



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

27 Οκτωβρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 941

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 99242

Καθορισμός χρήσης γης για παραχώρηση κατά χρήση έκτασης εμβαδού 11.721,82 τ.μ., που αποτελεί τμήμα του αγροτεμαχίου 1β αρχικής διανομής 1934 του αγροκτήματος Νικηταί ΤΚ Μακρυχωρίου ΔΕ Ορεινού Δήμου Νέστου ΠΕ Καβάλας, για κοινωφελή σκοπό, ήτοι τη δημιουργία χώρου αναψυχής, σύμφωνα με την παρ. β του άρθρου 290, του ν. 5306/2026.

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

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. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (Α' 103) και ειδικότερα τα άρθρα 7, 747, 748, 749 και 752 αυτού, όπως αντικατέστησε τις διατάξεις του ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87).
3. Το π.δ. 142/2010 «Οργανισμός Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης» (Α' 235).
4. 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.
5. Την υπ' αρ. 65172/31-05-2024 (ΑΔΑ: ΡΧΚΓΟΡ1Υ-5Λ6) απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης «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/ση Υδάτων Κεντρικής Μακεδονίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης και ορισμός αυτού ως Αναπληρωτή Προϊσταμένου στη Γενική Διεύθυνση Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής της Α.Δ.Μ.-Θ.».
6. Την υπ' αρ. 78109/18-09-2025 (Β' 5068) 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 Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης στον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής».
7. Την υπ' αρ. 101175/24-11-2025 (Β' 6411) απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης περί «Ανάθεση άσκησης αρμοδιοτήτων σε οργανικές μονάδες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης και παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής πράξεων και εγγράφων «Με εντολή Γραμματέα» στους Προϊσταμένους των οργανικών μονάδων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης.»
8. Τον ν. 3861/2010 «Πρόγραμμα Διαύγεια» (Α' 112).



9. Τον ν. 1512/1985 «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων κ.λπ.» (Α' 4) και ειδικά το άρθρο 3, «καθορισμός χρήσεων παραχωρημένων δημόσιων εκτάσεων».

10. Την εγκύκλιο 6/2011 του Υ.Π.Ε.Κ.Α.

11. Τον ν. 4061/2012 «Διαχείριση και προστασία ακινήτων Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων-Ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και λοιπές διατάξεις» (Α' 66).

12. Την υπ' αρ. 1204/51539/02-05-2012 εγκύκλιο του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων «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.

13. Την υπ' αρ. 43518/06-09-2012 κοινή εγκύκλιο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής και του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων «Καθορισμός χρήσεων γης - Έκδοση οικοδομικών αδειών».

14. Τον ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245) .

15. Τον Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας "Νικόλαος Ταγαράς" (ν. 5306/2026, Α' 88) και ειδικότερα τα άρθρα 249 έως 258 και 284 έως 304 αυτού.

16. Το άρθρο 8Α του διατάγματος (Δ' 270/1985) «Δόμησις εκτός σχεδίου».

17. Το π.δ. «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Δ' 580/1999).

18. Το ν. 3212/2003 (Α' 308) και ειδικότερα το άρθρο 10 αυτού.

19. Τον ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων...» (Α' 209).

20. Την υπ' αρ. οικ. 37674/27-7-2016 απόφαση Υπ.Π.Ε.Κ.Α. «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων σε κατηγορίες...», όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει.

21. 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).

22. Τον ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 94).

23. Τον ν. 4447/2016 «Χωρικός Σχεδιασμός, Βιώσιμη Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241).

24. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/68605/1092/12-10-2018 υπουργική απόφαση «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης» (Α' 248).

25. Τον ν. 4635/2019 (Α' 167) «ΕΠΕΝΔΥΩ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ» και ειδικότερα το άρθρο 13, παρ. 3, σημείο 9α, όπου αναφέρεται ότι «Από την έκδοση της απόφασης του επόμενου εδαφίου, κάθε αναφορά στην κείμενη νομοθεσία σε υψηλή, μέση και χαμηλή όχληση καταργείται και εφεξής νοείται ως αναφορά στις κατηγορίες Α1, Α2 και Β αντίστοιχα της περιβαλλοντικής κατάταξης».

26. Την υπό στοιχεία οικ. 92108/1045/Φ.15 (Β' 3833/2020) κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Κατάταξη στις κατηγορίες της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4014/2011 (Α' 209), των μεταποιητικών και συναφών δραστηριοτήτων που προβλέπονται στις διατάξεις της υπό στοιχεία 3137/191/Φ.15/21-3-2012 (Β' 1048) κοινής υπουργικής απόφασης, όπως ισχύει, σύμφωνα με τις προβλέψεις της παρ. 9α του άρθρου 20 του ν. 3982/2011 (Α' 143)».

27. Το υπ' αρ. οικ.3131/19.4.2013 έγγραφο της Δ/νσης ΠΕΧΩΣ της Κ. Μακεδονίας προς το Υ.Π.Ε.Κ.Α. με το οποίο ζητούνται διευκρινίσεις επί της (13) σχετικής κοινής εγκυκλίου.

28. Το υπ' αρ. 1245/50003/16.7.2013 έγγραφο της Δ/νσης Πολιτικής Γης του Υπ.Α.Α.Τ. «Δημοσίευση στο ΦΕΚ της απόφασης για καθορισμό χρήσης», όπου παρέχονται διευκρινίσεις επί του 27ου σχετικού εγγράφου ως προς τις περιπτώσεις δημοσίευσης σε ΦΕΚ των αποφάσεων που εκδίδονται με τις διατάξεις του 11ου σχετικού νόμου.

29. Το υπ' αρ. 28854/11.9.2013 έγγραφο του Υ.Π.Ε.Κ.Α. με το οποίο παρέχονται διευκρινίσεις επί του 27ου σχετικού εγγράφου της Δ/νσης ΠΕΧΩΣ της Κ. Μακεδονίας/ΑΔΜΘ.

30. Τον ν. 4235/2014 «Διοικητικά μέτρα, διαδικασίες και κυρώσεις στην εφαρμογή της ενωσιακής και εθνικής νομοθεσίας στους τομείς των τροφίμων, των ζωοτροφών και της υγείας και προστασίας των ζώων και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων» (Α' 32).

31. Το υπ' αρ. 26897/04-02-2026 έγγραφο της Δ/νσης Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, Τμήματος Αξιολόγησης Ακινήτων του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων με το οποίο μας ζητείται έκδοση απόφασης προσδιορισμού της χρήσης γης, τμήματος του αγροτεμαχίου 1β αρχικής διανομής 1934 με Εμβαδό 28.847 μ² που ευρίσκεται εντός του αγροκτήματος Νικηταί ΤΚ Μακρυχωρίου ΔΕ Ορεινού Δήμου Νέστου ΠΕ

Καβάλας όπως αποτυπώνεται στο από 15-10-2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού κ. Γεωργίου Διαμαντίδη υπό τα στοιχεία 1-2-3...-39-40-1, για χρήση για κοινωφελή σκοπό, ήτοι τη δημιουργία χώρου Αναψυχής.

32. Την από 15-10-2025 Τεχνική Έκθεση του Τοπογράφου Μηχανικού Γεωργίου Διαμαντίδη σύμφωνα με την οποία «Η συγκεκριμένη περιοχή χρησιμοποιείται εδώ και χρόνια και ως χώρος αναψυχής και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης. Η έκταση είναι περιφραγμένη διαμορφωμένη και πλήρως προσβάσιμη στο κοινό εξασφαλίζοντας την ασφάλεια των επισκεπτών και την προστασία του χώρου. Εντός αυτής υπάρχουν κιόσκι, διάφορα παγκάκια καθώς και βρύση, τα οποία εξυπηρετούν τους επισκέπτες και καθιστούν το χώρο κατάλληλος για σχολικές εκδρομές ομαδικές επισκέψεις και δραστηριότητες αναψυχής. Επισημαίνεται ότι δεν πρόκειται να πραγματοποιηθεί καμία αποψίλωση φυτών δέντρων η άλλη φυτικής βλάστησης. Η υπάρχουσα φυσική διαμόρφωση του χώρου θα διατηρηθεί ως έχει, με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση του φυσικού χαρακτήρα της περιοχής».

33. Την υπ' αρ. 82212/11-04-1986 απόφαση Νομάρχη Καβάλας «Κατηγοριοποίηση, καθορισμός ορίων και αρτιότητα του οικισμού ΝΙΚΗΤΕΣ Επαρχίας Νέστου Ν. Καβάλας» (Δ' 514).

34. Το υπ' αρ. 36703/1800/06-02-2026 έγγραφο της ΔΑΟΚ ΠΕ Καβάλας σύμφωνα με το οποίο από την εν λόγω παραχώρηση «δεν φαίνεται να θίγεται η επιχώριος κτηνοτροφία».

35. Το υπ' αρ. 12534/10-02-2026 έγγραφο, σύμφωνα με το οποίο η έκταση διακρίνεται σε: α) τμήμα 4.954,09 τ.μ. που εμπίπτει εντός του οικισμού Νικηταί, στο οποίο επιτρέπονται οι χρήσεις που αναφέρονται στο άρθρο 303 του ανωτέρω 26ου σχετικού και δεν απαιτείται απόφαση του Γραμματέα της ΑΔΜΘ για τον καθορισμό της χρήσης γης του εν λόγω τμήματος και β) τμήμα 23.892,91 τ.μ. το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός του οικισμού Νικηταί για το οποίο προκειμένου να προβούμε στην έκδοση απόφασης καθορισμού της χρήσης γης ζητούνται γνωμοδοτήσεις των αρμόδιων υπηρεσιών, συμπληρωματικά στοιχεία και νέο τοπογραφικό.

36. Το υπ' αρ. 59504/18-02-2026 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. ως «ιστορικός τόπος», ούτε υπάρχουν εντός ή πλησίον αυτού κηρυγμένα νεώτερα μνημεία, η προστασία των οποίων να εμπίπτει στις αρμοδιότητές μας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4858/2021 «Κύρωση κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (Α' 220). Επομένως, δεν υφίσταται αντικείμενο της αρμοδιότητάς μας, ώστε να διατυπώσουμε απόψεις».

37. Το υπ' αρ. 49626/06-03-2026 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Καβάλας σύμφωνα με το οποίο το εν λόγω τεμάχιο «βρίσκεται εκτός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, και σε αυτό, καθώς και στον περιβάλλοντα χώρο της δεν υπάρχουν ορατές γνωστές αρχαιότητες. Κατόπιν των ανωτέρω η Εφορεία μας δεν έχει κατ' αρχήν αντίρρηση για την παραχώρησή της για κοινωφελή χρήση στην Ι.Μ. Μεταμορφώσεως του Σωτήρος Νικητών».

38. Το υπ' αρ. 52867/13-02-2026 έγγραφο του Δασαρχείου Καβάλας σύμφωνα με το οποίο «Τμήμα της έκτασης εμβαδού 12.171,076 τ.μ. ... σύμφωνα με τα στοιχεία του κυρωμένου κατ' άρθρο 17 του ν. 3889/2010 δασικού χάρτη της Δημοτικής Κοινότητας Μακρυχωρίου.....εμφανίζεται σαν έκταση δασικού εν γένει χαρακτήρα (κατηγορία μορφής/κάλυψης ΔΔ), κατά συνέπεια υπάγεται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας..... Όσον αφορά το υπόλοιπο τμήμα της έκτασης εμβαδού 16.675,924 τ.μ. διαπιστώθηκε ότι δεν περιλαμβάνεται στις εκτάσεις του προαναφερόμενου δασικού χάρτη, διότι βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Νικητές, όπως έχει αποτυπωθεί το περίγραμμά του στον δασικό χάρτη, σύμφωνα με στοιχεία του Ελληνικού Κτηματολογίου. Η υπηρεσία μας έχει αρμοδιότητα στα τμήματα της ανωτέρω έκτασης που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου μόνο όταν αυτά χαρακτηρίζονται ως άλσος, πάρκο, πράσινο, χώρος πρασίνου, ή χώρος που φέρει κάθε άλλο χαρακτηρισμό που περιλαμβάνει την έννοια του πράσινου, καθώς επίσης και στα τμήματα της κοινόχρηστης έκτασης που στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης χαρακτηρίζονται ως "κοινόχρηστοι χώροι" χωρίς άλλο ιδιαίτερο χαρακτηρισμό αλλά έχουν αποκτήσει εν τοις πράγμασι το χαρακτηρισμό πάρκου ή άλσους.....το τμήμα της έκτασης εμβαδού 12.171,076 τ.μ.δεν μπορεί να παραχωρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1β του νόμου 4061/2012 (Α' 66)».

39. Το υπ' αρ. 02/12-03-2026 πρακτικό ΠΕΧΩΠ της ΠΕ Καβάλας σύμφωνα με το οποίο: «Δεν γνωμοδοτεί για τον χαρακτηρισμό του ανωτέρω αγροτεμαχίου σε κατηγορία παραγωγικότητας διότι το μεγαλύτερο μέρος της ανωτέρω έκτασης είναι δασική και το υπόλοιπο τμήμα είναι σε ρυμοτομικό σχέδιο».

40. Το υπ' αρ. 23664/13-03-2026 έγγραφο, σύμφωνα με το οποίο ζητείται για την έκταση των 11.721.82 τ.μ. «Ι. Το Δασαρχείο Καβάλας να μας διευκρινίσει το δασικό καθεστώς της έκτασης αυτής (11.721.82 τ.μ.) και να ενημερώσει την Ιερά Μονή Μεταμορφώσεως του Σωτήρος Νικητών Καβάλας (και μέσω του μηχανικού της) για τις ενέργειες που απαιτούνται. ΙΙ. Η Ιερά Μονή Μεταμορφώσεως του Σωτήρος Νικητών Καβάλας, να υποβάλει: i. έγγραφο, κατόπιν των ενεργειών που θα υποδείξει το Δασαρχείο Καβάλας, το οποίο να πιστοποιεί



το δασικό καθεστώς της εν λόγω έκτασης και ii. τη σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου Νέστου για το εν λόγω έργο, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου του ν. 1512/1985 (Α' 4). III. Η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Νέστου να μας ενημερώσει για την παραχώρηση της έκτασης αυτής και για το επιτρεπτό της συγκεκριμένης χρήσης στο εν λόγω τμήμα».

41. Το υπ' αρ. 105650/24-03-2026 έγγραφο του Δασαρχείου Καβάλας σύμφωνα με το οποίο ζητείται από την ΥΔΟΜ Νέστου να διευκρινίσει: «εάν εμπίπτουν τα τμήματα εμβαδού 11.721,82 τ.μ. και 4.954,09 τ.μ. εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ή εντός ορίων οικισμού (προϋφιστάμενου του έτους 1923 ή μη) και με ποιες αποφάσεις θεσπίστηκαν (αριθμός ΦΕΚ αν υφίσταται). Στην περίπτωση που υφίσταται εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή διανομή συνοικισμού, παρακαλούμε όπως μας γνωστοποιήσετε τον χαρακτηρισμό που φέρουν οι εκτάσεις των δυο παραπάνω τμημάτων από το ρυμοτομικό. Στην περίπτωση που ισχύει άλλο καθεστώς, π.χ. είναι εκτός του ρυμοτομικού τότε ποιο είναι αυτό και αν υπάρχει χαρακτηρισμός χρήσης για τις εκτάσεις στην περίπτωση αυτή. Τα παραπάνω απαιτούνται προκειμένου να εξεταστεί από την υπηρεσία μας εάν έχει κάποια αρμοδιότητα επί της έκτασης εμβαδού 16.675,924 τ.μ.».

42. Το υπ' αρ. 4028/27-04-2026 έγγραφο της ΥΔΟΜ Νέστου προς την Υπηρεσία μας, σύμφωνα με το οποίο η έκταση των 11.721.82 τ.μ. «βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού Νικηταί, δεν υπάγεται σε συγκεκριμένες δεσμεύσεις χωρικού σχεδιασμού (ΓΠΣ ΣΧΟΑΠ ΖΟΕ) και βρίσκεται εκτός Προστατευμένης Περιοχής.....δεν είναι περιορισμένο ως προς την αιτούμενη χρήση και δεν δύναται να οικοδομηθεί».

43. Την από 11-06-2026 ορθή επανάληψη του υπ' αρ. 36703/1800/27-04-2026 εγγράφου του Τμήματος Τοπογραφίας, Εποικισμού και Αναδασμού της ΔΑΟΚ ΠΕ Καβάλας σύμφωνα με το οποίο το εν λόγω ακίνητο «είναι τμήμα του ευρύτερου τεμαχίου με τον αριθμό 1 (συγκεκριμένα τμήμα του 1β) που βρίσκεται στο Αγρόκτημα Νικητών Αρχικής Διανομής έτους 1934 (Δήμου Νέστου), συνολικής έκτασης 2.637.285 τ.μ., με χαρακτηρισμό «Χερσολειβαδο - Κοινό». Η ανωτέρω έκταση εμπίπτει στο ΚΑΕΚ 210360401016.....βρίσκεται σε όμορη θέση με την Ιερά Μονή Μεταμόρφωσης του Σωτήρα Νικητών Καβάλας, έχει περίφραξη σε καλή κατάσταση σε όλη την ζητούμενη έκταση. Εντός της περίφραξης υπάρχει πυκνή βλάστηση από διάφορα θαμνώδη - δενδρώδη φυτά, ένα ξέφωτο όπου βρίσκονται ένα κιόσκι και διάφορες βοηθητικές μικροκατασκευές. Το έδαφος έχει υψομετρικές διαφορές από τον επαρχιακό δρόμο με ομαλές κλίσεις και διαθέτει και κάποιες μικρές εκτάσεις με καλλιέργειες. Το αιτούμενο ακίνητο είναι βοηθητικός χώρος για το προαναφερόμενο μοναστήρι και αποτελεί την φυσική συνέχεια του».

44. Το υπ' αρ. 4936/27-04-2026 έγγραφο της ΥΔΟΜ Νέστου προς το Δασαρχείο Καβάλας σύμφωνα με το οποίο η έκταση των 11.721.82 τ.μ. «δεν υπάγεται σε συγκεκριμένες δεσμεύσεις χωρικού σχεδιασμού..... και βρίσκεται εκτός Προστατευόμενης Περιοχής».

45. Το υπ' αρ. 13458/13-10-2026 έγγραφο του Δήμου Νέστου με το οποίο διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας η υπ' αρ. 160/10-09-2026 (ΑΔΑ: ΡΟΠΤΩΚΣ-1ΞΦ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Νέστου με την οποία το ΔΣ γνωμοδοτεί θετικά για τη δωρεάν παραχώρηση κατά χρήση της εν λόγω έκτασης.

46. Την από 15-10-2025 τεχνική έκθεση του Τοπογράφου Μηχανικού ΤΕ κ. Γεωργίου Διαμαντίδη σύμφωνα με την οποία: «Η συγκεκριμένη περιοχή χρησιμοποιείται εδώ και χρόνια ως χώρος αναψυχής και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης. Η έκταση είναι περιφραγμένη διαμορφωμένη και πλήρως προσβάσιμη στο κοινό εξασφαλίζοντας την ασφάλεια των επισκεπτών και την προστασία του χώρου. Εντός αυτής υπάρχουν κιόσκι διάφορα παγκάκια καθώς και βρύση τα οποία εξυπηρετούν τους επισκέπτες και καθιστούν το χώρο κατάλληλο για σχολικές εκδρομές ομαδικές επισκέψεις και δραστηριότητες αναψυχής. Επισημαίνεται ότι δεν πρόκειται να πραγματοποιηθεί καμία αποψίλωση φυτών δέντρων η άλλη φυσικής βλάστησης. Η υπάρχουσα φυσική διαμόρφωση του χώρου θα διατηρηθεί ως έχει με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση του φυσικού χαρακτήρα της περιοχής. Με βάση τα ανωτέρω προτείνεται η παραχώρηση της εν λόγω έκτασης προς χρήση για τον ίδιο σκοπό, ήτοι για την εξυπηρέτηση κοινοχρήστων και κοινωφελών δραστηριοτήτων, διασφαλίζοντας την πρόσβαση του κοινού και τη διατήρηση του φυσικού και πολιτιστικού χαρακτήρα του τόπου».

47. Το από 06-03-2026 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του Τοπογράφου Μηχανικού ΤΕ κ. Γεωργίου Διαμαντίδη με το οποίο μας διαβιβάστηκε το υπ' αρ. Τ1/15-10-2025 τοπογραφικό διάγραμμα του, στο οποίο υπάρχει:

- Υπογεγραμμένη η δήλωση του ν. 651/1977 ότι: «Ο κάτωθι υπογεγραμμένος Τοπογράφος Μηχανικός ΤΕ Γεώργιος Θ Διαμαντίδης δηλώνω υπεύθυνα ότι το παραπλεύρως εμφανιζόμενο γήπεδο..... δεν δίνεται να οικοδομηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, βρίσκεται στους Νικητές τοπική κοινότητα Μακρυχωρίου, δημοτικής ενότητας Ορεινού, του Δήμου Νέστου, της περιφερειακής ενότητας Καβάλας Πε-



ριφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, βρίσκεται εν μέρει εντός ορίων οικισμού εκτός ΓΠΣ (ΣΧΟΟΑΠ) και εκτός ΖΟΕ, απέχει από θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη των 5000 m, απέχει από εθνική οδό απόσταση μεγαλύτερη των 5000 m, το γήπεδο αποτελεί τμήμα ευρύτερου κοινόχρηστου αγροκτήματος Νικητών αρχικής διανομής δεν δίνεται να κατανεμηθεί σε επιμέρους άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα»,

- υπογεγραμμένη η κοινή δήλωση των ν. 1337/1983 και ν. 2308/1995 (ως ισχύουν σήμερα) ότι «ο κάτωθι υπογράφων μηχανικός δηλώνω υπεύθυνα ότι το φαινόμενο γήπεδο δεν εμπίπτει στις διατάξεις του ν. 1337/1983 περί εισφοράς εκεί και χρήμα εμπίπτει στις διατάξεις του ν. 2308/1995 κτηματολογίου»,

- δήλωση Natura- Εθνικού Πάρκου ΑΜΘ ότι ο κάτωθι υπογεγραμμένος μηχανικός δηλώνω υπεύθυνα ότι το φαινόμενο δεν εμπίπτει σε θεσμοθετημένες ζώνες Natura, δεν εμπίπτει σε θεσμοθετημένες ζώνες του εθνικού πάρκου ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης σύμφωνα με την απόφαση 4449, Δ' 497/2028»,

- υπογεγραμμένη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986) ότι: «ο κάτωθι υπογράφων Γεώργιος Διαμαντίδης τοπογράφος μηχανικός δηλώνω υπεύθυνα ότι το γήπεδο 1B του αγροκτήματος νικητών Καβάλας το οποίο αποτελεί τμήμα ευρύτερου τεμαχίου που φέρει ΚΑΕΚ 2103060401016 α) εμπίπτει εν μέρει σε περιοχή δασικών χαρτών β) το τμήμα που εμπίπτει εντός περιοχής κυρωμένων δασικών χαρτών ανήκει σε εκτάσεις που έχουν ισχύ οι προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας γ) ο χαρακτήρας της έκτασης έχει οριστική ισχύ (απόφαση δασικού χάρτη για το σύνολο των περιφερειακών ενοτήτων Καβάλας και Θάσου υπ' αριθμόν 385085/31-10-2022 [ΑΔΑ:9ΨΠΚ94653Π8-ΙΝΡ] απόφαση γενικού γραμματέα δασών ΥΠΕΝ (Δ' 777/2022)]»,

- δήλωση εναέριων γραμμών μεταφοράς ηλεκτρ. ενέργειας υψηλής και υπερυψηλής τάσης ότι: «ο κάτωθι υπογράφων μηχανικός δηλώνω υπεύθυνα ότι πλησίον του παράπλευρος εμφανιζόμενο γηπέδου δεν διέρχεται ρεύμα υψηλής ρεύμα»,

- δήλωση ρεμάτων - φυσικού αερίου και διατηρητέων κτισμάτων ότι: «ο κάτωθι υπογράφων μηχανικός δηλώνω υπεύθυνα ότι εντός του παράπλευρος γηπέδου η απόσταση μικρότερη των 20 μ. από αυτό δεν διέρχεται προϋφιστάμενος του 1923 και αγωγός φυσικού αερίου επίσης δεν υφίσταται εντός του γηπέδου και των γηπέδων»,

- απόσπασμα διαγράμματος διανομής,
- απόσπασμα διαγράμματος ΓΥΣ,
- αποσπάσματα ορθοφωτοχάρτη,
- όροι Δόμησης,
- υπόμνημα και,
- συντεταγμένες κορυφών.

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

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

Και επειδή

i. Το εν λόγω αγροτεμάχιο είναι πλούσιο σε βλάστηση και χρησιμοποιείται εδώ και χρόνια ως χώρος αναψυχής και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης.

ii. Ο καθορισμός της χρήσης γης που αναφέρεται στο θέμα γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 1512/1985 (-9ο- σχετικό) για την εφαρμογή του άρθρου 4 του ν. 4061/2012 (11ο σχετικό), δεδομένου ότι δεν υπάρχει προσδιορισμένη χρήση γης για την περιοχή.

iii. Σε επίπεδο ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού, προκύπτει ότι στην συγκεκριμένη περιοχή δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης (42ο σχετικό).

iv. Μετά την παραχώρηση της εν λόγω έκτασης δεν θα πραγματοποιηθεί καμία αποψίλωση φυτών, δένδρων ή βλάστησης

v. Από την εν λόγω παραχώρηση προστατεύεται το περιβάλλον και ενισχύεται ο φυσικός χαρακτήρα της περιοχής, αποφασίζουμε:

Τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης ως «δημιουργία χώρου αναψυχής», για κοινωφελή σκοπό, σύμφωνα με την παρ. β του άρθρου 290, του ν. 5306/2026 (26ο σχετικό) σε έκταση εμβαδού 11.721,82 τ.μ., που αποτελεί τμήμα του αγροτεμαχίου 1β αρχικής διανομής 1934 του αγροκτήματος Νικηταί ΤΚ Μακρυχωρίου ΔΕ Ορεινού Δήμου Νέστου ΠΕ Καβάλας, όπως απεικονίζεται στο από 15 Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Γεωργίου Διαμαντίδη, υπό τα στοιχεία 14'-15-16-17-18-19-20-39-40-41-42-1-2-3-3'-14' (47ο σχετικό).

Οι συντεταγμένες των κορυφών αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα:



Κορυφή	X	Y
1	550174.006	4544881.958
2	550214.346	4544854.097
3	550205.835	4544799.651
3'	550205.559	4544799.593
14'	550047.623	4545009.134
15	550047.615	4545057.55
16	550051.45	4545058
17	550061.49	4545057.952
18	550072.935	4545058.945
19	550082.602	4545061.06
20	550084.227	4545060.918
39	550147.536	4544959.804
40	550152.779	4544933.069
41	550154.521	4544928.574
42	550156.829	4544907.605

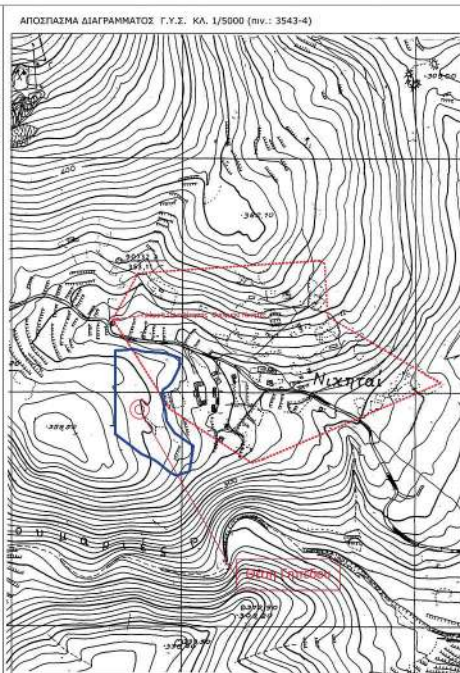
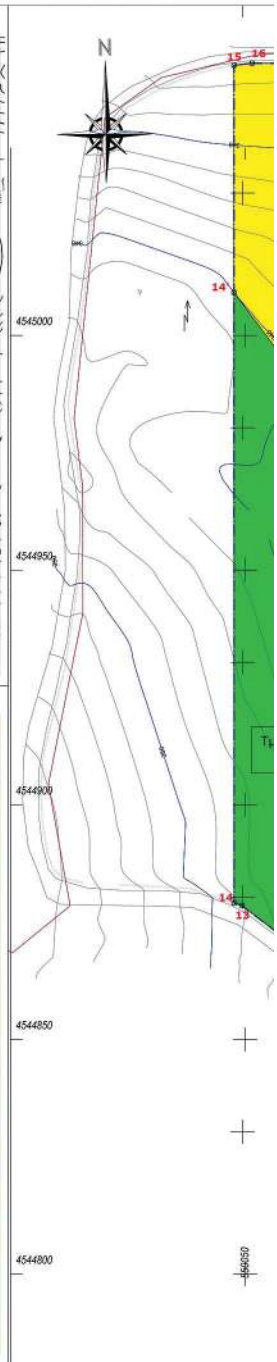
Το ανωτέρω τεμάχιο απεικονίζεται στο από T1/15-10-2025 κλίμακας 1:500 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Γεωργίου Διαμαντίδη (47ο σχετικό) που συνοδεύει και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας απόφασης.

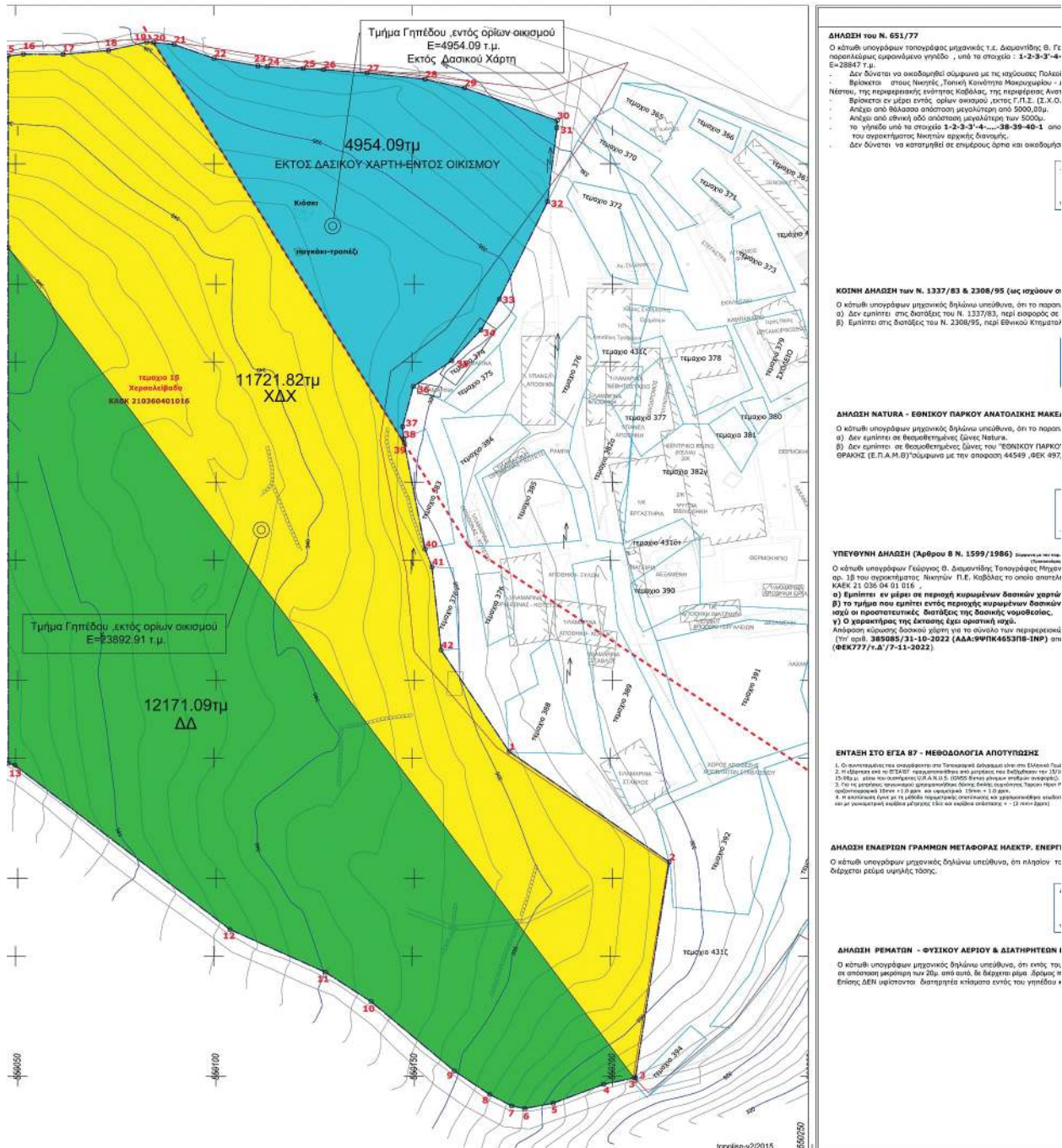
Η παρούσα απόφαση καθορισμού επιτρεπόμενης χρήσης δεν νομιμοποιεί την υλοποίηση δραστηριοτήτων, εφόσον δεν εκπληρούνται οι απαιτούμενες κατά περίπτωση προϋποθέσεις για την έκδοση των προβλεπόμενων αδειών, μεταξύ των οποίων οι σχετικές με θέματα αρτιότητας και όρους δόμησης, καθώς και την περιβαλλοντική 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 θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4727/2020 (Α' 184).

Η παρούσα απόφαση τίθεται σε ισχύ από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.





[illegible]



Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κομοτηνή, 20 Οκτωβρίου 2026

Ο Αναπληρωτής Προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΤΑΜΒΑΚΙΔΗΣ

