



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
(τομέας Μακεδονίας και Θράκης)
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και
Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού
ΤΜΗΜΑ Παραδοσιακών Οικισμών και
Διατηρητέων Κτηρίων
Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο
Ταχ. Κώδικας: 541 23
Πληροφορίες: Β. Μπάκαβου
Τηλέφωνο: 2313 501 367

Θεσσαλονίκη, 13. 05 . 2026

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των δύο όμορων κτηρίων (κτηριακή ενότητα), που βρίσκονται επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31 και Χαριλάου Τρικούπη 33, στην Κομοτηνή και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών»

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Η κτηριακή ενότητα του θέματος (2 ομοειδή κτήρια - κατοικίες) συγκαταλέγεται στα αξιόλογα κτήρια στο κέντρο της πόλης του Δήμου Κομοτηνής.

2. Με το με αριθμό πρωτ. (ΥΠΕΣ 1705/30.04.2025) 86/29.04.2025 έγγραφο της Ειδικής Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμόρροπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ) Χωρικής Αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης, μας αποστάλθηκαν το απόσπασμα του πρακτικού της δεύτερης (2^{ης}) πράξης της πέμπτης (5^{ης}) συνεδρίασης της με τη συνοδευόμενη αρ. πρωτ. 79/2025 έκθεση αυτοψίας για το κτίριο επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31 καθώς και το απόσπασμα πρακτικού της τρίτης (3^{ης}) πράξης της πέμπτης (5^{ης}) συνεδρίασης της με τη συνοδευόμενη αρ. πρωτ. 82/2025 έκθεση αυτοψίας για το κτίριο επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 33.

3. Σε συνέχεια της παραπάνω αλληλογραφίας και στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας [άρθρο 6, Ν.4067/12 (Α79) ΝΟΚ] που αφορούν στη διατήρηση και ανάδειξη αξιόλογων στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς (κτηρίων, οικισμών, τόπων ή τοπίων), προκειμένου να διαφυλαχθεί η ιδιαίτερη ιστορική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική, λαογραφική, κοινωνική και αισθητική φυσιογνωμία τους, συντάχθηκε το υπ' αριθ. πρωτ. 1705/20.06.2026 έγγραφό της Υπηρεσίας μας, με το οποίο ο Δήμος Κομοτηνής (φερόμενος ιδιοκτήτης του κτιρίου επί της Χαριλάου Τρικούπη 31) ενημερώθηκε για την πρόθεση της Υπηρεσίας μας να εξετάσει τον χαρακτήρισμό ή μη ως διατηρητέων των κτηρίων του θέματος επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31 - 33, καθώς πρόκειται για διώροφα αστικά κτήρια ύστερου νεοκλασικισμού με εκλεκτικιστικά στοιχεία, συμμετρικής σύνθεσης, με σαφή οριζόντια διάρθρωση, απλοποιημένη μορφολογία και περιορισμένο διακοσμητικό διάκοσμο, αξιόλογα δείγματα της ελληνικής αστικής αρχιτεκτονικής των αρχών του 20ού αιώνα.

4. Επίσης, για τους παραπάνω λόγους, με το παραπάνω έγγραφό μας, αναζητήθηκαν στοιχεία τόσο για το ακίνητο επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31 με ΚΑΕΚ420170472010 , όσο και για το όμορο σε αυτό επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 33 με ΚΑΕΚ 420170472015 [ιδιοκτησιακό καθεστώς, ιστορικά στοιχεία, παλιές φωτογραφίες, αρχική οικοδομική άδεια με αρχιτεκτονικά σχέδια αυτής (εφόσον υπάρχουν), θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα, παλαιότερες μελέτες και σχέδια, φωτογραφίες, κ.τ.λ.] και διενεργήθηκε επί τόπου αυτοψία, προκειμένου να διαπιστωθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (μορφολογικά, αρχιτεκτονικά, κ.τ.λ.), η θέση και η σχέση τους με το ευρύτερο περιβάλλον και να γίνει η φωτογραφική αποτύπωσή τους.

5. Με τη διαδικασία που ορίζεται στην παρ. 3(α), του αρθρ. 6, Ν.4067/12 (Α79) ΝΟΚ, συντάσσεται η παρούσα αιτιολογική έκθεση.

B. ΑΝΑΛΥΣΗ – ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

Τα υπό μελέτη προς χαρακτηρισμό δύο (2) κτήρια βρίσκονται στο κέντρο του Δήμου Κομοτηνής, έναντι του χαρακτηρισμένου με την ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙ/ΛΑΠ/Γ/1687/38239 (ΦΕΚ 888/Β/1982) ως έργο τέχνης κτηρίου του Δικαστικού Μεγάρου Κομοτηνής καθώς και του χαρακτηρισμένου με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙ/ΛΑΠ/Γ/2023259 (ΦΕΚ783/Β/2002) ως ιστορικό διατηρητέο κτίριο και έργο τέχνης κτηρίου της Παλιάς Μεραρχίας. Πρόκειται για αξιόλογα κτήρια, κατοικίες με υπόγειο, υπερυψωμένο ισόγειο, όροφο και κοινή κεραμοσκεπή στέγη, με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά. Αποτελούν μαρτυρίες της κοινωνικής διαστρωμάτωσης, αλλά και της χρονολογικής και οικονομικής εξέλιξης του δομημένου περιβάλλοντος της Κομοτηνής στις αρχές του 20^{ου} αιώνα.

Η κατασκευή τους χρονολογείται περίπου μεταξύ 1890 και 1920, με μεγαλύτερη πιθανότητα 1900–1915, με αρχική χρήση κατοικίας, ενώ ο σχεδιασμός τους είναι παρόμοιος και παρουσιάζει ενδιαφέροντα λιτά στοιχεία στην επεξεργασία των όψεων.

1α. Κτίριο επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31

Το κτίριο αυτό, λόγω της φθοράς και της εγκατάλειψής του δεν κατοικείται και, όπως προαναφέρθηκε, έχει εκδοθεί για αυτό η με αρ. πρωτ. 79/2025 έκθεση επικινδύνου από της Ειδικής Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμόρροπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ) Χωρικής Αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, η οποία αφορά σε «*Λήψη απόφασης σχετικά με επικίνδυνα ετοιμόρροπο κτίσμα, άνω των 100 ετών, πλησίον διατηρητέου κτηρίου, στην οδό Χαριλάου Τρικούπη 31, φερόμενου ιδιοκτήτη Δήμου Κομοτηνής*».

Η είσοδος του βρίσκεται στην οδό Χαριλάου Τρικούπη 31. Η όψη του κτηρίου φέρει στοιχεία νεοκλασικά με εκλεκτικιστικές επιρροές, με λιτά, γεωμετρικά, διακοσμητικά στοιχεία. Πιο συγκεκριμένα, στα μορφολογικά στοιχεία του κτηρίου κυριαρχούν στοιχεία, όπως: η τριμερής διάρθρωση της όψης με σαφώς αναγνωρίσιμη βάση (μικρή υπερύψωση του κτηρίου από τη στάθμη του δρόμου με τέσσερα σκαλοπάτια), κορμό (στάθμες ισόγειου και πρώτου ορόφου) και στέψη (στηθαίο στέγης) καθώς και η διακοσμητική οριζόντια κορνίζα (ζώνη) που διατρέχει την όψη στο ύψος της στάθμης του ορόφου, με σαφή διαχωρισμό του ισόγειου από τον όροφο. Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει η τοξωτή εσοχή στην είσοδο, στοιχείο που παραπέμπει σε εκλεκτικιστική επιρροή και δίνει μια πλαστικότητα στη όψη, όπως και το απλό αλλά ιδιαίτερα προβεβλημένο γείσο στη στέψη, τα πλαίσια των ανοιγμάτων με ελαφρά προεξοχή στο ισόγειο, καθώς και τα ελαφρά τονισμένα υπέρθυρα στη στάθμη του ορόφου. Στο ισόγειο διακρίνεται η ξυλόγλυπτη ταμπλαδωτή εξωτερικής μεγάλης δίφυλλης θύρας με μικρούς ορθογωνικούς φεγγίτες στην άνω πλευρά της που πιθανά υποδεικνύουν αρχική χρήση του ισόγειου ως κατάστημα ή αποθήκη και τέλος τα περίτεχνα σιδηρά κιγκλιδώματα στα σκαλοπάτια.

Τα ανοίγματα είναι ορθογώνια, υψίκορμης μορφής με ξύλινα κουφώματα. Συγκεκριμένα, στον όροφο διακρίνονται ορθογώνια παράθυρα με ξύλινα φύλλα, κατακόρυφου διαχωρισμού, με φεγγίτες (σταθερά άνω τμήματα) και λεπτά καΐτια, που εξυπηρετούσαν τον φυσικό φωτισμό και αερισμό. Στο ισόγειο τα αρχικά κουφώματα έχουν αφαιρεθεί ή αλλοιωθεί, με τα ανοίγματα σήμερα να είναι κλεισμένα πρόχειρα, γεγονός που υποδηλώνει μεταγενέστερη εγκατάλειψη και απώλεια της αρχικής μορφής. Το μόνο άνοιγμα που διασώζεται στο ισόγειο είναι το υψίκορμο παράθυρο δίπλα στην κεντρική θύρα, το οποίο φέρει απλό σιδερένιο προστατευτικό κιγκλιδώμα, γραμμικής διάταξης με ήπια καμπυλόμορφα στοιχεία, ενδεικτικό λειτουργικής κατασκευής της περιόδου. Τα πλαίσια των ανοιγμάτων είναι απλά, επιχρισμένα, χωρίς έντονο γλυπτό διάκοσμο, ενταγμένα αρμονικά στη λιτή όψη. Στο χαμηλότερο τμήμα της όψης διακρίνεται άνοιγμα μικρών διαστάσεων με τοξωτό πλαίσιο, το οποίο εξυπηρετούσε φωτισμό και αερισμό του υπογείου. Η ύπαρξη υπογείου ενισχύει τον αστικό χαρακτήρα και την τυπολογία κατοικίας με αποθηκευτικές χρήσεις.

Η είσοδος προσεγγίζεται μέσω μικρού υπερυψωμένου εξώστη, ο οποίος εξυπηρετεί την πρόσβαση στο ισόγειο. Διακρίνεται το σιδερένιο κιγκλιδώμα του, λεπτής και πιθανόν χειροποίητης κατασκευής, με επαναλαμβανόμενα καμπύλα μοτίβα, χαρακτηριστικά της εκλεκτικιστικής αισθητικής των αρχών του 20ού αιώνα, που προσδίδει διακριτική πλαστικότητα στην όψη. Η εξωτερική κλίμακα που οδηγεί στον εξώστη είναι μαρμάρινη, σε πολύ καλή κατάσταση και το δάπεδο του εξώστη έχει μοτίβο από διακοσμητικά πλακίδια. Η πρόσβαση στο εσωτερικό του κτηρίου πραγματοποιείται μέσω μίας δίφυλλης ξύλινης εξώθυρας με διαμόρφωση ταμπλάδων και συμμετρική σύνθεση, οι οποίοι καταλήγουν στο άνω μέρος τους σε περίτεχνα ξυλόγλυπτα μοτίβα αετωματικής μορφής. Η εξώθυρα που διαμορφώνεται έκκεντρα στο δεξί τμήμα της πρόσοψής της, φέρει ενσωματωμένο σταθερό φεγγίτη στο ανώφλι της με τζαμιά με σιδεριές ψηλότερα. Χαρακτηρίζεται από λιτή μορφολογία, χωρίς έντονο διάκοσμο, ενταγμένη σε ελαφρώς τονισμένο πλαίσιο, που υπογραμμίζει την κύρια είσοδο του κτηρίου.

Η κατοικία φέρει ξύλινη στέγη με κεραμίδια και είναι ενιαία με το όμορο κτίριο επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 33. Το τελείωμα της όψης αποδίδεται με έντονη οριζόντια κορνίζα, η οποία λειτουργεί ως σαφές όριο μεταξύ της κύριας όψης και της στέψης του κτηρίου. Πάνω από αυτήν αναπτύσσεται το γείσο, απλής νεοκλασικής μορφολογίας, με διαδοχικές προεξοχές και ελαφρά διαμορφωμένα προφίλ. Το γείσο υπογραμμίζει την οριζόντια άρθρωση της σύνθεσης και ολοκληρώνει μορφολογικά την όψη, ακολουθώντας τις αρχές του ύστερου νεοκλασικισμού, ενώ παράλληλα επιτελεί και πρακτικό ρόλο προστασίας της τοιχοποιίας από τα όμβρια ύδατα.

Στο σύνολό της, η κύρια όψη παρουσιάζει αξιόλογα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά που αναδεικνύουν το ιστορικό απόθεμα της αστικής αρχιτεκτονικής της πόλης της Κομοτηνής, των αρχών του 20ου αιώνα.

Σε ότι αφορά στην εσωτερική διαρρύθμιση του κτηρίου του θέματος, το ισόγειο, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω αποτελούσε πιθανά βοηθητικούς χώρους της κατοικίας. Αποτελείται από δύο δωμάτια διατεταγμένα στην ανατολική πλευρά, ένα προς την οδό Χαρίλαου Τρικούπη και ένα που βλέπει προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Στην δυτική πλευρά του κτηρίου υπάρχουν κλίμακα καθόδου προς το υπόγειο καθώς και μία ξύλινη κλίμακα ανόδου με ξύλινη κουπαστή για την πρόσβαση στον πρώτο όροφο. Στον όροφο διακρίνουμε τρία υπνοδωμάτια, τα δύο στην βόρεια όψη και το τρίτο στη νότια όψη προς τον ακάλυπτο χώρο.

Η πίσω όψη του κτηρίου, η οποία είναι στραμμένη στον ακάλυπτο χώρο παρουσιάζει μία σαφώς πιο απλή και λειτουργική μορφολογία σε σχέση με την κύρια όψη αλλά με αρκετές αλλοιώσεις.

Σήμερα, η όψη βρίσκεται σε προχωρημένη κατάσταση φθοράς καθώς υπάρχουν ρηγματώσεις και αποκολλήσεις. Στην όψη αυτή διακρίνονται αρκετές πρόχειρες μεταγενέστερες προσθήκες καθώς διακρίνουμε: προσθήκη λουτρού με πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος, ίχνη από πρόσθετο εξώστη ή κλειστό χώρο που έχει καταρρεύσει εντός του ακάλυπτου χώρου. Επιπλέον, η όψη διαμορφώνεται, χωρίς συμμετρία ή διακοσμητικά στοιχεία, με μικρότερα και λιγότερα ανοίγματα. Τα ανοίγματα είναι ορθογώνια, απλά, χωρίς πλαίσια ή μορφολογική επεξεργασία, ενταγμένα απευθείας στη φέρουσα τοιχοποιία. Λόγω εκτεταμένης αποκόλλησης των επιχρισμάτων, αποκαλύπτεται η φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή και πλινθοδομή. Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας, είναι δυνατή η μελλοντική τροποποίηση της πίσω όψης μετά από αρχιτεκτονική μελέτη, για λόγους λειτουργικούς.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω αναφερόμενα, από τα οποία διαπιστώνεται ότι το κτίριο επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31, είναι αξιόλογο λόγω των αρχιτεκτονικών, μορφολογικών και τυπολογικών χαρακτηριστικών της αστικής αρχιτεκτονικής των αρχών του 20^{ου} αιώνα που παρουσιάζει, προτείνεται ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου. Η διατήρησή του θα συμβάλλει στην ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και ιστορικής φυσιογνωμίας της πόλης της Κομοτηνής αναδεικνύοντας την ιστορική, κοινωνική και οικονομική εξέλιξή της.

1β. Κτίριο επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 33

Το κτίριο αυτό, όπως και το παραπάνω όμορο του κτίριο (επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31), δεν κατοικείται λόγω της φθοράς και της εγκατάλειψής του και, όπως προαναφέρθηκε, έχει εκδοθεί και για αυτό η με αρ. πρωτ. 79/2025 έκθεση επικινδύνου από της Ειδικής Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμόρροπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ) Χωρικής Αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, η οποία αναφέρεται σε «*Λήψη απόφασης σχετικά με επικίνδυνα ετοιμόρροπο κτίσμα, άνω των 100 ετών, πλησίον διατηρητέου κτηρίου, στην οδό Χαριλάου Τρικούπη 33, άγνωστου φερόμενου ιδιοκτήτη*».

Η είσοδος του επίσης βρίσκεται στην οδό Χαριλάου Τρικούπη και η όψη του φέρει στοιχεία νεοκλασικά με εκλεκτικιστικές επιρροές, με λιτά, γεωμετρικά, διακοσμητικά στοιχεία.

Πιο συγκεκριμένα, στο κτίριο κυριαρχούν τα ίδια μορφολογικά στοιχεία όπως και στο όμορο του κτίριο όπως: η τριμερής διάρθρωση της όψης με σαφώς αναγνωρίσιμη βάση (μικρή υπερύψωση του κτιρίου από τη στάθμη του δρόμου με τέσσερα σκαλοπάτια), κορμό (στάθμες ισογείου και πρώτου ορόφου) και στέψη (στηθαίο στέγης) καθώς και η διακοσμητική οριζόντια κορνίζα (ζώνη) που διατρέχει την όψη στο ύψος της στάθμης του ορόφου, με σαφή διαχωρισμό του ισογείου από τον όροφο. Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει η τοξωτή εσοχή στην είσοδο, στοιχείο που παραπέμπει σε εκλεκτικιστική επιρροή και δίνει μια πλαστικότητα στη όψη, όπως και το απλό αλλά ιδιαίτερα προβεβλημένο γείσο στη στέψη, τα πλαίσια των ανοιγμάτων με ελαφρά προεξοχή στο ισόγειο, καθώς και τα ελαφρά τονισμένα υπέρθυρα στη στάθμη του ορόφου. Στο ισόγειο διακρίνεται η ξυλόγλυπτη ταμπλαδωτή εξωτερικής μεγάλης δίφυλλης θύρας με μικρούς ορθογωνικούς φεγγίτες στην άνω πλευρά της που πιθανά υποδεικνύουν αρχική χρήση του ισογείου ως κατάστημα ή αποθήκη και τέλος τα περίτεχνα σιδηρά κιγκλιδώματα στα σκαλοπάτια.

Τα κουφώματα του κτιρίου είναι ξύλινα παρόμοιας φιλοσοφίας με το όμορο κτίριο, το οποίο περιγράφηκε παραπάνω. Η διαφοροποίηση αφορά ότι στο ισόγειο δεν διατηρείται κανένα κούφωμα της αρχικής μορφής και τα ανοίγματα σήμερα είναι κλεισμένα πρόχειρα. Τα πλαίσια των ανοιγμάτων είναι απλά, επιχρισμένα, χωρίς έντονο γλυπτό διάκοσμο, ενταγμένα αρμονικά στην όψη.

Η είσοδος προσεγγίζεται μέσω μικρού υπερυψωμένου εξώστη, ο οποίος εξυπηρετεί την πρόσβαση στον όροφο. Το σιδερένιο κιγκλιδώμα έχει κατακόρυφα στοιχεία και περιορισμένη διακοσμητικότητα, χωρίς τα καμπύλα ή εκλεκτικιστικά μοτίβα του αριστερού κτηρίου, υποδηλώνοντας πιο λιτή αισθητική ή ελαφρώς μεταγενέστερη κατασκευή. Η εξωτερική κλίμακα που οδηγεί στον εξώστη είναι μαρμάρινη, σε αρκετά καλή κατάσταση και το δάπεδο του εξώστη έχει μοτίβο από διακοσμητικά πλακίδια. Η πρόσβαση στο εσωτερικό του κτηρίου πραγματοποιείται μέσω μίας δίφυλλης ξύλινης εξώθυρας με διαμόρφωση ταμπλάδων και συμμετρική σύνθεση, οι οποίοι καταλήγουν στο άνω μέρος τους σε περίτεχνα ξυλόγλυπτα μοτίβα αετωματικής μορφής. Η εξώθυρα που διαμορφώνεται έκκεντρα στο αριστερό τμήμα της πρόσοψής της φέρει ενσωματωμένο σταθερό φεγγίτη στο ανώφλι της με τζαμωτά. Χαρακτηρίζεται από λιτή μορφολογία, χωρίς έντονο διάκοσμο, ενταγμένη σε ελαφρώς τονισμένο πλαίσιο, που υπογραμμίζει την κύρια είσοδο του κτιρίου. Το σύνολο της σύνθεσης με την δίφυλλη εξώθυρα και τα δύο υψίκορμα ανοίγματα στα αριστερά της, τα οποία βρίσκονται σε εσοχή, στο ισόγειο, στο πίσω μέρος του υπερυψωμένου εξώστη υπογραμμίζουν το χώρο της κύριας εισόδου. Παράλληλα, ο συμμετρικός όμοιος σχεδιασμός των χώρων των κύριων

εισόδων των δύο όμορων κτιρίων, οι οποίοι βρίσκονται σε εσοχή μαζί με την τοξωτή απόληξη των εξωτερικών επιφανειών τους στην όψη, δημιουργεί, στο σύνολό του, ένα ιδιαίτερα αξιόλογο μορφολογικό στοιχείο στο κέντρο του κτιριακού συνόλου.

Η κατοικία φέρει στέγη με κεραμίδια και είναι ενιαία με το όμορο κτίριο επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31. Το τελείωμα της όψης αποδίδεται με έντονη οριζόντια κορνίζα, η οποία λειτουργεί ως σαφές όριο μεταξύ της κύριας όψης και της στέψης του κτιρίου. Πάνω από αυτήν αναπτύσσεται το γείσο, απλής νεοκλασικής μορφολογίας, με διαδοχικές προεξοχές και ελαφρά διαμορφωμένα προφίλ, χωρίς πλούσιο γλυπτό διάκοσμο. Το γείσο υπογραμμίζει την οριζόντια άρθρωση της σύνθεσης και ολοκληρώνει μορφολογικά την όψη, ακολουθώντας τις αρχές του ύστερου νεοκλασικισμού, ενώ παράλληλα επιτελεί και πρακτικό ρόλο προστασίας της τοιχοποιίας από τα όμβρια ύδατα.

Η πίσω όψη του κτηρίου, η οποία και σε αυτό το κτίριο, είναι στραμμένη στον ακάλυπτο χώρο παρουσιάζει μία σαφώς πιο απλή και λειτουργική μορφολογία σε σχέση με την κύρια όψη αλλά με αλλοιώσεις. Στην όψη αυτή διακρίνονται κυρίως μεταλλικά στοιχεία που υποδηλώνουν την πιθανή ύπαρξη μεταγενέστερων προσθηκών που πλέον δεν υπάρχουν ή προσπάθεια στατικής ενίσχυσης. Η όψη, όπως και στο όμορο κτίριο, διαμορφώνεται χωρίς συμμετρία ή διακοσμητικά στοιχεία, με μικρότερα και λιγότερα ανοίγματα. Σε αυτό το κτίριο δεν υπήρχε η δυνατότητα πρόσβασης στον εσωτερικό χώρο.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω αναφερόμενα, από τα οποία διαπιστώνεται ότι το κτίριο επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 33, είναι αξιόλογο λόγω των αρχιτεκτονικών, μορφολογικών και τυπολογικών χαρακτηριστικών της αστικής αρχιτεκτονικής των αρχών του 20^{ου} αιώνα που παρουσιάζει, προτείνεται ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου.

2. Κατόπιν όλων των παραπάνω, για τη διατήρηση της ιστορίας της αρχιτεκτονικής, περιβαλλοντικής, πολεοδομικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της πόλης της Κομοτηνής, προτείνεται ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των δύο όμορων κτηρίων (κτηριακή ενότητα), που βρίσκονται επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31 και Χαριλάου Τρικούπη 33 στην Κομοτηνή. Τα δύο γειτονικά κτίρια συγκροτούν ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο λαϊκής αστικής κατοικίας των αρχών του 20ού αιώνα, το οποίο διατηρεί βασικά μορφολογικά χαρακτηριστικά της περιόδου. Παρά τις φθορές και τις μεταγενέστερες επεμβάσεις, το σύνολο διατηρεί την αρχική του κλίμακα και την τυπολογία της διώροφης αστικής κατοικίας με καταστήματα ή βοηθητικούς χώρους στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο, συμβάλλοντας στην ιστορική και μορφολογική φυσιογνωμία του δρόμου.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ

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

Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα δύο όμορα κτήρια που βρίσκονται επί της οδού Τρικούπη 31 και Χαριλάου Τρικούπη 33 του Δήμου Κομοτηνής, όπως φαίνονται στα αποσπάσματα χωρικής βάσης κτηματολογίου που συνοδεύουν την παρούσα αιτιολογική έκθεση, για τους παρακάτω, κυρίως, λόγους:

α) πρόκειται για ένα αξιόλογο σύνολο, στο οποίο ενσωματώνονται αξιόλογα χαρακτηριστικά της νεοκλασικής και εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής,

β) συνθέτουν μια ενδιαφέρουσα και αξιόλογη ενότητα ομοειδών κτηρίων των αρχών του 20^{ου} αιώνα, που διασώζει την ανθρώπινη κλίμακα του αστικού χώρου της περιοχής,

γ) αποτελούν ένα συμπαγές και αδιάσπαστο αρχιτεκτονικό σύνολο, χαρακτηριστικό μέτωπο του δομημένου χώρου, στο οποίο η αφαίρεση μιας μονάδας από το σύνολο αυτό ή η αντικατάστασή της με ένα σύγχρονο κτίσμα, καταστρέφει την ισχύουσα ισορροπία,

δ) συμβάλλουν στην προστασία και στην ανάδειξη του πλούσιου αρχιτεκτονικού αποθέματος των αξιόλογων κτηρίων που βρίσκονται στην πόλη της Κομοτηνής.

2. Δεν χαρακτηρίζονται ως διατηρητέες οι πάσης φύσεως νεώτερες επεμβάσεις ή στοιχεία που μπορεί να αλλοιώνουν τα αρχικά κτήρια (π.χ. μεταγενέστερες προσθήκες κλπ).

3. Επιτρέπονται:

α) η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων και η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση των κτηρίων, για λόγους στατικούς και λειτουργικούς, χωρίς αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και μορφολογικού τους χαρακτήρα και των βασικών αρχών της σύνθεσής τους,

β) η αλλαγή χρήσης, η οποία επιτρέπεται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και τα Ειδικότερα Διατάγματα Χρήσεων Γης της περιοχής.

γ) η αλλαγή της χρήσης του, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες στην περιοχή χρήσεις, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και οι αρχές της σύνθεσής του.

δ) η εφαρμογή όσων αναφέρονται στην από 79/2025 και στην από 82/2025 εκθέσεις επικινδύνου του Δήμου Κομοτηνής που αφορά σε λήψη προστατευτικών μέτρων και εργασίες για την οριστική άρση κινδύνου, μετά από την γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και την υποβολή σχετικού φακέλου μελέτης στη Δ/ση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης).

4. Απαγορεύονται:

α) η αφαίρεση ή καταστροφή των επιμέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων των χαρακτηριζόμενων ως διατηρητέων δύο (2) κτηρίων και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή τους,

β) η στερέωση συσκευών μηχανολογικού εξοπλισμού (π.χ. μηχανισμών θέρμανσης – ψύξης, κ.τ.λ.) στις κύριες όψεις των κτηρίων (επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 31 και Χαριλάου Τρικούπη 33), καθώς και

γ) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων, στη στέγη και στις κύριες όψεις των κτηρίων (επί της οδού Τρικούπη 31 και Χαριλάου Τρικούπη 33) πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών, στην ελληνική γλώσσα, που υποδηλώνουν τη χρήση τους.

5. Για την τοποθέτηση επιγραφών στα χαρακτηριζόμενα κτήρια, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

6. Για οποιαδήποτε επέμβαση στην προτεινόμενη για διατήρηση κτηριακή ενότητα των δύο (2) κτηρίων του θέματος και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών, απαιτείται ο έλεγχος των σχετικών μελετών από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η έγκριση αυτών από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτηρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας - Θράκης). Διευκρινίζεται ότι, με εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών (τομέας Μακεδονίας και Θράκης) μπορούν να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις σε διατηρητέα κτήρια για τις οποίες δεν θα απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του.

Εσωτερική διανομή

1. Γρ. Γεν. Διευθυντή
2. Γρ. πρ. Δ/σης Π.Π.ΠΚ.Α.
3. Χρον. αρχείο
4. Αρμόδια υπάλληλο

Με Ε.Υ.

Ο Αν. Προϊστάμενος Διεύθυνσης

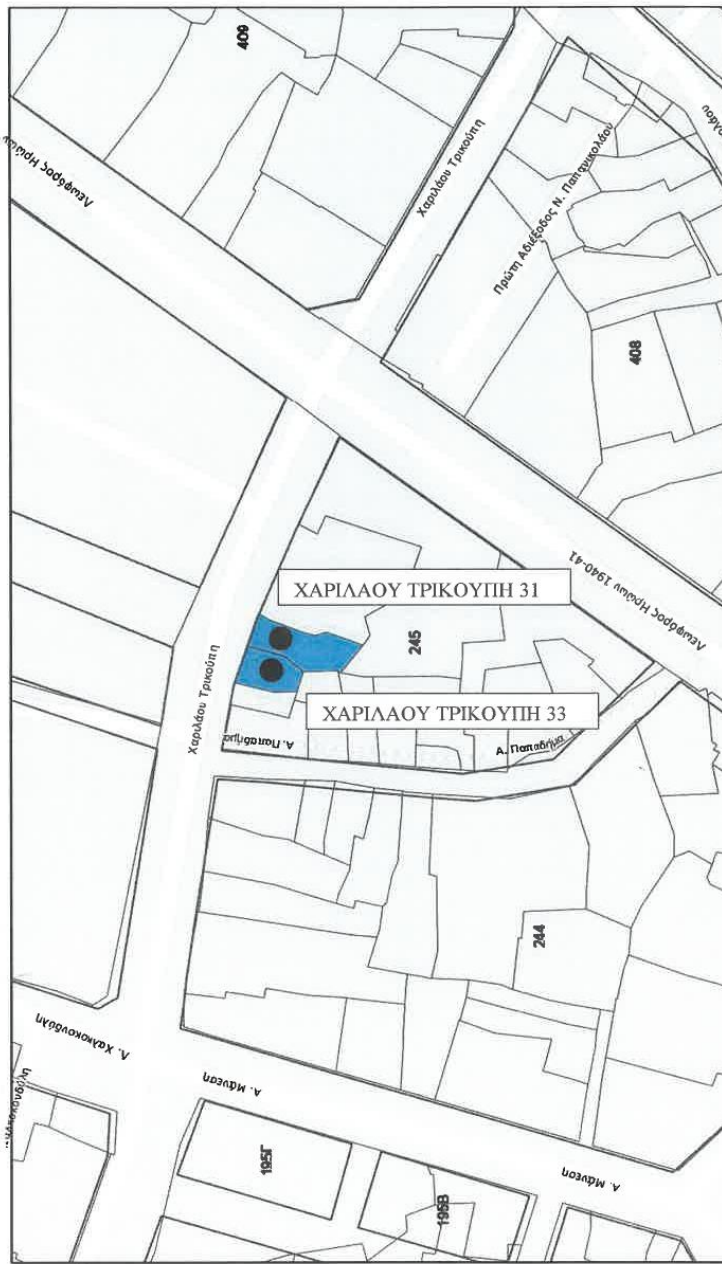
Δημοσθένης Ταχταλίδης

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος Γραμματείας
του Υπουργείου Εσωτερικών
(Τομέας Μακεδονίας και Θράκης)

κ.α.α.

Αθανασία Φορτοτήρα



Συνοδεύει την από 13-5-2026 αιτιολογική έκθεση του τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας- Θράκης)

Δρ. ΜΑΡΤΑΡΙΝΑ ΒΥΖΑΝΤΙΑΔΟΥ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ