



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ  
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ  
ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Θεσσαλονίκη, 16 - 6 - 2022

Ταχ. Δ/ση : Διοικητήριο  
Ταχ. Κώδικας : 541 23  
Πληροφορίες : Ν. Ιωαννίδης  
Τηλέφωνο : 2313 501 303

#### **ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

#### **ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** «Χαρακτηρισμός ή μη ως διατηρητέων τριών (3) κτιρίων που βρίσκονται στην Κομοτηνή, ως εξής: α) το κέλυφος του κτιρίου επί της οδού Αγησιλάου 2, β) το κτίριο της ΧΕΝ Κομοτηνής επί των οδών Σαμοθράκης 10 και Αγησιλάου και γ) το κτίριο της Παλιάς Δημοτικής Βιβλιοθήκης επί της οδού Σαμοθράκης 8, στην Κομοτηνή και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών».

#### **Α. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

1. Τα κτίρια της παρούσας έκθεσης βρίσκονται στην περιοχή του κέντρου της πόλης και συγκεκριμένα στη συνοικία του Αγίου Γεωργίου. Αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο αξιόλογων κτιρίων των αρχών του 20ου αιώνα τα οποία βρίσκονται στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο.
2. Η υπηρεσία μας εξετάζει το χαρακτηρισμό ή μη ως διατηρητέων των εν λόγω κτιρίων με αφορμή την με αρ. πρωτ. 1.461/31-3-2022 αίτηση που υποβλήθηκε στην υπηρεσία μας από φερόμενο εκπρόσωπο των ιδιοκτητών του κτίσματος επί της οδού Αγησιλάου 2, για εξέτασή του ως διατηρητέου ή μη με συνημμένη τη σχετική αίτηση κατεδάφισης που υποβλήθηκε στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής της Περιφερειακής Ενότητας Ροδόπης (Ν 4067/2012 άρθρο 6 παρ.8).
3. Συγκεκριμένα, για το κτίριο επί της οδού Αγησιλάου 2 έχει εκδοθεί η 9η Πράξη της 3ης συνεδρίασης από 14-7-2021 του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής της Περιφερειακής Ενότητας Ροδόπης με την οποία γνωμοδοτεί κατά πλειοψηφία θετικά για την κατεδάφιση του κτίσματος.
4. Ο μειοψηφών της προηγούμενης γνωμοδότησης αρχιτέκτων μηχανικός κος Δημητριάδης Γεώργιος προς τεκμηρίωση της αντίρρησης του, υπέβαλλε πρόταση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ) Θράκης, στην οποία το εν λόγω κτίριο προτείνεται ως αξιόλογο προς διατήρηση αρχιτεκτόνημα στην πόλη της Κομοτηνής.
5. Το δεύτερο κτίριο Β επί των οδών Σαμοθράκης 10 & Αγησιλάου (κτίριο ΧΕΝ) περιλαμβάνεται στον κατάλογο των προτεινόμενων προς διατήρηση του Δήμου Κομοτηνής.
6. Ακολούθως εκδόθηκε η από 10-12-2021 Έκθεση Επικινδύνου οικοδομής της τριμελούς επιτροπής ελέγχου επικινδύνως ετοιμόρροπων οικοδομών της Περιφερειακής Ενότητας Ροδόπης, η οποία αποφάνθηκε ότι το κτίσμα επί της Αγησιλάου 2 είναι επικίνδυνα ετοιμόρροπο και χρήζει κατεδάφισης.

7. Η υπηρεσία μας με το αρ. πρωτ. 1461/6-5-2022 έγγραφό της εξέφρασε την σύμφωνη γνώμη της για την εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονταν στην έκθεση επικινδύνου προκειμένου να αρθεί η επικινδυνότητα. Παράλληλα γνωστοποίησε την πρόθεση της υπηρεσίας μας να εξετάσει το ενδεχόμενο το εν λόγω κτίριο να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο και υπενθύμισε στους ιδιοκτήτες του κτιρίου, τις υποχρεώσεις τους σε τέτοια περίπτωση.

8. Αρμόδιος υπάλληλος της υπηρεσίας μας πραγματοποίησε αυτοψία στα εν λόγω κτίρια και διαπίστωσε ότι παρόλο που κοντά στα εν λόγω κτίρια υπάρχουν γενικά σύγχρονα πολυώροφα κτίρια, στη ευρύτερη περιοχή διασώζονται και αρκετά μονώροφα ή διώροφα κτίρια κατοικιών με αυλές.

9. Τα υπό εξέταση κτίρια αποτελούν ένα ενιαίο οπτικό σύνολο και εκφράζουν το ύφος της πεντηκονταετίας 1875-1925, κατά την οποία υπήρχε έντονη οικονομική ανάπτυξη στην Κομοτηνή. Η περίοδος αυτή η οποία χαρακτηρίζεται από κάποιους και ως «χρυσή πεντηκονταετία» της Κομοτηνής, από κοινωνική και οικονομική άποψη, αφού υπήρξε άνθηση στο καπνεμπόριο, στην βιομηχανία αλεύρων, στο εμπόριο μεταξιού. Επίσης εύποροι ντόπιοι κάτοικοι που ήταν επιτυχημένοι ομογενείς σε περιοχές ανεπτυγμένες οικονομικά όπως Οδησό, Αίγυπτο, Ρουμανία, Κωνσταντινούπολη, Σμύρνη, Φιλιππούπολη, συνεισέφεραν θετικά στην περιοχή αυτή. Τέτοιοι επιφανείς ήταν ονόματα όπως Τσανακλής, Σισμανόγλου, Στάλιος, Ζωίδης κλπ. Είναι λοιπόν απαραίτητο να διατηρηθούν τα ελάχιστα μεμονωμένα ή σύνολα κτισμάτων της εποχής εκείνης που απέμειναν και αποτελούν τεκμήρια των κοινωνικών συνθηκών της εποχής.

10. Συγκεκριμένα:

α) τα κτίρια Β και Γ βρίσκονται σε ένα συνεχές μέτωπο όψεων χτισμένα πάνω στην ίδια οικοδομική γραμμή που παρουσιάζουν παρόμοια μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία (π.χ. διάταξη ανοιγμάτων, συμμετρία στην όψη με κεντρική εσοχή κλπ), καθώς και διακοσμητικά στοιχεία (π.χ διακοσμητικές ταινίες κλπ).

β) το κτίριο Α, βρίσκεται πίσω από το κτίριο Β, με τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά αποθήκης, όσον αφορά στην τυπολογία, τρόπο δόμησης, διάταξη ανοιγμάτων και μορφή στέγης και αποτελεί μέρος του συνόλου.

11. Τα κτίρια του θέματος αποτελούν στοιχεία προσανατολισμού, αναγνωσιμότητας και προσδιορισμού τμήματος του παραδοσιακού οικισμού της πόλης της Κομοτηνής.

12. Επιπλέον, η συγκέντρωση αυτών των κτιρίων στο σύγχρονο αστικό τοπίο της Κομοτηνής αναδεικνύει μια ενδιαφέρουσα οπτική εικόνα, μία περιοχή που διασώζει την ανθρώπινη κλίμακα της γειτονιάς, αλλά ταυτόχρονα αναδεικνύει την ιστορική, αρχιτεκτονική, κοινωνική και αισθητική μνήμη της και γι αυτό προτείνεται να διατηρηθεί.

13. Ειδικότερα, για το κάθε ένα κτίριο αναφέρονται τα εξής:

#### **α) Κτίριο Α: Κτίριο επί της οδού Αγησιλάου 2**

1. Το κτίριο επί της οδού Αγησιλάου 2 είναι διώροφη αποθήκη, κτισμένη πιθανώς στις αρχές του 20ου αιώνα ή στα τέλη του 19ου αιώνα, με φέροντα οργανισμό από κόκκινο συμπαγές τούβλο και επικάλυψη ξύλινης στέγης με κεραμίδια.

2. Είναι κτίριο απλής ορθογωνικής κάτοψης και τυπολογίας, διαστάσεων 10,00 μ X 18,50 μ, περίπου. Το ύψος του κτιρίου, χωρίς την στέγη, είναι 6,0 μέτρα περίπου. Είναι στατικά ανεξάρτητο από τα όμορα κτίρια.

3. Η είσοδος του κτιρίου βρίσκεται στην όψη επί της οδού Αγησιλάου, η οποία βρίσκεται σε οπισθοχώρηση από την οικοδομική γραμμή. Οι όψεις είναι επιχρισμένες, πιθανώς σε μεταγενέστερο στάδιο από την αρχική κατασκευή του. Ο διαχωρισμός του ορόφου από το ισόγειο γίνεται με ξύλινο δάπεδο. Στην οροφή του κτιρίου δεν φαίνεται να υπήρχε κάποιου είδους ψευδοροφής, όπως επιχρισμένη

καλαμωτή, αλλά ολοκληρώνεται με την τετράριχτη κεραμοσκεπή από ξύλινο σκελετό και βυζαντινού τύπου κεραμίδια.

4. Παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον:

α) η τοιχοποιία με πλίνθους, η οποία είναι ορατή σε αρκετά σημεία στις όψεις, λόγω φθοράς του επιχρίσματος,

β) η μορφή και θέση των ανοιγμάτων, τα οποία είναι υψίκορμα με ξύλινα κουφώματα και μεταλλικό συρόμενο παντζούρι,

γ) η στέγη και η διακοσμητική προεξοχή αυτής, στην οποία παρατηρείται ζώνη από προεξέχοντες πλίνθους τοποθετημένους σε οδοντωτή μορφή,

δ) τα υλικά δόμησης, όπως π.χ. η πέτρα, το ξύλο, οι πλίνθοι κλπ.

5. Τα παραπάνω μορφολογικά στοιχεία σε συνδυασμό με το μέγεθος και τη θέση του κτιρίου, αντιπροσωπεύουν την εποχή της «χρυσής πενηντακοταετίας» 1875-1925 της Κομοτηνής με την έντονη εμπορική, οικονομική και κοινωνική άνθηση.

6. Το κτίριο βρίσκεται σε κατάσταση εγκατάλειψης με προβλήματα φθορών, όπως κατάρρευση στέγης, δομικές αστοχίες και ρηγματώσεις. Σχετικό είναι και το πρωτόκολλο επικίνδυνου που συντάχθηκε από την τριμελή επιτροπή ελέγχου επικινδύνων και ετοιμόρροπων της Περιφερειακής Ενότητας Ροδόπης, με το οποίο κρίθηκε το εν λόγω κτίριο ως κατεδαφιστέο.

7. Στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο υπάρχουν και άλλα δύο αξιόλογα κτίρια, επί της οδού Σαμοθράκης, τα οποία εξετάζονται για διατήρηση στην παρούσα έκθεση. Το κτίριο αυτό λόγω θέσης και γειτνίασης με το κτίριο της ΧΕΝ Κομοτηνής επί της οδού Σαμοθράκης 10, αλλά και με το όμορο αυτού κτίριο της παλιάς Δημοτικής Βιβλιοθήκης Κομοτηνής διασώζουν κατά ένα μέρος την κλίμακα της γειτονιάς και αποτελούν τεκμήριο της κοινωνικής πραγματικότητας της ιστορικής περιόδου της Κομοτηνής των αρχών του 20ου αιώνα.

8. Το κτίριο διατηρεί την κλίμακα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και είναι σημαντική η θέση του δίπλα στο κτήριο Β. Στο πλαίσιο της προστασίας του συνόλου προτείνεται να διατηρηθεί ως κτίριο συνοδείας.

### **β) Κτίριο Β: Κτίριο επί των οδών Αγησιλάου & Σαμοθράκης 10**

1. Το κτίριο επί των οδών Αγησιλάου & Σαμοθράκης 10 είναι διώροφη κατοικία με υπόγειο και στέγη, το οποίο πιθανώς κατασκευάστηκε το 1915, περίπου και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των προτεινόμενων προς διατήρηση κτιρίων του Δήμου Κομοτηνής. Είναι κτίριο ορθογωνικής κάτοψης, που παρουσιάζει ιδιαίτερη μορφολογία, κυρίως στην κύρια όψη με στοιχεία της γεωμετρίας του νεοκλασικισμού, όπως η διαίρεση της πρόσοψης σε κατακόρυφα μέρη και η οργάνωση των ανοιγμάτων σε κατακόρυφους άξονες. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η τριμερής οργάνωση της κύριας όψης με την κατακόρυφη εσοχή από την εξωτερική επιφάνεια της όψης, η οποία βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της. Στην στάθμη του ανωγείου, μία εξωτερική σκάλα ανόδου, στην εσοχή αυτή, οδηγεί στην κεντρική είσοδο του κτιρίου, ενώ στην στάθμη του ορόφου, η εσοχή συμπληρώνεται με έναν μικρό πρόβολο, που προεξέχει από την κύρια όψη ως εξώστης. 2. Αξιόλογα στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού, συγκεντρώνονται κυρίως στην πρόσοψη της στάθμης του ανωγείου. Ψευδοπεσσοί οργανώνουν την πρόσοψη και τη διαιρούν σε τρία μέρη. Τα ανοίγματα είναι οργανωμένα, συμμετρικά, σε δύο δυάδες, δεξιά και αριστερά του κεντρικού άξονα- εσοχής. Είναι υψίκορμα με προεξέχοντα περιμετρικά πλαίσια και ορθογωνικά γείσα στο επίχρισμα σε μικρή απόσταση από το άνω μέρος τους.

3. Διακοσμητικές οριζόντιες ζώνες παρατηρούνται ανάμεσα από το υπόγειο και το ανώγειο, στο ενδιάμεσο του ανωγείου με τον όροφο και στο άνω μέρος του ορόφου κάτω από την προεξέχουσα στέγη. Η στέγη είναι κεραμοσκεπής.

4. Σε συμμετρική διάταξη με τα παράθυρα του ανωγείου βρίσκονται και τα παράθυρα του ορόφου, τα οποία φέρουν διακοσμητική ποδιά στο κάτω μέρος του και γείσο σε μικρή απόσταση από το άνω μέρος τους. Αντίστοιχα, την ίδια συμμετρική οργάνωση

διατηρούν τα ανοίγματα του υπογείου τα οποία έχουν μικρή τοξωτή απόληξη στο άνω μέρος τους.

5. Δίπλα από την κεντρική είσοδο, η οποία βρίσκεται στο ανώγειο σε εσοχή, παρατηρούνται υψίκορμα αρκετά στενά παράθυρα, δεξιά και αριστερά αυτής, για λόγους μορφολογικούς και φωτισμού. Παρόμοια μορφολογική αντιμετώπιση παρατηρείται και στον όροφο με την υψίκορμη εξωστόθουρα και τα στενά ανοίγματα που βρίσκονται στα αριστερά και δεξιά της.

6. Παρόμοια στοιχεία μορφολογικής νεοκλασικής οργάνωσης παρατηρούνται στην πλαϊνή (βόρεια) και πίσω όψη του κτιρίου (π.χ. διακοσμητικές ζώνες στο επίχρισμα, υψίκορμα ανοίγματα συμμετρικά τοποθετημένα, διακοσμητικά πλαίσια στα ανοίγματα κλπ).

7. Το κτίριο με τη μορφολογία της κεντρικής όψης του π.χ. κεντρική εσοχή, οργάνωση με κατακόρυφους ψευδοπαραστάδες, διαχωρισμός των στάθμεων με διακοσμητικές ζώνες, χρωματισμός όψης κλπ, παρουσιάζει μία οπτική συνέχεια με το διπλανό μονόροφο κτίριο Γ της Δημοτικής Βιβλιοθήκης, βορείως, επί της οδού Σαμοθράκης 8 .

8. Το εν λόγω κτίριο αποτελεί ένα ιδιαίτερα ενδιαφέρον νεοκλασικό κτίριο των αρχών του 20ου αιώνα, και δημιουργεί μία ενότητα ομοειδών κτιρίων με το σύνολο των κτιρίων Α και Γ , της παρούσας έκθεσης. Επιπλέον, λόγω της θέσης του συντελεί στο να διατηρείται μία ενδιαφέρουσα οπτική εικόνα, μία περιοχή που αναδεικνύει την ιστορική, αρχιτεκτονική, πολεοδομική, κοινωνική και αισθητική μνήμη της πόλης της Κομητηνής και προτείνεται να διατηρηθεί.

#### **γ) Κτίριο Γ: Κτίριο επί της οδού Σαμοθράκης 8**

1. Το κτίριο επί της οδού Σαμοθράκης 8 είναι ισόγεια κατοικία με υπόγειο και στέγη και είναι όμορο με το κτίριο Β της παρούσας έκθεσης.

2. Είναι κτίριο ορθογωνικής κάτοψης με ιδιαίτερη μορφολογία στην κύρια όψη, με στοιχεία νεοκλασικισμού.

3. Η κύρια όψη χωρίζεται σε τρία κατακόρυφα μέρη με το μεσαίο να βρίσκεται σε εσοχή από την κύρια επιφάνεια της όψης. Στην στάθμη του ανωγείου, μία εξωτερική σκάλα ανόδου, στην εσοχή αυτή, οδηγεί στην κεντρική είσοδο του κτιρίου.

4. Αξιόλογα στοιχεία νεοκλασικού ρυθμού, συγκεντρώνονται κυρίως στην πρόσοψη. Ψευδοπεσσοί με οριζόντιες χαράξεις στο επίχρισμα οργανώνουν την πρόσοψη και τη διαιρούν σε τρία μέρη. Τα ανοίγματα είναι οργανωμένα, συμμετρικά, σε δύο δυάδες, δεξιά και αριστερά του κεντρικού άξονα- εσοχής, είναι υψίκορμα με προεξέχοντα περιμετρικά πλαίσια διακοσμητικές ποδιές και γείσα στο άνω μέρος τους. Στην πλαϊνή όψη τα ανοίγματα είναι ίδιου τύπου με αυτά της πρόσοψης. Διακρίνεται, επίσης μία δεύτερη είσοδος στο κτίριο.

5. Οριζόντιες προεξέχουσες ζώνες στο επίχρισμα διαχωρίζουν το υπόγειο από το ανώγειο και στο άνω μέρος του κτιρίου, κάτω από την προεξέχουσα στέγη. Η στέγη είναι κεραμοσκεπής.

6. Πολύ αξιόλογο στοιχείο είναι η οργάνωση της όψης της εσοχής, στην οποία δίπλα από την κεντρική είσοδο, παρατηρούνται υψίκορμα αρκετά στενά παράθυρα, δεξιά και αριστερά αυτής, για λόγους μορφολογικούς και φωτισμού.

7. Το κτίριο αυτό με την μορφολογία της κεντρικής όψης του (με την επεξεργασία της κεντρικής εσοχής σε αυτήν), τη συμμετρική διαίρεσή της με τις ψευδοπαραστάδες και το διαχωρισμό των στάθμεων του με οριζόντιες διακοσμητικές γραμμές, καθώς και το χρωματισμό του, παρουσιάζει παρόμοια αρχιτεκτονική φυσιογνωμία με το διπλανό διώροφο κτίριο Β κτίριο ΧΕΝ, νοτίως επί της οδού Σαμοθράκης 10.

8. Το κτίριο αποτελεί συνέχεια του μετώπου των όψεων των άλλων κτιρίων της παρούσας αιτιολογικής έκθεσης, δημιουργώντας με αυτά μία ενότητα αξιόλογων ομοειδών κτιρίων και ιδιαίτερα με το κτίριο Β, της παρούσας έκθεσης, με το οποίο

δημιουργεί μία οπτική συνέχεια και συνοχή, μία ενδιαφέρουσα κτιριολογική σύνθεση με πολύ αξιόλογα μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία.

9. Το εν λόγω κτίριο αποτελεί ένα ιδιαίτερα ενδιαφέρον νεοκλασικό κτίριο των αρχών του 20ου αιώνα, και συντελεί στο να διατηρείται μία ενδιαφέρουσα οπτική εικόνα, μία περιοχή που αναδεικνύει την ιστορική, αρχιτεκτονική, πολεοδομική, κοινωνική και αισθητική μνήμη της πόλης της Κομοτηνής και προτείνεται να διατηρηθεί.

## **B. ΠΡΟΤΑΣΗ**

1. Ύστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν 4067/2012 (ΦΕΚ 73Α) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία να προβλέπονται τα εξής: Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέα τρία (3) κτίρια που βρίσκονται στην Κομοτηνή, ως εξής: α) το κέλυφος του κτιρίου επί της οδού Αγησιλάου 2, β) το κτίριο της ΧΕΝ Κομοτηνής επί των οδών Αγησιλάου & Σαμοθράκης 10 και γ) το κτίριο της παλιάς Δημοτικής Βιβλιοθήκης επί της οδού Σαμοθράκης 8, για τους παρακάτω λόγους:

α) Πρόκειται για κτίσματα που κτίσθηκαν στις αρχές του 20ου αιώνα και είναι στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού που αξίζει να διατηρηθούν.

β) Βρίσκονται σε μία περιοχή του κέντρου της Κομοτηνής, στην οποία υπάρχουν και άλλα αξιόλογα κτίρια και αποτελούν μαζί με αυτά ένα τεκμήριο ιστορικότητας της κοινωνικής πραγματικότητας μιας εποχής.

γ) Αποτελούν ενότητα τριών κτιρίων που δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή επί των οδών Αγησιλάου και Σαμοθράκης και τα οποία συμβάλλουν στην ανάδειξη της ευρύτερης περιοχής, στην αναγνώριση της φυσιογνωμίας της και στη διατήρηση της παραδοσιακής κλίμακας.

Ειδικότερα:

**Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος του κτιρίου επί της οδού Αγησιλάου 2 (κτίριο Α), για τους παρακάτω λόγους:**

α) Αποτελεί παραδοσιακό κτίσμα των αρχών του 20ου αιώνα με μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά αποθήκης κτιρίου της βιομηχανικής κληρονομιάς (π.χ. διάδροφο με κεραμοσκεπή στέγη, πλινθόκτιστη τοιχοποιία, ορθογωνική κάτοψη, η απλή μορφή των υψίκορμων ανοιγμάτων η στέγη και η διακοσμητική προεξοχή αυτής κλπ) που ανήκει σε μία ομάδα παραδοσιακών αξιόλογων κτιρίων, τα οποία δημιουργούν μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

β) Διατηρεί την παραδοσιακή ανθρώπινη κλίμακα και με τη θέση του δίπλα στα δύο όμορα και ομοειδή κτίρια Β και Γ της παρούσας έκθεσης συμβάλλει στην αναγνώριση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και ενισχύει την οικιστική συνέχεια του παραδοσιακού μετώπου.

γ) Συνδέεται με την ιστορική φάση της κοινωνικής, αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής εξέλιξης της πόλης της Κομοτηνής γενικότερα.

**Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο επί των οδών Αγησιλάου & Σαμοθράκης 10 (κτίριο Β), για τους παρακάτω λόγους:**

α) Το κτίριο είναι αξιόλογο με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα.

β) Είναι νεοκλασικό κτίριο της εποχής του μεσοπολέμου, με ιδιαίτερα διακοσμητικά στοιχεία που το καθιστούν χαρακτηριστικό δείγμα της αρχιτεκτονικής της εποχής και των ευρωπαϊκών επιρροών, όπως πχ. ψευδοπαραστάδες, πλαίσια στα παράθυρα, διακοσμητικές ζώνες, συμμετρική διάταξη, κεντρική οργάνωση της όψης με εσοχή κλπ.

γ) Το εν λόγω κτίριο δημιουργεί μία ενότητα ομοειδών κτιρίων με τα κτίρια Α και Γ της παρούσας έκθεσης, και ένα ανάπτυσμα όψεων με το κτίριο Γ με ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή.

δ) Ανήκει σε μια περιοχή με στοιχεία παραδοσιακής κλίμακας (όπως πχ χαμηλή δόμηση, τμήματα ελεύθερου περιβάλλοντος χώρου, διατηρητέα και αξιόλογα κτίρια στο ίδιο ΟΤ κλπ) και η αντικατάσταση του με ένα σύγχρονο κτίσμα μπορεί να καταστρέψει την ισχύουσα ισορροπία και οικιστική συνέχεια του Ο.Τ. στο οποίο βρίσκεται.

**Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο επί της οδού Σαμοθράκης 8 (κτίριο Γ), για τους παρακάτω λόγους:**

α) Το κτίριο είναι αξιόλογο με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα.

β) Είναι νεοκλασικό κτίριο της εποχής του μεσοπολέμου, με ιδιαίτερα διακοσμητικά στοιχεία που το καθιστούν χαρακτηριστικό δείγμα της αρχιτεκτονικής της εποχής και των ευρωπαϊκών επιρροών, όπως πχ. ψευδοπαραστάδες με οριζόντιες διακοσμητικές χαράξεις και επίκρανα στο άνω μέρος τους, πλαίσια στα παράθυρα με διακοσμητικά γείσα, διακοσμητικές ζώνες, συμμετρική διάταξη, κεντρική οργάνωση της όψης με εσοχή κλπ.

γ) Είναι όμορο με το κτίριο Β επί της οδού Σαμοθράκης 10, με το οποίο δημιουργεί ένα ανάπτυσμα όψεων ομοειδών κτιρίων, συμβάλλοντας στην ανάδειξη του παραδοσιακού χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής.

δ) Ανήκει σε μια περιοχή με στοιχεία παραδοσιακής κλίμακας (όπως πχ χαμηλή δόμηση, τμήματα ελεύθερου περιβάλλοντος χώρου, διατηρητέα και αξιόλογα κτίρια στο ίδιο ΟΤ κλπ) και η αντικατάσταση του με ένα σύγχρονο κτίσμα μπορεί να καταστρέψει την ισχύουσα ισορροπία και οικιστική συνέχεια του Ο.Τ. στο οποίο βρίσκεται.

2. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται το κέλυφος του κτιρίου Α και τα κτίρια Β, και Γ, κι όχι μεταγενέστερες επεμβάσεις που τα αλλοιώνουν (π.χ. σύγχρονα κουφώματα, ή η οριζόντια επέκταση στο κτίριο Γ).

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

4. Επιτρέπονται:

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

β) εργασίες για την αποκατάσταση τμημάτων ή στοιχείων των κτιρίων στην αρχική τους μορφή ή σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά πρότυπα της εποχής που κτίσθηκαν, στις περιπτώσεις που αυτά έχουν αλλοιωθεί ή έχουν δεχθεί νεώτερες επεμβάσεις.

γ) οι εργασίες που αναφέρονται στην από 10-12-2021 έκθεση επικινδύνου που αφορούν στο κτίριο Α επί της Αγησιλάου 2 για την άρση επικινδυνότητας.

5. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις του κελύφους του κτιρίου Α και των κτιρίων Β και Γ της παρούσας έκθεσης, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών που υποδηλώνουν τη χρήση τους, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί επιγραφών σε διατηρητέα κτίρια.

6. Για επεμβάσεις στο κέλυφος του κτιρίου Α και στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό των κτιρίων Β και Γ (εκτός απ' όσα αναφέρονται στη με αρ. πρωτ. 1714/24-6-11 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης), απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτής από τη αρμόδια

Δ/νση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του  
Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης),

**Εσωτερική διανομή**

1. Γραφείο Υφ/ργού
2. Γραφείο Γενικού Διευθυντή
3. Χρονολογικό αρχείο Τμ. Παρ. Οικ. & Διατ. Κτιρίων
4. Αρμόδιο υπάλληλο

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ**

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος Γραμματείας  
του Υπουργείου Εσωτερικών  
(Τομέας Μακεδονίας και Θράκης)  
κ.α.α.  
Άννα Καλαϊτζόγλου

**Ο Υφυπουργός Εσωτερικών  
Τομέας Μακεδονίας - Θράκης**

**Σταύρος Καλαφάτης**