



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

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΚΟΙΝ: 1. **Ιμάμ Απτούλ & Ιμάμ Νεϊμέ**
Δια της αρχιτέκτονος μηχανικού
Ξανθοπούλιδου Θεανώς
theanoxanthopoulidou@hotmail.com

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

2. Δήμο Ξάνθης
Υπηρεσία Δόμησης
poleodomia@cityofxanthi.gr

ΘΕΜΑ: Έγκριση μελέτης ανέγερσης διώροφης οικοδομής με υπόγειο και στέγη, αποτελούμενη από δύο ανεξάρτητες κατοικίες, φερόμενης ιδιοκτησίας ακινήτου Ιμάμ Απτούλ & Ιμάμ Νεϊμέ, επί της οδού Λευκού Πύργου 33, εντός της χαρακτηρισμένης από το ΥΠΠΟ ως «τόπου χρήζοντος ειδικής κρατικής προστασίας» περιοχής της παλιάς πόλης της Ξάνθης.

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 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.ΠΟ.: 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.** του ΥΠ.ΠΟ. 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 αποχαρακτηρίστηκε το νοτιότερο τμήμα της διατηρητέας ζώνης.
14. 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.
15. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/492420/17-10-2023** (ΑΔΑ: 992046ΝΚΟΤ-ΣΦΝ) Απόφαση της ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ με Θέμα: *«Έγκριση κατεδάφισης ισόγειας ασκεπούς οικίας, που βρίσκεται στην οδό Λευκού Πύργου 33, εντός του χαρακτηρισμένου ως «ιστορικού τόπου» οικισμού της παλιάς πόλης της Ξάνθης, φερόμενης ιδιοκτησίας Αποστόλου Κωνσταντινιάς, με πληρεξούσιο εκπρόσωπο και αντίκλητο τη Νείμέ ΙΜΑΜ»*, σύμφωνα με την ομόφωνη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, όπως διατυπώνεται στην 4^η/29-06-2023 Πράξη του (Θέμα: αρ. 17), η οποία διαβιβάστηκε στην ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ με το υπ' αρ. πρωτ. 54/31-08-2023 (**ΥΠΠΟ/442001/20-09-2023**) έγγραφο.
16. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/536989/03-12-2024** αίτηση των φερόμενων ιδιοκτητών με συνημμένα στοιχεία.
17. Τη η με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/545685/06-12-2024** αίτηση των φερόμενων ιδιοκτητών συνημμένα συμπληρωματικά στοιχεία.
18. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/10343/10-01-2025** αίτηση των φερόμενων ιδιοκτητών με συνημμένα συμπληρωματικά στοιχεία.
19. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/536989/10-03-2025** έγγραφο της ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ με παρατηρήσεις.
20. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/522750/12-11-2025** αίτηση της αρμόδιας μηχανικού με συνημμένη μελέτη.
21. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/522750/24-12-2025** έγγραφο της ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ με παρατηρήσεις επί της μελέτης.
22. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/126935/24-03-2026** αίτηση της αρμόδιας μηχανικού με συνημμένη την τελική αρχιτεκτονική μελέτη.
23. Τη με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/129338/26-03-2026** διαβίβαση του θέματος στο αρμόδιο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης.
24. Το με αρ. πρωτ. **ΥΠΠΟ/126935/30-03-2026** έγγραφο της ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων.
25. Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης υπέρ της έγκρισης μελέτης με όρους, με τίτλο: *«Έγκριση ή μη μελέτης ανέγερσης διώροφης οικοδομής με υπόγειο και στέγη, αποτελούμενη από δύο*

ανεξάρτητες κατοικίες, φερόμενης ιδιοκτησίας ακινήτου Ιμάμ Απούλ & Ιμάμ Νεϊμέ, επί της οδού Λευκού Πύργου 33, εντός της χαρακτηρισμένης από το ΥΠΠΟ ως «τόπου χρήζοντος ειδικής κρατικής προστασίας» περιοχής της παλιάς πόλης της Ξάνθης». όπως διατυπώνεται στο συνημμένο απόσπασμα της 3ης/02-04-2026 Πράξης του (θέμα αρ. 8), η οποία διαβιβάστηκε στην ΥΝΜΤΕ_ΑΜΘ με το υπ'αρ. 36/19-05-2026 (ΥΠΠΟ/238593/28-05-2026) έγγραφο του εν λόγω Συμβουλίου.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Την έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης για την ανέγερση διώροφης οικοδομής με υπόγειο και στέγη, αποτελούμενη από δύο ανεξάρτητες κατοικίες, φερόμενης ιδιοκτησίας ακινήτου Ιμάμ Απούλ & Ιμάμ Νεϊμέ, επί της οδού Λευκού Πύργου 33, εντός της χαρακτηρισμένης από το ΥΠΠΟ ως «τόπου χρήζοντος ειδικής κρατικής προστασίας» περιοχής της παλιάς πόλης της Ξάνθης, καθώς, η μελέτη του προς ανέγερση κτιρίου διαχειρίζεται την ογκοπλασία και τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του κελύφους, έχοντας αναφορές στον προστατευόμενο οικισμό του θέματος, λαμβάνοντας υπόψη τα οριζόμενα του σχετικού Π.Δ. 1037Δ/1996, εντάσσοντας διακριτικά τη νέα κατασκευή στο άμεσο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον και επομένως, αξιολογείται ότι το προς ανέγερση κτίριο δε δύναται να προκαλέσει άμεση ή έμμεση βλάβη στην προστατευόμενη περιοχή του θέματος, με τους εξής όρους και προϋποθέσεις:

α) Να υποβληθεί πίνακας των προτεινόμενων κουφωμάτων με κατασκευαστικές λεπτομέρειες (όψεις/τομές).

β) Όλα τα μεταλλικά στοιχεία κιγκλιδώματα/στέγαστρο να είναι σιδηρά (από χάλυβα).

γ) Να αφαιρεθεί η οριζόντια ταινία στο ύψος του ισογείου, καθώς το ορατό τμήμα του υπερυψωμένου υπογείου είναι μικρής επιφάνειας και λόγω της κλίσης του εδάφους (κατωφέρεια της οδού Λευκού Πύργου) κρίνεται ότι η παρουσία της δεν επιτελεί επί της ουσίας την αρχική πρόθεση για διαχωρισμό των στάθμων του κελύφους, καθώς η σαφή της υπόσταση περιορίζεται στην πίσω όψη, ΝΑ όψη (όψη Γ).

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

ε) Να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφάλειας, υγιεινής και προστασίας, κατά τη διάρκεια των εργασιών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

στ) Μετά την ολοκλήρωση των ανωτέρω 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 προαναφερθέντων.

ζ) 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.

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.

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 στη χαρακτηρισμένη από το ΥΠΠΟ ως «τόπο χρήζοντα ειδικής κρατικής προστασίας» περιοχή 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.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

Φ.Α. ΥΝΜΤΕΑΜΘ

Ο Προϊστάμενος της ΥΝΜΤΕΑΜΘ

Θεόδωρος Πριγγόπουλος
Αρχιτέκτων Μηχανικός

