



Λάρισα 06-10-2021

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 76**

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση ορίου λοιπών όρων δόμησης στο Ο.Τ. 575Γ ,με επιβολή όρων δόμησης του τομέα VI Ε2 ,όπως και των όμορων οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης με το π.δ. της 4-1-79 (ΦΕΚ 121Δ/26-2-79) και αναθεωρήθηκαν με την αρ. 811/17-2-1989 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 183Δ/30-3-89) ,η οποία αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 42Δ/30-1-2003.

Στη Λάρισα σήμερα 06-10-2021 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 12.30 μ.μ., η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε δια τηλεδιάσκεψης συνεδρίαση, ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 43049/01-10-2021 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Κωνσταντίνου Διαμάντου, που ορίστηκε με την 3029/09-09-2020 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ.κ. 1) Διαμάντος Κωνσταντίνος ως Πρόεδρος, 2) Τερζούδης Χρήστος 3) Ζαούτσος Γεώργιος, 4) Τάχος Δημήτριος, 5) Τσιλιμίγκας Χρήστος, 6) Παπαδούλης Γεώργιος, 7) Γιαννακόπουλος Κοσμάς και 8) Απρίλη Αγορίτσα.

Κατά τη συνεδρίαση απουσίαζαν οι δημοτικοί σύμβουλοι κ. Τάχος Δημήτριος και Γιαννακόπουλος Κοσμάς .

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων, σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση ορίου λοιπών όρων δόμησης στο Ο.Τ. 575Γ ,με επιβολή όρων δόμησης του τομέα VI Ε2 ,όπως και των όμορων οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης με το π.δ. της 4-1-79 (ΦΕΚ 121Δ/26-2-79) και αναθεωρήθηκαν με την αρ. 811/17-2-1989 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 183Δ/30-3-89) ,η οποία αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 42Δ/30-1-2003 σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 73 του Ν. 3852/10 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει..
2. Τη με αριθμ. πρωτ. 8779/30-09-2021 εισήγηση της Διεύθυνσης 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 με αρ.ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ15/17000/763/21-4-2008 (Φ.Ε.Κ.162ΑΑΠ / 12-5-2008) απόφαση του υπουργού Πολιτισμού "αναοριοθέτηση του Αρχαιο-λογικού χώρου πόλεως Λάρισας".
- 3) Ότι η εν λόγω ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 4-1-79 π.δ. (ΦΕΚ 121Δ/26-2-79), το οποίο αναθεωρήθηκε με το από 25-04-89 π.δ. (ΦΕΚ 388Δ/14-6-89) και τροποποιήθηκε ως προς τα όρια τομέων συντελεστή δόμησης στη Λάρισα με την αρ. 3964/6-12-1995 απόφαση Νομάρχη Λάρισας, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 72Δ/26-1-1996.
- 4) Το τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου-τοπογράφου μηχανικού Ιακωβάκη Κωνσταντίνου και την τεχνική έκθεση που το συνοδεύει
- 5) Το άρθρο 1. Παρ. 1. 3^α 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.

6) Το άρθρο 10 παρ. 4^α του Ν. 3044/2002 “Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεως άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων” σύμφωνα με το οποίο “ οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση” ,όπως ισχύει.

7) Την αρ. πρωτ. 8577/23.09.21 αίτηση της κυρίας Γρηγορίου Ζωής για τροποποίηση του ορίου των λοιπών όρων δόμησης στο Ο.Τ. 575Γ.

Όσον αφορά στο αντικείμενο της τροποποίησης και σύμφωνα με την τεχνική περιγραφή:

“Στο αναθεωρημένο σχέδιο εμφανίζεται τμήμα του ΟΤ 575Γ (στα βορειοδυτικά) να περιλαμβάνεται στον τομέα VIII Ε και το άλλο τμήμα του (νοτιοανατολικά) στον τομέα VI Ε2. Προκύπτει δηλαδή, μετά την αναθεώρηση του σχεδίου, κάποια οικοπέδα του ΟΤ 575Γ ή τμήματα αυτών να αντιμετωπίζονται με όρους δόμησης δυσχερέστερους από άλλα, παρότι όλα τα οικοπέδα του συγκεκριμένου ΟΤ εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης με τις ίδιες διατάξεις και τους ίδιους όρους δόμησης.

Στη συνέχεια, με την τροποποίηση του σχεδίου πόλης με την με αρ. 3964/6-12-1995 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 72Δ/26-1-1996), διορθώθηκε το όριο του συντελεστή δόμησης και τα οικοπέδα του ΟΤ 575Γ με συντελεστή δόμησης του τομέα VIII συμπεριλήφθηκαν στον τομέα VI.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την πιο πάνω απόφαση « Επειδή με την έγκριση της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Λάρισας ορισμένες περιοχές που ήταν εντός σχεδίου αναθεωρήθηκαν με τα διατάγματα των επεκτάσεων με αποτέλεσμα να έχουν σήμερα τον συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή που εντάσσεται για πρώτη φορά σε ρυμοτομικό σχέδιο. Επειδή τα οικοπέδα που βρίσκονται στις περιοχές αυτές με την προαναφερόμενη ρύθμιση έγιναν μειονεκτικότερα γι’ αυτό, αποφασίζουμε: τροποποιούμε τα όρια των τομέων συντελεστών δόμησης όπως αυτά ορίζονται στα συνημμένα τοπογραφικά διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα απόφαση ώστε όλα τα οικοπέδα που ήταν εντός του σχεδίου του εγκεκριμένου με το από 4.1.79 Π.Δ. να αντιμετωπισθούν εξίσου από άποψη οικοδομικής εκμετάλλευσης. Τα υπόψη όρια συμπίπτουν με τα όρια του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Λάρισας τα ισχύοντα προ των επεκτάσεων που έγιναν με τα παραπάνω Π.Δ. (354Δ/88 και 388Δ/89).”

Επειδή:

1. Για όλα τα οικοπέδα του ΟΤ 575Γ, οι πιο πάνω αναφερόμενοι λόγοι τροποποίησης του ορίου συντελεστή δόμησης που προηγήθηκε, ισχύουν και για την προτεινόμενη τροποποίηση του ορίου του τομέα των λοιπών όρων δόμησης και συγκεκριμένα για εκείνα τα οικοπέδα ή τμήματά τους που περιλαμβάνονται στον τομέα Ε, αντί του ορθού που είναι ο Ε2 και
2. Εκ παραδρομής δεν συμπεριλήφθηκε στην προηγούμενη τροποποίηση του ορίου συντελεστή δόμησης και η προτεινόμενη του ορίου των λοιπών όρων δόμησης, διότι «Τα υπόψη όρια συμπίπτουν με τα όρια του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Λάρισας τα ισχύοντα προ των επεκτάσεων που έγιναν με τα παραπάνω Π.Δ. (354Δ/88 και 388Δ/89).

Προτείνεται:

1. Η κατάργηση του τομέα Ε των λοιπών όρων δόμησης, για τα οικοπέδα του ΟΤ 575Γ και την υπαγωγή όλων των οικοπέδων του συγκεκριμένου ΟΤ στον τομέα Ε2, σύμφωνα με το συνημμένο διάγραμμα.
2. Ο καθορισμός των λοιπών όρων δόμησης του τομέα Ε2, όπως αναφέρονται στην με αρ. 811/17-2-1989 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ183Δ/30-3-89), όπως αναδημοσιεύθηκε

με την με αρ. 94/9-1-2003 απόφασή του (ΦΕΚ 42Δ/30-1-2003) , δηλαδή: Αρτιότητα (κατά κανόνα): ελάχιστο πρόσωπο 10 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 200 τ.μ. , αρτιότητα (κατά παρέκκλιση): όσα δημιουργήθηκαν προ 26-2-1979 και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 8 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 120 τ.μ., ποσοστό κάλυψης και ύψος κτηρίων: κατά ΝΟΚ. Επιπλέον, τα οικοπέδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν τις προϋποθέσεις του άρθρου 25, του Ν.1337/83, όπως ισχύει.

Με την προτεινόμενη τροποποίηση:

- α) αποκαθίσταται η εσφαλμένη θέση του ορίου του τομέα των λοιπών όρων δόμησης στο ΟΤ 575Γ, ώστε να συμπίπτει με το όριο του ρυμοτομικού σχεδίου της ένταξης των οικοπέδων σ' αυτό και πριν την επέκτασή του
- β) δεν μειώνονται οι κοινόχρηστοι χώροι του εγκεκριμένου σχεδίου
- γ) δεν θίγονται οικοδομές
- δ) το σχέδιο είναι άμεσα εφαρμόσιμο και
- ε) δεν υπάρχει επιβάρυνση για το Δημόσιο

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

«Τροποποίηση ορίου λοιπών όρων δόμησης στο Ο.Τ. 575Γ, με επιβολή όρων δόμησης του τομέα VI Ε2, όπως και των όμορων οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης με το π.δ. της 4-1-79 (ΦΕΚ 121Δ/26-2-79) και αναθεωρήθηκαν με την αρ. 811/17-2-1989 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 183Δ/30-3-89), η οποία αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 42Δ/30-1-2003.»

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση ορίου λοιπών όρων δόμησης στο Ο.Τ. 575Γ, με επιβολή όρων δόμησης του τομέα VI Ε2, όπως και των όμορων οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης με το π.δ. της 4-1-79 (ΦΕΚ 121Δ/26-2-79) και αναθεωρήθηκαν με την αρ. 811/17-2-1989 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 183Δ/30-3-89), η οποία αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 42Δ/30-1-2003 με:

1) Κατάργηση του τομέα Ε των λοιπών όρων δόμησης, για τα οικοπέδα του ΟΤ 575Γ και την υπαγωγή όλων των οικοπέδων του συγκεκριμένου ΟΤ στον τομέα Ε2.

2) Καθορισμό των λοιπών όρων δόμησης του τομέα Ε2, όπως αναφέρονται στην με αρ. 811/17-2-1989 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 183Δ/30-3-89), όπως αναδημοσιεύθηκε με την με αρ. 94/9-1-2003 απόφασή του (ΦΕΚ 42Δ/30-1-2003) , δηλαδή: Αρτιότητα (κατά κανόνα): ελάχιστο πρόσωπο 10 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 200 τ.μ. , αρτιότητα (κατά παρέκκλιση): όσα δημιουργήθηκαν προ 26-2-1979 και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 8 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 120 τ.μ., ποσοστό κάλυψης και ύψος κτηρίων: κατά ΝΟΚ. Επιπλέον, τα οικοπέδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν τις προϋποθέσεις του άρθρου 25, του Ν.1337/83, όπως ισχύει, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Με την άνωθεν τροποποίηση:

- α) Αποκαθίσταται η εσφαλμένη θέση του ορίου του τομέα των λοιπών όρων δόμησης στο ΟΤ 575Γ, ώστε να συμπίπτει με το όριο του ρυμοτομικού σχεδίου της ένταξης των οικοπέδων σ' αυτό και πριν την επέκτασή του
- β) Δεν μειώνονται οι κοινόχρηστοι χώροι του εγκεκριμένου σχεδίου
- γ) Δεν θίγονται οικοδομές

- δ) Το σχέδιο είναι άμεσα εφαρμόσιμο και
ε) Δεν υπάρχει επιβάρυνση για το Δημόσιο

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

**ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΖΑΟΥΤΣΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΤΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΠΑΠΑΔΟΥΛΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΚΟΣΜΑΣ
ΑΠΡΙΛΗ ΑΓΟΡΙΤΣΑ**



ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA

