



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

Θεσσαλονίκη, 14 - 06 - 2018

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

**ΘΕΜΑ:** «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου διώροφου κτιρίου που βρίσκεται εντός του χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου τμήματος του οικισμού Αρναίας στον Δήμο Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας κληρονόμων Γεωργιάδη».

Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ  
ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Το κτίριο του θέματος, φερόμενης ιδιοκτησίας κληρονόμων Γεωργιάδη, 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 αποστολή στην Υπηρεσία μας του με αρ. πρωτ. οικ. 2392/07.02.2018 εγγράφου του Δήμου Αριστοτέλη (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ 647/14.02.2018), το οποίο συνοδεύεται από την με αρ. πρωτ. 37699/17/06.02.2018 έκθεση επικινδύνου κατασκευής που διαβιβάζεται στην τριμελή επιτροπή επικινδύνως 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. Συμμετέχει με την ογκοπλασία του στον ιδιαίτερο χαρακτήρα του πολεοδομικού ιστού του οικισμού και διαθέτει μορφολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Αρναίας. Η Υπηρεσία μας με το υπ' αριθ. 674/30.05.2018 έγγραφο 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 υψομετρικές 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 χειμωνιατικούς μήνες.

6. Το κτίριο του θέματος, βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της περιοχής του οικισμού που έχει χαρακτηριστεί ως «ιστορικός τόπος» με την υπ' αριθ. ΔΙΛΑΠ/Γ/1983/29283/ 08.08.1986 (ΦΕΚ 759/Β/31.10.1986), σε λιθόστρωτη οδό, με πολλές στροφές και μεγάλη κλίση εδάφους που ακολουθεί το φυσικό ανάγλυφο. Τμήματα αυτής της οδού, που ξεκινά από την κεντρική πλατεία του οικισμού, αποτελούνται από σκαλοπάτια, ενώ στο τμήμα μπροστά από το κτίριο του θέματος υπάρχει αρκετά μεγάλη κλίση εδάφους.

7. Πρόκειται για διώροφο κτίσμα στεγασμένο με ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη. Η μορφή της στέγης ακολουθεί τις μορφές της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής των ορεινών οικισμών της Χαλκιδικής, με ξύλινο σκελετό και αρκετά μεγάλη προεξοχή (κατά μήκος της πρόσοψης υπάρχει στέγαστρο που καλύπτει το πλάτος του εξώστη και επιπλέον προεξέχει από αυτόν τουλάχιστον 30-40 εκ.).

8. Όπως αναφέρεται στην με αρ. πρωτ. 37699/06.02.2018 έκθεση επικινδύνου κατασκευής, αποτελεί τμήμα μεγαλύτερου κτιρίου με κοινή τετράριχτη στέγη, σε επαφή με μεσοτοιχία με υφιστάμενο διώροφο κτίσμα. Το όμορο κτίσμα παρουσιάζει κοινά μορφολογικά χαρακτηριστικά με αυτό του θέματος.

9. Το κτίριο διαμορφώνει με τον όγκο του την οικοδομική γραμμή, σε συνδυασμό με τα παρακείμενα κτίσματα. Δεν έχει αυλή προς την πλευρά της οδού, όπως συμβαίνει στο μεγαλύτερο μέρος των κτιρίων του οικισμού, αλλά λόγω της μεγάλης κλίσης του εδάφους, μπροστά στις εισόδους διαμορφώνονται πλατύσκαλα, στο όριο ιδιωτικού και κοινόχρηστου χώρου.

10. Προς την πλευρά της πλακόστρωτης οδού βρίσκεται η κύρια όψη της ιδιοκτησίας του θέματος (δυτική), από την οποία γίνεται και η είσοδος. Στο τμήμα που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία κληρονόμων Γεωργιάδη, στο ισόγειο, το μοναδικό άνοιγμα αποτελεί η μεγάλη ξύλινη δίφυλλη θύρα της εισόδου, μπροστά στην οποία διαμορφώνεται πλατύσκαλο. Στο άνω μέρος υπάρχει μικρός ύψους φεγγίτης, που χωρίζεται με καίτια σε σχεδόν τετράγωνα τμήματα και με σιδεριά μπροστά.

11. Πάνω από τη στάθμη του ισογείου, στον όροφο, υπάρχει ξύλινος εξώστης σε όλο το μήκος της δυτικής όψης. Ο εξώστης αυτός αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή από τον αντίστοιχο συνεχόμενο εξώστη του όμορου τμήματος του κτιρίου με το οποίο σχηματίζουν ενιαίο σύνολο, και το οποίο έχει επισκευαστεί. Διακρίνονται τα κατασκευαστικά στοιχεία του εξώστη, που αποτελούν χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Αρναίας, όπως είναι: οι πρόβολοι από ξύλινες δοκούς, το ξύλινο πάτωμα και τα απλά κατακόρυφα κιγκλιδώματα, τα ξύλινα κατακόρυφα υποστυλώματα που στηρίζουν το στέγαστρο.

12. Στον όροφο, υπάρχει αντίστοιχα η θύρα εξόδου στον εξώστη, σε επαφή με άνοιγμα παραθύρου, με ξύλινα γαλλικά εξώφυλλα. Οι αναλογίες ύψους – πλάτους ακολουθούν σε γενικές γραμμές, τις διαστάσεις που κυριαρχούν στον οικισμό της Αρναίας. Το ύψος του παραθύρου είναι μεγαλύτερο από το διπλάσιο του πλάτους του ανοίγματος, ενώ αντίστοιχα της θύρας σχεδόν τριπλάσιο, γεγονός που τονίζει τον κατακόρυφο άξονά τους.

13. Λόγω των εκτεταμένων φθορών, διακρίνονται κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Αρναίας, όπως στοιχεία από τον ξύλινο σκελετό της στέγης, τη λιθοδομή του ισογείου και την ξυλόπηκτη τοιχοποιία (τσατμά) του ορόφου.

14. Μεταξύ του κτιρίου του θέματος και του γειτονικού κτίσματος, στη νότια πλευρά, σχηματίζεται στενό πέρασμα, στο οποίο υπάρχουν απλά ανοίγματα και βοηθητικοί χώροι σε προεξοχή, ενώ είναι πιο έντονα τα σημάδια φθοράς της τοιχοποιίας του ορόφου και της στέγης. Δεν ήταν δυνατή η πρόσβαση στην πίσω πλευρά του κτίσματος.

15. Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, το κτίριο αποτελεί ένα αξιόλογο δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του οικισμού της Αρναίας και γενικότερα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής. Συμβάλει στην ανάδειξη του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού με την θέση του και τη διαμόρφωση του όγκου του ως προς τα γειτονικά κτίσματα, με τα οποία σχηματίζει ανάπτυσμα όψεων με οπτική συνέχεια και συνοχή και ταυτόχρονα συμβάλλει στη ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

## **B. ΠΡΟΤΑΣΗ**

Ύστερα 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 διώροφου κτιρίου που βρίσκεται εντός του χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου τμήματος του οικισμού Αρναίας στον Δήμο Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας κληρονόμων Γεωργιάδη (η ενδεικτική θέση του οποίου σημειώνεται στο επισυναπτόμενο απόσπασμα χάρτη), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτίριο είναι αξιόλογο με αρχιτεκτονικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Αρναίας. Αποτελεί δείγμα της τοπικής αρχιτεκτονικής και τεκμήριο ιστορίας της τεχνολογίας κατασκευής των κτιρίων του οικισμού.

β) 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. 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. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εσωτερικό και εξωτερικό του διατηρητέου κτιρίου, 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 το κτίριο του θέματος, είναι δυνατή η εφαρμογή του μόνο αφού προηγηθεί σχεδιαστική και φωτογραφική αποτύπωσή του, ώστε να είναι δυνατή η ανακατασκευή του σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.6 παρ. 6 του Ν.4067/2012.

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

#### Εσωτερική διανομή

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

Η Πρ/νη Δ/σης  
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

Νικολέτα Τσικώτη

