



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

Θεσσαλονίκη, 12 - 09 - 2022

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου δώροφου κτιρίου με υπόγειο που βρίσκεται στον οικισμό Ταξιάρχη του Δήμου Πολυγύρου της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Τσολάκη Χρίστου του Αλεξάνδρου και αγνώστων συνιδιοκτητών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό».

Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Το κτίριο του θέματος, φερόμενης ιδιοκτησίας Τσολάκη Χρίστου και αγνώστων συνιδιοκτητών, βρίσκεται στον οικισμό Ταξιάρχη του Δήμου Πολυγύρου (Δημοτική Ενότητα Πολυγύρου / Τοπική Κοινότητα Ταξιάρχη) της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής.

2. Η εξέταση του χαρακτηρισμού ή μη του κτιρίου του θέματος ως διατηρητέου, έγινε με αφορμή το με αρ. πρωτ. 1149 (σχετ. 3357/2013)/29.07.2022 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης της Δ/νσης Πολεοδομίας του Δήμου Πολυγύρου, με την οποία μας κοινοποιήθηκε η υπ' αριθ. 305207/25.07.2022 απόφαση ΥΠΠΟΑ για το μη χαρακτηρισμό του κτιρίου του θέματος ως μνημείου.

3. Παλαιότερα, είχε υποβληθεί στην υπηρεσία μας το υπ' αριθ. 102/28.04.2015 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) ΠΕ Χαλκιδικής, που αφορούσε στην εξέταση επικινδύνων ετοιμόρροπων κτιρίων που είχαν διαβιβαστεί από τη Δ/νση Πολεοδομίας του Δήμου Πολυγύρου στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) προκειμένου να γνωμοδοτήσει σύμφωνα με το αρθ. 21 παρ. 2 του Ν.4030/2011 (μεταξύ των οποίων και το κτίριο του θέματος), για το οποίο η γνωμοδότηση του ΣΑ ήταν η εξής: «*Να αποσταλεί ο φάκελος στο ΥΜΑΘ για να εξεταστεί το ενδεχόμενο διατήρησης του κτιρίου και να ακυρωθεί το πρωτόκολλο κατεδάφισης*».

4. Η υπηρεσία μας, είχε τότε ενημερωθεί με το με αρ. πρωτ. 2782 (σχ. 1650)/15.12.2014 έγγραφο του Τμήματος Προστασίας Νεωτέρων Μνημείων και Κινητών Πολιτιστικών Αγαθών της Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας, για το ότι είχε ήδη υποβληθεί αίτημα χαρακτηρισμού από τον φερόμενο ως συνιδιοκτήτη Χ. Τσολάκη, στην εν λόγω υπηρεσία και είχε κινηθεί η διαδικασία εξέτασης του χαρακτηρισμού ή μη του κελύφους του κτιρίου του θέματος ως νεώτερο μνημείο.

5. Για το λόγο αυτό, και προκειμένου να μην δημιουργούνται καθυστερήσεις από τον χαρακτηρισμό κτιρίων ταυτόχρονα ως διατηρητέων με τις διατάξεις του αρθ.6 του Ν.4067/2012 και ως νεώτερων μνημείων από το Υπουργείο Πολιτισμού, η υπηρεσία μας με το υπ' αριθ. 1688/21.05.2015 έγγραφό της, διατύπωσε την άποψη ότι «... σε ότι αφορά στο κτίριο που βρίσκεται στον Ταξιάρχη Χαλκιδικής, φερόμενο ως ιδιοκτησία Τσολάκη Χρίστου του Αλεξάνδρου, η υπηρεσία μας δεν προτίθεται να προχωρήσει στον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου, καθώς σύμφωνα με το ... σχετικό, έχει κινηθεί η διαδικασία για το χαρακτηρισμό ή μη του κελύφους του εν λόγω κτιρίου ως μνημείου, βάσει των διατάξεων του Ν.3028/2002. Σε περίπτωση που δεν χαρακτηριστεί ως νεώτερο μνημείο από το ΥΠ.ΠΟ.ΠΑΙ.Θ., η υπηρεσία μας θα εξετάσει την πιθανότητα χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου με βάση τις διατάξεις του Ν.4067/2012».

6. Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 305207/25.07.2022 απόφαση, το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού αποφασίζει «*Τον μη χαρακτηρισμό ως μνημείου, σύμφωνα με το αρθ.6 παρ. 1β του Ν.4858/2021, του κτιρίου στη συμβολή ανωνύμων οδών, στην Τοπική Κοινότητα Ταξιάρχου του Δήμου Πολυγύρου, ΠΕ Χαλκιδικής, φερόμενης συνιδιοκτησίας Χρίστου Τσολάκη και λοιπών αγνώστων συνιδιοκτητών, διότι στην κακή παρούσα κατάσταση διατήρησής του, καθώς έχει υποστεί καθίζηση τμήματος της κύριας (νότιας) πλευράς του λιθόκτιστου κελύφους, αποσαρθρώσεις κονιαμάτων, τοπικές*

ρηγματώσεις, αποσύνθεση, αποδιοργάνωση και παραμόρφωση ξύλινων δομικών στοιχείων, κυρίως στο εσωτερικό του κτιρίου, σημαντικές φθορές των ξύλινων εξωτερικών κουφωμάτων, έχει απωλέσει πολλά από τα χαρακτηριστικά του από αρχιτεκτονική και μορφολογική άποψη, και δεν πληροί πλέον τις προβλεπόμενες από τον παραπάνω νόμο προϋποθέσεις για τον χαρακτηρισμό του ως μνημείου από το ΥΠ.ΠΟ.Α.».

7. Από το υπ' αριθ. 23609/2007 συμβόλαιο πώλησης (συμβολαιογράφου Πολυγύρου Στέλλας Κερδεμελίδου Αθανασιάδου), το οποίο αναφέρεται στο υπ' αριθ. 2336/2014 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Πολυγύρου, φαίνεται ότι στον Χρίστο Τσολάκη ανήκει το τμήμα του κτιρίου που περιλαμβάνει το ισόγειο κατάστημα ενενήντα ενός τετραγωνικών μέτρων και είκοσι τριών εκατοστών (91,23τμ) και τμήμα της κατοικίας στον όροφο εξήντα έξι τετραγωνικών μέτρων και ενενήντα τεσσάρων εκατοστών (66,94τμ)]. Για το υπόλοιπο τμήμα (το τρίτο δωμάτιο του πρώτου ορόφου και η σάλα που επικοινωνούν με αυτόνομη (ξεχωριστή) είσοδο από τη βόρεια πλευρά του ακινήτου, μαζί με το ανάλογο ποσοστό στο έδαφος), δεν είναι γνωστοί οι σημερινοί ιδιοκτήτες.

8. Μετά από αυτοψία διαπιστώθηκε ότι πρόκειται για αξιόλογο κτίριο το οποίο παρουσιάζει τυπικά χαρακτηριστικά της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και η υπηρεσία μας κινεί τη διαδικασία για τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου συντάσσοντας την παρούσα αιτιολογική έκθεση.

9. Ο οικισμός του Ταξιάρχη (παλαιά ονομασία Λούκοβη), είναι ένας ορεινός οικισμός της Χαλκιδικής με πληθυσμό περίπου χιλίων (1000) κατοίκων κατά την απογραφή του 2001. Απέχει 15 χλμ περίπου από τον Πολύγυρο και διοικητικά ανήκει στην Δημοτική Ενότητα Πολυγύρου. Είναι χτισμένος σε δασώδη περιοχή του όρους Χολομώντα, σε υψόμετρο περίπου εξακοσίων εβδομήντα (670) μέτρων και είναι γνωστός για την καλλιέργεια ελάτης. Η αρχιτεκτονική και πολεοδομική φυσιογνωμία του οικισμού, χαρακτηρίζεται από τον ακανόνιστο παραδοσιακό ιστό που ακολουθεί τις κλίσεις του εδάφους. Διασώζονται κάποια πολύ αξιόλογα κτίσματα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής, αρκετά παλιά κτίσματα χωρίς ιδιαίτερα αξιόλογα μορφολογικά χαρακτηριστικά, τα οποία στο μεγαλύτερο ποσοστό τους έχουν συντηρηθεί με σύγχρονες επεμβάσεις, ενώ υπάρχουν και αρκετές σύγχρονες κατασκευές. Το νότιο τμήμα του οικισμού παρουσιάζει τις λιγότερες αλλοιώσεις.

10. Στον Ταξιάρχη, βρίσκεται το χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο κτίριο φερόμενης ιδιοκτησίας Μυρτώς Εμμανουήλ (υπ' αριθ. 4908/29.07.1992 απόφαση του Υπ. Μακεδονίας και Θράκης, ΦΕΚ 906/Δ'/1992). Επίσης, το χαρακτηρισμένο με την υπ' αριθ. ΔΙΛΑΠ/Γ/3199/51806/ 23.02.1987 απόφαση Υπ.Πολιτισμού ως έργο τέχνης και ιστορικό διατηρητέο μνημείο κτίριο, φερόμενης ιδιοκτησίας Χρ. Παπαγιάννη (ΦΕΚ 154/Β'/1987). Ως έργο τέχνης έχει χαρακτηριστεί επίσης, με την υπ' αριθ. ΔΙΛΑΠ/Γ/1595/32058/13.07.1984 απόφαση του Υπ. Πολιτισμού και Επιστημών (ΦΕΚ 727/Β'/1984), το συγκρότημα κτιρίων [δύο κτίσματα και το εκκλησάκι (Αγ. Θεόδωροι, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως έργο τέχνης και με την υπ' αριθ. ΑΡΧ/Β1/Φ35/29808/570/17/06/1984, ΦΕΚ 670/Β/1984)] φερόμενης ιδιοκτησίας Κοινότητας Ταξιάρχη Χαλκιδικής (στο άμεσο περιβάλλον του ιερού ναού Αρχάγγελου Μιχαήλ).

11. Το κτίριο του θέματος, βρίσκεται στη συμβολή δευτερευουσών (ανωνύμων) οδών, στο κεντρικό τμήμα του οικισμού, σε πυκνά δομημένη περιοχή.

12. Πρόκειται για διώροφο κτίσμα, με υπόγειο, με ορθογωνική κάτοψη (περίπου δέκα επί οκτώ μέτρα, σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. οικ. 394/05.06.2014 έκθεση αυτοψίας της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Πολυγύρου) και κεραμοσκεπή.

13. Διακρίνονται τα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής οικοδομικής τέχνης της περιοχής, όπως για παράδειγμα, η φέρουσα περιμετρική λιθοδομή από φυσικούς λίθους της περιοχής με επιμελημένες τις ακμές του κτιριακού όγκου, με αργιλοκονίαμα ως συνθετικό μέσο. Επίσης, οι ξυλοδεσιές, τα ξύλινα πρέκια και τα ξύλινα υπέρθυρα των ανοιγμάτων, η ξύλινη στέγη, με προεξοχή πάνω από τον εξώστη της νότιας (κύριας) όψης, τα οποία αποτελούν αξιόλογα στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

14. Διακρίνονται επίσης ίχνη από εξώστη που υπήρχε στην ανατολική όψη, ο οποίος δεν υπήρχε κατά την αυτοψία, αλλά εικάζεται ότι είχε παρόμοια χαρακτηριστικά με εκείνον της κύριας όψης.

15. Στεγάζεται με ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη, με επικάλυψη από γαλλικά κεραμίδια. Στο κέντρο της νότιας πλευράς η στέγη προεκτείνεται, για την κάλυψη του εξώστη. Αυτό αποτελεί ενδιαφέρον τυπολογικό και μορφολογικό χαρακτηριστικό που επαναλαμβάνεται και σε άλλα αξιόλογα κτίρια του οικισμού. Διακρίνονται καμινάδες, στην ανατολική και δυτική πλευρά. Το τελείωμα της στέγης διαμορφώνεται με αρκετά μεγάλη προεξοχή (περίπου σαράντα με πενήντα εκατοστά) με εμφανή τα στοιχεία του ξύλινου σκελετού. Στην κύρια όψη (νότια), υπάρχουν εναπομείναντα οριζόντια στοιχεία από υδροροές.

16. Το επίπεδο της εισόδου στο κτίριο, τόσο από την μικρή αυλή της νότιας πλευράς, όσο και από την ανατολική είσοδο επί της πλευρικής οδού, είναι υπερυψωμένο και διαμορφώνεται με σκαλοπάτια.

17. Η επεξεργασία των όψεων, δείχνει επιμελημένη κατασκευή, παρά τα σημεία φθοράς από την πάροδο του χρόνου και την εγκατάλειψη της χρήσης του κτιρίου.

18. Η κύρια όψη του κτιρίου είναι η νότια, στην οποία βρίσκονται τα περισσότερα ανοίγματα. Ιδιαίτερο μορφολογικό και τυπολογικό χαρακτηριστικό της, είναι η συμμετρική οργάνωση των ανοιγμάτων του πρώτου ορόφου, εκατέρωθεν του κεντρικού άξονα στον οποίο τοποθετείται ο εξώστης.

Η έξοδος στον εξώστη γίνεται στο κέντρο του, από μεγάλο σύνθετο άνοιγμα, το οποίο τονίζει τον άξονα συμμετρίας. Το άνοιγμα αυτό, αποτελείται από την ξύλινη εξωστόθουρα στο κέντρο, και από δύο κατακόρυφα στενά ανοίγματα - φεγγίτες (ένα αριστερά και ένα δεξιά της εξωστόθουρας).

Η εξωστόθουρα είναι κατασκευασμένη με τυπικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. Είναι ξύλινη με ταμπλάδες στο κάτω μέρος και τζαμιλίκια με σχεδόν τετράγωνα αναλογίες που διαιρούν σε τρία μέρη το άνω τμήμα της θύρας, και φεγγίτη πάνω από τη θύρα, που επίσης διαιρείται με μικρότερα τζαμιλίκια σε πέντε οριζόντια τμήματα.

Τα δύο ανοίγματα - φεγγίτες αριστερά και δεξιά της εξωστόθουρας, δεν είναι ανοιγόμενα, φτάνουν σε χαμηλό ύψος και διαιρούνται επίσης με καίτια και τζαμιλίκια σε μικρότερα τμήματα, ενώ στο πλαίσιο της κάσας τοποθετούνται οριζόντιες μεταλλικές βέργες.

Ο εξώστης έχει μεταλλικό κιγκλίδωμα απλής μορφής. Το πάτωμά του είναι ξύλινο και στηρίζεται σε ξύλινες δοκούς που διαπερνούν την τοιχοποιία, χωρίς αντηρίδες. Στεγάζεται με προεξοχή της στέγης στο ίδιο πλάτος και μήκος. Δεν υπάρχουν ίχνη από κατακόρυφα στοιχεία για τη στήριξη της προεξοχής της στέγης.

Τα παράθυρα του ορόφου είναι καταμεμημένα σε σχεδόν ίσες αποστάσεις, εκατέρωθεν του εξώστη, και είναι υψίκορμα. Η επανάληψή τους δημιουργεί μια οριζόντια ζώνη, που σε συνδυασμό με τα κατασκευαστικά και μορφολογικά τους χαρακτηριστικά αποτελεί τυπικό στοιχείο της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της ευρύτερης περιοχής κατά το 19^ο αιώνα, που μιμείται μορφές της αστικής αρχιτεκτονικής. Τα ανοίγματα αυτά, παρουσιάζουν πιο επιμελημένη επεξεργασία σε σχέση με τα υπόλοιπα ανοίγματα, (του ισόγειου και των άλλων όψεων του κτιρίου) με ξύλινα πλαίσια, τα οποία στο άνω μέρος τους σχηματίζουν χαμηλού ύψους αετωματική απόληξη (σχεδόν καμπύλης μορφής) που διακοσμείται με απλές εγκοπές σε όλο το μήκος της άνω παρειάς. Στο κάτω μισό τμήμα των παραθύρων υπάρχει εξωτερικό κιγκλίδωμα με οριζόντιες βέργες και τα παράθυρα ανοίγουν προς τα μέσα («φανέστρα»).

Στο ισόγειο βρίσκονται δύο είσοδοι. Στην ανατολική (δεξιά) πλευρά της νότιας όψης, η είσοδος γίνεται με πλατιά ξύλινη καρφωτή διφυλλη θύρα. Σε αυτή, το ένα φύλλο φαίνεται σε παλαιές φωτογραφίες να έχει αντικατασταθεί με ταμπλαδωτή μονή θύρα, που διαιρείται στο άνω μέρος, με τζαμιλίκια, σε μικρότερα τμήματα. Στο άνω μέρος, έχει σταθερό φεγγίτη με σιδεριά στην εξωτερική πλευρά. Στη δυτική (αριστερή) πλευρά της νότιας όψης, υπάρχει και δεύτερη θύρα, μονόφυλλη, μεταλλική, με σιδεριές στο άνω μέρος της, με απλά γεωμετρικά σχήματα, η οποία από το είδος των υλικών, φαίνεται να αποτελεί μεταγενέστερη επέμβαση, που αλλοιώνει τον παραδοσιακό χαρακτήρα του κτιρίου.

Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας οι θύρες θα πρέπει να αποκατασταθούν στην αρχική τους μορφή, ή αν δεν είναι δυνατή η τεκμηρίωση αυτών, να αντικατασταθούν με θύρες αντίστοιχης μορφολογίας και υλικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του οικισμού και των υπολοίπων ανοιγμάτων του ισόγειου, στα πλαίσια μελλοντικής μελέτης ανακατασκευής του κτιρίου. Δηλαδή ξύλινες, καρφωτές ή ταμπλαδωτές, με διαιρέσεις αντίστοιχων αναλογιών.

Γενικά, η διάταξη των ανοιγμάτων στο ισόγειο, δεν ακολουθεί τη συμμετρική διάταξη του ορόφου, αλλά η συνολική σύνθεση δημιουργεί την αίσθηση αρμονικών αναλογιών στη νότια όψη. Τα παράθυρα του ισόγειου έχουν μεγαλύτερο μέγεθος και είναι απλής μορφής, χωρίς ιδιαίτερη επεξεργασία των πλαισίων, με τυπικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (ξύλινα κουφώματα, ύψος περίπου ίσο με το διπλάσιο του πλάτους που τονίζει τον κατακόρυφο άξονά τους, φεγγίτη στο άνω μέρος, τζαμιλίκια που χωρίζονται με καίτια σε μικρότερα ορθογώνια τμήματα). Δεν υπάρχουν εξωτερικά πατζούρια αλλά διακρίνονται σιδεριές (κατακόρυφες στο άνω τμήμα του φεγγίτη και οριζόντιες στο κάτω τμήμα).

Διακρίνονται κάποια πολύ μικρά στενόμακρα ανοίγματα του υπογείου, κοντά στο έδαφος.

19. Στις υπόλοιπες όψεις τα ανοίγματα είναι πιο απλά, λιγότερα σε σχέση με την επιφάνεια των τοίχων και με μικρότερες διαστάσεις, αλλά με παρόμοιες αναλογίες και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

20. Στην ανατολική όψη, διακρίνονται ίχνη από ξύλινο εξώστη στον όροφο, ο οποίος έχει καταρρεύσει και έχουν αφαιρεθεί τα δομικά στοιχεία του. Υπάρχει στον όροφο άνοιγμα εξωστόθουρας, η μορφή της οποίας δεν είναι εμφανής, λόγω του ότι είχαν τοποθετηθεί ξύλα στο κάτω τμήμα του, για λόγους ασφαλείας, μετά την απομάκρυνση του εξώστη. Στο ισόγειο υπάρχει είσοδος, στην οποία η πρόσβαση γίνεται μέσω σκαλοπατιών (λόγω της κλίσης του εδάφους), από την πλευρά της οδού. Η θύρα είναι μεταλλική και πιθανόν αποτελεί μεταγενέστερη επέμβαση που αλλοιώνει την όψη του κτιρίου. Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας, θα πρέπει να αποκατασταθεί σε παρόμοια μορφή και υλικό με τα υπόλοιπα ανοίγματα, στα πλαίσια μελλοντικής μελέτης ανακατασκευής του κτιρίου. Διακρίνεται επίσης,

και σε αυτή την όψη, μικρό στενόμακρο άνοιγμα παραθύρου του υπογείου, κοντά στο έδαφος.

21. Στη δυτική όψη, υπάρχουν επίσης ανοίγματα αντίστοιχων αναλογιών και κατασκευαστικών υλικών, κάποια από τα οποία έχουν κλειστεί μεταγενέστερα με δομικά υλικά και διακρίνονται μόνο οι θέσεις τους στην τοιχοποιία. Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας, μπορεί να γίνει διάνοιξη των παλαιών ανοιγμάτων, εφόσον αυτό δεν δημιουργεί προβλήματα στις λειτουργικές ανάγκες του κτιρίου.

22. Στην πίσω όψη (βόρεια) φαίνεται μόνο ένα άνοιγμα παραθύρου στον όροφο (κλεισμένο με προσωρινά υλικά). Στην όψη αυτή, το κτίριο εφάπτεται με σύγχρονη κατασκευή, η οποία δεν παρουσιάζει αξιολογικά μορφολογικά χαρακτηριστικά και δεν προτείνεται ο χαρακτηρισμός της ως διατηρητέας.

23. Παρά το γεγονός ότι σήμερα όλα τα ανοίγματα παρουσιάζουν αρκετές φθορές και έχουν καλυφθεί με προσωρινά υλικά, αποτελούν στοιχεία που αναδεικνύουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα του κτιρίου.

24. Το κτίριο παρουσιάζει αρκετές φθορές, και έχει εκδοθεί το υπ' αριθ. οικ. 378459/3312/25.09.2014 πρωτόκολλο αυτοψίας επικινδύνως ετοιμορρόπου κτίσματος, σύμφωνα με το οποίο η αρμόδια τριμελής επιτροπή του αρθ.7 του από 13.04.1929 προεδρικού διατάγματος «Περί επικινδύνων οικοδομών», κρίνει ομόφωνα το κτίσμα ως επικινδύνως ετοιμόρροπο, το οποίο πρέπει να κατεδαφιστεί, αφού τηρηθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφάλειας όσον αφορά τον περιβάλλοντα χώρο, τις γειτονικές ιδιοκτησίες και τους διερχόμενους, κάτω από την επίβλεψη αρμόδιου μηχανικού και να απομακρυνθούν ασφαλώς και σε επιτρεπόμενο χώρο τα υλικά κατεδάφισης.

25. Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας, θα πρέπει τα περισσότερα κατά το δυνατόν από τα υλικά της κατεδάφισης, να συγκεντρωθούν σε κατάλληλο χώρο, να καθαριστούν και να επαναχρησιμοποιηθούν ή να χρησιμοποιηθούν ως πρότυπα, για να μπορεί να γίνει η ανακατασκευή του κτιρίου με υλικά που θα αναπαράγουν όσο γίνεται πιο πιστά την αρχική του μορφή (λιθοδομές, σιδεριές, θύρες, ξύλινα στοιχεία στέψης από τα πλαίσια των ανοιγμάτων κλπ).

26. Προτείνεται να επιτρέπεται η τροποποίηση της εσωτερικής διαρρύθμισης, για λόγους λειτουργικούς, εφόσον γίνεται σύμφωνα με την τυπολογία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής και δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτιρίου και οι αρχές της σύνθεσής του.

27. Η εφαρμογή του σχετικού πρωτοκόλλου αυτοψίας επικινδύνως ετοιμόρροπου κτίσματος της αρμόδιας τριμελούς επιτροπής του αρθ.7 του από 13.04.1929 προεδρικού διατάγματος «Περί επικινδύνων οικοδομών», για το κτίριο του θέματος, είναι δυνατή μόνο αφού προηγηθεί η 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.

28. Δεν ήταν δυνατή η πραγματοποίηση αυτοψίας στο εσωτερικό του κτιρίου λόγω της επικινδυνότητάς του, αλλά, από παλαιότερες φωτογραφίες, εντοπίζονται ενδιαφέροντα παραδοσιακά στοιχεία (τζάκια, σκάλες κλπ) που μπορούν να αποτυπωθούν φωτογραφικά ή σχεδιαστικά, πριν την κατεδάφιση του κτιρίου, ώστε να μπορούν να ανακατασκευαστούν στην αρχική τους μορφή.

29. Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, το κτίριο είναι αξιόλογο στο σύνολό του, με μορφολογικά, τυπολογικά και κατασκευαστικά στοιχεία που συναντώνται και σε άλλα αξιόλογα κτίρια του οικισμού του Ταξιάρχη και της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής των ορεινών οικισμών της Χαλκιδικής. Ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου μπορεί να συμβάλλει στην ανάδειξη της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής.

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 δώροφου κτιρίου που βρίσκεται στον οικισμό Ταξιάρχη του Δήμου Πολυγύρου της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Τσολάκη Χρίστου του Αλεξάνδρου και αγνώστων συνιδιοκτητών και ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό (η ενδεικτική θέση του οποίου σημειώνεται στο επισυναπτόμενο απόσπασμα ορθοφωτογραφίας του Εθνικού Κτηματολογίου), για τους παρακάτω λόγους:

α) Πρόκειται για αξιόλογο κτίριο της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Χαλκιδικής του τέλους του 19^{ου} αιώνα και των αρχών του 20^{ου} αιώνα, με αρχιτεκτονικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά που παρατηρούνται και σε άλλα αξιόλογα κτίρια του οικισμού Ταξιάρχη, όπως αυτά έχουν περιγραφεί στην σχετική αιτιολογική έκθεση.

β) Αποτελεί τεκμήριο ιστορίας της τεχνολογίας κατασκευής αυτής της εποχής για την περιοχή.

γ) Η διατήρησή του και η αποκατάστασή του, θα συμβάλλει στη διάσωση και ανάδειξη της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής που συνδέεται με την ιστορία και την κοινωνική και οικονομική εξέλιξη του οικισμού.

2. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων του. Σε αυτά περιλαμβάνονται και τυχόν αξιόλογα παραδοσιακά στοιχεία του εσωτερικού του κτιρίου (τζάκια κλπ) που μπορούν να τεκμηριωθούν φωτογραφικά ή να αποτυπωθούν σχεδιαστικά πριν την κατεδάφιση του κτιρίου και να ανακατασκευαστούν.

3. Επιτρέπονται:

α) Η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση του κτιρίου σύμφωνα με την τυπολογία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής.

β) Η αλλαγή της χρήσης του, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και οι αρχές της σύνθεσής του.

γ) Η εφαρμογή των όσων αναφέρονται στο υπ' αριθ. οικ. 378459/3312/25.09.2014 πρωτόκολλο αυτοψίας επικινδύνως ετοιμορρόπου κτίσματος που αφορά στην κατεδάφιση του κτιρίου, αφού προηγηθεί η αποτύπωσή του, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

δ) Η διάνοιξη όσων από τα αρχικά ανοίγματα έχουν κλείσει μεταγενέστερα, εφόσον αυτό δεν δημιουργεί προβλήματα στις λειτουργικές ανάγκες του κτιρίου.

4. Επιβάλλεται:

α) Η αντικατάσταση των μεταγενέστερων κουφωμάτων που αλλοιώνουν τις όψεις (θύρες ισογείου της νότιας όψης και θύρα ισογείου και εξωστόθυρα της ανατολικής όψης) με ξύλινα, αντίστοιχης μορφολογίας και κατασκευής με τα κουφώματα των παραδοσιακών παραθύρων και θυρών του κτιρίου ή αντίστοιχων κτιρίων του οικισμού με παρόμοια παραδοσιακά χαρακτηριστικά.

β) Η ανακατασκευή του κτιρίου στην αρχική του μορφή, μετά την εφαρμογή του υπ' αριθ. οικ. 378459/3312/25.09.2014 πρωτοκόλλου αυτοψίας επικινδύνως ετοιμορρόπου κτίσματος και αφού έχει προηγηθεί η λεπτομερής μελέτη αποτύπωσής του.

5. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις του διατηρητέου κτιρίου, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, που μπορεί να υποδηλώνουν τη χρήση του.

6. 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 και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας και Θράκης). 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.

Εσωτερική διανομή

1. Γραφείο Γενικού Διευθυντή
2. Χρονολογικό αρχείο Τμ. Παρ. Οικ. & Διατ. Κτιρίων
3. Αρμόδια υπάλληλο

Ο αν. Πρ/νος Δ/σης

Δημοσθένης Ταχταλίδης

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος Γραμματείας
του Υπουργείου Εσωτερικών
(Τομέας Μακεδονίας και Θράκης)

κ.α.α.

Αθανασία Φορτοτήρα



Ιδιότητα:		
A/A	X	Y
1	459318.17	4474813.80

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Απόφαση ορθογωνοεξάρτη Εθνικού Κτηματολογίου
 Το κτηματολόγιο αυτό διαγράμμα κλιμακίας
 συντάχθηκε από 12 / 09 / 2022 ιστολογική
 έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών
 και Διατηρητέων Κτιρίων
 της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού
 για τον χαρακτηρισμό ως Διατηρητέου του κτιρίου
 που βρίσκεται στον οικισμό Ταξιάρχης.....

.....
 του Δήμου Πολυγύρας
 Ω.Π.Ε. Χαλκιδίκης
 και για τον καθορισμό ετήσιων φροντιστηρίων
 και πτερορισμών δόμησης α.α.α.

Θεσσαλονίκη 20 / 9 / 23
 Η Αντιπρόεδρος του Τμήματος
 Δρ. ΜΑΓΓΑΛΙΑ ΒΥΖΑΝΤΙΔΟΥ
 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ