



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ
(Π. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ)
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ
ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Θεσσαλονίκη, 14 - 10 - 2016

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 Πλιάτσιου Γεώργιου του Δημητρίου».

Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Το κτίριο του θέματος, φερόμενο ως ιδιοκτησίας Πλιάτσιου Γεώργιου, 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 με αρ. πρωτ. 9680/25.04.2016 έκθεση επικινδύνου του Τμήματος Πολεοδομίας της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών, Περιβάλλοντος και Πολεοδομίας του Δήμου Αριστοτέλη, η οποία διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας.

3. Μετά από αυτοψία, διαπιστώθηκε ότι το κτίσμα στο οποίο αναφέρεται η παραπάνω έκθεση επικινδύνου 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. Η Υπηρεσία μας με το υπ' αριθ. 2339/07.06.2016 έγγραφο της εξέφρασε την πρόθεσή της να εξετάσει τον χαρακτηρισμό ή μη του κτιρίου ως διατηρητέου.

4. Ο οικισμός της Αρναίας (μέχρι το 1928 ονομαζόταν Λιαρίγκοβα) 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 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.

6. Το κτίριο του θέματος, βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο, στον κεντρικό ασφαλτοστρωμένο δρόμο που διασχίζει τον οικισμό, 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. Είναι γωνιακό και βρίσκεται σε μικρή υποχώρηση από τον κεντρικό δρόμο. Δεν διαθέτει καθόλου αυλή και όπως διαπιστώνεται από τη διάταξη των ανοιγμάτων, στο ισόγειο λειτουργούσε κατάστημα. Η βόρεια και δυτική πλευρά του σχεδόν εφάπτεται σε γειτονικά κτίσματα.

8. Πρόκειται για διώροφο κτίσμα, με ορθογωνική κάτοψη που στεγάζεται με κεραμοσκεπή στέγη (με σύγχρονα κεραμίδια ολλανδικού τύπου). Η μορφή της στέγης του κτιρίου αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής των ορεινών οικισμών της Χαλκιδικής, με ξύλινο σκελετό και αρκετά μεγάλη προεξοχή (50 – 60 εκ.).

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

10. Η κύρια όψη του κτιρίου (ανατολική) βρίσκεται προς την πλευρά της κεντρικής οδού. Στο ισόγειο τα ανοίγματα είναι απλά, με απλά ξύλινα πλαίσια. Στην νοτιοανατολική γωνία του κτιρίου

βρίσκεται η πόρτα του καταστήματος με τζαμιλίκι και φεγγίτη και τα ανοίγματα της βιτρίνας που κλείνουν με κεπέγκια. Τα τρία ανοίγματα είναι ενωμένα, χωρίς να μεσολαβούν κτιστά τμήματα. Στη βορειοανατολική πλευρά υπάρχει ξύλινη ταμπλαδωτή θύρα, πάνω από την οποία υπάρχει παράθυρο (πιθανόν να οδηγεί σε σκάλα προς τον όροφο).

11. Στον όροφο υπήρχε εξώστης σε όλο το μήκος της όψης (από τον οποίο σήμερα παραμένει μόνο το δάπεδο). Σε παλαιότερες φωτογραφίες του κτιρίου, η μορφή του εξώστη ήταν παρόμοια με εκείνη του εξώστη της νότιας όψης, με ξύλινα υποστυλώματα που στήριζαν προέκταση της στέγης και στηθαία με ξύλινα οριζόντια δοκάρια και μεταλλικά απλά κιγκλιδώματα, χωρίς όμως να στηρίζεται σε ξύλινες αντηρίδες.

12. Στη νοτιοανατολική γωνία, η πόρτα του εξώστη είναι ξύλινη ταμπλαδωτή, με τζαμιλίκια στο άνω μέρος σε γεωμετρικά σχέδια σε αντιστοιχία με τα τζαμιλίκια στα δύο στενά παράθυρα που βρίσκονται εκατέρωθεν (χωρίς να μεσολαβούν κτιστά τμήματα).

13. Αξιόλογο στοιχείο αποτελεί η ανάγλυφη διακοσμητική ταινία μεταξύ των ανοιγμάτων του ορόφου στη στέψη του κτιρίου. Στην ακμή της γωνίας του κτιρίου διακρίνονται ξύλινα κατακόρυφα στοιχεία, που στον όροφο καταλήγουν σε ξύλινο ανάγλυφο τελείωμα (μίμηση παραστάδων), στο ύψος των κουφωμάτων της νότιας όψης.

14. Στην νότια όψη του κτιρίου (προς τον, κάθετο στον κεντρικό δρόμο, πλακόστρωτο δρόμο) υπάρχει ξύλινος επιμήκης εξώστης, ο οποίος στεγάζεται με προέκταση της κύριας κεραμοσκεπούς στέγης. Η προεξοχή αυτή της στέγης, στηρίζεται με ορθοστάτες. Ανάμεσα στα ξύλινα υποστυλώματα δημιουργούνται τα στηθαία (ξύλινα οριζόντια δοκάρια και κατακόρυφα μεταλλικά στοιχεία). Τα ξύλινα δοκάρια στα οποία στηρίζεται το δάπεδο του εξώστη, στηρίζονται σε οριζόντια δοκό που με τη σειρά της στηρίζεται με απλές ξύλινες αντηρίδες που πακτώνονται στον τοίχο του ισογείου.

15. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην νότια όψη παρουσιάζουν τα ανοίγματα του ορόφου, τα οποία έχουν ξύλινα πλαίσια με πολυγωνικές απολήξεις (μίμηση καμπύλης) στο άνω τμήμα τους. Διακοσμούνται με ξύλινα κυμάτια, ένα εκ των οποίων έχει χαρακτηριστική οδοντωτή διάταξη. Τα τζαμιλίκια χωρίζονται με ξύλινα καΐτια και έχουν σχεδόν τετράγωνες αναλογίες.

16. Στην νοτιοδυτική πλευρά, δίπλα στον εξώστη σχηματίζεται προεξοχή (με ξύλινα στοιχεία) που πιθανόν στεγάζει βοηθητικούς χώρους του ορόφου.

17. Στο ισόγειο της νότιας όψης ενδιαφέρον στοιχείο αποτελεί η ξύλινη ταμπλαδωτή πόρτα κάτω από τον εξώστη με πλούσια διακόσμηση στο άνω μέρος. Τα υπόλοιπα ανοίγματα του ισογείου είναι πιο απλά, ενώ αυτό που βρίσκεται στη γωνία του κτιρίου έχει μετατραπεί σε βιτρίνα για το κατάστημα.

18. 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 Πλιάτσιου Γεώργιου του Δημητρίου (η ενδεικτική θέση του οποίου σημειώνεται στο επισυναπτόμενο απόσπασμα ορθοφωτογραφίας του Εθνικού Κτηματολογίου), 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 εξέλιξη του.

γ) 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 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 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 το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης. Διευκρινίζεται ότι, με Απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης μπορεί να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης.

Εσωτερική διανομή

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

**Η Πρ/νη Δ/σης
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού**

Νικολέτα Τσικώτη

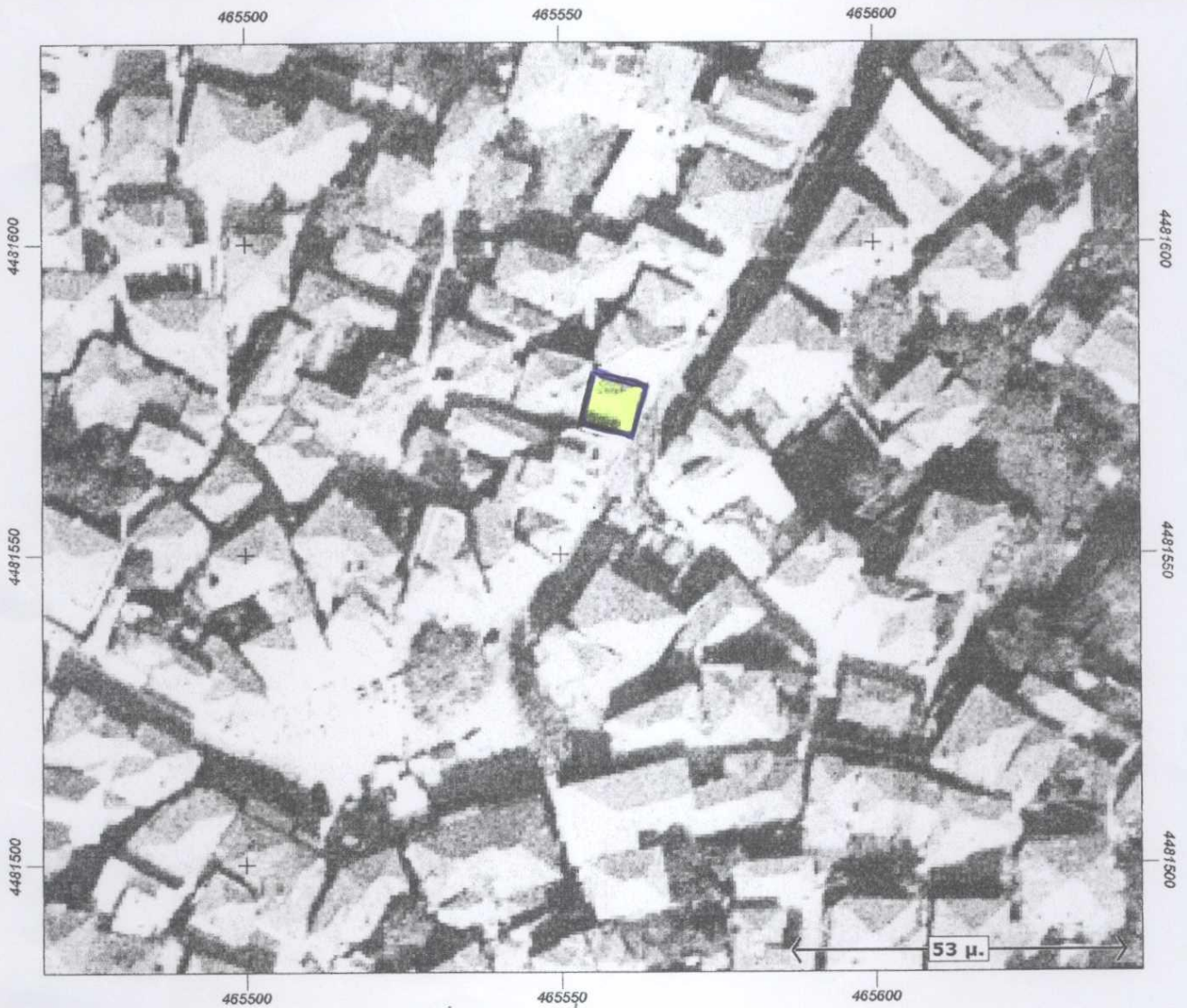
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ



ΒΑΣΙΛΕΙΑ ΜΠΑΡΜΠΙΤΣΑ



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**



Εμβαδόν: 86.74 τ.μ.

Ιδιότητα:		
A/A	X	Y
0	465555.34	4481579.54
1	465553.22	4481570.28
2	465561.69	4481568.16
3	465564.33	4481577.69