

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ ΘΡΑΚΗΣ

ΠΑΡΝΑΣΣΟΥ 6, 69100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ
ΤΗΛ. : 25310 35313, 25310 35314
FAX : 25310 20960
email : tee_thrace@tee.gr
website : www.teethrakis.gr

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

ΚΟΜΟΤΗΝΗ : 19-03-2021
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. : 332

Προς

- Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας
κ. Κώστα Σκρέκα

Κοινοποίηση

- Υφυπουργό Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος
- Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος
- Βουλευτές Ξάνθης
- Πρόεδρο ΤΕΕ
- Αντιπεριφερειάρχη Ξάνθης
- Δήμαρχο Ξάνθης
- Περιφερειακά ΤΕΕ

Αξιότιμε κ. Υπουργέ

Θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε για ένα πρόβλημα που έχει προκύψει με τα διατηρητέα κτίρια της παλιάς πόλης της Ξάνθης και για το οποίο ζητάμε τη συνδρομή σας.

Περιγραφή των διατηρητέων κτιρίων της παλιάς πόλης της Ξάνθης

Το 1976 με αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 612B/30-4-1976 και ΦΕΚ 661/B/17-5-1976) χαρακτηρίστηκε το Παλαιό τμήμα της Ξάνθης ως «τόπος χρήζων ειδικής Κρατικής Προστασίας» (βλ. Εικόνα 1)



Εικόνα 1. Το Παλαιό τμήμα της Ξάνθης που χαρακτηρίστηκε το 1976 ως «τόπος χρήζων ειδικής Κρατικής Προστασίας» περιβάλλεται με κίτρινη γραμμή. Με κόκκινη γραμμή σημειώνεται το ιστορικό κέντρο της παλιάς πόλης

Το 1995 με απόφαση του Υπουργού Μακεδονίας- Θράκης (ΦΕΚ 1097Δ/14-12-1995) χαρακτηρίστηκαν 593 κτίρια της Παλιάς Πόλης Ξάνθης ως διατηρητέα. Τα κτίρια αυτά κατατάχθηκαν σε τρεις κατηγορίες (Α, Β και Γ) ανάλογα με την σπουδαιότητα των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων τους. Για κάθε κατηγορία ορίστηκαν ο βαθμός προστασία τους, οι επεμβάσεις που επιτρέπονται και η δυνατότητα ή όχι προσθηκών για την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης. Η διάκριση αυτή των διατηρητέων σε κατηγορίες, από ότι γνωρίζουμε, δεν έχει γίνει πουθενά αλλού στην χώρα παρά μόνο στην Ξάνθη.

Από τα 593 διατηρητέα κτίρια τα 81 εντάσσονται στην κατηγορία Α (ποσοστό 13% του συνόλου των διατηρητέων), τα οποία είναι μεγάλα εμβληματικά κτίρια, όπως κτίρια διοίκησης, σχολεία, εκκλησίες, τζαμιά, κατοικίες παλαιών ευπόρων κατοίκων της Ξάνθης και μερικά εμπορικά καταστήματα κοντά στο ιστορικό κέντρο της Παλιάς Πόλης.

Στην κατηγορία Β εντάσσονται 168 κτίρια (ποσοστό 28% του συνόλου των διατηρητέων), τα οποία είναι κυρίως διώροφες κατοικίες μικρού μεγέθους, λίγα καταστήματα και ελάχιστα δημόσια κτίρια.

Στην κατηγορία Γ εντάσσονται 344 κτίρια (ποσοστό 58% του συνόλου των διατηρητέων), δηλαδή η συντριπτική πλειοψηφία των διατηρητέων, τα οποία είναι αποκλειστικά μικρές έως πολύ μικρές μονώροφες και διώροφες κατοικίες και ελάχιστα καταστήματα.

Τα υπόλοιπα κτίρια που δεν χαρακτηρίστηκαν διατηρητέα κατατάχθηκαν στις κατηγορίες Δ και Ε και είναι σύγχρονα κτίρια πολυκατοικιών ή μονοκατοικιών αλλά και παλιά κτίρια πλήρως ανακαινισμένα. Τα περισσότερα νέα κτίρια είχαν κατασκευαστεί πριν να κηρυχθεί το 1976 η παλιά πόλη της Ξάνθης ως «τόπος χρήζων ειδικής προστασίας».

Στις φωτογραφίες που ακολουθούν παρουσιάζονται ενδεικτικά διατηρητέα κτίρια των τριών κατηγοριών Α, Β και Γ καθώς και μη διατηρητέα κτίρια των κατηγοριών Δ και Ε. Οι φωτογραφίες είναι από την καταγραφή των κτιρίων της Παλιά Πόλης της Ξάνθης που είχε γίνει προκειμένου να γίνει η κατάταξή τους στις κατηγορίες Α, Β, Γ, Δ ή Ε

Κτίρια της κατηγορίας Α όπως ήταν όταν κηρύχθηκαν διατηρητέα

Οικία Καπνεμπόρου Στάλιου



Οικία Δημάρχου Χασιρτζόγλου



1^ο Δημοτικό Σχολείο



Οικία Ισάκ Δανιέλ



Οικία Μουζαφέρ Μπέη



Πρώην οικία Μητροπολίτη



Φούρνος Μεμέτ Πασά



Δημαρχείο



Κατάστημα



Κτίρια της κατηγορίας Β όπως ήταν όταν κηρύχθηκαν διατηρητέα

Κατοικία



Κατοικία



Κατοικία



Κατοικία



Κατοικία



Κατοικία



Δημοτικό Σχολείο



Κατοικία

Κατάστημα



Κτίρια της κατηγορίας Γ όπως ήταν όταν κηρύχθηκαν διατηρητέα



Στα διατηρητέα κτίρια της κατηγορίας Β' επιτρέπονται οι επεμβάσεις και οι προσθήκες αλλά μόνο σε αφανείς πλευρές των διατηρητέων:

Απόφαση Αριθ. 5385 ΦΕΚ 1097Δ/14-12-1995

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων πεντακοσίων ενενήντα τριών (593) κτιρίων που βρίσκονται στην πόλη της Ξάνθης

(.....)

Κατηγορία Β. (προστασία κελύφους και όψεων): Στα κτίρια Β' κατηγορίας δεν επιτρέπονται αλλοιώσεις στις όψεις τους, κατά την αποκατάσταση των τυχόν υπαρχόντων αλλοιώσεων αφαιρούνται αρνητικές προσθήκες. Τυχόν απαραίτητες επεμβάσεις για βελτίωση συνθηκών διαβίωσης είναι επιτρεπτές στο εσωτερικό ή **σε αφανείς προσθήκες**. Αν βρίσκονται σε κακή κατάσταση επιβάλλεται η συστηματική αποκατάστασή τους.

(.....)

Αντίθετα στα κτίρια της κατηγορίας Γ' επιτρέπονται προσθήκες και επεκτάσεις χωρίς περιορισμό στη θέση. Επίσης επιτρέπονται ακόμα και πλήρεις ανακατασκευές τους:

Απόφαση Αριθ. 5385 ΦΕΚ 1097Δ/14-12-1995

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων πεντακοσίων ενενήντα τριών (593) κτιρίων που βρίσκονται στην πόλη της Ξάνθης

(.....)

Κατηγορία Γ. (μερική προστασία όψεων και κελύφους). Στα κτίρια Γ' κατηγορίας δεν επιτρέπονται αλλοιώσεις στα ορατά στους δρόμους μέτωπα των όψεων. Επιβάλλονται αποκαταστάσεις τυχόν αλλοιώσεων και απομάκρυνση αρνητικών στοιχείων. **Επιτρέπονται επεκτάσεις και προσθήκη** ύστερα από την σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ και έγκριση του Υ.ΜΑ.Θ. Αν τα κτίρια είναι σε κακή κατάσταση **επιτρέπονται, όπου είναι αναγκαίο, και συμβατικές ανακατασκευές** σε μικρότερη ή μεγαλύτερη έκταση με την προϋπόθεση ότι θα επαναλαμβάνουν την αρχική μορφή.

(.....)

Για τις προσθήκες και επεκτάσεις στα διατηρητέα κτίρια των κατηγοριών Β και Γ δεν τίθενται περιορισμοί ως προς το μέγεθος πέραν αυτών που επιβάλουν οι όροι δόμησης της περιοχής (π.χ. επιτρεπόμενη κάλυψη, δόμηση, ύψος κλπ).

Οι επεκτάσεις και προσθήκες που υπήρχαν στα κτίρια όταν κηρύχθηκαν διατηρητέα

Σε πολλά από τα διατηρητέα κτίρια των κατηγοριών Β και Γ είχαν γίνει πολύ πριν την κήρυξή τους ως διατηρητέα νόμιμες ή αυθαίρετες επεκτάσεις και προσθήκες βασικών λειτουργικών χώρων (WC, κουζίνες, αποθήκες, δωμάτια). Οι χώροι αυτοί ήταν απαραίτητοι για την κάλυψη των αναγκών διαβίωσης των ιδιοκτητών όταν μεγάλωνε η οικογένεια λόγω του ότι τα παιδιά που παντρεύονταν έμεναν με τις οικογένειές τους στο πατρικό τους σπίτι μαζί με τα γονείς τους. Πολλές φορές το αρχικό κτίριο χωρίζονταν σε δύο ή και περισσότερα τμήματα για να τα κατοικήσει η οικογένεια του κάθε παιδιού. Αυτό δημιουργούσε την ανάγκη προσθηκών και επεκτάσεων για την εξασφάλιση χωριστών χώρων υγιεινής και κουζινών, αλλά και επιπλέον δωματίων.

Η ύπαρξη αυτών των επεκτάσεων και προσθηκών έχει καταγραφεί στην καρτέλα του κάθε κτιρίου που κηρύχθηκε διατηρητέο. Ενδεικτικές περιπτώσεις:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ		
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	μέτρια/ κακή	μέτρια	μέτρια/ κακή
ΟΡΟΦΟΙ	■					
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ Μονόροφη ξυλόστεγη προσθήκη (κουζίνα). Χωρίς αλλοιώσεις το κυρίως κτίσμα.						

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ		
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	καλή	καλή	
ΟΡΟΦΟΙ	■	κατοικία	κατοικία	καλή	καλή	καλή
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ Μερική, αντιστρέψιμη: ανοίγματα ισογείου, εξώστες. Προσθήκη στο χώρο της αυλής.						

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ		
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	μέτρια	μέτρια	
ΟΡΟΦΟΙ	■	κατοικία	κατοικία	μέτρια	μέτρια	μέτρια
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ Παλιές και νέες προσθήκες						

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ		
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	καλή	μέτρια/ καλή	καλή
ΟΡΟΦΟΙ	■					
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ Χωρίς αλλοιώσεις το κύριο κτίσμα. Διώροφη προσθήκη νεώτερη (κουζίνα, μπάνιο).						

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ	
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	μέτρια	μέτρια	μέτρια	
ΟΡΟΦΟΙ	■						
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		Χωρίς βασικές αλλοιώσεις (αντικατάσταση ξύλινης εξωτερικής σκάλας με beton), πλευρικά προσθήκη αποθήκης.					

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ	
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	καλή	καλή	μέτρια/	
ΟΡΟΦΟΙ	■	κατοικία	κατοικία	καλή	καλή	καλή	
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		Μερική αντιστρέψιμη αλλοίωση όψεων (νέα κουφώματα αλουμινίου, φραγμένα αρχικά παράθυρα). Νέα διώροφη προσθήκη, επέκταση (κουζίνα) στην πλάγια όψη μέσα στην αυλή.					


ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ	
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	πρόσφατα επισκευασμένο			
ΟΡΟΦΟΙ	■	κατοικία	κατοικία	πρόσφατα επισκευασμένο			
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		Μερική αλλοίωση (νέα μεγάλα ανοίγματα με κουφώματα αλουμινίου). Πίσω ισόγεια πλακοσκεπής επέκταση.					


ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	1	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ	
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	καλή	καλή	μέτρια/	
ΟΡΟΦΟΙ	□					/καλή	
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		Μερική αντιστρέψιμη αλλοίωση (νέα συρόμενα κουφώματα αλουμινίου). Πρόσκτηση σύγχρονης κατασκευής (κουζίνα W.C.).					

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ	
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	πολύ καλή	πολύ καλή	πολύ καλή	
ΟΡΟΦΟΙ	■	κατοικία	κατοικία	πολύ καλή	πολύ καλή	πολύ καλή	
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		Μερική αλλοίωση (νέα κουφώματα). Μονόροφο κεραμοσκεπής πρόσκτηση (κουζίνα) (02).					

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ	
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία/αποθήκη	κατοικία	μέτρια/	μέτρια/		
ΟΡΟΦΟΙ	■	κατοικία	κατοικία	καλή	καλή	μέτρια	
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		Πρόσκτηση με πλάκα beton (μπάνιο, W.C.). Στο κυρίως κτίσμα μερική αντιστρεπτή αλλοίωση (νέα παράθυρα στον όροφο).					

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ	
ΙΣΟΓΕΙΟ	■	κατοικία	κατοικία	καλή/	καλή		
ΟΡΟΦΟΙ	■	κατοικία	κατοικία	μέτρια	καλή	μέτρια	
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		Ολική αλλοίωση μη αντιστρέψιμη (νέα όψη, διατήρηση όγκου). Πρόσκτηση beton (κουζίνα).					

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ		
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ
ΙΣΟΓΕΙΟ	<input checked="" type="checkbox"/>	κατοικία	κατοικία	καλή	καλή	
ΟΡΟΦΟΙ	<input checked="" type="checkbox"/>	κατοικία 	κατοικία	καλή	καλή	καλή
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		Προσθήκη στο πίσω μέρος				

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	1	ΧΡΗΣΗ		ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ		
		ΑΡΧΙΚΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ	ΦΕΡΟΝ ΟΡ	ΟΨΗ	ΣΤΕΓΗ
ΙΣΟΓΕΙΟ	<input checked="" type="checkbox"/>	κατοικία	κατοικία	μέτρια/καλή	μέτρια	μέτρια/κακή
ΟΡΟΦΟΙ	<input type="checkbox"/>					
ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		Προσθήκες δύο, μονόρροφα κτίσματα (κουζίνα και δωμάτια) με στέγη ελλεινί.				

Αν οι αυθαίρετες επεκτάσεις και προσθήκες δεν μπορέσουν να τακτοποιηθούν τα διατηρητέα κτίρια μοιραία θα εγκαταλειφθούν και θα καταρρεύσουν.

Σήμερα πάρα πολλά από τα διατηρητέα κτίρια είναι ακατοίκητα. Ο λόγος είναι ότι οι νέοι κληρονόμοι τους συνήθως μένουν αλλού είτε λόγω δουλειάς σε άλλη πόλη είτε γιατί τα σπίτια αυτά δεν τους παρέχουν τις ανέσεις ενός συγχρόνου σπιτιού. Για να κατοικηθούν τα σπίτια αυτά θα πρέπει ή να πουληθούν σε τρίτους ή να ανακαινιστούν. Και στις δύο περιπτώσεις απαιτείται να γίνει η τακτοποίηση των αυθαίρετων προσθηκών και επεκτάσεων. Στην πρώτη περίπτωση διότι απαγορεύεται η μεταβίβαση ιδιοκτησιών με αυθαίρετες κατασκευές που δεν έχουν τακτοποιηθεί και στην δεύτερη περίπτωση διότι απαγορεύεται η έκδοση άδειας οικοδομικών εργασιών σε οικόπεδα στα οποία υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που δεν έχουν τακτοποιηθεί.

Τροπολογία για την αντιμετώπιση του προβλήματος

Για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα θα πρέπει να γίνει τροποποίηση του άρθρου 117 του νόμου 4495/2017 με προσθήκη φράσης:

Ισχύουσα διάταξη	Προτεινόμενη συμπλήρωση
<p>Άρθρο 117</p> <p>Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο</p> <p>1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής δόμησης αυτού, καθώς και αυθαιρέτων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο.</p>	<p>Άρθρο 117</p> <p>Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο</p> <p>1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής δόμησης αυτού, <u>εκτός αν η αυθαίρετη προσθήκη ή επέκταση είχε ολοκληρωθεί προ της κήρυξης του διατηρητέου κτιρίου ή όταν από τους όρους της απόφασης κήρυξης του διατηρητέου κτιρίου δεν απαγορεύονταν οι προσθήκες και οι επεκτάσεις</u>, καθώς και αυθαιρέτων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο.</p>

Η εξαίρεση που προτείνεται δεν είναι παράλογη, διότι τέτοιου είδους εξαιρέσεις υπάρχουν ήδη στον νόμο 4495/2017 σχετικά με τα αυθαίρετα σε αιγιαλό, παραλία τα οποία έγιναν προ του καθορισμού τους και σε αρχαιολογικό χώρο προ της κήρυξής τους:

Άρθρο 89

Απαγόρευση υπαγωγής

η) στη ζώνη παραλίας. **Εξαιρούνται οι περιπτώσεις** που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι **αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης**. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

θ) σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, **εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης** εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ι) σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. **Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης** εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

Επίσης θα πρέπει να γίνει προσθήκη εδαφίου στην παράγραφο 10:

Ισχύουσα διάταξη	Προτεινόμενη συμπλήρωση
<p style="text-align: center;">Άρθρο 117</p> <p style="text-align: center;">Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο</p> <p>10. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις επί κτιρίων χαρακτηρισμένων τόσο ως διατηρητέων από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλον αρμόδιο Υπουργό όσο και ως νεότερων μνημείων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος ως εξής :</p> <p>Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116. Εν συνεχεία, το κατά νόμον αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο νεότερο μνημείο. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4 του άρθρου 116, από εννεαμελή επιτροπή, η οποία συγκροτείται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της στην έδρα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η επιτροπή αποτελείται από ένα μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που ορίζεται από τον Πρόεδρο αυτού ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του, τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ) που ορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού.</p>	<p style="text-align: center;">Άρθρο 117</p> <p style="text-align: center;">Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο</p> <p>Στο τέλος της παραγράφου προστίθεται εδάφιο ως εξής:</p> <p>Η γνωμοδότηση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και η έγκριση της εννεαμελούς επιτροπής δεν απαιτείται για αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ολοκληρωθεί προ της κήρυξης του μνημείου.</p>

Περιγραφή των μη διατηρητέων κτιρίων της παλιάς πόλης της Ξάνθης

Τα μη διατηρητέα κτίρια είναι είτε σύγχρονες κατασκευές που έγιναν πριν την κήρυξη της παλιάς πόλης το 1976 ως «τόπος χρήζων ειδικής Κρατικής Προστασίας» είτε παλιά κτίρια που ανακατασκευάστηκαν πλήρως. Είναι φυσικό τα κτίρια αυτά να μην εναρμονίζονται με την μορφολογία των κτιρίων της παλιάς πόλης αφού όταν έγιναν δεν υπήρχαν περιορισμοί και ακολουθούσαν την μορφολογία των κτιρίων εκείνης της περιόδου που κατασκευάζονταν σε όλη την υπόλοιπη χώρα: σκελετός από σκυρόδεμα, μεγάλα μπαλκόνια με κάγκελα της εποχής, μεγάλα παράθυρα και μπαλκονόπορτες, επικάλυψη με πλάκα από σκυρόδεμα, κλπ. Πολλά από τα κτίρια αυτά είναι είτε εξ ολοκλήρου αυθαίρετα, όπως έγινε σε όλη την υπόλοιπη χώρα, είτε έχουν αυθαίρετες προσθήκες και επεκτάσεις. Αν τα αυθαίρετα αυτά βρίσκονταν σε οποιαδήποτε άλλη περιοχή θα τακτοποιούνταν χωρίς προϋποθέσεις ως προς τη μορφολογία τους, με ελάχιστο κόστος και χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες. Τα προ του 1975 τακτοποιούνται με παράβολο 250 € και χωρίς πρόστιμο και τα προ του 1983 με το 15% του προστίμου. Επίσης δεν απαιτούνταν σχέδια από μηχανικό. Στην περίπτωσης όμως που βρίσκονται εντός παραδοσιακού οικισμού ή ιστορικού τόπου προβλέπεται και για αυτά η ίδια χρονοβόρα και δαπανηρή διαδικασία και την επιβολή όρων για την προσαρμογή τους στο περιβάλλον του οικισμού, πράγμα λογικό μεν για όσα έγιναν μετά την κήρυξη του οικισμού αλλά παράλογο και άδικο για όσα έγιναν προ της κήρυξης.

Μη διατηρητέα κτίρια της κατηγορίας Δ και Ε όπως ήταν το 1992-1993



Τροπολογία για την αντιμετώπιση του προβλήματος

Για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα θα πρέπει να γίνει τροποποίηση του άρθρου 116 του νόμου 4495/2017 με την προσθήκη εδαφίου στην παράγραφο 9.α. του άρθρου 116:

Ισχύουσα διάταξη	Προτεινόμενη συμπλήρωση
<p>Άρθρο 116</p> <p>Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό, αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, στο περιβάλλον μνημείων και σε προστατευόμενες περιοχές</p> <p>9. α) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, καθώς και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος, καθώς και σε τόπους που έχουν διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) τακτοποιούνται κατόπιν γνωμοδότησης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την εξής διαδικασία :</p> <p>Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στη παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου. Εν συνεχεία, το κατά νόμο αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο πολιτιστικό αγαθό. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται από επταμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4. Η σύνθεση της επιτροπής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 με την προσθήκη δύο (2) μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους.</p>	<p>Άρθρο 116</p> <p>Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό, αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, στο περιβάλλον μνημείων και σε προστατευόμενες περιοχές</p> <p>Στο τέλος της παραγράφου προστίθεται εδάφιο ως εξής:</p> <p>Η γνωμοδότηση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και η έγκριση της επταμελούς επιτροπής δεν απαιτείται για αυθαίρετες κατασκευές σε αρχαιολογικούς χώρους που έχουν ολοκληρωθεί πριν την κήρυξη του αρχαιολογικού χώρου, σε ιστορικούς τόπους που έχουν ολοκληρωθεί πριν την κήρυξη του ιστορικού τόπου και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002 που έχουν ολοκληρωθεί πριν την κήρυξη του μνημείου.</p>



Ο Πρόεδρος
του ΤΕΕ-Θράκης

Δημήτριος Κ. Λουρίκας