



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 Λουκοβίτη Βασιλείου του Αγγέλου, κληρονόμων Λουκοβίτη Χρήστου του Βασιλείου και κληρονόμων Λουκοβίτη Νικολάου του Βασιλείου».

Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Το κτίριο του θέματος, φερόμενης ιδιοκτησίας Λουκοβίτη Βασιλείου του Αγγέλου, κληρονόμων Λουκοβίτη Χρήστου του Βασιλείου και κληρονόμων Λουκοβίτη Νικολάου του Βασιλείου, 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. 38150/29.12.2017 εγγράφου του Δήμου Αριστοτέλη (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ 132/08.01.2018), το οποίο συνοδεύεται από την με αρ. πρωτ. 23967/29.12.2017 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. 132/20.02.2018 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 χειμωνιάτικους μήνες.

6. Το κτίριο του θέματος, βρίσκεται σε κεντρικό σημείο, πολύ κοντά στον κεντρικό ασφαλτοστρωμένο δρόμο που διασχίζει τον οικισμό, σε κάθετη σε αυτόν πλακόστρωτη δευτερεύουσα οδό, 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. Πρόκειται για διώροφο κτίσμα στεγασμένο με ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη. Η μορφή της στέγης του κτιρίου αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής των ορεινών οικισμών της Χαλκιδικής, με ξύλινο σκελετό και αρκετά μεγάλη προεξοχή (40 – 50 εκ.). Όπως αναφέρεται στην με αρ.

πρωτ. 23967/29.12.2017 έκθεση επικινδύνου κατασκευής, αποτελεί τμήμα μεγαλύτερου κτιρίου, σε επαφή με μεσοτοιχία και κοινή τετράριχτη στέγη, με υφιστάμενο δώροφο κτίσμα που έχει πρόσοψη στην κεντρική οδό του οικισμού και στην κάθετη σε αυτόν πλακοστρωμένη οδό στην οποία βρίσκεται και το κτίριο του θέματος.

8. Το κτίριο διαμορφώνει με τον όγκο του την οικοδομική γραμμή, σε συνδυασμό με τα παρακείμενα κτίσματα. Δεν έχει αυλή, όπως συμβαίνει στο μεγαλύτερο μέρος των κτιρίων του οικισμού, αλλά στην νότια πλευρά του, σχηματίζεται πλάτωμα – πέρασμα μεταξύ αυτού και των γειτονικών κτιρίων.

9. Η κύρια όψη της ιδιοκτησίας του θέματος είναι η δυτική, προς την πλευρά της πλακόστρωτης οδού, από την οποία γίνεται και η είσοδος. Στο ισόγειο, υπάρχουν δύο μεγάλα ανοίγματα (θύρες) σε διαφορετικές στάθμες, που ακολουθούν την κλίση του εδάφους. Οι θύρες αυτές είναι ξύλινες, με μεγάλο πλάτος. Στη μία από αυτές υπάρχουν τζαμιλίκια στο άνω μέρος (τα οποία χωρίζονται με καΐτια σε ορθογώνια τμήματα) και μεγάλος φεγγίτης.

10. Πάνω από τη στάθμη του ισογείου, στον όροφο, σχηματίζεται αρχιτεκτονική προεξοχή σε όλο το μήκος της δυτικής όψης και εξώστης στο βορειοδυτικό άκρο αυτής, προς την πλευρά της αντίστοιχης αρχιτεκτονικής προεξοχής της όμορης ιδιοκτησίας με την οποία αποτελεί ενιαίο σύνολο κτιρίου. Η αρχιτεκτονική προεξοχή, στηρίζεται στη λιθοδομή του ισογείου με ξύλινες αντηρίδες. Λόγω των φθορών στα επιχρίσματα του κτιρίου, διακρίνονται κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Αρναίας, όπως στοιχεία από τον ξύλινο σκελετό της αρχιτεκτονικής προεξοχής και της στέγης, τη λιθοδομή του ισογείου και την ξυλόπηκτη τοιχοποιία (τσατμά) του ορόφου.

11. Ο εξώστης είναι ξύλινος (ξύλινα δοκάρια και ξύλινο δάπεδο) με απλό μεταλλικό κιγκλιδίωμα.

12. Η όψη του κτιρίου στον όροφο, ήταν κατά τη διάρκεια της αυτοψίας καλυμμένη με νάιλον, για την αποφυγή πτώσης επιχρισμάτων και άλλων υλικών στην οδό. Επομένως δεν ήταν δυνατή η επισκόπηση της θέσης και της μορφής των ανοιγμάτων του ορόφου, αλλά λόγω της κοινής κατασκευής με την όμορη ιδιοκτησία, θεωρείται ότι η μορφή των ανοιγμάτων (η θέση και οι διαστάσεις των οποίων θα πρέπει να σχεδιαστούν στη μελέτη αποτύπωσης του κτιρίου) είναι αντίστοιχη με εκείνων που βρίσκονται στο επισκευασμένο τμήμα του κτιρίου (όμορη ιδιοκτησία προς την κεντρική οδό που διασχίζει τον οικισμό). Η μορφή τους, μπορεί να τεκμηριωθεί και από παλαιότερες φωτογραφίες του κτιρίου, αν υπάρχουν.

13. Στην νότια όψη, υπάρχουν απλά ανοίγματα παραθύρων με ξύλινα κουφώματα και ίχνη καμινάδων του ορόφου. Λόγω της υψομετρικής διαφοράς, το τμήμα του κτιρίου που είναι ισόγειο στη δυτική όψη, γίνεται τώρα ημιυπόγειο.

14. Στην ανατολική όψη, διακρίνεται επίσης μικρή αρχιτεκτονική προεξοχή (εμφανή ξύλινα δοκάρια) και στον όροφο, υπάρχει ένα ακόμη άνοιγμα παραδοσιακής μορφολογίας (επάλληλο ξύλινο κούφωμα με τετραγωνικά τζαμιλίκια και μεταλλικές βέργες στο κάτω μέρος) ενώ υπάρχει πολύ μικρή απόσταση μεταξύ του κτιρίου του θέματος και του γειτονικού 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 συμβάλει 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 δώροφου κτιρίου που βρίσκεται εντός του χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου τμήματος του οικισμού Αρναίας στον Δήμο Αριστοτέλη του Νομού Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Λουκοβίτη Βασιλείου του Αγγέλου, κληρονόμων Λουκοβίτη Χρήστου του Βασιλείου και κληρονόμων Λουκοβίτη Νικολάου του Βασιλείου (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 συμβάλει 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 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.

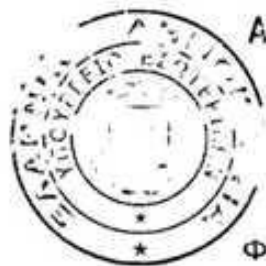
7. Έως την επισκευή - αποκατάσταση του κτιρίου ή (σε περίπτωση που αυτή δεν είναι εφικτή) την ανακατασκευή του, πρέπει να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφαλείας για την προστασία των περιοίκων και των διερχομένων.

Εσωτερική διανομή

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

Η Πρ/νη Δ/σης
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

Νικολέτα Τσικώτη



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Φορτοτήρα Αθανασία



Συνοδώνει την από 07/05/2018 αιτιολογική έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Δ/σης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού, Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Εσωτερικών.