



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ

Ministry of  
Digital  
Governance

Digitally signed by Ministry  
of Digital Governance  
Date: 2026.05.22  
13:27:08 EEST  
Reason:  
Location: Athens

ΑΔΑ: ΡΚ47ΩΞΨ-6ΡΥ

FILIPPOS ANASTASIADIS  
22/05/2026 12:52

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΟ ΑΡΙΘΜ.11/2026 ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ**  
**ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΔΗΜΟΥ ΠΑΓΓΑΙΟΥ**

Αριθμ. Απόφασης: 147/2026

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο περί άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης οικοπέδου με αριθμό ΚΑΕΚ 210183714030 που βρίσκεται σε περιοχή αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ελευθερούπολης (ΦΕΚ 344Δ/1988), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν.4759/2020.

Στην Ελευθερούπολη (έδρα του Δήμου) και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα την 15<sup>η</sup> Μαΐου 2026, ημέρα Παρασκευή και ώρα 01:00 μ.μ συνήλθαν σε Τακτική συνεδρίαση τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Παγγαίου, ύστερα από την 9136/11-05-2026 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής, που επιδόθηκε σε όλα τα μέλη με e-mail και sms, δημοσιεύτηκε νόμιμα στην ιστοσελίδα του Δήμου, σύμφωνα με τα οριζόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ87Α΄/07.06.2010) – «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν.5056/23, (ΥΠ.ΕΣ. εγκ.1237/94548/06.11.2023).

Από τα (7) επτά μέλη παραβρέθηκαν οι κατωτέρω πέντε (5), ήτοι:

| ΠΑΡΟΝΤΕΣ |                                   |    |                                      |
|----------|-----------------------------------|----|--------------------------------------|
| 1.       | Απαζίδου Ζωή Τακτικό Μέλος        | 2. | Εμμανουηλίδης Θεόφιλος Τακτικό Μέλος |
| 3.       | Μποσμπούτης Χρήστος Τακτικό Μέλος | 4. | Τσάκαλος Κωνσταντίνος Τακτικό Μέλος  |
| 5.       | Καλλινικίδης Ανδρέας Αναπλ.Μέλος  |    |                                      |

| ΑΠΟΝΤΕΣ |                                 |    |                                  |
|---------|---------------------------------|----|----------------------------------|
| 1.      | Τσαβδαρίδης Ανέστης Αναπλ.Μέλος | 2. | Οικονομίδου Χρυσάνθη Αναπλ.Μέλος |

Προσκλήθηκαν με δικαίωμα λόγου οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων Γεωργιανής, Ελευθερούπολης, Οφρυνίου του Δήμου Παγγαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.8 του άρθρου 75 του Ν.3852/2010 όπως ισχύει σήμερα (ΦΕΚ87/ Α΄/7.06.2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», εφόσον στην πρόσκληση υπήρχαν θέματα που αφορούσαν τις Κοινότητες.

| ΑΠΟΝΤΕΣ: ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ |                            |                                    |  |
|------------------------------|----------------------------|------------------------------------|--|
| 1.                           | Βακιρτζής Σταύρος          | Πρόεδρος Κοινότητας Ελευθερούπολης |  |
| 2.                           | Καραδημητρίου Κωνσταντίνος | Πρόεδρος Κοινότητας Οφρυνίου       |  |
| 3.                           | Παπαδόπουλος Χρήστος       | Πρόεδρος Κοινότητας Γεωργιανής     |  |

Στη συνεδρίαση παρέστη και ο κ. **Μπουντούδη Ελένη**, Δημοτικός Υπάλληλος, για την τήρηση των πρακτικών.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ:** Αν απουσιάζει ή κωλύεται ο πρόεδρος της επιτροπής, προεδρεύει ο αντιπρόεδρος και, σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του αντιπροέδρου, το μέλος της επιτροπής το οποίο προέρχεται από την πλειοψηφία και έχει εκλεγεί με τις περισσότερες ψήφους. ([άρθρο 75 παρ.2 ν.3852/10](#), όπως αντικαταστάθηκε από την [παρ.2 του άρθρου 55 του ν.5083/24](#)) (ΥΠ.ΕΣ. [εγκ.303/30971/02.04.2024](#))

Βάσει της απουσίας του Προέδρου και του Αντιπροέδρου στην 9<sup>η</sup> τακτική συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής **προέδρευσε ο Κος Μποσμπότης Χρήστος**, τακτικό μέλος μέλος της επιτροπής το οποίο προέρχεται από την πλειοψηφία και έχει εκλεγεί με τις περισσότερες ψήφους.

Αφού διαπιστώθηκε απαρτία, **περί ώρα 13:10 μ.μ, ο Κος Μποσμπότης Χρήστος**, τακτικό μέλος της επιτροπής το οποίο προέρχεται από την πλειοψηφία και έχει εκλεγεί με τις περισσότερες ψήφους **κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.**

Ο **Κος Μποσμπότης Χρήστος**, τακτικό μέλος της επιτροπής το οποίο προέρχεται από την πλειοψηφία και έχει εκλεγεί με τις περισσότερες ψήφους εισηγούμενος εισηγούμενος το **2<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διατάξεως** έθεσε υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής τα παρακάτω:

**Α.** Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 1η.1.2024, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών, εφεξής νοείται η δημοτική επιτροπή, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές, (άρθρο 74Α παρ.1 ν.3852/10, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν.5056/23) (άρθρο 26 παρ.1 ν.5056/23) (ΥΠ.ΕΣ. [εγκ.1237/94548/06.11.2023](#)).

**Β.** Την αριθμ.πρωτ.**1236/11.05.2026 Εισήγηση-Τεχνική Έκθεση** (συνοδευόμενη από όλα τα σχετικά έγγραφα του υπηρεσιακού φακέλου) της Διεύθυνσης Δόμησης-Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών όπως παρακάτω:

## **ΕΙΣΗΓΗΣΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**Για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης οικοπέδου με αριθμό ΚΑΕΚ 210183714030 που βρίσκεται σε περιοχή της αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ελευθερούπολης (ΦΕΚ 344Δ/1988), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν4759/2020.**

**Σχετ: η από 28-11-2025 αίτηση των Ευστρατίου Λυμπεράκη του Δημητρίου & Μάριου Λυμπερή του Φιλίππου, δια του δικηγόρου Ιωάννη Μίγγου**

**Σχετ: η υπ' αριθ. 4/2009 πράξη αναλογισμού Ελευθερούπολης**

**Σχετ: οι διατάξεις του ν.4759/2020 (άρθρα 88, 89 & 90)**

Σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν.4759/2020 :

1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:

α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή

β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή

γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων ([ν. 2882/2001](#), Α' 17).

2. 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.

3. Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2 είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της.

Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου και
- β) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα 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. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης

Το θιγόμενο ακίνητο ιδιοκτησίας των κ.κ. Ευστρατίου Λυμπεράκη του Δημητρίου & Μάριου Λυμπερή του Φιλίππου σύμφωνα με την υπ' αριθ. 19074/19-6-2006 πράξη αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Ανθούλας Στρατηλάτη (με ποσοστό συνιδιοκτησίας 50% έκαστος), με αριθμό ΚΑΕΚ 210183714030 βρίσκεται στη συμβολή των οδών Βύρωνος, Θερμοπυλών και Ίωνος Δργούμη εντός της περιοχής της αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Ελευθερούπολης που εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 3856/14-4-1988 Απόφαση Νομάρχη Καβάλας (ΦΕΚ 344Δ/10-5-1988). Το αρχικό ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης (πριν την αναθεώρησή του) εγκρίθηκε με το Π.Δ. 19.10.1931 ΦΕΚ 375Α/1931. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στο κέντρο της πόλης εντός του πολεοδομικού Τομέα Α και εντός περιοχής που σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη ισχύουν οι χρήσεις της Γενικής Κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΦΕΚ 166Δ/1987. Οι ρυθμίσεις της αναθεωρημένης πολεοδομικής μελέτης εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. της περιοχής που εγκρίθηκε με το Π.Δ. 13.5.1987 (ΦΕΚ 516Δ/5.6.1987).

Με την παρούσα αίτησή τους (Αρ. Πρωτ. 3404/28-11-2025) οι προαναφερόμενοι θιγόμενοι ιδιοκτήτες αιτούνται την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου τους καθώς παρήλθε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 15 ετών από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου αναθεώρησης της περιοχής και άνω των 5 ετών από την κύρωση της υπ' αριθ. 4 /2009 πράξης αναλογισμού.

Σύμφωνα με την κυρωμένη 4/2009 πράξη αναλογισμού Ελευθερούπολης η συγκεκριμένη ιδιοκτησία με αριθμηση 10 έχει αρχικό εμβαδόν 569.40τ.μ., με ρυμοτομούμενο τμήμα 307.45τ.μ. και απομείναντα τμήματα το 10α εμβαδού 181.66τ.μ. και το 10β εμβαδού 71.45τ.μ. (αμφότερα άρτια και οικοδομήσιμα).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020, και επειδή η πολεοδομική υπηρεσία κρίνει ότι η κομβική θέση του συγκεκριμένου ακινήτου αφού: α) βρίσκεται στη συμβολή τριών δημοτικών οδών του ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά και β) συμμετέχει σε αναλογισμό πλατείας (βλέπε

4/2009 πράξη αναλογισμού) αποτελούν σοβαρούς πολεοδομικούς λόγους που επιβάλλουν την διατήρηση του ρυμοτομούμενου τμήματος των 307.45τ.μ. ως κοινόχρηστο για την ομαλή λειτουργία του οδικού δικτύου της πόλης, γνωμοδοτεί για την ολική επανυποβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του εν λόγω οικοπέδου, εφόσον βέβαια υπάρχει η οικονομική δυνατότητα από την διοίκηση, για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης με ταυτόχρονη εγγραφή αυτής σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του Δήμου. Η συγκεκριμένη αποζημίωση υπολογίζεται βάση του συστήματος αντικειμενικών αξιών του του Υπουργείου Οικονομικών (όπως ορίζουν οι διατάξεις των άρθρων 88 & 89 του ν.4759/2020) και συγκεκριμένα ανέρχεται στο ποσό των 39.043.08€. όπως παρακάτω αναλυτικά υπολογίζεται:

$126,99\text{€} / \mu 2 \text{ (αντικειμενική αξία ανά } \mu 2) \times 307.45 \mu 2 \text{ (ρυμοτομούμενο τμήμα ακινήτου)} = 39.043.08\text{€}$

Σημειώνουμε ότι εντός του εν λόγω οικοπέδου υφίσταται παλαιά διώροφη λιθόκτιστη οικία (ισογείου χώρου 112τ.μ. που κατά το ήμισυ είναι ανοιχτός και ορόφου 112τ.μ.). Για το συγκεκριμένο κτίσμα έχει συνταχθεί η υπ' αριθ. 4/28-6-2023 έκθεση επικινδύνου της Δ/σης Δόμησης Παγγαίου, σύμφωνα με την οποία, τμήμα της οικίας και της στέγης καθώς και μέρος του φέροντος οργανισμού έχουν καταρρεύσει. Ως εκ τούτου δεν μπορεί να συμπεριληφθεί στον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε όπως το δημοτικό συμβούλιο του Δήμου Παγγαίου γνωμοδοτήσει σχετικά, συνεκτιμώντας τους σοβαρούς πολεοδομικούς λόγους που επιβάλλουν την διατήρηση του ρυμοτομούμενου τμήματος ως κοινόχρηστου σε συνδυασμό με την οικονομική δυνατότητα του Δήμου για την καταβολή της απαιτούμενης αποζημίωσης.

|                                      |                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| Ο Συντάξας<br>προϊστάμενος<br>Τ.Π.Σ. | Θεωρήθηκε<br>Η Προϊσταμένη<br>Δ/σης        |
| Κοσμάς Μάντης<br>Αγρ.Τοπ. μηχαν/κος  | Ιωάννα Τουνουσίδου<br>Αρχιτέκτων μηχανικός |

.....

Βάσει των ανωτέρω ο Κος Μποσμπότης Χρήστος, τακτικό μέλος της επιτροπής το οποίο προέρχεται από την πλειοψηφία και έχει εκλεγεί με τις περισσότερες ψήφους, κάλεσε τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή αφού άκουσε τον κο Μποσμπότη Χρήστο έλαβε υπόψη:

- Την αριθμ.πρωτ.**1236/11.05.2026 Εισήγηση-Τεχνική Έκθεση** (συνοδευόμενη από όλα τα σχετικά έγγραφα του υπηρεσιακού φακέλου) της Διεύθυνσης Δόμησης-Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου
- Την κομβική θέση του συγκεκριμένου ακινήτου
- Την ανωτέρω ισχύουσα νομοθεσία
- Τις διατάξεις του άρθρου 74Α παρ.1 Ν.3852/10, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του Ν.5056/23,

- Τις διατάξεις του άρθρου 26 παρ.1 Ν.5056/23,
- Την αριθμ. ΥΠ.ΕΣ. εγκ.1237/94548/06.11.2023,
- Την αριθμ. ΥΠ.ΕΣ. εγκ.303/30971/02.04.2024,

και έπειτα από διαλογική συζήτηση

#### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παγγαίου, την διατήρηση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης οικοπέδου με αριθμό **ΚΑΕΚ 210183714030** που βρίσκεται σε περιοχή της αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου **Ελευθερούπολης του Δήμου Παγγαίου** (ΦΕΚ 344Δ/1988), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν4759/2020, και όσο αφορά την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης αυτή θα πραγματοποιηθεί εφόσον υπάρχει η οικονομική δυνατότητα από τον Δήμο Παγγαίου με ταυτόχρονη εγγραφή αυτής σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του Δήμου.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό: 147/2026

Συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται ως ακολούθως:

#### Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

**Ο ΠΛΕΙΟΨΗΦΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΜΠΟΣΜΠΟΤΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

**(ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ)**

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**  
**Ελευθερούπολη, 21 Μαΐου 2026**  
**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΦΙΛΙΠΠΟΣ Α. ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ**