

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Από το Πρακτικό της υπ' αριθ. 14ης / 22 Ιουνίου 2026 Συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου Καβάλας

Θ Ε Μ Α

«Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου στο οικοδομικό
τετράγωνο Ο.Τ.106 του οικισμού του Παλιού Καβάλας του
Δήμου Καβάλας»

Αριθ. Αποφάσεως 197/2026

ΔΗΜΑΡΧΟΣ: ΜΟΥΡΙΑΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΜΑΜΤΣΑΔΕΛΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: ΣΑΡΡΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

Στο Δημοτικό Κατάστημα Καβάλας, σήμερα 22 του μηνός Ιουνίου του έτους 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 18.00' συνεδρίασε με μεικτή συνεδρίαση, σύμφωνα με την εγκύκλιο 98, Α.Π. 8182/26-01-24, ΑΔΑ:9ΝΚ846ΜΤΛ6-Π6Λ του ΥΠ.ΕΣ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Καβάλας, ύστερα από την από 18 Ιουνίου 2026 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, που δόθηκε στους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010.

Π Α Ρ Ο Ν Τ Ε Σ Σ Υ Μ Β Ο Υ Λ Ο Ι

Αγγελίδης Παναγιώτης του Ιωάννη, Αγγελίδης Παναγιώτης του Νικολάου, Αλμυρός Θεοφάνης, Αργυρίου Στυλιανή, Βακιρτζή Σαΐα – Έλσα, Βακιρτζής Κωνσταντίνος, Γούλας Αλέξανδρος, Γρανάς Αρχέλαος, Δημητριάδης Ανέστης, Δημητριάδης Χρήστος – Γρηγόριος, Δρακονάκη Ευαγγελία, Ιωσηφίδου Αναστασία, Καλανταρίδης Ηλίας, Κελαϊδάκης Εμμανουήλ, Κροκίδης Ξενοφών, Κυριακίδης Όμηρος, Λεμονίδης Βασίλειος, Μιχαλάκης Χριστόδουλος, Μουμτσάκης Απόστολος, Πεφάνης Κωνσταντίνος, Προμούσας Ιωάννης, Σταυρίδης Κυριάκος, Τσεκμέζογλου Σωτήριος, Τσιτσιλικάκης Χρήστος, Χατζηαναστασίου Κωνσταντίνος, Χατζηφραντζή Ανθούλα, Χειμώνα Μελίνα, Χρόνης Απόστολος, Χρυσανίδης Χαράλαμπος,

Αν και κλήθηκαν νόμιμα οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων, παρευρέθηκαν οι:

Α Π Ο Ν Τ Ε Σ

Αν και κλήθηκαν νόμιμα με την υπ' αριθ. 14/2026 πρόσκληση, είναι οι πιο κάτω:

Εριφυλλίδης Ιωάννης, Κουφατζής Χαράλαμπος, Παπαδόπουλος Χρυσόστομος, Ποτόλιας Χρήστος, Προυσαεύς Σπυρίδων,

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΕΙΣ – ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ – ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ

Προσήλθαν:

Αποχώρησαν: στην 184 Α.Δ.Σ. οι κ. Ιωσηφίδου και Κελαϊδάκης,

Επανήλθαν:

Μετά τη διαπίστωση απαρτίας, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης στην οποία κλήθηκε και ήταν παρών ο Δήμαρχος κ. Μουριάδης Θεόδωρος (άρθρο 67 παρ. 6 του Ν. 3852/2010).

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 14^ο θέμα: «Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ.106 του οικισμού του Παληού Καβάλας του Δήμου Καβάλας», ανέγνωσε την υπ' αριθ. 19287/2026 εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών & Πολεοδομικού Σχεδιασμού, στην οποία αναφέρονται τα εξής:

Με το υπ' αριθ.14015/04-05-26 έγγραφο, η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Καβάλας διαβίβασε στην Δ/ση Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού τοπογραφικό διάγραμμα του Ο.Τ. 106 στην περιοχή του Παληού προκειμένου να προχωρήσει την διαδικασία τροποποίησης σύμφωνα με το συνημμένο στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

ΣΥΜΦΩΝΑ με την υπ' αριθ. Τ48021/3-11-1972 (ΦΕΚ 320 τ.Δ' /22-11-1972) Απόφαση Νομάρχης Καβάλας εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο του Παληού Καβάλας

ΣΥΜΦΩΝΑ με το Π.Δ. της 13-4-1982, (ΦΕΚ 228 Δ' /14-5-1982), αναθεωρήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Παληού Καβάλας .

ΣΥΜΦΩΝΑ με την υπ'αρ.5248/4-2-2013 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης ΦΕΚ 69 τ.Α.Α.Π. / 11-3-2013, εγκρίθηκε το Γ.Π.Σ. Δήμου Καβάλας,

ΣΥΜΦΩΝΑ με το Π.Δ. της 16-04-2024, ΦΕΚ 254 Δ' /23-04-2024, τροποποιήθηκαν οι χρήσεις γης στην εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του οικισμού «Παλιό» του Δήμου Καβάλας .

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Στην νοτιοανατολική πλευρά του Ο.Τ.106 η ισχύουσα ρυμοτομική γραμμή, όπως αποτυπώνεται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Παληού, διέρχεται εντός της ήδη διαμορφωμένης και ασφαλτοστρωμένης οδού Μελίνας Μερκούρη 10^{ης} επαρχιακής οδού, η οποία αποτελεί τμήμα του βασικού λειτουργούντος οδικού δικτύου της περιοχής.

Στην βορειοανατολική πλευρά του Ο.Τ.106 επίσης, η ισχύουσα ρυμοτομική γραμμή, όπως αποτυπώνεται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Παληού, διέρχεται εντός των ήδη διαμορφωμένων πεζοδρομίων επί της οδού Ν. Καζαντζάκη .

Επιπλέον στην διασταύρωση των οδών Μελίνας Μερκούρη και Καζαντζάκη ανατολικά του Ο.Τ.106 προβλέπεται από την υπό εκπόνηση μελέτη « Βελτίωση της Οδικής Ασφάλειας στο τμήμα της 10^{ης} επαρχιακής οδού εντός του οικισμού του Παληού Καβάλας» (εντάχθηκε με κωδικό ΟΠΣ 6017455 στο Πρόγραμμα «Ανατολική Μακεδονία Θράκη 2021-2027) η κατασκευή κυκλικού κόμβου .

Σύμφωνα με τα παραπάνω η υφιστάμενη κατάσταση δημιουργεί:

- αναντιστοιχία μεταξύ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και της πραγματικής διαμόρφωσης του χώρου,
- λειτουργικά προβλήματα στην κυκλοφορία οχημάτων
- ζητήματα ασφάλειας και δυσχέρεια στην ορθολογική διαχείριση του κοινόχρηστου χώρου.

Η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης – Ρυθμιστικού – Συνοικιών μετά την υπ' αριθ. 13981/04-05-2026 εισήγηση της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού σχετικά με την «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ.106 του οικισμού του Παληού Καβάλας του Δήμου Καβάλας» , αφού συνεδρίασε στις 20/05/2026, γνωμοδότησε υπέρ της πρότασης τροποποίησης σύμφωνα με το συνημμένο στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ :

- Να εναρμονιστεί το ρυμοτομικό σχέδιο με την υφιστάμενη κατάσταση,
- Να διασφαλιστεί η διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της οδού,
- Να διασφαλιστεί το πλάτος της υφιστάμενης οδού Μ. Μερκούρη και των διαμορφωμένων πεζοδρομίων

- Να υλοποιηθεί η υπό εκπόνηση μελέτη « Βελτίωση της Οδικής Ασφάλειας στο τμήμα της 10^{ης} επαρχιακής οδού εντός του οικισμού του Παληού Καβάλας»
- Να αποφευχθεί η προσκύρωση κοινόχρηστου χώρου (δρόμος και πεζοδρόμιο) στις ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 21025707004 και 210254707006.

Με την παρούσα **ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ** η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 106 του οικισμού Παληού Καβάλας ως εξής:

1. Η ρυμοτομική γραμμή υπό στοιχεία Ε-Ζ-Η-Θ-Ι να μετατοπιστεί στα σημεία Ε-Ζ''-Η''-Θ''-Ι'' έτσι ώστε να ταυτίζεται με την εσωτερική πλευρά του υφιστάμενου πεζοδρομίου
2. Η οικοδομική γραμμή Ε'-Ζ'''-Η'''-Θ'''-Ι''' να μετατοπιστεί στα 5μ από την προτεινόμενη ρυμοτομική γραμμή υπό στοιχεία Ε-Ζ''-Η''-Θ''-Ι''
3. Η ρυμοτομική γραμμή Ι-Κ-Λ να μετατοπιστεί στην θέση Ι''-Κ''-Λ εσωτερικά του πεζοδρομίου προς διευκόλυνση της λειτουργίας του κυκλικού κόμβου .
4. Η οικοδομική γραμμή Κ''-Λ' να μετατοπιστεί στα 5μ από την προτεινόμενη ρυμοτομική γραμμή υπό στοιχεία Κ''-Λ
5. Οι συντεταγμένες των προτεινόμενων ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών είναι αυτές που αναγράφονται στο συνημμένο στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα
6. Οι όροι δόμησης της περιοχής παραμένουν ως έχουν ήτοι:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ: Απόφαση Νομάρχη Τ.48021/03-11-1972 (ΦΕΚ 320 τ. Α 22-11-72)
Π.Δ. 13-04-1982 (ΦΕΚ 228/14-05-1982)
Απόφαση Γ.Γ. Α.Μ.Θ 5248 π.ε.. (Γ.Π.Σ. ΦΕΚ 69 ΑΑΠ 11-03-13)
Π.Δ. 16-04-2024(ΦΕΚ 254 τ.Δ'254/23-04-2024)

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ: ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ

κατά κανόνα: Ε = 600τ.μ.

Π = 15 μ.

κατά παρέκ/ση: προ της 14-05-1982 Ε = 400τ.μ. και Π = 15μ.

κατά παρέκ/ση: οικοπέδα που ήταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση σύμφωνα με την απόφαση Τ.48021/03-11-1972 Φ.Ε.Κ. τ.Δ' 320/72 του Νομάρχη Καβάλας, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Σ.Δ.): 0,30 για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις πλην ξενοδοχείων
0,50 για ξενοδοχεία

ΚΑΛΥΨΗ: 30% για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις πλην ξενοδοχείων
40% για ξενοδοχεία

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ (H_{max}): 8,50μ. στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και το ύψος της στέγης από κεραμίδια η κατασκευή της οποίας είναι υποχρεωτική

ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 2

ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ: Το κτίριο θα πρέπει να απέχει από όλα τα όρια.

Για οικοπέδα με διάσταση μικρότερη από 16,70 επιτρέπεται η επαφή με το ένα όριο, χωρίς η διάσταση του κτιρίου να υπερβαίνει τα 9,00 μέτρα.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: Επιτρέπεται η χρήση: «Γενική Κατοικία Ειδικού Περιεχομένου», σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23.02.1987 π.δ., με την εξαίρεση των πρατηρίων βενζίνης. Από τα εργαστήρια χαμηλής όχλησης επιτρέπονται μόνον αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, καφεκοπτεία, ραφεία, οδοντοτεχνικά εργαστήρια, οπτοτεχνικά εργαστήρια, κοσμηματοποιεία, φωτογραφεία, τυπογραφεία, βιβλιοδετεία, κλειθροποιεία, στεγνοκαθαριστήρια (πλην βαφείων), καθώς και εργαστήρια επισκευής υποδημάτων, ηλεκτρικών συσκευών και ποδηλάτων.

Η ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ :

- διασφαλίζει τη συνέχεια και λειτουργικότητα του οδικού δικτύου,
- βελτιώνει τις συνθήκες ασφάλειας,
- αποτρέπει την προσκύρωση τμήματος της οδού σε ιδιωτική ιδιοκτησία,
- αποκαθιστά την αναντιστοιχία μεταξύ εγκεκριμένου σχεδίου και υφιστάμενης κατάστασης,

- διασφαλίζει τη συνέχεια και την απαιτούμενη διατομή της επαρχιακής οδού,

Μετά τα παραπάνω παρακαλούμε να γνωμοδοτήσετε θετικά στην παρούσα πρόταση τροποποίησης

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

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη να αποφασίσουν σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο ύστερα από συζήτηση, έχοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010, τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17/7/1923, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε καθώς και το άρθρο 75 του Ν.3463/2006 και την ανωτέρω εισήγηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ.106 του οικισμού του Παλιού Καβάλας του Δήμου Καβάλας.

Ο Πρόεδρος
του Δημοτικού Συμβουλίου

Μαμτσαδέλης Παναγιώτης