24.04.2026 11:43:59
ΨΗΦΙΑΚΑ
ΥΠΟΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ
ΑΠΟ
VARVARA ZACHARAKI

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ
ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

22 Απριλίου 2026 | ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ | Αρ. Φύλλου **288**

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 89885/1575

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Χρυσούπολης στο Ο.Τ. περικλειόμενο υπό των οδών Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Π.Π. Γερμανού (ΟΤ Γ129).

Ο ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 3 και 186 του 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 Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.

4. Το από 17/07/1923 ν.δ. «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (Α' 228).

5. Τον ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (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 6 και 31 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79).

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 87 έως 93 του ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245).

10. Την υπ' αρ. 43511/161/55/13-6-1988 (Εγκ. 55/1988) εγκύκλιο «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις, ρυμοτομικών σχεδίων».

11. Την υπ' αρ. 18894/6/5-5-2006 (Εγκ. 6/2006) 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. 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)» (ΥΟΔΔ 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» (ΥΟΔΔ 970) και την υπ’ αρ. 93971/05-11-2025 απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής της 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)» (ΥΟΔΔ 1491).

14. Την υπ’ αρ. 43707/2150/07-07-1987 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του οικισμού Χρυσούπολη του δήμου Χρυσούπολης (Ν. Καβάλας)» (Δ’ 814).

15. Την υπ’ αρ. 12/6098/96/16-09-1996 απόφαση του Νομάρχη Καβάλας «Αλλαγή χρήσης στο Ο.Τ. 129 του Δήμου Χρυσούπολης Ν. Καβάλας» (Δ’ 1179).

16. Την υπό στοιχεία ΔΠΧΣ 4326/30-10-2017 απόφαση του Περιφερειάρχη Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Χρυσούπολης στο ΟΤ που περικλείεται από τις οδούς Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Παλ. Πατρ. Γερμανού (ΟΤ Γ129)» (ΑΑΠ 273).

17. Το από 27/01/2021 πρακτικό καταλληλότητας της Επιτροπής του άρθρου 15 του ν. 3467/2001 περί καταλληλόλητας του χώρου και πλήρωσης των προϋποθέσεων για την ανέγερση του 2ου Νηπιαγωγείου Χρυσούπολης.

18. Την υπ’ αρ. 29/2021 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Νέστου με κατά πλειοψηφία απόφαση υπέρ τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Χρυσούπολης στο Ο.Τ. το οποίο περικλείεται από τις οδούς Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Παλ. Πατρ. Γερμανού, ως προς την αλλαγή χρήσης από χώρο Αθλητικών Εγκαταστάσεων σε χώρο Εκπαίδευσης.

19. Την υπ’ αρ. 82/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Νέστου με ομόφωνη έγκριση της τροποποίησης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Χρυσούπολης στο Ο.Τ. το οποίο περικλείεται από τις οδούς Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Παλ. Πατρ. Γερμανού, ως προς την αλλαγή χρήσης από χώρο Αθλητικών Εγκαταστάσεων σε χώρο Εκπαίδευσης.

20. Την υπ’ αρ. 770/25-06-2024 ανακοίνωση απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Νέστου και το από 25/06/2024 αποδεικτικό ανάρτησης στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού Καταστήματος Δήμου Νέστου.

21. Τις σχετικές δημοσιεύσεις περίληψης της υπ’ αρ. 82/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Νέστου σε εφημερίδες («Ενήμερος» της Καβάλας 28/06/2024 και 29/06/2024, εφημερίδα «Φωνή του Νέστου» της Χρυσούπολης 03/07/2024 και 10/07/2024).

22. Την υπ’ αρ. 15672/02-09-2024 βεβαίωση του Δημάρχου Νέστου, δια της οποίας βεβαιώνεται ότι δια εφαρμογής της υπ’ αρ. 82/2024 απόφασης δεν προκύπτουν επιπλέον νομίμως υφιστάμενα ρυμοτομούμενα κτίσματα και ότι κανένα οικόπεδο δεν καθίσταται μη άρτιο.

23. Την υπ’ αρ. 15673/02-09-2024 βεβαίωση του Δημάρχου Νέστου, δια της οποίας βεβαιώνεται ότι δεν υπεβλήθη καμία ένσταση κατά της υπ’ αρ. 82/2024 απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου.

24. Το από Ιούνιο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα υπό κλίμακα 1/200, το οποίο θεωρήθηκε αρμοδίως από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Νέστου και αποτελεί αναπόσπαστο συνοδεύον τμήμα της υπ’ αρ. 82/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Νέστου.

25. Το υπ’ αρ. 748/22-09-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Νέστου με το οποίο διεβιβάσθη ο φάκελος των δικαιολογητικών προς ημάς.

26. Την από 08/12/2025 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).

27. Την πράξη της 26/02/2026 (Μοναδικό Θέμα της 53ης Συνεδρίασης την 26/02/2026) του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α’ Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας με θετική γνωμοδότηση.

28. Το γεγονός ότι η ως άνω τροποποίηση έχει σημειακό - εντοπισμένο χαρακτήρα, μη εμπίπτουσα σε ζώνη πεντακοσίων μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού, σε παραδοσιακό οικισμό, σε τοπίο ιδιαιτέρου 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.

29. 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.

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

Επειδή:

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

· Τις εισηγήσεις της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Νέστου σύμφωνα με τις οποίες: «στο πλαίσιο υποβολής πρότασης στο Πρόγραμμα Αντώνης Τρίτσης και συγκεκριμένα στην Πρόσκληση ΑΤ07 Κτηριακό απόθεμα κατατέθηκε αίτημα χρηματοδότησης υπ’ αρ. 14346/17-12-2020 για την ανέγερση του 1ου ΕΠΑΛ Χρυσούπολης καθώς και την ανέγερση δύο νηπιαγωγείων ενός διθεσίου 4ου Νηπιαγωγείου Χρυσούπολης και ενός πολυδυνάμου του 2ου Νηπιαγωγείου Χρυσούπολης. Το 2ο Νηπιαγωγείο επιλέχτηκε ως χώρος ανέγερσης το ΟΤ που περικλείεται από τις οδούς Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Παλ. Πατρ. Γερμανού εμβαδού 2.076,13 τ.μ. ως τον καταλληλότερο χώρο για να στεγάσει το παραπάνω Νηπιαγωγείο καθώς δεν υπάρχει άλλο οικόπεδο ιδιοκτησίας του Δήμου Νέστου με αυτό το εμβαδό καθώς και την τοποθεσία μιας και βρίσκεται δίπλα στο 12θέσιο Δημοτικό Σχολείο Χρυσούπολης. Το οικόπεδο έχει παραχωρηθεί στο Δήμο Νέστου με την υπ’ αρ. 1058/49748/30-09-2018 απόφαση του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Το παραπάνω Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Παλ. Πατρ. Γερμανού προήλθε από το αρχικό οικόπεδο με αριθμό 437β του Ο.Τ. 72 της Διανομής του Συνοικισμού Χρυσουπόλεως έτος 1973, το αρχικό οικόπεδο είχε εμβαδόν 3.739 τ.μ. ενώ σήμερα, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Χρυσούπολης, το εμβαδόν του Ο.Τ. είναι 2.076,13 τ.μ.. Στην εν λόγω περιοχή υπάρχει εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. σύμφωνα με το ΦΕΚ Δ’ 814/1987 και εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 1, 2, 3 και 4 σύμφωνα με το ΦΕΚ Δ’ 401/1989. Σύμφωνα με το προαναφερθέν Γ.Π.Σ. Χρυσούπολης ο συγκεκριμένος χώρος προβλέπεται ως «χώρος στάθμευσης οχημάτων». Στο συγκεκριμένο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Παλ. Πατρ. Γερμανού έχει γίνει τροποποίηση του ρυμοτομικού Σχεδίου που αφορά την αλλαγή χρήσης και σύμφωνα με την υπ’ αρ. 12/6098/1996 απόφαση Νομάρχη Καβάλας (ΦΕΚ 1179/1996) η χρήση γης από «χώρο στάθμευσης» έχει γίνει «χώρος ΙΚΑ». Το 2017 και συγκεκριμένα με το ΦΕΚ Α.Α.Π. 273/2017 (απόφαση Περιφερειάρχη Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης έγινε τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου που αφορά την αλλαγή χρήσης από «Χώρο ΙΚΑ» σε «Χώρο Αθλητικών Εγκαταστάσεων». Σήμερα με την προτεινόμενη τροποποίηση από «Χώρο Αθλητικών Εγκαταστάσεων» σε «χώρο Εκπαίδευσης» καθώς είναι επιτακτική ανάγκη η ανέγερση ενός πολυδύναμου Νηπιαγωγείου καθώς δεν υπάρχουν Δημοτικά κτήρια κατάλληλα για τη στέγαση των μαθητών αλλά ούτε καταλληλότερο οικόπεδο από το παραπάνω. Συνολικά παρατηρούμε ότι τα τελευταία χρόνια έχει με μια σειρά αποφάσεων τροποποίησης (8422/20-10-2008 απόφαση Νομάρχη Καβάλας που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ ΑΑΠΘ 309/2008 στο ΟΤ που περικλείεται από τις οδούς Αλ. Υψηλάντη - Κύπρου - Καλυψούς - Θάσου εγκρίθηκε η αλλαγή χρήσης του χώρου από «Διοικητήτριο» σε χώρο «Εκπαίδευσης» και έγινε η ανέγερση του 12θεσιο Δημοτικό Σχολείο, σύμφωνα με την υπ’ αρ. 9397/01-10-2009 απόφαση Νομάρχη Καβάλας που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ ΑΑΠ 551/2009 στο ΟΤ Γ224 εγκρίθηκε η αλλαγή χρήσης του χώρου από «Δημοτική αγορά» σε «χώρο προνοίας» και έγινε ανέγερση του Παιδικού Σταθμού, επίσης στο Ο.Τ. Γ231 με χαρακτηρισμό «εκπαίδευση» έχει γίνει η ανέγερση του 2ου Γυμνασίου) και ανεγέρσεις κτηρίων έχει συντελεστεί η χωροθέτηση εκπαιδευτικών δομών στην περιοχή που παραπάνω περιγράφεται καθώς και σε μια ακτίνα περίπου 150 μέτρων εντοπίζεται ο παιδικός σταθμός, το Δημοτικό Σχολείο και το 2ο Γυμνάσιο Χρυσούπολης. Η τροποποίηση του Ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ που περικλείεται από τις οδούς Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Παλ. Πατρ. Γερμανού ως προς τη χρήση από «χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων» σε «χώρο εκπαίδευσης είναι συμβατή με τις λοιπές υφιστάμενες χρήσεις στην περιοχή. Κλήθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 83 του ν. 3852/2010 το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Χρυσούπολης να εκφράσει τη γνώμη του σχετικά με το θέμα η οποία κατά πλειοψηφία ήταν θετική με την με υπ’ αρ. 21/2021 απόφαση. Σύμφωνα με το άρθρο 73 του ν. 3852/2010 κλήθηκε η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής να εκφράσει της γνώμη της η οποία ήταν ομόφωνα θετική με την υπ’ αρ. 1/2021 απόφαση. Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και σύμφωνα με το άρθρο 65 του ν. 3852/2010 καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Νέστου να αποφασίσει την τροποποίηση ή μη του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Χρυσούπολης στο ΟΤ που περικλείεται από τις οδούς Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Παλ. Πατρ. Γερμανού ως προς την αλλαγή χρήσης του εν λόγω ΟΤ από χώρο Αθλητικών εγκαταστάσεων σε χώρο Εκπαίδευση» και «Η χρήση των αθλητικών εγκαταστάσεων εξυπηρετείται από τον παρακείμενο χώρο κλειστού γυμναστηρίου που κατασκευάστηκε το 2009 στο 2ο Γυμνάσιο Χρυσούπολης σε απόσταση 200 μ. Επίσης άλλοι χώροι κλειστών αθλητικών εγκαταστάσεων βρίσκονται στο 1ο Γυμνάσιο - Λύκειο Χρυσούπολης και στο Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο στην είσοδο της πόλης. Υφίστανται και ανοιχτοί χώροι αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή του Δ.Α.Κ. Χρυσούπολης, όπως γήπεδα 5x5, γήπεδα τένις, κ.ά. Επίσης στην είσοδο της πόλης κατασκευάζεται δημοτικό ανοιχτό κολυμβητήριο με διάφορες βοηθητικές αθλητικές εγκαταστάσεις που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες για άθληση. Συνεπώς η αλλαγή χρήσης δεν θα προκαλέσει επιβάρυνση στην καταργούμενη χρήση των «αθλητικών εγκαταστάσεων» η οποία ήδη εξυπηρετείται επαρκώς».

· Την υπ’ αρ. 29/2021 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Νέστου με κατά πλειοψηφία απόφαση υπέρ της προτεινόμενης τροποποίησης και την υπ’ αρ. 82/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Νέστου με ομόφωνη υπέρ της προτεινόμενης τροποποίησης απόφαση.

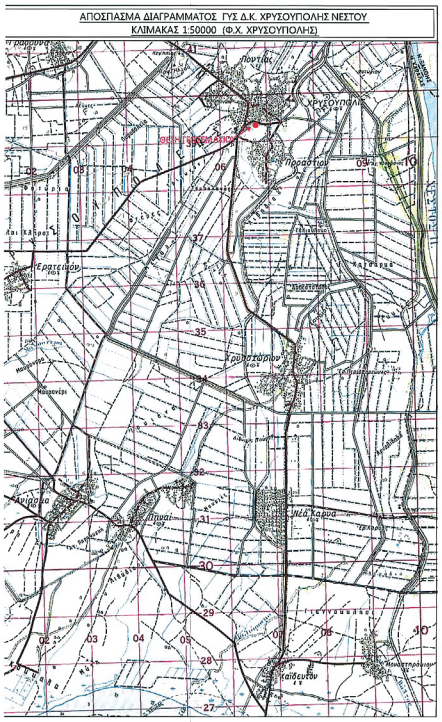
· Την από 08/12/2025 θετική εισήγηση της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Σ. Π.Α.Μ.Θ. προς το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α’ Π.Ε. Καβάλας ως προς την αποδοχή της προτεινόμενης τροποποίησης επειδή η προτεινόμενη χρήση «Χώρος Εκπαίδευσης» περιλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες χρήσεις του άρθρου 4 του από 23/02/1987 π.δ. (Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης) και είναι συμβατή με τις υφιστάμενες χρήσεις της περιοχής, η εν λόγω τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Χρυσούπολης ως προς τη χρήση στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Καλυψούς-Θάσου-Π.Π.Γερμανού-Αναγνωστάκη (ΟΤ Γ129) είναι απολύτως αναγκαία προκειμένου να θεραπεύσει πολεοδομικές ανάγκες τις οποίες εμφάνισε η οικιστική ανάπτυξη (όπως είναι η ανάγκη για χώρο εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων), χωρίς ταυτόχρονα αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης δυσμενέστερη τόσο για το φυσικό όσο και για το δομημένο περιβάλλον, χωρίς αλλαγή των λοιπών όρων δόμησης και χωρίς μείωση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Σε ό,τι αφορά στην προτεινόμενη προς κατάργηση χρήση «χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων», αυτή κρίνεται ότι εξυπηρετείται επαρκώς από άλλους χώρους εντός του συγκροτήματος της πόλης της Χρυσούπολης.

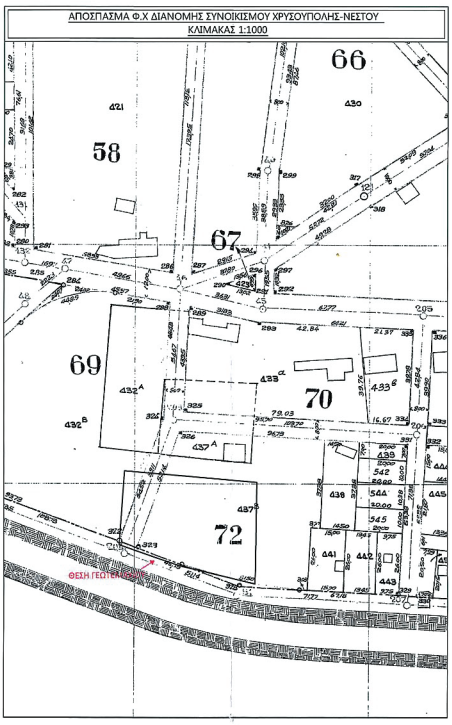
· Τη θετική γνωμοδότηση του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α’ Π.Ε. Καβάλας επί της προτεινόμενης τροποποίησης κατ’ αποδοχή της υπ’ αρ. 82/2024 απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Νέστου, όπως αυτή διαλαμβάνεται στην πράξη της 26/02/2026 (Μοναδικό Θέμα της 53ης Συνεδρίασης την 26-02-2026), αποφασίζουμε:

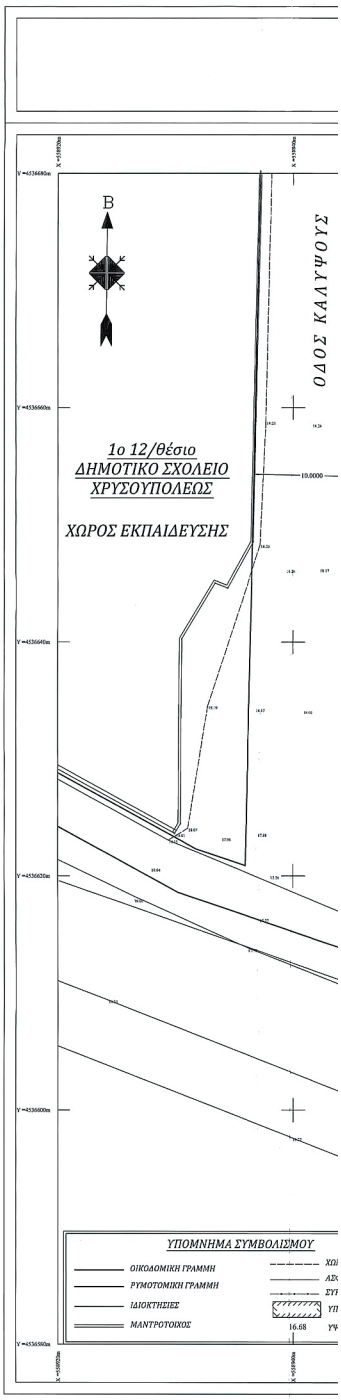
Την έγκριση της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Χρυσούπολης στο Ο.Τ. περικλειόμενο από τις οδούς Καλυψούς - Αναγνωστάκη - Θάσου - Παλ. Πατρ. Γερμανού (ΟΤ Γ129) κατ’ αποδοχή της υπ’ αρ. 82/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Νέστου, όπως η παραπάνω ρύθμιση φαίνεται στο διάγραμμα κλίμακας 1:200 με ημερομηνία Ιούνιος 2024 συνοδεύον την παρούσα απόφαση και συγκεκριμένα την αλλαγή χρήσης του εν λόγω Ο.Τ. από «χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων» σε «χώρος εκπαίδευσης».

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

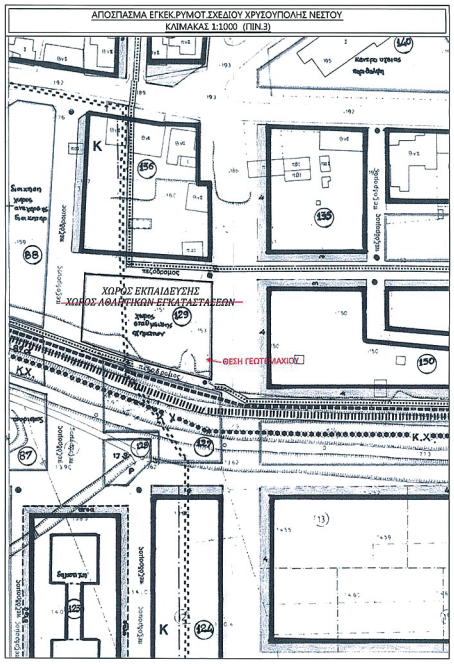
Επιτρέπεται η υποβολή προσφυγής στον Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης μόνο για παράβαση του νόμου, σύμφωνα με τα άρθρα 227 και 238 του ν. 3852/2010 (Α’ 87/2010) και σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.



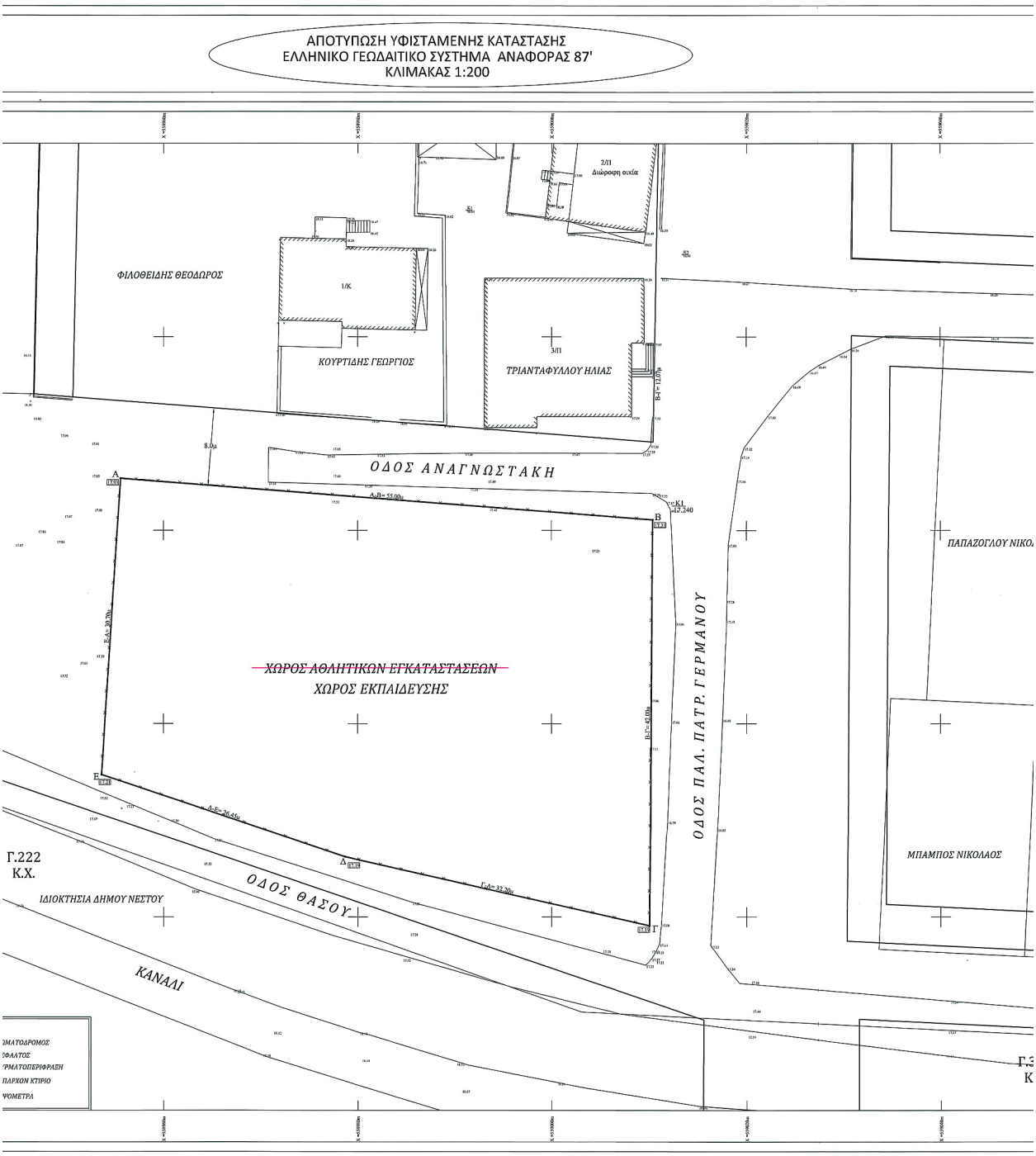


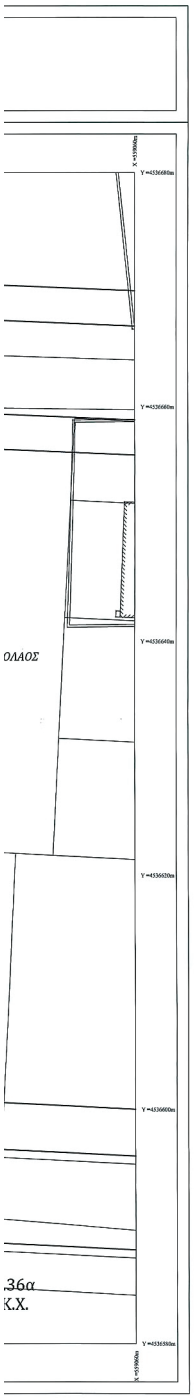






ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 31%


ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 87'
ΚΛΙΜΑΚΑΣ 1:200
ΦΙΛΟΘΕΙΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ
1/Κ
ΚΟΥΡΤΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
2/Π
Διώροφη οικία
3/Π
ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ ΗΛΙΑΣ
8.00μ
ΟΔΟΣ ΑΝΑΓΝΩΣΤΑΚΗ
ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΧΩΡΟΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ
ΟΔΟΣ ΠΑΛ. ΠΑΤΡ. ΓΕΡΜΑΝΟΥ
ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟ
ΜΠΑΜΠΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
Γ.222
Κ.Χ.
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΔΗΜΟΥ ΝΕΣΤΟΥ
ΟΔΟΣ ΘΑΣΟΥ
ΚΑΝΑΛΙ



ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ (Ν. 651/77)

Δηλώνω σύμφωνα με το νόμο για το γεωτεμάχιο με στοιχεία (Α,Β,Γ,Δ,Ε,Α) με εμβαδόν 2076.13τμ το οποίο βρίσκεται στην οδό Αναγνωστάκη ,στην οδό Θάσου & στην οδό Παλ.Πατρ.Γερμανού στο συνοικισμό Χρυσουπόλεως του Δήμου Νέστου του Νομού Καβάλας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης ότι :

α)είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατα κανόνα σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα,

β)βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Νέστου του Νομού Καβάλας,

γ)δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 , περί εισφοράς σε γη και σε χρήμα,

δ) εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.2308/95 , περί Εθνικού Κτηματολογίου,

ε)εντός αυτού του Ο.Τ. δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ,αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή ρέμα,

ε)εντός αυτού και κατά μήκος του προσώπου του εν θέματι γεωτεμαχίου υπάρχουν δέντρα,

ζ)εντός των όμορων γεωτεμαχίων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα.

-Η-
ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Η ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΝΣΗΣ
Τ.Υ. και ΔΟΜΗΣΗΣ
ΛΟΒΟΥΔΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΠΕ

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ : Ε=Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α=2076.13τμ

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

1.Το διάγραμμα είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87'

2.Οι διαστάσεις και το εμβαδόν υπολογίσθηκαν αναλυτικά από τις συν/νες των κορυφών

3.Η εξάρτηση από το ΕΓΣΑ 87' πραγματοποιήθηκε με σύστημα GPS και κάνοντας χρήση του Τριγωνομετρικού Σημείου της Γ.Υ.Σ. ΤΑΜΠΑΧΑΝΑΣ με συντεταγμένες (Χ,Υ,Η) Χ=557700.116 Υ=4534727.474 Ζ=18.74

Η ένταξη στο ΕΓΣΑ 87 έγινε με ίδρυση στην περιοχή μελέτης πολυγωνικών σημείων με χρήση GPS διπλής συχνότητας με την μέθοδο RTK (Real Time Kinimatic) και σταθμό αναφοράς τριγωνομετρικό σημείο της Γ.Υ.Σ.

Η αποτύπωση έγινε κυρίως με χρήση γεωδαιτικού σταθμού και τη δημιουργία πολυγωνικής όδευσης αλλά και με τη χρήση GPS με τη μέθοδο RTK όπου ήταν εφικτό.

Όργανο εξάρτησης:GPS TOPCON(Hiper pro) Διπλής Συχνότητας-Γεωδαιτικός σταθμός TOPCON GPT 3105N

ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ (RAMSAR-NATURA)

Η κάτωθι υπογεγραμμένη Μηχανικός δηλώνω υπεύθυνα, ότι το παραπλέυρως εμφαινόμενο γεωτεμάχιο

α) Δεν εμπίπτει σε θεσμοθετημένες ζώνες Natura.

β) Δεν εμπίπτει σε θεσμοθετημένες ζώνες Ramsar.

-Η-
Μηχανικός

Η ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΝΣΗΣ
Τ.Υ. και ΔΟΜΗΣΗΣ
ΛΟΒΟΥΔΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΠΕ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 142 ΤΟΥ Ν. 4483 / 2017 (Α’ 107) ΚΑΙ ΑΡΘΡΟ 8 ΤΟΥ Ν.1599 / 1986 (Α’ 75)

Η κάτωθι υπογεγραμμένη Λοβούδου Κυριακή, Πολιτικός Μηχανικός Π.Ε. δηλώνω υπεύθυνα, ότι το γεωτεμάχιο υπο τα στοιχεία (Α,Β,Γ,Δ,Ε,Α) που βρίσκεται στη Δ.Κ.Χρυσούπολης του Δήμου Νέστου, Π.Ε Καβάλας, δεν εμπίπτει στις δασικές εν γένει εκτάσεις σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από την κύρωση των Δασικών Χαρτών (Υπ’αριθ. 385085/31-10-2022 (ΦΕΚ 777 τ.Δ’/07-11-2022) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δασών του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργιας των Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων των Δήμων Καβάλας, Παγγαίου, Νέστου και Θάσου, των Περιφερειακών Ενοτήτων Καβάλας και Θάσου.

-Η-
Μηχανικός

Η ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΝΣΗΣ
Τ.Υ. και ΔΟΜΗΣΗΣ
ΛΟΒΟΥΔΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΠΕ

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ : ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΤΟΜΕΑΣ Β

α/α	Ελαχ. ΕΜΒΑΔΟΝ	Ελαχ. ΠΡΟΣΩΠΟ	Συντελεστής Κάλυψης	Συντελεστής Δόμησης
Κανόνας	300τμ	14μ	50%	1.0
Παρέκκλιση προ 2-2-89	250τμ	12μ	50%	1.0
Παρέκκλιση προ 9-6-73	150τμ	8μ	50%	1.0
Παρέκκλιση προ 23-10-60	100τμ	6μ	50%	1.0
Μέγιστο Ύψος	Κατά Γ.Ο.Κ.			
Πλευρικά Όρια	Κατά Γ.Ο.Κ.			
ΕΠΙΤΡ.ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	Σύμφωνα με το Π.Δ. 3/6.3.1987 (ΔΕΚ 166 Δ' - ΑΡΘΡΟ 8)			

Απ.Ν.672/23.1.1989 ΦΕΚ54Δ'/2.2.1989 Αναθεώρηση Ρυμοτομικού Σχεδίου Χρυσούπολης

ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ!
Μένει ως προς τις όρους δόμησης
Χρυσούπολη 28/11/2025
Η Αν. Προϊσταμένη Δ/νσεως
Τεχνικών Υπηρεσιών & Δόμησης

Η ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΝΣΗΣ
Τ.Υ. και ΔΟΜΗΣΗΣ
ΛΟΒΟΥΔΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΠΕ

ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ (Ν.4030/2011)

Ο κάτωθι υπογεγραμμένος Σάββας Μιχαηλίδης Δήμαρχος Νέστου δηλώνω ότι :

α)τα υλοποιημένα όρια του οικοπέδου με στοιχεία(Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α) και με εμβαδόν 2076.13τμ που βρίσκεται στον συνοικισμό Χρυσουπόλεως στο Δήμο Νέστου Π.Ε. Καβάλας υποδείχθησαν απο εμένα,και

β)ευθύνομαι για την ακρίβεια των δηλούμενων ορίων του οικοπέδου και για την ύπαρξη και αιτία του δικαιώματος μου να ζητήσω την έκδοση άδειας δόμησης.

-Ο-
ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΝΕΣΤΟΥ
ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ ΣΑΒΒΑΣ

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Εμβαδόν οικοπέδου υπο τα στοιχεία(Α,Β,Γ,Δ,Ε,Α)Ε= 2076.13τμ(βάσει συντ/νων)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΕΓΣΑ 87')

Εμβαδόν οικοπέδου			
α/α	X (m)	Y (m)	S (m)
Α	558955.56	4536645.37	
Β	559010.39	4536641.10	55.00
Γ	559010.07	4536599.10	42.00
Δ	558978.67	4536606.24	32.20
Ε	558953.62	4536614.73	26.45
Α	558955.56	4536645.37	30.70
Ε = 2076.13τ.μ.			

ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Το εμβαδόν του οικοπέδου,που αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα προκύπτει ύστερα από την εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Χρυσούπολης,που εγκρίθηκε στο ΦΕΚ 401Δ/16-6-1989

ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Η παρούσα προτεινόμενη πολεοδομική παρέμβαση συμφωνεί με το λεκτικό της με αρ. 82/2024 απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Νέστου.

-Ο-
ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΝΕΣΤΟΥ
ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ ΣΑΒΒΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΒΑΛΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΝΕΣΤΟΥ

εργο :

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗΣ

θεση :

ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗ ΔΗΜΟΥ ΝΕΣΤΟΥ
(ΘΑΣΟΥ / Π.Π. ΓΕΡΜΑΝΟΥ - ΑΝΑΓΝΩΣΤΑΚΗ - ΚΑΛΥΨΟΥΣ)

θεμα σχεδιου	αριθμος σχεδιου
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	1
κλιμακα : 1:200	χρονος μελετης :ΙΟΥΝΙΟΣ 2024

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
και συνοδεύει την υπ. Αριθμ.
Ο Προϊστάμενος Δ.Π.Υ.Σ.
Χαμπίδου Μαρία
Αγρ. Τοπογρ. Μηχανικός

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Η ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΝΣΗΣ
Τ.Υ. και ΔΟΜΗΣΗΣ
ΛΟΒΟΥΔΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΠΕ

ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' ΚΑΒΑΛΑΣ
ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΕ ΤΗΝ 26/12/24
ΠΡΑΚΤΙΚΟ Νο 53
Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΘΩΜΑΣ ΠΑΠΑΔΟΣΚΑΡΗΣ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΟΛΓΑ ΠΑΠΑΘΑ

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

Κομοτηνή, 1 Απριλίου 2026

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

ΤΡΥΦΩΝ ΕΞΑΡΧΟΥ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Καποδιστρίου 34, 104 32 Αθήνα
Τηλ. Κέντρο 210 5279000
Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ
στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**
0400288220426000 8