



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

15 Απριλίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 224

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. οικ. 65113/1148

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού Αρκαδικού του Δήμου Δράμας στο Ο.Τ. 14.

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 (Α' 33).

6. Το άρθρο 10 του ν. 3044/2002 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, ΧωροΤ.Α.ξίας 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. Την Εγκ.-43511/161/55/13.06.1988 (υπ' αρ. 55/1988 εγκύκλιο) «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις, ρυμοτομικών σχεδίων».

10. Την Εγκ.-18894/6/05.05.2006 (Εγκ. 6/2006) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, ΧωροΤ.Α.ξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.) «Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού».

11. Την Εγκ.-29829/14.06.2012 (Εγκ. 10/2012) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.) «Αρμοδιότητες γνωμοδότησης ΣΥ.Π.Ο.Θ.Α. Περιφερειακών Ενοτήτων/Περιφερειών για θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού».

12. Την υπ' αρ. 1036/06.04.2020 απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης «Απόφαση συγκρότησης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ΣΥ.Π.Ο.Θ.Α. (Α) της Περιφερειακής Ενότητας Δράμας» όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 27277/22.02.2024 (ΑΔΑ: 6ΡΝΟΟΡ1Υ-Ω0Ε) απόφαση.

13. Την υπό στοιχεία ΤΥ10639/18.11.1976 απόφαση του Νομάρχη Δράμας «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού Αρκαδικού Δράμας» (Δ' 416).

14. Την υπό στοιχεία ΤΠ-ΠΕ 552/12.02.1992 απόφαση του Νομάρχη Δράμας «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των πολεοδομικών ενότητων α) Σ1.3 (Αμπελόκηποι), β) Σ6.1 (Αρκαδικός), γ) Σ6.2 (Ν. Αμισός), δ) Σ4.4 (Ν. Κρώμνη) και ε) Τμήματος της Σ1.2 (Στενήμαχος) του Δήμου Δράμας και τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησής τους» (Δ' 204).

15. Το υπ' αρ. 31780/27.07.2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης Δήμου Δράμας με το οποίο μας διαβιβάστηκε ο φάκελος δικαιολογητικών και τα συμπληρωματικά στοιχεία που κατατέθηκαν με το υπ' αρ. 25099/08.07.2024 έγγραφό της.

16. Την υπ' αρ. 220/2023 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δράμας με θετική γνωμοδότηση υπέρ της προτεινόμενης τροποποίησης.

17. Το αποδεικτικό τοιχοκόλλησης της υπ' αρ. 220/2023 απόφασης στο πίνακα ανακοινώσεων της Διεύθυνσης Δόμησης στις 27.06.2023.

18. Τη δημοσίευση της ανωτέρω απόφασης σε περίληψη σε δύο φύλλα τοπικών εφημερίδων (εφημερίδα Χρονικά 28 και 29.06.2023, εφημερίδα Πρωινός 28 και 29.06.2023).

19. Την υπ' αρ. 14485/10.04.2024 βεβαίωση του Δημάρχου ότι δεν υποβλήθηκε καμία ένσταση από οποιονδήποτε κατά της υπ' αρ. 220/2023 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου και ότι με την προτεινόμενη τροποποίηση δεν προκύπτουν ρυμοτομούμενα κτίσματα.

20. Το τοπογραφικό διάγραμμα του Δήμου Δράμας σε κλίμακα 1:500 και με ημερομηνία Απρίλιος 2024 που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα και συνοδεύει την υπ' αρ. 220/2023 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δράμας.

21. Την από 15.11.2024 θετική εισήγηση της Υπηρεσίας μας προς το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (Α) ΠΕ Δράμας.

22. Το υπ' αρ. 3/2024 (θέμα 2ο/19.12.2024) απόσπασμα του πρακτικού του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. (Α) Περιφερειακής Ενότητας Δράμας με ομόφωνη θετική γνωμοδότηση.

23. 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.

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

Επειδή:

Έχουν υποβληθεί τα δικαιολογητικά που ορίζει η υπ' αρ. 55/1988 εγκύκλιος και λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- Η προτεινόμενη τροποποίηση στοχεύει στην αλλαγή της κοινωφελούς χρήσης του Ο.Τ. 14 από «ελεύθερο γήπεδο» σε «αθλητισμός» με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δόμησης και προκηπίων, προκειμένου να μπορέσουν να ανεγερθούν κερκίδες, να νομιμοποιηθούν και τακτοποιηθούν υφιστάμενα βοηθητικά κτίσματα και να καλυφθούν λοιπές ανάγκες του Δήμου Δράμας σε αθλητικές εγκαταστάσεις, διότι ο οικισμός Αρκαδικού στερείται αυτών. Η προτεινόμενη αλλαγή χρήσης συμφωνεί με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) (Δ' 896/1994), βάσει του οποίου η χρήση του Ο.Τ. είναι «Αθλητισμός». Αναφορικά δε με το ιδιοκτησιακό καθεστώς το ακίνητο με ΚΑΕΚ 090141812001 του Ο.Τ. 14 επιφάνειας 12.494 τ.μ. έχει μεταβιβασθεί στον Δήμο Δράμας σύμφωνα με την παρ. 7α του άρθρου 22 του ν. 4061/2012 αποκλειστικά και μόνο με σκοπό τη στέγαση κοινωφελών εγκαταστάσεων.

- Η προτεινόμενη χρήση του χώρου είναι απολύτως συμβατή με την προϋφιστάμενη, τη γειτονιά, το ευρύτερο περιβάλλον και τον χαρακτήρα της περιοχής.

- Οι προτεινόμενοι όροι δόμησης είναι ηπιότεροι από τους ισχύοντες στην όμορη περιοχή και αιτιολογούνται βάσει των αναγκών του Δήμου Δράμας σύμφωνα με την με ημερομηνία 04-07-2024 τεχνική έκθεση της Διεύθυνσης Δόμησης.

- Τα προτεινόμενα προκήπια πλάτους 2,5 μ. ανατολικά και δυτικά και 5,0 μ. βόρεια και νότια αιτιολογούνται βάσει των αναγκών του Δήμου Δράμας σύμφωνα με την με ημερομηνία 04.07.2024 τεχνική έκθεση της Διεύθυνσης Δόμησης.

- Η διαμόρφωση του εδάφους όχι μόνο δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά που παρεμποδίζουν την ανάπτυξη των προτεινόμενων χρήσεων, αλλά έχει ήδη κατά μεγάλο μέρος διαμορφωθεί.

- Η προτεινόμενη τροποποίηση εξυπηρετεί την κοινή ωφέλεια του οικισμού και τη βελτίωση των πολεοδομικών συνθηκών, αποφασίζουμε:

1. Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού Αρκαδικού του Δήμου Δράμας στο Ο.Τ. 14 και συγκεκριμένα καθορίζεται νέα χρήση «Αθλητισμός», όπως η παραπάνω ρύθμιση απεικονίζεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500, που θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας-Θράκης και συνοδεύει την παρούσα Απόφαση.

2. Καθορίζονται στο Ο.Τ. 14 προκήπια πλάτους 5,00 μ. στο βόρειο και νότιο τμήμα και 2,5 μ. στο ανατολικό και δυτικό τμήμα, όπως φαίνεται στο παραπάνω διάγραμμα, και όροι δόμησης ως εξής:

Συντελεστής Δόμησης:	0,20
Κάλυψη:	20%
Μέγιστο Ύψος Κτισμάτων:	9μ.

3. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από την 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) και σε προθεσμία δέκα πέντε (15) ημερών από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

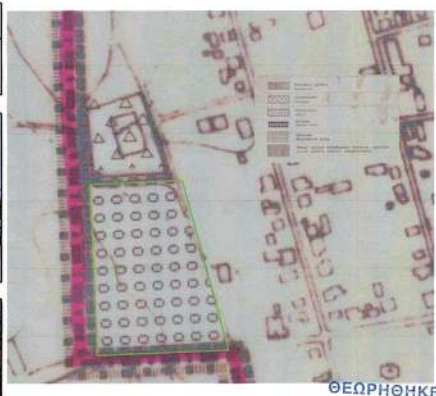
Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (Ε.Γ.Σ.Α. '87)
Ελλανοειδής αναφοράς GRS 80 (a = 6 378 137 m, f = 298 257 222 101)
Πρόβολη : Εγκάρσια Μερικαίωση
Κεντρικός Μεσολάβητης Δφ = 24° 00' 00" μ. π. = 0.9996
Εξαρτημένη Αποκλίση με τη χρήση γεωδαιτικού σταθμού GPS
Η εμβάθυνση από το σύστημα αναφοράς του ΕΓΣΑ '87
πραγματοποιήθηκε σε πραγματικό χρόνο "μέθοδος RTK", κάνοντας χρήση
του Σταθμού Αναφοράς του δικτύου U.R.A.N.U.S. με βάση της TOPCON.

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
Ο υπογράφων Ιωάννης Κιοσιές καταγράφει μηχανικά, βεβαιώνει
σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 651/1977, ότι το ακριβές που
περιλαμβάνεται στο παρόν, με τα στοιχεία T1-T2-T3-T4, συνολικού
εμβαδού 12.484,22τ.μ.:
Α) Βρίσκεται εντός εγκατεμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού
Αρκαδικού της Κοινότητας Δράμας της Π.Ε. Δράμας στο οικοδομικό
τετράγωνο Ο.Τ. 14.
Β) Έχει τα αναφερόμενα στο σχεδιάγραμμα : Πλευρικές διαστάσεις,
Γεγονικές διαστάσεις, Εμβαδά και σύμφωνα με τις ισχύουσες
πολυτομικές διατάξεις στην περιοχή, το ακριβές είναι άρτιο και
ασφαλές.
Γ) Δεν βρίσκεται δίπλα σε ρέμα, σιγαλά ή αρχαιολογικό χώρο και
δεν υπάρχουν διατηρήσιμα κτίσματα εντός του ακριβούς.
Δ) Δεν υπάρχουν στις διατάξεις του αρ. 12 του ν. 1337/83 και
συνεπώς δεν έχει υποχρέωση απαλλαγής σε γη και χρήση.
Ε) Δεν υπάρχουν υποχρεώσεις του ακριβούς από πράξεις
προσκήρυξης, τακτοποίησης και αναλογισμού.
Ε) Η έκταση υπάκει στις διατάξεις του Ν.2308/95 και έχει
εγγραφεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο με ΚΛΕΚ 090141812001.
Ζ) Από το ακριβές δε διέρχονται γραμμές μεταφοράς της ΔΕΗ
υψηλής τάσης

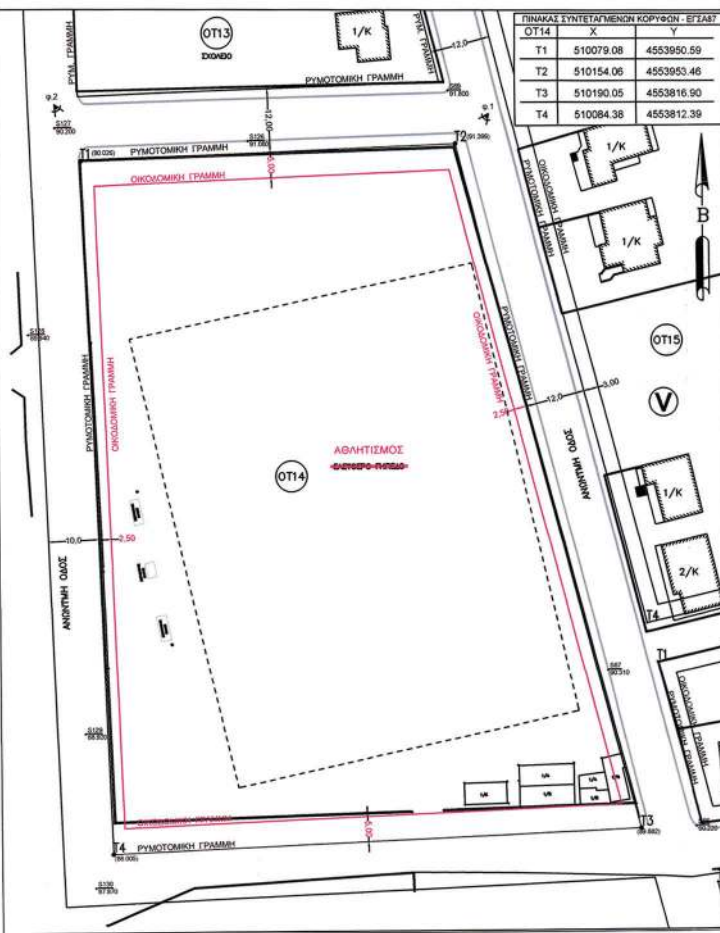
ΚΙΟΣΙΕΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΚΙΟΣΙΕΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

**ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ-
ΔΕΝ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΝ ΣΤΟ ΦΕΚ 204/Δ/1992**
ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΧΡΗΣΗ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 20%
Συντελεστής δόμησης : 0.2
Μέγιστο ύψος κτηρίων : Έως (9) μέτρα



**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΕΓΚΕΡΙΜΕΝΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΟΥ Δ. ΔΡΑΜΑΣ ΦΕΚ Δ 896 - 30.08.1994**
ΚΑΙΜΑΚΑ 1:5000



ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ - ΕΓΧΑΣΤ		
OT14	X	Y
T1	510079.08	4553950.59
T2	510154.06	4553953.46
T3	510190.05	4553816.90
T4	510084.38	4553812.39



ΔΗΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ
ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΤΟ Ο.Τ.14 ΤΟΥ
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
ΑΡΚΑΔΙΚΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΡΑΜΑΣ

Θέμα σχεδίου : **ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ** αριθμός σχεδίου : **1**

Κλίμακα : **1:500** ΗΜΕΡΑ : **ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2024**

Επικύρωση : **ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΙΟΣΙΕΣ** ΔΙΠΛΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Επικύρωση : **ΠΑΝΤΑΖΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ** ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Επικύρωση : **ΑΝΝΑ ΕΥΜΑΤΖΟΥΛΟΥ** ΠΙΣΤΩΤΩΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ με ΑΦ
Επικύρωση : **ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΚΗΣ**

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **33%**

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κομοτηνή, 25 Φεβρουαρίου 2025

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