



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ  
ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Ταχ. Δ/ση : Διοικητήριο  
ΤΚ: 541 23, Θεσσαλονίκη  
Πληροφορίες: Δ. Τσιγκάνου  
Τηλέφωνο: 2313 501 310

Θεσσαλονίκη, 29 - 03 - 2018

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

**ΘΕΜΑ:** «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται εντός του χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου τμήματος του οικισμού Αρναίας στον Δήμο Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής, φερομένου ως ιδιοκτησίας Τσόχα Κωνσταντίνου του Βασιλείου και Τσόχα Κωνσταντίνου του Πέτρου».

Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ  
ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Το κτίριο του θέματος, φερόμενο ως ιδιοκτησίας Τσόχα Κωνσταντίνου του Βασιλείου και Τσόχα Κωνσταντίνου του Πέτρου, βρίσκεται στον οικισμό Αρναία του Δήμου Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής.

2. Η εξέταση του χαρακτηρισμού ή μη του κτιρίου ως διατηρητέου, έγινε σε συνέχεια του από 15.02.2018 πρακτικού της 1<sup>ης</sup> /2018 συνεδρίασης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής (θέμα 5<sup>ο</sup>), το οποίο διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας με το υπ' αριθ. πρωτ. 519/06.03.2018 (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ 1178/20.03.2018) εγγράφου του.

3. Σύμφωνα με το παραπάνω πρακτικό, το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδότησε ομόφωνα αρνητικά για την κατεδάφιση του κτίσματος, για το οποίο έχει συνταχθεί η από 27.03.2017 έκθεση αυτοψίας επικινδύνως ετοιμόρροπου κτίσματος με την οποία αυτό κρίνεται ως επικινδύνως ετοιμόρροπο, γιατί αυτό «...παρουσιάζει τυπικά χαρακτηριστικά της τοπικής αρχιτεκτονικής και θεωρείται σκόπιμο να προχωρήσει η διαδικασία εξέτασης του χαρακτηρισμού του ή μη ως διατηρητέου».

4. Η Υπηρεσία μας, συμφωνεί με τα παραπάνω και θεωρεί ότι το κτίριο του θέματος είναι αξιόλογο γιατί παρουσιάζει τυπικά χαρακτηριστικά της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και βρίσκεται σε περιοχή που συναντώνται και άλλα κτίσματα με παρόμοια μορφολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά.

5. Ο οικισμός της Αρναίας είναι ένας ανεπτυγμένος ορεινός οικισμός της Χαλκιδικής, με αξιόλογη αρχιτεκτονική και πλούσια ιστορία, που βρίσκεται πάνω στην εθνική οδό Θεσσαλονίκης – Αγίου Όρους, περίπου 80 χλμ από τη Θεσσαλονίκη. Ήταν μια από τις μεγαλύτερες κοινότητες των οικισμών που αποτελούν τα Μαντεμοχώρια, ενώ εκτός από τα μεταλλεία, κύριες δραστηριότητες των κατοίκων της ήταν η γεωργία, η κτηνοτροφία, η μελισσοκομία κ.α.

6. Η αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του οικισμού, σχετίζεται άμεσα με το φυσικό ανάγλυφο και τις λειτουργικές ανάγκες και κοινωνικές σχέσεις των κατοίκων. Ο πολεοδομικός ιστός είναι ακανόνιστος με δρόμους που ακολουθούν τις υψομετρικές διαφορές (με βαθμίδες όπου υπάρχει απότομη κλίση), ενώ κάποιοι είναι ακόμη λιθόστρωτοι. Τα σπίτια, στις περισσότερες περιπτώσεις με μικρές ή καθόλου αυλές, βρίσκονται πολύ κοντά το ένα με το άλλο ώστε να δημιουργούν προστατευμένα, από τα ρεύματα του αέρα, περάσματα. Το γεγονός αυτό είναι σημαντικό λόγω του κρύου και υγρού κλίματος – ιδιαίτερα κατά τους χειμωνιάτικους μήνες.

7. Το κτίριο του θέματος, βρίσκεται εντός της περιοχής που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικός τόπος με την υπ' αριθ. ΔΙΑΠ/Γ/1983/29283/ 08.08.1986 (ΦΕΚ 759/Β'/31.10.1986).

8. Το όριο του κτιρίου σχηματίζει το όριο της οδού (το οποίο είναι ακανόνιστο, με εσοχές και σκαλοπάτια προς τις εισόδους των κτιρίων), χωρίς να μεσολαβεί αυλή ή πεζοδρόμιο.

9. Το κτίριο είναι διώροφο από την πλευρά της οδού και τις πλάγιες πλευρές του ενώ στο πίσω μέρος του, λόγω της μεγάλης κλίσης του φυσικού εδάφους είναι υπερυψωμένο ισόγειο (όπως φαίνεται στις φωτογραφίες που συνοδεύουν την με αρ. πρωτ. 4193/07.03.2016 έκθεση επικινδύνου).

10. Από την αριστερή πλευρά, εφάπτεται στο όμορο κτίσμα (νεότερη κατασκευή) ενώ από τη δεξιά πλευρά, στο όριο με το όμορο κτίσμα, το οποίο παρουσιάζει επίσης αξιόλογα χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Αρναίας, υπάρχει στενό πέρασμα.

11. Η κάτοψη του κτιρίου, είναι γενικά ορθογωνική, με σύνθετη στέγη. Η μορφή της στέγης αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής των ορεινών οικισμών της Χαλκιδικής, με ξύλινο σκελετό και αρκετά μεγάλη προεξοχή (περίπου 50 – 60 εκ.).

12. Στις όψεις είναι φανερά τα στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής που καθιστούν το κτίριο αξιόλογο για διατήρηση.

13. Η κύρια όψη του κτιρίου (βορεινή) βρίσκεται προς την πλευρά της οδού. Στο μεγάλο ύψους ισόγειο, τα ανοίγματα είναι απλά, μικρών σχετικά διαστάσεων με απλά ξύλινα πλαίσια. Λόγω των μικρών διαστάσεων των ανοιγμάτων μπορούμε να υποθέσουμε ότι εκεί φιλοξενούνταν βοηθητικές χρήσεις. Στην βορειοανατολική γωνία του κτιρίου βρίσκεται ξύλινη θύρα εισόδου, χαμηλών διαστάσεων, πάνω από την οποία υπάρχει φεγγίτης. Στην άλλη πλευρά, υπάρχει πολύ μικρών διαστάσεων φεγγίτης, πάνω από τον οποίο υπάρχει παράθυρο – πιθανόν στο σημείο αυτό να βρίσκεται η σκάλα ανόδου στον όροφο. Τα ψηλότερα ανοίγματα τοποθετούνται ανάμεσα στις ξύλινες αντηρίδες που στηρίζουν την αρχιτεκτονική προεξοχή και τον εξώστη.

14. Ο όροφος βρίσκεται σε προεξοχή ως προς το ισόγειο, και σε όλο το μήκος του υπάρχει εξώστης με ξύλινο δάπεδο σε συνέχεια της προεξοχής και απλά μεταλλικά κιγκλιδώματα.

15. Αξιόλογο στοιχείο της κύριας όψης του κτιρίου αποτελούν τα ανοίγματα του ορόφου, με μεγάλο ύψους παράθυρα (με αναλογίες πλάτους – ύψους περίπου 1: 2,5) και θύρα προς τον εξώστη. Πρόκειται για επιμελημένα ανοίγματα που περιβάλλονται από ξύλινα πλαίσια με στέψη στο άνω μέρος, και φεγγίτη σε εσοχή ως προς το κάτω άνοιγμα. Τα τζαμιλίκια χωρίζονται με ξύλινα καΐτια και έχουν σχεδόν τετράγωνες αναλογίες.

16. Στις ακμές των γωνιών της προεξοχής του ορόφου, διακρίνονται ξύλινα κατακόρυφα στοιχεία με ξύλινο ανάγλυφο τελείωμα (μίμηση παραστάδων), στο ύψος των κουφωμάτων της κύριας όψης.

17. Στην πλάγια δυτική όψη του κτιρίου τα ανοίγματα είναι απλής μορφής και είναι μικρότερα σε μέγεθος. Διακρίνονται ίχνη από κατεστραμμένη καμινάδα, ενώ κάποια από τα ανοίγματα έχουν κλειστεί με πλαστικά στοιχεία λόγω της επικινδυνότητας του κτιρίου.

18. Στην πλάγια ανατολική όψη, στο τμήμα που προεξέχει και δεν εφάπτεται στο όμορο νεότερο κτίσμα, υπάρχουν εκτεταμένες φθορές και διακρίνονται τα δομικά υλικά του κτιρίου.

19. Το ισόγειο, είναι κτισμένο με λιθοδομή με ξύλινα οριζόντια στοιχεία (διαζώματα). Στον όροφο, η κύρια όψη είναι κατασκευασμένη με μπαγδατί σε ξύλινο σκελετό, ενώ στην δυτική πλαϊνή όψη και την πίσω όψη διακρίνονται στοιχεία από λιθοδομή και σπτοπλινθοδομή με ξύλινο σκελετό (τσατμάς).

20. Η πίσω όψη παρουσιάζει απλά χαρακτηριστικά, με μικρότερα ανοίγματα από αυτά της κύριας όψης, με ξύλινα κουφώματα.

21. Το κτίριο αποτελεί στο σύνολό του ένα αξιόλογο δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του οικισμού της Αρναίας και γενικότερα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής.

## **B. ΠΡΟΤΑΣΗ**

Υστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ.3α του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/09.04.2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία να προβλέπονται τα εξής:

1. Ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου, που βρίσκεται εντός του χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου τμήματος του οικισμού Αρναίας στον Δήμο Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής, φερομένου ως ιδιοκτησίας Τσόχα Κωνσταντίνου του Βασιλείου και Τσόχα Κωνσταντίνου του Πέτρου (η ενδεικτική θέση του οποίου σημειώνεται στο επισυναπτόμενο απόσπασμα χάρτης του οικισμού της Αρναίας), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτίριο είναι αξιόλογο με αρχιτεκτονικά, κατασκευαστικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Αρναίας. Αποτελεί αξιόλογο δείγμα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής της περιοχής και τεκμήριο ιστορίας της τεχνολογίας κατασκευής των κτιρίων αυτής της εποχής.

β) Το κτίριο αποτελεί αξιόλογο κομμάτι του συνόλου και της κλίμακας των όγκων των κτιρίων του οικισμού, που συνδέεται με την ιστορία και την κοινωνική και οικονομική εξέλιξή του.

γ) Η διατήρησή του και η αποκατάστασή του θα συμβάλλει στην ανάδειξη του παραδοσιακού χαρακτήρα του οικισμού και στη διάσωση και ανάδειξη της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής

κληρονομιάς και της αισθητικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

2. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων του.

3. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση του κτιρίου σύμφωνα με την τυπολογία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του οικισμού, καθώς και η αλλαγή της χρήσης του, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και οι αρχές της σύνθεσής του.

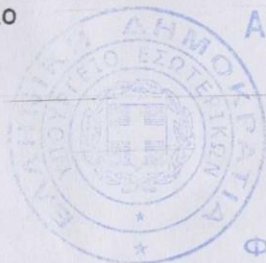
4. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις του διατηρητέου κτιρίου, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, που υποδηλώνουν τη χρήση του.

5. Σε περίπτωση που η επικινδυνότητα του κτιρίου δεν μπορέσει να αρθεί με ηπιότερα μέτρα προστασίας και επιβληθεί η κατεδάφισή του για την εφαρμογή πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμόρροπου κτίσματος της αρμόδιας τριμελούς επιτροπής του αρθ.7 του από 13.04.1929 Π.Δ. «Περί επικινδύνων οικοδομών» (ΦΕΚ153/Α'/22.04.1929), ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 6 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α'/09.04.2012), προκειμένου να είναι δυνατή η ανακατασκευή του. Επιβάλλεται να προηγηθεί η άμεση λεπτομερής αρχιτεκτονική και φωτογραφική αποτύπωση, καθώς και με κάθε άλλο δυνατό τρόπο τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση επιβάλλεται να διατηρηθεί η πέτρινη δομή – τεχνοτροπία των εξωτερικών τοίχων και άλλων λίθινων στοιχείων που οφείλουν να είναι τα ίδια με την υφιστάμενη κατάσταση όσον αφορά στα υλικά, ακόμα και στην περίπτωση ανακατασκευής.

6. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εσωτερικό και εξωτερικό του διατηρητέου κτιρίου και των στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου του που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα, όπως και για την τοποθέτηση των αναγκαίων επιγραφών, απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας και Θράκης). Διευκρινίζεται ότι, με Απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών μπορεί να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Εσωτερικών.

#### Εσωτερική διανομή

1. Χρονολογικό αρχείο Τμ. Παρ. Οικ. & Διατ. Κτιρίων
2. Αρμόδια υπάλληλο

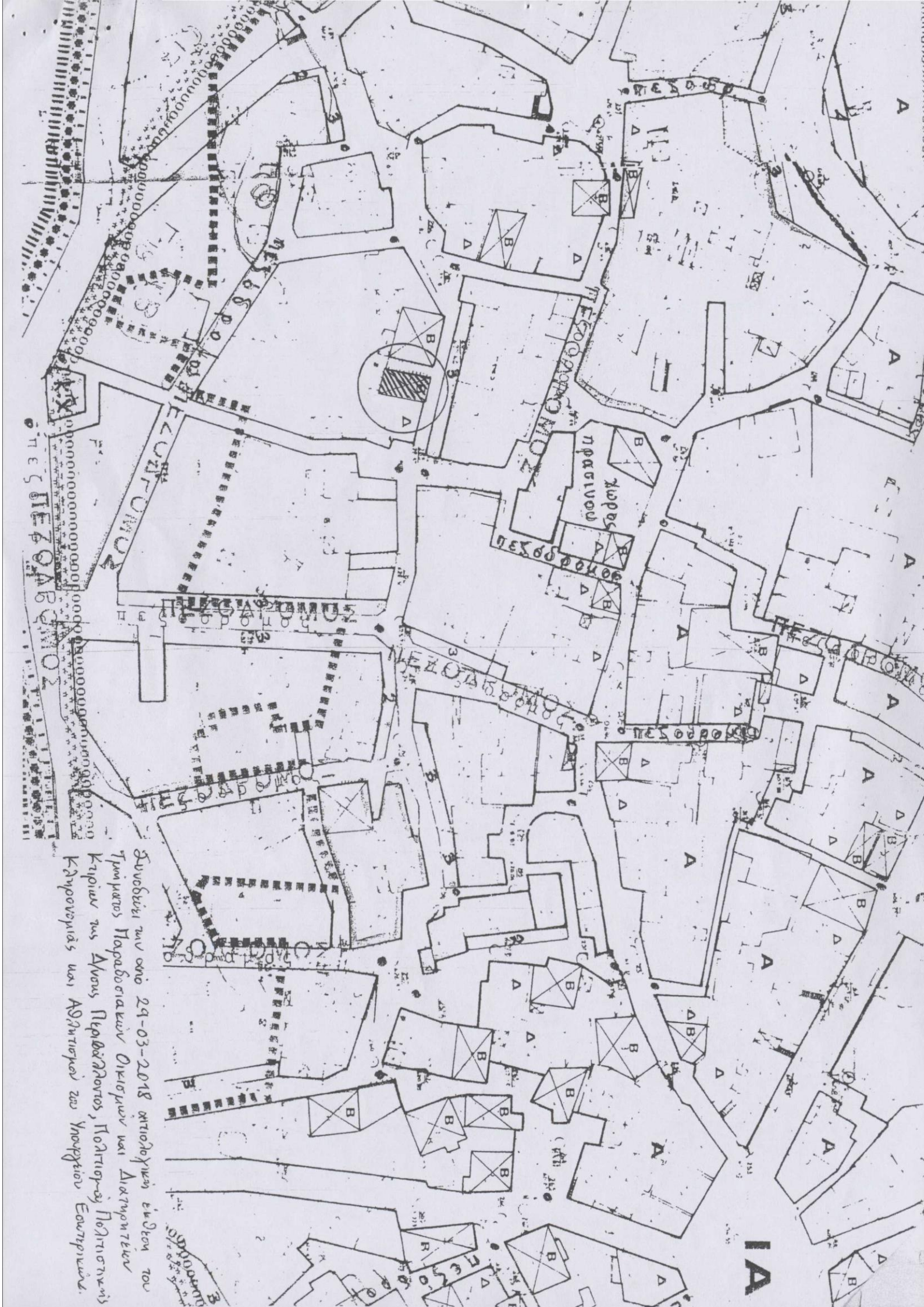


ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Φορτοτήρα Αθανασία

Η Πρ/νη Δ/σης  
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

Νικολέτα Τσικώτη



ΠΕΣ ΠΕΖΟΒΑΡΕΙΟΝ

ΠΕΖΟΒΑΡΕΙΟΝ

ΠΕΖΟΒΑΡΕΙΟΝ

ΠΕΖΟΒΑΡΕΙΟΝ

ΠΕΖΟΒΑΡΕΙΟΝ

ΠΕΖΟΒΑΡΕΙΟΝ

ΠΕΖΟΒΑΡΕΙΟΝ

Συνοβόλι του από 29-03-2018 απόδοσεων επί των του  
Τμηματος Παράδοσιατων Οικισμων και Διατηρητικων  
Κτιριων του Αθηναις Περιβαλλοντος, Ποταμιου-ου Ποταμιου  
Κληρονομιας και Αδελφικου του Υποψηφίου Εωρηνικου.

IA