



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

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 447**

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020 σε συνδυασμό με το εικοστό άρθρο του Ν.4787/2021, στο Ο.Τ. 885-Χώρο Νηπιαγωγείου, στη συνοικία «Ιπποκράτης» της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 29-05-2024 ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή και ώρα 13.00 μ.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 27157/24-05-2024 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) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κων/νος, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Κουρδής Αναστάσιος, 7) Διαμάντος Κων/νος, 8) Αδαμόπουλος Αθανάσιος και 9) Δεληγιάννης Δημήτριος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020 σε συνδυασμό με το εικοστό άρθρο του Ν.4787/2021, στο Ο.Τ. 885-Χώρο Νηπιαγωγείου, στη συνοικία «Ιπποκράτης» της πόλης Λάρισας 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. 4889/21-05-2024 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία έχει ως εξής:

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. 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 >>.
3. Τα άρθρα 31,32 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 02-02-1976 Προεδρικό Διάταγμα <<περί τροποποίησης και επεκτάσεως του Ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού >> (ΦΕΚ 72Δ/15-03-1976) και εξακολούθησε να είναι δεσμευμένη με την 811/17.2.89 απόφαση Νομάρχη

- Λάρισας (Φ.Ε.Κ. 183Δ/30-3-89) περί αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Λάρισας στις πολεοδομικές ενότητες Α, Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Β3, Β4, Β6, Γ7, Γ1, Γ2, Γ3, ΓΑ και επαναδημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 42Δ/30-1-03.
5. 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.
 6. Το άρθρο 10 παρ. 4α 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 >>.
 7. **Τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020 σε συνδυασμό με το άρθρο 20 του Ν.4787/21.**
 8. Την αρ. 169/17 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Λαρισαίων με θέμα: **«Λήψη απόφασης για την πολεοδομική κατάσταση και για τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για τη δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη 1η Δημοτική Κοινότητα»**, όπου για τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία αναφέρονται τα παρακάτω:
ΟΤ 885 ΚΦ. (5). Αφορά δεσμευμένο χώρο για την ανέγερση βρεφονηπιακού σταθμού και νηπιαγωγείου, που βρίσκεται απέναντι του ΚΧ 885 Α, επί της οδού Ταμπάρα. Η έκτασή του είναι 1.946,30 μ² και η αξία της απαλλοτριούμενης έκτασης 450.237,58 ευρώ. Υπάρχει δικαστική απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης (240/2004). Με δεδομένο την λειτουργία, σε δημοτικούς χώρους, βρεφονηπιακού σταθμού και νηπιαγωγείου, θεωρείται πως η πολεοδομική αξία του συγκεκριμένου χώρου είναι σχετικά μικρή. Η εκτίμηση προκύπτει από τον συνδυασμό των περιπτώσεων που αφορούν το ΟΤ 885 ΚΦ, τον ΚΧ 885 Α και του ΚΧ 917 Γ, εξαιτίας εμπλεκόμενων κοινών ιδιοκτητών. Σε κάθε περίπτωση, πριν την οριστική πρόταση, θα πρέπει να αναλυθούν οι μελλοντικές ανάγκες της συνοικίας σε χώρους, όπου μπορούν να αναπτυχθούν οι συγκεκριμένες χρήσεις, καθώς, μέχρι σήμερα, οι αντίστοιχες ανάγκες καλύπτονται πλήρως από τις υφιστάμενες δομές. Ως πρώτη εκτίμηση, μπορούμε να θεωρήσουμε πως νέες ανάγκες μπορούν να προκύψουν μόνο μετά από δραματική πληθυσμιακή αύξηση.
 9. Τη με αρ. Πρωτ. 6570/10.07.2023 αίτηση των κ.κ. Ευαγγελίας Λέντζα και Δήμητρας Λέντζα με την οποία ζητούν την άρση δέσμευσης των ακινήτων τους.
 10. Το από 30.03.2023 τοπογραφικό διάγραμμα που συνέταξε και υπογράφει ο Πολιτικός Μηχ/κός κ. Μενέλαος Τζαφέτας στο οποίο αποτυπώνεται η εν λόγω έκταση.
 11. Το με αριθμό πρωτοκόλλου 10642/06.11.2023 έγγραφό μας προς τη Διεύθυνση Α/ΘΜΙΑΣ Εκπαίδευσης Λάρισας για την αναγκαιότητα ή μη δέσμευσης των χώρων αυτών.
 12. Την με αριθμό πρωτοκόλλου 2433/06.02.2024 (**εισερχόμενο 1666/19.02.2024**) απάντηση της Διεύθυνσης Α/ΘΜΙΑΣ Εκπαίδευσης Λάρισας για την αναγκαιότητα δέσμευσης των χώρων αυτών με το οποίο υποστηρίζεται η διατήρηση της δέσμευσης καθώς διασφαλίζει την απαραίτητη προϋπόθεση για την οικοδόμηση νέου Νηπιαγωγείου.

13. **Όσον αφορά στα πολεοδομικά δεδομένα των ιδιοκτησιών**, η περίπτωση που εξετάζουμε αφορά τα παρακάτω ακίνητα:
- Το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 310810952018 ιδιοκτησίας Δήμητρας Λέντζα με εμβαδό, σύμφωνα με το κτηματολογικό φύλλο, 1033,00μ².
 - Το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 310810952019 ιδιοκτησίας Ευαγγελίας Λέντζα με εμβαδό, σύμφωνα με το κτηματολογικό φύλλο, 682,00μ².
 - Και οι δύο ιδιοκτησίες είναι δεσμευμένες για τη δημιουργία χώρου νηπιαγωγείου σε συνδυασμό με το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 310810952009 ιδιοκτησίας Γκανίδη Δημητρίου το οποίο βρίσκεται ανατολικά των δύο παραπάνω.
14. **Με την προτεινόμενη τροποποίηση**, ζητείται η άρση της απαλλοτρίωσης με τον αποχαρακτηρισμός των δύο ιδιοκτησιών και η απόδοσή τους σε Ο.Τ. στους ιδιοκτήτες τους
15. **Να σημειωθεί ότι, σε περίπτωση που η Δημοτική Επιτροπή αποφασίσει την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των ιδιοκτησιών, θα πρέπει να εγγραφούν στον προϋπολογισμό του Δήμου Λαρισαίων σε εξειδικευμένα κονδύλια ύψους 348.440,40 ευρώ (190.898,40+ 157.542,00ευρώ), σύμφωνα με το φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου, κατ' εκτίμηση.**
16. Το με αρ. πρωτ. 5025/24-05-2024 έγγραφο της Προισταμένης του Τμήματος Πολεοδομικού σχεδιασμού, όπου και αναφέρεται ότι:

Το ΟΤ885 είναι μερικώς δεσμευμένο για την δημιουργία “Νηπιαγωγείου & Βρεφονηπιακού Σταθμού”. Στο δεσμευμένο τμήμα του με συνολική έκταση 3749 τμ εμπίπτουν δύο ιδιοκτησίες σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου:

1. Η εξεταζόμενη σε αυτή τη Δημοτική Επιτροπή ιδιοκτησία των κ. Λέντζα Ευαγγελία και Δήμητρα (ΚΑΕΚ 310810952018 και ΚΑΕΚ 310810952019) συνολικής έκτασης 1715 τμ..
2. Η ιδιοκτησία Γκανίδη (ΚΑΕΚ 310810952009) συνολικής έκτασης 2034 τμ. Για τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία εκδόθηκε η δικαστική απόφαση με αρ. 240/2004 περί άρσης απαλλοτρίωσης (σχετικό με αρ. 6). Ωστόσο μέχρι και τη συγγραφή του παρόντος εγγράφου δεν έχει υποβληθεί σχετικός φάκελος άρσης απαλλοτρίωσης στην Υπηρεσία.

Επίσης στην ίδια περιοχή είναι σε εξέλιξη ανάλογες διοικητικές διαδικασίες τροποποίησης σχεδίου οι οποίες βρίσκονται σε διαφορετικά στάδια όσον αφορά στη διαχείρισή τους. Για παράδειγμα:

1. Στο ΟΤ885Α είναι σε εξέλιξη η διαδικασία της επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης για τις ιδιοκτησίες των κ. Τσούρη κ.α. και του Δήμου Γρεβενών. Σύμφωνα με το σχετικό με αρ. 2 έχει επέλθει συμφωνία η οποία και θα οδηγήσει όσον αφορά στον πολεοδομικό σχεδιασμό στην επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης για το μεγαλύτερο τμήμα του ΟΤ885Α. Απομένει ένα μικρό τμήμα ιδιοκτησίας των κ. Μπετσιμέα κ.α. συνολικής έκτασης
2. Στο ΚΧ880 αλλά και στο ΟΤ885Α είναι σε εξέλιξη η διαδικασία της τροποποίησης σχεδίου για την ιδιοκτησία των κ. Μπετσιμέα κ.α.. Η Υπηρεσία εισήγαγε πολλές φορές την παραπάνω υπόθεση στα αρμόδια συλλογικά όργανα του Δήμου Λαρισαίων με τελευταία την με αρ. πρωτ. 340/15.01.2024 εισήγηση προς τη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων. Σε αυτή εκδόθηκε η με αρ. 37/24.01.2024 απόφαση αναβολή λήψης της απόφασης επί του θέματος για τους παρακάτω λόγους:

“1. Δεν έχει εγκριθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο Λαρισαίων το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Εξασφάλιση Κοινόχρηστων και Κοινοφελών χώρων (Ε.Σ.Ε.Κ.Κ.)

2. Δεν έχει γίνει η Πρώτη Αναμόρφωση του Προϋπολογισμού του 2024.

3. Εκκρεμεί η έγκριση χρηματικού ποσού ύψους 1.938.700,00 ευρώ από το Πράσινο ταμείο για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων.”

Στο ίδιο ως άνω έγγραφο αναφέρεται ότι σχετικά με τον Κ.Χ. 885Α, τμήμα του οποίου ανήκει στις αιτούσες, η πρόθεση της Δημοτικής Αρχής είναι να εξετάσει την απόδοσή του ή μη σε συνδυασμό με την τακτική που θα ακολουθήσει στην όμορη ιδιοκτησία _ Υπόθεση Τσούρη _ βόρεια της εν λόγω ιδιοκτησίας, ώστε να δοθεί μια συνολική λύση.

Σημειώνουμε πως σύμφωνα με εκτίμηση της Υπηρεσίας το κόστος απαλλοτρίωσης ανέρχεται στα 600.000 ευρώ περίπου.

3. Στο ΚΧ880 είναι σε εξέλιξη η διαδικασία της τροποποίησης σχεδίου για την ιδιοκτησία των κ. Τσιτώτα- Κασσωτάκη. Η Υπηρεσία δεν έχει ακόμα προωθήσει την παραπάνω υπόθεση στα αρμόδια συλλογικά όργανα του Δήμου Λαρισαίων.

Επίσης για το ΚΧ880 έχει υποβληθεί πρόταση χρηματοδότησης από το Πράσινο Ταμείο, αλλά χωρίς κάποια έγκριση μέχρι σήμερα.

Σε μια προσπάθεια συνολικής διευθέτησης και διαχείρισης των ζητημάτων που αφορούν τις παραπάνω ιδιοκτησίες, η Υπηρεσία προχωρά στην παρακάτω πρόταση πολεοδομικού σχεδιασμού:

1. Τροποποίηση σχεδίου με αποχαρακτηρισμό του ΟΤ885, κατάργηση της χρήσης “Χώρος Νηπιαγωγείου & Βρεφονηπιακού Σταθμού” και μετατροπή του σε οικοδομήσιμο χώρο. Αυτό συνεπάγεται πως η εν λόγω έκταση 3.749 τμ. αποδίδεται στους ιδιοκτήτες της κ. Λέντζα και Γκανίδη.

2. Τροποποίηση σχεδίου με επανεπιβολή της δέσμευσης- απαλλοτρίωσης σε όλο το ΟΤ885Α. Αυτό συνεπάγεται πως θα πρέπει να αποζημιωθεί τμήμα της ιδιοκτησίας των κ. Μπετσιμέα κ.α. το οποίο αυτή τη στιγμή είναι εκτός της όποιας συμφωνίας περιγράφεται στο σχετικό με αρ. 2. Σύμφωνα με εκτίμηση της Υπηρεσίας το κόστος αποζημίωσης για την παραπάνω ιδιοκτησία ανέρχεται στα 100000 ευρώ, το οποίο όμως μπορεί να μειωθεί ακόμη και στο μισό αν προωρήσουμε στο επόμενο στάδιο.

3. Τροποποίηση σχεδίου με αποχαρακτηρισμό του ΚΧ880, κατάργηση της χρήσης “ΚΧ- Κλειστό Γυμναστήριο”. Αυτό συνεπάγεται πως η εν λόγω έκταση αποδίδεται στους ιδιοκτήτες της κ. Μπετσιμέα και Τσιτώτα- Κασσωτάκη.

Με την παραπάνω πρόταση γίνεται μεταφορά και δέσμευση χώρου στο ΟΤ885Α για την δημιουργία χώρου “Νηπιαγωγείου & Βρεφονηπιακού Σταθμού” συνολικής έκτασης 2000-2500 τμ.. Αυτό συνεπάγεται πως το ΟΤ885Α θα έχει χρήση “Νηπιαγωγείου & Βρεφονηπιακού Σταθμού” στο κάτω μέρος και ΚΧ- Πλατεία στο πάνω μέρος συνολικής έκτασης 5000 τμ περίπου.

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

“Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020 σε συνδυασμό με το εικοστό άρθρο του Ν.4787/2021, στο Ο.Τ. 885 -Χώρο Νηπιαγωγείου, στη συνοικία "Ιπποκράτης" της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα”

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020 σε συνδυασμό με το εικοστό άρθρο του Ν.4787/2021. Η υπόθεση αφορά τον αποχαρακτηρισμό του δεσμευμένου χώρου με ΚΑΕΚ 310810952018 και ΚΑΕΚ 310810952019, ο οποίος αποτελεί τμήμα του ΟΤ885 που προορίζεται για την ανέγερση βρεφονηπιακού σταθμού και νηπιαγωγείου.

Επειδή όμως ο προτεινόμενος σχεδιασμός αφορά και την όμορη ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 310810952009, καθίσταται αναγκαίο η Υπηρεσία να συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα για το σύνολο των δεσμευμένων ιδιοκτησιών εντός του ΟΤ885.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΚΟΥΡΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΕ ΚΛ. 1 : 500

