



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

11 Σεπτεμβρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 770

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 191681/3291

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Καβάλας στο Ο.Τ. οριζόμενο υπό των οδών Περσεφόνης-Ανωνύμου Οδού-Πολυκράτους-Ανωνύμου Οδού λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Ο ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (Α' 103) και ειδικότερα το άρθρο 4 και το Μέρος Α' του Βιβλίου Τρίτου αυτού.
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 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. 2, 3 και 12 του άρθρου 60, την παρ. 1 του άρθρου 73, την παρ. 1 και τις περ. α και β της παρ. 2 του άρθρου 140 και τα άρθρα 79, 114, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 191 και 200 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας "Νικόλαος Ταγαράς" (ν. 5306/2026, Α' 88).
5. Την υπό στοιχεία Εγκ. 43511/161/55/13-6-1988 (Εγκ. 55/1988) «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις, ρυμοτομικών σχεδίων».
6. Την υπό στοιχεία Εγκ. 18894/6/5-5-2006 (Εγκ. 6/2006) του ΥΠΕΧΩΔΕ «Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού».
7. Την υπό στοιχεία Εγκ. 29829/14-06-2012 (Εγκ. 10/2012) του ΥΠΕΚΑ «Αρμοδιότητες γνωμοδότησης ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Περιφερειακών Ενοτήτων/Περιφερειών για θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού».
8. Την υπ' αρ. 1366/07-05-2020 απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης «Συγκρότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) (Α) της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας.» (ΥΟΔΔ 376), την υπ' αρ. 162227/02-08-2021 απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης «Τροποποίηση της υπ' αρ. 1366/07-05-2020 απόφασης συγκρότησης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. (Α) της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας (Υ.Ο.Δ.Δ. 376)» (Υ.Ο.Δ.Δ. 658), την υπ' αρ. 123836/11-09-2023 απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης «2η Τροποποίηση της υπ' αρ. 1366/7-05-2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 376) απόφασης συγκρότησης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) Α' στην Περιφερειακή Ενότητα ΚΑΒΑΛΑΣ, η οποία είχε τροποποιηθεί με την υπ' αρ. 162227/2-08-2021 απόφαση (Υ.Ο.Δ.Δ. 658), λόγω αντικατάστασης του προέδρου και του αναπληρωτή του» (Υ.Ο.Δ.Δ. 970), την υπ' αρ. 93971/05-11-2025 απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου Γενικής Δ/σης Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης «3η Τροποποίηση της υπ' αρ. 1366/07-05-2020 απόφασης «Συγκρότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) Α' της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας» (Υ.Ο.Δ.Δ. 376)» (Υ.Ο.Δ.Δ. 1491) και την υπ' αρ. 27375/26-03-2026 απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου Γενικής Δ/σης 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).



9. Το από 29/05/1985 π.δ. «Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Οικισμού Καβάλας (Ν. Καβάλας) Υφισταμένου προ του Έτους 1923 και Καθορισμός Όρων και Περιορισμών Δόμησης αυτού και Τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Καβάλας» (Δ' 279).

10. Την υπ' αρ. οικ.2518/07-03-1989 απόφαση του Νομάρχη Καβάλας «Αναθεώρηση του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Καβάλας» (Δ' 163).

11. Την υπ' αρ. 12/1204/09-02-1998 απόφαση του Νομάρχη Καβάλας «Αναθεώρηση του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Καβάλας και Καθορισμός Όρων Δόμησης σε Διάφορες Περιοχές» (Δ' 101).

12. Την υπ' αρ. 2412/1999 απόφαση του ΣτΕ δημοσιευθείσα την 07/07/1999.

13. Το υπ' αρ. 7860/09-05-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Προγραμματισμού, Ανάπτυξης και Ψηφιακών Υπηρεσιών του Δήμου Καβάλας δεν υπάρχει καμία πρόσκληση ενεργή για χρηματοδότηση απαλλοτριώσεων από το Πράσινο Ταμείο.

14. Τα υπ' αρ. 18958/08-08-2025 και 18956/08-08-2025 έγγραφα της Διεύθυνσης Οικονομικών του Δήμου Καβάλας ο Δήμος δεν δύναται να διαθέσει πιστώσεις για απαλλοτριώσεις-αποζημιώσεις-αγορά ακινήτων για την εφαρμογή σχεδίων Πόλης Δήμου Καβάλας.

15. Την υπ' αρ. 212/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Καβάλας με κατά πλειοψηφία απόφαση υπέρ της άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. οριζόμενο υπό των οδών Περσεφόνης-Ανωνύμου Οδού-Πολυκράτους-Ανωνύμου Οδού λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

16. Τις σχετικές δημοσιεύσεις περίληψης της 212/2025 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Καβάλας σε εφημερίδες (εφημερίδα «Πρωινή» της Καβάλας 07/10/2025 και 08/10/2025, εφημερίδα «Ενήμερος» της Καβάλας 07/10/2025 και 08/10/2025) και τις ατομικές κοινοποιήσεις της ανωτέρω απόφασης στους άμεσα ή έμμεσα θιγόμενους.

17. Την υπ' αρ. 38579/09-12-2025 βεβαίωση του Αντιδημάρχου Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Καβάλας δια της οποίας βεβαιούται ότι οικόπεδα άρτια πριν την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου περιγραφόμενη στην 212/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Καβάλας παραμένουν άρτια και μετά από αυτήν.

18. Την υπ' αρ. 38689/10-12-2025 βεβαίωση του Αντιδημάρχου Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Καβάλας δια της οποίας βεβαιούται ότι δεν υποβλήθηκε καμία ένσταση κατά της υπ' αρ. 212/2025 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Καβάλας.

19. Την υπ' αρ. 6269/27-02-2026 βεβαίωση του Αντιδημάρχου Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Καβάλας δια της οποίας βεβαιούται ότι δεν προκύπτουν επιπλέον νομίμως υφιστάμενα ρυμοτομούμενα κτίσματα με την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου περιγραφόμενη στην υπ' αρ. 212/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Καβάλας.

20. Το από Αύγουστος 2025 τοπογραφικό διάγραμμα υπό κλίμακα 1/200, το οποίο θεωρήθηκε αρμοδίως από τη Διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Καβάλας και αποτελεί αναπόσπαστο συνοδούν τμήμα της υπ' αρ. 212/2025 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Καβάλας.

21. Το υπ' αρ. 3881/10-12-2025 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών και Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Καβάλας με το οποίο διεβιβάσθη ο φάκελος των δικαιολογητικών προς ημάς.

22. Την από 18/03/2026 θετική εισήγηση της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Σ. Π.Α.Μ.Θ. προς το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α' Π.Ε. Καβάλας (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Π.Ε. Καβάλας).

23. Την υπ' αρ. 1/2026 πράξη της 21/05/2026 (2ο Θέμα της 1ης συνεδρίασης την 21/05/2026) του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας με θετική γνωμοδότηση.

24. Το υπό στοιχεία Δ40280 έγγραφο της Διεύθυνσης Προγραμματισμού Παραγωγής και Προώθησης Εκδόσεων του Εθνικού Τυπογραφείου.

25. Το γεγονός ότι η ως άνω τροποποίηση έχει σημειακό - εντοπισμένο χαρακτήρα, μη εμπύπτουσα σε ζώνη πεντακοσίων μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού, σε παραδοσιακό οικισμό, σε τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικό χώρο, σε δάσος ή δασική έκταση ή σε περιοχή προστατευόμενη βάσει διεθνών συνθηκών ή βάσει των άρθρων 18 και 19 του ν. 1650/1986.

26. Το υπό στοιχεία Δ35656 έγγραφο της Διεύθυνσης Προγραμματισμού Παραγωγής και Προώθησης Εκδόσεων του Εθνικού Τυπογραφείου.

27. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α.

28. Το γεγονός ότι η παρούσα δεν αφορά σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ -ΜΙΤΟΣ.

Επειδή:

Έχουν υποβληθεί όλα τα οριζόμενα από την εγκύκλιο 55/1988 δικαιολογητικά, λαμβάνοντας δε υπόψη:

• Το υπ' αρ. 25632/28-08-2025 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών και Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Καβάλας προς το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Καβάλας δια του Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Καβάλας και Δημοτικής Επιτροπής, σύμφωνα με το οποίο: «Με την υπ' αρ. 4048/27-07-2023 αίτηση της Γραμματικής Κοντού συζ. Αναστασίου το γένος Ευαγγελίδη Γεράσιμου προς τον Δήμο Καβάλας, ζητήθηκε η άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο ακίνητο ιδιοκτησίας τους με ΚΑΕΚ 210253214003, επί της οδού Περσεφόνης και επί ανώνυμης οδού καθέτου στην οδό Περσεφόνης στην περιοχή των Ποταμουδίων στην Καβάλα και συγκεκριμένα για το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου τους εμβαδού 383,75 τ.μ. μετά την εφαρμογή του τίτλου ιδιοκτησίας. Επίσης με την υπ' αρ. πρωτοκόλλου 16788/27-05-2024 αίτηση των: α) κα Αντιγόνης Ελευθεριάδη του Ιωάννη και της Αφροδίτης και β) Ελευθερίου Ελευθεριάδη του Ιωάννη και της Αφροδίτης προς τον Δήμο Καβάλας ζητήθηκε η άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο ακίνητο ιδιοκτησίας τους με ΚΑΕΚ 210253214001, το οποίο είναι όμορο με το παραπάνω, επί της οδού Περσεφόνης και επί ανώνυμης οδού καθέτου στην οδό Περσεφόνης στην περιοχή των Ποταμουδίων στην Καβάλα, και συγκεκριμένα για τα ρυμοτομούμενα τμήματα του οικοπέδου τους εμβαδού 33,98 τ.μ. μετά την εφαρμογή του τίτλου ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με το άρθρου 88 του ν. 4759/2020 (Α' 245): 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, ή β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17). 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. 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. Για τα παραπάνω όμορα ακίνητα ισχύει: 1) Για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 210253214003: Το συγκεκριμένο ακίνητο εμβαδού 456,78 τ.μ. το οποίο αντιστοιχεί στο πρώην οικόπεδο του Δημοσίου Β.Κ. 1354 που εκποιήθηκε με το υπ' αρ. 37210/24-05-1939 πωλητήριο από το Υπουργείο Οικονομικών, βρίσκεται στην περιοχή των Ποταμουδίων εντός της πόλεως της Καβάλας και εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το π.δ. 29-5-1985 (Δ' 279). Το οικόπεδο σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο ρυμοτομείται για την διαπλάτυνση της οδού Περσεφόνης και ανώνυμης οδού κάθετης στην οδό Περσεφόνης. Για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 210253214001: Το συγκεκριμένο οικόπεδο εμβαδού 149,12 τ.μ. το οποίο αντιστοιχεί στο πρώην οικόπεδο του Δημοσίου Β.Κ. 2745 που εκποιήθηκε με την υπό στοιχεία ΕΦ. 587/09-04-1996 απόφαση Περιφερειακού Διευθυντή Καβάλας βρίσκεται στην περιοχή των Ποταμουδίων εντός της πόλεως της Καβάλας και εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το π.δ. 29-5-1985 (Δ' 279). Εντός του οικοπέδου υφίσταται διώροφο κτίσμα εμβαδού 189,37 τ.μ. το οποίο ανεγέρθηκε πριν το 1975 χωρίς οικοδομική άδεια και με τις υπ' αρ. 11561072 και 11561157 δηλώσεις περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον ν. 4495/2017 τακτοποιήθηκαν οι αυθαίρετες κατασκευές. 2) Με τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου προσδιορίσθηκε η αντικειμενική αξία των

παραπάνω αναφερόμενων ιδιοκτησιών: - για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 210253214003 το ποσό των 68.517,76 ευρώ και για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 210253214001 το ποσό των 89.421,43 ευρώ (αποζημιώνεται όλο το κτίσμα διότι σύμφωνα με την από Μάιο 2025 βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού Μωυσίδη Αργύριου, τυχόν εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου με καθαίρεση τμημάτων του κτηρίου θα οδηγούσε στην απώλεια στατικής επάρκειας του κτίσματος). 3) Σύμφωνα με τα υπ' αρ. 18958/08-08-2025 και 18956/08-08-2025 έγγραφα της Διεύθυνσης Οικονομικών του Δήμου Καβάλας ο Δήμος δεν δύναται να διαθέσει πιστώσεις για απαλλοτριώσεις-αποζημιώσεις-αγορά ακινήτων για την εφαρμογή σχεδίων Πόλης Δήμου Καβάλας. 4) Σύμφωνα με το υπ' αρ. 7860/09-05-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Προγραμματισμού, Ανάπτυξης και Ψηφιακών Υπηρεσιών του Δήμου Καβάλας δεν υπάρχει καμία πρόσκληση ενεργή για χρηματοδότηση απαλλοτριώσεων από το Πράσινο Ταμείο. Α. ΣΥΜΦΩΝΑ με το ΙΣΧΥΟΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ το οποίο εγκρίθηκε με το π.δ. της 29-5-1985 (Δ' 279) όπως φαίνεται στο επισυναπτόμενο στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα: Από την ιδιοκτησία (1) με ΚΑΕΚ 210253214003 ρυμοτομείται ένα τμήμα της εμβαδού 383,75 τ.μ. για την διαπλάτυνση της οδού Περσεφόνης σε πλάτος 12 μ. και της ανώνυμης οδού κάθετης στην οδό Περσεφόνης σε πλάτος 18 μ. Από την ιδιοκτησία (2) με ΚΑΕΚ 210253214001 ρυμοτομείται: α) ένα τμήμα της εμβαδού 2,37 τ.μ. στο δυτικό όριο της ιδιοκτησίας για την διαπλάτυνση ανώνυμης οδού κάθετης στην οδό Περσεφόνης μεταβλητού πλάτους από 11 μ. έως 12 μ. η οποία ρυμοτομεί και το διώροφο κτίσμα και β) ένα τμήμα της εμβαδού 31,61 τ.μ. για την διαπλάτυνση της οδού Περσεφόνης σε πλάτος 12 μ. η οποία επίσης ρυμοτομεί το διώροφο κτίσμα. Β. ΣΥΜΦΩΝΑ με την υπό στοιχεία 5248π.ε./2013 απόφαση Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ ΑΑΠ 69/2013, με την οποία εγκρίθηκε το ισχύον σήμερα Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Καβάλας στην περιοχή προβλέπεται η χρήση Γενική Κατοικία, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του από 23-2-1987 π.δ. (Δ' 166). Γ. Η επιτροπή Σχεδίου Πόλης - Ρυθμιστικού - Συνοικιών συνεδρίασε στις 11-04-2025 και γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της πρότασης τροποποίησης σύμφωνα με τις υπ' αρ. 9397/01-04-2025 και 9399/01-04-2025 εισηγήσεις της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού και του επισυναπτόμενου στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα. Με την ΠΑΡΟΥΣΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ σύμφωνα και με τη γνωμοδότηση της επιτροπής σχεδίου πόλης ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ: α) Η οικοδομική γραμμή Ι-Θ να ορίζεται από την παράλληλη στην εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή π-ο στα 5,00 μ., β) Η οικοδομική γραμμή Ι-Κ να ταυτίζεται με το βορειοανατολικό όριο της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 210253214003 επί της πλευράς της 15-16-17, γ) Η οικοδομική γραμμή Β-Ε να ταυτίζεται με το βορειοδυτικό όριο της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 210253214001 και επάνω στην όψη του κτίσματος, δ) Η οικοδομική γραμμή Η-Θ να δημιουργεί απότμηση στο οικοδομικό τετράγωνο και να βρίσκεται επάνω στο νοτιοανατολικό όριο 18-14 του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 210253214003, ε) Η οικοδομική γραμμή Ε-Ζ-Η να ορίζεται από το σημείο (Ε) στην γωνία του κτίσματος του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 210253214001, το σημείο (Ζ) πάνω στο κοινό όριο των οικοπέδων με ΚΑΕΚ 210253214001 και 210253214003 και το σημείο (Η) πάνω στο όριο 21-18 του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 210253214003, ζ) Οι συντεταγμένες των κορυφών του προτεινόμενου Οικοδομικού Τετραγώνου αναγράφονται στο συνημμένο στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα, η) Ως προς τους όρους δόμησης προτείνονται αυτοί που ισχύουν στην περιοχή: ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ κατά κανόνα: πρόσωπο 14 μ. εμβαδόν 300 τ.μ. κατά παρέκκλιση: προ 25-07-1979 πρόσωπο 8 μ. εμβαδόν 150 τ.μ. προ 02-07-1968 Με τις διαστάσεις που είχαν [π.δ. 29-05-1985 άρθρο 3 παρ. 2, 3α και 3β (Δ' 279)] ΤΟΜΕΑΣ Χ για οικόπεδα εμβαδού $E \leq 150 \text{ T.M.}$ $\Sigma. \Delta. = 1,2$ και έως 120 τ.μ. για οικόπεδα εμβαδού $E > 150 \text{ T.M.}$ $\Sigma. \Delta. = 0,8$ κάλυψη 60% μέγιστο ύψος: κατά Ν.Ο.Κ. [παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 (Α' 79)] Ύψος στέγης άνω του μεγίστου: 1,50 μ. [παρ. 7 του άρθρου 3 του π.δ. από 29-05-1985 (Δ' 279)]. Μετά την προτεινόμενη τροποποίηση: α) Το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 210253214003 θα είναι 118,76 τ.μ. εκ των οποίων τα 19,18 τ.μ. αποδίδονται ως εισφορά σε γη της ιδιοκτησίας. Για τα υπόλοιπα 118,76-19,18=99,58 τ.μ. δεν αξιώνεται αποζημίωση από το Δήμο Καβάλας, όπως αναγράφεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της τροποποίησης και όπως δηλώνεται στην υπεύθυνη δήλωση της ιδιοκτητών. Το τελικό απομένον εμβαδόν της ιδιοκτησίας εντός οικοδομικού τετραγώνου θα είναι 338,02 τ.μ. και β) το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 210253214001 θα είναι 1,70 τ.μ., όση είναι η εισφορά σε γη που αναλογεί στην ιδιοκτησία. Το τελικό απομένον εμβαδόν της ιδιοκτησίας εντός οικοδομικού τετραγώνου θα είναι 147,42 τ.μ. Με την παρούσα τροποποίηση οικόπεδα τα οποία ήταν άρτια και οικοδομήσιμα πριν την τροποποίηση παραμένουν άρτια και οικοδομήσιμα και μετά από αυτήν. Μετά τα παραπάνω συνεκτιμώντας την οικονομική δυνατότητα του Δήμου, παρακαλούμε να γνωμοδοτήσετε για την επανεπιβολή η μη της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και για τη πρόταση Τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στην οδό Περσεφόνης. Συνημμένα σας αποστέλλουμε σχετικό φάκελο και σας παρακαλούμε να γνωμοδοτήσετε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17/7/1923, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε καθώς και το άρθρο 75 του ν. 3463/2006 για την τροποποίηση του σχεδίου πόλης».

• Την υπ' αρ. 212/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Καβάλας με κατά πλειοψηφία απόφαση υπέρ της άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ.



οριζόμενο υπό των οδών Περσεφόνης-Ανωνύμου Οδού-Πολυκράτους-Ανωνύμου Οδού λόγω αυτοδίκαιης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

• Την από 18/03/2026 θετική εισήγηση της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Σ. Π.Α.Μ.Θ. προς το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Π.Ε. Καβάλας ως προς την αποδοχή της προτεινόμενης τροποποίησης λόγω της διατυπωθείσας οικονομικής αδυναμίας του Δήμου Καβάλας να προβή σε αποζημιώσεις υπέρ απαλλοτριώσεως των ιδιοκτησιών των Γραμματικής Κοντού του Γερασίμου και Ελευθερίου Ελευθεριάδη του Ιωάννου και Αντιγόννης Ελευθεριάδου του Ιωάννου. Η άρση αυτή μολονότι τελείται εις βάρος προβλεπόμενου κοινοχρήστου χώρου της πόλης, γίνεται αποδεκτή αποκλειστικώς και μόνο ως νόμω βάσιμη δηλονότι έχει παρέλθει δεκαπενταετία από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου δια του οποίου επεβλήθη για πρώτη φορά η δέσμευση του ακινήτου (έτος 1985) μη κινηθείσας εισέτι της διαδικασίας απαλλοτρίωσης και καταβληθείσας της προσήκουσας αποζημίωσης. Η Υπηρεσία δεν έχει το νομικό έρεισμα να προβάλει κώλυμα στην άρση της απαλλοτρίωσης, ένεκα μη διατύπωσης επιφυλάξεων στις διατάξεις από τις οποίες καταλαμβάνεται εν προκειμένω η υπό κρίση περίπτωση.

• Την υπ' αρ. 1/2026 πράξη της 21/05/2026 (2ο θέμα της 1ης συνεδρίασης την 21/05/2026) του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας με θετική γνωμοδότηση, αποφασίζουμε:

1. Την έγκριση της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως του Δήμου Καβάλας στο Ο.Τ. οριζόμενο υπό των οδών Περσεφόνης-Ανωνύμου Οδού-Πολυκράτους-Ανωνύμου Οδού λόγω αυτοδίκαιης άρσης του ρυμοτομικού βάρους ως εξής: (α) αποδέσμευση του ρυμοτομικού βάρους του τμήματος της ιδιοκτησίας Γραμματικής Κοντού του Γερασίμου (Κ.Α.Ε.Κ. 210253214003) υπό στοιχεία (9-Z-H-Θ-I-16-K-α-9) και μετατροπή του από Οδό - Ελεύθερο Κοινόχρηστο Χώρο σε οικοδομήσιμο χώρο, την επιβολή εισφοράς σε γη εμβαδού $E = 19,18$ τ.μ. υπό στοιχεία (20-14-21-20), τη θέση σε κοινή χρήση (μερική επανεπιβολή απαλλοτρίωσης) των τμημάτων εμβαδού $E = 75,47$ τ.μ. υπό στοιχεία (I-17-18-Θ-I) και εμβαδού $E = 24,10$ τ.μ. υπό στοιχεία (Z-7-20-21-H-Z), (β) αποδέσμευση του ρυμοτομικού βάρους του τμήματος της ιδιοκτησίας Ελευθερίου Ελευθεριάδη του Ιωάννου και Αντιγόννης Ελευθεριάδου του Ιωάννου (Κ.Α.Ε.Κ. 210253214001) υπό στοιχεία (Δ-E-Z-9-Δ) και (Α-B-Γ-A) μετατροπή του από Οδό σε οικοδομήσιμο χώρο, την επιβολή εισφοράς σε γη εμβαδού $E = 1,70$ τ.μ. υπό στοιχεία (Z-7-E-Z) και (γ) κατάργηση της υφιστάμενης οικοδομικής γραμμής υπό στοιχεία (Α-Γ-ε-Δ-9-α-K) και εφαρμογή οικοδομικής γραμμής υπό στοιχεία (Α-B-Γ-Δ-E-Z-H-Θ-I-16-K), όπως αυτά φαίνονται στο από Αύγουστος 2025 υπό κλίμακα 1/200 Τοπογραφικό Διάγραμμα, συνοδεύον την παρούσα απόφαση, στο οποίο αποτυπώνονται οι αρχικές και τελικές ιδιοκτησίες και οι θέσεις των προτεινόμενων οικοδομικών γραμμών.

2. Τον καθορισμό όρων δόμησης και χρήσεων γης ως εξής:

Αρτιότητα: $\Pi \geq 14,00$ τ.μ., $E \geq 300,00$ τ.μ. (κανόνας)

$\Pi \geq 8,00$ τ.μ., $E \geq 15,00$ τ.μ. (παρέκκλιση για οικοπέδα υφιστάμενα την 25/07/1979).

Με τις διαστάσεις που είχαν (παρέκκλιση για οικοπέδα υφιστάμενα την 02/07/1968) [παρ. 2, 3α και 3β του άρθρου 3 του π.δ. της 29/05/1985 (Δ' 279)].

Ποσοστό Κάλυψης: 60%.

Συντελεστής Δόμησης: Περιοχή Χ

Σ.Δ.: 1,2 έως 120,00 τ.μ. για οικοπέδα με $E \leq 150,00$ τ.μ.

Σ.Δ.: 0,8 για οικοπέδα με $E > 150,00$ τ.μ.

Αποστάσεις δ και Δ: κατά Ν.Ο.Κ.

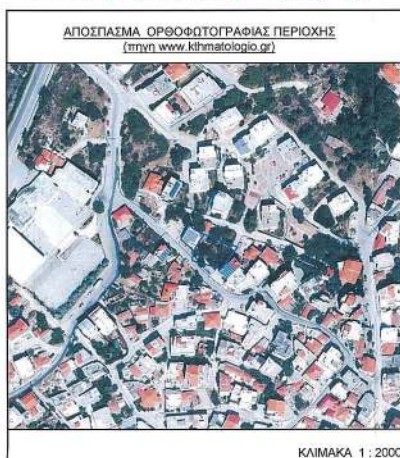
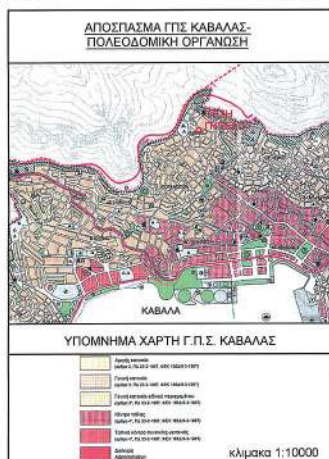
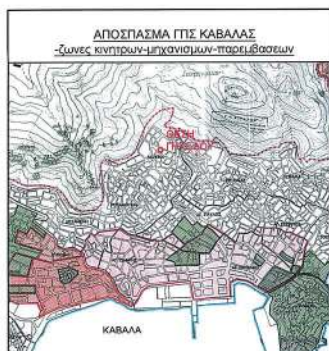
Μέγιστο Ύψος Κτιρίων Η: κατά Ν.Ο.Κ.

Μέγιστο Ύψος Στέγης h: $h \leq 1,50$ μ. [παρ. 7 του άρθρου 3 του π.δ. της 29/05/1985 (Δ' 279)].

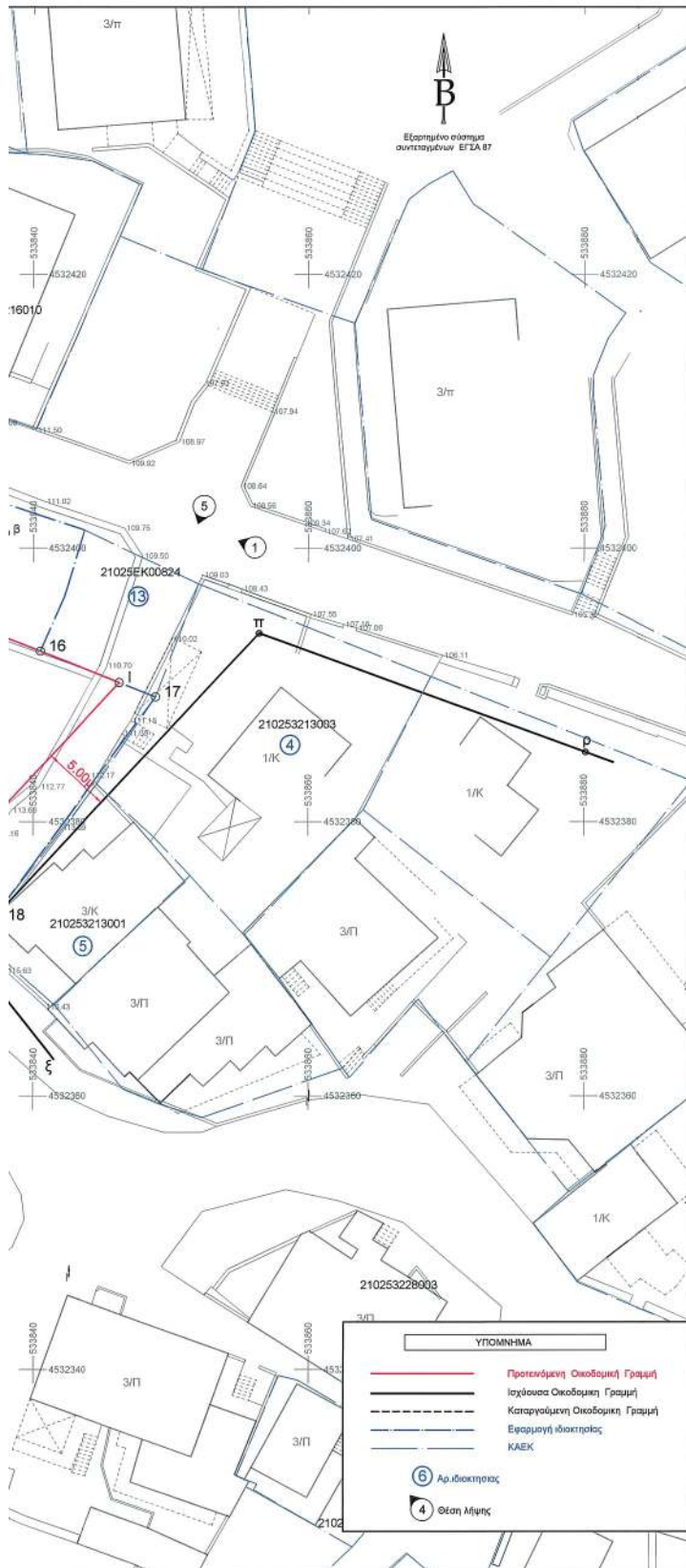
Χρήση γης: Γενική κατοικία

Επιτρέπεται η υποβολή προσφυγής στον Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης μόνο για Παράβαση του Νόμου, σύμφωνα με τις διατάξεις 227 και 238 του ν. 3852/2010 (Α' 87), ως δια των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 727 του ν. 5314/2026 (Α' 103) 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.

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







Πίνακες αρχικών ιδιοκτησιών

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών οικοπέδου Ε Β 3 4 5 6 7 Ε με ΚΑΕΚ 210253214001

Σημείο	X (m)	Y (m)	Μήκη (m)
Ε	533809.679	4532394.699	Ε-Β= 11.10
Β	533815.335	4532404.253	Β-3= 2.78
3	533817.732	4532402.842	3-4= 0.33
4	533817.567	4532402.562	4-5= 2.24
5	533819.452	4532401.354	5-6= 7.27
6	533826.047	4532398.287	6-7= 14.04
7	533818.608	4532386.379	7-Ε= 12.20
Ε	533809.679	4532394.699	

Εμβαδόν = 149.12 τ.μ.
Περίμετρος = 49.966 μ.

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών 14 7 6 15 16 17 18 14 με ΚΑΕΚ

Σημείο	X (m)	Y (m)
14	533817.604	4532379.7
7	533818.608	4532386.3
6	533826.047	4532398.2
15	533827.219	4532397.7
16	533840.519	4532392.7
17	533848.937	4532389.1
18	533837.744	4532373.3
14	533817.604	4532379.7

Εμβαδόν = 456.78
Περίμετρος = 85.4

Πίνακες ρυμοτομομένων τμημάτων σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών ρυμοτομομένου τμήματος Δ Ε 7 9 Δ οικοπέδου με ΚΑΕΚ 210253214001

Σημείο	X (m)	Y (m)	Μήκη (m)
Δ	533810.953	4532386.850	Δ-Ε= 2.50
Ε	533809.679	4532394.699	Ε-7= 12.20
7	533818.608	4532386.379	7-9= 2.78
9	533820.079	4532388.793	9-Δ= 12.21
Δ	533810.953	4532386.850	

Εμβαδόν = 31.61 τ.μ.
Περίμετρος = 29.694 μ.

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών ρυμοτομομένου τμήματος Γ Β Α Γ οικοπέδου με ΚΑΕΚ 210253214001

Σημείο	X (m)	Y (m)	Μήκη (m)
Γ	533812.924	4532400.181	Γ-Β= 4.73
Β	533815.335	4532404.253	Β-Α= 1.00
Α	533816.197	4532403.746	Α-Γ= 4.84
Γ	533812.924	4532400.181	

Εμβαδόν = 2.37 τ.μ.
Περίμετρος = 10.572 μ.

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών τμήματος 9 7 14 18 17 16 Κ α 9 α 210253214003

Σημείο	X (m)	Y (m)
9	533820.079	4532388.7
7	533818.608	4532386.3
14	533817.604	4532379.7
16	533837.744	4532373.3
17	533848.937	4532389.1
18	533840.519	4532392.7
Κ	533832.527	4532395.1
α	533823.677	4532385.1
9	533820.079	4532388.7

Εμβαδόν = 383.75
Περίμετρος = 85.11

Εναπομείνουσες ιδιοκτησίες μετά την εφαρμογή του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών οικοπέδου με ΚΑΕΚ 210253214001 μετά την εφαρμογή της ρυμοτομίας

Σημείο	X (m)	Y (m)	Μήκη (m)
Δ	533826.047	4532398.287	Δ-9= 11.26
9	533820.079	4532388.733	9-Δ= 12.21
Δ	533810.953	4532386.850	Δ-7= 3.87
Γ	533812.924	4532400.181	Γ-Α= 4.84
Α	533816.197	4532403.746	Α-3= 1.78
3	533817.732	4532402.842	3-4= 0.33
4	533817.567	4532402.562	4-5= 2.24
5	533819.452	4532401.354	5-6= 7.27
6	533826.047	4532398.287	

Εμβαδόν = 115.14 τ.μ.
Περίμετρος = 43.807 μ.

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών α 210253214003 μετά την εφαρμογή

Σημείο	X (m)	Y (m)
9	533820.079	4532388.7
7	533818.608	4532386.3
14	533817.604	4532379.7
15	533827.219	4532397.7
Κ	533832.527	4532395.1
α	533823.677	4532385.1
9	533820.079	4532388.7

Εμβαδόν = 73.03 τ.
Περίμετρος = 36.91

Πίνακες ρυμοτομομένων τμημάτων μετά την προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών ρυμοτομομένου τμήματος Ζ 7 Ε Ζ οικοπέδου με ΚΑΕΚ 210253214001

Σημείο	X (m)	Y (m)	Μήκη (m)
Ζ	533818.758	4532386.619	Ζ-7= 0.28
7	533818.608	4532386.379	7-Ε= 12.20
Ε	533809.679	4532394.699	Ε-Ζ= 12.15
Ζ	533818.758	4532386.619	

Εμβαδόν = 1.70 τ.μ.
Περίμετρος = 24.641 μ.

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών ριματος Ι 17 18 Θ Ι οικοπέδου με ΚΑΕΚ που παραλείπει από την απ

Σημείο	X (m)	Y (m)
Ι	533845.302	4532390.1
17	533848.937	4532389.1
18	533840.519	4532392.7
Θ	533832.527	4532395.1
Ι	533845.302	4532390.1

Εμβαδόν = 75.47 τ.
Περίμετρος = 47.53

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών ριματος Ζ 7 20 21 Η Ζ οικοπέδου με Κ που παραλείπει από την απ

Σημείο	X (m)	Y (m)
Ζ	533818.758	4532386.6
7	533818.608	4532386.3
20	533818.376	4532384.8
21	533824.794	4532377.6
Η	533829.478	4532376.2
Ζ	533818.758	4532386.6

Εμβαδόν = 24.11 τ.
Περίμετρος = 31.32

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών ριματος 20 14 21 20 οικοπέδου με Κ που συμμετέχει στην διαρ

Σημείο	X (m)	Y (m)
20	533818.376	4532384.8
14	533817.604	4532379.7
21	533824.794	4532377.6
20	533818.376	4532384.8

Εμβαδόν = 19.18 τ.
Περίμετρος = 22.33

Εναπομείνουσες ιδιοκτησίες μετά την εφαρμογή προτεινόμενης τροποποίησης του ρυμοτομικού

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών οικοπέδου με ΚΑΕΚ 210253214001 μετά την εφαρμογή της ρυμοτομίας

Σημείο	X (m)	Y (m)	Μήκη (m)
Ζ	533826.047	4532398.287	Ζ-2= 13.76
2	533818.758	4532386.619	2-Β= 12.15
Ε	533809.679	4532394.699	Ε-Β= 11.10
Β	533815.335	4532404.253	Β-Α= 1.00
Α	533816.197	4532403.746	Α-3= 1.78
3	533817.732	4532402.842	3-4= 0.33
4	533817.567	4532402.562	4-5= 2.24
5	533819.452	4532401.354	5-6= 7.27
6	533826.047	4532398.287	

Εμβαδόν = 147.42 τ.μ.
Περίμετρος = 49.633 μ.

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών 210253214003 μετά την εφαρμογή

Σημείο	X (m)	Y (m)
9	533820.079	4532388.7
15	533827.219	4532397.7
Κ	533832.527	4532395.1
Ι	533845.302	4532390.1
Θ	533832.527	4532395.1
Η	533829.478	4532376.2
Ζ	533818.758	4532386.6
6	533826.047	4532398.2

Εμβαδόν = 338.01
Περίμετρος = 73.6



μετρήσεων κορυφών οικοπέδου
14 με ΚΑΕΚ 210253214003

Y (m)	Μήκη (m)
4532379.734	14-7= 6.72
4532388.319	7-6= 14.04
4532389.287	6-15= 1.29
4532397.742	15-16= 14.30
4532392.481	16-17= 9.06
4532399.140	17-18= 19.00
4532373.787	18-14= 21.00

δόν = 456.78 τ.μ.
ετρός = 85.413 μ

μικτό σχέδιο

μν κορυφών ρυμοτομομένου
16 Κ α 9 οικοπέδου με ΚΑΕΚ
253214003

Y (m)	Μήκη (m)
4532388.733	9-7= 2.78
4532388.319	7-14= 6.72
4532379.734	15-Κ= 6.03
4532373.787	16-Κ= 6.03
4532389.140	17-16= 9.06
4532390.481	18-Κ= 6.27
4532395.524	Κ-α= 13.55
4532385.531	α-9= 4.82
4532388.733	

δόν = 383.75 τ.μ.
ετρός = 85.190 μ

μικτό σχέδιο

ν κορυφών οικοπέδου με ΚΑΕΚ
την εφαρμογή της ρυμοτομίας

Y (m)	Μήκη (m)
4532388.733	9-7= 11.26
4532388.287	6-15= 1.29
4532397.742	15-Κ= 6.03
4532395.524	Κ-α= 13.55
4532385.531	α-9= 4.82
4532388.733	

δόν = 73.03 τ.μ.
ετρός = 36.954 μ

μυτομοτικού σχεδίου

κορυφών ρυμοτομομένου τη-
δου με ΚΑΕΚ 210253214003
από την αποζημίωση

Y (m)	Μήκη (m)
4532390.186	1-17= 2.84
4532389.140	17-18= 19.00
4532373.787	18-9= 5.44
4532375.328	9-1= 20.26
4532390.186	

δόν = 75.47 τ.μ.
ετρός = 47.536 μ

κορυφών ρυμοτομομένου τη-
δου με ΚΑΕΚ 210253214003
ε από την αποζημίωση

Y (m)	Μήκη (m)
4532386.619	2-7= 0.28
4532386.319	7-20= 1.36
4532384.640	20-21= 6.07
4532377.611	21-15= 4.38
4532376.228	15-2= 14.93
4532386.619	

δόν = 24.11 τ.μ.
ετρός = 31.32 μ

κορυφών ρυμοτομομένου τη-
δου με ΚΑΕΚ 210253214003
αί στην εισφορά σε γη

Y (m)	Μήκη (m)
4532384.640	20-14= 5.16
4532376.734	14-21= 7.5
4532377.611	21-15= 4.38
4532384.640	

δόν = 19.18 τ.μ.
ετρός = 22.33 μ

ου ρυμοτομοτικού σχεδίου

μν κορυφών οικοπέδου με ΚΑΕΚ
την εφαρμογή της ρυμοτομίας

Y (m)	Μήκη (m)
4532388.287	6-15= 1.29
4532397.742	15-Κ= 6.03
4532395.524	16-Κ= 6.03
4532390.186	17-9= 20.26
4532375.328	9-1= 24.93
4532386.619	2-6= 13.76
4532388.287	

δόν = 338.02 τ.μ.
ετρός = 73.944 μ

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ

- Εμβαδό καταργούμενου οικ. τετραγ. α-β-γ-δ-ε : 309.24 τ.μ.
- Εμβαδό νέου οικ. τετραγ. Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-β-γ-δ-Α : 604.99 τ.μ.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 4315/2014:
Η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:
α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%.
β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.
γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 30%.
δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%.
ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%.
Συγκεκριμένα για το ΚΑΕΚ 210253214003:
- Το εμβαδόν στο οποίο βγαίνει η εισφορά σε γη είναι το ρυμοτομομένο εμβαδόν πριν την τροποποίηση με κορυφές Δ Ε Ζ Η Θ Ι Κ α β στα 383.75 τ.μ.
Η εισφορά σε γη σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 4315/2014 που αντιστοιχεί στα 383.75 τ.μ. είναι 38,37 τ.μ.
Αλλά επειδή σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 1 του Ν. 4315/2014 η εισφορά σε γη μετέπειτα από ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%), το τελικό ποσό της εισφοράς σε γη είναι 38,37*50% = 19,18 τ.μ.
Συγκεκριμένα για το ΚΑΕΚ 210253214001:
- Το εμβαδόν στο οποίο βγαίνει η εισφορά σε γη είναι το ρυμοτομομένο εμβαδόν πριν την τροποποίηση με κορυφές Δ Ε Ζ Η Θ Ι Κ α β στα 383,75 τ.μ.
Η εισφορά σε γη σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 4315/2014 που αντιστοιχεί στα 383,75 τ.μ. είναι 3,40 τ.μ.
Αλλά επειδή σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 1 του Ν. 4315/2014 η εισφορά σε γη μετέπειτα από ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%), το τελικό ποσό της εισφοράς σε γη είναι 3,40*50% = 1,70 τ.μ.

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

- ΚΑΕΚ: 210253214003 Κοντού Γραμματική
- ΚΑΕΚ: 210253214001 Ελευθεριάδης Ελευθέριος, Ελευθεριάδου Αντιγόνη
- ΚΑΕΚ: 210253214002 Μιχαήλου Ελένη
- ΚΑΕΚ: 210253213003 ΒΕΛΛΙΑ Ζαφειρίνα
- ΚΑΕΚ: 210253213001 Φιλντιφίλης Γεωργίου, Τσολάκη Κυριακή
- ΚΑΕΚ: 210253223009 Ελληνικό Δημόσιο
- ΚΑΕΚ: 210253223008 Ελληνικό Δημόσιο
- ΚΑΕΚ: 210253223016 Άγκυρας
- ΚΑΕΚ: 210253223007 Καζάνης Δημήτριος
- ΚΑΕΚ: 210253223006 Ελληνικό Δημόσιο
- ΚΑΕΚ: 210253224001 Ελληνικό Δημόσιο
- ΚΑΕΚ: 210253216010 Καρούλη Ευαγγελία, Καρούλης Δημήτριος
- ΚΑΕΚ 21025ΕΚ00824 Δήμος Καβάλας
- ΚΑΕΚ 21025ΕΚ00836 Δήμος Καβάλας
- ΚΑΕΚ 21025ΕΚ00828 Δήμος Καβάλας

ΔΗΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
Π.Δ. 29-05-85 (Φ.Ε.Κ 279 Δ' 31-05-85)
Ν. 4067/12-ΝΟΚ. (Φ.Ε.Κ 79 Δ' 09-04-2012)
απόφαση αριθ. 5248 π.ε. Γ.Γ. Απ. διοίκησης ΜΑΚ - ΘΡΑΚΗΣ
Γ.Π.Σ. Δήμου Καβάλας (Φ.Ε.Κ 69 Α.Α.Π. 11-03-13)

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ
κατά κανόνα : προσ.14μ εμβ.300μ2
κατά παρέκλιση : προ 25-07-1979 προσ. 8μ εμβ. 150μ2
προ 02-07-1968 Με τις διαστάσεις που είναι
(Π.Δ. 29-05-85, άρθρο 3 παρ.2, 3α & 3β (Φ.Ε.Κ 279 Δ' 31-05-85))

ΤΟΜΕΑΣ Χ
για οικόπεδα εμβαδού Ε<= 150 τ.μ. Σ.Δ. =1,2 και έως 120τ.μ.
για οικόπεδα εμβαδού Ε>150 τ.μ. Σ.Δ. = 0,8
κλίση : 60%
μέγιστο ύψος : κατά Ν.Ο.Κ. (Ν. 4067/12 Φ.Ε.Κ 79/Α άρθρο 15, παρ. 1)
Ύψος στέγης άνω του μεγίστου : 1,50μ
(Π.Δ. 29-05-85, άρθρο 3 παρ.7 (Φ.Ε.Κ 279 Δ' 31-05-85))
(Π.Δ. 23.2.87 (Φ.Ε.Κ 166/Δ)
(Π.Δ. της 25-01-1990 Φ.Ε.Κ 124/Δ/90, άρθρο 4 παρ. 2 και Απόφαση Γ.Γ.
Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μ-Θ5248/04-02-2013 Φ.Ε.Κ 69/Α/Π/11-3-2013)

Καβάλα 8-2025

Ελέγχθηκε
Η ημερομηνία
ελέγχου και έκδοσης αδειών
α.β.

Θεωρείται
Μόνο ως προς τους όρους δόμησης
Ο Προϊστάμενος Δ/νσης Δόμησης
& Πολεοδομίας Καβάλας

Δημήτρα Χρόνη
Πολίτικος Μηχανικός

Φάρος Μιχαήλ
Μηχανολόγος Μηχανικός

ΔΗΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΘΕΩΡΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΓΡΑΜΜΩΝ

Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα θεωρείται ως προς τις ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, όπου καθορισμένες σύμφωνα με την υπ' αριθ. 4308/2023 τεχνική έκθεση καθορισμού Ο.Γ. και Ρ.Γ. της Τ.Υ. Δήμου Καβάλας

Καβάλα 04-2025

Ελέγχθηκε
Η ημερομηνία
ελέγχου και έκδοσης αδειών
α.β.

Θεωρείται
Μόνο ως προς τους όρους δόμησης
Ο Προϊστάμενος Δ/νσης Δόμησης
& Πολεοδομίας Καβάλας

Αμαλία Γκαλάβα
Πολ. Μηχ. Τ.Ε.

Αμαλία Γκαλάβα
Πολ. Μηχ. Τ.Ε.

Φάρος Μιχαήλ
Μηχανολόγος Μηχανικός

Πίνακας Συντεταγμένων κορυφών
οικοδομικών γραμμών ισχυόντος
ρυμοτομικού σχεδίου

Σημείο	X (m)	Y (m)
α	533823.678	4532385.532
β	533837.941	4532401.108
γ	533823.272	4532406.739
δ	533817.144	4532404.777
ε	533810.355	4532397.382

Πίνακας συντεταγμένων κορυφών
οικοδομικών γραμμών προτεινόμενης
τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου

Σημείο	X (m)	Y (m)
Α	533816.197	4532403.746
Β	533815.335	4532404.253
Δ	533810.853	4532396.850
Ε	533809.679	4532394.699
Ζ	533818.758	4532386.519
Η	533823.478	4532378.228
Θ	533832.527	4532375.328
Ι	533846.302	4532390.186
Κ	533832.827	4532395.524
Λ	533837.941	4532401.108
μ	533823.272	4532406.739
ν	533817.144	4532404.777

Δ/ΝΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ (Ν. 681/17)
Διότι σύμφωνα με το νόμο για τα γεωμετρικά με στοιχεία κορυφών 9-6-15-Κ-9-6 εμβαδόν = 73.03 τ.μ. και το 9-6-9-6-Κ-9-6-9-6 εμβαδόν 117.50 τ.μ. μετά την εφαρμογή της ρυμοτομίας που βγαίνουν στο πολεοδομικό συγκρότημα της πόλεως της Καβάλας στο Δήμο Καβάλας (Π.Ε. Καβάλας) δόν:
α) είναι κατά παρέκλιση όφθαλμο και οικοδομήματα ως παραρτήματα από το ελληνικό έδαφος σύμφωνα με τις αρχαιολογικές ανακατασκευές.
β) βγαίνουν από το ρυμοτομομένο εμβαδόν πόλεως Καβάλας έτος 1985 του Δήμου Καβάλας, Π.Ε. Καβάλας, γ) είναι επί των ορίων της πόλεως Καβάλας και δεν ορίζονται σε γη και χρήμα έτος 1985 του Δήμου Καβάλας σύμφωνα με τις αρχαιολογικές ανακατασκευές.
δ) είναι από τα κατά μέγιστο του προτύπου που οι θέσεις γεωμετρικών ορίων, στην οποία των ορίων γεωμετρικών δεν υπάρχουν διαγραφές κλίμακας.
ε) το σύνολο βγαίνει σε περιοχή ε από ότι είναι στην γεωμετρική βάση της Κοινοτομίας Α.Ε.
ζ) Η έκταση από την έκταση είναι 1050 μ.
ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Β. ΘΕΟΔΩΡΟΥ
ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Αρ. Μητρώου ΤΕΕ 10387 Κωνσταντίνου Δ. 13100461 ΔΟΥ ΚΑΒΑΛΑΣ Τ.Κ. 55001
ΚΑΒΑΛΑ, 04-09-2025

STEFANOS EXOUZIDIS
24/06/2026 07:21
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΘΕΩΡΗΣΗ
και συνοδεύει την υπ. Αριθμ.
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 13/6/2025/2025-06-2025 Αποφάσεων
24/06/2025
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ.Π.Ν.Σ.

ΣΥ.Π.Ο.Δ.Α. Α' ΚΑΒΑΛΑΣ
ΣΥΣΤΗΘΗΚΕ ΤΗΝ 21/5/26
ΠΡΑΚΤΙΚΟ Νο 1
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ &
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ
που συνοδεύει την υπ' αριθ. 212/2025
απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου
για τροποποίηση σχεδίου πόλης Καβάλας

Απούντες	Ελευθεριάδου Αντιγόνη, Ελευθεριάδης Ελευθέριος Κοντού Γραμματική		
Θέση	Οδός Περασφόνης Πολεοδομικού Συγκροτήματος Καβάλας (ρυστομοτικό σχέδιο 1985)		
Ημερομηνία	ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2025		
Κλίμακα	1 : 200		
Ο Συντάκτης Καβάλα /08/2025	Ελέγχθηκε Καβάλα / /2025	Ελέγχθηκε Η Προϊσταμένη Τ.Π.Σ. Καβάλα / /2025	Ελέγχθηκε Ο Δεσφιντής Καβάλα /08/2024
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΥ Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός	ΑΦΡΟΔΙΤΗ ΘΩΝΑΙΟΥ ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	ΑΜΑΛΙΑ ΓΚΑΛΑΒΑ ΠΟΛ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Τ.Ε.	ΦΑΡΟΣ ΜΙΧΑΗΛ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ συνοδεύει την υπ' αριθ. 212/2025 απόφαση του Δ.Σ. Καβάλας ΚΑΒΑΛΑ, 04-09-2025 ΚΑΒΑΛΑ, 04-09-2025 ΑΤΤΗΝΗ ΑΝΑΓΓΕΛΗ & ΒΙΒΛΙΟΤΗΚΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΩΝ Ο ΑΝΤΙΜΑΡΤΥΡΟΣ Τ.Υ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΓΟΥΛΑΣ			



Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κομοτηνή, 26 Αυγούστου 2026

Με εντολή Περιφερειάρχη

Ο Προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Αναπτυξιακού Προγραμματισμού,

Περιβάλλοντος και Υποδομών

ΤΡΥΦΩΝ ΕΞΑΡΧΟΥ

