



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

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 229**

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, με επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε τμήμα της οδού Βάρναλη, μεταξύ των Ο.Τ. 1291Α και 1318Α, στην ιδιοκτησία των Ανδρονίκης Μακρή, Μαρίας Μακρή, Αγγελικής Μακρή στη συνοικία «Άγιος Γεώργιος» του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 31-03-2026 ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 11.00 π.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 19864/27-03-2026 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 άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, με επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε τμήμα της οδού Βάρναλη, μεταξύ των Ο.Τ. 1291Α και 1318Α, στην ιδιοκτησία των Ανδρονίκης Μακρή, Μαρίας Μακρή, Αγγελικής Μακρή στη συνοικία «Άγιος Γεώργιος» 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. 18941/23-03-2026 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία έχει ως εξής:

Σχετ: Η αρ. Πρωτ. 4725/29.04.2025 αίτηση του κ.Ντέλιου Αναστάσιου.

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) 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.4759/2021.

5) Ότι οι ιδιοκτησίες στα Ο.Τ. 1291Α και 1318Α εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης με το από 04-01-1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 121Δ/26-02-1979), το οποίο αναθεωρήθηκε με την αριθ. 811/17-02-89 απόφαση του Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ 183Δ/30-03-89) και αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 42Δ/30-01-03.

6) Το από "ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2025" τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρ.Τοπογράφου Μηχανικού κ. Ντέλιου Αναστάσιου.

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

αλλά και το γεγονός ότι:

Σύμφωνα με το από 08-4-25 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου– Τοπογράφου Μηχανικού Ντέλιου Αναστάσιου, το εμβαδό υφιστάμενης καταστάσης του οικοπέδου είναι **E=184,79 τ.μ. (Α,Β,Γ,Δ,Α)**. Το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου από την οδό Βάρναλη είναι **E=154,77τ.μ. (Θ,Ι,Η,Ζ,Ε,Α,Θ)**. Εντός του Ο.Τ. 1318Α εμπίπτει το τμήμα με στοιχεία **(Β,Γ,Ι,Θ,Β)** εμβαδού **E=21,35τ.μ.** ενώ εντός του Ο.Τ. 1291Α εμπίπτει το τμήμα με στοιχεία **9Ζ,Η,Δ,Ε,Ζ)** εμβαδού **E=8,67τ.μ.**

Στην περιοχή έχει συνταχθεί μελέτη Εθνικού Κτηματολογίου.

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 ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας.

Η εκτίμηση για το κόστος της ρυμοτομούμενης έκτασης 154,77τμ, λαμβάνοντας υπόψη τον μειωτικό συντελεστή απαλλοτριώσης, ανέρχεται σε: 51.074,1 ευρώ.

Σύμφωνα στην αρ. 310/2024 Απ. Δημοτικής Επιτροπής, η Υπηρεσία παρουσίασε τις προϋποθέσεις και τις τεχνικές και οικονομικές απαιτήσεις διάνοιξης της οδού Βάρναλη. Στο πλαίσιο αυτό η πλήρης διάνοιξη και διαπλάτυνση της οδού Βάρναλη προϋποθέτει ότι θα πρέπει να αποζημιωθούν πάρα πολλές ιδιοκτησίες. Με μια πρώτη οικονομική εκτίμηση, το συνολικό κόστος αποζημίωσης που απαιτείται για τη διάνοιξη – διαπλάτυνση της οδού Βάρναλη είναι της τάξης του 1.000.000 ΕΥΡΩ (τιμή εκκίνησης = 231 ευρώ/τμ.) συν η αποζημίωση που θα προκύψει για τα συνολικά 10 κτίσματα (5 ισόγεια, 2 διώροφα και 2 τριώροφα κτίσματα), τα οποία υφίστανται μέχρι και τη συγγραφή του παρόντος.

Συνεπώς, το συνολικό εμβαδό των ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών για τη διάνοιξη – διαπλάτυνση της οδού Βάρναλη είναι 4.001,13 τμ.

Επίσης θα απαιτηθεί άγνωστος αριθμός πράξεων αναλογισμού και δεν είναι δυνατόν να γίνει σαφής εκτίμηση του αριθμού λόγω της πολυπλοκότητας των τεχνικών χαρακτηριστικών ορισμένων ιδιοκτησιών οι οποίες εμπλέκονται στη διάνοιξη – διαπλάτυνση της οδού Βάρναλη.

Σε περίπτωση που η Δημοτική Επιτροπή γνωμοδοτήσει αιτιολογημένα περί αδυναμίας αποζημίωσης του Κοινόχρηστου Χώρου (οδού) 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 άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν.4759/2020, με επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσης σε τμήμα της οδού Βάρναλη, μεταξύ των Ο.Τ. 1291Α και 1318Α, στην ιδιοκτησία των Ανδρονίκης Μακρή, Μαρίας Μακρή, Αγγελικής Μακρή, στη συνοικία "Άγιος Γεώργιος" της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.»

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

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020, με αποχαρακτηρισμό σε τμήμα της οδού Βάρναλη, μεταξύ των Ο.Τ. 1291Α και 1318Α, στην ιδιοκτησία των Ανδρονίκης Μακρή, Μαρίας Μακρή και Αγγελικής Μακρή, στη συνοικία "Άγιος Γεώργιος" της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων. Η αρμόδια υπηρεσία θα συντάξει το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα και θα επανέλθει στα συλλογικά όργανα του Δήμου Λαρισαίων.

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

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΚΟΥΡΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΒΛΑΧΟΥΔΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA

