



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

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 84**

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας με έγκριση παρόδου (Κοτζιά Αλέξανδρου) προϋφιστάμενης του 1923 επί της οδού Σκουφά και χαρακτηρισμό της ως πεζόδρομος, στο Ο.Τ. 812Β, στη συνοικία Άγιος Αθανάσιος, της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 05-02-2025 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 11.00 π.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 4927/31-01-2025 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 Δημήτρης, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κωνσταντίνος, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Διαμάντος Κωνσταντίνος και 7) Βλαχούλης Κωνσταντίνος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας με έγκριση παρόδου (Κοτζιά Αλέξανδρου) προϋφιστάμενης του 1923 επί της οδού Σκουφά και χαρακτηρισμό της ως πεζόδρομος, στο Ο.Τ. 812Β, στη συνοικία Άγιος Αθανάσιος, 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. 4840/20-05-24 αίτηση του κ. Κεραμά Θεμιστοκλή
4. Τη με αρ. πρωτ. 954/29-01-2025 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 αναθεώρησης 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) "περί σχεδίων πόλεων κ.λπ." όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν έως 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, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρ. 3 του Ν. 4315/14, και τη διαπίστωση ότι με την παρούσα τροποποίηση δεν επέρχεται μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων, ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ).
7. Τις εγκυκλίους (α) 34/77, (β) 65/87 και (γ) 6896/2722/19-3-2001 του τέως Υπουργείου Δημοσίων Έργων και Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αντίστοιχα, καθώς και την 4744/95 αποφ. ΣτΕ σχετικά με ιδιωτικές οδούς που προϋπάρχουν του 1923.
8. 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 >>.
9. Την με αρ. αποφ. 731/1993 του Δημοτικού Συμβουλίου Λάρισας περί "Ονοματοθεσία οδών της πόλης
10. Τη με αρ. πρωτ. 4840/20-05-24 αίτηση του κ. Κεραμά Θεμιστοκλή
11. Την από 29-10-2024 γνωμοδότηση τίτλων της δικηγόρου κας Δέσποινας Βαρυτιμίδου.
12. Το από "Ιανουαρίου 2025" τοπογραφικό διάγραμμα καθώς και την τεχνική έκθεση του Τοπογράφου Μηχανικού κ. Φίλιππου Λέγου που το συνοδεύει.

Αλλά και το γεγονός ότι:

Όπως έχει ήδη κριθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.Δ. της 17-7/16-8-1923, οι οποίες αποσκοπούν στην παρεμπόδιση της δημιουργίας ιδιωτικών σχεδίων ρυμοτομίας, απαγορεύεται να σχηματίζονται εντός των σχεδίων πόλεων κοινόχρηστοι χώροι από ιδιωτική βούληση. Κατ' εξαίρεση, όμως, από τον κανόνα αυτό, ο νομοθέτης ανέχεται την διατήρηση κοινοχρήστων χώρων που δημιουργήθηκαν με ιδιωτική βούληση πριν από την έναρξη ισχύος του παραπάνω άρθρου, δηλαδή πριν από την 16-1- 1924 (β.δ. από 4-1-1924, ΦΕΚ Α' 8/ 16-1-1924), ενώ με την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου θεσπίζεται αρμοδιότητα του Υπουργού Συγκοινωνιών (μετέπειτα του Υπουργού Δημοσίων Έργων και ήδη του οικείου Περιφερειάρχη) να διαπιστώνει, μετά από γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου, κατά πόσον εδαφική λωρίδα έχει πράγματι αφεθεί στην κοινή χρήση, πριν από την παραπάνω ημερομηνία (πρβλ. ΣτΕ 5211/1997, 1352/1991, 4360/1987).

Η σχετική απόφαση που εκδίδεται, επιφέρει εντοπισμένη τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, η οποία πάντως, εκτός από την ευμενή συνέπεια της αύξησης των κοινόχρηστων χώρων, δεν αποκλείεται να οδηγεί σε οικιστική επιβάρυνση. Τούτο συνεπάγεται την αναβάθμιση των οικοπέδων που εφάπτονται με την οδό, τα οποία αν και αρχικά είχαν απομειωθεί κατά την επιφάνεια της εδαφικής λωρίδας που αφέθηκε στην κοινή χρήση- αποκτούν «πρόσωπο» σε οδό. Με αυτά τα δεδομένα, μπορεί να οικοδομούνται όχι ως τυφλά αλλά με βάση ευνοϊκότερους όρους δόμησης, δηλαδή με αύξηση της καλυπτόμενης επιφάνειας, του συντελεστή δόμησης, του αριθμού ορόφων και του ύψους. Προφανής συνέπεια είναι σε αυτές τις περιπτώσεις η αύξηση της οικιστικής πυκνότητας στο οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου και η επιδεινωση των όρων του δομημένου περιβάλλοντος.

Στις ιδιωτικές οδούς που προϋφίστανται του 1923 και δεν έχουν καταργηθεί από το εγκεκριμένο σχέδιο, καθώς και σε αυτές που έχουν καταργηθεί αλλά κρίθηκαν διατηρητέες, ισχύουν οι όροι δομήσεως που ισχύουν στις εγκεκριμένες οδούς (ΣτΕ. παγία νομολογία εξομοιούνται με τις εγκεκριμένες οδούς).

Στην τεχνική έκθεση του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Φίλιππου Λέγου αναφέρεται ότι: **"...με την αιτούμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για το Ο.Τ. 812Β και την έγκριση και τον χαρακτηρισμό της παρόδου ως πεζοδρόμου, τα οικοπέδα με ΚΑΕΚ 310810734003/0/0 και 310810734006/0/0, που είναι τυφλά, θα αποκτήσουν πρόσωπο σε**

εγκεκριμένη οδό και θα καταστούν άρτια και οικοδομήσιμα. Έτσι θα αποκατασταθεί και η οικοδομησιμότητα σε ολόκληρο σχεδόν το Ο.Τ. καθώς όλα τα όμορα στα δυο τυφλά οικόπεδα είναι δομημένα με πολύροφες πολυκατοικίες και δεν υπάρχει δυνατότητα τακτοποίησής τους. Επομένως η προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αποτελεί τη μόνη λύση σε αυτό το πολεοδομικό "αδιέξοδο"..., ενώ στην γνωμοδότηση τίτλων της Δικηγόρου κας Δέσποινας Σ. Βαρυτιμίδου αναφέρεται ότι: "... δεδομένου όλων των ανωτέρω εκφέρω την γνώμη ότι από το σύνολο των ανωτέρω στοιχείων και τη συνδυαστική εκτίμηση των συμβολαίων όπως εξειδικεύονται για καθένα από τα εξεταζόμενα ακίνητα που εφάπτονται με την αδιέξοδο πάροδο Αλεξ. Κοτζιά συνάγεται το συμπέρασμα ότι η εν λόγω πάροδος είχε δημιουργηθεί πριν το έτος 1923..."

Επομένως η αναγνώριση της επίμαχης παρόδου ως οδού προϋφιστάμενης του έτους 1923 είναι ο μοναδικός τρόπος να καταστούν τα οικόπεδα 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 (Κοτζιά Αλέξανδρου) προϋφιστάμενης του 1923 επί της οδού Σκουφά και χαρακτηρισμό της ως πεζόδρομος, στο Ο.Τ. 812Β, στη συνοικία Άγιος Αθανάσιος, της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα”.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου πόλης με έγκριση παρόδου (Κοτζιά Αλέξανδρου) προϋφιστάμενης του 1923, επί της οδού Σκουφά και χαρακτηρισμό της ως πεζόδρομος, στο Ο.Τ. 812Β, στη συνοικία Άγιος Αθανάσιος, της πόλης Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Αποφασίστηκε, αναγνώστηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΒΛΑΧΟΥΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ**

