

## **ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΦΩΝ ΟΥΣΟΥΛΤΖΟΓΛΟΥ** **(Εργοστάσιο πρώην Χατζηνικολάκη)**

### **1. Θέση ακινήτου**

Το εργοστάσιο των αφών Ουσουλτζόγλου βρίσκεται στην περιοχή Μαρίφ της Βέροιας, σε μικρή απόσταση από την περιφερειακή οδό που συνδέει τη Βέροια με τη Θεσσαλονίκη, τη Νάουσα και την Έδεσσα. Με τα σημερινά δεδομένα ο χρόνος που απαιτείται για να καλυφθεί οδικώς η χιλιομετρική απόσταση Βέροιας - Θεσσαλονίκης (70χλμ) δεν ξεπερνά τα 40 λεπτά. Παραπλεύρως της εισόδου του ακινήτου βρίσκεται δημοτικός χώρος στάθμευσης.

Τμήμα του οικοπέδου είναι στα όρια του σχεδίου πόλεως της Βέροιας και το υπόλοιπο εκτός αυτού. Αποτελείται από τα Α.Τ. 631, 392 και 1010. Ο Τριπόταμος διασχίζει το οικόπεδο, χωρίζοντάς το σε δύο μέρη. Το έδαφος είναι σχεδόν επίπεδο ενώ τμήμα του έχει μεγάλη κλίση. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από την έντονη βλάστηση με ψηλά δέντρα, που ακολουθούν την κοίτη του Τριποτάμου. Η γεωμορφολογία, η βλάστηση και η κοίτη του ποταμού, σε συνδυασμό και με την παρουσία των παλαιών κτισμάτων του εργοστασίου, δημιουργούν ένα σύνολο ιδιαίτερα εντυπωσιακό και ως προς το φυσικό περιβάλλον και ως προς την αρχιτεκτονική κληρονομιά.

### **2. Στοιχεία ακινήτου**

Εμβαδόν οικοπέδου: 18,50 στρέμματα (σύμφωνα με το κτηματολόγιο)  
Εμβαδόν υφιστάμενων κτιρίων: 1822,50m<sup>2</sup>

### **3. Ιδιοκτησιακό καθεστώς**

Ιδιόκτητο από φυσικά πρόσωπα. Τρεις ιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου.

### **4. Σύντομα ιστορικά στοιχεία**

Το νηματοουργείο ιδρύθηκε κατά άλλους μελετητές το 1903 και κατά άλλους το 1906 από τους αδελφούς Χατζηνικολάκη. Διέθετε 1900 αργαλειούς και απασχολούσε 130 εργαζόμενους. Τα μηχανήματα εισήχθησαν από την Αγγλία, ενώ η συνολική επένδυση ανήλθε στο ποσό των 8.000 τουρκικών λιρών. Οι συνεχείς δανεισμοί της οικογένειας από τράπεζες, προκειμένου να επεκτείνει τα μηχανήματά της και να αυξήσει τον κύκλο των πωλήσεών της, οδήγησαν σε αδυναμία να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της, με αποτέλεσμα το 1912 να εκχωρήσει το 50% του νηματοουργείου στον Αθανάσιο Σωσσίδη. Με αυτόν τον τρόπο συνεχίστηκε η λειτουργία του μέχρι το 1966, οπότε έκλεισε οριστικά. Στη συνέχεια χρησιμοποιήθηκε ως αποθήκη βάμβακος. Από το 1995 ο χώρος είναι κλειστός. Σήμερα ανήκει στους αφούς Ουσουλτζόγλου. Αξίζει να σημειώσουμε ότι, στα πλαίσια του εορτασμού των Ευρωπαϊκών Ημερών Πολιτιστικής Κληρονομιάς, ο χώρος παραχωρήθηκε δωρεάν από τους ιδιοκτήτες και χρησιμοποιήθηκε το Σεπτέμβριο του 1999 και του 2000 για πολιτιστικές εκδηλώσεις, οι οποίες σημείωσαν μεγάλη επιτυχία και συγκέντρωσαν πλήθος κόσμου.

## **5. Περιγραφή υφιστάμενων κτιρίων**

### **5.1 Η Αρχιτεκτονική**

Το συγκρότημα αποτελείται από ένα κεντρικό κτίριο εμβαδού 1473m<sup>2</sup>, και από τρία βοηθητικά κτίσματα εμβαδού 92m<sup>2</sup>, 227,5m<sup>2</sup> και 39m<sup>2</sup>. Εκτός από τον κύριο χώρο παραγωγής, διέθετε τραπεζαρία για τους εργαζόμενους, κτίριο διοίκησης, θυρωρείο και αποθήκες. Λόγω της άμεσης γειτνιάσής του με τον Τριπόταμο, λειτουργούσε με υδροκίνηση. Οι κατασκευές ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα της εποχής. Είναι λιθόκτιστες, με χρήση οπτόπλινθων και κεραμοσκεπείς. Όλα τα κτίρια είναι ισόγεια, σε απλές γεωμετρικές φόρμες, με μεγάλα και πολλά παράθυρα, για να εξασφαλίζουν άπλετο φυσικό φωτισμό και εξαερισμό του χώρου. Κύρια χαρακτηριστικά στην αρχιτεκτονική τους η συμμετρία, η απουσία διακόσμου και η ποιότητα στην κατασκευή. Ιδιαίτερα εντυπωσιακό είναι το κεντρικό κτίριο, στο οποίο ακολουθείται ο δρομικός τύπος, με εξαιρετικά τονισμένο τον κατά μήκος άξονα (μήκος 83m, έναντι πλάτους 16,50m). Στεγάζεται με τετράρριχτη στέγη. Δύο σειρές ξύλινων κίωνων, κατά μήκος της μεγάλης πλευράς του κτιρίου, στηρίζουν συμπληρωματικά με τις περιμετρικές τοιχοποιίες τη στέγη και καθιστούν ιδιαίτερα εντυπωσιακό τον εσωτερικό χώρο.

### **5.2 Η σημερινή κατάσταση**

Το σύνολο, αν και σε αχρησία για αρκετά χρόνια, διατηρείται σήμερα σε σχετικά καλή κατάσταση. Από τα μηχανήματά του δεν σώζεται τίποτα, παρά μόνο ο μηχανισμός υδροκίνησης. Οι απαιτούμενες επεμβάσεις για την καλή διατήρηση του κελύφους αφορούν περιορισμένης κλίμακας εργασίες στις τοιχοποιίες του και πιο εκτεταμένες στις ξυλοκατασκευές και ιδιαίτερα στις στέγες, που αποτελούν και τα πιο ευπαθή τμήματα των κτιρίων.

## **6. Διερεύνηση πιθανών χρήσεων**

Η περιοχή έχει κηρυχθεί ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Στη συγκεκριμένη θέση δεν επιτρέπεται η δόμηση νέων κατασκευών. Παρόλα αυτά σε παλαιές φωτογραφίες και σωζόμενα σχέδια φαίνεται ότι τα υφιστάμενα κτίρια κατελάμβαναν μεγαλύτερη έκταση και επομένως, ενδέχεται να επιτραπεί η ανακατασκευή των κτιρίων αυτών. Τα υφιστάμενα κτίρια αποτελούν από τα ελάχιστα σωζόμενα κτίρια βιομηχανικής αρχιτεκτονικής των αρχών του αιώνα στη Βέροια. Το γεγονός αυτό, παράλληλα με την αξιολογή αρχιτεκτονική τους και την κατάσταση διατήρησής τους, καθιστά δυνατή την κήρυξή τους ως διατηρητέα.

Οι υφιστάμενες συνθήκες, δηλαδή το ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον και η ιστορική και αρχιτεκτονική αξία των κτισμάτων οδηγούν στην επιλογή ήπιων χρήσεων, ώστε να αξιοποιηθεί και να αναδειχθεί το σύνολο. Χρήσεων που θα επιτρέψουν μικρής κλίμακας αλλαγές στο εσωτερικό των κτιρίων και θα αξιοποιήσουν τον περιβάλλοντα χώρο τους. Αξίζει να σημειωθεί ότι η Βέροια, εκτός από το πάρκο της Ελιάς, δεν διαθέτει άλλα πάρκα, με αποτέλεσμα πολλοί κάτοικοι, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες, να καταφεύγουν σε γύρω μακρινές περιοχές. Εκτιμούμε επίσης ότι οι χρήσεις αυτές θα πρέπει να απευθύνονται σε όλες τις ηλικίες, ώστε η επαφή με το χώρο να συμβάλλει στη γνώση του πρόσφατου παρελθόντος της Βέροιας.

Με βάση τα παραπάνω εκτιμούμε ότι τα κτίρια και ο περιβάλλον χώρος θα πρέπει να έχουν ένα πολυλειτουργικό χαρακτήρα, στον οποίο επιπλέον να αναβιώνουν τοπικές παραδόσεις. Οι χρήσεις αυτές μπορεί να είναι:

1. Μικρό μουσείο υδροκίνησης στο κεντρικό κτίριο, στη θέση που σώζεται ο υφιστάμενος εξοπλισμός υδροκίνησης. Στο μουσείο αυτό μπορούν ακόμα να εκτεθούν παλαιά μηχανήματα, που διασώζονται στην περιοχή και μπορούν σχετικά εύκολα να συγκεντρωθούν. Η δημιουργία πολυθεάματος ή η παραγωγή ταινίας για την υδροκίνηση και τη βιομηχανική δραστηριότητα στη Βέροια στις αρχές του αιώνα, θα ενίσχυαν τη λειτουργία του μουσείου.
2. Χώρος παραγωγής τσίπουρου, που αποτελεί ένα παραδοσιακό προϊόν της περιοχής, σε ένα από τα προσκτίσματα. Η διαδικασία παραγωγής θα είναι ανοιχτή στους επισκέπτες του χώρου, οι οποίοι θα έχουν τη δυνατότητα να γεύονται το τσίπουρο την ώρα της παραγωγής του, παράλληλα με διάφορα εδέσματα, που, κατά παράδοση, σερβίρονται κατά τη διάρκεια αυτής της διαδικασίας.
3. Χώρος παραγωγής λουκουμιών σε πρόσκτισμα, με παλαιά μηχανήματα και την τεχνογνωσία παλαιού παραγωγού.
4. Το κεντρικό κτίριο, με κινητά χωρίσματα, θα παρέχεται η δυνατότητα να διαιρείται σε μικρότερους χώρους. Στο κτίριο αυτό μπορεί να λειτουργήσει, παράλληλα με το μουσείο, που θα καταλαμβάνει μικρό τμήμα του στη μία άκρη, εστιατόριο, καφέ, χώρος δημιουργικής απασχόλησης παιδιών μικρής ηλικίας, κατά τις απογευματινές ώρες και τα Σαββατοκύριακα. Με τον τρόπο αυτό και οι γονείς θα μπορούν να πάρουν τον καφέ ή το γεύμα τους και τα παιδιά τους να απασχολούνται δημιουργικά το διάστημα αυτό. Ιδιαίτερα για τα παιδιά, προβλέπεται η δημιουργία παιδικής χαράς, παράλληλα με υπαίθριες δραστηριότητες, που θα τα φέρουν σε επαφή με τη φύση. Στο κεντρικό κτίριο προβλέπεται επίσης η λειτουργία χώρου διαλέξεων, συνεδρίων και προβολών, με αυξομειούμενες διαστάσεις, ανάλογα με τις απαιτήσεις της εκδήλωσης. Γενικότερα στο κεντρικό κτίριο, με τα κινητά χωρίσματα, θα υπάρχει η δυνατότητα αυξομείωσης των επιμέρους ενοτήτων, ή και πλήρης ενοποίηση του χώρου, ώστε να στεγάζει διάφορες δραστηριότητες, παρόμοιας φύσης με τις ήδη περιγραφείσες.
5. Στους υπαίθριους χώρους προβλέπεται να γίνουν ελάχιστες και διακριτικές παρεμβάσεις, αρμονικές με το φυσικό περιβάλλον. Έλεγχος της άγριας βλάστησης και δημιουργία πέτρινων μονοπατιών, ώστε να δίνεται η δυνατότητα περιπάτου σε όλο το χώρο, ξύλινα καθιστικά σε διάφορα σημεία, σε συνδυασμό και με ελάχιστα ξύλινα τραπέζια, ξύλινη γέφυρα, που να ενοποιεί τα δύο τμήματα του οικοπέδου και λειτουργία περιπτέρου σε υφιστάμενο κτίριο στο λόφο, όπου θα προσφέρονται κάποια ποτά και ελαφρά γεύματα είναι οι χρήσεις που μπορεί να πάρει ο χώρος, χωρίς να αλλοιωθεί και παράλληλα να προσφέρει τη δυνατότητα για αναψυχή. Ακόμα εξετάζεται η λειτουργία υπαίθριου κινηματογράφου, με κινητή οθόνη σε ελαφρές κατασκευές, ώστε να μη δημιουργήσει δυσαρμονία με το περιβάλλον.
6. Τέλος, εξετάζεται η δυνατότητα παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος με υδροκίνηση, ώστε να καλύπτονται εν μέρει οι ανάγκες του συγκροτήματος και παράλληλα να αναβιώσει μια παραδοσιακή τεχνολογία, ιδιαίτερα χαρακτηριστική για την πόλη της Βέροιας.

Κλεοπάτρα Θεολογίδου





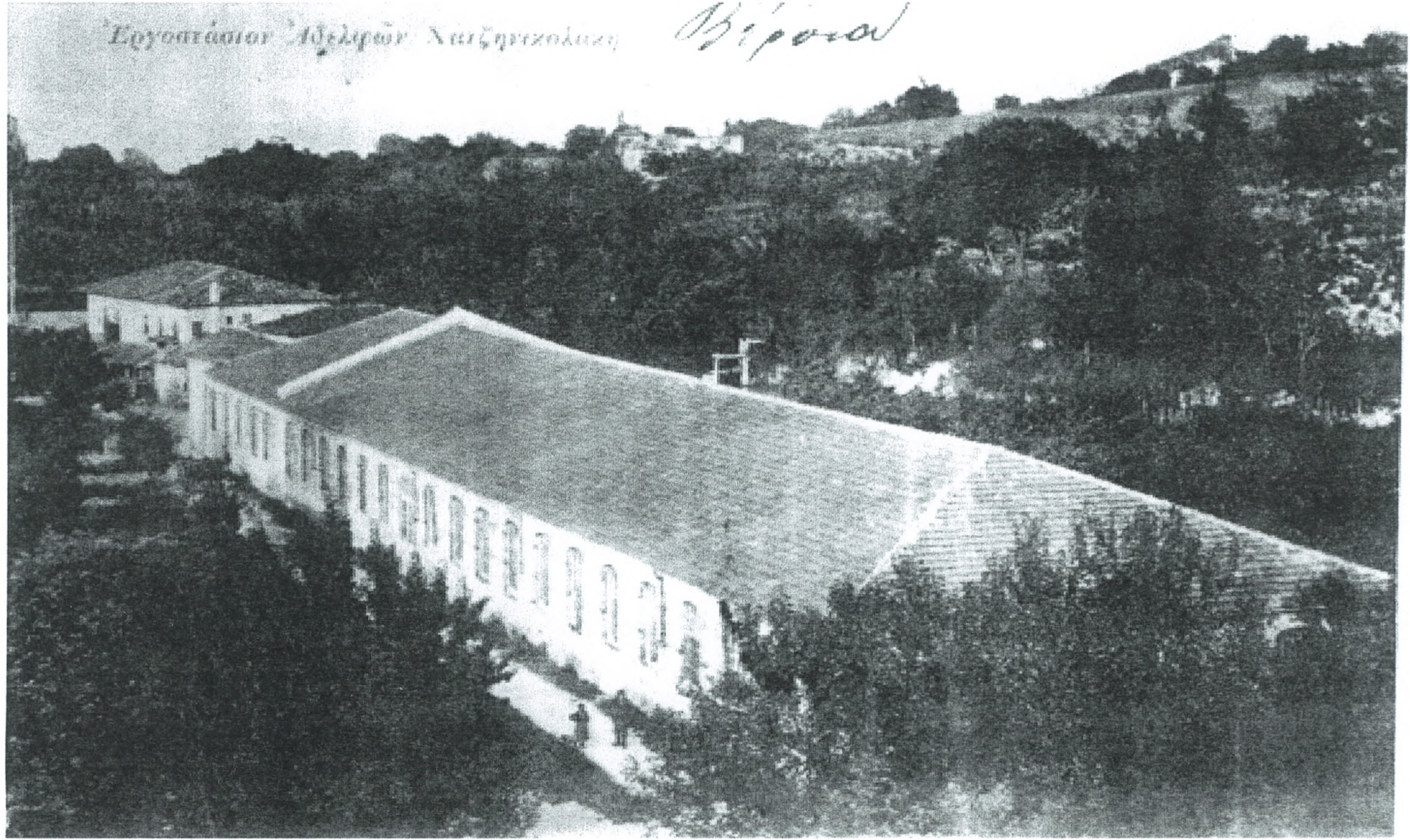






Εργαστάσιον Ἀδελφῶν Ναυπηγολογικῆς

Βίβλου



Νεοαπογεγραμμένη Γεωγραφία  
Ζωογεωγραφία καὶ Νεοζηλανθική  
Βόττανος







