

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΗΝ
ΚΑΒΑΛΑ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΕΣ: ΒΑΙΚΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑ
ΠΑΠΑΔΑΤΟΥ ΕΛΕΝΗ
ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

ΠΑΤΡΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2008

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην πτυχιακή μας εργασία μελετάμε την δυνατότητα ανάπλασης ενός καλαίσθητου και ενδιαφέρον διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται στην Καβάλα, δίνοντας του συγχρόνως νέα χρήση ως λαογραφικό μουσείο. Ξεκινάμε την εργασία μας αυτή με δύο κεφάλαια που αναφέρονται το πρώτο γενικά στην πόλη της Καβάλας και το δεύτερο στην ιστορία της εν συντομία. Τρίτο κεφάλαιο αποτελεί μια μελέτη στην αρχιτεκτονική των σημαντικότερων κτιρίων της Καβάλας που ακολουθείται από το τέταρτο κεφάλαιο όπου εξετάζουμε μια από τις σημαντικότερες και πιο πετυχημένες επαναχρήσεις που έχουν γίνει στην Ελλάδα, την μετατροπή του Ιμαρέτ της Καβάλας σε ένα από τα πολυτελέστατα ξενοδοχεία του κόσμου. Συνεχίζουμε με το πέμπτο κεφάλαιο στο οποίο περιλαμβάνονται ο ορισμός και οι νόμοι των διατηρητέων κτιρίων της Ελλάδας αλλά και μία σύντομη αναφορά στα διατηρητέα κτίρια άλλων κρατών. Ακολουθεί το έκτο κεφάλαιο το οποίο περιλαμβάνει την διαδικασία επισκευής των διατηρητέων κτιρίων και έπειτα το κεφάλαιο επτά με μία σύντομη καταγραφή των διατηρητέων κτιρίων της Καβάλας. Στο κεφάλαιο οχτώ εξετάζουμε την λαογραφία και τα λαογραφικά μουσεία καταλήγοντας σε ένα από τα πρότυπα λαογραφικά μουσεία της χώρας μας, το Κοργιαλένειο Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο Αργοστολίου, ενώ στο τελευταίο μας κεφάλαιο, το κεφάλαιο εννιά, καταγράφουμε την τεχνική περιγραφή του υφιστάμενου κτιρίου που εξετάζουμε αλλά και την τεχνική περιγραφή της πρότασης μας για το συγκεκριμένο κτίριο. Τέλος επισυνάπτουμε παλαιότερες και τωρινές φωτογραφίες του κτιρίου, καθώς και κάποια ιστορικά έγγραφα που μας παραδόθηκαν από τους ιδιοκτήτες του. Στον φάκελο μας υπάρχουν επίσης και ο κατάλογος των σχεδίων που ακολουθείται από όλα τα απαραίτητα σχέδια, αποτύπωσης και πρότασης, του διατηρητέου κτιρίου που μελετάμε.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

✓ 1. Η ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	σελ. 5
✓ 2. Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	σελ. 7
2.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	σελ. 7
2.2. ΑΡΧΑΙΟΙ ΧΡΟΝΟΙ-ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΝΕΑΠΟΛΗΣ	σελ. 9
2.3. ΒΥΖΑΝΤΙΝΟΙ ΧΡΟΝΟΙ-ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΧΡΙΣΤΟΥΠΟΛΗΣ	σελ. 11
2.4. ΝΕΟΤΕΡΟΙ ΧΡΟΝΟΙ-ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	σελ. 12
2.5. Ο ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΟΣ ΑΓΩΝΑΣ ΣΤΗΝ ΚΑΒΑΛΑ	σελ. 15
2.6. ΠΡΩΤΗ ΚΑΤΟΧΗ	σελ. 17
2.7. ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΧΗ	σελ. 19
2.8. Η ΚΑΒΑΛΑ ΑΠΟ ΤΟ 1922 ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ	σελ. 21
✓ 3. Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	σελ. 23
✓ 4. ΤΟ ΙΜΑΡΕΤ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	σελ. 39
4.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	σελ. 9
4.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	σελ. 40
4.3. ΜΟΡΦΗ, ΔΟΜΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΙΜΑΡΕΤ	σελ. 41
4.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	σελ. 43
4.5. ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΙΜΑΡΕΤ	σελ. 48
✓ 5. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ	σελ. 52
5.1. ΟΡΙΣΜΟΣ	σελ. 52
5.2. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ	σελ. 52
5.3. ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ	σελ. 53
5.4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΗΡΥΞΗΣ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΑ	σελ. 57
5.5. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	σελ. 60
5.6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	σελ. 62
5.7. Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ-ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΡΑΤΩΝ	σελ. 64
✓ 6. ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	σελ. 69

6.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	σελ. 69
6.2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	σελ. 70
6.3. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ, ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΑ ΚΑΙ ΣΤΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	σελ. 74
6.4. ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΝ ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΝΑ ΤΑ ΕΠΙΣΚΕΥΑΣΟΥΝ	σελ. 79
✓ 7. ΤΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	σελ. 80
✓ 8. ΛΑΟΓΡΑΦΙΑ	σελ. 87
8.1. ΟΡΙΣΜΟΣ	σελ. 87
8.2. ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΛΑΟΓΡΑΦΙΑΣ	σελ. 89
8.3. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ	σελ. 90
8.4. ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΑ ΜΟΥΣΕΙΑ	σελ. 91
8.5. ΚΟΡΓΙΑΛΕΝΕΙΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	σελ. 93
✓ 9. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΑΣ	σελ. 98
9.1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	σελ. 99
9.1.1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	σελ. 99
9.1.2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	σελ. 101
9.1.3. ΓΕΝΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ	σελ. 102
9.1.3. I) ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	σελ. 102
9.1.3. II) ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	σελ. 111
9.1.3. III) ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	σελ. 112
9.1.4. ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	σελ. 116
9.1.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	σελ. 118
9.2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	σελ. 119
9.2.1. ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ	σελ. 119
9.2.2. ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ	σελ. 120
9.2.3. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	σελ. 121
9.2.4. ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	ελ. 122
9.2.5. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ	σελ. 128
9.2.6. ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΕΡΓΟΤΑΞΙΟΥ	σελ. 135

9.2.7 ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ	σελ. 137
9.2.7. Ι) ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	σελ. 137
9.2.7. ΙΙ) ΜΕΛΕΤΗ ΠΑΘΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	σελ. 150
✓ <u>ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ</u>	σελ. 153
✓ <u>ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ</u>	σελ. 183
✓ <u>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ</u>	σελ. 198
✓ <u>ΣΧΕΔΙΑ</u>	σελ. 200
✓ <u>ΦΩΤΟΡΕΑΛΙΣΜΟΙ</u>	σελ. 218
✓ <u>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</u>	σελ. 224

✓ 1. Η ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ



Εικόνα 1: Αμφιθεατρική άποψη της πόλης της Καβάλας.

Η Καβάλα, πρωτεύουσα του νομού Καβάλας, είναι χτισμένη αμφιθεατρικά κατά μήκος της παραλίας. Είναι από τις ομορφότερες πόλεις στην βόρεια Ελλάδα, με πλούσια ιστορία και παράδοση. Πανέμορφο τοπίο, ενδιαφέροντα ιστορικά μνημεία, υπέροχες ακρογιαλιές, συνδυασμένα με τις παροχές που προσφέρει η καλή τουριστική υποδομή, περιμένουν τον ταξιδιώτη στην Καβάλα, την ωραία νύμφη της Ανατολικής Μακεδονίας.

Διοικητικό και πνευματικό κέντρο της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, η Καβάλα απέχει 161 χιλιόμετρα από τη Θεσσαλονίκη, είναι έδρα του ομώνυμου νομού και περιβάλλεται από τα όρη Παγγαίο, Όρβηλος και Σύμβολο. Το Παγγαίο είναι ένα πανέμορφο βουνό κατάφυτο με οξιές, καστανιές, έλατα και πλατάνια. Δεσπόζει στα δυτικά του νομού και είναι ορατό από πολλές πόλεις. Η ιστορία του καθορίζεται από τις πηγές χρυσού που έχει και συνδέεται άμεσα με την ιστορία της Καβάλας. Στην μυθολογία αναφέρεται ως η περιοχή όπου

συγκροτήθηκαν για πρώτη φορά οι διονυσιακοί θίασοι και κατά την παράδοση υπήρχε Ιερό του Διονύσου. Ένας ακόμα Θεός, ο Ορφέας, συνδέεται με την περιοχή του Παγγαίου.



Εικόνα 2: Το λιμάνι της Καβάλας με θέα το κάστρο, το σήμα κατατεθέν της πόλης.

Όπως και να πλησιάσει κανείς την Καβάλα, από τη θάλασσα ή από τα βουνά, θα βρεθεί μπροστά στα μάτια του μια πόλη πανοραμική, αμφιθεατρικά χτισμένη, περιβεβλημένη από την υπέροχη γαλάζια θάλασσα και τα καταπράσινα βουνά. Μένει καταγοητευμένος από τη θέα της.

Το φρούριο, το υδραγωγείο, η Παναγία, τα ειδυλλιακά σοκάκια και τα ανέπαφα από τη μοντέρνα αρχιτεκτονική σπιτάκια με τις όμορφες αυλές τους, στολισμένες με λουλούδια, δίνουν στο παλιό αυτό τμήμα της πόλης το δικό της προσωπικό χαρακτήρα. Ένας χαρακτήρας που χαρακτήριζε από μια ιστορία, που φτάνει πίσω ως τον 7ο αιώνα π.Χ. όταν αυτή ιδρύθηκε από τους Θάσιους.

✓ 2. Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Πάνω στην τριγωνική χερσόνησο του λόφου της Καβάλας, από τις Καμάρες ως την άκρη του ακρωτηρίου, όπου βρίσκεται η εκκλησία της Παναγίας, μέχρι το 1864 περιοριζόταν η παλιά πόλη, που ήταν συνέχεια της αρχαίας Νεάπολης και της Βυζαντινής Χριστούπολης. Μέσα στον ίδιο χώρο, η ίδια πόλη παρουσιάζεται, σε διαφορετικές εποχές, με διαφορετικό όνομα. Κάθε όνομα είναι χαρακτηριστικό και αντιστοιχεί σε μια ιστορική περίοδο. Η Νεάπολη παρ' Αντισάραν (=Καλαμίτσα) στην αρχαία περίοδο, στη βυζαντινή περίοδο ονομάστηκε Χριστούπολις προς τιμή του Αποστόλου Παύλου κι αυτό το όνομα διατηρήθηκε ως το 1470. Κατά τη νεώτερη εποχή δηλαδή από το 1470 ονομάστηκε Καβάλα, όνομα που διατηρεί ως σήμερα (Καβάλα =τουρκικό τοπωνύμιο και σημαίνει παράγκα δίπλα στη θάλασσα). Η Νεάπολη ήταν το επίγειο της αρχαίας πόλης των Φιλιππων. Σ' αυτή αποβιβάστηκε το 49μ.χ. ο Απόστολος Παύλος πριν πάει στους Φιλίππους.



Εικόνα 3: Γκραβούρα εποχής που απεικονίζει το λιμάνι της Καβάλας, το κάστρο στην περιοχή της Παναγίας και στο βάθος αριστερά το υδραγωγείο της πόλης.

Την ιστορία της αρχαίας πόλης μας τη δίνουν σήμερα οι σκόρπιες ιστορικές μαρτυρίες που υπάρχουν στα κείμενα των αρχαίων, τα ανασκαφικά ευρήματα που ήρθαν κατά καιρούς στο φώς, οι επιγραφές και τα ψηφίσματα που βρέθηκαν και που μνημονεύουν αξιόλογα γεγονότα της πόλης.

Από τη βυζαντινή εποχή η πρώτη περίοδος μας είναι σχεδόν άγνωστη, ενώ η τελευταία δια φωτίζεται από τις άφθονες μαρτυρίες που είναι διασκορπισμένες στις πηγές των παλαιολόγειων χρόνων.

Πηγές επίσης, ήταν η αλληλογραφία του ελληνικού υποπροξενείου της Καβάλας (από το Υπουργείο Εξωτερικών) που καλύπτει τη χρονική περίοδο 1835-1913 καθώς και φωτοαντίγραφα από τα γαλλικά και αγγλικά αρχεία, που διασώζουν την αλληλογραφία των αντίστοιχων υποπροξενείων που λειτούργησαν στην Καβάλα κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας. Ενώ η έκδοση του μακεδονικού αγώνα δια φωτίζει την πρόσφατη περίοδο, που οδήγησε στη μεγάλη εποποιία των βαλκανικών πολέμων.



Εικόνα 4: Κάρτα εποχής που απεικονίζει την πόλη της Καβάλας γύρω στον 19ο με 20ο αιώνα.

2.2. ΑΡΧΑΙΟΙ ΧΡΟΝΟΙ - ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΝΕΑΠΟΛΗΣ

Η Νεάπολη, όπως προκύπτει από ψήφισμα ακρωτηριασμένης επιγραφής που έχει συμπληρωθεί, ήταν αποικία των Θασίων. Ιδρύθηκε τον 7^ο αιώνα, όταν οι Θάσιοι προσπαθούσαν να διεισδύσουν στην απέναντι θρακική παραλία. Η προσπάθειά τους όμως αυτή δεν έγινε ειρηνικά. Οι φορολογικοί κατάλογοι της Α' Αθηναϊκής Συμμαχίας μνημονεύουν για πρώτη φορά την Νεάπολη. Κατά τον Πελοποννησιακό πόλεμο η Νεάπολη παρέμεινε πιστή στην Αθήνα. Ήταν μέλος της Β' Αθηναϊκής συμμαχίας κι έμεινε σύμμαχος μέχρι την κατάκτησή της από το βασιλιά της Μακεδονίας Φίλιππο. Οι μαρτυρίες που έχουμε για τα επόμενα χρόνια είναι ελάχιστες.



*Εικόνα 5: Αργυρή δραχμή Νεοπόλεως που κυκλοφόρησε από το 411-350 π.Χ.
Έμπροσθεν κεφαλή Γοργόνας. Όπισθεν κεφαλή Αφροδίτης με στεφάνι και η επιγραφή
με τα Ελληνικά γράμματα Ν.Ε.Π.Ο.*

Κατά τους Ελληνιστικούς και ρωμαϊκούς χρόνους ο λιμένας της Νεάπολης αποτελεί το τέρμα του εμπορικού δρόμου που ενώνει τους Φιλίππους με την Ανατολή μέσω Αλεξανδρείας και Τρωάδας. Τον ίδιο δρόμο ακολούθησε κι ο Απόστολος Παύλος γύρω στο 54 π.χ. Αποβιβάζεται στην Νεάπολη και πηγαίνει στους Φιλίππους όπου και

ίδρυσε την πρώτη χριστιανική εκκλησία στην Ευρώπη.
Το βαθμιαίο πέρασμα από την αρχαία Νεάπολη στη βυζαντινή Χριστούπολη γίνεται αργά, σταθερά κι ανεπαίσθητα. Σιγά-σιγά η Νεάπολη θα παραχωρήσει τη θέση της και το όνομά της στη Χριστούπολη. Η τιμητική αυτή αλλαγή της ονομασίας σκοπό είχε να εκφράσει την ευγνωμοσύνη του χριστιανικού κόσμου στην πόλη που πρωτοδέχτηκε τον Απόστολο Παύλο καθώς και τον Χριστιανισμό. Η ιδιαίτερη γεωγραφική θέση της περιοχής αποτελούσε σε κάθε εποχή σπουδαίο στρατηγικό σημείο. Γι' αυτό λοιπόν δεν είναι καθόλου τυχαίο το γεγονός ότι από την πόλη της Καβάλας περνούσε η περίφημη «Εγνατία οδός», που άρχιζε από το Δυρράχιο και τελείωνε στα Κύπελα.



Εικόνα 6: Τμήμα της παλαιάς Εγνατίας οδού που βρίσκεται λίγο έξω από την πόλη της Καβάλας. Το πλάτος της την εποχή εκείνη, σύμφωνα με πληροφορίες δεν ξεπερνούσε τα τρία μόλις μέτρα μήκους.

2.3. ΒΥΖΑΝΤΙΝΟΙ ΧΡΟΝΟΙ - ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΧΡΙΣΤΟΥΠΟΛΗΣ

Οι Βυζαντινοί μετονόμασαν την αρχαία Νεάπολη σε Χριστούπολη. Ο ακριβής χρόνος της αλλαγής της ονομασίας αυτής παραμένει άγνωστος. Οι πρώτες μαρτυρίες του νέου ονόματος υπάρχουν σε πηγές του 8^{ου} και του 9^{ου} αιώνα. Σύντομη φραγκική κατοχή, απόκρουση των Καταλανών, εμφύλιοι πόλεμοι ανάμεσα στον Ιωάννη Κατακουζηνό και Ιωάννη Παλαιολόγο, παραχώρηση στα αδέρφια Αλέξιο και Ιωάννη. Ωστόσο δεν παρέμεινε για πολύ ελεύθερη γιατί το 1391 κυριεύεται από τους Τούρκους και καταστρέφεται ολοκληρωτικά. Σαν πόλη έπαψε να υπάρχει και θα περάσουν 140 περίπου χρόνια για να εμφανισθεί ξανά στο προσκήνιο της ιστορίας ως νέα πόλη, με νέο όνομα, το σημερινό όνομα της Καβάλας. Το 1453 έχουμε την άλωση της Κωνσταντινούπολης και την αρχή της Οθωμανικής αυτοκρατορίας.



Εικόνα 7: Μια πολύ ενδιαφέρουσα άποψη της Καβάλας στα 1907-8 περίπου, κατά την περίοδο της ανέγερσης της εκκλησίας του Αγίου Παύλου. Διακρίνουμε στο μέσο της φωτογραφίας το επιβλητικό κτίριο της εκκλησίας, που σχεδιάστηκε από τον διαπρεπή αρχιτέκτονα του Πατριαρχείου Περικλή Φωτιάδη, στο στάδιο κατασκευής της τοιχοποιίας.

2.4. ΝΕΟΤΕΡΟΙ ΧΡΟΝΟΙ - ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

Για πρώτη φορά το τοπωνύμιο «Καβάλα» αναφέρεται το 1470 στο ημερολόγιο του αιχμαλώτου Βενετού λοχαγού Angioiello. Δεν αναφέρεται όμως σαν όνομα πόλης, αλλά σαν τοπωνύμιο δοσμένο στην πλαγιά του βουνού. Το έτος 1533 αναφέρεται σε φυλλάδιο (για την απελευθέρωση των ελληνικών χωριών) που φυλάγεται στην Μαρκιανή Βιβλιοθήκη, ότι πρόκειται να γίνει απόβαση στη Θεσσαλονίκη ή στα περίχωρα της Θεσσαλονίκης ή «ακόμα μακρύτερα, έστω και εις Crysopolo, η οποία ήτο εις τον κόλπον, εις το όρος το καλούμενον ήδη Ia Cavalla, καταστραφείσα κάποτε, και όπου υπάρχει εν στενόν πέρασμα, ίνα πηγαίνει κανείς από την Ελλάδα εις την Κωνσταντινούπολιν». Γίνεται φανερό πια ότι το τοπωνύμιο «Καβάλα» επεκτάθηκε και επικράτησε και στη θέση της παλιάς Χριστούπολης δεν αναφέρει όμως για τη συνοίκηση της νέας πόλης.



Εικόνα 8: Το τείχος της Καβάλας σε διάφορες χρονικές περιόδους και από διάφορες οπτικές γωνίες.

Ο περιηγητής Belon αναφέρει ότι η Καβάλα πρωτοκατοικήθηκε από Εβραίους που είχαν πάρει μαζί τους οι Τούρκοι, όταν επέστρεφαν από τον πόλεμο της Ουγγαρίας. Όμως δεν μας αναφέρει το πότε. Έτσι αν συσχετίσουμε τη μαρτυρία αυτή με την πληροφορία του Hammer που

αναφέρει ότι οι Τούρκοι παίρνοντας μαζί τους και τους εξόριστους Εβραίους άρχισαν να υποχωρούν από τη Βούδα στις 24 Σεπτεμβρίου 1526 κι αν λάβουμε υπόψη και τη χρονική διάρκεια του ταξιδιού προς την Κων/πολη, τότε οι Εβραίοι εγκαταστάθηκαν στην Καβάλα το 1527 ή το 1528. Η πόλη χωριζόταν με ένα τείχος στην πάνω και την κάτω πόλη. Το τείχος άρχιζε από το παλιό οικονομικό γυμνάσιο, που στεγάζει σήμερα το 5^ο Γυμνάσιο και έφθανε ως το φρούριο. Το τείχος αυτό σώζεται. Το 1684 οι Βενετοί βομβάρδισαν την Καβάλα κι επιχείρησαν να την καταλάβουν. Η προσπάθειά τους όμως απέτυχε, γιατί οι Τούρκοι πρόβαλλαν σθεναρή αντίσταση. Το 1769 γεννήθηκε ο ιδρυτής της Αιγυπτιακής Βασιλικής Δυναστείας Μωχάμετ Αλή, Αντιβασιλέας της Αιγύπτου, που ονειρευόταν να γίνει Σουλτάνος, γι αυτό και κήρυξε τον πόλεμο κατά της Τουρκίας. Υποχώρησε μόνο αφού πήρε ως αντάλλαγμα το 1807 την αναγνώριση του κληρονομικού δικαιώματος στην Αντιβασιλεία της Αιγύπτου για την οικογένεια του. Πέθανε από φρενική νόσο το 1849.



Εικόνα 9: Δεξιά το σπίτι του Μεχμέτ Αλή (1725) και αριστερά το άγαλμα του (1934) στην πλατεία μπροστά από το σπίτι του στην συνοικία της Παναγίας.

Το 1771 η Καβάλα λεηλατήθηκε από τον ρωσικό στόλο. Κατά την επανάσταση του 1821 οι Τούρκοι προέβησαν σε ξυλοδαρμούς και βιαιοπραγίες Καβαλιωτών για να κάμψουν το φρόνημά τους. Διασώζεται μάλιστα το όνομα του Κώστα Σερδάρου, που τον κρέμασαν οι Τούρκοι στον πλάτανο για να εκφοβίσουν το ελληνικό στοιχείο. Η Καβάλα δεν επαναστάτησε λόγω του ολιγάριθμου ελληνικού πληθυσμού και λόγω της παρουσίας μεγάλου αριθμού Τούρκων στρατιωτών στην περιοχή τους. Συμμετείχε όμως στον απελευθερωτικό αγώνα μ' αγωνιστές της που κατέφυγαν και πολέμησαν στη νότια Ελλάδα. Αναφέρονται τα ονόματα του Θεόδωρου Καβαλιώτη, και του Ιλαρίωνα Καρατζόγλου. Του πρώτου διασώζεται το όνομα σε δρόμο της Καβάλας, στον οποίο βρίσκεται και το κτίριο που εξετάζουμε, ενώ οι αρετές και η ανδρεία του δεύτερου εκθειάζονται από το Γιάννη Μακρυγιάννη στα απομνημονεύματά του.



Εικόνα 10: Φωτογραφία του 1900. Δρόμος της Καβάλας μπροστά από τις Καμάρες και στο βάθος το κάστρο της πόλης που κατασκευάστηκε γύρω στο 527-565 και από τότε επισκευάστηκε πολλές φορές.

2.5. Ο ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΟΣ ΑΓΩΝΑΣ ΣΤΗΝ ΚΑΒΑΛΑ

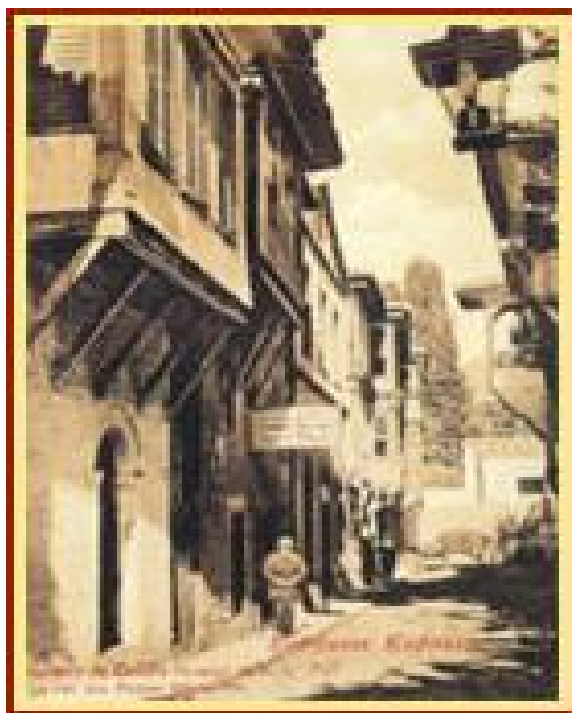
Η Καβάλα υπήρξε ένα από τα μεγάλα εθνικά κέντρα του υπόδουλου ελληνισμού κατά τους τελευταίους χρόνους της τουρκοκρατίας. Η οργάνωση της παιδείας σ' όλη τη βορειοανατολική Μακεδονία και τη δυτική Θράκη καθώς και η σύσταση φιλεκπαιδευτικών συλλόγων και ο εκπαιδευτικός οργανισμός που παρατηρείται κατά την περίοδο 1879-81 μετά τη συνθήκη του Αγίου Στεφάνου, έγινε με πρωτοβουλία του Νικ. Φιλιππίδη και με κέντρο τη Καβάλα.



Εικόνα 11: Φωτογραφία της δεκαετίας του 1890. Το κτίριο στην κορυφή του λόφου στο αριστερό πάνω μέρος της φωτογραφίας, είναι οι παλιές φυλακές της πόλης, οι οποίες στην περίοδο της τουρκοκρατίας ήταν στρατιωτικό κτίριο αποθήκευσης πυρομαχικών, ενώ προ ετών κατεδαφίστηκαν και αναγέρθηκε το Πρότυπο Ζουμπουλάκειο Γυμνάσιο της πόλης. Η περιοχή της Αγίας Βαρβάρας φαίνεται να είναι ένας βραχώδης τόπος όπου διακρίνονται δύο-τρία μόνο σπίτια.

Από το 1904, η Βουλγαρία στρέφεται ενάντια στην Οθωμανική Αυτοκρατορία προκειμένου να κατακτήσει τα τουρκοκρατούμενα εδάφη της Μακεδονίας και Θράκης. Γι' αυτό ιδρύει το Κομιτάτο, οι άνδρες του οποίου δίνουν σκληρές μάχες, με τις δυνάμεις της Οθωμανικής αυτοκρατορίας, με αιτιολογικό, πως η Μακεδονία και η Δυτική Θράκη,

ιστορικά είναι βουλγάρικες. Η ένοπλη όμως αυτή εκστρατεία έρχεται σε αντίθεση με τα συμφέροντα της Ελλάδας, της Ρουμανίας και της Σερβίας, οι οποίες διεκδικούν τις ίδιες περιοχές για τους ίδιους εθνικούς λόγους. Έτσι οργανώνουν και αυτές ένοπλες δυνάμεις για να αντιμετωπίσουν τους Βούλγαρους. Η Ελλάδα οργανώνει τα γνωστά ένδοξα ένοπλα σώματα των Μακεδονομάχων με αρχηγό τον Παύλο Μελά κι άλλους θρυλικούς Μακεδονομάχους.



Εικόνα 12: Μία άποψη της "οδού Ταχυδρομείων", κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας.

Στην Καβάλα την αντίσταση διηύθυνε ο ποιητής Ι. Κωνσταντινίδης ο οποίος ματαίωσε το 1905 την εγκατάσταση του Βούλγαρου πρόξενου στην Καβάλα. Υπήρξε για χρόνια η ψυχή του Μακεδονικού Αγώνα στην περιοχή. Ενεργό ρόλο στην εθνική υπόθεση έπαιξε το ελληνικό υποπροξενείο της Καβάλας. Το εθνικό κέντρο Καβάλας οργανώθηκε από το ριψοκίνδυνο και ακαταπόνητο εργάτη της εθνικής ιδέας Στυλιανό Μαυρομιχάλη. Από 1^{ης} Απριλίου 1906 πρόσφερε πολύτιμες εθνικές υπηρεσίες ως γραμματέας του υποπροξενείου Καβάλας.

2.6. ΠΡΩΤΗ ΚΑΤΟΧΗ

Η Καβάλα γνώρισε τρεις κατοχές από τους Βουλγάρους, η πρώτη το 1912. Η Τουρκική διοίκηση δεν είχε τη δύναμη να αντισταθεί. Το Διοικητήριο της πόλης καταλήφθηκε αμέσως. Η θηριωδίες τους εναντίον των Χριστιανών, Τούρκων και Εβραίων κατοίκων ήταν απεριόριστες. Οι Βούλγαροι εξ αρχής έθεσαν σε εφαρμογή σχέδιο εκβουλγαρισμού της περιοχής. Μετέβαλλαν τα τζαμιά σε βουλγαρικές εκκλησίες, εγκατέστησαν στην πόλη βουλγάρικο πληθυσμό, επέβαλλαν λογοκρισία και ίδρυσαν βουλγάρικο σχολείο, στο οποίο επειδή δεν υπήρχαν αρκετά βουλγαρόπαιδα πήραν με τη βία ελληνόπουλα. Το δεύτερο μήνα οι Βούλγαροι απέκλεισαν την παραλία της Καβάλας με συρματοπλέγματα για να απαγορεύσουν την επαφή των κατοίκων με τον ελληνικό στόλο, ο οποίος κατέλαβε τη Θάσο και περιέπλεε τα παράλια βοηθώντας στις επιχειρήσεις του Παγγαίου.

Με την κήρυξη του ελληνοβουλγαρικού πολέμου η κατάσταση στην Καβάλα επιδεινώθηκε. Για να προλάβουν αντιδράσεις οι Βούλγαροι συνέλαβαν τον επίσκοπο και τους προκρίτους της Καβάλας σύνολο 70 άτομα και τους «απήγαγον εν μέσω συνεχών ταλαιπωριών ως ομήρους».



Εικόνα 13: Η Καβάλα στις αρχές του 20ού αιώνα και η Καβάλα σήμερα.

Η Καβάλα απελευθερώθηκε στις 26 Ιουνίου 1913 από τον ελληνικό στόλο που ήταν αγκυροβολημένος στη Θάσο. Για την απελευθέρωση παραγγέλθηκαν να 'ρθουν από τη Θεσ/νίκη 5 οπλιταγωγά, τα οποία συνοδευόμενα από το θωρηκτό «Υδρα» άρχισαν να ανταλλάσσουν σήματα με το στόλο της Θάσου κι έδωσαν την εντύπωση της απόβασης. Στο μεταξύ τα αντιτορπιλικά «Λόγχη» και «Λέων», που δέχτηκαν στον Στρυμόνα την επίθεση μιας βουλγαρικής πυροβολαρχίας, ανέφλεξαν μια γειτονική πυριτιδαποθήκη της πυροβολαρχίας, με αποτέλεσμα την διασκόρπιση και την σύγχυση στη βουλγαρική φρουρά. Την νύκτα οι προβολείς των μεταγωγικών εξερευνούσαν την παραλία σαν να ζητούσαν σημείο απόβασης και οι Βούλγαροι έντρομοι ερευνούσαν κι αυτοί τον ορίζοντα. Ύστερα όλα επανήλθαν στη σκιά. Πάνω από 2000 Βούλγαροι εγκατέλειψαν άτακτα την πόλη, ενώ βάρκα έσπευδε στον Κουντουριώτη για να αναγγείλει την ευχάριστη είδηση της αποχώρησής τους. Τον Δεκέμβριο του 1913 η Καβάλα ορίζεται η έδρα του Δ Σώματος Στρατού.



Εικόνα 14: Η είσοδος της 7^{ης} Μεραρχίας κατά την απελευθέρωση της Καβάλας στα 1913. Διακρίνουμε την χαρά και τον έξαλλο πανηγυρισμό των Καβαλιωτών, με τις κρυμμένες Ελληνικές σημαίες να κυματίζουν φανερά πλέον, μετά από σχεδόν 530 χρόνια σκλαβιάς.

2.7. ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΧΗ

Οι Βούλγαροι δεν παραιτήθηκαν από τις αρχικές τους βλέψεις για την ίδρυση της Μεγάλης Βουλγαρίας σύμφωνα με τη συνθήκη του Αγίου Στεφάνου του 1877. Και νέα ευκαιρία τους δόθηκε με τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο.

Κατά τον Ιανουάριο του 1915 οι προτάσεις των συμμάχων προς την Ελλάδα και τη Βουλγαρία ήταν: Αν πολεμούσαν και οι δύο στο πλευρό τους, η Βουλγαρία θα έπαιρνε από την Ελλάδα τη Δράμα, τη Χρυσούπολη και την Καβάλα και η Ελλάδα θα έπαιρνε δεκαπλάσια έκταση στη Μ. Ασία, όταν θα γινόταν εκεί επιτυχημένη εκστρατεία. Τελικά η Βουλγαρία τον Οκτώβριο του 1915 συμμάχησε με τις Κεντρικές αυτοκρατορίες και το 1916 οι Βούλγαροι με τους Γερμανούς εισέβαλλαν στο ελληνικό έδαφος και κατέλαβαν το Ρούπελ μαζί με το Δ΄ Σώμα Στρατού. Στη συνέχεια οι Βούλγαροι κατέλαβαν όλη την Ανατολική Μακεδονία ως το Στρυμόνα. Η περιοχή που κατέλαβαν, γνώρισε για δεύτερη φορά τις βουλγαρικές φρικαλεότητες και δοκιμάστηκε από την πείνα και την στέρηση.



Εικόνα 15: Η πλατεία Ελευθερίας στο κέντρο της Καβάλας

Οι ταλαιπωρίες των Ελλήνων επιδεινώθηκαν από τον Ιούνιο του 1917 που η Ελλάδα «βγήκε» επίσημα στο πλευρό της ENTENTE. Από τότε η Βουλγαρία θεώρησε την Ελλάδα επίσημα ως εχθρικό κράτος και επιδόθηκε με φανατισμό στην εξόντωση των Ελλήνων.

Με την ήττα των Κεντρικών αυτοκρατοριών και το τέλος του πολέμου το Νοέμβριο του 1918, οι Βούλγαροι υπέγραψαν τη συνθήκη του Νεϊγύ (27/4/1919) με τις νικήτριες συμμαχικές δυνάμεις. Η Βουλγαρία έχασε τη Δυτική Θράκη και την Ανατολική Μακεδονία. Η συνθήκη του Νεϊγύ καταπατήθηκε από τη Βουλγαρία το 1937. Για ιστορικούς λόγους, αναφέρεται η τρίτη κατοχή της Καβάλας από τους Βούλγαρους.

Στις 10-4-1941 μπήκαν τα γερμανικά στρατεύματα στην πόλη και στις 10-5-1941 κατέλαβαν οι Βούλγαροι πέντε ελληνικούς νομούς: Δράμας, Καβάλας, Σερρών, Ξάνθης και Κομοτηνής. Η Καβάλα απελευθερώθηκε στις 13 Σεπτέμβρη του 1944.



Εικόνα 16: Χρωμολιθόγραφο που απεικονίζει την απελευθέρωση της Καβάλας.

2.8. Η ΚΑΒΑΛΑ ΑΠΟ ΤΟ 1922 ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

Το 1922 για την Καβάλα, όπως και για πολλές άλλες περιοχές, είναι μεγάλος σταθμός. Ο πληθυσμός της υπερδιπλασιάστηκε μέσα σε λίγους μήνες με την εγκατάσταση 25.000 περίπου προσφύγων απ' την Μικρά Ασία, με αποτέλεσμα να ανακύψουν πολλά προβλήματα και μεγάλη αναστάτωση, η οποία αντιμετωπίστηκε με επιτυχία λόγω των μεγάλων δυνατοτήτων της Καβάλας. Σε τρία χρόνια το προσφυγικό πρόβλημα είχε βρει σχεδόν την λύση του. Η επόμενη πενταετία, 1924-1929, είναι «ο χρυσός αιώνας της Καβάλας», όπως συνηθίζουν να λένε οι παλιοί. Το καπνεμπόριο φέρνει πλούτο και ανθηρή οικονομική κατάσταση σε όλους τους κατοίκους. Δείγμα της μεγάλης ακμής αυτής είναι και τα πολλά αρχοντικά που χτίζονται αυτήν την περίοδο. Η ραγδαία όμως αύξηση του πληθυσμού της Καβάλας και η μεγάλη οικονομική της άνθηση προκαλούν χαρακτηριστικές μεταβολές για τα επόμενα χρόνια.



Εικόνα 17: Αριστερά καπναποθήκες στην Καβάλα και δεξιά το άγαλμα του καπνεργάτη στο κέντρο της πόλης.

Η παγκόσμια οικονομική κρίση το 1929 δεν επηρέασε την πόλη, όμως το 1930 έπληξε και την «Μέκκα του καπνού», την Καβάλα. Η ανεργία και η

μείωση της προσφοράς εργασίας οδηγούν σε δυναμικές κινητοποιήσεις του συνδικάτου των καπνεργατών. Πολλές καπνεμπορικές εταιρίες κηρύσσουν πτώχευση. Τονίζουμε ότι ήδη από το τέλος του περασμένου αιώνα, η συγκέντρωση στην Καβάλα τόσο μεγάλου εργατικού δυναμικού είχε αποτέλεσμα να οργανωθεί πολύ νωρίς ο εργατικός συνδικαλισμός, κυρίως των καπνεργατών. Αυτοί έφταναν τις 15,000-17.000 μέλη και αποτελούσαν το 80% των εργαζομένων. Γι' αυτό το 1930, ακολουθούν έντονοι απεργιακοί αγώνες και η Καβάλα γίνεται ένα ισχυρό συνδικαλιστικό κέντρο με πολύ προχωρημένες αντιλήψεις, που αποτελεί μάλλον την αιτία της αποδυνάμωσης της πόλης ως καπνικού κέντρου, στην διάρκεια της δικτατορίας Μεταξά, όπου μεταφέρθηκαν πολλές καπνεμπορικές εταιρίες στη Θεσσαλονίκη. Έτσι η επεξεργασία καπνού στην Καβάλα συρρικνώθηκε προοδευτικά και τείνει να εκλείψει. Έτσι λήγει μια σημαντική ιστορική περίοδος, το πέρας της οποίας αποτυπώνεται και στα κτίρια.



Εικόνα 18: Φωτογραφία της δεκαετίας του 1900 με τους καπνεργάτες και τις καπνεργάτριες να πλημμυρίζουν την οδό Δαμιανού μετά το σχόλασμα από τα καπνεργοστάσια του Έρτζογκ, που υπάρχουν μέχρι και σήμερα.

✓ 3. Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

Η Καβάλα, ασήμαντη πολίχνη πριν από τα μέσα του περασμένου αιώνα ήταν περιορισμένη στο μικρό τριγωνικό ακρωτήριο της Παναγίας. Τα σπίτια που υπάρχουν σήμερα σε αυτόν τον χώρο είναι λαϊκής κατασκευής και τέχνης, το ένα επάνω στο άλλο, χαρακτηριστικό κομμάτι μιας λησμονημένης παλιάς εποχής. Γι' αυτό ολόκληρη η περιοχή έχει χαρακτηριστεί σαν παραδοσιακός οικισμός.



Εικόνα 19: Ανακαινισμένα σπίτια λαϊκής κατασκευής και τέχνης στον παραδοσιακό οικισμό της Παναγίας. Χαρακτηριστικά είναι τα πέτρινα σοκάκια που κυριαρχούν στην συνοικία καθώς και οι ιδιαίτερα στενοί δρόμοι της που παραπέμπουν σε άλλη εποχή.

Η έξοδος και η επέκταση της Καβάλας έξω από τα στενά όρια της Παναγίας, που συμπίπτουν με την οικονομική άνθιση της, αποτελεί την αφετηρία για την δημιουργία της σύγχρονης πόλης. Μεγάλες οικιστικές ανάγκες και δραστήρια οικοδομική κίνηση από μία τάξη ανθρώπων του χρήματος, είναι ό,τι χαρακτηρίζει την αρχή της νέας αυτής περιόδου. Τούρκοι και Εβραίοι, Αρμένιοι και Δυτικοευρωπαίοι αρχίζουν να κτίζουν

και να δίνουν μορφή στη νέα πόλη. Εκείνοι όμως που τελικά την διαμορφώνουν και της δίνουν την φυσιογνωμία της είναι οι Έλληνες. Οι εντελώς ειδικές συνθήκες της Καβάλας στο ξεκίνημα της νέας οικιστικής της διαμόρφωσης, όπως είναι η οικονομική της ανάπτυξη, η συνεχής επικοινωνία με τα μεγάλα οικονομικά και πολιτιστικά κέντρα της Ευρώπης, ο ελεύθερος από παλαιότερα κτίσματα και πολεοδομικές δεσμεύσεις οικοδομικός της χώρος, είχαν ως αποτέλεσμα να εφαρμοστούν οι αρχιτεκτονικές τάσεις της εποχής. Στην νέα πόλη οι μόνες τάσεις που δεν βρήκαν έδαφος ήταν όσες προέρχονταν από την παραδοσιακή λαϊκή αρχιτεκτονική της Τουρκοκρατίας και του Βυζαντίου, που διατηρούνται όμως, όπως δηλώθηκε παραπάνω, στα παλιά σπίτια της Παναγίας.



Εικόνα 20: Ενδιαφέρον κτίσμα του 1926 στην περιοχή του Αγίου Ιωάννη, με εκλεκτιστικά, νεογοτθικά και art nouveau στοιχεία, ψευδοπαραστάδες, γείσα, φουρούσια, αετώματα, απόληξη στη στέγη, ωραίες σιδεριές και πλαίσια παραθύρων.

Έτσι εδώ εφαρμόστηκαν όλες σχεδόν οι τεχνοτροπίες που εκδηλώθηκαν προοδευτικά είτε στον δυτικοευρωπαϊκό είτε στον ελληνικό χώρο. Από αυτήν την άποψη η Καβάλα –έστω με τα λίγα κτίσματα που της απόμειναν– αποτελεί αντικείμενο σπουδής για τις αρχιτεκτονικές τάσεις της εποχής και για τον τρόπο με τον οποίο αυτές υλοποιήθηκαν σε μια μικρή επαρχιακή, αλλά ακμαία οικονομικά, πόλη.



Εικόνα 21: Κτίσμα του 1926-28 στην συνοικία του Αγίου Ιωάννη, εκλεκτικιστικό, με συνδυασμό νεοαναγεννησιακού και νεομπαρόκ στυλ, με τοξωτές απολήξεις στα ανοίγματα του ισόγειου και του τρίτου ορόφου. Ιδιόρρυθμες βεράντες, κολώνες, παραστάδες, ενδιαφέρον αέτωμα, απόληξη στη στέγη και κυκλική διαμόρφωση της γωνίας του κτιρίου. Ενδιαφέρουσες σιδεριές και διαχωριστικά γεισώματα για κάθε όροφο. Σήμερα βρίσκεται στην διαδικασία της ανακαίνισης.

Δεν εφαρμόστηκε σε καμία περίπτωση ο νεοκλασικισμός, όπως στην Αθήνα. Αντίθετα επικράτησε ο εκλεκτικισμός, με κυρίαρχη την απόκλιση προς την χρήση νεοκλασικών στοιχείων. Δεν έλειψαν όμως και

χαρακτηριστικά δείγματα ούτε από γερμανικό μπαρόκ, ούτε από το γερμανικό ρομαντισμό, ούτε από το γαλλικό ροκοκό της Beau Art. Εκείνο όμως που μπορεί να διακρίνει κανείς στα κτίσματα της Καβάλας, κυρίως μετά την Μικρασιατική καταστροφή του 1922, είναι ένα είδος αρχιτεκτονικού συγκρητισμού, όπου ο εμπειροτέχνης και ο τοπικός κατασκευαστής με δημιουργική φαντασία και δύναμη δίνει λύσεις αρχιτεκτονικές και διακοσμητικές με εντελώς απροσδιόριστες τις αρχικές εμπνεύσεις και επιρροές.



Εικόνα 22: Πολύ αξιόλογο λιθόκτιστο κτίριο του 1904 στη συνοικία του Αγίου Ιωάννη, σχεδιασμένο από αυστριακό αρχιτέκτονα με νεοκλασσικά χαρακτηριστικά και άφθονα διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις (ψευδοπαραστάδες, ψευδοτοιχοποιία, αετώματα, γείσο, πλαίσια παραθύρων κλπ) και στην εσωτερική του διακόσμηση. Πολύ εντυπωσιακός ο στηριγμένος σε τέσσερις κίονες μεγάλος εξώστης του πρώτου ορόφου και οι δύο κόγχες με τα αγάλματα της Ήρας και της Εσπέρας.

Τα πρώτα σπίτια της νέας Καβάλας κτίζονται από τους Έλληνες στην συνοικία του Αγίου Ιωάννη. Έχουν κυρίως στοιχεία λαϊκής αρχιτεκτονικής, σε συνδυασμό μερικές φορές με κάποια αμυδρά δείγματα επίδρασης του νεοκλασικισμού της εποχής. Η τεχνική αυτή κυριάρχησε ως το τέλος περίπου του 19^{ου} αιώνα, πράγμα που δείχνει ότι

το κήρυγμα του νεοκλασικισμού που επηρεάζει βαθύτατα την αρχιτεκτονική τόσο στην Δύση όσο και στην νότια ελεύθερη Ελλάδα, δεν είχε βρει ακόμα πρόσφορο έδαφος στην Καβάλα. Αυτό, ως ένα σημείο, θα μπορούσε να αποδοθεί στο ότι οι κατασκευαστές των σπιτιών αυτής της περιόδου είναι εμπειροτέχνες που έρχονται από άλλα μέρη της Ελλάδας και εφαρμόζουν εδώ τις δομικές γνώσεις, που μεταφέρουν αυτούσιες σχεδόν από τους τόπους της προέλευσης τους, με ελάχιστες προσαρμογές στις ανάγκες των ιδιοκτητών τους. Αυτό το γεγονός ίσως δικαιολογεί και το ότι, μολονότι είναι λαϊκή βασικά η αρχιτεκτονική που χρησιμοποιούν, δεν φαίνεται να επηρεάζονται από την αρχιτεκτονική των παλαιότερων σπιτιών της Παναγίας. Το πιο αντιπροσωπευτικό, κτίριο αυτής της περιόδου είναι το παλιό Δημαρχείο.



Εικόνα 23: Το παλιό Δημαρχείο ή αλλιώς Μέγαρο Τόκου κτίστηκε το 1879 από τον καπνέμπορο Δ.Τόκου. Είναι από τα πιο αξιόλογα κτίρια της πόλης και συνδυάζει νεοκλασσικά, νεομπαρόκ και νεοανγεννησιακά στοιχεία. Σήμερα στεγάζει την Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.

Η εικοσαετία γύρω από το 1900, για την Καβάλα, είναι περίοδος μεγάλης ακμής του καπνεμπορίου. Αυτήν την εποχή κτίζονται μεγαλύτερες και περισσότερες καπναποθήκες, μερικές απ' τις οποίες υπάρχουν και σήμερα ακόμα αλλά και πολλά άλλα αξιόλογα κτίρια και αρχοντόσπιτα, τόσο Ελληνικά όσο και ξένα.

Τα ελληνικά κτίρια αυτής της περιόδου, είναι της δεκαετίας πριν από την έναρξη των Βαλκανικών Πολέμων. Ό,τι τα χαρακτηρίζει κυρίως είναι η εγκατάλειψη της λαϊκής αρχιτεκτονικής και η κυριαρχία νεοκλασικισμού, που γίνεται η «εθνική» αρχιτεκτονική της Καβάλας, με έντονες όμως εκλεκτιστικές αποκλίσεις. Ψευδοκίονες και κιονόκρανα, επιστύλια και μικρά αετώματα, περιφραγμένοι κήποι με σιδερένιες εξώπορτες, μαρμάρινες σκάλες, ευρύχωρες βεράντες, πήλινα κολωνάκια, αγαλμάτια με αρχαιοελληνικά θέματα, γενικά μια φροντισμένη αρχιτεκτονική και διακοσμητική επεξεργασία, είναι τα γνωρίσματα των αντιπροσωπευτικών κτιρίων αυτής της εποχής.



Εικόνα 24: Η Μεγάλη Λέσχη, πρόσφατα ανακαινισμένη και κτισμένη το 1910, είναι χαρακτηριστικό δείγμα εκλεκτικιστικού στυλ με νεοκλασσικά και άφθονα νεομπαρόκ στοιχεία.

Ανάλογη επιμελημένη κατασκευή έχει το εσωτερικό της Μεγάλης Λέσχης. Βαριές ξύλινες πόρτες και ακριβά κουφώματα, πατώματα ψαροκόκαλο βιεννέζικης τέχνης, τεράστιες βιεννέζικες θερμάστρες, χρωματιστά τζάμια, ζωγραφικές και γλυπτές παραστάσεις πάνω στις οροφές, στους τοίχους και στα υπέρθυρα, κορνίζες λεπτοεργασμένες στις ακμές των τοίχων, φωτιστικά σώματα και γλυπτά συμπλέγματα από μέταλλο, διακοσμημένες γύψινα με μυθολογικά θέματα και άλλα πολλά, προκαλούν ιδιαίτερη αίσθηση για τον πλούτο και την ευαισθησία των ιδιοκτητών τους.

Στη διάρκεια της εικοσαετίας αυτής κτίστηκαν στην πόλη και αξιόλογα τουρκικά κτίσματα, με έντονα νεοκλασικά στοιχεία. Πρόκειται για τρία ογκώδη, για την εποχή εκείνη, κτίρια που αποτελούν χαρακτηριστικά δείγματα των εφαρμογών της νεοκλασικής αρχιτεκτονικής σε τούρκικες κατασκευές. Τα δύο από αυτά κτίστηκαν στο γυμνό τότε λοφίσκο, στην βόρεια προέκταση του Ρωμαϊκού Υδραγωγείου. Είναι τα γνωστά ως Κτίριο της Μεραρχίας και Γυμνάσιο Αρρένων.



Εικόνα 25: Αριστερά το Κτίριο της Μεραρχίας και δεξιά το Γυμνάσιο Αρρένων κτισμένα στα 1900-1910. Το Κτίριο της Μεραρχίας είναι εκλεκτικιστικού στυλ με διάρθρωση όγκων και νεοκλασικά ,νεομπαρόκ, νεοαναγεννησιακά και παραδοσιακά μακεδονίτικα στοιχεία, ενώ το Γυμνάσιο Αρρένων ενδιαφέρουσα διάρθρωση όγκων, με λίγα νεοκλασικά στοιχεία και επιβλητικά παραδοσιακά.

Το τρίτο, γνωστό ως Δημοτική Καπναποθήκη, βρίσκεται στην μικρή πλατεία της 28^{ης} Οκτωβρίου (Πλατεία Καπνεργάτη), κοντά στην συμβολή των οδών Αβέρωφ και Μ.Αλεξάνδρου.



Εικόνα 26: Η πλατεία Καπνεργάτη και η διατηρητέα Δημοτική Καπναποθήκη που πλέον ανακαινισμένη ως Πνευματικό Κέντρο φιλοξενεί πολυάριθμες εκδηλώσεις. Είναι η πιο αξιόλογη καπναποθήκη στο κέντρο της Καβάλας με νεοκλασσικά και άφθονα νεομπάροκ στοιχεία στο περίτεχνο στηθαίο της.

Λεπτομέρειες για τα κτίσματα αυτά, τα οποία μετά την ανταλλαγή των πληθυσμών του 1922 διαχειρίστηκε η ΔΑΠ (Διαχείριση Ανταλλαξίμου Περιουσίας), δυστυχώς δεν υπάρχουν.

Η νεοκλασική αρχιτεκτονική των παραπάνω κτισμάτων οφείλεται στο ότι χρησιμοποιήθηκαν δυτικοευρωπαίοι τεχνικοί για την σχεδίαση και κατασκευή τους. Αυτοί εφάρμοσαν τις νεοκλασικές αντιλήψεις της εποχής με επιτυχημένη προσαρμογή στο πνεύμα της οθωμανικής τέχνης, κάτι που ανταποκρινόταν και στην κουλτούρα της εύπορης αστικής τάξης των Τούρκων της Καβάλας.

Κάτι που θα έπρεπε ίσως να ερευνηθεί είναι τα κοινά στοιχεία ανάμεσα

στο τουρκικό Κτίριο της Μεραρχίας, κυρίως, και σε Ελληνικά σπίτια λαϊκής αρχιτεκτονικής, για τα οποία έγινε λόγος παραπάνω. Αυτές οι ομοιότητες είναι είτε διακοσμητικά στοιχεία, είτε αρχιτεκτονικές ρυθμίσεις στοιχείων του σπιτιού. Το πιο πιθανό είναι οι κατασκευαστές να «δανείστηκαν» κατά την παραμονή τους στην Καβάλα, στοιχεία από τα σπίτια που είχαν κτιστεί στο παρελθόν.

Μια άλλη κατηγορία κτισμάτων της ίδιας περιόδου στην Καβάλα είναι αυτά που έγιναν για να ικανοποιήσουν τα γούστα και τις ανάγκες ξένων. Ανήκουν και αυτά στην τάση του αρχιτεκτονικού εκλεκτικισμού που βρισκόταν τότε σε ακμή στην Ευρώπη, αλλά με επίδραση εδώ του γερμανικού ρομαντισμού με κατασκευές επηρεασμένες από μεσαιωνικούς πύργους ή από γοθτικές μεγαλοαστικές κατοικίες. Αυτά τα κτίρια είναι τα πιο «ξένα» στην Καβάλα, καθόλου προσαρμοσμένα και αφομοιωμένα μέσα στον υπόλοιπο δομικό χώρο.



Εικόνα 27: Το σημερινό Δημαρχείο μικρογραφία Ουγγρικού πύργου, κτίστηκε περίπου το 1895 από τον Ούγγρο καπνέμπορο Pierre Herzog. Μετά το θάνατο του το κτίριο πέρασε στην κατοχή της "Ανώνυμης Εταιρίας Καπνών και Πέραν Θαλάσσης". Το 1937 αγοράσθηκε από τον δήμο.

Τα πιο χαρακτηριστικά δείγματα αυτής της αρχιτεκτονικής είναι τα τρία κεντρικά κτίρια επάνω από τον Δημοτικό Κήπο. Δηλαδή το σημερινό Δημαρχείο, το μέγαρο Wix και το κτίριο της Glen Tobacco Company. Τα τρία αυτά, μαζί και το ανάλογο κτίριο του σημερινού Ωδείου κτίστηκαν στην δεκαετία μετά το 1895 κάπως παλαιότερα χρονικά είναι το κτίσμα της Μονής Λαζαριστών, που όμως έχει περισσότερα στοιχεία της λαϊκής αρχιτεκτονικής και του οθωμανικού νεοκλασικισμού.



Εικόνα 28: Το Μέγαρο Wix οικοδομήθηκε το 1899 από τον γερμανό βαρόνο Adolf Wix για να χρησιμεύσει ως έδρα των εμπορικών δραστηριοτήτων του και ως οικία. Σήμερα ανήκει στο Δήμο Καβάλας.

Εκτός απ' τις τρεις κατηγορίες κτισμάτων για τις οποίες έγινε λόγος παραπάνω, παρουσιάζεται στην Καβάλα κατά την πρώτη δεκαετία του αιώνα μας και μια άλλη σειρά σπιτιών ιδιωτικών και όχι τόσο φιλόδοξων, όπως τα προηγούμενα που απομακρύνονται εντελώς από τις γνωστές τάσεις του εκλεκτικισμού. Χωρίς να μπορούν να ενταχθούν με αυστηρά κριτήρια σε μία συγκεκριμένη σχολή, έχουν μία εντελώς δική τους προσωπικότητα, που τα διαφοροποιεί από τα άλλα σύγχρονα τους.

Ανήκουν σε Έλληνες, σε Εβραίους και σε Τούρκους. Τα αρχιτεκτονικά και τα διακοσμητικά τους στοιχεία τα χαρακτηρίζει μια ανατολιζουσα τεχνική και κάτι το εξωτικό. Η μόνη εξήγηση που μπορεί να δοθεί, είναι το ότι πιθανόν είναι σε όλα τα σπίτια ο ίδιος κατασκευαστής, ο Κωνσταντίνος Καλοκάρδης, που ήρθε φτασμένος τεχνίτης το 1904 στην Καβάλα από το Μυριόφυτο της Μικράς Ασίας και εφάρμοσε εδώ την τεχνική που είχε χρησιμοποιήσει στην πατρίδα του.



Εικόνα 29: Αριστούργημα νεοκλασικής αρχιτεκτονικής και διακόσμησης Art Nouveau του 1905 στην συνοικία του Αγίου Ιωάννη. Πρωτότυπο και μοναδικό κομψοτέχνημα που πρέπει οπωσδήποτε να διατηρηθεί.

Η χρονική περίοδος απ' τους Βαλκανικούς Πολέμους ως το τέλος της Μικρασιατικής καταστροφής του 1922 χαρακτηρίζεται για την Καβάλα από οικονομικό μαρασμό. Κτίστηκαν ελάχιστα σπίτια και ελάχιστα μετασκευάστηκαν για να ικανοποιήσουν ειδικές ανάγκες μετά τον Α' Παγκόσμιο Πόλεμο.

Στην πρώτη περίπτωση υπάρχει μία συνέχεια της αρχιτεκτονικής που εφαρμόστηκε κατά την προηγούμενη δεκαετία. Στην δεύτερη όμως περίπτωση παρατηρούμε την μοναδική εμφάνιση στην Καβάλα τεχνοτροπιών, που είχαν πια καθιερωθεί στην Δύση αλλά και σε άλλα

μεγάλα αστικά κέντρα της Ελλάδας, όπως στην Θεσσαλονίκη και την Αθήνα. Έτσι για να στεγαστεί Τράπεζα, διασκευάστηκε ριζικά κτίσμα του περασμένου αιώνα της οικογένειας Γρηγοριάδη με την εφαρμογή καθαρής νεοκλασικής αρχιτεκτονικής, αυτής που επικράτησε για ανάλογα κτίρια σε μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας μας. Με ένα άλλο κτίσμα της οικογένειας Κραντονέλλη έχουμε την μοναδική παρουσία στην Καβάλα μιας ακραίας περίπτωσης του γαλλικού ροκοκό. Άρα οι αρχιτεκτονικές και διακοσμητικές λύσεις που εφαρμόστηκαν εδώ δεν παρουσίαζαν ενότητα. Σε αυτές αντικατοπτρίστηκαν οι ποικίλες τάσεις της εποχής, γιατί η Καβάλα σαν πόλη του διεθνούς εμπορίου ήταν χώρος όπου δοκιμάζονταν όσα κάθε φορά επικρατούσαν στα μεγάλα αστικά κέντρα. Ένα άλλο γνώρισμα της περιόδου είναι ότι οι τεχνικοί που κτίζουν τα πιο αξιόλογα κτίρια της Καβάλας (ελληνικά, τούρκικα και δυτικοευρωπαϊκά) καλούνται από το εξωτερικό ή από άλλες περιοχές της Ελλάδας.



Εικόνα 30: Κτίσμα προ του 1884 της οικογένειας Κραντονέλλη. Αποτελεί μοναδικό δείγμα αρχιτεκτονικής ροκοκό και είναι ένα από τα σημαντικότερα κτίρια της Καβάλας. Η σημερινή του μορφή οφείλεται σε ριζικές μετατροπές εξωτερικά που έγιναν μετά το 1920. Οι εξωτερικές επιφάνειες είναι φορτωμένες από διακοσμητικά στοιχεία με αποτέλεσμα να μεταβάλλεται η αρχιτεκτονική του πρόθεση, σε γλυπτική και διακοσμητική επίδειξη.

Μετά την Μικρασιατική καταστροφή τα πράγματα μεταβάλλονται και επηρεάζουν την οικοδομική κίνηση της πόλης. Τέτοιες μεταβολές είναι η ραγδαία οικονομική ανάπτυξη του 1924-29 χάρη στο καπνεμπόριο και η απότομη αύξηση, διπλασιασμός, του πληθυσμού της πόλης, με αποτέλεσμα να παρατηρηθεί οικονομικός οργασμός, αλλά και να προσαρμοστεί η κατασκευή των σπιτιών στις απαιτήσεις που επέβαλαν οι νέες συνθήκες της πόλης και της ζωής των κατοίκων της.

Ένα άλλο χαρακτηριστικό γνώρισμα της εποχής είναι το ότι για πρώτη φορά στην Καβάλα υπάρχουν εγκατεστημένοι τεχνικοί επιστήμονες, είτε του Μετσόβειου Πολυτεχνείου είτε ξένων Πανεπιστημίων, που δίνουν μια αρχιτεκτονική ενότητα στις κατασκευές τους. Τα σπίτια που κτίζονται εδώ, στη διάρκεια περίπου της δεκαετίας μετά το 1924, θα μπορούσαμε να τα διακρίνουμε σε τρεις κατηγορίες. Στην πρώτη ανήκουν τα σπίτια επώνυμων τεχνικών που εφαρμόζουν τις ακαδημαϊκές τους γνώσεις με ελεύθερη εκλεκτιστική στάση και ο καθένας τους χρησιμοποιεί κάποια προσωπικά αρχιτεκτονικά και διακοσμητικά μοτίβα, πού γίνονται τα αναγνωρίσιμα στοιχεία της τεχνικής τους στα κτίρια.



Εικόνα 31: Κτίσμα απέναντι από το κτίριο που εξετάζουμε, οικοδομημένο το 1924 με νεοκλασσικά, νεομπαρόκ και εκλεκτικιστικά στοιχεία. Φέρει κτητορική επιγραφή που γράφει: Μηχανικός Μάρκος Εαμούχος.

Στην δεύτερη κατηγορία ανήκουν εκείνα που λόγο της οικονομικής τους κατασκευής κτίζονται από εμπειροτέχνες. Αυτά παρουσιάζουν αξιόλογο ενδιαφέρον, γιατί προδίδουν την αρχιτεκτονική αντίληψη που κυριαρχεί αυτήν την περίοδο και τα ιδεολογικά κίνητρα που έχουν οι τεχνίτες και οι ιδιοκτήτες. Η οικονομική άνθηση εκδηλώνεται και στην κατασκευή των σπιτιών. Έχουν αυξηθεί οι οικονομικά εύποροι και θέλουν την άνοδο τους να την επενδύσουν και να την επιδείξουν σε οικοδομές. Τέτοια κτίσματα έχουμε πολλά κυρίως στο μεγάλο οικοδομικό τετράγωνο γύρω από τις οδούς Φιλελλήνων Κουντουριώτου, Ομονοίας και Βενιζέλου. Το χαρακτηριστικό τους είναι η επιμελημένη εξωτερική τους διακόσμηση. Είναι «φορτωμένα» με υποψίες κιόνων και κιονόκρανων, με άλλα νεοκλασικά στοιχεία, με τα αρχικά του ιδιοκτήτη και την χρονολογία ανέγερσης τους μέσα σε πλαίσια τύπου οικοσήμων. Όλα αυτά θα μπορούσαν να αποδοθούν στην ενδόμυχη διάθεση του ιδιοκτήτη να τονιστεί, απ' την μία μεριά, η έξοδος του απ' την φτώχεια και την κοινωνική αφάνεια και από την άλλη ένα έντονο αίσθημα εθνικής συνείδησης και υπερηφάνειας.



Εικόνα 32: Νεοκλασικό στην οδό Βενιζέλου πριν και μετά την επανάχρηση του ως Δημοτικό Ωδείο της πόλης. Από τα πιο σημαντικά κτίρια της Καβάλας με δύο μεγάλα αετώματα, διαζώματα ψευδοπαρασταστάδες, πλαίσια παραθύρων, πρόθυλο και μαρμάρινη σκάλα.

Παράλληλα η Καβάλα απλώνεται και οικοδομείται με λύσεις που απομακρύνονται από τις αρχιτεκτονικές και διακοσμητικές τάσεις, που είχαν εφαρμοσθεί ως τώρα στην πόλη. Το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται, απλά και μόνο στο να λυθούν οι στεγαστικές ανάγκες ενός κόσμου, κυρίως του μικρασιατικού, που αγωνίζεται να ριζώσει στον νέο τόπο. Έτσι δημιουργούνται οι νέοι οικισμοί της Καβάλας (τα Προσφυγικά, της Αγίας Βαρβάρας, τα Χίλια, τα Πεντακόσια, κ.λ.π.), με κατοικίες περίπου ομοιόμορφες, χτισμένες απ' τον ίδιο κατασκευαστή με κρατική επιχορήγηση. Αυτές ανήκουν στην τρίτη κατηγορία σπιτιών, για τα οποία έγινε λόγος παραπάνω. Και είναι εύλογο ότι στις νέες αυτές κατοικίες δεν υπάρχει η διάθεση να συνδυαστεί η πρακτικότητα με την καλαισθησία και το λεπτό γούστο της παλιότερης εποχής. Έτσι αρχίζει η αλλαγή. Η παλιά Καβάλα με τα όμορφα αρχοντικά της, ήδη από αυτήν την εποχή, αρχίζει οικοδομικά να ανήκει στο παρελθόν. Το τελευταίο σημαντικό κτίσμα που έχουμε με την πρωτοβουλία Φιλοπτώχου Αδελφότητας Κυριών Καβάλας, το Πουλίδειο Γηροκομείο έχει γνήσια βυζαντινή-λαϊκή αρχιτεκτονική και δεν θυμίζει τίποτε από τα νεοκλασικά και άλλα κτίσματα της παλαιότερης Καβάλας.



Εικόνα 33: Το Πουλίδειο Γηροκομείο κτισμένο το 1939, προσφορά του Μεγάλου Ευεργέτη Θεόδωρου Πουλίδη.

Ως το 1960 η Καβάλα κρατούσε το παλιό της χρώμα. Από τότε όμως ως σήμερα άλλαξε ραγδαία και έγινε μια «τσιμεντούπολη» ενώ δεν ήταν προορισμένη για τέτοιες κατασκευές και υπέστη μία πολεοδομική ρύθμιση που εγκατέλειπε στην τύχη την οικιστική διαμόρφωση της σημερινής Καβάλας. Η παλιά πόλη με τα αρχοντόσπιτα της σχεδόν έσβησε ή καλύτερα σβήνει. Το ένα μετά το άλλο αυτά γκρεμίζονται και μεταβάλλονται σε κάθετες ογκώδης πολυκατοικίες και γκαράζ, στους ίδιους δρόμους, στα ίδια στενά όπου άλλοτε κατέληγαν καγκελωτοί φράχτες γεμάτοι πρασινάδα διώροφων σπιτιών, όλο καλαισθησία και προσωπικότητα. Τα λίγα κτίσματα της παλιάς Καβάλας είναι απλώς μάρτυρες μιας ανιστόρητης στάσης, με την οποία αντιμετωπίστηκε η νεότερη αρχιτεκτονική μας παράδοση. Γιατί η διαφύλαξη της αφέθηκε ως τώρα στη διάθεση και στις δαπάνες της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Παρόλα αυτά τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια σημαντική προσπάθεια διατήρησης, ανακαίνισης και κυρίως επανάχρησης των διατηρητέων κτιρίων της πόλης ύστερα από την ευαισθησία των ιδιοκτητών τους κυρίως και δυστυχώς χωρίς την απαραίτητη βοήθεια και το ενδιαφέρον της τοπικής αυτοδιοίκησης.



Εικόνα 34: Συγκρότημα καπναποθηκών στην Καβάλα που ανακαινίσθηκαν και μετατράπηκαν σε εμπορικό κέντρο.

✓ 4. ΤΟ ΙΜΑΡΕΤ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

4.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Ιμαρέτ ή *kulliyе* της Καβάλας, βρίσκεται στη χερσόνησο της Παναγίας και σε συνδυασμό με το φρούριο και το κάστρο αποτελεί αναπόσπαστο και σημαντικότερο κομμάτι της ιστορίας της πόλης της Καβάλας. Το Ιμαρέτ αποτέλεσε σημαντικό σταθμό για την ανάπτυξη και την ευημερία της πόλης μέσα από την χρησιμότητά του και την λειτουργία του. Έτσι, δίκαια πια και προς τιμήν του, οι κάτοικοι της Καβάλας το θεωρούν πλέον κομμάτι της δικής τους Ιστορίας και το παρουσιάζουν ως ένα από τα πιο όμορφα όσο και σημαντικά σημεία της πόλης αλλά και της Ελλάδας.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, καθώς και για την μοναδικότητα του κτίσματος όσο αναφορά την δομική και κτιριολογική του μορφή θεωρήσαμε σκόπιμο και ιδιαίτερα ενδιαφέρον να εξετάσουμε περιληπτικά το μνημείο αυτό της Καβάλας, που επιτέλους ανακαινίσθηκε και ξαναβρήκε ζωή μετά από πολλά χρόνια εγκατάλειψης του και εδώ και τέσσερα χρόνια λειτουργεί ως ένα από τα καλύτερα και πολυτελέστατα ξενοδοχεία του κόσμου.



Εικόνα 35: Άποψη του Ιμαρέτ της Καβάλας από το λιμάνι.

4.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Το φιλανθρωπικό αυτό ίδρυμα κτίστηκε από τον Μεχμέτ Αλή το 1817. Ο Μεχμέτ Αλή γεννήθηκε στην Καβάλα το 1769, ορφάνεψε μικρός και αρκετά νέος κατατάχτηκε στον τουρκικό στρατό. Το 1801, ως υπολοχαγός πια, έλαβε μέρος στις μάχες κατά των στρατιωτών του Ναπολέοντα Βοναπάρτη που είχαν καταλάβει την Αίγυπτο από το 1798. Απελευθέρωσε έτσι την Αίγυπτο και αργότερα επαναστάτησε κατά του Πασά της Αιγύπτου και τον αντικατέστησε στα καθήκοντά του, φαινομενικά διορισμένος, ενώ στην πραγματικότητα πήρε το νέο αξίωμα με την βοήθεια των οπαδών του.

Στη διάρκεια της μικρής χρονικά βασιλείας του κατόρθωσε να βάλει τα θεμέλια της αναδιοργάνωσης της πόλης του Νείλου. Το 1817 ίδρυσε στην πόλη της Καβάλας το Ιμαρέτ, ένα τεράστιο οικοδόμημα, το οποίο λειτούργησε ως το 1902 σαν Ιεροδιδασκαλείο και έπειτα ως το 1923 ως φιλανθρωπικό ίδρυμα για την παροχή δωρεάν συσσιτίου στους φτωχούς, ανεξαρτήτως θρησκείας και φυλής.



Εικόνα 36: Λεπτομέρεια από εξώθυρα του Ιμαρέτ.

4.3. ΜΟΡΦΗ, ΔΟΜΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΙΜΑΡΕΤ

Το Ιμαρέτ είναι συγκρότημα κτισμάτων, γύρω από ένα τζαμί. Αρχικά όλες οι λειτουργίες του εκφράζονταν στο τζαμί, ενώ αργότερα καθεμία από αυτές στεγάστηκε σε ανεξάρτητο κτίσμα. Το Ιμαρέτ αποτελείται από δύο μεντρεσέδες (εκπαιδευτικά ιδρύματα-ιεροδιδασκαλεία), δύο μεστζίτ (αίθουσες διδασκαλίας και χώροι προσευχής), ένα ιμαρέτ (κουζίνα), ένα μεκτέμπ (σχολείο πρώτης βαθμίδας) και τα γραφεία της διεύθυνσης.



φωτ. Γ. Βουλουτιδης

Εικόνα 37: Τμήμα ενός από τους εντυπωσιακούς θόλους του Ιμαρέτ.

Στους μεντρεσέδες υπήρχαν 61 κατοικήσιμοι χώροι, που στέγαζαν 60 οικότροφους το καλοκαίρι και 300 το χειμώνα. Οι μαθητές μπορούσαν να μείνουν χρόνια. Είχαν δωρεάν τροφή και στέγη, έπαιρναν ένα μικρό χρηματικό ποσό και απαλλάσσονταν από την στρατιωτική θητεία. Το

Ιμαρέτ μοίραζε δωρεάν φαγητό στους φτωχούς και ανήμπορους της πόλης ανεξάρτητα από την θρησκεία τους.

Με τον καιρό όμως ατόνησαν οι φιλανθρωπικοί και μορφωτικοί στόχοι του Ιμαρέτ. Από το 1858 η χρησιμότητα του αμφισβητείται και χαρακτηρίζεται επιβλαβές για την πόλη και τεμπελχανείο ή σπίτι των τεμπέληδων. Πολλοί ζητούν την κατάργησή του και την ίδρυση αντ' αυτού σχολείων στη Θάσο.

Η λειτουργία των δύο μεντρεσέδων συνεχίστηκε μέχρι το 1902 όπου και διακόπηκε. Η παροχή συσσιτίου συνεχίστηκε μέχρι το 1923. Με την ανταλλαγή των πληθυσμών και μέχρι το 1975 περίπου, στα δωμάτια των μεντρεσέδων έμεναν οικογένειες προσφύγων και μερικά χρησίμευαν ως αποθήκες των γειτονικών καταστημάτων. Οι χώροι αυτοί νοικιάζονταν έναντι μικρών χρηματικών ποσών που τα συγκέντρωνε ο αντιπρόσωπος της Αιγυπτιακής πρεσβείας. Αργότερα τα δωμάτια εκκενώθηκαν από τις οικογένειες, μερικά όμως συνέχισαν για πολλά χρόνια ακόμη να λειτουργούν σαν αποθήκες.



Εικόνα 38: Χώρος στο εσωτερικό του Ιμαρέτ της Καβάλας με τζάκι και ένα και μοναδικό παράθυρο, που σε συνδυασμό με την μορφή του υπόλοιπου δωματίου παραπέμπει σε ήσυχο και εσωστρεφή μοναστηριακό χώρο.

4.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Το Ιμαρέτ της Καβάλας κτίστηκε σύμφωνα με τον Τούρκο μελετητή Haluk Sezgin σε δύο χρονολογικά περιόδους: Το βόρειο τμήμα, δηλαδή "το Ιμαρέτ, η διεύθυνση και ο ένας μεντρεσές", αναφέρει ότι κτίστηκε λίγο πριν το 1536 από τον Ιμπραχήμ πασά, τον μεγάλο βεζύρη του Σουλτάνου Σουλεϊμάν, πράγμα που συμπεραίνει από τα εμφανή στοιχεία της κλασσικής οθωμανικής εποχής που διακρίνει το κτίσμα. Το νότιο τμήμα, δηλαδή "ο δεύτερος μεντρεσές, η βιβλιοθήκη, το τζαμί και το κιόσκι", όπως τα ονομάζει, μαζί με τις επισκευές, την ανωδομή κυρίως, του βορείου τμήματος θεωρεί ότι κατασκευάστηκαν από τον Μεχμέτ Αλή και έχουν ευδιάκριτα στοιχεία του Οθωμανικού μπαρόκ. Επιπλέον, υποθέτει ότι τα μεταγενέστερα κτίσματα πρέπει να έγιναν από "παραδοσιακό" Τούρκο αρχιτέκτονα.



Εικόνα 39: Τμήμα του Ιμαρέτ με τις καμινάδες να δίνουν μια ιδιαίτερη όψη στο κτίσμα.

Σύμφωνα λοιπόν με την μελέτη του Haluk Sezgin, το Ιμαρέτ της Καβάλας καταλαμβάνει έκταση 4.200 τ.μ. Συγκροτείται από τέσσερις επιμέρους ενότητες που παρατάσσονται σε σειρά και κάθε ενότητα

οργανώνεται γύρω από τέσσερις αυλές. Αρχίζοντας από το βορρά προς το Νότο υπάρχει πρώτα το Ιμαρέτ με το μεκτέμπ στη βορειοανατολική του γωνία, μετά ο παλαιότερος μεντρεσές με το κύριο μεστζίτ στη νοτιοανατολική του γωνία και τους υγρούς χώρους στη νότια πλευρά του και τέλος τα γραφεία της διεύθυνσης του Μεχμέτ Αλή. Η κάθε επιμέρους ενότητα παρουσιάζει δηλαδή κλειστή οργάνωση και όλοι οι χώροι στρέφονται προς τις εσωτερικές πλευρές, χαρακτηριστικό στοιχείο όλων των κτισμάτων ομαδικής διαβίωσης. Αντίθετα όμως, η σχέση των επιμέρους ενοτήτων είναι παρατακτική και δεν υπερτονίζεται κάποια σε σχέση με τις υπόλοιπες. Προβάλλουν μόνο, συγκριτικά περισσότερο, οι μονάδες του μεστζίτ και του μεκτέμπ, που όμως αποτελούν στοιχεία των επιμέρους ενοτήτων και εντάσσονται σε αυτές.



Εικόνα 40: Δύο από τους πολυάριθμους καπνοδόχους που έχει το Ιμαρέτ της Καβάλας.

Τα Οθωμανικά κτίσματα αυτής της κατηγορίας συγκροτούνται από επανάληψη, σε απλούς σχηματισμούς, μιας θολωτής μονάδας που έχει τυποποιημένα χαρακτηριστικά, μορφή και παραστάσεις. Με τον τρόπο αυτό συντίθενται και οι επιμέρους ενότητες στο Ιμαρέτ της Καβάλας, με διαφοροποιήσεις όμως στα τυπικά τους στοιχεία. Οι μικροί θόλοι της κάθε επιμέρους ενότητας έχουν διαφορές από τους θόλους των άλλων. Διαφοροποιούνται επίσης και οι θόλοι των χαρακτηριστικών χώρων. Περισσότερο τονισμένοι, εκτός των δύο που αναφέρθηκαν, είναι αυτοί των κύριων προσβάσεων και των γωνιακών χώρων που υπερυψώνονται και στην κορυφή τους υπάρχει *alem* μαρμάρινο ή μπρούτζινο. Εσωτερικά όλοι επενδύονται με φύλλα μολύβδου, που αλληλοκαλύπτονται για στεγανοποίηση και σχηματίζουν νευρώσεις στις ενώσεις, στοιχεία Οθωμανικής αρχιτεκτονικής. Τα περιγράμματα των θόλων είναι ασαφή και στους χαμηλότερους θόλους μοιάζουν σαν απλοί κυματισμοί. Η ποικιλία αυτή στον τρόπο κάλυψης μαζί με πλήθος από καμινάδες, διαφόρων υψών και σχημάτων, που προβάλλουν πάνω από τις στέγες (κάθε χώρος έχει το δικό του τζάκι), δημιουργούν μια εντύπωση αταξίας στην οργάνωση του συνόλου.



Εικόνα 41: Η άτακτη δομή των θόλων και καμινάδων του Ιμαρέτ της Καβάλας, που όμως του αποδίδουν μια ξεχωριστή μορφή στον χώρο.

Οι τοίχοι έχουν πάχος 0,90-1,00 μ. και είναι από ημιλαξευτούς λίθους και οπτόπλινθους ποικίλων διαστάσεων και χωρίς ορισμένη διάταξη. Ιδιαίτερα επιμελημένος είναι ο εξωτερικός τοίχος προς το δρόμο, όπου εναλλάσσονται δύο σειρές με λαξευμένους λίθους. Πρέπει να είναι ο μόνος τοίχος χωρίς επίχρισμα. Από το ύψος της γένεσης των τόξων και θόλων χρησιμοποιούνται αποκλειστικά οπτόπλινθοι με τον τρόπο της Οθωμανικής αρχιτεκτονικής, χωρίς δηλαδή να χρησιμοποιούνται ξυλότυποι και έτσι δεν υπάρχει γεωμετρική ακρίβεια στη μορφή των καλύψεων. Σε αντίθεση με τη στέρεα και συμπαγή κατασκευή του συγκροτήματος έρχονται οι μεταγενέστερες συμπληρώσεις του, δηλαδή τα κτίσματα του δεύτερου μεσζιτ και των γραφείων, όπου η κάλυψη, ο τρόπος δομής και τα υλικά έχουν τα χαρακτηριστικά των ελαφριών κατασκευών των σπιτιών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.



Εικόνα 42: Η επιβλητική κεντρική είσοδος του Ιμαρέτ στην Καβάλα με πλούσιες αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες και κτητορική επιγραφή στην οποία σημειώνεται: «να είναι αθάνατο όσο ο εννιάθολος ουρανός».

Γενικά το συγκρότημα διακρίνεται από απλά γεωμετρικά σχήματα και στη διακόσμηση. Τα στοιχεία της σύνθεσης τονίζονται με την παρεμβολή

καμπυλωμένων επιφανειών μεταξύ των ευθύγραμμων, που δίνουν πλαστικότητα στην εξωτερική μορφή, χαρακτηριστικό της τουρκο-μπαρόκ περιόδου. Ο εσωτερικός χώρος μένει ανεπηρέαστος και η ίδια μορφή εμφανίζεται μόνο εκεί που το εσωτερικό δεν συμμετέχει στην σύνθεση, όπως στις δύο μεγάλες δεξαμενές. Το πιο ενδιαφέρον στοιχείο του συγκροτήματος είναι οι έσω αυλές του και η συνεχής εναλλαγή των κλειστών, ημιυπαιθρίων και ανοικτών χώρων με τις φωτοσκιάσεις που δημιουργούνται. Οι εσωτερικοί κλειστοί χώροι, έχουν λιγοστά ανοίγματα φραγμένα συνήθως με σιδεριές.



Εικόνα 43: Το εσωτερικό του Ιμαρέτ της Καβάλας μετά την ανακαίνιση του συγκροτήματος.

Αντίθετα, μειωμένο είναι το ενδιαφέρον για τις εξωτερικές όψεις. Η ανατολική όψη, αδιαπέραστο οπτικά σύνορο μεταξύ του δρόμου και του εσωτερικού του συγκροτήματος, έχει ως μόνη διακοπή τα λίγα ανοίγματα. Η δυτική όψη, απρόσιτη λόγω της απότομης κλίσης του εδάφους, είναι ορατή μόνο από μακριά και οργανώνεται με περισσότερα ανοίγματα και μεγαλύτερη ποικιλία στη διάρθρωση των επιφανειών. Οι δύο άλλες στενομέτωπες όψεις, η βόρεια και η νότια, με ελάχιστα επίσης ανοίγματα συνορεύουν με νεότερες κατασκευές.

4.5. ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΙΜΑΡΕΤ

Οι χώροι του Ιμαρέτ κατά καιρούς χρησιμοποιήθηκαν ως καφενείο και ταβέρνα χωρίς ποτέ να διατηρηθούν ή έστω να επισκευαστούν τμήματα τους που είχαν φθαρεί ιδιαιτέρως. Το μνημείο αφήνονταν στο έλεος του χρόνου και μέρα με την μέρα αφανιζόταν, πράγμα που συμβαίνει κατά κανόνα στην Ελλάδα εδώ και πάρα πολλά χρόνια, επειδή είτε κανένας δεν ευαισθητοποιείται για την διάσωση των μνημείων της χώρας μας, είτε γιατί η αποπεράτωση ανακαινίσεων και επαναχρήσεων τέτοιου βεληνεκούς συνήθως αντιμετωπίζουν διάφορα κωλύματα από το κράτος και τις αρχές.



Εικόνα 44: Μια από τις δύο δεξαμενές του Ιμαρέτ που μετατράπηκε πλέον σε πισίνα για τις ανάγκες του ξενοδοχείου.

Από τη στιγμή που πέρασε στα χέρια της κ. Άννας Μισιριάν, σημερινής ιδιοκτήτριας του, μέσα σε δύο χρόνια έγινε το θαύμα της αποκατάστασης και της μετατροπής του σε ξενοδοχείο υψηλότατων προδιαγραφών. Τον Οκτώβρη του 2004, το εκπληκτικό αυτό μνημείο οθωμανικού μπαρόκ που είναι σήμα κατατεθέν για την Καβάλα, επήλθε στην μικρή και

εκλεκτή αλυσίδα των Historic Hotels of Europe αφού μετατράπηκε σε πεντάστερο ξενοδοχείο πολυτελείας και σήμερα συγκαταλέγεται στα 60 καλύτερα ξενοδοχεία του κόσμου.



Εικόνα 45: Ένα από τα μοναδικά δωμάτια του ξενοδοχείου πλέον Ιμαρέτ.

Η ιδιοκτήτρια του Ιμαρέτ κ. Άννα Μισιριάν έδωσε μάχες για να σώσει το μνημείο από την καταστροφική μανία του χρόνου αλλά και των ανθρώπων και έζησε μια μικρή οδύσσεια για να πείσει την αιγυπτιακή κυβέρνηση να της το παραχωρήσει καθώς το Ιμαρέτ είναι περιουσία της Αιγύπτου. «Έβλεπα το κτίριο να κλαίει» είχε δηλώσει παλαιότερα. Μπορεί να κύλησε πολύ νερό στον μύλο της ιστορίας, αλλά τόσο το Ιμαρέτ όσο και το σπίτι του Μεχμέτ Αλή παραμένουν ακόμα και σήμερα, βάσει διακρατικών συμφωνιών, περιουσία του αιγυπτιακού κράτους. Σεβόμενη πάντα, η κ. Μισιριάν, την μοναδική ταυτότητα του κτίσματος, κατάφερε όχι απλώς να το σώσει αλλά και να παντρέψει τη γοητεία της ιστορίας του και τη μοναδική του αρχιτεκτονική με μια μαγευτική, παραμυθένια ατμόσφαιρα, και μια πολυτέλεια καθόλου κραυγαλέα μέσα στην απλότητά του.

Το κτίριο ανακαινίσθηκε χωρίς ιδιαίτερες αλλαγές στην αρχική του δομή

και επανήλθε στην μορφή που είχε εξ αρχής. Έπειτα από ανακαίνιση απέκτησε τέσσερα πολυτελή μονόκλινα δωμάτια, έντεκα πολυτελή δίκλινα δωμάτια, έντεκα σουίτες, γκουρμέ εστιατόριο, σαλόνι τσαγιού, καφετέρια, εσωτερική πισίνα και σπά για χαμάμ και μασάζ. Καθένα από τα εικοσιέξι δωμάτια έχει ξεχωριστή αρχιτεκτονική και διακόσμηση καθώς και όλοι οι χώροι αφού εμπλουτίστηκαν με μια πλούσια συλλογή από πίνακες, έπιπλα αντίκες, πολυάριθμα κεριά και χειροποίητα χαλιά, προκειμένου να παραπέμπει στην εποχή και κουλτούρα του κτίσματος αλλά και η διαμόρφωση του να είναι ισάξια της ιστορικότητας του.



Εικόνα 46: Το εντυπωσιακό και μεγαλοπρεπές σαλόνι τσαγιού του ανακαινισμένου Ιμαρέτ της Καβάλας.

Η δυτική πλευρά του εστιατορίου κατασκευάσθηκε εξ ολοκλήρου από τζάμι, ώστε οι θαμώνες να έχουν θέα προς το λιμάνι και την πόλη της Καβάλας. Ο κήπος του σπιτιού του Μεχμέτ Αλή, απέναντι από το Ιμαρέτ, ανακαινίστηκε και αυτός και πλέον αποτελεί τμήμα του πολυτελούς ξενοδοχείου, αφού ο κήπος του λειτουργεί ως καφετέρια. Οι εσωτερικοί του κήποι, που καταλαμβάνουν 3.000 τ.μ., διαμορφώθηκαν έτσι ώστε να θυμίζουν την μορφή που είχαν παλιά οι ισλαμικοί κήποι. Ποικιλία από

φυτά και υλικά, ήσυχες διαμορφωμένες γωνιές, κεριά και ο ήχος των τρεχούμενων νερών κυριαρχούν στους κήπους.



Εικόνα 47: Ο πίσω κήπος του σπιτιού του Μεχμέτ Αλή, απέναντι από το Ιμαρέτ, που λειτουργεί πλέον ως πολυτελή καφετέρια του ξενοδοχείου.

Τα υλικά που χρησιμοποιήθηκαν στο κτίριο είναι τα αρχικά υλικά της κατασκευής με την μόνη διαφορά ότι όσα τμήματα δεν ήταν σε θέση να παραμείνουν στο κτίσμα λόγω αλλοίωσης ή ολικής καταστροφής τους αντικαταστάθηκαν με ακριβώς ίδιας υφής και μορφής με τα αρχικά που διαμόρφωναν το κτίριο. Τα χρώματα που χρησιμοποιήθηκαν για τον χρωματισμό του συγκροτήματος είναι αποχρώσεις του ροζ, του πορτοκαλί, του κίτρινου και λευκού και αποτελούν και αυτά αντιγραφή των αρχικών χρωμάτων του κτίσματος.

Μία αξιόλογη και προσεγμένη ανακαίνιση και επανάχρηση που έσωσε ένα σημαντικό μνημείο και έδωσε την ευκαιρία στην Καβάλα να προτιμηθεί για έναν επιπλέον λόγο ως τουριστικός προορισμός. Επανάχρηση που θα πρέπει αν μη τι άλλο να γίνει παράδειγμα προς μίμηση και από άλλους Καβαλιώτες αλλά και γενικότερα Έλληνες.

✓ 5. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ

5.1. ΟΡΙΣΜΟΣ

Μεμονωμένα κτίρια, ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων ως και τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών μπορούν να χαρακτηριστούν ως διατηρητέα λόγω της ιδιαίτερη ιστορικής, καλλιτεχνικής, επιστημονικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής σημασίας και φυσιογνωμίας τους. Τα διατηρητέα αποτελούν τμήμα της πολιτιστικής κληρονομιάς, και υποχρέωση του κράτους είναι η διατήρηση τους, η συντήρηση, η αναστήλωση, η αποκατάσταση και η ανάδειξή τους. Υπάρχει δε και δυνατότητα επιβολής περιοριστικών μέτρων στη χρήση της ιδιοκτησίας για την προστασία τους (προσωρινή ή οριστική στέρσηση χρήσης, απαλλοτρίωση). Η κάλυψη εκτείνεται πέραν της εξωτερικής μορφής- στον περιβάλλοντα χώρο – στο εσωτερικό και τον κινητό εξοπλισμό τους.

5.2. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Σύμφωνα με την Συνταγματική προστασία (αρθ.24), επειδή αποτελούν πολιτιστική κληρονομιά, τα διατηρητέα δικαιούνται ειδικής και αυξημένης συνταγματικής προστασίας. Είναι επίσης μνημειακά πολιτιστικά αγαθά (σύμφωνα με την Αρχαιολογική νομοθεσία) και παραδοσιακά πολιτιστικά αγαθά (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις). Θεωρούνται και ως οικιστικό περιβάλλον (πόλεις και οικισμοί, γενική συνταγματική προστασία) και χρήζουν αυξημένης συνταγματικής προστασίας (βάσει νομολογίας ΣΤΕ εκτείνεται στο διηνεκές). Τέλος έχουν προσωρινή γενική συνταγματική προστασία.

Η προστασία των μνημείων και των διατηρητέων κτιρίων προβλέπεται από το Σύνταγμα (άρθρο 24 παράγραφος 6), το οποίο αφήνει στο νομοθέτη την ευχέρεια να καθορίσει τους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, αλλά και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών. Δυστυχώς όμως στην πράξη, ουδεμία κρατική βοήθεια υφίσταται για τους ιδιοκτήτες των διατηρητέων κτιρίων, όπως προκύπτει και από το παρατιθέμενο δελτίο Τύπου του Συνήγορου του Πολίτη.

5.3. ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Π.ΟΜ.ΙΔ.Α:

Ο Πανελλήνιος Σύλλογος Ιδιοκτητών Διατηρητέων Κτιρίων ιδρύθηκε το 1983 και είναι ένα σωματείο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

Οι απόψεις του όσον αφορά τα διατηρητέα κτίρια είναι πως υπάρχουν μηδαμινά κίνητρα, ελάχιστα δικαιώματα και υπέρμετρες υποχρεώσεις. Υπάρχουν σημαντικά κόστη σε χρόνο και χρήμα ώστε να μην μπορούν να παρακινήσουν τους ενδιαφερόμενους, οι κηρύξεις από το Κράτος δεν έχουν φειδώ και τέλος είναι ανύπαρκτη η ανταπόκριση από την πολιτική ηγεσία.

Τα αιτήματα της είναι οικονομικής φύσης (φοροελαφρύνσεις, φοροαπαλλαγές, θέσπιση επενδυτικών κινήτρων για αγορά διατηρητέων, επιχορηγήσεις, δανειοδοτήσεις). Κάποια από αυτά είναι τα εξής: Να ενεργοποιηθεί ο θεσμός ΜΣΔ, όπως επίσης να γίνει διαβάθμιση των διατηρητέων σε κατηγορίες με διαφορετικές απαιτήσεις προστασίας και επέμβασης. Να μεταφερθούν οι αρμοδιότητες αποκλειστικά σε ένα φορέα και τέλος να γίνει συγκρότηση νομοπαρασκευαστικής επιτροπής με ευρεία συμμετοχή εμπλεκόμενων φορέων.

ΥΠ.ΠΟ:

Το Υπουργείο Πολιτισμού όσον αφορά τα ιστορικά διατηρητέα μνημεία, προσπαθεί να συμβιβάσει τη διάσωση και την ανάδειξη του παρελθόντος με την αδειοδότηση νέων λειτουργιών. Οι απόψεις του πάνω στα ιστορικά διατηρητέα μνημεία είναι η ικανοποίηση ως προς την αποτελεσματικότητα Ν. 3028/2002 και η υλοποίηση διοικητικού έργου. Τα μειονεκτήματα όμως είναι οι περιορισμένοι οικονομικοί πόροι και το ότι τα περισσότερα κονδύλια δίνονται στις αρχαιότητες καθώς και η αναποτελεσματική συναρμοδιότητα που επιδιώκει να υπάρχει ένας μόνο φορέας.

ΥΠΕΧΩΔΕ:

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στην προσπάθεια του να καθορίσει τους όρους και να περιορίσει την δόμηση για τα διατηρητέα κτίρια, έχει ειδική ιστοσελίδα με πληροφορίες και οδηγίες για ενδιαφερόμενους, e-βάση δεδομένων για καταγραφή και διαχείριση διατηρητέων και τέλος αποφεύγει τους διπλούς χαρακτηρισμούς. Παρόλα αυτά όσον αφορά την στελέχωση του, υπάρχουν μόνο 20 υπάλληλοι στο Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών. Οι απόψεις του Υπουργείου για την νομοθεσία είναι η σωστή εφαρμογή της, η απαίτηση για βελτίωση της καθώς πιστεύει ότι υπάρχει προβληματική συναρμοδιότητα.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ (ΣΤΕ):

Ο ρόλος του είναι να παρεμβαίνει μέσω της νομολογίας του, που αφορά το περιεχόμενο και το εύρος της συνταγματικής επιβαλλόμενης προστασίας των διατηρητέων και τη σύγκρουση αυτής της προστασίας με άλλα συνταγματικά δικαιώματα (ιδιοκτησία, οικονομική ελευθερία). Επίσης εφευρίσκει καινοτόμες λύσεις προς διαφύλαξη του παραδοσιακού οικιστικού περιβάλλοντος αλλά συνήθως είναι καταπιεστική η αντιμετώπιση της ιδιοκτησίας.

Η δικαστική αντιμετώπιση μεμονωμένων προσφύγων δεν μπορεί να ρυθμίσει αποτελεσματικά το πολυσύνθετο ζήτημα των διατηρητέων.

ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ (ΣΤΠ):

Ο ρόλος του είναι η διαμεσολαβητική παρέμβαση καθώς και να δέχεται αναφορές πολιτών στον Κύκλο Ποιότητας Ζωής όπως οι μεγάλες καθυστερήσεις ή αδράνεια στην έκδοση των πράξεων χαρακτηρισμού, η εξαιρετικά χρονοβόρα διαδικασία για τα ήδη κηρυγμένα κτίρια και η μη ανάληψη από το κράτος δαπανών που συνεπάγεται στη συντήρηση διατηρητέων.

Επικοινωνεί επίσης με δημόσιες αρχές για την έκδοση πορισμάτων, για την εισήγηση νομοθετικών προτάσεων και για παρατηρήσεις επί του υφιστάμενου καθεστώ προστασία.

Οι σημαντικότεροι φορείς που διαδραματίζουν ρόλο στην αξιοποίηση των διατηρητέων είναι το κράτος, οι Δήμοι, οι τράπεζες και οι επιχειρήσεις ή οι ιδιώτες. Σύμφωνα με τον κ. Μπάμπη Χαραλαμπόπουλο, πρόεδρο του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, η εκτίμηση των ιστορικών - διατηρητέων ακινήτων απαιτεί να λαμβάνεται υπ' όψιν μια σειρά από παραμέτρους που συνδέονται με τη σπουδαιότητα των ακινήτων αυτών, όπως η δυνατότητα ή μη αλλαγής χρήσης, η δυνατότητα δανεισμού και οι δυνατότητες εξάντλησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης.

«Το κόστος ανακαίνισης, εκσυγχρονισμού και ενίσχυσης των ιδιοκτησιών αυτών μπορεί να επηρεάσει αποφασιστικά την αξία τους, ενώ η ανεύρεση της βέλτιστης χρήσης του κάθε ακινήτου είναι ένα στοιχείο που πρέπει να συνεκτιμάται, πάντα σε συνδυασμό με τη νομοθεσία, όταν κανείς εξετάσει την ανάπτυξη και εκμετάλλευση ενός τέτοιου ακινήτου».

Χαρακτηριστικό παράδειγμα, μεταξύ αρκετών άλλων, τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο όμιλος Inditex (Zara) στο ακίνητο που έχει αγοράσει στη συμβολή Σταδίου και Κοραή, το οποίο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο, με αποτέλεσμα να μην επιτρέπονται οι εσωτερικές παρεμβάσεις για τη μετατροπή του σε κατάστημα. Η υπόθεση εκκρεμεί

στο ΣΤΕ.

«Για την εκτίμηση ενός διατηρητέου απαιτούνται κάποιες ειδικές σκέψεις που σχετίζονται με τα υλικά και τους τρόπους δόμησης των παλαιών κατασκευών, με τη σημερινή λειτουργικότητα των κτιρίων σε σχέση με τα σύγχρονα κτίρια, με τις ωφέλιμες επιφάνειες, με τη μεθοδολογία ανακαίνισης και του εκσυγχρονισμού, καθώς και με τις νομικές δεσμεύσεις του ακινήτου. Σε σχέση με τα κανονικά κτίρια, ορισμένοι παράγοντες παίζουν τελείως διαφορετικό ρόλο, όπως η παλαιότητα και η κατάσταση, η αντοχή του παλαιού κτιρίου, η αντισεισμικότητα του, οι δεσμεύσεις αλλαγής χρήσης, η δυνατότητα εξάντλησης του Σ.Δ. Ειδικά για την παλαιότητα, μπορεί να έχουμε το αντίθετο φαινόμενο από αυτό που συμβαίνει στα κανονικά κτίρια», τονίζει ο κ. Χαραλαμπόπουλος. Στις περιπτώσεις που η εκτίμηση γίνεται με τη μέθοδο της προσόδου εξετάζεται ποια είναι η βέλτιστη χρήση του ακινήτου, καθώς και το κόστος ανακαίνισης ή επανάχρησης του. Παράλληλα, λαμβάνονται υπ' όψιν οι χρόνοι λήψης των ειδικών αδειών που απαιτούνται και οι χρόνοι εκτέλεσης των εργασιών, οι οποίοι συνήθως είναι πιο μεγάλοι από τα καινούργια κτίρια. Εξετάζεται επίσης το σενάριο ενοικίασης των χώρων του ακινήτου και βέβαια το αυξημένο κόστος συντήρησης του ακινήτου. Πολλές φορές είναι δύσκολο να εκτιμηθεί το κόστος δόμησης ιστορικού κτιρίου, ενώ σε πολλές περιπτώσεις εξετάζεται το κόστος αναπαραγωγής ενός «αντιγράφου» του κτιρίου. Επίσης, σε κάποιες περιπτώσεις διατηρείται η όψη του κτιρίου και γίνεται πλήρης ανακατασκευή του εσωτερικού του, οπότε εξετάζεται η μέθοδος της αντικατάστασης όπου συνδυάζεται το κόστος ανακαίνισης της όψης και ανακατασκευής του εσωτερικού.

Σύμφωνα με το Νομικό καθεστώς προστασίας, τα κτίρια χρονολογούνται:

Έως το 1830: (αρχαία μνημεία φορέας προστασίας ΥΠ.ΠΟ βάσει του Ν. 3028/2002)

Έως το 1453: αποκλειστική κυριότητα έχει το Δημόσιο

1453-1830: δικαίωμα κυριότητας δίνεται και σε φυσικά πρόσωπα

Μετά το 1830: διατηρητέα κτίρια λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής ή αισθητικής σημασίας τους (φορέας προστασίας ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΠ.ΠΟ, Υπουργείο Αιγαίου βάσει των Ν. 1577/1985 και 2831/2000)

Για τα ιστορικά διατηρητέα μνημεία (κυρίως από ΥΠ.ΠΟ) χρειάζονται εργασίες συντήρησης, στερέωσης, προστασίας ετοιμόρροπου μνημείου με δαπάνες του ιδιοκτήτη. Υπό προϋποθέσεις γίνεται ανάληψη δαπανών από το Δημόσιο ή τους ΟΤΑ. Όσον αφορά τη διατήρηση ή την κατεδάφιση ενός ετοιμόρροπου μνημείου αποφάσεις παίρνει το Υπουργείο μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου και της επιτροπής του αρθ.41. Για τις επείγουσες εργασίες, μέριμνα και δαπάνες αναλαμβάνει η Υπηρεσία. Τέλος, για τα ιστορικά διατηρητέα μνημεία υπάρχει η δυνατότητα επιβολής προσωρινής στέρξης χρήσης ακινήτου ή απαλλοτρίωση.

Σύμφωνα με το ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΜΑΘ και Υπουργείο Αιγαίου οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών των διατηρητέων κτισμάτων είναι η διατήρηση των αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων βάσει των υποδείξεων των ΕΠΑΕ ή ΣΧΟΠ. ή ανακατασκευή τους ακόμη και μετά από καταστροφή οφειλόμενη σε λόγους ανωτέρας βίας. Σε ετοιμόρροπα διατηρητέα χρειάζεται αποχαρακτηρισμός και κατεδάφιση και στη συνέχεια ανακατασκευή τους υπό προϋποθέσεις.

5.4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΗΡΥΞΗΣ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΑ

Η κήρυξη των διατηρητέων γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει σήμερα και μπορεί να αφορά:

1. οικισμούς ή τμήματα πόλεων ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, φυσικούς σχηματισμούς, ζώνες προστασίας παραδοσιακών συνόλων και περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία και γίνεται με Π.Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ.

2. κτίρια, τμήματα κτιρίων, συγκροτήματα κτιρίων, μεμονωμένα στοιχεία (π.χ. αυλές, κήποι, πόρτες, πηγάδια, κρήνες λιθόστρωτα, δένδρα κλπ.) με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ.

3. ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης ή χρήσης σε όμορα ακίνητα διατηρητέων με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Για τα νησιά του Αιγαίου αρμόδιος είναι ο Υπουργός Αιγαίου.

Ο ενδιαφερόμενος πληροφορείται αν ένα κτίριο έχει ή δεν έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο μέχρι σήμερα εφόσον προστρέξει στο Ηλεκτρονικό Αρχείο Διατηρητέων Κτιρίων του ΥΠΕΧΩΔΕ (<http://estia.minev.gr/>) το οποίο ενημερώνεται σε διαρκή βάση.

Έγγραφες βεβαιώσεις σχετικά με το καθεστώς προστασίας κτιρίου χορηγούνται κατόπιν αιτήσεως από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Η κήρυξη του διατηρητέου γίνεται με αίτηση του ιδιοκτήτη ή οίκοθεν από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Προ της κηρύξεως συντάσσεται αιτιολογική έκθεση από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών, η οποία αποστέλλεται στο Δήμο για να την αναρτήσει στο Δημοτικό κατάστημα και να τη δημοσιεύσει στον τοπικό τύπο. Από τη δημοσίευση ο ενδιαφερόμενος έχει προθεσμία 20 ημερών να υποβάλει τις αντιρρήσεις του. Αν ο Δήμος παραλείψει να αναρτήσει και να δημοσιεύσει την αιτιολογική έκθεση η διαδικασία συνεχίζεται νόμιμα μετά την παρέλευση ενός μηνός. Αν η αιτιολογική έκθεση αποσταλεί στον ενδιαφερόμενο, μπορεί να προβάλλει αντιρρήσεις σε προθεσμία ενός μηνός. Εν συνεχεία υπογράφεται απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ και δημοσιεύεται στο ΦΕΚ. Ένα κτίριο όμως που δεν έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί να χαρακτηρισθεί μεταγενέστερα ύστερα από αίτηση κατεδάφισης, από πρόταση Φορέων ή ιδιωτών, ή μεμονωμένα από το ΥΠΕΧΩΔΕ.

Από την έναρξη της διαδικασίας χαρακτηρισμού διατηρητέου δεν επιτρέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών. Οποιαδήποτε αλλαγή, αλλοίωση ή καταστροφή του διατηρητέου ακόμη και αν οφείλεται σε σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κατεδάφιση δημιουργεί την υποχρέωση

στον ιδιοκτήτη να το ανακατασκευάσει στην αρχική του μορφή. Από την άλλη, η κήρυξη των μνημείων γίνεται από τον Υπουργό Πολιτισμού σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 3028/2002 και αφορά πολιτιστικά αγαθά μεταγενέστερα του 1830 που έχουν ιδιαίτερη πολεοδομική, κοινωνική, εθνολογική, λαογραφική, τεχνική, βιομηχανική ή εν γένει ιστορική, καλλιτεχνική ή επιστημονική σημασία. Η διατύπωση είναι ευρύτατη και μπορεί να αφορά κτίρια, οικόπεδα και οποιαδήποτε ανθρώπινη ή φυσική κατασκευή. Ταυτόχρονα, κατά την UNESCO στην καλλιτεχνική-πολιτιστική κληρονομιά υπάγονται:

1. μνημεία: Έργα αρχιτεκτονικής, κατασκευές αρχαιολογικής φύσεως, σπήλαια κ.λπ., με ξεχωριστή ιστορική, επιστημονική ή καλλιτεχνική αξία.
2. ομάδες κτιρίων ενωμένων ή μη, με καλή αρχιτεκτονική, ομοιογένεια ή θέση στο τοπίο με ξεχωριστή ιστορική, επιστημονική ή καλλιτεχνική αξία.
3. γήπεδα, έργα της Φύσης και του ανθρώπου, αρχαιολογικοί χώροι κ.α. με ξεχωριστή ιστορική, αισθητική, εθνολογική ή ανθρωπολογική αξία.

Η κήρυξη του μνημείου γίνεται με εισήγηση του Τμήματος Νεωτέρων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού, η οποία κοινοποιείται στον ιδιοκτήτη. Αν δεν είναι δυνατόν να βρεθεί ο ιδιοκτήτης η εισήγηση δημοσιεύεται σε μία ημερήσια ή εβδομαδιαία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού και τοιχοκολλάται στο ακίνητο. Ο ιδιοκτήτης έχει προθεσμία δύο μηνών να προβάλλει τις αντιρρήσεις του από την κοινοποίηση ή την τοιχοκόλληση. Ακολούθως η εισήγηση περνά από το Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων και υπογράφεται απόφαση από τον Υπουργό Πολιτισμού, που δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.

Η ΠΟΜΙΔΑ συμφωνεί στην ανάγκη διατήρησης της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, πλην όμως αυτό δεν μπορεί να γίνεται εις βάρος των ιδιοκτητών τους.

Τα στάδια της διαδικασίας για τον χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου:

1. Αυτοψία - εξέταση στοιχείων φακέλου.

Απαραίτητα στοιχεία φακέλου είναι: α. Τοπογραφικό θεωρημένο από Πολεοδομικό Γραφείο, β. Στοιχεία ιδιοκτησίας, γ. Φωτογραφίες, δ.

Τεχνική έκθεση

2. Καρτέλα κτιρίου (συντάσσεται από την αρμόδια Υπηρεσία).

Για τον χαρακτηρισμό του κτιρίου απαιτείται: Σύνταξη αιτιολογικής έκθεσης, η οποία κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο και στον οικείο Δήμο. Στην αιτιολογική έκθεση περιγράφεται: α. Η διαδικασία που ακολούθησε το θέμα του φακέλου μέχρι την σύνταξή της, β. περιγραφή του κτιρίου, γ. τους λόγους για την κήρυξή του ως διατηρητέου, δ. συνοπτικά τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη (άρθρο 4 του ΓΟΚ).

3. Σύνταξη Υπουργικής Απόφασης

α. 1 ½ μήνα μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης στον ενδιαφερόμενο σε περίπτωση που δεν υπάρχει απάντηση (άρθρο 4 παρ. 2 του ΓΟΚ '85)

β. σε περίπτωση απάντησης αρνητικής εκτός από την απόφαση συντάσσεται "απάντηση στις αντιρρήσεις των ενδιαφερόμενων" με απαντήσει στα αιτήματα και στις αντιρρήσεις του ιδιοκτήτη, η οποία μπαίνει στον φάκελο πριν διαβιβασθεί για Υπουργική Απόφαση.

Ο αρμόδιος Υπουργός έχει επίσης την δυνατότητα βάσει του άρθρου 22 του Ν. 2300/95 να χαρακτηρίσει ως διατηρητέα την χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα (π.χ. υπαίθριος κινηματογράφος).

5.5. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Υποχρεώσεις:

- 1) Απαγορεύεται οποιασδήποτε επέμβαση επί του διατηρητέου, χωρίς την έγκριση του Υπουργού που το κήρυξε διατηρητέο.
- 2) Ο ιδιοκτήτης υποχρεώνεται να το συντηρεί και να το επισκευάζει. Σε αντίθετη περίπτωση ο Δήμος και το Δημόσιο έχουν δικαίωμα να το συντηρήσουν και να καταλογίσουν τη δαπάνη στον ιδιοκτήτη.

3) Απαγορεύεται η εκτέλεση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας χωρίς άδεια με απειλή επιβολής προστίμου από 293,47-14.673,51 ευρώ.

Όποιος καταστρέφει, βλάπτει, ρυπαίνει, καθιστά ανέφικτη ή δυσχερή τη χρήση ή αλλοιώνει τη μορφή μνημείου τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο ετών, η οποία μπορεί να φθάσει και σε κάθειρξη 10 ετών (άρθρο 56 ν. 3028/2.).

4) Επιβάλλονται όλοι οι φόροι της ακίνητης περιουσίας, ακόμη και για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται στον ιδιοκτήτη να εκμεταλλευτεί.

5) Μισθώσεις διατηρητέων καταστημάτων που καταρτίστηκαν μέχρι 31-8-1990, εφόσον έχουν παραταθεί μετά από έγγραφη συμφωνία παράτασης και έχουν ανακαινισθεί αποκλειστικά με δαπάνες του μισθωτή, παρατείνονται για οκτώ χρόνια από την ημερομηνία λήξεως της συμφωνημένης παράτασης και αν, ακόμα, έχει λήξει ο χρόνος παράτασης της μίσθωσης (άρθρο 46 Ν. 3066/2002, ΦΕΚ Α252).

Δικαιώματα:

1) Φορολογική ελάφρυνση 20% στη φορολογία κεφαλαίου. Η αντικειμενική αξία για τα διατηρητέα πολλαπλασιάζεται με μειωτικό συντελεστή 0,80.

2) Φορολογική ελάφρυνση στη φορολογία εισοδήματος. Εκπίπτει ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) από το εισόδημα του διατηρητέου ακινήτου για τα ασφάλιστρα κατά του κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, για έξοδα επισκευής και συντήρησης, καθώς και για την αμοιβή δικηγόρου για δίκες σε διαφορές απόδοσης μισθίου ή καθορισμού μισθώματος.

3) Χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια έως του ποσού των 60.000 ευρώ.

4) Χρηματοδότηση από ΥΠΕΘΟ (Π.Δ.Ε.) ή Ε.Τ.Π.Α.

5) Οι μισθώσεις των διατηρητέων από 1-9-1990 δεν υπάγονται στις ρυθμίσεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων (επιτυχία της ΠΟΜΙΔΑ).

- 6) Κίνητρα διοικητικής φύσης (μη ρυμοτόμηση)
- 7) Δυνατότητα ειδικής ρύθμισης με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ για προσθήκες στο διατηρητέο μόνο για το υπόλοιπο του Συντελεστή δόμησης.
- 8) Θεωρητική δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή δόμησης μόνο για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το ν. 3044/2002, η οποία όμως στην πράξη δεν μπορεί να υλοποιηθεί.

5.6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Το πολύπλοκο θεσμικό πλαίσιο προκαλεί σύγχυση, πλημμελής εφαρμογή και χαλαρή εποπτεία από τη διοίκηση καθώς και ανασφάλεια δικαίου σε πολίτες.

Η συναρμοδιότητα των δημόσιων φορέων έχει ως αποτέλεσμα τους διπλούς χαρακτηρισμούς, τις αντιφατικές αποφάσεις, την γραφειοκρατική επιβάρυνση των ιδιοκτητών καθώς και την αποδυνάμωση της προστασίας των κτισμάτων.

Επίσης επικρατεί η μη επαρκής οικονομική στήριξη προς τους ιδιοκτήτες με αποτέλεσμα την αδυναμία συντήρησης, την σκόπιμη εγκατάλειψη και φθορά και την κατάρρευση κτιρίων.

Συχνά, υπάρχει έλλειψη συνεργασίας και συντονισμού εντός του ίδιου του φορέα: πχ. αντιθέσεις μεταξύ εισηγήσεων Εφορειών Νεωτέρων Μνημείων και αποφάσεων Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων. Προβληματική είναι και η εμπλοκή των πολεοδομικών υπηρεσιών Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων διότι δεν υπάρχουν ενιαία κριτήρια και υπάρχουν πιέσεις για τα τοπικά συμφέροντα και το φαινόμενο των πελατειακών σχέσεων.

Παρατηρούνται "κενά" και "παράθυρα" στο νόμο όπως τα εξής :

α) παρέχεται δυνατότητα στους ιδιοκτήτες να ανεγείρουν νέα οικοδομή αν το κτίριο κριθεί ετοιμόρροπο (αρ. 41 Ν.3028/2002) με αποτέλεσμα

την σκόπιμη αμέλεια συντήρησης από μέρους τους.

β) πρόβλεψη για καταβολή χρηματικών ή μη αποζημιώσεων με ΚΥΑ ή ΠΔ, οι οποίες καθυστερούν να εκδοθούν ή δεν εκδίδονται.

γ) μη ορθή ρύθμιση θεσμού Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης: 3 νόμοι (Ν.880/1979, Ν.2300/1995, Ν.3044/2002), αντισυνταγματικό σύμφωνα με το Συμβούλιο Επικρατείας και αποτέλεσμα αυτού είναι 12.500 ιδιοκτήτες διατηρητέων με τίτλους ΜΣΔ να είναι εγκλωβισμένοι.

δ) διορισμός μελών ΑΕΙ που μετέχουν στο ΚΣΝΜ με ΥΑ (αρ.50§2εβ.Ε.Ν.3028/2002) που συνεπάγεται τον πολιτικό έλεγχο της σύνθεσης του Συμβουλίου και των αποφάσεων του.

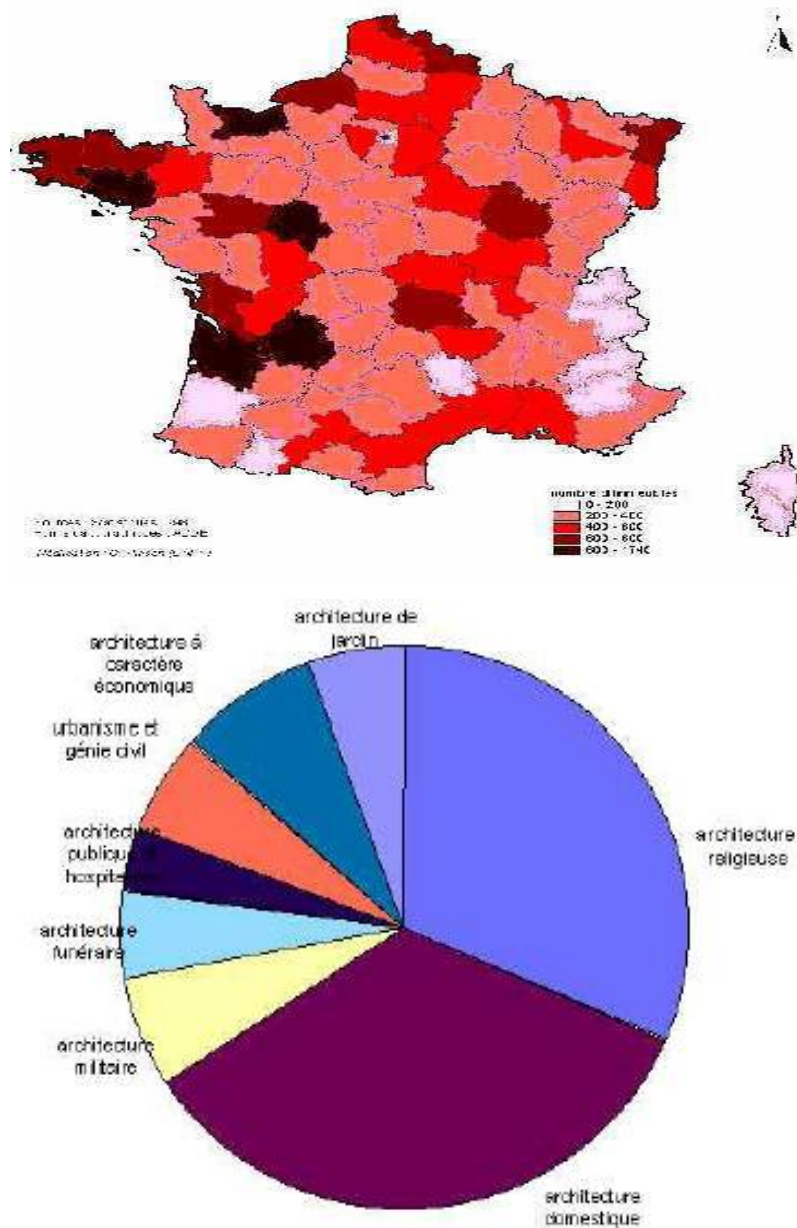
ε) ασαφής μεθοδολογία προστασίας: διατήρηση πρόσοψης και μεταβολή εσωτερικού (facadisme) που η σύγχρονη τάση ακυρώνει την έννοια του διατηρητέου.

Για μια ολοκληρωμένη πολιτική προστασίας διατηρητέων στην Ελλάδα θα πρέπει να γίνει ανάληψη αρμοδιοτήτων προστασίας από ένα αποκλειστικά Υπουργείο, να γίνει σύσταση νέου φορέα με συμβουλευτικό ρόλο. Επίσης επιβάλλεται να γίνει αναθεώρηση και κωδικοποίηση της νομοθεσίας με παράλληλη απλούστευση διαδικασιών. Θα πρέπει να ενισχυθούν τα οικονομικών αλλά και τα διοικητικά κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες διατηρητέων και τους υποψήφιους επενδυτές. Πολύ σημαντικό επίσης είναι να γίνει μια προσπάθεια προώθησης του πολιτιστικού τουρισμού της Ελλάδας, μέσω της ανάδειξης και επανάχρησης των διατηρητέων, αλλά και μια σωστή ηλεκτρονική καταγραφή και ταξινόμηση των διατηρητέων σε ενιαίο Εθνικό Μητρώο. Τέλος θα πρέπει να ενισχυθεί η πολιτιστικής παιδείας στα σχολεία μας και να προσπαθήσουν οι αρμόδιοι να ευαισθητοποιήσουν το κοινού απέναντι στην υποχρέωση που έχουμε να σεβόμαστε και να προστατεύουμε τα ιστορικά μας μνημεία.

5.7. Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ-ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΡΑΤΩΝ

ΓΑΛΛΙΑ

Ακολουθείτε αποκεντρωμένο σύστημα διαχείρισης. Οι κοινότητες σχεδιάζουν πλάνο αστικοποίησης και περιοχές ιδιαίτερου ιστορικού ενδιαφέροντος. Οι δαπάνες εργασιών συντήρησης καλύπτονται εξολοκλήρου από το κράτος στο σύνολο σχεδόν των περιπτώσεων.



Εικόνα 48: Καθεστώς ιδιοκτησίας των διατηρητέων στη Γαλλία.

ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ

Στο Ηνωμένο Βασίλειο σχεδόν στο σύνολό τους τα μνημεία ανήκουν σε ιδιώτες. Το κράτος προς το δημόσιο συμφέρον αναλαμβάνει τις δαπάνες συντήρησης με τη σύμπραξη ιδιωτικών κεφαλαίων. Για τους ιδιοκτήτες προβλέπονται απαλλαγές από ΦΠΑ, φόρο επί των κερδών καθώς και φόρο κληρονομιάς.



Εικόνα 49: Θέσεις καταχωρημένες στη λίστα τοποθεσιών παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς της UNESCO.

ΓΕΡΜΑΝΙΑ

Η κυβέρνηση κάθε κρατιδίου αναθέτει στα δημοτικά συμβούλια τη διαχείριση της πολιτικής για τα διατηρητέα. Πόροι διατίθενται από την Τ.Α., από ιδρύματα και ιδιώτες, οι οποίοι τυγχάνουν μειωμένου φόρου εισοδήματος. Ενθαρρύνεται η επανάχρηση των μνημείων με στόχο τη συμβολή τους στην ανάπτυξη των κοινοτήτων.



Εικόνα 50: Altstadt Regensburg στην Γερμανία.

ΙΣΠΑΝΙΑ

Μετά την εγγραφή σε μητρώο οι δήμοι συντάσσουν Ειδικό Σχέδιο Προστασίας, σύμφωνα με το οποίο υλοποιούνται οι εργασίες συντήρησης που δεν επιτρέπεται να αλλοιώνουν το χαρακτήρα των μνημείων και τον περιβάλλοντα χώρο. Οι ιδιοκτήτες απαλλάσσονται από το Φ.Α.Π. και έχουν επιστροφή 10-30% των δαπανών.



Εικόνα 51: Χάρτης Ισπανίας με τις χαρακτηρισμένες ως τόπους παγκόσμιας κληρονομιάς πόλεις.

ΣΚΑΝΔΙΝΑΒΙΚΑ ΚΡΑΤΗ

Η τοπική αυτοδιοίκηση έχει την ευθύνη της συντήρησης των μνημείων και της ένταξής τους στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι Περιφέρειες κατανέμουν τα κονδύλια από το ΕΤΠΑ. Η κεντρική διοίκηση διατηρεί αρμοδιότητες προγραμματισμού, επίβλεψης και έρευνας. Το κράτος επιστρέφει μέρος των εξόδων των ιδιοκτητών. Η προστασία των διατηρητέων σχετίζεται με την οικονομική ανάπτυξη και την εξάλειψη των περιφερειακών αρμοδιοτήτων.



Εικόνα 52: Χάρτης Φιλανδίας με τις θέσεις Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO.

ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΜΠΛΟΚ

Ενθαρρύνουν την ιδιωτικοποίηση μνημείων με παροχή επιχορηγήσεων ύψους μέχρι 50%, μειωμένη τιμή αγοραπωλησίας κατά 50%, απαλλαγή από ΦΑΠ, φόρο κληρονομιάς και ΦΠΑ. Οι κρατικές επιχορηγήσεις δεν υπολογίζονται στο φόρο εισοδήματος.



Εικόνα 53: Άποψη της κεντρικής πλατείας αγοράς Rynek Główny, Κρακοβία, Πολωνία.

ΗΠΑ

Τα περισσότερα μνημεία ανήκουν σε ιδιώτες και οι αρχές χορηγούν κίνητρα για τη συντήρηση, όπως η παροχή φοροαπαλλαγών. Επίσης εστιάζουν κυρίως στην οικονομική εκμετάλλευση των διατηρητέων ως συμβολή στην κρατική ανάπτυξη.



Εικόνα 54: Το κτίριο της Ανεξαρτησίας (The independence Hall) στη Φιλαδέλφεια των ΗΠΑ

v 6. ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

6.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται το φαινόμενο αυξημένης ζήτησης στα αστικά κέντρα των πόλεων σε αυτόνομα αστικά ακίνητα με χρήση κατοικίας και επαγγελματικής στέγης. Η κατάσταση αυτή οφείλεται σε δύο λόγους: Ο πρώτος είναι ότι μετά την μεγάλη φυγή από τα κέντρα στις περιφέρειες στις δεκαετίες '70 και του '80, έγινε αντιληπτή η πρακτικότητα που προσφέρει το κέντρο, όπως εύκολες προσβάσεις, ελαχιστοποίηση των μετακινήσεων κλπ. Ο δεύτερος λόγος είναι ότι το παλαιότερο πρόβλημα "ποσότητας" χώρου στα αστικά κέντρα έχει αντιμετωπιστεί και έχει παραχωρήσει τη θέση του στο θέμα της "ποιότητας" του χώρου.

Τα διατηρητέα κτίρια αποτελούν ίσως την καλύτερη λύση για τις συγκεκριμένες απαιτήσεις κυρίως για τρεις λόγους:

- 1) την θέση τους: είναι σχεδόν πάντοτε στο κέντρο ή σε περιοχές που συνηθιζόταν ο παραθερισμός, οι οποίες με τις επεκτάσεις που έγιναν αποτελούν πλέον "ενδιαφέρουσες" περιοχές όπως π.χ. στην Αθήνα εκτός του κέντρου, στο Νέο και Παλιό Φάληρο, την Κηφισιά κλπ., στη Θεσσαλονίκη περιοχές Μαρτίου, Κρήνη κλπ.
- 2) τις επιφάνειες τους: ενώ συνήθως τα γύρω κτίσματα είναι μεγαθήρια με πολλές ιδιοκτησίες που η αυτονομία τους είναι σχεδόν αδύνατη, αυτά έχουν πιο ανθρώπινη κλίμακα και εμβαδόν που μπορεί να εξυπηρετήσει μια μέση επιχείρηση.
- 3) την μορφολογία τους: λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής τους, των ξεχωριστών υλικών κατασκευής τους και της χαρακτηριστικής τους αισθητικής, προσφέρουν μια άλλη διάσταση στο μονότονο και επαναλαμβανόμενο αστικό περιβάλλον, παρέχοντας στις στεγαζόμενες σε αυτά επιχειρήσεις μια μοναδική δυνατότητα προβολής.

Βεβαίως τα διατηρητέα κτίρια απαιτούν μια τελείως διαφορετική αντιμετώπιση, σε σχέση με τα πιο σύγχρονα κτίρια που είναι με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τα επιμέρους στοιχεία τους είναι σύμφωνα με την τρέχουσα κλίμακα, κάτι που δικαιολογημένα τρομάζει τον κάθε ενδιαφερόμενο και τον αποτρέπει από μια τέτοια επένδυση. Σε αυτό συμβάλει και η αδιαφορία της πολιτείας η οποία δεν βοηθάει με ουσιαστικό τρόπο τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη, αγοραστή ή και απλά χρήστη.

Η διαφορετική αντιμετώπιση αρχίζει από το ότι δεν μπορεί να εκτιμηθεί το σύνολο των εργασιών πριν την έναρξη των εργασιών και πριν δημιουργηθούν υποχρεώσεις μεταξύ ιδιοκτήτη, μηχανικού και εργολάβου. Συγκεκριμένα εάν δεν καθαιρεθούν τα επιχρίσματα, οι επενδύσεις κλπ. είναι παρακινδυνευμένο να διατυπωθεί ο οριστικός προϋπολογισμός, διότι πολύ συχνά προκύπτουν απρόοπτα τα οποία δεν αποβαίνουν απαραίτητως σε βάρος του συνολικού κόστους, αλλά και απρόβλεπτα γεγονότα που επιβαρύνουν τελικά το έργο, στο βαθμό που προϋποθέτουν εναλλακτικούς τρόπους αντιμετώπισης. Αυτές οι παράμετροι για ένα τέτοιο έργο κατ' αρχήν απαιτούν σχέσεις εμπιστοσύνης μεταξύ του ιδιοκτήτη, του μηχανικού και εργολάβου, ευελιξία, εμπειρία και σχετικά γρήγορες αποφάσεις για να μην υπάρχουν καθυστερήσεις εις βάρος όλων των συμβαλλόμενων.

6.2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

Όταν ένα τέτοιο έργο ξεκινάει, θα πρέπει πρώτα να υπάρχει μια ολοκληρωμένη -κατά το δυνατόν- μελέτη διότι σε αυτά τα κτίρια οι μετατροπές είναι δυσκολότερες από ότι στα σύγχρονα, συμβατά. Ολοκληρωμένη μελέτη είναι αυτή που καλύπτει τις σημερινές ανάγκες και όποιες προβλέψεις μπορούν να γίνουν, για την εύρυθμη λειτουργία στο μέλλον του ακινήτου. Επειδή μέχρι το τέλος αυτού του σταδίου

ελέγχεται το έργο 100% και μετά αρχίζει η περιπέτεια της ανακαίνισης, καλό θα είναι να γίνει ένας ενδεικτικός προϋπολογισμός με "φουσκωμένο" το τμήμα των απρόβλεπτων εργασιών. Αυτός ο προϋπολογισμός θα πρέπει να είναι ειλικρινής, "προσγειωμένος" από μελετητή, εργολάβο και ιδιοκτήτη, διότι θα αποτελέσει τον οδηγό για ότι θα ακολουθήσει. Προκειμένου να διαμορφωθεί ένας ακριβής σχεδιασμός του έργου και ένας σοβαρός προϋπολογισμός ο οποίος θα εγγυάται την αποδοτικότητα της επένδυσης θα πρέπει οπωσδήποτε να ληφθούν υπόψη ορισμένες αναγκαίες παράμετροι και συγκεκριμένα:

- 1) Πρέπει η οικοδομή να αποδώσει, άρα να τελειώσει σε εύλογο διάστημα, έστω και με παραχωρήσεις σε θέματα ποιότητας ή σσονος σημασίας, μα ποτέ εις βάρος του φέροντος σκελετού και των εγκαταστάσεων. Στην οικοδομή υπάρχουν πολλά που μπορούν να γίνουν, στην πρώτη ανακαίνιση ή και να προστεθούν σε επόμενο στάδιο όταν έχουν αντιμετωπισθεί οι πρώτες οικονομικές δυσκολίες, αρκεί να έχουν προβλεφθεί.
- 2) Θα πρέπει να υπάρχει ένας εργολάβος και επιβλέπων μηχανικός για το σύνολο του έργου ο οποίος θα ξέρει σε τι ύψος μπορούν να φτάσουν οι εργασίες για την αποπεράτωση, ανεξάρτητα των υποχρεωτικών μετατροπών που θα προκύψουν, διότι σε κανένα "επαγγελματία" δεν αρέσει η διαιώνιση των υποχρεώσεων του και οι ατελείωτες οικοδομές.
- 3) Το τελικό κόστος του έργου να δικαιολογείται για την περιοχή και τη θέση του ακινήτου γιατί στα ακίνητα, πολύ συχνά, οι πρόσθετες δαπάνες, δεν είναι δεδομένο ότι θα έχουν και το ανάλογο οικονομικό αντίκρισμα.

Δεύτερο στάδιο είναι η έκδοση της οικοδομικής αδειας, στην οποία παρεμβάλλονται πολλοί αστάθμητοι παράγοντες διότι αυτές οι άδειες απαιτούν τουλάχιστον την έγκριση μίας επιτροπής που συνεδριάζει στην καλύτερη περίπτωση μία φορά την εβδομάδα, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί και να απαιτηθεί έγκριση μέχρι και τριών διαφορετικών επιτροπών σε διαφορετικές υπηρεσίες. Επιπλέον δεν

γνωρίζουμε ακόμα πώς θα αντιμετωπισθούν αυτά τα προβλήματα με τον νέο νόμο, σύμφωνα με τον οποίο οι άδειες θα εκδίδονται σε 5 ημέρες. Πρώτη δουλειά στο εργοτάξιο είναι οι καθαιρέσεις, προκειμένου να διαπιστωθεί η πραγματική κατάσταση του κτιρίου και να αποφασισθεί ο τρόπος αντιμετώπισής της. Συγκεκριμένα μπορεί να χρειασθεί διαφορετική στήριξη από την προβλεπόμενη, τοίχοι τους οποίους θεωρούσαμε καλούς να μας προδώσουν, ξύλινα δοκάρια που φαινομενικά ήταν άψογα να αποδειχθούν ότι έχουν υποστεί την φθορά του χρόνου. Όταν η προκαταρκτική αυτή εργασία ολοκληρωθεί θα πρέπει να προσαρμοσθεί ο προϋπολογισμός στα νέα δεδομένα. Εδώ τελειώνουν και τα απρόβλεπτα, τα πάντα πλέον προχωρούν σύμφωνα με τις απαιτήσεις μας, οι οποίες όμως θα έχουν πλέον προσαρμοσθεί στο απομένον κεφάλαιο.

Οι εργασίες που απαιτούνται είναι οι ίδιες με οποιαδήποτε άλλη οικοδομή. Αυτά που πιθανόν έχει νόημα να επισημανθούν για να αποφευχθούν οι δυσάρεστες εκπλήξεις, είναι τα εξής:

- 1) Θα πρέπει να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η κατασκευή νέου κτιρίου με κολόνες, δοκάρια και πλάκες μέσα στο κέλυφος του διατηρητέου. Αν και φαίνεται ως η απλούστερη λύση δεν ενδείκνυται, εκτός ειδικών περιπτώσεων. Πολύ προτιμότερη, είναι η διατήρηση και βελτίωση του υπάρχοντος φέροντος οργανισμού με τσιμεντενέσεις, εκτοξευόμενο σκυρόδεμα, κλπ. Εάν θα αντικατασταθούν ξύλινα δάπεδα κλπ. προτιμητέα είναι η μικτή σιδηροκατασκευή και σε καμία περίπτωση ο συνδυασμός οπλισμένου σκυροδέματος με τον υπάρχοντα σκελετό.
- 2) Τα κουφώματα εσωτερικά και εξωτερικά ανεξάρτητα με την όψη τους, είναι καλό να μελετώνται να επισκευάζονται και να ξαναχρησιμοποιούνται τα ίδια. Υπάρχουν πολλά συνεργεία και τεχνίτες που μπορούν να προσθέσουν διπλά τζάμια στα υπάρχοντα κουφώματα για λόγους μονώσεως.
- 3) Η χρησιμοποίηση των παλιών μηχανολογικών εγκαταστάσεων, ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικών και θέρμανσης όσο καλές και αν

φαίνονται σίγουρα δεν θα επαρκέσουν για μια μελλοντική χρήση και θα πρέπει να αντικατασταθούν. Είναι βέβαιο ότι με την πάροδο του χρόνου θα δημιουργηθούν πολλά προβλήματα.

4) Η διατήρηση επίσης των παλαιών επιχρισμάτων σε τοίχους κι οροφές μετά το βάψιμο με πλαστικά χρώματα και σπατουλαρίσματα επίσης δημιουργεί πρόβλημα. Επειδή στα επιχρίσματα το γέμισμα της τοιχοποιίας, με την άγρια επιφάνεια, είναι μεγάλο πρέπει να χρησιμοποιούμε δομικό πλέγμα.

5) Σωστή λύση και συχνά επιβεβλημένη είναι η αντικατάσταση της υπάρχουσας κεραμοσκεπής με νέα, καθώς και της πλάκας, εφόσον υπάρχει, αφού προηγουμένως και στις δύο περιπτώσεις κατασκευασθεί περιμετρικό σενάζι.

6) Τα διακοσμητικά στοιχεία της πρόσοψης καλό είναι να μην καταστρέφονται επιπόλαια, εάν ωστόσο είναι αναγκαίο να απομακρυνθούν θα πρέπει να γίνεται εκτεταμένη έρευνα αγοράς για την αντικατάστασή τους, διότι οι τιμές έχουν μεγάλες διακυμάνσεις. Βεβαίως δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι υπάρχουν και πολύ καλής ποιότητας προκατασκευασμένα διακοσμητικά, χάρη στα οποία ο ιδιοκτήτης δεν θα εξαρτάται από την όποια δεξιότητα του σοβατζή που μόλις γνώρισε και για τον οποίο δεν μπορεί να είναι σίγουρος αν αυτό που παρουσιάζει είναι και δικό του έργο.

7) Οι ψευδοροφές είναι πάντοτε η ιδανική λύση διότι περνιόνται σωληνώσεις και αποφεύγεται η μεγάλη ταλαιπωρία από την τοποθέτηση των γύψινων, αφού σίγουρα έχουμε ίσιες επιφάνειες.

Τελειώνοντας, αξίζει τον κόπο να θυμάται κάθε ιδιοκτήτης, ανεξάρτητα με την υποστήριξη που θα τύχει από το απρόσωπο κράτος, ότι με ένα τέτοιο έργο, επιπλέον συμβάλει σε μία κοινωνική προσφορά, καθώς η αισθητική αναβάθμιση της περιοχής του και γενικότερα της πόλης του αποτελεί επαρκή αποζημίωση πέραν του αποτελέσματος, για την επιπλέον ταλαιπωρία που πιθανόν θα έχει υποστεί.

6.3. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ, ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΑ ΚΑΙ ΣΤΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Σε περίπτωση καταστροφής ή αλλοίωσης των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων της παρ.2 του Αρθ-110, καθώς και των κτιρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς κατά την παρ.1 του ίδιου άρθρου, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή ο δήμος ή η κοινότητα, εφόσον τα παραπάνω κτίρια δεν ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στο Δημόσιο ή σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, τάσσει εύλογη προθεσμία στον υπόχρεο για την έναρξη και λήξη των εργασιών για την ανακατασκευή τους. Σε περίπτωση καταστροφής των στατικών στοιχείων των παραπάνω κτιρίων, τα αρμόδια, σύμφωνα με τις διατάξεις περί επικίνδυνων οικοδομών, όργανα, τάσσουν εύλογη επίσης προθεσμία για την έναρξη και λήξη εργασιών υποστύλωσης και αντιστήριξης των κτιρίων ώστε να αρθεί ο κίνδυνος.

Κάθε εργασία για την ανακατασκευή των στοιχείων της προηγούμενης παραγράφου, γίνεται σύμφωνα με τις υποδείξεις της ΕΠΑΕ, η οποία σε περίπτωση επικίνδυνων οικοδομών αποφαινεται μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες.

Σε περίπτωση που οι υπόχρεοι δεν αρχίσουν τις εργασίες αποκατάστασης του κτιρίου ή αρχίσουν τις εργασίες αποκατάστασης αλλά δεν τις περατώσουν μέσα στις προθεσμίες που τους έχουν ταχθεί, επιβάλλονται οι κυρώσεις της παρ.18 του παρόντος άρθρου και ταυτόχρονα η πολεοδομική υπηρεσία ή ο δήμος ή η κοινότητα μπορεί να χορηγήσουν νέα προθεσμία για την αποπεράτωση των εργασιών.

Αν παρέλθουν άπρακτες οι προθεσμίες των παρ.1 και παρ.3 μπορεί το Δημόσιο ή ο δήμος ή η κοινότητα να αναλάβουν την εκτέλεση των εργασιών που απαιτούνται, καταλογίζοντας όλη ή μέρος της σχετικής δαπάνης σε βάρος των υπόχρεων.

Όταν οι υπόχρεοι είναι άγνωστοι ή διαμένουν σε άγνωστη διεύθυνση, η κοινοποίηση των σχετικών με την αποκατάσταση του κτιρίου εγγράφων

γίνεται από την αστυνομική αρχή στο νόμιμο πληρεξούσιό τους ή σε κάποιον συγγενή ή σ' αυτόν που με οποιαδήποτε σχέση κατοικεί ή διαμένει στο κτίριο ή επιδίδονται στον εισαγγελέα πρωτοδικών της περιφέρειας του τόπου που βρίσκεται το ακίνητο, με παραγγελία του οποίου δημοσιεύονται σε δύο ημερήσιες εφημερίδες. Όταν περάσει άπρακτη η εύλογη προθεσμία που έχει ταχθεί σύμφωνα με τις παρ.1 και παρ.3 θυροκολλούνται τα πιο πάνω έγγραφα στο ακίνητο, με φροντίδα της αστυνομικής αρχής της περιοχής, σε προθεσμία που ορίζεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή το δήμο ή κοινότητα. Για τη θυροκόλληση συντάσσεται σχετική πράξη. Στη συνέχεια δημοσιεύεται επί δύο συνεχείς ημέρες σε δύο ημερήσιες εφημερίδες και μία τοπική που εκδίδεται τουλάχιστον ανά δεκαπενθήμερο, αντίγραφο της πράξης σχετικά με την επέμβαση του Δημοσίου, δήμου ή κοινότητας για την αποκατάσταση του κτιρίου. Η παραπάνω επέμβαση μπορεί ν' αρχίσει μετά εικοσαήμερο από την ολοκλήρωση των πιο πάνω διαδικασιών. Εάν διαπιστωθεί ότι το κτίριο έχει άμεση ανάγκη υποσύλωσης, το παραπάνω αντίγραφο της πράξης θυροκολλείται και μετά τρεις ημέρες χωρίς να προηγηθεί άλλη διαδικασία κοινοποίησης, μπορούν να αρχίσουν οι απαιτούμενες εργασίες με επιμέλεια του Δημοσίου ή του δήμου ή της κοινότητας.

Για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας επισκευής ή ανακατασκευής κτιρίων που έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέα, σύμφωνα με την παρ.2 του Αρθ-110 ο ενδιαφερόμενος προσκομίζει στην οικεία πολεοδομική υπηρεσία μαζί με τα σχετικά δικαιολογητικά της μελέτης του και έγχρωμες φωτογραφίες όλων των όψεων του κτιρίου, καθώς και φωτογραφίες εσωτερικών χώρων, όπου υπάρχει αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

Από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών και μέχρι την αποπεράτωση της επισκευής ή της ανακατασκευής, εκτός από τους ελέγχους που γίνονται σύμφωνα με το Αρθ-335, είναι δυνατό κατά την κρίση της υπηρεσίας που χορηγεί την άδεια, ανάλογα με το είδος και την έκταση της επισκευής ή ανακατασκευής του κτιρίου, να ελέγχονται οι εργασίες

και σε άλλες φάσεις.

Στις παραπάνω οριζόμενες φάσεις που αναγράφονται στο έντυπο της οικοδομικής άδειας, οι υπόχρεοι οφείλουν να ζητήσουν τον έλεγχο. Σε περίπτωση παράβασης των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου ή των εγκεκριμένων σχεδίων της οικοδομικής άδειας επιβάλλονται κυρώσεις σύμφωνα με την παρ.18 του παρόντος άρθρου.

Οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές των κτιρίων της παρ.1 του παρόντος άρθρου επωμίζονται τις δαπάνες για την επισκευή ή ανακατασκευή των στατικών, αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων τους και οφείλουν με ίδια μέσα, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας αρχής μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ εκδιδόμενης κατά τη νόμιμη διαδικασία, να προβαίνουν στις αναγκαίες επισκευές ή ανακατασκευές.

Αν οι πιο πάνω υπόχρεοι αδρανούν, κωλυσιεργούν, καθυστερούν ή αδυνατούν να προβούν στις σχετικές εργασίες, τις εργασίες αυτές μπορεί να τις εκτελέσει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ υπό τις προϋποθέσεις των παρ.1 έως και παρ.4 του παρόντος άρθρου, καταλογίζοντας κατ' αρχήν τις σχετικές δαπάνες σε βάρος των υπόχρεων.

Στην περίπτωση που η δαπάνη της επισκευής ή ανακατασκευής υπερβαίνει ορισμένα εύλογα όρια που καθορίζονται από τη σχέση δαπάνης και προσόδου από την εκμετάλλευση του ακινήτου, τότε εφόσον η φθορά δεν προήλθε από σκόπιμη ενέργεια των υπόχρεων, οφείλει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ να αναλάβει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης αυτής στο μέτρο που υπερβαίνει τα πιο πάνω όρια, ιδίως δε σε περίπτωση μη πραγματοποίησης επαρκών εισοδημάτων από την εκμετάλλευση του κτιρίου. Ως εισόδημα λογίζεται και το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση ή ιδιόχρηση, έστω και αν το κτίριο παραμένει κενό και δεν χρησιμοποιείται και σε περίπτωση ύπαρξης διαφωνιών κάθε μορφής ανάμεσα στους συγκυρίους ή συννομείς που οδηγούν στην αδυναμία οικονομικής εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Η διαπίστωση για τη συνδρομή των πιο πάνω προϋποθέσεων γίνεται από το φορέα που θα αναλάβει τη δαπάνη, ο οποίος λαμβάνει κυρίως υπόψη

στοιχεία εκτίμησης της οικείας φορολογικής αρχής σχετικά με την αξία του οικοπέδου και τα έσοδα από την εκμετάλλευση και ειδικότερα αν η απόδοση του επισκευαζόμενου ή ανακατασκευαζόμενου διατηρητέου κτιρίου (ετήσια έσοδα προς δαπάνες επισκευής ή ανακατασκευής συν την αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στο κτίριο) είναι μικρότερη από την απόδοση που θα είχε αν κατασκευαζόταν νέο κτίριο συνολικής επιφάνειας ίσης προς το διατηρητέο (ετήσια έσοδα προς δαπάνες ανέγερσης νέας οικοδομής συν την αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στο κτίριο).

Οι δαπάνες για την ανέγερση της πιο πάνω νέας οικοδομής προϋπολογίζονται από την οικεία πολεοδομική υπηρεσία.

Το ποσοστό συμμετοχής του Δημοσίου ή των ΟΤΑ στη δαπάνη αποκατάστασης του κτιρίου καθορίζεται με απόφαση είτε του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αν η σχετική δαπάνη βαρύνει τον προϋπολογισμό του Υπουργείου, είτε με απόφαση του οικείου νομάρχη αν η σχετική δαπάνη βαρύνει το νομαρχιακό προϋπολογισμό είτε με απόφαση του δημοτικού ή του κοινοτικού συμβουλίου αν η σχετική δαπάνη βαρύνει το δήμο ή την κοινότητα. Με την ίδια απόφαση μπορεί να γίνεται επιμερισμός της καταβολής της δαπάνης που αναλογεί στον υπόχρεο, σε μηνιαίες δόσεις, χωρίς όμως το ποσό που καταβάλλεται κατ' έτος να υπολείπεται του εξήντα τοις εκατό (60%) των ετήσιων προσόδων από την εκμετάλλευση του κτιρίου ή από το ανάλογο ποσοστό που αντιστοιχεί στην ιδιοκατοίκηση, σύμφωνα με βεβαίωση της φορολογικής αρχής της περιοχής. Η καταβολή κατά δόσεις επιβαρύνεται με επιτόκιο ίσο με αυτό των δανείων που παρέχονται από την Κτηματική Τράπεζα για επισκευή διατηρητέων κτιρίων.

Η καταβολή της δαπάνης γίνεται μετά την έναρξη της ιδιοκατοίκησης ή της εκμετάλλευσης του κτιρίου και πάντως το αργότερο σε έξι μήνες μετά το τέλος των εργασιών επισκευής ή ανακατασκευής.

Η δαπάνη που βαρύνει τους υπόχρεους και καταβάλλεται για λογαριασμό τους από το Δημόσιο, βεβαιώνεται στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο και

εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο, σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων. Αν η δαπάνη καταβάλλεται από το δήμο ή την κοινότητα εισπράττεται με απλές βεβαιωτικές καταστάσεις σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων. Κατά της πράξης καταλογισμού χωρεί προσφυγή ενώπιον του κατά τόπον αρμόδιου διοικητικού πρωτοδικείου του οποίου η απόφαση υπόκειται σε αναίρεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος άρθρου επιβάλλεται στους υπόχρεους πρόστιμο από 100.000 - 500.0000 δρχ. για καταστροφή χαρακτηριστικών αρχιτεκτονικών στοιχείων του κτιρίου, ανάλογα με την έκταση της επέμβασης κατά την αιτιολογημένη κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας. Οι ίδιες κυρώσεις επιβάλλονται και για τις παραβάσεις των διατάξεων της παρ.1 Αρθ-269. Σε περίπτωση που κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος άρθρου κατεδαφίζεται κτίριο από τα αναφερόμενα στην παρ.1, επιβάλλονται στους υπόχρεους εκτός των κυρώσεων της προηγούμενης παρ.18 και η ολική ανακατασκευή του κτιρίου σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας ΕΠΑΕ και μετά από άδεια της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας. Σε περίπτωση που χαρακτηρίζεται κτίριο ως διατηρητέο στο οποίο έχει γίνει επέμβαση (κατεδάφιση, αλλοίωση κλπ) σύμφωνα με νόμιμη άδεια, η αποκατάστασή του γίνεται με δαπάνη του Δημοσίου, δήμου ή κοινότητας χωρίς να επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις στους υπόχρεους. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται στο Δημόσιο Ταμείο, εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδονται ολόκληρα στο ΕΤΕΡΠΣ.

**6.4. ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΝ ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΩΝ
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΟΥ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΝΑ ΤΑ
ΕΠΙΣΚΕΥΑΣΤΟΥΝ**

Ο ιδιοκτήτης του διατηρητέου κτιρίου έχει όλες τις υποχρεώσεις από τη νομοθεσία (πληρωμή φόρων, εισφορών και τελών για την έκδοση Ο.Α., καταβολή τέλους καταλήψεως πεζοδρομίου στο Δήμο, Ι.Κ.Α. κλπ.). Η μελέτη της επισκευής πρέπει να εγκριθεί από πολυμελείς επιτροπές του Υπουργείου Πολιτισμού ή του ΥΠΕΧΩΔΕ ή άλλων αρμοδίων Υπουργείων (Αιγαίου, Μακεδονίας-Θράκης), οι οποίες μπορούν να απορρίψουν μέρος ή και το σύνολο ή να επιβάλλουν οποιαδήποτε άλλη ρύθμιση. Για το λόγο αυτό η μελέτη πρέπει να γίνεται σε συνεργασία με τον εισηγητή της μελέτης στην επιτροπή, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι είναι σίγουρη η έγκρισή της. Ότι αλλαγές προκύψουν κατά τη διάρκεια της επισκευής είναι σκόπιμο να υποβληθούν στην αρμόδια υπηρεσία και να εγκριθούν. Σε όλα τα συμφωνητικά που θα υπογραφούν με τα συνεργεία να αναγράφεται ότι το κτίριο είναι διατηρητέο. Πολλά από τα συνεργεία που θα χρησιμοποιηθούν πρέπει να είναι εξειδικευμένα και κοστίζουν ακριβότερα. Επίσης οι ιδιοκτήτες πρέπει να ξέρουν ότι η δαπάνη του Ι.Κ.Α. θα είναι πολύ μεγαλύτερη από μια συνηθισμένη κατασκευή. Όσοι διακόψουν την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος και πάρουν εργοταξιακό ρεύμα, για να ηλεκτροδοτηθεί το κτίριο τους μετά την επισκευή, θα χρειαστούν βεβαίωση από τη Δ.Ο.Υ. που φορολογούνται, η οποία συνήθως ζητά τιμολόγια ανά εργασία όπως στις καινούργιες κατασκευές, δικαιολόγηση της δαπάνης επισκευής από τα εισοδήματα του ιδιοκτήτη (πόθεν έσχες) και διάφορα άλλα. Γι' αυτό συνιστάται να μη διακόπτεται η παλαιά παροχή ηλεκτρικού ρεύματος. Αν προβλέπεται ότι η δαπάνη αποκατάστασης του διατηρητέου θα υπερβεί τα εύλογα όρια, να τηρηθεί αναλυτικό ημερολόγιο εργασιών και πλήρης σειρά παραστατικών, ώστε να ασκηθεί αγωγή κατά του Δημοσίου για το υπερβάλλον κόστος.

✓ 7. ΤΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

Τα διατηρητέα κτίρια της Καβάλας είναι 81 και είναι τα εξής ακόλουθα:

- 1) Κτίριο του 1926 με αρχική και σημερινή χρήση κατοικίας, στη περιοχή του Αγίου Ιωάννη διευθύνσεως 16^{ης} Ταξιαρχίας 28.
- 2) Κτίριο του 1927 με αρχική και σημερινή χρήση κατοικίας, στην περιοχή Δεξαμενή διευθύνσεως 16^{ης} Ταξιαρχίας 30.
- 3) Κτίριο του 1920 με αρχική και σημερινή χρήση κατοικίας, στην περιοχή Αγία Βαρβάρα διευθύνσεως Αγίας Βαρβάρας και Ανδρούτσου.
- 4) Κτίριο άγνωστης χρονολογίας διευθύνσεως Αγίας Λαύρας 1 με σημερινή χρήση άγνωστη.
- 5) Κτίριο του 1890-1910 με αρχική και σημερινή χρήση ως καπναποθήκη στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας διευθύνσεως Αμερ. Ερυθρού Σταυρού 36.
- 6) Καπναποθήκη χρονολογημένη στα τέλη του 19^{ου} αιώνα στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Αναγεννήσεως 5. Σημερινή χρήση ως παράρτημα του ΕΤΑΙΡ.
- 7) Κτίριο του 1903 αρχικής και σημερινή χρήσης ως κατοικίας στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Ανεξαρτησίας 8.
- 8) Κτίριο χρονολογημένο το 1912 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Αναγεννήσεως 5.
- 9) Κτίριο του 1915 με αρχική χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Αριστοφάνους 14. Σήμερα είναι εγκαταλελειμμένο.
- 10) Κτίριο του 1912 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Αριστοφάνους 6 & Θεσσαλονίκης.
- 11) Κτίριο του 1927 με αρχική και σημερινή χρήση ως τράπεζα στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Βενιζέλου 25.
- 12) Κτίριο χρονολογημένο πριν το 1884 με αρχική χρήση αγροτική κατοικία στην περιοχή Αϊ Γιάννη διευθύνσεως Βενιζέλου 67. Σήμερα είναι εγκαταλελειμμένο.
- 13) Κτίριο χρονολογημένο πριν το 1884 με αρχική χρήση κατοικία στην περιοχή Αϊ Γιάννη, διευθύνσεως Βενιζέλου 69. Σήμερα είναι

εγκαταλειμμένο.

14) Κτίριο του 1928 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία και κατάστημα στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας διευθύνσεως Γαλλικής Δημοκρατίας 6.

15) Κτίριο του 1930 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία και κατάστημα στην περιοχή Αγία Βαρβάρα διευθύνσεως Γαλλικής Δημοκρατίας 6.

16) Κτίριο του 1925 με αρχική και σημερινή χρήση ως γραφείο και κατάστημα στην περιοχή Αγία Βαρβάρα διευθύνσεως Γαλλικής Δημοκρατίας 9 και Καράνου 1.

17) Κτίριο του 1910 με αρχική χρήση ως καπναποθήκη στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Δαμιανού 21. Σήμερα είναι παράρτημα εταιρείας.

18) Κτίριο του 1910 με αρχική χρήση ως καπναποθήκη στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Δαμιανού 23. Σήμερα είναι αποθήκη.

19) Κτίριο του 1925 με αρχική και σημερινή χρήση ως γραφείο και καταστήματα στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Δραγούμη 1-7 και Ερμού.

20) Κτίριο του 1922 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Έβδομης Ιεραρχίας 21.

21) Κτίριο άγνωστης χρονολογίας με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Έβδομης Ιεραρχίας 34.

22) Κτίριο άγνωστης χρονολογίας διευθύνσεως Εθν. Μακαρίου και Δαμιανού 17. Σήμερα είναι εγκαταλελειμμένο.

23) Κτίριο άγνωστης χρονολογίας διευθύνσεως Εθν. Μακαρίου και Νίκης 2. Σήμερα είναι εγκαταλελειμμένο.

24) Κτίριο του 1905 με αρχική χρήση ως γραφεία και καπναποθήκη στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Ελευθερίας 2. Σήμερα είναι κατοικία.

25) Κτίριο του 1905 με αρχική χρήση ως γραφεία και καπναποθήκη στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Ελευθερίας 4. Σήμερα είναι

καπναποθήκη.

26) Κτίριο του 1905 με αρχική χρήση ως γραφεία και καπναποθήκη στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Ελευθερίας 7. Σήμερα είναι καπναποθήκη.

27) Κτίριο του 1864-1900 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας διευθύνσεως Ελληνικής Δημοκρατίας 27.

28) Κτίριο του 1927 με αρχική χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας διευθύνσεως Ελληνικής Δημοκρατίας 5. Σημερινή χρήση ως κατοικία και κατάστημα.

29) Κτίριο του 1925 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Ευριπίδους 3.

30) Κτίριο του 1900 με αρχική και σημερινή χρήση ως καπναποθήκη στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Ηπείρου 6-6Α.

31) Κτίριο του 1928 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Δεξαμενή διευθύνσεως Θεσσαλονίκης 30.

32) Κτίριο του 1925 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Δεξαμενή διευθύνσεως Θεσσαλονίκης 32.

33) Κτίριο του 1926 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Δεξαμενή διευθύνσεως Θεσσαλονίκης 32β.

34) Κτίριο του 1924 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Δεξαμενή διευθύνσεως Θεσσαλονίκης 36.

35) Κτίριο του 1925 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Δεξαμενή διευθύνσεως Θεσσαλονίκης 42.

36) Κτίριο του 1900 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Ιωακείμ Σγουρού 3.

37) Επωνυμία κτίσματος Παλιά Μερραρχία. Κτίριο του 1900-1910 με αρχική χρήση ως έδρα της Μερραρχίας στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας διευθύνσεως Κ. Ποιητού. Σημερινή χρήση ως Κέντρο Λαϊκής Έκθεσης.

38) Επωνυμία κτίσματος Παλιό Γυμνάσιο. Κτίριο του 1900-1910 με αρχική χρήση ως τουρκικό σχολείο στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας διευθύνσεως Κ. Ποιητού 16. Σημερινή χρήση ως Γυμνάσιο-Λύκειο.

- 39) Κτίριο του 1900 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Γεωργίου διευθύνσεως Κάδμου 8 και Πτολεμαίου.
- 40) Κτίριο του 1925 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας διευθύνσεως Κολοκοτρώνη 102.
- 41) Κτίριο του 1927 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας διευθύνσεως Κολοκοτρώνη 104.
- 42) Κτίριο του 1920 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας διευθύνσεως Κολοκοτρώνη 127.
- 43) Κτίριο του 1905 με άγνωστη την αρχική του χρήση στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Κομνηνών και Ρωμανού 24-24Α . Σήμερα είναι εγκαταλελειμμένο.
- 44) Κτίριο του 1926-1928 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Κομνηνών 52 και 16^{ης} Ταξιαρχίας 1.
- 45) Κτίριο χρονολογημένο στα τέλη του 1890 με αρχική χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Κύπρου 10. Σήμερα είναι το Δημαρχείο της Καβάλας.
- 46) Κτίριο του 1910 με αρχική χρήση ως Λέσχη Ελληνικής στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Κύπρου 12. Σήμερα είναι Λέσχη Δημοτική.
- 47) Κτίριο του 1879 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Κύπρου 14.
- 48) Κτίριο του 1906 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Κύπρου 6.
- 49) Κτίριο του 1891-1894 με αρχική χρήση ως Παρθεναγωγείο στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Κων/νου Παλαιολόγου 2. Σήμερα είναι το 10^ο Δημοτικό Σχολείο.
- 50) Κτίριο του 1927 με αρχική και σημερινή χρήση ως τράπεζα στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Μεγάλου Αλεξάνδρου 26 και Παύλου Μελά.
- 51) Κτίριο του 1920 με αρχική χρήση ως κατοικία και κατάστημα, διευθύνσεως Μεγάλου Αλεξάνδρου 19. Σήμερα είναι καφενείο και κατάστημα.

- 52) Κτίριο του 1930 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγία Βαρβάρα διευθύνσεως Μιαούλη 7.
- 53) Κτίριο του 1927 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Μινώος 4-4Α.
- 54) Κτίριο του 1911 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Μινώος 6-6Α.
- 55) Κτίριο του 1924 με αρχική χρήση ως κατοικία διευθύνσεως Μοσχοπουλίδου 12. Σήμερα είναι Αστικό Κέντρο Π.
- 56) Κτίριο χρονολογημένο στο β' μισό του 19^{ου} αιώνα με αρχική και σημερινή χρήση ως καπναποθήκη στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Νίκης 5-7-9.
- 57) Κτίριο άγνωστης αρχικής χρήσης και χρονολογίας διευθύνσεως Παλαιολόγου 6 και Δαγκλή 16Α. Σημερινή χρήση άγνωστη.
- 58) Επωνυμία Δημοτική Καπναποθήκη. Κτίριο χρονολογημένο στο τέλος του 1900 με αρχική χρήση ως καπναποθήκη στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Πλατείας 28^{ης} Οκτωβρίου. Σήμερα είναι Πνευματικό Κέντρο.
- 59) Κτίριο του 1928 με αρχική χρήση ως Ψαραγορά Λιμένα στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Πλατεία Ερυθρού Σταυρού 2 (Καραόλη). Σημερινή χρήση ως καταστήματα.
- 60) Κτίριο του 1925 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Ρούσβελτ 1.
- 61) Κτίριο του 1925 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Ρούσβελτ 3.
- 62) Κτίριο του 1910 με αρχική χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Ρωμανού 14. Σήμερα είναι εγκαταλειμμένο.
- 63) Κτίριο άγνωστης χρονολογίας με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Ρωμανού 18.
- 64) Κτίριο του 1910 με αρχική και σημερινή χρήση κατοικίας στην περιοχή Αγίου Παύλου διευθύνσεως Σαλαμίνας 1-1Α και Αναγεννήσεως.

- 65) Κτίριο του 1909 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Ποταμούδια διευθύνσεως Σερδάρου 2.
- 66) Κτίριο του 1910 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Σκρά 20.
- 67) Κτίριο του 1905 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Σκρά 4 και Κομνηνών.
- 68) Κτίριο του 1904 με αρχική και σημερινή χρήση κατοικίας στην περιοχή Αι Γιάννη, διευθύνσεως Σκρά 9 και Υψηλάντου 1.
- 69) Κτίριο του 1910 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Τιμίου Προδρόμου 16.
- 70) Κτίριο του 1910 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Τιμίου Προδρόμου 18.
- 71) Κτίριο του 1926 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Τιμίου Προδρόμου 2.
- 72) Κτίριο του 1900 με αρχική χρήση ως καπναποθήκη στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Φιλίππου 12. Σημερινή χρήση ως αποθήκη.
- 73) Κτίριο του 1925 με αρχική και σημερινή χρήση ως καπναποθήκη στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Φιλίππου 14Α.
- 74) Κτίριο άγνωστης χρονολογίας και αρχικής χρήσης στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Φιλίππου 15. Σημερινή χρήση άγνωστη.
- 75) Κτίριο άγνωστης χρονολογίας και αρχικής χρήσης στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Φιλίππου 17. Σημερινή χρήση άγνωστη.
- 76) Κτίριο του 1884 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Φιλίππου 24.
- 77) Κτίριο του 1844 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Φιλίππου 24.
- 78) Κτίριο του 1927 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Κολοκοτρώνη 127.
- 79) Κτίριο του 1924-1926 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Φιλίππου 38.

80) Κτίριο του 1924-1926 με αρχική και σημερινή χρήση ως κατοικία στην περιοχή Αι Γιάννη διευθύνσεως Φιλίππου 38.

81) Κτίριο του 1890-1910 με αρχική και σημερινή χρήση ως καπναποθήκη στην περιοχή Αγίου Νικολάου διευθύνσεως Φιλίππου 6.



Εικόνα 55: Κάποια από τα διατηρητέα κτίρια που αναφέραμε παραπάνω. Πάνω αριστερά το κτίριο 1), επάνω στο κέντρο το 30), πάνω δεξιά το 79), κάτω αριστερά το 31) και κάτω δεξιά το 52).

✓ 8. ΛΑΟΓΡΑΦΙΑ

8.1. ΟΡΙΣΜΟΣ

Ως λαογραφία ορίζεται εκείνη η επιστήμη που ασχολείται με όλες τις εκφάνσεις του λαϊκού πολιτισμού. Εξετάζει, καταγράφει και ταξινομεί όλα όσα ένας λαός κατά παράδοση λέγει, ενεργεί και πράττει σε συλλογικό επίπεδο. Το περιεχόμενο των θεμάτων της αποτελεί εκδήλωση της ψυχικής και κοινωνικής ζωής του λαού σε τοπικό ή εθνικό επίπεδο και συνεπώς ποικίλει.



Εικόνα 56: Παραδοσιακές φορεσιές και χρηστικά αντικείμενα που εκθέτονται στο Ιστορικό Λαογραφικό Μουσείο Βαρνάβα.

Κατηγορίες, τις οποίες θα μπορούσε κανείς να διακρίνει ως αντικείμενο έρευνας της λαογραφικής επιστήμης, αφορούν στον υλικό βίο και την λαϊκή δημιουργία (οίκος και αυλή, τροφές και ποτά, ενδύματα και

καλλωπισμός, λαϊκές τέχνες), στον πνευματικό βίο (λατρεία, θρησκευτική ζωή, δημώδης μετεωρολογία, φυτά, ζώα, μύθοι, παραδόσεις, παροιμίες, αινίγματα, λαϊκό θέατρο κ.α.) και στον κοινωνικό βίο (καθημερινά έθιμα, παιχνίδια, σχολική ζωή κ.α.).

Ως λαογραφία έχει αποδοθεί στα ελληνικά ο διεθνώς καθιερωμένος αγγλοσαξονικός όρος *folklore*, που σημαίνει τη γνώση που έχει ο λαός. Στη Γερμανία επικράτησε ο όρος *volkskunde*, που σημαίνει τη γνώση για το λαό. Η αγγλοσαξονική θεώρηση θέτει ως αντικείμενο της λαογραφικής σπουδής τις παραδοσιακές εκδηλώσεις του λαϊκού βίου και συγκεκριμένα, την προφορική λογοτεχνία.

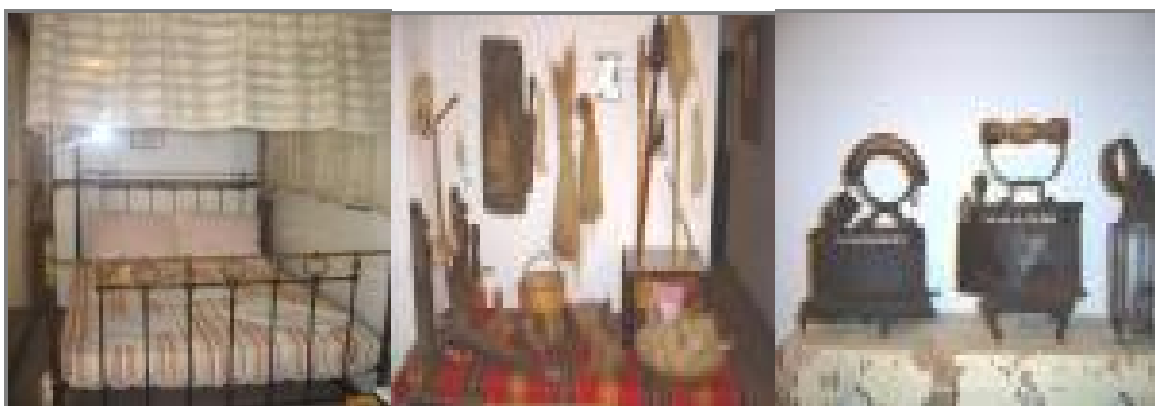
Αντίθετα, η Γερμανική Λαογραφική Σχολή θέτει στο κέντρο του επιστημονικού ενδιαφέροντός της όχι τις εκδηλώσεις αλλά το ίδιο το λαϊκό βίο συνολικά και συνακόλουθα το φορέα του, τον λαό, αναζητώντας μέσα από τις εκδηλώσεις του πολιτισμικού του βίου τον εντοπισμό των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του.



Εικόνα 57: Άποψη δωματίου αγροτικών εργαλείων από το Ιστορικό Λαογραφικό Μουσείο Βαρνάβα.

8.2. ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΛΑΟΓΡΑΦΙΑΣ

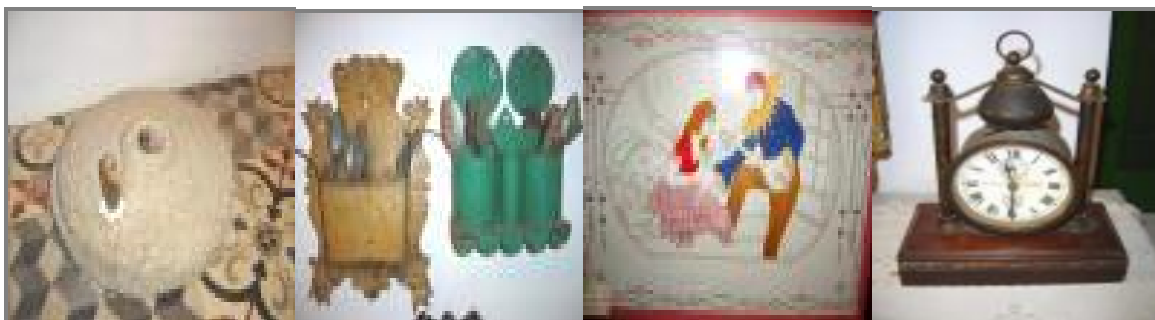
Ένας αποδεκτός ορισμός της λαογραφίας είναι ότι η επιστήμη αυτή μελετά τον παραδοσιακό ή όπως συχνά αναφέρεται τον λαϊκό πολιτισμό. Από τον 19ο αιώνα, οπότε και τέθηκαν οι θεωρητικές και μεθοδολογικές βάσεις της επιστήμης της λαογραφίας, και έως τα μέσα περίπου του 20ου αιώνα, ο παραδοσιακός πολιτισμός θεωρείτο ένα στατικό και ακίνητο σώμα στοιχείων του πολιτισμού, τα οποία ανάγονται σε προγενέστερες μορφές της κοινωνικής εξέλιξης. Πρόκειται για στοιχεία πολιτισμού τα οποία επιβιώνουν στο περιθώριο του σύγχρονου βιομηχανικού πολιτισμού. Οι επιβιώσεις αυτές, που θεωρούνταν ότι έμεναν αναλλοίωτες στον χρόνο και ανεπηρέαστες από τις σύγχρονες μορφές κοινωνικής οργάνωσης, αναζητήθηκαν στον αγροτικό χώρο. Τις τελευταίες δεκαετίες, ωστόσο, έχει επικρατήσει στον χώρο των λαογράφων μια διαφορετική θεώρηση σε ότι αφορά στον παραδοσιακό πολιτισμό. Αναγνωρίζεται πλέον ότι τα στοιχεία του πολιτισμού διαμορφώνονται και μεταλλάσσονται όντας σε άμεση επικοινωνία με τις άλλες σφαίρες της κοινωνικής ζωής. Στο πλαίσιο των νέων αυτών προσεγγίσεων υποστηρίζεται ότι ο παραδοσιακός πολιτισμός δεν είναι στατικός αλλά δυναμικός και επομένως τα στοιχεία του δεν επιβιώνουν απλώς στο περιθώριο της σύγχρονης κοινωνίας αλλά μεταλλάσσονται.



Εικόνα 58: Διάφορα εκθέματα από το Λαογραφικό Μουσείο Κρήτης.

8.3. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ

Η λαογραφία ως μέθοδος μελέτης εμπλέκεται με ομάδες ανθρώπων, τις οποίες εξετάζει στο φυσικό τους περιβάλλον με τον ίδιο περίπου τρόπο που το κάνει και η Εθνογραφία. Τα ήθη, τα έθιμα, τα λαϊκά δρώμενα γενικά συνθέτουν μια ομάδα παραμέτρων που αναδεικνύει λεπτομερώς την εικόνα ενός τόπου και την πολιτιστική του κληρονομιά. Οι λαογραφικές αφηγήσεις είναι λεπτομερειακές, καθώς η λεπτομέρεια σε τοπικό επίπεδο έχει ιδιαίτερη σημασία για την σύνθεση της τοπικής ιστορίας, και την ίδια στιγμή ερμηνευτικές, καθώς βοηθούν στην κατανόηση της συμπεριφοράς μιας κοινωνίας, κυρίως σε τοπικό επίπεδο. Οι μέθοδοι έρευνας, καταγραφής και ερμηνείας που χρησιμοποιούνται στην λαογραφία, αντλούνται λίγο-πολύ από τις δοκιμασμένες μεθόδους της ανθρωπολογίας. Οι πληροφορητές, μέλη των τοπικών κοινωνιών που συνεργάζονται με λαογράφους, στην αναζήτηση ενός τοπικού μύθου ή ενός ξεχασμένου δρώμενου, οι τρόποι καταγραφής (οπτικοακουσικό υλικό και ημερολογιακές καταχωρήσεις) και η μέθοδος της ερμηνείας συνδυαζόμενα παρέχουν μια ακριβή εικόνα παρελθόντων ή παρόντων συμβάντων μέσα στο πλέγμα του πολιτισμού. Σε επίπεδο υλικής τεκμηρίωσης, στο επίκεντρο της λαογραφίας και των λαογραφικών μουσείων βρίσκεται η αναζήτηση ευρημάτων από το παρελθόν, χρηστικών αντικειμένων που συνθέτουν την εικόνα της λαϊκής έκφρασης και μπορούν να ταξινομηθούν και σε συλλογές οπτικοακουστικού υλικού.



Εικόνα 59: Διάφορα εκθέματα από το Λαογραφικό Μουσείο Κρήτης.

8.4. ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΑ ΜΟΥΣΕΙΑ

Ως λαογραφικό μουσείο θα μπορούσαμε να ορίσουμε έναν τόπο αναπαράστασης της πολιτισμικής παραγωγής που περιγράφηκε πιο πάνω. Η ιδιαιτερότητα ενός λαογραφικού ή εθνογραφικού μουσείου είναι ότι μπορεί να προβάλλει την ταυτότητα μιας κοινωνίας, σε τοπικό ή εθνικό επίπεδο, απλά και μόνο περιγράφοντας την διαφορετικότητα. Ο πολιτισμός είναι ένα άθροισμα πολλών διαφορετικότητων, ένα πάζλ που συνθέτει τη γενική εικόνα και υποδεικνύει τις κοινές ρίζες. Το λαογραφικό μουσείο ως ανοικτή πολιτισμική διαδικασία μέσα από τις συλλογές του βοηθά τον επισκέπτη στην κατανόηση και βίωση του τοπικού πολιτισμού.



Εικόνα 60: Το κτίριο που στεγάζει το Λαογραφικό Μουσείο Καβάλας, που χρονολογείται στην πρώτη δεκαετία του 20ού αιώνα.

Το περιεχόμενο ενός λαογραφικού μουσείου αποτελείται από αντικείμενα τα οποία, εκτός από το θέμα τους, καθρεφτίζουν ουσιαστικά τον πολιτισμό μέσα από τον οποίο γεννήθηκαν και τον οποίο εκφράζουν. Κάθε ανθρώπινο δημιούργημα είναι ατομικό στη βάση του, αλλά έχει

κοινωνικές προεκτάσεις, γιατί βασίζεται στις συλλογικές παραστάσεις που επικρατούσαν στην εποχή του. Οι τρόποι κατασκευής, τα διαφορετικά υλικά οι πρώτες ύλες, η τεχνογνωσία, η χρησιμότητα, μαρτυρούν για τους διαθέσιμους πόρους της εποχής του, ενώ η διακόσμηση του είναι δυνατόν να μας ανοίγει ένα παράθυρο στις μαγικό-θρησκευτικές, ανθρωπολογικές ή κοσμολογικές πεποιθήσεις των ανθρώπων που τα παρήγαγαν. Από αυτή την άποψη θεωρούμενα τα λαογραφικά μουσεία, οι λαογράφοι και η λαογραφία είναι μια αδιάσπαστη ενότητα έρευνας, ταξινόμησης, ανάδειξης της ταυτότητας του λαϊκού πολιτισμού. Γενικότερα το λαογραφικό μουσείο ασχολείται με τη συλλογή, καταγραφή και τεκμηρίωση αντικειμένων που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τον λαϊκό πολιτισμό μιας περιοχής ή μιας κοινωνικής ομάδας π.χ. μεταναστών, τσιγγάνων, προσφύγων κλπ. Το υλικό της συλλογής μπορεί να αποτελείται από κινητά αντικείμενα ή εξοπλισμό εργαστηρίων ακόμη και κτίρια με τον εξοπλισμό τους. Μπορεί να πλαισιώνεται από φωτογραφικό υλικό ή ταινίες, βίντεο ή άλλο υλικό που συμπληρώνει το θέμα του μουσείου. Στο πλαίσιο λειτουργίας ενός λαογραφικού μουσείου μπορούν να διοργανώνονται εκδηλώσεις, εκπαιδευτικά προγράμματα, σεμινάρια.



Εικόνα 61: Δύο από τα εκθέματα του Λαογραφικού Μουσείου Καβάλας.

8.5. ΚΟΡΓΙΑΛΕΝΕΙΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ **ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ**

Ένα απ' τα πρότυπα λαογραφικά μουσεία είναι και το Κοργιαλένιο Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο Αργοστολίου στην Κεφαλονιά, το οποίο και επιλέξαμε να εξετάσουμε στο επόμενο κεφάλαιο προκειμένου να μάθουμε πως πρέπει να είναι ένα αξιόλογο λαογραφικό μουσείο. Δεν επιλέξαμε το Λαογραφικό Μουσείο Καβάλας καθότι το κτίριο είναι κλειστό εδώ και δύο χρόνια περίπου λόγω εργασιών επισκευής και έτσι από τα λίγα στοιχεία που μπορέσαμε να συλλέξουμε για αυτό δεν το θεωρήσαμε αρκετά ενδιαφέρον.



Εικόνα 62: Το κτίριο που στεγάζεται το Κοργιαλένιο Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο Αργοστολίου.

Το Κοργιαλένιο Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο (δωρεά Ευαγγέλου Τυπάλδου-Μπασιά) αποτελεί Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου εποπτευόμενο και επιχορηγούμενο από το Υπουργείο Πολιτισμού. Σκοπός του Μουσείου είναι η συγκέντρωση, καταγραφή, ταξινόμηση, μελέτη και προβολή της Ιστορίας, της Λαογραφίας και του πολιτισμού της Κεφαλονιάς, αστικού και αγροτικού, από την περίοδο της Ενετοκρατίας

ως τους καταστροφικούς σεισμούς του 1953.

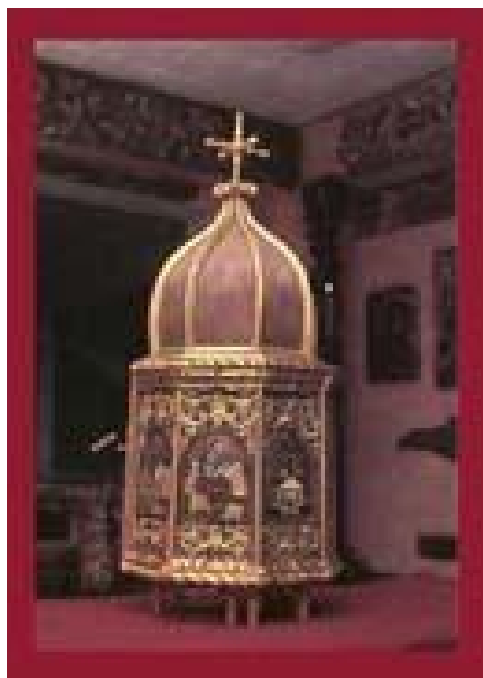
Το Μουσείο αποτελεί Κληροδότημα του Ν. 2039/1939. Ιδρύθηκε με την αριθ. 583/A/19-7-1966 απόφαση του Κοργιαλενείου Διοικητικού Συμβουλίου Κεφαλληνίας (άρθρο 23 της από 5-6-1910 Διαθήκης του ευεργέτη Μαρίνου Κοργιαλένιου). Διοικείται, από κοινού με την Κοργιαλένεια Βιβλιοθήκη, από το Κοργιαλένιο Διοικητικό Συμβούλιο, προεδρεύοντας του εκάστοτε Μητροπολίτη Κεφαλληνίας. Διέπεται από τον Οργανισμό του Κοργιαλενείου Διοικητικού Συμβουλίου (Π.Δ. 611/11-7-1979 - ΦΕΚ 181/A/9-8-1979), όπως τροποποιήθηκε από το ΠΔ της 29-8-1995 (ΦΕΚ 760/B/5-9-1995). Σύμφωνα με το άρθρο 12 του εν λόγω Οργανισμού, του Μουσείου προΐσταται η Πρόεδρος της Εφορείας.



Εικόνα 63: Η κεφαλονίτικη κρεβατοκάμαρα κατά τα μέσα του 19ου αιώνα σε χώρο του Κοργιαλένιου Ιστορικού και Λαογραφικού Μουσείου Αργοστολίου.

Το Μουσείο εποπτεύεται από το Υπουργείο Πολιτισμού, Διεύθυνση Λαϊκού Πολιτισμού και επιχορηγείται τακτικά από το Υπουργείο αυτό. Ως Κληροδότημα υπάγεται στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών,

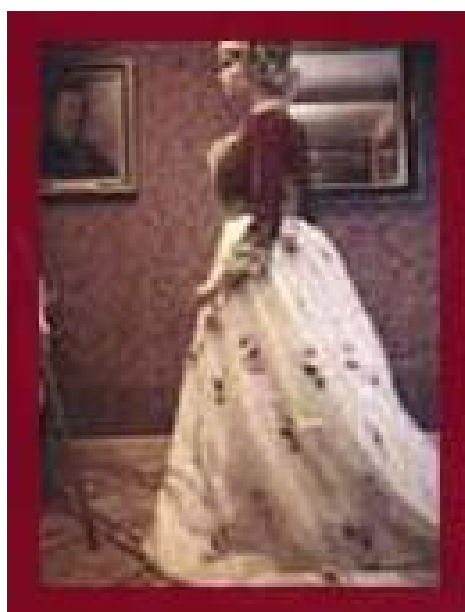
Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων, και διέπεται από την νομοθεσία περί αυτών (Α.Ν. 2039/1939 όπως ισχύει). Ελέγχεται διαχειριστικά από το Υπουργείο Οικονομικών, Οικ. Επιθεώρηση Περιφέρειας Ιονίων Νήσων. Καταστατικός σκοπός του Κοργιαλενείου Ιστορικού και Λαογραφικού Μουσείου είναι η έρευνα, καταγραφή, μελέτη, ανάδειξη και προβολή της Ιστορίας της Κεφαλονιάς, από τον 16ο αιώνα και κατά τη διάρκεια όλων των ξένων κατοχών (Βενετοί, Γάλλοι, Ρωσοτούρκοι, Άγγλοι), αλλά και μετά την ένωση με την Ελλάδα, ως τους καταστρεπτικούς σεισμούς του 1953, που σώριασαν σε ερείπια ολόκληρο το νησί εξαφανίζοντας σχεδόν ολοκληρωτικά τα ιδιαίτερα στοιχεία του υλικού πολιτισμού του. Επίσης, η μελέτη και προβολή της Λαογραφίας του τόπου και της καθημερινής ζωής των ανθρώπων, όπως αυτή διαμορφώνεται είτε στις πόλεις (αστικό τμήμα) είτε στην περιφέρεια (αγροτικό τμήμα). Επίσης, η μελέτη της εκκλησιαστικής τέχνης (εκκλησιαστικό τμήμα) και των λατρευτικών συνηθειών των πιστών.



Εικόνα 64: Το επίχρυσο Αρτοφόριον του Ι. Ναού Αγίου Σπυρίδωνα στα Πουλάτα, που φιλοξενείται στο Κοργιαλέναιο Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο Αργοστολίου.

Ειδικότερα, το μουσειακό υλικό, η καταγραφή, καταλογογράφηση, τεκμηρίωση και ανάδειξη του οποίου πραγματοποιείται στο Μουσείο, εντάσσεται στις ακόλουθες κατηγορίες :

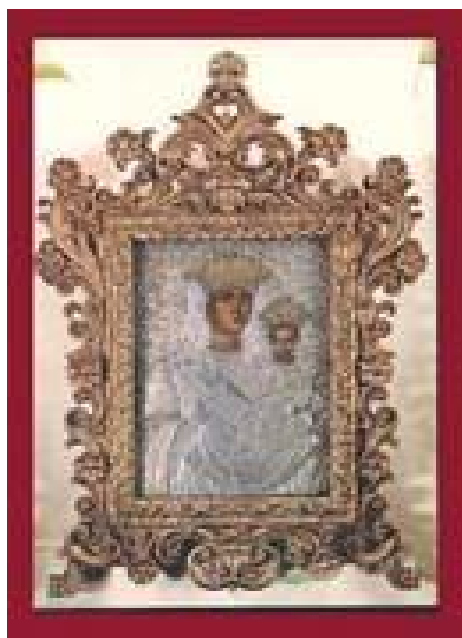
1. Ιστορικά έγγραφα από αρχεία Αγγλίας, Γαλλίας, Ιταλίας.
2. Προσωπογραφίες, ελαιογραφίες, συλλογές προσωπικών αντικειμένων ιστορικών προσώπων.
3. Σκεύη, πορσελάνες , ασημικά, χαλκώματα.
4. Κεντήματα, σκεύη ζωής της υπαίθρου.
5. Αναπαράσταση υπνοδωματίου.
6. Υδατογραφίες, λιθογραφίες, χάρτες, αποτυπώσεις, σχέδια εκκλησιών και ιστορικών φρουρίων.
7. Φωτογραφικά αρχεία, αποτελούμενα από περίπου 3.000 φωτογραφίες προσεισμικής Κεφαλονιάς, σεισμών του 1953, επιφανών Κεφαλλήνων της διασποράς, ιστορικών προσώπων, η δράση των οποίων σχετίζεται με την Κεφαλονιά, αρχιτεκτονικού υλικού, πολύτιμων εκκλησιαστικών εικόνων και ναών.
8. Έργα τέχνης. Ξυλόγλυπτα τέμπλα. Εκκλησιαστικά σκεύη, εικόνες κλπ.
9. Νομίσματα.



Εικόνα 65: Στολή του 1824 κατά το πρότυπο φορέματος της βασίλισσας Αμαλίας, που φιλοξενείται στο Κοργιαλένειο Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο Αργοστολίου.



Το Μουσείο διαθέτει πληροφοριακή Βιβλιοθήκη καθώς και οργανωμένο αρχείο στη διάθεση των ερευνητών και πραγματοποιεί εκδόσεις που σχετίζονται με το αντικείμενό του. Το Μουσείο προσανατολίζεται στην περαιτέρω αξιοποίηση του υλικού του (εκθεσιακού και αρχειακού) με το σχεδιασμό και την ανάπτυξη εκπαιδευτικών προγραμμάτων.

Καταστατικός σκοπός Μουσείου είναι η έρευνα, καταγραφή, μελέτη, ανάδειξη και προβολή της Ιστορίας της Κεφαλονιάς, από τον 16ο αιώνα και κατά τη διάρκεια όλων των ξένων κατοχών (Βενετοί, Γάλλοι, Ρωσοτούρκοι, Άγγλοι), αλλά και μετά την ένωση με την Ελλάδα, ως τους καταστρεπτικούς σεισμούς του 1953, που σώριασαν σε ερείπια ολόκληρο το νησί εξαφανίζοντας σχεδόν ολοκληρωτικά τα ιδιαίτερα στοιχεία του υλικού πολιτισμού του. Επίσης, η μελέτη και προβολή της Λαογραφίας του τόπου και της καθημερινής ζωής των ανθρώπων, όπως αυτή διαμορφώνεται είτε στις πόλεις (αστικό τμήμα) είτε στην περιφέρεια (αγροτικό τμήμα). Επίσης, η μελέτη της εκκλησιαστικής τέχνης (εκκλησιαστικό τμήμα) και των λατρευτικών συνηθειών των πιστών.



Εικόνα 66: Εικόνα Παναγίας Βρεφοκρατούσας Κρητικής Σχολής πιθανώς αρχές του 18ου αιώνα, που εκθέτεται στο Κοργιαλένειο Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο Αργοστολίου.

✓ 9. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΑΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ		
<p>Είδος: Κτίριο Διεύθυνση & ΤΚ: Σερδάρου 2 Περιοχή: Ποταμούδια Οικοδομικό Τετράγωνο: 818 Ο.Τ.Α. Καποδίστρια: Καβάλας (Δ.) Νομός: Καβάλας Χρονολόγηση - Αρχική Χρήση: 1909 - Κατοικία Σημερινή Χρήση: Κατοικία</p>		
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.		
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-55 α/ 27.01.1988 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Κήρυξη/Μεταβολή	77613/6631 α/ 17.12.1987	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων 18 κτιρίων που βρίσκονται στην πόλη της Καβάλας του νομού Καβάλας και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ		
<p>Πολύ ενδιαφέρον και πρωτότυπο νεοκλασικά αρχοντικό με πλαίσια διακόσμηση (ψευδοπαραστάδες, πλαίσια κουφωμάτων, υπέρθυρα, υποστυλώματα εξώστη, περίτεχνο στηθαίο). Χαρακτηριστικές οι δύο κόγχες στον όροφο. Από τα πιο αξιόλογα κτίρια για διατήρηση.</p>		
		

9.1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

9.1.1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το κτίριο που μελετάμε βρίσκεται στην περιοχή Ποταμούδια της πόλης της Καβάλας στο νομό Καβάλας. Από την δυτική του πλευρά συνορεύει με ένα άλλο κτίριο, από την ανατολική του πλευρά βρίσκεται η οδός Καλλιόπης και από την βόρεια η οδός Μοσχοπουλίδου. Η πρόσβαση στο κτίριο γίνεται μέσω μίας μεταλλικής πόρτας που ανήκει στην περίφραξη του περιβάλλοντος χώρου και η οποία βρίσκεται επί της οδού Σερδάρου.

Αποτελείται από δύο ορόφους και ένα ισόγειο το οποίο λόγω της μεγάλης κλίσης του εδάφους, στην πίσω όψη υποβιβάζεται σε επίπεδο υπογείου. Η κάτοψη του κτίσματος έχει μορφή σχεδόν τετράγωνη καθώς στην νοτιοανατολική του πλευρά διαφέρει σε ένα τμήμα του. Το συνολικό ύψος του κτιρίου είναι 12.85 μ. με την στέγη του να έχει καθαρό ύψος 1.5 μ. Η στέγη του κτιρίου είναι τετράριχτη. Το οικόπεδο είναι επικλινές με συνολικό εμβαδόν 373,05 τ.μ. Το κτίριο έχει κάλυψη 145,77 τ.μ. και δόμηση 378,32 τ.μ. Τα όριά του καθορίζονται από την ύπαρξη πέτρινης περίφραξης με απόληξη, μόνο επί της οδού Σερδάρου, περίτεχνου σιδερένιου κιγκλιδώματος ύψους περίπου 5,00 μ. στο ψηλότερο σημείο του και έως 2,10 μ. στο κατώτερο. Στις οδούς Μοσχοπουλίδου και Καλλιόπης η πέτρινη περίφραξη φτάνει έως τα 2,10 μ. Όπως φαίνεται και στα σχέδια, το κτίριο έχει υποστεί προσθήκη στην βορειοανατολική του πλευρά με έναν ισόγειο χώρο που στεγάζεται με πλάκα από μπετό από την οποία ξεκινάνε δύο κλίμακες που οδηγούν η μία σε είσοδο του κυρίως κτίσματος σε επίπεδο β' ορόφου και η άλλη στον ισόγειο χώρο της προσθήκης.

Η νότια όψη της κατοικίας, που είναι και η κύρια όψη, χαρακτηρίζεται από πλούσια νεοκλασικίζοντα μορφολογικά στοιχεία. Στις γωνίες

νοτιοανατολικά και νοτιοδυτικά, σχηματίζονται από επίχρισμα, ψευδοκίονες, απλοί στο ύψος του ισογείου όπως και στο σημείο που υποβαστάζουν τον εξώστη του α' ορόφου. Ενώ από αυτό ύψος οι ψευδοκίονες έχουν τετραγωνική διαγράμμιση που επαναλαμβάνεται και στους κίονες που υποβαστάζουν τον εξώστη του β' ορόφου. Στον β' όροφο οι ακραίοι ψευδοκίονες συνεχίζουν με εναλλασσόμενα λεία και αυλακωτά τμήματα. Τα πλαίσια των παραθύρων του ισογείου είναι απλά, όπως και στην κύρια είσοδο. Στον α' όροφο τα πλαίσια των παραθύρων είναι απλά στο πάνω μέρος τους, ενώ στο κάτω μέρος τους καταλήγουν σε περίτεχνο σχήμα και στην πόρτα της εισόδου το πλαίσιο παρακολουθεί το τοξωτό υπέρθυρο. Στον β' όροφο τα πλαίσια καταλήγουν πάνω από τα παράθυρα και την πόρτα του εξώστη σε μικρά γείσα που τονίζονται ιδιαίτερα στο διάζωμα που βρίσκεται πάνω από αυτά, με σταγόνες. Στο διάζωμα αυτό υπάρχει πάνω από την θύρα του εξώστη εγχάρακτη κτητορική επιγραφή με την ημερομηνία κατασκευής και τα αρχικά του ιδιοκτήτη. Πάνω από το γείσο της στέγης υψώνεται ιδιαίτερα προσεγμένο στηθαίο στην όψη της οδού Σερδάρογλου, το οποίο αποτελείται από συμπαγή και διάτρητα τμήματα και κοσμείται με δύο ακροκέραμα που επαναλαμβάνονται και στις γωνίες της μπροστινής όψης. Ο μεγάλος προαύλιος χώρος σχηματίζει ανάποδο Γ και είναι γύρω από την νοτιοδυτική και την νοτιοανατολική όψη του κτιρίου, αλλά πλέον είναι γεμάτος από αγριόχορτα. Λόγω της σημερινής κατάστασης του κτιρίου είναι προσβάσιμο μόνο από την βορειοδυτική του πλευρά καθώς από τις άλλες πλευρές η πρόσβαση είναι ιδιαίτερη δύσκολη λόγω της πυκνής βλάστησης.

Όλα τα πιο πάνω αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία συνθέτουν ένα πολύ αξιολογό κτίσμα και τεκμηριώνουν την έννοια του έργου τέχνης. Το οικοδόμημα δυστυχώς είναι πλέον εγκαταλελειμμένο. Από τα πιο αξιολογα κτίρια που χρήζει άμεσα διατήρησης, λόγω σημαντικών φθορών που έχει υποστεί από φυσικά αίτια αλλά και λόγω των εντελώς καταστρεπτικών και λάθος μικροεπεμβάσεων που έχουν εφαρμόσει οι

κατά καιρούς ιδιοκτήτες του με αποτέλεσμα την σημαντική αλλοίωση του αρχικού κτιρίου, κυρίως στον εσωτερικό ζωγραφικό διάκοσμο του.

9.1.2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το κτίριο ανεγέρθη το 1909 ως κατοικία για να στεγάσει την οικογένεια του εύπορου Καβαλιώτη Βασίλειου Καραφίδη, όπως μας πληροφορεί η κτητορική επιγραφή που υπάρχει κάτω από το περιμετρικό γείσο της στέγης και ακριβώς πάνω από την πόρτα του β' ορόφου στην όψη της οδού Σερδάρογλου που έχει χαραγμένη την χρονολογία ανέγερσης του κτίσματος καθώς και τα αρχικά του ιδιοκτήτη του. Έκτοτε και ως τον Δεκέμβριο του 1998, συνέχισε να χρησιμοποιείται ως κατοικία από διάφορους ενοικιαστές. Στέγαζε τρεις οικογένειες κάθε φορά, μία σε κάθε όροφο. Γι' αυτόν ακριβώς τον λόγο έχει πολλά μεταγενέστερα στοιχεία που αποτελούν προσθήκες, όπως τα δύο εσωτερικά του κλιμακοστάσια και ο ισόγειος χώρος με πλάκα που είναι μεσοτοιχία με την κυρίως κατοικία. Ο δεύτερος ιδιοκτήτης της κατοικίας ήταν η Ιερά Μητρόπολη Φιλιππων και Θάσου ενώ λίγα χρόνια αργότερα περιήλθε στην ιδιοκτησία του Σάββα Μαχαιρίδη και της Αθανασίας Παπασταύρου, στην κυριότητα των οποίων παραμένει μέχρι και σήμερα. Μετά τον Δεκέμβριο του 1998 εγκαταλείφθηκε οριστικά και μέχρι και σήμερα έχει αφεθεί έρμαιο στην χρονική και καιρική καταπόνηση.

Όσο αναφορά τον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέο αλλά και τις κατά καιρούς άκαρπες προσπάθειες διάσωσης του, παρακάτω δίνουμε συνοπτικά την ιστορική εξέλιξη του, από επίσημα έγγραφα που βρήκαμε: 27 Σεπτεμβρίου 1985: Χαρακτηρίζεται ως έργο τέχνης το κτίριο καθώς και ο περιβάλλοντας χώρος του.

14 Φεβρουαρίου 1986: Ανακοινώνεται η απόφαση να χαρακτηριστεί ως έργο τέχνης από το Τμήμα Νεώτερων Μνημείων της Διεύθυνσης Λαϊκού Πολιτισμού του ΥΠ.ΠΟ.

17 Δεκεμβρίου 1987: Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα δεκαοχτώ (18) κτίρια στην Καβάλα και καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

25 Μαΐου 1988: Δημοσιεύεται η απόφαση χαρακτηρισμού των δεκαοχτώ (18) κτιρίων και ένα σχετικό διάγραμμα από το ΥΠΕΧΩΔΕ προς την Νομαρχία Καβάλας.

7 Μαΐου 2001: Αποφασίζεται από το ΥΠ.ΠΟ. 4^η Εφορεία Νεότερων Μνημείων η έγκριση μελέτης αποκατάστασης και επανάχρησης ως κτιρίου γραφείων.

11 Ιανουαρίου 2006: Γίνεται αίτηση για υλοποίηση του προγράμματος συντήρησης των εξωτερικών όψεων του κτιρίου.

15 Φεβρουαρίου 2006: Γίνεται αίτηση προς το ΥΠ.ΠΟ.4^η Εφορεία Νεότερων Μνημείων για χαρακτηρισμό ως διατηρητέα της ισόγειας αποθήκης, αυλής και περίφραξης.

28 Απριλίου 2006: Αποστέλλεται αντίγραφο απόφασης χαρακτηρισμού του κτιρίου ως απάντηση στην παραπάνω αίτηση από το ΥΠ.ΠΟ. Εφορεία Νεότερων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας.

Σημείωση: Φωτοτυπίες των εγγράφων αυτών επισυνάπτονται στο τέλος της εργασίας μας.

9.1.3. ΓΕΝΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

9.1.3. Ι) ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Εξωτερική περιγραφή του κτιρίου

Κυρίως κτίσμα: Η τοιχοποιία του ισογείου είναι κατασκευασμένη από πέτρα και το πάχος της είναι 0,70 μ. Οι είσοδοι του ισογείου βρίσκονται, μία στην νότια του πλευρά που είναι και η κύρια είσοδος, και μία στην ανατολική του πλευρά. Επίσης υπάρχουν τέσσερα παράθυρα στην βόρεια

πλευρά του κτιρίου, ένα στην ανατολική και δύο στην νότια πλευρά του. Οι πόρτες στο ισόγειο είναι ξύλινες ταμπλαδωτές με αυτήν στην νότια πλευρά να έχει φωταγωγό ενώ τα παράθυρα είναι ξύλινα ταμπλαδωτά με κάποια από τα οποία να φέρουν σιδερένια κιγκλιδώματα.

Η τοιχοποιία του α' ορόφου είναι κατασκευασμένη από πέτρα και το πάχος της είναι 0,60-0,66 μ. Στην βόρεια όψη υπάρχουν δύο παράθυρα και μία είσοδος στην οποία οδηγεί ένα κλιμακοστάσιο από το επίπεδο του δρόμου στην οδό Μοσχοπουλίδου. Στην δυτική όψη υπάρχει ένα παράθυρο που βλέπει σε φωταγωγό και στην νότια υπάρχουν δύο παράθυρα καθώς και μια εξώθυρα που οδηγεί σε εξώστη στον οποίο υπάρχει πρόσβαση από ένα κλιμακοστάσιο που ξεκινάει από το επίπεδο του ισόγειου και είναι προσβάσιμο από ένα διαμορφωμένο πλακόστρωτο που ξεκινάει από την κεντρική είσοδο του οικοπέδου. Στην ανατολική όψη υπάρχουν άλλα τρία παράθυρα και μια θύρα που μέσω ενός κλιμακοστασίου οδηγεί στον β' όροφο, όχι όμως από την πλάκα του α' ορόφου αλλά από το δώμα της προσθήκης. Οι μπαλκονόπορτες που βρίσκονται στη νότια και στην βόρεια όψη του α' ορόφου είναι ξύλινες ταμπλαδωτές με τζάμια που καλύπτονται από σιδερένια κιγκλιδώματα σε περίτεχνα σχέδια και έχουν χαμηλόκεντρα τόξα ως υπέρθυρα που καταλήγουν σε κάθετα πλαίσια, ενώ η ανατολική εξώθυρα είναι ξύλινη ταμπλαδωτή με τζάμια και καλύπτεται από ένα μικρό σιδερένιο στέγαστρο. Τα παράθυρα είναι ξύλινα ταμπλαδωτά με απλά τετράγωνα πλαίσια εκτός από αυτό που βρίσκεται στον ακάλυπτο, ενώ στα παράθυρα της νότιας όψης τα πλαίσια έχουν πιο περίτεχνα σχέδια κυρίως στο κάτω μέρος τους καθώς αυτή η όψη είναι πιο προσεγγμένη.

Η τοιχοποιία του β' ορόφου είναι επίσης κατασκευασμένη από πέτρα και έχει πάχος από 0,50-0,66 μ. Στην βόρεια όψη υπάρχουν δύο παράθυρα και μία εξώθυρα που καταλήγει σε μικρό εξώστη με σιδερένια κάγκελα και μεταλλικά ελικοειδή φουρούσια στο κάτω μέρος του, τα οποία κοσμούνται με δύο λουλούδια. Στην δυτική όψη υπάρχει ένα παράθυρο που βλέπει σε φωταγωγό και στην ανατολική υπάρχουν άλλα δύο. Στην

νότια όψη υπάρχουν δύο παράθυρα και μια εξώθυρα που οδηγεί σε εξώστη με σιδερένιο κιγκλίδωμα, ο οποίος στηρίζεται πάνω σε δύο υποστρώματα που ξεκινούν από την βάση του εξώστη και καταλήγουν στο έδαφος. Στην ίδια όψη υπάρχουν δύο κόγχες μία δεξιά και μία αριστερά από την εξώθυρα.

Οι τοίχοι εξωτερικά έχουν επιχρισθεί με ασβεστοκονίαμα το οποίο παλαιότερα είχε κίτρινο χρώμα όπως διαφαίνεται από τα υπολείμματα που έχουν απομείνει, ενώ τα κουφώματα είναι στις αποχρώσεις του ανοιχτού γκρι-πράσινου.

Η στέγη του κτιρίου είναι τετράριχτη με κεραμίδια βυζαντινού τύπου και ο σκελετός της είναι ξύλινος. Στην νοτιοδυτική όψη, ξεκινάει από το χαμηλότερο σημείο της στέγης στηθαίο με ιδιαίτερη μορφή, το οποίο καταλήγει σε ψηλότερο σημείο στο κέντρο της όψης και κοσμεύεται με τέσσερα ακροκέραμα.

Προσθήκη: Η προσθήκη αποτελείται από ένα μόνο επίπεδο, το οποίο ξεκινάει δέκα εκατοστά πάνω από τον ισόγειο χώρο του κυρίως κτίσματος και καταλήγει είκοσι εκατοστά κάτω από την πλάκα του α' ορόφου. Η τοιχοποιία του έχει πάχος στην βόρεια και ανατολική πλευρά 0,55 μ. και στην νότια 0,25 μ. Η δυτική του πλευρά είναι μεσοτοιχία με το κυρίως κτίσμα. Η πρόσβαση προς το κτίσμα αυτό γίνεται από τρεις εισόδους, η πρώτη είναι ξύλινη και βρίσκεται στην νότια όψη της προσθήκης, η δεύτερη, επίσης ξύλινη, επί της οδού Καλλιόπης και η τρίτη είναι ανοιχτή χωρίς θύρα και ξεκινάει μέσω ενός απλού κλιμακοστάσιου από την πλάκα του κτίσματος και καταλήγει εσωτερικά στο κτίριο. Η προσθήκη στεγάζεται με πλάκα από την οποία ξεκινάνε δύο κλιμακοστάσια από μπετό, προσθήκες και αυτά, εκ των οποίων το ένα οδηγεί στο εσωτερικό χώρο της προσθήκης, όπως αναφέραμε και παραπάνω, ενώ το άλλο οδηγεί στην είσοδο του β' ορόφου, που είναι επίσης προσθήκη. Επίσης προσθήκες αποτελούν από την οδό Μοσχοπουλίδου η καγκελόπορτα που οδηγεί στο δώμα αυτό, το

κλιμακοστάσιο στην οδό Μοσχοπουλίδου, το πατάρι-ράφι στον α' όροφο, τα δύο διαχωριστικά στον α' και β' όροφο αντίστοιχα καθώς και κάποιοι εσωτερικοί τοίχοι που αναφέρονται αναλυτικά και παρακάτω.

Εσωτερική περιγραφή του κτιρίου

Σημείωση: για την αρίθμηση των χώρων βλέπε σχέδια κατόψεων παθολογίας.

ΙΣΟΓΕΙΟ

Δωμάτιο Δ1,1: Στον χώρο αυτόν εισερχόμαστε από την νοτιοδυτική όψη του κτιρίου μέσω μιας δίφυλλης ξύλινης εξώθυρας, στην οποία οδηγούν δύο σκαλάκια. Το δωμάτιο αυτό έχει περίπου σχήμα παραλληλόγραμμου και είναι ο κεντρικός διάδρομος του ισογείου μέσω του οποίου γίνεται η πρόσβαση στους υπόλοιπους χώρους.

Δωμάτιο Δ1,2: Η είσοδος για το δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον δυτικό τοίχο του δωματίου Δ1,1. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και στον νότιο τοίχο του υπάρχει ένα παράθυρο που βλέπει στον προαύλιο χώρο του οικοπέδου.

Δωμάτιο Δ1,3: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον δυτικό τοίχο του δωματίου Δ1,1. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει δύο παράθυρα, εκ των οποίων το ένα βρίσκεται στον βόρειο τοίχο του και βλέπει στο διπλανό δωμάτιο και το άλλο βρίσκεται στον δυτικό του τοίχο και βλέπει σε ακάλυπτο χώρο. Στον χώρο αυτό είναι εμφανή και στα κάθετα αλλά και στα οριζόντια στοιχεία του η αρχική ύπαρξη κλιμακοστασίου.

Δωμάτιο Δ1,4: Η είσοδος του χώρου αυτού βρίσκεται στον δυτικό τοίχο του δωματίου Δ1,1 και γίνεται μέσω μιας ξύλινης πόρτας. Ο χώρος έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει δύο παράθυρα στον βόρειο τοίχο του που βλέπουν στην οδό Μοσχοπουλίδου, καθώς και ένα παράθυρο στον νότιο τοίχο του, το παράθυρο που αναφέραμε στο δωμάτιο Δ1,3.

Δωμάτιο Δ1,5: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον βόρειο τοίχο του δωματίου Δ1,1. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει δύο παράθυρα, εκ των οποίων το ένα βρίσκεται στον βόρειο τοίχο του και βλέπει στην οδό Μοσχοπουλίδου και το άλλο βρίσκεται στον νότιο τοίχο του και βλέπει στο δωμάτιο Δ1,1. Στην δεξιά άκρη του βόρειου τοίχου του χώρου αυτού υπάρχει εσοχή στο πάχος του τοίχου που διαμορφώνει τζάκι.

Δωμάτιο Δ1,6: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω δύο ανοιγμάτων στον βόρειο τοίχο (προσθήκη) του δωματίου Δ1,7, που παλαιότερα το ένα καλύπτονταν από ξύλινη θύρα όπως φαίνεται από το κούφωμα της που είναι και το μόνο που έχει απομείνει. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα παράθυρο που βρίσκεται στον βόρειο τοίχο του και βλέπει στην οδό Μοσχοπουλίδου. Στον δυτικό του τοίχο υπάρχει εσοχή στο πάχος του τοίχου.

Δωμάτιο Δ1,7: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ1,1 και μέσω μιας δεύτερης ξύλινης εξώθυρας που βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα παραλληλογράμμου και στεγάζει ένα ξύλινο κλιμακοστάσιο (προσθήκη) που οδηγεί σε καταπακτή του α' ορόφου.

Δωμάτιο Δ1,8: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ1,1. Ο χώρος

αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει δύο παράθυρα τα οποία βρίσκονται στον νότιο και ανατολικό τοίχο του χώρου αντίστοιχα και βλέπουν στον προαύλιο χώρο του οικοπέδου.

Δωμάτιο Δ1,9 (προσθήκη): Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται είτε μέσω ενός κλιμακοστασίου που ξεκινάει από την πλάκα της προσθήκης και μένει ακάλυπτο, είτε μέσω του διπλανού δωματίου Δ1,10 με μια ξύλινη θύρα, είτε τέλος μέσω μιας ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου επί της οδού Καλλιόπης. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα παράθυρο το οποίο βρίσκεται στον νότιο τοίχο του χώρου και βλέπει στο διπλανό δωμάτιο. Επίσης σε εσοχή του ανατολικού του τοίχου διαμορφώνεται τζάκι.

Δωμάτιο Δ1,10 (προσθήκη): Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται είτε μέσω μιας ξύλινης εξώθυρας που βρίσκεται στον νότιο τοίχο του στην όψη του κτιρίου από την οδό Σερδάρου, είτε μέσω του δωματίου Δ1,9 από μια ξύλινη θύρα. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα παραλληλογράμμου.

Α' ΟΡΟΦΟΣ

Δωμάτιο Δ2,1: Στον χώρο αυτόν εισερχόμαστε είτε από την νοτιοδυτική όψη του κτιρίου μέσω μιας δίφυλλης ξύλινης εξώθυρας, στην οποία οδηγεί μαρμάρινο κλιμακοστάσιο που ξεκινάει από τον προαύλιο χώρο του οικοπέδου και καταλήγει σε μπαλκόνι που στεγάζει την εξώθυρα αυτή, είτε από την βορειοδυτική όψη του κτιρίου μέσω μιας δίφυλλης ξύλινης εξώθυρας στην οποία οδηγεί κλιμακοστάσιο από σκυρόδεμα (προσθήκη) που ξεκινάει από την οδό Μοσχοπουλίδου. Το δωμάτιο αυτό έχει περίπου σχήμα παραλληλόγραμμου και είναι ο κεντρικός διάδρομος του α' ορόφου μέσω του οποίου γίνεται η πρόσβαση στους υπόλοιπους χώρους.

Δωμάτιο Δ2,2: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας δίφυλλης ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ2,1. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα παράθυρο το οποίο βρίσκεται στον νότιο τοίχο του και βλέπει στον εξώστη της νοτιοδυτικής όψης του κτίσματος.

Δωμάτιο Δ2,3: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον δυτικό τοίχο του δωματίου Δ2,1. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα διαχωριστικό (προσθήκη) που παίζει τον ρόλο του τοίχου καθώς και ένα παράθυρο που βρίσκεται στον δυτικό του τοίχο και βλέπει σε ακάλυπτο χώρο. Στον χώρο αυτό είναι εμφανή και στα κάθετα αλλά και στα οριζόντια στοιχεία του η αρχική ύπαρξη κλιμακοστασίου.

Δωμάτιο Δ2,4: Η είσοδος του χώρου αυτού βρίσκεται στον δυτικό τοίχο του δωματίου Δ2,1 και γίνεται μέσω μιας ξύλινης πόρτας. Ο χώρος έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα παράθυρο στον βόρειο τοίχο του που βλέπει στην οδό Μοσχοπουλίδου.

Δωμάτιο Δ2,5: Η είσοδος του χώρου αυτού βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ2,1 και γίνεται μέσω μιας ξύλινης πόρτας. Ο χώρος έχει περίπου σχήμα παραλληλογράμμου και έχει ένα παράθυρο στον βόρειο τοίχο του που βλέπει στην οδό Μοσχοπουλίδου, καθώς και ένα μικρό παράθυρο στον ανατολικό του τοίχο. Το δωμάτιο αυτό χρησίμευε για τουαλέτα και έχει κτιστό ανοιχτό πατάρι-ράφι (προσθήκη) που συγκρατεί τον θερμοσίφωνα στην πλευρά του ανατολικού του τοίχου.

Δωμάτιο Δ2,6: Η είσοδος του χώρου αυτού βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ2,1 και γίνεται μέσω μιας ξύλινης πόρτας. Ο χώρος έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα παράθυρο στον ανατολικό τοίχο του καθώς και μία μικρή ξύλινη θύρα στον νότιο τοίχο του που

οδηγεί στο διπλανό δωμάτιο. Ο βόρειος και νότιος τοίχος του δωματίου αυτού αποτελούν προσθήκες.

Δωμάτιο Δ2,7: Η είσοδος στον χώρο αυτό γίνεται είτε μέσω του δωματίου Δ2,6 με μια μικρή ξύλινη θύρα, είτε μέσω του κλιμακοστασίου του δωματίου Δ1,7 στο ισόγειο, που οδηγεί σε ξύλινη καταπακτή στον χώρο αυτό. Το δωμάτιο έχει περίπου σχήμα παραλληλογράμμου.

Δωμάτιο Δ2,8: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας δίφυλλης ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ2,1. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει δύο παράθυρα τα οποία βρίσκονται στον νότιο και ανατολικό τοίχο του χώρου αντίστοιχα και βλέπουν στον προαύλιο χώρο του οικοπέδου.

Β' ΟΡΟΦΟΣ

Δωμάτιο Δ3,1: Στον χώρο αυτόν εισερχόμαστε μέσω του δωματίου Δ3,7 που στεγάζει ένα ξύλινο κλιμακοστάσιο (προσθήκη), που καταλήγει μια ξύλινη εξώθυρα στην οποία οδηγεί και πάλι ένα κλιμακοστάσιο από σκυρόδεμα (προσθήκη) που ξεκινάει από την πλάκα της προσθήκης και έχει πρόσβαση από την οδό Μοσχοπουλίδου. Το δωμάτιο αυτό έχει περίπου σχήμα παραλληλογράμμου και είναι ο κεντρικός διάδρομος του β' ορόφου μέσω του οποίου γίνεται η πρόσβαση στους υπόλοιπους χώρους. Ο χώρος αυτός έχει δύο δίφυλλες ξύλινες εξώθυρες, στον νότιο και βόρειο τοίχο του αντίστοιχα, που η καθεμία οδηγεί σε μικρούς εξώστες.

Δωμάτιο Δ3,2: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας δίφυλλης ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ3,1. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα παράθυρο το οποίο βρίσκεται στον νότιο τοίχο του.

Δωμάτιο Δ3,3: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον δυτικό τοίχο του δωματίου Δ3,1. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα διαχωριστικό (προσθήκη) που παίζει τον ρόλο του τοίχου καθώς και ένα παράθυρο που βρίσκεται στον δυτικό του τοίχο και βλέπει σε ακάλυπτο χώρο. Στον χώρο αυτό είναι εμφανή στο δάπεδο του η αρχική ύπαρξη κλιμακοστασίου.

Δωμάτιο Δ3,4: Η είσοδος του χώρου αυτού βρίσκεται στον δυτικό τοίχο του δωματίου Δ3,1 και γίνεται μέσω μιας ξύλινης πόρτας. Ο χώρος έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα παράθυρο στον βόρειο τοίχο του που βλέπει στην οδό Μοσχοπουλίδου.

Δωμάτιο Δ3,5: Η είσοδος του χώρου αυτού βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ3,1 και γίνεται μέσω μιας ξύλινης πόρτας. Ο χώρος έχει περίπου σχήμα παραλληλογράμμου και έχει ένα παράθυρο στον βόρειο τοίχο του που βλέπει στην οδό Μοσχοπουλίδου, καθώς και ένα μικρό παράθυρο στον ανατολικό του τοίχο. Το δωμάτιο αυτό χρησίμευε για τουαλέτα και έχει κτιστό ανοιχτό πατάρι-ράφι (προσθήκη) που συγκρατεί τον θερμοσίφωνα στην πλευρά του ανατολικού του τοίχου.

Δωμάτιο Δ3,6: Η είσοδος του χώρου αυτού βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ3,1 και γίνεται μέσω μιας ξύλινης πόρτας. Ο χώρος έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει ένα παράθυρο στον ανατολικό τοίχο του καθώς και δύο τοίχους τον βόρειο και τον νότιο που αποτελούν προσθήκες.

Δωμάτιο Δ3,7: Η είσοδος στον χώρο αυτό γίνεται είτε μέσω του δωματίου Δ3,1 με μια ξύλινη θύρα, είτε μέσω του κλιμακοστασίου του που καταλήγει σε ξύλινη εξώθυρα στην οποία οδηγεί και πάλι ένα κλιμακοστάσιο από σκυρόδεμα (προσθήκη) που ξεκινάει από την πλάκα

της προσθήκης και έχει πρόσβαση από την οδό Μοσχοπουλίδου. Το δωμάτιο έχει περίπου σχήμα παραλληλογράμμου.

Δωμάτιο Δ3,8: Η πρόσβαση στο δωμάτιο αυτό γίνεται μέσω μιας δίφυλλης ξύλινης θύρας που βρίσκεται στον ανατολικό τοίχο του δωματίου Δ3,1. Ο χώρος αυτός έχει περίπου σχήμα τετραγώνου και έχει δύο παράθυρα τα οποία βρίσκονται στον νότιο και ανατολικό τοίχο του χώρου αντίστοιχα.

9.1.3. ΙΙ) ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Εξωτερικά το κτίριο έχει την μορφή σχεδόν απλού ορθογωνικού πρίσματος. Η μορφολόγηση της κύριας όψης, της νοτιοδυτικής, τονίζεται κυρίως από την συμμετρική διάταξη, τόσο των ανοιγμάτων, όσο και των πλούσιων διακοσμητικών και μορφολογικών στοιχείων όπως και στις άλλες όψεις. Η ογκοπλαστική σύνθεση της όψης ακολουθεί την τριμερή διάταξη, όπου το κεντρικό τμήμα διαφοροποιείται με δύο υποστυλώματα που υποβαστάζουν τους δύο εξώστες. Ο κεντρικός αυτός όγκος τονίζεται ακόμα περισσότερο από το ψηλότερο τμήμα του στηθαίου που βρίσκεται στην στέγη του κτιρίου στην πλευρά της νοτιοδυτικής όψης του. Όλο το μήκος της κεντρικής όψης ``κοσμείται`` με τραβηχτή κορνίζα, ψευδοπαραστάδες, περίτεχνα πλαίσια κουφωμάτων και όμορφα υπέρθυρα. Τα τελειώματα της πρόσοψης, καθώς και οι γωνίες, τονίζονται σε όλο το ύψος με κορνίζα και γωνιόλιθους σε απομίμηση.

9.1.3. ΙΙΙ) ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Θεμέλια

Σε επίπεδο ισογείου οι χώροι είναι θεμελιωμένοι στην στάθμη 0.00, εκτός της προσθήκης που θεμελιώνεται στη στάθμη +0,10. Σε επίπεδο α' ορόφου είναι πιο ομοιόμορφα καθώς όλοι οι χώροι έχουν στάθμη +3,30, ενώ στον β' όροφο η στάθμη είναι στο +7,35. Το ζήτημα της οικονομίας και της έλλειψης μηχανικών μέσων εκείνη την εποχή μας κάνουν να υποθέτουμε ότι οι θεμελιώσεις είναι ρηχές, ενώ δεν φαίνεται να υπάρχει πρόβλεψη για προστασία των θεμελίων από την υγρασία γι' αυτό και παρατηρούνται υψομετρικές διαφορές στα επίπεδα.

Τοιχοποιία

Οι περισσότεροι εξωτερικοί τοίχοι είναι κτισμένοι από ημιλαξευμένη πέτρα με ισχυρό συνδετικό κονίαμα και το πάχος τους κυμαίνεται από 0,50-0,70 μ., ενώ οι εσωτερικοί μη φέροντες τοίχοι του κτιρίου δεν φαίνεται από πιο υλικό είναι κατασκευασμένοι και το πάχος τους κυμαίνεται από 0,10-0,25 μ. Αυτό ισχύει για όλους τους ορόφους εκτός απ την προσθήκη, η οποία είναι κατασκευασμένη από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Οριζόντιοι φορείς

Το πάτωμα που διαχωρίζει οριζόντια τους ορόφους είναι ξύλινης κατασκευής και στηρίζεται σε ξύλινα δοκάρια που δεν είναι ορατά γιατί έχουν καλυφθεί με νέα σανιδώματα για λόγους καλαισθησίας. Τα δοκάρια στηρίζονται στους τοίχους στο ισόγειο κατά ψ διεύθυνση στους χώρους Δ1.2, Δ1.3, Δ1.4, Δ1.5, Δ1.6, Δ1.7 και Δ1.8, ενώ στον Δ1.1 στηρίζονται κατά χ διεύθυνση. Στον α' όροφο και στον β' όροφο σε όλα τα δωμάτια τα δοκάρια στηρίζονται στους τοίχους κατά χ διεύθυνση. Στη μέση του ανοίγματος του χώρου Δ1.9 στην προσθήκη υπάρχει δοκός από μπετό η οποία έχει στηριχθεί πρόχειρα πάνω σε ένα μεταλλικό κιλοδοκό.

Δάπεδα

Το δάπεδο στο ισόγειο, στον α' όροφο και στον β' όροφο αποτελείται από ξύλινες φαρδιές σανίδες διαστάσεων 0.20 × 2.00 μ, ενώ στην προσθήκη είναι κατασκευασμένο από σκυρόδεμα.

Στέγη

Η στέγαση του κτιρίου γίνεται με τετράρριχτη στέγη. Η κατασκευή της αποτελείται από ξύλινο σκελετό με ζευκτά ενώ είναι καλυμμένη με βυζαντινού τύπου κεραμίδια στις κορυφογραμμές και με ελενίτ στην υπόλοιπη στέγη. Η έδραση της στέγης γίνεται σε ξύλινο στρωτήρα πάχους 0.05 μ. Επίσης υπάρχουν τέσσερα ακροκέραμα στο νοτιοανατολικό τμήμα της στέγης, δύο στις ακμές του στηθαίου και δύο στο υπερυψωμένο τμήμα του στηθαίου, που κοσμούν και αναδεικνύουν το κτίριο. Η στέγαση της προσθήκης γίνεται με απλή πλάκα από σκυρόδεμα, καθώς κτίστηκε τα μεταγενέστερα χρόνια.

Ανοίγματα

Όλα τα κουφώματα των ανοιγμάτων του κτιρίου, παράθυρα και θύρες, είναι ξύλινα. Ακόμα και σήμερα έχουν παραμείνει τα ίδια και δεν έχουν αντικατασταθεί. Κάποια από τα παράθυρα φέρουν τόξο που διαμορφώνεται με πλαίσιο γύρω απ τα κουφώματα.

Τύποι παραθύρων

Τα παράθυρα του κτιρίου μας χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες. Στην πρώτη κατατάσσουμε αυτά που έχουν ξύλινο δίφυλλο κούφωμα, με σταθερό εξωτερικό προστατευτικό κιγκλίδωμα πάχους 0.01 μ που σχηματίζει περίτεχνα σχέδια. Τα φύλλα είναι όμοια μεταξύ τους και φέρουν τζαμιλίκια. Στην δεύτερη κατηγορία είναι όπως της προηγούμενης κατηγορίας με την διαφορά ότι δεν έχουν προστατευτικό κιγκλίδωμα. Τέλος στην τρίτη κατηγορία κατατάσσουμε αυτά που έχουν ξύλινο δίφυλλο κούφωμα και ξύλινα παντζούρια.

Τύποι εξωτερικών θυρών

Οι εξωτερικές θύρες χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες. Στην πρώτη ανήκουν οι ξύλινες θύρες που αποτελούνται από δύο ανοιγόμενα φύλλα με τζαμιλίκια και σταθερά προστατευτικά κιγκλιδώματα. Στην δεύτερη ανήκουν αυτές που είναι ξύλινες ταμπλαδωτές και στην τρίτη αυτές που έχουν ξύλινα δίφυλλα κουφώματα, τζαμιλίκια και ξύλινα παντζούρια. Σε κάποιες από τις παραπάνω θύρες υπάρχουν φεγγίτες άνω του πρεκίου ο οποίος καλύπτεται με τζάμι και εξωτερικά αυτού φαίνεται σιδηρούν κιγκλιδωμά σε καλόγουστα σχέδια.

Τύποι εσωτερικών θυρών

Εδώ έχουμε δύο τύπους θυρών. Στον πρώτο κατατάσσουμε τις ξύλινες ταμπλαδωτές θύρες και στον δεύτερο τις ξύλινες δίφυλλες ταμπλαδωτές θύρες.

Αυλόθυρες

Οι αυλόθυρες είναι τρεις όλες τους μεταλλικές με σιδερένιο κάθετο κιγκλιδωμά σε ιδιαίτερα σχήματα με την διαφορά ότι η μία από τις τρεις, η κεντρική είσοδος στην πρόσοψη, είναι δίφυλλη.

Τζάκια

Το κτίριο μας περιέχει δύο τζάκια τα οποία βρίσκονται στο ισόγειο, ένα στον χώρο Δ1,5 και ένα στην προσθήκη στον χώρο Δ1. Και τα δύο τζάκια είναι κτιστά και λίθινα.

Κλίμακες

Το κτίριο μας έχει έξι κλίμακες, τρεις εξωτερικές και τρεις εσωτερικές. Από την περιήγηση μας όμως μέσα στο κτίριο παρατηρήσαμε σημάδια στην τοιχοποιία, δάπεδο, ταβάνι του Δ2,9 από παλαιότερο κλιμακοστάσιο που πλέον δεν υπάρχει. Από πληροφορίες διαπιστώσαμε ότι τα πολλά εξωτερικά κλιμακοστάσια και η μη συνέχεια ενός κεντρικού εσωτερικού

κλιμακοστασίου για τους ορόφους, οφείλονται στο ότι κάθε όροφος μεταγενέστερα κατοικούνταν από διαφορετικές οικογένειες. Οι δύο εξωτερικές στη βόρεια και νότια πλευρά του κτιρίου, αυτή που ξεκινάει από το δώμα της προσθήκης καθώς και αυτή που οδηγεί στο εσωτερικό της προσθήκης είναι από σκυρόδεμα, ενώ όλες οι εσωτερικές του κτιρίου είναι απλές ξύλινες.

Πρόβολοι- Κιγκλιδώματα

Οι σκελετοί των τριών εξωστών είναι κατασκευασμένοι από σίδηρο και έχουν ξύλινο πάτωμα. Το σιδερένιο τους στηθαίο είναι καλοδουλεμένο όπως και τα ελικοειδή μεταλλικά φουρούσια που στηρίζουν τον εξώστη της βόρειας όψης.

Χρώματα

Από κάποια σημεία στην τοιχοποιία στο κτίριο φαίνεται ότι αρχικά εξωτερικά ήταν βαμμένο σε κίτρινο χρώμα για το φόντο, άσπρο για τους διακόσμους και κεραμιδί στις κόγχες. Εσωτερικά η τοιχοποιία παρουσίαζε ζωγραφικό διάκοσμο με κυρίαρχο το κυανό χρώμα αλλά στις μεταγενέστερες φάσεις επικαλύφθηκε στο μεγαλύτερο μέρος τους από επιχρίσματα των κατοίκων.

Μαντρότοιχος

Το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται το κτίριο μας είναι περιφραγμένο. Τα όριά του καθορίζονται από πέτρινη περίφραξη με επίχρισμα που φτάνει περίπου τα 0.70 μ. και απόληξη σιδερένιου κιγκλιδώματος μόνο επί της οδού Σερδάρογλου που συνολικά φτάνει τα 2.60 μ. Μόνο στην δυτική του πλευρά η περίφραξη φτάνει τα 5.80 μ. λόγω του ότι συνορεύει με το διπλανό οικόπεδο.

9.1.4. ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κτίριο παρουσιάζει έντονα στοιχεία χρονικής καταπόνησης. Οι λιθοδομές σε πολλά σημεία εμφανίζουν παραμορφώσεις και ρωγμές. Σε λίγο καλύτερη κατάσταση βρίσκονται οι εσωτερικές τοιχοποιίες των δύο ανώτερων επίπεδων. Τα πατώματα έχουν αρκετές καθιζήσεις και φθορές. Η σημερινή τους μορφή είναι παραμορφωμένη και παρουσιάζουν στροφή ως προς τον οριζόντιο άξονα.

Τα επιχρίσματα είναι σε κακή κατάσταση καθώς και οι εξωτερικές διακοσμήσεις (τραβηχτά) σε αρκετά σημεία παρουσιάζουν ρωγμές. Η στέγη έχει, επίσης, φθαρεί και παραμορφωθεί. Έντονη είναι η υγρασία στις δύο πλαϊνές εξωτερικές τοιχοποιίες (βορειοανατολική και νοτιοδυτική) και στα δάπεδα των ορόφων. Τα κουφώματα, στο ισόγειο κυρίως, δε βρίσκονται σε καλή κατάσταση και κάποιες θέλουν πλήρη αντικατάσταση. Οι εξώστες εμφανίζουν φθορές στη στατική τους επάρκεια ενώ οι σιδερές κατασκευές έχουν διαβρωθεί.

ΙΣΟΓΕΙΟ

Εξωτερικά στην βορειοανατολική όψη και στο ύψος του ισογείου παρατηρούνται χαμηλά ρωγμές, όπως στην περίφραξη, σε όλο το μήκος της νοτιοανατολικής όψης, στην βορειοδυτική όψη στο κλιμακοστάσιο που οδηγεί στον α' όροφο, στα υποστυλώματα που υποβαστάζουν τον εξώστη του πρώτου ορόφου καθώς και σε όλη την περίμετρο του μήκους του ισογείου. Ρωγμές επίσης είναι ορατές στο εσωτερικό του κτιρίου στους δυτικούς τοίχους των χώρων Δ1.1 και Δ1.5, στους ανατολικούς τοίχους των χώρων Δ1.6 και Δ1.8, στον δυτικό τοίχο του χώρου Δ1.9. και στους βόρειους τοίχους των χώρων Δ1.3, Δ1.1 και Δ1.7.

Στο επίπεδο του ισογείου εσωτερικά παρατηρείται καθίζηση στην νοτιοανατολική γωνία του χώρου Δ1.1, στην νοτιοδυτική γωνία του χώρου Δ1.2, στην βορειοανατολική και βορειοδυτική γωνία του Δ1.4,

στην βορειοδυτική γωνία του Δ1.5 και τέλος στην νοτιοανατολική γωνία του Δ1.8 χώρου.

Επίσης παρατηρείται τοπική παραμόρφωση της τοιχοποιίας στο κάτω μέρος του διαχωριστικού τοίχου του χώρου Δ1.1 και Δ1.5 καθώς και στον βορειοανατολικό τοίχο του χώρου Δ1.5.

Καταστροφές από υγρασία παρατηρούνται στο χώρο Δ1.4 στον ανατολικό τοίχο, όπως επίσης και στον βόρειο και σε τμήμα του ανατολικού τοίχου του χώρου Δ1.6.

Α' ΟΡΟΦΟΣ

Εξωτερικά παρατηρούνται ρωγμές σε όλες τις όψεις και στα υποστυλώματα που στηρίζουν τον εξώστη του δεύτερου ορόφου, ενώ εσωτερικά υπάρχουν ρωγμές στον ανατολικό τοίχο του χώρου Δ2.6 και στον βόρειο τοίχο του χώρου Δ2.7.

Καθίζηση παρατηρούμε εσωτερικά στο επίπεδο του πρώτου ορόφου στην νοτιοδυτική και νοτιοανατολική γωνία του χώρου Δ2.1, καθώς και στην νοτιοανατολική γωνία του Δ2.8.

Υγρασία παρατηρείται στον δυτικό τοίχο καθ' όλο το μήκος του στον χώρο Δ2.2 όπως επίσης και στον χώρο Δ2.4, στον ανατολικό τοίχο του χώρου Δ2.6 και τέλος στον βόρειο τοίχο του Δ2.3. Εξωτερικά υπάρχει υγρασία γύρω από την περιοχή της πόρτας και σε κάποια άλλα σημεία στην ανατολική και δυτική όψη.

Β' ΟΡΟΦΟΣ

Εξωτερικά παρατηρούνται αρκετές ρωγμές σε όλες τις όψεις, ενώ εσωτερικά υπάρχουν ρωγμές στους ανατολικούς τοίχους των χώρων Δ3.5 και Δ3.6.

Καθίζηση παρατηρούμε εσωτερικά στο επίπεδο του δεύτερου ορόφου στην βορειοανατολική και βορειοδυτική γωνία του χώρου Δ3.1.

Υγρασία παρατηρείται εξωτερικά στην ανατολική και δυτική όψη καθώς και στις βάσεις των εξωστών, ενώ εσωτερικά υπάρχει υγρασία στους

δυτικούς τοίχους των χώρων Δ3.2, Δ3.3 και Δ3.4, καθώς και στους ανατολικούς τοίχους των χώρων Δ3.6 και Δ3.8.

Παραμόρφωση βάσεως ορόφου παρατηρείται εξωτερικά στην ανατολική και δυτική όψη καθώς και στις βάσεις των εξωστών.

ΣΤΕΓΗ

Καθίζηση παρατηρείται στον στρωτήρα που υποβαστάζει την στέγη στην νότια όψη. Στο στηθαίο στην πρόσοψη του κτιρίου στο τμήμα που προεξέχει υπάρχουν αρκετές ρωγμές, ενώ κάποια κεραμίδια και φύλλα ελενίτ παρουσιάζουν ίχνη υγρασίας και χρονικής καταπόνησης. Η πλάκα της προσθήκης έχει καταστραφεί σε ορισμένα σημεία της, ενώ κάποια από τα σίδερα του σκυροδέματος είναι εμφανή.

Σημείωση: για περισσότερες λεπτομέρειες βλέπε σχέδια παθολογίας.

9.1.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από το σύνολο της μελέτης μας συμπεράναμε ότι το συγκεκριμένο κτίριο χωρίζεται σε κατασκευαστικές φάσεις. Για αυτές τις φάσεις δεν μπορέσαμε να βρούμε πληροφορίες αλλά υποθέσαμε ότι έγιναν για να στεγάσουν τρεις διαφορετικές οικογένειες, μία σε κάθε όροφο όπως μας πληροφόρησαν.

Όλες αυτές οι φθορές και ζημιές που επιβάρυναν το κτίριο οφείλονται στην φυσική φθορά από το πέρασμα του χρόνου, αφού έχουν περάσει σχεδόν 100 χρόνια από τότε που κτίστηκε, στην υγρασία που υπάρχει στην περιοχή, στους μικροοργανισμούς οι οποίοι αναπτύχθηκαν με τον καιρό καθώς και στην εγκατάλειψη του κτιρίου από τους υπεύθυνους ύστερα από την αλλοίωση του με κάποιες ανορθόδοξες επεμβάσεις που έκαναν.

9.2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

9.2.1. ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Το κτίριο μας αποτελεί ένα από τα πιο ενδιαφέροντα από αρχιτεκτονικής πλευράς κτίριο στο σύνολο των διατηρητέων κτιρίων της Καβάλας.

Επίσης αν και η κατάσταση του είναι σχετικά κακή το μεγαλύτερο μέρος του αυθεντικού του υλικού διατηρείται στην αρχική του μορφή. Έτσι η αποκατάσταση της αρχιτεκτονικής του σύνθεσης είναι εφικτή χωρίς μη τεκμηριωμένες επεμβάσεις. Η μόνη επέμβαση που θα γίνει στην σύνθεση του κτιρίου θα είναι στον χώρο της προσθήκης γιατί κρίναμε ότι θα πρέπει να ξεχωρίζει από τον όγκο του κυρίως κτίσματος με την διαφοροποίηση στην χρήση του και στον χρωματισμό του.

Λόγω της ιδιαίτερης κτιριολογικής του διάρθρωσης κρίναμε ότι είναι ιδανικό για ένταξη σε αυτό χρήσεων ανοικτών στο κοινό της Καβάλας. Αυτό ενισχύεται και από την θέση του μέσα στην πόλη της Καβάλας καθώς υπάρχει εύκολη και σύντομη σχετικά πρόσβαση από το κέντρο της πόλης προς το κτίριο.

Στόχος της επέμβασης αυτής είναι να αντιμετωπισθούν όλα τα δομικά, οικοδομικά και αισθητικά προβλήματα του μνημείου, να αναδειχθούν οι κτιριολογικές, μορφολογικές και κατασκευαστικές του ιδιαιτερότητες, καθώς και όλες οι φάσεις της ιστορίας του. Επίσης να αποκτήσει μια χρήση συμβατή που θα προβάλλει τα παραπάνω χαρακτηριστικά του και θα βοηθήσει στην προστασία του.

Έπειτα από συζητήσεις μεταξύ μας και λαμβάνοντας υπ' όψιν όλες τις παραμέτρους καταλήξαμε πώς η καταλληλότερη χρήση που θα μπορούσαμε να δώσουμε στο κτίριο είναι η στέγαση ενός νέου και σύγχρονου λαογραφικού μουσείου που θα φιλοξενεί τις παραδόσεις και θα κρατά ζωντανή την ιστορία της Καβάλας. Για αυτή μας την απόφαση σημαντικό ρόλο έπαιξε το γεγονός ότι το Λαογραφικό Μουσείο Καβάλας

είναι κλειστό εδώ και δύο περίπου χρόνια, αρχικά για την ανάγκη επεμβάσεων και μετέπειτα λόγω κάποιου κωλύματος. Σκοπός είναι η νέα του χρήση να αποτελέσει έναν ξεχωριστό και ευχάριστο χώρο ο οποίος θα γίνει τόπος-αναφορά για την πόλη της Καβάλας αλλά και θα βοηθήσει στην πολιτισμική ανάπτυξη της.

9.2.2. ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Η επέμβαση θα ακολουθήσει αυστηρά τις παρακάτω αρχές:

- 1) Διατήρηση και συντήρηση του μέγιστου δυνατού από το αυθεντικό υλικό.
- 2) Συντήρηση, προστασία και διάσωση όσων στοιχείων βοηθούν στην αναγνώριση της αρχιτεκτονικής μορφής προηγούμενων φάσεων. (ανοίγματα, κουφώματα, θέσεις δοκών, ίχνη παλαιών επιχρισμάτων, μειώσεις πάχους των τοίχων)
- 3) Διατήρηση όσων πρόσφατων μικροεπεμβάσεων βρίσκονται σε σχετικά καλή κατάσταση και δεν αλλοιώνουν την αρχιτεκτονική μορφή, ενώ η πιθανή αφαίρεση και ανακατασκευή τους δεν θα προσέφερε σημαντική βελτίωση από αισθητική, λειτουργική ή κατασκευαστική πλευρά. Για τα παραπάνω θα γίνει προσπάθεια αρμονικής ένταξης τους στην νέα πρόταση.
- 4) Αφαίρεση παλαιότερων επεμβάσεων καθαρά στερεωτικού χαρακτήρα (στον χώρο της προσθήκης) που αλλοιώνουν σημαντικά την αρχιτεκτονική μορφή του μνημείου. Αν εφαρμόσουμε την αρχή της αναστρεψιμότητας και σε αρχαιότερες επεμβάσεις αποκατάστασης, προκύπτει ότι η παραπάνω αφαίρεση στοιχείων καθαρά στερεωτικού χαρακτήρα πρέπει να θεωρείται αποδεκτή εάν οι νέες τεχνικές αντιμετωπίζουν καλύτερα τα προβλήματα, ενώ παράλληλα αποκαθιστούν την αρχική εικόνα, πράγμα το οποίο και θα κάνουμε.
- 5) Αφαίρεση πρόσφατων μικροεπεμβάσεων (διαχωριστικά, κατασκευές

κουζίνας και μπάνιου) που προκαλούν σημαντική αλλοίωση του εσωτερικού και εξωτερικού χώρου του κτιρίου.

6) Κατά το δυνατόν ελάχιστη χρήση νέου υλικού. Χρήση παραδοσιακών υλικών και τρόπων δομής βελτιωμένων εάν κριθεί απαραίτητο. Κατά το δυνατόν ελάχιστη χρήση νέων υλικών και μεθόδων, δοκιμασμένων για την αποτελεσματικότητά τους και όπου τα αντίστοιχα παραδοσιακά αποδεικνύονται ανεπαρκή.

7) Τα νέα υλικά, στοιχεία και μέθοδοι, πρέπει να είναι συμβατά με τα παραδοσιακά όσον αφορά τις φυσικές τους ιδιότητες αλλά και αισθητικά.

8) Η κατά το δυνατόν αναστρεψιμότητα των επεμβάσεων.

9.2.3. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Η χρήση του κτιρίου που μελετάμε προτίθεται να είναι μουσειακός χώρος, ο οποίος θα φιλοξενεί ένα λαογραφικό μουσείο. Για αυτόν τον λόγο κρίναμε απαραίτητο να διαμορφώσουμε τους χώρους με τέτοιο τρόπο ώστε να εξυπηρετούν την συγκεκριμένη λειτουργία του κτιρίου. Έτσι διαμορφώσαμε στην πρότασή μας τους εξής χώρους: ένα χώρο υποδοχής, ένα χώρο για τις εγκαταστάσεις του λεβητοστασίου, ένα κατάστημα αναμνηστικών, έναν χώρο για w.c., επτά δωμάτια όπου θα εκτίθενται τα διάφορα εκθέματα, μία αίθουσα προβολής και ένα κυλικείο-καφετέρια. Επίσης επαναφέραμε το εσωτερικό αρχικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου που σύνδεε όλους τους ορόφους εσωτερικά.

Ο περιβάλλοντας χώρος θα καθαρισθεί και θα φυτευτεί με δενδρύλλια και γρασίδι και τέλος θα τοποθετηθεί ειδικός φωτισμός και παγκάκια. Επίσης θα καθαρισθεί και θα συντηρηθεί ο βόθρος και το πηγάδι, που υπάρχουν στον προαύλιο χώρο του οικοπέδου.

Οι λειτουργίες του κτιρίου σε συνδυασμό με τις επιμέρους επιλογές υλικών και τεχνικών επέμβασης έχει σαν στόχο να διατηρηθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε χώρου και του συνόλου γενικότερα

και να αναδειχθεί η αντίθεση του σύγχρονου με το παραδοσιακό, ώστε να είναι οπτικά φανερό οι χρονολογικές φάσεις τους κτιρίου.

9.2.4. ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑΣ ΧΩΡΟΣ

Η είσοδος στο λαογραφικό μουσείο θα γίνεται από τις δύο ήδη υπάρχουσες αυλόπορτες επί της οδού Σερδάρογλου και η μικρότερη εκ των δύο, η αριστερή, θα διαμορφωθεί με ράμπα για την καλύτερη εξυπηρέτηση των Α.Μ.Ε.Α. Η άλλη αυλόθυρα θα παραμείνει ως έχει. Η ράμπα θα συνεχίζεται και από την αριστερή αλλά και μετά τις κλίμακες της δεξιάς πόρτας μέσω ενός ειδικά διαμορφωμένου διαδρόμου και αυτές οι δύο διαδρομές θα συναντιούνται στον χώρο μπροστά από την είσοδο του κτιρίου. Οι κλίμακες που υπάρχουν μπροστά από αυτήν θα καταργηθούν και στην θέση τους θα συνεχίζεται η προαναφερθείσα ράμπα. Κάθετα σε αυτήν την διαδρομή θα συνεχίζεται άλλος διαμορφωμένος διάδρομος από λαξευμένη πέτρα που θα οδηγεί στο βάθρο του κυλικείου. Παράπλευρα αυτού του διαδρόμου θα υπάρχουν ξύλινα παγκάκια, ενώ όλοι οι διάδρομοι θα φωτίζονται με λευκό φως από λάμπες πεζοδρομίου. Η αυλόθυρα επί της οδού Μοσχοπουλίδου θα αφαιρεθεί και στο σημείο αυτό θα συνεχισθεί ο μαντρότοιχος. Όλος ο υπόλοιπος προαύλιος χώρος θα φυτευτεί με γρασίδι και με ποικίλα φυτά (λουλούδια, θάμνοι και δέντρα), με στόχο να αναδεικνύουν καλύτερα το κτίσμα όπως και το πηγάδι, ενώ ο βόθρος θα κρυφτεί με την βοήθεια τους.

ΙΣΟΓΕΙΟ

Η είσοδος στο μουσείο θα γίνεται μόνο από την δίφυλλη εξώπορτα που βρίσκεται στην νοτιοανατολική όψη του κτιρίου, για την καλύτερη εξυπηρέτηση αλλά και για τον καλύτερο έλεγχο των επισκεπτών. Οι

εξώθυρες που βρίσκονται στην ανατολική όψη του κτιρίου και της προσθήκης αντίστοιχα θα αφαιρεθούν και στην θέση τους θα τοποθετηθεί πανομοιότυπη τοιχοποιία με τους παρακείμενους τοίχους τους. Τα ήδη υπάρχοντα κλιμακοστάσια πάνω από την πλάκα της προσθήκης θα καταργηθούν και το κυλικείο θα στεγαστεί με νέα ίσια πλάκα.

Δωμάτιο Δ1,1: Θα καταστραφεί ο τοίχος που διαμόρφωνε το δωμάτιο Δ1,5 διότι αποτελεί προσθήκη και ο χώρος θα γίνει ενιαίος για να χρησιμοποιηθεί ως διάδρομος. Παράπλευρα στον βόρειο τοίχο του νέου αυτού δωματίου θα τοποθετηθεί ανελκυστήρας, με χώρο επαρκή και για την μεταφορά των Α.Μ.Ε.Α. Ο χώρος γύρω από τον ανελκυστήρα, όπως και ο υπόλοιπος χώρος θα διαμορφωθεί κατάλληλα με εκθέματα, κυρίως πίνακες.

Δωμάτιο Δ1,2: Το δωμάτιο αυτό θα μετατραπεί σε κατάστημα αναμνηστικών και θα εμπορεύεται μικρογραφίες εκθεμάτων του μουσείου, τοπικά προϊόντα φτιαγμένα από τοπικούς συλλόγους, αναμνηστικές κάρτες με φωτογραφίες εκθεμάτων του μουσείου και του ίδιου του κτιρίου κ.α.

Δωμάτιο Δ1,3: Στο δωμάτιο αυτό θα επανατοποθετηθεί κλιμακοστάσιο, όπως υπήρχε παλαιότερα, που θα οδηγεί τους επισκέπτες στους άλλους δύο ορόφους του κτιρίου. Προκειμένου να γίνει αυτό και για να καταστήσουμε ασφαλές αυτό το δωμάτιο από το διπλανό του λεβητοστάσιο, θα αφαιρεθεί το παράθυρο που υπάρχει στο διαχωριστικό τοίχο του χώρου Δ1,3 με τον χώρο Δ1,4, θα μειωθεί το ύψος του παραθύρου στον δυτικό του τοίχο και θα αφαιρεθεί η θύρα του δωματίου.

Δωμάτιο Δ1,4: Ο χώρος αυτός θα χρησιμοποιηθεί ως χώρος εγκατάστασης του λεβητοστασίου, το οποίο τοποθετήθηκε εκεί λόγω έλλειψης άλλου καταλληλότερου χώρου. Για αυτόν τον λόγο θα πρέπει να αφαιρεθεί η πόρτα του που ανοίγει προς τα μέσα και να επανατοποθετηθεί ανοίγοντας προς τα έξω.

Δωμάτιο Δ1,5: Θα αφαιρεθεί αυτός ο χώρος από το κτίριο για τον λόγο του ότι είναι προσθήκη αλλά και για λόγους λειτουργικούς του νέου μουσείου.

Δωμάτιο Δ1,6: Το δωμάτιο αυτό θα στεγάζει τις τουαλέτες του κτιρίου και θα περιέχει κατάλληλου μήκους διάδρομο με νιπτήρες που θα εισέρχονται στην ήδη υπάρχουσα εσοχή του δυτικού του τοίχου, τρία απλά w.c καθώς και ειδικό w.c. που θα περιέχει και νιπτήρα για Α.Μ.Ε.Α. Ο υπάρχον τοίχος που διαχωρίζει το δωμάτιο Δ1,6 με το δωμάτιο Δ1,7, θα καταστραφεί καθώς αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη και θα τοποθετηθούν ανάμεσα στα w.c. νέοι διαχωριστικοί τοίχοι. Η θύρα του Δ1,7 που ανοίγει προς τα μέσα θα αφαιρεθεί και θα επανατοποθετηθεί έτσι ώστε να ανοίγει προς έξω για τις ανάγκες των Α.Μ.Ε.Α. Κατά την ίδια κατεύθυνση θα τοποθετηθεί και η εσωτερική πόρτα που θα οδηγεί στο ειδικά διαμορφωμένο w.c. για τα Α.Μ.Ε.Α., ενώ οι άλλες τρεις πόρτες θα ανοίγουν προς τα μέσα για εξοικονόμηση χώρου. Η εξώπορτα που υπάρχει στον ανατολικό τοίχο του Δ1,7 καθώς και το ξύλινο κλιμακοστάσιο θα αφαιρεθούν, για τον λόγο του ότι αποτελούν μεταγενέστερες προσθήκες αλλά και για λόγους λειτουργικούς του νέου μουσείου.

Δωμάτιο Δ1,7: Θα αφαιρεθεί αυτός ο χώρος από το κτίριο, καθώς και το κλιμακοστάσιο αλλά η εξώπορτα που στεγάζει, για τον λόγο του ότι είναι προσθήκες αλλά και για λόγους λειτουργικούς του νέου μουσείου. Η θύρα του Δ1,7 που ανοίγει προς τα μέσα θα αφαιρεθεί και θα

επανατοποθετηθεί έτσι ώστε να ανοίγει προς έξω για τις ανάγκες των Α.Μ.Ε.Α.

Δωμάτιο Δ1,8: Το δωμάτιο αυτό θα χρησιμοποιηθεί ως χώρος υποδοχής, αφού αφαιρεθεί η θύρα του και διαμορφωθεί ειδικός πάγκος μπροστά από τον χώρο της εισόδου για την καλύτερη εξυπηρέτηση των επισκεπτών.

Δωμάτιο Δ1,9 (προσθήκη): Το δωμάτιο αυτό θα ενοποιηθεί με το δωμάτιο Δ1,10 και θα λειτουργεί ως κυλικείο για τους επισκέπτες. Μπροστά από την είσοδο του εξωτερικά θα τοποθετηθεί στο ίδιο υπόμετρο με την εσωτερική του στάθμη ένα ξύλινο βάθρο στο οποίο θα μπορούν να τοποθετηθούν, τους ζεστούς μήνες του χρόνου, τραπεζάκια για τους πελάτες.

Δωμάτιο Δ1,10 (προσθήκη): Θα ενοποιηθεί με το δωμάτιο Δ1,9 όπως ακριβώς αναφέραμε παραπάνω για λειτουργικούς λόγους.

Α' ΟΡΟΦΟΣ

Η βορειοδυτική είσοδος του α' ορόφου και το κλιμακοστάσιο της επί της οδού Σερδάρουγλου θα παραμείνουν, αλλά δεν θα χρησιμοποιούνται. Το ίδιο ισχύει και για την νοτιοανατολική είσοδο, τον εξώστη και κλιμακοστάσιο της. Η εξώθυρα στην βορειοανατολική όψη του κτιρίου και το εσωτερικό και εξωτερικό κλιμακοστάσιο που οδηγούν σε αυτόν τον όροφο θα αφαιρεθούν καθώς αποτελούν προσθήκες. Η πρόσβαση σε αυτόν τον όροφο θα γίνεται αποκλειστικά από το ισόγειο, μέσω του νέου κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα.

Δωμάτιο Δ2,1: Παράπλευρα στον βόρειο τοίχο του δωματίου θα τοποθετηθεί ο ανελκυστήρας, με χώρο επαρκή και για την μεταφορά των

A.M.E.A. Ο χώρος γύρω από τον ανελκυστήρα, όπως και ο υπόλοιπος χώρος θα διαμορφωθεί κατάλληλα με εκθέματα, κυρίως πίνακες.

Δωμάτιο Δ2,2: Το δωμάτιο αυτό θα μετατραπεί σε ειδική διαμορφωμένη αίθουσα παραδοσιακών ενδυμασιών και κοσμημάτων και θα εκθέτει τοπικές φορεσιές και κοσμήματα της παράδοσης και λαογραφίας του Νομού Καβάλας.

Δωμάτιο Δ2,3: Στο δωμάτιο αυτό θα επανατοποθετηθεί κλιμακοστάσιο, όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα. Προκειμένου να γίνει αυτό θα μειωθεί το ύψος του παραθύρου που υπάρχει στον δυτικό τοίχο του χώρου και θα αφαιρεθεί το διαχωριστικό (προσθήκη) και η θύρα του δωματίου.

Δωμάτιο Δ2,4: Το δωμάτιο αυτό θα μετατραπεί σε ειδική διαμορφωμένη αίθουσα χρηστικών αντικειμένων και θα εκθέτει καθημερινά χρηστικά αντικείμενα της παράδοσης και λαογραφίας του Νομού Καβάλας.

Δωμάτιο Δ2,5: Τα δωμάτια Δ2,5, Δ2,6 και Δ2,7 θα ενοποιηθούν και θα απομακρυνθούν οι τοίχοι, το κλιμακοστάσιο, η θύρα στην οποία οδηγεί, το υπόστεγο της θύρας και το πατάρι λόγω του ότι είναι προσθήκες αλλά και για λόγους λειτουργικούς του νέου μουσείου. Έτσι ο χώρος θα μετατραπεί σε ειδικά διαμορφωμένη αίθουσα καπνού και θα κρατήσει ως είσοδο του την ήδη υπάρχουσα θύρα του χώρου Δ2,6.

Δωμάτιο Δ2,6: Θα αφαιρεθεί αυτός ο χώρος όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

Δωμάτιο Δ2,7: Θα αφαιρεθεί αυτός ο χώρος όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

Δωμάτιο Δ2,8: Το δωμάτιο αυτό θα μετατραπεί σε αίθουσα παραδοσιακών προϊόντων και θα εκθέτει παραδοσιακά προϊόντα του Νομού Καβάλας.

Β' ΟΡΟΦΟΣ

Η πρόσβαση σε αυτόν τον όροφο θα γίνεται αποκλειστικά από το ισόγειο, μέσω του νέου κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα.

Δωμάτιο Δ3,1: Παράπλευρα στον βόρειο τοίχο του δωματίου θα τοποθετηθεί ο ανελκυστήρας, με χώρο επαρκή και για την μεταφορά των Α.Μ.Ε.Α. Ο χώρος γύρω από τον ανελκυστήρα, όπως και ο υπόλοιπος χώρος θα διαμορφωθεί κατάλληλα με εκθέματα, κυρίως πίνακες.

Δωμάτιο Δ3,2: Το δωμάτιο αυτό θα μετατραπεί σε ειδική διαμορφωμένη αίθουσα κεραμικών και αγιογραφιών και θα εκθέτει κεραμικά αντικείμενα και αγιογραφίες της παράδοσης και λαογραφίας του Νομού Καβάλας.

Δωμάτιο Δ3,3: Στο δωμάτιο αυτό θα επανατοποθετηθεί κλιμακοστάσιο, όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα. Προκειμένου να γίνει αυτό θα αφαιρεθεί το διαχωριστικό (προσθήκη) και η θύρα του δωματίου. Επίσης στον βόρειο τοίχο του δωματίου θα τοποθετηθεί γυάλινη βιτρίνα για εκθέματα.

Δωμάτιο Δ3,4: Το δωμάτιο αυτό θα μετατραπεί σε ειδική διαμορφωμένη αίθουσα υφαντών και εργόχειρων και θα εκθέτει υφαντά και εργόχειρα της παράδοσης και λαογραφίας του Νομού Καβάλας.

Δωμάτιο Δ3,5: Τα δωμάτια Δ3,5, Δ3,6 και Δ3,7 θα ενοποιηθούν και θα απομακρυνθούν οι τοίχοι, το κλιμακοστάσιο και το πατάρι λόγω του ότι είναι προσθήκες αλλά και για λόγους λειτουργικούς του νέου μουσείου. Έτσι ο χώρος θα μετατραπεί σε ειδικά διαμορφωμένη αίθουσα προβολής όπου θα προβάλλεται οπτικό υλικό σε σχέση πάντα με τα εκθέματα, θα

περιλαμβάνει καθίσματα και θα κρατήσει ως είσοδο του την ήδη υπάρχουσα θύρα του χώρου Δ3,7.

Δωμάτιο Δ3,6: Θα αφαιρεθεί αυτός ο χώρος όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

Δωμάτιο Δ3,7: Θα αφαιρεθεί αυτός ο χώρος όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

Δωμάτιο Δ3,8: Το δωμάτιο αυτό θα μετατραπεί σε αίθουσα ιστορικού αρχείου και θα εκθέτει φωτογραφίες, έγγραφα και γενικά ιστορικά αρχεία που θα προβάλλουν την παράδοση και λαογραφία του Νομού Καβάλας.

9.2.5. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ

ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΘΕΜΕΛΙΩΣΕΩΝ

Έχει διαπιστωθεί στο κυρίως κτίσμα βλάβη τοίχων από καθιζήσεις και ολισθήσεις στο μεγάλο χρονικό διάστημα λειτουργίας του. Η καθίζηση που έχει υποστεί το κτίριο είναι εμφανής στα σχέδια που αφορούν στην παθολογία του κτιρίου καθώς και στις φωτογραφίες. Η αντιμετώπιση αυτών των βλαβών είναι δυνατή με την κατασκευή εσχάρας πεδιλοδοκών, ειδικών διαστάσεων και μορφολογίας. Γενικά εκσκαφές θεμελίων θα γίνουν αφού προηγηθούν άμεσα επισκευαστικά μέτρα στις υπερκείμενες λιθοδομές. Εκτός της ενίσχυσης της θεμελίωσης, στην εξωτερική πλευρά του περιμετρικού τοίχου, στη στάθμη του ισογείου, προβλέπεται μόνωση με ισχυρή τσιμεντοκονία με ανθυγρά πρόσμικτα καθώς και υγρομονωτική επάλειψη, για να αποφευχθεί η πιθανή είσοδος νερού ή υγρασίας. Στο υπόλοιπο τμήμα σε απόσταση μεγαλύτερη των 0,60 μ. θα τοποθετηθούν σκύρα 3^Α, από την στάθμη του δαπέδου έως

την θεμελίωση. Έτσι θα επιτευχθεί ικανοποιητική αποστράγγιση της εξωτερικής επιφάνειας.

ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ

Ο φέρον σκελετός του κτιρίου είναι από λιθοδομή. Λόγω των βλαβών, που επισημαίνονται σε ορισμένους τοίχους, θα υιοθετηθεί η μέθοδος αποκατάστασης-στερέωσης με τσιμεντενέσεις. Αναλυτικότερα, οι ρηγματωμένες λιθοδομές θα αποκατασταθούν ως εξής:

Για το τσιμεντένεμα θα γίνει χρήση αναμικτήρα υψηλού στροβιλώδους. Έτσι μειώνονται οι ανάγκες σε νερό, για την ίδια ρευστότητα.

Προβλέπεται καθαίρεση του σαθρού υλικού και επιμελημένο πλύσιμο της ρωγμής υπό πίεση.

Θα διανοιχτούν τρύπες (με τρυπάνι μπετόν) στο επίπεδο της ρωγμής, σε αποστάσεις μικρότερες όσο στενότερη είναι αυτή. Στις τρύπες θα τοποθετηθούν σωληνάκια. Με αυτόν τον τρόπο διευρύνονται τα χείλη της ρωγμής και σφραγίζονται με τσιμεντοκονίαμα, ώστε να μην μπορεί να διαφύγει το τσιμεντένεμα. Θα εισαχθεί το τσιμεντένεμα σε μορφή πολτού αρχικά με μικρή πίεση αυξανόμενη σταδιακά.

Σύνθεση ενέματος : 20χγρ τσιμέντου, 5χγρ ξηρής άμμου ποταμού, 10χγρ νερού και 200γρ τριχοζάλης ή ανάλογου προϊόντος.

Η σφράγιση των χειλέων της ρωγμής θα γίνει με χρήση τσιμεντοκονιάματος 450χγρ τσιμέντου.

Οι τοίχοι που θα εφαρμοστούν οι τσιμεντενέσεις είναι όλοι οι περιμετρικοί στο ύψος του ορόφου μέχρι την στέψη της στέγης καθώς και του ισογείου, γιατί όπως φαίνεται και στην παθολογία του κτιρίου υπάρχουν ρωγμές σε πολλά σημεία. Το αυτό θα εφαρμοσθεί και εσωτερικά, δεδομένου ότι και με τις εργασίες αποκάλυψης της ήδη υπάρχουσας τοιχοποιίας θα αποκαλυφθούν και νέες ρωγμές.

Για μεγαλύτερες ανοιχτές θα εφαρμοσθεί η εξής τεχνική:

Καθολική αφαίρεση επιχρίσματος.

Πλύσιμο με νερό με πίεση και διαβροχή των επιφανειών της ρωγμής

μέχρι την προηγούμενη μέρα από την εισαγωγή του κονιάματος.
Εισαγωγή πλούσιου τσιμεντοκονιάματος (με ψιλό μυστρί όσο γίνεται βαθύτερα στη ρωγμή) μετά από διύγρυνση της ρωγμής.
Εξωτερικό αρμολόγημα και τελικό επίχρισμα.
Τοποθέτηση κοτετσοσύρματος πολύ τεντωμένο σε επαφή επάνω στον τοίχο με φουρκέτες που έχουν τοποθετηθεί στο κονίαμα των αρμών του.
Κάλυψη του συνόλου με πεταχτό πηχτό τσιμεντοκονίαμα.
Οι ρηγματώσεις στις γωνίες ανοιγμάτων παραθύρων και θυρών (βλ. παθολογία κτιρίου) θα αντιμετωπισθούν με την τοποθέτηση υαλοφασμάτων τύπου ΕΧΕΛΤΕΚ. Αφού καθαριστεί η τοιχοποιία από το παλιό επίχρισμα και φανούν τα τούβλα και οι πέτρες θα τοποθετηθεί εποξική ρητίνη για συγκόλληση θα κοπεί το υαλούφασμα σε αρκετό μήκος και πλάτος και θα τοποθετηθεί αφού εμποτισθεί με προδιαγεγραμμένα υλικά. Μετά από 24ώρες θα εφαρμοσθεί το νέο επίχρισμα και θα ακολουθηθεί η κανονική διαδικασία τελείωσης της κατασκευής. Στα σημεία που υπάρχει διάκοσμος, θα αποξηλωθεί με πολύ προσοχή και θα γίνει προσπάθεια να επανατοποθετηθεί όπου αυτό δεν είναι δυνατόν να επιτευχθεί θα αντικατασταθεί με νέο πανομοιότυπο. Θα ληφθεί μέριμνα, ώστε να κατασκευαστούν μήτρες προ των εργασιών της αποξήλωσης για να είναι δυνατή η σωστή αντιγραφή. Τέλος, όλες οι ψευδοπαραστάδες που βρίσκονται την νότια όψη του κτιρίου θα καθαρισθούν προσεχτικά και θα αναδειχθούν για την διατήρηση της παραδοσιακής μορφής του κτιρίου.

ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ

Τα εξωτερικά επιχρίσματα έχουν κατά τμήματα διαβρωθεί και αποκολληθεί κυρίως όμως έχουν καταστραφεί διάκοσμοι των ανοιγμάτων των όψεων.

Προτείνεται ο γενικός καθαρισμός των όψεων, όπου δεν υπάρχει (ΒΔ & ΝΔ όψη) περίτεχνος διάκοσμος με αμμοβολή. Στις άλλες δύο όψεις με κλασσικό τρόπο, ώστε να διασωθεί ότι είναι δυνατόν από τον πλούσιο

διάκοσμο. Όπου δεν είναι δυνατόν θα κατασκευασθεί πανομοιότυπος εκ νέου.

Τα εσωτερικά επιχρίσματα, όπου δεν υπάρχει διάκοσμος και δεν υπάρχουν ρωγμές ή βλάβες από την υγρασία θα κρατηθούν ως έχουν. Όπου υπάρχουν βλάβες και είναι αναγκαία η επισκευή τους, θα ακολουθήσουν αποκόλληση και επανατοποθέτηση.

ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Προτείνεται η αντικατάσταση όσων ξύλινων φορέων του κτιρίου παρουσιάζουν προβλήματα με πανομοιότυπους νέους φορείς. Η καθαίρεση των φθαρμένων τμημάτων γίνεται μετά τις καθαιρέσεις επιχρισμάτων και των πατόξυλων. Αφού ολοκληρωθούν οι στερεωτικές επεμβάσεις στην τοιχοποιία επανατοποθετούνται ξύλινοι δοκοί όμοιας διατομής στις ίδιες θέσεις. Οι δοκοί πρέπει να είναι καλά ξηραμένοι και καθαρισμένοι από τον εξωτερικό τους φλοιό. Όταν έρθουν στο εργοτάξιο γίνεται επάλειψη με ειδικό διάλυμα με μυκητοκτόνο δράση για την προστασία τους από τους μικροοργανισμούς. Λόγω του ότι τα άκρα τους θα τοποθετηθούν μέσα στο πάχος της λιθοδομής πρέπει να επαλειφθούν με ειδικό στεγανωτικό και αντιδιαβρωτικό υλικό (μίνιο ή πίσσα). Η τοποθέτηση των ξύλινων δοκών γίνεται ως εξής: Καθαρίζεται η παλιά θέση από όλα τα σαθρά υλικά.

Γίνονται τοπικές διευρύνσεις όπου αυτό κριθεί απαραίτητο.

Τοποθετούνται οι δοκοί με τον παραδοσιακό τρόπο και σφραγίζεται η περιοχή με καθαρή τσιμεντοκονία.

Συγκεκριμένα το πάτωμα του πρώτου ορόφου δηλαδή η οροφή του ισογείου, που παρουσιάζει και τις μεγαλύτερες καταστροφές, πέρα της αποκατάστασης των δοκών που παρουσιάζουν προβλήματα, η έδραση του θα ενισχυθεί και με ισοσκελή γωνιακά 150 x 40 για την πλήρη και ασφαλή πάκτωση των δοκών και την αποφυγή των προβλημάτων στρέψης. Ενώ το πάτωμα του δεύτερου ορόφου, δηλαδή η οροφή του πρώτου ορόφου, δεν παρουσιάζει τόσες βλάβες, σοβαρότερες από τις

οποίες είναι αυτές στην πλευρά της οδού Μοσχοπουλίδου. Θα γίνει οριζοντίωση του δαπέδου με πρόσθετη κατασκευή και νέα τελική επίστρωση, όμοια με την υπάρχουσα για να μην είναι αναγκαία η αποξήλωση του γύψινου διακόσμου. Αν κατά την διάρκεια της κατασκευής προκύψει η ανάγκη αποξήλωσης του διακόσμου, θα τηρηθεί η ανάλογη διαδικασία με αυτή των όψεων.

ΔΑΠΕΔΑ

Σε αρκετά σημεία τα δάπεδα ορόφων και ισογείου έχουν καταστραφεί από διάφορες αιτίες, κυρίως όμως από την υγρασία. Προτείνεται η αποξήλωση και αντικατάσταση τους όπου κρίνεται χρήσιμο καθώς και στην προσθήκη με νεότερα υλικά που να μην διαφέρουν από τα παλαιότερα. Τα τμήματα που δεν θα αντικατασταθούν θα αφαιρεθούν και θα καθαρισθούν προσεκτικά από τον εξωτερικό τους φλοιό. Στο εργοτάξιο γίνεται επάλειψη με ειδικό διάλυμα με μυκητοκτόνο δράση για την προστασία τους από τους μικροοργανισμούς και την υγρασία.

ΣΤΕΓΗ

Λόγω των φανερών βλαβών που έχει υποστεί ο φέρον οργανισμός θα γίνει, όπου απαιτείται, μερική αντικατάσταση της. Βασική περιοχή επέμβασης ορίζεται η περιοχή της νοτιοδυτικής μεσοτοιχίας όπου παρουσιάζονται οι περισσότερες διαβρώσεις λόγω υγρασίας.

Ευκρινέστερη εικόνα των ζημιών θα είμαστε σε θέση να έχουμε μόνο μετά την αποξήλωση της επικεράμωσης και του ελενίτ, οπότε και θα καθοριστεί εάν απαιτούνται αντικαταστάσεις επιπλέον τμημάτων της ξηλοκατασκευής της στέγης.

Η επισκευή της στέγης θα περιλαμβάνει την ενίσχυση των ζευκτών και την σύνδεση μεταξύ τους με συνδέσμους χιαστί σε κατακόρυφο επίπεδο, την αύξηση της διαφραγματικής λειτουργίας με χιαστί συνδέσμους στο οριζόντιο επίπεδο των ελκυστήρων των ζευκτών, ενίσχυση των γωνιών (σε κάτοψη) με προσθήκη κάθετων προς την διχοτόμο συνδέσμων.

Προβλέπονται επίσης:

Κατασκευή θερμομόνωσης στο δάπεδο της στέγης (ανάμεσα από τα οριζόντια δοκάρια).

Αντικατάσταση σπασμένων κεραμιδιών κυρίως στους κορφιάδες καθώς και καλύτερη στήριξη αυτών και αντικατάσταση του ελενίτ (προσθήκη) από κεραμίδια ίδιου τύπου με αυτά που ήδη υπάρχουν στις κορυφογραμμές, δηλαδή βυζαντινού τύπου.

Αντικατάσταση του διαζώματος που φέρει τις υδρορροές (πρέπει να αντικατασταθούν όλες) και υδρομόνωση του αύλακα στην νοτιοανατολική και νοτιοδυτική όψη απορροής υδάτων.

Κατασκευή νέας πλάκας από μπετό για το κυλικείο.

ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ

Θα γίνει προσεκτική αφαίρεση όλων των κουφωμάτων.

Τα εξωτερικά κουφώματα θα πρέπει να ανακατασκευασθούν πλήρως από νεότερα ταμπλαδωτά απομίμησης ξύλου, διότι έχουν καταστραφεί ολοκληρωτικά από τις καιρικές συνθήκες.

Τα εσωτερικά κουφώματα θα αντικατασταθούν και αυτά με νεότερα ίδιου τύπου με τα εξωτερικά.

Μπορούν όμως να συντηρηθούν και να παραμείνουν οι τρεις εξώθυρες των εισόδων.

ΤΖΑΚΙΑ

Θα αποκατασταθούν οι τυχών βλάβες στα τζάκια που βρίσκονται στο ισόγειο στο κυρίως κτίριο και στον χώρο της προσθήκης και θα γίνει η συντήρησή τους, καθώς και στις καπνοδόχους τους.

ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ

Οι νέες εσωτερικές σκάλες θα γίνουν ξύλινες με τον παραδοσιακό τρόπο κατασκευής και θα στηρίζονται επί ξύλινων δοκών. Η κατασκευή του σκελετού του κλιμακοστασίου θα γίνει από δρύινο ξύλο. Οι λόγοι είναι

ότι πρόκειται για ξύλο με μεγάλη αντοχή σε στατικό φορτίο, λόγω της συνεκτικότητας του και με αντοχή στη φωτιά.

Στην εξωτερική μεγάλη σκάλα θα γίνει αντικατάσταση ορισμένων μαρμάρινων πατημάτων και θα συντηρηθεί το κλιμακοστάσιο επί της οδού Μοσχοπουλίδου.

ΣΙΔΗΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

Τα κιγκλιδώματα των εξωστών, των κλιμακοστασίων, των παραθύρων και της περίφραξης διατηρούνται σε σχετικά καλή κατάσταση. Θα χρειαστεί μόνο συντήρηση (καθαρισμός της σκουριάς κλπ.), ενώ σε περίπτωση που κριθεί απαραίτητο θα αντικατασταθούν τα κιγκλιδώματα με νέα ίδιου τύπου.

Το ίδιο συμβαίνει και με τις μεταλλικές εξώθυρες της περίφραξης όπου θα γίνει επίσης συντήρηση. Οι σιδηροδοκοί των πλακών των εξωστών και των ζωναριών έχουν διαβρωθεί από τις καιρικές συνθήκες, επειδή έχουν ελεύθερο το κάτω πέλμα τους. Χρειάζονται απλώς συντήρηση.

ΧΡΩΜΑΤΑ

Εσωτερικά οι επιφάνειες των ορόφων θα υδροχρωματισθούν σε αποχρώσεις του άσπρου, ενώ οι τοίχοι θα σπατουλαριστούν και θα χρωματισθούν με πλαστικό σε αποχρώσεις του ανοιχτού κίτρινου. Οι εργασίες αυτές αφορούν επιφάνειες που δε διαθέτουν ζωγραφικό διάκοσμο.

Οι τοίχοι της περίφραξης επίσης θα υδροχρωματισθούν με λευκό χρώμα. Ο εξωτερικοί τοίχοι του κυρίως κτίσματος αλλά και της προσθήκης θα γίνουν με τσιμεντόχρωμα και θα διατηρήσουν τους αρχικούς τόνους του κτίσματος, δηλαδή κίτρινο για το φόντο, άσπρο για τον διάκοσμο και κεραμιδί στις κόγχες.

Τα ξύλινα παντζούρια θα βαφούν γαλάζια, όπως ακριβώς ήταν και παλαιότερα.

ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ

Τα δίκτυα της εγκατάστασης ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτροφωτισμού θα κατασκευασθούν εκ νέου αφού πρώτα ζητηθεί η παροχή τους από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Όλες οι σωληνώσεις στα σημεία που διέρχονται από τοίχοποιία θα είναι εμφανής, με εξαίρεση αυτές που περνάνε από το δωμάτιο Δ2,1 όπου θα γίνει προσπάθεια να κρυφτούν κάτω από τις γύψινες διακοσμήσεις.

Ειδική μέριμνα θα δοθεί στην μελέτη ηλεκτροφωτισμού των όψεων καθώς θα πρέπει να αναδειχθούν όσο τον δυνατόν καλύτερα οι όψεις του κτίσματος.

Προβλέπεται εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης για όλους τους χώρους του κτιρίου. Το λεβητοστάσιο θα εγκατασταθεί στο ισόγειο.

Κατά τη σύνταξη της Η/Μ μελέτης στόχος θέτεται οι εγκαταστάσεις να οδηγούν σε ήπιες μορφές επέμβασης.

Με αυτές τις επεμβάσεις η προσθήκη θα διακρίνεται από το αρχικό κτίριο ενώ συγχρόνως θα διατηρείται η αυθεντική αρχιτεκτονική μορφή του κτιρίου με απόλυτο σεβασμό προς αυτό.

9.2.6. ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΕΡΓΟΤΑΞΙΟΥ

Η προετοιμασία του εργοταξίου περιλαμβάνει περίφραξη του χώρου που αφορά όχι μόνο το συγκρότημα αλλά μία ζώνη γύρω από αυτό με διάσταση τέτοια ώστε να τοποθετηθούν ικριώματα και να γίνεται μεταφορά υλικών και εξοπλισμού καθώς και κίνηση εργαζομένων.

Για τα παραπάνω πρέπει να ληφθούν πρόσθετα μέτρα ασφαλείας καθώς η περιμετρική αυτή ζώνη θα καταλαμβάνει μέρος των όμορων ιδιόκτητων εκτάσεων και χώρων στους οποίους κινούνται καθημερινά άνθρωποι. Σε συνδυασμό με τα παραπάνω προτείνεται η ανάρτηση πληροφοριακού υλικού σχετικά με το έργο και την εξέλιξη του σε ασφαλές και εύκολα επιστρέψιμο σημείο.

Θα υπάρξει πρόβλεψη και οργάνωση του χώρου αποθήκευσης των νέων υλικών που θα χρησιμοποιηθούν όσο και των υλικών ή αρχιτεκτονικών μελών που θα αποσυνδεθούν αλλά θα κριθούν κατάλληλα για επαναχρησιμοποίηση μετά την επισκευή, συντήρηση και καθαρισμό τους. Για την μεταφορά των υλικών με ασφάλεια και καθώς όλος σχεδόν ο περιβάλλοντας χώρος καλύπτεται από πυκνή βλάστηση, θα πρέπει να καθαρισθεί επιμελώς προς αποφυγήν ατυχημάτων.

Προτείνονται πρόχειρες αντιστηρίξεις και υποστυλώσεις όσων τμημάτων κρίνονται επικίνδυνα για κατάρρευση ώστε να υπάρξουν οι κατάλληλες συνθήκες ασφαλείας στο εργοτάξιο. Επίσης λόγω του ότι παρατηρούνται τοπικές αποσαθρώσεις του κονιάματος δομής με συνέπεια την πτώση λιθοσωμάτων κρίνεται απαραίτητο να τοποθετηθούν ειδικά φύλλα (λινάτσες ή πολυαιθυλένιο) για προστασία των εργαζομένων σε συνδυασμό με την τοποθέτηση των ικριωμάτων που θα χρειαστούν για τις επεμβάσεις.

Πρέπει να ληφθεί μέριμνα για την έγκαιρη προμήθεια ορισμένων υλικών που δεν βρίσκονται πάντα διαθέσιμοι όπως λίθοι, πλάκες επίστρωσης δαπέδων, αδρανή κονιαμάτων με καθορισμένες ιδιότητες και ξυλεία για τους οριζόντιους φορείς. Επίσης η έγκαιρη προμήθεια ορισμένων υλικών κρίνεται σκόπιμη και για ποιοτικούς λόγους. Στο πλαίσιο αυτής της προσπάθειας προτείνεται σε ευρύτερη βάση για την εξυπηρέτηση και άλλων αντίστοιχων έργων αποκατάστασης, η καταγραφή, αξιολόγηση, προστασία και συντήρηση των θέσεων και περιοχών προμήθειας διαφόρων υλικών. Μια παράλληλη έρευνα πρέπει να γίνει για την εξεύρεση εξειδικευμένων τεχνικών που θα χρειαστούν σε πολλές φάσεις του έργου, αλλά και την εκπαίδευση τεχνιτών από την περιοχή για διάφορες ειδικές εργασίες (ενέματα, συντηρήσεις, καθαρισμοί). Η εκπαίδευση μπορεί να περιλαμβάνει δειγματοληπτική κατασκευή εργασιών σε δευτερεύουσες θέσεις.

9.2.7. ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

9.2.7. Ι) ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Συντάχθηκε σύμφωνα με τον Κανονισμό Πυροπροστασίας Κτιρίων Π.Δ. 71/1988, τα Παραρτήματα Α-Β-Γ και Δ της υπ' αριθ. 3/1981 Πυροσβεστικής Διάταξης (όπως τροποποιήθηκε με την 3γ/1995 Πυρ/κη Διάταξη), τους σχετικούς κανονισμούς του ΕΛΟΤ και βασίζεται στα συνημμένα Αρχιτεκτονικά σχέδια.

1.Χρήση κτιρίου : Α) ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΣΤ)
Β) ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Ε)

2.Θέση κτιρίου: ΟΔΟΣ ΣΕΡΔΑΡΟΓΛΟΥ 2, ΚΑΒΑΛΑ

3.Ιδιοκτήτης: ΜΑΧΑΙΡΙΔΗΣ ΣΑΒΒΑΣ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΣΥΣΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΟ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ

1.Αριθμός ορόφων κτίσματος :..... [03]

2.Συνολική επιφάνεια του κτιρίου :..... [355,17] m²

3.Υψος κτιρίου :.....[12,85] m

4.Πληθυσμός κτιρίου :.....[321] άτομα

5.Είδος φέροντος οργανισμού : [Τ] [Τ] [Ξ] [Ζ]

** Επεξηγήσεις στο ΕΙΔΟΣ ΦΕΡΟΝΤΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ.				
Φέρουσα κατασκευή		[X] [.] [.] [.]		
Τοιχοποιία		[.] [X] [.] [.]		
Φέρουσα κατασκευή Στέγης		[.] [.] [X] [.]		
Επικάλυψη Στέγης		[.] [.] [.] [X]		
ΦΕΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ	ΦΕΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΤΕΓΗΣ	ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ ΣΤΕΓΗΣ	Κωδ
Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα		-Ο-
Άοπλο Σκυρόδεμα....	Άοπλο Σκυρόδεμα			-Α-
Λιθοδομή (Τεχν. Λίθοι)	Τεχν. Λίθοι...			-Τ-
Λιθοδομή.....	Φυσ. Λίθοι....			-Φ-
Μεταλλική.....	Μεταλλική....	Ξυλόπηκτη....		-Μ-
Ξύλινη.....	Ξυλόπηκτη....	Ξύλινη.....		-Ξ-
			Φύλλα.....	-Λ-
			Φύλλα Πλαστικού.	-Π-
			Λαμαρίνα-Τσίγκος	-Ζ-
			Αμιντοτσιμέντο..	-Ε-
			Κεραμίδια.....	-Κ-
			Λίθινες Πλάκες..	-Θ-
			Τεχνίτες.....	-Δ-
Μικτή.....	Μικτή.....	Μικτή.....	Μικτή.....	-Ι-
Άλλου Τύπου	Άλλου Τύπου	Άλλου Τύπου	Άλλου.....	-Λ-
Περιγραφή άλλου τύπου:				

6. Αριθμός εξόδων κινδύνου:.....[2]

Ονομασία Οδού

Έξοδος(1): ΟΔΟΣ ΣΕΡΔΑΡΟΓΛΟΥ

Κλιμακοστάσιο ή ανελκυστήρας για πρόσβαση πυροσβεστών (Ναι/Όχι)
...[ΟΧΙ]

7.Φωτισμός ασφαλείας (Ναι/Όχι) [ΝΑΙ]

8.Γειτνίαση

Γειτονικός Χώρος της επιχείρησης

Ανατολικά : ΟΔΟΣ ΚΑΛΛΙΟΠΗΣ

Δυτικά : ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Βόρεια : ΟΔΟΣ ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΙΔΟΥ

Νότια : ΟΔΟΣ ΣΕΡΔΑΡΟΓΛΟΥ

9.Οδός Προσπέλασης Πυρ/κών οχημάτων στις εγκαταστάσεις της
επιχείρησης :

ΟΔΟΣ ΣΕΡΔΑΡΟΓΛΟΥ

10.Υδροστόμια:

1) Οδός : _____ Αριθ. : _____

2) Οδός : _____ Αριθ. : _____

11.Θέση Ηλ. πίνακα: ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟΥ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ
ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ, ΜΕΤΡΗΤΕΣ Δ.Ε.Η. ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ

12.Χρήση Υγραερίου (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ] Ποσότητα.....[_____] It

13.Χρήση Φωταερίου (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ]

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΣΥΣΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

1.Αριθμός ορόφων κτίσματος :..... [01]

2.Συνολική επιφάνεια του κτιρίου :..... [27,25] m²

3.Υψος κτιρίου :.....[3,00] m

4.Πληθυσμός κτιρίου :.....[27] άτομα

5.Είδος φέροντος οργανισμού : [Ο] [Ο] [Ο] [Ε]

** Επεξηγήσεις στο ΕΙΔΟΣ ΦΕΡΟΝΤΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ.				
Φέρουσα κατασκευή		[X] [.] [.] [.]		
Τοιχοποιία		[.] [X] [.] [.]		
Φέρουσα κατασκευή Στέγης		[.] [.] [X] [.]		
Επικάλυψη Στέγης		[.] [.] [.] [X]		
ΦΕΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ	ΦΕΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΤΕΓΗΣ	ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ ΣΤΕΓΗΣ	Κωδ
Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα		-Ο-
Άοπλο Σκυρόδεμα....	Άοπλο Σκυρόδεμα			-Α-
Λιθοδομή(Τεχν. Λίθοι)	Τεχν. Λίθοι...			-Τ-
Λιθοδομή.....	Φυσ. Λίθοι....			-Φ-
Μεταλλική.....	Μεταλλική....	Ξυλόπηκτη....		-Μ-
Ξύλινη.....	Ξυλόπηκτη....	Ξύλινη.....		-Ξ-
			Φύλλα.....	-Λ-
			Φύλλα Πλαστικού.	-Π-
			Λαμαρίνα-Τσίγκος	-Ζ-

			Αμιντοτσιμέντο..	-Ε-
			Κεραμίδια.....	-Κ-
			Λίθινες Πλάκες..	-Θ-
			Τεχνίτες.....	-Δ-
Μικτή.....	Μικτή.....	Μικτή.....	Μικτή.....	-Ι-
Άλλου Τύπου	Άλλου Τύπου	Άλλου Τύπου	Άλλου.....	-Λ-
Περιγραφή άλλου τύπου:.....				

6. Αριθμός εξόδων κινδύνου:.....[1]

Όνομασία Οδού

Έξοδος(1): ΟΔΟΣ ΣΕΡΔΑΡΟΓΛΟΥ

Κλιμακοστάσιο ή ανελκυστήρας για πρόσβαση πυροσβεστών (Ναι/Όχι)
...[ΟΧΙ]

7.Φωτισμός ασφαλείας (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ]

8.Γειτνίαση

Γειτονικός Χώρος της επιχείρησης

Ανατολικά : ΟΔΟΣ ΚΑΛΛΙΟΠΗΣ

Δυτικά : ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Βόρεια : ΟΔΟΣ ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΙΔΟΥ

Νότια : ΟΔΟΣ ΣΕΡΔΑΡΟΓΛΟΥ

9.Οδός Προσπέλασης Πυρ/κών οχημάτων στις εγκαταστάσεις της
επιχείρησης :

ΟΔΟΣ ΣΕΡΔΑΡΟΓΛΟΥ

10.Υδροστόμια:

1) Οδός : _____ Αριθ. : _____

2) Οδός : _____ Αριθ. : _____

11.Θέση Ηλ. πίνακα: ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ

12.Χρήση Υγραερίου (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ] Ποσότητα.....[_____] It

13.Χρήση Φωταερίου (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ]

ΜΕΤΡΑ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΟ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ

1.Προληπτικά μέτρα πυροπροστασίας:

Αυτόματο Σύστημα Πυρανίχνευσης (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ]

Περιοχή που καλύπτει: _____

Αυτόματο Σύστημα Ανίχνευσης Εκρηκτικών Μιγμάτων (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ]

Απλός Ανιχνευτής Εκρηκτικών Μιγμάτων (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ]

Αυτόματη - Χειροκίνητη Ψύξη (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ]

Σύστημα Χειροκίνητης Αναγγελίας Πυρκαγιάς (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ –

ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 4.1 ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ]

2.Κατασταλτικά μέτρα πυροπροστασίας:

Αυτόματο Σύστημα Καταιονισμού (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ] Τύπος Καταιον.

ΥΓΡΟΥ ΤΥΠΟΥ

Τύπος Καταιον.

ΞΗΡΟΥ ΤΥΠΟΥ

Αυτόματο σύστημα καταιονισμού με παροχή από το δίκτυο

πόλης(Ναι/Όχι) [ΟΧΙ]

Περιοχή που καλύπτει: _____

Μόνιμο Υδροδοτικό Πυρ/κό Δίκτυο (Ναι/Όχι) [ΟΧΙ] Κατηγορία I/II/III

[____]ΔΙΚΤΥΟ ΠΟΛΗΣ ΣΩΛΗΝΑΣ ΥΔΡΟΛΗΨΙΑΣ Φ20μμ

1 Αριθμός πυρ/κών ερμαρίων: _____

Απλό Υδροδοτικό Πυρ/κό Δίκτυο(Ναι/Όχι)[____]Αριθμός πυρ/κών ερμαρίων: _____

Αυτόματο - Χειροκίνητο Σύστημα κατάσβεσης Τοπικής Εφαρμογής (Ναι/Όχι) [ΝΑΙ]

A/A	Είδος πυροσβεστήρα ή μέσου	Διεθνές Σύμβολο	Ποσό-τητα	Τρόπος λειτουργίας	Χρόνος επιθεώρ	Παρατηρήσεις
1	Ξηρής σκόνης φορητός 6 χλγ	P	7	Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	
2	Ξηρής σκόνης φορητός 12 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	
3	Ξηρής σκόνης τροχήλατος 25 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	
4	Ξηρής σκόνης τροχήλατος 50 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	
5	Ξηρής σκόνης οροφής 6 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	

6	Ξηρής σκόνης οροφής 12 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	ανά 12ηνον	
7	Διοξειδίου άνθρακα φορητός 6 χλγ	C		Εκτόξευση, εκτόνωση αερίου και χιόνος	ανά 6ηνον	
8	Διοξειδίου άνθρακα φορητός 12 χλγ	C	1	Εκτόξευση, εκτόνωση αερίου και χιόνος	ανά 6ηνον	
9	Διοξειδίου άνθρακα οροφής 6 χλγ	C		Εκτόξευση, εκτόνωση αερίου και χιόνος	ανά 6ηνον	
10	Διοξειδίου άνθρακα οροφής 12 χλγ	C		Εκτόξευση, εκτόνωση αερίου και χιόνος	ανά 6ηνον	
11	Αφρού μηχανικού φορητός 10 λίτρων	WF		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	ανά 6ηνον	
12	Αναπνευστικές συσκευές κλειστού κυκλώματος οξυγόνου					

13	Αναπνευστικές συσκευές ανοικτού κυκλώματος πεπιεσμένου αέρος					
14	Ατομικές προσωπίδες με φίλτρο					
15	Στολές αμιάντου προσέγγισης					
16	Στολές αμιάντου διέλευσης					
17	Στολές αμμωνίας					
18	Φτυάρια					
19	Σκαπάνες					
20	Σκεπάρνια					
21	Τσεκούρια					
22	Λοστοί διάρρηξης					
23	Προστατευτικά κράνη					
24	Κουβέρτες διάσωσης δύσφλεκτες					
25	Ηλεκτ. φανοί χειρός					
26	Σειρήνα συναγερμού					
27	Ανιχνευτής καπνού					
28	Θερμ.πυρανιχνευτής					
29	Πυροσβ. ερμΦ20 mm					
30	Κρουνός 19 χιλιοστών		3			

Συμπληρώνεται και από τυχόν επιπλέον υλικά που δεν αναφέρονται στον πίνακα.

ΜΕΤΡΑ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

1. Προληπτικά μέτρα προστασίας

Αυτόματο Σύστημα Πυρανίχνευσης (Ναι/Όχι) [OXI]

Περιοχή που καλύπτει: _____

Αυτόματο Σύστημα Ανίχνευσης Εκρηκτικών Μιγμάτων (Ναι/Όχι) [OXI]

Απλός Ανιχνευτής Εκρηκτικών Μιγμάτων (Ναι/Όχι) [OXI]

Αυτόματη - Χειροκίνητη Ψύξη (Ναι/Όχι) [OXI]

Σύστημα Χειροκίνητης Αναγγελίας Πυρκαγιάς (Ναι/Όχι) [OXI –

ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 4.1 ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ]

2. Κατασταλτικά μέτρα πυροπροστασίας:

Αυτόματο Σύστημα Καταιονισμού (Ναι/Όχι) [OXI] Τύπος Καταιον.

ΥΓΡΟΥ ΤΥΠΟΥ

Τύπος Καταιον.

ΞΗΡΟΥ ΤΥΠΟΥ

Αυτόματο σύστημα καταιονισμού με παροχή από το δίκτυο

πόλης(Ναι/Όχι) [OXI]

Περιοχή που καλύπτει: _____

Μόνιμο Υδροδοτικό Πυρ/κό Δίκτυο (Ναι/Όχι) [OXI] Κατηγορία I/II/III

[____] ΔΙΚΤΥΟ ΠΟΛΗΣ ΣΩΛΗΝΑΣ ΥΔΡΟΛΗΨΙΑΣ Φ20μμ

3. Αριθμός πυρ/κών ερμαρίων: _____

Απλό Υδροδοτικό Πυρ/κό Δίκτυο(Ναι/Όχι)[____] Αριθμός πυρ/κών

ερμαρίων: _____

Αυτόματο - Χειροκίνητο Σύστημα κατάσβεσης Τοπικής

Εφαρμογής(Ναι/Όχι) [ΝΑΙ]

A/A	Είδος πυροσβεστήρα ή μέσου	Διεθνές Σύμβολο	Ποσό- τητα	Τρόπος λειτουργίας	Χρόνος επιθεωρ	Παρατη ρήσεις
-----	-------------------------------	--------------------	---------------	-----------------------	-------------------	------------------

1	Ξηρής σκόνης φορητός 6 χλγ	P	1	Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	
2	Ξηρής σκόνης φορητός 12 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	
3	Ξηρής σκόνης τροχήλατος 25 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	
4	Ξηρής σκόνης τροχήλατος 50 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	
5	Ξηρής σκόνης οροφής 6 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	Ανά 12ηνον	
6	Ξηρής σκόνης οροφής 12 χλγ	P		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	ανά 12ηνον	
7	Διοξειδίου άνθρακα φορητός 6 χλγ	C		Εκτόξευση, εκτόνωση αερίου και χιόνος	ανά 6ηνον	

8	Διοξειδίου άνθρακα φορητός 12 χλγ	C		Εκτόξευση, εκτόνωση αερίου και χιόνος	ανά 6ηνον	
9	Διοξειδίου άνθρακα οροφής 6 χλγ	C		Εκτόξευση, εκτόνωση αερίου και χιόνος	ανά 6ηνον	
10	Διοξειδίου άνθρακα οροφής 12 χλγ	C		Εκτόξευση, εκτόνωση αερίου και χιόνος	ανά 6ηνον	
11	Αφρού μηχανικού φορητός 10 λίτρων	WF		Εκτόξευση με πίεση αδρανούς αερίου	ανά 6ηνον	
12	Αναπνευστικές συσκευές κλειστού κυκλώματος οξυγόνου					
13	Αναπνευστικές συσκευές ανοικτού κυκλώματος πεπιεσμένου αέρος					
14	Ατομικές προσωπίδες με φίλτρο					
15	Στολές αμιάντου προσέγγισης					
16	Στολές αμιάντου διέλευσης					

17	Στολές αμμωνίας					
18	Φτυάρια					
19	Σκαπάνες					
20	Σκεπάρνια					
21	Τσεκούρια					
22	Λοστοί διάρρηξης					
23	Προστατευτικά κράνη					
24	Κουβέρτες διάσωσης δύσφλεκτες					
25	Ηλεκτ. φανοί χειρός					
26	Σειρήνα συναγερμού					
27	Ανιχνευτής καπνού					
28	Θερμ.πυρανιχνευτής					
29	Πυροσβ. ερμΦ20 mm					
30	Κρουνός 19 χιλιοστών					

Συμπληρώνεται και από τυχόν επιπλέον υλικά που δεν αναφέρονται στον πίνακα.

9.2.7. ΙΙ) ΜΕΛΕΤΗ ΠΑΘΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Η μελέτη συντάχθηκε σύμφωνα με το Π.Δ. 71 "ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ" (ΦΕΚ 32, τεύχος Α της 17.2.1988), τα Παραρτήματα Α,Β,Γ και Δ της υπ'αρ. 3/1981 Πυροσβεστικής Διάταξης, του σχετικούς κανονισμούς του ΕΛΟΤ και βασίζεται στα συνημμένα Αρχιτεκτονικά Σχέδια.

1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κυρίως κτίριο σύμφωνα με την παράγραφο 1.2.2. των Γενικών διατάξεων μελετάται για την κατηγορία Ζ (χώροι συνάθροισης κοινού), ενώ το ισόγειο διπλανό κτίριο για την κατηγορία Ε (καταστήματα).

2. ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΟΙ ΧΩΡΟΙ

Σύμφωνα με την παράγραφο 3.2.5 των Γενικών Διατάξεων, λεβητοστάσια, αποθήκες καυσίμων και Μηχανοστασια κ.λ.π. πρέπει να αποτελούν ξεχωριστό πυροδιαμέρισμα ανεξάρτητα από το εμβαδόν τους, και να μην τοποθετούνται από κάτω ή σε άμεση γειτονία με τις εξόδους των κτιρίων. Πρέπει επίσης να διαθέτουν κατάλληλο εξαερισμό, πυράντοχες θύρες κ.λ.π. βάσει του ισχύοντος Κτιριοδομικού Κανονισμού της 3/2/89 α.φ. 59 Άρθρο 27. Το λεβητοστάσιο, η αποθήκη καυσίμων και το μηχανοστάσιο βρίσκονται στο υπόγειο .

3. ΧΩΡΟΙ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΣΤ) & ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Ε)

ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

Ο θεωρητικός πληθυσμός του κτιρίου με χρήση χώρου συνάθροισης κοινού υπολογίζεται Θ.Π. 1 άτομο / 1,10 τ.μ. εμβαδού κάτοψης, ενώ με

χρήση καταστήματος υπολογίζεται 1 άτομο / 1 τ.μ. Με βάση λοιπόν τα αρχιτεκτονικά σχέδια προκύπτει:

Για τον χώρο συνάθροισης κοινού:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΜΒΑΔΟ	Ατομα
ΙΣΟΓΕΙΟ	118,52	107
Α' ΟΡΟΦΟΣ	118,52	107
Β' ΟΡΟΦΟΣ	118,13	107
Σύνολο Ατόμων		321

Για το κατάστημα:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΜΒΑΔΟ	Ατομα
ΙΣΟΓΕΙΟ	27,25	27
Σύνολο Ατόμων		27

4. ΟΔΕΥΣΕΙΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ

Το ελάχιστο πλάτος των οδεύσεων διαφυγής ορίζεται σε 0,90-1,10μ. για τον χώρο συνάθροισης κοινού και 0,90μ. για το κατάστημα. Επιβάλλεται ο σχεδιασμός οδεύσεων διαφυγής στον χώρο συνάθροισης κοινού, που θα καταλήγουν σε αντίστοιχες εξόδους κινδύνου διότι από κάθε σημείο χώρου συνάθροισης κοινού πρέπει να εξασφαλίζεται διαφυγή προς δύο τουλάχιστον εξόδους, ενώ για το κατάστημα δεν επιβάλλεται διότι πρόκειται για μικρό κατάστημα με εμβαδό μικρότερο των 250μ² και η απόσταση από κάθε σημείο του προς την έξοδο είναι μικρότερη των 12μ.

5. ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Τα δομικά στοιχεία του κτιρίου δεν θα έχουν ελάχιστο δείκτη πυραντίστασης διότι πρόκειται για υπάρχον διατηρητέο κτίριο, εκτός από την νέα πλάκα του καταστήματος, τον νέο ανελκυστήρα, καθώς και το νέο κλιμακοστάσιο, που θα κατασκευαστούν σύμφωνα με τις απαιτήσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 4.1 της παρούσας μελέτης.

ΕΞΟΔΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Σύμφωνα με τον Κανονισμού Πυροπροστασίας απαιτείται η τοποθέτηση σήματος διάσωσης πάνω από την έξοδο διαφυγής σε χώρους συνάθροισης κοινού και σε καταστήματα.

ΤΕΧΝΗΤΟΣ ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΟΔΕΥΣΕΩΝ ΔΙΑΦΥΓΗΣ

Ο τεχνητός φωτισμός των οδεύσεων διαφυγής δεν απαιτείται.

ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ

Απαιτείται φωτισμός ασφαλείας και στις δύο περιπτώσεις.

6.ΔΟΜΙΚΗ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

ΦΕΡΟΝΤΑ ΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα φέροντα δομικά στοιχεία, καθώς και τα στοιχεία του περιβλήματος των πυροδιαμερισμάτων (τοιχοί, πατώματα, πόρτες κ.λ.π.) δεν μπορούν να έχουν ελάχιστο δείκτη πυραντίστασης διότι πρόκειται για ήδη υπάρχον διατηρητέο κτίριο. Τα σκαλοπάτια και τα πλατύσκαλα απαιτείται να είναι από άκαυστα υλικά, όπως και ο ανελκυστήρας. Η νέα πλάκα του καταστήματος (προσθήκη) θα έχει δείκτη πυραντίστασης και βάσει του παραρτήματος Α (Άρθρο 14) του Κανονισμού Πυροπροστασίας και λαμβάνοντας υπόψη τα κατασκευαστικά στοιχεία του κτιρίου η πλάκα αυτή θα έχει τις εξής ιδιότητες:

Πλάκα οπλισμένη και συνεχής:

Πλάτος πλάκας 110 mm.Επικάλυψη οπλισμού 20 mm.

Δείκτης πυραντίστασης 60 min.

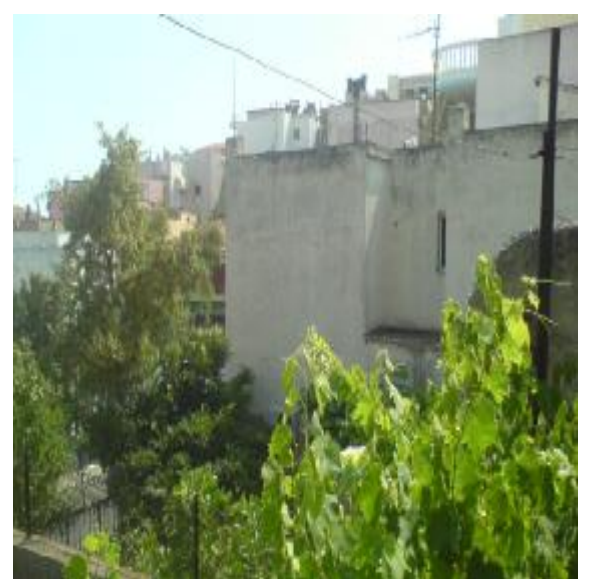
ΠΥΡΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Δεν υπάρχουν καθότι όπως προαναφέρθηκε το κτίσμα είναι υπάρχον και διατηρητέο.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

✓ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΚΤΙΡΙΑ





✓ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑΣ ΧΩΡΟΣ







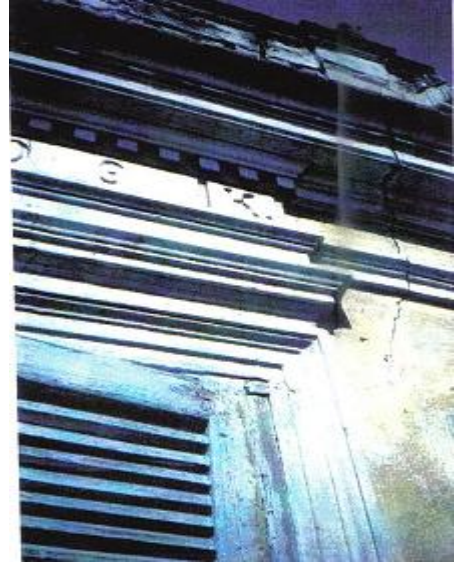




✓ **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ**



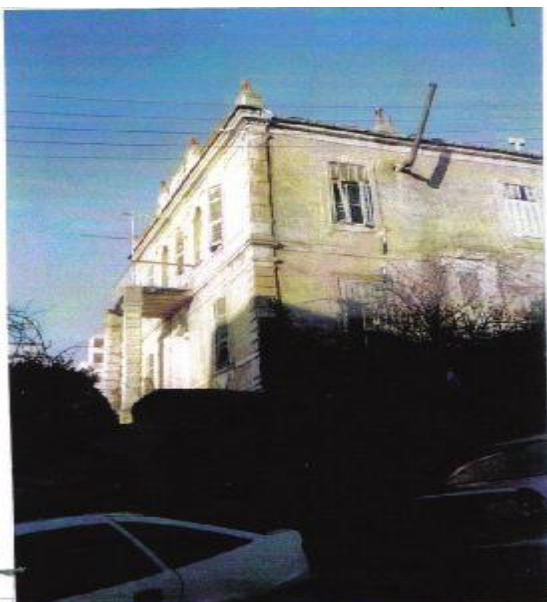


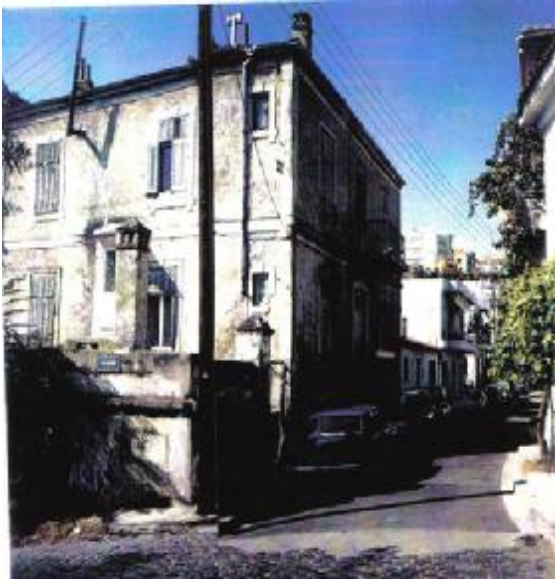


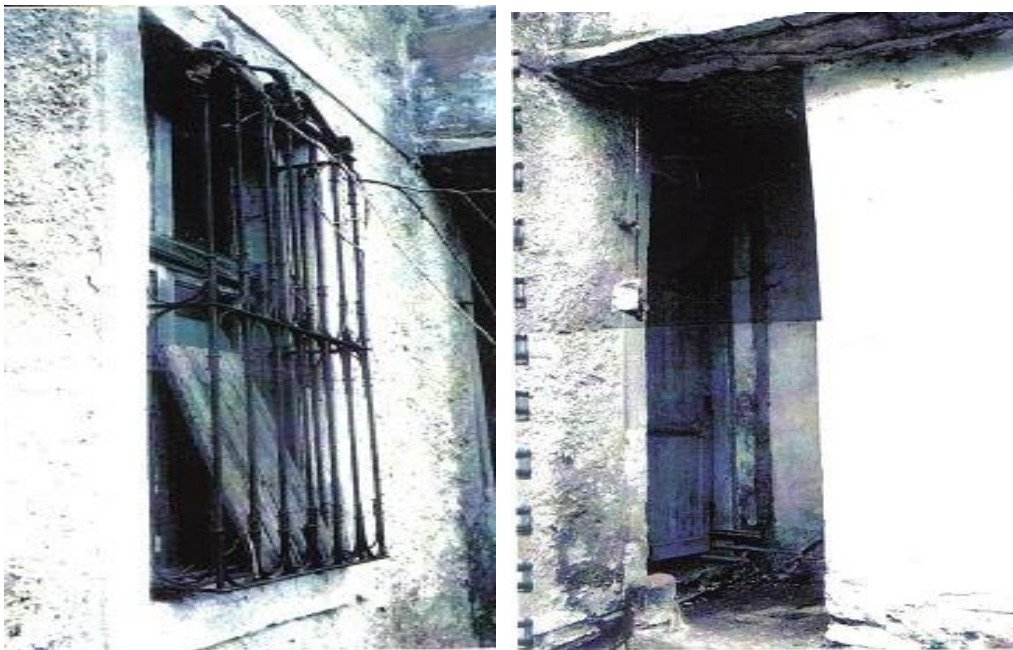
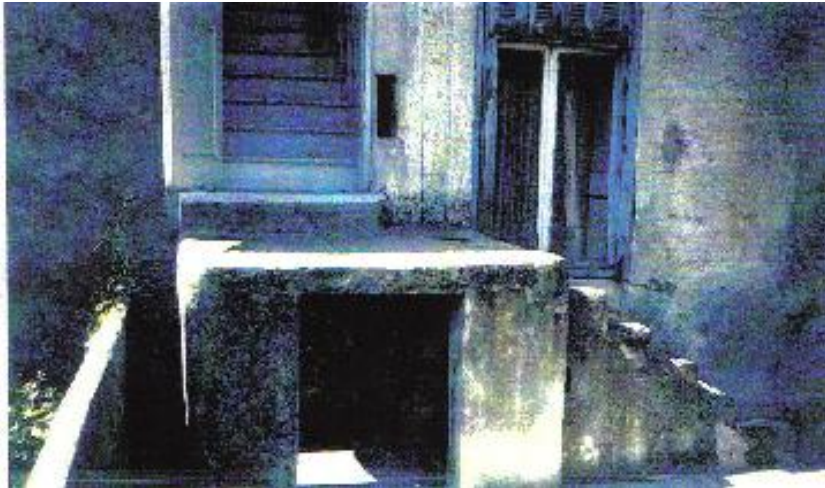




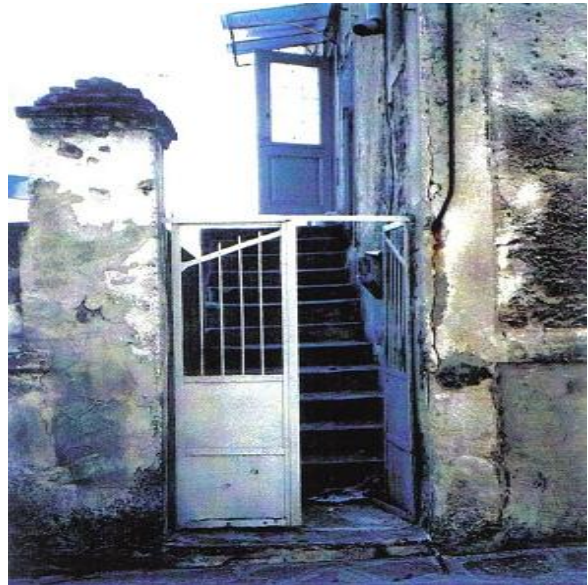
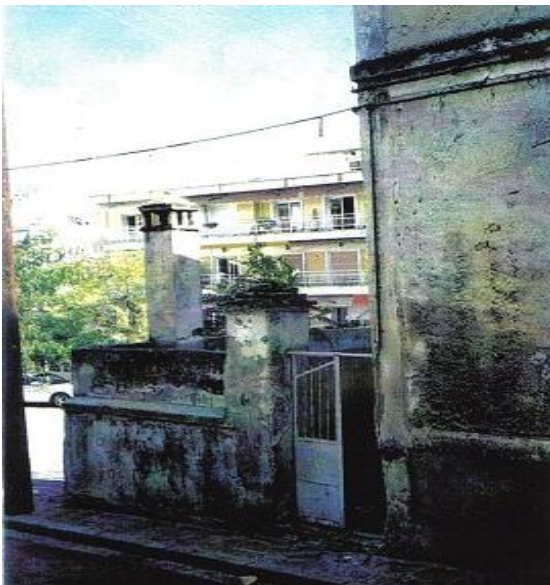
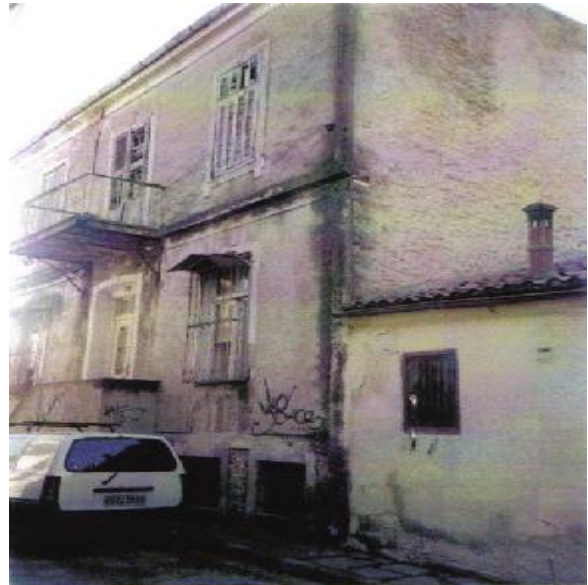
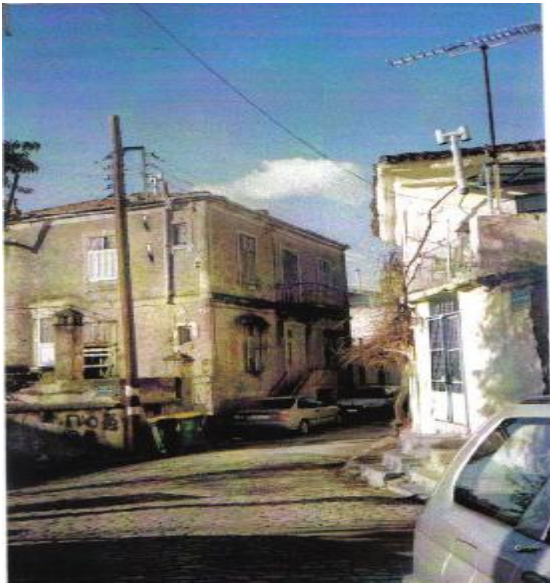
✓ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ

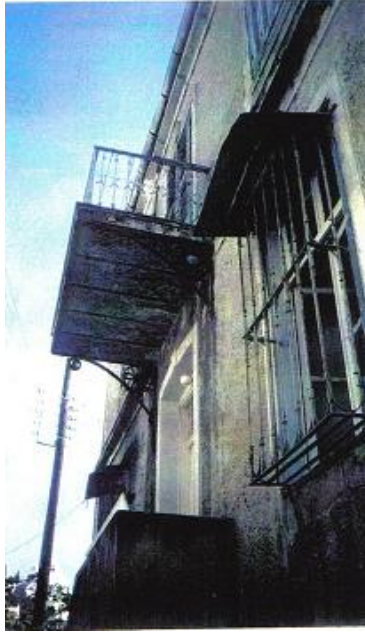






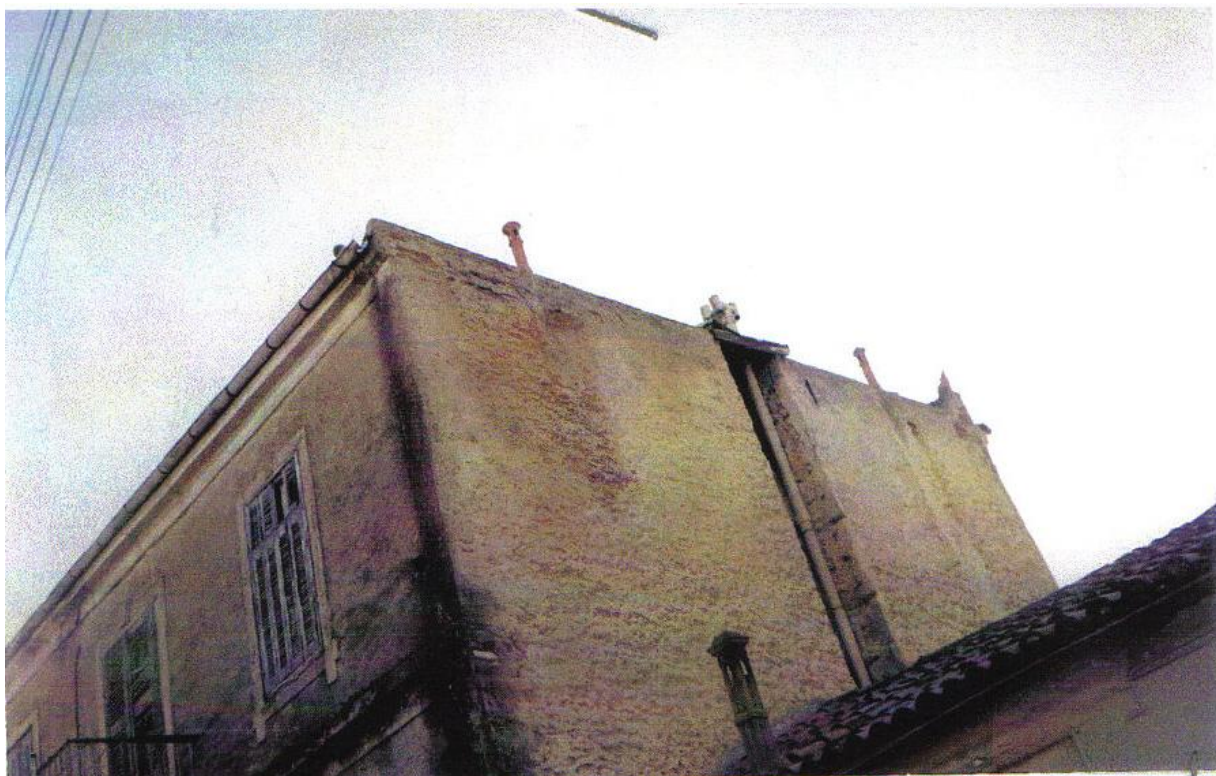
✓ ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΥΗ



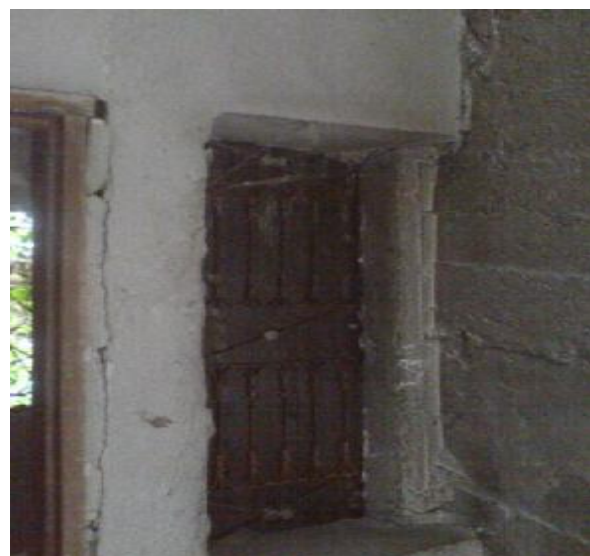




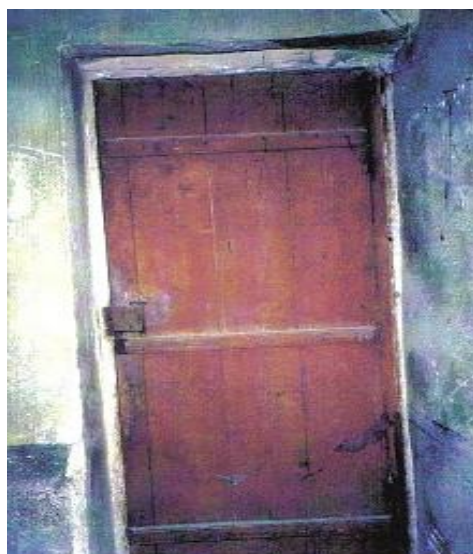
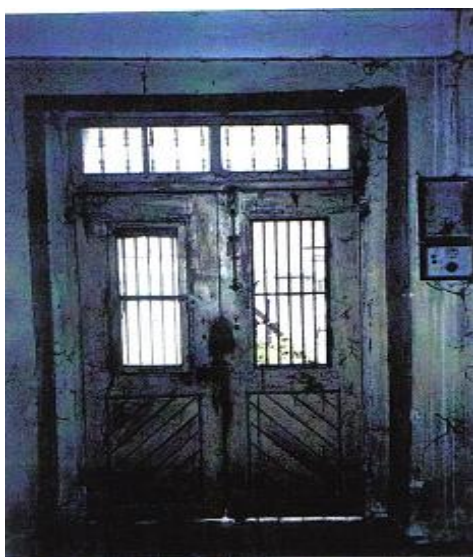
✓ **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ**

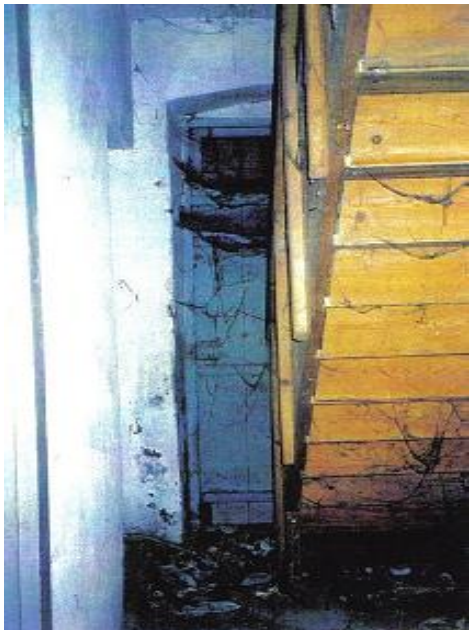
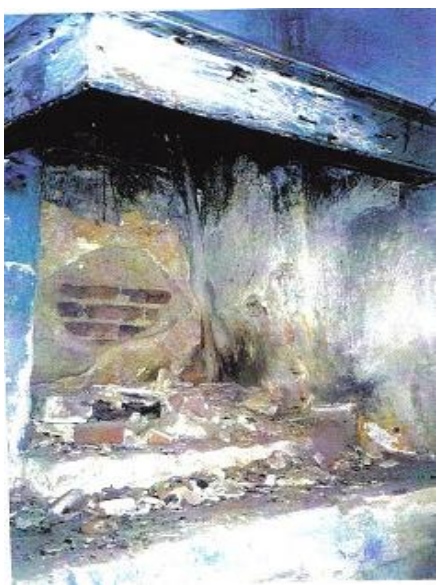
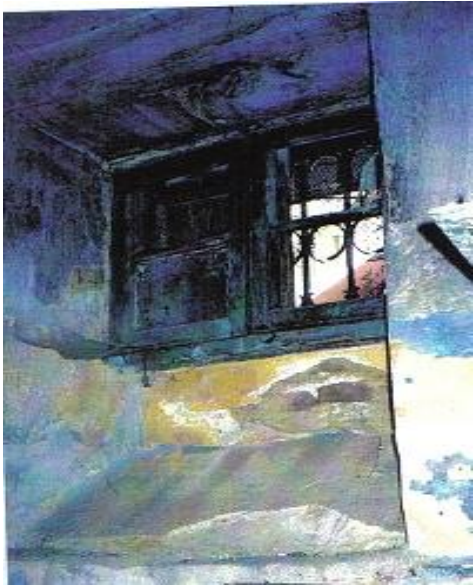
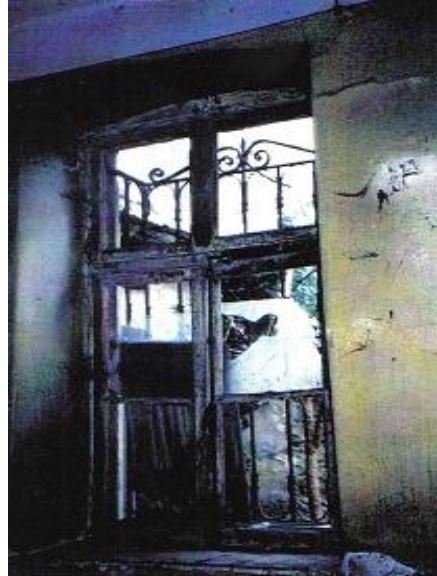
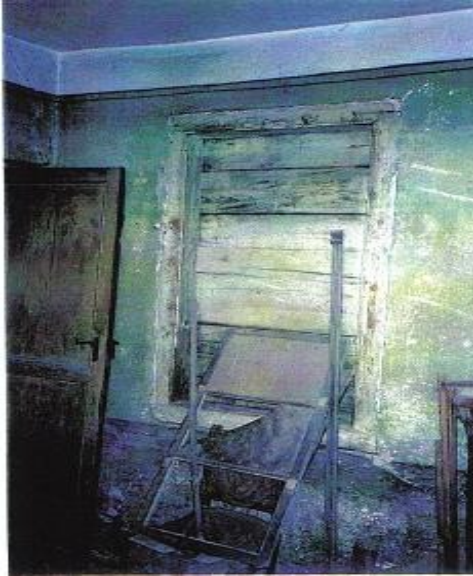


✓ ΠΡΟΣΘΗΚΗ



✓ **ΙΣΟΓΕΙΟ**





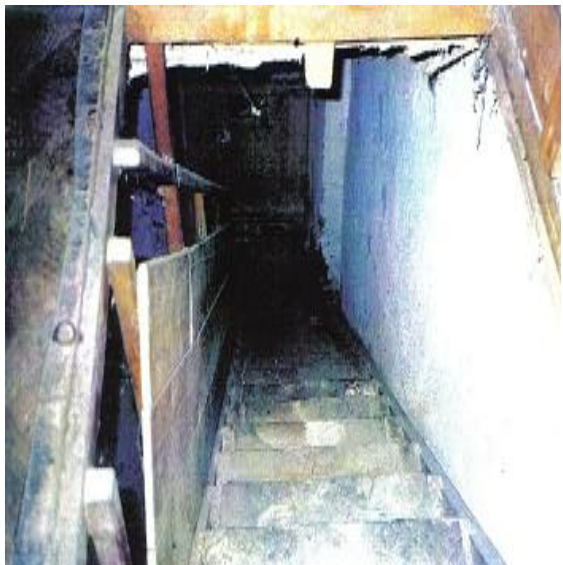
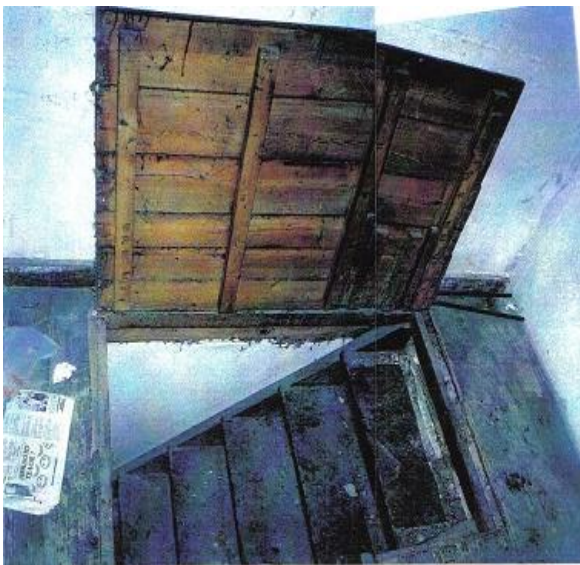
✓ **Α' ΟΡΟΦΟΣ**

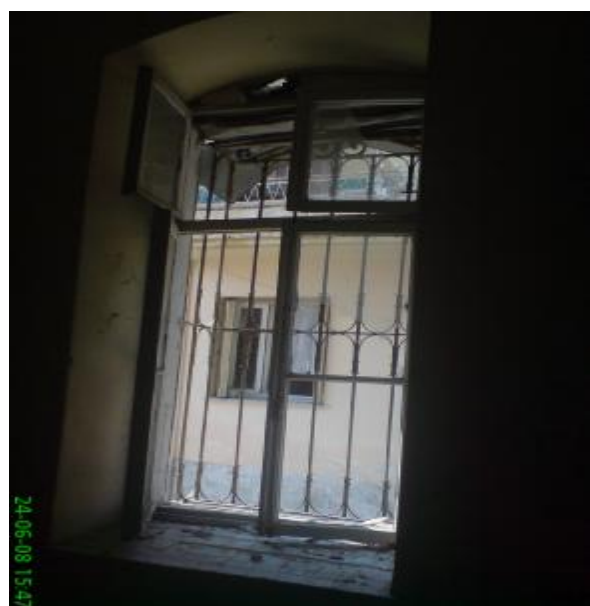








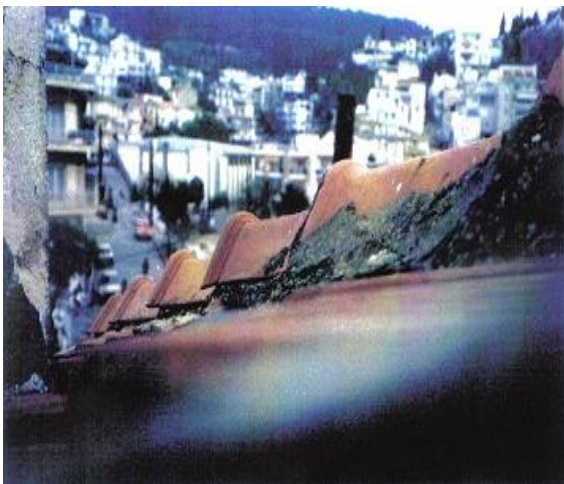
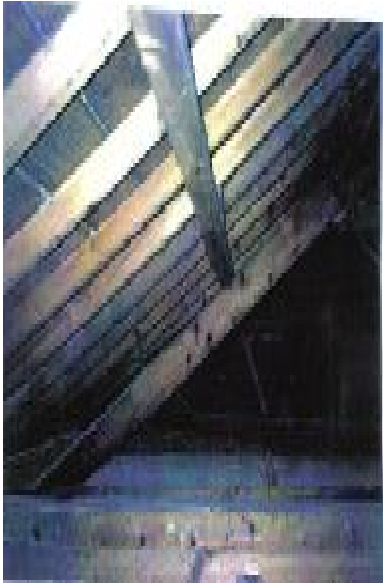




v Β' ΟΡΟΦΟΣ



✓ ΣΤΕΓΗ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΛΑΪΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ

Ταχ. Δ/ση : Ερμού 17
Ταχ. Κώδικας : 101 86
Πληροφορίες : Μ. Σκαυσοπούλου-Μυστακίδη
Τηλέφωνο : 3232 611

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως έργου τέχνης
κτιρίου στην οδό Σερδάρου γλυν 2
στην Καβάλα, ιδιοκτησίας Βασιλείου
Καραφίδη.

Αθήνα 27 Σεπτεμβρίου 1985

αριθ. πρωτ.

ΥΠΠ / ΔΙΔΑΠ/Τ/2925/ 44/85

ΚΟΙΝ: Υπηρεσία Εθνικού Τυπογραφείου
Τμήμα Δημοσιευτέας Ύλης
(με την παράκληση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και να μας αποσταλεί το ΦΕΚ).

(συννημμένο τοπογραφικό
διάγραμμα)

3028/2602

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις α) του Ν. 1558/85 "Περί Κυβέρνησης και Κυβερνητικών Οργάνων" που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 137/ΤΑ/26-7-85, β) του άρθρου 52 του Ν. 5351/1952 "περί Αρχαιοτήτων" γ) του Ν. 1469/50 "περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830", δ) του Π. Δ. 941/77 "περί Οργανισμού του ΥΠΠΕ", ε) την ΥΑ αρ. 0-Ε/39750/6-8-85 "Μεταβίβαση αρμοδιότητας και δικαιώματος υπογραφής "Με Εντολή Υπουργού" στους Γεν. Γραμματείς, Δ/ντές και Τμηματάρχες της Κεντρικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού (ΦΕΚ 486/Β/6-8-85).
2. Το Π. Δ. 161/26-4-84 (ΦΕΚ 54/Α/30-4-84) "περί ανακατανομής αρμοδιοτήτων των Υπουργείων ΥΠΠΕ-ΥΧΟΠ.
3. Το από 4-7-85 με αρ. πρωτ. 1119 έγγραφο της 4ης Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων
4. Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης με αριθμό 21/20-8-85.

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

Χαρακτηρίζουμε ως έργο τέχνης που χρειάζεται ειδική κρατική προστασία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1469/50, το κτίριο της οδού Σαρδάρων 2 στην Καβάλα, ιδιοκτησίας Βασίλη Καραφίδη, μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο του, όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, επειδή είναι αξιόλογο δείγμα νεοκλασικίζουσας εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής στην Καβάλα, των αρχών του αιώνα.

Το κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και όροφο. Η νότια όψη της οικίας-που είναι και η κύρια όψη- χαρακτηρίζεται από πλούσια νεοκλασικίζοντα μορφολογικά στοιχεία. Στις γωνίες νοτιοανατολικά και νοτιοδυτικά, σχηματίζονται από επίχρυσμα, ψευδοκίονες, στο ύψος του ισόγειου οριζόντια διαγράμμιση που επαναλαμβάνεται και στους κίονες που υποβάσταν τον εξώστη τον όροφου. Στον όροφο οι ακραίοι ψευδοκίονες συνεχίζουν με εναλασσόμενα λεία και αυλακωτά τμήματα. Τα πλαίσια των παραθύρων του ισόγειου είναι απλά, ανάγλυφα και στη νότια είσοδο το πλαίσιο παρακαλουθεί το τοξωτό υπέρθυρο. Στον όροφο τα πλαίσια καταλήγουν πάνω από τα παράθυρα και την πόρτα του εξώστη σε μικρά γείσα που τονίζονται ιδιαίτερα στο διάζωμα που βρίσκεται πάνω από αυτά, με σταγόνες. Στο διάζωμα αυτό υπάρχει πάνω από τη θύρα του εξώστη εγχάρκτη η ημερομηνία κατασκευής και τ' αρχικά του ιδιοκτήτη. Πάνω από το γείσο της στέγης που είναι ιδιαίτερα προσεγμένο υψώνεται απλό στηθαίο με στέμμα πάνω από τον εξώστη, το οποίο αποτελείται από συμπαγή και διάτρητα τμήματα και κοσμείται με δύο ακροκέραμα. Όλα τα πιο πάνω αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία συνθέτουν ένα πολύ αξιόλογο κτίσμα και τεκμηριώνουν την έννοια του έργου τέχνης.

Εσωτερική Διανομή

1. Τμήμα Νεωτ. Μνημείων (10)
2. ΔΠΚΑΜΚ (2)
3. Φ. Τσεύλικου

Με Εντολή Υπουργού
Ο Διευθυντής

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Πρωτόδικος Γραμματέας
(10/1/50)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΛΑΪΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ

Αθήνα 14 Φεβρουαρίου 1986

Αριθμ. πρωτ.
ΥΠΠΟ/ΔΙΑΔΠ/Γ/481/ 7504

Ταχ. Δ/ση : Ερμού 17-Τ.Κ. 10186
Πληροφορίες: Μ. Σκουροπούλου-Μυστακίδη
Τηλέφωνο : 5232 611

ΠΡΟΣ: 1. Νομαρχία Καβάλας
Τμήμα Πολεοδομίας και
Πολεοδομικών Εφαρμογών
Καβάλα 650 01

2. 1η Εφορεία Νεωτ. Μνημείων
Ηροδότου 17
Θεσ/νίκη 546 34

3. ΥΠΕΧΩΔΕ - Δ/ση Γ7
Α. Ριανκούρ 71
Αθήνα 115 23

4. Δήμο Καβάλας
Κόπρου 15
654 03

5. Δοτύν, Δ/ση Καβάλας
Καβάλα 650 01

6. Βασίλειο Καραφίδη
Σερδέρογλου 2
Καβάλα 653 02

(Ευν. Υπουργ. απόφαση σε
κάθε αποδέκτη) μαζί με τοπ.
τε διάγραμμα)

ΘΕΜΑ: Ανακοίνωση απόφασης

ΑΡΧΙΒΟΘΗΚΑ	
ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ	
ΑΡΧΙΒΟΘΗΚΑ	394
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	6-3-86
ΠΡΟΣΤΑΣΗ	Μυστακίδη

Σας ανακοινώνουμε ότι με την συνημμένη Υπουργική απόφαση ΔΙΑΔΠ/Γ/2925/49188/27-9-85 που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 672/τ.β./13-11-85, χαρακτηρίστηκε ως έργο τέχνης, κτίριο στην οδό Σερδέρογλου 2 στην Καβάλα, ιδιοκτησίας Βασιλείου Καραφίδη.

Επομένως σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία απαγορεύεται οποιαδήποτε εκδόμιαση επί του κτιρίου αυτού (εκισχύσεις, συντήρηση, προσθήκη κ.λ.π.) χωρίς προηγουμένως οι ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης να ζητήσουν την έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου μας (4η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων - Ηρώδου 17 Θεσ/νίκη)

Εσωτερική διανομή

1. ΔΠΚΑΔΜ (Ευν. Υπουργ. απόφαση)
2. ΔΙΑΔΗ/Γ
3. Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων
(Ευν. Υπουργ. απόφαση)
4. Θ. Τσεβλικού

Ε.Υ.

Η Προϊσταμένη του Τμήματος

Κοιτάξτε αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος Γραμματέας

Αθήνα, 17 Δεκεμβρίου 1987

Αρ.Πρωτ.ΟΙΚ. 77613/6631

Γ.Ράμος

6927891

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων 18 κτιρίων που βρίσκονται στην πόλη της Καβάλας του νομού Καβάλας και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.

Έχοντας υπόψη:

- 1.-Τις διατάξεις του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α/85) και ειδικότερα τα άρθρα 3 και 4 (παρ.2).
- 2.-Την υπ'αρ. ΟΙΚ. 75724/1151/30.12.1983 κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Χωροταξίας Οικισμών και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ 767/Β/83) και ειδικότερα το άρθρο 5, όπως τροποποιήθηκε με την υπ'αρ.28112/356/17.4.1985 όμοια απόφαση (ΦΕΚ 205/Β/85).
- 3.-Την υπ'αρ. 31252/1530/20.5.87 κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως, Εξωτερικών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 482/Δ/87).
- 4.-Την υπ'αρ. Υ.1291/1987 Απόφαση του Πρωθυπουργού "σύσταση θέσης αναπληρωτή Υπουργού στα Υπουργεία Εξωτερικών, Εθνικής Άμυνας, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, κ.λ.π." (Φ.Ε.Κ. 526/Β).
- 5.-Την υπ'αρ. Υ.1436/15.10.87 Απόφαση του Πρωθυπουργού "καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Μαγώλη Παπαστεφανάκη" (ΦΕΚ 549/Β).
- 6.-Τις από 18-8-86 και 18-9-86 αιτιολογικές εκθέσεις της Διεύθυνσης Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος (Γ7).
- 7.-Τις απαντήσεις των ενδιαφερομένων και την παρέλευση της προθεσμίας που ορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ.2 του Ν.1577/85 (ΦΕΚ 210/Α) χωρίς να περιέλθουν στην Δ/νση Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος (Γ7) τυχόν αντιρρήσεις των λοιπών ενδιαφερομένων.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.ΧΩ.Δ.Ε.

Υ.Ε.Κ.
14-6-88

Αθήνα 25 - 6 - 1988

Αριθ. πρωτ. 39802/6959

ΔΙΕΥΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ 8

ΠΡΟΣ: Την Νομαρχία Καβάλας
ΠΙ ΠΕ
Διοικητήριο 65403
ΚΑΒΑΛΑ

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17

Ταχ. κώδικας: 115 23

Πληροφορίες:

Τηλέφωνο: 6431 461/250

ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΚΑΒΑΛΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ
Δ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
Αριθ. Πρωτ. 6347
Έλαβον ΤΗ 14/6/88

ΘΕΜΑ: "Δημοσίευση Απόφασης".

Σας ανακοινώνουμε ότι στο 55 φύλλο της 27-1-88 τεύχος Δ δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. Γ77613/6631/17.12.87 απόφαση Υπουργού Π.ΧΩ.Δ.Ε. με την οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα δέκα οκτώ (18) κτίρια που βρίσκονται στην πόλη της Καβάλας.

Επίσης σας στέλνουμε και το σχετικό διάγραμμα φύλλο 2 σε δύο αντίγραφα, αντίγραφο κειμένου της απόφασης

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

Ο ΤΜΗΜΑΤΑΡΧΗΣ

1. Δ/ση Πολυεδαμικού Σχεδιασμού
Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών
2. Δήμο Καβάλας με 2 σχέδια και αντίγραφο απόφασης
3. ΥΠΠΟ-Δ/ση Λαϊκού Πολιτισμού
Εξμού 17 101 86
με αντίγραφο απόφασης



Ε.Δ.

ΧΡΟΝ. ΑΡΧΕΙΟ.

α π ο φ α σ έ ρ η μ α

1. Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέων δέκα οκτώ (18) κτίρια που βρίσκονται στην πόλη της Καβάλας του νομού Καβάλας, όπως αναφέρονται αριθμημένα με αύξοντα αριθμό από 1 μέχρι 18 στον παρακάτω πίνακα και σημειώνονται με σκιαγράφιση στα σχετικά δύο (2) ποσώτυπα τοπογραφικά διαγράμματα σε κλίμακα 1:2000 που θεωρήθηκαν από του προϊστάμενου της Δ/σης Πολιτισμικών Συναρμωγών με την υπ'αφ. 77613/1987 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με την παρούσα απόφαση γιατί πρόκειται για αξιολογικά κτίρια με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα.

1. Εβδόμης Μεραρχίας αρ.34, φερόμενο ως ιδιοκτησία Μοσκοβέλη.
2. Κων/νου Παλαιολόγου αρ.2, φερόμενο ως ιδιοκτησία Δημοσίου.
3. Ρωμανού αρ.18, φερόμενο ως ιδιοκτησία Χρηστίδη.
4. Σερδάλου αρ.2, φερόμενο ως ιδιοκτησία Δημ. και Μ. Σαραντίδη.
5. Μοσχοπουλίδου αρ.12, φερόμενο ως ιδιοκτησία Αναστ. Σταματέκου.
6. Βενιζέλου αρ.69, φερόμενο ως ιδιοκτησία Μαυμάρων Καβάλας Α.Ε.
7. Βενιζέλου αρ.67, φερόμενο ως ιδιοκτησία Δομν. Μιχαηλίδου.
8. Φιλίππου αρ.24, φερόμενο ως ιδιοκτησία κληρ. Νικολ. Γιάντσου.
9. Ελευθερίας αρ.7, φερόμενο ως ιδιοκτησία Δ. Ιορδάνογλου Α.Ε.
10. Ελευθερίας αρ.2, φερόμενο ως ιδιοκτησία οικογ. Παρχαρίδη Ελευθ.
11. Ελευθερίας αρ.4, φερόμενο ως ιδιοκτησία οικογ. Παρχαρίδη Ελευθ.
12. Κύπρου αρ.14, φερόμενο ως ιδιοκτησία Φιλοπτώχου Αδελφότητας Κυρίων Καβάλας.
13. Κύπρου αρ.12, φερόμενο ως ιδιοκτησία Φιλοπτώχου Αδελφότητας Κυρίων Καβάλας.
14. Κύπρου αρ.10, φερόμενο ως ιδιοκτησία Δήμου Καβάλας.
15. Κύπρου αρ.6, φερόμενο ως ιδιοκτησία Πετρίδη.
16. Πλατεία 28ης Οκτωβρίου (δημοτική Καπναποθήκη) φερόμενο ως ιδιοκτησία Δήμου Καβάλας.
17. Κ. Ποιητού αρ.16, (Παλιό Γυμνάσιο), φερόμενο ως ιδιοκτησία Δημοσίου.
18. Κ. Ποιητού (Παλιά Μεραρχία) φερόμενο ως ιδιοκτησία Δημοσίου.

2. ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό εκάστοτε κτίριο καθώς και οι εναρμονιζόμενες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα κάθε είδους υπάρχοντα προσκίσματα που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο. Ο καθορισμός των προσκισμάτων που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολιτισμικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

3. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων τους.

4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, η εσωτερική διαρρύθμιση καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς και χρήσης των διατηρητέων κτιρίων, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας τους και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία τους.

5. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση ορεινών ή μη επιγραφών και διασημίσεων στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια.

6. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό των διατηρητέων κτιρίων και στον περιβάλλοντα χώρο τους, απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), καθώς και της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΥΠΠΟ.

7. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο ΑΝΑΠΑΝΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

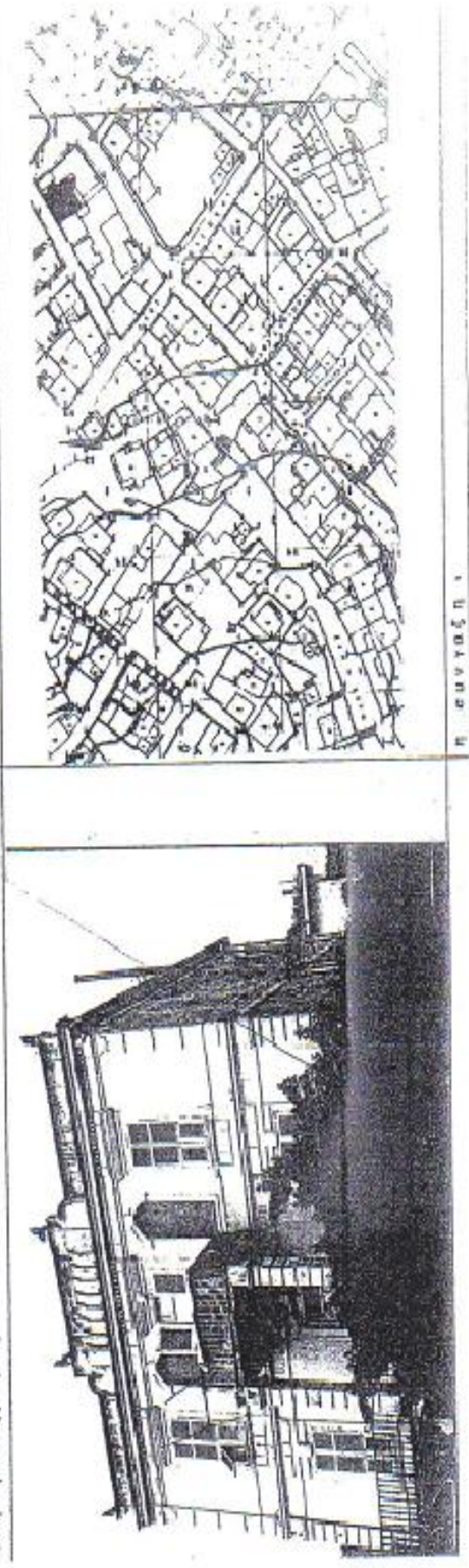


182 αριθμ. πρωτοτύπου της Ερωτητικής Πολυπλοκής Κληρονομίας 18,8

ΑΔΑΣ	ΑΡΧΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΡΩΤΗΤΙΚΗΣ ΠΟΛΥΠΛΟΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	ΑΞΙΟΛΟΓΗΤΑ ΚΤΙΡΙΑ	18,8
ΟΜΟΣ: ΚΑΒΑΛΑΣ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΚΑΒΑΛΑΣ	ΔΗΜΟΣ Η ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: ΚΑΒΑΛΑΣ	Τοποθεσία ή Ποσοστό Συνοικία
Καθυσταθ. Οδός: Ζερδικοφράου	αριθμός: 2	Επωνυμία ακινήτου: Βασίλειος Κορασιζίδης	
Βαθμολογία: 1909	ΧΡΗΣΗ ΑΡΧΙΚΗ: κατοικία	σημερα: κατοικία	Κτηματολόγιο:

Περιγραφή: Πολύ ενδιαφέρον και πρωτότυπο ιστορικό όγκο με κλάγια διακεκομμένα (αναδιαστημενικά) πλαίσια ταφωμάτων, υπόθυρα, υπερέλυματα έφωτη περίτεχνα αμβλού). Χαρακτηριστικά οι δύο κόγχες στον όροφο. Από τα στοιχεία και για διατέττον

αριθμός έρωτη	υπογείο	καλή	εσωτερικά	εξωτερικά	επίκολλη	ατσάλι	υγρασία	υψηλή	προβλεπόμενα	χαρακτηρισμός κτιρίου	α
2	ναί <input checked="" type="checkbox"/> οχι <input type="checkbox"/>	υψηλότερη κατάσταση διατήρησης κακή <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	συνιστάται <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	ίχνη <input type="checkbox"/>	εμφάνιση <input type="checkbox"/>	Χαρακτηρισμός κτιρίου κελύφους οφών συνοδείας	α
											β
											γ
											δ
											ε
											ς





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
4^η ΕΦΟΡΕΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ

Τεχ. Δ/ση : Ηρακλέου 17
Τεχ. Θυρίδα : 17506
Τεχ. Κώδικας : 54009 Θεσσαλονίκη
Πληροφορίες : Ν. Χατζητρυφών
Α. Μέντζα
Τηλέφωνο : (031) 214.497, 213.800
Φαξ : (031) 213.800

Αριθ. Πρωτ. 643
Θεσσαλονίκη, 7. Μαΐου 2001

ΑΠΟΦΑΣΗ

Κοιν.: 1) Ιωάννη Νούλη, αρχιτέκτονα μηχ.
Κ. Γεωργάκη 2 Α (αυτοφ. θύρα, μελέτη)
54643 Θεσσαλονίκη
2) Ι. Μονή Μεταμορφώσεως Σωτήρος
Νικήτας Ν. Καβάλας
3) Δ/ση Πολεοδομίας
και Περιβάλλοντος
Διοικητήριο - Καβάλα
4) ΥΜΑΘ, Δ/ση Πολιτισμού
Διοικητήριο - Θεσσαλονίκη
5) ΥΠΠΟ, ΔΠΚΑΝΜ
Ερμού 17 - Αθήνα
6) ΥΠΠΟ, Δ/ση Συντήρησης
Μπουμπουλίνας 20 - Αθήνα

ΘΕΜΑ: Έγκριση οριστικής μελέτης (αρχιτεκτονικά, στατικά και ηλεκτρομηχανολογικά) αποκατάστασης και επανάχρησης ως κτιρίου γραφείων της διατηρητέας οικίας επί της οδού Σερδάρουλου 2 στη Καβάλα

Έχοντας υπόψη:

1. Το Π.Δ. 941/1977 "περί Οργανισμού του ΥΠΠΟ",
2. Το Π.Δ. 733 που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 183/11.8.80 "περί μεταβιβάσεως αρμοδιοτήτων στις περιφερειακές Υπηρεσίες αρμοδιότητας ΓΔΠΑ/ΥΠΠΟ,
3. Τις διατάξεις του Ν.1469/50 "περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830",
4. Την αρ. 208/10.3.78 Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους "περί ισχύος του
5. Ν. 1469/50 και μετά από το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό",
6. Την Υπουργική Απόφαση με αριθμ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Τ/2925/49188/27.9.85 (ΦΕΚ 673 /Β/ 13.11.85), με την οποία το κτήριο του θέματος χαρακτηρίστηκε ως «έργο τέχνης» και προστατεύεται ο άβυσσος χώρος του,
7. Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης στην υπ' αρ. 5/20.12.00 Συνεδρία του "υπέρ της έγκρισής της αρχιτεκτονικής προμελέτης",
8. Την Απόφαση της Εφορείας μας με αρ. πρωτ. 176/ 21.2.01, με την οποία εγκρίθηκε η αρχιτεκτονική προμελέτη του θέματος, με παρατηρήσεις επί της στατικής μελέτης,
9. Τη πλήρη μελέτη (αρχιτεκτονικά, στατικά και ηλεκτρομηχανολογικά), που εκπονήθηκε από το Γραφείο μελετών Ιωάννη Νούλη, συμπληρώθηκε σύμφωνα με τις σχετικές παρατηρήσεις της Εφορείας μας και κατατέθηκε με τις υπ' αρ.4^{ης} ΕΝΜ 1434/ 7.9.00, 123/ 25.1.01 και 643 /24.4.01 αιτήσεις.

Αποφασίζουμε

Εγκρίνουμε την οριστική μελέτη -αρχιτεκτονικών, στατικών και ηλεκτρομηχανολογικών- που

στοχεύει στην ολοκατάσταση της διατηρητέας οικίας επί της οδού Σερδάρωγλου 2 στην Καβάλα, προκειμένου να επαναχρησιμοποιηθεί ως κτίριο γραφείων. Συγκεκριμένα η μελέτη αφορά την αποκατάσταση της αρχικής φέρουσας ικανότητας του μνημείου, την αποκατάσταση της αρχικής διαρρύθμισης και ογκοπλασίας του, καθώς και τον εκσυγχρονισμό του, όσον αφορά τον ηλεκτρομηχανολογικό του εξοπλισμό, με ήπιες κατά το δυνατόν παρεμβάσεις.

Σύμφωνα και με τις συμπληρώσεις επί της τεχνικής έκθεσης που υποβλήθηκε με την υπ' αριθ. 643/24.4.01 αίτηση, η μελέτη εγκρίνεται με τις εξής επιστημονικές:

1. Να εφαρμοστεί πιστά η αρχιτεκτονική εγκεκριμένη μελέτη (αρ. 176/21.2.01).
2. Να κατασκευαστούν εγκάρσιες, βραχείς ξύλινοι δοκοί μεταξύ των πατωμάτων, όπου αυτές δεν υπάρχουν, οι οποίες θα έχουν διατομή ίση μ' αυτή των πατωμάτων και απόσταση μεταξύ τους κατά το μέγιστο διπλάσιο της απόστασης των δοκών, για λόγους ενίσχυσης.
3. Να μην υπάρξει σε καμία περίπτωση διάτρηση των δοκών των πατωμάτων, η οποία θα στόχευε στη διέλευση σωληνώσεων θέρμανσης, ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικής εγκατάστασης κλπ.
4. Να κατασκευαστούν εσωτερικά και εξωτερικά οριζόντια διαζώματα στο άνω άκρο των παραθύρων και θυρών, όπου εμφανίστηκαν ρωγμές, τα οποία θα έχουν μήκος όσο η τοιχοποιία στην οποία εφαρμόζονται, πάχος τουλάχιστον 0,10 μ, ικανό για να εμποδίσει τη δημιουργία νέων ρωγμών μετά την υλοποίηση ενεμάτων.
5. Να κατασκευαστεί πυράντοχη ψευδοροφή στο χώρο του λεβητοστασίου και να διαιερεί ο χώρος του, σύμφωνα με τους κανονισμούς, προκειμένου να στεγάσει τον ανάλογο εξοπλισμό (λέβητα, δεξαμενή καυσίμων κλπ).
6. Η μελέτη θέρμανσης να προβλέπει τις απαιτούμενες μονώσεις πυραπροστασίας (γύψινη ψευδοροφή ή πυράντοχο πέτασμα), καπνοδόχο που να συμφωνεί με την αρχιτεκτονική και στατική μελέτη και οδούσεις των σωληνώσεων που δεν θα θέσουν το μνημείο αισθητικά και στατικά.
7. Η μελέτη ύδρευσης - αποχέτευσης να δίνουν τις ακριβείς θέσεις όδευσης των σωληνώσεων διαμέσου της τοιχοποιίας με τρόπο τεχνικά αποδεκτό, που δεν θα δημιουργεί αισθητικά προβλήματα, ούτε καταστροφή της τοιχοποιίας και στατικά προβλήματα.
8. Η υποβληθείσα μελέτη ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων να προβλέψει φωτισμό των εξωτερικών κλιμάκων και δίκτυο ασθενών ρευμάτων (τηλεφώνου, τηλεόρασης / ραδιοφώνου, ηλεκτρονικού υπολογιστή). Η μελέτη φωτισμού του αόλειου χώρου και των όψεων του μνημείου, που προβλέπεται να εκπονηθεί σύμφωνα με την τεχνική έκθεση.
9. Οι τελικοί χρωματισμοί του μνημείου θ' αποφασιστούν ύστερα από συνεργασία με την Υπηρεσία μας και την εκτέλεση χρωματικών δογμάτων επί τόπου.
10. Εφ' όσον στη πορεία του έργου της αποκατάστασης προκύψουν νέα στοιχεία, θα ενημερωθεί η Υπηρεσία γι' αυτό και η μελέτη θα αναμορφωθεί ανάλογα.

Οι εργασίες θα εποπτεύονται από την Εφορεία μας, η οποία θα ειδοποιηθεί έγκαιρα για την έναρξή τους.

Η παρούσα Απόφαση δεν αντικαθιστά την οικοδομική άδεια ή τυχόν άλλη άδεια που απαιτείται από άλλη Αρχή.

Ε.Δ.

1) Φ.Ε.

2) Χατζηηρόφων

3) Α. Μέντζα



Η Προστατιμένη της Εφορείας



ΠΡΟΣ

Τον ΔΗΜΟ ΚΑΒΑΛΑΣ

Α Ι Τ Η Σ Η

Των κ.κ. ΜΑΧΑΙΡΙΔΗ ΣΑΒΒΑ
και ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΣ

κατοίκων Καβάλας
Θεοδ. Πουλιδου 42
Τηλεφ. επικοινωνίας

Παρακαλούμε όπως κάνετε δεκτή την αίτησή μας που αφορά την υλοποίηση προγράμματος συντήρησης των εξωτερικών όψεων της διατηρητέας οικίας μας που βρίσκεται επί της οδού Σερδάρου 2 στην Καβάλα.

Συνημμένα υποβάλλουμε δημοσίευση αποφάσεως χαρακτηρισμού ως διατηρητέας και φύλλο του αρχείου προστασίας της Ευρωπαϊκής Πολιτιστικής Κληρονομίας.

« Αποκατάσταση εξωτερικών
Όψεων διατηρητέων κτηρίων »

Καβάλα 11/1/2006

Με τιμή

ΣΑΒΒΑΣ ΜΑΧΑΙΡΙΔΗΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

Π Ρ Ο Σ

Τον ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
4^Η ΕΦΟΡΕΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ

Α Ι Τ Η Σ Η

Των κ.κ. ΜΑΧΑΙΡΙΔΗ ΣΑΒΒΑ
και ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΣ

κατοίκων Καβάλας
Θεόδ. Πουλίδου 42
Τηλεφ. επικοινωνίας
2510 835196
2510 229084

«Χαρακτηρισμός διατηρητέας
Οικίας»

Παρακαλούμε όπως μας απαντήσετε γραπτώς εάν σύμφωνα με την υπουργική απόφαση με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2925/49188/27.9.85 (ΦΕΚ 673/Β/13.11.85) τα παραρτήματα (ισόγεια αποθήκη, περιβάλλον χώρος(αυλή), περίφραξη (υψηλός πέτρινος τοίχος) της διατηρητέας οικίας μας που βρίσκεται στην οδό Σερδάρωγλου 2 στην Καβάλα, χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα. Συνημμένα υποβάλλουμε απόφαση χαρακτηρισμού της κατοικίας ως διατηρητέας, τοπογραφικό διάγραμμα καθώς και έγκριση οριστικής μελέτης (αρ. πρωτ. 643) αποκατάστασης και επανάχρησης. Η ως άνω απάντησή σας θα μας χρησιμεύσει στην έκδοση οικοδομικής αδείας από την Πολεοδομία Καβάλας, η οποία ζητά την παραχώρηση σε κοινή χρήση των ρυμοτομομένων (σύμφωνα με το ισχύον πολεοδομικό σχέδιο πόλεως Καβάλας) και άρα κατεδάφιση μεγάλου μέρους της πέτρινης περίφραξης.

Καβάλα: 15/2/2006

Με τιμή

ΣΑΒΒΑΣ ΜΑΧΑΙΡΙΔΗΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΕΦΟΡΕΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Αριθ. Πρωτ.: 449

Θεσσαλονίκη, 28 Απριλίου 2006

Ταχ. Δ/ση : Ηροδότου 17
Ταχ. Θυρίδα : 17506
Ταχ. Κώδικας : 54009 Θεσσαλονίκη
Αρμόδιος : Α. Μέντζα
Τηλέφωνο : 2310 214.497, 2310 213.800
Φαξ : 2310 215.298

✓ Προς : κ.κ. Σάββα Μεγαυρίδη
και Αθηνασία Παπασταύρου
Θ. Πουλλίδου 42
Καβάλα

Κοιν.: Δ/ση Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος
Διοικητήριο
Καβάλα

Θέμα: Αποστολή αντιγράφου Απόφασης χαρακτηρισμού κτιρίου επί των οδών Σερδάρηγλου 2 και Μοσχοπουλίδου, στην Καβάλα

Σχετ.: Αίτησή σας με αρ. πρ. ΕΝΜ ΚΜ 449/17-02-06 με συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα κλπ στοιχεία

Σε απάντηση στην παραπάνω σχετική αίτησής σας και ύστερα από τον έλεγχο των στοιχείων που τη συνοδεύουν, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Το κτίριο του θέματος έχει χαρακτηριστεί "έργο τέχνης" από το Υπουργείο Πολιτισμού με την Υπουργική Απόφαση με αρ. πρ. ΥΠΠΟ/ΔΙΔΑΠ/Γ/2925/49188/27-09-85 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 672/Β/13-11-85. Με την ίδια Απόφαση προστατεύεται και ο αύλειος χώρος του, όπως σημειώνεται στο απόσπασμα χάρτη της πόλεως της Καβάλας, που τη συνοδεύει (με τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α).

Το εν λόγω κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο από το ΥΠΕΧΩΔΕ, με την Απόφαση Γ77613/6631/17-12-87 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 55/Δ/27-01-88.

Το κτίριο του θέματος μαζί με τον αύλειο χώρο του προστατεύεται από τις διατάξεις του Ν 3028/02 "για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς", άρθρα 10, § 1 - 8 και ως εκ τούτου, δεν επιτρέπεται επέμβαση σ' αυτό και στο περιβάλλον του, χωρίς την έγκριση του ΥΠΠΟ, η οποία προηγείται από τις άδειες άλλων αρχών.

Συνημμένα: αντίγραφο της Υ.Α. χαρακτηρισμού από το ΥΠΠΟ

Ε. Δ.
1) Φ. Ε.
2) Α. Μέντζα



ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ

✓ Τοπογραφικό Διάγραμμα	αριθμός σχεδίου	01
✓ Διάγραμμα Κάλυψης	>>	02
✓ Κάτοψη Ισογείου	>>	03
✓ Κάτοψη Α' Ορόφου	>>	04
✓ Κάτοψη Β' Ορόφου	>>	05
✓ Κάτοψη Στέγης	>>	06
✓ Νοτιοανατολική Όψη	>>	07
✓ Βορειοανατολική Όψη	>>	08
✓ Βορειοδυτική Όψη	>>	09
✓ Νοτιοδυτική Όψη	>>	10
✓ Τομή Α-Α'	>>	11
✓ Τομή Β-Β'	>>	12
✓ Παθολογία Ισογείου	>>	13
✓ Παθολογία Α' Ορόφου	>>	14
✓ Παθολογία Β' Ορόφου	>>	15
✓ Παθολογία Νοτιοανατολικής Όψης	>>	16
✓ Παθολογία Βορειοανατολικής Όψης	>>	17
✓ Παθολογία Βορειοδυτικής Όψης	>>	18
✓ Παθολογία Νοτιοδυτικής Όψης	>>	19
✓ Παθολογία Τομής Α-Α'	>>	20
✓ Παθολογία Τομής Β-Β'	>>	21

ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

✓ Διάγραμμα Κάλυψης	αριθμός σχεδίου	22
✓ Κάτοψη Ισογείου	>>	23
✓ Κάτοψη Α' Ορόφου	>>	24
✓ Κάτοψη Β' Ορόφου	>>	25
✓ Κάτοψη Στέγης	>>	26
✓ Νοτιοανατολική Όψη	>>	27
✓ Βορειοανατολική Όψη	>>	28
✓ Βορειοδυτική Όψη	>>	29
✓ Νοτιοδυτική Όψη	>>	30
✓ Τομή Α-Α'	>>	31
✓ Τομή Β-Β'	>>	32
✓ Πυροπροστασία Ισογείου	>>	33
✓ Πυροπροστασία Α' Ορόφου	>>	34
✓ Πυροπροστασία Β' Ορόφου	>>	35
✓ Διαμόρφωση Περιβάλλοντα Χώρου	>>	36

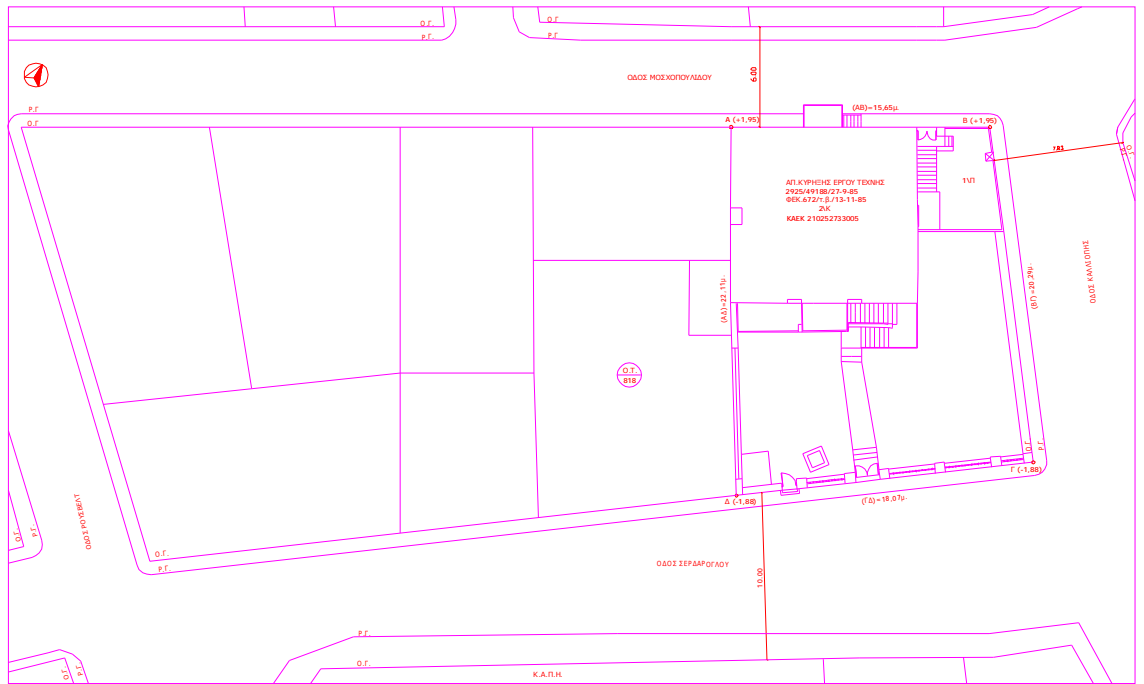
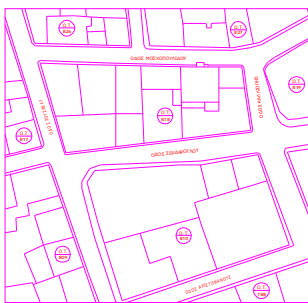
ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΟΡΙΣΗ		
ΣΗΜΕΙΟ	X	Y
Δ	73.4632	179.2166
Β	89.1161	179.2166
Α	91.1592	157.1016
Γ	73.7840	157.1016

ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΒΓΔΑ: 373,05 τ.μ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

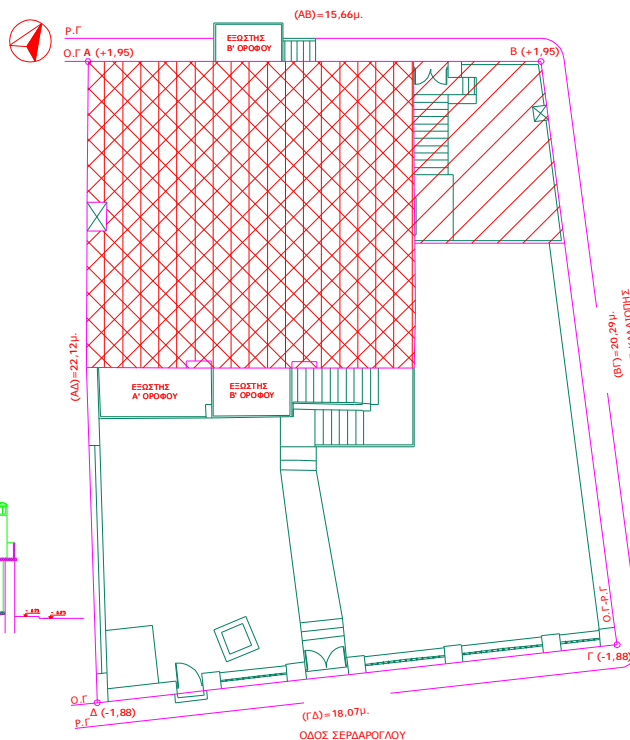
ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΟΤΑΜΟΔΑΙΑ ΚΑΒΑΛΑΣ Ο.Τ. 818
 ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΑΒΓΔΑ
 2 ΟΡΟΦΟΙ
 ΚΑΤΟΙΚΙΑ
 ΑΠΛΥΚΡΗΝΣ ΕΡΓΟΥ ΤΕΧΝΗΣ
 2925/49188/27-9-85
 ΦΕΚ 672/τ.β./13-11-85
 ΚΑΕΚ 210252733005
 ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 373,05 τ.μ.
 ΠΡΟΣΩΠΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 18,07 μ.
 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ: συνεχές
 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ: 1,4
 ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ: 70%
 ΥΨΟΣ: 11,05 μ. + 1,80 μ. στέγη = 12,85 μ.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ



ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 01) ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

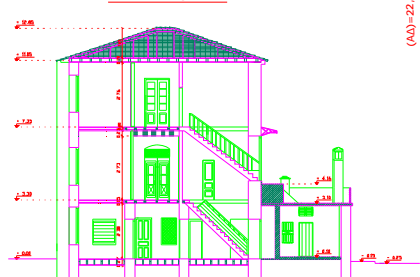
ΟΔΟΣ ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΟΥ



ΥΠΟΜΗΝΗΜΑ

- ΚΑΛΥΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
- ΚΑΛΥΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ
- ΚΑΛΥΨΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ

ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΜΗ Β-Β'



ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 1,4
 ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ : 70 %
 ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ :
 ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΟΡΙΑ : κατά Γ.Ο.Κ.

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Ε οικοπέδου (Α-Β-Γ-Δ-Α) = (15,66 + 18,07) * 22,12 / 2 = 373,05 τ.μ.

Α. ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
 Ε ισόγειου κατοικίας = [(11,24 + 11,33) * 10,56 / 2] - (0,65 * 1,00) = 118,52 τ.μ.
 Ε ισόγειου προθήκης = [(4,42 + 4,92) * 4,61 / 2] + [(4,12 + 4,29) * 1,36 / 2] = 27,25 τ.μ.
 Ε ολικό ισόγειο = 118,52 + 27,25 = 145,77 τ.μ.
 Δόμηση ισόγειο = 118,52 + 27,25 = 145,77 τ.μ.
 V ισόγειου κατοικίας = 118,52 * 3,30 = 391,12 κ.μ.
 V ισόγειου προθήκης = 27,25 * 3,00 = 81,75 κ.μ.
 V ολικός ισόγειο = 391,12 + 81,75 = 472,87 κ.μ.

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ Α' ΟΡΟΦΟΥ
 Ε ολικό α' ορόφου = [(11,24 + 11,33) * 10,56 / 2] - (0,65 * 1,00) = 118,52 τ.μ.
 Δόμηση α' ορόφου = 118,52 τ.μ.
 V ολικό α' ορόφου = 118,52 * 4,05 = 480,01 κ.μ.
 Ε εξώστη = [(6,77 + 6,71) * 1,75 / 2] = 11,79 τ.μ.

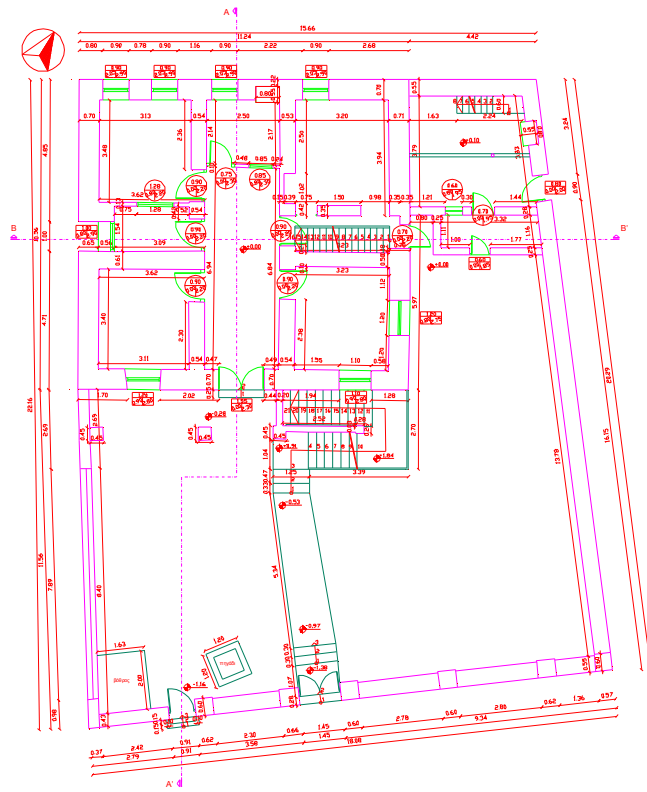
ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ Β' ΟΡΟΦΟΥ
 Ε ολικό β' ορόφου = [(11,24 + 11,33) * 10,56 / 2] - (0,65 * 1,00) - 2 * (0,23 * 0,85) = 118,52 τ.μ.
 Αφαιρείται το κενό της σκάλας από την δόμηση = 1,04 * 3,94 = 4,10 τ.μ.
 Δόμηση β' ορόφου = 118,13 - 4,10 = 114,03 τ.μ.
 V β' ορόφου = 118,13 * 3,70 = 437,08 κ.μ.
 Ε ΒΔ εξώστη = 2,38 * 1,33 = 3,16 τ.μ.
 Ε ΝΑ εξώστη = 2,76 * 1,71 = 4,72 τ.μ.

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ ΣΤΕΓΗΣ & ΔΩΜΑΤΟΣ
 Ε στέγης = [(11,94 + 12,03) * 11,26] / 2 = 134,95 τ.μ.
 Ε δώματος = (4,42 + 5,18) * 6,27 / 2 = 30,10 τ.μ.
 V στέγης = [(11,94 * 11,26) * 1,80] / 3 = 80,66 κ.μ.

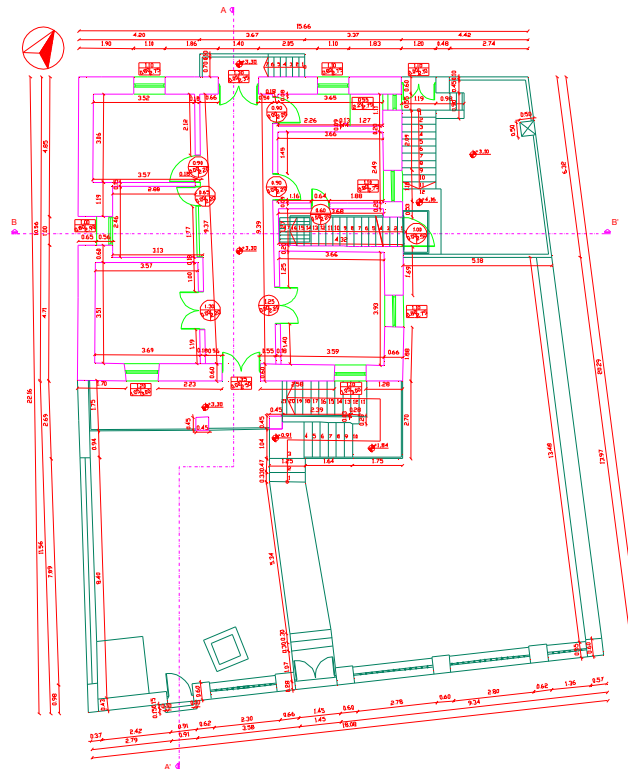
Β. ΕΛΕΓΧΟΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ

- 1. ΚΑΛΥΨΗ:**
 max επιτρεπόμενη = 373,05 * 0,70 = 261,13 τ.μ.
 πραγματοποιούμενη = Ε ολικό ισόγειο = 145,77 τ.μ. < 261,13 τ.μ.
- 2. ΔΟΜΗΣΗ:**
 max επιτρεπόμενη = 373,05 * 1,4 = 522,27 τ.μ.
 πραγματοποιούμενη = 145,77 + 118,52 + 114,03 = 378,32 τ.μ. < 522,27 τ.μ.
- 3. ΟΓΚΟΣ:**
 max επιτρεπόμενος = 4,50 * 373,05 * 1,4 = 2350,21 κ.μ.
 πραγματοποιούμενος = 472,87 + 480,01 + 437,08 = 1389,96 κ.μ. < 2350,21 κ.μ.
- 4. ΕΞΩΣΤΕΣ:**
 max επιτρεπόμενοι = 378,32 * 0,40 = 151,33 τ.μ.
 πραγματοποιούμενοι = 11,79 + 3,16 + 4,72 = 19,67 τ.μ. < 151,33 τ.μ.

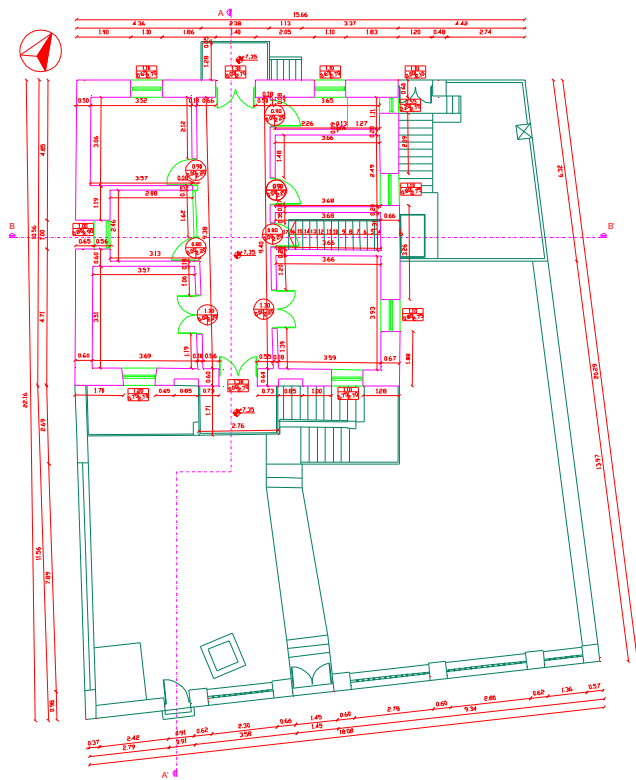
ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 02) ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ



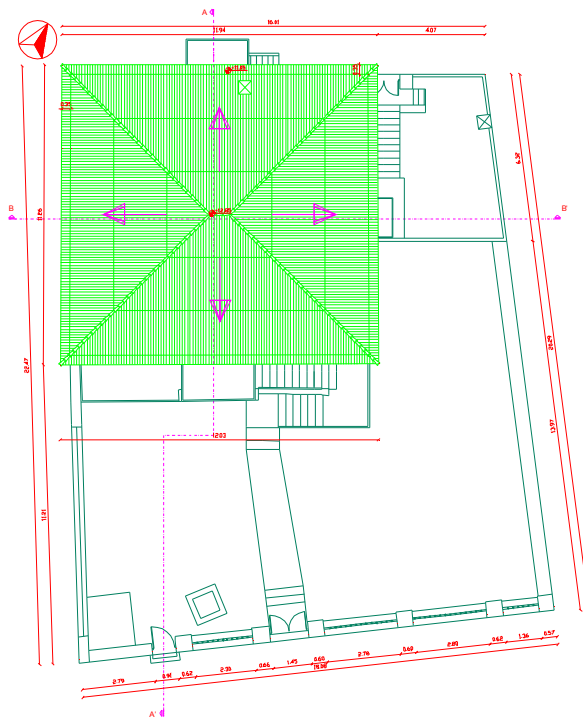
ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 03)ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



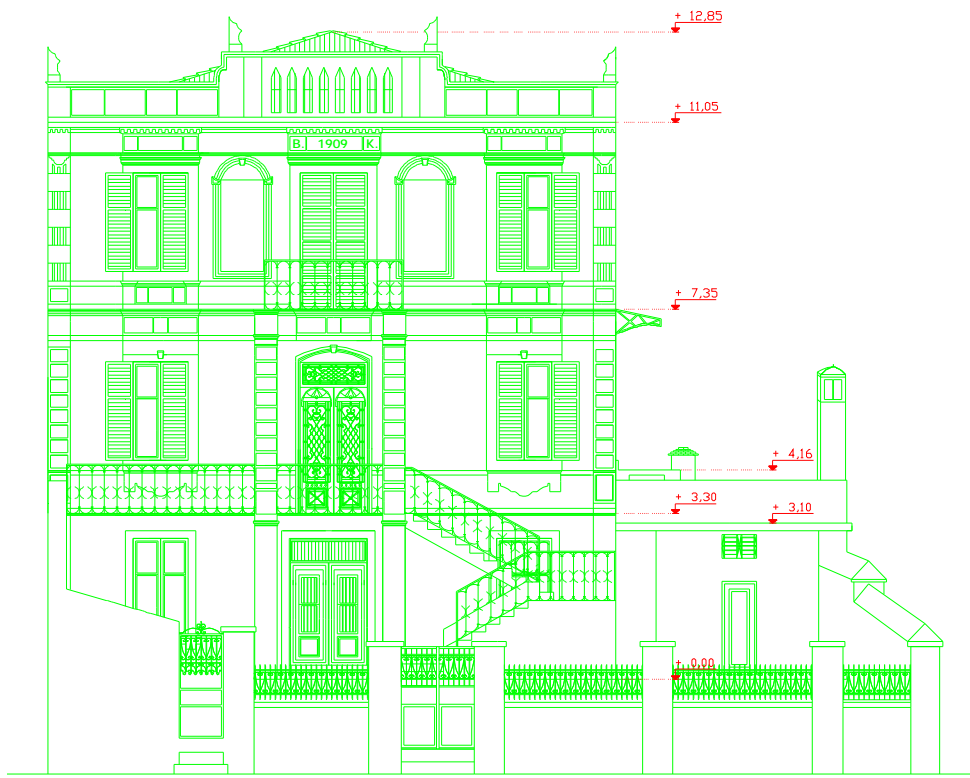
ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 04)ΚΑΤΟΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ



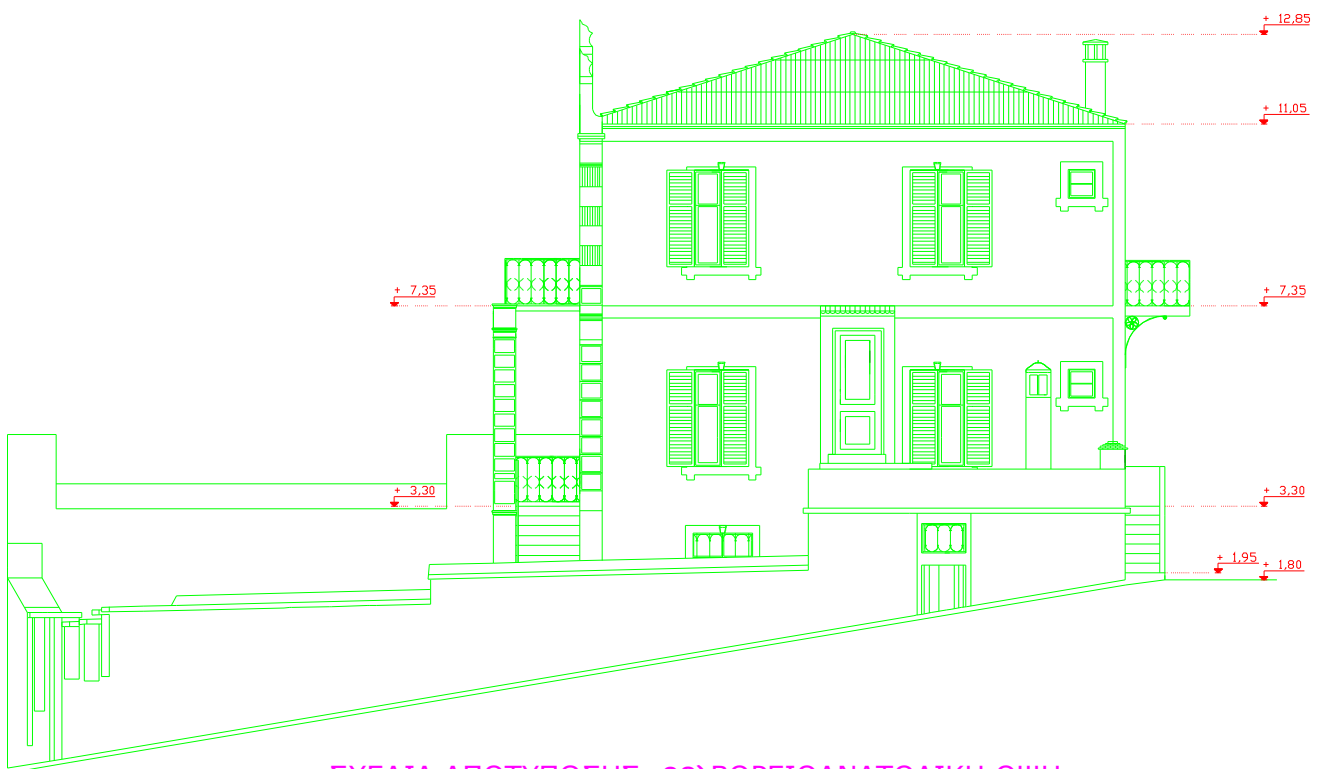
ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 05) ΚΑΤΟΨΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ



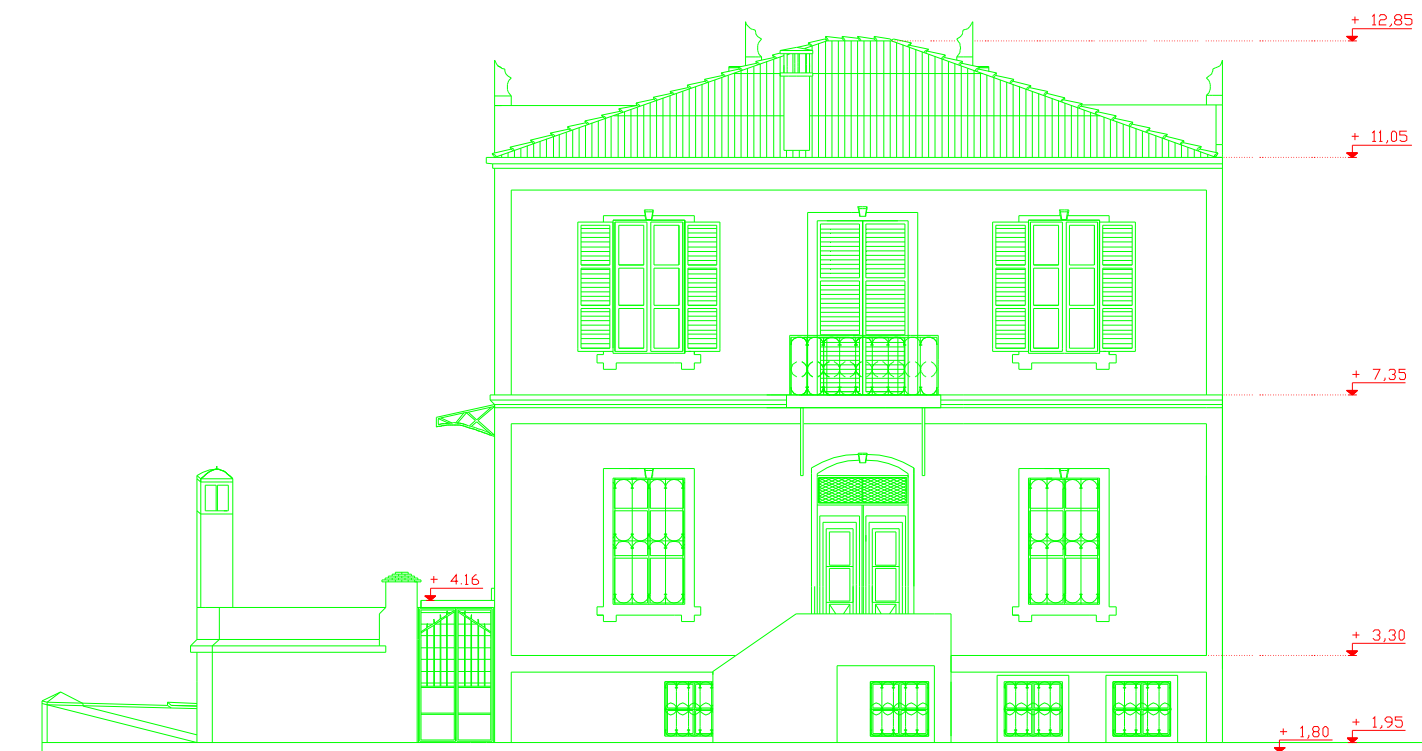
ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 06) ΚΑΤΟΨΗ ΣΤΕΓΗΣ



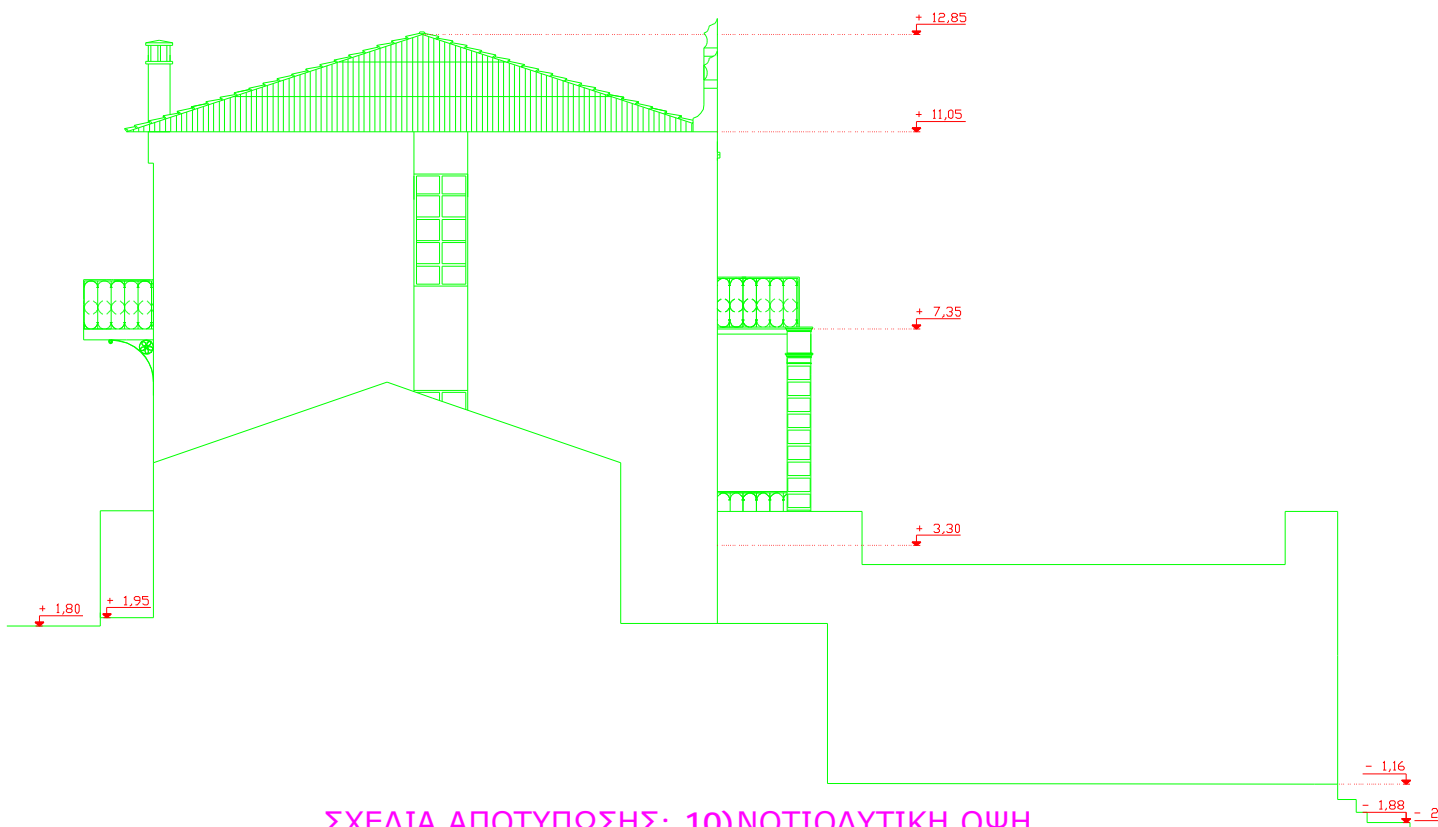
ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 07)ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ



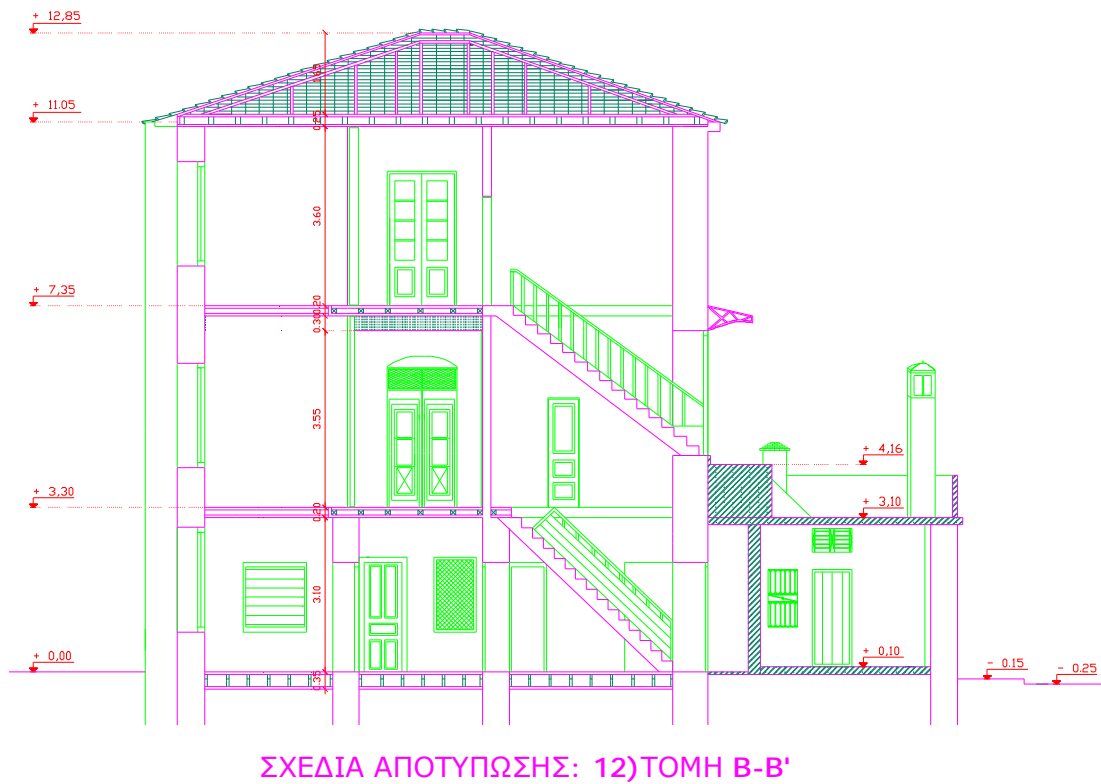
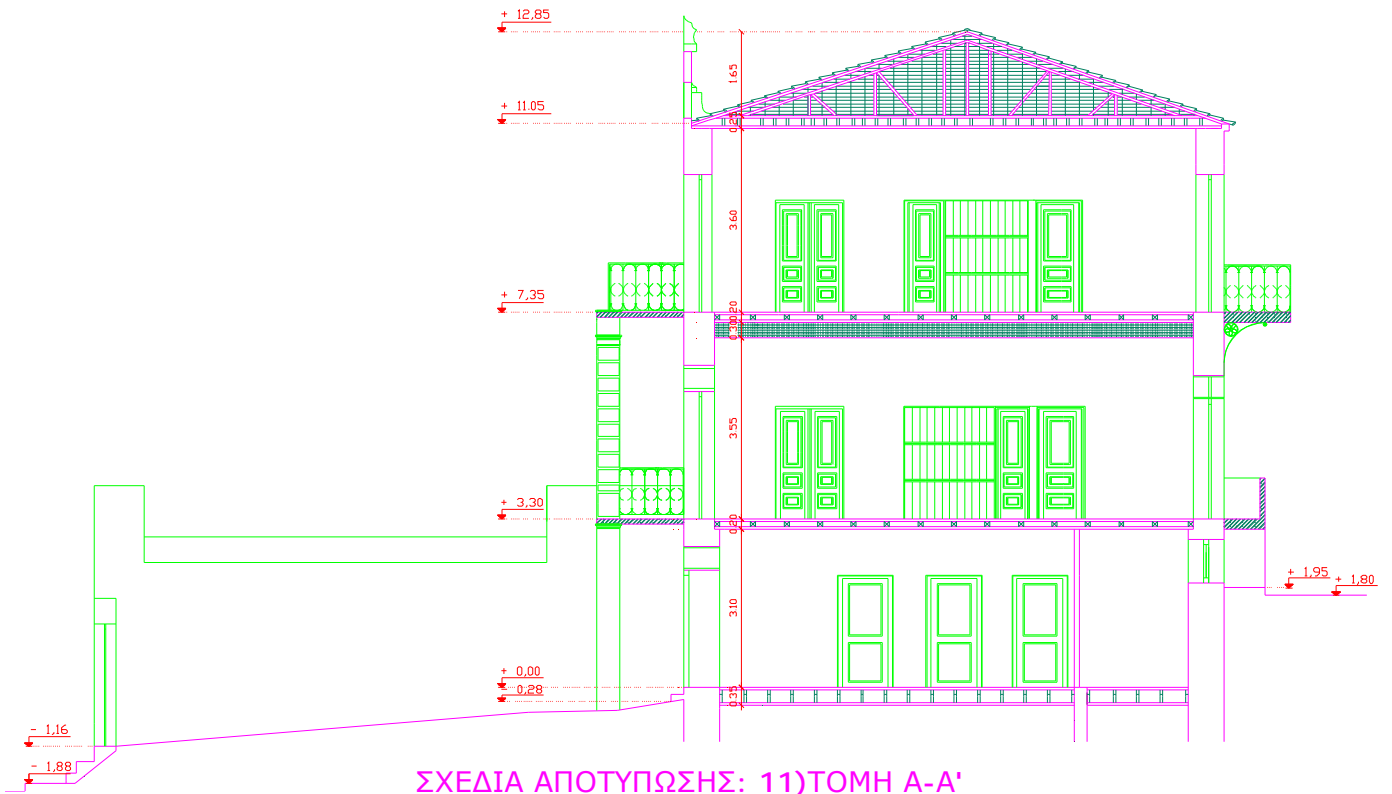
ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 08)ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ

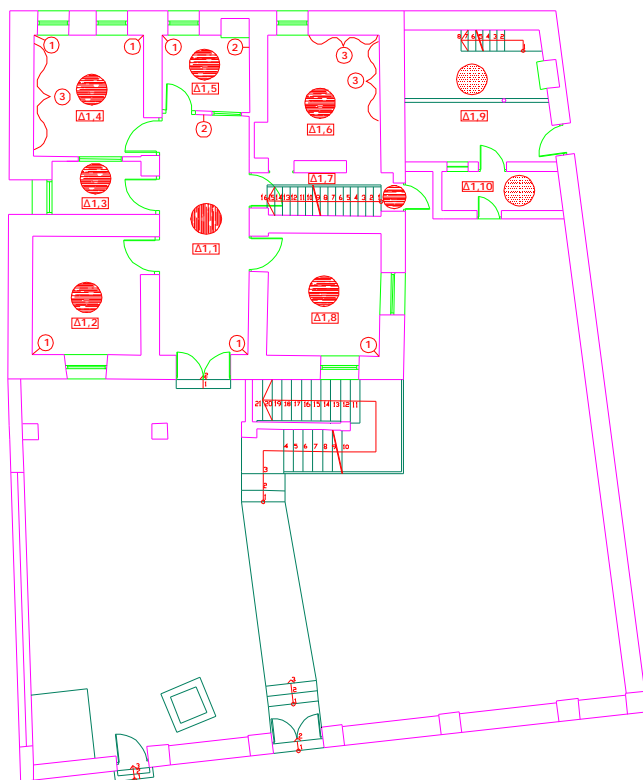


ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 09) ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ



ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 10) ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ





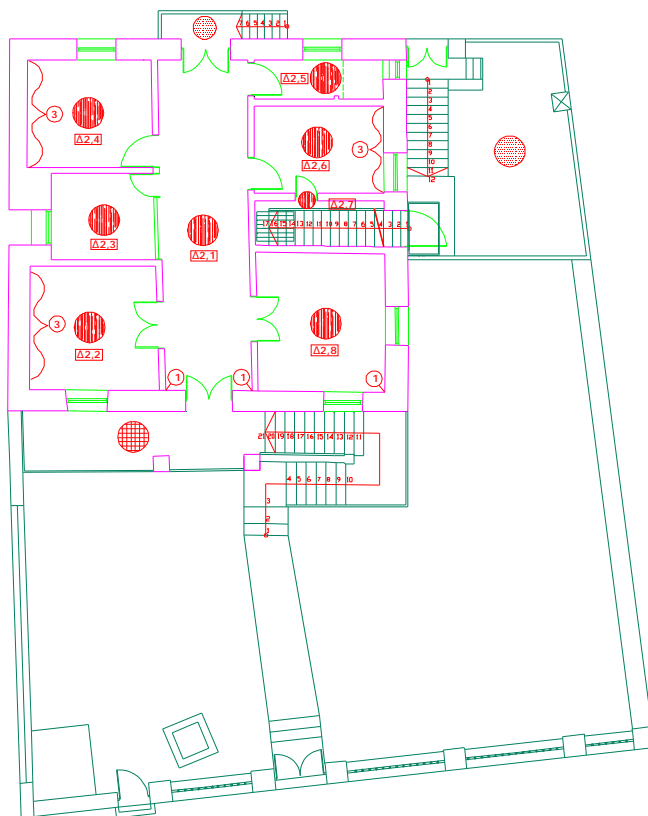
ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ

- ① ΚΑΘΙΖΗΣΗ
- ② ΤΟΠΙΚΗ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑΣ
- ③ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΑΠΟ ΥΓΡΑΣΙΑ
- ④ ΡΩΓΜΕΣ
- ⑤ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΒΑΣΕΩΣ ΟΡΟΦΟΥ

ΥΛΙΚΑ ΔΑΠΕΔΩΝ

- ⊗ ΔΑΠΕΔΟ ΑΠΟ ΜΠΕΤΟ ΜΕ ΕΠΙΣΤΡΩΣΗ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΠΛΑΚΙΔΙΩΝ
- ⊙ ΕΥΛΙΝΟ ΔΑΠΕΔΟ ΜΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΣΑΝΙΔΕΣ
- ⊖ ΕΥΛΙΝΟ ΔΑΠΕΔΟ ΜΕ ΚΑΘΕΤΕΣ ΣΑΝΙΔΕΣ
- ⊕ ΔΑΠΕΔΟ ΑΠΟ ΜΠΕΤΟ

ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 13) ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



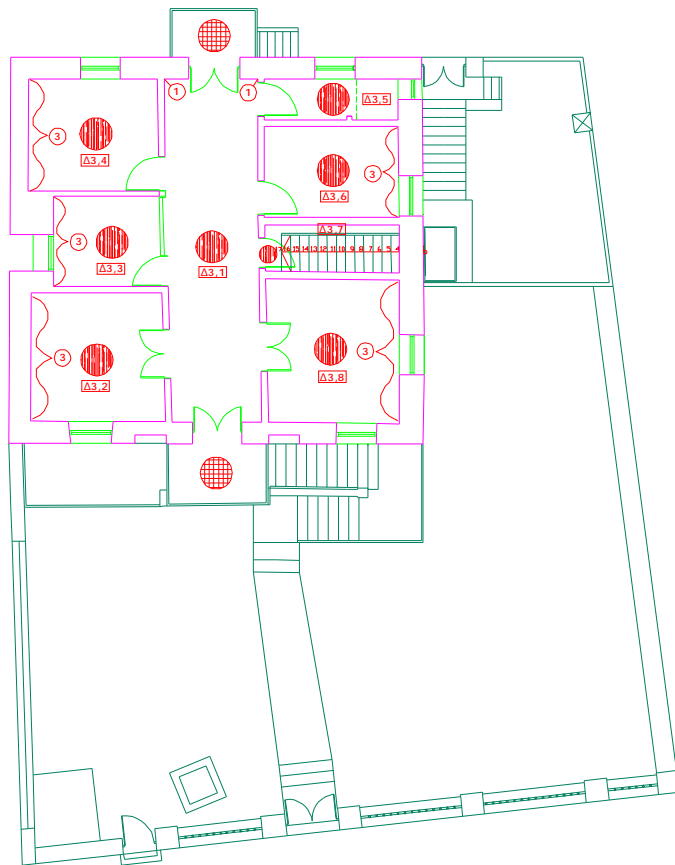
ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ

- ① ΚΑΘΙΖΗΣΗ
- ② ΤΟΠΙΚΗ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑΣ
- ③ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΑΠΟ ΥΓΡΑΣΙΑ
- ④ ΡΩΓΜΕΣ
- ⑤ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΒΑΣΕΩΣ ΟΡΟΦΟΥ

ΥΛΙΚΑ ΔΑΠΕΔΩΝ

- ⊗ ΔΑΠΕΔΟ ΑΠΟ ΜΠΕΤΟ ΜΕ ΕΠΙΣΤΡΩΣΗ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΠΛΑΚΙΔΙΩΝ
- ⊙ ΕΥΛΙΝΟ ΔΑΠΕΔΟ ΜΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΣΑΝΙΔΕΣ
- ⊖ ΕΥΛΙΝΟ ΔΑΠΕΔΟ ΜΕ ΚΑΘΕΤΕΣ ΣΑΝΙΔΕΣ
- ⊕ ΔΑΠΕΔΟ ΑΠΟ ΜΠΕΤΟ

ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 14) ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ Α' ΟΡΟΦΟΥ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ

- ① ΚΑΘΙΖΗΣΗ
- ② ΤΟΠΙΚΗ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑΣ
- ③ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΑΠΟ ΥΓΡΑΣΙΑ
- ④ ΡΩΓΜΕΣ
- ⑤ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΒΑΣΕΩΣ ΟΡΟΦΟΥ

ΥΛΙΚΑ ΔΑΠΕΔΩΝ

- ⊗ ΔΑΠΕΔΟ ΑΠΟ ΜΠΕΤΟ ΜΕ ΕΠΙΣΤΡΩΣΗ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΠΛΑΚΙΔΙΩΝ
- ⊗ ΞΥΛΙΝΟ ΔΑΠΕΔΟ ΜΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΣΑΝΙΔΕΣ
- ⊗ ΞΥΛΙΝΟ ΔΑΠΕΔΟ ΜΕ ΚΑΒΕΤΕΣ ΣΑΝΙΔΕΣ
- ⊗ ΔΑΠΕΔΟ ΑΠΟ ΜΠΕΤΟ

ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 15) ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ Β' ΟΡΟΦΟΥ



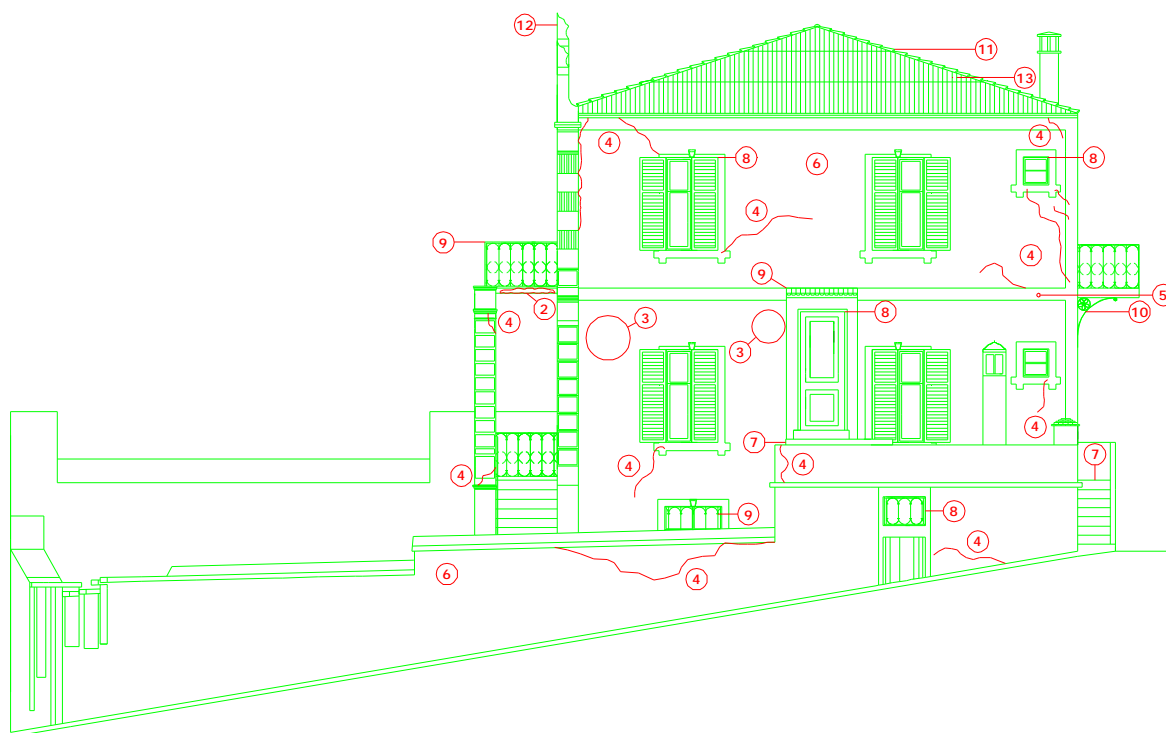
ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ

- ① ΚΑΘΙΖΗΣΗ
- ② ΤΟΠΙΚΗ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑΣ
- ③ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΑΠΟ ΥΓΡΑΣΙΑ
- ④ ΡΩΓΜΕΣ
- ⑤ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΒΑΣΕΩΣ ΟΡΟΦΟΥ

ΥΛΙΚΑ

- ⑥ ΠΕΤΡΙΝΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ ΜΕ ΕΠΙΧΡΙΣΜΑ
- ⑦ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ
- ⑧ ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ
- ⑨ ΣΙΔΕΡΕΝΙΟ ΚΙΓΚΛΙΔΩΜΑ
- ⑩ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑ ΦΟΥΡΟΥ
- ⑪ ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ ΚΕΡΑΜΙΣ
- ⑫ ΑΚΡΟΚΕΡΑΜΑ
- ⑬ ΕΛΕΝΙΤ

ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 16) ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΟΨΗΣ



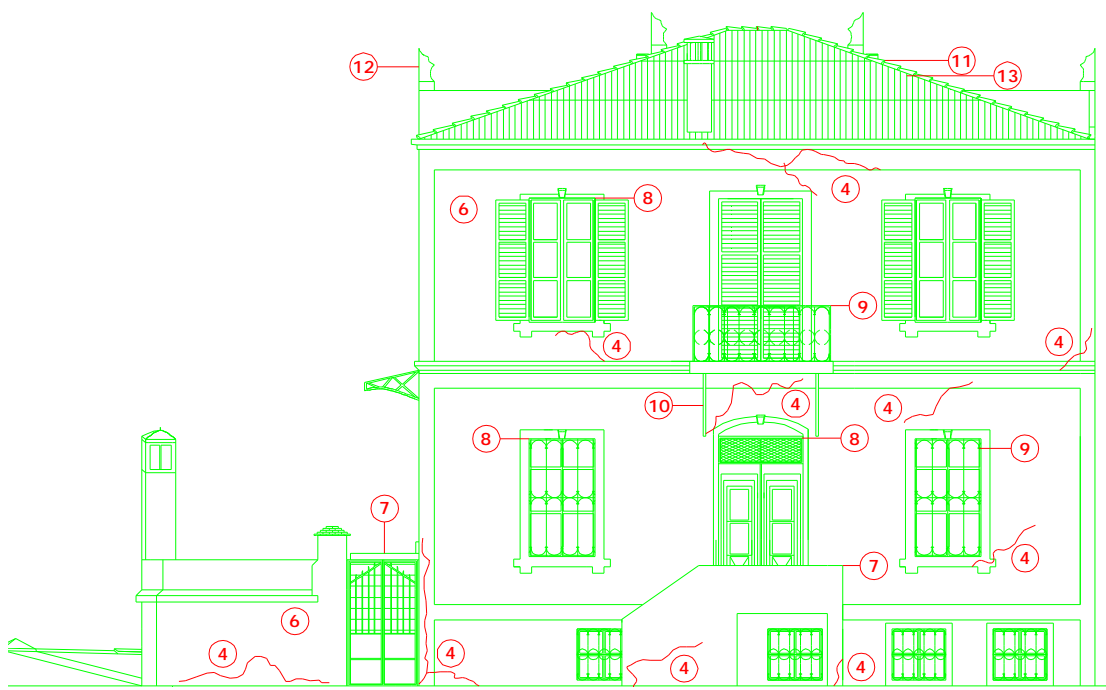
ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 17) ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΟΨΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ

- ① ΚΑΘΙΣΤΗΣΗ
- ② ΤΟΠΙΚΗ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑΣ
- ③ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΑΠΟ ΥΓΡΑΣΙΑ
- ④ ΡΩΓΜΕΣ
- ⑤ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΒΑΣΕΩΣ ΟΡΟΦΟΥ

ΥΛΙΚΑ

- ⑥ ΠΕΤΡΙΝΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ ΜΕ ΕΠΙΧΡΙΣΜΑ
- ⑦ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ
- ⑧ ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ
- ⑨ ΣΙΔΕΡΕΝΙΟ ΚΙΓΚΛΙΔΩΜΑ
- ⑩ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑ ΦΟΥΡΟΥΣΙΑ
- ⑪ ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ ΚΕΡΑΜΙΔΙΑ
- ⑫ ΑΚΡΟΚΕΡΑΜΑ
- ⑬ ΕΛΕΝΙΤ



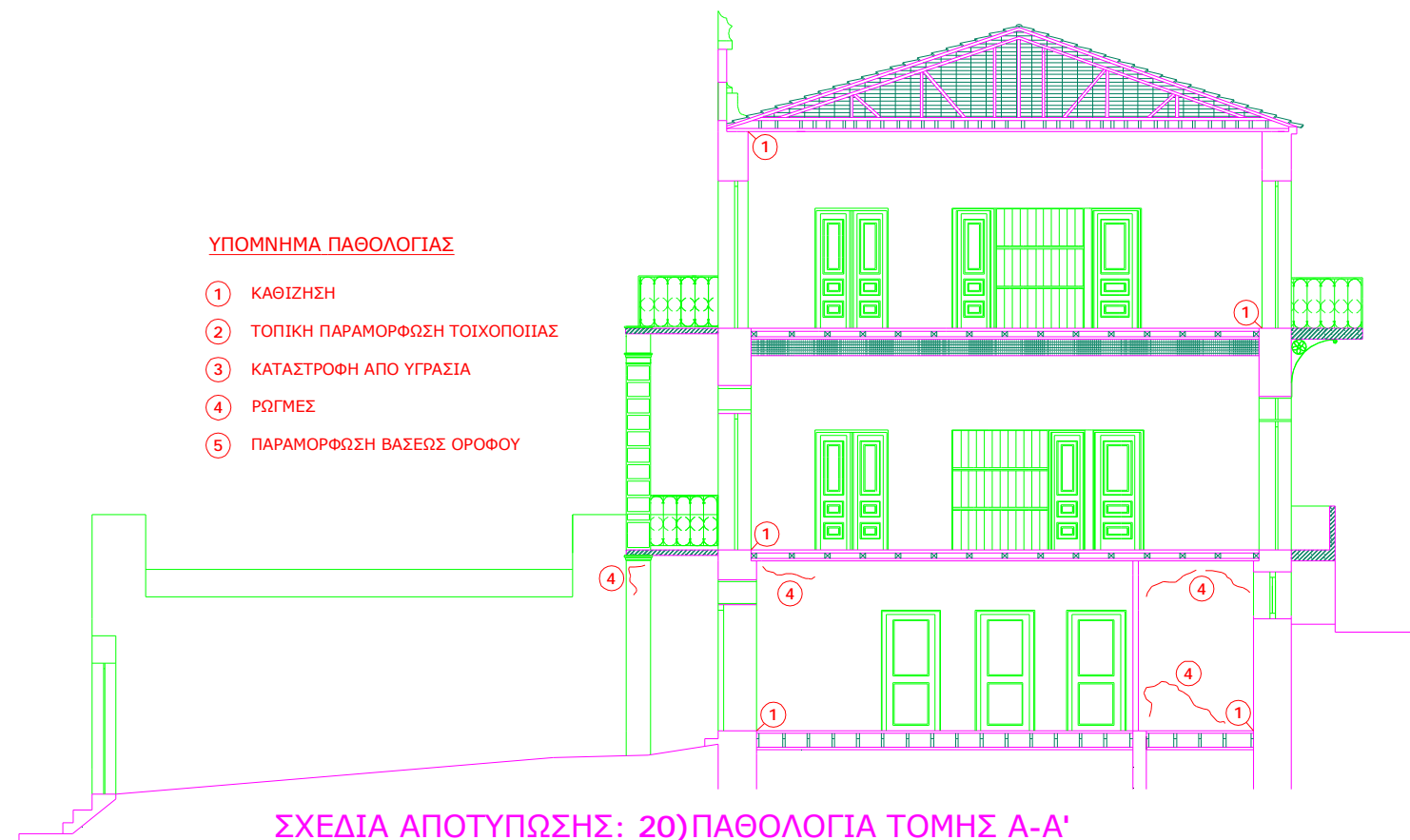
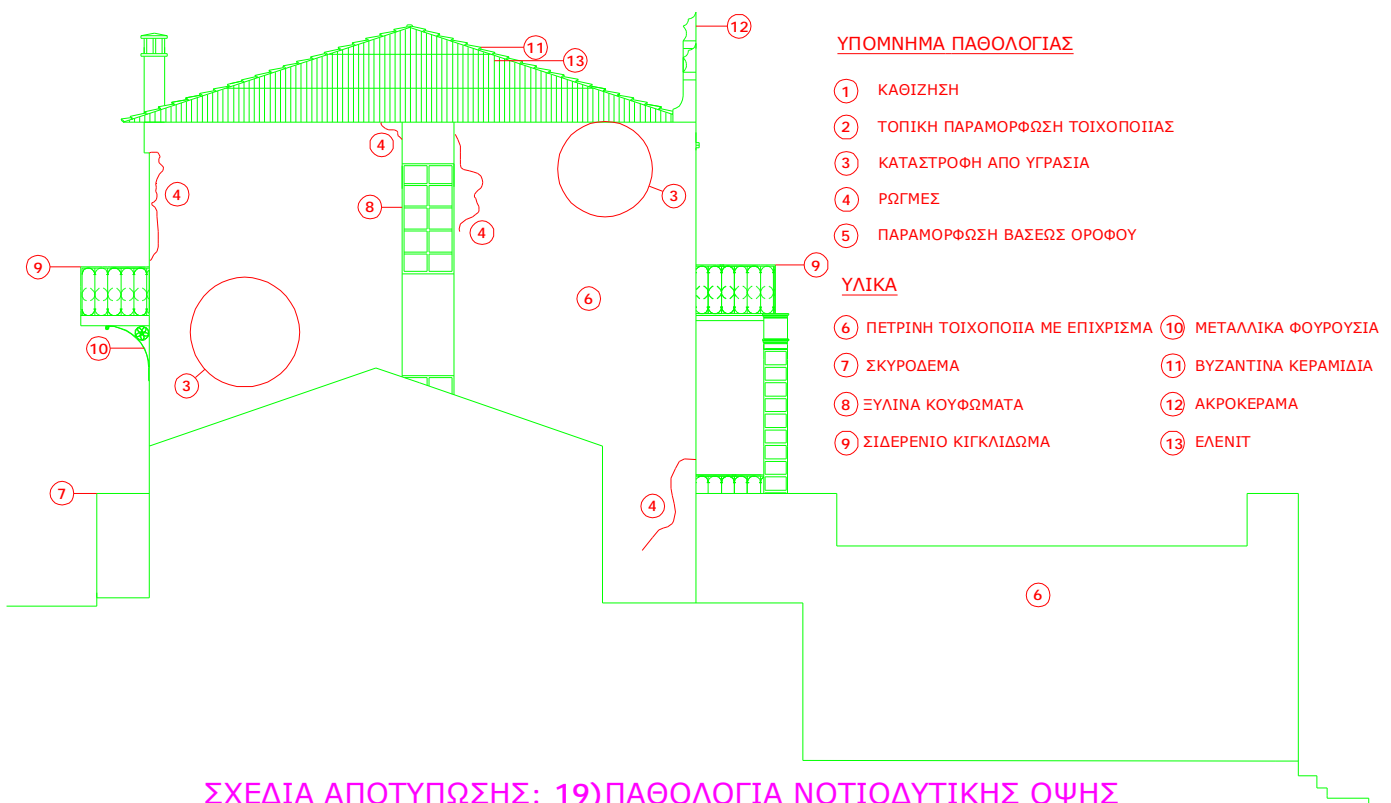
ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 18) ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΗΣ ΟΨΗΣ

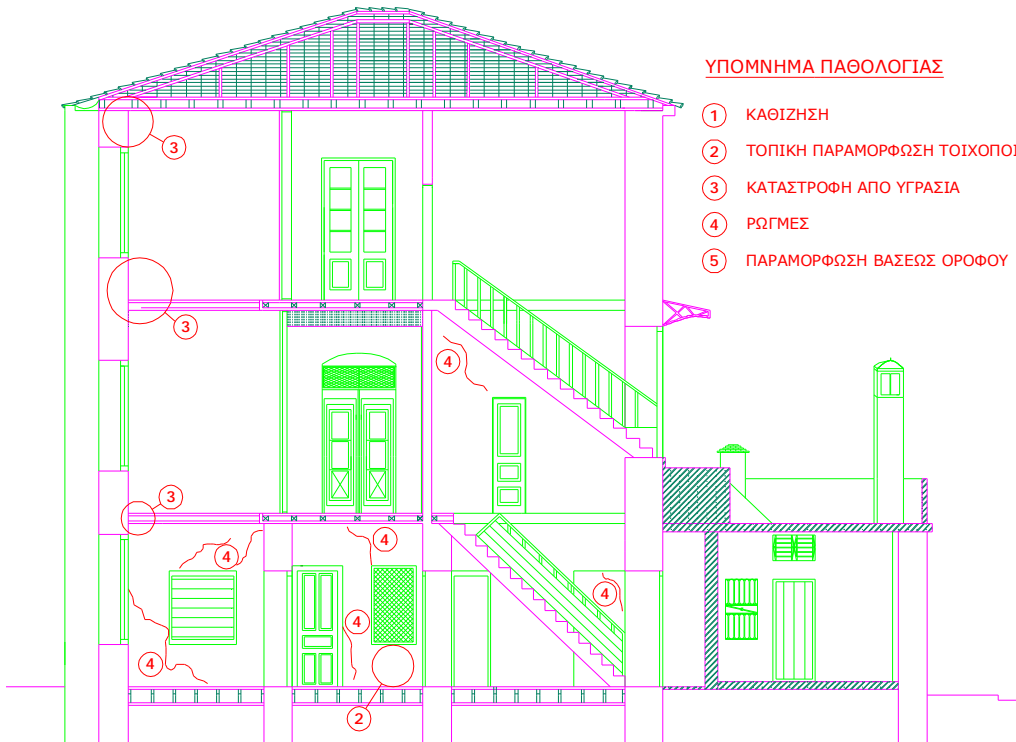
ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ

- ① ΚΑΘΙΣΤΗΣΗ
- ② ΤΟΠΙΚΗ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑΣ
- ③ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΑΠΟ ΥΓΡΑΣΙΑ
- ④ ΡΩΓΜΕΣ
- ⑤ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΒΑΣΕΩΣ ΟΡΟΦΟΥ

ΥΛΙΚΑ

- ⑥ ΠΕΤΡΙΝΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ ΜΕ ΕΠΙΧΡΙΣΜΑ
- ⑦ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ
- ⑧ ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ
- ⑨ ΣΙΔΕΡΕΝΙΟ ΚΙΓΚΛΙΔΩΜΑ
- ⑩ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑ ΦΟΥΡΟΥΣΙΑ
- ⑪ ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ ΚΕΡΑΜΙΔΙΑ
- ⑫ ΑΚΡΟΚΕΡΑΜΑ
- ⑬ ΕΛΕΝΙΤ

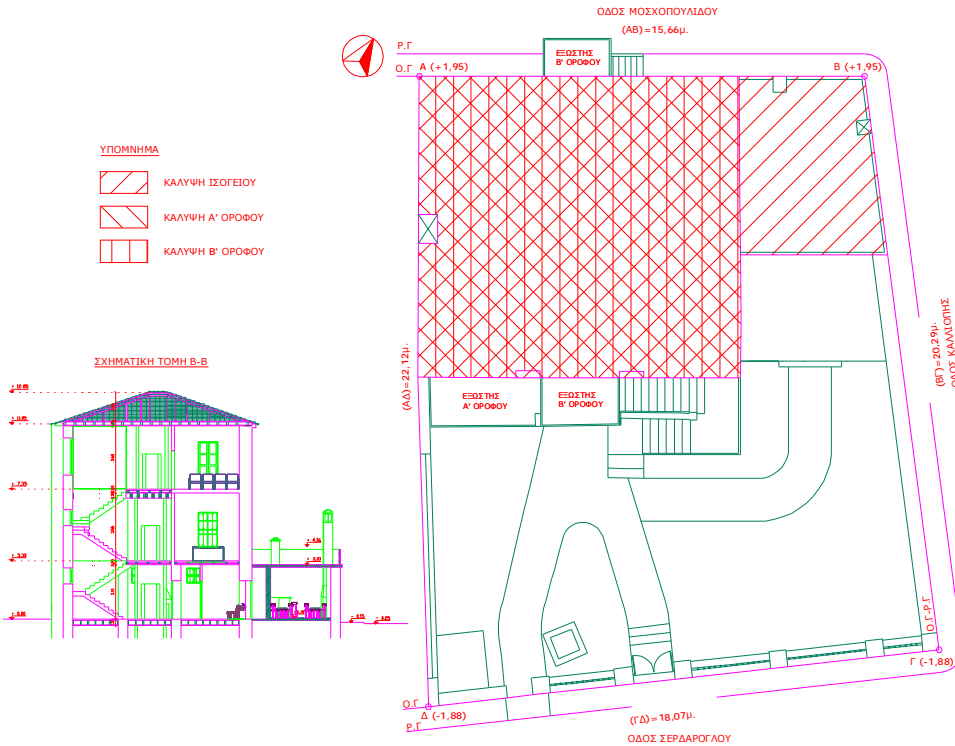




ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ

- ① ΚΑΘΙΖΗΣΗ
- ② ΤΟΠΙΚΗ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑΣ
- ③ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΑΠΟ ΥΓΡΑΣΙΑ
- ④ ΡΩΓΜΕΣ
- ⑤ ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΒΑΣΕΩΣ ΟΡΟΦΟΥ

ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ: 21) ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΤΟΜΗΣ Β-Β'



ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 22) ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 1,4
 ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ : 70 %
 ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΥΨΟΣ :
 ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΟΡΙΑ : κατ' Γ.Ο.Κ.

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Ε οικοπέδου (Α-Β-Γ-Δ-Α) = $(15,66 + 18,07) * 22,12 / 2 = 373,05$ τ.μ.

Α. ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
 Ε ισόγειο κατοικίας = $[(11,24 + 11,33) * 10,56 / 2] - (0,65 * 1,00) = 118,52$ τ.μ.
 Ε ισόγειο προαθλήκης = $[(4,42 + 4,92) * 4,61 / 2] + [(4,12 + 4,29) * 1,36 / 2] = 27,25$ τ.μ.
 Ε ολικό ισόγειο = $118,52 + 27,25 = 145,77$ τ.μ.
 Αφαιρείται το κενό του ανελευκυστήρα από την δόμηση = $1,50 * 1,90 = 2,85$ τ.μ.
 Δόμηση ισόγειο = $118,52 + 27,25 - 2,85 = 142,92$ τ.μ.
 V ισόγειο κατοικίας = $118,52 * 3,30 = 391,12$ κ.μ.
 V ισόγειο προαθλήκης = $27,25 * 3,00 = 81,75$ κ.μ.
 V ολικό ισόγειο = $391,12 + 81,75 = 472,87$ κ.μ.

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ Α' ΟΡΟΦΟΥ

Ε ολικό α' ορόφου = $[(11,24 + 11,33) * 10,56 / 2] - (0,65 * 1,00) = 118,52$ τ.μ.
 Αφαιρείται το κενό του ανελευκυστήρα από την δόμηση = $1,50 * 1,90 = 2,85$ τ.μ.
 Αφαιρείται το κενό της σκάλας από την δόμηση = $1,54 * 3,09 = 4,76$ τ.μ.
 Δόμηση α' ορόφου = $118,52 - 2,85 - 4,76 = 110,91$ τ.μ.
 V ολικό α' ορόφου = $118,52 * 4,05 = 480,01$ κ.μ.
 Ε εξώστη = $[(6,77 + 6,71) * 1,75 / 2] = 11,79$ τ.μ.

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ Β' ΟΡΟΦΟΥ

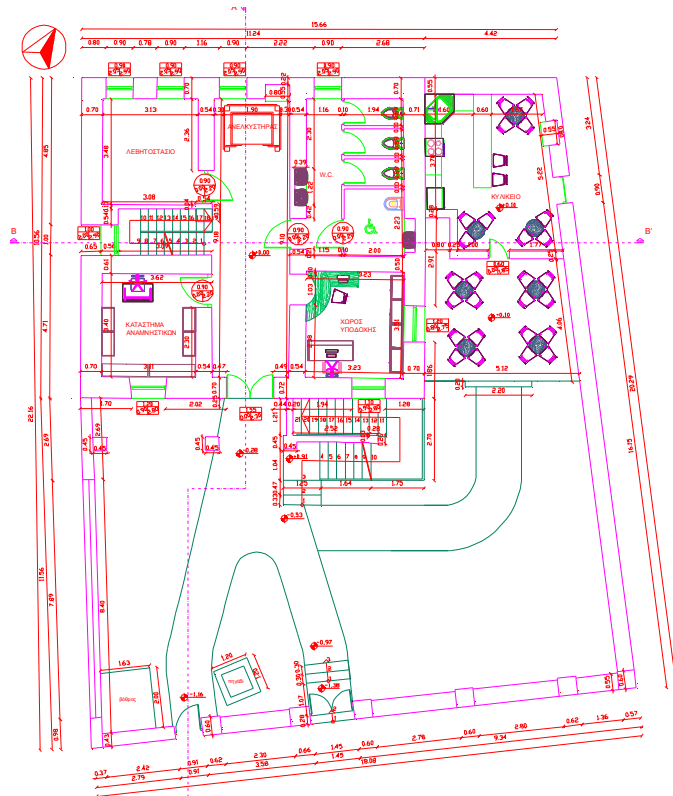
Ε ολικό β' ορόφου = $[(11,24 + 11,33) * 10,56 / 2] - (0,65 * 1,00) - 2 * (0,23 * 0,85) = 118,13$ τ.μ.
 Αφαιρείται το κενό του ανελευκυστήρα από την δόμηση = $1,50 * 1,90 = 2,85$ τ.μ.
 Αφαιρείται το κενό της σκάλας από την δόμηση = $3,04 * 1,96 = 5,96$ τ.μ.
 Δόμηση β' ορόφου = $118,13 - 2,85 - 5,96 = 109,32$ τ.μ.
 V β' ορόφου = $118,13 * 3,70 = 437,08$ κ.μ.
 Ε ΒΔ εξώστη = $2,38 * 1,33 = 3,16$ τ.μ.
 Ε ΝΑ εξώστη = $2,76 * 1,71 = 4,72$ τ.μ.

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ - ΟΓΚΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ ΣΤΕΓΗΣ & ΔΩΜΑΤΟΣ

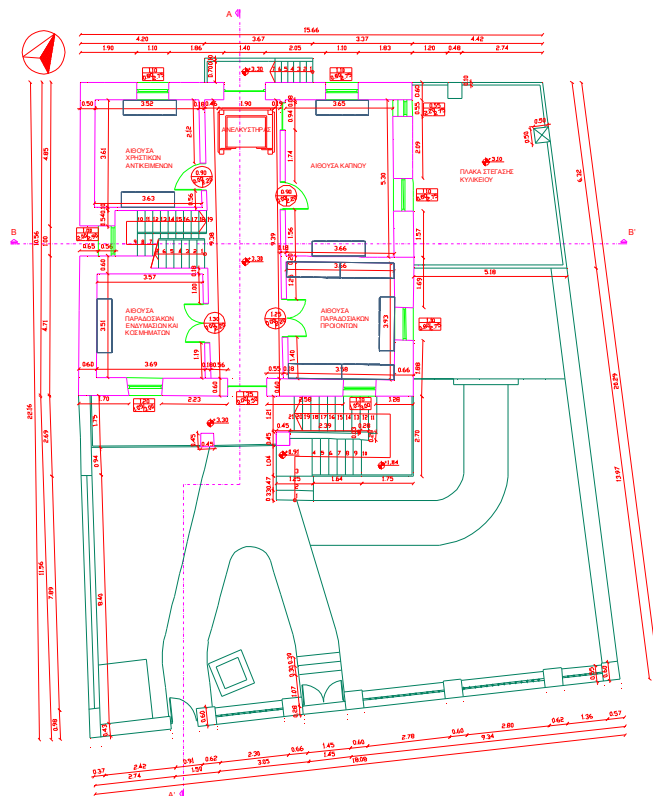
Ε στέγης = $[(11,94 + 12,03) * 11,26] / 2 = 134,95$ τ.μ.
 Ε δώματος = $-(4,42 + 5,18) * 6,27 / 2 = -30,10$ τ.μ.
 V στέγης = $[(11,94 * 11,26) * 1,80] / 3 = 80,66$ κ.μ.

Β. ΕΛΕΓΧΟΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ

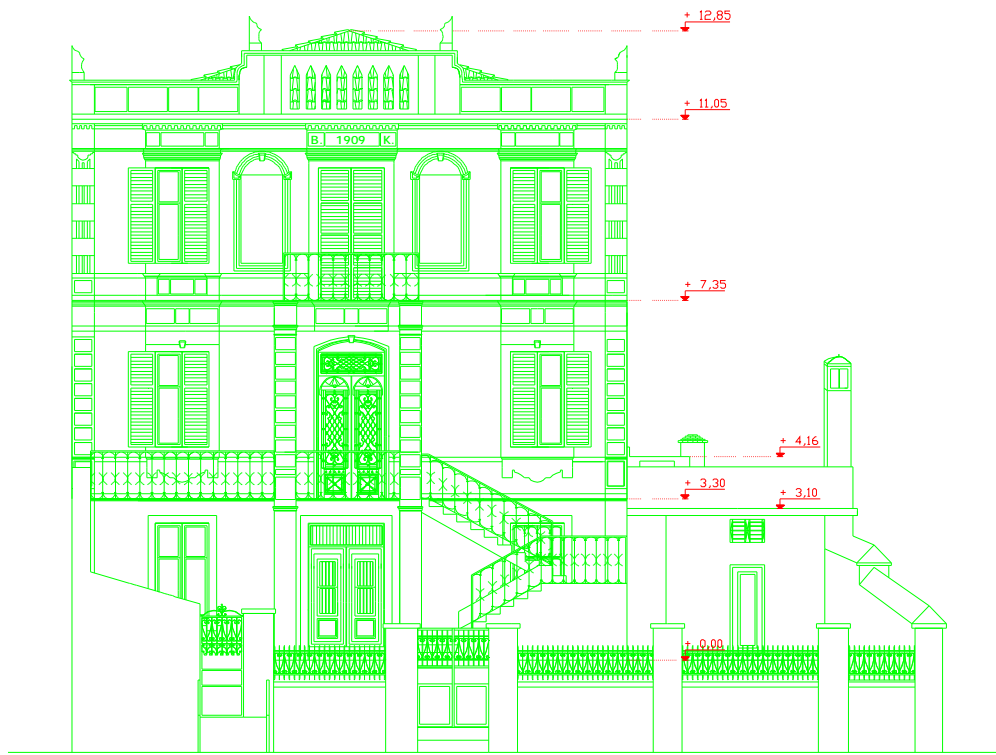
- 1. ΚΑΛΥΨΗ:**
 max επιτρεπόμενη = $373,05 * 0,70 = 261,13$ τ.μ.
 πραγματοποιούμενη = Ε ολικό ισόγειο = $145,77$ τ.μ. < $261,13$ τ.μ.
- 2. ΔΟΜΗΣΗ:**
 max επιτρεπόμενη = $373,05 * 1,4 = 522,27$ τ.μ.
 πραγματοποιούμενη = $142,92 + 110,91 + 109,32 = 363,15$ τ.μ. < $522,27$ τ.μ.
- 3. ΟΓΚΟΣ:**
 max επιτρεπόμενος = $4,50 * 373,05 * 1,4 = 2350,21$ κ.μ.
 πραγματοποιούμενος = $472,87 + 480,01 + 437,08 = 1389,96$ κ.μ. < $2350,21$ κ.μ.
- 4. ΕΞΩΣΤΕΣ:**
 max επιτρεπόμενοι = $378,32 * 0,40 = 151,33$ τ.μ.
 πραγματοποιούμενοι = $11,79 + 3,16 + 4,72 = 19,67$ τ.μ. < $151,33$ τ.μ.



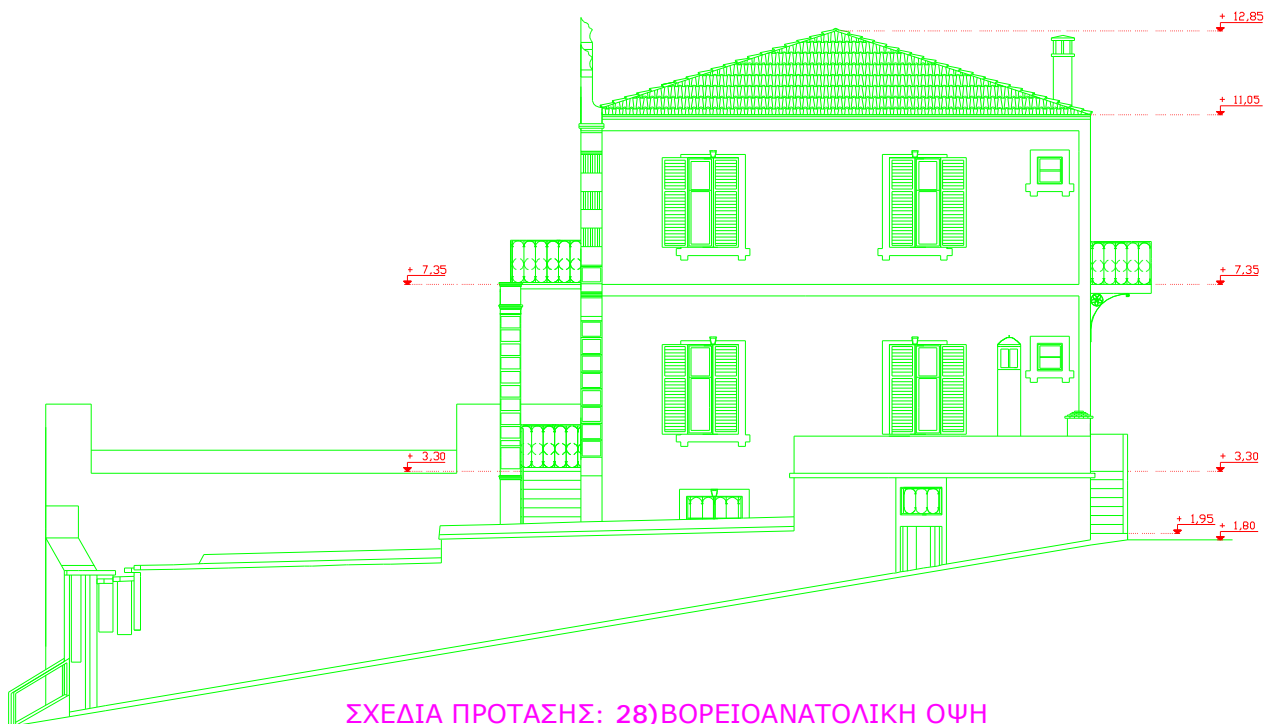
ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 23)ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



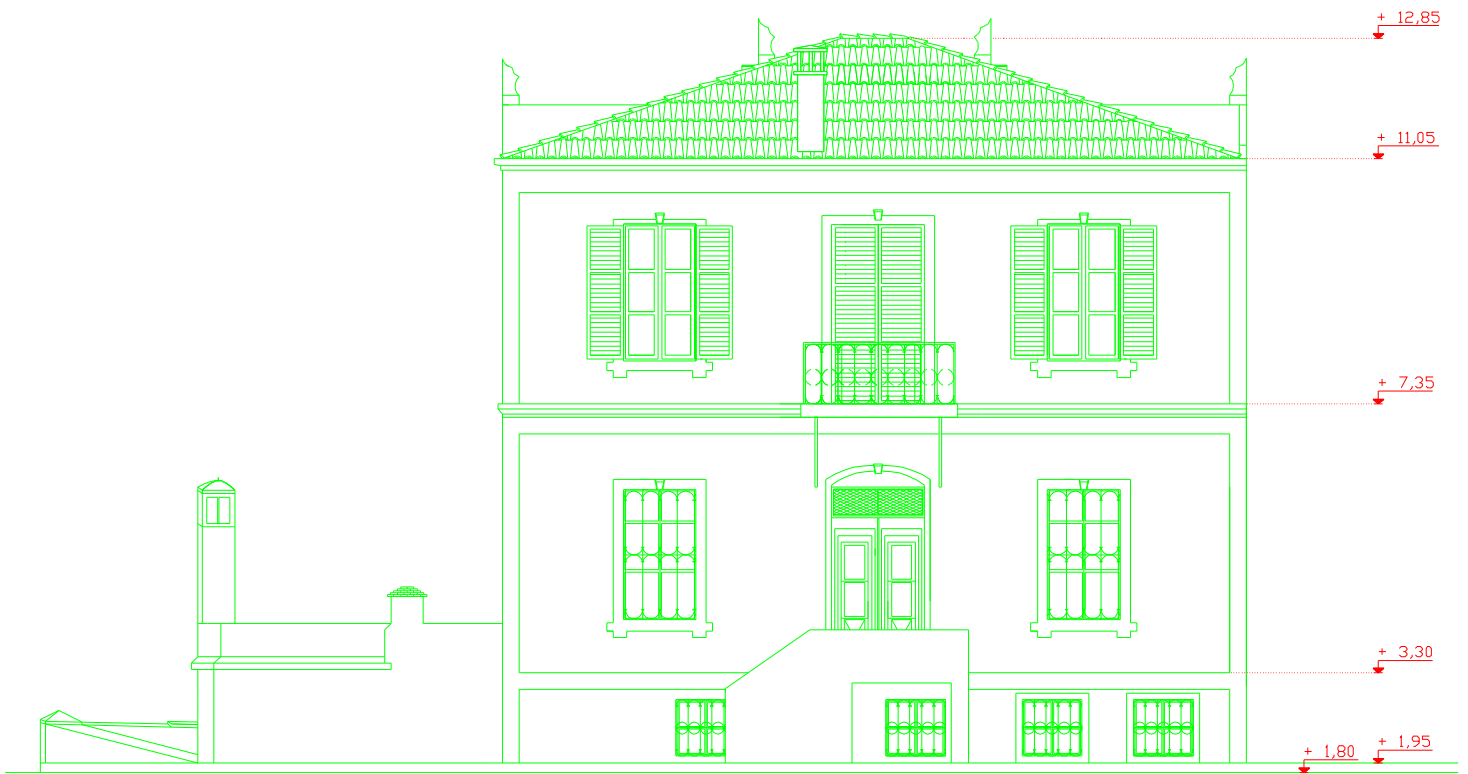
ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 24)ΚΑΤΟΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ



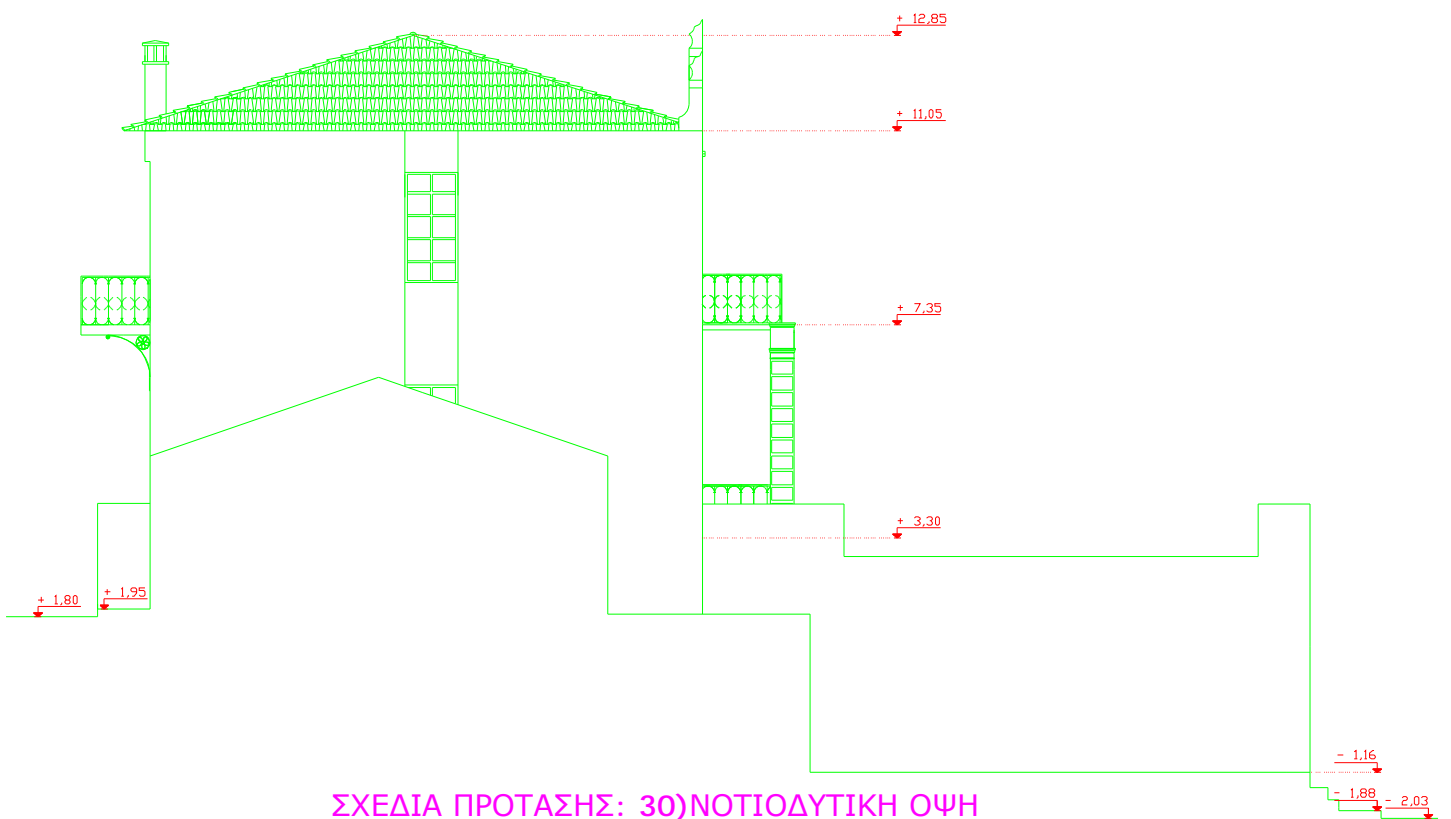
ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 27)ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ



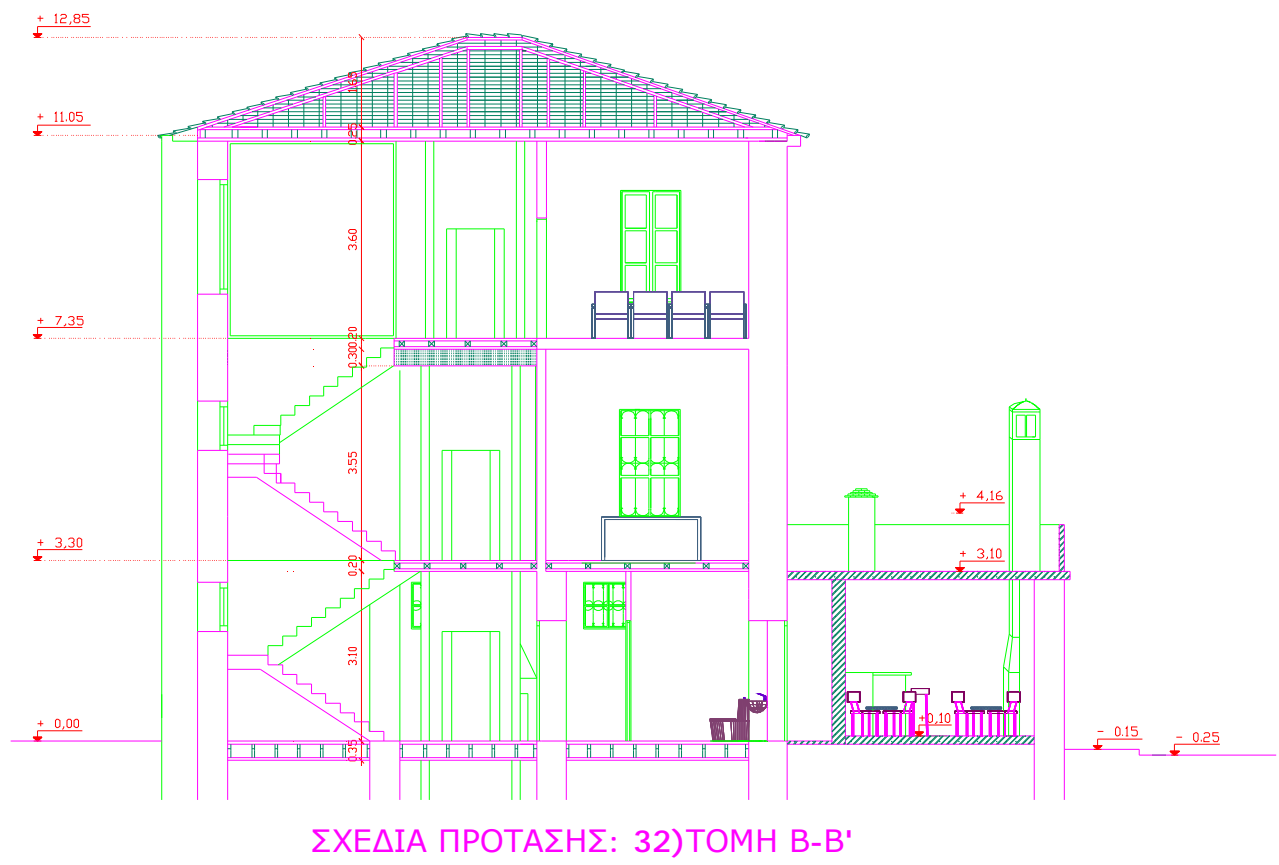
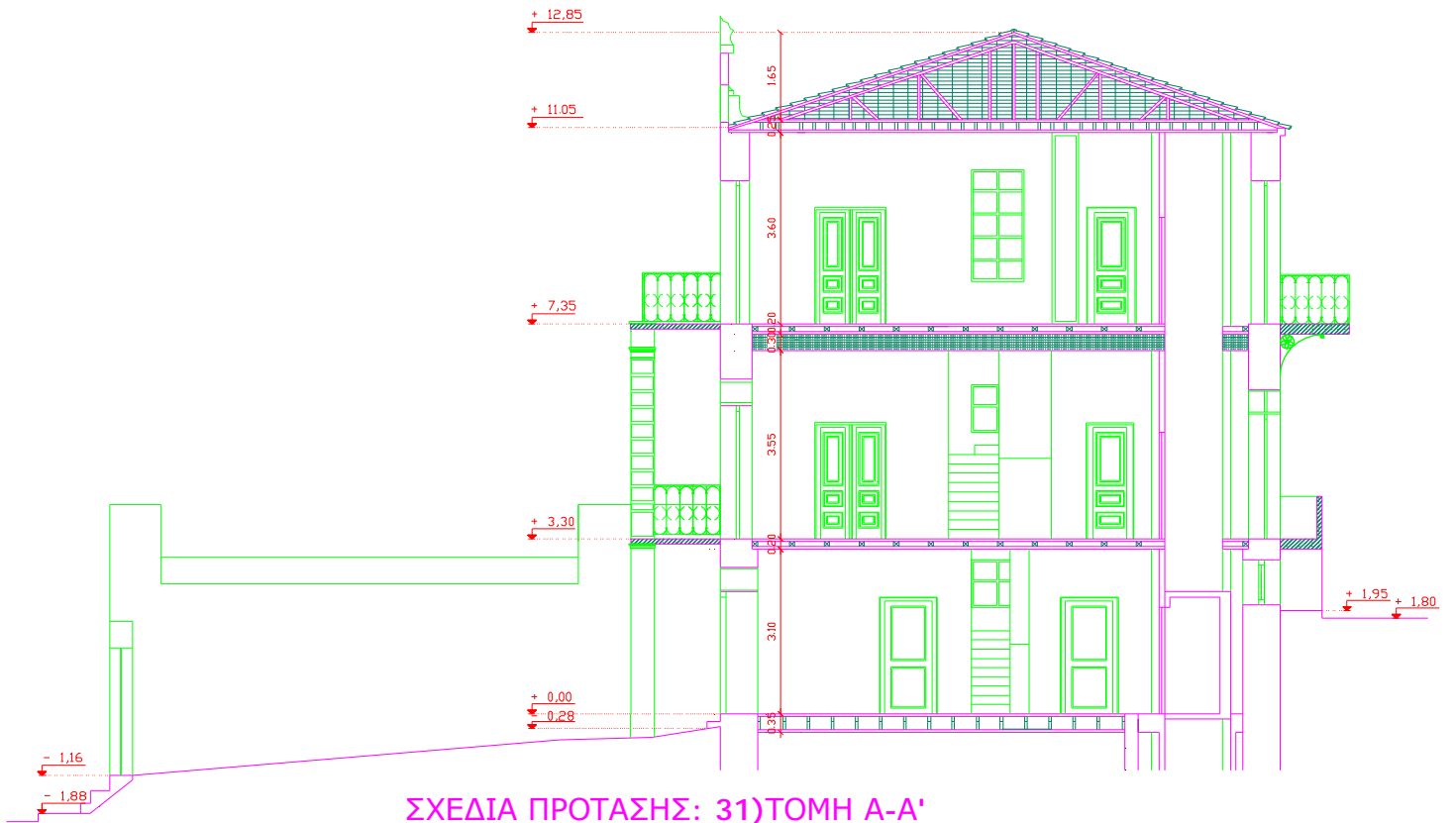
ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 28)ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ

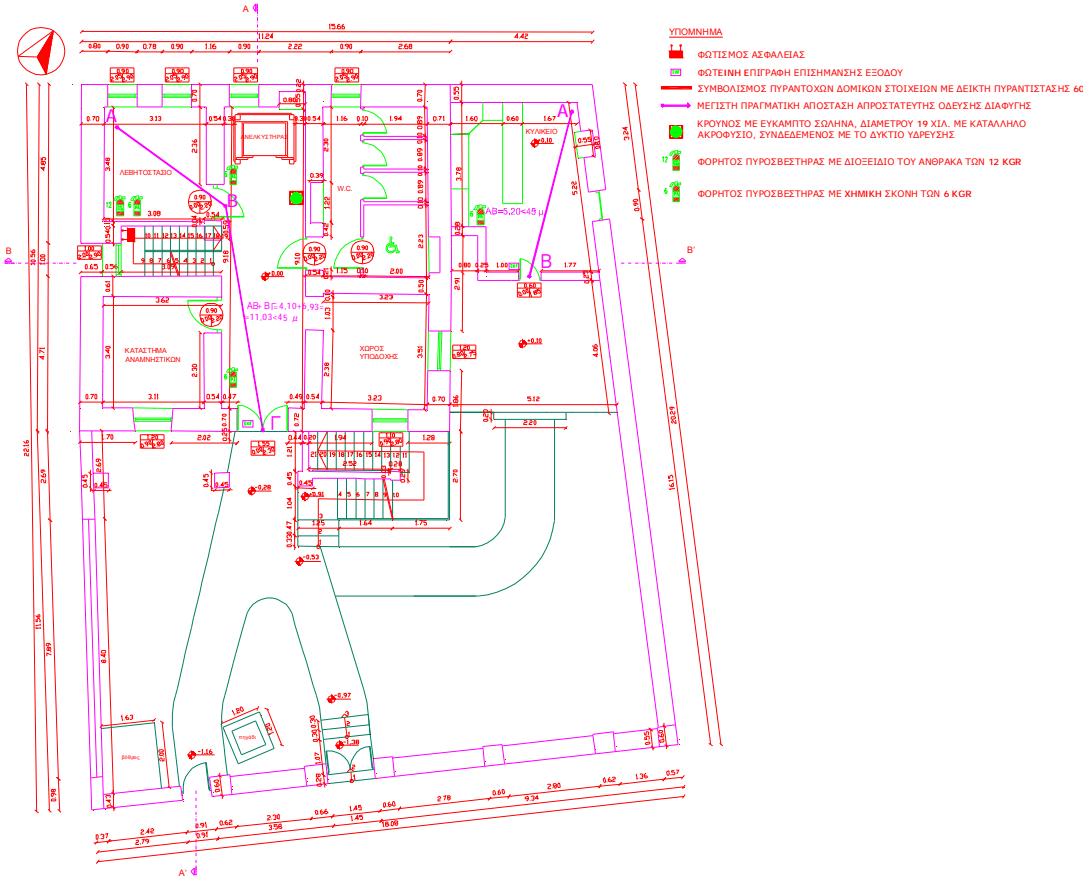


ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 29) ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ

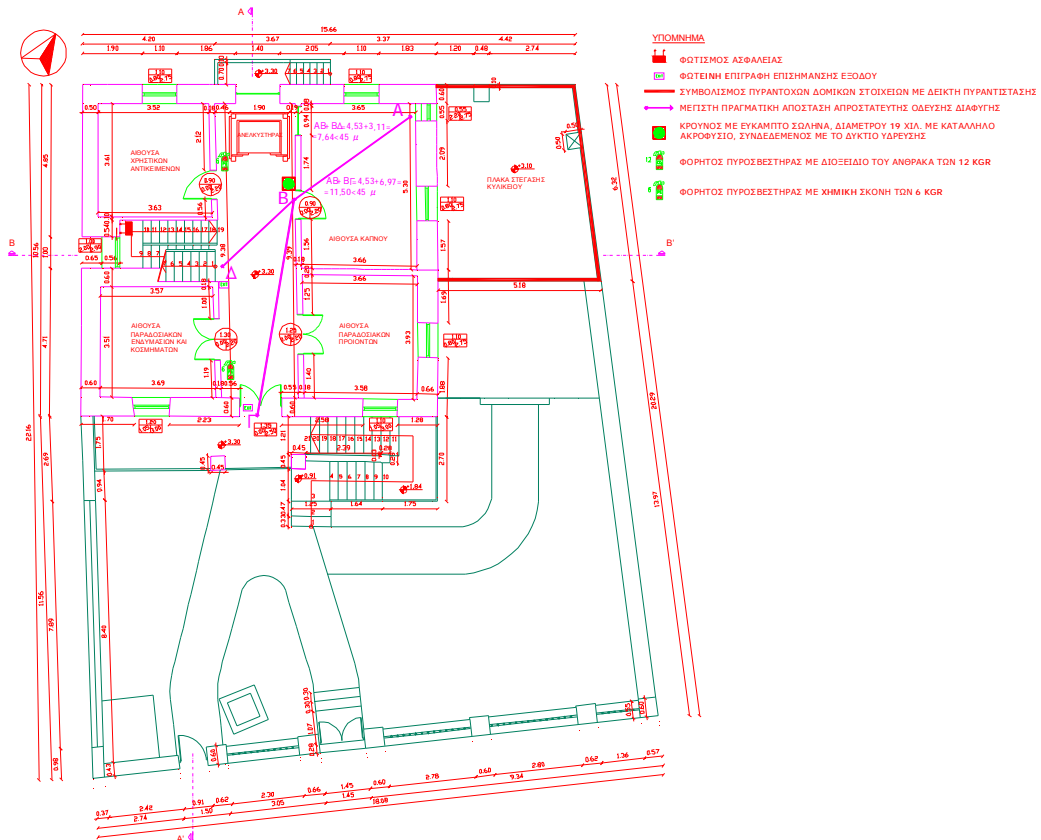


ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 30) ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ

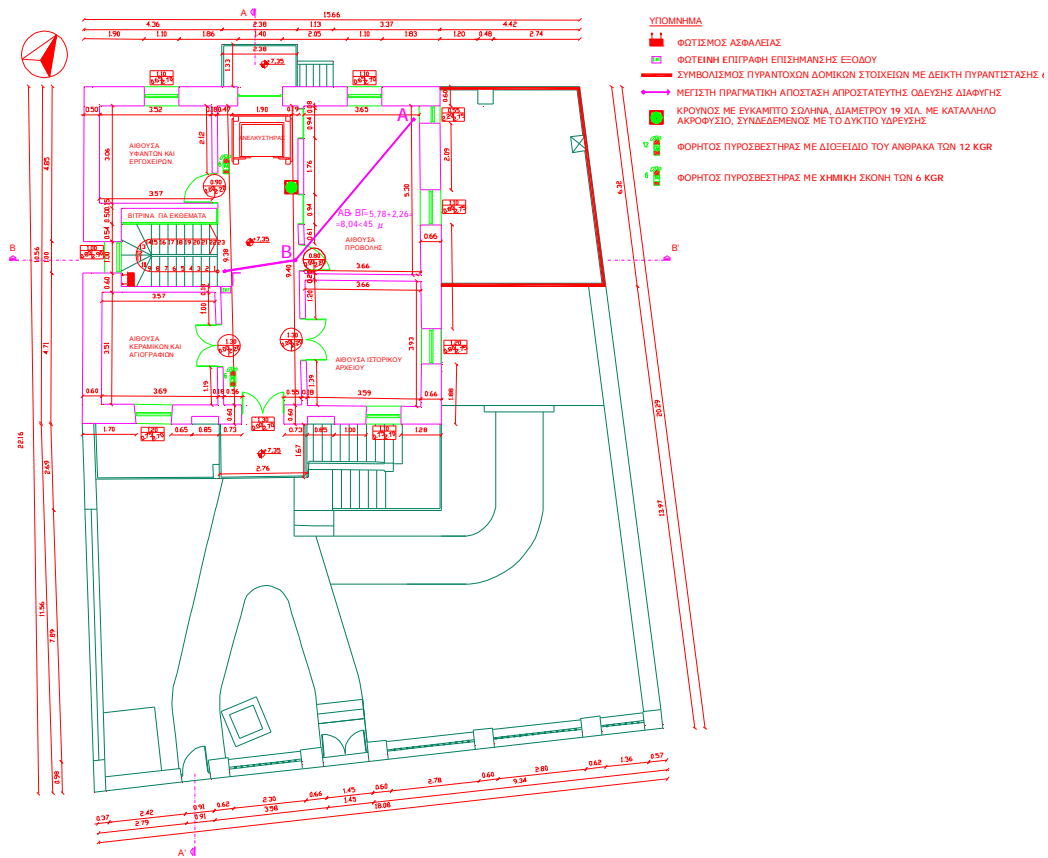




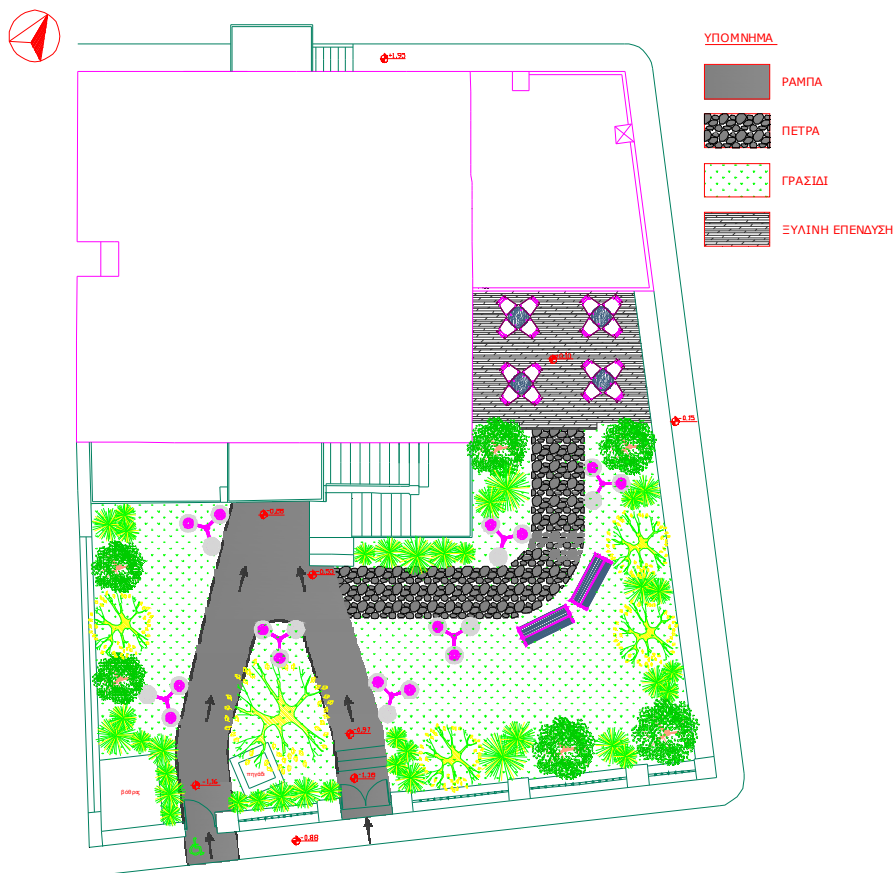
ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 33) ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 34) ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ Α' ΟΡΟΦΟΥ



ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 35) ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ Β' ΟΡΟΦΟΥ



ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ: 36) ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ

✓ ΦΩΤΟΡΕΑΛΙΣΜΟΙ













ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΙΒΛΙΑ

- ✓ Γεωργιάδη Αναστασία, *Σημειώσεις από το μάθημα Αποκατάσταση και Επανάχρηση Ιστορικών Κτιρίων*, Πάτρα 2007.
- ✓ Ζιώγας Χρήστος, *Παραδοσιακά κτίρια της νεότερης Καβάλας*, Καβάλα 1984.
- ✓ Σταματίου Ελένη, *Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες*, Αθήνα.
- ✓ Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης-Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, *Ελλάδα-Καβάλα*, Αθήνα.
- ✓ Φούντας Γρηγόρης, *Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός-Γ.Ο.Κ.*, Αθήνα.
- ✓ Φούντας Γρηγόρης, *Πυροπροστασία και Πυρασφάλεια Κτιρίων*, Αθήνα.

ΕΦΗΜΕΡΙΔΕΣ

- ✓ Χαραλαμπόπουλος Χαράλαμπος, *Πώς εκτιμάται η αξία ενός διατηρητέου ακινήτου*, Εφημερίδα Καθημερινή-ένθετο real estate, Αθήνα 28/06/2006.

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

- ✓ www.athinoramatravel.gr/articles/default.aspx?c=imaret8i=1461
- ✓ www.cityofkavala.gr
- ✓ www.el.wikipedia.org
- ✓ www.estia.minenv.gr
- ✓ www.ilak.org/arxeia.html

- ✓ www.ilmb.gr
- ✓ www.imaret.gr
- ✓ www.inskyros.gr/faltaits.htm
- ✓ www.kavala.gr
- ✓ www.kavalablogs.gr/john_kavala
- ✓ www.kavalanet.gr
- ✓ www.kefalonitis.com
- ✓ www.pathfinder.gr/browse?catz303
- ✓ www.pomida.gr/loipa/diatiritea.html
- ✓ www.spitogatos.gr
- ✓ www.tobaccomuseum.gr