



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αριθμός Απόφασης 344

**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. (7) θέμα της ημερησίας διατάξεως, «Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – συμβολή δρόμων (τμήμα οδού Πλουτάρχου και τμήμα οδού Αγαθίου) μεταξύ των Ο.Τ. 3007, 3008 και 3014 και αποζημίωση προσκυρωτέου εδαφικού τμήματος εντός του Ο.Τ. 3007, σε ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Κουτούλα Ευσταθίου, στην περιοχή «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα» του Σ.Π.Π.», (σχετικό το υπ' αριθ. 5393/10-04-2025 διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την αριθ. 4700/31-03-2025 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού- Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού, Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσάτιδος, 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 27-10-2021 αρχική αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης του κ. Κουτούλα Ευσταθίου. -2. Οι δ/ξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'/2012). -3. Οι δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α'/2014). -4. Οι δ/ξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α' /2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής

Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις». -5.Οι δ/ξεις του μέρους Ε' άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44^Α/26-3-2021). -6.Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. -Με την από 27-10-2021 αίτηση του κ. Κουτούλα Ευσταθίου (σχετικό 1), υποβλήθηκε φάκελος δικαιολογητικών αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών στην περιοχή «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα», μεταξύ των Ο.Τ.3007, 3008 και 3014 ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστοι χώροι – δρόμοι (τμήμα οδού Πλουτάρχου και τμήμα οδού Αγαθίου), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν. 4759/2020(ΦΕΚ 245^Α/2020). -Το αίτημα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Δεκέμβριος 2024, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό κ. Παύλο Στάμο. 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 – συμβολή δρόμων (τμήματα οδού Πλουτάρχου και οδού Αγαθίου) μεταξύ των Ο.Τ. 3007,3008 και 3024 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα», στο ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Κουτούλα Ευσταθίου με ΚΑΕΚ 061675346004. -Επιπροσθέτως, θέτουμε υπόψη σας τον πλήρη φάκελο τροποποίησης του θέματος και σας διαβιβάζουμε συνημμένα πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Δ/σης μας, που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση, επί τοπογραφικού διαγράμματος (Δεκέμβριος 2024), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200 και θέτουμε υπόψη σας τα κάτωθι: -Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς -Με το από 24-11-92/ΦΕΚ 1370Δ'/31-12-92 Π.Δ/γμα, εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 6 «Περιοχή Μποζαίτικα» και 7 «Περιοχή Κοτρών» του Δήμου Πατρέων. Ο χώρος μεταξύ των μεταξύ των Ο.Τ. 3007, 3008 και 3014 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα»,όπου εμπίπτει το υπόψη ακίνητο κατά τμήμα του με στοιχεία (6-7-8-9-10-11-12-1-14-13-6) εμβαδού Ερυμ.= 91,40 τ.μ., αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος – συμβολή δρόμων (τμήμα οδού Πλουτάρχου και τμήμα οδού Αγαθίου) με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Το υπόλοιπο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (1-2-3-4-5-6-13-14-1) εμβαδού Επροσκ= 71,94 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 3007, σύμφωνα με την δήλωση του υπογράφοντα μηχανικού κ. Παύλου Στάμου, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (προσκυρωτέο). -Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την από 12-10-2021 έκθεση ελέγχου τίτλων της ιδιώτη δικηγόρου κας Σοφίας Μητρέλη – Γεωργιτσοπούλου καθώς και την από 5-12-2024 επικαιροποίηση αυτής, το ως άνω ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον κ. Ευστάθιο Κουτούλα. - 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.66121/8-2-2022 έγγραφο μας προς το Δασαρχείο Πατρών. -*Το υπ. αριθ. 501913/2-11-2021 έγγραφο του Τμήματος Αρχαιολογικών Έργων & Μελετών της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο δεν βρίσκεται εντός ή πλησίον αρχαιολογικού

χώρου ή μνημείου, ενώ επιφανειακά δεν υπάρχουν ορατά αρχαία. -Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε, υποβλήθηκε το με αριθ. πρωτ. 4913/7-9-2021 Κτηματολογικό Φύλλο 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 αυτοδικαίας 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: -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 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(N.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 (N.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, 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 -12.088,93€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας και 11.893,84€ για το προσκυρωτέο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας, (σχετικά τα από 2-12-2024 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου – οικοπέδου συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα - Παπαφιλίππου). -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.Εισηγήση της Δ/νσης Πολ/κου Κυκλ/κου Σχεδ/σμου και Δόμησης και Εισηγήση της Αρμόδιας Αντιδήμαρχου. -Η Δ/νση 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 απαλλοτριώσεως, εισηγείται τα εξής: - 4.1.1. Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, στο ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (6-7-8-9-10-11-12-1-14-13-6) εμβαδού Ερυμ=91,40τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Κουτούλα Ευσταθίου, με διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – δρόμων (τμήμα της οδού Πλουτάρχου και τμήμα της οδού Αγαθίου) μεταξύ των Ο.Τ. 3007,3014 και 3008 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαϊτικά» 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, οι υπόψη κοινόχρηστοι χώροι δρόμος (τμήμα της οδού Πλουτάρχου και τμήμα της οδού Αγαθίου), 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 «Έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Νόμου Αχαΐας», αποτυπώνεται ως κοινόχρηστοι χώροι του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων (τμήμα οδού Πλουτάρχου και τμήμα οδού Αγαθίου), μεταξύ των Ο.Τ. 3007,3014 και 3008, 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 (1-2-3-4-5-6-13-14-1) εμβαδού Επροσκ.=71,94 τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Κουτούλα Ευσταθίου, 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. - 4.1.3.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...», στον φερόμενο ιδιοκτήτη κ. Κουτούλα Ευστάθιο: - *για την συντέλεση της απαλλοτριώσεως του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (6-7-8-9-10-11-12-1-14-13-6) εμβαδού Ερυμ. = 91,40τ.μ, η οποία συνίσταται στην διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – δρόμων (τμήμα οδού Πλουτάρχου και τμήμα οδού Αγαθίου), μεταξύ των Ο.Τ. 3007, 3014 και 3008 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαϊτικά» του Σ.Π.Π. -*για την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (1-2-3-4-5-6-13-14-1) εμβαδού Επροσκ= 71,94 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 3007 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαϊτικά» του Σ.Π.Π. -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 άρτου και μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου, ανέρχεται στο ποσό των 12.088,93€ + 11.893,84€ = 23.982,77€, σύμφωνα με τα από 2-12-2024 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου – οικοπέδου συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα - Παπαφιλίππου). Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ)

του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2025. -Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ. αριθ. πρωτ. 3.259/17-3-2025 απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 9ΛΨΠΩΞΙ-Δ4Ψ). -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. -4.3.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 Δεκεμβρίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200). –Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού-Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού, Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήνιδος, Παραλίας και Βραχυνείων, κα Αναστασία Τογιοπούλου.-

Η Δημοτική Επιτροπή, με τη διευκρίνιση ότι εν τω μεταξύ προσήλθαν στη συνεδρίαση οι κ.κ. Πετρόπουλος Παναγιώτης και Ψωμάς Πέτρος, αφού άκουσε τον κ. Πρόεδρο, την εισήγηση της αρμόδιας εισηγήτριας – Αντιδημάρχου, τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη και τις τοποθετήσεις των υπολοίπων μελών,

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Λαμβάνοντας υπόψη τα κάτωθι:

1. Την από 27-10-2021 αρχική αίτηση άρσης απαλλοτριώσης του κ. Κουτούλα Ευσταθίου.
2. Τις δ/ξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'/2012).
3. Τις δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α'/2014).
4. Τις δ/ξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α' /2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
5. Τις δ/ξεις του μέρους Ε' άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44^{Α'}/26-3-2021).
6. Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Αναλυτικά:

Με την από 27-10-2021 αίτηση του κ. Κουτούλα Ευσταθίου (σχετικό 1), υποβλήθηκε φάκελος δικαιολογητικών αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών στην περιοχή «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα», μεταξύ των Ο.Τ.3007, 3008 και 3014 ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτριώση στην ιδιοκτησία του, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστοι χώροι – δρόμοι (τμήμα οδού Πλουτάρχου και τμήμα οδού Αγαθίου), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν. 4759/2020(ΦΕΚ 245^{Α'}/2020)

Το αίτημα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Δεκέμβριος 2024, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό κ. Παύλο Στάμο. Στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης, με την οποία προτείνεται η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσης του σχεδίου πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο –

συμβολή δρόμων (τμήματα οδού Πλουτάρχου και οδού Αγαθίου) μεταξύ των Ο.Τ. 3007,3008 και 3024 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα», στο ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Κουτούλα Ευσταθίου με ΚΑΕΚ 061675346004.

Επιπροσθέτως, τίθεται ο πλήρης φάκελος τροποποίησης του θέματος με συνημμένη **πρόταση τροποποίησης** του ρυμοτομικού σχεδίου της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Δόμησης, επί τοπογραφικού διαγράμματος (Δεκέμβριος 2024), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200.

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το από **24-11-92/ΦΕΚ 1370Δ'31-12-92 Π.Δ/γμα**, εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 6 «Περιοχή Μποζαίτικα» και 7 «Περιοχή Κοτρών» του Δήμου Πατρέων. Ο χώρος μεταξύ των μεταξύ των Ο.Τ. 3007, 3008 και 3014 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα», όπου εμπίπτει το υπόψη ακίνητο κατά τμήμα του με στοιχεία (6-7-8-9-10-11-12-1-14-13-6) εμβαδού Ερυμ.= 91,40 τ.μ., αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος – συμβολή δρόμων (τμήμα οδού Πλουτάρχου και τμήμα οδού Αγαθίου) με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Το υπόλοιπο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (1-2-3-4-5-6-13-14-1) εμβαδού Επροσκ= 71,94 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 3007, σύμφωνα με την δήλωση του υπογράφοντα μηχανικού κ. Παύλου Στάμου, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (προσκυρωτέο).

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την από 12-10-2021 έκθεση ελέγχου τίτλων της ιδιώτη δικηγόρου κας Σοφίας Μητρέλη – Γεωργιτσοπούλου καθώς και την από 5-12-2024 επικαιροποίηση αυτής, το ως άνω ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον κ. Ευστάθιο Κουτούλα.

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.66121/8-2-2022 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Δόμησης προς το **Δασαρχείου Πατρέων**.
- Το υπ. αριθ. 501913/2-11-2021 έγγραφο του Τμήματος Αρχαιολογικών Έργων & Μελετών της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο δεν βρίσκεται εντός ή πλησίον αρχαιολογικού χώρου ή μνημείου, ενώ επιφανειακά δεν υπάρχουν ορατά αρχαία.

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα

ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε, υποβλήθηκε το με αριθ. πρωτ. 4913/7-9-2021 Κτηματολογικό Φύλλο 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:

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 προ σήκουσας 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, 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 **12.088,93€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας και 11.893,84€ για το προσκυρωτέο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας, (σχετικά τα από 2-12-2024 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου – οικοπέδου συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα - Παπαφιλίππου).**

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 απαλλοτρίωσης, **εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει:**

- 1.1. **Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως** στη συγκεκριμένη θέση, στο ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (6-7-8-9-10-11-12-1-14-13-6) εμβαδού Ερυμ=91,40τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Κουτούλα Ευσταθίου, με διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – δρόμων (τμήμα της οδού Πλουτάρχου και τμήμα της οδού Αγαθίου) μεταξύ των Ο.Τ. 3007,3014 και 3008 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα» 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, οι υπόψη κοινόχρηστοι χώροι δρόμος (τμήμα της οδού Πλουτάρχου και τμήμα της οδού Αγαθίου), 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 «**Έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Νόμου Αχαΐας**», αποτυπώνεται ως κοινόχρηστοι χώροι του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων (τμήμα οδού Πλουτάρχου και τμήμα οδού Αγαθίου), μεταξύ των Ο.Τ. 3007,3014 και 3008, **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 (1-2-3-4-5-6-13-14-1) εμβαδού Επροσκ.=71,94 τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Κουτούλα Ευσταθίου, 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.
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...», στον φερόμενο ιδιοκτήτη κ. Κουτούλα Ευστάθιο:

- για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (6-7-8-9-10-11-12-1-14-13-6) εμβαδού Ερυμ. = 91,40τ.μ, η οποία συνίσταται στην διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων – δρόμων (τμήμα οδού Πλουτάρχου και τμήμα οδού Αγαθίου), μεταξύ των Ο.Τ. 3007, 3014 και 3008 της περιοχής «Επέκτασης Άνω Μποζαίτικα» του Σ.Π.Π.
- για την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (1-2-3-4-5-6-13-14-1) εμβαδού Επροσκ= 71,94 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 3007 της περιοχής «Επέκταση Άνω Μποζαίτικα» του Σ.Π.Π.

Το τελικό ποσό αποζημίωσης που απαιτείται για την ως άνω επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση και για την αποζημίωση του μη άρτου και μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου, ανέρχεται στο ποσό των **12.088,93€ + 11.893,84€ = 23.982,77€**, σύμφωνα με τα από 2-12-2024 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου – οικοπέδου συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα - Παπαφιλίππου). Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης θα βαρύνει τον κωδικό **Κ.Α. 40-7111.00013 (ΣΑΤΑ)** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους **2025**. Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ' αριθ. πρωτ. 3.259/17-3-2025 **απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 9ΛΨΠΩΞΙ-Δ4Ψ)**.

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

Τα Παρόντα Μέλη

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛΗΣ

**ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΣΙΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΑΓΓΕΛΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΨΩΜΑΣ ΠΕΤΡΟΣ**