



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

2 Φεβρουαρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 45

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 849435(1957)2025

Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ακίνητο με ΚΑΕΚ 190441405024, στην οδό Καπετάν Άργα 20 στην Άνω Πόλη του Δήμου Θεσσαλονίκης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 και 89 του ν. 4759/2020.

Ο ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 152, 153, 154, 159, 160 και 243 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580/1999).

2. 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).

3. Το άρθρο 87 του ν. 3528/2007 (Α' 26).

4. Τα άρθρα 186, 283 και 286 του ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87).

5. 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).

6. Την υπό στοιχεία Γ.Π.Κ.Μ. οικ.82/10-01-2017 απόφαση του Περιφερειάρχη «Τοποθέτηση Προϊσταμένων και Αναπληρωτών Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».

7. Την υπό στοιχεία Γ.Π.Κ.Μ. οικ.94/30-01-2017 (ορθή επανάληψη) απόφαση του Περιφερειάρχη «Ορισμός Προϊσταμένων και Αναπληρωτών Προϊσταμένων σε θέση ευθύνης της Γενικής Διεύθυνσης Προγραμματισμού και Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».

8. 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.

9. Την υπό στοιχεία Γ.Π.Κ.Μ./843/10.04.2023 απόφαση του Περιφερειάρχη «Τοποθέτηση Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Προγραμματισμού και Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».

10. 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 απόφαση του Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας «Ορισμός Αναπληρωτή Περιφερειάρχη, Αντιπεριφερειάρχων και ανάθεση τομέων ευθύνης στους Θεματικούς Αντιπεριφερειάρχες της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας» (ΑΔΑ: 6ΓΓΟ7ΛΛ-ΩΟΒ).

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



13. Την υπ' αρ. οικ.249859(3725)/08.04.2024 (Β' 2793) απόφαση του 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 «Επικύρωση εκλογής νέου Περιφερειάρχη της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης» (ΑΔΑ: 9ΞΦΡΟΡ1Υ-ΨΨΤ).

15. Την υπό στοιχεία ΓΠΚΜ/οικ.3617/17.12.2024 (ΑΔΑ: Ρ00Υ7ΛΛ-Μ2Ω) απόφαση του 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. Τις διατάξεις του Κεφαλαίου Η' Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις, ήτοι τα άρθρα 87 έως 93, του ν. 4759/2020 (Α' 245).

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

18. Το από 04-11-1929 διάταγμα «Περί επεκτάσεως του σχεδίου Θεσσαλονίκης επί του άνωθεν της οδού Αγ. Δημητρίου τμήματος της πόλεως» (Α' 396), με το οποίο εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής του ακινήτου.

19. Το από 29-11-1931 διάταγμα «Περί αναθεώρησης τμήματος του σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης» (Α' 406).

20. Το από 27-09-1966 β.δ. «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης μετά συγχρόνου επιβολής προκηπίου εις τίνα οικοπέδα αυτού» (Δ' 159).

21. Το από 23-07-1969 β.δ. «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης» (Δ' 160).

22. Την υπό στοιχεία ΔΠ/ΠΜ/29392/1090/16-05-1989 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης «Τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Θεσ/νίκης στο Ο.Τ. μεταξύ των οδών Καπ. Αγρα - Αγ. Δημητρίου και Διός με τον χαρακτηρισμό χώρων παιδικού Σταθμού και παιδικής χαράς» (Δ' 441).

23. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/29339/1272/29-03-2024 απόφαση του Υπουργού και Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης) και περιβαλλοντική έγκριση αυτού» (Δ' 199) αναθεωρήθηκε το Γ.Π.Σ. μεταξύ άλλων και στην περιοχή του ακινήτου προβλέπεται η χρήση «Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο του άρθρου 7 π.δ. 59/2018 (υπό εξειδίκευση στο ρυμοτομικό σχέδιο)», στη θέση του ακινήτου υπάρχει η ένδειξη «Κοινωνική Πρόνοια». Από τον πίνακα «Κοινωνική Υποδομή - Πολεοδομική Ενότητα ΠΕ4-ΔΙΟΙΚΗΤΗΡΙΟ» προκύπτει ότι υπάρχει έλλειμμα σε χώρους παιδικών σταθμών εμβαδού 3.788,00 τ.μ.

24. Τις υπ' αρ. 233795/02-10-2023, 233739/02-10-2023 και 11807/19-01-2024 αιτήσεις των φερόμενων συνιδιοκτητών προς το Δήμο Θεσσαλονίκης με τις οποίες αιτήθηκαν την αυτοδίκαιη άρση λόγω παρέλευσης 15ετίας από τη δέσμευση του οικοπέδου τους.

25. Το υπ' αρ. 244959/23-10-2023 έγγραφο της Δ/νσης Δόμησης και Πολ. Εφαρμογών, του Δήμου Θεσσαλονίκης σύμφωνα με το οποίο η αντικειμενική αξία της επίμαχου ιδιοκτησίας στον τρέχοντα χρόνο υπολογίζεται σε 811,58 €/τ.μ.

26. Τις υπ' αρ. 234/05-05-2025 και 422/30-07-2025 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θεσσαλονίκης με τις οποίες εγκρίθηκαν κατά πλειοψηφία η 3η και η 6η Αναμόρφωση Προϋπολογισμού Εσόδων-Εξόδων Δήμου Θεσσαλονίκης οικονομικού έτους 2025. Από τον Πίνακα που συνοδεύει την εν λόγω απόφαση, διαπιστώνεται η δέσμευση ποσού 71.419,04 ευρώ στο κωδικό ΚΑ 40.7111.69.01 με τίτλο «ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΠΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΙΣ ΟΔΟΥΣ ΚΑΠΕΤΑΝ ΑΓΡΑ ΚΑΙ ΔΙΟΣ».

27. Την υπ' αρ. 529/13-10-2025 ομόφωνη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θεσσαλονίκης (ΑΔΑ: Ψ8Ε-ΨΩΡ5-ΣΒΖ) σύμφωνα με την οποία:

«[...] Εγκρίνει την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως στο ακίνητο με ΚΑΕΚ 190441405024 εντός του κοινωφελούς Χώρου Παιδικού Σταθμού, στην οδό Καπετάν Άγρα 20, στο ΟΤ μεταξύ των οδών Καπετάν Άγρα, Διός και Αγίου Δημητρίου, του ισχύοντος ρυμοτομικού διατάγματος (βάσει του Δ' 441/1989), κατόπιν της υποβολής αιτήματος αυτοδίκαιης άρσης των φερόμενων ιδιοκτητών του, σύμφωνα με τον ν. 4759/2020 (Α' 245), διότι συντρέχουν αθροιστικά οι κάτωθι νόμιμες προϋποθέσεις του άρθρου 88 του ν. 4759/2020, ως εξής:

(α1). Βεβαιώνει την πολεοδομική αναγκαιότητα για τη διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα του ακινήτου με ΚΑΕΚ 190441405024, δεδομένου ότι αυτό εμπίπτει εντός του χώρου παιδικού σταθμού για τον οποίο βεβαιώνεται η πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησής του σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης (Δ' 199) και συγκεκριμένα σύμφωνα με τον δημοσιευμένο Πίνακα «Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομική Ενότητα ΠΕ4-ΔΙΟΙΚΗΤΗΡΙΟ». Ειδικότερα, στο πεδίο «3.1- Βρεφονηπιακός/Παιδικός



Σταθμός» αυτού του Πίνακα αναφέρεται ότι οι ανάγκες σε χώρους παιδικών σταθμών της ΠΕ4, συνολικού εμβαδού 4.200τ.μ., καλύπτονται εν μέρει από τον θεσμοθετημένο/διατιθέμενο από το ΓΠΣ κοινωφελή χώρο του θέματος, εμβαδού 412 τ.μ. (κατά τη μελέτη του ΓΠΣ), με έλλειμμα εμβαδού 3.788 τ.μ., γεγονός που αποδεικνύει τη σπουδαιότητα του εν λόγω χώρου για την περιοχή και την αναγκαιότητα διατήρησής του. Σύμφωνα με τον δημοσιευμένο Χάρτη Π.3.1α του ΓΠΣ (Δ' 199/2024), για τον χώρο όπου εμπίπτει το ακίνητο του θέματος καθορίζεται η χρήση «Γενική Κατοικία με περιορισμούς», με την ένδειξη «Κοινωνική Πρόνοια», προκειμένου να καλυφθούν τα σημαντικά ελλείμματα σε κοινωφελείς χώρους «Υγείας-Πρόνοιας» της περιοχής.

(α2). Εξασφαλίζει την οικονομική δυνατότητα για την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους διότι για το οικονομικό έτος 2025, στο σκέλος των εξόδων του Προϋπολογισμού του Δήμου Θεσσαλονίκης, με την 3η και την 6η αναμόρφωσή του (σύμφωνα με τις υπ' αρ. 234/05-05-2025 και 422/30-07-2025 Αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου, με ΑΔΑ: Ρ90ΜΩΡ5-ΕΞ0 και ΑΔΑ: 6Η21ΩΡ5-91Υ, αντιστοίχως), έχει εγγραφεί σε νέο κωδικό Κ.Α. 40/7111.69.01 με λεκτικό «Αποζημίωση για την απαλλοτρίωση στις οδούς Καπετάν Άγρα και Διός», το απαιτούμενο ποσό των 71.419,04€, που αντιστοιχεί στην προσήκουσα αποζημίωση του ακινήτου με ΚΑΕΚ 190441405024 (εμβαδού 88,00 τ.μ. * τιμή μονάδας 811,58€/τ.μ.).».

28. Την υπ' αρ. 721/30-12-2025 (ΑΔΑ: 9ΙΣ8ΩΡ5-6Λ7) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θεσσαλονίκης με την οποία εγκρίθηκε ο προϋπολογισμός εσόδων - εξόδων του έτους 2026, όπου διαπιστώνεται η μεταφορά δέσμευσης του ποσού 71.419,04 ευρώ στο κωδικό ΚΑ 40.3.1.5.01.03.011 με τίτλο «ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΠΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΙΣ ΟΔΟΥΣ ΚΑΠΕΤΑΝ ΑΓΡΑ ΚΑΙ ΔΙΟΣ».

29. Το γεγονός ότι η δέσμευση ποσού 71.419,04 ευρώ στον προϋπολογισμό του οικονομικού έτους 2026 του Δήμου Θεσσαλονίκης στον ΚΑ 40.7111.71.01, αντιστοιχεί στην αντικειμενική αξία του ακινήτου (προσήκουσα αποζημίωση) εκτάσεως 88,00 τ.μ., όπως αυτή εκτιμήθηκε από τη Δ/νση Δόμησης και Πολ. Εφαρμογών, του Δήμου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τη διαδικτυακή εφαρμογή «Προσδιορισμός Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων σε χάρτη» του Υπ. Οικ. και του Υπ. Ψηφιακής Διακυβέρνησης <https://maps.gsis.gr/valuemaps/#>, βάση της υπό στοιχεία 57732 ΕΞ 2021/18-05-2021 (Β' 2375) κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών.

30. Τη διαπίστωση ότι συντρέχουν αθροιστικά οι δύο προϋποθέσεις, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 88 του ν. 4759/2020 (Α' 245) για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 190441405024 και επομένως η επανεπιβολή της ρυμοτομικής δέσμευσης ως χώρος παιδικού σταθμού.

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 αρμόδιων 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), 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 η παρούσα δεν αφορά 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 ακίνητο ΚΑΕΚ 190441405024 εμβαδού 88,00 τ.μ., που εμπίπτει εντός του Χώρου Παιδικού Σταθμού, που βρίσκεται επί της οδού Καπετάν Άγρα 20 στην Άνω Πόλη του Δήμου Θεσσαλονίκης, κατ' αποδοχή της υπ' αρ. 529/2025 Α.Δ.Σ., και της δυνατότητας καταβολής της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, η οποία αποδεικνύεται με την δέσμευση ποσού 71.419,04 ευρώ στο κωδικό ΚΑ 40.7111.69.01 με τίτλο «ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΠΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΙΣ ΟΔΟΥΣ ΚΑΠΕΤΑΝ ΑΓΡΑ ΚΑΙ ΔΙΟΣ» του εγκεκριμένου προϋπολογισμού του Δήμου Θεσσαλονίκης για το οικονομικό έτος 2025 και στον ΚΑ 40.3.1.5.01.03.011 με τίτλο «ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΠΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΙΣ ΟΔΟΥΣ ΚΑΠΕΤΑΝ ΑΓΡΑ ΚΑΙ ΔΙΟΣ» του εγκεκριμένου προϋπολογισμού του Δήμου Θεσσαλονίκης για το οικονομικό έτος 2026.

**Άρθρο 2**

Η ισχύς της απόφασης αυτής αρχίζει από τη δημοσίευσή της.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 9 Ιανουαρίου 2026

Ο Αντιπεριφερειάρχης

ΠΑΡΙΣΗΣ ΜΠΙΛΛΙΑΣ

