

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ 22/2026

ΑΠΟΦΑΣΗ 308/2026

Στην Καλαμάτα σήμερα, 2 Ιουνίου 2026, ημέρα Τρίτη και ώρα 1:00 μ.μ., συνέρχεται στην 22η/2026 συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Καλαμάτας, που πραγματοποιείται στην αίθουσα συνεδριάσεων, στο Δημοτικό Κατάστημα της οδού Αθηνών 99, μετά την υπ' αριθμ. πρωτ. 26383/28-05-2026 πρόσκληση του κ. Προέδρου, η οποία επιδόθηκε σύμφωνα με το νόμο.

Παραβρίσκονται στη συνεδρίαση ο κ. Βασιλόπουλος Αθανάσιος, Δήμαρχος Καλαμάτας, Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής και από τα τακτικά μέλη του Σώματος οι κ.κ. 1) Καραγιάννης Ανδρέας, 2) Κουμάντου Παναγιώτα (Πιπίνα), 3) Μαρινάκης Σαράντος, 4) Οικονομάκος Δημήτριος, 5) Τζαμουράνης Βασίλειος και 6) Φάβας Γεώργιος.

Δεν παραβρίσκονται αν και κλήθηκαν νόμιμα τα τακτικά μέλη κ.κ. Κουτραφούρης Βασίλειος και Χανδρινός Σπυρίδων.

Στη συνεδρίαση παραβρίσκεται επίσης το αναπληρωματικό μέλος της Δημοτικής Επιτροπής κ. Σκοπετέας Αναστάσιος αναπληρώνοντας το τακτικό μέλος κ. Κουτραφούρη Βασίλειο.

Στη συνεδρίαση κλήθηκαν επίσης, οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Δημοτικών Κοινοτήτων Θουρίας, Καλαμάτας και Λαιικών, καθώς και οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων Αλαγονίας, Αρτεμισίας και Νέδουσας, επειδή στην ημερήσια διάταξη υπάρχουν θέματα που αφορούν στις εν λόγω Δημοτικές Κοινότητες και απ' αυτούς

- παραβρίσκονται ο Πρόεδρος του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Λαιικών κ. Τσαούσης Αθανάσιος (προσέλευση στην υπ' αριθμ. 304 απόφαση) και ο Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Αλαγονίας κ. Καζάκος Γεώργιος, ενώ
- δεν παραβρίσκονται οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Δημοτικών Κοινοτήτων Θουρίας κ. Κουδούνης Χρήστος και Καλαμάτας κ. Λύρας Παναγιώτης, καθώς και οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων Αρτεμισίας κ. Διονυσόπουλος Παναγιώτης και Νέδουσας, κ. Βαρελάς Αριστείδης.

Παραβρίσκονται ακόμα στη συνεδρίαση τα αναπληρωματικά μέλη της Δημοτικής Επιτροπής κ.κ. Μαστραγγελόπουλος Δημήτριος (προσέλευση στην υπ' αριθμ. 301 απόφαση) και Παπαευσταθίου Βασίλειος.

Αφού επιτυγχάνεται έτσι νόμιμη απαρτία, ο κ. Πρόεδρος κηρύσσει την έναρξη της συνεδρίασης.

.....

Στη συνέχεια εισάγεται από τον κ. Πρόεδρο για συζήτηση το 9ο θέμα της ημερήσιας διάταξης με τίτλο:

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Καλαμάτας στο Ο.Τ. 170.

Η υπ' αριθμ. πρωτ. 21215/05-05-2026 σχετική εισήγηση του Τμήματος Χωροταξίας & Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου, η οποία ήταν στο φάκελο του θέματος μαζί με τα αναφερόμενα συνημμένα σε αυτή είχαν αποσταλεί στα Μέλη της Δημοτικής Επιτροπής προς ενημέρωση, έχει αναλυτικά ως εξής:

ΘΕΜΑ: «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Καλαμάτας στο Ο.Τ. 170»

σχετ.:

1. Τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17-7-1923 (ΦΕΚ 228Α'/16-08-1923) όπως ισχύει σήμερα, με θέμα: «Περί σχεδίων πόλεων κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομών αυτών» και του Ν.Δ. 29-11-23
2. Το Β.Δ. 25-6-/21-8-48
3. Το άρθρ. 21 παρ. 1,2,3,4 του Π.Δ. 3/22-4-29
4. Τις εγκυκλίους 1/61, 8/75, 18/03 και 6/06
5. Το άρθρ. 154 του Π.Δ. 14-7-99 (ΦΕΚ 580.Δ/99) περί κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας
6. Το Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α/33/Α/4-3-83) με θέμα : «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων. Οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»
7. Την Εγκ. 55/88, «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις, ρυμοτομικών σχεδίων.»
8. Το Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/13-06-1997) με θέμα «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»
9. Το Ν. 3044 / 02, (ΦΕΚ 197/Α/27-8-02).
10. Το Ν.3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α/28-6-2002) «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γέννη της πολιτιστικής κληρονομιάς»
11. Το Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/31-12-2003), με θέμα « Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (παρ. 5 του άρθρου 11 αυτού)
12. Το Ν.3852/10, ΦΕΚ (87/Α/7-6-10), «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης»
13. Το Ν. 4030/11 (ΦΕΚ 249/Α/25-11-11) «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις»
14. Το Ν.4067/12, (ΦΕΚ 79/Α/9-4-12) « Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»
15. Το Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-15) « Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις»
16. Το Ν.4495/17 (ΦΕΚ 167/Α/3-11-17) «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»
17. Το Ν.4759/20 (ΦΕΚ 245/09.12.2020 τεύχος Α') «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.»
18. Το Π.Δ. 3/06-10-86 (ΦΕΚ 1019.Δ/27-10-86) περί: «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της Ανατολικής, Βόρειας και Κεντρικής περιοχής του Δήμου Καλαμάτας (Ν. Μεσσηνίας) και αναθεώρηση εγκεκριμένου σχεδίου σε συνεχόμενες περιοχές»
19. Το Π.Δ. 1/29-12-89 (ΦΕΚ 92.Δ/16-2-90) περί: «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων Ανατολικής παραλίας (ΠΕ 6), Γιαννιτσάνικα (Φαραί) (ΠΕ 4) και Στρατώνων (ΠΕ 3) (περιοχή Παναγίτσας) του δήμου Καλαμάτας (Ν. Μεσσηνίας)» και τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου σε συνεχόμενη περιοχή του ιδίου δήμου»

20. Το ΦΕΚ 248Δ/89 (αναδημοσίευση με το ΦΕΚ 448Δ/1992) περί: «Έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης του ρυμοτομικού Σχεδίου του 1905 Καλαμάτας, κτλ»

21. Την υπ' αριθμ. 4204/17-12-2025 αίτηση του κ. Παναγιωτόπουλου Νικήτα, με την οποία υπέβαλλε την μελέτη για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ΡΣ Καλαμάτας στο Ο.Τ 170 στην θέση Μπαργιάμαγα

Με την ανωτέρω (σχετ. 21) υποβολή μελέτης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου προτείνεται η μεταφορά της υφιστάμενης διόδου πλάτους 4,00 μ., η οποία προβλέπεται εσωτερικά του οικοπέδου του αιτούντος, σε νέα θέση περιμετρικά αυτού και ειδικότερα κατά μήκος του ανατολικού ορίου του.

Η προτεινόμενη ρύθμιση διασφαλίζει τα κάτωθι:

- Η διάδος προς τον εσωτερικό ακάλυπτο χώρο διατηρεί το εγκεκριμένο πλάτος των 4,00 μ.
- Εξακολουθεί να εξασφαλίζεται η σύνδεση της οδού Αριστοτέλους (νότια του Ο.Τ. 170) με τον εσωτερικό ακάλυπτο του οικοδομικού τετραγώνου.
- Το εμβαδόν και οι γεωμετρικές διαστάσεις του εσωτερικού ακαλύπτου χώρου παραμένουν αμετάβλητα.
- Δεν επηρεάζονται τα όμορα γεωτεμάχια, ούτε επέρχεται επιβάρυνση ή μεταβολή των δικαιωμάτων τους.
- Δεν καταργείται ούτε μειώνεται κοινόχρηστος χώρος.

Κατόπιν των ανωτέρω, προκύπτει ότι η προτεινόμενη τροποποίηση συνιστά χωρική μετατόπιση της προβλεπόμενης διόδου εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, χωρίς μεταβολή των πολεοδομικών δεδομένων της περιοχής και χωρίς επιδείνωση των όρων κυκλοφορίας, πρόσβασης ή λειτουργίας του οικοδομικού τετραγώνου.

Η μεταβολή δεν είναι δυσμενέστερη σε σχέση με την ισχύουσα ρυμοτομική ρύθμιση και δεν προκύπτουν λόγοι αντίθεσης προς το δημόσιο συμφέρον.

Κατόπιν των ανωτέρω, εισηγούμαστε:

1. Την έγκριση της μεταφοράς της διόδου πλάτους 4,00 μ. σε νέα θέση εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, κατά μήκος του ανατολικού ορίου αυτού.
2. Την αντίστοιχη τροποποίηση της προβολής της επί της ρυμοτομικής γραμμής, από τη θέση T12 – T9 στη νέα θέση T12' – T9', όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο διάγραμμα τροποποίησης.

Σημείωση : Μετά τη λήψη της σχετικής Απόφασης ο αιτών υποχρεούται στις κατά των προβλεπομένων από τον νόμο επιδόσεων.

Συνημμένα:

1. Τοπογραφικό Διάγραμμα
2. Διάγραμμα προτεινόμενης Τροποποίησης Ρ.Σ
3. Τεχνική Έκθεση

Ε.Δ.

1. Χ.Α.
2. Γαϊτανάκη Ραφαέλα

Η Δ/ΝΤΡΙΑ

**ΑΓΡΙΟΥ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟ Σ Μsc**

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

Βασίλειος Π. Κουτραφούρης

Τα σχετικά με την τροποποίηση «Τεχνική Έκθεση» και «Διάγραμμα», έχουν ως εξής:

ΘΕΜΑ: Πρόταση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 170 Δήμου Καλαμάτας – Μεταφορά διόδου πλάτους 4,00 μ.

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς

Το Ο.Τ. 170 βρίσκεται στην περιοχή «Μπαριάμαγα» του Δήμου Καλαμάτας και διέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (σχέδιο 1905) , όπως αυτό κυρώθηκε με το ΦΕΚ 248/Δ/27-4-1989 .

Στο ως άνω σχέδιο:

- προβλέπεται υποχρεωτικός κοινόχρηστος εσωτερικός ακάλυπτος χώρος εντός του Ο.Τ. 170, ο οποίος οριοθετείται με μπλε γραμμή σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 6 του Γ.Ο.Κ., όπως ρητά αναφέρεται στο διάγραμμα,
- προβλέπεται δίοδος πλάτους 4,00 μ., επίσης οριοθετούμενη με μπλε γραμμή, η οποία συνδέει την οικοδομική γραμμή της οδού Αριστοτέλους (νότια πλευρά) με την οικοδομική γραμμή της πρασιάς η οποία υφίσταται και οδηγεί στον ανωτέρω κοινόχρηστο εσωτερικό ακάλυπτο.

Η δίοδος στην υφιστάμενη της θέση διέρχεται εσωτερικά του Ο.Τ. 170, εντός του οικοπέδου του αιτούντος, διαχωρίζοντας λειτουργικά τον χώρο δόμησης σε δύο τμήματα.

Υφιστάμενη κατάσταση – προβλήματα

Η υφιστάμενη ρύθμιση της διόδου, αν και εξυπηρετεί την πρόσβαση στον εσωτερικό ακάλυπτο, δημιουργεί τα ακόλουθα προβλήματα:

1. **Κατακερματισμός του οικοπέδου** του αιτούντος, με αποτέλεσμα τη δημιουργία δυσμενών γεωμετρικών σχημάτων για τη δόμηση (στενοί λωρίδες, δυσχερής χωροθέτηση κτιρίου, υπόγειων/ράμπας κ.λπ.).
2. **Δυσχερής αξιοποίηση του συντελεστή δόμησης**, καθώς παρεμποδίζεται η δυνατότητα ενιαίου κτιριακού όγκου και ορθολογικής διάταξης θέσεων στάθμευσης και ακαλύπτων.
3. Η λειτουργία της διόδου, ως προς την πρόσβαση προς τον κοινόχρηστο εσωτερικό ακάλυπτο, **δεν βελτιώνεται από τη θέση της στο εσωτερικό** του οικοδομικού τετραγώνου· η ίδια εξυπηρέτηση μπορεί να παρασχεθεί και από περιμετρική θέση, επί του ορίου του οικοπέδου, χωρίς καμία επιβάρυνση των λοιπών ιδιοκτησιών.

Περιγραφή προτεινόμενης τροποποίησης

Προτείνεται η μεταφορά της διόδου πλάτους 4,00 μ. από την υφιστάμενη εσωτερική της θέση σε περιμετρική θέση, επί του ανατολικού ορίου του οικοπέδου του αιτούντος, έτσι ώστε:

- το πλάτος της να παραμένει **απαράλλακτο (4,00 μ.)**,
- να εξακολουθεί να συνδέει την ίδια οδό στο νότιο μέτωπο του Ο.Τ. 170 .

- να συνεχίζει να καταλήγει στον **ίδιο προβλεπόμενο εσωτερικό ακάλυπτο**.
- να μην επέρχεται **καμία μείωση της επιφάνειας** του κοινόχρηστου εσωτερικού ακάλυπτου.
- να μην επέρχεται **οποιαδήποτε ρυμοτόμηση ή επιβάρυνση γειτονικού οικοπέδου**.

Στο συνημμένο **Διάγραμμα Τροποποίησης** αποτυπώνεται με μπλε γραμμή η προτεινόμενη νέα θέση της διόδου και με μπλε διακεκομμένη γραμμή η υφιστάμενη «καταργούμενη». Επίσης με συνεχή πράσινη γραμμή η νέα ρυμοτομική και με διακεκομμένη πράσινη η καταργούμενη. Αντίστοιχα με κόκκινη συνεχή και κόκκινη διακεκομμένη η προτεινόμενη και η καταργούμενη οικοδομική γραμμή.

Πολεοδομική τεκμηρίωση – Μη δυσμενέστερη μεταβολή

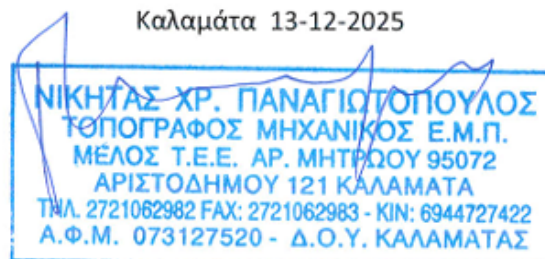
Η προτεινόμενη τροποποίηση κρίνεται πολεοδομικά αποδεκτή για τους ακόλουθους λόγους:

1. **Δεν καταργείται κοινόχρηστος χώρος**, αλλά μετατοπίζεται εντός του ίδιου Ο.Τ., με ακριβώς ίδια επιφάνεια και πλάτος.
2. Η πρόσβαση προς τον **υποχρεωτικό εσωτερικό ακάλυπτο** παραμένει ισοδύναμη, καθώς η διόδος στο ανατολικό όριο του οικοπέδου δεν δυσχεραίνει τη διακίνηση πεζών/οχημάτων χωρίς να διασπά τους ενδότερους οικοδομήσιμους χώρους.
3. **Κανένα όμορο οικόπεδο δεν θίγεται:**
 - ο δεν μεταβάλλονται οι οικοδομικές γραμμές τους,
 - ο δεν προκύπτει πρόσθετη ρυμοτόμηση,
 - ο δεν αλλάζει η αρτιότητα ή ο συντελεστής δόμησης αυτών.
4. Η προτεινόμενη θέση της διόδου **δεν χειροτερεύει** τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του εσωτερικού ακάλυπτου ούτε τη δυνατότητα αερισμού–φωτισμού των κτιρίων του Ο.Τ.
5. Η τροποποίηση συμβάλλει στην **ορθολογικότερη ενεργοποίηση του οικοδομικού τετραγώνου**, καθιστώντας δυνατή την ομαλή ανάπτυξη κτιριακών όγκων και θέσεων στάθμευσης, χωρίς καμία επιβάρυνση του δημόσιου χώρου.

Συμπέρασμα – Αίτημα

Με βάση τα ανωτέρω, η προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 170 αφορά **απλή μετατόπιση κοινόχρηστης διόδου εντός του ίδιου οικοπέδου**, χωρίς κατάργηση ή μείωση κοινόχρηστου χώρου και χωρίς επιβάρυνση των γειτονικών ιδιοκτησιών. Ως εκ τούτου, συνιστά **μη δυσμενέστερη μεταβολή** και δεν έρχεται σε αντίθεση με τις διατάξεις του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος.

Καλαμάτα 13-12-2025



Σημειώνεται ότι το εν λόγω θέμα έχει τεθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 83 και 84 του Ν. 3852/2010 «Καλλικράτης», όπως αντικαταστάθηκαν και ισχύουν, στο Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Καλαμάτας, το οποίο με την υπ' αριθμ. 21/2026 απόφασή του εκφράζει τη σύμφωνη γνώμη του σχετικά.

Επί του θέματος ακολουθεί διαλογική συζήτηση ως εξής:

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ο Βασίλης ο Παπαευσταθίου, γιατί ο Κουτραφούρης Βασίλης λείπει.

ΠΑΠΑΕΥΣΤΑΘΙΟΥ: Καλή βδομάδα. Το θέμα είναι η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Καλαμάτας στο Ο.Τ. 170, έχουμε μέσα την εισήγηση της Υπηρεσίας, την τεχνική έκθεση του μελετητή, γίνεται αναφορά ότι αιτείται η μεταφορά της διόδου, ώστε να μπορεί να είναι..., δεν είναι δυσμενέστερη με την ισχύουσα ρυμοτομική ρύθμιση και δεν προκύπτουν λόγοι αντίθεσης προς το δημόσιο συμφέρον και γίνεται αυτό για να γίνει καλύτερη η οικοδομική εκμετάλλευσή του.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ομόφωνα; Πολύ ωραία. Ομόφωνα.

Η Δημοτική Επιτροπή με την ολοκλήρωση της διαλογικής συζήτησης, αφού λαμβάνει υπόψη της τα προαναφερόμενα, καθώς επίσης και τις διατάξεις των άρθρων 63, 72, 73, 74Α, 75, 83 και 84 του Ν. 3852/2010, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν,

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι Ο Μ Ο Φ Ω Ν Α

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο Καλαμάτας τη λήψη απόφασης για την τροποποίηση του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Καλαμάτας στο Ο.Τ. 170 και συγκεκριμένα:

- I. την έγκριση της μεταφοράς της διόδου πλάτους 4,00 μ. σε νέα θέση εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, κατά μήκος του ανατολικού ορίου αυτού,**
- II. την αντίστοιχη τροποποίηση της προβολής της επί της ρυμοτομικής γραμμής, από τη θέση T12 – T9 στη νέα θέση T12' – T9', όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο διάγραμμα τροποποίησης,**

σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην υπ' αριθμ. πρωτ. 21215/5-5-2026 εισήγηση του Τμήματος Χωροταξίας & Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Καλαμάτας και στα συνημμένα σε αυτή Τεχνική Έκθεση και Διάγραμμα, τα οποία καταχωρούνται στο ιστορικό της απόφασης αυτής.

με τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Καλαμάτας, όπως εκφράζεται με την υπ' αριθμ. 21/2026 ομόφωνη απόφασή του.

Έτσι συντάσσεται αυτό το απόσπασμα πρακτικού, το οποίο πρακτικό στο σύνολό του υπογράφεται όπως ακολουθεί :

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Βασιλόπουλος Αθανάσιος

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Καραγιάννης Ανδρέας
2. Κουμάντου Παναγιώτα (Πιπίνα)

3. Μαρινάκης Σαράντος
4. Οικονομάκος Δημήτριος
5. Σκοπετέας Αναστάσιος
6. Τζαμουράνης Βασίλειος
7. Φάβας Γεώργιος

Ακριβές Απόσπασμα

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Π. ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ
(ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ)