



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ  
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

Τρίπολη, 26-9-2025  
Σχετ.: 331596/2024

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ταχ. Διεύθυνση : Ναυπλίου 57  
Ταχ. Κώδικας : 22132 Τρίπολη  
Πληροφορίες : Σαμαρτζή Ευαγγελία  
Τάνια Ρηγούλια  
Τηλέφωνο : 2713 610123  
Email : [chorikos@ppe.gov.gr](mailto:chorikos@ppe.gov.gr)

**Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η**  
**ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ**  
**(ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) Α' Π.Ε. ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ**

**ΘΕΜΑ :** Πρόταση έγκρισης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου Βραχατίου του Δήμου Βέλου- Βόχας, Π.Ε. Κορινθίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Σχετ.: 1. Το έγγραφο με αριθμό πρωτ. 10134/30.10.2024 του Τμήματος Μελετών και Επιβλέψεων Τεχνικών Έργων του Δήμου Βέλου- Βόχας του Νομού Κορινθίας.

**Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Με το σχετικό 1 έγγραφο του Τμήματος Μελετών και Επιβλέψεων Τεχνικών Έργων του Δήμου Βέλου- Βόχας του Νομού Κορινθίας μας διαβιβάστηκε ο φάκελος που αφορά την προώθηση της διαδικασίας έγκρισης τοπικού ρυμοτομικού στο Βραχάτι του Δήμου Βέλου Βόχας. Η μελέτη του θέματος υπόκειται στις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1337/83, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα. Η έγκριση του Τ.Ρ.Σ θα γίνει με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 (Α' 79). Για την έκδοση του π.δ. έγκρισης της παραπάνω πολεοδομικής ρύθμισης, η οποία εξετάζεται μετά την 09.04.2012 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4067/2012) αρμόδιο να γνωμοδοτήσει Συμβούλιο είναι το ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ της οικείας Περιφέρειας και εν προκειμένω το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Π.Ε. Κορινθίας.

Για τη σύνταξη της μελέτης ισχύουν τα κάτωθι νομοθετήματα:

• Ο Ν 1337/1983 «Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α/1983)

- Ο Ν 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124/Α/1997)
- Ο Ν 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207/Α/1999)
- Ο Ν 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες» (ΦΕΚ 241/Α/2016)
- Το ΠΔ 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/2018)
- Το ΠΔ 90/2018 «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016, καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών» (ΦΕΚ 162/Α/2018)
- Ο Ν 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 245/Δ/2020)

Ο φάκελος όπως υποβλήθηκε με το σχετικό (1) αφορά την πρόταση έγκρισης του Τ.Ρ.Σ. στην περιοχή Βραχατίου του Δήμου Βέλου- Βόχας και τον καθορισμό χρήσεων γης και όρων δόμησης, όπως προκύπτουν από τα στοιχεία της μελέτης του φακέλου του θέματος, καθώς και τα στοιχεία της διαδικασίας γνωμοδότησης των εμπλεκόμενων με το θέμα αυτό φορέων και τα στοιχεία της τηρηθείσας νόμιμης διαδικασίας ανάρτησης της πρότασης στον οικείο Δήμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 154 του κώδικα βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. 14.07.1999, Δ' 580).

Συνοπτικά το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης στην εξεταζόμενη περιοχή καθορίζεται από:

- Την υπ' αρ. 8010/1988 (Δ' 827) Απόφαση Νομάρχη Κορινθίας περί «Καθορισμού ορίων και όρων δόμησης στον οικισμό Βραχατίου του Ν. Κορινθίας».
- Το από 21.01.2020 π.δ. (20 Δ') περί «Επανεγκρισης ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού Βραχατίου του Δήμου Βέλου Βόχας της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας Νομού Κορινθίας».
- Την υπ' αρ. οικ. 3314 (Δ' 928/07.11.1995) Απόφαση Νομάρχη Κορινθίας περί «Καθορισμού ελαχίστου πλάτους νέων δρόμων στην Κοινότητα Βραχατίου Νομού Κορινθίας».

Αρχικά με την υπ' αρ. 14650/03.12.2010 Σύμβαση Ανάθεσης Μελέτης, ανατέθηκε στον κ. Μιχάλη Γκέλη, Τοπογράφο Μηχανικό, η εκπόνηση της μελέτης «Τοπικό Ρυμοτομικό Βραχατίου». Με την από 07.04.2011 αίτηση του κ. Μιχάλη Γκέλη, Τοπογράφου Μηχανικού, υποβλήθηκε για θεώρηση η σχετική μελέτη. Με την υπ' αρ. 188/2014 (ΑΔΑ: ΩΚΧΓΩ9Π-Ο6Ε) Απόφαση, το Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Βέλου- Βόχας αποφασίζει ομόφωνα την έγκριση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου εντός ορίων οικισμού Βραχατίου, εγκρίνοντας τις παρακάτω τροποποιήσεις:

- Στον υπό μελέτη χώρο και ιδιαίτερα στο ΚΦ1 έχει σχεδιαστεί η οικοδομική γραμμή (κόκκινη γραμμή) περιμετρικά των υπάρχοντων κτισμάτων περιορίζοντας την προοπτική οικοδομικής εκμετάλλευσης σε σχέση με τους όρους δόμησης που προτείνονται σε αυτό. Έτσι εγκρίνεται η κατάργηση της και η μετατροπή της περιμετρικής ρυμοτομικής γραμμής (πράσινη γραμμή) σε οικοδομική γραμμή (κόκκινη γραμμή).

- Επίσης στο κτίριο της ΕΤΠΑΚΟ (πρώην κατάστημα «εκτός Αθηνών») εκτός από τις χρήσεις που προτείνει η μελέτη προσθέτονται οι χρήσεις «Εστιατορίου», «Αναψυκτήριου» και «Χώροι συνάθροισης κοινού» και αφαιρούνται οι χρήσεις «Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας» και «Κτίρια περιθαλψης» ως μη συμβατά με την όλη προτεινόμενη χρήση.

Η με αρ. πρωτ. 12219/23.07.2015 Πρόσκληση - Ανακοίνωση, η οποία καλούσε τους ενδιαφερόμενους να λάβουν γνώση και να υποβάλλουν εγγράφως τυχόν ενστάσεις τους επί της

μελέτης, δημοσιεύθηκε στις τοπικές εφημερίδες «Κορινθιακή Ημέρα» (Αρ. Φύλλου: 8602, 27.07.2015), «Ημερήσια Κορίνθου» (Αρ. Φύλλου: 8622, 27.07.2015), «Η Φωνή της Κορινθίας» (Αρ. Φύλλου: 1458, 30.07.2015) και «Γνώμη Πολιτών» (Αρ. Φύλλου: 86/31.07.2015).

Κατά την φάση της ανάρτησης υποβλήθηκαν οι παρακάτω (4) ενστάσεις:

I. Η από 10.08.2015 ( με αρ. πρωτ. 13270/10.08.2015 Δήμου Βέλου- Βόχας) ένσταση των κ.κ. Ευσταθίας Νικ. Ζιουβά και Κων/νας Νικ. Ζιουβά.

II. Η από 10.08.2015 ( με αρ. πρωτ. 13364/11.08.2015 Δήμου Βέλου- Βόχας) ένσταση του κ. Πολυζώη Δούκα.

III. Η από 12.08.2015 ( με αρ. πρωτ. 13460/12.08.2015 Δήμου Βέλου- Βόχας) ένσταση των κ.κ. Ευσταθίας Νικ. Ζιουβά, Κων/νας Νικ. Ζιουβά και Φωτεινής Δούκα.

IV. Η ένσταση ( με αρ. πρωτ. 14102/25.08.2015 Δήμου Βέλου- Βόχας) του κ. Κων/νου Τριανταφυλλου.

Με το υπ' αρ. 14219/26.08.2015 έγγραφο του Τμήματος Μελετών & Επιβλέψεων Τεχνικών Έργων του Δήμου Βέλου- Βόχας, διαβιβάστηκαν οι υποβαλλόμενες ενστάσεις προς τον Δήμο Κορινθίων και τον μελετητή κ. Μιχάλη Γκέλη, Τοπογράφο Μηχανικό, λόγω αρμοδιότητας. Με το υπ' αρ. 12700/31.07.2015 έγγραφο της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Βέλου- Βόχας, ζητήθηκαν οι απόψεις αρμόδιων υπηρεσιών για θέματα που τις αφορούν, σχετικά με τη μελέτη του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Βραχατίου.

Επί της παραπάνω πρότασης, οι γνωμοδοτήσεις των αρμόδιων φορέων είναι οι εξής:

I. Στο υπ' αρ. 14260/15.10.2015 έγγραφο της Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Π.Ε. Κορινθίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, αναφέρεται ότι η υπηρεσία τους δεν έχει αρμοδιότητα για την έκφραση άποψης επί της εν λόγω μελέτης, δεδομένης της κατάρτησης του άρθρου 3 του ν. 1337/83 με το άρθρο 13α παρ. 1γ του ν. 4269/2014 σε συνδυασμό με το άρθρο 7 του ν. 4269/2014.

II. Στο υπ' αρ. 4110/14.09.2015 έγγραφο του Τμήματος Αδειών Ανάπτυξης, Ενέργειας & Φυσικών Πόρων της Δ/νσης Ανάπτυξης, Περιφέρειας Πελοποννήσου, αναφέρεται ότι η Υπηρεσία τους δεν έχει αντίρρηση για την εφαρμογή της μελέτης.

III. Το υπ' αρ. ΥΠΟΠΑΙΘ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ/ΤΒΜΑΧΜΜΑΕΜ/229236/134822/8613 /277/03.09.2015 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Κορινθίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

IV. Στο υπ' αρ. ΥΠΟΠΑΙΘ/ΓΔΑΠΚ/ΕΕΑ/229236/134822/4250/09.09.2015 έγγραφο της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων, αναφέρεται ότι η υπό εξέταση περιοχή βρίσκεται εξολοκλήρου εκτός περιοχών αρμοδιότητας της ΕΕΑ και ότι αρμόδια για να γνωμοδοτήσει σχετικά είναι η ΕΦΑ Κορινθίας.

V. Στο υπ' αρ. 69507/2228/28.08.2015 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Κορινθίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας & Ιονίου, αναφέρεται ότι το προτεινόμενο έργο χωροθετείται εντός του οριστικού χάρτη της κτηματογραφημένης Δ.Κ. Βραχατίου, περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί και ισχύει το υπ' αρ. 1571/48/09.01.2015 (ΑΔΑ: 6243ΟΡ1Φ-ΞΨ8) «Πιστοποιητικό χαρακτήρα όλων των γεωτεμαχίων των Δημοτικών- Τοπικών Κοινοτήτων Κορίνθου, Λεχαιού, Περιγιαλιου, Κάτω Άσσου, Βραχατίου, Κοκκωνιου και Νερατζης» του Δ/ντού Δασών Κορινθίας, με το οποίο πιστοποιείται ο μη δασικός χαρακτήρας και η μη εποπτεία από τις δασικές υπηρεσίες όλων των γεωτεμαχίων που εμπίπτουν στις ανωτέρω κτηματογραφημένες Δ/Τ Κοινότητες. Ως εκ τούτου η Υπηρεσία τους δεν έχει αρμοδιότητα να εκφράσει άποψη επί του θέματος.

VI. Στο υπ' αρ. 34398/09.09.2015 έγγραφο της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., πέραν των άλλων, ζητείται ο επανασχεδιασμός της πολεοδομικής πρότασης εξαιρώντας από αυτή όλο το τμήμα ιδιοκτησίας ΟΣΕ που εμφανίζεται ως ΟΤ3 και χώροι στάθμευσης ΚΧ1, ΚΧ2 στο σχέδιο με θέμα «Πρόταση Πολεοδομικής Μελέτης» και κλίμακα 1:500.

VII. Στο υπ' αρ. 106794/40037/31.08.2015 έγγραφο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού, Περιφέρειας Πελοποννήσου, αναφέρεται μεταξύ άλλων, ότι η Δ/ση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού θα έχει την δυνατότητα να αποφανθεί, εφόσον της υποβληθεί η κατάλληλη περιβαλλοντική μελέτη από την αρμόδια αδειοδοτούσα Περιβαλλοντική αρχή, καθώς και ότι στη συγκεκριμένη χρονική στιγμή, με τα προσκομισθέντα από την Υπηρεσία του Δήμου στοιχεία, δεν μπορεί να προβεί σε καμία ενέργεια.

Με το υπ' αρ. 21324/10.12.2015 έγγραφο του Τμήματος Μελετών & Επιβλέψεων Τεχνικών Έργων του Δήμου Βέλου- Βόχας, διαβιβάστηκαν τα ανωτέρω υποβαλλόμενα έγγραφα της παρ. 12 της παρούσης, προς τον μελετητή κ. Μιχάλη Γκέλη, Τοπογράφο Μηχανικό, για τις δικές του ενέργειες.

Με το υπ' αρ. 36657/22.02.2016 έγγραφο της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. με θέμα «Χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός σιδηροδρομικών ακινήτων» αναφέρεται ότι για κάθε χωροταξική και πολεοδομική ρύθμιση επί των ακινήτων του ΟΣΕ, που προτείνεται από τους ΟΤΑ ή τρίτους απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της ΓΑΙΑΟΣΕ, αφού έχει προηγηθεί σχετική έγγραφη ενημέρωση της.

Με το υπ' αρ. 4063/31.03.2016 έγγραφο του Τμήματος Μελετών & Επιβλέψεων Τεχνικών Έργων του Δήμου Βέλου- Βόχας προς τον μελετητή κ. Μιχάλη Γκέλη, Τοπογράφο Μηχανικό, ζητείται να ληφθούν υπόψη τα έγγραφα των παρ. 12-VI και 14 της παρούσης και να διαμορφωθούν ανάλογα τα σχέδια και σε συμμόρφωση με τις προδιαγραφές της εγκυκλίου 47/28.06.2004 του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Με την από 15.11.2016 (με αρ. πρωτ. 16621/15.11.2016 Δήμου Βέλου- Βόχας) εισήγηση του ο μελετητής, κ. Μιχάλης Γκέλης, Τοπογράφος Μηχανικός, επί των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά την πρώτη ανάρτηση του ρυμοτομικού σχεδίου της μελέτης «Τοπικό ρυμοτομικό Βραχατίου», **προτείνει να γίνει δεκτό το έγγραφο της παρ. 12-VI της παρούσης, επανασχεδιάζει τη μελέτη εξαιρώντας όλο το τμήμα ιδιοκτησίας ΟΣΕ, ενώ για τις ενστάσεις των παρ. 9-I, 9-III και 9-IV που αφορούν την νότια γραμμή απαλλοτρίωσης της υφιστάμενης γραμμής ΟΣΕ επί της οδού Καραϊσκάκη (καθόλο το μήκος της), αναφέρει ότι δεν γίνονται δεκτές, διότι δεν υφίσταται το αντικείμενο που παρουσιάζεται στο περιεχόμενο τους και για την ένσταση της παρ. 9-II αναφέρει ότι δεν γίνεται δεκτή, καθότι σε όποια απαλλοτρίωση και εάν αναφέρεται (υφιστάμενη απαλλοτρίωση ΟΣΕ ή μελλοντική απαλλοτρίωση λόγω ρυμοτομίας) συνυπολογίζοντας τους κτηματολογικούς πίνακες, είτε δεν επηρεάζεται καμία οικία, είτε η επέκταση του δρόμου γίνεται εντός ιδιοκτησία ΕΤΠΑΚΟ, σύμφωνα με τον επανασχεδιασμό της μελέτης.**

Με το υπ' αρ. 16784/17.11.2016 έγγραφο του Τμήματος Μελετών & Επιβλέψεων Τεχνικών Έργων του Δήμου Βέλου- Βόχας, διαβιβάστηκαν οι υποβαλλόμενες (4) ενστάσεις της παρ. 9 της παρούσης, τα έγγραφα της παρ. 12 της παρούσης και η εισήγηση της παρ. 16 της παρούσας, προς την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Βέλου- Βόχας.

Με την υπ' αρ. 25/2016 (ΑΔΑ: ΩΒΑΟΩ9Π-ΣΛ1) Απόφαση, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Βέλου- Βόχας αποφασίζει ομόφωνα και εισηγείται θετικά προς το Δημοτικό Συμβούλιο περί έγκρισης της εισήγησης του αρμόδιου μελετητή κ. Μιχάλη Γκέλη, περί μη αποδοχής των ενστάσεων- αιτήσεων των ενδιαφερομένων επί του τοπικού ρυμοτομικού Βραχατίου.

Με την υπ' αρ. 201/2016 (ΑΔΑ: ΩΚΕΕΩ9Π-Α47) Απόφαση, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέλου- Βόχας **αποφασίζει ομόφωνα και απορρίπτει τις ενστάσεις- αιτήσεις επί της**

## **μελέτης του «Τοπικού ρυμοτομικού Βραχατίου» για τους λόγους που αναλυτικά στην εισήγηση του εκθέτει ο μελετητής κ. Μιχάλης Γκέλης, Τοπογράφος Μηχανικός.**

Με το υπ' αρ. 17836/09.12.2016 έγγραφο του Τμήματος Μελετών & Επιβλέψεων Τεχνικών Έργων του Δήμου Βέλου- Βόχας, ενημερώνονται οι ενιστάμενοι της παρ. 9 της παρούσης, ο μελετητής κ. Μιχάλης Γκέλης, Τοπογράφος Μηχανικός και ο Δήμος Κορινθίων, σχετικά με την Απόφαση της παρ. 19 της παρούσης.

Ο μελετητής κ. Μιχάλης Γκέλης, Τοπογράφος Μηχανικός επανυπέβαλλε την μελέτη του «Τοπικού Ρυμοτομικού Βραχατίου» τον Δεκέμβριο του 2016, η οποία θεωρήθηκε από την Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Βέλου- Βόχας, την 18.01.2017.

Με την υπ' αρ. 24648/09.02.2021 (ΑΔΑ: Ψ13ΟΟΡ1Φ-ΒΜΥ) Απόφαση Γενικού Διευθυντή Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, εγκρίθηκε η μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας στο πλαίσιο έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης «Τοπικό Ρυμοτομικό Βραχατίου» για περιοχή συνολικής έκτασης 21 στρεμμάτων περίπου στα όρια της Δ.Ε. Βόχας του Δ. Βέλου- Βόχας, με την οποία το σύνολο της περιοχής μελέτης χαρακτηρίζεται ως «περιοχή κατάλληλη υπό προϋποθέσεις».

Με την υπ' αρ. 4901/07.07.2022 Σύμβαση ανατέθηκε στην εταιρεία «ENCODIA Σύμβουλοι Μηχανικοί Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» η εκπόνηση της μελέτης «Μελέτη Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης Τοπικού Ρυμοτομικού Βραχατίου».

Με την υπ' αρ. 23608/13.03.2024 (ΑΔΑ: Ρ06ΘΟΡ1Φ-Ν5Δ) Απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου εγκρίθηκε η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο (ΤΡΣ) Βραχατίου του Δήμου βέλου- Βόχας, στην Περιφερειακή Ενότητα Κορινθίας Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Με την υπ' αρ. 129/2024 (ΑΔΑ: ΨΛ2ΝΩ9Π-ΓΧ4) Απόφαση, το Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Βέλου- Βόχας αποφάσισε ομόφωνα και επικαιροποίησε την αρ. 188/2014 (ΑΔΑ: ΩΚΧΓΩ9Π-Ο6Ε) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με θέμα «Έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου εντός ορίων οικισμού Βραχατίου» και την αριθμ. 201/2016 (ΑΔΑ: ΩΚΕΕΩ9Π-Α47), Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, καθώς έχει παρέλθει η τριετία, σύμφωνα με τις ΣτΕ 1117/1960 Ολ. 2226/1967, 4926/1974 και 2664/1987 κλπ.

Η πρόταση του Τοπικού Ρυμοτομικού σχεδίου αποτυπώνεται στο από Σεπτέμβριο του 2022 τοπογραφικό διάγραμμα, κλίμακας 1:500, που συντάχθηκε από την εταιρεία «ENCODIA Σύμβουλοι Μηχανικοί Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία». Η παρούσα μελέτη τροποποιεί μερικώς τη μελέτη του ΤΡΣ Βραχατίου, ώστε να εναρμονιστεί με την ισχύουσα νομοθεσία (π.χ. χρήσεις γης κτλ.).

### **Β. ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ**

Η αρμοδιότητα της υπηρεσίας μας για το χειρισμό του θέματος προκύπτει βάσει της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4067/2012 και της Εγκυκλίου 10/2012 του ΥΠΕΚΑ.

### **Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ- ΠΡΟΤΑΣΗ**

Η βασική επιδίωξη της τελικής πρότασης είναι η μελλοντική λειτουργία, της υπό μελέτη περιοχής της Δ.Κ. Βραχατίου του Δήμου Βέλου- Βόχας, να συμβάλει στη διευκόλυνση της τοπικής ανάπτυξης και τη διατήρηση της σε βάθος χρόνου. Η βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης διασφαλίζεται μέσα από τη δέσμευση των αναγκαίων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων καλύπτοντας έτσι τις ανάγκες σε τεχνικές και κοινωνικές υποδομές.

Με τη λογική αυτή, στην περιοχή μελέτης ενσωματώνονται νέοι κοινόχρηστοι χώροι (πεζόδρομοι, χώροι στάθμευσης & πρασίνου) και νέοι κοινωφελείς χώροι (αθλητικοί χώροι, μουσείο, υπαίθριο θέατρο).

Όσον αφορά τις χρήσεις γης, στην υπό μελέτη περιοχή καθορίζονται ως εξής:

➤ Τα Οικοδομικά Τετράγωνα ΟΤ1 και ΟΤ2 καθορίζονται ως περιοχές γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του π.δ. 59/2018 (Α' 144), πλην της παρ. (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/ προσφύγων και ευάλωτων ομάδων, ενώ για την παρ. (48) έχουν προστεθεί στις κατασκευές «σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού».

➤ Τα ΚΦ 1 και ΚΦ 2 καθορίζονται με χρήση Κοινωφελείς Λειτουργίες του άρθρου 6 του π.δ. 59/2018 (Α' 144).

➤ Τα ΚΧ 1 και ΚΧ 2 καθορίζονται με χρήση Ελεύθεροι Χώροι- Αστικό Πράσινο της παρ. 1 του άρθρου 7 του π.δ. 59/2018 (Α' 144).

Στο προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καταλαμβάνουν το 85,43% της συνολικής έκτασης της περιοχής μελέτης. Από αυτούς τους χώρους το 25,10% διατίθεται για το δίκτυο κυκλοφορίας (δρόμοι, πεζόδρομοι, πεζοδρόμια), το 7,73% για κοινόχρηστους χώρους και το 52,60% για κοινωφελείς χώρους που αφορούν αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές υποδομές και μουσείο τοπικών αγροτικών προϊόντων.

Οι προτεινόμενοι **όροι δόμησης** για τα οικοδομικά τετράγωνα που δημιουργούνται είναι οι εξής:

#### **ΟΤ 1 & 2:**

Οι ισχύοντες σήμερα όροι δόμησης οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων:

Πρόσωπο για γήπεδα από την έναρξη ισχύος του π.δ.:

α. για εμβαδόν γηπέδου έως 500 τμ Π=10 μ.

β. για εμβαδόν γηπέδου >500 τμ Π=15 μ.

Δόμηση:

α. για εμβαδόν γηπέδου έως 700 τμ. Δόμηση: 240 τμ (+40 τμ για πατάρι).

β. για εμβαδόν γηπέδου >700 τμ. Δόμηση: 400 τμ.

γ. για εμβαδόν γηπέδου < 200 τμ. ΣΔ: 1,00 με κάλυψη έως 70%.

δ. για κτήρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων:

0 -1.000,00 τμ → 1.000,00 x 0,60 = 600,00 τμ

1.000,00 – 2.000,00 τμ → 1.000,00 x 0,50 = 500,00 τμ

2.000,00 – 3.000,00 τμ → 1.000,00 x 0,40 = 400,00 τμ

3.000,00 – 4.000,00 τμ → 1.000,00 x 0,30 = 300,00 τμ

4.000,00 και άνω → (Ε- 4.000,00) x 0,20

Μέγιστη συνολική επιφάνεια 400,00 τμ.

ε. Για κοινωφελή κτήρια: ΣΔ: 0,80

Κάλυψη 60%

Ύψος: 7,50 μ με εξαιρέσεις για τα γήπεδα που έχουν κλίση μεγαλύτερη από 15%.

Όροφοι: 2 +2,00 μ για στέγη.

Απόσταση από τα όρια: 2,50 μ ή σε επαφή με το όριο (Δ=0 ή Δ>=2,50 μ).

Απόσταση εξωστών από όρια: 1,50 μ.

#### **Κ.Φ. 1:**

Κάλυψη: 20%

Συντελεστής δόμησης: 0,5

Ύψος: 12,00 μ

Όροφοι: 3 (τρεις)

#### **Κ.Φ. 2:**

Κάλυψη: 40%  
Συντελεστής δόμησης: 0,6  
Ύψος: 10,00 μ  
Όροφοι: 3 (τρεις)

#### **Δ. ΑΠΟΨΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ.**

Από την εξέταση των σχετικών στοιχείων του φακέλου της προτεινόμενης τροποποίησης σε σχέση με τις ισχύουσες διατάξεις και έχοντας υπόψη :

- Τον Ν 1337/1983 «Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α/1983)

- Τον Ν 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124/Α/1997)

- Τον Ν 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207/Α/1999)

- Τον Ν 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες» (ΦΕΚ 241/Α/2016)

- Το ΠΔ 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γής» (ΦΕΚ 114/Α/2018)

- Το ΠΔ 90/2018 «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016, καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών» (ΦΕΚ 162/Α/2018)

- Τον Ν 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 245/Δ/2020)

- Η υπ' αρ. 8010/1988 (Δ' 827) Απόφαση Νομάρχη Κορινθίας περί «Καθορισμού ορίων και όρων δόμησης στον οικισμό Βραχατίου του Ν. Κορινθίας».

- Το από 21.01.2020 π.δ. (20 Δ') περί «Επανεγκρίσης ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού Βραχατίου του Δήμου Βέλου Βόχας της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας Νομού Κορινθίας».

- Η υπ' αρ. οικ. 3314 (Δ' 928/07.11.1995) Απόφαση Νομάρχη Κορινθίας περί «Καθορισμού ελαχίστου πλάτους νέων δρόμων στην Κοινότητα Βραχατίου Νομού Κορινθίας».

- Την υπ' αρ. 188/2014 (ΑΔΑ: ΩΚΧΓΩ9Π-Ο6Ε) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Βέλου- Βόχας, με την οποία αποφασίζει ομόφωνα την έγκριση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου εντός ορίων οικισμού Βραχατίου.

- Το υπ' αρ. 34398/09.09.2015 έγγραφο της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. (παρ. 12-VI της παρούσης), με το οποίο ζητείται ο επανασχεδιασμός της πολεοδομικής πρότασης εξαιρώντας από αυτή όλο το τμήμα ιδιοκτησίας ΟΣΕ που εμφανίζεται ως ΟΤ3 και χώροι στάθμευσης ΚΧ1, ΚΧ2 στο σχέδιο με θέμα «Πρόταση Πολεοδομικής Μελέτης» και κλίμακα 1:500.

- Την υπ' αρ. 201/2016 (ΑΔΑ: ΩΚΕΕΩ9Π-Α47) Απόφαση, με την οποία το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέλου- Βόχας αποφασίζει ομόφωνα και απορρίπτει τις ενστάσεις- αιτήσεις επί της μελέτης του «Τοπικού ρυμοτομικού Βραχατίου» για τους λόγους που αναλυτικά στην εισήγηση του εκθέτει ο μελετητής κ. Μιχάλης Γκέλης, Τοπογράφος Μηχανικός.

- Την υπ' αρ. 24648/09.02.2021 (ΑΔΑ: Ψ130ΟΡ1Φ-ΒΜΥ) Απόφαση Γενικού Διευθυντή Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, με την οποία εγκρίθηκε η μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας στο πλαίσιο έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης «Τοπικό Ρυμοτομικό Βραχατίου» για περιοχή συνολικής έκτασης 21 στρεμμάτων περίπου, στα όρια της Δ.Ε. Βόχας του Δ. Βέλου- Βόχας, με την οποία το σύνολο της περιοχής μελέτης χαρακτηρίζεται ως «περιοχή κατάλληλη υπό προϋποθέσεις».

- Την υπ' αρ. 129/2024 (ΑΔΑ: ΨΛ2ΝΩ9Π-ΓΧ4) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Βέλου- Βόχας, με την οποία αποφάσισε ομόφωνα και επικαιροποίησε την αρ. 188/2014 (ΑΔΑ: ΩΚΧΓΩ9Π-Ο6Ε) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με θέμα «Έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου εντός ορίων οικισμού Βραχατίου» και την αριθμ. 201/2016 (ΑΔΑ: ΩΚΕΕΩ9Π-Α47) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, καθώς έχει παρέλθει η τριετία, σύμφωνα με τις ΣτΕ 1117/1960 Ολ. 2226/1967, 4926/1974 και 2664/1987 κλπ.

- Την πρόταση του Τοπικού Ρυμοτομικού σχεδίου που αποτυπώνεται στο από Σεπτέμβριο του 2022 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 και συντάχθηκε από την εταιρεία «ENCODIA Σύμβουλοι Μηχανικοί Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία». Η παρούσα μελέτη τροποποιεί μερικώς τη μελέτη του ΤΡΣ Βραχατίου, ώστε να εναρμονιστεί με την ισχύουσα νομοθεσία (π.χ. χρήσεις γης κτλ.).

- Την από Σεπτέμβριο 2022 Τεχνική Έκθεση που συντάχθηκε από την εταιρεία «ENCODIA Σύμβουλοι Μηχανικοί Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία».

#### **Και επειδή:**

**A.** Η σύνταξη και έγκριση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 1337/83, όπου αναφέρεται ότι μπορεί να εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923, για τον καθορισμό χώρων για την ανέγερση κτιρίων δημοσίων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας,

**B.** Σύμφωνα με την από Σεπτέμβριο 2022 Τεχνική Έκθεση που συντάχθηκε από την εταιρεία «ENCODIA Σύμβουλοι Μηχανικοί Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία», η υπό μελέτη περιοχή βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με τον κεντρικό πυρήνα του οικισμού του Βραχατίου, ενώ η έλλειψη κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων σε συνδυασμό με την ταυτόχρονη ύπαρξη αξιόλογων αρχιτεκτονικά κτιρίων (όπως τα κτίρια ιδιοκτησίας ΕΤ.ΠΑ.ΚΟ.) δημιουργεί την ανάγκη ρύθμισης του χώρου. Το Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο μέσω της παρούσας Πρότασης Πολεοδόμησης επιδιώκει να αναβαθμίσει το τοπικό οικιστικό περιβάλλον με τη διαμόρφωση της πολεοδομικής οργάνωσης του υπόψη τμήματος οικισμού, τον προσδιορισμό των κοινωνικών υποδομών και τον έλεγχο των χρήσεων γης, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η περιοχή μελέτης έχει συνολική έκταση 21 στρ. περίπου, βρίσκεται εντός του οικισμού Βραχατίου και συγκεκριμένα στην περιοχή μεταξύ της Παλαιάς Εθνικής Οδού και της παραλιακής οδού του Βραχατίου. Οριοθετείται, δυτικά από την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, ανατολικά από την οδό Νικηταρά, νότια από την σιδηροδρομική γραμμή και βόρεια περίπου 100 μ από τον άξονα της σιδηροδρομικής γραμμής.

Τα ποσοτικά στοιχεία της υφιστάμενης κατάστασης και του προτεινόμενου τοπικού ρυμοτομικού περιγράφονται στον πίνακα που ακολουθεί:

**Πίνακας 2.2:** Ποσοτικά στοιχεία υφιστάμενης κατάστασης περιοχής μελέτης

Στοιχεία υφιστάμενης κατάστασης	Επιφάνεια (στρ.)	Ποσοστό %
Ιδιωτικές εκτάσεις	17,30	82,22
Υφιστάμενοι Κ.Χ.	3,74	17,78
<b>Σύνολο περιοχής μελέτης</b>	<b>21,04</b>	<b>100</b>

Στον πίνακα που ακολουθεί υπολογίζονται τα συνολικά εμβαδά ανά κατηγορία.

**Πίνακας 2.3:** Ποσοτικά στοιχεία προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου

Πολεοδομικά στοιχεία	Επιφάνεια (στρ.)	Ποσοστό %
Ιδιωτικές εκτάσεις (Ο.Τ. 1, 2)	3.065,60	14,57
Κοινοφελείς εξυπηρετήσεις (Κ.Φ.1,2)	11.067,31	52,60
Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ. 1,2)	6.907,91	32,83
<b>Σύνολο</b>	<b>21.040,82</b>	<b>100</b>

Γ. Σέ ότι αφορά τις υποβληθείσες ενστάσεις (4) στο σύνολο:

- Η από 10.08.2015 ( με αρ. πρωτ. 13270/10.08.2015 Δήμου Βέλου- Βόχας) ένσταση των κ.κ. Ευσταθίας Νικ. Ζιουβά και Κων/νας Νικ. Ζιουβά.

- Η από 10.08.2015 ( με αρ. πρωτ. 13364/11.08.2015 Δήμου Βέλου- Βόχας) ένσταση του κ. Πολυζώη Δούκα.

- Η από 12.08.2015 ( με αρ. πρωτ. 13460/12.08.2015 Δήμου Βέλου- Βόχας) ένσταση των κ.κ. Ευσταθίας Νικ. Ζιουβά, Κων/νας Νικ. Ζιουβά και Φωτεινής Δούκα.

- Η ένσταση ( με αρ. πρωτ. 14102/25.08.2015 Δήμου Βέλου- Βόχας) του κ. Κων/νου Τριανταφύλλου.

Η άποψή μας ταυτίζεται με την από 15-11-2016 πρόταση του μελετητή Μιχαήλ Γκέλη σύμφωνα με την οποία επανασχεδιάστηκε η αρχική μελέτη και πλέον υποβάλλεται διορθωμένη εξαιρώντας το όλο το τμήμα της ιδιοκτησίας του ΟΣΕ. Για τις ενστάσεις έχει παρθεί σχετική απόφαση του ΔΣ όπως αναφέρεται στην παράγραφο Α της παρούσας.

## Ε Ι Σ Η Γ Ο Υ Μ Α Σ Τ Ε

1. Την απόρριψη των 4 ενστάσεων διότι πλέον δεν έχουν αντικείμενο λόγω του επανασχεδιασμού της αρχικής μελέτης.

2. Την έγκριση της πρότασης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου Βραχατίου όπως αυτή απεικονίζεται στο από Σεπτέμβριο 2022 (σχέδιο Ο1) – πρόταση Τοπικού Ρυμοτομικού - κλίμακας 1:500 που συντάχθηκε από την ENCODIA και υπογράφονται από τον Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό Φ. Φωτόπουλο, η οποία εγκρίθηκε και θεωρήθηκε από την Διεύθυνση ΤΥ και

Πολυεοδομίας του Δήμου Βέλου Βόχας, υπογράφεται και συνοδεύει την παρούσα. Σύμφωνα με το διάγραμμα προτείνεται η δημιουργία ΟΤ 1 και ΟΤ 2, ΚΦ1 και ΚΦ2, ΚΧ1 και ΚΧ2.

3. Οι προτεινόμενοι **όροι δόμησης** για τα οικοδομικά τετράγωνα που δημιουργούνται είναι οι εξής:

**ΟΤ 1 & 2:**

Οι ισχύοντες σήμερα όροι δόμησης οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων:

Πρόσωπο για γήπεδα από την έναρξη ισχύος του π.δ.:

α. για εμβαδόν γηπέδου έως 500 τμ Π=10 μ.

β. για εμβαδόν γηπέδου >500 τμ Π=15 μ.

Δόμηση:

α. για εμβαδόν γηπέδου έως 700 τμ. Δόμηση: 240 τμ (+40 τμ για πατάρι).

β. για εμβαδόν γηπέδου >700 τμ. Δόμηση: 400 τμ.

γ. για εμβαδόν γηπέδου < 200 τμ. ΣΔ: 1,00 με κάλυψη έως 70%.

δ. για κτήρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων:

0 -1.000,00 τμ                      1.000,00 x 0,60 = 600,00 τμ

1.000,00 – 2.000,00 τμ              1.000,00 x 0,50 = 500,00 τμ

2.000,00 – 3.000,00 τμ              1.000,00 x 0,40 = 400,00 τμ

3.000,00 – 4.000,00 τμ              1.000,00 x 0,30 = 300,00 τμ

4.000,00 και άνω                      (Ε- 4.000,00) x 0,20

Μέγιστη συνολική επιφάνεια 400,00 τμ.

ε. Για κοινωφελή κτήρια: ΣΔ: 0,80

Κάλυψη 60%

Ύψος: 7,50 μ με εξαιρέσεις για τα γήπεδα που έχουν κλίση μεγαλύτερη από 15%.

Όροφοι: 2 +2,00 μ για στέγη.

Απόσταση από τα όρια: 2,50 μ ή σε επαφή με το όριο (Δ=0 ή Δ>=2,50 μ).

Απόσταση εξωστών από όρια: 1,50 μ.

**Κ.Φ. 1:**

Κάλυψη: 20%

Συντελεστής δόμησης: 0,5

Ύψος: 12,00 μ

Όροφοι: 3 (τρεις)

**Κ.Φ. 2:**

Κάλυψη: 40%

Συντελεστής δόμησης: 0,6

Ύψος: 10,00 μ

Όροφοι: 3 (τρεις)

4. Η Υπηρεσία μας προτείνει την επιβολή πρασιάς πλάτους 4μ. στην νότια πλευρά των ΟΤ 1, ΚΦ1 και ΟΤ2 (προς το όριο απαλλοτρίωσης της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.) και εφόσον η πρότασή μας γίνει δεκτή από το ΣΥΠΟΘΑ Α' ΠΕ Κορινθίας θα αναμορφώσουμε την πρόταση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου πριν αποστείλουμε το σχετικό φάκελο στο ΥΠΕΝ.

5. Επισημαίνουμε ότι οι ΡΓ που τοποθετούνται απέναντι από τα ΟΤ που προτείνονται τίθενται μόνο για να καθορίσουν το πλάτος των δημοτικών οδών ενώ κατά τα λοιπά θα ισχύουν οι όροι δόμησης της περιοχής.

6. Την αποστολή του φακέλου στο ΥΠΕΝ για έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

**Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ**

**Σουλτάνα Ρηγούλια**

ΑΓΡ. & ΤΟΠ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ MSc με Α΄β