



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

Διεύθυνση : Μ. Καραολή & Σμύρνης 9,  
Ταχ. Κώδικας : 67131, Ξάνθη  
Πληροφορίες : Θεοφανή Ναζλίδου  
Τηλέφωνο : 25410 26710  
E-mail : [ynmath@culture.gr](mailto:ynmath@culture.gr)  
Ιστότοπος : <https://ynm-amth-culture.gr>

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΦΑΣΗ

- ΚΟΙΝ:1. Χριστοφόρου Δημήτριου  
Χριστοφόρου Ελένης  
Χριστοφόρου Αλεξάνδρας-Αλεξίας  
Χριστοφόρου Χάιδως  
Χριστοφόρου Παναγιώτη  
Γαβριηλίδου-Χριστοφόρου Δέσποινας  
Χριστοφόρου Γεώργιου  
Δια της Τσίτσιου Μαρίας  
Αρχιτέκτονα Μηχανικού  
[mariatsitsiou@yahoo.gr](mailto:mariatsitsiou@yahoo.gr)
2. Δήμο Κομοτηνής  
Υπηρεσία Δόμησης  
Τμήμα Πολεοδομικών  
Εφαρμογών  
[yp.domisis@komotini.gr](mailto:yp.domisis@komotini.gr)

ΘΕΜΑ: Έγκριση υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών και παραβάσεων στις διατάξεις του Ν.4495/2017 (167 Α'), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4610/2019 (70 Α') και ισχύει, και στη συνέχεια κατεδάφιση αυτών, σε ακίνητο, εντός των ορίων του χαρακτηρισμένου από το ΥΠΠΟ ως «χρήζοντος ειδικής Κρατικής προστασίας» οικισμού της Μαρώνειας, του Δήμου Μαρώνειας - Σαπών, Π.Ε. Ροδόπης, στο Ο.Τ. 64, φερόμενης ιδιοκτησίας, Χριστοφόρου Δημήτριου, Χριστοφόρου Ελένης, Χριστοφόρου Αλεξάνδρας-Αλεξίας, Χριστοφόρου Χάιδως, Χριστοφόρου Παναγιώτη, Γαβριηλίδου-Χριστοφόρου Δέσποινας, Χριστοφόρου Γεώργιου.

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/A/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/A/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/B/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/B/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 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»”.
12. 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.
13. Την Υ.Α. **Β1/Φ31/25402/3643/10-08-1974** (815/B/1974) με την οποία χαρακτηρίστηκε ο οικισμός της Μαρώνειας Ν. Ροδόπης, ως «χρήζοντος ειδικής Κρατικής προστασίας».
14. Το Π.Δ. (**594/Δ/1978**) περί χαρακτηρισμού ως «παραδοσιακού οικισμού» της Μαρώνειας Ροδόπης.
15. Την με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/208212/10-05-2022** αίτηση της Δέσποινας Γαβριηλίδου με συνημμένα γνωμοδότησης για την ένταξη στις διατάξεις του Ν.4495/2017, αυθαίρετων κατασκευών και πολεοδομικών παραβάσεων στο ακίνητο του θέματος.
16. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟΑ/208212/10-05-2022** έγγραφό της ΥΝΜΤΕ\_ΑΜΘ περί μη πληρότητας του φακέλου κατά την παρ. 4, του άρθρου 116, του Ν.4495/201 (167 Α’) όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4610/2019 (70 Α’) και ισχύει.
17. Την με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/386863/06-09-2024** αίτηση της αρμόδιας αρχιτέκτονα μηχανικού Μαρίας Τσίτσιου και εκπροσώπου των φερόμενων ιδιοκτητών, με συνημμένα στοιχεία.
18. Το αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/386863/25-10-2024** έγγραφό της ΥΝΜΤΕ-ΑΜΘ περί μη πληρότητας του φακέλου κατά την παρ. 4, του άρθρου 116, του Ν.4495/201 (167 Α’) όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4610/2019 (70 Α’) και ισχύει.
19. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/204555/07-05-2025** αίτηση από την μία εκ των φερόμενων ιδιοκτητών, με συνημμένη μελέτη.
20. Την με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/258339/05-06-2025** αίτηση με αλλαγή του αιτήματος από υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και παραβάσεων στις διατάξεις του Ν.4495/2017 (167 Α’), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4610/2019 (70 Α’) και ισχύει, σε υπαγωγή για την κατεδάφισή τους.
21. Την με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/258339/12-06-2025** διαβίβαση του θέματος στο αρμόδιο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης.
22. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/268367/12-06-2025** 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 υπαγωγής αυθαίρετων*

κατασκευών και παραβάσεων στις διατάξεις του Ν.4495/2017 (167 Α'), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4610/2019 (70 Α') και ισχύει, και στη συνέχεια κατεδάφιση αυτών, σε ακίνητο, εντός των ορίων του χαρακτηρισμένου από το ΥΠΠΟ ως «χρήζοντος ειδικής Κρατικής προστασίας» οικισμού της Μαρώνας, του Δήμου Μαρώνας - Σαπών, Π.Ε. Ροδόπης, στο Ο.Τ. 64, φερόμενης ιδιοκτησίας, Χριστοφόρου Δημήτριου, Χριστοφόρου Ελένης, Χριστοφόρου Αλεξάνδρας-Αλεξιάς, Χριστοφόρου Χαΐδως, Χριστοφόρου Παναγιώτη, Γαβριηλίδου-Χριστοφόρου Δέσποινας, Χριστοφόρου Γεώργιου, όπως διατυπώνεται στο συνημμένο απόσπασμα της 3ς/28-08-2025 Πράξης του, (Θέμα αρ. 9), η οποία διαβιβάστηκε στην ΥΝΜΤΕ\_ΑΜΘ με το υπ' αρ. πρωτ. 32/15-10-2025 (ΥΠΠΟ/542725/24-11-2025) έγγραφο του εν λόγω Συμβουλίου.

## ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Την έγκριση της υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/2017 (167 Α'), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4610/2019 (70 Α') και ισχύει, για την τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών και παραβάσεων, όπως αυτές έχουν αποτυπωθεί στη δήλωση ένταξης με Α/Α Δήλωσης: 12558414 (τελευταία ενημέρωση 27/5/2025), και συγκεκριμένα:

α. Κατασκευή δύο (2) ισογείων πλακοσκεπών προσθηκών κατ' επέκταση με χρήση κατοικίας, η μία σε επαφή με τη δυτική πλευρά του υφισταμένου κτηρίου εμβαδού 16,56τ.μ. και η δεύτερη σε επαφή με τη βόρεια πλευρά του υφιστάμενου κτηρίου εμβαδού 15,74τ.μ., για την κατεδάφισή τους.

β. Κατασκευή στεγασμένου μπαζωμένου εξώστη εμβαδού 3,07τ.μ. με σκάλα ανόδου προς αυτόν, για την κατεδάφισή του.

γ. Κατασκευή κεραμοσκεπούς επέκτασης με χρήση WC εμβαδού 4,03τ.μ., για την κατεδάφισή της, καθώς με την ενέργεια αυτή διατηρείται και αναδεικνύεται στο οικοπέδο η αρχική λιθόκτιστη οικία που αποτελεί αυθεντικό στοιχείο του προστατευόμενου οικιστικού ιστού της Μαρώνας, με τους εξής όρους και προϋποθέσεις:

- i. Πριν την έναρξη της κατεδάφισης, να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφαλείας και σήμανσης για την απαγόρευση της εισόδου (περιοίκων κτλ.), τόσο στον αύλειο χώρο όσο και στο εσωτερικό των κτισμάτων, για την αποφυγή ενδεχόμενων ατυχημάτων. Οι φερόμενοι ιδιοκτήτες να φροντίσουν για τη λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων για την άμεση και αποτελεσματική προστασία των περί αυτώ προσώπων και πραγμάτων και τη διατήρησή τους, ώστε να αποφευχθεί κάθε πιθανός κίνδυνος για διερχόμενους πεζούς και οχήματα.
- ii. Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφάλειας (αντιστηρίξεις, υποστυλώσεις κτλ), υγιεινής και προστασίας, κατά τη διάρκεια των εργασιών κατεδάφισης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- iii. Όλες οι παραπάνω εργασίες να εκτελεστούν υπεύθυνα υπό την επίβλεψη αρμόδιου κατά το νόμο επιβλέποντα μηχανικού που θα οριστεί από τους φερόμενους ιδιοκτήτες.
- iv. Να μελετηθεί εξωτερική κλίμακα πέντε έως έξι βαθμίδων, για την πρόσβαση στην οικία από τη στάθμη του οικοπέδου, καθώς υπάρχει υψομετρική διαφορά 0,97μ.,

2. Η τροποποιημένη και συμπληρωμένη, σύμφωνα με τους παραπάνω όρους, μελέτη να κατατεθεί στην ΥΝΜΤΕ Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, προκειμένου να θεωρηθεί και επισυναφθεί στην παρούσα Απόφαση ως αναπόσπαστο μέρος της.

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

4. Για οποιαδήποτε επιπλέον επέμβαση/εργασία 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.

5. Μετά την ολοκλήρωση των ανωτέρω εργασιών, θα πρέπει να κατατεθούν στην ΥΝΜΤΕΑΜΘ 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 Μαρώνας, 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.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:  
Φ.Α. ΥΝΜΤΕΑΜΘ

Ο Προϊστάμενος της ΥΝΜΤΕΑΜΘ

Θεόδωρος Πριγγόπουλος  
Αρχιτέκτων Μηχανικός