



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αριθμός Απόφασης 946

**49^η Συνεδρίαση
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων
της 16^{ης} Σεπτεμβρίου 2025**

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 16^η Σεπτεμβρίου 2025**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **49/12-09-2025**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα (23) 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]** Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος, και **6]** Αϊβαλής Βασίλειος – τακτικό μέλος.

Ο κ. Σβόλης Κωνσταντίνος – Αντιπρόεδρος, δεν προσήλθε στη συνεδρίαση, αν και κλήθηκε.

Οι κ.κ. Σίμου Αικατερίνη – τακτικό μέλος και Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος, προσήλθαν στη συνεδρίαση κατά την συζήτηση του κατεπείγοντος θέματος (αριθμός αποφάσεως 943/2025).

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

Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το αριθ. (3) θέμα της ημερησίας διατάξεως, ««Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους - δρόμους (τμήματα των οδών Πρωταγόρα και Πιττακού) μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, και αποζημίωση προσκυρωτέου εδαφικού τμήματος εντός του Ο.Τ. 854, στην περιοχή «1^η Ανατολικομεσημβρινή Φάση Επέκτασης του Σ.Π.Π.», σε ακίνητο με ΚΑΕΚ 06167.6440.023, ιδιοκτησίας κ. Νικόλαου Σπαλιάρα»», (σχετικό το υπ' αριθ. 14207/12-09-2025 διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την αριθ. 14082/10-09-2025 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήνιδος, 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 23.08.2023 αρχική αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης του κ. Νικόλαου Σπαλιάρα (χρέωση την 08.09.2023). -2.Το με αριθμ. πρωτ. 85262/10.10.2023 έγγραφο της Υπηρεσίας μας για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων. -3.Η με αριθ. πρωτ. 106774/29.11.2024 νεότερη αίτηση του κ. Νικόλαου Σπαλιάρα (χρέωση την 02.12.2024). -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. Με τις ως άνω σχετ. (1) & (3) αιτήσεις του ιδιοκτήτη κ. Νικόλαου Σπαλιάρα, υποβλήθηκε στην

Υπηρεσία μας φάκελος δικαιολογητικών, αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών, σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους, μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, στην περιοχή «1η Ανατολικομεσημβρινή Φάση Επέκτασης του Σ.Π.Π.», ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήματα οδών Πρωταγόρα & Πιττακού), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν. 4759/2020(ΦΕΚ 245Α'/2020). -Το αίτημα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, συνοδεύεται, από τοπογραφικό διάγραμμα με χρόνο σύνταξης τον Αύγουστο 2025, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, υπογεγραμμένο από τον κ. Πολύδωρο Σπινθουράκη, Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό. Στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης, με την οποία προτείνεται η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του σχεδίου πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους - δρόμους (τμήματα οδών Πρωταγόρα και Πιττακού) μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, της περιοχής «1ης Ανατολικομεσημβρινής Φάσης Επέκτασης του Σ.Π.Π.», στο ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Νικόλαου Σπαλιάρα, με ΚΑΕΚ 06167.6440.023. -Επιπροσθέτως, θέτουμε υπόψη σας τον πλήρη φάκελο δικαιολογητικών του θέματος και σας διαβιβάζουμε συνημμένα τοπογραφικό διάγραμμα (Αύγουστος 2025), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200, που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση, και θέτουμε υπόψη σας τα κάτωθι: -1.Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς -Με το Π.Δ. της 22-1-1971 (ΦΕΚ 37/Δ'/15-02-1971), εγκρίθηκε η τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πατρέων, όπου βρίσκεται και το ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Νικόλαου Σπαλιάρα, μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, στην περιοχή «1η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης Σ.Π.Π.», τμήμα του οποίου δεσμεύτηκε για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων δρόμων (τμήματα οδών Πρωταγόρα και Πιττακού) με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. -Εν συνεχεία, με την υπ. αριθ. 4063/2003 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας, τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλης στην υπόψη περιοχή, ωστόσο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος, όπου το υπόψη ακίνητο εξακολούθησε να εμπίπτει κατά το ίδιο τμήμα, σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους - δρόμους (τμήματα οδών Πρωταγόρα και Πιττακού). -Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος που συνέταξε και υπογράφει ευθύνη ο ιδιώτης μηχανικός κ. Πολύδωρος Σπινθουράκης, η αρχική ιδιοκτησία του αιτούντα, με στοιχεία (Α1,Α2,Α3,Α4,Α5,Α6,Α7,Α1), εμβαδού 139,10 τ.μ. συγκροτείται από τα κάτωθι επιμέρους εδαφικά τμήματα: - *Ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα με στοιχεία: (Α1-Α2-π2-π1-Α5-Α6-Α7-Α1) και με εμβαδόν: Ερυμ.=105,70τ.μ., εμπίπτει σε προβλεπόμενους Κ.Χ. δρόμους (τμήματα οδών Πρωταγόρα και Πιττακού), -*Εδαφικό τμήμα με στοιχεία: (Α2-Α3-Α4-π1-π2-Α2) και με εμβαδόν: Επροσκ.= 33,40 τ.μ., που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 854, και σύμφωνα με την δήλωση του υπογράφοντα μηχανικού κ. Πολύδωρα Σπινθουράκη, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (προσκυρωτέο). -Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και του από 28-08-2024 ελέγχου βαρών ακίνητης περιουσίας της ιδιώτη δικηγόρου κας Μαργαρίτας Καπνίση, το ως άνω ακίνητο ανήκει στον κ. Νικόλαο Σπαλιάρα κατά ποσοστό 100% (πλήρη κυριότητα): - Συνεπώς, πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν.4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245Α /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 με αριθ. πρωτ. 60130/13.02.2025 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών. -*Το υπ. αριθ. 581056/09-01-2025 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων

και Μουσείων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο βρίσκεται εκτός των ορίων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της αρχαίας Πάτρας. - Επίσης έχει προσκομισθεί και ο από 28 Αυγούστου 2024 έλεγχος βαρών ακίνητης περιουσίας αστικού ακινήτου του κ. Νικολάου Σπαλιάρα, υπογεγραμμένος από τη διενεργήσασα τον έλεγχο, Δικηγόρο Πατρών, κα Μαργαρίτα Ιωαν. Καπνίση. -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. 245Α Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 6), 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 245Α/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/νσης 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 1η Ιανουαρίου 2022, ανέρχεται στο ποσό 22.080,31€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα (Ερυμ: 105,70τ.μ.) της ιδιοκτησίας, και 9.419,12€ για το προσκυρωτέο εδαφικό τμήμα (Ε: 33,40τ.μ.) της ιδιοκτησίας (σχετικά τα από 04.12.2024 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου οικοπέδου, της 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 -1.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: (Α1-Α2-π2-π1-Α5-Α6-Α7-Α1) εμβαδού Ερυμ.=105,70τ.μ., ιδιοκτησίας κ. Νικολάου Σπαλιάρα, με διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων - δρόμων (τμήματα των οδών Πρωταγόρα και Πιττακού) μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, στην περιοχή «1η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης Σ.Π.Π.», 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 (οδός Πιττακού), 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 κοινόχρηστος χώρος του Σ.Π.Π., ενώ η οδός Πρωταγόρα χαρακτηρίζεται ως κύριος άξονας κυκλοφορίας πεζών. Κατά συνέπεια, η διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων (τμήματα των οδών Πρωταγόρα και Πιττακού), μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, κρίνεται πολεοδομικά και κυκλοφοριακά αναγκαία, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245Α/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 : (Α2-Α3-Α4-π1-π2-Α2) εμβαδού Επροσκ.= 33,40 τ.μ., ιδιοκτησίας κ. Νικολάου Σπαλιάρα, 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. -4.2.Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245Α /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. Νικόλαο Σπαλιάρα: -*για την συντέλεση της απαλλοτριώσεως του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του, με στοιχεία (Α1-Α2-π2-π1-Α5-Α6-Α7-Α1), εμβαδού Ερυμ.=105,70τ.μ., η οποία συνίσταται στην διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων - δρόμων (τμήματα των οδών Πρωταγόρα και Πιττακού) μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, στην περιοχή «1η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης Σ.Π.Π.», - *για την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του, με στοιχεία (Α2-Α3-Α4-π1-π2-Α2), εμβαδού Επροσκ.= 33,40 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 854 της περιοχής «1ης Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης 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 αρτίου και μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου, ανέρχεται στο ποσό των 22.080,31€ + 9.419,12€ = 31.499,43€, σύμφωνα με τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου οικοπέδου συμβολαιογράφου της συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα - Παπαφιλίππου. 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. 12.506/1838Β/07.08.2025 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: Ψ5ΒΤΩΞΙ-ΡΟΟ). -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 Αυγούστου 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 και την εισήγηση της αρμόδιας εισηγήτριας – Αντιδημάρχου,

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Λαμβάνοντας υπόψη τα κάτωθι:

1. Την από 23.08.2023 αρχική αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης του κ. Νικόλαου Σπαλιάρα (χρέωση την 08.09.2023).
2. Το με αριθ. πρωτ. 85262/10.10.2023 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.
3. Την με αριθ. πρωτ. 106774/29.11.2024 νεότερη αίτηση του κ. Νικόλαου Σπαλιάρα (χρέωση την 02.12.2024).
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.

Με την από 23.08.2023 αρχική αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης του ιδιοκτήτη κ. Νικόλαου Σπαλιάρα καθώς και με την αριθ. πρωτ. 106774/29.11.2024 νεότερη αίτησή του, υποβλήθηκε στην Δ/ση Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης φάκελος δικαιολογητικών, αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών, σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους, μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, στην περιοχή «1^η Ανατολικομεσημβρινή Φάση Επέκτασης του Σ.Π.Π.», ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήματα οδών Πρωταγόρα & Πιττακού), 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 τον Αύγουστο 2025, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, υπογεγραμμένο από τον κ. Πολύδωρο Σπινθουράκη, Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό, όπου αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης, με την οποία προτείνεται **η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του σχεδίου πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους - δρόμους (τμήματα οδών Πρωταγόρα και Πιττακού) μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, της περιοχής «1^η Ανατολικομεσημβρινής Φάσης Επέκτασης του Σ.Π.Π.», στο ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Νικόλαου Σπαλιάρα, με ΚΑΕΚ 06167.6440.023.**

Επιπροσθέτως, τίθεται ο πλήρης φάκελος δικαιολογητικών του θέματος με το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα (Αύγουστος 2025), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200, ως κάτωθι:

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το Π.Δ. της 22-1-1971 (ΦΕΚ 37/Α'/15-02-1971), εγκρίθηκε η τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πατρέων, όπου βρίσκεται και το ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Νικόλαου Σπαλιάρα, μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, στην περιοχή «1^η

Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης Σ.Π.Π.», τμήμα του οποίου δεσμεύτηκε για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων δρόμων (τμήματα οδών Πρωταγόρα και Πιττακού) με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης.

Εν συνεχεία, με την υπ. αριθ. **4063/2003 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας**, τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλης στην υπόψη περιοχή, ωστόσο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος, όπου το υπόψη ακίνητο εξακολούθησε να εμπίπτει κατά το ίδιο τμήμα, σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους - δρόμους (τμήματα οδών Πρωταγόρα και Πιττακού).

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος που συνέταξε και υπογράφει ευθύνη ο ιδιώτης μηχανικός κ. Πολύδωρος Σπινθουράκης, η αρχική ιδιοκτησία του αιτούντα, με στοιχεία (Α1,Α2,Α3,Α4,Α5,Α6,Α7,Α1), εμβαδού 139,10 τ.μ. συγκροτείται από τα κάτωθι επιμέρους εδαφικά τμήματα:

- Ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα με στοιχεία: (Α1-Α2-π2-π1-Α5-Α6-Α7-Α1) και με εμβαδόν: Ερυμ.=105,70τ.μ., εμπίπτει σε προβλεπόμενους Κ.Χ. δρόμους (τμήματα οδών Πρωταγόρα και Πιττακού),
- Εδαφικό τμήμα με στοιχεία: (Α2-Α3-Α4-π1-π2-Α2) και με εμβαδόν: Επροσκ.= 33,40 τ.μ., που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 854, και σύμφωνα με την δήλωση του υπογράφοντα μηχανικού κ. Πολύδωρα Σπινθουράκη, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (προσκυρωτέο).

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και του από 28-08-2024 ελέγχου βαρών ακίνητης περιουσίας της ιδιώτη δικηγόρου κας Μαργαρίτας Καπνίση, το ως άνω ακίνητο ανήκει στον κ. Νικόλαο Σπαλιάρα κατά ποσοστό 100% (πλήρη κυριότητα):

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 με αριθ. πρωτ. 60130/13.02.2025 έγγραφο του **Δασαρχείου Πατρών**.
- Το υπ' αριθ. 581056/09-01-2025 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων και Μουσείων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο βρίσκεται εκτός των ορίων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της αρχαίας Πάτρας.

Επίσης έχει προσκομισθεί και ο **από 28 Αυγούστου 2024 έλεγχος βαρών ακίνητης περιουσίας αστικού ακινήτου του κ. Νικολάου Σπαλιάρα**, υπογεγραμμένος από τη διενεργήσασα τον έλεγχο, Δικηγόρο Πατρών, κα Μαργαρίτα Ιωαν. Καπνίση.

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 6), 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 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 **22.080,31€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα (Ερυμ: 105,70τ.μ.) της ιδιοκτησίας, και 9.419,12€ για το προσκυρωτέο εδαφικό τμήμα (Ε: 33,40τ.μ.) της ιδιοκτησίας (σχετικά τα από 04.12.2024 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου οικοπέδου, της συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα - Παπαφιλίππου).**

Η γενικότερη οικονομική δυσπραγία του Δήμου είναι δεδομένη. Ειδικότερα δε, η εξ' αυτής, αδυναμία διασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του Σχεδίου Πόλεως έχει κατ' επανάληψη δημοσιοποιηθεί αρμοδίως, με υπομνήματα της εκάστοτε Δημοτικής Αρχής και αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, προκειμένου να υπάρξει έκτακτη (εκ μέρους της Πολιτείας) επιχορήγηση, επισημαίνοντας το τεράστιο πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί στην πόλη που απειλείται από 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: (Α1-Α2-π2-π1-Α5-Α6-Α7-Α1) εμβαδού Ερυμ.=105,70τ.μ., ιδιοκτησίας κ. Νικολάου Σπαλιάρα, με διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων - δρόμων (τμήματα των οδών Πρωταγόρα και Πιττακού) μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, στην περιοχή «1^η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης Σ.Π.Π.», 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 (οδός Πιττακού), 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 κοινόχρηστος χώρος του Σ.Π.Π., ενώ η οδός Πρωταγόρα χαρακτηρίζεται ως κύριος άξονας κυκλοφορίας πεζών. Κατά συνέπεια, η διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων (τμήματα των οδών Πρωταγόρα και Πιττακού), μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, **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: (Α2-Α3-Α4-π1-π2-Α2) εμβαδού Επροσκ.= 33,40 τ.μ., ιδιοκτησίας κ. Νικολάου Σπαλιάρα, 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. Νικόλαο Σπαλιάρα:**

- Για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του, με στοιχεία (Α1-Α2-π2-π1-Α5-Α6-Α7-Α1), εμβαδού Ερυμ.=105,70τ.μ., η οποία συνίσταται στην διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων - δρόμων (τμήματα των οδών Πρωταγόρα και Πιττακού) μεταξύ των Ο.Τ. 854 και Ο.Τ. 855, στην περιοχή «1^η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης Σ.Π.Π.»,
- Για την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του, με στοιχεία (Α2-Α3-Α4-π1-π2-Α2), εμβαδού Επροσκ.= 33,40 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 854 της περιοχής «1^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης 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 αρτίου και μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου, ανέρχεται στο ποσό των **22.080,31€ + 9.419,12€ = 31.499,43€**, σύμφωνα με τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου οικοπέδου συμβολαιογράφου **της συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα - Παπαφιλίππου**. 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. 12.506/1838B/07.08.2025 **Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: Ψ5ΒΤΩΞΙ-ΡΟΟ)**.

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 ΜΙΧΑΛΗΣ

**ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΑΪΒΑΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΣΙΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
ΨΩΜΑΣ ΠΕΤΡΟΣ**