



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

ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 1084

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας με έγκριση παρόδου ως προϋφιστάμενης του 1923 επί της οδού 23ης Οκτωβρίου και χαρακτηρισμό της ως πεζόδρομος, στο Ο.Τ. 972, στη συνοικία Άγιος Κωνσταντίνος, της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 23-12-2025 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. 69892/19-12-2025 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) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Κουρδής Αναστάσιος, 7) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 8) Σούλτης Γεώργιος και 9) Δεληγιάννης Δημήτριος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας με έγκριση παρόδου ως προϋφιστάμενης του 1923 επί της οδού 23ης Οκτωβρίου και χαρακτηρισμό της ως πεζόδρομος, στο Ο.Τ. 972, στη συνοικία Άγιος Κωνσταντίνος, 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. 69037/17-12-2025 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.5056/2023 (ΦΕΚ 163Α/06.10.2023)
2. Το ρυμοτομικό σχέδιο Λάρισας που εγκρίθηκε - αναθεωρήθηκε με το Β.Δ. της 25-10-47 (ΦΕΚ 242Α/31-10-47), "περί αναθεωρήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Λαρίσης", το Β.Δ. της 13-10-62 (ΦΕΚ 137Δ/31-10-62), "περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων και περί ύψους οικοδομών και μεγίστου αριθμού ορόφων της πόλεως Λαρίσης", το "περί έγκρισης της Πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας", το οποίο αναθεωρήθηκε με την αριθ. 811/17-02-89 απόφαση του Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ183 Δ/30-03-89) όπως συμπληρώθηκε και διορθώθηκε με την 28743-5-89 απόφαση Νομάρχη Λάρισας και αναδημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 42Δ /30-01-03.
3. 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.

4. Τις διατάξεις του άρθρου 20 του από 17.7.1923 Ν. Δ/τος (ΦΕΚ 228 Α'/23) *ὑπερὶ σχεδίων πόλεων κ.λπ.* ὅπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν ἕως σήμερα.
5. Τις διατάξεις του Ν. 1337/83 και ειδικότερα του άρθρου 28, αναφορικά με την κοινοχρησία ρυμοτομούμενων ακινήτων χωρίς αποζημίωση.
6. Τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρ. 29 του Ν. 2831/2000, ὅπως αὐτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρ. 3 του Ν. 4315/14, και τη διαπίστωση ὅτι με την παρούσα τροποποίηση δεν ἐπέρχεται μείωση της συνολικῆς ἐπιφάνειας κοινοχρήστων χώρων, οὔτε των αναγκαίων κοινωφελῶν χώρων σύμφωνα με γενικά πλαίσια χρήσεων γῆς (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ).
7. Τις ἐγκυκλίους (α) 34/77, (β) 65/87 και (γ) 6896/2722/19-3-2001 του τέως Υπουργείου Δημοσίων Ἔργων και Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ἀντίστοιχα, καθὼς και την 4744/95 ἀποφ. ΣτΕ σχετικά με ιδιωτικὲς οδούς που προϋπάρχουν του 1923.
8. Την με ἀριθ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ15/17000/763/21-4-2008 (Φ.Ε.Κ.162ΑΑΠ/12-5-2008) ἀπόφαση του ὑπουργοῦ Πολιτισμοῦ << ἀναοριοθέτηση του Αρχαιολογικοῦ χώρου πόλεως Λάρισας >>.
9. Την με ἀρ. πρωτ. 9141/10-10-1979 (ΦΕΚ 20 Δ'/1980) ἀπόφαση Νομάρχης Λάρισας περὶ "Χαρακτηρισμὸς οδοῦ προϋφισταμένης του 1923 σαν διατηρητέας στη Λάρισα.
10. Τη με ἀρ. πρωτ. 1050/30-01-25 αἴτηση του κ. Τσαμπίρα Νέστορα
11. Τη με ἀρ. πρωτ. 7559/10-07-25 αἴτηση του κ. Τσαμπίρα Νέστορα
12. Το ἀπὸ 16-04-2025 ὑπόμνημα του δικηγόρου κ. Κων/νου Σ. Τουρβάτσιου.
13. Το τοπογραφικὸ διάγραμμα καθὼς και την τεχνικὴ έκθεση του Τοπογράφου Μηχανικοῦ κ. Κωνσταντίνου Ιακωβάκη που το συνοδεύει.

Ἀλλὰ και το γεγονός ὅτι:

Ὅπως ἔχει ἤδη κριθεῖ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.Δ. της 17-7/16-8-1923, οι οποίες ἀποσκοποῦν στην παρεμπόδιση της δημιουργίας ιδιωτικῶν σχεδίων ρυμοτομίας, ἀπαγορεύεται να σχηματίζονται ἐντὸς των σχεδίων πόλεων κοινόχρηστοι χώροι ἀπὸ ιδιωτικὴ βούληση. Κατ' ἐξαίρεση, ὅμως, ἀπὸ τον κανόνα αὐτό, ο νομοθέτης ἀνέχεται την διατήρηση κοινοχρήστων χώρων που δημιουργήθηκαν με ιδιωτικὴ βούληση πριν ἀπὸ την ἐναρξὴ ισχύος του παραπάνω άρθρου, δηλαδή πριν ἀπὸ την 16-1- 1924 (β.δ. ἀπὸ 4-1-1924, ΦΕΚ Α' 8/ 16-1-1924), ἐνὼ με την παράγραφο 4 του ἰδίου άρθρου θεσπίζεται ἀρμοδιότητα του Υπουργοῦ Συγκοινωνιῶν (μετέπειτα του Υπουργοῦ Δημοσίων Ἔργων και ἤδη του οἰκείου Περιφερειάρχῃ) να διαπιστώνει, μετὰ ἀπὸ γνώμη του ἀρμοδίου Συμβουλίου, κατὰ πόσον ἐδαφικὴ λωρίδα ἔχει πράγματι ἀφεθεῖ στην κοινὴ χρήση, πριν ἀπὸ την παραπάνω ἡμερομηνία (πρβλ. ΣτΕ 5211/1997, 1352/1991, 4360/1987).

Ἡ σχετικὴ ἀπόφαση που ἐκδίδεται, ἐπιφέρει ἐντοπισμένη τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, ἣ οποία πάντως, ἐκτὸς ἀπὸ την ευμενὴ συνέπεια της αὐξήσης των κοινόχρηστων χώρων, δεν ἀποκλείεται να οδηγεῖ σε οἰκιστικὴ ἐπιβάρυνση. Τοῦτο συνεπάγεται την ἀναβάθμιση των οἰκοπέδων που ἐφάπτονται με την οδὸ, τα οποία ἀν και ἀρχικὰ εἶχαν ἀπομειωθεί κατὰ την ἐπιφάνεια της ἐδαφικῆς λωρίδας που ἀφέθηκε στην κοινὴ χρήση- ἀποκτοῦν «πρόσωπο» σε οδὸ. Με αὐτὰ τα δεδομένα, μπορεῖ να οἰκοδομούνται ὄχι ως τυφλά ἀλλὰ με βάση ευνοϊκότερους ὁρους δόμησης, δηλαδή με αὐξήση της καλυπτόμενης ἐπιφάνειας, του συντελεστή δόμησης, του ἀριθμοῦ ορόφων και του ὕψους. Προφανὴς συνέπεια εἶναι σε αὐτὲς τις περιπτώσεις ἡ αὐξήση της οἰκιστικῆς πυκνότητας στο οἰκοδομικὸ τετράγωνο του ακινήτου και ἡ ἐπιδείνωση των ὁρῶν του δομημένου περιβάλλοντος.

Στις ιδιωτικὲς οδούς που προϋφίστανται του 1923 και δεν ἔχουν καταργηθεῖ ἀπὸ το ἐγκεκριμένο σχέδιο, καθὼς και σε αὐτὲς που ἔχουν καταργηθεῖ ἀλλὰ κρίθηκαν διατηρητέες, ισχύουν οι ὁροι δομήσεως που ισχύουν στις ἐγκεκριμένες οδούς (ΣτΕ. παγία νομολογία ἐξομοιοῦνται με τις ἐγκεκριμένες οδούς).

Με την αἰτούμενη τροποποίηση του ρυμοτομικοῦ σχεδίου για την ἐγκριση του Ο.Τ. 972 και τον χαρακτηρισμὸ της παρόδου ως πεζοδρόμου, τα οἰκόπεδα με ΚΑΕΚ 310811293010/0/0 και 310811293015/0/0, που εἶναι τυφλά, θα ἀποκτήσουν πρόσωπο σε ἐγκεκριμένη οδὸ και θα καταστοῦν ἄρτια και οἰκοδομήσιμα. Ἐπιπλέον στο οἰκόπεδο με ΚΑΕΚ 310811293010/0/0

υπάρχει κτίσμα με νόμιμη άδεια. Έτσι θα αποκατασταθεί και η οικοδομησιμότητα σε ολόκληρο σχεδόν το Ο.Τ. καθώς όλα τα όμορα στα τυφλά οικοπέδα είναι δομημένα με πολυώροφες πολυκατοικίες και δεν υπάρχει δυνατότητα τακτοποίησής τους. Επομένως η προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αποτελεί τη μόνη λύση σε αυτό το πολεοδομικό "αδιέξοδο".

Στο από 16-04-2025 υπόμνημα του δικηγόρου κ. Κων/νου Σ. Τουρβάτσιου αναφέρεται ότι: "Β. Η επίμαχη πάροδος περικλείεται από τα γεωτεμάχια με ΚΑΕΚ 310811293014/0/0, 310811293015/0/0 (ιδιοκτησίας μας), 310811293007/0/0, 310811293010/0/0 και 310811293013/0/0. Αυτό προκύπτει από τα αποσπάσματα κτηματολογικών διαγραμμάτων των γεωτεμαχίων με ΚΑΕΚ 310811293015/0/0 και 310811293010/0/0. Η έρευνα της αδιάλειπτης σειράς των τίτλων κτίσης, αφορώντων στα ως άνω γεωτεμάχια, καταδεικνύει ότι η επίμαχη πάροδος αναφέρεται σχεδόν σε όλους τους τίτλους κτήσης αυτών με ημερομηνία κατάρτισης προ του έτος 1923..."

Επίσης με την με αρ. πρωτ. 9141/10-10-1979 (ΦΕΚ 20 Δ'/1980) απόφαση Νομάρχη Λάρισας περί "Χαρακτηρισμός οδού προϋφιστάμενης του 1923 σαν διατηρητέας στη Λάρισα, η διοίκηση είχε χαρακτηρίσει την πάροδο ως διατηρητέα.

Επομένως η αναγνώριση της επίμαχης παρόδου ως οδού προϋφιστάμενης του έτους 1923 είναι ο μοναδικός τρόπος να καταστούν τα οικοπέδα άρτια και οικοδομήσιμα. Η Περιφέρεια Θεσσαλίας θα πρέπει να διαπιστώσει τη διατήρηση του κοινοχρήστου χώρου (παρόδου) που δημιουργήθηκε επιτρεπτός εντός σχεδίου πόλεως με ιδιωτική βούληση πριν θεσπισθεί η ανωτέρω απαγόρευση, δηλαδή πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. 17-7/16-8-1923 (Φ.Ε.Κ. 228 Α') περί «Σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών».

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

"Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας με έγκριση παρόδου ως προϋφιστάμενης του 1923 επί της οδού 23ης Οκτωβρίου και χαρακτηρισμό της ως πεζόδρομος, στο Ο.Τ. 972, στη συνοικία Άγιος Κωνσταντίνος, της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα"

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας με έγκριση παρόδου ως προϋφιστάμενης του 1923 επί της οδού 23ης Οκτωβρίου και χαρακτηρισμό της ως πεζόδρομος, στο Ο.Τ. 972, στη συνοικία Άγιος Κωνσταντίνος, της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΚΟΥΡΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΣΟΥΛΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

