



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

**Από το πρακτικό της 18<sup>ης</sup> Τακτικής Συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής  
ΑΡ. ΑΠΟΦ. 303/2026**

**Λήψη απόφασης για την έγκριση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ1768-Γ1771 της Π.Ε. 6 της Δημοτικής Ενότητας Αρτεμίδος του Δήμου Σπάτων – Αρτεμίδος.**

Στα Σπάτα σήμερα 19 Μαΐου 2026, ημέρα Τρίτη και ώρα 9.00 π.μ., συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή σε τακτική συνεδρίαση, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ.: 32094/15-5-2026 πρόσκληση του Δημάρχου – Προέδρου, κ. Δημητρίου Σπ. Μάρκου, η οποία κοινοποιήθηκε στα Τακτικά και Αναπληρωματικά Μέλη με το από 15.05.2026 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

Διαπιστώθηκε απαρτία, με την παρουσία 5 μελών από συνολικά 7 μέλη και ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης

**Παρόντες**

κ. Μάρκου Δημήτριος του Σπυρίδωνος  
κ. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου  
κ. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου  
κ. Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου  
κ. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου

Δήμαρχος – Πρόεδρος  
Αντιδήμαρχος ως μέλος της Επιτροπής  
Αντιδήμαρχος ως μέλος της Επιτροπής  
Δημοτικός Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής  
Δημοτικός Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής

**Απόντες**

κ. Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου  
κα. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη

Δημοτικός Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής  
Δημοτική Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής

**Προσελεύσεις – Αποχωρήσεις**

Προσήλθε στο 1<sup>ο</sup> θέμα ημερήσιας διάταξης ο Αντιδήμαρχος & αναπληρωματικό μέλος της Επιτροπής κ. Τσέπας Ευάγγελος.

Στη Συνεδρίαση συμμετείχε και η κα. Γιαμβριά Παναγιώτα, υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Ο Δήμαρχος – Πρόεδρος εισηγούμενος το 3<sup>ο</sup> θέμα ημερήσιας διάταξης είπε τα εξής:

Μας διαβιβάσθηκε από τη Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης το υπ' αρ. πρωτ. 29596/7-5-26 με θέμα: «ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΟ Ο.Τ.Γ1768-Γ1771 ΤΗΣ Π.Ε. 6 ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ», ΣΧΕΤ.: Η ΥΠ' ΑΡ. ΠΡΩΤ. 2133/16-01-2026 ΑΙΤΗΣΗ ΤΗΣ κας. Χ (συν. 1), το οποίο έχει ως εξής:

Σχετικά με την υπόθεση της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ Χ μεταξύ των Ο.Τ.Γ1768 και Ο.Τ.Γ1771 της Π.Ε.6 της Δ.Ε. Αρτεμίδος του Δήμου Σπάτων- Αρτεμίδος, φερόμενης ιδιοκτήτριας Χ η οποία με την σχετική αίτησή της, αιτήθηκε τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία της να καταστεί οικοδομήσιμη, σας ενημερώνουμε ότι:

**Α. Πολεοδομικό καθεστώς**

1. Η πολεοδομική μελέτη της Π.Ε. 6 περιοχής Β' (ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ) κατοικίας, εγκρίθηκε με το από 14-6-1989 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 424Δ/16-6-1989) (συν. 2).

2. Η μελέτη πράξης εφαρμογής της Π.Ε. 6 δεν έχει κυρωθεί.

3. Ο χώρος μεταξύ του Ο.Τ.Γ1768 και του Ο.Τ.Γ1771 σύμφωνα με το εγκ. ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίστηκε ως ευρύς κοινόχρηστος χώρος (συν. 3).

4. Τα παραπάνω οικοδομικά τετράγωνα απέχουν λιγότερο από 500μ. από την ακτή, δεν βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή σε τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε αρχαιολογικό χώρο ή σε προστατευόμενη περιοχή.

5. Με την υπ' αριθμόν 6200/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, ακυρώθηκε η άρνηση της Διοίκησης που εκδηλώθηκε με την άπρακτη πάροδο τριμήνου από την επίδοση στον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ και τον Δήμο Αρτέμιδας της από 18-12-2006 σχετικής αίτησης του προσφεύγοντος Χ, πατέρα της κας Χ, να προβεί σε άρση του ρυμοτομικού βάρους, το οποίο επιβλήθηκε με το από 14-6-1989 Π.Δ. (Δ' 424/16-6-1989), στο ακίνητο ιδιοκτησίας των προσφευγόντων υπέρ του Δήμου Αρτέμιδας, για τη δημιουργία ευρύ κοινόχρηστου χώρου (συν. 4).

6. Σύμφωνα με το υπ' αριθ. 9.249/20-03-2018 συμβόλαιο αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών Χ φέρεται ιδιοκτήτρια του ακινήτου με ΚΑΕΚ Χ η κα. Χ (συν. 5).

7. Με το από Ιανουαρίου 2026 Τοπογραφικό Διάγραμμα (κλ. 1/500) που συνέταξε ο Πτυχιούχος Τοπογράφος Μηχανικός Τ.Ε. Χ (Χ) και υποβλήθηκε συνημμένα με την σχετική αίτησή της, μετά τον υπολογισμό εισφοράς σε γη εδαφικού τμήματος με κορυφές (Β,Γ,Δ',Γ',Β',Β) και εμβαδού 28,07τ.μ., το εναπομείναν τμήμα της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 05 023 26 29 005/0/0 με κορυφές (Α,Β',Γ',Δ',Δ,Ε,Ζ,Α) και εμβαδού 252,61 τ.μ. καθίσταται μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης και μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής στην Π.Ε. 6 της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδος του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος. (συν. 6).

## **Β. Κείμενη νομοθεσία**

Ο αιτών εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 4759/2020 και συγκεκριμένα της παρ. 1 του άρθρου 88, η οποία έχει ως εξής «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».

Επιπλέον σύμφωνα με τις παρ. 2 & 3 του ίδιου άρθρου «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. Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας. Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλογικώς και στην περίπτωση, που η απαλλοτρίωση γίνεται για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου και ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου. Εναλλακτικά, το Δημοτικό Συμβούλιο μπορεί, σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη μερική επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη. Το Δημοτικό Συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη κι εάν, δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή

μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου», το Δημοτικό Συμβούλιο καλείται να αποφασίσει σχετικά με την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης και την άμεση καταβολή τη αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη ή την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε η ιδιοκτησία να καταστεί οικοδομήσιμη.

Τέλος με τα άρθρα 89 & 90 ρυθμίζεται η διαδικασία επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης και της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου αντιστοίχως.

Συγκεκριμένα, στο άρθρο 89 αναφέρεται «Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης 1. Η πρόταση της παρ. 3 του άρθρου 87 διαβιβάζεται στον αρμόδιο περιφερειάρχη. Εάν, δι' αυτής προτείνεται η ολική ή μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο περιφερειάρχης λαμβάνει απόφαση εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου. Η απόφαση περιλαμβάνει το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας, προκειμένου να καθορισθεί η αποζημίωση και δημοσιεύεται, χωρίς άλλες διατυπώσεις, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο οικείος δήμος είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη Παράβαση οποιασδήποτε από τις παραπάνω προθεσμίες, έχει ως συνέπεια την αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η παράβαση αυτή μπορεί να διαπιστώνεται με πράξη του συντονιστή της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης, μετά από σχετικό αίτημα του ενδιαφερομένου. 2. Ο δικαιούχος της αποζημίωσης, ακόμη και εάν εισπράξει την προσήκουσα αποζημίωση, δικαιούται, εντός έξι (6) μηνών από την παρακατάθεσή της ή την έκδοση του χρηματικού εντάλματος πληρωμής, να ασκήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αίτηση για τον προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας απαλλοτρίωσης, στρεφόμενος κατά του οικείου δήμου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής συνάγεται αποδοχή της προσήκουσας αποζημίωσης από τον ιδιοκτήτη και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση θεωρείται συντελεσθείσα. Το ίδιο δικαίωμα διατηρεί και ο οικείος δήμος. 3. Δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται.». Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 3 εδάφιο β του άρθρου 88 ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Στο άρθρο 90 αναφέρεται «1. Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 87 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης. 2. Εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία η απαλλοτρίωση ήρθη ή επανεπιβλήθηκε μερικώς, η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87, ..... 3. Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο, τηρώντας τη διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 (Α' 79). 4. Σε περιπτώσεις σχεδίων πόλεως που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α' 228), η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο για πρώτη φορά, υπολογίζεται σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 (Α' 124).».

### **Γ. Άποψη της Υπηρεσίας**

Μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής και με βάση την υπ' αριθμόν 6200/2009 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι η προτεινόμενη τροποποίηση δύναται να υλοποιηθεί, καθότι με τις νέες ρυμοτομικές γραμμές που δημιουργούνται δεν καταργείται ο υπάρχων δρόμος αλλά διαμορφώνεται με απότμηση. Επιπλέον δεν επιβαρύνεται ο προϋπολογισμός του Δήμου με την παρούσα πρόταση τροποποίησης.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η Δημοτική Επιτροπή καλείται να γνωμοδοτήσει κατόπιν της σχετικής αίτησης της κας. Χ στο Δημοτικό Συμβούλιο και να εκκινήσει τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα και με το Τοπογραφικό διάγραμμα που υποβλήθηκε συνημμένα.

Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της τ' ανωτέρω και ύστερα από διαλογική συζήτηση,

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

**και εισηγείται στο Δ.Σ.**

Την έγκριση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ1768-Γ1771 της Π.Ε. 6 της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδος του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος, σύμφωνα με όσα αναλυτικά αναφέρονται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΠ. ΜΑΡΚΟΥ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

1. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
2. Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
3. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
4. Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
5. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου