

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
(ΤΟΜΕΑΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ)
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Θεσσαλονίκη,

04. 09. 2020

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ &
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Ταχ. Δ/ση : Διοικητήριο
Ταχ. Κώδικας : 541 23
Πληροφορίες : Κ. Ηλιάδου
Τηλέφωνο : 2310 379326

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κελύφους του διώροφου κτιρίου, που βρίσκεται στην Τοπική Κοινότητα Καλάνδρας, της Δημοτικής Ενότητας Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, φερομένου ως ιδιοκτησίας Δημητρίου Δεληγιάννη και καθορισμός ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης αυτού».

Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Το κτίριο του θέματος βρίσκεται στην Τοπική Κοινότητα Καλάνδρας, της Δημοτικής Ενότητας Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής. Ειδικότερα, βρίσκεται στο κέντρο του οικισμού της Καλάνδρας, στο άμεσο περιβάλλον του Ιερού Ναού Αρχαγγέλων Μιχαήλ και Γαβριήλ και πλησίον του Ιερού Ναού Κοιμήσεως της Θεοτόκου, ο οποίος χαρακτηρίστηκε, ως «ιστορικό διατηρητέο μνημείο» με την υπ' αρ. 4701/03.03.1967 (ΦΕΚ 183/Β/16.03.1967) Απόφαση του Υπουργού Προεδρίας της Κυβέρνησης και ως «νεότερο εκκλησιαστικό μνημείο χρίζοντας ειδικής κρατικής προστασίας» με την υπ' αρ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ35/62356/1264 π.ε./08.03.1994 (ΦΕΚ 280/Δ/18.04.1994) Απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού.

2. Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην υπ' αρ. 3091/19.05.2014 (ΦΕΚ 180/Α.Α.Π./04.06.2014) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του τέως Δήμου Κασσάνδρας, νυν Δημοτική Ενότητα Κασσάνδρας της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής», η Καλάνδρα είναι οικισμός προϋφιστάμενος του 1923, που οριοθετήθηκε (το συνεκτικό και το διάσπαρτο τμήμα του) με την υπ' αρ. 57140/11.05.1987 Απόφαση Νομάρχης Χαλκιδικής (ΦΕΚ 492/Δ/02.06.1987), χωρίς να έχει πολεοδομηθεί. Διατηρεί σε τμήματά του παραδοσιακό χαρακτήρα, διατηρώντας σημαντικό κτιριακό απόθεμα κατοικιών λαϊκής αρχιτεκτονικής και διαθέτει ελάχιστους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους. Με την ως άνω Απόφαση «Προβλέπεται ζώνη προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στο κεντρικό, συνεκτικό τμήμα του οικισμού. Θα θεσμοθετηθούν όροι και περιορισμοί σε επίπεδο πολεοδομικής μελέτης, προκειμένου να διατηρηθεί ο πολεοδομικός ιστός και τα δείγματα αξιόλογης παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.»

3. Το υπό εξέταση κτίριο εμπίπτει τόσο στην περιοχή του συνεκτικού τμήματος του οικισμού, όσο και στην «ζώνη προστασίας αρχιτεκτονικών συνόλων παραδοσιακής κληρονομιάς».

4. Για το εν λόγω κτίριο έχει συνταχθεί το από 07.02.2020 «πρωτόκολλο αυτοψίας επικινδύνως ετοιμορρόπου κατασκευής» της τριμελούς επιτροπής επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, το οποίο κοινοποιήθηκε στην Δ/ση Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Νέας Προποντίδας και έλαβε αρ. πρωτ. 1745/22.04.2020.

Βάσει του παραπάνω πρωτοκόλλου αυτοψίας, η επιτροπή:

Α. διαπίστωσε τα εξής: «Πρόκειται για παλαιά διώροφη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία από λίθους και ξύλινη στέγη με κεραμίδια και η οποία είναι εγκαταλελειμμένη. Η αναφερόμενη οικοδομή παρουσιάζει σημαντικές βλάβες στις τρεις όψεις της. Συγκεκριμένα εμφανίζονται μεγάλες ρωγμές, η ξυλεία που έχει χρησιμοποιηθεί έχει αποσαθρωθεί και τμήματα της στέγης έχουν καταρρεύσει, ενώ στο πάτωμα του ορόφου έχουν διανοιχθεί οπές».

Β. έκρινε ομόφωνα ότι «το κτίσμα είναι επικινδύνως ετοιμόρροπο και πρέπει να κατεδαφιστεί έως τη στάθμη του εδάφους, εντός προθεσμίας τριών (3) ημερών από την νόμιμη κοινοποίηση του πρωτοκόλλου αυτοψίας και κατόπιν της λήψης της απαραίτητης σύμφωνης γνώμης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε.Χ., μόνο εφόσον το κτίριο προϋφίσταται του 1955 (Άρθρο 7, Ν.4495/2017)».

5. Κατόπιν της παραπάνω έκθεσης και βάσει του υπ' αρ. 10/22.06.2020 εγγράφου του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, το συμβούλιο, με την 19η Πράξη της 4ης/16.06.2020 Συνεδρίασης, γνωμοδότησε όπως αναλυτικά αναγράφεται στο σχετικό επισυναπτόμενο Απόσπασμα Πρακτικού.

Στο εν λόγω πρακτικό αναγράφονται τα εξής: Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδότησε ομόφωνα:

« **ΑΡΝΗΤΙΚΑ**, από **ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗΣ – ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ** άποψης, για την κατεδάφιση κτηρίου, φερόμενου ως προϋφιστάμενου του 1955 (φερόμενου ιδιοκτήτη Δεληγιάννης Δημήτριος) που βρίσκεται στην περιοχή της Τ.Κ. Καλάνδρας, Δήμου Καλάνδρας, διότι το κτίσμα του θέματος παρουσιάζει αξιόλογα αρχιτεκτονικά, μορφολογικά, τυπολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Χαλκιδικής, και διατηρεί τα αυθεντικά δομικά υλικά κατασκευής του. Το Συμβούλιο παρατήρησε αξιόλογα επιμέρους χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως:

οι πέτρινοι τοίχοι του ισογείου, που φαίνεται να περιβάλλουν τον όροφο από τρεις πλευρές,

το ανοιχτό ξύλινο μπαλκόνι με την ιδιαίτερη τυπολογία του

η μορφή των ανοιγμάτων (πόρτες και παράθυρα), με τα λίθινα και ξύλινα υπέρθυρα και τις σιδεριές τους,

Το Συμβούλιο θεωρεί ότι η διατήρηση και η αποκατάσταση του κτιρίου θα συμβάλει στην ανάδειξη του παραδοσιακού χαρακτήρα του οικισμού και στη διάσωση και ανάδειξη της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και της αισθητικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

Παρακαλούμε η παρούσα να διαβιβαστεί στις αρμόδιες υπηρεσίες του Τ. ΥΜΑΘ καθώς και την Εφορεία Νεωτέρων, οι οποίες παρακαλούνται να εξετάσουν τον χαρακτηρισμό του εν λόγω κτιρίου ή μη, ως διατηρητέου βάσει των σχετικών διατάξεων.

Σημειώνεται ότι, σε κάθε περίπτωση, απαιτείται να γίνει λεπτομερής αποτύπωση του κτιρίου.

Αναφορικά με τον χαρακτηρισμό του ως «επικινδύνως ετοιμορρόπου» πρέπει να ληφθεί μέριμνα για την άμεση λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων ασφάλειας και σήμανσης μέχρι την ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών άρσης της επικινδυνότητας του κτιρίου ».

6. Κατόπιν αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, στις 31.08.2020, στο κτίριο του θέματος, από υπάλληλο του τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων, διαπιστώθηκαν και σημειώνονται τα παρακάτω:

Το εν λόγω κτίριο, αποτελεί αντιπροσωπευτικό δείγμα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής, καθώς παρουσιάζει αξιόλογα αρχιτεκτονικά, μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Χαλκιδικής.

Ως προς την κατάσταση διατήρησής του, πέρα από όσα αναγράφονται στο από 07.02.2020 «πρωτόκολλο αυτοψίας επικινδύνως ετοιμορρόπου κατασκευής» της τριμελούς επιτροπής επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, κατά την ημέρα της αυτοψίας (31.08.2020), διαπιστώθηκε πως η νοτιοανατολική όψη (πλάγια όψη) του κτιρίου, έχει καταρρεύσει, στο σύνολο της.

Λόγω της επικινδύνου ετοιμορροπίας του κτιρίου, δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση στο εσωτερικό του κτιρίου. Ως εκ τούτου, η υπηρεσία δεν διαθέτει στοιχεία σχετικά με αυτό. Πέραν αυτού, η πυκνή και μεγάλου ύψους βλάστηση, σε επαφή με την πίσω όψη του κτιρίου, δεν επέτρεψε την φωτογραφική τεκμηρίωση της μορφής της.

7. Σε ότι αφορά την περιγραφή του κτιρίου, σημειώνονται τα παρακάτω:

Πρόκειται για γωνιακό, δώροφο κεραμοσκεπές κτίριο, κατασκευασμένο με φέρουσα τοιχοποιία από λίθους. Το κτίριο κατατάσσεται στον «πλατυμέτωπο» τύπο κατοικίας, ήτοι στον επικρατέστερο τύπο κατοικίας που απαντάται στην λαϊκή αρχιτεκτονική της Χαλκιδικής, έχει ορθογωνική κάτοψη και ξύλινο, στεγασμένο εξώστη, τοποθετημένο στον άξονα της κύριας όψης του.

Ο ξύλινος στεγασμένος εξώστης, χαρακτηριστικό στοιχείο της λαϊκής μακεδονικής αρχιτεκτονικής, διαμορφώνεται - ακριβώς κάτω από το επίπεδο της στέγης - με τοξωτά ανοίγματα που οριοθετούνται από ξύλινα κατακόρυφα στοιχεία, και φέρει μεταλλικά κινκλιδώματα.

Τα ανοίγματα έχουν κατά κύριο λόγο υψίκορμες αναλογίες και διαμορφώνονται με λίθινα ή ξύλινα υπέρθυρα, πλαίσια από ξύλο και παραδοσιακά ξύλινα κουφώματα (ανοιγόμενα παραθυρόφυλλα με καΐτια), που φέρουν εξωτερικά οριζόντιες σιδεριές.

Το κτίριο στεγάζεται με ξύλινη στέγη και επικάλυψη από βυζαντινά κεραμίδια. Η μορφή της στέγης, τυπική μορφή της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Χαλκιδικής, ακολουθεί το περίγραμμα του κτιρίου και του εξώστη.

8. Η υπηρεσία, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και κυρίως την ανάγκη άμεσης εφαρμογής του από 07.02.2020 «πρωτοκόλλου αυτοψίας επικινδύνως ετοιμορρόπου κατασκευής» της τριμελούς επιτροπής επικινδύνως ετοιμορρόπων κατασκευών της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, προτείνει την έκδοση υπουργικής απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3α του Ν.4067/2012 (Α'79), για τον χαρακτηρισμό του κελύφους του υπό εξέταση κτιρίου ως διατηρητέου, με δυνατότητα ανακατασκευής.

9. Προκειμένου να είναι δυνατή η ανακατασκευή του υπό διατήρηση κελύφους του κτιρίου, πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και την κατεδάφισή του, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, απαιτείται λεπτομερής μελέτη αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης.

Β. ΠΡΟΤΑΣΗ

Υστερα από τα παραπάνω προτείνεται η έκδοση υπουργικής απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ.3α του Ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία να προβλέπονται τα εξής:

1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος του δώροφου κτιρίου που βρίσκεται στην Τοπική Κοινότητα Καλάνδρας, της Δημοτικής Ενότητας Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, φερομένου ως ιδιοκτησίας Δημητρίου Δεληγιάννη (η θέση του οποίου ενδεικτικά σημειώνεται στο επισυναπτόμενο απόσπασμα χάρτη), για τους παρακάτω λόγους:

α) Αποτελεί αντιπροσωπευτικό δείγμα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής, καθώς παρουσιάζει αξιόλογα αρχιτεκτονικά, μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Χαλκιδικής.

β) Βρίσκεται στην περιοχή του συνεκτικού τμήματος του οικισμού της Καλλάνδρας και στην προβλεπόμενη, με την υπ' αρ. 3091/19.05.2014 (Α.Α.Π. 180) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του τέως Δήμου Κασσάνδρας, νυν Δημοτική Ενότητα Κασσάνδρας της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής», «Ζώνη προστασίας αρχιτεκτονικών συνόλων παραδοσιακής κληρονομιάς», στην οποία θα θεσμοθετηθούν όροι και περιορισμοί σε επίπεδο πολεοδομικής μελέτης, προκειμένου να διατηρηθεί ο πολεοδομικός ιστός και τα δείγματα αξιόλογης παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

γ) Η διατήρησή του θα συμβάλλει στην διαφύλαξη – προστασία της κλίμακας και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού και γενικότερα στην διάσωση και ανάδειξη της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

2. Επιτρέπεται η ανακατασκευή, με νέο φέροντα οργανισμό, του κελύφους του κτιρίου, για το οποίο εκδόθηκε το από 07.02.2020 «πρωτόκολλο αυτοψίας επικινδύνως ετοιμορρόπου κατασκευής» της τριμελούς επιτροπής επικινδύνως ετοιμορρόπων κατασκευών της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, που επέβαλε την ολική κατεδάφιση του. Στο πλαίσιο της ανακατασκευής του κτιρίου, εφόσον διαπιστωθεί πως η μορφή του κελύφους του έχει διαφοροποιηθεί από νεώτερες επεμβάσεις, επιτρέπεται η επαναφορά αυτού στην αρχική του μορφή, εφόσον υπάρχουν επαρκή σχετικά στοιχεία τεκμηρίωσης. Πέραν των παραπάνω, διαφοροποιήσεις στη μορφή του κελύφους επιτρέπονται κατ' εξαίρεση, μόνο εφόσον αυτό καθίσταται αναγκαίο για λειτουργικούς λόγους, και υπό την προϋπόθεση ότι δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του κτιρίου και ειδικότερα τα στοιχεία που συνέτειναν στο χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.

3. Απαγορεύεται η τοποθέτηση μηχανολογικού εξοπλισμού (όπως συστήματα ψύξης - θέρμανσης, ηλιακοί θερμοσίφωνες - συλλέκτες, κεραιές, κ.τ.λ.) σε οποιαδήποτε θέση του κελύφους του κτιρίου.

4. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων σε οποιαδήποτε θέση του κελύφους του κτιρίου, πλην των αναγκαιών, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, που υποδηλώνουν τη χρήση του.

5. Για την ανακατασκευή του κελύφους του κτιρίου, καθώς και για οποιαδήποτε επέμβαση σε αυτό μετά την ανακατασκευή του, απαιτείται η γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και η έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας και Θράκης). 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 Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων
3. Αρμόδια υπάλληλο

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ
Η Προϊσταμένη Διεύθυνσης

Νικολέτα Τσικώτη

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα κλημάκος 1:2000
συντάσσεται την ημερ. 04/07/2000: επιτολογική
έκδοση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών
και Διατηρητέων Κτιρίων
της Διευθύνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού
για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου

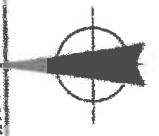
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΛΟΥΣ ΤΟΥ ΠΛΗΘΙΟΥ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΙ
Τ.Κ. ΚΑΛΑΝΔΡΑΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ
ΧΑΛΜΙΔΗΣ

και για τον καθορισμό ειδικών όρων προστασίας
και περιορισμών χρήσης αυτού.

Ο ΠΕΡΙΛΟΓΙΚΗ 04/07/2000
Ο Πρωτοπλομάχος του Τμήματος

Δρ Παύλος Χαλμιδής
Αρχιτέκτων Μηχανικός



ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΛΟΞΙΣΜΑ

Τ.Κ. Καλάνδρας
Δεκέμβριο προ 1955
(κλίμ. 1/200)

