



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**Αριθμός Απόφασης 1075**

**58<sup>η</sup> Συνεδρίαση  
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων  
της 24<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 2025**

-----

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 24<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2025**, ημέρα **Παρασκευή** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **58/20-10-2025**, 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]** 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. Πετρόπουλος Παναγιώτης - τακτικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 1<sup>ου</sup> θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 1072/2025) και αποχώρησε από αυτή κατά τη συζήτηση του 2<sup>ου</sup> θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως (1074/2025)).

Ο κ. Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 1<sup>ου</sup> θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 1072/2025) και αποχώρησε από αυτή κατά τη συζήτηση του 3<sup>ου</sup> θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 1073/2025).

Ο κ. Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 23<sup>ου</sup> θέματος της ημερησίας διατάξεως και επανήλθε σε αυτή κατά τη συζήτηση του δεύτερου κατεπείγοντος θέματος (αριθμός αποφάσεως 1094/2025).

Ο κ. Αϊβαλής Βασίλειος – τακτικό μέλος, αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του δεύτερου κατεπείγοντος θέματος (αριθμός αποφάσεως 1094/2025).

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

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

.....

Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το αριθ. (4) θέμα της ημερησίας διατάξεως, «Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης Σχεδίου Πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους δρόμων (Ανδρέα Παπανδρέου, Ανδρέα Σταυρουλόπουλου) και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ στην περιοχή «Ψαροφάι», λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης ακινήτου με ΚΑΕΚ: 06167.2313.003/0/0 ιδιοκτησίας κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), άρθρα 88 & 93, παρ. 2», (σχετικό το υπ' αριθ. 16083/14-10-2025 διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την αριθ. 15912/10-10-2025 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήτιδος, Παραλίας και Βραχνεϊκών - 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 υπ' αριθμ. πρωτ. 58205/4-10-2021 αίτηση του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου. -2. Το με αριθμ. πρωτ. 58205/22-12-2021 έγγραφό μας προς τον ενδιαφερόμενο για υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων. -3. Το με αριθμ. πρωτ. 29321/1-2-2022 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας. -4. Η από 7-10-2022 έκθεση ελέγχου τίτλων του Δικηγόρου Πατρών κ. Αλέξανδρου Μπεκίρη. -5. Το με αριθμ. πρωτ. 53410/20-6-2024 έγγραφό μας προς τον ενδιαφερόμενο για υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων. -6. Η υπ' αριθμ. πρωτ. 67506/1-8-2024 νεώτερη αίτηση του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου. -7. Το με αριθμ. πρωτ. 101038/13-11-2024 έγγραφο του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου με θέμα : «Συναίνεση για την ρυμοτομική απαλλοτρίωση ακινήτου». -8. Το από 21-3-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα – Παπαφιλίππου. -9. Το με αριθμ. πρωτ. 123819/6-10-2025 έγγραφό μας προς το Δασαρχείο Πατρών. -10. Οι διατάξεις των άρθρων 88 & 93 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -11. Το από Οκτωβρίου 2025, Τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:500 της Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κας Ευαγγελίας Κοκκίνου. -12. Το απόσπασμα Χωρικής Βάσης για το ΚΑΕΚ 06167.2313.003/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος. -13. Το απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης για το ΚΑΕΚ 06167.2313.003/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος. -Με το 1<sup>ο</sup> σχετικό έγγραφο – αίτηση του ιδιοκτήτη κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου κατατέθηκε μεταγενέστερα στην Υπηρεσία μας το από Νοεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:500 της Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κας Ευαγγελίας Κοκκίνου (επικαιροποίηση Οκτώβριος 2025), με την αποτύπωση της ιδιοκτησίας του αιτούντος εμβαδού : 2.076,20 τ.μ. και με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167.2313.003/0/0, η οποία εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους δρόμων (Ανδρέα Παπανδρέου, Ανδρέα Σταυρουλόπουλου), και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ, στην περιοχή «Ψαροφαΐ» του Σχεδίου Πόλεως Πατρών. -Ειδικότερα, στο από Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα της κας Ευαγγελίας Κοκκίνου, αποτυπώνεται η πρόταση επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, με την διατήρηση των προβλεπόμενων κοινοχρήστων οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ. & Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ., καθώς και την διατήρηση του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ της περιοχής «Ψαροφαΐ», στην φερόμενη ιδιοκτησία του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.2313.003/0/0, λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του φακέλου, θέτει υπόψη σας και των μελών της Δημοτικής Επιτροπής τα κάτωθι: -1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς -Με το από 22-1-1971 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 37/Δ/15-2-1971), εγκρίθηκε η τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πατρέων, η οποία και αναθεωρήθηκε με την αριθ. πρωτ. Χ6274/27-6-1990 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 332/Δ/4-7-1990). -Επίσης με την αριθ. πρωτ. 10848/4-10-2010 Απόφαση Νομάρχη Αχαΐας (ΦΕΚ 439/Α.Α.Π./21-10-2010), τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Δήμου Πατρέων στα Ο.Τ./Κ.Χ. δρόμων & Κ.Φ. Χώρου Σχολείου 1185Γ, 1185Ν, 1185Μ & 1185 της περιοχής «Ψαροφαΐου», λόγω άρσης απαλλοτρίωσης μετά την αριθμ. 800/2006 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών σε όμορη ιδιοκτησία του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου. -Η ιδιοκτησία του αιτούντος κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου, με εμβαδόν : 2.076,20 τ.μ. και με στοιχεία : (59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59) στο από Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα της Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κας Ευαγγελίας Κοκκίνου, εμπίπτει στο σύνολο της εντός των κοινόχρηστου χώρων – οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ. & Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ. -Με τις αριθ. πρωτ. 58205/4-10-2021, 67506/1-8-2024, 101038/13-11-2024 αιτήσεις του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου, προς το Δήμο Πατρέων, υπεβλήθη πρόταση τροποποίησης του σχεδίου

πόλεως στην ιδιοκτησία του επί των οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ, στην περιοχή «Ψαροφάι», λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτριώσεως κατά τις διατάξεις του άρθρου 88 παρ. 2 του Ν.4759/2020. -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 απαλλοτριώσεως 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. 29321/1-2-2022 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας. -\*Το υπ. αριθ. πρωτ. 123819/6-10-2025 έγγραφο της Υπηρεσίας μας προς το Δασαρχείο Πατρών. -Επίσης έχει προσκομισθεί και έκθεση ελέγχου τίτλων οικοπέδου του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου από τον ενεργήσαντα τον έλεγχο Δικηγόρο Πατρών κ. Αλέξανδρο Μπεκίρη (4<sup>ο</sup> σχετικό). -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<sup>Α</sup> Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 5), 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 απαλλοτριώση 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. 2του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως 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 απαλλοτριώσεως, 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 απαλλοτριώσεως 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 απαλλοτριώσεως 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 απαλλοτριώσεως για τον ίδιο σκοπό (διατήρηση Κοινοχρήστων ή Κοινοφελών Χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της. -Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως είναι δυνατή μόνο, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά (αθροιστικά) οι ακόλουθες προϋποθέσεις: -Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, επιβάλλουν την διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινοφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και -Β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της

προσθήκους αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου Δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα. -Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης». -Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε να επανεπιβάλλει το αρθρ. Σχέδιο Πόλεως (εφόσον τούτο κριθεί πολεοδομικά αναγκαίο), διατηρώντας την προβλεπόμενη ρυμοτομία (εν όλω ή εν μέρει) και καταβάλλοντας την αναλογούσα προσήκουσα αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, είτε ν' αποδώσει οικοδομήσιμα (εν όλω ή εν μέρει) τα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα ως τμήματα οικοδομικών τετραγώνων, προσδιορίζοντας και την αναλογούσα εισφορά γης επί κοινοχρήστου(-ων) χώρου(-ων). -Η προσήκουσα τιμή αποζημίωσης για το εν λόγω ακίνητο, εμβαδού : 2.076,20 τ.μ. εντός των Κοινοχρήστων χώρων – οδοί Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ. & Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ, στην περιοχή «Ψαροφάι», του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, προσδιορίζεται με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα (από 1-1-2022) στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. πρωτ. 57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β' /7-6-2021) καθώς και το από 21-3-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα - Παπαφιλίππου, ανέρχεται σε: 326.129,50€. -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 απαλλοτριώσεως 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. -Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε να επανεπιβάλλει το αρθρ. Σχέδιο Πόλεως (εφόσον τούτο κριθεί πολεοδομικά αναγκαίο), διατηρώντας την προβλεπόμενη ρυμοτομία (εν όλω ή εν μέρει) και καταβάλλοντας την αναλογούσα αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, είτε ν' αποδώσει οικοδομήσιμα (εν όλω ή εν μέρει) τα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα ως τμήματα οικοδομικών τετραγώνων, προσδιορίζοντας και την αναλογούσα εισφορά γης επί κοινοχρήστου(-ων) χώρου(-ων). -Σύμφωνα με το αριθ. πρωτ. 101038/13-11-2024 έγγραφο του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου (7<sup>ο</sup> σχετικό) με θέμα: «Συναίνεση για την ρυμοτομική απαλλοτριώση ακινήτου», ο ιδιοκτήτης του εν λόγω ακινήτου – οικοπέδου με Κ.Α.Ε.Κ.: 06167.2313.003/0/0, συναίνεσε ώστε το ποσό της τελικής αποζημίωσης να ανέλθει στο ποσό των 300.000,00 €, με αποτέλεσμα να επιτευχθεί έκπτωση περίπου 8% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (ποσό : 326.129,50 €). -Για το τρέχον έτος 2025, στον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ + ΣΑΤΑ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, έχει εκδοθεί η αριθμ. πρωτ. 15614/Β/2225/8-10-2025 Απόφαση Ανάληψης Πολυετούς Υποχρέωσης (ΑΔΑ : 9456ΩΞΙ-8ΨΓ) για το συνολικό ποσό των 100.000,00 € με κατανομή : 98.000,00 € (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ) και 2.000,00 € (ΣΑΤΑ) από τον κωδικό : Κ.Α. 40-7111.00013, η οποία και θα αποτελέσει την 1<sup>η</sup> Δόση πληρωμής για την αποζημίωση της συνολικής ρυμοτομούμενης εδαφικής έκτασης εμβαδού : 2.076,20 τ.μ. και το οικονομικό έτος 2026 θα καταβληθεί η 2<sup>η</sup> ισόποση δόση ποσού: 100.000,00 €, και το οικονομικό έτος 2027 θα καταβληθεί η 3<sup>η</sup> ισόποση

δότηση ποσού: 100.000,00 €. -Ως εκ τούτου, ο Δήμος λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 93, παρ. 2 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), οφείλει να εξετάσει την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση και στην προκειμένη περίπτωση να θέσει υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής την πρόταση επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών (στις κοινόχρηστες οδούς Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ), στην ιδιοκτησία του αιτούντος, όπως αποτυπώνεται στο από Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα της Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κας Ευαγγελίας Κοκκίνου, που προσκομίστηκε στην Υπηρεσία μας σε συνέχεια της αριθμ. πρωτ. 58205/4-10-2021 αρχικής αίτησης του ιδιοκτήτη (1° σχετικό). -4.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 Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα της κας Ευαγγελίας Κοκκίνου, θέτει υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής πρόταση επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (περιοχή Ψαροφάϊ), του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ και επί των κοινοχρήστων οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.2313.003/0/0 του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου, ως παρακάτω: -Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ & Κοινόχρηστοι Χώροι – Οδοί Ανδρέα Παπανδρέου, Ανδρέα Σταυρουλόπουλου -Ιδιοκτησία: κ. Γεώργιος Γουρδούπης του Αθανασίου. -ΚΑΕΚ: 06167.2313.003/0/0 -Ειδικότερα, εκ της ιδιοκτησίας του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου με ΚΑΕΚ: 06167.2313.003/0/0 και εμβαδού : 2.076,20 τ.μ., με στοιχεία : (59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59), η οποία εμπίπτει στο σύνολό της εντός των κοινοχρήστων οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ, της περιοχής «Ψαροφάϊ» του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, εισηγούμαστε τα εξής: -4.1.1Την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλοτρίωσης (επαναχαρακτηρισμός) του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ και των κοινοχρήστων Δημοτικών οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ. & Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ., του συνόλου της ιδιοκτησίας που ευρίσκεται εντός των ορίων του Σχεδίου Πόλεως Πατρών στην περιοχή «Ψαροφάϊ» του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, με στοιχεία :(59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59) και εμβαδού Ερυμ = 2.076,20 τ.μ., όπως φαίνεται στο συνημμένο από Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα της κας Ευαγγελίας Κοκκίνου. Η επανεπιβολή αυτή είναι αναγκαία προκειμένου να διατηρηθεί η προβλεπόμενη κοινόχρηστη οδός Ανδρέα Παπανδρέου, πλάτους 14,00 μέτρων, η κοινόχρηστη οδός Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μέτρων καθώς και η διατήρηση του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ, στο σύνολο της ιδιοκτησίας με στοιχεία :(59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59) και εμβαδού Ερυμ = 2.076,20 τ.μ για πολεοδομικούς, κυκλοφοριακούς και περιβαλλοντικούς λόγους. -Το ποσό που απαιτείται για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ανωτέρω εδαφικού τμήματος εμβαδού : 2.076,20 τ.μ., του αυτοδίκαια αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, 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 21-3-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα – Παπαφιλίππου, ανέρχεται στο ποσό των 326.129,50 € σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 88 του Ν. 4759/2020). -4.1.2.Τη δέσμευση (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν.4759/9-12-2020 - ΦΕΚ245/Α9-12-2020), που απαιτεί την ύπαρξη «...πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...», της προσήκουσας δαπάνης αποζημίωσης στον φερόμενο ιδιοκτήτη κ. Γεώργιο Γουρδούπη του Αθανασίου, για τη

συντέλεση της απαλλοτρίωσης της πιο πάνω ρυμοτομούμενης εδαφικής έκτασης ιδιοκτησίας της, ήτοι: της ιδιοκτησίας του που ευρίσκεται εντός των ορίων του Σχεδίου Πόλεως Πατρών με στοιχεία: (59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59) και εμβαδού Έρμυ = 2.076,20 τ.μ για την διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. καθώς και την διατήρηση του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ. -4.1.3.Το Ποσό Αποζημίωσης για την υπόψη επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ανέρχεται στο ποσό των 326.129,50 €, σύμφωνα με την αριθ.57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β'/7-6-2021) και το από 21-3-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα-Παπαφιλίππου. Λαμβάνοντας υπόψη το αριθμ. πρωτ. 101038/13-11-2024 έγγραφο του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου (7<sup>ο</sup> σχετικό) με θέμα: «*Συναίνεση για την ρυμοτομική απαλλοτρίωση ακινήτου*», το τελικό συμφωνηθέν ποσό αποζημίωσης ανέρχεται σε 300.000,00 € και η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ + ΣΑΤΑ), του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους 2025, με καταβολή της 1<sup>ης</sup> δόσης ποσού : 100.000,00 € (ποσό 98.000,00 € από ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ & ποσό 2.000,00 € από ΣΑΤΑ) στο οικονομικό έτος 2025, με την καταβολή της 2<sup>ης</sup> ισόποσης δόσης ποσού 100.000,00 € στο οικονομικό έτος 2026 και την καταβολή της 3<sup>ης</sup> ισόποσης δόσης ποσού 100.000,00 € στο οικονομικό έτος 2027. -Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην με αριθ. πρωτ. 15614/Β/2225/8-10-2025 Απόφαση Ανάλυσης Πολυετούς Υποχρέωσης (ΑΔΑ : 9456ΩΞΙ-8ΨΓ). -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 στην εν λόγω περιοχή (διάνοιξη οδού Ανδρέα Παπανδρέου, Ανωύμου, διαμόρφωση Ο.Τ./Κ/Χ/ 1185Μ). -4.1.4.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 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -Συνημμένα: -\*Το από Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:500). -\*Οι αριθ. 58205/4-10-2021, 67506/1-8-2024, 101038/13-11-2024 αιτήσεις του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη. -\*Η αριθ. 15614/Β/2225/8-10-2025 Απόφαση Ανάλυσης Πολυετούς Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 9456ΩΞΙ-8ΨΓ). -Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήτιδος, Παραλίας και Βραχνεϊκών, 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 υπ' αριθ. πρωτ. 58205/4-10-2021 αίτηση του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου.
2. Το με αριθ. πρωτ. 58205/22-12-2021 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης προς τον ενδιαφερόμενο για υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.
3. Το με αριθ. πρωτ. 29321/1-2-2022 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας.
4. Την από 7-10-2022 έκθεση ελέγχου τίτλων του Δικηγόρου Πατρών κ. Αλέξανδρου Μπεκίρη.

5. Το με αριθ. πρωτ. 53410/20-6-2024 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης προς τον ενδιαφερόμενο για υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.
6. Την υπ' αριθ. πρωτ. 67506/1-8-2024 νεότερη αίτηση του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου.
7. Το με αριθ. πρωτ. 101038/13-11-2024 έγγραφο του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου με θέμα : «Συναίνεση για την ρυμοτομική απαλλοτρίωση ακινήτου».
8. Το από 21-3-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα – Παπαφιλίππου.
9. Το με αριθ. πρωτ. 123819/6-10-2025 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης προς το Δασαρχείο Πατρών.
10. Τις διατάξεις των άρθρων 88 & 93 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).
11. Το από Οκτωβρίου 2025, Τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:500 της Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κας Ευαγγελίας Κοκκίνου.
12. Το απόσπασμα Χωρικής Βάσης για το ΚΑΕΚ 06167.2313.003/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος.
13. Το απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης για το ΚΑΕΚ 06167.2313.003/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος.

Με την υπ' αριθ. πρωτ. 58205/4-10-2021 αίτηση του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου κατατέθηκε μεταγενέστερα στη Δ/ση Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, το από Νοεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:500 της Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κας Ευαγγελίας Κοκκίνου (επικαιροποίηση Οκτώβριος 2025), με την αποτύπωση της ιδιοκτησίας του αιτούντος **εμβαδού: 2.076,20 τ.μ.** και με **Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.2313.003/0/0**, η οποία εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, σε προβλεπόμενους **κοινόχρηστους χώρους δρόμων** (Ανδρέα Παπανδρέου, Ανδρέα Σταυρουλόπουλου), και **εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ**, στην περιοχή «Ψαροφάϊ» του Σχεδίου Πόλεως Πατρών.

Ειδικότερα, στο από **Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα** της κας Ευαγγελίας Κοκκίνου, αποτυπώνεται η πρόταση επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, με την διατήρηση των προβλεπόμενων κοινοχρήστων οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ. & Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. καθώς και την **διατήρηση του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ** της περιοχής «Ψαροφάϊ», στην φερόμενη ιδιοκτησία του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου με **Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.2313.003/0/0**, λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)**.

### **1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς**

Με το από **22-1-1971 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 37/Δ/15-2-1971)**, εγκρίθηκε η τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πατρέων, η οποία και αναθεωρήθηκε με την αριθ. πρωτ. **Χ6274/27-6-1990 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 332/Δ/4-7-1990)**.

Επίσης με την αριθ. πρωτ. **10848/4-10-2010 Απόφαση Νομάρχη Αχαΐας (ΦΕΚ 439/Α.Α.Π./21-10-2010)**, τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Δήμου Πατρέων στα Ο.Τ./Κ.Χ. δρόμων & Κ.Φ. Χώρου Σχολείου 1185Γ, 1185Ν, 1185Μ & 1185 της περιοχής «Ψαροφάϊου», λόγω άρσης απαλλοτρίωσης μετά την αριθ. 800/2006 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών σε όμορη ιδιοκτησία του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου.

Η ιδιοκτησία του αιτούντος κ. **Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου**, με εμβαδόν: **2.076,20 τ.μ.** και με στοιχεία: (59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-

9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59) στο από **Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα της Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κας Ευαγγελίας Κοκκίνου, εμπίπτει στο σύνολό της εντός των κοινόχρηστου χώρων – οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ. & Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ.**

Με τις αριθ. πρωτ. 58205/4-10-2021, 67506/1-8-2024, 101038/13-11-2024 αιτήσεις του κ. **Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου**, προς το Δήμο Πατρών, υπεβλήθη πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στην ιδιοκτησία του επί των οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ, στην περιοχή «Ψαροφάϊ», λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης κατά τις διατάξεις του άρθρου 88 παρ. 2 του Ν.4759/2020.

## **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. **29321/1-2-2022** έγγραφο της **Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας**.
- Το υπ. αριθ. πρωτ. 123819/6-10-2025 έγγραφο της Υπηρεσίας μας προς το **Δασαρχείο Πατρών**.

Επίσης έχει προσκομισθεί και **έκθεση ελέγχου τίτλων οικοπέδου του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου** από τον ενεργήσαντα τον έλεγχο Δικηγόρο Πατρών κ. Αλέξανδρο Μπεκίρη (4<sup>ο</sup> σχετικό).

## **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<sup>Α</sup> Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 5), 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.

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

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

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

Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης».

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

Η προσήκουσα τιμή αποζημίωσης για το εν λόγω ακίνητο, **εμβαδού : 2.076,20 τ.μ. εντός των Κοινοχρήστων χώρων – οδοί Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ. & Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ, στην περιοχή «Ψαροφάι», του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, προσδιορίζεται με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα (από 1-1-2022) στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. πρωτ. 57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β' /7-6-2021) καθώς και το από 21-3-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα - Παπαφιλίππου, ανέρχεται σε: 326.129,50 €.**

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

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).

Σύμφωνα με το αριθ. πρωτ. 101038/13-11-2024 έγγραφο του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου (7<sup>ο</sup> σχετικό) με θέμα: «Συναίνεση για την ρυμοτομική απαλλοτρίωση ακινήτου», ο ιδιοκτήτης του εν λόγω ακινήτου – οικοπέδου με Κ.Α.Ε.Κ.: **06167.2313.003/0/0, συναίνεσε ώστε το ποσό της τελικής αποζημίωσης να ανέλθει στο ποσό των 300.000,00 €**, με αποτέλεσμα να επιτευχθεί **έκπτωση περίπου 8%** επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (ποσό : 326.129,50 €).

Για το τρέχον έτος **2025**, στον κωδικό **Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ + ΣΑΤΑ)** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, έχει εκδοθεί η αριθμ. πρωτ. **15614/Β/2225/8-10-2025 Απόφαση Ανάληψης Πολυετούς Υπογρέωσης (ΑΔΑ: 9456ΩΞΙ-8ΨΓ)** για το συνολικό ποσό των **100.000,00 € με κατανομή : 98.000,00 € (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ) και 2.000,00 € (ΣΑΤΑ)** από τον κωδικό: **Κ.Α. 40-7111.00013**, η οποία και θα αποτελέσει την **1<sup>η</sup> Δόση πληρωμής** για την αποζημίωση της συνολικής ρυμοτομούμενης εδαφικής έκτασης εμβαδού : **2.076,20 τ.μ.** και το οικονομικό έτος **2026** θα καταβληθεί η **2<sup>η</sup> ισόποση δόση ποσού : 100.000,00 €**, και το οικονομικό έτος **2027** θα καταβληθεί η **3<sup>η</sup> ισόποση δόση ποσού : 100.000,00 €**.

Ως εκ τούτου, ο Δήμος λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 93, παρ. 2 του Ν.4759/2020 (**ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020**), οφείλει να εξετάσει την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση και στην προκειμένη περίπτωση να **θέσει υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής την πρόταση επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών (στις κοινόχρηστες οδούς Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και στο Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ)**, στην ιδιοκτησία του αιτούντος, όπως αποτυπώνεται στο από **Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα** της Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κας **Ευαγγελίας Κοκκίνου**, που προσκομίστηκε στην Δ/νση Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης σε συνέχεια της αριθ. πρωτ. **58205/4-10-2021 αρχικής αίτησης** του ιδιοκτήτη (1<sup>ο</sup> σχετικό).

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, η Δημοτική Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 93 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το από Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα της κας Ευαγγελίας Κοκκίνου, **εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει πρόταση επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (περιοχή Ψαροφάϊ), του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ και επί των κοινοχρήστων οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.2313.003/0/0 του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου, ως κάτωθι:**

**Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ & Κοινόχρηστοι Χώροι – Οδοί Ανδρέα Παπανδρέου, Ανδρέα Σταυρουλόπουλου**

**Ιδιοκτησία : κ. Γεώργιος Γουρδούπη του Αθανασίου.**

**ΚΑΕΚ : 06167.2313.003/0/0**

Ειδικότερα, εκ της ιδιοκτησίας του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου με ΚΑΕΚ : 06167.2313.003/0/0 και εμβαδού : **2.076,20 τ.μ.**, με στοιχεία : (59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59), η οποία **εμπίπτει στο σύνολό της εντός των κοινοχρήστων οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. και εντός του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ, της περιοχής «Ψαροφάϊ» του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, εγκρίνει τα εξής:**

**1.1.Την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (επαναχαρακτηρισμός) του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ και των κοινοχρήστων Δημοτικών οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ. & Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ., του συνόλου της ιδιοκτησίας που ευρίσκεται εντός των ορίων του Σχεδίου Πόλεως Πατρών στην περιοχή «Ψαροφάϊ» του Σχεδίου Πόλεως Πατρών, με στοιχεία : (59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59) και εμβαδού Ερυμ = **2.076,20 τ.μ.**, όπως φαίνεται στο σχετικό από Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα της κας Ευαγγελίας Κοκκίνου. Η επανεπιβολή αυτή είναι αναγκαία προκειμένου να διατηρηθεί η προβλεπόμενη κοινόχρηστη οδός Ανδρέα Παπανδρέου, πλάτους 14,00 μέτρων, η κοινόχρηστη οδός Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μέτρων καθώς και η διατήρηση του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ, στο σύνολο της ιδιοκτησίας με στοιχεία : (59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59) και εμβαδού Ερυμ = **2.076,20 τ.μ για πολεοδομικούς, κυκλοφοριακούς και περιβαλλοντικούς λόγους.****

Το ποσό που απαιτείται για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ανωτέρω εδαφικού τμήματος εμβαδού : **2.076,20 τ.μ.**, του αυτοδίκαια αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, 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 21-3-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα – Παπαφιλίππου, ανέρχεται στο ποσό των **326.129,50 €** σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 88 του Ν. 4759/2020).

**1.2.Τη δέσμευση (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν.4759/9-12-2020 - ΦΕΚ245/Α9-12-2020), που απαιτεί την ύπαρξη «...πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...», της προσήκουσας δαπάνης αποζημίωσης στον φερόμενο ιδιοκτήτη κ. Γεώργιο Γουρδούπη του Αθανασίου, για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης της πιο πάνω**

ρυμοτομούμενης εδαφικής έκτασης ιδιοκτησίας της, ήτοι: της ιδιοκτησίας του που ευρίσκεται εντός των ορίων του Σχεδίου Πόλεως Πατρών με στοιχεία: (59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-59) και εμβαδού Ερυμ = 2.076,20 τ.μ για την διατήρηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων οδών Ανδρέα Παπανδρέου πλάτους 14,00 μ., Ανδρέα Σταυρουλόπουλου πλάτους 10,00 μ. καθώς και την διατήρηση του Ο.Τ./Κ.Χ. 1185Μ.

**1.3.Το ποσό αποζημίωσης για την υπόψη επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ανέρχεται στο ποσό των 326.129,50 €, σύμφωνα με την αριθ.57732ΕΞ2021/18-5-2021 Απόφαση Υπουργού & Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β/7-6-2021) και το από 21-3-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα- Παπαφιλίππου.**

**Λαμβάνοντας υπόψη το αριθ. πρωτ. 101038/13-11-2024 έγγραφο του κ. Γεωργίου Γουρδούπη του Αθανασίου (7<sup>ο</sup> σχετικό) με θέμα : «Συναίνεση για την ρυμοτομική απαλλοτρίωση ακινήτου», το τελικό συμφωνηθέν ποσό αποζημίωσης ανέρχεται σε 300.000,00€ και η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης, θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ + ΣΑΤΑ), του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, οικονομικού έτους 2025, με καταβολή της 1<sup>ης</sup> δόσης ποσού : 100.000,00 € (ποσό 98.000,00 € από ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ & ποσό 2.000,00 € από ΣΑΤΑ) στο οικονομικό έτος 2025, με την καταβολή της 2<sup>ης</sup> ισόποσης δόσης ποσού 100.000,00 € στο οικονομικό έτος 2026 και την καταβολή της 3<sup>ης</sup> ισόποσης δόσης ποσού 100.000,00 € στο οικονομικό έτος 2027.**

Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην με αριθ. πρωτ. 15614/Β/2225/8-10-2025 Απόφαση Ανάλυσης Πολυετούς Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 9456ΩΞΙ-8ΨΓ).

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 στην εν λόγω περιοχή (διάνοιξη οδού Ανδρέα Παπανδρέου, Ανωρύμου, διαμόρφωση Ο.Τ./Κ/Χ/ 1185Μ).

**1.4.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 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).**

**Ο Πρόεδρος**

**Τα Παρόντα Μέλη**

**ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΛΗΣ**

**ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ  
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ  
ΣΙΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ  
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ  
ΑΪΒΑΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΦΙΛΙΠΠΟΣ**