



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΗΣ
ΜΟΥΣΕΙΩΝ & ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ
& ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – ΘΡΑΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ
ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΗΣ ΜΝΗΜΕΙΩΝ, ΜΟΥΣΕΙΩΝ &
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Διεύθυνση : Μ. Καραολή & Σμύρνης 9
Ταχ. Κώδικας : 67131, Ξάνθη
Πληροφορίες : Όλγα Φάκα
Τηλέφωνο : 25410 27745
E-mail : ynmath@culture.gr
Ιστότοπος : <https://ynm-amth-culture.gr>

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΦΑΣΗ

- ΚΟΙΝ:1 Μπαντάκ Ραμαδάν
δια της Ξανθοπουλίδου Θεανώς
αρχιτέκτονα μηχανικού
Ισιδώρου 5, 67100 Ξάνθη
[theanoxanthoroulidou@
hotmail.com](mailto:theanoxanthoroulidou@hotmail.com)
[με συνημμένα]
- 2.. Δήμο Ξάνθης
Διεύθυνση Δόμησης
poleodomia@cityofxanthi.gr

ΘΕΜΑ: Έγκριση μελέτης ανέγερσης δώροφης οικοδομής μιας κατοικίας, με ισόγειο, όροφο και ημιυπόγειο, σε ακίνητο επί της οδού Ταξιαρχών 19, εντός της χαρακτηρισμένης από το ΥΠΠΟ ως τόπου «χρηζοντος ειδικής κρατικής προστασίας», περιοχής της παλιάς πόλης της Ξάνθης, φερόμενης ιδιοκτησίας του Μπαντάκ Ραμαδάν».

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις του **Νόμου 4858/2021** (220/Α/2021) «Κύρωση κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».
2. Τις διατάξεις του **Νόμου 3528/07** (26/Α/2007) «Κύρωση του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων και Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ.» (άρθρο 87), όπως αντικαταστάθηκε με το Άρθρο Πρώτο του Νόμου 3839/10 «Σύστημα επιλογής Προϊσταμένων Οργανικών Μονάδων με αντικειμενικά κριτήρια - Σύσταση Ειδικού Συμβουλίου επιλογής Προϊσταμένων (ΕΙ.Σ.Ε.Π.) και λοιπές διατάξεις».
3. Το **Π.Δ.70/2015** (114/Α/2015) «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού».
4. Το **Π.Δ. 4/2018** (7/Α/2018) «Οργανισμός Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού».
5. Το **Π.Δ. 32/2022** «Τροποποίηση του Π.Δ. 4/2018 “Οργανισμός Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού” (91/Α/2022).
6. Το **Π.Δ. 77/2023** (130/Α/2023) «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων- Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και ειδικών Γραμματειών- Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων.

7. Το Π.Δ. 79/2023 (131/Α/2023) «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών.
8. Την Υπουργική Απόφαση με αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΔΥΗΔ/ΔΔΑΑΔ/ΤΔΑΔΤΠ/ 49543/4192/3977/2992/02-02-2018 «Τοποθέτηση Προϊσταμένων της Γενικής Διεύθυνσης Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού».
9. Την Υ.Α ΥΠΠΟΑ/ΓΡΥΠ/136505/3066/15-03-2020 (912/Β/2020) «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων των Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων προς τους Προϊσταμένους των Περιφερειακών και Ειδικών Περιφερειακών Υπηρεσιών αρμοδιότητας της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και στους Προϊσταμένους των Περιφερειακών Υπηρεσιών αρμοδιότητας της Γενικής Διεύθυνσης Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού».
10. Την Υ.Α. με αρ. ΥΠΠΟΑ/278212/14-06-2022 (3013/Β/2022) «Τροποποίηση της υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΡΥΠ/136505/3066/15-03-2020 υπουργικής απόφασης “Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων των Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων προς τους Προϊσταμένους των Περιφερειακών και Ειδικών Περιφερειακών Υπηρεσιών αρμοδιότητας της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και στους Προϊσταμένους των Περιφερειακών Υπηρεσιών αρμοδιότητας της Γενικής Διεύθυνσης Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού” (Β’ 912)».
11. Την με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/οικ.348954/20-07-2023 (ΑΔΑ:Ψ2ΝΑ4653Π4-05Ξ) Απόφαση με θέμα “Ορισμός Αναπληρώτριας του Προϊσταμένου της ΥΝΜΤΕ _Ανατ. Μακεδονίας-Θράκης”
12. Την εγκύκλιο με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/Τμήμα Γραμματείας Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου/9109/19-01-2010, με θέμα “Λειτουργία των Τοπικών Συμβουλίων Μνημείων κατ’ εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»”.
13. Τις Υ.Α. του ΥΠ.Π.Ο : i) ΥΠΠΟ/529082/04-11-2023 και ii) ΥΠΠΟ/165063/12-04-2024 Συγκρότησης του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.
14. Την Υ.Α. του ΥΠ.Π.Ο. i) ΑΡΧ/Α1/Φ31/10500/1151/05-05-1976 (661/Β’/1976) με την οποία χαρακτηρίστηκε η παλιά πόλη της Ξάνθης (Ν. 1469/50) ως «τόπος χρήζων ειδικής κρατικής προστασίας» και ii) ΑΡΧ/Α1/Φ31/52459/6006/07-02-1977 (142/Β/1977) με την οποία αποχαρακτήριστηκε το νοτιότερο τμήμα της διατηρητέας ζώνης.
15. Την εγκεκριμένη μελέτη αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Ξάνθης Π.Δ. 29-08-1996, (1037/Δ’/1996) για την Προστασία και Ανάδειξη της Παλιάς Πόλης της Ξάνθης.
16. Την με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/1536/05.08.2015 (ΑΔΑ:7ΛΚΟ465ΦΘ3-ΦΕΜ) Απόφαση της ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ, σχετικά με την έγκριση κατεδάφισης επικινδύνως ετοιμόρροπων κτισμάτων στο ακίνητο του θέματος.
17. Την με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/302162/09.07.2024 αίτηση του ιδιοκτήτη με συνημμένη τη μελέτη της υπό ανέγερσης της δώροφης οικοδομής (κατοικία), προς έγκριση.
18. Το με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/302162/28.08.2024 έγγραφο της ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ, με παρατηρήσεις επί της μελέτης.
19. Την με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/536942/03.12.2024 αίτηση του ιδιοκτήτη με συνημμένα συμπληρωματικά στοιχεία.
20. Την υπ’ αρ. ΥΠΠΟ/10365/10.01.2025 αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένα συμπληρωματικά στοιχεία.
21. Το με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/536942/17.02.2025 έγγραφο της ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ με διαβίβαση του θέματος στο αρμόδιο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης.
22. Το με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/76404/21.02.2025 έγγραφο της ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων.
23. Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης υπέρ της έγκρισης μελέτης με τίτλο : « Έγκριση ή μη μελέτης ανέγερσης δώροφης οικοδομής μιας κατοικίας, με ισόγειο, όροφο και ημιυπόγειο, σε ακίνητο επί της οδού Ταξιαρχών 19, εντός της χαρακτηρισμένης από το ΥΠΠΟ ως τόπου «χρήζοντος ειδικής κρατικής προστασίας», περιοχής της παλιάς πόλης της Ξάνθης, φερόμενης ιδιοκτησίας του Μπαντάκ Ραμαδάν», όπως διατυπώνεται στο συνημμένο απόσπασμα της

2^{ης}/30.04.2025 Πράξης του, (Θέμα αρ. 12), η οποία διαβιβάστηκε στην ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ με το υπ' αρ. πρωτ. 19/11.08.2025 (ΥΠΠΟ/383482/26.08.2025) έγγραφο του εν λόγω Συμβουλίου.

24. Το με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/383482/27.08.2025 έγγραφο της ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων, για τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου υπό όρους, καθώς και για την συμπλήρωση και κατάθεση της διορθωμένης μελέτης στην ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ προς έκδοση της απόφασης.

25. Την υπ' αρ. ΥΠΠΟ/522720/12.11.2025 αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένα συμπληρωματικά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Την έγκριση της μελέτης ανέγερσης δώροφης οικοδομής μιας κατοικίας, με ισόγειο, όροφο και ημιυπόγειο, σε ακίνητο επί της οδού Ταξιαρχών 19, εντός της χαρακτηρισμένης από το ΥΠΠΟ ως τόπου «χρήζοντος ειδικής κρατικής προστασίας», περιοχής της παλιάς πόλης της Ξάνθης, φερόμενης ιδιοκτησίας του Μπαντάκ Ραμαδάν», καθώς το προτεινόμενο κτίσμα, ως πρόταση αρχιτεκτονικής σύνθεσης (θέση, ογκοπλασία, μορφολογία, διατήρηση ισορροπίας μεταξύ δομημένης επιφάνειας και υπαίθριου χώρου), εντάσσεται εναρμονισμένα και δεν δύναται να προξενήσει άμεση ή έμμεση βλάβη στο προστατευόμενο αρχιτεκτονικό περιβάλλον του «χρήζοντος ειδικής κρατικής προστασίας» τόπου, οικισμού της παλιάς πόλης της Ξάνθης, με τους ακόλουθους όρους:

α) Να ληφθούν όλες οι κατά νόμο απαιτούμενες πολεοδομικές ή άλλες άδειες.

β) Μετά την ολοκλήρωση των εγκεκριμένων εργασιών, θα πρέπει να κατατεθούν στην ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ φωτογραφίες (σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή) της υλοποιημένης κατάστασης, προκειμένου να ενημερωθεί η Υπηρεσία μας για την πιστή εφαρμογή των εγκεκριμένων.

γ) Για οποιαδήποτε επιπλέον επέμβαση/εργασία στο κτίριο και στον περιβάλλοντα χώρο του, θα πρέπει να ζητηθεί εκ νέου η έγκριση της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης.

Η μη τήρηση των όρων της παρούσας, η υλοποίηση εργασιών και κατασκευών που εκτελούνται κατά παρέκκλιση της εγκεκριμένης μελέτης και χωρίς την έγκριση του ΥΠΠΟ, καθώς και ενέργειες και δραστηριότητες που δύναται να επιφέρουν άμεση ή έμμεση βλάβη στον «χρήζοντα ειδικής κρατικής προστασίας οικισμό» της παλιάς πόλης της Ξάνθης, επιφέρουν την εκ του νόμου ακυρότητα της παρούσας Απόφασης, την επιβολή διακοπής ή και καθαίρεσης οποιασδήποτε κατασκευής, τη διακοπή λειτουργίας της δραστηριότητας και οι υπεύθυνοι θα υφίστανται τις προβλεπόμενες από το νόμο κυρώσεις.

Η Απόφαση αυτή δεν αντικαθιστά άλλη τυχόν απαιτούμενη έγκριση ή άδεια από άλλη αρμόδια Αρχή, ούτε αποτελεί αναγνώριση δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, αφορά δε στις διατάξεις του Ν. 4858/2021, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν τηρηθεί όλες οι ισχύουσες πολεοδομικές, κτιριοδομικές, υγειονομικές, περιβαλλοντικές και άλλες διατάξεις.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

Μία (1) σειρά μελέτης

Ο Προϊστάμενος της ΥΝΜΤΕΑΜΘ
κ.α.α.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

Φ.Α. ΥΝΜΤΕΑΜΘ

Κωνσταντινιά Μητλιάγκα
Αρχιτέκτων Μηχανικός