

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΟ ΑΡΙΘΜ.26/2025 ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

Αριθμ. Απόφασης: 248/2025

**Κατάργηση της υπ' αριθ. 3/2024 απόφασης του
Δημοτικού Συμβουλίου και εισήγηση για λήψη
νέας απόφασης περί αναστολής οικοδομικών
αδειών σε τμήματα της υπό εκπόνησης
Πολεοδομικής Μελέτης Παραλίας Οφρυνίου****ΔΗΜΑΡΧΟΣ: Αναστασιάδης Φίλιππος****ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Γάκης Κωνσταντίνος**

Στην Ελευθερούπολη (έδρα του Δήμου) και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα την **24^η Οκτωβρίου 2025**, ημέρα **Παρασκευή** και ώρα **20:00** συνήλθαν σε δημόσια **Τακτική δια ζώσης** συνεδρίαση τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παγγαίου, ύστερα από την **23400/20-10-2025 έγγραφη πρόσκληση**, του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία γνωστοποιήθηκε στον Δήμαρχο και σε όλα τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου με το από **20-10-2025** μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου Παγγαίου και τοιχοκολλήθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ87Α'/07.06.2010) – «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει.

Από τα (25) είκοσι πέντε μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου, στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν τα είκοσι πέντε (25) και παραβρέθηκαν οι κατωτέρω είκοσι τέσσερα (24), ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ			
1.	Αναστασιάδης Αναστάσιος Μέλος	2.	Γάκης Κωνσταντίνος Πρόεδρος Δ.Σ.
3.	Οικονομίδου Χρυσάνθη Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	4.	Απαζίδου Ζωή Γραμματέας Δ.Σ.
5.	Βαρύτη Μαρία Μέλος	6.	Πριονίδης Χρήστος Μέλος
7.	Καλλινικίδης Ανδρέας Μέλος	8.	Γκέντσογλου Χρήστος Μέλος
9.	Γρηγοριάδης Παρασκευάς Μέλος	10.	Παρασκευάς Χρήστος Μέλος
11.	Χριστοδουλίδης Γεώργιος Μέλος	12.	Τσιπουρόπουλος Βασίλειος Μέλος
13.	Τσάκαλος Κωνσταντίνος Μέλος	14.	Αμπατζιά Όλγα Μέλος
15.	Μποσμπότης Χρήστος Μέλος	16.	Εμμανουηλίδης Θεόφιλος Μέλος
17.	Παπαθανασίου Ιωακείμ Μέλος	18.	Καρακασίδης Βασίλειος Μέλος
19.	Παπαζούδης Κωνσταντίνος Μέλος	20.	Τραγαντζόπουλος Πέτρος Μέλος
21.	Μαντζούρης Βασίλειος Μέλος	22.	Μήτρου Αναστάσιος Μέλος
23.	Τσαβδαρίδης Ανέστης Μέλος	24.	Μαυροχαλυβίδης Αχιλέας Μέλος

ΑΠΟΝΤΕΣ			
1.	Κατσίνης Αθανάσιος Μέλος		

Προσκλήθηκαν για ενημέρωση όλοι οι Πρόεδροι Δημοτικών Κοινοτήτων του Δήμου Παγγαίου για θέματα που αφορούσαν τις Δημοτικές Κοινότητες και προσκλήθηκαν με δικαίωμα ψήφου οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων του Δήμου Παγγαίου: **Οφρυνίου** με δικαίωμα ψήφου **στο 1ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, **Ελευθερούπολης** με δικαίωμα ψήφου **στο 11ο, 16ο, 25ο και 26ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, **Κάριανης** με δικαίωμα ψήφου **στο 19ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, **Ορφανίου** με δικαίωμα ψήφου **στο 20ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, **Μελισσοκομείου** με δικαίωμα ψήφου **στο 21ο και 22ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, **Μεσιάς** με δικαίωμα ψήφου **στο 23ο και 24ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης και **Ν. Περάμου** με δικαίωμα ψήφου **στο 17ο και 27ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.8 του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 όπως ισχύει (ΦΕΚ87/ Α'/7.06.2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», εφόσον στην συνεδρίαση υπήρχαν θέματα που αφορούσαν τις ανωτέρω Κοινότητες.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ: ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ	
1.	Μαλακόζης Βαρσάμης Πρόεδρος Κοινότητας Παλαιοχωρίου

ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ

2.	Βεβεκλής Ευάγγελος	Πρόεδρος Κοινότητας Κοκκινόχωματος
3.	Σεχτανίδης Γεώργιος	Πρόεδρος Κοινότητας Μουσθένης
4.	Μποζογύδης Ευάγγελος	Πρόεδρος Κοινότητας Μεσορόπης
5.	Παπάζογλου Δημήτριος	Πρόεδρος Κοινότητας Αυλής

ΑΠΟΝΤΕΣ: ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ		
1.	Βακιρτζής Σταύρος	Πρόεδρος Κοινότητας Ελευθερούπολης
2.	Στάμος Κωνσταντίνος	Πρόεδρος Κοινότητας Νικήσιανης
3.	Δάβανος Εμμανουήλ	Πρόεδρος Κοινότητας Ελευθερών
4.	Μεταξάς Αναστάσιος	Πρόεδρος Κοινότητας Νέας Περάμου
5.	Δανιηλίδης Ιωάννης	Πρόεδρος Κοινότητας Ελαιοχωρίου
6.	Παπαδόπουλος Αθανάσιος	Πρόεδρος Κοινότητας Ν. Ηρακλίτσας
7.	Καραδημητρίου Κωνσταντίνος	Πρόεδρος Κοινότητας Οφρυνίου
8.	Κελετζή Βασιλική	Πρόεδρος Κοινότητας Ακροποτάμου
9.	Μακρίδης Στυλιανός	Πρόεδρος Κοινότητας Αντιφιλιππων
10.	Διαμαντίδης Χρήστος	Πρόεδρος Κοινότητας Ποδοχωρίου
11.	Μπαλής Σταμάτιος	Πρόεδρος Κοινότητας Δωματίων
12.	Ελευθεριάδης Αναστάσιος	Πρόεδρος Κοινότητας Χρυσοκάστρου
13.	Συμεωνίδης Μιχαήλ	Πρόεδρος Κοινότητας Αμισιανών
14.	Κούτρας Κοσμάς	Πρόεδρος Κοινότητας Κάριανης
15.	Ιωαννίδου Ελισσάβετ	Πρόεδρος Κοινότητας Ορφανίου
16.	Γάκης Αλέξιος	Πρόεδρος Κοινότητας Πλατανοτόπου
17.	Πασχαλίδης Χαράλαμπος	Πρόεδρος Κοινότητας Μελισσοκομείου
18.	Κρητικός Σωτήριος	Πρόεδρος Κοινότητας Σιδηροχωρίου
19.	Παπαδόπουλος Χρήστος	Πρόεδρος Κοινότητας Γεωργιανής
20.	Πουρσαϊτίδης Χρήστος	Πρόεδρος Κοινότητας Αγίου Ανδρέα
21.	Πατσιάς Δημήτριος	Πρόεδρος Κοινότητας Μυρτοφύτου
22.	Μιχαηλίδης Ιωάννης	Πρόεδρος Κοινότητας Γαληψού
23.	Αντωνιάδης Παναγιώτης	Πρόεδρος Κοινότητας Φωλεάς
24.	Παπαδής Εμμανουήλ	Πρόεδρος Κοινότητας Μεσιάς
25.	Πατέρας Εμμανουήλ	Πρόεδρος Κοινότητας Κηπιών

Ο Δήμαρχος κ. Αναστασιάδης Φίλιππος προσκλήθηκε εγγράφως, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.6 του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 και παρέστη.

Στη συνεδρίαση παρέστη και η κα. Αθανασιάδου Μαρίνα, Δημοτική Υπάλληλος, που ασκεί καθήκοντα Ειδικού Γραμματέα του Συμβουλίου, για την τήρηση των πρακτικών.

Στη συνεδρίαση παρέστη ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου Παγγαίου κ. Γεώργιος Καλλινικίδης και ο Ειδικός Σύμβουλος του Δημάρχου Παγγαίου κ. Στέργιος Κεχαγιάς.

Αφού διαπιστώθηκε απαρτία, περί ώρα 20:55 ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Η συνεδρίαση ξεκίνησε με καθυστέρηση λόγω της προηγούμενης Ειδικής Συνεδρίασης λογοδοσίας της Δημοτικής Αρχής Δήμου Παγγαίου (Ε' δίμηνο έτους 2025).

Αποχωρήσεις:

Οι δημοτικοί σύμβουλοι της πλειοψηφίας κ.κ. Πριονίδης Χρήστος, Παρασκευάς Χρήστος, Παπαθανασίου Ιωακείμ και Καρακασίδης Βασίλειος αποχώρησαν από την συνεδρίαση κατά την εισήγηση του 6ου θέματος της ημερήσιας διάταξης και ο κ. Μήτρου Αναστάσιος κατά την εισήγηση του 19ου θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το **1^ο θέμα της ημερήσιας διατάξεως** έθεσε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου την αριθ. πρωτ. **2864/09-10-2025** εισήγηση της **Δ/σης Δόμησης -Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου**, η οποία αναφέρει τα εξής:

ΘΕΜΑ: «Κατάργηση της υπ' αριθ. 3 / 2024 Α.Δ.Σ. και εισήγηση για λήψη νέας απόφασης περί αναστολής οικοδομικών αδειών σε τμήματα της υπό εκπόνησης Πολεοδομικής Μελέτης Παραλίας Οφρυνίου»

ΣΧΕΤ: α) το υπ' αριθ. 858/29-3-2023 έγγραφό μας προς ΥΠΕΝ

β) το υπ' αριθ. 34526/982/30-08-2023 έγγραφο του ΥΠΕΝ

ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ

- γ) η υπ' αριθ. 64/10-1-2024 εισήγηση της ΥΔΟΜ Παγγαίου προς Δημοτικό Συμβούλιο
 δ) η υπ' αριθ. 3/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου
 ε) η παρ. 6 του άρθρου 10 του Ν. 4759

Με το (α) σχετικό έγγραφό μας, περί υποβολής αιτημάτων αναστολής οικοδομικών αδειών εντός της υπό εκπόνησης Πολεοδομικής Μελέτης της Παραλίας Οφρυνίου, η Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ με το (β) σχετικό, εξέφρασε την παρακάτω άποψη: ' '..... δεν είναι δυνατή στην παρούσα φάση η υποβολή αιτήματος αναστολής οικοδομικών αδειών στην υπό εκπόνηση πολεοδομική μελέτη της Παραλίας Οφρυνίου, η οποία άλλωστε δεν είναι βέβαιο ότι θα ολοκληρωθεί καθώς φαίνεται - εκτός της επί μακρόν καθυστέρησης της - να είναι σε εξέλιξη ο χωρικός σχεδιασμός της περιοχής μέσω άλλου εργαλείου σχεδιασμού - Τ.Π.Σ. ' '.

Μετά την παραπάνω απάντηση του ΥΠΕΝ, η υπηρεσία μας εισηγήθηκε στο Δ.Σ. Παγγαίου με το (γ) σχετικό, την άρση της δέσμευσης του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου της Παραλίας Οφρυνίου (εφόσον πλέον δεν μπορούσε να υποβάλει αιτήματα αναστολής οικοδομικών αδειών) μέχρις ότου καταστεί ώριμη η πολεοδομική μελέτη.

Στην παρούσα φάση και επειδή:

α) ο Δήμος Παγγαίου έχει ήδη προχωρήσει στην υπογραφή της σύμβασης του έργου : ' ' Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ) Δήμου Παγγαίου ' ' (ημερομηνία υπογραφής σύμβασης 23-09-2025) με χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης και παράδοσης της μελέτης εντός 36 μηνών,

β) βάση της παραγράφου 6 του άρθρου 10 του Ν.4759: «Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των ΤΠΣ, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, μπορεί να αναστέλλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών ή και εργασιών στην περιοχή ή σε τμήματά της και να απαγορεύονται οι κατατμήσεις των ιδιοκτησιών πέρα από το οριζόμενο στην ίδια απόφαση όριο εμβαδού. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή και απαγόρευση ισχύει μέχρι την έγκριση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη. Περαιτέρω παράταση της αναστολής αυτής είναι δυνατόν να χορηγείται για ένα (1) ακόμα έτος, με αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου έχουν σημαντική πρόοδο, με αποκλειστικό σκοπό την ολοκλήρωση και έγκρισή του. Ο συνολικός χρόνος ισχύος των ανωτέρω αποφάσεων δεν δύναται σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει τα τρία (3) έτη»

γ) η επί μακρόν άρση της δέσμευσης του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου ως προς την τοποθέτηση κτιρίων εντός των προτεινόμενων κοινόχρηστων χώρων θα καταστήσει ανέφικτη την πολεοδόμηση του συγκεκριμένου οικισμού,

η υπηρεσία μας προκειμένου να διασφαλίσει τη δυνατότητα ομαλούς συνέχισης και ολοκλήρωσης της Πολεοδομικής Μελέτης της Παραλίας Οφρυνίου, **επισημαίνει** (μετά και την υπογραφή της σύμβασης του Τ.Π.Σ.) **την αναγκαιότητα της άμεσης επαναφοράς της δέσμευσης του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου της Παραλίας Οφρυνίου σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 του ν.4759/2020.**

Κατόπιν των ανωτέρω, η Υπηρεσία Δόμησης Παγγαίου εισηγείται:

α) την κατάργηση της υπ' αριθ. 3/2024 Απόφασης Δ.Σ. Παγγαίου, &

β) τη λήψη νέας απόφασης ως προς τη δεσμευτικότητα του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου Παραλίας Οφρυνίου, σύμφωνα και με την παρ. 6 του άρθρου 10 του Ν.4759/2020.

Στη συνέχεια η Υπηρεσία Δόμησης Παγγαίου θα προβεί σε σύνταξη σχετικού αιτήματος προς τη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας για αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών σε τμήματα του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου Παραλίας Οφρυνίου, και συγκεκριμένα στα προτεινόμενα τμήματα κοινόχρηστων χώρων (Κ.Χ., πλατείες, χώροι πρασίνου, χώροι στάθμευσης, οδικό δίκτυο κλπ).

ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ**Ε.Δ.**
ΧΡΟΝ. ΑΡΧΕΙΟ**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ Δ/ΝΣΗΣ****ΤΟΥΝΟΥΣΙΔΟΥ ΙΩΑΝΝΑ**
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧ/ΚΟΣ

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση, η οποία εμπεριέχεται πλήρως στο ηχογραφημένο αρχείο της παρούσας συνεδρίασης και θα αποτυπώνεται επακριβώς στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας συνεδρίασης.

Στην ανωτέρω διαλογική συζήτηση τον λόγο έλαβε η κα Τουνουσίδου Ιωάννα, Προϊσταμένη Δ/νσης Δόμησης –Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου και ο κ. Μάντης Κοσμάς, Προϊστάμενος Τμήματος Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου, οι οποίοι αναφέρθηκαν λεπτομερώς στην εισήγηση και απάντησαν στα ερωτήματα των δημοτικών συμβούλων, όπως επίσης η επικεφαλής της μειοψηφίας κα Βαρύτη Μαρία εξέφρασε τους προβληματισμούς και τις επιφυλάξεις της αναφορικά με τον αριθμό των προτεινόμενων κοινόχρηστων τμημάτων που ήδη έχουν καταληφθεί από ανεγερθέντα κτίρια.

Μετά τα ανωτέρω ο Πρόεδρος κάλεσε το Σώμα όπως αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση, αφού άκουσε τον Πρόεδρο και έλαβε υπόψη:

- τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010 (Σχέδιο ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ), όπως ισχύει,
- την υπ' αριθ. 3/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Παγγαίου,
- την αριθ. πρωτ. 2864/09-10-2025 εισήγηση της Δ/νσης Δόμησης –Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου,
- τους προβληματισμούς και τις επιφυλάξεις της επικεφαλής της μειοψηφίας κας Βαρύτη Μαρίας,
- τις απαντήσεις – διευκρινίσεις της κας Τουνουσίδου Ιωάννας, Προϊσταμένη Δ/νσης Δόμησης –Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου και του κ. Μάντη Κοσμά, Προϊστάμενος Τμήματος Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου και
- την αναγκαιότητα λήψης της εν λόγω απόφασης

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

- 1) Την κατάργηση της υπ' αριθ. 3/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Παγγαίου.
- 2) Την επαναφορά της δέσμευσης του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου Παραλίας Οφρυνίου ως προς την τοποθέτηση κτιρίων εντός προτεινόμενων κοινόχρηστων χώρων, σύμφωνα και με την παρ. 6 του άρθρου 10 του Ν.4759/2020, ήτοι να λαμβάνεται υπόψη το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο κατά τον έλεγχο οικοδομικών αδειών και να αναστέλλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών σε τμήματα του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου Παραλίας Οφρυνίου, και συγκεκριμένα στα προτεινόμενα τμήματα κοινόχρηστων χώρων (Κ.Χ., πλατείες, χώροι πρασίνου, χώροι στάθμευσης, οδικό δίκτυο κλπ).

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό: 248/2025**Συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται ως ακολούθως:**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΤΑ ΜΕΛΗ	Ο ΠΑΡΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΔΗΜΑΡΧΟΣ
(Τ.Σ. ΥΠΟΓΡΑΦΗ)	ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ
Γάκης Κωνσταντίνος		Αναστασιάδης Φίλιππος

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**Ελευθερούπολη 24 Νοεμβρίου 2025****Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

Ψηφιακά υπογεγραμμένο από KONSTANTINOS GAKIS
 Ημερομηνία: 2025.11.24 09:08:45 EET

Γάκης Κωνσταντίνος