



Θεσσαλονίκη, 03 - 01 - 2024

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
(τομέας ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ)
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ
& ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο
Ταχ. Κώδικας: 541 23
Πληροφορίες: Σωσάννα Κάρλα
Τηλ.: 2313 501339

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων κτιρίων στις Σέρρες ως εξής:

α) δύο(2) διώροφων κτιρίων επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού και
β) των κελυφών των δύο (2) ισόγειων κτιρίων κατοικίας και καταστήματος επί των οδών Μεγάλου
Αλεξάνδρου και 20ης Σεπτεμβρίου.
και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης τους».

Σχετικά:

- α) Το με αρ. 23662/28.09.2023 (ΥΠΕΣ / τομέας Μακεδονίας και Θράκης 4352/05.10.2023) έγγραφο του Δήμου Σερρών/Τμήμα Υπηρεσίας Δόμησης/Γραφείο Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών.
β) Το με αριθμ. 2795/3.07.2023 έγγραφο της υπηρεσίας μας.
γ) Το με αριθμ. 299648 / 04.04.2023 (ΥΠΕΣ / τομέας Μακεδονίας και Θράκης 1537/04.04.2023) έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας.
δ) Το με αρ. πρωτ. 42705/07.06.2022 έγγραφο του Δήμου Σερρών/ Τμήμα Υπηρεσίας Δόμησης/ Γραφείο Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών.
ε) Το από 12.03.2021 Πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε Σερρών (θέμα 4-5) (ΥΠΕΣ / τομέας Μακεδονίας και Θράκης 2518/09.06.2023)
στ) Το από 12.03.2021 Πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε Σερρών (θέμα 5, ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ως προς την οδό των κτισμάτων) (ΥΠΕΣ / τομέας Μακεδονίας και Θράκης 2795/29.06.2023)

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Στην υπηρεσία μας με το (γ) σχετικό έγγραφο διαβιβάστηκαν αιτήματα του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων του Ν. Σερρών για την εξέταση του χαρακτηρισμού ή μη ως διατηρητέων α) δύο διώροφων κτιρίων επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού και β) δύο ισόγειων κτιρίων κατοικίας και καταστήματος επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και 20ης Σεπτεμβρίου στις Σέρρες.
2. Η πρόταση του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Σερρών για τη διατήρηση των εν λόγω κτισμάτων υποβλήθηκε στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε Σερρών, το οποίο και γνωμοδότησε θετικά για τη διατήρησή τους [βλ. το από 12.03.2021 Πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε Σερρών (θέμα 4 και 5), ε και στ σχετικά]. Οι σχετικές γνωμοδοτήσεις συνοδεύονται από την αιτιολογία ότι «τα κτίσματα ως μονάδες παρουσιάζουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ή ιστορικό ενδιαφέρον, ώστε η κατεδάφισή τους ανατρέπει το οικιστικό περιβάλλον, τον αστικό ιστό, την ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και τον πολεοδομικό – αναπτυξιακό σχεδιασμό».
3. Στη συνέχεια η πρόταση του Συλλόγου Ν. Σερρών μαζί με το Πρακτικό του ΣΑ διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας. Μετά από την εξέταση του θέματος, διαπιστώθηκε ότι «τα εν λόγω κτίσματα είναι νεώτερα των τελευταίων 100 ετών και δεν συγκεντρώνουν τις απαραίτητες αυξημένες προϋποθέσεις για την εξέταση του χαρακτηρισμού τους ή μη ως νεώτερα ακίνητα μνημεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν, 4858/2021». Ως εκ τούτου, η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας διαβίβασε το αίτημα του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Σερρών στην υπηρεσία μας (ΥΠΕΣ – τομέας Μακεδονίας και Θράκης, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων) για την εξέταση του θέματος και το χαρακτηρισμό τους ή μη ως διατηρητέων.
4. Τα κτίρια αυτά, όπως περιγράφονται στις αιτιολογικές εκθέσεις και στις φωτογραφίες του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Σερρών, εμπίπτουν εντός του ΟΤ 81 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης των

Σερρών, το οποίο χαρακτηρίστηκε ως χώρος για την ανέγερση του 4ου δημοτικού σχολείου (ΠΔ 12.06.1974, ΦΕΚ 197Δ/1974).

Το εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο χαρακτηρίζεται ως χώρος «Εκπαίδευσης» και συγκεκριμένα ως χώρος Δημοτικού Σχολείου και από το ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Σερρών του Δήμου Σερρών που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 168ΑΑΠ/20.05.2013, όπως αναφέρεται στο με αρ. πρωτ. 42705/07.06.2022 έγγραφο του Δήμου Σερρών(δ σχετικό).

5. Η υπηρεσία μας πραγματοποίησε αυτοψία στα κτίρια (στις 31.05.2023) όπου διαπιστώθηκε ότι

- τα εν λόγω κτίρια φαίνεται να είναι εγκαταλελειμμένα για ικανό χρονικό διάστημα χωρίς να έχουν συντηρηθεί στοιχειωδώς και παρουσιάζουν φθορές
- βρίσκονται σε κεντρικό σημείο της πόλης των Σερρών όπου κυριαρχούν πολυώροφα συνεχή μέτωπα κτιρίων κτισμένα τις τελευταίες δεκαετίες, αποτελούν μία νησίδα που διασώζει τον οικιστικό ιστό άλλης ιστορικής και κοινωνικής περιόδου
- το ΟΤ81 χαρακτηρίστηκε ως χώρος σχολείου με το από 12.06.1974 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 197Δ/1974) **και τμήμα του εν λόγω ΟΤ έχει απαλλοτριωθεί** και εκδόθηκε η με αρ. 614/1986 οικοδομική άδεια για την ανέγερση δημοτικού σχολείου, το οποίο λειτουργεί στο ΟΤ81 έκτοτε
- πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 6 του Ν. 4067 /2012 (ΦΕΚ 79 Α/2012) για το χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων και αυτές της Εγκ-3293/273/29-1-92 «Κριτήρια για το χαρακτηρισμό διατηρητέων (κτιρίων, κλπ.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθρον-4 του ΓΟΚ/85».

6. Η υπηρεσία μας με το (β) σχετικό, ενημέρωσε σχετικά με την πρόθεσή της να προχωρήσει στην εξέταση του χαρακτηρισμού ή μη ως διατηρητέων των κτιρίων του θέματος, δεδομένου ότι παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και αποτελούν αξιόλογο σύνολο. Επίσης ζητήθηκαν στοιχεία (σε φυσική μορφή) όπως θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου να σημειώνονται οι θέσεις των προτεινόμενων προς χαρακτηρισμό κτιρίων, αρχιτεκτονικά σχέδια (: κατοψεις, όψεις, τομές), από τα οποία να τεκμηριώνεται η αρχική μορφή – τυπολογία τους, ιστορικά στοιχεία, παλιές φωτογραφίες κλπ.

Επίσης, ζητήθηκε από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου Σερρών να μας ενημερώσει σχετικά με την πορεία εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 81.

7. Ο Δήμος Σερρών με το με αρ. 23662/28.09.2023 έγγραφο του Δήμου Σερρών/Τμήμα Υπηρεσίας Δόμησης/Γραφείο Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών (α σχετικό) μας ενημέρωσε ότι « με το υπ' αριθμ. 746/2013 έγγραφο της υπηρεσίας μας ζητήθηκε από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων να καταθέσουν αίτηση σε εφαρμογή του άρθρου 32 του Ν. 4067 / 2012 για την έναρξη τροποποίησης του σχεδίου στο χώρο ανέγερσης του 4^{ου} δημοτικού σχολείου μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, αλλά έως σήμερα δεν κατατέθηκε αίτηση στην υπηρεσία μας».

8. Τα κτίρια α) (δύο διώροφα κτίρια) επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού και β) (δύο ισόγεια κτίρια- κατοικία και κατάστημα) επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και 20ης Σεπτεμβρίου στις Σέρρες, δεν είναι προτεινόμενα για διατήρηση από την ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης). Πρόκειται για ενδιαφέροντα μονώροφα κτίρια και αξιόλογα διώροφα κτίρια που χρονολογούνται στα τέλη του 19ου αιώνα ή στις αρχές του 20ου αιώνα και φέρουν εκλεκτικιστικές επιδράσεις. Διατηρούν τα μορφολογικά τους χαρακτηριστικά και δημιουργούν ένα αξιόλογο γενικό σύνολο που παρέμεινε μέχρι σήμερα αναλλοίωτο στη σύγχρονη πόλη των Σερρών.

9. Τόσο από τα σχετικά έγγραφα (ε-στ) όσο και από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 6 του Ν. 4067 /2012 (ΦΕΚ 79 Α/2012) και αυτές της Εγκ-3293/273/29-1-92 «Κριτήρια για το χαρακτηρισμό διατηρητέων (κτιρίων, κλπ.), σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθρον-4 του ΓΟΚ/85».

B. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Στην πόλη των Σερρών συναντούμε διάσπαρτα κτίρια (βυζαντινά, οθωμανικά, παραδοσιακά και νεοκλασικά) χωρίς να σχηματίζονται συνεκτικά σύνολα. Όπως αναφέρεται στην μελέτη του ΤΕΕ¹ « στις Σέρρες έχουμε, με μία πρώτη τουλάχιστον ανάγνωση τρεις ιστορικούς χώρους που διασώζονται άλλοτε καλύτερα και άλλοτε λιγότερο μέσα στον πολεοδομικό ιστό της. Αυτοί οι χώροι, με τη ραγδαία και άναρχη πολεοδομική εξέλιξη της πόλης, περιέπεσαν σε μία ουδετερότητα, έχασαν την ιδεολογική σημασίη τους και λόγω των φθαρτών υλικών κατασκευής τους, χάθηκαν μέσα στην ανώνυμη μεταπολεμικά κτισμένη μάζα.... Ειδικότερα θα εντοπίζαμε τα ακόλουθα: α) ο βυζαντινός ιστορικός χώρος... β) ο όψιμος οθωμανικός ιστορικός χώρος... γ) ο νεότερος κεντρικός ιστορικός χώρος...».

¹ Ομάδα εργασίας ΤΕΕ- ΤΚΜ, Υπαίθριοι Δημόσιοι Χώροι στον Κεντρικό Αστικό Ιστό των Σερρών, Οκτώβριος – Νοέμβριος 2006.

2. Σχετικά με την εικόνα της περιοχής όπου βρίσκονται τα κτίρια του θέματος αναφέρεται ότι « στο κέντρο της πόλης, στο μεγαλύτερο τμήμα του, που χτίστηκε τις προηγούμενες δεκαετίες, κυριαρχούν, ως αποτέλεσμα των μεγάλων συντελεστών δομήσεως, συνεχή μέτωπα πολύ υψηλών κτιρίων, όπου κυριαρχούν τα εξαώροφα, ενώ σε πολλές περιπτώσεις φτάνουν έως και τους οκτώ ορόφους. Μορφολογικά τα κτίρια δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, ακολουθώντας το τυπικό μοντέλο πολυκατοικίας αυτής της εποχής. Επίσης πολύ λίγα είναι και τα αξιόλογα μέτωπα που περιλαμβάνουν κάποια από τα παλαιότερα συνήθως διώροφα κτίρια, που μπορεί να παρεμβάλλονται μεταξύ των τεράστιων οικοδομικών όγκων που προαναφέρθηκαν. Αντίθετα υπάρχουν αρκετά μεμονωμένα και αξιόλογα νεοκλασικά κτίρια (π.χ Νομαρχία, κτίριο Εθνικής Τράπεζας κλπ) που συνήθως στεγάζουν σημαντικές κεντρικές λειτουργίες».

3. Τα κτίρια του θέματος είναι κτίσματα του 20^{ου} αιώνα (εποχή του μεσοπολέμου), εποχής κατά την οποία οι Σέρρες αναπτύσσονται σε αστικό κέντρο με νέα πληθυσμιακή, κοινωνική και οικονομική δομή. Στην περίοδο αυτή η αρχιτεκτονική της εντάσσεται στο αρχιτεκτονικό γίνεσθαι του ευρύτερου Ελλαδικού χώρου και αρχίζει η ανασύνταξη της αστικής περιοχής μετά την ολοκληρωτική καταστροφή από την πυρκαγιά του 1913. Τότε θεσμοθετούνται οι πρώτοι όροι δόμησης και το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο². Την εποχή αυτή, όπως φαίνεται και από παλαιές φωτογραφίες, ανεγείρεται ένας σημαντικός αριθμός κτιρίων σε όλη την έκταση του κέντρου της πόλης με νεοκλασικές- εκλεκτικιστικές αναφορές και μεγάλη ποικιλία σε τύπους και μορφές. Κύρια χαρακτηριστικά τους είναι η συμμετρία και τα διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις.

4. Το τμήμα αυτό του ΟΤ81 διασώζει την οικιστική οργάνωση της πόλης των Σερρών των αρχών του 20ου αιώνα (νεότερος ιστορικός χώρος) με μέτωπο επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου (μία κεντρική οδός που συνδέει το κέντρο των Σερρών με την έξοδο της πόλης) .

Γ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

1. Κτίρια επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού (κτίρια Α και Β).

Τα κτίρια πρώην ιδιοκτησίας Μαρούλη βρίσκονται σε οικόπεδο με μέτωπο επί της οδού **Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού** και έχουν μέτωπο επί στοιχειωδώς διαμορφωμένου υπαίθριου χώρου – αυλής, κοινού και για τα δύο κτίρια. Στην αιτιολογική έκθεση του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Ν.Σερρών που υποβλήθηκε στο ΣΑ Π.Ε Σερρών αναφέρεται ότι *«Πρόκειται για δύο κτίσματα με κοινές αρχιτεκτονικές αναφορές με όψεις που διαφοροποιούνται, αλλά δίδουν την αίσθηση ότι λειτουργούν ενιαία. Το αριστερό κτίσμα ...φέρει συμμετρία στην όψη που δεσπόζει, δείγματα τυπικού νεοκλασικισμού. Το δεξιό κτίσμα, χωρίς εξώστη, τείνει περισσότερο προς ένα λακωνικό νεοκλασικισμό, αναμειγμένο με μακεδονίτικη τεχνοτροπία, ένα κτίριο χωρίς διάκοσμο αλλά με σαφείς διαχωρισμούς σε ζώνες. Και τα δύο κτίρια είναι διώροφα με το αριστερά να στεγάζεται με βατό δώμα και το δεξιό με στέγη τετράριχη... Και τα δύο κτίσματα παρουσιάζουν συμμετρικές όψεις, χωρίς διάκοσμο ή γύψινα»*. Η βόρεια όψη και των δύο κτισμάτων είναι αλλοιωμένη (πιθανόν λόγω της σφράγισης ανοιγμάτων μετά την κατασκευή του δημοτικού σχολείου).

«Το δεξιό κτίσμα μέχρι πρωτίστως κατοικούνταν γι' αυτό είναι σε καλύτερη κατάσταση συγκριτικά με το έτερο αριστερά που εμφανίζει αποξέσεις, ρωγμές και έντονα σημάδια υγρασίας. Οι χρωματισμοί που κυριαρχούν είναι το κροκί, ...».

Ο αυλότοιχος που χωρίζει την ιδιοκτησία από τα εκατέρωθεν γειτονικά οικόπεδα σώζεται στην δυτική και νότια πλευρά (καθώς στην ανατολική πλευρά ρυμοτομήθηκε) και προσφέρει σημαντική ιδιωτικότητα στη λειτουργία της αυλής. Η κατασκευή του δεν είναι σήμερα διακριτή καθώς καλύπτεται με αναρριχόμενο φυτό. Προς την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, ο αυλότοιχος αποτελείται από χαμηλό λιθόκτιστο τμήμα και σιδεριά άνωθεν αυτού ενώ η κατασκευή της εισόδου στο οικόπεδο αποτελείται από δύο επιχρισμένους πεσσούς, στα ενδιάμεσα τμήματά των οποίων τοποθετείται η δίφυλλη μεταλλική αυλόθυρα. Στον υπαίθριο χώρο της αυλής, οι διαμορφώσεις των χαμηλών επιπέδων εκατέρωθεν των γραμμικών πορειών που οδηγούν στα κτίρια γίνονται σήμερα από οπλισμένο σκυρόδεμα, χαμηλού ύψους. Τα δάπεδα της αυλής επιστρώνονται με ακανόνιστους λίθους.

Για το κάθε κτίριο αναφέρονται τα εξής:

Κτίριο Α: Κατοικία επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού φερόμενο ως ιδιοκτησία Γρηγοριάδη Κωνσταντίνου, Δημητριάδου Ιφιγένειας, Μαρούλη Ευφροσύνη – Μαρίνα, Μαρούλη Μιχαήλ – Φανούριου, Σιδέρη Αναστασίας.

Πρόκειται για διώροφο κτίριο που στεγάζεται με τετράριχη στέγη. Το κτίριο επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού είναι ένα αξιόλογο κτίριο με στοιχεία παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και τρεις όψεις, με κύρια όψη επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου. Τα μορφολογικά

² Ευθύμη Γοργία, « Αρχιτεκτονική φυσιογνωμία: Τα βυζαντινά, παραδοσιακά, νεοκλασικά και σύγχρονα κτίρια της πόλης των Σερρών», ΕΠΤΑ ΗΜΕΡΕΣ, Καθημερινή, 7-10-1993.

χαρακτηριστικά του κτίσματος (μορφή των ανοιγμάτων, αρχιτεκτονική προεξοχή στον όροφο) το εντάσσουν στην ενότητα της μακεδονικής αρχιτεκτονικής με νεοκλασικές επιδράσεις. Μεγαλύτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η όψη επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου όπου η παραδοσιακή μακεδονίτικη αρχιτεκτονική (αρχιτεκτονική προεξοχή στον όροφο, διαμόρφωση της στέψης του κτιρίου) αναμιγνύεται με νεοκλασικές επιδράσεις (συμμετρία, κεντρική προεξοχή που διαμορφώνει το υπόστεγο εισόδου), δημιουργώντας ένα ενδιαφέρον σύνολο. Βρίσκεται δίπλα στο κτίριο επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου που εξετάζεται για διατήρηση στην παρούσα έκθεση, με το οποίο σχηματίζει ένα αξιόλογο σύνολο ομοειδών κτιρίων.

Η βάση του κτιρίου διαμορφώνεται από τη συμμετρική τοποθέτηση της εισόδου στο κέντρο της κύρια όψης, τη διαμόρφωση υπόστεγου κάτω από την αρχιτεκτονική προεξοχή του ορόφου και τα μεγάλα ορθογωνικά ανοίγματα εκατέρωθεν. Το ισόγειο δεν διαχωρίζεται από τον όροφο ο οποίος διαμορφώνεται από την τοποθέτηση της αρχιτεκτονικής προεξοχής στον άξονα συμμετρίας στο κέντρο της όψης και την τοποθέτηση υψίκορμων ανοιγμάτων τόσο στην προεξοχή όσο και εκατέρωθεν. Η κύρια όψη επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου παρουσιάζει λίγες αλλοιώσεις, όπως την τοποθέτηση υδρορροών και καλωδιώσεων. Τα ανοίγματα του ορόφου είναι υψίκορμα ανοιγόμενα και φέρουν παντζούρια και του ισογείου είναι υψίκορμα ανοιγόμενα με σιδεριά. Οι λοιπές όψεις διαμορφώνονται αλλοιωμένες (πιθανόν λόγω της σφράγισης ανοιγμάτων μετά την κατασκευή του δημοτικού σχολείου). Η στέγη του κτιρίου διαμορφώνεται απλή με καμπυλόμορφο τελείωμα στον όροφο, προεξοχή της στέγης περιορισμένου πλάτους και τονισμένο το κεντρικό τμήμα.

Κτίριο Β: Κατοικία επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού φερόμενο ως ιδιοκτησία αγνώστων ιδιοκτητών, Γρηγοριάδη Κωνσταντίνου, Δημητριάδου Ιφιγένειας, Μαρούλη Ευφροσύνη – Μαρίνα, Μαρούλη Μιχαήλ – Φανούριου, Σιδέρη Αναστασία.

Πρόκειται για διώροφο κτίριο που στεγάζεται με δώμα και ένα μονώροφο πρόσκτισμα με δώμα. Το κτίριο έχει δύο κύριες όψεις και είσοδο μέσω του υπαίθριου χώρου- αυλής επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου. Είναι όμορο με το κτίριο επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού, με το οποίο δημιουργούν ένα αξιόλογο σύνολο.

Πρόκειται για ένα αξιόλογο κτίριο με στοιχεία εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής και τρεις όψεις, με την κύρια όψη προς την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, η οποία και παρουσιάζει μεγαλύτερο ενδιαφέρον. Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτίσματος όπως η συμμετρία στην οργάνωση της όψης, η διαμόρφωση στέψης με σειρά από διακοσμητικά κολωνάκια, η διάκριση σε βάση, κορμό και στέψη και ο εξώστης με ενδιαφέροντα σιδηρά κιγκλιδώματα το εντάσσουν στην ενότητα της εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής.

Η βάση του κτιρίου διαμορφώνεται από τη συμμετρική τοποθέτηση της εισόδου στο κέντρο της κύρια όψης, τη διαμόρφωση υπόστεγου κάτω από τον εξώστη του ορόφου και τα μεγάλα ορθογωνικά ανοίγματα εκατέρωθεν. Το ισόγειο διαχωρίζεται από τον όροφο με τον εξώστη του ορόφου. Ο όροφος διαμορφώνεται με τη συμμετρική διάταξη της εξωστόθυρας και των υψίκορμων ανοιγμάτων. Τα ανοίγματα ισογείου και ορόφου είναι υψίκορμα ανοιγόμενα με σιδεριά και διασώζουν τα αρχικά τους κουφώματα. Οι λοιπές όψεις διαμορφώνονται αλλοιωμένες (πιθανόν λόγω της σφράγισης ανοιγμάτων μετά την κατασκευή του δημοτικού σχολείου). Η στέγη του κτιρίου διαμορφώνεται απλή με δώμα και στηθαίο από διακοσμητικά κολωνάκια.

Αποτελεί ένα ενδιαφέρον κτήριο των αρχών του 20ου αιώνα στην πόλη των Σερρών με αρχιτεκτονική που ξεφεύγει από τα παραδοσιακά πρότυπα, βρίσκεται σε μία κεντρική περιοχή της πόλης και θα πρέπει να διατηρηθεί. Επιπλέον μαζί με το γειτονικό κτίριο επί Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνοδινού σχηματίζει ένα ενδιαφέρον σύνολο που διασώζει την ανθρώπινη κλίμακα του αστικού χώρου και αποτελεί μία σημαντική μαρτυρία της πόλης που αναδεικνύει την ιστορική και πολιτιστική μνήμη της.

Το κτίριο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση και παρουσιάζει φθορές που οφείλονται στην πλημμελή συντήρηση.

2. Κτίρια επί των οδών 20ης Σεπτεμβρίου και Μεγάλου Αλεξάνδρου (κτίρια Γ και Δ).

Στην αιτιολογική έκθεση του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Ν. Σερρών που υποβλήθηκε στο ΣΑ Π.Ε Σερρών αναφέρεται ότι «*Τα κτίρια επί των οδών 20^{ης} Σεπτεμβρίου και Μεγάλου Αλεξάνδρου βρίσκονται σε μέτωπο με την δημοτική οδό όντας κτίρια που συμμετέχουν ενεργά στη σκηνογραφία του μετώπου αυτού ... Τα κτίρια είναι μονώροφα και πρόκειται για δύο διακριτά κτίσματα σε παράθεση με μέτωπο στην οδό Αλεξάνδρου, ενός καταστήματος και μίας κατοικίας. Στη γωνία ακριβώς βρίσκεται το κατάστημα που συνοδεύει την όμορη οικία, αφού οικοδομήθηκαν για πλήρη στέγαση οικιακή και επαγγελματική*.....»

Η χρονολογία ανέγερσης των δύο κτισμάτων εντοπίζεται προπολεμικά. Πρόκειται για κτίρια που δεν έχουν κατοικηθεί ποτέ την τελευταία 20ετία και ως εκ τούτου δεν έχουν συντηρηθεί στοιχειωδώς. Ως εκ τούτου εμφανίζουν αποξέσεις και φθορές, απόρροια της εγκατάλειψης δεκαετιών».

Η κατασκευαστική τους δομή περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τοιχοποιίες από συμπαγές τούβλο ενώ μορφολογικά νεοκλασικές επιδράσεις αποτελούν οι κορνίζες, οι πεσσοί και τα γείσα με διακοσμητική ζώνη.

Για το κάθε κτίριο αναφέρονται τα εξής:

Κτίριο Γ: Κατάστημα επί των οδών 20ης Σεπτεμβρίου και Μεγάλου Αλεξάνδρου, φερόμενο ως ιδιοκτησία Γρηγοριάδη Κωνσταντίνου, Δημητριάδου Ιφιγένειας, Μαρούλη Ευφροσύνη – Μαρίνα, Μαρούλη Μιχαήλ – Φανούριου, Σιδέρη Αναστασίας.

Πρόκειται για ένα μονώροφο ορθογώνιο κτίριο που καλύπτεται με δώμα. Το κατάστημα είναι σε ισόγειο στάθμη και φέρει μεγάλα ανοίγματα με ρολά στις όψεις (απλές επιχρισμένες) επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου και της 20^{ης} Σεπτεμβρίου. Το κτίριο, πιθανόν να έφερε ανοίγματα και στην όψη (ανεπίχριστη) προς τον ακάλυπτο, τα οποία έχουν κλείσει μεταγενέστερα. Το κτίριο φέρει απλό μεταλλικό στέγαστρο στην όψη επί της 20^{ης} Σεπτεμβρίου και μαρκίζα από οπλισμένο σκυρόδεμα στην όψη επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου.

Κτίριο Δ: Κατοικία επί των οδών 20ης Σεπτεμβρίου και Μεγάλου Αλεξάνδρου φερόμενη ως ιδιοκτησία Γρηγοριάδη Κωνσταντίνου, Δημητριάδου Ιφιγένειας, Μαρούλη Ευφροσύνη – Μαρίνα, Μαρούλη Μιχαήλ – Φανούριου, Σιδέρη Αναστασίας.

Πρόκειται για ένα μονώροφο ορθογώνιο κτίριο με υπόγειο που καλύπτεται με στέγη. Στην αιτιολογική έκθεση του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Ν.Σερρών αναφέρεται ότι «*Η ...οικία είναι ελαφρώς υπερυψωμένη σε σχέση με τη στάθμη του πεζοδρομίου. Η οικία έχει υπόγειο με φεγγίτες που είναι εμφανείς στην κεντρική του όψη. Διαχωρίζεται στοιχειωδώς όπως συμβαίνει στη νεοκλασική τεχνοτροπία σε βάση, κορμό, στέψη και επίστεψη. Η βάση πάνω στην οποία εγγράφονται οι φεγγίτες του υπογείου είναι δομημένη και επενδεδυμένη με πέτρα, δίδοντας μία αδρή στιβαρή αίσθηση της βάσης. Ο κορμός περιλαμβάνει τα ανοίγματα που είναι υψηλά και στενά, συμμετρικά ανεπτυγμένα γύρω από την κεντρική θύρα εισόδου που δεσπόζει σε μέγεθος και τεχνοτροπία στη σκηνογραφία της όψης. Πεσσοί αναπτύσσονται εκατέρωθεν της υψηλής σιδηράς θύρας – που φέρει μοτίβα με μαιάνδρους – που επιστεγάζονται από αέτωμα με κορνίζα και γύψινες ταινίες στη βάση του. Ως στέψη υφίσταται περιμετρικό γείσο και ως επίστεψη στηθαίο από συμπαγές τούβλο».*

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η συμμετρική διάταξη της κύριας όψης και η διαμόρφωση της εισόδου με παραστάδες εκατέρωθεν που υποστηρίζουν τριγωνικό αέτωμα στο άνω μέρος της. Οι άλλες όψεις διαμορφώνονται απλούστερες με τη λειτουργική διάταξη των υψίκορμων ανοιγμάτων.

Η κατασκευαστική του δομή περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τοιχοποιίες από συμπαγές τούβλο και ανά διαστήματα ζώνες (σενάζ) από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Δ. ΠΡΟΤΑΣΗ

Ύστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α / 9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία να προβλέπονται τα εξής:

1. Χαρακτηρίζουμε ως **διατηρητέα** τα δύο δώροφα κτίρια επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνδινού και **τα κελύφη** των δύο ισόγειων κτιρίων (μαζί με τη στέγη για το κτίριο κατοικίας) που βρίσκονται επί των οδών 20ης Σεπτεμβρίου και Μεγάλου Αλεξάνδρου στις Σέρρες, για τους παρακάτω λόγους:

α) Πρόκειται για αξιόλογα κτίσματα που χτίστηκαν στα τέλη του 19ου αιώνα και στις αρχές του 20ου αιώνα και είναι στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που αξίζει να διατηρηθούν.

β) Αποτελούν χαρακτηριστικό αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σύνολο στην πόλη των Σερρών και μαρτυρούν μέρος της οικονομικής και κοινωνικής δομής της πόλης της εποχής αυτής.

γ) Αναδεικνύουν τον αρχιτεκτονικό πλούτο της πόλης και συμβάλλουν στη διατήρηση της ιστορικής, πολιτιστικής μνήμης και αισθητικής φυσιογνωμίας της πόλης των Σερρών.

δ) Βρίσκονται σε κεντρικό σημείο των Σερρών και συμβάλλουν στη διατήρηση και ανάδειξη της εικόνας του αστικού τοπίου.

2. Ειδικότερα:

2.1. Χαρακτηρίζουμε ως **διατηρητέα** τα δύο δώροφα κτίρια (κτίρια Α και Β) επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπασυνδινού, (όπως φαίνονται και στο συνημμένο απόσπασμα ορθοφωτογραφίας που συνοδεύει την παρούσα αιτιολογική έκθεση), φερομένων ως ιδιοκτησίας των Γρηγοριάδη Κωνσταντίνου,

Δημητριάδου Ιφιγένειας, Μαρούλη Ευφροσύνη – Μαρίνα, Μαρούλη Μιχαήλ – Φανούριου, Σιδέρη Αναστασίας και αγνώστων ιδιοκτητών, Γρηγοριάδη Κωνσταντίνου, Δημητριάδου Ιφιγένειας, Μαρούλη Ευφροσύνη – Μαρίνα, Μαρούλη Μιχαήλ – Φανούριου, Σιδέρη Αναστασίας αντίστοιχα, για τους παρακάτω λόγους:

α) Αποτελούν παλιές κατοικίες και ένα αδιάσπαστο αξιόλογο σύνολο ομοειδών κτιρίων.

β) Τα κτίρια αυτά με τον ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό τους χαρακτήρα (χαρακτηριστικά της εκλεκτικιστικής και μακεδονικής αρχιτεκτονικής, όπως διάκριση σε βάση, κορμό, στέγη, συμμετρία στην οργάνωση των όψεων και αρχιτεκτονική προεξοχή στον όροφο) συμβάλουν στην αναγνώριση της ιστορικής και οικιστικής συνέχειας.

2.2. Χαρακτηρίζουμε ως **διατηρητέα τα κελύφη** (κτίρια Γ και Δ) των δύο ισόγειων κτιρίων (μαζί με τη στέγη για το κτίριο κατοικίας) που βρίσκονται επί των οδών 20ης Σεπτεμβρίου και Μεγάλου Αλεξάνδρου (όπως φαίνονται και στο συνημμένο απόσπασμα ορθοφωτογραφίας που συνοδεύει την παρούσα αιτιολογική έκθεση), στις Σέρρες, φερομένων ως ιδιοκτησία των Γρηγοριάδη Κωνσταντίνου, Δημητριάδου Ιφιγένειας, Μαρούλη Ευφροσύνη – Μαρίνα, Μαρούλη Μιχαήλ – Φανούριου, Σιδέρη Αναστασίας, αντίστοιχα, για τους παρακάτω λόγους:

α) Αποτελούν κτίσματα με μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά καταστήματος και κατοικίας με νεοκλασικά χαρακτηριστικά.

β) Με τη θέση τους κοντά στα παραπάνω κτίρια (Α και Β) της παρούσας έκθεσης, συμβάλλουν στην αναγνώριση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και ενισχύουν την οικιστική συνέχεια του ιστορικού αστικού μετώπου.

γ) Διατηρούν την ανθρώπινη κλίμακα όσον αφορά τη μετρική σχέση κτίσματος – περιβάλλοντος.

3. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα κτίρια Α και Β και τα κελύφη των κτιρίων Γ και Δ και δεν χαρακτηρίζονται οι πάσης φύσεως νεότερες επεμβάσεις ή στοιχεία που αλλοιώνουν τα αρχικά κτίρια. Ο καθορισμός των στοιχείων που δεν παρουσιάζουν ενδιαφέρον, είναι ξένα ή αλλοιώνουν τα κτίρια και είναι δυνατό ή επιβάλλεται να αφαιρεθούν, πραγματοποιείται από τη Δ/ση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

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

5. Επιτρέπονται:

α) η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική επέμβαση στη διαρρύθμιση των κτιρίων του θέματος για λόγους στατικούς ή λειτουργικούς (για όλα τα κτίρια). Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και μορφολογικού χαρακτήρα και των βασικών αρχών της σύνθεσής τους (όσον αφορά τα κτίρια Α και Β στο εσωτερικό τους)

β) εργασίες για την αποκατάσταση τμημάτων ή στοιχείων των κτιρίων στην αρχική τους μορφή ή σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά πρότυπα της εποχής που χτίστηκαν στην περίπτωση που έχουν αλλοιωθεί ή έχουν δεχτεί νεότερες επεμβάσεις (για όλα τα κτίρια).

γ) επεμβάσεις στις όψεις που δεν παρουσιάζουν ενδιαφέρον ή εργασίες μερικής τροποποίησης αυτών εφόσον δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής και δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας των κτιρίων ή και η φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία αυτά εντάσσονται (για τα κτίρια Γ και Δ).

6. Επιβάλλεται η επισκευή και αποκατάσταση των στοιχείων των κτιρίων ή των κελυφών που έχουν υποστεί ζημιές, φθορές και αλλοιώσεις.

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

8. Για την τοποθέτηση επιγραφών στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια ή κελύφη απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

9. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό των χαρακτηριζόμενων ως διατηρητέων κτιρίων ή κελυφών, απαιτείται ο έλεγχος των σχετικών μελετών από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης). Διευκρινίζεται ότι, με

εγκύκλιο του Υφυπουργού Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) μπορούν να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις σε διατηρητέα κτίρια για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης).

Εσωτερική διανομή

1. Γενική Διεύθυνση
2. Χρονολογικό αρχείο Τμ. Παρ. Οικ. & Διατ. Κτιρίων
3. Αρμόδια υπάλληλο

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο Προϊστάμενος του Τμήματος Γραμματείας
του Υπουργείου Εσωτερικών
(Τομέας Μακεδονίας και Θράκης)
κ.α.α.
Αθανασία Φορτοτήρα

Με Ε.Υ

Ο Αν. Προϊστάμενος Διεύθυνσης

Δημοσθένης Ταχταλίδης



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΙΟ

462450

462500

462550



4548650

4548700

4548750

462450

462500

462550

4548650

4548700

4548750

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ
 ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΓΝΩΣΤΕΡΕΥΣΗΣ
 Οδός Περικλή 1
 54006 ΚΑΙΡΟΙΝΑΚΙΑ

Το παρόν έγγραφο αποτελεί έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Πολιτισμού για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέων κτιρίων που βρίσκεται επί της Μ. Αλεξάνδρου και Πανατομοδίου και των κτιρίων των κτιρίων επί της Μ. Αλεξάνδρου του Δήμου Ζεφyrιών

και για τον καθορισμό ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης αυτού.

Θεσσαλονίκη, 11.1.2024
 Η Δρ. Πρωτοπλάκης του Τμήματος

Δρ. ΜΑΡΙΑ ΠΡΩΤΟΠΛΑΚΗ
 ΔΙΟΙΚΗΤΡΙΑ