



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ**

Αριθμός Απόφασης 93

**9^η Συνεδρίαση
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Πατρέων
της 07^{ης} Αυγούστου 2023**

Στην Πάτρα σήμερα την **07^η Αυγούστου 2023**, ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **09.30 το πρωί**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, με αριθμό **08/03-08-2023**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα εννέα (9) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

1) Αναστασίου Μιχαήλ – Πρόεδρος **2)** Ασπράγκαθος Νικόλαος – τακτικό μέλος **3)** Πλέσσας Διονύσιος – τακτικό μέλος **4)** Κορδάς Χρήστος – τακτικό μέλος **5)** Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος **6)** Λάμπρου Ιωάννης – τακτικό μέλος και **7)** Μελάς Παναγιώτης – αναπληρωματικό μέλος.

Οι κ.κ. Μπακαλάρους Χρήστος – Αντιπρόεδρος, Πελεκούδας Δημήτριος – τακτικό μέλος, Κουρή Ήρα – Ειρήνη – τακτικό μέλος, Σβόλης Κωνσταντίνος – τακτικό μέλο'ς και Δούρος Αθανάσιος – τακτικό μέλος δεν προσήλθαν στη συνεδρίαση αν και κλήθηκαν.

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

.....

Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το (7^ο) θέμα της ημερησίας διατάξεως, θέτοντας υπόψη των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής το υπ' αριθ. 11081/01-08-2023 διαβιβαστικό του αναπληρωτή κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την 10817/28-07-2023 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, Δημοτικής Περιουσίας και ΔΕ Μεσσάτιδος, Παραλίας και Βραχνείων (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 κοινωφελή χώρο (Κ.Φ.) Βρεφονηπιακού Σταθμού στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, στο Ο.Τ. 2077 και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακοπούλου, Καρατάσου, Αωνύμου πεζόδρομου), στην πολεοδομική ενότητα «ΚΡΥΑ ΙΤΕΩΝ» περιοχής «ΖΑΡΟΥΧΛΕΪΚΑ», λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης ακινήτου – γεωτεμαχίου, ιδιοκτησίας κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), άρθρα 88 & 93 και τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012)». -Σχετικά: - 1.Η υπ' αριθ. πρωτ. 1362/13-1-2021 αίτηση των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη. -2.Οι διατάξεις των άρθρων 88 & 93 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -3.Οι διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012) καθώς και των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -4.Η αριθ. 884/9-9-1987 Άδεια Οικοδομής (Συγκρότημα τεσσάρων ισογείων οικίσκων και γκαράζ) του Τμήματος Πολεοδομίας & Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αχαΐας. - 5.Το Π.Δ/γμα της 28-3-1988 (ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988). -6.Το με αριθμ. πρωτ. 76020/26-11-2021 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης προς τον Κοινωνικό Οργανισμό του Δήμου Πατρέων. -7.Η αριθμ. 28/9-3-2022 Απόφαση (5^η Συνεδρίαση) του Διοικητικού Συμβουλίου του Κοινωνικού Οργανισμού του Δήμου Πατρέων

σχετικά με την τροποποίηση του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079. -8.Το με αριθμ. πρωτ. (Εσωτ. Αλληλ.) 16068/1-12-2022 έγγραφο-υπηρεσιακό σημείωμα της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης προς το Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών. -9.Το με αριθμ. πρωτ (Εσωτ. Αλληλ.) 573/17-1-2023 Υπηρεσιακό Σημείωμα του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών προς το Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού. -10.Το με αριθμ. πρωτ. 110916/1-12-2022 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης προς το Δασαρχείο Πατρών. -11.Το με αριθμ. πρωτ. 472281/14-12-2022 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών. -12. Το με αριθμ. πρωτ. 8193/17-1-2023 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας. -13. Το με αριθμ. πρωτ. (εσωτ. Αλληλ.) 573/17-1-2023 έγγραφο-υπηρεσιακό σημείωμα του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών. -14.Η με αριθμ. πρωτ. 12279/14-2-2023 νεότερη αίτηση των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη σχετικά με την πρόταση τροποποίησης του Ο.Τ. 2079 και των περιμετρικών οδών. -15.Το από Ιουλίου 2023, Τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου. -16.Η από 5-7-2023 τεχνική έκθεση πρότασης τροποποίησης του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου. -17.Το απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος για το ΚΑΕΚ 06167.1265.001/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος. -18.Το απόσπασμα Κτηματολογικού Φύλλου για το ΚΑΕΚ 06167.1265.001/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος. -19.Το από 20/7/2023 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα. -Με το 1^οσχετικό έγγραφο-αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη, κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας πρόταση άρσης της απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, η οποία επικαιροποιήθηκε με το 14^ο σχετικό νεότερο έγγραφο όπου αναφέρονται πλέον στην αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν.4759/2020 (3^ο σχετικό) και σύμφωνα με το από Ιουλίου 2023τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, η ιδιοκτησία τους (ακίνητο – γεωτεμάχιο) με συνολικό εμβαδόν : 3.524,60 τ.μ. και με Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.1265.001/0/0, εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, κατά τμήμα της σε προβλεπόμενο κοινωφελή χώρο (Κ.Φ.) Βρεφονηπιακού Σταθμού στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 εμβαδού 1.259,75 τ.μ., κατά τμήμα της εντός του Ο.Τ. 2077 εμβαδού : 1.073,76 τ.μ., κατά τμήμα της εντός του Ο.Τ. 2078 εμβαδού : 18,41 τ.μ., κατά τμήμα της εντός του Ο.Τ. 2076 εμβαδού : 80,87 τ.μ. καθώς και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου, Καρατάσου, Ανωνύμου πεζόδρομοι) συνολικού εμβαδού : 1.091,81 τ.μ. στην πολεοδομική ενότητα «ΚΡΥΑ ΙΤΕΩΝ» περιοχής «ΖΑΡΟΥΧΛΕΪΚΑ». - Ειδικότερα, στο από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών που: -1) αποχαρακτηρίζει τον κοινωφελή χαρακτήρα του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 για την ανέγερση Βρεφονηπιακού Σταθμού και τον καθιστά - αποδίδει οικοδομήσιμο, λόγω της έκδοσης της αριθμ 884/9-9-1987 Οικοδομικής Άδειας πριν την έκδοση του από 28-3-1988 Π.Δ/τος περί «έγκρισης πολεοδομικής μελέτης των πολεοδομικών ενοτήτων Ψάχου, Μέμου, Κρύα Ιτεών, περιοχής Ζαρουχλέϊκα, Δήμου Πατρέων Ν. Αχαΐας», η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988. -2) καταργεί τον ανώνυμο πεζόδρομο μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και Ο.Τ. 2077, διότι εξέλιπαν οι λόγοι δημιουργίας του (για τον διαχωρισμό της αρχικής χρήσης του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και του Ο.Τ. 2077) σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η υπόλοιπη έκταση εντός του Ο.Τ. 2077 ανήκει και αποτελεί τμήμα του ίδιου ακινήτου των αιτούντων κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη και τμήμα της (ισόγειο γκαράζ) τέμνεται από τον προτεινόμενο πεζόδρομο, -3) υπολογίζει και επιβάλει την υποχρεωτική εισφορά σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών :Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου, Καρατάσου, Ανωνύμου πεζόδρομοι) εμβαδού : 1.091,81 τ.μ., σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου 2.β. του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014) και ο υπολογισμός της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη δεν

περιλαμβάνει τους κοινωφελείς χώρους, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση το εμβαδόν του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, -4) υπολογίζει και επιβάλει τα εμβαδά στα ρυμοτομούμενα τμήματα της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών : Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου) στα οποία οι ιδιοκτήτες κ.κ. Ιωάννης Ζαχιώτης, Ελένη Ρουμελιώτη δεν δικαιούνται αποζημίωσης λόγω αυταποζημίωσης για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών : Ασημακόπουλου, Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, -5) υπολογίζει και επιβάλει τα εμβαδά στα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών : Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου) στα οποία οι ιδιοκτήτες κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτης, Ελένη Ρουμελιώτη δικαιούνται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών : Ασημακόπουλου, Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης : 392,73 τ.μ., σύμφωνα με την από 5-7-2023 τεχνική έκθεση (16^ο σχετικό) του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Αθανασόπουλου που συνοδεύει το από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200.

-Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του φακέλου, θέτει υπόψη σας και των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής τα κάτωθι : -Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς -Με το από 28-3-1988 Π.Δ/γμα(ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη των πολεοδομικών ενότητων Ψάχου, Μέμου, Κρύα Ιτεών στην περιοχή «Ζαρουχλέικα», ενώ οι ιδιοκτήτες κ.κ. Ιωάννης Ζαχιώτης, Ελένη Ρουμελιώτη, είχαν υποβάλει την από 28-8-1987 αίτηση στην Νομαρχία Αχαΐας για έκδοση οικοδομικής αδειάς και είχε εκδοθεί η αριθμ. 884/9-9-1987 Οικοδομική Άδεια Συγκροτήματος τεσσάρων (4) Ισογείων Οικίσκων και Γκαράζ, εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, πριν την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. -Από την ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη με εμβαδό: $E = 3.524,60$ τ.μ. στο από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, τμήμα της εμβαδού $E1 = 1.259,75$ τ.μ. εμπίπτει στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 για την ανέγερση Βρεφονηπιακού Σταθμού, τμήμα της εμβαδού $E2 = 1.073,76$ τ.μ. εμπίπτει στο Ο.Τ. 2079, τμήμα της εμβαδού $E3 = 18,41$ τ.μ. εμπίπτει στο Ο.Τ. 2078, τμήμα της εμβαδού $E4 = 80,87$ τ.μ. εμπίπτει στο Ο.Τ. 2076 και το υπόλοιπο τμήμα της εμβαδού $E5 = 1.091,81$ τ.μ. εμπίπτει σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου, Καρατάσου, Αωνόμου πεζόδρομου). -Με το 1^ο σχετικό έγγραφο - αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη, όπως επικαιροποιήθηκε με το 14^ο σχετικό έγγραφο – νεότερη αίτηση κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στην ιδιοκτησία τους στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 κατά τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012) καθώς και 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 απαλλοτριώσης 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. 8193/17-1-2023 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας. -*Το υπ. αριθ. Πρωτ. 472281/14-12-2022 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών. -Επίσης έχει προσκομισθεί και έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη για το ακίνητό τους με Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.1265.001/0/0 από τους ενεργήσαντες τον έλεγχο Δικηγόρους Πατρών κ.κ. Τάκη Παπαδόπουλο & Παναγιώτη Σταυρόπουλο την 5-12-2020.

-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 3), 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. 2του 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. -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 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, 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 αρθέν 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). -Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου 2.β. του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014) και ο υπολογισμός της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη δεν περιλαμβάνει τους κοινωφελείς χώρους της ιδιοκτησίας, εν προκειμένω το εμβαδόν της ιδιοκτησίας που εμπίπτει εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079. -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...». -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 μία 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. -Για το τρέχον έτος 2023, στον κωδικό Κ.Α.40-7111.00013 (Ίδιοι Πόροι & ΣΑΤΑ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, το υπόλοιπο ποσό προς δέσμευση (ημερομηνία ενημέρωσης: 24-7-2023) ανέρχεται σε: 475.801.22€. -Ως εκ τούτου, ο Δήμος λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012(ΦΕΚ 79/Α/2012), 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 κοινωφελή χώρο Βρεφονηπιακού Σταθμού στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, στην πολεοδομική ενότητα «ΚΡΥΑ ΙΤΕΩΝ» της περιοχής «ΖΑΡΟΥΧΛΕΪΚΑ», στην ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη, όπως αποτυπώνεται στο από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, που προσκομίστηκε στην Υπηρεσία μας σε συνέχεια της αριθμ. πρωτ. 12279/14-2-2023 αίτησης των ιδιοκτητών (13^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 Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, θέτει υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής την παρακάτω πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (πολεοδομική ενότητα ΚΡΥΑ ΙΤΕΩΝ της περιοχής ΖΑΡΟΥΧΛΕΪΚΑ), στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167.1265.001/0/0 των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη, ως εξής : -Ο.Τ./Κ.Φ.: 2079, -Ο.Τ. : 2077, 2078, 2076 -Ιδιοκτησία: κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη. -ΚΑΕΚ :06167.1265.001/0/0. -Ειδικότερα, εκ της συνολικής ιδιοκτησίας εμβαδού 3.524,60 τ.μ., με στοιχεία : (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-31^α-32-32β-42-43-44-1), η οποία εμπίπτει : -1.κατά τμήμα της με εμβαδό : 18,41 τ.μ. και με στοιχεία : (8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-52-8), εντός του Ο.Τ. 2078, -2.κατά τμήμα της με εμβαδό : 80,87 τ.μ. και με στοιχεία : (19-20-21-22-23-24-53-19), εντός του Ο.Τ. 2076, -3.κατά τμήμα της με εμβαδό : 161,10 τ.μ. και με στοιχεία : (42-41-50-30-31-31^α-32-32β-42), εντός των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – οδών Καρατάσου, Μαρίνου Αντύπα, -4.κατά τμήμα της με εμβαδό : 671,03 τ.μ. και με στοιχεία : (44-1-2-3-4-5-6-7-8-52-18-19-53-24-25-51-61-45-44), εντός των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – οδών Ασημακόπουλου, Ζαφειράκη, -5. κατά τμήμα της με εμβαδό : 259,68 τ.μ. και με στοιχεία : (43-65-64-63-62-61-51-42-43), εντός του

προβλεπόμενου κοινοχρήστου χώρου – Ανώνυμου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και του Ο.Τ. 2077, -6.κατά τμήμα της με εμβαδό : 1.073,76 τ.μ. και με στοιχεία : (51-25-26-27-28-29-30-50-41-42-51), εντός του Ο.Τ. 2077, -7. κατά το υπόλοιπο τμήμα της με εμβαδό : 1.259,75 τ.μ. και με στοιχεία : (45-61-62-63-64-65-43-44-45), εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, εισηγούμαστε προς τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής τα εξής: -4.1.1.Τον αποχαρακτηρισμό του Ο.Τ. 2079, από κοινωφελή χώρο (Κ.Φ.) ανέγερσης Βρεφονηπιακού Σταθμού και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου, λόγω έκδοσης της αριθμ. 884/9-9-1987 Οικοδομικής Άδειας πριν την έκδοση του από 28-3-1988 Π.Δ/τος περί «έγκρισης πολεοδομικής μελέτης των πολεοδομικών ενοτήτων Ψάχου, Μέμου, Κρύα Ιτεών, περιοχής Ζαρουχλείκα, Δήμος Πατρέων Ν. Αχαΐας», η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988, σε συνδυασμό και με την αριθμ. 28/9-3-2022 Απόφαση (5^η Συνεδρίαση) του Διοικητικού Συμβουλίου του Κοινωνικού Οργανισμού του Δήμου Πατρέων σχετικά με την τροποποίηση του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, όπως φαίνεται στο συνημμένο από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου. -4.1.2.Την κατάργηση του Ανωνύμου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και Ο.Τ. 2077, διότι εξέλιπαν οι λόγοι δημιουργίας του (για τον διαχωρισμό της αρχικής χρήσης του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και του Ο.Τ. 2077) σε συνδυασμό με το γεγονός ότι και η υπόλοιπη έκταση εντός του Ο.Τ. 2077 ανήκει και αποτελεί τμήμα του ίδιου ακινήτου των αιτούντων κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη και τμήμα της (ισόγειο γκαράζ) τέμνεται από τον προτεινόμενο πεζόδρομο. -4.1.3.Την ενοποίηση των : Ο.Τ. 2079, ανωνύμου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. 2079 και Ο.Τ. 2077, Ο.Τ. 2077 με την δημιουργία ενός νέου - ενιαίου Ο.Τ. με αριθμό : Ο.Τ. 2077 με συνολικό εμβαδόν : $1.259,75 + 259,68 + 1.073,76 = 2.593,19$ τ.μ. Στο νέο οικοδομήσιμο χώρο που δημιουργείται (Ο.Τ. 2077) θα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεις γης που ήδη ισχύουν στο υπόλοιπο Ο.Τ. 2077 (προ της ενοποίησης). -4.1.4.Τον υπολογισμό και επιβολή της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών : Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου, Καρατάσου, Ανωνύμου πεζόδρομου), συνολικού εμβαδού : 1.091,81 τ.μ., σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου 2.β. του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014). Ο υπολογισμός της εισφοράς ανέρχεται σε : $\text{Εισφ} = \{500 \text{ τ.μ.} \times 10\% + 500 \text{ τ.μ.} \times 20\% + (1.091,81 - 1.000) \text{ τ.μ.} \times 30\%\} / 2 = (50+100+27,54) \text{ τ.μ.} / 2 = 177,54 / 2 = 88,77 \text{ τ.μ.}$ και προσδιορίζεται στο τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη με τα στοιχεία : (42-41-50-30-30^α-42^α-42) για την πλήρη διάνοιξη της οδού Καρατάσου. -4.1.5.Τον υπολογισμό και προσδιορισμό των ρυμοτομούμενων εδαφικών τμημάτων της ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών : Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου) στα οποία οι ιδιοκτήτες δεν δικαιούνται αποζημίωσης λόγω αυταποζημίωσης. Η αυταποζημίωση προσδιορίζεται στα τμήματα της ιδιοκτησίας με εμβαδά : $288,08 + 24,77+37,78 = 350,63$ τ.μ. για την πλήρη διάνοιξη των κοινοχρήστων οδών : Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα και Ασημακόπουλου, αντίστοιχα, όπως φαίνεται στο συνημμένο από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου. -4.1.6.Τον υπολογισμό και προσδιορισμό των ρυμοτομούμενων εδαφικών τμημάτων της ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών : Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου) στα οποία οι ιδιοκτήτες δικαιούνται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών : Ασημακόπουλου, Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης : (37,78+307,39+47,56) = 392,73 τ.μ., σύμφωνα με την από 5-7-2023 τεχνική έκθεση (16^ο σχετικό) του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Αθανασόπουλου που συνοδεύει το από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200. -4.1.7.Το ποσό της αποζημίωσης για τα εδαφικά τμήματα, επιπλέον της αυταποζημίωσης, που ανέρχεται σε εμβαδόν : 392,73 τ.μ.

και αποτελεί υποχρέωση του Δήμου Πατρέων να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένη Ρουμेलιώτη, προσδιορίζεται σύμφωνα με την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην εν λόγω περιοχή σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'7-6-2021) και το από 20-7-2023 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα και το ποσό προς αποζημίωση εκ μέρους του Δήμου Πατρέων ανέρχεται σε 41.617,44 €. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ), του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους 2023. -4.1.8. Το ανωτέρω ποσό των 41.617,44 €, περιλαμβάνεται στην με αριθμ. πρωτ. 10496/Β/1507/25-7-2023 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ : 6Θ23ΩΞΙ-ΗΜΧ). -4.1.9. Ο Δήμος Πατρέων διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει στην σύνταξη της προβλεπόμενης πράξης αναλογισμού αποζημίωσης σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (Ν.5269/1931, Ν.653/1977), στα πλαίσια της υλοποίησης του σχεδίου πόλεως Πατρών. -4.1.10. Να καθορισθούν όροι αρτιότητας, δόμησης και χρήσεις γης, κατ' αναλογία των ισχυόντων στα όμορα Ο.Τ. του τομέα στον οποίο εμπίπτουν τα εδαφικά τμήματα των ιδιοκτησιών (που αποδίδονται οικοδομήσιμα), ήτοι : - 1.Ελάχιστο πρόσωπο – εμβαδόν οικοπέδου: -Κατά κανόνα : 15μ. πρόσωπο – 400 τ.μ. εμβαδό -Παρεκκλίσεις : 6μ. πρόσωπο – 100 τ.μ. εμβαδό (προ της 13-5-1988) -Οικόπεδα εντός Πυκνοδομημένου ως είχαν την 2-7-1968 -2.Συντελεστής Δόμησης :-Σ.Δ. : 0,80 -Μ.Σ.Δ. : 0,80 (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' αριθμ. 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 Δ.Ε. 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: 60% (Ν. 4067/2012 - ΦΕΚ 79/Α/2012) και αριθ. 2/2013 Εγκύκλιο του ΥΠΕΚΑ. -4.Ύψος : 8,50 μ. + 1,50 μ. ΣΤΕΓΗ (Δεν έχει εφαρμογή η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 2 του Π.Δ. 3/1987) -5.Παρεκκλίσεις όρων Δόμησης -Σ.Δ. : 1,2 Για Οικόπεδο Αραιοδομημένου Τμήματος < 150 τ.μ. και Συνολική Δόμηση 120 τ.μ. -Σ.Δ.: 1,2 Για Οικόπεδο Πυκνοδομημένου Τμήματος <200 τ.μ. και Συνολική Δόμηση 160 τ.μ. -6. Χρήση Γης. -Σύμφωνα με το από 28-3-1988 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988) στην υπόψη -περιοχή, η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης είναι «Γενική Κατοικία» κατά το περιεχόμενο του άρθρου 3 του Π.Δ/τος με ΦΕΚ 166/6-3-1987. Κατά την αριθμ. 5509/103135/23-11-2011 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 1^{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. Β1 του άρθρου 10 της αριθμ. 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, ατομικές ειδοποιήσεις, γνωμοδότηση Δημοτικού Συμβουλίου επί τυχόν 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) καθώς και του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012). -Συνημμένα: -*Το από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200). -*Η αριθμ. 12279/14-2-2023 αίτηση των ενδιαφερομένων. -*Η από 5-7-2023 τεχνική έκθεση πρότασης τροποποίησης του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου. -Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού Δόμησης, Δημοτικής Περιουσίας & Δ.Ε. Μεσσήτιδας, Παραλίας, Βραχονεϊκών κα Αναστασία Τογιοπούλου.

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

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Λαμβάνοντας υπόψη τα κάτωθι:

1. Την υπ' αριθ. πρωτ. 1362/13-1-2021 αίτηση των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη.
2. Τις διατάξεις των άρθρων 88 & 93 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).
3. Τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012) καθώς και των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).
4. Την αριθ. 884/9-9-1987 Άδεια Οικοδομής (Συγκρότημα τεσσάρων ισογείων οικίσκων και γκαράζ) του Τμήματος Πολεοδομίας & Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αχαΐας.
5. Το Π.Δ/γμα της 28-3-1988 (ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988).
6. Το με αριθ. πρωτ. 76020/26-11-2021 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης προς τον Κοινωνικό Οργανισμό του Δήμου Πατρέων.
7. Την αριθ. 28/9-3-2022 Απόφαση (5^η Συνεδρίαση) του Διοικητικού Συμβουλίου του Κοινωνικού Οργανισμού του Δήμου Πατρέων σχετικά με την τροποποίηση του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079.
8. Το με αριθ. πρωτ. (Εσωτ. Αλληλ.) 16068/1-12-2022 έγγραφο-υπηρεσιακό σημείωμα της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης προς το Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών.
9. Το με αριθ. πρωτ (Εσωτ. Αλληλ.) 573/17-1-2023 Υπηρεσιακό Σημείωμα του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών προς το Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού.
10. Το με αριθ. πρωτ. 110916/1-12-2022 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης προς το Δασαρχείο Πατρών.
11. Το με αριθ. πρωτ. 472281/14-12-2022 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών.
12. Το με αριθ. πρωτ. 8193/17-1-2023 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας.
13. Το με αριθ. πρωτ. (εσωτ. Αλληλ.) 573/17-1-2023 έγγραφο-υπηρεσιακό σημείωμα του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών.
14. Τη με αριθ. πρωτ. 12279/14-2-2023 νεότερη αίτηση των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη σχετικά με την πρόταση τροποποίησης του Ο.Τ. 2079 και των περιμετρικών οδών.
15. Το από Ιουλίου 2023, Τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου.
16. Την από 5-7-2023 τεχνική έκθεση πρότασης τροποποίησης του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου.
17. Το απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος για το ΚΑΕΚ 06167.1265.001/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος.
18. Το απόσπασμα Κτηματολογικού Φύλλου για το ΚΑΕΚ 06167.1265.001/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος.
19. Το από 20/7/2023 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα.

Με το **1^ο σχετικό** έγγραφο-αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη, κατατέθηκε στην Δ/ση Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης πρόταση άρσης της απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, η οποία επικαιροποιήθηκε με το **14^ο σχετικό** νεότερο έγγραφο όπου αναφέρονται πλέον στην **αυτοδίκαιη άρση** της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88

του Ν.4759/2020 (3^ο σχετικό) και σύμφωνα με το από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, η ιδιοκτησία τους (ακίνητο – γεωτεμάχιο) με **συνολικό εμβαδόν: 3.524,60 τ.μ. και με Κ.Α.Ε.Κ.: 06167.1265.001/0/0**, εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, **κατά τμήμα της σε προβλεπόμενο κοινωφελή χώρο (Κ.Φ.) Βρεφονηπιακού Σταθμού στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 εμβαδού 1.259,75 τ.μ., κατά τμήμα της εντός του Ο.Τ. 2077 εμβαδού: 1.073,76 τ.μ., κατά τμήμα της εντός του Ο.Τ. 2078 εμβαδού: 18,41 τ.μ., κατά τμήμα της εντός του Ο.Τ. 2076 εμβαδού : 80,87 τ.μ.** καθώς και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου, Καρατάσου, Ανωύμου πεζόδρομου) συνολικού **εμβαδού: 1.091,81 τ.μ.** στην πολεοδομική ενότητα «ΚΡΥΑ ΙΤΕΩΝ» περιοχής «ΖΑΡΟΥΧΛΕΪΚΑ».

Ειδικότερα, στο από **Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα** του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, αποτυπώνεται η πρόταση **τροποποίησης** του Σχεδίου Πόλεως Πατρών που:

1. **Αποχαρακτηρίζει τον κοινωφελή χαρακτήρα του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079** για την ανέγερση Βρεφονηπιακού Σταθμού και τον καθιστά - αποδίδει οικοδομήσιμο, λόγω της έκδοσης της αριθμ 884/9-9-1987 Οικοδομικής Άδειας πριν την έκδοση του από 28-3-1988 Π.Δ/τος περί «*έγκρισης πολεοδομικής μελέτης των πολεοδομικών ενοτήτων Ψάχου, Μέμου, Κρύα Ιτεών, περιοχής Ζαρουχλείκα, Δήμου Πατρέων Ν. Αχαΐας*», η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988.
2. **Καταργεί τον ανώνυμο πεζόδρομο μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και Ο.Τ. 2077**, διότι εξέλιπαν οι λόγοι δημιουργίας του (για τον διαχωρισμό της αρχικής χρήσης του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και του Ο.Τ. 2077) σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η υπόλοιπη έκταση εντός του Ο.Τ. 2077 ανήκει και αποτελεί τμήμα του ίδιου ακινήτου των αιτούντων κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη και τμήμα της (ισόγειο γκαράζ) τέμνεται από τον προτεινόμενο πεζόδρομο,
3. **Υπολογίζει και επιβάλλει την υποχρεωτική εισφορά σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας** (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών :Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου, Καρατάσου, Ανωύμου πεζόδρομου) **εμβαδού : 1.091,81 τ.μ.**, σύμφωνα με τις διατάξεις του **εδαφίου 2.β. του άρθρου 20 του Ν.2508/1997** (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της **παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014** (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014) και ο υπολογισμός της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη δεν περιλαμβάνει τους κοινωφελείς χώρους, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση το εμβαδόν του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079,
4. **Υπολογίζει και επιβάλλει τα εμβαδά στα ρυμοτομούμενα τμήματα της ιδιοκτησίας** (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών: Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου) στα οποία οι ιδιοκτήτες κ.κ. Ιωάννης Ζαχιώτης, Ελένη Ρουμελιώτη δεν δικαιούνται αποζημίωσης λόγω ανταποζημίωσης για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών: Ασημακόπουλου, Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα,
5. **Υπολογίζει και επιβάλλει τα εμβαδά στα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα της ιδιοκτησίας** (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών: Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου) στα οποία οι ιδιοκτήτες κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτης, Ελένη Ρουμελιώτη δικαιούνται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών: Ασημακόπουλου, Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης: 392,73 τ.μ., σύμφωνα με την από 5-7-2023 τεχνική έκθεση (16^ο σχετικό) του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Αθανασόπουλου που συνοδεύει το από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200.

Αναλυτικά:

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το από **28-3-1988 Π.Δ/γμα(ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988)** εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη των πολεοδομικών ενοτήτων Ψάχου, Μέμου, Κρύα Ιτεών στην περιοχή «Ζαρουχλείκα», ενώ οι ιδιοκτήτες κ.κ. Ιωάννης Ζαχιώτης, Ελένη Ρουμελιώτη, είχαν υποβάλει την από 28-8-1987 αίτηση στην Νομαρχία Αχαΐας για έκδοση οικοδομικής αδείας και είχε εκδοθεί η αριθ. **884/9-9-1987 Οικοδομική Άδεια Συγκροτήματος τεσσάρων (4) Ισογείων Οικίσκων και Γκαράζ, εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, πριν την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.**

Από την ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη με εμβαδό: **E = 3.524,60 τ.μ.** στο από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, τμήμα της εμβαδού **E1 = 1.259,75 τ.μ.** εμπίπτει στο **Ο.Τ./Κ.Φ. 2079** για την ανέγερση Βρεφονηπιακού Σταθμού, τμήμα της εμβαδού **E2 = 1.073,76 τ.μ.** εμπίπτει στο **Ο.Τ. 2079**, τμήμα της εμβαδού **E3 = 18,41 τ.μ.** εμπίπτει στο **Ο.Τ. 2078**, τμήμα της εμβαδού **E4 = 80,87 τ.μ.** εμπίπτει στο **Ο.Τ. 2076** και το υπόλοιπο τμήμα της εμβαδού **E5 = 1.091,81 τ.μ.** εμπίπτει σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου, Καρατάσου, Αωνόμου πεζόδρομου).

Με το **1^ο σχετικό έγγραφο** - αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. **Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη**, όπως επικαιροποιήθηκε με το **14^ο σχετικό έγγραφο** – νεότερη αίτηση κατατέθηκε στη Δ/ση Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στην ιδιοκτησία τους στο **Ο.Τ./Κ.Φ. 2079** κατά τις διατάξεις του **άρθρου 32 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012)** καθώς και 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. **8193/17-1-2023** έγγραφο της **Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας.**
- Το υπ. αριθ. Πρωτ. **472281/14-12-2022** έγγραφο του **Δασαρχείου Πατρών.**

Επίσης έχει προσκομισθεί και **έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη** για το ακίνητό τους με **Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.1265.001/0/0** από τους ενεργήσαντες τον έλεγχο Δικηγόρους Πατρών κ.κ. Τάκη Παπαδόπουλο & Παναγιώτη Σταυρόπουλο την **5-12-2020.**

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 τη 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 3), 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.

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 Κοινωφελών Χώρων) ή τη μερική επανεπιβολή της.**

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

A) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, επιβάλλουν την διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και

B) 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 αρθέν 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).**

Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις του **εδαφίου 2.β. του άρθρου 20** του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της **παρ. 7 του άρθρου 1** του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014) και **ο υπολογισμός της υποχρεωτικής εισφοράς σε**

γη δεν περιλαμβάνει τους κοινωφελείς χώρους της ιδιοκτησίας, εν προκειμένω **το εμβαδόν της ιδιοκτησίας που εμπίπτει εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079.**

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...».

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 μία 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

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 : 24-7-2023) ανέρχεται σε : **475.801.22€**.

Ως εκ τούτου, ο Δήμος λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012(ΦΕΚ 79/Α/2012), 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 κοινωφελή χώρο Βρεφονηπιακού Σταθμού στο **Ο.Τ./Κ.Φ. 2079**, στην

πολεοδομική ενότητα «ΚΡΥΑ ΙΤΕΩΝ» της περιοχής «ΖΑΡΟΥΧΛΕΪΚΑ», στην ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη, όπως αποτυπώνεται στο από **Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα** του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, που προσκομίστηκε στην Υπηρεσία σε συνέχεια της αριθ. πρωτ. 12279/14-2-2023 αίτησης των ιδιοκτητών (13^ο σχετικό).

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου, εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (πολεοδομική ενότητα ΚΡΥΑ ΙΤΕΩΝ της περιοχής ΖΑΡΟΥΧΛΕΪΚΑ), στο Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.1265.001/0/0 των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη, ως εξής:

Ο.Τ./Κ.Φ.: 2079,

Ο.Τ. : 2077, 2078, 2076

Ιδιοκτησία: κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη.

ΚΑΕΚ: 06167.1265.001/0/0

Ειδικότερα, εκ της **συνολικής ιδιοκτησίας** εμβαδού **3.524,60 τ.μ.**, με στοιχεία: (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-31^α-32-32β-42-43-44-1), η οποία **εμπίπτει:**

- 1. Κατά τμήμα της με εμβαδό : 18,41 τ.μ. και με στοιχεία : (8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-52-8), εντός του Ο.Τ. 2078,**
- 2. Κατά τμήμα της με εμβαδό: 80,87 τ.μ. και με στοιχεία : (19-20-21-22-23-24-53-19), εντός του Ο.Τ. 2076,**
- 3. Κατά τμήμα της με εμβαδό: 161,10 τ.μ. και με στοιχεία : (42-41-50-30-31-31^α-32-32β-42), εντός των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – οδών Καρατάσου, Μαρίνου Αντύπα,**
- 4. Κατά τμήμα της με εμβαδό: 671,03 τ.μ. και με στοιχεία : (44-1-2-3-4-5-6-7-8-52-18-19-53-24-25-51-61-45-44), εντός των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – οδών Ασημακόπουλου, Ζαφειράκη,**
- 5. Κατά τμήμα της με εμβαδό: 259,68 τ.μ. και με στοιχεία : (43-65-64-63-62-61-51-42-43), εντός του προβλεπόμενου κοινοχρήστου χώρου – Ανώνυμου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και του Ο.Τ. 2077,**
- 6. Κατά τμήμα της με εμβαδό: 1.073,76 τ.μ. και με στοιχεία : (51-25-26-27-28-29-30-50-41-42-51), εντός του Ο.Τ. 2077,**
- 7. Κατά το υπόλοιπο τμήμα της με εμβαδό: 1.259,75 τ.μ. και με στοιχεία : (45-61-62-63-64-65-43-44-45), εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο τα εξής:**

1.1. Τον αποχαρακτηρισμό του Ο.Τ. 2079, από κοινωφελή χώρο (Κ.Φ.) ανέγερσης Βρεφονηπιακού Σταθμού και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου, λόγω έκδοσης της αριθμ. 884/9-9-1987 Οικοδομικής Άδειας πριν την έκδοση του από 28-3-1988 Π.Δ/τος περί «έγκρισης πολεοδομικής μελέτης των πολεοδομικών ενοτήτων Ψάχου, Μέμου, Κρύα Ιτεών, περιοχής Ζαρουχλέϊκα, Δήμου Πατρέων Ν. Αχαΐας», η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988, σε συνδυασμό και με την αριθμ. 28/9-3-2022 Απόφαση (5^η Συνεδρίαση) του Διοικητικού Συμβουλίου του Κοινωνικού Οργανισμού του Δήμου Πατρέων σχετικά με την τροποποίηση του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079, όπως φαίνεται στο σχετικό από **Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου.**

1.2. Την κατάργηση του Αωνύμου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και Ο.Τ. 2077, διότι εξέλιπαν οι λόγοι δημιουργίας του (για τον διαχωρισμό της αρχικής χρήσης του Ο.Τ./Κ.Φ. 2079 και του Ο.Τ. 2077) σε συνδυασμό με το γεγονός ότι και η υπόλοιπη έκταση εντός του Ο.Τ. 2077 ανήκει και αποτελεί τμήμα του ιδίου ακινήτου των αιτούντων κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη & Ελένης Ρουμελιώτη και τμήμα της (ισόγειο γκαράζ) τέμνεται από τον προτεινόμενο πεζόδρομο.

1.3. Την ενοποίηση των: Ο.Τ. 2079, ανωνύμου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. 2079 και Ο.Τ. 2077, Ο.Τ. 2077 με την δημιουργία ενός νέου - ενιαίου Ο.Τ. με αριθμό: *Ο.Τ. 2077* με συνολικό εμβαδόν: 1.259,75 + 259,68 + 1.073,76 = 2.593,19 τ.μ. Στο νέο οικοδομήσιμο χώρο που δημιουργείται (*Ο.Τ. 2077*) θα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεις γης που ήδη ισχύουν στο υπόλοιπο Ο.Τ. 2077 (προ της ενοποίησης).

1.4. Τον υπολογισμό και επιβολή της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών: Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου, Καρατάσου, Αωνύμου πεζόδρομου), συνολικού εμβαδού: 1.091,81 τ.μ., σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου 2.β. του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014). Ο υπολογισμός της εισφοράς ανέρχεται σε: Εισφ = {500 τ.μ. X 10% + 500 τ.μ. X 20% + (1.091,81 - 1.000) τ.μ. X 30%} / 2 = (50+100+27,54) τ.μ. / 2 = 177,54 / 2 = 88,77 τ.μ. και προσδιορίζεται στο τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη με τα στοιχεία : (42-41-50-30-30^α-42^α-42) για την πλήρη διάνοιξη της οδού Καρατάσου.

1.5. Τον υπολογισμό και προσδιορισμό των ρυμοτομούμενων εδαφικών τμημάτων της ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών: Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου) στα οποία οι ιδιοκτήτες δεν δικαιούνται αποζημίωσης λόγω αυταποζημίωσης. Η αυταποζημίωση προσδιορίζεται στα τμήματα της ιδιοκτησίας με εμβαδά: 288,08 + 24,77+37,78 = 350,63 τ.μ. για την πλήρη διάνοιξη των κοινοχρήστων οδών: Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα και Ασημακόπουλου, αντίστοιχα, όπως φαίνεται στο συνημμένο από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Αθανασόπουλου.

1.6. Τον υπολογισμό και προσδιορισμό των ρυμοτομούμενων εδαφικών τμημάτων της ιδιοκτησίας των κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένης Ρουμελιώτη (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών: Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα, Ασημακόπουλου) στα οποία οι ιδιοκτήτες δικαιούνται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών: Ασημακόπουλου, Ζαφειράκη, Μαρίνου Αντύπα και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης: (37,78+307,39+47,56) = 392,73 τ.μ., σύμφωνα με την από 5-7-2023 τεχνική έκθεση (16^ο σχετικό) του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Αθανασόπουλου που συνοδεύει το από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200.

1.7. Το ποσό της αποζημίωσης για τα εδαφικά τμήματα, επιπλέον της αυταποζημίωσης, που ανέρχεται σε **εμβαδόν: 392,73 τ.μ. και αποτελεί υπογρέωση του Δήμου Πατρέων να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες κ.κ. Ιωάννη Ζαχιώτη, Ελένη Ρουμελιώτη, προσδιορίζεται** σύμφωνα με την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην εν λόγω περιοχή σύμφωνα με την αριθ. **57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'7-6-2021)** και το από **20-7-2023 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα** και το ποσό προς αποζημίωση εκ μέρους του Δήμου Πατρέων ανέρχεται σε **41.617,44€**. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον **κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ)**, του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους **2023**.

1.8. Το ανωτέρω ποσό των **41.617,44 €**, περιλαμβάνεται στη με αριθ. πρωτ. **10496/Β/1507/25-7-2023 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 6Θ23ΩΞΙ-ΗΜΧ)**.

1.9. Ο Δήμος Πατρέων διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει στην **σύνταξη της προβλεπόμενης πράξης αναλογισμού αποζημίωσης** σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (Ν.5269/1931, Ν.653/1977), στα πλαίσια της υλοποίησης του σχεδίου πόλεως Πατρέων.

1.10. Να καθορισθούν όροι αρτιότητας, δόμησης και χρήσεις γης, κατ' αναλογία των ισχυόντων στα όμορα Ο.Τ. του τομέα στον οποίο εμπίπτουν τα εδαφικά τμήματα των ιδιοκτησιών (που αποδίδονται οικοδομήσιμα), ήτοι :

1. Ελάχιστο πρόσωπο – εμβαδόν οικοπέδου:

Κατά κανόνα : 15μ. πρόσωπο – 400 τ.μ. εμβαδό

Παρεκκλίσεις : 6μ. πρόσωπο – 100 τ.μ. εμβαδό (προ της 13-5-1988)

Οικόπεδα εντός Πυκνοδομημένου ως είχαν την 2-7-1968

2. Συντελεστής Δόμησης:

Σ.Δ. : 0,80

Μ.Σ.Δ. : 0,80 (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 Δ.Ε. 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: 60% (Ν. 4067/2012 - ΦΕΚ 79/Α/2012) και αριθ. 2/2013 Εγκύκλιο του ΥΠΕΚΑ. .

4. Ύψος : 8,50 μ. + 1,50 μ. ΣΤΕΓΗ (Δεν έχει εφαρμογή η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 2 του Π.Δ. 3/1987)

5. Παρεκκλίσεις όρων Δόμησης

Σ.Δ.: 1,2 Για Οικόπεδο Αραιοδομημένου Τμήματος < 150 τ.μ. και Συνολική Δόμηση 120 τ.μ.

Σ.Δ. : 1,2 Για Οικόπεδο Πυκνοδομημένου Τμήματος <200 τ.μ. και Συνολική Δόμηση 160 τ.μ.

6. Χρήση Γης.

Σύμφωνα με το από 28-3-1988 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988) στην υπόψη περιοχή, η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης είναι «**Γενική Κατοικία**» κατά το περιεχόμενο

του **άρθρου 3** του Π.Δ/τος με ΦΕΚ 166/6-3-1987. Κατά την αριθ. 5509/103135/23-11-2011 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 1^{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. Β1** του άρθρου 10 της αριθ. 5509/103135/23.11.2011 (ΦΕΚ: 358 ΑΑΠΘ/2011) απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. Δημοτικής Ενότητας Πατρών.

1.11. Την τήρηση της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας (Λήψη απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, ανάρτηση, ατομικές ειδοποιήσεις, γνωμοδότηση Δημοτικού Συμβουλίου επί τυχόν 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) καθώς και του άρθρου **32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012)**.

Ο Πρόεδρος

Τα Παρόντα Μέλη

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛ

**ΑΣΠΡΑΓΚΑΘΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ
ΚΟΡΔΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΛΑΜΠΡΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ**