



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αριθμός Απόφασης 878

**45^η Συνεδρίαση
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων
της 9^{ης} Οκτωβρίου 2024**

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 9^η Οκτωβρίου 2024**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **46/04-10-2024**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη απόφασης στα (85) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

1] Αναστασίου Μιχάλης – Πρόεδρος, **2]** Μελάς Παναγιώτης - τακτικό μέλος, **3]** Πετρόπουλος Παναγιώτης – τακτικό μέλος, **4]** Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, **5]** Σίμου Αικατερίνη – τακτικό μέλος, **6]** Αϊβαλής Βασίλειος – τακτικό μέλος, **7]** Αγγελής Απόστολος – αναπληρωματικό μέλος και **8]** Οικονόμου Φίλιππος – αναπληρωματικό μέλος.

Ο κ. Ψωμάς Πέτρος - τακτικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 74^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός Απόφασης 874/2024) και αποχώρησε από αυτή κατά τη συζήτηση του 71^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός Απόφασης 947/2024)

Ο κ. Σβόλης Κωνσταντίνος – Αντιπρόεδρος και η κα Τογιοπούλου Αναστασία – 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 αριθ. (3) θέμα της ημερησίας διατάξεως, «Τροποποίηση Σχεδίου Πόλεως Πατρών, σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ και σε τμήματα προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – δρόμων, πεζόδρομων (τμήμα οδού Αμερικής μεταξύ των Ο.Τ. 1444 και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ), (τμήμα οδού Δοϊράνης μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1428), (τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β), και (τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ), της περιοχής «1^η Αρκτικής φάση επέκτασης», λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης ακινήτου ιδιοκτησίας κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 89 και 90 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)», (σχετικό το υπ' αριθ. 13421/24-09-2024 διαβιβαστικό του αναπληρωτή κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την αριθ. 13169/19-09-2024 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού- Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού, Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήνης, Παραλίας και Βραχνηϊκών - Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης – Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού), η οποία έχει ως εξής: «Προς τον κ. Πρόεδρο της Δημοτικής Επιτροπής - (δια του κ. Δημάρχου) - Σχετικά: - 1. Η από 20-11-2023 αρχική αίτηση του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου. (χρέωση της 20-11-23). - 2. Το υπ. αριθ. 119797/12-12-2023 έγγραφο της Υπηρεσίας μας για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων. -3. Η από 21-06-2024 νεότερη αίτηση του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου. (χρέωση της 13-8-24). -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 20-11-2023 αίτηση του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου (σχετικό 1), ζητήθηκε η τροποποίηση του σχεδίου πόλης στην περιοχή «1^η Αρκτική φάση επέκτασης» του σχεδίου πόλης Πατρών μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ, Ο.Τ.Κ.Χ. 1446β και Ο.Τ. 1444, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως τμήμα κοινοχρήστου χώρου – πλατείας και ως τμήμα κοινόχρηστων χώρων – δρόμων (οδός Αμερικής – πεζόδρομος), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245^Α/2020). -Στη συνέχεια η Υπηρεσία μας 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 21-06-2024 νεότερη αίτηση του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου (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 2023, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό κ. Αθανάσιο-Ευάγγελο Κτενά, σύμφωνα με το οποίο, το υπόψη ακίνητο με ΚΑΕΚ 061674161004 και στοιχεία (1-Τ26-3-4-4^Α-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1) συνολικού εμβαδού Ε=740,04 τ.μ., εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών: -*Κατά τμήμα του σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ, εμβαδού 573,74 τ.μ. -*και κατά το υπόλοιπο τμήμα του σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους – δρόμους μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και 1444 (τμήμα οδού Αμερικής), Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1428 (τμήμα οδού Δοϊράνης), Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 14446β (τμήμα πεζόδρομου), και Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ (τμήμα πεζόδρομου) στην περιοχή «1^η Αρκτική φάση επέκτασης». -Ειδικότερα στο από Ιουνίου 2024 επικαιροποιημένο (μετά τις συμπληρώσεις – υποδείξεις της Υπηρεσίας μας) τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200 του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου-Ευάγγελου Κτενά, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως στην υπόψη θέση, σύμφωνα με την οποία: -1) αποχαρακτηρίζει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του Ο.Τ./Κ.Χ 1446δ για την δημιουργία πλατείας και τον καθιστά - αποδίδει οικοδομήσιμο, αποχαρακτηρίζει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τμήματος του κοινόχρηστου χώρου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ, συνολικού εμβαδού Ε= 573, 74 τ.μ. -2) υπολογίζει και επιβάλλει την υποχρεωτική εισφορά σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα (Β) της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδού Αμερικής) με στοιχεία (16-1-Τ26-17-16) εμβαδού : 48,30 τ.μ., καθώς και στο ρυμοτομούμενο τμήμα (Γ) της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδού Δοϊράνης) με στοιχεία (3-4-4^Α-Τ25-3) εμβαδού : 0,71 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 (Δ) της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι τμήματα οδών μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1444), με στοιχεία (11-12- 13-14-15-16-17-11-Τ36-11) στα οποία ο ιδιοκτήτης κ. Αλέξιος Φιλιππόπουλος, δικαιούται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης : 117,29 τ.μ., -Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του φακέλου, θέτει υπόψη σας και των μελών της Δημοτικής Επιτροπής τα κάτωθι: -1.Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς -Με το από 15-04-1972 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 97Δ/03-05-1972), το Ο.Τ./Κ.Χ. 1446 της περιοχής «1^η Αρκτικής φάσης επέκτασης» καθορίστηκε κοινόχρηστος χώρος (πλατεία), με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. -Με την

υπ. αριθ. 15/2003/ΦΕΚ 440Δ'9-5-2003 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας, τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλης στην υπόψη θέση. Ακολούθησε η υπ. αριθ. 17340/25-11-2010/ΦΕΚ 551 ΑΑΠ/23-12-2010 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας με θέμα «Εγκριση σημειακής τροποποίησης για την επέκταση και διαπλάτυνση υπάρχοντος δρόμου και τον καθορισμό νέου πεζόδρομου, μεταξύ των Ο.Τ. 1446, 1446β, 1446β, 1446γ και 1446δ περιοχής «Αγυιάς», του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Πατρών του Δήμου Πατρών (Ν. Αχαΐας). -Ωστόσο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος, το Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446 δ της περιοχής «1^{ης} Αρκτικής φάσης επέκτασης», όπου εμπίπτει τμήμα του ακινήτου, καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος - πλατείας με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Ο δε κοινόχρηστος χώρος - πεζόδρομος πλάτους 3,00μ μεταξύ των Ο.Τ. 1446δ και Ο.Τ.1446γ, όπου εμπίπτει τμήμα του υπόψη ακινήτου, καθορίστηκε με την υπ. αριθ. 17340/25-11-2010 /ΦΕΚ551ΑΑΠ/23-12-2010 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας. Επίσης, οι χώροι μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ.1444 (τμήμα οδού Αμερικής), των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ.1428 (τμήμα οδού Δοϊράνης) και των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ.1446β (τμήμα ανώνυμου πεζόδρομου), όπου εμπίπτουν τα τμήματα (Β), (Γ) και (Δ) του υπόψη ακινήτου, αποτυπώνονται ως κοινόχρηστοι χώροι δρόμοι και πεζόδρομος, αντίστοιχα με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης καθώς και με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις. -Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την έκθεση τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Ευσταθίου Τζέφριου, το ως άνω ακίνητο με ΚΑΕΚ 061674161004 ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον κ. Αλέξιο Φιλιππόπουλο. -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. 40299/08-2-2022 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο η υπόψη έκταση βρίσκεται εκτός των ορίων του κληρονομούμενου αρχαιολογικού χώρου της αρχαίας Πάτρας και σύμφωνα με την από 08-22-2022 αυτοψία του αρμοδίου αρχαιοφύλακα δεν παρουσιάζει ορατές αρχαιότητες. -*Το υπ. αριθ. πρωτ.53771/13-8-2024 έγγραφό μας προς το Δασαρχείο 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 υπ. αριθ. 8488/6-6-2023 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. 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 Κοινοφελών Χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της. -Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά (αθροιστικά) οι ακόλουθες προϋποθέσεις: -Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, επιβάλλουν την διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινοφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και -Β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου Δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα. -Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης». -Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε να επανεπιβάλλει το 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). -Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/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 287.527,96 € (σχετικό το από 10-6-2024 φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Αικατερίνης Φωτοπούλου). -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.». 4. Εισηγήση της Δ/σης Πολ/κου Κυκλ/κου Σχεδ/σμου και Δόμησης **-4.1. Κύρια Εισηγήση της Δ/σης Πολ/κου Σχεδ/σμου - Η Δ/ση Πολ/κού–Κυκλ/κού Σχ/σμού & Δόμησης, 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. 1446δ επί της οδού Αμερικής, τμήματος του κοινόχρηστου χώρου – πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ και τμημάτων προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – δρόμων (τμήμα οδού Αμερικής μεταξύ των Ο.Τ. 1444 και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ), (τμήμα οδού Δοϊράνης μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1428) και (τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β), για πολεοδομικούς/περιβαλλοντικούς λόγους, καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινοχρήστων 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). Από τα στοιχεία του χάρτη Π3δ που συνοδεύει την προαναφερόμενη απόφαση έγκρισης Γ.Π.Σ. Πατρών, προκύπτει ότι ο κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (οδός Αμερικής) κατηγοριοποιείται στο Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο, ενώ το τμήμα του πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ και Ο.Τ. 1446γ, το τμήμα της οδού Δοϊράνης (μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ.1428), καθώς και το τμήμα του πεζόδρομου (μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ.Κ.Χ. 1446β, αποτυπώνονται ως κοινόχρηστοι χώροι. -Συνεπώς, πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση. -Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση στον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013, ποσού 287.527,96 €, 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 18-07-24 φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Αικατερίνης Φωτοπούλου). **-4.2 Εναλλακτική Εισηγήση της Υπηρεσίας και Εισηγήση αρμόδιου Αντιδημάρχου** -Η Δ/ση Πολ/κου Κυκλ/κου 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 40-7111.00012 του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2024 δεν υπάρχει διαθέσιμη πίστωση η οποία να επαρκεί για την επανακήρυξη όλων των αρθέντων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης και ειδικότερα αυτών που κρίνονται ως πρώτης προτεραιότητας, 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 προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων – δρόμων (τμήμα οδού Αμερικής μεταξύ των Ο.Τ. 1444 και Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ), (τμήμα οδού Δοϊράνης μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ.1428) και (τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. /Κ.Χ.1446β), για πολεοδομικούς /περιβαλλοντικούς λόγους καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του. -Επισημαίνεται ότι, στη συνοικία – γειτονιά Γ17 «Γλυφάδα- Παναχαϊκή », όπου εντάσσεται το Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ, προβλέπονται επιπλέον κοινόχρηστοι χώροι και συγκεκριμένα το Ο.Τ./Κ.Χ. 1427 το οποίο έχει ήδη εξασφαλίσει εξολοκλήρου ο Δήμος Πατρέων (σχετ. η υπ. αριθ.186918/3480/9-7-2021/ΦΕΚ424Δ/2021 απόφαση Π.Δ.Ε. -Επιπλέον, με την υπ. αριθ. 15/2003/ΦΕΚ 440Δ'/2003 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας, εγκρίθηκε τροποποίηση σχεδίου πόλης Πατρών στα Ο.Τ.1445 και 1446 της περιοχής Μέσης Αγυιάς (γήπεδο Παναχαϊκής) του Δήμου Πατρέων, με μερικό αποχαρακτηρισμό χώρων πλατείας & πρασίνου λόγω άρσης απαλλοτριώσεως, ως οικοδομήσιμους χώρους. -Συνεπώς, η διατήρηση του υπόψη κοινόχρηστου χώρου (Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ) δεν κρίνεται ως πρώτης προτεραιότητας. -Κατόπιν των ανωτέρω εισηγούμαστε 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 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου-Ευάγγελου Κτενά, θέτει υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής, την παρακάτω πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως, σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ, και σε τμήματα προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων – δρόμων, πεζόδρομων (τμήμα οδού Αμερικής μεταξύ των Ο.Τ. 1444 και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446 δ), (τμήμα οδού Δοϊράνης μεταξύ των Ο.Τ./ Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1428), (τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β) και (τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ), της περιοχής «1^{ης} Αρκτικής φάσης επέκτασης», λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτριώσεως ακινήτου ιδιοκτησίας κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.6130003, ως εξής: -Ειδικότερα, εκ της συνολικής ιδιοκτησίας εμβαδού 740,04 τ.μ., με στοιχεία: (1-2-3-T26-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1), η οποία εμπίπτει: -1.κατά τμήμα της με εμβαδό: 573,74 τ.μ., εντός του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πλατείας Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και εντός του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ. -2. και κατά το υπόλοιπο τμήμα της με εμβαδό: 166,30 τ.μ. σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους – δρόμους μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και 1444 (τμήμα οδού Αμερικής), Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1428 (τμήμα οδού Δοϊράνης) και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 14446β (τμήμα πεζόδρομου), στην περιοχή «1^η Αρκτική φάση επέκτασης». -4.2.1.Τον αποχαρακτηρισμό του Ο.Τ. Κ.Χ. 1446δ, από κοινόχρηστο χώρο πλατείας (Κ.Χ) και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου, όπως φαίνεται στο συνημμένο από Ιουνίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου-Ευάγγελου Κτενά. -4.2.2.Την κατάργηση τμήματος του πεζόδρομου πλάτους 3,00μ. μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ, διότι εξέλιπαν οι λόγοι δημιουργίας του (για τον διαχωρισμό της αρχικής χρήσης του Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και του Ο.Τ. 1446γ). -4.2.3.Την ενοποίηση των: Ο.Τ. 1446 γ και Ο.Τ.Κ.Χ.1446δ, με την δημιουργία ενός

νέου - ενιαίου Ο.Τ. με αριθμό: *Ο.Τ. 1446γ*. Στο νέο οικοδομήσιμο χώρο που δημιουργείται (*Ο.Τ. 1446γ*) θα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεις γης που ήδη ισχύουν στο υπόλοιπο Ο.Τ. 1446γ (προ της ενοποίησης). -4.2.4.Τον υπολογισμό και επιβολή της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, στα ρυμοτομούμενα τμήματα (Β) και (Γ) της ιδιοκτησίας του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου (τμήμα προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων οδού Αμερικής και οδού Δοϊράνης) συνολικού εμβαδού: 49,01 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: $\text{Εισφ} = \{500 \text{ τ.μ.} \times 10\% + 240,04 \text{ τ.μ.} \times 20\% / 2 = 50 + 48,008 / 2 = 49,01 \text{ τ.μ.}$ και προσδιορίζεται στο τμήμα της ιδιοκτησίας του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου με τα στοιχεία: τμήμα (Β) με στοιχεία (16-1-Τ26-17-16) και τμήμα (Γ) με στοιχεία (3-4-4 Α-Τ25-3) για την πλήρη διάνοιξη των οδών Αμερικής και Δοϊράνης στην υπόψη θέση αντίστοιχα, όπως φαίνεται στο από Ιούνιο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου-Ευάγγελου Κτενά. -4.2.5.Τον υπολογισμό και προσδιορισμό του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος (Δ) της ιδιοκτησίας του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου, (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι δρόμοι – τμήμα οδού Αμερικής μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1444 τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β και τμήμα του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου πλατείας Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β -στα οποία ο ιδιοκτήτης κ. Αλέξιος Φιλιππόπουλος δικαιούνται αποζημίωσης -από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προαναφερθέντων -τμημάτων κοινοχρήστων οδών και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης: -117,29 τ.μ., όπως φαίνεται στο από Ιούνιο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του - Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου-Ευάγγελου Κτενά. -4.2.6.Το ποσό της αποζημίωσης για τα εδαφικά τμήματα, επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, που ανέρχεται σε εμβαδόν: 117,29 τ.μ. και αποτελεί υποχρέωση του Δήμου Πατρέων να αποζημιώσει τον ιδιοκτήτη κ. Φιλιππόπουλο Αλέξιο, 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 18-07-2024 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Αικατερίνης Φωτοπούλου και το ποσό προς αποζημίωση εκ μέρους του Δήμου Πατρέων ανέρχεται σε 33.756,09€. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α.40-7111.00012 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ), του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους 2024. -4.2.7.Το ανωτέρω ποσό των 33.756,09€, περιλαμβάνεται στην με αριθ. πρωτ. 9930/18-07-2024 Απόφαση Ανάλυσης Υποχρέωσης (ΑΔΑ:6ΛΠΕΩΞΙ-ΡΟΡ). -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: 13μ. πρόσωπο – 500 τ.μ. εμβαδό -Παρεκκλίσεις: 10μ. πρόσωπο – 200 τ.μ. εμβαδό (προ της 3-5-1972) -2. Συντελεστής Δόμησης: -Σ.Δ.: 1,60 -Μ.Σ.Δ.: 1,60 (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: 40%(πρώην πανταχόθεν ελεύθερο) -4.Ύψος:

16,50 μ. , 5 Όροφοι. -Χρήση Γης: -Για την υπόψη περιοχή, με το εγκριτικό της Π. Δ/γμα (σχετ. το από 15-4-1972/ΦΕΚ 97Δ'/3-5-1972), δεν έχουν θεσμοθετηθεί χρήσεις γης. Όμως, σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γ.Π.Σ. της πόλης των Πατρών (σχετ. η αρ. 5509/103135/23.11.2011 – ΦΕΚ 358ΑΑΠ/30.12.2011 απόφαση ΓΓΑΔΠΔΕΙ) η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση της ευρύτερης περιοχής όπου εμπίπτει και το υπόψη Ο.Τ., είναι «κατοικία 2^{ης} βαθμίδας» με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης αυτές που αναφέρονται στην παρ.Β2 του άρθρου 10 της προαναφερόμενης απόφασης. Σύμφωνα με τη παρ.8 του άρθρου 4 του Ν.2508/1997, οι κατά Γ.Π.Σ. προβλεπόμενες χρήσεις γης είναι δεσμευτικές. -4.3.9.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), 89 (παρ. 1), και 90 (παρ.1) του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) -Συνημμένο: Το από Ιουνίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200). –Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού- Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού, Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσάτιδος, Παραλίας και Βραχνηϊκών, κα Αναστασία Τογιοπούλου.-

Η Δημοτική Επιτροπή, άκουσε τον κ. Πρόεδρο, τον Διευθυντή Πολεοδομικού και Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού του Δήμου Πατρέων και τις τοποθετήσεις των υπολοίπων μελών.

Με τη διευκρίνιση ότι κατά την ψηφοφορία οι κ.κ. Οικονόμου Φίλιππος και Ψωμάς Πέτρος δήλωσαν ότι ψηφίζουν «κατά», **η Δημοτική Επιτροπή**,

ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Έχοντας υπόψη:

1. Την από 20-11-2023 αρχική αίτηση του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου.(χρέωση της 20-11-23).
2. Το υπ. αριθ. 119797/12-12-2023 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.
3. Την από 21-06-2024 νεότερη αίτηση του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου (χρέωση της 13-8-24).
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 20-11-2023 αίτηση του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου (σχετικό 1), ζητήθηκε η τροποποίηση του σχεδίου πόλης στην περιοχή « 1^η Αρκτική φάση επέκτασης» του σχεδίου πόλης Πατρέων μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ, Ο.Τ.Κ.Χ. 1446β και Ο.Τ. 1444, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του η οποία έχει χαρακτηριστεί ως τμήμα κοινοχρήστου χώρου – πλατείας και ως τμήμα κοινόχρηστων χώρων – δρόμων (οδός Αμερικής – πεζόδρομος), 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 21-06-2024 νεότερη αίτηση του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου (σχετικό 3), υποβλήθηκαν στην Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης τα στοιχεία που ζητήθηκαν.

Το αίτημα (σχετικό 3) του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Νοέμβριος 2023, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό κ. Αθανάσιο-Ευάγγελο Κτενά, σύμφωνα με το οποίο, το υπόψη ακίνητο με ΚΑΕΚ 061674161004 και στοιχεία (1-T26-3-4-4^A-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1) συνολικού εμβαδού Ε=740,04 τ.μ., εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών:

- **Κατά τμήμα του σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ, εμβαδού 573,74 τ.μ.**
- **και κατά το υπόλοιπο τμήμα του σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους – δρόμους μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και 1444 (τμήμα οδού Αμερικής), Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1428 (τμήμα οδού Δοϊράνης), Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 1444β (τμήμα πεζόδρομου), και Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ (τμήμα πεζόδρομου) στην περιοχή «1^η Αρκτική φάση επέκτασης».**

Ειδικότερα στο από Ιουνίου 2024 επικαιροποιημένο (μετά τις συμπληρώσεις – υποδείξεις της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης) τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200 του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου-Ευάγγελου Κτενά, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως στην υπόψη θέση, σύμφωνα με την οποία:

- 1) **Αποχαρακτηρίζει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του Ο.Τ./Κ.Χ 1446δ για την δημιουργία πλατείας και τον καθιστά - αποδίδει οικοδομήσιμο, αποχαρακτηρίζει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τμήματος του κοινόχρηστου χώρου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ, συνολικού εμβαδού Ε= 573, 74 τ.μ.**
- 2) **Υπολογίζει και επιβάλει την υποχρεωτική εισφορά σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα (Β) της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδού Αμερικής) με στοιχεία (16-1-T26-17-16) εμβαδού: 48,30 τ.μ., καθώς και στο ρυμοτομούμενο τμήμα (Γ) της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδού Δοϊράνης) με στοιχεία (3-4-4^A-T25-3) εμβαδού: 0,71 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 επιβάλει τα εμβαδά στα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα (Δ) της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι τμήματα οδών μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1444), με στοιχεία (11-12- 13-14-15-16-17-11-T36-11) στα οποία ο ιδιοκτήτης κ. Αλέξιος Φιλιππόπουλος, δικαιούται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνοιξη των προναφερθέντων κοινοχρήστων οδών και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης: 117,29 τ.μ.,**

Λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του φακέλου, τίθενται αναλυτικά τα κάτωθι:

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το από 15-04-1972 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 97Δ/03-05-1972), το Ο.Τ./Κ.Χ. 1446 της περιοχής «1^η Αρκτικής φάσης επέκτασης» καθορίστηκε κοινόχρηστος χώρος (πλατεία), με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης.

Με την υπ. αριθ. 15/2003/ΦΕΚ 440Δ'9-5-2003 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας, τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλης στην υπόψη θέση. Ακολούθησε η υπ. αριθ. 17340/25-11-2010/ΦΕΚ 551 ΑΑΠ/23-12-2010 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας με θέμα « Έγκριση σημειακής τροποποίησης για την επέκταση και διαπλάτυνση υπάρχοντος δρόμου και τον καθορισμό νέου πεζόδρομου, μεταξύ των Ο.Τ. 1446, 1446β, 1446β, 1446γ και 1446δ περιοχής «Αγυιάς», του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Πατρέων του Δήμου Πατρέων (Ν. Αχαΐας).

Ωστόσο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος, το Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446 δ της περιοχής «1^{ης} Αρκτικής φάσης επέκτασης», όπου εμπίπτει τμήμα του ακινήτου, καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος - πλατείας με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Ο δε κοινόχρηστος χώρος - πεζόδρομος πλάτους 3,00μ μεταξύ των Ο.Τ. 1446δ και Ο.Τ.1446γ, όπου εμπίπτει τμήμα του υπόψη ακινήτου, καθορίστηκε με την υπ. αριθ. 17340/25-11-2010 /ΦΕΚ551ΑΑΠ/23-12-2010 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας. Επίσης, οι χώροι μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ.1444 (τμήμα οδού Αμερικής), των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ.1428 (τμήμα οδού Δοϊράνης) και των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ.1446β (τμήμα ανώνυμου πεζόδρομου), όπου εμπίπτουν τα τμήματα (Β), (Γ) και (Δ) του υπόψη ακινήτου, αποτυπώνονται ως κοινόχρηστοι χώροι δρόμοι και πεζόδρομος, αντίστοιχα με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης καθώς και με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις.

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την έκθεση τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Ευσταθίου Τζέφριου, το ως άνω ακίνητο με ΚΑΕΚ 061674161004 ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον κ. Αλέξιο Φιλιππόπουλο.

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. Έγκρίσεις 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. **40299/08-2-2022** έγγραφο της **Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας**, σύμφωνα με το οποίο η υπόψη έκταση βρίσκεται εκτός των ορίων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της αρχαίας Πάτρας και σύμφωνα με την από 08-22-2022 αυτοψία του αρμοδίου αρχαιοφύλακα δεν παρουσιάζει ορατές αρχαιότητες.
- Το υπ. αριθ. πρωτ.53771/13-8-2024 έγγραφό της Δ/σης Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης προς το **Δασαρχείο 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 υπ. αριθ. 8488/6-6-2023 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:

*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 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).

Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως προσδιορίζομενο 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 287.527,96 € (σχετικό το από 10-6-2024 φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Αικατερίνης Φωτοπούλου).

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.»*.

Η Δ/ση Πολ/κου Κυκλ/κου και Δόμησης και η αρμόδια 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 **40-7111.00012** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2024, δεν υπάρχει διαθέσιμη πίστωση, η οποία να επαρκεί για την επανακήρυξη όλων των αρθέντων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης και ειδικότερα αυτών που κρίνονται ως πρώτης προτεραιότητας, ως εκ τούτου, **θέτει υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής 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 προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – δρόμων (τμήμα οδού Αμερικής μεταξύ των Ο.Τ. 1444 και Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ), (τμήμα οδού Δοϊράνης μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ.1428) και (τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. /Κ.Χ.1446β), για πολεοδομικούς /περιβαλλοντικούς λόγους**

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

Επισημαίνεται ότι, στη συνοικία – γειτονιά Γ17 «Γλυφάδα- Παναχαϊκή», όπου εντάσσεται το Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ, προβλέπονται επιπλέον κοινόχρηστοι χώροι και συγκεκριμένα το Ο.Τ./Κ.Χ. 1427 το οποίο έχει ήδη εξασφαλίσει εξολοκλήρου ο Δήμος Πατρέων (σχετ. η υπ. αριθ.186918/3480/9-7-2021/ΦΕΚ424Δ/2021 απόφαση Π.Δ.Ε. Επιπλέον, με την υπ. αριθ. 15/2003/ΦΕΚ 440Δ'/2003 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας, εγκρίθηκε τροποποίηση σχεδίου πόλης Πατρών στα Ο.Τ.1445 και 1446 της περιοχής Μέσης Αγυιάς (γήπεδο Παναχαϊκής) του Δήμου Πατρέων, με μερικό αποχαρακτηρισμό χώρων πλατείας & πρασίνου λόγω άρσης απαλλοτρίωσης, ως οικοδομήσιμους χώρους. Συνεπώς, η διατήρηση του υπόψη κοινόχρηστου χώρου (Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ) δεν κρίνεται ως πρώτης προτεραιότητας.

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, η Δημοτική Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το από Ιουνίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου-Ευάγγελου Κτενά, εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει την παρακάτω πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως, σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ.1446δ, και σε τμήματα προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – δρόμων, πεζόδρομων (τμήμα οδού Αμερικής μεταξύ των Ο.Τ. 1444 και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446 δ), (τμήμα οδού Δοϊράνης μεταξύ των Ο.Τ./ Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1428), (τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β) και (τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ), της περιοχής «1^{ης} Αρκτικής φάσης επέκτασης», λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης ακινήτου ιδιοκτησίας κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.6130003, ως εξής :

Ειδικότερα, εκ της **συνολικής ιδιοκτησίας** εμβαδού **740,04 τ.μ.**, με στοιχεία: (1-2-3-Τ26-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1), η οποία **εμπίπτει**:

1. Κατά τμήμα της με εμβαδό: 573,74 τ.μ., εντός του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πλατείας Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και εντός του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ.
 2. Και κατά το υπόλοιπο τμήμα της με εμβαδό: 166,30 τ.μ. σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους – δρόμους μεταξύ των Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και 1444 (τμήμα οδού Αμερικής), Ο.Τ. /Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1428 (τμήμα οδού Δοϊράνης) και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 14446β (τμήμα πεζόδρομου), στην περιοχή «1^η Αρκτική φάση επέκτασης».
1. **Τον αποχαρακτηρισμό του Ο.Τ. Κ.Χ. 1446δ, από κοινόχρηστο χώρο πλατείας (Κ.Χ) και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου χώρου,** όπως φαίνεται στο σχετικό από **Ιουνίου 2024** τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου - Ευάγγελου Κτενά.
 2. **Την κατάργηση τμήματος του πεζόδρομου πλάτους 3,00μ. μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1446γ,** διότι εξέλιπαν οι λόγοι δημιουργίας του (για τον διαχωρισμό της αρχικής χρήσης του Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και του Ο.Τ. 1446γ).

3. Την ενοποίηση των: Ο.Τ. 1446 γ και Ο.Τ.Κ.Χ.1446δ, με την δημιουργία ενός νέου - ενιαίου Ο.Τ. με αριθμό: Ο.Τ. 1446γ. Στο νέο οικοδομήσιμο χώρο που δημιουργείται (Ο.Τ. 1446γ) θα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεις γης που ήδη ισχύουν στο υπόλοιπο Ο.Τ. 1446γ (προ της ενοποίησης).
4. Τον υπολογισμό και επιβολή της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, στα ρυμοτομούμενα τμήματα (Β) και (Γ) της ιδιοκτησίας του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου (τμήμα προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων οδού Αμερικής και οδού Δοϊράνης) συνολικού εμβαδού: 49,01 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% + 240,04 τ.μ. X 20% / 2 = 50+48,008/ 2 = 49,01 τ.μ. και προσδιορίζεται στο τμήμα της ιδιοκτησίας του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου με τα στοιχεία: τμήμα (Β) με στοιχεία (16-1-Τ26-17-16) και τμήμα (Γ) με στοιχεία (3-4-4 Α-Τ25-3) για την πλήρη διάνομιξη των οδών Αμερικής και Δοϊράνης στην υπόψη θέση αντίστοιχα, όπως φαίνεται στο από Ιούνιο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου-Ευάγγελου Κτενά.
5. Τον υπολογισμό και προσδιορισμό του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος (Δ) της ιδιοκτησίας του κ. Αλέξιου Φιλιππόπουλου, (προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι δρόμοι – τμήμα οδού Αμερικής μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ. 1444 τμήμα πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ./Κ.Χ. 1446δ και Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β και τμήμα του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου πλατείας Ο.Τ./Κ.Χ. 1446β στα οποία ο ιδιοκτήτης κ. Αλέξιος Φιλιππόπουλος δικαιούνται αποζημίωσης από τον Δήμο Πατρέων για την πλήρη διάνομιξη των προναφερθέντων τμημάτων κοινοχρήστων οδών και για συνολικό εμβαδόν αποζημίωσης: 117,29 τ.μ., όπως φαίνεται στο από Ιούνιο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανάσιου-Ευάγγελου Κτενά.
6. Το ποσό της αποζημίωσης για τα εδαφικά τμήματα, επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, που ανέρχεται σε εμβαδόν: 117,29 τ.μ. και αποτελεί υποχρέωση του Δήμου Πατρέων να αποζημιώσει τον ιδιοκτήτη κ. Φιλιππόπουλο Αλέξιο, 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 18-07-2024 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Αικατερίνης Φωτοπούλου και το ποσό προς αποζημίωση εκ μέρους του Δήμου Πατρέων ανέρχεται σε 33.756,09€. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α.40-7111.00012 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ), του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους 2024.
7. Το ανωτέρω ποσό των 33.756,09€, περιλαμβάνεται στην με αριθ. πρωτ. 9930/18-07-2024 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ:6ΛΠΕΩΞΙ-ΡΟΡ).
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 Πατρέων.

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: 13μ. πρόσωπο – 500 τ.μ. εμβαδό

Παρεκκλίσεις: 10μ. πρόσωπο – 200 τ.μ. εμβαδό (προ της 3-5-1972)

2. Συντελεστής Δόμησης:

Σ.Δ.: 1,60

Μ.Σ.Δ.: 1,60 (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: 40% (πρώην πανταχόθεν ελεύθερο)

4. Ύψος: 16,50 μ. , 5 Όροφοι.

Χρήση Γης:

Για την υπόψη περιοχή, με το εγκριτικό της Π. Δ/γμα (σχετ. το από 15-4-1972/ΦΕΚ 97Δ'3-5-1972), δεν έχουν θεσμοθετηθεί χρήσεις γης. Όμως, σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γ.Π.Σ. της πόλης των Πατρών (σχετ. η αρ. 5509/103135/23.11.2011 – ΦΕΚ 358ΑΑΠ/30.12.2011 απόφαση ΓΓΑΔΠΔΕΙ) η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση της ευρύτερης περιοχής όπου εμπίπτει και το υπόψη Ο.Τ., είναι «κατοικία 2^{ης} βαθμίδας» με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης αυτές που αναφέρονται στην παρ.Β2 του άρθρου 10 της προαναφερόμενης απόφασης. Σύμφωνα με τη παρ.8 του άρθρου 4 του Ν.2508/1997, οι κατά Γ.Π.Σ. προβλεπόμενες χρήσεις γης είναι δεσμευτικές.

10. 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), 89 (παρ. 1), και 90 (παρ.1) του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).

Ο Πρόεδρος

Τα Παρόντα Μέλη

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΛΗΣ

**ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ
ΣΙΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
ΑΪΒΑΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΑΓΓΕΛΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΦΙΛΙΠΠΟΣ
ΨΩΜΑΣ ΠΕΤΡΟΣ**