



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
(τομέας Μακεδονίας και Θράκης)
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και
Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού
ΤΜΗΜΑ Παραδοσιακών Οικισμών και
Διατηρητέων Κτηρίων

Θεσσαλονίκη, 23- 01 - 2024

Ταχ. Δ/νση : Διοικητήριο
Ταχ. Κώδικας: 541 23
Πληροφορίες: Μ. Σελεβίστα
Τηλέφωνο : 2313 501 363
Email : grammateia@mathra.gr

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός 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».

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Η κτηριακή ενότητα του θέματος (3 κτήρια), συγκαταλέγεται στα αξιόλογα κτήρια της περιοχής «Παναγία» του Δήμου Καβάλας και σύμφωνα με το αρχείο προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς είναι προτεινόμενη προς διατήρηση, με αριθμό καρτέλας 15 και διεύθυνση ακινήτων επί της οδού Θ. Πουλίδου 36.

2. Με το με αριθμό πρωτ. (ΥΠΕΣ 4539/17-10-2023) 5070/6-10-2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Καβάλας, μας αποστάλθηκε η με αρ. 11/2023 έκθεση επικινδύνου του ακινήτου επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 με ΚΑΕΚ 210255853040 και επισυνάφτηκε η με αρ.14/2021 έκθεση επικινδύνου όμορου ακινήτου [δύο κτήρια (ενιαίο σύνολο)] επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 με ΚΑΕΚ 210255853068 και ΚΑΕΚ 21055853069 αντιστοίχως.

3. Σε συνέχεια της παραπάνω αλληλογραφίας και στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας (άρθρο 6, Ν.4067/12 (Α79) ΝΟΚ) που αφορούν στη διατήρηση και ανάδειξη αξιόλογων στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς (κτηρίων, οικισμών, τόπων ή τοπίων), προκειμένου να διαφυλαχθεί η ιδιαίτερη ιστορική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική, λαογραφική, κοινωνική και αισθητική φυσιογνωμία τους, συντάχθηκε το υπ. αριθ. πρωτ. 4539/1-11-2023 έγγραφό μας, το οποίο αντικαταστάθηκε με το με αριθμ. πρωτ. 5217/ 6-12-2023 έγγραφό μας, σύμφωνα με το οποίο, οι ενδιαφερόμενοι (φερόμενοι ιδιοκτήτες και Δήμος Καβάλας) ενημερώθηκαν για την πρόθεση της υπηρεσίας μας να εξετάσει τον χαρακτηρισμό ή μη ως διατηρητέων των προαναφερόμενων κτηρίων επί της οδού Θ. Πουλίδου 36, καθώς πρόκειται για κτήρια με αξιόλογα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία της περιοχής του «ιστορικού τόπου» της «Παναγίας» Καβάλας.

4. Ως εκ τούτου, με τα παραπάνω έγγραφέ μας, αναζητήθηκαν από τους ενδιαφερόμενους, στοιχεία για τα εν λόγω ακίνητα [ιδιοκτησιακό καθεστώς, ιστορικά στοιχεία, παλιές φωτογραφίες, αρχική οικοδομική άδεια με αρχιτεκτονικά σχέδια αυτής (εφόσον υπάρχουν), θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα, παλαιότερες μελέτες και σχέδια πλήρη φωτογραφική αποτύπωση του κτηρίου κ.τ.λ.] και διενεργήθηκε επί τόπου αυτοψία, προκειμένου να διαπιστωθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (μορφολογικά, αρχιτεκτονικά, κ.τ.λ.), η θέση και η σχέση τους με το ευρύτερο περιβάλλον και να γίνει η φωτογραφική αποτύπωσή τους.

5. Με τη διαδικασία που ορίζεται στην παρ. 3(α) του αρθρ. 6, Ν.4067/12 (Α79) ΝΟΚ, συντάσσεται η παρούσα αιτιολογική έκθεση.

B. ΑΝΑΛΥΣΗ - ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

1. Θέση κτηρίων- η σχέση τους με το ευρύτερο περιβάλλον της «Παναγίας» Καβάλας:
Η παραπάνω ενότητα κτηρίων που αποτελείται από ένα ενιαίο σύνολο δύο κτηρίων επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (αριστερά τμήματος) και από ένα αυτόνομο κτήριο επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (δεξιά τμήματος), βρίσκονται εντός της περιοχής της «Παναγίας» Καβάλας, η οποία με την υπ' αριθ. Φ31/27174/2521/10.08.1974 (ΦΕΚ 822/Β'/22.08.1974) απόφαση του υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών [με την οποία τροποποιούνται οι παλαιότερες υπ' αριθ. 23145/101/22.11.1971 (ΦΕΚ 969/Β'/03.12.1971), υπ' αριθ. 773/08.04.1970 (ΦΕΚ 280/Β'/20.04.1970) και υπ' αριθ. 1460/08.02.1963 (ΦΕΚ 65/Β'/18.02.1963) αποφάσεις], χαρακτηρίστηκε ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και ως ιστορικός τόπος.

Η περιοχή της «Παναγίας» αποτελεί τον αρχικό ιστορικό πυρήνα της πόλης της Καβάλας. Κατέχει δεσπόζουσα θέση στο σημερινό πολεοδομικό συγκρότημα και αποτελεί βασικό στοιχείο της οργάνωσης του αστικού τοπίου.

Το έντονο ανάγλυφο και η μορφολογία της βραχώδους ακτής αποτελούν ιδιαίτερα αξιόλογα χαρακτηριστικά του φυσικού τοπίου, τα οποία βρίσκονται σε άμεση σχέση και αλληλεπίδραση με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό χαρακτήρα του δομημένου περιβάλλοντος, παίζοντας καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

Στη χερσόνησο της «Παναγίας» Καβάλας, διατηρούνται αρκετά από τα στοιχεία οργάνωσης του παλιού παραδοσιακού αστικού ιστού, όπως το ακανόνιστο - δαιδαλώδες δίκτυο οδών που ακολουθεί τη μορφολογία του εδάφους, ο σχηματισμός ακανόνιστων οικοδομικών συνόλων – νησίδων το περίγραμμα των οποίων σχηματίζεται από τα συνεχόμενα μέτωπα των κατοικιών και των ψηλών μανδρότοιχων και η μικρής κλίμακας αρχιτεκτονική. Συναντώνται κατοικίες που χρονολογούνται στο πρώτο μισό του 19^{ου} αιώνα με αξιόλογα παραδοσιακά μορφολογικά χαρακτηριστικά (της τεχνοτροπίας που επικράτησε στην ευρύτερη περιοχή κατά τη διάρκεια της οθωμανικής κυριαρχίας), αλλά και κάποιες μεταγενέστερες, του δεύτερου μισού του 19^{ου} αιώνα και των αρχών του 20^{ου} αιώνα, στις οποίες ενσωματώνονται και χαρακτηριστικά αστικής αρχιτεκτονικής, με επιρροές από τον νεοκλασικισμό και εκλεκτικισμό.

Τα υπό μελέτη κτήρια του θέματος συγκαταλέγονται στα αξιόλογα παραδοσιακά κτήρια της περιοχής και σύμφωνα με το αρχείο προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς είναι προτεινόμενα προς διατήρηση, με αριθμό καρτέλας 15 και διεύθυνση Θεοδώρου Πουλίδου 36. Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην καρτέλα, πρόκειται για κτήρια μικτής κατασκευής (πέτρα και τσατμά), με παραδοσιακά τυπολογικά χαρακτηριστικά, που χρονολογούνται περίπου στο 1830 και είχαν χρήση κατοικίας. Σήμερα λόγω της φθοράς και της εγκατάλειψής τους δεν κατοικούνται. Βρίσκονται πάνω στο βασικό οδικό άξονα της οδού Θεοδώρου Πουλίδου, ο οποίος καταλήγει στην ιστορική πλατεία με τον ορειχάλκινο ανδριάντα του έφιππου Μωχάμετ Άλι, ανάμεσα στο κονάκι του και την εκκλησία της Παναγίας.

Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας, ο χαρακτηρισμός των κελυφών (μορφή και ογκομετρικό περίγραμμα, συμπεριλαμβανομένου και της στέγης αυτών) της εν λόγω κτηριακής ενότητας (3 κτήρια) ως διατηρητέων, μπορεί να συμβάλλει στην προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα της χερσονήσου της Παναγίας Καβάλας και στην ανάδειξη του πλούσιου αρχιτεκτονικού αποθέματος των αξιόλογων κτηρίων που βρίσκονται σε αυτήν.

2. Κατασκευαστική δομή και Αρχιτεκτονική ανάλυση (τυπολογική και μορφολογική):

Πρόκειται για κτήρια από πέτρα και τσατμά με επικάλυψη κεραμοσκεπής. Οριοθετούνται με ισχυρούς τοίχους μεγάλου πάχους από λιθοδομή στις κατώτερες στάθμες και ελαφρότερες κατασκευές στις ανώτερες στάθμες, με τους προεξέχοντες όγκους (σαχνισιά) στην τελευταία στάθμη των ορόφων. Όλες οι επιφάνειές τους είναι επιχρισμένες.

Λόγω της έντονης υψομετρικής διαφοράς, εμφανίζονται πολύ ψηλότερα από την πίσω πλευρά τους, ενώ η στάθμη του τελευταίου ορόφου τους βρίσκεται σχεδόν στη στάθμη του δρόμου επί της οδού Θ. Πουλίδου.

Ενδιαφέροντα μορφολογικά χαρακτηριστικά του ογκομετρικού περιγράμματος της εν λόγω κτηριακής ενότητας αποτελούν οι χαρακτηριστικές αρχιτεκτονικές προεξοχές «σαχνισιά», που αναπτύσσονται στις ανώτερες στάθμες των ορόφων τους, που συγκαταλέγονται στα ιδιαίτερα μορφολογικά στοιχεία του αστικού τοπίου της περιοχής της «Παναγίας» του Δήμου Καβάλας. Στα υπό μελέτη κτήρια οι αρχιτεκτονικές προεξοχές (σαχνισιά) διαμορφώνονται ως εξής :

Όσον αφορά στο ενιαίο σύνολο των δύο κτηρίων επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (αριστερά τμήματος), το «σαχνισί» διαμορφώνεται μόνο στην ανατολική όψη του επί της οδού Θ. Πουλίδου και είναι υποστηριζόμενο σε ξύλινες αντηρίδες.

Όσον αφορά στο κτήριο επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (δεξιά τμήματος) οι αρχιτεκτονικές προεξοχές του (σαχνισιά), διαμορφώνονται κυρίως στην ανατολική, βορειοανατολική και βόρεια όψη του, δημιουργώντας μία ενδιαφέρουσα ογκοπλασία. Ειδικότερα στην ανατολική όψη του επί της οδού Θ. Πουλίδου και συγκεκριμένα στην ανώτερη στάθμη του κτηρίου, το «σαχνισί» τοποθετείται δεξιά της κεντρικής μονόφυλλης ξύλινης θύρας εισόδου και συνεχίζει και στη βόρεια (πλαϊνή) πλευρά του. Επιπλέον στη βόρεια (πλαϊνή) πλευρά διαμορφώνεται και δεύτερο «σαχνισί» το οποίο αναπτύσσεται σε δύο στάθμες, φέρει ανοίγματα περιμετρικά του (στη μεγαλύτερη κύρια όψη αυτού αλλά και στις μικρότερες πλαϊνές επιφάνειές του) και είναι υποστηριζόμενο σε ξύλινες αντηρίδες.

Χαρακτηριστικά στοιχεία των «σαχνισιών» αποτελούν: ο τονισμός των ξύλινων οριζόντιων ακμών στο κάτω μέρος τους, όπως και ο τονισμός των ακμών τους με ξύλινα κατακόρυφα στοιχεία που μιμούνται κιονίσκους.

Όσον αφορά στις στέγες της κτηριακής ενότητας του θέματος, πρόκειται για τις αρχικές στέγες, με ξύλινο σκελετό και επικεράμωση με παλιά κεραμίδια βυζαντινού τύπου. Χαρακτηριστικό στοιχείο τους αποτελεί η προεξοχή αυτών (αστρέχα), η οποία επεκτείνεται για να συμπεριλάβει τα «σαχνισιά». Σύμφωνα με την υπ. αρ. 14/21 έκθεση επικινδύνου που αφορά στο ενιαίο σύνολο δύο κτηρίων επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (αριστερά τμήματος): «... η στέγη στο κτίριο που έχει πρόσοψη στη Θ. Πουλίδου (ΚΑΕΚ 210255853068) έχει καταρρεύσει εξ' ολοκλήρου και τμήμα αυτής έχει καταρρεύσει και στο κτίριο που βρίσκεται όπισθεν αυτού (ΚΑΕΚ 21055853069)». Οι καταρρεύσεις της ενιαίας στέγης του προαναφερόμενου συνόλου των δύο κτηρίων ενδέχεται να έχουν προκαλέσει και τις φθορές-παραμορφώσεις και την πτώση κεραμιδιών που έχουν εντοπιστεί και στο κτήριο επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (δεξιά τμήματος) στο κτήριο επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (δεξιά τμήματος) και περιγράφονται σχετικά στην υπ. αρ. 11/23 έκθεση επικινδύνου.

Γενικά, οι κύριες όψεις των κτηρίων, ανατολικά επί της οδού Θ. Πουλίδου, παρουσιάζουν μία τυπική συμμετρική διάταξη των ανοιγμάτων ως προς τον κατακόρυφο άξονα συμμετρίας, ο οποίος, στην ανατολική όψη του τονίζεται επιπλέον από την κεντρική ξύλινη θύρα εισόδου, η οποία αποτελεί την κύρια πρόσβαση του δεξιά τμήματος του κτηρίου. Οι υπόλοιπες όψεις (βόρεια και δυτική), δεν παρουσιάζουν συμμετρία ως προς τη διάταξη των ανοιγμάτων, καθώς είναι αποτέλεσμα της οργάνωσης των εσωτερικών χώρων τους.

Τα εξωτερικά κουφώματα των παραθύρων των κτηρίων είναι διαφόρων διαστάσεων και μορφής, ανασυρόμενα ή ανοιγόμενα, άλλοτε στενόμακρα και άλλοτε πιο τετραγωνισμένα, ξύλινα, φέρουν ξύλινα καΐτια και ορισμένα από αυτά φέρουν σιδηρές ράβδους ασφαλείας ενσωματωμένες στην κάσα του κουφώματος. Στο κτήριο επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (δεξιά τμήματος) διατηρούνται τα ξύλινα με περσίδες παντζούρια, τα οποία εκτιμώνται πως τοποθετήθηκαν σε μεταγενέστερο χρόνο.

Όσον αφορά στις εξώθυρες των κτηρίων για την πρόσβαση στο εσωτερικό τους, αυτές διαμορφώνονται ως εξής :

Στο ενιαίο σύνολο των δύο κτηρίων επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (αριστερά τμήματος), η πρόσβαση γίνεται από θύρα που βρίσκεται κάτω από το «σαχνισί» και σε στάθμη χαμηλότερη από το δρόμο της οδού Θ. Πουλίδου. Λόγω της κακής κατάστασης και των φθορών του εν λόγω κτίσματος διακρίνεται άνοιγμα θύρας, χωρίς ωστόσο να σώζεται η μορφή της.

Όσον αφορά στο κτήριο επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (δεξιά τμήματος) η πρόσβαση στην ανώτερη στάθμη του πραγματοποιείται από την πλευρά της οδού Θ. Πουλίδου, μέσω μίας μονόφυλλης ξύλινης εξώθυρας, η οποία φέρει ενσωματωμένο σταθερό φεγγίτη στο ανώφλι της. Η συγκεκριμένη εξώθυρα εκτιμάται πως τοποθετήθηκε σε μεταγενέστερο χρόνο και δε φέρει αξιόλογα μορφολογικά στοιχεία. Όσον αφορά στις υπόλοιπες στάθμες του (χαμηλότερη και ενδιάμεση), οι οποίες λειτουργικά είναι ανεξάρτητες από το τμήμα της ανώτερης στάθμης του, χωρίς να υπάρχει εσωτερικά επικοινωνία με αυτό, η πρόσβαση τους πραγματοποιείται από δίφυλλη ξύλινη εξώθυρα που διαμορφώνεται στην βόρεια (πλαϊνή) όψη του κτηρίου.

Τα παραδοσιακά τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά των υπό μελέτη κτηρίων του θέματος διακρίνονται επιπλέον από τον τρόπο κατασκευής τους. Τα υλικά που χρησιμοποιούνται είναι κυρίως η πέτρα, το ξύλο, κεραμίδια και επιχρίσματα.

3. Από τη φωτογραφική τεκμηρίωση διαπιστώνεται η φθορά που έχουν υποστεί τα κτήρια του θέματος, ενώ εντονότερο διαπιστώνεται να είναι το πρόβλημα στο σύνολο των δύο κτηρίων επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (αριστερά τμήματος), όπου έχουν καταρρεύσει, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, μεγάλα τμήματα της στέγης τους. Σύμφωνα με όσα αναφέρονται τόσο στη με αρ. πρωτ. 11/2023 έκθεση επικινδύνου που αφορά στο κτήριο επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (δεξιά τμήματος), όσο και στην με αρ.14/2021 έκθεση επικινδύνου που αφορά στο ενιαίο σύνολο των δύο κτηρίων επί της οδού Θ. Πουλίδου 36 (αριστερά τμήματος), τα εν λόγω ακίνητα κρίθηκαν ως επικίνδυνα από δομικής άποψης και για την άρση του κινδύνου τους πρέπει να γίνουν εργασίες επισκευών και αποκαταστάσεων. Η Υπηρεσία μας έχει εκφράσει την άποψή της, με το με αριθμ. πρωτ. 5217/ 6-12-2023 έγγραφό της, για την εφαρμογή των όσων αναφέρονται στις προαναφερόμενες εκθέσεις επικινδύνου, καθώς και

για τη λήψη μέτρων προστασίας και ενημέρωσης περιοίκων και διερχομένων λόγω της επικινδύνου καταστάσεως στην οποία αυτά έχουν περιέλθει.

4. Τα υπό μελέτη κτήρια, διατηρούν πολλά από τα αρχικά μορφολογικά και τυπολογικά τους χαρακτηριστικά και αποτελούν ένα αξιόλογο σύνολο της συνοικίας «Παναγίας» Καβάλας, στο οποίο ενσωματώνονται χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

Κατόπιν των παραπάνω, για τη διατήρηση της ιστορίας της αρχιτεκτονικής, περιβαλλοντικής, πολεοδομικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της πόλης της Καβάλας, προτείνεται ο χαρακτηρισμός 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 στην Καβάλα.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ

1. Ύστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 περί Ν.Ο.Κ. (ΦΕΚ 79Α') «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία θα προβλέπονται τα εξής:

Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα κελύφη (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, όπως φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα (που συνοδεύει την παρούσα αιτιολογική έκθεση), για τους παρακάτω κυρίως λόγους:

α) πρόκειται για αξιόλογα κτίσματα εντός της συνοικίας «Παναγίας» Καβάλας, στα οποία ενσωματώνονται χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, (κεφ. Β της παρούσης),
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 «Παναγίας» Καβάλας, στην περιοχή της οποίας 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, κτλ). 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/ση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης).

3. 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 δυνατότητα ανακατασκευής τμημάτων ή του συνόλου των υπό διατήρηση κελυφών των κτηρίων του θέματος, εφόσον αυτά κριθούν ως επικινδύνως ετοιμόρροπα, με τις ισχύουσες διατάξεις και εφόσον δεν είναι εφικτή η επισκευή τους με ηπιότερα μέσα. Στις παραπάνω περιπτώσεις, η ανακατασκευή θα γίνει στην αρχική τους μορφή και με χρήση υλικών συμβατών με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των κατασκευών [π.χ. ξύλινη κεραμοσκεπή και ξύλινη προεξοχή (αστρέχα), ξύλινα κουφώματα, κ.λπ.],

γ) πέραν της λιθοδομής στις κατώτερες στάθμες των εν λόγω κτηρίων, για τις οποίες απαιτείται η συντήρησή τους, η ανακατασκευή των λοιπών στοιχείων των κελυφών (υπερκείμενες των λιθοδομών τοιχοποιίες) μπορεί να γίνει και με σύγχρονα υλικά. Απαραίτητη προϋπόθεση για την ανακατασκευή των στοιχείων των εδαφίων (β) και (γ) αποτελεί η σύνταξη μελέτης αποτύπωσης, φωτογραφικής τεκμηρίωσης και κάθε άλλης δυνατής

καταγραφής της υφισταμένης κατάστασής τους, που υποχρεωτικά προηγούνται από την υλοποίηση μέτρων που επιβάλλονται από σχετική έκθεση επικινδυνότητας για την μερική ή ολική κατεδάφιση κτηρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για τη μελέτη ανακατασκευής απαιτείται έγκριση από το Υπουργείο Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,

δ) 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 όψεων τους,

ε) αλλαγή χρήσης, η οποία επιτρέπεται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και τα Ειδικότερα Διατάγματα Χρήσεων Γης της περιοχής, με κριτήριο όμως αυτή, να προσαρμόζεται στις αξίες των προς διατήρηση στοιχείων (κελύφη) και όχι το αντίθετο.

4. Επιβάλλονται:

α) η συντήρηση όλων των λίθινων τοιχοποιιών με χρήση συμβατών υλικών και αποκατάσταση των φθαρμένων ξυλοδεσιών με νέες ξύλινες. Ήπιες επεμβάσεις ενίσχυσης, ώστε να αποκατασταθούν φθορές (ρωγμές τοιχοποιίας, απώλεια υλικού, κ.τ.λ.), να συμπληρωθούν τα κενά και να συνδεθούν οι διακοπές στις λιθοδομές του, ώστε να εξασφαλίζεται η συνοχή, η συνεκτικότητα και η αντοχή,

β) η συντήρηση ή επισκευή όλων των αξιόλογων στοιχείων των κελυφών των κτηρίων (στέγες, αρχιτεκτονικές προεξοχές, εξωτερικά κουφώματα, κ.τ.λ.). Σε περίπτωση που κριθεί απαραίτητη η αποκατάστασή τους, να επανασχεδιαστούν με την ίδια μορφή και υλικό με τα υφιστάμενα.

5. Απαγορεύονται:

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

β) η στερέωση συσκευών μηχανολογικού εξοπλισμού (π.χ. μηχανισμών θέρμανσης – ψύξης, κ.τ.λ.), στις στέγες και στις κύριες όψεις των κτηρίων, καθώς και

γ) 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 χαρακτηριζόμενα κελύφη, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στην προτεινόμενη για διατήρηση κτηριακή ενότητα του θέματος και στον περιβάλλοντα χώρο αυτής, 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.

Με Ε.Υ.

Ο Αν. Προϊστάμενος Διεύθυνσης

Εσωτερική διανομή

1. Γραφείο Γενικού Διευθυντή
2. Χρονολογικό αρχείο αρμοδίου τμήματος
3. Αρμόδια υπάλληλο

Δημοσθένης Ταχταλίδης

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