



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.**

Θεσσαλονίκη, 23 - 5- 2013

**ΜΕΛΕΤΗΤΡΙΑ:** Σελεβίστα Μελίσσα

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**  
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των κελυφών έξι (6) κτηρίων στην Νάουσα Ν. Ημαθίας, : επί της οδού Αγίας Τριάδος 4 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Ειρήνης Γιούργα), επί της οδού Αγίας Τριάδος 6 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Καλλιόπης Τραΐου ), επί της οδού Καρατάσου 14 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Καλλιόπης Τραΐου ), επί της οδού Καρατάσου 12 (αγνώστου), επί της οδού Καρατάσου 16 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Ιωαννίδου) και επί των οδών Φιλώτα Κοκκίνου και Γρηγορίου Κολωνιάρη 1 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Δημητρίου και Χρήστου Μακρή ) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

## ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ - ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Τα υπ' όψιν κτήρια βρίσκονται στην πόλη της Νάουσας, του Ν. Ημαθίας. Συγκεκριμένα, τα κτήρια επί της οδού Αγίας Τριάδος 4 και 6, καθώς και αυτά επί της οδού Καρατάσου 12, 14 και 16 αφορούν λαϊκές κατοικίες, με επικάλυψη στέγης, που με την κλίμακά τους δημιουργούν ένα αρμονικό σύνολο γύρω από τον περιβάλλοντα χώρο της εκκλησίας της Αγίας Τριάδος, στις όχθες της Αράπιτσας. Το κτήριο επί των οδών Φιλώτα Κοκκίνου και Γρηγορίου Κολωνιάρη 1, αποτελεί δείγμα αστικής κατοικίας της Νάουσας, με ενδιαφέροντα μορφολογικά στοιχεία της αρχιτεκτονικής της πόλης των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα.

Και τα έξι (6) κτήρια, διατηρούν αξιόλογα τυπολογικά και μορφολογικά στοιχεία και μαζί με τα υπόλοιπα διατηρητέα κτήρια της πόλεως της Νάουσας, εντάσσονται στο παραδοσιακό-αστικό της χαρακτήρα.

### **2. Τα τρία (3) κτήρια επί των οδών Αγίας Τριάδος 6, Καρατάσου 12 και Καρατάσου 14:**

**α) το κτήριο που βρίσκεται επί της οδού Αγίας Τριάδος 6,** σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της κας Τραϊού Καλλιόπης, κατασκευάστηκε περίπου κατά το έτος 1892-93 και αποτελεί τμήμα μιας μεγαλύτερης οικοδομής αποτελούμενης από τα όμορα κτήρια της οδού Καρατάσου 12 και 14. Είχε χρήση κατοικίας, αλλά σήμερα λόγω της εγκατάλειψής του δεν κατοικείται. Πρόκειται για μια διώροφη λαϊκή κατοικία, με λιθοδομή στο ισόγειο και τσατμάδες στον α' όροφο και ξύλινη στέγη. Η πρόσβαση στο επίπεδο του ισόγειου όπως διαπιστώνεται από την φωτογραφική αποτύπωσή του, πραγματοποιείται μέσω μιας ξύλινης δίφυλλης πόρτας που βρίσκεται σχεδόν κεντρικά της επιφάνειας της πρόσοψης, φέροντας ενσωματωμένο φεγγίτη στο ανώφλι της.

Όσον αφορά τη μορφολογία του κτηρίου, διακρίνεται μία συμμετρικότητα στην οργάνωση της κύριας όψης και ειδικότερα των ανοιγμάτων του α' ορόφου, τα οποία είναι στενόμακρα με τονισμένο τον κατακόρυφο άξονα, ξύλινα, φέρουν ξύλινα καίτια και πλαισιώνονται από λεπτές-λιτές ξύλινες διακοσμητικές κορνίζες. Στην ποδιά τους, φέρουν προστατευτικά οριζόντια μεταλλικά κιγκλιδώματα. Διακρίνεται επίσης, σαφής διαίρεση του ισόγειου με τον όροφο με τη ύπαρξη μιας ξύλινης διακοσμητικής οριζόντιας λωρίδας στο επίπεδο του α ορόφου καθ' όλη την επιφάνεια της πρόσοψης κατά τα παραδοσιακά πρότυπα της τοπικής αρχιτεκτονικής. Χαρακτηριστικό επίσης στοιχείο της πρόσοψης, αποτελεί και ο εξώστης του α' ορόφου, ακριβώς πάνω από τη δίφυλλη ξύλινη πόρτα εισόδου του ισόγειου, ο οποίος είναι τοποθετημένος συμμετρικά και αξονικά με αυτήν. Είναι ξύλινος με μεταλλικά κιγκλιδώματα και στηρίζεται σε ξύλινα δοκάρια.

Στο τελείωμα του κτηρίου, υπάρχει ξύλινη στέγη, η οποία όπως επισημαίνει και στην τεχνική έκθεσή της η κα Τραϊού Καλλιόπη, είναι ενιαία και για τις τρεις (3) κατοικίες. Όπως η κα Τραϊού Καλλιόπη αναφέρει, οι εργασίες αντικατάστασής της από την ιδιοκτήτρια της κατοικίας της οδού Καρατάσου 12, μη λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός της ενιαίας κατασκευής της, έκοψαν τα ξύλα των ζευκτών προς την κατοικία της οδού Αγίας Τριάδος 6, με αποτέλεσμα την καταστροφή της και εν συνεχεία της κατάρρευσής της σε κάποια τμήματά της. Όπως διαπιστώνεται από τη φωτογραφική αποτύπωση, ακολουθεί το περίγραμμα του ορόφου προεξέχοντας περιμετρικά της προσόψεώς του.

Από την φωτογραφική τεκμηρίωση διαπιστώνεται η μεγάλη φθορά που έχει υποστεί το εσωτερικό του κτηρίου, κυρίως από την κακή κατάσταση της στέγης η οποία σε ένα τμήμα της έχει καταρρεύσει προκαλώντας μεγάλες φθορές τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό κορμό του κτηρίου, με μεγαλύτερες αυτές της τοιχοποιίας του α' ορόφου.

Σημειώνεται πως το υπό εξέταση κτήριο δεν έχει υποστεί μεταγενέστερες επεμβάσεις, δεν έγινε ποτέ καμία εργασία συντήρησης, με αποτέλεσμα να διατηρεί αρκετά από τα αρχικά μορφολογικά και τυπολογικά του χαρακτηριστικά και να αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής για την συγκεκριμένη περιοχή της Νάουσας.

**β) Τα κτήρια που βρίσκονται επί της οδού Καρατάσου 12 και Καρατάσου 14,** μαζί με το προαναφερόμενο επί της Αγίας Τριάδος 6, σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της κας Τραϊού Καλλιόπης, χτίστηκαν ταυτόχρονα, σαν ενιαίο κτήριο με μεσοτοιχίες. Τόσο τα πατώματα, όσο και η οροφή και η στέγη, αποτελούν έναν ενιαίο στατικό φορέα. Οι διαχωριστικές αυτές τοιχοποιίες δεν είναι φέρουσες, αλλά πλήρωσης και η στέγη είναι ενιαία. Οι κατοικίες της οδού Καρατάσου 12 και 14 αποτελούνται από ημιυπόγειο χώρο και α' και β' όροφο. Ο ημιυπόγειος χώρος είναι πολύ μικρότερος σε κάλυψη από τους παραπάνω, καθώς από πίσω περνούσε το ποτάμι το οποίο πάλι αποτελούσε το σύστημα αποχέτευσης. Το κτήριο αυτό χωρίστηκε σε τρία (3) ίσου εμβαδού τμήματα και διαμορφώθηκαν σαν αυτοτελείς κα-

τοικίες. Όσον αφορά στην μορφολογία τους, διακρίνεται μια στοιχειώδης συμμετρικότητα στην οργάνωση της κύριας όψης τους και ειδικότερα των ανοιγμάτων του α' και β' ορόφου, τα οποία είναι στενόμακρα με τονισμένο τον κατακόρυφο άξονα. Στοιχείο επίσης της κύριας όψης τους αποτελούν και οι μικροί εξώστες του β' ορόφου, οι οποίοι είναι τοποθετημένοι πάνω από τις μονόφυλλες πόρτες εισόδου του ισογείου, συμμετρικά και αξονικά με αυτές. Γενικά πρόκειται για δύο (2) κτήρια με λιτά μορφολογικά στοιχεία. Η σημαντικότητά τους είναι πως, μαζί με το προαναφερόμενο κτήριο επί της Αγίας Τριάδος 6, αποτελούν ένα κτήριο με έναν στατικό φορέα και αξίζει να διατηρηθούν και να χαρακτηριστούν ως σύνολο και όχι αποσπασματικά.

### **3. Τα δύο (2) κτήρια επί των οδών Αγίας Τριάδος 4 και Καρατάσου 16:**

**α)** το κτήριο επί της οδού Αγίας Τριάδος 4, έχει χρήση κατοικίας και λόγω της καλής κατάστασης που διαπιστώνεται να έχει εξωτερικά τουλάχιστον, φαίνεται να κατοικείται. Στα πλαίσια της προστασίας των συνόλων, αποτελεί αντικείμενο διατήρησης η εν λόγω κατοικία, ως «κτήριο συνοδείας», καθώς με την κλίμακά του και το χαρακτήρα του –όμορο προς χαρακτηρισμό αξιόλογο κτήριο- εντάσσεται θετικά στο σύνολο (κλίμακα, μορφολογικό ύψος, ύψη),

**β)** το κτήριο της οδού Καρατάσου 16, έχει τα χαρακτηριστικά των προαναφερθέντων κτηρίων επί της Καρατάσου 12 και 14, με ημιυπόγειο χώρο, α' και β' όροφο. Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της κας Τραϊού Καλλιόπης, τα δύο αυτά κτήρια αρχικά ήταν μία κατοικία, με συνεχή στέγη, που στην πορεία χωρίστηκε.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, καθώς επίσης και τη γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ Ν. Ημαθίας (πρακτικό 2/2013, θέμα 2<sup>ο</sup>) το συγκρότημα των πέντε (5) κτηρίων αποτελεί ενιαίο μορφολογικό σύνολο, στην ευρύτερη περιοχή της Αγίας Τριάδος, που συγκεντρώνει χαρακτηριστικά στοιχεία της τοπικής Μακεδονίτικης Αρχιτεκτονικής του 19<sup>ου</sup> αιώνα και προτείνεται η διατήρηση του κελύφους τους.

### **4. Το κτήριο επί των οδών Φιλώτα Κοκκίνου και Γρηγορίου Κολωνιάρη 1:**

έχει χρήση κατοικίας και όπως διαπιστώνεται, εξωτερικά τουλάχιστον, από φωτογραφίες, βρίσκεται σε καλή κατάσταση. Πρόκειται για μια διώροφη αστική κατοικία, με ενδιαφέροντα μορφολογικά στοιχεία της αρχιτεκτονικής της πόλης των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η πλαστικότητα των όγκων του και κυρίως το υπερυψωμένο σχεδόν τριώροφο τμήμα του, τετράγωνης περίπου διατομής, το οποίο ξεπροβάλλει σαν «πύργος». Είναι το στοιχείο που κυριαρχεί στην ογκοπλασία του κτηρίου καθώς: **α)** ξεπερνά σε ύψος το υπόλοιπο τμήμα του κτηρίου **β)** έχει περίοπτη θέση, καθώς τοποθετείται στη συμβολή των οδών Φιλώτα Κοκκίνου και Γρηγορίου Κολωνιάρη και **γ)** καλύπτεται με τετράκλινη στέγη η οποία προεξέχει περιμετρικά, ενώ κάτω από αυτή στην επίστεψη του κτηρίου, υπάρχει μια περιμετρική ζώνη με διακοσμητικά ανάγλυφα στοιχεία σε σχήμα λουλουδιού, τα οποία διατηρούνται σε πολύ καλή κατάσταση, προσδίδοντας στο κτήριο έναν χαρακτήρα αστικού εκλεκτικισμού.

Τα εξωτερικά ανοίγματα των παραθύρων είναι ξύλινα, και φέρουν περιμετρικό γύψινο διάκοσμο. Εντοπίζονται σε δύο κατηγορίες: σε αυτά του 1<sup>ου</sup> ορόφου που είναι στενόμακρα με τονισμένο τον κατακόρυφο άξονα και φέρουν ξύλινα παραθυρόφυλλα με γρίλιες και σε αυτά της στάθμης του ισογείου, που είναι περισσότερο τετραγωνισμένα, έχουν μόνο υαλοστάσια χωρίς παραθυρόφυλλα και εξωτερικές προστατευτικές σιδεριές για λόγους ασφαλείας. Ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα αψιδώματα πάνω από το πρέκι των παραθύρων του ισογείου, καθώς και στο ανώφλι της θύρας που βρίσκεται στην νότια όψη του.

Η προσβασιμότητα στους ορόφους πραγματοποιείται μέσω δύο ανεξάρτητων εξωτερικών θυρών στο ισόγειο και στον 1<sup>ο</sup> όροφο, που βρίσκονται στη νότια και τη δυτική πλευρά αντίστοιχα του κτηρίου, καθώς δεν υπάρχει εσωτερική επικοινωνία μεταξύ τους. Πιο συγκεκριμένα η πρόσβαση στο 1<sup>ο</sup> όροφο γίνεται μέσω μιας εξωτερικής σκάλας σχήματος Γ, με ενδιαφέροντα μεταλλικά κγκλιδώματα.

Όσον αφορά το περιβάλλοντα χώρο του κτηρίου, αυτό που αξίζει να επισημανθεί είναι η μεγάλη αυλή που διαμορφώνεται στην δυτική του πλευρά.

Το υπό εξέταση κτήριο δεν έχει υποστεί μεταγενέστερες επεμβάσεις, με αποτέλεσμα να διατηρεί αρκετά από τα αρχικά μορφολογικά και τυπολογικά του χαρακτηριστικά και αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα αρχιτεκτονικής αστικής κατοικίας του 20<sup>ου</sup> αιώνα.

Νάουσας, υποβλήθηκε στην υπηρεσία μας ο φάκελος του εν λόγω κτηρίου για χαρακτηρισμό ή μη ως διατηρητέου, μαζί με τη γνωμοδότηση της αρμόδια ΕΠΑΕ. Τόσο η Διεύθυνση Πολεοδομίας, όσο και η αρμόδια ΕΠΑΕ κατά τη συνεδρίασή της στις 28-3-2013 (πρακτικό Νο4, με αρ. πρωτ. 320/28-3-2013), κρίνουν την εν λόγω κατοικία αξιόλογη και προτείνουν το χαρακτηρισμό ως διατηρητέας.

Κατόπιν όλων των παραπάνω, για τη διατήρηση της ιστορίας της αρχιτεκτονικής, περιβαλλοντικής, πολεοδομικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της πόλης της Νάουσας, προτείνεται να χαρακτηριστούν ως διατηρητέα τα κελύφη των έξι (6) κτηρίων του θέματος.

## ΠΡΟΤΑΣΗ

1. Ύστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 περί Ν.Ο.Κ. (ΦΕΚ 79Α') «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία θα προβλέπονται τα εξής:

Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα κελύφη έξι (6) κτηρίων, που βρίσκονται επί της οδού Αγίας Τριάδος 4 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Ειρήνης Γιούργα), επί της οδού Αγίας Τριάδος 6 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Καλλιόπης Τραϊού), επί της οδού Καρατάσου 14 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Καλλιόπης Τραϊού), επί της οδού Καρατάσου 12 (αγνώστου), επί της οδού Καρατάσου 16 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Ιωαννίδου) και επί των οδών Φιλώτα Κοκκίνου και Γρηγορίου Κολωνιάρη 1 (φερομένου ως ιδιοκτησίας Δημητρίου και Χρήστου Μακρή), για τους παρακάτω κυρίως λόγους:

α) το σύνολο των πέντε (5) κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή της Αγίας Τριάδος αποτελεί ενιαίο μορφολογικό σύνολο, που συγκεντρώνει χαρακτηριστικά στοιχεία της τοπικής Μακεδονίτικης Αρχιτεκτονικής του 19<sup>ου</sup> αιώνα,

β) το κτήριο επί των οδών Φιλώτα Κοκκίνου και Γρηγορίου Κολωνιάρη 1, αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα αρχιτεκτονικής αστικής κατοικίας του 20<sup>ου</sup> αιώνα,

γ) ο χαρακτηρισμός τους θα συμβάλει στη διατήρηση της ιστορικής μνήμης και φυσιογνωμίας της συγκεκριμένης περιοχής της Νάουσας.

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

3. Επιτρέπονται: α) ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική διαρρύθμιση των κτηρίων για λόγους στατικούς και λειτουργικούς,

β) εσωτερικές διαρρυθμίσεις με νέο φέροντα οργανισμό και η δυνατότητα αναδιάρθρωσης χώρων έτσι ώστε να εξυπηρετούν τις ανάγκες και τις λειτουργίες ενός βιώσιμου κτηρίου, χωρίς υπέρβαση του ισχύοντος για την περιοχή συντελεστή δόμησης,

γ) μικρές τροποποιήσεις στα ανοίγματα του κτηρίων, εφόσον κρίνονται αναγκαίες για τη λειτουργικότητα τους, με νέα ίδιας μορφής με τα παλιά, ώστε να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα τους,

δ) η αποκατάσταση του κτηρίου επί της οδού Αγίας Τριάδος 6 (στέγη, τοιχοποιίες, κουφώματα κτλ) του, καθώς και η επισκευή όπου απαιτείται για όλα τα κτήρια του θέματος.

4. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθε είδους επιγραφών και διαφημίσεων σε οποιαδήποτε θέση των κτηρίων πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτηρίου.

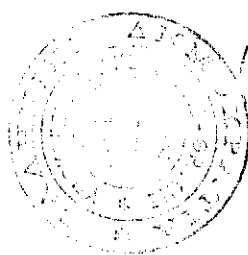
5. Για οποιαδήποτε επέμβαση στα διατηρητέα κελύφη των κτηρίων του θέματος, όπως και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών, αλλά και για την τοποθέτηση των αναγκαίων επιγραφών, απαιτείται ο έ-

λεγχος των σχετικών μελετών από το οικείο συμβούλιο αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από τη  
Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Υποδομών του Υπουργείου Μακεδονίας και Θράκης.

**Με Ε. Υ.**

**Ο Γενικός Διευθυντής**

**Κωνσταντίνος Παρθενόπουλος**



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΓΟΥΔΑΣ