



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αριθμός Απόφασης 694

46^η Συνεδρίαση
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων
της 29^{ης} Σεπτεμβρίου 2026

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 29^η Σεπτεμβρίου 2026**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **46/25-09-2026**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα (22) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

1] Ξυλιάς Θεόδωρος – Προεδρεύων - Αντιπρόεδρος, **2]** Μελάς Παναγιώτης – τακτικό μέλος, **3]** Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, **4]** Σίμου Αικατερίνη – τακτικό μέλος, **5]** Αγγελής Απόστολος – τακτικό μέλος, **6]** Πετρόπουλος Παναγιώτης – τακτικό μέλος και **7]** Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος και **8]** Αγγελόπουλος Γεώργιος – αναπληρωματικό μέλος.

Ο κ. Αναστασίου Μιχάλης – Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, δεν προσήλθε στη συνεδρίαση, απουσιάζων δικαιολογημένα. **Χρέη Προεδρεύοντος**, σύμφωνα με το άρθρο 147, παρ. 1 του ν.5314/2026 (ΦΕΚ Α 103/29-6-2026), **ανέλαβε ο κ. Ξυλιάς Θεόδωρος, Αντιπρόεδρος** της Δημοτικής Επιτροπής.

Ο κ. Αϊβαλής Βασίλειος – τακτικό μέλος δεν προσήλθε στη συνεδρίαση, αν και κλήθηκε.

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

.....

Στη συνέχεια, ο κ. Προεδρεύων, εισάγει το αριθ. (2) θέμα της ημερησίας διατάξεως, «Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο – δρόμο (τμήμα οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου) μεταξύ των Ο.Τ. 1226 και Ο.Τ.1187γ, εμβαδού Ερυμ= 896,23τ.μ. και αποζημίωση κτισμάτων συνολικού εμβαδού Ε= 89,11 τ.μ. (Ε ισογ. οικίας= 63,50 τ.μ. και Ε ισογ. αποθ.= 25,61 τ.μ.) σε ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Αλεξίου Πολύκαρπου, στην περιοχή «Αναθεώρηση Ψαροφάι» του Σ.Π.Π., λόγω άρσης απαλλοτρίωσης», (σχετικό το υπ' αριθ. 14933/23-09-2026 διαβιβαστικό του κ. Δημάρχου με το οποίο διαβιβάζει την αριθ. 14744/23-09-2026 εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού, Δόμησης και Δημοτικής Περιουσίας - 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 12-9-2025 αρχική αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης του κ. Πολύκαρπου Αλεξίου. (χρέωση της 17-9-2025).- 2. Η από 30-6-2026 νεότερη αίτηση του κ. Πολύκαρπου Αλεξίου, αναφορικά με την αποδοχή της πρότασης καταβολής της οφειλόμενης αποζημίωσης.- 3. Οι δ/ξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'/2012).- 4. Οι δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α'/2014). – 5. Οι δ/ξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α' /2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».- 6. Οι δ/ξεις του μέρους Ε' άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44^Α/26-3-2021).- 7. Οι δ/ξεις των άρθρων 183 έως 192 του κεφαλαίου Ε' του Ν.5306/2026/ΦΕΚ 88^Α /8-6-2026. - Με την από 12-9-2025 αίτηση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη κ. Αλεξίου Πολύκαρπου (σχετικό 1), υποβλήθηκε φάκελος δικαιολογητικών αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών στην περιοχή «Αναθεώρηση Ψαροφάι», μεταξύ των Ο.Τ. 1226 και Ο.Τ. 1187γ, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήμα οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου), σύμφωνα με τις διατάξεις του

άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^{Α'}/2020 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ 88^{Α'}/2026).- Το αίτημα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Σεπτέμβριος 2026, συνταγμένου προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από την Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό κα Βλάχου Μαρία. 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 Μεγάλου Αλεξάνδρου) μεταξύ των Ο.Τ. 1226 και Ο.Τ. 1187γ της περιοχής «Αναθεώρησης Ψαροφάι» στο ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Πολύκαρπου Αλεξίου με ΚΑΕΚ 061672201001. - Επιπροσθέτως, θέτουμε υπόψη σας τον πλήρη φάκελο του θέματος και σας διαβιβάζουμε συνημμένα πρόταση επανεπιβολής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ρυμοτομικού σχεδίου στην υπόψη θέση, της Δ/σης μας, που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση, επί τοπογραφικού διαγράμματος (Σεπτέμβριος 2026), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200 και θέτουμε υπόψη σας τα κάτωθι: - Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς - Με το από 22-1-1971 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 37Δ'/15-2-1971), ο χώρος μεταξύ του Ο.Τ. 1226 και του Ο.Τ. 1187γ της περιοχής « 1^{ης} Ανατοlikομεσημβρινής φάσης επέκτασης Σ.Π.Π.», καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος δρόμος (οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου), όπου εμπίπτει τμήμα της ιδιοκτησίας (εμβαδού Ερυμ= 896,23 τ.μ.) καθώς και τα δύο κτίσματα (ισόγεια οικία εμβαδού Ε=63,50 τ.μ. και ισόγεια αποθήκη εμβαδού Ε= 25,61 τ.μ.), σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του αιτούντα (αρχική ένταξη στο σχέδιο πόλης). Το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας, εμβαδού Ε=237,16 τ.μ., εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 1226 και σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του αιτούντα, είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και μη οικοδομήσιμο, χρήζει τακτοποίηση με τις όμορες ιδιοκτησίες. - Εν συνεχεία, με την υπ. αριθ. Χ6274 (ΦΕΚ332Δ'/4-7-1990) απόφαση Νομάρχης Αχαΐας, αναθεωρήθηκε το σχέδιο πόλης στην υπόψη περιοχή, ωστόσο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος, το υπόψη ακίνητο εξακολούθησε να εμπίπτει κατά το τμήμα του εμβαδού 896,23 τ.μ., σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο δρόμος (οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου). - Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την από 10-9-2025 έκθεση ελέγχου τίτλων της δικηγόρου κας Κων/νας Νικολετοπούλου, το ως άνω ακίνητο με ΚΑΕΚ 061672201001 ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον κ. Πολύκαρπο Αλεξίου. - Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων - Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 91 του Ν. 4759/2020 (άρθ.187 του Ν.5306/2026), σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89 του ίδιου νόμου (άρθ. 183 και 185 του Ν.5306/2026), 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. 113927/25/2026 έγγραφό μας προς το Δασαρχείο Πατρών. - Το υπ. αριθ. 408984/24-9-2025 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιολογικών Έργων, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο δεν βρίσκεται εντός του κηρυγμένου ή γνωστού αρχαιολογικού χώρου και δεν έχει άμεση γειτνίαση με μνημεία αρμοδιότητάς μας. Ως εκ τούτου, δεν υπάρχουν από αρχαιολογικής πλευράς όροι ή περιορισμοί ως προς τη χρήση του. - Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020 (άρθ. 187 του Ν.5306/2026), σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89 του ίδιου νόμου (άρθ.183 και 185 του Ν.5306/2026), 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 οικοδομήσιμό. 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, υποβλήθηκαν το με αριθ. πρωτ.31710/11-9-2025 Κτηματογραφικό Διάγραμμα καθώς και το υπ. αριθ. 31709/11-9-2025 Κτηματολογικό Φύλλο του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδας. - 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» (όπως κυρώθηκε με τον Ν.5306/2006/ΦΕΚ 88^Α/2026), 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 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026), 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 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026), 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 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ 88^Α/2026), 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). - Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση, καθώς και την αποζημίωση του κτίσματος (ισόγειο κατάστημα) που βρίσκεται εντός 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 216.861,93€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακινήτου εμβαδού Ε= 896,23 τ.μ. και 33.005,10€ για τα κτίσματα (ισόγεια οικία και ισόγεια αποθήκη) συνολικού εμβαδού Ε= 89,11τ.μ., τα οποία βρίσκονται εντός του ακινήτου (σχετικά τα από 30-7-2025 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου - οικοπέδου – κατοικίας, συμβολαιογράφου Πατρών κας Αργυρώς Τσάκα). - 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. - Με την ως άνω σχετική (2) νεότερη αίτηση του κ. Πολύκαρπου Αλεξίου, μετά την προφορική του επικοινωνία με την κα. Τογιοπούλου Αναστασία (πρώην Αντιδήμαρχο Δ/σης Πολεοδομικού, Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης), έγινε αποδοχή της πρότασης καταβολής της συνολικής οφειλόμενης αποζημίωσης των 249.867,03€, ως εξής: - ποσό 49.867,03€, για το έτος 2026 (ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου), - ποσό 50.000,00€ για το έτος 2027, - ποσό 50.000,00€ για το έτος 2028, - ποσό 50.000,00€ για το έτος 2029, - ποσό 50.000,00€ για το έτος 2030.- Εισήγηση της Δ/σης Πολ/κου Κυκλ/κου Σχεδ/σμου και Δόμησης και Εισήγηση του Αρμόδιου Αντιδημάρχου. - Η Δ/ση Πολ/κού–Κυκλ/κού Σχ/σμού & Δόμησης και ο αρμόδιος 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 απαλλοτρίωσης, εισηγείται τα εξής: - Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, στο ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,T3,1) εμβαδού E= 896,23τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Πολύκαρπου Αλεξίου, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου), 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 Μεγάλου Αλεξάνδρου) 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 συλλεκτήρια οδός του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου), μεταξύ των Ο.Τ.1226 και Ο.Τ.1187γ, κρίνεται πολεοδομικά και κυκλοφοριακά αναγκαία, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν.4759/2020/ΦΕΚ245^Α/9-12-2020 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ88Α'/2026), όπως αναλυτικά αναφέρεται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση. - Αποζημίωση των κτισμάτων – ισόγειας οικίας (E=63,50 τ.μ.) και ισόγειας αποθήκης (E=25,61 τ.μ.), που βρίσκονται εντός του οικοπέδου με συνολικό εμβαδό E= 89,11 τ.μ. τα οποία σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της μηχανικού κας Βλάχου Μαρίας, είναι νομίμως υφιστάμενα ως κτίρια προ του 1955, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της αρ. F218_9133_2_1_010_1945 αεροφωτογραφίας. - Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ88Α'/2026) , που απαιτεί την ύπαρξη «...*πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...*», στον φερόμενο ιδιοκτήτη κ. Πολύκαρπο Αλέξιο: - για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος του ακινήτου με στοιχεία (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,T3,1), εμβαδού E=896,23τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Πολύκαρπου Αλεξίου , η οποία συνίσταται στην διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου), μεταξύ των Ο.Τ. 1226 και Ο.Τ. 1187γ, της περιοχής «Αναθεώρησης Ψαροφάι». - για την αποζημίωση των κτισμάτων (ισόγειας οικίας και ισόγειας αποθήκης) συνολικού εμβαδού E= 89,11τ.μ. που βρίσκονται εντός του ακινήτου, τα οποία σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της μηχανικού κας Βλάχου Μαρίας είναι νομίμως υφιστάμενα ως κτίρια προ του έτους 1955. - Το τελικό ποσό αποζημίωσης που απαιτείται για την ως άνω προτεινόμενη επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση καθώς και

των κτισμάτων (ισόγεια οικία και ισόγεια αποθήκη) που βρίσκονται εντός του οικοπέδου ανέρχεται στο ποσό των $216.861,93\text{€} + 33.005,10\text{€} = 249.867,03\text{€}$, σύμφωνα με τα από 30-7-2025 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου - οικοπέδου – οικίας συμβολαιογράφου Πατρών κας Αργυρώς Τσάκα. - Σύμφωνα, με την υπ. αριθ.102338/14-9-2026 Απόφαση Διατάκτη έγκρισης πολυετών δαπανών (ΑΔΑ: 97 Α2ΩΞΙ-ΟΛ6) εγκρίθηκε η πολυετής δέσμευση και διάθεση της ανωτέρω πίστωσης, ως εξής: - ποσό 49.867,03€ για το τρέχον οικονομικό έτος 2026 (ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου), - ποσό 50.000,00 € για το οικονομικό έτος 2027, - ποσό 50.000,00€ για το οικονομικό έτος 2028, - ποσό 50.000,00€ για το οικονομικό έτος 2029, - ποσό 50.000,00€ για το οικονομικό έτος 2030. - Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης για το έτος 2026, θα βαρύνει τον κωδικό ΑΛΕ 040.3150101006 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ) του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων. - Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ. αριθ. πρωτ.14.464/17-9-2026(ΑΔΑ: ΡΙΨ9ΩΞΙ-ΝΓΓ) Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης. - 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.- 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 (άρθρο 184 και 185 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ 88^Α/2026). - Συνημμένα: Το από Σεπτεμβρίου 2026 τοπογραφικό διάγραμμα (κλ. 1:200). - Ο Αντιδήμαρχος Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού, Δόμησης και Δημοτικής Περιουσίας, Μελάς Παναγιώτης».-

Η Δημοτική Επιτροπή, αφού άκουσε τον κ. Προεδρεύοντα και την εισήγηση του αρμόδιου εισηγητή – Αντιδημάρχου,

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

- Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα κάτωθι:
1. Την από 12-9-2025 αρχική αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης του κ. Πολύκαρπου Αλεξίου. (χρέωση της 17-9-2025).
2. Την από 30-6-2026 νεότερη αίτηση του κ. Πολύκαρπου Αλεξίου, αναφορικά με την αποδοχή της πρότασης καταβολής της οφειλόμενης αποζημίωσης.
3. Τις δ/ξεις των άρθρων 31 και 32 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'/2012).
4. Τις δ/ξεις των άρθρων 1,2 και 3 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269 Α'/2014).
5. Τις δ/ξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020/ΦΕΚ 245 Α' /2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
6. Τις δ/ξεις του μέρους Ε' άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4787/2021(ΦΕΚ 44^Α/26-3-2021).
7. Τις δ/ξεις των άρθρων 183 έως 192 του κεφαλαίου Ε' του Ν.5306/2026/ΦΕΚ 88^Α /8-6-2026.

Αναλυτικά

Με την από 12-9-2025 αίτηση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη κ. Αλεξίου Πολύκαρπου (σχετικό 1), υποβλήθηκε φάκελος δικαιολογητικών αναφορικά με τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πατρών στην περιοχή «Αναθεώρηση Ψαροφάι», μεταξύ των Ο.Τ. 1226 και Ο.Τ. 1187γ, ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία του, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά τμήμα της ως κοινόχρηστος χώρος – δρόμος (τμήμα οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Κεφαλαίου Η' «Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις» του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α/2020 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ 88^Α/2026).

Το αίτημα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, με χρόνο σύνταξης Σεπτέμβριος 2026, συνταγμένου προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:200, που υπογράφεται από την Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό κα Βλάχου Μαρία. 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 Μεγάλου Αλεξάνδρου) μεταξύ των Ο.Τ. 1226 και Ο.Τ. 1187γ της περιοχής «Αναθεώρησης Ψαροφάου» στο ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Πολύκαρπου Αλεξίου με ΚΑΕΚ 061672201001.

Επιπροσθέτως, αποστέλλεται ο πλήρης φάκελος του θέματος με συνημμένη **πρόταση επανεπιβολής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης** του ρυμοτομικού σχεδίου στην υπόψη θέση, της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης, επί τοπογραφικού διαγράμματος (Σεπτέμβριος 2026), συνταγμένου σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87) κλίμακας 1:200.

1. Ιστορικό – Πολεοδομικό καθεστώς

Με το από 22-1-1971 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 37Δ'/15-2-1971), ο χώρος μεταξύ του Ο.Τ. 1226 και του Ο.Τ. 1187γ της περιοχής «1^η Ανατοlikομεσημβρινής φάσης επέκτασης Σ.Π.Π.», καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος δρόμος (οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου), όπου εμπίπτει τμήμα της ιδιοκτησίας (εμβαδού Ερυμ= 896,23 τ.μ.) καθώς και τα δύο κτίσματα (ισόγεια οικία εμβαδού Ε=63,50 τ.μ. και ισόγεια αποθήκη εμβαδού Ε= 25,61 τ.μ.), σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του αιτούντα (αρχική ένταξη στο σχέδιο πόλης). Το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας, εμβαδού Ε=237,16 τ.μ., εμπίπτει εντός του Ο.Τ. 1226 και σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του αιτούντα, είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και μη οικοδομήσιμο, χρήζει τακτοποίησης με τις όμορες ιδιοκτησίες.

Εν συνεχεία, με την υπ. αριθ. **X6274 (ΦΕΚ332Δ'/4-7-1990) απόφαση Νομάρχη Αχαΐας**, αναθεωρήθηκε το σχέδιο πόλης στην υπόψη περιοχή, ωστόσο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος, το υπόψη ακίνητο εξακολούθησε να εμπίπτει κατά το τμήμα του εμβαδού 896,23 τ.μ., σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο δρόμος (οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου).

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας και την από 10-9-2025 έκθεση ελέγχου τίτλων της δικηγόρου κας Κων/νας Νικολετοπούλου, το ως άνω ακίνητο με ΚΑΕΚ 061672201001 ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον κ. Πολύκαρπο Αλεξίου.

2. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και φορέων

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 91 του Ν. 4759/2020 (άρθ.187 του Ν.5306/2026), σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89 του ίδιου νόμου (άρθ. 183 και 185 του Ν.5306/2026), 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. **113927/25/2026** έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης προς το **Δασαρχείο Πατρών**.
- Το υπ. αριθ. **408984/24-9-2025** έγγραφο του **Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιολογικών Έργων**, σύμφωνα με το οποίο το υπόψη ακίνητο δεν βρίσκεται εντός του κηρυγμένου ή γνωστού αρχαιολογικού χώρου και δεν έχει άμεση γειτνίαση με μνημεία αρμοδιότητάς μας. Ως εκ τούτου, δεν υπάρχουν από αρχαιολογικής πλευράς όροι ή περιορισμοί ως προς τη χρήση του.

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 91 του Ν. 4759 /2020 (άρθ. 187 του Ν.5306/2026), σύμφωνα με τις οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 και 89 του ίδιου νόμου (άρθ.183 και 185 του Ν.5306/2026), 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, υποβλήθηκαν το με αριθ. πρωτ.31710/11-9-

2025 Κτηματογραφικό Διάγραμμα καθώς και το υπ. αριθ. 31709/11-9-2025 Κτηματολογικό Φύλλο του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Ελλάδας.

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» (όπως κυρώθηκε με τον Ν.5306/2006/ΦΕΚ 88^Α/2026), 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 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026), 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 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026), 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 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ 88^Α/2026)**, 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).

Το ποσό που απαιτείται για τη συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση, καθώς και την αποζημίωση του κτίσματος (ισόγειο κατάστημα) που βρίσκεται εντός του ακινήτου, προσδιορίζόμενο 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 **216.861,93€ για το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακινήτου εμβαδού E= 896,23 τ.μ. και 33.005,10€ για τα κτίσματα (ισόγεια οικία και ισόγεια αποθήκη) συνολικού εμβαδού E= 89,11τ.μ., τα οποία βρίσκονται εντός του ακινήτου (σχετικά τα από 30-7-2025 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου - οικοπέδου – κατοικίας, συμβολαιογράφου Πατρών κας Αργυρώς Τσάκα).**

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.

Με την ως άνω σχετική (2) νεότερη αίτηση του κ. Πολύκαρπου Αλεξίου, μετά την προφορική του επικοινωνία με την κα Τογιοπούλου Αναστασία (πρώην Αντιδήμαρχο Δ/νσης Πολεοδομικού, Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης), έγινε αποδοχή της πρότασης καταβολής της συνολικής οφειλόμενης αποζημίωσης των **249.867,03€**, ως εξής:

- ποσό **49.867,03€**, για το έτος 2026 (ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου),
- ποσό **50.000,00€** για το έτος 2027,
- ποσό **50.000,00€** για το έτος 2028,
- ποσό **50.000,00€** για το έτος 2029,
- ποσό **50.000,00€** για το έτος 2030.

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 απαλλοτρίωσης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 138, παρ.3 περ. β υποπερ. ββ του Ν.5314/2026 "Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης" (ΦΕΚ 103/Α/29-06-2026), **εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει τα εξής:**

1.1 Συνολική επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στη συγκεκριμένη θέση, στο ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του ακινήτου με στοιχεία (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,T3,1) εμβαδού E= 896,23τ.μ. ιδιοκτησίας κ.

Πολύκαρπου Αλεξίου, με διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου), 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 Μεγάλου Αλεξάνδρου) 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 συλλεκτήρια οδός του Σ.Π.Π. Κατά συνέπεια, η διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου (τμήμα οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου), μεταξύ των Ο.Τ.1226 και Ο.Τ.1187γ, **κρίνεται πολεοδομικά και κυκλοφοριακά αναγκαία**, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν.4759/2020/ΦΕΚ245^Α /9-12-2020 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ88Α'/2026), όπως αναλυτικά αναφέρεται στο εδάφιο 3 της παρούσας, για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομίας στην υπόψη θέση.

1.2 Αποζημίωση των κτισμάτων – ισόγειας οικίας (Ε=63,50 τ.μ.) και ισόγειας αποθήκης (Ε=25,61 τ.μ.), που βρίσκονται εντός του οικοπέδου με συνολικό εμβαδό Ε= 89,11 τ.μ. τα οποία σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της μηχανικού κας Βλάχου Μαρίας, είναι νομίμως υφιστάμενα ως κτίρια προ του 1955, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της αρ. F218_9133_2_1_010_1945 αεροφωτογραφίας.

2. Κατ' ακολουθία, τη δέσμευση, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 88 του Ν.4759/2020/ΦΕΚ 245^Α /9-12-2020 (άρθρο 184 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ88Α'/2026), που απαιτεί την ύπαρξη «...πρόθεσης και οικονομικής δυνατότητας του οικείου Δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους...», **στον φερόμενο ιδιοκτήτη κ. Πολύκαρπο Αλέξιο:**

- για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ρυμοτομούμενου εδαφικού τμήματος του ακινήτου με στοιχεία (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,T3,1), εμβαδού Ε=896,23τ.μ. ιδιοκτησίας κ. Πολύκαρπου Αλεξίου, η οποία συνίσταται στην διατήρηση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου – δρόμου (τμήμα οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου), μεταξύ των Ο.Τ. 1226 και Ο.Τ. 1187γ, της περιοχής «Αναθεώρησης Ψαροφάι».
- για την αποζημίωση των κτισμάτων (ισόγειας οικίας και ισόγειας αποθήκης) συνολικού εμβαδού Ε= 89,11τ.μ. που βρίσκονται εντός του ακινήτου, τα οποία σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της μηχανικού κας Βλάχου Μαρίας είναι νομίμως υφιστάμενα ως κτίρια προ του έτους 1955.

Το τελικό ποσό αποζημίωσης που απαιτείται για την ως άνω επανακήρυξη του αρθέντος σχεδίου πόλεως στην υπόψη θέση καθώς και των κτισμάτων (ισόγεια οικία και ισόγεια αποθήκη) που βρίσκονται εντός του οικοπέδου ανέρχεται στο ποσό των **216.861,93€ + 33.005,10€ = 249.867,03€, σύμφωνα με τα από 30-7-2025 φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου - οικοπέδου – οικίας συμβολαιογράφου Πατρών κας Αργυρώς Τσάκα.**

Σύμφωνα, με την υπ. αριθ.102338/14-9-2026 Απόφαση Διατάκτη έγκρισης πολυετών δαπανών (ΑΔΑ: 97 Α2ΩΞΙ-ΟΛ6) εγκρίθηκε η πολυετής δέσμευση και διάθεση της ανωτέρω πίστωσης, ως εξής:

- ποσό **49.867,03€** για το τρέχον οικονομικό έτος 2026 (ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου),
- ποσό **50.000,00 €** για το οικονομικό έτος 2027,
- ποσό **50.000,00€** για το οικονομικό έτος 2028,
- ποσό **50.000,00€** για το οικονομικό έτος 2029,

- ποσό **50.000,00€** για το οικονομικό έτος 2030.

Η δέσμευση της προαναφερόμενης αποζημίωσης για το έτος **2026**, θα βαρύνει τον κωδικό **ΑΛΕ 040.3150101006 (ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ)** του προϋπολογισμού δαπανών του Δήμου Πατρέων.

Το ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται στην υπ. αριθ. πρωτ.14.464/17-9-2026 (ΑΔΑ: **ΡΙΨ9ΩΞΙ-ΝΓΓ**) Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης.

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 τήρηση της περαιτέρω προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας.(Λήψη απόφασης – πρότασης από το Δημοτικό Συμβούλιο, διαβίβαση Απόφασης Δ.Σ. στον αρμόδιο Περιφερειάρχη κ.λ.π.), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων **88 (παρ.3) και 89 (παρ. 1)** του Ν. 4759/9-12-2020 (άρθρο 184 και 185 του Ν.5306/2026/ΦΕΚ 88^Α/2026).

Ο Προεδρεύων - Αντιπρόεδρος

Τα Παρόντα Μέλη

ΞΥΛΙΑΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ

**ΜΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ
ΣΙΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
ΑΓΓΕΛΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΨΩΜΑΣ ΠΕΤΡΟΣ
ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**