



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

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ  
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 421**

**ΘΕΜΑ: Τροποποίηση σχεδίου πόλης με αποχαρακτηρισμό του κοινόχρηστου χώρου ΚΧ 391 και μετατροπή του σε οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ 391, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής όπως ισχύει σήμερα, στη Δημοτική Κοινότητα Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.**

Στη Λάρισα σήμερα 22-05-2024 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 11.00 π.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 25349/17-05-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 66/09-01-2024 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Τζατζάκης Φώτιος, 3) Καλόγηρος Κων/νος, 4) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 5) Διαμάντος Κωνσταντίνος και 6) Αγορίτσας Χρήστος.

Κατά τη συζήτηση του θέματος απουσίαζε ο δημοτικός σύμβουλος κ.Καλόγηρος Κωνσταντίνος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση σχεδίου πόλης με αποχαρακτηρισμό του κοινόχρηστου χώρου ΚΧ 391 και μετατροπή του σε οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ 391, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής όπως ισχύει σήμερα, στη Δημοτική Κοινότητα Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 72, 73 & 74Α του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν. 5056/2023.
3. Τη με αρ. πρωτ. 4758/16-05-2024 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία έχει ως εξής:

**Συγεί:** Η αρ. πρωτ. 8398/25.09.23 αίτηση του κ. Νίκου Κων/νου, Χαροκόπου Γεώργιου κα.

**Έχοντας υπόψη:**

- 1) Το άρθρο 74 του Ν. 3852/2010 Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης –Πρόγραμμα Καλλικράτης'' ( Φ.Ε.Κ. 87 Α' / 7-6-2010 ) όπως αντικαταστάθηκε με τα άρθρα 8 και 9 του Ν.5156/2023 (ΦΕΚ 163Α/06.10.2023).
- 2) Ότι η εν λόγω ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με την αρ. 93748/29-12-72 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 3Δ/10-1-73), το οποίο αναθεωρήθηκε και τροποποιήθηκε με την αρ. 2751/24-5-94 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 577Δ/9-6-94), και τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 490Δ/13-6-02.
- 3) 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),
- 4) Το άρθρο 1. Παρ. 1. 3<sup>α</sup> 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.

5) Το άρθρο 10 παρ. 4<sup>α</sup> 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.).

#### **αλλά και το γεγονός ότι:**

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με την αρ. 93748/29-12-72 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 3Δ/10-1-73), το οποίο αναθεωρήθηκε και τροποποιήθηκε με την αρ. 2751/24-5-94 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 577Δ/9-6-94), και τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 490Δ/13-6-02.

Σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου-Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κυριάκου Γεώργιου η ιδιοκτησία των αιτούντων έχει εμβαδό 1551,89 τ.μ.

Σύμφωνα με το Α.Π ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/125346/2833/5.4.2021 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρ. 88 του ν. 4759/20 στην αίτηση γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και πρέπει να προσκομιστούν δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου. ( πχ συμβόλαια , κτηματολογικά αποσπάσματα κλπ). Θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να προσκομίσει πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα της ιδιοκτησίας με συντεταγμένες σε ΕΓΣΑ, όπως τα τοπογραφικά που συνοδεύουν συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβιβάσεων, προκειμένου να είναι εφικτός ο υπολογισμός της προσήκουσας αποζημίωσης του.

Σύμφωνα τις οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (εγκ55/1988) οι κοινόχρηστοι στα οικοδομικά τετράγωνα αποτελούν ουσιαστικά ελεύθερο χώρο, βελτιώνουν τον οικισμό από άποψη αισθητικής, υγιεινής και δεν πρέπει να μειώνονται ή να καταργούνται.

Σε κάθε περίπτωση πρέπει να τεκμηριώνονται εμπειριστατωμένα οι ακριβείς λόγοι κοινής ανάγκης ή ωφέλειας, στον οποίων την εξυπηρέτηση είτε θεραπεία κάθε τροποποίηση αποβλέπει (λ.χ. από απόψεως πολεοδομικών κριτηρίων ή κυκλοφοριακών ή ακόμα και για λόγους αισθητικής ή εναρμόνισης με το περιβάλλον, διατήρησης παραδοσιακού χαρακτήρα κλπ) και ότι αυτή δεν υπαγορεύεται από ιδιωτικά συμφέροντα σύμφωνα με τη σχετική εγκύκλιο.

Στην προκειμένη περίπτωση προσκομίστηκε μόνο μια αίτηση με ένα παλιό τοπογραφικό διάγραμμα χωρίς αναφορά στην επίμαχη απαλλοτρίωση.

Σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΣτΕ η μείωση πλάτους οδού – Κοινόχρηστου Χώρου, εφ' όσον δεν αιτιολογείται από ύπαρξη πολεοδομικής ανάγκης, η τροποποίηση είναι ανατιμολογήτος, καθ' όσον το κριτήριο της ρυμοτόμησης των υπόψη οικοπέδων δεν συγκαταλέγεται στα νόμιμα κριτήρια μείωσης πλάτους οδού δια τροποποίησης του σχεδίου. **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”, **καθώς και στα πλαίσια των διατάξεων του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020** όπως συμπληρώθηκαν με το αρθ. 20 παρ.1 του Ν.4787/2021.

*“... 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...”*

Ο έλεγχος των προϋποθέσεων για την εξακρίβωση της κοινοχρησίας των οδών του άρθρου 28 του ν. 1337/83 γίνεται παρεμπιπτόντως από την Διοίκηση. Η οριστική κρίση για αυτές γίνεται από τα πολιτικά δικαστήρια.

Για τη διάνοιξη της οδού ΔΕΝ συντάχθηκε ποτέ πράξη αναλογισμού αποζημίωσης ρυμοτομουμένων ιδιοκτησιών.

Σε περίπτωση που η Δημοτική 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".

Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε για την εισαγωγή του θέματος στην Δημοτική Επιτροπή έτσι ώστε να γνωμοδοτήσει σχετικά με την:

«Τροποποίηση σχεδίου πόλης με αποχαρακτηρισμό του κοινόχρηστου χώρου ΚΧ 391 και μετατροπή του σε οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ 391, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής όπως ισχύει σήμερα, στη Δημοτική Κοινότητα Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.»

**Σε αρνητική περίπτωση, 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).**

#### ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση σχεδίου πόλης με αποχαρακτηρισμό του κοινόχρηστου χώρου ΚΧ 391 και μετατροπή του σε οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ 391, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής όπως ισχύει σήμερα, στη Δημοτική Κοινότητα Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Η κρίση του Δήμου περί αδυναμίας αποζημίωσης είναι αιτιολογημένη και συνοδεύεται από συγκεκριμένα στοιχεία οικονομικής διαχείρισης από τα οποία 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).

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

#### Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

**ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ  
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ  
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ  
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ  
ΑΓΟΡΙΤΣΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ Ο.Τ.

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:1000

