



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αριθμός Απόφασης 100

**06^η Συνεδρίαση
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων
της 17^{ης} Φεβρουαρίου 2026**

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 17^η Φεβρουαρίου 2026**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **06/13-02-2026**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα (10) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

1] Αναστασίου Μιχάλης – Πρόεδρος, **2]** Μελάς Παναγιώτης – τακτικό μέλος, **3]** Πετρόπουλος Παναγιώτης - τακτικό μέλος, **4]** Σίμου Αικατερίνη – τακτικό μέλος, **5]** Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος, **6]** Αϊβαλής Βασίλειος – τακτικό μέλος, **7]** Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος, **8]** Αγγελής Απόστολος – αναπληρωματικό μέλος και **9]** Οικονόμου Φίλιππος – αναπληρωματικό μέλος.

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

Ο κ. Αϊβαλής Βασίλειος – τακτικό μέλος, αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 2^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 100/2026).

Οι κ.κ. Σβόλης Κωνσταντίνος – Αντιπρόεδρος και Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, δεν προσήλθαν στη συνεδρίαση, αν και κλήθηκαν.

.....
Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος εισάγει το αριθ. (2) θέμα της ημερησίας διατάξεως: «Παροχή σύμφωνης γνώμης για την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης εναρμόνισης χρήσεων γης με το Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Πατρών (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011) στα Ο.Τ. Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ143, Γ144, Γ146, Γ148, Γ155, Γ156, Γ168, Γ169, Γ182, Γ184 στην συνοικία – περιοχή ‘Προάστειο – Αγ. Παντελεήμων’ του Σχεδίου Πόλεως Πατρών (ΦΕΚ 118/Δ/23-9-1993), από ιδιώτη μελετητή ή Μελετητικό Γραφείο με δαπάνες της Εταιρείας ‘ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.’, σύμφωνα με την αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/29123/1146/16-5-2018 Εγκύκλιο του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ:Ψ48Θ4653Π8-ΔΥ4)», (σχετικό εισηγητικό έγγραφο της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήτιδας, Παραλίας και Βραχνεϊκών - Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης –Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού με αριθ. 2132/11-02-2026 και σχετικό διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου - με αριθ. 2232/13-02-2026), η οποία έχει ως εξής: -Προς τον κ. Πρόεδρο της Δημοτικής Επιτροπής – (δια του κ. Δημάρχου) - Σχετικά: - 1. Η υπ’ αριθ. πρωτ. 95087/17-7-2025 αίτηση της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. – 2. Το με αριθ. πρωτ. 95087/8-9-2025 έγγραφό μας προς την Εταιρεία ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. – 3. Το από 3-2-2026 Αντίγραφο Πρακτικού Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. – 4. Η υπ’ αριθ. πρωτ. 12953/6-2-2026 αίτηση της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. – 5. Το Π.Δ/γμα της 25/8/1993 – ΦΕΚ 118/Δ/23-9-1993 περί έγκρισης της Π.Μ. Επέκτασης περιοχής «Προάστειο – Αγ. Παντελεήμων». – 6. Η αριθ. 5509/103135/23.11.2011 απόφαση ΓΓΑΔΠΔΕΙ – ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011 περί έγκρισης του αναθεωρημένου ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Πατρών. – 7. Το υπ’ αριθ. πρωτ. 25449/22-6-2012 έγγραφο του Υ.Π.Ε.Κ.Α. – 8. Η αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/29123/1146/16-5-2018

Εγκύκλιος του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: Ψ48Θ4653Π8-ΔΥ4) με θέμα : «Πολεοδομικές Μελέτες Εναρμόνισης Χρήσεων Γης». - Με την 1^η σχετική αίτηση της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. ζητήθηκε η εξασφάλιση σύμφωνης γνώμης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πατρέων για την εκπόνηση μελέτης εναρμόνισης των χρήσεων γης που αφορούν το Ο.Τ. Γ184 της περιοχής 'Προάστειο – Αγ. Παντελεήμων' του Σχεδίου Πόλεως Πατρών με τις χρήσεις του ισχύοντος Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Πατρών (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), όπου ευρίσκεται και η ιδιοκτησία της Εταιρείας με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.5201.004 και ειδικότερα όπως αναφέρεται στην τελευταία παράγραφο της αίτησης: «...ζητείται η τροποποίηση των χρήσεων γης του Ο.Τ. Γ184 όπως αυτές καθορίστηκαν με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 1181/Δ/1993 και ΦΕΚ 439/ΑΑΠ/2013) από χρήση χονδρεμπορίου, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 7 του από 23-2-1987 ΠΔ (ΦΕΚ 166/Δ/1987) στις χρήσεις που προβλέπονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Δήμου Πατρέων Ν. Αχαΐας (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011) για τις περιοχές που χαρακτηρίζονται Υπερτοπικά Γραμμικά και Επιφανειακά Κέντρα...». - Η Υπηρεσία μας με το 2^ο σχετικό έγγραφο μας προς την Εταιρεία ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε., αναφορικά με την εξασφάλιση σύμφωνης γνώμης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πατρέων για την εναρμόνιση των χρήσεων γης του Ο.Τ. Γ184, με την εκπόνηση σχετικής μελέτης, σύμφωνα με τις οδηγίες της Εγκυκλίου του ΥΠΕΝ (8^ο σχετικό), για την μετάπτωση των χρήσεων γης από «ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ» κατά το αναλυτικό περιεχόμενο δραστηριοτήτων του άρθρου 7 του από 23-02/06-03-1987 (ΦΕΚ 166Δ') Π. Δ/τος χρήσεων γης, σε «Υπερτοπικό Γραμμικό και Επιφανειακό Κέντρο» με γενική κατηγορία χρήσεων γης το «Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική Λειτουργία Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. της 23-2-87 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης όπως αναλυτικά αναφέρονται στην παρ. Β5 του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. (6^ο σχετικό), ενημέρωσε τους ενδιαφερόμενους ότι: -*Η εν λόγω μελέτη εναρμόνισης, πέραν του ΟΤ. Γ184 ενδιαφέροντός τους, πρέπει να περιλαμβάνει και τα επιπλέον Ο.Τ. που έχουν χρήση «ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ» και εμπίπτουν εντός της συνοικίας – περιοχής «Προάστειο - Αγ. Παντελεήμων» (που εγκρίθηκε με το 5^ο σχετικό) και θα αφορά τα Ο.Τ.: Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ143, Γ144, Γ146, Γ148, Γ155, Γ156, Γ168, Γ169, Γ182 (17 συνολικά), για την εξυπηρέτηση του Δημοσίου Συμφέροντος εκ των οποίων: - *Τα Ο.Τ.: Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ146, Γ148, Γ155, Γ168, Γ169, Γ182, Γ184 (10 συνολικά) έχουν αποκλειστικά προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση «Υπερτοπικό Γραμμικό και Επιφανειακό Κέντρο» με γενική κατηγορία χρήσεων γης το «Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική Λειτουργία Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. της 23-2-87 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης όπως αναλυτικά αναφέρονται στην παρ. Β5 του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. (6^ο σχετικό), ενώ: -*Τα Ο.Τ.: Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ143, Γ144, Γ156 (7 συνολικά) έχουν διπλή χρήση, δηλαδή τα ακίνητα - γεωτεμάχια που έχουν πρόσωπο στην Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών, έχουν προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση «Υπερτοπικό Γραμμικό και Επιφανειακό Κέντρο» με γενική κατηγορία χρήσεων γης το «Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική Λειτουργία Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. της 23-2-87 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης όπως αναλυτικά αναφέρονται στην παρ. Β5 του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. (6^ο σχετικό), ενώ τα υπόλοιπα ακίνητα – γεωτεμάχια που δεν έχουν πρόσωπο στην Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών, έχουν προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση «κατοικία 1^{ης} βαθμίδας», με γενική κατηγορία χρήσης γης τη «γενική κατοικία» του άρθρου 3 του από 23-2/6-3-1987 (Φ.Ε.Κ. 166/Δ) Π.Δ/τος και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις τις αναφερόμενες στην παρ. Β1 του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. (6^ο σχετικό). - Σύμφωνα με το άνω σχετικό (7^ο) έγγραφο οδηγιών της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ, για τις περιοχές του ρυμοτομικού σχεδίου και ως την αναθεώρησή του «...ισχύουν οι χρήσεις γης που προβλέπονται από το ΓΠΣ, με την προϋπόθεση ότι οι χρήσεις αυτές επιτρέπονται και από τις ήδη εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες σε όσες περιοχές του εγκεκριμένου σχεδίου έχουν καθοριστεί χρήσεις...». Δηλαδή απαιτείται οι επιτρεπόμενες –

προβλεπόμενες χρήσεις γης να περιλαμβάνονται τόσο στο εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο όσο και στο εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. (κοινές επιτρεπόμενες χρήσεις γης). - Ως εκ τούτου, το καθεστώς των επιτρεπόμενων χρήσεων γης των ακινήτων διαμορφώνεται λαμβάνοντας υπόψη δύο επιμέρους κανονιστικές διατάξεις (στις περιοχές που έχουν καθοριστεί χρήσεις κατά το ρυμοτομικό σχέδιο, όπως εν προκειμένω) που σε πολλές περιπτώσεις έχουν μεγάλες διαφοροποιήσεις μεταξύ τους. - Στην προκειμένη περίπτωση δεν υπάρχει «κοινός τόπος» επιτρεπόμενων χρήσεων γης διότι έχουμε δύο διαφορετικές κατηγορίες χρήσεων γης για τα προαναφερθέντα 17 συνολικά Ο.Τ., δηλαδή : «Χονδρεμπόριο» κατά το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, «Υπερτοπικό Γραμμικό και Επιφανειακό Κέντρο», ή «κατοικία 1^{ης} βαθμίδας» κατά το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Πατρών (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), ανάλογα με την θέση του ακινήτου – γεωτεμαχίου (πρόσωπο ή μη στην Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών). Δηλαδή, οι χρήσεις γης που ορίζονται από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη (5^ο σχετικό) και το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δ.Ε. Πατρέων (6^ο σχετικό) είναι ασύμβατες για τα προαναφερθέντα 17 συνολικά Ο.Τ.: Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ143, Γ144, Γ146, Γ148, Γ155, Γ156, Γ168, Γ169, Γ182, Γ184. - Σύμφωνα με όσα αναπτύχθηκαν παραπάνω, η Εταιρεία ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. με την 4^η σχετική νεώτερη αίτησή της προς την Υπηρεσία μας, διαβίβασε και αντίγραφο πρακτικού συνεδρίασης του Δ.Σ. της Εταιρείας (3^ο σχετικό), σύμφωνα με το οποίο απεφάσισε ομόφωνα : «...για τον σκοπό άμεσης αξιοποίησης του ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας, ευρισκόμενο στη ΝΕΟ Αθηνών – Πατρών αρ. 113 και συγκεκριμένα στο Ο.Τ. 184 (με Κ.Α.Ε.Κ. 06167.5201.004) να αναλάβει η εταιρεία μας τη σύνταξη των μελετών εναρμόνισης πέραν του δικού της ΟΤ 184 και των Ο.Τ. Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ143, Γ144, Γ146, Γ148, Γ155, Γ156, Γ168, Γ169, Γ182, Γ184 (17 συνολικά) και την υποβολή αυτών στην Δ/ση Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, η οποία με τη σειρά της θα εισηγηθεί προς την αρμόδια Επιτροπή και το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πατρέων την θετική γνωμοδότηση για την εκπόνηση της μελέτης εναρμόνισης...». - Ως εκ των ανωτέρω, η Υπηρεσία μας, εισηγείται προς τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πατρέων: - 1. Την παροχή σύμφωνης γνώμης (θετική γνωμοδότηση) για την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης εναρμόνισης χρήσεων γης με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Πατρών (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011) στα Ο.Τ.: Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ143, Γ144, Γ146, Γ148, Γ155, Γ156, Γ168, Γ169, Γ182, Γ184 στην συνοικία – περιοχή ‘Προάστειο – Αγ. Παντελεήμων’ του Σχεδίου Πόλεως Πατρών (ΦΕΚ 118/Δ/23-9-1993), από ιδιώτη μελετητή ή Μελετητικό Γραφείο με δαπάνες της Εταιρείας ‘ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.’, σύμφωνα με την αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/29123/1146/16-5-2018 Εγκύκλιο του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: Ψ48Θ4653Π8-ΔΥ4) και σε εκτέλεση της από 3-2-2026 Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της προαναφερθείσας Εταιρείας. - 2. Από την παρούσα απόφαση δεν προκύπτει δαπάνη σε βάρος του Δημοτικού Προϋπολογισμού (Αναλυτικός Λογαριασμός Εξόδων) έτους 2026. - Συνημμένα: -*Το από 3-2-2026 Πρακτικό συνεδρίασης του Δ.Σ. της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. -*Η αριθ. πρωτ. 12953/6-2-2026 αίτηση της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. - Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήνιας, Παραλίας και Βραχυνείων, Αναστασία Τογιοπούλου.-

Η Δημοτική Επιτροπή, άκουσε τον κ. Πρόεδρο, την εισήγηση της αρμόδιας εισηγήτριας – Αντιδημάρχου, τον εκπρόσωπο της εταιρείας «ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.» και τις τοποθετήσεις των υπολοίπων μελών.

Με την διευκρίνιση ότι εν τω μεταξύ αποχώρησε από τη συνεδρίαση ο κ. Αϊβαλής Βασίλειος, **η Δημοτική Επιτροπή**,

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα κάτωθι:

1. Την υπ' αριθ. πρωτ. 95087/17-7-2025 αίτηση της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.
2. Το με αριθ. πρωτ. 95087/8-9-2025 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης προς την Εταιρεία ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.
3. Το από 3-2-2026 Αντίγραφο Πρακτικού Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.
4. Την υπ' αριθ. πρωτ. 12953/6-2-2026 αίτηση της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.
5. Το Π.Δ/γμα της 25/8/1993 – ΦΕΚ 118/Δ/23-9-1993 περί έγκρισης της Π.Μ. Επέκτασης περιοχής «Προάστειο – Αγ. Παντελεήμων»
6. Την αριθ. 5509/103135/23.11.2011 απόφαση ΓΓΑΔΠΔΕΙ – ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011 περί έγκρισης του αναθεωρημένου ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Πατρών
7. Το υπ' αριθ. πρωτ. 25449/22-6-2012 έγγραφο του Υ.Π.Ε.Κ.Α.
8. Την αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/29123/1146/16-5-2018 Εγκύκλιο του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: Ψ48Θ4653Π8-ΔΥ4) με θέμα: «Πολεοδομικές Μελέτες Εναρμόνισης Χρήσεων Γης»

Αναλυτικά:

Με την υπ' αριθ. πρωτ. 95087/17-7-2025 αίτηση της Εταιρείας ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε., ζητήθηκε η εξασφάλιση σύμφωνης γνώμης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πατρέων για την εκπόνηση μελέτης εναρμόνισης των χρήσεων γης που αφορούν το Ο.Τ. Γ184 της περιοχής 'Προάστειο – Αγ. Παντελεήμων' του Σχεδίου Πόλεως Πατρών με τις χρήσεις του ισχύοντος Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Πατρών (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), όπου ευρίσκεται και η ιδιοκτησία της Εταιρείας με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.5201.004 και ειδικότερα όπως αναφέρεται στην τελευταία παράγραφο της αίτησης: «...ζητείται η τροποποίηση των χρήσεων γης του Ο.Τ. Γ184 όπως αυτές καθορίστηκαν με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 1181/Δ/1993 και ΦΕΚ 439/ΑΑΠ/2013) από χρήση χονδρεμπορίου, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 7 του από 23-2-1987 ΠΔ (ΦΕΚ 166/Δ/1987) στις χρήσεις που προβλέπονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Δήμου Πατρέων Ν. Αχαΐας (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011) για τις περιοχές που χαρακτηρίζονται Υπερτοπικά Γραμμικά και Επιφανειακά Κέντρα...».

Η Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης με το αριθ. πρωτ. 95087/8-9-2025 έγγραφο της προς την Εταιρεία ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε., αναφορικά με την εξασφάλιση σύμφωνης γνώμης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πατρέων για την **εναρμόνιση των χρήσεων γης του Ο.Τ. Γ184**, με την εκπόνηση σχετικής μελέτης, σύμφωνα με τις οδηγίες της Εγκυκλίου του ΥΠΕΝ (8^ο σχετικό), για την μετάπτωση των χρήσεων γης από «ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ» κατά το αναλυτικό περιεχόμενο δραστηριοτήτων του άρθρου 7 του από 23-02/06-03-1987 (ΦΕΚ 166Δ') Π. Δ/τος χρήσεων γης, σε «Υπερτοπικό Γραμμικό και Επιφανειακό Κέντρο» με γενική κατηγορία χρήσεων γης το «Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική Λειτουργία Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. της 23-2-87 και με **επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης** όπως αναλυτικά αναφέρονται στην **παρ. Β5** του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. (6^ο σχετικό), **ενημέρωσε τους ενδιαφερόμενους ότι:**

- Η εν λόγω μελέτη εναρμόνισης, πέραν του **ΟΤ. Γ184** ενδιαφέροντός τους, πρέπει να περιλαμβάνει και τα επιπλέον Ο.Τ. που έχουν χρήση «ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ» και εμπίπτουν εντός της συνοικίας – περιοχής «Προάστειο - Αγ. Παντελεήμων» (που εγκρίθηκε με το 5^ο σχετικό) και θα αφορά τα Ο.Τ.: **Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ143, Γ144, Γ146, Γ148, Γ155, Γ156, Γ168, Γ169, Γ182 (17 συνολικά)**, για την εξυπηρέτηση του Δημοσίου Συμφέροντος εκ των οποίων:

- Τα Ο.Τ.: Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ146, Γ148, Γ155, Γ168, Γ169, Γ182, Γ184 (10 συνολικά) έχουν αποκλειστικά προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση «Υπερτοπικό Γραμμικό και Επιφανειακό Κέντρο» με γενική κατηγορία χρήσεων γης το «Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική Λειτουργία Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. της 23-2-87 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης όπως αναλυτικά αναφέρονται στην **παρ. Β5** του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. (6° σχετικό), ενώ:

- Τα Ο.Τ.: Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ143, Γ144, Γ156 (7 συνολικά) έχουν διπλή χρήση, δηλαδή τα ακίνητα - γεωτεμάχια που έχουν πρόσωπο στην Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών, έχουν προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση «Υπερτοπικό Γραμμικό και Επιφανειακό Κέντρο» με γενική κατηγορία χρήσεων γης το «Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική Λειτουργία Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. της 23-2-87 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης όπως αναλυτικά αναφέρονται στην **παρ. Β5** του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. (6° σχετικό), ενώ τα υπόλοιπα ακίνητα – γεωτεμάχια που δεν έχουν πρόσωπο στην Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών, έχουν προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση «κατοικία 1^{ης} βαθμίδας», με γενική κατηγορία χρήσης γης τη «γενική κατοικία» του άρθρου 3 του από 23-2/6-3-1987 (Φ.Ε.Κ. 166/Δ) Π.Δ/τος και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις τις αναφερόμενες στην **παρ. Β1** του άρθρου 10 της απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. (6° σχετικό).

Σύμφωνα με το άνω σχετικό (7°) έγγραφο οδηγιών της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ, για τις περιοχές του ρυμοτομικού σχεδίου και ως την αναθεώρησή του «...ισχύουν οι χρήσεις γης που προβλέπονται από το ΓΠΣ, με την προϋπόθεση ότι οι χρήσεις αυτές επιτρέπονται και από τις ήδη εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες σε όσες περιοχές του εγκεκριμένου σχεδίου έχουν καθοριστεί χρήσεις...». Δηλαδή απαιτείται οι επιτρεπόμενες – προβλεπόμενες χρήσεις γης να περιλαμβάνονται τόσο στο εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο όσο και στο εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. (κοινές επιτρεπόμενες χρήσεις γης).

Ως εκ τούτου, το καθεστώς των επιτρεπόμενων χρήσεων γης των ακινήτων διαμορφώνεται λαμβάνοντας υπόψη δύο επιμέρους κανονιστικές διατάξεις (στις περιοχές που έχουν καθοριστεί χρήσεις κατά το ρυμοτομικό σχέδιο, όπως εν προκειμένω) που σε πολλές περιπτώσεις έχουν μεγάλες διαφοροποιήσεις μεταξύ τους.

Στην προκειμένη περίπτωση δεν υπάρχει «κοινός τόπος» επιτρεπομένων χρήσεων γης διότι υπάρχουν δύο διαφορετικές κατηγορίες χρήσεων γης για τα προαναφερθέντα **17 συνολικά Ο.Τ.**, δηλαδή: «Χονδρεμπόριο» κατά το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, «Υπερτοπικό Γραμμικό και Επιφανειακό Κέντρο», ή «κατοικία 1^{ης} βαθμίδας» κατά το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Πατρών (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), ανάλογα με την θέση του ακινήτου – γεωτεμαχίου (πρόσωπο ή μη στην Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών). Δηλαδή, οι χρήσεις γης που ορίζονται από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη (5° σχετικό) και το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δ.Ε. Πατρών (6° σχετικό) είναι **ασύμβατες για τα προαναφερθέντα 17 συνολικά Ο.Τ.:** Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ143, Γ144, Γ146, Γ148, Γ155, Γ156, Γ168, Γ169, Γ182, Γ184.

Σύμφωνα με όσα αναπτύχθηκαν παραπάνω, η Εταιρεία ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. με την υπ' αριθ. πρωτ. 12953/6-2-2026 νεώτερη αίτησή της προς την Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, διαβίβασε και αντίγραφο πρακτικού συνεδρίασης του Δ.Σ. της Εταιρείας (3° σχετικό), σύμφωνα με το οποίο αποφάσισε ομόφωνα: «...για τον σκοπό άμεσης αξιοποίησης του ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας, ευρισκόμενο στη ΝΕΟ Αθηνών – Πατρών αρ. 113 και συγκεκριμένα στο Ο.Τ. 184 (με Κ.Α.Ε.Κ. 06167.5201.004) να αναλάβει η εταιρεία μας τη σύνταξη των μελετών εναρμόνισης πέραν του δικού της ΟΤ 184 και των Ο.Τ. Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ143, Γ144, Γ146, Γ148, Γ155, Γ156, Γ168, Γ169, Γ182, Γ184 (17 συνολικά) και την υποβολή αυτών στην Δ/ση Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, η οποία με τη σειρά της θα εισηγηθεί προς την αρμόδια Επιτροπή και το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πατρέων την

θετική γνωμοδότηση για την εκπόνηση της μελέτης εναρμόνισης...».

Κατόπιν των ανωτέρω, η **Δημοτική Επιτροπή εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να γνωμοδοτήσει θετικά** για την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης εναρμόνισης χρήσεων γης με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Πατρών (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011) στα Ο.Τ. : Γ57, Γ58, Γ70, Γ71, Γ80, Γ142, Γ142Α, Γ143, Γ144, Γ146, Γ148, Γ155, Γ156, Γ168, Γ169, Γ182, Γ184 στην συνοικία – περιοχή ‘Προάστειο – Αγ. Παντελεήμων’ του Σχεδίου Πόλεως Πατρών (ΦΕΚ 118/Δ/23-9-1993), από ιδιώτη μελετητή ή Μελετητικό Γραφείο με δαπάνες της Εταιρείας ‘ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.’, σύμφωνα με την αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/29123/1146/16-5-2018 Εγκύκλιο του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: Ψ48Θ4653Π8-ΔΥ4) και σε εκτέλεση της από 3-2-2026 Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της προαναφερθείσας Εταιρείας.

Από την παρούσα απόφαση δεν προκύπτει δαπάνη σε βάρος του Δημοτικού Προϋπολογισμού (Αναλυτικός Λογαριασμός Εξόδων) έτους 2026.

Ο Πρόεδρος

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΛΗΣ

Τα Παρόντα Μέλη

**ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΣΙΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΨΩΜΑΣ ΠΕΤΡΟΣ
ΑΓΓΕΛΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΦΙΛΙΠΠΟΣ**