



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**Αριθμός Απόφασης 1140**

**61<sup>η</sup> Συνεδρίαση  
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων  
της 11<sup>ης</sup> Νοεμβρίου 2025**

-----

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 11<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2025**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **61/07-11-2025**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα (20) 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]** Ψωμάς Πέτρος – 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 1140/2025) και αποχώρησε από αυτή κατά τη συζήτηση του 3<sup>ου</sup> θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως (1142/2025)).

Διευκρινίζεται ότι τα θέματα 10 έως 20 προτάχθηκαν και συζητήθηκαν μετά το 3<sup>ο</sup> θέμα της ημερησίας διατάξεως.

Οι κ.κ. Σβόλης Κωνσταντίνος – Αντιπρόεδρος και Αϊβαλής Βασίλειος – τακτικό μέλος, δεν προσήλθαν στη συνεδρίαση, αν και κλήθηκαν.

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

.....

Στην αρχή, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το αριθ. (1) θέμα ημερησίας διάταξης: «Τροποποίηση Σχεδίου Πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Καφηρέως, Αωνύμου, Αωνύμου) πέριξ αυτού, στην περιοχή «Κάτω Συχαινά», λόγω άρσης απαλλοτρίωσης ακινήτου – γεωτεμαχίου ιδιοκτησίας κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, σε συμμόρφωση με την αριθ. Α953/18-10-2022 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 και 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)», (σχετικό το αριθ. 17600/07-11-2025 διαβιβαστικό του αναπληρωτή κ. Δημάρχου και η αριθ. 16772/24-10-2025 εισήγηση της Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήνιας, Παραλίας και Βραχυνείκων - Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης – Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού), η οποία έχει ως εξής: «Προς: - Την Δημοτική Επιτροπή – (δια του κ. Δημάρχου) – Ενταύθα - Σχετικά: -1.Η αριθ. Α953/18-10-2022 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών. -2.Το με αριθ. πρωτ. 113455/12-12-2022 έγγραφό μας προς τους κ.κ. Γεώργιο Λουκόπουλου, Αδαμαντία Λουλουδάκη. -3.Το με αριθ. πρωτ. 3754/31-1-2023 έγγραφό μας προς τους κ.κ. Γεώργιο Λουκόπουλου, Αδαμαντία Λουλουδάκη. -4.Η υπ' αριθ. πρωτ. 16416/1-3-2024 αίτηση

των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου, Αδαμαντίας Λουλουδάκη. -5.Το με αριθ. πρωτ. 73874/1-3-2024 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας. -6.Το με αριθ. πρωτ. 326464/12-7-2024 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών. -7.Οι διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -8.Το από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου. -9.Το απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης για το ΚΑΕΚ 06167.4431.001/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος. -10.Το απόσπασμα Χωρικής Βάσης για το ΚΑΕΚ 06167.4431.001/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος. -Με το 4<sup>ο</sup> σχετικό έγγραφο – αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας, η αριθ. Α953/18-10-2022 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών (1<sup>ο</sup> σχετικό) σύμφωνα με την οποία: «...Αναπέμπει την υπόθεση στη Διοίκηση, ειδικότερα δε στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας και στον Δήμο Πατρέων, προκειμένου να διενεργηθούν τα νόμιμα ώστε να αρθεί η ως άνω ρυμοτομική απαλλοτρίωση, κατά τα διαλαμβανόμενα στο αιτιολογικό...». -Οι ενδιαφερόμενοι συνιδιοκτήτες, υπέβαλαν στην Υπηρεσία μας πρόταση τροποποίησης στην ιδιοκτησία τους και λαμβάνοντας υπόψη και την αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν.4759/2020 (7<sup>ο</sup> σχετικό), υπεβλήθη εκ μέρους τους το από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, όπου η ιδιοκτησία τους (ακίνητο – γεωτεμάχιο) με Κ.Α.Ε.Κ.: 06167.4431.001/0/0, εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο (Κ.Χ.) Πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 εμβαδού 651,08 τ.μ., καθώς και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Καφηρέως, Ανωνύμου, Ανωνύμου) περίξ του Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 εμβαδού 291,01 τ.μ. στην περιοχή «Κάτω Συχαινά» και με συνολικό εμβαδόν ακινήτου – γεωτεμαχίου Εολ = 942,09 τ.μ.. -Ειδικότερα, στο από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών που αποδίδει οικοδομήσιμο το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, εμβαδού 651,08 τ.μ. με την υποχρέωση επιβολής εισφοράς σε γη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 όπως αντικαταστάθηκε εκ νέου από την παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 η οποία ανέρχεται σε εμβαδόν 69,21 τ.μ. και θα καταστεί άμεσα κοινόχρηστη με την δημοσίευση στο ΦΕΚ της σχετικής απόφασης τροποποίησης της Π.Δ.Ε. και τέλος την υποχρέωση αποζημίωσης εκ μέρους του Δήμου Πατρέων, του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος, επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς γης, που απαιτείται για την διατήρηση της οδού Καφηρέως στο πλάτος των 10,00 μέτρων για πολεοδομικούς και κυκλοφοριακούς λόγους, εμβαδού 221,80 τ.μ., όπως όλα τα παραπάνω αποτυπώνονται στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 στην περιοχή «Καάτω Συχαινά» στην φερόμενη ιδιοκτησία των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167.4431.001/0/0, σε συνέχεια της αριθμ. Α953/18-10-2022 Απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών και 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 4-7-1988 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 642/Δ/5-9-1988) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη επέκτασης του σχεδίου πόλεως Πατρών στις περιοχές «Συχαινά - Ανθούπολη», όπου εγκρίθηκε το πολεοδομικό σχέδιο των πολεοδομικών ενοτήτων Αρέθα (Π.Ε. 8), Κάτω Συχαινά (Π.Ε.9), Άνω Συχαινά (Π.Ε. 10), και Ανθούπολη (Π.Ε. 11) περιοχής «Συχαινά – Ανθούπολη» του Δήμου Πατρέων Ν. Αχαΐας και καθορίστηκαν μεταξύ άλλων «...χώροι πλατείας...», όπως και στην ιδιοκτησία των αιτούντων που εμπίπτει στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 και χαρακτηρίζεται ως «Κ.Χ. ΠΛΑΤΕΙΑ». -Από την ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Γεωργίου

Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, με εμβαδό: Ε = 942,09 τ.μ. στο από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, τμήμα της εμβαδού Ε1 = 651,08 τ.μ. εμπίπτει στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 για την κατασκευή πλατείας, και τμήμα της εμβαδού Ε2 = 291,01 τ.μ. εμπίπτει σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Καφηρέως, Ανωνύμου, Ανωνύμου). -Με το 4<sup>ο</sup> σχετικό έγγραφο – αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας, η αριθ. Α953/18-10-2022 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών και υπεβλήθη πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στην ιδιοκτησία τους στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 κατά τις διατάξεις του άρθρου 88 παρ. 2 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020). -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. 73874/1-3-2024 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας. -\*Το υπ. αριθ. Πρωτ. 326464/12-7-2024 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών. -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. -Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 20 του Ν.4787/2021 (ΦΕΚ 44/Α/26-3-2021) «...Διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κατ' άρθρο 32 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012) για τις οποίες είχε υποβληθεί αίτηση πριν τις 9/12/2020 ολοκληρώνονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 32 του Ν.4067/2012 ως ίσχυε προ της κατάργησής του...». -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...». - Επιπλέον, στο πλαίσιο της τροποποίησης και τυχόν αποχαρακτηρισμού του συνόλου ή τμήματος της επιφανείας του ακινήτου, η ιδιοκτησία υποχρεούται σε εισφορά σε γη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014). -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 7<sup>ο</sup>), 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 Κοινωφελών Χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της. -Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε να επανεπιβάλλει το αρθρén 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, χωρίς να προσδιορίζεται, στην συγκεκριμένη περίπτωση, η υποχρέωση επιβολής της αναλογούσας εισφοράς γης, λόγω της έκδοσης της δικαστικής απόφασης πριν την ισχύ του Ν.3212/2003. -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)». -Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν.4067/2012, «η έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υ.Π.Ε.Κ.Α. ή άλλου αρμόδιου Υπουργού κατά τις διατάξεις της παρ. 9β του άρθρου 25 του Ν.2508/1997...Για την έκδοση του παραπάνω Π.Δ/τος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της οικείας Περιφέρειας, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας...». -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 μία 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 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). -Ως εκ τούτου, ο Δήμος λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012(ΦΕΚ 79/Α/2012), των άρθρων 88 & 90, 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 Επιτροπής Ποιότητας Ζωής την πρόταση τροποποίησης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών στον προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507, στην περιοχή «Κάτω Συχαινά», στην ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, όπως αποτυπώνεται στο από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, που προσκομίστηκε στην Υπηρεσία μας σε συνέχεια της αριθμ. πρωτ. 16416/1-3-2024 αίτησης των ιδιοκτητών (4<sup>ο</sup> σχετικό). -4.Εισηγήση της Δ/νσης Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης -Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη την υποχρέωση συμμόρφωσης με την αριθμ. Α953/18-10-2022 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών, καθώς και τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το επικαιροποιημένο από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, θέτει υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής την παρακάτω πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (περιοχή Κάτω Συχαινά), στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ 2507 και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : 06167.4431.001/0/0 των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, ως εξής: - Ο.Τ./Κ.Χ.: Γ2507 -Ιδιοκτησία : κ.κ. Γεώργιος Λουκόπουλος του Ανδρέα, Αδαμαντία Λουλουδάκη του Ανδρέα. -ΚΑΕΚ: 06167.4431.001/0/0. -Ειδικότερα, εκ της συνολικής ιδιοκτησίας εμβαδού 942,09 τ.μ., με στοιχεία : (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-1), η οποία εμπίπτει : κατά τμήμα της με εμβαδό : 651,08 τ.μ. εντός του Κ.Χ. πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 και κατά τμήμα της με εμβαδόν: 291,01 τ.μ. στους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους – οδοί περίξ του Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 (Καφηρέως πλάτους 10,00 μ., Αωνύμου, Αωνύμου), εισηγούμεστε τα εξής: -4.1.1.Την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (επαναχαρακτηρισμός) ως κοινοχρήστου χώρου οδών (Καφηρέως πλάτους 10,00 μ., Αωνύμου, Αωνύμου) περίξ του Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507, της ιδιοκτησίας των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου, Αδαμαντίας Λουλουδάκη που ευρίσκεται εντός των ορίων του Σχεδίου Πόλεως Πατρών στην περιοχή «Κάτω Συχαινά» με στοιχεία :Τμήμα Ε2 (οδός Καφηρέως : 1-2-3-37-32-33-1) και Ερυμ.Ε2 = 62,45 τ.μ., Τμήμα Απ1 (οδός Καφηρέως : 37-36-35-34-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-37) και Ερυμ.Απ1 = 221,80 τ.μ., Τμήμα Ε1 (Αωνύμος :4-5-6-7-4) και Ερυμ.Ε1 = 6,76 τ.μ. με συνολικό εμβαδόν

ρυμοτομούμενων εδαφικών τμημάτων Ερυμ. ολ. =  $(62,45+6,76+221,80) = 291,01$  τ.μ., όπως φαίνεται στο συνημμένο από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, εκ των οποίων τα 69,21 τ.μ.  $(62,45 + 6,76)$  αποτελούν την υποχρεωτική εισφορά σε γη, εκ μέρους της αρχικής ιδιοκτησίας των αιτούντων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014), και τα 221,80 τ.μ. αποτελούν την επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη ρυμοτομούμενη εδαφική έκταση προς αποζημίωση από τον Δήμο Πατρέων. Η επανεπιβολή αυτή είναι αναγκαία για πολεοδομικούς – κυκλοφοριακούς λόγους προκειμένου να διατηρηθούν οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών (Καφηρέως πλάτους 10,00 μέτρων, Ανωύμου, Ανωύμου) πέριξ του Ο.Τ./Κ.Χ Γ2507.

-4.1.2. Το ποσό που απαιτείται για την αποζημίωση του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος, επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη (εμβαδόν 69,21 τ.μ.), βάσει των διατάξεων του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014), και το οποίο ανέρχεται σε 221,80 τ.μ., του αυτοδίκαια αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (για την διατήρηση της οδού Καφηρέως πλάτους 10,00 μ.), 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) καθώς και το από 15-10-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα-Παπαφιλίππου, ανέρχεται σε: 32.304,90€. 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.

-4.1.3. Το ανωτέρω ποσό των 32.304,90€, περιλαμβάνεται στην με αριθ. πρωτ. 16.183/Β/2325/22-10-2025 Απόφαση Ανάλληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: ΨΞ7ΕΩΞΙ-Η6Θ).

-4.1.4. Να χαρακτηριστεί ως οικοδομήσιμος χώρος το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας με εμβαδόν : 651,08 τ.μ. με στοιχεία : (3-4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-34-35-36-37-3) και με την επιβολή προκηπίου – πρασιάς πλάτους 4,00 μέτρων επί των πλευρών με στοιχεία : (3-37-36-35-34) – οδός Καφηρέως πλάτους 10,00 μ., (3-4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-34) – Ανώνυμη Οδός.

-4.1.5. Επισημαίνεται ότι, η απόδοση του εδαφικού τμήματος εμβαδού 651,08 τ.μ. προς τους συνιδιοκτήτες, προκρίνεται λόγω του ωοειδούς σχήματος της προβλεπόμενης πλατείας (Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507), της θέσης του ακινήτου στο όριο του σχεδίου πόλεως και του γεγονότος ότι σε μικρή απόσταση από αυτό (περίπου 190-200 μέτρα) υπάρχει προς διαμόρφωση η πλατεία Κάτω Συχαινών στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2457, όπου ήδη τμήμα της εμβαδού 1.617,11 τ.μ. αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου Πατρέων (ΚΑΕΚ : 06167.4573.001/0/0).

-4.1.6. 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.

-4.1.7. Να καθορισθούν όροι αρτιότητας, δόμησης και χρήσεις γης, κατ' αναλογία των ισχυόντων στα όμορα Ο.Τ. του τομέα ΠΑ (Πυκνοδομημένο και αραιοδομημένο τμήμα του οικισμού προϋφιστάμενου του 1923), στον οποίο εμπίπτει το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας (που αποδίδεται οικοδομήσιμο), ήτοι :

- 1. Ελάχιστο πρόσωπο – εμβαδόν οικοπέδου: - Κατά κανόνα: 15μ. πρόσωπο – 300 τ.μ. εμβαδόν -Παρεκκλίσεις: 6μ. πρόσωπο – 100 τ.μ. εμβαδόν (προ της 5-9-1988) -Οικόπεδα εντός Πυκνοδομημένου τμήματος με όποιες διαστάσεις -και εμβαδόν είχαν την 2-7-1968.
- 2. Συντελεστής Δόμησης: -Σ.Δ.: 0,80 - Παρεκκλίσεις Όρων Δόμησης: -Σ.Δ. : 1,20 για οικόπεδα στο αραιοδομημένο τμήμα του οικισμού -προϋφιστάμενου του 1923 και με εμβαδόν < 150 τ.μ. και με συνολική δόμηση -120 τ.μ. -Σ.Δ. : 1,20 για οικόπεδα στο πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού -προϋφιστάμενου του 1923 και με εμβαδόν < 200 τ.μ. και με συνολική δόμηση -160 τ.μ. -Μ.Σ.Δ. : 0,80 (σχετική η αριθ.

509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. -Α.Δ.Π.Δ.Ε.Ι. (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011). Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/83657/1763/1-9-2020 Απόφαση Υφυπουργού -Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο: «Εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 28 του Ν.4067/2012 σε θέμα που αφορά την εφαρμογή του ΜΣΔ του εγκεκριμένου ΓΠΣ -της Δ.Ε. Πατρέων του Δ. Πατρέων στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας» (ΑΔΑ: -9ΑΜΙ4653Π8-ΣΞΕ), εφαρμόζεται ο Σ.Δ. εγκεκριμένου σχεδίου έναντι του -Μ.Σ.Δ. που προβλέπεται από το ΓΠΣ Πάτρας. -3.Κάλυψη: 60% (κατά άρθρο 12, παρ. 1 Ν.4067/2012 και την αριθμ. 2/2013 Εγκύκλιο ΥΠΕΚΑ). -4.Ύψος : 8,50 μ. + 1,50 ΣΤΕΓΗ (Δεν έχει εφαρμογή η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 2 του Π.Δ. 3/1987). -5.Χρήση Γης. -\*Σύμφωνα το από 28-3-1988 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988) στην υπόψη περιοχή η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης είναι «Αμιγής Κατοικία» κατά το περιεχόμενο του άρθρου 2 του Π.Δ/τος με ΦΕΚ 166/6-3-1987. -\*Σύμφωνα με την αριθ. 509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Α.Δ.Π.Δ.Ε.Ι. (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011), η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης της ευρύτερης περιοχής, εντός της οποίας εμπίπτει το Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 είναι «κατοικία 1<sup>ης</sup> βαθμίδας», κατά το περιεχόμενο του άρθρου 3 του Π.Δ/τος 166/1987 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις τις αναφερόμενες στην παρ. Β1 του άρθρου 10 της αριθμ. 5509/103135/23.11.2011 (ΦΕΚ: 358 ΑΑΠΘ/2011) απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. Δημοτικής Ενότητας Πατρών. -4.1.8.Την έγκριση τήρησης της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας (Λήψη απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, ανάρτηση, ατομικές ειδοποιήσεις, γνωμοδότηση Δημοτικού Συμβουλίου επί τυχόν ενστάσεων, διαβίβαση Απόφασης Δ.Σ. στον αρμόδιο Περιφερειάρχη κ.λ.π.), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 (παρ. 3) και 90 (παρ. 1) του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) καθώς και του άρθρου 31 (παρ. 1) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012). -Συνημμένα: -\*Το από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200). -\*Η αριθ. πρωτ. 16416/1-3-2024 αίτηση των ενδιαφερομένων συνιδιοκτητών. -Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήτιδας, Παραλίας και Βραχνεΐκων, Τογιοπούλου Αναστασία».-

**Η Δημοτική Επιτροπή**, με τη διευκρίνιση ότι εν τω μεταξύ προσήλθε στη συνεδρίαση και ο κ. Πετρόπουλος Παναγιώτης, αφού άκουσε τον κ. Πρόεδρο και την εισήγηση της αρμόδιας εισηγήτριας – Αντιδημάρχου,

#### **ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:**

Λαμβάνοντας υπ' όψιν:

1. Την αριθ. Α953/18-10-2022 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών.
2. Το με αριθ. πρωτ. 113455/12-12-2022 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης προς τους κ.κ. Γεώργιο Λουκόπουλο, Αδαμαντία Λουλουδάκη.
3. Το με αριθ. πρωτ. 3754/31-1-2023 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης προς τους κ.κ. Γεώργιο Λουκόπουλο, Αδαμαντία Λουλουδάκη.
4. Την υπ' αριθ. πρωτ. 16416/1-3-2024 αίτηση των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου, Αδαμαντίας Λουλουδάκη.
5. Το με αριθ. πρωτ. 73874/1-3-2024 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας.
6. Το με αριθ. πρωτ. 326464/12-7-2024 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών.
7. Τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).
8. Το από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου.
9. Το απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης για το ΚΑΕΚ 06167.4431.001/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος.

**10. Το απόσπασμα Χωρικής Βάσης για το ΚΑΕΚ 06167.4431.001/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδος.**

Αναλυτικά:

Με την υπ' αριθ. πρωτ. 16416/1-3-2024 αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, κατατέθηκε στην Δ/ση Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης η αριθ. **A953/18-10-2022** απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών (1<sup>ο</sup> σχετικό) σύμφωνα με την οποία: «...*Αναπέμπει την υπόθεση στη Διοίκηση, ειδικότερα δε στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας και στον Δήμο Πατρέων, προκειμένου να διενεργηθούν τα νόμιμα ώστε να αρθεί η ως άνω ρυμοτομική απαλλοτρίωση, κατά τα διαλαμβανόμενα στο αιτιολογικό...*».

Οι ενδιαφερόμενοι συνιδιοκτήτες, υπέβαλαν στην Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης πρόταση τροποποίησης στην ιδιοκτησία τους και λαμβάνοντας υπόψη και την **αυτοδίκαιη άρση** της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν.4759/2020 (7<sup>ο</sup> σχετικό), υπεβλήθη εκ μέρους τους το από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:200 του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, όπου η ιδιοκτησία τους (ακίνητο – γεωτεμάχιο) με Κ.Α.Ε.Κ. : 06167.4431.001/0/0, εμπίπτει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο (Κ.Χ.) Πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 εμβαδού 651,08 τ.μ., καθώς και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Καφηρέως, Αωνύμου, Αωνύμου) περίξ του Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 εμβαδού 291,01 τ.μ. στην περιοχή «Κάτω Συχαινά» και με συνολικό εμβαδόν ακινήτου – γεωτεμαχίου Εολ = 942,09 τ.μ..

Ειδικότερα, στο από **Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα** του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. **Κωνσταντίνου Στάμου**, αποτυπώνεται η πρόταση **τροποποίησης** του Σχεδίου Πόλεως Πατρών που αποδίδει οικοδομήσιμο το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, **εμβαδού 651,08 τ.μ.** με την υποχρέωση επιβολής εισφοράς σε γη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 όπως αντικαταστάθηκε εκ νέου από την παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 η οποία ανέρχεται σε **εμβαδόν 69,21 τ.μ. και θα καταστεί άμεσα κοινόχρηστη με την δημοσίευση στο ΦΕΚ** της σχετικής απόφασης τροποποίησης της Π.Δ.Ε. και τέλος την υποχρέωση αποζημίωσης εκ μέρους του Δήμου Πατρέων, του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος, επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς γης, που απαιτείται για την διατήρηση της οδού Καφηρέως στο πλάτος των 10,00 μέτρων για πολεοδομικούς και κυκλοφοριακούς λόγους, εμβαδού 221,80 τ.μ., όπως όλα τα παραπάνω αποτυπώνονται στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 στην περιοχή «Κάτω Συχαινά» στην φερόμενη ιδιοκτησία των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, με Κ.Α.Ε.Κ. (2010) : **06167.4431.001/0/0**, σε συνέχεια της αριθ. **A953/18-10-2022** Απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών και λόγω **αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).**

**Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς**

Με το από **4-7-1988 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 642/Δ/5-9-1988)** εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη επέκτασης του σχεδίου πόλεως Πατρών στις περιοχές «Συχαινά - Ανθούπολη», όπου εγκρίθηκε το πολεοδομικό σχέδιο των πολεοδομικών ενοτήτων Αρέθα (Π.Ε. 8), **Κάτω Συχαινά (Π.Ε.9)**, Άνω Συχαινά (Π.Ε. 10), και Ανθούπολη (Π.Ε. 11) περιοχής «Συχαινά – Ανθούπολη» του Δήμου Πατρέων Ν. Αχαΐας και καθορίστηκαν μεταξύ άλλων «...*χώροι πλατείας...*», όπως και στην ιδιοκτησία των αιτούντων που **εμπίπτει στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 και χαρακτηρίζεται ως «Κ.Χ. ΠΛΑΤΕΙΑ».**

Από την ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, με εμβαδό: Ε = 942,09 τ.μ. στο από **Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, τμήμα της εμβαδού Ε1 = 651,08 τ.μ. εμπίπτει στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 για την κατασκευή πλατειάς, και τμήμα της εμβαδού Ε2 = 291,01 τ.μ. εμπίπτει σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Καφηρέως, Αωνύμου, Αωνύμου).**

Με την υπ' αριθ. πρωτ. 16416/1-3-2024 αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, κατατέθηκε στην Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης η αριθ. **A953/18-10-2022** απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών και υπεβλήθη πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στην ιδιοκτησία τους στο **Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507** κατά τις διατάξεις του **άρθρου 88 παρ. 2 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)**.

#### 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. **73874/1-3-2024** έγγραφο της **Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας**.
- Το υπ. αριθ. Πρωτ. **326464/12-7-2024** έγγραφο του **Δασαρχείου Πατρών**.

#### 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.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 1 του άρθρου 20 του Ν.4787/2021 (ΦΕΚ 44/Α/26-3-2021)** «...Διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κατ' άρθρο 32 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012) για τις οποίες είχε υποβληθεί αίτηση πριν τις 9/12/2020 ολοκληρώνονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 32 του Ν.4067/2012 ως ίσχυε προ της κατάργησής του...».

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:

**A) 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**

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

Ως προσήκουσα αποζημίωση 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...».

Επιπλέον, στο πλαίσιο της τροποποίησης και τυχόν αποχαρακτηρισμού του συνόλου ή τμήματος της επιφανείας του ακινήτου, η ιδιοκτησία υποχρεούται σε εισφορά σε γη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014).

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 7<sup>ο</sup>, 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, χωρίς να προσδιορίζεται, στην συγκεκριμένη περίπτωση, η υποχρέωση επιβολής της αναλογούσας εισφοράς γης, λόγω της έκδοσης της δικαστικής απόφασης πριν την ισχύ του Ν.3212/2003.**

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)*».

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν.4067/2012, «*η έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υ.Π.Ε.Κ.Α. ή άλλου αρμόδιου Υπουργού κατά τις διατάξεις της παρ. 9β του άρθρου 25 του Ν.2508/1997....Για την έκδοση του παραπάνω Π.Δ/τος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της οικείας Περιφέρειας, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας...».*

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 μία 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 αρθρén 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).**

Ως εκ τούτου, ο Δήμος λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012(ΦΕΚ 79/Α/2012), των άρθρων 88 & 90, 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 τροποποίησης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του Σχεδίου Πόλεως Πατρών στον προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507, στην περιοχή «Κάτω Συχαινά», στην ιδιοκτησία των αιτούντων κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, όπως αποτυπώνεται στο από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, που προσκομίστηκε στην Δ/ση Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης σε συνέχεια της αριθ. πρωτ. 16416/1-3-2024 αίτησης των ιδιοκτητών (4<sup>ο</sup> σχετικό).**

Κατόπιν των ανωτέρω, **η Δημοτική Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη την υποχρέωση συμμόρφωσης με την αριθ. Α953/18-10-2022 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών, καθώς και τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το επικαιροποιημένο από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, εισηγείται στο**

Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (περιοχή Κάτω Συχαινά), στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ 2507 και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 06167.4431.001/0/0 των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου του Ανδρέα, Αδαμαντίας Λουλουδάκη του Ανδρέα, ως εξής:

**Ο.Τ./Κ.Χ.: Γ2507**

**Ιδιοκτησία** : κ.κ. Γεώργιος Λουκόπουλος του Ανδρέα, Αδαμαντία Λουλουδάκη του Ανδρέα.  
**ΚΑΕΚ** : 06167.4431.001/0/0

Ειδικότερα, εκ της συνολικής ιδιοκτησίας εμβαδού 942,09 τ.μ., με στοιχεία: (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-1), η οποία εμπίπτει: κατά τμήμα της με εμβαδό: 651,08 τ.μ. εντός του Κ.Χ. πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 και κατά τμήμα της με εμβαδόν: 291,01 τ.μ. στους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους – οδοί περίξ του Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 (Καφηρέως πλάτους 10,00 μ., Αωνύμου, Αωνύμου), **εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει τα εξής:**

**1.1.Την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (επαναχαρακτηρισμός) ως κοινοχρήστου χώρου οδών (Καφηρέως πλάτους 10,00 μ., Αωνύμου, Αωνύμου) περίξ του Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507, της ιδιοκτησίας των κ.κ. Γεωργίου Λουκόπουλου, Αδαμαντίας Λουλουδάκη που ευρίσκεται εντός των ορίων του Σχεδίου Πόλεως Πατρών στην περιοχή «Κάτω Συχαινά» με στοιχεία: Τμήμα Ε2 (οδός Καφηρέως : 1-2-3-37-32-33-1) και Ερυμ.Ε2 = 62,45 τ.μ., Τμήμα Απ1 (οδός Καφηρέως : 37-36-35-34-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-37) και Ερυμ.Απ1 = 221,80 τ.μ., Τμήμα Ε1 (Αωνύμος :4-5-6-7-4) και Ερυμ.Ε1 = 6,76 τ.μ. με συνολικό εμβαδόν ρυμοτομούμενων εδαφικών τμημάτων Ερυμ. ολ. = (62,45+6,76+221,80) = 291,01 τ.μ., όπως φαίνεται στο σχετικό από Μαΐου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Στάμου, εκ των οποίων τα 69,21 τ.μ. (62,45 + 6,76) αποτελούν την υποχρεωτική εισφορά σε γη, εκ μέρους της αρχικής ιδιοκτησίας των αιτούντων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014), και τα 221,80 τ.μ. αποτελούν την επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη ρυμοτομούμενη εδαφική έκταση προς αποζημίωση από τον Δήμο Πατρέων. Η επανεπιβολή αυτή είναι αναγκαία για πολεοδομικούς – κυκλοφοριακούς λόγους προκειμένου να διατηρηθούν οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι οδών (Καφηρέως πλάτους 10,00 μέτρων, Αωνύμου, Αωνύμου) περίξ του Ο.Τ./Κ.Χ Γ2507.**

**1.2.Το ποσό που απαιτείται για την αποζημίωση του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος, επιπλέον της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη (εμβαδόν 69,21 τ.μ.), βάσει των διατάξεων του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014), και το οποίο ανέρχεται σε 221,80 τ.μ., του αυτοδίκαια αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση (για την διατήρηση της οδού Καφηρέως πλάτους 10,00 μ.), 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) καθώς και το από 15-10-2025 Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Πατρών κας Ειρήνης Γκέστα-Παπαφιλίππου, ανέρχεται σε: 32.304,90€. 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.**

**1.3.Το ανωτέρω ποσό των 32.304,90 €, περιλαμβάνεται στην με αριθ. πρωτ. 16.183/Β/2325/22-10-2025 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: ΨΞ7ΕΩΞΙ-Η6Θ).**

- 1.4. Να χαρακτηριστεί ως οικοδομήσιμος χώρος το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας με εμβαδόν: 651,08 τ.μ. με στοιχεία: (3-4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-34-35-36-37-3) και με την επιβολή προκηπίου – πρασιάς πλάτους 4,00 μέτρων επί των πλευρών με στοιχεία: (3-37-36-35-34) – οδός Καφηρέως πλάτους 10,00 μ., (3-4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-34) – Ανώνυμη Οδός.**
- 1.5. Επισημαίνεται ότι, η απόδοση του εδαφικού τμήματος εμβαδού 651,08 τ.μ. προς τους συνιδιοκτήτες, προκρίνεται λόγω του ωοειδούς σχήματος της προβλεπόμενης πλατείας (Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507), της θέσης του ακινήτου στο όριο του σχεδίου πόλεως και του γεγονότος ότι σε μικρή απόσταση από αυτό (περίπου 190-200 μέτρα) υπάρχει προς διαμόρφωση η πλατεία Κάτω Συγαινών στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2457, όπου ήδη τμήμα της εμβαδού 1.617,11 τ.μ. αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου Πατρέων (ΚΑΕΚ: 06167.4573.001/0/0).**
- 1.6. 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.**
- 1.7. Να καθορισθούν όροι αρτιότητας, δόμησης και χρήσεις γης, κατ' αναλογία των ισχυόντων στα όμορα Ο.Τ. του τομέα ΙΙΑ (Πυκνοδομημένο και αραιοδομημένο τμήμα του οικισμού προϋφιστάμενου του 1923), στον οποίο εμπίπτει το εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας (που αποδίδεται οικοδομήσιμο), ήτοι :**
- 1. Ελάχιστο πρόσωπο – εμβαδόν οικοπέδου:**  
Κατά κανόνα : 15μ. πρόσωπο – 300 τ.μ. εμβαδόν  
Παρεκκλίσεις : 6μ. πρόσωπο – 100 τ.μ. εμβαδόν (προ της 5-9-1988)  
Οικόπεδα εντός Πυκνοδομημένου τμήματος με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν είχαν την 2-7-1968.
  - 2. Συντελεστής Δόμησης:**  
**Σ.Δ. : 0,80**  
**Παρεκκλίσεις Όρων Δόμησης:**  
**Σ.Δ. : 1,20** για οικόπεδα στο **αραιοδομημένο τμήμα** του οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 και με εμβαδόν < 150 τ.μ. και με **συνολική δόμηση 120 τ.μ.**  
**Σ.Δ. : 1,20** για οικόπεδα στο **πυκνοδομημένο τμήμα** του οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 και με εμβαδόν < 200 τ.μ. και με **συνολική δόμηση 160 τ.μ.**  
**Μ.Σ.Δ. : 0,80** (σχετική η αριθ. 509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Α.Δ.Π.Δ.Ε.Ι. (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011). Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/83657/1763/1-9-2020 Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο: «Εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 28 του Ν.4067/2012 σε θέμα που αφορά την εφαρμογή του ΜΣΔ του εγκεκριμένου ΓΠΣ της Δ.Ε. Πατρέων του Δ. Πατρέων στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας» (ΑΔΑ: 9ΑΜΙ4653Π8-ΣΞΕ), **εφαρμόζεται ο Σ.Δ. εγκεκριμένου σχεδίου έναντι του Μ.Σ.Δ. που προβλέπεται από το ΓΠΣ Πάτρας.**
  - 3. Κάλυψη: 60%** (κατά άρθρο 12, παρ. 1 Ν.4067/2012 και την αριθμ. 2/2013 Εγκύκλιο ΥΠΕΚΑ).
  - 4. Ύψος : 8,50 μ. + 1,50 ΣΤΕΓΗ** (Δεν έχει εφαρμογή η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 2 του Π.Δ. 3/1987).
  - 5. Χρήση Γης.**
    - Σύμφωνα το από 28-3-1988 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 364/Δ/13-5-1988) στην υπόψη περιοχή η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης είναι «**Αμιγής Κατοικία**» κατά το περιεχόμενο του άρθρου 2 του Π.Δ/τος με ΦΕΚ 166/6-3-1987.

- Σύμφωνα με την αριθ. 509/103135/23-11-2011 απόφαση Γ.Γ. Α.Δ.Π.Δ.Ε.Ι. (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011), η προβλεπόμενη – επιτρεπόμενη χρήση γης της ευρύτερης περιοχής, εντός της οποίας εμπίπτει το **Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507** είναι «**κατοικία 1<sup>ης</sup> βαθμίδας**», κατά το περιεχόμενο του άρθρου 3 του Π.Δ/τος 166/1987 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις τις αναφερόμενες στην **παρ. Β1** του άρθρου 10 της αριθμ. 5509/103135/23.11.2011 (ΦΕΚ: 358 ΑΑΠΘ/2011) απόφασης έγκρισης του Γ.Π.Σ. Δημοτικής Ενότητας Πατρών.

**1.8. Την τήρηση** της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας (Λήψη απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, ανάρτηση, ατομικές ειδοποιήσεις, γνωμοδότηση Δημοτικού Συμβουλίου επί τυχόν ενστάσεων, διαβίβαση Απόφασης Δ.Σ. στον αρμόδιο Περιφερειάρχη κ.λ.π.), σύμφωνα με τις διατάξεις των **άρθρων 88 (παρ. 3)** και **90 (παρ. 1)** του **Ν. 4759/9-12-2020** (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) καθώς και του άρθρου **31 (παρ. 1)** του **Ν. 4067/2012** (ΦΕΚ 79/Α/2012).

**Ο Πρόεδρος**

**Τα Παρόντα Μέλη**

**ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛΣ**

**ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ  
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ  
ΣΙΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ  
ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ  
ΨΩΜΑΣ ΠΕΤΡΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΦΙΛΙΠΠΟΣ  
ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ**