



Λάρισα 06-04-2017

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ  
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 133**

**ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Λαρισαίων μετά από άρση απαλλοτρίωσης (απόφαση αριθ. 499/2008 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας), καθώς και την αρ. 11/2016 γνωμοδότηση του ΣτΕ/Τμήμα Ε΄, σχετικά με:**

Την εγγραφή εξειδικευμένου κονδυλίου συνολικού ποσού 1.512.871,14 Ευρώ (716,23τ.μ.\*2.112,27 Ευρώ/τ.μ.) στον προϋπολογισμό του Δήμου Λαρισαίων, για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην ιδιοκτησία των κ.κ. Αχιλλέα Ριζούλη, Μαρίας Ριζούλη, Αικατερίνης Ριζούλη, Ανδρέα Ριζούλη, Γεωργίου Ριζούλη, Βασιλικής Ριζούλη, Απόστολου Τσιομήτα και Λάμπρου Τσιομήτα σε τμήμα του Ο.Τ.824Α (Κτίριο Στάθμευσης), στο κέντρο της πόλης.

Στη Λάρισα σήμερα 06-04-2017 ημέρα της εβδομάδας Πέμπτη και ώρα 12:30 μ.μ., η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 21088/31-03-2017 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Αθανασίου Αδαμόπουλου, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 355/28-02-2017 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ.κ. 1) Αθανάσιος Αδαμόπουλος ως Πρόεδρος, 2) Μαμάκος Αθανάσιος, 3) Αναστασίου Μιχαήλ, 4) Δαούλας Θωμάς, 5) Πράπας Κων/νος και 6) Σούλτης Γεώργιος.

Η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, μετά από συζήτηση σχετικά με το θέμα: Γνωμοδότηση Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Λαρισαίων μετά από άρση απαλλοτρίωσης (απόφαση αριθ. 499/2008 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας), καθώς και την αρ. 11/2016 γνωμοδότηση του ΣτΕ/Τμήμα Ε΄, σχετικά με: Την εγγραφή εξειδικευμένου κονδυλίου συνολικού ποσού 1.512.871,14 Ευρώ (716,23τ.μ.\*2.112,27 Ευρώ/τ.μ.) στον προϋπολογισμό του Δήμου Λαρισαίων, για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην ιδιοκτησία των κ.κ. Αχιλλέα Ριζούλη, Μαρίας Ριζούλη, Αικατερίνης Ριζούλη, Ανδρέα Ριζούλη, Γεωργίου Ριζούλη, Βασιλικής Ριζούλη, Απόστολου Τσιομήτα και Λάμπρου Τσιομήτα σε τμήμα του Ο.Τ.824Α (Κτίριο Στάθμευσης), στο κέντρο της πόλης και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 72 παρ. 1 περ. δ΄ του Ν.3852/2010.
2. Τη με αριθμ. 1932/17-03-2017 εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας & Αστικής Ανάπτυξης κ. Μαβίδη Δημητρίου, η οποία έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 72 "Οικονομική Επιτροπή – Αρμοδιότητες" του Ν. 3852/2010 "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης" (ΦΕΚ 87Α/7-6-2010).

2. Την με αριθ. ΥΠΠΟ/ ΓΔΑΠΚ/ ΑΡΧ/ Α1/ Φ15/ 17000/ 763/21-4-2008 απόφαση του υπουργού Πολιτισμού "αναριοθέτηση του Αρχαιολογικού χώρου πόλεως Λάρισας" (ΦΕΚ162/ΑΑΠ/12-5-2008).

3. Τα άρθρα 32 και 33 του Ν. 4067/2012 "Νέος Οικοδομικός Κανονισμός" για την "Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης" (Φ.Ε.Κ. 79 Α/9-4-2012).

4. Ότι η εν λόγω ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 25-10-1947 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 242Α/1947).

5. Την με αρ.811/17-2-89 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ183Δ/30-3-89) "περί εγκρίσεως

της πολεοδομική μελέτης Αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας στις πολεοδομικές ενότητες Α,Α1,Α2,Α3,Α4,Α5,Β3,Β4,Β6,Γ1,Γ3,Γ4,Γ7”, όπως συμπληρώθηκε και διορθώθηκε με την Αποφ.2874/3-5-89 του Νομάρχη Λάρισας και αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ42Δ/30-1-03.

6. Την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας στο Ο.Τ.824Α για την προσαρμογή της οικοδομικής γραμμής στην οδό Κενταύρων στο κέντρο της πόλης, στη διαμορφωμένη θέση που προτείνεται και φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα (ΦΕΚ313/24-4-02).

7. Την με αριθ. 499/2008 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας, με την οποία έγινε δεκτή η προσφυγή των κ.κ. Αχιλλέα Ριζούλη, Μαρίας Ριζούλη, Αικατερίνης Ριζούλη, Ανδρέα Ριζούλη, Γεωργίου Ριζούλη, Βασιλικής Ριζούλη, Απόστολου Τσιομήτα και Λάμπρου Τσιομήτα και ακυρώθηκε η άρνηση της Διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία τους.

8. Η αρ. πρ. 1166/1-2-2010 αίτηση του κ. Αχιλλέα Ριζούλη.

9. Την τεχνική έκθεση που συνοδεύει το Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Δημήτριου Βαλάρη.

10. Το άρθρο 1. Παρ. 1. 3α του Ν. Διατάγματος της 17-7-1923, σύμφωνα με το οποίο κάθε τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στη θεραπεία πολεοδομικών αναγκών, υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφαλείας, οικονομίας και αισθητικής, τις οποίες εμφανίζει η οικιστική ανάπτυξη και διαμόρφωση της πόλης στην εξέλιξή της.

11. Το άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 4315/2014 “Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις” (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/24.12.14), σύμφωνα με το οποίο:

«Η παράγραφος 4α του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, ως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής: α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία: αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, ββ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.»

12. Ότι το κέντρο της πόλης αντιμετωπίζει σοβαρά και δυσεπίλυτα κυκλοφοριακά προβλήματα, με αποτέλεσμα η κατάργηση του κτιρίου χώρου στάθμευσης να στερεί την πόλη από ένα απαραίτητο κτίριο χώρου στάθμευσης υποβαθμίζοντας το περιβάλλον. Η κατάργηση του κτιρίου χώρου στάθμευσης προϋποθέτει απαραίτητα την εξασφάλιση των συγκεκριμένων θέσεων στάθμευσης σε νέα θέση, διαφορετικά μεταβάλλονται τα σταθερότυπα της μελέτης που ελήφθησαν υπόψη για την κάλυψη των αντίστοιχων αναγκών.

13. Την αρ. 11/2016 γνωμοδότηση του ΣτΕ/Τμήμα Ε΄ καθώς και το έγγραφο του ΥΠΕΝ αρ. 4143/3.2.16 (Γενικής Δ/σης Πολεοδομίας - Τμήμα Ιστορικών Κέντρων Πόλεων & Παραδοσιακών Οικισμών) σύμφωνα με το οποίο: “... διαβιβάζει το φάκελο του θέματος (στο Δήμο Λαρισαίων) προκειμένου να συμπληρωθεί σύμφωνα με τα αναφερόμενα σε αυτό και στο μέρος που αφορούν την αρμοδιότητα του Δήμου (απόφαση Δημοτικού συμβουλίου για την πολεοδομική αναγκαιότητα ή μη διατήρησης του χώρου ως κοινόχρηστου, σε περίπτωση κρίσης του Δήμου περί αδυναμίας αποζημίωσης αυτή θα πρέπει να είναι αιτιολογημένη και να συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία οικονομικής διαχείρισης από τα οποία να προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξεύρεσης χρημάτων)”.

14. Την αρ. 65/17 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Λαρισαίων με θέμα: “Λήψη απόφασης για την πολεοδομική κατάσταση και για τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη 2η Δημοτική Κοινότητα”, παρ. Ε 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων (σελ. 8).

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας το τμήμα της

ιδιοκτησίας που δεσμεύτηκε για κτίριο στάθμευσης έχει εμβαδόν 716,23 τ.μ. και σύμφωνα με τις αντικειμενικές τιμές που ισχύουν για την περιοχή αυτή η αποζημίωση είναι συνολικά 1.512.871,14 Ευρώ (716,23τ.μ.\*2.112,27 Ευρώ/τ.μ.).

Ως εκ τούτου, θα πρέπει να εγγραφεί σε εξειδικευμένο κονδύλιο στον προϋπολογισμό του 2017 του Δήμου Λαρισαίων το ποσό του 1.512.871,14 ευρώ, ως αποζημίωση για την απαλλοτρίωση του χώρου. Σε αντίθετη περίπτωση το Δημοτικό Συμβούλιο θα πρέπει να γνωμοδοτήσει αιτιολογημένα σχετικά με τη μη αναγκαιότητα διατήρησης της δέσμευσης του χώρου, με χρήση ως κτίριο στάθμευσης και κατόπιν η Περιφέρεια Θεσσαλίας θα εξετάσει το θέμα της τροποποίησης στον συγκεκριμένο χώρο με την μετατροπή του σε οικοδομικό τετράγωνο.

Παρόλο που ο συγκεκριμένος χώρος, χαρακτηρισμένος ως χώρος στάθμευσης, προβλέπεται από το ισχύον Σχέδιο Πόλης και εκλαμβάνεται ως αναγκαίος, το Δημοτικό Συμβούλιο, μετά από εισήγηση της Επιτροπής Σχεδίου Πόλης του Δήμου Λαρισαίων, αναφέρεται στον συγκεκριμένο χώρο, με την υπ' αριθμ. 65/17 απόφασή του, ως προς την πολεοδομική του αναγκαιότητα και αφού έλαβε υπόψη την Έκθεση Αξιολόγησης Πολεοδομικής Κατάστασης Δεσμευμένων Χώρων, τόσο για την συγκεκριμένη Πολεοδομική Ενότητα, όσο και για το σύνολο της πόλης, ως εξής :

“ ΟΤ 824Α. (5). Αφορά δεσμευμένο χώρο στάθμευσης, που βρίσκεται επί της οδού Κύπρου. Η έκταση του χώρου είναι 734,50 μ<sup>2</sup> και η αξία του είναι 1.551.462,32 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης της δέσμευσης (499/2008). Η πολεοδομική αξία του χώρου, ως χώρος στάθμευσης, αναλογικά με το κόστος της απαλλοτρίωσης, είναι μικρή, όμως η θέση του συγκεκριμένου χώρου στο κέντρο της πόλης αξιολογείται ως ιδιαίτερη, εφόσον παραμένει ως ελεύθερος χώρος (μη δομημένος). Η υψηλή αντικειμενική αξία της έκτασης καθιστά εξαιρετικά δύσκολη την απόκτησή του. Η περίπτωση αυτή θα πρέπει να συνεκτιμηθεί με την πορεία της απαλλοτρίωσης του ΚΧ 867 Α, που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση. Με την προϋπόθεση της διαμόρφωσης κοινόχρηστου χώρου, θα μπορούσε να διασφαλιστεί τμήμα του χώρου.”

Με δεδομένο την αδυναμία αλλαγής του σκοπού της απαλλοτρίωσης, κατά την ενδεχόμενη διαδικασία επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης και έχοντας υπόψη :

Α) Η κρίση του Δήμου περί αδυναμίας αποζημίωσης θα πρέπει να είναι αιτιολογημένη και να συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία οικονομικής διαχείρισης από τα οποία να προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξεύρεσης χρημάτων για την απόκτηση του συγκεκριμένου χώρου, συνεκτιμώντας και τις προτεραιότητες για την απόκτηση άλλων χώρων προς εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού (Σ.Τ.Ε. 215/06).

Β) Τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος και το με αριθ. 522/1996 πρακτικό επεξεργασίας των πιο πάνω παραγράφων από την ολομέλεια του Σ.Τ.Ε.

Αποψη μας είναι πως θα πρέπει το Σχέδιο Πόλης να υλοποιείται στο σύνολό του. Όμως, κατά τις παρούσες συνθήκες, θα πρέπει να εξετάζονται κατά προτεραιότητα οι περιοχές όπου ο βαθμός υλοποίησης του Σχεδίου Πόλης είναι εξαιρετικά χαμηλός, ώστε να εξασφαλίζεται κατά το δυνατό η ισόρροπη ανάπτυξη του σχεδίου.

Στην συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα ο βαθμός υλοποίησης του Σχεδίου Πόλης ξεπερνά το 90% και το εκτιμώμενο κόστος αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ξεπερνά το 1.500.000 ευρώ.

Ως εκ τούτου, η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων θα πρέπει να γνωμοδοτήσει σχετικά με :

1) Την εγγραφή εξειδικευμένου κονδυλίου συνολικού ποσού 1.512.871,14 Ευρώ (716,23τ.μ.\*2.112,27 Ευρώ/τ.μ.) στον προϋπολογισμό του Δήμου Λαρισαίων, για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην ιδιοκτησία των κ.κ. Αχιλλέα Ριζούλη, Μαρίας Ριζούλη, Αικατερίνης Ριζούλη, Ανδρέα Ριζούλη, Γεωργίου Ριζούλη, Βασιλικής Ριζούλη, Απόστολου Τσιομήτα και Λάμπρου Τσιομήτα σε τμήμα του Ο.Τ.824Α (Κτίριο Στάθμευσης), στο κέντρο της πόλης.

2) Την εφαρμογή του άρθρου 33 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α/9-4-2012), “Νέος Οικοδομικός Κανονισμός” για την χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων, “...είναι δυνατόν με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να τηρούνται οι γενικές διατάξεις

του Ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίστευση του οικείου δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών. Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το 30% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του δήμου, ενώ το υπόλοιπο 70% κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδόν του οικοπέδου, τους κυρίους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των Οικοδομικών Τετραγώνων που έχουν πλευρά έστω και σημειακά στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο .....Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των κοινοχρήστων αυτών χώρων. Ποσοστό ίσο προς το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως ειδική εισφορά, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο....”

Σε αρνητική περίπτωση γνωμοδότησης, για την εγγραφή εξειδικευμένου κονδυλίου αποζημίωσης, η κρίση του Δήμου περί αδυναμίας αποζημίωσης θα πρέπει να είναι αιτιολογημένη και να συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία οικονομικής διαχείρισης από τα οποία να προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξεύρεσης χρημάτων για την απόκτηση του συγκεκριμένου χώρου, συνεκτιμώντας και τις προτεραιότητες για την απόκτηση άλλων χώρων προς εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού (Σ.Τ.Ε. 215/2006 ).

3. Τη δήλωση του Δημοτικού Συμβούλου κ. Μαμάκου Αθανάσιου ότι ψηφίζει ΛΕΥΚΟ.

### **ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

Την μη εγγραφή εξειδικευμένου κονδυλίου συνολικού ποσού 1.512.871,14 Ευρώ (716,23τ.μ.\*2.112,27 Ευρώ/τ.μ.) στον προϋπολογισμό του Δήμου Λαρισαίων, για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην ιδιοκτησία των κ.κ. Αχιλλέα Ριζούλη, Μαρίας Ριζούλη, Αικατερίνης Ριζούλη, Ανδρέα Ριζούλη, Γεωργίου Ριζούλη, Βασιλικής Ριζούλη, Απόστολου Τσιομήτα και Λάμπρου Τσιομήτα σε τμήμα του Ο.Τ.824Α (Κτίριο Στάθμευσης), στο κέντρο της πόλης.

Δηλώνει ότι ο Δήμος Λαρισαίων δεν έχει την πρόθεση και δυνατότητα να αποζημιώσει άμεσα την παραπάνω ιδιοκτησία ποσού συνολικά 1.512.871,14 ευρώ (716,23τ.μ.\*2.112,27 Ευρώ/τ.μ.), με την προσήκουσα αποζημίωση με βάση τις αντικειμενικές αξίες.

Η κρίση του Δήμου περί αδυναμίας αποζημίωσης αιτιολογείται από τα συγκεκριμένα στοιχεία της οικονομικής διαχείρισης όλων των προσφάτων ετών από τα οποία προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξεύρεσης των απαιτούμενων χρημάτων για την απόκτηση του συγκεκριμένου χώρου, συνεκτιμώντας και τις προτεραιότητες για την απόκτηση άλλων χώρων πολύ πλέον κρίσιμων προς εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Αποφασίστηκε, αναγνώστηκε και υπογράφηκε.

### **Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΑΛΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ**

**ΜΑΜΑΚΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ**

**ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛ**

**ΔΑΟΥΛΑΣ ΘΩΜΑΣ**

**ΠΡΑΠΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ**

**ΣΟΥΛΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**