



Θεσσαλονίκη, 31- 08 -2023

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**  
**(τομέας ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ)**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ**  
**ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ**  
**ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΛΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**  
**& ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο  
Ταχ. Κώδικας: 541 23  
Πληροφορίες: Σωσάννα Κάρλα  
Τηλ.: 2313 501339

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των κελυφών των δύο κτιρίων που βρίσκονται επί της οδού Σολωμού 15Α και Σολωμού 17 στον ιστορικό τόπο της Δράμας, φερομένων ως ιδιοκτησίας των Σταυρακοπούλου Ευαγγελίας, Μεφανίδου Μαρίας, Μοσχομάγκα Αικατερίνης και Κουρτίδου Μαρίας, Ιωάννου Αναστασίας και Κουρτίδη Αναστάσιου, αντίστοιχα, και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών, καθώς και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο ακίνητο επί της οδού Σολωμού 15, φερόμενο ως ιδιοκτησίας των Θεοφάνους Μαρίας, Τριγωνόπουλου Νικόλαου και Ευσταθιάδου Κλεονίκης, το οποίο είναι όμορο του κτιρίου της οδού Σολωμού 15Α.

**Σχετικά:**

- α) Αρ. πρωτ. 88/27.07.2023, 87/27.07.2023 και 86/27.07.2023 Εκθέσεις Αυτοψίας της Ειδικής Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμορρόπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) χωρικής αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης ( αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ / τομέας Μακεδονίας και Θράκης 3370/2.08.2023).
- β) Αρ. πρωτ. 93/01.08.2023 έγγραφο της Ειδικής Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμορρόπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) χωρικής αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ / τομέας Μακεδονίας και Θράκης 3369/2.08.2023) με επισυναπτόμενα τα αποσπάσματα πρακτικών της 9<sup>ης</sup> /28.07.2023 συνεδρίασης (πράξη 4<sup>η</sup>, 5<sup>η</sup> και 6<sup>η</sup>).
- γ) Αρ. πρωτ. 32669/3.08.2023, 32753/3.08.2023 και 32749/3.08.2023 έγγραφα του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών/ Δ/ση Δόμησης/ Δήμου Δράμας (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ / τομέας Μακεδονίας και Θράκης 3424/4.08.2023, 3245/4.08.2023, 3246/4.08.2023, αντίστοιχα)
- δ) Το με αρ. πρωτ. 3370/10.08.2023 έγγραφο της υπηρεσίας μας.
- ε) Το με αρ. 36132/29.08.2023 έγγραφο του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών/ Δ/ση Δόμησης/ Δήμου Δράμας (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ / τομέας Μακεδονίας και Θράκης 3682/30.08.2023)

**A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

1. Με τα ως άνω (α-γ) σχετικά έγγραφα, η Ειδική Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμορρόπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) χωρικής αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης και η Διεύθυνση Δόμησης του Δήμου Δράμας ενημέρωσε την υπηρεσία μας ότι η επιτροπή χαρακτηρίζει τα κτίσματα επί της οδού Σολωμού 17, 15Α και 15 εντός του ιστορικού τόπου της Δράμας Π.Ε Δράμας ως επικινδύνως ετοιμορρόπα στο σύνολό τους και επιβάλλει την ολοσχερή κατεδάφισή τους. Ορίζεται επίσης ότι, «*συνοδά της κατεδάφισης επιβάλλεται η πλήρης φωτογραφική αποτύπωση του εξωτερικού και εσωτερικού χώρου των κτισμάτων*».

2. Η υπηρεσία μας με το (δ) σχετικό, ενημέρωσε σχετικά με την πρόθεσή της να προχωρήσει στην εξέταση του χαρακτηρισμού ως διατηρητέων των κτιρίων του θέματος, δεδομένου ότι παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και αποτελούν αξιόλογο σύνολο. Σύμφωνα με την παρ. 3α του αρθ.6 του Ν.4067/2012, ορίζεται ότι η «*Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του αρμοδίου Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, ..... για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη....*». Επομένως, η κοινοποίηση της σχετικής αιτιολογικής έκθεσης αποτελεί προϋπόθεση κίνησης διαδικασίας προστασίας

ενός κτιρίου ως διατηρητέου. Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 6α, του ίδιου άρθρου, ισχύει ότι, ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και κατεδαφίζονται για οποιοδήποτε λόγο ή ακόμη και αν βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους. Στην ίδια παράγραφο ορίζεται ότι «..Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις...».

3. Όπως ειπώθηκε παραπάνω, η (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) επιβάλει να προηγηθεί η πλήρης φωτογραφική τους αποτύπωση πριν την κατεδάφισή τους.

4. Επίσης στην παρ. 5<sup>α</sup>, του Ν 4067/12 ορίζεται ότι «Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνεχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων....»

5. Τα κτίρια επί της οδού Σολωμού 15Α και Σολωμού 17 δεν είναι προτεινόμενα για διατήρηση από την ΕΠΑ ( Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης). Πρόκειται για αξιόλογα διώροφα κτίρια που χρονολογούνται στα τέλη του 19 ου αιώνα ή στις αρχές του 20ου αιώνα και εντάσσονται στην παραδοσιακή μακεδονική αρχιτεκτονική. Διατηρούν τα μορφολογικά τους χαρακτηριστικά (με ορισμένες μεταγενέστερες επεμβάσεις) και δημιουργούν ένα αξιόλογο γενικό σύνολο.

4. Η υπηρεσία μας πραγματοποίησε αυτοψία στα κτίρια (στις 23.08.2023) όπου διαπιστώθηκε ότι το κτίριο επί της οδού Σολωμού 15 είχε ήδη κατεδαφιστεί. ( βλ. και ε σχετικό)

5. Τόσο από τα σχετικά έγγραφα (α-γ) όσο και από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 6 του Ν. 4067 /2012 (ΦΕΚ 79 Α/2012) και αυτές της Εγκ-3293/273/29-1-92 «Κριτήρια για το χαρακτηρισμό διατηρητέων (κτιρίων, κλπ.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθρον-4 του ΓΟΚ/85».

## **B. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

1. Η Δράμα στην πρόσφατη ιστορία της παρουσιάζει μεγάλη οικονομική άνθηση κυρίως από τον 18<sup>ο</sup> αιώνα, λόγω της καλλιέργειας του καπνού, γεγονός που σήμερα μαρτυρούν τα κτίρια καπνακοθηκών και οι ιδιαίτερα ενδιαφέρουσες κατοικίες των καπνεμπόρων της.

2. « Η ανοικοδόμηση και ανανέωση του κτιριακού της αποθέματος πραγματοποιείται στο χρονικό διάστημα που ακολουθεί το σεισμό του 1829. ....»

Το κτιριοδομικό περιεχόμενο της πόλης κατά το 19ο αιώνα αντιπροσωπεύεται από το σύνολο των κτισμάτων αυτής της περιόδου που διασώζονται στον παραδοσιακό της πυρήνα. Τα κτίσματα που διατηρούνται είναι κυρίως διώροφες κατοικίες. Ο ογκοπλαστικός τους σχηματισμός χαρακτηρίζεται από τον αυστηρό γεωμετρικό όγκο του ισογείου και τις προεξοχές( σαχμισιά) του ορόφου που δημιουργούνται συνήθως κατά την κύρια όψη. Η τοιχοποιία του ισογείου αποτελείται από λιθοδομή που ενισχύεται με οριζόντιους ξυλόδεσμους. Στην επιφάνειά της διανοίγεται μικρός αριθμός παραθύρων. Η τοιχοποιία του ορόφου έχει ελαφρότερη κατασκευή από τσατμά ή μπαγδατί και φέρει μεγαλύτερο αριθμό ανοιγμάτων. Διασώζονται επίσης και ανώγειες πλατυμέτωπες κατοικίες με χαγιάτι που εκτείνεται σε όλη ή σε τμήμα της όψης. Όλα τα κτίσματα καλύπτονται με κεραμοσκεπείς στέγες που προεξέχουν αρκετά γύρω τους. ....»

Το τέλος της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής είναι ασαφές. Το φαινόμενο της συνύπαρξης με τη νεοκλασική αρχιτεκτονική εκδηλώνεται σε όλο τον ελλαδικό χώρο, ελεύθερο και υπόδουλο, με τη δημιουργία σύνθετων μορφών που προκύπτουν από το συνδυασμό τους.

Στο τελευταίο τέταρτο του 19 ου αιώνα αρχίζουν να διαφαίνονται στην πόλη οι επιδράσεις του νεοκλασικισμού στη μορφολογία των κτισμάτων. Δημιουργούνται τύποι που η συνθετική τους οργάνωση υποδηλώνει σύγκλιση στοιχείων παραδοσιακής και νεοκλασικής αρχιτεκτονικής. Στη διαμόρφωση της κάτοψης επισημαίνεται πρόθεση για συμμετρική τοποθέτηση των χώρων. Στην όψη, ο νέος ρυθμός εκφράζεται με τονισμό της οριζοντιότητας και το διαχωρισμό των ορόφων, χωρίς να επιχειρείται απλοποίηση των όγκων του κτίσματος με την κατάργηση των προεξοχών. Σε επόμενο στάδιο, διακρίνεται ένα σύνολο κτισμάτων με όγκο ορθογώνιο παραλληλεπίπεδο και επίπεδες όψεις, χωρίς προεξοχές στην επιφάνειά τους. Η εξέλιξη στην κάτοψη και τη μορφή των κτισμάτων διαφαίνεται και στα στοιχεία της δομής τους. Στην τοιχοποιία της βάσης οι οριζόντιοι ξυλόδεσμοι αντικαθίστανται βαθμιαία από σειρές με συμπαγείς οπτόπλινθους. Στο β'όροφο αντιστοίχως οι εξωτερικές τοιχοποιίες κατασκευάζονται από ξυλόπηκτη οπτοπλινθοδομή. Χαρακτηριστικές είναι οι επεμβάσεις που σημειώνονται στη διακόσμηση των όψεων των κτισμάτων. ....»

*Την ίδια εποχή κατασκευάζονται στην αγορά κατά μήκος του χειμάρρου που διασχίζει την πόλη, ταδιώροφα μονόχωρα καταστήματα εν σειρά...»<sup>1</sup>*

**3.** Το ιστορικό κέντρο της διαθέτει μέχρι σήμερα αρκετά από αυτά τα αξιόλογα κτίρια που αναδεικνύουν τον αρχιτεκτονικό της πλούτο και την κοινωνικοοικονομική της παράδοση. Αρκετά από αυτά τα κτίρια έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα ή μνημεία και άλλα είναι αξιόλογα κτίρια, προτεινόμενα για διατήρηση.

**4.** Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι στην περιοχή της Αγίας Βαρβάρας συναντάμε αρκετά κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως έργα τέχνης ή μνημεία από το ΥΠΠΟ, όπως το κτίριο επί της οδού Αγίας Βαρβάρας (ΟΤ84) και η παρακείμενη καπναποθήκη, το συγκρότημα τριών κατοικιών επί των οδών Αγίας Βαρβάρας και Περδίκας και άλλα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα από το ΥΠΕΧΩΔΕ ή το ΥΜΑΘ που βρίσκονται επί της οδού Αγίας Βαρβάρας (καπναποθήκη και γραφεία), Αγίας Βαρβάρας 5 και Αγίας Βαρβάρας και Λυσίου.

## **Γ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ**

1. Τα κτίρια της παρούσας έκθεσης, που βρίσκονται επί της Σολωμού 15Α και 17 εντός του ιστορικού τόπου της Δράμας και στις παρυφές του πάρκου της Αγίας Βαρβάρας είναι χτισμένα στα τέλη του 19ου ή στις αρχές του 20ου αιώνα. Τα κτίρια αυτά είναι διώροφα επί της οδού Σολωμού έχουν δύο κύριες όψεις (μία στην οδό Σολωμού και μία στον εσωτερικό ακάλυπτο) και είσοδο επί της οδού Σολωμού. Βρίσκονται στην ίδια σειρά με το γωνιακό κτίριο επί της Σολωμού 15, το οποίο έχει κατεδαφιστεί. Συγκεκριμένα, το κτίριο επί της οδού Σολωμού 15α είναι όμορο με το κτίριο επί της οδού Σολωμού 15 (αριστερά) και με το κτίριο επί της οδού Σολωμού 17 (δεξιά). Και τα τρία αυτά κτίρια δημιουργούσαν ένα αξιόλογο σύνολο. Τα κτίρια επί της οδού Σολωμού 15α και Σολωμού 17 αποτελούν δύο αξιόλογα ομοειδή κτίρια της ίδιας εποχής που προτείνονται να διατηρηθούν για την ανάδειξη της ιστορικής, πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της πόλης της Δράμας.

2. Τα κτίρια φέρουν χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της πόλης της Δράμας όπως αυτή διαμορφώθηκε μετά την πυρκαγιά του 1829 και στο δεύτερο μισό του 19ου αιώνα και περιγράφεται προηγουμένως (κεφάλαιο Β, παρ. 2) όπως «ογκοπλαστικός σχηματισμός που χαρακτηρίζεται από τον αυστηρό γεωμετρικό όγκο του ισογείου και τις προεξοχές(σαχνισιά) του ορόφου που δημιουργούνται συνήθως κατά την κύρια όψη». Η τοιχοποιία του ισογείου αποτελείται από πλινθοδομή και στην επιφάνειά της διανοίγεται μικρός αριθμός παραθύρων. Η τοιχοποιία του ορόφου έχει ελαφρότερη κατασκευή από μπαγδατί και φέρει μεγαλύτερο αριθμό ανοιγμάτων.

Για το κάθε κτίριο αναφέρονται τα εξής:

**α: Κτίριο επί της οδού Σολωμού 15Α φερόμενο ως ιδιοκτησία Σταυρακοπούλου Ευαγγελίας, Μεφανίδου Μαρίας, Μοσχομάγκα Αικατερίνης (αρ. καρτέλας 241).**

Το κτίριο επί της οδού Σολωμού 15Α παρουσιάζει συμμετρία στην οργάνωση της κύριας όψης με την κεντρική τοποθέτηση της αρχιτεκτονικής προεξοχής στον όροφο και ξύλινα στοιχεία που ορίζουν τα ανοίγματα του ορόφου στην όψη. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η διαφοροποίηση στη μορφολογία των ανοιγμάτων των δύο ορόφων του κτιρίου επί της οδού Σολωμού και τα κουφώματα του κτιρίου (ξύλινα κεπέγια καταστημάτων, ξύλινη θύρα ισογείου, κλπ).

Το κτίριο έχει τραπεζοειδή κάτοψη με μεγαλύτερο ανάπτυγμα όψης επί της οδού Σολωμού και μικρότερο στην εσωτερική αυλή. Κατασκευαστικά, το κτίριο διαμορφώνεται από τον αυστηρό γεωμετρικό όγκο του ισογείου από πλινθοδομή και την ελαφρύτερη κατασκευή του ορόφου από μπαγδατί που ακολουθεί το ίδιο γεωμετρικό περίγραμμα του ισογείου.

Η βάση του κτιρίου από πλινθοδομή διαμορφώνεται από τη ζώνη των καταστημάτων του ισογείου με τα μεγάλα ορθογωνικά ανοίγματα και δεν διαχωρίζεται από τον όροφο παρά μόνο κατασκευαστικά. Επί της οδού Σολωμού, στον όροφο παρατηρείται η συμμετρική τοποθέτηση της αρχιτεκτονικής προεξοχής στο κέντρο της όψης (ο όροφος διαμορφώνεται από τη τοποθέτηση της αρχιτεκτονικής προεξοχής στον άξονα συμμετρίας) και η τοποθέτηση υψίκορων ανοιγμάτων εκατέρωθεν αυτής. Επί της εσωτερικής αυλής, η όψη διαμορφώνεται απλοποιημένη από την τοποθέτηση των ανοιγμάτων. Η στέψη του κτιρίου διαμορφώνεται απλή με τη χαρακτηριστική προεξοχή και τονισμένο το κεντρικό τμήμα (επί της οδού Σολωμού).

<sup>1</sup> Δέποινα Αϊβάζογλου Δόβα, Η Δράμα, Ο νεοκλασικισμός στην Αστική αρχιτεκτονική της πόλης, ΔΕΚΠΟΤΑ, Δράμα, 2002

Παραδοσιακά στοιχεία στις όψεις του είναι η μορφολογία των ανοιγμάτων, η αρχιτεκτονική προεξοχή στον όροφο και η διαμόρφωση της στέγης του κτιρίου. Η είσοδος του κτιρίου τοποθετείται κεντρικά στην όψη επί της οδού Σολωμού και δεν διασώζει το αρχικό της κούφωμα. Στο ισόγειο υπάρχει και μία δεύτερη είσοδος που διασώζει το αρχικό της κούφωμα για την εξυπηρέτηση του δεύτερου καταστήματος του ισογείου. Τα ανοίγματα του α' ορόφου είναι υψίκορμα και δεν φέρουν παντζούρια και του ισογείου είναι ορθογωνικά και φέρουν ξύλινα κετέγκια.

Αποτελεί ένα ενδιαφέρον κτίριο του τέλους του 19 ου ή των αρχών του 20ου αιώνα στην πόλη της Δράμας με αρχιτεκτονική που εντάσσεται στα παραδοσιακά πρότυπα, βρίσκεται σε μία κεντρική περιοχή της πόλης και πρέπει να διατηρηθεί. Επιπλέον μαζί με το γειτονικό κτίριο επί της Σολωμού 17 σχηματίζει ένα ενδιαφέρον σύνολο που διασώζει την ανθρώπινη κλίμακα του αστικού χώρου και αποτελεί μία σημαντική μαρτυρία της πόλης που αναδεικνύει την ιστορική μνήμη και αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της. Λόγω της γειννιάσής του με αξιόλογα κτήρια της ίδιας εποχής επί της οδού Αγίας Βάρβαρας και στην ευρύτερη περιοχή αυτής αλλά και της θέσης του εντός του ιστορικού τόπου της Δράμας συντελεί στο να διατηρείται μία ενδιαφέρουσα οπτική εικόνα και η ανθρώπινη κλίμακα του αστικού χώρου.

Το κτίριο είναι εγκαταλελειμμένο, παρουσιάζει σημαντικές φθορές και πρόσφατα έχει κριθεί κατεδαφιστέο από την Ειδική Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμορρόπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) χωρικής αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης (α-γ σχετικά).

### **β: Κτίριο επί της οδού Σολωμού 17 φερόμενο ως ιδιοκτησία Κουρτίδου Μαρίας, Ιωάννου Αναστασίας και Κουρτίδη Αναστάσιου.**

Το κτίριο επί της Σολωμού 17 είναι ένα αξιόλογο κτίριο με στοιχεία παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και τρεις όψεις, με κύρια όψη επί της οδού Σολωμού. Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτίσματος (μορφή των ανοιγμάτων, αρχιτεκτονική προεξοχή στον όροφο), το εντάσσουν στην ενότητα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής. Μεγαλύτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η όψη επί της οδού Σολωμού όπου η παραδοσιακή μακεδονίτικη αρχιτεκτονική ανταποκρινόμενη στις επιμέρους ανάγκες, δημιουργώντας ένα ενδιαφέρον σύνολο. Βρίσκεται δίπλα στο κτίριο επί της οδού Σολωμού 15Α που εξετάζεται για διατήρηση στην παρούσα έκθεση με το οποίο σχηματίζει ένα αξιόλογο σύνολο ομοειδών κτιρίων. Στην όψη επί της οδού Σολωμού παρουσιάζει παραδοσιακά στοιχεία, με χαρακτηριστική τη συμμετρία στον όροφο και την ασυμμετρία στο ισόγειο.

Το κτίριο έχει ορθογωνική κάτοψη και κατασκευαστικά διαμορφώνεται από τον αυστηρό γεωμετρικό όγκο του ισογείου από πλινθοδομή ή λιθοδομή και την ελαφρύτερη κατασκευή του ορόφου από μπαγδατί στο ίδιο γεωμετρικό περίγραμμα.

Η βάση του κτιρίου διαμορφώνεται από την ασύμμετρη τοποθέτηση της εισόδου στην αριστερή πλευρά της κύρια όψης και μεγάλα ορθογωνικά ανοίγματα παραπλεύρως. Το ισόγειο δεν διαχωρίζεται από τον όροφο παρά μόνο κατασκευαστικά. Επί της Σολωμού, ο όροφος διαμορφώνεται από την τοποθέτηση της αρχιτεκτονικής προεξοχής στον άξονα συμμετρίας στο κέντρο της όψης και την τοποθέτηση υψίκορμων ανοιγμάτων εκατέρωθεν. Επί της εσωτερικής και της πλάγιας αυλής, οι όψεις διαμορφώνονται απλοποιημένες με την τοποθέτηση των ανοιγμάτων για λειτουργικούς λόγους με απλοποιημένα ξύλινα κουφώματα. Η στέγη του κτιρίου διαμορφώνεται απλή με καμπυλόμορφο τελείωμα στον όροφο, προεξοχή περιορισμένου πλάτους και τονισμένο το κεντρικό τμήμα (επί της οδού Σολωμού). Το κτίριο έχει και υπόγειο.

Η κύρια όψη επί της οδού Σολωμού παρουσιάζει αλλοιώσεις, όπως το κούφωμα της κύριας εισόδου και η αλλοίωση του μεγέθους και της μορφολογίας των ανοιγμάτων στο δεξί τμήμα της όψης. Παραδοσιακά στοιχεία στις όψεις του είναι η μορφολογία των ανοιγμάτων, η αρχιτεκτονική προεξοχή στον όροφο και η διαμόρφωση της στέγης του κτιρίου. Τα ανοίγματα του α' ορόφου είναι υψίκορμα ανοιγόμενα και δεν φέρουν παντζούρια και του ισογείου είναι υψίκορμα συρόμενα με σιδεριά.

Το κτίριο αυτό αποτελεί ένα ενδιαφέρον κτίριο του τέλους του 19ου ή των αρχών του 20ου αιώνα στην πόλη της Δράμας με αρχιτεκτονική που εντάσσεται στα παραδοσιακά πρότυπα, βρίσκεται σε μία κεντρική περιοχή της πόλης και πρέπει να διατηρηθεί. Επιπλέον μαζί με το γειτονικό κτίριο επί της οδού Σολωμού 17 σχηματίζει ένα ενδιαφέρον σύνολο που διασώζει την ανθρώπινη κλίμακα του αστικού χώρου και αποτελεί μία σημαντική μαρτυρία της πόλης που αναδεικνύει την ιστορική μνήμη και αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της. Λόγω της γειννιάσής του με αξιόλογα κτήρια της ίδιας εποχής επί της οδού Αγίας Βάρβαρας και στην ευρύτερη περιοχή αυτής αλλά και της θέσης του εντός του ιστορικού τόπου της Δράμας συντελεί στο να διατηρείται μία ενδιαφέρουσα οπτική εικόνα και η ανθρώπινη κλίμακα του αστικού χώρου.

Το κτίριο είναι εγκαταλελειμμένο, παρουσιάζει σημαντικές φθορές και πρόσφατα έχει κριθεί κατεδαφιστέο από την Ειδική Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμορρόπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) χωρικής αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης (α-γ σχετικά).

## Δ. ΠΡΟΤΑΣΗ

Υστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α / 9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία να προβλέπονται τα εξής:

**1.** Χαρακτηρίζουμε ως **διατηρητέα τα κελύφη** των δύο κτιρίων ( μαζί με τη στέγη) που βρίσκονται επί της οδού Σολωμού 15Α και Σολωμού 17 (όπως φαίνονται και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα αιτιολογική έκθεση), στον ιστορικό τόπο της Δράμας, φερομένων ως ιδιοκτησία των Σταυρακοπούλου Ευαγγελίας, Μεφανίδου Μαρίας, Μοσχομάγκα Αικατερίνης και Κουρτίδου Μαρίας, Ιωάννου Αναστασίας και Κουρτίδη Αναστάσιου, αντίστοιχα, για τους παρακάτω λόγους:

**α)** Πρόκειται για αξιόλογα κτίσματα που χτίστηκαν στα τέλη του 19ου αιώνα και στις αρχές του 20ου αιώνα και είναι στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που αξίζει να διατηρηθούν.

**β)** Αποτελούν αξιόλογο αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σύνολο στην πόλη της Δράμας και μαρτυρούν μέρος της οικονομικής και κοινωνικής δομής της πόλης της εποχής αυτής.

**γ)** Παρουσιάζουν σημαντική πολιτιστική αξία, αναδεικνύουν τον αρχιτεκτονικό πλούτο της πόλης και συμβάλλουν στη διατήρηση της ιστορικής, πολιτιστικής μνήμης και φυσιογνωμίας της πόλης της Δράμας.

**δ)** Βρίσκονται σε κεντρικό σημείο της Δράμας εντός του ιστορικού τόπου και στις παρυφές του πάρκου της Αγίας Βαρβάρας (στην περιοχή της οποίας υπάρχουν αρκετά διατηρητέα κτίρια) και μαζί με αυτά δημιουργούν ένα ενδιαφέρον σύνολο κτιρίων και συμβάλλει στη διατήρηση και ανάδειξη της κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της περιοχής και στην ανάδειξη της εικόνας του αστικού τοπίου.

**2.** Καθορίζουμε ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης στο ακίνητο επί της οδού Σολωμού 15, φερόμενο ως ιδιοκτησίας των Θεοφάνους Μαρίας, Τριγωνόπουλου Νικόλαου και Ευσταθιάδου Κλεονίκης, το οποίο είναι όμορο του ακινήτου στο οποίο βρίσκεται το προτεινόμενο με την παρούσα έκθεση για διατήρηση κτίριο επί της οδού Σολωμού 15Α, για τους παρακάτω λόγους:

**α)** Είναι αναγκαία η προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του μετώπου των όψεων των δύο παραπάνω κτιρίων επί της οδού Σολωμού 15Α και Σολωμού 17.

**β)** Μαζί με το κτίριο που βρίσκονταν επί της οδού Σολωμού 15, τα παραπάνω δύο κτίρια που προτείνονται για διατήρηση με την παρούσα έκθεση αποτελούσαν αρχιτεκτονικό σύνολο που αναδείκνυε αρχές αρχιτεκτονικής και μορφολογικής οργάνωσης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού, χαρακτηριστικό μέτωπο του δομημένου χώρου. Με τον καθορισμό ειδικών όρων στο ακίνητο επί της οδού Σολωμού 15 θα προστατευτεί η ανάδειξη του μετώπου αυτού στο ιστορικό αυτό τμήμα της πόλης.

**3.** Δεν χαρακτηρίζονται ως διατηρητέες οι πάσης φύσεως νεώτερες επεμβάσεις ή στοιχεία που αλλοιώνουν τα αρχικά κελύφη, όπως για παράδειγμα νεώτερα κουφώματα, μεταγενέστερες προσθήκες κλπ. Ο καθορισμός των στοιχείων που δεν παρουσιάζουν ενδιαφέρον, είναι ξένα ή αλλοιώνουν τα κτίρια και είναι δυνατό ή επιβάλλεται να αφαιρεθούν, πραγματοποιείται από τη Δ/ση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

**4.** Επιτρέπεται η κατεδάφιση και επιβάλλεται η ανακατασκευή των ετοιμόρροπων κελυφών που κατεδαφίζονται σε εφαρμογή των όσων αναφέρονται στο με. αρ. πρωτ. 93/01.08.2023 έγγραφο της Ειδικής Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμορρόπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) χωρικής αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης (αρ. πρωτ. ΥΠΕΣ / τομέας Μακεδονίας και Θράκης 3369/2.08.2023) με επισυναπτόμενα τα αποσπάσματα πρακτικών της 9<sup>ης</sup> /28.07.2023 συνεδρίασης (πράξη 4<sup>η</sup>, 5<sup>η</sup>). βάσει της σχεδιαστικής και φωτογραφικής μελέτης αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης που προβλέπεται σε αυτό και στην παρ. 6 α του άρθρου 6 του ΝΟΚ, χωρίς να απαιτείται η διαδικασία της παρ.3γ του αρθ.6.

**5.** Επιβάλλονται τα εξής:

**α)** Η ανακατασκευή των κελυφών των κτιρίων επί της οδού Σολωμού 15α και 17 και των μορφολογικών στοιχείων τους (π.χ. κουφωμάτων, σαχνισιού κλπ) στην αρχική τους μορφή, με διατήρηση των υψομέτρων δαπέδου ορόφου και οροφής ορόφου στις υφιστάμενες στάθμες.

**β)** Τα νέα κτίρια εντός των υπό διατήρηση κελυφών θα στεγάζονται υποχρεωτικά με κεραμοσκεπή στέγη παρόμοιας μορφής και τρόπου δόμησης με τις αρχικές.

**γ)** Κατά την ανακατασκευή των κελυφών και τη ανέγερση των νέων κτιρίων, επιβάλλεται η χρήση υλικών συμβατών με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των κελυφών (π.χ. ξύλινη στέγη με κεραμοσκεπή και ξύλινη προεξοχή, ξύλινα κουφώματα, κλπ), και η αφαίρεση τυχόν αλλοιώσεων (π.χ. νεώτερα κουφώματα, μεταγενέστερες προσθήκες, κλπ).

**δ)** Κατά την ανακατασκευή των κελυφών των κτιρίων απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων τους και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή τους.

6. Επιτρέπεται η ανακατασκευή των κελυφών (τοιχοποιίες, φέροντας οργανισμός, δάπεδα, στέγη) με σύγχρονα υλικά.
7. Οι παραπάνω ανακατασκευές επιτρέπονται να γίνουν, αφού προηγηθεί σχετική μελέτη αποτύπωσης, φωτογραφική τεκμηρίωση και κάθε άλλη δυνατή καταγραφή της υφισταμένης κατάστασής τους και έγκριση της μελέτης ανακατασκευής από το Υπουργείο Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
8. Επιτρέπεται η ανέγερση νέου κτιρίου στο ακίνητο επί της οδού Σολωμού 15 σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής και επιπλέον σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, ως εξής:
- α. θα στεγάζεται με ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη
- β. θα είναι, περίπου στο ίδιο ύψος με το κτίριο που κατεδαφίστηκε, το οποίο βρίσκονταν στο ακίνητο αυτό
- γ. η ογκοπλαστική διαμόρφωση (κλίμακα και αναλογίες όγκων και λειτουργικών προεξοχών) του κτιρίου και η τελική επεξεργασία των όψεων (αναλογίες πλήρων και κενών, υλικά, χρωματική επεξεργασία) να παραπέμπει στα παραδοσιακά πρότυπα του κατεδαφισθέντος κτιρίου ( Σολωμού 15) και των όμορων επί της Σολωμού 15Α και 17
- δ. δεν επιτρέπεται η κατασκευή συνεχή εξώστη στις όψεις και πυλωτής στο ισόγειο του κτιρίου
- ε. οι όψεις του νέου κτιρίου θα τοποθετηθούν επί των ρυμοτομικών γραμμών.
- Η σχετική μελέτη, μετά από τη γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής θα πρέπει να εγκριθεί από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού & Πολιτιστικής Κληρονομιάς & Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακ & Θράκης.).
9. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις των διατηρητέων κελυφών και του όμορου επί της Σολωμού 15, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών στην ελληνική γλώσσα που υποδηλώνουν τη χρήση τους.
10. Για την τοποθέτηση επιγραφών στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κελύφη και στο όμορο επί της Σολωμού 15 απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
11. Για οποιαδήποτε, επέμβαση στο κέλυφος (όψεις, στέγη) των χαρακτηριζόμενων ως διατηρητέων κελυφών καθώς και στο όμορο επί της οδού Σολωμού 15, καθώς και κατασκευών ή διαμορφώσεων στον περιβάλλοντα χώρο του που εφάπτονται ή επηρεάζουν οπτικά το διατηρητέο κέλυφος, απαιτείται ο έλεγχος των σχετικών μελετών από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών ( τομέας Μακεδονίας και Θράκης). Διευκρινίζεται ότι, με απόφαση του Υφυπουργού Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) μπορούν να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις σε διατηρητέα κτίρια για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) (εγκύκλιοι).

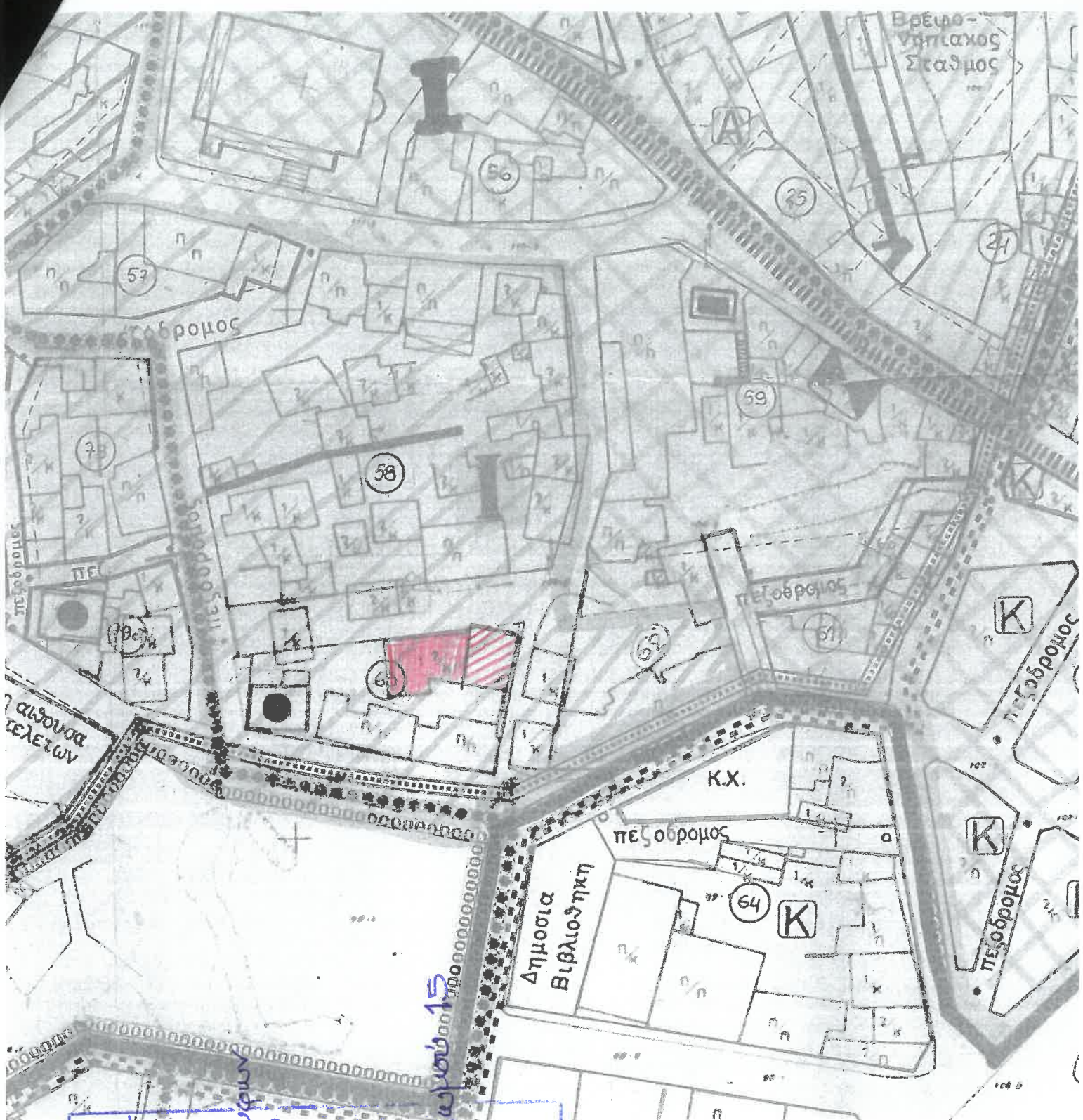
#### **Εσωτερική διανομή**

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

**Με Ε.Υ**

**Ο Αν. Προϊστάμενος Διεύθυνσης**

**Δημοσθένης Ταχταλίδης**



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

Το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα κλίμακας 1:.....  
 συνοδεύει την από 21.10.23 αιτιολογική  
 έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών  
 και Διατηρητέων Κτιρίων

της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού  
 για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου κτιρίου  
 που βρίσκεται **ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΟΧΙΜΟΥ**  
**15Α και 17**

του Δήμου **ΑΡΑΦΑΔ**  
 του Νομού **ΑΡΑΦΑΔ**

και για τον καθορισμό ειδικών όρων προστασίας  
 και περιορισμών δόμησης **αυτών και**  
**στο αέθριο επί της Σοχίμου 15**  
 Θεσσαλονίκη ...../2023

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος

*Ο.α.δ. Τεχνολογία*