



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
**ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ**  
Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΙΘ. 741**  
**ΑΠΟ ΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 35/2017 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 4<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα».**

Στη Λάρισα, σήμερα 15<sup>η</sup> του μηνός Νοεμβρίου, του έτους 2017, ημέρα Τετάρτη και ώρα 14.00 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 76155/10-11-2017 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) Αναστασίου Μιχαήλ, 3) Αντωνίου Νέστωρ, 4) Αράγκουλε Δέσποινα, 5) Βαγενά Αγγελική, 6) Βλησαρούλης Αθανάσιος, 7) Γελαλή Πολυξένη, 8) Γεωργάκης Δημήτριος, 9) Δαούλας Θωμάς, 10) Δεληγιάννης Δημήτριος, 11) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 12) Ζαούτσος Γεώργιος, 13) Ζιαζιά – Σουφλιά Αικατερίνη, 14) Καλαμπαλίκης Κων/νος, 15) Καλτσάς Νικόλαος, 16) Καμηλαράκη-Σαμαρά Μαρία, 17) Καραλαριώτου Ειρήνη, 18) Καφφές Θεόδωρος, 19) Κρίκης Πέτρος, 20) Κωσταρόπουλος Γεώργιος, 21) Μαβίδης Δημήτριος, 22) Μπαμπαλής Δημήτριος, 23) Μπατζανούλης Αλέξανδρος, 24) Νταής Παναγιώτης, 25) Ξηρομερίτης Μάριος, 26) Παζιάνας Γεώργιος, 27) Παπαδημητρίου Βασίλειος, 28) Πράπας Αντώνιος, 29) Πράπας Κωνσταντίνος, 30) Σάπκας Παναγιώτης, 31) Σούλτης Γεώργιος, 32) Σουρλαντζής Απόστολος, 33) Τζανακούλης Κων/νος, 34) Τσεκούρα – Ζαχαρού Βάια, 35) Τσιαούσης Κωνσταντίνος, 36) Τσιλιμίγκας Χρήστος και 37) Ψάρρα – Περίφανου Άννα.

και δεν προσήλθαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. 1) Αδαμόπουλος Αθανάσιος, 2) Κοτάκου Μαρία, 3) Κυριτσάκας Ν. Βάιος, 4) Μαμάκος Αθανάσιος, 5) Μπαράς Νικόλαος, 6) Μπουσμπούκης Ιωάννης, 7) Νασιώκας Έκτορας, 8) Παναγιωτακοπούλου-Δαλαμπύρα Αγγελική, 9) Ρεβήσιος Κων/νος, 10) Σουλούκου Ασπασία, 11) Τερζούδης Χρήστος και 12) Τσακίρης Μιχαήλ.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού βρέθηκε σε νόμιμη απαρτία (σε σύνολο αριθμού συμβούλων 49 παρευρίσκονταν οι 37, 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. Αναστασίου Μιχαήλ, Ξηρομερίτης Μάριος, Καμηλαράκη-Σαμαρά Μαρία, Πράπας Αντώνιος, Σάπκας Παναγιώτης και Κρίκης Πέτρος.

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 4<sup>η</sup> 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. 7718/12-10-2017 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 αρ. πρωτ. 7715/12-10-2017 έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης του Δήμου Λαρισαίων.
3. Τη με αρ. πρωτ. 7717/12-10-2017 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 4<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα.

4. Τη με αριθ. πρωτ. 7715/12-10-2017 Έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, η οποία έχει ως εξής:

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ  
ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 5

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

Στη Λάρισα, στις 24-08-017, ημέρα της εβδομάδας Πέμπτη και ώρα 10:30, η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης, του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αριθμ. πρωτ. 54952/21-08-2017 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) Χριστόδουλος Νικόλαος και 6) Αγορογιάννη Άννα. Απουσίαζαν τα μέλη : 1) Γούλας Γεώργιος, 2) Παναγιώτου Ιωάννης 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 :

1. Την εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας και Αστικής Ανάπτυξης κ. Μαβίδη Δημητρίου.
2. Την έκθεση Αξιολόγησης Πολεοδομικής Κατάστασης Δεσμευμένων Χώρων.

Η Επιτροπή εξέφρασε ομόφωνα την άποψη ότι συμφωνεί με τα αναφερόμενα στην παραπάνω έκθεση, που αφορούν την 4<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Λαρισαίων.

Η Επιτροπή συμφώνησε να εξεταστεί η πολεοδομική κατάσταση του σχεδίου πόλης που αφορά την 4<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα σε δύο ξεχωριστές συνεδριάσεις της, λόγω μεγάλης έκτασης του θέματος.

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

## «ΙΓ. ΝΕΡΑΪΔΑ - ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ

### ΙΓ 1. Γενικά.

Η περιοχή της Νεραΐδας και των Ηπειρώτικων αποτελεί την έκταση δυο συνεχόμενων, όμορων συνοικιών, που ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Ηρώων Πολυτεχνείου, της Σαρίμβη, της Καρδίτσης και της περιφερειακής Λάρισας – Τρικάλων, από τις τρεις πλευρές (βορειοανατολικά, δυτικά – βορειοδυτικά, νοτιοδυτικά) και από τις σιδηροδρομικές γραμμές και την οδό Λατταμύα (νοτιοανατολικά). Η συνολική έκταση των δυο συνοικιών είναι περίπου 874.000 μ<sup>2</sup>. Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε διάφορα χρονικά σημεία, από το 1962 έως το 1979. Πρόκειται για περιοχή με κακή αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής (μόλις 5,44%) και αυτό την κατατάσσει ως περιοχή με σημαντικά προβλήματα, αναφορικά με τους δεσμευμένους κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους.

Κύριοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι αυτοί που αναφέρθηκαν παραπάνω.

### ΙΓ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

#### ΙΓ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στις οδούς Ηρώων Πολυτεχνείου και Σαρίμβη και σε τμήματα των οδών Καρδίτσης και Λατταμύα, όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 200 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,2 και 1,4 (τμήματα της συνοικίας Νεραΐδας).

Εκτός των εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή δεν υπάρχουν και δεν προβλέπεται να χωροθετηθούν σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές.

Το ποσοστό υλοποίησης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, σε σχέση με τους προβλεπόμενους χώρους από το σχέδιο πόλης είναι 72%.

Κύριο πρόβλημα της περιοχής αποτελεί και ο ισχυρός φραγμός επικοινωνίας, με το νοτιοανατολικό τμήμα της πόλης, των σιδηροδρομικών γραμμών.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΓ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΓ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΡΑΪΔΑ - ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ <sup>2</sup>	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ <sup>2</sup>	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 399Δ	338,19		1	KX 500Α	5417,89	
2	KX 506B	486,24		2	ΟΤ 354	4980,73	16ο 32ο ΔΣΛ
3	KX 503Α	851,47		3	KX Γ1742α	666,68	
4	KX 344	1844,26		4	KX 333Α	6418,54	
5	KX 604Γ	2572,08		5	KX 333B	6355,68	
6	P 604Δ	278,78		6	KX 611B	3009,00	
7	KX 603B	522,10		7	KX Γ1851α	264,40	
8	KX 603Α	429,53		8	KX 608B	1215,63	
9	KX 602Α	296,54		9	ΟΤ 607Α	3237,11	18ο ΔΣΛ
10	KX 601	429,25		10	ΟΤ 607	2845,82	27ο ΝΗΠ.
11	KX 598	4700,41					
12	KX 496B	49,45					
13	KX 610Α	360,48					
14	ΟΤ 604B	201,48					

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>13360,26</b>		
	<b>47771,74</b>	<b>0,72</b>	

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>34411,48</b>
---------------	-----------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΠΓ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΠΓ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΡΑΙΔΑ - ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ</b>			
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>			
<b>α/α</b>	<b>ΚΟΚΚΙΝΟ</b>	<b>ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ</b>	<b>ΠΡΑΣΙΝΟ</b>
1	KX 339Δ		
2	KX 506B		
3	KX 503A		
4	KX 344		
5	KX 604Γ		
6	P 604Δ		
7	KX 603B		
8	KX 603A		
9	KX 602A		
10		KX 601	
11	KX 598		
12	KX 496B		
13	ΟΤ 604B		
14	KX 610A		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 3.300 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 1,0 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΠΓ3.

<b>ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΝΕΡΑΙΔΑ ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ</b>				
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)</b>	<b>ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>	<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>
1	KX 604Γ	1.710,00	467.958,60	
2	KX 601	248,00	67.867,68	Τμήματα ΚΧ Ίδιος ιδιοκτήτης
	KX 603B	139,98	38.306,93	
	KX 604Γ	207,40	56.757,08	
3	ΟΤ 334	635,48	244.450,09	οδός
4	KX 610A	203,41	63.394,76	Τμήμα ΚΧ
5	ΟΤ 604B	201,48	58.965,14	Τμήματα ΚΧ Ίδιος ιδιοκτήτης
	KX 604Γ			
	ΟΤ 604A			
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>3.345,75</b>	<b>997.700,28</b>	

### ΠΓ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Με βάση το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης, η περιοχή πλησιάζει τον μέσο όρο της πόλης (πίνακας Α1). Όμως, κατατάσσεται αρκετά χαμηλά (δεύτερη χειρότερη θέση – πίνακας Α2), ως προς την αναλογία προβλεπόμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, σε σχέση με την έκταση της περιοχής (5,4%). Αυτό σημαίνει πως υπάρχει η πολεοδομική αναγκαιότητα εξασφάλισης όσο το δυνατό περισσότερων κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων για την περιοχή.

Υπάρχουν πέντε δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης, που αφορούν κυρίως πλατείες, αλλά και διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών. Σημειώνεται, πως εξαιτίας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των **KX 601**, **KX 603B**, **KX 604Γ**, **ΟΤ 604B** και **ΟΤ 604A**, οι παραπάνω χώροι θα πρέπει να αξιολογηθούν συνδυαστικά (κοινοί ιδιοκτήτες).

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

- **ΟΤ 334. (1).** Αφορά την διάνοιξη της οδού Εχεκρατίδα, πλησίον της υπόγειας διάβασης. Η διαμόρφωση της υπόγειας διάβασης απαιτούσε την απαλλοτρίωση της συγκεκριμένης έκτασης, ιδιοκτησίας ΔΕΗ. Σχετικά πρόσφατα, η ΔΕΗ κέρδισε δικαστική διαμάχη για την απαλλοτρίωση. Η εκτίμηση για την περίπτωση αυτή είναι πως θα υπάρξει πρόβλημα στην λειτουργία της οδού, μόνο εφόσον η ΔΕΗ αποφασίσει να προχωρήσει σε ανακατασκευή της περιφραξής της ιδιοκτησίας της, στο τμήμα αυτό. Παρόλα αυτά, ο Δήμος θα πρέπει να συμφωνήσει με την ΔΕΗ ως προς τον τρόπο ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, καθώς είναι αναγκαία. Η έκταση του απαλλοτριούμενου χώρου είναι 635,48 μ<sup>2</sup>, και το κόστος αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 244.450,09 ευρώ.
- **KX 604Γ. (2).** Πρόκειται ουσιαστικά για τον μοναδικό, ικανού μεγέθους, χώρο για διαμόρφωση πλατείας στην συνοικία των Ηπειρώτικων. Βρίσκεται στο κέντρο της συνοικίας, επί των οδών Βεάκη, Επαμεινώνδα, Ιλιάδος και Πεζάρου. Η έκταση του δεσμευμένου χώρου είναι 2.572,08 μ<sup>2</sup> και το συνολικό κόστος αποζημίωσης είναι 703.875,41 ευρώ. Υπάρχουν δυο δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης που αφορούν τμήματα του κοινόχρηστου χώρου, αλλά και της οδού Ιλιάδος, έκτασης 2.118,88 μ<sup>2</sup> και με συνολικό κόστος αποζημίωσης 577.733,82 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου είναι υψηλή και προτείνεται η απόκτησή του.
- **KX 601. (3).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί της οδού Παπανδρέου και έχει έκταση 429,25 μ<sup>2</sup>. Το κόστος της απαιτούμενης αποζημίωσης, για την απαλλοτρίωσή του, ανέρχεται στο ποσό των 117.468,56 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τμήμα του χώρου, έκτασης 248,00 μ<sup>2</sup>, με κόστος αποζημίωσης 67.867,68 ευρώ. Παρόλο που η πολεοδομική αξία του χώρου δεν είναι ιδιαίτερα υψηλή, εξαιτίας της έλλειψης γενικότερα κοινοχρήστων χώρων στην περιοχή, προτείνεται η απόκτησή του.
- **KX 603B. (4).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί της οδού Ανθέων και έχει έκταση 522,10 μ<sup>2</sup>. Το κόστος της απαιτούμενης αποζημίωσης, για την απαλλοτρίωσή του, ανέρχεται στο ποσό των 142.877,89 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τμήμα του χώρου, έκτασης 139,98 μ<sup>2</sup>, με κόστος αποζημίωσης 38.306,93 ευρώ. Μαζί με τους κοινόχρηστους χώρους KX 602 Α και KX 603 Α, αποτελεί ένα δίκτυο μικρών κοινόχρηστων χώρων. Εξαιτίας αυτού, αλλά και λόγω γενικότερης έλλειψης κοινοχρήστων χώρων, η πολεοδομική αξία του χώρου είναι υψηλή και προτείνεται η απόκτησή του.
- **KX 610Α. (5).** Ο συγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος αποτελεί τμήμα του ΟΤ 610 Α και βρίσκεται επί της οδού Λατταμύα. Έχει έκταση 360,48 μ<sup>2</sup> και το κόστος της απαιτούμενης αποζημίωσης, για την απαλλοτρίωσή του, ανέρχεται στο ποσό των 112.347,20 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τμήμα του χώρου, έκτασης 203,41 μ<sup>2</sup>, με κόστος αποζημίωσης 63.394,76 ευρώ. Η οδός Λατταμύα οδεύει παράλληλα της σιδηροδρομικής γραμμής, χωρίς πεζοδρόμια στη βορειοδυτική της παρειά και είναι βεβαρυσμένη κυκλοφοριακά. Υπάρχει προγραμματισμός εξωραϊσμού της οδού, στα πλαίσια γενικότερης διευθέτησης των ορίων των σιδηροδρομικών γραμμών, που βρίσκονται εντός του αστικού ιστού. Με τον εξωραϊσμό αυτό, μπορεί να διαμορφωθεί και ο συγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος. Προτείνεται η απόκτησή του, με διαπραγμάτευση ή με εφαρμογή πράξης αναλογισμού.

## ΙΑ. ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ

### ΙΑ 1. Γενικά.

Πρόκειται για την νεώτερη συνοικία της πόλης Η συνοικία έχει σημαντική έκταση (1.640.000 μ<sup>2</sup> περίπου) και ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Κ. Παξινού, Ζακύνθου, Παιωνίου και της περιφερειακής Λάρισας – Τρικάλων, από τις τρεις πλευρές (βορειανατολικά, ανατολικά – νοτιοδυτικά) και από τις σιδηροδρομικές γραμμές και την οδό Ξυλοκάστρου (βορειοδυτικά - δυτικά). Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε δύο χρονικά σημεία, το 1979 και το 1988. Πρόκειται για περιοχή με καλή αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής (17,39%), με χαμηλό όμως ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (μόλις 53%). Αυτό συμβαίνει γιατί στην συνοικία ανήκει το μεγαλύτερο μέρος χαρακτηρισμένων και δεσμευμένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ιδιοκτησίας του ΟΣΕ.

Κύριοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι αυτοί που αναφέρθηκαν παραπάνω, καθώς και η οδός Θεοφράστου και η οδός Τσιτσάνη.

### ΙΑ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

#### ΙΑ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας, με εξαίρεση το βόρειο τμήμα της συνοικίας και οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο σε τμήματα της οδού Δρόση, όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 200 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης, στο μεγαλύτερο τμήμα της συνοικίας είναι 1,2.

Εκτός των εκπαιδευτικών και αθλητικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή δεν υπάρχουν και δεν προβλέπεται να χωροθετηθούν σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές.

Η περιοχή χωρίζεται σε περιοχή αναθεώρησης του σχεδίου πόλης και σε περιοχή επέκτασης του σχεδίου.

Το ποσοστό υλοποίησης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, σε σχέση με τους προβλεπόμενους χώρους από το σχέδιο πόλης είναι 53%. Εφόσον δεν υπολογισθούν οι εκτάσεις του ΟΣΕ, τότε το σχετικό ποσοστό αυξάνεται στο 92%.

Κύριο πρόβλημα της περιοχής αποτελεί και ο ισχυρός φραγμός επικοινωνίας, με το βορειοδυτικό τμήμα της πόλης, των σιδηροδρομικών γραμμών, καθώς και η εγκατάσταση του σταθμού διαλογής του ΟΣΕ. Το σύνολο των δεσμευμένων εκτάσεων του ΟΣΕ, στην περιοχή είναι 122 στρ. περίπου.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΔ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΔ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ <sup>2</sup>	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ <sup>2</sup>	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΚΧ Γ1743	15354,77	ΟΣΕ	1	ΚΧ Γ1750α	346,90	
2	ΚΧ Γ1743α	3184,89	ΟΣΕ	2	ΚΧ Γ1755	1533,99	
3	ΚΧ Γ1745	7949,22	ΟΣΕ	3	ΚΧ Γ1753	380,22	
4	ΚΧ Γ1746	504,50	ΟΣΕ	4	Ρ Γ1760	389,49	
5	ΚΧ Γ1748	3709,35	ΟΣΕ	5	Ρ Γ1759	530,54	
6	ΚΧ Γ1747α	180,32	ΟΣΕ	6	ΚΧ Γ1405β	359,79	
7	ΚΧ Γ1749α	1043,28	ΟΣΕ	7	ΚΧ Γ1855α	593,08	
8	Ρ Γ1721	4232,65	ΟΣΕ	8	ΚΧ Γ1856α	155,55	

9	KX Γ1857	183,26	ΟΣΕ	9	KX 596Z	6751,87	τμήμα
10	P Γ1858	2033,53	ΟΣΕ	10	ΟΤ Γ1539	3959,26	ΚΕΝΤΡΟ ΥΓ.
11	KX 596Z	38620,24	ΟΣΕ τμήμα	11	KX 585A	340,16	
12	KX Γ1538	6831,98	ΟΣΕ	12	KX 585B	625,82	
13	KX Γ1859	5509,00	ΟΣΕ	13	ΟΤ 585Γ	9366,15	Μουσ. ΓΥΜ-ΛΥΚ
14	KX Γ1448	22175,15	ΟΣΕ	14	KX Γ1448α	9,47	τμήμα
15	KX Γ1448α	176,59	τμήμα	15	KX Γ1862	1397,70	τμήμα
16	KX 575Γ	667,64		16	KX 552	542,75	
17	KX Γ1862	710,20	τμήμα	17	KX 554B	2494,39	
18	KX 574	790,06	ΟΣΕ	18	KX 548Δ	3371,66	
19	KX Γ1864	1155,61	ΟΣΕ	19	KXM	53,45	νησιδα
20	KX Γ1865	674,88	ΟΣΕ	20	KX Γ1467α	403,18	τμήμα
21	KX 575A	41,44		21	KX 581	161,58	
22	KX 563E	428,33		22	KX 581A	388,46	
23	P Γ1866	3465,84	ΟΣΕ	23	KX 582A	2158,86	
24	KX 545Γ	650,05		24	KX 584Δ	2717,64	
25	KX	134,00	νησιδα	25	KX Γ1430α	249,12	
26	KX 534Γ	87,92		26	P Γ2531	2135,50	
27	KX 572	3470,20		27	KX 591Γ	798,53	
28	KX Γ1467α	138,23	τμήμα	28	ΟΤ 584B	11413,78	42ο ΔΣΛ
29	ΟΤ 567ΚΦ	5602,61	ΕΚΠΑΙΔ.	29	ΟΤ 583B	10880,44	7ο ΕΠΑΛ
30	ΟΤ 567ΑΚΦ	1383,50	ΕΚΠΑΙΔ.	30	ΟΤ 583A	7255,24	ΕΚΠΑΙΔ.
31	ΟΤ Γ1539ΚΦ	3961,27	ΟΣΕ	31	P Γ1777	782,96	
				32	KX Γ2529	3600,80	
				33	P Γ1780	413,94	
				34	P Γ1783	367,55	
				35	ΟΤ Γ1957	4555,07	ΕΚΠΑΙΔ.
				36	KX Γ1876	1635,38	
				37	KX 534	397,18	
				38	KX Γ1526α	3392,36	
				39	P Γ1885α	583,06	
				40	KX Γ1919α	415,88	
				41	ΟΤ Γ1970	2958,85	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ
				42	ΟΤ Γ1955α	1204,41	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ
				43	KX Γ1913α	837,40	
				44	ΟΤ Γ1899	10524,06	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ
				45	ΟΤ Γ1761	37978,87	ΑΘΛΗΤ.
				46	ΟΤ Γ1762	5020,37	
				47	KX Γ1856β	3867,90	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>134899,01</b>	<b>121559,80</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>150300,61</b>
	<b>285199,62</b>	<b>0,53</b>		
		<b>0,92</b>		χωρίς τον ΟΣΕ

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΙΔ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΙΔ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ</b>			
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>			
<b>α/α</b>	<b>ΚΟΚΚΙΝΟ</b>	<b>ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ</b>	<b>ΠΡΑΣΙΝΟ</b>
1	KX Γ1743		
2	KX Γ1743α		
3	KX Γ1745		
4	KX Γ1746		
5	KX Γ1748		
6	KX Γ1747α		
7	KX Γ1749α		
8	P Γ1721		
9	KX Γ1857		
10	P Γ1858		
11	KX 596Z		
12	KX Γ1538		
13	KX Γ1859		
14	KX Γ1448		
15			KX Γ1448α
16	KX 575Γ		
17	KX Γ1862 (574E)		
18	KX 574		
19	KX Γ1864		
20	KX Γ1865		
21		KX 575A	
22	KX 563E		
23	P Γ1866		
24	KX 545Γ		
25		KX 534Γ	
26		KX 572	
27	KX Γ1467α		
28	KX		
29		ΟΤ 567	
30			ΟΤ 567A
31	ΟΤ Γ1539 ΚΦ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 8.400 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 2,3 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΙΔ3.

<b>ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ</b>				
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)</b>	<b>ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>	<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>
1	ΚΦ 567Α	1.383,50	378.608,61	Ίδιος ιδιοκτήτης
2	ΚΦ 567	5.605,40	1.533.973,76	
3	ΚΧ 574Ε	1.262,70	340.071,81	
4	ΚΧ 574	151,50	41.459,49	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>8.403,10</b>	<b>2.294.113,67</b>	

**ΙΔ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι - Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.**

Για την συνοικία της Νέας Πολιτείας το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων, που προβλέπει το Σχέδιο Πόλης, είναι το δεύτερο μεγαλύτερο, σε επίπεδο συνοικιών (17,39%) και που αντιστοιχεί σε 285.200 μ2 περίπου.

Στην συνοικία της Νέας Πολιτείας βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος των δεσμευμένων εκτάσεων που ανήκουν στον ΟΣΕ (121.400 μ2 περίπου). Συνεπώς, οποιαδήποτε μορφή αξιολόγησης των δεσμευμένων χώρων της περιοχής θα πρέπει να γίνει με βάση την πιθανότητα απόκτησης εκτάσεων του ΟΣΕ.

Αναφορικά με την εικόνα της υλοποίησης του Σχεδίου Πόλης, αν συνυπολογισθούν οι εκτάσεις του ΟΣΕ, η περιοχή παρουσιάζει ένα από τα χαμηλότερα ποσοστά υλοποίησης του σχεδίου (53%), ενώ αν δεν συνυπολογισθούν οι εν λόγω εκτάσεις, τότε παρουσιάζει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά υλοποίησης (92%).

Υπάρχουν δύο δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης, που αφορούν οικοδομικά τετράγωνα δύο κοινοφελών εγκαταστάσεων εκπαίδευσης και που βρίσκονται εντός ενιαίας ιδιοκτησίας (ΚΦ 567 και ΚΦ 567Α).

Οι δεσμευμένες εκτάσεις ιδιοκτησίας ΟΣΕ, ως ειδική κατηγορία, θα εξεταστούν, στα πλαίσια της αξιολόγησης ξεχωριστά. Οι χώροι αυτοί παρουσιάζονται στον πίνακα ΙΔ4. :

Πίνακας ΙΔ4.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΟΣΕ ΣΤΗ ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ</b>			
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΚΤΑΣΗ μ2</b>	<b>ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>
1	ΚΧ Γ1743	15354,77	3.070.954,00
2	ΚΧ Γ1743α	3184,89	636.978,00
3	ΚΧ Γ1745	7949,22	1.589.844,00
4	ΚΧ Γ1746	504,50	100.900,00
5	ΚΧ Γ1748	3709,35	741.870,00
6	ΚΧ Γ1747α	180,32	36.064,00
7	ΚΧ Γ1749α	1043,28	208.656,00
8	Ρ Γ1721	4232,65	846.530,00
9	ΚΧ Γ1857	183,26	36.652,00
10	Ρ Γ1858	2033,53	406.706,00
11	ΚΧ 596Ζ	38620,24	10.568.814,88
12	ΚΧ Γ1538	6831,98	1.366.396,00
13	ΚΧ Γ1859	5509,00	1.101.800,00
14	ΚΧ Γ1448	22175,15	4.435.030,00
15	ΚΧ 574	638,56	174.748,33
16	ΚΧ Γ1864	1155,61	231.122,00
17	ΚΧ Γ1865	674,88	134.976,00
18	Ρ Γ1866	3465,84	693.168,00
19	ΟΤ Γ1539ΚΦ	3961,27	792.254,00
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>121.408,30</b>	<b>27.173.463,21</b>

Όλοι οι παραπάνω δεσμευμένοι, κυρίως κοινόχρηστοι χώροι, αποτελούν χώρους κρίσιμης σημασίας, όχι μόνο για την συνοικία της Νέας Πολιτείας και της όμορης συνοικίας της Ανθούπολης, αλλά και για την πόλη. Η απόδοση των χώρων αυτών εξαρτάται από την κατάληξη των διαπραγματεύσεων της πόλης με τον ΟΣΕ (κυρίως ΓΑΙΑΟΣΕ), σε συνάρτηση με την δημιουργία εμπορευματικού σταθμού (στην περιοχή του οικισμού Κουλουρίου και του αμαξοστασίου του Δήμου), την δημιουργία εμπορικού κέντρου στην περιοχή του Σιδηροδρομικού Σταθμού και την τελική λύση αναφορικά με την διέλευση των γραμμών Αθηνών – Θεσσαλονίκης και Λάρισας – Βόλου.

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

- **ΚΦ 567 Α. - ΚΦ 567. (1-2).** Οι δύο αυτοί δεσμευμένοι κοινωφελείς χώροι εξετάζονται μαζί για τρεις λόγους : α) Αφορούν χώρους προοριζόμενους για ανέγερση κτηρίων εκπαίδευσης, β) ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και γ) είναι δεσμευμένοι κοινωφελείς χώροι για τους οποίους υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης.  
Η έκταση του ΚΦ 567 Α είναι 1.383,50 μ<sup>2</sup>, ενώ του ΚΦ 567 είναι 5.605,40 μ<sup>2</sup>, με αντίστοιχες αξίες για αποζημίωση 378.608,61 ευρώ και 1.533.973,76 ευρώ.  
Παρόλο που η συνοικία παρουσιάζει μια δυναμική ανάπτυξης, δύσκολα αποδεικνύεται ανάγκη για, επιπλέον των υφισταμένων, χώρους εκπαίδευσης. Για τον λόγο αυτό θα πρέπει να υπάρξει μόνο μια πρόβλεψη ασφαλείας, όχι όμως για κοινωφελή χώρο εκπαίδευσης, αλλά για χώρο πλατείας. Προτείνεται λοιπόν η ενοποίηση των δύο τμημάτων της οδού Ματθοπούλου, με προέκτασή τους εντός του ΚΦ 567 και παράλληλα η διαμόρφωση του δυτικού πλέον τμήματος του ΚΦ 567 σε χώρο πλατείας. Το ανατολικό τμήμα του ΚΦ 567 και το δεσμευμένο τμήμα του ΚΦ 567 Α προτείνεται να αποδεσμευτούν, στα πλαίσια διαπραγμάτευσης με τον ιδιοκτήτη.
- **ΚΧ 574 (ΚΧ Γ1863). (3).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται επί της οδού Ξυλοκάστρου, συνολικής επιφάνειας 790,06 μ<sup>2</sup>. Τμήμα έκτασης 638,56 μ<sup>2</sup> βρίσκεται εντός της ζώνης απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ, ενώ για το υπόλοιπο τμήμα, έκτασης 151,50 μ<sup>2</sup>, υπάρχει απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (390/2015). Το κόστος αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 340.071,81 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου είναι σημαντική, καθώς έχει ήδη αποκτηθεί τμήμα του και προτείνεται η απόκτησή του.
- **ΚΧ 574Ε (ΚΧ Γ1862). (4).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται επί της οδού Ξυλοκάστρου, συνολικής επιφάνειας 2.107,90 μ<sup>2</sup>. Τμήμα έκτασης 1.397,70 μ<sup>2</sup> έχει ήδη αποδοθεί σε κοινή χρήση, ενώ το υπόλοιπο, έκτασης 710,20 μ<sup>2</sup> εξακολουθεί να είναι δεσμευμένο. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (120/2008). Η συγκεκριμένη απόφαση άρσης αφορά τμήμα έκτασης 1.262,70 μ<sup>2</sup> που συμπεριλαμβάνει και οδούς. Το κόστος αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 340.071,81 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου είναι σημαντική, καθώς έχει ήδη αποκτηθεί τμήμα του και προτείνεται η απόκτησή του.

## **ΙΕ. ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ**

### **ΙΕ 1. Γενικά.**

Πρόκειται για μια συνοικία που βρίσκεται κοντά στην κεντρική περιοχή της πόλης Η συνοικία έχει έκταση 507.400 μ<sup>2</sup> περίπου και ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Φαρσάλων, Ροδοπούλου, Παξινού και Αρτης (σιδηροδρομικές γραμμές). Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με την επέκταση του 1979. Πρόκειται για περιοχή με καλή αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής (16,88%) και με υψηλό ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (87%). Αυτό συμβαίνει γιατί στην συνοικία ανήκει το Α κοιμητήριο της πόλης (38.000 μ<sup>2</sup> περίπου), που καταλαμβάνει την μισή σχεδόν έκταση του συνόλου των

κεκτημένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της συνοικίας. Το ποσοστό αυτό μειώνεται (83%), αν δεν υπολογισθεί η επιφάνεια του κοιμητηρίου. Στο βόρειο τμήμα της συνοικίας υπάρχουν και δεσμευμένες εκτάσεις του ΟΣΕ (μηχανοστάσιο), που όμως ανήκουν στην συνοικία της Νέας Πολιτείας, αφού με την επέκταση της περιοχής αυτής εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης. Ουσιαστικά όμως, η απόκτησή τους θα επιδράσουν στην συνοικία της Ανθούπολης.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

1. Την πυκνή δόμηση.
2. Τους φραγμούς που διαμορφώνονται από την ύπαρξη της σιδηροδρομικής γραμμής Αθήνας – Θεσσαλονίκης και της σιδηροδρομικής γραμμής που συνδέει το στρατόπεδο «Μπουγά» με το υπόλοιπο δίκτυο.
3. Την ύπαρξη του στρατοπέδου «Μπουγά» στο νότιο όριο της συνοικίας.

Κύριοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι αυτοί που αναφέρθηκαν παραπάνω, εξαιρουμένης της οδού Παξινού.

## **ΙΕ 2. Πολεοδομική κατάσταση.**

### **ΙΕ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.**

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας, με εξαίρεση το βορειοδυτικό τμήμα της συνοικίας, όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 200 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης, στο μεγαλύτερο τμήμα της συνοικίας είναι 1,2 (ισχύων συντελεστής δόμησης 1,4, στο ανατολικό τμήμα, πλησίον της οδού Φαρσάλων).

Εκτός των εκπαιδευτικών, αθλητικών εγκαταστάσεων και του κοιμητηρίου, στην περιοχή δεν υπάρχουν και δεν προβλέπεται να χωροθετηθούν σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές.

Κύριο πρόβλημα της περιοχής αποτελεί και ο ισχυρός φραγμός επικοινωνίας, όπως συμβαίνει και με την όμορη συνοικία της Νέας Πολιτείας, με το βορειοδυτικό τμήμα της πόλης, των σιδηροδρομικών γραμμών, καθώς και η εγκατάσταση του μηχανοστασίου του ΟΣΕ. Εντοπίζονται και μικρά προβλήματα διανοίξεων και διαμορφώσεων οδών.

### **ΙΕ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.**

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 85.600 μ<sup>2</sup>. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 74.500 μ<sup>2</sup> περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 11.100 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 87%. Στην συνοικία βρίσκεται και το Α κοιμητήριο της πόλης, με επιφάνεια 38.371,16 μ<sup>2</sup>. Στο κέντρο της συνοικίας βρίσκεται η κύρια πλατεία της συνοικίας (επί της οδού Αχιλλέως), ενώ η μεγαλύτερη συγκέντρωση κοινόχρηστων και κοινωφελών (αθλητικών) χώρων παρουσιάζεται στο νότιο όριο της συνοικίας, βόρεια του στρατοπέδου «Μπουγά».

Στον παρακάτω πίνακα ΙΕ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΕ1.

<b>ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ</b>							
<b>A. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>				<b>B. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ <sup>2</sup>	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ <sup>2</sup>	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX Γ1357α	672,06	ΟΣΕ	1	KX 384A	2238,80	
2	KX 288A	1554,05		2	KX 358Γ	346,93	τμήμα
3	KX 292A	338,90	ΟΣΕ	3	KX 288E	3582,00	
4	KX 296B	895,40		4	OT 288B	5058,09	17ο ΔΣΛ
5	KX 246A	324,35		5	KX 248B	493,75	

6	KX 279Γ	1465,33		6	P 182	1260,87	
7	KX 250B	1889,17		7	KX 180	2091,62	
8	KX 184Δ	199,63		8	KX 183	1612,93	
9	KX 384A	318,36	Κοιμητήριο	9	KX 181B	9825,00	ΑΘΛΗΤ.
10	ΟΤ 288Δ ΚΦ	370,35	Πολιτις. Κέντρο	10	KX 182B	8450,00	ΑΘΛΗΤ.
11	ΟΤ 250Α ΚΦ	2589,55	Νηπιαγ. Βρεφον.	11	ΟΤ 288Γ	749,45	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ
12	KX 250Α Ρ	562,70		12	KX 384Α	38371,16	ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΑ
				13	ΟΤ 322Α	383,17	Ορφαν. Θηλέων

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>11179,85</b>		<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>74463,77</b>
	<b>85643,62</b>	<b>0,87</b>		
		<b>0,76</b>		χωρίς τα Κοιμητήρια

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΙΕ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΙΕ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΝΘΟΥΠΟΛΗΣ</b>			
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>			
<b>α/α</b>	<b>ΚΟΚΚΙΝΟ</b>	<b>ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ</b>	<b>ΠΡΑΣΙΝΟ</b>
1	KX Γ1357α		
2	KX 288Α		
3	KX 292Α		
4		KX 296B	
5	KX 246Α		
6	KX 279Γ		
7		KX 250B	
8	KX 184Δ		
9	KX 384Α		
10		ΟΤ 288Δ ΚΦ	
11			ΟΤ 250Α ΚΦ
12			KX 250Α Ρ

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 4.500 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 1,5 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΙΕ3.

<b>ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΑΝΘΟΥΠΟΛΗΣ</b>				
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)</b>	<b>ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>	<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>
1	KX 296B	859,14	235.112,25	
2	KX 384Α	318,30	130.680,41	
3	KX 250B	3.489,99	1.087.690,28	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>4.667,43</b>	<b>1.453.482,94</b>	

### ΙΕ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Για την συνοικία της Ανθούπολης το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπει το Σχέδιο Πόλης, είναι το τρίτο μεγαλύτερο, σε επίπεδο συνοικιών (16,88%) και που

αντιστοιχεί σε 81.400 μ2 περίπου. Η συνοικία θα πρέπει να αποκτήσει επιπλέον έκταση 11.100 μ2 κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων για την πλήρη υλοποίηση του σχεδίου πόλης σ' αυτό το επίπεδο.

Παρόλο που ανήκουν τυπικά στην συνοικία της Νέας Πολιτείας, στην συνοικία της Ανθούπολης αντιστοιχεί σημαντικό μέρος των δεσμευμένων εκτάσεων που ανήκουν στον ΟΣΕ (23.000 μ2 περίπου). Συνεπώς, οποιαδήποτε μορφή αξιολόγησης των δεσμευμένων χώρων της περιοχής θα πρέπει να γίνει με βάση την πιθανότητα απόκτησης εκτάσεων του ΟΣΕ, όπως αναλύθηκε παραπάνω για την συνοικία της Νέας Πολιτείας.

Το Α κοιμητήριο της πόλης καταλαμβάνει σημαντική έκταση στην συνοικία της Ανθούπολης και αναλογικά είναι περίπου το 50% της συνολικής έκτασης των κεκτημένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων της περιοχής. Για τον λόγο αυτό θα πρέπει να εξεταστεί η έκταση αυτή υπό το πρίσμα της δημιουργίας κοιμητηρίου – πάρκου.

Με δεδομένα τα παραπάνω, η αξιολόγηση των υπόλοιπων δεσμευμένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων της περιοχής έχει ως εξής :

- **KX 296B.(1).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που περικλείεται από τις οδούς Αθωνος, Ακαδημίας και Αγ. Όρους. Η συνολική έκταση του κοινόχρηστου χώρου είναι 895,14 μ2. Η αξία αποζημίωσης, για την απαλλοτρίωση του κοινόχρηστου χώρου, εκτιμάται σε 235.112,25 ευρώ. Είναι μία από τις τρεις περιπτώσεις για την οποία υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η πολεοδομική αξία δεν είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθόσον εξετάζεται στα πλαίσια που αναφέρθηκαν παραπάνω. Για τον λόγο αυτό, προτείνεται η απόκτηση τμήματος του χώρου (50%).
- **KX 250 B. (2).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί της οδού Ερμούπολεως. Η συνολική έκταση του κοινόχρηστου χώρου είναι 1.889,17 μ2. Η αξία αποζημίωσης, για την απαλλοτρίωση του κοινόχρηστου χώρου, εκτιμάται σε 516.990,26 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο χώρο. Η πολεοδομική αξία είναι σημαντική, χωρίς όμως να χαρακτηρίζεται ως κρίσιμο ζήτημα για την συνοικία η απόκτησή του, καθώς απέναντι υπάρχουν σημαντικού μεγέθους κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που δημιουργούν ένα ικανό δίκτυο. Βέβαια, σε κάθε λύση, θα πρέπει να εξασφαλιστεί η συνέχεια της οδού Ιφιγένειας προς την οδό Κερκύρας. Προτείνεται η αποδέσμευση τμήματος του χώρου.
- **KX 384 A. (3).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που αποτελεί τμήμα του KX 384 A και βρίσκεται στο χώρο του Α Κοιμητηρίου, επί της οδού Άρτης. Η συνολική έκταση του κοινόχρηστου χώρου είναι 318,36 μ2. Η αξία αποζημίωσης, για την απαλλοτρίωση του κοινόχρηστου χώρου, εκτιμάται σε 130.680,41 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο χώρο (1370/2011). Η πολεοδομική αξία είναι σημαντική, καθώς ανήκει στην ενότητα του Α Κοιμητηρίου της πόλης. Ο χώρος αυτός κρίνεται πως πρέπει να αποκτηθεί, ώστε να ολοκληρωθεί η διαμόρφωση του Α Κοιμητηρίου σε πάρκο – κοιμητήριο.

## **ΙΣΤ. Σ. ΣΤΑΘΜΟΣ – ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ**

### **ΙΣΤ 1. Γενικά.**

Πρόκειται για μια περιοχή τριών συνοικιών, που εκτείνεται από το ευρύτερο κέντρο της πόλης έως και την περιοχή της Τούμπας. Η περιοχή έχει έκταση 2.600.000 μ2 περίπου και ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Φαρσάλων, Ηρώων Πολυτεχνείου, Βόλου, Σαπφούς, Κατερίνης, Ζήλου, Παστέρ, Βαρδουσίων, Βαρουζάκη, Μπρατσιώτη, Βιγιλαντίου, Λεωφ. Καραμανλή, Προσαλέντη, Θεοφράστου, Παιωνίου, Ευρυβιάδη, Ζακύνθου και Ροδοπούλου. Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε διάφορες φάσεις και χρονικές περιόδους. Πρόκειται για περιοχή που βρίσκεται πάνω από τον μέσο όρο, αναφορικά με την αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής (15,92%) και με ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης 79%, που

όμως χωρίς τον υπολογισμό των εκτάσεων του ΟΣΕ, το αντίστοιχο ποσοστό ανέρχεται στο 90%. Στην περιοχή ανήκουν σημαντικές εκτάσεις ιδιοκτησίας ΟΣΕ, οι εκτάσεις του πρώην ΕΘΙΑΓΕ και το στρατόπεδο «Μπουγά». Βέβαια, οι επιρροές των χώρων αυτών είναι ευρύτερες, τόσο σε όμορες συνοικίες, όσο και σε ολόκληρη την πόλη.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

1. Τις μεγάλες αδόμητες εκτάσεις δημόσιας ιδιοκτησίας.
2. Τους φραγμούς που διαμορφώνονται από την ύπαρξη της σιδηροδρομικής γραμμής Αθήνας – Θεσσαλονίκης και της σιδηροδρομικής γραμμής Λάρισας - Βόλου.
3. Τον οδικό άξονα της Λεωφόρου Καραμανλή.

Κύριοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι η Λεωφόρος Καραμανλή, η οδός Ηρώων Πολυτεχνείου, η οδός Φαρσάλων, η οδός Θεοφράστου, η οδός Παιωνίου και η οδός Ροδοπούλου.

## **ΙΣΤ 2. Πολεοδομική κατάσταση.**

### **ΙΣΤ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.**

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι χρήσεις ευρέως φάσματος λειτουργιών, από αμιγή κατοικία έως και κεντρικές λειτουργίες (εμπορικό κέντρο). Οι ισχύουσες αρτιότητες και οι συντελεστές δόμησης επίσης ποικίλουν. Η περιοχή έχει πυκνοδομημένα και αραιοδομημένα τμήματα.

Εκτός των εκπαιδευτικών και των αθλητικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή υπάρχουν και σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές, όπως ο Σιδηροδρομικός Σταθμός, το Τελωνείο, το Λαογραφικό Μουσείο, οι τεχνικές υπηρεσίες της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Το ποσοστό υλοποίησης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, σε σχέση με τους προβλεπόμενους χώρους από το σχέδιο πόλης είναι 79% και η αναλογία προβλεπόμενων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής είναι πάνω από τον μέσο όρο των συνοικιών της πόλης, καθώς διαμορφώνεται στο 15,92% (μέσος όρος 12,92%).

Κύριο πρόβλημα της περιοχής αποτελεί και ο ισχυρός φραγμός επικοινωνίας, όπως συμβαίνει και με την όμορη συνοικία της Ανθούπολης, με το υπόλοιπο τμήμα της πόλης, των σιδηροδρομικών γραμμών, καθώς και της Λεωφόρου Καραμανλή, που παρά τον πρόσφατο εξωραϊσμό της δεν έχει αποκτήσει ακόμη χαρακτηριστικά αστικού δρόμου. Εντοπίζονται προβλήματα διανοίξεων και διαμορφώσεων οδών. Η διάνοιξη του τελευταίου τμήματος της οδού Τσιτσάνη, αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα θέματα της πόλης, καθώς ολοκληρώνεται μια πρωτεύουσα συλλεκτήρια οδός, που θα συνδέσει τις νοτιοδυτικές συνοικίες της πόλης με τις νοτιοανατολικές και άλλους υπερτοπικούς οδικούς άξονες.

### **ΙΣΤ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.**

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 413.500 μ<sup>2</sup>. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 323.200 μ<sup>2</sup> περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 88.100 μ<sup>2</sup>. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη, που αντιπροσωπεύουν το 21% του συνόλου των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων της περιοχής. Στις δεσμευμένες εκτάσεις περιλαμβάνονται και οι εκτάσεις ιδιοκτησίας ΟΣΕ, συνολικής επιφάνειας 52.600 μ<sup>2</sup> περίπου. Δεν περιλαμβάνονται σε αυτές η έκταση 217.000 μ<sup>2</sup> περίπου του στρατοπέδου «Μπουγά» και η έκταση 240.000 μ<sup>2</sup> περίπου του πρώην ΕΘΙΑΓΕ, που πρόσφατα, τμήμα των εκτάσεών του (217.000 μ<sup>2</sup> περίπου), παραχωρήθηκαν κατά χρήση, για τριάντα χρόνια, στην πόλη. Η ύπαρξη των εκτάσεων αυτών και το γεγονός της παραχώρησης αλλάζουν δραματικά την πολεοδομική εικόνα της περιοχής και της πόλης γενικότερα.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΣΤ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κερτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

## Πίνακας ΙΣΤ1.

**ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ**  
**Σ.ΣΤΑΘΜΟΣ - ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ**

Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX Γ2049	2293,21	ΟΣΕ	1	KX 495	1463,56	
2	KX Γ2050	1005,73	ΟΣΕ	2	KX 493	3912,68	
3	KX Γ2034α	1955,65	ΟΣΕ	3	KX 417	1625,74	
4	P Γ2036	775,92	ΟΣΕ	4	KX 417Α	1394,46	
5	KX Γ2038	5351,82	ΟΣΕ	5	P Γ2052Α	221,83	
6	KX Γ2039	6734,48	ΟΣΕ	6	P Γ2052Β	143,15	
7	KX 384Γ	1195,71	ΟΣΕ	7	KX Γ2033	1096,24	
8	KΦ Γ2039α	1017,10	ΟΣΕ	8	KX Γ2024	3160,85	τμήμα
9	P Γ2045	676,22	ΟΣΕ	9	P Γ2027	236,53	
10	KX Γ2024	697,35	ΟΣΕ τμήμα	10	KX Γ2023	942,53	
11	KX 383Α	1300,38	ΟΣΕ τμήμα	11	KX 383Α	67,11	τμήμα
12	KX Γ2017	58,51	τμήμα	12	KX Γ2020	484,95	
13	KX Γ2016	819,56	τμήμα	13	KX Γ1215γ	378,21	
14	KX 445Δ	378,04	ΟΣΕ	14	KX Γ2017	2863,27	τμήμα
15	KX 379Γ	914,65		15	KX Γ2016	186,93	τμήμα
16	P 379Γ	440,23		16	P Γ2011	1033,44	
17	KX 445Ε	45,23		17	KX Γ1215δ	2105,79	
18	P Γ1878	320,14	τμήμα	18	KX Γ2007α	1425,10	
19	KX 257Δ	152,78	τμήμα	19	P Γ2007β	1715,59	
20	P 259Α	571,47		20	KX Γ1908	1654,66	
21	KX 260Α	637,63		21	KX Γ1904	523,16	
22	KX 255Α	76,88		22	KX Γ1999	973,25	
23	KX 255	158,63		23	KX 1900	801,88	
24	KX 375Γ	1644,19		24	P Γ1884	424,79	
25	KX 309Β	214,43		25	KX Γ1870α	505,62	
26	KX 28	531,01		26	P Γ1869	438,38	
27	KX 116Α	1345,96		27	P Γ1878	63,06	
28	KX 115Γ	2096,78		28	P Γ1873	659,69	
29	P 114	964,99		29	P Γ1864	1020,29	
30	KX 129Ε	3576,15	τμήμα	30	P Γ1860	1187,50	
31	P 129Β	660,15		31	KX 257Δ	918,02	τμήμα
32	KX 132Γ	477,58		32	KX 256	154,13	
33	P 468Β	191,73		33	P Γ1882	403,38	
34	KX 129Ε	425,04	τμήμα	34	KX 268Α	2501,54	
35	KX 129Ε	78,55	τμήμα	35	KX 367Α	1645,25	
36	ΟΤ 419	2833,74		36	KX 364	90,70	
37	ΟΤ 362Α	89,99	πεζόδρομος	37	ΟΤ 362Β	6174,88	ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΟ Μ.
38	KΦ Γ2053	9477,51	ΟΣΕ	38	ΟΤ 253Α	10631,20	ΣΧΟΛΕΙΑ
39	KX Γ2037α	3420,29	ΟΣΕ	39	KX 197Β	3292,19	
40	KX Γ2048	5181,28	ΟΣΕ τμήμα	40	KX 230Γ	162,72	
41	KΦ 383Β	358,95	ΟΣΕ τμήμα	41	KX 228	118,23	
42	KΦ 383Β	12360,20	τμήμα	42	KX Γ1813α	85545,14	
43	KΦ Γ2040	2788,62	ΟΣΕ	43	P Γ1816α	5661,21	
44	KΦ Γ2041	1747,53	ΟΣΕ	44	KX Γ1841	1043,31	
45	ΟΤ Γ2046	6227,38	ΟΣΕ	45	KX Γ1842α	2449,12	
46	KΦ Γ2019	259,63	τμήμα	46	P Γ1844	879,51	
47	KΦ 197	546,85		47	KX Γ1839	762,47	
48	KX 163Β	256,23		48	P Γ1825α	435,44	
49	KΦ 129Α	2583,65	Νηπιαγ. Βρεφ.	49	P Γ1818α	234,89	
50	ΟΤ 267	50,00	πεζόδρομος	50	KX Γ1835	654,72	
51	KX Γ1852	165,35	τμήμα	51	P Γ1829	555,70	

				52	KX Γ1832	671,22	
				53	KX Γ1999	942,47	
				54	P Γ1989	375,36	
				55	P Γ1993	359,81	
				56	KX Γ1993α	441,10	
				57	KX Γ1997	612,96	
				58	KX Γ2002α	561,12	
				59	P Γ2001	565,82	
				60	KX Γ1774β	6830,74	
				61	KX Γ1811	3045,12	
				62	P Γ1796	388,53	
				63	KX Γ1797	301,61	
				64	KX Γ1574β	3689,28	
				65	P Γ1574α	1045,66	
				66	P Γ1580β	1057,94	
				67	P Γ1585α	1177,17	
				68	KX 128Γ	6694,89	
				69	P 128B	953,60	
				70	KX 136	948,23	
				71	KX 121	943,97	
				72	P 121	1252,26	
				73	KX 138A	2499,57	
				74	P Γ1790	389,98	
				75	KX Γ1787α	1360,11	
				76	KX 159B	3464,40	
				77	KX 162Δ	699,40	
				78	ΟΤ Γ2476	13852,00	ΑΘΛΗΤ. ΓΥΜΝ.
				79	ΟΤ Γ1793	29941,61	12ο ΛΥΚΕΙΟ
				80	ΟΤ Γ1791	3237,11	22ο ΔΣΛ
				81	KX 142B	793,52	
				82	KX Γ1543	232,86	
				83	KX Γ2517	3398,28	
				84	P Γ2514	684,90	
				85	P Γ2513α	560,88	
				86	KX Γ2519	219,90	
				87	ΟΤ Γ2051	5151,89	ΤΕΛΩΝΕΙΟ
				88	KX Γ2048	2685,00	ΑΘΛΗΤ. ΚΕΝΤΡ.
				89	KΦ Γ2019	3090,63	Τμήμα ΕΚΠΑΙΔ.
				90	KΦ 197	991,91	8 <sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
				91	KΦ 178B	488,72	Πολιτιστικό Κεν.
				92	KX 166A	85,90	
				93	KX 166B	241,02	
				94	KX 172	447,35	
				95	KX 173	282,34	
				96	KΦ Γ2076	58546,56	
				97	KX Γ1852	1762,40	τμήμα
				98	P Γ1853	489,40	

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>88131,08</b>
---------------	-----------------

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>325453,49</b>
---------------	------------------

<b>413584,57</b>	<b>0,79</b>
------------------	-------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΙΣΤ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΙΣΤ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΣΙΔ. ΣΤΑΘΜΟΣ – ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ</b>			
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>			
<b>α/α</b>	<b>ΚΟΚΚΙΝΟ</b>	<b>ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ</b>	<b>ΠΡΑΣΙΝΟ</b>
1	KX Γ2049		
2	KX Γ2050		
3	KX Γ2034α		
4	P Γ2036		
5	KX Γ2038		
6	ΟΤ Γ2039α ΚΦ		
7	KX 384Γ		
8	KX Γ2039		
9	P Γ2045		
10	KX Γ2024		
11	KX 383Α		
12	KX Γ2017		
13		KX Γ2016	
14	KX 445Δ		
15	KX 379Γ		
16			P 379Γ
17	KX 445E		
18		P Γ1878	
19			KX 257Δ
20			P 259Α
21	KX 260Α		
22	KX 255Α		
23	KX 255		
24	KX 375Γ		
25	KX 309B		
26		KX 28	
27		KX 116Α	
28		KX 115Γ	
29	P 114		
30		KX 129E	
31			P 129B
32			KX 132Γ
33			P 468B
34	ΟΤ 419		
35	ΟΤ 362Α		
36	ΟΤ Γ2053 ΚΦ		
37	KX Γ2037α		
38	KX Γ2048		
39	ΟΤ 383B ΚΦ		
40	ΟΤ Γ2040		
41	ΟΤ Γ2041 ΚΦ		
42	ΟΤ Γ2046		

43	ΟΤ Γ2019 ΚΦ		
44	ΟΤ 197		
45	ΚΧ 163Β		
46			ΟΤ 129Α ΚΦ
47	ΟΤ 267		
48	ΚΧ Γ1852		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 6.300 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 2,4 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΙΣΤ3.

<b>ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ</b>				
<b>Σ.ΣΤΑΘΜΟΣ – ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ</b>				
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)</b>	<b>ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>	<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>
1	ΚΧ 132Γ	432,52	134.799,18	
2	ΟΤ 267	50,00	15.583,00	οδός
3	ΟΤ 419	2.833,74	1.428.119,95	Μερική επανεπιβολή
4	ΟΤ 362Α	89,99	24.626,66	Οδός
5	Ρ 468Β	191,73	59.754,57	
6	ΚΧ 260Α	637,26	220.753,24	
7	ΚΧ 115Γ	939,58	235.223,85	Ίδιος ιδιοκτήτης
8	ΚΧ 116Α	1.086,22	271.935,18	Ίδια απόφαση άρσης.
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>6.261,04</b>	<b>2.390.795,63</b>	

### **ΙΣΤ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.**

Για την περιοχή των συνοικιών του Σιδ. Σταθμού, της Χαραυγής και των Πυροβολικών το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπει το Σχέδιο Πόλης, είναι πάνω από τον μέσο όρο, σε επίπεδο συνοικιών (15,92%) και που αντιστοιχεί σε 413.500 μ2 περίπου.

Στην περιοχή ανήκουν, κυρίως στην συνοικία του Σιδ. Σταθμού, δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, ιδιοκτησίας ΟΣΕ, με έκταση 52.583,17 μ2.

Συνεπώς, οποιαδήποτε μορφή αξιολόγησης των δεσμευμένων χώρων της περιοχής θα πρέπει να γίνει με βάση την πιθανότητα απόκτησης εκτάσεων του ΟΣΕ, όπως αναλύθηκε παραπάνω για τις συνοικίες της Νέας Πολιτείας και της Ανθούπολης. Επίσης, για την αξιολόγηση, θα πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχουν σοβαρές αποκλίσεις, σε επίπεδο αξιών γης και πυκνότητας δόμησης, στην περιοχή. Η συνοικία της Χαραυγής είναι το πιο πυκνοδομημένο τμήμα της περιοχής και για τον λόγο αυτό η αξιολόγηση των δεσμευμένων χώρων της συνοικίας αυτής λαμβάνει υπόψη της το χαρακτηριστικό αυτό. Αναλογικά της έκτασης της περιοχής, δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άρσεων απαλλοτρίωσης μετά από δικαστική απόφαση και αφορούν κυρίως διανοίξεις οδών.

Οι δεσμευμένες εκτάσεις ιδιοκτησίας ΟΣΕ, ως ειδική κατηγορία, θα εξεταστούν, στα πλαίσια της αξιολόγησης ξεχωριστά. Οι συγκεκριμένες εκτάσεις αποτελούν το σύνολο σχεδόν του χώρου, όπου κατά τις πρώτες φάσεις της διαπραγμάτευσης με τον ΟΣΕ, προτάθηκε να αναπτυχθεί εμπορικό κέντρο, που θα πλαισιώνεται με τους απαραίτητους κοινόχρηστους χώρους. Έως την κατάληξη της διαπραγμάτευσης, το σύνολο των δεσμευμένων χώρων, ιδιοκτησίας ΟΣΕ, της περιοχής κρίνονται πολεοδομικά σημαντικοί. Οι χώροι αυτοί παρουσιάζονται στον πίνακα ΙΣΤ4.

Πίνακας ΙΣΤ4.

ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΟΣΕ Σ. ΣΤΑΘΜΟΣ – ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ (ευρώ)
1	KX Γ2049	2293,21	527.438,30
2	KX Γ2050	1005,73	231.317,90
3	KX Γ2034α	1955,65	449.799,50
4	P Γ2036	775,92	178.461,60
5	KX Γ2038	5351,82	1.230.918,60
6	KX Γ2039	6734,48	1.548.930,40
7	KX 384Γ	1195,71	275.013,30
8	P Γ2045	676,22	155.530,60
9	KX Γ2024	697,35	160.390,50
10	KX 383A	1300,38	299.087,40
11	KX 445Δ	378,04	86.949,20
12	KΦ Γ2039α	1017,10	233.933,00
13	KΦ Γ2053	9477,51	2.179.827,30
14	KX Γ2037α	3420,29	786.666,70
15	KX Γ2048	5181,28	1.191.694,40
16	KΦ 383B	358,95	82.558,50
17	ΟΤ Γ2040	2788,62	641.382,60
18	KΦ Γ2041	1747,53	401.931,90
19	KΦ Γ2046	6227,38	1.432.297,40
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>52.583,17</b>	<b>12.094.129,10</b>

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

- **P 259A – KX 260A. (1).** Οι δύο αυτοί χώροι αποτελούν όμοια περίπτωση με εκείνη των KX 379Γ – P 379Γ και εξετάζονται μαζί γιατί αποτελούν όμορους χώρους, με ενδιάμεσα την οδό Σπερχειού. Βρίσκονται σε περιοχή αναθεώρησης του σχεδίου πόλης. Η έκτασή τους είναι 571,47 μ2 και 637,63 μ2 αντίστοιχα. Και οι δύο χώροι είναι δεσμευμένοι και για τον KX 260A υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (1259/2014). Για το σημείο αυτό υπάρχει αίτημα κύρωσης πράξης αναλογισμού από το 2002. Η εκτιμώμενη αξία αποζημίωσης είναι 97.149,90 ευρώ και 108.397,10 ευρώ αντίστοιχα. Η πολεοδομική αξία του KX 260A είναι σημαντική, όχι όμως και του P 259A. Με δεδομένο ότι βρίσκονται σε μη πυκνοδομημένη περιοχή και με βάση την νομοθετική απαίτηση διασφάλισης θέσεων στάθμευσης σε ιδιοκτησίες, θεωρείται ως μη αναγκαία η δέσμευση ιδιαίτερου χώρου στάθμευσης, έστω και για την εξυπηρέτηση επισκεπτών, στην περιοχή. Προτείνεται λοιπόν η απόκτηση του KX 260A, για την διασφάλιση μελλοντικών αναγκών και η αποδέσμευση του P 259A.
- **KX 116A. (2).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φαρσάλων και Αμουρίου, σε περιοχή αναθεώρησης σχεδίου πόλης, μη πυκνοδομημένη. Η έκτασή του είναι 1.345,96 μ2. Η εκτιμώμενη αξία αποζημίωσης, για την απόκτηση του χώρου είναι 330.000 ευρώ περίπου. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για το συγκεκριμένο Κ.Χ (128/2014 – αφορά έκταση 1086,22 μ2, με κόστος αποζημίωσης 235.000 ευρώ περίπου). Η δέσμευση περιλαμβάνει και τμήμα της οδού Αμουρίου, η οποία χαρακτηρίζεται ως σημαντική, εξαιτίας της διασύνδεσης της οδού Φαρσάλων και της λεωφόρου Καραμανλή που προσφέρει. Επίσης, μαζί με τα Κ.Χ. 128Γ, Κ.Χ. 121 και P 121, δημιουργεί ένα δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, με κύριο πρόσωπο επί της οδού Φαρσάλων. Η παραχώρηση τελευταία, προς τον Δήμο, μεγάλης έκτασης αδόμητου χώρου (πρώην εκτάσεις ΕΘΙΑΓΕ), για την δημιουργία αστικού πάρκου, που ανήκει σε άλλη

πολεοδομική ενότητα, βρίσκεται όμως αρκετά κοντά στο συγκεκριμένο Κ.Χ. και επηρεάζει την συνοικία των Πυροβολικών, υποβιβάζει σε κάποιο βαθμό την πολεοδομική σπουδαιότητα του εν λόγω χώρου. Εξαιτίας των παραπάνω, η πολεοδομική αξία του χώρου κρίνεται ως σχετικά σημαντική και προτείνεται η απόκτηση μέρους της απαλλοτριούμενης έκτασης, εξασφαλίζοντας σε κάθε περίπτωση την διάνοιξη της οδού Αμουρίου.

- **ΚΧ 115Γ. (3).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται επί της λεωφόρου Καραμανλή, σε περιοχή αναθεώρησης σχεδίου πόλης, μη πυκνοδομημένη. Η έκτασή του είναι 2.096,78 μ<sup>2</sup>. Η εκτιμώμενη αξία αποζημίωσης, για την απόκτηση του χώρου είναι 500.000 ευρώ περίπου. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για το συγκεκριμένο Κ.Χ. (128/2014 – για έκταση 1.086,22 μ<sup>2</sup>, με κόστος αποζημίωσης 272.000 ευρώ περίπου). Ο συγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος βρίσκεται επίσης κοντά στις εκτάσεις του πρώην ΕΘΙΑΓΕ, που παραχωρήθηκαν στον Δήμο. Όμως, το ότι ο Κ.Χ. 115Γ έχει σημαντικό πρόσωπο στην λεωφόρο Καραμανλή και επίσης σημαντικό μέγεθος, καθιστά τον χαρακτήρα του κοινόχρηστου χώρου ιδιαίτερα σημαντικό, παρά το υψηλό κόστος αποζημίωσης. Εξαιτίας των παραπάνω και επιπροσθέτως συνδέεται ιδιοκτησιακά με άλλες δεσμευμένες ιδιοκτησίες (ΚΧ 116 Α, ΚΧ 288 Α, ΟΤ 288 Δ ΚΦ, Ρ 100 Α και Ρ 100 Β η πολεοδομική αξία του χώρου κρίνεται ως σημαντική και προτείνεται η απόκτηση μέρους του, μετά από συνδυασμένη διαπραγμάτευση και αφού διασφαλιστεί η διάνοιξη της οδού Βιγιλαντίου.
- **ΚΧ 132Γ. (4).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί της οδού Γρηγογιάννη, ανάμεσα από τις παραχωρημένες στον Δήμο εκτάσεις του πρώην ΕΘΙΑΓΕ και της οδού Φαρσάλων και αφορά χώρο στάθμευσης. Η έκταση του δεσμευμένου χώρου είναι 477,58 μ<sup>2</sup>. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο χώρο. Η εκτιμώμενη αξία αποζημίωσης, για την απόκτηση του χώρου είναι 134.799,18 ευρώ. Παρόλο που η δέσμευση αφορά και διάνοιξη πεζοδρόμου, με δεδομένο ότι στην πόλη έχει ήδη παραχωρηθεί το βόρειο τμήμα των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ και την υψηλή αξία αποζημίωσης για την απόκτηση του χώρου, η πολεοδομική αξία του χώρου εκτιμάται ως χαμηλή και προτείνεται η αποδέσμευσή του.
- **ΟΤ 267. (5).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο που αφορά την διάνοιξη οδού, που διασυνδέει την οδό Χαλκιδικής με την οδό Θάλειας. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο χώρο. Η έκταση που αφορά η δικαστική απόφαση άρσης είναι 50,00 μ<sup>2</sup>, και η αξία αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση του χώρου είναι 15.583,00 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του πεζοδρόμου είναι υψηλή, καθώς αποκαθιστά την συνέχεια της οδού Ηλείας. Προτείνεται η απόκτηση του χώρου που απαιτείται για την διάνοιξη της οδού.
- **ΚΧ 419. (6).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινωφελή χώρο (χώρος νηπιαγωγείου), που περικλείεται από τις οδούς Αλεξάνδρας, Κολοκοτρώνη και Παλαιολόγου και αποτελεί τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου 419. Υπήρξε άρση απαλλοτρίωσης για το Ο.Τ. 418, μερική επανεπιβολή και τροποποίηση του σχεδίου πόλης (ΦΕΚ 35 ΑΑΠ/2011). Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η έκταση του δεσμευμένου χώρου είναι 2.833,74 μ<sup>2</sup> και η αξία αποζημίωσης, για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης είναι 1.428.119,95 ευρώ. Εξαιτίας του πολύ υψηλού κόστους απαλλοτρίωσης, θα πρέπει να εξεταστεί κατά πόσο είναι αναγκαία η εξασφάλιση χώρου για νηπιαγωγείο, με βάση τα δημογραφικά στοιχεία της περιοχής. Εκτιμάται πως ο αναγκαίος χώρος είναι έκτασης 550 μ<sup>2</sup> περίπου, όπως προβλέπεται από το σχέδιο πόλης. Επιπλέον απαιτείται έκταση 225 μ<sup>2</sup> περίπου για την διάνοιξη του πεζοδρόμου Κολοκοτρώνη. Η συνολική έκταση των 775 μ<sup>2</sup> αποτιμάται ως αξία σε 390.000 ευρώ περίπου. Προτείνεται λοιπόν η απόκτηση των 775 μ<sup>2</sup> και η αποδέσμευση της υπόλοιπης έκτασης.
- **ΟΤ 362Α. (7).** Πρόκειται για χώρο που απαιτείται για την διάνοιξη πεζοδρόμου, δίπλα από το Λαογραφικό Μουσείο, που συνδέει τις οδούς Αλεξανδρουπόλεως και Ξάνθης. Για

έκταση 89,99 μ2 υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτριώσης, με εκτιμώμενο κόστος αποζημίωσης 24.626,66 ευρώ. Το σύνολο της έκτασης που απαιτείται για την πλήρη διάνοιξη του πεζοδρόμου είναι 142 μ2 περίπου. Σημειώνεται πως για την πλήρη διάνοιξη του πεζοδρόμου απαιτείται και η κατεδάφιση μικρής ισόγειας κατοικίας. Εξαιτίας της θέσης του, η πολεοδομική αξία του πεζοδρόμου θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική και προτείνεται η απόκτηση του χώρου που συνολικά απαιτείται για την διάνοιξη. Το συνολικό κόστος της αποζημίωσης εκτιμάται στο ποσό των 40.000 ευρώ περίπου.

- **P 468B. (8).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτριώσης (1118/2011) για επιφάνεια 191,73 μ2, που η αξία αποζημίωσής της είναι 59.754,57 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου δεν είναι σημαντική, παρόλο που βρίσκεται σε πυκνοδομημένη περιοχή. Τα κτήρια της περιοχής είναι κατά κανόνα σύγχρονα και καλύπτουν σε μεγάλο ποσοστό τις ανάγκες στάθμευσης στην περιοχή. Εξάλλου, η μικρή επιφάνεια του κοινόχρηστου χώρου δεν θα προσδώσει μεγάλο αριθμό θέσεων στάθμευσης, που να αποτελέσουν κρίσιμο μέγεθος για την περιοχή. Προτείνεται η αποδέσμευση του χώρου.»

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΑΒΙΔΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ  
ΖΗΣΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΙΟΣ  
ΚΑΝΕΛΛΟΣ ΝΕΣΤΩΡ  
ΑΓΟΡΟΓΙΑΝΝΗ ANNA  
ΠΑΝΤΖΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ  
ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

5. Τη με αριθ. πρωτ. 7717/12-10-2017 Έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, η οποία έχει ως εξής:

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ  
ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 6

MUNICIPALITY OF LARISSA

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

Στη Λάρισα, στις 03-10-017, ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 10:30, η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης, του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αριθμ. πρωτ. 7136/27-09-2017 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, και 5) Αγορογιάννη Άννα. Απουσίαζαν τα μέλη : 1) Γούλας Γεώργιος, 2) Παναγιώτου Ιωάννης, 3) Χριστόδουλος Νικόλαος 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 :

3. Την εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας και Αστικής Ανάπτυξης κ. Μαβίδη Δημητρίου.
4. Την έκθεση Αξιολόγησης Πολεοδομικής Κατάστασης Δεσμευμένων Χώρων.

Η Επιτροπή εξέφρασε ομόφωνα την άποψη ότι συμφωνεί με τα αναφερόμενα στην παραπάνω έκθεση, που αφορούν την 4<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Λαρισαίων.

Η Επιτροπή συμφώνησε να εξεταστεί η πολεοδομική κατάσταση του σχεδίου πόλης που αφορά το υπόλοιπο της 4<sup>ης</sup> Δημοτικής Κοινότητας.

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

## **«ΙΖ. ΑΒΕΡΩΦ**

### **ΙΖ 1. Γενικά.**

Πρόκειται για την νοτιότερη συνοικία της πόλης, που έχει έκταση 1.540.000 μ<sup>2</sup> περίπου (μη συμπεριλαμβανομένων των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ) και ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Θεοφράστου, Πορσαλέντη, λεωφ. Καραμανλή, Βιγλιαντίου, Μπρατσιώτη, περ. Τρικάλων και Παιωνίου. Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε δύο φάσεις, το 1979 και το 1988. Η συνοικία παρουσιάζει αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής 10,59% (μη συμπεριλαμβανομένων των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ) και υψηλό ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (95%). Στην περιοχή ανήκουν σημαντικές αδόμητες εκτάσεις (τμήμα εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ). Όπως και στις συνοικίες των Πυροβολικών και της Ανθούπολης, οι επιρροές των χώρων αυτών είναι ευρύτερες, τόσο σε όμορες συνοικίες, όσο και σε ολόκληρη την πόλη.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

1. Τις μεγάλες αδόμητες εκτάσεις δημόσιας ιδιοκτησίας.
2. Την περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλης.
3. Τους μεγάλους οδικούς άξονες (Λεωφόρος Καραμανλή, οδός Φαρσάλων και περιφερειακή οδός Τρικάλων).

Άλλοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι η οδός Παιωνίου και η οδός Θεοφράστου.

### **ΙΖ 2. Πολεοδομική κατάσταση.**

#### **ΙΖ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.**

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι χρήσεις ευρέως φάσματος λειτουργιών, από αμιγή κατοικία έως και κεντρικές λειτουργίες (εμπορικό κέντρο). Οι ισχύουσες αρτιότητες και οι συντελεστές δόμησης επίσης ποικίλουν. Η περιοχή έχει πυκνοδομημένα και αραιοδομημένα τμήματα. Υπάρχουν τρεις ζώνες συντελεστών δόμησης : α) 1,4 β) 1,2 και γ) 0,8.

Εκτός των εκπαιδευτικών και των αθλητικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή υπάρχουν και σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές, όπως το Ινστιτούτο Βιομηχανικών και Κτηνοτροφικών Φυτών Λάρισας, ο Ξενώνας Κακοποιημένων Γυναικών, καθώς και ιδιωτικές εγκαταστάσεις, όπως το ξενοδοχείο που βρίσκεται επί της οδού Φαρσάλων. Επίσης, σε όμορο χώρο της συνοικίας είναι εγκατεστημένες διοικητικές υπηρεσίες της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Στην συνοικία υπάρχουν δύο τομείς, με διαφορετική πολεοδομική κατάσταση, η περιοχή αναθεώρησης του σχεδίου πόλης και η περιοχή επέκτασης. Ιδιαίτερο πρόβλημα για την συνοικία αποτελούν οι διορθωτικές πράξεις που βρίσκονται σε εξέλιξη. Η πράξη εφαρμογής έχει αποδώσει σημαντικό μέγεθος τράπεζα γης για την πολεοδομική ενότητα.

## ΙΖ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων, που βρίσκονται στη συνοικία, είναι 163.500 μ2. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 154.600 μ2 περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 8.900 μ2. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη και που αντιπροσωπεύουν το 5% του συνόλου των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων της περιοχής, χωρίς να περιλαμβάνονται, για τους υπολογισμούς αυτούς οι εκτάσεις του πρώην ΕΘΙΑΓΕ. Οι επιφάνεια των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ, που ανήκουν στην συνοικία, είναι περίπου 155.000 μ2 και αποτελούν σημαντικό μέγεθος αδόμητων χώρων, ευεργετικών για την περιοχή. Όπως και για τις όμορες συνοικίες που βρίσκονται βόρεια της συνοικίας Αβέρωφ, θα πρέπει, για την εκτίμηση της πολεοδομικής κατάστασης της συνοικίας να λάβουμε υπόψη την παραχώρηση μέρους των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ, επιφάνειας 217.000 μ2 περίπου, στην πόλη, για την ανάπτυξη κοινοχρήστων και κοινοφελών εγκαταστάσεων. Επίσης, πρέπει να αναφέρουμε πως η πράξη εφαρμογής της επέκτασης του σχεδίου πόλης έχει αποδώσει αρκετούς κοινοχρήστους και κοινοφελείς χώρους στην συνοικία.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΖ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινοχρήστοι και κοινοφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΖ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΒΕΡΩΦ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	P 113	936,98		1	P Γ2056	284,99	τμήμα
2	P 112	949,88		2	KX Γ2060	468,16	τμήμα
3	P 100B	392,74		3	KX Γ2062	1410,88	
4	P 100A	602,50		4	KX Γ2030	451,63	ΠΧ
5	P 87A	492,89		5	KX Γ2080	6641,11	
6	KX 88E	1557,55		6	P Γ2094	736,74	
7	P Γ2056	276,34	τμήμα	7	P Γ2227	370,30	
8	KX Γ2060	38,29	τμήμα	8	P Γ2096	481,02	
9	KX Γ2191α	1865,05		9	P Γ2025	248,46	
10	KX Γ2056	511,64	τμήμα	10	KX Γ2084	1061,10	
11	KΦ 88B	1242,80		11	ΟΤ Γ2108	5451,75	ΣΧΟΛΕΙΑ
				12	KX Γ2115	5762,02	
				13	ΟΤ Γ2110	1937,39	ΚΕΝ. ΥΓΕΙΑΣ
				14	P Γ2112	506,46	
				15	P Γ2116B	357,52	
				16	ΟΤ Γ2111	27651,62	ΑΘΛΗΤ.
				17	P Γ2116α	316,52	
				18	KX Γ2120	1946,30	
				19	P Γ2132	580,30	
				20	P Γ2122α	334,85	
				21	KX Γ2129	569,45	
				22	P Γ2136	350,99	
				23	P Γ2140	492,17	
				24	P Γ2135	317,12	
				25	P Γ2145	569,34	
				26	KX Γ2148	453,92	
				27	P Γ2150	501,08	

				28	KX Γ2151	640,62	
				29	KX Γ2155	1156,20	
				30	P Γ2157	483,84	
				31	P Γ2161	359,78	
				32	P Γ2161α	438,79	
				33	P Γ2164	349,40	
				34	P Γ2167	328,26	
				35	P Γ2169	366,12	
				36	P Γ2125	308,97	
				37	P Γ2173	407,26	
				38	P Γ2190	378,00	
				39	P Γ2188	333,64	
				40	P Γ2186	412,36	
				41	P Γ2177	166,29	
				42	KX Γ2179	894,86	
				43	KX Γ2180α	314,58	
				44	P Γ2180β	474,54	
				45	KX Γ2180γ	1090,48	
				46	KX Γ2181α	607,70	
				47	KX Γ2182	564,42	
				48	P Γ2196α	358,29	
				49	KX Γ2196	618,92	
				50	P Γ2202	362,11	
				51	P Γ2471	589,22	
				52	P Γ2470	578,69	
				53	KX Γ2466α	425,53	
				54	P Γ2466	435,57	
				55	P Γ2459	603,00	
				56	P Γ2454	598,87	
				57	P Γ2306	345,83	
				58	P Γ2303	309,09	
				59	P Γ2293	257,47	
				60	P Γ2289	404,16	
				61	P Γ2297	216,11	
				62	P Γ2211α	322,50	
				63	KX Γ2215α	146,77	
				64	P Γ2298	204,85	
				65	P Γ2285	142,93	
				66	P Γ2284	142,94	
				67	P Γ2279	540,53	
				68	P Γ2276	374,03	
				69	P Γ2274	536,27	
				70	ΟΤ Γ2314	1032,21	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ
				71	P Γ2315	508,97	
				72	KX Γ2320	467,28	ΠΧ
				73	KX Γ2323	2484,46	
				74	ΟΤ Γ2320α	510,72	ΕΙΔ. ΧΡΗΣΕΙΣ
				75	P Γ2375	890,73	
				76	KX Γ2372	578,57	
				77	P Γ2367	359,54	
				78	P Γ2328	515,23	
				79	P Γ2380	198,78	

				80	KX Γ2385	899,93	
				81	P Γ2386	345,01	
				82	P Γ2393α	398,12	
				83	KX Γ2387α	42,71	
				84	P Γ2391	394,12	
				85	KX Γ2388α	136,71	
				86	P Γ2449β	649,15	
				87	KX Γ2449α	498,50	
				88	KX Γ2449	1529,51	
				89	P Γ2445	568,12	
				90	KX Γ2445α	551,95	ΠΧ
				91	P Γ2441	1032,77	
				92	KX Γ2433	508,15	
				93	ΟΤ Γ2431	4411,63	ΓΥΜ. - ΛΥΚ.
				94	P Γ2430	1165,25	
				95	ΟΤ Γ2427	2445,90	ΔΣΛ
				96	KX Γ2428	2088,91	ΑΘΛΗΤ.
				97	KX Γ2422	4761,52	
				98	ΟΤ Γ2425	905,88	ΕΙΔ. ΧΡΗΣΕΙΣ
				99	ΟΤ Γ2426	998,60	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ
				100	KX Γ2422β	1555,75	
				101	KX Γ2422α	559,14	ΠΧ
				102	ΟΤ Γ2423α	439,47	ΚΑΠΗ ΠΟΛΙΤ.
				103	P Γ2424	491,94	
				104	P Γ2418	1022,79	
				105	KX Γ2413	739,35	
				106	P Γ2413α	429,20	
				107	KX Γ2416	865,37	
				108	KX Γ2504	857,14	
				109	KX Γ2508	1109,95	
				110	P Γ2509	375,39	
				111	P Γ2342	356,46	
				112	P Γ2258	444,74	
				113	KX Γ2247	422,33	
				114	KX Γ2250	1111,86	
				115	KX Γ2252γ	1259,48	
				116	KX Γ2252β	3051,88	
				117	KX Γ2252α	6715,76	
				118	KX Γ2267	2410,98	
				119	KX Γ2223	1345,68	ΠΧ
				120	P Γ2222	327,08	
				121	P Γ2265	375,59	
				122	P Γ2269	433,17	
				123	P Γ2219	269,61	
				124	P Γ2332α	460,71	
				125	KX Γ2324α	371,19	
				126	KX Γ2356	513,14	ΠΧ
				127	KX Γ2334	514,19	
				128	P Γ2350α	429,95	
				129	KX Γ2349α	398,46	
				130	KX Γ2363	731,59	
				131	P Γ2364	278,82	

				132	KX Γ2357α	1631,31	
				133	P Γ2403	380,55	
				134	KX Γ2413	739,35	
				135	KX Γ2401α	436,60	
				136	P Γ2282	142,79	
				137	KX Γ2207α	391,78	
				138	KX Γ2206	553,75	
				139	ΟΤ Γ2252	8132,69	
				140	ΚΦ Γ2423	785,08	ΠΧ

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>8866,66</b>		
	<b>163450,63</b>	<b>0,95</b>	

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>154583,97</b>
---------------	------------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΙΖ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΙΖ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΒΕΡΩΦ</b>			
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>			
<b>α/α</b>	<b>ΚΟΚΚΙΝΟ</b>	<b>ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ</b>	<b>ΠΡΑΣΙΝΟ</b>
1			P 113
2			P 112
3	P 100B		
4			P 100A
5		P 87A	
6			KX 88E
7	P Γ2056		
8	KX Γ2060		
9	KX Γ2191α		
10			ΟΤ 73 – 73Δ
11	KX Γ2056		
12			ΟΤ 73Α – 73Γ
13			ΟΤ 88B ΚΦ

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 3.800 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 1,05 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΙΖ3.

<b>ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΒΕΡΩΦ</b>				
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)</b>	<b>ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>	<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>
1	P 87A	733,02	249.534,67	
2	P 87A	732,97	249.517,65	
3	ΟΤ 73 – 73Δ	102,74	23.764,79	
4	ΟΤ 73Α – 73Γ	73,41	16.980,47	
5	ΟΤ 73 – 73Δ	174,71	40.412,17	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.816,85</b>	<b>580.209,75</b>	

### **ΙΖ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.**

Για την συνοικία του Αβέρωφ, το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπει το Σχέδιο Πόλης, είναι κάτω από τον μέσο όρο, σε επίπεδο συνοικιών (10,59%) και που αντιστοιχεί σε 163.500 μ<sup>2</sup> περίπου. Η συνοικία θα πρέπει να αποκτήσει επιπλέον έκταση 8.900 μ<sup>2</sup> κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων για την πλήρη υλοποίηση του σχεδίου πόλης σ' αυτό το επίπεδο.

Στην συνοικία ανήκουν εκτάσεις επιφάνειας 155.000 μ<sup>2</sup> περίπου, ιδιοκτησίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, όπου σήμερα βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Ινστιτούτου Βιομηχανικών και Κτηνοτροφικών Φυτών Λάρισας και που παραμένουν ως αδόμητοι χώροι. Επίσης, βόρεια της οδού Θεοφράστου βρίσκονται οι εκτάσεις (217.000 μ<sup>2</sup> περίπου), που έχουν ήδη παραχωρηθεί στον Δήμο Λαρισαίων από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και που θα διαμορφωθούν σε αστικό πάρκο με περιεχόμενες πολιτιστικές και εκπαιδευτικές χρήσεις.

Συνεπώς, οποιαδήποτε μορφή αξιολόγησης των δεσμευμένων χώρων της περιοχής θα πρέπει να γίνει λαμβάνοντας υπόψη τις αδόμητες εκτάσεις που ανήκουν στην συνοικία, καθώς και τις εκτάσεις που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με αυτή. Αναλογικά της έκτασης της περιοχής, δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άρσεων απαλλοτρίωσης μετά από δικαστική απόφαση και αφορούν κυρίως διανοίξεις οδών.

Οι χώροι αυτοί παρουσιάζονται στον πίνακα ΙΖ3.

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

- **P 87A. (1-2).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της λεωφόρου Καραμανλή και της οδού Οικονόμου, ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα 87Α και 87Β, σε μη πυκνοδομημένη περιοχή. Το συνολικό εμβαδόν του κοινοχρήστου χώρου είναι 1.465,99 μ<sup>2</sup>, εκ των οποίων επιφάνεια 492,89 μ<sup>2</sup>. αφορά τον χώρο στάθμευσης, ενώ η υπόλοιπη επιφάνεια των 973,10 μ<sup>2</sup>, αφορά την διάνοιξη της οδού Οικονόμου. Για το σύνολο της επιφάνειας του χώρου, υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης (154/2011 και 344/2011), με συνολικό κόστος αποζημίωσης 499.052,32 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου στάθμευσης θεωρείται σημαντική, καθώς ο χώρος γειτνιάζει με την λεωφόρο Καραμανλή και ως χώρος στάθμευσης θα λειτουργήσει ανακουφιστικά ως προς την ανάγκη για στάθμευση στην περιοχή. Προτείνεται η αποδέσμευση μέρους του χώρου, αφού εξασφαλιστεί η διάνοιξη και συνέχεια της οδού Οικονόμου και ο αποκλειστικός χώρος στάθμευσης. Εκτιμάται πως ο αναγκαίος χώρος προς απαλλοτρίωση, για την διάνοιξη της οδού Οικονόμου έχει επιφάνεια 260 μ<sup>2</sup> περίπου. Η συνολική επιφάνεια προς απαλλοτρίωση είναι 750 μ<sup>2</sup> περίπου και το εκτιμώμενο κόστος αποζημίωσης αγγίζει τα 255.315,00 ευρώ.
- **ΟΤ 73 – 73Δ. (3-4).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί των οδών Λαυρίου και Σακελλαρίδη, ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα 73 και 73Δ, σε μη πυκνοδομημένη περιοχή. Το συνολικό εμβαδόν του κοινοχρήστου χώρου είναι 353,00 μ<sup>2</sup>. Μέρος του κοινόχρηστου χώρου (75,50 μ<sup>2</sup>) έχει ήδη αποδεσμευθεί (ΦΕΚ 377 ΑΑΠ/5.12.2014). Για επιπλέον 277,45 μ<sup>2</sup> του χώρου, υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης (907/2011 και 149/2014), με κόστος αποζημίωσης 64.176,96 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου θεωρείται μικρή και με βάση όσων αναφέρθηκαν παραπάνω, προτείνεται η αποδέσμευση του χώρου.
- **ΟΤ 73Α – 73Γ. (5).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί των οδών Λαυρίου και Χρήστου, ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα 73Α και 73Γ, σε μη πυκνοδομημένη περιοχή. Το εναπομείναν εμβαδόν του κοινοχρήστου χώρου είναι 249,99 μ<sup>2</sup>. Μέρος του κοινόχρηστου χώρου έχει ήδη αποδεσμευθεί (ΦΕΚ 352 ΑΑΠ/6.9.2010). Για επιπλέον 73,41 μ<sup>2</sup> του χώρου, υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (906/2011 και 149/2014), με κόστος αποζημίωσης 16.980,47 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του

χώρου θεωρείται μικρή και με βάση όσων αναφέρθηκαν παραπάνω, προτείνεται η αποδέσμευση του χώρου.»

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ  
ΖΗΣΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΙΟΣ  
ΚΑΝΕΛΛΟΣ ΝΕΣΤΩΡ  
ΑΓΟΡΟΓΙΑΝΝΗ ANNA  
ΠΑΝΤΖΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΑΒΙΔΗΣ

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. Παζιάνα Γεώργιου.

#### **ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

Τη λήψη απόφασης σχετικά με την πολεοδομική κατάσταση του Σχεδίου Πόλης σε σχέση με τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που βρίσκονται στη 4<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα», ως ακολούθως:

#### **«ΙΓ. ΝΕΡΑΪΔΑ - ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ**

##### **ΙΓ 1. Γενικά.**

Η περιοχή της Νεραΐδας και των Ηπειρωτικών αποτελεί την έκταση δυο συνεχόμενων, όμορων συνοικιών, που ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Ηρώων Πολυτεχνείου, της Σαρίμβει, της Καρδίτσης και της περιφερειακής Λάρισας – Τρικάλων, από τις τρεις πλευρές (βορειοανατολικά, δυτικά – βορειοδυτικά, νοτιοδυτικά) και από τις σιδηροδρομικές γραμμές και την οδό Λατταμύα (νοτιοανατολικά). Η συνολική έκταση των δυο συνοικιών είναι περίπου 874.000 μ<sup>2</sup>. Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε διάφορα χρονικά σημεία, από το 1962 έως το 1979. Πρόκειται για περιοχή με κακή αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής (μόλις 5,44%) και αυτό την κατατάσσει ως περιοχή με σημαντικά προβλήματα, αναφορικά με τους δεσμευμένους κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους.

Κύριοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι αυτοί που αναφέρθηκαν παραπάνω.

##### **ΙΓ 2. Πολεοδομική κατάσταση.**

###### **ΙΓ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.**

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στις οδούς Ηρώων Πολυτεχνείου και Σαρίμβει και σε τμήματα των οδών Καρδίτσης και Λατταμύα, όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 200 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι 1,2 και 1,4 (τμήματα της συνοικίας Νεραΐδας).

Εκτός των εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή δεν υπάρχουν και δεν προβλέπεται να χωροθετηθούν σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές.

Το ποσοστό υλοποίησης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, σε σχέση με τους προβλεπόμενους χώρους από το σχέδιο πόλης είναι 72%.

Κύριο πρόβλημα της περιοχής αποτελεί και ο ισχυρός φραγμός επικοινωνίας, με το νοτιοανατολικό τμήμα της πόλης, των σιδηροδρομικών γραμμών.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΓ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΓ1.

<b>ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΡΑΙΔΑ - ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ</b>							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 399Δ	338,19		1	KX 500A	5417,89	
2	KX 506B	486,24		2	ΟΤ 354	4980,73	16ο 32ο ΔΣΛ
3	KX 503A	851,47		3	KX Γ1742α	666,68	
4	KX 344	1844,26		4	KX 333A	6418,54	
5	KX 604Γ	2572,08		5	KX 333B	6355,68	
6	P 604Δ	278,78		6	KX 611B	3009,00	
7	KX 603B	522,10		7	KX Γ1851α	264,40	
8	KX 603A	429,53		8	KX 608B	1215,63	
9	KX 602A	296,54		9	ΟΤ 607A	3237,11	18ο ΔΣΛ
10	KX 601	429,25		10	ΟΤ 607	2845,82	27ο ΝΗΠ.
11	KX 598	4700,41					
12	KX 496B	49,45					
13	KX 610A	360,48					
14	ΟΤ 604B	201,48					

**ΣΥΝΟΛΟ 13360,26**

**47771,74**

**0,72**

**ΣΥΝΟΛΟ**

**34411,48**

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΙΓ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΙΓ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΡΑΙΔΑ - ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ</b>			
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>			
α/α	<b>ΚΟΚΚΙΝΟ</b>	<b>ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ</b>	<b>ΠΡΑΣΙΝΟ</b>
1	KX 339Δ		
2	KX 506B		
3	KX 503A		
4	KX 344		
5	KX 604Γ		
6	P 604Δ		
7	KX 603B		
8	KX 603A		
9	KX 602A		
10		KX 601	
11	KX 598		
12	KX 496B		
13	ΟΤ 604B		
14	KX 610A		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 3.300 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 1,0 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΠΓ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΝΕΡΑΙΔΑ ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΑ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 604Γ	1.710,00	467.958,60	
2	KX 601	248,00	67.867,68	Τμήματα ΚΧ Ίδιος ιδιοκτήτης
	KX 603B	139,98	38.306,93	
	KX 604Γ	207,40	56.757,08	
3	ΟΤ 334	635,48	244.450,09	οδός
4	KX 610A	203,41	63.394,76	Τμήμα ΚΧ
5	ΟΤ 604B	201,48	58.965,14	Τμήματα ΚΧ Ίδιος ιδιοκτήτης
	KX 604Γ			
	ΟΤ 604A			
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>3.345,75</b>	<b>997.700,28</b>	

### ΠΓ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Με βάση το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης, η περιοχή πλησιάζει τον μέσο όρο της πόλης (πίνακας Α1). Όμως, κατατάσσεται αρκετά χαμηλά (δεύτερη χειρότερη θέση – πίνακας Α2), ως προς την αναλογία προβλεπόμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, σε σχέση με την έκταση της περιοχής (5,4%). Αυτό σημαίνει πως υπάρχει η πολεοδομική αναγκαιότητα εξασφάλισης όσο το δυνατό περισσότερων κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων για την περιοχή.

Υπάρχουν πέντε δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης, που αφορούν κυρίως πλατείες, αλλά και διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών. Σημειώνεται, πως εξαιτίας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των **KX 601**, **KX 603B**, **KX 604Γ**, **ΟΤ 604B** και **ΟΤ 604A**, οι παραπάνω χώροι θα πρέπει να αξιολογηθούν συνδυαστικά (κοινοί ιδιοκτήτες).

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

- **ΟΤ 334. (1).** Αφορά την διάνοιξη της οδού Εχεκρατίδα, πλησίον της υπόγειας διάβασης. Η διαμόρφωση της υπόγειας διάβασης απαιτούσε την απαλλοτρίωση της συγκεκριμένης έκτασης, ιδιοκτησίας ΔΕΗ. Σχετικά πρόσφατα, η ΔΕΗ κέρδισε δικαστική διαμάχη για την απαλλοτρίωση. Η εκτίμηση για την περίπτωση αυτή είναι πως θα υπάρξει πρόβλημα στην λειτουργία της οδού, μόνο εφόσον η ΔΕΗ αποφασίσει να προχωρήσει σε ανακατασκευή της περιφράξης της ιδιοκτησίας της, στο τμήμα αυτό. Παρόλα αυτά, ο Δήμος θα πρέπει να συμφωνήσει με την ΔΕΗ ως προς τον τρόπο ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, καθώς είναι αναγκαία. Η έκταση του απαλλοτριούμενου χώρου είναι 635,48 μ2, και το κόστος αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 244.450,09 ευρώ.
- **KX 604Γ. (2).** Πρόκειται ουσιαστικά για τον μοναδικό, ικανού μεγέθους, χώρο για διαμόρφωση πλατείας στην συνοικία των Ηπειρώτικων. Βρίσκεται στο κέντρο της συνοικίας, επί των οδών Βεάκη, Επαμεινώνδα, Ιλιάδος και Πεζάρου. Η έκταση του δεσμευμένου χώρου είναι 2.572,08 μ2 και το συνολικό κόστος αποζημίωσης είναι 703.875,41 ευρώ. Υπάρχουν δυο δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης που αφορούν τμήματα του κοινόχρηστου χώρου, αλλά και της οδού Ιλιάδος, έκτασης 2.118,88 μ2 και με συνολικό κόστος αποζημίωσης 577.733,82 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου είναι υψηλή και προτείνεται η απόκτησή του.
- **KX 601. (3).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί της οδού Παπανδρέου και έχει έκταση 429,25 μ2. Το κόστος της απαιτούμενης αποζημίωσης, για την

απαλλοτριώσή του, ανέρχεται στο ποσό των 117.468,56 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτριώσης για τμήμα του χώρου, έκτασης 248,00 μ<sup>2</sup>, με κόστος αποζημίωσης 67.867,68 ευρώ. Παρόλο που η πολεοδομική αξία του χώρου δεν είναι ιδιαίτερα υψηλή, εξαιτίας της έλλειψης γενικότερα κοινοχρήστων χώρων στην περιοχή, προτείνεται η απόκτησή του.

- **KX 603B. (4).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί της οδού Ανθέων και έχει έκταση 522,10 μ<sup>2</sup>. Το κόστος της απαιτούμενης αποζημίωσης, για την απαλλοτριώσή του, ανέρχεται στο ποσό των 142.877,89 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτριώσης για τμήμα του χώρου, έκτασης 139,98 μ<sup>2</sup>, με κόστος αποζημίωσης 38.306,93 ευρώ. Μαζί με τους κοινόχρηστους χώρους KX 602 Α και KX 603 Α, αποτελεί ένα δίκτυο μικρών κοινόχρηστων χώρων. Εξαιτίας αυτού, αλλά και λόγω γενικότερης έλλειψης κοινοχρήστων χώρων, η πολεοδομική αξία του χώρου είναι υψηλή και προτείνεται η απόκτησή του.
- **KX 610Α. (5).** Ο συγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος αποτελεί τμήμα του ΟΤ 610 Α και βρίσκεται επί της οδού Λατταμιά. Έχει έκταση 360,48 μ<sup>2</sup> και το κόστος της απαιτούμενης αποζημίωσης, για την απαλλοτριώσή του, ανέρχεται στο ποσό των 112.347,20 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτριώσης για τμήμα του χώρου, έκτασης 203,41 μ<sup>2</sup>, με κόστος αποζημίωσης 63.394,76 ευρώ. Η οδός Λατταμιά οδεύει παράλληλα της σιδηροδρομικής γραμμής, χωρίς πεζοδρόμια στη βορειοδυτική της πλευρά και είναι βεβαρυσμένη κυκλοφοριακά. Υπάρχει προγραμματισμός εξωραϊσμού της οδού, στα πλαίσια γενικότερης διευθέτησης των ορίων των σιδηροδρομικών γραμμών, που βρίσκονται εντός του αστικού ιστού. Με τον εξωραϊσμό αυτό, μπορεί να διαμορφωθεί και ο συγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος. Προτείνεται η απόκτησή του, με διαπραγμάτευση ή με εφαρμογή πράξης αναλογισμού.

## **ΙΑ. ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ**

### **ΙΑ 1. Γενικά.**

Πρόκειται για την νεώτερη συνοικία της πόλης Η συνοικία έχει σημαντική έκταση (1.640.000 μ<sup>2</sup> περίπου) και ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Κ. Παξινού, Ζακύνθου, Παιωνίου και της περιφερειακής Λάρισας – Τρικάλων, από τις τρεις πλευρές (βορειανατολικά, ανατολικά – νοτιοδυτικά) και από τις σιδηροδρομικές γραμμές και την οδό Ξυλοκάστρου (βορειοδυτικά - δυτικά). Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε δύο χρονικά σημεία, το 1979 και το 1988. Πρόκειται για περιοχή με καλή αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής (17,39%), με χαμηλό όμως ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (μόλις 53%). Αυτό συμβαίνει γιατί στην συνοικία ανήκει το μεγαλύτερο μέρος χαρακτηρισμένων και δεσμευμένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ιδιοκτησίας του ΟΣΕ.

Κύριοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι αυτοί που αναφέρθηκαν παραπάνω, καθώς και η οδός Θεοφράστου και η οδός Τσιτσάνη.

### **ΙΑ 2. Πολεοδομική κατάσταση.**

#### **ΙΑ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.**

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας, με εξαίρεση το βόρειο τμήμα της συνοικίας και οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο σε τμήματα της οδού Δρόση, όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 200 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης, στο μεγαλύτερο τμήμα της συνοικίας είναι 1,2.

Εκτός των εκπαιδευτικών και αθλητικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή δεν υπάρχουν και δεν προβλέπεται να χωροθετηθούν σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές.

Η περιοχή χωρίζεται σε περιοχή αναθεώρησης του σχεδίου πόλης και σε περιοχή επέκτασης του σχεδίου.

Το ποσοστό υλοποίησης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, σε σχέση με τους προβλεπόμενους χώρους από το σχέδιο πόλης είναι 53%. Εφόσον δεν υπολογισθούν οι εκτάσεις του ΟΣΕ, τότε το σχετικό ποσοστό αυξάνεται στο 92%.

Κύριο πρόβλημα της περιοχής αποτελεί και ο ισχυρός φραγμός επικοινωνίας, με το βορειοδυτικό τμήμα της πόλης, των σιδηροδρομικών γραμμών, καθώς και η εγκατάσταση του σταθμού διαλογής του ΟΣΕ. Το σύνολο των δεσμευμένων εκτάσεων του ΟΣΕ, στην περιοχή είναι 122 στρ. περίπου.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΔ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΔ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΚΧ Γ1743	15354,77	ΟΣΕ	1	ΚΧ Γ1750α	346,90	
2	ΚΧ Γ1743α	3184,89	ΟΣΕ	2	ΚΧ Γ1755	1533,99	
3	ΚΧ Γ1745	7949,22	ΟΣΕ	3	ΚΧ Γ1753	380,22	
4	ΚΧ Γ1746	504,50	ΟΣΕ	4	Ρ Γ1760	389,49	
5	ΚΧ Γ1748	3709,35	ΟΣΕ	5	Ρ Γ1759	530,54	
6	ΚΧ Γ1747α	180,32	ΟΣΕ	6	ΚΧ Γ1405β	359,79	
7	ΚΧ Γ1749α	1043,28	ΟΣΕ	7	ΚΧ Γ1855α	593,08	
8	Ρ Γ1721	4232,65	ΟΣΕ	8	ΚΧ Γ1856α	155,55	
9	ΚΧ Γ1857	183,26	ΟΣΕ	9	ΚΧ 596Ζ	6751,87	τμήμα
10	Ρ Γ1858	2033,53	ΟΣΕ	10	ΟΤ Γ1539	3959,26	ΚΕΝΤΡΟ ΥΓ.
11	ΚΧ 596Ζ	38620,24	ΟΣΕ τμήμα	11	ΚΧ 585Α	340,16	
12	ΚΧ Γ1538	6831,98	ΟΣΕ	12	ΚΧ 585Β	625,82	
13	ΚΧ Γ1859	5509,00	ΟΣΕ	13	ΟΤ 585Γ	9366,15	Μουσ. ΓΥΜ-ΛΥΚ
14	ΚΧ Γ1448	22175,15	ΟΣΕ	14	ΚΧ Γ1448α	9,47	τμήμα
15	ΚΧ Γ1448α	176,59	τμήμα	15	ΚΧ Γ1862	1397,70	τμήμα
16	ΚΧ 575Γ	667,64		16	ΚΧ 552	542,75	
17	ΚΧ Γ1862	710,20	τμήμα	17	ΚΧ 554Β	2494,39	
18	ΚΧ 574	790,06	ΟΣΕ	18	ΚΧ 548Δ	3371,66	
19	ΚΧ Γ1864	1155,61	ΟΣΕ	19	ΚΧΜ	53,45	νησιδα
20	ΚΧ Γ1865	674,88	ΟΣΕ	20	ΚΧ Γ1467α	403,18	τμήμα
21	ΚΧ 575Α	41,44		21	ΚΧ 581	161,58	
22	ΚΧ 563Ε	428,33		22	ΚΧ 581Α	388,46	
23	Ρ Γ1866	3465,84	ΟΣΕ	23	ΚΧ 582Α	2158,86	
24	ΚΧ 545Γ	650,05		24	ΚΧ 584Δ	2717,64	
25	ΚΧ	134,00	νησιδα	25	ΚΧ Γ1430α	249,12	
26	ΚΧ 534Γ	87,92		26	Ρ Γ2531	2135,50	
27	ΚΧ 572	3470,20		27	ΚΧ 591Γ	798,53	
28	ΚΧ Γ1467α	138,23	τμήμα	28	ΟΤ 584Β	11413,78	42ο ΔΣΛ
29	ΟΤ 567ΚΦ	5602,61	ΕΚΠΑΙΔ.	29	ΟΤ 583Β	10880,44	7ο ΕΠΑΛ
30	ΟΤ 567ΑΚΦ	1383,50	ΕΚΠΑΙΔ.	30	ΟΤ 583Α	7255,24	ΕΚΠΑΙΔ.
31	ΟΤ Γ1539ΚΦ	3961,27	ΟΣΕ	31	Ρ Γ1777	782,96	
				32	ΚΧ Γ2529	3600,80	
				33	Ρ Γ1780	413,94	

				34	P Γ1783	367,55	
				35	ΟΤ Γ1957	4555,07	ΕΚΠΑΙΔ.
				36	ΚΧ Γ1876	1635,38	
				37	ΚΧ 534	397,18	
				38	ΚΧ Γ1526α	3392,36	
				39	P Γ1885α	583,06	
				40	ΚΧ Γ1919α	415,88	
				41	ΟΤ Γ1970	2958,85	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ
				42	ΟΤ Γ1955α	1204,41	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ
				43	ΚΧ Γ1913α	837,40	
				44	ΟΤ Γ1899	10524,06	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ
				45	ΟΤ Γ1761	37978,87	ΑΘΛΗΤ.
				46	ΟΤ Γ1762	5020,37	
				47	ΚΧ Γ1856β	3867,90	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>134899,01</b>	<b>121559,80</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>150300,61</b>
	<b>285199,62</b>	<b>0,53</b>		
		<b>0,92</b>		

χωρίς τον ΟΣΕ

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΙΔ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΙΔ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ</b>			
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>			
<b>α/α</b>	<b>ΚΟΚΚΙΝΟ</b>	<b>ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ</b>	<b>ΠΡΑΣΙΝΟ</b>
1	ΚΧ Γ1743		
2	ΚΧ Γ1743α		
3	ΚΧ Γ1745		
4	ΚΧ Γ1746		
5	ΚΧ Γ1748		
6	ΚΧ Γ1747α		
7	ΚΧ Γ1749α		
8	P Γ1721		
9	ΚΧ Γ1857		
10	P Γ1858		
11	ΚΧ 596Z		
12	ΚΧ Γ1538		
13	ΚΧ Γ1859		
14	ΚΧ Γ1448		
15			ΚΧ Γ1448α
16	ΚΧ 575Γ		
17	ΚΧ Γ1862 (574Ε)		
18	ΚΧ 574		
19	ΚΧ Γ1864		
20	ΚΧ Γ1865		
21		ΚΧ 575Α	
22	ΚΧ 563Ε		

23	P Γ1866		
24	KX 545Γ		
25		KX 534Γ	
26		KX 572	
27	KX Γ1467α		
28	KX		
29		ΟΤ 567	
30			ΟΤ 567Α
31	ΟΤ Γ1539 ΚΦ		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 8.400 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 2,3 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΙΔ3.

<b>ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ</b>				
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)</b>	<b>ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>	<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>
1	ΚΦ 567Α	1.383,50	378.608,61	Ίδιος ιδιοκτήτης
2	ΚΦ 567	5.605,40	1.533.973,76	
3	KX 574E	1.262,70	340.071,81	
4	KX 574	151,50	41.459,49	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>8.403,10</b>	<b>2.294.113,67</b>	

#### **ΙΔ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι - Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.**

Για την συνοικία της Νέας Πολιτείας το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων, που προβλέπει το Σχέδιο Πόλης, είναι το δεύτερο μεγαλύτερο, σε επίπεδο συνοικιών (17,39%) και που αντιστοιχεί σε 285.200 μ2 περίπου.

Στην συνοικία της Νέας Πολιτείας βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος των δεσμευμένων εκτάσεων που ανήκουν στον ΟΣΕ (121.400 μ2 περίπου). Συνεπώς, οποιαδήποτε μορφή αξιολόγησης των δεσμευμένων χώρων της περιοχής θα πρέπει να γίνει με βάση την πιθανότητα απόκτησης εκτάσεων του ΟΣΕ.

Αναφορικά με την εικόνα της υλοποίησης του Σχεδίου Πόλης, αν συνυπολογισθούν οι εκτάσεις του ΟΣΕ, η περιοχή παρουσιάζει ένα από τα χαμηλότερα ποσοστά υλοποίησης του σχεδίου (53%), ενώ αν δεν συνυπολογισθούν οι εν λόγω εκτάσεις, τότε παρουσιάζει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά υλοποίησης (92%).

Υπάρχουν δύο δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης, που αφορούν οικοδομικά τετράγωνα δύο κοινοφελών εγκαταστάσεων εκπαίδευσης και που βρίσκονται εντός ενιαίας ιδιοκτησίας (ΚΦ 567 και ΚΦ 567Α).

Οι δεσμευμένες εκτάσεις ιδιοκτησίας ΟΣΕ, ως ειδική κατηγορία, θα εξεταστούν, στα πλαίσια της αξιολόγησης ξεχωριστά. Οι χώροι αυτοί παρουσιάζονται στον πίνακα ΙΔ4. :

Πίνακας ΙΔ4.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΟΣΕ ΣΤΗ ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ</b>			
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΚΤΑΣΗ μ2</b>	<b>ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>
1	KX Γ1743	15354,77	3.070.954,00
2	KX Γ1743α	3184,89	636.978,00
3	KX Γ1745	7949,22	1.589.844,00
4	KX Γ1746	504,50	100.900,00
5	KX Γ1748	3709,35	741.870,00
6	KX Γ1747α	180,32	36.064,00

7	KX Γ1749α	1043,28	208.656,00
8	P Γ1721	4232,65	846.530,00
9	KX Γ1857	183,26	36.652,00
10	P Γ1858	2033,53	406.706,00
11	KX 596Z	38620,24	10.568.814,88
12	KX Γ1538	6831,98	1.366.396,00
13	KX Γ1859	5509,00	1.101.800,00
14	KX Γ1448	22175,15	4.435.030,00
15	KX 574	638,56	174.748,33
16	KX Γ1864	1155,61	231.122,00
17	KX Γ1865	674,88	134.976,00
18	P Γ1866	3465,84	693.168,00
19	ΟΤ Γ1539ΚΦ	3961,27	792.254,00
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>121.408,30</b>	<b>27.173.463,21</b>

Όλοι οι παραπάνω δεσμευμένοι, κυρίως κοινόχρηστοι χώροι, αποτελούν χώρους κρίσιμης σημασίας, όχι μόνο για την συνοικία της Νέας Πολιτείας και της όμορης συνοικίας της Ανθούπολης, αλλά και για την πόλη. Η απόδοση των χώρων αυτών εξαρτάται από την κατάληξη των διαπραγματεύσεων της πώλης με τον ΟΣΕ (κυρίως ΓΑΙΑΟΣΕ), σε συνάρτηση με την δημιουργία εμπορευματικού σταθμού (στην περιοχή του οικισμού Κουλουρίου και του αμαξοστασίου του Δήμου), την δημιουργία εμπορικού κέντρου στην περιοχή του Σιδηροδρομικού Σταθμού και την τελική λύση αναφορικά με την διέλευση των γραμμών Αθηνών – Θεσσαλονίκης και Λάρισας – Βόλου.

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

- **ΚΦ 567 Α. - ΚΦ 567. (1-2).** Οι δύο αυτοί δεσμευμένοι κοινωφελείς χώροι εξετάζονται μαζί για τρεις λόγους : α) Αφορούν χώρους προοριζόμενους για ανέγερση κτηρίων εκπαίδευσης, β) ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και γ) είναι δεσμευμένοι κοινωφελείς χώροι για τους οποίους υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης.  
Η έκταση του ΚΦ 567 Α είναι 1.383,50 μ<sup>2</sup>, ενώ του ΚΦ 567 είναι 5.605,40 μ<sup>2</sup>, με αντίστοιχες αξίες για αποζημίωση 378.608,61 ευρώ και 1.533.973,76 ευρώ.  
Παρόλο που η συνοικία παρουσιάζει μια δυναμική ανάπτυξης, δύσκολα αποδεικνύεται ανάγκη για, επιπλέον των υφισταμένων, χώρους εκπαίδευσης. Για τον λόγο αυτό θα πρέπει να υπάρξει μόνο μια πρόβλεψη ασφαλείας, όχι όμως για κοινωφελή χώρο εκπαίδευσης, αλλά για χώρο πλατείας. Προτείνεται λοιπόν η ενοποίηση των δύο τμημάτων της οδού Ματθοπούλου, με προέκτασή τους εντός του ΚΦ 567 και παράλληλα η διαμόρφωση του δυτικού πλέον τμήματος του ΚΦ 567 σε χώρο πλατείας. Το ανατολικό τμήμα του ΚΦ 567 και το δεσμευμένο τμήμα του ΚΦ 567 Α προτείνεται να αποδεσμευτούν, στα πλαίσια διαπραγμάτευσης με τον ιδιοκτήτη.
- **KX 574 (KX Γ1863). (3).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται επί της οδού Ξυλοκάστρου, συνολικής επιφάνειας 790,06 μ<sup>2</sup>. Τμήμα έκτασης 638,56 μ<sup>2</sup> βρίσκεται εντός της ζώνης απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ, ενώ για το υπόλοιπο τμήμα, έκτασης 151,50 μ<sup>2</sup>, υπάρχει απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (390/2015). Το κόστος αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 340.071,81 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου είναι σημαντική, καθώς έχει ήδη αποκτηθεί τμήμα του και προτείνεται η απόκτησή του.
- **KX 574E (KX Γ1862). (4).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται επί της οδού Ξυλοκάστρου, συνολικής επιφάνειας 2.107,90 μ<sup>2</sup>. Τμήμα έκτασης 1.397,70 μ<sup>2</sup> έχει ήδη αποδοθεί σε κοινή χρήση, ενώ το υπόλοιπο, έκτασης 710,20 μ<sup>2</sup> εξακολουθεί να είναι δεσμευμένο. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (120/2008). Η συγκεκριμένη απόφαση άρσης αφορά τμήμα έκτασης 1.262,70 μ<sup>2</sup> που συμπεριλαμβάνει και οδούς. Το κόστος αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 340.071,81 ευρώ. Η πολεοδομική

αξία του χώρου είναι σημαντική, καθώς έχει ήδη αποκτηθεί τμήμα του και προτείνεται η απόκτησή του.

## **ΙΕ. ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ**

### **ΙΕ 1. Γενικά.**

Πρόκειται για μια συνοικία που βρίσκεται κοντά στην κεντρική περιοχή της πόλης Η συνοικία έχει έκταση 507.400 μ<sup>2</sup> περίπου και ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Φαρσάλων, Ροδοπούλου, Παξινού και Άρτης (σιδηροδρομικές γραμμές). Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με την επέκταση του 1979. Πρόκειται για περιοχή με καλή αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής (16,88%) και με υψηλό ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (87%). Αυτό συμβαίνει γιατί στην συνοικία ανήκει το Α κοιμητήριο της πόλης (38.000 μ<sup>2</sup> περίπου), που καταλαμβάνει την μισή σχεδόν έκταση του συνόλου των κεκτημένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων της συνοικίας. Το ποσοστό αυτό μειώνεται (83%), αν δεν υπολογισθεί η επιφάνεια του κοιμητηρίου. Στο βόρειο τμήμα της συνοικίας υπάρχουν και δεσμευμένες εκτάσεις του ΟΣΕ (μηχανοστάσιο), που όμως ανήκουν στην συνοικία της Νέας Πολιτείας, αφού με την επέκταση της περιοχής αυτής εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης. Ουσιαστικά όμως, η απόκτησή τους θα επιδράσουν στην συνοικία της Ανθούπολης.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

4. Την πυκνή δόμηση.
5. Τους φραγμούς που διαμορφώνονται από την ύπαρξη της σιδηροδρομικής γραμμής Αθήνας – Θεσσαλονίκης και της σιδηροδρομικής γραμμής που συνδέει το στρατόπεδο «Μπουγά» με το υπόλοιπο δίκτυο.
6. Την ύπαρξη του στρατοπέδου «Μπουγά» στο νότιο όριο της συνοικίας.

Κύριοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι αυτοί που αναφέρθηκαν παραπάνω, εξαιρουμένης της οδού Παξινού.

### **ΙΕ 2. Πολεοδομική κατάσταση.**

#### **ΙΕ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.**

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι κυρίως χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας, με εξαίρεση το βορειοδυτικό τμήμα της συνοικίας, όπου καθορίζονται χρήσεις κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσίες). Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 10 – 200 και ο ισχύων συντελεστής δόμησης, στο μεγαλύτερο τμήμα της συνοικίας είναι 1,2 (ισχύων συντελεστής δόμησης 1,4, στο ανατολικό τμήμα, πλησίον της οδού Φαρσάλων).

Εκτός των εκπαιδευτικών, αθλητικών εγκαταστάσεων και του κοιμητηρίου, στην περιοχή δεν υπάρχουν και δεν προβλέπεται να χωροθετηθούν σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές.

Κύριο πρόβλημα της περιοχής αποτελεί και ο ισχυρός φραγμός επικοινωνίας, όπως συμβαίνει και με την όμορη συνοικία της Νέας Πολιτείας, με το βορειοδυτικό τμήμα της πόλης, των σιδηροδρομικών γραμμών, καθώς και η εγκατάσταση του μηχανοστασίου του ΟΣΕ. Εντοπίζονται και μικρά προβλήματα διανοίξεων και διαμορφώσεων οδών.

#### **ΙΕ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.**

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 85.600 μ<sup>2</sup>. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 74.500 μ<sup>2</sup> περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 11.100 τ.μ. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη. Το ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης είναι 87%. Στην συνοικία βρίσκεται και το Α κοιμητήριο της πόλης, με επιφάνεια 38.371,16 μ<sup>2</sup>. Στο κέντρο της συνοικίας βρίσκεται η κύρια πλατεία της συνοικίας (επί της οδού Αχιλλέως), ενώ η μεγαλύτερη συγκέντρωση κοινοχρήστων και κοινωφελών (αθλητικών) χώρων παρουσιάζεται στο νότιο όριο της συνοικίας, βόρεια του στρατοπέδου «Μπουγά».

Στον παρακάτω πίνακα ΙΕ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΕ1.

<b>ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ</b>							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	ΚΧ Γ1357α	672,06	ΟΣΕ	1	ΚΧ 384Α	2238,80	
2	ΚΧ 288Α	1554,05		2	ΚΧ 358Γ	346,93	τμήμα
3	ΚΧ 292Α	338,90	ΟΣΕ	3	ΚΧ 288Ε	3582,00	
4	ΚΧ 296Β	895,40		4	ΟΤ 288Β	5058,09	17ο ΔΣΛ
5	ΚΧ 246Α	324,35		5	ΚΧ 248Β	493,75	
6	ΚΧ 279Γ	1465,33		6	Ρ 182	1260,87	
7	ΚΧ 250Β	1889,17		7	ΚΧ 180	2091,62	
8	ΚΧ 184Δ	199,63		8	ΚΧ 183	1612,93	
9	ΚΧ 384Α	318,36	Κοιμητήριο	9	ΚΧ 181Β	9825,00	ΑΘΛΗΤ.
10	ΟΤ 288Δ ΚΦ	370,35	Πολιτ. Κέντρο	10	ΚΧ 182Β	8450,00	ΑΘΛΗΤ.
11	ΟΤ 250Α ΚΦ	2589,55	Νηπιαγ. Βρεφον.	11	ΟΤ 288Γ	749,45	ΕΙΔ. ΚΤΗΡΙΟ
12	ΚΧ 250Α Ρ	562,70		12	ΚΧ 384Α	38371,16	ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΑ
				13	ΟΤ 322Α	383,17	Ορφαν. Θηλέων

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>11179,85</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>74463,77</b>
	<b>85643,62</b>		<b>0,87</b>
			<b>0,76</b>

χωρίς τα Κοιμητήρια

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΙΕ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΙΕ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ</b>			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ			
α/α	ΚΟΚΚΙΝΟ	ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1	ΚΧ Γ1357α		
2	ΚΧ 288Α		
3	ΚΧ 292Α		
4		ΚΧ 296Β	
5	ΚΧ 246Α		
6	ΚΧ 279Γ		
7		ΚΧ 250Β	
8	ΚΧ 184Δ		
9	ΚΧ 384Α		
10		ΟΤ 288Δ ΚΦ	
11			ΟΤ 250Α ΚΦ
12			ΚΧ 250Α Ρ

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 4.500 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 1,5 εκ. ευρώ.

### Πίνακας ΙΕ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 296B	859,14	235.112,25	
2	KX 384A	318,30	130.680,41	
3	KX 250B	3.489,99	1.087.690,28	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>4.667,43</b>	<b>1.453.482,94</b>	

#### ΙΕ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Για την συνοικία της Ανθούπολης το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπει το Σχέδιο Πόλης, είναι το τρίτο μεγαλύτερο, σε επίπεδο συνοικιών (16,88%) και που αντιστοιχεί σε 81.400 μ2 περίπου. Η συνοικία θα πρέπει να αποκτήσει επιπλέον έκταση 11.100 μ2 κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων για την πλήρη υλοποίηση του σχεδίου πόλης σ' αυτό το επίπεδο.

Παρόλο που ανήκουν τυπικά στην συνοικία της Νέας Πολιτείας, στην συνοικία της Ανθούπολης αντιστοιχεί σημαντικό μέρος των δεσμευμένων εκτάσεων που ανήκουν στον ΟΣΕ (23.000 μ2 περίπου). Συνεπώς, οποιαδήποτε μορφή αξιολόγησης των δεσμευμένων χώρων της περιοχής θα πρέπει να γίνει με βάση την πιθανότητα απόκτησης εκτάσεων του ΟΣΕ, όπως αναλύθηκε παραπάνω για την συνοικία της Νέας Πολιτείας.

Το Α κοιμητήριο της πόλης καταλαμβάνει σημαντική έκταση στην συνοικία της Ανθούπολης και αναλογικά είναι περίπου το 50% της συνολικής έκτασης των κεκτημένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων της περιοχής. Για τον λόγο αυτό θα πρέπει να εξεταστεί η έκταση αυτή υπό το πρίσμα της δημιουργίας κοιμητηρίου – πάρκου.

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

- **KX 296B.(1).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που περικλείεται από τις οδούς Αθωνος, Ακαδημίας και Αγ. Όρους. Η συνολική έκταση του κοινόχρηστου χώρου είναι 895,14 μ2. Η αξία αποζημίωσης, για την απαλλοτρίωση του κοινόχρηστου χώρου, εκτιμάται σε 235.112,25 ευρώ. Είναι μία από τις τρεις περιπτώσεις για την οποία υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η πολεοδομική αξία δεν είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς εξετάζεται στα πλαίσια που αναφέρθηκαν παραπάνω. Για τον λόγο αυτό, προτείνεται η απόκτηση τμήματος του χώρου (50%).
- **KX 250 B. (2).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί της οδού Ερμούπολεως. Η συνολική έκταση του κοινόχρηστου χώρου είναι 1.889,17 μ2. Η αξία αποζημίωσης, για την απαλλοτρίωση του κοινόχρηστου χώρου, εκτιμάται σε 516.990,26 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο χώρο. Η πολεοδομική αξία είναι σημαντική, χωρίς όμως να χαρακτηρίζεται ως κρίσιμο ζήτημα για την συνοικία η απόκτησή του, καθώς απέναντι υπάρχουν σημαντικού μεγέθους κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που δημιουργούν ένα ικανό δίκτυο. Βέβαια, σε κάθε λύση, θα πρέπει να εξασφαλιστεί η συνέχεια της οδού Ιφιγένειας προς την οδό Κερκύρας. Προτείνεται η αποδέσμευση τμήματος του χώρου.
- **KX 384 A. (3).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που αποτελεί τμήμα του KX 384 A και βρίσκεται στο χώρο του Α Κοιμητηρίου, επί της οδού Άρτης. Η συνολική έκταση του κοινόχρηστου χώρου είναι 318,36 μ2. Η αξία αποζημίωσης, για την απαλλοτρίωση του κοινόχρηστου χώρου, εκτιμάται σε 130.680,41 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο χώρο (1370/2011). Η πολεοδομική αξία είναι σημαντική, καθώς ανήκει στην ενότητα του Α Κοιμητηρίου της πόλης. Ο χώρος αυτός κρίνεται πως πρέπει να αποκτηθεί, ώστε να ολοκληρωθεί η διαμόρφωση του Α Κοιμητηρίου σε πάρκο – κοιμητήριο.

## **ΙΣΤ. Σ. ΣΤΑΘΜΟΣ – ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ**

### **ΙΣΤ 1. Γενικά.**

Πρόκειται για μια περιοχή τριών συνοικιών, που εκτείνεται από το ευρύτερο κέντρο της πόλης έως και την περιοχή της Τούμπας. Η περιοχή έχει έκταση 2.600.000 μ<sup>2</sup> περίπου και ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Φαρσάλων, Ηρώων Πολυτεχνείου, Βόλου, Σαπφούς, Κατερίνης, Ζήλου, Παστέρ, Βαρδουσίων, Βαρουζιάκη, Μπρατσιώτη, Βιγιλαντίου, Λεωφ. Καραμανλή, Προσαλέντη, Θεοφράστου, Παιωνίου, Ευρυβιάδη, Ζακύνθου και Ροδοπούλου. Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε διάφορες φάσεις και χρονικές περιόδους. Πρόκειται για περιοχή που βρίσκεται πάνω από τον μέσο όρο, αναφορικά με την αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής (15,92%) και με ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης 79%, που όμως χωρίς τον υπολογισμό των εκτάσεων του ΟΣΕ, το αντίστοιχο ποσοστό ανέρχεται στο 90%. Στην περιοχή ανήκουν σημαντικές εκτάσεις ιδιοκτησίας ΟΣΕ, οι εκτάσεις του πρώην ΕΘΙΑΓΕ και το στρατόπεδο «Μπουγά». Βέβαια, οι επιρροές των χώρων αυτών είναι ευρύτερες, τόσο σε όμορες συνοικίες, όσο και σε ολόκληρη την πόλη.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

4. Τις μεγάλες αδόμητες εκτάσεις δημόσιας ιδιοκτησίας.
5. Τους φραγμούς που διαμορφώνονται από την ύπαρξη της σιδηροδρομικής γραμμής Αθήνας – Θεσσαλονίκης και της σιδηροδρομικής γραμμής Λάρισας - Βόλου.
6. Τον οδικό άξονα της Λεωφόρου Καραμανλή.

Κύριοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι η Λεωφόρος Καραμανλή, η οδός Ηρώων Πολυτεχνείου, η οδός Φαρσάλων, η οδός Θεοφράστου, η οδός Παιωνίου και η οδός Ροδοπούλου.

### **ΙΣΤ 2. Πολεοδομική κατάσταση.**

#### **ΙΣΤ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.**

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι χρήσεις ευρέως φάσματος λειτουργιών, από αμιγή κατοικία έως και κεντρικές λειτουργίες (εμπορικό κέντρο). Οι ισχύουσες αρτιότητες και οι συντελεστές δόμησης επίσης ποικίλουν. Η περιοχή έχει πυκνοδομημένα και αραιοδομημένα τμήματα.

Εκτός των εκπαιδευτικών και των αθλητικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή υπάρχουν και σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές, όπως ο Σιδηροδρομικός Σταθμός, το Τελωνείο, το Λαογραφικό Μουσείο, οι τεχνικές υπηρεσίες της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Το ποσοστό υλοποίησης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, σε σχέση με τους προβλεπόμενους χώρους από το σχέδιο πόλης είναι 79% και η αναλογία προβλεπόμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής είναι πάνω από τον μέσο όρο των συνοικιών της πόλης, καθώς διαμορφώνεται στο 15,92% (μέσος όρος 12,92%).

Κύριο πρόβλημα της περιοχής αποτελεί και ο ισχυρός φραγμός επικοινωνίας, όπως συμβαίνει και με την όμορη συνοικία της Ανθούπολης, με το υπόλοιπο τμήμα της πόλης, των σιδηροδρομικών γραμμών, καθώς και της Λεωφόρου Καραμανλή, που παρά τον πρόσφατο εξωραϊσμό της δεν έχει αποκτήσει ακόμη χαρακτηριστικά αστικού δρόμου. Εντοπίζονται προβλήματα διανοίξεων και διαμορφώσεων οδών. Η διάνοιξη του τελευταίου τμήματος της οδού Τσιτσάνη, αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα θέματα της πόλης, καθώς ολοκληρώνεται μια πρωτεύουσα συλλεκτήρια οδός, που θα συνδέσει τις νοτιοδυτικές συνοικίες της πόλης με τις νοτιοανατολικές και άλλους υπερτοπικούς οδικούς άξονες.

#### **ΙΣΤ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι.**

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη περιοχή, είναι 413.500 μ<sup>2</sup>. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 323.200 μ<sup>2</sup> περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 88.100 μ<sup>2</sup>. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη, που αντιπροσωπεύουν το 21% του συνόλου των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων της περιοχής. Στις δεσμευμένες εκτάσεις περιλαμβάνονται

και οι εκτάσεις ιδιοκτησίας ΟΣΕ, συνολικής επιφάνειας 52.600 μ2 περίπου. Δεν περιλαμβάνονται σε αυτές η έκταση 217.000 μ2 περίπου του στρατοπέδου «Μπουγά» και η έκταση 240.000 μ2 περίπου του πρώην ΕΘΙΑΓΕ, που πρόσφατα, τμήμα των εκτάσεών του (217.000 μ2 περίπου), παραχωρήθηκαν κατά χρήση, για τριάντα χρόνια, στην πόλη. Η ύπαρξη των εκτάσεων αυτών και το γεγονός της παραχώρησης αλλάζουν δραματικά την πολεοδομική εικόνα της περιοχής και της πόλης γενικότερα.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΣΤ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΣΤ1.

<b>ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ Σ.ΣΤΑΘΜΟΣ - ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ</b>							
<b>A. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>				<b>B. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX Γ2049	2293,21	ΟΣΕ	1	KX 495	1463,56	
2	KX Γ2050	1005,73	ΟΣΕ	2	KX 493	3912,68	
3	KX Γ2034α	1955,65	ΟΣΕ	3	KX 417	1625,74	
4	P Γ2036	775,92	ΟΣΕ	4	KX 417A	1394,46	
5	KX Γ2038	5351,82	ΟΣΕ	5	P Γ2052A	221,83	
6	KX Γ2039	6734,48	ΟΣΕ	6	P Γ2052B	143,15	
7	KX 384Γ	1195,71	ΟΣΕ	7	KX Γ2033	1096,24	
8	KΦ Γ2039α	1017,10	ΟΣΕ	8	KX Γ2024	3160,85	τμήμα
9	P Γ2045	676,22	ΟΣΕ	9	P Γ2027	236,53	
10	KX Γ2024	697,35	ΟΣΕ τμήμα	10	KX Γ2023	942,53	
11	KX 383A	1300,38	ΟΣΕ τμήμα	11	KX 383A	67,11	τμήμα
12	KX Γ2017	58,51	τμήμα	12	KX Γ2020	484,95	
13	KX Γ2016	819,56	τμήμα	13	KX Γ1215γ	378,21	
14	KX 445Δ	378,04	ΟΣΕ	14	KX Γ2017	2863,27	τμήμα
15	KX 379Γ	914,65		15	KX Γ2016	186,93	τμήμα
16	P 379Γ	440,23		16	P Γ2011	1033,44	
17	KX 445E	45,23		17	KX Γ1215δ	2105,79	
18	P Γ1878	320,14	τμήμα	18	KX Γ2007α	1425,10	
19	KX 257Δ	152,78	τμήμα	19	P Γ2007β	1715,59	
20	P 259A	571,47		20	KX Γ1908	1654,66	
21	KX 260A	637,63		21	KX Γ1904	523,16	
22	KX 255A	76,88		22	KX Γ1999	973,25	
23	KX 255	158,63		23	KX 1900	801,88	
24	KX 375Γ	1644,19		24	P Γ1884	424,79	
25	KX 309B	214,43		25	KX Γ1870α	505,62	
26	KX 28	531,01		26	P Γ1869	438,38	
27	KX 116A	1345,96		27	P Γ1878	63,06	
28	KX 115Γ	2096,78		28	P Γ1873	659,69	
29	P 114	964,99		29	P Γ1864	1020,29	
30	KX 129E	3576,15	τμήμα	30	P Γ1860	1187,50	
31	P 129B	660,15		31	KX 257Δ	918,02	τμήμα
32	KX 132Γ	477,58		32	KX 256	154,13	
33	P 468B	191,73		33	P Γ1882	403,38	
34	KX 129E	425,04	τμήμα	34	KX 268A	2501,54	
35	KX 129E	78,55	τμήμα	35	KX 367A	1645,25	
36	ΟΤ 419	2833,74		36	KX 364	90,70	
37	ΟΤ 362A	89,99	πεζόδρομος	37	ΟΤ 362B	6174,88	ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΟ Μ.
38	KΦ Γ2053	9477,51	ΟΣΕ	38	ΟΤ 253A	10631,20	ΣΧΟΛΕΙΑ
39	KX Γ2037α	3420,29	ΟΣΕ	39	KX 197B	3292,19	

40	KX Γ2048	5181,28	ΟΣΕ τμήμα	40	KX 230Γ	162,72	
41	KΦ 383B	358,95	ΟΣΕ τμήμα	41	KX 228	118,23	
42	KΦ 383B	12360,20	τμήμα	42	KX Γ1813α	85545,14	
43	KΦ Γ2040	2788,62	ΟΣΕ	43	P Γ1816α	5661,21	
44	KΦ Γ2041	1747,53	ΟΣΕ	44	KX Γ1841	1043,31	
45	ΟΤ Γ2046	6227,38	ΟΣΕ	45	KX Γ1842α	2449,12	
46	KΦ Γ2019	259,63	τμήμα	46	P Γ1844	879,51	
47	KΦ 197	546,85		47	KX Γ1839	762,47	
48	KX 163B	256,23		48	P Γ1825α	435,44	
49	KΦ 129A	2583,65	Νηπιαγ. Βρεφ.	49	P Γ1818α	234,89	
50	ΟΤ 267	50,00	πεζόδρομος	50	KX Γ1835	654,72	
51	KX Γ1852	165,35	τμήμα	51	P Γ1829	555,70	
				52	KX Γ1832	671,22	
				53	KX Γ1999	942,47	
				54	P Γ1989	375,36	
				55	P Γ1993	359,81	
				56	KX Γ1993α	441,10	
				57	KX Γ1997	612,96	
				58	KX Γ2002α	561,12	
				59	P Γ2001	565,82	
				60	KX Γ1774β	6830,74	
				61	KX Γ1811	3045,12	
				62	P Γ1796	388,53	
				63	KX Γ1797	301,61	
				64	KX Γ1574β	3689,28	
				65	P Γ1574α	1045,66	
				66	P Γ1580β	1057,94	
				67	P Γ1585α	1177,17	
				68	KX 128Γ	6694,89	
				69	P 128B	953,60	
				70	KX 136	948,23	
				71	KX 121	943,97	
				72	P 121	1252,26	
				73	KX 138A	2499,57	
				74	P Γ1790	389,98	
				75	KX Γ1787α	1360,11	
				76	KX 159B	3464,40	
				77	KX 162Δ	699,40	
				78	ΟΤ Γ2476	13852,00	ΑΘΛΗΤ. ΓΥΜΝ.
				79	ΟΤ Γ1793	29941,61	12ο ΛΥΚΕΙΟ
				80	ΟΤ Γ1791	3237,11	22ο ΔΣΛ
				81	KX 142B	793,52	
				82	KX Γ1543	232,86	
				83	KX Γ2517	3398,28	
				84	P Γ2514	684,90	
				85	P Γ2513α	560,88	
				86	KX Γ2519	219,90	
				87	ΟΤ Γ2051	5151,89	ΤΕΛΩΝΕΙΟ
				88	KX Γ2048	2685,00	ΑΘΛΗΤ. ΚΕΝΤΡ.
				89	KΦ Γ2019	3090,63	Τμήμα ΕΚΠΑΙΔ.
				90	KΦ 197	991,91	8 <sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
				91	KΦ 178B	488,72	Πολιτιστικό Κεν.
				92	KX 166A	85,90	
				93	KX 166B	241,02	
				94	KX 172	447,35	
				95	KX 173	282,34	
				96	KΦ Γ2076	58546,56	

			97	KX Γ1852	1762,40	τμήμα
			98	P Γ1853	489,40	

**ΣΥΝΟΛΟ 88131,08**

**ΣΥΝΟΛΟ 325453,49**

**413584,57 0,79**

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΙΣΤ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΙΣΤ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ</b>			
<b>ΣΙΔ. ΣΤΑΘΜΟΣ – ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ</b>			
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>			
<b>α/α</b>	<b>ΚΟΚΚΙΝΟ</b>	<b>ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ</b>	<b>ΠΡΑΣΙΝΟ</b>
1	KX Γ2049		
2	KX Γ2050		
3	KX Γ2034α		
4	P Γ2036		
5	KX Γ2038		
6	ΟΤ Γ2039α ΚΦ		
7	KX 384Γ		
8	KX Γ2039		
9	P Γ2045		
10	KX Γ2024		
11	KX 383Α		
12	KX Γ2017		
13		KX Γ2016	
14	KX 445Δ		
15	KX 379Γ		
16			P 379Γ
17	KX 445E		
18		P Γ1878	
19			KX 257Δ
20			P 259Α
21	KX 260Α		
22	KX 255Α		
23	KX 255		
24	KX 375Γ		
25	KX 309B		
26		KX 28	
27		KX 116Α	
28		KX 115Γ	
29	P 114		
30		KX 129E	
31			P 129B
32			KX 132Γ
33			P 468B
34	ΟΤ 419		
35	ΟΤ 362Α		

36	ΟΤ Γ2053 ΚΦ		
37	ΚΧ Γ2037α		
38	ΚΧ Γ2048		
39	ΟΤ 383B ΚΦ		
40	ΟΤ Γ2040		
41	ΟΤ Γ2041 ΚΦ		
42	ΟΤ Γ2046		
43	ΟΤ Γ2019 ΚΦ		
44	ΟΤ 197		
45	ΚΧ 163B		
46			ΟΤ 129A ΚΦ
47	ΟΤ 267		
48	ΚΧ Γ1852		

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 6.300 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 2,4 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΙΣΤ3.

<b>ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ</b>				
<b>Σ.ΣΤΑΘΜΟΣ – ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ</b>				
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)</b>	<b>ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>	<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>
1	ΚΧ 132Γ	432,52	134.799,18	
2	ΟΤ 267	50,00	15.583,00	οδός
3	ΟΤ 419	2.833,74	1.428.119,95	Μερική επανεπιβολή
4	ΟΤ 362Α	89,99	24.626,66	Οδός
5	P 468B	191,73	59.754,57	
6	ΚΧ 260Α	637,26	220.753,24	
7	ΚΧ 115Γ	939,58	235.223,85	Ίδιος ιδιοκτήτης
8	ΚΧ 116Α	1.086,22	271.935,18	Ίδια απόφαση άρσης.
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>6.261,04</b>	<b>2.390.795,63</b>	

### **ΙΣΤ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.**

Για την περιοχή των συνοικιών του Σιδ. Σταθμού, της Χαραυγής και των Πυροβολικών το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπει το Σχέδιο Πόλης, είναι πάνω από τον μέσο όρο, σε επίπεδο συνοικιών (15,92%) και που αντιστοιχεί σε 413.500 μ2 περίπου.

Στην περιοχή ανήκουν, κυρίως στην συνοικία του Σιδ. Σταθμού, δεσμευμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, ιδιοκτησίας ΟΣΕ, με έκταση 52.583,17 μ2.

Συνεπώς, οποιαδήποτε μορφή αξιολόγησης των δεσμευμένων χώρων της περιοχής θα πρέπει να γίνει με βάση την πιθανότητα απόκτησης εκτάσεων του ΟΣΕ, όπως αναλύθηκε παραπάνω για τις συνοικίες της Νέας Πολιτείας και της Ανθούπολης. Επίσης, για την αξιολόγηση, θα πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχουν σοβαρές αποκλίσεις, σε επίπεδο αξιών γης και πυκνότητας δόμησης, στην περιοχή. Η συνοικία της Χαραυγής είναι το πιο πυκνοδομημένο τμήμα της περιοχής και για τον λόγο αυτό η αξιολόγηση των δεσμευμένων χώρων της συνοικίας αυτής λαμβάνει υπόψη της το χαρακτηριστικό αυτό. Αναλογικά της έκτασης της περιοχής, δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άρσεων απαλλοτρίωσης μετά από δικαστική απόφαση και αφορούν κυρίως διανοίξεις οδών.

Οι δεσμευμένες εκτάσεις ιδιοκτησίας ΟΣΕ, ως ειδική κατηγορία, θα εξεταστούν, στα πλαίσια της αξιολόγησης ξεχωριστά. Οι συγκεκριμένες εκτάσεις αποτελούν το σύνολο σχεδόν του χώρου, όπου κατά τις πρώτες φάσεις της διαπραγματεύσεως με τον ΟΣΕ, προτάθηκε να αναπτυχθεί εμπορικό

κέντρο, που θα πλαισιώνεται με τους απαραίτητους κοινόχρηστους χώρους. Έως την κατάληξη της διαπραγμάτευσης, το σύνολο των δεσμευμένων χώρων, ιδιοκτησίας ΟΣΕ, της περιοχής κρίνονται πολεοδομικά σημαντικοί. Οι χώροι αυτοί παρουσιάζονται στον πίνακα ΙΣΤ4.

Πίνακας ΙΣΤ4.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΟΣΕ</b>			
<b>Σ. ΣΤΑΘΜΟΣ – ΧΑΡΑΥΓΗ - ΠΥΡΟΒΟΛΙΚΑ</b>			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ2	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ (ευρώ)
1	ΚΧ Γ2049	2293,21	527.438,30
2	ΚΧ Γ2050	1005,73	231.317,90
3	ΚΧ Γ2034α	1955,65	449.799,50
4	Ρ Γ2036	775,92	178.461,60
5	ΚΧ Γ2038	5351,82	1.230.918,60
6	ΚΧ Γ2039	6734,48	1.548.930,40
7	ΚΧ 384Γ	1195,71	275.013,30
8	Ρ Γ2045	676,22	155.530,60
9	ΚΧ Γ2024	697,35	160.390,50
10	ΚΧ 383Α	1300,38	299.087,40
11	ΚΧ 445Δ	378,04	86.949,20
12	ΚΦ Γ2039α	1017,10	233.933,00
13	ΚΦ Γ2053	9477,51	2.179.827,30
14	ΚΧ Γ2037α	3420,29	786.666,70
15	ΚΧ Γ2048	5181,28	1.191.694,40
16	ΚΦ 383Β	358,95	82.558,50
17	ΟΤ Γ2040	2788,62	641.382,60
18	ΚΦ Γ2041	1747,53	401.931,90
19	ΚΦ Γ2046	6227,38	1.432.297,40
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>52.583,17</b>	<b>12.094.129,10</b>

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

- **Ρ 259Α – ΚΧ 260Α. (1).** Οι δύο αυτοί χώροι αποτελούν όμοια περίπτωση με εκείνη των ΚΧ 379Γ – Ρ 379Γ και εξετάζονται μαζί γιατί αποτελούν όμορους χώρους, με ενδιάμεσα την οδό Σπερχειού. Βρίσκονται σε περιοχή αναθεώρησης του σχεδίου πόλης. Η έκτασή τους είναι 571,47 μ2 και 637,63 μ2 αντίστοιχα. Και οι δύο χώροι είναι δεσμευμένοι και για τον ΚΧ 260Α υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (1259/2014). Για το σημείο αυτό υπάρχει αίτημα κύρωσης πράξης αναλογισμού από το 2002. Η εκτιμώμενη αξία αποζημίωσης είναι 97.149,90 ευρώ και 108.397,10 ευρώ αντίστοιχα. Η πολεοδομική αξία του ΚΧ 260Α είναι σημαντική, όχι όμως και του Ρ 259Α. Με δεδομένο ότι βρίσκονται σε μη πυκνοδομημένη περιοχή και με βάση την νομοθετική απαίτηση διασφάλισης θέσεων στάθμευσης σε ιδιοκτησίες, θεωρείται ως μη αναγκαία η δέσμευση ιδιαίτερου χώρου στάθμευσης, έστω και για την εξυπηρέτηση επισκεπτών, στην περιοχή. Προτείνεται λοιπόν η απόκτηση του ΚΧ 260Α, για την διασφάλιση μελλοντικών αναγκών και η αποδέσμευση του Ρ 259Α.
- **ΚΧ 116Α. (2).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φαρσάλων και Αμουρίου, σε περιοχή αναθεώρησης σχεδίου πόλης, μη πυκνοδομημένη. Η έκτασή του είναι 1.345,96 μ2. Η εκτιμώμενη αξία αποζημίωσης, για την απόκτηση του χώρου είναι 330.000 ευρώ περίπου. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για το συγκεκριμένο Κ.Χ (128/2014 – αφορά έκταση 1086,22 μ2, με κόστος αποζημίωσης 235.000 ευρώ περίπου). Η δέσμευση περιλαμβάνει και τμήμα της οδού Αμουρίου, η οποία χαρακτηρίζεται ως σημαντική, εξαιτίας της διασύνδεσης της οδού Φαρσάλων και της

λεωφόρου Καραμανλή που προσφέρει. Επίσης, μαζί με τα Κ.Χ. 128Γ, Κ.Χ. 121 και Ρ 121, δημιουργεί ένα δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, με κύριο πρόσωπο επί της οδού Φαρσάλων. Η παραχώρηση τελευταία, προς τον Δήμο, μεγάλης έκτασης αδόμητου χώρου (πρώην εκτάσεις ΕΘΙΑΓΕ), για την δημιουργία αστικού πάρκου, που ανήκει σε άλλη πολεοδομική ενότητα, βρίσκεται όμως αρκετά κοντά στο συγκεκριμένο Κ.Χ. και επηρεάζει την συνοικία των Πυροβολικών, υποβιβάζει σε κάποιο βαθμό την πολεοδομική σπουδαιότητα του εν λόγω χώρου. Εξαιτίας των παραπάνω, η πολεοδομική αξία του χώρου κρίνεται ως σχετικά σημαντική και προτείνεται η απόκτηση μέρους της απαλλοτριούμενης έκτασης, εξασφαλίζοντας σε κάθε περίπτωση την διάνοιξη της οδού Αμουρίου.

- **ΚΧ 115Γ. (3).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται επί της λεωφόρου Καραμανλή, σε περιοχή αναθεώρησης σχεδίου πόλης, μη πυκνοδομημένη. Η έκτασή του είναι 2.096,78 μ<sup>2</sup>. Η εκτιμώμενη αξία αποζημίωσης, για την απόκτηση του χώρου είναι 500.000 ευρώ περίπου. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για το συγκεκριμένο Κ.Χ. (128/2014 – για έκταση 1.086,22 μ<sup>2</sup>, με κόστος αποζημίωσης 272.000 ευρώ περίπου). Ο συγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος βρίσκεται επίσης κοντά στις εκτάσεις του πρώην ΕΘΙΑΓΕ, που παραχωρήθηκαν στον Δήμο. Όμως, το ότι ο Κ.Χ. 115Γ έχει σημαντικό πρόσωπο στην λεωφόρο Καραμανλή και επίσης σημαντικό μέγεθος, καθιστά τον χαρακτήρα του κοινόχρηστου χώρου ιδιαίτερα σημαντικό, παρά το υψηλό κόστος αποζημίωσης. Εξαιτίας των παραπάνω και επιπροσθέτως συνδέεται ιδιοκτησιακά με άλλες δεσμευμένες ιδιοκτησίες (ΚΧ 116 Α, ΚΧ 288 Α, ΟΤ 288 Δ ΚΦ, Ρ 100 Α και Ρ 100 Β η πολεοδομική αξία του χώρου κρίνεται ως σημαντική και προτείνεται η απόκτηση μέρους του, μετά από συνδυασμένη διαπραγμάτευση και αφού διασφαλιστεί η διάνοιξη της οδού Βιγλιαντίου.
- **ΚΧ 132Γ. (4).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί της οδού Γρημπογιάννη, ανάμεσα από τις παραχωρημένες στον Δήμο εκτάσεις του πρώην ΕΘΙΑΓΕ και της οδού Φαρσάλων και αφορά χώρο στάθμευσης. Η έκταση του δεσμευμένου χώρου είναι 477,58 μ<sup>2</sup>. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο χώρο. Η εκτιμώμενη αξία αποζημίωσης, για την απόκτηση του χώρου είναι 134.799,18 ευρώ. Παρόλο που η δέσμευση αφορά και διάνοιξη πεζοδρόμου, με δεδομένο ότι στην πόλη έχει ήδη παραχωρηθεί το βόρειο τμήμα των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ και την υψηλή αξία αποζημίωσης για την απόκτηση του χώρου, η πολεοδομική αξία του χώρου εκτιμάται ως χαμηλή και προτείνεται η αποδέσμευσή του.
- **ΟΤ 267. (5).** Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο που αφορά την διάνοιξη οδού, που διασυνδέει την οδό Χαλκιδικής με την οδό Θάλειας. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης για τον συγκεκριμένο χώρο. Η έκταση που αφορά η δικαστική απόφαση άρσης είναι 50,00 μ<sup>2</sup>, και η αξία αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση του χώρου είναι 15.583,00 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του πεζοδρόμου είναι υψηλή, καθώς αποκαθιστά την συνέχεια της οδού Ηλείας. Προτείνεται η απόκτηση του χώρου που απαιτείται για την διάνοιξη της οδού.
- **ΚΧ 419. (6).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινωφελή χώρο (χώρος νηπιαγωγείου), που περικλείεται από τις οδούς Αλεξάνδρας, Κολοκοτρώνη και Παλαιολόγου και αποτελεί τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου 419. Υπήρξε άρση απαλλοτρίωσης για το Ο.Τ. 418, μερική επανεπιβολή και τροποποίηση του σχεδίου πόλης (ΦΕΚ 35 ΑΑΠ/2011). Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης. Η έκταση του δεσμευμένου χώρου είναι 2.833,74 μ<sup>2</sup> και η αξία αποζημίωσης, για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης είναι 1.428.119,95 ευρώ. Εξαιτίας του πολύ υψηλού κόστους απαλλοτρίωσης, θα πρέπει να εξεταστεί κατά πόσο είναι αναγκαία η εξασφάλιση χώρου για νηπιαγωγείο, με βάση τα δημογραφικά στοιχεία της περιοχής. Εκτιμάται πως ο αναγκαίος χώρος είναι έκτασης 550 μ<sup>2</sup> περίπου, όπως προβλέπεται από το σχέδιο πόλης. Επιπλέον απαιτείται έκταση 225 μ<sup>2</sup> περίπου για την διάνοιξη του πεζοδρόμου Κολοκοτρώνη. Η συνολική έκταση των 775 μ<sup>2</sup>

αποτιμάται ως αξία σε 390.000 ευρώ περίπου. Προτείνεται λοιπόν η απόκτηση των 775 μ2 και η αποδέσμευση της υπόλοιπης έκτασης.

- **ΟΤ 362Α. (7).** Πρόκειται για χώρο που απαιτείται για την διάνοιξη πεζοδρόμου, δίπλα από το Λαογραφικό Μουσείο, που συνδέει τις οδούς Αλεξανδρουπόλεως και Ξάνθης. Για έκταση 89,99 μ2 υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης, με εκτιμώμενο κόστος αποζημίωσης 24.626,66 ευρώ. Το σύνολο της έκτασης που απαιτείται για την πλήρη διάνοιξη του πεζοδρόμου είναι 142 μ2 περίπου. Σημειώνεται πως για την πλήρη διάνοιξη του πεζοδρόμου απαιτείται και η κατεδάφιση μικρής ισόγειας κατοικίας. Εξαιτίας της θέσης του, η πολεοδομική αξία του πεζοδρόμου θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική και προτείνεται η απόκτηση του χώρου που συνολικά απαιτείται για την διάνοιξη. Το συνολικό κόστος της αποζημίωσης εκτιμάται στο ποσό των 40.000 ευρώ περίπου.
- **P 468B. (8).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (1118/2011) για επιφάνεια 191,73 μ2, που η αξία αποζημίωσής της είναι 59.754,57 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου δεν είναι σημαντική, παρόλο που βρίσκεται σε πυκνοδομημένη περιοχή. Τα κτήρια της περιοχής είναι κατά κανόνα σύγχρονα και καλύπτουν σε μεγάλο ποσοστό τις ανάγκες στάθμευσης στην περιοχή. Εξάλλου, η μικρή επιφάνεια του κοινόχρηστου χώρου δεν θα προσδώσει μεγάλο αριθμό θέσεων στάθμευσης, που να αποτελέσουν κρίσιμο μέγεθος για την περιοχή. Προτείνεται η αποδέσμευση του χώρου.»

## «ΙΖ. ΑΒΕΡΩΦ

### ΙΖ 1. Γενικά.

Πρόκειται για την νοτιότερη συνοικία της πόλης, που έχει έκταση 1.540.000 μ2 περίπου (μη συμπεριλαμβανομένων των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ) και ορίζεται από τους οδικούς άξονες της Θεοφράστου, Πορσαλέντη, λεωφ. Καραμανλή, Βιγιλαντίου, Μπρατσιώτη, περ. Τρικάλων και Παιωνίου. Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε δύο φάσεις, το 1979 και το 1988. Η συνοικία παρουσιάζει αναλογία έκτασης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς την συνολική έκταση της περιοχής 10,59% (μη συμπεριλαμβανομένων των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ) και υψηλό ποσοστό υλοποίησης του σχεδίου πόλης (95%). Στην περιοχή ανήκουν σημαντικές αδόμητες εκτάσεις (τμήμα εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ). Όπως και στις συνοικίες των Πυροβολικών και της Ανθούπολης, οι επιρροές των χώρων αυτών είναι ευρύτερες, τόσο σε όμορες συνοικίες, όσο και σε ολόκληρη την πόλη.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρία βασικά στοιχεία :

4. Τις μεγάλες αδόμητες εκτάσεις δημόσιας ιδιοκτησίας.
5. Την περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλης.
6. Τους μεγάλους οδικούς άξονες (Λεωφόρος Καραμανλή, οδός Φαρσάλων και περιφερειακή οδός Τρικάλων).

Άλλοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι η οδός Παιωνίου και η οδός Θεοφράστου.

### ΙΖ 2. Πολεοδομική κατάσταση.

#### ΙΖ 2.1. Χρήσεις Γης – Πολεοδομικά Στοιχεία.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή είναι χρήσεις ευρέως φάσματος λειτουργιών, από αμιγή κατοικία έως και κεντρικές λειτουργίες (εμπορικό κέντρο). Οι ισχύουσες αρτιότητες και οι συντελεστές δόμησης επίσης ποικίλουν. Η περιοχή έχει πυκνοδομημένα και αραιοδομημένα τμήματα. Υπάρχουν τρεις ζώνες συντελεστών δόμησης : α) 1,4 β) 1,2 και γ) 0,8.

Εκτός των εκπαιδευτικών και των αθλητικών εγκαταστάσεων, στην περιοχή υπάρχουν και σημαντικές δημόσιες και δημοτικές δομές, όπως το Ινστιτούτο Βιομηχανικών και Κτηνοτροφικών Φυτών Λάρισας, ο Ξενώνας Κακοποιημένων Γυναικών, καθώς και ιδιωτικές εγκαταστάσεις, όπως

το ξενοδοχείο που βρίσκεται επί της οδού Φαρσάλων. Επίσης, σε όμορο χώρο της συνοικίας είναι εγκατεστημένες διοικητικές υπηρεσίες της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Στην συνοικία υπάρχουν δύο τομείς, με διαφορετική πολεοδομική κατάσταση, η περιοχή αναθεώρησης του σχεδίου πόλης και η περιοχή επέκτασης. Ιδιαίτερο πρόβλημα για την συνοικία αποτελούν οι διορθωτικές πράξεις που βρίσκονται σε εξέλιξη. Η πράξη εφαρμογής έχει αποδώσει σημαντικό μέγεθος τράπεζα γης για την πολεοδομική ενότητα.

## ΙΖ 2.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι.

Το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων, που βρίσκονται στη συνοικία, είναι 163.500 μ<sup>2</sup>. περίπου. Από αυτά, έχουν αποκτηθεί τα 154.600 μ<sup>2</sup> περίπου, ενώ υπολείπονται άλλα 8.900 μ<sup>2</sup>. περίπου, που είναι δεσμευμένα ακόμη και που αντιπροσωπεύουν το 5% του συνόλου των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων της περιοχής, χωρίς να περιλαμβάνονται, για τους υπολογισμούς αυτούς οι εκτάσεις του πρώην ΕΘΙΑΓΕ. Οι επιφάνεια των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ, που ανήκουν στην συνοικία, είναι περίπου 155.000 μ<sup>2</sup> και αποτελούν σημαντικό μέγεθος αδόμητων χώρων, ευεργετικών για την περιοχή. Όπως και για τις όμορες συνοικίες που βρίσκονται βόρεια της συνοικίας Αβέρωφ, θα πρέπει, για την εκτίμηση της πολεοδομικής κατάστασης της συνοικίας να λάβουμε υπόψη την παραχώρηση μέρους των εκτάσεων του πρώην ΕΘΙΑΓΕ, επιφάνειας 217.000 μ<sup>2</sup> περίπου, στην πόλη, για την ανάπτυξη κοινοχρήστων και κοινοφελών εγκαταστάσεων. Επίσης, πρέπει να αναφέρουμε πως η πράξη εφαρμογής της επέκτασης του σχεδίου πόλης έχει αποδώσει αρκετούς κοινοχρήστους και κοινοφελείς χώρους στην συνοικία.

Στον παρακάτω πίνακα ΙΖ1 παρουσιάζονται οι δεσμευμένοι και οι κεκτημένοι κοινοχρήστοι και κοινοφελείς χώροι της περιοχής.

Πίνακας ΙΖ1.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΒΕΡΩΦ							
Α. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ				Β. ΚΕΚΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ			
α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ <sup>2</sup>	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	α/α	Ο.Τ.	ΕΚΤΑΣΗ μ <sup>2</sup>	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	P 113	936,98		1	P Γ2056	284,99	τμήμα
2	P 112	949,88		2	KX Γ2060	468,16	τμήμα
3	P 100B	392,74		3	KX Γ2062	1410,88	
4	P 100A	602,50		4	KX Γ2030	451,63	ΠΧ
5	P 87A	492,89		5	KX Γ2080	6641,11	
6	KX 88E	1557,55		6	P Γ2094	736,74	
7	P Γ2056	276,34	τμήμα	7	P Γ2227	370,30	
8	KX Γ2060	38,29	τμήμα	8	P Γ2096	481,02	
9	KX Γ2191α	1865,05		9	P Γ2025	248,46	
10	KX Γ2056	511,64	τμήμα	10	KX Γ2084	1061,10	
11	KΦ 88B	1242,80		11	ΟΤ Γ2108	5451,75	ΣΧΟΛΕΙΑ
				12	KX Γ2115	5762,02	
				13	ΟΤ Γ2110	1937,39	ΚΕΝ. ΥΓΕΙΑΣ
				14	P Γ2112	506,46	
				15	P Γ2116B	357,52	
				16	ΟΤ Γ2111	27651,62	ΑΘΛΗΤ.
				17	P Γ2116α	316,52	
				18	KX Γ2120	1946,30	
				19	P Γ2132	580,30	
				20	P Γ2122α	334,85	
				21	KX Γ2129	569,45	

				22	P Γ2136	350,99	
				23	P Γ2140	492,17	
				24	P Γ2135	317,12	
				25	P Γ2145	569,34	
				26	KX Γ2148	453,92	
				27	P Γ2150	501,08	
				28	KX Γ2151	640,62	
				29	KX Γ2155	1156,20	
				30	P Γ2157	483,84	
				31	P Γ2161	359,78	
				32	P Γ2161α	438,79	
				33	P Γ2164	349,40	
				34	P Γ2167	328,26	
				35	P Γ2169	366,12	
				36	P Γ2125	308,97	
				37	P Γ2173	407,26	
				38	P Γ2190	378,00	
				39	P Γ2188	333,64	
				40	P Γ2186	412,36	
				41	P Γ2177	166,29	
				42	KX Γ2179	894,86	
				43	KX Γ2180α	314,58	
				44	P Γ2180β	474,54	
				45	KX Γ2180γ	1090,48	
				46	KX Γ2181α	607,70	
				47	KX Γ2182	564,42	
				48	P Γ2196α	358,29	
				49	KX Γ2196	618,92	
				50	P Γ2202	362,11	
				51	P Γ2471	589,22	
				52	P Γ2470	578,69	
				53	KX Γ2466α	425,53	
				54	P Γ2466	435,57	
				55	P Γ2459	603,00	
				56	P Γ2454	598,87	
				57	P Γ2306	345,83	
				58	P Γ2303	309,09	
				59	P Γ2293	257,47	
				60	P Γ2289	404,16	
				61	P Γ2297	216,11	
				62	P Γ2211α	322,50	
				63	KX Γ2215α	146,77	
				64	P Γ2298	204,85	
				65	P Γ2285	142,93	
				66	P Γ2284	142,94	
				67	P Γ2279	540,53	
				68	P Γ2276	374,03	
				69	P Γ2274	536,27	
				70	ΟΤ Γ2314	1032,21	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ
				71	P Γ2315	508,97	
				72	KX Γ2320	467,28	ΠΧ
				73	KX Γ2323	2484,46	

				74	ΟΤ Γ2320α	510,72	ΕΙΔ. ΧΡΗΣΕΙΣ
				75	P Γ2375	890,73	
				76	KX Γ2372	578,57	
				77	P Γ2367	359,54	
				78	P Γ2328	515,23	
				79	P Γ2380	198,78	
				80	KX Γ2385	899,93	
				81	P Γ2386	345,01	
				82	P Γ2393α	398,12	
				83	KX Γ2387α	42,71	
				84	P Γ2391	394,12	
				85	KX Γ2388α	136,71	
				86	P Γ2449β	649,15	
				87	KX Γ2449α	498,50	
				88	KX Γ2449	1529,51	
				89	P Γ2445	568,12	
				90	KX Γ2445α	551,95	ΠΧ
				91	P Γ2441	1032,77	
				92	KX Γ2433	508,15	
				93	ΟΤ Γ2431	4411,63	ΓΥΜ. - ΛΥΚ.
				94	P Γ2430	1165,25	
				95	ΟΤ Γ2427	2445,90	ΔΣΛ
				96	KX Γ2428	2088,91	ΑΘΛΗΤ.
				97	KX Γ2422	4761,52	
				98	ΟΤ Γ2425	905,88	ΕΙΔ. ΧΡΗΣΕΙΣ
				99	ΟΤ Γ2426	998,60	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ
				100	KX Γ2422β	1555,75	
				101	KX Γ2422α	559,14	ΠΧ
				102	ΟΤ Γ2423α	439,47	ΚΑΠΗ ΠΟΛΙΤ.
				103	P Γ2424	491,94	
				104	P Γ2418	1022,79	
				105	KX Γ2413	739,35	
				106	P Γ2413α	429,20	
				107	KX Γ2416	865,37	
				108	KX Γ2504	857,14	
				109	KX Γ2508	1109,95	
				110	P Γ2509	375,39	
				111	P Γ2342	356,46	
				112	P Γ2258	444,74	
				113	KX Γ2247	422,33	
				114	KX Γ2250	1111,86	
				115	KX Γ2252γ	1259,48	
				116	KX Γ2252β	3051,88	
				117	KX Γ2252α	6715,76	
				118	KX Γ2267	2410,98	
				119	KX Γ2223	1345,68	ΠΧ
				120	P Γ2222	327,08	
				121	P Γ2265	375,59	
				122	P Γ2269	433,17	
				123	P Γ2219	269,61	
				124	P Γ2332α	460,71	
				125	KX Γ2324α	371,19	

				126	KX Γ2356	513,14	ΠΧ
				127	KX Γ2334	514,19	
				128	P Γ2350α	429,95	
				129	KX Γ2349α	398,46	
				130	KX Γ2363	731,59	
				131	P Γ2364	278,82	
				132	KX Γ2357α	1631,31	
				133	P Γ2403	380,55	
				134	KX Γ2413	739,35	
				135	KX Γ2401α	436,60	
				136	P Γ2282	142,79	
				137	KX Γ2207α	391,78	
				138	KX Γ2206	553,75	
				139	ΟΤ Γ2252	8132,69	
				140	ΚΦ Γ2423	785,08	ΠΧ

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>8866,66</b>		
	<b>163450,63</b>	<b>0,95</b>	

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>154583,97</b>
---------------	------------------

Όπως φαίνεται από το σχέδιο πόλης στον πίνακα ΙΖ2, παρουσιάζονται, από πολεοδομικής άποψης, οι πιο σημαντικοί δεσμευμένοι χώροι.

Πίνακας ΙΖ2.

<b>ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ &amp; ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ ΑΒΕΡΩΦ</b>			
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>			
<b>α/α</b>	<b>ΚΟΚΚΙΝΟ</b>	<b>ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ</b>	<b>ΠΡΑΣΙΝΟ</b>
1			P 113
2			P 112
3	P 100B		
4			P 100A
5		P 87A	
6			KX 88E
7	P Γ2056		
8	KX Γ2060		
9	KX Γ2191α		
10			ΟΤ 73 – 73Δ
11	KX Γ2056		
12			ΟΤ 73A – 73Γ
13			ΟΤ 88B ΚΦ

Το σύνολο των άρσεων της ρυμοτομίας με δικαστικές αποφάσεις, σε επιφάνεια είναι 3.800 τ.μ. περίπου, ενώ σε αξία αγγίζει τα 1,05 εκ. ευρώ.

Πίνακας ΙΖ3.

<b>ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΒΕΡΩΦ</b>				
<b>α/α</b>	<b>Ο.Τ.</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)</b>	<b>ΑΞΙΑ (ευρώ)</b>	<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>

1	P 87A	733,02	249.534,67	
2	P 87A	732,97	249.517,65	
3	ΟΤ 73 – 73Δ	102,74	23.764,79	
4	ΟΤ 73Α – 73Γ	73,41	16.980,47	
5	ΟΤ 73 – 73Δ	174,71	40.412,17	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.816,85</b>	<b>580.209,75</b>	

### ΙΖ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

Για την συνοικία του Αβέρωφ, το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπει το Σχέδιο Πόλης, είναι κάτω από τον μέσο όρο, σε επίπεδο συνοικιών (10,59%) και που αντιστοιχεί σε 163.500 μ<sup>2</sup> περίπου. Η συνοικία θα πρέπει να αποκτήσει επιπλέον έκταση 8.900 μ<sup>2</sup> κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων για την πλήρη υλοποίηση του σχεδίου πόλης σ' αυτό το επίπεδο.

Στην συνοικία ανήκουν εκτάσεις επιφάνειας 155.000 μ<sup>2</sup> περίπου, ιδιοκτησίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, όπου σήμερα βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Ινστιτούτου Βιομηχανικών και Κτηνοτροφικών Φυτών Λάρισας και που παραμένουν ως αδόμητοι χώροι. Επίσης, βόρεια της οδού Θεοφράστου βρίσκονται οι εκτάσεις (217.000 μ<sup>2</sup> περίπου), που έχουν ήδη παραχωρηθεί στον Δήμο Λαρισαίων από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και που θα διαμορφωθούν σε αστικό πάρκο με περιεχόμενες πολιτιστικές και εκπαιδευτικές χρήσεις.

Συνεπώς, οποιαδήποτε μορφή αξιολόγησης των δεσμευμένων χώρων της περιοχής θα πρέπει να γίνει λαμβάνοντας υπόψη τις αδόμητες εκτάσεις που ανήκουν στην συνοικία, καθώς και τις εκτάσεις που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με αυτή. Αναλογικά της έκτασης της περιοχής, δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άρσεων απαλλοτρίωσης μετά από δικαστική απόφαση και αφορούν κυρίως διανοίξεις οδών.

Οι χώροι αυτοί παρουσιάζονται στον πίνακα ΙΖ3.

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

- **P 87A. (1-2).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της λεωφόρου Καραμανλή και της οδού Οικονόμου, ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα 87Α και 87Β, σε μη πυκνοδομημένη περιοχή. Το συνολικό εμβαδόν του κοινοχρήστου χώρου είναι 1.465,99 μ<sup>2</sup>, εκ των οποίων επιφάνεια 492,89 μ<sup>2</sup>. αφορά τον χώρο στάθμευσης, ενώ η υπόλοιπη επιφάνεια των 973,10 μ<sup>2</sup>, αφορά την διάνοιξη της οδού Οικονόμου. Για το σύνολο της επιφάνειας του χώρου, υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης (154/2011 και 344/2011), με συνολικό κόστος αποζημίωσης 499.052,32 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου στάθμευσης θεωρείται σημαντική, καθώς ο χώρος γειτνιάζει με την λεωφόρο Καραμανλή και ως χώρος στάθμευσης θα λειτουργήσει ανακουφιστικά ως προς την ανάγκη για στάθμευση στην περιοχή. Προτείνεται η αποδέσμευση μέρους του χώρου, αφού εξασφαλιστεί η διάνοιξη και συνέχεια της οδού Οικονόμου και ο αποκλειστικός χώρος στάθμευσης. Εκτιμάται πως ο αναγκαίος χώρος προς απαλλοτρίωση, για την διάνοιξη της οδού Οικονόμου έχει επιφάνεια 260 μ<sup>2</sup> περίπου. Η συνολική επιφάνεια προς απαλλοτρίωση είναι 750 μ<sup>2</sup> περίπου και το εκτιμώμενο κόστος αποζημίωσης αγγίζει τα 255.315,00 ευρώ.
- **ΟΤ 73 – 73Δ. (3-4).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί των οδών Λαυρίου και Σακελλαρίδη, ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα 73 και 73Δ, σε μη πυκνοδομημένη περιοχή. Το συνολικό εμβαδόν του κοινοχρήστου χώρου είναι 353,00 μ<sup>2</sup>. Μέρος του κοινόχρηστου χώρου (75,50 μ<sup>2</sup>) έχει ήδη αποδεσμευθεί (ΦΕΚ 377 ΑΑΠ/5.12.2014). Για επιπλέον 277,45 μ<sup>2</sup> του χώρου, υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης (907/2011 και 149/2014), με κόστος αποζημίωσης 64.176,96 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου θεωρείται μικρή και με βάση όσων αναφέρθηκαν παραπάνω, προτείνεται η αποδέσμευση του χώρου.

- **ΟΤ 73Α – 73Γ. (5).** Πρόκειται για δεσμευμένο κοινόχρηστο χώρο, που βρίσκεται επί των οδών Λαυρίου και Χρήστου, ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα 73Α και 73Γ, σε μη πυκνοδομημένη περιοχή. Το εναπομείναν εμβαδόν του κοινοχρήστου χώρου είναι 249,99 μ2. Μέρος του κοινόχρηστου χώρου έχει ήδη αποδεσμευθεί (ΦΕΚ 352 ΑΑΠ/6.9.2010). Για επιπλέον 73,41 μ2 του χώρου, υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (906/2011 και 149/2014), με κόστος αποζημίωσης 16.980,47 ευρώ. Η πολεοδομική αξία του χώρου θεωρείται μικρή και με βάση όσων αναφέρθηκαν παραπάνω, προτείνεται η αποδέσμευση του χώρου.»

Το παρόν συντάχθηκε αναγνώσθηκε και αφού βεβαιώθηκε υπογράφεται όπως παρακάτω.

### ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΤΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**ΖΙΑΖΙΑ-ΣΟΥΦΛΙΑ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ**

