



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

5 Αυγούστου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 642

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 70977

Καθορισμός επιτρεπόμενης χρήσης γης ακινήτου εμβαδού 545 τ.μ. που αποτελεί τμήμα από το υπ' αριθμ 82 τεμάχιο αναδασμού Νέας Καλλίστης, έτους 1977-1982 του Δήμου Κομοτηνής, ΠΕ Ροδόπης, για κοινωφελή σκοπό σύμφωνα με την κατηγορία 48.2.α του άρθρου 284 του/Κεφάλαιο Α/Τμήμα VI του ν. 5306/2026, ως «κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων (υπέργειων και υπόγειων)».

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 2503/1997 «Διοίκηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για τη Τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις» (Α' 107).
2. Τον ν. 2647/1998 «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων της Περιφέρειας και την Αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις» (Α' 237).
3. Τον ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87).
4. Τον Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ν. 5314/2026, Α' 103) και συγκεκριμένα τα άρθρα 7, 747 και 749 καθώς και το άρθρο 752.
5. Το π.δ. 142/2010 «Οργανισμός Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης» (Α' 235).
6. Την υπ' αρ. 40284/22-07-2025 (Υ.Ο.Δ.Δ. 902) απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών για τον Διορισμό του Δημητρίου Γαλαμάτη του Ιωάννη ως Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης.
7. Την υπ' αρ. 65172/31-05-2024 (ΑΔΑ: ΡΧΚΓΟΡ1Υ-5Λ6) απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης με θέμα «Μετακίνηση του Ταμβακίδη Στυλιανού του Περικλή, κλάδου ΠΕ Γεωτεχνικών (Γεωπόνων), με βαθμό Α', από τη θέση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Πολιτικής Προστασίας της Α.Δ.Μ.Θ. στη Δ/νση Υδάτων Κεντρικής Μακεδονίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης (ΑΔΜ-Θ) και ορισμός αυτού ως Αναπληρωτή Προϊσταμένου στη Γενική Διεύθυνση Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής της Α.Δ.Μ.-Θ.».
8. Την υπ' αρ. 78109/18-09-2025 απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης περί «Ανάθεσης άσκησης αρμοδιοτήτων σε οργανικές μονάδες της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής και μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Γραμματέα της ΑΔΜ-Θ στον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής» (Β' 5068).
9. Τον ν. 3861/2010 (Α' 112) «Πρόγραμμα Διαύγεια».
10. Τον ν. 1512/1985 « και ειδικά το άρθρο 3.



11. Την υπ' αρ. 6/2011 εγκύκλιο του Υ.Π.Ε.Κ.Α.
12. Τον ν. 4061/2012 «Διαχείριση και προστασία ακινήτων Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων-Ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και λοιπές διατάξεις» (Α' 66), όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4235/2014 (Α' 32).
13. Την υπ' αρ. 1204/51539/02-05-2012 εγκύκλιο του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, με θέμα «Οδηγίες για την εφαρμογή του νόμου 4061/2012 (Α' 66)» και κυρίως το σημείο Ιδ' αυτής, σύμφωνα με το οποίο οι χαρακτηρισμοί που δόθηκαν από επιτροπές απαλλοτριώσεων (χέρσα, χερσολίβαδα, ορεινή βοσκή, ρέμα, κ.λπ.) δε δεσμεύουν τη χρήση των ακινήτων.
14. Την υπ' αρ. 43518/06-09-2012 κοινή εγκύκλιο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής και του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων με θέμα Καθορισμός χρήσεων γης - Έκδοση οικοδομικών αδειών.
15. Το άρθρο 8Α «Δόμησις εκτός σχεδίου» (Δ' 270/1985).
16. Το π.δ. «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Δ' 580/1999).
17. Τον ν. 3212/2003 (Α' 308) και ειδικότερα το άρθρο 10 αυτού.
18. Τον ν. 4014/2012 (Α' 209/2011).
19. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/2022 υπουργική απόφαση «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/οικ.37674/27-7-2016 υπουργικής απόφασης "Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4014/21.9.2011 (Α' 209), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει" (Β' 2471)» (Β' 841), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
20. Τον ν. 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» και ειδικότερα το άρθρο 9 αυτού «Ρυθμίσεις για την προστασία και διαχείριση των περιοχών του Δικτύου Natura 2000» (Α' 60).
21. Τον ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 94).
22. Τον ν. 4447/2016 «Χωρικός Σχεδιασμός, Βιώσιμη Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και ειδικότερα το άρθρο 21 αυτού.
23. Τον Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026, Α' 88).
24. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/68605/1092/12-10-2018 κοινή υπουργική απόφαση με θέμα «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης» (Α' 248).
25. Τον ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245).
26. Το υπ' αρ. οικ.3131/19.4.2013 έγγραφο της Διεύθυνσης ΠΕΧΩΣ της Κ. Μακεδονίας προς το Υ.Π.Ε.Κ.Α. με το οποίο ζητούνται διευκρινίσεις επί της (13ης) σχετικής Κοινής Εγκυκλίου.
27. Το υπ' αρ. 1245/50003/16.7.2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολιτικής Γης του Υπ.Α.Α.Τ. με θέμα «Δημοσίευση στο ΦΕΚ της απόφασης για καθορισμό χρήσης», όπου παρέχονται διευκρινίσεις επί του 26ου σχετικού εγγράφου ως προς τις περιπτώσεις δημοσίευσης σε ΦΕΚ των Αποφάσεων που εκδίδονται με τις διατάξεις του 11ου σχετικού Νόμου.
28. Το υπ' αρ. 28854/11.9.2013 έγγραφο του Υ.Π.Ε.Κ.Α. με το οποίο παρέχονται διευκρινίσεις επί του 26ου σχετικού εγγράφου της Διεύθυνσης ΠΕΧΩΣ της Κ. Μακεδονίας/ΑΔΜΘ.
29. Το υπ' αρ. 67305/17-3-2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, Τμήματος Αξιοποίησης Ακινήτων του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων συνοδευόμενο από Τεχνική Περιγραφή, Έκθεση τεκμηρίωσης σκοπιμότητας, απόσπασμα απόφασης ΔΣ και Τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200 του τοπογράφου μηχανικού Παναγιώτη Πανταζίδη (με ανάρτηση στο ΙΡΙΔΑ) (απ ΔΙΠΕΧΩΣ 24557/17-3-2026).
30. Το υπ' αρ. 85966/3096/18-3-2026 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφίας, Εποικισμού και Αναδασμού της ΔΑΟΚ ΠΕ Ροδόπης σύμφωνα με το οποίο «το τεμάχιο φέρει τον χαρακτηρισμό σύμφωνα με τους κτηματολογικούς πίνακες "Χέρσο Κοινόχρηστο". Όσον αφορά το πραγματικό καθεστώς του ακινήτου, τη δεδομένη χρονική στιγμή, είναι χέρσο ακαλλιέργητο. Τέλος, σας γνωρίζουμε ότι αποτελεί τμήμα του ακινήτου με ΚΑΕΚ 420241206001». (απ ΠΕΧΩΣ 25437/18-3-2026).
31. Το υπ' αρ. 27432/25-3-2026 Διαβιβαστικό έγγραφο της Υπηρεσίας μας στο οποίο διατυπώνονται οι παρατηρήσεις και τα συμπληρωματικά στοιχεία που πρέπει να προσκομιστούν.
32. Το υπ' αρ. 123727/6-4-2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Συντονισμού και Επιθεώρησης Δασών σύμφωνα με το οποίο η έκταση φέρει το χαρακτηρισμό ΑΑ με επιπλέον πληροφορία 1 (εντός ορίων εποικισμού), ήτοι



αποτελεί ανέκαθεν μη δασική έκταση και ως εκ τούτου, δεν διέπεται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας (απ ΠΕΧΩΣ 33049/9-4-2026).

33. Το υπ' αρ. 3147/8-4-2026 έγγραφο της ΔΕΥΑΚ με το οποίο στάλθηκε συμπληρωμένη Τεχνική Έκθεση (από 8-4-2026), Διάγραμμα Κάλυψης και Τοπογραφικό Διάγραμμα του ακινήτου (απ ΠΕΧΩΣ 32634/8-4-2026).

34. Το υπ' αρ. 56132/16-6-2026 έγγραφο της Υπηρεσίας μας.

35. Το υπό στοιχεία 81158/ΑΠΑ 2026/19-6-2026 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ροδόπης σύμφωνα με το οποίο από τα διαθέσιμα στοιχεία που διαθέτει η Υπηρεσία τους δεν υπάρχει στην περιοχή ακίνητο του Υπουργείου Εθνικής οικονομίας και Οικονομικών (απ ΠΕΧΩΣ 57692/22-6-2026).

36. Το υπ' αρ. 271243/24-06-2026 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων ΑΜΘ, σύμφωνα με το οποίο η εν λόγω έκταση «δεν εντάσσεται σε περιοχή χαρακτηρισμένη από το ΥΠ.ΠΟ.Α. ως "ιστορικός τόπος", ούτε υπάρχουν εντός ή πλησίον αυτής κηρυγμένα νεώτερα μνημεία, η προστασία των οποίων να εμπίπτει στις αρμοδιότητές μας [...] δεν υφίσταται αντικείμενο της αρμοδιότητάς μας» (απ ΠΕΧΩΣ 59424/25-6-2026).

37. Το υπ' αρ. 23161/3-7-2026 έγγραφο έκφρασης γνώμης του ΟΦΥΠΕΚΑ βάσει του οποίου «η γεώτρηση εμπίπτει εντός γενικών ορίων χωρικής αρμοδιότητας Μονάδας Διαχείρισης Εθνικών Πάρκων Νέστου - Βιστωνίδας και Ροδόπης και εμπίπτει εντός της ζώνης ΖΔΟΕ-27 της προστατευόμενης περιοχής του Εθνικού Πάρκου ΑΜΘ όπου με βάση την έγκριση της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΕΠΜ) 1β για τις περιοχές Natura 2000 της ΠΑΜΘ επιτρέπονται εγκαταστάσεις ύδρευσης για την εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικισμών και των νόμιμα υφιστάμενων εγκαταστάσεων και ασκούμενων δραστηριοτήτων μετά από γνώμη του ΟΦΥΠΕΚΑ και εφόσον από τη ΕΟΑ [...] τεκμηριώνεται ότι η εγκατάσταση και λειτουργία τους δεν προκαλεί υποβάθμιση σημαντικών οικοτόπων και ειδών. Το εν θέματι έργο δεν εμπίπτει εντός περιοχών του δικτύου Natura 2000 ενώ δεν χωροθετείται σε τύπο οικοτόπου της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ. Βάσει των ανωτέρω η ανόρυξη υδρευτικής γεώτρησης είναι συμβατή με τους όρους διατήρησης της προστατευόμενης περιοχής» (απ ΠΕΧΩΣ 63572/6-7-2026).

38. Το υπ' αρ. 278433/6-7-2026 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ροδόπης με το οποίο στάλθηκε το υπ' αρ. 116118/19-3-2026 έγγραφό τους σύμφωνα με το οποίο το εν λόγω τεμάχιο δεν βρίσκεται σε κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο ή εντοπισμένη αρχαιολογική θέση. Κατόπιν των ανωτέρω η Υπηρεσία δεν έχει κατ' αρχήν αντίρρηση για την παραχώρηση κατά χρήση (απ ΠΕΧΩΣ 66350/13-7-2026).

39. Το υπ' αρ. 5646/15-7-2026 έγγραφο του Τμ. Πολεοδομικών Εφαρμογών και Χωροταξίας της Υπηρεσίας Δόμησης του Δ. Κομοτηνής βάσει του οποίου δεν έχει καθοριστεί η χρήση γης για το αγροτεμάχιο από την υπηρεσία τους και η Υπηρεσία δεν έχει αντίρρηση για την αιτούμενη παραχώρηση.

40. Τη Σύνομη Περιγραφή της δραστηριότητας υπογεγραμμένη από τον Σαπικά Γεώργιο και θεωρημένη από τον Γ. Δ/ντη της ΔΕΥΑΚ Παπαδόπουλο Ιωάννη σύμφωνα με την οποία: «Η νέα γεώτρηση θα τροφοδοτεί με πόσιμο νερό τις υπάρχουσες δεξαμενές, οι οποίες αποτελούν τις δεξαμενές διανομής των οικισμών Φαναρίου, Μέσης, παραλίας Μέσης, Αρωγής και Γλυφάδας. Η αναμενόμενη αντλούμενη ποσότητα είναι 50m³/hr.»

41. Το τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Παναγιώτη Πανταζιδη, κλίμακας 1: 200 από «16.09.2025», στο οποίο αποτυπώνεται το γήπεδο υπό τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Α εμβαδού 545,00 τ.μ., το οποίο αποτελεί τμήμα από το υπ' αρ. 82 τεμάχιο αναδασμού Ν. Καλλίστης, έτους 1977-1982 - αναθεώρηση 1985-, του Νομού Ροδόπης στο οποίο υπάρχει:

- Υπογεγραμμένη η υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι «το αγροτεμάχιο δεν εμπίπτει σε εν γένει δασικές εκτάσεις, εμπίπτει στις εκτάσεις ΑΑ (άλλης μορφής κάλυψης έκτασης στις Α/Φ ...),»

- υπογεγραμμένη δήλωση του ν. 651/1977 ότι «... σύμφωνα με το νόμο το Γεωτεμάχιο με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Α όπως αυτό περιγράφεται στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα: βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εκτός ΓΠΣ και εντός Εθνικού Πάρκου ΑΜΘ και εντός στην ζώνη Β3, δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα στην περιοχή...»,

- αναγραφή των όρων δόμησης εκτός ορίων οικισμού (π.δ. 24.5.1985 κ.λπ.),

- απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη,

- απόσπασμα διαγράμματος αναδασμού Ν. Καλλίστης ετών 1977- 1982 αναθ. 1985, κλίμακας 1:5000 και

- συντεταγμένες κορυφών σε ΕΓΣΑ '87.

42. Το απόσπασμα του Πρακτικού 03/2026 συνεδρίασης Διοικητικού Συμβουλίου της ΔΕΥΑΚ στο οποίο περιλαμβάνεται η με αριθμό 27/2026 απόφαση για την «έγκριση ή μη αιτήματος για δωρεάν παραχώρηση τμήματος αγροτεμαχίου εμβαδού 545 τμ του αναδασμού Ν. Καλλίστης έτους 1977- 1982 από το ΥΠΑΑΤ για την ανόρυξη νέας υδρευτικής γεώτρησης Γ6 παραθαλάσσιων οικισμών του Δ. Κομοτηνής (ΑΔΑ: Ψ8ΛΘΟΡΘΣ-6ΒΕ).

43. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.



44. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ - ΜΙΤΟΣ.

Και επειδή

i. Σε επίπεδο ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού, προκύπτει ότι στην συγκεκριμένη περιοχή δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης (-39ο σχετικό).

ii. Ο καθορισμός της χρήσης γης που αναφέρεται στο θέμα γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 1512/1985 (-10ο- σχετικό) για την εφαρμογή του άρθρου 4 του ν. 4061/2012, δεδομένου ότι δεν έχει προσδιοριστεί συγκεκριμένη χρήση γης για την περιοχή με νόμιμο τρόπο.

iii. Από την παραπάνω αλληλογραφία δεν προκύπτει δέσμευση ως προς τη χρήση της υπό παραχώρηση έκτασης, αποφασίζουμε:

Τον καθορισμό ως επιτρεπόμενης της χρήσης γης «κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων (υπέργειων και υπόγειων)» σύμφωνα με την κατηγορία 48.2.α του άρθρου 284 του/Κεφάλαιο Α/Τμήμα VI του ν. 5306/2026, στο γήπεδο υπό στοιχεία «Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Α εμβαδού 545 τ.μ. που αποτελεί τμήμα από το υπ' αριθμ 82 τεμάχιο αναδασμού Νέας Καλλίστης, έτους 1977-1982 του Δήμου Κομοτηνής, ΠΕ Ροδόπης.

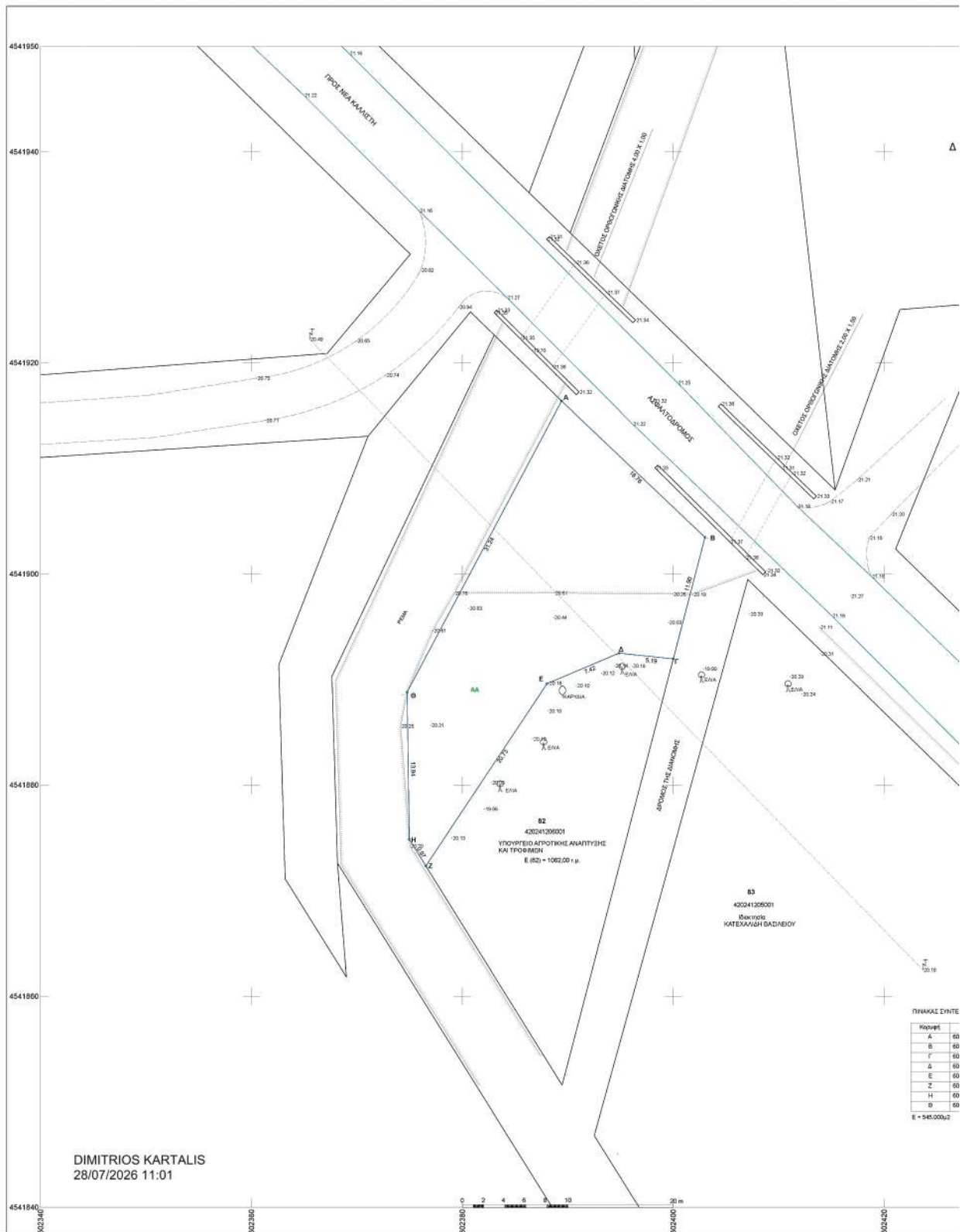
Οι συντεταγμένες των κορυφών αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα:

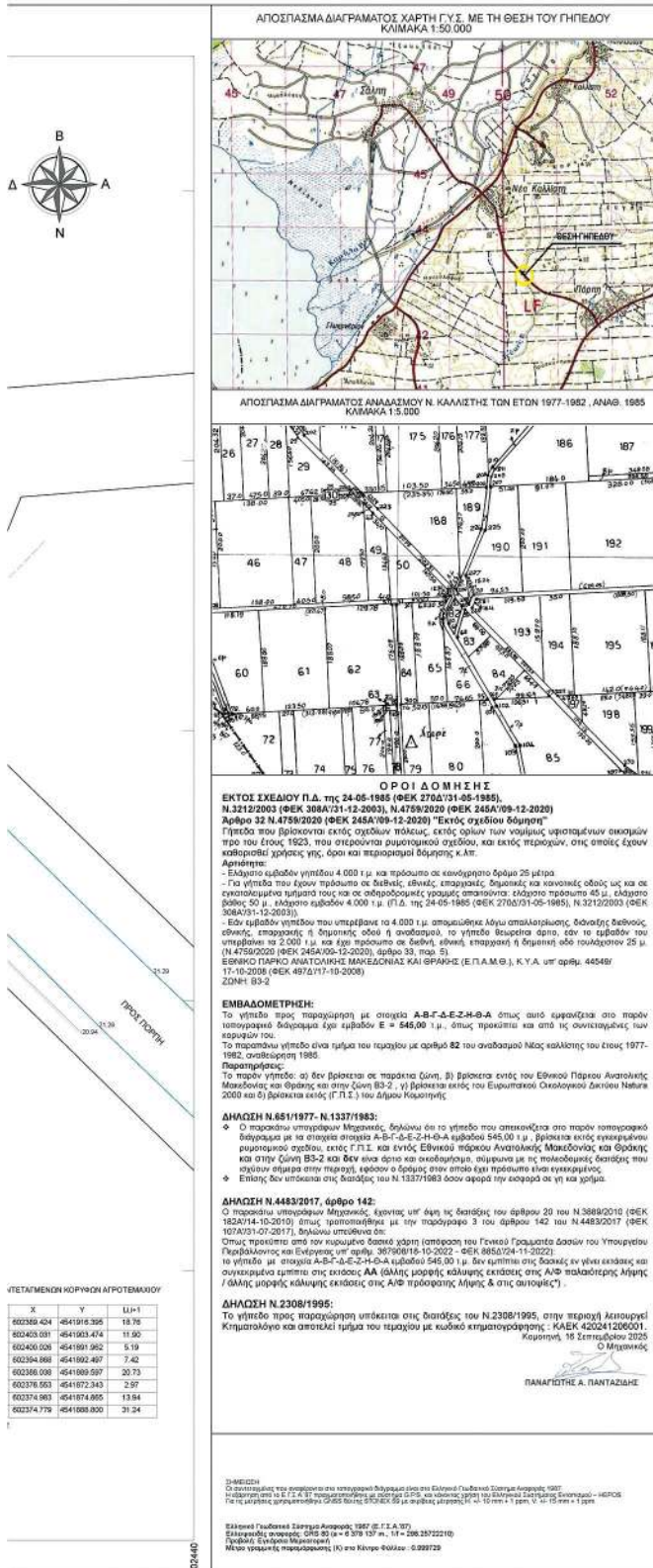
Κορυφή	X	Y
A	602389.424	4541916.395
B	602403.031	4541903.474
Γ	602400.026	4541891.962
Δ	602394.868	4541892.497
E	602388.038	4541889.597
Z	602376.553	4541872.343
H	602374.983	4541874.865
Θ	602374.779	4541888.800

Το ανωτέρω τεμάχιο απεικονίζεται στο από 16.09.2025 τοπογραφικό διάγραμμα, κλίμακας 1: 200 του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Παναγιώτη Πανταζίδη, το οποίο συνοδεύει και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας απόφασης.

Η παρούσα απόφαση καθορισμού επιτρεπόμενης χρήσης δεν νομιμοποιεί την υλοποίηση δραστηριοτήτων, εφόσον δεν εκπληρούνται οι απαιτούμενες κατά περίπτωση προϋποθέσεις για την έκδοση των προβλεπόμενων αδειών, μεταξύ των οποίων οι σχετικές με θέματα αρτιότητας και όρους δόμησης, καθώς και την περιβαλλοντική αδειοδότηση, εφόσον αυτή απαιτείται βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας.

Κατά της παρούσης επιτρέπεται προσφυγή, σύμφωνα με την παρ. 2, του άρθρου 1, του ν. 2503/1997 (Α' 107) εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών.





Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κομοτηνή, 24 Ιουλίου 2026

Ο Αναπληρωτής Προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΤΑΜΒΑΚΙΔΗΣ

