



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

8 Ιουλίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 549

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 208804

**Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου Περαχώρας του Δήμου Λουτρακίου - Περαχώρας - Αγ. Θεοδώρων με άρση Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. Γ81 ΚΧ σύμφωνα με το άρθρο 90 του ν. 4759/2020.**

Ο ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 3852/2010 «Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87).
2. Το π.δ. 131/2010 «Οργανισμός της Περιφέρειας Πελοποννήσου» (Α' 224).
3. Το ν.δ. 17-7-1923 (Α' 228).
4. Τον ν. 1337/1983 (Α' 33) και των εκτελεστικών αυτού διαταγμάτων.
5. Τον ν. 3044/2002 (Α' 197).
6. Το π.δ. της 3/22.4.1929 (Α' 155).
7. Την υπ' αρ. 1/61 εγκύκλιο καθώς και το τεύχος του ΥΠΕΧΩΔΕ εγκύκλιος 55/13-6-88 «οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις και επεκτάσεις σχεδίων πόλεως».
8. Την υπ' αρ. 29454/18/03 εγκύκλιο «Αρμοδιότητες Πολεοδομικού Σχεδιασμού», όπως και την εγκύκλιο 18894/6/06 «Άσκηση αρμοδιοτήτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού».
9. Τον κυρωμένο Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026, Α' 88) και ειδικότερα τα άρθρα 60, 184 και 186.
10. Τον ν. 4067/2012 (Α' 79).
11. Τον ν. 4315/2014 (Α' 269) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει - άρθρο 1.
12. Τον ν. 4759/2020 (Α' 245).
13. Το π.δ. της 17-10-1964 (Δ' 170) που αφορά την επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Λουτρακίου και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού και με το οποίο εγκρίθηκε η επέκταση του ΡΣ Λουτρακίου στη θέση «Πέρα Χώρα».
14. Το π.δ. της 26-7-1983 (Δ' 433) που αφορά αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Λουτρακίου - Περαχώρας.
15. Το π.δ. της 23-9-1985 (Δ' 661) που αφορά την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχές που βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Περαχώρας - Λουτρακίου (Ν. Κορινθίας) για μεταφορά οικισμού, καθορισμός χώρου για την εκτέλεση επείγοντος στεγαστικού προγράμματος και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης.
16. Την υπό στοιχεία 3406π.ε./21-10-2005 (Δ' 1211) απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Πελοποννήσου που αφορά επικύρωση καθαρισμού οριογραμμών τμημάτων των ρεμάτων «Περαχώρας», «Αγίου Χαραλάμπους», «Αγίου Ιωάννη» και «Μαριάς» στον Δήμο Περαχώρας Λουτρακίου Ν. Κορινθίας.
17. Την υπ' αρ. 39886/15-3-2022 (Δ' 139) απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου η οποία αφορά την έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δημοτικής Ενότητας Λουτρακίου - Περαχώρας Δήμου Λουτρακίου - Περαχώρας - Αγίων Θεοδώρων Νομού Κορινθίας.



18. Την από 17-01-2023 (αρ. πρωτ. 661/17-01-2023 Δήμου Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγίων Θεοδώρων) αίτηση του Μαθά Γεωργίου του Βασιλείου και της Ευαγγελίας με την οποία υπέβαλε προς τον Δήμο Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγ. Θεοδώρων φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και ζητά την άρση απαλλοτρίωσης με τροποποίηση του σχεδίου στο Ο.Τ. Γ81 Κ.Χ. του Ρ.Σ. Λουτρακίου.

19. Το φύλλο υπολογισμού έτους 2023 με το οποίο υπολογίσθηκε η προσήκουσα αποζημίωση του γεωτεμάχου στο ποσό των 39.318,94 €.

20. Το υπ' αρ. 4568/15-03-2023 έγγραφο του Δήμου Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγίων Θεοδώρων προς το Πράσινο Ταμείο του ΥΠΕΝ.

21. Το υπ' αρ. 1678/22-03-2023 έγγραφο του Πράσινου Ταμείου του ΥΠΕΝ.

22. Το υπ' αρ. 8450/17-05-2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών του Δήμου που ενημερώνει τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Υ.Δ. ότι δεν υπάρχει οικονομική δυνατότητα του Δήμου να εγγράψει στον δημοτικό προϋπολογισμό τρέχοντος έτους δαπάνη ποσού 39.318,94 € ως αποζημίωση για την απαλλοτρίωση του εν λόγω ακινήτου.

23. Την υπ' αρ. 8692/19-05-2023 εισήγηση της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Υ.Δ. του Δήμου Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγ. Θεοδώρων.

24. Την υπ' αρ. 148/27-06-2023 απόφαση του το Δ.Σ. Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγ. Θεοδώρων, με την οποία αποφασίζει ομόφωνα και εγκρίνει την υποβολή πρότασης στον Περιφερειάρχη για άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Πераχώρας στο Ο.Τ. Γ81 ΚΧ.

25. Την από 23-11-2023 υπεύθυνη δήλωση (αριθ. πρωτ. Δήμου Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγ. Θεοδώρων 22307/30-11-2023) υπεύθυνη δήλωση του Μαθά Γεωργίου του Βασιλείου και της Ευαγγελίας.

26. Την υπ' αρ. 3/24-01-2024 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγίων Θεοδώρων.

27. Την υπ' αρ. 37/23-2-2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγίων Θεοδώρων.

28. Την υπ' αρ. 4054/11-3-2024 θετική εισήγηση της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και ΥΔΟΜ του Δήμου Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγ. Θεοδώρων, όσον αφορά στην άρση της απαλλοτρίωσης με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ81 Κ.Χ.

29. Την υπ' αρ. 56/2024 ομόφωνη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγίων Θεοδώρων.

30. Τη δημοσιότητα της παραπάνω απόφασης στον τύπο (στην εβδομαδιαία εφημερίδα «ΚΟΡΙΝΘΙΑΚΗ» στα με αριθμούς φύλλα 960 και 961 καθώς και στην ημερήσια εφημερίδα «ΚΟΡΙΝΘΙΑΚΗ ΗΜΕΡΑ» στα με αριθμούς φύλλα 10687 και 10688 στις 18 και 19 Απριλίου 2024 καθώς και στους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες.

31. Το υπ' αρ. 12073/9-7-2024 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσιών Δόμησης του Δήμου Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγ. Θεοδώρων.

32. Το γεγονός ότι δεν έχουν υποβληθεί ενστάσεις κατά της υπ' αρ. 56/2024 απόφασης Δ.Σ.

33. Την υπ' αρ. 167540/9-6-2025 εισήγηση η οποία διαβιβάστηκε με συνημμένο φάκελο στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ Α ΠΕ Κορινθίας με το υπ' αρ. 170725/11-6-2025 έγγραφο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

34. Το υπ' αρ. 35/31-10-2025 έγγραφο του ΣΥΠΟΘΑ Α ΠΕ Κορινθίας με το οποίο μας διαβιβάστηκε η ομόφωνα θετική γνώμοδοτήσή του υπ' αρ. 23/2025 - θέμα 6ο ημερήσιας διάταξης.

35. Και επειδή:

Α) Αν και καταρχήν διαφωνούμε με την προτεινόμενη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με την οποία απομειώνεται το εμβαδόν των κοινοχρήστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου Πераχώρας, η Υπηρεσία είναι υποχρεωμένη σε εφαρμογή της υπ' αρ. 56/2024 απόφασης του Δ.Σ. Λουτρακίου - Πераχώρας - Αγίων Θεοδώρων να ενεργήσει σύμφωνα με το άρθρο 186 του ν. 5306/2026. Ο Δήμος έχει εκφράσει την οικονομική του αδυναμία να αποδώσει στον ιδιοκτήτη την προσήκουσα αποζημίωση και προτείνει την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην ιδιοκτησία του αιτούντα στο ΟΤ Γ81 και την απόδοσή της ως οικοδομήσιμη με χρήση Γενική Κατοικία.

Β) Η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επιφέρει μείωση των κοινοχρήστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου Πераχώρας η οποία επιτρέπεται σύμφωνα με την περ. α της παρ. 1 του άρθρου 184 του ν. 5306/2026 σε συνδυασμό με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου και του άρθρου 186.

Γ) Η τροποποίηση απεικονίζεται στο από Δεκέμβριο 2023 Κλίμακας 1:500 που συντάχθηκε και θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσιών Δόμησης. Το γεωτεμάχιο του Γεωργίου Μαθά περιγράφεται από τις κορυφές Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Κ.Λ.Μ.Ν.Ξ.Α και έχει εμβαδόν 1132,98 τ.μ. Το γεωτεμάχιο αυτό έχει



υποχρέωση εισφοράς σε γη 189,89 τ.μ./2 = 94,94 τ.μ. Ο ιδιοκτήτης του με υπεύθυνη δήλωση έχει αποδεχτεί να αποδώσει ως εισφορά μεγαλύτερο σε εμβαδόν τμήμα που περιγράφεται από τις κορυφές Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.26.Γ. εμβαδού 235,80 τ.μ. προκειμένου η ιδιοκτησία του να αποκτήσει πρόσωπο στην ημιδιανοιγμένη σήμερα δημοτική οδό.

Το εναπομείναν τμήμα που περιγράφεται από τις κορυφές Γ.26.Θ.Ι.Κ.Λ.Μ.Ν.Ξ.Α.Β.Γ, έχει εμβαδόν 897,17 τ.μ. Στο πρόσωπο του οικοπέδου επί της Δημοτικής οδού διατηρείται η ΡΓ με κορυφές Γ.26.Θ και παράλληλα σε αυτή σε απόσταση 4 μ. καθορίζεται ΟΓ. Τα πλάγια όρια του γεωτεμαχίου ορίζονται ως γραμμές ιδιοκτησίας μπλε χρώματος.

Δ) Δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις κατά της 56/2024 απόφασης του Δ.Σ. Λουτρακίου Περαιχώρας Αγίων Θεοδώρων.

Ε) Πληρούνται οι λοιπές προϋποθέσεις του ν. 3852/2010.

ΣΤ) Το ΟΤ Γ81 δεν εμπίπτει σε ζώνη 500 μ. από ακτή, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση και δασικές εκτάσεις και σε περιοχές προστατευόμενες βάσει διεθνών συνθηκών (π.χ. RAM-SAR) ή βάσει των άρθρων 18 και 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160).

Ζ) Η τροποποίηση είναι σημειακή και εντοπισμένη.

Η) Από τις κανονιστικές διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Θ) Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ, αποφασίζει:

1. Την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης [που επιβλήθηκε αρχικά με το από 17-10-1964 β.δ. (Δ' 170 και διατηρήθηκε με το από 26-07-1983 π.δ. (Δ' 433)] σύμφωνα με το άρθρο 186 του ν. 5306/2026 σε εφαρμογή της υπ' αρ. 56/2024 απόφασης ΔΣ. Η τροποποίηση απεικονίζεται στο από Δεκέμβριο 2023 κλίμακα 1:500 που συντάχθηκε και θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσιών Δόμησης, υπογράφεται και συνοδεύει την παρούσα σύμφωνα με το οποίο αποφασίζεται:

1.1 Η άρση της απαλλοτρίωσης σε τμήμα που περιγράφεται από τις κορυφές Γ.26.Θ.Ι.Κ.Λ.Μ.Ν.Ξ.Α.Β.Γ. και έχει εμβαδόν 897,17 τ.μ. στο ΟΤ Γ81ΚΧ.

1.2 Στο πρόσωπο του οικοπέδου επί της Δημοτικής οδού διατηρείται η ΡΓ με κορυφές Γ.26.Θ και παράλληλα σε αυτή σε απόσταση 4 μ. καθορίζεται ΟΓ. Τα πλάγια όρια του γεωτεμαχίου ορίζονται ως γραμμές ιδιοκτησίας μπλε χρώματος.

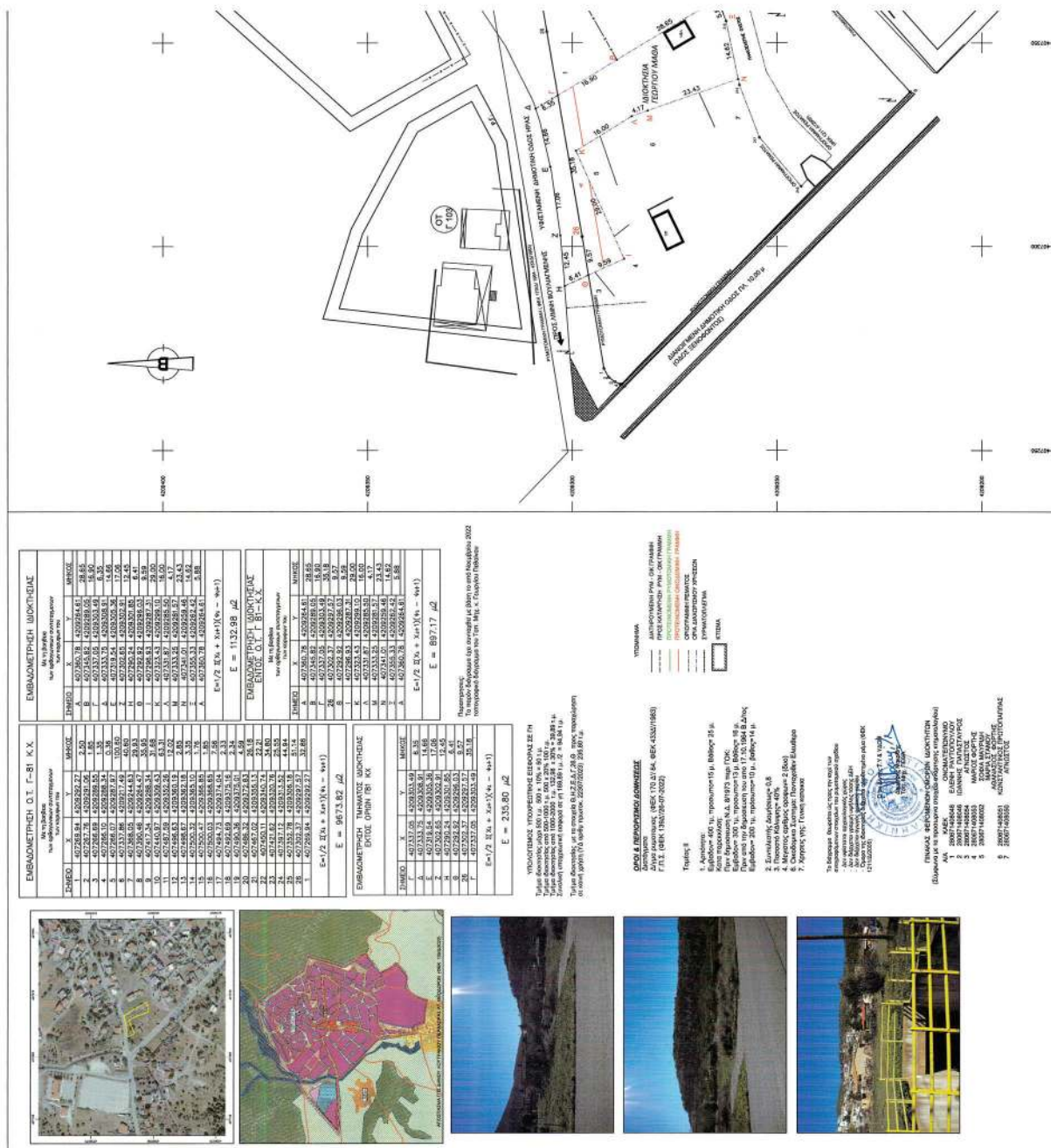
1.3 Το γεωτεμάχιο αυτό έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη 94,94 τ.μ. αλλά ο ιδιοκτήτης του με υπεύθυνη δήλωση έχει αποδεχτεί να αποδώσει ως εισφορά μεγαλύτερο σε εμβαδόν τμήμα που περιγράφεται από τις κορυφές Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.26.Γ. εμβαδού 235,80 τ.μ. προκειμένου η ιδιοκτησία του να αποκτήσει πρόσωπο στην ημιδιανοιγμένη σήμερα δημοτική οδό.

1.4 Για το οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ Γ81 ως όροι δόμησης καθορίζονται αυτοί του Τομέα ΙΙ και χρήση σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ με χρήση Γενική Κατοικία.

2.1 Η παρούσα απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2.2 Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως, να αναρτηθεί στο διαδίκτυο και να κοινοποιηθεί στον Δήμο Λουτρακίου Περαιχώρας Αγίων Θεοδώρων και στον ιδιοκτήτη.

2.3 Επιτρέπεται η υποβολή προσφυγής στο Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης μέχρι συστάσεως της αυτοτελούς Υπηρεσίας Εποπτείας Οργ. Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ελεγκτής Νομιμότητας) μόνο για παράβαση νόμου, σύμφωνα με τον ν. 3852/2010 (Α' 87) και σε προθεσμία 15 ημερών από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ή την ανάρτησή της στο διαδίκτυο.



**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **31%**





Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Τρίπολη, 18 Ιουνίου 2026

Ο Περιφερειάρχης

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΤΩΧΟΣ

