



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

20 Ιανουαρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 19

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Αναθεώρηση όρων και περιορισμών δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Λουτρακίου του Δήμου Λουτρακίου - Περαχώρας - Αγίων Θεοδώρων (ν. Κορινθίας).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Των άρθρων 152, 154 και 160 παρ. 1 και 2 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580/1999),

β) των άρθρων 11, 12, 15 και 31 παρ. 1 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), όπως ισχύουν,

γ) του άρθρου 13 παρ. 2 του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241).

2. Την 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

3. Την 39886/15.03.2022 απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δημοτικής Ενότητας Λουτρακίου - Περαχώρας Δήμου Λουτρακίου - Περαχώρας - Αγίων Θεοδώρων Νομού Κορινθίας» (Δ' 139).

4. Την 68/2023 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Λουτρακίου - Περαχώρας - Αγίων Θεοδώρων.

5. Το 3/15.09.2023 πρακτικό του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α' της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας.

6. Τα ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/110270/2856/04.06.2024 και ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/1027/9/12.01.2026 έγγραφα της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

7. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133), και το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Δήμου.

8. Το γεγονός ότι οι διατάξεις του παρόντος δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο Εθνικό Μητρώο Διοικητικών Διαδικασιών «Μίτος».

9. Τις 37 και 149/2025 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:



Άρθρο 1

Εγκρίνεται η αναθεώρηση των όρων και περιορισμών δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Λουτρακίου της Δημοτικής Ενότητας Λουτρακίου - Περαχώρας του Δήμου Λουτρακίου - Περαχώρας - Αγίων Θεοδώρων (ν. Κορινθίας) και ο καθορισμός νέων, ανά Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.), ως ακολούθως:

1. Στις Πολεοδομικές Ενότητες 1 και 2:
 - α) Μέγιστος συντελεστής δόμησης: Ένα και τέσσερα δέκατα (1,40).
 - β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: Εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειάς τους, το οποίο προσausάναται - στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη εκατόν είκοσι (120) τ.μ. - έως τα εκατόν είκοσι (120) τ.μ., εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του οικοπέδου.
 - γ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησόμενων κτιρίων: Σύμφωνα με τον ν. 4067/2012.
2. Στην Πολεοδομική Ενότητα 3I:
 - α) Μέγιστος συντελεστής δόμησης: Ένα και έξι δέκατα (1,60).
 - β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: Εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειάς τους.
 - γ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμός ορόφων των ανεγερθησόμενων κτιρίων:
 - αα) Δεκαέξι (16) μέτρα, για κτίριο με υποστυλώματα (pilotis), και τέσσερις (4) όροφοι.
 - ββ) Δεκαεπτά (17) μέτρα, για κτίριο με ισόγειο κατάστημα, και τέσσερις (4) όροφοι.
3. Στην Πολεοδομική Ενότητα 3II:
 - α) Μέγιστος συντελεστής δόμησης: Ένα και δύο δέκατα (1,20).
 - β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: Πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειάς τους.
 - γ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμός ορόφων των ανεγερθησόμενων κτιρίων: Έντεκα (11) μέτρα, το οποίο προσausάναται κατά ένα και μισό (1,50) μέτρο σε περίπτωση κατασκευής στέγης, και τρεις (3) όροφοι.
 - δ) Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis).
4. Στην Πολεοδομική Ενότητα 4:
 - α) Μέγιστος συντελεστής δόμησης: Έξι δέκατα (0,60).
 - β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων:
 - αα) Σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειάς τους.
 - ββ) Εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειάς τους στην περίπτωση που έχουν πρόσωπο επί της κεντρικής λεωφόρου.
 - γ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμός ορόφων των ανεγερθησόμενων κτιρίων:
 - αα) Έντεκα (11) μέτρα, το οποίο προσausάναται κατά ένα και μισό (1,50) μέτρο σε περίπτωση κατασκευής στέγης, και τρεις (3) όροφοι.
 - ββ) οκτώ και μισό (8,50) μέτρα, για τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο επί της κεντρικής λεωφόρου, και δύο (2) όροφοι.
5. Στην Πολεοδομική Ενότητα 5I:
 - α) Μέγιστος συντελεστής δόμησης:
 - αα) Πέντε δέκατα (0,50).
 - ββ) Οκτώ δέκατα (0,80) μόνο για τουριστικές εγκαταστάσεις στη ζώνη τουρισμού - αναψυχής.
 - β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων:
 - αα) Σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειάς τους.
 - ββ) Πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειάς τους μόνο για τουριστικές εγκαταστάσεις στη ζώνη τουρισμού - αναψυχής.
 - γ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμός ορόφων των ανεγερθησόμενων κτιρίων:
 - αα) Οκτώ και μισό (8,50) μέτρα, το οποίο προσausάναται κατά ένα και μισό (1,50) μέτρο σε περίπτωση κατασκευής στέγης, και δύο (2) όροφοι.
 - ββ) Έντεκα (11) μέτρα, το οποίο προσausάναται κατά ένα και μισό (1,50) μέτρο σε περίπτωση κατασκευής στέγης, και τρεις (3) όροφοι, μόνο για τουριστικές εγκαταστάσεις στη ζώνη τουρισμού - αναψυχής.
6. Στην Πολεοδομική Ενότητα 5II:
 - α) Μέγιστος συντελεστής δόμησης: Ένα εκατοστό (1,00).
 - β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: Εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειάς τους.
 - γ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμός ορόφων των ανεγερθησόμενων κτιρίων: Επτά και μισό (7,50) μέτρα και δύο (2) όροφοι.
7. Στην Πολεοδομική Ενότητα 6I:
 - α) Μέγιστος συντελεστής δόμησης:
 - αα) Πέντε δέκατα (0,50).



- ββ) Οκτώ δέκατα (0,80) μόνο για τουριστικές εγκαταστάσεις στη ζώνη τουρισμού - αναψυχής.
- β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων:
- αα) Σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειάς τους.
- ββ) Πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειάς τους μόνο για τουριστικές εγκαταστάσεις στη ζώνη τουρισμού - αναψυχής.
- γ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμός ορόφων των ανεγερθησόμενων κτιρίων:
- αα) Οκτώ και μισό (8,50) μέτρα, το οποίο προσαυξάνεται κατά ένα και μισό (1,50) μέτρο σε περίπτωση κατασκευής στέγης, και δύο (2) όροφοι.
- ββ) Έντεκα (11) μέτρα, το οποίο προσαυξάνεται κατά ένα και μισό (1,50) μέτρο σε περίπτωση κατασκευής στέγης, και τρεις (3) όροφοι, μόνο για τουριστικές εγκαταστάσεις στη ζώνη τουρισμού - αναψυχής.
8. Στην Πολεοδομική Ενότητα 6II:
- α) Μέγιστος συντελεστής δόμησης: έξι δέκατα (0,60).
- β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: Πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειάς τους.
- γ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμός ορόφων των ανεγερθησόμενων κτιρίων: Έντεκα (11) μέτρα, το οποίο προσαυξάνεται κατά ένα και μισό (1,50) μέτρο σε περίπτωση κατασκευής στέγης, και τρεις (3) όροφοι.
- Οι παραπάνω ρυθμίσεις αποτυπώνονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:5000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την 36/2026 πράξη του και αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 16 Ιανουαρίου 2026

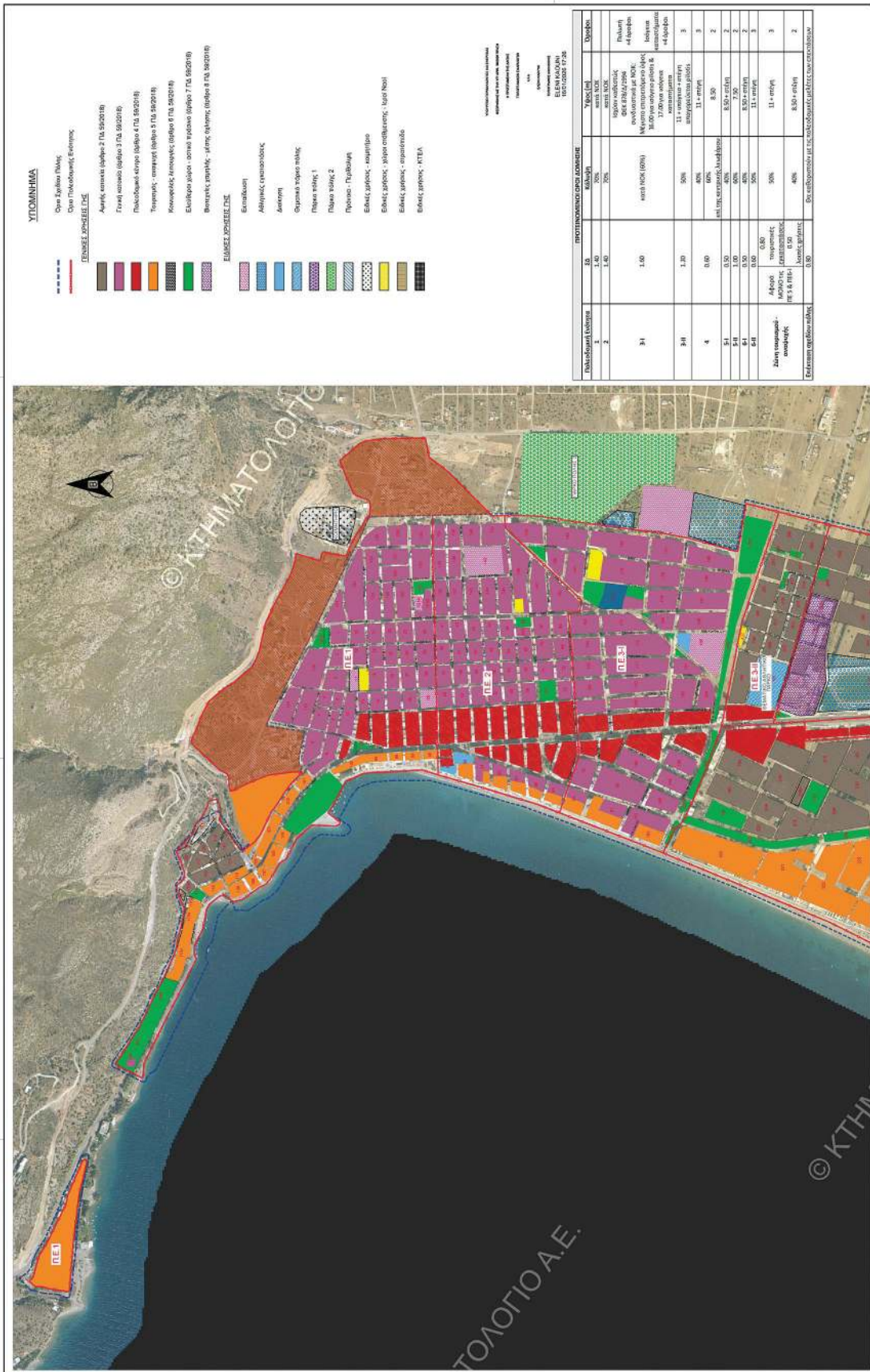
Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

Ο Υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 30%





Το παρόν Δελτίο είναι συνδεδεμένο με το Π.Δ. 1089/2024 και το 1462/2025 Πρωτόκολλο Συνεργασίας με το Σ.Ε.Ε. σύμφωνα με την παράγραφο 16 του Π.Ε. 1462/2025 και Σ.Ε.Ε. 48/2025, της οποίας κείμενο υπάρχει στο παρόν Δελτίο και αφορά στην προκήρυξη της Π.Σ.Ε. Λαυρεάδας-Παροικίας του Δ. Λαυρακίου-Παροικίας-Αγίων Θεοδώρων, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 3889/913.3.2022 Απόφαση Συντονιστή Αποκ. Διοίκησης Π.Α.Μ.Μ.Α.ρ., Διρ. Έκδοσης και Δομ. Π.Ε.Κ. 1089/17.2.2023.

Η ΑΝ. ΠΡΟΣΤΑΣΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ.Π.Σ./Υ.Π.Ε.Ν

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΑ ΠΑΡΕΛΑΒΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ ΔΗΜΟΣ ΛΑΥΤΡΑΚΙΟΥ-ΠΕΡΑΧΩΡΑΣ-ΑΓ. ΘΕΩΔΩΡΩΝ	
ΕΡΓΟ	ΑΝΑΒΕΒΗΡΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΛΑΥΤΡΑΚΙΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΜΕΛΕΤΗ	ΠΟΛΙΤΙΚΟΜΟΡΦΗ
Φ.Μ.Σ. ΖΗΤΟΥ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΘΕΜΑΤΙΚΟ ΠΛΑΝΙΣΤΟ ΔΗΜΟΥΣ ΛΑΥΤΡΑΚΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Π.Σ.Ε.
ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΜΑΡΤΙΟΣ 2023
ΟΙΚΟΜΟΡΦΟΤΗΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
ΣΥΜΠΛΗΘΗ	Φ. ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΣ
ΒΛΕΠΩΝΗ	
ΘΕΡΜΩΝΗ	
ΕΚΦΩΝΗ	



ΚΩΔΙΚΟΣ 1: 5000

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

Φ. ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

03/03/23

Ο Διοικητής Περιφέρειας Π.Α.Μ.Μ.Α.ρ. στις Τεχνικές Υπηρεσίες & Υποστήριξη Διαχείρισης Δήμου/Λαυρακίου Παροικίας - Αγίων Θεοδώρων Π.Ε.Κ. 1089/17.2.2023



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
 - Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,30 €.
 - Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- A.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (**www.et.gr**) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις → Εγκύκλιοι**.
- B.** Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

• Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: **Καποδιστρίου 34, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση
https://eservices.et.gr

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γραφείο 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα έως και Παρασκευή: 8:00 - 13:30

