|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ι |  |  |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ |  | Βόλος 05 - 01 - 2026  Αριθμ. Πρωτ.:305 |
| ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ |  |  |
| ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ |  |  |
| ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  Ταχ.Δ/νση:Μικρασιατών 81  Τ.Κ.38333  Πληροφορίες:Π.Καραϊσκου  Τηλ.: 2421356859 |  | **ΠΡΟΣ:** Δήμαρχο Βόλου  κ. Αχιλλέα Μπέο |
|  |  |  |

**ΘΕΜΑ: Αρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίηση σχεδίου**

**πόλης στα Ο.Τ. 34 και 35 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου**

**Μεγάλης Βελανιδιάς της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου, του Ενιαίου Δήμου**

**Βόλου σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020.**

**ΣΧΕΤ:**1) Η με αρ. πρωτ. 69780/25-9-2023 αίτηση των Δημ. & Αθ.Τριανταφύλλου,

Ελ. Παύλου, Δημ., Φιλ. & Στεφ. Αιβαλή και Αθ. & Αγγ. Αντωνίου

(με συνημμένα συμπληρωματικά στοιχεία)

2)Εγγραφά μας προς τη Δ/νση Οικονομικών Υπηρεσιών με αρ. πρωτ.

6136/24-01-2024 & 55446/28-06-2024

3)Εγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών με αρ. πρωτ.

92362/23-10-2024

4) Εγγραφο της Υπηρεσίας με αρ. πρωτ. 132039/28-11-2025

5) Υπ’ αρ. 1205/2025 Απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής

Με την υπ’ αρ. 9547/27-2-2004 Απόφαση Υφ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ( ΦΕΚ 250 Δ΄) *«Εγκριση πολεοδομικής μελέτης του οικισμού Αγ. Γεωργίου του Δήμου Νέας Αγχιάλου (Ν. Μαγνησίας) και τροποποίηση της από 3.6.86 απόφασης Νομάρχη Μαγνησίας “Καθορισμός ορίων, διάκριση και κατάταξη σε κατηγορία και καθορισμός αρτιότητας οικοπέδων του οικισμού «Αγιος Γεώργιος» της Κοινότητας Ν. Αγχιάλου (Ν. Μαγνησίας) (Δ΄785)”»* εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο του Οικισμού Αγίου Γεωργίου (Μεγάλη Βελανιδιά) της πρώην Κοινότητας (και νυν Δημοτικής Ενότητας) Νέας Αγχιάλου του Ενιαίου Δήμου Βόλου στην οποία εντάχθηκαν και τα οικοδομικά τετράγωνα 34 ως *«Πολιτιστικές Λειτουργίες»* και 35 ως *«Πλατεία».*

Τα εν λόγω Ο.Τ. βρίσκονται εντός του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.)

Νέας Αγχιάλου, σύμφωνα με την υπ’ αρ. 2991/165302/28-09-2016 Απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 236/Α.Α.Π/4.11.2016 ) “*Εγκριση μελέτης «Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής (ΔΕ) Ενότητας Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου» ”.*

Με την παραπάνω (1) σχετική αίτηση κατατέθηκε φάκελος στην υπηρεσία μας με όλα τα δικαιολογητικά προκειμένου να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των Ο.Τ. 34 και 35 που αποτελούν μέρος ακινήτων, των οποίων φέρονται ως ιδιοκτήτες οι αιτούντες, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν. 4759/2020.

Από το εγκεκριμένο σχέδιο του οικισμού Αγίου Γεωργίου (Μεγάλης Βελανιδιάς) της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου, προκύπτει ότι τα ακίνητα αυτά εμπερικλείουν: α)το Ο.Τ. 34 που έχει χαρακτηριστεί ως *«Πολιτιστικές Λειτουργίες»,* β)το Ο.Τ 35 που έχει χαρακτηριστεί ως *«Πλατεία»,* γ)το Ο.Τ. 36 που έχει χαρακτηριστεί ως *«Parking»* και δ)τμήματα των οδών Ναυσικάς, Αφροδίτης, Πανός, καθώς και ανώνυμων εγκεκριμένων από το σχέδιο πεζοδρόμων, σύμφωνα και με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του συντάξαντος τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Ταμία και την τεχνική έκθεση που το συνοδεύει.

Σύμφωνα με την παραπάνω τεχνική έκθεση ισχύουν τα εξής:

1) Στο Ο.Τ. 35 εμβαδού Ε=4295,50 τ.μ. υπάρχουν δύο (2) ιδιοκτησίες: α)η ιδιοκτησία 1 η οποία αποτελείται από τα τμήματα 1α φερόμενων ιδιοκτητών Δημ. και Αθ. Τριανταφύλλου και 1β φερόμενης ιδιοκτήτριας Παύλου Ελπινίκης (κατά ψιλή κυριότητα) και έχει συνολικό εμβαδόν Ε=1119,53 τ.μ. Εντός του τμήματος 1β υφίσταται διώροφη οικία για την οποία έχει εκδοθεί η υπ’ αρ. 677/1998 οικοδομική άδεια και β) τμήμα της ιδιοκτησίας (2), φερόμενων ιδιοκτητών Δ. & Φ. Αιβαλή, Αθ. Αντωνίου, Στεφ. Αιβαλή και Αγγ. Αντωνίου .

2) Το Ο.Τ. 34 αποτελεί τμήμα της ιδιοκτησίας (2). Η ιδιοκτησία των Δ. & Φ. Αιβαλή, Αθ. Αντωνίου, Στεφ. Αιβαλή και Αγγ. Αντωνίου έχει συνολικό εμβαδόν Ε=6.096,40 τ.μ.

Η συνολική έκταση των ακινήτων για τα οποία ζητείται η άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, αφαιρουμένων των οφειλούμενων σύμφωνα με τη νομοθεσία, εισφορών σε γη, έχει εμβαδό E= 4.941,81 τ.μ. ήτοι 795,69 τ.μ. που είναι το εμβαδόν του Ο.Τ. 34 και 4146,12 τ.μ. που είναι το εμβαδόν του Ο.Τ. 35.

Η αντικειμενική αξία των ακινήτων, σύμφωνα με τα Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου τα οποία κατατέθηκαν στην υπηρεσία με το σχετικό αίτημα, είναι:

Α) Της ιδιοκτησίας (1) η αξία γης ανέρχεται στο ποσό των 38.807,35 ευρώκαι του νομίμως υφισταμένου κτίσματος 127.664,96 ευρώ

Β) Της ιδιοκτησίας (2) ανέρχεται στο ποσό των 541.360,32 ευρώ.

Επομένως, η καταβολή αποζημίωσης (αφαιρουμένης της οφειλούμενης εισφοράς σε γη) αφορά:

1. την ιδιοκτησία (1) της οποίας η αξία ανέρχεται περίπου στο ποσό των 162.684,23 ευρώ (35019,27 ευρώ για έκταση εμβαδού 1010,25 τ.μ. και 127664,96 ευρώ για το υφιστάμενο κτίσμα)
2. την ιδιοκτησία (2) της οποίας η αξία ανέρχεται περίπου στο ποσό των 349.122,53 ευρώ (για έκταση εμβαδού 3931,56 τ.μ.)

ήτοι η συνολική αξία είναι 511.806,76 ευρώ

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».*

Η Υπηρεσία μας απέστειλε τον φάκελο στην Δ/νση Οικονομικών Υπηρεσιών (2 σχετ.) προκειμένου να εισαχθεί στην Δημοτική Επιτροπή προς έκδοση απόφασης περί άρσης της απαλλοτρίωσης ή καταβολής αποζημίωσης του παραπάνω ποσού προς τους δικαιούχους.

Ο φάκελος επεστράφη (3 σχετ) προκειμένου να εισαχθεί κατευθείαν από την υπηρεσία μας στην Δημοτική Επιτροπή (η οποία αντικατέστησε την ΟΕ).

Κατόπιν αυτών, ο σχετικός φάκελος απεστάλη στην Δημοτική Επιτροπή (4 σχετ), προς έκδοση απόφασης καταβολής αποζημίωσης του παραπάνω ποσού προς τους δικαιούχους προκειμένου η υπηρεσία να μην προβεί στις κατά νόμο ενέργειες για μετατροπή των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων σε οικοδομήσιμους.

Η Δημοτική Επιτροπή με την υπ’ αρ. 1205/2025 απόφασή της αποφάσισε να ξεκινήσουν οι διαδικασίες προκειμένου ο Δήμος να προβεί στην άρση της επιβληθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στα Ο.Τ. 34 και 35.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, προτείνεται η άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των οικοδομικών τετραγώνων 34 και 35 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Μεγάλης Βελανιδιάς της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου του Ενιαίου Δήμου Βόλου, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν. 4759/2020 και η τροποποίηση σχεδίου πόλης για τον αποχαρακτηρισμό αυτών από «Πολιτιστικές Λειτουργίες» και «Κοινόχρηστος Χώρος» και τον χαρακτηρισμό τους ως οικοδομήσιμοι χώροι σύμφωνα και με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

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 ΤΕ** | **ΠΟΛ/ΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΤΕ** | **ΠΟΛ/ΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΤΕ** |  |

ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ

1. Φ.14

2. Φ. Υπόθεσης

/EIS.25-OT 34& 35 ΜΕΓΑΛΗ ΒΕΛΑΝΙΔΙΑ/