



Θεσσαλονίκη, 05 - 05 - 2016

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: Σουζάννα Κάρλα, Καλλιόπη Ηλιάδου

Τηλ.: 2310 379 339, 2310 379 326

Αιτιολογική έκθεση

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων 142 κτιρίων και ενός γεφυριού εντός του «ιστορικού τόπου» της Ελευθερούπολης και της ευρύτερης περιοχής αυτού και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

1. Η υπηρεσία μας, στα πλαίσια εξέτασης των προτεινόμενων για διατήρηση κτιρίων από την ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, 1983) στην περιοχή αρμοδιότητας της (Μακεδονία και Θράκη), προχώρησε στην καταγραφή και στην αξιολόγηση των προτεινόμενων κτιρίων εντός του «ιστορικού τόπου» της Ελευθερούπολης και της ευρύτερης περιοχής αυτού.

2. Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στο αρχείο της υπηρεσίας μας, στην Ελευθερούπολη έχουν καταγραφεί 256 προτεινόμενα για διατήρηση από την ΕΠΑ κτίρια, εκ των οποίων τα 237 βρίσκονται στο τμήμα της πόλης που είναι χαρακτηρισμένο από το ΥΠΠΟ ως «ιστορικός τόπος». Τα κτίρια αυτά σύμφωνα με τη μελέτη της ΕΠΑ κατατάσσονται σε 6 κατηγορίες : χαρακτηρισμός κτιρίου (Α), κελύφους (Β), όψεων (Γ), συνοδείας (Δ), και τέλος κατηγορία (Ε) και (ΣΤ), με την παρατήρηση ότι εντάσσονται σε αξιόλογο παραδοσιακό σύνολο. Η σημερινή κατάσταση (2016) είναι οπωσδήποτε διαφορετική από αυτή που καταγράφεται στη μελέτη της ΕΠΑ (1986). Ορισμένα κτίρια βρίσκονται σε κακή ή ερειπιώδη κατάσταση ή έχουν κατεδαφιστεί, υπάρχει όμως και σημαντικός αριθμός αξιόλογων παραδοσιακών κτιρίων σε καλή κατάσταση κατά μήκος των οδών Εγνατίας, Βενιζέλου καθώς και στους παρακείμενους δρόμους.

3. Στην Ελευθερούπολη υπάρχουν τρία (3) χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού κτίρια και δεκατέσσερα (14) κτίρια χαρακτηρισμένα από το πρώην ΥΜΑΘ. Τμήμα της πόλης της Ελευθερούπολης έχει χαρακτηριστεί ιστορικός τόπος με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3364/72665/6-12-1982(ΦΕΚ 128Β/23-03-1983) και έχει γίνει αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου του ιστορικού τόπου με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/44350/1233/19-06-2006 (ΦΕΚ 655Δ/03-08-2006).

4. Ενδεικτικά, αναφέρονται διατηρητέα κτίρια που βρίσκονται στον ιστορικό τόπο της Ελευθερούπολης που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα ή έργα τέχνης από το πρώην Υπουργείο Μακεδονίας- Θράκης ή το Υπουργείο Πολιτισμού αντίστοιχα, όπως:

- το κτίριο επί της οδού Ιουστινιανού 3, (αρ. καρτέλας 247) που είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 918Δ/1994),
- το κτίριο επί της οδού Βενιζέλου 37, (αρ. καρτέλας 191) που είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 635Δ/1996),
- τα κτίρια επί των οδών Αμερικανών 16,18, Λ. Δημοκρατίας, Εγνατίας 61 και Υψηλάντου, Εγνατίας 14, Φιλελλήνων 14-Μ. Αλεξάνδρου - Λ. Δημοκρατίας (αρ. καρτέλας 92,91,77,352,269,227 αντίστοιχα) που είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα από το ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 571Δ/1997),
- τα κτίρια του Α' και του Β' Δημοτικού Σχολείου (αρ. καρτέλας 20,368 αντίστοιχα) επί των οδών Μητροπόλεως, Αγίου Νικολάου και Εμ. Παππά αντίστοιχα που είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα από το ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 368ΑΑΠ/2013, ΦΕΚ 361ΑΑΠ/2013),
- το κτίριο επί της οδού Ελευθερών 9, (αρ. καρτέλας 333) που είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 81Δ/1999),
- το κτίριο επί της οδού Νίκης 8, (αρ. καρτέλας 119) που είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 605Δ/2002),
- το κτίριο επί της οδού Παπαχρηστίδη 104 (αρ. καρτέλας 1), που είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 82ΑΑΠ/2012),
- το κτίριο επί της οδού Παπαχρηστίδη 135 (αρ. καρτέλας 167), που είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 642Δ/2001),
- τα κτίρια επί των οδών Εγνατίας 68 (αρ. καρτέλας 34), Κωνσταντινουπόλεως 3(αρ. καρτέλας 53), Υψηλάντου 11 (αρ. καρτέλας 357), που είναι χαρακτηρισμένα ως έργα τέχνης από το ΥΠΠΟ (ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/34867/2136/1987, ΦΕΚ 576Β/1987).

5. Τα περισσότερα προτεινόμενα για διατήρηση από την ΕΠΑ κτίρια (237 στον αριθμό) βρίσκονται εντός του χαρακτηρισμένου ιστορικού τόπου της Ελευθερούπολης που ορίζεται νοτιοανατολικά από τις παρυφές του όρους Συμβόλου, βορειοδυτικά από τη Λ. Παπαχρηστίδη από τη συμβολή της με την οδό Ιουστινιανού ως τη συμβολή της με την οδό Βενιζέλου και στη συνέχεια από τις οδούς Νίκης, Εγνατίας και Συμβόλου (βλ. ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3364/72665/6-12-1982(ΦΕΚ 128Β/23-03-1983).

Τα κτίρια εκτός ιστορικού τόπου (19 στον αριθμό) βρίσκονται επάνω σε άξονες που ξεκινούν από τη Λ. Παπαχρηστίδη (βλ. Αγιάσματος, Εθνικής Αντιστάσεως) ή γύρω από αυτούς (βλ. πλατεία Παπανικολή, Ι. Δραγούμη, Παρμενίωνος) καθώς και στην περιοχή του Νέου Αστικού Προσφυγικού Συνοικισμού κοντά στην εκκλησία του Αγίου Νικολάου.

6. Η υπηρεσία μας με βάση τις καρτέλες της ΕΠΑ προχώρησε σε μία εκ νέου καταγραφή των προτεινόμενων κτιρίων (256 στον αριθμό) προκειμένου να διαπιστωθεί η κατάσταση στην οποία βρίσκονται σήμερα. Από αυτά τριάντα εννέα (39) έχουν κατεδαφιστεί, είκοσι εννέα (29) είναι σε κακή κατάσταση και δέκα οκτώ (18) σε ερειπιώδη κατάσταση. Στα πλαίσια της καταγραφής εντοπίστηκαν και ορισμένα άλλα αξιόλογα κτίρια τα οποία δεν είχαν προταθεί για διατήρηση από την ΕΠΑ, εννέα (9) εντός του ιστορικού τόπου και τέσσερα (4) εκτός αυτού.

Β. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Τα κτίρια του θέματος είναι κτίσματα του τέλους του 19ου και των αρχών του 20ου αιώνα εποχής κατά την οποία η Ελευθερούπολη ακολουθώντας την τύχη της ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, βρίσκεται σε τουρκική κατοχή, απελευθερώνεται στις 17/10/1912, ανακαταλαμβάνεται από τους βουλγάρους κατά τους βαλκανικούς πολέμους και

απελευθερώνεται οριστικά, το χειμώνα 1912-1913. Το 1922 με τη συνθήκη της Λωζάνης και την ανταλλαγή πληθυσμών Ελλάδας – Τουρκίας, μεγάλος αριθμός προσφύγων εγκαταστάθηκε στην περιοχή και κυρίως σε σπίτια που κατοικούσαν Τούρκοι. Η εγκατάσταση των προσφύγων είχε σαν αποτέλεσμα τη διαφοροποίηση της εικόνας του παραδοσιακού οικισμού.

Η Ελευθερούπολη ήταν πρωτεύουσα της επαρχίας του Παγγαίου και είχε 3200 κατοίκους, Έλληνες, Τούρκους και Αθίγγανους. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, στην Ελευθερούπολη, όπως και «...στους άλλους οικισμούς του νότιου Παγγαίου, κάθε σπίτι μαζί με τα προσκτίσματά του και τον ψηλό μαντρότοιχο που το περιβάλλει, αποτελεί κλειστή μονάδα... Οι δρόμοι είναι μεταβλητού πλάτους, συνήθως χωρίς οδόστρωμα και πλακοστρώσεις και ορίζονται από κτίσματα και μαντρότοιχους. Οι βασικοί δρόμοι καταλήγουν σε ευρύχωρα ανοίγματα μεταξύ των οικοδομών και των περιτοιχίσεων, που αποτελούν τις πλατείες, χωρίς ιδιαίτερα στοιχεία διακόσμησης και εξωραϊσμού.»¹

«Από πολεοδομική και αρχιτεκτονική άποψη υπάρχουν πολλά κοινά σημεία, στις τουρκικές και ελληνικές εγκαταστάσεις: κεντροβαρική οργάνωση, φρουριακή αρχιτεκτονική, δρόμοι ελικοειδείς. Τα υλικά και η αρχιτεκτονική αυτών των οικοδομών είναι τα ίδια: χαγιάτια, σαχνισιά, χρήση πέτρας για τα βασικά φέροντα στοιχεία της οικοδομής, τσατμάς για τις ελαφρύτερες κατασκευές και τα διαχωριστικά. Οι διαφορές προκύπτουν από τη διαφορετική κοινωνική οργάνωση: Σε οικισμούς που δεν εγκαταστάθηκαν Τούρκοι υπάρχει γραμμική χωροθέτηση των κτισμάτων κατά μήκος των οδικών αξόνων, ανεξάρτητα από τον προσανατολισμό και συνήθως κάθετα προς την κλίση του εδάφους. Στην περίπτωση αυτή τα βοηθητικά κτίσματα των σπιτιών και η αυλή βρίσκονται στο πίσω μέρος του σπιτιού.

Στις άλλες, τις οικοδομές των τούρκων τα κύτταρα των σπιτιών είναι οργανωμένα γύρω από μία εσωτερική αυλή, με ελάχιστα ή καθόλου ανοίγματα προς τον δρόμο. Ο χαρακτήρας αυτών των κατοικιών με τους πανύψηλους μαντρότοιχους είναι φανερά οχυρωματικός, ...»².

Σε ότι αφορά την κατασκευή και τα υλικά των κτισμάτων αυτών αναφέρεται ότι: « βασικό υλικό ήταν η πέτρα... Πέτρινος κατασκευάζονταν ο φέρων σκελετός του κτιρίου, συνήθως σε σχήμα Π ή ορθογώνιο... Πέτρινος κατασκευάζονταν και ο ψηλός μαντρότοιχος της αυλής, όπως και τα βοηθητικά κτίσματα που ανήκαν στην κατοικία, ...

Οι εξωτερικοί τοίχοι που ήταν από πέτρα στρώνονταν κατά διαστήματα με ζευγάρια ξυλοδεσιές... Η τοιχοποιία έμεινε ανεπίχριστη ή υπήρχε μία κορνίζα από επίχρισμα γύρω από τα παράθυρα, βαμμένα συνήθως σε χρώμα ώχρας, λουλακί ή κόκκινο.

...Το πάχος των φερόντων πέτρινων τοίχων των σπιτιών ήταν το ίδιο και στους δύο ορόφους (40-50εκ). Το ίδιο πάχος είχαν και οι μαντρότοιχοι, οι οποίοι περιέβαλαν όλα τα σπίτια των αγροτικών περιοχών, είτε βρίσκονταν στις συνοικίες (μαχαλάδες), είτε στο κέντρο του χωριού...»³.

«Απαραίτητο για το κτίσιμο των σπιτιών ήταν και το ξύλο... ξύλινα ήταν τα κουφώματα, τα δάπεδα, οι οροφές, οι εξώστες, η στέγη.

Οι εσωτερικοί τοίχοι και πολλές φορές τμήματα των εξωτερικών τοίχων των άνω κυρίως ορόφων, κατασκευάζονταν από ξύλινο σκελετό... Τα εσωτερικά διαχωριστικά του χώρου συχνά κατασκευάζονται από καλάμια επιχρισμένα ή μπαγδατόπηχεις και πέτσωμα από

¹ Γιάννα Μήτσου, «Παγγαίο», Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική, εκδ. Μέλισσα, Αθήνα, 1991, σελ. 118

² Γιάννα Μήτσου, «Παραδοσιακή αρχιτεκτονική», Παγγαίο, 7 Ημέρες, Καθημερινή, 7 Μαΐου 2000, σελ. 19.

³ Γιάννα Μήτσου, «Παραδοσιακή αρχιτεκτονική», Παγγαίο, 7 Ημέρες, Καθημερινή, 7 Μαΐου 2000, σελ. 19, σελ. 21.

Γιάννα Μήτσου, «Παγγαίο», Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική, εκδ. Μέλισσα, Αθήνα, 1991, σελ. 122-123.

σανίδες καρφωμένες μεταξύ τους. Τα επιχρίσματα γίνονται από ασβέστη και άμμο και για ενίσχυση στο πρώτο χέρι πολλές φορές προσθέτουν τρίχες από γίδες και πρόβατα.

...Τα ελληνικά σπίτια βάφονταν συνήθως άσπρα με τα κουφώματα στο φυσικό σκούρο χρώμα του ξύλου. Λιγότερο χρησιμοποιείτο η ώχρα.

Οι Τούρκοι άφηναν συνήθως τους πέτρινους τοίχους ανεπίχριστους και άβαφους και έβαφαν μόνο εκείνους που έβλεπαν στο χαγιάτι, στον όροφο των δωματίων στον ημιυπαίθριο χώρο του ισογείου. Ως χρώμα προτιμούσαν το λουλακί και κατά δεύτερο λόγο την ώχρα σε απόχρωση πιο έντονη απ' ότι οι Έλληνες κάτοικοι...»⁴.

« Η στέγη του σπιτιού, τετράριχτη, με μικρές κλίσεις, με βυζαντινά κεραμίδια ή με σχιστόπλακες από τα σχιστολιθικά πετρώματα του Παγγαίου, σε γκρι απόχρωση, υλικό που αφθονεί στην περιοχή. Η άκρη της στέγης πατά σε ξύλινα δοκάρια που συνήθως προεξέχουν από το περίγραμμα της οικοδομής. Στις απλές αγροτικές κατασκευές τα ξύλινα αυτά δοκάρια είναι εμφανή, σε άλλες όμως αρχοντικές επενδύονται με ξύλινες κορνίζες που μερικές φορές έχουν και διάκοσμο, σκαλιστό ή ζωγραφιστό...»⁵.

Τυπολογικά οι κατοικίες διακρίνονται σε τέσσερις κατηγορίες:

- το ανοικτό αγροτικό σπίτι.
- το κλειστό αγροτικό σπίτι
- Το αρχοντικό σπίτι. (το ελληνικό αρχοντικό σπίτι , το τουρκικό αρχοντικό)
- Το προσφυγικό σπίτι.

Το 1922, με τη συνθήκη της Λωζάνης και την ανταλλαγή πληθυσμών Ελλάδας – Τουρκίας, μεγάλος αριθμός προσφύγων εγκαταστάθηκε στην νότια περιοχή του Παγγαίου και κυρίως σε κτίρια που προηγουμένως κατοικούσαν Τούρκοι. « Η εγκατάσταση των νέων προσφυγικών πληθυσμών είχε ως αποτέλεσμα την αλλοίωση της εικόνας πολλών παραδοσιακών οικισμών, είτε λόγω της οικονομικής ανέχειας είτε λόγω των μορφολογικών και κοινωνικών προτύπων τους που ήταν πλησιέστερα προς ένα αστικό τρόπο ζωής. Επίσης, δημιουργήθηκε μία νέα μορφή προσφυγικών οικισμών, είτε σαν αυτούσια χωριά είτε σαν ξεχωριστοί συνοικισμοί μέσα στο ίδιο χωριό. Οι νέες οικοδομές κτίστηκαν με μοντέρνα υλικά – μπετόν,τσιμεντόλιθοι,σιδερένια κάγκελα και σύμφωνα με τους νέους οικοδομικούς κανονισμούς...»⁶.

Αντίστοιχα και στην περίπτωση της Ελευθερούπολης, η εικόνα του αρχικού οικισμού όπως αυτή περιγράφεται παραπάνω, διαφοροποιήθηκε με την εγκατάσταση των προσφύγων και επιπρόσθετα, δημιουργήθηκαν δύο νέοι προσφυγικοί οικισμοί, ο παλιός και ο νέος προσφυγικός συνοικισμός, που κτίστηκαν με στεγαστικά προγράμματα της Πρόνοιας.

Η υφιστάμενη κατάσταση του αρχικού οικισμού διαμορφώθηκε εκτός των ανωτέρω και από την κατασκευή σύγχρονων κτιρίων κατά τις προηγούμενες δεκαετίες και τη σταδιακή απώλεια των παραδοσιακών κτισμάτων (με την κατάρρευση τους ή την αντικατάστασή τους από νέες οικοδομές). Στο νέο προσφυγικό συνοικισμό σώζονται μέχρι και σήμερα διώροφα σπίτια με ενδιαφέροντα νεοκλασικά στοιχεία.

⁴ Γιάννα Μήτσου, «Παραδοσιακή αρχιτεκτονική», Παγγαίο, 7 Ημέρες, Καθημερινή, 7 Μαΐου 2000, σελ.21, σελ. 19-20.

Γιάννα Μήτσου, «Παγγαίο», Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική, εκδ. Μέλισσα, Αθήνα,1991, σελ.127.

⁵ Γιάννα Μήτσου, «Παγγαίο», Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική, εκδ. Μέλισσα, Αθήνα,1991, σελ.127.

⁶ Γιάννα Μήτσου, «Παραδοσιακή αρχιτεκτονική», Παγγαίο, 7 Ημέρες, Καθημερινή, 7 Μαΐου 2000, σελ.19.

Γ. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ – ΑΞΙΟΛΟΓΑ ΚΤΙΡΙΑ)

1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ

1.1 Γενικά

Τα περισσότερα κτίρια από αυτά που καταγράφηκαν από την υπηρεσία μας (246 στον αριθμό εκ των οποίων προτείνεται να χαρακτηριστούν 128) βρίσκονται εντός του «ιστορικού τόπου» της Ελευθερούπολης. Το τμήμα αυτό της πόλης αναπτύσσεται κατά μήκος των οδών Εγνατίας, Λ. Δημοκρατίας, Βενιζέλου και σε οικοδομικές νησίδες που ορίζονται από δρόμους που ανοίγονται μεταξύ των παραπάνω οδών.

Οι οικοδομικές νησίδες είναι τετράπλευρες, διαφόρων σχημάτων και μεγεθών. Γύρω από την οδό Βενιζέλου συναντάμε οικοδομικές νησίδες μικρού μεγέθους με μικρά κατά κανόνα οικόπεδα, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα του ιστορικού τόπου οι οικοδομικές νησίδες είναι μεγαλύτερου μεγέθους.

Η δόμηση είναι πιο πυκνή επί των οδών Βενιζέλου και Εγνατίας, όπου τα περισσότερα από τα παραπάνω κτίρια εφάπτονται στην οικοδομική γραμμή δημιουργώντας μέτωπα. **Γύρω από τους παραπάνω οδικούς άξονες, διακρίνουμε ένα συνεκτικό τμήμα** με χαρακτηριστικά όπως σχετικά υψηλή πυκνότητα δόμησης, κτίρια που με το μέτωπό τους ορίζουν το δρόμο αφήνοντας ορισμένα κενά, παρουσία ειδικών τύπων κτιρίων (όπως καπναποθήκες, καταστήματα), κτλ.

Σε αυτό το συνεκτικό τμήμα διακρίνουμε μία διαφοροποίηση μεταξύ:

α. των οικοδομικών νησίδων γύρω από την οδό Βενιζέλου, όπου η δόμηση είναι πιο πυκνή, τα κτίρια (συνήθως κτίρια καταστημάτων ή κτίρια μικτής χρήσης με καταστήματα στο ισόγειο με ορισμένα από αυτά να έχουν μεγάλο ύψος) διατάσσονται με τις μικρές διαστάσεις τους στο δρόμο, επάνω στην Ο.Γ αφήνοντας ελάχιστα έως καθόλου κενά, η παρουσία του πράσινου είναι αποσπασματική και περιορισμένη

β. και του υπόλοιπου τμήματος (οδός Νίκης, οικοδομικές νησίδες ως την οδό Εγνατίας), όπου συναντάμε πιο χαλαρή δόμηση, περισσότερο πράσινο και διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους, καθώς και μικρότερα ύψη κτιρίων, τα οποία διατάσσονται κατά ποικίλους τρόπους, αξιοποιώντας ισότιμα τη σχέση με το δρόμο και τον υπαίθριο χώρο. Ειδικότερα, στην οδό Νίκης – συνέχεια της Βενιζέλου προς νότια - ο δρόμος ορίζεται με την εναλλαγή κτισμάτων και περιφραγμάτων, μονώροφα και διώροφα κτίρια εναλλάσσονται και η πρόσβαση σε αυτά γίνεται είτε από το δρόμο, είτε συνηθέστερα μέσω του αύλειου χώρου που περιβάλλεται από χαμηλό μαντρότοιχο. Στην Λεωφόρο Δημοκρατίας συναντάμε κτίρια καπναποθηκών που δεσπόζουν με τον όγκο τους αλλά και κατοικίες. Στην οδό Εγνατία συναντούμε κυρίως κατοικίες και μία πιο αστική δομή, με κτίσματα λαϊκά να εναλλάσσονται με νεοκλασικά ή νεότερα, ορίζοντας συνεχή μέτωπα και αφήνοντας ελάχιστα έως καθόλου κενά.

Στο μη συνεκτικό τμήμα του οικισμού, το οποίο ορίζεται από τα όρια του συνεκτικού τμήματος και τις παρυφές του όρους Συμβόλου, παρουσιάζει μία πιο χαλαρή δομή και χαρακτηριστικά όπως έντονο ανάγλυφο, μεσαία πυκνότητα δόμησης, μικρότερα ύψη κτιρίων, μεγαλύτερη παρουσία φυσικών στοιχείων και διαμορφωμένων υπαίθριων χώρων και κτίρια που διατάσσονται άλλοτε με το μέτωπο στο δρόμο και άλλοτε κατά διαφορετικούς τρόπους, αξιοποιώντας τη σχέση με την αυλή και τον ευνοϊκό προσανατολισμό ή συνδυασμούς αυτών.

1.2 Κατάσταση διατήρησης πολεοδομικού ιστού

Ο παραδοσιακός πολεοδομικός ιστός διατηρείται σε ικανοποιητικό βαθμό σε ότι αφορά τις χαράξεις αλλά έχει αρχίσει να αλλοιώνεται σε ότι αφορά τη μορφή των οικοδομικών νησίδων. Αυτό οφείλεται στην αλλαγή του μεγέθους των νέων κτισμάτων (μεγάλης κλίμακας μονολιθικοί όγκοι) και της σχέσης τους με το δρόμο και τον υπαίθριο χώρο (κτίζονται κυρίως με μέτωπο στο δρόμο, αφήνοντας ελεύθερο χώρο προς το εσωτερικό του ΟΤ).

2. ΑΞΙΟΛΟΓΑ ΚΤΙΡΙΑ

2.1 Γενικά

Πρόκειται για κτίρια που χτίστηκαν στα τέλη του 19ου και στις αρχές του 20ου αιώνα. Τα περισσότερα από αυτά αποτελούν χαρακτηριστικά δείγματα της παραδοσιακής μακεδονικής αρχιτεκτονικής και της εποχής κατασκευής τους, μία εποχή κοινωνικών, οικονομικών και πολιτιστικών μεταβολών και επιρροών. Στα κτίρια της κατηγορίας αυτής, η παραδοσιακή μακεδονική αρχιτεκτονική συνυπάρχει και εξελίσσεται με νεώτερες τάσεις, όπως η υιοθέτηση στοιχείων του νεοκλασικισμού και του εκλεκτικισμού. (βλ. κατηγορίες τυπολογίας: λαϊκά, λαϊκός νεοκλασικισμός).

Μεταξύ των αξιόλογων κτιρίων υπάρχουν και λιγοστά κτίρια με νεοκλασικά ή εκλεκτικιστικά στοιχεία (βλ. κατηγορία τυπολογίας: εκλεκτικιστικά ή νεοκλασικά κτίρια). Γενικά, η νεοκλασική αρχιτεκτονική λειτούργησε ως σύμβολο ελληνικότητας, δείγμα εκσυγχρονισμού και εξέλιξης, καθώς και μάρτυρας της αστικοποίησης μίας περιοχής. Η διάδοση της δεν ήταν ομοιόμορφη με αποτέλεσμα να συνυπάρχουν ποικίλλες μορφές και τύποι κτιρίων. Συγκεκριμένα στον οικισμό της Ελευθερούπολης, συναντώνται εξελιγμένα ή απλουστευμένα νεοκλασικά κτίρια, λαϊκά νεοκλασικά καθώς και κτίρια με μεμονωμένα νεοκλασικά στοιχεία αφομοιωμένα από το τοπικό ιδίωμα της περιοχής.

Εκτός των παραπάνω συναντώνται και ειδικοί τύποι αστικών κτιρίων όπως αγορές ή καπναποθήκες, καθώς και κτίρια που στεγάζουν επαγγελματικές χρήσεις (βλ. κατηγορία τυπολογίας: καπναποθήκες, καταστήματα).

Ενδιαφέρον παρουσιάζουν και ορισμένα νεώτερα κτίρια, τα οποία εντάσσονται σε ένα μεταβατικό μορφολογικό στάδιο της πόλης. Πρόκειται για κτίρια που με την κλίμακα ή τη μορφή τους, δημιουργούν σύνολα με άλλα αξιόλογα κτίρια (βλ. κατηγορία τυπολογίας: κτίρια συνοδείας).

Τα περισσότερα κτίρια για τα οποία προτείνεται ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων (128 στον αριθμό), βρίσκονται εντός του χαρακτηρισμένου ιστορικού τόπου της Ελευθερούπολης. Τα κτίρια εκτός ιστορικού τόπου για τα οποία προτείνεται ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων (14 στον αριθμό) βρίσκονται επάνω σε άξονες που ξεκινούν από τη Λ. Παπαχρηστίδη (βλ. Αγιάσματος, Εθνικής Αντιστάσεως) ή γύρω από αυτούς (βλ. πλατεία Παπανικολή, Ι. Δραγούμη, Παρμενίωνος) καθώς και στην περιοχή του Νέου Αστικού Προσφυγικού Συνοικισμού κοντά στην εκκλησία του Αγίου Νικολάου.

2.2 Τυπολογία

A. Καπναποθήκες, καταστήματα.

Τα κτίσματα της κατηγορίας αυτής συναντώνται στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού ή στις οικοδομικές νησίδες γύρω από την οδό Βενιζέλου και είναι συνήθως ορθογωνικής κάτοψης. Η θέση τους στον οικιστικό ιστό ποικίλλει. Είτε εντάσσονται στο μέτωπο του δρόμου, είτε διατάσσονται ελεύθερα στο οικόπεδο, οι καπναποθήκες δεσπόζουν με τον

όγκο τους στον οικιστικό ιστό. Οι πιο επιβλητικές είναι πολυώροφα κτίρια (με 3 ή 4 ορόφους), συναντάμε όμως και χαμηλότερα κτίρια.

Χαρακτηρίζονται από τα επαναλαμβανόμενα ανοίγματα της όψης και συχνά από τη διαμόρφωσή της με εμφανή αργολιθοδομή. Συνήθως διαμορφώνονται πιο επιμελημένες οι γωνίες του κτιρίου (γωνιόλιθοι) και τα πλαίσια των ανοιγμάτων ενώ η υπόλοιπη όψη διαμορφώνεται με εμφανή αργολιθοδομή. Υπάρχουν όμως και παραδείγματα με επιχρισμένες όψεις. Οι περισσότερες από αυτές ανήκουν στο μορφολογικό ιδίωμα του νεοκλασικισμού. Πρόκειται όμως για ένα λιτό ή απλοϊκό νεοκλασικισμό όπου η μορφή χαρακτηρίζεται από συμμετρία, επαναλαμβανόμενα ανοίγματα, εμφανή τοιχοποιία και λιτά μορφολογικά στοιχεία, όπως πλαίσια ανοιγμάτων.

Τα ανοίγματα είναι απλά ή με πλαίσια (επιχρισμένα ή διαμορφωμένα με εμφανές τούβλο). Τα κουφώματα είναι ξύλινα δίφυλλα με φεγγίτες και καΐτια, ενώ ορισμένα από αυτά φέρουν παντζούρια ή μεταλλικές σιδεριές.

Αρκετές από τις καπναποθήκες έχουν ήδη χαρακτηριστεί διατηρητέες από το ΥΜΑΘ, όπως το κτίριο επί της οδού Ιουστινιανού3, (ΦΕΚ 918Δ/1994), τα κτίρια επί των οδών Αμερικανών 16,18, Λ. Δημοκρατίας, (ΦΕΚ 571Δ/1997) και το κτίριο επί της οδού Παπαρησιτίδη 104 (ΦΕΚ 82ΑΑΠ/2012).

Τα καταστήματα διατάσσονται συνήθως με τη μικρή διάσταση τους στο δρόμο και συχνά σχηματίζουν μέτωπα καταστημάτων. Σήμερα παρουσιάζονται πολύ αλλοιωμένα εξαιτίας της αντικατάστασης των κουφωμάτων και της αλλοίωσης των ανοιγμάτων τους.

Μία ιδιαίτερη περίπτωση είναι η στοά Νάτσιου, συγκρότημα ισόγειων καταστημάτων διατεταγμένα σε στοά, από ξύλινο σκελετό και στοιχεία πληρώσεως οπτοπλινθοδομές, τζαμαρία και ξύλινη επένδυση. Σύμφωνα με την καρτέλα της ΕΠΑ πρόκειται για πρώην χάνι το οποίο μετασκευάστηκε σε στοά το 1950.

Β. Λαϊκά

Τα κτίσματα της κατηγορίας αυτής είναι κυρίως κατοικίες, συνήθως διώροφες, με επιχρισμένες όψεις και λιγοστά έως καθόλου ανοίγματα στο ισόγειο.

Πρόκειται κατά κύριο λόγο για ορθογώνια κτίσματα που διατάσσονται με τη μεγάλη τους διάσταση στην αυλή ή τον ευνοϊκό προσανατολισμό. Η είσοδος στην κατοικία γίνεται κυρίως από την αυλή, συναντώνται όμως και περιπτώσεις που η είσοδος γίνεται απ' ευθείας από το δρόμο. Σημαντική είναι η σχέση της κατοικίας με τον αύλειο χώρο και τον ευνοϊκό προσανατολισμό. Ο αύλειος χώρος συναντάται συνήθως στα πλάγια της κατοικίας, στο πίσω μέρος αυτής ή σπανιότερα μπροστά, ανάλογα με τον ευνοϊκό προσανατολισμό και τη θέση του οικοπέδου.

Τα ισόγεια των κτισμάτων είναι κατασκευασμένα από αργολιθοδομή, ενώ οι όροφοι από τσατμά ή μπαγδατί. Οι όψεις είναι επιχρισμένες και τα κτίσματα καλύπτονται με ξύλινη στέγη που φέρει επικάλυψη από σχιστόπλακες.

Τα παλαιότερα κτίσματα έχουν λιγοστά ή καθόλου ανοίγματα στο ισόγειο. Τα ανοίγματα είναι ισομεγέθη, επαναλαμβανόμενα σε ισομετρικές αποστάσεις, αλλά χωρίς πρόθεση συμμετρίας ή ρυθμού. Τα κουφώματα είναι ξύλινα και φέρουν παντζούρια γαλλικού τύπου ή σκούρα. Αξιόλογες είναι οι θύρες εισόδου (δίφυλλες ξύλινες καρφωτές) στην αυλή ή το κτίριο.

Τα διώροφα κτίσματα έχουν επίσης λιγοστά ή καθόλου ανοίγματα στο ισόγειο και περισσότερα στον όροφο. Ελάχιστα από αυτά φέρουν εξώστη στην όψη τους από το δρόμο, ενώ σε ορισμένα ο εξώστης αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη.

Γ. Λαϊκός νεοκλασικισμός

Πρόκειται για κτίσματα, στα οποία κυριαρχεί η κατασκευαστική λογική και η μορφολογία των όψεων των λαϊκών κτισμάτων [όπως αρχιτεκτονικές προεξοχές (σαχνισιά), προεξοχή της στέγης, μορφολογία ανοιγμάτων κ.τ.λ.], που υιοθετούν ορισμένα από τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του νεοκλασικισμού (όπως άξονες συμμετρίας, διάκριση βάσης, κορμού και στέψης, ρυθμικά διατεταγμένα ανοίγματα, ξύλινα αετώματα, πλαίσια στα ανοίγματα, προεξέχον γείσο στη στέγη κ.τ.λ.). Συνήθως τα στοιχεία του νεοκλασικισμού περιορίζονται στην κύρια όψη των κτισμάτων, ενώ στις λοιπές όψεις τους κυριαρχούν τα λαϊκά στοιχεία.

Τα κτίσματα της εν λόγω κατηγορίας είναι μονώροφα ή διώροφα, ορθογωνικά σε κάτοψη, με επιμελημένες όψεις στο δρόμο όπου απαντώνται και τα στοιχεία του νεοκλασικισμού. Είναι συνήθως μεγαλύτερων διαστάσεων από τα λαϊκά και με περισσότερα ανοίγματα. Το κτίριο διατάσσεται με τη μεγάλη διάστασή του στο δρόμο χωρίς να λείπουν οι εξαιρέσεις και η είσοδος σε αυτό γίνεται συνήθως απευθείας από το δρόμο.

Τα ανοίγματα είναι υψίκορμα, ισομεγέθη και διατάσσονται με πρόθεση συμμετρίας ή ρυθμού, ενώ συχνά φέρουν πλαίσια ξύλινα ή λίθινα επιχρισμένα. Τα κουφώματα είναι ξύλινα και σε ορισμένες περιπτώσεις φέρουν καρφωτά ή νεότερα γαλλικά παντζούρια. Αξιόλογες είναι οι θύρες εισόδου (δίφυλλες ξύλινες καρφωτές ή ταμπλαδωτές) στην αυλή ή συνηθέστερα στο κτίριο.

Δ. Εκλεκτικιστικά ή νεοκλασικά κτίρια

Πρόκειται για λιγοστά κτίρια πάνω ή σε γειτνίαση με τους κεντρικούς οδικούς άξονες του οικισμού, στα όρια του ιστορικού τόπου ή στην περιοχή του νέου προσφυγικού συνοικισμού. Τα κτίρια αυτά υιοθετούν χαρακτηριστικά του νεοκλασικισμού, όπως άξονες συμμετρίας, διάκριση σε βάση, κορμό και στέψη, προεξέχον γείσο, παραστάδες, πλαίσια ανοιγμάτων, τονισμός των γωνιών του κτιρίου με ισόδομο σύστημα κτλ. Τα παραπάνω στοιχεία συναντώνται σε απλοποιημένη μορφή, χωρίς περίτεχνα στοιχεία - όπως επίκρανα παραστάδων ή κοσμήματα - και χωρίς εξελιγμένες αναλογίες ή σχέσεις μεταξύ τους. Ορισμένες φορές τα νεοκλασικά χαρακτηριστικά περιορίζονται μόνο στην κύρια όψη.

Τα κτίρια της κατηγορίας αυτής είναι μεσαίων ή μεγάλων διαστάσεων, ορθογωνικής κυρίως κάτοψης. Διατάσσονται με τη μεγάλη τους διάσταση στο δρόμο, ιδιαίτερα όταν υπάρχουν καταστήματα στο ισόγειο. Η είσοδος σε αυτά γίνεται συνήθως από το δρόμο και σε ορισμένες περιπτώσεις, κυρίως στην περίμετρο του οικισμού, γίνεται μέσω της αυλής.

Οι όψεις τους είναι επιχρισμένες και διαμορφώνονται από τη διάταξη των ανοιγμάτων, συμμετρικά ή επαναλαμβανόμενα σε ίσες αποστάσεις. Ορισμένα από αυτά έχουν εξώστες που στηρίζονται σε μαρμάρινα φουρούσια και φέρουν περίτεχνα κιγκλιδώματα. Τα ανοίγματα είναι υψίκορμα και φέρουν πλαίσια - λίθινα επιχρισμένα ή σπανιότερα ξύλινα - και επίστεψη. Τα κουφώματα είναι ξύλινα με γαλλικά παντζούρια.

Ορισμένα κτίσματα έχουν καταστήματα στο ισόγειο το οποίο στις περιπτώσεις αυτές, διαμορφώνεται με επαναλαμβανόμενα ανοίγματα σε ίσες αποστάσεις. Τα κουφώματα των καταστημάτων ήταν ξύλινα με φεγγίτες και καΐτια.

E. Κτίρια συνοδείας

Πρόκειται για αξιόλογα κτίρια του τέλους του 19ου και των αρχών του 20ου αιώνα, τα οποία έχουν δεχθεί μεταγενέστερες επεμβάσεις σε βαθμό που έχει τροποποιηθεί η μορφή τους ή για νεότερα κτίρια τα οποία λόγω της κλίμακας, του όγκου και της μορφής τους σχηματίζουν αξιόλογα σύνολα με κτίρια που ανήκουν στις προηγούμενες κατηγορίες. Πρόκειται για απλούστερα κτίρια που μεμονωμένα πιθανόν να μη θεωρούνται ιδιαίτερης σημασίας, όμως λόγω της θέσης τους στον πολεοδομικό ιστό και της σχέσης τους με τα αξιόλογα και ενδιαφέροντα κτίρια αυτού, συμβάλλουν στην ανάδειξη της εικόνας του οικιστικού τοπίου. Ως εκ τούτου, τα κτίρια αυτά θα πρέπει να διατηρηθούν διότι η απομάκρυνσή τους, θα επιφέρει ασυνέχειες στον οικιστικό ιστό ή διάσπαση των επιμέρους συνεκτικών ενοτήτων των αξιόλογων, υπό διατήρηση, κτιρίων.

2.3 Αλλοιώσεις

Τα αξιόλογα, υπό διατήρηση, κτίρια συχνά παρουσιάζουν αλλοιώσεις από μεταγενέστερες επεμβάσεις. Οι αλλοιώσεις αυτές έχουν άμεση σχέση με τις χρήσεις των κτιρίων και την κατάσταση διατήρησής τους και διαφοροποιούνται ως προς το πλήθος, το μέγεθος και το χαρακτήρα τους. Αφορούν δε στη δομή, στον όγκο, στα μορφολογικά χαρακτηριστικά, ή στη γενικότερη αρχιτεκτονική εικόνα των κτιρίων.

Τα εν λόγω κτίρια κατατάσσονται ως προς το βαθμό αλλοίωσής τους σε αναλλοίωτα, κτίρια με μικρές, αναστρέψιμες αλλοιώσεις, κτίρια με μέτριες αλλοιώσεις, που όμως στο σύνολό τους παραμένουν αναστρέψιμες, και κτίρια με μεγάλες, μη αναστρέψιμες αλλοιώσεις.

- Τα αναλλοίωτα κτίρια αποτελούν περίπου το 50% των αξιόλογων κτιρίων και βρίσκονται διάσπαρτα στον οικισμό. Τα περισσότερα από αυτά συναντώνται νοτιοανατολικά της οδού Εγνατίας, στις παρυφές του όρους Συμβόλου και πολλά είναι σε κακή κατάσταση.
- Πάνω από το 30% των κτιρίων, παρουσιάζει μικρές ή μέτριες αλλοιώσεις. Εφόσον πρόκειται για ενεργό ιστορικό σύνολο, η αλλοίωση είναι αναπόφευκτη λόγω της κατοίκησης.
- Τα κτίρια με μεγάλες αλλοιώσεις αποτελούν περίπου το 20% του συνόλου και είναι διάσπαρτα στον οικισμό. Το ποσοστό είναι υψηλό, αλλά πρέπει να λάβουμε υπόψη την ανάπτυξη του οικισμού και την παλαιότητα των κτισμάτων. Πρόκειται κυρίως για καταστήματα ή για κτίρια κατοικίας που έχουν δεχθεί πολλαπλές επεμβάσεις.

2.4 Παθολογία

Τα αξιόλογα, υπό διατήρηση, κτίρια παρουσιάζουν φθορές σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό και κατατάσσονται ως προς την κατάσταση διατήρησής τους, σε καλή, μέτρια ή κακή κατάσταση και σε ερείπια. Η κατάταξη αυτή αφορά στην υφιστάμενη κατάστασή τους την περίοδο καταγραφής, με σκοπό να εξαχθούν συμπεράσματα σχετικά με τη συνολική κατάσταση διατήρησής του οικισμού σε σχέση με τις χρήσεις και τους κύριους οδικούς άξονες

- Η πλειοψηφία των κτιρίων, σε ποσοστό που πλησιάζει το 55%, βρίσκονται σε μέτρια ή κακή κατάσταση, στοιχείο που οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο ιστορικός τόπος παρά τον υψηλό βαθμό κατοίκησης, αντιμετωπίζει προβλήματα σε ότι αφορά τη διαχείριση του αποθέματος των αξιόλογων κτιρίων.

- Τα αξιόλογα, υπό διατήρηση, κτίρια που βρίσκονται σε καλή κατάσταση (45% του συνόλου) σχεδόν μονοπωλούν το μέτωπο της οδού Εγνατίας και των εμπορικών δρόμων και έχουν χρήση κατοικίας.
- Τα κτίρια που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση, είναι διασκορπισμένα στον οικισμό σε ποσοστό που πλησιάζει το 40%. Ανήκουν σε διαφορετικές κατηγορίες χρήσεων με επικρατέστερη εκείνη της κατοικίας και ελάχιστα από αυτά είναι κενά.
- Τα κτίρια που βρίσκονται σε κακή κατάσταση (15% του συνόλου) είναι διάσπαρτα στον οικισμό. Τα περισσότερα από αυτά είναι κενά και τυπολογικά ανήκουν κυρίως στην κατηγορία των καταστημάτων και των λαϊκών κτισμάτων.
- Οι περιπτώσεις των ερειπίων είναι περιορισμένες (1 κτίριο). Πρόκειται για κτίριο καπναποθήκης επί της οδού Αμερικανών 6, στο οποίο έχει καταρρεύσει η στέγη.
- Μία ιδιαίτερη κατηγορία κτιρίων είναι οι καπναποθήκες – ορισμένες εκ των οποίων έχουν ήδη χαρακτηριστεί διατηρητέες. Βρίσκονται σε καλή ή μέτρια κατάσταση αλλά είναι εγκαταλελειμμένες. Τα κτίρια αυτά λόγω του μεγέθους και του όγκου τους, προβάλλουν στο οικιστικό περιβάλλον και με την κατάσταση διατήρησής τους και με την παρουσία ή μη χρήσης, μπορούν να το αναδείξουν ή να το υποβαθμίσουν.

Δ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ

1. Ύστερα από τα παραπάνω προτείνεται η έκδοση υπουργικής απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν4067/2012 (ΦΕΚ79Α ') «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», με σκοπό τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της πόλης της Ελευθερούπολης, στην οποία να προβλέπονται τα εξής:

Ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέων **εκατόν σαράντα δύο (142) κτιρίων και ενός (1) γεφυριού εντός του «ιστορικού τόπου» της Ελευθερούπολης και της ευρύτερης περιοχής αυτού και ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών. Τα κτίρια αυτά καταγράφονται στον κατάλογο του παραρτήματος και σημειώνονται ενδεικτικά στο απόσπασμα χάρτη που συνοδεύει την παρούσα έκθεση, για τους ειδικούς λόγους που αναφέρονται στην αιτιολογία του πίνακα και τους γενικούς που αναφέρονται παραπάνω (Κεφάλαια Β,Γ) και στο παρόν κεφάλαιο.**

2. Τα κτίρια του θέματος χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα για τους παρακάτω λόγους:

α. Πρόκειται για αξιόλογα κτίρια που κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο στα τέλη του 19ου και στις αρχές του 20ου αιώνα και είναι χαρακτηριστικά δείγματα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που πρέπει να διατηρηθούν.

β. Είναι μεμονωμένα κτίρια ή εντάσσονται σε μέτωπο όψεων αξιόλογων κτιρίων, αποτελούν ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά σύνολα που μαρτυρούν μέρος της οικονομικής και κοινωνικής δομής της πόλης της Ελευθερούπολης κατά την εποχή κατασκευής τους.

γ. Παρουσιάζουν σημαντική πολιτιστική αξία, αναδεικνύουν τον αρχιτεκτονικό πλούτο της πόλης της Ελευθερούπολης και συμβάλλουν στη διατήρηση της ιστορικής - πολιτιστικής μνήμης και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της.

3. Τα κτίρια αυτά ανάλογα με το βαθμό της προστασίας τους, κατατάσσονται σε κατηγορίες όπως φαίνεται στον πίνακα που συνοδεύει την παρούσα έκθεση και σύμφωνα με τα παρακάτω:

3.1. Βαθμοί προστασίας κτιρίων

Βαθμός προστασίας Α: Διατήρηση κτιρίου

- Αξιόλογα κτίρια που διατηρούν κατά κύριο λόγο τα ιδιαίτερα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά τους έστω και απλοποιημένα.
- Στόχος είναι η διατήρηση ολόκληρου του κτιρίου και τυχόν στοιχείων εσωτερικού διακόσμου και εξοπλισμού (όπως οροφές, τζάκια, εστίες, εντοιχισμένα ντουλάπια, κ.α) καθώς και η απομάκρυνση ασυμβίβαστων προσθηκών και η αποκατάσταση των αλλοιώσεων.
- Επιτρέπονται εργασίες συντήρησης, αποκατάστασης και στατικής ενίσχυσης των κτιρίων που δε θίγουν τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά τους. Κατά τις επεμβάσεις χρησιμοποιούνται όμοια ή συμβατά υλικά και χρώματα.
- Επιτρέπεται η αντικατάσταση των φθαρμένων ή κατεστραμμένων αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων με ιδίου τύπου υλικά, με σκοπό την ανάδειξη των αυθεντικών εξωτερικών και εσωτερικών στοιχείων (όπως δάπεδα, οροφές, κλίμακες, κουφώματα, παλαιές σιδεριές, κλπ)
- Επιτρέπονται περιορισμένες εσωτερικές επεμβάσεις για τον εκσυγχρονισμό και τη βιωσιμότητα του κτιρίου συμπεριλαμβανομένων τυχόν απαραίτητων επεμβάσεων για την εξασφάλιση χώρων υγιεινής (που θα πρέπει να περιορίζονται σε δευτερεύοντες χώρους). Οι ανωτέρω επεμβάσεις επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι δεν θίγουν την τυπολογία και τυχόν άλλα αξιόλογα στοιχεία του κτιρίου (όπως οροφές, διάκοσμο, κτλ)
- Σε περιπτώσεις κτιρίων που διατηρούν απλοποιημένα τα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά τους, επιτρέπονται επιπλέον και επεμβάσεις που αποσκοπούν στην εσωτερική διαρρύθμιση εφόσον δεν επηρεάζουν τα βασικά τυπολογικά χαρακτηριστικά τους και τις όψεις τους επί των κοινόχρηστων χώρων.
- Επεμβάσεις στις όψεις επιτρέπονται κατ' εξαίρεση μόνο εφόσον αυτό καθίσταται αναγκαίο για λειτουργικούς ή στατικούς λόγους και εφόσον οι εν λόγω επεμβάσεις δεν αλλοιώνουν το χαρακτήρα του κτιρίου και ειδικότερα τα στοιχεία που συνέτειναν στο χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου
- Προσθήκη κατ' επέκταση των κτιρίων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση μόνο εφόσον αυτό καθίσταται αναγκαίο για λειτουργικούς λόγους και υπό την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής και δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας των κτιρίων και ειδικότερα τα στοιχεία που συνέτειναν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Βαθμός προστασίας Β: Διατήρηση κελύφους και μερική προστασία του εσωτερικού του κτιρίου.

- Ενδιαφέροντα κτίρια που αποτελούν απλοποιημένα παραδείγματα της αρχιτεκτονικής του οικισμού και αξιόλογα κτίρια που έχουν υποστεί αλλοιώσεις από μεταγενέστερες επεμβάσεις.

- Στόχος είναι η διατήρηση του κελύφους, τυχόν αξιόλογων στοιχείων στο εσωτερικό του κτιρίου, η απομάκρυνση ασυμβίβαστων προσθηκών και η αποκατάσταση των αλλοιώσεων.
- Επιτρέπονται εργασίες συντήρησης, αποκατάστασης, στατικής ενίσχυσης, μετατροπών και προσθηκών με τους περιορισμούς που αναφέρονται παρακάτω. Κατά τις επεμβάσεις χρησιμοποιούνται όμοια ή συμβατά υλικά και χρώματα
- Επιτρέπονται:
 - α. επεμβάσεις που αποσκοπούν στην εσωτερική διαρρύθμιση, στην εξασφάλιση χώρων υγιεινής, στη διαμερισμάτωση, καθώς και επιμέρους κατασκευές στο εσωτερικό του κτιρίου (όπως κλίμακες, ανελκυστήρες, κτλ)
 - β. κατασκευή νέου φέροντα οργανισμού στο εσωτερικό του κτιρίου σε περίπτωση μη ύπαρξης αξιόλογων στοιχείων σε αυτό.
 Οι ανωτέρω επεμβάσεις (α και β) επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι δεν επιφέρουν αλλοιώσεις στις όψεις του κτιρίου επί των κοινόχρηστων χώρων.
- Επιτρέπονται επεμβάσεις στο κέλυφος του κτιρίου που δεν αλλοιώνουν το χαρακτήρα του ή και τη φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία εντάσσεται το κτίριο
- Επιτρέπεται η προσθήκη κατ' επέκταση των κτιρίων υπό την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής και δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας των κτιρίων και ειδικότερα τα στοιχεία που συνέτειναν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Βαθμός προστασίας Γ: Μερική προστασία όψεων

- Κτίρια που με τον όγκο και τη μορφή τους συμβάλουν στην ανάδειξη και διαφύλαξη – προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος ή και γειτνιάζουν με άλλα διατηρητέα ή αξιόλογα κτίρια, με τα οποία αποτελούν σύνολο.
- Στόχος είναι η διατήρηση των στοιχείων των όψεων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον, της κλίμακας και της φυσιογνωμίας του οικισμού και η απομάκρυνση των ασυμβίβαστων προσθηκών και η αποκατάσταση των αλλοιώσεων.
- Επιτρέπονται εργασίες συντήρησης, αποκατάστασης, στατικής ενίσχυσης των διατηρούμενων όψεων καθώς και εργασίες μετατροπών και προσθηκών με τους περιορισμούς που αναφέρονται παρακάτω.
- Επιτρέπονται :
 - α. επεμβάσεις στις όψεις και προσθήκη κατ' επέκταση εφόσον δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής και δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του κτιρίου ή και η φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται
Ειδικότερα, επιτρέπεται προσθήκη κατ' επέκταση των κτιρίων σε επαφή με όψη που δεν παρουσιάζει ενδιαφέρον με δυνατότητα καθαίρεσης της όψης στην οποία εφάπτεται η προσθήκη.
 - β. συμβατικές ανακατασκευές των όψεων ή τμημάτων αυτών που δεν παρουσιάζουν ενδιαφέρον όταν αυτό κρίνεται αναγκαίο για στατικούς ή λειτουργικούς λόγους.
 Ο καθορισμός των όψεων που εμπίπτουν στις ανωτέρω α και β περιπτώσεις θα γίνεται από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Δ/νσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης (π. Υ.ΜΑ.Θ.) μετά από υποβολή σχετικής μελέτης (αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης και πρόταση)

- Στα ισόγεια κτίρια με αριθμό καρτέλας 17-23,24,114 και 49 (αρ. καρτέλας ΕΠΑ 99-105,107,211 και 349) επιτρέπεται εκτός των παραπάνω και προσθήκη καθ' ύψος ενός ορόφου, εφόσον δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής, δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας των διατηρούμενων όψεων, δεν βλάπτονται τυχόν όμορα διατηρητέα κτίρια και δεν αλλοιώνεται η φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία εντάσσονται.

3.2 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 ή αλλοιώνουν το κτίριο και αντίστοιχα είναι δυνατό ή επιβάλλεται να αφαιρεθούν, πραγματοποιείται από τη Δ/νση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης. (π. ΥΜΑΘ).

3.3 Επιβάλλεται η διατήρηση τυχόν αξιόλογων στοιχείων του περιβάλλοντος χώρου των διατηρητέων κτιρίων όπως μαντρότοιχοι, περιφράξεις, αυλόθυρες, κιγκλιδώματα, βοηθητικά κτίσματα, φούρνοι, πεζούλια, κλίμακες, δένδρα, ανάγλυφο κτλ. Ο καθορισμός των στοιχείων που δεν παρουσιάζουν ενδιαφέρον και επιτρέπεται να απομακρυνθούν, θα γίνεται από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Δ/νσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης (π. Υ.ΜΑ.Θ.) μετά από υποβολή σχετικής μελέτης ανεξάρτητα από το είδος της εγκριτικής πράξης της Υπηρεσίας Δόμησης που απαιτείται για την εκτέλεση των εργασιών.

4. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων τους και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή τους.

5. Είναι αναγκαία, ανάλογα με το βαθμό προστασίας στον οποίο εντάσσεται το κάθε κτίριο:
α) η απομάκρυνση από τις όψεις των στοιχείων που θίγουν τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνουν τη μορφή των κτιρίων (επιγραφές, στέγαστρα, κινητά προστεγάσματα, μηχανολογικός εξοπλισμός, επενδύσεις όψεων κτλ).

β) η αποκατάσταση τμημάτων ή στοιχείων (εξώστες, προστεγάσματα, κουφώματα, κ.τ.λ.) των διατηρητέων κτιρίων στην αρχική τους μορφή ή η εναρμόνισή τους με τα αρχιτεκτονικά πρότυπα της εποχής στην οποία κατασκευάστηκαν (εφόσον τεκμηριώνεται από υπάρχοντα σχέδια, φωτογραφίες ή άλλα στοιχεία), στις περιπτώσεις που αυτά έχουν αλλοιωθεί από νεώτερες επεμβάσεις.

γ) η ανάδειξη των αυθεντικών εξωτερικών ή και εσωτερικών αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων (δάπεδα, οροφές, κουφώματα, σιδεριές, κτλ) που μαρτυρούν την κατασκευαστική τέχνη της εποχής τους.

Η υποχρέωση υλοποίησης των εργασιών της περίπτωσης (α) υφίσταται στο πλαίσιο έγκρισης οικοδομικών εργασιών επί των όψεων των κτιρίων και των περιπτώσεων (β) και (γ) στο πλαίσιο έγκρισης οικοδομικών εργασιών που αφορά στις συγκεκριμένες εργασίες.

6. Δεν επιτρέπεται:

α) η τοποθέτηση μηχανολογικού εξοπλισμού (όπως συστήματα ψύξης –θέρμανσης, εξαερισμού, ηλιακοί θερμοσίφωνες, κεραίες, κτλ) σε ορατά, από τους κοινόχρηστους χώρους, σημεία των κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών (επιτρέπεται η

τοποθέτηση μηχανολογικού εξοπλισμού σε μη ορατά, από τους κοινόχρηστους χώρους, σημεία των κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, εφόσον δεν βλάπτουν την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία των υπό διατήρηση κτιρίων, μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Κατ' εξαίρεση στην περίπτωση τοποθέτησης ηλιακού θερμοσίφωνα, απαιτείται εκτός της γνωμοδότησης του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και η έγκριση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης).

β) η τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων στις όψεις των κτιρίων (επιτρέπονται συστήματα σκίασης, εφόσον δεν βλάπτουν την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία των υπό διατήρηση κτιρίων, μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης).

7. Επιτρέπεται η τοποθέτηση στεγάστρων στις όψεις των κτιρίων στο επίπεδο του ισογείου, μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης.

8. Επιτρέπεται η τοποθέτηση επιγραφών στις όψεις των κτιρίων με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που αναφέρονται παρακάτω:

8.1. Επιτρέπεται:

α) η τοποθέτηση μη φωτεινών επιγραφών στην ελληνική γλώσσα, αποκλειστικά και μόνο στο επίπεδο του ισογείου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επιγραφών

β) η στερέωση των επιγραφών επί των όψεων, εφόσον γίνεται κατά τρόπο που να μην επιφέρει βλάβη στο κτίριο, καταστροφή ή αλλοίωση των επιμέρους αρχιτεκτονικών, λειτουργικών ή διακοσμητικών του στοιχείων (όπως στηθαία εξωστών, γείσα, στέγαστρα, ανοίγματα θυρών και παραθύρων κτλ) ή και της μορφής του ως σύνολο.

8.2. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση επιγραφών ή διαφημίσεων οποιουδήποτε είδους στις στέγες, στα δώματα, στα προστεγάσματα των διατηρητέων κτιρίων.

8.3. Για την τοποθέτηση επιγραφών στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τοποθετούνται σε ένα διατηρητέο κτίριο περισσότερες από μία επιγραφές (π.χ. ύπαρξη δύο ή περισσότερων καταστημάτων) ή σε περίπτωση νέας επιγραφής, εξετάζεται η συνολική τοποθέτηση και σύνθεση αυτών στο κτίριο.

8.4. Μέσα σε ένα (1) χρόνο από τη δημοσίευση της απόφασης χαρακτηρισμού επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες η υποβολή στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έγχρωμων φωτογραφιών όλων των όψεων των υπό διατήρηση κτιρίων προκειμένου να ελεγχθεί η εναρμόνιση των επιγραφών (όσων υφίστανται χωρίς την απαιτούμενη από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης άδεια) στα παραπάνω αναφερόμενα. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μπορεί να επιβάλλει τροποποιήσεις στις επιγραφές που ήδη υπάρχουν για να επιτευχθεί αρτιότερο αισθητικό αποτέλεσμα. Ο ενδιαφερόμενος είναι υποχρεωμένος μέσα σε έξι (6) μήνες από την κοινοποίηση της σχετικής γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής να την αφαιρέσει ή να την τροποποιήσει και να προβεί στην έκδοση σχετικής άδειας εφόσον

απαιτείται. Σε περίπτωση μη τήρησης της ανωτέρω διαδικασίας στο χρόνο που ορίζεται με την παρούσα, η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης οφείλει να εφαρμόσει τις διατάξεις περί αυθαιρέτων.

9. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό των χαρακτηριζόμενων ως διατηρητέων κτιρίων απαιτείται γνωμοδότηση από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και έγκριση των σχετικών μελέτων από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης. (π. ΥΜΑΘ). Με απόφαση του/της Υφυπουργού Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης και σε συνέχεια παλαιότερων εγκυκλίων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας και Θράκης, μπορεί να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις σε διατηρητέα κτίρια για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας του οικείου Υπουργείου.

10. Ο Δήμος Παγγαίου προς τον οποίο αποστέλλεται η παρούσα έκθεση παρακαλείται για τις δικές του ενέργειες βάσει των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3, του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α / 9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

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

Εσωτερική διανομή

1. Προϊστάμενη Δ/σης Περιβάλλοντος & Πολιτισμού
2. Χρονολογικό αρχείο Τμήματος
Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων
3. Αρμόδιοι υπάλληλοι

**Η Πρ/νη Δ/σης
Περιβάλλοντος & Πολιτισμού**

Νικολέτα Τσικώτη