



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

4 Μαΐου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 319

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 201140(398)

Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακινήτου με ΚΑΕΚ 190441413012 ως χώρου «Πολιτιστικού Κέντρου» στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος του Δήμου Θεσσαλονίκης, σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 1/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και την υπ' αρ. 84/2024 Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμ. Γ') και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 και 89 του ν. 4759/2020.

Ο ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ
ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

- Τα άρθρα 152, 153, 154, 159, 160 και 243 του π.δ. της 14/27-7-1999 «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Δ' 580).
- Το άρθρο 29 του ν. 2831/2000 (Α' 140), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 3044/2002 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπ.Πε.Χω.Δ.Ε.» (Α' 197).
- Το άρθρο 87 του Κώδικα κατάστασης δημοσίων πολιτικών, διοικητικών υπαλλήλων και υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ. (ν. 3528/2007, Α' 26).
- Τα άρθρα 186, 283 και 286 του ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87).
- Το π.δ. 133/2010 «Οργανισμός της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας» (Α' 226) όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 81320+77909 απόφαση του Γ. Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης «Έγκριση τροποποίησης του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας» (Β' 4302/2016).
- Την υπό στοιχεία Γ.Π.Κ.Μ. οικ. 82/10-01-2017 απόφαση Περιφερειάρχη «Τοποθέτηση Προϊσταμένων και Αναπληρωτών Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».
- Την υπό στοιχεία Γ.Π.Κ.Μ. οικ. 94/11-01-2017 (ορθή επανάληψη 30-1-2017) απόφαση Περιφερειάρχη «Ορισμός Προϊσταμένων και Αναπληρωτών Προϊσταμένων σε θέση ευθύνης της Γενικής Διεύθυνσης Προγραμματισμού και Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».
- Την υπ' αρ. οικ. 8895(49)/11-1-2017 απόφαση του Γενικού Διευθυντή Προγραμματισμού και Υποδομών για την τοποθέτηση Υπαλλήλων των Οργανικών Μονάδων που υπάγονται στη Γενική Διεύθυνση Προγραμματισμού και Υποδομών της Π.Κ.Μ.
- Την υπό στοιχεία Γ.Π.Κ.Μ./843/10.04.2023 απόφαση Περιφερειάρχη, με θέμα: «Τοποθέτηση Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Προγραμματισμού και Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».
- Την υπ' αρ. 15485/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης για την επικύρωση των αποτελεσμάτων των περιφερειακών εκλογών της 8ης Οκτωβρίου 2023 και την ανάδειξη του Περιφερειάρχη και των τακτικών και αναπληρωματικών Περιφερειακών Συμβούλων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, για την περίοδο 01.01.2024 έως 31.12.2028.



11. Την υπό στοιχεία Γ.Π.Κ.Μ./οικ.71/08.01.2024 (ΑΔΑ: 6ΓΓΟ7ΛΛ-ΩΟΒ) απόφαση Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας, με θέμα: «Ορισμός Αναπληρωτή Περιφερειάρχη, Αντιπεριφερειάρχων και ανάθεση τομέων ευθύνης στους Θεματικούς Αντιπεριφερειάρχες της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».

12. Την υπ' αρ. οικ.17255(397)/09.01.2024 (Β' 148 και ΑΔΑ: ΨΛΤΑ7ΛΛ-Σ93) απόφαση Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας καθώς και παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής εγγράφων, αποφάσεων και άλλων πράξεων «ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ».

13. Την υπ' αρ. οικ.249859(3725)/08.04.2024 (Β' 2793) απόφαση Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας «2η τροποποίηση της υπό στοιχεία οικ.17255(397)/09.01.2024 απόφασης Περιφερειάρχη «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας καθώς και παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής εγγράφων, αποφάσεων και άλλων πράξεων "ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ"».

14. Την υπ' αρ. 125098/16.12.2024 (ΑΔΑ: 9ΞΦΡΟΡ1Υ-ΨΨΤ) επικύρωση εκλογής νέου Περιφερειάρχη της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης.

15. Την υπό στοιχεία ΓΠΚΜ/οικ.3617/17.12.2024 (ΑΔΑ: Ρ00Υ7ΛΛ-Μ2Ω) απόφαση Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας «2η Τροποποίηση της υπ' αρ. Γ.Π.Κ.Μ./οικ.71/08.01.2024 (ΑΔΑ: 6ΓΓΟ7ΛΛ-ΩΟΒ) απόφασης του Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας "Ορισμός Αναπληρωτή Περιφερειάρχη, Αντιπεριφερειάρχων και ανάθεση τομέων ευθύνης στους Θεματικούς Αντιπεριφερειάρχες της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας"».

16. Το Κεφάλαιο Η' Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις, των άρθρων 87 έως 93 του ν. 4759/2020 (Α' 245).

17. Την παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 4787/2021 (Α' 44).

18. Το από 24-9-1921 β. διάταγμα «Περί εγκρίσεως σχεδίου ρυμοτομίας τμήματος της πόλεως Θεσσαλονίκης» (Α' 184), με το οποίο εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής των ακινήτων, όπως αυτό ακολούθως τροποποιήθηκε με τα από 27-10-1924 π.δ. (Α' 274), 4-11-1929 π.δ. (Α' 396) και 29-11-1931 π.δ. (Α' 406).

19. Την υπό στοιχεία ΔΠ/ΠΜ/6184/226/1-2-1990 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Θεσ/νίκης στο Ο.Τ. που περικλείεται από τους δρόμους Καπετάν Άγρα-Ηφαιστίνως και Θάλειας με το χαρακτηρισμό χώρου Πολιτιστικού κέντρου» (Δ' 132) με την οποία η επίδικη ιδιοκτησία χαρακτηρίστηκε ως Χώρος Πολιτιστικού Κέντρου.

20. Την υπ' αρ. 1/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης σύμφωνα με την οποία:

«Ακυρώνει την εκδηλωθείσα με το υπό στοιχεία 29/40142/ΠΣΚ/682/3-8-2007 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχιακήςνα άρει την επιβληθείσα με την υπό στοιχεία ΔΠ/ΠΜ/6184/226/1-2-1990 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Δ' 132) δέσμευση επί ακινήτου των προσφευγόντων, έκτασης 191,50 τ.μ., κείμενου στο οικοδομικό τετράγωνο μεταξύ των οδών Καπετάν Άγρα, Ηφαιστίνως και Θάλειας του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης.

Αναπέμπει την υπόθεση στη Διοίκηση προκειμένου να προβεί στην, κατά τα αναφερόμενα στο αιτιολογικό της παρούσας, οφειλόμενη ενέργεια.....».

21. Την υπ' αρ. 139489/20-05-2020 αίτηση της Ελένης Ιπλικτσόγλου με την οποία αιτήθηκε την άρση της δέσμευσης του οικοπέδου της στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίνως σε εκτέλεση της υπ' αρ. 1/2009 απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

22. Το υπ' αρ. 33616/9-2-2022 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολ. Εφαρμογών του Δήμου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το οποίο η αντικειμενική αξία του συγκεκριμένου οικοπέδου με πρόσωπο στην οδό Καπετάν Άγρα ανέρχεται σε 1.199.98 €/τ.μ.

23. Την υπ' αρ. 414/2022 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΑΔΑ:ΩΧ56ΩΡ5-ΒΩΤ) με την οποία βεβαιώνεται η πολεοδομική ανάγκη διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου και διατυπώνεται η οικονομική αδυναμία για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους.

24. Την υπό στοιχεία 2η/Συνεδρία 12η/14-12-2022 πράξη γνωμοδότησης του Α' Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, με την οποία αυτό γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση του ρυμοτομικού βάρους, σύμφωνα με την από 7-11-2022 εισήγηση του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Δ/σης Προγραμματισμού και Υποδομών της Π.Κ.Μ.

25. Το υπ' αρ. 36753/110/23-1-2023 έγγραφο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Δ/σης Προγραμματισμού και Υποδομών της Π.Κ.Μ. με το οποίο ο φάκελος διαβιβάστηκε στο Τμήμα Πολεοδομικών Μελετών και Ρυθμίσεων του ΥΠΕΝ καθώς η ιδιοκτησία των προσφευγόντων έχει πρόσωπο επί της οδού Ηφαιστίνως, οδού του "Βασικού Οδικού Δικτύου Θεσσαλονίκης" (Δ' 561/1990) κατά μήκος και εκατέρωθεν του οποίου οι πολεοδομικές ρυθμίσεις εγκρίνονται με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΝ.



26. Την υπό στοιχεία Δ84/2024 Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας στην οποία αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«...Η κρίση όμως για την αδυναμία αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών δεν είναι νομίμως αιτιολογημένη, ενόψει ιδίως του μικρού μεγέθους του ακινήτου...και του ποσού των 224.396 ευρώ που απαιτείται για την επανεπιβολή της δέσμευσης σε σχέση με την επιτακτική ανάγκη εν γένει κοινωφελών χώρων η οποία προκύπτει από το Γ.Π.Σ. της περιοχής...Πρέπει δε η Διοίκηση, ενόψει και των κριθέντων με την προαναφερθείσα 1/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης ... να προχωρήσει το ταχύτερο στην προσήκουσα πολεοδομική ρύθμιση...».

27. Το υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/107370/2436/9-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Μελετών και Ρυθμίσεων του ΥΠΕΝ με το οποίο ο σχετικός φάκελος του θέματος επεστράφη στο Δήμο Θεσσαλονίκης.

28. Την υπ' αρ. 721/30-12-2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θεσσαλονίκης με την οποία εγκρίθηκε κατά πλειοψηφία ο Προϋπολογισμός Εσόδων-Εξόδων Δήμου Θεσσαλονίκης οικονομικού έτους 2026 και ο Πολυετής Δημοσιονομικός Προγραμματισμός (ΠΔΠ) 2026-2029 (ΑΔΑ:9ΙΣ8ΩΡ5-6Λ7). Από τον Πίνακα που συνοδεύει την απόφαση αυτή διαπιστώνεται η δέσμευση ποσού 224.396,26 ευρώ στο κωδικό ΚΑ 040-3.1.5.01.03.010 και τίτλο «Αποζημίωση για την απαλλοτρίωση ακινήτου στο ΟΤ Καπ.Άγρα-Ηφαιστίνως-Θάλειας».

29. Την υπ' αρ. 38655/12-2-2026 εισήγηση της Διεύθυνσης Αστικής Ανάπτυξης του Δήμου Θεσσαλονίκης προς το Δημοτικό Συμβούλιο και την υπ' αρ. 176/18-2-2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΑΔΑ: ΨΨΑΔΩΡ5-Χ6Ψ) αναφορικά με την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην εν λόγω ιδιοκτησία για τον χώρο του Πολιτιστικού Κέντρου.

30. Την υπ' αρ. 63/02-03-2026 ομόφωνη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΑΔΑ: 9ΑΧΜΩΡ5-ΞΧ8) σύμφωνα με την οποία:

Α) Εγκρίνει την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ 190441413012/0/0 στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίνως του Δήμου Θεσσαλονίκης, εμβαδού 187,00 τ.μ., ως χώρου Πολιτιστικού Κέντρου, σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΔΠ/ΠΜ/6184/226/01-02-1990 απόφαση τ. Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Δ' 132), σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 1/2009 απόφαση Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, διότι συντρέχουν σωρευτικά οι δύο προϋποθέσεις του άρθρου 88 του ν. 4759/2020 (Α' 245), ως εξής:

1) Βεβαιώνει την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου, ως χώρου «Πολιτιστικού Κέντρου», δεδομένου ότι το ακίνητο του θέματος βάσει του αναθεωρημένου ΓΠΣ (Δ' 199/2024) εμπίπτει στην Πολεοδομική Ενότητα «ΠΕ4-Διοικητήριο» του Κεντροδυτικού Τομέα, με έκταση 593 στρ. και πληθυσμό σχεδιασμού 21.000 κατοίκους, η οποία σύμφωνα με τους πίνακες αναγκών σε κοινωνική υποδομή παρουσιάζει έλλειμμα της τάξης των 4.200 τ.μ. (βάσει σταθερότυπου τ.μ. γης) σε χρήσεις Πολιτισμού (Πνευματικό/Πολιτιστικό Κέντρο/Μουσείο/Βιβλιοθήκη). Η διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίνως κρίνεται πολεοδομικά αναγκαία για την εξυπηρέτηση της πολεοδομικής ενότητας ΠΕ4-Διοικητήριο σε κοινωφελείς χώρους, αλλά και για την κάλυψη των αναγκών των όμορων πολεοδομικών ενοτήτων της εντός των τειχών πόλης (ΠΕ1-Αριστοτέλους και ΠΕ3-Καμάρα-Ροτόντα) οι οποίες, επίσης, παρουσιάζουν έλλειμμα σε κοινωφελείς υποδομές και ειδικότερα σε χρήσεις Πολιτισμού.

2) Εξασφαλίζει και τεκμηριώνει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, καθώς για το οικονομικό έτος 2026 έχει εγγραφεί, στο σκέλος των εξόδων του προϋπολογισμού Δήμου Θεσσαλονίκης, όπως εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 721/30-12-2025 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ: 9ΙΣ8ΩΡ5-6Λ7), ειδικός κωδικός μέσα στον γενικό κωδικό Α.Λ.Ε. 040- 3.1.5.01.03 «Γη λοιπών κτιρίων», με λεκτικό «Αποζημίωση για την απαλλοτρίωση ακινήτου στο Ο.Τ. Καπ. Άγρα- Ηφαιστίνως-Θάλειας» και με το ποσό των 224.396,26 €, το οποίο αντιστοιχεί στην προσήκουσα αποζημίωση του ακινήτου που εμπίπτει εντός του Χώρου Πολιτιστικού Κέντρου στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίνως (για εμβαδό ακινήτου 187,00 τ.μ. και με αντικειμενική τιμή μονάδας 1.199,98€/τ.μ.).

Τη διαπίστωση ότι συντρέχουν αθροιστικά οι δύο προϋποθέσεις, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 88 του ν. 4759/2020 (Α' 245) και επομένως την επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτων ως χώρου «Πολιτιστικού Κέντρου».

31. Την παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4315/2014, σύμφωνα με την οποία οι τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων, ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ), επιτρέπεται όμως η μείωση αυτή όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία: αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρ-



μόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, ββ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.

32. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 ου άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133) και τη διαπίστωση ότι από τις κανονιστικού χαρακτήρα διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού ή του οικείου Ο.Τ.Α.

33. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ «Μίτος», αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Την επανεπιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, κατ'εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 88 και 89 του ν. 4759/2020 (Α' 245), σε οικοπεδικό τμήμα με ΚΑΕΚ 190441413012 ως χώρου «Πολιτιστικού Κέντρου» εμβαδού 187,00 τ.μ. στη συμβολή των οδών Καπετάν Άγρα και Ηφαιστίωνος, κατ'αποδοχή της υπ'αρ. 63/2026 Α.Δ.Σ., και της δυνατότητας καταβολής της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, η οποία αποδεικνύεται με την δέσμευση ποσού 224.396,26 ευρώ στο κωδικό 040-3.1.5.01.03.010 «ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΟΤ ΚΑΠ.ΑΓΡΑ-ΗΦΑΙΣΤΙΩΝΟΣ-ΘΑΛΕΙΑΣ».

Άρθρο 2

Η ισχύς της απόφασης αυτής αρχίζει από τη δημοσίευσή της.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 6 Απριλίου 2026

Ο Αντιπεριφερειάρχης

ΠΑΡΙΣΗΣ ΜΠΙΛΛΙΑΣ

