



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ
(π. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ)
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ &
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο, Ταχ. Κώδικας: 541 23
Πληροφορίες: Δρ Μαργαρίτα Βυζαντιάδου
Τηλ.: 2310 379362. Σύζευξις: 2313 501362

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ **ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου κτηρίου που βρίσκεται επί της οδού Αβέρωφ 5 εντός του «αστορικού τόπου» της Φλώρινας φερομένου ως ιδιοκτησίας Βασιλικής Γκέλη, Γάσωνα Κουτσούμη και λοιπών συνιδιοκτητών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού».

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1. Το κτήριο του θέματος βρίσκεται επί της οδού Αβέρωφ 5, στον ιστορικό τόπο της Φλώρινας. Πρόκειται για παλιά κατοικία με παραδοσιακά τυπολογικά χαρακτηριστικά και η κατασκευή του χρονολογείται, πιθανώς, στα 1900, σύμφωνα με την καρτέλα της ΕΠΑ.
2. Ο Δήμος Φλώρινας με το με αρ. πρωτ. 833/24-4-15 (ΥΜΑΘ 1575/29-4-15) έγγραφό του απέστειλε στην Υπηρεσία μας, μεταξύ άλλων, τοπογραφικό διάγραμμα και φωτογραφίες του εν λόγω κτηρίου και ζήτησε από την Υπηρεσία μας να εξεταστεί ο χαρακτηρισμός του ή μη ως διατηρητέου.
3. Το εν λόγω κτήριο έχει προταθεί ως αξιόλογο για διατήρηση από τη μελέτη της Επαχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) με αριθμό καρτέλας 111.
4. Το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδότησε θετικά υπέρ της διατήρησής του στη συνεδρίασή του, στις 30-3-15 (Πρακτικό 3^ο).
5. Το εν λόγω κτήριο είναι κατοικία που βρίσκεται σε μία περιοχή που διατηρεί, σε μεγάλο βαθμό, τον παραδοσιακό αστικό της χαρακτήρα μαζί με την ιδιαίτερη φυσική φυσιογνωμία της (βουνό και ποτάμι). Η περιοχή αυτή, αποτελεί στολίδι για την πόλη και πρέπει να διασωθεί στο σύνολό της. Βρίσκεται σε κεντρικό δρόμο της πόλης, παράλληλα με το χαρακτηριστικό ποτάμι της πόλης, τον Σακουλέβα, όπου συγκεντρώνονται πολλά αξιόλογα κτήρια της παλιάς πόλης της Φλώρινας.
6. Επίσης στη γύρω περιοχή βρίσκονται πολλά αξιόλογα κτήρια που έχουν προταθεί για διατήρηση ή διατηρητέα κτήρια ή μνημεία ή κτήρια για τα οποία έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων από την Υπηρεσία μας. Πολλά από αυτά ανήκουν στην κατηγορία του αστικού κτηρίου με εκλεκτικιστικές συνήθως μορφολογικές αναφορές, συμμετρία της όψης, τονισμό της κατακορυφότητας, οριζόντιες διακοσμητικές ζώνες ανάμεσα στο ισόγειο και όροφο κ.ά.
Ενδεικτικά αναφέρονται τα εξής:
α) Το όμορο κτήριο επί της οδού Αβέρωφ 11, το οποίο είναι προτεινόμενο για διατήρηση από την ΕΠΑ με αρ. καρτέλας 110.
β) Τα τρία κτήρια επί της οδού Λ. Ελευθερίας 131 (αρ. καρτέλας 329, 330 και 331), τα οποία είναι προτεινόμενα για διατήρηση από την ΕΠΑ, τα οποία βρίσκονται πολύ κοντά στο εν λόγω κτήριο, στην ίδια πλευρά του ποταμιού.

γ) Τα τέσσερα κτήρια επί της οδού Α. Ελευθερίας και Μπιζανίου, τα οποία χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα με τη αρ. πρωτ. 1945/5-6-15 Απόφαση της Υφυπουργού Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης, η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 133/τ.Α.Α.Π/29-6-2015.

7. Το κτήριο του θέματος είναι ένα από τα ελάχιστα σωζόμενα κτήρια της μακεδονικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του 19^{ου} αιώνα στην πόλη της Φλώρινας, με κύρια χαρακτηριστικά του την εσωστρέφεια, την ελευθερία της κάτοψης, τους ημιυπαίθριους χώρους και την αυλή, στοιχεία που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες οικιακού βίου και συναντώνται από τα αρχαία χρόνια στην ελληνική κατοικία. Πρόκειται για κτήριο που από την εποχή που χτίστηκε χρησιμοποιήθηκε σαν στρατώνας, σαν σχολείο, ακόμη και σαν πανδοχείο. Στην βιβλιογραφία υπάρχει πλήρης αποτύπωση της οικίας, η οποία έγινε το 1961.

9. Η κάτοψη του κτηρίου δημιουργεί σχήμα «I», και στρέφεται σε εσωτερική αυλή εντός του οικοπέδου. Στην πίσω πλευρά του κτηρίου υπάρχει χαγιάτι και στεγασμένος εξώστης στον όροφο, τα οποία βλέπουν στην αυλή. Η πρόσβαση στον όροφο γίνεται από δύο κλίμακες, που η μία βρίσκεται εντός του χαγιατιού και η άλλη στην άκρη του εξώστη. Στο ισόγειο υπάρχουν αποθήκες και μαγειριό. Η κύρια όψη της κατοικίας είναι προς το ποταμό Σακούλεβα, στην οποία προεξέχουν διαδοχικά «σαχνισιά» που βρίσκονται σε σειρά και προεξέχουν στον όροφο. Η θύρα φαίνεται να ήταν δίφυλλη ξύλινη, η οποία όμως έχει αντικατασταθεί μεταγενέστερα από απλή μεταλλική. Τα ανοίγματα στον όροφο, στην κύρια όψη, είναι λαϊκού αρχιτεκτονικού ρυθμού και επαναλαμβάνονται σε σειρά. Στο ισόγειο, κάποια ανοίγματα φαίνεται να έχουν κλειστεί μεταγενέστερα. Στεγάζεται με κεραμοσκεπή ξύλινη στέγη που προεξέχει. (Ν. Μουτσόπουλος (1962), *Η λαϊκή αρχιτεκτονική της Φλώρινας, περιοδικής Ηώς, τεύχος 63-65, Αθήνα, σ. 83-98*).

11. Η ανοικοδόμηση της οικίας τοποθετείται πιθανώς πολύ νωρίτερα από τη χρονολόγηση που αναφέρεται στην καρτέλα της ΕΠΑ. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, κατά τα έτη 1885-1895, περίπου, στο κτήριο αυτό διέμεινε ο Τούρκος στρατιωτικός διοικητής της Φλώρινας, Καδρή Μπέης, ενώ από το 1875 στο ισόγειο του κτηρίου λειτουργούσε παντοπωλείο. Στα νεώτερα χρόνια, μέχρι τα μέσα του 20^{ου} αιώνα, στη θέση του παντοπωλείου λειτουργούσε ταβέρνα (Σπύρος Αλεξιάδης (1991), *Ευάγγελος Ανδρέου (Κιατίπης). Μία Φλωρινιώτικη ιστορία στα τέλη του περασμένου αιώνα, περιοδικό Εταιρία, τ.6, Φλώρινα*).

12. Τα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτίσματος το εντάσσουν στην ενότητα της Μακεδονικής Αρχιτεκτονικής, όπως τα σαχνισιά, η διάταξη, οι αναλογίες και η μορφή των ανοιγμάτων, η προεξοχή της στέγης, τα υλικά δόμησης, η τυπολογία με την εσωτερική αυλή και τα χαγιατία κλπ.

13. Για τη διατήρηση της ιστορίας της αρχιτεκτονικής, περιβαλλοντικής, πολεοδομικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της πόλης της Φλώρινας, πρέπει το κτήριο να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ

1. Υστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν4067/2012 (ΦΕΚ79Α) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία να προβλέπονται τα εξής: Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέο το κτήριο που βρίσκεται επί της οδού Αβέρωφ 5 εντός του «ιστορικού τόπου» της Φλώρινας, φερόμενο ως ιδιοκτησία Βασιλική Γκέλη, Ιάσωνα Κουτσούμη και λοιπών συνιδιοκτητών, για τους παρακάτω λόγους:

α) Εντάσσεται στην ενότητα της Μακεδονικής Αρχιτεκτονικής, με χαρακτηριστικά μορφολογικά στοιχεία όπως οι αρχιτεκτονικές προεξοχές (σαχνισιά) σε σειρά, η διάταξη, οι αναλογίες και η μορφή των ανοιγμάτων, οι αντηρίδες, η προεξοχή της στέγης, η εσωτερική αυλή που προστατεύεται από το έξω αστικό περιβάλλον και οι ημιυπαίθριοι χώροι (χαγιάτι και στεγασμένος εξώστης).

β) Αποτελεί παλιά κατοικία με παραδοσιακά τυπολογικά χαρακτηριστικά που συνδέεται με την ιστορική φάση της πόλης της Φλώρινας (κτίσμα στα τέλη του 19^{ου} αιώνα) και αποτελεί παράδειγμα

των συνθηκών και των αναγκών διαβίωσης των κατοίκων στην περιοχή αυτή, οι οποίες εκφράζονται μέσα από τον παραδοσιακό τρόπο, την τυπολογία και τη λιτότητα κατασκευής του.

γ) Βρίσκεται στον ιστορικό τόπο της Φλώρινας, σε κεντρικό δρόμο, δίπλα στο ποτάμι, σε μία περιοχή με πλούσιο απόθεμα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της πόλης, που πρέπει να προστατευτεί στο σύνολό της για αρχιτεκτονικούς, πολεοδομικούς, κοινωνικούς και αισθητικούς λόγους.

δ) Συμβάλλει στην ανάδειξη της εικόνας του αστικού τοπίου και στη διατήρηση της ιστορικής μνήμης και φυσιογνωμίας της πόλης της Φλώρινας.

2. Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το κτήριο και όχι τα πάσης φύσεως μεταγενέστερα στοιχεία που δεν συνάδουν με τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου (π.χ. μεταγενέστερη μεταλλική θύρα εισόδου, συμπαγή ξύλινα κτηκλιδώματα κ.ά) και επιβάλλεται η αντικατάσταση ή η αποκατάστασή τους στην αρχική τοξομορφή, σύμφωνα με τα σχέδια αποτύπωσης του κτηρίου.

3. Στο χαρακτηριζόμενο διατηρητέο κτήριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων του και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή του.

4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική επέμβαση στη διαρρύθμιση του κτηρίου για λόγους στατικούς και λειτουργικούς, χωρίς αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και μορφολογικού του χαρακτήρα και των βασικών αρχών της σύνθεσής του.

5. Επιτρέπεται η διάνοιξη των ανοιγμάτων που κλείστηκαν στο ισόγειο στην κύρια όψη του κτηρίου, σύμφωνα με τα σχέδια αποτύπωσης.

6. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις του διατηρητέου κτηρίου, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών στην ελληνική γλώσσα που υποδηλώνουν τη χρήση του.

7. Για επεμβάσεις στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό του διατηρητέου κτηρίου, (εκτός όσων αναφέρονται στη με αρ. πρωτ. 1714/24-6-11 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης), απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτής από την αρμόδια Δ/ση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης (π. Υ.Μ.Α.Θ.).



Με Ε.Υ.

Ο Προϊστάμενος Διεύθυνσης

Ιωάννης Ιωσηφέλλης

Εσωτερική Διανομή

1. Χρον. Αρχείο
2. Αρμόδια υπάλληλο