

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

«Η ένταξη των ιστορικών κέντρων στον αστικό ιστό.

Η περίπτωση της Δράμας»



Φοιτήτρια: Κεσσοπούλου Σοφία

Επιβλέποντες: Κ. Λαλένης, Α. Σαπουνάκης

Βόλος, Οκτώβριος 2006



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 4994/1
Ημερ. Εισ.: 06-10-2006
Δωρεά: Συγγραφέα
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
2006
ΚΕΣ

Στους γονείς μου...

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελεί η διερεύνηση της ένταξης των ιστορικών κέντρων στον αστικό ιστό της σύγχρονης πόλης, καθώς και η πρόταση ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Δράμας. Μέσα από την ανάλυση που ακολουθεί παρουσιάζεται η έναρξη προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς και συγκεκριμένα των ιστορικών κέντρων, η διαχρονική εξέλιξή της και η κατάσταση που επικρατεί σήμερα. Γίνεται αναφορά στην Ελλάδα αλλά και στο διεθνή χώρο παραθέτοντας πετυχημένα παραδείγματα ανάπλασης. Η πρόταση ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Δράμας ακολουθεί τις βασικές αρχές των διεθνών παραδειγμάτων, με σκοπό να επιτευχθεί η ανασυγκρότηση και ανάπτυξη της περιοχής, που ενώ παρουσιάζει αξιόλογα χαρακτηριστικά παραμένει αναξιοποίητη στο έλεος του χρόνου.

Λέξεις κλειδιά: Ιστορικό κέντρο, Πολιτιστική κληρονομιά, Ανάπλαση, Ανασυγκρότηση

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	σελ.1
ΜΕΡΟΣ Α	σελ.4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ. Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ ΤΗΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΠΟΛΗΣ	σελ.4
1.1. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ	σελ.4
1.2. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ	σελ.8
1.3. Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	σελ.11
1.4. ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΗΣ	σελ.13
1.5. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ: ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΜΠΕΙΡΙΕΣ	σελ.17
1.5.1. Η περίπτωση της Γερμανίας	σελ.20
1.5.2. Το παράδειγμα της Δρέσδης.....	σελ.22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ: Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ	σελ.28
2.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	σελ.28
2.2. ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΑΝΩ ΠΟΛΗΣ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	σελ.33
ΜΕΡΟΣ Β	σελ.36
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ	σελ.36
3.1. ΠΡΟΪΣΤΟΡΙΚΟΙ- ΙΣΤΟΡΙΚΟΙ ΧΡΟΝΟΙ.....	σελ.36
3.2. ΒΥΖΑΝΤΙΝΟΙ ΧΡΟΝΟΙ.....	σελ.37
3.3. ΤΟΥΡΚΟΚΡΑΤΙΑ.....	σελ.38
3.4. ΑΠΕΛΕΥΘΕΡΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ- ΜΕΣΟΠΟΛΕΜΟΣ	σελ.41
3.5. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΕΛΕΥΘΕΡΩΣΗ	σελ.42
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η ΕΙΚΟΝΑ ΚΑΙ Ο ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΗΜΕΡΑ	σελ.46
4.1. Ο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ.....	σελ.46
4.1.1. Τυπολογία δημόσιου χώρου (δρόμοι, πλατείες, οικοδομικά τετράγωνα)	σελ.46
4.2. ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ.....	σελ.48

4.2.1. Όροι δόμησης.....	σελ.48
4.2.2. Χρήσεις γης.....	σελ.55
4.3. ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ.....	σελ. 56
4.3.1. Κτίρια ιδιαίτερου ενδιαφέροντος.....	σελ.56
4.3.2. Μορφολογική ταξινόμηση.....	σελ.58
4.3.3. Κατάσταση κτιρίων- Ηλικία κτιρίων (Μητρώο κτηρίων).....	σελ.60
4.4. ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	σελ.60
4.4.1. Δημογραφική σύνθεση ιστορικού κέντρου	σελ.60
4.4.2. Κοινωνική διαστρωμάτωση.....	σελ.62
4.4.3. Συνθήκες στέγασης.....	σελ.62
4.5. ΥΠΟΔΟΜΕΣ.....	σελ.63
4.6.ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ - ΑΔΥΝΑΜΙΩΝ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ - ΑΠΕΙΛΩΝ (Δ.Α.Π.Α.).....	σελ.67
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	σελ.72
5.1. ΣΤΟΧΟΙ.....	σελ.72
5.2. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ.....	σελ.73
5.2.1. Όρια ιστορικού κέντρου	σελ.73
5.2.2. Χρήσεις γης.....	σελ.74
5.2.3. Όροι και περιορισμοί δόμησης	σελ.75
5.2.4. Κτίρια Ειδικών Χρήσεων.....	σελ.76
5.2.5. Οδικό δίκτυο- Χώροι στάθμευσης- Πεζοδρόμια	σελ.80
5.2.6. Προτεινόμενοι Δημόσιοι Χώροι.....	σελ.81
5.2.7. Ενοποίηση Ακάλυπτων Χώρων.....	σελ.82
5.2.8. Ζώνες ειδικών κινήτρων	σελ.84
5.2.9. Ιστορική Διαδρομή	σελ.84
5.2.10. Κοινωνικοπολιτική διάσταση	σελ.85
5.2.11.Προτεινόμενος Φορέας ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Δράμας.....	σελ.87
5.2.12. Χρηματοδοτικά μέσα	σελ.88
5.3. ΣΧΕΣΗ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	σελ.89
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	σελ.91
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	σελ.97
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	σελ.102

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ, ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΑΙ ΧΑΡΤΩΝ

Εικόνες

Εικόνα 1: Ιστορικό κέντρο Δρέσδης, σελ.25

Εικόνα 2: Θέση προϊστορικού οικισμού και μνημείων ιστορικών χρόνων στην πόλη, σελ.36

Εικόνα 3: Βυζαντινός περίβολος. Γραφική αποκατάσταση, η σχέση με τον παραδοσιακό ιστό, σελ. 37

Πίνακες

Πίνακας 1: Όροι δόμησης ιστορικού κέντρου, σελ.50

Πίνακας 2: Όροι δόμησης Αγίας Βαρβάρας, σελ.50

Πίνακας 3: Νέοι όροι δόμησης, σελ.76

Χάρτες

Χάρτης Α.1.: Θέση Ιστορικό Κέντρου στον Αστικό Ιστό

Χάρτης Α.2.: Όρια Ιστορικού Κέντρου

Χάρτης Α.3.: Χρήσεις Γης

Χάρτης Α.4.: Μορφολογική Κατάσταση Κτιρίων

Χάρτης Α.5.: Κατάσταση Κελυφών Κτιρίων

Χάρτης Α.6.: Κυκλοφοριακοί Φόρτοι

Χάρτης Π.1.: Προτεινόμενα Όρια Ιστορικού Κέντρου

Χάρτης Π.2.: Μελλοντικές Χρήσεις

Χάρτης Π.3.: Ενοποίηση Ακάλυπτων Χώρων

Χάρτης Π.4.: Ιστορική Διαδρομή

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

- Δ.Α.Π.Α. Ανάλυση Δυνατοτήτων- Αδυναμιών- Προοπτικών-Απειλών
Δ.Ε.ΠΟ.Σ. Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
Ε.Ε. Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Π.Α.Ε. Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων
Ζ.Ε.Κ. Ζώνες Ειδικών Κινήτρων
Κ.Π.Σ. Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
Κ.Σ.Ε.Α. Κοινοτικά Στεγαστικά Έργα Ανάπλασης
Μ.Ε.Α. Μονάδες Επιβατικών Αυτοκινήτων
Ο.Τ. Οικοδομικό Τετράγωνο
Ο.Τ.Α. Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Σ.Δ. Συντελεστής Δόμησης
Π.Δ. Προεδρικό Διάταγμα
Υ.ΜΑ.Θ. Υπουργείο Μακεδονίας- Θράκης
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. .. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΠ.ΠΟ. Υπουργείο Πολιτισμού

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελεί την ολοκλήρωση των σπουδών μου στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Η ολοκλήρωση της εργασίας αυτής δεν θα ήταν δυνατή χωρίς τη βοήθεια και τη συμπαράσταση συγκεκριμένων ανθρώπων. Αρχικά, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους επιβλέποντες καθηγητές μου κ. Κωνσταντίνο Λαλένη και κ. Άρη Σαπουνάκη για την καθοδήγησή τους αλλά και τις χρήσιμες συμβουλές τους, που δεν αφορούσαν μόνο την παρούσα εργασία αλλά και την μελλοντική σταδιοδρομία μου. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους καθηγητές κ. Άγγελο Κότιο και κ. Χρήστο Κουσιδώνη για τον χρόνο που μου αφιέρωσαν.

Στη συνέχεια θα ήθελα να ευχαριστήσω τους κ. Γιώργο Παναταζίδη, Αρχιτέκτων Μηχανικό και κ. Γιώργο Κωτούλα, Πολιτικό Μηχανικό, υπάλληλους της Πολεοδομίας της Δράμας, για τα υπόβαθρα και όλα τα αναγκαία στοιχεία που μου παρείχαν.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω και στους φίλους μου Αναστασία Γιαλελή, Αναστασία Τουφεγγοπούλου, Θέη Κανδήλα και Βασίλη Γαλιφιανάκη, για τη βοήθεια και τη συμπαράσταση που μου προσέφεραν. Θα ήθελα να τους ευχαριστήσω επίσης, για όλες αυτές τις μοναδικές στιγμές που ζήσαμε μαζί τα τελευταία πέντε χρόνια πιστεύοντας ότι θα ακολουθήσουν ακόμα καλύτερα.

Το σημαντικότερο όμως ευχαριστώ θα ήθελα να το αφιερώσω στους γονείς μου Γιώργο και Δήμητρα και στα αδέρφια μου Πλάτων, Σωτήρη και Ανδρέα για την συμπαράσταση, την υποστήριξη και την αγάπη που μου χάρισαν καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου. Τέλος, θα ήταν παράλειψή μου να μην ευχαριστήσω τους θείους μου Χαρούλα και Θεόδωρο και τα ξαδέρφια μου Κωνσταντίνο και Σωτήρη για την φιλοξενία και την ζεστασιά που μου προσέφεραν.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πολιτιστική κληρονομιά κατά τη διάρκεια όλων αυτών των αιώνων μέχρι σήμερα έχει διαμορφώσει την ταυτότητα της Ελλάδας. Η παράδοση και η ιστορία, ο ναός και το μνημείο, οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα παλιά κτίρια μοναδικής αρχιτεκτονικής αξίας αποτελούν για τους Έλληνες την πηγή της «μοναδικότητας». Αυτό το συναίσθημα γίνεται όλο και πιο έντονο λόγω της διεθνούς αναγνώρισης της αξίας αυτής της κληρονομιάς, που εκφράζεται από αρχαιολογικούς, ιστορικούς και κοινωνικούς όρους. Η κουλτούρα και ο πολιτισμός θεωρούνται συγκριτικά πλεονεκτήματα της σύγχρονης Ελλάδας (Lalenis, 2005). Σε αυτά ανήκει και η αρχιτεκτονική κληρονομιά που αποτελεί συστατικό της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Γνωρίζοντας τα παραπάνω και έχοντας μια ιδιαίτερη ευαισθησία για περιοχές που κρύβουν μέσα τους την ιστορία ενός τόπου, έγινε η σκέψη να αποτελέσουν αυτές το θέμα της παρούσας Διπλωματικής Εργασίας. Ξεκινώντας από ένα θεωρητικό υπόβαθρο που αφορά την αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομιά, καθώς και, την ένταξή τους στον αστικό ιστό της πόλης, στην Ελλάδα αλλά και το διεθνή χώρο, ακολουθεί πρόταση ανάπλασης για το ιστορικό κέντρο της Δράμας. Η επιλογή της περιοχής δεν είναι τυχαία αλλά οφείλεται σε προσωπικό δέσιμο λόγω καταγωγής.

Στόχος της παρούσας εργασίας αποτελεί η εξερεύνηση της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και συγκεκριμένα των ιστορικών κέντρων στην Ελλάδα αλλά και στο διεθνή χώρο. Αποτελεί μια προσπάθεια παρουσίασης των αποτελεσμάτων με τέτοιο τρόπο, ώστε, το κείμενο που ακολουθεί να αποτελέσει ένα σύντομο εγχειρίδιο για τα ιστορικά κέντρα. Επίσης, σκοπό της αποτελεί η ανάπλαση του ιστορικού κέντρου της Δράμας έχοντας ως στόχο την προστασία και ανάδειξη της περιοχής καθώς και την ένταξή του στον αστικό ιστό της πόλης.

Το πρώτο κεφάλαιο αφορά στην αντιμετώπιση της πολιτιστικής κληρονομιάς και τη θέση της στον αστικό ιστό της σύγχρονης πόλης. Αρχικά, γίνεται μια αναφορά στην έννοια της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, επισημαίνοντας τη σημασία αυτών. Έπειτα, αναφέρονται αναλυτικά οι αιτίες και οι συνθήκες που οδήγησαν τα σημαντικά αυτά στοιχεία στη σημερινή τους κατάσταση καθώς και οι προσπάθειες που

γίνονται για την έστω και καθυστερημένη προστασία και διατήρησή αυτών. Επίσης, γίνεται συγκεκριμένη αναφορά στα ιστορικά κέντρα και στην αντιμετώπισή τους στην Ελλάδα.

Στο ίδιο κεφάλαιο παρουσιάζονται κάποιες θεωρητικές προσεγγίσεις και κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης που αναφέρονται στην αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομιά. Ξεκινώντας από την Χάρτα των Αθηνών και καταλήγοντας στον Χάρτη της Ουάσιγκτον, παραθέτουν τη διεθνή πορεία της αναγνώρισης και της προστασίας του πολιτιστικού πλούτου παγκοσμίως. Η παρούσα εργασία στοχεύοντας στην σωστότερη ενημέρωση, αναφέρεται στη διεθνή εμπειρία και συγκεκριμένα στη Γερμανία. Γίνεται αναφορά στην πολιτική προστασίας τέτοιων ιδιαίτερων περιοχών και παρουσιάζεται το παράδειγμα της Δρέσδης, που θεωρείται ως ένα από τα πιο πετυχημένα προγράμματα.

Το δεύτερο κεφάλαιο αναφέρεται στην ελληνική πραγματικότητα. Γίνεται μια ιστορική αναδρομή του θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα καταλήγοντας στις σημερινές εξελίξεις, από το Σύνταγμα μέχρι τον Ν. 2508/97. Παρουσιάζονται όλες οι νομοθεσίες που έχουν σχέση με την αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομιά και αναλύονται κάποια άρθρα τους. Συγκεκριμένα, για την καλύτερη κατανόηση της ελληνικής πραγματικότητας αναφέρεται το παράδειγμα της Άνω Πόλης της Θεσσαλονίκης. Αναλύονται τα δεδομένα, η πολιτική, τα μέτρα, ο σχεδιασμός και παρουσιάζοντας τα αποτελέσματα και τις συνέπειες των επεμβάσεων.

Το Β' μέρος της παρούσας εργασίας αφορά αποκλειστικά το ιστορικό κέντρο της πόλης της Δράμας. Αρχικά γίνεται μια ιστορική αναδρομή πολεοδομικού ξεκινώντας από τους Προϊστορικούς- Ιστορικούς χρόνους, συνεχίζοντας με τους Βυζαντινούς χρόνους, την Τουρκοκρατία και την απελευθέρωση της πόλης, το Μεσοπόλεμο, καταλήγοντας στις επεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν μετά την απελευθέρωση. Τονίζονται οι αλλαγές που πραγματοποιούνται κατά τη διάρκεια της κάθε περίοδο καταλήγοντας στη σημερινή εικόνα της περιοχής.

Το τέταρτο κεφάλαιο αποτελεί την ανάλυση της περιοχής μελέτης. Αρχικά περιγράφετε ο πολεοδομικός ιστός του ιστορικού κέντρου αναφέροντας την τυπολογία του δημόσιου χώρου, δηλαδή τις πλατείες, τους δρόμους και τα οικοδομικά τετράγωνα. Έπειτα,

παρουσιάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής παραθέτοντας τους όρους και περιορισμούς δόμησης καθώς και τις χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί από το Π.Δ./28/25.1.1999 «Περί Αναθεώρησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου του Ιστορικού Κέντρου της πόλης της Δράμας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού». Ένα κείμενο που δεν πρόλαβε να διατηρήσει ολοκληρωμένη την εικόνα της περιοχής παρά μόνο κάποια μεμονωμένα στοιχεία.

Τα στοιχεία αυτά αποτελούν το κτιριακό δυναμικό της περιοχής που αποτελεί το επόμενο τμήμα της ανάλυσης. Αναφέρονται κάποια κτίρια ιδιαίτερου ενδιαφέροντος που κουβαλούν τα στίγματα του χρόνου, τα οποία προδίδουν την εποχή στην οποία ανήκουν αλλά και ένα κομμάτι της ιστορίας τους. Όλα αυτά παρουσιάζονται αναλυτικά στο μητρώο κτιρίων που δημιουργήθηκε για να υπάρχει μια σαφή εικόνα του κτιριακού πλούτου της περιοχής.

Η ανάλυση στη συνέχεια παρουσιάζει τα κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά της περιοχής καθώς και, τις υποδομές που διαθέτει. Έχοντας συλλέξει όλα αυτά τα στοιχεία, πραγματοποιείται μια SWOT ανάλυση, η οποία διευκρινίζει τις δυνατότητες και τις προοπτικές της περιοχής, αλλά προειδοποιεί για τις ψαδυναμίες και κυρίως τις απειλές που θα συναντήσει ο μελετητής.

Λαμβάνοντας όλα τα προηγούμενα στοιχεία υπόψη δημιουργήθηκε η πρόταση παρέμβασης. Σε αυτήν παρουσιάζονται αναλυτικά οι αλλαγές και τα μέτρα που προτείνονται όσον αφορά τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, το δημόσιο χώρο και τα διατηρητέα κτίρια, οι οποίες προτείνονται θέλοντας να πετύχουν οι στόχοι που τέθηκαν.

ΜΕΡΟΣ Α

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ. Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ ΤΗΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΠΟΛΗΣ

1.1. Αρχιτεκτονική και Πολιτιστική κληρονομιά

Η έννοια της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι μία έννοια που εμφανίστηκε σχετικά πρόσφατα. Σήμερα για την έννοια της πολιτιστικής κληρονομιάς εμφανίζονται πάνω από 350 ορισμοί της. Οι Kroeber και Kluckhohn, έχοντας αναλύσει τους 164 ορισμούς αναγνωρίζουν ότι ο πολιτισμός περιλαμβάνει φαινόμενα του υλικού, του κοινωνικού και του πνευματικού πολιτισμού (Παρθενόπουλος, 2001). Ένας από αυτούς αναφέρει ότι η πολιτιστική κληρονομιά είναι οι μάρτυρες των εθίμων και της ανάπτυξης της γνώσης κάθε λαού ανά τον αιώνα. Η πολιτιστική κληρονομιά είναι συνάρτηση του χρόνου. Η σχέση της με την παράδοση και τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σχεδιασμό είναι πολύ στενή, αφού το παρελθόν είναι η παράδοση (της πόλης, της αρχιτεκτονικής, της πολεοδομίας), το παρόν είναι ο πολιτισμός σε δράση και το μέλλον είναι ο σχεδιασμός και ο προγραμματισμός της πόλης. Η πόλη είναι η χωρική μορφή του πολιτισμού. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός γίνεται πολιτιστικός σχεδιασμός και ο πολιτιστικός σχεδιασμός είναι ο κύριος μηχανισμός διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς (Παρθενόπουλος, 2001).

Η Ελλάδα, γεωγραφική περιοχή εξαιρετικής σημασίας για την πολιτιστική εξέλιξη ως κοιτίδα λαμπρών πολιτισμών και πεδίο συγχώνευσης και διάδοσής τους, αποτελεί μοναδικό απόθεμα αρχαιολογικών μνημείων και ιστορικών κτιρίων και οικισμών (Σταματίου, 2002). Η πολιτιστική της κληρονομιά είναι δείγματα αισθητικής και άρτιας πολεοδομικής λειτουργίας που μπορεί να αποτελέσει παράμετρο ανάκτησης της πολιτιστικής ταυτότητας της πόλης και της αναγνωρισιμότητάς αυτής. Μια κληρονομιά που εμφανίζεται σε κάθε περιοχή της χώρας, είτε αυτή είναι ορεινή είτε παραθαλάσσια παρουσιάζοντας κάθε μια από αυτές τον δικό της πολιτισμό και τη δική της ιστορία.

Δυστυχώς όμως η πολιτιστική μας κληρονομιά φαίνεται να έχει υποστεί πολλές καταστροφές τις τελευταίες δεκαετίες και να απειλείται ακόμα και σήμερα από πολλούς

παράγοντες. Κατά τη μεταπολεμική περίοδο επικρατούσε μια καταστρεπτική τακτική που στέρησε από πολλές ελληνικές πόλεις τα τοπικά τους χαρακτηριστικά και την αρχιτεκτονική τους φυσιογνωμία. Υπέστησαν μη αναστρέψιμες φθορές και αλλοιώσεις λόγω της μη αρμονικής ένταξης του στον αστικό ιστό της πόλης με αποτέλεσμα την απώλεια των τεκμηρίων του ανθρώπινου πολιτισμού. Στις περισσότερες περιπτώσεις η βίαιη αποσύνδεση του πολεοδομικού ιστού από τα ιστορικά μέλη του και η αντικατάστασή τους από αδιάφορες ή αντιαισθητικές κατασκευές οδηγούν στην αποδιοργάνωση των δικτύων λειτουργίας της πόλης και στην απώλεια της τοπικής φυσιογνωμίας και κλίμακας και του δημόσιου χαρακτήρα του άστεως (Σταματίου, 2002).

Μάλιστα, η κατάσταση αυτή έχει διαταράξει την ομαλή διαδοχή μεταξύ του παρελθόντος και του παρόντος. Παρατηρείται έλλειψη ισορροπίας στο χώρο και το χρόνο στον οποίο υπάρχει ο σύγχρονος άνθρωπος, με αποτέλεσμα τη σταδιακή αποκοπή του από την ιστορική μνήμη του λαού και της κοινωνίας όπου ανήκει (Σταματίου, 2002). Παρουσιάζεται δηλαδή ένα κενό που δεν μπορεί να καλυφθεί ή να αποκατασταθεί.

Η πολιτιστική μας κληρονομιά ενώ έχει υποστεί όλες αυτές τις καταστροφές στο παρελθόν έρχεται σήμερα αντιμέτωπη με καινούριες απειλές για αυτήν. Μια από τις σημαντικότερες αποτελεί η ατμοσφαιρική ρύπανση που προκαλεί διάβρωση των μνημείων. Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα οξύ κυρίως στις μεγάλες πόλεις αφού η ατμόσφαιρα είναι περισσότερο επιβαρυνμένη. Θετικό είναι ότι έχουν εκπονηθεί ειδικές μελέτες και ήδη λαμβάνονται προστατευτικά μέτρα.

Επιπρόσθετα, σοβαρό πρόβλημα αποτελεί η γενικότερη ρύπανση και υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Η μείωση των ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνων, οι μεγάλες πυκνότητες, η άναρχη δόμηση, η ανάμειξη ασύμβατων χρήσεων γης, οι κακοτεχνίες στις κατασκευές καθώς και τα διάφορα απορρίμματα είναι κάποιες από τις απειλές που μπορεί να συναντήσει μία περιοχή πολιτιστικής αξίας στο ίδιο της το περιβάλλον. Τα περισσότερα από αυτά ξεκίνησαν λόγω έλλειψης απαραίτητου αποθέματος γης. Με αυτό τον τρόπο άρχισε η υπερεκμετάλλευση της αστικής γης. Έτσι, καθιερώθηκε το θεσμικό πλαίσιο που κάνει παραχώρηση ύψους στις αστικές κατασκευές των κεντρικών

περιοχών. Αφού όμως δεν ήταν αρκετή η παραχώρηση αυτή, δόθηκε η έναρξη της εκμετάλλευσης κάθε στοιχείου της αστικής γης με ότι αυτό συνεπάγεται.

Κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί, επίσης, ότι οι πιέσεις που σχετίζονται με την κερδοσκοπία και την ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας έχουν επιτρέψει την αλλοίωση πολιτιστικών περιοχών. Η κερδοσκοπία έχει αποτελέσει καθοριστικό παράγοντα για την καταστροφή αξιόλογων κτισμάτων και περιοχών με αποτέλεσμα την αλλοίωση της φυσιογνωμίας τους και μετατροπή τους σε απρόσωπα οικιστικά αθροίσματα (Αθανασούλη- Ρογκάκου, 2000). Στην τουριστική ανάπτυξη οφείλονται πιέσεις που απειλούν τόσο το ανθρωπογενές όσο και το φυσικό περιβάλλον. Μάλιστα τις περισσότερες πιέσεις τις δέχονται παράκτιοι και νησιωτικοί οικισμοί. Θετικό είναι όμως το γεγονός ότι κάποιες περιοχές κηρυχθήκαν έγκαιρα διατηρητέες και κατάφεραν έτσι να προστατευθούν από αυτές τις πιέσεις.

Τέλος, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στον παράγοντα “αυθαίρετη δόμηση”. Το γεγονός αυτό πήρε στην Ελλάδα τεράστιες διαστάσεις κατά την μεταπολεμική περίοδο, όταν οι ασθενέστερες οικονομικά ομάδες άρχισαν να μεταναστεύουν στα μεγάλα αστικά κέντρα. Οι μεγάλες πόλεις άρχισαν να επεκτείνονται αυθαίρετα χωρίς την αναγκαία τεχνική και κοινωνική υποδομή, ενσωματώνοντας άκριτα φυσικές και πολιτιστικές τοποθεσίες, σύνολα και μνημεία (Αυγερινού- Κολώνια, 2004). Τα αποτελέσματα αυτής της αυθαιρεσίας είναι, μεταξύ άλλων, η αλλοίωση της φυσιογνωμίας των τόσο αξιόλογων περιοχών.

Η προέκταση αυτών των σκέψεων οδηγεί σαφέστατα προς την υιοθέτηση μιας νέας προσέγγισης στη διαδικασία σχεδιασμού και προγραμματισμού της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς. Μια προσέγγιση που αφορά την άρτια ένταξη της πολιτιστικής δομημένης κληρονομιάς στον αστικό ιστό της σύγχρονης πόλης, κάτι που μπορεί να πραγματοποιηθεί με την δρομολόγηση μιας σειράς ενεργειών.

Αρχικά, πρώτο μέλημα αποτελεί ο εμπλουτισμός και εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου. Συγκεκριμένα, ο ισχύον αρχαιολογικός νόμος πρέπει να εναρμονιστεί με τις επιταγές των διεθνών φορέων και να εμπλουτιστεί με το περιεχόμενο συναφών συμβάσεων, με σκοπό την διασφάλιση της ευρύτερης και πληρέστερης διαχείρισης και προστασίας του πολιτιστικού δομημένου πλούτου. Παράλληλα δεν πρέπει να

παραληφθεί αναφορά στην καθυστέρηση της έκδοσης Υπουργικών Αποφάσεων από το ΥΠΕΧΩΔΕ, για τη υλοποίηση των διατάξεων του νέου οικιστικού νόμου Ν. 2508/97 για τις παρεμβάσεις στις ιστορικές πόλεις (Σταματίου, 2002).

Ακόμα, επιβεβλημένη κρίνεται η επανεξέταση της κατανομής αρμοδιοτήτων μεταξύ του ΥΠ.ΠΟ., του ΥΠΕΧΩΔΕ και των συναφών φορέων. Υπάρχει ανάγκη αποσαφήνισης του ρόλου του κάθε φορέα στη διαχείριση της δομημένης πολιτιστικής κληρονομιάς. Σκοπός είναι να αντιμετωπισθούν τα προβλήματα έλλειψης συντονισμού και συνεργασίας μεταξύ αυτών, καθώς επίσης και οι αντιφάσεις και συγκρούσεις κατά την λήψη και εφαρμογή μέτρων. Δηλαδή, να γίνει μια γενική διευκρίνιση που θα καταλήξει στην άψογη συνεργασία των εμπλεκόμενων.

Ειδικότερα, δεν απαιτείται μόνο ο σωστός συντονισμός των φορέων αλλά και αυτός των διαφόρων εμπλεκόμενων κλάδων όπως πολεοδόμων, αρχιτεκτόνων, αρχαιολόγων, οικονομολόγων και όποιων άλλων απαιτεί η κάθε περίπτωση. Η αναγκαιότητα αυτή καθίσταται αναπόφευκτη ειδικά στα σύνθετα προβλήματα που αναφέρονται στις επεμβάσεις σε μνημειακά και ιστορικά σύνολα στα οποία φιλοξενούνται διάφορες χρήσεις. Είναι πολύ σημαντικό να επιτευχθεί μια ομαλή ένταξη αυτών των συνόλων στην καθημερινή λειτουργία της πόλης και επαναχρησιμοποίηση των κτιρίων.

Επίσης η κατάρτιση Ολοκληρωμένου Προγράμματος Διαχείρισης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς σε εθνικό επίπεδο, το οποίο θα περιλαμβάνει και θα βασίζεται σε πλήρες, εύχρηστο και αξιόπιστο αρχείο του πολιτιστικού δομημένου αποθέματος αποτελεί μία λύση διευκόλυνσης για τους μελετητές. Θα πρέπει να περιλαμβάνει στοιχεία όπως την ηλικία κτιρίων, την κατάσταση, τις προηγούμενες χρήσεις, τις υφιστάμενες χρήσεις, στο σύνολό του και δεν θα περιορίζεται σε αποσπασμένες και μεμονωμένες επιλογές (Σταματίου, 2002).

Αυτό το Πρόγραμμα Διαχείρισης μπορεί να βοηθήσει και στην αριθμητική αύξηση των αναπλάσεων των ιστορικών κέντρων των πόλεων της Ελλάδας, αφού είναι γνωστό ότι η χώρα μας αποτελείται από εξαιρετικά δείγματα τοπικής δομημένης πολιτιστικής κληρονομιάς. Στόχο αποτελεί η αναβάθμιση της σύγχρονης ελληνικής πόλης με την βοήθεια αξιόπιστων μελετών και αναπλάσεων.

Σημαντική θεωρείται και η ένταξη στον ευρύτερο σχεδιασμό πολεοδομικής κλίμακας, τομέων του πολεοδομικού ιστού με πολιτιστικό ενδιαφέρον που διακρίνονται για τη νευραλγική κεντρική τους θέση, τη συμβολική ή ιστορική τους σημασία, με εστιασμό σε εκείνους με επιφόρτιση από ενδεχόμενη αναγκαστική γειννίαση με νέα έργα τεχνικής υποδομής ή αντίστοιχες νέες χρήσεις γης. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να αντιμετωπίζονται με ιδιαίτερη μέριμνα και ευαισθησία, ώστε να αποφευχθεί ο κίνδυνος της υποβάθμισης (Σταματίου, 2002).

Η πραγματοποίηση όλων των προηγούμενων προϋποθέτει την συμμετοχή των ΟΤΑ καθώς επίσης και των ενδιαφερόμενων πολιτών. Οι πρώτοι παίζουν πολύ σημαντικό ρόλο, αφού με την θεσμική και οικονομική ενίσχυση τους από την πολιτεία και αποσπώντας κάποια κονδύλια από τα ευρωπαϊκά προγράμματα μπορούν να προβάλλουν την πολιτιστική τους ταυτότητα. Οι πολίτες από την άλλη μπορούν να παίρνουν ενεργά μέρος στις διάφορες φάσεις των μελετών αλλά και να προσφέρουν εθελοντική δράση όπως γίνεται σε χώρες του εξωτερικού.

Τέλος, ο βασικότερος στόχος θα πρέπει να είναι η δημιουργία μιας πόλης όπου το μέλλον θα διαδέχεται αρμονικά το παρελθόν και το παρόν. Μια πόλη όπου η πολιτιστική κληρονομιά δεν θα λειτουργεί ως μουσείο ή ως υποβαθμισμένο τοπίο αλλά ως συμμετοχος στη ζωή της περιοχής. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μόνο με ολοκληρωμένο σχεδιασμό και μεγάλη προσπάθεια των υπευθύνων αλλά και των κατοίκων.

1.2. Αναγνώριση της ανάγκης προστασίας των ιστορικών κέντρων

Το ιστορικό κέντρο είναι ένας τόπος όπου παράγονται και οργανώνονται τα χαρακτηριστικά από την εκάστοτε κοινωνία. Αυτή η κοινωνία δημιουργείται από την τάση του ανθρώπου να συμβιώνει, να επιβάλλει κανόνες και να δημιουργεί έτσι έναν πολιτισμό. Το περιεχόμενο των κανόνων αποτελεί πολιτιστικό δεδομένο και βρίσκεται σε συνάρτηση με το γεωγραφικό χώρο και τον ιστορικό χρόνο ανάπτυξης του πολιτισμού αυτού (Δημητριάδης, 1987). Υπάρχει δηλαδή άμεση σχέση μεταξύ ανθρώπου και ιστορικού κέντρου. Παρόλα αυτά σήμερα τα περισσότερα ιστορικά κέντρα έχουν εγκαταλειφθεί και έχουν αφηθεί στο έλεος του χρόνου.

Η τραγική αυτή εικόνα παρουσιάζεται σε πολλές περιοχές της Ελλάδας. Επιτρέποντας να καταστραφούν τέτοια ιστορικά σύνολα, επιτρέπεται να χαθεί ένα κομμάτι του πολιτισμού και της ιστορίας μας. Αναφερόμαστε σε κτίρια και περιοχές με ιδιαίτερο χαρακτήρα και μεγάλη πολιτιστική αξία, για το λόγο αυτό η αλλοίωσή τους αποτελεί σοβαρή απώλεια. Η άποψη που επικρατούσε παλαιότερα ότι οι περιοχές αυτές δεν μπορούν να συνυπάρξουν αρμονικά με τον υπόλοιπο αστικό ιστό πρέπει να ανατραπεί. Πρέπει επείγοντως να παρθούν δραστικά μέτρα για την διάσωση αυτών.

Η ανάγκη προστασίας αυτών των πολιτιστικών θησαυρών αναγνωρίζεται τη δεκαετία του '70. Βέβαια και κατά τις δεκαετίες '50-'60 είχαν πραγματοποιηθεί ήδη κάποιες μελέτες που μάλιστα κυρήχθηκαν ως τα καλύτερα σχέδια πόλεων. Ιδιαίτερα οι χώρες όπως η Αγγλία και η Γερμανία που υπέστησαν μεγάλες καταστροφές κατά τον παγκόσμιο πόλεμο έχουν να παρουσιάσουν τέτοιες περιπτώσεις. Η οργανωμένη αντιμετώπιση όμως τέτοιων περιοχών άρχισε με το Συμβούλιο της Ευρώπης το οποίο εργάζεται στον τομέα αυτό από το 1972 και επιτελεί ένα σταθερό έργο, προσανατολίζοντας και ωθώντας τις εθνικές κυβερνήσεις προς αυτήν την κατεύθυνση (Benevolo, 1988). Έντονη ευαισθητοποίηση υπήρξε από την Ιταλία, η οποία παρουσίασε μια πολύ σημαντική θεωρητική και πρακτική συμβολή. Είναι από τις λίγες χώρες που συντηρούν με μεγάλο σεβασμό τα ιστορικά σύνολα και παρουσιάζουν τα πιο ένδοξα και σε άριστη κατάσταση κέντρα. Βέβαια στα μέσα του 20^{ου} αιώνα ξεκίνησε και εκεί η άναρχη ανάπτυξη των πόλεων με αποτέλεσμα να απειλούνται αυτές οι περιοχές.

Όπως προαναφέρθηκε κατά τις δεκαετίες του '70 και '80 άρχισαν να επικρατούν νέες θέσεις. Τα ιστορικά κέντρα αντιμετωπίζονται ως ένας φυσικός οργανισμός που έπρεπε να προστατευθεί και να αναστηλωθεί στο σύνολό του. Αφού γίνονταν οι απαραίτητες μελέτες, χρησιμοποιώντας αντικειμενικές αξιολογήσεις, παίρνονταν μέτρα ώστε να υπάρχουν αυστηρές μέθοδοι ανασύλωσης των παραδοσιακών κτιρίων. Έτσι επιτεύχθηκε η σωστή και προσεγμένη ανάπτυξη κτιρίων, καθώς επίσης και η δημιουργία ενός λειτουργικού και αξιόλογου ιστορικού κέντρου. Το σημαντικότερο ήταν ότι δεν αντιμετωπίζαν το ιστορικό κέντρο ως ένα άψυχο αντικείμενο κοινής θέας όπως ένα έργο τέχνης σε κάποιο μουσείο, αλλά ως ένα ζωντανό στοιχείο. Γνώριζαν ότι οι αξίες που φυλάσσονταν στα ιστορικά κέντρα δεν έπρεπε απλά να προστατευθούν αλλά, και να στρατευθούν στα πλαίσια μιας χρήσης διαφορετικής από τη συνηθισμένη,

υπηρετώντας την καθημερινή ζωή και όχι τον ελεύθερο χρόνο και τη διασκέδαση (Benevolo, 1988).

Είναι γεγονός όμως ότι δεν υπάρχουν πολλά παραδείγματα εκείνης της εποχής και έτσι η εμπειρία σχεδιασμού ιστορικών περιοχών δεν είναι ιδιαίτερα μεγάλη. Σήμερα όμως έχοντας συνειδητοποιήσει την αξία αυτών των συνόλων έχουν γίνει πολλές προσπάθειες για την επιβίωσή τους. Η ευαισθητοποίηση των επιστημόνων καθώς και τα διάφορα κίνητρα των κυβερνήσεων και της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχουν συμβάλει ως προς το σκοπό αυτό.

Στην Ελλάδα καθυστέρησε να αναγνωριστεί μια συγκροτημένη πολιτική προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς. Το πρώτο θετικό βήμα έγινε μετά το 1975 από το Ελληνικό Σύνταγμα, το οποίο αναφέρεται με το άρθρο 24 στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ακολούθησαν οι συμμετοχές στην Σύμβαση της Γρανάδας και της παγκόσμιας κληρονομιάς, καθώς επίσης και η συνυπογραφή της Διακήρυξης του Άμστερνταμ, ο Ν.2508/97 περί Βιώσιμης Ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας και ο Ν.2742/99 για το Χωροταξικό Σχεδιασμό.

Μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '80 αναγνωρίστηκαν και καταγράφηκαν 400 περίπου παραδοσιακοί οικισμοί, ενώ άρχισε να προωθείται μια πολιτική προστασίας και διατήρησης των ιστορικών κέντρων των μεγαλύτερων πόλεων, όπως της Αθήνας (Πλάκα) και της Θεσσαλονίκης (Άνω Πόλη).

Από τη πολεοδομική πρακτική των τελευταίων χρόνων προκύπτουν τρεις τύποι ειδικών προβλημάτων που απαιτούν έναν ιδιαίτερο χειρισμό ώστε οι ιστορικές συνοικίες, τα σύνολα, τα μνημεία και οι αποκαλυπτόμενοι αρχαιολογικοί χώροι να αντιμετωπίζονται στα πλαίσια μιας ευρύτερης πολιτικής αναπλάσεων. Αρχικά από τις κεντρικές περιοχές μικτών χρήσεων ιστορικού χαρακτήρα των οποίων επιβάλλεται η ανάπλαση προκειμένου να αντιμετωπισθούν, είτε η ανάπτυξη οχλουσών χρήσεων που προκαλεί την υποβάθμιση τους είτε η διαχείριση ανακαλυπτόμενων τοποθεσιών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. Δεύτερον, οι περιπτώσεις παραθεριστικών περιοχών αυθαιρέτων οι οποίες ενσωματώνουν εκτάσεις ποικίλων χρήσεων ή ιστορικού ενδιαφέροντος. Τέλος οι οικισμοί που δεν υπερβαίνουν τους 2000 κατοίκους, συνήθως παραθαλάσσιοι και ορεινοί, οι οποίοι ανοικοδομούνται και επεκτείνονται είτε αυθαίρετα, είτε μετά από την

οριοθέτησή τους σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της τελευταίας περιόδου. Στην περίπτωση αυτή εκτός της προστασίας ενός παραδοσιακού ιστού και της μορφής του θα πρέπει να αντιμετωπισθεί, επίσης, η διαχείριση των ενοτήτων που ενσωματώνονται κατά την επέκταση του οικισμού (Αυγερινού- Κολώνια, 2004).

Η συνηθέστερα εφαρμοζόμενη πρακτική για την προστασία της αστικής κληρονομιάς ήταν κατά τα τελευταία χρόνια οι παρεμβάσεις που αφορούν σε επιμέρους ρυθμίσεις και μέτρα σχετικά με τον έλεγχο των χρήσεων γης, των όρων δόμησης, της κυκλοφορίας πεζών και τροχοφόρων, τα οποία ωστόσο παρά τις θετικές προθέσεις αποδείχθηκαν σε πολλές περιπτώσεις ανεπαρκή. Αποτέλεσμα ήταν να αντιμετωπίζονται τα ιστορικά σύνολα και οι συνοικίες ως «εμπόδια» ή λειτουργικά κενοί χώροι, ενώ η εφαρμοζόμενη πρακτική αδυνατούσε να προτείνει μέτρα επιτυχούς ένταξής τους στη σύγχρονη αστική ζωή (Αυγερινού- Κολώνια, 2004).

Το γεγονός ότι αναγνωρίστηκε η αξία και η ανάγκη προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του κόσμου αποδεικνύεται από τη δημιουργία διαφόρων μη κυβερνητικών οργανισμών όπως είναι η Unesco, ο ICOMOS, η World Heritage Alliance, η Ελληνική Εταιρεία και διάφοροι άλλοι οργανισμοί. Σκοπός τους είναι να διατηρήσουν όλα τα αξιόλογα μνημεία με τη δύναμη της συνεργασίας και της επιστήμης.

1.3. Η αντιμετώπιση των ιστορικών κέντρων στην Ελλάδα

Η προστασία των ιστορικών κέντρων και οικισμών στην Ελλάδα ξεκίνησε στα τέλη της δεκαετίας του '70 με τρόπο που δυστυχώς αναιρεί την έννοια της διατήρησης του ιστορικού συνόλου, όπως την ορίζουν οι Διεθνείς Αρχές και τη γνώρισε από νωρίς η υπόλοιπη Ευρώπη.

Δεδομένου ότι μέχρι τότε δεν υπήρχε κανένα πλαίσιο για την προστασία αυτών των περιοχών και οι καταστροφές του πολιτιστικού πλούτου πραγματοποιούνταν με επιταχυνόμενο ρυθμό, δημιουργήθηκε ένα πρόχειρο και σύντομο νομικό πλαίσιο. Αυτό ουσιαστικά αντιμετώπιζε τη διατήρηση των ιστορικών κτιρίων ως μηχανισμό αντικατάστασης των παλιών κελυφών με νέα, προσαρμοσμένα στην κλίμακα και το γενικό χαρακτήρα των ιστορικών οικισμών. Με αυτό το τρόπο αντιμετωπίστηκαν τα

ιστορικά κέντρα ορισμένων μεγάλων πόλεων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η Άνω πόλη της Θεσσαλονίκης, η οποία θα αναλυθεί στη συνέχεια.

Τη δεκαετία του '90 ήταν εμφανή τα καταστροφικά αποτελέσματα από την έλλειψη ενός κατάλληλου νομικού πλαισίου. Η κατάσταση στη συνέχεια διαφοροποιήθηκε αρκετά προς το καλύτερο αποτέλεσμα. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι πραγματοποιήθηκαν ολοκληρωμένες μελέτες Προστασίας και Αξιοποίησης ιστορικών κέντρων και συνεπώς δημιουργήθηκαν και τα σχετικά Διατάγματα ώστε να σημειωθούν ορατές βελτιώσεις. Σήμερα ισχύει το καθεστώς της διαβαθμισμένης προστασίας. Αυτό σημαίνει ότι οι απαιτήσεις διατήρησης και οι δυνατότητες παρέμβασης σε αυτές τις περιοχές εξαρτώνται από την αξιολόγηση των κτηρίων. Ασφαλώς, η συντήρηση πρέπει να υπακούει σε αυστηρούς κανόνες και η αποκατάσταση να πραγματοποιείται χρησιμοποιώντας συγκεκριμένες μεθόδους και υλικά.

Το ζήτημα προστατευόμενων πυρήνων ή δρόμων ως συνόλων αντιμετωπίζεται περισσότερο ολοκληρωμένα. Σε κάποιες περιοχές καθορίζονται τα αναπτύγματα όψεων των δρόμων οι επιθυμητές αποκαταστάσεις των αλλοιωμένων κτιρίων. Επίσης η θέση και ο όγκος των νέων κτισμάτων που μπορούν να κτισθούν ανάμεσα στα διατηρούμενα, μερικές φορές και η μορφή, πράγμα που θεωρείται μάλλον πολύ δεσμευτικό έως και επικίνδυνο αφού νομιμοποιεί μία μόνο άποψη (Θεοχαρίδου, 2001).

Συμπερασματικά αν και όπως διαπιστώνεται έχουν γίνει κάποιες προσπάθειες στον τομέα των ιστορικών κέντρων των πόλεων παραμένει ένας μεγάλος αριθμός τέτοιων περιοχών εγκαταλελειμμένος. Ενώ προσφέρονται σχετικά κονδύλια, δεν έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα ώστε να υπάρχει πάντα ο κίνδυνος να χαθεί η αυθεντικότητα και η ιστορική αξία της πολιτιστικής περιοχής. Τα κονδύλια αυτά βέβαια δεν έχουν πάντα θετικά αποτελέσματα αφού η μη ορθολογική χρήση αυτών μπορεί να επιφέρει αρνητικές συνέπειες για την διατήρηση αυτών των αξιόλογων περιοχών.

Ένα ακόμα πρόβλημα που παρατηρείται στις ελληνικές πόλεις είναι η δυσκολία ένταξης των ιστορικών κέντρων στον αστικό ιστό. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι αξιόλογες αυτές περιοχές υπάρχουν χωρίς να παίζουν κάποιο συγκεκριμένο ρόλο στην καθημερινή ζωή των κατοίκων. Αντίθετα, αποτελούν παραμελημένα σύνολα που καταλήγουν να είναι ενοχλητικά, αφού δεν επιτρέπονται να κατεδαφιστούν ενώ η

συντήρηση είναι δύσκολη έως ακατόρθωτη, και επικίνδυνα, αφού το πέρασμα του χρόνου έχει επιτρέψει την αλλοίωσή τους.

Στην Ελλάδα υπάρχουν ελάχιστα παραδείγματα ζωντανών ιστορικών κέντρων που έχουν ενταχθεί ενεργά στον αστικό ιστό. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην δυσκολία αρμονικής συνύπαρξης των διαφορετικών εποχών, δηλαδή των παλαιών και σύγχρονων κτιρίων. Τα πρώτα χρειάζονται προσεκτική συντήρηση και δεν παρέχουν τις ανέσεις των νέων κτιρίων. Έτσι, δεν επικρατούν οι ίδιες χρήσεις και λειτουργίες, με αποτέλεσμα αυτή η διαφορετικότητα να μην επιτρέπει την αρμονική συνύπαρξη αυτών των περιοχών και η ένταξη των ιστορικών συνόλων να παραμένει ακατόρθωτη.

1.4. Θεωρητικές προσεγγίσεις και κατευθύνσεις της ΕΕ

Αναγνωρίζοντας, ότι η αρχιτεκτονική κληρονομιά είναι μια αναντικατάστατη έκφραση του πλούτου και της ποικιλομορφίας του πολιτισμού άρχισαν να γίνονται προσπάθειες για την προστασία αυτών των στοιχείων. Οι περιοχές που είχαν παραμεληθεί έπρεπε να ξαναζωντανέψουν και τα κτίρια που είχαν εγκαταλειφθεί έπρεπε να ξαναλειτουργήσουν και να ενταχθούν στην καθημερινή ζωή της περιοχής. Με αφορμή τα παραπάνω ξεκίνησε η συνεργασία μεταξύ χωρών και οργανισμών που οδήγησε στη δημιουργία Χαρτών, Συμβάσεων και Διακυρήξεων με σκοπό τη συντήρηση και προστασία αυτής της κληρονομιάς.

Η πρώτη Χάρτα που αναφέρει την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι και αυτή που επιδέχτηκε πολλές κριτικές το 1933 στο συνέδριο του C.I.A.M., η Χάρτα των Αθηνών. Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι ο Le Corbusier από τότε είχε αναγνωρίσει την αξία αυτής της κληρονομιάς, σε μια εποχή που οι ιστορικές περιοχές δεν είχαν ακόμα υποστεί τις καταστροφές που 2^ο Παγκοσμίου Πολέμου.

Η Χάρτα των Αθηνών αναφέρεται στην ευθύνη και την υποχρέωση των ανθρώπων να μεταβιβάσουν την πολιτιστική τους κληρονομιά στις επόμενες γενεές. Ειδικότερα, αναφέρεται στη διατήρηση μεμονωμένων μνημείων και στην εξυγίανση περιοχών με παραδοσιακό χαρακτήρα. Παρουσιάζει αυστηρά μέτρα όπως την κατεδάφιση τρωγλών που γειτνιάζουν με ιστορικά κτίρια, καθώς επίσης αρχές παρέμβασης σε παραδοσιακούς οικισμούς και σε κατοικημένες ιστορικές πόλεις για την ένταξη

σύγχρονων κτιρίων. Τέλος, θεωρεί ότι η κάθε εποχή έχει τα δικά της χαρακτηριστικά και δεν πρέπει να κοιτάζει πίσω με την έννοια της μίμησης αλλά της ιστορικής αναδρομής.

Μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο και τις καταστροφικές του συνέπειες, έγινε μια προσπάθεια προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς από το ICOMOS το 1964 με το Διεθνή Χάρτη Συντήρησης και Αποκατάστασης Μνημείων και Περιοχών ή Χάρτη της Βενετίας. Το κείμενο αυτό ξεκινάει αναφέροντας ότι τα ιστορικά μνημεία ανήκουν στις γενεές των ανθρώπων και είναι οι ζωντανοί μάρτυρες των ιστορικών παραδόσεών τους (ICOMOS, 1964). Στόχος του ήταν να καθοριστούν σε διεθνή βάση οι βασικές αρχές συντήρησης και αποκατάστασης της πολιτιστικής κληρονομιάς. Με τον όρο πολιτιστική κληρονομιά δεν αναφέρεται μόνο στα αρχιτεκτονικά έργα αλλά και στις αστικές και αγροτικές περιοχές που παρουσιάζουν στοιχεία ενός ιδιαίτερου πολιτισμού.

Στο Χάρτη αυτό διευκρινίζεται ότι η συντήρηση τέτοιων μνημείων δεν αφορά μόνο την αρχιτεκτονική αλλά και άλλες επιστήμες, αφού η συντήρηση θα πρέπει να γίνεται κλιμακωτά και με συνέχεια. Αναφέρεται επίσης ότι μαζί με τα κτίρια θα πρέπει να προστατευθούν τα διακοσμητικά στοιχεία όπως γλυπτά και έργα ζωγραφικής καθώς επίσης η ύλη και τα αυθεντικά τεκμήρια των κτιρίων. Ενώ η αποκατάσταση μπορεί να γίνει με οποιαδήποτε σύγχρονη τεχνική χρειαστεί δεν επιτρέπονται προσθήκες παρά μόνο αν το απαιτεί το κτίριο και με τέτοιο τρόπο ώστε να μην φαίνεται σαν απομίμηση. Τέλος, σημαντικό θεωρείται το γεγονός ότι σε όλες τις εργασίες συντήρησης ή αποκατάστασης θα πρέπει να υπάρχει μια ακριβής τεκμηρίωση υπό μορφή αναλυτικών εκθέσεων με σχέδια και φωτογραφίες.

Αργότερα, το 1975 παρουσιάζεται από το Συμβούλιο της Ευρώπης ο Ευρωπαϊκός Χάρτης της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς ή αλλιώς η Σύμβαση για την Παγκόσμια Κληρονομιά. Στόχος του είναι η ενότητα μεταξύ των μελών με σκοπό τη δημιουργία μιας κοινής ευρωπαϊκής πολιτικής για την προστασία της κληρονομιάς τους.

Η Σύμβαση αυτή αναφέρει ότι χρειάζεται οι πολίτες να αναγνωρίσουν την αξία αυτών των ιστορικών συνόλων και την ανάγκη προστασίας τους (Council of Europe, 1975a). Θεωρεί μάλιστα ότι αυτό πρέπει να ξεκινήσει από τις νεότερες γενεές αφού μέσα σε αυτές τις περιοχές κρύβεται και ένας εκπαιδευτικός χαρακτήρας. Είναι φανερό ότι το

κείμενο αυτό παρουσιάζει έντονο κοινωνικό χαρακτήρα. Στοχεύει στην αρμονική, κοινωνική ισορροπία και θεωρεί ότι το μέλλον της πολιτιστικής κληρονομιάς εξαρτάται εν μέρει από την ένταξή της στη ζωή των ανθρώπων.

Το καινοτόμο στην Σύμβαση αυτή είναι, επίσης, η αναφορά της στην έννοια της Πολεοδομίας. Επισημαίνεται η σημαντικότητα του σχεδιασμού αυτών των ιδιαίτερων περιοχών και πόσο μεγάλες καταστροφές μπορούν να υποστούν σε περίπτωση λανθασμένου χειρισμού. Κρίνεται επιτακτική η ανάγκη της ενσωμάτωσης αυτής της κληρονομιάς στον αστικό ιστό με τη βοήθεια νομικών, διοικητικών, οικονομικών και τεχνικών στοιχείων. Τονίζεται και σε αυτό το πλαίσιο ότι επιβάλλεται η συνεργασία όλων των επιστημών.

Ακολουθεί η Διακήρυξη του Άμστερνταμ τον Οκτώβριο του 1975, που χαρακτηρίστηκε ως έτος της Ευρωπαϊκής πολιτιστικής κληρονομιάς. Το κείμενο αυτό αναφέρει τρεις πολύ σημαντικές επισημάνσεις. Ξεκινάει με την επισήμανση ότι ακόμα και τα σύνολα κτιρίων, χωρίς ιδιαίτερο χαρακτήρα, πρέπει να προστατεύονται και να διατηρούνται αφού είναι οι μάρτυρες της ιστορίας του ευρωπαϊκού πολιτισμού. Επίσης αναφέρεται ότι η κληρονομιά αυτή απειλείται από τη φυσική γήρανση, την άγνοια, την εγκατάλειψη και την κακή χρήση. Η τρίτη επισήμανση αφορά τη διατήρηση αυτών των αξιόλογων περιοχών, η οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί με την εφαρμογή ολοκληρωμένης προστασίας στο πλαίσιο του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο.

Τα νέα δεδομένα που αναφέρονται σε αυτό το κείμενο είναι οικονομικής και θεωρητικής φύσεως. Αναγνωρίζοντας ότι το κόστος συντήρησης ιστορικών κτιρίων είναι αυξημένο θα πρέπει οι τοπικές αρχές να παρέχουν οικονομική ενίσχυση και φορολογική ελάφρυνση των ιδιοκτητών. Επιβάλλεται η ύπαρξη ειδικών κονδυλίων για τέτοιες περιπτώσεις. Επίσης, προς το σκοπό αυτό θα λειτουργούσε επικουρικά η διεθνής ανταλλαγή γνώσεων, εμπειριών και εκπαιδευόμενων για την κατάρτιση όλου του ενδιαφερόμενου πληθυσμού (Council of Europe, 1975b).

Δέκα χρόνια αργότερα, το 1985, παρουσιάζεται από το Συμβούλιο της Ευρώπης η Συνθήκη για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης στη Γρανάδα που αποτελεί νόμο του ελληνικού κράτους το 1992 (Ν.2039/92). Είναι ίσως η σημαντικότερη προσπάθεια προστασίας των αξιόλογων αυτών περιοχών αφού είναι

πλέον νομικά κατοχυρωμένη. Βασικός της στόχος είναι η ένταξη των ιστορικών αυτών συνόλων στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και η μέριμνα για την προστασία του περιβάλλοντος και των πολιτιστικών αξιών που αυτό το περιβάλλον περιέχει (Council of Europe, 1985).

Η Σύμβαση της Γρανάδας ξεκινάει με τον ορισμό της πολιτιστικής κληρονομιάς. Διακρίνει τρεις διαφορετικές κατηγορίες της πολιτιστικής κληρονομιάς: μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα και περιοχές. Πρωτοπορεί ορίζοντας την έννοια των πολιτιστικών αγαθών σύμφωνα με το ιστορικό, αρχαιολογικό, καλλιτεχνικό, επιστημονικό ενδιαφέρον και συμπεριλαμβάνοντας για πρώτη φορά το κοινωνικό και τεχνικό ενδιαφέρον. Το κείμενο αυτό όμως δε σταματάει εκεί, επιβάλλει την αναγνώριση και την καταγραφή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Προδιαγράφει συγκεκριμένες ενέργειες της Διοίκησης, δηλαδή εγκατάστασης νομικού καθεστώτος προστασίας, οικονομικά και φορολογικά μέτρα, ενθάρρυνση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος χώρου των μνημείων, αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και την επιβολή κυρώσεων για τις παραβιάσεις της νομοθεσίας.

Η Σύμβαση αυτή αναφέρεται και στους κατοίκους αυτών των περιοχών. Τονίζει τη σημασία των συμμετοχικών διαδικασιών, τη ενθάρρυνση της χορηγίας, της πληροφόρησης και της εκπαίδευσης του κοινού. Ζητά την προώθηση της εκπαίδευσης των διαφόρων επαγγελματικών κλάδων και των τεχνιτών που επεμβαίνουν στη συντήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Τέλος, θέτει τις βάσεις για το συντονισμό της πολιτικής προστασίας σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Με τη Σύμβαση της Γρανάδας η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς ξεφεύγει από την μουσειακή διατήρηση και εντάσσεται στις επί μέρους πολιτικές για την οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη, θεωρούμενη, όχι πια σαν ανασχετικός παράγοντας, αλλά ως μέσο βελτίωσης του περιβάλλοντος του ανθρώπου. Μέσα από αυτή την αντίληψη, τα μνημεία, τα αρχιτεκτονικά σύνολα και οι τόποι, με μια κατάλληλη χρήση, συνιστούν ένα ουσιαστικό στοιχείο του ζωτικού χώρου του σύγχρονου ανθρώπου και η πολιτιστική τους αξία συμβάλει καθοριστικά στην ποιότητά του. Είναι σημαντικό να εξασφαλισθεί η ένταξή τους στη σύγχρονη ζωή και γι' αυτό το σκοπό να τους αποδοθεί μια ζωντανή λειτουργία στα πλαίσια των δραστηριοτήτων και

των αναγκών του σημερινού ανθρώπου και να προσαρμοστούν, με προσοχή, στις αναγκαιότητες του καιρού μας (Χριστοφορίδου, 2001).

Το τελευταίο κείμενο που αφορά την πολιτιστική κληρονομιά είναι ο Χάρτης για τη Συντήρηση των Ιστορικών Πόλεων και των Αστικών Περιοχών που συντάσσεται το 1985 στην Ουάσιγκτον από το ICOMOS. Ο Χάρτης αυτός είναι στην ουσία το συμπλήρωμα του Χάρτη της Βενετίας. Στόχος του είναι η διαφύλαξη του ιστορικού χαρακτήρα της πόλης και του συνόλου των υλικών και πνευματικών στοιχείων που εκφράζουν αυτό το χαρακτήρα. Ειδικότερα αναφέρεται σε οικοδομικά τετράγωνα και δρόμους, σε υπαίθριους και πράσινους χώρους, στην εσωτερική και εξωτερική όψη των κτισμάτων, στις σχέσεις της πόλης με το φυσικό περιβάλλον και στις διάφορες λειτουργίες της πόλης.

Επίσης ορίζει ότι η διαφύλαξη των πόλεων και των ιστορικών συνόλων για να είναι αποτελεσματική οφείλει να αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα μιας πολιτικής συνυφασμένης με την οικονομική και την κοινωνική ανάπτυξη (ICOMOS, 1987). Πρέπει, ακόμα, να λαμβάνεται υπόψη στα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια όλων των επιπέδων.

Αυτό που με απόλυτη σαφήνεια προκύπτει από όλα τα κείμενα είναι ο στόχος τους να προστατέψουν και να συντηρήσουν την πολιτιστική κληρονομιά. Παρουσιάζουν πολλά κοινά σημεία αλλά παράλληλα λειτουργούν συμπληρωματικά το ένα με το άλλο. Στοιχεία που δεν υπάρχουν σε ένα συμπληρώνονται στο επόμενο. Σε αυτό που συνηγορούν όλα είναι η αναμφισβήτητη σημασία του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού καθώς επίσης και η ανάγκη συνεργασίας όλων των επιστημών. Η διαφορά τους έγκειται στο γεγονός ότι τα κείμενα αυτά προσαρμόζονται κάθε φορά στα δεδομένα και τις ανάγκες της κάθε εποχής, όπως άλλωστε είναι αναμενόμενο.

1.5. Ιστορικά κέντρα: Διεθνείς τάσεις και εμπειρίες

Από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα μέχρι τη δεκαετία του 1970, οι μεγάλες πόλεις, αρχικά του αναπτυγμένου κόσμου και εν συνεχεία της περιφέρειας, γνώρισαν, στα πλαίσια της βιομηχανικής εποχής, μια τεράστια αύξηση πληθυσμού, που επέφερε τις συνεχείς επεκτάσεις τους. Στο τυποποιητικό πνεύμα του Μοντερνισμού, η προαστιοποίηση και οι μονολειτουργικές ζώνες, οδήγησαν στη βαθμιαία απαξίωση των ιστορικών κέντρων,

όπου η υπερσυγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια του πολεοδομικού ιστού και των υποδομών, υποβάθμισε σοβαρά το περιβάλλον και κατάστρεψε την αρχιτεκτονική και πολεοδομική κληρονομιά, απομακρύνοντας τους κατοίκους τους (Μπόμπολος, 2001).

Σε επίπεδο πολεοδομικών πρακτικών ελέγχου της αστικής ανάπτυξης στις βιομηχανικές χώρες, η γενική τάση ήταν διπλή: αφ' ενός συνίστατο στην εξορθολογισμένη εξάπλωση, ιδιαίτερα στην αμερικανική ήπειρο, και τη δημιουργία νέων πόλεων, μια αποκλειστικά ευρωπαϊκή πρακτική. Αφ' ετέρου, στην Ευρώπη, με τις πολεμικές καταστροφές και τη σπανιότητα της διαθέσιμης περιφερειακής γης, αλλά και στην βόρειο Αμερική με στόχο την αναβάθμιση των κεντρικών τομέων, οι πρακτικές συνίστατο στην εσωτερική αναδιάρθρωση και ανανέωση, με τη μορφή της ανοικοδόμησης, της εξυγίανσης ή της ανάπλασης (Μπόμπολος, 2001).

Στα τέλη της δεκαετίας του 1970 σημειώθηκαν αλλαγές στις αστικές πολιτικές των ανεπτυγμένων χωρών. Πλέον το ενδιαφέρον τους στρεφόταν στα κέντρα των πόλεων, που σε πολλές περιπτώσεις είχαν παρακμάσει. Το μεγαλύτερο πρόβλημα ήταν η πόλωση του χώρου στα ιστορικά κέντρα με αποτέλεσμα την υποβάθμισή τους.

Τις προηγούμενες δεκαετίες λόγω της τάσης προαστιοποίησης που επικρατούσε αφαιρέθηκε ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού από τα κέντρα των πόλεων. Έτσι είχαν παρέμειναν μόνο οι άνθρωποι που δεν είχαν την ευκαιρία να φύγουν, είτε λόγω οικονομικής κατάστασης, είτε λόγω του ότι ανήκαν σε κάποια ειδική κατηγορία. Ξεκίνησε, λοιπόν με αυτόν τον τρόπο, η παρακμή των κεντρικών οικιστικών ζωνών, ενώ φαινόμενα εγκατάλειψης και ερήμωσης εμφανίζονταν και σε ιστορικές βιομηχανικές και βιοτεχνικές περιοχές. Μεγάλες κεντρικές ζώνες ήταν πλέον σε αδράνεια το οποίο είχε επιπτώσεις, όπως τη δραματική μείωση της κοινωνικής ζωής, την αύξηση της εγκληματικότητας και τη μεγάλη πτώση της αξίας των ακινήτων. Περίπου η ίδια κατάσταση επικρατούσε και στις ζώνες του τριτογενή τομέα. Αυτές λειτουργούσαν μόνο τις εργάσιμες ώρες και όλο το υπόλοιπο εικοσιτετράωρο επικρατούσε μια κατάσταση ερήμωσης και ανασφάλειας.

Όλα αυτά οδήγησαν στην ανάγκη αναβάθμισης των ιστορικών κέντρων των πόλεων στις αναπτυγμένες χώρες. Άρχισαν να γίνονται αναπλάσεις ώστε να αντιμετωπιστούν

τα προβλήματα που είχαν παρουσιαστεί. Μέσα από την εξέταση των οικονομικών, τεχνολογικών και κοινωνικο- πολιτικών αλλαγών έγινε η μετάβαση στην μεταβιομηχανική εποχή και στις μεταμοντέρνες οπτικές.

Οι μεταμοντέρνες γεωγραφικές οπτικές, έχουν επηρεάσει ιδιαίτερα τις αστικές πολιτικές στις ανεπτυγμένες χώρες (Μπόμπολος, 2001). Τα περισσότερα ανεπτυγμένα αστικά κέντρα ήταν έτσι διαρθρωμένα και οργανωμένα, ώστε να λειτουργούν με τη λογική της βιομηχανικής εποχής. Ο διαχωρισμός των πόλεων σε μεγάλους μονολειτουργικούς τομείς οδήγησε στη δυσχέρεια να ανταποκριθούν στις νέες ανάγκες του μεταβιομηχανικού τρόπου ανάπτυξης. Γίνονται συνεχώς προσπάθειες αναπροσαρμογής και λειτουργικής επανένταξης των αστικών κενών στην πόλη. Η ανάμιξη των χρήσεων οδήγησε στην αντιμετώπιση αυτής της πολεοδομικής δυσκολίας.

Σήμερα τα ιστορικά κέντρα των Ευρωπαϊκών πόλεων είναι σε κρίση. Το συντριπτικό ποσοστό του πληθυσμού των μεγαλουπόλεων δεν κατοικεί πλέον στα ιστορικά κέντρα, τα οποία σταδιακά μετατρέπονται σε χώρους παροχής υπηρεσιών. Ο πληθυσμός κατοικεί στην περιφέρεια των πόλεων, με τρόπο που να διασφαλίζεται η ταξική διαστρωμάτωση, σε διαφορετικές περιοχές οι μεσαίες τάξεις, σε άλλες οι κοινωνικά αποκλεισμένες (Κλουτσινιώτη, 2004).

Γι' αυτό το λόγο στόχος της πολεοδομίας αποτελεί η επανα- προσέλκυση των κατοίκων αλλά και η απασχόλησή τους στα ιστορικά κέντρα, συνδέοντας έτσι την ιστορία και την τέχνη με την καθημερινή ζωή. Είναι ένας αρκετά δύσκολος στόχος που όμως δεν είναι απίθανο να επιτευχθεί αν παρθούν τα κατάλληλα μέτρα και ακολουθηθούν οι σωστές πολιτικές. Υπάρχουν ήδη αρκετά επιτυχημένα παραδείγματα τέτοιων περιπτώσεων.

Ασφαλώς, όλη αυτή η προσπάθεια θα ήταν πιο εύκολη σε περίπτωση που η Επιτροπή δημιουργούσε μια Γενική Διεύθυνση Αστικής Ανάπτυξης που θα προωθούσε κάποιο εξειδικευμένο θεσμικό καθεστώς για το συντονισμό των αστικών πολιτικών. Η έλλειψη θεσμικού υποβάθρου συνιστά αστικό έλλειμμα και επομένως οι αστικές δραστηριότητες και οι πολιτικές είναι προορισμένες να παραμείνουν αποσπασματικές και θρυμματισμένες, δίχως συνοχή και βεβαίως δίχως όραμα.

1.5.1. Η περίπτωση της Γερμανίας

Η έννοια της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς στη Γερμανία πρωτοεμφανίζεται στα μέσα του 19^{ου} αιώνα. Με την έναρξη της Βιομηχανικής επανάστασης παρουσιάζονται ξαφνικά σημαντικές διαφοροποιήσεις στις πόλεις και στον τρόπο ζωής των ανθρώπων. Οι αλλαγές αυτές πραγματοποιούνται με πολύ ταχύτερο ρυθμό από άλλες εποχές. Το γεγονός αυτό ανησυχεί το κράτος και το βοηθά να συνειδητοποιήσει την αξία των ιστορικών κτιρίων και την ανάγκη προστασίας αυτών.

Σημαντικό σταθμό για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς τον 20^ο αιώνα αποτέλεσε η Χάρτα της Βενετίας. Η προώθηση και οι μέθοδοι που παρουσιάστηκαν στο συνέδριο αυτό υιοθετήθηκαν αμέσως. Το 1975 που χαρακτηρίστηκε ως “η ευρωπαϊκή χρονιά της πολιτιστικής κληρονομιάς”, εμφανίστηκαν νέα δεδομένα. Ο όρος πολιτιστική κληρονομιά είχε τώρα μια ευρύτερη έννοια, αφού δεν περιλάμβανε μόνο ιστορικά κτίρια αλλά και παλάτια, κήπους και αξιόλογες περιοχές.

Η Γερμανία αναγνωρίζοντας την ανάγκη προστασίας και η συντήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς θέλησε να υπάρξει άμεση δραστηριοποίηση στις περιοχές αυτές και παραχώρησε τις αντίστοιχες αρμοδιότητες στα κρατίδια. Το κάθε ένα από αυτά ερμηνεύει την προστασία αυτής τα κληρονομιάς με διαφορετικό τρόπο με αποτέλεσμα το κάθε κρατίδιο να έχει τη δική του νομοθεσία. Υπάρχουν, συνεπώς, 16 διαφορετικοί νόμοι που όμως στηρίζονται στις ίδιες βασικές αρχές με σκοπό το κοινό καλό.

Παρόλα αυτά ο ρόλος της Ομοσπονδίας στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι πολύ σημαντικός αφού αυτή είναι υπεύθυνη για τις βασικές αρχές της νομοθεσίας του κάθε κρατιδίου. Το κάθε κρατίδιο πρέπει να λάβει υπόψη του το νόμο της Χωροταξίας και τον ομοσπονδιακό Πολεοδομικό και Οικοδομικό Κώδικα (BauGB). Συγκεκριμένα η παράγραφος 172 του Κώδικα αφορά τη διατήρηση οικοδομικών συγκροτημάτων και ιδιαίτερων περιοχών. Αναφέρεται δηλαδή σε περιοχές που απαιτούν μεγαλύτερη προσοχή λόγω της ιδιαιτερότητάς τους αλλά και της σημαντικής μορφής των κτιρίων τους. Αυτές είναι ουσιαστικά η «εικόνα» της πόλης, της δίνουν

μορφή και έχουν ιστορική ή πολιτιστική αξία, για τον λόγο αυτό και δεν επιτρέπεται να διαφοροποιηθούν παρά μόνο σε περίπτωση που δεν μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά τη συγκεκριμένη περιοχή (BauGB, 2005).

Η Ομοσπονδία είναι επίσης υπεύθυνη για την έγκριση και την προώθηση διαφόρων προγραμμάτων που αφορούν την πολιτιστική κληρονομιά και την ειδική νομοθεσία για τη φορολόγηση των πολιτιστικών αυτών στοιχείων. Θα πρέπει, ακόμα, να αναφερθεί ότι, ενώ το κάθε μνημείο διαχειρίζεται από το κρατίδιο στο οποίο ανήκει, σε περίπτωση οποιουδήποτε κινδύνου μπορεί το κράτος να επιβάλλει την απαλλοτρίωση αυτού. Αυτό βέβαια δεν έχει συμβεί ποτέ αφού το κόστος αποζημίωσης είναι γιγαντιαίο.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω το κάθε κρατίδιο έχει τη δική του νομοθεσία όσον αφορά την πολιτιστική κληρονομιά, αλλά και το ανάλογο Υπουργείο. Οι αρμοδιότητες του Υπουργείου πολιτιστικής κληρονομιάς είναι συγκεκριμένες και έχουν ως σκοπό τη διατήρηση των αξιόλογων μνημείων της περιοχής τους. Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί η ύπαρξη της ειδικής Υπηρεσίας συντονισμού και διαχείρισης της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας.

Η Υπηρεσία αυτή αφού πάρει κάποιες κατευθύνσεις και τις προϋποθέσεις συμμετοχής των περιοχών από την Ομοσπονδία και τα Κρατίδια εφαρμόζει συγκεκριμένα προγράμματα ανάλογα με την περίπτωση. Η διαδικασία συμμετοχής μιας περιοχής εξαρτάται από την Υπηρεσία πολιτιστικής Κληρονομιάς του Κρατιδίου. Συγκεκριμένα, γίνεται έλεγχος για το αν τηρεί τις προϋποθέσεις, οι οποίες είναι η ύπαρξη ιστορικού κέντρου ή κάποιες προεκτάσεις αυτού που να χρονολογούνται γύρω στον 19^ο αιώνα ή ορισμένες ιδιαίτερες περιοχές κατοικίας του 20^{ου} αιώνα και έπειτα πληρεί τις προδιαγραφές συμμετοχής σε πρόγραμμα.

Στόχος αυτής της Υπηρεσίας είναι η συντήρηση και η ανάπτυξη ιστορικών κέντρων, μεμονωμένων μνημείων, δρόμων και πλατειών μέσω κάποιων προγραμμάτων. Σε καμία περίπτωση όμως δεν επιτρέπει αυτός ο πολιτιστικός πλούτος να λειτουργεί ως μουσείο. Σκοπός της είναι να δημιουργήσει μια ζωντανή περιοχή όπου θα συνυπάρχουν κατοικία, εργασία, πολιτισμός και ελεύθερος χρόνος.

Τα προγράμματα αυτά αφορούν κυρίως την οικονομική στήριξη αυτών των παρεμβάσεων. Η χρηματοδότηση που προσφέρεται μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την προστασία σημαντικών κτιρίων, ιστορικών περιοχών ή και εγκαταστάσεων πολιτιστικής ή πολεοδομικής σημασίας. Επίσης, αξιοποιείται για την ανακαίνιση ή αναστύλωση εσωτερικών ή εξωτερικών χώρων των κτιρίων, τη συντήρηση ή ανάπλαση δρόμων ή πλατειών. Υπάρχει περίπτωση τα χρήματα αυτά να χρησιμοποιηθούν για τις υπηρεσίες των τεχνικών αλλά και αυτών που είναι υπεύθυνοι για την ενημέρωση των ιδιοκτητών όσον αφορά την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς καθώς επίσης για την επαναδημιουργία της εικόνας του παρελθόντος, αν αυτό επιθυμεί το κρατίδιο.

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι όλη αυτή η διαδικασία ελέγχεται από μια ομάδα εμπειρογνομόνων που αποτελείται από αρχιτέκτονες, πολεοδόμους και άλλων ειδικών ανάλογα με τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης. Οι άνθρωποι αυτοί κάνουν εκτιμήσεις και δίνουν οδηγίες στοχεύοντας στο καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα. Η επιτόπια έρευνα αποτελεί το σημαντικότερο μέρος της μελέτης τους, αναφέροντας τις ευκαιρίες, τις δυνατότητες και τα προβλήματα της συγκεκριμένης περιοχής σκοπεύουν στον καθορισμό των κατάλληλων μέτρων .

Στα προγράμματα αυτά συμμετέχουν ήδη 155 πόλεις της Γερμανίας, σύμφωνα πάντα με το άρθρο 172 του Ομοσπονδιακού Πολεοδομικού και Οικοδομικού Κώδικα (BauGB). Μια από αυτές είναι η Δρέσδη η οποία συμμετέχει από το 1993 και παρουσιάζεται με λεπτομέρεια στη συνέχεια.

1.5.2. Το παράδειγμα της Δρέσδης

Η Δρέσδη βρίσκεται στην Ανατολική Γερμανία και αποτελεί την πρωτεύουσα της Σαξονίας. Αποτελεί, με σχεδόν πεντακόσιες χιλιάδες κατοίκους, την τέταρτη μεγαλύτερη σε έκταση πόλη μετά το Βερολίνο, το Αμβούργο και την Κολωνία. Διασχίζεται από τον ποταμό Έλμπε (Elbe), ο οποίος την χωρίζει σε δύο μέρη και της χαρίζει τοπία ιδιαίτερου κάλλους.

Η Δρέσδη, μια πόλη με σημαντική ιστορία αποτελείται από πολύ πλούσια πολιτιστική κληρονομιά. Τα εντυπωσιακά κτίρια, τα εξαιρετικά μνημεία και η αξιόλογη διαμόρφωση αποδεικνύει τη συνεχή ανάπτυξη που υπήρχε στην περιοχή. Η θετική

αυτή πορεία όμως διακόπηκε απότομα από την έναρξη του 2^{ου} Παγκόσμιου Πολέμου. Η περιοχή δέχτηκε βομβαρδιστική επίθεση, από τους Αμερικανούς και τους Άγγλους, που κατάστρεψε σχεδόν όλη την πόλη και κυρίως το ιστορικό της κέντρο. Σημαντικά ιστορικά κτίρια, εκκλησίες, σχολεία, νοσοκομεία και τα περισσότερα δημόσια κτίρια έγιναν στάχτη.

Με τη λήξη του πολέμου οι αρχές κατέβαλαν μεγάλη προσπάθεια να ξαναζωντανέψουν την περιοχή και να την θέσουν κατοικήσιμη. Αρχικά δημιουργήθηκαν οι απαραίτητες υποδομές και πάρθηκαν τα κατάλληλα μέτρα για την κατοικία. Η κατασκευαστική δραστηριότητα πραγματοποιούνταν με γοργούς ρυθμούς λόγω της αυξημένης ανάγκης, παρόλα αυτά όμως δόθηκε ιδιαίτερη προσοχή στην συντήρηση του ιστορικού κέντρου και γενικότερα των ιστορικών κτιρίων.

Τη δεκαετία του '90, λίγο μετά την ένταξη της περιοχής στο κράτος της Γερμανίας η ανάγκη για κατοικία άρχισε να αυξάνεται. Έτσι, ξεκίνησε μια περίοδο έντονης κατασκευαστικής δραστηριότητας που είχε ως αποτέλεσμα την αλλοίωση του χαρακτήρα της περιοχής. Το 2002 η πόλη της Δρέσδης υπέστη νέες καταστροφές από την πλημμύρα του Έλμπε (Elbe) ποταμού. Τα ιστορικά κτίρια και γενικότερα το σύνολο του ιστορικού κέντρου παρουσίασαν μεγάλες ζημιές. Ήταν πλέον επιτακτική ανάγκη να παρθούν μέτρα για την κατασκευή και συντήρηση της ιστορικής περιοχής. Η ανάγκη εξασφάλισης οικονομικής, κοινωνικής και οικολογικής σταθερότητας για το παρόν αλλά και το μέλλον (Mueller κ.α., 2004) αποτελούσε το βασικότερο στόχο.

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί ότι η επιτροπή της Unesco έχει εγγράψει την κοιλάδα της Δρέσδης Elbe στον κατάλογο παγκόσμιας κληρονομιάς αφού θεωρεί ότι είναι ένα ευρωπαϊκό σταυροδρόμι πολιτισμού, επιστήμης και τεχνολογίας (Unesco, 2004). Την αποκαλεί ως συλλογή τέχνης και αρχιτεκτονικής λόγω των κήπων και των χαρακτηριστικών αρχιτεκτονικών παραδειγμάτων του 18^{ου} και 19^{ου} αιώνα. Τονίζει την αξιολογή βιομηχανική της κληρονομιά και τα κτίρια της σε ρυθμό μπαρόκ. Θεωρεί δηλαδή ότι πρόκειται για ένα τοπίο μεγάλης πολιτιστικής αξίας.

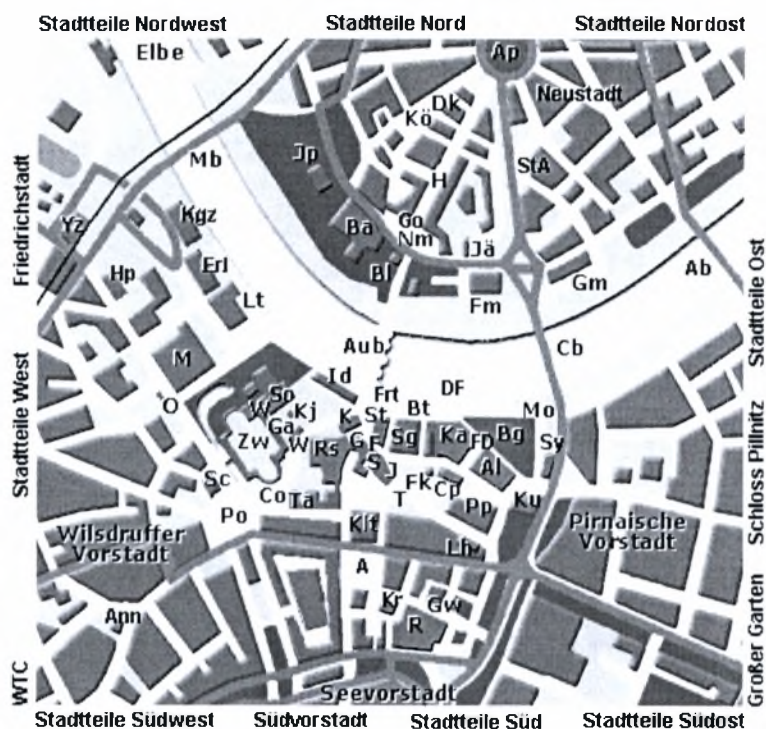
Ενώ όλη κοιλάδα της Δρέσδης είναι εξαιρετική, ωστόσο ο αστικός ιστός της πόλης παρουσιάζει ένα ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Είναι μια πύλη που αποτελείται από πλούσια πολιτιστική κληρονομιά και αυτό αποδεικνύεται από το γεγονός ότι δεν αποτελείται

μόνο από το ιστορικό της κέντρο αλλά από πολλές ιστορικές συνοικίες. Μάλιστα σε εννιά από αυτές γίνονται προσπάθειες εξυγίανσης, οι οποίες ξεκίνησαν πριν δέκα χρόνια και δεν έχουν ακόμα ολοκληρωθεί λόγω κάποιων προβλημάτων που έχουν προκύψει. Τα μέτρα που λαμβάνονται για την κάθε περίπτωση είναι διαφορετικά αφού έχουν καθοριστεί συγκεκριμένοι κανονισμοί για την καθεμία από αυτές.

Έχει εφαρμοστεί και συνεχίζει να πραγματοποιείται μια πολιτική προστασίας των κτιρίων και της εξυπηρέτησης των κατοίκων. Η ανακαίνιση των κτιρίων πρέπει να πραγματοποιείται με ιδιαίτερη ευαισθησία λαμβάνοντας υπόψη την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, του περιβάλλοντος αλλά και τις ανάγκες των κατοίκων. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται και στην αναβάθμιση του περιβάλλοντα χώρου. Επίσης, επιβάλλεται η αναδιοργάνωση των δρόμων και των πλατειών της περιοχής καθώς επίσης και των χώρων πρασίνου. Απαιτείται η αύξηση των ελεύθερων χώρων και των ειδικών χώρων σε δημόσιες και ιδιωτικές περιοχές. Ένας τελευταίος στόχος είναι η δημιουργία και χρηματοδότηση διαφόρων δημοτικών ιδρυμάτων, ανάλογα με τις ανάγκες της κάθε περιοχής.

Στο πλαίσιο της συγκεκριμένης εργασίας ενδιαφέρον παρουσιάζει η προσέγγιση της ένταξης του ιστορικού κέντρου της Δρέσδης στον αστικό ιστό. Ξεκινώντας από τα προβλήματα της περιοχής κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι οι δυσκολίες μετά την πλημμύρα το 2002 οξύνθηκαν. Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα ήταν η κακή φήμη της συγκεκριμένης περιοχής, η οποία είχε ως συνέπεια τη μείωση του πληθυσμού καθώς επίσης του εμπορίου και των υπηρεσιών. Επίσης, τα ανεκμετάλλευτα οικόπεδα και τα άδεια κτίρια που οφείλονταν εν μέρει στην αυξημένη όχληση και το ποσοστό των καυσαερίων επέτρεψαν αθροιστικά την παρακμή του ιστορικού κέντρου. Ακόμα, η ανεπάρκεια σε χώρους πρασίνους και η κακή κατάσταση των σχολείων και των παιδικών σταθμών επιβάρυναν περισσότερο την κατάσταση.

Εικόνα 1: Ιστορικό κέντρο Δρέσδης



Πηγή: www.dresden-und-sachsen.de

Αν και η περίπτωση της Δρέσδης είναι ιδιαίτερα δύσκολη παρουσιάζονται πολλές ευκαιρίες αναβάθμισης του ιστορικού κέντρου. Ένα από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα είναι η κεντρική του θέση και η απόστασή του από το πανεπιστήμιο και τα ερευνητικά κέντρα. Επίσης η γειτνίασή του με τον ποταμό σε συνδυασμό με τα τόσο αξιόλογα κτίρια, το καθιστούν ιδιαίτερα σημαντικό πόλο έλξης αρκεί να αξιοποιηθούν με ορθό και σωστό τρόπο.

Το σχέδιο αναβάθμισης της περιοχής δεν αναφέρεται μόνο στην πολεοδομική παρέμβαση αλλά και στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη. Αποτελείται από δράσεις που αφορούν στην προώθηση της οικονομίας, της εργασίας, και της κοινωνικής κουλτούρας, την αναβάθμιση της πολεοδομικής κατάστασης, των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών και του περιβάλλοντα χώρου. Το σημαντικότερο στοιχείο αυτής της προσπάθειας ωστόσο αποτελεί η συμμετοχή των κατοίκων, που μπορούν να έχουν άποψη και ενεργή δράση για τα τεκταινόμενα στην περιοχή τους.

Οι στόχοι αυτής της μελέτης συνδέονται άμεσα με τις δράσεις του σχεδίου. Έτσι ο πρώτος στόχος αφορά την βελτίωση των οικονομικών δραστηριοτήτων δίνοντας έμφαση στην εξασφάλιση των ήδη υπαρχόντων θέσεων εργασίας. Ο επόμενος αφορά στην ανάπλαση των περιοχών που βρίσκονται δίπλα στο ποτάμι, από όπου το ήδη υπάρχον πράσινο θα αυξηθεί και θα κατευθυνθεί προς το εσωτερικό της πόλης. Εκεί όπου βρίσκονται τα αξιόλογα κτίρια επιβάλλεται η ανακαίνιση τους και η μετατροπή τους σε κατοικήσιμα διαμερίσματα. Βέβαια, αυτά θα κατοικηθούν αφού επιτευχθεί και ο τελευταίος στόχος που είναι η λύση του κυκλοφοριακού προβλήματος της περιοχής.

Οι δράσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω είναι έξι και αφορούν διαφορετικούς τομείς. Η πρώτη αφορά στην προώθηση της οικονομίας και της εργασίας. Αναφέρεται σε συγκεκριμένες περιοχές και αποσκοπεί στην ανάπτυξη διαφόρων μικρομεσαίων επιχειρήσεων με διάφορους τρόπους. Η επόμενη δράση ασχολείται με την γενικότερη αναβάθμιση και την ανακαίνιση του κτιριακού συνόλου. Το σημαντικότερο όμως είναι ότι λαμβάνει συγκεκριμένα μέτρα για τους κατοίκους με ειδικές ανάγκες και αυτό σε όλη την περιοχή μελέτης και όχι μόνο στο κέντρο. Η τρίτη δράση στοχεύει στη βελτίωση των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών δίνοντας μεγαλύτερη έμφαση στον τομέα της εκπαίδευσης και του ελεύθερου χρόνου. Προτείνει, δηλαδή, μέτρα για πολλά σχολεία και τόπους άθλησης. Μια ακόμα δράση αποτελεί η αναβάθμιση και η προστασία του περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Παρουσιάζει συγκεκριμένες περιοχές, όπως για παράδειγμα αυτές που βρίσκονται κατά μήκος του ποταμού και αναφέρει συγκεκριμένα μέτρα που πρέπει να ληφθούν. Μια εξίσου σημαντική δράση αποτελεί η προώθηση του κοινωνικού πολιτισμού που αφορά κυρίως την πολιτιστική εκπαίδευση των παιδιών. Η τελευταία δράση και ιδιαίτερα βαρύνουσα σημασίας αφορά στην δημοσίευση της κάθε φάσης του σχεδίου και στην άμεση συμμετοχή του πολίτη. Δίνονται δηλαδή κατευθύνσεις ώστε να μπορεί ο κάθε ενδιαφερόμενος να παρακολουθεί ή ακόμα και να αντιδρά σε όλα αυτά τα μέτρα.

Σήμερα η εικόνα του ιστορικού κέντρου της Δρέσδης αποδεικνύει ότι η πολιτική που χρησιμοποιήθηκε επέφερε τα επιθυμητά αποτελέσματα. Τα ανακαινισμένα μνημεία και γνωστά κτίσματα της περιοχής κατάφεραν να προσελκύσουν τους τουρίστες και να αυξήσουν κατά πολύ την τουριστική κίνηση. Δημιουργήθηκε στην ουσία το νέο κέντρο τουρισμού. Κατασκευάστηκαν πολλά ξενοδοχεία και μαζί με αυτά αυξήθηκε και το

εμπόριο σε τέτοιο βαθμό ώστε τώρα πλέον το ιστορικό κέντρο της Δρέσδης να είναι η πιο εμπορική γειτονιά της πόλης.

Η σωστή λειτουργία του ιστορικού κέντρου όμως οφείλεται και στα κατάλληλα έργα υποδομής. Ειδικά τα μέσα μαζικών μεταφορών και η διάνοιξη δρόμων για την παράκαμψη του κέντρου επέτρεψαν την αποσυμφόρηση της περιοχής καθώς επίσης και τη μείωση των καυσαερίων. Δημιουργήθηκε επίσης μεγάλος αριθμός υπόγειων γκαράζ στάθμευσης για την καλύτερη εξυπηρέτηση των επισκεπτών και των κατοίκων.

Αποδεικνύεται από αυτά που αναφέρθηκαν παραπάνω ότι το παράδειγμα της Δρέσδης αποτελεί υπόδειγμα επαναλειτουργίας ενός ιστορικού κέντρου. Η σωστή πολιτική σε συνδυασμό με τα κατάλληλα μέτρα μπορούν να οδηγήσουν σε ένα εξαιρετικό αποτέλεσμα. Ένα “ζωντανό” ιστορικό κέντρο που εντάχθηκε ομαλά στον αστικό ιστό της πόλης και δεν σταματά να αναπτύσσεται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ: Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Στη χώρα μας οι οικονομικοί και κοινωνικοί παράγοντες της οικιστικής ανάπτυξης συνδέονται πολύ στενά με την ιστορία του τόπου και έχουν αφήσει ανεξίτηλα σημάδια σε κάθε πόλη. Έτσι, οι περίοδοι εξαιρετικής αναπτυξιακής αιχμής παρήγαγαν εκτός των άλλων και πλούσιο οικιστικό υλικό, το οποίο όμως αλλοιώθηκε σε επόμενες φάσεις παρακμής και ανανεώθηκε και πάλι σε περιόδους ανάκαμψης. Ακολουθεί δηλαδή η οικιστική ανάπτυξη την πορεία του οικονομικού κύκλου (Παρθενοπούλου, 2003).

Πολλές από τις σύγχρονες ελληνικές πόλεις διατηρούν τα ερείπια των πυρήνων που άκμασαν κατά την αρχαιότητα και στους οποίους βρίσκονται ακόμα και σήμερα αναγνωρίσιμα στοιχεία του αρχικού ιστού. Παρόλα αυτά, ελάχιστα αυθεντικά στοιχεία σώζονται από τότε, εκτός από ορισμένα μεμονωμένα αρχαιολογικά μνημεία.

2.1. Θεσμικό πλαίσιο και πρόσφατες εξελίξεις στην Ελλάδα

Η πολιτιστική κληρονομιά κατά τη διάρκεια όλων αυτών των αιώνων μέχρι σήμερα έχει διαμορφώσει την ταυτότητα της Ελλάδας. Η παράδοση και η ιστορία, ο ναός και το μνημείο, οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα παλιά κτίρια μοναδικής αρχιτεκτονικής αξίας αποτελούν για τους Έλληνες την πηγή της «μοναδικότητας». Αυτό το συναίσθημα γίνεται όλο και πιο έντονο λόγω της διεθνούς αναγνώρισης της αξίας αυτής της κληρονομιάς, που εκφράζεται από αρχαιολογικούς, ιστορικούς και κοινωνικούς όρους. Η κουλτούρα και ο πολιτισμός θεωρούνται συγκριτικά πλεονεκτήματα της σύγχρονης Ελλάδας (Lalenis, 2005). Σε αυτά ανήκει και η αρχιτεκτονική κληρονομιά που αποτελεί συστατικό της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Γνωρίζοντας λοιπόν την αξία της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας, η προστασία της θα έπρεπε να αποτελεί πρώτο μέλημά της. Είναι γεγονός ότι υπάρχουν αυστηροί νόμοι και κανονισμοί που αναφέρονται σε αυτόν τον πλούτο. Παρόλα αυτά η τρέχουσα καταστροφή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ελλάδας δεν έχει σταματήσει ακόμα.

Η πρώτη οργανωμένη προσπάθεια προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στην Ελλάδα έγινε στην αρχή του 20^{ου} αιώνα. Ο όρος «παραδοσιακός οικισμός» καθορίστηκε αρχικά στο Π.Δ. 17-07-1923, ένας νόμος που αποτέλεσε τα θεμέλια της

σύγχρονης νομοθεσίας σχεδιασμού στις Ελλάδα. Ο νόμος αυτός κατατέθηκε προκειμένου να υποστηριχθεί η τεράστια εθνική προσπάθεια φιλοξενίας των 1,5 εκατομμύριο προσφύγων που ήρθαν στην Ελλάδα μετά την Μικρασιατική Καταστροφή του 1923. Σύμφωνα με αυτόν, οι παραδοσιακοί οικισμοί επρόκειτο να προστατευθούν με συγκεκριμένους περιορισμούς και κανονισμούς (Lalenis, 2005). Σίγουρα εκείνη την περίοδο το πρόβλημα της στέγασης και της τακτοποίησης των προσφύγων είχε προτεραιότητα, με αποτέλεσμα οι κανονισμοί που αφορούσαν τους παραδοσιακούς οικισμούς να παραμείνουν ανενεργοί.

Λίγα χρόνια αργότερα συντάσσεται ο Ν.5351/32 «περί αρχαιοτήτων», ένας πολύ σημαντικός νόμος. Κύριο αντικείμενο προστασίας είναι τα αρχαία μνημεία και εκείνα της αρχαιότητας εποχής του χριστιανισμού και του μεσαιωνικού ελληνισμού, καθώς επίσης, τα παλαιότερα του 1830 καλλιτεχνικά και ιστορικά μνημεία και οικοδομήματα (Τζίκα- Χατζοπούλου, 2003). Ειδικότερα, αναφέρεται σε ζητήματα ιδιοκτησίας, οικονομικά και στα δικαιώματα του κράτους. Στόχος του ήταν προφανώς η προστασία των μνημείων μέσω περιορισμών. Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί, ότι ενώ ο νόμος αυτός δεν περιλάμβανε κάποια αναφορά στην πολιτιστική κληρονομιά συνέβαλε αποφασιστικά στη διαφύλαξη ενός σημαντικού μέρους της. Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί ότι ο συγκεκριμένος νόμος προσεγγίζει τα δεδομένα βάση τους κανόνες της επιστήμης αλλά και την έρευνα της περιόδου εκείνης.

Το ίδιο ισχύει και για τον Ν.1469 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830» που ακολούθησε το 1950. Αναφερόταν σε διαφορετικές από τις σημερινές περιστάσεις, που είχαν την ανάγκη ειδικής προστασίας. Αφορούσε οικοδομήματα και μνημεία μεταγενέστερα του 1830, τα οποία χαρακτηρίζονταν ως έργα τέχνης ή είχαν ιστορική σπουδαιότητα, ιστορικούς τόπους και τόπους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Η ιδιαιτερότητα αυτού του νόμου ήταν ότι δεν αναφερόταν μόνο σε μεμονωμένα αντικείμενα αλλά σε ολόκληρες γειτονίες και περιοχές. Επίσης, ξέφυγε από τον προσδιορισμό της αξίας σύμφωνα με συγκεκριμένες διαστάσεις π.χ. την ηλικία και χρησιμοποίησε νέες διαστάσεις όπως την λειτουργία και την παράδοση.

Η σημαντικότερη αναγνώριση σπουδαιότητας της πολιτιστικής κληρονομιάς ακολούθησε το 1975, με το Σύνταγμα. Σε αυτό αναφέρεται ότι: «Η προστασία του

φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Για την εξασφάλιση της προστασίας αυτού, το κράτος έχει την υποχρέωση να πάρει προληπτικά μέτρα. Το ίδιο ισχύει για τα μνημεία, τις παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία του αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος». Το 2001 έγινε αναθεώρηση του Συντάγματος, με αποτέλεσμα να εκσυγχρονιστούν τα άρθρα που αφορούν την πολιτιστική κληρονομιά. Το άρθρο 24 διαφοροποιήθηκε ως εξής: «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας».

Πιο συγκεκριμένα, η νομολογία θεωρεί, σε ένα πρώτο επίπεδο, ότι με τη συνδυαστική ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος καθιερώθηκε ειδικώς, για πρώτη φορά η αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, η οποία, κατά τα παγίως κριθέντα, έχει ως περιεχόμενο αφενός μεν τη διατήρηση στο διηλεκές των μνημείων και λοιπών στοιχείων, τα οποία προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική και γενικώς πολιτιστική κληρονομιά της χώρας, αφ' ετέρου δε την επιβολή γενικών περιορισμών ή ειδικών μέτρων για την αποφυγή οποιασδήποτε βλάβης, αλλοιώσεως ή υποβαθμίσεως των μνημείων και του χώρου που τα περιβάλλει (Κάτσος, 2003).

Έπειτα, ακολούθησε ο Ν.360/76 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος», ο οποίος αναφέρεται στη προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και καθορίζει για πρώτη φορά το περιεχόμενό τους, διευρύνοντας τόσο το αντικείμενο όσο και τις δυνατότητες προστασίας. Έτσι, προστατεύονται όλα τα ανθρωπογενή στοιχεία του πολιτισμού και γενικότερα η πολιτιστική κληρονομιά της χώρας (Τζίκα- Χατζοπούλου, 2003).

Ένας από τους πιο γνωστούς ορισμούς της έννοιας του πολιτιστικού περιβάλλοντος που υπάρχει στο Ν.360/76 είναι: «Τα ανθρωπογενή στοιχεία πολιτισμού και χαρακτηριστικά, ως ταύτα διεμορφώθησαν εκ της παρεμβάσεως και των σχέσεων του ανθρώπου μετά του φυσικού περιβάλλοντος, περιλαμβανομένων των ιστορικών χώρων ως και της καλλιτεχνικής και πολιτιστικής εν γένει κληρονομιάς της Χώρας». Σύμφωνα με τον οποίο στην προστασία του περιβάλλοντος συγκαταλέγετε και «η διαφύλαξις του

πολιτιστικού περιβάλλοντος ως και των ιστορικών χώρων εντός των οποίων τούτο διεμορφώθη».

Για την προστασία τους είναι δυνατόν να επιβληθούν περιορισμοί ή κανόνες στη δημιουργία ή ανάπτυξη κάποιων δραστηριοτήτων και λειτουργιών ή ακόμα στη χρήση του χώρου σε συγκεκριμένες περιοχές ζώνες, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα Χωροταξικά Σχέδια και Προγράμματα ή Ρυθμιστικά Σχέδια, όπως και να επιβάλλονται μέτρα και περιορισμοί για την αποκατάσταση και βελτίωσή τους (Τζίκα- Χατζοπούλου, 2003).

Επίσης έως την έγκριση των αντίστοιχων σχεδίων και προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος, είναι δυνατόν να επιβάλλονται περιορισμοί στη χρήση του χώρου και στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων σε περιοχές και ζώνες της χώρας, το πολύ για δύο χρόνια.

Επιπλέον, ένας νόμος που αφορά εμμέσως στους παραδοσιακούς οικισμούς είναι ο Ν.1650/86 «για την προστασία του περιβάλλοντος». Συγκεκριμένα, στην παρ. 6 του άρθρου 19 ο νόμος χαρακτηρίζει και προστατεύει ως «περιοχές οικοανάπτυξης» τις περιοχές που μπορούν να περιλαμβάνουν χωριά ή οικισμούς, «εφόσον παρουσιάζουν ιδιαίτερη αξία και ενδιαφέρον λόγω της ποιότητας των φυσικών και πολιτιστικών τους χαρακτηριστικών». Στις περιοχές μάλιστα αυτές επιδιώκεται η ανάπτυξη δραστηριοτήτων, όπως είναι ο «αγροτουρισμός», οι οποίες προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον και στην τοπική αρχιτεκτονική. Αξίζει, εξάλλου, να σημειωθεί ότι οι «περιοχές οικοανάπτυξης», μπορεί να περιλαμβάνουν τόσο παραδοσιακούς οικισμούς όσο και περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και περιοχές προστασίας της φύσης (Παπαπετρόπουλος, 2003).

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί και ο Ν.2039/92, ο οποίος αποτελεί την ενσωμάτωση της Συνθήκης της Γρανάδας στην ελληνική νομοθεσία. Σύμφωνα με τις διατάξεις του, οι γενικοί κανονισμοί τίθενται σχετικά με την επεξεργασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, στην παρέκκλιση από τους κανονισμούς του γενικού οικοδομικού κανονισμού του 1985 που ενδιαφέρθηκαν για τα συνηθισμένα κτίρια και τις τακτοποιήσεις. Αυτές οι παρεκκλίσεις περιλήφθηκαν αργότερα στην αναθεώρηση του γενικού οικοδομικού κανονισμού (Lalenis, 2005).

Σημασία αποκτά η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και στα πλαίσια του «βιώσιμου» πολεοδομικού σχεδιασμού, ο οποίος εισήχθη με το νόμο 2508/1997, που τροποποίησε και συμπλήρωσε το νομοθετικό καθεστώς του νόμου 1337/1983. Στα πλαίσια της αρχής της αειφορίας, όπως αυτή διαμορφώνεται για τις ανάγκες του πολεοδομικού σχεδιασμού ως «βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη», η προστασία, ανάδειξη και αναβάθμιση του πολιτιστικού περιβάλλοντος συνδυάζεται γενικότερα με αυτήν του φυσικού περιβάλλοντος, αλλά και ειδικότερα με τα ζητήματα που άπτονται της πολιτιστικής και αισθητικής αναμόρφωσης των πόλεων. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου 2508/1997 οι σκοποί του πολεοδομικού σχεδιασμού αποβλέπουν «... δ) στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλεων και του παραδοσιακού πυρήνα των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου». Εξάλλου, βασική συνιστώσα των πολεοδομικών παρεμβάσεων ανάπλασης, αναβάθμισης και βελτίωσης των προβληματικών ή υποβαθμισμένων περιοχών είναι η ενίσχυση των πολιτιστικών και αισθητικών τους στοιχείων και χαρακτηριστικών (Κάτσος, 2003).

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω το 2001 πραγματοποιήθηκε η συνταγματική κατοχύρωση της αρχής της «αειφορίας», σύμφωνα με την οποία το Κράτος έχει την υποχρέωση για τη διαφύλαξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος, η προστασία των παραδοσιακών οικισμών αποκτά μία νέα ευρύτερη διάσταση. Τη διάσταση αυτή οφείλει να λάβει οπωσδήποτε υπόψη του ο νομοθέτης κατά την εκπόνηση τόσο του «Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» όσο και των «Περιφερειακών» και των «Ειδικών Πλαισίων» που προβλέπει ο Ν. 2742/1999 για τον «χωροταξικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη». Άλλωστε, σύμφωνα με τον νόμο αυτό ο χωροταξικός σχεδιασμός κινείται γύρω από το τρίπτυχο «προστασία - ανάπτυξη - συνοχή» (Ευστρατίου, 2001) και έχει ως στόχο τη συστηματική προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη των περιοχών, οικισμών, τοπίων, που διαθέτουν στοιχεία φυσικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (Παπαπετρόπουλος, 2003).

Τέλος, ο πιο πρόσφατος νόμος είναι ο Ν.3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», με τον οποίο επιχειρήθηκε να εκσυγχρονιστεί η παρωχημένη νομοθεσία περί αρχαιοτήτων και γενικότερα περί

πολιτιστικών αγαθών και να τυποποιηθούν σε ενιαίο νομοθετικό κείμενο οι βασικές ρυθμίσεις για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ενσωματώνοντας και συστηματοποιώντας ταυτόχρονα τις σημαντικότερες κατευθύνσεις που είχε υιοθετήσει η σχετική νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (Κοντιάδης, 2002).

Με το νόμο αυτό καταβάλλεται προσπάθεια να συστηματοποιηθεί και να εμπλουτιστεί η αρχαιολογική νομοθεσία, ώστε να ανταποκριθεί στις νέες συνθήκες. Με μία σειρά ρυθμίσεων που αφορούν τον εννοιολογικό προσδιορισμό, τον χαρακτηρισμό, τη διατήρηση και τη διακίνηση των πολιτιστικών αγαθών καταβάλλεται προσπάθεια για την ενιαία και αποτελεσματικότερη προστασία τους από την Πολιτεία. Οι κατευθυντήριες αρχές της κρατικής προστασίας αποτυπώνονται στο άρθρο 3 του νόμου όπου διευκρινίζεται ότι στο εύρος της περιλαμβάνεται: (α) ο εντοπισμός, η έρευνα, η καταγραφή, η τεκμηρίωση και η μελέτη των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, (β) η διατήρηση και η αποτροπή της καταστροφής, της αλλοίωσης και εν γένει κάθε άμεσης ή έμμεσης βλάβης της, (γ) η αποτροπή της παράνομης ανασκαφής, της κλοπής και της παράνομης εξαγωγής, (δ) η συντήρηση και η κατά περίπτωση αναγκαία αποκατάσταση, (ε) η διευκόλυνση της πρόσβασης και της επικοινωνίας του κοινού με αυτή, (στ) η ανάδειξη και η ένταξη (: ο εναρμονισμός) της στη σύγχρονη κοινωνική ζωή και (ζ) η παιδεία (: η εκπαίδευση), η αισθητική αγωγή και η ευαισθητοποίηση των πολιτών για την πολιτιστική κληρονομιά (Χρυσανθάκης, 2003).

2.2. Το παράδειγμα της Άνω Πόλης της Θεσσαλονίκης

Οι παραδοσιακοί οικισμοί που βρίσκονται στα μεγάλα αστικά κέντρα της Ελλάδας αντιμετωπίζουν ένα οξύ στεγαστικό πρόβλημα που συνδέεται άμεσα με τον έντονο ρυθμό αστικοποίησης, με τη σχέση «καινούρια- παλιά πόλη», καθώς και με τις συγκρούσεις που υφίστανται στον τομέα αυτόν (Αναστασιάδης, 1989). Σε αυτή τη κατηγορία ανήκει και η Άνω Πόλη της Θεσσαλονίκης, που αποτελεί, επί των πλείστον, την παλιά συνοικία όπου κατοικούσε ο τουρκικός πληθυσμός κατά τη διάρκεια της Οθωμανικής κατοχής της πόλης.

Η άνω Πόλη της Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει το “εντός των τειχών” ψηλότερο κομμάτι της Παλιάς Θεσσαλονίκης, έχει έκταση 600 στρέμματα, στα οποία το 1975 υπήρχαν

4283 κτίσματα και είχαν έναν πληθυσμό περίπου 18.000 κατοίκους. Τα κτίσματα είναι τοποθετημένα αμφιθεατρικά ως προς την άλλη πόλη εξαιτίας των μεγάλων κλίσεων του εδάφους (Στεφάνου κ.α.,1995). Η απότομη κλίση του εδάφους σε συνδυασμό με το μικρό πλάτος των δρόμων κάνει προβληματική τη βατότητα των δρόμων για τροχοφόρα και πεζούς, συγκεκριμένα, ένα ποσοστό 30% της περιοχής είναι μη προσβάσιμα για τα τροχοφόρα.

Ως προς την κοινωνική δομή, στην πλειοψηφία τους είναι μικρομεσαία στρώματα, με μεγάλο ποσοστό περιθωριακών κοινωνικών στοιχείων (Στεφάνου κ.α.,1995). Οι περισσότεροι κάτοικοι είναι πρόσφυγες. Μετά την αποχώρηση των Τούρκων απ' την περιοχή και την ανταλλαγή των πληθυσμών, μέχρι το 1950, αλλά κυρίως απ' το 1960, με την ανέγερση των πολυκατοικιών, η Άνω Πόλη άρχισε να χάνει τον απόλυτα προσφυγικό της χαρακτήρα. Το προσφυγικό στοιχείο, παρόλα αυτά, εξακολουθεί και σήμερα να έχει έντονη παρουσία στην περιοχή (Αναστασιάδης, 1982).

Το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης παρουσιάζει σήμερα μία εικόνα εγκατάλειψης. Οι περισσότερες κατοικίες είναι παλιές και σε κακή κατάσταση, λόγω του ότι χτίστηκαν με την άφιξη των προσφύγων. Ελάχιστες είναι οι κατοικίες που χτίστηκαν κατά την Τουρκοκρατία και παρουσιάζουν κάποιο ιδιαίτερο μορφολογικό χαρακτήρα. Η κατάσταση κάποιων κτισμάτων ήταν τόσο άσχημη που στερούνταν ακόμα και τον στοιχειώδη εξοπλισμό. Κρίνεται επίσης σκόπιμο να αναφερθεί ότι σύμφωνα με τους παλιότερους όρους δόμησης, ένα ποσοστό 80% των ιδιοκτησιών δεν οικοδομείτο είτε λόγω αρτιότητας, είτε λόγω ρυμοτόμησης.

Το 1976 το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και το Υπουργείο Πολιτισμού και Επιστημών σε συνεργασία με το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης έκαναν μία προσπάθεια ανάπλασης της Άνω Πόλης της Θεσσαλονίκης. Σκοπός αυτής της προσπάθειας ήταν η επίλυση του στεγαστικού προβλήματος των κατοίκων και την παράλληλη διατήρηση της του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής. Στα πλαίσια αυτής της προσπάθειας πάρθηκαν τα εξής μέτρα:

- Η άρση του ισχύοντος ρυμοτομικού
- Αρτιοποίηση όλων των οικοπέδων
- Η διατήρηση μόνο 48 από τα 192 παραδοσιακά σπίτια, με παράλληλη επισκευή των όψεών τους

- Η χορήγηση στεγαστικών δανείων από την Κτηματική Τράπεζα
- Η χάραξη του οδικού δικτύου ώστε να αναδεικνύονται τα μνημεία και η δημιουργία ενός δικτύου πεζοδρόμων στην Άνω Πόλη, το οποίο να συνδέει τα υπό διατήρηση σπίτια με τα σημαντικότερα μνημεία, δημιουργώντας με αυτό τον τρόπο τρεις “αρχαιολογικές πορείες”
- Η διαμόρφωση των πλατειών και η δημιουργία χώρων πρασίνου
- Η υπογείωση και ανανέωση των δικτύων της ΔΕΗ, του ΟΤΕ και του ΟΥΘ

Ενώ πραγματοποιήθηκε η μελέτη της Άνω Πόλης της Θεσσαλονίκης, η διατήρησή της δεν αφορούσε το σύνολό της. Η αδυναμία εξεύρεσης τρόπου ανοικοδόμησης των μικρών ιδιοκτησιών και ανεύρεσης κονδυλίων για την χρηματοδότηση των κατοίκων αποτελούσαν τα κυριότερα προβλήματα. Έγιναν όμως προσπάθειες για την διατήρηση των όψεων των κτισμάτων που είχαν κριθεί διατηρητέα. Ο Δήμος της Θεσσαλονίκης ανέλαβε την επισκευή τους, με σκοπό να εισπράξει στη συνέχεια το κόστος από τον ιδιοκτήτη.

Ωστόσο, το μορφολογικό αποτέλεσμα της ανάπλασης, όπως εμφανίζεται σήμερα, δεν μπορεί να θεωρηθεί ικανοποιητικό. Είναι φανερό ότι το είδος της κατοικίας της Άνω Πόλης, σε συνδυασμό με τη διάρθρωση του οδικού δικτύου και το πολύπλοκο ρυμοτομικό δεν επέτρεψαν να ενταχθεί πλήρως στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης. Η μοναδικότητα αλλά παράλληλα και η διαφορετικότητά της δεν την βοήθησαν καθόλου. Αντίθετα, της δημιούργησαν νέα προβλήματα, τα οποία αφορούν την κοινωνική δομή και την γενική εικόνα του ιστορικού αυτού κέντρου.

Ένα από τα σημαντικότερα κοινωνικά προβλήματα της περιοχής είναι η αλλοίωση της δομής του πληθυσμού, λόγω της εισόδου στην περιοχή ανώτερων οικονομικά στρωμάτων. Ακόμα, η αδυναμία επίλυσης του προβλήματος της έλλειψης κοινωνικού εξοπλισμού (Κοτσίμπου, 1997) δυσκολεύει πολύ την ζωή των κατοίκων, αφού πρέπει να διανύουν μεγάλες αποστάσεις για να μπορέσουν να εξυπηρετηθούν. Όσον αφορά την εικόνα της Άνω Πόλης, παρατηρείται η αλλοίωσή των χαρακτηριστικών γνωρισμάτων της περιοχής με την τυποποίηση των οικοδομών και την αντικατάσταση των παραδοσιακών υλικών από μπετόν (Στεφάνου κ.α.,1995). Επίσης, η κατεδάφιση του 20% των κτισμάτων λόγω αδυναμίας ανακατασκευής, είτε για οικονομικούς είτε για άλλους λόγους διευκολύνουν την απώλεια σημαντικών μνημείων.

ΜΕΡΟΣ Β

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ

Η μορφολογία του σύγχρονου αστικού ιστού της Δράμας είναι η κατάληξη των διεργασιών και των επεμβάσεων που σημειώθηκαν στη δομή και την οργάνωση της πόλης κατά την διάρκεια της μακράς παρουσίας της στο συγκεκριμένο χώρο. Οι διαδοχικές φάσεις της εξέλιξής της διαφαίνονται από τα μνημεία που διατηρούνται μέχρι σήμερα, όπως και από αυτά που πρόσφατα αποκαλύφθηκαν. Οι γραπτές μαρτυρίες που αναφέρονται σ' αυτήν αποτελούν τεκμήρια για τον προσδιορισμό της σχετικά όψιμης πολεοδομικής συγκρότησης (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002).

3.1. Προϊστορικοί- Ιστορικοί Χρόνοι

Στα όρια της σημερινής πόλης εντοπίζονται ευρήματα Νεολιθικής εποχής στο λόφο «Αρκαδικός», όπου τοποθετείται ένας από τους πιο σημαντικούς οικισμούς στην πεδιάδα της Δράμας. Από την επιφανειακή έρευνα του λόφου, τα αρχαιότερα ίχνη ζωής στον προϊστορικό αυτό οικισμό ανήκουν στη Μέση Νεολιθική Εποχή και συνεχίζονται ως και την πρώιμη εποχή του Σιδήρου. Επιφανειακά ωστόσο ευρήματα βεβαιώνουν την κατοίκηση του συγκεκριμένου χώρου και σε μεταγενέστερες εποχές.

Εικόνα 2: Θέση προϊστορικού οικισμού και μνημείων ιστορικών χρόνων στην πόλη



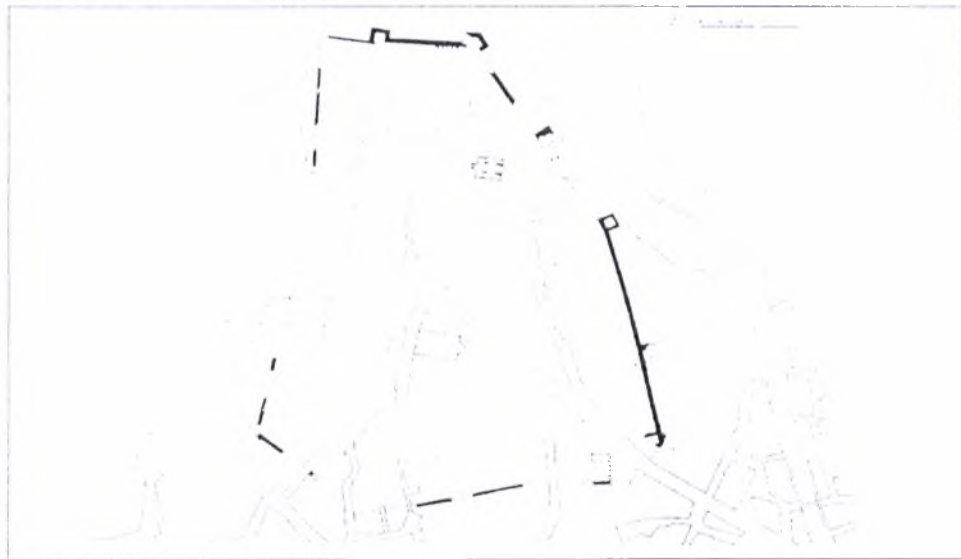
Πηγή: Χ. Κουκούλη- Χρυσανθάκη

Οι μέχρι τώρα ενδείξεις δεν επαρκούν για τον προσδιορισμό της έκτασης και του μεγέθους του οικισμού των προϊστορικών και ιστορικών χρόνων (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002).

3.2. Βυζαντινοί Χρόνοι

Η κατασκευή της πρώτης οχύρωσης στη Βυζαντινή περίοδο πιστοποιεί τη θέση και τα όρια του οικισμού την εποχή αυτή. Το τείχος στην πορεία του ακολουθεί τη μορφολογία του εδάφους. Το περίγραμμα του καθορίζεται με σχετική ακρίβεια από τα τμήματα που υπάρχουν. Είχε δύο πύλες από τις οποίες η μία ήταν στην Ανατολική πλευρά και η άλλη στη Δυτική.

Εικόνα 3: Βυζαντινός περίβολος. Γραφική αποκατάσταση, η σχέση του με τον παραδοσιακό ιστό



Πηγή: Γ. Βελένης- Κ. Τριανταφυλλίδης

Η περίμετρος του Βυζαντινού περιβόλου είναι καθοριστική για το μέγεθος του οικισμού. Η έκταση που περικλείει έχει σχεδόν 40 στρέμματα. Σ' αυτήν αναλογούν 200-250 κατοικίες που αντιστοιχούν σε 1500-2000 κατοίκους περίπου. Η επιφάνεια του οικισμού πρέπει να διασχίζεται εγκάρσια από την οδό που ορίζεται από τις δύο πύλες και τη διαχωρίζει σε δύο ισομερή, σχεδόν, τμήματα. Ο άξονας Α- Δ, που δημιουργείται ενδεχομένως συμπίπτει με αυτόν της οδού Βενιζέλου, που έχει την ίδια κατεύθυνση και

αποτελεί σήμερα την κύρια οδική αρτηρία της περιοχής. Οι δύο Βυζαντινές εκκλησίες που διατηρούνται ακόμα γειτνιάζουν με το τείχος. Ο ναός των Ταξιαρχών είναι κτισμένος σε επαφή με τη νοτιοανατολική πλευρά του , ενώ ο ναός της Αγία Σοφίας βρίσκεται προς τη βορειοανατολική γωνία. Πληροφορίες αναφέρουν επίσης ότι υπήρχε, ως πρόσφατα σχεδόν, λουτρόνας βυζαντινής εποχής στην εκτός των τειχών περιοχή, στη συνοικία «Δερβίς Μπαλή» (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002).

Η Δράμα αναπτύσσεται ως στρατιωτικό και θρησκευτικό κέντρο. Η μικρή περιτειχισμένη έκταση δεν αποτέλεσε ανασταλτικό παράγοντα στην ανοδική εξέλιξη της. Η χρήση του κάστρου για την άμυνά της έπαψε να υφίσταται μετά την κατάληψή της από τους Οθωμανούς. Το ενιαίο κράτος, καθώς και η παρουσία διοίκησης και στρατού προσέφεραν το απαιτούμενο αίσθημα ασφάλειας στους κατοίκους. Με την εγκατάσταση του νέου πληθυσμού δημιουργήθηκαν οι προϋποθέσεις για την οικιστική ανάπτυξη της Δράμας (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002).

3.3. Τουρκοκρατία

Κατά τη διάρκεια της Τουρκοκρατίας ο ελληνικός πληθυσμός της Δράμας συνεχώς μειώνεται και οι Τούρκοι αλλοιώνουν εντελώς την πληθυσμιακή φυσιογνωμία της Δράμας φέρνοντας ομόφυλους τους από τα βάθη της Μικράς Ασίας (Πασχαλίδης, 1992). Έτσι, στα μέσα του 17^{ου} αιώνα η πόλη επεκτείνεται εκτός των τειχών. Η πολεοδομική της συγκρότηση περιλαμβάνει την περιοχή κατοικίας, την αγορά και το χώρο αναψυχής των κατοίκων. Η περιοχή κατοικίας διακρίνεται σε δύο οικιστικές ενότητες που διαχωρίζονται μεταξύ τους από χείμαρρο. Η μία ενότητα περιβάλλεται από τα τείχη. Αποτελείται από 200 μικρές, κεραμοσκεπείς, λιθόκτιστες κατοικίες και ένα τζαμί. Η δεύτερη αφορά την ανατολική επέκταση της πόλης εκτός των τειχών και αποτελεί το «Βαρός» της Δράμας.

Η αγορά αναπτύσσεται παράλληλα με το χείμαρρο Τσάι που διασχίζει την πόλη και τη χωρίζει σε δύο τμήματα. Η κοίτη του ήταν λιθόστρωτη. Κατά μήκος της όχθης του υπάρχουν 300 μαγαζιά που συχνά πλημμυρίζουν από τα νερά του χείμαρρου. Πάνω από αυτόν κατασκευάζονται γέφυρες για την επικοινωνία των κατοίκων. Στην αγορά υπάρχει και ένας υψηλός ξύλινος πύργος ωρολογίου που ο ήχος του ακούγεται σε αρκετή απόσταση.

Η περιοχή αναψυχής των κατοίκων βρίσκεται στο νότιο τμήμα της πόλης, κοντά στο «Εσκή τζαμί». Η επιλογή της θέσης οφείλεται στα άφθονα νερά που υπάρχουν στην περιοχή. Στο χώρο αυτό υπάρχει μία μεγάλη δεξαμενή επενδυμένη με μάρμαρο, η οποία συνοδεύεται από μικρότερες. Έχουν κατασκευαστεί επίσης, πάνω στα τείχη θεωρία και εξώστες που ανήκαν στους άρχοντες της περιοχής. Κατά τη διάρκεια των μεγάλων εορτών ανεγείρονται γύρω από τις δεξαμενές πρατήρια και πρόχειρα παραπήγματα, που φωτίζονταν τη νύχτα με χιλιάδες φανούς.

Όπως φαίνεται από την περιγραφή της πόλης και τη θέση των εκκλησιών, των τζαμιών και των κρατικών κτισμάτων, οι δύο οικιστικές ενότητες χαρακτηρίζονται από τη συνοίκηση του λαού από την εθνολογική του προέλευση. Ήδη από το 15^ο αιώνα αναφέρεται η συνοικία του Μητροπολίτη. Ο χριστιανικός πληθυσμός κατοικεί εντός των τειχών, που είναι ο παλιότερος πυρήνας της πόλης, και περιλαμβάνει όλα τα βυζαντινά κτίσματα καθώς και την αρχιεπισκοπή. Αντιστοίχως, ο Μουσουλμανικός πληθυσμός κατοικεί στον ανατολικό τομέα της πόλης που αναλογεί στην επέκτασή της εκτός των τειχών. Στην επιφάνεια που καλύπτει είναι συγκεντρωμένα όλα τα τζαμιά, τα ιεροδιδασκαλεία και τα σχολεία των μουσουλμάνων. Η έκτασή της είναι μεγαλύτερη από αυτήν που κατέχει ο εντός των τειχών συνοικισμός και περιλαμβάνει περισσότερα και μεγαλύτερα σπίτια.

Η οικονομική ανάπτυξη της περιοχής στα μέσα του 19^{ου} αιώνα συμβάλλει στην ανάδειξη ως οικονομικό, στρατιωτικό και δικινητικό κέντρο της ευρύτερης περιφέρειας. Στο τελευταίο τέταρτο του 19^{ου} αιώνα η Δράμα διαθέτει στρατώνα χωρητικότητας 1000 ανδρών, με την ανάλογη αποθήκη υλικού και πυριτιδαποθήκη, τηλεγραφείο και 12 χάνια. Τα χάνια διαθέτουν χώρους για την αποθήκευση ζωοτροφών που επαρκούν για τη διατροφή των ζώων επί 15 ημέρες. Έχει επίσης, ελληνικά και μουσουλμανικά σχολεία.

Το 1894- 1895 κατασκευάζεται ο σιδηροδρομικός σταθμός στα νότια της πόλης και συνδέεται με αυτή με αμαξωτή οδό. Ο εκσυγχρονισμός της συγκοινωνιακής υποδομής και η ένταξή της στο δίκτυο των σιδηροδρόμων της χώρας βελτιώνει τις συνθήκες διακίνησης ατόμων και προϊόντων και ενισχύει το μεταπρατικό της χαρακτήρα. Οι

κάτοικοί της ασχολούνται κυρίως με το εμπόριο και τη βιοτεχνία. Μεγάλος είναι και ο αριθμός ξενοδοχείων και πανδοχείων που λειτουργεί στην πόλη.

Με αυτό τον τρόπο παρουσιάζεται η πρώτη μεγάλη αύξηση ελληνικού πληθυσμού που δεν ήταν δυνατό να πραγματοποιηθεί χωρίς συνέπειες στην παραδοσιακή δομή και οργάνωση της πόλης της Δράμας. Ένα σοβαρό πρόβλημα ήταν αυτό της έλλειψης χώρου. Στη Δράμα, ο χώρος του χριστιανικού πυρήνα μέσα στα τείχη δεν επαρκή και οι νέοι κάτοικοι επεκτείνονται έξω από τα τείχη (Τρακοσοπούλου- Τζήμου, 1998).

Στο τέλος του 19^{ου} αιώνα, με στόχο την αναδιάρθρωση και τον εκσυγχρονισμό του κράτους, ανεγείρονται στη Δράμα από την τουρκική κυβέρνηση μεγάλα δημόσια κτίρια, όπως είναι το Διοικητήριο (1884) και το Δημαρχείο, οι φυλακές (1906), το Ορφανοτροφείο και το Στρατιωτικό Νοσοκομείο ως σχολεία της Τουρκικής Κοινότητας (αρχές 20^{ου} αιώνα), το Δημοτικό Νοσοκομείο (1901), το Τουρκικό Διδασκαλείο (πριν από το 1892). Όλα τα δημόσια κτίρια κατασκευάζονται στην περιοχή εκτός των τειχών, πάνω σε δρόμους που πλαισιώνουν περιμετρικά την μουσουλμανική συνοικία. Μόνο το κτίριο του Δημαρχείου τοποθετείται στο κέντρο της πόλης, στο χώρο της αγοράς.

3.4. Απελευθέρωση της πόλης- Μεσοπόλεμος

Ο πολεοδομικός σχηματισμός της πόλης στις αρχές του 20^{ου} αιώνα διατηρεί τα βασικά χαρακτηριστικά, όπως αυτά έχουν επισημανθεί ήδη από το 17^ο αιώνα. Οι κρατικές παρεμβάσεις, που σημειώνονται στον παραδοσιακό πυρήνα, αφορούν κυρίως στην ανέγερση των δημοσίων κτιρίων κοινής ωφέλειας και στη διαμόρφωση των αντίστοιχων οδών για την εξυπηρέτησή τους. Έτσι η πολεοδομική ενότητα της Δράμας, κατά την τελευταία περίοδο της Τουρκοκρατίας, περιλαμβάνει τις δύο περιοχές κατοικίας, διακεκριμένες μεταξύ τους, που καταλαμβάνουν το ανατολικό και το δυτικό τμήμα της πόλης. Ανάμεσά τους αναπτύσσονται το διοικητικό και το εμπορικό κέντρο που επεκτείνεται γραμμικά κατά το μήκος του χειμάρρου που διαχωρίζει τις δύο οικιστικές ενότητες. Η επικοινωνία των κατοίκων σφαιρίζεται με τις λίθινες γέφυρες που ενώνουν τις όχθες του χειμάρρου. Σπουδαιότερη από αυτές είναι εκείνη της οδού Βενιζέλου. Διακρίνονται δύο κύριοι οδικοί άξονες που διασχίζουν την πόλη. Ο ένας είναι αυτός της οδού Βενιζέλου, που διαπερνά εγκάρσια τη δυτική συνοικία με άξονα Α- Δ, και ο άλλος της οδού μεγάλου Αλεξάνδρου, που διέρχεται κατά μήκος της

δυτικής πλευράς της ανατολικής συνοικίας με άξονα Β- Ν. Ένας τρίτος οδικός άξονας με κατεύθυνση Β- Ν δημιουργείται στα νότια της πόλης και τη συνδέει με το σιδηροδρομικό σταθμό (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002).

Σε κάθε μία από τις οικιστικές ενότητες εξακολουθούν να κατοικούν αμιγώς οι δύο μεγάλες εθνοθρησκευτικές ομάδες της πόλης. Στη δυτική συνοικία κατοικούν οι Έλληνες χριστιανοί, ενώ στην ανατολική συνοικία κατοικούν οι μουσουλμάνοι. Η μικρή ομάδα του εβραϊκού πληθυσμού κατοικούσε, σύμφωνα με πληροφορίες, στο χώρο που επεκτείνεται από τις πηγές της Αγίας Βαρβάρας ως την περιοχή της αγοράς. Ο χώρος της αγοράς λειτουργεί ως σημείο συνάντησης όλων των κατοίκων της πόλης. Ο χώρος αναψυχής των κατοίκων παραμένει προς το νότιο τμήμα της πόλης όπου υπάρχουν άφθονες πηγές και δένδρα, καθώς και καταστήματα διασκέδασης.

Στην πρώτη χαρτογράφηση της Δράμας, που βασίζεται σε αεροφωτογραφίες του Γερμανικού Στρατού, αποτυπώνονται τα όρια και η έκταση του οικισμού προ του 1923. Διακρίνεται η διατήρηση των πρωτογενών μορφών του αστικού ιστού στις περιοχές που αποτελούσαν τον πυρήνα της πόλης κατά τη εποχή της Τουρκοκρατίας. Η διαμόρφωσή του εκφράζει τις διαφοροποιήσεις που οφείλονται στη χρήση γης (κατοικία- αγορά) και στην κατοίκηση του χώρου από ομοειδείς εθνοθρησκευτικές ομάδες (χριστιανική- μουσουλμανική συνοικία) (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002).

Η χριστιανική συνοικία καταλαμβάνει όλη την έκταση που περιβάλλεται από τα τείχη και μια ζώνη μικρού πλάτους εκτός των τειχών. Χαρακτηριστικό στοιχείο της πολεοδομικής της δομής είναι η οργάνωσή της ως προς ένα κεντρικό άξονα που τη διασχίζει εγκάρσια, με κατεύθυνση Α- Δ. Πάνω σ' αυτόν αναπτύσσονται όλα τα κοινωφελή και κοινόχρηστα κτίσματα της χριστιανικής κοινότητας. Σε κεντρική θέση επί της οδού βρίσκεται ο μητροπολιτικός ναός. Κοντά στη Μητρόπολη ανεγείρονται τα «Νέα Εκπαιδευτήρια» που αντικατέστησαν τη «Σχολή», καθώς και η αίθουσα του αναγνωστηρίου της κοινότητας της Δράμας. Ένα από τα σημαντικότερα είναι το μεγαλοπρεπές οικοδόμημα του «Εκπαιδευτηρίου της Ορθοδόξου Κοινότητας Δράμας» (Χατζηθεοδωρίδης, 2001). Επίσης οικοδομούνται ξενοδοχεία και καφενεία όπου συγκεντρώνεται η κοινωνική ζωή του χριστιανικού πληθυσμού.

Ο πολεοδομικός ιστός της συνοικίας χαρακτηρίζεται από οικοδομικά τετράγωνα μικρού και μεγάλου μεγέθους με ακανόνιστο σχήμα, τα οποία περιβάλλονται από στενούς και δαιδαλώδεις δρόμους. Η στενότητα του χώρου γίνεται έκδηλη συχνά με την ανέγερση κτισμάτων σε επαφή ή ακόμα και πάνω στα τείχη. Τμήματα των τειχών κατεδαφίζονται σταδιακά για την ανέγερση των νέων οικοδομών. Η περιοχή εντός των τειχών αποτελεί τον παλαιότερο οικιστικό πυρήνα της πόλης. Το κτιριακό της απόθεμα αντιπροσωπεύει τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική των κτισμάτων, η οποία εκφράζεται στη μορφολογική και τυπολογική τους διάρθρωση. Στα στοιχεία της δομής τους διακρίνεται η εξέλιξη της τεχνολογίας.

Οι δύο άλλες συνοικίες, η μουσουλμανική συνοικία και η περιοχή της αγοράς, διαφέρουν κατά πολύ και αναπτύσσονται έξω από τα τείχη.

3.5. Επεμβάσεις μετά την απελευθέρωση

Η μορφολογία του αστικού ιστού της πόλης διατήρησε τα βασικά της χαρακτηριστικά στα πρώτα χρόνια μετά την απελευθέρωση από τον τουρκικό ζυγό. Ειδικά στη συνοικία εκτός των τειχών, οι επεμβάσεις που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν τη δομή του είναι ιδιαίτερα περιορισμένες. Αυτό οφείλεται στην εγκατάλειψη του συνοικισμού από τον πληθυσμό μετά την κατάλυση της Τουρκοκρατίας και τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής.

Ο παράγοντας όμως που επηρέασε καθοριστικά την πολεοδομική οργάνωση της πόλης ήταν οι έντονες πληθυσμιακές ανακατατάξεις που σημειώθηκαν στη Δράμα μετά τους Βαλκανικούς Πολέμους και ιδιαίτερα μετά τη Μικρασιατική καταστροφή και την ανταλλαγή των πληθυσμών που ακολούθησε. Ο μεγάλος αριθμός των προσφύγων που κατέφυγε στην πόλη οδήγησε στην ξαφνική και αλματώδη αύξηση του πληθυσμού της. Η άφιξη των προσφύγων δημιουργεί σοβαρά προβλήματα σχετικά με την εγκατάσταση και την υγιεινή διαβίωση των κατοίκων. Η άμεση αντιμετώπιση του από την πολιτεία επιβάλλεται. Το ενδιαφέρον της εκδηλώνεται με τον προγραμματισμό, σχεδιασμό και συχνά και τη δημιουργία συνοικισμών στην περιφέρεια της πόλης σε ακατοίκητες εκτάσεις.

Μετά το 1914, που σημειώνεται η πρώτη άφιξη προσφύγων από τη Στενήμαχο και το Ορτάκιοϊ, δημιουργούνται οι ομώνυμες συνοικίες. Από το 1924 ως το 1931, για τη στεγαστική αποκατάσταση των μικρασιατών προσφύγων διαμορφώνονται οι νέοι συνοικισμοί που περιβάλλουν περιμετρικά τον παραδοσιακό πυρήνα της πόλης. Στο σχεδιασμό τους επιβάλλεται μορφολογία αστικού ιστού με ευθύγραμμες χαράξεις. Τα οικοδομικά τετράγωνα έχουν κανονικό ορθογωνικό ή τετράγωνο σχήμα και το πλέγμα των δρόμων να αποτελείται από ευθύγραμμες οδούς που τέμνονται καθέτως. Οι κοινόχρηστοι χώροι έχουν μικρή έκταση και τοποθετούνται συνήθως στο κέντρο των συνοικισμών. Η ομοιομορφία και το γεωμετρικό σχήμα των οικοδομικών τετραγώνων διευκολύνουν τη μαζική ανοικοδόμηση των κατοικιών, που κατασκευάζονται είτε εξ ολοκλήρου με δαπάνες του κράτους ή με τη συμμετοχή των κατοίκων. Η αποσπασματική αυτή επέκταση της πόλης με σκοπό την άμεση στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων πραγματοποιείται χωρίς να έχει προηγηθεί πολεοδομικός σχεδιασμός και συνολική ρύθμιση του χώρου. Η μεγάλη απόσταση των προσφυγικών συνοικισμών από τον παραδοσιακό πυρήνα της πόλης αυξάνει την έκτασή της και δημιουργεί ασυνέχεια στον πολεοδομικό ιστό. Προκαλεί προβλήματα στη οργάνωσή της και δυσχεραίνει την επικοινωνία των κατοίκων. Ο πλησιέστερος προς την πόλη συνοικισμός είναι ο Μικτός που δημιουργήθηκε με πρωτοβουλία των προσφύγων σε χώρο που ήταν παλαιότερα οθωμανικά νεκροταφεία. Σήμερα αντιστοιχεί στην περιοχή οδών Σκρα και Φιλίππου (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002).

Η ανοικοδόμηση στον παραδοσιακό πυρήνα της πόλης ακολουθεί την υφιστάμενη ρυμοτομία. Σ' αυτήν σημειώνονται μικρής κλίμακας επεμβάσεις που αφορούν κυρίως διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών και δεν υπάρχει καμιά πρόβλεψη για ειδικούς όρους δόμησης. Έτσι, ενισχύεται η διατήρηση της υπάρχουσας κατάστασης και αναστέλλεται ο εκσυγχρονισμός της πόλης που συνδέεται από τους κατοίκους με τη μορφολογία του οδικού δικτύου. Η πρώην μουσουλμανική συνοικία έχει εγκαταλειφθεί από τον πληθυσμό της. Παραμένει ακατοίκητη γιατί υπάρχουν προβλήματα στον εποικισμό της. Η διάνοιξη της κεντρικής πλατείας που είχε θεσπιστεί το 1920 με Βασιλικό Διάταγμα αναστέλλεται το 1927. Η ανάγκη αναθεώρησης της υφιστάμενης ρυμοτομίας και η προσαρμογή της στις σύγχρονες πολεοδομικές αντιλήψεις προκαλούν την κρατική παρέμβαση. Η ενέργεια αυτή ενισχύεται και από την ανάγκη για επέκταση του αστικού ιστού με στόχο την αντιμετώπιση της έντονης πληθυσμιακής φόρτισης της πόλης που συνδυάζεται με τη μεταβολή της σύνθεσης του πληθυσμού.

Από το 1923 έχει θεσπιστεί από την πολιτεία το διάταγμα που καθορίζει τους κανόνες και τους όρους δόμησης για την πολεοδομική και κτηριακή ανανέωση των πόλεων του ελληνικού κράτους και επιβάλλεται η σύνταξη νέων σχεδίων. Η μελέτη ανατίθεται το Μάιο του 1928 σε ιδιώτη μηχανικό. Τον Οκτώβριο του 1928 επιβάλλεται εξάμηνη αναστολή όλων των οικοδομικών εργασιών στην πόλη της Δράμας. Η αναστολή παρατείνεται μέχρι την ολοκλήρωση, τον έλεγχο και την έγκριση του σχεδίου πόλεως τον Απρίλιο του 1930. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις για διανοίξεις οδών και πλατειών προκαλούν θύελλα αντιδράσεων από τους θιγόμενους. Το σχέδιο πόλεως χαρακτηρίζεται πολυτελές και πολυδαίδαλο, οδονηρό και ανεφάρμοστο.

Ο επανασχεδιασμός της πόλης με στόχο την μετάπλαση και την ποιοτική της αναβάθμιση αγνοεί μορφολογία του υπάρχοντος παραδοσιακού ιστού, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του που αναπτύχθηκαν από τη συνεχή παρουσία και την αστική παράδοση της πόλης. Το πολεοδομικό συγκρότημα οργανώνεται κεντροβαρικά και ως προς την κεντρική πλατεία που αυξάνεται δυσανάλογα με την έκταση της πόλης. Διανοίγονται δρόμοι μεγάλου πλάτους που ξεκινούν σε ακτινωτή διάταξη από αυτήν. Τα μνημεία της πόλης αγνοούνται στη νέα ρύθμιση. Πολλά μουσουλμανικά τεμένη ρυμοτομούνται. Μόνο η Αγία Σοφία προβάλλεται στον άξονα της ομώνυμης αρτηρίας (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002).

Στον παραδοσιακό πυρήνα επιβάλλεται νέα μορφή πολεοδομικού ιστού. Στη χριστιανική συνοικία και στην περιοχή της αγοράς, η νέα γεωμετρική χάραξη ακολουθεί, σχετικά, τη μορφή του υπάρχοντος. Στη μουσουλμανική συνοικία η προτεινόμενη επέμβαση είναι ισοπεδωτική. Δημιουργείται νέο πλέγμα αστικού ιστού ορθογωνικού σχήματος με οικοδομικά τετράγωνα και κάθετες διασταυρώσεις οδών. Η ολοκληρωτική αυτή αναμόρφωση συμφωνεί με τα πρότυπα της σύγχρονης πολεοδομικής αντίληψης και ενδεχομένως εκφράζει παράλληλα την πρόθεση του εξελληνισμού της πόλης με την απάλειψη των ιχνών του παρελθόντος.

Η πρόταση δεν περιλαμβάνει την ένταξη των νέων συνοικισμών που δημιουργήθηκαν γύρω από την πόλη. Δεν προβλέπει τη σύνδεσή τους με αυτήν και τις χρήσεις που απαιτούνται για την εξυπηρέτησή τους. Οι τροποποιήσεις που προτείνονται από τους αρμόδιους φορείς αναφέρονται στη μείωση του μεγέθους της πλατείας και των

διαστάσεων των οδών, στις διανοίξεις καθώς και στην ένταξη των νέων συνοικισμών. Δεν διατυπώνονται παρατηρήσεις για την οργάνωση της πόλης και για τα μνημεία της τα οποία προτείνεται να κατεδαφιστούν. Η αποδοχή και η εφαρμογή του σχεδίου πόλεως θεωρείται ότι θα συμβάλει στην ανάκαμψη της οικονομίας που βρίσκεται σε ύφεση. Τον Απρίλιο του 1930 εγκρίνεται η τελική μελέτη του νέου σχεδίου. Παράλληλα προτείνονται από το Δήμο όροι δόμησης που θεωρείται από τους κατοίκους ότι δε συμβιβάζονται με τα υφιστάμενα μεγέθη των οικοπέδων. Συνέπεια του αδιεξόδου που δημιουργήθηκε από την αδυναμία εφαρμογής της του σχεδίου πόλεως ήταν συνεχείς, και μέχρι σήμερα, τροποποιήσεις του για το σεβασμό και την προσαρμογή του στην υπάρχουσα κατάσταση. Το αποτέλεσμα είναι η διάσωση ορισμένων μνημείων της πόλης και η διατήρηση ενός σημαντικού και αξιόλογου τμήματος του κτηριακού της δυναμικού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η ΕΙΚΟΝΑ ΚΑΙ Ο ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΗΜΕΡΑ

4.1. Ο πολεοδομικός ιστός

Το ιστορικό κέντρο της Δράμας βρίσκεται στην κορυφή ενός υψώματος πολύ κοντά στο κέντρο της πόλης. Οριοθετείται βόρεια από τις οδούς Στουρναρά και Βενιζέλου, νότια από τις πηγές της Αγίας Βαρβάρας, ανατολικά από την οδό 19^{ης} Μαΐου και δυτικά από την οδό Περδίκια. Ο χώρος τον οποίο περιβάλλει έχει ακανόνιστο σχήμα και περιλαμβάνει τις περιοχές που περικλείονταν από το βυζαντινό τείχος καθώς επίσης και τις περιοχές που αναπτύχθηκαν αργότερα δίπλα στις πηγές της Αγίας Βαρβάρας.

Ο πολεοδομικός ιστός του ιστορικού κέντρου σήμερα είναι ιδιαίτερα πολύπλοκος, αφού δεν ακολουθεί κάποιο συγκεκριμένο σχήμα. Το γεγονός αυτό ίσως να οφείλεται στον τρόπο ανάπτυξης της πόλης και στην κλίση της περιοχής. Επίσης, μεγάλη σημασία έχει η εποχή και οι συνθήκες δημιουργίας του ιστορικού κέντρου, καθώς τότε δημιουργήθηκε ο βασικός πολεοδομικός ιστός. Παρόλα αυτά η διάρθρωσή του δεν έχει λάβει υπόψη καμία δυνατότητα ανάδειξης των ιστορικών εποχών. Με το πέρασμα του χρόνου η πολιτιστική κληρονομιά όχι μόνο δεν προστατευόταν αλλά καταστρεφόταν συνειδητά, φτάνοντας στην σημερινή κατάσταση.

4.1.1. Τυπολογία δημόσιου χώρου (δρόμοι, πλατείες, οικοδομικά τετράγωνα)

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω το ιστορικό κέντρο της Δράμας έχει ακανόνιστο σχήμα με αποτέλεσμα και το εσωτερικό του να είναι ιδιόρρυθμο. Συγκεκριμένα, οι περισσότεροι δρόμοι της περιοχής είναι στενοί χωρίς να έχουν καλή πρόσβαση. Λίγοι είναι αυτοί που έχουν το κατάλληλο φάρδος για εύκολη και ασφαλή πρόσβαση. Οι δρόμοι αυτοί δημιουργήθηκαν σύμφωνα με το σχήμα των οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία έχουν ιδιαίτερα πολύπλοκα σχήματα.

Το ιστορικό κέντρο είναι μία περιοχή, όπου δεν υπάρχει αυξημένη κυκλοφορία. Εξαιρέση αποτελούν μόνο οι οδοί Βενιζέλου, 19^{ης} Μαΐου, Περδίκια και η περιοχή που συνορεύει με την κεντρική πλατεία της πόλης. Στο σημείο εκείνο η κίνηση είναι ιδιαίτερα αυξημένη λόγω της έντονης εμπορικής δραστηριότητας που επικρατεί. Είναι

γεγονός ότι το νοτιοανατολικό κομμάτι του ιστορικού κέντρου ανήκει στην εμπορική ζώνη της περιοχής. Έτσι, εκτός των οδών που αναφέρθηκαν παραπάνω, οι πεζόδρομοι που υπάρχουν εκεί εμφανίζουν ιδιαίτερα υψηλή κυκλοφορία.

Η οδός Αγίας Βαρβάρας, η οποία βρίσκεται ακριβώς πάνω από τις ομώνυμες πηγές, είναι η μόνη που μπορεί να χαρακτηριστεί ως οδό μέσης κυκλοφορίας. Είναι η αρτηρία που ενώνει το νότιο κομμάτι του ιστορικού κέντρου με το κέντρο εμπορείου και υπηρεσιών της Δράμας. Οι υπόλοιποι δρόμοι της περιοχής, που είναι στενοί και μικρού μήκους, παρουσιάζουν σχετικά μειωμένη κυκλοφορία, αφού οδηγούν στις περιοχές κατοικίας και έτσι εξυπηρετούν άμεσα μόνο τους τοπικούς κατοίκους.

Σχετικά με τις πλατείες και τους κοινόχρηστους χώρους, θα πρέπει να αναφερθεί η απουσία αυτών. Σε όλη την περιοχή, εντός του ιστορικού κέντρου, δεν υπάρχει ούτε μία πλατεία. Υπάρχουν μόνο κάποιοι κοινόχρηστοι χώροι που βρίσκονται κοντά στις τρεις εκκλησίες της περιοχής: Την Αγία Σοφία, την Αγία Βαρβάρα, τον Αγ. Νικόλαο και τη Μητρόπολη. Επίσης, υπάρχει ένα πάρκινγκ στο πίσω μέρος της εκκλησίας της Αγίας Βαρβάρας που εξυπηρετεί τους κατοίκους αλλά και τους επισκέπτες των Πηγών.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια αναφορά στα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής μελέτης. Το ιστορικό κέντρο αποτελείται από 67 οικοδομικά τετράγωνα, τα οποία έχουν όλα ιδιαίτερα μεγάλο μέγεθος, έντονα ακανόνιστο σχήμα και πολλές γωνίες. Εξαιρέση αποτελεί μόνο η περιοχή που ανήκει στην εμπορική ζώνη της Δράμας. Στο σημείο εκείνο τα οικοδομικά τετράγωνα είναι αισθητά πιο μικρά και περιλαμβάνουν κυρίως διώροφα κτίρια κοινής μορφής.

Συγκεκριμένα, στο ιστορικό κέντρο της Δράμας επικρατεί άναρχη δόμηση. Σε ένα οικοδομικό τετράγωνο μπορεί να συνυπάρχει υψηλή και χαμηλή δόμηση, ιστορικά κτίρια και νεότερα κτίσματα χωρίς αισθητική, εγκαταλελειμμένα αρχιτεκτονικά έργα και μη προσεγμένες πολυκατοικίες. Η εικόνα αυτή δημιουργήθηκε λόγω καθυστέρησης της σύνταξης του προεδρικού διατάγματος που χαρακτηρίζει την συγκεκριμένη περιοχή ως ιστορικό κέντρο. Μέχρι το 1999 δεν υπήρχαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του Π.Δ. με αποτέλεσμα να κατεδαφιστούν πολλά ιστορικά κτίρια και να δημιουργηθούν πολυώροφες πολυκατοικίες.

Το Π.Δ. που αφορά την περιοχή μελέτης είχε ως στόχο να σταματήσει την αλλοίωση της εικόνας του ιστορικού κέντρου, το οποίο και κατάφερε. Η κατάσταση όμως δεν άλλαξε, αφού το μόνο που κατάφερε είναι να ελέγχει την δόμηση. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια παραμένουν και η ανοικοδόμηση σταμάτησε ή τουλάχιστον μειώθηκε κατά πολύ.

4.2. Χαρακτήρας του ιστορικού κέντρου

Ενώ παλιότερα το ιστορικό κέντρο αποτελούσε το κέντρο της πόλης και φιλοξενούσε και τις ανάλογες υπηρεσίες, σήμερα έχει παρακμάσει. Η εικόνα και ο χαρακτήρας του έχουν αλλοιωθεί. Σήμερα επικρατεί μια νέα αρχιτεκτονική φυσιογνωμία που δημιουργήθηκε από λάθος σχεδιασμό. Εμφανίζονται κτίρια καινούρια που επιβάλλονται όχι μόνο λόγω του υπερβολικού όγκου τους αλλά και λόγω λανθασμένων αρχιτεκτονικών λύσεων που δεν εντάσσονται αρμονικά στο συγκεκριμένο περιβάλλον.

Η έλλειψη κινήτρων από την πολιτεία για την αναστύλωση και αποκατάσταση των κτιρίων του ιστορικού κέντρου οδήγησε στην εγκατάλειψή και φθορά τους. Η συντήρησή τους είναι ιδιαίτερα δύσκολη καθώς το κόστος είναι ιδιαίτερα υψηλό. Το γεγονός αυτό αποτελεί και την εξήγηση εγκατάλειψης των κτιρίων. Ο αριθμός σπιτιών που είναι ακατοίκητα δεν είναι αμελητέος. Παρατηρείται επίσης αδυναμία του ΓΟΚ να επιλύσει τα προβλήματα μικροϊδιοκτησιών που αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό των οικοπέδων. Έτσι, δημιουργούνται και άλλου είδους προβλήματα που οδηγούν το ιστορικό κέντρο σε αυτή την εικόνα.

4.2.1. Όροι δόμησης

Το ιστορικό κέντρο της Δράμας, μετά από απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, έχει χαρακτηριστεί ως «ιστορικός διατηρητέος τόπος». Ειδικότερα, στο Π.Δ./28/25.1.1999 «Περί Αναθεώρησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου του Ιστορικού Κέντρου της πόλης της Δράμας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» έχουν καθοριστεί οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς επίσης συγκεκριμένες χρήσεις γης που αρμόζουν στο συγκεκριμένο περιβάλλον. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι κανονισμοί για την μορφή και τα χαρακτηριστικά των κτιρίων.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι ένα κομμάτι του ιστορικού κέντρου ανήκει στην περιοχή της Αγίας Βαρβάρας. Το γεγονός αυτό δικαιολογεί την ύπαρξη ειδικού διατάγματος που αφορά μόνο τα οικοδομικά τετράγωνα που ανήκουν στην συγκεκριμένη περιοχή. Αναφέρονται σε αυτό οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς επίσης και οι χρήσεις γης.

Η περιοχή που ανήκει στο ιστορικό κέντρο της Δράμας χωρίζεται σε τρεις τομείς I, II και V (Χάρτης 1). Ξεκινώντας από την αρτιότητα, για τον τομέα I ισχύει ελάχιστο πρόσωπο πέντε μέτρα και ελάχιστο εμβαδό 60 τετραγωνικά μέτρα για τα οικόπεδα που χρονολογούνται πριν της 5.6.64. Αντίθετα για τα οικόπεδα που υπάρχουν πριν από την 18.2.71 και πριν από της 9.6.73 ισχύει ελάχιστο πρόσωπο οχτώ μέτρα και ελάχιστο εμβαδό 150 τετραγωνικά μέτρα. Ενώ αυτά τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν μετά την 9.6.73 πρέπει να έχουν ελάχιστο πρόσωπο δέκα μέτρα και ελάχιστο εμβαδό 100 τετραγωνικά μέτρα (Πίνακας 1).

Για τον τομέα II η αρτιότητα ορίζεται διαφορετικά, αφού για τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν πριν από της 5.6.64 πρέπει να έχουν ελάχιστο πρόσωπο επτά μέτρα και ελάχιστο εμβαδό 100 τετραγωνικά μέτρα. Όλα τα υπόλοιπα οικόπεδα, δηλαδή, αυτά που δημιουργήθηκαν πριν από της 18.2.71, αλλά ακόμα και αυτά που δημιουργήθηκαν μετά της 9.6.73, χαρακτηρίζονται άρτια εάν έχουν ελάχιστο πρόσωπο δέκα μέτρα και ελάχιστο εμβαδό 200 μέτρα (Πίνακας 1).

Τέλος, στον τομέα V ορίζεται άρτιο ένα οικόπεδο που δημιουργήθηκε πριν της 5.6.64, εάν έχει ελάχιστο πρόσωπο πέντε μέτρα και εμβαδό εξήντα τετραγωνικά μέτρα. Εάν όμως το οικόπεδο υφίσταται πριν από τη 18.2.71 και τη 9.6.1973 πρέπει να έχει ελάχιστο πρόσωπο οχτώ μέτρα και εμβαδό 150 τετραγωνικά μέτρα για να θεωρηθεί άρτιο. Σε περίπτωση όμως που δημιουργήθηκε μετά την 9.6.73 πρέπει να έχει πρόσωπο δέκα μέτρα και εμβαδό 200 τετραγωνικά μέτρα (Πίνακας 1).

Πίνακας 1: Όροι δόμησης

ΤΟΜΕΙΣ	ΠΡΟ 5/6/1964		ΠΡΟ 18/2/1971		ΠΡΟ 9/6/1973		ΜΕΤΑ 9/6/1973		Σ.Δ.
	Προσ.	Εμβ.	Προσ.	Εμβ.	Προσ.	Εμβ.	Προσ.	Εμβ.	
I	5	60	8	150	8	150	7	100	1,4
II	7	100	10	200	10	200	10	200	1,2
IV	5	60	8	150	8	150	10	200	0,8
Αγ. Βαρβάρα	5	60	8	150	8	150	10	200	1,2/0,8

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Αναφορικά με το συντελεστή δόμησης ορίζεται για τον τομέα I: 1,4, για τον τομέα II: 1,2 και για τον τομέα V: 0,8 (Πίνακας 1). Όσον αφορά το μέγιστο αριθμό ορόφων, επιτρέπεται στους τομείς I και II η κατασκευή τριών ορόφων με μέγιστο ύψος κτιρίου έντεκα μέτρα. Στον τομέα V ορίζεται η νομιμότητα στους δύο ορόφους, με μέγιστο ύψος 7,5 μέτρα μη συμπεριλαμβανομένου του ύψους της στέγης. Επίσης, ως μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται για τους τομείς I και II 60% ενώ για τον τομέα V το 50% του οικοπέδου.

Το Π.Δ. του ιστορικού κέντρου παρουσιάζει επίσης τους ειδικούς όρους δόμησης που αφορούν στα οικόπεδα και στα κτίρια. Αναφέρει ότι σε περιπτώσεις στις οποίες τα οικόπεδα παρουσιάζουν κλίση μεγαλύτερη από 15% κατά πρόσωπο ή κατά βάθος, τότε το μέγιστο ύψος στο χαμηλότερο σημείο του οικοπέδου, μετρούμενο από τη στάθμη του πεζοδρομίου ή του φυσικού ή του διαμορφωμένου εδάφους αυξάνεται κατά τρία μέτρα. Αν η κλίση ξεπερνάει το 25% επιτρέπεται η κλιμάκωση του κτιρίου με την προϋπόθεση ότι σε καμία από τις όψεις του δεν θα προκύπτει επιπλέον όροφος.

Επισημαίνεται, ότι πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιβάλλεται η κατασκευή στέγης μέγιστου ύψους δύο μέτρων και μέγιστης επιτρεπόμενης κλίσεως 32%. Η στέγη θα πρέπει να είναι τετρακλινή, κάτω από την οποία απαγορεύεται η δημιουργία χώρων οποιασδήποτε χρήσης.

Το κτίριο ή τα κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα στο οικόπεδο. Η ΕΠΑΕ (Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) χορηγεί προέγκριση για τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο και για τη σύνθεση και διάταξη των όγκων σύμφωνα με τη μορφή

του οικοπέδου και τις όμορες ιδιοκτησίες όταν πρόκειται για ανέγερση νέων οικοδομών, στις παρακάτω περιπτώσεις:

- α. Σε οικοπέδα που γειτνιάζουν με διατηρητέο κτίριο ή μνημείο.
- β. Σε οικοπέδα με πρόσωπο σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους κοινωφελούς χρήσης.
- γ. Σε θέση κατεδαφισθείσας παλιάς παραδοσιακού χαρακτήρα οικοδομής.

Κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί στο σημείο αυτό, ότι η ΕΠΑΕ έχει τη δικαιοδοσία να τροποποιήσει τα παραπάνω αν για κάποιους λόγους το κρίνει απαραίτητο.

Έπειτα, στο Π.Δ. παρουσιάζονται οι κανονισμοί για τη σύνθεση των όγκων, τη διάταξη των κτιρίων και τα μορφολογικά στοιχεία. Όσον αφορά τη σύνθεση των όγκων των κτιρίων πρέπει να προσαρμόζεται και να συμφωνεί με τα παραδοσιακά πρότυπα της πόλης ως προς τη σύνθεση, την κλίμακα και τις αναλογίες των επί μέρους όγκων και των λειτουργικών αρχιτεκτονικών προεξοχών. Ο όγκος και η μορφολογική οργάνωση των κτιρίων καθώς επίσης και η κατεδάφιση κτιρίων απαιτεί την έγκριση της πρωτοβάθμιας ΕΠΑΕ.

Επιπρόσθετα, υπάρχουν κανονισμοί που αφορούν τη σύνθεση των κτιρίων και αναφέρονται στα ανοίγματα των όψεων κτιρίων, όπου επιβάλλεται να ακολουθηθούν τα παραδοσιακά πρότυπα σε ότι αφορά τη θέση, τη μορφή και τις αναλογίες των διαστάσεων ύψους- πλάτους. Επίσης, ορίζεται το είδος των κουφωμάτων, τα οποία πρέπει να είναι ξύλινα ταμπλαδωτά, καρφωτά, σανιδωτά ή περσιδωτά.

Επιτρέπεται η κατασκευή λειτουργικών αρχιτεκτονικών προεξοχών χώρων προς την πλευρά του δρόμου ή του ακάλυπτου χώρου στον τελευταίο όροφο των κτιρίων χωρίς να προσμετράτε στο Σ.Δ. και σύμφωνα με κάποιες προϋποθέσεις που αφορούν το πλάτος και τη θέση της προεξοχής. Επίσης επιτρέπεται η κατασκευή σκεπασμένων καθώς και ακάλυπτων εξωστών, οι οποίοι πρέπει να έχουν ξύλινα ή μεταλλικά παραδοσιακά κιγκλιδώματα και η κατασκευή ανοιχτών κλιμάκων κατόπιν εγκρίσεως της ΕΠΑΕ.

Επίσης, υπάρχουν κανονισμοί που αφορούν αποκλειστικά τις φωτεινές επιγραφές και τις διαφημίσεις. Η τοποθέτηση τέτοιων φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε κανένα σημείο του κτιρίου, στις περιφράξεις καθώς επίσης στο χώρο του οικοπέδου ή μπροστά από αυτό και στους κοινόχρηστους χώρους. Επιτρέπονται μόνο οι

περιορισμένων διαστάσεων επιγραφές που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων των κτιρίων, εφόσον, αυτές δεν καλύπτουν και δεν παραμορφώνουν αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία του κτιρίου.

Όλοι οι παραπάνω κανονισμοί αφορούν το ιστορικό κέντρο της Δράμας. Ένα κομμάτι του όμως ανήκει στην Αγία Βαρβάρα (χάρτης 1), για την οποία έχει δημιουργηθεί ξεχωριστό Π.Δ./10.4.1990 «Τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή των πηγών Αγίας Βαρβάρας του Δήμου Δράμας (Ν. Δράμας) και καθορισμός ειδικών όρων δόμησης και χρήσεων γης» με ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης οι οποίοι αναλύονται παρακάτω.

Αρχικά αναφέρεται στα οικοπέδα εμβαδού μέχρι 200τ.μ. ή για τμήματα των οικοπέδων μέχρι 200τ.μ.. Καθορίζει το μέγιστο ποσοστό κάλυψης στο εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειάς τους και το συντελεστή δόμησης στο 1,2 με το πολύ δύο ορόφους. Για τα οικοπέδα με εμβαδό άνω των 200τ.μ. ή τμημάτων των οικοπέδων άνω των 200τ.μ. ορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης σαράντα τοις εκατό (40%). Ο συντελεστής δόμησης φτάνει το 0,8 με δύο το πολύ ορόφους (Πίνακας 2).

Πίνακας 2: Όροι δόμησης

	ΜΕΧΡΙ 200τ.μ.		ΑΝΩ ΤΩΝ 200τ.μ.	
ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑ	Ποσ. Καλ.	Σ.Δ.	Ποσ. Καλ.	Σ.Δ.
	60	1,2	40	0,8

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Αναφέρεται επίσης ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων είναι 7,5 μέτρα μετρούμενο από οποιοδήποτε σημείο γύρω από το κτίριο, είτε από οποιοδήποτε σημείο του δρόμου στον οποίο έχει πρόσοψη το κτίριο μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης. Σε περίπτωση που το οικόπεδο έχει κλίση πάνω 15% και το κτίριο κατασκευάζεται κλιμακωτά, το ύψος της προβολής του υψηλότερου τμήματος στην όψη του κτιρίου, στο χαμηλότερο τμήμα του οικοπέδου, αυξάνεται σε 10,50μέτρα, με την προϋπόθεση ότι και η στέγη του κτιρίου θα γίνεται κλιμακωτά. Επίσης το ύψος των τμημάτων του κτιρίου από το γύρω έδαφος ή το δρόμο σε κάθε σημείο του δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 7,50 μέτρα (μη συμπεριλαμβανόμενης της στέγης).

Επίσης επιβάλλεται η κατασκευή στέγης ύψους μέχρι 1,50 μέτρα πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Η στέγη είναι υποχρεωτικά τετρακλινή με μέγιστη κλίση 32% και κεραμίδια βυζαντινού ή γαλλικού τύπου. Πρέπει να επισημανθεί ότι απαγορεύεται αυστηρά η δημιουργία οποιωνδήποτε χώρων για κύρια ή βοηθητική χρήση κάτω από τη στέγη (σοφίτα).

Είναι σημαντικό να επισημανθεί επίσης ότι η αποπεράτωση (επικεράμωση της στέγης) θα πρέπει να πραγματοποιείται πριν από την ολοκλήρωση του κτιρίου. Ακόμα και σε περίπτωση μελλοντικής κατασκευής επιπλέον ορόφου πάνω από το κατασκευαζόμενο τμήμα της οικοδομής, η κατασκευή της στέγης είναι υποχρεωτική.

Επιπρόσθετα, υπάρχουν αυστηρές προϋποθέσεις για την μορφή των κτιρίων. Συγκεκριμένα, η σύνθεση των όγκων, η αρχιτεκτονική μορφή των όψεων των κτιρίων και η διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων πρέπει να εγκρίνονται από την ΕΠΑΕ (Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) και να δένουν με το υπόλοιπο περιβάλλον. Είναι ανάγκη να ληφθούν υπόψη τα γειτονικά κτίρια (σύγχρονα και παραδοσιακά) και γενικά ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του περιβάλλοντος στο οποίο εντάσσεται ένα κτίριο (κλίμακα κτιρίου, αναλογίες των επί μέρους στοιχείων, χρησιμοποιούμενα υλικά, μέθοδος κατασκευής, χρωματική επεξεργασία).

Ακόμα, τα ανοίγματα των όψεων (θύρες- παράθυρα) επιβάλλεται να ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα τόσο όσον αφορά τη θέση, τη μορφή και τις συνηθισμένες αναλογίες και διαστάσεις. Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα, ταμπλαδωτά, καρφωτά, γαλλικά ή περσιδωτά (γερμανικού τύπου) και να έχουν όλα ένα ενιαίο χρώμα. Οι χρωματισμοί των κουφωμάτων πρέπει να γίνονται με μονόχρωμους τόνους παραδοσιακών χρωμάτων ή να διατηρηθεί το φυσικό χρώμα του ξύλου. Επιτρέπεται επίσης η κατασκευή σιδερένιων κουφωμάτων και οι κατασκευές από χρωματισμένο αλουμίνιο.

Στο Διάταγμα παρουσιάζονται συγκεκριμένες προδιαγραφές και για τους εξώστες. Αναφέρεται ότι ο λόγος του πλάτους προς το μήκος του εξώστη της κυρίας όψης πρέπει να είναι μικρότερος ή ίσος με το λόγο δύο προς τρία (2/3). Το πλάτος του εξώστη πέρα από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερο από ογδόντα εκατοστά (0,80μ.) και μήκος μεγαλύτερο από τρία μέτρα (3,00μ.). Μόνο σε

εξαιρετικές περιπτώσεις, και σύμφωνα με την κρίση της ΕΠΑΕ μπορεί να αυξηθεί μέχρι τέσσερα μέτρα (4,00μ.). οι εξώστες πρέπει να απέχουν μεταξύ τους καθώς επίσης και από τα άκρατων όψεων τουλάχιστον ογδόντα εκατοστά (0,80μ.). Η ΕΠΑΕ έχει το δικαίωμα να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς τη θέση και το μέγεθος των εξωστών σε κάθε κτίριο ξεχωριστά για λόγους προσαρμογής και προστασίας του κτισμένου και φυσικού χώρου που το περιβάλλει.

Επίσης, υπάρχουν κανονισμοί που αφορούν αποκλειστικά τις φωτεινές επιγραφές και τις διαφημίσεις, οι οποίοι δεν διαφέρουν από αυτούς που ισχύουν για το υπόλοιπο ιστορικό κέντρο. Η μόνη τους διαφορά είναι ότι στην περιοχή της Αγίας Βαρβάρας επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών στο ισόγειο καταστημάτων που να αναφέρονται αποκλειστικά στο όνομα και στο αντικείμενο της εργασίας τους.

Τέλος, για κάθε εργασία που αφορά διαμόρφωση, τροποποίηση και ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων (οδών, πλατειών, πεζοδρομίων κ.λπ.) και για κάθε άδεια κατεδάφισης παλαιού κτίσματος απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ.

Όλα τα παραπάνω αφορούν τους όρους δόμησης και τους περιορισμούς του ιστορικού κέντρου και της Αγίας Βαρβάρας. Στην πραγματικότητα όμως η εικόνα της συγκεκριμένης περιοχής είναι πολύ διαφορετική, αφού οι κανονισμοί που αναφέρθηκαν άρχισαν να ισχύουν από το 1990 για το κομμάτι που ανήκει στην Αγία Βαρβάρα και το 1999 για το υπόλοιπο ιστορικό κέντρο. Τα Π.Δ. καθυστέρησαν πολύ με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν πολλά προβλήματα.

Η εικόνα του ιστορικού κέντρου παρουσιάζει έντονα το φαινόμενο της άναρχης δόμησης. Η συνύπαρξη καινούριων πολυώροφων πολυκατοικιών με παλιά ολιγόροφα κτίσματα εμφανίζεται σε ένα μεγάλο μέρος του. Η κακή χρήση ύψους και μορφολογίας παρουσιάζεται πιο έντονα στην αρχή της οδού Βενιζέλου και στο κομμάτι που βρίσκεται κοντά στο τμήμα του υπάρχοντος τείχους. Εκεί έχουν δημιουργηθεί κυρίως πολυκατοικίες που δεν αρμόζουν στο ευρύτερο περιβάλλον. Κτίρια τα οποία αφενός δεν τήρησαν τις σημερινές προδιαγραφές και αφετέρου δεν παρουσιάζουν κάποιο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, αντιθέτως αποτελούν δείγματα απρόσωπου σχεδιασμού.

Από την άλλη, η περιοχή πάνω από τις πηγές της Αγίας Βαρβάρας και το βορειότερο τμήμα του ιστορικού κέντρου μπορούν να χαρακτηρισθούν ως ομοιόμορφα. Τα περισσότερα κτίρια είναι ίδιου τύπου και παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά. Το γεγονός αυτό επιτρέπει στον επισκέπτη να καταλάβει που βρίσκεται. Ενώ οι δύο αυτές περιοχές παρουσιάζουν έντονα το στοιχείο της ιστορίας, αποτελούν ταυτόχρονα και την απόδειξη της αμέλεια των κατοίκων και των αρμόδιων φορέων. Το ποσοστό του ανενεργού κτιριακού δυναμικού είναι ιδιαίτερα υψηλό.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί το Οικοδομικό Τετράγωνο 38, για το οποίο ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης. Αφού έγινε η οριοθέτηση του ιστορικού κέντρου της Δράμας, συνειδητοποίησαν οι αρχές ότι το συγκεκριμένο Ο.Τ. περιλάμβανε κάποια αξιολογα κτίρια που έπρεπε να προστατευτούν.

4.2.2. Χρήσεις γης

Στον αστικό ιστό εντός της περιοχής του ιστορικού κέντρου κυριαρχεί η χρήση της γενικής κατοικίας, με σποραδική εμφάνιση εμπορικών χρήσεων και αναψυχή. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση εμπορικών χρήσεων εμφανίζεται στις οδούς Βενιζέλου και 19^{ης} Μαΐου, οι οποίες αποτελούν τους πλέον εμπορικούς δρόμους με καταστήματα εξυπηρέτησης επιπέδου πόλης. Συγκεκριμένα, η περιοχή που συνορεύει με την κεντρική πλατεία της πόλης ανήκει στην εμπορική ζώνη της Δράμας με αποτέλεσμα η χρήση του εμπορίου να είναι ιδιαίτερα έντονη και να εξυπηρετεί την ευρύτερη περιοχή.

Στο εσωτερικό του ιστορικού κέντρου αναπτύσσονται εμπορικές χρήσεις τοπικού κυρίως εμπορίου, για τις καθημερινές εξυπηρετήσεις των κατοίκων. Στην περίπτωση της περιοχής μελέτης αυτές παρουσιάζονται σε δρόμους όπως τις οδούς Περδίκας, Αγ. Σοφίας, Αγ. Βαρβάρας και Κουντουριώτου, δηλαδή σε αυτές που αποτελούν το τοπικό κέντρο της περιοχής.

Όσον αφορά την περιοχή που βρίσκεται κοντά στις πηγές της Αγίας Βαρβάρας, κυριαρχεί η αναψυχή. Το όμορφο φυσικό περιβάλλον σε συνδυασμό με το υγρό στοιχείο αποτελεί ένα δημοφιλή σημείο ξεκούρασης.

Το ιστορικό κέντρο της Δράμας χαρακτηρίζεται από έλλειψη χώρων πρασίνου καθώς και άλλων ελεύθερων χώρων. Η μόνη πλατεία που υπάρχει βρίσκεται μπροστά στην εκκλησία της Αγίας Σοφίας. Ένα κομμάτι λειτουργεί ως προαύλιο και το υπόλοιπο ως πλατεία. Επίσης, ένας μικρός κοινόχρηστος χώρος βρίσκεται στην περιοχή της Μητρόπολης. Το γεγονός αυτό ίσως να οφείλεται στην ύπαρξη των πηγών και ευρύχωρου κοινόχρηστου χώρου ακριβώς δίπλα από το ιστορικό κέντρο.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι στην περιοχή μελέτης δεν εμφανίζονται πουθενά αθλητικές χρήσεις καθώς επίσης και εκπαίδευση.

4.3. Κτιριακό δυναμικό του ιστορικού κέντρου

4.3.1. Κτίρια ιδιαίτερου ενδιαφέροντος

Το ιστορικό κέντρο παρουσιάζει ένα ιδιαίτερο ενδιαφέρον κτιριακό δυναμικό. Η ποικιλία κτισμάτων κατοικίας ανήκουν σε διαφορετικές εποχές και παρουσιάζουν και τα ανάλογα χαρακτηριστικά.

Ένα μεγάλο μέρος του κτιριοδομικού περιεχομένου του ιστορικού κέντρου αντιπροσωπεύεται από διάφορες κατοικίες παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. Ο ογκοπλαστικός τους σχηματισμός χαρακτηρίζεται από τον αυστηρό γεωμετρικό όγκο του ισογείου και τις προεξοχές του ορόφου που δημιουργούνται συνήθως κατά την κύρια όψη (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002). Όλα τα κτίσματα αποτελούνται από λιθοδομή και καλύπτονται με κεραμοσκεπείς στέγες που προεξέχουν αρκετά γύρω τους.

Στην περιοχή μελέτης εμφανίζεται έντονο το νεοκλασικό στοιχείο, το οποίο σε πολλές περιπτώσεις διαφαίνεται ως συνθετική εικόνα παραδοσιακής και νεοκλασικής αρχιτεκτονικής. Στην όψη, ο νέος ρυθμός εκφράζεται με τον τονισμό της οριζοντιότητας και το διαχωρισμό των ορόφων, χωρίς να επιχειρείται η απλοποίηση των όγκων με την κατάργηση των προεξοχών (Αϊβαζόγλου- Δόβα, 2002). Στον ίδιο ρυθμό ανήκουν τα σύνολα κτισμάτων που παρουσιάζουν όγκο ορθογώνιου παραλληλεπίπεδου και επίπεδες όψεις χωρίς προεξοχές στην επιφάνειά τους.

Στο κτιριακό δυναμικό του ιστορικού κέντρου ανήκουν επίσης σημαντικά μνημεία όπως ο Βυζαντινός περίβολος και οι εκκλησίες, καθώς και βιομηχανικά κτίρια. Τα

τμήματα του βυζαντινού περιβόλου αποτελούν ένα από τα σπουδαιότερα μνημεία της περιοχής μελέτης. Διασώζονται μεγάλα τμήματα της βόρειας και ανατολικής πλευράς. Από τις υπόλοιπες πλευρές διατηρούνται ίχνη μέσα σε αυλές σπιτιών και πάντα ορίζουν όρια ιδιοκτησιών.

Ενώ η έκταση της περιοχής μελέτης δεν είναι ιδιαίτερα μεγάλη, εμπεριέχει ένα σύνολο εκκλησιών που ανήκουν στο χρονικό διάστημα από την κατασκευή του τείχους. Μία από αυτές είναι η εκκλησία της Αγίας Σοφίας, η οποία βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα του ιστορικού κέντρου της πόλης, σε άμεση γειτνίαση με την ανατολική πλευρά του βυζαντινού τείχους. Ανήκει στον τύπο ναών με τρούλο και περίστωο.

Μια εξίσου εντυπωσιακή εκκλησία είναι ο ναός των Ταξιαρχών. Πρόκειται για μαρτυρία της ιστορίας της πόλης, της αρχιτεκτονικής, της ζωγραφικής και της γλυπτικής αυτής της περιόδου. Βρίσκεται επί της οδού Ελ. Βενιζέλου, σε επαφή με την ανατολική πλευρά του τείχους και δίπλα στην αντίστοιχη πύλη. Ανήκει στον τύπο μονόχωρης ορθογώνιας βασιλικής και στεγάζεται με δίριχτη ξύλινη στέγη που καλύπτεται με κεραμίδια βυζαντινού τύπου.

Κάποια μέτρα πιο πάνω επί της οδού Ελ. Βενιζέλου διασώζεται ο ναός των Εισοδίων της Θεοτόκου. Πρόκειται για τρίκλιτη βασιλική με δύο σειρές κίωνων, που καλύπτεται με δίριχτη, ξύλινη, κεραμοσκεπή στέγη. Η εκκλησία αυτή αποτελεί τη Μητρόπολη της Δράμας.

Επίσης, υπάρχει η μικρή εκκλησία της Αγίας Βαρβάρας που προσδιορίζεται στη θέση των ομώνυμων πηγών, κατά τη νοτιοδυτική πλευρά του τείχους και ο ναός του Αγίου Νικολάου, που βρίσκεται στο κέντρο της πόλης, ακριβώς στο όριο του ιστορικού κέντρου.

Η αφθονία των πηγών και υδάτων ευνόησε την κατασκευή μεγάλων υδρόμυλων, για το άλεσμα των δημητριακών, που η λειτουργία τους ανταποκρινόταν στις ανάγκες όλης της περιοχής. Στην περιοχή μελέτης υπάρχει ο υδρόμυλος του Δημηρόπουλου ο οποίος έχει χαρακτηριστεί Διατηρητέο Μνημείο. Λειτουργούσε μέχρι το 1992, αλλά τώρα είναι εγκαταλελειμμένος και παρουσιάζει εμφανείς φθορές από την υγρασία και το χρόνο.

Σημαντικά βιομηχανικά κτίρια αποτελούν και οι Καπναποθήκες της περιοχής. Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα η παραγωγή και η εμπορία του καπνού αποτελούσαν την κύρια απασχόληση της Δράμας. Η επεξεργασία του προϊόντος ολοκληρωνόταν στις τεράστιες Καπναποθήκες που διέθεταν. Οι περισσότερες βρίσκονται στο νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου, κοντά στις πηγές της Αγίας Βαρβάρας, αφού η υγρασία αποτελούσε απαραίτητο στοιχείο για τη φύλαξη και επεξεργασία του προϊόντος. Σήμερα οι πέντε μεγάλες Καπναποθήκες, που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα μνημεία, είναι εγκαταλελειμμένες και έκθετες στη φθορά του χρόνου. Μόνο στην Καπναποθήκη του Αναστασιάδη έχει γίνει κάποια συντήρηση καθώς οι ιδιοκτήτες της την χρησιμοποιούν ως αποθήκη (Ομάδες Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης, 2001). Επίσης, έχουν συντηρηθεί τα γραφεία της Αυστροελληνικής, αφού ενοικιάζονται και χρησιμοποιούνται από την Δ.Ε.Π.Ο.Σ.

4.3.2. Μορφολογική ταξινόμηση

Για την μορφολογική ταξινόμηση των κτισμάτων της περιοχής, αυτά χωρίστηκαν στις εξής κατηγορίες:

Α) Κηρυγμένα διατηρητέα: στην κατηγορία Α εμπεριέχονται τα κτίσματα εκείνα που έχουν χαρακτηριστεί ως Διατηρητέα.

Β) Προτεινόμενα διατηρητέα: στην κατηγορία Β ταξινομούνται παλιά κτίρια με ενδιαφέρουσα μορφή, ή σύνολα τέτοιων κτιρίων, τα οποία προτείνονται για διατήρηση.

Γ) Νέες κατασκευές: στη συγκεκριμένη κατηγορία ανήκουν όλες οι σύγχρονες μονοκατοικίες και πολυκατοικίες, καθώς και όλα τα κτίρια έως 30 χρόνων.

Δ) Ερείπια ή εγκαταλελειμμένα: στην κατηγορία Δ εντάσσονται όλα τα κτίρια που λόγω της αδυναμίας επισκευής του κτιριακού τους κελύφους παραμένουν χωρίς χρήση (Κοτσίμπου, 1997).

Οπωσδήποτε η ταξινόμηση αυτή των κτιρίων ενέχει υποκειμενική διάσταση, όσον αφορά την κατηγορία Β.

Στην κατηγορία Α εντάσσονται τα κτίρια εκείνα, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα και ενώ έχουν υποστεί κάποιες αλλοιώσεις διατηρούν ως ένα σημαντικό βαθμό την αυθεντικότητά τους. Τα κτίρια αυτής της κατηγορίας όπως φαίνεται στον

Κατάλογο των Διατηρητέων χωρίζονται εκ νέου σε τρεις κατηγορίες. Στα Διατηρητέα που έχουν κηρυχθεί από:

- Το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ)
- Το Υπουργείο Πολιτισμού (ΥΠ.ΠΟ.)
- Το Υπουργείο Μακεδονίας & Θράκης (Υ.ΜΑ.Θ.)

Υπάρχουν δηλαδή τρεις διαφορετικοί φορείς που ασχολούνται με το ίδιο αντικείμενο και λειτουργούν ξεχωριστά. Πλέον το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και το Υ.ΜΑ.Θ. συνεργάζονται και λαμβάνουν από κοινού τις αποφάσεις. Έτσι, οι αρμόδιοι φορείς είναι στην ουσία δύο.

Στην κατηγορία Β εντάσσονται τα κτίρια, που διατηρούν ως ένα βαθμό στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και έχουν υποστεί μικρή, ή μεγαλύτερη αλλοίωση. Τα κτίρια αυτά προτείνονται για διατήρηση. Ενώ στην κατηγορία Γ εντάσσονται όλα τα υπόλοιπα κτίσματα. Πρόκειται για νεόχτιστα, ή πολυκατοικίες. Τα κτίρια της κατηγορίας αυτής αποτελούν ένα μεγάλο ποσοστό των κτισμάτων της περιοχής. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην έντονη ανοικοδόμηση και εκμετάλλευση της αστικής γης μεταπολεμικά, που χαρακτήρισε όλες τις Ελληνικές πόλεις. Τέλος, στην κατηγορία Δ εντάσσονται τα εγκαταλελειμμένα ή ερειπωμένα κτίρια.

Οι μορφολογικές αλλοιώσεις των κτιρίων του ιστορικού κέντρου της Δράμας που παρουσιάζονται σήμερα οφείλονται:

- α) Στις προσθήκες που έγιναν από τους ιδιοκτήτες για τον εκσυγχρονισμό των κτιρίων προκειμένου να ικανοποιήσουν τις νέες ανάγκες .
- β) Στην κακή συντήρηση ή την απουσία συντήρησης, λόγω έλλειψης ειδικών κονδυλίων για τη συντήρηση αυτών
- γ) Στις αλλαγές των χρήσεων των κτιρίων, κυρίως από κατοικία σε επαγγελματική στέγη, κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαπενταετίας.
- δ) Στην στενή αντίληψη που επικρατούσε και επικρατεί σε μερίδα του πληθυσμού ότι οι μορφές κτιρίων που συνδέονται με το παρελθόν μπορεί να αποτελούν τροχοπέδη στην εξέλιξη του τόπου.

4.3.3. Κατάσταση κτιρίων- Ηλικία κτιρίων (Μητρώο κτηρίων)

Ανάλογα με την κατάσταση του κελύφους, το κτιριακό δυναμικό κατατάχθηκε σε τέσσερεις κατηγορίες: καλή, μέτρια, κακή και ερείπια. (Χάρτης Α.4). Πρέπει να σημειωθεί ότι η ταξινόμηση έγινε με βάση κυρίως την εξωτερική εικόνα του κτίσματος. Έτσι,

- α) Σε *καλή* κατάσταση θεωρούνται τα σύγχρονα κτίρια και τα συντηρημένα παλιά κτίρια που κατοικούνται ή είναι ικανά προς χρήση.
- β) Σε *μέτρια* κατάσταση ταξινομούνται τα παλιά κτίρια που χρήζουν συντήρησης.
- γ) Σε *κακή* κατάσταση βρίσκονται τα παλιά κτίρια που χρήζουν μεγάλης επισκευής, αλλά υπάρχει ακόμα η δυνατότητα ανάπλασης του κελύφους τους.
- δ) Τέλος, *ερείπια* θεωρούνται τα ακατοίκητα παλιά κτίρια, ή τμήματα κτιρίων που δεν επιδέχονται πλέον επισκευή, ή η επισκευή και ανάπλασή τους είναι μη συμφέρουσα οικονομικά.

Όπως φαίνεται στο μητρώο κτιρίων που υπάρχει στο παράρτημα, το ιστορικό κέντρο της Δράμας παρουσιάζει ιδιαίτερα αξιόλογα κτίρια. Το μεγαλύτερο μέρος του βρίσκεται σε μέτρια και καλή κατάσταση, ενώ υπάρχουν και λίγα ερείπια.

Κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί επίσης ότι η περιοχή μελέτης αποτελείται από ένα μεγάλο ποσοστό κτιρίων που χρονολογούνται προ του 1923, αλλά παρουσιάζει και κάποια που κατασκευάστηκαν μεταξύ του 1923 και του 1945. Σημαντικό είναι το γεγονός ότι όσα κτίρια ανήκουν στην δεύτερη κατηγορία έχουν έτος κατασκευής γύρω στα τέλη της δεκαετίας του '20. Τέλος, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, στο ιστορικό κέντρο υπάρχει και ένας μεγάλος αριθμός πρόσφατων πολυκατοικιών.

4.4. Κοινωνικά και Οικονομικά χαρακτηριστικά

4.4.1. Δημογραφική σύνθεση ιστορικού κέντρου

Γενικά

Η περιοχή μελέτης το 'Ιστορικό Κέντρο' ανήκει διοικητικά στον Δήμο Δράμας και ειδικότερα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Δράμας. Στα πλαίσια της μελέτης της δημογραφικής, κοινωνικής και οικονομικής φυσιογνωμίας της περιοχής μελέτης, αναζητήθηκαν στοιχεία από την ΕΣΥΕ του Ν. Δράμας και το Δήμο Δράμας. Ωστόσο,

επειδή αναφερόμαστε σε επίπεδο γειτονιάς, δεν ήταν δυνατό να συγκεντρωθούν τα απαραίτητα, για την ανάλυση, δεδομένα. Τα στοιχεία για την ανάλυση της περιοχής ήταν τόσο εξειδικευμένα, που ο μοναδικός τρόπος αναζήτησης δεδομένων, ήταν τα πρωτογενή στοιχεία της τελευταίας απογραφής, ανά οικοδομικό τετράγωνο, τα οποία δεν ήταν δυνατό να δοθούν από τις επίσημες στατιστικές πηγές.

Με βάση τα παραπάνω, κρίθηκε απαραίτητο να γίνει επιτόπια έρευνα με στόχο τη συλλογή στοιχείων.

Εκτίμηση πληθυσμού της περιοχής μελέτης

Όπως προαναφέρθηκε, η συλλογή δεδομένων από την ΕΣΥΕ σε επίπεδο γειτονιάς δεν είναι δυνατή. Για το λόγο αυτό, χρησιμοποιήθηκε ο αριθμός τηλεφωνικών συνδέσεων του ΟΤΕ της περιοχής που ανέρχεται σε 1402. Σε αυτούς περιλαμβάνονται, αφενός οι οικιακές συνδέσεις και, αφετέρου, οι εμπορικές συνδέσεις.

Σύμφωνα με το Εμπορικό και Επιμελητήριο Δράμας, ο αριθμός των μη οικιακών καταναλωτών, που αφορά σε εμπόριο και υπηρεσίες, ανέρχεται σε 278. Με βάση τον τύπο και το μέγεθος των επιχειρήσεων, εκτιμάται ότι ένα ποσοστό της τάξης του 0,2 είναι ελεύθεροι επιχειρηματίες, των οποίων η έδρα είναι ταυτοχρόνως ο χώρος κατοικίας τους. Το ποσοστό αυτό είναι μηδαμινό με αποτέλεσμα να μη λειφθεί υπόψη και ο αριθμός των μη οικιακών καταναλωτών να παραμένει 278. Έτσι, ο πραγματικός αριθμός οικιακών συνδέσεων ανέρχεται σε 1124.

Όπως προκύπτει από την τελευταία απογραφή του 2001, το μέσο μέγεθος νοικοκυριού στο Δημοτικό Διαμέρισμα Δράμας ανέρχεται σε 2,77 μέλη ανά νοικοκυριό. Ωστόσο, στην περιοχή μελέτης, τόσο η κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού, όσο και το αυξημένο ειδικό βάρος των αλλοδαπών, μας οδηγεί στην υπόθεση ότι το μέσο μέγεθος του νοικοκυριού είναι μεγαλύτερο από το μέσο όρο του Δημοτικού Διαμερίσματος Δράμας. Η επιτόπια έρευνα επιβεβαιώνει το αυξημένο μέγεθος του νοικοκυριού, το οποίο υπολογίζεται σε τουλάχιστον 3 άτομα.

Σύμφωνα με τις παραπάνω παραδοχές (1124 οικιακοί καταναλωτές και 3 άτομα/νοικοκυριό), ο συνολικός πληθυσμός της περιοχής εκτιμάται σε περίπου 3400 κατοίκους.

4.4.2. Κοινωνική διαστρωμάτωση

Η περιοχή μελέτης αποτελείται από μεσαία και χαμηλά κοινωνικά στρώματα. Το μεγαλύτερο ποσοστό κατοικείται από χαμηλά κοινωνικά στρώματα οικονομικών μεταναστών και αλλοδαπών. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην κακή κατάσταση του κτιριακού δυναμικού της περιοχής. Το υψηλό κόστος αποκατάστασης και αναστύλωσης των κατοικιών είναι η αιτία τη αμέλειας των ιδιοκτών. Αφενός, η συντήρηση είναι δύσκολη και δεν συμφέρει και αφετέρου, η ενοικίαση αποτελεί ευκολότερη και πιο συμφέρουσα λύση. Το ενοίκιο συνήθως είναι χαμηλό λόγω παλαιότητας των κτιρίων, με αποτέλεσμα να ενδιαφέρονται περισσότερο τα οικονομικά χαμηλότερα στρώματα. Συγκεκριμένα, η παρουσία οικονομικών μεταναστών και αλλοδαπών να είναι έντονη.

Το ποσοστό των μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων της περιοχής παρουσιάζεται μειωμένο. Το μεγαλύτερο μέρος αποτελείται από οικογένειες που κατοικούν στις πολυκατοικίες που περιλαμβάνονται στο ιστορικό κέντρο. Ενώ, ελάχιστοι είναι εκείνοι που αναστήλωσαν τις ιδιοκτησίες τους και κατοικούν σε αυτές.

4.4.3. Συνθήκες στέγασης

Οι συνθήκες στέγασης στο ιστορικό κέντρο είναι ποικίλες. Ξεκινώντας από την πυκνότητα, είναι φανερό ότι η περιοχή μελέτης στο σύνολό της μπορεί να χαρακτηριστεί πυκνοκατοικημένη. Συγκεκριμένα, κατά μήκος των κεντρικών οδικών αρτηριών (Ελ. Βενιζέλου, 19^{ης} Μαΐου) η πυκνότητα δόμησης παρουσιάζεται ιδιαίτερα αυξημένη. Είναι οι περιοχές όπου συγκεντρώνονται οι περισσότερες πολυκατοικίες. Είναι κτίρια χτισμένα τις τελευταίες δεκαετίες και παρέχουν όλες τις ανέσεις.

Χαρακτηριστικό της συγκεκριμένης περιοχής είναι τα παλιότερα κτίρια που ανήκουν σε διαφορετικές εποχές. Η κατάσταση αυτών των κτιρίων ποικίλει. Υπάρχουν οικίες που βρίσκονται σε πολύ κακή κατάσταση και δεν είναι κατοικήσιμα αφού υπάρχει κίνδυνος κατάρρευσης. Τα κτίρια αυτά για να καταφέρουν να χαρακτηριστούν κατοικήσιμα θα πρέπει η συντήρηση να περιλαμβάνει ριζικά μέτρα.

Επίσης, υπάρχουν τα κτίρια μεσαίας ποιότητας κατοικίας, τα οποία με κάποια επέμβαση μπορούν να αποκτήσουν την παλιά να γίνουν κατοικήσιμα. Γεγονός είναι ότι σε κάποια από αυτά έχουν πραγματοποιηθεί οι βασικότερες ενέργειες και κατοικούνται. Σίγουρα δεν μπορούν να παρέχουν πολλές ανέσεις, αλλά προσφέρουν μια στέγη στους οικονομικά ασθενέστερους κατοίκους της πόλης. Κάποια από αυτά κατοικούνται από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες, που είναι συνήθως ηλικιωμένοι άνθρωποι.

Τέλος, στην περιοχή μελέτης υπάρχουν κάποιες παλιές οικίες που έχουν συντηρηθεί και ανακαινιστεί πλήρως, οι οποίες χρησιμοποιούνται ως μόνιμη κατοικία. Ο αριθμός αυτών των ακινήτων είναι μειωμένος αλλά αποτελούν καλό παράδειγμα για τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες.

4.5. Υποδομές

Τεχνικές Υποδομές

Δίκτυο Κυκλοφορίας. Οι σημαντικότεροι οδικοί άξονες που διασχίζουν την περιοχή μελέτης είναι οι εξής:

- Ο πρώτος είναι η Ελ. Βενιζέλου που διασχίζει οριζόντια το ιστορικό κέντρο από τη μια άκρη στην άλλη και καταλήγει στην Πλατεία Ελευθερίας, την κεντρική πλατεία της πόλης. Ο άξονας αυτός συνδέει το δυτικό με το ανατολικό τμήμα της πόλης και διατρέχει την κεντρική περιοχή του ιστορικού κέντρου.
- Ο δεύτερος άξονας είναι η 19^{ης} Μαΐου η οποία αποτελεί το ανατολικό όριο του ιστορικού κέντρου. Διασχίζει κάθετα την περιοχή και καταλήγει στο νοτιότερο άκρο της εμπορικής ζώνης που ανήκει στην περιοχή μελέτης.
- Σημαντικό άξονα αποτελεί επίσης, η Αγ. Βαρβάρας, η οποία ενώνει το βόρειο με το νότιο κομμάτι της πόλης. Ειδικότερα, το αρχικό της μέρος παρουσιάζει αρκετά αυξημένη κίνηση, αφού αποτελεί το σημείο ένωσης δύο τμημάτων.

Ιεράρχηση του οδικού δικτύου. Η Δράμα είναι μια από τις ελληνικές πόλεις που παρουσιάζουν έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα. Ειδικότερα, το κέντρο της πόλης, στο οποίο ανήκει ένα κομμάτι της περιοχής μελέτης, παρουσιάζει αυξημένες δυσκολίες. Η ιεράρχηση των δρόμων είναι ιδιαίτερα πολύπλοκη και έτσι, η διάκριση μεταξύ πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου είναι δυσδιάκριτη, με αποτέλεσμα ως

μόνο κριτήριο κατάταξης να μπορεί να εφαρμοστεί ο κυκλοφοριακός φόρτος των οδών στις ώρες αιχμής.

Με βάση λοιπόν τον κυκλοφοριακό φόρτο, οι οδοί 19^{ης} Μαΐου, Ελ. Βενιζέλου, Αγ. Σοφίας και Κύπρου κατατάσσονται στο πρωτεύον δίκτυο. Στο δευτερεύον ανήκουν οι Αγ. Βαρβάρας και η Περδίκια. Οι υπόλοιποι άξονες είναι κυρίως τοπικής σημασίας. Είναι κυρίως ανηφορικοί, στενοί δρόμοι μονής κατεύθυνσης και εξυπηρετούν κυρίως τους κατοίκους της περιοχής.

Μεταφορές. Στην πόλη της Δράμας η αστική συγκοινωνία αποτελείται αποκλειστικά από αστικά λεωφορεία. Το ιστορικό κέντρο δεν εξυπηρετείται σε μεγάλο βαθμό από αυτή. Το γεγονός αυτό δικαιολογείται από τη μειωμένη απόστασή του από το κέντρο της πόλης και από το οδικό δίκτυο που επικρατεί στην περιοχή.

Υπάρχει μια μοναδική αστική γραμμή (Κομνηνοί- Σιδηροδρομικός Σταθμός) που περνάει από την περιοχή μελέτης. Το αστικό λεωφορείο κατεβαίνει την οδό Περδίκια πηγαίνοντας στο Σιδηροδρομικό Σταθμό και ανεβαίνει την οδό Βενιζέλου με κατεύθυνση τους Κομνημούς.

Υδρευση. Στη Δράμα το δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης είναι μαζί. Συγκεκριμένα, αποτελείται από μικτό, παντοροϊκό σύστημα. Αποτελείται από ένα κύριο αγωγό ο οποίος περιβάλλει κυκλικά το προς υδροδότηση τμήμα της πόλης και από τον οποίο αναχωρούν ακτινικά οι δευτερεύοντες αγωγοί δηλαδή υπάρχει ένας κεντρικός σωλήνας στον οποίο καταλήγουν όλοι οι υπόλοιποι σωλήνες (Αραβαντινός,1997).

Η ύδρευση της Δράμας έχει πλέον αποδεσμευτεί από τις πηγές της Αγίας Βαρβάρας. Έχουν κατασκευαστεί γεωτρήσεις, ένα νέο αντλιοστάσιο, μεγάλες δεξαμενές (στον Άγιο Τρύφωνα και βορείως του νοσοκομείου). Επίσης, έχουν βελτιωθεί τα εξωτερικά δίκτυα καθώς επίσης και τα δίκτυα διανομής. Ειδικότερα, υπάρχουν πάνω από 15 γεωτρήσεις από τις οποίες πραγματοποιείται η υδροληψία της Δράμας. Σε κάθε γεώτρηση υπάρχουν αντλίες, κύριες και εφεδρικές, που στέλνουν το νερό στις δεξαμενές.

Αποχέτευση. Η αποχέτευση της Δράμας γίνεται μέσω μεγάλων συλλεκτήριων αγωγών που καταλήγουν στις εγκαταστάσεις του Βιολογικού Καθαρισμού. Πρόκειται για μια σύγχρονη μονάδα επεξεργασίας λυμάτων με άριστη υλικοτεχνική υποδομή, ο οποίος δέχεται το 90% των λυμάτων της πόλης. Τα λύματα διασπώνται και τα προϊόντα της διάσπασης επιστρέφονται ακίνδυνα στο περιβάλλον.

Η αποχέτευση, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, διαθέτει παντοροϊκό σύστημα. Ιδιαιτερότητα της περιοχής μελέτης αποτελεί η μορφή αποχέτευσης. Το ιστορικό κέντρο συνεχίζει να χρησιμοποιεί τους υπόνομους που υπάρχουν από παλιότερες εποχές. Οι συγκεκριμένοι ονομάζονται τούρκικοι υπόνομοι .

Ενέργεια. Το ηλεκτρολογικό δίκτυο της Δράμας αποτελείται από δύο τάσεις. Το δίκτυο μέσης τάσης που οδεύει από τα κέντρα διανομής υψηλής τάσης προς τους υποσταθμούς «διανομής» και «καταναλωτών» μέσης τάσης, καθώς και δίκτυα χαμηλής τάσης που οδεύουν από τους υποσταθμούς «διανομής» μέχρι τους τελικούς καταναλωτές (Αραβαντινός,1997). Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί, ότι το μεγαλύτερο μέρος του δικτύου αυτού είναι υπόγειο, πρωτίστως για λειτουργικούς λόγους και δευτερεύοντος για αισθητικούς. Το εναέριο δίκτυο αποτελεί ένα μικρό ποσοστό. Το δίκτυο που εξυπηρετεί το ιστορικό κέντρο είναι στο σύνολό του υπόγειο.

Το δίκτυο μέσης τάσης της περιοχής καταλήγει στους υποσταθμούς υποβιβασμού της μέσης τάσης σε χαμηλή τάση. Στην περιοχή μελέτης οι διανομείς αυτοί είναι εσωτερικού χώρου που σημαίνει ότι δεν φαίνονται.

Τηλεπικοινωνίες. Το τηλεπικοινωνιακό δίκτυο της Δράμας ανήκει στην περίπτωση δικτύου διανομής. Όλες οι γραμμές που τροφοδοτούν τους συνδρομητές καταλήγουν σε ένα σταθερό σημείο που είναι σημείο που είναι ο υπαίθριος κατανεμητής καλωδίων σημείο που είναι ο υπαίθριος κατανεμητής καλωδίων (KV). Εκεί συναντώνται και άλλα συνδρομητικά καλώδια και αφού ενσωματωθούν σε καλώδια μεγαλύτερης χωρητικότητας, καταλήγουν στο κέντρο.

Η περιοχή μελέτης αποτελείται συνολικά από 18 KV. Τα εννιά βρίσκονται μέσα στα όρια του ιστορικού κέντρου και τα υπόλοιπα βρίσκονται εκτός, αλλά εξυπηρετούν τη συγκεκριμένη περιοχή. Ο αριθμός τηλεφωνικών συνδέσεων φτάνει τις 1672 από τις

οποίες οι 1402 είναι ενεργές. Θα πρέπει επίσης να αναφερθεί ότι το 30% είναι ISDN και οι υπόλοιπες είναι απλές (PSTN).

Κοινωνικές Υποδομές

Εκπαίδευση. Το ιστορικό κέντρο της Δράμας ενώ αποτελεί μια υπολογίσιμη έκταση της πόλης δεν φιλοξενεί κανένα ίδρυμα Α' και Β' Βάθμιας Εκπαίδευσης. Υπάρχει μόνο ένα νηπιαγωγείο (6^ο Νηπιαγωγείο Δράμας) που στεγάζεται σε ένα από τα πιο αξιόλογα νεοκλασικά κτίσματα και έναν ιδιωτικό παιδικό σταθμό.

Υγεία- Πρόνοια. Στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει κάποιο νοσοκομείο ή κέντρο υγείας.

Πολιτισμός- Αθλητισμός. Το πολιτιστικό στοιχείο είναι ιδιαίτερα έντονο στο ιστορικό κέντρο της πόλης. Περιλαμβάνει κάποιους συλλόγους και κάποια κέντρα. Το σημαντικότερο είναι το πολιτιστικό κέντρο «Ελευθερία» που αποτελείται από έναν εκθεσιακό χώρο και φιλοξενεί διάφορες εκθέσεις. Ανάλογο ενδιαφέρον παρουσιάζει η γκαλερί ενός ζωγράφου που εκθέτει έργα δικά του αλλά και άλλων καλλιτεχνών.

Σημαντικό είναι και το έργο της Ένωσης Κυρίων Δράμας «Φιλόπτωχος» που αποτελεί Σπίτι Ανοιχτής Φιλοξενίας για όλους τους πολίτες. Επίσης, στην περιοχή υπάρχει ένα ΚΑΠΗ, η Οικολογική Κίνηση Δράμας, ο σύλλογος Παραπληγικών και το Κέντρο Φροντίδας Οικογένειας Δράμας που στεγάζονται σε κάποια από τα πιο αξιόλογα δείγματα αστικής αρχιτεκτονικής.

Ένα από τα πιο σημαντικά πολιτιστικά κτίρια της περιοχής αποτελεί ο κινηματογράφος «Ολύμπια» που υπάρχει με αυτό το όνομα από το 1940. Το 1991 πέρασε στα χέρια του Δήμου, αναπαλαιώθηκε και τώρα λειτουργεί με μεγάλη επιτυχία. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι εντός του ιστορικού κέντρου βρίσκονται και τα γραφεία του Φεστιβάλ Ταινιών Μικρού Μήκους. Ένα Φεστιβάλ που είναι ευρέως γνωστό και αποτελεί ένα από τα πιο σημαντικά πολιτιστικά δρώμενα της πόλης της Δράμας.

Η περιοχή μελέτης συμπεριλαμβάνοντας κάποιους από τους πιο σημαντικούς ναούς της πόλης παρουσιάζει έντονο θρησκευτικό χαρακτήρα. Ειδικότερα, υπάρχουν η

Χριστιανική Εστία Δράμας, η Χριστιανική Ένωση «Εργαζόμενης Νεολαίας» και η Πανελλήνια Ένωση Γονέων «Χριστιανική Αγωγή

Όσον αφορά τον αθλητισμό, η περιοχή δεν περιλαμβάνει αθλητικές εγκαταστάσεις.

4.6. Ανάλυση Δυνατοτήτων- Αδυναμιών- Προοπτικών-Απειλών (Δ.Α.Π.Α.)

SWOT Ανάλυση

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει τη συνθετική SWOT ανάλυση της περιοχής μελέτης με βάση τα στοιχεία που προαναφέρθηκαν και στη συνέχεια αναλύονται οι σημαντικότερες ευκαιρίες για την ανάπτυξη της περιοχής.

Πίνακας 3: Ανάλυση SWOT

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
<ul style="list-style-type: none"> • Ιστορικό και πολιτιστικό ενδιαφέρον • Κεντρική προνομιά θέση • Εγγύτητα στο εμπορικό κέντρο της Δράμας • Αναξιοποίητες κτιριακές υποδομές • Υψηλή αξία γης 	<ul style="list-style-type: none"> • Χαμηλή ποιότητα δομημένου περιβάλλοντος • Άναρχη δόμηση • Άνιση εσωτερική ανάπτυξη • Προσπελασιμότητα περιοχής • Έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου • Έλλειψη ενιαίου χαρακτήρα γειτονιών
ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
<ul style="list-style-type: none"> • Δυνατότητα ανάδειξης κτιρίων • Αξιοποιήσιμα πολιτιστικά στοιχεία • Γειτνίαση με την Αγ. Βαρβάρα • ΔΕΠΟΣ 	<ul style="list-style-type: none"> • Αυξημένη δυσκολία συντήρησης κτιρίων • Αρνητική πεποίθηση κατοίκων • Κεντρικοί οδικοί άξονες

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

Ιστορικό και πολιτιστικό ενδιαφέρον

Η περιοχή μελέτης παρουσιάζει σημαντικό ιστορικό ενδιαφέρον, γι' αυτό άλλωστε έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό κέντρο της Δράμας. Αποτελεί στην ουσία μια ζωντανή αναπαράσταση της ιστορίας της πόλης. Είναι γεγονός ότι δεν έχει διασωθεί η παλιά πόλη στο σύνολό της, αλλά έχουν παραμείνει ιδιαίτερα ενδιαφέροντα δείγματα, το καθένα από τα οποία μπορεί να αφηγηθεί την δική του ιστορία. Η περιοχή διαθέτει

επίσης, πλούσιο πολιτιστικό απόθεμα καθώς και πλούσια πολιτιστική ζωή. Η αρχιτεκτονική κληρονομιά και οι εκκλησίες συνθέτουν αυτό πλούσιο πολιτιστικό απόθεμα της περιοχής το οποίο προσφέρεται για την ανάδειξη και προβολή της περιοχής.

Κεντρική προνομιά θέση

Η περιοχή μελέτης κατέχει προνομιακή θέση στον αστικό χώρο, εφόσον βρίσκεται στο κέντρο του. Η θέση αυτή είναι η αιτία που δεν έχει παρακμάσει σε μεγάλο βαθμό το ιστορικό κέντρο της πόλης. Το νοτιοανατολικό κομμάτι κατέχει όλες τις ανέσεις της σύγχρονης πόλης, αφού υπάρχει άμεση γειτνίαση με την κεντρική πλατεία της πόλης. Σημαντικό είναι επίσης το γεγονός, ότι μπαίνοντας κανείς στο κέντρο της πόλης δεν μπορεί να βγει εύκολα από αυτό, χωρίς να περάσει από ένα τμήμα του ιστορικού κέντρου.

Εγγύτητα στο εμπορικό κέντρο της Δράμας

Ένα μέρος του ιστορικού κέντρου ανήκει και στο εμπορικό κέντρο της Δράμας. Τα κτίρια που βρίσκονται στη συγκεκριμένη περιοχή έχουν αξιοποιηθεί και στεγάζουν τις εμπορικές δραστηριότητες της πόλης. Οι υποδομές στο εμπορικό κέντρο έχουν εκσυγχρονιστεί και μαζί με αυτό και σε πολλές άλλες περιοχές του ιστορικού κέντρου.

Αναξιοποίητες κτιριακές υποδομές

Το ιστορικό κέντρο της Δράμας παρουσιάζει ένα ποσοστό αναξιοποίητων κτιριακών υποδομών. Οι υποδομές αυτές αφού υπάρχουν είναι εύκολο να αξιοποιηθούν, αφού γίνουν οι απαραίτητες ενέργειες.

Υψηλή αξία γης

Η περιοχή μελέτης παρουσιάζει υψηλές αξίες γης. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην κεντρική τοποθεσία του.

Υγιής δημογραφική εικόνα

Σύμφωνα με επιτόπια έρευνα το ιστορικό κέντρο παρουσιάζει μια υγιή δημογραφική εικόνα. Αποτελείται από διαφορετικά κοινωνικά στρώματα χωρίς να υπερέχει κάποιο.

ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ

Χαμηλή ποιότητα δομημένου περιβάλλοντος

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος είναι χαμηλή. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην παλαιότητα των κτιρίων και στην δυσκολία συντήρησης αυτών. Επίσης, ο άναρχος και μη ελεγχόμενος τρόπος ανάπτυξης της περιοχής οδήγησε σε αυτά τα αποτελέσματα.

Άναρχη δόμηση

Ένα χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η άναρχη δόμηση. Μέχρι το 1999, πριν κυρηχθεί η περιοχή μελέτης «ιστορικό κέντρο» και καθοριστούν οι όροι δόμησης, η ανέγερση οικοδομών αποτελούσε εύκολη διαδικασία αφού ίσχυαν οι κανονισμοί που ίσχυαν σε όλες τις υπόλοιπες περιοχές.

Άνιση εσωτερική ανάπτυξη

Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται επίσης, για την άνιση εσωτερική της ανάπτυξη. Είναι φανερό ότι οι περιοχές που βρίσκονται εντός του εμπορικού κέντρου και αυτές που βρίσκονται επί των κεντρικών οδικών αξόνων είναι περισσότερο αναπτυγμένες από τις υπόλοιπες. Υπάρχουν γειτονιές που παρουσιάζουν όλες τις ανέσεις και τις καλύτερες υποδομές και άλλες που θα μπορούσαν να χαρακτηρισθούν και ως φτωχογειτονιές.

Προσπελασιμότητα περιοχής

Η προσπελασιμότητα της περιοχής είναι ένα πρόβλημα που εμφανίζεται σε συγκεκριμένες περιοχές του ιστορικού κέντρου. Εκτός από τους κεντρικούς οδικούς άξονες που διαπερνούν το ιστορικό κέντρο, οι υπόλοιποι δρόμοι είναι ιδιαίτερα στενοί μονόδρομοι που συχνά παρουσιάζουν κλίση. Επίσης, υπάρχουν αρκετά σημεία τα οποία είναι προσπελάσιμα μόνο για πεζούς.

Έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω το ιστορικό κέντρο παρουσιάζει μεγάλη έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου. Σε όλη την περιοχή υπάρχουν ελάχιστοι κοινόχρηστοι χώροι οι οποίοι βρίσκονται συνήθως δίπλα στις εκκλησίες. Ανύπαρκτοι είναι οι χώροι πρασίνου στην περιοχή. Η πόλη της Δράμας φημίζεται για το έντονο πράσινο στοιχείο, το πρόβλημα όμως είναι ότι αυτό βρίσκεται σε συγκεντρωμένο σε

συγκεκριμένες περιοχές της πόλης. Αιτίες της έλλειψης πρασίνου στο ιστορικό κέντρο είναι η άναρχη δόμηση αλλά και η περιοχή της Αγίας Βαρβάρας που σφύζει από φύση και βρίσκεται σε μικρή απόσταση.

Έλλειψη ενιαίου χαρακτήρα γειτονιών

Η περιοχή μελέτης αποτελείται από μικρότερες γειτονιές που παρουσιάζουν πολύ διαφορετικό χαρακτήρα. Υπάρχουν κάποιες γειτονιές με εμπορικό χαρακτήρα, άλλες που αποτελούνται από τα μεσαία στρώματα και τις πολυκατοικίες και άλλες που κατοικούν οι οικονομικοί μετανάστες. Το γεγονός αυτό δυσκολεύει την πρόταση που θα γίνει, διότι θα πρέπει να ληφθούν όλοι οι παράγοντες υπόψη και να ικανοποιηθούν όλες οι ανάγκες.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Δυνατότητα ανάδειξης κτιρίων

Η περιοχή μελέτης διαθέτει πολλά κτίρια που έχουν εγκαταλειφθεί αλλά βρίσκονται σε καλή κατάσταση και υπάρχει δυνατότητα ανάδειξής τους. Η αναστύλωση αυτής της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μπορεί να επαναφέρει ένα μέρος του χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου.

Αξιοποιήσιμα πολιτιστικά στοιχεία

Σημαντικό είναι επίσης το γεγονός, ότι υπάρχουν στην περιοχή μελέτης πολιτιστικά στοιχεία που θα μπορούσαν εύκολα να αξιοποιηθούν. Τα μνημεία, οι σύλλογοι και κάποιες πρωτοβουλίες όπως η γκαλερί ενός ζωγράφου επιτρέπουν να αναπτυχθεί η περιοχή.

Γειτνίαση με την Αγ. Βαρβάρα

Η γειτνίαση με την Αγία Βαρβάρα αποτελεί μια σημαντική ευκαιρία ανάπτυξης του ιστορικού κέντρου, αφού η συγκεκριμένη περιοχή αποτελεί έναν από τους πιο αγαπημένους τόπους αναψυχής. Η επίσκεψη των πηγών μπορεί να επεκταθεί με τις κατάλληλες ενέργειες στο ιστορικό κέντρο.

ΔΕΠΟΣ

Η ΔΕΠΟΣ είναι δημόσια επιχείρηση (νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου), η οποία ανήκει εξ' ολοκλήρου στο Δημόσιο και έχει την έδρα της στην Αθήνα. Διέπεται από

τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και απολαμβάνει οικονομική και διοικητική αυτοτέλεια, υπό την εποπτεία και τον έλεγχο του Κράτους (Χατζοπούλου κ.α., 1995).

Σκοπός αυτής της επιχείρησης είναι η δημιουργία ικανοποιητικών πολεοδομικών και οικιστικών συνθηκών, στα πλαίσια της ασκούμενης οικιστικής, χωροταξικής και κοινωνικής πολιτικής. Αυτό σημαίνει ότι μπορεί να προσφέρει αξιόλογη βοήθεια.

ΑΠΕΙΛΕΣ

Αυξημένη δυσκολία συντήρησης κτιρίων

Η αναπαλαίωση και συντήρηση των αξιόλογων κτιρίων του ιστορικού κέντρου είναι ιδιαίτερα δύσκολη αφού η οικονομική επιβάρυνση αυτών των επεμβάσεων είναι αυξημένη. Ελάχιστοι ιδιοκτήτες έχουν την οικονομική άνεση να πραγματοποιήσουν ένα τέτοιο έργο. Στο συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να επέμβει ο Δήμος.

Αρνητική πεποίθηση κατοίκων

Ένα μεγάλο πρόβλημα που παρουσιάζει η περιοχή είναι η αρνητική πεποίθηση των κατοίκων και των ιδιοκτητών της περιοχής. Δεν υπάρχει διάθεση ανανέωσης, αφού δικαιολογημένα, η μόνη σκέψη των πολιτών είναι η αυξημένη οικονομική επιβάρυνση. Ακόμα και σε περίπτωση συγχρηματοδότησης οι ιδιοκτήτες είναι πολύ σκεπτικοί.

Κεντρικοί οδικοί άξονες

Ένα ακόμα δεδομένο που χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή είναι το πέρασμα κεντρικών οδικών αξόνων μέσα από το ιστορικό κέντρο. Η αυξημένη κυκλοφορία σε αυτές τις αρτηρίες έχει ως αποτέλεσμα την επιβάρυνση του περιβάλλοντος. Η μεγάλη ποσότητα καυσαερίων είναι κατά ένα μέρος υπεύθυνη για την αλλοίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

5.1. Στόχοι

Το ιστορικό κέντρο αποτελεί μια ιδιαίτερη περιοχή της Δράμας. Όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενα κεφάλαια, βρίσκεται δίπλα στο κέντρο της πόλης. Συγκεκριμένα, ένα μέρος του ανήκει στο εμπορικό κέντρο, όπου η κίνηση είναι ιδιαίτερα αυξημένη. Η κατάσταση που επικρατεί εκεί δεν είναι η επιθυμητή, αφού γίνεται αναφορά σε μια περιοχή με σημαντική ιστορία και ιδιαίτερα αξιόλογο κτιριακό δυναμικό.

Βασικός στόχος της συγκεκριμένης εργασίας αποτελεί η προστασία και η ανάδειξη του ιστορικού κέντρου καθώς και η ένταξή του στον αστικό ιστό της πόλης. Σκοπός της είναι δηλαδή η εκμετάλλευση όλων των δυνατών στοιχείων για τη δημιουργία μιας περιοχής που θα λειτουργεί ως τοπόσημο για την πόλη της Δράμας. Ένα μεγάλο μέρος της ανάπτυξης θα οφείλεται κυρίως στις πολιτιστικές δραστηριότητες, το εμπόριο και τον τουρισμό. Συγκεκριμένα, πολύ σημαντικό ρόλο σε αυτό θα παίξει το Φεστιβάλ Ταινιών Μικρού Μήκους, αφού η σωστή διοργάνωση του σε συνδυασμό με τα μέτρα που αναφέρονται παρακάτω έχουν την δυνατότητα να αυξήσουν την τουριστική προσέλκυση κατακόρυφα. Επίσης ο κάθετος άξονας και το τελωνείο της Εξοχής μπορούν να παίξουν σημαντικό ρόλο για την περιοχή, αφού τα νέα όρια που προτείνονται, δεν επιτρέπουν την διέλευση της Δράμας χωρίς να περάσει κανείς νότια του ιστορικού κέντρου.

Αρχικά, θα πρέπει να κατορθωθεί η εξυγίανση του πολεοδομικού ιστού μέσα από τον ενεργό έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος, τον προσδιορισμό των χρήσεων, των μέγιστων συντελεστών δόμησης, των υψών και γενικότερα των όρων δόμησης για το σύνολο της περιοχής μελέτης.

Ένας ακόμα στόχος είναι η αναβάθμιση κάποιων περιοχών και η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων αλλά και η δυνατότητα ευνοϊκών συνθηκών πεζής πρόσβασης σε μεγαλύτερης κλίμακας χώρους πρασίνου και αναψυχής ακόμα και εκτός της περιοχής.

Επίσης, η προστασία της ιστορικής μνήμης και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μέσα από την πρόταση κήρυξης διατηρητέων κτιρίων και χρήσεων κρίνεται αναγκαία. Σκοπός

είναι η υλοποίηση επιλεκτικών παρεμβάσεων, εκεί όπου υπάρχουν παλιά και εγκαταλελειμμένα κελύφη σε συνδυασμό με την χρήση πολεοδομικών και οικονομικών κινήτρων θα οδηγήσει στην ενεργοποίηση του ιδιωτικού τομέα, στην προσέλκυση κατασκευαστικού κεφαλαίου και στην ενδυνάμωση των τάσεων επανάπτυξης.

Επιπλέον, σημαντική είναι η εύρεση λύσης του κυκλοφοριακού προβλήματος του ιστορικού κέντρου. Σύμφωνα με αυτή την πρόταση, στην περιοχή μελέτης τον σημαντικότερο ρόλο θα τον παίζει ο πεζός. Συγκεκριμένα, η οδός Ελ. Βενιζέλου που αποτελεί την κεντρική αρτηρία πρέπει να διοχετεύσει την κίνηση σε επιμέρους δρόμους.

Τέλος, κρίνεται επιτακτική ανάγκη να επιτευχθεί η βελτίωση των οικονομικών δραστηριοτήτων της περιοχής, δηλαδή η προώθηση της οικονομίας. Για τον λόγο αυτό θα δημιουργηθούν ζώνες ειδικών κινήτρων.

5.2. Προτάσεις παρέμβασης

5.2.1. Όρια ιστορικού κέντρου

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω τα όρια του ιστορικού κέντρου καθορίζονται βόρεια από τις οδούς Στουρναρά και Βενιζέλου, νότια από τις πηγές της Αγίας Βαρβάρας, ανατολικά από την οδό 19^{ης} Μαΐου και δυτικά από την οδό Περδίκια. Αποτελεί την περιοχή που περιέχει τα σημαντικότερα μνημεία και το μεγαλύτερο μέρος του αξιόλογου κτιριακού δυναμικού. Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί το γεγονός ότι, οι πηγές της Αγίας Βαρβάρας δεν ανήκουν στην ιστορική αυτή περιοχή, παρόλο που αποτελούν το σήμα κατατεθέν της πόλης. Επίσης, τα όρια διαπερνούν μέσα από οικοδομικά τετράγωνα χωρίζοντας αυτά σε δύο μέρη, αφήνοντας το μισό εντός και το μισό εκτός.

Η παρούσα πρόταση προτείνει την αλλαγή των ορίων και συγκεκριμένα την διεύρυνση αυτών. Τα νέα όρια του ιστορικού κέντρου θα καθορίζονται βόρεια από τις οδούς Κρόνου, Ελ. Βενιζέλου, Όθωνος και Στουρναρά, νότια και ανατολικά από την 19^{ης} Μαΐου και δυτικά από την οδό Προμηθέως. Το δυνατό σημείο της καινούριας οριοθέτησης είναι ότι περιλαμβάνει μια από τις σημαντικότερες περιοχές φυσικού

κάλλους της Δράμας, τις πηγές της Αγίας Βαρβάρας, οι οποίες παίζουν το ρόλο του τοπόσημου της πόλης.

Επίσης, προσθέτοντας κάποια νέα οικοδομικά τετράγωνα, κατορθώθηκε η ένταξη σημαντικότερων κτιρίων στο ιστορικό κέντρο, τα οποία μπορούν να αποτελέσουν βοηθητικά στοιχεία για την ανάπτυξη της περιοχής. Τα σημαντικότερα από αυτά είναι οι τρεις υδρόμυλοι που χρονολογούνται από τις αρχές του 18^{ου} αιώνα.

5.2.2. Χρήσεις γης

Στο ιστορικό κέντρο της πόλης βασική χρήση γης θα παραμείνει η κατοικία, ενώ σε καθορισμένη κλίμακα θα συνυπάρχουν το εμπόριο και οι πολιτιστικές δραστηριότητες. Η περιοχή πρέπει να εξελιχθεί σε έναν χώρο απαλλαγμένο από τις συνέπειες της πολεοδομικής πολιτικής που επικρατούσε παλιότερα και ειδικότερα πριν την δημιουργία του Π.Δ.. Η μορφολογική αναρχία και κακομορφία, η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων είναι μία εικόνα που θα πρέπει να ανήκει στο παρελθόν.

Κάθε προσπάθεια διαχωρισμού των βασικών χρήσεων (κατοικία, αναψυχή, εμπόριο, κ.λπ.) στο ιστορικό κέντρο θα πρέπει να αποκλειστεί. Σε αυτό το δομημένο πυρήνα, η ανάμειξη των χρήσεων αποτελεί παραδοσιακή λειτουργική δομή, η οποία και πρέπει να προστατευθεί. Προτείνεται λοιπόν, στο σύνολο του ιστορικού κέντρου να επιτραπούν οι ανάμικτες χρήσεις, συμβατές μεταξύ τους και με το παραδοσιακό αστικό περιβάλλον όπως: κατοικία, εργαστήρια χειροτεχνίας, παραδοσιακά εργαστήρια, εμπόριο, υπηρεσίες, αναψυχή, πολιτιστικές δραστηριότητες.

Αντίθετα, χρήσεις όπως η βιομηχανία, το χονδρεμπόριο, οι μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις, τα μεγάλα εμπορικά καταστήματα, οι σταθμοί αστικών και υπεραστικών λεωφορείων, οι οχλούσες χρήσεις αναψυχής, θεωρούνται ασυμβίβαστες με το παραδοσιακό περιβάλλον και την επιθυμητή ποιότητα ζωής στο ιστορικό κέντρο, για τον λόγο αυτό πρέπει να αποκλειστούν.

Όπως φαίνεται και στο Χάρτη Α.2, η προτεινόμενη ρύθμιση των χρήσεων στο Σχέδιο Ανάπλασης και προστασίας του ιστορικού κέντρου είναι οι εξής:

1. Δημιουργία γειτονιών μικτών χρήσεων: κατοικίας, εμπορίου, βιοτεχνίας, διοίκησης- υπηρεσιών, αναψυχής και τουρισμού.
2. Αναβάθμιση των περιοχών Αγίας Σοφίας και Αγίας Βαρβάρας δημιουργώντας χώρους πρασίνου, θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων και παιδικές χαρές.
3. Δημιουργία ενός δικτύου κίνησης πεζών, για περίπατο και αναψυχή, που συνδέει τα σημαντικότερα μνημεία και κτίρια.
4. Πρόταση κήρυξης διατηρητέων κάποιων παλαιών κτιρίων σημαντικού ενδιαφέροντος και ιδιαίτερης σημασίας τα οποία θα αποκτήσουν ειδικές χρήσεις.
5. Αναπαλαίωση των πέντε παλιών Καπναποθηκών για την λειτουργία τους ως μουσεία, πολιτιστικά και συνεδριακά κέντρα. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί, ότι η Καπναποθήκη που βρίσκεται στην οδό Περδίκας 10 ανήκει στο Δήμο Δράμας και έχει ενταχθεί στο Γ΄ Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης (ΚΠΣ).
6. Αναπαλαίωση των υδρόμυλων της περιοχής με σκοπό την φιλοξενία ειδικών χρήσεων πολιτιστικού περιεχομένου σε αυτά.

Το μεγάλο ποσοστό του υφιστάμενου ανεκμετάλλετου οικοδομικού όγκου, η ύπαρξη αρκετών ιστορικών κτισμάτων κατάλληλων για τη μετατροπή τους σε χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων, δίνουν μια ενακτήρια δύναμη στην ανάπτυξη κυρίως της πολιτιστικής αλλά και της τουριστικής δραστηριότητας στο ιστορικό κέντρο και κατ' επέκταση σε ολόκληρη την πόλη.

Σημαντικό είναι, η εγκατάσταση των πολιτιστικών και τουριστικών χρήσεων να είναι διάσπαρτη, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ανάμιξή τους με την κατοικία.

5.2.3. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής συγκεκριμενοποιούνται από τα Π.Δ./18.12.1989 (ΦΕΚ 230/Δ/10.4.90) και ΦΕΚ 28/Δ/25.1.1999 τα οποία έχουν αναλυθεί παραπάνω. Τα κείμενα αυτά μπορούν να χαρακτηρισθούν ως ιδιαίτερα συγκεκριμένα, αναφέροντας τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης αναλυτικά και με σαφήνεια (πίνακας 1).

Όπως φαίνεται τα ΦΕΚ είναι σχετικά πρόσφατα, ειδικότερα, αυτό που αναφέρεται αποκλειστικά στο ιστορικό κέντρο έχει εγκριθεί το 1999. Η εικόνα της περιοχής από τότε δεν έχει διαφοροποιηθεί ιδιαίτερα, έχει δοθεί όμως ένα τέλος στην αναρχία που επικρατούσε. Πλέον η δόμηση γίνεται σύμφωνα με ειδικούς κανόνες που προσπαθούν να προστατέψουν την περιοχή.

Κρίνεται ότι, οι όροι και περιορισμοί δόμησης έχουν την ικανότητα να προστατεύουν το ιστορικό κέντρο της πόλης. Είναι συγκεκριμένοι και σαφείς, μη έχοντας την ανάγκη πολλών αλλαγών ή συμπληρώσεων. Το μοναδικό σημείο που παρουσιάζει την ανάγκη επανεξέτασης είναι, ότι εκτός από τον διαχωρισμό σε τομείς υπάρχουν και διαφορετικές κατηγορίες ανάλογα με την χρονολογία του οικοπέδου. Προτείνεται να καταργηθούν αυτές και να ισχύουν τα εξής:

Πίνακας 3: Νέοι όροι δόμησης

ΤΟΜΕΙΣ	ΠΡΟΣΩΠΟ	ΕΜΒΑΔΟ	Σ.Δ.	ΠΟΣ. ΚΑΛΥΨΗΣ	ΟΡΟΦΟΙ	max ΥΨΟΣ
I	7,5	120	1,4	60%	3	11
II	10	200	1,2	60%	3	11
IV	8	170	0,8	50%	2	7,5
Αγ. Βαρβάρα	8	170	1,2	50%	2	7,5

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η βασική αρχή της πρότασης ανάπλασης, όπως φαίνεται και στους όρους και περιορισμούς δόμησης, είναι η εξασφάλιση ενός μελλοντικού δομημένου περιβάλλοντος που θα παρουσιάζει πολεοδομικά χαρακτηριστικά, που να δένουν αρμονικά με το παραδοσιακό περιβάλλον του ιστορικού κέντρου.

5.2.4. Κτίρια Ειδικών Χρήσεων

Στα πλαίσια της πρότασης προστασίας και ανάδειξης του ιστορικού κέντρου προτείνεται η επισκευή και διατήρηση τουλάχιστον των εξωτερικών όψεων όλων των ήδη κηρυγμένων διατηρητέων κτιρίων. Παράλληλα, προτείνεται η αναπαλαίωση των εξωτερικών όψεων ενός μεγάλου αριθμού κτιρίων, τα οποία χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ύφος. Τα διατηρητέα και προτεινόμενα διατηρητέα είναι διασκορπισμένα σχεδόν ομοιόμορφα στον αστικό ιστό με μία λίγο μεγαλύτερη συγκέντρωση στις οδούς Κουντουριώτη, Αγ. Βαρβάρας, Όθωνος, Λυσίου, Μιαούλη,

Λυκούργου και 25^{ης} Μαρτίου (Χάρτης Α.3), υπενθυμίζοντας παντού την ιστορική φυσιογνωμία της περιοχής.

Ορισμένα από τα διατηρητέα κτίρια προτείνονται για ειδικές χρήσεις. Κυρίως, προτείνεται η μετατροπή τους σε μουσεία, ώστε να αναδειχθούν τα ίδια, αλλά και να συμβάλουν στην ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας του τόπου. Επίσης, κάποια από αυτά θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως ξενώνες και πολιτιστικά κέντρα.

Ιδιωτικά κτίρια

Συγκεκριμένα, οι προτάσεις ειδικών χρήσεων για τα διατηρητέα και προτεινόμενα διατηρητέα κτίρια είναι οι εξής:

1. Το κτίριο 46, ένα ιδιωτικό κτίριο που σήμερα είναι ακατοίκητο και κλειστό. Λειτουργούσε πριν λίγα χρόνια ως μουσείο (δείγμα παλιάς κατοικίας), με ιδιωτική πρωτοβουλία. Προτείνεται η επαναλειτουργία του, αυτή τη φορά με την υποστήριξη του Δήμου.
2. Το κτίριο 32, είναι ιδιωτικό κτίριο που ενοικιαζόταν από τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση και στέγαζε το 6^ο Νηπιαγωγείο Δράμας, το οποίο πλέον δεν λειτουργεί. Προτείνεται να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα ώστε να δημιουργηθεί ένας παραδοσιακός ξενώνας.
3. Το κτίριο 3, είναι ιδιωτικό κτίριο και σήμερα παραμένει ακατοίκητο και κλειστό. Οι ιδιοκτήτες του προσπάθησαν να εξασφαλίσουν άδεια για τη μετατροπή του ισόγειου της κατοικίας σε καφετέρια, αλλά το Υπουργείο Πολιτισμού αρνήθηκε να εγκρίνει την αλλαγή χρήσης. Προτείνεται η μετατροπή του σε ξενώνα με ειδικές προδιαγραφές ώστε να εγκριθεί η άδεια από το αρμόδιο Υπουργείο.
4. Το κτίριο 14, ανήκει σε ιδιώτη και είναι γνωστό ως η «Ταξιαρχία». Αποτελεί ίσως την επιβλητικότερη οικία της Δράμας, λόγω του μεγέθους και της μοναδικής του αρχιτεκτονικής. Βρίσκεται στην παλιά είσοδο της πόλης και θα μπορούσε να μεταμορφωθεί σε έναν πολυτελές ξενώνα.
5. Το κτίριο 10, είναι ιδιωτικό κτίριο και σήμερα παραμένει εν μέρει ακατοίκητο. Παλιότερα συγκαταλεγόταν στα σημαντικότερα πανδοχεία της πόλης και ονομαζόταν η «Ζίχνη», τώρα το ισόγειο φιλοξενεί εμπορικές χρήσεις ενώ ο πρώτος όροφος παραμένει ακατοίκητος. Προτείνεται η δημιουργία χώρου

- δημοσίευσης της πλούσιας συλλογής φωτογραφιών, χαρτών και χαρακτηριστικών με κύριο θέμα τη Δράμα και την ιστορία της.
6. Επίσης, το κτίριο 12, ανήκει σε ιδιώτη και βρίσκεται στο κέντρο της ιστορικής περιοχής. Παλιότερα λειτουργούσε ως ξενοδοχείο, σήμερα η χρήση του έχει διαφοροποιηθεί, καθώς, το ισόγειο έχει χωριστεί σε τρεις χώρους οι οποίοι ενοικιάζονται και λειτουργούν ως καταστήματα και γραφεία, ενώ ο πρώτος όροφος παραμένει ακατοίκητος. Προτείνεται να αποκτήσει την παλιά του χρήση.
 7. Τα κτίρια 4, 32 και 51, είναι ιδιωτικά κτίρια που παρουσιάζουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, για τον λόγο αυτό προτείνεται να διαμορφωθούν σε μικρούς ξενώνες.
 8. Το κτίριο 28, είναι ιδιωτικό και λειτουργεί ως γκαλερί ενός ζωγράφου που εκθέτει τα έργα του. Προτείνεται η διατήρηση της σημερινής χρήσης.

Υδρόμυλοι

Στην περιοχή μελέτης ανήκουν δύο πολύ σημαντικά κτίρια, τα οποία βρίσκονται ακριβώς πάνω από τις πηγές της Αγίας Βαρβάρας. Αυτά αποτελούν τους δύο από τους τρεις παλιούς υδρόμυλους της περιοχής. Σήμερα δεν λειτουργεί κανείς από τους δύο, αλλά βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση. Προτείνεται η συντήρηση των δύο αυτών κτιρίων και η διαμόρφωσή τους σε μουσείο. Ειδικότερα, ο υδρόμυλος Ζώνκε ο οποίος κατασκευάστηκε το 1720 και αποτελεί ένα ιδιαίτερα αξιόλογο κτιριακό σύνολο προβιομηχανικής αρχιτεκτονικής.

Ο τρίτος μύλος της περιοχής έχει αναπαλαιωθεί και λειτουργεί ως χώρος αναψυχής. Κρίνεται σκόπιμο να διατηρηθεί η παρούσα χρήση.

Καπναποθήκες

Επίσης, σημαντικό κτιριακό δυναμικό αποτελούν οι πέντε καπναποθήκες της περιοχής. Αποτελούν ιδιαίτερα αξιόλογα και επιβλητικά κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί όλα ως διατηρητέα. Η καπναποθήκη του Πορτοκάλογλου ή Σ.Ε.Κ.Ε. (Κτίριο 57) είναι η μοναδική που ανήκει στο Δήμο. Ο Δήμος Δράμας σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού έχει εντάξει την αγορά και την αναπαλαίωσή της στο Τρίτο Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης, προκειμένου να μετατραπεί σε πολιτιστικό κέντρο. Στο ισόγειο θα υπάρχει αίθουσα θεάτρου και τέχνης, που θα μπορεί να φιλοξενεί εκδηλώσεις του

Φεστιβάλ Ταινιών Μικρού Μήκους, και στην αυλή του καφετέρια. Επίσης θα υπάρχει ειδικός χώρος για μια μόνιμη έκθεση Βαλκανίων ζωγράφων, μουσείο καπνού, αίθουσα ντοκουμέντων κινηματογράφου, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ενώ προβλέπεται να κατασκευαστούν επιπλέον και πέντε ή έξι σουίτες για τη φιλοξενία επισήμων.

Επίσης υπάρχει η καπναποθήκη του Σπήρερ ή Αυστροελληνικής (Κτίριο 58), η οποία αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα σε εμβαδό κτίρια της Δράμας. Σήμερα χρησιμοποιείται ως αποθήκη, εκτός από έναν μικρό χώρο όπου στεγάζονται τα γραφεία της Δ.Ε.ΠΟ.Σ.. Η παρούσα μελέτη ανάπλασης προτείνει την αναπαλαίωση του κτιρίου και τη δημιουργία χώρων που να αφορούν το Φεστιβάλ Ταινιών Μικρού Μήκους. Συγκεκριμένα θα υπάρχουν αίθουσες κινηματογράφου, αίθουσες εκδηλώσεων και χώροι αναψυχής ήπιας έντασης. Επίσης, στον ίδιο χώρο θα φιλοξενηθεί το μουσείο Ταινιών και τα γραφεία του Φεστιβάλ.

Έπειτα, υπάρχει η Καπναποθήκη Πρωτόπαπα η οποία ανήκει σε ιδιώτη αλλά δεν έχει συντηρηθεί ποτέ. Το εμβαδό του κτιρίου είναι αρκετά μεγάλο και θα μπορούσε να λειτουργήσει ως Ινστιτούτο σκηνοθεσίας και μοντάζ. Στο χώρο αυτό θα μπορούσαν εύκολα να δημιουργηθούν αίθουσες διδασκαλίας, καθώς και σύγχρονα εργαστήρια.

Ένα ακόμα εντυπωσιακό κτίριο αποτελεί η καπναποθήκη Αθανασοπούλου που αποτελεί ένα κτίριο εγκαταλελειμμένο και έκθετο στη φθορά του χρόνου και των καιρικών συνθηκών. Μια πρόταση είναι να πραγματοποιηθεί η απαλλοτριώσή του και να δημιουργηθεί ένα συνεδριακό κέντρο. Η Δήμος Δράμας, τα τελευταία χρόνια, κάνει ιδιαίτερες προσπάθειες να αναπτύξει την περιοχή διοργανώνοντας διάφορα συνέδρια. Έτσι, ένα σύγχρονο συνεδριακό κέντρο μέσα σε ένα αρχιτεκτονικά αξιόλογο κέλυφος, θα μπορούσε να φιλοξενήσει μεγαλύτερου μεγέθους συνέδρια καθώς και διεθνή.

Τέλος, η καπναποθήκη Αναστασιάδη (κτίριο 60), ένα κτίριο που βρίσκεται ακριβώς πάνω από τις πηγές της Αγίας Βαρβάρας και έχει θέα ένα τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Στο χώρο αυτό προτείνεται να δημιουργηθεί ένα ξενοδοχείο που θα μπορεί να φιλοξενεί έναν μεγάλο αριθμό επισκεπτών.

5.2.5. Οδικό δίκτυο- Χώροι στάθμευσης- Πεζοδρόμια

Σύμφωνα με τη «Μελέτη Οργάνωσης της Κυκλοφορίας και της Στάθμευσης και Μελέτη Εφαρμογής αυτών για την Πόλη της Δράμας» το ιστορικό κέντρο αποτελείται από δύο δευτερεύουσες αρτηρίες, τη 19^{ης} Μαΐου και την Ελ. Βενιζέλου, από μία συλλεκτήρια, την Περδίκια και από τοπικές οδούς.

Η αρτηρία 19^{ης} Μαΐου είναι διπλής κατεύθυνσης με εξαίρεση το τμήμα μεταξύ των διασταυρώσεων με την Αγ. Σοφίας και την Γ. Σταύρου. Ο κυκλοφοριακός φόρτος της οδού φτάνει τις 250 Μ.Ε.Α. κατά τις ώρες αιχμής και συγκεκριμένα το τμήμα μεταξύ των οδών Ελ. Βενιζέλου και Αγ. Βαρβάρας μπορεί να ξεπεράσει τις 800 Μ.Ε.Α. κατά τις μεσημεριανές και απογευματινές ώρες (12:00- 15:00 και 18:00- 21:00). Η αρτηρία που αναφέρθηκε παραπάνω δεν παρουσιάζει μεγάλη ανάγκη διαφοροποίησης αφού λειτουργεί σύμφωνα με τις προσδοκίες της μελέτης. Η μόνη αλλαγή που πρέπει να πραγματοποιηθεί είναι η διαπλάτυνση των πεζοδρομίων, καθώς είναι πολύ στενά για την κίνηση των πεζών που προβλέπεται να έχει.

Η δεύτερη αρτηρία είναι η Ελ. Βενιζέλου, η οποία διασχίζει το μεγαλύτερο μέρος του ιστορικού κέντρου. Ο κυκλοφοριακός φόρτος εδώ ξεπερνάει κατά τις μεσημεριανές ώρες (14:00- 15:00) τις 650 Μ.Ε.Α., ενώ ο μέσος όρος είναι 318 Μ.Ε.Α. την ώρα. Στο δρόμο αυτό επικρατεί η χρήση του εμπορίου με αποτέλεσμα να υπάρχει έντονη η κυκλοφορία των πεζών. Έχει πραγματοποιηθεί ήδη διαπλάτυνση των πεζοδρομίων και στις δύο πλευρές της αρτηρίας, συγκεκριμένα, από την οδό 19^{ης} Μαΐου μέχρι την Μητρόπολη. Παρόλα αυτά ο αυξημένος κυκλοφοριακός φόρτος που επικρατεί, δεν αρμόζει στην εικόνα που προβλέπεται για το ιστορικό κέντρο. Προτείνεται λοιπόν, η συγκεκριμένη οδός να μεταμορφωθεί σε αρτηρία ήπιας κυκλοφορίας, από την οδό Αμύντα μέχρι την οδό Ναυαρίνου. Η κίνηση που προέρχεται από την κεντρική πλατεία με κατεύθυνση το δυτικό τμήμα της Δράμας, θα διοχετεύεται από την οδό 19^{ης} Μαΐου στην οδό Στουρνάρα. Με τη ρύθμιση αυτή η περιοχή θα απαλλαχθεί από τα οχήματα, καθώς θα επιτρέπεται η διέλευσή τους μόνο για τις ανάγκες των καταστημάτων κατά τη διάρκεια συγκεκριμένου ωραρίου (5:00- 7:00).

Η οδό Περδίκια έχει χαρακτηριστεί ως συλλεκτήρια αρτηρία, αφού ενώνει το Βόρειο με το Νότιο τμήμα της πόλης. Ο κυκλοφοριακός φόρτος σε αυτή ακολουθεί τις ώρες

αιχμής, με ανώτατο όριο τις 370 Μ.Ε.Α. (08:00- 09:00). Η συγκεκριμένη αρτηρία παίζει σημαντικό ρόλο στην παρούσα πρόταση, αφού πραγματοποιούνται σε αυτή έντονες επεμβάσεις στις χρήσεις των κτιρίων. Έτσι, προτείνεται η μετατροπή της σε αρτηρία ήπιας κυκλοφορίας, από την οδό Κρόνου μέχρι την οδό Αγ. Βαρβάρας. Η κίνηση θα διοχετεύεται στην οδό την Προμηθέως.

Η οδός Αγ. Βαρβάρας κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα, αφού τον ανώτερο φόρτο τον παρουσιάζει κατά τις ώρες αιχμής και συγκεκριμένα το μεσημέρι (13:00- 14:00), όπου φτάνει τις 145 Μ.Ε.Α.. Η συγκεκριμένη αρτηρία παρουσιάζει την ανάγκη επέμβασης αφού αποτελεί την αρτηρία που περνάει ακριβώς πάνω από τις πηγές και αποτελεί μια από τις πιο δημοφιλείς βόλτες των επισκεπτών. Έτσι, η πεζοδρόμησή της θα απομακρύνει τελείως τα οχήματα από το ιστορικό κέντρο της πόλης.

Οι οδοί Σόλωνος, Π. Μελά, Λυσίου, Ύδρας, Βότση, Έλλης, Νίκης Λήμνου, Τενέδου, Όθωνος, Αμύντα και Σαχίνη έχουν χαρακτηριστεί τοπικοί. Αποτελούν οδικά τμήματα στο ιστορικό κέντρο της Δράμας που είτε διακόπτονται από σκαλοπάτια, είτε είναι ιδιαίτερα στενά και σε κάθε περίπτωση οι κυκλοφοριακοί φόρτοι που εξυπηρετούν είναι μηδαμινί ως ελάχιστοι. Ο χαρακτηρισμός τους σε πεζόδρομους θα ενισχύσει την προσπάθεια για διατήρηση της παραδοσιακής εικόνας στα παλιά τμήματα της πόλης.

Πραγματοποιώντας όλα τα παραπάνω και δημιουργώντας ένα δίκτυο πεζοδρόμων, η περιοχή γίνεται προσπελάσιμη μόνο για τους πεζούς, με ελάχιστες εξαιρέσεις. Έτσι, εμφανίζεται η ανάγκη να δημιουργηθούν κάποιοι χώροι στάθμευσης, ώστε οι επισκέπτες να αφήνουν τα οχήματά τους. Οι χώροι που προβλέπονται είναι στην περιοχή της Αγίας Σοφίας, στο νοτιοδυτικό τμήμα του ιστορικού κέντρου, στην οδό Αργοναυτών και στην οδό Τομπάζη.

5.2.6. Προτεινόμενοι Δημόσιοι Χώροι

Η μελέτη ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Δράμας αποτελείται από την διαμόρφωση μιας πλατείας και ενός κοινόχρηστου χώρου, οι οποίοι αναμένεται να αποτελέσουν χώρους αναψυχής και ανάσα ζωής για τους κατοίκους της περιοχής, αλλά και έναν τρόπο ανάδειξης των αρχιτεκτονικά αξιόλογων κτιρίων που σώζονται.

Η πρώτη διαμόρφωση αφορά την περιοχή πάνω από τον Ι. Ν. Αγίας Σοφίας. Αποτελεί ένα αρκετά μεγάλο κομμάτι, το οποίο περιλαμβάνει τα δύο μεγάλα τμήματα του τείχους που έχουν διασωθεί. Στόχος είναι η προτεινόμενη πλατεία να αποτελέσει σημαντικό χώρο αναψυχής, σε μια περιοχή του ιστορικού κέντρου που έχει υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις και σηματοδύεται από την απουσία δημόσιων υπαίθριων χώρων, τους οποίους σίγουρα έχει ανάγκη.

Αρχικά, προτείνεται η δημιουργία χώρων πρασίνου στο μπροστινό μέρος των τειχών, με διάσπαρτες δεντροφυτεύσεις, οι οποίες όμως δεν θα πρέπει να κρύβουν τα τείχη. Επίσης, θα κατασκευαστεί παιδική χαρά και γενικότερα κάποιος χώρος ειδικά σχεδιασμένος για παιδιά. Μια ακόμα σκέψη αποτελεί η δημιουργία κάποιου χώρου, όπου θα επικρατεί το υγρό στοιχείο. Τέλος, προτείνεται η ανέγερση ενός αναψυκτηρίου.

Η δεύτερη περιοχή στην οποία θα πραγματοποιηθεί κάποια διαμόρφωση βρίσκεται δεξιά του Ι. Ν. Αγίας Βαρβάρας. Πρόκειται για έναν κατηφορικό πεζόδρομο που οδηγεί στις πηγές της Αγίας Βαρβάρας. Προτείνεται η κατασκευή ενός λιθόστρωτου δρόμου, ο οποίος κατά μήκος των πλευρών του θα αποτελείται από δεντροφυτεύσεις. Τέλος, η τοποθέτηση κάποιων αντικειμένων όπως παγκάκια ίσως βοηθήσουν να ζωντανέψει η συγκεκριμένη περιοχή.

Τέλος, όπως αναφέρθηκε στην ανάλυση η περιοχή μελέτης παρουσιάζει έλλειψη κοινόχρηστων χώρων. Η παρούσα πρόταση περιλαμβάνει την δημιουργία δύο πλατειών και την ένταξη μιας ήδη υπάρχουσας στο ιστορικό κέντρο καθώς διευρύνονται τα όρια. Η πρώτη βρίσκεται στο τμήμα που ανήκει στο εμπορικό κέντρο και θα αποτελέσει ένα σημείο ξεκούρασης για τους επισκέπτες. Η δεύτερη είναι δίπλα στον Ι.Ν. Αγίας Βαρβάρας.

5.2.7. Ενοποίηση Ακάλυπτων Χώρων

Το ιστορικό κέντρο της Δράμας αποτελεί μια περιοχή όπου η δόμηση δεν ίση κατανομημένη. Το τμήμα που ανήκει στο εμπορικό- διοικητικό τμήμα παρουσιάζει ιδιαίτερα αυξημένη πυκνότητα με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν ακάλυπτοι χώροι.

Πυκνή δόμηση παρουσιάζεται επίσης στο δυτικό κομμάτι της περιοχής, γύρω από την οδό Περδίκια.

Αντίθετα το κεντρικό τμήμα του ιστορικού κέντρου καθώς και η περιοχή της Αγίας Σοφίας παρουσιάζουν μειωμένη πυκνότητα. Τα Οικοδομικά τους τετράγωνα αποτελούνται συνήθως από κτίρια που βρίσκονται συγκεντρωμένα σε ένα σημείο, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται μεγάλοι ακάλυπτοι χώροι. Υπάρχουν και περιπτώσεις όπου τα κτίρια βρίσκονται διάσπαρτα μέσα στο χώρο, παρουσιάζοντας κατά τον ίδιο τρόπο τον ακάλυπτο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου.

Οι ακάλυπτοι αυτοί χώροι υπάρχουν χωρίς να έχουν αξιοποιηθεί και δίχως να παρουσιάζουν κάποια συγκεκριμένη χρήση. Αποτελούν συνήθως εγκαταλελειμμένους χώρους που δεν κατάφεραν να δομηθούν. Το μέγεθος αυτών είναι σε πολλές περιπτώσεις αυξημένο, για το λόγο αυτό επιβάλλεται και να αξιοποιηθούν.

Το ιστορικό κέντρο της Δράμας αποτελεί μια περιοχή που έχει ανάγκη από χώρους πρασίνου, καθώς, το μόνο πράσινο που διαθέτει είναι αυτό που βρίσκεται στις πηγές της Αγίας Βαρβάρας. Η υπόλοιπη περιοχή αποτελεί ένα δομημένο περιβάλλον χωρίς κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου. Αυτό είναι μάλιστα ένα πρόβλημα που εμφανίζεται στο σύνολο της πόλης.

Η συγκεκριμένη μελέτη προβλέπει την αλλαγή αυτής της εικόνας. Κρίνεται επιτακτική ανάγκη, οι ακάλυπτοι χώροι που υπάρχουν μέσα στο ιστορικό κέντρο να μετατραπούν σε ελεύθερους χώρους και χώρους πρασίνου. Με τον τρόπο αυτό θα δημιουργηθεί μια άνετη και φιλική περιοχή.

Επίσης, προτείνεται η ενοποίηση των χώρων πρασίνου μέσω ενός δικτύου πεζοδρόμων. Θα δημιουργηθεί, δηλαδή, μια ειδική διαδρομή που θα οδηγεί σε αυτούς τους νέους χώρους που θα κατασκευαστούν, η οποία θα αφορά κυρίως το κεντρικό μέρος του ιστορικού κέντρου. Έτσι, θα είναι εύκολη και η συνέχεια αυτής της διαδρομής και σε άλλα κομμάτια της πόλης, με την προϋπόθεση ότι θα ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Η διαμόρφωση αυτή θα παίζει σημαντικό ρόλο στην αναβάθμιση αλλά και την ανάπτυξη της περιοχής, αφού η αισθητική του χώρου μπορεί να επιφέρει την προσέλκυση νέων επισκεπτών.

5.2.8. Ζώνες ειδικών κινήτρων

Η μελέτη ανάπλασης που παρουσιάζει τον παρόν κείμενο στοχεύει στην ανάπτυξη του ιστορικού κέντρου της Δράμας. Η ανάπτυξη αυτή αφορά και την βελτίωση των οικονομικών δραστηριοτήτων της περιοχής. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω σκοπός αυτής της πρότασης είναι, μέσω του Φεστιβάλ Ταινιών Μικρού Μήκους και κάποιων επεμβάσεων είναι η προσέλκυση τουριστών.

Για την επίτευξη αυτού του στόχου επιβάλλονται οι κατάλληλες ενέργειες. Θα δημιουργηθούν λοιπόν ζώνες ειδικών κινήτρων, οι οποίες θα αφορούν ξενώνες, χώρους αναψυχής και παραδοσιακά εργαστήρια. Η δημιουργία αυτών θα πραγματοποιείται από ενδιαφερόμενους με την βοήθεια ειδικών κινήτρων. Θα υπάρχει μια επιδότηση της τάξης του 50% και ελαφρύνσεις σε μορφή άτοκου δανείου.



Επίσης, σημαντική επιδότηση θα παρέχεται και σε όλα τα είδη παραδοσιακών εργαστηρίων. Σε αυτά θα παρέχεται επιδότηση της τάξης του 40% για τον εξοπλισμό της επιχείρησης καθώς και προσφορά άτοκου δανείου για την εξασφάλιση του αρχικού κεφαλαίου.

Τέλος, θα πραγματοποιούνται δωρεάν σεμινάρια για κάθε ειδικότητα με σκοπό την εκπαίδευση και ενημέρωση των υπάλληλων και των υπευθύνων των νέων επιχειρήσεων.

5.2.9. Ιστορική Διαδρομή

Η πρόταση ανάπλασης περιλαμβάνει και μια ιστορική διαδρομή η οποία θα περιλαμβάνει όλα τα αξιόλογα σημεία και κτίρια του ιστορικού κέντρου. Έναρξή της διαδρομής θα αποτελεί το βόρειο τμήμα του τείχους ενώ το τελευταίο σημείο που θα βλέπει ο επισκέπτης είναι ο Ι.Ν. Αγίας Βαρβάρας, από όπου θα μπορεί εύκολα να

ξαποστάσει στα καταστήματα αναψυχής, δίπλα στις πηγές. Η Βόλτα θα περιλαμβάνει τους εξής προορισμούς:

1. Βόρειο τμήμα των τειχών
2. Ι. Ν. Αγίας Σοφίας
3. Παλιό Ρολόι
4. Τοίχος- Ανάπλαση
5. Καφενείο- Πολιτιστική στέγη «Ελευθερία»
6. Μητρόπολη
7. Αίθουσα εκδηλώσεων- Σινεμά «Ολύμπια»
8. Βιβλιοθήκη
9. Γραφεία «Φεστιβάλ Ταινιών Μικρού Μήκους»
10. Πηγές Αγίας Βαρβάρας
11. Ι. Ν. Αγίας Βαρβάρας

5.2.10. Κοινωνικοπολιτική διάσταση

Μια μελέτη ανάπλασης έχει πάντα και μια κοινωνικοπολιτική διάσταση. Είναι φανερό ότι οι εργασίες που πραγματοποιούνται αφορούν άμεσα τους κατοίκους της πόλης και κυρίως εκείνους που διαμένουν στη συγκεκριμένη περιοχή, με αποτέλεσμα οι αντιδράσεις να είναι ποικίλες.

Στην περίπτωση της Δράμας η κατάσταση είναι ιδιαίτερα δύσκολη. Η οικονομία της πόλης βρίσκεται σε ιδιαίτερα άσχημη κατάσταση, καθώς, μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα έκλεισαν οι μεγαλύτερες επιχειρήσεις της περιοχής με αποτέλεσμα η ανεργία να κυμαίνεται σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα. Μια από τις συνέπειες της κατάστασης που επικρατεί είναι απογοήτευση των κατοίκων από τις αρχές και από την πολιτεία η οποία κατέληξε σε μιζέρια. Η Δράμα ακολουθεί μια αργή αλλά έντονα αρνητική πορεία, χωρίς να γίνονται ιδιαίτερες προσπάθειες αναβάθμισης της πόλης.

Μέσα από συζητήσεις με κατοίκους της περιοχής, αλλά και τις αρχές φάνηκε η προκατάληψη και η αρνητική διάθεση αυτών. Επικρατεί η άποψη ότι η συγκεκριμένη περιοχή δεν είναι δυνατόν να αναπτυχθεί και έτσι, όχι μόνο δεν υπάρχει κανένα ενδιαφέρον, αλλά δεν υπάρχει καν διάθεση για συζήτηση επί του συγκεκριμένου

θέματος. Θεωρείται άσκοπη η πραγματοποίηση μιας τέτοιας μελέτης. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί μια παλιότερη προσπάθεια του Τεχνικού Επιμελητηρίου, το οποίο είχε αναθέσει σε ιδιώτες να διεκπεραιώσουν μια πρόταση για το ιστορικό κέντρο. Η πρόταση παρουσιάστηκε αλλά στην πράξη δεν ακολούθησε τίποτα.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, θα χρειαστεί μεγάλος αγώνας για να πειστούν οι αρχές και κυρίως οι κάτοικοι για την ανάπτυξη που μπορεί να επιφέρει η παραπάνω πρόταση. Είναι ανάγκη να πραγματοποιηθούν πολλές ανοιχτές συζητήσεις και να αφιερωθεί χρόνος στο κοινό ώστε να πειστεί και να συνειδητοποιήσει ότι μπορεί να πάρει ενεργά μέρος σε αυτή τη διαδικασία.

Είναι δύσκολο όσο και λεπτομερείς να είναι η ανάλυση μιας περιοχής, ο μελετητής να αποκτήσει μια σαφέστατη εικόνα. Στη διαδικασία αυτή σημαντικό ρόλο μπορούν να παίξουν οι ίδιοι οι κάτοικοι. Γνωρίζοντας την περιοχή και τις ανάγκες της είναι σε θέση να πάρουν ενεργά μέρος στην μελέτη και να προτείνουν τη δική τους λύση. Κάτι αντίστοιχο πραγματοποιήθηκε στην περίπτωση της Δρέσδης. Η άποψη και η ενεργή δράση των κατοίκων για τα τεκταινόμενα στην περιοχή τους αποτέλεσε μεγάλη βοήθεια για το πετυχημένο αποτέλεσμα της πρωτεύουσας της Σαξονίας.

Είναι γνωστό ότι κάθε φάση της μελέτης παρουσιάζεται δημόσια και τίθεται προς συζήτηση. Έτσι, η συμμετοχή των κατοίκων γίνεται πολύ εύκολη. Επίσης, καθ' όλη τη διάρκεια της μελέτης οι άμεσα ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο Γραφείο Ανάπλασης Ιστορικού Κέντρου Δράμας που αποτελεί τον φορέα ανάπλασης όπως θα αναφερθεί παρακάτω.

Τέλος, προτείνεται η δημιουργία μιας επιτροπής «επιτροπή της γειτονιάς», η οποία θα ασχολείται με τα θέματα που αφορούν την περιοχή ανάπλασης και θα εκπροσωπεί τους κατοίκους της. Η οργανωμένη αυτή ομάδα θα λειτουργεί ως όργανο και θα αποτελεί τη φωνή των πολιτών.

5.2.11. Προτεινόμενος Φορέας ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Δράμας

Ο φορέας ανάπλασης, όπως σημειώνεται στον Ν.2508/97, έχει συγκεκριμένες υποχρεώσεις. Αρχικά, φέρει την ευθύνη για την εκπόνηση των αναγκαίων μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και τη διάθεση τους σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης. Ακόμα, είναι υπεύθυνος για το συντονισμό των φορέων που έχουν την υποχρέωση να εκτελέσουν τα σχετικά έργα, στα οποία περιλαμβάνονται τα δίκτυα υποδομής και, γενικώς, την ενεργοποίηση και συστηματική παρακολούθηση της εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης. Επίσης, ο φορέας ανάπλασης γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης, καθώς και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων που ακολουθούν προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα.

Ως φορέας ανάπλασης μπορεί να οριστεί ο οικείος Δήμος ή και κάποια υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη επιχείρηση. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η ανάληψη της ανάπλασης του ιστορικού κέντρου εξολοκλήρου από το Δήμο της Δράμας θα ήταν εφικτή μόνο σε περίπτωση που ο ρόλος του θα ήταν ουσιαστικός και όχι απλώς διαδικαστικός. Η απουσία όμως των απαραίτητων διοικητικών, οργανωτικών, τεχνικών και οικονομικών συνθηκών για την προστασία του ιστορικού κέντρου, δεν επιτρέπουν την ταύτιση του Δήμου με τον φορέα προστασίας της περιοχής μελέτης.

Κρίνεται σκόπιμο, για την ανάπλαση της περιοχής μελέτης να δημιουργηθεί ένα Γραφείο Ανάπλασης Ιστορικού Κέντρου Δράμας που θα αναλάβει όλες τις υποχρεώσεις που αναφέρονται παραπάνω. Το συγκεκριμένο γραφείο θα είναι παρόμοιο με αυτό της Πλάκας και θα λειτουργεί ως αποκεντρωμένη Υπηρεσία του Δήμου. Η ανεξαρτησία και η οικονομική αυτοδυναμία θα αποτελούν τα δυνατά σημεία του. Στόχοι του θα είναι:

- α) Η εξασφάλιση γης μέσω απαλλοτριώσης και διαμόρφωση των δημόσιων υπαίθριων χώρων
- β) Ο έλεγχος των χρήσεων γης και των κτιρίων, την επιδίωξη της διατήρησης της κοινωνικής δομής καθώς και την τόνωση του πολιτιστικού χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου
- γ) Η παρακολούθηση των μελετών και των έργων αναστύλωσης, συντήρησης και αξιοποίησης των διατηρητέων κτιρίων

δ) Η διαχείριση ανταλλαγής των προτεινόμενων διατηρητέων που θα απαλλοτριωθούν προκειμένου να φιλοξενήσουν ειδικές χρήσεις

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι το Γραφείο Ανάπλασης Ιστορικού Κέντρου Δράμας ως φορέας της παραπάνω ανάπλασης θα πρέπει να συνεργάζεται στενά με τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Ε.ΠΟ.Σ.). Συγκεκριμένα, θα πρέπει να συμμετέχει κάποιος εκπρόσωπός της στο διοικητικό συμβούλιο του Γραφείου Ανάπλασης.

5.2.12. Χρηματοδοτικά μέσα

Ένας από τους σημαντικότερους στόχους του Γραφείου Ανάπλασης Ιστορικού Κέντρου Δράμας, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, είναι η εξασφάλιση εσόδων για την εφαρμογή του προγράμματος ανάπλασης. Τα έσοδα αυτά μπορούν να προέλθουν από διάφορες πηγές, όπως από κρατική χρηματοδότηση, επιχορηγήσεις από τον κρατικό προϋπολογισμό, δικαίωμα επιβολής εισφορών κ.λπ.

Συγκεκριμένα, τα κτίρια που προτείνονται για ειδική χρήση είναι δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης. Ο φορέας ανάπλασης, σύμφωνα με το Ν.2508/97, μπορεί να γίνει κύριος ακινήτου εντός της περιοχής ανάπλασης μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις. Στην προκειμένη περίπτωση το αντάλλαγμα θα είναι ένα κτίριο ίσης αξίας μέσα στην ίδια περιοχή ή εκτός αυτής, κάτι το οποίο αφήνεται στην κρίση του φορέα.

Διαφορετική είναι η διαδικασία απόκτησης των τεσσάρων καπναποθηκών της περιοχής, αφού είναι αδύνατο να βρεθούν κτίρια ίσης αξίας. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο μέγεθος των ακινήτων. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω η μοναδική καπναποθήκη (καπναποθήκη Πορτοκάλογλου) που ανήκει στο Δήμο αποκτήθηκε με την ένταξη της αγοράς αλλά και της αναπαλαίωσης του κτιρίου στο Γ΄ ΚΠΣ. Κάτι αντίστοιχο θα πρέπει να επιτευχθεί και για τις υπόλοιπες. Η κήρυξή τους στο Δ΄ ΚΠΣ θα ήταν ένα σημαντικό επίτευγμα, αλλά η προσπάθεια θα πρέπει να πραγματοποιηθεί άμεσα.

Ένα μέρος της μελέτης ανάπλασης αφορά τη συντήρηση και αποκατάσταση των εξωτερικών όψεων κάποιων αρχιτεκτονικά αξιόλογων κτιρίων. Η πραγματοποίηση

αυτής της ενέργειας προϋποθέτει την εκπόνηση ειδικών μελετών, τις οποίες θα μπορούσε να αναλάβει ο φορέας δωρεάν. Έπειτα, όσον αφορά την αποκατάσταση των όψεων, μία λύση θα μπορούσε να αποτελεί η συγχρηματοδότηση του ιδιοκτήτη (75%) και του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) (25%), αφού ένα μεγάλο μέρος των ετήσιων εσόδων του διατίθεται για τέτοιους σκοπούς. Επίσης, σημαντική κρίνεται η εξασφάλιση μακροχρόνιου και χαμηλότοκου δανείου για τους ιδιοκτήτες των αξιόλογων αυτών κτιρίων.

Ένα άλλο μέρος της ανάπλασης αφορά την διαμόρφωση κάποιων κοινόχρηστων χώρων. Η επέμβαση αυτή σίγουρα αφορά άμεσα το Δήμο, ο οποίος θα μπορούσε όμως να διεκδικήσει κάποια χρήματα από το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., αφού όπως είναι γνωστό, τριάντα τοις εκατό τουλάχιστον των ετησίων εσόδων του διατίθενται σε φορείς ανάπλασης για μελέτες, έργα και διαμορφώσεις. Στη συγκεκριμένη πρόταση περιλαμβάνονται κάποιοι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, οι οποίοι για να δημιουργηθούν απαιτούν πρώτα την απόκτηση των αδόμετων οικοπέδων, όπου θα πραγματοποιηθεί η τοποθέτησή τους. Σε αυτές τις περιπτώσεις η λύση βρίσκεται στο Ν.2508/97, ο οποίος αναφέρει ότι υπάρχει η δυνατότητα χορήγησης στους ιδιοκτήτες το δικαίωμα μεταφοράς του Σ.Δ., χωρίς να μεταβάλλεται το καθεστώς κυριότητας. Στο σημείο αυτό να σημειωθεί ότι η διαδικασία αυτή φέρεται εις πέρας μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του δημοτικού συμβουλίου.

5.3. Σχέση ιστορικού κέντρου με την ευρύτερη περιοχή

Το ιστορικό κέντρο της Δράμας βρίσκεται, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω σε κεντρικό σημείο της πόλης. Μάλιστα ένα κομμάτι του ανήκει στο εμπορικό- διοικητικό κέντρο. Στη συγκεκριμένη περίπτωση η ένταξη του ιστορικού κέντρου στον αστικό ιστό είναι δεδομένη. Αποτελεί, δηλαδή, μια περίπτωση αρμονικής ένταξης, η οποία όμως, φαίνεται να έχει κάποιες αρνητικές επιπτώσεις, οι οποίες οφείλονται στην ανάπτυξη μόνο συγκεκριμένων τμημάτων.

Η εικόνα που επικρατεί σήμερα στο ιστορικό κέντρο δεν είναι όμοια σε όλα τα τμήματά του. Υπάρχουν περιοχές που είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένες και άλλες που μένουν στάσιμες τα τελευταία χρόνια, όσον αφορά την ανάπτυξη. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η κεντρική αρτηρία (Ελ. Βενιζέλου) που διαπερνά την περιοχή μελέτης και στην οποία επικρατεί το εμπόριο. Σε αυτή τη περιοχή έχει γίνει κάποια αναβάθμιση από

το Δήμο αλλά και από τους ιδιώτες, με αποτέλεσμα να ξεχωρίζει από τα άλλα τμήματα. Στα υπόλοιπα μέρη, όπου επικρατεί κυρίως η κατοικία δεν έχει γίνει κάποια προσπάθεια ανασυγκρότησης. Έτσι, η ανάγκη ισότιμων επεμβάσεων στο σύνολο της περιοχής κρίνεται απαραίτητη, ώστε να υπάρχει μια συνολική ανάπτυξη.

Τα παραπάνω ισχύουν και σχετικά με τον υπόλοιπο αστικό ιστό. Η ανάπλαση του ιστορικού κέντρου απαιτεί την ευρύτερη ανάπτυξη της Δράμας, καθώς δεν εφικτό να λειτουργήσει μια τόσο μικρή περιοχή από μόνη της. Κρίνεται επιτακτική η ανάγκη πραγματοποίησης τοπικών επεμβάσεων στο σύνολο της πόλης, ώστε ο τουρισμός που αναμένεται να αποκτήσει το ιστορικό κέντρο, να χαρίζει στους επισκέπτες εναλλακτικές λύσεις.

Η αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου μπορεί να επιφέρει ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή ή να αποκομίσει τουριστική ανάπτυξη από αυτή. Μια τέτοια περιοχή θα αποτελέσει το χιονοδρομικό κέντρο του Φαλακρού ή το Δάσος της Ελατιάς. Αυτό μπορεί να πραγματοποιηθεί αν σε κάθε τουριστικό μέρος, υπάρχει ενημέρωση για άλλες αξιολογες περιοχές, είτε σε μορφή φυλλαδίων, είτε σε μορφή διαφημίσεων.

Η ενημέρωση αυτή δεν αφορά μόνο όρια του νομού της Δράμας, αλλά αναφέρεται σε μεγαλύτερη κλίμακα. Οι γειτονικοί νομοί της Καβάλας και της Ξάνθης, που φημίζονται για τα ιστορικά τους σύνολα, θα μπορούσαν να παίξουν ουσιαστικό ρόλο στην ενημέρωση. Η δημιουργία ενός τριπόλου ιστορικών κέντρων (Δράμα- Καβάλα- Ξάνθη), όπου ο επισκέπτης θα μπορεί να ενημερωθεί σε κάθε ένα από αυτά να ενημερώνεται για τα υπόλοιπα.

Το τρίπολο αυτό θα μπορούσε να παίξει έναν ακόμα πιο σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη του ιστορικού κέντρου της Δράμας. Το γεγονός ότι η Καβάλα και η Ξάνθη έχουν ήδη την εμπειρία της ανάπλασης αλλά και της διαχείρισης του ιστορικού κέντρου η μετάδοση αυτών στη Δράμα θα αποτελούσε μεγάλη βοήθεια.

ΧΑΡΤΕΣ

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 5000



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΥΞΗΣ

- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
 - ΤΟΜΕΑΣ Ι ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
 - ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
 - ΤΟΜΕΑΣ V ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
 - ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ
 - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΟΤ 38

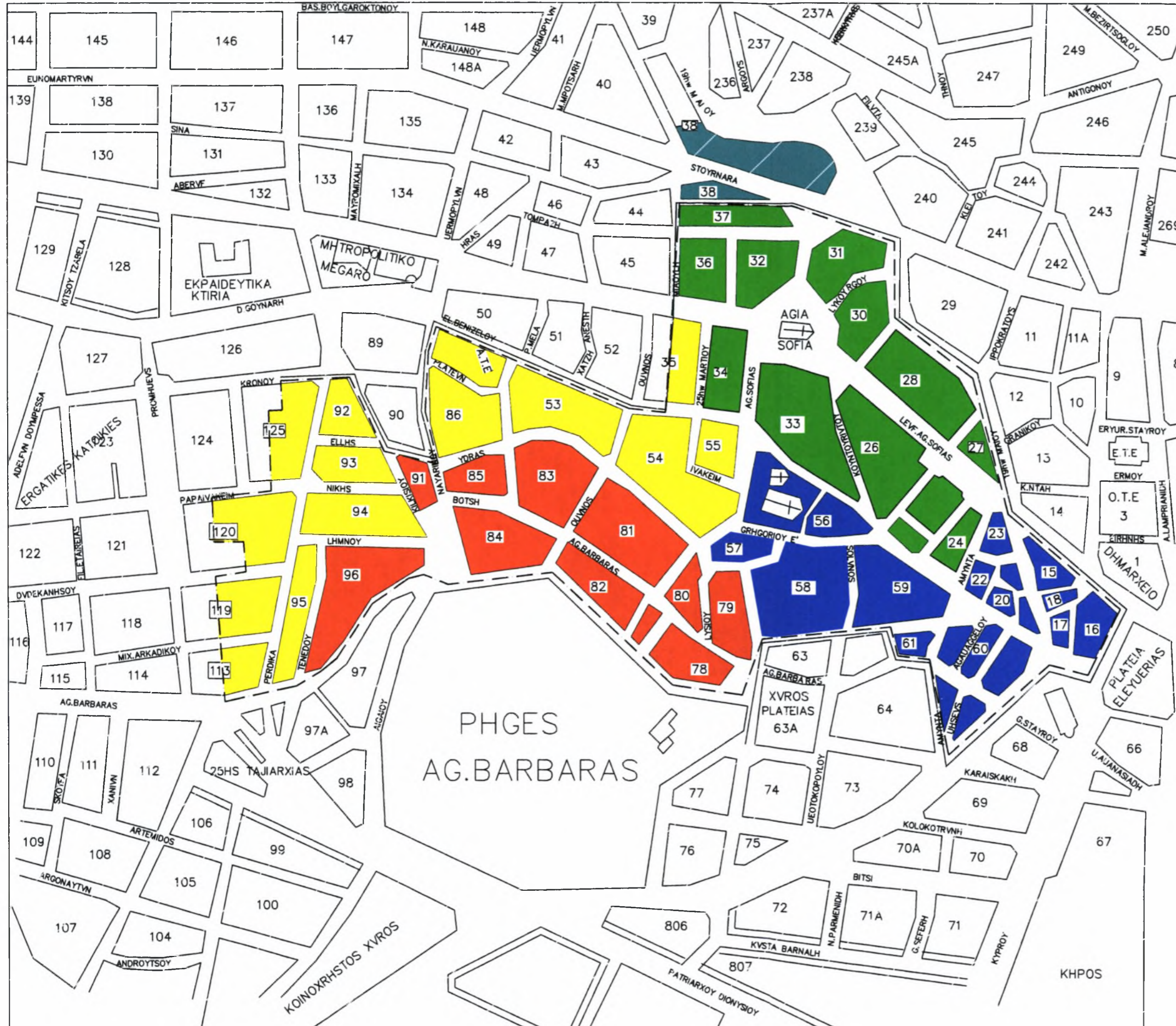
ΧΑΡΤΗΣ Α.1
ΘΕΣΗ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
Η ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ
ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ.
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ.

ΚΕΙΣΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
ΒΟΛΟΣ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2006

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΜΑΣ

Π.Δ.25/ 28.01.1999



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΟΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
- ΤΟΜΕΑΣ Ι ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
- ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
- ΤΟΜΕΑΣ V ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
- ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ
- ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΟΤ 38

ΧΑΡΤΗΣ Α.2 ΟΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΔΡΑΜΑΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
Η ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ
ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ.
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ.

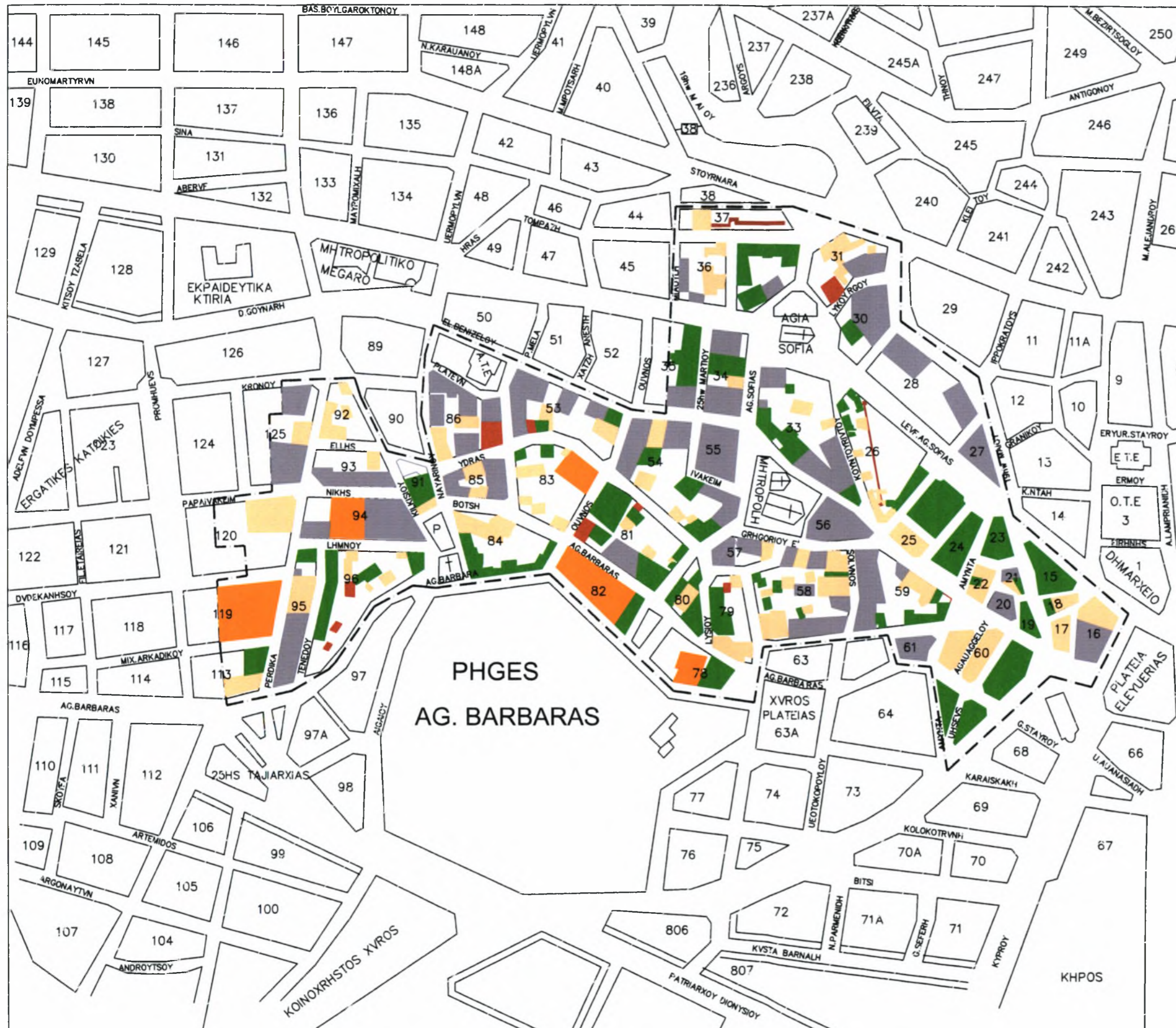
ΚΕΣΣΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
ΒΟΛΟΣ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2006



ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 3000

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΜΑΣ

Π.Δ.25/ 28.01.1999



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΟΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
- ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΜΕΤΡΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΚΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ- ΕΡΕΙΠΙΟ
- ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ- ΠΡΟΣΦ. ΔΟΜΗΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ
- ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΕΣ

ΧΑΡΤΗΣ Α.5 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΕΛΥΦΟΥΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
Η ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ
ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ.
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ.

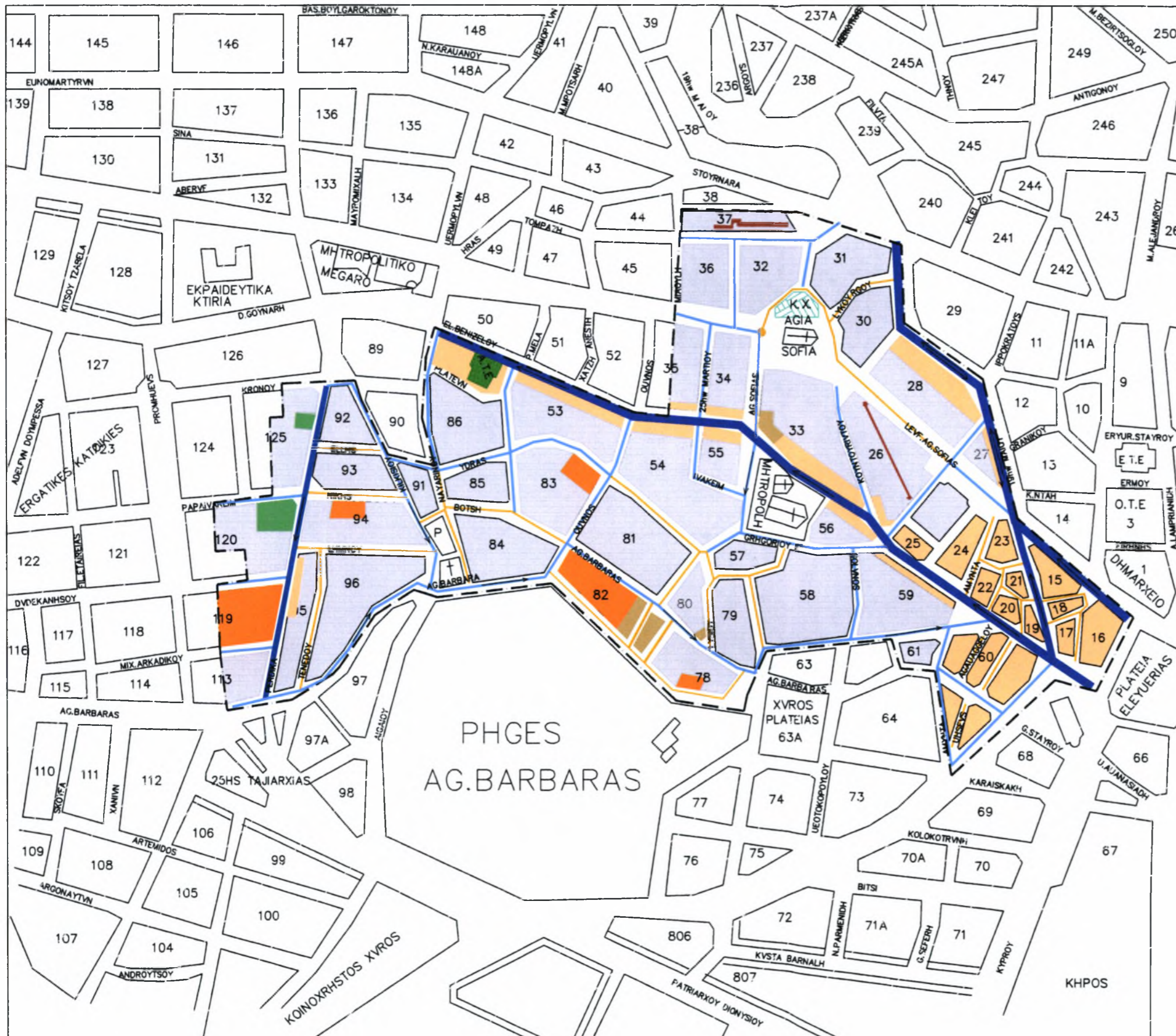


ΚΕΣΣΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
ΒΟΛΟΣ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2006

ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 3000

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΜΑΣ

Π.Δ.25/ 28.01.1999



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

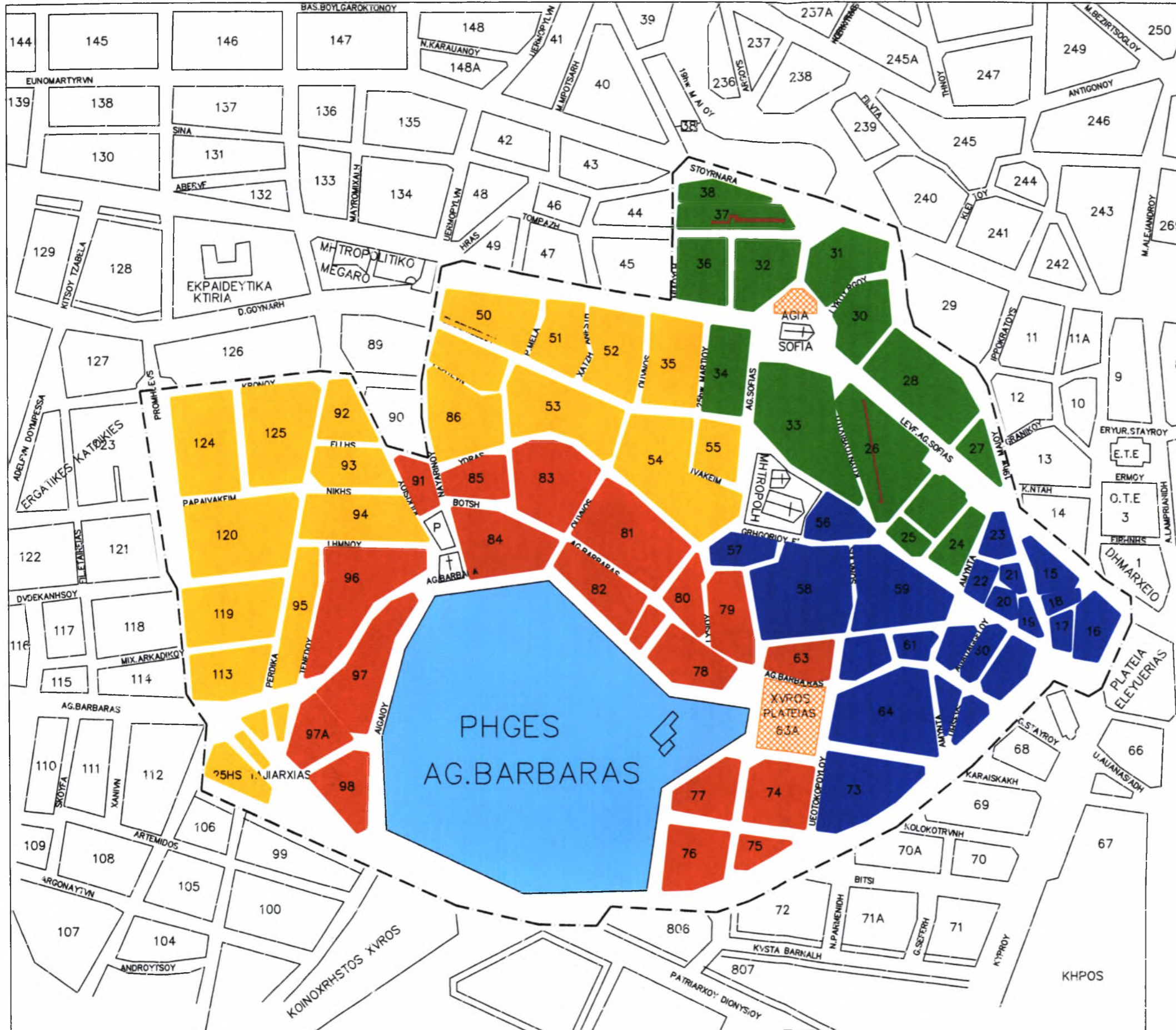
- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
 - ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟΙ ΦΟΡΤΟΙ ΑΡΤ. (Μ.Ο.)
 - >100 ΜΕΑ/ h
 - 100- 200 ΜΕΑ/ h
 - <200 ΜΕΑ/ h
 - ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
 - ΚΑΤΟΙΚΙΑ
 - ΕΜΠΟΡΙΟ
 - ΚΤΙΡΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ
 - ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
 - ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΕΣ
 - ΤΡΑΠΕΖΑ
 - Κ.Χ.

ΧΑΡΤΗΣ Α.6 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟΙ ΦΟΡΤΟΙ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
 Η ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ
 ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ.
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ.

ΚΕΣΣΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
 ΒΟΛΟΣ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2006
 ΚΛΙΜΑΚΑ 1:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΜΑΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

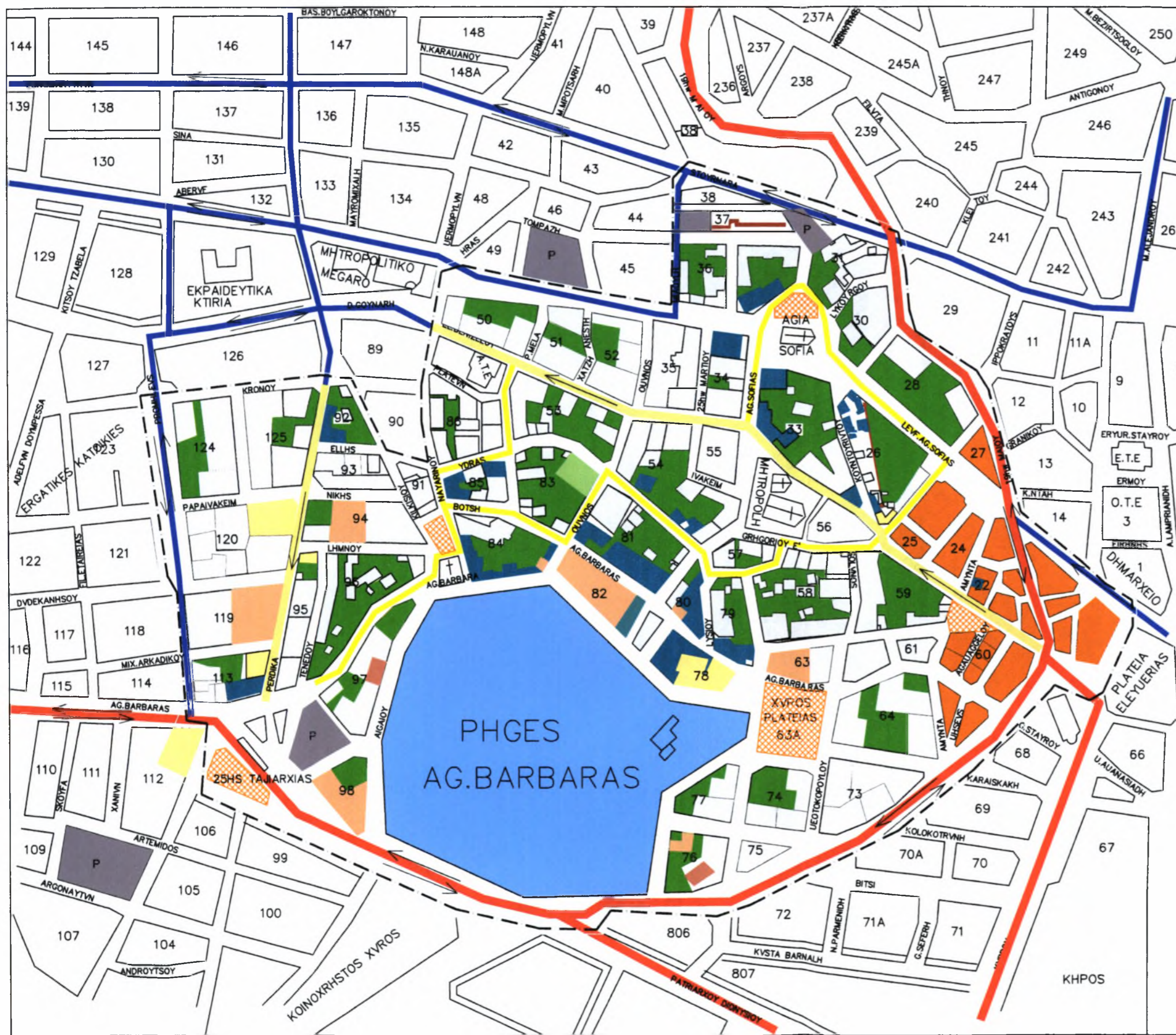
- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
 - ΤΟΜΕΑΣ Ι ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
 - ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
 - ΤΟΜΕΑΣ V ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
 - ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ
 - ▨ ΠΛΑΤΕΙΑ
 - P ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
 - ⊕ ΝΑΟΣ

ΧΑΡΤΗΣ Π. 1
ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ ΟΡΙΑ
ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
 Η ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ
 ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ.
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ.

ΚΕΣΣΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
 ΒΟΛΟΣ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2006
 ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 3000

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΜΑΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

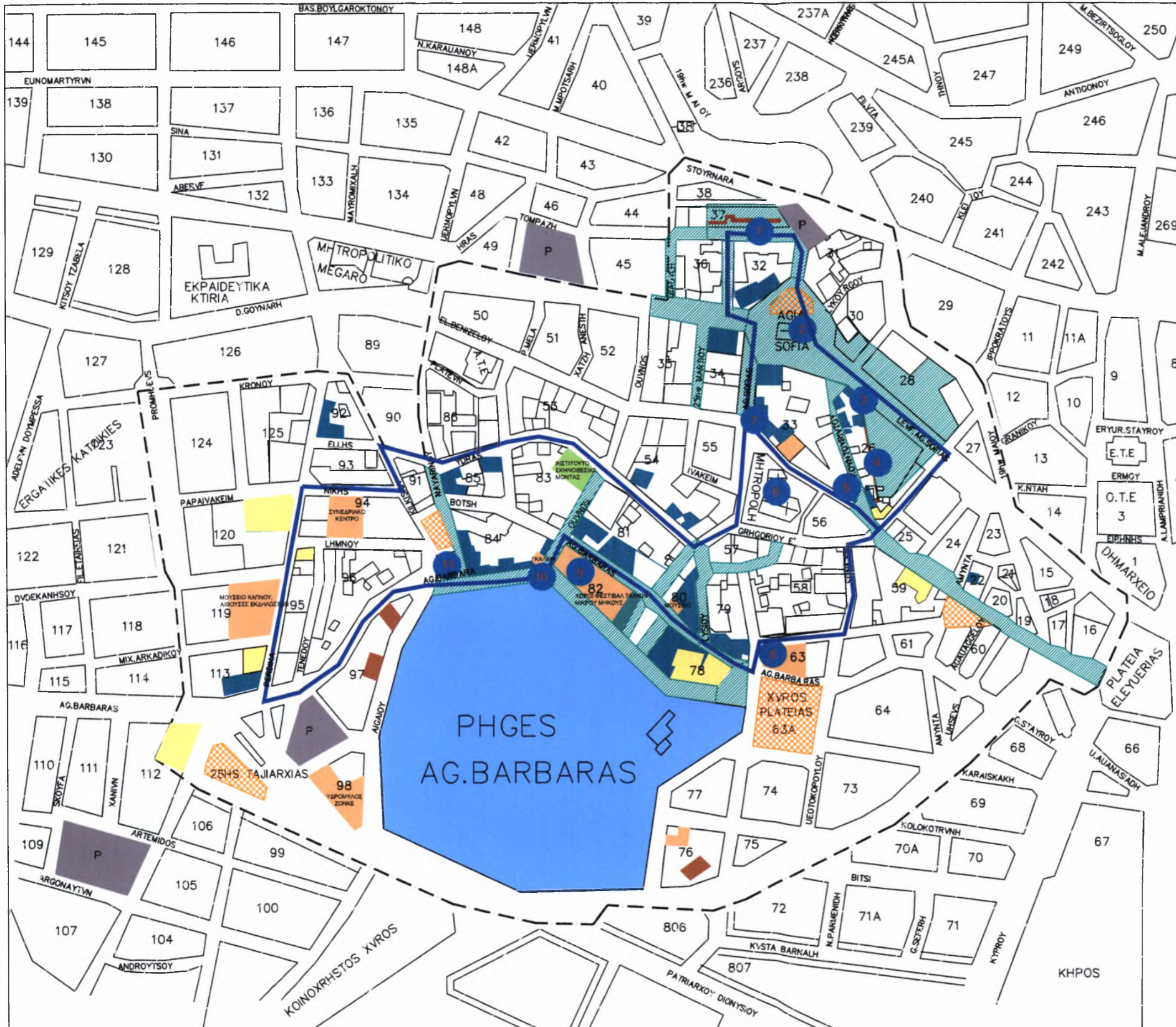
- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
 - ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
 - ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
 - ΑΡΤΗΡΙΑ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ
 - ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
 - ΚΑΤΟΙΚΙΑ
 - ΕΜΠΟΡΙΟ
 - ΑΝΑΨΥΧΗ
 - ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
 - ΞΕΝΩΝΑΣ/ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ
 - ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
 - ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ
 - ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΑ ΚΤΙΡΙΑ
 - Κ.Χ.
 - ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ Π.3
ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ
ΧΩΡΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
 Η ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ
 ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ.
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ.

ΚΕΣΣΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
 ΒΟΛΟΣ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2006
 ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 3000

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΜΑΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
 - ▨ ΠΛΑΤΕΙΑ
 - ▨ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
 - ▨ ΑΝΑΨΥΧΗ
 - ▨ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
 - ▨ ΞΕΝΩΝΑΣ/ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ
 - ▨ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
 - ▨ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΑ ΚΤΙΡΙΑ
 - P ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
 - ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ
 - ΤΜΗΜΑ ΤΕΙΧΩΝ
 - Ι. Ν. ΑΓ. ΣΟΦΙΑΣ
 - ΠΑΛΙΟ ΡΟΛΟΙ
 - ΤΟΙΧΟΣ-ΑΝΑΠΛΑΣΗ
 - ΚΑΦΕΝΕΙΟ- ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ "ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ"
 - ΜΗΤΡΟΠΟΛΗ
 - ΑΙΘΟΥΣΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ- ΣΙΝΕΜΑ
 - ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
 - ΓΡΑΦΕΙΑ "ΦΕΣΤΙΒΑΛ ΤΑΙΝΙΩΝ ΜΙΚΡΟΥ ΜΗΚΟΥΣ"
 - ΠΗΓΕΣ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ
 - Ι. Ν. ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ

ΧΑΡΤΗΣ Π. 4 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
 Η ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ
 ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ.
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ.

ΚΕΣΣΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
 ΒΟΛΟΣ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2006
 ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 3000

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η Διπλωματική Εργασία που παρουσιάστηκε παραπάνω αφορά την πολιτιστική κληρονομιά και τα ιστορικά κέντρα και πιο συγκεκριμένα το ιστορικό κέντρο της Δράμας. Όπως φαίνεται η πολιτιστική κληρονομιά έχει υποστεί πολλές καταστροφές τις τελευταίες δεκαετίες και απειλείται ακόμα και σήμερα από πολλούς παράγοντες. Κατά τη μεταπολεμική περίοδο επικρατούσε μια καταστρεπτική τακτική που στέρησε από πολλές πόλεις τα τοπικά τους χαρακτηριστικά και την αρχιτεκτονική τους φυσιογνωμία. Υπέστησαν μη αναστρέψιμες φθορές και αλλοιώσεις λόγω της μη αρμονικής ένταξης του στον αστικό ιστό της πόλης με αποτέλεσμα την απώλεια των τεκμηρίων του ανθρώπινου πολιτισμού.

Η ανάγκη προστασίας αυτών των πολιτιστικών θησαυρών αναγνωρίστηκε τη δεκαετία του '70. Ενώ, η οργανωμένη αντιμετώπιση τέτοιων περιοχών ξεκίνησε με το Συμβούλιο της Ευρώπης το οποίο εργάζεται στον τομέα αυτό από το 1972 και επιτελεί ένα σταθερό έργο, προσανατολίζοντας και ωθώντας τις εθνικές κυβερνήσεις προς αυτήν την κατεύθυνση. Οι πρώτες χώρες που συμμετείχαν σε αυτή ήταν η Γερμανία και η Ιταλία. Στην Ελλάδα καθυστέρησε να αναγνωριστεί μια συγκροτημένη πολιτική προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Συγκεκριμένα, η προστασία των ιστορικών κέντρων και οικισμών στην Ελλάδα ξεκίνησε στα τέλη της δεκαετίας του '70 με τρόπο που δυστυχώς αναιρεί την έννοια της διατήρησης του ιστορικού συνόλου, όπως την ορίζουν οι Διεθνείς Αρχές και τη γνώρισε από νωρίς η υπόλοιπη Ευρώπη.

Δεδομένου ότι μέχρι τότε δεν υπήρχε κανένα πλαίσιο για την προστασία αυτών των περιοχών και οι καταστροφές του πολιτιστικού πλούτου πραγματοποιούνταν με επιταχυνόμενο ρυθμό, δημιουργήθηκε ένα πρόχειρο και σύντομο νομικό πλαίσιο. Αυτό ουσιαστικά αντιμετώπιζε τη διατήρηση των ιστορικών κτιρίων ως μηχανισμό αντικατάστασης των παλιών κελυφών με νέα, προσαρμοσμένα στην κλίμακα και το γενικό χαρακτήρα των ιστορικών οικισμών. Με αυτό το τρόπο αντιμετωπίστηκαν τα ιστορικά κέντρα ορισμένων μεγάλων πόλεων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η Άνω πόλη της Θεσσαλονίκης.

Τη δεκαετία του '90 ήταν εμφανή τα καταστροφικά αποτελέσματα της έλλειψης κατάλληλου νομικού πλαισίου. Η κατάσταση όμως στη συνέχεια διαφοροποιήθηκε προς το καλύτερο. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι πραγματοποιήθηκαν ολοκληρωμένες μελέτες Προστασίας και Αξιοποίησης ιστορικών κέντρων και συνεπώς δημιουργήθηκαν και τα σχετικά Διατάγματα ώστε να σημειωθούν ορατές βελτιώσεις. Σήμερα ισχύει το καθεστώς της διαβαθμισμένης προστασίας. Αυτό σημαίνει ότι οι απαιτήσεις διατήρησης και οι δυνατότητες παρέμβασης σε αυτές τις περιοχές εξαρτώνται από την αξιολόγηση των κτιρίων. Ασφαλώς, η συντήρηση πρέπει να υπακούει σε αυστηρούς κανόνες και η αποκατάσταση να πραγματοποιείται χρησιμοποιώντας συγκεκριμένες μεθόδους και υλικά.

Συμπερασματικά αν και όπως διαπιστώνεται έχουν γίνει κάποιες προσπάθειες στον τομέα των ιστορικών κέντρων των πόλεων παραμένει ένας μεγάλος αριθμός τέτοιων περιοχών εγκαταλελειμμένες. Ενώ προσφέρονται σχετικά κονδύλια, δεν έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα, ώστε να υπάρχει πάντα ο κίνδυνος να χαθεί η αυθεντικότητα και η ιστορική αξία της πολιτιστικής περιοχής. Κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι τα κονδύλια αυτά δεν έχουν πάντα θετικά αποτελέσματα, αφού η μη ορθολογική χρήση αυτών μπορεί να επιφέρει αρνητικές συνέπειες για την διατήρηση αυτών των αξιόλογων περιοχών.

Ένα ακόμα πρόβλημα που παρατηρείται στις ελληνικές πόλεις είναι η δυσκολία ένταξης των ιστορικών κέντρων στον αστικό ιστό. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι αξιόλογες αυτές περιοχές υπάρχουν χωρίς να παίζουν κάποιο συγκεκριμένο ρόλο στην καθημερινή ζωή των κατοίκων. Αντίθετα, αποτελούν παραμελημένα σύνολα που καταλήγουν να είναι ενοχλητικά, αφού δεν επιτρέπεται να κατεδαφιστούν και η συντήρησή τους είναι δύσκολη έως ακατόρθωτη. Τα κτίρια αυτά μπορεί να γίνουν επικίνδυνα, καθώς το πέρασμα του χρόνου έχει επιτρέψει την αλλοίωσή τους.

Στην Ελλάδα υπάρχουν ελάχιστα παραδείγματα ζωντανών ιστορικών κέντρων που έχουν ενταχθεί ενεργά στον αστικό ιστό. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην δυσκολία αρμονικής συνύπαρξης των διαφορετικών εποχών, δηλαδή των παλαιών και σύγχρονων κτιρίων. Τα πρώτα χρειάζονται προσεκτική συντήρηση και δεν παρέχουν τις ανέσεις των νέων κτιρίων. Έτσι, δεν επικρατούν οι ίδιες χρήσεις και λειτουργίες, με

αποτέλεσμα αυτή η διαφορετικότητα να μην επιτρέπει την αρμονική συνύπαρξη αυτών των περιοχών και η ένταξη των ιστορικών συνόλων να παραμένει ακατόρθωτη.

Αντίθετα, η Γερμανία έχει να παρουσιάσει πολλά τέτοια παραδείγματα και ένα από αυτά είναι η Δρέσδη. Σε αυτή φαίνεται καθαρά η πολιτική και ο τρόπος σχεδιασμού των αρμόδιων αρχών της χώρας που διαφέρουν σε μεγάλο βαθμό από τα δεδομένα που επικρατούν στην Ελλάδα.

Το Β΄ Μέρος αυτής της Διπλωματικής Εργασίας αφορά αποκλειστικά το ιστορικό κέντρο της Δράμας. Μετά την ανάλυση που έγινε στα παραπάνω κεφάλαια, προκύπτει ότι στην περιοχή μελέτης έχουν επιβιώσει μέχρι σήμερα στοιχεία από τις διαδοχικές φάσεις εξέλιξης της περιοχής. Δηλαδή, σε αρκετά σημεία η τυπολογία των οικοδομικών τετραγώνων και δρόμων του σημερινού ιστού παρουσιάζουν σημαντικές ομοιότητες με την παλιότερη.

Στα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στο εσωτερικό του ιστορικού κέντρου, μακριά από τους βασικούς άξονες, τα κτίρια βρίσκονται ενωμένα μεταξύ τους, ως μέτωπο προς το δρόμο, με εσωτερικό αίθριο, κήπο και υπαίθρια καθιστικά, διατηρώντας την παραδοσιακή τους τυπολογία. Τα κτίρια αυτά είναι σχετικά μικρά σε μέγεθος και αποτελούνται από έναν ή δύο ορόφους. Αντίθετα τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται πιο κεντρικά, πάνω σε κεντρικότερους δρόμους αποτελούνται κυρίως από πολυκατοικίες και σύγχρονες οικοδομές.

Η σημερινή χάραξη των βασικών οδών του ιστορικού κέντρου, ακολουθεί σε μεγάλο βαθμό ακριβώς τα ίχνη των παλιότερων χαράξεων, ενώ παράλληλα η μορφή του παραπέμπει σε μεσαιωνική οργάνωση πόλης (στενοί δρόμοι, έλλειψη πεζοδρομίων σε πολλά σημεία, κ.λπ.)

Επίσης, η περιοχή μελέτης παρουσιάζει σημαντική έλλειψη πλατειών. Σε ολόκληρο το ιστορικό κέντρο υπάρχει μια μοναδική πλατεία δίπλα στον Ι.Ν. Αγίας Σοφίας. Μια μικρή έκταση χωρίς καθόλου πράσινο και χωρίς κάποια στοιχεία που θα μπορούσαν να την κάνουν λειτουργική και γεμάτη ζωή.

Όσον αφορά στις χρήσεις γης που παρατηρούνται στο ιστορικό κέντρο της Δράμας σήμερα σε σχέση με το παρελθόν, υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις, οι οποίες οφείλονται στην άμεση γειτνίαση με το εμπορικό- διοικητικό κέντρο. Έτσι, το συγκεκριμένο τμήμα αλλά και κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων, παρατηρείται η επικράτηση των εμπορικών καταστημάτων. Τα υπόλοιπα τμήματα του ιστορικού κέντρου παρουσιάζουν ως βασική χρήση την κατοικία.

Όσον αφορά στο ύψος των κτιρίων της περιοχής μελέτης, προκύπτει ότι περίπου το 1/2 αυτών είναι μονώροφα ή διώροφα. Υπάρχει όμως και ένας μεγάλος αριθμός πολυκατοικιών, οι οποίες βρίσκονται διάσπαρτες στον χώρο και εμφανίζονται πολλές φορές δίπλα σε χαμηλά αξιόλογα κτίρια.

Όσον αφορά την κατάσταση των κτιρίων, η πλειοψηφία των αξιόλογων αρχιτεκτονικά κτιρίων είναι σε μέτρια κατάσταση, ένα σημαντικό ποσοστό δεν κατοικείται ενώ στα περισσότερα δεν έχει πραγματοποιηθεί ποτέ κάποια ανακαίνιση. Σημαντικό είναι το γεγονός ότι το ποσοστό των κτιρίων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση ή μπορούν να χαρακτηρισθούν ως ερείπια είναι ελάχιστα.

Ο πληθυσμός της περιοχής αποτελείται κυρίως από οικογένειες μεσαίας τάξης. Οι συνθήκες στέγασης στην περιοχή είναι αρκετά καλές αφού υπάρχουν όλες οι απαραίτητες υποδομές.

Συμπερασματικά, προκύπτει ότι το ιστορικό κέντρο της Δράμας αποτελεί έναν ακόμα ιστορικό πυρήνα, ο οποίος κινδυνεύει να εξαφανιστεί από την υποβάθμιση και την αλλοίωση που έχει επιφέρει στο χαρακτήρα του, η εγκατάλειψή του και η μεταβολή των χρήσεών του.

Για την διάσωση και αναβίωση του ιστορικού κέντρου της Δράμας, προτείνεται καταρχήν, η διάρθρωση των χρήσεων γης με γνώμονα το παραδοσιακό περιβάλλον, την επιθυμητή ποιότητα και το χαρακτήρα που επιθυμείται. Για τον λόγο αυτό κύρια χρήση προτείνεται να παραμείνει η κατοικία και αλλά παράλληλα θα δημιουργηθεί το πολιτιστικό κέντρο της περιοχής. Η δημιουργία των απαραίτητων πολιτιστικών εγκαταστάσεων, στο ήδη υπάρχον κτιριακό δυναμικό, και διάφορες εκδηλώσεις με σημαντικότερη το Φεστιβάλ Ταινιών Μικρού Μήκους, θα επιτρέψουν την ανάπτυξη

της περιοχής. Όλα τα παραπάνω θα πραγματοποιηθούν έχοντας υπόψη την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Συγκεκριμένα, στα πλαίσια προστασίας και ανάδειξης του ιστορικού κέντρου, προτείνεται η επισκευή και διατήρηση τουλάχιστον των εξωτερικών όψεων όλων των αξιόλογων αρχιτεκτονικά κτιρίων, αρκετά από τα οποία έχουν κατασκευαστεί πριν το 1923. Επίσης, κάποια από αυτά προτείνεται να απαλλοτριωθούν και να διαμορφωθούν εσωτερικά, ώστε να φιλοξενηθούν κάποιες ειδικές χρήσεις. Παράλληλα, προτείνεται η απαλλοτρίωση των πέντε καπναποθηκών που αποτελούν ιδιαίτερα κτίρια και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για άλλες χρήσεις.

Σημαντική είναι η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου, αφού η περιοχή μελέτης παρουσιάζει έλλειψη αυτών. Αυτό θα επιτευχθεί με την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων, οι οποίοι βρίσκονται διάσπαρτοι σε όλη την περιοχή και θα ενοποιηθούν με ένα δίκτυο πεζοδρόμων.

Επίσης, αναφέρεται η δημιουργία ενός ιστορικού περιπάτου, ο οποίος διασχίζοντας ένα μεγάλο μέρος του ιστορικού κέντρου θα διέρχεται μπροστά από τα πιο αξιόλογα κτίρια της περιοχής και θα καταλήγει στις πηγές της Αγίας Βαρβάρας. Η συγκεκριμένη διαδρομή έχει σκοπό την τόνωση της πεζής κίνησης στην σημαντική αυτή περιοχή της πόλης της Δράμας. Κατά μήκος του ιστορικού περιπάτου προτείνεται η δημιουργία ορισμένων δημόσιων υπαίθριων χώρων και θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως χώροι ανάπαυσης για τους περιπατητές.

Η πραγματοποίηση της συγκεκριμένης πρότασης απαιτεί την λήψη αναπτυξιακών μέτρων σε μορφή επιδότησης και κάποιων ελαφρύνσεων ώστε αυτά να επιφέρουν τα επιθυμητά αποτελέσματα.

Κρίνεται επίσης σκόπιμο, για την ανάπλαση της περιοχής μελέτης να δημιουργηθεί ένα Γραφείο Ανάπλασης Ιστορικού Κέντρου Δράμας που θα αναλάβει όλες τις υποχρεώσεις που αναφέρονται παραπάνω. Το συγκεκριμένο γραφείο θα είναι παρόμοιο με αυτό της Πλάκας και θα λειτουργεί ως αποκεντρωμένη Υπηρεσία του Δήμου. Η ανεξαρτησία και η οικονομική αυτοδυναμία θα αποτελούν τα δυνατά σημεία του.

Συμπερασματικά, προκύπτει η ότι η κεντρική θέση του ιστορικού κέντρου της Δράμας και η γειτνίασή του με το εμπορικό- οικονομικό κέντρο, καθώς και μια δυναμική και επιτυχημένη ανάπλαση θα βοηθούσε την περιοχή να επαναλειτουργήσει ως ζωντανό κομμάτι της πόλης, διατηρώντας και αναδεικνύοντας παράλληλα την ιστορική φυσιογνωμία της.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**Ελληνόγλωσσα**

Αθανασούλη- Ρογκάκου, Α. (2000) 'Πολιτικές Προστασίας Πολιτισμού Περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Μέσα και Εργαλεία' *Περιβάλλον και Δίκαιο*, **3** (4) 399-404.

Αϊβαζόγλου- Δόβα, Δ. (2002) *Η Δράμα «ο Νεοκλασικισμός της πόλης στην Αστική Αρχιτεκτονική της πόλης»*, Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ.

Αναστασιάδης, Α. (1982) *Πολεοδομική διερεύνηση- επέμβαση στην Πάνω Πόλη Θεσσαλονίκης (Τόμοι Α και Β)*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.

Αναστασιάδης, Α. (1989) 'Η Άνω Πόλη στη Θεσσαλονίκη: Η εκ νέου κατάκτηση ενός κέντρου', στο Γκυ Μπουρζέλ (επ.) *Η Νεοελληνική πόλη*, Αθήνα: Εξάντας, 183-197.

Αραβαντινός, Ι. Αθ. (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.

Αυγερινού- Κολώνια, Σ. (2004) 'Η Πολιτική Προστασίας για την Αστική Κληρονομιά στην Ελλάδα. Ένα επίκαιρο ζήτημα', στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο- Σχολή Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας- Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α. και Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (επ.) *Τιμητικός Τόμος για τον Καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό, Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα*, Αθήνα: 53-63.

Δημητριάδης, Ε.Π. (1987) *Ιστορία της Πόλης και της Πολεοδομίας: από την πρώιμη πόλη ως την εμφάνιση της σύγχρονης Πολεοδομίας*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.

Ευστρατίου, Π.Μ. (2001) *Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας*, Αθήνα: Σακκούλας.

Ζήβας, Δ. Α. (2004) 'Ο Πολεοδομικός και Αστικός Σχεδιασμός, Εργαλεία για την Προστασία των Ιστορικών Οικισμών και Πόλεων', στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο- Σχολή Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας- Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α. και Σύλλογος Ελλήνων

Πολεοδόμων και Χωροτακτών (επ.) *Τιμητικός Τόμος για τον Καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό, Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα*, Αθήνα: 201-204.

Θεοχαρίδου, Κ. (2001) 'Η αντιμετώπιση των Ιστορικών μνημείων και χώρων μέσα στην Πόλη. Ελληνική Εμπειρία', Πρακτικά 10^{ου} Πανελληνίου Αρχιτεκτονικού Συνεδρίου, ΣΑΔΑΣ, Αθήνα: ΤΕΕ.

Κάτσος, Χ. (2003) 'Πολιτιστικό περιβάλλον, πολιτιστική κληρονομιά και ο νέος νόμος 3028/2002: πρώτες σκέψεις και εννοιολογικές προσεγγίσεις', *Νόμος και Φύση*, Νοέμβριος 2003.

Κλουτσινώτη, Ρ. (2004) 'Πόλη και Πολιτισμός. Η αισθητική της Ελληνικής πόλης', στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο- Σχολή Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας- Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α. και Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (επ.) *Τιμητικός Τόμος για τον Καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό, Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα*, Αθήνα: 227-232.

Κοντιάδης, Χ. (2003) 'Η συνταγματική διαρρύθμιση της σχέσης μεταξύ προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και δικαιώματος της ιδιοκτησίας', *Νόμος και Φύση*, Ιούλιος 2003.

Κοτσίμπου, Μ. (1997) 'Ανάπλαση του ιστορικού κέντρου της Χαλκίδας', *Διπλωματική Εργασία*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Μπόμπολος, Ν. (2001) 'Ιστορικά κέντρα: διεθνείς εμπειρίες και τάσεις- ελληνική πραγματικότητα (Βαδίζουμε προς ανάκτηση, ή ολοκληρωτική κατάκτησή τους από τον τριτογενή τομέα και ποιος είναι ο ρόλος των αρχιτεκτόνων στη διαδικασία αυτή)', Πρακτικά 10^{ου} Πανελληνίου Αρχιτεκτονικού Συνεδρίου, ΣΑΔΑΣ, Αθήνα: ΤΕΕ.

Ομάδες Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης (2001), *Διατηρητέα Κτίσματα της Δράμας*, Δράμα: Ν.Ε.Π.Ο.Τ.Α. Νομού Δράμας.

Παπαπετρόπουλος, Α. (2003) 'Η προστασία των παραδοσιακών οικισμών. Διοικητική πρακτική και νομολογία', *Νόμος και Φύση*, Νοέμβριος 2003.

Παρθενόπουλος, Κ. (2001) 'Ιστορικό κέντρο Βέροιας, Προβλήματα- Προοπτικές', Πρακτικά Διημερίδας, Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Ημαθίας, Βέροια: Η Συνείδηση.

Παρθενοπούλου, Σ. (2003) 'Μέθοδοι χωρικού προσδιορισμού ιστορικών κέντρων πόλεων. Το παράδειγμα της Βέροιας', *Διπλωματική Εργασία*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Πασχαλίδης, Β., Κ. (1992) *Δραμινά Ιστορικά: 67 Μελέτες για τη Δράμα και την περιοχή της*, Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ.

Σταματίου, Ε. (2002) 'Αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομιά. Η θέση της στον αστικό ιστό της σύγχρονης πόλης', Πρακτικά 10^{ου} Πανελληνίου Αρχιτεκτονικού Συνεδρίου, ΣΑΔΑΣ, Αθήνα: ΤΕΕ.

Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου, Α. και Νικολαΐδου, Σ. (1995) *Αστική Ανάπλαση*, Αθήνα: ΤΕΕ.

Τζίκα- Χατζοπούλου, Α. (2003) *Πολεοδομικό Δίκαιο*, Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ.

Τρακοσοπούλου- Τζήμου, Κ. (1998) *Η αρχιτεκτονική του Konrad Jakob Josef von Vilas (1866-1929) στη Δράμα και την ευρύτερη περιοχή της (τέλη 19^{ου}- αρχές 20^{ου} αιώνα)*, Δράμα: Δήμος Δράμας- ΔΕΚΠΟΤΑ- ΤΕΕ- ΑΜ.

Χατζηθεοδωρίδης, Β., Γ. (2001) *Η Δράμα του 20^{ου} αιώνα: Αναδρομή στο χώρο, στο χρόνο και στους ανθρώπους της*, Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ.

Χριστοφορίδου, Α. (2001) 'Το Θεσμικό Πλαίσιο του ΥΠΠΟ για την Προστασία των Μνημείων', Πρακτικά 10^{ου} Πανελληνίου Αρχιτεκτονικού Συνεδρίου, ΣΑΔΑΣ, Αθήνα: ΤΕΕ.

Χρυσανθάκης, Χ. (2003) 'Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς μέσω της διοικητικής διαδικασίας', *Νόμος και Φύση*, Ιούλιος 2003.

Ξενόγλωσση

BauGB (2005), 37^η Έκδοση, Μόναχο: DTV.

Benevolo, L. (1988) 'Introduzione all' architettura', στο *Η ιστορικότητα του αρχιτεκτονικού έργου*, Μετάφραση Π. Λαζαρίδης, Αθήνα: Α. Λιβάνης.

Council of Europe (1975a) 'European Charter of the Architectural Heritage'.

Council of Europe (1975b) 'Amsterdam Declaration', Congress on the European Architectural heritage, 21- 25 October 1975.

Council of Europe (1985) 'Convention for the Protection of the Architectural Heritage of Europe (3 October 1985)', (Granada Convention).

ICOMOS (1964), 'International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites' (Venice Charter 1964).

ICOMOS (1987), 'Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas' (Washington Charter).

Lalenis, K. (2005) 'Conservation and Management of Built Heritage in Greece: Dilemmas and Perspectives on Institutions and Policies', Workshop 11, Mediterranean Social and Political Research Meeting, Florence.

Le Corbusier (1987) 'La Charte D' Athenes', στο *Η Χάρτα των Αθηνών*, Μετάφραση Σ. Κουρεμένος, Αθήνα: Ύψιλον.

Mueller, B., Curwell, S., Turner, J (2004) 'Model for the improvement of Luda development of collaborative strategic goal oriented Programming (CoSGOP)', στο *Methodological and theoretical aspects of the European research LUDA*, UNI Edizioni.

Unesco (2004), 'Elbtal in Dresden'.

ΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

- www.difu.de
- www.denkmalpflege.sachsen.de
- www.international.icomos.org
- <http://whc.unesco.org>
- <http://civvih.icomos.org>
- www.friendsofworldheritage.org
- www.minenv.gr
- www.dresden-und-sachsen.de

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 1/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Οικία Παπανικολάου (Διατηρητέο ΥΜΑΘ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 2/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Είναι τα γραφεία της Αυστροελληνικής Εταιρίας Καπνού και χρησιμοποιείται από την ΔΕΠΟΣ (Διατηρητέο ΥΠΕΧΩΔΕ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 3/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Οικία Αναστασιάδη (Διατηρητέο ΥΠΠΟ και ΥΠΕΧΩΔΕ)

Αποτελεί «χαρακτηριστικό δείγμα νεοελληνικής αρχιτεκτονικής παράδοσης»

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 4/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Συγκρότημα τριών κατοικιών που αποτελούν χαρακτηριστικά αρχιτεκτονικά δείγματα του 20^{ου} αι. (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 5/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Φιλοξενεί την Ένωση Κυρίων Δράμας «Φιλόπτωχος» (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 6/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Ανακαινισμένος κινηματογράφος «Ολύμπια» (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 7/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (ω η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Έχει χαρακτηριστεί ως «έργο τέχνης» (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 8/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφων. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

(Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 9/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (ω η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

(Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 10/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)
Πανδοχείο «Ν. Ζίχνης» (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 11/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (ω η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Αποτελεί πολιτιστικό κέντρο και παραδοσιακό καφενείο. Σημαντικό τοπόσημο (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 12/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

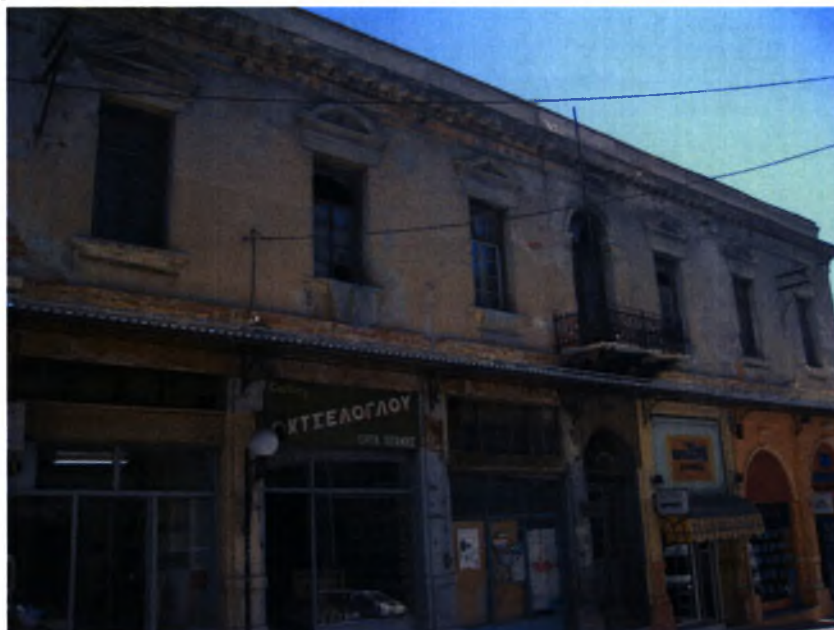
7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Ήταν γνωστό Ξενοδοχείο «Σαντράλ» (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 13/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

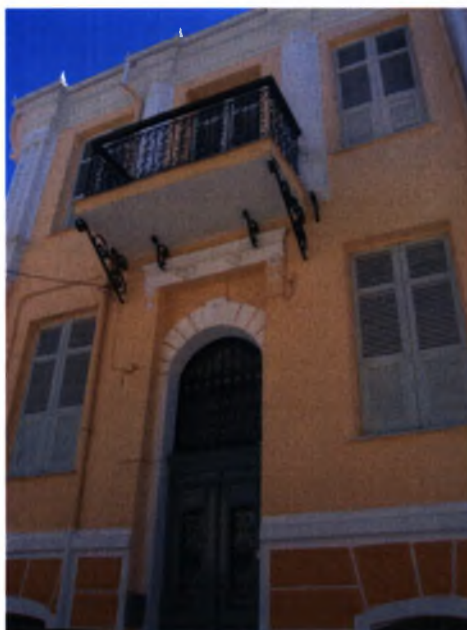
7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Έχει χαρακτηρισθεί ως «έργο τέχνης» (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 14/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Το κτίσμα κηρύχθηκε ως έργο τέχνης που χρειάζεται ειδική κρατική προστασία.

Είναι γνωστό ως Ταξιαρχία (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 15/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 16/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

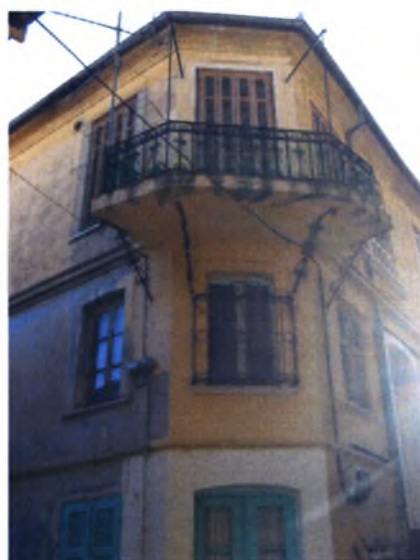
7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Συγκροτείται από δύο κτίσματα «εν σειρά»

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 17/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 18/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Ανώγεια κατοικία

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 19/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

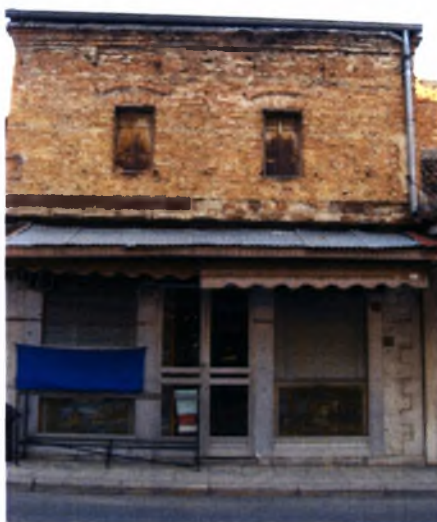
7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 20/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 21/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Αποτελεί σημείο αναφοράς (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 22/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 23/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ' η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)
 ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ
2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)
 0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....
3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ
 ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006
4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ
 ΝΑΙ ΟΧΙ
5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)
 0 1 2 3 4 5
6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ
 0 1 2 3 4 5
7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)
 ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ
8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)
.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 24/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΔΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 25/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 26/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 27/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπω – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΔΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 28/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Γκαλερί γνωστού ζωγράφου της Δράμας

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 29/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)
(Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 30/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 31/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 32/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αυ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 33/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 34/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 35/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 36/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 37/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (ω η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 38/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)
(Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 39/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 40/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 41/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (ω η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 42/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 43/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 44/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 45/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 43/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 44/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)
 ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ
2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)
 0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....
3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ
 ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006
4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ
 ΝΑΙ ΟΧΙ
5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)
 0 1 2 3 4 5
6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ
 0 1 2 3 4 5
7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)
 ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ
8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)
.....
.....
9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 45/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 46/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Λειτουργούσε παλιότερα ως μουσείο, ιδιωτική πρωτοβουλία

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 47/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 48/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 49/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 50/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 51/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 52/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 53/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (ω η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 54/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 55/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (ω η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 56/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

.....
.....

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 57/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Καπναποθήκη Πορτοκάλογλου ή ΣΕΚΕ. Έργο του Konrad von Villas με στοιχεία «art nouveau». (Διατηρητέο ΥΠΕΧΩΔΕ και ΥΠΠΟ)

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 58/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Καπναποθήκες Σπίρερ ή Αυστροελληνικής. Έργο του Konrad von Villas.

(Διατηρητέο ΥΠΠΟ και ΥΠΕΧΩΔΕ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 59/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Καπναποθήκη Πρωτόπαππα (πρώην Μηχαλίδη). (Διατηρητέο ΥΠΠΟ)

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 60/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αφ η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)
 ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ
2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)
 0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....
3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ
 ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006
4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ
 ΝΑΙ ΟΧΙ
5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)
 0 1 2 3 4 5
6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ
 0 1 2 3 4 5
7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)
 ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ
8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)
Καπναποθήκη Αναστασιάδη (Διατηρητέο ΥΠΕΧΩΔΕ και ΥΠΠΟ)
9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 61/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ

2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)

0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....

3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006

4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ

ΝΑΙ ΟΧΙ

5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)

0 1 2 3 4 5

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

0 1 2 3 4 5

7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)

Μητρόπολη της Δράμας

9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 62/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (αν η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)
 ΕΚΚΛΗΣΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ
2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)
 0 0+ 0+2 0+3 0+4 0+....
3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ
 ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006
4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ
 ΝΑΙ ΟΧΙ
5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)
 0 1 2 3 4 5
6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ
 0 1 2 3 4 5
7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)
 ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ
8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)
Ιερός Ναός Αγίας Σοφίας (πρώην Μπέη τζαμί):
«Ιστορικό Διατηρητέο μνημείο και αρχαιολογικός χώρος»
9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 63/ 63

1. ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ (ω η οικοδομή δεν είναι κατοικία σημειώνεται το κτίριο πχ. Εκκλησία κλπ)
 ΕΚΚΛΗΣΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ
2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (0=ισόγειο)
 0 0+1 0+2 0+3 0+4 0+....
3. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ
 ΠΡΟ ΤΟΥ 23 1923 – 1945 1945 – 2006
4. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ
 ΝΑΙ ΟΧΙ
5. ΒΑΘΜΟΣ ΑΛΛΟΙΩΣΗΣ (0 ερείπιο – 5 άριστη κατάσταση)
 0 1 2 3 4 5
6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΞΙΑ
 0 1 2 3 4 5
7. ΧΡΗΣΗ (Πολλαπλή επιλογή σε μεικτές με ένδειξη ορόφου. Πλην της κατοικίας σημειώνεται η χρήση συγκεκριμένα)
 ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΛΛΗ
8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (πχ αξιόλογο κτίσμα, σημαντικό τοπόσημο κλπ)
Ιερός Ναός Ταξιαρχών
9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000085661