



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
& ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ  
(π. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ)  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ  
& ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ  
Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο  
Ταχ. Κώδικας: 541 23  
Πληροφορίες: Σωσάννα Κάρλα  
Τηλ.: 2310 379339, 2313 501339

Θεσσαλονίκη, 17- 07 -2015

### ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

**ΘΕΜΑ:** Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κελύφους του κτιρίου, που βρίσκεται επί της οδού Εγνατίας 36 (όπως φαίνεται και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα), στην Ελευθερούπολη Καβάλας, φερομένου ως ιδιοκτησίας Χαβιάρρα Κωνσταντίνου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

#### Σχετικά:

1. Το με αριθμ. πρωτ. οικ. 1020/13.02.2014 (Υ.Ε.Δ.Α/ π. Υ.ΜΑ.Θ 829/09.03.2015) έγγραφο του Δήμου Καβάλας, Διεύθυνση Δόμησης & Πολ. Σχεδιασμού/ Τμήμα Ελέγχου Κατασκευών και Έκδοσης Αδειών Δόμησης με το οποίο διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας φάκελος κατεδάφισης για το κτίριο του θέματος και η υπ' αριθμ. 236/7.08.2013 γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ Π.Ε Καβάλας.
2. Το με αρ. πρωτ. 757/14.05.2015 (Υ.Ε.Δ.Α. 1852/19.05.2015) έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου, με το οποίο διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας η υπ' αριθ. 3/14.05.2015 Έκθεση Επικινδυνότητας.
3. Το υπ' αριθμ. 940/18-06-2015 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου, με το οποίο διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας η Α' Αναθεωρητική της 3/2015 Έκθεσης Επικινδύνου.
4. Το υπ' αριθμ. 997/22-06-2015 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου, με το οποίο διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας η Β' Αναθεωρητική της 3/2015 Έκθεσης Επικινδύνου.
5. Το υπ' αριθμ. 1015/22-06-2015 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, Πολ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου Παγγαίου, με το οποίο ανακαλείται η Β' Αναθεωρητική της 3/2015 Έκθεσης Επικινδύνου.
6. Το υπ' αριθμ. 2501/ 30-06-2015 έγγραφο της υπηρεσίας μας.
7. Το υπ' αριθμ. 1248/26-06-2015 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών έργων Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.

#### Α. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ- ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1. Με το ως άνω (3,4) σχετικά έγγραφα, διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας η Α' και η Β' Αναθεωρητική της 3/2015 Έκθεσης Επικινδύνου (σχετικό 2 που αφορά στο προτεινόμενο για διατήρηση κτίριο επί της οδού Εγνατίας 36, στην Ελευθερούπολη Καβάλας).
2. Οι απόψεις της υπηρεσίας μας επ' αυτών, έχουν εκφραστεί στο (6 σχετικό) έγγραφό της.
3. Το κτίριο του θέματος βρίσκεται επί της οδού Εγνατίας 36, στην Ελευθερούπολη Καβάλας- όπως φαίνεται και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα. Πρόκειται για παλιά κατοικία με παραδοσιακά τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά.
4. Η Διεύθυνση Δόμησης & Πολ. Σχεδιασμού/ Τμήμα Ελέγχου Κατασκευών και Έκδοσης Αδειών Δόμησης του Δήμου Καβάλας, διαβίβασε στην υπηρεσία μας φάκελο κατεδάφισης για

το κτίριο του θέματος. Ο φάκελος είχε διαβιβαστεί στην αρμόδια ΕΠΑΕ, η οποία στην από 07-08-13 συνεδρίασή της ενέκρινε την κατεδάφισή του «...αλλά προτείνει κατά την εξέταση του φακέλου της ανέγερσης στο ίδιο οικόπεδο να τηρηθούν τα εξής : Να διατηρηθεί ο όγκος και στοιχεία της μορφής του κτίσματος που καταδαφίζεται και η στέγη να γίνει από το ίδιο υλικό (σχιστόπλακα)».

5. Το εν λόγω κτίριο είναι προτεινόμενο για διατήρηση από την ΕΠΑ (αρ. καρτέλας 50) και βρίσκεται δίπλα στο προτεινόμενο για διατήρηση κτίριο της οδού Κωνσταντινουπόλεως 1 (αρ. καρτέλας 51, 52) και απέναντι από το προτεινόμενο για διατήρηση κτίριο της οδού Εγνατίας 65 (αρ. καρτέλας 23). Στο άμεσο περιβάλλον βρίσκονται το κτίριο της οδού Μητροπόλεως 2 (αρ. καρτ. 22) και το διατηρητέο κτίριο της οδού Εγνατίας 61 (αρ. καρτ. 352) και δημιουργεί μαζί με αυτά ένα σύνολο αξιολογών ομοειδών κτιρίων, ενταγμένων στον αστικό ιστό της πόλης της Ελευθερούπολης. Ακόμη βρίσκεται επί της οδού Εγνατίας κατά μήκος της οποίας υπάρχουν άλλα σαράντα ένα ( 41) προτεινόμενα για διατήρηση κτίρια. Πρόκειται για διώροφο κτίριο που χρονολογείται στο δεύτερο μισό του 19ου αιώνα ως τις αρχές του 20ου αιώνα, εντάσσεται στην παραδοσιακή μακεδονική αρχιτεκτονική και διατηρεί τα μορφολογικά και τυπολογικά του χαρακτηριστικά με ορισμένες επεμβάσεις που εναρμονίζονται με το αρχικό κτίσμα και δημιουργούν ένα αξιολογικό γενικό σύνολο.

6. Πρόκειται για διώροφο κεραμοσκεπές κτίριο με απλή κάτοψη προσαρμοσμένη στη μορφή της οικοδομικής νησίδας. Στην πλάγια όψη, προς την πλατεία Ελευθερίας, το κτίριο προσαρμόζεται στη μορφή του οικοδομικού τετραγώνου. Στην πλευρά αυτή υπάρχει και μονώροφο πρόσκτισμα, τμήμα του οποίου ανήκει λειτουργικά στο κτίριο, με ενδιαφέρον να παρουσιάζει η διάταξη των όγκων και των μορφών.

7. Τυπολογικά το κτίριο έχει υποστεί αλλαγές λόγω των προσθηκών και τροποποιήσεων. Ο κύριος όγκος του αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα, ισόγειο και όροφο. Η πρόσβαση στο κτίριο, σήμερα πραγματοποιείται από την ανατολική πλευρά, μέσω ενός επιμήκους διώροφου στεγασμένου χώρου, που εξυπηρετεί την κατακόρυφη κυκλοφορία μέσω ενός κλιμακοστασίου.

8. Κατασκευαστικά βασικό στοιχείο του φέροντος οργανισμού του κτιρίου αποτελούν τοιχοποιίες από λιθοδομή και φέροντα κατακόρυφα ξύλινα στοιχεία ενώ υπάρχουν ακόμη τσατμαδότοιχοι πάχους 0.17μ – 0.20μ. Οι τοιχοποιίες είναι επιχρισμένες εσωτερικά και εξωτερικά.

Το δάπεδο του ισογείου είναι σχιστόπλακες επί εδάφους και τμήμα του με γκρο μπετόν ενώ το δάπεδο του ορόφου είναι ξύλινο. Η οροφή του ισογείου είναι άλλοτε εμφανής και άλλοτε έχει επικάλυψη με σανίδες και η οροφή του ορόφου είναι από επιχρισμένο μπαγδατί. Η στέγη είναι ξύλινη με επικάλυψη από σχιστόπλακες.

9. Μεγαλύτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι δύο κύριες όψεις, επί της οδού Εγνατίας και επί της πλατείας Ελευθερίας, οι οποίες φέρουν χαρακτηριστικά της παραδοσιακής λαϊκής αρχιτεκτονικής - όπως η ασυμμετρία στη διάταξη των ανοιγμάτων, τα ορθογώνια ξύλινα ανοιγόμενα παράθυρα του ορόφου και η ξύλινη στέγη με τη χαρακτηριστική προεξοχή.

α. Στην όψη επί της οδού Εγνατίας, χαρακτηριστική είναι η ασυμμετρία και η λειτουργική διάταξη των επιμέρους στοιχείων. Στην πρόσοψη του κτιρίου υπάρχει μεταγενέστερος εξώστης στον όροφο, ενώ η είσοδος στο κτίριο γίνεται από το πρώτο επίπεδο από μεταλλική θύρα. Τα ανοίγματα του καταστήματος του ισογείου (με τυφλά παντζούρια) διατάσσονται συμμετρικά, ο ημιυπαίθριος χώρος στα αριστερά φαίνεται να έχει δεχθεί μεταγενέστερες τροποποιήσεις και τα ανοίγματα του ορόφου ακολουθούν τη λειτουργική διάταξη της κάτοψης.

β. Στην όψη επί της πλατείας Ελευθερίας, το κτίριο προσαρμόζεται στη μορφή του οικοδομικού τετραγώνου. Στην πλευρά αυτή υπάρχει και μονώροφο πρόσκτισμα, τμήμα του οποίου ανήκει λειτουργικά στο κτίριο, με ενδιαφέρον να παρουσιάζει η διάταξη των όγκων και

των μορφών. Τα ανοίγματα του ισογείου ( με τυφλά παντζούρια) και του ορόφου (υψίκορμα δίφυλλα ανοιγόμενα με φεγγίτη) διατάσσονται σύμφωνα με τη λειτουργική διάταξη της κάτοψης.

Τα παράθυρα του ορόφου είναι ξύλινα ανοιγόμενα, υψίκορμα, με ξύλινους παραστάδες, και ποδιές, οι οποίες καλύπτουν όλο το πάχος του τοίχου. Τα παράθυρα του ισογείου φέρουν απλά συμπαγή παντζούρια.

Χαρακτηριστικό του κτιρίου είναι η ασυμμετρία και η λειτουργική διάταξη των επιμέρους στοιχείων. Οι διάφορες προσθήκες και μετατροπές που έχει δεχθεί γενικά δημιουργούν ένα ιδιόμορφο σύνολο. Ιδιαίτερο μορφολογικό στοιχείο της όψης είναι η προεξοχή της στέγης με το κοιλόκυρτο γείσο.

10. Το κτίριο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση και παρουσιάζει φθορές που οφείλονται στην πλημμελή συντήρηση και χρόνια εγκατάλειψη, τη φυσική φθορά και τη γήρανση των υλικών. Τις μεγαλύτερες φθορές παρουσιάζει η στέγη με τμήματα αυτής να έχουν καταρρεύσει, συμπαρασύροντας και τμήματα της οροφής και αφήνοντας το κτίριο εκτεθειμένο στην εισροή όμβριων υδάτων. Ακόμη παρατηρείται αποσάρθρωση και αποκόλληση των επιχρισμάτων, επιμέρους φθορές στα πατώματα και στις οροφές.

11. Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτίσματος (μορφή των ανοιγμάτων, η προεξοχή της στέγης - ξύλινο χαρακτηριστικό γείσο), το εντάσσουν στην ενότητα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής. Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει η μορφή του κτίσματος αποτέλεσμα προσθηκών και τροποποιήσεων, η ασυμμετρία στη διάταξη των όγκων και άλλων αρχιτεκτονικών στοιχείων και η δημιουργική αξιοποίηση των αλλαγών και των προσθηκών, δημιουργώντας κατ' αυτόν τον τρόπο ένα αξιόλογο αρχιτεκτονικό σύνολο .

## **B. ΠΡΟΤΑΣΗ**

Υστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α / 9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία να προβλέπονται τα εξής:

1. Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέο το κέλυφος του κτιρίου, που βρίσκεται επί της οδού Εγνατίας 36, στην Ελευθερούπολη Καβάλας- όπως φαίνεται και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα - φερόμενου ως ιδιοκτησίας Χαβιάρα Κωνσταντίνου και καθορίζουμε ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης αυτού, για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτίριο είναι αξιόλογο με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα (χαρακτηριστικά της παραδοσιακής μακεδονικής αρχιτεκτονικής, ασυμμετρία και λειτουργική διάταξη των επιμέρους στοιχείων, προσθήκες και μετατροπές ώστε τελικά να δημιουργείται ένα ιδιόμορφο σύνολο) .

β) Αποτελεί κατοικία με παραδοσιακά τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά που συνδέεται με την ιστορική φάση της Ελευθερούπολης του τέλους του 19<sup>ου</sup> αιώνα και των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα.

γ) Τα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτίσματος το εντάσσουν στην ενότητα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής και στα λαϊκά κτίσματα ( κατασκευαστική δομή, προεξοχή της στέγης με το κοιλόκυρτο γείσο, μορφολογία ανοιγμάτων κ.ά).

δ) Βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της Ελευθερούπολης Καβάλας επί της οδού Εγνατίας (κατά μήκος της οποίας υπάρχει μεγάλος αριθμός προτεινόμενων για διατήρηση αξιόλογων κτιρίων), και μαζί με αυτά δημιουργεί ένα ενδιαφέρον σύνολο κτιρίων και συμβάλλει στη διατήρηση και ανάδειξη της κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

2. Δεν χαρακτηρίζονται ως διατηρητέες οι πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση νεώτερες επεμβάσεις ή στοιχεία που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο. Ο καθορισμός των στοιχείων που δεν παρουσιάζουν ενδιαφέρον, είναι ξένα ή αλλοιώνουν το κτίριο και είναι δυνατό ή επιβάλλεται να αφαιρεθούν, πραγματοποιείται από τη Δ/ση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης. ( π. ΥΜΑΘ) μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

3. Στο χαρακτηριζόμενο διατηρητέο κέλυφος απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων του και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή του.

4. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις του διατηρητέου κελύφους, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών στην ελληνική γλώσσα που υποδηλώνουν τη χρήση τους.

5. Για την τοποθέτηση επιγραφών στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

6. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό του χαρακτηριζόμενου ως διατηρητέου κελύφους, απαιτείται ο έλεγχος των σχετικών μελετών από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης. ( π. ΥΜΑΘ). Διευκρινίζεται ότι, με απόφαση της Υφυπουργού Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης μπορούν να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις σε διατηρητέα κτίρια για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης. ( π. ΥΜΑΘ) (εγκύκλιοι).

7. Ο Δήμος Παγγαίου προς τον οποίο αποστέλλεται η παρούσα έκθεση παρακαλείται να ακολουθήσει τις διαδικασίες που περιγράφονται στην παρ. 3, του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α / 9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

8. Κατά της παρούσας αιτιολογικής έκθεσης οι ιδιοκτήτες μπορούν να διατυπώσουν τις τυχόν αντιρρήσεις τους μέσα σε ένα μήνα από την παραλαβή της, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3, του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α / 9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

Με Ε.Υ.  
Πρ/νος Δ/σης  
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

Ιωάννης Ιωσηφέλλης



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΒΑΣΙΛΕΙΑ ΜΠΑΡΜΠΙΤΣΑ



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
& ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ**

Το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα κλίμακας 1:.....  
 συνοδεύει την από 19.12.2015 αιτιολογική  
 έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών  
 και Διατηρητέων Κτιρίων  
 της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού  
 για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κτιρίου  
 που βρίσκεται στην οδό Ελλάδος

του Δήμου Παχυνία  
 του Νομού Καβάλας  
 και για τον καθορισμό ειδικών όρων προστασίας  
 και περιορισμών δόμησης αυτού.

Θεσσαλονίκη 19.12.2015  
 Ο Προϊστάμενος του Τμήματος

*(Signature)*  
 Ο Υποχρυστός

