



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

11 Αυγούστου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 659

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 197825/3421

Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου συνοικισμού Δεκάρχου Δήμου Τοπείρου στο Ο.Τ. 1 λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Ο ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87).

2. Το π.δ. 144/2010 «Οργανισμός της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης» (Α' 237).

3. Την υπό στοιχεία Δ.Δ. οικ. 1327/30.03.2016 (Β' 1026) απόφαση του Περιφερειάρχη Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης περί εξουσιοδότησης υπογραφής εγγράφων, αποφάσεων και άλλων πράξεων «Με εντολή Περιφερειάρχη» στους Προϊστάμενους Γενικών Διευθύνσεων, Διευθύνσεων, Τμημάτων και Γραφείων της Περιφέρειας ΑΜΘ.

4. Τις παρ. 1-6 και τα εδάφια πρώτο έως τρίτο της παρ. 7 του άρθρου 58, το άρθρο 59, τις παρ. 1, 2 και 5 έως 7 του άρθρου 60, το άρθρο 61, τις παρ. 1 έως 3 και 8 έως 11 του άρθρου 62, το άρθρο 63, το άρθρο 64, τις παρ. 1 έως 3 του άρθρου 65, το άρθρο 146, τις παρ. 1, 2, 4 και 6 του άρθρου 147, τα άρθρα 150 έως 155, τα άρθρα 156 έως 159, τα άρθρα 161 έως 164, το άρθρο 170, τα άρθρα 174 και 175, το άρθρο 275, τις παρ. 1 έως 4 του άρθρου 276, τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 278, το άρθρο 279, το άρθρο 313 και τις παρ. 15 έως 17 του άρθρου 444 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026, Α' 88).

5. Τον ν. 1337/1983 (Α' 33).

6. Το άρθρο 10 του ν. 3044/2002 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Α' 197).

7. Τις παρ. 1, 2, 4, 5 και 6 έως 15 του άρθρου 200, καθώς και τα άρθρα 60, 140 και τις παρ. 1, 5 και 10 του άρθρου 99 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς».

8. Τις παρ. 1 έως 5 του άρθρου 145 και το άρθρο 191 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς».

9. Τα άρθρα 183 έως 189 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026, Α' 88).

10. Την Εγκ.-43511/161/55/13.6.1988 (Εγκ.55/88) «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις, ρυμοτομικών σχεδίων».

11. Την υπ' αρ. 18894/6/5.5.2006 (Εγκ. 6/06) εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ «Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού».

12. Την υπ' αρ. 29829/14.06.2012 (Εγκ. 10/2012) εγκύκλιο του ΥΠΕΚΑ «Αρμοδιότητες γνωμοδότησης ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Περιφερειακών Ενοτήτων/Περιφερειών για θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού».

13. Την υπ' αρ. 27369/26.03.2026 απόφαση του Αναπληρωτή Γενικού Διευθυντή Χωροταξικής Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης «Συγκρότηση Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) Α' στην Περιφερειακή Ενότητα Ξάνθης» (Υ.Ο.Δ.Δ. 436).

14. Τη Διανομή Συνοικισμού Δεκάρχου έτους 1974 του Υπουργείου Γεωργίας (Συμπληρωματικές Διανομές Έτους 1976 και 1982), η οποία κυρώθηκε σύμφωνα με το ν.δ. 1189/1972 «Περί εκδόσεως οριστικών τίτλων κυριότητας των κατά τας διατάξεις της Αγροτικής Εποικιστικής Νομοθεσίας αποκατασταθέντων κληρούχων απάντων των αγροκτημάτων και Συνοικισμών» (Α' 99) και αποτελεί το ισχύον σχέδιο του συνοικισμού.



15. Την με ημερομηνία 17.12.2020 αίτηση του Σαχινίδη Ανέστη προς τον Δήμο Τοπείρου με την οποία ζητήθηκε η τροποποίηση του σχεδίου του Συνοικισμού Δεκάρχου Έτους 1974 στο ακίνητο ιδιοκτησίας κατόπιν αυτοδίκαιης άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα με το άρθρο 184 του ν. 5306/2026.

16. Την υπ' αρ. 110/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Τοπείρου με την οποία εγκρίθηκε η αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου και στη συνέχεια η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με τον αποχαρακτηρισμό του τεμαχίου από κοινόχρηστο χώρο - πλατεία σε οικόπεδο προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο.

17. Την υπ' αρ. 121/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Τοπείρου με την οποία συμπληρώθηκε η υπ' αρ. 110/2024 απόφαση ως προς τον προτεινόμενο καθορισμό στο υπ' αρ. 3 τεμάχιο του Ο.Τ. 1 στο συνοικισμού Δεκάρχου χρήσης «Γενική Κατοικία» και όρων και περιορισμών δόμησης τους ισχύοντες στο υπόλοιπο τμήμα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Συνοικισμού Δεκάρχου.

18. Τα αποδεικτικά κοινοποίησης της υπ' αρ. 110/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου στον άμεσα θιγόμενο και στη ΔΑΟΚ ΠΕ Ξάνθης.

19. Το αποδεικτικό τοιχοκόλλησης της υπ' αρ. 110/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου στον Πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Τοπείρου.

20. Το αποδεικτικό ανάρτησης στην ιστοσελίδα του Δήμου Τοπείρου.

21. Τη δημοσίευση της υπ' αρ. 110/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου σε περίληψη σε δύο φύλλα τοπικών εφημερίδων (εφημερίδα Αγώνας 27 και 28.3.2025, εφημερίδα Εμπρός 27 και 28.3.2025).

22. Την υπ' αρ. 2520/15.04.2025 βεβαίωση του Δημάρχου ότι με την προτεινόμενη τροποποίηση δεν καθίστανται μη άρτια οικόπεδα και δεν ρυμοτομούνται οικοδομές που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη άδεια βάσει του ισχύοντος σχεδίου.

23. Την υπ' αρ. 2519/15.04.2025 βεβαίωση του Δημάρχου ότι δεν υποβλήθηκε καμία ένσταση κατά της υπ' αρ. 110/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

24. Το υπ' αρ. 4620/30.07.2025 έγγραφο του Δήμου Τοπείρου περί έλλειψης δυνατότητας αποζημίωσης λόγω πραγματικής αδυναμίας εξοικονόμησης ή εξεύρεσης χρημάτων για την απόκτηση του εν λόγω χώρου.

25. Το τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία Φεβρουάριος 2024 που συνέταξε ο Πολιτικός Μηχανικός Λαζίδης Βασίλειος σε κλίμακα 1:500, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα και συνοδεύει τις υπ' αρ. 110/2024 και 121/2025 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Τοπείρου.

26. Το υπ' αρ. 2605/22.04.2025 έγγραφο του Δήμου Τοπείρου με συνημμένο φάκελο δικαιολογητικών και τα συμπληρωματικά στοιχεία που προσκομίστηκαν με τα υπ' αρ. 4621/30.07.2025 και 8317/31.12.2025 έγγραφά του.

27. Την από 20.04.2026 θετική εισήγηση της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Σ. Π.Α.Μ.Θ. προς το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α' ΠΕ Ξάνθης (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Π.Ε. Ξάνθης).

28. Το απόσπασμα του πρακτικού της 3ης συνεδρίασης έτους 2026 (Θέμα 1ο/27.05.2026) του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης με θετική γνωμοδότηση σύμφωνα με την ανωτέρω εισήγηση.

29. Το γεγονός ότι η ως άνω τροποποίηση έχει σημειακό-εντοπισμένο χαρακτήρα και δεν εμπίπτει σε ζώνη πεντακοσίων μέτρων από την ακτή, σε παραδοσιακό οικισμό, σε τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικό χώρο, σε δάση και δασικές εκτάσεις και σε περιοχές προστατευόμενες βάσει διεθνών συνθηκών ή βάσει των άρθρων 18 και 19 του ν. 1650/1986.

30. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου ΟΤΑ.

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

Επειδή:

Έχουν υποβληθεί τα δικαιολογητικά που ορίζει η εγκύκλιος 55/1988 και λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα:

· Την υπ' αρ. 110/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Τοπείρου με την οποία γνωμοδότησε υπέρ της έγκρισης της τροποποίησης στο Ο.Τ. 1 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Συνοικισμού Δεκάρχου (Διανομή Έτους 1974).

· Την υπ' αρ. 121/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Τοπείρου με την οποία συμπληρώθηκε η υπ' αρ. 110/2024 απόφαση ως προς των καθορισμό προτεινόμενης χρήσης και όρων και περιορισμών δόμησης στο υπ' αρ. 3 τεμάχιο του Ο.Τ. 1 στο συνοικισμού Δεκάρχου.

· Τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του με ΚΑΕΚ 370100732004 γεωτεμαχίου από τον Σαχινίδη Ανέστη του Παναγιώτη βάσει του υπ' αρ. 4559/16.12.2009 συμβολαίου γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Ξάνθης Χατζοπούλου-Μπαϊρα Παναγιώτας, το οποίο μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Ξάνθης στον τόμο 1169 με α/α 7 στις 17.12.2009.



· Την υπ' αρ. 7014/28.03.1966 απόφαση Παραχώρησης της Νομαρχίας Ξάνθης προς τον Λάππα Γεώργιο του Αθανασίου, κατ' εφαρμογή του άρθρου 24 του α.ν. 1539/1938, η οποία μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Ξάνθης στον τόμο 395 με α/α 80 στις 15.03.1968.

· Το υπ' αρ. 11618/30.06.2005 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Ξάνθης Αγαθοκλέους Στέλλας, το οποίο μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Ξάνθης στον τόμο 1115 με α/α 451.

· Η άρση αυτή καθίσταται αναγκαία καθώς σύμφωνα με το υπ' αρ. 4620/30.07.2025 έγγραφο του τμήματος Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Τοπείρου δεν υπάρχει δυνατότητα αποζημίωσης του ιδιοκτήτη του ακινήτου αφού σύμφωνα με τα τρέχοντα στοιχεία οικονομικής διαχείρισης προκύπτει η πραγματική αδυναμία εξοικονόμησης ή εξεύρεσης χρημάτων για την απόκτηση του εν λόγω χώρου. Συγκεκριμένα δεν έχει προβλεφθεί σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό Οικ. Έτους 2025, ενώ δεν υπάρχει η δυνατότητα εξεύρεσης ιδίων πόρων (έσοδα) για τη σχετική αναμόρφωση του προϋπολογισμού λόγω ύπαρξης ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων σύμφωνα με σχετικό έγγραφο του Παρατηρητηρίου Οικονομικής Αυτοτέλειας των ΟΤΑ, αποφασίζουμε:

1. Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου συνοικισμού Δεκάρχου Δήμου Τοπείρου στο Ο.Τ. 1 κατ' αποδοχή της υπ' αρ. 110/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Τοπείρου όπως συμπληρώθηκε με την υπ' αρ. 121/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, λόγω αυτοδίκαιας άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε με την κύρωση της Διανομής Συνοικισμού Δεκάρχου έτους 1974 του Υπουργείου Γεωργίας στην ιδιοκτησία του Σαχινίδη Ανέστη με ΚΑΕΚ 370100732004, και τον αποχαρακτηρισμό του τεμ. 3 υπό στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α εμβαδού 3801,64τ.μ. από κοινόχρηστο χώρο "Πλατεία" σε οικοδομήσιμο όπως η παραπάνω ρύθμιση απεικονίζεται στο διάγραμμα κλ. 1:500 που θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας-Θράκης και συνοδεύει την παρούσα απόφαση.

2. Καθορίζονται όροι δόμησης και χρήση γης μόνο για το συγκεκριμένο οικοδομήσιμο χώρο ως εξής:

Χρήση γης: Γενική κατοικία.

Όροι Δόμησης: Συντελεστής Δόμησης 0,8.

Ποσοστό Κάλυψης 60%.

Μέγιστο Ύψος 7,50 μ. + 1,50μ. για στέγη.

Εμβαδόν 250 τ.μ.

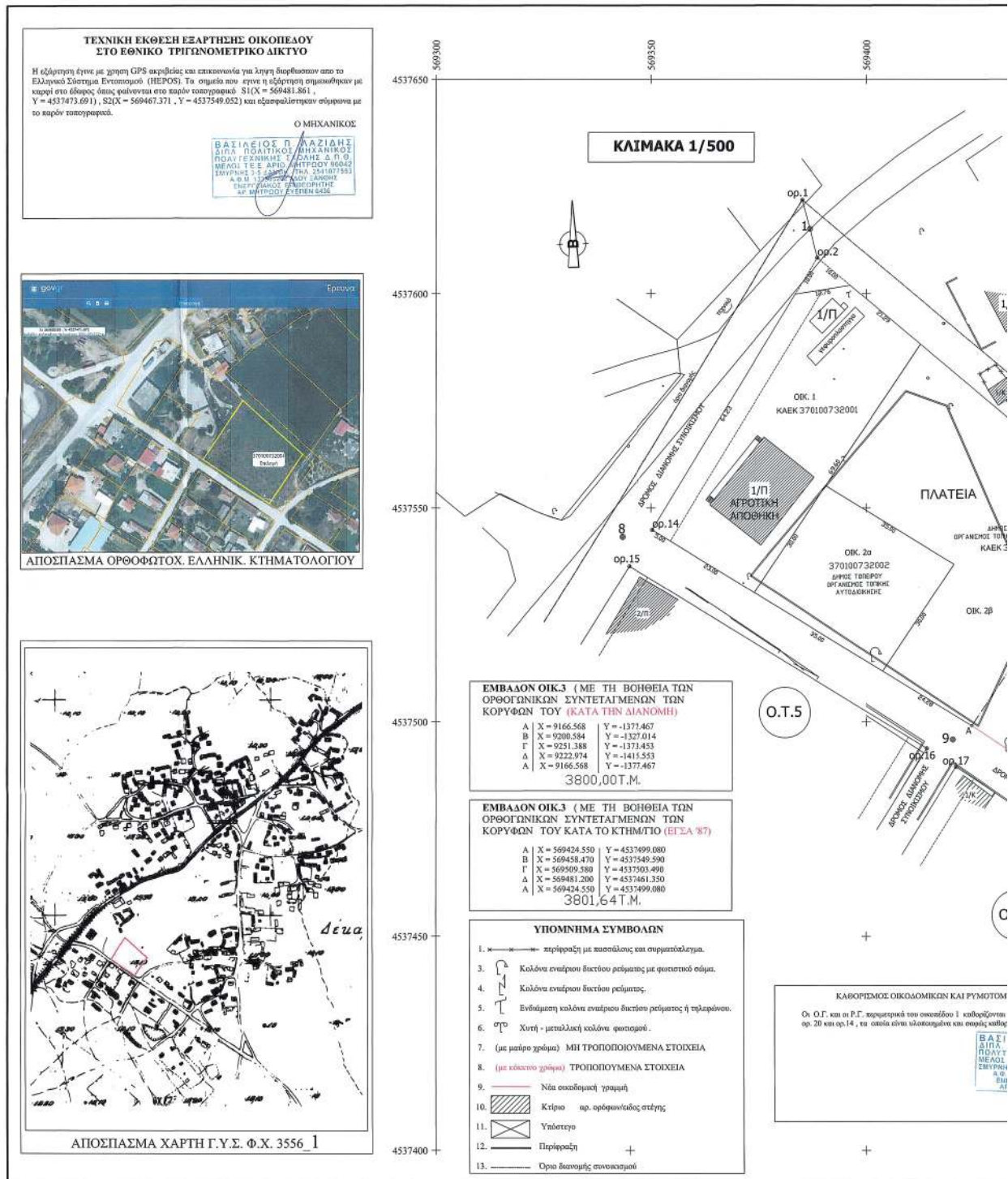
Πρόσωπο 14 μ.

Αποστάσεις από όρια: Κατά ΝΟΚ.

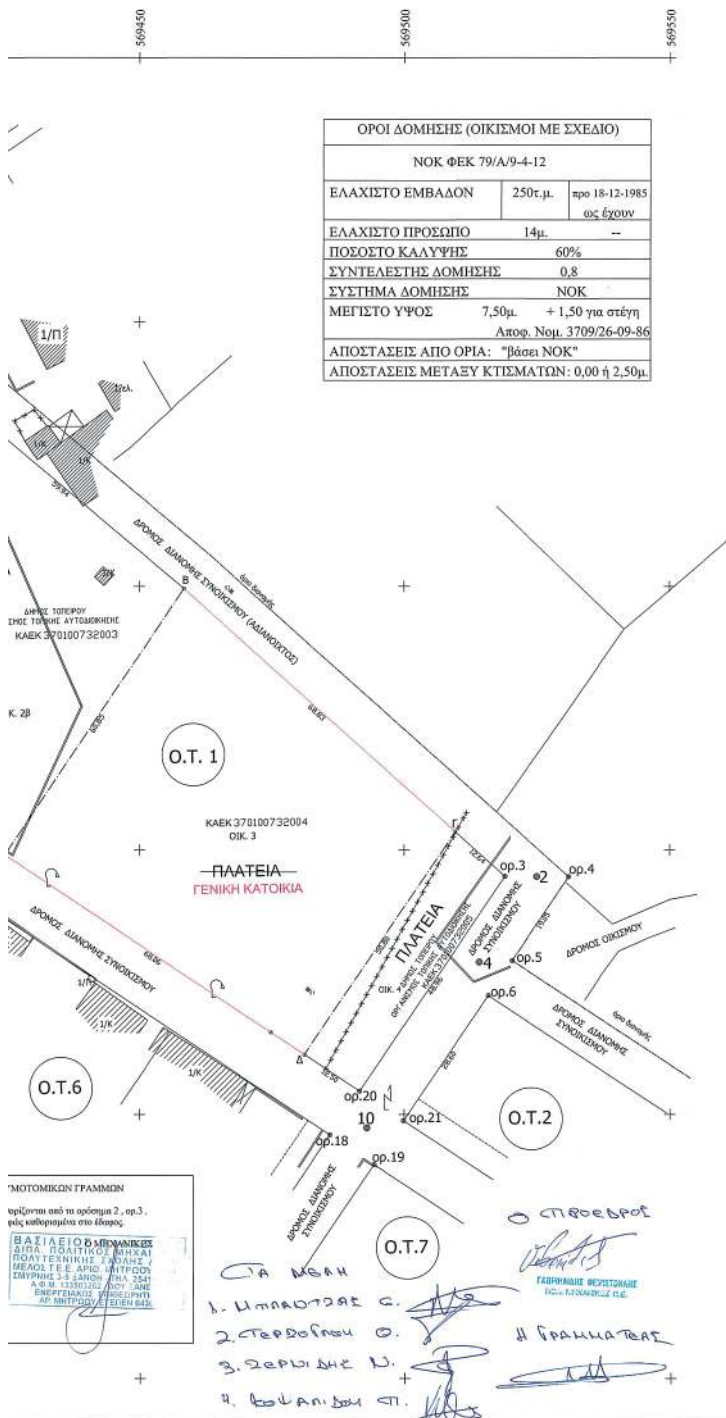
Αποστάσεις μεταξύ κτισμάτων: 0,00 ή 2,50μ.

3. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Επιτρέπεται η υποβολή προσφυγής στον Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας -Θράκης μόνο για παράβαση του νόμου, σύμφωνα με τα άρθρα 227 και 238 του ν. 3852/2010 (Α' 87) και σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **35%**





Η απόφαση αυτή με το θεωρημένο διάγραμμα να δημοσιευθούν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κομοτηνή, 29 Ιουνίου 2026

Με εντολή Περιφερειάρχη
Ο Προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης
Αναπτυξιακού Προγραμματισμού,
Περιβάλλοντος και Υποδομών
ΤΡΥΦΩΝ ΕΞΑΡΧΟΥ

