23.06.2025 12:16:07
ΨΗΦΙΑΚΑ
ΥΠΟΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ
ΑΠΟ
VARVARA ZACHARAKI

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ
ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

20 Ιουνίου 2025 | ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ | Αρ. Φύλλου **426**

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 337

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των κύριων όψεων έξι (6) κτιρίων που βρίσκονται επί των οδών: Εγνατίας 111, Παστέρ 15, Αγίου Δημητρίου 67, Αγίου Δημητρίου 84 και Μακεδονικής Αμύνης 21, Μητροπόλεως 96, Τσιμισκή 113 και Δ. Γούναρη 17, στη Θεσσαλονίκη, έργα του αρχιτέκτονα Γ. Μανούσου 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 «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς», ιδίως της παρ. 3 του άρθρου 6 αυτού,

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

γ) του π.δ. 24/2015 (Α’ 20) και π.δ. 123/2016 (Α’ 208) περί σύστασης και μετονομασίας υπουργείων,

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. 930/17.06.2024 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Εσωτερικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εσωτερικών, Κωνσταντίνο Γκιουλέκα» (Β΄ 3466).

3. Το υπ’ αρ. 8/23.01.2024 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, με επισυναπτόμενη την υπ’ αρ. 15 πράξη της 2ης συνεδρίασης/18.01.2024 που αφορά στο κτίριο επί της οδού Εγνατίας 111 (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ: 481/30.01.2024).

4. Την από 11.04.2024 αιτιολογική έκθεση της υπηρεσίας μας.

5. Το υπ’ αρ. 481/16.04.2024 έγγραφο του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (κοινοποίηση αιτιολογικής έκθεσης).

6. Το υπ’ αρ. 91233/19.04.2024 έγγραφο του Τμήματος Αστικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών του Δήμου Θεσσαλονίκης (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ:1668/19.04.2024 - παραλαβή αιτιολογικής έκθεσης).

7. Το υπ’ αρ. 120131/24.05.2024 έγγραφο του Τμήματος Αστικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών του Δήμου Θεσσαλονίκης (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ: 2167/27.05.2024 - αποδεικτικά κοινοποίησης της αιτιολογικής έκθεσης).

8. Το γεγονός ότι δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις από τους ενδιαφερόμενους στο προβλεπόμενο στην παρ. 3α του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 χρονικό διάστημα.

9. Την από 24.09.2024 εισήγηση της υπηρεσίας μας προς το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης (ΚΕΣΑΜΑΘ).

10. Την υπ’ αρ. 4363/10.10.2024 αίτηση των ιδιοκτητών του κτιρίου επί της οδού Αγίου Δημητρίου 84 για την ενημέρωσή τους για την εξέταση του θέματος από το ΚΕΣΑΜΑΘ, η οποία διαβιβάστηκε στο ΚΕΣΑΜΑΘ με το υπ’ αρ. 4363/25.10.2024 έγγραφο της υπηρεσίας μας.

11. Την από 19.12.2024 γνωμοδότηση του ΚΕΣΑΜΑΘ υπέρ του χαρακτηρισμού ως διατηρητέων των κελυφών (όψεων) των έξι (6) κτιρίων που βρίσκονται επί των οδών: Εγνατίας 111, Παστέρ 15, Αγίου Δημητρίου 67, Αγίου Δημητρίου 84 και Μακεδονικής Αμύνης 21, Μητροπόλεως 96, Τσιμισκή 113 και Δ. Γούναρη 17, στη Θεσσαλονίκη, έργα του αρχιτέκτονα Γ. Μανούσου και

καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών (πρακτικό 10/19.12.2024/θέμα 2ο, αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ: 337/28.01.2025).

12. 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.

13. 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»].

14. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ -ΜΙΤΟΣ, αποφασίζουμε:

1. Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέες τις κύριες όψεις των έξι (6) κτιρίων που βρίσκονται επί των οδών: Εγνατίας 111, Παστέρ 15, Αγίου Δημητρίου 67, Αγίου Δημητρίου 84 και Μακεδονικής Αμύνης 21, Μητροπόλεως 96, και Τσιμισκή 113 και Δ. Γούναρη, όπως σημειώνονται στα τρία επισυναπτόμενα αποσπάσματα χάρτη, για τους παρακάτω λόγους:

α) Οι κύριες όψεις των κτιρίων είναι αξιόλογες, με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά, μορφολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της αρχιτεκτονικής του μεσοπολέμου, με εμφανείς επιρροές του κινήματος Art Deco και των πρώιμων σταδίων της αρχιτεκτονικής του μοντέρνου κινήματος, όπως εφαρμόστηκαν στην πόλη της Θεσσαλονίκης εκείνη την εποχή. Η διατήρησή τους μπορεί να συμβάλει στην ανάδειξη της αρχιτεκτονικής ταυτότητας της πόλης.

β) Βρίσκονται σε κοντινή απόσταση μεταξύ τους ή σε τμήματα της πόλης της Θεσσαλονίκης στα οποία υπάρχουν και άλλα διατηρητέα κτίρια της ίδιας εποχής, με παρόμοια αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, με τα οποία σχηματίζουν ενιαίο σύνολο, και αποτελούν στοιχεία της πολεοδομικής και ιστορικής εξέλιξης της πόλης της Θεσσαλονίκης.

γ) Αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα έργων του αρχιτέκτονα Γεώργιου Μανούσου, ο οποίος αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς συντελεστές στη διαμόρφωση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της πόλης της Θεσσαλονίκης, λόγω του μεγάλου αριθμού των κτιρίων που σχεδιάστηκαν και υλοποιήθηκαν από αυτόν. Η διατήρησή τους αποτελεί ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο για τη μελέτη της ιστορίας της αρχιτεκτονικής της πόλης, αλλά και για τη μελέτη και συγκριτική ανάλυση των έργων του συγκεκριμένου δημιουργού, γιατί εκφράζουν την ευρηματικότητα και τις προσωπικές του επιλογές και ερμηνείες των εξελίξεων αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και των κατασκευαστικών δυνατοτήτων της εποχής του.

2. Δεν χαρακτηρίζονται ως διατηρητέες οι κατασκευές στο δώμα του κτιρίου επί της οδού Παστέρ 15, οι κατασκευές στο δώμα του κτιρίου επί της οδού Αγίου Δημητρίου 67, οι κατασκευές στο δώμα του κτιρίου επί της οδού Αγίου Δημητρίου 84 και Μακεδονικής Αμύνης 21, ο όγδοος όροφος και οι κατασκευές του δώματος στο κτίριο επί της οδού Μητροπόλεως 96 και ο έβδομος όροφος και οι κατασκευές του δώματος στο κτίριο επί της οδού Τσιμισκή 113 και Δ. Γούναρη.

3. Στις χαρακτηριζόμενες ως διατηρητέες κύριες όψεις των παραπάνω έξι (6) κτιρίων, απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων τους.

4. Στις περιπτώσεις έκδοσης εγκριτικών πράξεων για οικοδομικές εργασίες, είναι αναγκαία η απομάκρυνση τυχόν μεταγενέστερων στοιχείων που θίγουν τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνουν τη μορφή των κύριων όψεων των κτιρίων (επιγραφές, στέγαστρα, επενδύσεις όψεων, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις κ.λπ.), όσων υφίστανται χωρίς τις απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις ή εγκρίσεις.

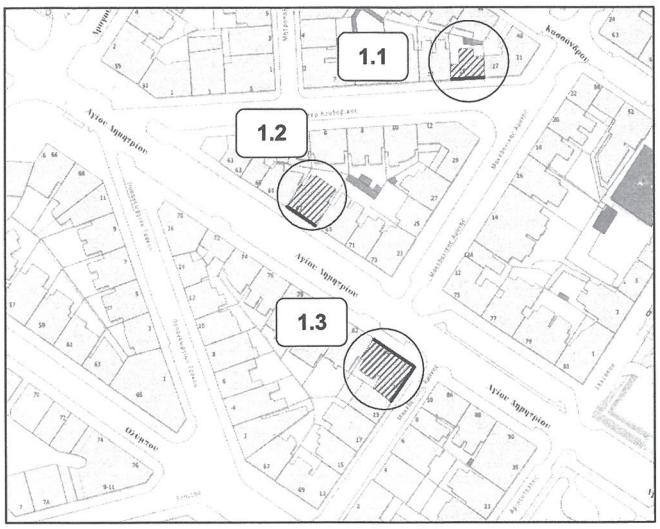
5. Επιτρέπονται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων, καθώς και η αλλαγή της χρήσης τους στις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, υπό την προϋπόθεση ότι με τις προτεινόμενες επεμβάσεις δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κύριων όψεων τους και οι αρχές της σύνθεσής τους.

6. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στις διατηρητέες κύριες όψεις των κτιρίων, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, που μπορεί να υποδηλώνουν τη χρήση τους. Για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

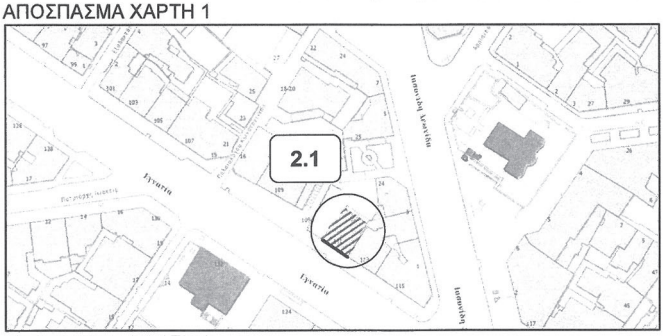
7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στις διατηρητέες κύριες όψεις των παραπάνω κτιρίων και για τις περιπτώσεις που απαιτείται η αποκατάσταση των κύριων όψεων από μεταγενέστερες επεμβάσεις που αλλοιώνουν τη μορφή τους, απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας και Θράκης). Διευκρινίζεται ότι, με εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέα Μακεδονίας και Θράκης) μπορεί να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του.

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

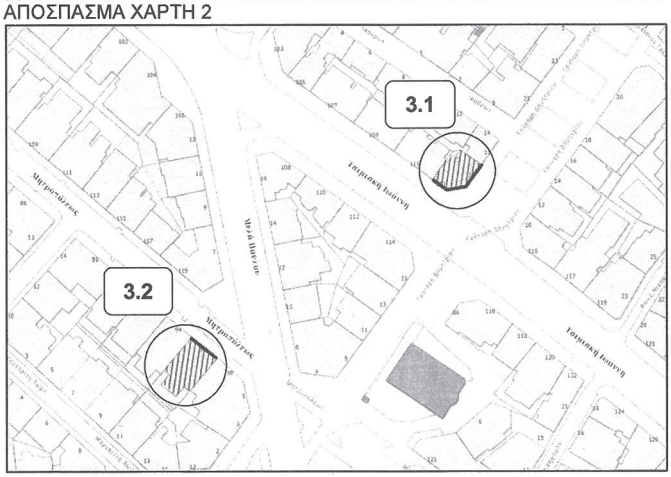
ATHANASIA FORTOTIRA
12/06/2025 12:37



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ 1



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ 2



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ 3

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

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ 1

Οι διατηρητέες όψεις είναι οι εξής:

ΚΤΙΡΙΟ 1.1: Κύρια όψη του κτιρίου επί της οδού Παστέρ 15.

ΚΤΙΡΙΟ 1.2: Κύρια όψη του κτιρίου επί της οδού Αγίου Δημητρίου 67.

ΚΤΙΡΙΟ 1.3: Κύριες όψεις του κτιρίου επί των οδών Αγίου Δημητρίου 84 και Εθνικής Αμύνης 21.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ 2

Οι διατηρητέες όψεις είναι οι εξής:

ΚΤΙΡΙΟ 2.1: Κύρια όψη του κτιρίου επί της οδού Εγνατίας 111.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ 3

Οι διατηρητέες όψεις είναι οι εξής:

ΚΤΙΡΙΟ 3.1: Κύριες όψεις του κτιρίου επί των οδών Τσιμισκή 113 και Δημητρίου Γούναρη 17

ΚΤΙΡΙΟ 3.2: Κύρια όψη του κτιρίου επί της οδού Μητροπόλεως 96.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
(τομέας Μακεδονίας και Θράκης)

Τα τρία αυτά αποσπάσματα τοπογραφικού διαγράμματος συνοδεύουν την με αριθ. πρωτ. 337/6.6.2025 Απόφαση του Υφυπουργού Εσωτερικών για το χαρακτηρισμό ως διατηρητέων των κύριων όψεων έξι (6) κτιρίων που βρίσκονται επί των οδών: Εγνατίας 111, Παστέρ 15, Αγίου Δημητρίου 67, Αγίου Δημητρίου 84 και Μακεδονικής Αμύνης 21, Μητροπόλεως 96, Τσιμισκή 113 και Δ. Γούναρη 17 του Δήμου Θεσσαλονίκης της Π.Ε. Θεσσαλονίκης και για τον καθορισμό ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης αυτών.

Θεσσαλονίκη 12/06/2025
Ο Αν. Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού

Dimosthenis Tachtalidis
12/06/2025 10:52

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 6 Ιουνίου 2025

Ο Υφυπουργός

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΓΚΙΟΥΛΕΚΑΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Καποδιστρίου 34, 104 32 Αθήνα
Τηλ. Κέντρο 210 5279000
Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ
στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**

0400426200625000 4