



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αριθμός Απόφασης 1014

**55^η Συνεδρίαση
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων
της 07^{ης} Οκτωβρίου 2025**

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 07^η Οκτωβρίου 2025**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **55/03-10-2025**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα (22) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

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

Ο κ. Αγγελής Απόστολος – αναπληρωματικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 1^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 1014/2025).

Ο κ. Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 2^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 1015/2025).

Οι κ.κ. Σβόλης Κωνσταντίνος – Αντιπρόεδρος και Μελάς Παναγιώτης – 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. (1) θέμα της ημερησίας διατάξεως: «Επικαιροποίηση της αριθμ. 646/13-11-2019 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ : 6Μ99ΩΞΙ-Ψ43) με θέμα: ‘Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου Πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο δρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 1754, 1768, 1774 και 1751 στην περιοχή ‘Αναθεώρηση Κοτρώνι - Αρέθα’, λόγω άρσης απαλλοτρίωσης ακινήτου ιδιοκτησίας κας Πασχάκη Ελευθερίας σε συμμόρφωση με την αριθμ. 149/15-2-2016 απόφαση Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών’, λόγω παρέλευσης τριετίας από την λήψη της», (σχετικό εισηγητικό έγγραφο της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήνιας, Παραλίας και Βραχνηϊκών - Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης –Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού - με αριθ. 15197/30-09-2025 και σχετικό διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου και α/α - με αριθ. 15408/02-10-2025), η οποία έχει ως εξής: - Προς τον κ. Πρόεδρο της Δημοτικής Επιτροπής – (δια του κ. Δημάρχου) – Ενταύθα - Σχετικά: - 1. Η υπ’ αριθμ. 646/13-11-2019 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ : 6Μ99ΩΞΙ-Ψ43). - 2. Το αριθμ. πρωτ. ΠΔΕ/ΔΠΧΣ/412547/6459/16-12-2024 έγγραφο της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Π.Δ.Ε. με θέμα ‘Συνέχιση διαδικασίας τροποποίησης σχεδίου πόλεως Πατρών μεταξύ των ΟΤ 1754 και ΟΤ/ΚΦ 1751^α’. - 3. Το με αριθμ. πρωτ. 14738/7-7-2021 έγγραφο του Δήμου Πατρέων προς την Δ/ση ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Π.Δ.Ε. με την διαβίβαση του φακέλου τροποποίησης στην ιδιοκτησία της κας Ελευθερίας Πασχάκη. 4. Οι διατάξεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), όπως ισχύει.- 5. Το από Νοέμβριο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανασίου Κάντζαρη με θέμα : *Τροποποίηση σχεδίου πόλεως*.- Σε συνέχεια του αριθμ. πρωτ. ΠΔΕ/ΔΠΧΣ/412547/6459/16-12-2024 εγγράφου της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος, Δ/σης ΠΕ.Χ.Ω.ΣΧ. (2^ο σχετικό), μας διαβιβάστηκε το από Νοεμβρίου 2024

τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανασίου Κάντζαρη και μεταξύ άλλων, ζητήθηκε η επικαιροποίηση της αριθμ. 646/13-11-2019 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου (1^ο σχετικό), λόγω παρέλευσης τριετίας από την λήψη της. - Σύμφωνα με την αριθμ. 646/13-11-2019 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ : 6Μ99ΩΞΙ-Ψ43), εγκρίθηκε ομόφωνα η πρόταση τροποποίησης στην ιδιοκτησία της κας Ελευθερίας Πασχάκη με Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.5110.002, η οποία συνίσταται στην μερική επανακήρυξη τμήματος της ιδιοκτησίας (εμβαδού 393,65 τ.μ.) ως κοινόχρηστου χώρου (Τμήμα οδού Αντωνίου Τρίτση & Κων/νου Τριανταφύλλου) και στην απόδοση του υπόλοιπου τμήματος της ιδιοκτησίας της αιτούσας (εμβαδού 687,01 τ.μ.), ως οικοδομήσιμη, μετά από τη δέσμευση της, κατά νόμο, οφειλόμενης εισφοράς σε γη (εδafικό τμήμα εμβαδού 102,47 τ.μ.), που αποτελεί τμήμα της οδού Κων/νου Τριανταφύλλου & πεζόδρομου. - Η μερική επανακήρυξη τμήματος της εν λόγω ιδιοκτησίας με διατήρηση της προβλεπόμενης οδού Κων/νου Τριανταφύλλου στο προβλεπόμενο πλάτος των 10,00 μ., του προβλεπόμενου πεζόδρομου πλάτους 5,00 μ. μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και Ο.Τ.1754^Α καθώς και της οδού Αντωνίου Τρίτση στο ελάχιστο πλάτος των 10,00 μ. κρίθηκε αναγκαία για την εξασφάλιση της κυκλοφορίας στην υπόψη περιοχή. Επιπροσθέτως, επισημάνθηκε ότι με την υπ. αριθ. 10790/16-7-2008 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας, εγκρίθηκε τροποποίηση του σχεδίου πόλης στα Ο.Τ. 1747, 1748, 1750, 1751^α και 1753, συνεχόμενα Ο.Τ. του Ο.Τ.1768, η οποία συνίσταται στην μερική επανακήρυξη του ρυμοτομικού σχεδίου στην υπόψη θέση με τον καθορισμό τμημάτων των Ο.Τ. 1751β και 1751γ ως οικοδομήσιμων χώρων και των υπολοίπων ως κοινόχρηστων (πλατειών, οδού Αντωνίου Τρίτση στο πλάτος των 10,00 μ. και πεζόδρομου (παράλληλου στην οδό Αντωνίου Τρίτση στο πλάτος των 5,00 μ.). - Όλα τα παραπάνω, έχουν αποτυπωθεί στο από Νοεμβρίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανασίου Κάντζαρη και επιπλέον με το 2^ο σχετικό, έχει ζητηθεί η δέσμευση πίστωσης εκ νέου τόσο για τον κοινόχρηστο χώρο (οδό) εμβαδού = 393,65 τ.μ. όσο και για την επανεπιβολή απαλλοτρίωσης του τμήματος εμβαδού = 22,24 τ.μ., που εμπίπτει εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 1751^α και δεν μπορεί να αποδοθεί στην ιδιοκτήτρια κα Ελευθερία Πασχάκη ως μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. - Ως εκ των ανωτέρω, η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του φακέλου, θέτει υπόψη σας και των μελών της Δημοτικής Επιτροπής την πρόταση επικαιροποίησης της αριθμ. 646/13-11-2019 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ : 6Μ99ΩΞΙ-Ψ43), ως κάτωθι : - Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς - Με το από 17-1-1979 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 127Δ'/28-2-79), ο χώρος μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και Ο.Τ.1751^Α της περιοχής «Β' αρκτικής φάσης επέκτασης Σ.Π.Π.», καθορίστηκε κοινόχρηστος χώρος (δρόμος (οδός Α. Τρίτση) και νησίδα πρασίνου) όπου εμπίπτει τμήμα της ιδιοκτησίας (εμβαδού 1.183,13 τ.μ. σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα) της αιτούσας, (αρχική ένταξη στο σχέδιο πόλης). Το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας (εμβαδού 22,24 τ.μ. σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα) της αιτούσας εμπίπτει εντός του Ο.Τ./ Κ.Φ. 1751^Α. - Εν συνεχεία, με την υπ. αριθ. Χ2571/20-3-91 (ΦΕΚ180Δ'/18-4-1991) απόφαση Νομάρχη Αχαΐας, αναθεωρήθηκε το σχέδιο πόλης στην υπόψη περιοχή, ωστόσο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος, το υπόψη ακίνητο εξακολούθησε να εμπίπτει κατά το τμήμα του εμβαδού 1.183,13 τ.μ., σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους (δρόμος (οδός Α. Τρίτση) και χώρο στάθμευσης). - Με την υπ' αριθ. 149/15-2-2016 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών, αίρεται η επιβληθείσα απαλλοτρίωση στο ρυμοτομούμενο ακίνητο εμβαδού 1.228,24 τ.μ. (σύμφωνα με το κείμενο της δικαστικής απόφασης), μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και Ο.Τ.1751^Α του Σ.Π.Π., φερόμενης ιδιοκτήτριας κας Πασχάκη Ελευθερίας. - Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας για την ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.511.0002 (αριθμ. Συμβολαίου Δωρεάς Εν Ζωή : 555/10-6-1978 τέως Συμβολαιογράφου Πατρών Βιργιλίου Γιαννακόπουλου, Μεταγραφή : Τόμος : 1286, α/α : 232310 Υποθηκοφυλακείου Πατρών), το ως άνω ακίνητο ανήκει κατά ποσοστό 100% στην κα Πασχάκη Ελευθερία. Συνεπώς, πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 8 του άρθρου 3 του Ν. 4315/2014 (υποβολή αιτήματος της πλειοψηφίας ή κατ' ελάχιστον του 66% των συνιδιοκτητών του ακινήτου). - Επίσης, μετά την ψήφιση σε ισχύ του Ν4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), η αίτηση γίνεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου με δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου. - Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων - Σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012

(όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4315/14), σύμφωνα με τις οποίες στις περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές για το περιβάλλον διατάξεις (διατάξεις για τις αρχαιότητες, περί προστασίας δασών, αιγιαλού και παραλίας κλπ.), έχουν ληφθεί οι κάτωθι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών – φορέων: - Το υπ. αριθ. πρωτ. 52491/10-9-2019 έγγραφό μας προς το Δασαρχείο Πατρών. - Το υπ. αριθ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΧΑ/188257/132340/2524/12-4-2019 έγγραφο Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο «...το εν λόγω ακίνητο δεν παρουσιάζει ορατές αρχαιότητες...». - 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. - Ως εκ τούτου, ο Δήμος, σε συμμόρφωση της σχετικής αριθμ. 149/15-2-2016 απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών, οφείλει να εξετάσει την τροποποίηση του σχεδίου στην υπόψη θέση, τηρώντας τις διαδικασίες που αναφέρονται στο άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/12), όπως τροποποιημένος ισχύει (άρθρο 62 του Ν.4280/14 - ΦΕΚ 159/Α/14, άρθρο 3 του Ν. 4315/14 - ΦΕΚ 269/Α/14 κλπ.). - Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 3212/2013, επειδή το ακίνητο βρίσκεται εντός ρυμοτομικού σχεδίου εγκεκριμένου με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17-7-1923, στο πλαίσιο της τροποποίησης και τυχόν αποχαρκτηρισμού του συνόλου ή τμήματος της επιφάνειας του ακινήτου, εξετάζεται και υπολογίζεται η υποχρέωση εισφοράς σε γη. Η εισφορά σε γη υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. ε του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/97), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν. Ν. 4315/14 (ΦΕΚ 269/Α/14). Η θέση της εισφοράς σε γη προσδιορίζεται επί του τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύει την πρόταση τροποποίησης, η οποία είναι αυτοδίκαια εισφερόμενη και τίθεται σε κοινή χρήση με τη δημοσίευση της πράξης τροποποίησης στο ΦΕΚ. Εάν δε, το ακίνητο ρυμοτομείται κατά μεγαλύτερο τμήμα (από την οφειλόμενη εισφορά σε γη), απαιτείται η σύνταξη πράξης αναλογισμού, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, σύμφωνα με την οποία θα πραγματοποιηθεί και η καταβολή του ποσού στους δικαιούχους. - Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012), όπως ίσχυε πριν καταργηθεί με την περ. γ του άρθρου 138 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) «...με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις : - Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, επιβάλλουν την διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και - Β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου Δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα. - Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης, με την οποία επιβάλλεται εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση...».- 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 (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά ή - Πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού, ή - Δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδα, σύμφωνα με τα άρθ. 18-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων (Ν.2882/2001). - Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), μετά από την άρση της

ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο Δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου. - Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 93 του Ν.4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), οι διατάξεις των άρθρων 86 έως και 89 εφαρμόζονται και σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με Δικαστική Απόφαση που έχει εκδοθεί πριν από την δημοσίευση του Νόμου 4759/2020 ή που θα εκδοθεί επί προσφυγής με αίτημα της άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που έχει κατατεθεί και συζητηθεί πριν από την έναρξη ισχύος του Ν. 4759/2020.- Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020(ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), το Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2, είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί την διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, είτε προτείνει στον οικείο Περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό (διατήρηση Κοινοχρήστων ή Κοινοφελών Χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της.- Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε να επανεπιβάλλει το αρθέν Σχέδιο Πόλεως (εφόσον τούτο κριθεί πολεοδομικά αναγκαίο), διατηρώντας την προβλεπόμενη ρυμοτομία (εν όλω ή εν μέρει) και καταβάλλοντας την αναλογούσα προσήκουσα αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, είτε ν' αποδώσει οικοδομήσιμα (εν όλω ή εν μέρει) τα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα ως τμήματα οικοδομικών τετραγώνων. - Σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 & 3 του άρθρου 90 του Ν.4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), «Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 88 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο Δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης». - Επίσης, στην παρ.3 του άρθρου 90, αναφέρεται ότι : «Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος, τηρώντας την διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012)».- Εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης - Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 93 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το από Νοεμβρίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανασίου Κάντζαρη, θέτει υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής την επικαιροποίηση της εισήγησης της Δ/σης Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης για την ιδιοκτησία της κας Ελευθερίας Πασχάκη με Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.5110.002, εμβαδού : 1.183,13 τ.μ. που βρίσκεται μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και Ο.Τ. /Κ.Φ. 1751^Α, στην συγκεκριμένη θέση (περιοχή ΚΟΤΡΩΝΙ), ως παρακάτω : - Ο.Τ. – Ο.Τ./Κ.Φ: 1754 , 1751^Α - Ιδιοκτησία :κα Ελευθερία Πασχάκη. - ΚΑΕΚ : 06167.5110.002/0/0 - Ειδικότερα, εκ της αρχικής ιδιοκτησίας με στοιχεία (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1) εμβαδού 1.183,13 τ.μ., που βρίσκεται μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και 1751^Α, εισηγούμαστε τα εξής:- 4.1.1 Την επανεπιβολή ως κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Κων/νου Τριανταφύλλου & πεζόδρομου), το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας με στοιχεία (1, 2, 3, T4P, T3P, Δ2, 16^α, 17, 1) εμβαδού Εισφ = 102,47 τ.μ., το οποίο ισούται με την υποχρεωτικά οφειλόμενη εισφορά σε γη της ιδιοκτησίας (που υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν.2508/1997 και το άρθρο 8 του Ν.1337/1983, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν), όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο, από Νοεμβρίου 2024, τοπογραφικό διάγραμμα. Το υπόψη εδαφικό τμήμα, με την έγκριση της τροποποίησης, θα καταστεί αμέσως κοινόχρηστο, καθόσον δεν υπάρχει υποχρέωση εκταμίευσης οιοδήποτε ποσού από τον προϋπολογισμό του Δήμου Πατρέων.- 4.1.2 Την επανεπιβολή ως κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Αωνίου Τρίτση & Κων/νου Τριανταφύλλου), το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας με στοιχεία (Δ1, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 16^α, Δ2, Δ1) εμβαδού Ερυμ = 393,65 τ.μ., όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο, από Νοεμβρίου 2024, τοπογραφικό διάγραμμα. - Το ποσό που απαιτείται για την επανακήρυξη του ανωτέρω εδαφικού

τμήματος, του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, με επανεπιβολή της ρυμοτομίας κατά την ανωτέρω πρόταση, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'/7-6-2021) και το από 19-9-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα, εκ μέρους του Δήμου Πατρέων ανέρχεται σε 63.705,17 €. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ), του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους 2025. - Επειδή τα ανωτέρω προς επανεπιβολή εδαφικά τμήματα για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων είναι μεγαλύτερα της εισφοράς σε γη θα πρέπει «...να συνταχθεί πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17-7-1923 και του Ν. 5269/1931 για το επιπλέον τμήμα όπου κατ' εξαίρεση ο υπόχρεος σε εισφορά δε συμμετέχει σε τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο Δήμο...» (αρ. 20 Ν. 2508/97 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 7 περιπτ. 2β του άρθρου 1 του ν. 4315/2014). - 4.1.3 Την επανεπιβολή ως Κοινοφελούς Χώρου (τμήμα εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 1751^Α), του εδαφικού τμήματος με τα στοιχεία (11, 12, 13, 14, 11) εμβαδού Ερυμ = 22,24 τ.μ., όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο, από Νοεμβρίου 2024, τοπογραφικό διάγραμμα. Το ποσό που απαιτείται για την επανακήρυξη του ανωτέρω εδαφικού τμήματος, του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, με επανεπιβολή της ρυμοτομίας κατά την ανωτέρω πρόταση, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'/7-6-2021) και το από 19-9-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα, εκ μέρους του Δήμου Πατρέων ανέρχεται σε 3.599,14 €. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ), του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους 2025.- 4.1.4 Το ανωτέρω συνολικό ποσό αποζημίωσης, προς την ιδιοκτήτρια κα Ελευθερία Πασχάκη του Νικολάου : $63.705,17 + 3.599,14 = 67.304,31 \text{ €}$, περιλαμβάνεται στην με αριθμ. πρωτ. 14551/Β/2169/29-9-2025 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ : Ψ021ΩΞΙ-7ΘΡ). - 4.1.5 Το χαρακτηρισμό ως οικοδομήσιμου χώρου του εναπομείναντος εδαφικού τμήματος της ιδιοκτησίας με στοιχεία (Δ1, Δ2, Τ3Ρ, Τ4Ρ, 3, 4, 5, 6, 7, 8, Δ1) εμβαδού Εοικ = 687,01 τ.μ. εντός του δημιουργούμενου Ο.Τ. 1754^Α, με την επιβολή πρασιάς πλάτους 4,00 μ. επί των οδών Αντωνίου Τρίτση, Μυρτιδιώτισσας και Κων/νου Τριανταφύλλου, όπως ισχύει στους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους της ευρύτερης περιοχής και όπως αναλυτικά αποτυπώνεται στο συνημμένο απόσπασμα σχεδίου πόλεως που αποτυπώνεται στο εν λόγω, από Νοεμβρίου 2024, τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανασίου Κάντζαρη.- 4.1.6 Τον καθορισμό όρων αρτιότητας, δόμησης και χρήση γης, κατ' αναλογία των ισχυόντων στα όμορα Ο.Τ. του τομέα στον οποίο εμπίπτει η ιδιοκτησία της κας Ελευθερίας Πασχάκη, ήτοι: - Ελάχιστο πρόσωπο – εμβαδό οικοπέδου: - Κατά κανόνα: πρόσωπο 20μ. – εμβαδό 500 τ.μ. - Κατά παρέκκλιση: πρόσωπο 16μ. – εμβαδό 500 τ.μ. προ της 18-4-1991- 10μ. – εμβαδό 200 τ.μ. προ της 28-2-1979 - Συντελεστής Δόμησης: 0,8 και Μ.Σ.Δ.: 0,8 (σχετ. η υπ. αριθ. 5509/103135/23-11-2011 /ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011 απόφαση του ΓΓΑΔΠΑΔΕΙ, έγκριση ΓΠΣ Πατρών). - Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 4 του Ν.2508/97, σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στα αρ. πρωτ. 1438/27799/12-6-2012 και 25449/22-6-2012 έγγραφα της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Απκ/νης Διοίκησης Πελ/σου, Δυτικής Ελλάδας & Ιονίου, δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας με συντελεστή δόμησης (κανόνα ή παρέκκλισης) μεγαλύτερο του Μ.Σ.Δ. που προβλέπεται από το Γ.Π.Σ. εφόσον ο Μ.Σ.Δ. είναι μικρότερος από τον εγκεκριμένο Σ.Δ. Στην περίπτωση που ο Μ.Σ.Δ. είναι μεγαλύτερος από τον εγκεκριμένο Σ.Δ. κατισχύει ο θεσμοθετημένος – μικρότερος Σ.Δ.- Κάλυψη: 40%(πρώην πανταχόθεν ελεύθερο) - Ύψος: 10,00μ. + 1,50 Στέγη (Δεν έχει εφαρμογή η διάταξη της παρ. 3 του Άρθρου 2 του ΠΔ 3/1987). - Παρεκκλίσεις: ύψος 8μ. για δρόμο πλάτους <6,00μ. - Χρήση γης: - Σύμφωνα με την αρ. Χ2571/20-3-1991/ΦΕΚ 180 Δ'18-4-1991 εγκριτική απόφαση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής «Αναθεώρηση Κοτρώνι – Αρέθα», η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης της υπόψη περιοχής, είναι «Αμιγής κατοικία», κατά το αναλυτικό περιεχόμενο δραστηριοτήτων του

άρθρου 2 του από 23-02-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/06-03-1987) Π.Δ/τος. - Κατά την απόφαση έγκρισης του Γ.Π.Σ. Δημ. Ενότητας Πατρών (αρ. 5509/103135/23.11.2011 ΦΕΚ 358/ ΑΑΠ/2011) η χρήση γης της ευρύτερης περιοχής, εντός της οποίας εμπίπτει το Ο.Τ. 1754, είναι «Κατοικία 1^{ης} βαθμίδας», με αναφορά σε ειδικές επιτρεπόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με την παρ. Β1 του άρθρου 10 της προαναφερόμενης απόφασης. – 4.1.7 Ο Δήμος Πατρέων διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει στην σύνταξη της προβλεπόμενης πράξης αναλογισμού αποζημίωσης σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (Ν.5269/1931, Ν.653/1977), στα πλαίσια της υλοποίησης του σχεδίου πόλεως Πατρών. 4.1.8 Την έγκριση τήρησης της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας ανάρτησης, τυχόν υποβολής ενστάσεων κ.λ.π. - Συνημμένα: - Το αριθμ. πρωτ. ΠΔΕ/ΔΠΧΣ/412547/6459/16-12-2024 έγγραφο της Π.Δ.Ε. - Το από Νοεμβρίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200 - επικαιροποίηση).- Η αριθμ. 646/13-11-2019 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου. Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήτιδας, Παραλίας και Βραχυνέικων, κα Αναστασία Τογιοπούλου.

Η Δημοτική Επιτροπή, με τη διευκρίνιση ότι στη συνεδρίαση προσήλθε ο κ. Αγγελής Απόστολος, αφού άκουσε τον κ. Πρόεδρο και την εισήγηση της αρμόδιας εισηγήτριας – Αντιδημάρχου,

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα κάτωθι:

1. Την υπ' αριθμ. 646/13-11-2019 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ : 6Μ99ΩΞΙ-Ψ43).
2. Το αριθμ. πρωτ. ΠΔΕ/ΔΠΧΣ/412547/6459/16-12-2024 έγγραφο της Δ/νσης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Π.Δ.Ε. με θέμα 'Συνέχιση διαδικασίας τροποποίησης σχεδίου πόλεως Πατρών μεταξύ των ΟΤ 1754 και ΟΤ/ΚΦ 1751^α '.
3. Το με αριθμ. πρωτ. 14738/7-7-2021 έγγραφο του Δήμου Πατρέων προς την Δ/νση ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Π.Δ.Ε. με την διαβίβαση του φακέλου τροποποίησης στην ιδιοκτησία της κας Ελευθερίας Πασχάκη.
4. Τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), όπως ισχύει.
5. Το από Νοέμβριο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανασίου Κάντζαρη με θέμα : *Τροποποίηση σχεδίου πόλεως*.

Αναλυτικά:

Σε συνέχεια του αριθμ. πρωτ. ΠΔΕ/ΔΠΧΣ/412547/6459/16-12-2024 εγγράφου της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος, Δ/νσης ΠΕ.Χ.Ω.ΣΧ. (2^ο σχετικό), διαβιβάστηκε το από **Νοεμβρίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανασίου Κάντζαρη** και μεταξύ άλλων, ζητήθηκε η **επικαιροποίηση της αριθμ. 646/13-11-2019 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου** (1^ο σχετικό), λόγω παρέλευσης τριετίας από την λήψη της.

Σύμφωνα με την αριθμ. 646/13-11-2019 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ : 6Μ99ΩΞΙ-Ψ43), εγκρίθηκε ομόφωνα η πρόταση τροποποίησης στην ιδιοκτησία της κας Ελευθερίας Πασχάκη με Κ.Α.Ε.Κ.: 06167.5110.002, η οποία συνίσταται στην μερική επανακήρυξη τμήματος της ιδιοκτησίας (εμβαδού 393,65 τ.μ.) ως κοινόχρηστου χώρου (Τμήμα οδού Αντωνίου Τρίτση & Κων/νου Τριανταφύλλου) και στην απόδοση του υπόλοιπου τμήματος της ιδιοκτησίας της αιτούσας (εμβαδού 687,01 τ.μ.), ως οικοδομήσιμη, μετά από τη δέσμευση της, κατά νόμο, οφειλόμενης εισφοράς σε γη (εδafικό τμήμα εμβαδού 102,47 τ.μ.), που αποτελεί τμήμα της οδού Κων/νου Τριανταφύλλου & πεζόδρομου.

Η μερική επανακήρυξη τμήματος της εν λόγω ιδιοκτησίας με διατήρηση της προβλεπόμενης οδού Κων/νου Τριανταφύλλου στο προβλεπόμενο πλάτος των 10,00 μ., του προβλεπόμενου πεζόδρομου πλάτους 5,00 μ. μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και Ο.Τ.1754^Α καθώς και της οδού Αντωνίου Τρίτση στο ελάχιστο πλάτος των 10,00 μ. **κρίθηκε αναγκαία για την εξασφάλιση της κυκλοφορίας στην υπόψη περιοχή.** Επιπροσθέτως, επισημάνθηκε ότι με την υπ. αριθ. 10790/16-7-2008 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας, εγκρίθηκε τροποποίηση του σχεδίου πόλης στα Ο.Τ. 1747, 1748, 1750, 1751^α και 1753, συνεχόμενα Ο.Τ. του Ο.Τ.1768, η οποία συνίσταται στην μερική επανακήρυξη του ρυμοτομικού σχεδίου στην υπόψη θέση με τον καθορισμό τμημάτων των Ο.Τ. 1751β και 1751γ ως οικοδομήσιμων χώρων και των υπολοίπων ως κοινόχρηστων (πλατειών, οδού Αντωνίου Τρίτση στο πλάτος των 10,00 μ. και πεζόδρομου (παράλληλου στην οδό Αντωνίου Τρίτση στο πλάτος των 5,00 μ.).

Όλα τα παραπάνω, έχουν αποτυπωθεί στο από Νοεμβρίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Αθανασίου Κάντζαρη και επιπλέον με το 2^ο σχετικό, **έχει ζητηθεί η δέσμευση πίστωσης εκ νέου** τόσο για τον κοινόχρηστο χώρο (οδό) **εμβαδού = 393,65 τ.μ.** όσο και για την **επανεπιβολή απαλλοτρίωσης του τμήματος εμβαδού = 22,24 τ.μ., που εμπίπτει εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 1751^α και δεν μπορεί να αποδοθεί στην ιδιοκτήτρια κα Ελευθερία Πασχάκη ως μη άρτιο και μη οικοδόμησιμο.**

Ως εκ των ανωτέρω, η Διεύθυνση Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του φακέλου, θέτει υπόψη την πρόταση επικαιροποίησης της αριθμ. **646/13-11-2019** απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ : 6Μ99ΩΞΙ-Ψ43), ως κάτωθι :

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το από **17-1-1979 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 127Δ'/28-2-79)**, ο χώρος μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και Ο.Τ.1751^Α της περιοχής «Β' αρκτικής φάσης επέκτασης Σ.Π.Π.», καθορίστηκε κοινόχρηστος χώρος (δρόμος (οδός Α. Τρίτση) και νησίδα πρασίνου) όπου εμπίπτει τμήμα της ιδιοκτησίας (εμβαδού 1.183,13 τ.μ. σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα) της αιτούσας, (αρχική ένταξη στο σχέδιο πόλης). Το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας (εμβαδού 22,24 τ.μ. σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα) της αιτούσας εμπίπτει εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 1751^Α.

Εν συνεχεία, με την υπ. αριθ. **Χ2571/20-3-91 (ΦΕΚ180Δ'/18-4-1991) απόφαση Νομάρχη Αχαΐας**, αναθεωρήθηκε το σχέδιο πόλης στην υπόψη περιοχή, ωστόσο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος, το υπόψη ακίνητο εξακολούθησε να εμπίπτει κατά το τμήμα του εμβαδού 1.183,13 τ.μ., σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους (δρόμος (οδός Α. Τρίτση) και χώρο στάθμευσης).

Με την υπ' αριθ. **149/15-2-2016 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών**, αίρεται η επιβληθείσα απαλλοτρίωση στο ρυμοτομούμενο ακίνητο εμβαδού 1.228,24 τ.μ. (σύμφωνα με το κείμενο της δικαστικής απόφασης), μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και Ο.Τ.1751^Α του Σ.Π.Π., φερόμενης ιδιοκτήτριας κας Πασχάκη Ελευθερίας.

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας για την ιδιοκτησία με **Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.511.0002** (αριθμ. Συμβολαίου Δωρεάς Εν Ζωή : 555/10-6-1978 τέως Συμβολαιογράφου Πατρών Βιργιλίου Γιαννακόπουλου, Μεταγραφή : Τόμος : 1286, α/α : 232310 Υποθηκοφυλακείου Πατρών), το ως άνω ακίνητο ανήκει κατά ποσοστό 100% στην κα **Πασχάκη Ελευθερία**. Συνεπώς, **πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 8 του άρθρου 3 του Ν. 4315/2014** (υποβολή αιτήματος της πλειοψηφίας ή κατ' ελάχιστον του 66% των συνιδιοκτητών του ακινήτου).

Επίσης, μετά την ψήφιση σε ισχύ του **Ν4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)**, η αίτηση γίνεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου με δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου.

2. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων

Σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4315/14), σύμφωνα με τις οποίες στις περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές για το περιβάλλον διατάξεις (διατάξεις για τις αρχαιότητες, περί προστασίας δασών, αιγιαλού και παραλίας κλπ.), έχουν ληφθεί οι κάτωθι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών – φορέων:

- Το υπ. αριθ. πρωτ. 52491/10-9-2019 έγγραφό μας προς το **Δασαρχείο Πατρών**.
- Το υπ. αριθ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΧΑ/188257/132340/2524/12-4-2019 έγγραφο **Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας**, σύμφωνα με το οποίο «...το εν λόγω ακίνητο δεν παρουσιάζει ορατές αρχαιότητες...».

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.

Ως εκ τούτου, ο Δήμος, σε συμμόρφωση της σχετικής αριθμ. **149/15-2-2016** απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών, οφείλει να εξετάσει την τροποποίηση του σχεδίου στην υπόψη θέση, τηρώντας τις διαδικασίες που αναφέρονται στο **άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/12)**, όπως τροποποιημένος ισχύει (άρθρο 62 του Ν.4280/14 - ΦΕΚ 159/Α/14, άρθρο 3 του Ν. 4315/14 - ΦΕΚ 269/Α/14 κλπ.).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 3212/2013, επειδή το ακίνητο βρίσκεται εντός ρυμοτομικού σχεδίου εγκεκριμένου με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17-7-1923, στο πλαίσιο της τροποποίησης και τυχόν αποχαρκτηρισμού του συνόλου ή τμήματος της επιφάνειας του ακινήτου, εξετάζεται και υπολογίζεται η υποχρέωση εισφοράς σε γη. Η εισφορά σε γη υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. ε του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/97), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν. Ν. 4315/14 (ΦΕΚ 269/Α/14). Η θέση της εισφοράς σε γη προσδιορίζεται επί του τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύει την πρόταση τροποποίησης, η οποία είναι αυτοδίκαια εισφερόμενη και τίθεται σε κοινή χρήση με τη δημοσίευση της πράξης τροποποίησης στο ΦΕΚ. **Εάν δε, το ακίνητο ρυμοτομείται κατά μεγαλύτερο τμήμα (από την οφειλόμενη εισφορά σε γη), απαιτείται η σύνταξη πράξης αναλογισμού**, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, σύμφωνα με την οποία θα πραγματοποιηθεί και η καταβολή του ποσού στους δικαιούχους.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012), όπως ίσχυε πριν καταργηθεί με την περ. γ του άρθρου 138 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) «...με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, **επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις** :

Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, επιβάλλουν την διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και

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

Ως **προσήκουσα αποζημίωση** ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος

δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης, με την οποία επιβάλλεται εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση...».

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 (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά ή
- Πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού, ή
- Δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδα, σύμφωνα με τα άρθρ. 18-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων (Ν.2882/2001).

Σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)**, μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης **ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο Δήμο**, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. **Η αίτηση**, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, **πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος** επί του ακινήτου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 2 του άρθρου 93 του Ν.4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)**, οι διατάξεις των άρθρων 86 έως και 89 **εφαρμόζονται και σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με Δικαστική Απόφαση που έχει εκδοθεί πριν από την δημοσίευση του Νόμου 4759/2020** ή που θα εκδοθεί επί προσφυγής με αίτημα της άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που έχει κατατεθεί και συζητηθεί πριν από την έναρξη ισχύος του Ν. 4759/2020.

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

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

Σύμφωνα με τις διατάξεις των **παρ. 1 & 3 του άρθρου 90 του Ν.4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)**, «Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 88 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο Δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης».

Επίσης, στην παρ.3 του άρθρου 90, αναφέρεται ότι : «Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος, τηρώντας την διαδικασία αναθεώρησης

ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012)».

Κατόπιν των ανωτέρω, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 93 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το από **Νοεμβρίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα** του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού **κ. Αθανασίου Κάντζαρη, η Δημοτική Επιτροπή** σύμφωνα με την εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης **εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει την επικαιροποίηση της αριθμ. 646/13-11-2019 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ :6Μ99ΩΞΙ-Ψ43),** λόγω παρέλευσης τριετίας από την λήψη της, για την ιδιοκτησία της **κας Ελευθερίας Πασχάκη με Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.5110.002, εμβαδού : 1.183,13 τ.μ.** που βρίσκεται μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και Ο.Τ. /Κ.Φ. 1751^Α, στην συγκεκριμένη θέση (περιοχή ΚΟΤΡΩΝΙ), ως παρακάτω :

Ο.Τ. – Ο.Τ./Κ.Φ: 1754 , 1751^Α

Ιδιοκτησία : κα Ελευθερία Πασχάκη.

ΚΑΕΚ : 06167.5110.002/0/0

Ειδικότερα, **εκ της αρχικής ιδιοκτησίας** με στοιχεία (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1) **εμβαδού 1.183,13 τ.μ.,** που βρίσκεται μεταξύ των Ο.Τ. 1754 και 1751^Α, **εισηγούμαστε τα εξής:**

1. Την επανεπιβολή ως κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού **Κων/νου Τριανταφύλλου & πεζόδρομου**), το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας με στοιχεία (1, 2, 3, T4P, T3P, Δ2, 16^α, 17, 1) **εμβαδού Εισφ = 102,47 τ.μ.,** το οποίο ισούται με την υποχρεωτικά οφειλόμενη εισφορά σε γη της ιδιοκτησίας (που υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν.2508/1997 και το άρθρο 8 του Ν.1337/1983, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν), όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο, **από Νοεμβρίου 2024, τοπογραφικό διάγραμμα.** Το υπόψη εδαφικό τμήμα, με την έγκριση της τροποποίησης, θα καταστεί αμέσως κοινόχρηστο, καθόσον **δεν υπάρχει υποχρέωση εκταμίευσης οιοδήποτε ποσού από τον προϋπολογισμό του Δήμου Πατρέων.**
2. Την επανεπιβολή ως κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού **Αωνίου Τρίτση & Κων/νου Τριανταφύλλου**), το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας με στοιχεία (Δ1, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 16^α, Δ2, Δ1) **εμβαδού Ερυμ = 393,65 τ.μ.,** όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο, **από Νοεμβρίου 2024, τοπογραφικό διάγραμμα.**
 Το ποσό που απαιτείται για την επανακήρυξη του ανωτέρω εδαφικού τμήματος, του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, με επανεπιβολή της ρυμοτομίας κατά την ανωτέρω πρόταση, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα σύμφωνα με την αριθ. **57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'/7-6-2021)** και το από **19-9-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα,** εκ μέρους του Δήμου Πατρέων **ανέρχεται σε 63.705,17 €.** Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον **κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ),** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους **2025.**
 Επειδή τα ανωτέρω προς επανεπιβολή εδαφικά τμήματα για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων είναι μεγαλύτερα της εισφοράς σε γη θα πρέπει **«...να συνταχθεί πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4/τος της 17-7-1923 και του Ν. 5269/1931 για το επιπλέον τμήμα όπου κατ' εξαίρεση ο υπόχρεος σε εισφορά δε συμμετέχει σε τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο**

Δήμο...» (αρ. 20 Ν. 2508/97 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 7 περιπτ. 2β του άρθρου 1 του ν. 4315/2014).

3. Την επανεπιβολή ως Κοινωφελούς Χώρου (τμήμα εντός του Ο.Τ./Κ.Φ. 1751^Α), του εδαφικού τμήματος με τα στοιχεία (11, 12, 13, 14, 11) εμβαδού **Ερμ = 22,24 τ.μ.**, όπως αποτυπώνεται στο συνημμένο, από **Νοεμβρίου 2024**, τοπογραφικό διάγραμμα. Το ποσό που απαιτείται για την επανακήρυξη του ανωτέρω εδαφικού τμήματος, του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, με επανεπιβολή της ρυμοτομίας κατά την ανωτέρω πρόταση, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα σύμφωνα με την αριθ. **57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'/7-6-2021)** και το από **19-9-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα, εκ μέρους του Δήμου Πατρέων** ανέρχεται σε **3.599,14 €**. Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό **Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ)**, του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους **2025**.
4. Το ανωτέρω **συνολικό ποσό αποζημίωσης**, προς την ιδιοκτήτρια **κα Ελευθερία Πασχάκη του Νικολάου : 63.705,17 + 3.599,14 = 67.304,31 €**, περιλαμβάνεται στην με αριθμ. πρωτ. **14551/Β/2169/29-9-2025 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ : Ψ021ΩΞΙ-7ΘΡ)**.
5. Το χαρακτηρισμό ως οικοδομήσιμου χώρου του εναπομείναντος εδαφικού τμήματος της ιδιοκτησίας με στοιχεία (Δ1, Δ2, Τ3Ρ, Τ4Ρ, 3, 4, 5, 6, 7, 8, Δ1) εμβαδού **Εοικ = 687,01 τ.μ.** εντός του δημιουργούμενου **Ο.Τ. 1754^Α**, με την **επιβολή πρασιάς πλάτους 4,00 μ.** επί των οδών Αντωνίου Τρίτση, Μυρτιδιώτισσας και Κων/νου Τριανταφύλλου, όπως ισχύει στους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους της ευρύτερης περιοχής και όπως αναλυτικά αποτυπώνεται στο συνημμένο απόσπασμα σχεδίου πόλεως που αποτυπώνεται στο εν λόγω, από **Νοεμβρίου 2024**, τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. **Αθανασίου Κάντζαρη**.
6. Τον καθορισμό όρων αρτιότητας, δόμησης και χρήση γης, κατ' αναλογία των ισχυόντων στα όμορα Ο.Τ. του τομέα στον οποίο εμπίπτει η ιδιοκτησία της κας Ελευθερίας Πασχάκη, ήτοι:
 - **Ελάχιστο πρόσωπο – εμβαδό οικοπέδου:**
 - Κατά κανόνα: πρόσωπο 20μ. – εμβαδό 500 τ.μ.
 - Κατά παρέκκλιση: πρόσωπο 16μ. – εμβαδό 500 τ.μ. προ της 18-4-1991
10μ. – εμβαδό 200 τ.μ. προ της 28-2-1979
 - **Συντελεστής Δόμησης: 0,8 και Μ.Σ.Δ.: 0,8** (σχετ. η υπ. αριθ. 5509/103135/23-11-2011 /ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011 απόφαση του ΓΓΑΔΠΔΕΙ, έγκριση ΓΠΣ Πατρών).

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 4 του Ν.2508/97, σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στα αρ. πρωτ. 1438/27799/12-6-2012 και 25449/22-6-2012 έγγραφα της Δ/νσης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Απκ/νης Διοίκησης Πελ/σου, Δυτικής Ελλάδας & Ιονίου, δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας με συντελεστή δόμησης (κανόνα ή παρέκκλισης) μεγαλύτερο του Μ.Σ.Δ. που προβλέπεται από το Γ.Π.Σ. εφόσον ο Μ.Σ.Δ. είναι μικρότερος από τον εγκεκριμένο Σ.Δ. Στην περίπτωση που ο Μ.Σ.Δ. είναι μεγαλύτερος από τον εγκεκριμένο Σ.Δ. κατισχύει ο θεσμοθετημένος – μικρότερος Σ.Δ.

- **Κάλυψη:** 40%(πρώην πανταχόθεν ελεύθερο)
- **Ύψος:** 10,00μ. + 1,50 Στέγη (Δεν έχει εφαρμογή η διάταξη της παρ. 3 του Άρθρου 2 του ΠΔ 3/1987).
- **Παραεκκλίσεις:** ύψος 8μ. για δρόμο πλάτους <6,00μ.
- **Χρήση γης:**
 - Σύμφωνα με την αρ. Χ2571/20-3-1991/ΦΕΚ 180 Δ'18-4-1991 εγκριτική απόφαση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής «Αναθεώρηση Κοτρώνι – Αρέθα» ,η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης της υπόψη περιοχής, είναι «**Αμιγής κατοικία**», κατά το αναλυτικό περιεχόμενο δραστηριοτήτων του άρθρου 2 του από 23-02-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/06-03-1987) Π.Δ/τος.
 - Κατά την απόφαση έγκρισης του Γ.Π.Σ. Δημ. Ενότητας Πατρών (αρ. 5509/103135/23.11.2011 ΦΕΚ 358/ ΑΑΠ/2011) η χρήση γης της ευρύτερης περιοχής, εντός της οποίας εμπίπτει το Ο.Τ. 1754, είναι «**Κατοικία 1^{ης} βαθμίδας**», με αναφορά σε ειδικές επιτρεπόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με την **παρ. Β1** του άρθρου 10 της προαναφερόμενης απόφασης.

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

8. Την **τήρηση** της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας ανάρτησης, τυχόν υποβολής ενστάσεων κ.λ.π.

Ο Πρόεδρος

Τα Παρόντα Μέλη

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛΣ

**ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ
ΣΙΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΑΪΒΑΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΦΙΛΙΠΠΟΣ
ΑΓΓΕΛΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ**