



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

11 Σεπτεμβρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 748

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 224492/3957

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Καβάλας στην οδό Ασπασίας λόγω αυτοδίκαιης άρσης 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. Το ν.δ. της 17/7/20023 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (Α' 228).
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. Τα άρθρα 60 και 200 του ν. 5306/2026 (Α' 88).
8. Τα άρθρα 3 και 6 του ν. 4315/2014 «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα-Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις» (Α' 269).
9. Τα άρθρα 183 έως 189 του ν. 5306/2026.
10. Την υπό στοιχεία 43511/161/55/13.6.1988 (Εγκ.55/88) εγκύκλιο «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις, ρυμοτομικών σχεδίων».
11. Την υπό στοιχεία Εγκ.-18894/6/5.5.2006 (Εγκ. 6/06) εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ «Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού».
12. Την υπό στοιχεία Εγκ.-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. 27375/26.03.2026 απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης «Συγκρότηση Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) Α' στις Περιφερειακές Ενότητες Καβάλας - Θάσου» (Υ.Ο.Δ.Δ. 439).
14. Το από 04.07.1923 β.δ. «Περί εγκρίσεως σχεδίου ρυμοτομίας πόλεως Καβάλας» (Α' 187).
15. Το π.δ. της 16.01.1980 «Περί τροποποίησης και αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Καβάλας» (Δ' 68).
16. Την με ημερομηνία 16.07.2025 αίτηση του Πεφάνη Κωνσταντίνου δια του αγρ. Τοπογράφου μηχανικού Μιχάλη Βαρνά (αρ.πρωτ. Δήμου Καβάλας 21526/16.07.2025) με την οποία αιτήθηκε την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο ακίνητο ιδιοκτησίας του σύμφωνα με τον ν. 4759/2020.



17. Το υπ' αρ. 1065/16.01.2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών Δήμου Καβάλας σύμφωνα με το οποίο στον προϋπολογισμό του Δήμου Καβάλας οικονομικού έτους 2026 δεν έχει προβλεφθεί επαρκές υπόλοιπο πίστωσης που να αφορά σε «Απαλλοτριώσεις - αποζημιώσεις - αγορά ακινήτων για την εφαρμογή σχεδίων Πόλης Δήμου Καβάλας» στο ΑΛΕ εξόδων 030.3150102001 και ότι ο Δήμος Καβάλας δεν μπορεί να διαθέσει πιστώσεις για την αποζημίωση του εν λόγω ρυμοτομούμενου ακινήτου.

18. Την υπ' αρ. 60/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Καβάλας με την οποία εγκρίνεται η μη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στην οδό Ασπασίας.

19. Τα αποδεικτικά κοινοποίησης της ανωτέρω απόφασης στους άμεσα και έμμεσα θιγόμενους.

20. Τη δημοσίευση της υπ' αρ. 60/2026 ανακοίνωσης απόφασης σε δύο φύλλα τοπικών εφημερίδων (εφημερίδα ΠΡΩΙΝΗ 20 και 21.03.2026, εφημερίδα ΚΑΒΑΛΑ 19 και 20.03.2026).

21. Την υπ' αρ. 11688/14.04.2026 βεβαίωση του Αντιδημάρχου ότι δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις κατά της υπ' αρ. 60/2026 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου.

22. Την υπ' αρ. 10796/02.04.2026 βεβαίωση του Αντιδημάρχου ότι με την προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου στην οδό Ασπασίας στη Καβάλα δεν ρυμοτομούνται οικοδομές που έχουν κτιστεί με νόμιμη άδεια βάσει του ισχύοντος σχεδίου και οικοπέδα άρτια πριν την τροποποίηση παραμένουν άρτια και μετά από αυτήν.

23. Το τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Βαρνά Μιχάλη σε κλίμακα 1:200, με ημερομηνία Ιανουάριος 2026, το οποίο ελέγχθηκε και θεωρήθηκε από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου Καβάλας και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα και συνοδεύει την υπ' αρ. 60/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Καβάλας.

24. Το υπ' αρ. 11814/15.04.2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Καβάλας με το οποίο διαβιβάσθηκε ο φάκελος δικαιολογητικών.

25. Την υπ' αρ. 16312/19.05.2026 τεχνική έκθεση-ιστορικό της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Καβάλας.

26. Την με ημερομηνία 19.05.2026 υπεύθυνη δήλωση του Πεφάνη Κωνσταντίνου ότι παραιτείται ανεπιφύλακτα από το δικαίωμα αποζημίωσης τμήματος ιδιοκτησίας το οποίο περιγράφεται από τις κορυφές Α-Β-Β'-Α'-Α εμβαδού 1,61τ.μ. το οποίο θα ρυμοτομηθεί σύμφωνα με την τροποποίηση σχεδίου πόλης.

27. Την από 21.05.2026 θετική εισήγηση της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Σ. Π.Α.Μ.Θ. προς το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α' ΠΕ Καβάλας (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Π.Ε. Καβάλας).

28. Την 2/2026 πράξη της 01.07.2026 (2ο Θέμα της 2ης Συνεδρίασης την 01.07.2026) του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας με ομόφωνη θετική γνωμοδότηση.

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. 60/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Καβάλας με την οποία ενέκρινε την μη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στην οδό Ασπασίας. Με την υποβληθείσα τροποποίηση προτείνεται η δημιουργία προκηπίου πλάτους 3,00μ. στο πρόσωπο της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 210253110005 με διατήρηση της ισχύουσας οικοδομικής γραμμής και μετατόπιση της ρυμοτομικής γραμμής έτσι ώστε να αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση του τμήματος της ιδιοκτησίας επί της οδού Ασπασίας. Με την προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομείται εκ νέου τμήμα της ανωτέρω ιδιοκτησίας 1,61τ.μ., το οποίο αποδίδεται ως εισφορά σε γη από την ιδιοκτησία.

- Η άρση της απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας καθίσταται αναγκαία καθώς σύμφωνα με το υπ' αρ. 1065/16.01.2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών Δήμου Καβάλας στον προϋπολογισμό του Δήμου Καβάλας οικονομικού έτους 2026 δεν έχει προβλεφθεί επαρκές υπόλοιπο πίστωσης που να αφορά σε «Απαλλοτριώσεις - αποζημιώσεις - αγορά ακινήτων για την εφαρμογή σχεδίων Πόλης Δήμου Καβάλας» στο ΑΛΕ εξόδων 030.3150102001 και ο Δήμος Καβάλας δεν μπορεί να διαθέσει πιστώσεις για την αποζημίωση του εν λόγω ρυμοτομούμενου ακινήτου για τους λόγους που αναφέρονται σε αυτό.



• Την από 21.05.2026 θετική εισήγηση της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Σ. Π.Α.Μ.Θ. προς το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Π.Ε. Καβάλας ως προς την μερική αποδοχή της προτεινόμενης τροποποίησης λόγω μη υποχρέωσης της ιδιοκτησίας σε εισφορά σε γη σύμφωνα με την περίπτωση β' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, διότι η ρυμοτόμηση αυτής δεν έγινε εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου (Α' 187/1923) αλλά προέκυψε από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων (Δ' 68/1980). Για το ανωτέρω τμήμα της ιδιοκτησίας εμβαδού 1,61τ.μ., το οποίο ρυμοτομείται εκ νέου, έχει υποβληθεί η με ημερομηνία 19.05.2026 υπεύθυνη δήλωση του Πεφάνη Κωνσταντίνου ότι παραιτείται ανεπιφύλακτα από το δικαίωμα αποζημίωσης για το εκ νέου ρυμοτομούμενο τμήμα.

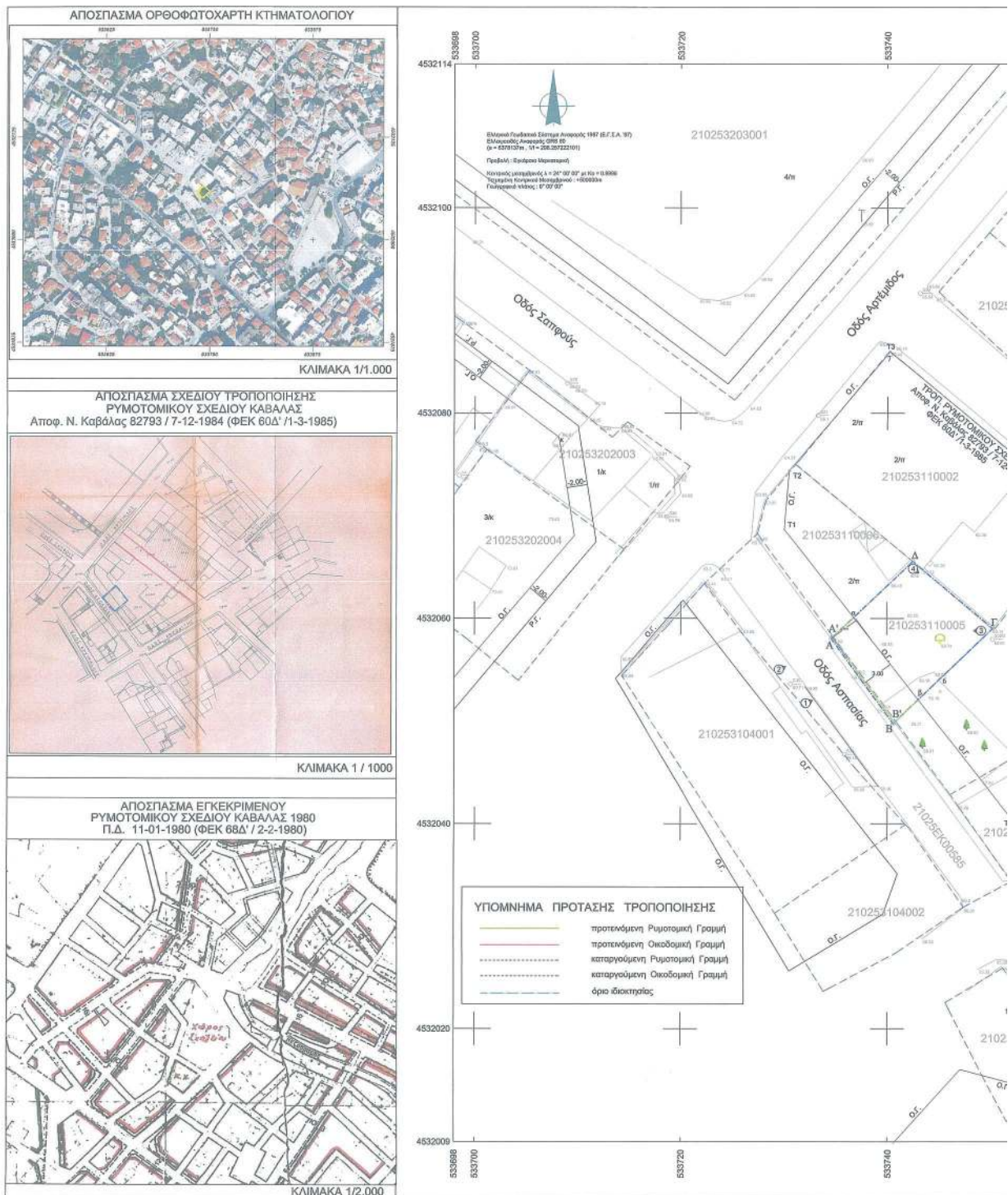
• Την υπ' αρ. 2/2026 πράξη της 01.07.2026 (2ο Θέμα της 2ης Συνεδρίασης την 01.07.2026) του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας με ομόφωνη θετική γνωμοδότηση σύμφωνα με την 21.05.2026 εισήγηση της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Σ. Π.Α.Μ.Θ. και το τοπογραφικό διάγραμμα που την συνοδεύει, το οποίο είναι διορθωμένο ως προς τα σημεία στα οποία γίνεται αναφορά σε υποχρέωση της ιδιοκτησίας για εισφορά σε γη, αποφασίζουμε:

1. Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Καβάλας του Δήμου Καβάλας επί της οδού Ασπασίας στην ιδιοκτησία του Πεφάνη Κωνσταντίνου λόγω αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε με το από 16.01.1980 π.δ. «Περί τροποποιήσεως και αναθεωρήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Καβάλας» (Δ' 68), με τον αποχαρακτηρισμό τμήματος υπό στοιχεία Α-Β-β-α-Α εμβαδού 32,16τ.μ., το οποίο δεσμεύτηκε για την δημιουργία κοινοχρήστου χώρου (οδού) και την εκ νέου ρυμοτόμηση τμήματος εμβαδού 1,61τ.μ. υπό στοιχεία Α-Β-Β'-Α'-Α και τη διατήρηση αυτού ως Κ.Χ. (οδός), κατά μερική αποδοχή της υπ' αρ. 60/2026 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Καβάλας και όπως η παραπάνω ρύθμιση απεικονίζεται στο διάγραμμα κλ. 1: 200 που θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας-Θράκης και συνοδεύει την παρούσα απόφαση 2. Καθορίζεται προκήπιο πλάτους 3,00μ. όπως φαίνεται στο παραπάνω διάγραμμα καθώς και όρων δόμησης (Τομέας εμβαδών: Β, Τομέας Σ.Δ.: VI) και χρήσεων γης ως ακολούθως:

Χρήση γης:	Γενική κατοικία [άρθρο 3 του π.δ. από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166)].
Όροι Δόμησης:	Αρτιότητα: κανόνας Εμβαδόν 200 τ.μ. πρόσωπο 10 μ.
	παρέκκλιση: προϋφιστάμενο 9.6.1973 Εμβαδόν 150 τ.μ. πρόσωπο 8μ.
	προϋφιστάμενο 4.7.1959 Εμβαδόν 50 τ.μ. πρόσωπο 5μ.
	Συντελεστής Δόμησης: 1,4.
	Ποσοστό Κάλυψης: 60%.
	Μέγιστο Ύψος: κατά ΝΟΚ.
	Ύψος στέγης: 2,00μ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

3. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από την 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 δέκα πέντε (15) ημερών από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.





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

Κομοτηνή, 13 Ιουλίου 2026

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



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
 - Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,30 €.
 - Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- A.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (**www.et.gr**) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις → Εγκύκλιοι**.
- B.** Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

• Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: **Καποδιστρίου 34, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση
https://eservices.et.gr

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γραφείο 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα έως και Παρασκευή: 8:00 - 13:30



* 0 4 0 0 7 4 8 1 1 0 9 2 6 0 0 0 8 *