



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ  
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ  
& ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

**Ταχ. δ/ση:** Διοικητήριο  
**Ταχ. κώδικας:** 54123  
**Πληροφορίες:** Μ. Μάνου  
**Τηλ:** 2313 501181  
**E-MAIL:** manou@mathra.gr

Θεσσαλονίκη, 2. 8. 2022

Αρ. Πρωτ: 3696

**ΠΡΟΣ:** Βουλή των Ελλήνων  
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου  
Τμήμα Ερωτήσεων  
Κτίριο Βουλής, 100 21, Αθήνα

**Κοιν:** 1. Υπουργείο Εσωτερικών  
Αυτοτελές Τμήμα Νομοθετικής Πρωτοβουλίας &  
Κοινοβουλευτικού Έλεγχου  
2. Βουλευτές ΣΥΡΙΖΑ κ.κ. Γιαννούλη Γ., Αλεξιάδη  
Τρ., Αναγνωστοπούλου Σία, Αυγέρη Δώρα,  
Αυλωνίτη Αλ., Βερναρδάκη Χρ., Βέττα Κ., Γκιόλα  
Ιω., Ζουράρι Κ., Κασιμάτη Νίνα, Καφαντάρη  
Χαρά, Μάλαμα Κ., Μωραΐτη Αθ., Νοτοπούλου  
Αικ., Παπαδόπουλο Αθ., Παπανάτσιου Αικ.,  
Πούλου Π., Ραγκούση Ιω., Σκουρλέτη Π.,  
Σκουρολιάκο Π., Σκουφά Ελ., Τελιγορίδου Ολ.,  
Τζάκρη Θ., Τριανταφυλλίδη Αλ., Φάμελλο Σ.,  
Ψυχογιό Γ.

**ΘΕΜΑ: «Απάντηση σε Ερώτηση»**

**ΣΧΕΤ :** Η αριθμ. 6565/21.7.2022 Ερώτηση της Βουλής των Ελλήνων

Σε συνέχεια του ανωτέρω ΜΚΕ που κατέθεσε ο ΣΥΡΙΖΑ με αίτημα την παύση των αυθαιρεσιών στο διατηρητέο μνημείο Μπιτ Μπαζάρ στη Θεσσαλονίκη και την ανάγκη προστασίας του και κατόπιν ενημέρωσής μας από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Υπηρεσίας μας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

**1)** Η αγορά Μπιτ- Παζάρ χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέα με τη με αριθ. 3428/30-9-2016 υπουργική απόφαση (ΑΑΠ 229), μαζί με άλλα κτίρια, εντός του ιστορικού τόπου της Θεσσαλονίκης και της ευρύτερης περιοχής αυτού και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και ειδικές χρήσεις σε αυτό. Με τη με αρ. πρωτ. 435/15-3-22 απόφαση του Υφυπουργού Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) που δημοσιεύτηκε στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης 220/Δ/7-4-2022, τροποποιήθηκε η ανωτέρω απόφαση σε ότι αφορά στον καθορισμό όρων και περιορισμών χρήσεων στο σύνολο κτηρίων-καταστημάτων της διατηρητέας αυτής αγοράς. (που περιλαμβάνει τα περιμετρικά κτίσματα και τον εσωτερικό ιδιωτικό ακόλυπτο χώρο).

Ειδικότερα όσον αφορά το πλαίσιο προστασίας του διατηρητέου συγκροτήματος του θέματος ισχύουν τα εξής:

**2)** Σύμφωνα με τη με αρ. πρωτ. 435/15-3-22 απόφαση (παρ. 20.4) « Απαγορεύονται:

α) Τμηματικές επεμβάσεις που αφορούν σε προσθήκες ορόφων, εκτός αν αυτές προβλέπονται από ένα συνολικό σχεδιασμό που λαμβάνει υπόψη και αναδεικνύει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του συνόλου.

β) Η στερέωση σε όλες τις όψεις μηχανολογικού εξοπλισμού (π.χ. μηχανισμών θέρμανσης-ψύξης, συστημάτων εξαερισμού, κεραιές κ.λπ.).

γ) Η τοποθέτηση τεντών στις όψεις επί των οδών, στις στοές και στους λοιπούς υπαίθριους χώρους του συγκροτήματος. Επιτρέπεται η τοποθέτηση ελαφρού στεγάστρου περιορισμένου πλάτους στα διατηρητέα κτίρια (μόνο στα ισόγεια). Απαιτείται η γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και η έγκριση από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του ΥΠΕΣ (Τομέας Μακεδονίας και Θράκης).

**3)** Σύμφωνα με την παρ. 20.2, στην εν λόγω διατηρητέα αγορά επιτρέπονται:

«α) Καταστήματα παλαιοπωλείων (π.χ. πώληση, αγορά, ενοικίαση μεταχειρισμένων αντικειμένων κ.λπ.),....

β) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (π.χ. κατασκευή και διάθεση παιχνιδιών, επίπλων κ.λπ., παραγωγή και διάθεση αλευρωδών προϊόντων κ.λπ., καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της γειτονιάς, όπως φούρνοι, στεγνοκαθαριστήρια κ.λπ.).

γ) Εμπορικά Καταστήματα (καταστήματα πώλησης εμπορευμάτων π.χ. ενδυμάτων, τροφίμων, ποτών κ.λπ., καταστήματα παροχής υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος π.χ. κομμωτήρια κ.λπ., καταστήματα/ εργαστήρια, συντήρησης, αποκατάστασης, επισκευής, επιδιόρθωσης κ.λπ. ρούχων, υποδημάτων, αντικειμένων και ειδών (αντικιών), αντικειμένων τέχνης κ.λπ.).

δ) Καταστήματα Μαζικής Εστίασης πλήρους επεξεργασίας (πλήρους γεύματος) και Μαζικής Εστίασης μερικής επεξεργασίας (πρόχειρου γεύματος) (π.χ. εστιατόρια, ψητοπωλεία, αναψυκτήρια, καφέ κ.λπ.) και

ε) Χώροι πολιτιστικών εγκαταστάσεων».

**4)** Επίσης στην παρ. 20.5 (β) αναφέρεται ότι επιτρέπονται «Στα καταστήματα που έχουν πρόσωπο επί της οδού Τοσίτσα και στις στοές που οδηγούν σε αυτή επιτρέπονται οι χρήσεις παλαιοπωλείων της παρ. 20.2.α και των χρήσεων των παρ. 20.2.β, 20.2.γ και 20.2.ε.».

Δηλαδή, στην οδό Τοσίτσα δεν επιτρέπονται «Καταστήματα Μαζικής Εστίασης πλήρους επεξεργασίας (πλήρους γεύματος) και Μαζικής Εστίασης μερικής

επεξεργασίας (πρόχειρου γεύματος) (π.χ. εστιατόρια, ψητοπωλεία, αναψυκτήρια, καφέ κ.λπ.)».

Επίσης, στην οδό Τοσίτσα, για τις παραπάνω χρήσεις 20.2.β , 20.2.γ και 20.2.ε. δεν υφίσταται η δυνατότητα χρησιμοποίησης κοινοχρήστου χώρου με τραπεζοκαθίσματα για εξυπηρέτηση καθήμενων πελατών ενώ επιτρέπεται η χρήση κοινοχρήστου χώρου μόνο για την εξυπηρέτηση των καταστημάτων παλαιοπωλείων. Στα υπόλοιπα καταστήματα του διατηρητέου συγκροτήματος Μπιτ Παζάρ επιτρέπονται όλες οι χρήσεις της παρ. 20.2. (παρ. 3 του εγγράφου αυτού).

**5) Στην ίδια απόφαση (παρ. 20.7) προβλέπονται τα εξής: «Απαιτούνται τα κάτωθι:**

*α) Ενιαίος σχεδιασμός του συνόλου σε ότι αφορά ανοίγματα, κουφώματα, επιγραφές, εξοπλισμό καταστημάτων κ.λπ. Οι τυχόν νέες κατασκευές στον εξωτερικό χώρο να είναι αυτοφερόμενες και αναστρέψιμες. ....*

*β) Στις περιπτώσεις έκδοσης οικοδομικών αδειών ή αλλαγής χρήσης καταστήματος, η αποκατάσταση της εσωτερικής πλατείας και των στοών με την απομάκρυνση όλων των αυθαίρετων κατασκευών και η χρήση των πεζοδρομίων, των στοών πρόσβασης προς την εσωτερική αυλή και της εσωτερικής αυλής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή άλλες διατάξεις (π.χ. της πυροπροστασίας κ.λπ.), στο τμήμα που αντιστοιχεί σε αυτό το κατάστημα, έμπροσθεν αυτού, σύμφωνα με τα παρακάτω:*

*i) Την περιορισμένη χρήση του κοινόχρηστου χώρου [ακάλυπτος υπαίθριος (πλατεία), στεγασμένοι χώροι (στοές) και πεζοδρόμια] με ιδιαίτερη μείωση του χώρου ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων και γενικότερα του εξοπλισμού κοινοχρήστου χώρου, με πρόβλεψη για ελεύθερες οδεύσεις διαφυγής από και προς τις στοές.*

*ii) Τη διευθέτηση και απομάκρυνση όλων των υπέργειων Η/Μ εγκαταστάσεων.*

*iii) Την απομάκρυνση όλων των προσωρινών ή μόνιμων αυθαίρετων αντικειμένων ή εγκαταστάσεων από τις στοές πρόσβασης.*

*γ) Σύνταξη συνολικής μελέτης προστασίας και αποκατάστασης του συγκροτήματος (π.χ. αρχιτεκτονική,*

*στατική, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης μελέτης πυρασφάλειας και πυ-*

*ροπροστασίας για τη χρήση και δραστηριότητες στο κοινόχρηστο χώρο της πλατείας κ.λπ.), με ευθύνη των φερόμενων ιδιοκτητών του ακινήτου και έγκρισή της από τους αρμόδιους φορείς.*

*δ) Η εξασφάλιση μέτρων πυρασφάλειας και πυροπροστασίας για χρήσεις και δραστηριότητες στο συνολικό κοινόχρηστο χώρο της πλατείας αποτελεί προϋπόθεση*

για τη δυνατότητα χορήγησης εγκριτικών πράξεων για οικοδομικές εργασίες ή αλλαγές χρήσης που αφορούν στα καταστήματα με πρόσωπο στην πλατεία (ισχύουν και τα αναφερόμενα στην παρ. 9 της παρούσας απόφασης).

**6)** Επίσης, στη με αριθ. 3428/30-9-2016 απόφαση (παρ. 17.1) για τους εξοπλισμούς σε καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος σε κοινόχρηστους χώρους μπροστά από τα διατηρητέα κτίρια, προβλέπεται ότι: «Οι εξοπλισμοί να είναι αναστρέψιμοι, κινητοί και να χαρακτηρίζονται από λιτότητα και ομοιομορφία με ελαχιστοποίηση των διαστάσεων τους και του χώρου που αυτοί καταλαμβάνουν και να συμβάλλουν στην ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των διατηρητέων κτιρίων».

**7)** Επισημαίνονται τα εξής:

**α)** Οι υπουργικές αποφάσεις χαρακτηρισμού κτιρίων ή στοιχείων τους ως διατηρητέων δεν συνιστούν επιβεβαίωση της νομιμότητας τυχόν επεμβάσεων που έχουν πραγματοποιηθεί στα εν λόγω ακίνητα ή στοιχεία τους, μεταγενέστερα της αρχικής κατασκευής των κτιρίων αυτών, χωρίς την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια.

**β)** Οι αρμοδιότητες του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Δ/νσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Τομέα Μακεδονίας και Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών, αφορούν στην προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς στο χώρο της Μακεδονίας και της Θράκης. Εστιάζουν στον χαρακτηρισμό κτιρίων ή τμημάτων αυτών ως διατηρητέων, στον καθορισμό όρων και περιορισμό δόμησής τους ή χρήσης τους, καθώς και στην έγκριση μελετών για επισκευή και αποκατάστασή τους. Δεν προβλέπονται σε αυτές, διαδικασίες ελέγχου δημόσιας υγείας, ηχορύπανσης, πυροπροστασίας και κάθε τύπου χορήγησης άδειας λειτουργίας και χρήσης που δεν συνοδεύεται από οικοδομικές εργασίες.

**γ)** Κατά τη διαδικασία έγκρισης μελετών (όταν αυτή απαιτείται), η σχετική μελέτη μετά από τη γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής υποβάλλεται στο ΥΠΕΣ (Τομέα Μακεδονίας και Θράκης) προς έγκριση. Συνήθως, έχει προηγηθεί και η έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με το οποίο η υπηρεσία μας βρίσκεται σε άμεση συνεργασία με κοινοποίηση των σχετικών αποφάσεων που αφορούν σε κτίρια ή χώρους που προστατεύονται πολλαπλώς. Στη συνέχεια ο αρμόδιος μηχανικός υποβάλει τις εγκρίσεις από τους αρμόδιους φορείς [π.χ. ΣΑ, ΥΠΕΣ, ΥΠΠΟΑ (εφόσον το διατηρητέο ακίνητο εμπίπτει και στο πλαίσιο προστασίας του Ν.4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α'/19.11.2021)], στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης προκειμένου να εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια.

**δ)** Ως εκ τούτου, για την εφαρμογή όσων αναφέρθηκαν προηγουμένως (στην παρ. 5) για την εφαρμογή της υπ' αριθ. 435/15-3-22 απόφασης ΥΠΕΣ (ΦΕΚ 220/Δ/7-4-2022), οι υπόχρεοι οφείλουν να απομακρύνουν όσα νεώτερα στοιχεία έχουν τοποθετηθεί ή κατασκευαστεί, τα οποία δεν υφίσταται νόμιμα και να αποκαταστήσουν τη βλάβη που έχει προκληθεί στον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της διατηρητέας αγοράς από μη νόμιμες ενέργειες. Σε περιπτώσεις αυθαίρετων ενεργειών σε διατηρητέα κτίρια, η Υπηρεσία μας διαβιβάζει τα σχετικά αιτήματα πολιτών στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για έλεγχο νομιμότητας.

**ε)** Η έναρξη και η λήξη των σχετικών εργασιών για την απομάκρυνση των στοιχείων που αλλοιώνουν τον χαρακτήρα των διατηρητέων κτιρίων γενικά (στην συγκεκριμένη περίπτωση της διατηρητέας αγοράς) και ο έλεγχος για την εκτέλεση των απαραίτητων εργασιών αποκατάστασης, ορίζεται με πράξη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας

(σύμφωνα με την παρ. 1, του άρθρου 1, του από 15-4-1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 317/Δ/28-4-1988 «Διατήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων»). Σε περίπτωση που οι υπόχρεοι δεν αρχίσουν τις εργασίες αποκατάστασης επιβάλλονται κυρώσεις, σύμφωνα με την παρ. 3, του άρθρου 1, σε συνδυασμό με το άρθρο 5 του από 15-4-1988 Π.Δ.

**8) Συμπερασματικά,**

- Η Υπηρεσία μας δεν είναι αρμόδια να απαντήσει για τα αναφερόμενα στις ερωτήσεις με αρ. 1, 2, 3 και 6.

- Για τα σχετικά αυτά θέματα (π.χ. ηχορύπανσης, υγιεινής κλπ) θα πρέπει να ερωτηθούν οι υπηρεσίες που είναι αρμόδιες για τον έλεγχο ή την έγκριση των σχετικών αδειών χρήσης ή λειτουργίας των καταστημάτων αυτών.

- Εφόσον υποβληθεί σχετικό αίτημα στην Υπηρεσία μας, θα ζητήσουμε από την Υπηρεσία Δόμησης τις ενέργειές της, σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές και ειδικές διατάξεις, ως προς τα εξής:

**α)** για τον έλεγχο της νομιμότητας ή μη των καταγγελλομένων εργασιών και για τη διαπίστωση των φθορών ή καταστροφών που πιθανώς έχουν δημιουργηθεί :

- στα αρχιτεκτονικά, διακοσμητικά, τυπολογικά και δομικά στοιχεία των κτιρίων-καταστημάτων της εν λόγω διατηρητέας αγοράς ,

- στον εσωτερικό ακάλυπτο υπαίθριο χώρο (πλατεία) και

- στους άξονες πρόσβασης στον εσωτερικό υπαίθριο χώρο (στοές) ως προς τη θέση, τις διαστάσεις, τις αναλογίες, τη μορφολογία τους , καθώς και

**β)** για την ανάλογη επιβολή προθεσμίας στους υπόχρεους για εργασίες ανακατασκευής, αποκατάστασης και επισκευής των στατικών, αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων της [σύμφωνα με τις διατάξεις του 15.04.1988 Π.Δ (ΦΕΚ 317/Δ/28.04.1988)].

- Για το ερώτημα 4 ισχύουν όσα έχουν προαναφερθεί στις παραγράφους 1 έως και 7.
- Για το ερώτημα 5 ισχύει ότι έχει σημειωθεί στην παράγραφο 7γ.

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ**

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος Γραμματείας  
του Υπουργείου Εσωτερικών  
(Τομέας Μακεδονίας και Θράκης)  
κ.α.α.  
Αθανασία Φορτοτήρα

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

**ΣΤΑΥΡΟΣ ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ**

**Εσωτερική Διανομή (ηλεκτρονικά):**

1. Γραφείο Υφυπουργού
2. Προϊστάμενο Γενικής Διεύθυνσης