



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**Αριθμός Απόφασης 259**

**12<sup>η</sup> Συνεδρίαση  
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων  
της 26<sup>ης</sup> Μαρτίου 2025**

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 26<sup>η</sup> Μαρτίου 2025**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **12/20-03-2025**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα (24) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

**1]** Αναστασίου Μιχάλης – Πρόεδρος, **2]** Πετρόπουλος Παναγιώτης – τακτικό μέλος, **3]** Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, **4]** Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος, **5]** Αϊβαλής Βασίλειος - τακτικό μέλος και **6]** Οικονόμου Φίλιππος – αναπληρωματικό μέλος.

Ο κ. Τουλγαρίδης Θεόδωρος – αναπληρωματικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 2<sup>ου</sup> θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 258/2025).

Ο κ. Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 24<sup>ου</sup> θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 280/2025).

Ο κ. Σβόλης Κωνσταντίνος – Αντιπρόεδρος, ο κ. Μελάς Παναγιώτης – τακτικό μέλος, η κα Σίμου Αικατερίνη – τακτικό μέλος και ο κ. Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος, δεν προσήλθαν στη συνεδρίαση, αν και κλήθηκαν.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, ο κ. Πρόεδρος κηρύσσει την έναρξη της συνεδριάσεως.

Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το (3<sup>ο</sup>) θέμα της ημερησίας διατάξεως, θέτοντας υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής το υπ' αριθ. 3957/17-03-2025 διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την 3790/14-03-2025 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, Δ.Ε. Μεσσάτιδος, Παραλίας και Βραχνεϊκών (Δ/νση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης – Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού), η οποία έχει ως εξής: «Προς τον κ. Πρόεδρο της Δημοτικής Επιτροπής – Ενταύθα –(δια του κ. Δημάρχου) -ΘΕΜΑ: «Σημειακή τροποποίηση εγκεκριμένου ΓΠΣ Δ.Ε. Πατρών σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 της περιοχής “Αναθεώρηση Ψαροφάι” του σχεδίου πόλης Πατρών». - Σχετικά: -1.Η από 19-9-2024 αίτηση των κ.κ. Μιχάλη, Σταύρο, Λάζαρο και Ανδρέα Κυριτόπουλο. (χρέωση της 3-10-2024). - 2.Η υπ. αριθ. υπ. αριθ. 5509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης ΠΔΕΙ, ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011 περί έγκριση ΓΠΣ Δ.Ε. Πατρών. -3.Οι διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 4 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. -4. Οι διατάξεις του άρθρου 280 παρ. 8 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 16 του άρθρου 18 του Ν.4071/2012. -5. Οι διατάξεις του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/16). -6. Οι διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 6 του ΠΔ 90/18 (ΦΕΚ 162<sup>Α</sup> /2018). -7. Οι διατάξεις της υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/36639/1411/4-4-2023 εγκυκλίου του ΥΠΕΝ. -8. Οι διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124/Α/97). -9. Οι διατάξεις του άρθρου 108 παρ. 14 του Ν.5007/2022 (ΦΕΚ 241<sup>Α</sup>/2022). -Σας διαβιβάζουμε συνημμένα την από 19-9-2024 αίτηση των κ.κ. Μιχάλη, Σταύρου, Λάζαρου και Ανδρέα Κυριτόπουλου με τα συνοδευτικά της (τεύχος τεκμηρίωσης και χάρτης), με την οποία υπεβλήθη στην Υπηρεσία μας, αίτημα για την τροποποίηση του ΓΠΣ Δ.Ε. Πατρών, σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 της περιοχής

«Αναθεώρησης Ψαροφάι» του σχεδίου πόλης Πατρών και θέτουμε υπόψη σας τα εξής: - I.Αρμοδιότητα – Νομοθεσία -Το ΓΠΣ Δ.Ε. Πάτρας εγκρίθηκε με την υπ. αριθ. 5509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης ΠΔΕΙ, ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011, κατά τις διατάξεις του Ν. 2508/97 και έχει παρέλθει πενταετία από την έγκρισή του, οπότε και μπορεί να τροποποιηθεί. - Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5,παρ. 6 του Π.Δ. 90/2018 (ΦΕΚ 162<sup>Α</sup>/2018), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, «...Τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του Ν.4447/16 Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, δύνανται να τροποποιούνται σημειακά και να γίνονται διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων και εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων σύμφωνα με τα Αρθ. 4 και Αρθ.5 του Ν.2508/97. -Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7, παρ. 14 του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/16), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 του Ν.5069/2023/ΦΕΚ 162<sup>Α</sup>/ 2023, «... Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ΓΠΣ και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) που ισχύουν κατά τη δημοσίευση του παρόντος, δύνανται να τροποποιούνται σημειακά μέχρι την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του Ν. 2508/1997 (Α'124)....». -Σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑ/36639/1411/4-4-23 εγκυκλίου του ΥΠΕΝ, «...Από το συνδυασμό των διατάξεων της παρ. 14 του άρθρου 7 του Ν.4447/2016/ ΦΕΚ 241 Α'/2016 και της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του π.δ. 90/2018 .... Προκύπτει ότι επιτρέπεται η σημειακή τροποποίηση ισχυόντων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με τις διαδικασίες των άρθρων 4 και 5 του ν. 2508/1997/ΦΕΚ 124<sup>Α</sup>/1997, προκειμένου να αντιμετωπιστούν πολεοδομικές ανάγκες που χρήζουν άμεσης και ταχείας αντιμετώπισης. Οι σημειακές τροποποιήσεις ισχυόντων ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ ,....αφορούν κυρίως μεμονωμένα θέματα αλλαγών χρήσεων γης είτε άλλες ρυθμίσεις περιορισμένης έκτασης ή και αναγκαίες διορθώσεις για την αποσαφήνιση αντιφατικών ή ασαφών διατυπώσεων που έχουν διαπιστωθεί στο κείμενο, στα διαγράμματα ή στη μεταξύ τους ανάγκη εναρμόνισης και συμφωνίας που δεν προκύπτει από τα ισχύοντα κείμενα και διαγράμματα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και η μεμονωμένη έγκριση των οποίων δεν ανατρέπει τη συνολική φιλοσοφία και τους βασικούς στόχους σχεδιασμού του ισχύοντος ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ...». -Η κίνηση της διαδικασίας για τη σημειακή τροποποίηση γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας είτε από τον οικείο Δήμο οίκοθεν, είτε μετά από αίτημα ενδιαφερόμενου φορέα, φυσικού ή νομικού προσώπου και μετά από γνώμη του Δήμου ή του ΥΠΕΝ (σχετ. η αριθ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑ/36639/1411/4-4-23 εγκύκλιος). -Στο άρθρο 4 παρ. 7 του Ν. 2508/97 όπως τροποποιημένο ισχύει, αναφέρεται ότι «...αναθεώρηση ή τροποποίηση ΓΠΣ δεν επιτρέπεται πριν παρέλθει πενταετία από την έγκρισή του...». Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 10 του Ν.2508/1997 «...η έγκριση και αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ΓΠΣ γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος». Με βάση την παρ. 11 του ίδιου άρθρου, η ανωτέρω διαδικασία ακολουθείται και στις περιπτώσεις τροποποίησης Γ.Π.Σ. -Με βάση το άρθρο 280 παρ. 8 του Ν.3852/2010,, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 18 παρ. 16 του Ν. 4071/2012, «... Η ανάθεση, παρακολούθηση και επίβλεψη της εκπόνησης μελετών γενικών πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ) και των Σχεδίων Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) κατά τις διατάξεις των Αρθ.4 και Αρθ.5 του Ν. 2508/97, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν με το Αρθ.24 του Ν.2539/97 γίνεται από τους δήμους ενώ η έγκριση αυτών γίνεται από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση». -Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν.4447/2016 παρ. 14, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει στα πλαίσια της σημειακής τροποποίησης Γ.Π.Σ. υποβάλλεται φάκελος Περιβαλλοντικού Προελέγχου, για την υπαγωγή ή μη της προτεινόμενης πολεοδομικής ρύθμισης σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.) .Η αρμόδια αρχή για την έγκριση Περιβαλλοντικού Προελέγχου και η σχετική διαδικασία, καθορίζονται από τα άρθρα 4 και 5 της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β'/2006). Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 4 της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΡΕ /107017 /2006, αρμόδια αρχή Περιβαλλοντικού Προελέγχου, για σχέδια και προγράμματα, όπως η σημειακή τροποποίηση Γ.Π.Σ., που δεν εγκρίνονται με Υπουργική Απόφαση, είναι η Δ/ση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η ειδικότερη διαδικασία Περιβαλλοντικού Προελέγχου καθορίζεται με το άρθρο 5 της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΧΩΔΕ /ΕΥΠΕ/107017/2006. -Στο άρθρο 29 παρ. 4 του Ν.

2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α) όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζεται ότι «... όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει: ....β) να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23-2-1987 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166/Δ/87), δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.....». - Επιπροσθέτως, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 154 του ΚΒΠΝ (Π.Δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ 580/Δ/1999) «...καμία τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου δεν πρέπει να υποβάλλεται για έγκριση στην αρμόδια αρχή αν δεν δικαιολογείται από κάποια κοινή ανάγκη...». Κατά την κείμενη νομοθεσία (άρθρο 21 του Π.Δ. της 3-4-1929, αρ. 154 ΚΒΠΝ κλπ.) και νομολογία (ΣτΕ 650/1930, ΣτΕ 1612/1964, ΣτΕ 251/1964, ΣΤΕ 2411/2016), οι προωθούμενες προς έγκριση τροποποιήσεις πρέπει, πρωτίστως, να υπηρετούν το δημόσιο συμφέρον και επικουρικά μόνο, το ιδιωτικό. -Επομένως, στην προκειμένη περίπτωση μετά το αίτημα των ενδιαφερόμενων Ανδρέα Κυριτόπουλου και των παιδιών του, απαιτείται η γνώμη του Δήμου Πατρέων, για την κίνηση της διαδικασίας της αιτούμενης σημειακής τροποποίησης του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Πατρέων. Π. Καθεστώς χρήσεων γης στο Ο.Τ. 1039. -Το ακίνητο ιδιοκτησίας κ.κ. Ανδρέα, Μιχάλη, Σταύρου και Λάζαρου Κυριτόπουλου με ΚΑΕΚ 061672160002, οι οποίοι αιτούνται την σημειακή τροποποίηση του ισχύοντος ΓΠΣ, βρίσκεται στην συμβολή των οδών Βισαλτίας και Σούδας στο Ο.Τ. 1039 της περιοχής «Αναθεώρηση Ψαροφάι» . Επί του εν λόγω ακινήτου έχει κατασκευαστεί τετραώροφη οικοδομή με υπόγειο και κατάσταση στο ισόγειο, σύμφωνα με την υπ. αριθ. 1180/1998 οικοδομική άδεια, την με αρ. πρωτ. 11704/2002 αναθεώρησή της καθώς και σύμφωνα με την αρ. 36207/2016 υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013. -Για το Ο.Τ. 1039 της Π.Μ. Αναθεώρησης περιοχής «Ψαροφάι», η οποία εγκρίθηκε με την υπ. αριθ.Χ6274/27-6-90/ΦΕΚ332Δ'4-7-1990 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Πατρών, αναφορικά με τις προβλεπόμενες – επιτρεπόμενες χρήσεις γης, ισχύουν τα εξής: -\*Κατά την άνω εγκριτική απόφαση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης του Ο.Τ. 1039 είναι «αμιγής κατοικία» κατά το αναλυτικό περιεχόμενο δραστηριοτήτων του άρθρου 2 του από 23-02/06-03-1987/ΦΕΚ 166Δ'Π.Δ/τος χρήσεων γης. Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, στις προβλεπόμενες ειδικές χρήσεις περιλαμβάνονται τα «εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κ.λ.π.)». -Εξάλλου σύμφωνα με τα υπ. αριθ. 18125/2007 και 36706/24-7-2012 έγγραφα της Δ/σης Πολ/κου Σχ/σμου του ΥΠΕΧΩΔΕ και του ΥΠΕΚΑ αντίστοιχα, στα εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες της περιοχής του άρθρου 2 της «αμιγούς κατοικίας» του από 23-02-1987 Π.Δ/τος, περιλαμβάνονται το «παντοπωλείο», το «οπωροπωλείο», το «κατάστημα ψιλικών», το «γαλακτοπωλείο» το «πρατήριο άρτου, γάλακτος και ειδών ζαχαροπλαστικής». -\*Επίσης στο υπ. αριθ. 50666/23-11-2015 έγγραφο Δ/σης Πολ/κου και Τράπεζας Γης ΥΠΑΠΕΝ αναφέρεται ότι, στις περιοχές «αμιγούς κατοικίας» δεν επιτρέπονται τα εμπορικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος που διαθέτουν παρασκευαστήριο ή και τραπεζοκαθίσματα. -\*Κατά την υπ. αριθ. 5509/103135/23-11-2011/ΦΕΚ358ΑΑΠ/30-12-2011 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκ/νης Δ/κσης Πελ/σου, Δυτ. Ελλάδος & Ιονίου (έγκριση Γ.Π.Σ. Δημ. Ενότητας Πατρέων του Δ. Πατρέων) η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση του Ο.Τ. 1039, είναι «κατοικία 1<sup>ης</sup> βαθμίδας», που προσδιορίζεται ως περιοχή με γενική κατηγορία χρήσεων γης «γενική κατοικία», του άρθρου 3 του από 23-2-1987/ΦΕΚ 166Δ'06-03-1987) Π.Δ/τος, με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης τις αναφερόμενες στην παρ. Β1 του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. -Στις προβλεπόμενες ειδικές χρήσεις της ανωτέρω κατηγορίας χρήσεων γης περιλαμβάνονται τα «εμπορικά καταστήματα μέχρι 200τ.μ. που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία) και ζαχαροπλαστεία, φούρνοι, κομμωτήρια», «αναψυκτήρια έως 100τ.μ.» (πλην υπαιθρίων με μουσική) και «εστιατόρια μέχρι 150τ.μ.». -Ως εκ τούτου, στην υπόψη περιοχή επιτρέπονται (εκτός από την κατοικία) και εμπορικές δραστηριότητες, για την εξυπηρέτηση των αναγκών της γειτονιάς, όπως αναλυτικά προαναφέρθηκε. -Σύμφωνα με τις διατάξεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ Πατρών (χάρτης χρήσεων γης – θεσμικό πλαίσιο Π3β και άρθρο 10, παρ. Α10 της απόφασης έγκρισης) για τη συνοικία Σ10 «Εθνικό Στάδιο – ΤΕΙ - Ψαροφάι», προβλέπεται η

διατήρηση του υφιστάμενου διαμπερούς Γραμμικού Κέντρου της Ακρωτηρίου, πρόβλεψη για θύλακες – στάσεις σε κατάλληλα σημεία της μη ευθύγραμμης όδευσης της οδού και εκσυγχρονισμό του αστικού εξοπλισμού. -Η περιοχή αυτή, κατά μήκος της οδού Ακρωτηρίου από την οδό Ελευθερίου Βενιζέλου, όπου επεκτείνεται ως οδός Ανδρέα Παπανδρέου έως την οδό Γλαύκου και απεικονίζεται στον χάρτη Π3β με κόκκινο χρώμα, χαρακτηρίζεται ως «υπερτοπικό γραμμικό – επιφανειακό κέντρο» (παρ. Β5 άρθρου 10 της εγκριτικής απόφασης) και οργανώνεται με γενική κατηγορία χρήσης το «πολεοδομικό κέντρο – κεντρική λειτουργία πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας – γειτονιάς», κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. της 23-2-87 και αναπτύσσεται μόνο στο τμήμα των Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο στην οδό Ακρωτηρίου και όχι στο σύνολο της επιφάνειας των Ο.Τ. -Στην ζώνη του Υπερτοπικού Γραμμικού και Επιφανειακού Κέντρου της οδού Ακρωτηρίου, όπως απεικονίζεται στον χάρτη Π3β, δεν περιλαμβάνεται και το τμήμα του Ο.Τ. 1039 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Ακρωτηρίου – Σούδας και Βισαλτίας, το οποίο αποτελεί χωρικά και λειτουργικά τμήμα του υφιστάμενου γραμμικού εμπορικού κέντρου της Ακρωτηρίου διαμορφωμένου πριν την έγκριση του Γ.Π.Σ. /2011. -Σύμφωνα με το χάρτη Π3β του εγκεκριμένου ΓΠΣ και το άρθρο 10 της απόφασης έγκρισης του, κατά μήκος της οδού Ελ. Βενιζέλου δεν καθορίζεται υπερτοπικό γραμμικό – επιφανειακό κέντρο. Γενικά, κατά μήκος της οδού ακολουθούνται οι χρήσεις της «κατοικίας 2<sup>ης</sup> βαθμίδας» (παρ. Β2 άρθρου 10 της εγκριτικής απόφασης), η οποία οργανώνεται με γενική κατηγορία χρήσης την «γενική κατοικία» κατά το αναλυτικό περιεχόμενο του άρθρου 3 του Π.Δ. της 23-2-87. -III.Εισήγηση -Με την σχετική (1) αίτηση των ενδιαφερόμενων ζητείται η σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ της Δ.Ε. Πατρών σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 της Π.Μ. Αναθεώρησης περιοχής «Ψαροφάι» του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Πατρών και ειδικότερα η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης από «κατοικία 1<sup>ης</sup> βαθμίδας» (γενική κατοικία του άρθρου 3 του Π.Δ. '87) σε «υπερτοπικό γραμμικό – επιφανειακό κέντρο » (πολεοδομικό κέντρο του άρθρου 4 του Π.Δ. '87). - Από τα αναφερόμενα στο συνοδευτικό τεύχος πολεοδομικής μελέτης τεκμηρίωσης που συνέταξε και υπογράφει, ευθύνη του, ο ιδιώτης μηχανικός κ. Ανδρέας – Μάριος Γουβέτας, προκύπτουν τα εξής: -Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση των χρήσεων του Γ.Π.Σ. /2011, περιλαμβάνει το τμήμα του Ο.Τ. 1039 που περικλείεται από τις οδούς Βισαλτίας, Σούδας και Τανάγρας και μέχρι βάθους που καθορίζεται από τη νοητή προέκταση των οδών Εορδαίας και Αρναίας, οι οποίες διαχωρίζουν τα όμορα Ο.Τ. 1034- 1034<sup>α</sup> και Ο.Τ. 1062 – 1063, αντίστοιχα. (ορθοφωτοχάρτης 1). -Το τμήμα αυτό του Ο.Τ. 1039, περιλαμβάνει χρήσεις εμπορίου, γραφείων και επαγγελματικών εργαστηρίων, ως επί το πλείστον στο ισόγειο των υφιστάμενων κτιρίων, οι οποίες προϋπάρχουν της έγκρισης του ΓΠΣ/2011 και αποτελούν αναμφίβολα, μέρος του ανεπτυγμένου γραμμικού εμπορικού κέντρου της οδού Ακρωτηρίου. Από την αναλυτική καταγραφή των χρήσεων στο τμήμα αυτό του Ο.Τ. 1039, προκύπτει ότι από τις 10 ιδιοκτησίες που περιλαμβάνει, από τις οποίες είναι δομημένες οι οκτώ, τα έξι κτίρια λειτουργούν με άλλες χρήσεις πλην της κατοικίας, όχι μόνον στο ισόγειο των κτισμάτων και συγκεκριμένα: (ορθοφωτοχάρτης 2). -1. Κτίριο 1: Εμπορικό κατάστημα τροφίμων και ποτών – Market In, στο ισόγειο -Γραφεία και Κατοικίες στους ορόφους -2.Κτίριο 2 Αρτοποιείο στο ισόγειο και κατοικίες στους ορόφους 3. Κτίριο 3 Εργαστήριο (τέντες – ταπετσαρίες αυτοκινήτων και σκαφών – στέγαστρα) -στο ισόγειο και κατοικίες στον όροφο -4. Κτίριο 4 Ιδιωτικό Εκπαιδευτήριο (φροντιστήριο ξένων γλωσσών) στο ισόγειο και κενό -διαμέρισμα στον όροφο -5.Κτίριο 5 Σχολή Χορού – Γυμναστήριο, καθώς και κλειστό εμπορικό κατάστημα στο -ισόγειο και κατοικία στον όροφο. - 6.Κτίριο 6 Ιδιωτικό Εκπαιδευτήριο (φροντιστήριο) στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο. -Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. με τον καθορισμό χρήσης «Υπερτοπικού Γραμμικού – Επιφανειακού Κέντρου» σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 με πρόσωπο επί των οδών Βισαλτίας, Σούδας και Τανάγρας, αντιμετωπίζει την πολεοδομική ανάγκη άμεσης και ταχείας ενσωμάτωσης του τμήματος αυτού του Ο.Τ. στις χρήσεις υπερτοπικού κέντρου, με τις οποίες έχει διαμορφωθεί, διαχρονικά και άνω της εικοσιπενταετίας, ώστε να λειτουργούν νόμιμα οι υπάρχουσες εμπορικές – επαγγελματικές χρήσεις που έχουν αναπτυχθεί στο τμήμα αυτό και αποτελούν μέρος του αρχικού και κεντρικού πυρήνα του Γραμμικού Κέντρου της οδού Ακρωτηρίου. Η ρύθμιση είναι περιορισμένης έκτασης, είναι όμως αναγκαία για να διορθώσει και να οριοθετήσει την περιοχή του Γραμμικού και

Επιφανειακού Κέντρου της οδού Ακρωτηρίου. -Επιπροσθέτως, με την από 7-3-2025 αίτηση των κ.κ. Ανδρέα, Μιχάλη, Σταύρου, Λάζαρου, Ανδρέα Κυριτόπουλου υποβλήθηκε στο Τμήμα Περ/ντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελ/σου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, φάκελος περιβαλλοντικού προελέγχου για την προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση χρήσεων του Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Πατρών Δήμου Πατρέων σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 του σχεδίου πόλης περιοχής «Αναθεώρησης Ψαροφάι», σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 14 του Ν.4447/16/ΦΕΚ 241 Α΄/2016, όπως τροποποιήθηκε & ισχύει. -Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην μελέτη περιβαλλοντικού προελέγχου, με την προτεινόμενη σημειακή αλλαγή χρήσης στο τμήμα του Ο.Τ. 1039 από την χρήση «κατοικία 1<sup>ης</sup> Βαθμίδας» στην προτεινόμενη χρήση «υπερτοπικό γραμμικό και επιφανειακό κέντρο», όπως καθορίζεται από το ισχύον Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Πατρών Δήμου Πατρέων, δεν θα προκύψουν περιβαλλοντικές επιπτώσεις, λαμβάνοντας υπ’ όψη τις διαμορφωμένες χρήσεις στο Ο.Τ.1039 και τη γειτνίαση και λειτουργική συσχέτιση με το ανεπτυγμένο γραμμικό εμπορικό – πολεοδομικό κέντρο εκατέρωθεν της οδού Ακρωτηρίου. -Επειδή, -Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση του Γ.Π.Σ., η οποία αφορά στον σαφή καθορισμό χρήσης γης «Υπερτοπικού Γραμμικού – Επιφανειακού Κέντρου» σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 του σχεδίου πόλης Πατρών περιοχής «Ψαροφάι», το οποίο περικλείεται από τις οδούς Βισαλτίας, Σούδας και Τανάγρας και μέχρι βάθους που καθορίζεται από τη νοητή προέκταση των οδών Εορδαίας και Αρναίας, το οποίο εντάσσεται χωρικά και λειτουργικά στο διαμπερές Γραμμικό Εμπορικό Κέντρο της οδού Ακρωτηρίου.(σχέδιο 5): -\*Είναι συμβατή με τις υφιστάμενες εμπορικές – επαγγελματικές χρήσεις του Ο.Τ.1039. -\*Εναρμονίζεται και συμβάλλει στην ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, συμπληρώνοντας και οριοθετώντας την καθορισμένη από το Γ.Π.Σ. ζώνη «Υπερτοπικού Γραμμικού – Επιφανειακού Κέντρου» της οδού Ακρωτηρίου. -\*Δεν προκαλεί συγκρούσεις χρήσεων γης με περιοχές κατοικίας, αντίθετα οριοθετεί με σαφήνεια τον εμπορικό γραμμικό πυρήνα της Π.Ε. Γ44 «Ψαροφάι» κατά μήκος της οδού Ακρωτηρίου. -\*Υποστηρίζει την διαμορφωμένη κατάσταση, την οποία αναγνωρίζει και ενισχύει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ., με διατήρηση υφιστάμενου διαμπερούς γραμμικού κέντρου της Ακρωτηρίου. -\*Συμβάλλει στη βιωσιμότητα και διατήρηση των επιχειρήσεων που λειτουργούν στο συγκεκριμένο τμήμα του Ο.Τ. 1039 και ως εκ τούτου στην κοινωνική ισότητα, με την δυνατότητα εμπορικής αξιοποίησης των ακινήτων, με τους ίδιους όρους σε σχέση με τα όμορα αυτού οικόπεδα των οδών Ακρωτηρίου και Βισαλτίας. -\*Εξυπηρετεί κοινή ανάγκη των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στο υπόψη τμήμα του Ο.Τ. 1039, όπως αυτές απεικονίζονται στον ορθοφωτοχάρτη 2 και όχι ιδιωτικό συμφέρον. -Ως εκ τούτου και για τους παραπάνω λόγους, εισηγούμαστε προς το Σώμα, την έγκριση του υπόψη αιτήματος σημειακής τροποποίησης Γ.Π.Σ. σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 της περιοχής «Ψαροφάι» του σχεδίου πόλης Πατρών. -Συνημμένα: -Η από 19-9-2024 αίτηση των κ.κ. Μιχάλη, Σταύρο, Λάζαρο και Ανδρέα Κυριτόπουλου με τα συνημμένα της, πολεοδομική μελέτη τεκμηρίωσης και φάκελος περιβαλλοντικού προελέγχου. -Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού Δόμησης, Δημοτικής Περιουσίας & Δ.Ε. Μεσσάτιδας, Παραλίας, Βραχνεϊκών κα Αναστασία Τογιοπούλου.

**Η Δημοτική Επιτροπή**, αφού άκουσε τον κ. Πρόεδρο, την εισήγηση της αρμόδιας εισηγήτριας – Αντιδημάρχου, τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, εκ των αιτούντων την σημειακή τροποποίηση κ. Κυριτόπουλο Σταύρο και τις τοποθετήσεις των υπολοίπων μελών,

### **ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:**

Λαμβάνοντας υπ’ όψιν τα κάτωθι:

1. Την από 19-9-2024 αίτηση των κ.κ. Μιχάλη, Σταύρο, Λάζαρο και Ανδρέα Κυριτόπουλου (χρέωση της 3-10-2024).
2. Την υπ’ αριθ. 5509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης ΠΔΕΙ, ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011 περί έγκριση ΓΠΣ Δ.Ε. Πατρών.

3. Τις διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 4 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
4. Τις διατάξεις του άρθρου 280 παρ. 8 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 16 του άρθρου 18 του Ν.4071/2012.
5. Τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/16).
6. Τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 6 του ΠΔ 90/18 (ΦΕΚ 162<sup>Α</sup>/2018).
7. Τις διατάξεις της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/36639/1411/4-4-2023 εγκυκλίου του ΥΠΕΝ.
8. Τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124/Α/97).
9. Τις διατάξεις του άρθρου 108 παρ. 14 του Ν.5007/2022 (ΦΕΚ 241<sup>Α</sup>/2022).

Μετά την από 19-9-2024 αίτηση των κ.κ. Μιχάλη, Σταύρου, Λάζαρου και Ανδρέα Κυριτόπουλου με τα συνοδευτικά της (τεύχος τεκμηρίωσης και χάρτης), με την οποία υπεβλήθη στην Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, αίτημα για την τροποποίηση του ΓΠΣ Δ.Ε. Πατρών, σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 της περιοχής «Αναθεώρησης Ψαροφάι» του σχεδίου πόλης Πατρών τίθενται τα εξής:

### **I. Αρμοδιότητα – Νομοθεσία**

Το ΓΠΣ Δ.Ε. Πάτρας εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 5509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης ΠΔΕΙ, ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011, κατά τις διατάξεις του Ν. 2508/97 και έχει παρέλθει πενταετία από την έγκρισή του, οπότε και μπορεί να τροποποιηθεί.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5,παρ. 6 του Π.Δ. 90/2018 (ΦΕΚ 162<sup>Α</sup>/2018), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, «...*Τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του Ν.4447/16 Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, δύνανται να τροποποιούνται σημειακά και να γίνονται διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων και εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων σύμφωνα με τα Αρθ. 4 και Αρθ.5 του Ν.2508/97.*

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7, παρ. 14 του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/16), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 του Ν.5069/2023/ΦΕΚ 162<sup>Α</sup>/ 2023, «... *Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ΓΠΣ και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) που ισχύουν κατά τη δημοσίευση του παρόντος, δύνανται να τροποποιούνται σημειακά μέχρι την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του Ν. 2508/1997 (Α'124)...*».

Σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑ/36639/1411/4-4-23 εγκυκλίου του ΥΠΕΝ, «...*Από το συνδυασμό των διατάξεων της παρ. 14 του άρθρου 7 του Ν.4447/2016/ ΦΕΚ 241 Α'/2016 και της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του π.δ. 90/2018 .... Προκύπτει ότι επιτρέπεται η σημειακή τροποποίηση ισχυόντων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με τις διαδικασίες των άρθρων 4 και 5 του ν. 2508/1997/ΦΕΚ 124<sup>Α</sup>/1997, προκειμένου να αντιμετωπιστούν πολεοδομικές ανάγκες που χρήζουν άμεσης και ταχείας αντιμετώπισης. Οι σημειακές τροποποιήσεις ισχυόντων ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ ,....αφορούν κυρίως μεμονωμένα θέματα αλλαγών χρήσεων γης είτε άλλες ρυθμίσεις περιορισμένης έκτασης ή και αναγκαίες διορθώσεις για την αποσαφήνιση αντιφατικών ή ασαφών διατυπώσεων που έχουν διαπιστωθεί στο κείμενο, στα διαγράμματα ή στη μεταξύ τους ανάγκη εναρμόνισης και συμφωνίας που δεν προκύπτει από τα ισχύοντα κείμενα και διαγράμματα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και η μεμονωμένη έγκριση των οποίων δεν ανατρέπει τη συνολική φιλοσοφία και τους βασικούς στόχους σχεδιασμού του ισχύοντος ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ...*».

Η κίνηση της διαδικασίας για τη σημειακή τροποποίηση γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας είτε από τον οικείο Δήμο οίκοθεν, είτε μετά από αίτημα ενδιαφερόμενου φορέα, φυσικού ή νομικού προσώπου και μετά από γνώμη του Δήμου ή του ΥΠΕΝ (σχετ. η αριθ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑ/36639/1411/4-4-23 εγκύκλιος).

Στο άρθρο 4 παρ. 7 του Ν. 2508/97 όπως τροποποιημένο ισχύει, αναφέρεται ότι «...*αναθεώρηση ή τροποποίηση ΓΠΣ δεν επιτρέπεται πριν παρέλθει πενταετία από την έγκρισή του...*».

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 10 του Ν.2508/1997 «...η έγκριση και αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ΓΠΣ γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος». Με βάση την παρ. 11 του ίδιου άρθρου, η ανωτέρω διαδικασία ακολουθείται και στις περιπτώσεις τροποποίησης Γ.Π.Σ.

Με βάση το άρθρο 280 παρ. 8 του Ν.3852/2010,, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 18 παρ. 16 του Ν. 4071/2012, «... Η ανάθεση, παρακολούθηση και επίβλεψη της εκπόνησης μελετών γενικών πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ) και των Σχεδίων Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) κατά τις διατάξεις των Αρθ.4 και Αρθ.5 του Ν. 2508/97, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν με το Αρθ.24 του Ν.2539/97 γίνεται από τους δήμους ενώ η έγκριση αυτών γίνεται από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση».

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν.4447/2016 παρ. 14, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει στα πλαίσια της σημειακής τροποποίησης Γ.Π.Σ. υποβάλλεται φάκελος Περιβαλλοντικού Προελέγχου, για την υπαγωγή ή μη της προτεινόμενης πολεοδομικής ρύθμισης σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.) .Η αρμόδια αρχή για την έγκριση Περιβαλλοντικού Προελέγχου και η σχετική διαδικασία, καθορίζονται από τα άρθρα 4 και 5 της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β'/2006). Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 4 της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ /107017 /2006, αρμόδια αρχή Περιβαλλοντικού Προελέγχου, για σχέδια και προγράμματα, όπως η σημειακή τροποποίηση Γ.Π.Σ., που δεν εγκρίνονται με Υπουργική Απόφαση, είναι η Δ/ση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η ειδικότερη διαδικασία Περιβαλλοντικού Προελέγχου καθορίζεται με το άρθρο 5 της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΧΩΔΕ /ΕΥΠΕ/107017/2006.

Στο άρθρο 29 παρ. 4 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α) όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζεται ότι «... όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει: ....β) να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23-2-1987 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166/Δ/87), δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.....».

Επιπροσθέτως, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 154 του ΚΒΠΝ (Π.Δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ 580/Δ/1999) «...**καμία τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου δεν πρέπει να υποβάλλεται για έγκριση στην αρμόδια αρχή αν δεν δικαιολογείται από κάποια κοινή ανάγκη...**». Κατά την κείμενη νομοθεσία (άρθρο 21 του Π.Δ. της 3-4-1929, αρ. 154 ΚΒΠΝ κλπ.) και νομολογία (ΣτΕ 650/1930, ΣτΕ 1612/1964, ΣτΕ 251/1964, ΣΤΕ 2411/2016), οι προωθούμενες προς έγκριση τροποποιήσεις πρέπει, πρωτίστως, να υπηρετούν το δημόσιο συμφέρον και επικουρικά μόνο, το ιδιωτικό.

Επομένως, στην προκειμένη περίπτωση μετά το αίτημα των ενδιαφερόμενων Ανδρέα Κυριτόπουλου και των παιδιών του, απαιτείται η γνώμη του Δήμου Πατρέων, για την κίνηση της διαδικασίας της αιτούμενης σημειακής τροποποίησης του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Πατρέων.

## **II. Καθεστώς χρήσεων γης στο Ο.Τ. 1039.**

Το ακίνητο ιδιοκτησίας κ.κ. Ανδρέα, Μιχάλη, Σταύρου και Λάζαρου Κυριτόπουλου με ΚΑΕΚ 061672160002, οι οποίοι αιτούνται την σημειακή τροποποίηση του ισχύοντος ΓΠΣ, βρίσκεται στην συμβολή των οδών Βισαλτίας και Σούδας στο Ο.Τ. 1039 της περιοχής «Αναθεώρηση Ψαροφάι». Επί του εν λόγω ακινήτου έχει κατασκευαστεί τετραώροφη οικοδομή με υπόγειο και κατάσταση στο ισόγειο, σύμφωνα με την υπ. αριθ. 1180/1998 οικοδομική άδεια, την με αρ. πρωτ. 11704/2002 αναθεώρησή της καθώς και σύμφωνα με την αρ. 36207/2016 υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Για το Ο.Τ. 1039 της Π.Μ. Αναθεώρησης περιοχής «Ψαροφάι», η οποία εγκρίθηκε με την υπ. αριθ. Χ6274/27-6-90/ΦΕΚ332Δ'/4-7-1990 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Πατρών, αναφορικά με τις προβλεπόμενες – επιτρεπόμενες χρήσεις γης, ισχύουν τα εξής:

- Κατά την άνω εγκριτική απόφαση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης του Ο.Τ. 1039 είναι **«αμιγής κατοικία»** κατά το αναλυτικό περιεχόμενο δραστηριοτήτων του άρθρου 2 του από 23-02/06-03-1987/ΦΕΚ 166Δ'Π.Δ/τος χρήσεων γης. Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, στις προβλεπόμενες ειδικές χρήσεις περιλαμβάνονται τα «εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κ.λ.π.)». Εξάλλου σύμφωνα με τα υπ. αριθ. 18125/2007 και 36706/24-7-2012 έγγραφα της Δ/νσης Πολ/κου Σχ/σμου του ΥΠΕΧΩΔΕ και του ΥΠΕΚΑ αντίστοιχα, στα εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες της περιοχής του άρθρου 2 της «αμιγούς κατοικίας» του από 23-02-1987 Π.Δ/τος, **περιλαμβάνονται το «παντοπωλείο», το «οπωροπωλείο», το «κατάστημα ψιλικών», το «γαλακτοπωλείο» το «πρατήριο άρτου, γάλακτος και ειδών ζαχαροπλαστικής».** Επίσης στο υπ' αριθ. 50666/23-11-2015 έγγραφο Δ/νσης Πολ/κου και Τράπεζας Γης ΥΠΑΠΕΝ αναφέρεται ότι, στις περιοχές «αμιγούς κατοικίας» **δεν επιτρέπονται τα εμπορικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος που διαθέτουν παρασκευαστήριο ή και τραπεζοκαθίσματα.**
- Κατά την υπ' αριθ. 5509/103135/23-11-2011/ΦΕΚ358ΑΑΠ/30-12-2011 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκ/νης Δ/κσης Πελ/σου, Δυτ. Ελλάδος & Ιονίου (έγκριση Γ.Π.Σ. Δημ. Ενότητας Πατρέων του Δ. Πατρέων) η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση του Ο.Τ. 1039, είναι **«κατοικία 1<sup>ης</sup> βαθμίδας»**, που προσδιορίζεται ως περιοχή με γενική κατηγορία χρήσεων γης «γενική κατοικία», του άρθρου 3 του από 23-2-1987/ΦΕΚ 166Δ'/06-03-1987) Π.Δ/τος, με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης τις αναφερόμενες στην παρ. Β1 του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. Στις προβλεπόμενες ειδικές χρήσεις της ανωτέρω κατηγορίας χρήσεων γης **περιλαμβάνονται τα «εμπορικά καταστήματα μέχρι 200τ.μ. που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία) και ζαχαροπλαστικά, φούρνοι, κομμωτήρια», «αναψυκτήρια έως 100τ.μ.» (πλην υπαιθρίων με μουσική) και «εστιατόρια μέχρι 150τ.μ.».**

Ως εκ τούτου, στην υπόψη περιοχή επιτρέπονται (εκτός από την κατοικία) και εμπορικές δραστηριότητες, για την εξυπηρέτηση των αναγκών της γειτονιάς, όπως αναλυτικά προαναφέρθηκε.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ Πατρών (χάρτης χρήσεων γης – θεσμικό πλαίσιο Π3β και άρθρο 10, παρ. Α10 της απόφασης έγκρισης) για τη συνοικία Σ10 «Εθνικό Στάδιο – ΤΕΙ - Ψαροφάι», προβλέπεται η διατήρηση του υφιστάμενου διαμπερούς Γραμμικού Κέντρου της Ακρωτηρίου, πρόβλεψη για θύλακες – στάσεις σε κατάλληλα σημεία της μη ευθύγραμμης όδευσης της οδού και εκσυγχρονισμό του αστικού εξοπλισμού.

Η περιοχή αυτή, κατά μήκος της οδού Ακρωτηρίου από την οδό Ελευθερίου Βενιζέλου, όπου επεκτείνεται ως οδός Ανδρέα Παπανδρέου έως την οδό Γλαύκου και απεικονίζεται στον χάρτη Π3β με κόκκινο χρώμα, χαρακτηρίζεται ως «υπερτοπικό γραμμικό – επιφανειακό κέντρο» (παρ. Β5 άρθρου 10 της εγκριτικής απόφασης) και οργανώνεται με γενική κατηγορία χρήσης γης το «πολεοδομικό κέντρο – κεντρική λειτουργία πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας – γειτονιάς», κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. της 23-2-87 και αναπτύσσεται μόνο στο τμήμα των Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο στην οδό Ακρωτηρίου και όχι στο σύνολο της επιφάνειας των Ο.Τ.

Στην ζώνη του Υπερτοπικού Γραμμικού και Επιφανειακού Κέντρου της οδού Ακρωτηρίου, όπως απεικονίζεται στον χάρτη Π3β, δεν περιλαμβάνεται και το τμήμα του Ο.Τ. 1039 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Ακρωτηρίου – Σούδας και Βισαλτίας, το οποίο αποτελεί χωρικά και λειτουργικά τμήμα του υφιστάμενου γραμμικού εμπορικού κέντρου της Ακρωτηρίου διαμορφωμένου πριν την έγκριση του Γ.Π.Σ. /2011.

Σύμφωνα με το χάρτη Π3β του εγκεκριμένου ΓΠΣ και το άρθρο 10 της απόφασης έγκρισης του, κατά μήκος της οδού Ελ. Βενιζέλου δεν καθορίζεται υπερτοπικό γραμμικό – επιφανειακό κέντρο.

Γενικά, κατά μήκος της οδού ακολουθούνται οι χρήσεις της «κατοικίας 2<sup>ης</sup> βαθμίδας» (παρ. Β2 άρθρου 10 της εγκριτικής απόφασης), η οποία οργανώνεται με γενική κατηγορία χρήσης γης την «γενική κατοικία» κατά το αναλυτικό περιεχόμενο του άρθρου 3 του Π.Δ. της 23-2-87.

#### **Αναλυτικά επί της αιτήσεως:**

Με την σχετική (1) αίτηση των ενδιαφερόμενων ζητείται η σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ της Δ.Ε. Πατρέων σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 της Π.Μ. Αναθεώρησης περιοχής «Ψαροφάι» του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Πατρών και ειδικότερα η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης από «κατοικία 1<sup>ης</sup> βαθμίδας» (γενική κατοικία του άρθρου 3 του Π.Δ. '87) σε «υπερτοπικό γραμμικό – επιφανειακό κέντρο» (πολεοδομικό κέντρο του άρθρου 4 του Π.Δ. '87).

Από τα αναφερόμενα στο συνοδευτικό τεύχος πολεοδομικής μελέτης τεκμηρίωσης που συντάξε και υπογράφει, ευθύνη του, ο ιδιώτης μηχανικός κ. Ανδρέας – Μάριος Γουβέτας, προκύπτουν τα εξής:

Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση των χρήσεων του Γ.Π.Σ. /2011, περιλαμβάνει το τμήμα του Ο.Τ. 1039 που περικλείεται από τις οδούς Βισαλτίας, Σούδας και Τανάγρας και μέχρι βάθους που καθορίζεται από τη νοητή προέκταση των οδών Εορδαίας και Αρναίας, οι οποίες διαχωρίζουν τα όμορα Ο.Τ. 1034- 1034<sup>α</sup> και Ο.Τ. 1062 – 1063, αντίστοιχα. (ορθοφωτοχάρτης 1).

Το τμήμα αυτό του Ο.Τ. 1039, περιλαμβάνει χρήσεις εμπορίου, γραφείων και επαγγελματικών εργαστηρίων, ως επί το πλείστον στο ισόγειο των υφιστάμενων κτιρίων, οι οποίες προϋπάρχουν της έγκρισης του ΓΠΣ/2011 και αποτελούν αναμφίβολα, μέρος του ανεπτυγμένου γραμμικού εμπορικού κέντρου της οδού Ακρωτηρίου. Από την αναλυτική καταγραφή των χρήσεων στο τμήμα αυτό του Ο.Τ. 1039, προκύπτει ότι από τις 10 ιδιοκτησίες που περιλαμβάνει, από τις οποίες είναι δομημένες οι οκτώ, τα έξι κτίρια λειτουργούν με άλλες χρήσεις πλην της κατοικίας, όχι μόνον στο ισόγειο των κτισμάτων και συγκεκριμένα: (ορθοφωτοχάρτης 2).

1. **Κτίριο 1:** Εμπορικό κατάστημα τροφίμων και ποτών – Market In, στο ισόγειο Γραφεία και Κατοικίες στους ορόφους
2. **Κτίριο 2:** Αρτοποιείο στο ισόγειο και κατοικίες στους ορόφους
3. **Κτίριο 3:** Εργαστήριο (τέντες – ταπετσαρίες αυτοκινήτων και σκαφών – στέγαστρ στο ισόγειο και κατοικίες στον όροφο
4. **Κτίριο 4:** Ιδιωτικό Εκπαιδευτήριο (φροντιστήριο ξένων γλωσσών) στο ισόγειο και κενό διαμέρισμα στον όροφο
5. **Κτίριο 5:** Σχολή Χορού – Γυμναστήριο, καθώς και κλειστό εμπορικό κατάστημα στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο.
6. **Κτίριο 6:** Ιδιωτικό Εκπαιδευτήριο (φροντιστήριο) στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο.

Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. με τον καθορισμό χρήσης «Υπερτοπικού Γραμμικού – Επιφανειακού Κέντρου» σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 με πρόσωπο επί των οδών Βισαλτίας, Σούδας και Τανάγρας, αντιμετωπίζει την πολεοδομική ανάγκη άμεσης και ταχείας ενσωμάτωσης του τμήματος αυτού του Ο.Τ. στις χρήσεις υπερτοπικού κέντρου, με τις οποίες έχει διαμορφωθεί, διαχρονικά και άνω της εικοσιπενταετίας, ώστε να λειτουργούν νόμιμα οι υπάρχουσες εμπορικές – επαγγελματικές χρήσεις που έχουν αναπτυχθεί στο τμήμα αυτό και αποτελούν μέρος του αρχικού και κεντρικού πυρήνα του Γραμμικού Κέντρου της οδού Ακρωτηρίου. Η ρύθμιση είναι περιορισμένης έκτασης, είναι όμως αναγκαία για να διορθώσει και να οριοθετήσει την περιοχή του Γραμμικού και Επιφανειακού Κέντρου της οδού Ακρωτηρίου .

Επιπροσθέτως, με την από 7-3-2025 αίτηση των κ.κ. Ανδρέα, Μιχάλη, Σταύρου, Λάζαρου, Ανδρέα Κυριτόπουλου υποβλήθηκε στο Τμήμα Περ/ντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελ/σου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, φάκελος περιβαλλοντικού προελέγχου για την προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση χρήσεων του Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Πατρών Δήμου Πατρέων σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 του σχεδίου πόλης περιοχής «Αναθεώρησης Ψαροφάι», σε

εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 14 του Ν.4447/16/ΦΕΚ 241 Α΄/2016, όπως τροποποιήθηκε & ισχύει.

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην μελέτη περιβαλλοντικού προελέγχου, με την προτεινόμενη σημειακή αλλαγή χρήσης στο τμήμα του Ο.Τ. 1039 από την χρήση «κατοικία 1<sup>ης</sup> Βαθμίδας» στην προτεινόμενη χρήση «υπερτοπικό γραμμικό και επιφανειακό κέντρο», όπως καθορίζεται από το ισχύον Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Πατρών Δήμου Πατρέων, **δεν θα προκύψουν περιβαλλοντικές επιπτώσεις, λαμβάνοντας υπ' όψη τις διαμορφωμένες χρήσεις στο Ο.Τ.1039 και τη γειτνίαση και λειτουργική συσχέτιση με το ανεπτυγμένο γραμμικό εμπορικό – πολεοδομικό κέντρο εκατέρωθεν της οδού Ακρωτηρίου.**

**Κατόπιν των ανωτέρω, επειδή, η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση του Γ.Π.Σ., η οποία αφορά στον σαφή καθορισμό χρήσης γης «Υπερτοπικού Γραμμικού – Επιφανειακού Κέντρου» σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 του σχεδίου πόλης Πατρών περιοχής «Ψαροφάι», το οποίο περικλείεται από τις οδούς Βισαλτίας, Σούδας και Τανάγρας και μέχρι βάθους που καθορίζεται από τη νοητή προέκταση των οδών Εορδαίας και Αρναίας, το οποίο εντάσσεται χωρικά και λειτουργικά στο διαμπερές Γραμμικό Εμπορικό Κέντρο της οδού Ακρωτηρίου.(σχέδιο 5):**

- Είναι συμβατή με τις υφιστάμενες εμπορικές – επαγγελματικές χρήσεις του Ο.Τ.1039.
- Εναρμονίζεται και συμβάλλει στην ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, συμπληρώνοντας και οριοθετώντας την καθορισμένη από το Γ.Π.Σ. ζώνη «Υπερτοπικού Γραμμικού – Επιφανειακού Κέντρου» της οδού Ακρωτηρίου.
- Δεν προκαλεί συγκρούσεις χρήσεων γης με περιοχές κατοικίας, αντίθετα οριοθετεί με σαφήνεια τον εμπορικό γραμμικό πυρήνα της Π.Ε. Γ44 «Ψαροφάι» κατά μήκος της οδού Ακρωτηρίου.
- Υποστηρίζει την διαμορφωμένη κατάσταση, την οποία αναγνωρίζει και ενισχύει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ., με διατήρηση υφιστάμενου διαμπερούς γραμμικού κέντρου της Ακρωτηρίου.
- Συμβάλλει στη βιωσιμότητα και διατήρηση των επιχειρήσεων που λειτουργούν στο συγκεκριμένο τμήμα του Ο.Τ. 1039 και ως εκ τούτου στην κοινωνική ισότητα, με την δυνατότητα εμπορικής αξιοποίησης των ακινήτων, με τους ίδιους όρους σε σχέση με τα όμορα αυτού οικόπεδα των οδών Ακρωτηρίου και Βισαλτίας.
- Εξυπηρετεί κοινή ανάγκη των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στο υπόψη τμήμα του Ο.Τ. 1039, όπως αυτές απεικονίζονται στον ορθοφωτοχάρτη 2 και όχι ιδιωτικό συμφέρον.

η Δημοτική Επιτροπή εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει το από 9-9-2024 αίτημα των κ.κ. Μιχάλη, Σταύρο, Λάζαρο και Ανδρέα Κυριτόπουλου και ως εκ τούτου την σημειακή τροποποίηση εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. σε τμήμα του Ο.Τ. 1039 της περιοχής «Ψαροφάι» του σχεδίου πόλης Πατρών.

**Ο Πρόεδρος**

**Τα Παρόντα Μέλη**

**ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΛΗΣ**

**ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ  
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ  
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ  
ΑΪΒΑΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΦΙΛΙΠΠΟΣ  
ΤΟΥΛΓΑΡΙΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ**