



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

23 Απριλίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 234

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. ΠΗ/ΔΠΧΣ/54209/1298

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ελεούσας, Δ. Ζίτσας στο Ο.Τ. Γ39.

Ο ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΗΠΕΙΡΟΥ

Έχοντας υπόψη

1. Τις παρ. 1, 2 και 6 του άρθρου 152 και 154 του π.δ. της 14-7-1999 «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Δ' 580).

2. Την παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), μετά την αντικατάστασή του με την παρ. 2 του άρθρου 62 του ν. 4280/2014 (Α' 159).

3. Την παρ. 4α του άρθρου 29 του ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (Α' 140), μετά την αντικατάσταση της περ. α' της παραγράφου αυτής με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4315/2014 (Α' 269).

4. Τον ν. 3852/2010 για τη «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87) και συγκεκριμένα το στοιχείο 39 της παρ. ΣΤ του άρθρου 186 αυτού.

5. Το π.δ. 140/2010 «Οργανισμός της Περιφέρειας Ηπείρου» (Α' 233).

6. Την υπ' αρ. 5424/1994 απόφαση Νομάρχη Ιωαννίνων περί έγκρισης μελέτης πολεοδόμησης και επέκτασης οικισμού Ελεούσας Ν. Ιωαννίνων (Δ' 1335) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την υπ' αρ. 2566/2002 απόφαση του Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας Ηπείρου (Δ' 743) και την υπ' αρ. 1694/2005 απόφαση Νομάρχη Ιωαννίνων (Δ' 301).

7. Την υπ' αρ. 174/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Ζίτσας, με την οποία ομόφωνα γνωμοδοτεί υπέρ της τροποποίησης.

8. Την από 08.01.2025 θετική εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Ηπείρου προς το ΣΥΠΟΘΑ Α' Π.Ε. Ιωαννίνων.

9. Το Πρακτικό της 1ης Συνεδρίασης/17.03.2025 του ΣΥΠΟΘΑ Α' Π.Ε. Ιωαννίνων (θέμα 3ο) σύμφωνα με το οποίο γνωμοδοτεί ομόφωνα υπέρ της τροποποίησης.

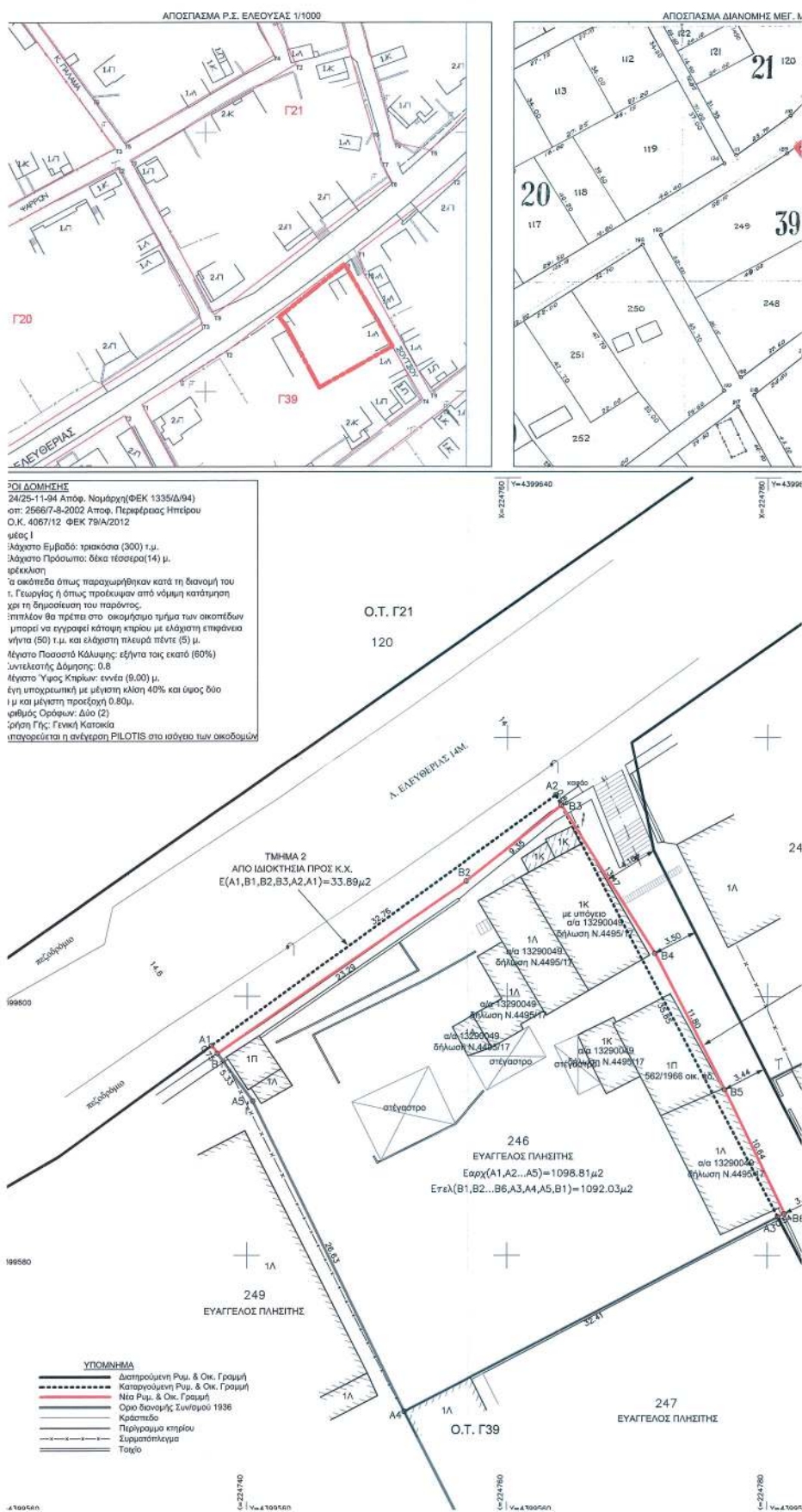
10. Το γεγονός ότι η ως άνω τροποποίηση έχει σημει-
ακό - εντοπισμένο χαρακτήρα, δεν μειώνει τους κοινό-
χρηστους και κοινωφελείς χώρους και δεν εμπίπτει σε
ζώνη πεντακοσίων μέτρων από την ακτή, σε παραδο-
σιακό οικισμό, σε τοπίο ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους,
σε αρχαιολογικό χώρο, σε δάση και δασικές εκτάσεις
και σε περιοχές προστατευόμενες βάσει διεθνών συν-
θηκών ή βάσει του άρθρου 18 και του άρθρου 19 του
ν. 1650/1986 (Α' 160).

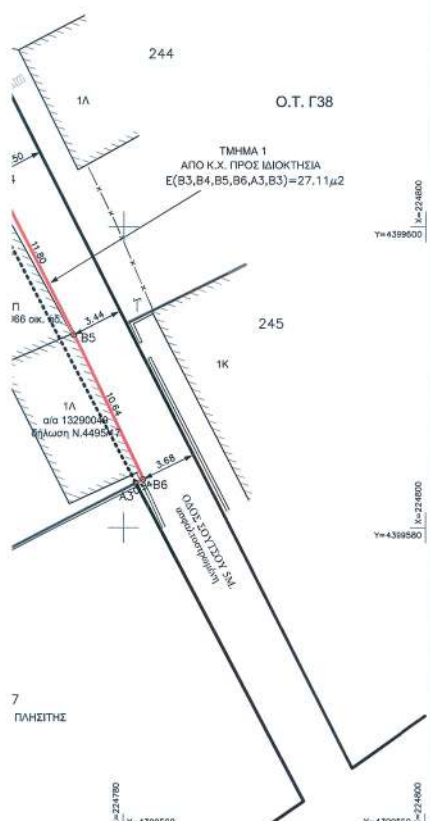
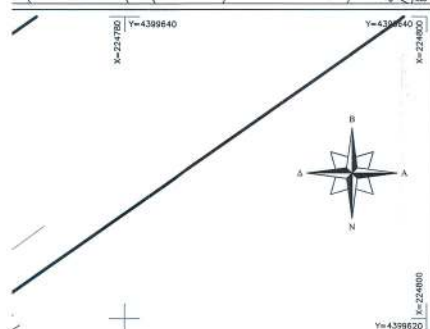
11. Με τις κανονιστικές διατάξεις της Απόφασης αυτής
δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Δημοσίου ή του
οικείου Ο.Τ.Α.

12. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφο-
ρούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει
υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ -ΜΙΤΟΣ, αποφα-
σίζουμε:

Την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού
σχεδίου Ελεούσας του Δήμου Ζίτσας Ν. Ιωαννίνων, στο
Ο.Τ. Γ39 με την μετατόπιση των οικοδομικών γραμμών,
όπως φαίνονται στο θεωρημένο αρμοδίως συνημμένο
στην παρούσα διάγραμμα κλίμακας 1: 200.

Επιτρέπεται η υποβολή προσφυγής κατά της απόφα-
σης αυτής, στον Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοί-
κησης Ηπείρου - Δυτικής Μακεδονίας, μέχρι συστάσεως
της αυτοτελούς εποπτείας ΟΤΑ (Ελεγκτής Νομιμότητας)
μόνο για παράβαση του νόμου, σύμφωνα με τις διατάξεις
του άρθρου 227 του ν. 3852/2010 (Α' 87) και σε προθε-
σμία δεκαπέντε (15) ημερών, από τη δημοσίευσή της
στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.





ΠΑΝΑΚΑΣ ΣΥΝ/ΜΟΝ ΚΟΡΥΦΩΝ (ΕΓΣΣ 87)						
Αρχική ιδ/οία: 246 Ε= 1098,81 μ ²				Τμήμα: 2 Ε= 33,89 μ ²		
Κορυφές	X	Y	Πλευρές	Κορυφές	X	Y Πλευρές
A1	224737,272	4399596,198	32,76	A1	224737,272	4399596,198 0,75
A2	224763,727	4399515,516	36,74	B1	224737,721	4399595,594 23,29
A3	224780,825	4399582,998	9,21	B2	224756,835	4399608,894 9,35
A4	224752,106	4399567,979	26,63	B3	224764,142	4399603,727 0,88
A5	224740,449	4399581,921	5,33	A2	224763,727	4399615,516 32,76
Τμήμα: 1 Ε= 27,11 μ ²				Τελική ιδ/οία: 246* Ε= 1092,03 μ ²		
Κορυφές	X	Y	Πλευρές	Κορυφές	X	Y Πλευρές
B3	224764,142	4399614,727	13,47	B1	224737,721	4399595,594 23,29
B4	224771,341	4399603,727	11,80	B2	224756,835	4399608,894 9,35
B5	224776,725	4399592,844	10,63	B3	224764,142	4399603,727 0,88
A3	224780,307	4399583,250	0,54	B4	224771,341	4399603,727 11,80
A3	224780,825	4399582,998	35,85	B5	224776,725	4399592,844 10,64
				B6	224781,308	4399583,248 0,54
				A3	224780,825	4399582,998 35,85
				A4	224752,106	4399567,979 26,63
				A5	224740,449	4399581,921 5,33

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα αφορά την απούμενη τροποποίηση του Ρ.Σ. Ελευσας και συγκεκριμένα στο Ο.Τ. 139 του παλαιού οικισμού, στη συμβολή των οδών Ελευθερίας & Σούσου. Η τροποποίηση που προτείνεται αφορά τα πρόσωπα που κληρονομήχουν αρ. 246 στη διαγραφή Συντοκισμού Μεγ. Μπισδούνη 1936, το οποίο περιέλη στην ιδιοκτησία του Ευαγγέλου Πλησίτη με την 9829/12-10-1987 γον. παροχή (τ. 833, σ.14, 10.11.1988 αρ. 13.9.1988).

Για τον σκοπό της μελέτης, αποτυπώθηκε η εν λόγω περιοχή με δικτυακή εξάτριξη (VRS) στο κρατικό γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς Ε.Γ.Σ.Α. 87 με χρήση διπλόσυνων δέκτων GNSS Topcon GR5. Οι Ρυθμιστικές Παράμετροι (συμπίπτουν με τις Οικοδομικές) που εγκεκριμένες Ρ.Σ. στα Ο.Τ. των Γραφείων οικισμού, που κυριεύει την 10244/14-10-2006 απόφαση Ν.Α.Ι. με τη 9/2008 Π.Ε. Ελεούδας, υλοποιήθηκαν στο παρόν διάγραμμα με πολυκύμων μετασχηματισμό από Ε.Γ.Σ.Α. 87 σε Ε.Γ.Σ.Α. 246. Η διαφορά μεταξύ των δύο συστημάτων είναι 246,9 μm και παρατηρείται στο διάγραμμα με στοιχεία (A1,A2, A5) και έχει επιβάρδι Ελαφρ. 1098,81μ2, υλοποιήθηκε σύμφωνα με τη διαγώνυσή Ανακρίσεων 1936.

Από την εφαρμογή των Ρυμ. – Οικ. Γραμμών προκύπτει επί της οδού Σούτσου ρυμοτόμηση παλαιών κτισμάτων, κατοικίας και αποθηκών, ενώ επί της Λ. Ελευθερίας η εν λόγω ιδιοκτησία καταλαμβάνει μεγάλο μέρος του διαμορφωμένου πεζοδρομίου.

Με την παρούσα πρόταση τροποποίησης, προτείνεται η τροποποίηση του Π.Σ.

- η κατάργηση της Πυμ. – Οικ. Γραμμής με στοιχεία Α2-Α3 και η δημιουργία νέας με στοιχεία Β3-Β4-Β5-Β6-Α3, ώστε να προσκρωθεί στην ιδιοκτησία το τμήμα 1 μισθού Ε1=27,11μ2
- η κατάργηση της Πυμ. – Οικ. Γραμμής με στοιχεία Α1-Α2-Β3 και η δημιουργία νέας με στοιχεία Α1-Β1-Β2-Β3, ώστε να αποδοθεί στον δικαιούχο τον όγκο του κτιρίου 2 (α/α Ε.Ε.2022.80.2)

Στην παρούσα αίτηση τροποποίησης συμμετέχει μόνο η ανωτέρω ιδιοκτησία 246 και δε θίγονται άλλες. Επί της εν λόγω ιδιοκτησίας, το παραχωρούμενο από αυτήν τμήμα 2 είναι μεγαλύτερο κατά 6,78μ2 από το προσκυρτώεο επί αυτής τμήμα 1. Η αρχική ιδιοκτησία είναι άρτια και οικοδομήσιμη, όπως και η τελική ιδιοκτησία. Τα τμήματα 1 & 2 είναι μη όρτια και μη οικοδομήσιμα.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΛΩΛΑΣ ΤΟΠ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π. ΒΗΛΑΡΑ 21Α, ΙΩΑΝΝΙΝΑ ΤΗΛ. 6944678185, 2651402710		Συντάσσεται την υπ' αριθμό 174/2024 Απόφαση, Δ.Σ. ΔΗΜΟΥ ΖΙΤΣΑΣ Ο.Α.Ν. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ/ΝΣΗΣ 	
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Συντάσσεται την υπ' αριθμό 174/2024 Απόφαση Περιφέρειας 		ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: ΠΛΗΣΙΤΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΥΣ ΕΡΓΟ: ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ Ρ.Σ. - ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ ΕΚΤΑΣΕΩΣ	
Περφέρεια : ΗΠΕΙΡΟΥ Δήμος : ΖΙΤΣΑΣ Θέση : ΟΤ Γ39 , ΕΛΕΟΥΣΑ, Δ.Ε. ΠΑΣΣΑΡΩΝΟΣ		ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 200	
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΑΪΟΣ 2024		ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ	
Συντάσσεται την υπ' αριθμό 174/2024 Απόφαση του ΣΥΛΠΟ.Α. Ο πρόεδρος  Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ		ΣΥΝΤΑΞΗ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΛΩΛΑΣ Δ. ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π. 7910089000 Τ.Ε.Ε. 102084 ΒΗΛΑΡΑ 21Α, ΙΩΑΝΝΙΝΑ - ΤΗΛ: 6944678185 ΚΩΔ. 010449472 - ΔΟΥ: ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ 	

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ιωάννινα, 7 Απριλίου 2025

Ο Περιφερειάρχης

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΑΧΡΙΜΑΝΗΣ