



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΙΘ. 169
ΑΠΟ ΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 9/2017 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 1η Δημοτική Κοινότητα.

Στη Λάρισα, σήμερα 21^η του μηνός Μαρτίου, 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. 17459/17-3-2017 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) Αντωνίου Νέστωρ, 5) Αράγκουλε Δέσποινα, 6) Βαγενά Αγγελική, 7) Βλησαρούλης Αθανάσιος, 8) Δαούλας Θωμάς, 9) Δεληγιάννης Δημήτριος, 10) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 11) Ζαούτσος Γεώργιος, 12) Ζιαζιά – Σουφλιά Αικατερίνη, 13) Καλαμπαλίκης Κων/νος, 14) Καλτσάς Νικόλαος, 15) Καμηλαράκη-Σαμαρά Μαρία, 16) Καραλαριώτου Ειρήνη, 17) Καφφές Θεόδωρος, 18) Κρίκης Πέτρος, 19) Κυριτσάκας Ν. Βάιος, 20) Κωσταρόπουλος Γεώργιος, 21) Μαβίδης Δημήτριος, 22) Μπαράς Νικόλαος, 23) Νασιώκας Έκτορας, 24) Νταής Παναγιώτης, 25) Ξηρομερίτης Μάριος, 26) Παζιάνας Γεώργιος, 27) Παναγιωτακοπούλου-Δαλαμπύρα Αγγελική, 28) Παπαδημητρίου Βασίλειος, 29) Πράπας Αντώνιος, 30) Πράπας Κωνσταντίνος, 31) Ρεβήσιος Κωνσταντίνος, 32) Σάπκας Παναγιώτης, 33) Σούλτης Γεώργιος, 34) Σουρλαντζής Απόστολος, 35) Τερζούδης Χρήστος, 36) Τσακίρης Μιχαήλ, 37) Τσεκούρα – Ζαχαρού Βάια, 38) Τσιαούσης Κωνσταντίνος, 39) Τσιλιμίγκας Χρήστος και 40) Ψάρρα – Περίφανου Άννα.

και δεν προσήλθαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. 1) Γελαλή Πολυξένη, 2) Γεωργάκης Δημήτριος, 3) Γεωργούλης Αλέξανδρος, 4) Μαμάκος Αθανάσιος, 5) Μπαμπαλής Δημήτριος, 6) Μπατζανούλης Αλέξανδρος, 7) Μπουσμπούκης Ιωάννης, 8) Σουλούκου Ασπασία, και 9) Τζανακούλης Κων/νος.

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 στη συζήτηση των θεμάτων παρόντος του Δημάρχου κ. Απόστολου Καλογιάννη.

Κατά τη συζήτηση του θέματος απουσίαζαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ. Ξηρομερίτης Μάριος και Νασιώκας Έκτορας.

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 1η Δημοτική Κοινότητα και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 65 του Ν. 3852/2010
2. Το άρθρο 3 του Ν. 4315/2014
3. Τη με αριθ. πρωτ. 1955/17-03-2017 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. Τη με αριθμ. πρωτ. 1868/16-03-2017 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 1η Δημοτική Κοινότητα.

1. Τη με αριθ. πρωτ. 1868/16-03-2017 Έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, η οποία έχει ως εξής:

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 2

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

Στη Λάρισα, σήμερα 08-03-2017, ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 11:00, η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης, του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αριθμ. πρωτ. 1556/06-03-2017 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) Τσακίρης Μιχαήλ, 3) Ζησόπουλος Βάιος, 4) Πάντζιος Δημήτριος 5) Σαπουνάς Κων/νος και 6) Χριστόδουλος Νικόλαος. Απουσίαζαν τα μέλη : 1) Γούλας Γεώργιος, 2) Αγορογιάννη Άννα και 3) Παναγιώτου Ιωάννης.

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 ομόφωνα την άποψη ότι συμφωνεί με τα αναφερόμενα στην παραπάνω έκθεση, που αφορούν την 1^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Λαρισαίων, καθώς θέματα που αφορούν τις υπόλοιπες Δημοτικές Κοινότητες του Δήμου Λαρισαίων θα εξεταστούν σε επόμενες συνεδριάσεις της Επιτροπής.

Το μέλος της Επιτροπής κος Τσακίρης Μιχαήλ δήλωσε πως εξαιρεί τον εαυτό του από την συζήτηση και λήψης απόφασης, για λόγους δεοντολογίας, σχετικά με τις προτάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων ή μη, που περιέχονται στην Έκθεση Αξιολόγησης Πολεοδομικής Κατάστασης Δεσμευμένων Χώρων και αφορούν τον δεσμευμένο Κ.Χ. 708, που βρίσκεται στην συνοικία του Αγίου Θωμά.

Επιπροσθέτως, η Επιτροπή ενημερώθηκε από τον πρόεδρο κο Μαβίδη Δημήτριο σχετικά με δύο θέματα που τροποποιούν την κατάσταση των άρσεων απαλλοτριώσεων δεσμευμένων χώρων. Η τροποποίηση προέκυψε εξαιτίας επικαιροποίησης των στοιχείων σχετικά με δικαστικές αποφάσεις που κοινοποιήθηκαν στον Δήμο Λαρισαίων μετά την οριστικοποίηση της Έκθεσης Αξιολόγησης, η οποία συζητήθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο. Τόσο στην συνεδρίαση της 8^{ης} Μαρτίου 2017, όσο και στην συνεδρίαση της 15^{ης} Φεβρουαρίου 2017 της Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, υπογραμμίστηκε πως η κατάσταση των δεσμευμένων χώρων του Σχεδίου Πόλης είναι μια κατάσταση δυναμική και η οποία εξελίσσεται και εγχωρούν σχετικές τροποποιήσεις, για τις οποίες θα ενημερώνεται η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης και το Δημοτικό Συμβούλιο κατά την ειδική για την περιοχή συνεδρίασή του.

Ειδικότερα, σχετικά με την τροποποίηση των στοιχείων της Έκθεσης Αξιολόγησης, κατά την συζήτηση του θέματος, αναφέρθηκαν τα παρακάτω :

«Η τροποποίηση αφορά σε έξι δεσμευμένους χώρους, εκ των οποίων οι τρεις βρίσκονται στην εξεταζόμενη περιοχή (Λειβαδάκι) και είναι οι ακόλουθοι : α) Κ.Χ. 682Α, β) Κ.Χ. 683, γ) Κ.Φ. 685Λ. Η σχετική δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτριώσεως, περιλαμβάνει και εκτάσεις τμημάτων δρόμων που προβλέπονται από το Σχέδιο Πόλης».

Η Επιτροπή εξέφρασε την άποψη πως το γεγονός της ύπαρξης της σχετικής δικαστικής απόφασης δεν διαφοροποιεί την αξιολόγηση για την πολεοδομική σπουδαιότητα των χώρων στην οποία αναφέρεται. Επίσης, χωρίς τη συμμετοχή του μέλους της κου Τσακίρη Μιχαήλ, έκρινε πως η ολοκλήρωση της διαμόρφωσης του γραμμικού «πάρκου των χρωμάτων» (Χατζηγαλάρ) αποτελεί σημαντικό πολεοδομικό παράγοντα για την αξιολόγηση του Κ.Χ. 708, που βρίσκεται στην συνοικία του Αγίου Θωμά.

Με βάση τα παραπάνω, το κείμενο και οι πίνακες της Έκθεσης Αξιολόγησης Πολεοδομικής Κατάστασης Δεσμευμένων Χώρων τροποποιείται ως εξής :

- Τμήμα της παραγράφου Ι2.2., του τμήματος Ι2., του κεφαλαίου Ι, τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής : «Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 18.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 5,8 εκ. ευρώ.»
- Ο πίνακας Ι3, του κεφαλαίου Θ, τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής :

Πίνακας Ι3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΚΧ 674Δ	827,88	216.788,66	Τμήμα ΚΧ
2	ΚΧ 674	2.940,65	1.131.179,84	Ένας ιδιοκτήτης – Μία δικαστική απόφαση άρσης.
3	ΚΧ 674Α	2.688,22	1.034.077,59	
4	ΚΧ 675Α	5.022,38	1.931.958,91	
5	ΚΧ 683Α	210,00	54.990,60	ΚΧ - οδός
6	ΚΧ 680ΒΛ	189,63	51.892,78	οδός
7	ΚΧ 680ΒΛ	758,50	198.620,81	Τμήμα ΚΧ
8	ΚΧ 682Α	1936,18	430.956,88	Ένας ιδιοκτήτης – Μία δικαστική απόφαση άρσης.
9	ΚΦ 685Λ	195,32	43.474,53	
10	ΚΧ 683	284,33	63.286,45	
11	ΚΧ 682	232,94	51.848,02	
12	ΟΔΟΙ	2718,61	619.133,53	
	ΣΥΝΟΛΟ	18.004,64	5.828.208,60	

- Ο πίνακας Α3 του κεφαλαίου Α τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής :
- Πίνακας Α3.

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΡΣΕΩΝ				
A/A	ΣΥΝΟΙΚΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΡΣΕΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ μ2	ΑΞΙΑ ευρώ
1	Ν. ΣΜΥΡΝΗ	9	10,580.29	2,981,584.75
2	ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ	2	409.59	281,218.21
3	ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ	7	4,002.64	16,749,187.01
4	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	2	989.47	259,102.61
5	ΠΗΠΟΚΡΑΤΗΣ	9	27,143.61	6,280,015.22
6	ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	1	170.80	323,356.27
7	ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ	5	3,845.77	1,026,999.52
8	ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ	7	18,004.64	5,828,208.60
9	ΑΓ. ΘΩΜΑΣ	3	2,916.81	860,926.60
10	ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ	4	2,710.27	753,250.19
11	ΝΕΡΑΙΔΑ	1	635.48	244,450.09
12	ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ	2	6,988.90	1,912,582.37
13	ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ	3	4,667.43	1,453,482.94
14	Σ.ΣΤΑΘΜΟΣ	2	3,025.47	1,487,874.52
15	ΑΒΕΡΩΦ	5	1,816.85	580,209.75
16	ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ	16	22,936.40	4,579,961.03
17	ΧΑΡΑΥΓΗ	3	777.25	260,962.90
18	ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ	3	2,458.32	641,958.21
19	Ν. ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ	2	1,414.20	381,531.30
20	ΓΙΑΝΝΟΥΔΗ	1	3,170.36	650,589.58
21	ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΣ	1	169.12	116,116.10
	ΣΥΝΟΛΟ	88	118,833.67	47,653,567.77

- Το τμήμα του κειμένου της παραγράφου Ι2.3., του τμήματος Ι2., του κεφαλαίου Ι, τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής :

«Οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση α, κρίνονται σημαντικοί και για τους οποίους ενχωρεί και διαδικασία επίστευσης από τον Δήμο, είναι οι παρακάτω :

- ΚΧ 674
- ΚΧ 674Α
- ΚΧ 675Α
- ΚΧ 683Α
- ΚΧ 680ΒΛ
- ΚΧ 682Α
- ΚΦ 685Λ
- ΚΧ 683
- ΚΧ 682

Οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση β, κρίνονται σημαντικοί και ο Δήμος θα πρέπει να προγραμματίσει και να διαπραγματευτεί την απόκτησή τους, είναι οι παρακάτω :

- ΚΧ 683Β
- ΚΧ 680ΔΛ
- ΚΧ 680ΓΛ
- ΚΧ 679Λ
- ΚΧ 683Ζ»

- Το τμήμα του κειμένου του τετάρτου συμπεράσματος, του κεφαλαίου ΙΗ, στη σελίδα 86, τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής :
«Το ύψος των απαιτούμενων αποζημιώσεων για τους δεσμευμένους χώρους για τους οποίους υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων αγγίζει τα 48 εκ. ευρώ, που αντιστοιχούν σε έκταση 119 στρεμμάτων περίπου. Το ποσό αυτό δεν είναι δυνατόν να αποδοθεί από τον Δήμο για την κάλυψη του συνόλου των αποζημιώσεων.»

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

«Ζ. ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ - ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

Z 1. Γενικά.

Η συνοικία βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της πόλης και πέραν της δυτικής όχθης της παλαιάς κοίτης του Πηνειού ποταμού και νοτιοανατολικά της νέας κοίτης του ποταμού. Είναι κυρίως περιοχή κατοικίας, με μικρές συγκεντρώσεις εμπορικών καταστημάτων στην οδό Κοζάνης και στην οδό Μανουσάκη. Την χαρακτηρίζουν η πυκνή δόμηση και η κακή ρυμοτομία, ιδιαίτερα στο νότιο τμήμα της. Στα όριά της με τον ποταμό υπάρχει αντιπλημμυρικό έργο (ανάχωμα).

Παρόλο που στην περιοχή βρίσκεται το πάρκο «Αλκαζάρ», η οδός Κοζάνης περιορίζει την επαφή του κυρίως τμήματος της συνοικίας με το πάρκο. Εκτός του πάρκου, δεν υπάρχει σημαντικός κοινόχρηστος χώρος για την συνοικία.

Στην συνοικία βρίσκεται μια σημαντική διοικητική - εκπαιδευτική δομή, ο ΟΑΕΔ και οι σχολές μαθητείας του. Μαζί με την συνοικία των Αμπελοκήπων αποτελεί τον πλησιέστερο τομέα με το κέντρο της πόλης.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

1. Την πυκνή δόμηση, σε τμήμα της συνοικίας.
2. Την έλλειψη κοινοχρήστων χώρων.
3. Την κακή ρυμοτομία στον αρχικό πυρήνα της συνοικίας..

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Κοζάνης, η οδός Μανουσάκη και η νέα περιφερειακή οδός της πόλης (βορειοδυτικό τμήμα).

Z 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Z 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις γενικής και αμιγούς κατοικίας, με, κατά παρέκκλιση, μικρές αρτιότητες (πχ. 8 – 120), ενώ στο σύνολο σχεδόν της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,2.

Στην συνοικία δεν υπάρχουν σημαντικοί διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι και το γεγονός αυτό αποτελεί και το μεγαλύτερο πρόβλημά της. Συνεπώς, είναι αναγκαία η απόκτηση κοινόχρηστων χώρων. Επίσης, οι ανάγκες της συνοικίας σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις καλύπτονται από τις υφιστάμενες δομές (κυρίως εκπαίδευση).

Z 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη συνοικία του Ιπποκράτη - Παπασταύρου, είναι 233.000 τ.μ. περίπου (230.000 χωρίς τις διανοίξεις οδών). Από αυτά, τα 200.400 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 32.600 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 86 %.

Παρατηρούνται προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατυνσεων (οδός Μανουσάκη, οδός Καλογιάννη).

Στον παρακάτω πίνακα Z1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κερτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της συνοικίας.

Πίνακας Z1.

**ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ
ΠΗΠΟΚΡΑΤΗΣ - ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ**

Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 885A	7047,07		1	ΟΤ 884	12171,70	ΣΧΟΛΕΙΑ
2	KX 901	1030,22		2	KX 887Δ	511,07	
3	KX 903Γ	302,17		3	KX 890Γ	2550,64	
4	KX 904Γ	187,26		4	KX 891A	1116,76	
5	KX 903B	170,30		5	KX 897B	1045,14	
6	ΟΤ 900	971,34		6	KX 905E	329,94	
7	KX 916B	3269,71		7	KX 900Γ	1672,74	
8	ΟΤ 921	103,98		8	KX 911*	117562,48	ΑΛΚΑΖΑΡ
9	KX 880	9290,53		9	KX 931B	1301,76	
10	KΦ 885	3577,99		10	P 929A	2169,74	
11	ΟΤ 917Δ	1800,49	οδός	11	KX 926B	3856,16	
12	ΟΤ 920	452,26	οδός	12	KX 927A	1678,35	
13	KX 917Γ	2845,34		13	KX 927	687,61	
14	KΦ 917B	1502,36		14	KX 930	40314,17	ΓΗΠΕΔΑ
				15	ΟΤ 929	9398,04	ΚΟΛΥΜΒ.
				16	ΟΤ 934Δ	4078,57	

ΣΥΝΟΛΟ	32551,02		ΣΥΝΟΛΟ	200444,87
	232995,89	0,86		
	2252,75	230743,14		

- Σημείωση : Αν αφαιρεθεί η έκταση του πάρκου «Αλκαζάρ» από το σύνολο των κεκτημένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων της συνοικίας, τότε το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης μειώνεται στο 61%.

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Z2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Z2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΠΗΠΟΚΡΑΤΗΣ - ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1		KX 885A	
2	KX 901		
3	KX 903Γ		
4	KX 904Γ		
5	KX 903B		
6		ΟΤ 900 – KX 900	
7	KX 916B		
8	ΟΤ 921		
9		ΟΤ 880 ΚΦ	
10		ΟΤ 885 ΚΦ	
11			KX 907Z
12	ΟΤ 917 Δ		

13	ΟΤ 920		
14	KX 917Γ		
15	ΟΤ 917B ΚΦ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 27.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 6,28 εκ. ευρώ.

Πίνακας Ζ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ - ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 885 Α	8.875,80	2.053.061,30	Πλατεία - οδοί
2	KX 900	1.334,92	308.780,35	Αφορά δύο περιπτώσεις
3	ΟΤ 885 ΚΦ	1.946,30	450.237,58	Βρεφ/κος σταθ.- Νηπιαγ.
4	KX 901	1.980,82	458.183,47	Ίδιος ιδιοκτήτης – διαφορετικές αποφάσεις
5	KX 903Γ	822,07	190.153,01	
6	ΟΤ 880 ΚΦ	7.297,24	1.687.924,58	
7	ΟΤ 889Ζ*	183,70	42.491,65	
8	ΟΤ 880 ΚΦ	1.972,64	456.291,36	Ίδιος ιδιοκτήτης – Ίδια απόφαση
9	KX 885 Α	477,37	110.420,45	
10	ΟΤ 917 Δ	1.800,49	417.859,20	Διάνοιξη οδού. Ίδιος ιδιοκτήτης – απόφαση
11	ΟΤ 920	452,26	104.612,26	
	ΣΥΝΟΛΟ	27.143,61	6.280.015,21	

* Σημείωση : Η υπόθεση της δικαστικής απόφασης άρσης απαλλοτρίωσης, με αριθμό 15/2013, δεν αφορά δεσμευμένο κοινόχρηστο, που εσφαλμένα αναφέρεται ως KX 907 Ζ (δεν υπάρχει). Παρόλο που το δικαστήριο αποφάσισε την άρση απαλλοτρίωσης κοινόχρηστου χώρου, τέτοια δέσμευση δεν υφίσταται. Στην πραγματικότητα, η υπόθεση αφορά παραβίαση του ορίου απαλλοτρίωσης του δεξιού αναχώματος του Πηνειού, στο ΟΤ 889Ζ, γεγονός που εμπλέκει το Ελληνικό Δημόσιο. Όμως υπάρχει αίτημα άρσης απαλλοτρίωσης προς τον Δήμο.

Z 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Οι δεσμευμένοι χώροι στην περιοχή αφορούν κυρίως μεγάλους, αλλά και μικρούς κοινόχρηστους χώρους. Όπως καταγράφεται και στον παραπάνω πίνακα Ζ3, το πρόβλημα των άρσεων απαλλοτριώσεων σημαντικών κοινόχρηστων χώρων είναι μεγάλο, καθώς δεν υφίσταται, μέχρι σήμερα, διαμορφωμένη πλατεία στην συνοικία. Επίσης υπάρχουν αρκετές αιτήσεις για πράξεις αναλογισμού και τακτοποίησης, που αφορούν διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών, αλλά και διαμορφώσεις πλατειών. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η ύπαρξη μεγάλων ιδιοκτησιών, με αποτέλεσμα την αναγκαιότητα συνδυαστικής αξιολόγησης των περιπτώσεων αυτών, καθώς εμπλέκονται ιδιοκτήτες σε περισσότερες της μιας υποθέσεις. Οι περιπτώσεις των δεσμευμένων χώρων, με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, αξιολογούνται ως ακολούθως :

- **KX 885 Α. (1).** Αφορά δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο (πλατεία), έκτασης 7.047,70 μ2. (μαζί με τις περιβάλλουσες οδούς η έκταση προς απαλλοτρίωση είναι 8.850,80 μ2.). Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της απαλλοτρίωσης (6/2007). Ο χώρος είναι πολεοδομικά σημαντικός, με μεγάλο όμως κόστος απαλλοτρίωσης (2.053.061,30 ευρώ). Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να εξεταστεί, συνδυαστικά με την απόκτηση του KX 917 Γ, μετά από διαπραγμάτευση, η απόκτηση τμήματος του κοινόχρηστου χώρου. Συνεπώς, προτείνεται μερική αποδέσμευση, ώστε να περιοριστούν τα δικαιώματα αποζημιώσεων των ιδιοκτητών. Θα πρέπει να σημειωθεί η σχεδόν μηδενική πλέον (Ν. 4315/14) υποχρέωση της ιδιοκτησίας, σε περίπτωση αποδέσμευσης, εισφοράς σε γη.

- **KX 901 - KX 903Γ. (2-3).** Αφορά δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους, αλλά και τις διανοίξεις των περιβαλλουσών οδών. Οι συνολική έκταση της απαλλοτρίωσης είναι 2.802,89 μ². Υπάρχει μερικώς κυρωμένη πράξη αναλογισμού (1896/97) και δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (1666/2010). Εξαιτίας της σπουδαιότητας των υπό διάνοιξη οδών (οδός Μανουσάκη), αλλά και των υπολοίπων κοινοχρήστων χώρων, εκτιμάται πως είναι αναγκαία η απαλλοτρίωση της εν λόγω έκτασης. Θα πρέπει να εξεταστούν οι υποχρεώσεις των τρίτων, που προκύπτουν από την πράξη αναλογισμού. Θεωρείται πως είναι από τις περιπτώσεις που θα πρέπει να αναληφθούν οι παραπάνω υποχρεώσεις και να καταλογιστούν.
- **ΟΤ 900 – KX 900. (4).** Αφορά διανοίξεις οδών και κοινόχρηστο χώρο (πλατεία), που βρίσκεται επί της οδού Καρανάσιου, πλησίον του Ι.Ν. Αγ. Χαραλάμπους και έχει έκταση 971,35 μ², που μαζί με τα τμήματα των υπό διάνοιξη οδών η συνολική απαλλοτριούμενη έκταση είναι 1.334,92 μ². Η αξία της αποζημίωσης της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 308.780,35 ευρώ. Υπάρχουν δύο αιτήματα (1997 και 2000) για κύρωση πράξης αναλογισμού και δύο δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων (427/2007 και 428/2007). Η πολεοδομική αξία του κοινόχρηστου χώρου είναι μικρή, οι διανοίξεις των οδών κρίνονται αναγκαίες. Στα πλαίσια διαπραγμάτευσης, θα πρέπει να εξασφαλιστεί η διάνοιξη των οδών και δυνατόν τμήμα του κοινοχρήστου χώρου. Όπως και στην προηγούμενη περίπτωση, θα πρέπει να εξεταστούν οι υποχρεώσεις τρίτων, ώστε να τους καταλογιστούν. Ενδεχομένως, με βάση την προτεινόμενη λύση, να προκύψουν και θέματα προσκυρώσεων.
- **ΟΤ 885 ΚΦ. (5).** Αφορά δεσμευμένο χώρο για την ανέγερση βρεφονηπιακού σταθμού και νηπιαγωγείου, που βρίσκεται απέναντι του ΚΧ 885 Α, επί της οδού Ταμπάρα. Η έκτασή του είναι 1.946,30 μ² και η αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης 450.237,58 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (240/2004). Με δεδομένο την λειτουργία, σε δημοτικούς χώρους, βρεφονηπιακού σταθμού και νηπιαγωγείου, θεωρείται πως η πολεοδομική αξία του συγκεκριμένου χώρου είναι σχετικά μικρή. Η εκτίμηση προκύπτει από τον συνδυασμό των περιπτώσεων που αφορούν το ΟΤ 885 ΚΦ, τον ΚΧ 885 Α και του ΚΧ 917 Γ, εξαιτίας εμπλεκόμενων κοινών ιδιοκτητών. Σε κάθε περίπτωση, πριν την οριστική πρόταση, θα πρέπει να αναλυθούν οι μελλοντικές ανάγκες της συνοικίας σε χώρους, όπου μπορούν να αναπτυχθούν οι συγκεκριμένες χρήσεις, καθώς, μέχρι σήμερα, οι αντίστοιχες ανάγκες καλύπτονται πλήρως από τις υφιστάμενες δομές. Ως πρώτη εκτίμηση, μπορούμε να θεωρήσουμε πως νέες ανάγκες μπορούν να προκύψουν μόνο μετά από δραματική πληθυσμιακή αύξηση.
- **ΟΤ 880 ΚΦ. (6).** Αφορά δεσμευμένο χώρο για την ανέγερση κλειστού γυμναστηρίου, που βρίσκεται επί της οδού Ταμπάρα, νότια του χώρου του διδακτηρίου του 10^{ου} Γυμνασίου (ΟΤ 884 ΚΦ) και πλησίον του ΟΤ 885 ΚΦ και του ΚΧ 885 Α. Η συνολική έκταση του χώρου είναι 9.290,53 μ². Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (1044/2011), που αφορά έκταση 7.297,24 μ². και το κόστος αποζημίωσής της είναι 1.687.924,58 ευρώ. Κατ' αρχήν, η περίπτωση αυτή θα πρέπει να εξεταστεί συνδυαστικά με τις περιπτώσεις των δεσμευμένων ΚΧ 901 και ΚΧ 903 Γ, εξαιτίας κοινού ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Επίσης, στον χώρο του διδακτηρίου του 10^{ου} Γυμνασίου έχει ήδη κατασκευαστεί κλειστό γυμναστήριο. Από το γεγονός αυτό, θεωρείται πως η συγκεκριμένη πολεοδομική ανάγκη της περιοχής έχει καλυφθεί. Στην κάλυψη της ανάγκης αυτής συμβάλουν και οι αθλητικοί χώροι, κλειστοί και ανοικτοί, του αθλητικού κέντρου, που βρίσκεται ανατολικά της οδού Κοζάνης (ΕΑΚΛ). Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, προτείνεται η αποδέσμευση του χώρου, μετά από διαπραγμάτευση.
- **KX 907 Ζ (ΟΤ 889 Ζ). (7).** Αφορά εσφαλμένη δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Παραπέμπεται στην σημείωση του πίνακα Ζ3.

- **ΟΤ 880 ΚΦ - ΚΧ 885 Α. (8-9).** Αφορά τμήματα των κοινοχρήστων χώρων που εξετάστηκαν παραπάνω. Παρατίθενται ως χωριστές υποθέσεις, καθώς υπάρχει δικαστική απόφαση (541/2014) για τα τμήματα αυτά. Για τις περιπτώσεις αυτές, ισχύει ότι περιγράφηκε για τους ίδιους δεσμευμένους χώρους παραπάνω.
- **ΟΤ 917 Δ - ΟΤ 920. (10-11).** Αφορά την απαλλοτρίωση για την διάνοιξη της οδού Καλογιάννη (παράπλευρη της οδού Σανδράκη). Πρόκειται για δύο συνεχόμενα οικοδομικά τετράγωνα, που βρίσκονται στο βόρειο άκρο της συνοικίας. Εξετάζονται μαζί εξαιτίας πολεοδομικής συνάφειας και ιδιοκτησιακού καθεστώτος (ίδιοι ιδιοκτήτες). Η απαλλοτριούμενη έκταση είναι συνολικά 2.252,75 μ² και η αξία αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 522.471,46 ευρώ. Υπάρχει αίτημα διοικητικής άρσης απαλλοτρίωσης προς της αρμόδια υπηρεσία της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Η πολεοδομική σημασία της απαλλοτρίωσης είναι μεγάλη, καθώς αφορά την διάνοιξη σημαντικής οδού. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να σημειωθεί πως υπάρχει τεχνικό έργο της ΔΕΥΑΛ, κατά μήκος της όδευσης της οδού, που σε περίπτωση άρσης θα πρέπει να μετατοπισθεί. Το εκτιμώμενο κόστος μετακίνησης είναι πάνω από 100.000 ευρώ. Το Τμήμα Σχεδίου Πόλης εξετάζει εναλλακτικές λύσεις χαράξεων των παρόδιων οικοδομικών τετραγώνων, ώστε να μειωθούν τα ποσά των υποχρεώσεων των αποζημιώσεων.

Θ. ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ

Θ 1. Γενικά.

Η συνοικία, μαζί με τις συνοικίες Αγ. Θωμά, Λειβαδάκι, Νεάπολη, αποτελεί τον δυτικό τομέα της πόλης και είναι μια από τις πολυπληθέστερες, εκτός κέντρου, συνοικίες. Ο αρχικός πυρήνας της συνοικίας εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το έτος 1947, ενώ τα υπόλοιπα τμήματά της, το έτος 1979. Είναι η έκτη, κατά σειρά, συνοικία της πόλης, με το χαμηλότερο ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (71%). Συνεπώς, υπάρχουν αρκετά προβλήματα με δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους στην περιοχή.

Κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Ιωαννίνων, η οδός Λαγού, η οδός Χατμημιχάλη, η οδός Αγ. Τριάδας. Το δυτικό όριο της συνοικίας αποτελεί το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ».

Θ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Θ 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 κανόνα αρτιότητα 10 – 300 (κατά παρέκκλιση αρτιότητα 8 – 120), ενώ στο μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4.

Ο σημαντικότερος κοινόχρηστος χώρος, που ανήκει στην περιοχή είναι η πλατεία της συνοικίας (ΚΧ 695 Α). Γενικώς, οι ανάγκες της συνοικίας σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις καλύπτονται από τις υφιστάμενες δομές. Υπάρχει όμως πρόβλημα κάλυψης κτιριακών αναγκών για το 9^ο Δημοτικό Σχολείο, που πληθυσμιακά είναι ένα από τα μεγαλύτερα της χώρας (520 μαθητές). Σχετικά πρόσφατα, χωροθετήθηκαν στην περιοχή δημόσιες υπηρεσίες.

Θ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 77.000 τ.μ. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 54.400 μ² περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 22.600 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 71%. Παρατηρούνται μικρά προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατυνσεων (πχ. οδός Λάτσιου). Στον παρακάτω πίνακα Θ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας Θ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 757	2138,93		1	KX 752	1233,39	
2	KX 711B	726,75		2	KX 754A	336,51	
3	KX 714B	682,44		3	KX 753Δ	276,80	
4	KX 697B	138,33	τμήμα	4	KX 753B	1715,19	
5	KX 697Γ	94,99	τμήμα	5	P 753Γ	159,76	
6	KX 696A	1938,51	τμήμα	6	KX Γ334γ	5102,05	ΠΧ
7	KX 693	3202,33		7	KX 741	6125,19	ΔΣΛ
8	ΟΤ 693B	1478,19		8	KX 739A	12678,00	ΑΘΛ. ΕΓΚΑΤ.
9	KX 689Γ	3640,41		9	KX Γ334	2957,00	
10	KX 689	3686,86		10	KX 695A	8012,90	
11	KX 687B	876,01		11	KX 697A	1348,55	τμήμα
12	KX	3182,89	νησίδα	12	KX 696	1623,23	
13	KX 672Γ	850,34		13	KX Γ18A	1627,00	
				14	KX	870,24	νησίδα
				15	KX Γ338	10376,49	

ΣΥΝΟΛΟ	22636,98	ΣΥΝΟΛΟ	54442,30
	77079,28		0,71

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα Θ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας Θ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 693		
2	KX 693B		
3	KX 689		
4	KX 689Γ		
5	KX 696A		
6	KX 697B		
7	KX 697Γ		
8		KX 757	
9		KX 711B	
10		KX 714B	
11	KX 672Γ		
12	KX 709		
13			KX 687B
14	KX		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 3.850 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 1,03 εκ. ευρώ.

Πίνακας Θ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 687B	998,77	261.537,91	Πλατεία - Οδός
2	KX 687B	596,00	156.068,56	(Χατζηχαλάρ)
3	KX 689	1.693,45	443.446,82	(Χατζηχαλάρ)
4	KX 696A	400,00	124.664,00	(Χατζηχαλάρ)
5	KX 693B	157,55	41.282,23	(Χατζηχαλάρ)
	ΣΥΝΟΛΟ	3.845,77	1.026.999,52	

Θ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Από τους παραπάνω πίνακες, γίνεται φανερό πως, σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι της συνοικίας και κυρίως αυτοί που διαμορφώνουν το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ», δεν έχουν αποκτηθεί από την πόλη και βαρύνονται με δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης. Οι περιπτώσεις αυτές κρίνονται ως πολεοδομικά σημαντικοί, καθώς αφορούν την διαμόρφωση του γραμμικού πάρκου και χωρίζονται σε δυο υποπεριπτώσεις : α) Στους χώρους που είναι δεσμευμένοι και για τους οποίους υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης και β) Στους χώρους που είναι απλώς δεσμευμένοι, χωρίς δικαστικές αποφάσεις άρσεων.

Οι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση α, κρίνονται ιδιαίτερα σημαντικοί και για τους οποίους ενχωρεί και διαδικασία επίστευσης από τον Δήμο, είναι οι παρακάτω :

- KX 687 B
- KX 689
- KX 696 A
- KX 693 B

Το συνολικό κόστος αποζημίωσης, για τους παραπάνω χώρους, είναι περίπου 0,77 εκ. ευρώ και η συνολική τους έκταση είναι 2.850 μ2 περίπου. Θα πρέπει να σημειωθεί πως υπάρχουν περιπτώσεις, όπου τμήματα των χώρων αυτών έχουν αποχαρακτηριστεί από κοινόχρηστοι χώροι και έχουν μετατραπεί σε οικοδομικά τετράγωνα (περαιωμένη άρση). Ειδικότερα, για την περίπτωση του KX 687 B, που αφορά κοινόχρηστο χώρο και δρόμο, εξετάστηκε η δυνατότητα μερικής αποδέσμευσης (δρόμου και τμήματος KX).

Οι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση β, κρίνονται επίσης ιδιαίτερα σημαντικοί και για τους οποίους ο Δήμος Λάρισας θα πρέπει να προγραμματίσει την σταδιακή απόκτησή τους, για την ολοκλήρωση της διαμόρφωσης του γραμμικού πάρκου «Χατζηχαλάρ». Οι χώροι αυτοί είναι οι παρακάτω :

- KX 672 Γ
- KX 689 Γ
- KX 693
- KX 709
- KX νησίδα «Χατζηχαλάρ»

Το συνολικό κόστος αποζημίωσης, για τους παραπάνω χώρους, είναι περίπου 2,68 εκ. ευρώ και η συνολική τους έκταση είναι 10.800 μ2 περίπου.

I. ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ

I 1. Γενικά.

Η συνοικία, μαζί με τις συνοικίες Αγ. Θωμά, Φιλιππούπολη, Νεάπολη, αποτελεί τον δυτικό τομέα της πόλης και είναι μια από τις νεότερα αναπτυγμένες περιοχές της πόλης. Η συνοικία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το έτος 1979. Είναι η πέμπτη, κατά σειρά, συνοικία της πόλης, με το χαμηλότερο

ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (67%). Κατ' αρχήν, θεωρείται πως υπάρχουν αρκετά προβλήματα με δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους στην περιοχή.

Κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας - Τρικάλων, η οδός Καραολή – Δημητρίου και η οδός Νικολοπούλου. Το ανατολικό όριο της συνοικίας αποτελεί το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ» και το δυτικό της όριο είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας – Τρικάλων.

I 2. Πολεοδομική κατάσταση.

I 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στις οδούς Καραολή και Δημητρίου, Χατζημιχάλη και Ιωαννίνων, όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 300 (κατά παρέκκλιση αρτιότητα 10 – 200), ενώ στο μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4.

Ο σημαντικότερος διαμορφωμένος κοινόχρηστος χώρος, που ανήκει στην περιοχή είναι η πλατεία της συνοικίας (ΚΧ 671 Ζ). Πέραν της συγκεκριμένης πλατείας, υπάρχουν δυο παραχωρημένοι κοινόχρηστοι χώροι, για να ικανοποιήσουν τις ανάγκες της συνοικίας (ΚΧ 673 Γ και ΚΧ 674 Δ). Πολεοδομικά, ο σχεδιασμός περιλαμβάνει μια «ομάδα» κοινοχρήστων χώρων, που αναπτύσσεται ανατολικά του υποσταθμού της ΔΕΗ και ακολουθεί την όδευση των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης. Οι χώροι αυτοί παραμένουν δεσμευμένοι και δεν έχουν αποκτηθεί από τον Δήμο.

Στην περιοχή υπάρχουν δυο αιτήσεις για κυρώσεις αντίστοιχων πράξεων αναλογισμού, που αφορούν μεγάλες εκτάσεις.

I 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 95.800 τ.μ. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 56.000 μ² περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 27.400 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Επίσης, έκταση 12.348,57 μ² κοινοφελών χώρων ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 67%. Αν δεν υπολογισθούν οι χώροι του Δημοσίου, τότε η υλοποίηση του σχεδίου, ως ποσοστό μειώνεται στο 58%.

Στον παρακάτω πίνακα Π παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας Π.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ							
ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ							
A. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				B. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 683B	1115,70		1	KX 665	1899,16	
2	KX 680ΔΛ	713,28		2	ΟΤ 665	16083,06	ΓΥΜΝ. - ΛΥΚ.
3	KX 680ΓΛ	1256,06		3	KX 665	1972,88	
4	KX 680ΒΛ	3888,96		4	KX Γ1832α	657,13	
5	KX 675Α	5022,38		5	KX Γ1831α	270,50	
6	KX 679Λ	1070,32		6	ΟΤ Γ17β	6531,56	
7	KX 683Ζ	1953,19		7	ΟΤ Γ1829α	291,45	
8	KX 683ΖΒ	252,50		8	KX 671Ζ	6746,89	
9	KX 683	284,33		9	KX 674Δ	1579,65	τμήμα
10	KX 682Α	1996,01		10	P 673Ε	1668,83	
11	KX 682	1845,45		11	KX 651Β	16146,30	

12	KX 674A1	2688,22		12	KX 673Γ	2163,21	
13	KX 674Z	2940,65					
14	KX 667Δ	635,56					
15	KX 667H	211,55					
16	KX 688B	148,01					
17	KX 671BΛ	612,81					
18	KX 674Δ	827,88	τμήμα				
19	ΟΤ 673Δ ΚΦ	5528,05	Δημόσιο				
20	ΟΤ 673Α ΚΦ	5142,77	Δημόσιο				
21	ΟΤ 685Λ ΚΦ	1677,75	Δημόσιο				

ΣΥΝΟΛΟ	39811,43		ΣΥΝΟΛΟ	56010,62
	95822,05	0,58		
	83473,48	0,67		

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα Ι2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας Ι2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 683B		
2	KX 680ΔΔ		
3	KX 680ΓΛ		
4	KX 680BΛ		
5	KX 675A		
6	KX 679Λ		
7	KX 671BΛ		
8	KX 683Z		
9	KX 683A		
10	KX 683		
11	KX 682A		
12	KX 682		
13			KX 674 A
14	KX 674Z		
15			KX 667Δ
16		KX 667 H	
17		KX 688B	
18	KX 674Δ		
19	ΟΤ 673Δ ΚΦ		
20	ΟΤ 673Α ΚΦ		
21	ΟΤ 685Λ ΚΦ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 18.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 5,8 εκ. ευρώ.

Πίνακας Ι3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 674Δ	827,88	216.788,66	Τμήμα ΚΧ
2	KX 674	2.940,65	1.131.179,84	Ένας ιδιοκτήτης – Μία δικαστική απόφαση άρσης.
3	KX 674Α	2.688,22	1.034.077,59	
4	KX 675Α	5.022,38	1.931.958,91	
5	KX 683Α	210,00	54.990,60	ΚΧ - οδός
6	KX 680ΒΛ	189,63	51.892,78	οδός
7	KX 680ΒΛ	758,50	198.620,81	Τμήμα ΚΧ
8	KX 682Α	1936,18	430.956,88	Ένας ιδιοκτήτης – Μία δικαστική απόφαση άρσης.
9	ΚΦ 685Λ	195,32	43.474,53	
10	KX 683	284,33	63.286,45	
11	KX 682	232,94	51.848,02	
12	ΟΔΟΙ	2718,61	619.133,53	
	ΣΥΝΟΛΟ	18.004,64	5.828.208,60	

Ι 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Όπως αποτυπώνεται από τους παραπάνω πίνακες, γίνεται φανερό πως, το σύνολο σχεδόν των δικαστικών αποφάσεων άρσεων απαλλοτρίωσης αφορά την ομάδα δεσμευμένων κοινοχρήστων χώρων, που βρίσκεται ανατολικά του υποσταθμού της ΔΕΗ και υπό των οδεύσεων των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης. Οι χώροι αυτοί χωρίζονται σε δυο υποπεριπτώσεις : α) οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι χώροι, για τους οποίους υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων και β) οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι χώροι για τους οποίους δεν υπάρχουν αντίστοιχες δικαστικές αποφάσεις.

Θα πρέπει να σημειωθεί η δυσκολία αξιολόγησης των παραπάνω χώρων, καθώς τουλάχιστον ένα μέρος τους είναι αναγκαίο για την συνοικία, παράλληλα υπάρχει αντικειμενική δυσκολία διαμόρφωσής τους εξαιτίας της ύπαρξης δουλειάς, από μέρους της ΔΕΗ, για τους πυλώνες μεταφοράς, αλλά και εξαιτίας της ύπαρξης του ίδιου του δικτύου μεταφοράς. Επιπρόσθετα, η υψηλή αντικειμενική αξία των ακινήτων, καθιστά σχεδόν απαγορευτική οποιαδήποτε προσπάθεια απόκτησής τους.

Με δεδομένο όμως πως αντίστοιχα προβλήματα αξιοποίησης έχουν και οι ιδιοκτήτες των εκτάσεων αυτών, θεωρείται πως η δέσμευση, αλλά ακόμη και η δικαστική άρση απαλλοτρίωσης, δεν δημιουργεί πιεστικό πρόβλημα προς τον Δήμο. Σε κάθε όμως περίπτωση, στα πλαίσια μιας δίκαιης αντιμετώπισης του θέματος απέναντι στους ιδιοκτήτες, θα πρέπει ο Δήμος να αξιολογήσει την κατάσταση και να αποφανθεί για την αναγκαιότητα της δέσμευσης.

Για την διαδικασία αξιολόγησης των δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της συνοικίας, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η αναλογία της συνολικής έκτασης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπονται από το σχέδιο πόλης, σε σχέση με την έκταση της συνοικίας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση η αναλογία αυτή διαμορφώνεται σε ποσοστό άνω του 16,44% (πίνακας Α2), που είναι αρκετά υψηλότερο των αντίστοιχων ποσοστών άλλων συνοικιών. Για τον λόγο αυτό, κρίνεται πως αρκεί να αποκτηθεί μέρος των δεσμευμένων χώρων, ώστε να καλύπτονται ικανοποιητικά οι ανάγκες της συνοικίας.

Συνεπώς, θα πρέπει συνδυαστικά και μέσω συνολικής διαπραγμάτευσης να καταλήξει ο Δήμος σχετικά με τους εν λόγω χώρους. Στο πλαίσιο αυτό όλοι οι χώροι αξιολογούνται ως κατ' αρχήν σημαντικοί.

Οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση α, κρίνονται σημαντικοί και για τους οποίους ενχωρεί και διαδικασία επίσπευσης από τον Δήμο, είναι οι παρακάτω :

- KX 674
- KX 674A
- KX 675A
- KX 683A
- KX 680BΛ
- KX 682A
- ΚΦ 685Λ
- KX 683
- KX 682

Οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση β, κρίνονται σημαντικοί και ο Δήμος θα πρέπει να προγραμματίσει και να διαπραγματευτεί την απόκτησή τους, είναι οι παρακάτω :

- KX 683B
- KX 680ΔΔ
- KX 680ΓΛ
- KX 679Λ
- KX 683Z

Εξχωριστή κατηγορία δεσμευμένων, στο σύνολό τους κοινωφελή, αποτελούν χώροι που ανήκουν στο Δημόσιο Κτήμα. Οι χώροι αυτοί θεωρούνται πολεοδομικά σημαντικοί και υπάρχει η δυνατότητα παραχώρησης προς τον Δήμο από το Ελληνικό Δημόσιο. Οι χώροι αυτοί είναι :

- ΟΤ 673Δ ΚΦ (χώρος Κέντρου Υγείας).
- ΟΤ 673Α ΚΦ (χώρος Εκπαίδευσης).
- ΟΤ 685Λ ΚΦ (χώρος Νηπιαγωγείου).

Οι υπόλοιποι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που δεν ανήκουν στην ομάδα που βρίσκεται ανατολικά του υποσταθμού της ΔΕΗ, αξιολογούνται ως εξής :

- **KX 674Δ. (7).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της συνοικίας, επί των οδών Κουφοδήμου, Σκυλλάκου, Σταγών και Τσουκνικά. Το μεγαλύτερο τμήμα του κοινοχρήστου χώρου έχει ήδη αποκτηθεί από τον Δήμο (1.579,65 μ²), ενώ παραμένει δεσμευμένο το υπόλοιπο τμήμα (827,88 μ²), για το οποίο και υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (345/2008). Η αξία της αποζημίωσης, για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης είναι 413.833,07 ευρώ. Για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης, ο Δήμος υποσχέθηκε να γίνει με ανταλλαγή ίσης αξίας οικοπεδικής δημοτικής έκτασης, υπόσχεση που θεωρούμε πως πρέπει να αναθεωρηθεί, καθώς οι δημοτικές οικοπεδικές εκτάσεις είναι πλέον εξαιρετικά περιορισμένες. Η πολεοδομική αξία του χώρου είναι μεγάλη και με δεδομένο πως το μεγαλύτερο μέρος του κοινοχρήστου χώρου ανήκει στον Δήμο, προτείνεται η απόκτηση και του υπόλοιπου μέρους, μετά από διαπραγμάτευση.

ΙΑ. ΑΓ. ΘΩΜΑΣ

ΙΑ 1. Γενικά.

Η συνοικία ανήκει στον δυτικό τομέα της πόλης και είναι μια από τις νεότερα αναπτυγμένες περιοχές της πόλης. Η συνοικία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το έτος 1979. Παρόλο που η αναλογία της συνολικής έκτασης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων σε σχέση με την έκταση της συνοικίας είναι σε ποσοστό λίγο κάτω του 10%, θεωρείται πως υπάρχουν προβλήματα με δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους στην περιοχή, μιας και υπολείπεται του γενικού μέσου όρου. Κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας - Τρικάλων, η οδός Νικολοπούλου, η οδός Ιωαννίνων και η οδός Θεοπόμπου. Το ανατολικό όριο της συνοικίας αποτελεί το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ» και το δυτικό της όριο είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας – Τρικάλων.

Πρόσφατα, παραλήφθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο η πολεοδομική μελέτη επέκτασης της συνοικίας και ακολουθεί την διαδικασία έγκρισής της. Με την έγκριση της μελέτης αυτής, κάποια

από τα προβλήματα της περιοχής θα επιλυθούν. Στο βόρειο όριο της συνοικίας (επέκτασης), θα κατασκευαστεί το τελευταίο τμήμα του εξωτερικού δακτυλίου της πόλης (τμήμα ΔΕΥΑΛ – Κόμβου Ε.Ο. Λάρισας Τρικάλων).

ΙΑ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

ΙΑ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στην οδό Ιωαννίνων, όπου καθορίζονται χρήσεις γενικής κατοικίας. Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 300 (κατά παρέκκλιση αρτιότητα 10 – 200), ενώ στο μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4. Για το τμήμα της επέκτασης, ο προτεινόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,8.

Οι σημαντικότεροι κοινόχρηστοι χώροι, που ανήκουν στην περιοχή εντοπίζονται στο δυτικό μέρος της συνοικίας, βόρεια και νότια του διδακτηρίου του 26^{ου} Δημοτικού Σχολείου, καθώς και στον χώρο των εργατικών κατοικιών και δυτικότερα, έως το όριο με την περιφερειακή οδό Λάρισας – Τρικάλων.

Στην περιοχή υπάρχουν σημαντικές αθλητικές εγκαταστάσεις.

ΙΑ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 42.680 τ.μ. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 35.060 μ² περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 7.620 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 82%.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΑ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΑ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ							
ΑΓ. ΘΩΜΑΣ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 708	4933,55	τμήμα	1	KX 708	706,97	τμήμα
2	KX 686Γ	1554,48	τμήμα	2	KX 707Α	166,97	
3	KX 686Β	378,90		3	KX 707	104,60	
4	KX 677Δ	752,72		4	KX 706Α	124,73	
				5	KX 706	144,46	
				6	KX 705Α	126,84	
				7	KX 683Α	1599,87	
				8	KX 686Γ	860,45	τμήμα
				9	ΟΤ 676	5860,98	26ο ΔΣΛ 29ο ΝΗ
				10	KX 676Α	3099,37	
				11	KX 681Β	6767,94	
				12	KX 681Α	482,59	
				13	KX 681	103,50	
				14	ΟΤ 675 ΚΦ	14910,02	Αθλητ. Εγκατ.

ΣΥΝΟΛΟ	7619,65	
	42678,94	0,82

ΣΥΝΟΛΟ	35059,29
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης, στον πίνακα ΙΑ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, η κατηγοριοποίηση των δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων.

Πίνακας ΙΑ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ			
ΑΓ. ΘΩΜΑΣ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 708		
2	KX 686Γ		
3	KX 686B		
4	KX 677Δ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 2.900 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 0,9 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΙΑ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΑΓ. ΘΩΜΑΣ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 677Δ	753,06	197.196,29	
2	KX 708	1.580,00	484.665,00	
3	KX 708	583,75	179.065,31	
	ΣΥΝΟΛΟ	2.916,81	860.926,60	

ΙΑ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Η συνοικία του Αγ. Θωμά είναι από τις μικρότερες σε έκταση συνοικίες της πόλης και έχουν προβλεφθεί από το σχέδιο πόλης εκτάσεις, για την ανάπτυξη κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων, 43 στρεμμάτων περίπου. Η απόκτηση ήδη των 35 στρεμμάτων, για τον σκοπό αυτό, κατατάσσει την συνοικία, σε σχέση με την υλοποίηση του σχεδίου πόλης, σε ικανοποιητική κατάσταση (αναλογία κοινόχρηστων και κοινωφελών εκτάσεων προς την έκταση της συνοικίας 15,13%).

Όμως, η προοπτική διαμόρφωσης του γραμμικού πάρκου «Χατζηχαλάρ», επιβάλλει την ανάγκη εξασφάλισης των απαιτούμενων χώρων.

Στην συνοικία του Αγ. Θωμά, καταλήγει, αφού διαπεράσει τρεις ακόμα συνοικίες, το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ». Από τους τέσσερεις δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους, οι τρεις αφορούν την διαμόρφωση του πάρκου. Οι δυο από τις τρεις δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης αφορούν ένα κοινόχρηστο χώρο (KX 708), που η απόκτησή του έχει σχέση με την διαμόρφωση του πάρκου στην πλήρη του μορφή.

Με δεδομένα τα παραπάνω, η αξιολόγηση των δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της συνοικίας έχει ως εξής :

- **KX 708. (1-2).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται στη βόρεια πλευρά της οδού Ιωαννίνων, στο βόρειο τμήμα της συνοικίας. Η συνολική έκταση του χώρου είναι 5.640,52 μ2. Από την έκταση αυτή, τμήμα εμβαδού 706,97 μ2, έχει ήδη αποκτηθεί, ενώ για το υπόλοιπο, εμβαδού 4.933,55 μ2, υπάρχουν δυο δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης, που αφορούν έκταση 2.163,75 μ2. Το συνολικό κόστος αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 1.513.366,46 ευρώ, ενώ το συνολικό κόστος αποζημίωσης, που αναλογεί στις περιπτώσεις των άρσεων απαλλοτρίωσης, ανέρχεται στο ποσό των 663.730,31 ευρώ. Το γεγονός ότι ο συγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος ανήκει στο πλέγμα των κοινοχρήστων χώρων του πάρκου «Χατζηχαλάρ», αλλά και το ότι τμήμα του χώρου έχει ήδη αποκτηθεί (13% της συνολικής έκτασης), μας οδηγεί στην κρίση, πως ο χώρος είναι πολεοδομικά απαραίτητος, παρά το υψηλό κόστος αποζημίωσης. Εναλλακτικά, προτείνεται η απόκτηση μέρους του κοινόχρηστου χώρου, που κατ' ελάχιστο θα ικανοποιεί τις ανάγκες χώρου, για την διαμόρφωση του πάρκου. Σημειώνεται επίσης, πως τουλάχιστον

για την μια περίπτωση, έχει εκκινήσει διαδικασία διοικητικής άρσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4315/2014, γεγονός που ελαχιστοποιεί την εισφορά σε γη της δεσμευμένης ιδιοκτησίας, σε περίπτωση άρσης απαλλοτρίωσης.

- **KX 677Δ. (3).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται στο χωρικό κέντρο της συνοικίας και περικλείεται από τις οδούς Δυρραχίου, Αργυρακούλη, Ατράκου και Βρυότοπου. Η συνολική έκταση του χώρου είναι 752,72 μ². Το εκτιμώμενο κόστος αποζημίωσης, για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης, ανέρχεται στο ποσό των 197.196,29 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης και αίτημα κύρωσης πράξης αναλογισμού. Εφόσον αποκτηθούν οι KX 686Γ και KX 686Δ και χωρίς να υπολογίζεται η περίπτωση του KX 708, το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης θα ανέλθει στο 84% περίπου και θα διαμορφωθεί σε επίπεδο αρκετά υψηλότερο άλλων συνοικιών. Με δεδομένα τα παραπάνω, κρίνεται ως μη απολύτως αναγκαία η απόκτηση του χώρου αυτού.

ΙΒ. ΝΕΑΠΟΛΗ

ΙΒ 1. Γενικά.

Πρόκειται για την πλέον αναπτυγμένη πολεοδομικά συνοικία της πόλης. Η συνοικία ανήκει στον δυτικό τομέα της πόλης και εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το έτος 1979. Είναι η συνοικία με την καλύτερη αναλογία της συνολικής έκτασης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της συνοικίας (24%) και με καλή σχέση κεκτημένων χώρων προς το σύνολο της έκτασης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας - Τρικάλων, η οδός 1^{ης} Μεραρχίας, η οδός Παπανδρέου, η οδός Καραολή – Δημητρίου, η οδός Καρδίτσης, η οδός Σαρίμβη και η οδός Λάτσιου. Στο ανατολικό τμήμα της συνοικίας αναπτύσσεται το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ». Το νοτιοδυτικό της όριο είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας – Τρικάλων και το νοτιοανατολικό όριό της είναι η οδός Καρδίτσης και η οδός Σαρίμβη.

ΙΒ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

ΙΒ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στην οδό 1^{ης} Μεραρχίας και στην οδό Παπανδρέου, καθώς και αυτών που έχουν πρόσωπο στην πλατεία Δημητρακοπούλου (πλατεία Νεάπολης), όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 200 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4, για το παλαιό τμήμα της συνοικίας, ενώ στο υπόλοιπο μέρος της συνοικίας, η αρτιότητα είναι 13 – 300 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 0,8.

Εκτός των εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή είναι χωροθετημένες πολλές σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές (Δημοτική Πινακοθήκη, Αστυνομική Δ/ση Θεσσαλίας, Κέντρο Ψυχικής Υγείας, Χαρά Ι, ΕΕΕΚ, Σκεπαστή Αγορά, Υπηρεσία Πρασίνου, κλπ.).

ΙΒ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 264.300 τ.μ. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 262.100 μ² περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 2.200 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 99%. Στην συνοικία βρίσκεται και το υλοποιημένο τμήμα του γραμμικού πάρκου «Χατζηχαλάρ», καθώς επίσης και η μεγαλύτερη σε έκταση πλατεία της πόλης (πλατεία Δημητρακοπούλου – 16.136,30 μ²).

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι πρόσφατα, με διορθωτική πράξη που βρίσκεται σε διαδικασία κύρωσης, με ανακατανομή της τράπεζας γης στην περιοχή, επιλύεται το θέμα των ακινήτων που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο. Οι χώροι που αφορά η συγκεκριμένη πράξη είναι οι ακόλουθοι :

- KX Γ 1847
- ΟΤ Γ1847ΚΦ

- ΚΧ Γ1849Ρ
- ΚΧ Γ1845Ρ
- ΚΧ Γ1850α
- ΚΧ Γ1840
- ΟΤ Γ1839
- ΚΧ Γ1842
- ΟΤ Γ1850ΚΦ

Στον παρακάτω πίνακα ΙΒ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΒ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΑΠΟΛΗ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 630ΚΦ	2158,72		1	ΚΧ 645Γ	543,66	
				2	ΚΧ Γ1848Α	4381,64	
				3	ΚΧ 654	1774,89	
				4	ΚΧ 653Α	1031,18	
				5	ΚΧ Γ1847Α	2296,96	
				6	ΚΧ Γ1848	10180,96	
				7	ΚΧ 651Β	16146,30	
				8	ΚΧ 645Β	5968,83	
				9	ΚΧ 650Α	5189,87	
				10	ΚΧ 651Γ	201,27	
				11	ΚΧ 650Γ	642,11	
				12	ΚΧ 642Β	500,49	
				13	ΟΤ 634Α	13138,32	ΠΙΝΑΚΟΘΗΚΗ
				14	ΚΧ 642Γ	1967,64	
				15	ΚΧ 642Α	138,65	
				16	ΚΧ	596,25	νησίδα
				17	ΚΧ 642	93,24	
				18	ΚΧ 638	1761,27	
				19	ΚΧ 613	30787,27	
				20	ΚΧ 630Γ	955,87	
				21	ΚΧ 620Α	1675,56	
				22	ΟΤ 620	28777,82	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ
				23	ΟΤ 621	3990,98	
				24	ΚΧ 615	5511,93	
				25	ΟΤ 614	5790,45	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
				26	ΟΤ 613Α	3491,80	
				27	ΚΧ 625Α	2414,91	
				28	ΚΧ 626	1974,19	
				29	ΚΧ 626Α	2067,63	
				30	ΚΧ 626Δ	2200,63	
				31	ΚΧ 600	7932,88	
				32	ΟΤ 600	21991,01	3ο ΓΥΜΝ.-ΛΥΚ.
				33	ΟΤ 600	13520,35	
				34	ΟΤ 619	13299,68	ΠΡΟΝΟΙΑ

				35	KX Γ 1847	3456,97	διορθωτική
				36	ΟΤ Γ1847ΚΦ	6177,83	διορθωτική
				37	KX Γ1849P	2016,07	διορθωτική
				38	KX Γ1845P	1285,45	διορθωτική
				39	KX Γ1850α	23690,39	διορθωτική
				40	KX Γ1840	4581,03	ΦΥΤΩΡΙΟ
				41	ΟΤ Γ1839	642,23	διορθωτική
				42	KX Γ1842	443,61	διορθωτική
				43	ΟΤ Γ1850ΚΦ	6914,35	ΔΙΟΙΚΗΣΗ διορθ.

ΣΥΝΟΛΟ	2158,72	
	264303,14	0,99

ΣΥΝΟΛΟ	262144,42
---------------	------------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης, στον πίνακα IB2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, η κατηγοριοποίηση των δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.
Πίνακας IB2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΑΠΟΛΗ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1		ΟΤ 630 ΚΦ	

Μέχρι σήμερα, δεν υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων ή αιτήματα διοικητικών άρσεων.

IB 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Η συνοικία της Νεάπολης είναι η μοναδική περιοχή χωρίς ουσιαστικό πρόβλημα δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Επιπροσθέτως της παραπάνω επισήμανσης, το σύνολο του προβλήματος της ιδιοκτησίας του Δημοσίου σε ακίνητα στην περιοχή, επιλύεται με την κύρωση της σχετικής διορθωτικής πράξης. Το ζήτημα του ΟΤ 630 ΚΦ δεν αποτελεί σημαντικό πρόβλημα για την συνοικία. Παρόλα αυτά θα μπορούσε να διερευνηθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς του συγκεκριμένου χώρου.».

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΑΒΙΔΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ
ΤΣΑΚΙΡΗΣ ΜΙΧΑΗΛ
ΖΗΣΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΙΟΣ
ΠΑΝΤΖΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΣΑΠΟΥΝΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

2. Τη διαφωνία των Δημοτικών Συμβούλων κ. Κρίκη Πέτρου και 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 στην 1^η Δημοτική Κοινότητα.

Με βάση τη με αριθμό 2 Έκθεση της Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, το κείμενο και οι πίνακες της Έκθεσης Αξιολόγησης Πολεοδομικής Κατάστασης Δεσμευμένων Χώρων τροποποιείται ως εξής:

- Τμήμα της παραγράφου Ι2.2., του τμήματος Ι2., του κεφαλαίου Ι, τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής: «Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 18.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 5,8 εκ. ευρώ.»
- Ο πίνακας Ι3, του κεφαλαίου Θ, τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής :

Πίνακας Ι3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΚΧ 674Δ	827,88	216.788,66	Τμήμα ΚΧ
2	ΚΧ 674	2.940,65	1.131.179,84	Ένας ιδιοκτήτης – Μία δικαστική απόφαση άρσης.
3	ΚΧ 674Α	2.688,22	1.034.077,59	
4	ΚΧ 675Α	5.022,38	1.931.958,91	
5	ΚΧ 683Α	210,00	54.990,60	ΚΧ - οδός
6	ΚΧ 680ΒΛ	189,63	51.892,78	οδός
7	ΚΧ 680ΒΛ	758,50	198.620,81	Τμήμα ΚΧ
8	ΚΧ 682Α	1936,18	430.956,88	Ένας ιδιοκτήτης – Μία δικαστική απόφαση άρσης.
9	ΚΦ 685Λ	195,32	43.474,53	
10	ΚΧ 683	284,33	63.286,45	
11	ΚΧ 682	232,94	51.848,02	
12	ΟΔΟΙ	2718,61	619.133,53	
	ΣΥΝΟΛΟ	18.004,64	5.828.208,60	

- Ο πίνακας Α3 του κεφαλαίου Α τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής :
- Πίνακας Α3.

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΡΣΕΩΝ				
Α/Α	ΣΥΝΟΙΚΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΡΣΕΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ μ2	ΑΞΙΑ ευρώ
1	Ν. ΣΜΥΡΝΗ	9	10,580.29	2,981,584.75
2	ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ	2	409.59	281,218.21
3	ΑΓ. ΑΧΙΛΛΕΙΟΣ	7	4,002.64	16,749,187.01
4	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	2	989.47	259,102.61
5	ΠΗΠΟΚΡΑΤΗΣ	9	27,143.61	6,280,015.22
6	ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	1	170.80	323,356.27
7	ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ	5	3,845.77	1,026,999.52
8	ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ	7	18,004.64	5,828,208.60
9	ΑΓ. ΘΩΜΑΣ	3	2,916.81	860,926.60
10	ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ	4	2,710.27	753,250.19
11	ΝΕΡΑΙΔΑ	1	635.48	244,450.09
12	ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ	2	6.988.90	1,912,582.37
13	ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ	3	4,667.43	1,453,482.94
14	Σ.ΣΤΑΘΜΟΣ	2	3,025.47	1,487,874.52
15	ΑΒΕΡΩΦ	5	1,816.85	580,209.75
16	ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ	16	22,936.40	4,579,961.03
17	ΧΑΡΑΥΓΗ	3	777.25	260,962.90
18	ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ	3	2,458.32	641,958.21
19	Ν. ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ	2	1,414.20	381,531.30
20	ΓΙΑΝΝΟΥΛΗ	1	3,170.36	650,589.58

21	ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΣ	1	169.12	116,116.10
	ΣΥΝΟΛΟ	88	118,833.67	47,653,567.77

- Το τμήμα του κειμένου της παραγράφου Ι2.3., του τμήματος Ι2., του κεφαλαίου Ι, τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής :
«Οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση α, κρίνονται σημαντικοί και για τους οποίους ενχωρεί και διαδικασία επίστευσης από τον Δήμο, είναι οι παρακάτω :

- ΚΧ 674
- ΚΧ 674Α
- ΚΧ 675Α
- ΚΧ 683Α
- ΚΧ 680ΒΛ
- ΚΧ 682Α
- ΚΦ 685Λ
- ΚΧ 683
- ΚΧ 682

Οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση β, κρίνονται σημαντικοί και ο Δήμος θα πρέπει να προγραμματίσει και να διαπραγματευτεί την απόκτησή τους, είναι οι παρακάτω :

- ΚΧ 683Β
- ΚΧ 680ΔΔ
- ΚΧ 680ΓΛ
- ΚΧ 679Α
- ΚΧ 683Ζ»

- Το τμήμα του κειμένου του τετάρτου συμπεράσματος, του κεφαλαίου ΙΗ, στη σελίδα 86, τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής :
«Το ύψος των απαιτούμενων αποζημιώσεων για τους δεσμευμένους χώρους για τους οποίους υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων αγγίζει τα 48 εκ. ευρώ, που αντιστοιχούν σε έκταση 119 στρεμμάτων περίπου. Το ποσό αυτό δεν είναι δυνατόν να αποδοθεί από τον Δήμο για την κάλυψη του συνόλου των αποζημιώσεων.»

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

«Ζ. ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ - ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

Z 1. Γενικά.

Η συνοικία βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της πόλης και πέραν της δυτικής όχθης της παλαιάς κοίτης του Πηνειού ποταμού και νοτιοανατολικά της νέας κοίτης του ποταμού. Είναι κυρίως περιοχή κατοικίας, με μικρές συγκεντρώσεις εμπορικών καταστημάτων στην οδό Κοζάνης και στην οδό Μανουσάκη. Την χαρακτηρίζουν η πυκνή δόμηση και η κακή ρυμοτομία, ιδιαίτερα στο νότιο τμήμα της. Στα όριά της με τον ποταμό υπάρχει αντιπλημμυρικό έργο (ανάχωμα).

Παρόλο που στην περιοχή βρίσκεται το πάρκο «Αλκαζάρ», η οδός Κοζάνης περιορίζει την επαφή του κυρίως τμήματος της συνοικίας με το πάρκο. Εκτός του πάρκου, δεν υπάρχει σημαντικός κοινόχρηστος χώρος για την συνοικία.

Στην συνοικία βρίσκεται μια σημαντική διοικητική - εκπαιδευτική δομή, ο ΟΑΕΔ και οι σχολές μαθητείας του. Μαζί με την συνοικία των Αμπελοκήπων αποτελεί τον πλησιέστερο τομέα με το κέντρο της πόλης.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

4. Την πυκνή δόμηση, σε τμήμα της συνοικίας.
5. Την έλλειψη κοινοχρήστων χώρων.
6. Την κακή ρυμοτομία στον αρχικό πυρήνα της συνοικίας..

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Κοζάνης, η οδός Μανουσάκη και η νέα περιφερειακή οδός της πόλης (βορειοδυτικό τμήμα).

Z 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Z 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις γενικής και αμιγούς κατοικίας, με, κατά παρέκκλιση, μικρές αρτιότητες (πχ. 8 – 120), ενώ στο σύνολο σχεδόν της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,2.

Στην συνοικία δεν υπάρχουν σημαντικοί διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι και το γεγονός αυτό αποτελεί και το μεγαλύτερο πρόβλημά της. Συνεπώς, είναι αναγκαία η απόκτηση κοινόχρηστων χώρων. Επίσης, οι ανάγκες της συνοικίας σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις καλύπτονται από τις υφιστάμενες δομές (κυρίως εκπαίδευση).

Z 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη συνοικία του Ιπποκράτη - Παπασταύρου, είναι 233.000 τ.μ. περίπου (230.000 χωρίς τις διανοίξεις οδών). Από αυτά, τα 200.400 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 32.600 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 86 %.

Παρατηρούνται προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατυνσεων (οδός Μανουσάκη, οδός Καλογιάννη).

Στον παρακάτω πίνακα Ζ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της συνοικίας.

Πίνακας Ζ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ							
ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ - ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ							
A. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				B. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 885A	7047,07		1	ΟΤ 884	12171,70	ΣΧΟΛΕΙΑ
2	KX 901	1030,22		2	KX 887Δ	511,07	
3	KX 903Γ	302,17		3	KX 890Γ	2550,64	
4	KX 904Γ	187,26		4	KX 891A	1116,76	
5	KX 903B	170,30		5	KX 897B	1045,14	
6	ΟΤ 900	971,34		6	KX 905E	329,94	
7	KX 916B	3269,71		7	KX 900Γ	1672,74	
8	ΟΤ 921	103,98		8	KX 911*	117562,48	ΑΛΚΑΖΑΡ
9	KX 880	9290,53		9	KX 931B	1301,76	
10	KΦ 885	3577,99		10	P 929A	2169,74	
11	ΟΤ 917Δ	1800,49	οδός	11	KX 926B	3856,16	
12	ΟΤ 920	452,26	οδός	12	KX 927A	1678,35	
13	KX 917Γ	2845,34		13	KX 927	687,61	
14	KΦ 917B	1502,36		14	KX 930	40314,17	ΓΗΠΕΔΑ
				15	ΟΤ 929	9398,04	ΚΟΛΥΜΒ.
				16	ΟΤ 934Δ	4078,57	

ΣΥΝΟΛΟ	32551,02	
	232995,89	0,86

ΣΥΝΟΛΟ	200444,87
---------------	------------------

2252,75	230743,14
---------	-----------

- Σημείωση : Αν αφαιρεθεί η έκταση του πάρκου «Αλκαζάρ» από το σύνολο των κεκτημένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων της συνοικίας, τότε το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης μειώνεται στο 61%.

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Ζ2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Ζ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ - ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1		KX 885A	
2	KX 901		
3	KX 903Γ		
4	KX 904Γ		
5	KX 903B		
6		ΟΤ 900 – KX 900	
7	KX 916B		
8	ΟΤ 921		
9		ΟΤ 880 ΚΦ	
10		ΟΤ 885 ΚΦ	
11			KX 907Z
12	ΟΤ 917 Δ		
13	ΟΤ 920		
14	KX 917Γ		
15	ΟΤ 917B ΚΦ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 27.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 6,28 εκ. ευρώ.

Πίνακας Ζ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ - ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 885 Α	8.875,80	2.053.061,30	Πλατεία - οδοί
2	KX 900	1.334,92	308.780,35	Αφορά δύο περιπτώσεις
3	ΟΤ 885 ΚΦ	1.946,30	450.237,58	Βρεφ/κος σταθ.- Νηπιαγ.
4	KX 901	1.980,82	458.183,47	Ίδιος ιδιοκτήτης – διαφορετικές αποφάσεις
5	KX 903Γ	822,07	190.153,01	
6	ΟΤ 880 ΚΦ	7.297,24	1.687.924,58	
7	ΟΤ 889Z*	183,70	42.491,65	
8	ΟΤ 880 ΚΦ	1.972,64	456.291,36	Ίδιος ιδιοκτήτης – Ίδια απόφαση
9	KX 885 Α	477,37	110.420,45	
10	ΟΤ 917 Δ	1.800,49	417.859,20	Διάνοιξη οδού. Ίδιος ιδιοκτήτης – απόφαση
11	ΟΤ 920	452,26	104.612,26	
	ΣΥΝΟΛΟ	27.143,61	6.280.015,21	

* Σημείωση : Η υπόθεση της δικαστικής απόφασης άρσης απαλλοτρίωσης, με αριθμό 15/2013, δεν αφορά δεσμευμένο κοινόχρηστο, που εσφαλμένα αναφέρεται ως ΚΧ 907 Ζ (δεν υπάρχει). Παρόλο που το δικαστήριο αποφάσισε την άρση απαλλοτρίωσης κοινόχρηστου χώρου, τέτοια δέσμευση δεν υφίσταται. Στην πραγματικότητα, η υπόθεση αφορά παραβίαση του ορίου απαλλοτρίωσης του δεξιού αναχώματος του Πηνειού, στο ΟΤ 889Ζ, γεγονός που εμπλέκει το Ελληνικό Δημόσιο. Όμως υπάρχει αίτημα άρσης απαλλοτρίωσης προς τον Δήμο.

Z 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Οι δεσμευμένοι χώροι στην περιοχή αφορούν κυρίως μεγάλους, αλλά και μικρούς κοινόχρηστους χώρους. Όπως καταγράφεται και στον παραπάνω πίνακα Ζ3, το πρόβλημα των άρσεων απαλλοτριώσεων σημαντικών κοινόχρηστων χώρων είναι μεγάλο, καθώς δεν υφίσταται, μέχρι σήμερα, διαμορφωμένη πλατεία στην συνοικία. Επίσης υπάρχουν αρκετές αιτήσεις για πράξεις αναλογισμού και τακτοποίησης, που αφορούν διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών, αλλά και διαμορφώσεις πλατειών. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η ύπαρξη μεγάλων ιδιοκτησιών, με αποτέλεσμα την αναγκαιότητα συνδυαστικής αξιολόγησης των περιπτώσεων αυτών, καθώς εμπλέκονται ιδιοκτήτες σε περισσότερες της μιας υποθέσεις. Οι περιπτώσεις των δεσμευμένων χώρων, με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, αξιολογούνται ως ακολούθως :

- **ΚΧ 885 Α. (1).** Αφορά δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο (πλατεία), έκτασης 7.047,70 μ². (μαζί με τις περιβάλλουσες οδούς η έκταση προς απαλλοτρίωση είναι 8.850,80 μ²). Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της απαλλοτρίωσης (6/2007). Ο χώρος είναι πολεοδομικά σημαντικός, με μεγάλο όμως κόστος απαλλοτρίωσης (2.053.061,30 ευρώ). Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να εξεταστεί, συνδυαστικά με την απόκτηση του ΚΧ 917 Γ, μετά από διαπραγμάτευση, η απόκτηση τμήματος του κοινόχρηστου χώρου. Συνεπώς, προτείνεται μερική αποδέσμευση, ώστε να περιοριστούν τα δικαιώματα αποζημιώσεων των ιδιοκτητών. Θα πρέπει να σημειωθεί η σχεδόν μηδενική πλέον (Ν. 4315/14) υποχρέωση της ιδιοκτησίας, σε περίπτωση αποδέσμευσης, εισφοράς σε γη.
- **ΚΧ 901 - ΚΧ 903Γ. (2-3).** Αφορά δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους, αλλά και τις διανοίξεις των περιβαλλουσών οδών. Οι συνολική έκταση της απαλλοτρίωσης είναι 2.802,89 μ². Υπάρχει μερικώς κυρωμένη πράξη αναλογισμού (1896/97) και δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (1666/2010). Εξαιτίας της σπουδαιότητας των υπό διάνοιξη οδών (οδός Μανουσάκη), αλλά και των υπολοίπων κοινοχρήστων χώρων, εκτιμάται πως είναι αναγκαία η απαλλοτρίωση της εν λόγω έκτασης. Θα πρέπει να εξεταστούν οι υποχρεώσεις των τρίτων, που προκύπτουν από την πράξη αναλογισμού. Θεωρείται πως είναι από τις περιπτώσεις που θα πρέπει να αναληφθούν οι παραπάνω υποχρεώσεις και να καταλογιστούν.
- **ΟΤ 900 – ΚΧ 900. (4).** Αφορά διανοίξεις οδών και κοινόχρηστο χώρο (πλατεία), που βρίσκεται επί της οδού Καρανάσιου, πλησίον του Ι.Ν. Αγ. Χαράλάμπους και έχει έκταση 971,35 μ², που μαζί με τα τμήματα των υπό διάνοιξη οδών η συνολική απαλλοτριούμενη έκταση είναι 1.334,92 μ². Η αξία της αποζημίωσης της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 308.780,35 ευρώ. Υπάρχουν δύο αιτήματα (1997 και 2000) για κύρωση πράξης αναλογισμού και δύο δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων (427/2007 και 428/2007). Η πολεοδομική αξία του κοινόχρηστου χώρου είναι μικρή, οι διανοίξεις των οδών κρίνονται αναγκαίες. Στα πλαίσια διαπραγμάτευσης, θα πρέπει να εξασφαλιστεί η διάνοιξη των οδών και δυνατόν τμήμα του κοινοχρήστου χώρου. Όπως και στην προηγούμενη περίπτωση, θα πρέπει να εξεταστούν οι υποχρεώσεις τρίτων, ώστε να τους καταλογιστούν. Ενδεχομένως, με βάση την προτεινόμενη λύση, να προκύψουν και θέματα προσκυρώσεων.
- **ΟΤ 885 ΚΦ. (5).** Αφορά δεσμευμένο χώρο για την ανέγερση βρεφονηπιακού σταθμού και νηπιαγωγείου, που βρίσκεται απέναντι του ΚΧ 885 Α, επί της οδού Ταμπάρα. Η έκτασή του είναι 1.946,30 μ² και η αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης 450.237,58 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (240/2004). Με δεδομένο την λειτουργία, σε

δημοτικούς χώρους, βρεφονηπιακού σταθμού και νηπιαγωγείου, θεωρείται πως η πολεοδομική αξία του συγκεκριμένου χώρου είναι σχετικά μικρή. Η εκτίμηση προκύπτει από τον συνδυασμό των περιπτώσεων που αφορούν το ΟΤ 885 ΚΦ, τον ΚΧ 885 Α και του ΚΧ 917 Γ, εξαιτίας εμπλεκόμενων κοινών ιδιοκτητών. Σε κάθε περίπτωση, πριν την οριστική πρόταση, θα πρέπει να αναλυθούν οι μελλοντικές ανάγκες της συνοικίας σε χώρους, όπου μπορούν να αναπτυχθούν οι συγκεκριμένες χρήσεις, καθώς, μέχρι σήμερα, οι αντίστοιχες ανάγκες καλύπτονται πλήρως από τις υφιστάμενες δομές. Ως πρώτη εκτίμηση, μπορούμε να θεωρήσουμε πως νέες ανάγκες μπορούν να προκύψουν μόνο μετά από δραματική πληθυσμιακή αύξηση.

- **ΟΤ 880 ΚΦ. (6).** Αφορά δεσμευμένο χώρο για την ανέγερση κλειστού γυμναστηρίου, που βρίσκεται επί της οδού Ταμπάρα, νότια του χώρου του διδακτηρίου του 10^{ου} Γυμνασίου (ΟΤ 884 ΚΦ) και πλησίον του ΟΤ 885 ΚΦ και του ΚΧ 885 Α. Η συνολική έκταση του χώρου είναι 9.290,53 μ². Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (1044/2011), που αφορά έκταση 7.297,24 μ². και το κόστος αποζημίωσής της είναι 1.687.924,58 ευρώ. Κατ' αρχήν, η περίπτωση αυτή θα πρέπει να εξεταστεί συνδυαστικά με τις περιπτώσεις των δεσμευμένων ΚΧ 901 και ΚΧ 903 Γ, εξαιτίας κοινού ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Επίσης, στον χώρο του διδακτηρίου του 10^{ου} Γυμνασίου έχει ήδη κατασκευαστεί κλειστό γυμναστήριο. Από το γεγονός αυτό, θεωρείται πως η συγκεκριμένη πολεοδομική ανάγκη της περιοχής έχει καλυφθεί. Στην κάλυψη της ανάγκης αυτής συμβάλουν και οι αθλητικοί χώροι, κλειστοί και ανοικτοί, του αθλητικού κέντρου, που βρίσκεται ανατολικά της οδού Κοζάνης (ΕΑΚΛ). Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, προτείνεται η αποδέσμευση του χώρου, μετά από διαπραγμάτευση.
- **ΚΧ 907 Ζ (ΟΤ 889 Ζ). (7).** Αφορά εσφαλμένη δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Παραπέμπεται στην σημείωση του πίνακα Ζ3.
- **ΟΤ 880 ΚΦ - ΚΧ 885 Α. (8-9).** Αφορά τμήματα των κοινοχρήστων χώρων που εξετάστηκαν παραπάνω. Παρατίθενται ως χωριστές υποθέσεις, καθώς υπάρχει δικαστική απόφαση (541/2014) για τα τμήματα αυτά. Για τις περιπτώσεις αυτές, ισχύει ότι περιγράφηκε για τους ίδιους δεσμευμένους χώρους παραπάνω.
- **ΟΤ 917 Δ - ΟΤ 920. (10-11).** Αφορά την απαλλοτρίωση για την διάνοιξη της οδού Καλογιάννη (παράπλευρη της οδού Σανδράκη). Πρόκειται για δύο συνεχόμενα οικοδομικά τετράγωνα, που βρίσκονται στο βόρειο άκρο της συνοικίας. Εξετάζονται μαζί εξαιτίας πολεοδομικής συνάφειας και ιδιοκτησιακού καθεστώτος (ίδιοι ιδιοκτήτες). Η απαλλοτριούμενη έκταση είναι συνολικά 2.252,75 μ² και η αξία αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 522.471,46 ευρώ. Υπάρχει αίτημα διοικητικής άρσης απαλλοτρίωσης προς της αρμόδια υπηρεσία της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Η πολεοδομική σημασία της απαλλοτρίωσης είναι μεγάλη, καθώς αφορά την διάνοιξη σημαντικής οδού. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να σημειωθεί πως υπάρχει τεχνικό έργο της ΔΕΥΑΛ, κατά μήκος της όδευσης της οδού, που σε περίπτωση άρσης θα πρέπει να μετατοπισθεί. Το εκτιμώμενο κόστος μετακίνησης είναι πάνω από 100.000 ευρώ. Το Τμήμα Σχεδίου Πόλης εξετάζει εναλλακτικές λύσεις χαράξεων των παρόδιων οικοδομικών τετραγώνων, ώστε να μειωθούν τα ποσά των υποχρεώσεων των αποζημιώσεων.

Θ. ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ

Θ 1. Γενικά.

Η συνοικία, μαζί με τις συνοικίες Αγ. Θωμά, Λειβαδάκι, Νεάπολη, αποτελεί τον δυτικό τομέα της πόλης και είναι μια από τις πολυπληθέστερες, εκτός κέντρου, συνοικίες. Ο αρχικός πυρήνας της συνοικίας εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το έτος 1947, ενώ τα υπόλοιπα τμήματά της, το έτος 1979. Είναι η έκτη, κατά σειρά, συνοικία της πόλης, με το χαμηλότερο ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (71%). Συνεπώς, υπάρχουν αρκετά προβλήματα με δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους στην περιοχή.

Κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Ιωαννίνων, η οδός Λαγού, η οδός Χατμημιχάλη, η οδός Αγ. Τριάδας. Το δυτικό όριο της συνοικίας αποτελεί το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ».

Θ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Θ 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 κανόνα αρτιότητα 10 – 300 (κατά παρέκκλιση αρτιότητα 8 – 120), ενώ στο μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4.

Ο σημαντικότερος κοινόχρηστος χώρος, που ανήκει στην περιοχή είναι η πλατεία της συνοικίας (ΚΧ 695 Α). Γενικώς, οι ανάγκες της συνοικίας σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις καλύπτονται από τις υφιστάμενες δομές. Υπάρχει όμως πρόβλημα κάλυψης κτιριακών αναγκών για το 9^ο Δημοτικό Σχολείο, που πληθυσμιακά είναι ένα από τα μεγαλύτερα της χώρας (520 μαθητές). Σχετικά πρόσφατα, χωροθετήθηκαν στην περιοχή δημόσιες υπηρεσίες.

Θ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 77.000 τ.μ. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 54.400 μ² περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 22.600 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 71%.

Παρατηρούνται μικρά προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατυνσεων (πχ. οδός Λάτσιου).

Στον παρακάτω πίνακα Θ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας Θ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 757	2138,93		1	KX 752	1233,39	
2	KX 711B	726,75		2	KX 754A	336,51	
3	KX 714B	682,44		3	KX 753Δ	276,80	
4	KX 697B	138,33	τμήμα	4	KX 753B	1715,19	
5	KX 697Γ	94,99	τμήμα	5	P 753Γ	159,76	
6	KX 696A	1938,51	τμήμα	6	KX Γ334γ	5102,05	ΠΧ
7	KX 693	3202,33		7	KX 741	6125,19	ΔΣΛ
8	ΟΤ 693B	1478,19		8	KX 739A	12678,00	ΑΘΛ. ΕΓΚΑΤ.
9	KX 689Γ	3640,41		9	KX Γ334	2957,00	
10	KX 689	3686,86		10	KX 695A	8012,90	
11	KX 687B	876,01		11	KX 697A	1348,55	τμήμα
12	KX	3182,89	νησίδα	12	KX 696	1623,23	
13	KX 672Γ	850,34		13	KX Γ18A	1627,00	
				14	KX	870,24	νησίδα
				15	KX Γ338	10376,49	

ΣΥΝΟΛΟ	22636,98	
	77079,28	0,71

ΣΥΝΟΛΟ	54442,30
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα Θ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας Θ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 693		
2	KX 693B		
3	KX 689		
4	KX 689Γ		
5	KX 696A		
6	KX 697B		
7	KX 697Γ		
8		KX 757	
9		KX 711B	
10		KX 714B	
11	KX 672Γ		
12	KX 709		
13			KX 687B
14	KX		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 3.850 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 1,03 εκ. ευρώ.

Πίνακας Θ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 687B	998,77	261.537,91	Πλατεία - Οδός
2	KX 687B	596,00	156.068,56	(Χατζηγαλάρ)
3	KX 689	1.693,45	443.446,82	(Χατζηγαλάρ)
4	KX 696A	400,00	124.664,00	(Χατζηγαλάρ)
5	KX 693B	157,55	41.282,23	(Χατζηγαλάρ)
	ΣΥΝΟΛΟ	3.845,77	1.026.999,52	

Θ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Από τους παραπάνω πίνακες, γίνεται φανερό πως, σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι της συνοικίας και κυρίως αυτοί που διαμορφώνουν το γραμμικό πάρκο «Χατζηγαλάρ», δεν έχουν αποκτηθεί από την πόλη και βαρύνονται με δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης. Οι περιπτώσεις αυτές κρίνονται ως πολεοδομικά σημαντικοί, καθώς αφορούν την διαμόρφωση του γραμμικού πάρκου και χωρίζονται σε δυο υποπεριπτώσεις : α) Στους χώρους που είναι δεσμευμένοι και για τους οποίους υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης και β) Στους χώρους που είναι απλώς δεσμευμένοι, χωρίς δικαστικές αποφάσεις άρσεων.

Οι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση α, κρίνονται ιδιαίτερα σημαντικοί και για τους οποίους ενχωρεί και διαδικασία επίστευσης από τον Δήμο, είναι οι παρακάτω :

- KX 687 B
- KX 689
- KX 696 A
- KX 693 B

Το συνολικό κόστος αποζημίωσης, για τους παραπάνω χώρους, είναι περίπου 0,77 εκ. ευρώ και η συνολική τους έκταση είναι 2.850 μ2 περίπου. Θα πρέπει να σημειωθεί πως υπάρχουν περιπτώσεις, όπου τμήματα των χώρων αυτών έχουν αποχαρακτηριστεί από κοινόχρηστοι χώροι και έχουν μετατραπεί σε οικοδομικά τετράγωνα (περαιωμένη άρση). Ειδικότερα, για την περίπτωση του KX

687 Β, που αφορά κοινόχρηστο χώρο και δρόμο, εξετάστηκε η δυνατότητα μερικής αποδέσμευσης (δρόμοι και τμήματος ΚΧ).

Οι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση β, κρίνονται επίσης ιδιαίτερα σημαντικοί και για τους οποίους ο Δήμος Λάρισας θα πρέπει να προγραμματίσει την σταδιακή απόκτησή τους, για την ολοκλήρωση της διαμόρφωσης του γραμμικού πάρκου «Χατζηχαλάρ». Οι χώροι αυτοί είναι οι παρακάτω :

- ΚΧ 672 Γ
- ΚΧ 689 Γ
- ΚΧ 693
- ΚΧ 709
- ΚΧ νησίδα «Χατζηχαλάρ»

Το συνολικό κόστος αποζημίωσης, για τους παραπάνω χώρους, είναι περίπου 2,68 εκ. ευρώ και η συνολική τους έκταση είναι 10.800 μ² περίπου.

I. ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ

I 1. Γενικά.

Η συνοικία, μαζί με τις συνοικίες Αγ. Θωμά, Φιλιπούπολη, Νεάπολη, αποτελεί τον δυτικό τομέα της πόλης και είναι μια από τις νεώτερα αναπτυγμένες περιοχές της πόλης. Η συνοικία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το έτος 1979. Είναι η πέμπτη, κατά σειρά, συνοικία της πόλης, με το χαμηλότερο ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (67%). Κατ' αρχήν, θεωρείται πως υπάρχουν αρκετά προβλήματα με δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους στην περιοχή.

Κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας - Τρικάλων, η οδός Καραολή – Δημητρίου και η οδός Νικολοπούλου. Το ανατολικό όριο της συνοικίας αποτελεί το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ» και το δυτικό της όριο είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας – Τρικάλων.

I 2. Πολεοδομική κατάσταση.

I 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στις οδούς Καραολή και Δημητρίου, Χατζημιχάλη και Ιωαννίνων, όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 300 (κατά παρέκκλιση αρτιότητα 10 – 200), ενώ στο μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4.

Ο σημαντικότερος διαμορφωμένος κοινόχρηστος χώρος, που ανήκει στην περιοχή είναι η πλατεία της συνοικίας (ΚΧ 671 Ζ). Πέραν της συγκεκριμένης πλατείας, υπάρχουν δυο παραχωρημένοι κοινόχρηστοι χώροι, για να ικανοποιήσουν τις ανάγκες της συνοικίας (ΚΧ 673 Γ και ΚΧ 674 Δ). Πολεοδομικά, ο σχεδιασμός περιλαμβάνει μια «ομάδα» κοινοχρήστων χώρων, που αναπτύσσεται ανατολικά του υποσταθμού της ΔΕΗ και ακολουθεί την όδευση των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης. Οι χώροι αυτοί παραμένουν δεσμευμένοι και δεν έχουν αποκτηθεί από τον Δήμο.

Στην περιοχή υπάρχουν δυο αιτήσεις για κυρώσεις αντίστοιχων πράξεων αναλογισμού, που αφορούν μεγάλες εκτάσεις.

I 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 95.800 τ.μ. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 56.000 μ² περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 27.400 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Επίσης, έκταση 12.348,57 μ² κοινοφελών χώρων ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 67%. Αν δεν υπολογισθούν οι χώροι του Δημοσίου, τότε η υλοποίηση του σχεδίου, ως ποσοστό μειώνεται στο 58%.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΙ παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας Ι1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙ Σ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙ Σ
1	KX 683B	1115,70		1	KX 665	1899,16	
2	KX 680ΔΛ	713,28		2	ΟΤ 665	16083,06	ΓΥΜΝ. - ΛΥΚ.
3	KX 680ΓΛ	1256,06		3	KX 665	1972,88	
4	KX 680ΒΛ	3888,96		4	KX Γ1832α	657,13	
5	KX 675Α	5022,38		5	KX Γ1831α	270,50	
6	KX 679Λ	1070,32		6	ΟΤ Γ17β	6531,56	
7	KX 683Ζ	1953,19		7	ΟΤ Γ1829α	291,45	
8	KX 683ΖΒ	252,50		8	KX 671Ζ	6746,89	
9	KX 683	284,33		9	KX 674Δ	1579,65	τμήμα
10	KX 682Α	1996,01		10	P 673E	1668,83	
11	KX 682	1845,45		11	KX 651B	16146,30	
12	KX 674Α1	2688,22		12	KX 673Γ	2163,21	
13	KX 674Ζ	2940,65					
14	KX 667Δ	635,56					
15	KX 667Η	211,55					
16	KX 688B	148,01					
17	KX 671ΒΛ	612,81					
18	KX 674Δ	827,88	τμήμα				
19	ΟΤ 673Δ ΚΦ	5528,05	Δημόσιο				
20	ΟΤ 673Α ΚΦ	5142,77	Δημόσιο				
21	ΟΤ 685Λ ΚΦ	1677,75	Δημόσιο				

ΣΥΝΟΛΟ	39811,43		ΣΥΝΟΛΟ	56010,62
	95822,05	0,58		
	83473,48	0,67		

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα Ι2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας Ι2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 683B		
2	KX 680ΔΛ		
3	KX 680ΓΛ		
4	KX 680ΒΛ		
5	KX 675Α		
6	KX 679Λ		

7	KX 671BA		
8	KX 683Z		
9	KX 683A		
10	KX 683		
11	KX 682A		
12	KX 682		
13			KX 674 A
14	KX 674Z		
15			KX 667Δ
16		KX 667H	
17		KX 688B	
18	KX 674Δ		
19	ΟΤ 673Δ ΚΦ		
20	ΟΤ 673Α ΚΦ		
21	ΟΤ 685Α ΚΦ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 18.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 5,8 εκ. ευρώ.

Πίνακας Ι3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΛΕΙΒΑΛΑΚΙ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 674Δ	827,88	216.788,66	Τμήμα ΚΧ
2	KX 674	2.940,65	1.131.179,84	Ένας ιδιοκτήτης – Μία δικαστική απόφαση άρσης.
3	KX 674Α	2.688,22	1.034.077,59	
4	KX 675Α	5.022,38	1.931.958,91	
5	KX 683Α	210,00	54.990,60	ΚΧ - οδός
6	KX 680ΒΑ	189,63	51.892,78	οδός
7	KX 680ΒΑ	758,50	198.620,81	Τμήμα ΚΧ
8	KX 682Α	1936,18	430.956,88	Ένας ιδιοκτήτης – Μία δικαστική απόφαση άρσης.
9	ΚΦ 685Α	195,32	43.474,53	
10	KX 683	284,33	63.286,45	
11	KX 682	232,94	51.848,02	
12	ΟΔΟΙ	2718,61	619.133,53	
	ΣΥΝΟΛΟ	18.004,64	5.828.208,60	

Ι 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Όπως αποτυπώνεται από τους παραπάνω πίνακες, γίνεται φανερό πως, το σύνολο σχεδόν των δικαστικών αποφάσεων άρσεων απαλλοτρίωσης αφορά την ομάδα δεσμευμένων κοινοχρήστων χώρων, που βρίσκεται ανατολικά του υποσταθμού της ΔΕΗ και υπό των οδεύσεων των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης. Οι χώροι αυτοί χωρίζονται σε δυο υποπεριπτώσεις : α) οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι χώροι, για τους οποίους υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων και β) οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι χώροι για τους οποίους δεν υπάρχουν αντίστοιχες δικαστικές αποφάσεις.

Θα πρέπει να σημειωθεί η δυσκολία αξιολόγησης των παραπάνω χώρων, καθώς τουλάχιστον ένα μέρος τους είναι αναγκαίο για την συνοικία, παράλληλα υπάρχει αντικειμενική δυσκολία διαμόρφωσής τους εξαιτίας της ύπαρξης δουλειάς, από μέρους της ΔΕΗ, για τους πυλώνες μεταφοράς, αλλά και εξαιτίας της ύπαρξης του ίδιου του δικτύου μεταφοράς. Επιπρόσθετα, η υψηλή αντικειμενική αξία των ακινήτων, καθιστά σχεδόν απαγορευτική οποιαδήποτε προσπάθεια απόκτησής τους.

Με δεδομένο όμως πως αντίστοιχα προβλήματα αξιοποίησης έχουν και οι ιδιοκτήτες των εκτάσεων αυτών, θεωρείται πως η δέσμευση, αλλά ακόμη και η δικαστική άρση απαλλοτρίωσης, δεν δημιουργεί πειστικό πρόβλημα προς τον Δήμο. Σε κάθε όμως περίπτωση, στα πλαίσια μιας δίκαιης αντιμετώπισης του θέματος απέναντι στους ιδιοκτήτες, θα πρέπει ο Δήμος να αξιολογήσει την κατάσταση και να αποφανθεί για την αναγκαιότητα της δέσμευσης.

Για την διαδικασία αξιολόγησης των δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της συνοικίας, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η αναλογία της συνολικής έκτασης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπονται από το σχέδιο πόλης, σε σχέση με την έκταση της συνοικίας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση η αναλογία αυτή διαμορφώνεται σε ποσοστό άνω του 16,44% (πίνακας Α2), που είναι αρκετά υψηλότερο των αντίστοιχων ποσοστών άλλων συνοικιών. Για τον λόγο αυτό, κρίνεται πως αρκεί να αποκτηθεί μέρος των δεσμευμένων χώρων, ώστε να καλύπτονται ικανοποιητικά οι ανάγκες της συνοικίας.

Συνεπώς, θα πρέπει συνδυαστικά και μέσω συνολικής διαπραγμάτευσης να καταλήξει ο Δήμος σχετικά με τους εν λόγω χώρους. Στο πλαίσιο αυτό όλοι οι χώροι αξιολογούνται ως κατ' αρχήν σημαντικοί.

Οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση α, κρίνονται σημαντικοί και για τους οποίους ενχωρεί και διαδικασία επίστευσης από τον Δήμο, είναι οι παρακάτω :

- KX 674
- KX 674A
- KX 675A
- KX 683A
- KX 680BΛ
- KX 682A
- ΚΦ 685Λ
- KX 683
- KX 682

Οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση β, κρίνονται σημαντικοί και ο Δήμος θα πρέπει να προγραμματίσει και να διαπραγματευτεί την απόκτησή τους, είναι οι παρακάτω :

- KX 683B
- KX 680ΔΛ
- KX 680ΓΛ
- KX 679Λ
- KX 683Z

Εξχωριστή κατηγορία δεσμευμένων, στο σύνολό τους κοινωφελή, αποτελούν χώροι που ανήκουν στο Δημόσιο Κτήμα. Οι χώροι αυτοί θεωρούνται πολεοδομικά σημαντικοί και υπάρχει η δυνατότητα παραχώρησης προς τον Δήμο από το Ελληνικό Δημόσιο. Οι χώροι αυτοί είναι :

- ΟΤ 673Δ ΚΦ (χώρος Κέντρου Υγείας).
- ΟΤ 673Α ΚΦ (χώρος Εκπαίδευσης).
- ΟΤ 685Λ ΚΦ (χώρος Νηπιαγωγείου).

Οι υπόλοιποι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που δεν ανήκουν στην ομάδα που βρίσκεται ανατολικά του υποσταθμού της ΔΕΗ, αξιολογούνται ως εξής :

- **KX 674Δ. (7).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της συνοικίας, επί των οδών Κουφοδήμου, Σκυλλάκου, Σταγών και Τσουκνικά. Το μεγαλύτερο τμήμα του κοινόχρηστου χώρου έχει ήδη αποκτηθεί από τον Δήμο (1.579,65 μ²), ενώ παραμένει δεσμευμένο το υπόλοιπο τμήμα (827,88 μ²), για το οποίο και υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (345/2008). Η αξία της αποζημίωσης, για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης είναι 413.833,07 ευρώ. Για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης, ο

Δήμος υποσχέθηκε να γίνει με ανταλλαγή ίσης αξίας οικοπεδικής δημοτικής έκτασης, υπόσχεση που θεωρούμε πως πρέπει να αναθεωρηθεί, καθώς οι δημοτικές οικοπεδικές εκτάσεις είναι πλέον εξαιρετικά περιορισμένες. Η πολεοδομική αξία του χώρου είναι μεγάλη και με δεδομένο πως το μεγαλύτερο μέρος του κοινοχρήστου χώρου ανήκει στον Δήμο, προτείνεται η απόκτηση και του υπόλοιπου μέρους, μετά από διαπραγμάτευση.

ΙΑ. ΑΓ. ΘΩΜΑΣ

ΙΑ 1. Γενικά.

Η συνοικία ανήκει στον δυτικό τομέα της πόλης και είναι μια από τις νεότερα αναπτυγμένες περιοχές της πόλης. Η συνοικία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το έτος 1979. Παρόλο που η αναλογία της συνολικής έκτασης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων σε σχέση με την έκταση της συνοικίας είναι σε ποσοστό λίγο κάτω του 10%, θεωρείται πως υπάρχουν προβλήματα με δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους στην περιοχή, μιας και υπολείπεται του γενικού μέσου όρου. Κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας - Τρικάλων, η οδός Νικολοπούλου, η οδός Ιωαννίνων και η οδός Θεοπόμπου. Το ανατολικό όριο της συνοικίας αποτελεί το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ» και το δυτικό της όριο είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας – Τρικάλων.

Πρόσφατα, παραλήφθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο η πολεοδομική μελέτη επέκτασης της συνοικίας και ακολουθεί την διαδικασία έγκρισής της. Με την έγκριση της μελέτης αυτής, κάποια από τα προβλήματα της περιοχής θα επιλυθούν. Στο βόρειο όριο της συνοικίας (επέκτασης), θα κατασκευαστεί το τελευταίο τμήμα του εξωτερικού δακτυλίου της πόλης (τμήμα ΔΕΥΑΛ – Κόμβου Ε.Ο. Λάρισας Τρικάλων).

ΙΑ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

ΙΑ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στην οδό Ιωαννίνων, όπου καθορίζονται χρήσεις γενικής κατοικίας. Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 300 (κατά παρέκκλιση αρτιότητα 10 – 200), ενώ στο μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας, ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4. Για το τμήμα της επέκτασης, ο προτεινόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,8.

Οι σημαντικότεροι κοινόχρηστοι χώροι, που ανήκουν στην περιοχή εντοπίζονται στο δυτικό μέρος της συνοικίας, βόρεια και νότια του διδακτηρίου του 26^{ου} Δημοτικού Σχολείου, καθώς και στον χώρο των εργατικών κατοικιών και δυτικότερα, έως το όριο με την περιφερειακή οδό Λάρισας – Τρικάλων.

Στην περιοχή υπάρχουν σημαντικές αθλητικές εγκαταστάσεις.

ΙΑ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 42.680 τ.μ. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 35.060 μ² περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 7.620 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 82%.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΑ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΑ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ							
ΑΓ. ΘΩΜΑΣ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 708	4933,55	τμήμα	1	KX 708	706,97	τμήμα
2	KX 686Γ	1554,48	τμήμα	2	KX 707Α	166,97	
3	KX 686Β	378,90		3	KX 707	104,60	

4	KX 677Δ	752,72		4	KX 706A	124,73	
				5	KX 706	144,46	
				6	KX 705A	126,84	
				7	KX 683A	1599,87	
				8	KX 686Γ	860,45	τμήμα
				9	ΟΤ 676	5860,98	26ο ΔΣΛ 29ο ΝΗ
				10	KX 676A	3099,37	
				11	KX 681B	6767,94	
				12	KX 681A	482,59	
				13	KX 681	103,50	
				14	ΟΤ 675 ΚΦ	14910,02	Αθλητ. Εγκατ.

ΣΥΝΟΛΟ	7619,65	
	42678,94	0,82

ΣΥΝΟΛΟ	35059,29
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης, στον πίνακα ΙΑ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, η κατηγοριοποίηση των δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Πίνακας ΙΑ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΘΩΜΑΣ			
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ		
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 708		
2	KX 686Γ		
3	KX 686B		
4	KX 677Δ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 2.900 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 0,9 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΙΑ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΑΓ. ΘΩΜΑΣ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 677Δ	753,06	197.196,29	
2	KX 708	1.580,00	484.665,00	
3	KX 708	583,75	179.065,31	
	ΣΥΝΟΛΟ	2.916,81	860.926,60	

ΙΑ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Η συνοικία του Αγ. Θωμά είναι από τις μικρότερες σε έκταση συνοικίες της πόλης και έχουν προβλεφθεί από το σχέδιο πόλης εκτάσεις, για την ανάπτυξη κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων, 43 στρεμμάτων περίπου. Η απόκτηση ήδη των 35 στρεμμάτων, για τον σκοπό αυτό, κατατάσσει την συνοικία, σε σχέση με την υλοποίηση του σχεδίου πόλης, σε ικανοποιητική κατάσταση (αναλογία κοινόχρηστων και κοινωφελών εκτάσεων προς την έκταση της συνοικίας 15,13%).

Όμως, η προοπτική διαμόρφωσης του γραμμικού πάρκου «Χατζηχαλάρ», επιβάλλει την ανάγκη εξασφάλισης των απαιτούμενων χώρων.

Στην συνοικία του Αγ. Θωμά, καταλήγει, αφού διαπεράσει τρεις ακόμα συνοικίες, το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ». Από τους τέσσερις δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους, οι τρεις αφορούν την διαμόρφωση του πάρκου. Οι δυο από τις τρεις δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης αφορούν ένα κοινόχρηστο χώρο (ΚΧ 708), που η απόκτησή του έχει σχέση με την διαμόρφωση του πάρκου στην πλήρη του μορφή.

Με δεδομένα τα παραπάνω, η αξιολόγηση των δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της συνοικίας έχει ως εξής :

- **ΚΧ 708. (1-2).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται στη βόρεια πλευρά της οδού Ιωαννίνων, στο βόρειο τμήμα της συνοικίας. Η συνολική έκταση του χώρου είναι 5.640,52 μ². Από την έκταση αυτή, τμήμα εμβαδού 706,97 μ², έχει ήδη αποκτηθεί, ενώ για το υπόλοιπο, εμβαδού 4.933,55 μ², υπάρχουν δυο δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης, που αφορούν έκταση 2.163,75 μ². Το συνολικό κόστος αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 1.513.366,46 ευρώ, ενώ το συνολικό κόστος αποζημίωσης, που αναλογεί στις περιπτώσεις των άρσεων απαλλοτρίωσης, ανέρχεται στο ποσό των 663.730,31 ευρώ. Το γεγονός ότι ο συγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος ανήκει στο πλέγμα των κοινοχρήστων χώρων του πάρκου «Χατζηχαλάρ», αλλά και το ότι τμήμα του χώρου έχει ήδη αποκτηθεί (13% της συνολικής έκτασης), μας οδηγεί στην κρίση, πως ο χώρος είναι πολεοδομικά απαραίτητος, παρά το υψηλό κόστος αποζημίωσης. Εναλλακτικά, προτείνεται η απόκτηση μέρους του κοινόχρηστου χώρου, που κατ' ελάχιστο θα ικανοποιεί τις ανάγκες χώρου, για την διαμόρφωση του πάρκου. Σημειώνεται επίσης, πως τουλάχιστον για την μια περίπτωση, έχει εκκινήσει διαδικασία διοικητικής άρσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4315/2014, γεγονός που ελαχιστοποιεί την εισφορά σε γη της δεσμευμένης ιδιοκτησίας, σε περίπτωση άρσης απαλλοτρίωσης.
- **ΚΧ 677Δ. (3).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται στο χωρικό κέντρο της συνοικίας και περικλείεται από τις οδούς Δυρραχίου, Αργυρακούλη, Ατράκου και Βρυότοπου. Η συνολική έκταση του χώρου είναι 752,72 μ². Το εκτιμώμενο κόστος αποζημίωσης, για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης, ανέρχεται στο ποσό των 197.196,29 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης και αίτημα κύρωσης πράξης αναλογισμού. Εφόσον αποκτηθούν οι ΚΧ 686Γ και ΚΧ 686Δ και χωρίς να υπολογίζεται η περίπτωση του ΚΧ 708, το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης θα ανέλθει στο 84% περίπου και θα διαμορφωθεί σε επίπεδο αρκετά υψηλότερο άλλων συνοικιών. Με δεδομένα τα παραπάνω, κρίνεται ως μη απολύτως αναγκαία η απόκτηση του χώρου αυτού.

ΙΒ. ΝΕΑΠΟΛΗ

ΙΒ 1. Γενικά.

Πρόκειται για την πλέον αναπτυγμένη πολεοδομικά συνοικία της πόλης. Η συνοικία ανήκει στον δυτικό τομέα της πόλης και εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το έτος 1979. Είναι η συνοικία με την καλύτερη αναλογία της συνολικής έκτασης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της συνοικίας (24%) και με καλή σχέση κεκτημένων χώρων προς το σύνολο της έκτασης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας - Τρικάλων, η οδός 1^{ης} Μεραρχίας, η οδός Παπανδρέου, η οδός Καραολή – Δημητρίου, η οδός Καρδίτσης, η οδός Σαρίμβη και η οδός Λάτσιου. Στο ανατολικό τμήμα της συνοικίας αναπτύσσεται το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ». Το νοτιοδυτικό της όριο είναι η περιφερειακή οδός Λάρισας – Τρικάλων και το νοτιοανατολικό όριό της είναι η οδός Καρδίτσης και η οδός Σαρίμβη.

ΙΒ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

ΙΒ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στην οδό 1^{ης} Μεραρχίας και στην οδό Παπανδρέου,

καθώς και αυτών που έχουν πρόσωπο στην πλατεία Δημητρακοπούλου (πλατεία Νεάπολης), όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 200 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,4, για το παλαιό τμήμα της συνοικίας, ενώ στο υπόλοιπο μέρος της συνοικίας, η αρτιότητα είναι 13 – 300 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 0,8.

Εκτός των εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή είναι χωροθετημένες πολλές σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές (Δημοτική Πινακοθήκη, Αστυνομική Δ/ση Θεσσαλίας, Κέντρο Ψυχικής Υγείας, Χαρά Ι, ΕΕΕΚ, Σκεπαστή Αγορά, Υπηρεσία Πρασίνου, κλπ.).

IB 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 264.300 τ.μ. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 262.100 μ² περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 2.200 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 99%. Στην συνοικία βρίσκεται και το υλοποιημένο τμήμα του γραμμικού πάρκου «Χατζηχαλάρ», καθώς επίσης και η μεγαλύτερη σε έκταση πλατεία της πόλης (πλατεία Δημητρακοπούλου – 16.136,30 μ²).

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι πρόσφατα, με διορθωτική πράξη που βρίσκεται σε διαδικασία κύρωσης, με ανακατανομή της τράπεζας γης στην περιοχή, επιλύεται το θέμα των ακινήτων που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο. Οι χώροι που αφορά η συγκεκριμένη πράξη είναι οι ακόλουθοι :

- ΚΧ Γ 1847
- ΟΤ Γ1847ΚΦ
- ΚΧ Γ1849Ρ
- ΚΧ Γ1845Ρ
- ΚΧ Γ1850α
- ΚΧ Γ1840
- ΟΤ Γ1839
- ΚΧ Γ1842
- ΟΤ Γ1850ΚΦ

Στον παρακάτω πίνακα IB1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινοχρηστοι και κοινοφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας IB1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ							
ΝΕΑΠΟΛΗ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 630ΚΦ	2158,72	.	1	ΚΧ 645Γ	543,66	
				2	ΚΧ Γ1848Α	4381,64	
				3	ΚΧ 654	1774,89	
				4	ΚΧ 653Α	1031,18	
				5	ΚΧ Γ1847Α	2296,96	
				6	ΚΧ Γ1848	10180,96	
				7	ΚΧ 651Β	16146,30	
				8	ΚΧ 645Β	5968,83	
				9	ΚΧ 650Α	5189,87	
				10	ΚΧ 651Γ	201,27	
				11	ΚΧ 650Γ	642,11	
				12	ΚΧ 642Β	500,49	
				13	ΟΤ 634Α	13138,32	ΠΙΝΑΚΟΘΗΚΗ

				14	KX 642Γ	1967,64	
				15	KX 642Α	138,65	
				16	KX	596,25	νησίδα
				17	KX 642	93,24	
				18	KX 638	1761,27	
				19	KX 613	30787,27	
				20	KX 630Γ	955,87	
				21	KX 620Α	1675,56	
				22	ΟΤ 620	28777,82	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ
				23	ΟΤ 621	3990,98	
				24	KX 615	5511,93	
				25	ΟΤ 614	5790,45	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
				26	ΟΤ 613Α	3491,80	
				27	KX 625Α	2414,91	
				28	KX 626	1974,19	
				29	KX 626Α	2067,63	
				30	KX 626Δ	2200,63	
				31	KX 600	7932,88	
				32	ΟΤ 600	21991,01	3ο ΓΥΜΝ.-ΛΥΚ.
				33	ΟΤ 600	13520,35	
				34	ΟΤ 619	13299,68	ΠΡΟΝΟΙΑ
				35	KX Γ 1847	3456,97	διορθωτική
				36	ΟΤ Γ1847ΚΦ	6177,83	διορθωτική
				37	KX Γ1849Ρ	2016,07	διορθωτική
				38	KX Γ1845Ρ	1285,45	διορθωτική
				39	KX Γ1850α	23690,39	διορθωτική
				40	KX Γ1840	4581,03	ΦΥΤΩΡΙΟ
				41	ΟΤ Γ1839	642,23	διορθωτική
				42	KX Γ1842	443,61	διορθωτική
				43	ΟΤ Γ1850ΚΦ	6914,35	ΔΙΟΙΚΗΣΗ διορθ.

ΣΥΝΟΛΟ	2158,72
	264303,14
	0,99

ΣΥΝΟΛΟ	262144,42
---------------	------------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης, στον πίνακα IB2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, η κατηγοριοποίηση των δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Πίνακας IB2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΑΠΟΛΗ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1		ΟΤ 630 ΚΦ	

Μέχρι σήμερα, δεν υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτριώσεων ή αιτήματα διοικητικών άρσεων.

IB 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Η συνοικία της Νεάπολης είναι η μοναδική περιοχή χωρίς ουσιαστικό πρόβλημα δεσμευμένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Επιπροσθέτως της παραπάνω επισήμανσης, το σύνολο του

προβλήματος της ιδιοκτησίας του Δημοσίου σε ακίνητα στην περιοχή, επιλύεται με την κύρωση της σχετικής διορθωτικής πράξης. Το ζήτημα του ΟΤ 630 ΚΦ δεν αποτελεί σημαντικό πρόβλημα για την συνοικία. Παρόλα αυτά θα μπορούσε να διερευνηθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς του συγκεκριμένου χώρου.».

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

**ΖΙΑΖΙΑ - ΣΟΥΦΛΙΑ
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ**

ΤΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

