



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

3 Ιουλίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 546

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 787

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των κελυφών (μορφή και ογκομετρικό περίγραμμα, συμπεριλαμβανομένης και της στέγης αυτών) της κτηριακής ενότητας (3 κτήρια), που βρίσκεται επί της οδού Θ. Πουλίδου 36, στον ιστορικό τόπο «Παναγία» του Δήμου Καβάλας και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

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

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

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

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

3. Την υπ' αρ. 930/17.6.2024 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εσωτερικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εσωτερικών, Κωνσταντίνο Γκιουλέκα» (Β' 3466).

4. Το υπ' αρ. 5070/06.10.2023 (ΥΠΕΣ 4539/17.10.2023) έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Καβάλας.

5. Την από 23.01.2024 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης), που αφορά στον χαρακτηρισμό ως διατηρητέων των κελυφών (μορφή και ογκομετρικό περίγραμμα, συμπεριλαμβανομένου και της στέγης αυτών) της κτηριακής ενότητας (3 κτήρια) που βρίσκονται επί της οδού Θ. Πουλίδου 36, στον ιστορικό τόπο «Παναγία» του Δήμου Καβάλας.

6. Το υπ' αρ. 556/02.02.2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης), με το οποίο κοινοποιήθηκε η προαναφερθείσα αιτιολογική έκθεση στους φερόμενους ιδιοκτήτες και τον Δήμο Καβάλας.

7. Την υπ' αρ. (ΥΠΕΣ) 2293/31.05.2024 αίτηση της αρχιτέκτονας μηχανικού Αφροδίτης Νερολόγου, με την οποία μας προσκομίστηκε φάκελος αποτύπωσης (σχέδια, τεχνική έκθεση και φωτογραφική τεκμηρίωση) για κτήριο επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (δεξιά τμήματος), φερόμενο ως ιδιοκτησία της Χρυσούλας Φιλιππίδου.

8. Το υπ' αρ. 20441/26.06.2024 (ΥΠΕΣ 2942/10.07.2024 και 2717/27.06.2024) έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Καβάλας για τις ενέργειές τους σχετικά με την παρ. 5 του υπ' αρ. 556/02.02.2024 εγγράφου της Υπηρεσίας μας.

9. Το γεγονός πως δεν υποβλήθηκε καμία εμπρόθεσμη ένσταση από τους φερόμενους ιδιοκτήτες των ακινήτων του θέματος ως προς το περιεχόμενο της από 23.01.2024 αιτιολογικής έκθεσης της υπηρεσίας μας.

10. Την υπ' αρ. 2029/20.05.2025 αίτηση της φερόμενης ιδιοκτήτριας του ακινήτου με ΚΑΕΚ 210255853040 Φιλιππίδου Χρυσούλας, με την οποία ζητούνται να συμπεριληφθούν στην απόφαση χαρακτηρισμού δυνατό-τες περισσότερων επεμβάσεων στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο.



11. Τη θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης υπέρ του χαρακτηρισμού ως διατηρητέων των κτηριακών κελυφών του θέματος - πρακτικό 1/13.01.2026/θέμα 1ο, (ΥΠΕΣ: 787/25.02.2026) και με την οποία έγινε αποδεκτό το αίτημα της Φιλιππίδου Χρυσούλας, με τον όρο να υποβληθεί πλήρης αποτύπωση του συνολικού κτηρίου αρχικής κατασκευής (3 κτήρια).

12. Το γεγονός ότι έχει υποβληθεί στην Υπηρεσία μας πλήρης αποτύπωση της κτηριακής ενότητας από την αρμόδια αρχιτέκτονα Αφροδίτη Νερολόγου, με την υπ' αρ. 2293/31.05.2024 αίτησή της.

13. Το πρακτικό της 11ης/24.10.2025 συνεδρίασης της Ειδικής Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμόρροπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης, με την το οποίο κρίθηκε ως επικινδύνως ετοιμόρροπο το σύνολο των τριών ιδιοκτησιών - τμημάτων του ενιαίου κτηρίου.

14. 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.

15. 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 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» (ΑΔΑ: Ω5Α146ΜΓΨ7-Δ1Ε)], αποφασίζουμε:

1. Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέα τα κελύφη (μορφή και ογκομετρικό περίγραμμα, συμπεριλαμβανομένης και της στέγης αυτών) της κτηριακής ενότητας (3 κτήρια), που βρίσκεται επί της οδού Θ. Πουλίδου 36, στον ιστορικό τόπο «Παναγία» του Δήμου Καβάλας της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας, όπως φαίνονται στο απόσπασμα χωρικής βάσης του Ελληνικού Κτηματολογίου που συνοδεύει την παρούσα απόφαση, για τους παρακάτω λόγους:

α) Πρόκειται για αξιόλογα κτίσματα εντός της συνοικίας «Παναγία» Καβάλας, στα οποία ενσωματώνονται χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής,

β) συνθέτουν μια ενδιαφέρουσα και αξιόλογη ενότητα κτηρίων, που διασώζει την ανθρώπινη κλίμακα του αστικού χώρου και αναδεικνύει τον αρχιτεκτονικό πλούτο της περιοχής «Παναγία» Καβάλας,

γ) βρίσκονται πάνω σε έναν από τους βασικότερους δρόμους (οδός Θ. Πουλίδου) της συνοικίας «Παναγία» Καβάλας, όπου υπάρχουν αρκετά διατηρητέα και αξιόλογα κτήρια, δημιουργώντας, μαζί με αυτά, ένα ενδιαφέρον σύνολο κτηρίων. Ο χαρακτηρισμός τους ως σύνολο, θα συμβάλει στη διατήρηση της ιστορικής μνήμης και φυσιογνωμίας της συγκεκριμένης περιοχής της «Παναγίας» Καβάλας.

2. Δεν χαρακτηρίζονται ως διατηρητέες οι πάσης φύσεως νεώτερες επεμβάσεις ή στοιχεία που αλλοιώνουν τα αρχικά κτήρια (π.χ. νεώτερα κουφώματα, κ.τ.λ.). Ο καθορισμός των στοιχείων που δεν παρουσιάζουν ενδιαφέρον, είναι ξένα ή αλλοιώνουν τα κτήρια και είναι δυνατό ή επιβάλλεται να αφαιρεθούν, πραγματοποιείται από τη Δ/νση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης).

3. Επιβάλλεται η ανακατασκευή του συνόλου των υπό διατήρηση κελυφών των κτηρίων του θέματος, δεδομένου ότι αυτά κρίθηκαν ως επικινδύνως ετοιμόρροπα, με χρήση υλικών συμβατών με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των κατασκευών αυτών [π.χ. ξύλινη κεραμοσκεπή και ξύλινη προεξοχή (αστρέχα), ξύλινα κουφώματα, κ.λπ.]

4. Επιτρέπονται:

α) Η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση των κτηρίων, για λόγους στατικούς και λειτουργικούς, χωρίς αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και μορφολογικού τους χαρακτήρα και των βασικών αρχών της σύνθεσης των κελυφών τους,

β) η ανακατασκευή των φερόντων στοιχείων και τοιχοποιιών των κελυφών με σύγχρονα υλικά,

γ) η δυνατότητα μικρών τροποποιήσεων στα ανοίγματα της δυτικής και βόρειας όψης των κτηρίων, ανάλογα με τις ανάγκες που θα προκύψουν από το σχεδιασμό των χώρων τους, με ίδια υλικά και μορφή ώστε να εναρμονίζονται με τα μορφολογικά στοιχεία των υπόλοιπων όψεών τους,

δ) η αλλαγή χρήσης, η οποία επιτρέπεται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και τα Ειδικότερα Διατάγματα Χρήσεων Γης της περιοχής.

ε) Όσον αφορά στην τοποθέτηση Η/Μ εξοπλισμού:

α) Στο τμήμα του κτιρίου εντός του ΚΑΕΚ 210255853040 να επιτρέπεται η στερέωση Η/Μ εξοπλισμού μόνο στην πίσω στενή όψη, σε χαμηλό σημείο, κατάλληλα προσαρμοσμένος, έτσι ώστε να μην είναι ορατός,



β) στο τμήμα του κτιρίου εντός του ΚΑΕΚ 210255853068 να επιτρέπεται η στερέωση Η/Μ εξοπλισμού μόνο στο ημιυπόγειο τμήμα της όψης προς την οδό Πουλίδου, κατάλληλα προσαρμοσμένος, έτσι ώστε να μην είναι ορατός,

γ) στο τμήμα του κτιρίου εντός του ΚΑΕΚ 210255853069 να επιτρέπεται η στερέωση Η/Μ εξοπλισμού μόνο στην πίσω στενή όψη, σε χαμηλό σημείο, κατάλληλα προσαρμοσμένος, έτσι ώστε να μην είναι ορατός.

5. Απαγορεύονται:

α) Η αφαίρεση ή η καταστροφή των επιμέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων των προτεινόμενων για διατήρηση κελυφών της κτηριακής ενότητας (3 κτήρια) του θέματος και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή τους,

β) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων, στις στέγες και στις κύριες όψεις των κτηρίων, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, στην ελληνική γλώσσα, που υποδηλώνουν τη χρήση τους.

6. Για την τοποθέτηση επιγραφών στα υπό χαρακτηρισμό κελύφη, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στα προτεινόμενα για διατήρηση κελύφη της κτηριακής ενότητας του θέματος και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών, καθώς και για την μελέτη ανακατασκευής τους στην αρχική τους μορφή, απαιτείται ο έλεγχος των σχετικών μελετών από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτηρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας - Θράκης). Διευκρινίζεται ότι, με εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης), μπορούν να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις σε διατηρητέα κτήρια για τις οποίες δεν θα απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του.

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



ATHANASIA FORTOTIRA
26/06/2026 09:49



ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 500

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα κλίμακας 1:500
 συνδεύει την με αριθ. πρωτ. 187/24.06-'26
 Απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών.....
 για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέων των κτιρίων
 που βρίσκονται επί της οδού.....
 Θ. Πουλιδίου 36 στον Ιερό χώρο "Παναγία"
 του Δήμου Χαβιάδας
 της Π.Ε. Χαβιάδας
 και για τον καθορισμό ειδικών όρων προστασίας
 και περιορισμών εδμήσης αυτού.

Θεσσαλονίκη 25/6/2026

Η Προϊστάμενη του Τμήματος

Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων
 της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού
 και Πολιτιστικής Κληρονομιάς

Δρ. ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ ΒΥΖΑΝΤΙΑΔΟΥ
 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
 από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
 σμίκρυνση κατά ποσοστό 85%



Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 24 Ιουνίου 2026

Ο Υφυπουργός

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΓΚΙΟΥΛΕΚΑΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
 - Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €.
 - Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- A.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (**www.et.gr**) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις → Εγκύκλιοι**.
- B.** Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

• Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: **Καποδιστρίου 34, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση

https://eservices.et.gr

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γραφείο 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα έως και Παρασκευή: 8:00 - 13:30

