



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

13 Μαΐου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 371

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 1006

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του διώροφου κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Σαππαίων και Φαβιέρου στον Δήμο Καβάλας της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79) και ειδικότερα του άρθρου 6: «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς».

β) Του ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 67).

γ) Του π.δ. 358/1986 «Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Βόρειας Ελλάδας» και ειδικότερα της παρ. δ (αα) του άρθρου 2, που αναφέρονται στο χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων ή οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακών.

δ) Του π.δ. 141/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Εσωτερικών» (Α' 180).

ε) Του π.δ. 32/2024 «Διορισμός Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 91), με το οποίο διορίζεται ο Κωνσταντίνος Γκιουλέκας του Πέτρου στη θέση του Υφυπουργού Εσωτερικών.

2. Την υπ' αρ. 930/07.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Εσωτερικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εσωτερικών, Κωνσταντίνο Γκιουλέκα» (Β' 3466).

3. Το άρθρο 90 του Κώδικα της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133).

4. Την υπ' αρ. 808/27.02.2025 αίτηση της Βελάκη Εύας περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέου του κτιρίου του θέματος.

5. Την από 31.07.2025 αιτιολογική έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Δ/σης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του ΥΠ.ΕΣ. - τομέας Μακεδονίας και Θράκης για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, η οποία κοινοποιήθηκε με το υπ' αρ. 808/01.08.2025 έγγραφο της ανωτέρω Διεύθυνσης απευθείας στην ιδιοκτήτρια του ακινήτου.

6. Το υπ' αρ. 3281/05.08.2025 έγγραφο της Βελάκη Εύας περί αποδοχής της αιτιολογικής έκθεσης.

7. Την από 03.02.2026 ομόφωνα θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης υπέρ του χαρακτηρισμού ως διατηρητέου του διώροφου κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Σαππαίων και Φαβιέρου στον Δήμο Καβάλας της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας και του καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού (πρακτικό 2/03.02.2026, θέμα 1ο, αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ: 1006/11.03.2026).

8. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α. καθώς και ότι δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ.

9. Το γεγονός ότι η παρούσα απόφαση δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 109 του ν. 4622/2019, καθότι ως πράξη με μικτό χαρακτήρα διαθέτει στοιχεία εν μέρει ατομικά και εν μέρει κανονιστικά, ο διαχωρισμός των οποίων δεν είναι δυνατός [σχετ. η υπ' αρ. 59/7-2-2020 (ΑΔΑ: Ω5Α146ΜΓΨ7-Δ1Ε) εγκύκλιος του Υπουργού Επικρατείας «Οδηγίες εφαρμογής του άρθρου 109 του ν. 4622/2019 (Α' 133) σχετικά με την αρμοδιότητα



των Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων των Υπουργείων για την τελική υπογραφή ατομικών διοικητικών πράξεων»], αποφασίζουμε:

1. Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέο το κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Σαππαίων και Φαβιέρου στον Δήμο Καβάλας της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας, για τους παρακάτω λόγους:

α) Διαθέτει αξιόλογα αρχιτεκτονικά, μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής (λιθόκτιστο αστικό κτίριο με νεομπαρόκ στοιχεία).

β) Βρίσκεται σε περίοπτη θέση και η διατήρηση και αποκατάστασή του θα συμβάλουν στην ανάδειξη της εικόνας του αστικού χώρου γύρω του.

γ) Αναδεικνύει τον αρχιτεκτονικό πλούτο της πόλης και συμβάλλει στη διατήρηση της ιστορικής, πολιτιστικής μνήμης και φυσιογνωμίας της πόλης της Καβάλας.

2. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων του.

3. Επιτρέπονται τα εξής:

α) Η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση του διατηρητέου κτιρίου, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και οι αρχές της σύνθεσής του.

β) Μικρές τροποποιήσεις στην πλαϊνή όψη για τη διάνοιξη ανοιγμάτων, εφόσον επιτρέπεται από τις ισχύουσες κτιριολογικές διατάξεις και όρους δόμησης της περιοχής.

γ) Η αλλαγή της χρήσης του κτιρίου στις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.

4. Επιβάλλονται τα εξής:

α) η ανακατασκευή των εξωστών στις δύο κύριες όψεις του, οι οποίοι κατέρρευσαν, στην αρχική μορφή τους και σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά πρότυπα της εποχής στην οποία χτίστηκε το κτίριο.

β) η επανατοποθέτηση των ξύλινων παντζουριών που έχουν αφαιρεθεί, σύμφωνα με τα αρχικά (μορφή και υλικό).

5. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις του διατηρητέου κτιρίου, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, που υποδηλώνουν τη χρήση του. Για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

6. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εσωτερικό και εξωτερικό του, απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού, Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης). Διευκρινίζεται ότι, με Απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης), μπορεί να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις στο κτίριο για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης). Για οικοδομικές εργασίες στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου περιορισμένης σημασίας (π.χ. διαμορφώσεις στον αύλειο χώρο, πλακοστρώσεις, περιορισμένες τροποποιήσεις της περίφραξης κ.λπ.) απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

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



Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 23 Απριλίου 2026

Ο Υφυπουργός

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΓΚΙΟΥΛΕΚΑΣ

