



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 112**

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2021, στην ιδιοκτησία του κ. Μπαντή Νικόλαου, μετά την αρ. 1324/2011 απόφαση του Διοικητικού πρωτοδικείου Λάρισας, στο ΚΧ 687Β, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής και με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη, στη συνοικία "Φιλιππούπολη" Λάρισας, όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 14-12-2022 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. 54083/09-12-2022 έγγραφη πρόσκληση του Αντιπροέδρου Ανδριτσόπουλου Ανδρέα, απόντος του Προέδρου κ. Κωνσταντίνου Διαμάντου, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Διαμάντος Κωνσταντίνος ως Πρόεδρος, 2) Καλτσάς Νικόλαος, 3) Αργυρόπουλος Κωνσταντίνος, 4) Ζαούτσος Γεώργιος, 5) Δαούλας Θωμάς, 6) Παπαδούλης Γεώργιος, 7) Τσιλιμίγκας Χρήστος, 8) Νταής Παναγιώτης, 9) Γιαννακόπουλος Κοσμάς και 10) Βλαχούλης Κωνσταντίνος.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2021, στην ιδιοκτησία του κ. Μπαντή Νικόλαου, μετά την αρ. 1324/2011 απόφαση του Διοικητικού πρωτοδικείου Λάρισας, στο ΚΧ 687Β, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής και με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη, στη συνοικία "Φιλιππούπολη" Λάρισας, όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 73 του Ν. 3852/10 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Τη με αριθμ. πρωτ. 11410/10-11-2022 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομίας, Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία έχει ως εξής:

Συγ: Η αρ. πρωτ. 7386/12.07.22 αίτηση του κ. Μπαντή Νικόλαου.

Έχοντας υπόψη:

- 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).
- Την με αριθ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ15/17000/763/21-4-2008 (Φ.Ε.Κ.162ΑΑΠ/12-5-2008) απόφαση του υπουργού Πολιτισμού "αναοριοθέτηση του Αρχαιολογικού χώρου πόλεως Λάρισας".
- Το άρθρα 32 (όπως αντικαταστάθηκε από το άρθ. 3 παρ. 2 του Ν. 4315/14) 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),
- Τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2021 όπως συμπληρώθηκαν με το αρθ. 20 παρ.1 του Ν.4787/2021.

- Α) εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 4-1-1979 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 121Δ/26-2-1979 ΠΕΡΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΣ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΣ ΕΝΙΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΑΥΤΟΥ.),
- Β) αναθεωρήθηκε με την με αρ.5657/23-8-1989 Απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 550Δ/06-09-1989) και αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ77Δ/07-02-03.
- Το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την αίτηση.
- 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.
- 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 απαλλοτριώσης, η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων Δικαστηρίων,** με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτριώση”.
- Την αρ. πρωτ. 7386/12.07.22 αίτηση του κ. Μπαντή Νικόλαου.
- Την αρ. 1324/2011 απόφαση του Διοικητικού πρωτοδικείου Λάρισας σχετικά με την αποδοχή της άρσης της απαλλοτριώσης στην ιδιοκτησία του κ. Μπαντή Νικόλαου, κατά τα ειδικότερα που αναφέρονται στο διατακτικό της απόφασης.

αλλά και το γεγονός ότι:

Σύμφωνα με την ΑΙΤΗΣΗ του πληρεξούσιου δικηγόρου κου Γιολδάση Αναστάσιου και το τοπογραφικό διάγραμμα που το συνοδεύει , η ιδιοκτησία των κ.κ. Μιχαλόπουλου Πέτρου, Δημήτριου, Πασχάλη, Χρήστου, Ευάγγελου, έχει εμβαδό ρυμοτόμησης 596,00 τμ. ενώ σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής και χωρικής βάσης του Κτηματολογικού Γραφείου Λάρισας η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ310810305011 έχει εμβαδό ρυμοτόμησης 568,00 τμ.

Σύμφωνα με την “ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ” που συζητήθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο και οδήγησε στη λήψη των “αποφάσεων για την πολεοδομική κατάσταση και για τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων” αναφέρεται ότι:

1. - Υπάρχουν 120 περίπου περιπτώσεις δικαστικών αποφάσεων για άρσεις απαλλοτριώσεων που αφορούν κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους της πόλης. Ο αριθμός αυτός, με βάση το θεσμικό πλαίσιο αλλά και τους κοινωνικοοικονομικούς παράγοντες της δύσκολης τρέχουσας περιόδου, θα αυξηθεί, δημιουργώντας μια ασφυκτική κατάσταση για το σχέδιο πόλης.
2. - Ο εξορθολογισμός των απαιτήσεων της πόλης απέναντι των ιδιοκτητών είναι απαραίτητος στα πλαίσια της κοινωνικής δικαιοσύνης και της ομαλής λειτουργίας της πόλης. Οι όποιες αποφάσεις άρσεων πρέπει να γίνονται μετά από συνολική θεώρηση, τουλάχιστον σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας και με πλήρη αιτιολόγηση, βασιζόμενη σε συγκεκριμένα κριτήρια.
3. - Ο Δήμος οφείλει να είναι έτοιμος, με συνολικό σχεδιασμό, για την προοπτική του σχεδίου πόλης σε κάθε περίπτωση, έστω και αν αυτό δεν επιβάλλεται από δικαστική απόφαση άρσης ή διοικητική άρση.

Στην αρ. 169/17 απόφαση του το Δημοτικό Συμβούλιο με θέμα: “Λήψη απόφασης για την πολεοδομική κατάσταση και για τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στην 1η Δημοτική Κοινότητα”, αναφέρει για τον πιο πάνω χώρο (σελ. 11):

Πίνακας Θ3.

ΑΡΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΦΙΛΙΠΠΟΥΠΟΛΗ				
α/α	Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ2)	ΑΞΙΑ (ευρώ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	KX 687B	998,77	261.537,91	Πλατεία - Οδός
2	KX 687B	596,00	156.068,56	(Χατζηχαλάρ)
3	KX 689	1.693,45	443.446,82	(Χατζηχαλάρ)
4	KX 696A	400,00	124.664,00	(Χατζηχαλάρ)
5	KX 693B	157,55	41.282,23	(Χατζηχαλάρ)
	ΣΥΝΟΛΟ	3.845,77	1.026.999,52	

Θ 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων.

“ Από τους παραπάνω πίνακες, γίνεται φανερό πως, σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι της συνοικίας και κυρίως αυτοί που διαμορφώνουν το γραμμικό πάρκο «Χατζηχαλάρ», δεν έχουν αποκτηθεί από την πόλη και βαρύνονται με δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης. Οι περιπτώσεις αυτές κρίνονται ως πολεοδομικά σημαντικοί, καθώς αφορούν την διαμόρφωση του γραμμικού πάρκου και χωρίζονται σε δυο υποπερίπτώσεις : α) Στους χώρους που είναι δεσμευμένοι και για τους οποίους υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης και β) Στους χώρους που είναι απλώς δεσμευμένοι, χωρίς δικαστικές αποφάσεις άρσεων.

Οι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση α, κρίνονται ιδιαίτερα σημαντικοί και για τους οποίους ενχωρεί και διαδικασία επίσπευσης από τον Δήμο, είναι οι παρακάτω : • **KX 687 B**, • KX 689, • KX 696 A, • KX 693 B

Το συνολικό κόστος αποζημίωσης, για τους παραπάνω χώρους, είναι περίπου 0,77 εκ. ευρώ και η συνολική τους έκταση είναι 2.850 μ2 περίπου. Θα πρέπει να σημειωθεί πως υπάρχουν περιπτώσεις, όπου τμήματα των χώρων αυτών έχουν αποχαρακτηριστεί από κοινόχρηστοι χώροι και έχουν μετατραπεί σε οικοδομικά τετράγωνα (περαιωμένη άρση). **Ειδικότερα, για την περίπτωση του KX 687 B, που αφορά κοινόχρηστο χώρο και δρόμο, εξετάστηκε η δυνατότητα μερικής αποδέσμευσης (δρόμου και τμήματος KX).**

Οι κοινόχρηστοι χώροι, που κατατάσσονται στην υποπερίπτωση β, κρίνονται επίσης ιδιαίτερα σημαντικοί και για τους οποίους ο Δήμος Λάρισας θα πρέπει να προγραμματίσει την σταδιακή απόκτησή τους, για την ολοκλήρωση της διαμόρφωσης του γραμμικού πάρκου «Χατζηχαλάρ».

Οι χώροι αυτοί είναι οι παρακάτω :

• KX 672 Γ, • KX 689 Γ, • KX 693, • KX 709, • KX νησίδα «Χατζηχαλάρ»

Το συνολικό κόστος αποζημίωσης, για τους παραπάνω χώρους, είναι περίπου 2,68 εκ. ευρώ και η συνολική τους έκταση είναι 10.800 μ2 περίπου...”

Σύμφωνα με το αρθ. 88 του Ν. 4759/20 (ΦΕΚ 245Α/9-12-20) “... η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:

α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή

β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή

γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α’ 17).

- Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου.

-Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2 είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του

ρυμοτομικού σχεδίου είτε προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της.

Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και

β) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου γίνεται ταυτόχρονα με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας...

Σε περίπτωση που η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής αποφασίσει να εισηγηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων την επανεπιβολή της ρυμοτομίας στην ιδιοκτησία κ. Μπαντή Νικόλαου, στο ΚΧ 687Β, στη συνοικία "Φιλιππούπολη", σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, η οικονομική επιτροπή του Δήμου θα εισηγηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο την εγγραφή εξειδικευμένου κονδυλίου για το σκοπό αυτό. Το κόστος θα προκύψει μετά από την υπολογιζόμενη δαπάνη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Σε περίπτωση που η Οικονομική Επιτροπή γνωμοδοτήσει αιτιολογημένα περί αδυναμίας αποζημίωσης του Κοινόχρηστου Χώρου η Περιφέρεια Θεσσαλίας θα εξετάσει το θέμα της τροποποίησης στον συγκεκριμένο χώρο με την μετατροπή του σε οικοδομικό τετράγωνο, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Ν. 2508/97 άρθρο 20 (Φ.Ε.Κ. 124 Α), όπως τροποποιήθηκε με το αρθ. 1 παρ. 7 του Ν. 4315/14 "Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις".

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

«Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2021, στην ιδιοκτησία του κ. Μπαντή Νικόλαου, μετά την αρ. 1324/2011 απόφαση του Διοικητικού πρωτοδικείου Λάρισας, στο ΚΧ 687Β, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής και με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη, στη συνοικία "Φιλιππούπολη" Λάρισας, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.»

MUNICIPALITY OF LARISSA

3. Τη διαφωνία του δημοτικού συμβούλου κ. Παπαδούλη Γεωργίου.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Μετά από συζήτηση του θέματος στην ΕΠΖ και την ενδελεχή εξέταση των δεδομένων για την Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση απαλλοτριώσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2021, στην ιδιοκτησία του κ. Μπαντή Νικόλαου, μετά την αρ. 1324/2011 απόφαση του Διοικητικού πρωτοδικείου Λάρισας, στο ΚΧ 687Β, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής και με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη, στη συνοικία "Φιλιππούπολη" Λάρισας, αποφασίσθηκε ότι η Επιτροπή θα επανέλθει για τη λήψη απόφασης μετά από νέα εισήγηση της Υπηρεσίας που θα λαμβάνει υπ' όψιν το τελικό σχέδιο που θα εκπονηθεί από την αρμόδια υπηρεσία με κατεύθυνση τη μερική επανεπιβολή της δέσμευσης Κ.Χ..

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

**ΚΑΛΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΟΣ
ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΔΑΟΥΛΑΣ ΘΩΜΑΣ
ΖΑΟΥΤΣΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΚΟΣΜΑΣ
ΝΤΑΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΑΠΑΔΟΥΛΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΒΛΑΧΟΥΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ**

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
M U N I C I P A L I T Y O F L A R I S S A