



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αριθμός Απόφασης 1201

**65^η Συνεδρίαση
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων
της 2^{ης} Δεκεμβρίου 2025**

Στην Πάτρα, σήμερα, την 2^η Δεκεμβρίου 2025, ημέρα Τρίτη και ώρα 09:00, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό 65/28-11-2025, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο κτίριο Λαδόπουλου, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη απόφασης στα (38) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

1] Αναστασίου Μιχάλης – Πρόεδρος, 2] Μελάς Παναγιώτης – τακτικό μέλος, 3] Πετρόπουλος Παναγιώτης – τακτικό μέλος, 4] Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, 5] Σίμου Αικατερίνη – τακτικό μέλος, 6] Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος, 7] Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος, 8] Οικονόμου Φίλιππος – αναπληρωματικό μέλος και 9] Αγγελόπουλος Γεώργιος – αναπληρωματικό μέλος.

Ο κ. Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 38^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός απόφασης 1235/2025).

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 συνεδρίασεως.

.....

Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το αριθ. (4) θέμα της ημερησίας διατάξεως, «Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – δρόμος (τμήμα οδού Γοργίου) μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και 1671^Α και αποζημίωση προσκυρωτέου εδαφικού τμήματος εντός του Ο.Τ. 1671Α, σε ακίνητο συνιδιοκτησίας κ. Μίντζα Κωνσταντίνου και κας Κων/νας Ντρενογιάννη χήρα Φωτίου Μίντζα, στην περιοχή «2^η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης» του Σ.Π.Π.», (σχετικό το υπ' αριθ. 18056/17-11-2025 διαβιβαστικό του αναπληρωτή κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την αριθ. 17931/13-11-2025 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 από 31-3-2022 αίτηση άρσης απαλλοτριώσεως των κ.κ. Μίντζα Κων/νου και Μίντζα Κων/νας.- 2. Το με αριθ. πρωτ. 27262/11-4-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας μας για υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων. 3. Η από 17-6-2022 νεότερη αίτηση των κ.κ. Μίντζα Κων/νου και Μίντζα Κων/νας.- 4. Η υπ. αριθ. 742/22-7-2025 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πατρέων. – 5. Η υπ. αριθ. 222/4-8-2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πατρέων. - 6. Οι δ/ξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'/2012).- 7 .Οι δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α'/2014). – 8. Οι δ/ξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α' /2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις». – 9. Οι δ/ξεις του μέρους Ε' άρθρο 20 παρ. 1

του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44^Α/26-3-2021).-10.Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. - Με την από 31-3-2022 αίτηση των κ.κ. Μίντζα Κων/νου και Μίντζα Κων/νας (σχετικό 1), υποβλήθηκε φάκελος δικαιολογητικών αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών στην περιοχή «2^η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης», μεταξύ των Ο.Τ.1673 και 1671^Α ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία τους, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήμα οδού Γοργίου), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν. 4759/2020(ΦΕΚ 245^Α/2020) - Το αίτημα των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Φεβρουάριο 2022, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τους μηχανικούς κ. Κακογιάννη Ανδρέα και Γεώργιο Μαρκέτο. Στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης, με την οποία προτείνεται η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του σχεδίου πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο –δρόμο (τμήμα οδού Γοργίου) μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και Ο.Τ.1671^Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης», στο ακίνητο συνιδιοκτησίας κ. Μίντζα Κωνσταντίνου και κας Κων/νας Ντρενογιάννη χήρα Φωτίου Μίντζα με ΚΑΕΚ 061676643001. - Με την ως άνω σχετική (5) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πατρέων, αποφασίσθηκε ομόφωνα η επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – δρόμος (τμήμα οδού Γοργίου) μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και 1671^Α και η αποζημίωση προσκυρωτέου εδαφικού τμήματος εντός του Ο.Τ. 1671^Α, σε ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Μίντζα Κωνσταντίνου στην περιοχή «2^η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης» του Σ.Π.Π. και δεσμεύθηκε το πόσο των 36.384,93€ για την αποζημίωση του φερόμενου ιδιοκτήτη κ. Κων/νου Μίντζα (σχετική η υπ. αριθ. ΑΑΥ1.626Β/4-7-2025 απόφαση Ανάλυσης Υποχρέωσης. Επειδή, εκ παραδρομής, στην προαναφερόμενη απόφαση, ως δικαιούχος αποζημίωσης αναφέρθηκε μόνο ο κ. Κων/νος Μίντζας, που σύμφωνα με την από 21-3-2025 έκθεση ελέγχου τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Ανδρέα Ζήκου, κατέχει την ψιλή κυριότητα του ακινήτου κατά ποσοστό 100% και την επικαρπία κατά ποσοστό αδιαίρετα 75%, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό των 25% της επικαρπίας το κατέχει η κα Κων/να Ντρενογιάννη χήρα Φωτίου Μίντζα. - Ως εκ τούτου, θέτουμε υπόψη σας εκ νέου τον πλήρη φάκελο τροποποίησης του θέματος και σας διαβιβάζουμε συνημμένα πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Δ/σης μας, που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση, επί τοπογραφικού διαγράμματος (Φεβρουάριος 2022), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200 και θέτουμε υπόψη σας τα κάτωθι: - 1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς - Με το Π.Δ. της 12-7-75 (ΦΕΚ 231Δ'/6-10-75), ο χώρος μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και 1671^Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης Σ.Π.Π.», όπου εμπίπτει κατά τμήμα του το οικόπεδο με στοιχεία (Α22'-Α1-Α2-Ρ1-Α17-Α18-Α19-Α20-Α21-Α21'-Α22') εμβαδού Ερυμ= 226,62τ.μ. αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος δρόμος (τμήμα οδού Γοργίου) με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Το εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (Α22'- Α22-Α21') εμβαδού Επροσκ= 4,19 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 1671Α, σύμφωνα με την δήλωση των υπογραφόντων μηχανικών κ. Κακογιάννη Ανδρέα και Γεώργιου Μαρκέτου, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (προσκυρωτέο). - Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την από 21-3-2025 έκθεση ελέγχου τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Ανδρέα Ζήκου, ο Κων/νος Μίντζας έχει την ψιλή κυριότητα του ακινήτου κατά ποσοστό 100% και την επικαρπία κατά ποσοστό αδιαίρετα 75% και η Κων/να Μίντζα έχει κατά ποσοστό 25% αδιαίρετα την επικαρπία του ως άνω ακινήτου. - Συνεπώς, πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν.4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020 (υποβολή αιτήματος ιδιοκτητών). - 2. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων - Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 91 του Ν. 4759/2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89

ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίστηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλία, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών, έχουν ληφθεί οι κάτωθι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών – φορέων: - Το υπ. αριθ.135725/24-08-2022 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών. - Το υπ. αριθ. 164164/14-4-2022 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων και Μουσείων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο βρίσκεται εκτός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της αρχαίας Πάτρας, δεν έχει οπτική επαφή με μνημείο αρμοδιότητας και δεν παρουσιάζει ορατές αρχαιότητες. - Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε. - 3 . Αρμοδιότητα – νομοθεσία - Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 95 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Ν. 3068/2002 (ΦΕΚ 274/Α/02), η Διοίκηση (Δημόσιο,ΟΤΑ κλπ.), έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται χωρίς καθυστέρηση προς τις δικαστικές αποφάσεις και να προβαίνει σε όλες τις ενέργειες που επιβάλλονται για την εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής και για την εκτέλεση των αποφάσεων. - Με την δημοσίευση στο υπ. αριθ. 245^Α Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 4), επήλθε μεταβολή στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις διαδικασίες της αυτοδίκαιης άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης. Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 88 του ίδιου νόμου, η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν παρέλθουν : - Δεκαπέντε έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά ή - Πέντε έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού, ή - Δεκαοκτώ μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδα, σύμφωνα με τα άρθ. 18-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων (ν.2882/2001). - Στην παρ. 2 του άρθρου 88 του προαναφερόμενου νόμου αναφέρεται ότι «...Μετά την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα επί του ακινήτου...». - Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020) το Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2, είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί την διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, είτε προτείνει στον οικείο Περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό (διατήρηση κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της. - Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά (αθροιστικά) οι ακόλουθες προϋποθέσεις: - Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και - Β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου Δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα. - Ως προσήκουσα αποζημίωση για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου

ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.- Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε να επανεπιβάλλει το 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). - Επιπροσθέτως, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΝ, «...Είναι δυνατή η «επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης» δηλαδή ο επαναχαρακτηρισμός ως κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου του συνόλου ή μέρους ενός ακινήτου, μετά από την άρση της απαλλοτρίωσης αυτού, ο οποίος επιτρέπεται μόνο λόγω της αυξημένης πολεοδομικής αναγκαιότητας του χώρου και υπό την προϋπόθεση ότι ο φορέας υπέρ ου η απαλλοτρίωση έχει αποδεδειγμένα τη δυνατότητα να καταβάλει άμεσα τη σχετική αποζημίωση(N.4759/2020 αρ. 87 παρ.4).....Από το άρθρο 17 του Συντάγματος και από πάγια νομολογία του ΣτΕ προκύπτει σαφώς ότι η συντέλεση πρέπει να αφορά στο σύνολο της κάθε διαιρετής ιδιοκτησίας δηλαδή στο «ακέραιον» του απαλλοτριούμενου πράγματος γιατί τότε μόνο η αποζημίωση του απαλλοτριούμενου ακινήτου είναι πλήρης και παρέχει τη δυνατότητα αντικατάστασης του πράγματος με ισάξιο. Αντίθετα η μερική συντέλεση της απαλλοτρίωσης μόνο για ένα τμήμα της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας προσκρούει ρητά στη συνταγματική διάταξη, γιατί πάντα ο συνταγματικός νομοθέτης αναφέρεται σε πλήρη αποζημίωση για τη στέρηση της ιδιοκτησίας. Μπορεί δε να οδηγήσει στην αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τελικά στην αδυναμία υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδιασμού, καθώς δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται (N.4759/2020 αρ. 89 παρ.3). Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, συμφωνούμε με την άποψη της Υπηρεσίας σας, ότι δηλαδή απαιτείται η αποζημίωση τόσο για το ρυμοτομούμενο όσο και για το προσκυρωτέο τμήμα του οικοπέδου, δηλαδή η εγγραφή πίστωσης στο προϋπολογισμό του Δήμου και για τα δύο αυτά τμήματα του οικοπέδου».

Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως, και την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ 2375Β' /7-6-2021 απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων με έναρξη ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022, ανέρχεται στο ποσό 35.563,02€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας και 821,91€ για το προσκυρωτέο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας, (σχετικά τα από 14-9-2022 και 11-3-2025 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου – οικοπέδου συμβολαιογράφου Πατρών κας Χαράς Ζηνόζη). - Η γενικότερη οικονομική δυσπραγία του Δήμου μας είναι δεδομένη. Ειδικότερα δε, η εξ' αυτής, αδυναμία διασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του Σχεδίου Πόλεως έχει κατ' επανάληψη δημοσιοποιηθεί αρμοδίως, με υπομνήματα της εκάστοτε Δημοτικής Αρχής και αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, προκειμένου να υπάρξει έκτακτη (εκ μέρους της Πολιτείας) επιχορήγηση, επισημαίνοντας το τεράστιο πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί στην πόλη που απειλείται από μια μη βιώσιμη οικιστική «ανάπτυξη» και περιβαλλοντική επιβάρυνση. Τέλος, κατά την παρούσα χρονική περίοδο, είναι αδύνατη ακόμη και η δανειοδότηση του Δήμου για την κάλυψη των υπόψη αναγκών. - Για τους λόγους αυτούς, και πάντα στα πλαίσια του οικονομικώς εφικτού, στις περιπτώσεις άρσης απαλλοτρίωσης που αφορούν προβλεπόμενους δρόμους, ο Δήμος –παγίως– επανεπιβάλλει τη ρυμοτομία ενώ, στις περιπτώσεις πλατειών κρίνει κατά περίπτωση (για την εν όλω ή εν μέρει επανεπιβολή τους ή για την αποδέσμευσή τους), με γνώμονα τις ανάγκες

της γειτονιάς/συνοικίας σε κοινόχρηστους χώρους, την κεντροβαρικότητα της θέσης τους, τη χωροταξική τους κατανομή και την ιεράρχηση του ρόλου τους στην κατεύθυνση εξυπηρέτησης των κατοίκων κάθε περιοχής – 1.Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Κυκλ/κου Σχεδ/σμου και Δόμησης και Εισήγηση της Αρμόδιας Αντιδήμαρχου. - Η Δ/ση Πολ/κού–Κυκλ/κού Σχ/σμού & Δόμησης και η αρμόδια Αντιδήμαρχος, εκτιμώντας ως κορυφαία προτεραιότητα την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων του εν ισχύ πολεοδομικού σχεδιασμού και σημαντική την περιβαλλοντική υποβάθμιση που συνεπάγεται η δραστική μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων του σχεδίου πόλεως από τις πολλαπλές άρσεις απαλλοτριώσης, εισηγείται τα εξής: - 1. Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, στο ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (Α22'- Α1-Α2-Ρ1-Α17-Α18-Α19-Α20-Α21-Α21'-Α22') εμβαδού Ερυμ=226,62τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Μίντζα Κων/νου, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα της οδού Γοργίου) μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και Ο.Τ. 1671^Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης» του σχεδίου πόλης Πατρών για πολεοδομικούς/περιβαλλοντικούς λόγους, καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινόχρηστων χώρων του. Επισημαίνεται ότι, ο υπόψη κοινόχρηστος χώρος - δρόμος (τμήμα της οδού Γοργίου), στον χάρτη Π3δ που συνοδεύει την υπ. αριθ. 5509/103135/30-12-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης Π.Δ.Ε.Ι. ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), περί «Έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Νόμου Αχαΐας», αποτυπώνεται ως κοινόχρηστοι χώροι του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Γοργίου), μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και Ο.Τ. 1671^Α, κρίνεται πολεοδομικά και κυκλοφοριακά αναγκαία, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020, όπως αναλυτικά αναφέρεται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση. – 2. Αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου με στοιχεία (Α22'-Α22-Α21') εμβαδού Επροσκ.=4,19τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Μίντζα Κων/νου, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. – 3. Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020) , που απαιτεί την ύπαρξη «...πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...», στους φερόμενους ιδιοκτήτες κ. Μίντζα Κων/νο (Α.Φ.Μ: 074876694) και Κων/να Ντρενογιάννη χήρα Φωτίου Μίντζα (Α.Φ.Μ.: 074876749): - για την συντέλεση της απαλλοτριώσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (Α22'-Α1-Α2-Ρ1-Α17-Α18-Α19-Α20-Α21-Α21'-Α22') εμβαδού Ερυμ=226,62τ.μ., με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα της οδού Γοργίου) μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και Ο.Τ. 1671^Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης» του σχεδίου πόλης Πατρών - για την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (Α22'-Α22-Α21') εμβαδού Επροσκ= 4,19τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ.1671Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης» του Σ.Π.Π. - Το τελικό ποσό αποζημίωσης που απαιτείται για την ως άνω προτεινόμενη επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση και για την αποζημίωση του μη άρτιου και μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου, ανέρχεται στο ποσό των 35.563,02€ + 821,91€ = 36.384,93€, σύμφωνα με τα από 14-9-2022 και 11-3-2025 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου – οικοπέδου συμβολαιογράφου Πατρών κας Χαράς Ζηνόζη). Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης θα βαρύνει τον κωδικό Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2025. - Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ. αριθ. ΑΑΥ.2.457Β/6-11-2025 απόφαση νάληψης Υποχρέωσης

(ΑΔΑ: ΡΘ16ΩΞΙ-Δ00). - Ο Δήμος Πατρέων διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει στην σύνταξη προβλεπόμενης πράξης αναλογισμού αποζημίωσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (Ν. 5269/1931, Ν. 653/1977), στα πλαίσια της υλοποίησης του σχεδίου πόλης Πατρών. - 3 . Την έγκριση τήρησης της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας.(Λήψη απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, διαβίβαση Απόφασης Δ.Σ. στον αρμόδιο Περιφερειάρχη κ.λ.π.), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 (παρ.3) και 89 (παρ. 1)του Ν. 4759/9-12-2020.- Συνημμένα: Το από Φεβρουαρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200). - Η Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης και Δημοτικών Ενοτήτων Μεσσήτιδος, Παραλίας και Βραχυνείκων, κα Αναστασία Τογιοπούλου.-

Η **Δημοτική Επιτροπή**, αφού άκουσε τον κ. Πρόεδρο και την εισήγηση της αρμόδιας εισηγήτριας – Αντιδημάρχου,

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Λαμβάνοντας υπόψη τα κάτωθι:

1. Την από 31-3-2022 αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης των κ.κ. Μίντζα Κων/νου και Μίντζα Κων/νας.
2. Το με αριθ. πρωτ. 27262/11-4-2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης για υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.
3. Την από 17-6-2022 νεότερη αίτηση των κ.κ. Μίντζα Κων/νου και Μίντζα Κων/νας.
4. Την υπ. αριθ. 742/22-7-2025 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πατρέων.
5. Την υπ. αριθ. 222/4-8-2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πατρέων.
6. Τις δ/ξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'/2012).
7. Τις δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α'/2014).
8. Τις δ/ξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α' /2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
9. Τις δ/ξεις του μέρους Ε' άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44^Α/26-3-2021).
10. Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Αναλυτικά

Με την από 31-3-2022 αίτηση των κ.κ. Μίντζα Κων/νου και Μίντζα Κων/νας (σχετικό 1), υποβλήθηκε φάκελος δικαιολογητικών αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών στην περιοχή «2^η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης», μεταξύ των Ο.Τ.1673 και 1671^Α ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία τους, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήμα οδού Γοργίου), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν. 4759/2020(ΦΕΚ 245^Α/2020)

Το αίτημα των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Φεβρουάριο 2022, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τους μηχανικούς κ. Κακογιάννη Ανδρέα και Γεώργιο Μαρκέτο. Στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης, με την οποία προτείνεται η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του σχεδίου πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο –δρόμο (τμήμα οδού Γοργίου) μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και Ο.Τ.1671^Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης», στο ακίνητο συνιδιοκτησίας κ. Μίντζα Κωνσταντίνου και κας Κων/νας Ντρενογιάννη χήρα Φωτίου Μίντζα με ΚΑΕΚ 061676643001.

Με την ως άνω σχετική (5) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πατρέων, αποφασίσθηκε ομόφωνα η επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – δρόμος (τμήμα οδού Γοργίου) μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και 1671^Α και η αποζημίωση προσκυρωτέου εδαφικού τμήματος εντός του Ο.Τ. 1671^Α, σε ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Μίντζα Κωνσταντίνου στην περιοχή «2^η Ανατολικομεσημβρινή φάση επέκτασης» του Σ.Π.Π. και δεσμεύθηκε το πόσο των 36.384,93€ για την αποζημίωση του φερόμενου ιδιοκτήτη κ. Κων/νου Μίντζα (σχετική η υπ. αριθ. ΑΑΥ1.626Β/4-7-2025 απόφαση Ανάλυσης Υποχρέωσης).

Επειδή, εκ παραδρομής, στην προαναφερόμενη απόφαση, ως δικαιούχος αποζημίωσης αναφέρθηκε μόνο ο κ. Κων/νος Μίντζας, που σύμφωνα με την από 21-3-2025 έκθεση ελέγχου τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Ανδρέα Ζήκου, κατέχει την ψιλή κυριότητα του ακινήτου κατά ποσοστό 100% και την επικαρπία κατά ποσοστό αδιαίρετα 75%, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό των 25% της επικαρπίας το κατέχει η κα Κων/να Ντρενογιάννη χήρα Φωτίου Μίντζα, τίθεται εκ νέου ο πλήρης φάκελος τροποποίησης του θέματος και η πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης επί τοπογραφικού διαγράμματος (Φεβρουάριος 2022), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200.

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το Π.Δ. της 12-7-75 (ΦΕΚ 231Δ'6-10-75), ο χώρος μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και 1671^Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης Σ.Π.Π.», όπου εμπίπτει κατά τμήμα του το οικοπέδο με στοιχεία (Α22'-Α1-Α2-Ρ1-Α17-Α18-Α19-Α20-Α21-Α21'-Α22') εμβαδού Ερυμ= 226,62τ.μ. αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος δρόμος (τμήμα οδού Γοργίου) με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Το εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (Α22'- Α22-Α21') εμβαδού Επροσκ= 4,19 τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 1671Α, σύμφωνα με την δήλωση των υπογραφόντων μηχανικών κ. Κακογιάννη Ανδρέα και Γεωργίου Μαρκέτου, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (προσκυρωτέο).

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την από 21-3-2025 έκθεση ελέγχου τίτλων του ιδιώτη δικηγόρου κ. Ανδρέα Ζήκου, ο Κων/νος Μίντζας έχει την ψιλή κυριότητα του ακινήτου κατά ποσοστό 100% και την επικαρπία κατά ποσοστό αδιαίρετα 75% και η Κων/να Μίντζα έχει κατά ποσοστό 25% αδιαίρετα την επικαρπία του ως άνω ακινήτου.

Συνεπώς, πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν.4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020 (υποβολή αιτήματος ιδιοκτητών).

2. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 91 του Ν. 4759/2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89 ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίστηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλία, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών, έχουν ληφθεί οι κάτωθι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών – φορέων:

- Το υπ. αριθ.135725/24-08-2022 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών.
- Το υπ. αριθ. 164164/14-4-2022 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων και Μουσείων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο βρίσκεται εκτός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της αρχαίας Πάτρας, δεν έχει οπτική επαφή με μνημείο αρμοδιότητας και δεν παρουσιάζει ορατές αρχαιότητες.

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020, σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89, ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983, ομοίως δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε.

3. Αρμοδιότητα – νομοθεσία

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 95 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Ν. 3068/2002 (ΦΕΚ 274/Α/02), η Διοίκηση (Δημόσιο, ΟΤΑ κλπ.), έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται χωρίς καθυστέρηση προς τις δικαστικές αποφάσεις και να προβαίνει σε όλες τις ενέργειες που επιβάλλονται για την εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής και για την εκτέλεση των αποφάσεων.

Με την δημοσίευση στο υπ. αριθ. 245^Α Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (σχετικό 4), επήλθε μεταβολή στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις διαδικασίες της αυτοδίκαιης άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων **χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης**. Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 88 του ίδιου νόμου, η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν παρέλθουν :

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

Στην παρ. 2 του άρθρου 88 του προαναφερόμενου νόμου αναφέρεται ότι «...Μετά την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα επί του ακινήτου...».

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

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

Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και

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

Ως προσήκουσα αποζημίωση για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

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

Επιπροσθέτως, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΝ, «...Είναι δυνατή η «επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης» δηλαδή ο επαναχαρακτηρισμός ως κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου του συνόλου ή μέρους ενός ακινήτου, μετά από την άρση της απαλλοτρίωσης αυτού, ο οποίος επιτρέπεται μόνο λόγω της αυξημένης πολεοδομικής αναγκαιότητας του χώρου και υπό την προϋπόθεση ότι ο φορέας υπέρ ου η απαλλοτρίωση έχει αποδεδειγμένα τη δυνατότητα να καταβάλει άμεσα τη σχετική αποζημίωση (Ν.4759/2020 αρ. 87 παρ.4).....Από το άρθρο 17 του Συντάγματος και από πάγια νομολογία του ΣτΕ προκύπτει σαφώς ότι η συντέλεση πρέπει να αφορά στο σύνολο της κάθε διαιρετής ιδιοκτησίας δηλαδή στο «ακέραιον» του απαλλοτριούμενου πράγματος γιατί τότε μόνο η αποζημίωση του απαλλοτριούμενου ακινήτου είναι πλήρης και παρέχει τη δυνατότητα αντικατάστασης του πράγματος με ισάξιο. Αντίθετα η μερική συντέλεση της απαλλοτρίωσης μόνο για ένα τμήμα της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας προσκρούει ρητά στη συνταγματική διάταξη, γιατί πάντα ο συνταγματικός νομοθέτης αναφέρεται σε πλήρη αποζημίωση για τη στέρηση της ιδιοκτησίας. Μπορεί δε να οδηγήσει στην αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τελικά στην αδυναμία υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδιασμού, καθώς δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται (Ν.4759/2020 αρ. 89 παρ.3). Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, συμφωνούμε με την άποψη της Υπηρεσίας σας, ότι δηλαδή απαιτείται η αποζημίωση τόσο για το ρυμοτομούμενο όσο και για το προσκυρωτέο τμήμα του οικοπέδου, δηλαδή η εγγραφή πίστωσης στο προϋπολογισμό του Δήμου και για τα δύο αυτά τμήματα του οικοπέδου».

Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως, και την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου, προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. **57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ 2375Β'7-6-2021** απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων με έναρξη ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022, ανέρχεται στο ποσό των **35.563,02€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας και 821,91€ για το προσκυρωτέο εδαφικό τμήμα της ιδιοκτησίας, (σχετικά τα από 14-9-2022 και 11-3-2025 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου – οικοπέδου συμβολαιογράφου Πατρών κας Χαράς Ζηνόζη).**

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 απαλλοτριώσης που αφορούν προβλεπόμενους δρόμους, ο Δήμος – παγίως– επανεπιβάλλει τη ρυμοτομία** ενώ, στις περιπτώσεις πλατειών κρίνει κατά περίπτωση (για την εν όλω ή εν μέρει επανεπιβολή τους ή για την αποδέσμευσή τους), με γνώμονα τις ανάγκες της γειτονιάς/συνοικίας σε κοινόχρηστους χώρους, την κεντροβαρικότητα της θέσης τους, τη χωροταξική τους κατανομή και την ιεράρχηση του ρόλου τους στην κατεύθυνση εξυπηρέτησης των κατοίκων κάθε περιοχής

Κατόπιν των ανωτέρω **η Δημοτική Επιτροπή**, εκτιμώντας ως κορυφαία προτεραιότητα την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων του εν ισχύ πολεοδομικού σχεδιασμού και σημαντική την περιβαλλοντική υποβάθμιση που συνεπάγεται η δραστική μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων του σχεδίου πόλεως από τις πολλαπλές άρσεις απαλλοτριώσης, **εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει τα κάτωθι:**

1. **Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως** στη συγκεκριμένη θέση, στο ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακίνητου με στοιχεία (Α22'-Α1-Α2-Ρ1-Α17-Α18-Α19-Α20-Α21-Α21'-Α22') εμβαδού Ερυμ=226,62τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Μίντζα Κων/νου, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα της οδού Γοργίου) μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και Ο.Τ. 1671^Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης» του σχεδίου πόλης Πατρών για πολεοδομικούς/περιβαλλοντικούς λόγους, καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του. Επισημαίνεται ότι, ο υπόψη κοινόχρηστος χώρος - δρόμος (τμήμα της οδού Γοργίου), στον χάρτη Π3δ που συνοδεύει την υπ. αριθ. 5509/103135/30-12-2011 απόφαση Γ.Γ. Απ/νης Διοίκησης Π.Δ.Ε.Ι. ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/2011), περί «**Εγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Νόμου Αχαΐας**», αποτυπώνεται ως κοινόχρηστοι χώροι του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Γοργίου), μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και Ο.Τ. 1671^Α, **κρίνεται πολεοδομικά και κυκλοφοριακά αναγκαία**, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020, όπως αναλυτικά αναφέρεται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση.
2. **Αποζημίωση** του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου με στοιχεία (Α22'-Α22-Α21') εμβαδού Επροσκ.=4,19τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Μίντζα Κων/νου, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/69573/976/23-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
3. Κατ' ακολουθία, **τη δέσμευση** (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020) , που απαιτεί την ύπαρξη «...**πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...**», στους **φερόμενους ιδιοκτήτες κ. Μίντζα Κων/νο (Α.Φ.Μ: 074876694) και Κων/να Ντρενογιάννη χήρα Φωτίου Μίντζα (Α.Φ.Μ.: 074876749):**
 - για την συντέλεση της απαλλοτριώσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (Α22'-Α1-Α2-Ρ1-Α17-Α18-Α19-Α20-Α21-Α21'-Α22') εμβαδού Ερυμ=226,62τ.μ., με διατήρηση

- του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα της οδού Γοργίου) μεταξύ των Ο.Τ. 1673 και Ο.Τ. 1671^Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης» του σχεδίου πόλης Πατρών
- για την αποζημίωση του μη άρτιου μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος ιδιοκτησίας του με στοιχεία (Α22'-Α22-Α21') εμβαδού Επροσκ= 4,19τ.μ. που εμπίπτει εντός του Ο.Τ.1671Α της περιοχής «2^{ης} Ανατολικομεσημβρινής φάσης επέκτασης» του Σ.Π.Π.

Το τελικό ποσό αποζημίωσης που απαιτείται για την ως άνω επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση και για την αποζημίωση του μη άρτιου και μη οικοδομήσιμου (προσκυρωτέου) εδαφικού τμήματος του ακινήτου, ανέρχεται στο ποσό των **35.563,02€ + 821,91€ = 36.384,93€**, σύμφωνα με τα από 14-9-2022 και 11-3-2025 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου – οικοπέδου συμβολαιογράφου Πατρών κας Χαράς Ζηνόζη). Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης θα βαρύνει τον κωδικό **Κ.Α. 40-7111.00013 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ)** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους **2025**.

Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ. αριθ. **ΑΑΥ.2.457Β/6-11-2025 απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: ΡΘ16ΩΞΙ-Δ00)**.

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

4. 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.

Ο Πρόεδρος

α Παρόντα Μέλη

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΛΗΣ

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