



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
(τομέας Μακεδονίας και Θράκης)

Θεσσαλονίκη, 4 - 7 -19

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
και ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
και ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών &
Διατηρητέων Κτιρίων

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 διατηρητέων κτιρίων:

- α) ενός (1) κελύφους κτιρίου φερομένου ως ιδιοκτησίας Σοφίας Παρασκευοπούλου,
- β) ενός (1) κελύφους κτιρίου αγνώστου ιδιοκτήτη,
- γ) δύο (2) κτιρίων και δύο (2) κελυφών κτιρίων, φερόμενων ως ιδιοκτησίας Χρήστου και Μαρίας Σαμαρά, που βρίσκονται στον Πολυπόταμο του Δήμου Φλώρινας, καθώς και
- δ) ενός (1) κτιρίου που βρίσκεται στο Λαιμό του Δήμου Πρεσπών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών».

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1. Τα κτίρια του θέματος βρίσκονται στους οικισμούς Πολυπόταμο του Δήμου Φλώρινας και στο Λαιμό του Δήμου Πρεσπών. Πρόκειται για παλιά κτίρια αποθηκών ή κατοικιών με παραδοσιακά τυπολογικά, μορφολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της εποχής περίπου των αρχών του 20^{ου} αιώνα.
2. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής της Περιφερειακής Ενότητας Φλώρινας με το με αρ. πρωτ. 11/7-4-2017 (ΥΠΕΣ 1349/12-4-17) έγγραφό του, διαβίβασε στο Υπουργείο Εσωτερικών (τ Μακ.-Θρ) το πρακτικό των γνωμοδοτήσεων της 6^{ης}/22-9-2016 συνεδρίασης του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) που αφορούν σε πέντε (5) κτίρια στον Πολυπόταμο του Δήμου Φλώρινας.
3. Το Σ.Α. στην συνεδρίασή του (πρακτικό 6^ο) γνωμοδότησε αρνητικά για την κατεδάφιση των κτιρίων αυτών στον Πολυπόταμο. Αναλυτικά, οι εν λόγω γνωμοδοτήσεις αφορούν στα εξής:
 - Το κτίριο στον Πολυπόταμο Φλώρινας, το οποίο φέρεται ότι ανήκει στη Σοφία Παρασκευοπούλου
 - Το κτίριο στον Πολυπόταμο Φλώρινας, αγνώστου φερόμενου ιδιοκτήτη
 - Το κτίριο στον Πολυπόταμο Φλώρινας, το οποίο φέρεται ότι ανήκει στο Συμεών Καρτσογιάννη
 - Δύο κτίρια αποθηκών στον Πολυπόταμο Φλώρινας, τα οποία φέρεται ότι ανήκουν στους Χρήστο και Μαρία Σαμαρά

4. Για τα εν λόγω κτίρια έχουν εκδοθεί, αντίστοιχα, οι με αρ. πρωτ. 953/18-5-2016 (ΥΠΕΣ 1541/2-5-17), 955/18-5-2016 (ΥΠΕΣ 1540/2-5-17), 956/18-5-2016 (ΥΠΕΣ 1539/2-5-17) και 957/18-5-2016 (1538/2-5-17) εκθέσεις αυτοψίας της Τριμελούς Επιτροπής Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κτισμάτων.
5. Η Υπηρεσία μας απέστειλε αντίστοιχα τα με αρ. πρωτ. 1541/3-5-2017, 1540/18-5-17, 1539/15-5-17, 1538/18-5-17 και 3960/14-6-19 έγγραφά της.
6. Με τη με αρ. πρωτ. 4384/18/19-6-19 Απόφαση της Υφυπουργού Εσωτερικών δεν χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο, μαζί με ένα άλλο, το παραπάνω κτίριο, που είναι το κτίριο στον Πολυπόταμο Φλώρινας, το οποίο φέρεται ότι ανήκει στο Συμεών Καρτσογιάννη (ΑΔΑ: 6ΚΖ7465Χ07-Ξ9Κ).
7. Επίσης, το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής της Περιφερειακής Ενότητας Φλώρινας με το με αρ. 81/17-9-2018 (ΥΠΕΣ 4383/21-9-18) έγγραφό του, διαβίβασε στο Υπουργείο Εσωτερικών (τ Μακ.-Θρ) το πρακτικό της γνωμοδότησης της 6^{ης}/ 22-9-2016 συνεδρίασής του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) που αφορά στο Λαιμό του Δήμου Πρεσπών. Για το εν λόγω κτίριο έχει εκδοθεί η με αρ. πρωτ. 1/1986 έκθεση επικίνδυνης οικοδομής.

- Κτίριο στο Λαιμό του Δήμου Πρεσπών

8. Τα χωριά Πολυπόταμος και Λαιμός είναι παραδοσιακά χωριά με πλούσιο φυσικό περιβάλλον και διασώζουν σήμερα παραδοσιακά και αξιόλογα κτήρια.
9. Στα χωριά αυτά γενικά παρατηρούνται κτίρια της παραδοσιακής τέχνης της πέτρας, του πηλοκονιάματος και του ξύλου, κτίρια της Μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής όσον αφορά στην τυπολογία, τρόπο δόμησης, διάταξη ανοιγμάτων και μορφή στέγης, κτίρια χτισμένα κλιμακωτά, που ακολουθούν τη μορφολογία του εδάφους και δίνουν την αίσθηση της ασφάλειας και στιβαρότητας και άλλοτε ταπεινά και απλά, δείγματα της λαϊκής αρχιτεκτονικής της υπαίθρου.
10. Τα κτίρια του θέματος, αποτελούν ενδιαφέροντα παραδείγματα της τεχνικής της πέτρας, των ωμόπλινθων ή πλιθιών και του ξύλου. Πρόκειται για κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων της λαϊκής Μακεδονικής αρχιτεκτονικής με παραδοσιακά τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά.
11. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει ο πλινθόκτιστος τρόπος δόμησης σε ορισμένα από αυτά, ο οποίος φαίνεται ότι συνηθίζονταν στα παλαιότερα χρόνια στην γύρω ευρύτερη περιοχή της Δυτικής Μακεδονίας. Τα «*αρχοντόσπιτα της λάσπης*», όπως λέγονται, δεν υστερούσαν σε τέχνη και στερεότητα.
12. Τα δύο κτίρια βοηθητικής χρήσης στον Πολυπόταμο Φλώρινας ανήκουν σε ένα σύνολο παραδοσιακών κτιρίων, το οποίο περιλαμβάνει κύρια κτίρια κατοικίας, κτίρια αποθηκών και αύλειο χώρο σε περίβολο. Για τη διατήρηση και ανάδειξη της συνολικής παραδοσιακής εικόνας του τμήματος αυτού του οικισμού, προτείνεται η εξέταση του συνόλου των κτιρίων αυτών.
13. Σύμφωνα με τα παραπάνω, με την παρούσα αιτιολογική έκθεση εξετάζεται ο χαρακτηρισμός ή μη ως διατηρητέων των κτιρίων, ως εξής:
 - α. Το κτίριο στον Πολυπόταμο Φλώρινας, το οποίο φέρεται ότι ανήκει στη Σοφία Παρασκευοπούλου (Κτίριο Α)
 - β. Το κτίριο στον Πολυπόταμο Φλώρινας, αγνώστου φερόμενου ιδιοκτήτη (Κτίριο Β)
 - γ. Σύνολο κτιρίων στον Πολυπόταμο Φλώρινας, το οποίο φέρεται ότι ανήκει στους Χρήστο και Μαρία Σαμαρά (Σύνολο κτιρίων Γ)
 - δ. Κτίριο στο Λαιμό του Δήμου Πρεσπών (Κτίριο Δ)

Ειδικότερα, για τα κτίρια αυτά αναφέρονται τα εξής:

α. Το κτίριο στον Πολυπόταμο Φλώρινας, το οποίο φέρεται ότι ανήκει στη Σοφία Παρασκευοπούλου (Κτίριο Α)

1. Πρόκειται για διώροφο πέτρινο κτίριο στον Πολυπόταμο Φλώρινας με υπόγειο, το οποίου η ανατολική πρόσοψη είναι σε επαφή με κοινοτική οδό. Στο ίδιο οικοπέδο και σε επαφή με το κυρίως κτίσμα, βρίσκεται ισόγεια αποθήκη, επιχρισμένη και με επιστέγαση από λαμαρίνα. Ο Πολυπόταμος αποτελεί ένα αγροτικό ημιορεινό οικισμό που διασώζει αρκετά αξιόλογα παραδοσιακά κτίσματα και την παραδοσιακή φυσιογνωμία του.
2. Το κτίσμα είναι εξωτερικά επιχρισμένο, εκτός από τη νότια όψη, στην οποία είναι εμφανής η φέρουσα λιθοδομή και φέρει ξύλινα σενάζ (ξυλοδεσιές). Στη νότια πλευρά, διακρίνονται λαξευμένοι, ορθογωνικού τύπου γωνιόλιθοι, στις ακμές του κτιρίου. Το κτίριο έχει επικάλυψη με στέγη με κεραμίδια και περιμετρικά των τοιχοποιιών στο άνω μέρος τους, είναι εμφανείς οι λίθινες πλάκες στήριξής της. Η οροφή του ισόγειου είναι κατασκευασμένη από ξύλινα δοκάρια με ξύλινο δάπεδο. Το συνδετικό υλικό της λιθοδομής των τοιχοποιιών είναι πηλοκονίαμα.
3. Η ανατολική όψη εμφανίζεται λιτή, υπερυψωμένη λόγω της έντονης κλίσης του εδάφους με κλειστή, πιο ενδοστρεφής σύνθεση. Παρατηρείται επανάληψη απλών υψικορμών ανοιγμάτων στις στάθμες του κτιρίου (υπόγειο, ισόγειο και όροφο) σε δύο κατακόρυφους άξονες. Λόγω των διαστάσεών του κτιρίου και της απλότητας και τρόπου δόμησης της κατασκευής δίνεται η αίσθηση της ασφάλειας και στιβαρότητας.
4. Στην κύρια πλατυμέτωπη όψη (βόρεια) παρατηρείται, κεντρικός εξώστης στον όροφο και διάταξη των ανοιγμάτων σε συμμετρία εκατέρωθεν του εξώστη, καθώς και διακοσμητικά εκλεκτικιστικά στοιχεία. Στην κύρια όψη, παρατηρούνται διακοσμητικά στοιχεία στο επίχρισμα, όπως γύρω από τα ανοίγματα, στο άνω μέρος του ορόφου, κάτω από τη στέγη και στις γωνίες της όψης. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα διακοσμητικά πλαίσια στο άνω και κάτω μέρος των ανοιγμάτων, σε σχήμα τύπου Π, οι άκρες των οποίων διακοσμούνται με τριγωνοειδείς διακοσμήσεις. Στο κάτω μέρος των ανοιγμάτων, οι χαράξεις αυτές διακοσμούνται με τοξοειδείς κατασκευές. Τα διακοσμητικά αυτά στοιχεία, όπως και οι κάθετες και οριζόντιες διακοσμητικές ζώνες παραπέμπουν σε στοιχεία εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής (π.χ. τονισμός παραστάδων στις γωνίες του κτιρίου).
5. Το κτίσμα είναι εγκαταλειμμένο και έχει προβλήματα φθορών και στατικότητας. Έχει εκδοθεί η με αρ. πρωτ. 953/18-5-2016 έκθεση αυτοψίας της Τριμελούς Επιτροπής Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κτισμάτων, σύμφωνα με την οποία το σύνολο σχεδόν της στέγης του κτίσματος έχει καταρρεύσει, παρασύροντας τμήματα της οροφής και του δαπέδου ορόφου, καθώς και τμήματα της εσωτερικής τοιχοποιίας. Επίσης υπάρχουν προβλήματα διάβρωσης της συνδετικής ύλης (πηλοκονίαμα) των τοιχοποιιών. Στην εν λόγω έκθεση αναφέρεται ότι το κτίσμα πρέπει να κατεδαφιστεί μέχρι το ύψος του εδάφους.
6. Σε συνέχεια, εκδόθηκε η με αρ. πρωτ. 6/22-9-2016 γνωμοδότηση του οικείου Σ.Α., η οποία είναι αρνητική για την κατεδάφιση. Συγκεκριμένα αναφέρει τα εξής: Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδοτεί αρνητικά ως προς την κατεδάφιση της κατοικίας (διώροφη κατοικίας με υπόγειο) και των υπόλοιπου κτιστού συγκροτήματος του οικοπέδου: της ισόγειας αποθήκης και του υποστέγου με την μειωρηφία ενός μέλους. Τα δύο μέλη του Συμβουλίου αποφαινόνται πως: « Το κτίσμα αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής και η κήρυξή του είναι αναγκαία για τη διατήρηση του παραδοσιακού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του οικισμού του Πολυπόταμου Ν. Φλώρινας, που σταδιακά και με ταχείς ρυθμούς αλλοιώνεται. Τα εναπομείναντα προ του '55 κτίσματα του οικισμού αποτελούν τους τελευταίους μάρτυρες μιας πολύ ενδιαφέρουσας πολιτιστικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και είναι απαραίτητα η προστασίας τους» Ένα μέλος του Συμβουλίου αποφαινεται πως: «Θα πρέπει να καθαιρεθούν τα ετοιμόρροπα τμήματα του ορόφου με την ταυτόχρονη διαφύλαξη των καθαιρούμενων λίθων, να στερεωθούν οι εναπομείναντες τοιχοδομές και να ανακατασκευαστούν τα καθαιρούμενα τμήματα σύμφωνα με την αρχική τους τοπολογία. Η τοποθέτηση έστω μιας προσωρινής ελαφριάς στέγης (με επικάλυψη λαμαρίνας σε ξύλινο φέροντα οργανισμό) είναι απαραίτητη για τη διαφύλαξη του κτιρίου».

7. Η Υπηρεσία μας με το με αρ. πρωτ. 1541/3-5-2017 έγγραφό της, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι :
«...Μέχρι την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας και προς αποφυγή ατυχημάτων, εγκρίνουμε την εκτέλεση των εργασιών άρσεως της επικινδυνότητάς του, όπως περιγράφονται στο παραπάνω (β) σχετικό έγγραφο και συγκεκριμένα την κατεδάφιση του κτίσματος μέχρι το ύψος του εδάφους. γ) Συμφωνούμε με την πρόταση μέλους του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για τη διαφύλαξη των καθαιρούμενων λίθων, προκειμένου αυτοί να χρησιμοποιηθούν για την ανακατασκευή του κτηρίου, σε περίπτωση χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου».
8. Η Υπηρεσία Δόμησης με το με αρ. πρωτ. 948/22-5-2017 έγγραφό της προς τη Δ/ση Τεχνικών υπηρεσιών του Δ. Φλώρινας αποστέλλει το παραπάνω σχετικό Πρωτόκολλο Ετοιμόρροπων Κτισμάτων, προκειμένου αυτό να εφαρμοστεί, διότι ο φερόμενος ιδιοκτήτης είναι άγνωστης διαμονής και αναφέρει ότι πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται είναι απαραίτητη η κατά το δυνατό καλύτερη φωτογραφική και κάθε άλλη δυνατή σχεδιαστική τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης (Σχετικό είναι το με αρ. πρωτ. 9375/12-2-13 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ «Εφαρμογή διατάξεων ανακατασκευής του άρθρ.6 Ν4067/12 σε «επικινδύνως ετοιμόρροπα κτίρια» που μπορεί να χαρακτηριστούν διατηρητέα).
9. Το κτίριο είναι παραδοσιακό κτίσμα της Μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής, όσον αφορά στην τυπολογία, τρόπο δόμησης, διάταξη ανοιγμάτων και μορφή στέγης. Ακολουθεί την υψομετρική κλιμάκωση του εδάφους και έτσι εμφανίζεται υψηλότερα στην ανατολική πλευρά του (προς τον δρόμο του οικισμού). Τα κύρια χαρακτηριστικά του κτιρίου είναι η κλειστή, πιο ενδοστρεφής σύνθεση, με γραμμές πιο συντηρητικές και η απλή ορθογωνική τυπολογία με την πλατυμέτωπη κάτοψη.
10. Το κέλυφος του κτιρίου ενισχύει την συνοχή του γύρω παραδοσιακού οικιστικού τοπίου, αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και πρέπει να διατηρηθεί με δυνατότητα ανακατασκευής.

β. Το κτίριο στον Πολυπόταμο Φλώρινας, αγνώστου φερόμενου ιδιοκτήτη (Κτίριο Β)

1. Πρόκειται για διώροφο παραδοσιακό λιθόκτιστο κτίριο κατοικίας, με υπόγειο, με επικάλυψη με ξύλινη στέγη με λίθινες πλάκες που βρίσκεται στον Πολυπόταμο του Δήμου Φλώρινας. Το συνδετικό υλικό της λιθοδομής είναι πηλοκονίαμα. Βρίσκεται στην άκρη του οικισμού, σε ύψωμα.
2. Είναι ορθογωνικής απλής τυπολογίας, με απλά ανοίγματα τοποθετημένα σε συμμετρία. Στην νότια πλευρά του, που είναι η κύρια όψη του, διακρίνονται τέσσερις κάθετες σειρές ανοιγμάτων, σε υπόγειο (ισόγειο), 1^ο και 2^ο όροφο. Στον 2^ο όροφο, στη θέση ενός μεσαιού παραθύρου υπάρχει τοιχοποιία. Στον 1^ο όροφο τα ανοίγματα είναι πιο υψίκορμα από τον 2^ο όροφο και σε όλα τα ανοίγματα διακρίνεται οριζόντιο ξύλινο πρέκι στο άνω μέρος τους. Πάνω από το πρέκια αυτά, στα ανοίγματα του 2^{ου} ορόφου, παρατηρούνται τοξωτές λιθόκτιστες κατασκευές, οι οποίες διακοσμούν και τονίζουν την αίσθηση κατακορυφότητας των κάθετων αξόνων των ανοιγμάτων.
3. Στο υπόγειο (ισόγειο), στο κέντρο της νότιας πλευράς, υπάρχουν δύο δίφυλλες ξύλινες πόρτες εισόδου στο κτίριο. Πιθανώς, το κτίριο αποτελείται από δύο κατοικίες.
4. Το κτίσμα είναι εγκαταλειμμένο και έχει προβλήματα φθορών και στατικότητας. Έχει εκδοθεί η με αρ. πρωτ. 955/18-5-2016 έκθεση αυτοψίας της Τριμελούς Επιτροπής Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κτισμάτων, σύμφωνα με την οποία, μεγάλο τμήμα του φέροντος οργανισμού της στέγης έχει καταρρεύσει παρασύροντας την οροφή του ορόφου, ενώ το υπόλοιπο τμήμα παρουσιάζει εκτεταμένες φθορές. Η φέρουσα τοιχοποιία του κτιρίου παρουσιάζει κατακόρυφες και διαγώνιες ρηγματώσεις και προβλήματα στατικότητας. Στην εν λόγω έκθεση αναφέρεται ότι το κτίσμα πρέπει να κατεδαφιστεί μέχρι το ύψος του εδάφους.
5. Σε συνέχεια, εκδόθηκε η με αρ. πρωτ. 6/22-9-2016 γνωμοδότηση του οικείου Σ.Α., η οποία είναι αρνητική για την κατεδάφιση. Συγκεκριμένα αναφέρει τα εξής: «Το κτίσμα αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής και η κήρυξή του είναι αναγκαία για τη

διατήρηση του παραδοσιακού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του οικισμού του Πολυπόταμου Ν. Φλώρινας, που σταδιακά και με ταχείς ρυθμούς αλλοιώνεται. Τα εναπομείναντα προ του '55 κτίσματα του οικισμού αποτελούν τους τελευταίους μάρτυρες μιας πολύ ενδιαφέρουσας πολιτιστικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και είναι απαραίτητη η προστασίας τους. Η τοποθέτηση έστω και μιας προσωρινής ελαφριάς στέγης (με επικάλυψη λαμαρίνας σε ξύλινο φέροντα οργανισμό) είναι απαραίτητα για την διαφύλαξη του κτηρίου»

6. Η Υπηρεσία μας με το με αρ. πρωτ. 1540/18-5-17 έγγραφό της, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι :
«α) Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδότησε αρνητικά για την κατεδάφιση του κτηρίου στη με αρ. 39/3-6-16 συνεδρίασή του και η Υπηρεσία μας προτίθεται να εξετάσει το χαρακτηρισμό του ή μη ως διατηρητέου.

β) Συμφωνούμε με την πρόταση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την τοποθέτηση μιας προσωρινής ελαφριάς στέγης (με επικάλυψη λαμαρίνας σε ξύλινο φέροντα οργανισμό) για τη διαφύλαξη του κτηρίου.

2. Επειδή το ΣΑ γνωμοδότησε για τη λήψη ηπιότερων μέτρων για την άρση της επικινδυνότητας του κτηρίου, η Υπηρεσία Δόμησης, αξιολογώντας κατά την κρίση της την αμεσότητα του κινδύνου κατάρρευσης του κτηρίου, μπορεί να εξετάσει το ενδεχόμενο προώθησης της διαδικασίας ανάκλησης ή διόρθωσης του σχετικού πρωτοκόλλου της επιτροπής του αρθ. 7 του ΠΔ της 13.04.1929, σε Έκθεση Επικινδύνου, κατά το αρθ. 4 του παραπάνω Π.Δ/ματος βάσει της υπ' αριθ. 87/1982 Γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, σύμφωνα με το με αρ. πρωτ. 9375/12-2-13 συνημμένο έγγραφο του ΥΠΕΚΑ. Εάν διαπιστωθεί αδυναμία για άρση της επικινδυνότητας με ηπιότερα μέτρα, η έκθεση της τριμελούς επιτροπής κοινοποιείται και εφαρμόζεται η διαδικασία του αρθ. 7 του ΠΔ της 13.04.1929...».

7. Η Υπηρεσία Δόμησης με το με αρ. πρωτ. 1154/16-6-2017 έγγραφό της προς τη Δ/ση Τεχνικών υπηρεσιών του Δ. Φλώρινας, αποστέλλει το παραπάνω σχετικό Πρωτόκολλο Ετοιμόρροπων Κτισμάτων, προκειμένου αυτό να εφαρμοστεί, διότι ο φερόμενος ιδιοκτήτης είναι άγνωστος και αναφέρει ότι πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται, είναι απαραίτητη η κατά το δυνατό καλύτερη φωτογραφική και κάθε άλλη δυνατή σχεδιαστική τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης. (Σχετικό είναι το με αρ. πρωτ. 9375/12-2-13 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ «Εφαρμογή διατάξεων ανακατασκευής του άρθρ.6, του Ν4067/12 σε «επικινδύνως ετοιμόρροπα κτίρια» που μπορεί να χαρακτηριστούν διατηρητέα»).

8. Το κτίριο είναι παραδοσιακό κτίσμα της Μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής όσον αφορά στην τυπολογία, τρόπο δόμησης, διάταξη ανοιγμάτων και μορφή στέγης. Ακολουθεί την υψομετρική κλιμάκωση του εδάφους και έτσι εμφανίζεται υψηλότερα στη νότια πλευρά του (προς τον οικισμό), ως τριώροφο κτίσμα (με ισόγειο και δύο ορόφους). Τα κύριο χαρακτηριστικό του κτηρίου είναι η κλειστή, πιο ενδοστρεφής σύνθεση, με γραμμές πιο συντηρητικές και η απλή ορθογωνική τυπολογία.

9. Το κέλυφος του κτηρίου ενισχύει την συνοχή του γύρω παραδοσιακού οικιστικού τοπίου, αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και πρέπει να διατηρηθεί με δυνατότητα ανακατασκευής.

γ. Σύνολο κτιρίων στον Πολυπόταμο Φλώρινας, το οποίο φέρεται ότι ανήκει στους Χρήστο και Μαρία Σαμαρά (Σύνολο κτιρίων Γ)

1. Πρόκειται για ένα σύνολο παραδοσιακών κτισμάτων που βρίσκεται στον Πολυπόταμο του Δήμου Φλώρινας. Το σύνολο αυτό αποτελεί ένα συνεχές σύνολο ομοειδών κτηρίων που διατηρεί την αρχική φυσιογνωμία του και βρίσκεται σε επαφή με κοινοτικούς οδούς του οικισμού.

2. Τα κτίρια αυτά είναι δύο κτίρια βοηθητικής χρήσης (Γ1) και (Γ2), καθώς και δύο κτίρια κατοικίας (Γ3) και (Γ4). Είναι λιτά, λιθόκτιστα κτίρια με μικρά ανοίγματα, παραδοσιακά αρχιτεκτονήματα που αντιπροσωπεύουν τον τρόπο διαβίωσης των κατοίκων σε αυτήν την περιοχή.

3. Για τα δύο από αυτά τα κτίρια, ένα ισόγειο κτίριο αποθήκης (Γ1) και ένα διώροφο κτίριο αποθήκης (Γ2) εκδόθηκε η με αρ. πρωτ. 957/18-5-2017 έκθεση αυτοψίας της Τριμελούς Επιτροπής

Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κτισμάτων, με την οποία ορίζεται ότι τα κτίσματα αυτά πρέπει να κατεδαφιστούν. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι η ισόγεια αποθήκη παρουσιάζει αποδιοργάνωση τοπικά της φέρουσας τοιχοποιίας της και αποσάθρωση των αρμών της λιθοδομής, λόγω έλλειψης της συνδετικής ύλης. Επίσης η βόρεια πλευρά της φέρουσας λιθοδομής παρουσιάζει ελαφρά απόκλιση από την κατακόρυφο. Η διώροφη αποθήκη παρουσιάζει κατακόρυφες ρηγματώσεις τόσο στη φέρουσα λιθοδομή όσο και στο φέροντα οργανισμό από πλίνθους του ορόφου.

4. Το οικείο ΣΑ στη με αρ 6¹/22-9-2016 συνεδρίασή του, γνωμοδότησε αρνητικά για την κατεδάφισή τους, αναφέροντας ότι:

Τα δύο μέλη του Συμβουλίου αποφαινόμενα «*πως ακόμη και βοηθητικοί χώροι λιθοδομών δευτερεύουσας χρηστικής σημασίας, με την απλότητα και την ομορφιά της λιθοδομής τους, δεν παύουν να λειτουργούν συμπληρωματικά (σε σχέση με τις διώροφες λιθόκτιστες κατοικίες) ως τμήματα του παραδοσιακού ιστού και μάρτυρες του τρόπου ζωής των κατοίκων.*»

Τα άλλα δύο μέλη του Συμβουλίου αποφαινόμενα «*πως τα κτίσματα αποτελούν χαρακτηριστικό δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής και η κήρυξη τους είναι αναγκαία για τη διατήρηση του παραδοσιακού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του Πολυποτάμου Φλώρινας που σταδιακά και με ταχείς ρυθμούς αλλοιώνεται. Τα εναπομείναντα προ του '55 κτίσματα του οικισμού αποτελούν τον τελευταίους μάρτυρες μιας πολύ ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και είναι απαραίτητη η προστασία τους.*»

5. Η Υπηρεσία μας με το με αρ. πρωτ. 1538/18-5-2017 έγγραφό της μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι

«...Κατόπιν της παραπάνω με αρ. πρωτ. 957/18-5-2016 έκθεσης αυτοψίας της Τριμελούς Επιτροπής Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κτισμάτων, που αφορά αξιόλογο κτήριο προ του '55 στον Πολυπόταμο Φλώρινας, το οποίο φέρεται ότι ανήκει στους Χρήστο και Μαρία Σαμαρά, σας πληροφορούμε ότι σύμφωνα με το αρθ. 21 του Ν.4030/2011, η παραπάνω Έκθεση Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κατασκευών παραπέμπεται στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ), το οποίο γνωμοδοτεί και διατυπώνει προτάσεις για τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησης του κτηρίου.

1. Επειδή στην παραπάνω γνωμοδότηση δεν συμπεριλαμβάνονται ήπια μέτρα διατήρησης του κτηρίου, παρακαλούμε να γνωμοδοτήσετε για τα παραπάνω και να αποστείλετε τη σχετική γνωμοδότηση στην Υπηρεσία μας για τις περαιτέρω ενέργειές μας. Αφού το ΣΑ γνωμοδοτήσει για τα ηπιότερα μέτρα για την άρση της επικινδυνότητας του κτηρίου, η Υπηρεσία Δόμησης, αξιολογώντας κατά την κρίση της την αμεσότητα του κινδύνου κατάρρευσης του κτηρίου, μπορεί να εξετάσει το ενδεχόμενο προώθησης της διαδικασίας ανάκλησης ή διόρθωσης του σχετικού πρωτοκόλλου της επιτροπής του αρθ. 7 του ΠΔ της 13.04.1929, σε Έκθεση Επικινδύνου, κατά το αρθ. 4 του παραπάνω Π.Δ/ματος βάσει της υπ' αριθ. 87/1982 Γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, σύμφωνα με το με αρ. πρωτ. 9375/12-2-13 συνημμένο έγγραφο του ΥΠΕΚΑ. Εάν διαπιστωθεί αδυναμία για άρση της επικινδυνότητας με ηπιότερα μέτρα, η έκθεση της τριμελούς επιτροπής κοινοποιείται και εφαρμόζεται η διαδικασία του αρθ. 7 του ΠΔ της 13.04.1929...».

6. Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν 4495/17, άρθρο7, δεν προβλέπεται γνωμοδότηση του Σ.Α. «για τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησης του κτηρίου».

7. Η Υπηρεσία Δόμησης με το με αρ. πρωτ. 782/28-4-2017 έγγραφό της προς τη Δ/ση Τεχνικών υπηρεσιών του Δ. Φλώρινας αποστέλλει το παραπάνω σχετικό Πρωτόκολλο Ετοιμόρροπων Κτισμάτων, διότι ο φερόμενος ιδιοκτήτης που βρίσκεται στον Πολυπόταμο είναι άγνωστος, προκειμένου να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα προστασίας και μέχρι να αποφανθεί το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων του Υπουργείου Εσωτερικών για το χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.

8. Με το με αρ. πρωτ. 3960/14-6-19 η Υπηρεσία μας αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι «...β) Μέχρι σήμερα, δεν έχει αποσταλεί στην Υπηρεσία μας γνωμοδότηση και διατύπωση προτάσεων του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), για τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησης των εν λόγω κτιρίων, σύμφωνα με το άρθρο 21, του Ν4030/11, το οποίο ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της παραπάνω γνωμοδότησης.

γ) Επειδή, η Υπηρεσία μας προτίθεται να εξετάσει το χαρακτηρισμό τους ή μη ως διατηρητέων, μέχρι την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας από την Υπηρεσία μας και προς αποφυγή ατυχημάτων, εγκρίνουμε την εκτέλεση των εργασιών άρσεως της επικινδυνότητάς τους, όπως περιγράφονται στο παραπάνω (β) σχετικό έγγραφο και συγκεκριμένα την κατεδάφιση των κτισμάτων μέχρι το ύψος του εδάφους...».

9. Η παραπάνω ισόγεια λιθόκτιστη αποθήκη (Γ1) βρίσκεται σε επαφή με διώροφη κατοικία (Γ3). Η κυρίως οικία αποτελεί λιθόκτιστο, πλατυμέτωπο, κεραμοσκεπές κτίριο με τετράριχτη στέγη που προεξέχει περιμετρικά της οικίας. Η πρόσοψή της βρίσκεται εντός του αύλειου χώρου, ο οποίος περικλείεται από πέτρινο περίβολο επί των γύρω κοινοτικών δρόμων. Εντός του αύλειου χώρου υπάρχουν ισόγεια πέτρινα κτίσματα βοηθητικής χρήσης, όπως το παραπάνω κτίριο, που βρίσκεται αριστερά της κύριας πρόσοψης της οικίας.
10. Στον περίβολο υπάρχει ξύλινη εξώπορτα με φαρδιές ξύλινες κάθετες σανίδες. Η είσοδος στην οικία γίνεται από το ισόγειο από τη νότια πλευρά μέσω του αύλειου χώρου. Στον όροφο πάνω από την είσοδο βρίσκεται μικρός ξύλινος εξώστης που καλύπτεται με προέκταση της στέγης. Ορθογωνικά ανοίγματα σε σειρά διακρίνονται αριστερά και δεξιά του εξώστη. Σε αντίθεση με την κύρια όψη, στην πίσω και πλαϊνή όψη του κτιρίου, διακρίνονται πιο μικρά και πιο λίγα ανοίγματα, τα οποία βρίσκονται κυρίως στον όροφο για λόγους προστασίας και ασφάλειας. Είναι χαρακτηριστικό του παραδοσιακού τρόπου δόμησης που η κύρια όψη του, βρίσκεται στη νότια πλευρά για καλύτερο φωτισμό και ηλιασμό. Η κύρια όψη, είναι επιχρισμένη, ενώ στις υπόλοιπες διακρίνεται η λιθοδομή. Τα παράθυρα και η πόρτα έχουν απλή ξύλινη κατασκευή.
11. Το κυρίως κτίριο κατοικίας (Γ3), η ισόγεια αποθήκη (Γ1) και ο περίβολος αποτελούν ένα οργανωμένο οικιστικό σύνολο και πρέπει να προστατευτεί στο σύνολό του, γιατί αποτελεί παράδειγμα των συνθηκών και των αναγκών διαβίωσης των κατοίκων στην περιοχή αυτή, οι οποίες εκφράζονται μέσα από τη λειτουργική καθαρότητα των χώρων και τον παραδοσιακό τρόπο κατασκευής τους.
12. Δίπλα με το παραπάνω κτίριο κατοικίας (Γ3) βρίσκονται άλλα δύο παραδοσιακά κτίρια ως εξής: ένα διώροφο ορθογωνικού τύπου κτίριο με τετράριχτη στέγη (Γ4) και το παραπάνω διώροφο κτίριο με χρήση αποθήκης (Γ2), για το οποίο έχει εκδοθεί (μαζί με το Γ1) η με αρ. πρωτ. 957/18-5-2017 έκθεση αυτοψίας της Τριμελούς Επιτροπής Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κτισμάτων και η γνωμοδότηση του οικείου ΣΑ στη με αρ 6¹/22-9-2016 συνεδρίασή του.
13. Σε συνέχεια με το κτίριο (Γ4) διακρίνονται υπολείμματα ενός πέτρινου περιβόλου. Προφανώς τα κτίρια (Γ2 και Γ4) αποτελούν μέρος ενός ενιαίου συνόλου που βρίσκονταν αρχικά σε ένα αύλειο χώρο με περιμετρικό πέτρινο περίβολο. Στο κτίριο κατοικίας (Γ4) διακρίνεται η λιθόκτιστη κατασκευή των περιμετρικών φερόντων τοιχοποιιών, καθώς και ο πλινθόκτιστος τρόπος δόμησης με ξυλοδεσιές στο κεντρικό τμήμα του ορόφου, όπου έχει αποκολληθεί το επίχρισμα. Η στέγη είναι τετράριχτη και προεξέχει περιμετρικά του κτιρίου. Τα παράθυρα είναι λιγοστά και διακρίνονται πιο πολλά στον όροφο, για λόγους ασφαλείας και προστασίας. Στη ανατολική όψη, η οποία βρίσκονταν εντός του αύλειου χώρου και προστατεύονταν από τον περιμετρικό περίβολο, βρίσκεται η είσοδος του κτιρίου στο ισόγειο. Στον όροφο υπάρχουν υψικόρμα απλά ξύλινα ανοίγματα, που βρίσκονται εκατέρωθεν του κεντρικού ξύλινου εξώστη από δύο σε κάθε πλευρά. Το κτίριο είναι εγκαταλελειμμένο και παρουσιάζει φθορές. Ο εξώστης στον όροφο έχει καταρρεύσει, καθώς και η προέκταση της στέγης πάνω από αυτόν.
14. Το ισόγειο κτίριο (Γ2) που βρίσκεται μπροστά από το κτίριο (Γ4) αποτελεί κτίριο αιοθήκης – βοηθητικής χρήσης, κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό στο ισόγειο από λιθοδομή και έχει επικάλυψη με ξύλινη στέγη με φύλλα λαμαρίνας. Είναι πλατυμέτωπο και η κύρια όψη του με τα απλά ξύλινα ανοίγματα βρίσκεται νότια προς τον αύλειο χώρο. Στις άλλες όψεις δεν έχει ανοίγματα. Ο όροφος είναι κατασκευασμένος από πλινθοδομή, ενώ τμήμα της νοτιοδυτικής πλευράς του φέρει στοιχεία λιθοδομής. Η πλινθοδομή φέρει ξύλινα στοιχεία (ξυλοδεσιές).

15. Στη με αρ. πρωτ. 957/18-5-2017 έκθεση αυτοψίας της Τριμελούς Επιτροπής Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κτισμάτων, ορίζεται ότι το διώροφο κτίριο (Γ2) παρουσιάζει κατακόρυφες ρηγματώσεις και επικινδυνότητα και πρέπει να κατεδαφιστεί.

16. Τα παραπάνω κτίρια αποτελούν ένα αξιόλογο συνεχές παραδοσιακό αρχιτεκτονικό σύνολο, τα οποία εξυπηρετούν βασικές ανάγκες της καθημερινής αγροτικής ζωής. Κύρια χαρακτηριστικά τους είναι γενικά η κλειστή, ενδοστρεφής σύνθεση, με συντηρητικές γραμμές, η απλή τυπολογία με την πλατυμέτωπη κάτοψη ή η απλή ορθογωνική κάτοψη, τα λιγοστά ανοίγματα, τα απλά ξύλινα κουφώματα, η οργάνωση σύμφωνα με τον προσανατολισμό βοράς-νότος και τη φυσική κλίση του εδάφους, καθώς και η εμφάνιση των δομικών τους στοιχείων (πέτρα, πλίνθοι, ξύλο).

17. Τα κτίσματα αυτά κατέχουν ξεχωριστό αρχιτεκτονικό και λαογραφικό ενδιαφέρον, ένα πολύ σημαντικό σύνολο, καθώς αποτελούν παραδείγματα παραδοσιακής αγροτικής οικιστικής οργάνωσης που εκπληρώνουν βασικές ψυχολογικές και λειτουργικές παραμέτρους της ανθρώπινης οίκησης.

18. Τα εν λόγω κτίρια του θέματος, μαζί με τον περίβολο που περικλείει τα κτίρια (Γ1) και (Γ3), διατηρούν τη συνέχεια της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και κλίμακας και θα πρέπει να διατηρηθούν.

19. Για τα κτίρια (Γ1) και (Γ2) για τα οποία έχει εκδοθεί η με αρ. πρωτ. 957/18-5-2017 έκθεση αυτοψίας της Τριμελούς Επιτροπής Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κτισμάτων προτείνεται ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων των κελύφων τους με δυνατότητα ανακατασκευής τους.

20. Για τα κτίρια (Γ3) και (Γ4), που αποτελούν τα κτίρια κατοικίας του παραπάνω συνόλου, προτείνεται ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων στο σύνολό τους, γιατί αποτελούν τεκμήρια ιστορίας και παράδοσης του οικισμού του Πολυπόταμου.

δ. Κτίριο στο Λαιμό του Δήμου Πρεσπών (Κτίριο Δ)

1. Το κτίριο του θέματος είναι διώροφη λαϊκή οικία κατασκευασμένη από λιθοδομή. Το εν λόγω κτίσμα βρίσκεται σε επαφή με κοινοτικό δρόμο του οικισμού και ανήκει σε μέτωπο και άλλων λιθόκτιστων κτιρίων που βρίσκονται σε σειρά. Με το όμορό του κτίριο, που βρίσκεται αριστερά, φαίνεται ότι έχει κοινή ενιαία στέγη. Στη νότια πλευρά του κτιρίου υπάρχει αύλειος χώρος. Λόγω της κλίσης του εδάφους, στη νότια πλευρά, ο 2^{ος} όροφος γίνεται υπερυψωμένο ισόγειο και υπάρχει πόρτα εισόδου με σκαλάκια που οδηγεί από τον αύλειο χώρο σε αυτόν. Αντίστοιχα, στη βόρεια πλευρά, που είναι η κύρια πρόσοψη του κτιρίου, τα κατώφλι της πόρτας εισόδου του ισόγειου βρίσκεται σε χαμηλότερη στάθμη από τη στάθμη του δρόμου.

2. Το κτίριο είναι επιχρισμένο και επικαλυμμένο με ξύλινη στέγη με κεραμίδια. Τα ανοίγματα είναι απλά, λαϊκού τύπου με απλά ξύλινα κουφώματα. Στην πρόσοψη στο άνω μέρος του ορόφου, διακρίνεται λιθόκτιστο σενάζ για τη στήριξη της στέγης, που δημιουργεί διακοσμητική ζώνη κάτω από τη στέγη.

3. Το κτίριο είναι προϋφιστάμενο του 1955 και στην όψη του στον όροφο, έχει προστεθεί εξώστης από οπλισμένο σκυρόδεμα που προεξέχει στον κοινοτικό δρόμο. Τα κιγκλιδώματα του εξώστη παραπέμπουν σε μεταγενέστερες κατασκευές της εποχής του 1960. Για αυτόν τον εξώστη έχει εκδοθεί η με αρ. πρωτ. πρωτ. 1/1986 έκθεση επικίνδυνης οικοδομής, με την οποία επιβάλλεται η κατεδάφισή του, επειδή είναι επικίνδυνος για την κυκλοφορία των πεζών του οικισμού. Σύμφωνα με την έκθεση, ο εξώστης βρίσκεται σε ύψος 1,80μ από το έδαφος και έχει πλάτος 1,0μ. Το οικείο Σ.Α. στην 6^η/ 22-9-2016 συνεδρίασή του, γνωμοδότησε για τη μη κατεδάφισή του.

4. Το εν λόγω κτίριο με τη θέση, την τυπολογία και μορφή του, δημιουργεί μία συνέχεια και συνοχή της παραδοσιακής φυσιογνωμίας του οικισμού και θα πρέπει να προστατευτεί και να διατηρηθεί. Ωστόσο, ο εξώστης αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη που δε συνάδει με την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του και θα πρέπει να απομακρυνθεί.

5. Το κτίσμα αυτό αποτελεί αξιόλογο συμπληρωματικό στοιχείο του οικιστικού παραδοσιακού περιβάλλοντος και θα πρέπει να διατηρηθεί.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ

1. Ύστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν 4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία να προβλέπονται τα εξής:

Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα παρακάτω κτίρια, ως εξής:

- α) ένα (1) κέλυφος κτιρίου, φερομένου ως ιδιοκτησίας Σοφίας Παρασκευοπούλου,**
- β) ένα (1) κέλυφος κτιρίου αγνώστου ιδιοκτήτη,**
- γ) δύο (2) κτίρια και δύο (2) κελύφη κτιρίων, φερόμενων ως ιδιοκτησίας Χρήστου και Μαρίας Σαμαρά, που βρίσκονται στον Πολυπόταμο του Δήμου Φλώρινας, καθώς και**
- δ) ένα (1) κτίριο που βρίσκεται στο Λαιμό του Δήμου Πρεσπών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών, για τους παρακάτω λόγους:**

α) Πρόκειται για αξιόλογα κτίσματα που χτίστηκαν στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, δείγματα αυτόνομων δημιουργικών και εμπειρικών κανόνων λαϊκής αρχιτεκτονικής με παραδοσιακά υλικά δόμησης (π.χ. πέτρα, ξύλο, πλιθιά κλπ), που βρίσκονται σε οικισμούς που διασώζουν σε σημαντικό βαθμό τον παραδοσιακό χαρακτήρα τους και την τοπική αρχιτεκτονική φυσιογνωμία τους.

β) Αποτελούν παραδείγματα των συνθηκών και των αναγκών διαβίωσης των κατοίκων στην περιοχή αυτή, οι οποίες εκφράζονται μέσα από τον παραδοσιακό τρόπο και τη λιτότητα κατασκευής τους, που με τη διατήρησή τους θα ενισχύσουν το κτιριακό παραδοσιακό απόθεμα στον οικισμό Πολυπόταμο και στον οικισμό Λαιμό.

γ) Αναδεικνύουν τον αρχιτεκτονικό πλούτο των οικισμών, θέματα για τον τρόπο και ποιότητα της ζωής στο αγροτικό περιβάλλον και συμβάλλουν στη διατήρηση της ιστορίας και της παράδοσης των οικισμών αυτών.

A) Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος κτιρίου φερομένου ως ιδιοκτησίας Σοφίας Παρασκευοπούλου στον Πολυπόταμο του Δήμου Φλώρινας (Κτίριο A), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτίριο είναι αξιόλογο με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα (διώροφο κτήριο μακεδονικής αρχιτεκτονικής με τετράριχτη κεραμοσκεπή στέγη, εμφανείς λιθόκτιστες τοιχοποιίες, απλή ορθογωνική τυπολογία με πλατυμέτωπη κάτοψη, εκλεκτικιστικά διακοσμητικά στοιχεία στην πρόσοψη, κλπ.).

β) Αποτελεί παραδοσιακό κτίσμα των αρχών του 20^{ου} αιώνα που μαζί με άλλα παραδοσιακά κτίσματα της γύρω περιοχής παρόμοιας κατασκευής και μορφολογίας, δημιουργεί μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

B) Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος αγνώστου ιδιοκτήτη στον Πολυπόταμο του Δήμου Φλώρινας (Κτίριο B), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτίριο είναι αξιόλογο με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα (διώροφο κτήριο μακεδονικής αρχιτεκτονικής με τετράριχτη πέτρινη στέγη, εμφανείς λιθόκτιστες τοιχοποιίες, απλή ορθογωνική τυπολογία, ενδοστρεφής σύνθεση, πλατυμέτωπη κάτοψη, τοξωτές λιθόκτιστες κατασκευές πάνω από τα ανοίγματα, σιδεριές στα ανοίγματα κλπ.).

β) Αποτελεί παραδοσιακό κτίσμα των αρχών του 20^{ου} αιώνα που λόγω της θέσης του, στην άκρη του οικισμού, σε ύψωμα, ενισχύει το παραδοσιακό απόθεμα του οικισμού και δημιουργεί μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

Γ) Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα δύο κτίρια (Γ3 και Γ4) και δύο (2) κελύφη κτιρίων (Γ1 και Γ2), φερόμενων ως ιδιοκτησίας Χρήστου και Μαρίας Σαμαρά, που βρίσκονται στον Πολυπόταμο του Δήμου Φλώρινας, μαζί με τον περίβολο των κτιρίων Γ1 και Γ3, (σύνολο κτιρίων Γ), για τους παρακάτω λόγους:

α) Τα κτίρια είναι αξιόλογα με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα (δύο όμορα σύνολα κτιρίων με κτίρια κατοικίας και κτίρια βοηθητικής χρήσης, ισόγεια και διώροφα κτίρια μακεδονικής αρχιτεκτονικής, εμφανείς λιθόκτιστες τοιχοποιίες, απλές ορθογωνικές τυπολογίες, ενδοστρεφής σύνθεση με κτιστό πέτρινο περίβολο, πλινθόκτιστες τοιχοποιίες κλπ.).

β) Αποτελούν ενότητα ομοειδών παραδοσιακών κτιρίων, με ενδιαφέρουσα χωρική οργάνωση και αρμονικές αναλογίες, που διατηρούν τη συνέχεια της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και κλίμακας με αξιοσημείωτα κατασκευαστικά και δομικά στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και αποτελούν τεκμήριο του τρόπου διαβίωσης (π.χ. ανάπτυξη εσωτερικών αυλών, λειτουργικότητα κλπ)

γ) Συνθέτουν συμπαγές και αδιάσπαστο αρχιτεκτονικό σύνολο, με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό, ιστορικό και λαογραφικό ενδιαφέρον.

Δ) Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο που βρίσκεται στο Λαιμό του Δήμου Πρεσπών (Κτίριο Δ), για τους παρακάτω λόγους:

α) Το κτίριο είναι αξιόλογη λαϊκή οικία (διώροφο κτήριο με κεραμοσπεπή στέγη, απλή ορθογωνική τυπολογία κλπ.).

β) Αποτελεί παραδοσιακό κτίσμα των αρχών του 20^{ου} αιώνα που λόγω της θέσης του, δημιουργεί ένα ανάπτυγμα όψης, μία οπτική συνέχεια και συνοχή του οικιστικού τοπίου και ενισχύει το παραδοσιακό απόθεμα του οικισμού.

2. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα κελύφη των κτιρίων Α, Β, Γ1 και Γ2, τα κτίρια Γ3, Γ4 και το κτίριο Δ, καθώς και ο περίβολος των κτιρίων Γ1 και Γ3 και όχι μεταγενέστερες επεμβάσεις που τα αλλοιώνουν (όπως πχ. τοποθέτηση λαμαρίνων, ο εξώστης του κτιρίου Δ στο Λαιμό του Δήμου Πρεσπών κ.ά.).

3. Στα χαρακτηριζόμενα διατηρητέα κελύφη, διατηρητέα κτίρια και διατηρητέο περίβολο 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.

4. Επιτρέπονται τα εξής:

α) Η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική επέμβαση στη διαρρύθμιση των κτιρίων για λόγους στατικούς και λειτουργικούς, όσον αφορά σε όλα τα κτίρια, καθώς και εργασίες επισκευών στον περίβολο. Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και μορφολογικού χαρακτήρα και των βασικών αρχών της σύνθεσής τους, όσον αφορά στην εσωτερική επέμβαση στη διαρρύθμιση στα κτίρια Γ3, Γ4 και Δ.

β) Η αποκατάσταση- ανακατασκευή τμημάτων των κτιρίων που έχουν υποστεί φθορές ή κατεδαφιστεί ή αντικατασταθεί, στην αρχική τους μορφή και τυπολογία με παρόμοιου τύπου παραδοσιακά υλικά (π.χ. εξώστης κτιρίου Γ4, περίβολος κτιρίων Γ2 και Γ4, στέγη στα κτίρια Γ1 και Γ2 κλπ).

γ) Η αντικατάσταση των φθαρμένων- κατεστραμμένων δομικών στοιχείων με παρόμοιου τύπου παραδοσιακά υλικά, με σκοπό την ανάδειξη όλων των αυθεντικών εξωτερικών στοιχείων (αρχιτεκτονικά, διακοσμητικά, ξύλινα φέροντα στοιχεία, ωμόπλινθους, ανοίγματα κλπ).

δ) Η εφαρμογή όσων αναφέρονται στις με αρ. πρωτ. 953/18-5-2016 (ΥΠΕΣ 1541/2-5-17), 955/18-5-2016 (ΥΠΕΣ 1540/2-5-17) και 957/18-5-2016 (1538/2-5-17) εκθέσεις αυτοψίας της Τριμελούς Επιτροπής Επικινδύνων Ετοιμόρροπων Κτισμάτων που αφορούν στην κατεδάφιση των

κτιρίων Α, Β, Γ1 και Γ2, αντίστοιχα, καθώς και η εφαρμογή των εργασιών που αναφέρονται στη με αρ. πρωτ. 1/1986 έκθεση επικίνδυνης οικοδομής που αφορά στην κατεδάφιση του εξώστη του κτιρίου Δ.

ε) Η ανακατασκευή των κελυφών των κτιρίων Α, Β, Γ1 και Γ2, σύμφωνα με την αρχική τυπολογία, μορφή και κατασκευή τους, καθώς και η χρήση σιδήρου για λόγους στατικής ενίσχυσης (στο εσωτερικό των κελυφών ή σε μη εμφανή σημεία των εξωτερικών τοιχοποιιών). Επιτρέπεται η χρήση οπλισμένου σκυροδέματος μόνο σε μη εμφανή σημεία (π.χ. «σενάζ» στέγης.).

στ) Μικρής κλίμακας τροποποιήσεις στα ανοίγματα (π.χ. διάνοιξη νέων ανοιγμάτων κλπ).

5. Οι παραπάνω ανακατασκευές επιτρέπονται να γίνουν, αφού προηγηθεί σχετική μελέτη αποτύπωσης, φωτογραφική τεκμηρίωση και κάθε άλλη δυνατή καταγραφή της υφισταμένης κατάστασής τους, που απαιτείται, πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από τα σχετικά πρωτόκολλα, και έγκριση της μελέτης ανακατασκευής από το Υπουργείο Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας & Θράκης) μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

6. Επιβάλλεται η τροποποίηση της θύρας του εξώστη του κτιρίου Δ σε άνοιγμα/παράθυρο, παρόμοιας τυπολογίας και μορφής με το υπάρχον άνοιγμα που βρίσκεται στον όροφο, στην κύρια όψη του.

7. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στην στέγη και στις όψεις του διατηρητέου κελύφους, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, που υποδηλώνουν τη χρήση του, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επιγραφών.

8. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις των προτεινόμενων διατηρητέων στοιχείων του θέματος, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, στην ελληνική γλώσσα, που υποδηλώνουν τη χρήση τους.

9. Για κάθε επέμβαση στα προτεινόμενα διατηρητέα κτίρια και κελύφη, περίβολο και στον περιβάλλοντα χώρο τους, απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτής από την αρμόδια Δ/ση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης (τομέας Μακεδονίας και Θράκης).

Με Ε.Υ.

Η Προϊσταμένη Διεύθυνσης

Νικολέτα Τσικώτη



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Φορτοπήρα Αθανασία

Εσωτερική Διανομή

1. Γρ. Γεν. Δ/ντή
2. Χρον. Αρχείο
3. Αρμόδια υπάλληλο