



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

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 99**

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από αυτοδίκαιη άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, στην ιδιοκτησία της κ. Κάρτου Αθηνάς, επί της οδού Μακρυγιάννη, μεταξύ των ΟΤ 680ΑΛ & ΚΧ 683Α με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής, στη συνοικία "ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ" Λάρισας, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 17-02-2026 ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 13.00 μ.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 9074/13-02-2026 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 5542/19-12-2024 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κωνσταντίνος, 5) Κουρδής Αναστάσιος, 6) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 7) Βλαχούλης Κωνσταντίνος και 8) Δεληγιάννης Δημήτριος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από αυτοδίκαιη άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, στην ιδιοκτησία της κ. Κάρτου Αθηνάς, επί της οδού Μακρυγιάννη, μεταξύ των ΟΤ 680ΑΛ & ΚΧ 683Α με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής, στη συνοικία "ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ" Λάρισας, 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. 3704/22-01-2026 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 "αναριοθέτηση του Αρχαιολογικού χώρου πόλεως Λάρισας".
- 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) Τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020 όπως ισχύουν μέχρι σήμερα.
- 5) Ότι η εν λόγω περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 04.01.79 Π.Δ. (ΦΕΚ121Δ/26.02.79), το οποίο αναθεωρήθηκε με την αριθ. 5667/23.08.89 απόφαση του Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ550Δ/06.09.1989), η οποία αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 77Δ/07.02.2003

6) Το από "ΜΑΙΟΣ 2025" τοπογραφικό διάγραμμα και την ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ του Αγρ.Τοπογράφου Μηχανικού Ιακωβάκη Κων/νου που συνοδεύει την αίτηση.

7) 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.

8) 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 απαλλοτριώσεως, η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων Δικαστηρίων,** με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση".

9) Την αρ. πρωτ. 7408/07.07.25 αίτηση της κας. Κάρτου Αθηνάς.

αλλά και το γεγονός ότι:

Η αιτούσα κα Κάρτου Αθηνά, με κυριότητα επί του ακινήτου κατά ποσοστό 3/8, προσκόμισε δικαιολογητικά για την ορθή επεξεργασία του αιτήματός της, ήτοι δικαιολογητικά προς απόδειξη της κυριότητάς της επί του ακινήτου και πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα.

Σύμφωνα με το αρ. πρωτ. 8648/20-08-25 έγγραφο της κας Νούσια Ελένης ΠΕ Δ/κου, υπάλληλος του τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού βεβαιώνει ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις προκειμένου να γίνει δεκτή η αίτηση κατά τα οριζόμενα στο αρθ.88 παρ. 2 του ν. 4759/20.

Μετά από τον έλεγχο του ιδιοκτησιακού καθεστώτος μέσω της απομακρυσμένης έρευνας στις κτηματολογικές εγγραφές στα στοιχεία που διαθέτει η Υπηρεσία μας για τα δημοτικά ακίνητα στο σύνολο των Κτηματολογικών Γραφείων της χώρας, μέσω των ΚΑΕΚ των ακινήτων διαπιστώθηκε ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του Ν1337/1983.

Σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του κτηματολογικού γραφείου Λάρισας το ακίνητο με ΚΑΕΚ 310810330011 (ιδιοκτησίας των κκ. Κάρτου Αθηνάς, Ζωής & Πέτρου) έχει εμβαδό τίτλου 189,62 τμ. και εμβαδό κτηματογράφησης 191,00 τμ.

Τμήμα της ιδιοκτησίας επί της οδού μεταξύ των ΟΤ 680ΑΛ & ΚΧ 683Α στη συνοικία "ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ" Λάρισας, με στοιχεία Α-Β-Γ-Ε-Ζ-Α εμβαδού 137,10τ.μ ρυμοτομείται για την διάνοιξη της ανωτέρου οδού. Τμήμα της ιδιοκτησίας που απομένει μετά τη ρυμοτόμηση με στοιχεία Ε-Γ-Δ-Ε με εμβαδόν 51,44 τμ δεν είναι άρτιο ούτε οικοδομήσιμο σύμφωνα με το από "ΜΑΙΟΣ 2025" τοπογραφικό διάγραμμα και την τεχνική έκθεση του Αγρ.Τοπογράφου Μηχανικού Ιακωβάκη Κων/νου. Εντός του οικοπέδου διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ.

Μέχρι και σήμερα για το ρυμοτομούμενο τμήμα δεν έχει συνταχθεί κάποια πράξη τακτοποίησης ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών, δεν έχει αποζημιωθεί, δεν έχει διανοιχτεί, ούτε διαμορφωθεί το συγκεκριμένο τμήμα της οδού, και δεν είναι καταγεγραμμένη ως δημοτική έκταση στο Δημοτικό Κτηματολόγιο του Δήμου Λαρισαίων.

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" (Απ. Δ.Σ. 65/17 για τη 2η Δημοτική Κοινότητα) αναφέρεται ότι:

- 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.

- 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.

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.

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

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...”

Σύμφωνα με το αρ. πρωτ. 8730/25-08-25 έγγραφο του τμήματος τοπογραφικών & πολεοδομικών εφαρμογών της Δ/σης Πολεοδομίας προκύπτει ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν. 1337/83. Ο έλεγχος των προϋποθέσεων για την εξακρίβωση της κοινοχρησίας των οδών του ποιο πάνω άρθρου γίνεται παρεμπιπτόντως από την Διοίκηση. Η οριστική κρίση για αυτές γίνεται από τα πολιτικά δικαστήρια.

Σχετικά με την “απόδειξη της κυριότητάς του αιτούντος επί του ακινήτου” εκτός από το πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης θα πρέπει να προσκομιστούν πιστοποιητικό μεταγραφής/εγγραφής καθώς και πιστοποιητικό βαρών και διεκδικήσεων, από το κτηματολογικό γραφείο Λάρισας.

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 Δημοτική Επιτροπή γνωμοδοτήσει αιτιολογημένα περί αδυναμίας αποζημίωσης του Δεσμευμένου Χώρου (οδός) 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 Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων θα πρέπει να γνωμοδοτήσει σχετικά με την:

«Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από αυτοδίκαιη άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, στην ιδιοκτησία της κας. Κάρτου Αθηνάς, επί της οδού Μακρυγιάννη, μεταξύ των ΟΤ 680ΑΛ & ΚΧ 683Α με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής, στη συνοικία "ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ" Λάρισας, 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 μετά από αυτοδίκαιη άρση απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, στην ιδιοκτησία της κ. Κάρτου Αθηνάς επί της οδού Μακρυγιάννη, μεταξύ των Ο.Τ.680ΑΛ και Κ.Χ.683Α, με επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης όμοιων με αυτούς της όμορης περιοχής, στη συνοικία ΛΕΙΒΑΔΑΚΙ Λάρισας, αφού η υπηρεσία συντάξει το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα.

Δηλώνει ότι ο Δήμος Λαρισαίων δεν έχει την πρόθεση και δυνατότητα να αποζημιώσει άμεσα την παραπάνω ιδιοκτησία. Η κρίση του Δήμου περί αδυναμίας αποζημίωσης αιτιολογείται από τα συγκεκριμένα στοιχεία της οικονομικής διαχείρισης όλων των προσφάτων ετών, από τα οποία προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξεύρεσης χρημάτων για την απόκτηση του συγκεκριμένου χώρου, συνεκτιμώντας και τις προτεραιότητες για την απόκτηση άλλων χώρων πολύ πλέον κρίσιμων προς εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού (Σ.Τ.Ε. 215/2006).

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΛΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΚΟΥΡΛΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΒΛΑΧΟΥΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΛΑΡΙΣΑΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 1000

ΘΕΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

