



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΗΣ
ΜΟΥΣΕΙΩΝ & ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ
& ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – ΘΡΑΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ
& ΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ

Διεύθυνση : Μ. Καραολή & Σμύρνης 9,
Ταχ. Κώδικας : 67131, Ξάνθη
Πληροφορίες : Θεοφανή Ναζλίδου
Τηλέφωνο : 25410 26760
E-mail : ynmath@culture.gr
Ιστότοπος : <https://ynm-amth-culture.gr>

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΥΚΤΙΟ

ΑΠΟΦΑΣΗ

- ΚΟΙΝ.:** 1. **Σαλή Μεχμέτ**
Αρχιτέκτονα Μηχανικό
Δια του Κουρή Βασιλείου
Πολιτικό Μηχανικό
Ηρώων 1
69132, Κομοτηνή
kouriskom@gmail.com
[με συνημμένα]
2. **Μανσόλα Γλυκερία**
Κωνσταντινουπόλεως 2
55132, Καλαμαριά
Θεσσαλονίκη
glykeriamansola@gmail.com
3. Δήμο Κομοτηνής
Υπηρεσία Δόμησης
Τμήμα Πολεοδομικών
Εφαρμογών
yp.domisis@komotini.gr

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση περί υπαγωγής επί των αυθαίρετων κατασκευών και παραβάσεων (κατηγορίας 5) στις διατάξεις του Ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4610/2019, σε διώροφη κεραμοσκεπή κατοικία και προσθήκη κατ'επέκταση αυτής με στέγη, που βρίσκεται στο Ο.Τ 79, εντός του χαρακτηρισμένου από το ΥΠΠΟ ως «χρηζοντας ειδικής κρατικής προστασίας οικισμού» της Μαρώνας Ροδόπης, φερόμενης ιδιοκτησίας Μανσόλα Γλυκερίας.

- ΣΧΕΤ:** Έχοντας υπόψη :
1. Τις διατάξεις του **Νόμου 4858/2021** (ΦΕΚ 220/Α/2021) «Κύρωση κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».
 2. Τις διατάξεις του **Νόμου 3528/07** (ΦΕΚ 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. 4/2018** (ΦΕΚ 7/Α/22-01-2018) «Οργανισμός Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού».
 4. Το **Π.Δ. 32/2022** «Τροποποίηση του Π.Δ. 4/2018 “Οργανισμός Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού” (ΦΕΚ 91/Α/19.05.2022).
 5. Το **Π.Δ. 77/2023** (ΦΕΚ 130/Α/27-06-2023) «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων- Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και ειδικών Γραμματειών- Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων.
 6. Το **Π.Δ. 79/2023** (ΦΕΚ. 131/Α/27-06-2023) «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών.

7. 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».
8. Την **Υ.Α ΥΠΠΟΑ/ΓΡΥΠ/136505/3066/15-03-2020** (ΦΕΚ 912/Β/17-03-2020) «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».
9. 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)».
10. 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»”.
11. Η Υ.Α. **Β1/Φ31/25402/3643/10-08-1974** (ΦΕΚ815/Β/17-8-1974) με την οποία χαρακτηρίστηκε ο οικισμός της Μαρώνειας Ν. Ροδόπης, ως «χρίζοντος ειδικής κρατικής προστασίας».
12. Το Π.Δ. (**ΦΕΚ 594/Δ/13-11-1978**) περί χαρακτηρισμού ως «παραδοσιακού οικισμού» της Μαρώνειας Ροδόπης.
13. Το Π.Δ. (**ΦΕΚ 334/Δ’/1987**) Αναθέωρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Μαρώνειας (ν. Ροδόπης) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δαπάνης των οικοπέδων της.
14. Οι διατάξεις του **Ν. 4495/2017** (167/Α’/2017) «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (άρθρο 116), όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4610/2019 (70/Α/2019) «Συνέργειες Πανεπιστημίων και ΤΕΙ, πρόσβαση στην τριτοβάθμια εκπαίδευση, πειραματικά σχολεία, Γενικά Αρχεία του Κράτους και λοιπές διατάξεις (άρθρο 227).
15. Η με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/394030/16-08-2022** αίτηση της φερόμενης ιδιοκτήτριας με συνημμένα.
16. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/394030/30-08-2022** έγγραφο της ΥΝΜΤΕΑΜΘ.
17. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/428759/08-09-2022** αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένο φάκελο.
18. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/428759/15-09-2022** έγγραφο της ΥΝΜΤΕΑΜΘ.
19. Τη με αριθ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/536286/03-11-2022** αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένο στοιχεία.
20. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/536286/16-12-2022** έγγραφο της ΥΝΜΤΕΑΜΘ.
21. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/147654/28-03-2023** αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένα στοιχεία.
22. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/147654/19-05-2023** έγγραφο της ΥΝΜΤΕΑΜΘ.
23. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/297453/21-06-2023** αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένα στοιχεία.
24. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/391779/17-08-2023** αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συμπληρωματικά στοιχεία.
25. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/486198/12-10-2023** ηλεκτρονική αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένη επικαιροποιημένη Τεχνική Έκθεση και Δήλωση Υπαγωγής.
26. Τη με αρ. πρωτ **ΥΠΠΟ/522563/01-11-2023** αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένη επικαιροποιημένη Τεχνική Έκθεση. και Δήλωση Υπαγωγής σε φυσική μορφή.
27. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/486198/06-11-2023** διαβίβαση του θέματος στο αρμόδιο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης.
28. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/οικ.560605/21-11-2023** έγγραφο της ΥΝΜΤΕΑΜΘ προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων.

29. Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης υπέρ της έγκρισης μελέτης με τίτλο: : «Γνωμοδότηση επί των αυθαίρετων κατασκευών και παραβάσεων (κατηγορίας 5) στις διατάξεις του Ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4610/2019, σε διώροφη κεραμοσκεπή κατοικία και προσθήκη κατ'επέκταση αυτής με στέγη, που βρίσκεται στο Ο.Τ 79, εντός του χαρακτηρισμένου από το ΥΠΠΟ ως «χρήζοντας ειδικής Κρατικής προστασίας οικισμού» της Μαρώνειας Ροδόπης, φερόμενης ιδιοκτησίας Μανσόλα Γλυκερίας. με όρους όπως διατυπώνεται στο συνημμένο απόσπασμα της 1^{ης}/28-02-2024 Πράξης του, (Θέμα αρ. 8), η οποία διαβιβάστηκε στην ΥΝΜΤΕΑΜΘ με το υπ'αρ. 91 π.ε./12-04-20234 (ΥΠΠΟ/206364/13-05-2024) έγγραφο του εν λόγω Συμβουλίου.
30. Τη με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/206364/14-05-2024 διαβίβαση της γνωμοδότησης του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης στον αρμόδια μηχανικό.
31. Τη με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/366891/23-08-2024 ηλεκτρονική αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένα συμπληρωματικά στοιχεία.
32. Το με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/366991/05-09-2024 έγγραφο της ΥΝΜΤΕΑΜΘ με παρατηρήσεις.
33. Η με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/389621/09-09-2024 αίτηση του αρμόδιου μηχανικού με συνημμένη την επικαιροποιημένη μελέτη σύμφωνα με τους τιθέμενους όρους της ως άνω γνωμοδότησης του ΤΣΜΑΜΘ.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Α. Την έγκριση της υπαγωγής στον ν. 4495/2017 για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών και παραβάσεων (κατηγορίας 5), σε ακίνητο που βρίσκεται στο Ο.Τ 79, εντός των ορίων του χαρακτηρισμένου από το ΥΠΠΟ ως «χρήζοντας ειδικής κρατικής προστασίας οικισμού» της Μαρώνειας Ροδόπης, φερόμενης ιδιοκτησίας Μανσόλα Γλυκερίας, όπως αυτές έχουν αποτυπωθεί στην υπ. αριθ. 2492195 Δήλωση ένταξης στον ν. 4495/2017 (φύλλα καταγραφής αυθαιρεσιών κατηγορίας (5) και συγκεκριμένα τις εξής ήτοι:

1^η καταγεγραμμένη αυθαιρεσία (φύλλο καταγραφής 1):

- Ισόγειο τμήμα- προσθήκη κατ'επέκταση βόρεια της προϋφιστάμενης κατοικίας (χώροι κουζίνας, μπάνιου και αποθήκης), συνολικού εμβαδού E = 47,31τ.μ.
- Χώρος εισόδου κάτω από ξύλινο κεραμοσκεπές στέγαστρο εμβαδού E = 2,00 τ.μ.

2η καταγεγραμμένη αυθαιρεσία (φύλλο καταγραφής 2):

- Εξωτερική κλίμακα ανόδου στον α' όροφο της υφιστάμενης προ του 1955 κατοικίας
- Στέγαστρο (E=10,31 τ.μ.) στον αύλειο χώρο, τμήμα του οποίου εμβαδού E=2,44τ.μ. ρυμοτομείται από την οικοδομική γραμμή (η τακτοποίησή του στον Ν.4495/2017 εμπίπτει στις εξαιρέσεις της παραγράφου 2(α) του άρθρου 89, καθώς δεν έχει πραγματοποιηθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση).
- Περιμετρική περίφραξη οικοπέδου με τοίχιο από σκυρόδεμα και σιδερένιο κιγκλίδωμα μήκους 28,57τ.μ.,

καθώς στο σύνολό τους φέρουν μορφές και υλικά που δε διαταράσσουν αισθητικά και μορφολογικά την ισορροπία του ευρύτερου οικιστικού περιβάλλοντος και του πολεοδομικού ιστού, ούτε τη σχέση μεταξύ των κτιρίων και των υπαίθριων χώρων του χαρακτηρισμένου ως «χρήζοντας ειδικής Κρατικής προστασίας οικισμού» της Μαρώνειας Ροδόπης.

- Β. Τη μη έγκριση της υπαγωγής στον ν. 4495/2017 του ξύλινου τριγωνικού κεραμοσκεπούς στεγαστρου εμβαδού E=2,00 τ.μ. άνωθεν της εισόδου του ορόφου (καταγεγραμμένη αυθαιρεσία 2-φύλλο καταγραφής 2) της υφιστάμενης διώροφης κατοικίας.

Γ. Την έγκριση εργασιών για την αισθητική και μορφολογική ένταξη των αυθαίρετων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου και στο άμεσο δομημένο περιβάλλον του, ήτοι:

α) Αντικατάσταση όλων των υφιστάμενων συνθετικών κουφωμάτων της υφιστάμενης προ του 1955 κατοικίας και της προσθήκης κατ'επέκταση με ξύλινα κουφώματα, συμπαγούς ξυλείας, στις ίδιες θέσεις, όμοιας μορφής με τα υφιστάμενα, απόχρωσης καφέ (RAL 8016).

β) Απομάκρυνση του ξύλινου τριγωνικού κεραμοσκεπούς στεγάστρου άνωθεν της εισόδου του ορόφου της υφιστάμενης διώροφης κατοικίας και παράλληλη σημειακή αποκατάσταση της τετράριχτης στέγης αυτής».

γ) Καθαίρεση όλων των επιτοιχίων λίθινων επενδύσεων (συμπεριλαμβανομένων και των διακοσμητικών πλαισίων των κουφωμάτων) τόσο από το υφιστάμενο προ του 1955 κτίριο, όσο και από την προς υπαγωγή μεταγενέστερη ισόγεια προσθήκη κατ' επέκταση και από την περίφραξη και στη συνέχεια, να επιχριστούν οι αποκαλυπτόμενες επιφάνειες με επιχρίσματα ίδιας σύστασης με τα υφιστάμενα.

δ) Χρωματισμός των τοιχοποιιών λόγω των επικείμενων εργασιών, στην ίδια απόχρωση με το σύνολο της κατοικίας και της περίφραξης αντίστοιχα (υπόλευκη/λευκή).

με τους εξής όρους και προϋποθέσεις:

- i. Να ληφθούν όλες οι κατά νόμο απαιτούμενες πολεοδομικές ή άλλες άδειες.
- ii. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφάλειας, υγιεινής και προστασίας, κατά τη διάρκεια των εργασιών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- iii. Για οποιαδήποτε επιπλέον επέμβαση στις όψεις του κτιρίου και στον περιβάλλοντα χώρο του, θα πρέπει να ζητηθεί εκ νέου η έγκριση της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης.
- iv. Μετά την ολοκλήρωση των ανωτέρω εργασιών, θα πρέπει να κατατεθούν στην ΥΝΜΤΕΑΜΘ συμπληρωματικά, φωτογραφίες (σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή) της υλοποιημένης κατάστασης, προκειμένου να ενημερωθεί η Υπηρεσία μας για την πιστή εφαρμογή των προαναφερθέντων.

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 Μαρώνειας Ροδόπης, 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

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

Φ.Α. ΥΝΜΤΕΑΜΘ

Ο Προϊστάμενος της ΥΝΜΤΕΑΜΘ

Θεόδωρος Πριγγόπουλος
MSc Αρχιτέκτονας, με Α' βαθμό