



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ

Αριθμός Απόφασης 37

**4^η Συνεδρίαση
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Πατρέων
της 12^{ης} Απριλίου 2023**

Στην Πάτρα σήμερα την **12^η Απριλίου 2023**, ημέρα **Μεγάλη Τετάρτη** και ώρα **10.30 το πρωί**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, με αριθμό **03/06-04-2023**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα δεκαεννέα (19) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

1) Αναστασίου Μιχαήλ – Πρόεδρος **2)** Μπακαλάρους Χρήστος – Αντιπρόεδρος **3)** Ασπράγκαθος Νικόλαος – τακτικό μέλος **4)** Πλέσσας Διονύσιος – τακτικό μέλος **5)** Πελεκούδας Δημήτριος – τακτικό μέλος **6)** Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος **7)** Σβόλης Κωνσταντίνος – τακτικό μέλος **8)** Λάμπρου Ιωάννης – τακτικό μέλος **9)** Μελάς Παναγιώτης – αναπληρωματικό μέλος και **10)** Μοδές Αθανάσιος – τακτικό μέλος.

Οι κ.κ. Κορδάς Χρήστος – τακτικό μέλος, Κουρή Ήρα – Ειρήνη – τακτικό μέλος και Δούρος Αθανάσιος – τακτικό μέλος δεν προσήλθαν στη συνεδρίαση αν και κλήθηκαν.

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

.....

Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το (12^ο) θέμα της ημερησίας διατάξεως, θέτοντας υπόψη των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής το υπ' αριθ. 4678/04-04-2023 διαβιβαστικό του αναπληρωτή κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την 4300/29-03-2023 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, Δημοτικής Περιουσίας και ΔΕ Μεσσήτιδος, Παραλίας και 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 Σχεδίου Πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο (Κ.Χ.) πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ στην περιοχή «1η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών», λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτριώσεως ακινήτου – γεωτεμαχίου ιδιοκτησίας κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), άρθρα 88 & 90» - Έχοντας υπόψη: Σχετικά: -1. Η υπ' αριθ. πρωτ. 54778/24-9-2021 αίτηση των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή και Ιωάννη Γιοχαλή. -2.Οι διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -3.Το με αριθ. πρωτ. 54778/5-10-2021 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης. -4.Το με αριθ. πρωτ. ΠΔΕ/ΔΠΧΣ/272494/5401/5-10-2021 έγγραφο της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Π.Δ.Ε. -5.Η με αριθ. πρωτ. 7583/28-1-2022 νεώτερη αίτηση των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή και Ιωάννη Γιοχαλή. -6.Το με αριθ. πρωτ. 7583/3-2-2022 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης. -7.Το με αριθ. πρωτ. 26625/17-2-2022 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών, -8.Το από Σεπτεμβρίου 2022, Τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 της Πτυχιούχου Τοπογράφου Μηχανικού Τ.Ε. κας Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου. -9.Το απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος για το ΚΑΕΚ 06167.4167.013/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος. -10.Το απόσπασμα

Κτηματολογικού Φύλλου για το ΚΑΕΚ 06167.4167.013/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος. -Με το 1^ο σχετικό έγγραφο – αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή και Ιωάννη Γιοχαλή, κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας, μετά και το 5^ο σχετικό νεώτερο έγγραφο, το από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200, με την αποτύπωση του ακινήτου – γεωτεμαχίου με Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.4167.013, το οποίο εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, ως ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα εμβαδού 162,52 τ.μ. σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ στην περιοχή «1^Η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών». -Ειδικότερα, στο από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα της κας Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών που αποδίδει οικοδομήσιμο το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Αθανασίου & Ιωάννη Γιοχαλή, μετά από δέσμευση της, κατά νόμο, οφειλόμενης εισφοράς σε γη, του προβλεπόμενου κοινόχρηστου δρόμου – πεζόδρομος (οδός Ρωμανού) στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ στην περιοχή «1^Η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών» στην φερόμενη ιδιοκτησία των κ.κ. Αθανασίου & Ιωάννη Γιοχαλή με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.4167.013, λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του φακέλου, θέτει υπόψη σας και των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής τα κάτωθι: -1.Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς -Με το από 15-4-1972 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 97/Δ/3-5-1972) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τροποποίησης και επέκτασης του σχεδίου πόλεως Πατρών στην περιοχή «1^η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών», και επανεγκρίθηκε με το από 11-3-1983 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 158/Δ/17-5-1983). -Από την ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή με εμβαδό: Ε = 162,52 τ.μ. στο από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα της Πτυχιούχου Τοπογράφου Μηχανικού κας Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου, στο σύνολό της εμπίπτει σε κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ. 1445Δ. -Με την αριθ. πρωτ. 54778/24-9-2021 αίτηση των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή (1^ο σχετικό) προς το Δήμο Πατρέων, υπεβλήθη πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στην ιδιοκτησία τους επί της οδού Ρωμανού και στον προβλεπόμενο Κοινόχρηστο χώρο (Κ.Χ.) – πλατείας στο Ο.Τ. 1445Δ, λόγω αυτοδίκαιης άρσης κατά τις διατάξεις του άρθρου 88 παρ. 2 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -2.Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων -Σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4315/14), σύμφωνα με τις οποίες στις περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές για το περιβάλλον διατάξεις (διατάξεις για τις αρχαιότητες, περί προστασίας δασών, αιγιαλού και παραλίας κλπ.), έχουν ληφθεί οι κάτωθι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών – φορέων: -*Το υπ. αριθ. Πρωτ. 131607/24-3-2023 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας. -*Το υπ. αριθ. Πρωτ. έγγραφο 26625/17-2-2022 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών. -Επίσης έχει προσκομισθεί και η από 27-1-2022 έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή από τον ενεργήσαντα τον έλεγχο Δικηγόρο Πατρών κ. Ανδρέα Παπαδόπουλο. -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 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 5), 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 (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά ή -*Πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού, ή -*Δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδα, σύμφωνα με τα άρθρ. 18-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων (Ν.2882/2001). -Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), μετά από 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 του αιτούντος επί του ακινήτου. -Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 93 του Ν.4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), οι διατάξεις των άρθρων 86 έως και 89 εφαρμόζονται και σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με Δικαστική Απόφαση που έχει εκδοθεί πριν από την δημοσίευση του Νόμου 4759/2020 ή που θα εκδοθεί επί προσφυγής με αίτημα της άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που έχει κατατεθεί και συζητηθεί πριν από την έναρξη ισχύος του Ν. 4759/2020. -Επίσης, 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 Κοινοφελών 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 κοινοφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει 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 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 αρθρén Σχέδιο Πόλεως (εφόσον τούτο κριθεί πολεοδομικά αναγκαίο), διατηρώντας την προβλεπόμενη ρυμοτομία (εν όλω ή εν μέρει) και καταβάλλοντας την αναλογούσα προσήκουσα 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). -Σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 & 3 του άρθρου 90 του Ν.4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), «Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 88 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο Δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης». - Επίσης, στην παρ.3 του άρθρου 90, αναφέρεται ότι : «Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος, τηρώντας την διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012)». -Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν.4067/2012, «η έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υ.Π.Ε.Κ.Α. ή άλλου αρμόδιου Υπουργού κατά τις διατάξεις της παρ. 9β του άρθρου 25 του Ν.2508/1997....Για την έκδοση του παραπάνω Π.Δ/τος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της οικείας Περιφέρειας, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας...». - Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η προσήκουσα τιμή αποζημίωσης για το ακίνητο – γεωτεμάχιο των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή εμβαδού E=162,52 τ.μ. με το σε αυτό ισόγειο κτίσμα εμβαδού Eκτ=77,12 τ.μ. που εμπίπτουν στο σύνολό τους σε ρυμοτομούμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ. 1445Δ, στην περιοχή «1^H Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών», προσδιορίζεται με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα (από 1-1-2022) στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. πρωτ. 57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'/7-6-2021) καθώς και τα από 2-6-2022 Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα, ανέρχεται σε: 39.948,72 € (οικοπέδο) και 74.960,94 € (ισόγειο κτίσμα) και με συνολική αξία (οικοπέδου & ισογείου κτίσματος): 114.909,36€. -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. -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). -Για το τρέχον έτος 2023, στον κωδικό Κ.Α.40-7111.00013 (Ιδιοί Πόροι & ΣΑΤΑ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, το υπόλοιπο ποσό προς δέσμευση (ημερομηνία ενημέρωσης : 29-3-2023) ανέρχεται σε: 314.014,17€. -Ως εκ τούτου, ο Δήμος λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90, του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), οφείλει να εξετάσει την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση και στην προκειμένη περίπτωση να θέσει υπόψη των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής την πρόταση τροποποίησης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών στον προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./ Κ.Χ. 1445Δ , στην περιοχή «1^Η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών», στην ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Αθανασίου & Ιωάννη Γιοχαλή, όπως αποτυπώνεται στο από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα της Πτυχιούχου Τοπογράφου Μηχανικού Τ.Ε. κας Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου, που προσκομίστηκε στην Υπηρεσία μας σε συνέχεια της αριθ. πρωτ. 7583/28-1-2022 αίτησης των ιδιοκτητών (5^ο σχετικό). -

4.Εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης -Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα της κας Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου, θέτει υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής τις παρακάτω δύο (2) προτάσεις τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (περιοχή 1^η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου πόλεως Πατρών), στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167.4167.013 των κ.κ. Αθανασίου & Ιωάννη Γιοχαλή, ως παρακάτω: -Ο.Τ./Κ.Χ. :1445Δ -Ιδιοκτησία : κ.κ. Αθανάσιο Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή. -ΚΑΕΚ :06167.4167.013/0/0 -Ειδικότερα, εκ της ιδιοκτησίας εμβαδού 162,52 τ.μ., με στοιχεία : (1-2-2'-3-4-5-6-7-8-9-1'-1), η οποία εμπίπτει στο σύνολο της εντός του Κ.Χ. –πλατεία στο Ο.Τ. 1445Δ, εισηγούμαστε τα εξής: -4.1.1. Α' ΠΡΟΤΑΣΗ: Την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (επαναχαρακτηρισμός) ως κοινοχρήστου χώρου πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ, της ιδιοκτησίας των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή που ευρίσκεται εντός των ορίων του Σχεδίου Πόλεως Πατρών στην περιοχή «1^η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών» με στοιχεία :(1-2-2'-3-4-5-6-7-8-9-1'-1) και Ερυμ. = 162,52 τ.μ., όπως φαίνεται στο συνημμένο από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα της κας Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου. Η επανεπιβολή αυτή είναι αναγκαία προκειμένου να διατηρηθεί ο προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ στο περίγραμμα του ακινήτου-γεωτεμαχίου. -Το ποσό που απαιτείται για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ανωτέρω εδαφικού τμήματος εμβαδού : 162,52 τ.μ., του αυτοδίκαια αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (Ο.Τ.1445Δ), κατά την ανωτέρω πρόταση, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'/7-6-2021) και τα από 2-6-2022 Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα, ανέρχεται σε : 39.948,72 € (οικόπεδο) και 74.960,94 € (ισόγειο κτίσμα) και με συνολική αξία (οικοπέδου & ισόγειου κτίσματος) : 114.909,36 €. σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 88 του Ν. 4759/2020). -Για το τρέχον έτος 2023, στον κωδικό Κ.Α.40-7111.00013 (Ιδιοί Πόροι & ΣΑΤΑ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, το υπόλοιπο ποσό προς δέσμευση (ημερομηνία ενημέρωσης : 29-3-2023) ανέρχεται

σε: 314.014,17€. -4.2.2. Β' ΠΡΟΤΑΣΗ: Στην περίπτωση κατά την οποία, αρμοδίως, ήθελε κριθεί ότι ο Δήμος αδυνατεί να εξασφαλίσει και να καταβάλει το σύνολο του πιο πάνω ποσού των 114.909,36 € της ολικής επανεπιβολής του αρθέντος σχεδίου πόλεως, λόγω οικονομικής αδυναμίας για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που θα αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό του προϋπολογισμού του Δήμου, λαμβάνοντας υπόψη : α) την υποχρέωση συμμόρφωσης του Δήμου ως προς την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης οριζόμενη από τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 88 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), β) Το γεγονός ότι στο υφιστάμενο Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ έχουν ήδη αποχαρακτηριστεί δύο ακίνητα δίπλα στον Ζ' Παιδικό Σταθμό, με πρόσωπο στην οδό – πεζόδρομο Ρωμανού σύμφωνα με το ΦΕΚ 248/ΑΑΠ/28-6-2010 και επιπλέον έχει ήδη κατατεθεί και αίτηση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως και για το ακίνητο στην συμβολή των οδών Ρωμανού και Ισιδώρου με αποτέλεσμα να αποτελεί μονόδρομο και η έγκριση αποχαρακτηρισμού του ακινήτου – γεωτεμαχίου των αιτούντων αφού πολεοδομικά δεν προσφέρει θετικά αποτελέσματα στον κοινόχρηστο χαρακτήρα του Ο.Τ. μία μερική μεμονωμένη επανεπιβολή της ρυμοτομίας στο εν λόγω οικοπέδο των αιτούντων με το εντός σε αυτό ισόγειο κτίσμα, αφού συνορεύει γύρωθεν με ακίνητα στα οποία ήδη υφίστανται κτίσματα και επιπλέον δεν δημιουργείται επαρκής κοινόχρηστος χώρος προς διαμόρφωση μίας πλατείας, θέτει υπόψη της Ε.Π.Ζ. πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στην συγκεκριμένη θέση, που θα αποδώσει οικοδομήσιμο το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Αθανασίου & Ιωάννη Γιοχαλή με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167.4167.013, μετά από δέσμευση της, κατά νόμο, οφειλόμενης εισφοράς σε γη. Ειδικότερα, προτείνεται προς το Σώμα της Ε.Π.Ζ. σ' αυτήν την περίπτωση τα εξής: -4.1.3. Εκ της ιδιοκτησίας των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή, με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.4167.013, με στοιχεία: (1-2-2'-3-4-5-6-7-8-9-1'-1) εμβαδού Ερυμ = 162,52 τ.μ., στην οποία έχει αρθεί η ρυμοτομία αυτοδίκαια σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 88 του Ν.4759/2020. -4.1.4. Το σύνολο της ιδιοκτησίας, εμπίπτει εντός του Κ.Χ. πλατείας στο Ο.Τ. 1445Δ και η ρυμοτομούμενη εδαφική έκταση ανέρχεται σε : Ερυμ = 162,52 τ.μ., στην οποία συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο κτίσμα εμβαδού Εκτ. = 77,12 τ.μ. -4.1.5. Η υποχρεωτική οφειλόμενη εισφορά σε γη, όπως αυτή υπολογίζεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.1337/1983, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014), υπολογίζεται ως εξής : $162,52 \times 10\% = 16,25$ τ.μ. και το τελικό εμβαδόν μειώνεται κατά 50% οπότε ανέρχεται σε : $16,25 / 2 = 8,13$ τ.μ. -4.1.6. Η χωροθέτηση της παραπάνω οφειλόμενης εισφοράς σε γη, αντιστοιχεί στο τμήμα με στοιχεία: (1-2-2'-1'-1) εμβαδού: 8,13 τ.μ. -4.1.7. Να χαρακτηριστεί ως οικοδομήσιμος χώρος το εναπομένον εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας μετά την αφαίρεση της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, ως εξής : Ιδιοκτησία με τελικό εμβαδόν: $(162,52 - 8,13) = 154,39$ τ.μ. με στοιχεία : (1'-2'-3-4-5-6-7-8-9-1') και με την επιβολή προκηπίου – πρασιάς πλάτους 4,00 μέτρων επί της πλευράς (1' – 2'). -4.1.8. Να καθορισθούν όροι αρτιότητας, δόμησης και χρήσεις γης, κατ' αναλογία των ισχυόντων στα όμορα Ο.Τ. του τομέα στον οποίο εμπίπτει το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας (που αποδίδεται οικοδομήσιμη), ήτοι : -1.Ελάχιστο πρόσωπο – εμβαδό οικοπέδου: -Κατά κανόνα : 15 μ. πρόσωπο – 500 τ.μ. εμβαδό =Παρεκκλίσεις : 13 μ. πρόσωπο – 500 τ.μ. εμβαδό (μετά τη 9-6-1973) -Παρεκκλίσεις : 10 μ. πρόσωπο – 200 τ.μ. εμβαδό (προ της 15-4-1972). -2. Συντελεστής Δόμησης : -Σ.Δ. : 1,6 - Μ.Σ.Δ. : 1,2 (σχετική η αριθμ. 509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. -Α.Δ.Π.Δ.Ε.Ι. (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011). Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με -την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/83657/1763/1-9-2020 Απόφαση -Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο: «Εφαρμογή της παρ. -2 του άρθρου 28 του Ν.4067/2012 σε θέμα που αφορά την εφαρμογή του- ΜΣΔ του εγκεκριμένου ΓΠΣ της ΔΕ Πατρέων του Δ. Πατρέων στο Ιστορικό -Κέντρο της Πάτρας» (ΑΔΑ : 9ΑΜΙ4653Π8-ΣΞΕ), εφαρμόζεται ο Σ.Δ. - εγκεκριμένου σχεδίου έναντι του ΜΣΔ που προβλέπεται από το ΓΠΣ -Πάτρας. -3.Κάλυψη: 40% (πρώην πανταχόθεν ελεύθερο). -4.Ύψος : 16,50 μ. – 5 όροφοι -5.Χρήση Γης. -Σύμφωνα με το από 15-4-1972 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 97/Δ/3-5-1972) στην υπόψη -περιοχή δεν υπάρχουν καθορισμένες χρήσεις γης. Κατά την αριθ. 509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Α.Δ.Π.Δ.Ε.Ι. (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011), -η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης του πιο πάνω Ο.Τ. είναι «κατοικία - 2^{ης} βαθμίδας», με γενική κατηγορία χρήσης γης «γενική κατοικία» κατά το -περιεχόμενο του άρθρου 3 του Π.Δ/τος 166/1987 και με επιτρεπόμενες ειδικές -χρήσεις γης τις αναφερόμενες στην παρ. Β2 του άρθρου 10 της αρ. 5509/103135/23.11.2011 (ΦΕΚ: 358 ΑΑΠΘ/2011) απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. Δημοτικής Ενότητας Πατρών. -4.1.9. Την έγκριση τήρησης της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας (Λήψη

απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, ανάρτηση, γνωμοδότηση επί τυχόν υποβληθεισών ενστάσεων, 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: -*Το από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200). -*Η αριθ. 54778/24-9-2021 αίτηση των ενδιαφερομένων. -Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού Δόμησης, Δημοτικής Περιουσίας & Δ.Ε. Μεσσάτιδας, 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 οι κ.κ Μπακαλάρους Χρήστος, Σβόλης Κωνσταντίνος και Λάμπρου Ιωάννης ψήφισαν την πρόταση του κ. Μπακαλάρου Χρήστου, ήτοι η Επιτροπή Ποιότητα Ζωής να παραπέμψει το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο με επιπλέον στοιχεία από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου,

ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Λαμβάνοντας υπόψη τα κάτωθι:

1. Την υπ' αριθ. πρωτ. 54778/24-9-2021 αίτηση των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή και Ιωάννη Γιοχαλή.
2. Τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).
3. Το με αριθ. πρωτ. 54778/5-10-2021 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης.
4. Το με αριθ. πρωτ. ΠΔΕ/ΔΠΧΣ/272494/5401/5-10-2021 έγγραφο της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Π.Δ.Ε.
5. Την με αριθ. πρωτ. 7583/28-1-2022 νεότερη αίτηση των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή και Ιωάννη Γιοχαλή.
6. Το με αριθ. πρωτ. 7583/3-2-2022 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης.
7. Το με αριθ. πρωτ. 26625/17-2-2022 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών,
8. Το από Σεπτεμβρίου 2022, Τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 της Πτυχιούχου Τοπογράφου Μηχανικού Τ.Ε. κας Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου.
9. Το απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος για το ΚΑΕΚ 06167.4167.013/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος.
10. Το απόσπασμα Κτηματολογικού Φύλλου για το ΚΑΕΚ 06167.4167.013/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος.

Αναλυτικά:

Με το **1^ο σχετικό** έγγραφο – αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή και Ιωάννη Γιοχαλή, κατατέθηκε στην Δ/ση Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης, μετά και το **5^ο σχετικό** νεότερο έγγραφο, το από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200, με την αποτύπωση του ακινήτου – γεωτεμαχίου με **Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.4167.013**, το οποίο εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, ως ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα **εμβαδού 162,52 τ.μ.** σε προβλεπόμενο **κοινόχρηστο χώρο πλατείας** στο **Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ** στην περιοχή «1^Η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών»

Ειδικότερα, στο από **Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα** της κας **Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου**, αποτυπώνεται η πρόταση **τροποποίησης** του Σχεδίου Πόλεως Πατρών που αποδίδει οικοδομήσιμο το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Αθανασίου & Ιωάννη Γιοχαλή, μετά από δέσμευση της, κατά νόμο, οφειλόμενης εισφοράς σε γη, του προβλεπόμενου κοινόχρηστου δρόμου – πεζόδρομος (οδός Ρωμανού) στο **Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ** στην περιοχή «1^Η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών» στην φερόμενη ιδιοκτησία των **κ.κ. Αθανασίου & Ιωάννη Γιοχαλή** με **Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167.4167.013**, λόγω **αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης**, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)**.

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το από **15-4-1972 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 97/Δ/3-5-1972)** εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τροποποίησης και επέκτασης του σχεδίου πόλεως Πατρών στην περιοχή «1^η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών», και **επανεγκρίθηκε** με το από **11-3-1983 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 158/Δ/17-5-1983)**.

Από την ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή με εμβαδό : E = 162,52 τ.μ. στο από **Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα της Πτυχιούχου Τοπογράφου Μηχανικού κας Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου, στο σύνολό της εμπίπτει σε κοινόχρηστο χώρο πλατειάς στο Ο.Τ. 1445Δ.**

Με την αριθ. πρωτ. **54778/24-9-2021 αίτηση των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή (1^ο σχετικό)** προς το Δήμο Πατρέων, υπεβλήθη πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στην ιδιοκτησία τους επί της οδού Ρωμανού και στον προβλεπόμενο Κοινόχρηστο χώρο (Κ.Χ.) – πλατειάς στο Ο.Τ. 1445Δ, λόγω αυτοδίκαιης άρσης κατά τις διατάξεις του άρθρου 88 παρ. 2 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).

2. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων

Σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4315/14), σύμφωνα με τις οποίες στις περιπτώσεις άρσης απαλλοτριώσεως πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές για το περιβάλλον διατάξεις (διατάξεις για τις αρχαιότητες, περί προστασίας δασών, αιγιαλού και παραλίας κλπ.), έχουν ληφθεί οι κάτωθι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών – φορέων:

- Το υπ. αριθ. Πρωτ. **131607/24-3-2023** έγγραφο της **Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας**.
- Το υπ. αριθ. Πρωτ. **έγγραφο 26625/17-2-2022** έγγραφο του **Δασαρχείου Πατρών**.

Επίσης έχει προσκομισθεί και η από **27-1-2022 έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή** από τον ενεργήσαντα τον έλεγχο Δικηγόρο Πατρών κ. Ανδρέα Παπαδόπουλο.

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 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 5), 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 απαλλοτριώση αίρεται αυτοδικαίως εάν παρέλθουν :

- Δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά ή
- Πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού, ή
- Δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδα, σύμφωνα με τα άρθ. 18-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων (Ν.2882/2001).

Σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)**, μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως **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 του αιτούντος επί του ακινήτου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 93 του Ν.4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), οι διατάξεις των άρθρων 86 έως και 89 εφαρμόζονται και σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με Δικαστική Απόφαση που έχει εκδοθεί πριν από την δημοσίευση του Νόμου 4759/2020 ή που θα εκδοθεί επί προσφυγής με αίτημα της άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που έχει κατατεθεί και συζητηθεί πριν από την έναρξη ισχύος του Ν. 4759/2020.

Επίσης, 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 Κοινοφελών 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 μέρος αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινοφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει 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 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 αρθρén Σχέδιο Πόλεως (εφόσον τούτο κριθεί πολεοδομικά αναγκαίο), διατηρώντας την προβλεπόμενη ρυμοτομία (εν όλω ή εν μέρει) και καταβάλλοντας την αναλογούσα προσήκουσα 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).

Σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 & 3 του άρθρου 90 του Ν.4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), «Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 88 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο Δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης.».

Επίσης, στην παρ.3 του άρθρου 90, αναφέρεται ότι: «Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος, τηρώντας την διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012).».

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν.4067/2012, «η έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υ.Π.Ε.Κ.Α. ή άλλου αρμόδιου Υπουργού κατά τις διατάξεις της παρ. 9β του άρθρου 25 του Ν.2508/1997...Για την έκδοση του παραπάνω Π.Δ/τος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της οικείας Περιφέρειας, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας...».

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η προσήκουσα τιμή αποζημίωσης για το ακίνητο – γεωτεμάχιο των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή εμβαδού Ε=162,52 τ.μ. με το σε αυτό ισόγειο κτίσμα εμβαδού Εκτ=77,12 τ.μ. που εμπίπτουν στο σύνολό τους σε ρυμοτομούμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας

στο Ο.Τ. 1445Δ, στην περιοχή «1^Η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου Πόλεως Πατρών», προσδιορίζεται με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα (από 1-1-2022) στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. πρωτ. 57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'7-6-2021) καθώς και τα από 2-6-2022 Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα, ανέρχεται σε : 39.948,72 € (οικόπεδο) και 74.960,94 € (ισόγειο κτίσμα) και με συνολική αξία (οικοπέδου & ισόγειου κτίσματος) : 114.909,36€.

Η γενικότερη οικονομική δυσπραγία του Δήμου 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

Συνεπώς, **ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε να επανεπιβάλλει το αρθρén 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).**

Για το τρέχον έτος 2023, στον κωδικό Κ.Α.40-7111.00013 (Ιδιοί Πόροι & ΣΑΤΑ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, το υπόλοιπο ποσό προς δέσμευση (ημερομηνία ενημέρωσης: 29-3-2023) ανέρχεται σε: 314.014,17 € .

Κατόπιν των ανωτέρω, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90, του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα της Πτυχιούχου Τοπογράφου Μηχανικού Τ.Ε. κας Κωνσταντίνας Μαρινοπούλου, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει πρόταση τροποποίησης Σχεδίου Πόλεως Πατρών στη συγκεκριμένη θέση (περιοχή 1^η Αρκτική Φάση Επέκτασης Σχεδίου πόλεως Πατρών), στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167.4167.013 των κ.κ. Αθανασίου & Ιωάννη Γιοχαλή, ως παρακάτω:

Ο.Τ./Κ.Χ.:1445Δ

Ιδιοκτησία : κ.κ. Αθανάσιο Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή.

ΚΑΕΚ :06167.4167.013/0/0

Στην περίπτωση κατά την οποία, αρμοδίως, ήθελε κριθεί ότι ο Δήμος αδυνατεί να εξασφαλίσει και να καταβάλει το σύνολο του ποσού των 114.909,36€ της ολικής επανεπιβολής του αρθέντος σχεδίου πόλεως, λόγω οικονομικής αδυναμίας για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που θα αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό του προϋπολογισμού του Δήμου, λαμβάνοντας επίσης υπόψη:

α) Την υποχρέωση συμμόρφωσης του Δήμου ως προς την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης οριζόμενη από τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 88 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020),

β) Το γεγονός ότι στο υφιστάμενο **Ο.Τ./Κ.Χ. 1445Δ** έχουν ήδη αποχαρακτηριστεί δύο ακίνητα δίπλα στον Ζ' Παιδικό Σταθμό, με πρόσωπο στην οδό – πεζόδρομο Ρωμανού σύμφωνα με το ΦΕΚ 248/ΑΑΠ/28-6-2010 και επιπλέον έχει ήδη κατατεθεί και αίτηση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως και για το ακίνητο στην συμβολή των οδών Ρωμανού και Ισιδώρου με αποτέλεσμα να αποτελεί μονόδρομο και η έγκριση αποχαρακτηρισμού του ακινήτου – γεωτεμαχίου των αιτούντων αφού πολεοδομικά δεν προσφέρει θετικά αποτελέσματα στον κοινόχρηστο χαρακτήρα του Ο.Τ. μία μερική μεμονωμένη επανεπιβολή της ρυμοτομίας στο εν λόγω οικοπέδο των αιτούντων με το εντός σε αυτό ισόγειο κτίσμα, αφού συνορεύει γύρωθεν με ακίνητα στα οποία ήδη υφίστανται κτίσματα και επιπλέον δεν δημιουργείται επαρκής κοινόχρηστος χώρος προς διαμόρφωση μίας πλατείας,

η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στην συγκεκριμένη θέση, που θα αποδώσει οικοδομήσιμο το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Αθανασίου & Ιωάννη Γιοχαλή με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.4167.013, μετά από δέσμευση της, κατά νόμο, οφειλόμενης εισφοράς σε γη.

Ειδικότερα:

1. Εκ της ιδιοκτησίας των κ.κ. Αθανασίου Γιοχαλή & Ιωάννη Γιοχαλή, με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.4167.013, με στοιχεία: (1-2-2'-3-4-5-6-7-8-9-1'-1) εμβαδού Ερυμ = 162,52 τ.μ., στην οποία έχει αρθεί η ρυμοτομία αυτοδίκαια σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 88 του Ν.4759/2020.
2. Το σύνολο της ιδιοκτησίας, **εμπίπτει εντός του Κ.Χ. πλατείας στο Ο.Τ. 1445Δ και η ρυμοτομούμενη εδαφική έκταση ανέρχεται σε: Ερυμ = 162,52 τ.μ.,** στην οποία συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο κτίσμα εμβαδού Εκτ. = 77,12 τ.μ.
3. **Η υποχρεωτική οφειλόμενη εισφορά σε γη, όπως αυτή υπολογίζεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.1337/1983, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014), υπολογίζεται ως εξής :** $162,52 \times 10\% = 16,25$ τ.μ. και το τελικό εμβαδόν μειώνεται κατά 50% οπότε **ανέρχεται σε : $16,25 / 2 = 8,13$ τ.μ.**
4. **Η χωροθέτηση της παραπάνω οφειλόμενης εισφοράς σε γη, αντιστοιχεί στο τμήμα με στοιχεία $\pm(1-2-2'-1'-1)$ εμβαδού: 8,13 τ.μ.**
5. **Να χαρακτηριστεί ως οικοδομήσιμος χώρος το εναπομένον εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας μετά την αφαίρεση της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, ως εξής :** Ιδιοκτησία με τελικό εμβαδόν : $(162,52-8,13) = 154,39$ τ.μ. με στοιχεία : (1'-2'-3-4-5-6-7-8-9-1') και με την επιβολή προκηπίου – πρασιάς πλάτους 4,00 μέτρων επί της πλευράς (1' – 2').
6. **Να καθορισθούν όροι αρτιότητας, δόμησης και χρήσεις γης, κατ' αναλογία των ισχυόντων στα όμορα Ο.Τ. του τομέα στον οποίο εμπίπτει το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας (που αποδίδεται οικοδομήσιμη), ήτοι :**
 1. **Ελάχιστο πρόσωπο – εμβαδό οικοπέδου:**
Κατά κανόνα : 15 μ. πρόσωπο – 500 τ.μ. εμβαδό
Παρεκκλίσεις : 13 μ. πρόσωπο – 500 τ.μ. εμβαδό (μετά τη 9-6-1973)
Παρεκκλίσεις : 10 μ. πρόσωπο – 200 τ.μ. εμβαδό (προ της 15-4-1972).
 2. **Συντελεστής Δόμησης :**
Σ.Δ. : 1,6
Μ.Σ.Δ. : 1,2 (σχετική η αριθ. 509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Α.Δ.Π.Δ.Ε.Ι. (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011). Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/83657/1763/1-9-2020 Απόφαση

Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο : «Εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 28 του Ν.4067/2012 σε θέμα που αφορά την εφαρμογή του ΜΣΔ του εγκεκριμένου ΓΠΣ της ΔΕ Πατρέων του Δ. Πατρέων στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας» (ΑΔΑ : 9ΑΜΙ4653Π8-ΣΞΕ), εφαρμόζεται ο Σ.Δ. εγκεκριμένου σχεδίου έναντι του ΜΣΔ που προβλέπεται από το ΓΠΣ Πάτρας.

3. Κάλυψη: 40% (πρώην πανταχόθεν ελεύθερο).

4. Ύψος : 16,50 μ. – 5 όροφοι

5. Χρήση Γης.

Σύμφωνα με το από 15-4-1972 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 97/Δ/3-5-1972) στην υπόψη περιοχή δεν υπάρχουν καθορισμένες χρήσεις γης. Κατά την αριθ.509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Α.Δ.Π.Δ.Ε.Ι. (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011), η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης του πιο πάνω Ο.Τ. είναι «**κατοικία 2^{ης} βαθμίδας**», με γενική κατηγορία χρήσης γης «**γενική κατοικία**» κατά το περιεχόμενο του άρθρου 3 του Π.Δ/τος 166/1987 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης τις αναφερόμενες στην **παρ. Β2 του άρθρου 10** της αρ. 5509/103135/23.11.2011 (ΦΕΚ: 358 ΑΑΠΘ/2011) απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. Δημοτικής Ενότητας Πατρών

- 7. Την τήρηση** της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας (Λήψη απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, ανάρτηση, γνωμοδότηση επί τυχόν υποβληθεισών ενστάσεων, 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

Τα Παρόντα Μέλη

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛ

**ΜΠΑΚΑΛΑΡΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΑΣΠΡΑΓΚΑΘΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ
ΠΕΛΕΚΟΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΣΒΟΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΛΑΜΠΡΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΜΟΔΕΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ**