

Αριθμός 41

**7^η Συνεδρίαση
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Πατρέων
της 08^{ης} Ιουνίου 2022**

Στην Πάτρα σήμερα την **08^η Ιουνίου 2022**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **10.30 το πρωί**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, με αριθμό **07/03-06-2022** πραγματοποιήθηκε **μέσω τηλεδιάσκεψης** συνεδρίαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, σύμφωνα με τις αριθ. 426/13-11-2020, 643/69472/24-09-2021 εγκυκλίους του ΥΠ.ΕΣ και την Δ1α/Γ.Π.οικ. 30819/31.05.2022 (ΦΕΚ 2676/31.05.2022 τεύχος Β') ΚΥΑ, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα δεκαπέντε (15) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω Μέλη της Επιτροπής αυτής:

1) Αναστασίου Μιχαήλ – Πρόεδρος **2)** Μπακαλάρος Χρήστος – Αντιπρόεδρος **3)** Πλέσσας Διονύσιος – τακτικό μέλος **4)** Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος **5)** Σβόλης Κωνσταντίνος – τακτικό μέλος **6)** Λάμπρου Ιωάννης – τακτικό μέλος, **7)** Δούρος Αθανάσιος –τακτικό μέλος, **8)** Μελάς Παναγιώτης – αναπληρωματικό μέλος και **9)** Μοδές Αθανάσιος – αναπληρωματικό μέλος.

Οι κ.κ. Ασπράγκαθος Νικόλαος – τακτικό μέλος, Κορδάς Χρήστος – τακτικό μέλος, Πελεκούδας Δημήτριος – τακτικό μέλος και Κουρή Ήρα – Ειρήνη – τακτικό μέλος δεν εισήλθαν στην τηλεδιάσκεψη αν και κλήθηκαν.

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

.....

Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το (11^ο) θέμα της ημερησίας διατάξεως, θέτοντας υπόψη των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής το υπ' αριθ. 6266/23-5-2022 διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την αριθ. 6110/19-5-2022 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού Δόμησης, Δημοτικής Περιουσίας & Δ.Ε. Μεσσάτιδας, Παραλίας, Βραχνεϊκών (Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης – Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού), η οποία έχει ως εξής: «Προς τον κ. Πρόεδρο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής – Ενταύθα –(δια του κ. Δημάρχου) –ΘΕΜΑ: «Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου Πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πεζόδρομο μεταξύ των Ο.Τ. Γ 3042 και Γ3045 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα», λόγω άρσης απαλλοτριώσης ακινήτου συνιδιοκτησίας κ.κ. Βασιλείου και Γεωργίου Ρουμελιώτη». - Σχετικά: - Η από 3-9-2021 αίτηση του κ. Βασιλείου Ρουμελιώτη.- Οι δ/ξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'/2012). - Οι δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α'/2014). - Οι δ/ξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α' /2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις». - Οι δ/ξεις του μέρους Ε' άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44^Α/26-3-2021).- Με την από 3-9-2021 αίτηση του κ. Βασιλείου Ρουμελιώτη (σχετικό 1) υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας φάκελος δικαιολογητικών, αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – πεζόδρομο, στο ακίνητο συνιδιοκτησίας κ.κ. Βασιλείου και Γεωργίου Ρουμελιώτη στην περιοχή « Επέκτασης Άνω Μποζαίτικα» μεταξύ των Ο.Τ. Γ3042 και Γ3045, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245 Α'/2020). Το αίτημα του ενδιαφερόμενου συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Σεπτέμβριο 2021, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον κ. Κτενά Αθανάσιο

Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό και επισυναπτόμενη πρόταση τροποποίησης, με την οποία προτείνεται η απόδοση ως οικοδομήσιμης της ιδιοκτησίας μετά την αφαίρεση της υποχρεωτικής οφειλόμενης εισφοράς σε γη, όπως αναλυτικά απεικονίζεται στο ανώτερο τοπογραφικό διάγραμμα.- Επιπροσθέτως, θέτουμε υπόψη σας τον πλήρη φάκελο τροποποίησης του θέματος, και σας διαβιβάζουμε συνημμένα πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση, επί τοπογραφικού διαγράμματος (συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200 και θέτουμε υπόψη σας τα κάτωθι: - Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς - Με το Π.Δ. της 24-11-1992 (ΦΕΚ 1370Δ'/31-12-1992), εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 6 «περιοχή Μποζαίτικα» και 7 «περιοχή Κοτρώνι» του Δήμου Πατρέων (ν. Αχαΐας). - Ο χώρος μεταξύ των Ο.Τ. Γ3042 και Γ3045, όπου εμπίπτει κατά τμήμα του με στοιχεία (1-2-P-T3-Ξ1-7-T2-8-A-10-1) εμβαδού Ερυμ= 92,47τ.μ. το υπόψη ακίνητο, αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος πεζόδρομος με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Το υπόλοιπο εδαφικό τμήμα του υπόψη ακινήτου με στοιχεία (2-3-4-5-Ξ1-T3-P-2) που κείται εντός του Ο.Τ. Γ3042 (οικοδομήσιμος χώρος του Σ.Π.Π.), ως μη ρυμοτομούμενο δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας τροποποίησης.- Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την έκθεση ελέγχου τίτλων της ιδιώτη δικηγόρου κας Ντάνας Αντωνοπούλου, το ως άνω ακίνητο ανήκει κατά το ένα δεύτερο (1/2) αδιαίρετα σε καθένα των κ.κ. Βασίλειο και Γεώργιο Ρουμελιώτη. - Συνεπώς, πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020 (υποβολή αιτήματος ιδιοκτήτη).- Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων - Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 91 του Ν. 4759/2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89 ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίστηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλία, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών, έχουν ληφθεί οι κάτωθι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών – φορέων:- Το υπ. αριθ. 216850/25-11-2021 έγγραφο Δασαρχείου Πατρών, σύμφωνα με το οποίο για την λόγω έκταση δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις περί προστασίας δασών. - Το υπ. αριθ. 401768/26-8-2021 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιολογικών Έργων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο δεν βρίσκεται εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ούτε σε άμεση γειτνίαση με μνημεία και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν όροι και περιορισμοί ως προς τη χρήση του. - Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε, υποβλήθηκαν το με αριθ. πρωτ. 4621/1-9-2021 Κτηματολογικό Φύλλο Κτηματολογικού Γραφείου Πατρών καθώς και το με αριθ. πρωτ. 4622/1-9-2021 απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος Κτηματολογικού Γραφείου Πατρών.- Αρμοδιότητα – νομοθεσία - Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 95 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Ν. 3068/2002 (ΦΕΚ 274/Α/02), η Διοίκηση (Δημόσιο, ΟΤΑ κλπ.), έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται χωρίς καθυστέρηση προς τις δικαστικές αποφάσεις και να προβαίνει σε όλες τις ενέργειες που επιβάλλονται για την εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής και για την εκτέλεση των αποφάσεων. - Με την δημοσίευση στο υπ. αριθ. 245^Α/2020 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 6), επήλθε μεταβολή στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις διαδικασίες της αυτοδίκαιης άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης. Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 88 του ίδιου νόμου, η ρυμοτομική

απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν παρέλθουν - Δεκαπέντε έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά ή - Πέντε έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού, ή - Δεκαοκτώ μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδα, σύμφωνα με τα άρθρ. 18-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων (ν.2882/2001). - Στην παρ. 2 του άρθρου 88 του προαναφερόμενου νόμου αναφέρεται ότι «...Μετά την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα επί του ακινήτου...».- Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020) το Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2, είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί την διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, είτε προτείνει στον οικείο Περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό (διατήρηση κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της.- Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά (αθροιστικά) οι ακόλουθες προϋποθέσεις- Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, επιβάλλουν την διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και - Β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου Δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα.- Ως προσήκουσα αποζημίωση για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.- Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε να επανεπιβάλλει το αρθέν Σχέδιο Πόλεως (εφόσον τούτο κριθεί πολεοδομικά αναγκαίο), διατηρώντας την προβλεπόμενη ρυμοτομία (εν όλω ή εν μέρει) και καταβάλλοντας την αναλογούσα αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, είτε ν' αποδώσει οικοδομήσιμα (εν όλω ή εν μέρει) τα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα ως τμήματα οικοδομικών τετραγώνων, προσδιορίζοντας και την αναλογούσα εισφορά γης επί κοινοχρήστου(-ων) χώρου(-ων).- Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021 (ΦΕΚ 2375Β'/7-6-2021) απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων με έναρξη ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022, ανέρχεται στο ποσό των 11.007,41€ (σχετικό το από 6-5-2022 φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Γκέστα Ειρήνης).- Για το τρέχον έτος 2022, στον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ - Ίδιοι Πόροι) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, σήμερα (6-5-2022), υπάρχει αδιάθετη πίστωση ποσού 302.560,21€ (ΣΑΤΑ- ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ).- Η γενικότερη οικονομική δυσπραγία του Δήμου μας είναι δεδομένη. Ειδικότερα δε, η εξ' αυτής, αδυναμία διασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του Σχεδίου Πόλεως έχει κατ' επανάληψη δημοσιοποιηθεί αρμοδίως, με υπομνήματα της εκάστοτε Δημοτικής Αρχής και αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, προκειμένου να υπάρξει έκτακτη (εκ μέρους της Πολιτείας) επιχορήγηση, επισημαίνοντας το τεράστιο πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί στην πόλη που απειλείται από μια μη βιώσιμη οικιστική «ανάπτυξη» και περιβαλλοντική επιβάρυνση. Τέλος, κατά την παρούσα χρονική περίοδο, είναι αδύνατη ακόμη και η δανειοδότηση του Δήμου για την κάλυψη των υπόψη αναγκών. -Για τους λόγους αυτούς, και πάντα στα πλαίσια του οικονομικώς εφικτού, στις περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης που αφορούν προβλεπόμενους δρόμους, ο Δήμος –παγίως– επανεπιβάλλει τη ρυμοτομία ενώ, στις περιπτώσεις πλατειών κρίνει κατά περίπτωση (για την εν όλω ή εν μέρει επανεπιβολή τους ή για την αποδέσμευσή τους), με γνώμονα τις ανάγκες της γειτονιάς/συνοικίας σε κοινόχρηστους χώρους, την κεντροβαρικότητα της θέσης τους, τη χωροταξική τους κατανομή και την ιεράρχηση του ρόλου τους στην

κατεύθυνση εξυπηρέτησης των κατοίκων κάθε περιοχής.- Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Κυκλ/κου Σχεδ/σμου και Δόμησης και Εισήγηση του Αρμόδιου Αντιδημάρχου. - Η Δ/ση Πολ/κού-Κυκλ/κού Σχ/σμού & Δόμησης και ο αρμόδιος Αντιδήμαρχος, εκτιμώντας ως κορυφαία προτεραιότητα την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων του εν ισχύ πολεοδομικού σχεδιασμού και σημαντική την περιβαλλοντική υποβάθμιση που συνεπάγεται η δραστική μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων του σχεδίου πόλεως από τις πολλαπλές άρσεις απαλλοτρίωσης, εισηγείται τα εξής:- 4.1.Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινοχρήστου χώρου – πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. Γ 3042 και Γ3045 για πολεοδομικούς/περιβαλλοντικούς λόγους, καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινόχρηστων χώρων του. Επισημαίνεται ότι, ο υπόψη κοινόχρηστος χώρος δρόμος - πεζόδρομος του Σ.Π.Π., στον χάρτη Π3δ που συνοδεύει την υπ. αριθ. 5509/103135/30-12-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης Π.Δ.Ε.Ι. ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), περί «Έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Νόμου Αχαΐας», αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος του Σ.Π.Π. - Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. Γ3042 και Γ3045 κρίνεται πολεοδομικά και κυκλοφοριακά αναγκαία, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020), όπως αναλυτικά αναφέρεται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση.- 4.2 Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020), που απαιτεί την ύπαρξη «...πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...» στους φερόμενους ιδιοκτήτες κ. Βασίλειο Ρουμελιώτη και κ. Γεώργιο Ρουμελιώτη για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας τους, με στοιχεία(1-2-P-T3-Ξ1-7-T2-8-A-10-1) εμβαδού Ερυμ= 92,47τ.μ, για την διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. Γ 3042 και Γ3045 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα» του Σ.Π.Π. - Το τελικό ποσό αποζημίωσης που απαιτείται για την ως άνω προτεινόμενη επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως, ανέρχεται στο ποσό των 11.007,41€, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021 (ΦΕΚ 2375Β'/7-6-2021) απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2022.-Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ. αριθ. πρωτ. 5.557/13-5-2022 απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 6 Α27ΩΞΙ-6ΜΓ). - Επισημαίνεται ότι, το τελικό ποσό που θα εκταμιευθεί από τον ανωτέρω κωδικό και θα καταβληθεί στους δικαιούχους θα είναι αυτό που θα προκύψει μετά την σύνταξη της προβλεπόμενης πράξης αναλογισμού σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.- Την έγκριση τήρησης της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας (λήψη απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, διαβίβαση απόφασης Δ.Σ. στον αρμόδιο Περιφερειάρχη κ.λ.π.), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 (παρ. 3) και 89 (παρ.1) του Ν.4759/9-12-2020 /ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020. -Συνημμένα: Τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200) - Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού Δόμησης, Δημοτικής Περιουσίας & Δ.Ε. Μεσσήτιδας, Παραλίας, Βραχνεϊκών κα Αναστασία Τογιοπούλου.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής άκουσε τον κ. Πρόεδρο, την εισήγηση της αρμόδιας εισηγήτριας – Αντιδημάρχου και τις τοποθετήσεις των υπολοίπων μελών.

Με τη διευκρίνιση ότι κατά την ψηφοφορία ο κ. Λάμπρου Ιωάννης δήλωσε ότι ψηφίζει «λευκό» και σε συνδυασμό με το άρθρο 77 του Ν. 4555/2018 με το οποίο αντικαταστάθηκε το άρθρο 75 του Ν. 3852/2010, σύμφωνα με το οποίο «αν κάποιο μέλος **αρνηθεί ψήφο ή δώσει λευκή ψήφο, λογίζεται ως παρόν** κατά τη συνεδρίαση, μόνο για το σχηματισμό της απαρτίας, τόσο η άρνηση ψήφου, όσο και η λευκή ψήφος **δεν υπολογίζονται** στην καταμέτρηση θετικών και αρνητικών ψήφων», **η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής,**

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα κάτωθι:

1. Την από 3-9-2021 αίτηση του κ. Βασιλείου Ρουμελιώτη.
2. Τις δ/ξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'/2012).
3. Τις δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α'/2014).
4. Τις δ/ξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α' /2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
5. Τις δ/ξεις του μέρους Ε' άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44^Α/26-3-2021).

Αναλυτικά:

Με την από 3-9-2021 αίτηση του κ. Βασιλείου Ρουμελιώτη (σχετικό 1) υποβλήθηκε στην Διεύθυνση Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης φάκελος δικαιολογητικών, αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – πεζόδρομο, στο ακίνητο συνιδιοκτησίας κ.κ. Βασιλείου και Γεωργίου Ρουμελιώτη στην περιοχή « Επέκτασης Άνω Μποζαίτικα» μεταξύ των Ο.Τ. Γ3042 και Γ3045, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245 Α'/2020). Το αίτημα του ενδιαφερόμενου συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Σεπτέμβριο 2021, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον κ. Κτενά Αθανάσιο Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό και επισυναπτόμενη πρόταση τροποποίησης, με την οποία προτείνεται η απόδοση ως οικοδομήσιμης της ιδιοκτησίας μετά την αφαίρεση της υποχρεωτικής οφειλόμενης εισφοράς σε γη, όπως αναλυτικά απεικονίζεται στο ανώτερο τοπογραφικό διάγραμμα.

Ο πλήρης φάκελο τροποποίησης του θέματος, διαβιβάζεται στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με συνημμένη **πρόταση τροποποίησης** του ρυμοτομικού σχεδίου, επί τοπογραφικού διαγράμματος (συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200.

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το Π.Δ. της 24-11-1992 (ΦΕΚ 1370Δ'/31-12-1992), εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 6 «περιοχή Μποζαίτικα» και 7 «περιοχή Κοτρώνι» του Δήμου Πατρέων (ν. Αχαΐας).

Ο χώρος μεταξύ των Ο.Τ. Γ3042 και Γ3045, όπου εμπίπτει κατά τμήμα του με στοιχεία (1-2-P-T3-Ξ1-7-T2-8-A-10-1) εμβαδού Ερυμ= 92,47τ.μ. το υπόψη ακίνητο, αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος πεζόδρομος με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Το υπόλοιπο εδαφικό τμήμα του υπόψη ακινήτου με στοιχεία (2-3-4-5-Ξ1-T3-P-2) που κείται εντός του Ο.Τ. Γ3042 (οικοδομήσιμος χώρος του Σ.Π.Π.), ως μη ρυμοτομούμενο δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας τροποποίησης.

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την έκθεση ελέγχου τίτλων της ιδιώτη δικηγόρου κας Ντάνας Αντωνοπούλου, το ως άνω ακίνητο ανήκει κατά το ένα δεύτερο (1/2) αδιαίρετα σε καθένα των κ.κ. Βασίλειο και Γεώργιο Ρουμελιώτη.

Συνεπώς, **πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020** (υποβολή αιτήματος ιδιοκτήτη).

2. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 91 του Ν. 4759/2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89 ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίστηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλία, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών, έχουν ληφθεί οι κάτωθι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών – φορέων:

- Το υπ. αριθ. 216850/25-11-2021 έγγραφο **Δασαρχείου Πατρών**, σύμφωνα με το οποίο για την λόγω έκταση δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις περί προστασίας δασών.
- Το υπ. αριθ. 401768/26-8-2021 έγγραφο του **Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιολογικών Έργων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας**, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο δεν βρίσκεται εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ούτε σε άμεση γειτνίαση με μνημεία και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν όροι και περιορισμοί ως προς τη χρήση του.

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε, υποβλήθηκαν το με αριθ. πρωτ. 4621/1-9-2021 Κτηματολογικό Φύλλο Κτηματολογικού Γραφείου Πατρών καθώς και το με αριθ. πρωτ. 4622/1-9-2021 απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος Κτηματολογικού Γραφείου Πατρών.

3. Αρμοδιότητα – νομοθεσία

Σύμφωνα με την **παρ. 5 του άρθρου 95 του Συντάγματος** και του **άρθρου 1 του Ν. 3068/2002 (ΦΕΚ 274/Α/02)**, η Διοίκηση (Δημόσιο, ΟΤΑ κλπ.), έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται χωρίς καθυστέρηση προς τις δικαστικές αποφάσεις και να προβαίνει σε όλες τις ενέργειες που επιβάλλονται για την εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής και για την εκτέλεση των αποφάσεων.

Με την δημοσίευση στο υπ. αριθ. 245^Α/2020 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 6), επήλθε μεταβολή στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις διαδικασίες της αυτοδικαίως άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων **χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης**. Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 88 του ίδιου νόμου, η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν παρέλθουν :

- Δεκαπέντε έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά ή
- Πέντε έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού, ή
- Δεκαοκτώ μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδα, σύμφωνα με τα άρθρ. 18-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων (ν.2882/2001).

Στην παρ. 2 του άρθρου 88 του προαναφερόμενου νόμου αναφέρεται ότι «...Μετά την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα επί του ακινήτου...».

Σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020) το Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2, είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί την διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, είτε προτείνει στον οικείο Περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό (διατήρηση κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της.**

Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά (αθροιστικά) οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, επιβάλλουν την διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και

Β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου Δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα.

Ως προσήκουσα αποζημίωση για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: **είτε να επανεπιβάλλει** το αρθρ. Σχέδιο Πόλεως (εφόσον τούτο κριθεί πολεοδομικά αναγκαίο), διατηρώντας την προβλεπόμενη ρυμοτομία (εν όλω ή εν μέρει) και καταβάλλοντας την αναλογούσα αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, **είτε ν' αποδώσει οικοδομήσιμα** (εν όλω ή εν μέρει) τα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα ως τμήματα οικοδομικών τετραγώνων, προσδιορίζοντας και την αναλογούσα εισφορά γης επί κοινοχρήστου(-ων) χώρου(-ων).

Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθρ. σχεδίου πόλεως, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. **57732ΕΞ 2021/7-6-2021 (ΦΕΚ 2375Β'7-6-2021)** απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων με έναρξη ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022, ανέρχεται στο ποσό των **11.007,41€** (σχετικό το από 6-5-2022 φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Γκέστα Ειρήνης).

Για το τρέχον έτος 2022, στον κωδικό **Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ - Ίδιοι Πόροι)** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, σήμερα (6-5-2022), υπάρχει αδιάθετη πίστωση ποσού 302.560,21€ (ΣΑΤΑ- ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ).

Η γενικότερη οικονομική δυσπραγία του Δήμου μας είναι δεδομένη. Ειδικότερα δε, η εξ' αυτής, αδυναμία διασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του Σχεδίου Πόλεως έχει κατ' επανάληψη δημοσιοποιηθεί αρμοδίως, με υπομνήματα της εκάστοτε Δημοτικής Αρχής και αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, προκειμένου να υπάρξει έκτακτη (εκ μέρους της Πολιτείας) επιχορήγηση, επισημαίνοντας το τεράστιο πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί στην πόλη που απειλείται από μια μη βιώσιμη οικιστική «ανάπτυξη» και περιβαλλοντική επιβάρυνση.

Τέλος, κατά την παρούσα χρονική περίοδο, είναι αδύνατη ακόμη και η δανειοδότηση του Δήμου για την κάλυψη των υπόψη αναγκών.

Για τους λόγους αυτούς, και **πάντα στα πλαίσια του οικονομικώς εφικτού**, στις περιπτώσεις **άρσης απαλλοτρίωσης που αφορούν προβλεπόμενους δρόμους, ο Δήμος – παγίως– επανεπιβάλλει τη ρυμοτομία** ενώ, στις περιπτώσεις πλατειών κρίνει κατά περίπτωση (για την εν όλω ή εν μέρει επανεπιβολή τους ή για την αποδέσμευσή τους), με γνώμονα τις ανάγκες της γειτονιάς/συνοικίας σε κοινόχρηστους χώρους, την κεντροβαρικότητα της θέσης τους, τη χωροταξική τους κατανομή και την ιεράρχηση του ρόλου τους στην κατεύθυνση εξυπηρέτησης των κατοίκων κάθε περιοχής.

Κατόπιν των ανωτέρω, η **Επιτροπή Ποιότητας Ζωής**, εκτιμώντας ως κορυφαία προτεραιότητα την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων του εν ισχύ πολεοδομικού σχεδιασμού και σημαντική την περιβαλλοντική υποβάθμιση που συνεπάγεται η δραστική μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων του σχεδίου πόλεως από τις πολλαπλές άρσεις απαλλοτρίωσης, **εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει:**

1.Συνολική επανακήρυξη του αρθρ. σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινοχρήστου χώρου – πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. Γ 3042 και Γ3045 για

πολεοδομικούς/περιβαλλοντικούς λόγους καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινόχρηστων χώρων του. Επισημαίνεται ότι, ο υπόψη κοινόχρηστος χώρος δρόμος - πεζόδρομος του Σ.Π.Π., στον χάρτη Π3δ που συνοδεύει την υπ. αριθ. 5509/103135/30-12-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης Π.Δ.Ε.Ι. ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), περί «Έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Νόμου Αχαΐας», αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος του Σ.Π.Π.

Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. Γ3042 και Γ3045 κρίνεται πολεοδομικά και κυκλοφοριακά αναγκαία, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020), όπως αναλυτικά αναφέρεται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση.

- 2 Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020), που απαιτεί την ύπαρξη «...πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...» στους φερόμενους ιδιοκτήτες κ. Βασίλειο Ρουμελιώτη και κ. Γεώργιο Ρουμελιώτη για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας τους, με στοιχεία(1-2-P-T3-Ξ1-7-T2-8-A-10-1) εμβαδού Ερυμ= 92,47τ.μ, για την διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. Γ 3042 και Γ3045 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα» του Σ.Π.Π.

Το τελικό ποσό αποζημίωσης που απαιτείται για την ως άνω προτεινόμενη επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως, ανέρχεται στο ποσό των **11.007,41€**, σύμφωνα με την αριθ. **57732ΕΞ 2021/7-6-2021 (ΦΕΚ 2375Β' /7-6-2021)** απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης θα βαρύνει τον κωδικό **Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ)** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους **2022**.

Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ. αριθ. πρωτ. 5.557/13-5-2022 **απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 6 Α27ΩΞΙ-6ΜΓ)**.

Επισημαίνεται ότι, το τελικό ποσό που θα εκταμιευθεί από τον ανωτέρω κωδικό και θα καταβληθεί στους δικαιούχους θα είναι αυτό που θα προκύψει μετά την σύνταξη της προβλεπόμενης πράξης αναλογισμού σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

3. Την έγκριση τήρησης της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας (λήψη απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, διαβίβαση απόφασης Δ.Σ. στον αρμόδιο Περιφερειάρχη κ.λ.π.), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων **88 (παρ. 3) και 89 (παρ.1) του Ν.4759/9-12-2020 /ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020**.

Ο Πρόεδρος

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛ

Τα Συμμετέχοντα Μέλη

**ΜΠΑΚΑΛΑΡΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΣΒΟΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΛΑΜΠΡΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΔΟΥΡΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΜΟΔΕΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ**