



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ (π. ΥΜΑΘ)
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ &
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών &
Διατηρητέων Κτιρίων

Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο

Ταχ. Κώδικας: 541 23

Πληροφορίες: Δρ Μαργαρίτα Βυζαντιάδου

Τηλ.: 2310 379362, Σύζευξίς: 2313 501362

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων επτά (7) κτηρίων που βρίσκονται επί της πλατείας Σχολείων εντός του «ιστορικού τόπου» της Φλώρινας και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών».

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1. Το Υπουργείο Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης (π ΥΜΑΘ) με το με αρ. πρωτ. 3431/8-9-2015 έγγραφό του ζήτησε τη γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για τον χαρακτηρισμό ή μη ως διατηρητέων κτηρίων που βρίσκονται επί της πλατείας Σχολείων, εντός του «ιστορικού τόπου» της Φλώρινας.

2. Ανάμεσα στα παραπάνω κτήρια βρίσκονται τέσσερα (4) κτήρια που είναι προτεινόμενα ως διατηρητέα από μελέτη της ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης) και τρία (3) που είναι αξιόλογα. Αναλυτικά, τα προτεινόμενα ως διατηρητέα κτήρια είναι τα παρακάτω:

- α) αρ. καρτέλας 291: Πλατεία Σχολείων 12 (πρώην πλατεία Σχολείων 1) (κτήριο Α)
- β) αρ. καρτέλας 292: Πλατεία Σχολείων 10 (πρώην Πλατεία Σχολείων 3) (κτήριο Β)
- γ) αρ. καρτέλας 293: Πλατεία Σχολείων 8 (πρώην Πλατεία Σχολείων 5) (κτήριο Γ)
- δ) αρ. καρτέλας 294: Πλατεία Σχολείων 6 (πρώην Πλατεία Σχολείων 7) (κτήριο Δ)

Τα αξιόλογα κτήρια είναι τα παρακάτω:

- α) Πλατεία Σχολείων 4 (κτήριο Ε)
- β) Πλατεία Σχολείων 2 (κτήριο ΣΤ)
- γ) Πλατεία Σχολείων 14 (κτήριο Ζ)

3. Τα κτήρια του θέματος βρίσκονται σε κεντρική περιοχή της πόλης της Φλώρινας. Η πλατεία Σχολείων βρίσκεται δίπλα στο χαρακτηριστικό ποτάμι της πόλης, τον Σακουλέβα.

4. Στην περιοχή αυτή του Σακουλέβα βρίσκονται πολλά αξιόλογα κτήρια, που μαρτυρούν τη σημαντική πολιτιστική κληρονομιά της πόλης της Φλώρινας και την πλούσια αρχιτεκτονική της. Πολλά από αυτά τα κτήρια ανήκουν είτε στην Οθωμανική περίοδο με βασικά χαρακτηριστικά της μακεδονικής αρχιτεκτονικής είτε στις αρχές του 20^{ου} αιώνα με νεοκλασικές – εκλεκτικιστικές αναφορές. Αρκετά από αυτά έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα είτε από το τ. ΥΠΕΧΩΔΕ (νυν Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας) είτε από το Υπουργείο Μακεδονίας- Θράκης (ΥΠΕΣΔΑ και τώρα ΥΠΕΣ) είτε από το τ. ΥΠΠΟ (νυν Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού).

Ενδεικτικά, αναφέρονται τα παρακάτω κτήρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα και βρίσκονται στο άμεσο περιβάλλον των εν λόγω κτηρίων του θέματος:

α). τρία (3) κτήρια που βρίσκονται επί της Λ. Ελευθερίας (Μητροπολίτη Α. Καντιώτη) και της οδού Π. Ρακοβίτη που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα με τη με αρ. πρωτ. 4336/19-11-13 Απόφαση του ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 441/τ.Α.Α.Π/2013).

β) το κτήριο επί της Λ. Ελευθερίας 9 και το κτήριο επί της Λ. Ελευθερίας 11 (κτίριο Δημοτικού Σχολείου) που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, μεταξύ επτά (7) κτηρίων), με τη με αρ. πρωτ. 2433/29-6-15 Απόφαση της Υφυπουργού Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης (ΦΕΚ 152/τα ΑΑΠ/2015)

5. Τα (Α, Β, Γ, Δ και Ε) κτήρια του θέματος αποτελούν ένα συνεχές σύνολο ομοειδών κτηρίων σε κεντρική περιοχή της πόλης, που είναι ιδιαίτερα αξιόλογο και πρέπει να διασωθεί. Τα (ΣΤ και Ζ) κτήρια αποτελούν κτήρια συνοδείας που εντάσσονται θετικά στο σύνολο των κτηρίων του θέματος, διατηρώντας τη συνέχεια της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και κλίμακας και πρέπει να διασωθούν.

6. Το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδότησε θετικά υπέρ της διατήρησης τους στη συνεδρίασή του, στις 16/10/2015 (Πρακτικό 9^ο).

7. Υποβλήθηκε η με αρ. πρωτ. 955/16-3-17 αίτηση του Χρήστου Μπόικου με συνημμένο φάκελο μελέτης, που αφορά μελέτη συντήρησης όψεων, εσωτερικών επισκευών- διασκευών και αλλαγής χρήσης στο προτεινόμενο ως διατηρητέο κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 8 (πρώην Πλατεία Σχολείων 5) (κτήριο Γ) εντός του «ιστορικού τόπου» στη Φλώρινα.

8. Τα παραπάνω κτήρια του θέματος επί της Πλατείας Σχολείων αποτελούν κτίσματα των αρχών του 20^{ου} αιώνα και της εποχής του μεσοπολέμου. Την εποχή αυτή ανηγείρται ένας σημαντικός αριθμός κτηρίων σε όλη την έκταση του ιστορικού κέντρου της πόλης με νεοκλασικές- εκλεκτικιστικές αναφορές και μεγάλη ποικιλία σε τύπους και μορφές. Κύρια χαρακτηριστικά τους είναι η συμμετρία και τα λιγότερο ή περισσότερο διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις (*Περιγήσεις στη γη της Φλώρινας, Αρχιτεκτονική της Φλώρινας, Ε.Ο.Τ., Νομαρχιακή Αυτ/κηση Φλώρινας*).

9. Τα κτίρια Α, Β, Γ, Δ, Ε και ΣΤ βρίσκονται σε ένα συνεχές μέτωπο όψεων χτισμένα πάνω στην ίδια οικοδομική γραμμή. Συγκεκριμένα:

α) Τα Α, Β και Γ κτήρια αποτελούν ένα συνεχές και αδιάσπαστο μέτωπο όψεων κτηρίων με ενδιάμεσες μεσοτοιχίες, με όμοιο ύψος και παρόμοια μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία (π.χ. διάταξη ανοιγμάτων κλπ), καθώς και διακοσμητικά στοιχεία, που συνεχίζουν αδιάσπαστα από το ένα κτήριο στο άλλο (π.χ. διακοσμητικές ταινίες κλπ).

β) Το κτήριο Δ βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το παραπάνω συνεχές μέτωπο, με ξεχωριστή μεσοτοιχία, διατηρώντας όμως τη συνέχεια των όψεων του παραπάνω μετώπου.

γ) Τα κτήρια Ε και ΣΤ είναι δύο κτίρια σε ένα ενιαίο κτιριακό σύνολο με ενιαία στέγη, που βρίσκεται στη συνέχεια της οικοδομικής γραμμής του μετώπου των υπολοίπων προηγούμενων κτηρίων, σε μικρή απόσταση από αυτά, με τη μεσολάβηση ενός αύλειου χώρου με κτιστό περίβολο.

12. Το Ζ κτήριο βρίσκεται πίσω από το κτήριο Α και έχει πρόσβαση από μικρό παράδρομο. Ανήκει στο σύνολο των κτηρίων της παρούσας έκθεσης.

13. Τα κτήρια του θέματος αποτελούν στοιχεία προσανατολισμού, αναγνωσιμότητας και προσδιορισμού τμήματος του παραδοσιακού τοπίου της πόλης της Φλώρινας. Η παρουσία τους στην συγκεκριμένη περιοχή ενισχύει όχι μόνο την συνοχή του γύρω παραδοσιακού αστικού τοπίου, αλλά και την αρμονική σχέση του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος με το πλούσιο φυσικό περιβάλλον, που τόσο έντονα παρουσιάζεται στην Φλώρινα. Λόγω της γεινιάσής τους με τα γύρω αξιόλογα και διατηρητέα κτήρια, αλλά και της θέσης τους στο όριο της πόλης – βουνού, συντελούν στο να διατηρείται μία ενδιαφέρουσα οπτική εικόνα, μία περιοχή που διασώζει την ανθρώπινη κλίμακα της γειτονιάς, διατηρούν την ήπια σχέση του ανθρώπου με τη φύση και αποτελούν μία σημαντική μαρτυρία της πόλης που αναδεικνύουν την ιστορική και πολιτιστική μνήμη της.

10. Ειδικότερα, για το κάθε ένα κτήριο αναφέρονται τα εξής:

α. Κτήριο Α: Κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 12 (πρώην πλατεία Σχολείων 1) φερόμενο ως ιδιοκτησία Σαπουντζή (σύμφωνα με τη με αρ. 291 καρτέλα του).

(1) Το κτήριο αυτό που είναι χτισμένο το 1920 περίπου (σύμφωνα με την καρτέλα του), είναι διώροφη κατοικία με υπόγειο. Πρόκειται για κτήριο με στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού και λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

(2) Στην κύρια όψη στον όροφο και στη στέγη παρατηρούνται δύο άνισα μέρη, όσον αφορά στα διακοσμητικά στοιχεία και στη μορφή της στέγης. Περίπου στη μέση της κύριας όψης, στον όροφο, πάνω από την είσοδο, υπάρχει μικρός εξώστης που στηρίζεται σε μπουντρέλια με περίτεχνο κιγκλίδωμα. Τα ανοίγματα στον όροφο είναι υψίκορμα, με τονισμένα πλαίσια και διακοσμημένες ποδιές με ορθογωνικά φατώματα στο κάτω μέρος τους. Η εξωστόθυρα στον όροφο είναι τοξωτή, υψίκορμη με φεγγίτη και τονισμένο πλαίσιο στο επίχρισμα. Διακρίνονται διακοσμητικά στοιχεία στο επίχρισμα, όπως ψευδοπαραστάδες στον όροφο, κορνίζα στο ύψος της μαρκίζας με διακοσμητικές «σταγόνες» και διακοσμητική ζώνη ανάμεσα στον ισόγειο και στον όροφο.

(3) Το δεξί τμήμα της όψης του ορόφου παρουσιάζει περισσότερα περίτεχνα στοιχεία διακόσμου από το αριστερό, όπως π.χ. οι «σταγόνες» στην κορνίζα της στέγης, οι κάθετες ραβδώσεις στον κορμό των ψευδοπαραστάδων και τα διακοσμητικά επίκρανα κλπ. Το αριστερό τμήμα της όψης του ορόφου φαίνεται να βρίσκεται πιο κοντά στην επιρροή της λαϊκής αρχιτεκτονικής με την πιο απλή μορφή των διακοσμητικών στοιχείων της, όπως της ψευδοπαραστάδας (χωρίς κάθετες ραβδώσεις) και της κορνίζας της στέγης (χωρίς «σταγόνες»).

(4) Γενικά, στον όροφο και στα ανοίγματα του ορόφου, σε αντίθεση με το ισόγειο, παρατηρούνται στοιχεία νεοκλασικών επιρροών. Στο ισόγειο, μόνο η εξωστόθυρα τονίζεται σε πλαίσιο. Στο υπόλοιπο τμήμα διακρίνεται λιτότητα λαϊκής αρχιτεκτονικής, με δύο απλά ορθογωνικά παράθυρα, εκατέρωθεν της εισόδου, χωρίς την ύπαρξη νεοκλασικού διακόσμου.

(5) Η χρήση του κτηρίου είναι κατοικία και στεγάζεται με κεραμοσκεπή στέγη.

(6) Το κτήριο αποτελεί συνέχεια του μετώπου των όψεων κι άλλων κτηρίων της παρούσας αιτιολογικής έκθεσης, δημιουργώντας με αυτά μία ενότητα αξιόλογων ομοειδών κτηρίων. Αποτελεί ένα πολύ ενδιαφέρον κτήριο του μεσοπολέμου που βρίσκεται σε μία κεντρική περιοχή της πόλης, όπου συγκεντρώνονται πολλά αξιόλογα κτήρια της παλιάς πόλης της Φλώρινας.

(7) Για λόγους συνοχής, αναγνωσιμότητας, προσδιορισμού, ενδυνάμωσης του παραδοσιακού ιστού της πόλης της Φλώρινας, αλλά και διατήρησης της σχέσης ιδιαίτερου ανθρωπογενούς - φυσικού περιβάλλοντος το κτήριο πρέπει να διατηρηθεί.

β. Κτήριο Β: Κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 10 (πρώην Πλατεία Σχολείων 3) (με αρ. 292 καρτέλα της ΕΠΑ).

(1) Το κτήριο αυτό, που είναι χτισμένο το 1920 περίπου (σύμφωνα με την καρτέλα του), είναι διώροφη κατοικία με υπόγειο. Πρόκειται για κτήριο λαϊκής τυπολογίας με στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού.

(2) Ψευδοπαραστάδες τονίζουν τις ακμές του στον όροφο και διαιρούν την επιφάνεια της όψης, οργανώνοντας την σε δύο μέρη. Κάτω από το αριστερό τμήμα, στο κέντρο του, οργανώνεται η είσοδος με εντυπωσιακό τοξωτό υπέρθυρο ανάγλυφο με διακοσμητικές ταινίες και διακοσμητικές «σταγόνες» στο περίγραμμα που στηρίζεται σε οριζόντια γραμμική βάση. Οι δύο άκρες της βάσης που προεξέχουν από το πλάτος της εισόδου στηρίζονται σε διακοσμητικά φουρούσια, τα οποία πλαισιώνουν και διακοσμούν το άνω μέρος της εξωστόθυρας. Διακοσμητικές «σταγόνες» επαναλαμβάνονται ανάμεσα στα φουρούσια και τη βάση του τοξωτού υπέρθυρου.

(3) Τα ανοίγματα είναι υψίκορμα, με τονισμένα πλαίσια και διακοσμημένες ποδιές. Έχουν ξύλινα κουφώματα με διαχωριστικά καίτια και φεγγίτες. Ορθογωνικά φατώματα παρατηρούνται κάτω από τα παράθυρα του ορόφου. Η κορνίζα της στέγης αποτελείται από οριζόντιες προεξέχουσες διακοσμητικές ταινίες, από τις οποίες η χαμηλότερη ταινία φέρει διακοσμητικές «σταγόνες». Επίσης, υπάρχει διακοσμητική ζώνη ανάμεσα στον ισόγειο και στον όροφο.

(4) Είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι το αριστερό τμήμα της όψης στον όροφο παρουσιάζει περισσότερο περίτεχνα στοιχεία διακόσμου από το δεξί, όπως π.χ. οι «σταγόνες» στην κορνίζα της στέγης, τα διακοσμητικά περιγράμματα των παραθύρων που προεξέχουν στο άνω μέρος τους και περιέχουν πιο πολλές γραμμικές ταινίες κλπ. Η ομοιότητα των στοιχείων αυτών με το δεξί τμήμα του ορόφου του κτηρίου Α, καθώς και η συνέχειά τους από το ένα κτίριο στο άλλο (πχ. διακοσμητικές «σταγόνες») δείχνει την πρόθεση μιας κοινής σχεδιαστικής επεξεργασίας των δύο κτηρίων και προβολής του κεντρικού τμήματος των δύο όψεων τους.

(5) Η χρήση του κτηρίου είναι κατοικία και στεγάζεται με κεραμοσκεπή στέγη.

(6) Το κτήριο αποτελεί συνέχεια του μετώπου των όψεων κι άλλων κτηρίων της παρούσας αιτιολογικής έκθεσης, δημιουργώντας με αυτά μία ενότητα αξιόλογων ομοειδών κτηρίων. Αποτελεί ένα πολύ ενδιαφέρον κτήριο του μεσοπολέμου που βρίσκεται σε μία κεντρική περιοχή της πόλης, όπου συγκεντρώνονται πολλά αξιόλογα κτήρια της παλιάς πόλης της Φλώρινας.

(7) Για λόγους συνοχής, αναγνωσιμότητας, προσδιορισμού, ενδυνάμωσης του παραδοσιακού ιστού της πόλης της Φλώρινας, αλλά και διατήρησης της σχέσης ιδιαίτερου ανθρωπογενούς - φυσικού περιβάλλοντος το κτήριο πρέπει να διατηρηθεί.

γ. Κτήριο Γ: Κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 8 (πρώην Πλατεία Σχολείων 5) φερόμενο ως ιδιοκτησία Χατζητάση (σύμφωνα με τη με αρ. 293 καρτέλα του).

(1) Το κτήριο αυτό που είναι χτισμένο το 1920 περίπου (σύμφωνα με την καρτέλα του), είναι διάροφη κατοικία με υπόγειο. Πρόκειται για κτήριο λαϊκής τυπολογίας (πλατυμέτωπο κτίριο) με στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού.

(2) Ψευδοπαραστάδες τονίζουν την δεξιά ακμή του στον όροφο και διαιρούν την όψη του σε τρία μέρη, στα οποία αναπτύσσονται τα ανοίγματα σε συμμετρική διάταξη. Παράλληλα, διαμορφώνεται ένας κεντρικός άξονας συμμετρίας, στον οποίο στο ισόγειο διαμορφώνεται η είσοδος με τοξωτό υπέρθυρο φεγγίτη και στον όροφο ο πλατυμέτωπος εξώστης με την κεντρική μπαλκονόπορτα. Εκατέρωθεν του κεντρικού άξονα της όψης οργανώνονται τα ανοίγματα τόσο στο ισόγειο όσο και στον όροφο.

(3) Στο κεντρικό τμήμα στον όροφο τα ανοίγματα εμφανίζονται χωρίς διακοσμητικά περιγράμματα, ενώ τα ανοίγματα στα εκατέρωθεν τμήματα των δύο κεντρικών ψευδοπαραστάδων, τόσο στο ισόγειο όσο και στον όροφο, παρουσιάζουν «τραβηχιά» περιγράμματα που τα πλαισιώνουν και καταλήγουν, στις κάθετες πλευρές τους, σε διακοσμημένες ποδιές. Στον όροφο κάτω από τις ποδιές διακρίνονται ορθογωνικά φατώματα. Τα ανοίγματα είναι υψίκορμα και στα περισσότερα υπάρχουν τα αρχικά ξύλινα κουφώματα με διαχωριστικά καΐτια και φεγγίτες. Η κορνίζα της στέγης αποτελείται από οριζόντιες προεξέχουσες διακοσμητικές ταινίες, από τις οποίες η χαμηλότερη ταινία φέρει διακοσμητικές «σταγόνες». Επίσης, υπάρχει διακοσμητική ζώνη ανάμεσα στον ισόγειο και στον όροφο.

(4) Η δυτική όψη είναι απλά επιχρισμένη και μόνο η κορνίζα της στέγης συνεχίζει ως διακοσμητικό στοιχείο. Το κτήριο ακολουθεί την κλίση του εδάφους και στην κύρια όψη εμφανίζεται υψηλότερο. Η Νότια (πίσω) πλευρά του κτηρίου, όπως και των κτηρίων Α και Β δεν παρουσιάζουν μορφολογικό ενδιαφέρον, όμως διατηρούν τη συνέχεια της παραδοσιακής κλίμακας της περιοχής αυτής.

(5) Ο εξώστης του ορόφου, έχει δύο υποστυλώματα στήριξης στην πρόσοψη και είναι κατασκευασμένος από οπλισμένο σκυρόδεμα. Φαίνεται ότι είναι μεταγενέστερη επέμβαση, σε χρονική περίοδο κατά την οποία πιθανότατα αλλοιώθηκε και η μορφή των ανοιγμάτων του εξώστη, της μπαλκονόπορτας και των δύο εκατέρωθεν παραθύρων που φαίνεται να τροποποιήθηκαν, χωρίς διακοσμητικά στοιχεία, καθώς και διανοίχθηκε η δεύτερη μπαλκονόπορτα με την καθαίρεση της ποδιάς του παραθύρου αριστερά.

(6) Άλλες μεταγενέστερες επεμβάσεις εξωτερικά είναι η επένδυση της βάσης της πρόσοψης με ακανόνιστες σχιστόπλακες και η αντικατάσταση της πόρτας της εισόδου και των κουφωμάτων του δυτικού δωματίου στον όροφο με νέα συνθετικά.

(7) Στο εσωτερικό του διατηρείται η ξύλινη σκάλα προς τον όροφο, τα δάπεδα του ορόφου με φαρδιές ξύλινες σανίδες, οι ξηλόπηκτοι εσωτερικοί τοίχοι με ωμόπλινθους και τα εσωτερικά ξύλινα κουφώματα. Οι εγκάρσιοι ξυλόπηκτοι τοίχοι εμφανίζουν κόπωση με τοπικές ρωγμές και αποκολλήσεις του επιχρίσματος.

(8) Το κτήριο αποτελεί συνέχεια του μετώπου των όψεων κι άλλων κτηρίων της παρούσας αιτιολογικής έκθεσης, δημιουργώντας με αυτά μία ενότητα αξιόλογων ομοειδών κτηρίων. Αποτελεί ένα πολύ ενδιαφέρον

κτήριο του μεσοπολέμου που βρίσκεται σε μία κεντρική περιοχή της πόλης, όπου συγκεντρώνονται πολλά αξιόλογα κτήρια της παλιάς πόλης της Φλώρινας.

(9) Για λόγους συνοχής, αναγνωσιμότητας, προσδιορισμού, ενδυνάμωσης του παραδοσιακού ιστού της πόλης της Φλώρινας, αλλά και διατήρησης της σχέσης ιδιαίτερου ανθρωπογενούς - φυσικού περιβάλλοντος το κτήριο πρέπει να διατηρηθεί.

δ. Κτήριο Δ: Κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 6 (πρώην Πλατεία Σχολείων 7) φερόμενο ως ιδιοκτησία Ιωάννη Στεφανίδη (σύμφωνα με τη με αρ. 294 καρτέλα του).

(1) Το κτήριο αυτό που είναι χτισμένο γύρω στα 1920 περίπου (σύμφωνα με την καρτέλα του), είναι διώροφη κατοικία. Πρόκειται για κτήριο λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής με κάποια στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού. Είναι χτισμένο σε συνέχεια με τα παραπάνω κτήρια, σε μικρή απόσταση από αυτά.

(2) Παρατηρείται διάκοσμος στο επίχρισμα, στα ανοίγματα της πρόσοψής του. Στον όροφο διακρίνεται εξωστόθυρα και μικρός εξώστης με μεταλλικά περίτεχνα κιγκλιδώματα. Τα παράθυρα είναι υψίκορμα με φεγγίτη και δεν υπάρχει συμμετρία στη διάταξή τους. Στο ισόγειο φαίνεται ότι υπάρχουν δύο εισοδοί. Η δεξιά είσοδος είναι δίφυλλη ταμπλαδοτή με περίτεχνα ξύλινα στοιχεία και ενδιάμεσα υαλωτά φύλλα. Οι πλαινές και η πίσω όψη δεν έχουν κάποιο ιδιαίτερο ενδιαφέρον, όμως διατηρούν τη συνέχεια της παραδοσιακής κλίμακας της περιοχής αυτής.

(3) Η χρήση του κτηρίου είναι κατοικία και στεγάζεται με κεραμοσκεπή στέγη. Περιμετρικά διακρίνεται η ξύλινη αστρέχα της στέγης (προεξοχή της στέγης) με τις ξύλινες στηρίξεις. Η έλλειψη οριζόντιας διακοσμητικής γραμμής στο ενδιάμεσο του ισόγειου και άλλων διακοσμητικών στοιχείων ή συμμετρικών χαράξεων παραπέμπει την όψη σε μία πιο λαϊκή αντίληψη αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

(4) Το κτήριο βρίσκεται σε κατάσταση εγκατάλειψης με προβλήματα φθορών, όπως π.χ. αποκόλληση επιχρισμάτων κλπ.

(5) Αποτελεί ένα ενδιαφέρον κτήριο των αρχών του 20^{ου} αιώνα με στοιχεία εκλεκτικιστικής διακόσμησης, που ανήκει σε ένα συνεχές μέτωπο αξιόλογων κτηρίων και πρέπει να διατηρηθεί.

(6) Για λόγους συνοχής, αναγνωσιμότητας, προσδιορισμού, ενδυνάμωσης του παραδοσιακού ιστού της πόλης της Φλώρινας, αλλά και διατήρησης της σχέσης ιδιαίτερου ανθρωπογενούς - φυσικού περιβάλλοντος πρέπει το κτήριο να διατηρηθεί ως κτήριο συνοδείας.

ε. Κτήριο Ε: Κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 4.

1) Το κτήριο είναι τριώροφο (ισόγειο και δύο ορόφους) Μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής όσον αφορά στην τυπολογία, τρόπο δόμησης, διάταξη ανοιγμάτων και μορφή στέγης. Ακολουθεί την υψομετρική κλιμάκωση του εδάφους και έτσι εμφανίζεται υψηλότερο στη βόρεια πλευρά του (προς το ποτάμι). Άλλο στοιχείο Μακεδονικής αρχιτεκτονικής είναι η ενιαία πλατυμέτωπη όψη που σχηματίζει μαζί με το κτήριο ΣΤ. Τα δύο κτήρια Ε και ΣΤ αποτελούν ενιαίο κτιριακό σύνολο με ενιαία στέγη.

2) Παρατηρείται απλή ορθογωνική τυπολογία με υψίκορμα ανοίγματα στον δεύτερο όροφο και εμφάνιση των δομικών στοιχείων (πέτρα, ξυλοδεσιές). Στον δεύτερο όροφο, στην κύρια όψη, παρατηρούνται κάποια απλά νεοκλασικά στοιχεία (πλαίσια παραθύρων και εξωστόθυρα, που φαίνεται ότι κάποτε υπήρχε μικρός εξώστης κλπ). Τα παράθυρα δε φαίνεται να παρουσιάζουν κάποια συμμετρία στη διάταξη και στα μεγέθη. Σε αντίθεση με τον δεύτερο όροφο, τα παράθυρα του πρώτου ορόφου είναι ορθογωνικής μορφής λαϊκού τύπου. Στο εν λόγω κτήριο είναι εμφανής η λιθοδομή στην κύρια όψη του σε όλο το ύψος του και στην ανατολική όψη του, στο ισόγειο και πρώτο όροφο. Διακρίνονται γωνιόλιθοι στην ακμή του και ξύλινα σενάζ σε παράλληλες ζώνες.

3) Στην ανατολική πλευρά του κτηρίου υπάρχει ενιαίος εξώστης, σύγχρονης κατασκευής και τυπολογίας. Η όψη αυτή βλέπει στον αύλειο χώρο του κτηρίου.

4) Το κτήριο φαίνεται εγκαταλελειμμένο με αρκετές φθορές και η στέγη έχει καταρρεύσει στη νοτιοανατολική πλευρά του. Η στέγη είναι τετράριχτη με κεραμίδια και καλύπτει και τα δύο κτήρια Ε και ΣΤ.

5) Για λόγους συνοχής, αναγνωσιμότητας, προσδιορισμού, ενδυνάμωσης του παραδοσιακού ιστού της πόλης της Φλώρινας, αλλά και διατήρησης της σχέσης ιδιαίτερου ανθρωπογενούς - φυσικού περιβάλλοντος πρέπει το κέλυφος του κτηρίου να διατηρηθεί.

στ. Κτήριο ΣΤ: Κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 2.

1) Το κτήριο είναι τριώροφο (ισόγειο και δύο όροφους) Μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής όσον αφορά στην τυπολογία και μορφή στέγης. Ακολουθεί την υψομετρική κλιμάκωση του εδάφους και έτσι εμφανίζεται υψηλότερο στη βόρεια πλευρά του (προς το ποτάμι). Άλλο στοιχείο Μακεδονικής αρχιτεκτονικής είναι η ενιαία πλατυμέτωπη όψη που σχηματίζει μαζί με το κτήριο Ε.

2) Το κτήριο έχει δεχτεί επεμβάσεις στις όψεις του με μεταγενέστερα στοιχεία, όπως οι προσθήκες ενιαίων εξωστών στον πρώτο και δεύτερο όροφο σε όλο το μήκος της πρόσοψης και σε μεγάλο τμήμα της πλαϊνής (δυτικής όψης), καθώς και προσθήκες στην πλαϊνή (δυτική όψη) και πίσω όψη. Τα κουφώματα είναι νέα σύγχρονων υλικών.

3) Η στέγη είναι τετράριχτη με κεραμίδια και καλύπτει και τα δύο κτήρια Ε και ΣΤ.

4) Το κτήριο έχει πολλές αλλοιώσεις στο εξωτερικό του, ωστόσο το κέλυφός του, διατηρεί την κλίμακα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και είναι σημαντική η θέση του δίπλα στο κτήριο Ε, με το οποίο φαίνεται ότι αποτελούσε αρχικά ενιαίο κτιριακό σύνολο μακεδονίτικης παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

5) Για λόγους συνοχής, αναγνωσιμότητας, προσδιορισμού, ενδυνάμωσης του παραδοσιακού ιστού της πόλης της Φλώρινας, αλλά και διατήρησης της σχέσης ιδιαίτερου ανθρωπογενούς - φυσικού περιβάλλοντος πρέπει το κέλυφος του κτηρίου να διατηρηθεί.

ζ. Κτήριο Ζ: Κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 14.

1) Το κτήριο είναι διώροφο (ισόγειο και όροφος) και έχει στοιχεία λαϊκής Μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής όσον αφορά στην τυπολογία, τρόπο δόμησης, διάταξη ανοιγμάτων και μορφή στέγης. Ακολουθεί την υψομετρική κλιμάκωση του εδάφους και έτσι εμφανίζεται υψηλότερο στη βόρεια πλευρά του (προς το ποτάμι). Άλλο στοιχείο Μακεδονικής αρχιτεκτονικής είναι η ενιαία πλατυμέτωπη όψη και η περιμετρική μεγάλη «αστρέχα» στο ύψος της στέγης.

2) Παρατηρείται μία κλειστή σύνθεση με αόλειο χώρο και περίβολο, με απλή ορθογωνική τυπολογία και υψίκορμα ανοίγματα στον όροφο με περιμετρικά πλαίσια και συμμετρική διάταξη. Οι όψεις είναι επιχρισμένες, ενώ η βάση του κτηρίου έχει επένδυση από πέτρινες πλάκες. Η στέγη είναι τετράριχτη με κεραμίδια.

3) Λόγω της γεινιάσής του με τα γύρω αξιόλογα κτήρια της ίδιας εποχής, αλλά και της θέσης του στο όριο της πόλης – βουνού, συντελεί στο να διατηρείται μία ενδιαφέρουσα οπτική εικόνα, μία περιοχή που διασώζει την ανθρώπινη κλίμακα της γειτονιάς, διατηρεί την ήπια σχέση του ανθρώπου με τη φύση και αποτελεί μία σημαντική μαρτυρία της πόλης που αναδεικνύει την ιστορική και πολιτιστική μνήμη της.

4) Για λόγους συνοχής, αναγνωσιμότητας, προσδιορισμού, ενδυνάμωσης του παραδοσιακού ιστού της πόλης της Φλώρινας, αλλά και διατήρησης της σχέσης ιδιαίτερου ανθρωπογενούς - φυσικού περιβάλλοντος πρέπει το κτήριο να διατηρηθεί.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ

1. Ύστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν4067/2012 (ΦΕΚ 79Α') «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*», στην οποία να προβλέπονται τα εξής: Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέα επτά (7) κτήρια που βρίσκονται επί της πλατείας Σχολείων εντός του «ιστορικού τόπου» της Φλώρινας, για τους παρακάτω λόγους:

α) Πρόκειται για αξιόλογα κτίσματα που χτίστηκαν στη διάρκεια του μεσοπολέμου και είναι στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που αξίζει να διατηρηθούν.

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

γ) Συνθέτουν συμπαγές και αδιάσπαστο αρχιτεκτονικό σύνολο που μαρτυρά μέρος της οικονομικής και κοινωνικής δομής της πόλης της εποχής αυτής, αναδεικνύοντας αρχές αρχιτεκτονικής και μορφολογικής οργάνωσης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού, χαρακτηριστικό μέτωπο του δομημένου χώρου, στο

οποίο η αφαίρεση μιας μονάδας από το σύνολο αυτό ή η αντικατάστασή της με ένα σύγχρονο κτίσμα, καταστρέφει την ισχύουσα ισορροπία.

δ) Τα κτήρια Α, Β και Γ αποτελούν ενιαίο αδιάσπαστο σύνολο ομοειδών κτηρίων, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα κτιριολογική σύνθεση με πολύ αξιόλογα μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία. Το σύνολο αυτό μαζί με τα άλλα ομοειδή κτήρια (κτήρια Δ, Ε, ΣΤ και Ζ) αποτελεί τμήμα του παραδοσιακού ιστού της πόλης με ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

ε) Βρίσκονται 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 του για αρχιτεκτονικούς, πολεοδομικούς, κοινωνικούς και αισθητικούς λόγους.

Ειδικότερα για κάθε ένα από τα παραπάνω κτήρια αναφέρεται:

2. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 12 (πρώην πλατεία Σχολείων 1) (κτήριο Α) φερόμενο ως ιδιοκτησία Σαπουντζή (σύμφωνα με τη με αρ. 291 καρτέλα του), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτήριο είναι αξιόλογο με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα.

β) Αποτελεί κτίσμα της εποχής του μεσοπολέμου, με στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού και λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (π.χ. καμαρωτή εξωστόθουρα, διακοσμητικά πλαίσια, διακοσμημένη κορνίζα στέγης, ψευδοπαραστάδες, μη συμμετρικός σχεδιασμός των διακοσμητικών στοιχείων, ορθογωνικής μορφής ανοίγματα χωρίς διακοσμήσεις κλπ.) που ανήκει σε μία ομάδα ομοειδών κτηρίων παρόμοιας κατασκευής και μορφολογίας, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

3. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 10 (πρώην Πλατεία Σχολείων 3) (κτήριο Β) (με αρ. 292 καρτέλα της ΕΠΑ), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτήριο είναι αξιόλογο με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα.

β) Αποτελεί κτίσμα της εποχής του μεσοπολέμου, με στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού (π.χ. είσοδος με τοξωτό υπέρθυρο ανάγλυφο, φουρούσια, διακοσμητικά πλαίσια, διακοσμημένη κορνίζα στέγης με διακοσμητικές ταινίες, «σταγόνες», ψευδοπαραστάδες, επίκρανα κλπ.) που ανήκει σε μία ομάδα ομοειδών κτηρίων παρόμοιας κατασκευής και μορφολογίας, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

4. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 8 (πρώην Πλατεία Σχολείων 5) (κτήριο Γ) φερόμενο ως ιδιοκτησία Χατζητάση (σύμφωνα με τη με αρ. 293 καρτέλα του), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτήριο είναι αξιόλογο με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα.

β) Αποτελεί κτίσμα της εποχής του μεσοπολέμου, με στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού (π.χ. είσοδος με τοξωτό υπέρθυρο ανάγλυφο, διακοσμητικά πλαίσια, διακοσμημένη κορνίζα στέγης με διακοσμητικές ταινίες, «σταγόνες», ψευδοπαραστάδες, επίκρανα κλπ.) που ανήκει σε μία ομάδα ομοειδών κτηρίων παρόμοιας κατασκευής και μορφολογίας, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

5. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 6 (πρώην Πλατεία Σχολείων 7) (κτήριο Δ) φερόμενο ως ιδιοκτησία Ιωάννη Στεφανίδη (σύμφωνα με τη με αρ. 294 καρτέλα του), για τους παρακάτω λόγους:

Αποτελεί παραδοσιακό κτίσμα λαϊκής αρχιτεκτονικής της εποχής του μεσοπολέμου (ορθογωνική τυπολογία, ξύλινη αστρέχα, ασυμμετρία στη διάταξη των ανοιγμάτων της όψης κ.α.) με κάποια στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού (διάκοσμος στο επίχρισμα) που ανήκει σε μία ομάδα ομοειδών κτηρίων παρόμοιας κατασκευής και μορφολογίας, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

6.- Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος του κτηρίου επί της Πλατείας Σχολείων 4 (κτήριο Ε), για τους παρακάτω λόγους:

Αποτελεί παραδοσιακό κτίσμα Μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής (ορθογωνική τυπολογία, προεξοχή στέγης, ασυμμετρία στη διάταξη και μορφή των ανοιγμάτων της όψης, εμφανής λιθοδομή κ.α.) με κάποια στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού (διάκοσμος στο πλαίσιο παραθύρων του δεύτερου ορόφου) που ανήκει σε μία ομάδα ομοειδών κτηρίων παρόμοιας κατασκευής και μορφολογίας, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

7. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος του κτηρίου επί της Πλατείας Σχολείων 2 (κτήριο ΣΤ), για τους παρακάτω λόγους:

Αποτελεί παραδοσιακό κτίσμα Μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής (ορθογωνική τυπολογία, μορφή στέγης, πλατυμέτωπη όψη που σχηματίζει μαζί με το κτήριο Ε κ.α.) που ανήκει σε μία ομάδα ομοειδών κτηρίων παρόμοιας κατασκευής και μορφολογίας, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

8. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 14 (κτήριο Ζ) για τους παρακάτω λόγους.

α) Το κτήριο είναι αξιόλογο με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα.

β) Αποτελεί κτίσμα της εποχής του μεσοπολέμου, με στοιχεία λαϊκής Μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής (πχ. τυπολογία, τρόπο δόμησης, διάταξη ανοιγμάτων, ενιαία πλατυμέτωπη όψη και περιμετρική μεγάλη «αστρέχα» στο ύψος της στέγης κλπ) που ανήκει σε μία ομάδα ομοειδών κτηρίων παρόμοιας κατασκευής και μορφολογίας, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

9. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα κτήρια Α, Β, Γ, Δ και Ζ και το κέλυφος των κτηρίων Ε και ΣΤ και όχι μεταγενέστερες επεμβάσεις που τα αλλοιώνουν (όπως πχ. ο ενιαίος εξώστης στην πλαϊνή όψη του κτηρίου Ε, οι συνεχείς εξώστες του κτηρίου ΣΤ, οι μεταγενέστερες προσθήκες στις πίσω όψεις των κτηρίων Ε και ΣΤ και στην πλαϊνή όψη του κτηρίου ΣΤ κ.ά.) και στοιχεία (όπως πχ. επένδυση τμημάτων όψεων και περιβόλων με ακανόνιστες σχιστόπλακες, στέγαστρο από λαμαρίνα κλπ).

10. Στα χαρακτηριζόμενα διατηρητέα κτήρια και στα διατηρητέα κελύφη απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων τους και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή τους.

11. Επιτρέπονται:

α) η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική επέμβαση στη διαρρύθμιση των κτηρίων του θέματος για λόγους στατικούς και λειτουργικούς, χωρίς αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και μορφολογικού τους χαρακτήρα και των βασικών αρχών της σύνθεσής τους (όσον αφορά στα κτήρια Α, Β, Γ, Δ και Ζ).

β) εργασίες ανακατασκευής των εσωτερικών ξηλόπηκτων τοιχοποιιών ή αντικατάστασής τους με σύγχρονα υλικά στο κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 8 (πρώην Πλατεία Σχολείων 5) (Κτήριο Γ).

γ) εργασίες για την αποκατάσταση τμημάτων ή στοιχείων των κτηρίων στην αρχική τους μορφή ή σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά πρότυπα της εποχής που χτίστηκαν, στις περιπτώσεις που αυτά έχουν αλλοιωθεί ή έχουν δεχθεί νεώτερες επεμβάσεις.

δ) να γίνουν οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση από την Υπηρεσία μας, σύμφωνα με την παρ. 1(γ) του με αρ. πρωτ. 955/18-5-17 εγγράφου μας, κατόπιν γνωμοδότησης του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και Άδειας Δόμησης, στο κτήριο επί της Πλατείας Σχολείων 8 (πρώην Πλατεία Σχολείων 5) (κτήριο Γ).

12. Επιβάλλεται η αποκατάσταση των στοιχείων που παρουσιάσουν προβλήματα στατικότητας (όπως πχ. τοιχοποιιών και επιχρισμάτων του κτηρίου Δ και της στέγης του κτηρίου Ε κλπ).

13. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις των κτηρίων Α, Β, Γ, Δ και Ζ και του κελύφους των κτηρίων Ε και ΣΤ, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών που υποδηλώνουν τη χρήση τους, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί επιγραφών σε διατηρητέα κτήρια.

14. Για επεμβάσεις στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό των κτηρίων Α, Β, Γ, Δ και Ζ (εκτός απ' όσα αναφέρονται στη με αρ. πρωτ. 1714/24-6-11 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης) και στο κέλυφος των κτηρίων Ε και ΣΤ, απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτής από τη αρμόδια Δ/ση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης).

Με Ε.Υ.
Η Προϊσταμένη Διεύθυνσης



ΑΣΙΣ ΣΕ ΑΝΑΓΕΤΑΟΟ

Νικολέτα Τσικώτη

Παραρτημα Αθηνών

Εσωτερική Διανομή

1. Χρον. Αρχείο
2. Αρμόδια υπάλληλο