



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

Θεσσαλονίκη, 07 - 05 - 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 Κεχαγιά Χρήστου του Ιωάννη».

Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Το κτίριο του θέματος, φερόμενης ιδιοκτησίας Κεχαγιά Χρήστου, 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. 1847/24.01.2018 εγγράφου του Δήμου Αριστοτέλη, το οποίο συνοδεύεται από την με αρ. πρωτ. 37694/17/24.01.2018 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. Η Υπηρεσία μας με το υπ' αριθ. 526/20.02.2018 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 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 χειμωνιάτικους μήνες.

6. Το κτίριο του θέματος, βρίσκεται στην περιοχή νότια της κεντρικής πλατείας 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. Βρίσκεται σε σημείο με έντονη κλίση του εδάφους, με μεγάλη αυλή προς τη νοτιοδυτική πλευρά που το κτίριο είναι διώροφο, ενώ στην βορειοανατολική και νοτιοανατολική πλευρά, λόγω της διαμόρφωσης του εδάφους είναι ισόγειο.

8. Η θέση του όγκου του ως προς τα γειτονικά κτίσματα είναι σημαντική, γιατί συμμετέχει στη διαμόρφωση του παραδοσιακού ακανόνιστου πολεοδομικού ιστού του οικισμού της Αρναίας, με τη δημιουργία στενού περάσματος μεταξύ των κτισμάτων, τη δημιουργία πλατώματος και αδιεξόδου σε υποσύνολο γειτονικών κτιρίων, την εξασφάλιση ηλιασμού του ίδιου του κτιρίου και των γειτονικών του, τη διαχείριση του φυσικού αναγλύφου.

9. Το κτίριο έχει ορθογωνική κάτοψη και στεγάζεται με ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη, τμήμα της οποίας έχει καταρρεύσει στην νοτιοανατολική πλευρά του κτιρίου. Στην από 24.01.2018 έκθεση επικινδύνου κατασκευής, αναφέρεται ότι αποτελεί τμήμα μεγαλύτερου κτιρίου με κοινή τετράριχτη στέγη σε πιθανή επαφή με μεσοτοιχία με υφιστάμενη διώροφη κατοικία (προς την ανατολική πλευρά). Λόγω των εκτεταμένων φθορών, διακρίνονται κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως στοιχεία από τον ξύλινο σκελετό της στέγης και από την κεραμοσκεπή, τη λιθοδομή του ισογείου και την ξυλόπηκτη τοιχοποιία (τσατμά) του ορόφου.

10. Στην νοτιοδυτική όψη, η είσοδος στον όροφο γίνεται με εξωτερική μεταλλική κλίμακα που καταλήγει σε στεγασμένο πλατύσκαλο – εξώστη από ξύλινη κατασκευή (ξύλινα δοκάρια και ξύλινο δάπεδο με μεταλλικό κιγκλίδωμα και στηρίγματα στεγάστρου).

11. Τα ανοίγματα είναι απλής μορφής με ξύλινα κουφώματα. Λόγω των εκτεταμένων φθορών του κτιρίου, είναι δυνατή η αναμόρφωση των όψεων με εξώστη και ανοίγματα παραδοσιακής μορφής (ανάλογων με αυτά που υπάρχουν σε άλλα παραδοσιακά κτίρια του οικισμού της Αρναίας) και οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις προκειμένου να είναι δυνατή η εξυπηρέτηση των σύγχρονων αναγκών του κτιρίου.

12. 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 με την θέση του και τη διαμόρφωση του όγκου του ως προς τα γειτονικά κτίσματα, με τα οποία σχηματίζει ανάπτυγμα όψεων με οπτική συνέχεια και συνοχή που συμβάλλει στη ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

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 διώροφου κτιρίου που βρίσκεται εντός του χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου τμήματος του οικισμού Αρναίας στον Δήμο Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Κεχαγιά Χρήστου του Ιωάννη (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, καθώς και η αναμόρφωση των όψεων, 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 των διατηρητέων κτιρίων, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, που υποδηλώνουν τη χρήση τους.

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. Λόγω του ότι είναι δυνατή η αναμόρφωση των όψεων, η σχεδιαστική αποτύπωση πριν την κατεδάφιση μπορεί να περιλαμβάνει μόνο τα βασικά μεγέθη περιγραφής του ογκομετρικού περιγράμματος του κτιρίου.

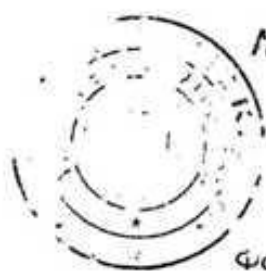
7. Έως την επισκευή - αποκατάσταση του κτιρίου ή (σε περίπτωση που αυτή δεν είναι εφικτή) την ανακατασκευή του, πρέπει να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την άρση της επικινδυνότητάς του και για την προστασία των περιοίκων και των διερχομένων.

Εσωτερική διανομή

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

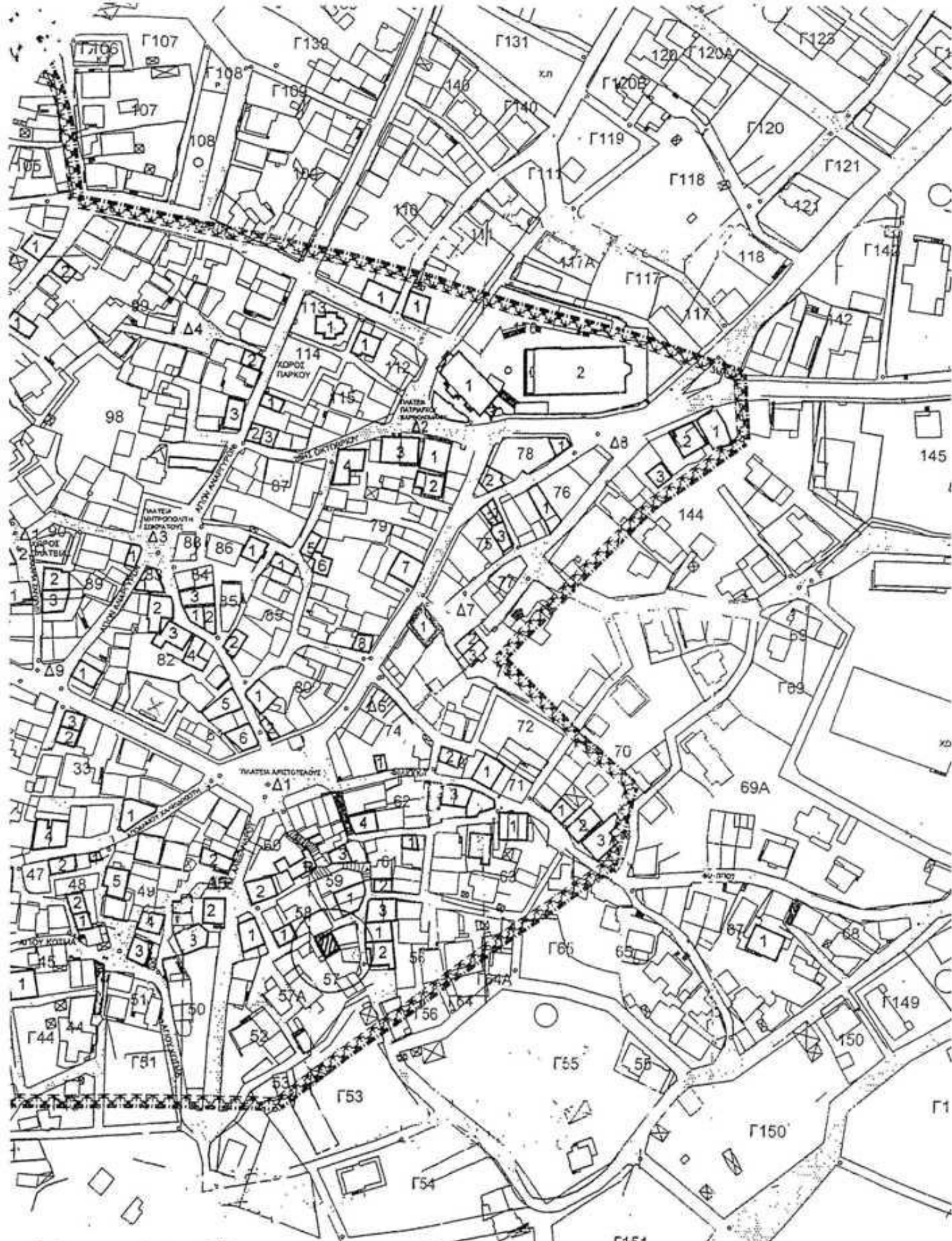
Η Πρ/νη Δ/σης
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

Νικολέτα Τσικώτη



ΑΠΟΘΕΣΗ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Φορτοτήρα Αθανασία



υποβείναι την από 03-05-18 κτιολογική έκθεση
 α) Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων
 β) Δ/νσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού, Πολιτιστικής Κληρονομιάς
 γ) Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μουσείων και Ερμηνείας)