



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αριθμός Απόφασης 504

33^η Συνεδρίαση
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων
της 14^{ης} Ιουλίου 2026

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 14^η Ιουλίου 2026**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **33/10-07-2026**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής (αριθ.73087/9-7-2026 Απόφαση Δημάρχου - Συγκρότηση της Δημοτικής Επιτροπής), στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα (24) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

1] Αναστασίου Μιχάλης – Πρόεδρος, **2]** Ξυλιάς Θεόδωρος – Αντιπρόεδρος, **3]** Μελάς Παναγιώτης – τακτικό μέλος, **4]** Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, **5]** Αγγελής Απόστολος – τακτικό μέλος, **6]** Πετρόπουλος Παναγιώτης – τακτικό μέλος, **7]** Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος, **8]** Σκούρας Παύλος – αναπληρωματικό μέλος και **9]** Αγγελόπουλος Γεώργιος – αναπληρωματικό μέλος.

Η κα Σίμου Αικατερίνη – τακτικό μέλος και ο Αϊβαλής Βασίλειος – τακτικό μέλος, δεν προσήλθαν στη συνεδρίαση, αν και κλήθηκαν.

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

Ο κ. Ξυλιάς Θεόδωρος εξελέγη Αντιπρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, με την αριθ. 487/2026 Απόφαση).

Ο κ. Πετρόπουλος Παναγιώτης – τακτικό μέλος, αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 18^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 503/2026).

.....
 Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος εισάγει το αριθ. (19) θέμα της ημερησίας διατάξεως: «Τροποποίηση Σχεδίου Πόλεως Πατρών σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – πεζόδρομο (τμήμα οδού Μηνιάτη) μεταξύ των Ο.Τ. 466 και 465, της περιοχής «παλιό σχέδιο – ιστορικό κέντρο», του Σ.Π.Π. λόγω αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης ακινήτου συνιδιοκτησίας κ.κ. Σπυρίδωνα και Μαριάννας Βουτσία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 και 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)» (σχετικό εισηγητικό έγγραφο του Αντιδημάρχου Πολεοδομικού, Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού, Δόμησης και Δημοτικής Περιουσίας - Δ/νση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης –Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού με αριθ. 6986/06-05/2026 και 10-7-2026 και σχετικό διαβιβαστικό του αναπληρωτή κ. Δημάρχου με αριθ. 10788/06-07-2026), η οποία έχει ως εξής: -Προς τον κ. Πρόεδρο της Δημοτικής Επιτροπής – (δια του κ. Δημάρχου) – Ενταύθα -Σχετικά: -1.Η από 14-9-2024 αρχική αίτηση της κας Βουτσία Μαριάννας. -2.Το υπ. αριθ. 78918/24-9-2024 έγγραφό της Υπηρεσίας μας για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων. -3.Η από 3-6-2025 αίτηση της κας Κατσαβάρου Κατερίνας. -4.Το υπ. αριθ. 153183/1-12-2025 έγγραφό της Υπηρεσίας μας για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων. -5.Η από 3-12-2025 αίτηση των κ.κ. Σπυρίδωνα και Μαριάννας Βουτσία. -6.Οι διατάξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79Α'/2012). -7.Οι διατάξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269Α'/2014). -8.Οι διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020),

«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις». -Με την από 14-9-2024 αίτηση της κας Βουτσιας Μαριάννας (σχετικό 1), ζητήθηκε η τροποποίηση του σχεδίου πόλης στην περιοχή «παλιό σχέδιο – ιστορικό κέντρο» του σχεδίου πόλης Πατρών μεταξύ των Ο.Τ.466 και 465, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του η οποία κατά τμήμα της έχει χαρακτηριστεί ως τμήμα κοινοχρήστου χώρου – πεζόδρομοι (τμήμα οδού Μηνιάτη), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245^Α/2020). -Στη συνέχεια η Υπηρεσία μας με τα ως άνω σχετικά (2) και (4) έγγραφά της ζήτησε την συμπλήρωση του υποβληθέντος φακέλου αλλά και του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος με τα απαιτούμενα στοιχεία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. -Με τις από 3-6-2025 και 3-12-2025 νεότερες αιτήσεις των ενδιαφερομένων (σχετικά 3 και 5), υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας τα στοιχεία που ζητήθηκαν. -Το αίτημα (σχετικό 3) των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Μάρτιος 2025, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό κ. Μπουρδούλη Νικόλαο, σύμφωνα με το οποίο, το υπόψη ακίνητο με ΚΑΕΚ 0616734490014 και στοιχεία (Α1-Α2-Α3-Α4-Α5-Α6-Α7-Α8-Α9-Α10-Α11-Α12-Α13-Α1) συνολικού εμβαδού $E=85,90\text{τ.μ.}$, εμπίπτει, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, κατά τμήμα του σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – πεζόδρομο (τμήμα οδού Μηνιάτη) μεταξύ των Ο.Τ. 466 και 465, (με στοιχεία (Α6 - Α7-Α8-Α9- Α10-Α14-Α15-Α16-Α6) εμβαδού: $4,74\text{τ.μ.}$ στην περιοχή «παλιό σχέδιο – ιστορικό κέντρο». -Ειδικότερα στο από Μαρτίου 2025 επικαιροποιημένο (μετά τις συμπληρώσεις – υποδείξεις της Υπηρεσίας μας) τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200 του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού κ. Μπουρδούλη Νικολάου, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως στην υπόψη θέση, σύμφωνα με την οποία: -1) αποχαρακτηρίζει τον κοινόχρηστο χώρο - πεζόδρομο μεταξύ των Ο.Τ.466 και 465 και τον καθιστά - αποδίδει οικοδομήσιμο, συνολικού εμβαδού $E=4,503\text{τ.μ.}$ -2) υπολογίζει και επιβάλλει την υποχρεωτική εισφορά σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδός Μηνιάτη) με στοιχεία (1-2-3-4-5-1) εμβαδού: $0,237\text{τ.μ.}$, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου 2.β. του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014). -Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του φακέλου, θέτει υπόψη σας και των μελών της Δημοτικής Επιτροπής τα κάτωθι: -1.Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς -Η υπόψη περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το υπ. αριθ. 2771/4-12-1830 ψήφισμα Κυβερνήτου. Ο χώρος μεταξύ των Ο.Τ. 466 και 465, όπου εμπίπτει το τμήμα του υπόψη ακινήτου με στοιχεία (Α6-Α7-Α8-Α9-Α10-Α14-Α15-Α16-Α6) εμβαδού: $4,74\text{τ.μ.}$, αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος δρόμος με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Στην συνέχεια με την υπ. αριθ. Χ10697/1994/ΦΕΚ 1023Δ'/1994 απόφαση Νομάρχη Αχαΐας τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της Πάτρας και αναγνωρίστηκαν υπάρχοντες δρόμοι ως πεζόδρομοι, μεταξύ αυτών και η οδός Μηνιάτη. -Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την έκθεση τίτλων της ιδιώτη δικηγόρου κας Δήμητρα Κοκκοράκη, η κα Βουτσιας Μαριάννα έχει την ψιλή κυριότητα του ακινήτου κατά ποσοστό 100% και ο κ. Βουτσιας Σπυρίδων έχει την επικαρπία του ακινήτου κατά ποσοστό 100%. -Συνεπώς, πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020/ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020 (υποβολή αιτήματος ιδιοκτήτη). -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. πρωτ. 164267/25-4-2025 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο

βρίσκεται εντός των ορίων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της Αρχαίας Πάτρας (Υ.Α. ΥΠΑΙΘΠΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/11981534612/6933/5481/8-11-2012, ΦΕΚ 370/Τ.Α.Α.Π.Θ./27-11-2012) και δεν προκαλεί άμεση ή έμμεση βλάβη σε μνημεία της. -*Το υπ. αριθ. πρωτ. 159851/19-12-2025 έγγραφο του Δασαρχείου Πατρών. -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, υποβλήθηκε το με αριθ. πρωτ. 74/3-1-2026 κτηματολογικό φύλλο και το υπ. αριθ. 75/3-1-2026 κτηματογραφικό διάγραμμα του Κτηματολογικού Γραφείου Πατρών. -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 3), 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. -Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020(ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), το Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2, είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί την διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, είτε προτείνει στον οικείο Περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό (διατήρηση Κοινοχρήστων ή Κοινοφελών Χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της. -Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά (αθροιστικά) οι ακόλουθες προϋποθέσεις: -Α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, επιβάλλουν την διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή 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 υποβολής της αίτησης». -Συνεπώς, ο Δήμος οφείλει να προβεί στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως έχοντας τη δυνατότητα: είτε

να επανεπιβάλλει το αρθέν Σχέδιο Πόλεως (εφόσον τούτο κριθεί πολεοδομικά αναγκαίο), διατηρώντας την προβλεπόμενη ρυμοτομία (εν όλω ή εν μέρει) και καταβάλλοντας την αναλογούσα προσήκουσα αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, είτε ν' αποδώσει οικοδομήσιμα (εν όλω ή εν μέρει) τα ρυμοτομούμενα εδαφικά τμήματα ως τμήματα οικοδομικών τετραγώνων, προσδιορίζοντας και την αναλογούσα εισφορά γης επί κοινοχρήστου(-ων) χώρου(-ων). -Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ2375 Β'/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 3.902,91€, -(σχετικά το φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Φλίγκου Γαρυφαλλιά). -Για το τρέχον έτος 2026, στον κωδικό ΑΛΕ 040-3150101006 (Ιδιοι Πόροι & ΣΑΤΑ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, το υπόλοιπο ποσό προς δέσμευση (ημερομηνία ενημέρωσης : 4-5-2026) ανέρχεται σε: 145.773.64€€. -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. - Επιπλέον, 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...». -4.Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Κυκλ/κου Σχεδ/σμου και Δόμησης -4.1. Κύρια Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Σχεδ/σμου -Η Δ/ση Πολ/κού–Κυκλ/κού Σχ/σμού & Δόμησης, 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 απαλλοτρίωσης, εισηγείται

τα εξής: -4.1.1.Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινοχρήστου χώρου – πεζόδρομου (τμήμα οδού Μηνιάτη) μεταξύ των Ο.Τ. 465 και 466, 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 - πεζόδρομος (τμήμα της οδού Μηνιάτη), 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 κοινόχρηστος χώρος του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Μηνιάτη), μεταξύ των Ο.Τ.465 και 466, 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. -4.1.2. Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση στον κωδικό ΑΛΕ 040-3150101006, ποσού 3.902,91€, που απαιτείται για την ως άνω προτεινόμενη επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως. Ποσό που προσδιορίζεται με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ2375 Β'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.(σχετικά τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Φλίγκου Γαρυφαλλιάς). -4.2.Εναλλακτική Εισήγηση της Υπηρεσίας και Εισήγηση αρμόδιου Αντιδημάρχου -Η Δ/ση Πολ/κου Κυκλ/κου και Δόμησης και η αρμόδια Αντιδήμαρχος, λαμβάνοντας υπόψη, την υποχρέωση συμμόρφωσης του Δήμου προς τα οριζόμενα στις σχετικές (1) και (3) αιτήσεις του του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /2020, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι στον κωδικό ΑΛΕ 040-3150101006 του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2026 υπάρχει μεν διαθέσιμη πίστωση ποσού 145.773,64€, η οποία όμως δεν επαρκεί για την επανακήρυξη όλων των αρθέντων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης και ειδικότερα αυτών που κρίνονται ως πρώτης προτεραιότητας, ως εκ τούτου, θέτουμε υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, που συνίσταται στην απόδοση του υπόψη τμήματος του προαναφερόμενου ακινήτου ως οικοδομήσιμου, μετά από τη δέσμευση της, κατά νόμο οφειλόμενης εισφοράς σε γη, για πολεοδομικούς /περιβαλλοντικούς λόγους καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του. -Κατόπιν των ανωτέρω εισηγούμαστε τα εξής: -Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το από Μαρτίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Νικόλαου Μπουρδούλη, θέτει υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής την παρακάτω πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση περιοχή «παλιό σχέδιο – ιστορικό κέντρο», σε τμήμα προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πεζόδρομου (τμήμα οδού Μηνιάτη), μεταξύ των Ο.Τ.466 και 465 και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ.(2010): 061673449014 των κ.κ. Βουτσία Μαριάννας και Βουτσία Σπυρίδωνα, ως εξής: -Ειδικότερα, εκ της συνολικής ιδιοκτησίας εμβαδού Ε=85,90τ.μ., με στοιχεία: (Α1,Α2,Α3,Α4,Α5,Α6,Α7,Α8,Α9,Α10,Α11,Α12,Α13,Α1), η οποία εμπίπτει κατά τα τμήματα της (Α) και (Β) με εμβαδό Ε_{ρυμ}=4,74 τ.μ. και με στοιχεία: (Α6,Α7,Α8,Α9,Α10,Α14,Α15,Α16,Α6), εντός του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πεζόδρομου (τμήμα οδού Μηνιάτη) μεταξύ των Ο.Τ. 466 και 465, -4.2.1.Τον αποχαρακτηρισμό των τμημάτων (Α) και (Β) εμβαδού Ε_{ρυμ}=4,74 τ.μ. και με στοιχεία: (Α6,Α7,Α8,Α9,Α10,Α14,Α15,Α16,Α6) από κοινόχρηστο χώρο – πεζόδρομο (τμήμα οδού Μηνιάτη) και τον χαρακτηρισμό τους ως οικοδομήσιμοι χώροι καθώς και την ένσωμάτωσή τους στο ήδη υπάρχον Ο.Τ. 466, όπως φαίνεται στο συνημμένο από Μαρτίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Μπουρδούλη Νικόλαου. Στο νέο –

διευρυμένο Ο.Τ. 466 θα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεις γης που ήδη ίσχυαν. -4.2.2.Τον υπολογισμό και επιβολή της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Σπυρίδωνα και Μαριάννας Βουτσια (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος – πεζόδρομος τμήμα οδού Ηλία Μηνιάτη) συνολικού εμβαδού: 0,237 τ.μ., σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου 2.β. του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014). Ο υπολογισμός της εισφοράς ανέρχεται σε: $\text{Εισφ} = \{500 \text{ τ.μ.} \times 10\% \} / 2 = (4,74 \times 10\%) \text{ τ.μ.} / 2 = 0,237 \text{ τ.μ.}$ και προσδιορίζεται στο τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Σπυρίδωνα και Μαριάννας Βουτσια με τα στοιχεία: (1,2,34,5,1), όπως αυτό φαίνεται στο από Μαρτίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Νικόλαου Μπουρδούλη. -4.2.3. 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. -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 89 (παρ. 1) του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) καθώς και του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012). -Συνημμένα: Το από Μαρτίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200). -. -Ο Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού Δόμησης και Δημοτικής Περιουσίας, Μελάς Παναγιώτης».-

Η Δημοτική Επιτροπή, αφού άκουσε τον κ. Πρόεδρο, την εισήγηση του αρμόδιου εισηγητή – Αντιδημάρχου, τις τοποθετήσεις των υπολοίπων μελών και με τη διευκρίνιση ότι κατά την ψηφοφορία ο κ. Ξυλιάς Θεόδωρος δήλωσε «αποχή» (άρθρο 146 παρ. 2 του Ν. Ν.5314/2026 (ΦΕΚ 103/Α'/29.06.2026)

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα κάτωθι:

1. Την από 14-9-2024 αρχική αίτηση της κας Βουτσια Μαριάννας.
2. Το υπ. αριθ. 78918/24-9-2024 έγγραφό της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.
3. Την από 3-6-2025 αίτηση της κας Κατσαβάρου Κατερίνας.
4. Το υπ. αριθ. 153183/1-12-2025 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης για την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.
5. Την από 3-12-2025 αίτηση των κ.κ. Σπυρίδωνα και Μαριάννας Βουτσια.
6. Τις διατάξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79^Α/2012).
7. Τις διατάξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269^Α/2014).
8. Τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Αναλυτικά:

Με την από 14-9-2024 αίτηση της κας Βουτσια Μαριάννας (σχετικό 1), ζητήθηκε η τροποποίηση του σχεδίου πόλης στην περιοχή «παλιό σχέδιο – ιστορικό κέντρο» του σχεδίου πόλης Πατρών μεταξύ των Ο.Τ.466 και 465, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του η οποία κατά τμήμα της έχει χαρακτηριστεί ως τμήμα κοινοχρήστου χώρου – πεζόδρομου (τμήμα οδού Μηνιάτη), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245^Α/2020).

Στη συνέχεια η Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης με τα ως άνω σχετικά (2) και (4) έγγραφα της ζήτησε την συμπλήρωση του υποβληθέντος φακέλου αλλά και του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος με τα απαιτούμενα στοιχεία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Με τις από 3-6-2025 και 3-12-2025 νεότερες αιτήσεις των ενδιαφερομένων (σχετικά 3 και 5), υποβλήθηκαν στην Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης τα στοιχεία που ζητήθηκαν.

Το αίτημα (σχετικό 3) των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Μάρτιος 2025, συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από τον Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό κ. Μπουρδούλη Νικόλαο, σύμφωνα με το οποίο, το υπόψη ακίνητο με **ΚΑΕΚ 0616734490014** και στοιχεία (Α1-Α2-Α3-Α4-Α5-Α6-Α7-Α8-Α9-Α10-Α11-Α12-Α13-Α1) **συνολικού εμβαδού Ε=85,90τ.μ.**, εμπίπτει, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Πατρών, **κατά τμήμα του σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – πεζόδρομο (τμήμα οδού Μηνιάτη) μεταξύ των Ο.Τ. 466 και 465, (με στοιχεία (Α6 -Α7-Α8-Α9- Α10-Α14-Α15-Α16-Α6) εμβαδού : 4,74 τ.μ.** στην περιοχή «παλιό σχέδιο – ιστορικό κέντρο».

Ειδικότερα στο από Μαρτίου 2025 επικαιροποιημένο (μετά τις συμπληρώσεις – υποδείξεις της Δ/σης Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης) τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200 του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού κ. Μπουρδούλη Νικολάου, αποτυπώνεται η πρόταση τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως στην υπόψη θέση, σύμφωνα με την οποία:

- 1) **Αποχαρακτηρίζει τον κοινόχρηστο χώρο- πεζόδρομο μεταξύ των Ο.Τ.466 και 465 και τον καθιστά - αποδίδει οικοδομήσιμο, συνολικού εμβαδού Ε= 4,503τ.μ.**
- 2) **Υπολογίζει και επιβάλει την υποχρεωτική εισφορά σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος οδός Μηνιάτη) με στοιχεία (1-2-3-4-5-1) εμβαδού: 0,237 τ.μ., σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου 2.β. του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014).**

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Η υπόψη περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το υπ' αριθ. 2771/4-12-1830 ψήφισμα Κυβερνήτου. Ο χώρος μεταξύ των Ο.Τ. 466 και 465, όπου εμπίπτει το τμήμα του υπόψη ακινήτου με στοιχεία (Α6-Α7-Α8-Α9-Α10-Α14-Α15-Α16-Α6) εμβαδού: 4,74 τ.μ., αποτυπώνεται ως κοινόχρηστος χώρος δρόμος με την αρχική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Στην συνέχεια με την υπ' αριθ. Χ10697/1994/ΦΕΚ 1023Δ'/1994 απόφαση Νομάρχης Αχαΐας τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της Πάτρας και αναγνωρίστηκαν υπάρχοντες δρόμοι ως πεζόδρομοι, μεταξύ αυτών και η οδός Μηνιάτη.

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την έκθεση τίτλων της ιδιώτη δικηγόρου κας Δήμητρα Κοκκοράκη, η κα. Βουτσία Μαριάννα έχει την ψιλή κυριότητα του ακινήτου κατά ποσοστό 100% και ο κ. Βουτσίας Σπυρίδων έχει την επικαρπία του ακινήτου κατά ποσοστό 100%.

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

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. πρωτ. **164267/25-4-2025** έγγραφο της **Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας**, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της Αρχαίας Πάτρας (Υ.Α. ΥΠΑΙΘΠΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/11981534612/6933/5481/8-11-2012, ΦΕΚ 370/Τ.Α.Α.Π.Θ./27-11-2012) και δεν προκαλεί άμεση ή έμμεση βλάβη σε μνημεία της.
- Το υπ. αριθ. πρωτ. **159851/19-12-2025** έγγραφο του **Δασαρχείου Πατρών**.

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, υποβλήθηκε το με αριθ. πρωτ. 74/3-1-2026 κτηματολογικό φύλλο και το υπ. αριθ. 75/3-1-2026 κτηματογραφικό διάγραμμα του Κτηματολογικού Γραφείου Πατρών.

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 3), 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.

Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/9-12-2020(ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020)**, το **Δημοτικό Συμβούλιο**, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2, **είτε αποδέχεται την αίτηση** και εκκινεί την διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, **είτε προτείνει στον οικείο**

Περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό (διατήρηση Κοινοχρήστων ή Κοινοφελών Χώρων) ή την μερική επανεπιβολή της.

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

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

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

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

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

Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως προσδιοριζόμενο με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ2375 Β'/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 **3.902,91€**

(σχετικά το φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Φλίγκου Γαρυφαλλιά).

Για το τρέχον έτος 2026, στον κωδικό ΑΛΕ 040-3150101006 (Ιδιοι Πόροι & ΣΑΤΑ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων, το υπόλοιπο ποσό προς δέσμευση (ημερομηνία ενημέρωσης: 4-5-2026) ανέρχεται σε: **145.773.64€€**.

Η γενικότερη οικονομική δυσπραγία του Δήμου Πατρέων 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.

Επιπλέον, 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...**».

4. Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Κυκλ/κου Σχεδ/σμου και Δόμησης

4.1 Κύρια Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Σχεδ/σμου

Η Δ/ση Πολ/κού–Κυκλ/κού Σχ/σμού & Δόμησης, 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 απαλλοτρίωσης, εισηγείται τα εξής:

1.1.1 Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινοχρήστου χώρου – πεζόδρομου (τμήμα οδού Μηνιάτη) μεταξύ των Ο.Τ. 465 και 466, 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 - πεζόδρομος (τμήμα της οδού Μηνιάτη), 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 κοινόχρηστος χώρος του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Μηνιάτη), μεταξύ των Ο.Τ.465 και 466, **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.

1.1.2. Κατ' ακολουθία, **τη δέσμευση** στον κωδικό ΑΛΕ **040-3150101006**, ποσού **3.902,91€**, που απαιτείται για την ως άνω προτεινόμενη επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως. Ποσό που προσδιορίζεται με βάση την τιμή μονάδας του αντικειμενικού προσδιορισμού που ισχύει σήμερα στην περιοχή, **σύμφωνα με την αριθ. 57732ΕΞ 2021/7-6-2021/ΦΕΚ2375 Β'/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.(σχετικά τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου συμβολαιογράφου Πατρών κας Φλίγκου Γαρυφαλλιάς).

4.2. Εναλλακτική Εισήγηση της Υπηρεσίας και Εισήγηση αρμόδιου Αντιδημάρχου

Η Δ/ση Πολ/κου Κυκλ/κου και Δόμησης και ο αρμόδιος Αντιδήμαρχος, λαμβάνοντας υπόψη, την υποχρέωση συμμόρφωσης του Δήμου προς τα οριζόμενα στις σχετικές (1) και (3) αιτήσεις του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α/2020, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι στον κωδικό **ΑΛΕ 040-3150101006** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων έτους 2026 υπάρχει μεν διαθέσιμη πίστωση ποσού **145.773,64€**, η οποία όμως δεν επαρκεί για την επανακήρυξη όλων των αρθέντων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης και ειδικότερα αυτών που κρίνονται ως πρώτης προτεραιότητας, ως εκ τούτου, **θέτουν υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής πρόταση τροποποίησης** του σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, που συνίσταται στην **απόδοση του υπόψη τμήματος του προαναφερόμενου ακινήτου ως οικοδομήσιμου**, μετά από τη δέσμευση της, κατά νόμο οφειλόμενης εισφοράς σε γη, **για πολεοδομικούς/περιβαλλοντικούς λόγους καθώς και για τη λειτουργικότητα του σχεδίου πόλεως, στα πλαίσια εξασφάλισης των κοινοχρήστων χώρων του.**

Κατόπιν των ανωτέρω η Δημοτική Επιτροπή, κατ' εφαρμογή του άρθρου 138 παράγραφος 3 περίπτωση β) του Ν.5314/2026 (ΦΕΚ 103/Α'/29.06.2026), λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 88 & 90 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), σε συνδυασμό με το από **Μαρτίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα** του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Νικόλαου Μπουρδούλη, **εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει την παρακάτω πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως** στη συγκεκριμένη θέση περιοχή «παλιό σχέδιο – ιστορικό κέντρο», σε τμήμα προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πεζόδρομου (τμήμα οδού Μηνιάτη), μεταξύ των Ο.Τ.466 και 465 και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία με **Κ.Α.Ε.Κ. (2010): 061673449014** των κ.κ. Βουτσιά Μαριάννας και Βουτσιά Σπυρίδωνα, ως εξής :

Ειδικότερα, εκ της συνολικής ιδιοκτησίας εμβαδού **E=85,90τ.μ.**, με στοιχεία: (A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10,A11,A12,A13,A1), η οποία εμπίπτει κατά τα τμήματα της (A) και (B) με εμβαδό **Ερυμ=4,74 τ.μ.** και με στοιχεία : (A6,A7,A8,A9,A10,A14,A15,A16,A6), εντός του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – πεζόδρομου (τμήμα οδού Μηνιάτη) μεταξύ των Ο.Τ. 466 και 465,

1. Τον αποχαρακτηρισμό των τμημάτων (A) και (B) εμβαδού Ερυμ=4,74 τ.μ. και με στοιχεία: (A6,A7,A8,A9,A10,A14,A15,A16,A6) από κοινόχρηστο χώρο – πεζόδρομο (τμήμα οδού Μηνιάτη) και τον χαρακτήρισμό τους ως οικοδομήσιμοι χώροι καθώς και την ένσωμάτωσή τους στο ήδη υπάρχον Ο.Τ. 466, όπως φαίνεται στο συνημμένο από **Μαρτίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα** του Διπλ. Πολιτικού Μηχανικού κ. Μπουρδούλη Νικόλαου. Στο νέο – διευρυμένο Ο.Τ. 466 θα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεις γης που ήδη ίσχυαν.
2. Τον υπολογισμό και επιβολή της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Σπυρίδωνα και Μαριάννας Βουτσιά (προβλεπόμενος κοινόχρηστος χώρος – πεζόδρομος τμήμα οδού Ηλία Μηνιάτη) συνολικού εμβαδού : 0,237 τ.μ., σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου 2.β. του άρθρου 20 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014). Ο υπολογισμός της εισφοράς ανέρχεται σε : **Εισφ = {500 τ.μ. X 10%} / 2 = (4,74X10%) τ.μ./2 = 0,237 τ.μ. και προσδιορίζεται στο τμήμα της ιδιοκτησίας των κ.κ. Σπυρίδωνα και Μαριάννας Βουτσιά με τα στοιχεία: (1,2,34,5,1), όπως αυτό**

φαίνεται στο από Μαρτίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κ. Νικόλαου Μπουρδούλη.

3. 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. **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 89 (παρ. 1) του Ν. 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) καθώς και του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012).**

Ο Πρόεδρος

Τα Παρόντα Μέλη

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΛΗΣ

**ΞΥΛΙΑΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ
ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ
ΑΓΓΕΛΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
ΨΩΜΑΣ ΠΕΤΡΟΣ
ΣΚΟΥΡΑΣ ΠΑΥΛΟΣ
ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**