



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αριθμός Απόφασης 350

**30^η Συνεδρίαση
Δημοτικού Συμβουλίου Πατρέων
της 18^{ης} Νοεμβρίου 2025**

Στην Πάτρα σήμερα την **18^η Νοεμβρίου 2025**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **15.30**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου, με **αριθμό 32/10-11-2025**, η οποία απεστάλη σε όλους τους κ.κ. Δημοτικούς Συμβούλους, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, για την εξέταση των (10) θεμάτων της ημερησίας διατάξεως και ήλθαν τα παρακάτω Μέλη του Σώματος:

1) Κορδάς Χρήστος - Πρόεδρος, 2) Σιώρου Ανδρομάχη - Αντιπρόεδρος, 3) Σταθόπουλος Απόστολος- Γραμματέας, 4) Αγγελής Απόστολος- Αντ/ρχος, 5) Αναστασίου Μιχαήλ- Αντ/ρχος, 6) Μελάς Παναγιώτης- Αντ/ρχος, 7) Πετρόπουλος Παναγιώτης- Αντ/ρχος, 8) Πλέσσας Διονύσιος- Αντ/ρχος, 9) Σαμούρη- Βαγενά Ακριβή- Αντ/ρχος, 10) Σίμου Αικατερίνη- Αντ/ρχος, 11) Αγγελακοπούλου- Πανουτσοπούλου Αθανασία, 12) Γιαννόπουλος Χρήστος, 13) Γκέστα Ειρήνη, 14) Δημησιάνος Δημήτριος, 15) Καλλιμάνη- Γεωργιτσοπούλου Αθηνά, 16) Κλάδης Διονύσιος, 17) Πατούχας Χρήστος, 18) Σκούρας Παύλος, 19) Τουλγαρίδης Θεόδωρος, 20) Σβόλης Κωνσταντίνος, 21) Βάσσης Κωνσταντίνος, 22) Ξυλιάς Θεόδωρος, 23) Οικονόμου Φίλιππος, 24) Αϊβαλής Βασίλειος, 25) Αγγελόπουλος Γεώργιος, 26) Βασιλόπουλος Γρηγόριος, 27) Ψωμάς Πέτρος, 28) Δούρος Αθανάσιος, 29) Στανίτσα Χαράλαμπος και 30) Στεφανοπούλου Σοφία.

Οι κ.κ. Κατσακούλης Ευάγγελος, Τογιοπούλου Αναστασία, Δάβουλος Χρήστος και Χαροκόπος Αντώνιος δεν ήλθαν από την αρχή της συνεδρίασης, αλλά κατά τη διάρκεια αυτής.

Οι κ.κ. Ασπράγκαθος Νικόλαος, Αβραμοπούλου Ευδοξία, Αγγελοπούλου Αναστασία, Μαγιακής Γεώργιος, Παπανικήτας Ανδρέας, Τηλιγάδης Κωνσταντίνος, Μαντζουράνης Γεώργιος, Παπαγεωργίου Φίλιππος και Καραχάλιος Ευάγγελος, δεν ήλθαν στη συνεδρίαση αν και κλήθηκαν.

Επίσης στη συνεδρίαση ήλθε και ο κ. Πελετίδης Κωνσταντίνος - Δήμαρχος Πατρέων.

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

.....

(Διευκρινίζεται ότι ήδη ήρθαν στη συνεδρίαση οι κ.κ. Κατσακούλης Ευάγγελος, Δάβουλος Χρήστος και Τογιοπούλου Αναστασία, ενώ έφυγαν οι κ.κ. Αναστασίου Μιχαήλ, Ψωμάς Πέτρος, Βάσσης Κωνσταντίνος και Σβόλης Κωνσταντίνος).

Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το αριθ. 3 θέμα ημερησίας διατάξεως: «Τροποποίηση Σχεδίου Πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο πλατείας στο Ο.Τ./Κ.Χ. Γ2507 και σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους οδών (Καφηρέως, Ανωνύμου, Ανωνύμου) 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)», (σχετική η αριθ. 1140/2025 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου)

Το Σώμα, με τη διευκρίνιση ότι εν τω μεταξύ αποχώρησαν από τη συνεδρίαση οι κ.κ. Αγγελόπουλος Γεώργιος και Οικονόμου Φίλιππος, άκουσε τον κ. Πρόεδρο, την αρμόδια εισηγήτρια – Αντιδήμαρχο, τους λοιπούς ομιλητές – δημοτικούς συμβούλους και είδε σύμφωνα με το άρθρο 74Α του Ν.3852/2010 (άρθρο 9 του Ν.5056/2023), το άρθρο 73 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ.Α΄/7.6.2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 40 παρ.3 του Ν.4735/2020, την αριθ. 1140/2025 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής.

Με τη διευκρίνιση ότι κατά την ψηφοφορία οι κ.κ. Ξυλιάς Θεόδωρος και Σιώρου Ανδρομάχη δήλωσαν ότι ψηφίζουν «λευκό» και σε συνδυασμό με το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν.4555/2018 και την περίπτ.β' της παρ.1 του άρθρου 177 του Ν.4635/19 αν κάποιος μέλος αρνηθεί ψήφο ή δώσει λευκή ψήφο, **λογίζεται ως παρόν** κατά τη συνεδρίαση, μόνο για το σχηματισμό της απαρτίας, τόσο η άρνηση ψήφου, όσο και η λευκή ψήφος **δεν υπολογίζονται** στην καταμέτρηση θετικών και αρνητικών ψήφων, **το Δημοτικό Συμβούλιο,**

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. **Α953/18-10-2022** απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πατρών (1^ο 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^ο 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, Ανωύμου, Ανωύμου) 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. 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).

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, Ανωύμου, Ανωύμου).

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. 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).

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 αποχαρκτηρισμού 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^Α Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 7^ο, 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 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 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 του Δημοτικού Συμβουλίου 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^ο σχετικό).

Κατόπιν των ανωτέρω, 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, το Δημοτικό Συμβούλιο 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., Ανωνύμου, Ανωνύμου), το Δημοτικό Συμβούλιο εγκρίνει τα εξής:

1.1.Την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (επαναχαρακτηρισμός) ως κοινοχρήστου χώρου οδών (Καφηρέως πλάτους 10,00 μ., Ανωνύμου, Ανωνύμου) 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 (Ανώνυμος :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, Ανωύμου, Ανωύμου) 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 ωσειδούς 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).
- 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 ΠΑ (Πυκνοδομημένο και αραιοδομημένο τμήμα του οικισμού προϋφισταμένου 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^{ης} 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

ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΟΡΔΑΣ