|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ |  | Βόλος 29-08-2025  Αριθμ. Πρωτ.: 95676 |
| ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ |  |  |
| ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ |  |  |
| ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ |  | **ΠΡΟΣ:** Δήμαρχο Βόλου  κ. Αχιλλέα Μπέο |
| Ταχ. Δ/νση: Μικρασιατών 81  Ταχ. Κωδικας: 38333  Πληροφορίες: Π. Καραϊσκου  Τηλέφωνο: 2421356859 |  |  |

**ΘΕΜΑ:** **Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης στο Ο.Τ. 512 της συνοικίας «Καραγάτς» της Δ.Ε. Βόλου του Ενιαίου Δήμου Βόλου (Κατάργηση κοινοχρήστου χώρου σύμφωνα με το Ν. 4759/2020)**

**ΣΧΕΤ:** Αιτήσεις κ. Ευάγγελου και Δάφνης Χαμπέρη με αρ. πρωτ. 36256/28-4-2025 & 50777/10-6-2025 (με συνημμένα δικαιολογητικά)

Με το Π.Δ. της 5.4.1930 (ΦΕΚ 102/Α’/1930) «Περί αναθεωρήσεως και τροποποιήσεως του σχεδίου της πόλεως Βόλου» εγκρίθηκε μεταξύ άλλων το ρυμοτομικό σχέδιο της συνοικίας «Καραγάτς» της Δ.Ε. Βόλου του Ενιαίου Δήμου Βόλου στο οποίο εντάχθηκε και το Ο.Τ. 512 (Αγίου Νικολάου – Λόρδου Βύρωνος – Γκλαβάνη – Αναλήψεως), εντός του οποίου βρίσκεται και η ιδιοκτησία των αιτούντων Ευάγγελου και Δάφνης Χαμπέρη.

Με το ΦΕΚ 554/Δ΄/1995 *«Γενικές Τροποποιήσεις σχεδίου πόλης με βάση τη Μελέτη Αναθεώρησης Δήμου Βόλου»* εγκρίθηκε μεταξύ άλλων και τυφλή πάροδος, εντός του Ο.Τ. 512, με έξοδο από την οδό Αγίου Νικολάου, με καθιέρωση πρασιάς πλάτους ενάμισυ (1,5) μέτρου.

Επιπλέον δε, η Δ.Ε. Βόλου διέπεται από τις κατευθύνσεις της υπ’ αρ. 3018/107095 Απόφασης Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας 3018/107095 (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4-11-2016) “Εγκριση Μελέτης Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (Π.Σ.) Βόλου”, όπως τροποποιήθηκε με την Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης υπ’ αρ. 2591/167222/7-9-2019 (ΦΕΚ 816 Δ΄) και με την υπ’ αρ. 88802/6-5-2021 Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Δ.Θ.Στ.Ε. (ΦΕΚ 408/Δ΄/14-7-2021).

Με τις παραπάνω σχετικές αιτήσεις ζητήθηκε από την υπηρεσία μας να προβεί στις απαιτούμενες διαδικασίες για αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα με το Ν. 4759/2020 και τροποποίηση σχεδίου πόλεως προκειμένου να καταργηθεί η εν λόγω πάροδος διότι έχει παρέλθει διάστημα τριάντα (30) ετών χωρίς την εφαρμογή της.

Από τους επισυναπτόμενους τίτλους ιδιοκτησίας και το τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Αθανάσιου Μητσικώστα προκύπτουν τα εξής:

Το μεγαλύτερο μέρος εμβαδού 43,50 τ.μ. της εν λόγω παρόδου φέρεται ως ιδιοκτησία Τσιαμαντάνη και εντός αυτού βρίσκεται τμήμα τριόροφης οικοδομής εμβαδού 8,45 τ.μ. Το τμήμα της παρόδου που φέρεται ως ιδιοκτησία Δάφνης Χαμπέρη έχει εμβαδό 6,75 τ.μ. και εντός αυτού βρίσκεται τμήμα του κλιμακοστασίου τριόροφης οικοδομής εμβαδού 5,37 τ.μ.

Με τα Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου, που κατατέθηκαν στην υπηρεσία, η αντικειμενική αξία του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου ιδιοκτησίας Χαμπέρη ανέρχεται στο ποσό των 11.631,51 ευρώ (συμπεριλαμβανομένου και του τμήματος του νομίμως υφιστάμενου κτίσματος, το οποίο έχει οικοδομηθεί σύμφωνα με τις υπ’ αρ. 781/1955 και 109/1986 οικοδομικές άδειες). Η αξία του ρυμοτομούμενου τμήματος ιδιοκτησίας Τσαμαντάνη ανέρχεται στο ποσό των 32.311,21 ευρώ (εκ των οποίων τα 17.274,76 ευρώ αφορούν την αξία του τμήματος του νομίμως υφιστάμενου κτίσματος το οποίο έχει οικοδομηθεί σύμφωνα με την υπ’ αρ. 140/1990 οικοδομική άδεια).

Στο άρθρο 88 του Ν. 4759/2020 αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι: «*Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προυποθέσεις: 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 προυπολογισμό του οικείου δήμου.*

Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας η διατήρηση του παραπάνω χώρου ως κοινοχρήστου, εκτός του ότι επιβαρύνει τον Δήμο Βόλου με την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσής του, δημιουργεί πρόβλημα νομιμότητας της υφιστάμενης οικοδομής εντός του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 350242721007 (φερόμενου ιδιοκτήτη Γεώργιου Τσιαμαντάνη), διότι μειώνει το αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου κατά 43,50 τ.μ., επί του οποίου είχε εκδοθεί πρωτόκολλο αδυνάτου τακτοποίησης το οποίο επικυρώθηκε με την υπ’ αρ. 6909/4-10-1989 Απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας, προκειμένου να εκδοθεί η υπ’ αρ. 140/1990 οικοδομική άδεια «Τετραόροφη οικοδομή επί πυλωτής» συνολικού εμβαδού δόμησης 354,12 τ.μ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω η υπηρεσία προτείνει την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα με το Ν. 4759/2020 και την τροποποίηση σχεδίου πόλης έτσι ώστε η εγκεκριμένη σήμερα πάροδος να καταργηθεί.

Παρακαλούμε για την εισαγωγή του θέματος στο Δημοτικό Συμβούλιο προς λήψη σχετικής απόφασης.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **H ΣΥΝΤΑΞΑΣA** | **Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ**  **ΤΜΗΜΑΤΟΣ**  **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ** | **Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΥΠ. ΔΟΜΗΣΗΣ** | **Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ** |
| **ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΚΑΡΑΙΣΚΟΥ** | **ΘΕΟΦΑΝΗ ΤΥΡΟΥ** | **ΘΕΟΦΑΝΗ ΤΥΡΟΥ** | **ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΟΥΛΑΣ** |
| **ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ Τ.Ε.** | **ΠΟΛ/ΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ Τ.Ε.** | **ΠΟΛ/ΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΤΕ** |  |

ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ

1. Φ.14

2. Φ. Υπόθεσης