

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**Αριθ.Αποφ.164/2026**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

**Από το Πρακτικό 15/2026 της συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής  
του Δήμου Πρέβεζας**

**Θέμα: «Εξέταση αίτησης για τροποποίηση σχεδίου πόλης στο Ο.Τ 27 επί της οδού Δ. Δούλη και Θ. Πάρλα λόγω άρσης απαλλοτρίωσης»**

Στην Πρέβεζα, σήμερα **Τετάρτη 18 Μαρτίου 2026** και ώρα 14:00, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου συνήλθε σε τακτική δια ζώσης συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή Δήμου Πρέβεζας, ύστερα από την αρ. πρωτ.5146/23-03-2026 πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 75 του ν.3852/10, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν. 4555/18 (ΦΕΚ 133/19.07.2018 τεύχος Α'), έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δηλαδή σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω έξι (6) μέλη :

<b>ΠΑΡΟΝΤΕΣ</b>	<b>ΑΠΟΝΤΕΣ</b>
1. Παγγές Νικόλαος Πρόεδρος	1. Κύρλας Κωνσταντίνος - Τακτικό μέλος
2. Αργυρός Λεωνίδας - Τακτικό μέλος	
3. Σαριάνογλου Γεώργιος- Τακτικό μέλος	
4. Ματέρης Κωνσταντίνος -Τακτικό μέλος	
5. Κοκκίνης Γεώργιος -Αναπλ.μέλος	
6. Τζίμας Νικόλαος -Τακτικό μέλος	

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την κ. Μ. Κιτσαντά δημοτική υπάλληλο.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το **13<sup>ο</sup> θέμα ημερήσιας διάταξης** παρουσίασε την εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας, του Δήμου Πρέβεζας (αρμ.υπάλ. Κ. Μωραϊτη), που έχει ως εξής:

*«...Με την υπ.αριθμ.965/16.7.1025 αίτησή τους οι κ.κ Ιωάννης Γεωργίου και Ευγενία Γεωργίου αιτούνται την τροποποίηση του σχεδίου πόλης Πρέβεζας στο Ο.Τ 27 επί της οδού Δ.Δούλη και Θ.Πάρλα λόγω άρσης απαλλοτρίωσης ώστε η ιδιοκτησία της να καταστεί οικοδομήσιμη .*

**Οι λόγοι για τους οποίους αιτείται την τροποποίηση είναι οι εξής:**

1. Το ακίνητό της με ΚΑΕΚ 400501610010 εμβαδού κατά τίτλο 218,49 τμ και κατά την επιμέτρηση του Κτηματολογίου 211,00 τμ βρίσκεται στο Ο.Τ 27 επί της οδού Δ.Δούλη και Θ.Πάρλα.
2. Σύμφωνα με το σχέδιο πόλης, το οποίο εγκρίθηκε με την Τ.Π οικ.3482/1992 απόφαση Νομάρχη και δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ΦΕΚ 1085/Δ ρυμοτομείται εξολοκλήρου για δημιουργία Νηπιαγωγείου.
3. Σύμφωνα με το άρθρο 88 του ν.4759/2020 9ΦΕΚ 245/Α/9.12.2020) "Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως ,χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης ,εάν παρέλθουν 15 έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου ,με το οποίο αυτή επιβλήθηκε... Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου ο ιδιοκτήτης μετά την από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη".

**Άποψη της υπηρεσίας είναι η εξής:**

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και συγκεκριμένα το άρθρο 88 του ν.4759/2020 "

1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως ,χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης ,εάν παρέλθουν 15 έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου ,με το οποίο αυτή επιβλήθηκε.
2. Ο ιδιοκτήτης μετά την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη.
3. Το Δημοτικό Συμβούλιο, 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.
4. Μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης από τον Περιφερειάρχη ,ο οικείος δήμος είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου, είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη.
5. 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 κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου και
  - β) ο οικείος δήμος ή ο αρμόδιος φορέας διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την έγγραφη της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του αρμόδιου φορέα.
6. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.
7. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1, 29, 30 και 37 παρ. 3 εδ. 2 του ΝΔ της 17.7/16.8.1923 "περί σχεδίων πόλεων κλπ.", όπως κωδικοποιήθηκαν στο Κεφάλαιο Ζ' του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ), ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του ΠΔ της 14/27.7.1999 (ΦΕΚ Δ` 580), με τίτλο "Σχεδιασμός πόλεων κατά το ΝΔ της 17.7.1923" (άρθρα 152-161), **προκύπτει ότι η δημοσίευση του σχετικού διατάγματος περί έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης, αποτελεί πράξη κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης μόνο των ακινήτων που καταλαμβάνονται από χώρους οριζόμενους ως κοινοχρήστους (όπως οδοί, πλατείες, άλση κλπ.), όχι δε και των ακινήτων που καταλαμβάνονται από χώρους, τους οποίους το σχέδιο καθορίζει ειδικώς για την ανέγερση δημοσίων, δημοτικών κλπ. κτιρίων και για την εκτέλεση έργων κοινής ωφελείας. Τούτο δε, διότι για τα ακίνητα αυτά είναι απαραίτητη η έκδοση ιδιαίτερης διοικητικής πράξης της Διοίκησης, η οποία να καθορίζει συγκεκριμένα τον σκοπό που εκπληρώνεται με το έργο και τον φορέα του και που αποτελεί την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (ΑΠ 1750/2017, ΑΠ 655/2007, ΑΠ 1274/1995, ΣΤΕ 1446/2015).**
8. Με τις διατάξεις του άρθρου 212 παρ. 1 και 2 του Ν. 3463/2006 (Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας) ορίζεται ότι:
  - "1. Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης ή η σύσταση δουλείας ακινήτου, που βρίσκεται μέσα στη διοικητική περιφέρεια Δήμου ή Κοινότητας, γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του" και
  - "2. Η απόφαση αυτή του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου πρέπει να περιέχει επί ποινή ακυρότητας σαφή προσδιορισμό του ακινήτου που απαλλοτριώνεται ή του δικαιώματος δουλείας που συνιστάται και της δημόσιας ωφέλειας, για την οποία γίνεται η απαλλοτρίωση ή η σύσταση δουλείας", ενώ οι ίδιες προβλέψεις υπήρχαν και υπό το νομοθετικό καθεστώς του προγενέστερου Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (άρθρο 275 του ΠΔ 410/1995) .

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ:**

Η Υπηρεσία, λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλης Πρέβεζας , με το οποίο το ακίνητο ιδιοκτησίας των κ.κ *Ιωάννη Γεωργίου και Ευγενίας Γεωργίου*, το οποίο βρίσκεται στο Ο.Τ 27, επί των οδών Δ. Δούλη και Θ. Πάρλα, χαρακτηρίστηκε ως χώρος ανέγερσης νηπιαγωγείου (κοινωφελής χώρος).
2. Την αίτηση των ιδιοκτητών κ.κ *Ιωάννη Γεωργίου και Ευγενίας Γεωργίου*, όπου αιτούνται την τροποποίηση περί τροποποίησης του σχεδίου πόλης και άρσης της δέσμευσης της ιδιοκτησίας της.
3. Το γεγονός ότι:
  - Δεν έχει εκδοθεί πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης για τον εν λόγω κοινωφελή χώρο.
  - Δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση ούτε έχει καταβληθεί αποζημίωση.
  - Έχει παρέλθει ιδιαίτερα μεγάλο χρονικό διάστημα από την έγκριση του σχεδίου (άνω των 30 ετών).
4. Τις διατάξεις του Νόμος 4759/2020 και ιδίως του άρθρου 88 αυτού, σύμφωνα με το οποίο οι ρυθμίσεις περί άρσης ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και δεσμεύσεων εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις ακινήτων που έχουν χαρακτηριστεί ως κοινωφελείς χώροι, καθώς και το προβλεπόμενο χρονικό διάστημα διατήρησης των δεσμεύσεων (15ετία).
5. Τη νομολογία του Συμβούλιο της Επικρατείας και ιδίως τις αποφάσεις ΣΤΕ 3034/2009, 1970/2012, 1428/2013 και 1858/2015, σύμφωνα με τις οποίες:
  - Δεν επιτρέπεται η διατήρηση πολεοδομικών δεσμεύσεων επί μακρό χρονικό διάστημα χωρίς συντέλεση απαλλοτρίωσης.
  - Η Διοίκηση υποχρεούται να προβαίνει είτε σε απαλλοτρίωση εντός ευλόγου χρόνου είτε σε άρση της δέσμευσης.
  - Η διατήρηση της δέσμευσης χωρίς αποζημίωση αντίκειται στην προστασία της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 Συντάγματος).

#### **ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ**

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι:

- Η ιδιοκτησία παραμένει δεσμευμένη για χρονικό διάστημα σημαντικά μεγαλύτερο της προβλεπόμενης δεκαπενταετίας του ν. 4759/2020.
- Δεν έχει κινηθεί διαδικασία απαλλοτρίωσης ούτε έχει εκδοθεί σχετική πράξη κήρυξης.
- Η διατήρηση της δέσμευσης επί μακρό χρονικό διάστημα, χωρίς αποζημίωση, συνιστά υπέρμετρη επιβάρυνση της ιδιοκτησίας και καθιστά τη ρύθμιση νομικά επισφαλής.
- Η αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 89.726,00 ευρώ

#### **ΝΟΜΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ**

Στην προκειμένη περίπτωση πρόκειται για κοινωφελή χώρο, για τον οποίο απαιτείται ιδιαίτερη πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης, η οποία δεν έχει εκδοθεί.

Ωστόσο, σύμφωνα τόσο με τις διατάξεις του ν. 4759/2020 όσο και με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, δεν είναι επιτρεπτή η διατήρηση πολεοδομικής δέσμευσης επί ακινήτου για υπερβολικά μεγάλο χρονικό διάστημα χωρίς την προώθηση των διαδικασιών απαλλοτρίωσης.

Η παρέλευση χρονικού διαστήματος πέραν της δεκαπενταετίας, σε συνδυασμό με την έλλειψη ενεργειών εκ μέρους της Διοίκησης, καθιστά αναγκαία την επανεξέταση του πολεοδομικού καθεστώτος του ακινήτου.

#### **ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ**

Η διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα είναι δυνατή μόνο υπό την προϋπόθεση άμεσης προώθησης της διαδικασίας απαλλοτρίωσης και εξασφάλισης της απαιτούμενης χρηματοδότησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Κατόπιν αυτών

### ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

Ότι συντρέχουν λόγοι επανεξέτασης της πολεοδομικής δέσμευσης του ακινήτου και η διατήρηση του κοινωφελούς χαρακτήρα είναι δυνατή μόνο υπό την προϋπόθεση άμεσης προώθησης της διαδικασίας κήρυξης της απαλλοτρίωσης και εξασφάλισης της απαιτούμενης χρηματοδότησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. ....».

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος καλεί τα μέλη της Δημοτικής επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.  
Η Δημοτική Επιτροπή αφού άκουσε τον Πρόεδρο και έλαβε υπόψη της,

- την εισήγηση της υπηρεσίας,
- τις διατάξεις του άρθρου 152 Ν. 3463/06,
- τις διατάξεις του άρθρου 74Α παρ.1 ν.3852/10, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν.5056/23) (ΥΠ.ΕΣ. εγκ.1237/94548/06.11.2023),
- τις διατάξεις του ν. 3463/2006 ΦΕΚ Α' 114/8.06.2006, (Δημοτικός Κοινοτικός κώδικας), όπως ισχύει,
- τις διατάξεις του ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α' 7.06.2010) όπως ισχύει,
- την αριθμ. εγκύκλιο: 303 Α.Π.: 30971-02-04-2024

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ (κατά πλειοψηφία)

Λόγω του ότι πρόκειται για ακίνητο, στο οποίο προβλέπεται ανέγερση κτιρίου με χρήση νηπιαγωγείου, η οποία αφορά την εξυπηρέτηση ευρύτερης περιοχής και είναι θέμα συνολικού σχεδιασμού της σχολικής στέγης, η λήψη απόφασης να γίνει κατόπιν συζήτησης στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Μειοψήφησε ο κ. Τζίμας.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό **164/2026**.  
Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ
------------	---------

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΓΓΕΣ  
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ