



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αριθμός Απόφασης 343

**16^η Συνεδρίαση
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων
της 15^{ης} Απριλίου 2025**

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 15^η Απριλίου 2025**, ημέρα **Μ. Τρίτη** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **16/11-04-2025**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα (35) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

1] Αναστασίου Μιχάλης – Πρόεδρος, **2]** Μελάς Παναγιώτης – τακτικό μέλος, **3]** Σίμου Αικατερίνη – τακτικό μέλος, **4]** Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος και **5]** Αγγελής Απόστολος – αναπληρωματικό μέλος.

Ο κ. Πετρόπουλος Παναγιώτης – τακτικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 7^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 344/2025).

Ο κ. Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 7^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 344/2025) και αποχώρησε από αυτή κατά τη συζήτηση του 18^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 355/2025).

Ο κ. Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 18^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 355/2025).

Ο κ. Αγγελής Απόστολος – αναπληρωματικό μέλος, αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 18^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 355/2025).

Οι κ.κ. Σβόλης Κωνσταντίνος – Αντιπρόεδρος και Αϊβαλής Βασίλειος – 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 αριθ. (6) θέμα της ημερησίας διατάξεως, «Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – δρόμο (τμήμα της οδού Χείλωνος Πατρέως) μεταξύ των Ο.Τ. 237 και 238, αποζημίωση προσκυρωτέου εδαφικού τμήματος εντός του Ο.Τ. 238 και αποζημίωση κτίσματος κατοικίας σε ακίνητο συνιδιοκτησίας κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής, στην περιοχή «παλιό σχέδιο» του Σ.Π.Π.», (σχετικό το υπ' αριθ. 5393/10-04-2025 διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την αριθ. 4923/02-04-2025 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού- Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού, Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήτιδος, 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 30-9-2022 αρχική αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης του κ. Αδαμόπουλου Γεωργίου. -2.Το υπ. αριθ. 91409/6-10-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας μας για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων. -3.Η από 5-4-2023 νεότερη αίτηση των κληρονόμων του κ. Αδαμόπουλου Γεωργίου, κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής. -4.Οι δ/ξεις των

άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α΄/2012). -5.Οι δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α΄/2014). -6.Οι δ/ξεις του κεφαλαίου Η΄ του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α΄/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις». -7.Οι δ/ξεις του μέρους Ε΄ άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44Α΄/26-3-2021). -8.Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, -Σε συνέχεια του ως άνω σχετικού (2) εγγράφου της Υπηρεσίας μας, με την από 5-4-2023 αίτηση των κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής (σχετικό 3), υποβλήθηκε φάκελος δικαιολογητικών αναφορικά με την επανέγκριση του σχεδίου πόλης Πατρών στην περιοχή «παλιό σχέδιο», μεταξύ των Ο.Τ.237 και 238, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία τους, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η΄ «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν. 4759/2020(ΦΕΚ 245Α΄/2020). -Το αίτημα των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητριών, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Δεκέμβριος 2022, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από την Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό κα Μαρία Βλάχου. Στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης, με την οποία προτείνεται η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του σχεδίου πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – δρόμο (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως) μεταξύ των Ο.Τ. 237 και 238 της περιοχής «παλιό σχέδιο», στο ακίνητο συνιδιοκτησίας κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής, με ΚΑΕΚ 061673344024. -Επιπροσθέτως, θέτουμε υπόψη σας τον πλήρη φάκελο τροποποίησης του θέματος και σας διαβιβάζουμε συνημμένα πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Δ/νσης μας, που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση, επί τοπογραφικού διαγράμματος (Φεβρουάριος 2025), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200 και θέτουμε υπόψη σας τα κάτωθι: -1.Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς -Με το υπ. αριθ. 2771/4-12-1830 ψήφισμα Κυβερνήτου, εντάχθηκε η περιοχή στο σχέδιο πόλης. Ο χώρος μεταξύ των 237 και 238 της περιοχής «παλιό σχέδιο», όπου εμπίπτει το υπόψη ακίνητο κατά τμήμα του με στοιχεία (1-2-3-4-5-A-T2-B-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-1) εμβαδού Ερυμ.= 135,13 τ.μ., αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως) με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Το υπόλοιπο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (Α-6-7-8-9-10-11-B-T2-A) εμβαδού Επροσκ= 46,21 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 238, σύμφωνα με την δήλωση της υπογράφουσας μηχανικού κας Μαρίας Βλάχου, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (προσκυρωτέο). Εντός του υπόψη οικοπέδου υφίστανται τρία κτίσματα. Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην από Οκτωβρίου 2023 τεχνική έκθεση του ιδιώτη μηχανικού κ. Νίκου Βλάχου το κτίσμα – κατοικία με εμβαδό Ε= 77,67 τ.μ. είναι νομίμως υφιστάμενο, ως κτίριο προ του έτους 1955, λαμβάνοντας υπόψη την αρ. 921008 αεροφωτογραφία του έτους 1952 καθώς και το υπ. αριθ.11510/1913 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου κ. Χρήστου Δημητρόπουλου. Το κτίσμα – λουτρό εμβαδού Ε= 7,50 τ.μ. και το κτίσμα – αποθήκη εμβαδού Ε= 10,00τ.μ., σύμφωνα με την προαναφερόμενη τεχνική έκθεση, έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν.4495/2017 με την υπ. αριθ. 13199457 δήλωση ως υπάρχοντα προ του έτους 1975 και σύμφωνα με τις δ/ξεις του άρθρου 89 παρ. 2^α του Ν.4495/2017, σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Συνεπώς, τα κτίσματα λουτρό και αποθήκη δεν αποζημιώνονται. -Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την από 25-2-2025 έκθεση ελέγχου τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Θεοφάνη Μπογορδό, το ως άνω ακίνητο ανήκει αδιαίρετα στις: -*κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσα κατά

ποσοστό 50%, -*κ. Αδαμοπούλου Ακριβή κατά ποσοστό 50%. -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, σχετικό 3). -2.Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων. -3.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. 82728/11-8-2023 έγγραφο μας προς το Δασαρχείο Πατρών. -*Το υπ. αριθ. 5470/13-1-2023 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων και Μουσείων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο βρίσκεται εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της αρχαίας Πάτρας και έχει οπτική επαφή με αρχαιότητες που εντοπίζονται πλησίον επί της οδού Βασιλείου Ρούφου 121-125 εντός απαλλοτριωμένου οικοπέδου με ορατά τμήματα ρωμαϊκών λουτρών. Επιφανειακά δεν σημειώνονται ορατά αρχιτεκτονικά λείψανα στο εν θέματι ακίνητο. -Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ’ αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε, υποβλήθηκαν το με αριθ. πρωτ. 13778/24-11-2022 Κτηματολογικό Φύλλο και το υπ. αριθ. 13779/24-11-2022 απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου. -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 4), επήλθε μεταβολή στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις διαδικασίες της αυτοδίκαιης άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης. Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 88 του ίδιου νόμου, η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν παρέλθουν: -*Δεκαπέντε έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά ή -*Πέντε έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού, ή -&Δεκαοκτώ μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδα, σύμφωνα με τα άρθ. 18-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων (ν.2882/2001). -Στην παρ. 2 του άρθρου 88 του προαναφερόμενου νόμου αναφέρεται ότι «...Μετά την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα επί του ακινήτου...». -Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020) το Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της

παρ. 2, είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί την διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, είτε προτείνει στον οικείο Περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό (διατήρηση κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της. -Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά (αθροιστικά) οι ακόλουθες προϋποθέσεις: -Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου 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 για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης. -Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε να επανεπιβάλλει το αρθρ. Σχέδιο Πόλεως (εφόσον τούτο κριθεί πολεοδομικά αναγκαίο), διατηρώντας την προβλεπόμενη ρυμοτομία (εν όλω ή εν μέρει) και καταβάλλοντας την αναλογούσα αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, είτε ν' αποδώσει οικοδομήσιμα (εν όλω ή εν μέρει) τα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα ως τμήματα οικοδομικών τετραγώνων, προσδιορίζοντας και την αναλογούσα εισφορά γης επί κοινοχρήστου(-ων) χώρου(-ων). -Επιπροσθέτως, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΝ, «...Είναι δυνατή η «επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης» δηλαδή ο επαναχαρακτηρισμός ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου του συνόλου ή μέρους ενός ακινήτου, μετά από την άρση της απαλλοτρίωσης αυτού, ο οποίος επιτρέπεται μόνο λόγω της αυξημένης πολεοδομικής αναγκαιότητας του χώρου και υπό την προϋπόθεση ότι ο φορέας υπέρ ου η απαλλοτρίωση έχει αποδεδειγμένα τη δυνατότητα να καταβάλει άμεσα τη σχετική αποζημίωση (Ν.4759/2020 αρ. 87 παρ.4).....Από το άρθρο 17 του Συντάγματος και από πάγια νομολογία του ΣτΕ προκύπτει σαφώς ότι η συντέλεση πρέπει να αφορά στο σύνολο της κάθε διαιρετής ιδιοκτησίας δηλαδή στο «ακέрайον» του απαλλοτριούμενου πράγματος γιατί τότε μόνο η αποζημίωση του απαλλοτριούμενου ακινήτου είναι πλήρης και παρέχει τη δυνατότητα αντικατάστασης του πράγματος με ισάξιο. Αντίθετα η μερική συντέλεση της απαλλοτρίωσης μόνο για ένα τμήμα της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας προσκρούει ρητά στη συνταγματική διάταξη, γιατί πάντα ο συνταγματικός νομοθέτης αναφέρεται σε πλήρη αποζημίωση για τη στέρηση της ιδιοκτησίας. Μπορεί δε να οδηγήσει στην αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τελικά στην αδυναμία υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδιασμού, καθώς δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται (Ν.4759/2020 αρ. 89 παρ.3). Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, συμφωνούμε με την άποψη της Υπηρεσίας σας, ότι δηλαδή απαιτείται η αποζημίωση τόσο για το ρυμοτομούμενο όσο και για το προσκυρωτέο τμήμα του οικοπέδου, δηλαδή η εγγραφή πίστωσης στο προϋπολογισμό του Δήμου και για τα δύο αυτά τμήματα του οικοπέδου». -Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως, και την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου καθώς και του κτίσματος - κατοικίας που βρίσκεται εντός του ακινήτου, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ 2375B /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 43.869,68€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας, 20.252,68€ για το προσκυρωτέο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας και 29.382,98€ για το κτίσμα κατοικία εμβαδού E=77,67τ.μ. το οποίο βρίσκεται εντός της ιδιοκτησίας (σχετικά τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου οικοπέδου – κατοικίας, συμβολαιογράφου Πατρών κας Φωτοπούλου Αικατερίνης). -Η γενικότερη οικονομική δυσπραγία του Δήμου μας είναι δεδομένη. Ειδικότερα δε, η εξ' αυτής, αδυναμία διασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του Σχεδίου Πόλεως έχει κατ' επανάληψη δημοσιοποιηθεί αρμοδίως, με υπομνήματα της εκάστοτε Δημοτικής Αρχής και αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, προκειμένου να υπάρξει έκτακτη (εκ μέρους της Πολιτείας) επιχορήγηση, επισημαίνοντας το τεράστιο πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί στην πόλη που απειλείται από μια μη βιώσιμη οικιστική «ανάπτυξη» και περιβαλλοντική επιβάρυνση. Τέλος, κατά την παρούσα χρονική περίοδο, είναι αδύνατη ακόμη και η δανειοδότηση του Δήμου για την κάλυψη των υπόψη αναγκών. - Για τους λόγους αυτούς, και πάντα στα πλαίσια του οικονομικώς εφικτού, στις περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης που αφορούν προβλεπόμενους δρόμους, ο Δήμος –παγίως– επανεπιβάλλει τη ρυμοτομία ενώ, στις περιπτώσεις πλατειών κρίνει κατά περίπτωση (για την εν όλω ή εν μέρει επανεπιβολή τους ή για την αποδέσμευσή τους), με γνώμονα τις ανάγκες της γειτονιάς/συνοικίας σε κοινόχρηστους χώρους, την κεντροβαρικότητα της θέσης τους, τη χωροταξική τους κατανομή και την ιεράρχηση του ρόλου τους στην κατεύθυνση εξυπηρέτησης των κατοίκων κάθε περιοχής. -4.Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Κυκλ/κου Σχεδ/σμου και Δόμησης και Εισήγηση της Αρμόδιας Αντιδημάρχου. -Η Δ/ση Πολ/κού–Κυκλ/κού Σχ/σμού & Δόμησης και η αρμόδια Αντιδήμαρχος, εκτιμώντας ως κορυφαία προτεραιότητα την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων του εν ισχύ πολεοδομικού σχεδιασμού και σημαντική την περιβαλλοντική υποβάθμιση που συνεπάγεται η δραστική μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων του σχεδίου πόλεως από τις πολλαπλές άρσεις απαλλοτρίωσης, εισηγείται τα εξής: -4.1.1.Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, στο ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (1-2-3-4-5-A-T2-B-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-1) εμβαδού Ερυμ=135,13τ.μ. ιδιοκτησίας κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα της οδού Χείλωνος Πατρέως) μεταξύ των Ο.Τ. 237 και 238 της περιοχής «παλιού σχεδίου» του σχεδίου πόλης Πατρών για πολεοδομικούς/περιβαλλοντικούς λόγους, καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινόχρηστων χώρων του. Επισημαίνεται ότι, ο υπόψη κοινόχρηστος χώρος δρόμος (τμήμα της οδού Χείλωνος Πατρέως), στον χάρτη Π3δ που συνοδεύει την υπ. αριθ. 5509/103135/30-12-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης Π.Δ.Ε.Ι. ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), περί «Εγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Νόμου Αχαΐας», αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως), μεταξύ των Ο.Τ. 237 και 238, κρίνεται πολεοδομικά και κυκλοφοριακά αναγκαία, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020, όπως αναλυτικά αναφέρεται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση. -4.1.2.Αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου με στοιχεία (Α-6-7-8-9-10-11-B-T2-A) εμβαδού Επροσκ.=46,21τ.μ. συνιδιοκτησίας κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. -4.1.2.Αποζημίωση του κτίσματος – κατοικίας, που βρίσκεται

εντός του οικοπέδου με εμβαδό E=77,67 τ.μ., το οποίο σύμφωνα με την από Οκτώβριο 2023 τεχνική έκθεση του μηχανικού κ. Ν. Βλάχου, είναι νομίμως υφιστάμενο ως κτίριο προ του έτους 1955, λαμβάνοντας υπόψη την αρ. 921008 αεροφωτογραφία του έτους 1952 καθώς και το υπ. αριθ.11510/1913 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου κ. Χρήστου Δημητρόπουλου.

-4.2.Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020) , που απαιτεί την ύπαρξη «...*πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...*», στις φερόμενες ιδιοκτήτριες κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσα και Αδαμοπούλου Ακριβή: -*για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (1-2-3-4-5-A-T2-B-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-1) εμβαδού Ερυμ. = 135,31τ.μ, η οποία συνίσταται στην διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως), μεταξύ των Ο.Τ. 237 και 238 της περιοχής «παλιό σχέδιο» του Σ.Π.Π. -*για την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (Α-6-7-8-9-10-11-B-T2-A) εμβαδού Επροσκ= 46,21 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ.238 της περιοχής «παλιό σχέδιο» του Σ.Π.Π. -*για την αποζημίωση του κτίσματος κατοικίας εμβαδού E=77,67τ.μ. που βρίσκεται εντός του οικοπέδου, το οποίο σύμφωνα με την από Οκτωβρίου 2023 τεχνική έκθεση του ιδιώτη μηχανικού κ. Νικόλαου Βλάχου είναι νομίμως υφιστάμενο ως κτίριο προ του έτους 1955. -Το τελικό ποσό αποζημίωσης που απαιτείται για την ως άνω προτεινόμενη επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση και για την αποζημίωση του μη αρτίου και μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου καθώς και του κτίσματος που βρίσκεται εντός του οικοπέδου, ανέρχεται στο ποσό των 43.869,68€ + 20.252,68€ + 29.382,98= 93.505,34€, σύμφωνα με τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου οικοπέδου – κατοικίας συμβολαιογράφου Πατρών κας Φωτοπούλου Αικατερίνης. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2025. -Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ. αριθ. πρωτ. 3.640/18-3-2025 απόφαση Ανάλυσης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 9ΓΤ8ΩΞΙ-ΒΨΛ). -Ο Δήμος Πατρέων διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει στην σύνταξη προβλεπόμενης πράξης αναλογισμού αποζημίωσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (Ν. 5269/1931, Ν. 653/1977), στα πλαίσια της υλοποίησης του σχεδίου πόλης Πατρέων. -4.1.3.Την έγκριση τήρησης της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας,(Λήψη απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, διαβίβαση Απόφασης Δ.Σ. στον αρμόδιο Περιφερειάρχη κ.λ.π.), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 (παρ.3) και 89 (παρ. 1)του Ν. 4759/9-12-2020. -Συνημμένα: Το από Φεβρουαρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200).). – Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού- Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού, Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήνιδος, Παραλίας και Βραχυνείων, κα Αναστασία Τογιοπούλου.-

Η Δημοτική Επιτροπή, 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 30-9-2022 αρχική αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης του κ. Αδαμόπουλου Γεωργίου.
2. Το υπ. αριθ. 91409/6-10-2022 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.

3. Την από 5-4-2023 νεότερη αίτηση των κληρονόμων του κ. Αδαμόπουλου Γεωργίου, κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής.
4. Τις δ/ξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'/2012).
5. Τις δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α'/2014).
6. Τις δ/ξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α' /2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
7. Τις δ/ξεις του μέρους Ε' άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44^Α/26-3-2021).
8. Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Αναλυτικά:

Σε συνέχεια του ως άνω σχετικού (2) εγγράφου της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, με την από 5-4-2023 αίτηση των κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής (σχετικό 3), υποβλήθηκε φάκελος δικαιολογητικών αναφορικά με την επανέγκριση του σχεδίου πόλης Πατρών στην περιοχή «παλιό σχέδιο», μεταξύ των Ο.Τ.237 και 238, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία τους, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν. 4759/2020(ΦΕΚ 245^Α/2020).

Το αίτημα των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητριών, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Δεκέμβριος 2022, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από την Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό κα Μαρία Βλάχου. Στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης, με την οποία προτείνεται η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του σχεδίου πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – δρόμο (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως) μεταξύ των Ο.Τ. 237 και 238 της περιοχής «παλιό σχέδιο», στο ακίνητο συνιδιοκτησίας κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής, με ΚΑΕΚ 061673344024.

Επιπροσθέτως, τίθεται πλήρης φάκελος τροποποίησης του θέματος με συνημμένη πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, επί τοπογραφικού διαγράμματος (Φεβρουάριος 2025), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200.

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το υπ. αριθ. 2771/4-12-1830 ψήφισμα Κυβερνήτου, εντάχθηκε η περιοχή στο σχέδιο πόλης. Ο χώρος μεταξύ των 237 και 238 της περιοχής «παλιό σχέδιο», όπου εμπίπτει το υπόψη ακίνητο κατά τμήμα του με στοιχεία (1-2-3-4-5-A-T2-B-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-1) εμβαδού Ερυμ.= 135,13 τ.μ., αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως) με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Το υπόλοιπο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (Α-6-7-8-9-10-11-B-T2-A) εμβαδού Επροσκ= 46,21 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 238, σύμφωνα με την δήλωση της υπογράφουσας μηχανικού κας Μαρίας Βλάχου, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (προσκυρωτέο). Εντός του υπόψη οικοπέδου υφίστανται τρία κτίσματα. Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην από Οκτωβρίου 2023 τεχνική έκθεση του ιδιώτη μηχανικού κ. Νίκου Βλάχου το κτίσμα – κατοικία με εμβαδό Ε= 77,67 τ.μ. είναι νομίμως υφιστάμενο, ως κτίριο προ του έτους 1955, λαμβάνοντας υπόψη την αρ. 921008 αεροφωτογραφία του έτους 1952

καθώς και το υπ. αριθ.11510/1913 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου κ. Χρήστου Δημητρόπουλου. Το κτίσμα – λουτρό εμβαδού E= 7,50 τ.μ. και το κτίσμα – αποθήκη εμβαδού E= 10,00τ.μ. σύμφωνα με την προαναφερόμενη τεχνική έκθεση, έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν.4495/2017 με την υπ. αριθ. 13199457 δήλωση ως υπάρχοντα προ του έτους 1975 και σύμφωνα με τις δ/ξεις του άρθρου 89 παρ. 2^α του Ν.4495/2017, σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Συνεπώς, τα κτίσματα λουτρό και αποθήκη δεν αποζημιώνονται.

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την από 25-2-2025 έκθεση ελέγχου τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Θεοφάνη Μπογορδό, το ως άνω ακίνητο ανήκει αδιαίρετα στις:

- κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσα κατά ποσοστό 50%,
- κ. Αδαμοπούλου Ακριβή κατά ποσοστό 50%.

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, σχετικό 3).

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. 82728/11-8-2023 έγγραφο μας προς το **Δασαρχείου Πατρών**.
- Το υπ. αριθ. 5470/13-1-2023 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων και Μουσείων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο βρίσκεται εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της αρχαίας Πάτρας και έχει οπτική επαφή με αρχαιότητες που εντοπίζονται πλησίον επί της οδού Βασιλείου Ρούφου 121-125 εντός απαλλοτριωμένου οικοπέδου με ορατά τμήματα ρωμαϊκών λουτρών. Επιφανειακά δεν σημειώνονται ορατά αρχιτεκτονικά λείψανα στο εν θέματι ακίνητο.

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε, υποβλήθηκαν το με αριθ. πρωτ. 13778/24-11-2022 Κτηματολογικό Φύλλο και το υπ. αριθ. 13779/24-11-2022 απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου.

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 4), επήλθε μεταβολή στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις διαδικασίες της αυτοδίκαιης άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων **χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης**. Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 88 του ίδιου νόμου, η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν παρέλθουν :

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

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

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

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

A) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και

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

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

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

Επιπροσθέτως, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΝ, «...Είναι δυνατή η «επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης» δηλαδή ο επαναχαρακτηρισμός ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου του συνόλου ή μέρους ενός ακινήτου, μετά από την άρση της απαλλοτρίωσης αυτού, ο οποίος επιτρέπεται μόνο λόγω της αυξημένης πολεοδομικής αναγκαιότητας του χώρου και υπό την προϋπόθεση ότι ο φορέας υπέρ ου η απαλλοτρίωση έχει αποδεδειγμένα τη δυνατότητα να καταβάλει άμεσα τη σχετική αποζημίωση (Ν.4759/2020 αρ. 87 παρ.4).....Από το άρθρο 17 του Συντάγματος και από πάγια νομολογία του ΣτΕ προκύπτει σαφώς ότι η συντέλεση πρέπει να αφορά στο σύνολο της κάθε διαιρετής ιδιοκτησίας δηλαδή στο «ακέραιον» του απαλλοτριούμενου πράγματος γιατί τότε μόνο η αποζημίωση του απαλλοτριούμενου ακινήτου είναι πλήρης και παρέχει τη δυνατότητα αντικατάστασης του πράγματος με ισάξιο. Αντίθετα η μερική συντέλεση της απαλλοτρίωσης μόνο για ένα τμήμα της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας προσκρούει ρητά στη συνταγματική διάταξη, γιατί πάντα ο συνταγματικός νομοθέτης αναφέρεται σε πλήρη αποζημίωση για τη στέρηση της ιδιοκτησίας. Μπορεί δε να οδηγήσει στην αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τελικά στην αδυναμία υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδιασμού, καθώς δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται (Ν.4759/2020 αρ. 89 παρ.3). Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, συμφωνούμε με την άποψη της Υπηρεσίας σας, ότι δηλαδή απαιτείται η αποζημίωση τόσο για το ρυμοτομούμενο όσο και για το προσκυρωτέο τμήμα του οικοπέδου, δηλαδή η εγγραφή πίστωσης στο προϋπολογισμό του Δήμου και για τα δύο αυτά τμήματα του οικοπέδου».

Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως, και την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου καθώς και του κτίσματος - κατοικίας που βρίσκεται εντός του ακινήτου, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. **57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ 2375Β/7-6-2021** απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων με έναρξη ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022, ανέρχεται στο ποσό **43.869,68€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας, 20.252,68€ για το προσκυρωτέο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας και 29.382,98€ για το κτίσμα κατοικία εμβαδού Ε=77,67τ.μ. το οποίο βρίσκεται εντός της ιδιοκτησίας (σχετικά τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου οικοπέδου – κατοικίας, συμβολαιογράφου Πατρών κας Φωτοπούλου Αικατερίνης).**

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

Για τους λόγους αυτούς, και **πάντα στα πλαίσια του οικονομικώς εφικτού, στις περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης που αφορούν προβλεπόμενους δρόμους, ο Δήμος – παγίως– επανεπιβάλλει τη ρυμοτομία** ενώ, στις περιπτώσεις πλατειών κρίνει κατά περίπτωση (για την εν όλω ή εν μέρει επανεπιβολή τους ή για την αποδέσμευσή τους), με γνώμονα τις ανάγκες της γειτονιάς/συνοικίας σε κοινόχρηστους χώρους, την

κεντροβαρικότητα της θέσης τους, τη χωροταξική τους κατανομή και την ιεράρχηση του ρόλου τους στην κατεύθυνση εξυπηρέτησης των κατοίκων κάθε περιοχής

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, η Δημοτική Επιτροπή, 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 απαλλοτριώσης, εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει τα εξής:

- 1.1. **Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως** στη συγκεκριμένη θέση, στο ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακίνητου με στοιχεία (1-2-3-4-5-A-T2-B-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-1) εμβαδού Ερυμ=135,13τ.μ. ιδιοκτησίας κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα της οδού Χείλωνος Πατρέως) μεταξύ των Ο.Τ. 237 και 238 της περιοχής «παλιού σχεδίου» του σχεδίου πόλης Πατρών 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 δρόμος (τμήμα της οδού Χείλωνος Πατρέως), στον χάρτη Π3δ που συνοδεύει την υπ. αριθ. 5509/103135/30-12-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης Π.Δ.Ε.Ι. ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), περί «**Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Νόμου Αχαΐας**», αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως), μεταξύ των Ο.Τ. 237 και 238, **κρίνεται πολεοδομικά και κυκλοφοριακά αναγκαία**, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020, όπως αναλυτικά αναφέρεται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση.
 - 1.2. **Αποζημίωση** του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου με στοιχεία (Α-6-7-8-9-10-11-B-T2-A) εμβαδού Επροσκ.=46,21τ.μ. συνιδιοκτησίας κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσας και Αδαμοπούλου Ακριβής, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
 - 1.3. **Αποζημίωση** του κτίσματος – κατοικίας, που βρίσκεται εντός του οικοπέδου με εμβαδό Ε=77,67 τ.μ., το οποίο σύμφωνα με την από Οκτώβριο 2023 τεχνική έκθεση του μηχανικού κ. Ν. Βλάχου, είναι νομίμως υφιστάμενο ως κτίριο προ του έτους 1955, λαμβάνοντας υπόψη την αρ. 921008 αεροφωτογραφία του έτους 1952 καθώς και το υπ. αριθ.11510/1913 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου κ. Χρήστου Δημητρόπουλου.
2. Κατ' ακολουθία, **τη δέσμευση** (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020), που απαιτεί την ύπαρξη «...*πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...*», στις φερόμενες ιδιοκτήτριες κ.κ. Αδαμοπούλου Νικολίτσα και Αδαμοπούλου Ακριβή:

- για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (1-2-3-4-5-A-T2-B-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-1) εμβαδού Ερυμ. = 135,31τ.μ, η οποία συνίσταται στην διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα οδού Χείλωνος Πατρέως), μεταξύ των Ο.Τ. 237 και 238 της περιοχής «παλιό σχέδιο» του Σ.Π.Π.
- για την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (Α-6-7-8-9-10-11-B-T2-A) εμβαδού Επροσκ= 46,21 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ.238 της περιοχής «παλιό σχέδιο» του Σ.Π.Π.
- για την αποζημίωση του κτίσματος κατοικίας εμβαδού Ε=77,67τ.μ. που βρίσκεται εντός του οικοπέδου, το οποίο σύμφωνα με την από Οκτωβρίου 2023 τεχνική έκθεση του ιδιώτη μηχανικού κ. Νικόλαου Βλάχου είναι νομίμως υφιστάμενο ως κτίριο προ του έτους 1955.

Το τελικό ποσό αποζημίωσης που απαιτείται για την ως άνω επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση και για την αποζημίωση του μη αρτίου και μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου καθώς και του κτίσματος που βρίσκεται εντός του οικοπέδου, ανέρχεται στο ποσό των **43.869,68€ + 20.252,68€ + 29.382,98= 93.505,34€**, σύμφωνα με τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου οικοπέδου – κατοικίας συμβολαιογράφου Πατρών κας Φωτοπούλου Αικατερίνης.

Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης θα βαρύνει τον κωδικό **Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ)** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους **2025**. Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ. αριθ. πρωτ. 3.640/18-3-2025 **απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 9ΓΤ8ΩΞΙ-ΒΨΛ)**.

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

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

Ο Πρόεδρος

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΛΗΣ

Τα Παρόντα Μέλη

**ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΣΙΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΑΓΓΕΛΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ**