



Λάρισα 18-07-2018

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 56**

ΘΕΜΑ: Επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σε τμήμα ιδιοκτησίας των κ.κ. Ζαφείρη Νικόλαου & Τοπάλη Δημήτριου, στη συμβολή των οδών Καλογιάννη Β. και Χρηστομάνου, (δυτικά των ΟΤ 917Δ και ΟΤ 920), μετατροπή τμήματός της σε Ο.Τ., επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης, με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη του Ν. 4315/14, στη συνοικία Ιπποκράτη, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 18-07-2018 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 12.30 μ.μ., η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από την με αρ. πρωτ. 24909/13-07-2018 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Δημήτριου Μαβίδη, που ορίστηκε με την 355/28-02-2017 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ.κ. 1) Μαβίδης Δημήτριος ως Πρόεδρος, 2) Αράγκουλε Δέσποινα, 3) Βλησαρούλης Αθανάσιος, 4) Ζαούτσος Γεώργιος, 5) Τσιλιμίγκας Χρήστος και 6) Σούλτης Γεώργιος.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων, μετά από συζήτηση σχετικά με το θέμα: Επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σε τμήμα ιδιοκτησίας των κ.κ. Ζαφείρη Νικόλαου & Τοπάλη Δημήτριου, στη συμβολή των οδών Καλογιάννη Β. και Χρηστομάνου, (δυτικά των ΟΤ 917Δ και ΟΤ 920), τη μετατροπή τμήματός της σε Ο.Τ., επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης, με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη του Ν. 4315/14, στη συνοικία Ιπποκράτη, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 73 του Ν. 3852/10.

2. Τη με αριθμ. πρωτ. 6519/13-07-2018 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομίας, Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 73 << Επιτροπή Ποιότητας Ζωής- Αρμοδιότητες >> του Ν. 3852/2010 << Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης >> (Φ.Ε.Κ. 87 Α' / 7-6-2010).

2. Την αρ. 61/17 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου.

3. Την υποβολή του διορθωμένου τοπογραφικού διαγράμματος από τους κ.κ. Ζαφείρη Νικόλαο & Τοπάλη Δημήτριο σχετικά με την πιο πάνω απόφαση.

Αλλά και το γεγονός ότι:

Πρόκειται για την Οδό Καλογιάννη Β., (δυτικά των ΟΤ 917Δ και ΟΤ 920), οριακή οδό του σχεδίου πόλης, παράλληλη στην παρακαμπτήριο οδό (δακτύλιος), η οποία θεωρείται απαραίτητη για την ομαλή λειτουργία της κυκλοφορίας, υγιεινής και ασφάλειας της συνοικίας Ιπποκράτη, αλλά και για λόγους ισονομίας των πολιτών που έχουν ήδη συμμορφωθεί με τους όρους δόμησης της περιοχής. Επίσης η μη διάνοιξη της παραπάνω οδού θα οδηγήσει στη δημιουργία πολύ μεγάλων Ο.Τ. παράλληλα με τον πόδα του αναχώματος του δακτυλίου γεγονός που καθιστά μη λειτουργική την περιοχή. Τέλος η ύπαρξη αγωγού ομβρίων στις εν λόγω ιδιοκτησίες θα επιβαρύνει οικονομικά τη Δ.Ε.Υ.Α.Λ. ως προς το κόστος της μετατόπισής τους.

Στην περίπτωση που ο Δήμος Λαρισαίων προτίθεται να αποζημιώσει τον υπόψη χώρο, θα πρέπει να φροντίσει να εγγραφεί στον προϋπολογισμό του (και μάλιστα σε εξειδικευμένο κονδύλιο που θα αφορά μόνο την περίπτωση αυτή) η απαιτούμενη δαπάνη αποζημίωσης, αναφέροντας συγκεκριμένα και το ύψος του ποσού, καθώς και την επιφάνεια της ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με τη (2), η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής αποφάσισε ομόφωνα ότι:

1. Απορρίπτει την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης μετά από αυτοδίκαια άρση απαλλοτρίωσης (σύμφωνα με το άρθρ. άρθρ. 3 παρ. 2 του Ν. 4315/14), σε τμήμα ιδιοκτησίας των κ.κ. Ζαφείρη Νικόλαου & Τοπάλη Δημήτριου, στη συμβολή των οδών Καλογιάννη Β. και Χρηστομάνου, (δυτικά των ΟΤ 917Δ και ΟΤ 920), μετατροπή τμήματός της σε Ο.Τ., με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη του Ν. 4315/14 και επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης, στη συνοικία Ιπποκράτη και
2. Η ΕΠΖ να συζητήσει εκ νέου τη νέα πρόταση που θα κατατεθεί ώστε να προκρίνει μια λύση η οποία δεν θα θίγει τον αγωγό της ΔΕΥΑΛ, δίνοντας ικανό πλάτος στην οδό Καλογιάννη, και να έχει ως αποτέλεσμα τη βελτίωση του περιγράμματος του νέου ΟΤ 917Ε, τη δημιουργία νέου ΚΧ 917Ε και παράλληλα τη δημιουργία πεζοδρόμου μεταξύ των παραπάνω και του 917Δ.

Με την 71/17 απόφαση της η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής γνωμοδότησε ομόφωνα θετικά με την υπόψη πρόταση. Κρίθηκε όμως αναγκαίο να γνωμοδοτήσει εκ νέου, μετά τη σύσκεψη στις 25-06-18 που έγινε στο γραφείο του Α/δήμαρχου κ. Μαβίδη Δημ. παρουσία των ενδιαφερομένων, για την ακριβέστερη περιγραφή των τεχνικών στοιχείων καθώς και για την καλύτερη διατύπωση στο κείμενο της απόφασης του τρόπου αποζημίωσης.

Έτσι σύμφωνα με το από 11-07-18 θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα, του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Χονδροδήμου Δημήτριου, που κατατέθηκε εκ νέου, τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Ζαφείρη Νικόλαου & Τοπάλη Δημήτριου, στη συμβολή των οδών Καλογιάννη Β. και Χρηστομάνου, (δυτικά των ΟΤ 917Δ και ΟΤ 920), στη συνοικία Ιπποκράτη, δεσμεύτηκε για την οδό Καλογιάννη Β.

- Το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ - 310810957019 με στοιχεία "Α1-Β1-Γ1-Δ1-Ε1-Ζ1-Η1-Θ1-Ι1-Κ1-Λ1-Μ1-Ν1-Α1" έχει εμβαδόν 1984.06 τ.μ.

Α) είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν και τις διαστάσεις σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα, για το τμήμα των 178.22 τ.μ. (Α1-Β1-Γ1-Μ1-Ν1-Α1) που απομένει μετά την εφαρμογή της ρυμοτομίας και ανήκει στο ΟΤ 917Δ, Β) με την προτεινόμενη τροποποίηση του σχεδίου πόλης Λάρισας, το ρυμοτομούμενο τμήμα (Γ1-Δ1-Ε1-Ζ1-Η1-Θ1-Ι1-Κ1-Λ1-Μ1-Γ1) εμβαδού 1805.84 τ.μ. εισφέρει έκταση ίση με 195.88 τμ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.4315/14, η οποία αναλυτικά υπολογίζεται ως εξής :

0 - 500 τμ εισφορά 10% = 50.00 τμ

500 - 1000 τμ εισφορά 20% = 100.00 τμ

805.84τμ εισφορά 30% = 241.75 τμ

ΣΥΝΟΛΟ = 391.75 τμ

και η οποία απομειώνεται κατά 50% (άρθρο 1 - Ν.4315/14), δλδ $391.75 * 50\% = 195.88$ τμ

Γ) η έκταση που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης τροποποίησης είναι η Ε1τελ = 954.81 τμ (Β1-Γ1-Δ3-Τ4-Α1-Μ1-Ν1-Β1), η οποία ανήκει σε νέο ΟΤ 917Ε και είναι άρτια και οικοδομήσιμη κατά κανόνα, σύμφωνα με την ισχύουσα Πολεοδομική νομοθεσία,

- Το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ - 310814327007 με στοιχεία "Α2-Β2-Γ2-Δ2-Ε2-Ζ2-Η2-Α2" έχει εμβαδόν 452.00 τμ.

α) δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ως προς το εμβαδόν και τις διαστάσεις σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα,

β) ρυμοτομείται εξ' ολοκλήρου από την οδό Καλογιάννη Β.,

γ) με την προτεινόμενη τροποποίηση του σχεδίου πόλης Λάρισας, η ιδιοκτησία εισφέρει έκταση ίση με 22.60 τμ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.4315/14, η οποία αναλυτικά υπολογίζεται ως εξής :

452.00 τμ εισφορά 10% = 45.20 τμ

και η οποία απομειώνεται κατά 50% (άρθρο 1 - Ν.4315/14), δλδ $45.20 * 50\% = 22.60$ τμ

δ) από την εφαρμογή της παρούσας πρότασης τροποποίησης, όλη η έκταση ρυμοτομείται και ένα τμήμα της Εειφ3 = 111.44 τμ (Α2-Β2-Η2-Α2) ανήκει στο νέο ΚΧ 920Β, ενώ η υπόλοιπη βρίσκεται εντός δρόμου.

Σύμφωνα με την προτεινόμενη τροποποίηση:

Α) Έκταση προς απαλλοτρίωση

α1) Δ1-Ε1-Ζ1-Η1-Η2-Θ1-Ι1-Κ1-Λ1-Τ4-Δ3-Δ4-Δ1 : 1026.89 τμ

α2) Α1-Β1-Ν1 : 2.36 τμ

β) Α2-Β2-Γ2-Δ2-Ε2-Ζ2-Η2-Α2 : 452.00 τμ

σύνολο Α : 1481.25 τμ

Β) Θεωρητική εισφορά σε γή : $195.88 + 22.60 = 218.48$ τμ

Εισφ1 = 28.70 τμ [Δ1-Τ1-Τ4-Δ3-Δ4-Δ1]

Εισφ2 = 2.36 τμ [Α1-Β1-Ν1-Α1]

Εισφ3 = 111.44 τμ [Α2-Β2-Η2-Α2]

Εισφ4 = 75.98 τμ [Ε1-Ζ1-Η1-Η2-Ε1]

Συνολική εισφορά σε γή : $28.70 + 2.36 + 111.44 + 75.98 = 218.48$ τμ

Τα παραπάνω τμήματα συνολικού εμβαδού 218.48 τμ υποχρεωτικά διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενα, τίθενται σε κοινή χρήση μετά την δημοσίευση της πράξης τροποποίησης και δεν απαιτείται περαιτέρω η σύνταξη πράξης εφαρμογής του άρθρου 12, του Ν. 1337/83.

Γ) Έκταση προς αποζημίωση : $1481.25 - 218.48 = 1262.77$ τμ

Εαποζ1 = 922.21 τμ [Δ1-Ε1-Η2-Θ1-Ι1-Κ1-Λ1-Τ4-Τ1-Δ1]

Εαποζ2 = 340.56 τμ [Β2-Γ2-Δ2-Ε2-Ζ2-Η2-Β2]

Συνολική έκταση προς αποζημίωση : $922.21 + 340.56 = 1262.77$ τμ

Τα παραπάνω τμήματα συνολικού εμβαδού 1262.77 τμ χρήζουν αποζημίωσης εφόσον επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γή. Για τα τμήματα αυτά θα συνταχθεί πράξη αναλογισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923 και του ν. 5269/1931, όπου κατ' εξαίρεση οι υπόχρεοι σε εισφορά δεν συμμετέχουν στις τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού αλλά υποκαθίστανται από τον οικείο Δήμο (άρθρο 20 Ν.2508/97). Οι πιο πάνω ιδιοκτησίες μετείχαν στην με αρ. 18/2005 πράξη αναλογισμού αποζημίωσης, η οποία κυρώθηκε με την αρ. 8346/23.12.2005 απόφαση του Νομάρχη Λάρισας.

Έλεγχος διατήρησης ισοζυγίου κοινοχρήστων χώρων για τα γεωτεμάχια με ΚΑΕΚ 310810957088, 31081ΕΚ43005 και 310810957020 (άρθρο 29 παρ. 4α Ν.2831/20200)

Συνολικό εμβαδόν ρυμοτομούμενων τμημάτων πριν την τροποποίηση : 2470.78 τμ

310810957088, 0 τμ, δεν υπάρχει ρυμοτόμηση

31081ΕΚ43005, τμήμα με στοιχεία "Τ1-Α1-Μ1-30-Τ1", εμβαδού 111.60 τμ

310810957020, τμήμα με στοιχεία "1-2-3-7-8-12-13-Γ1-Δ1-Ε1-Ζ1-1", εμβαδού 2359.18 τμ

Συνολικό εμβαδόν ρυμοτομούμενων τμημάτων μετά την τροποποίηση : 2864.74 τμ

310810957088, τμήμα με στοιχεία "Τ1-Τ2-10-33-Τ1", εμβαδού 24.42 τμ

31081ΕΚ43005, τμήμα με στοιχεία "Α1-Ν1-10-33-22-Α1", εμβαδού 25.15 τμ

310810957020, τμήμα με στοιχεία "1-2-3-7-8-12-13-Τ3-Τ4-15-16-17-18-19-20-21-22-Α1-Β1-Τ3-Δ3-Δ4-Δ1- Ε1-Ζ1-1", εμβαδού 2815.17 τμ

Συνολικό εμβαδόν ρυμοτομούμενων τμημάτων μετά την τροποποίηση μεγαλύτερο του συνολικού εμβαδού ρυμοτομούμενων τμημάτων πριν την τροποποίηση : $2864,74$ τμ > 2470.78 τμ.

Προκειμένου ο Δήμος Λαρισαίων να αποζημιώσει τον υπόψη χώρο, προτείνεται:

α) να εγγραφεί εξειδικευμένο κονδύλι συνολικού ποσού 137.188,82 ευρώ (812,73 χ 168,80 ευρώ/τ.μ.), που θα αφορά στα 812,73 τ.μ. από τα 1262,77 τ.μ. που χρήζουν αποζημίωσης και

β) για τα υπόλοιπα 450,04 τ.μ. ($1262,77 - 812,73 = 450,04$) που χρήζουν αποζημίωσης, προτείνεται

να συμψηφιστεί η προσήκουσα αποζημίωση με την επιφάνεια όμορης ιδιοκτησίας (με στοιχεία Δ3 – Γ1 – Β1 – Τ3, εμβαδού 450,04 τ.μ.) που υποχρεωτικά θα προσκυρωθεί (μετά την κύρωση σχετικής πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης) στην ιδιοκτησία των κ.κ. Ζαφείρη Ν. & Τοπάλη Δ., σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 4 του Ν.Δ. 690/1948 και του άρθρου 28 του ν.

1337/1983. Σε αντίθετη περίπτωση, τα 450,04 τ.μ. από τα 1262,77 που χρήζουν αποζημίωσης θα ανταλλαχθούν με οικοπέδο ίσης αξίας από την “Τράπεζα Γης” του Δήμου Λαρισαίων.

Η Περιφέρεια Θεσσαλίας θα εξετάσει το θέμα της τροποποίησης στον συγκεκριμένο χώρο με την μετατροπή του σε οικοδομικό τετράγωνο. Η συγκεκριμένη ιδιοκτησία **οφείλει εισφορά σε γη Ε=218,58 τ.μ.**, για την αποχαρακτηριζόμενη έκταση κατ’ εφαρμογή των ειδικών διατάξεων της περίπτωσης ε του άρθρου 20 του Ν. 2508/97, όπως διορθώθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν. 4315/14.

Ως εκ τούτου, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής Δήμου Λαρισαίων θα πρέπει να γνωμοδοτήσει σχετικά με την **νέα πρόταση** για την:

Επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης μετά από αυτοδίκαια άρση απαλλοτρίωσης (σύμφωνα με το άρθ. άρθ. 3 παρ. 2 του Ν. 4315/14), σε τμήμα ιδιοκτησίας των κ.κ. Ζαφείρη Νικόλαου & Τοπάλη Δημήτριου, στη συμβολή των οδών Καλογιάννη Β. και Χρηστομάνους, (δυτικά των ΟΤ 917Δ και ΟΤ 920), μετατροπή τμήματός της σε Ο.Τ., με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη του Ν. 4315/14 και επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης, στη συνοικία Ιπποκράτη, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο:

Την Επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης μετά από αυτοδίκαια άρση απαλλοτρίωσης (σύμφωνα με το άρθ. άρθ. 3 παρ. 2 του Ν. 4315/14), σε τμήμα ιδιοκτησίας των κ.κ. Ζαφείρη Νικόλαου & Τοπάλη Δημήτριου, στη συμβολή των οδών Καλογιάννη Β. και Χρηστομάνους, (δυτικά των ΟΤ 917Δ και ΟΤ 920), μετατροπή τμήματός της σε Ο.Τ., με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη του Ν. 4315/14 και επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης, στη συνοικία Ιπποκράτη, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΜΑΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

**ΑΡΑΠΚΟΥΛΕ ΔΕΣΠΟΙΝΑ
ΒΛΗΣΑΡΟΥΛΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΖΑΟΥΤΣΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΣΟΥΛΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

Μωβ: κ.χ. που μετατρέπεται σε ομβρομίλιμο δ.τ. 917 ε, ε = 228,40 m²
 Κόκκινος: Ομβρομίλιμο δ.τ. 917 Δ που μετατρέπεται σε κ.χ. ε = 623,05 m²
 Βαλεδάκι: ιδιαιτερία που μετατρέπεται σε δρόμο, ε = 1.261,15 m²
 Μπλε γραμμή: Έκταση που θα προσκυριωθεί στην ιδιαιτερία
 Λαζαρίου - Τανάκη σε μέτρο άδωρο 28
 προκύπτει ιδιαιτερία του άδωρου ε = 450,10 m²
 Διαγραμμιζόμενη έκταση: υποχρεωτική ελεγχόμενη 248,58 m²
 Πράσινη γραμμή: Έκταση ιδιαιτερίας και που βρίσκεται
 ανά δ.τ. 917 Δ. ε = 128,25 m²
 Κόκκινη γραμμή: Έκταση ιδιαιτερίας και που είναι
 επάνω στο δ.τ. 917 ε, ε = 128,99 m²

ΟΡΙΟ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ



