



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ
ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
ΕΦΟΡΕΙΑ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ ΧΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΒΥΖΑΝΤΙΝΩΝ ΚΑΙ
ΜΕΤΑΒΥΖΑΝΤΙΝΩΝ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ
ΚΑΙ ΜΟΥΣΕΙΩΝ**

*Διεύθυνση: Ναύαρχον Νικοδήμου 1
Αγ. Γεώργιος – Κάστρο, 82 131 Χίος
Πληροφορίες: Στέλλα Φαϊτάκη
Τηλέφωνα: (22710) 44238, 44738, 44650
e-mail: efachi@culture.gr*

ΘΕΜΑ: Επανυποβολή υπόθεσης υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, σε ακίνητο φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Αναστάσιου Κουτσοδόντη, στη θέση «Ανεσώματος» του μεσαιωνικού οικισμού των Ολύμπων, Δ.Ε. Μαστιχοχωρίων, Δήμου Χίου

- ΚΟΙΝ:** 1. Υπουργείο Πολιτισμού
Γραφείο Υπουργού
Μπουμπουλίνας 20-22
10682 Αθήνα
2. Υπουργείο Πολιτισμού
Γραφείο Γενικού Γραμματέα
Πολιτισμού
Μπουμπουλίνας 20-22
10682 Αθήνα
3. κ. Αναστάσιο Κουτσοδόντη
Διά του πολιτικού μηχανικού
κ. Ιωάννη Νικολαΐδη
Καλαμπόκα 21
82100 Χίος
4. κ. Αναστάσιο Κουτσοδόντη
Στεφάνου Τσουρή 35
82102 Χίος
5. Δήμο Χίου
Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης
Τμήμα Πολεοδομικών
Εφαρμογών
Οινοπίανος 1
82131 Χίος

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Έχοντας υπόψη:

1. Το Π.Δ. 4/2018 «Οργανισμός ΥΠ.ΠΟ.Α.» (ΦΕΚ 7/τΑ/22-1-2018), όπως τροποποιήθηκε με το ΠΔ 32/2022, ΦΕΚ 91/Α/9-5-22,
2. Την Υ.Α. ΥΠΠΟΑ/ ΓΡΥΠ/136505/3066/15-3-2020 (ΦΕΚ 912/Β/17-3-2020) «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων των Προϊσταμένων Γενικών προς τους Προϊσταμένους των Περιφερειακών και Ειδικών Περιφερειακών Υπηρεσιών αρμοδιότητας της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και τους Προϊσταμένους των Περιφερειακών Υπηρεσιών αρμοδιότητας της Γενικής Διεύθυνσης

Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού», όπως τροποποιήθηκε με την Υ.Α. 278212/14-6-2022 (ΦΕΚ 3013/τ.Β./16-6-2022,

3. Την με αρ. πρωτ. 210500/09-05-2025 Απόφαση του Υπηρεσιακού Γραμματέα του Υπουργείου Πολιτισμού «Ορισμός Αναπληρώτριας ελλείποντος Προϊσταμένου της Εφορείας Αρχαιοτήτων Χίου»,
4. Το άρθρο 10 του Ν. 4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α/19.11.2021) «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς»,
5. Την Υ.Α ΥΠΠΟ / ΑΡΧ / Β1 / Φ28 / 39994 / 880 / 11-10-1985 (ΦΕΚ 733/ Β/ 5-12-1985), με την οποία ο οικισμός των Ολύμπων χαρακτηρίστηκε ιστορικό διατηρητέο μνημείο, και την Υ.Α ΥΠ.ΠΟ / ΓΔΑ / ΑΡΧ / Β1 / ΚΗΡ / Φ28 / 2628 / 813 / 16-10-2001, ΦΕΚ 1482 / Β/ 31-10-2001 με την οποία επεκτάθηκε η ζώνη προστασίας του οικισμού,
6. Τον Ν. 4495/2017/ΦΕΚ 167/Α/3-11-2017 για τον έλεγχο και την προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» άρθρο 117, παρ. 9, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τον Ν. 4610/2019 «*Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 4495/2017*», ΦΕΚ 70/Α/7.5.2019) άρθρ. 227, παρ. 8α,
7. Την με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/411308/30-8-2022 αίτηση του κ. Αναστάσιου Κουτσοδόντη, διά του πολιτικού μηχανικού κ. Ιωάννη Νικολαΐδη, με συνημμένη μελέτη,
8. Την με αρ. πρωτ. 162283/20-4-2023-ΑΔΑ: Ψ8524653Π4-Τ3Ζ- Απόφαση της ΕΦ.Α. Χίου,
9. Την με αρ. πρωτ. 466477/13-10-2025 αίτηση του κ. Αναστάσιου Κουτσοδόντη, διά του πολιτικού μηχανικού κ. Ιωάννη Νικολαΐδη, με συνημμένη μελέτη,
10. Την με αρ. πρωτ. 466477/12-12-2025 εισήγηση της ΕΦ.Α. Χίου προς το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων Βορείου Αιγαίου και
11. Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Βορείου Αιγαίου, όπως αυτή διατυπώθηκε στην με αρ. 11/ 17-12-2025 συνεδρία του,

α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε :

Εγκρίνεται, από την άποψη του Αρχαιολογικού Νόμου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 9 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017 (*περί τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων σε νεότερα μνημεία, κτίρια εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε Μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς*), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 8 α του άρθρου 227 του Ν. 4610/2019 (ΦΕΚ Α/70), για την τακτοποίηση των κάτωθι παραβάσεων, κατηγορίας 4, του άρθρου 96 του Ν.4495/2017, κατά την υποβληθείσα Δήλωση ένταξης στον παραπάνω Νόμο, με Α/Α 12636712, του κ. Αναστασίου Κουτσοδόντη, που πραγματοποιήθηκαν, σύμφωνα με την υποβληθείσα αεροφωτογραφία του Ελληνικού Κτηματολογίου, περιόδου 2007-2009, πριν από την 28^η-7.2011, καθ' υπέρβαση της υπ' αρ. 478/1985 οικοδομικής άδειας, σε ακίνητο (ισόγειο λιθόκτιστο κτίσμα) φερόμενης ιδιοκτησίας του ενδιαφερομένου, στη θέση «Ανεσώματος», στον οικισμό των Ολύμπων, Δ.Ε. Μαστιχοχωρίων, Δήμου Χίου, εντός της ζώνης προστασίας του ανωτέρω, χαρακτηρισμένου ως ιστορικού διατηρητέου

μνημείου, μεσαιωνικού οικισμού (ΦΕΚ 733/Β/5-12-1985 και ΦΕΚ 1482/Β/31-10-2001), οι οποίες συνίστανται σε:

1. Κατασκευή προσθήκης κατ' επέκταση στο νότιο τμήμα του λιθόκτιστου κτίσματος, με υπέρβαση δόμησης 22,24 τ.μ.

2. Καθαίρεση:

- α. του μεταλλικού σκιαδίου της βεράντας,
- β. των τοιχίων από πλινθοδομή της βεράντας,
- γ. της πλακόστρωσης της βεράντας με κεραμικό πλακάκι,
- δ. της κτιστής βρύσης με επένδυση πέτρας,
- ε. του επιχρίσματος της νότιας όψης του λιθόκτιστου κτίσματος,
- στ. της μεταλλικής σκάλας από τη βεράντα στο δώμα της προσθήκης,
- ζ. της μεταλλικής σκάλας επικοινωνίας των δύο δωματίων,
- η. της δεξαμενής νερού και της δεξαμενής πετρελαίου επί των δωματίων
- θ. της εξωτερικής μονάδας κλιματισμού στο δώμα,

διότι **α.** η υποβληθείσα νέα μελέτη των προτεινόμενων επεμβάσεων έχει τροποποιηθεί βάσει των όρων που είχαν τεθεί στην αρ. πρωτ. 1622283/20-4-2023-ΑΔΑ: Ψ8524653Π4-Τ3Ζ- Απόφαση της ΕΦ.Α.Χίου, **β.** η καθαίρεση των στηθαίων της βεράντας και η κατασκευή νέων από εμφανή λιθοδομή, δεν δύναται να πραγματοποιηθεί, δεδομένου ότι αυτά βρίσκονται στο όριο με την όμορη ιδιοκτησία, από την οποία θα πρέπει να γίνουν οι σχετικές εργασίες, γεγονός που αντίκειται στο άρθρο 1004 του Αστικού Κώδικα, **υπό τον όρο** τα υφιστάμενα στηθαία να επιχρισθούν και να υδροχρωματιστούν σε απόχρωση όμοια με αυτήν των λίθων του κτιρίου και **γ.** δεν είναι δυνατή η καθαίρεση των εμφανών τμημάτων της πλάκας κάλυψης του λιθόκτιστου τμήματος στην απόληξη των τοιχοποιιών, σε βάθος 10 εκ., δεδομένου ότι θα καταστρέψει τον οπλισμό της δοκού που βρίσκεται σε απόσταση 0,03-0,04 μ. εσωτερικά και, ως εκ τούτου, θα βλάψει την στατικότητα του κτιρίου, **υπό τον όρο** τα εμφανή τμήματα της πλάκας κάλυψης του λιθόκτιστου κτίσματος που θα διατηρηθούν, να επιχρισθούν και να υδροχρωματισθούν στο ίδιο χρώμα με την πέτρα.

Το παρόν έγγραφο δεν αντικαθιστά την άδεια που τυχόν απαιτείται από άλλη αρμόδια Κρατική Αρχή.

Συνημμένα: Μία (1) σειρά μελέτης

Η Αναπληρώτρια Προϊσταμένη
της Εφορείας Αρχαιοτήτων Χίου

Δέσποινα Τσαρδάκα
ΠΕ Αρχαιολόγων