



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

5 Φεβρουαρίου 2020

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 50

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- 1 Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων τριών (3) κτηρίων που βρίσκονται στην Καβάλα, ως εξής: α) το κέλυφος του κτηρίου επί των οδών Ανεξαρτησίας και Σαλαμίνας 5 (μαζί με το κέλυφος της πίσω προσθήκης επί της οδού Ανεξαρτησίας), β) το κέλυφος του κτηρίου επί της οδού Ανεξαρτησίας 4-4α και γ) το κτήριο επί της οδού Αναγεννήσεως 8 και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.
- 2 Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων δύο (2) κτηρίων ως εξής: α) του κτηρίου επί των οδών Πτολεμαίων και Φαίδρας και β) του κτηρίου επί της οδού Πτολεμαίων 54 στην Καβάλα και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης αυτών.

### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 7448/19

(1)

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων τριών (3) κτηρίων που βρίσκονται στην Καβάλα, ως εξής: α) το κέλυφος του κτηρίου επί των οδών Ανεξαρτησίας και Σαλαμίνας 5 (μαζί με το κέλυφος της πίσω προσθήκης επί της οδού Ανεξαρτησίας), β) το κέλυφος του κτηρίου επί της οδού Ανεξαρτησίας 4-4α και γ) το κτήριο επί της οδού Αναγεννήσεως 8 και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

### Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α') «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» και ειδικότερα του άρθρου 6 αυτού.

β) Του π.δ. 358/1986 (ΦΕΚ 158 Α') «Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Βόρειας Ελλάδας» και ειδικότερα του άρθρου 2 παρ. δ (αα), που αναφέρεται στο χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων ή οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακών.

γ) Του π.δ. 141/2017 (ΦΕΚ 180/Α'/23-11-2017) «Οργανισμός Υπουργείου Εσωτερικών».

δ) Των π.δ. 24/2015 (ΦΕΚ 20/Α'/27-1-2015) και 123/2016 (ΦΕΚ 208/Α/4-11-2016) περί σύστασης και μετονομασίας υπουργείων.

ε) Του π.δ. 83/2019 (ΦΕΚ 121/Α'/9-7-2019) «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών».

2. Τη με αριθμ. 1095Β/9-8-2019 (ΦΕΚ 3180/Β'/12.8.2019) απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εσωτερικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εσωτερικών, Θεόδωρο Καρασόγλου».

3. Το με αριθμ. (ΥΠΕΣΔΑ 507/13-2-2017) 7032/2016/9-2-17 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολ. Σχεδιασμού του Δήμου Καβάλας με συνημμένη τη με αριθμ. 1/2017 Έκθεση Επικινδύνου.

4. Τη με αριθμ. 2758/2-8-2017 (ΑΔΑ: 7Χ7Φ465ΧΘ7-4ΛΑ) απόφαση της Υφυπουργού Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) για το μη χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κτηρίου που βρίσκεται επί των οδών Ανεξαρτησίας και Σαλαμίνας 5 στην Καβάλα.

5. Το με αριθμ. 546/13-12-2017 (ΥΠΕΣ 5262/28-12-2017) έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας με συνημμένη την με αριθμό 469/2017 γνωμοδότηση του στις 15-11-2017.

6. Την από 4-10-2018 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) για χαρακτηρισμό ως διατηρητέων τεσσάρων (4) κτηρίων που βρίσκονται στην Καβάλα και τη με αριθμ. 1347/15-10-2018 κοινοποίηση αυτής.

7. Τη με αριθμ. 5274/30-10-18 ένσταση των φερόμενων ιδιοκτητών του κτηρίου επί των οδών Ανεξαρτησίας και Σαλαμίνας 5.

8. Την από 2-1-19 εξέταση ένστασης της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τ. Μακεδονίας και Θράκης)

9. Τα με αριθμ. 37198/29-10-2018 (ΥΠΕΣ 5415/5-11-2018) και 32569/10-10-2019 (ΥΠΕΣ 6265/15.10.2019) έγγραφα του Δήμου Καβάλας, με το οποίο απέστειλε αποδεικτικά τοιχοκόλλησης και στοιχεία που αφορούν στην τήρηση της προβλεπόμενης διαδικασίας γνωστοποίησης της παραπάνω αιτιολογικής έκθεσης.

10. Το με αριθμ. 4154/25-6-2019 (ΥΠΕΣ 4352/2-7-2019) έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Καβάλας με διαβίβαση ένστασης της φερόμενης ιδιοκτήτριας του κτηρίου επί της οδού Αναγεννήσεως 11.

11. Την από 24-10-2019 εξέταση ένστασης της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τ. Μακεδονίας και Θράκης).

12. Τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.) του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) στη συνεδρίαση του με αρ. 8/28-11-2019 «...κατά πλειοψηφία, υπέρ του χαρακτηρισμού των ως άνω υπό στοιχ. α', β' και γ' κτιρίων, κατά τις γενόμενες διακρίσεις, σύμφωνα με την ως άνω πρόταση της υπηρεσίας...», αποφασίζουμε:

1. Ανακαλείται η με αριθμ. 2758/2-8-2017 (ΑΔΑ: 7Χ7Φ465ΧΘ7-4ΛΑ) απόφαση της Υφυπουργού Εσωτερικών για το μη χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κτηρίου που βρίσκεται επί των οδών Ανεξαρτησίας και Σαλαμίνας 5 στην Καβάλα για τους γενικούς και ειδικούς λόγους που αναλύονται στην από 4-10-2018 αιτιολογική έκθεση.

2. Απορρίπτονται εν μέρει τα αναφερόμενα στη με αριθμ. 5274/30-10-2018 ένσταση των φερόμενων ιδιοκτητών του κτηρίου επί των οδών Ανεξαρτησίας και Σαλαμίνας 5.

3. Γίνονται δεκτά τα αναφερόμενα στην ένσταση της φερόμενης ιδιοκτήτριας του κτηρίου επί της οδού Αναγεννήσεως 11.

4. Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέα τρία (3) κτήρια που βρίσκονται στην Καβάλα, ως εξής: α) το κέλυφος του κτηρίου επί των οδών Ανεξαρτησίας και Σαλαμίνας 5 (μαζί με το κέλυφος της κατ' επέκταση προσθήκης επί της οδού Ανεξαρτησίας), β) το κέλυφος του κτηρίου επί της οδού Ανεξαρτησίας 4-4α και γ) το κτήριο επί της οδού Αναγεννήσεως 8, όπως σημειώνονται ενδεικτικά με διπλή διαγράμμιση, στο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1:1000, και με περίγραμμα σε ένθετο απόσπασμα αεροφωτογραφίας του Ελληνικού Κτηματολογίου, που θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τ. Μακεδονίας και Θράκης), που συνοδεύει την απόφαση αυτή, για τους παρακάτω λόγους:

α) Πρόκειται για κτίσματα που χτίστηκαν στις αρχές του 20ου αιώνα και είναι στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που αξίζει να διατηρηθούν.

β) Αναδεικνύουν τον αρχιτεκτονικό πλούτο της πόλης και συμβάλλουν στη διατήρηση της ιστορικής, πολιτιστικής μνήμης και φυσιογνωμίας της πόλης.

γ) Συνθέτουν ένα σύνολο κτηρίων της ίδιας εποχής των αρχών του 20ου αιώνα, μαζί με τα διατηρητέα κτήρια κατοικιών και τις διατηρητέες καπναποθήκες της περιοχής, σε μία κεντρική περιοχή της Καβάλας που μαρτυρούν μέρος της οικονομικής και κοινωνικής δομής της πόλης της εποχής αυτής.

δ) Τα κτήρια Α και Β δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή στην οδό Ανεξαρτησίας μαζί με το διατηρητέο κτήριο επί της οδού Ανεξαρτησίας 8 και τις διατηρητέες καπναποθήκες της περιοχής. Επίσης, το κτήριο Γ ο δημιουργεί μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή στην οδό Αναγεννήσεως μαζί με το διατηρητέο κτήριο και έργο τέχνης επί των οδών Σαλαμίνας 1-1α και Αναγεννήσεως και τις γειτονικές διατηρητέες καπναποθήκες.

ε) Βρίσκονται σε μία περιοχή με σημαντικό απόθεμα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της πόλης, που πρέπει να προστατευτεί στο σύνολο του για αρχιτεκτονικούς, πολεοδομικούς, κοινωνικούς και αισθητικούς λόγους.

Ειδικότερα για κάθε ένα από τα παραπάνω κτίρια αναφέρεται:

5. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος και η πίσω προσθήκη του κτηρίου επί των οδών Ανεξαρτησίας και Σαλαμίνας 5 (κτήριο Α), φερόμενο ως ιδιοκτησία Ιωάννη Ν. Ναλμπάντη, Φαίδωνα Ναλμπάντη και Ιωάννη Β. Ναλμπάντη (με αρ. 136 καρτέλα της ΕΠΑ), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κέλυφος του κτηρίου παρουσιάζει παραδοσιακά τυπολογικά χαρακτηριστικά (π.χ. τρόπος διάταξης ανοιγμάτων, απλή κτιριακή διάρθρωση κλπ) και νεοκλασικά στοιχεία (π.χ. διακοσμητικά πλαίσια, ψευδοπαραστάδες, εξώστη στον όροφο με μεταλλικά περίτεχνα κιγκλιδώματα και φουρούσια κλπ.).

β) Βρίσκεται σε μία περιοχή με άλλες κατοικίες της ίδιας εποχής (π.χ. διατηρητέα κτήρια επί της οδού Ανεξαρτησίας 8, Σαλαμίνας 1-1α και Αναγεννήσεως κλπ), καθώς και άλλα κτίρια καπναποθήκες, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

γ) Η παρουσία του (μαζί με την προσθήκη και τον αύλειο χώρο) ενισχύει το κτιριακό παραδοσιακό απόθεμα της γύρω περιοχής.

6. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος του κτηρίου επί της οδού Ανεξαρτησίας 4-4α (κτήριο Β), φερόμενο ως ιδιοκτησία Γλακτσίδη και Νικολέρη (σύμφωνα με την με αρ. 137 καρτέλα της ΕΠΑ), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κέλυφος του κτηρίου παρουσιάζει νεοκλασικά στοιχεία (π.χ. διακοσμητικά πλαίσια, ψευδοπαραστάδες, εξώστη στον όροφο κ.λπ.).

β) Βρίσκεται σε μία περιοχή με άλλες κατοικίες της ίδιας εποχής (π.χ. Ανεξαρτησίας 8 κλπ), καθώς και άλλα κτίρια καπναποθήκες, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

γ) Μαζί με το όμορο κτήριο Α ενισχύει τη συνέχεια του μετώπου των ομοειδών κτηρίων στην συγκεκριμένη οδό και συμβάλλει στην ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτηρίου επί της οδού Ανεξαρτησίας 8.

7. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτήριο επί της οδού Αναγεννήσεως 8 (κτήριο Γ), φερόμενο ως ιδιοκτησία Θεοδωρίδου (σύμφωνα με την με αρ. 142 καρτέλα της ΕΠΑ), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτήριο είναι αξιόλογο με παραδοσιακά τυπολογικά χαρακτηριστικά και ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα.

β) Διαθέτει στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού (π.χ. διακοσμητικά πλαίσια, διακοσμητικές ταινίες, «σταγόνες», ψευδοπαραστάδες, επίκρανα, εξώστη με περίτεχνα κιγκλιδώματα και φουρούσια κ.λπ) και παραδοσιακά στοιχεία (σαχνισί, ξύλινες αντηρίδες, προεξέχουσα ξύλινη στέγη κ.λπ.) που βρίσκεται σε μία περιοχή με άλλες κατοικίες της ίδια εποχής, παρόμοιας κατασκευής και μορφολογίας, καθώς και άλλα κτίρια καπναποθήκες, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

γ) Είναι όμορο του διατηρητέου κτηρίου και χαρακτηρισμένου ως έργου τέχνης επί των οδών Σαλαμίνας 1-1α και Αναγεννήσεως, συμβάλλει στην περαιτέρω ανάδειξη του, αλλά και στην ανάδειξη της γύρω περιοχής.

8. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα κελύφη των κτηρίων Α και Β και το κτήριο Γ και όχι μεταγενέστερες επεμβάσεις που τα αλλοιώνουν (όπως π.χ. οι ενιαίοι μεγάλοι εξώστες και τα σύγχρονα κουφώματα στο κτήριο Β κ.ά.).

9. Στο χαρακτηριζόμενο διατηρητέο κτήριο και στα διατηρητέα κελύφη απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων τους και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή τους.

10. Επιτρέπονται:

α) η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική επέμβαση στη διαρρύθμιση των κτηρίων του θέματος για λόγους στατικούς και λειτουργικούς (όσον αφορά όλα τα κτήρια), χωρίς αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και μορφολογικού χαρακτήρα και των βασικών αρχών της σύνθεσής τους (όσον αφορά στο κτήριο Γ).

β) εργασίες για την αποκατάσταση τμημάτων ή στοιχείων των κτηρίων στην αρχική τους μορφή ή σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά πρότυπα της εποχής που χτίστηκαν, στις περιπτώσεις που αυτά έχουν αλλοιωθεί ή έχουν δεχθεί νεώτερες επεμβάσεις.

γ) εργασίες μερικής τροποποίησης των όψεων της πίσω προσθήκης του κτηρίου Α (επί της οδού Ανεξαρτησίας).

δ) η αντικατάσταση των φθαρμένων-κατεστραμμένων δομικών στοιχείων με ίδιου τύπου παραδοσιακών υλικών, με σκοπό την ανάδειξη όλων των αυθεντικών εξωτερικών στοιχείων (αρχιτεκτονικά, ξύλινα φέροντα στοιχεία, ανοίγματα κλπ), καθώς και η χρήση σιδήρου για λόγους στατικής ενίσχυσης τους στο εσωτερικό τους.

Ειδικότερα για το κτήριο Α:

ε) εργασίες κατεδάφισης της στέγης ή/και της πίσω κατ' επέκταση προσθήκης επί της οδού Ανεξαρτησίας, εφόσον εφαρμοστεί μελέτη στατικής ενίσχυσης στο εσωτερικό του εν λόγω κτηρίου ή/και κατασκευαστεί η καθ' ύψος προσθήκη ενός ορόφου, όπως περιγράφεται παρακάτω.

στ) προσθήκη ενός ορόφου στο κτήριο Α, χωρίς υπέρβαση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής (στο κυρίως κτήριο και όχι στην πίσω προσθήκη επί της οδού Ανεξαρτησίας). Η προσθήκη αυτή θα είναι: α) σε εσοχή τουλάχιστον ενός μέτρου (1μ) από τις τρεις

πλευρές του κτηρίου (οδού Σαλαμίνας, Ανεξαρτησίας και της πίσω πλευράς του στην αυλή) από την περίμετρο της εξωτερικής τοιχοποιίας του κτηρίου, καθώς και σε επαφή με το πλαϊνό σόκορο της όμορης πολυκατοικίας,

β) θα στεγάζεται με κεραμοσκεπή στέγη και

γ) το συνολικό ύψος της καθ' ύψος προσθήκης του κτηρίου μαζί με τη στέγη του (στο άνω της σημείο) θα είναι ίσο με το συνολικό ύψος του υφιστάμενου ορόφου του κτηρίου μαζί με τη στέγη του (στο άνω της σημείο).

ζ) καθαίρεση του εξώστη, όπως αναφέρεται στη με αριθμ. 1/2017 έκθεση επικινδύνου, με την υποχρεωτική ανακατασκευή του, στην υφιστάμενη του μορφή.

11. Επιβάλλεται η ανακατασκευή της στέγης και της πίσω κατ' επέκταση προσθήκης στην αρχική τους μορφή, εφόσον καθαιρεθούν, στο κτήριο Α, προκειμένου να εφαρμοστεί μελέτη στατικής ενίσχυσης στο εσωτερικό του εν λόγω κτηρίου ή/και μελέτη της καθ' ύψος προσθήκης (σε αυτήν την περίπτωση θα γίνει τμηματική ανακατασκευή της στέγης) στην αρχική τους μορφή, μετά από σχετική μελέτη αποτύπωσης και ανακατασκευής τους.

12. Για τις παραπάνω ανακατασκευές θα πρέπει να προηγηθεί λεπτομερής μελέτη αποτύπωσης, πριν από την κατεδάφιση, γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης).

13. Είναι αναγκαία, σε περίπτωση έκδοσης εγκριτικών πράξεων για οικοδομικές εργασίες, η απομάκρυνση από τις όψεις των στοιχείων που θίγουν τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνουν τη μορφή των κτηρίων (μεταγενέστερα τμήματα εξωστών, κουφώματα, μηχανολογικός εξοπλισμός, κεραίες κτλ), όσων υφίστανται χωρίς την προβλεπόμενη άδεια. Ο καθορισμός των μεταγενέστερων στοιχείων, που αλλοιώνουν τα διατηρητέα κτήρια και κελύφη γίνεται από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τ. Μακεδονίας και Θράκης) μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

14. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις των κτηρίων Α, Β και Γ, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών που υποδηλώνουν τη χρήση τους, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί επιγραφών σε διατηρητέα κτήρια.

15. Για επεμβάσεις στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό του κτηρίου Γ και στο κέλυφος των κτηρίων Α και Β, απαιτείται η γνωμοδότηση επί της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτής από την αρμόδια Δ/νση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης). Διευκρινίζεται ότι με εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) μπορούν να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις στα κτήρια για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του.

16. Κάλυψη δαπάνης: Από τις διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού ή του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α.

17. Η ισχύς της απόφασης αυτής αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

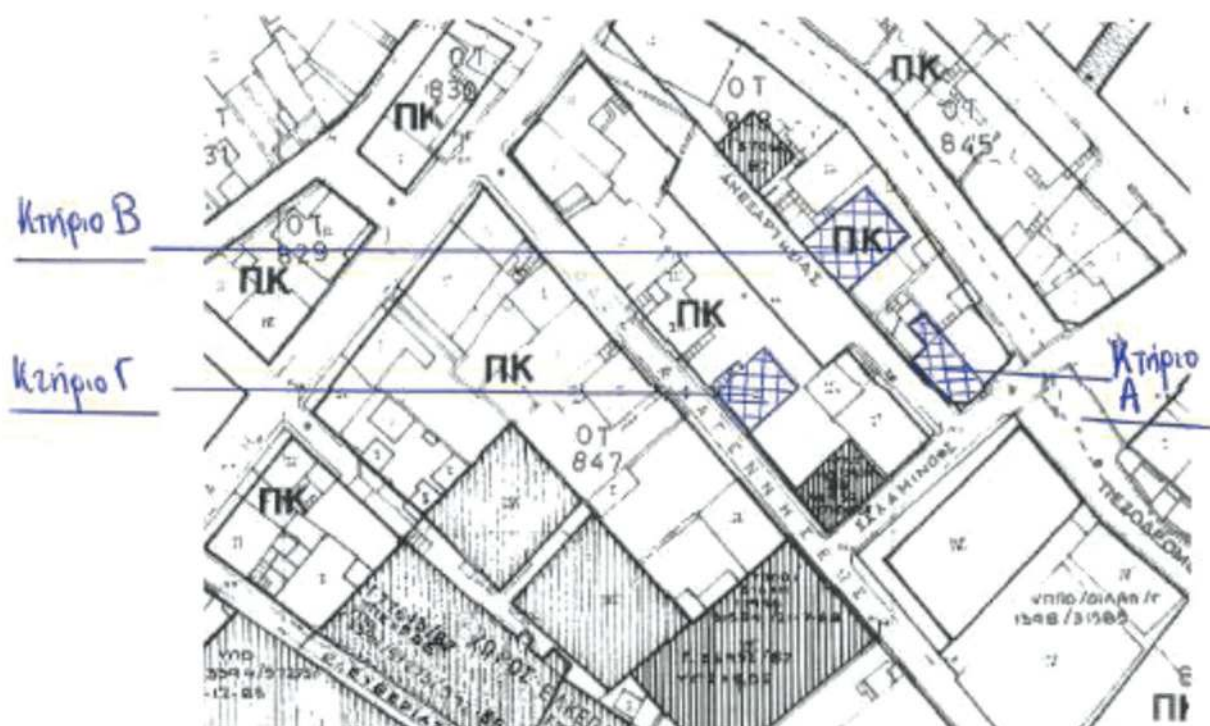
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 7 Ιανουαρίου 2020

Ο Υφυπουργός

**ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΑΡΑΟΓΛΟΥ**





**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ**  
Ο Προϊστάμενος του Τμήματος  
Γραμματείας  
του Υπουργείου Εσωτερικών  
(Τομέας Μακεδονίας και Θράκης)  
κ. α. α  
Αφροδίτη Ναλμπάντη

Τα διατηρητέα κτήρια είναι τα εξής:

- Κτήριο Α: Ανεξαρτησίας και Σαλαμίνας 5 (χαρακτηρισμός κελύφους κτιρίου και χαρακτηρισμός κελύφους της πίσω προσθήκης) (με αρ. 136 καρτέλα της ΕΠΑ)
- Κτήριο Β: Ανεξαρτησίας 4-4<sup>α</sup> (χαρακτηρισμός κελύφους) (με αρ. 137 καρτ. της ΕΠΑ)
- Κτήριο Γ: Αναγεννήσεως 8 (χαρακτηρισμός κτηρίου) (με αρ. 142 καρτ. της ΕΠΑ)

**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **81%**

Αριθμ. 7451/19

(2)

**Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων δύο (2) κτηρίων ως εξής: α) του κτηρίου επί των οδών Πτολεμαίων και Φαίδρας και β) του κτηρίου επί της οδού Πτολεμαίων 54 στην Καβάλα και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης αυτών.**

#### Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α') «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» και ειδικότερα του άρθρου 6 αυτού.

β) Του π.δ. 358/1986 (ΦΕΚ 158 Α') «Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Βόρειας Ελλάδας» και ειδικότερα του άρθρου 2 παρ. δ (αα), που αναφέρεται στο χαρακτηρισμό κτηρίων ως διατηρητέων ή οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακών.

γ) Του π.δ. 141/2017 (ΦΕΚ 180/Α'/23-11-2017) «Οργανισμός Υπουργείου Εσωτερικών».

δ) Των π.δ. 24/2015 (ΦΕΚ 20/Α'/27-1-2015) και 123/2016 (ΦΕΚ 208/Α'/4-11-2016) περί σύστασης και μετονομασίας υπουργείων.

ε) Του π.δ. 83/2019 (ΦΕΚ 121/Α'/9-7-2019) «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών».

2. Τη με αριθμ. 1095Β/9-8-2019 (ΦΕΚ 3180/Β'/12-8-2019) απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εσωτερικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εσωτερικών, Θεόδωρο Καράογλου».

3. Την από 4-12-18 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) και τη με αριθμ. 3256/16/12-12-2018 κοινοποίηση αυτής.

4. Τη με αριθμ. 992/15-2-2019 ένσταση-αντιρρήσεις από τη φερόμενη συνιδιοκτήτρια του κτηρίου επί των οδών Πτολεμαίων και Φαίδρας και του κτηρίου επί της οδού Πτολεμαίων 54.

5. Την από 30-9-2019 εξέταση ένστασης της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τ. Μακεδονίας και Θράκης).

6. Το με αριθμ. 45856/18/13-5-2019 (ΥΠΕΣ 6386/18-10-2019) έγγραφο του Δήμου Καβάλας/Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών/Τμήμα Έργων και Μελετών, με το οποίο απέστειλε αποδεικτικά τοιχοκόλλησης και στοιχεία που αφορούν στην τήρηση της προβλεπόμενης διαδικασίας γνωστοποίησης της παραπάνω αιτιολογικής έκθεσης.

7. Τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.) του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) στη συνεδρίασή του με αρ. 7/31-10-2019 για αναβολή του θέματος και στη με αρ. 8/28-11-2019 συνεδρίασή του «...ομόφωνα, υπέρ του χαρακτηρισμού, σύμφωνα με την ανωτέρω πρόταση της υπηρεσίας», αποφασίζουμε:

1. Γίνονται δεκτά εν μέρει τα αναφερόμενα στην ένσταση της φερόμενης ιδιοκτήτριας του κτηρίου επί των οδών Πτολεμαίων και Φαίδρας και του κτηρίου επί της οδού Πτολεμαίων 54.

2. Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέα δύο (2) κτήρια ως εξής: α) το κτήριο επί των οδών Πτολεμαίων και Φαίδρας και β) το κτήριο επί της οδού Πτολεμαίων 54 στην Καβάλα, όπως σημειώνονται ενδεικτικά με διπλή διαγράμμιση, στο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1:1000, και με περίγραμμα σε ένθετο απόσπασμα αεροφωτογραφίας του Ελληνικού Κτηματολογίου, που θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τ. Μακεδονίας και Θράκης), που συνοδεύει την απόφαση αυτή, για τους παρακάτω λόγους:

(α) Πρόκειται για αξιόλογα κτίσματα με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα που χτίστηκαν πιθανώς στα τέλη του 19ου και στις αρχές του 20ου αιώνα και είναι στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που αξίζει να διατηρηθούν.

(β) Αποτελούν σημαντικά στοιχεία διάσωσης του παραδοσιακού ιστού και της οικιστικής οργάνωσης της περιοχής, που συμβάλλουν στη διατήρηση της ιστορίας και της παράδοσής της και αναδεικνύουν μέρος της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της πόλης της εποχής αυτής.

(γ) Η προστασία και διατήρησή τους θα δημιουργήσει ένα περιβάλλον πόλης με ενδιαφέρον, συμβάλλοντας στη διάσωση της κλίμακας της γειτονιάς.

Ειδικότερα, για κάθε ένα από τα παραπάνω κτήρια αναφέρεται:

3. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτήριο επί των οδών Πτολεμαίων και Φαίδρας (με αρ. 380 καρτέλα της ΕΠΑ) φερόμενο ως ιδιοκτησία Αναστασία Γεωργιάδου, Ευαγγελία Γεωργιάδου, Παντελή Γράσου, Αγγελική Λασκαρίδου και Μιχαήλ Λασκαρίδη, για τους παρακάτω λόγους:

α) Είναι παραδοσιακό κτίσμα του τέλους του 19ου αιώνα με μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά κτηρίου καταστήματος (ισόγειο με κεραμοσκεπή στέγη, κεντρική είσοδος με ανοίγματα εκατέρωθεν).

β) Διαθέτει ιδιαίτερα διακοσμητικά στοιχεία ευρωπαϊκών επιρροών (νεοκλασικά - νεομπαρόκ), όπως πλ. πλαίσια στα ανοίγματα από πλίνθους, οδοντωτά τελειώματα, υψίκορμα ανοίγματα και συμμετρική διάταξη αυτών, τοξωτά ανοίγματα κλπ.

4. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτήριο επί της οδού Πτολεμαίων 54, (με αρ. 381 καρτέλα της ΕΠΑ), φερόμενο ως ιδιοκτησία Αναστασία Γεωργιάδου, Ευαγγελία Γεωργιάδου, Παντελή Γράσου, Αγγελική Λασκαρίδου και Μιχαήλ Λασκαρίδη, για τους παρακάτω λόγους:

α) Είναι παραδοσιακή αστική κατοικία των αρχών του 20ου αιώνα με στοιχεία Μακεδονικής αρχιτεκτονικής (π.χ. σαχνισί στον όροφο, εξώστης που προεξέχει από το σαχνισί, υψίκορμα ανοίγματα, λιθοδομή, γείσο της στέγης με οριζόντιες πλάκες που προεξέχουν και επένδυση από ξύλινες σανίδες, θέση του κτηρίου στο οικόπεδο, στο πίσω μέρος για λόγους προστασίας κλπ).

β) Συμβάλλει στην ανάδειξη του ισόγειου καταστήματος (κτήριο Α) που βρίσκεται μπροστά του, στο ίδιο οικόπεδο, και δημιουργεί μαζί με αυτό ένα ενδιαφέρον οικιστικό παράδειγμα αρχιτεκτονικής σύνθεσης, στην οποία συνυπάρχουν στοιχεία τοπικής παράδοσης και δυτικών επιρροών.



5. Δεν χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τυχόν μεταγενέστερα στοιχεία που τα αλλοιώνουν (π.χ. μεταγενέστερη πόρτα εισόδου του αύλειου χώρου) και το κτίσμα επί της οδού Πτολεμαίων, αριστερά της εισόδου του αύλειου χώρου.

6. Στα χαρακτηριζόμενα διατηρητέα κτήρια απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων τους και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή τους.

7. Επιβάλλεται η επισκευή και αποκατάσταση επιχρισμάτων, διακοσμητικών και μορφολογικών στοιχείων, επενδύσεων και στεγών των κτηρίων, εφόσον έχουν υποστεί ζημιές, φθορές και αλλοιώσεις.

8. Επιτρέπονται τα εξής:

α) Η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική επέμβαση στη διαρρύθμιση των κτηρίων για λόγους στατικούς και λειτουργικούς.

β) Η αντικατάσταση των φθαρμένων-κατεστραμμένων δομικών στοιχείων με ίδιου τύπου παραδοσιακών υλικών, με σκοπό την ανάδειξη όλων των αυθεντικών εξωτερικών στοιχείων (αρχιτεκτονικά, στέγη, ανοίγματα κλπ).

γ) Η ανακατασκευή της στέγης του κτηρίου Α και καίρισης καπνοδόχου, μετά από την υποβολή σχετικού φακέλου αποτύπωσης και μελέτης, καθώς και η χρήση σιδήρου για λόγους στατικής ενίσχυσης. Επιτρέπεται η χρήση οπλισμένου σκυροδέματος μόνο σε μη εμφανή σημεία (π.χ. «σενάζ» στέγης).

δ) Μικρής κλίμακας τροποποιήσεις στο κτήριο Α, στα ανοίγματα της όψης του επί της οδού Φαίδρας.

ε) Νέες χρήσεις εκτός της χρήσης της εκπαίδευσης, όπως τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής (π.χ. κατοικία, καταστήματα κλπ) (ο όρος αυτός αφορά σε όλο το οικόπεδο).

9. Είναι δυνατόν (μετά από σχετική μελέτη και γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής) η έγκριση μελέτης νέου κτηρίου επί της οδού Πτολεμαίων, αριστερά της εισόδου του αύλειου χώρου, στη θέση του υπάρχοντος τρίτου λιθόκτιστου κτηρίου (το οποίο δεν χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο) με βάση συγκεκριμένη

αρχιτεκτονική μελέτη, εφόσον δεν παραβιάζει την ανάδειξη και δεν αλλοιώνει την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία των δύο διατηρητέων κτηρίων, χωρίς υπέρβαση των όρων δόμησης της περιοχής. Για το παραπάνω, είναι δυνατός ο καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη, εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (παρ. 3γ, άρθρ. 6, ν. 4067/2012).

10. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις των διατηρητέων κτηρίων, καθώς και σε όλο το ακίνητο, πλην των αναγκαιών, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών που υποδηλώνουν τη χρήση τους, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί επιγραφών σε διατηρητέα κτήρια.

11. Για επεμβάσεις στα διατηρητέα κτήρια, απαιτείται η γνωμοδότηση επί της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτής από την αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης). Διευκρινίζεται ότι με εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) μπορεί να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις σε διατηρητέα κτήρια, για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του [όπως η με αριθμ. 1714/24-6-2011 εγκύκλιος (ΑΔΑ: 4Α32Φ-ΥΛ) της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης].

12. Κάλυψη δαπάνης: Από τις διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού ή του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α.

13. Η ισχύς της απόφασης αυτής αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 17 Ιανουαρίου 2020

Ο Υφυπουργός

**ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΑΡΑΟΓΛΟΥ**



Κτήριο Β Κτήριο Α

#### ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος Γραμματείας  
του Υπουργείου Εσωτερικών  
(Τομέας Μακεδονίας και Θράκης)  
κ.α.α.  
Αφροδίτη Ναλμπάντη

Τα διατηρητέα κτίρια είναι τα εξής:

- Κτήριο Α: Πτολεμαίων και Φαίδρας (με αρ. 380 καρτέλα της Ε.Π.Α.)
- Κτήριο Β: Πτολεμαίων 54 (με αρ. 381 καρτέλα της Ε.Π.Α.)

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
Το τελεγράμμο αυτό διαβιβάστηκε με αριθμό 1000  
συνολικά την με αριθ. πρωτ. 7451/19/17-1-2020  
Απόφαση και Υπογραφή Γενικών  
για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέων των κτιρίων  
που βρίσκονται επί των εδών  
Πτολεμαίων και Φαίδρας και  
Πτολεμαίων 54  
του Δήμου Καβάλας  
του Νομού Καβάλας  
και για τον καθορισμό ειδικών όρων και  
και περιορισμών δόμησης αυτού

Επιστολή 10.01.2020  
Ο Προϊστάμενος του τμήματος  
Παραδοτικών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων  
της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού  
και Πόλεως Κινημάτων και Αθλητισμού  
Δρ Παύλος Βασιλείδης  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

#### ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό 86%