



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

Θεσσαλονίκη, 23 - 02 - 2018

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων δύο κτιρίων που βρίσκονται εντός του χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου τμήματος του οικισμού Αρναίας στον Δήμο Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής, αγγώστων ιδιοκτητών».

A. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

A1: Κτίριο αγγώστου ιδιοκτήτη στη συμβολή των οδών (βλ. απόσπασμα χάρτη)

1. Το κτίριο του θέματος, αγγώστων ιδιοκτητών, βρίσκεται στον οικισμό Αρναία του Δήμου Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής.

2. Η εξέταση του χαρακτηρισμού ή μη του κτιρίου ως διατηρητέου, έγινε με αφορμή την από με αρ. πρωτ. 25488/03.10.2017 έκθεση επικινδύνου κατασκευής που διαβιβάζεται στην τριμελή επιτροπή επικινδύνων ετοιμόρροπων κτισμάτων και στην Υπηρεσία μας.

3. Μετά από αυτοψία, διαπιστώθηκε ότι το κτίσμα στο οποίο αναφέρεται η παραπάνω έκθεση επικινδύνου κατασκευής, 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 που συνθέτουν τον ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του οικισμού της Αρναίας. Η Υπηρεσία μας με το υπ' αριθ. 3774/29.11.2017 έγγραφό της εξέφρασε την πρόθεσή της να εξετάσει τον χαρακτηρισμό ή μη του κτιρίου ως διατηρητέου.

4. 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.

5. 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 υψηλεργικές διαφορές (με βαθμίδες όπου υπάρχει απότομη κλίση), ενώ κάποιοι είναι 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.

6. Το κτίριο του θέματος, βρίσκεται σε δευτερεύουσα λιθόστρωτη οδό στο βορειοδυτικό τμήμα του οικισμού, εντός της περιοχής που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικός τόπος με την υπ' αριθ. ΔΙΛΑΠ/Γ/1983/29283/ 08.08.1986 (ΦΕΚ 759/Β'31.10.1986).

7. Η θέση του στον πολεοδομικό ιστό είναι σημαντική, καθώς συμμετέχει με τη διαμόρφωση του όγκου του στη διαμόρφωση του παραδοσιακού, ακανόνιστου οδικού δικτύου του οικισμού (αρχιτεκτονική προεξοχή – σαχνισί με απότμηση της γωνίας, στροφή ως προς τα γειτονικά κτίσματα που διάμορφώνει τη στροφή του δρόμου, δημιουργία πλατιώματος στη διαστάύρωση της οδού με αδιέξοδο πέρασμα και στην επαφή με το όμορφο κτίσμα στην νότια πλευρά).

8. Πρόκειται για διώροφο κτίσμα, με ακανόνιστη κάτοψη που στεγάζεται με κεραμοσκεπή στέγη, η οποία έχει καταρρεύσει, δημιουργώντας εκτεταμένες φθορές στο εσωτερικό του κτιρίου, οι οποίες, σύμφωνα με την από 03.10.2017 έκθεση επικινδύνου, επιβαρύνουν την κατάσταση του εσωτερικού του δαπέδου. Λόγω των εκτεταμένων φθορών, διακρίνονται κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως στοιχεία από τον ξύλινο σκελετό της στέγης και από την

κεραμοσκεπή, καθώς επίσης και από τα ξύλινα πατώματα στο εσωτερικό του κτιρίου και τους εσωτερικούς τοίχους του ισογείου από τσατμά (ξυλόπηκτη τοιχοποιία) και λιθοδομή με ξυλοδεσίες.

9. Στον όροφο η εξωτερική τοιχοποιία είναι κατασκευασμένη από τσατμά, ενώ τμήμα της έχει ενισχυθεί από οπποτλινθοδομή. Σχηματίζεται αρχιτεκτονική προεξοχή (σαχνισί), με τριγωνική μορφή στην βορειοανατολική όψη, η οποία ακολουθεί τη στροφή του δρόμου με μικρού πλάτους απότμηση και συνεχίζει σε εξώστη με λεπτή πλάκα από οπλισμένο σκυροδέμα στην νοτιοανατολική όψη.

10. Στη βορειοανατολική πλευρά συνορεύει με ιδιοκτησία που βρίσκεται σε υποχώρηση ως προς το κτίριο του θέματος, ενώ στην νοτιοανατολική πλευρά συνορεύει υπό γωνία με το όμορο κτίριο σχηματίζοντας γωνιακή διαπλάτυνση του δρόμου. Τα στοιχεία αυτά συμβάλλουν στην ανάδειξη του ακανόνιστου πολεοδομικού δικτύου του οικισμού.

11. Στις όψεις, διακρίνονται απλής μορφής ξύλινα κουφώματα με απλά ξύλινα πλαίσια με παραδοσιακά χαρακτηριστικά, τα οποία βρίσκονται σε κακή δομική κατάσταση και παρουσιάζουν εκτεταμένες φθορές. Τα παράθυρα του ισογείου έχουν μικρές διαστάσεις, ενώ του ορόφου μεγαλύτερες, με αναλογίες πλάτους-ύψους περίπου 1:2. Τα τζαμιλίκια χωρίζονται με καϊτια σε μικρότερα ορθογώνια τμήματα και στο κάτω μισό τμήμα του ανοίγματος υπάρχει εξωτερικό κιγκλίδωμα με οριζόντιες βέργες και τα παράθυρα ανοίγουν προς τα μέσα.

12. Ο εξώστης του ορόφου στη νοτιοανατολική πλευρά, ο οποίος είναι κατασκευασμένος με πιο σύγχρονα υλικά (λεπτή πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος, ενίσχυση της γωνιακής στήριξης της προεξοχής) πιθανόν να αποτελεί νεότερη επέμβαση.

13. Λόγω των εκτεταμένων φθορών στο εσωτερικό και των μικρών διαστάσεων του κτιρίου, προτείνεται να επιτρέπονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις.

14. Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, το κτίριο αποτελεί στο σύνολό του ένα αξιόλογο δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του οικισμού της Αρναίας και γενικότερα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής, και συμβάλει στην ανάδειξη του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού.

A2: Κτίριο αγνώστου ιδιοκτήτη, προς την πλευρά του ρέματος (βλ. απόσπασμα χάρτη)

15. Το κτίριο που είναι όμορο στο κτίριο αγνώστου ιδιοκτήτη για το οποίο συντάχθηκε η με αρ. πρωτ. 25488/03.10.2017 έκθεση επικινδύνου κατασκευής, παρουσιάζει επίσης παραδοσιακά μορφολογικά χαρακτηριστικά, που δημιουργούν την αίσθηση του συνόλου για τα δύο όμορα κτίρια, αλλά και με άλλα κτίρια της περιοχής. Πιθανόν να αποτελούν κατασκευή με κοινή μεσοτοιχία (όπως φαίνεται από την ύπαρξη θύρας στο ισόγειο ακριβώς στο όριο με την όμορη ιδιοκτησία).

16. Βρίσκεται και αυτό σε κατάσταση εγκατάλειψης, με σημαντικές φθορές κυρίως προς τη δυτική πλευρά, που βλέπεται προς το ρέμα (φυσικό όριο του οικισμού).

17. Το κτίριο είναι διώροφο, στο ίδιο ύψος με το όμορο κτίσμα (A1), με ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη. Δεν ήταν δυνατή η αυτοψία στο εσωτερικό του κτιρίου, ενώ τμήματα των όψεων καλύπτονται από βλάστηση. Είναι όμως φανερά τα στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής που καθιστούν το κτίριο αξιόλογο για διατήρηση, σε συνδυασμό με το όμορο αξιόλογο κτίριο και με κτίρια της ευρύτερης περιοχής.

18. Σε τμήματα του κτιρίου στη δυτική όψη, που οι φθορές της τοιχοποιίας είναι μεγάλες, διακρίνονται τμήματα της λιθοδομής του ισογείου και του ξύλινου σκελετού στον όροφο (κάθετα, οριζόντια και διαγώνια ξύλα) που μαρτυρούν την παραδοσιακή κατασκευαστική τεχνική (τσατμάς).

19. Στην όψη προς τη διαπλάτυνση της οδού (βόρεια) υπάρχουν υπολείμματα ξύλινης σκάλας ανόδου στον όροφο, η οποία όμως δεν διακρίνεται καθαρά λόγω της βλάστησης και των εκτεταμένων φθορών. Διακρίνεται επίσης βοηθητική ισόγεια κατασκευή από λιθοδομή στη γωνία του κτιρίου.

20. Στην βόρεια όψη, διακρίνονται δύο θύρες εισόδου στο ισόγειο (με μικρού ύψους φεγγίτες), η μία εκ των οποίων τοποθετείται σε εσοχή που σχηματίζεται μπροστά από τη σκάλα. Στον όροφο, τα παράθυρα παρουσιάζουν παρόμοια χαρακτηριστικά με εκείνα του όμορου αξιόλογου κτιρίου, με απλής μορφής ξύλινα κουφώματα με παραδοσιακά χαρακτηριστικά, και αναλογίες πλάτους-ύψους περίπου 1:1,5, ενώ τα τζαμιλίκια χωρίζονται με καϊτια σε μικρότερα ορθογώνια τμήματα.

21. Η δυτική όψη, παρουσιάζει εκτεταμένες φθορές, τόσο στην τοιχοποιία, όσο και στα κουφώματα. Διακρίνονται οι θέσεις των ανοιγμάτων, τα οποία είναι μικρότερα και λιγότερα στο ισόγειο, από ότι στον όροφο. Παρουσιάζουν ανάλογα χαρακτηριστικά με εκείνα της βόρειας όψης, αλλά βρίσκονται σε κακή δομική κατάσταση και σε ορισμένα ανοίγματα δεν υπάρχουν καθόλου κουφώματα.

22. Παρά το γεγονός ότι σήμερα το κτίριο παρουσιάζει αρκετά εκτεταμένες φθορές, διακρίνονται στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του οικισμού, τα οποία μπορούν να ανακατασκευαστούν με βάση τα χαρακτηριστικά των παραδοσιακών κτιρίων της περιοχής.

23. Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, τα δύο κτίρια δημιουργούν ένα ενιαίο σύνολο με χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Αρναίας, σχηματίζουν ανάπτυγμα όψεων με οπτική συνέχεια και συνοχή και συμβάλλουν στην ανάδειξη του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

Β. ΠΡΟΤΑΣΗ

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

1. Ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των δύο κτιρίων (A1 και A2) που βρίσκονται εντός του χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου τμήματος του οικισμού Αρναίας στον Δήμο Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής, αγνώστων ιδιοκτητών (η ενδεικτική θέση των οποίων σημειώνεται στο επισυναπτόμενο απόσπασμα ορθοφωτογραφίας του Εθνικού Κτηματολογίου), για τους παρακάτω λόγους:

α) Τα δύο κτίρια είναι αξιόλογα με αρχιτεκτονικά, κατασκευαστικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Αρναίας. Αποτελούν δείγματα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής της περιοχής και τεκμήριο ιστορίας της τεχνολογίας κατασκευής των κτιρίων αυτής της εποχής.

β) Αποτελούν 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) Σχηματίζουν ενιαίο σύνολο με χαρακτηριστικά της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και αποτελούν ανάπτυγμα όψεων με οπτική συνέχεια και συνοχή, συμβάλλοντας στην ανάδειξη του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού. Η διατήρησή τους και η αποκατάστασή τους 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. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια 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 των κτιρίων σύμφωνα με την τυπολογία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του οικισμού, καθώς και η αλλαγή της χρήσης τους, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας τους και οι αρχές της σύνθεσής τους.

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

5. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εσωτερικό και εξωτερικό των διατηρητέων κτιρίων, όπως και για την τοποθέτηση των αναγκαίων επιγραφών, απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού, Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών. 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.

6. Σε περίπτωση έκδοσης πρωτοκόλλου αυτοψίας επικινδύνως ετοιμόρροπου κτίσματος της αρμόδιας τριμελούς επιτροπής του αρθ.7 του Π.Δ. 13/1929 για τα κτίρια του θέματος, είναι δυνατή η εφαρμογή του μόνο αφού προηγηθεί σχεδιαστική και φωτογραφική αποτύπωσή τους, ώστε να είναι δυνατή η ανακατασκευή τους σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.6 παρ. 6 του Ν.4067/2012.

7. Έως την επισκευή - αποκατάσταση των κτιρίων ή (σε περίπτωση που αυτή δεν είναι εφικτή) την ανακατασκευή τους, πρέπει να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την άρση της επικινδυνότητάς τους και για την προστασία των περιοίκων και των διερχομένων.

Εσωτερική διανομή

- Χρονολογικό αρχείο Τμ. Παρ. Οικ. & Διατ. Κτιρίων
- Αρμόδια υπάλληλο



Η Πρ/νη Δ/νσης

Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

Νικολέτα Τσικώτη



4481800

465300

465350

465400

4481800

4481750

4481700



465300

465350

465400

Ιδιότητα:		
A/A	X	Y
1	465343.93	4481754.56

Συνεδρία την ώρα 23.02.2018 αποτέλεσεν έκδοση του Τριγωνού
Παρθενίσιαν οικισμού και Διαχυτικών Κρίσης της Δήμου Περιβόλλεως,
Πολιτικού, Ποικιλοπλάκης Κλιρονομίας και Αστικούς την Υπαγγείου Ευρετηρίου
για τον χαρακτηρισμό της διαχυτικής σύστασης των εγκαταστάσεων του
χαρακτηριστικών της ιστορικής τόπου τριγωνού του οικισμού Αρναίας και
Δίφυο Αριστερής της Νέας Χαλκίδης, σχετικών με βιοκτυπών.