



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΙΘ. 527
ΑΠΟ ΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 23/2017 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 3^η Δημοτική Κοινότητα.

Στη Λάρισα, σήμερα 25^η του μηνός Ιουλίου, του έτους 2017, ημέρα Τρίτη και ώρα 19.30 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 49344/21-07-2017 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) Γεωργάκης Δημήτριος, 9) Δεληγιάννης Δημήτριος, 10) Ζαούτσος Γεώργιος, 11) Καλτσάς Νικόλαος, 12) Καραλαριώτου Ειρήνη, 13) Καφφές Θεόδωρος, 14) Κρίκης Πέτρος, 15) Κυριτσάκας Ν. Βάϊος, 16) Μαβίδης Δημήτριος, 17) Μαμάκος Αθανάσιος, 18) Μπαμπαλής Δημήτριος, 19) Μπαράς Νικόλαος, 20) Μπουσμπούκης Ιωάννης, 21) Νασιώκας Έκτορας, 22) Νταής Παναγιώτης, 23) Πράπας Κωνσταντίνος, 24) Ρεβήσιος Κωνσταντίνος, 25) Σάπκας Παναγιώτης, 26) Σούλης Γεώργιος, 27) Σουρλαντζής Απόστολος, 28) Τζανακούλης Κων/νος, 29) Τσεκούρα – Ζαχαρού Βάϊα, 30) Ψάρρα – Περίφανου Άννα και ο κ. Ζέβλας Κων/νος Πρόεδρος της 3^{ης} Δημοτικής Κοινότητας.

και δεν προσήλθαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. 1) Γελαλή Πολυξένη, 2) Γεωργούλης Αλέξανδρος, 3) Δαούλας Θωμάς, 4) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 5) Ζιαζιά – Σουφλιά Αικατερίνη, 6) Καλαμπαλίκης Κων/νος, 7) Καμηλαράκη-Σαμαρά Μαρία, 8) Κωσταρόπουλος Γεώργιος, 9) Μπατζανούλης Αλέξανδρος, 10) Ξηρομερίτης Μάριος, 11) Παζιάνας Γεώργιος, 12) Παναγιωτακοπούλου-Δαλαμπύρα Αγγελική, 13) Παπαδημητρίου Βασίλειος, 14) Πράπας Αντώνιος, 15) Σουλούκου Ασπασία, 16) Τερζούδης Χρήστος, 17) Τσακίρης Μιχαήλ, 18) Τσιαούσης Κωνσταντίνος και 19) Τσιλιμίγκας Χρήστος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού βρέθηκε σε νόμιμη απαρτία (σε σύνολο αριθμού συμβούλων 49 παρευρίσκονταν οι 30, 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.κ. Τζανακούλης Κων/νος, Μαμάκος Αθανάσιος και Ψάρρα-Περίφανου Άννα.

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 3^η Δημοτική Κοινότητα» και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 65 του Ν. 3852/2010

2. Το άρθρο 3 του Ν. 4315/14

3. Τη με αριθ. πρωτ. 4840/05-07-2017 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. 4799/04-07-2017 έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης του Δήμου Λαρισαίων.

3) Την με υπ' αριθμ. πρωτ. 4800/04-07-2017 έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης του Δήμου Λαρισαίων.

Έχοντας υπόψη το 1) σχετικό και αφού λάβει υπόψη το 2) και 3) 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 3^η Δημοτική Κοινότητα.

4. Τη με αριθ. πρωτ. 4799/04-07-2017 Έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, η οποία έχει ως εξής:

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 3**

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

Στη Λάρισα, στις 23-05-2017, ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 11:00, η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης, του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αριθμ. πρωτ. 3615/19-05-2017 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) Πάντζιος Δημήτριος, 4) Κανέλλος Νέστωρ και 5) Χριστόδουλος Νικόλαος. Απουσίαζαν τα μέλη : 1) Γούλας Γεώργιος, 2) Ζησόπουλος Βάιος, 3) Παναγιώτου Ιωάννης και 4) 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.

3. Την πρόταση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας και Αστικής Ανάπτυξης και Προέδρου της Επιτροπής, να εξεταστεί το θέμα σε δύο ανεξάρτητες συνεδριάσεις, εξαιτίας του μεγέθους του και της ευρύτητας της εξεταζόμενης περιοχής.

Συμφώνησε με την πρόταση του Προέδρου και εξέφρασε ομόφωνα την άποψη ότι συμφωνεί με τα αναφερόμενα στην παραπάνω έκθεση, που αφορούν την 3^η Δημοτική Κοινότητα

του Δήμου Λαρισαίων, καθώς θέματα που αφορούν τις υπόλοιπες Δημοτικές Κοινότητες του Δήμου Λαρισαίων θα εξεταστούν σε επόμενες συνεδριάσεις της Επιτροπής.

Επιπροσθέτως, η Επιτροπή ενημερώθηκε από τον πρόεδρο κο Μαβίδη Δημήτριο σχετικά με θέματα τροποποιήσεων του Σχεδίου Πόλης που βρίσκονται σε εξέλιξη και αφορούν την εξεταζόμενη περιοχή. Υπογραμμίστηκε και πάλι 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.

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

«B. Ν. ΣΜΥΡΝΗ

B1. Γενικά.

Η συνοικία της Νέας Σμύρνης είναι η βορειότερη συνοικία της πόλης, αν εξαιρέσουμε τους οικισμούς του Κουλουριού και της Αμφιθέας. Ο πληθυσμός της συνοικίας ανέρχεται στους 14.000 κατοίκους περίπου. Στο νοτιοανατολικό τμήμα της συνοικίας βρίσκεται η περιοχή όπου είναι εγκατεστημένοι Ρομά, που ο πληθυσμός τους είναι περίπου 4.000 άτομα (μόνιμοι κάτοικοι).

Τον αρχικό πυρήνα της συνοικίας αποτελούσε το τμήμα που βρίσκεται ανατολικά της οδού Σωκράτους. Με την επέκταση του Σχεδίου Πόλης το 1976, δημιουργήθηκε και το δυτικό τμήμα της συνοικίας. Για το μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας ο συντελεστής δόμησης είναι 1,2 και η αρτιότητα (κατά κανόνα) 10-200.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

1. Τους έντονους φραγμούς επικοινωνίας και σύνδεσης με την υπόλοιπη πόλη.
2. Την έλλειψη κοινοχρήστων χώρων και δημοτικών εκτάσεων.
3. Την εγκατάσταση των Ρομά.

Αν εξαιρέσουμε την λειτουργία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδας, στο βόρειο άκρο της συνοικίας, δεν υπάρχουν στην περιοχή σημαντικές δημόσιες δομές.

Ο κύριος οδικός άξονας της συνοικίας είναι η οδός Σωκράτους, που συγκεντρώνει σχεδόν όλες τις εμπορικές χρήσεις.

Στην συνοικία βρίσκονται επίσης δύο συνοικισμοί : α) Ο προσφυγικός συνοικισμός της Νέας Σμύρνης και β) Ο συνοικισμός του ΟΕΚ (πολυκατοικίες). Οι συνοικισμοί αυτοί διέπονται από ειδικά διατάγματα δόμησης.

B 2. Πολεοδομική κατάσταση.

B 2.1. Φραγμοί.

Η ύπαρξη σημαντικών φραγμών αποτελεί ιδιαίτερο χαρακτηριστικό για την συνοικία. Η αποστραγγιστική τάφρος Π1 στην νότια πλευρά, η οδός Σάκη Καράγιωργα και το αντιπλημμυρικό ανάχωμα στην ανατολική πλευρά και η λεωφόρος Κ. Καραμανλή (παλιά Εθνική Οδός Αθηνών Θεσσαλονίκης), φράσσουν την συνοικία, καθώς τα μόνα σημεία επικοινωνίας είναι η παλιά γέφυρα στον νότο, ο ισόπεδος κόμβος της οδού Σωκράτους στον βορρά και η οδός Αρτεμισίου στην ανατολή.

B 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη Νέα Σμύρνη, είναι 50.300 μ² περίπου (49.700 μ², χωρίς τις διανοίξεις οδών). Από αυτά, τα 32.600 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 17.700 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι μόλις 65 %.

Δεν παρατηρούνται ιδιαίτερα προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων. Στην περιοχή των Ρομά υπάρχουν περιπτώσεις καταπατήσεων κοινοχρήστων χώρων.

Πίνακας Β1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ							
Α. Ν. ΣΜΥΡΝΗ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 1126	197,70	οδός	1	KX 1137A	801,98	
2	KX 1130A	2025,40		2	KX 1122Γ	439,85	
3	KX 1123A	1055,27		3	KX 1115Γ	243,22	
4	KX 1108A	985,94		4	KX 1115Δ	272,60	
5	KX 1106Γ	257,84	τμήμα	5	KΦ 1120	195,99	τμήμα
6	KX 1073A	1079,25		6	KX 1116A	429,86	
7	ΟΤ 1073B	1860,97	τμήμα	7	KX 1110	151,21	νησίδα
8	KX 1068B	328,41		8	KX 1111	356,70	νησίδα
9	KX 1061A	2056,77		9	KX 1111E	357,57	νησίδα
10	KX 1071B	631,76		10	KX 1111Δ	757,93	νησίδα
11	KX 1063B	252,91	τμήμα	11	KX 1100B	239,37	
12	KX 1063	1897,63	τμήμα	12	KX 1104	98,98	
13	KX 1056Γ	323,05		13	KX 1106Γ	162,19	τμήμα
14	KX 1054Z	336,72		14	P2	274,80	
15	KX 1060Γ	1216,12		15	P1	137,13	
16	KX Γ1733	610,03	τμήμα	16	KX 1092	4626,87	
17	KX Γ1733	112,00	τμήμα	17	KX 1090E	264,11	
18	KΦ 1120	2110,00	βρεφονηπιακός	18	ΠX 1084	118,67	
19	KX 1057Γ	1571,31		19	KX	313,62	
20	KX 1108A	365,06	οδός	20	ΟΤ 1090A	226,94	
				21	KX 1083A	558,83	
				22	ΟΤ 1080	6579,43	11ο ΔΣΛ
				23	ΟΤ 1073B	817,98	τμήμα
				24	KX 1067A	369,72	
				25	ΟΤ 1081A	4187,55	33ο ΔΣΛ
				26	KX 1064B	125,39	
				27	KX 1062A	1219,57	
				28	KX 1063	207,80	τμήμα
				29	ΟΤ 1071A	837,00	
				30	KX Γ1733	7178,81	τμήμα
				31	KX 1063B	16,04	τμήμα

ΣΥΝΟΛΟ	17705,32	
	50273,03	0,65
	562,76	49710,27

ΣΥΝΟΛΟ	32567,71
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Β2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Β2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ Ν. ΣΜΥΡΝΗ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 1061 A		
2	KX 1063		
3		KX 1073 A	
4	KX 1071 B		
5	KX 1108 A		
6	KX 1106 Γ		
7		KX 1123 A	
8	KX 1056 Γ		
9	KX 1060 Γ		
10	KX Γ1733		
11	ΚΦ 1120		
12	ΟΤ 1126		
13		KX 1130 A	
14	KX 1063 B		
15			KX 1110 A
16	KX 1068 B		
17	KX 1054 Z		
18			KX 1060 Γ
19	KX 1057 Γ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 10.600 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 3 εκ. ευρώ.

Πίνακας Β3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – Ν. ΣΜΥΡΝΗ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 1063	1.897,63	479.227,32	
2	KX 1073A	1.079,25	249.641,32	
3	KX 1108A	356,06	84.442,03	Διάνοιξη οδού
4	KX 1123A	1.014,12	482.423,04	
5	ΚΦ 1120A	2.110,00	732.106,70	Επανεπιβολή με ανταλ.
6	KX 1071B	631,76	146.132,41	Δεν υπάρχει πράξη αναλ.
7	ΟΤ 1126	197,70	45.729,99	Διάνοιξη οδού.
8	KX 1061 A	2.056,77	475.751,47	Δεν υπάρχει πράξη αναλ.
9	KX 1733	1.237,00	286.130,47	Δεν υπάρχει πράξη αναλ.
	ΣΥΝΟΛΟ	10.580,29	2.981.584,75	

Η διαδικασία των αιτημάτων άρσεων του παραπάνω πίνακα Β3 βρίσκεται σε διάφορες φάσεις, οι οποίες και ως ένα βαθμό χαρακτηρίζουν την σπουδαιότητα της απόκτησης ή όχι του χώρου. Από τους χώρους που συμπεριλαμβάνονται στους πίνακες Β2 και Β3, μόνο για τρεις, από αυτούς που

έχουν χαρακτηριστεί ως σημαντικοί, δεν υπάρχουν ενεργές αιτήσεις για άρση απαλλοτρίωσης και αποχαρακτηρισμό τους.

B 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι αξιολογούνται ως εξής :

- **KX 1063. (1).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας και παιδικής χαράς, που βρίσκεται στο νότιο τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2011. Η Οικονομική Επιτροπή γνωμοδότησε (αρ. Αποφ. 213/25-04-2013) κατά της εγγραφής ειδικού κονδυλίου (479.227,32 ευρώ) για την απόκτηση του χώρου. Επίσης, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής γνωμοδότησε και εισηγήθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο (αρ. Αποφ. 55/23-10-2013) την άρση και τροποποίηση του Σχεδίου Πόλης για τον σκοπό αυτό. Θα πρέπει να σημειώσουμε πως ο Δήμος κατέχει (με ανταλλαγή) τμήμα της ιδιοκτησίας, επιφάνειας 192,66 μ². Εφόσον τροποποιηθεί το Σχέδιο Πόλης για άρση της απαλλοτρίωσης, τότε η ιδιοκτησία έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη (419,38 μ²). Δεν υπάρχει πράξη αναλογισμού και δεν υπάρχει δικαστική απόφαση καθορισμού τιμής μονάδος απαλλοτρίωσης. Προτείνεται η απόκτηση του χώρου, μετά από διαπραγμάτευση με τους ιδιοκτήτες, για μείωση του κόστους απόκτησης, καθόσον πληροί τις προϋποθέσεις των κριτηρίων της παραγράφου Α2.
- **KX 1073 Α.(2).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της συνοικίας, αλλά και διανοίξεις παράπλευρων οδών. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976 και η επιφάνειά της είναι 1.079,25 μ². Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2010. Ο χώρος πλατείας έχει επιφάνεια 820,00 μ². και η αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 249.641,32 μ². Ο κοινόχρηστος χώρος αποτελεί τον μόνο σημαντικής επιφάνειας χώρο, που βρίσκεται στα όρια της υποβαθμισμένης περιοχής των Ρομά. Προτείνεται η απόκτησή του, μετά από διαπραγμάτευση. Εναλλακτικά, προτείνεται μερική αποδέσμευση (διατήρηση των οδών) και ταυτόχρονα εξαγορά της ιδιοκτησίας του συλλόγου των Καππαδοκών, που βρίσκεται στο ΟΤ 1073, ανάλογης περίπου έκτασης (670,00 μ² περίπου). Θεωρείται αρτιότερη λύση, καθώς η παραπάνω ιδιοκτησία του συλλόγου των Καππαδοκών παραμένει ανενεργή για πολλά χρόνια και γειτνιάζει με ιδιοκτησία του Δήμου (ΟΤ 1073 Β – επιφάνεια 830,00 μ² περίπου).(Συμπλήρωση κειμένου).
- **KX 1108 Α. (3).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας και παιδικής χαράς, που βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2013. Η άρση αφορά χώρο επιφάνειας 365,06 μ², για την διάνοιξη οδού, που η αξία απαλλοτρίωσής της ανέρχεται στο ποσό των 84.442,03 ευρώ. Η συνολική έκταση του κοινοχρήστου χώρου είναι 985,94 μ². Καθώς αποτελεί τον σημαντικότερο χώρο πλατείας στην δυτική πλευρά της συνοικίας και η άρση αφορά μικρό τμήμα του χώρου, προτείνεται η απόκτησή του συνδυαστικά με την διευθέτηση του δεσμευμένου τμήματος του κοινοχρήστου χώρου που βρίσκεται στο KX 1106 Γ. Η εξαγορά μπορεί να ολοκληρωθεί με τμηματική καταβολή του ποσού της αποζημίωσης.(Συμπλήρωση κειμένου).
- **KX 1123 Α.(4).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976 και η επιφάνειά της είναι 1.055,27 μ², που μαζί με τμήματα οδών φθάνει σε επιφάνεια τα 1.584,00 μ² περίπου. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2007. Η αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 482.423,04 ευρώ. Η ύπαρξη του κοινόχρηστου αυτού χώρου, πολεοδομικά ολοκληρώνει ένα μικρό, αλλά σημαντικό δίκτυο κοινοχρήστων γραμμικών χώρων, που το αποτελούν τα : KX 1115 Δ, KX 1115 Γ, KX 1122 Γ, οι νησίδες

της οδού Αισχύλου, KX 1116 Α και KX 1100 Β. Ενδεχομένως, θα μπορούσε να αποδεσμευτεί τμήμα του KX (280,00 μ² περίπου), με πρόσωπο στη λεωφόρο Καραμανλή, ώστε να απομειωθεί η απαιτούμενη αποζημίωση. Προτείνεται να αποκτηθεί.

- **ΚΦ 1120 – ΟΤ 1120Α. (5).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο νηπιαγωγείου, βρεφονηπιακού σταθμού και παιδικής χαράς, που βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1989. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2007. Το 1993 αποδεσμεύτηκε τμήμα του χώρου (ΦΕΚ 1016 Δ/26-08-1993 – έκταση 530,00 μ² περίπου), που χαρακτηρίστηκε ΟΤ. 1120 Α. Η εναπομείνουσα δεσμευμένη έκταση είναι 2.570,00 μ² περίπου. Έχει ήδη αποκτηθεί, με ανταλλαγή, έκταση 195,99 μ². Η δικαστική απόφαση άρσης αφορά δεσμευμένη έκταση 2.110,00 μ² περίπου και το ύψος της απαιτούμενης αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 732.106,70 ευρώ. Τα υφιστάμενα νηπιαγωγεία καλύπτουν τις ανάγκες της συνοικίας. Υπάρχει όμως ανάγκη για έναν ακόμη βρεφονηπιακό σταθμό, που θα καλύψει τις σχετικές απαιτήσεις στο βορειοδυτικό τμήμα της συνοικίας. Προτείνεται η εξασφάλιση χώρου, με πρόσωπο στην οδό Σωκράτους, συνολικής έκτασης περίπου 1.450,00 μ², με αξία αποζημίωσης 435.000,00 ευρώ περίπου. Η διευθέτηση θα πρέπει να περιλαμβάνει και ανταλλαγή της ιδιοκτησίας του Δήμου, που βρίσκεται στο δυτικό άκρο του χώρου.
- **KX 1071 Β.** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της συνοικίας, αλλά και διανοίξεις παράπλευρων οδών. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976 και η επιφάνειά της είναι 631,76 μ². Ο χώρος είναι ήδη διαμορφωμένος, από εικοσαετία, σε πλατεία. Δεν υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης, υπάρχει όμως αίτηση σύνταξης πράξης αναλογισμού, που δεν εξελίσσεται (Ν. 4315/2014 - ανενεργός) και η περίπτωση αυτή συνδέεται ιδιοκτησιακά με το KX 1063. Η πλατεία έχει πρόσωπο στην ανατολική παρειά της οδού Σωκράτους. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου ξεπερνά το ποσό των 200.000,00 ευρώ. Προτείνεται να αποκτηθεί, καθώς είναι πολεοδομικά σημαντικός και δεν μπορεί να μην υπολογισθεί το κόστος της διαμόρφωσης (το κόστος της διαμόρφωσης λίγο υπολείπεται των 200.000,00 ευρώ). Συμπεριλαμβάνεται στις άρσεις, καθώς συνδέεται ιδιοκτησιακά με τους KX 1063, KX 1063 Β, τμήμα KX 1057 Γ και τμήμα KX 1106 Γ. Οι προαναφερόμενοι χώροι θα συμμετάσχουν στην διαπραγμάτευση, ώστε να δοθεί συνολική λύση στο πρόβλημα.
- **ΟΤ 1126. (6).** Αφορά την διάνοιξη του υπολοίπου τμήματος της οδού Επιδάμνου. Αξία απαλλοτριούμενης έκτασης : 45.729,99 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2014. Προτείνεται να καταστεί επισπεύδων ο Δήμος Λαρισαίων, που στη συνέχεια όμως θα αναζητήσει τις υποχρεώσεις των τρίτων (παροδίων), αφού ολοκληρωθεί η απαιτούμενη πράξη αναλογισμού (έχει κατατεθεί αίτηση για πράξη αναλογισμού στις 18-12-1998).
- **KX 1061 Α.** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1979 και η επιφάνειά της είναι 2.056,77 μ². Δεν υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης, υπάρχει όμως ανενεργή αίτηση για πράξη αναλογισμού (16-12-1992). Καθώς ο δεσμευμένος χώρος είναι πολεοδομικά σημαντικός (βρίσκεται κοντά σε σχολική μονάδα με αθλητικό χώρο και είναι ο μοναδικός στην νοτιοδυτική πλευρά της συνοικίας) και εξαιτίας της σοβαρής πιθανότητας ενεργοποίησης διατάξεων του Ν. 4315/2014, συμπεριλαμβάνεται στην κατηγορία των σημαντικών χώρων υπό άρση. Προτείνεται η απόκτησή του, μετά από διαπραγμάτευση. Εκτιμώμενη αντικειμενική αξία : 475.000,00 ευρώ περίπου.
- **KX 1733. (7).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας και χώρο πρασίνου, που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της συνοικίας. Αποτελεί τμήμα ευρύτερου κοινοχρήστου χώρου, συνολικής επιφάνειας 7.200,00 μ² περίπου, με πρόσωπο στην λεωφόρο Καραμανλή και την οδό Αγίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2007. Η άρση αφορά τμήμα του κοινοχρήστου χώρου, έκτασης 1.237,00 μ². Η υποχρέωση αποκατάστασης από τον Δήμο,

για τμήμα του χώρου, έκτασης 302,08 μ², έχει ήδη καλυφθεί, με την πράξη εφαρμογής 1/06. Υπάρχει όμως ανάγκη διερεύνησης απαλλοτριώσης, καθώς αφορά κοινόχρηστο χώρο σημαντικής επιφάνειας.

Δ. ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ

Δ 1. Γενικά.

Η συνοικία των Αγ. Σαράντα, αποτελεί το βορειοανατολικό τμήμα του εντός του εσωτερικού δακτυλίου μέρους της πόλης. Η περιοχή είναι σχετικά πυκνοδομημένη, χωρίς εμφανή ιδιαίτερα προβλήματα. Η κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής είναι 10 – 200 και ο συντελεστής δόμησης κυμαίνεται από 1,4 έως 1,8.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

1. Την πυκνή δόμηση και χρήσεις γης.
2. Την έλλειψη υλοποιημένων κοινοχρήστων χώρων.
3. Την κακή ρυμοτομία, σε τμήμα της συνοικίας (μικρό πλάτος οδών).

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Ηρώων Πολυτεχνείου, η οδός Αεροδρομίου, η οδός 31^{ης} Αυγούστου, η οδός Αγίας, η οδός 25^{ης} Μαρτίου, η οδός Νικηταρά και η οδός Σεφέρη, που συγκεντρώνουν σχεδόν όλες τις εμπορικές χρήσεις.

Δ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Δ 2.1. Χρήσεις Γης.

Σε τμήμα της συνοικίας υπάρχει χαρακτηρισμός ως περιοχή αμιγούς κατοικίας (περιοχή οδού 25^{ης} Μαρτίου και Γενικού Νοσοκομείου). Είναι η μοναδική περιοχή που βρίσκεται εντός της ζώνης της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου με αυτό τον χαρακτήρα, γεγονός που δημιουργεί προβλήματα χωροθέτησης και ανάπτυξης ειδικών εγκαταστάσεων. Το πρόβλημα αυτό επιλύεται μερικώς με την τροποποίηση του ΓΠΣ, όπου προτείνεται η αλλαγή από περιοχή αμιγούς κατοικίας σε περιοχή γενικής κατοικίας. Θα πρέπει ωστόσο να ακολουθήσει και η εναρμόνιση των χρήσεων γης του σχεδίου πόλης με αυτές που επιβάλλει το ΓΠΣ.

Ο συνδυασμός πυκνής δόμησης και έλλειψης σημαντικών κοινοχρήστων χώρων δημιουργεί προβλήματα στην συνοικία, καθώς τις ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους πρέπει να καλύψουν οι δεσμευμένοι χώροι του ΑΤΑ.

Δ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη συνοικία Αγ. Σαράντα, είναι 78.160 τ.μ. περίπου. Από αυτά, τα 17.900 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 60.260 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι μόλις 23 %.

Σχεδόν το σύνολο της έκτασης των δεσμευμένων χώρων (59.250 μ² περίπου) αφορά την δεσμευμένη έκταση του ΑΤΑ. Με δεδομένη την δυσκολία αποχαρακτηρισμού της στρατιωτικής εγκατάστασης, θεωρείται σχεδόν αδύνατη η απόκτηση των χώρων αυτών, για να αποδοθούν στην πόλη.

Παρατηρούνται μικρά προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων.

Στον παρακάτω πίνακα Δ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της συνοικίας.

Πίνακας Δ1.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ							
ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 1045Γ	4625,52		1	ΟΤ 1046	3912,68	9ο λύκειο
2	KX 1045	1655,02		2	ΟΤ 1045Β	3237,11	15ο ΔΣΛ

3	KX 1045A	599,76		3	OT 1042	212,13	
4	P 1044	7134,81		4	KX 1043	3941,92	
5	KX 1044A	20794,50		5	KX 990Γ	271,26	
6	KX 1052	127,35		6	KX 1005	1485,11	
7	KX 1045B	19821,01		7	KX 1005Δ	424,14	
8	OT 1045A			8	KX 999B	588,93	
9	OT 993A	865,94		9	OT 993	3244,78	6ο ΔΣΛ
				10	KX 979	86,99	
				11	KX 989B	490,98	

ΣΥΝΟΛΟ	60264,89	
	78160,92	0,23

ΣΥΝΟΛΟ	17896,03
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Δ2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Δ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ			
ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 1045Γ		
2	KX 1045		
3	KX 1045 ^A		
4	P 1044		
5	KX 1044 ^A		
6		KX 1052	
7	KX 1045B		
8	OT 1045A ΚΦ		
9	OT 993 ^A		

Στην συνοικία υπάρχει ένα (1) αίτημα άρσης, μετά από αντίστοιχη δικαστική απόφαση που αφορά διαπλάτυνση της οδού Άρεως, ανάμεσα του Ο.Τ. 1002 Β και του Κ.Χ. 1005, έκτασης 109,34 μ2. Η αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 75.069,56 ευρώ (Επανεπιβολή ΦΕΚ 102ΑΑΠ/26-3-10). Ο κοινόχρηστος χώρος **KX 1052** δεν αξιολογείται ως απολύτως αναγκαίος για την περιοχή, εξαιτίας του μεγέθους και της θέσης του. Δεν υπάρχει αίτημα άρσης της απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο. Στο **ΟΤ 993 Α** υπάρχει δέσμευση χώρου, έκτασης 870 μ2 περίπου, για βρεφονηπιακό σταθμό. Το κόστος απαλλοτρίωσης, ως αποζημίωση, εκτιμάται στο ποσό των 300.000 ευρώ περίπου. Σήμερα, ο υφιστάμενος βρεφονηπιακός σταθμός λειτουργεί σε ενοικιαζόμενο κτίσμα που βρίσκεται στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο. Προτείνεται ο δεσμευμένος χώρος να αποκτηθεί.»

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΑΒΙΔΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ
ΑΓΟΡΟΓΙΑΝΝΗ ΑΝΝΑ
ΚΑΝΕΛΛΟΣ ΝΕΣΤΩΡ
ΠΑΝΤΖΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

5. Τη με αριθ. πρωτ. 4800/04-07-2017 Έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, η οποία έχει ως εξής:

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 4

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

Στη Λάρισα, στις 20-06-017, ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 11:00, η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης, του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αριθμ. πρωτ. 4341/16-06-2017 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) Ζησόπουλος Βάιος, 3) Πάντζιος Δημήτριος, 4) Κανέλλος Νέστωρ, 5) Παναγιώτου Ιωάννης, και 6) Χριστόδουλος Νικόλαος. Απουσίαζαν τα μέλη : 1) Γούλας Γεώργιος, 2) Αγορογιάννη Άννα και 3) 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 :

4. Την εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας και Αστικής Ανάπτυξης κ. Μαβίδη Δημητρίου.
5. Την έκθεση Αξιολόγησης Πολεοδομικής Κατάστασης Δεσμευμένων Χώρων.
6. Την ενημέρωση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας και Αστικής Ανάπτυξης κ. Μαβίδη Δημητρίου και Προέδρου της Επιτροπής σχετικά με το θέμα της πρόβλεψης του Σχεδίου Πόλης ζώνης σύνδεσης του σιδηροδρομικού δικτύου με την 110 ΠΜ. Επίσης ζητήθηκε από την Επιτροπή να εκφράσει την άποψή της για την αναγκαιότητα της πρόβλεψης.

Η Επιτροπή εξέφρασε κατά πλειοψηφία την άποψη ότι συμφωνεί με τα αναφερόμενα στην παραπάνω έκθεση, που αφορούν την 3^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 Ιωάννου, του οποίου οι απόψεις και θέσεις παρατίθενται στην συνέχεια της Έκθεσης της Επιτροπής. Υπογραμμίστηκε και πάλι 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.

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

«Γ. ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΤΟΥΜΠΑ

Γ 1. Γενικά.

Η συνοικία του Αγ. Γεωργίου και της Τουμπας βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της πόλης. Ο πληθυσμός της συνοικίας ανέρχεται στους 9.000 κατοίκους περίπου.

Τον αρχικό πυρήνα της συνοικίας αποτελούσε το τμήμα που βρίσκεται στο δυτικό άκρο και εκατέρωθεν της οδού Βόλου. Με την επέκταση του Σχεδίου Πόλης το 1989, δημιουργήθηκε και το ανατολικό τμήμα της συνοικίας. Για το μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας ο συντελεστής δόμησης είναι 1,2 και η αρτιότητα (κατά κανόνα) 10-200.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τέσσερα βασικά στοιχεία :

1. Τους φραγμούς επικοινωνίας και σύνδεσης με την υπόλοιπη πόλη.
2. Την έλλειψη υλοποιημένων κοινοχρήστων χώρων.
3. Τον έντονο κυκλοφοριακό φόρτο (Λεωφόρος Καραμανλή – οδός Βόλου).
4. Την κακή ρυμοτομία, κυρίως στο παλιό τμήμα της συνοικίας (μικρό πλάτος οδών).

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η λεωφόρος Καραμανλή και η οδός Βόλου, που συγκεντρώνουν σχεδόν όλες τις εμπορικές χρήσεις.

Γ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Γ 2.1. Φραγμοί.

Η ύπαρξη σημαντικών φραγμών αποτελεί ιδιαίτερο χαρακτηριστικό για την συνοικία. Η αποστραγγιστική τάφρος Π1 στην βόρεια πλευρά, η λεωφόρος Καραμανλή (παλιά Εθνική Οδός Αθηνών Θεσσαλονίκης) και οι σιδηροδρομικές γραμμές (γραμμή Λάρισας – Βόλου) στην δυτική πλευρά, δημιουργούν προβλήματα επικοινωνίας με την υπόλοιπη πόλη.

Γ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στον Αγ. Γεώργιο, είναι 139.000 μ². περίπου (137.200 μ² χωρίς τις διανοίξεις οδών). Από αυτά, τα 74.900 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 64.100 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι μόλις 54 %.

Παρατηρούνται ιδιαίτερα προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων.

Πίνακας Γ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ – ΤΟΥΜΠΑ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 440A	459,25	ΟΣΕ	1	KX 441A	1453,90	
2	KX 440B	1539,05	τμήμα	2	KX 440B	246,08	Τμήμα
3	KX 444A	795,97		3	KX Γ1741α	127,96	
4	KX 446	377,09		4	KX Γ1742β	366,36	
5	KX 1205A	1907,14		5	KX Γ1742γ	141,56	
6	KX 1219	710,07		6	ΟΤ Γ1742	2986,86	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
7	KX 1239A	1100,25		7	KX Γ1205	5542,35	
8	KX 1267B	1528,65	τμήμα	8	ΟΤ Γ1779	8091,17	7ο Γυμ.4ο ΕΠΑΛ
9	KX Γ1801β	369,41	τμήμα	9	KX 1267B	363,91	Τμήμα
10	KX 1290A	1408,77		10	KX 1801β	712,22	Τμήμα
11	KX Γ1824	865,36	τμήμα	11	ΟΤ 1785	4059,70	23ο ΔΣΛ

12	KX 1294A	1225,87		12	KX Γ1824	471,25	Τμήμα
13	KX 1311	773,48		13	ΟΤ Γ1816	1585,69	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
14	P Γ1815	330,36	τμήμα	14	P Γ1815	201,32	Τμήμα
15	KX 1300	712,32		15	KX 1189	3355,04	Τμήμα
16	KX 1173A	757,50		16	KX 1153	596,32	
17	KX 1189	559,74	τμήμα	17	KX 1153A	793,01	
18	KX 1160A	1813,37		18	KX 1152A	88,96	
19	KX 1161A	255,52		19	ΟΤ 1152	2193,50	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
20	KX 1157Δ	802,09		20	ΟΤ 1181	3495,52	
21	KX 1013	842,18		21	KX 1025A	817,03	
22	KX 1021	1526,04		22	KX 1039A	483,37	
23	KX 1031A	221,34		23	KX Γ1147α	190,02	
24	KX 1145	256,87		24	KX Γ1148β	130,78	
25	KX 1144	2648,31		25	KX Γ1914	1684,97	
26	KX 1039Γ	647,75		26	P Γ1918	973,25	
27	KΦ 1250	16450,00		27	KX Γ1897	4213,25	
28	KX 1049	192,00		28	P Γ1897α	826,39	
29	KΦ Γ1816	1586,41		29	KX Γ1896α	2649,96	
30	KΦ 1160	3835,27		30	ΟΤ Γ1898	2162,32	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
31	KΦ 1018	4751,62		31	ΟΤ Γ1893	7308,33	42ο ΝΗΠΙΑΓ.
32	KΦ 1013B	2300,63		32	ΟΤ Γ1895	3114,40	
33	KΦ 1021B	5612,72		33	ΟΤ Γ1896α	1022,50	
34	KΦ 1020	1398,02		34	KX Γ1955	1000,91	ΠΧ
35	KΦ 1182	4521,22		35	ΟΤ Γ1956	474,92	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
36	KΦ 1182A	1535,82		36	P Γ1959	413,80	
37	ΟΤ 1185	189,28	οδός	37	KX Γ1985	682,22	
38	ΟΤ 1172	147,53	οδός	38	KX Γ1963	352,93	
39	ΟΤ 1192	150,71	οδός	39	KX Γ1978α	311,63	
40	ΟΤ 1193	158,15	οδός	40	P Γ1972	600,19	
41	ΟΤ 1181	7,89	οδός	41	KX Γ1774α	628,12	
42	ΟΤ 1031A	1009,35	οδός	42	KX Γ1771	727,65	
43	ΟΤ 1315A	185,00	οδός	43	KΦ 1181	7282,87	

ΣΥΝΟΛΟ	64145,70	
	139070,19	0,54
	1847,91	137222,28

ΣΥΝΟΛΟ	74924,49
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Γ2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Γ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΤΟΥΜΠΑ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1			KX 1173 A
2	KX 1290 A – ΟΤ 1290 Δ		
3	KX 1205 A		
4	KX 1219		
5	ΟΤ 1185		
6	ΚΦ Γ1816		
7	ΟΤ 1192 – ΟΤ 1181		
8	ΚΦ 1250		
9		KX 1267B	
10			KX 1311
11			ΟΤ Γ 1815 P
12	KX Γ1801β		
13	KX Γ1824		
14		KX 1239 A	
15		KX 1294A	
16			KX 1300
17	KX 1189		
18			KX 1049
19	ΟΤ 1172		
20	ΟΤ 1192		
21	KX 440 A		
22	KX 440 B		
23	KX 444 A		
24	KX 466		
25		KX 1160A	
26		ΚΦ 1160	
27		KX 1161A	
28			KX 1157Δ
29		ΚΦ 1182	
30		ΚΦ 1182A	
31		KX 1013	
32	KX 1031A		
33			KX 1145
34	KX 1144		
35		KX 1039Γ	
36		KX 1021	
37		ΚΦ 1018	
38		ΚΦ 1013B	
39		ΚΦ 1021B	
40		ΚΦ 1020	

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 24.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 4,6 εκ. ευρώ.

Πίνακας Γ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 1290 Α	322,00	55.351,80	Διάνοιξη οδού - πλατεία
2	ΟΤ 1290	448,50	77.097,15	Διάνοιξη οδού.
3	ΚΧ 1311	185,96	31.966,52	
4	ΚΦ Γ1816	872,57	149.994,78	Βρεφ/κος - πεζόδρομος
5	ΚΧ 1239 Α	1.067,10	183.434,49	ΚΧ - πεζόδρομος
6	ΚΧ 1205 Α	1.164,00	318.540,24	
7	ΟΤ 1315 Α	185,00	31.801,50	Διάνοιξη οδού.
8	ΟΤ 1815 Ρ	169,00	29.051,10	
9	ΟΤ 1185	189,28	51.798,36	Διάνοιξη οδού.
10	ΟΤ 1181	7,89	2.159,18	Διάνοιξη οδού.
11	ΚΦ 1250	16.450,00	2.827.755,00	Εκπαίδευση
12	ΚΧ 1049	192,00	52.542,72	
13	ΟΤ 1172	158,16	43.282,07	Διάνοιξη οδού.
14	ΟΤ 1192	150,71	41.243,30	Διάνοιξη οδού.
15	ΟΤ 1193	147,53	40.373,06	Διάνοιξη οδού.
16	ΚΧ 1031Α	1.226,70	643.569,76	ΚΧ –Διάνοιξη οδού.
	ΣΥΝΟΛΟ	22.936,40	4.579.961,03	

Γ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Στη συνοικία παρατηρείται σημαντικό πρόβλημα με διανοίξεις οδών (Βάρναλη – Καστελλίου – Καζαντζάκη κλπ). Κατ' αρχήν, όλες οι άρσεις που αφορούν διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών, θεωρούνται περιπτώσεις κατηγορίας 1 (κόκκινο) και προτείνεται η διευθέτηση της απαλλοτρίωσης.

Οι περιπτώσεις αυτές είναι :

- ΟΤ 1290 Α.
- ΟΤ 1290.
- ΟΤ 1185.
- Ρ 1185.
- ΟΤ 1172.
- ΟΤ 1192.
- ΟΤ 1193.
- ΟΤ 1181.
- ΚΧ 1031Α.

Επίσης, ο **ΚΧ 440 Α**, έκτασης 459,25, βρίσκεται εντός της ζώνης απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ και θα συμμετέχει στην συνολική διαπραγμάτευση της πόλης με τον ΟΣΕ, για τις εκτάσεις του.

Με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, οι υπόλοιποι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι αξιολογούνται ως εξής :

- **ΚΧ 1311. (10).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας και πεζόδρομο, σε εσωτερικό οικοδομικού τετραγώνου. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η πολεοδομική αξία του χώρου είναι μικρή, σε σχέση με το κόστος αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση. Προτείνεται η άρση της ρυμοτομίας.
- **ΚΦ Γ1816. (11).** Αποτελεί τμήμα κοινωφελούς χώρου (βρεφονηπιακός σταθμός) και πεζοδρόμου. Εξαιτίας αυτού του γεγονότος, αλλά και της πολεοδομικής του αξίας, προτείνεται η απόκτησή του με ανταλλαγή. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η εκτιμώμενη αξία απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 149.994,78 ευρώ.

Έχει αποδοθεί στον Δήμο τμήμα του χώρου, έκτασης 1.585,69 μ² και υπολείπεται τμήμα έκτασης 1.586,41 μ² για την πλήρη απόκτηση του χώρου και το οποίο αφορά η απαλλοτρίωση.

- **KX 1239 A. (12).** Αφορά χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται ανατολικά του κλάδου Ι8 της αποστραγγιστικής τάφρου και νότια της οδού Βόλου. Η έκτασή του είναι 1.067,10 μ² και η αξία του ανέρχεται στο ποσό των 183.434,49 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Αν και αναλογικά η αξία του είναι χαμηλή, εξίσου χαμηλή είναι και η πολεοδομική του αξία. Ιδιαίτερα, εφόσον διευθετηθεί το ζήτημα του δεσμευμένου κοινωφελούς χώρου (ΚΦ 1250), που βρίσκεται πάρα πολύ κοντά. Άρα κατατάσσεται σε μεσαία κατηγορία σπουδαιότητας και προτείνεται η περίπτωση αυτή να εξεταστεί συνδυαστικά με την περίπτωση του ΚΦ 1250.
- **KX 1205 A. (13).** Αφορά χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται ανατολικά της λεωφόρου Καραμανλή, νότια της οδού Βόλου και επί της οδού Κάρλας. Η έκτασή του είναι 1.907,14 μ² και η αξία του ανέρχεται στο ποσό των 318.540,24 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η πολεοδομική του αξία είναι αρκετά σημαντική, καθώς η θέση του βρίσκεται εντός πυκνοδομημένης περιοχής με κακή ρυμοτομία και χωρίς να υπάρχει, σε εύλογη απόσταση, αντίστοιχος χώρος. Προτείνεται η απόκτησή του, με διαπραγμάτευση, καθώςον ιδιοκτησιακά συνδέεται με άλλα δεσμευμένα ακίνητα στην περιοχή.
- **ΚΦ 1250. (14).** Αφορά χαρακτηρισμένο χώρο εκπαίδευσης, που βρίσκεται νότια της οδού Βόλου, βόρεια της σιδηροδρομικής γραμμής Λάρισας – Βόλου και ανατολικά του κλάδου Ι8 της αποστραγγιστικής τάφρου. Πρόκειται για χώρο ιδιαίτερης σημασίας, εξαιτίας της θέσης και του μεγέθους του (16.450,00 μ² συνολικά η απαλλοτριούμενη έκταση – 12.130,33 μ² ο κοινωφελής χώρος), με αντίστοιχα μεγάλη οικονομική αξία (2.827.755,00 ευρώ). Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (2003), απόφαση Οικονομικής Επιτροπής και Δημοτικού Συμβουλίου υπέρ της άρσης. Η πολεοδομική σημασία του εν λόγω χώρου είναι μεγάλη, όχι κατ' ανάγκη ως χώρος εκπαίδευσης (θα πρέπει να αποδειχθεί κατά πόσο είναι αναγκαίος), αλλά ως κοινόχρηστος χώρος γενικότερα, καθώς αποτελεί τον μοναδικό χώρο στην συνοικία με τέτοιο μέγεθος. Η απόκτησή του θα προσέδιδε σημαντική αξία στην ευρύτερη περιοχή. Προτείνεται η απόκτησή του, εν συνόλω ή μέρους του, με συνδυασμό ανταλλαγών και χρηματικής αποζημίωσης.
- **KX 1049. (15).** Αφορά μικρό κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής Αθηνών – Θεσσαλονίκης, πολύ κοντά στο σχολικό συγκρότημα της περιοχής του ΑΤΑ (οδός Καρκαβίτσα και οδός Τσαπράλη). Εξαιτίας του μεγέθους του, η πολεοδομική του αξία θεωρείται μικρή. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Προτείνεται η αποδέσμευσή του.
- **P Γ1815. (16).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της οδού Καζαντζάκη, στο βόρειο τμήμα της περιοχής. Τέμνεται και από το όριο που διαχωρίζει την περιοχή αναθεώρησης και την περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλης, στο βόρειο άκρο της συνοικίας. Η συνολική έκταση του χώρου είναι 531,68 μ². Τμήμα έκτασης 201,32 μ² έχει ήδη αποδοθεί στην πόλη, με πράξη εφαρμογής. Η υπόλοιπη έκταση των 330,36 μ² του κοινόχρηστου χώρου είναι δεσμευμένη. Το κόστος αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση του χώρου είναι 45.849,34 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η πολεοδομική αξία του είναι δεν σημαντική και προτείνεται η μερική αποδέσμευσή του.»

Διαφωνώντας το μέλος της Επιτροπής κος Παναγιώτου Ιωάννης, παρέπεμψε στην άποψη που εκφράστηκε και περιελήφθη ως μειοψηφούσα άποψη στην με αριθμό 1/15-02-2017 Έκθεση της Επιτροπής Σχεδίου Πόλης και που διατυπώθηκε ως εξής :

«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.»

Τέλος, η Επιτροπή ομόφωνα εξέφρασε την άποψη ότι δεν υφίσταται πλέον πολεοδομική αναγκαιότητα πρόβλεψης διασύνδεσης του σιδηροδρομικού δικτύου με τις εγκαταστάσεις της 110 ΠΜ. Συμφώνησε επίσης να υποβληθεί σχετικό ερώτημα στον ΟΣΕ.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΑΒΙΔΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ
ΖΗΣΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΙΟΣ
ΚΑΝΕΛΛΟΣ ΝΕΣΤΩΡ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΠΑΝΤΖΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

6. Τις τοποθετήσεις, προτάσεις του Αντιδημάρχου κ Μαβίδη Δημητρίου και των δημοτικών συμβούλων κ.κ. Ειρήνης Καραλαριώτου, Καλτσά Νικολάου και Κρίκη Πέτρου.
7. Τη διαφωνία του Δημοτικού Συμβούλου κ. Κρίκη Πέτρου.

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 3^η Δημοτική Κοινότητα», ως ακολούθως:

«Β. Ν. ΣΜΥΡΝΗ

Β1. Γενικά.

Η συνοικία της Νέας Σμύρνης είναι η βορειότερη συνοικία της πόλης, αν εξαιρέσουμε τους οικισμούς του Κουλουρίου και της Αμφιθέας. Ο πληθυσμός της συνοικίας ανέρχεται στους 14.000 κατοίκους περίπου. Στο νοτιοανατολικό τμήμα της συνοικίας βρίσκεται η περιοχή όπου είναι εγκατεστημένοι Ρομά, που ο πληθυσμός τους είναι περίπου 4.000 άτομα (μόνιμοι κάτοικοι).

Τον αρχικό πυρήνα της συνοικίας αποτελούσε το τμήμα που βρίσκεται ανατολικά της οδού Σωκράτους. Με την επέκταση του Σχεδίου Πόλης το 1976, δημιουργήθηκε και το δυτικό τμήμα της συνοικίας. Για το μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας ο συντελεστής δόμησης είναι 1,2 και η αρτιότητα (κατά κανόνα) 10-200.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

4. Τους έντονους φραγμούς επικοινωνίας και σύνδεσης με την υπόλοιπη πόλη.
5. Την έλλειψη κοινοχρήστων χώρων και δημοτικών εκτάσεων.
6. Την εγκατάσταση των Ρομά.

Αν εξαιρέσουμε την λειτουργία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδας, στο βόρειο άκρο της συνοικίας, δεν υπάρχουν στην περιοχή σημαντικές δημόσιες δομές.

Ο κύριος οδικός άξονας της συνοικίας είναι η οδός Σωκράτους, που συγκεντρώνει σχεδόν όλες τις εμπορικές χρήσεις.

Στην συνοικία βρίσκονται επίσης δύο συνοικισμοί : α) Ο προσφυγικός συνοικισμός της Νέας Σμύρνης και β) Ο συνοικισμός του ΟΕΚ (πολυκατοικίες). Οι συνοικισμοί αυτοί διέπονται από ειδικά διατάγματα δόμησης.

Β 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Β 2.1. Φραγμοί.

Η ύπαρξη σημαντικών φραγμών αποτελεί ιδιαίτερο χαρακτηριστικό για την συνοικία. Η αποστραγγιστική τάφρος Ι1 στην νότια πλευρά, η οδός Σάκη Καραγιώργα και το αντιπλημμυρικό ανάχωμα στην ανατολική πλευρά και η λεωφόρος Κ. Καραμανλή (παλιά Εθνική Οδός Αθηνών Θεσσαλονίκης), φράσσουν την συνοικία, καθώς τα μόνα σημεία επικοινωνίας είναι η παλιά γέφυρα στον νότο, ο ισόπεδος κόμβος της οδού Σωκράτους στον βορρά και η οδός Αρτεμισίου στην ανατολή.

Β 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη Νέα Σμύρνη, είναι 50.300 μ² περίπου (49.700 μ², χωρίς τις διανοίξεις οδών). Από αυτά, τα 32.600 τ.μ. περίπου έχουν

ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 17.700 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι μόλις 65 %.

Δεν παρατηρούνται ιδιαίτερα προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων. Στην περιοχή των Ρομά υπάρχουν περιπτώσεις καταπατήσεων κοινοχρήστων χώρων.

Πίνακας Β1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ							
Α. Ν. ΣΜΥΡΝΗ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 1126	197,70	οδός	1	KX 1137A	801,98	
2	KX 1130A	2025,40		2	KX 1122Γ	439,85	
3	KX 1123A	1055,27		3	KX 1115Γ	243,22	
4	KX 1108A	985,94		4	KX 1115Δ	272,60	
5	KX 1106Γ	257,84	τμήμα	5	KΦ 1120	195,99	Τμήμα
6	KX 1073A	1079,25		6	KX 1116A	429,86	
7	ΟΤ 1073B	1860,97	τμήμα	7	KX 1110	151,21	Νησίδα
8	KX 1068B	328,41		8	KX 1111	356,70	Νησίδα
9	KX 1061A	2056,77		9	KX 1111E	357,57	Νησίδα
10	KX 1071B	631,76		10	KX 1111Δ	757,93	Νησίδα
11	KX 1063B	252,91	τμήμα	11	KX 1100B	239,37	
12	KX 1063	1897,63	τμήμα	12	KX 1104	98,98	
13	KX 1056Γ	323,05		13	KX 1106Γ	162,19	Τμήμα
14	KX 1054Z	336,72		14	P2	274,80	
15	KX 1060Γ	1216,12		15	P1	137,13	
16	KX Γ1733	610,03	τμήμα	16	KX 1092	4626,87	
17	KX Γ1733	112,00	τμήμα	17	KX 1090E	264,11	
18	KΦ 1120	2110,00	βρεφονηπιακός	18	ΠΧ 1084	118,67	
19	KX 1057Γ	1571,31		19	KX	313,62	
20	KX 1108A	365,06	οδός	20	ΟΤ 1090A	226,94	
				21	KX 1083A	558,83	
				22	ΟΤ 1080	6579,43	11ο ΔΣΛ
				23	ΟΤ 1073B	817,98	Τμήμα
				24	KX 1067A	369,72	
				25	ΟΤ 1081A	4187,55	33ο ΔΣΛ
				26	KX 1064B	125,39	
				27	KX 1062A	1219,57	
				28	KX 1063	207,80	Τμήμα
				29	ΟΤ 1071A	837,00	
				30	KX Γ1733	7178,81	Τμήμα
				31	KX 1063B	16,04	Τμήμα

ΣΥΝΟΛΟ	17705,32	
	50273,03	0,65
	562,76	49710,27

ΣΥΝΟΛΟ	32567,71
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Β2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Β2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ Ν. ΣΜΥΡΝΗ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 1061 A		
2	KX 1063		
3		KX 1073 A	
4	KX 1071 B		
5	KX 1108 A		
6	KX 1106 Γ		
7		KX 1123 A	
8	KX 1056 Γ		
9	KX 1060 Γ		
10	KX Γ1733		
11	ΚΦ 1120		
12	ΟΤ 1126		
13		KX 1130 A	
14	KX 1063 B		
15			KX 1110 A
16	KX 1068 B		
17	KX 1054 Z		
18			KX 1060 Γ
19	KX 1057 Γ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 10.600 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 3 εκ. ευρώ.

Πίνακας Β3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – Ν. ΣΜΥΡΝΗ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 1063	1.897,63	479.227,32	
2	KX 1073 ^A	1.079,25	249.641,32	
3	KX 1108 ^A	356,06	84.442,03	Διάνοιξη οδού
4	KX 1123 ^A	1.014,12	482.423,04	
5	ΚΦ 1120 ^A	2.110,00	732.106,70	Επανεπιβολή με ανταλ.
6	KX 1071B	631,76	146.132,41	Δεν υπάρχει πράξη αναλ.
7	ΟΤ 1126	197,70	45.729,99	Διάνοιξη οδού.
8	KX 1061 A	2.056,77	475.751,47	Δεν υπάρχει πράξη αναλ.
9	KX 1733	1.237,00	286.130,47	Δεν υπάρχει πράξη αναλ.
	ΣΥΝΟΛΟ	10.580,29	2.981.584,75	

Η διαδικασία των αιτημάτων άρσεων του παραπάνω πίνακα Β3 βρίσκεται σε διάφορες φάσεις, οι οποίες και ως ένα βαθμό χαρακτηρίζουν την σπουδαιότητα της απόκτησης ή όχι του χώρου. Από τους χώρους που συμπεριλαμβάνονται στους πίνακες Β2 και Β3, μόνο για τρεις, από αυτούς που έχουν χαρακτηριστεί ως σημαντικοί, δεν υπάρχουν ενεργές αιτήσεις για άρση απαλλοτρίωσης και αποχαρκτηρισμό τους.

Β 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, οι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι αξιολογούνται ως εξής :

- **KX 1063. (1).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας και παιδικής χαράς, που βρίσκεται στο νότιο τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2011. Η Οικονομική Επιτροπή γνωμοδότησε (αρ. Αποφ. 213/25-04-2013) κατά της εγγραφής ειδικού κονδυλίου (479.227,32 ευρώ) για την απόκτηση του χώρου. Επίσης, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής γνωμοδότησε και εισηγήθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο (αρ. Αποφ. 55/23-10-2013) την άρση και τροποποίηση του Σχεδίου Πόλης για τον σκοπό αυτό. Θα πρέπει να σημειώσουμε πως ο Δήμος κατέχει (με ανταλλαγή) τμήμα της ιδιοκτησίας, επιφάνειας 192,66 μ². Εφόσον τροποποιηθεί το Σχέδιο Πόλης για άρση της απαλλοτρίωσης, τότε η ιδιοκτησία έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη (419,38 μ²). Δεν υπάρχει πράξη αναλογισμού και δεν υπάρχει δικαστική απόφαση καθορισμού τιμής μονάδος απαλλοτρίωσης. Προτείνεται η απόκτηση του χώρου, μετά από διαπραγμάτευση με τους ιδιοκτήτες, για μείωση του κόστους απόκτησης, καθώς και πληροί τις προϋποθέσεις των κριτηρίων της παραγράφου Α2.
- **KX 1073 Α.(2).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της συνοικίας, αλλά και διανοίξεις παράπλευρων οδών. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976 και η επιφάνειά της είναι 1.079,25 μ². Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2010. Ο χώρος πλατείας έχει επιφάνεια 820,00 μ². και η αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 249.641,32 μ². Ο κοινόχρηστος χώρος αποτελεί τον μόνο σημαντικής επιφάνειας χώρο, που βρίσκεται στα όρια της υποβαθμισμένης περιοχής των Ρομά. Προτείνεται η απόκτησή του, μετά από διαπραγμάτευση. Εναλλακτικά, προτείνεται μερική αποδέσμευση (διατήρηση των οδών) και ταυτόχρονα εξαγορά της ιδιοκτησίας του συλλόγου των Καπαδοκών, που βρίσκεται στο ΟΤ 1073, ανάλογης περίπου έκτασης (670,00 μ² περίπου). Θεωρείται αρτιότερη λύση, καθώς η παραπάνω ιδιοκτησία του συλλόγου των Καπαδοκών παραμένει ανενεργή για πολλά χρόνια και γειτνιάζει με ιδιοκτησία του Δήμου (ΟΤ 1073 Β – επιφάνεια 830,00 μ² περίπου).(Συμπλήρωση κειμένου).
- **KX 1108 Α. (3).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας και παιδικής χαράς, που βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2013. Η άρση αφορά χώρο επιφάνειας 365,06 μ², για την διάνοιξη οδού, που η αξία απαλλοτρίωσής της ανέρχεται στο ποσό των 84.442,03 ευρώ. Η συνολική έκταση του κοινοχρήστου χώρου είναι 985,94 μ². Καθώς αποτελεί τον σημαντικότερο χώρο πλατείας στην δυτική πλευρά της συνοικίας και η άρση αφορά μικρό τμήμα του χώρου, προτείνεται η απόκτησή του συνδυαστικά με την διευθέτηση του δεσμευμένου τμήματος του κοινοχρήστου χώρου που βρίσκεται στο ΚΧ 1106 Γ. Η εξαγορά μπορεί να ολοκληρωθεί με τμηματική καταβολή του ποσού της αποζημίωσης.(Συμπλήρωση κειμένου).
- **KX 1123 Α.(4).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976 και η επιφάνειά της είναι 1.055,27 μ², που μαζί με τμήματα οδών φθάνει σε επιφάνεια τα 1.584,00 μ² περίπου. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2007. Η

αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 482.423,04 ευρώ. Η ύπαρξη του κοινόχρηστου αυτού χώρου, πολεοδομικά ολοκληρώνει ένα μικρό, αλλά σημαντικό δίκτυο κοινοχρήστων γραμμικών χώρων, που το αποτελούν τα : ΚΧ 1115 Δ, ΚΧ 1115 Γ, ΚΧ 1122 Γ, οι νησίδες της οδού Αισχύλου, ΚΧ 1116 Α και ΚΧ 1100 Β. Ενδεχομένως, θα μπορούσε να αποδεσμευτεί τμήμα του ΚΧ (280,00 μ² περίπου), με πρόσωπο στη λεωφόρο Καραμανλή, ώστε να απομειωθεί η απαιτούμενη αποζημίωση. Προτείνεται να αποκτηθεί.

- **ΚΦ 1120 – ΟΤ 1120Α. (5).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο νηπιαγωγείου, βρεφονηπιακού σταθμού και παιδικής χαράς, που βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1989. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2007. Το 1993 αποδεσμεύτηκε τμήμα του χώρου (ΦΕΚ 1016 Δ/26-08-1993 – έκταση 530,00 μ² περίπου), που χαρακτηρίστηκε ΟΤ. 1120 Α. Η εναπομείνουσα δεσμευμένη έκταση είναι 2.570,00 μ² περίπου. Έχει ήδη αποκτηθεί, με ανταλλαγή, έκταση 195,99 μ². Η δικαστική απόφαση άρσης αφορά δεσμευμένη έκταση 2.110,00 μ² περίπου και το ύψος της απαιτούμενης αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 732.106,70 ευρώ. Τα υφιστάμενα νηπιαγωγεία καλύπτουν τις ανάγκες της συνοικίας. Υπάρχει όμως ανάγκη για έναν ακόμη βρεφονηπιακό σταθμό, που θα καλύψει τις σχετικές απαιτήσεις στο βορειοδυτικό τμήμα της συνοικίας. Προτείνεται η εξασφάλιση χώρου, με πρόσωπο στην οδό Σωκράτους, συνολικής έκτασης περίπου 1.450,00 μ², με αξία αποζημίωσης 435.000,00 ευρώ περίπου. Η διευθέτηση θα πρέπει να περιλαμβάνει και ανταλλαγή της ιδιοκτησίας του Δήμου, που βρίσκεται στο δυτικό άκρο του χώρου.
- **ΚΧ 1071 Β.** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της συνοικίας, αλλά και διανοίξεις παράπλευρων οδών. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976 και η επιφάνειά της είναι 631,76 μ². Ο χώρος είναι ήδη διαμορφωμένος, από εικοσαετία, σε πλατεία. Δεν υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης, υπάρχει όμως αίτηση σύνταξης πράξης αναλογισμού, που δεν εξελίσσεται (Ν. 4315/2014 - ανενεργός) και η περίπτωση αυτή συνδέεται ιδιοκτησιακά με το ΚΧ 1063. Η πλατεία έχει πρόσωπο στην ανατολική παρεία της οδού Σωκράτους. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου ξεπερνά το ποσό των 200.000,00 ευρώ. Προτείνεται να αποκτηθεί, καθώς είναι πολεοδομικά σημαντικός και δεν μπορεί να μην υπολογισθεί το κόστος της διαμόρφωσης (το κόστος της διαμόρφωσης λίγο υπολείπεται των 200.000,00 ευρώ). Συμπεριλαμβάνεται στις άρσεις, καθώς συνδέεται ιδιοκτησιακά με τους ΚΧ 1063, ΚΧ 1063 Β, τμήμα ΚΧ 1057 Γ και τμήμα ΚΧ 1106 Γ. Οι προαναφερόμενοι χώροι θα συμμετάσχουν στην διαπραγμάτευση, ώστε να δοθεί συνολική λύση στο πρόβλημα.
- **ΟΤ 1126. (6).** Αφορά την διάνοιξη του υπολοίπου τμήματος της οδού Επιδάμνου. Αξία απαλλοτριούμενης έκτασης : 45.729,99 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2014. Προτείνεται να καταστεί επισπεύδων ο Δήμος Λαρισαίων, που στη συνέχεια όμως θα αναζητήσει τις υποχρεώσεις των τρίτων (παροδίων), αφού ολοκληρωθεί η απαιτούμενη πράξη αναλογισμού (έχει κατατεθεί αίτηση για πράξη αναλογισμού στις 18-12-1998).
- **ΚΧ 1061 Α.** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα της συνοικίας. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1979 και η επιφάνειά της είναι 2.056,77 μ². Δεν υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης, υπάρχει όμως ανενεργή αίτηση για πράξη αναλογισμού (16-12-1992). Καθώς ο δεσμευμένος χώρος είναι πολεοδομικά σημαντικός (βρίσκεται κοντά σε σχολική μονάδα με αθλητικό χώρο και είναι ο μοναδικός στην νοτιοδυτική πλευρά της συνοικίας) και εξαιτίας της σοβαρής πιθανότητας ενεργοποίησης διατάξεων του Ν. 4315/2014, συμπεριλαμβάνεται στην κατηγορία των σημαντικών χώρων υπό άρση. Προτείνεται η απόκτησή του, μετά από διαπραγμάτευση. Εκτιμώμενη αντικειμενική αξία : 475.000,00 ευρώ περίπου.
- **ΚΧ 1733. (7).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας και χώρο πρασίνου, που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της συνοικίας. Αποτελεί τμήμα ευρύτερου κοινοχρήστου χώρου, συνολικής επιφάνειας 7.200,00 μ² περίπου, με πρόσωπο στην

λεωφόρο Καραμανλή και την οδό Αγιάς. Η ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη από το 1976. Για τον χώρο αυτό υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης από το 2007. Η άρση αφορά τμήμα του κοινοχρήστου χώρου, έκτασης 1.237,00 μ². Η υποχρέωση αποκατάστασης από τον Δήμο, για τμήμα του χώρου, έκτασης 302,08 μ², έχει ήδη καλυφθεί, με την πράξη εφαρμογής 1/06. Υπάρχει όμως ανάγκη διερεύνησης απαλλοτριώσης, καθώς αφορά κοινόχρηστο χώρο σημαντικής επιφάνειας.

Δ. ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ

Δ 1. Γενικά.

Η συνοικία των Αγ. Σαράντα, αποτελεί το βορειοανατολικό τμήμα του εντός του εσωτερικού δακτυλίου μέρους της πόλης. Η περιοχή είναι σχετικά πυκνοδομημένη, χωρίς εμφανή ιδιαίτερα προβλήματα. Η κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής είναι 10 – 200 και ο συντελεστής δόμησης κυμαίνεται από 1,4 έως 1,8.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

4. Την πυκνή δόμηση και χρήσεις γης.
5. Την έλλειψη υλοποιημένων κοινοχρήστων χώρων.
6. Την κακή ρυμοτομία, σε τμήμα της συνοικίας (μικρό πλάτος οδών).

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η οδός Ηρώων Πολυτεχνείου, η οδός Αεροδρομίου, η οδός 31^{ης} Αυγούστου, η οδός Αγιάς, η οδός 25^{ης} Μαρτίου, η οδός Νικηταρά και η οδός Σεφέρη, που συγκεντρώνουν σχεδόν όλες τις εμπορικές χρήσεις.

Δ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Δ 2.1. Χρήσεις Γης.

Σε τμήμα της συνοικίας υπάρχει χαρακτηρισμός ως περιοχή αμιγούς κατοικίας (περιοχή οδού 25^{ης} Μαρτίου και Γενικού Νοσοκομείου). Είναι η μοναδική περιοχή που βρίσκεται εντός της ζώνης της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου με αυτό τον χαρακτήρα, γεγονός που δημιουργεί προβλήματα χωροθέτησης και ανάπτυξης ειδικών εγκαταστάσεων. Το πρόβλημα αυτό επιλύεται μερικώς με την τροποποίηση του ΓΠΣ, όπου προτείνεται η αλλαγή από περιοχή αμιγούς κατοικίας σε περιοχή γενικής κατοικίας. Θα πρέπει ωστόσο να ακολουθήσει και η εναρμόνιση των χρήσεων γης του σχεδίου πόλης με αυτές που επιβάλλει το ΓΠΣ.

Ο συνδυασμός πυκνής δόμησης και έλλειψης σημαντικών κοινοχρήστων χώρων δημιουργεί προβλήματα στην συνοικία, καθώς τις ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους πρέπει να καλύψουν οι δεσμευμένοι χώροι του ΑΤΑ.

Δ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη συνοικία Αγ. Σαράντα, είναι 78.160 τ.μ. περίπου. Από αυτά, τα 17.900 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 60.260 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι μόλις 23 %.

Σχεδόν το σύνολο της έκτασης των δεσμευμένων χώρων (59.250 μ² περίπου) αφορά την δεσμευμένη έκταση του ΑΤΑ. Με δεδομένη την δυσκολία αποχαρακτηρισμού της στρατιωτικής εγκατάστασης, θεωρείται σχεδόν αδύνατη η απόκτηση των χώρων αυτών, για να αποδοθούν στην πόλη.

Παρατηρούνται μικρά προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων.

Στον παρακάτω πίνακα Δ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της συνοικίας.

Πίνακας Δ1.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 1045Γ	4625,52		1	ΟΤ 1046	3912,68	9ο λύκειο
2	KX 1045	1655,02		2	ΟΤ 1045B	3237,11	15ο ΔΣΛ
3	KX 1045A	599,76		3	ΟΤ 1042	212,13	
4	P 1044	7134,81		4	KX 1043	3941,92	
5	KX 1044A	20794,50		5	KX 990Γ	271,26	
6	KX 1052	127,35		6	KX 1005	1485,11	
7	KX 1045B	19821,01		7	KX 1005Δ	424,14	
8	ΟΤ 1045A	4636,15		8	KX 999B	588,93	
9	ΟΤ 993A	865,94		9	ΟΤ 993	3244,78	6ο ΔΣΛ
				10	KX 979	86,99	
				11	KX 989B	490,98	

ΣΥΝΟΛΟ	60264,89	
	78160,92	0,23

ΣΥΝΟΛΟ	17896,03
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Δ2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Δ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΣΑΡΑΝΤΑ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	KX 1045Γ		
2	KX 1045		
3	KX 1045A		
4	P 1044		
5	KX 1044A		
6		KX 1052	
7	KX 1045B		
8	ΟΤ 1045A ΚΦ		
9	ΟΤ 993A		

Στην συνοικία υπάρχει ένα (1) αίτημα άρσης, μετά από αντίστοιχη δικαστική απόφαση που αφορά διαπλάτυνση της οδού Άρεως, ανάμεσα του Ο.Τ. 1002 Β και του Κ.Χ. 1005, έκτασης 109,34 μ2. Η αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 75.069,56 ευρώ (Επανεπιβολή ΦΕΚ 102ΑΑΠ/26-3-10). Ο κοινόχρηστος χώρος **KX 1052** δεν αξιολογείται ως απολύτως αναγκαίος για την περιοχή, εξαιτίας του μεγέθους και της θέσης του. Δεν υπάρχει αίτημα άρσης της απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο. Στο **ΟΤ 993 Α** υπάρχει δέσμευση χώρου, έκτασης 870 μ2 περίπου, για βρεφονηπιακό σταθμό. Το κόστος απαλλοτρίωσης, ως αποζημίωση, εκτιμάται στο ποσό των 300.000 ευρώ περίπου. Σήμερα, ο υφιστάμενος βρεφονηπιακός σταθμός λειτουργεί σε ενοικιαζόμενο κτίσμα που βρίσκεται στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο. Προτείνεται ο δεσμευμένος χώρος να αποκτηθεί.»

«Γ. ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΤΟΥΜΠΑ

Γ 1. Γενικά.

Η συνοικία του Αγ. Γεωργίου και της Τουμπας βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της πόλης. Ο πληθυσμός της συνοικίας ανέρχεται στους 9.000 κατοίκους περίπου.

Τον αρχικό πυρήνα της συνοικίας αποτελούσε το τμήμα που βρίσκεται στο δυτικό άκρο και εκατέρωθεν της οδού Βόλου. Με την επέκταση του Σχεδίου Πόλης το 1989, δημιουργήθηκε και το ανατολικό τμήμα της συνοικίας. Για το μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας ο συντελεστής δόμησης είναι 1,2 και η αρτιότητα (κατά κανόνα) 10-200.

Η συνοικία χαρακτηρίζεται από τέσσερα βασικά στοιχεία :

5. Τους φραγμούς επικοινωνίας και σύνδεσης με την υπόλοιπη πόλη.
6. Την έλλειψη υλοποιημένων κοινοχρήστων χώρων.
7. Τον έντονο κυκλοφοριακό φόρτο (Λεωφόρος Καραμανλή – οδός Βόλου).
8. Την κακή ρυμοτομία, κυρίως στο παλιό τμήμα της συνοικίας (μικρό πλάτος οδών).

Οι κύριοι οδικοί άξονες της συνοικίας είναι η λεωφόρος Καραμανλή και η οδός Βόλου, που συγκεντρώνουν σχεδόν όλες τις εμπορικές χρήσεις.

Γ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

Γ 2.1. Φραγμοί.

Η ύπαρξη σημαντικών φραγμών αποτελεί ιδιαίτερο χαρακτηριστικό για την συνοικία. Η αποστραγγιστική τάφρος Π1 στην βόρεια πλευρά, η λεωφόρος Καραμανλή (παλιά Εθνική Οδός Αθηνών Θεσσαλονίκης) και οι σιδηροδρομικές γραμμές (γραμμή Λάρισας – Βόλου) στην δυτική πλευρά, δημιουργούν προβλήματα επικοινωνίας με την υπόλοιπη πόλη.

Γ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στον Αγ. Γεώργιο, είναι 139.000 μ². περίπου (137.200 μ² χωρίς τις διανοίξεις οδών). Από αυτά, τα 74.900 τ.μ. περίπου έχουν ήδη αποκτηθεί, ενώ τα υπόλοιπα 64.100 τ.μ. περίπου παραμένουν δεσμευμένα. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι μόλις 54 %.

Παρατηρούνται ιδιαίτερα προβλήματα διανοίξεων οδών ή διαπλατύνσεων.

Πίνακας Γ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΤΟΥΜΠΑ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ ²	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 440Α	459,25	ΟΣΕ	1	KX 441Α	1453,90	
2	KX 440Β	1539,05	τμήμα	2	KX 440Β	246,08	τμήμα
3	KX 444Α	795,97		3	KX Γ1741α	127,96	
4	KX 446	377,09		4	KX Γ1742β	366,36	
5	KX 1205Α	1907,14		5	KX Γ1742γ	141,56	
6	KX 1219	710,07		6	ΟΤ Γ1742	2986,86	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
7	KX 1239Α	1100,25		7	KX Γ1205	5542,35	
8	KX 1267Β	1528,65	τμήμα	8	ΟΤ Γ1779	8091,17	7ο Γυμ.4ο ΕΠΑΛ
9	KX Γ1801β	369,41	τμήμα	9	KX 1267Β	363,91	τμήμα
10	KX 1290Α	1408,77		10	KX 1801β	712,22	τμήμα
11	KX Γ1824	865,36	τμήμα	11	ΟΤ 1785	4059,70	23ο ΔΣΛ

12	KX 1294A	1225,87		12	KX Γ1824	471,25	τμήμα
13	KX 1311	773,48		13	ΟΤ Γ1816	1585,69	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
14	P Γ1815	330,36	τμήμα	14	P Γ1815	201,32	τμήμα
15	KX 1300	712,32		15	KX 1189	3355,04	τμήμα
16	KX 1173A	757,50		16	KX 1153	596,32	
17	KX 1189	559,74	τμήμα	17	KX 1153A	793,01	
18	KX 1160A	1813,37		18	KX 1152A	88,96	
19	KX 1161A	255,52		19	ΟΤ 1152	2193,50	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
20	KX 1157Δ	802,09		20	ΟΤ 1181	3495,52	
21	KX 1013	842,18		21	KX 1025A	817,03	
22	KX 1021	1526,04		22	KX 1039A	483,37	
23	KX 1031A	221,34		23	KX Γ1147α	190,02	
24	KX 1145	256,87		24	KX Γ1148β	130,78	
25	KX 1144	2648,31		25	KX Γ1914	1684,97	
26	KX 1039Γ	647,75		26	P Γ1918	973,25	
27	KΦ 1250	16450,00		27	KX Γ1897	4213,25	
28	KX 1049	192,00		28	P Γ1897α	826,39	
29	KΦ Γ1816	1586,41		29	KX Γ1896α	2649,96	
30	KΦ 1160	3835,27		30	ΟΤ Γ1898	2162,32	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
31	KΦ 1018	4751,62		31	ΟΤ Γ1893	7308,33	42ο ΝΗΠΙΑΓ.
32	KΦ 1013B	2300,63		32	ΟΤ Γ1895	3114,40	
33	KΦ 1021B	5612,72		33	ΟΤ Γ1896α	1022,50	
34	KΦ 1020	1398,02		34	KX Γ1955	1000,91	ΠΧ
35	KΦ 1182	4521,22		35	ΟΤ Γ1956	474,92	ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ
36	KΦ 1182A	1535,82		36	P Γ1959	413,80	
37	ΟΤ 1185	189,28	οδός	37	KX Γ1985	682,22	
38	ΟΤ 1172	147,53	οδός	38	KX Γ1963	352,93	
39	ΟΤ 1192	150,71	οδός	39	KX Γ1978α	311,63	
40	ΟΤ 1193	158,15	οδός	40	P Γ1972	600,19	
41	ΟΤ 1181	7,89	οδός	41	KX Γ1774α	628,12	
42	ΟΤ 1031A	1009,35	οδός	42	KX Γ1771	727,65	
43	ΟΤ 1315A	185,00	οδός	43	KΦ 1181	7282,87	

ΣΥΝΟΛΟ	64145,70	
	139070,19	0,54
	1847,91	137222,28

ΣΥΝΟΛΟ	74924,49
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης και από τον πίνακα Γ2, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι είναι οι ακόλουθοι :

Πίνακας Γ2.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΤΟΥΜΠΑ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1			KX 1173 A
2	KX 1290 A – ΟΤ 1290 Δ		
3	KX 1205 A		
4	KX 1219		
5	ΟΤ 1185		
6	ΚΦ Γ1816		
7	ΟΤ 1192 – ΟΤ 1181		
8	ΚΦ 1250		
9		KX 1267B	
10			KX 1311
11			ΟΤ Γ 1815 P
12	KX Γ1801β		
13	KX Γ1824		
14		KX 1239 A	
15		KX 1294A	
16			KX 1300
17	KX 1189		
18			KX 1049
19	ΟΤ 1172		
20	ΟΤ 1192		
21	KX 440 A		
22	KX 440 B		
23	KX 444 A		
24	KX 466		
25		KX 1160A	
26		ΚΦ 1160	
27		KX 1161A	
28			KX 1157Δ
29		ΚΦ 1182	
30		ΚΦ 1182A	
31		KX 1013	
32	KX 1031A		
33			KX 1145
34	KX 1144		
35		KX 1039Γ	
36		KX 1021	
37		ΚΦ 1018	
38		ΚΦ 1013B	
39		ΚΦ 1021B	
40		ΚΦ 1020	

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 24.000 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 4,6 εκ. ευρώ.

Πίνακας Γ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΟΤ 1290 Α	322,00	55.351,80	Διάνοιξη οδού - πλατεία
2	ΟΤ 1290	448,50	77.097,15	Διάνοιξη οδού.
3	KX 1311	185,96	31.966,52	
4	KΦ Γ1816	872,57	149.994,78	Βρεφ/κος - πεζόδρομος
5	KX 1239 Α	1.067,10	183.434,49	KX - πεζόδρομος
6	KX 1205 Α	1.164,00	318.540,24	
7	ΟΤ 1315 Α	185,00	31.801,50	Διάνοιξη οδού.
8	ΟΤ 1815 Ρ	169,00	29.051,10	
9	ΟΤ 1185	189,28	51.798,36	Διάνοιξη οδού.
10	ΟΤ 1181	7,89	2.159,18	Διάνοιξη οδού.
11	KΦ 1250	16.450,00	2.827.755,00	Εκπαίδευση
12	KX 1049	192,00	52.542,72	
13	ΟΤ 1172	158,16	43.282,07	Διάνοιξη οδού.
14	ΟΤ 1192	150,71	41.243,30	Διάνοιξη οδού.
15	ΟΤ 1193	147,53	40.373,06	Διάνοιξη οδού.
16	KX 1031Α	1.226,70	643.569,76	KX –Διάνοιξη οδού.
	ΣΥΝΟΛΟ	22.936,40	4.579.961,03	

Γ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Στη συνοικία παρατηρείται σημαντικό πρόβλημα με διανοίξεις οδών (Βάρναλη – Καστελλίου – Καζαντζάκη κλπ). Κατ' αρχήν, όλες οι άρσεις που αφορούν διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών, θεωρούνται περιπτώσεις κατηγορίας 1 (κόκκινο) και προτείνεται η διευθέτηση της απαλλοτρίωσης.

Οι περιπτώσεις αυτές είναι :

- ΟΤ 1290 Α.
- ΟΤ 1290.
- ΟΤ 1185.
- Ρ 1185.
- ΟΤ 1172.
- ΟΤ 1192.
- ΟΤ 1193.
- ΟΤ 1181.
- KX 1031Α.

Επίσης, ο **KX 440 Α**, έκτασης 459,25, βρίσκεται εντός της ζώνης απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ και θα συμμετέχει στην συνολική διαπραγμάτευση της πόλης με τον ΟΣΕ, για τις εκτάσεις του.

Με βάση τα κριτήρια της παραγράφου Α3, οι υπόλοιποι δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι αξιολογούνται ως εξής :

- **KX 1311. (10).** Πρόκειται για χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας και πεζόδρομο, σε εσωτερικό οικοδομικού τετραγώνου. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η πολεοδομική αξία του χώρου είναι μικρή, σε σχέση με το κόστος αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση. Προτείνεται η άρση της ρυμοτομίας.
- **KΦ Γ1816. (11).** Αποτελεί τμήμα κοινωφελούς χώρου (βρεφονηπιακός σταθμός) και πεζοδρόμου. Εξαιτίας αυτού του γεγονότος, αλλά και της πολεοδομικής του αξίας, προτείνεται η απόκτησή του με ανταλλαγή. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η εκτιμώμενη αξία απαλλοτριούμενης έκτασης είναι 149.994,78 ευρώ.

Έχει αποδοθεί στον Δήμο τμήμα του χώρου, έκτασης 1.585,69 μ² και υπολείπεται τμήμα έκτασης 1.586,41 μ² για την πλήρη απόκτηση του χώρου και το οποίο αφορά η απαλλοτρίωση.

- **KX 1239 Α. (12).** Αφορά χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται ανατολικά του κλάδου Ι8 της αποστραγγιστικής τάφρου και νότια της οδού Βόλου. Η έκτασή του είναι 1.067,10 μ² και η αξία του ανέρχεται στο ποσό των 183.434,49 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Αν και αναλογικά η αξία του είναι χαμηλή, εξίσου χαμηλή είναι και η πολεοδομική του αξία. Ιδιαίτερα, εφόσον διευθετηθεί το ζήτημα του δεσμευμένου κοινωφελούς χώρου (ΚΦ 1250), που βρίσκεται πάρα πολύ κοντά. Άρα κατατάσσεται σε μεσαία κατηγορία σπουδαιότητας και προτείνεται η περίπτωση αυτή να εξεταστεί συνδυαστικά με την περίπτωση του ΚΦ 1250.
- **KX 1205 Α. (13).** Αφορά χαρακτηρισμένο χώρο πλατείας, που βρίσκεται ανατολικά της λεωφόρου Καραμανλή, νότια της οδού Βόλου και επί της οδού Κάρλας. Η έκτασή του είναι 1.907,14 μ² και η αξία του ανέρχεται στο ποσό των 318.540,24 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η πολεοδομική του αξία είναι αρκετά σημαντική, καθώς η θέση του βρίσκεται εντός πυκνοδομημένης περιοχής με κακή ρυμοτομία και χωρίς να υπάρχει, σε εύλογη απόσταση, αντίστοιχος χώρος. Προτείνεται η απόκτησή του, με διαπραγμάτευση, καθώςον ιδιοκτησιακά συνδέεται με άλλα δεσμευμένα ακίνητα στην περιοχή.
- **ΚΦ 1250. (14).** Αφορά χαρακτηρισμένο χώρο εκπαίδευσης, που βρίσκεται νότια της οδού Βόλου, βόρεια της σιδηροδρομικής γραμμής Λάρισας – Βόλου και ανατολικά του κλάδου Ι8 της αποστραγγιστικής τάφρου. Πρόκειται για χώρο ιδιαίτερης σημασίας, εξαιτίας της θέσης και του μεγέθους του (16.450,00 μ² συνολικά η απαλλοτριούμενη έκταση – 12.130,33 μ² ο κοινωφελής χώρος), με αντίστοιχα μεγάλη οικονομική αξία (2.827.755,00 ευρώ). Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (2003), απόφαση Οικονομικής Επιτροπής και Δημοτικού Συμβουλίου υπέρ της άρσης. Η πολεοδομική σημασία του εν λόγω χώρου είναι μεγάλη, όχι κατ' ανάγκη ως χώρος εκπαίδευσης (θα πρέπει να αποδειχθεί κατά πόσο είναι αναγκαίος), αλλά ως κοινόχρηστος χώρος γενικότερα, καθώς αποτελεί τον μοναδικό χώρο στην συνοικία με τέτοιο μέγεθος. Η απόκτησή του θα προσέδιδε σημαντική αξία στην ευρύτερη περιοχή. Προτείνεται η απόκτησή του, εν συνόλω ή μέρους του, με συνδυασμό ανταλλαγών και χρηματικής αποζημίωσης.
- **KX 1049. (15).** Αφορά μικρό κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής Αθηνών – Θεσσαλονίκης, πολύ κοντά στο σχολικό συγκρότημα της περιοχής του ΑΤΑ (οδός Καρκαβίτσα και οδός Τσαπράλη). Εξαιτίας του μεγέθους του, η πολεοδομική του αξία θεωρείται μικρή. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Προτείνεται η αποδέσμευσή του.
- **Ρ Γ1815. (16).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της οδού Καζαντζάκη, στο βόρειο τμήμα της περιοχής. Τέμνεται και από το όριο που διαχωρίζει την περιοχή αναθεώρησης και την περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλης, στο βόρειο άκρο της συνοικίας. Η συνολική έκταση του χώρου είναι 531,68 μ². Τμήμα έκτασης 201,32 μ² έχει ήδη αποδοθεί στην πόλη, με πράξη εφαρμογής. Η υπόλοιπη έκταση των 330,36 μ² του κοινόχρηστου χώρου είναι δεσμευμένη. Το κόστος αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση του χώρου είναι 45.849,34 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η πολεοδομική αξία του είναι δεν σημαντική και προτείνεται η μερική αποδέσμευσή του.»

Διαφωνώντας το μέλος της Επιτροπής κος Παναγιώτου Ιωάννης, παρέπεμψε στην άποψη που εκφράστηκε και περιελήφθη ως μειοψηφούσα άποψη στην με αριθμό 1/15-02-2017 Έκθεση της Επιτροπής Σχεδίου Πόλης και που διατυπώθηκε ως εξής :

«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 ελλειπών σχεδίων πόλης προς την εξυπηρέτηση των λαϊκών αναγκών.»

Τέλος, η Επιτροπή ομόφωνα εξέφρασε την άποψη ότι δεν υφίσταται πλέον πολεοδομική αναγκαιότητα πρόβλεψης διασύνδεσης του σιδηροδρομικού δικτύου με τις εγκαταστάσεις της 110 ΠΜ. Συμφώνησε επίσης να υποβληθεί σχετικό ερώτημα στον ΟΣΕ.

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

ΤΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΖΙΑΖΙΑ-ΣΟΥΦΛΙΑ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ