Το θέμα προσεγγίζεται κυρίως τεχνοκρατικά και όχι στην κοινωνική και περιβαλλοντική του διάσταση, αφού παραγνωρίζεται το γεγονός των σοβαρών ελλείψεων στις γειτονιές τόσο σε ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους, όσο και σε υποδομές που θα εξυπηρετήσουν τις ανάγκες της λαϊκής οικογένειας όπως παιδικοί σταθμοί, νηπιαγωγεία, γυμναστήρια, ΚΑΠΗ κλπ.

Οι εκτάσεις που προτείνονται και εξετάζονται προς αποχαρκτηρισμό και άρση της απαλλοτρίωσης, όπως προβλέπονται από τη πολεοδομική μελέτη του σχεδίου πόλης αφορούν χώρους εκτόνωσης ιδιαίτερα στις πιο πυκνοδομημένες περιοχές, οι οποίοι σε φυσιολογικές συνθήκες εξυπηρετούν τις ανάγκες των παιδιών (παιδικές χαρές) και των ενηλίκων (περίπατος, αναψυχή κλπ), ενώ σε καταστάσεις έκτακτης ανάγκης (π.χ. σεισμός, πυρκαγιά κλπ) λειτουργούν σαν χώροι εκτόνωσης και συγκέντρωσης του πληθυσμού στα πλαίσια των ειδικών σχεδίων αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών.

Οι ανάγκες της λαϊκής οικογένειας, αντί να βρουν διέξοδο σε δωρεάν, σύγχρονες, ασφαλείς υποδομές που θα προσφέρουν σύγχρονες υπηρεσίες, καλύπτονται αφού τα λαϊκά νοικοκυριά βάλουν βαθιά το χέρι στην τσέπη πληρώνοντας σύμφωνα με τις μειωμένες δυνατότητές τους ιδιωτικές δομές για την καθημερινή ψυχαγωγία και εκτόνωση των παιδιών (παιδότοποι στο κέντρο και περίξ της πόλης), για την εκπαίδευση (ιδιωτικοί παιδικοί σταθμοί, νηπιαγωγεία), για τον αθλητισμό.

Χαρακτηριστικά είναι τα στοιχεία της “Εκθεση Αξιολόγησης” όπου αποδεικνύεται η δυσμενέστερη θέση που βρίσκονται οι πιο υποβαθμισμένες, λαϊκές συνοικίες της πόλης. Η αναλογία των Κ.Χ. και Κ.Φ. σε σχέση με την έκταση της συνοικίας στην Ν. Σμύρνη είναι 5,55%, στους Αμπελόκηπους είναι 9,11%, στον Ιπποκράτη είναι 9,07%, στον Αγ. Γεώργιο 6,96% και στα Ηπειρώτικα 5,44%. Ενώ την ίδια στιγμή αν εξετάσει κανείς το σχέδιο πόλης διαπιστώνει ότι αυτές οι περιοχές αντιμετωπίζουν σημαντικούς φραγμούς επικοινωνίας και σύνδεσης με την υπόλοιπη πόλη εξαιτίας της φυσικής θέσης τους (αντιπλημμυρικό ανάχωμα, αποστραγγιστική τάφρος, σιδηροδρομικές γραμμές κλπ). Επίσης ιδιαίτερη καθυστέρηση παρουσιάζει και το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης με χαρακτηριστικό παράδειγμα τις συνοικίες Αγ. Γεώργιος-Τούμπα με 54%, ενώ στην συνοικία των Αγ. Σαράντα το ποσοστό πέφτει στο 23% εξαιτίας της αδυναμίας αξιοποίησης της έκτασης του ΑΤΑ.

Μέσα από τις επικείμενες αλλαγές και τους αποχαρακτηρισμούς η δημοτική αρχή εκτός από την εξοικονόμηση πόρων που δεν περισσεύουν για τις λαϊκές ανάγκες προωθεί παράλληλα και τον στρατηγικό της σχεδιασμό που στοχεύει στη μετατροπή του κέντρου της πόλης σε πόλο έλξης μονοπωλιακών επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού. Δεν είναι τυχαίος ο προτεινόμενος αποχαρακτηρισμός της περιμέτρου του Κ.Χ. 871 (οικοδομικό τετράγωνο αρχαίου θεάτρου), αφού είναι αποτέλεσμα του σχεδιασμού για τη δημιουργία προϋποθέσεων παραχώρησης εκτάσεων "φιλέτα" στους μονοπωλιακούς τουριστικούς ομίλους όπως αναλύεται από παλαιότερες μελέτες (πχ η μελέτη μάρκετινγκ) και εξειδικεύεται με την αξιοποίηση των αλλαγών στις χρήσεις γης στην περιοχή του λόφου του Φρουρίου και πέριξ του Α' αρχαίου θεάτρου. Ταυτόχρονα προσπαθεί να σώσει τα προσχήματα με την εξασφάλιση πόρων από το Πράσινο Ταμείο για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης στο ΚΧ 867 Γ (τμήμα απέναντι από το Α' αρχαίο θέατρο), που αντικειμενικά θα ωφελήσει άμεσα την ήδη υφιστάμενη ξενοδοχειακή επένδυση που βρίσκεται εκεί (Divani Palace).

Από τη σκοπιά της Λαϊκής Συσπείρωσης θεωρούμε ότι γνώμονας πρέπει να είναι η εφαρμογή του σχεδίου πόλης, για την εξυπηρέτηση των λαϊκών αναγκών με την απαραίτητη διεκδίκηση σχετικών κονδυλίων από τον κρατικό προϋπολογισμό για την αποζημίωση των ιδιοκτητών μέσα από τις απαλλοτριώσεις και την απόδοση τελικά των Κ.Χ. και Κ.Φ. Σε μορφή υποδομών στο λαό.

Τα θέματα που έχουν να κάνουν με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, την πολιτική γης συνολικότερα, η έννοια της οργάνωσης του κοινωνικού χώρου πρέπει να απαντήσουν στο κρίσιμο θεμελιώδες ερώτημα "χωροταξικός σχεδιασμός για ποιον", δηλαδή είναι βαθύτατα ταξικό ζήτημα και όχι τεχνοκρατικό και συνδέεται άμεσα με τα ζητήματα της οικονομίας. Στο πλαίσιο των καπιταλιστικών σχέσεων παραγωγής, ο χωροταξικός σχεδιασμός εντάσσεται και υποτάσσεται, αντικειμενικά, στους νόμους της αγοράς, της κερδοφορίας του κεφαλαίου και των μονοπωλιακών ομίλων. Είναι άρρηκτα δεμένος με την τάση της εμπορευματοποίησης της γης, των καπιταλιστικών αναδιαρθρώσεων και ιδιωτικοποιήσεων που προωθούνται στο πλαίσιο της ΕΕ. Άρα λοιπόν δεν έχουμε την αυταπάτη ότι όσο η γη αποτελεί εμπόρευμα στα πλαίσια της καπιταλιστικής οικονομίας, θα λύνονται ζητήματα εφαρμογής των ήδη ελλিপών σχεδίων πόλης προς την εξυπηρέτηση των λαϊκών αναγκών.»

Τα συγκεκριμένα αποσπάσματα της έκθεσης (κείμενο και πίνακες), για τα οποία η Επιτροπή εξέφρασε, κατά πλειοψηφία, θετική άποψη είναι τα ακόλουθα :

«Ε. ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ – ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ

Ε 1. Γενικά.

Η περιοχή αυτή αποτελεί τον κεντρικό τομέα της πόλης και τον παλαιότερο πυρήνα της. Την χαρακτηρίζουν η πυκνή δόμηση, οι κεντρικές λειτουργίες διοίκησης, εμπορίου και γενικότερα των υπηρεσιών. Στην περιοχή αυτή υπάρχουν οι σπουδαιότερες πλατείες της πόλης και αρκετοί άλλοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που όμως είναι ανισοκατανομημένοι. Οι περισσότεροι εξ αυτών βρίσκονται στο τμήμα που ορίζεται ως περιοχή της ενορίας του Αγ. Αχίλλειου, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα υπάρχει σοβαρή έλλειψη κοινόχρηστων κυρίως χώρων.

Επίσης, και το δίκτυο των κεντρικών πεζοδρόμων αναπτύσσεται κυρίως στην περιοχή της ενορίας του Αγ. Αχίλλειου. Στην ίδια περιοχή βρίσκονται και τα σημαντικότερα σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος της πόλης, με κυρίαρχο το Α' Αρχαίο Θέατρο.

Εκτός από την έλλειψη κοινοχρήστων χώρων στην περιοχή του Αγ. Κωνσταντίνου, θα μπορούσαμε να αναφέρουμε, ως αναδυόμενο πρόβλημα, την κτηριακή γήρανση, αλλά και τον κυκλοφοριακό φόρτο της περιοχής. Η μονομερής ανάπτυξη επιχειρήσεων ψυχαγωγίας και εστίασης αποτυπώνει έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα στην περιοχή, που αναδεικνύει το πρόβλημα της διαχείρισης του δημόσιου χώρου.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τέσσερα βασικά στοιχεία :

1. Την πυκνή δόμηση και χρήσεις γης.
2. Την έλλειψη υλοποιημένων κοινοχρήστων χώρων, για την περιοχή της ενορίας του Αγ. Κωνσταντίνου.
3. Τον κυκλοφοριακό φόρτο.
4. Την κτηριακή γήρανση.

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Ηρώων Πολυτεχνείου, η οδός Παπαναστασίου, η οδός Κύπρου, η οδός Μ. Αλεξάνδρου, η οδός Παναγούλη, η οδός Βενιζέλου, η οδός Γεωργιάδου, η οδός Αν. Γαζή, η οδός 23^{ης} Οκτωβρίου, η οδός 28^{ης} Οκτωβρίου, η οδός 4^{ης} Αυγούστου, η οδός Μανδηλαρά και η οδός Ηπείρου.

Ε 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Ε 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις διαφόρων επιπέδων πολεοδομικού κέντρου, αλλά και γενικής κατοικίας. Αναφορικά με τις επικρατούσες χρήσεις, θα πρέπει να υπάρξει πρόνοια προστασίας των εμπορικών χρήσεων, σε σχέση με τις χρήσεις ψυχαγωγίας και εστίασης.

Μιας και αποτελεί τον παλαιότερο πυρήνα της πόλης, στην περιοχή ισχύουν, κατά παρέκκλιση, αρτιότητες αρκετά μικρές (πχ. 6 – 80), αλλά και υψηλοί συντελεστές δόμησης (από 1,6 έως και 2,9), εκτός από τον τομέα του λόφου του Φρουρίου, όπου ο συντελεστής δόμησης είναι 1,0, για ειδικούς λόγους. Οι υψηλοί συντελεστές δόμησης, αλλά και οι μικρές αρτιότητες δημιουργούν κάποια προβλήματα, που όμως δεν μπορούν να χαρακτηριστούν σημαντικά.

Στα πλαίσια του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ), προβλέπονται ρυθμίσεις που θα ανακουφίσουν κυκλοφοριακά την περιοχή.

Ε 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή είναι 169.900 τ.μ. περίπου. Από αυτά, τα 154.300 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 15.600 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 91 %.

Αν και η έκταση των δεσμευμένων κοινοχρήστων χώρων, σε σχέση με το σύνολο των εκτάσεων των δημόσιων χώρων, είναι μικρή, η σημασία τους είναι ιδιαίτερα μεγάλη, γιατί αφορούν κυρίως χώρους που βρίσκονται στο άμεσο περιβάλλον του Α' Αρχαίου Θεάτρου (ΚΧ 867 Α, ΚΧ 867 Γ, ΚΧ 871).

Παρατηρούνται μικρά προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων. Οι ανάγκες της περιοχής για κοινοφελείς χώρους καλύπτονται από τις υφιστάμενες κοινοφελείς εγκαταστάσεις.

Στον παρακάτω πίνακα Ε1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κекτημένοι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας Ε1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΣ - ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 972Γ	267,92		1	ΟΤ 998	13497,33	ΓΕΝ. ΝΟΣΟΚ.
2	ΟΤ 855	1629,17	ΤΕΘΑ	2	ΚΧ 995Β	795,02	
3	ΚΧ 967Α	137,66	τμήμα	3	ΚΧ 982Β	5753,94	
4	ΚΧ 867Α	897,61		4	ΚΧ 982	3370,85	
5	ΚΧ 867Γ	982,41		5	ΚΧ 879	372,01	
6	ΚΧ 871	3540,54	τμήμα	6	ΚΧ 817Γ	7827,37	
7	Ρ 816	215,65	ΤΕΘΑ	7	ΚΧ 968Α	389,51	

8	OT 975Γ	169,12	8	OT 970A	3144,84	5ο ΔΣΛ-36ο ΔΣΛ
9	OT 824A	734,50	9	KX 970	2846,44	
10	OT 996A	1219,00	10	KX 967A	540,25	τμήμα
11	KX 1017B	4707,10	11	KX 966A	218,04	
12	KX 1014B	447,71	12	OT 977	29447,92	2ο ΛΥΚΕΙΟ
13	KX 1009B	621,39	13	KX 817Γ	7827,37	
			14	KX 825B	10437,07	
			15	KX 871	11912,77	τμήμα
			16	KX 874	36318,99	
			17	KX 866A	400,83	
			18	KX 809B	1037,22	
			19	OT 809A	3628,36	τμήμα
			20	OT 809	3237,11	4ο ΔΣΛ
			21	OT 977	1172,19	ΚΑΠΗ
			22	OT 832B	6263,54	5ο γυμ. Λυκ.
			23	OT 828	3912,68	3ο ΔΣΛ 41ο ΔΣΛ

ΣΥΝΟΛΟ	15569,78
	169921,43
	0,91

ΣΥΝΟΛΟ	154351,65
---------------	------------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Ε2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Δ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ			
ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ – ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 867Γ		
2	KX 867A		
3	KX 871		
4	P 816		
5	KX 967A		
6	OT 855		
7	OT 972Γ		
8		OT 824 A	
9			OT 996 A
10	OT 975 Γ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 4.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 16,7 εκ. ευρώ.

Πίνακας Δ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ				ΑΓ.
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ – ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 867Γ	982,41*	6.787.700,00	Τρεις άρσεις
2	OT 996 A	1.219,00	1.506.208,59	
3	KX 867A	897,61*	6.787.700,00	Επτά ιδιοκτησίες
4	OT 975 Γ	169,12	116.116,10	Διάνοιξη οδού

5	OT 824 A	734,50	1.551.462,32	
	ΣΥΝΟΛΟ	4.002,64	16.749.187,01	

* Για τα KX 867 A και KX 867 Γ εκλαμβάνεται ως επισπεύδων ο Δήμος Λαρισαίων και για τον λόγο αυτό ως αξία υπολογίζεται η τιμή για το σύνολο της έκτασης και των επικειμένων των δεσμευμένων χώρων. Οι τιμές των αξιών παρατίθενται όπως υπολογίσθηκαν για την αίτηση προς το Πράσινο Ταμείο.

Ε 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Οι δεσμευμένοι χώροι στην περιοχή αφορούν κυρίως κοινόχρηστους χώρους. Οι χώροι αυτοί είναι ιδιαίτερα σημαντικοί γιατί είτε βρίσκονται στο περιβάλλον του Α' Αρχαίου Θεάτρου, είτε βρίσκονται στο τμήμα της ενορίας του Αγ. Κωνσταντίνου, όπου παρατηρείται έλλειψη κοινοχρήστων χώρων.

Δύο περιπτώσεις αφορούν χώρους στάθμευσης και μια περίπτωση διάνοιξη οδού.

Οι δεσμευμένοι χώροι, με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, αξιολογούνται ως εξής :

- KX 871.** Είναι ο χώρος όπου βρίσκεται το Α' Αρχαίο Θέατρο. Τμήμα του χώρου αποτελεί κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο Α' επιπέδου, όπου απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση. Η συνολική του έκταση είναι 15.453,31 μ². Από αυτή την έκταση, τμήμα επιφανείας 3.540,53 μ² δεν έχει απαλλοτριωθεί και εξακολουθεί να είναι δεσμευμένο. Η αντικειμενική αξία του τμήματος αυτού αγγίζει τα 7,5 εκ. ευρώ. Στην περίμετρο του KX 871 βρίσκονται μικρές ιδιοκτησίες με καταστήματα. Από αυτά, τρεις ιδιοκτησίες που βρίσκονται στην νότια πλευρά (πεζόδρομος Βενιζέλου) και πιθανώς μία ιδιοκτησία στη βόρεια πλευρά (πεζόδρομος Μητρ. Αρσενίου) αποτελούν περιπτώσεις απαλλοτρίωσης για τις ανάγκες του αρχαίου θεάτρου. Για τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες, που βρίσκονται επί των πεζοδρόμων Βενιζέλου, Φιλελλήνων, Παπαφλέσσα και Μ. Αρσενίου, υπάρχει αίτημα τροποποίησης σχεδίου πόλης για άρση της απαλλοτρίωσης και έχει καθοριστεί δικάσιμος ημερομηνία για το θέμα αυτό. Υπήρξε ομόφωνη απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, με θετική εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο σχετικά. Κατά την συζήτηση του θέματος στο Δ.Σ. αποφασίστηκε να εξεταστεί το θέμα από διαπαραταξιακή ομάδα δημοτικών συμβούλων. Η υπόθεση αυτή δεν προχώρησε, καθώς στην πορεία αποφασίστηκε η διενέργεια αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, που θα εξετάσει και το ζήτημα αυτό.

Παρά το υψηλό κόστος αποζημίωσης, ο χώρος είναι ιδιαίτερα σημαντικός για την πόλη. Στα πλαίσια της διατήρησης της ιστορικότητας της περιοχής, οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται επί των πεζοδρόμων Βενιζέλου, Φιλελλήνων, Παπαφλέσσα και Μ. Αρσενίου, υπό περιορισμούς, θα μπορούσαν να αποδεσμευτούν, μετά από σύμφωνη γνώμη της εφορίας αρχαιοτήτων.
- KX 867Γ. (1).** Αφορά χώρο πλατείας που βρίσκεται απέναντι από το Α' Αρχαίο Θέατρο και περιβάλλεται από τους πεζοδρόμους Βενιζέλου, Απόλλωνος, Ύδρας και Παπαναστασίου. Η έκτασή του είναι 982,41 μ². Για τμήματα του κοινόχρηστου χώρου υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων της απαλλοτρίωσης. Μετά από αίτημα (Νοέμβριος 2015) του Δήμου προς το Πράσινο Ταμείο, για χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης των KX 867 A και KX 867 Γ. Στο τέλος Δεκεμβρίου του 2015, το Πράσινο Ταμείο αποφάσισε την επιχορήγηση του Δήμου, για την απαλλοτρίωση του KX 867 Γ, με το ποσό των 6,8 εκ. ευρώ περίπου. Με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού (Ιανουάριος 2016) επικυρώθηκε η απόφαση του Δ.Σ. του Πράσινου Ταμείου. Αυτή την στιγμή, έχει κατατεθεί φάκελος επανεπιβολής της ρυμοτομίας στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, για το KX 867 Γ. Εξαιτίας της γειννίας του κοινόχρηστου χώρου με τον χώρο του Α' Αρχαίου Θεάτρου, χαρακτηρίζεται ως ιδιαίτερα σημαντικός για την πόλη.
- KX 867Α. (2).** Αφορά χώρο πλατείας που βρίσκεται απέναντι από το Α' Αρχαίο Θέατρο και περιβάλλεται από την οδό Κύπρου και τους πεζοδρόμους Απόλλωνος, Ύδρας και

Παπαναστασίου. Η έκτασή του είναι 897,61 μ². και η αντικειμενική αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι περίπου ίση με αυτή του ΚΧ 867 Γ. Για τμήματα του κοινόχρηστου χώρου υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων της απαλλοτρίωσης. Και στην περίπτωση αυτή συντρέχουν οι ίδιοι λόγοι πολεοδομικής σπουδαιότητας, που χαρακτηρίζουν το ΚΧ 867 Γ. Υπάρχει ενεργό αίτημα για χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης προς το Πράσινο Ταμείο.

- **ΟΤ 975Γ.(3).** Αποτελεί μοναδική περίπτωση στην περιοχή άρσης απαλλοτρίωσης, με δικαστική απόφαση, που αφορά την διάνοιξη των οδών Μ. Αγγέλου και Πλούτωνος. Η απαλλοτριούμενη έκταση είναι 169,12 μ² και η αξία της ανέρχεται στο ποσό των 116.116,10 ευρώ. Υπάρχει πράξη αναλογισμού και τακτοποίησης των ιδιοκτησιών. Θα πρέπει να εξεταστεί, αφού εκτιμηθεί το μέγεθος των υποχρεώσεων τρίτων, που προκύπτει από την σχετική πράξη, αν ο Δήμος μπορεί να καταστεί επισπεύδων, καθώς υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης (899/2014).
- **ΟΤ 996Α. (4).** Αφορά δεσμευμένο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της οδού Ολύμπου. Η έκταση του χώρου είναι 1.219,00 μ² και η αξία του είναι 1.506.208,59 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της δέσμευσης (284/2015). Εκτιμάται πως η πολεοδομική αξία του χώρου, αναλογικά με το κόστος της απαλλοτρίωσης, είναι μικρή, καθώς οι υφιστάμενες θέσεις στάθμευσης καλύπτουν τις ανάγκες της περιοχής. Εξάλλου, μέρος των θέσεων αυτών, μετά από ενδεχόμενη άρση της δέσμευσης, θα καλυφθούν, εφόσον ο χώρος δομηθεί. Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί πως, σε κοντινή θέση, υπάρχει χώρος στάθμευσης με χαμηλή πληρότητα.
- **ΟΤ 824Α. (5).** Αφορά δεσμευμένο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της οδού Κύπρου. Η έκταση του χώρου είναι 734,50 μ² και η αξία του είναι 1.551.462,32 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της δέσμευσης (499/2008). Η πολεοδομική αξία του χώρου, ως χώρος στάθμευσης, αναλογικά με το κόστος της απαλλοτρίωσης, είναι μικρή, όμως η θέση του συγκεκριμένου χώρου στο κέντρο της πόλης αξιολογείται ως ιδιαίτερη, εφόσον παραμένει ως ελεύθερος χώρος (μη δομημένος). Η υψηλή αντικειμενική αξία της έκτασης καθιστά εξαιρετικά δύσκολη την απόκτησή του. Η περίπτωση αυτή θα πρέπει να συνεκτιμηθεί με την πορεία της απαλλοτρίωσης του ΚΧ 867 Α, που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση. Με την προϋπόθεση της διαμόρφωσης κοινόχρηστου χώρου, θα μπορούσε να διασφαλιστεί τμήμα του χώρου.

ΣΤ. ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ

ΣΤ 1. Γενικά.

Η συνοικία αυτή είναι από τους παλαιότερους τομείς της πόλης, βόρεια του κεντρικού πυρήνα της. Είναι κυρίως περιοχή κατοικίας, με αξιόλογα όμως βιομηχανικά κτήρια των αρχών του αιώνα (Μύλος του Παπά, Μακαρονοποιεία). Την χαρακτηρίζουν η πυκνή δόμηση και η κακή ρυμοτομία, ιδιαίτερα στο νότιο και δυτικό τμήμα της. Γειτνιάζει με τον παλαιό κλάδο του Πηνειού ποταμού και για τον λόγο αυτό, στα όριά της με τον ποταμό υπάρχει αντιπλημμυρικό έργο (ανάχωμα).

Κατά την τελευταία δεκαπενταετία, η συνοικία αναπτύχθηκε, εξαιτίας της κοντινής της θέσης με το πάρκο «Αλκαζάρ», τον λόφο του Φρουρίου, αλλά και με το κέντρο της πόλης και της ελεύθερης θέας που προσφέρει προς τον Πηνειό και το πάρκο του Αλκαζάρ.

Στην συνοικία βρίσκεται μια σημαντική πολιτιστική δομή, ο Μύλος του Παπά, αλλά και ο σταθμός υπεραστικών λεωφορείων ΚΤΕΛ της πόλης.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

1. Την πυκνή δόμηση, σε τμήμα της συνοικίας.
2. Την έλλειψη κοινοχρήστων χώρων.
3. Τον κυκλοφοριακό φόρτο της οδού Γεωργιάδου.

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Γεωργιάδου, η οδός Ζωοδόχου Πηγής και η οδός Διονύσου. Σε μικρή απόσταση από το βόρειο όριο της συνοικίας βρίσκεται και η νέα περιφερειακή οδός της πόλης (βόρειο τμήμα).

ΣΤ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

ΣΤ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις γενικής κατοικίας.

Στην περιοχή ισχύουν, κατά παρέκκλιση, μικρές αρτιότητες (πχ. 8 – 120), ενώ στο σύνολο σχεδόν της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4.

Στην συνοικία υπάρχουν διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι, που γενικά καλύπτουν τις ανάγκες της. Είναι όμως επιθυμητή η απόκτηση και επιπλέον χώρων. Επίσης, οι ανάγκες της συνοικίας σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις καλύπτονται από τις υφιστάμενες δομές (κυρίως εκπαίδευση), με μοναδική εξαίρεση της ίδρυσης ενός νηπιαγωγείου ακόμη.

ΣΤ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη συνοικία των Αμπελοκήπων, είναι 35.050 τ.μ. περίπου. Από αυτά, τα 29.700 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 5.350 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 85 %.

Παρατηρούνται προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων.

Στον παρακάτω πίνακα ΣΤ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της συνοικίας.

Πίνακας ΣΤ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 937A	691,73		1	KX 942A	80,49	τμήμα
2	KX 938	333,97		2	KX 943	4378,78	τμήμα
3	KX 943	627,76	τμήμα	3	KX 935	540,36	
4	KX 942A	243,73	τμήμα	4	KX 946A	419,54	
5	KX 944Δ	200,41		5	P 940A	237,87	τμήμα
6	P 940A	383,91	τμήμα	6	KX 940B	417,32	τμήμα
7	KX 940B	47,38	τμήμα	7	OT 940	5046,38	ΜΥΛΟΣ ΠΑΠΠΑ
8	KX 947Γ	432,81	τμήμα	8	KX 997Γ	90,95	
9	KX 958Δ	590,71		9	KX 941Γ	600,22	
10	KX 959E	359,46	τμήμα	10	KX 941	3457,40	
11	KX 955Γ	1023,89		11	KX 947	3133,82	
12	KX 959Θ	29,67		12	OT 951A	11054,95	ΣΧΟΛΕΙΑ
13	KX 959H	52,06		13	KX 959E	255,94	τμήμα
14	KX 943A	128,75					
15	OT 937A	206,54	οδός				

ΣΥΝΟΛΟ	5352,78	
	35066,80	0,85

ΣΥΝΟΛΟ	29714,02
--------	----------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα ΣΤ2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας ΣΤ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	ΟΤ 937Α		
2		ΚΧ 947Γ	
3	ΚΧ 943		
4	ΚΧ 943Α		
5	ΚΧ 942Α		
6	ΚΧ 938		
7	ΚΧ 937Α		
8			ΚΧ 944Δ
9			Ρ 940Α
10	ΚΧ 940Β		
11	ΚΧ 958Δ		
12	ΚΧ 959Ε		
13	ΚΧ 955Γ		
14	ΚΧ 959Θ		
15	ΚΧ 959Η		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 1.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 0,26 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΣΤ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 937Α	206,54	54.084,56	Διάνοιξη οδού
2	ΚΧ 947Γ	782,93	205.018,05	
ΣΥΝΟΛΟ		989,47	259.102,61	

ΣΤ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Οι δεσμευμένοι χώροι στην περιοχή αφορούν κυρίως μικρούς κοινόχρηστους χώρους. Επίσης υπάρχουν αρκετές αιτήσεις για πράξεις αναλογισμού και τακτοποίησης, που αφορούν διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών. Για ελάχιστους από τους παραπάνω χώρους υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης. Όμως, εξαιτίας της εμφανιζόμενης έλλειψης κοινοχρήστων χώρων και των κοινών χαρακτηριστικών (μικρή έκταση, χαμηλή αντικειμενική αξία), θα εξεταστεί η σπουδαιότητα των χώρων αυτών ομαδοποιημένα. Οι περιπτώσεις των χώρων αυτών κρίνονται ιδιαίτερα σημαντικές και είναι οι ακόλουθες :

- ΚΧ 943.
- ΚΧ 943Α.
- ΚΧ 942Α.
- ΚΧ 938.
- ΚΧ 937Α.
- ΚΧ 940Β.
- ΚΧ 958Δ.
- ΚΧ 959Ε.
- ΚΧ 955Γ.
- ΚΧ 959Θ.
- ΚΧ 959Η.

Τα κοινά στοιχεία και οι συνθήκες που συντρέχουν, για να χαρακτηριστούν ως ιδιαίτερα πολεοδομικά σημαντικοί οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι, είναι :

- Α) Η μικρή τους έκταση.
- Β) Η χαμηλή σχετικά αντικειμενική τους αξία.
- Γ) Η διασπορά τους στην πολεοδομική ενότητα.
- Δ) Η κάλυψη αναγκών περιοχής κατοικίας.

Οι υπόλοιποι χώροι αξιολογούνται ως εξής :

- **KX 947Γ. (1).** Ο μόνος χώρος που αξιολογείται ως κοινόχρηστος χώρος μεσαίας σπουδαιότητας είναι ο KX 947Γ. Ο χώρος αυτός έχει έκταση 432,81 μ², αλλά σχετίζεται με διαμορφώσεις οδών στην περίμετρό του και ύπαρξη επικείμενου κτίσματος, γεγονός που αυξάνει την απαλλοτριούμενη έκταση (782,93 μ²) και το κόστος αποζημίωσης. Αποτελεί, επίσης, την μία εκ των δύο περιπτώσεων με δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (780/2011). Ακόμη, οι τρεις πλευρές του συγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου αντιστοιχούν σε ήδη διαμορφωμένες πίσω όψεις κατοικιών.
- **ΟΤ 937Α. (2).** Αφορά περίπτωση απαλλοτρίωσης για διάνοιξη – διαπλάτυνση της οδού Βησσαρίωνος. Η απαλλοτριούμενη έκταση είναι 206,54 μ². και η αξία της αποζημίωσης είναι 54.084,56 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της απαλλοτρίωσης (1155/2010). Υπάρχει επίσης αίτηση πράξης αναλογισμού (1993 ανενεργή), που αφορά ευρύτερη περιοχή. Η διάνοιξη – διαπλάτυνση της οδού Βησσαρίωνος κρίνεται πολεοδομικά αναγκαία.

Η. ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ – ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

Η 1. Γενικά.

Η περιοχή αποτελεί τμήμα του παλαιότερου πυρήνα της πόλης, κυρίως ο δυτικός τομέας της. Χωρίζεται σε δυο υποτομείς, την περιοχή όπου οριζόταν η ενορία του Αγ. Νικολάου και η αντίστοιχη περιοχή της ενορίας του Αγ. Αθανασίου. Όπως καταγράφεται και στους πίνακες που ακολουθούν, είναι περιοχή χωρίς ιδιαίτερα πολεοδομικά προβλήματα, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων έχει αποδοθεί στην πόλη. Πρέπει όμως να σημειωθεί, πως το ποσοστό της συνολικής έκτασης που αφορά κοινόχρηστους χώρους (πάρκα και πλατείες) είναι ελάχιστα πάνω από το 50% (50,14%), σε σχέση με το σύνολο των εκτάσεων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Αυτό αποτελεί ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της περιοχής, μιας και δεν παρατηρείται σε άλλες περιοχές, εξαιρουμένης της περιοχής του Αγ. Κωνσταντίνου, όπου καταγράφεται σημαντική έλλειψη κοινοχρήστων χώρων. Βέβαια, η επίδραση αυτής της κακής αναλογίας των χώρων δεν είναι ιδιαίτερα σοβαρή, καθώς σε μικρές αποστάσεις από την περιοχή υπάρχουν σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι.

Υπάρχει, σε επίπεδο χρήσεων και λειτουργιών, σημαντική διαφοροποίηση μεταξύ των δυο υποτομέων της περιοχής. Στον κεντρικότερο τομέα (Αγ. Νικόλαος), επικρατούν οι χρήσεις και λειτουργίες κέντρου πόλης, με σημαντικές διοικητικές δομές πρώτου επιπέδου. Στον υπόλοιπο τομέα, επικρατεί κυρίως η χρήση της γενικής κατοικίας, με εξαίρεση μερικούς κύριους οδικούς άξονες, όπου επικρατούν εμπορικές χρήσεις και λειτουργίες.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

1. Την κακή αναλογία κοινοχρήστων χώρων προς το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών.
2. Την έντονη διαφοροποίηση των χρήσεων.
3. Τις κεντρικές λειτουργίες.

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Ηρώων Πολυτεχνείου, η οδός Παπαναστασίου, η οδός Ηπείρου, η οδός Μανδηλαρά, η οδός Ανθ. Γαζή, η οδός Καραθάνου.

Η 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Η 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες) και γενικής κατοικίας, με, κατά παρέκκλιση, μικρές αρτιότητες (πχ. 8 – 120), ενώ επικρατούν γενικά υψηλοί συντελεστές δόμησης.

Ο σημαντικότερος κοινόχρηστος χώρος, που ανήκει στην περιοχή είναι το πάρκο του Αγ. Αντωνίου. Επίσης, οι ανάγκες της συνοικίας σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις καλύπτονται από τις υφιστάμενες δομές.

Η 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 54.200 τ.μ. περίπου. Από αυτά, υπολείπονται μόλις 250 τ.μ. περίπου, για έχει υλοποιηθεί κατά ποσοστό 100% το σχέδιο πόλης.

Παρατηρούνται προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων (πχ. οδός Κουμουνδούρου).

Στον παρακάτω πίνακα Η1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας Η1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ - ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 859	130,71		1	KX 810B	1265,33	
2	KX 776	116,69		2	KX 808A	694,89	ΠΧ
				3	KX 785	3556,50	
				4	OT 780	7560,63	4ο γυμ. 4ο λυκ.
				5	OT 780	3453,26	νηπιαγ.
				6	KX 780	1102,24	
				7	OT 807A	6380,95	1ο γυμ. 1ο λυκ.
				8	OT 807A	2274,55	4ο ΔΣΛ
				9	KX 767Γ	437,85	νησίδα
				10	KX 767B	446,53	νησίδα
				11	KX 778	312,45	νησίδα
				12	KX 775B	771,41	
				13	OT 771	3877,85	ΔΣΛ
				14	KX 766	14410,72	ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ
				15	OT 774	167,99	
				16	KX 859A	177,04	
				17	KX 821	130,82	
				18	KX 860B	90,21	
				19	KX 863	221,08	
				20	KX 859B	738,79	
				21	OT 864B	2164,30	ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ
				22	KX 762H	817,66	ΠΧ
				23	KX 762Z	1749,61	ΠΧ
				24	P 762Γ	1133,53	

ΣΥΝΟΛΟ	247,40	
	54183,59	1,00

ΣΥΝΟΛΟ	53936,19
--------	----------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Η2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Η2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ – ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 859		
2	KX 776		
3	ΟΤ 770 – ΟΤ 770Α		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 171 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 0,32 εκ. ευρώ.

Πίνακας Η3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ – ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 770 - ΟΤ 770Α	170,80	323.356,27	Διάνοιξη οδού.
	ΣΥΝΟΛΟ	170,80	323.356,27	

Η 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Όπως καταγράφεται στους παραπάνω πίνακες, δεν υφίσταται πρόβλημα στην περιοχή άρσεων απαλλοτριώσεων δεσμευμένων χώρων. Παρόλα αυτά, οι περιπτώσεις που αναφέρονται αφορούν δύο σημαντικά ζητήματα διανοίξεων οδών : α) την διάνοιξη της οδού Κουμουνδούρου (δυτικό τμήμα) και την διάνοιξη της οδού Τ. Τσόγκα (πρώην Καλλιθέας). Οι περιπτώσεις αυτές, με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, αξιολογούνται ως ακολούθως :

ΟΤ 770 - ΟΤ 770Α. (1). Αφορά την διάνοιξη του δυτικού τμήματος της οδού Κουμουνδούρου. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της απαλλοτρίωσης (1159/2010). Η έκταση του κοινόχρηστου χώρου, για τον οποίο αποφασίστηκε δικαστικά η άρση είναι 170,80 μ2 και η αξία της αποζημίωσης είναι 323.356,27 ευρώ, εκ των οποίων τα 241.628,47 ευρώ αφορούν αποζημίωση επικειμένων κτισμάτων και συνεπώς εκφράζουν υποχρέωση του Δήμου. Υπάρχει κυρωμένη μερικώς πράξη αναλογισμού (1781/1981). Η πολεοδομική αξία κρίνεται ως μεγάλη, γιατί αφορά διάνοιξη σημαντικού οδικού άξονα της πόλης.»

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	ΑΓΟΡΟΓΙΑΝΝΗ ANNA ΖΗΣΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΑΝΤΖΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΑΠΟΥΝΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΑΒΙΔΗΣ	

4. Τις τοποθετήσεις, προτάσεις των δημοτικών συμβούλων κ.κ. Ειρήνης Καραλαριώτου, Αθανασίου Μαμάκου, Έκτορα Νασιώκα και Κων/νου Διαμάντου.
5. Την τελικά διαμορφωθείσα πρόταση από τον Αντιδήμαρχο κ. Δημήτριο Μαβίδη για έγκριση της πρότασης όπως εμπεριέχεται στην από 15-2-2017 Έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, με θέμα: «Η πολεοδομική κατάσταση του σχεδίου πόλης, σε σχέση με τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων»,

με εξαίρεση τα όσα αναφέρονται στη παράγραφο Ε 2.3. σχετικά με τον Κ.Χ. 871 και την επισημάνση πως η απόφαση αφορά μόνο τις περιπτώσεις για τις οποίες υπάρχουν αιτήματα άρσεων απαλλοτριώσεων.

6. Τη διαφωνία του Δημοτικού Συμβούλου κ. Παζιάνα Γεώργιου.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Τη λήψη απόφασης σχετικά με την πολεοδομική κατάσταση του Σχεδίου Πόλης σε σχέση με τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη 2^η Δημοτική Κοινότητα», ως ακολούθως:

«Ε. ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ – ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ

Ε 1. Γενικά.

Η περιοχή αυτή αποτελεί τον κεντρικό τομέα της πόλης και τον παλαιότερο πυρήνα της. Την χαρακτηρίζουν η πυκνή δόμηση, οι κεντρικές λειτουργίες διοίκησης, εμπορίου και γενικότερα των υπηρεσιών. Στην περιοχή αυτή υπάρχουν οι σπουδαιότερες πλατείες της πόλης και αρκετοί άλλοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που όμως είναι ανισοκατανομημένοι. Οι περισσότεροι εξ αυτών βρίσκονται στο τμήμα που ορίζεται ως περιοχή της ενορίας του Αγ. Αχίλλειου, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα υπάρχει σοβαρή έλλειψη κοινόχρηστων κυρίως χώρων.

Επίσης, και το δίκτυο των κεντρικών πεζοδρόμων αναπτύσσεται κυρίως στην περιοχή της ενορίας του Αγ. Αχίλλειου. Στην ίδια περιοχή βρίσκονται και τα σημαντικότερα σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος της πόλης, με κυρίαρχο το Α' Αρχαίο Θέατρο.

Εκτός από την έλλειψη κοινοχρήστων χώρων στην περιοχή του Αγ. Κωνσταντίνου, θα μπορούσαμε να αναφέρουμε, ως αναδυόμενο πρόβλημα, την κτηριακή γήρανση, αλλά και τον κυκλοφοριακό φόρτο της περιοχής. Η μονομερής ανάπτυξη επιχειρήσεων ψυχαγωγίας και εστίασης αποτυπώνει έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα στην περιοχή, που αναδεικνύει το πρόβλημα της διαχείρισης του δημόσιου χώρου.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τέσσερα βασικά στοιχεία :

5. Την πυκνή δόμηση και χρήσεις γης.
6. Την έλλειψη υλοποιημένων κοινοχρήστων χώρων, για την περιοχή της ενορίας του Αγ. Κωνσταντίνου.
7. Τον κυκλοφοριακό φόρτο.
8. Την κτηριακή γήρανση.

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Ηρώων Πολυτεχνείου, η οδός Παπαναστασίου, η οδός Κύπρου, η οδός Μ. Αλεξάνδρου, η οδός Παναγούλη, η οδός Βενιζέλου, η οδός Γεωργιάδου, η οδός Αν. Γαζή, η οδός 23^{ης} Οκτωβρίου, η οδός 28^{ης} Οκτωβρίου, η οδός 4^{ης} Αυγούστου, η οδός Μανδηλαρά και η οδός Ηπείρου.

Ε 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Ε 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις διαφόρων επιπέδων πολεοδομικού κέντρου, αλλά και γενικής κατοικίας. Αναφορικά με τις επικρατούσες χρήσεις, θα πρέπει να υπάρξει πρόνοια προστασίας των εμπορικών χρήσεων, σε σχέση με τις χρήσεις ψυχαγωγίας και εστίασης.

Μιας και αποτελεί τον παλαιότερο πυρήνα της πόλης, στην περιοχή ισχύουν, κατά παρέκκλιση, αρτιότητες αρκετά μικρές (πχ. 6 – 80), αλλά και υψηλοί συντελεστές δόμησης (από 1,6 έως και 2,9), εκτός από τον τομέα του λόφου του Φρουρίου, όπου ο συντελεστής δόμησης είναι 1,0, για ειδικούς λόγους. Οι υψηλοί συντελεστές δόμησης, αλλά και οι μικρές αρτιότητες δημιουργούν κάποια προβλήματα, που όμως δεν μπορούν να χαρακτηριστούν σημαντικά.

Στα πλαίσια του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ), προβλέπονται ρυθμίσεις που θα ανακουφίσουν κυκλοφοριακά την περιοχή.

Ε 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή είναι 169.900 τ.μ. περίπου. Από αυτά, τα 154.300 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 15.600 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 91 %.

Αν και η έκταση των δεσμευμένων κοινοχρήστων χώρων, σε σχέση με το σύνολο των εκτάσεων των δημόσιων χώρων, είναι μικρή, η σημασία τους είναι ιδιαίτερα μεγάλη, γιατί αφορούν κυρίως χώρους που βρίσκονται στο άμεσο περιβάλλον του Α' Αρχαίου Θεάτρου (ΚΧ 867 Α, ΚΧ 867 Γ, ΚΧ 871).

Παρατηρούνται μικρά προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων. Οι ανάγκες της περιοχής για κοινωφελείς χώρους καλύπτονται από τις υφιστάμενες κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

Στον παρακάτω πίνακα Ε1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινοχρήστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας Ε1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΣ - ΑΓ. ΑΧΙΑΛΕΙΟΣ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 972Γ	267,92		1	ΟΤ 998	13497,33	ΓΕΝ. ΝΟΣΟΚ.
2	ΟΤ 855	1629,17	ΤΕΘΑ	2	ΚΧ 995Β	795,02	
3	ΚΧ 967Α	137,66	τμήμα	3	ΚΧ 982Β	5753,94	
4	ΚΧ 867Α	897,61		4	ΚΧ 982	3370,85	
5	ΚΧ 867Γ	982,41		5	ΚΧ 879	372,01	
6	ΚΧ 871	3540,54	τμήμα	6	ΚΧ 817Γ	7827,37	
7	Ρ 816	215,65	ΤΕΘΑ	7	ΚΧ 968Α	389,51	
8	ΟΤ 975Γ	169,12		8	ΟΤ 970Α	3144,84	5ο ΔΣΛ-36ο ΔΣΛ
9	ΟΤ 824Α	734,50		9	ΚΧ 970	2846,44	
10	ΟΤ 996Α	1219,00		10	ΚΧ 967Α	540,25	τμήμα
11	ΚΧ 1017Β	4707,10		11	ΚΧ 966Α	218,04	
12	ΚΧ 1014Β	447,71		12	ΟΤ 977	29447,92	2ο ΛΥΚΕΙΟ
13	ΚΧ 1009Β	621,39		13	ΚΧ 817Γ	7827,37	
				14	ΚΧ 825Β	10437,07	
				15	ΚΧ 871	11912,77	τμήμα
				16	ΚΧ 874	36318,99	
				17	ΚΧ 866Α	400,83	
				18	ΚΧ 809Β	1037,22	
				19	ΟΤ 809Α	3628,36	τμήμα
				20	ΟΤ 809	3237,11	4ο ΔΣΛ
				21	ΟΤ 977	1172,19	ΚΑΠΗ
				22	ΟΤ 832Β	6263,54	5ο γυμ. Λυκ.
				23	ΟΤ 828	3912,68	3ο ΔΣΛ 41ο ΔΣΛ
ΣΥΝΟΛΟ		15569,78		ΣΥΝΟΛΟ		154351,65	
		169921,43	0,91				

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Ε2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Δ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ – ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 867Γ		
2	KX 867Α		
3	KX 871		
4	P 816		
5	KX 967Α		
6	ΟΤ 855		
7	ΟΤ 972Γ		
8		ΟΤ 824 Α	
9			ΟΤ 996 Α
10	ΟΤ 975 Γ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 4.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 16,7 εκ. ευρώ.

Πίνακας Δ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ – ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 867Γ	982,41*	6.787.700,00	Τρεις άρσεις
2	ΟΤ 996 Α	1.219,00	1.506.208,59	
3	KX 867Α	897,61*	6.787.700,00	Επτά ιδιοκτησίες
4	ΟΤ 975 Γ	169,12	116.116,10	Διάνοιξη οδού
5	ΟΤ 824 Α	734,50	1.551.462,32	
	ΣΥΝΟΛΟ	4.002,64	16.749.187,01	

* Για τα KX 867 Α και KX 867 Γ εκλαμβάνεται ως επισπεύδων ο Δήμος Λαρισαίων και για τον λόγο αυτό ως αξία υπολογίζεται η τιμή για το σύνολο της έκτασης και των επικειμένων των δεσμευμένων χώρων. Οι τιμές των αξιών παρατίθενται όπως υπολογίσθηκαν για την αίτηση προς το Πράσινο Ταμείο.

Ε 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Οι δεσμευμένοι χώροι στην περιοχή αφορούν κυρίως κοινόχρηστους χώρους. Οι χώροι αυτοί είναι ιδιαίτερα σημαντικοί γιατί είτε βρίσκονται στο περιβάλλον του Α' Αρχαίου Θεάτρου, είτε βρίσκονται στο τμήμα της ενορίας του Αγ. Κωνσταντίνου, όπου παρατηρείται έλλειψη κοινοχρήστων χώρων.

Δύο περιπτώσεις αφορούν χώρους στάθμευσης και μια περίπτωση διάνοιξη οδού.

Οι δεσμευμένοι χώροι, με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, αξιολογούνται ως εξής :

- **KX 867Γ. (1).** Αφορά χώρο πλατείας που βρίσκεται απέναντι από το Α' Αρχαίο Θέατρο και περιβάλλεται από τους πεζοδρόμους Βενιζέλου, Απόλλωνος, Ύδρας και Παπαναστασίου. Η

έκτασή του είναι 982,41 μ2. Για τμήματα του κοινόχρηστου χώρου υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων της απαλλοτρίωσης. Μετά από αίτημα (Νοέμβριος 2015) του Δήμου προς το Πράσινο Ταμείο, για χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης των ΚΧ 867 Α και ΚΧ 867 Γ. Στο τέλος Δεκεμβρίου του 2015, το Πράσινο Ταμείο αποφάσισε την επιχορήγηση του Δήμου, για την απαλλοτρίωση του ΚΧ 867 Γ, με το ποσό των 6,8 εκ. ευρώ περίπου. Με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού (Ιανουάριος 2016) επικυρώθηκε η απόφαση του Δ.Σ. του Πράσινου Ταμείου. Αυτή την στιγμή, έχει κατατεθεί φάκελος επανεπιβολής της ρυμοτομίας στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, για το ΚΧ 867 Γ. Εξαιτίας της γειννίας του κοινόχρηστου χώρου με τον χώρο του Α' Αρχαίου Θεάτρου, χαρακτηρίζεται ως ιδιαίτερα σημαντικός για την πόλη.

- **ΚΧ 867Α. (2).** Αφορά χώρο πλατείας που βρίσκεται απέναντι από το Α' Αρχαίο Θέατρο και περιβάλλεται από την οδό Κύπρου και τους πεζοδρόμους Απόλλωνος, Ύδρας και Παπαναστασίου. Η έκτασή του είναι 897,61 μ2. και η αντικειμενική αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι περίπου ίση με αυτή του ΚΧ 867 Γ. Για τμήματα του κοινόχρηστου χώρου υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων της απαλλοτρίωσης. Και στην περίπτωση αυτή συντρέχουν οι ίδιοι λόγοι πολεοδομικής σπουδαιότητας, που χαρακτηρίζουν το ΚΧ 867 Γ. Υπάρχει ενεργό αίτημα για χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης προς το Πράσινο Ταμείο.
- **ΟΤ 975Γ.(3).** Αποτελεί μοναδική περίπτωση στην περιοχή άρσης απαλλοτρίωσης, με δικαστική απόφαση, που αφορά την διάνοιξη των οδών Μ. Αγγέλου και Πλούτωνος. Η απαλλοτριούμενη έκταση είναι 169,12 μ2 και η αξία της ανέρχεται στο ποσό των 116.116,10 ευρώ. Υπάρχει πράξη αναλογισμού και τακτοποίησης των ιδιοκτησιών. Θα πρέπει να εξεταστεί, αφού εκτιμηθεί το μέγεθος των υποχρεώσεων τρίτων, που προκύπτει από την σχετική πράξη, αν ο Δήμος μπορεί να καταστεί επισπεύδων, καθώς υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης (899/2014).
- **ΟΤ 996Α. (4).** Αφορά δεσμευμένο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της οδού Ολύμπου. Η έκταση του χώρου είναι 1.219,00 μ2 και η αξία του είναι 1.506.208,59 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της δέσμευσης (284/2015). Εκτιμάται πως η πολεοδομική αξία του χώρου, αναλογικά με το κόστος της απαλλοτρίωσης, είναι μικρή, καθώς οι υφιστάμενες θέσεις στάθμευσης καλύπτουν τις ανάγκες της περιοχής. Εξάλλου, μέρος των θέσεων αυτών, μετά από ενδεχόμενη άρση της δέσμευσης, θα καλυφθούν, εφόσον ο χώρος δομηθεί. Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί πως, σε κοντινή θέση, υπάρχει χώρος στάθμευσης με χαμηλή πληρότητα.
- **ΟΤ 824Α. (5).** Αφορά δεσμευμένο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της οδού Κύπρου. Η έκταση του χώρου είναι 734,50 μ2 και η αξία του είναι 1.551.462,32 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της δέσμευσης (499/2008). Η πολεοδομική αξία του χώρου, ως χώρος στάθμευσης, αναλογικά με το κόστος της απαλλοτρίωσης, είναι μικρή, όμως η θέση του συγκεκριμένου χώρου στο κέντρο της πόλης αξιολογείται ως ιδιαίτερη, εφόσον παραμένει ως ελεύθερος χώρος (μη δομημένος). Η υψηλή αντικειμενική αξία της έκτασης καθιστά εξαιρετικά δύσκολη την απόκτησή του. Η περίπτωση αυτή θα πρέπει να συνεκτιμηθεί με την πορεία της απαλλοτρίωσης του ΚΧ 867 Α, που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση. Με την προϋπόθεση της διαμόρφωσης κοινόχρηστου χώρου, θα μπορούσε να διασφαλιστεί τμήμα του χώρου.

ΣΤ. ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ

ΣΤ 1. Γενικά.

Η συνοικία αυτή είναι από τους παλαιότερους τομείς της πόλης, βόρεια του κεντρικού πυρήνα της. Είναι κυρίως περιοχή κατοικίας, με αξιόλογα όμως βιομηχανικά κτήρια των αρχών του αιώνα (Μύλος του Παπά, Μακαρονοποιεία). Την χαρακτηρίζουν η πυκνή δόμηση και η κακή ρυμοτομία,

ιδιαίτερα στο νότιο και δυτικό τμήμα της. Γειτνιάζει με τον παλαιό κλάδο του Πηνειού ποταμού και για τον λόγο αυτό, στα όριά της με τον ποταμό υπάρχει αντιπλημμυρικό έργο (ανάχωμα).

Κατά την τελευταία δεκαπενταετία, η συνοικία αναπτύχθηκε, εξαιτίας της κοντινής της θέσης με το πάρκο «Αλκαζάρ», τον λόφο του Φρουρίου, αλλά και με το κέντρο της πόλης και της ελεύθερης θέας που προσφέρει προς τον Πηνειό και το πάρκο του Αλκαζάρ.

Στην συνοικία βρίσκεται μια σημαντική πολιτιστική δομή, ο Μύλος του Παπά, αλλά και ο σταθμός υπεραστικών λεωφορείων ΚΤΕΛ της πόλης.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

4. Την πυκνή δόμηση, σε τμήμα της συνοικίας.
5. Την έλλειψη κοινοχρήστων χώρων.
6. Τον κυκλοφοριακό φόρτο της οδού Γεωργιάδου.

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Γεωργιάδου, η οδός Ζωοδόχου Πηγής και η οδός Διονύσου. Σε μικρή απόσταση από το βόρειο όριο της συνοικίας βρίσκεται και η νέα περιφερειακή οδός της πόλης (βόρειο τμήμα).

ΣΤ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

ΣΤ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις γενικής κατοικίας.

Στην περιοχή ισχύουν, κατά παρέκκλιση, μικρές αρτιότητες (πχ. 8 – 120), ενώ στο σύνολο σχεδόν της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4.

Στην συνοικία υπάρχουν διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι, που γενικά καλύπτουν τις ανάγκες της. Είναι όμως επιθυμητή η απόκτηση και επιπλέον χώρων. Επίσης, οι ανάγκες της συνοικίας σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις καλύπτονται από τις υφιστάμενες δομές (κυρίως εκπαίδευση), με μοναδική εξαίρεση της ίδρυσης ενός νηπιαγωγείου ακόμη.

ΣΤ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη συνοικία των Αμπελοκήπων, είναι 35.050 τ.μ. περίπου. Από αυτά, τα 29.700 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 5.350 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 85 %.

Παρατηρούνται προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων.

Στον παρακάτω πίνακα ΣΤ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κекτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της συνοικίας.

Πίνακας ΣΤ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 937A	691,73		1	KX 942A	80,49	τμήμα
2	KX 938	333,97		2	KX 943	4378,78	τμήμα
3	KX 943	627,76	τμήμα	3	KX 935	540,36	
4	KX 942A	243,73	τμήμα	4	KX 946A	419,54	
5	KX 944Δ	200,41		5	P 940A	237,87	τμήμα
6	P 940A	383,91	τμήμα	6	KX 940B	417,32	τμήμα
7	KX 940B	47,38	τμήμα	7	OT 940	5046,38	ΜΥΛΟΣ ΠΑΠΠΑ
8	KX 947Γ	432,81	τμήμα	8	KX 997Γ	90,95	
9	KX 958Δ	590,71		9	KX 941Γ	600,22	
10	KX 959E	359,46	τμήμα	10	KX 941	3457,40	
11	KX 955Γ	1023,89		11	KX 947	3133,82	
12	KX 959Θ	29,67		12	OT 951A	11054,95	ΣΧΟΛΕΙΑ

13	KX 959H	52,06		13	KX 959E	255,94	τμήμα
14	KX 943A	128,75					
15	ΟΤ 937Α	206,54	οδός				

ΣΥΝΟΛΟ	5352,78	
	35066,80	0,85

ΣΥΝΟΛΟ	29714,02
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα ΣΤ2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας ΣΤ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	ΟΤ 937Α		
2		KX 947Γ	
3	KX 943		
4	KX 943Α		
5	KX 942Α		
6	KX 938		
7	KX 937Α		
8			KX 944Δ
9			P 940Α
10	KX 940Β		
11	KX 958Δ		
12	KX 959Ε		
13	KX 955Γ		
14	KX 959Θ		
15	KX 959Η		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 1.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 0,26 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΣΤ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 937Α	206,54	54.084,56	Διάνοιξη οδού
2	KX 947Γ	782,93	205.018,05	
ΣΥΝΟΛΟ		989,47	259.102,61	

ΣΤ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Οι δεσμευμένοι χώροι στην περιοχή αφορούν κυρίως μικρούς κοινόχρηστους χώρους. Επίσης υπάρχουν αρκετές αιτήσεις για πράξεις αναλογισμού και τακτοποίησης, που αφορούν διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών. Για ελάχιστους από τους παραπάνω χώρους υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης. Όμως, εξαιτίας της εμφανιζόμενης έλλειψης κοινοχρήστων χώρων και των κοινών χαρακτηριστικών (μικρή έκταση, χαμηλή αντικειμενική αξία), θα εξεταστεί η σπουδαιότητα

των χώρων αυτών ομαδοποιημένα. Οι περιπτώσεις των χώρων αυτών κρίνονται ιδιαίτερα σημαντικές και είναι οι ακόλουθες :

- KX 943.
- KX 943A.
- KX 942A.
- KX 938.
- KX 937A.
- KX 940B.
- KX 958Δ.
- KX 959E.
- KX 955Γ.
- KX 959Θ.
- KX 959H.

Τα κοινά στοιχεία και οι συνθήκες που συντρέχουν, για να χαρακτηριστούν ως ιδιαίτερα πολεοδομικά σημαντικοί οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι, είναι :

Α) Η μικρή τους έκταση.

Β) Η χαμηλή σχετικά αντικειμενική τους αξία.

Γ) Η διασπορά τους στην πολεοδομική ενότητα.

Δ) Η κάλυψη αναγκών περιοχής κατοικίας.

Οι υπόλοιποι χώροι αξιολογούνται ως εξής :

- **KX 947Γ. (1).** Ο μόνος χώρος που αξιολογείται ως κοινόχρηστος χώρος μεσαίας σπουδαιότητας είναι ο KX 947Γ. Ο χώρος αυτός έχει έκταση 432,81 μ², αλλά σχετίζεται με διαμορφώσεις οδών στην περίμετρό του και ύπαρξη επικείμενου κτίσματος, γεγονός που αυξάνει την απαλλοτριούμενη έκταση (782,93 μ²) και το κόστος αποζημίωσης. Αποτελεί, επίσης, την μία εκ των δύο περιπτώσεων με δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (780/2011). Ακόμη, οι τρεις πλευρές του συγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου αντιστοιχούν σε ήδη διαμορφωμένες πίσω όψεις κατοικιών.
- **ΟΤ 937Α. (2).** Αφορά περίπτωση απαλλοτρίωσης για διάνοιξη – διαπλάτυνση της οδού Βησσαρίωνος. Η απαλλοτριούμενη έκταση είναι 206,54 μ². και η αξία της αποζημίωσης είναι 54.084,56 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της απαλλοτρίωσης (1155/2010). Υπάρχει επίσης αίτηση πράξης αναλογισμού (1993 ανενεργή), που αφορά ευρύτερη περιοχή. Η διάνοιξη – διαπλάτυνση της οδού Βησσαρίωνος κρίνεται πολεοδομικά αναγκαία.

Η. ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ – ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

Η 1. Γενικά.

Η περιοχή αποτελεί τμήμα του παλαιότερου πυρήνα της πόλης, κυρίως ο δυτικός τομέας της. Χωρίζεται σε δυο υποτομείς, την περιοχή όπου οριζόταν η ενορία του Αγ. Νικολάου και η αντίστοιχη περιοχή της ενορίας του Αγ. Αθανασίου. Όπως καταγράφεται και στους πίνακες που ακολουθούν, είναι περιοχή χωρίς ιδιαίτερα πολεοδομικά προβλήματα, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων έχει αποδοθεί στην πόλη. Πρέπει όμως να σημειωθεί, πως το ποσοστό της συνολικής έκτασης που αφορά κοινόχρηστους χώρους (πάρκα και πλατείες) είναι ελάχιστα πάνω από το 50% (50,14%), σε σχέση με το σύνολο των εκτάσεων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Αυτό αποτελεί ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της περιοχής, μιας και δεν παρατηρείται σε άλλες περιοχές, εξαιρουμένης της περιοχής του Αγ. Κωνσταντίνου, όπου καταγράφεται σημαντική έλλειψη κοινοχρήστων χώρων. Βέβαια, η επίδραση αυτής της κακής

αναλογίας των χώρων δεν είναι ιδιαίτερα σοβαρή, καθώς σε μικρές αποστάσεις από την περιοχή υπάρχουν σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι.

Υπάρχει, σε επίπεδο χρήσεων και λειτουργιών, σημαντική διαφοροποίηση μεταξύ των δυο υποτομέων της περιοχής. Στον κεντρικότερο τομέα (Αγ. Νικόλαος), επικρατούν οι χρήσεις και λειτουργίες κέντρου πόλης, με σημαντικές διοικητικές δομές πρώτου επιπέδου. Στον υπόλοιπο τομέα, επικρατεί κυρίως η χρήση της γενικής κατοικίας, με εξαίρεση μερικούς κύριους οδικούς άξονες, όπου επικρατούν εμπορικές χρήσεις και λειτουργίες.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

4. Την κακή αναλογία κοινοχρήστων χώρων προς το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών.
5. Την έντονη διαφοροποίηση των χρήσεων.
6. Τις κεντρικές λειτουργίες.

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Ηρώων Πολυτεχνείου, η οδός Παπαναστασίου, η οδός Ηπείρου, η οδός Μανδηλαρά, η οδός Ανθ. Γαζή, η οδός Καραθάνου.

Η 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Η 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες) και γενικής κατοικίας, με, κατά παρέκκλιση, μικρές αρτιότητες (πχ. 8 – 120), ενώ επικρατούν γενικά υψηλοί συντελεστές δόμησης.

Ο σημαντικότερος κοινόχρηστος χώρος, που ανήκει στην περιοχή είναι το πάρκο του Αγ. Αντωνίου. Επίσης, οι ανάγκες της συνοικίας σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις καλύπτονται από τις υφιστάμενες δομές.

Η 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 54.200 τ.μ. περίπου. Από αυτά, υπολείπονται μόλις 250 τ.μ. περίπου, για έχει υλοποιηθεί κατά ποσοστό 100% το σχέδιο πόλης.

Παρατηρούνται προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων (πχ. οδός Κουμουνδούρου).

Στον παρακάτω πίνακα Η1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας Η1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ - ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 859	130,71		1	KX 810B	1265,33	
2	KX 776	116,69		2	KX 808A	694,89	ΠΧ
				3	KX 785	3556,50	
				4	ΟΤ 780	7560,63	4ο γυμ. 4ο λυκ.
				5	ΟΤ 780	3453,26	νηπιαγ.
				6	KX 780	1102,24	
				7	ΟΤ 807A	6380,95	1ο γυμ. 1ο λυκ.
				8	ΟΤ 807A	2274,55	4ο ΔΣΛ
				9	KX 767Γ	437,85	νησίδα
				10	KX 767B	446,53	νησίδα
				11	KX 778	312,45	νησίδα
				12	KX 775B	771,41	
				13	ΟΤ 771	3877,85	ΔΣΛ

				14	KX 766	14410,72	ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ
				15	OT 774	167,99	
				16	KX 859A	177,04	
				17	KX 821	130,82	
				18	KX 860B	90,21	
				19	KX 863	221,08	
				20	KX 859B	738,79	
				21	OT 864B	2164,30	ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ
				22	KX 762H	817,66	ΠΧ
				23	KX 762Z	1749,61	ΠΧ
				24	P 762Γ	1133,53	

ΣΥΝΟΛΟ	247,40	
	54183,59	1,00

ΣΥΝΟΛΟ	53936,19
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Η2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Η2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ			
ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ – ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 859		
2	KX 776		
3	OT 770 – OT 770A		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 171 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 0,32 εκ. ευρώ.

Πίνακας Η3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ				
ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ – ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	OT 770 - OT 770A	170,80	323.356,27	Διάνοιξη οδού.
	ΣΥΝΟΛΟ	170,80	323.356,27	

Η 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Όπως καταγράφεται στους παραπάνω πίνακες, δεν υφίσταται πρόβλημα στην περιοχή άρσεων απαλλοτριώσεων δεσμευμένων χώρων. Παρόλα αυτά, οι περιπτώσεις που αναφέρονται αφορούν δύο σημαντικά ζητήματα διανοίξεων οδών : α) την διάνοιξη της οδού Κουμουνδούρου (δυτικό τμήμα) και την διάνοιξη της οδού Τ. Τσόγκα (πρώην Καλλιθέας). Οι περιπτώσεις αυτές, με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, αξιολογούνται ως ακολούθως :

OT 770 - OT 770A. (1). Αφορά την διάνοιξη του δυτικού τμήματος της οδού Κουμουνδούρου. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της απαλλοτρίωσης (1159/2010). Η έκταση του κοινόχρηστου χώρου, για τον οποίο αποφασίστηκε δικαστικά η άρση είναι 170,80 μ2 και η αξία της αποζημίωσης είναι 323.356,27 ευρώ, εκ των οποίων τα 241.628,47 ευρώ αφορούν αποζημίωση επικειμένων κτισμάτων και συνεπώς εκφράζουν υποχρέωση του Δήμου. Υπάρχει κυρωμένη μερικώς πράξη

αναλογισμού (1781/1981). Η πολεοδομική αξία κρίνεται ως μεγάλη, γιατί αφορά διάνοιξη σημαντικού οδικού άξονα της πόλης.».

Επισημαίνεται πως η παρούσα απόφαση αφορά μόνο τις περιπτώσεις για τις οποίες υπάρχουν αιτήματα άρσεων απαλλοτριώσεων.

Το παρόν συντάχθηκε αναγνώσθηκε και αφού βεβαιώθηκε υπογράφεται όπως παρακάτω.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΚΟΠΟΥΛΟΥ-ΔΑΛΑΜΠΥΡΑ
ΑΓΓΕΛΙΚΗ**

ΤΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

