



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

6 Μαρτίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 152

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κομοτηνής (Ν. Ροδόπης) στα Ο.Τ. 270 και 271, με άρση και μερική επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και επιβολή προκηπίου.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Των άρθρων 152 παρ. 1, 2 και 6 και 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580/1999),
β) των άρθρων 31 παρ. 1 και 32 παρ. 2 και 3 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), το μεν άρθρο 31 παρ. 1 μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 62 παρ. 2 του ν. 4280/2014 (Α' 159), το δε άρθρο 32 μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4315/2014 (Α' 269), την τροποποίησή του με το άρθρο 69 του ν. 4342/2015 (Α' 143) και πριν από την κατάργησή του με το άρθρο 138 περ. γ του ν. 4759/2020 (Α' 245),

γ) του άρθρου εικοστού παρ. 1 του ν. 4787/2021 «Κύρωση Σύμβασης Διανομής Ακινήτου - Σύστασης Δικαιώματος Επιφανείας Ακινήτου Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, ρύθμιση συναφών θεμάτων και άλλες διατάξεις» (Α' 44),

δ) του άρθρου 20 παρ. 2 του ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α' 124), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με την παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014,

ε) του άρθρου 29 παρ. 4 περ. α του ν. 2831/2000 «Τροποποίηση του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (Α' 140), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4315/2014.

2. Την υπ' αρ. 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

3. Το από 22.09.1933 π.δ. «Περί εγκρίσεως του σχεδίου της πόλεως Κομοτηνής» (Α' 279).

4. Την υπ' αρ. 2931/19.01.2012 (Α.Α.Π. 52) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Εγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) του Δήμου Κομοτηνής (Ν. Ροδόπης)».

5. Την υπ' αρ. 578/2018 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Κομοτηνής.

6. Την υπ' αρ. 110/2022 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Κομοτηνής.

7. Το υπ' αρ. 601053/26.01.2023 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

8. Το υπ' αρ. 6034/22/06.02.2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών - Τομέας Μακεδονίας Θράκης.

9. Την υπό στοιχεία 2/συν.2η/27.09.2023 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α' Περιφερειακής Ενότητας Ροδόπης.

10. Το υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/106101/2754/04.03.2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

11. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133), και το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Δήμου.



12. Το γεγονός ότι οι διατάξεις του παρόντος δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ.

13. Την υπ' αρ. 113/2025 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κομοτηνής (Ν. Ροδόπης) στα Ο.Τ. 270 και 271, στο ύψος της οδού Αγίου Γεωργίου, και ειδικότερα με την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τη μετατροπή τμήματος του Ο.Τ. 271, επιφάνειας 38,98 τ.μ., από κοινόχρηστο χώρο σε οικοδομήσιμο, τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης σε τμήμα του Ο.Τ. 271, επιφάνειας 3,88 τ.μ., για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου και με την κατάργηση και μετατόπιση οικοδομικών γραμμών και τη δημιουργία ρυμοτομικής γραμμής, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφανίζονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:500, το οποίο θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την υπ' αρ. 133592/2025 πράξη του και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Στο πρόσωπο του ως άνω καθοριζόμενου οικοδομήσιμου χώρου επιβάλλεται προκήπιο, πλάτους δύο (2) μέτρων, όπως εμφανίζεται στο διάγραμμα του άρθρου 1.

Άρθρο 3

Επιβάλλεται εισφορά σε γη σε τμήμα του Ο.Τ. 271, επιφάνειας 1,95 τ.μ., όπως εμφανίζεται στο διάγραμμα του άρθρου 1, χωρίς να οφείλεται οποιαδήποτε αποζημίωση.

Άρθρο 4

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

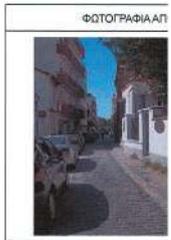
Αθήνα, 20 Φεβρουαρίου 2026

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

Ο Υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ



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

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ Γ.Π.Σ. ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ Ο.Τ.Σ. 271

Κορυφή	X	Y	UW1
T1	617768.250	4552283.450	40.80
T2	617754.500	4552296.570	52.01
T3	617765.550	4552290.691	6.99
T4	617760.928	4552291.840	12.36
T5	617760.928	4552289.354	1.82
T6	617762.644	4552289.379	13.91
T7	617762.222	4552276.719	4.88
T8	617762.610	4552270.790	17.91
T9	617762.797	4552293.877	1.89
T10	617761.911	4552292.829	2.05
T11	617765.919	4552292.740	1.27
T12	617762.704	4552249.630	1.78
T13	617762.486	4552249.614	14.70
T14	617761.002	4552234.889	2.89
T15	617768.302	4552236.949	4.39
T16	617767.574	4552230.571	100.22
T17	617668.241	4552217.270	6.84
T18	617663.319	4552222.615	61.72

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ Ο.Τ.Σ. 278

Κορυφή	X	Y	UW1
T1	617768.250	4552214.120	13.66
T2	617812.480	4552217.210	26.20
T3	617842.480	4552202.852	78.16
T4	617848.680	4552201.820	32.74
T5	617844.010	4552203.110	40.90
T6	617803.220	4552208.171	7.46
T7	617765.822	4552208.341	13.46
T8	617765.662	4552206.791	11.44
T9	617768.334	4552206.176	12.11
T10	617768.910	4552201.120	31.02
T11	617768.220	4552201.140	13.93
T12	617768.326	4552204.009	0.75
T13	617768.924	4552206.230	10.02

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- ΚΑΤΑΡΤΟΥΜΕΝΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- ΔΙΑΤΗΡΟΥΜΕΝΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- ΒΕΛΟΝΑ ΣΕ ΤΗ: 1:95 μ.ε

ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ ΛΗΨΗΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ

ΔΙΑ ΑΠΟ ΒΕΛΗ ΛΗΨΗΣ 4

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Προεδρικό Διάταγμα της 22-09-1933 (ΦΕΚ 279Α/26-09-1933) "Περί εγκρίσεως του σχεδίου της πόλεως Κομοτηνής",
 Προεδρικό Διάταγμα της 06-06-1934 (ΦΕΚ 186Α/14-06-1934) "Περί καθορισμού εμβαδού και διαστάσεων οικοπέδων κλπ. της πόλεως Κομοτηνής",
 Βασικό Διάταγμα της 07-05-1905 (ΦΕΚ 82Δ/24-05-1905) "Περί συμπληρώσεως του από 6.6.1904 Π. Δ/τος «περί καθορισμού εμβαδού και διαστάσεων οικοπέδων κλπ.» της πόλεως Κομοτηνής",
 Προεδρικό Διάταγμα της 04-01-1979 (ΦΕΚ 80Δ/07-02-1979) "Περί καθορισμού ουντελεστών δομητικής και όρων δομητικής εκ της εντός του εγκαταμένου ρυμοτομικού σχεδίου περσής Κομοτηνής (Ροδέσσης)",
 Νέος Οικοδομικός Κανονισμός: Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α/09-04-2012)

Αρμόδια:
 $\pi = 10,00 \mu., \epsilon = 200,00 \tau.μ. (κανόνες)$
 $\pi = 6,00 \mu., \epsilon = 80,00 \tau.μ. (παραέκταση)$

Συντελεστής δόμησης = 2,40

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης = 60%

Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαρμόζεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και το ισχύον ποσοστό κάλυψης. (Ν.4067/2012, άρθρο 12).

Λοιποί όροι δόμησης κατά το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.4067/2012 - ΦΕΚ 79Α/09-04-2012).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

ΚΩΔΙΚΟΣ Αρ. Διοικήσης	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
001	ΜΟΡΦΟΠΟΙΟΣ ΟΜΙΑΔΕΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	
002	ΧΡΗΣΤΟΔΟΥΛΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ του ΗΛΙΑ	ΚΟΛΛΑΔΟΥ 19, ΚΟΜΟΤΗΝΗ
003	ΜΟΡΦΟΠΟΙΟΣ ΟΜΙΑΔΕΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	
004	ΜΟΡΦΟΠΟΙΟΣ ΟΜΙΑΔΕΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	
005	ΙΔΑΜΝΗΣΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ του ΛΕΩΝΙΔΑ	ΠΑΡΑΣΙΩΝ, ΚΟΜΟΤΗΝΗ
006	ΚΑΡΛΑΝΟΙΔΟΥ ΕΛΕΝΑΒΕΤ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΠΑΡΑΣΙΩΝ, ΚΟΜΟΤΗΝΗ	
006	ΔΗΜΟΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	

Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (Ε.Γ.Σ. 87)
 Στοιχείο αναφοράς: 016.80 (μ = 0.278 10⁷ m., 18 = 266.28722210)
 Πεδίο: Ελλάδα (Μεσογειακή)
 Μέση γεωμετρική παραμόρφωση (σ) στο Κέντρο Ελλάδας: 0.999771

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΘΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΛΙΜΑΚΑ 1:500

ΔΗΜΟΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΣ: ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΘΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΩΛΗΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ Ο.Τ.270-271, ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΛΟΓΩ ΥΠΑΡΧΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΛΟΓΩ ΑΥΤΟΔΙΚΑΙΗΣ ΔΡΗΣΗΣ ΡΥΘΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΑΠΛΩΤΥΡΩΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ Ο.Τ.271

Όμιλ:
ΟΔΟΣ ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ - ΚΟΜΟΤΗΝΗ

Θέμα Σχεδίου:
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Κλίμακα 1:500
Αριθμός Σχεδίου:
Ημερομηνία:
ΜΑΪΟΣ 2022

Η ΣΥΝΤΑΚΤΡΙΑ

(Signature)

ΣΟΥΤΑΝΑ ΚΑΛΑΤΣΟΠΟΥ
 ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Τ.Ε.

ΕΛΕΓΧΗΚΕ

Η ΠΡΟΣΤΑΤΕΜΗ ΤΡΑΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΩΣ, ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

(Signature)

ΦΩΤΕΙΝΗ ΑΝΤΩΝΙΔΑΟΥ
 ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Τ.Ε.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΧΕΙΡΣΗΣ
Η ΠΡΟΣΤΑΤΕΜΗ ΔΙΕΥΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΙΔΑΣΚΟΥΣΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΣ
ΣΥΝΔΕΙΞΗ ΤΗΝΑΡΧΩΝ - ΤΙΘΕΤΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ
Ο ΑΝΤΙΛΗΜΑΡΧΟΣ

(Signature)
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΑΡΑΓΙΑΥΡΟΥ