



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ

Αριθμός Απόφασης 99

10^η Συνεδρίαση
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Πατρέων
της 24^{ης} Αυγούστου 2023

Στην Πάτρα σήμερα την **24^η Αυγούστου 2023**, ημέρα **Πέμπτη** και ώρα **12.30 το μεσημέρι**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, με αριθμό **09/18-08-2023**, 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)** Μπακαλάρους Χρήστος – Αντιπρόεδρος **3)** Ασπράγκαθος Νικόλαος – τακτικό μέλος **4)** Πλέσσας Διονύσιος – τακτικό μέλος **5)** Πελεκούδας Δημήτριος – τακτικό μέλος **6)** Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος και **7)** Μελάς Παναγιώτης – αναπληρωματικό μέλος.

Οι κ.κ. Κορδάς Χρήστος – τακτικό μέλος, Κουρή Ήρα – Ειρήνη – τακτικό μέλος, Σβόλης Κωνσταντίνος – τακτικό μέλος, Λάμπρου Ιωάννης – 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 (1^ο) θέμα της ημερησίας διατάξεως, θέτοντας υπόψη των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής το υπ' αριθ. 11757/18-08-2023 διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την 11752/18-08-2023 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, Δημοτικής Περιουσίας και ΔΕ Μεσσατίδος, Παραλίας και Βραχνεϊκών (Δ/νση 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.) πλατεία στο Ο.Τ./Κ.Χ. 3122, και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους - δρόμους, μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122, Ο.Τ.3123,3124 και 3121 της περιοχής «Επέκταση Αρόη – Σαμακιά - Παγώνα», λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτριώσεως ακινήτου ιδιοκτησίας κ. Θεόδωρου Οικονόμου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 και 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)»». - Σχετικά: -1.Η από 30-7-2021 αρχική αίτηση του κ. Θεόδωρου Οικονόμου. -2.Το υπ. αριθ. 39399/9-8-2021 έγγραφό της Υπηρεσίας μας για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων. -3.Η από 15-12-2021 νεότερη αίτηση του κ. Θεόδωρου Οικονόμου. -4.Οι διατάξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79^Α/2012). -5.Οι διατάξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269^Α/2014). -6.Οι διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), -«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις». -Με την από 30-7-2021 αίτηση του κ. Οικονόμου Θεόδωρου

(σχετικό 1), ζητήθηκε η τροποποίηση του σχεδίου πόλης στην περιοχή «Επέκταση Αρόη – Σαμακιά – Παγώνα» του σχεδίου πόλης Πατρών μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122, Ο.Τ. 3123, 3124 και 3121, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του η οποία κατά τμήμα της έχει χαρακτηριστεί ως τμήμα κοινοχρήστων χώρων οδών και κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος πλατείας (Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245^Α/2020). -Στη συνέχεια η Υπηρεσία μας με το ως άνω σχετικό (2) έγγραφο της ζήτησε την συμπλήρωση του υποβληθέντος φακέλου αλλά και του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος με τα απαιτούμενα στοιχεία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. -Με την από 15-12-2021 νεότερη αίτηση του κ. Θεόδωρου Οικονόμου (σχετικό 3), υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας τα στοιχεία που ζητήθηκαν. - Το αίτημα (σχετικό 3) του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Νοέμβριος 2021, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη, σύμφωνα με το οποίο, το υπόψη ακίνητο με ΚΑΕΚ 061676130003 και στοιχεία (55-12-12^Α-13-46-45-44-43-42-41-40-39—38-37-36-35-34-33-32-31-30- 29-28-55) συνολικού εμβαδού Ε=1.092, 33 τ.μ., εμπίπτει, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, κατά τμήμα του σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. 3122, εμβαδού : 581,62 τ.μ. και κατά το υπόλοιπο τμήμα του σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους δρόμους μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 1324 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ.3121, εμβαδού: 510,41 τ.μ. στην περιοχή «Επέκταση Αρόη – Σαμακιά – Παγώνα». -Ειδικότερα στο από Ιουνίου 2023 επικαιροποιημένο (μετά τις συμπληρώσεις – υποδείξεις της Υπηρεσίας μας) τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200 του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη , αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως στην υπόψη θέση, σύμφωνα με την οποία: -1) αποχαρακτηρίζει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του Ο.Τ./Κ.Χ 3122 για την δημιουργία πλατείας και τον κοινόχρηστο χώρο δρόμο μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3123 και τον καθιστά - αποδίδει οικοδομήσιμο, συνολικού εμβαδού Ε= 733, 18 τ.μ. -2)υπολογίζει και επιβάλλει την υποχρεωτική εισφορά σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδός Διονύσου) με στοιχεία (Α-1-2-3-4-Β-Γ-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-32-Α) εμβαδού : 88,80 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). -3)υπολογίζει και επιβάλλει τα εμβαδά στα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι τμήματα οδών μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3124 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3121) στα οποία ο ιδιοκτήτης κ. Θεόδωρος Οικονόμου δικαιούνται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης: 270,05 τ.μ., -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 5-5-1992 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 527Δ/2-6-1992), εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 33 «Αρόη», 36 «ΚΕΤΕΣ», 37 «Γηροκομείου, Τζολεϊκά» , του Δήμου Πατρέων, (ν. Αχαΐας). -Το Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122 της περιοχής « Επέκταση Αρόη – Σαμακιά – Παγώνα», όπου εμπίπτει τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (1-2-3-4-5-6-7) καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος - πλατείας με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Επίσης, οι χώροι μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122- Ο.Τ. 3124, Ο.Τ./Κ.Χ. 3122-Ο.Τ. 3121 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 – Ο.Τ. 3123, όπου εμπίπτουν τα τμήματα του υπόψη ακινήτου με στοιχεία (12-12^Α-13-46-45-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-1-2-3-4-5-6-12) και (33-32-31-30-29-28-55-12-6-7-1-33), αποτυπώνονται ως κοινόχρηστοι χώροι δρόμοι με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. -Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την έκθεση τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Γεωργίου Πέρρα, το ως άνω ακίνητο με ΚΑΕΚ 061676130003 ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον κ. Θεόδωρο Οικονόμου. -Συνεπώς, πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020 (υποβολή αιτήματος ιδιοκτήτη). -2.Εγκρίσεις άλλων

υπηρεσιών και φορέων -Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 91 του Ν.4759/2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίστηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλία, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών, έχουν ληφθεί οι κάτωθι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών – φορέων: -*Το υπ. αριθ. πρωτ. 569553/2-12-2021 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο η υπόψη έκταση βρίσκεται πλησίον αλλά εκτός των ορίων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της Παγώνας Πατρών και σύμφωνα με την από 01-12-2021 αυτοψία του αρμοδίου αρχαιοφύλακα δεν παρουσιάζει ορατές αρχαιότητες. -*Το υπ. αριθ. πρωτ. 26627/17-2-2022 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών. -Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν.4759/2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε, υποβλήθηκε το με αριθ. πρωτ. 5044/9-9-2021 κτηματολογικό φύλλο και το υπ. αριθ. 5043/2021 κτηματογραφικό διάγραμμα του Κτηματολογικού Γραφείου Πατρών. -3. Αρμοδιότητα – νομοθεσία -Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 95 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Ν. 3068/2002 (ΦΕΚ 274/Α/02), η Διοίκηση (Δημόσιο, ΟΤΑ κλπ.), έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται χωρίς καθυστέρηση προς τις δικαστικές αποφάσεις και να προβαίνει σε όλες τις ενέργειες που επιβάλλονται για την εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής και για την εκτέλεση των αποφάσεων. -Με την δημοσίευση στο υπ. αριθ. 245^Α 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 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 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 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 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 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). -Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθρέντος σχεδίου πόλεως προσδιορίζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ2375 Β'7-6-2021 απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων με έναρξη ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022, ανέρχεται στο ποσό των 131.567,76€ -(σχετικό το από 16-3-2022 φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Μαρίας Αποστολοπούλου). -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: 10-8-2023) ανέρχεται σε: 443.331,61€. -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. -Επιπλέον, 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 οικοδομήσιμο, 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.Π.Ο.Θ.Α. της οικείας Περιφέρειας, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας...». **-4. Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Κυκλ/κου Σχεδ/σμου και Δόμησης -4.1.Κύρια Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Σχεδ/σμου -Η**

Δ/ση Πολ/κού–Κυκλ/κού Σχ/σμού & Δόμησης, εκτιμώντας ως κορυφαία προτεραιότητα την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων του εν ισχύ πολεοδομικού σχεδιασμού και σημαντική την περιβαλλοντική υποβάθμιση που συνεπάγεται η δραστική μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων του σχεδίου πόλεως από τις πολλαπλές άρσεις απαλλοτρίωσης, εισηγείται τα εξής: -1.1.1. Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινοχρήστου χώρου – πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 επί της οδού Διονύσου καθώς και των περιμετρικών δρόμων μεταξύ των Ο.Τ.3121,3123,3124 και του Ο.Τ./Κ.Χ. 3122, για πολεοδομικούς/περιβαλλοντικούς λόγους, καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινόχρηστων χώρων του. Επισημαίνεται ότι, ο υπόψη κοινόχρηστος χώρος (πλατείας), προβλέπεται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Δ.Ε. Πατρών (σχετική η υπ. αριθ. 5509/103135/30-12-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης Π.Δ.Ε.Ι. ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), Συνεπώς, πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση. -1.1.2. Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση στον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ), ποσού 131.567,76€, που απαιτείται για την ως άνω προτεινόμενη επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως. Ποσό που προσδιορίζεται με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ2375 Β' /7-6-2021 απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων με έναρξη ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022. -(σχετικό το από 16-3-2022 φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Μαρίας Αποστολοπούλου). **-4.2.Εναλλακτική Εισήγηση της Υπηρεσίας και Εισήγηση αρμόδιου Αντιδημάρχου** -Η Δ/ση Πολ/κού Κυκλ/κού και Δόμησης και η αρμόδια Αντιδήμαρχος, λαμβάνοντας υπόψη, την υποχρέωση συμμόρφωσης του Δήμου προς τα οριζόμενα στις σχετικές (1) και (3) αιτήσεις του του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /2020, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι στον κωδικό 40-7111.00013 του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2023 υπάρχει μεν διαθέσιμη πίστωση ποσού 443.331,61€, η οποία όμως δεν επαρκεί για την επανακήρυξη όλων των αρθέντων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης και ειδικότερα αυτών που κρίνονται ως πρώτη προτεραιότητα, ως εκ τούτου, θέτουμε υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, που συνίσταται στην απόδοση τμήματος του προαναφερόμενου ακινήτου ως οικοδομήσιμου, μετά από τη δέσμευση της, κατά νόμο οφειλόμενης εισφοράς σε γη καθώς και στην μερική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως, στη συγκεκριμένη θέση, με διατήρηση τμημάτων των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων –δρόμων μεταξύ των Ο.Τ. 3121,3123,3124 και του Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122, για πολεοδομικούς /περιβαλλοντικούς λόγους καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του. -Επισημαίνεται ότι, στη συνοικία – γειτονιά Γ35 «Διάκου - Σαμακιά», όπου εντάσσεται το Ο.Τ./Κ.Χ.3122, προβλέπονται επιπλέον κοινόχρηστοι χώροι και συγκεκριμένα το Ο.Τ./Κ.Χ. Γ3132 και το Ο.Τ./Κ.Χ. Γ3141Α τα οποία έχει ήδη εξασφαλίσει εξολοκλήρου ο Δήμος Πατρέων. Συνεπώς, η διατήρηση του υπόψη κοινόχρηστου χώρου (Ο.Τ./Κ.Χ. 3122) δεν κρίνεται ως πρώτη προτεραιότητα. -Κατόπιν των ανωτέρω εισηγούμεστε τα εξής: -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 Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη, θέτει υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής την παρακάτω πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση Περιοχή «Επέκταση Αρόη – Σαμακιά – Παγώνα», στο Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 , και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους - δρόμους, μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122,Ο.Τ.3123,3124 και 3121 και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167. 6130003 του κ. Οικονόμου Θεόδωρου, ως εξής: -Ειδικότερα, εκ της συνολικής ιδιοκτησίας εμβαδού 1.092,03 τ.μ., με στοιχεία : (55-12-12^Α-13-46-45-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-32-31-30-29-28-55), η οποία εμπίπτει: 1. κατά τμήμα της με εμβαδό : 581,62 τ.μ. και με στοιχεία :

(1-2-3-4-5-6-7-1), εντός του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πλατείας Ο.Τ./Κ.Χ. 3122, -2. κατά τμήμα της με εμβαδό: 510,41 τ.μ. και με στοιχεία: (12-12^Α-13-46-45-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-1-2-3-4-5-6-12) και (33-32-31-30-29-28-55-12-6-7-1-33) εντός των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – οδών, μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122- Ο.Τ. 3124, Ο.Τ./Κ.Χ. 3122-Ο.Τ. 3121 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 – Ο.Τ. 3123. -4.2.1.Τον αποχαρακτηρισμό του Ο.Τ. 3122, από κοινόχρηστο χώρο πλατείας (Κ.Χ) και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμο χώρο, όπως φαίνεται στο συνημμένο από Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη. -4.2.2.Την κατάργηση της Ανωσύμης Οδού μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3123, διότι εξέλιπαν οι λόγοι δημιουργίας του (για τον διαχωρισμό της αρχικής χρήσης του Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και του Ο.Τ. 3123). -4.2.3.Την ενοποίηση των: Ο.Τ. 3122, ανωσύμου οδού μεταξύ των Ο.Τ. 3122 και Ο.Τ. 3123, Ο.Τ. 3123 με την δημιουργία ενός νέου - ενιαίου Ο.Τ. με αριθμό : Ο.Τ. 3122 Στο νέο οικοδομήσιμο χώρο που δημιουργείται (Ο.Τ. 3122) θα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεις γης που ήδη ισχύουν στο υπόλοιπο Ο.Τ. 3123 (προ της ενοποίησης). -4.2.4.Τον υπολογισμό και επιβολή της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας του κ. Θεόδωρου Οικονόμου (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδός Διονύσου συνολικού εμβαδού: 88,80 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% + (1.092,03 – 1.000) τ.μ. X30%} / 2 = (50+100+27,61) τ.μ. / 2 = 177,61/ 2 = 88,80 τ.μ. και προσδιορίζεται στο τμήμα της ιδιοκτησίας του κ. Θεόδωρου Οικονόμου με τα στοιχεία : (Α-1-2-3-4-Β-Γ-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-32-Α) για την πλήρη διάνοιξη της οδού Διονύσου στην υπόψη θέση, όπως φαίνεται στο από Ιούνιο 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη -4.2.5.Τον υπολογισμό και προσδιορισμό των ρυμοτομούμενων εδαφικών τμημάτων της ιδιοκτησίας του κ. Θεόδωρου Οικονόμου (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι -τμήματα οδών μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3124 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. -3121) στα οποία ο ιδιοκτήτης κ. Θεόδωρος Οικονόμου δικαιούνται αποζημίωσης -από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων -τμημάτων κοινοχρήστων οδών και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης: -270,05 τ.μ., όπως φαίνεται στο από Ιούνιο 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού -Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη. -4.2.6.Το ποσό της αποζημίωσης για τα εδαφικά τμήματα, επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, που ανέρχεται σε εμβαδόν: 270,05 τ.μ. και αποτελεί υποχρέωση του Δήμου Πατρέων να αποζημιώσει τον ιδιοκτήτη κ. Οικονόμου Θεόδωρο, 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 27-10-2022 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ιωάννας Καζάνη και το ποσό προς αποζημίωση εκ μέρους του Δήμου Πατρέων ανέρχεται σε 32.469,61€. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ), του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους 2023. -4.2.7. Το ανωτέρω ποσό των 32.469,61€, περιλαμβάνεται στην με αριθ πρωτ. 11.173/10-8-2023 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ :6Π55ΩΞΙ-3ΣΑ). -4.2.8. 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. -4.2.9. 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 : 20μ. πρόσωπο – 750 τ.μ. εμβαδό -Παρεκκλίσεις: 6μ. πρόσωπο – 120 τ.μ. εμβαδό (προ της 2-6-1992) 6μ. πρόσωπο – 120 τ.μ. εμβαδό, δημιουργηθέντα από πράξη εφαρμογής -2. Συντελεστής Δόμησης : -Σ.Δ. : 0,60 -Μ.Σ.Δ. : 0,60 (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. Πατρών του Δ. Πατρών 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 : 7,50 μ. + 1,50 μ. ΣΤΕΓΗ -5.Παρεκκλίσεις όρων Δόμησης -Σ.Δ. : 1,2 Για Οικόπεδο < 200τ.μ. και Συνολική Δόμηση 120 τ.μ. -6.Χρήση Γης. -Σύμφωνα με το από 5-5-92/ΦΕΚ 527Δ'2-6-1992 Προεδρικό Διάταγμα 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 της υπόψη περιοχής 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. -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 Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200). -Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού Δόμησης, Δημοτικής Περιουσίας & Δ.Ε. Μεσσήνιας, Παραλίας, Βραχνεϊκών 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 από 30-7-2021 αρχική αίτηση του κ. Θεόδωρου Οικονόμου.
2. Το υπ. αριθ. 39399/9-8-2021 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.
3. Την από 15-12-2021 νεότερη αίτηση του κ. Θεόδωρου Οικονόμου.
4. Τις διατάξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79^{Α'}/2012).
5. Τις διατάξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269^{Α'}/2014).
6. Τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Αναλυτικά:

Με την από 30-7-2021 αίτηση του κ. Οικονόμου Θεόδωρου (σχετικό 1), ζητήθηκε η τροποποίηση του σχεδίου πόλης στην περιοχή «Επέκταση Αρόη – Σαμακιά – Παγώνα» του σχεδίου πόλης Πατρών μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122, Ο.Τ. 3123, 3124 και 3121, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του η οποία κατά τμήμα της έχει χαρακτηριστεί ως τμήμα κοινοχρήστων χώρων οδών και κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος πλατείας (Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245^{Α'}/2020).

Στη συνέχεια η Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης με το ως άνω σχετικό (2) έγγραφό της ζήτησε την συμπλήρωση του υποβληθέντος φακέλου αλλά και του

υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος με τα απαιτούμενα στοιχεία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Με την από 15-12-2021 νεότερη αίτηση του κ. Θεόδωρου Οικονόμου (σχετικό 3), υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία τα στοιχεία που ζητήθηκαν.

Το αίτημα (σχετικό 3) του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Νοέμβριος 2021, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό κ. Πολύδωρο Σπινθουράκη, σύμφωνα με το οποίο, το υπόψη ακίνητο με **ΚΑΕΚ 061676130003** και στοιχεία (55-12-12^Α-13-46-45-44-43-42-41-40-39—38-37-36-35-34-33-32-31-30- 29-28-55) **συνολικού εμβαδού Ε=1.092, 33 τ.μ.**, εμπίπτει, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, **κατά τμήμα του σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. 3122, εμβαδού : 581,62 τ.μ. και κατά το υπόλοιπο τμήμα του σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους δρόμους μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 1324 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ.3121, εμβαδού : 510,41 τ.μ. στην περιοχή «Επέκταση Αρόη – Σαμακιά – Παγώνα».**

Ειδικότερα στο από Ιουνίου 2023 επικαιροποιημένο (μετά τις συμπληρώσεις – υποδείξεις της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης) τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200 του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη , αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως στην υπόψη θέση, σύμφωνα με την οποία:

- 1) **Αποχαρακτηρίζει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του Ο.Τ./Κ.Χ 3122 για την δημιουργία πλατείας και τον κοινόχρηστο χώρο δρόμο μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3123 και τον καθιστά - αποδίδει οικοδομήσιμο, συνολικού εμβαδού Ε= 733, 18 τ.μ.**
- 2) **Υπολογίζει και επιβάλλει την υποχρεωτική εισφορά σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδός Διονύσου) με στοιχεία (Α-1-2-3-4-Β-Γ-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-32-Α) εμβαδού : 88,80 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).**
- 3) **Υπολογίζει και επιβάλλει τα εμβαδά στα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι τμήματα οδών μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3124 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3121) στα οποία ο ιδιοκτήτης κ. Θεόδωρος Οικονόμου δικαιούνται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης : 270,05 τ.μ.,**

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το από 5-5-1992 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 527Δ/2-6-1992), εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 33 «Αρόη», 36 «ΚΕΤΕΣ», 37 «Γηροκομείου, Τζολείκα» , του Δήμου Πατρέων, (ν. Αχαΐας).

Το Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122 της περιοχής « Επέκταση Αρόη – Σαμακιά – Παγώνα», όπου εμπίπτει τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (1-2-3-4-5-6-7) καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος - πλατείας με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Επίσης, οι χώροι μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122- Ο.Τ. 3124, Ο.Τ./Κ.Χ. 3122-Ο.Τ. 3121 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 – Ο.Τ. 3123, όπου εμπίπτουν τα τμήματα του υπόψη ακινήτου με στοιχεία (12-12^Α-13-46-45-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-1-2-3-4-5-6-12) και (33-32-31-30-29-28-55-12-6-7-1-33), αποτυπώνονται ως κοινόχρηστοι χώροι δρόμοι με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης.

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την έκθεση τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Γεωργίου Πέρρα, το ως άνω ακίνητο με ΚΑΕΚ 061676130003 ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον κ. Θεόδωρο Οικονόμου.

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

2. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων

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

- Το υπ. αριθ. πρωτ. **569553/2-12-2021** έγγραφο της **Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας**, σύμφωνα με το οποίο η υπόψη έκταση βρίσκεται πλησίον αλλά εκτός των ορίων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της Παγώνας Πατρών και σύμφωνα με την από 01-12-2021 αυτοψία του αρμοδίου αρχαιοφύλακα δεν παρουσιάζει ορατές αρχαιότητες.
- Το υπ. αριθ. πρωτ. **26627/17-2-2022** έγγραφο του **Δασαρχείου Πατρών**.

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν.4759/2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε, υποβλήθηκε το με αριθ. πρωτ. 5044/9-9-2021 κτηματολογικό φύλλο και το υπ. αριθ. 5043/2021 κτηματογραφικό διάγραμμα του Κτηματολογικού Γραφείου Πατρών.

3. Αρμοδιότητα – νομοθεσία

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

Με την δημοσίευση στο υπ. αριθ. 245^Α 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 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:

A) 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

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 αρθθέν 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).**

Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως προσδιορίζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, **σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ2375 Β'7-6-2021 απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών**, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων με έναρξη ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022, ανέρχεται στο ποσό των **131.567,76€ (σχετικό το από 16-3-2022 φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Μαρίας Αποστολοπούλου).**

Για το τρέχον έτος **2023**, στον κωδικό **Κ.Α.40-7111.00013 (Ιδιοι Πόροι & ΣΑΤΑ)** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, το υπόλοιπο ποσό προς δέσμευση (ημερομηνία ενημέρωσης: 10-8-2023) ανέρχεται σε: **443.331,61€**.

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.

Επιπλέον, 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 Διεύθυνση Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού και Δόμησης και η αρμόδια εισηγήτρια Αντιδήμαρχος, λαμβάνοντας υπόψη, την υποχρέωση συμμόρφωσης του Δήμου προς τα οριζόμενα στις σχετικές (1) και (3) αιτήσεις του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /2020, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι στον κωδικό **40-7111.00013** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2023 υπάρχει μεν διαθέσιμη πίστωση ποσού **443.331,61€**, η οποία όμως δεν επαρκεί για την επανακήρυξη όλων των αρθθέντων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης και ειδικότερα αυτών που κρίνονται ως πρώτης προτεραιότητας, **θέτουν υπ' όψιν των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, που συνίσταται στην απόδοση τμήματος του προαναφερόμενου ακινήτου ως οικοδομήσιμου, μετά από τη δέσμευση της, κατά νόμο οφειλόμενης εισφοράς σε γη καθώς και στην μερική επανακήρυξη του αρθθέντος σχεδίου πόλεως, στη συγκεκριμένη θέση, με διατήρηση τμημάτων των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων –δρόμων μεταξύ των Ο.Τ. 3121,3123,3124 και του Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122, για πολεοδομικούς /περιβαλλοντικούς λόγους καθώς και**

για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του.

Επισημαίνεται ότι, στη συνοικία – γειτονιά Γ35 «Διάκου - Σαμακιά», όπου εντάσσεται το Ο.Τ./Κ.Χ.3122, προβλέπονται επιπλέον κοινόχρηστοι χώροι και συγκεκριμένα το Ο.Τ./Κ.Χ. Γ3132 και το Ο.Τ./Κ.Χ. Γ3141Α τα οποία έχει ήδη εξασφαλίσει εξολοκλήρου ο Δήμος Πατρέων. Συνεπώς, η διατήρηση του υπόψη κοινόχρηστου χώρου (Ο.Τ./Κ.Χ. 3122) δεν κρίνεται ως πρώτης προτεραιότητας.

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 Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει την παρακάτω πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση Περιοχή «Επέκταση Αρόη – Σαμακιά – Παγώνα», στο Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 , και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους - δρόμους, μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122, Ο.Τ.3123,3124 και 3121 και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167. 6130003 του κ. Οικονόμου Θεόδωρου, ως εξής :

Ειδικότερα, εκ της συνολικής ιδιοκτησίας εμβαδού **1.092,03 τ.μ.**, με στοιχεία: (55-12-12^Α-13-46-45-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-32-31-30-29-28-55), η οποία **εμπίπτει:**

Α) κατά τμήμα της με εμβαδό: 581,62 τ.μ. και με στοιχεία : (1-2-3-4-5-6-7-1), εντός του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πλατείας Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 ,

Β) κατά τμήμα της με εμβαδό: 510,41 τ.μ. και με στοιχεία : (12-12^Α-13-46-45-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-1-2-3-4-5-6-12) και (33-32-31-30-29-28-55-12-6-7-1-33) εντός των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – οδών, μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 3122- Ο.Τ. 3124, Ο.Τ./Κ.Χ. 3122-Ο.Τ. 3121 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 – Ο.Τ. 3123.

1. Τον απογαρκτηρισμό του Ο.Τ. 3122, από κοινόχρηστο χώρο πλατείας (Κ.Χ) και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου, όπως φαίνεται στο συνημμένο από Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη.
2. Την κατάργηση της Αωνύμης Οδού μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3123, διότι εξέλιπαν οι λόγοι δημιουργίας του (για τον διαχωρισμό της αρχικής χρήσης του Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και του Ο.Τ. 3123).
3. Την ενοποίηση των: Ο.Τ. 3122, ανωνύμου οδού μεταξύ των Ο.Τ. 3122 και Ο.Τ. 3123, Ο.Τ. 3123 με την δημιουργία ενός νέου - ενιαίου Ο.Τ. με αριθμό: Ο.Τ. 3122 Στο νέο οικοδομήσιμο χώρο που δημιουργείται (Ο.Τ. 3122) θα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεις γης που ήδη ισχύουν στο υπόλοιπο Ο.Τ. 3123 (προ της ενοποίησης).
4. Τον υπολογισμό και επιβολή της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας του κ. Θεόδωρου Οικονόμου (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδός Διονύσου συνολικού εμβαδού: **88,80τ.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 : $Eισφ = \{500 \text{ τ.μ.} \times 10\% + 500 \text{ τ.μ.} \times 20\% + (1.092,03 - 1.000) \text{ τ.μ.} \times 30\%\} / 2 = (50+100+27,61) \text{ τ.μ.} / 2 = 177,61 / 2 = 88,80 \text{ τ.μ.}$ και προσδιορίζεται στο τμήμα της ιδιοκτησίας του κ. Θεόδωρου Οικονόμου με τα στοιχεία: (Α-1-2-3-4-Β-Γ-44-43-42-41-40-39-

38-37-36-35-34-33-32-A) για την πλήρη διάνοιξη της οδού Διονύσου στην υπόψη θέση, όπως φαίνεται στο από Ιούνιο 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη.

5. **Τον υπολογισμό και προσδιορισμό των ρυμοτομούμενων εδαφικών τμημάτων της ιδιοκτησίας του κ. Θεόδωρου Οικονόμου (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι τμήματα οδών μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3124 και Ο.Τ./Κ.Χ. 3122 και Ο.Τ. 3121) στα οποία ο ιδιοκτήτης κ. Θεόδωρος Οικονόμου δικαιούται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων τμημάτων κοινοχρήστων οδών και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης: 270,05 τ.μ., όπως φαίνεται στο από Ιούνιο 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Πολύδωρου Σπινθουράκη**
6. Το ποσό της αποζημίωσης για τα εδαφικά τμήματα, επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, που ανέρχεται σε **εμβαδόν: 270,05 τ.μ. και αποτελεί υποχρέωση του Δήμου Πατρέων να αποζημιώσει τον ιδιοκτήτη κ. Οικονόμου Θεόδωρο, 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 27-10-2022 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ιωάννας Καζάνη και το ποσό προς αποζημίωση εκ μέρους του Δήμου Πατρέων ανέρχεται σε **32.469,61€**. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ), του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους 2023.
7. Το ανωτέρω ποσό των **32.469,61€**, περιλαμβάνεται στην με αριθ πρωτ. 11.173/10-8-2023 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ :6Π55ΩΞΙ-3ΣΑ).
8. 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.
9. **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 : 20μ. πρόσωπο – 750 τ.μ. εμβαδό
 Παρεκκλίσεις : 6μ. πρόσωπο – 120 τ.μ. εμβαδό (προ της 2-6-1992)
 6μ. πρόσωπο – 120 τ.μ. εμβαδό, δημιουργηθέντα από πράξη
 Εφαρμογής
- 2. Συντελεστής Δόμησης:**
Σ.Δ. : 0,60
Μ.Σ.Δ. : 0,60 (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 : 7,50 μ. + 1,50 μ. ΣΤΕΓΗ

5.Παραεκκλίσεις όρων Δόμησης

Σ.Δ. : 1,2 Για Οικόπεδο < 200τ.μ. και Συνολική Δόμηση 120 τ.μ.

6.Χρήση Γης.

Σύμφωνα με το από 5-5-92/ΦΕΚ 527Δ'2-6-1992 Προεδρικό Διάταγμα 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 της υπόψη περιοχής 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.

- 10. 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).

Ο Πρόεδρος

Τα Παρόντα Μέλη

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛ

**ΜΠΑΚΑΛΑΡΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΑΣΠΡΑΓΚΑΘΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ
ΠΕΛΕΚΟΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ**