



Η ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗ ΖΩΪΔΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ.
ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΜΝΗΜΕΙΟΥ ΣΤΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΑΣΤΙΚΟ ΤΟΠΙΟ

ΒΙΣΤΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ, ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:

ΝΟΜΙΚΟΣ ΜΙΧΑΛΗΣ, ΟΜΟΤΙΜΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΠΘ

ΜΑΡΤΙΟΣ 2021

ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών



Α' ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ : ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ

Η ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗ ΖΩΪΔΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ.
ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΜΝΗΜΕΙΟΥ ΣΤΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΑΣΤΙΚΟ ΤΟΠΙΟ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΒΙΣΤΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ, ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:
ΝΟΜΙΚΟΣ ΜΙΧΑΛΗΣ, ΟΜΟΤΙΜΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΠΘ

ΜΑΡΤΙΟΣ 2021

Ευχαριστίες

Ολοκληρώνοντας το ΔΠΜΣ Προστασίας Συντήρησης και Αποκατάστασης Μνημείων Πολιτισμού με την εκπόνηση της διπλωματικής μου εργασίας, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά όλους τους αξιότιμους διδάσκοντες του προγράμματος που μας μετέδωσαν το πάθος, τις γνώσεις και την πραγματική αγάπη τους για τα ιστορικά μας μνημεία, ανοίγοντας μας νέους ορίζοντες για την ερμηνεία και την αντιμετώπιση των ιστορικών κατασκευών.

Ιδιαίτερα θέλω να ευχαριστήσω τον αξιότιμο κ. Νομικό επιβλέποντα της διπλωματικής μου εργασίας αλλά και της ομάδας στην οποία είχα την χαρά να συμμετέχω στο Εργαστήριο Διεπιστημονικής Συνεργασίας (2018-2019), οι συζητήσεις, οι διορθώσεις και η συνολική καθοδήγηση του ήταν καθοριστικές για την οργάνωση και την ολοκλήρωση της εν λόγω μελέτης. Θερμά ευχαριστώ.

Τέλος θέλω να ευχαριστήσω την οικογένεια, τους φίλους και τον σύντροφό μου που με στηρίξαν σε όλη αυτή την δίχρονη προσπάθεια τόσο την χρονιά της παρακολούθησης του προγράμματος, όσο και την χρονιά εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας μου.



ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η καπναποθήκη Ζωΐδη βρίσκεται στην κεντρική πλατεία της Κομοτηνής και ανεγέρθηκε από την σημαντική για την πόλη οικογένεια Ζωΐδη σε διαδοχικές φάσεις από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα μέχρι τις αρχές του 20^{ου}. Λειτουργήσε αρχικά ως γενική αποθήκη και αποθήκη σιτηρών, ενώ μετατράπηκε σε καπναποθήκη την λαμπρή περίοδο άνθησης του εμπορίου και της επεξεργασίας του καπνού στην Ανατολική Μακεδονία και την Θράκη. Πρόκειται για ένα από τα ελάχιστα δείγματα του βιομηχανικού παρελθόντος της Κομοτηνής, η οποία δεν συνδέθηκε τόσο έντονα με το καπνεμπόριο όσο οι υπόλοιπες πόλεις της περιφέρειας ΑΜΘ. Το κτήριο αποτελεί σταθμό σύνδεσης των γεγονότων που διαμόρφωσαν τον αστικό ιστό της πόλης μέσα στο φάσμα της νεώτερης ιστορίας της. Ωστόσο, η μακρόχρονη εγκατάλειψη και ο παραγκωνισμός του οδήγησαν στην αποκοπή του από την σύγχρονη πραγματικότητα της Κομοτηνής, αφήνοντας το κτήριο άγνωστο στο ευρύ κοινό.

Στόχος της εν λόγω διπλωματικής εργασίας είναι η πλήρης ανάλυση και τεκμηρίωση της καπναποθήκης, η ανάδειξη της ιστορικότητας της και η σύνδεση της με το υπόλοιπο ιστορικό κέντρο, όπου συμβαίνουν αποσπασματικές αλλά εντατικές προσπάθειες προστασίας και ανάδειξης των μνημείων της πόλης. Στην περίπτωση της Κομοτηνής, ο σύγχρονος ιστός καταπάτησε σε μεγάλο βαθμό τα ιστορικά τεκμήρια, άργησε χαρακτηριστικά η λήψη αποφάσεων συντήρησης και διατήρησης των μνημείων, ενώ ακολουθήθηκαν συγκεκριμένες πολιτικές χειρισμού της πολυπολιτισμικής ιδιαιτερότητας της πόλης. Αποτέλεσμα των ανωτέρω ενεργειών είναι η ύπαρξη αποσπασματικών σπαραγμάτων των ιστορικών της φάσεων, που παραμένουν ασύνδετα μεταξύ τους, τόσο χρονικά, όσο και χωρικά, αδυνατώντας να εξηγήσουν την ιστορική τους συνάφεια με την μακρά αστική εξέλιξη της πόλης. Παρόλα αυτά οι μελέτες που έχουν γίνει και οι εργασίες των τελευταίων χρόνων είναι ιδιαίτερα ελπιδοφόρες, αποδεικνύοντας μια διάθεση τόσο της τοπικής αυτοδιοίκησης, όσο και του συνόλου των κατοίκων να δώσουν χώρο και ενεργό ρόλο στο παρελθόν της Κομοτηνής, ώστε να ενταχθεί δυναμικά στο παρόν.

Έτσι, προκειμένου η σημασία της καπναποθήκης Ζωΐδη για την Κομοτηνή να γίνει περισσότερο κατανοητή, η έρευνα ξεκινά από την ευρύτερη περιοχή της περιφέρειας ΑΜΘ και την ιστορική και πολεοδομική εξέλιξη της πόλης της Κομοτηνής. Το ενδιαφέρον θα επικεντρωθεί στην περίοδο της εκβιομηχάνισης και του ρόλου της στην διαμόρφωση του αστικού ιστού στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αι, δηλαδή την περίοδο ανέγερσης και ακμίας λειτουργίας της καπναποθήκης, με στόχο την τεκμηρίωση της σημασίας του κτηρίου για την διαμόρφωση του περιβάλλοντος της χώρας, που δεν είναι άλλος από το σύγχρονο και εν ενεργεία κέντρο της πόλης.

Συνεχίζοντας την ανάλυση και τεκμηρίωση της καπναποθήκης θα γίνει καταγραφή των οικοδομικών φάσεων που πέρασε το κτήριο από την ανέγερση και την άνθηση μέχρι την παρακμή και την πλήρη εγκατάλειψη, θα αξιολογηθεί η κατάσταση στην οποία βρίσκεται σήμερα καθώς και τα στοιχεία που το ολοκληρώνουν σήμερα σαν κατασκευή, προκειμένου να συμπεράνουμε τι πρέπει να συντηρηθεί και να αποκατασταθεί και τι μπορεί να αντικατασταθεί, ώστε να αναβιώσει το ιστορικό κτίσμα. Βασικό ζήτημα και στόχος της μελέτης είναι να διατηρηθεί ο αυθεντικός χαρακτήρας του μνημείου και να αναδειχθεί εντός του περιβάλλοντος του χώρου, με τις λιγότερες δυνατές επεμβάσεις στο δομοστατικό του σύστημα, διατηρώντας παράλληλα την αρχική του μορφή έπειτα από την αναλυτική της τεκμηρίωση.

Τέλος στο στάδιο της πρότασης επανάληψης, οργανώνεται ένα σενάριο επανένταξης του βιομηχανικού μνημείο στον αστικό ιστό της Κομοτηνής, με γνώμονα την σύνδεση του με την ευρύτερη ιστορία της πόλης και τον μνημείων που την τεκμηριώνουν σε όλο το ιστορικό της κέντρο. Προτείνεται η επαναλειτουργία του χώρου ως Μουσείο της πόλης της Κομοτηνής με κύρια θεματολογία την ιστορική εξέλιξη της πόλης, που παραμένει άγνωστη στο ευρύ κοινό. Για την αναβίωση του παραγκωνισμένου αυτή την στιγμή μνημείου γίνονται παρεμβατικές προτάσεις σχετικά με το άμεσο περιβάλλον του, που σήμερα το αποκόπτει από την πραγματικότητα της πόλης, στοχεύοντας και πάλι στην ανάδειξη και την αποκατάσταση του στο αστικό στερέωμα. Το όλο εγχείρημα πλαισιώνεται από την σχεδίαση ειδικών κατασκευών εξωτερικά και εσωτερικά της καπναποθήκης Ζωΐδη ώστε να γίνει δυνατή και βιώσιμη η τοποθέτηση της νέας χρήσης και η λειτουργία της με σύγχρονα μέσα, χωρίς να προσβληθεί ο χαρακτήρας και η ιστορικότητα της.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ

A1 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

α. Περιφέρεια Α.Μ.Θ. - Γεωγραφική τοποθέτηση - η πόλη της Κομοτηνής.....	12
β. Η ευρύτερη ιστορία της Κομοτηνής και η πολεοδομική της εξέλιξη ανά τους αιώνες.....	13
γ. Εμπόριο και βιομηχανία τέλη του 19ου και αρχές 20ου αι. στην Κομοτηνή.....	25
δ. Η καπναποθήκη Ζωΐδη εντός του αστικού ιστού της εποχής.....	26

A2 ΣΥΓΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

α. Η Κομοτηνή σήμερα.	28
β. Η όμορη της καπναποθήκης περιοχή.....	30

B. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ_ΑΠΟ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗ

B1. ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΠΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΙΣΤΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΜΝΗΜΕΙΟΥ

α. Οικογένεια Ζωΐδη.	40
---------------------------	----

B2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ

α. Οικοδομική Φάση (μέσα 19ου αι. - 1900) - Γενική Αποθήκη - Αποθήκη Σιτηρών.....	42
β. Οικοδομική Φάση (1900 - 1912) - Καπναποθήκη.	42
γ. Οικοδομική Φάση (1920 - 1930) - New Company of Greek Macedonian Tobacco.....	43
δ. Οικοδομική Φάση (1930 - 1970) - Απόγονοι- συνέχιση λειτουργίας ως αποθήκη.....	43
ε. Οικοδομική Φάση (1970- 1978)- Αλλαγή ιδιοκτησίας και χρήσης.....	43
στ. Οικοδομική Φάση (1978- σήμερα)- χαρακτηρισμός διατηρητέου και εγκατάλειψη.....	43

Γ. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ

Γ1 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

α. Αρχιτεκτονική περιγραφή.....	50
β. Γεωμετρική αποτύπωση	52

Γ2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΥΠΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ

α. Τυπολογικά Χαρακτηριστικά.	60
β. Μορφολογικά Χαρακτηριστικά.....	61

Γ3. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ..... 66

Γ4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ..... 74

Γ5. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ..... 78

Γ6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ..... 80

Δ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ. ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΣΤΟΝ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ

Δ1. ΕΠΙΛΟΓΗ ΝΕΑΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ

α. Επιλογή νέας χρήσης –σενάριο επανάχρησης	86
β. Βασικές αρχές προτεινόμενων επεμβάσεων	90

Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

α. Επανασχεδιασμός τμήματος της πλατείας Ειρήνης	92
β. Ένταξη νέας χρήσης – μετατροπή σε μουσείο της πόλης	94
γ. Περιγραφή πρότασης.	96
δ. Πρόταση συντήρησης και αποκατάστασης υφιστάμενου κελύφους.....	102
ε. Σύγχρονες κατασκευές.....	106

A. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ

Α1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

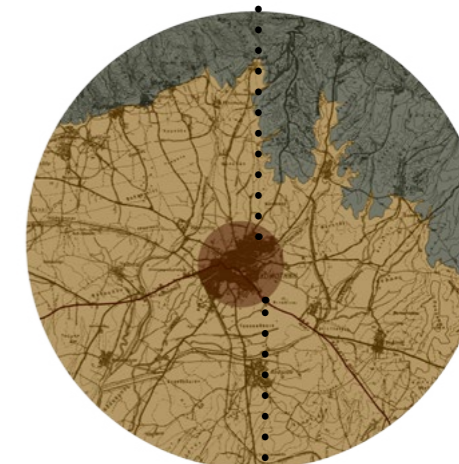
α. Περιφέρεια Α.Μ.Θ. - Γεωγραφική τοποθέτηση -η πόλη της Κομοτηνής.

Βρισκόμαστε στην περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, ακριτική περιοχή που αποτελεί το ανατολικότερο άκρο χερσαίας γης του ελλαδικού χώρου. Απλώνεται νότια του ορεινού όγκου της οροσειράς της Ροδόπης και ανατολικά του ποταμού Έβρου, φυσικά όρια με τις γείτονες Βουλγαρία και Τουρκία αντίστοιχα. Το ανάγλυφο της ποικίλει, με μεγάλες πεδινές εκτάσεις κοντά στις παραθαλάσσιες περιοχές και πλησίον των μεγάλων ποταμών της Νέστου, Έβρου και Άρδα, ενώ παράλληλα παρουσιάζει λοφώδεις εξάρσεις και μεμονωμένα όρη, όπως το Παγγαίο στην ενδοχώρα της. Χαρακτηριστική για την γεωμορφολογία της περιοχής είναι η λιμνοθάλασσα Βιστωνίδα και το σύμπλεγμα υδροβιότοπων της λίμνης Ισμαρίδας, οι λιμνοθάλασσες του Δέλτα του Έβρου καθώς και οι τεχνητές λίμνες του ποταμού Νέστου, Θησαυρού και Πλατανόβρυσης. Στην περιφέρεια εντάσσονται οι νήσοι Σαμοθράκη και Θάσος, ορεινά κατά βάση νησιά με πλούσια βλάστηση.

Οι επιμέρους περιφερειακές ενότητες της ΑΜΘ από τα ανατολικά προς τα δυτικά είναι ο Έβρος, η Ροδόπη, η Ξάνθη, η Καβάλα και η Δράμα. Η σύνδεση της με την υπόλοιπη χώρα αλλά και με τις γείτονες σήμερα, επιτυγχάνεται οδικά, μέσω της Νέας Εγνατίας οδού, αλλά και με τις κάθετες (από Νότο προς Βορρά) οδικές αρτηρίες Αλεξανδρούπολη – Ορμένιο και Κομοτηνή- Νυμφαία. Παράλληλα τα σημαντικότερα σε μέγεθος και ιστορική σημασία λιμάνια της περιφέρειας είναι η Καβάλα και η Αλεξανδρούπολη, ενώ αντίστοιχα έχουν καταμετρηθεί και οι σύγχρονοι αερολιμένες της. Ιστορικά εξαιρετική σημασία στην ανάπτυξη της περιοχής διαδραμάτισε η σιδηροδρομική σύνδεση της με την Κωνσταντινούπολη και την Θεσσαλονίκη δίνοντας μεγαλύτερη ασφάλεια και ταχύτητα στην διεξαγωγή του εμπορίου στο τέλος του 19ου αι.

Πρωτεύουσα και διοικητικό κέντρο της περιφέρειας, είναι η πόλη της Κομοτηνής (60.574 κάτοικοι σύμφωνα με ΕΛΣΤΑΤ 2011) που βρίσκεται κεντρικά της ΑΜΘ, κατά μεσοίς του εύφορου κάμπου, κυκλωμένη από μικρούς χειμάρρους και ρέματα, όπως ο Βοζβόζης και το Καρυδόρεμα, που είναι τα μεγαλύτερα σε ροή. Είναι χτισμένη σε υψόμετρο 32-38μ. πάνω από την στάθμη της θάλασσας, επίπεδη με εξαίρεση τις βόρειες συνοικίες από όπου αρχίζουν ομαλά υψώματα που καταλήγουν στο δάσος της Νυμφαίας και τους πρόποδες της Ροδόπης. Η σύγχρονη οικονομία της Κομοτηνής και η ανάπτυξη της σχετίζεται κυρίως με την λειτουργία της ως κέντρου της περιφέρειας αναδεικνύοντας την υπεροχή του τριτογενούς τομέα παροχής υπηρεσιών, χωρίς αυτό να αποτελεί απόρροια γεωγραφικών ή ιστορικών παραγόντων, με εξαίρεση τις εμπορικές δραστηριότητες, οι οποίες ήδη από την νεότερη ιστορία της πόλης αποτελούν την κινητήρια δύναμη εξέλιξης του αστικού της ιστού.

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΜΘ



Εα1. 1 Άποψη της καπναποθήκης Ζωΐδη, όπως ξεχωρίζει μέσα στην κορυφογραμμή της κεντρικής πλατείας Κομοτηνής.



Εα1. 2 Άποψη του ιστορικού κέντρου Κομοτηνής από τον πύργο του Ωρολογίου, παλιά αγορά.

Χ1. Αλληλουχία χαρτών από την περιφέρεια ΑΜΘ, στην πόλη της Κομοτηνής εντός της πεδιάδας της Ροδόπης και τέλος η περιοχή μελέτης γύρω από την καπναποθήκη Ζωΐδη, εντός του κέντρου πόλης.

A1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Οθωμανική περίοδος – Από πόλη φρούριο σε πόλη οθωμανικό κέντρο (14ος- 19ος αι. μ.Χ.)

Τελικά τα Κουμουτζινά θα περάσουν οριστικά στην Οθωμανική αυτοκρατορία το 1362, μαζί με την υπόλοιπη Θράκη. Με την οθωμανική κατάκτηση από τον Γαζί Εβρενός Μπέι (1362) η πόλη μετατρέπεται σε οθωμανική στρατιωτική έδρα και μετονομάζεται σε Γκιουμουλτζίνα (γκιουμουλμούς γερ στα τουρκικά σημαίνει κοίλος τόπος, χαμηλός). Δημιουργείται νέο οθωμανικό κέντρο, βορείως του χειμάρρου Μπουκλουτζά, και ανατολικά του τείχους. Στο διάστημα 1360-1380 ανοικοδομείται το Ιμαρέτ, Ισλαμικό τέμενος, χαμάμ και μια πληθώρα καταστημάτων τα οποία αποτέλεσαν τον πυρήνα της ισλαμικής ζωής της πόλης.

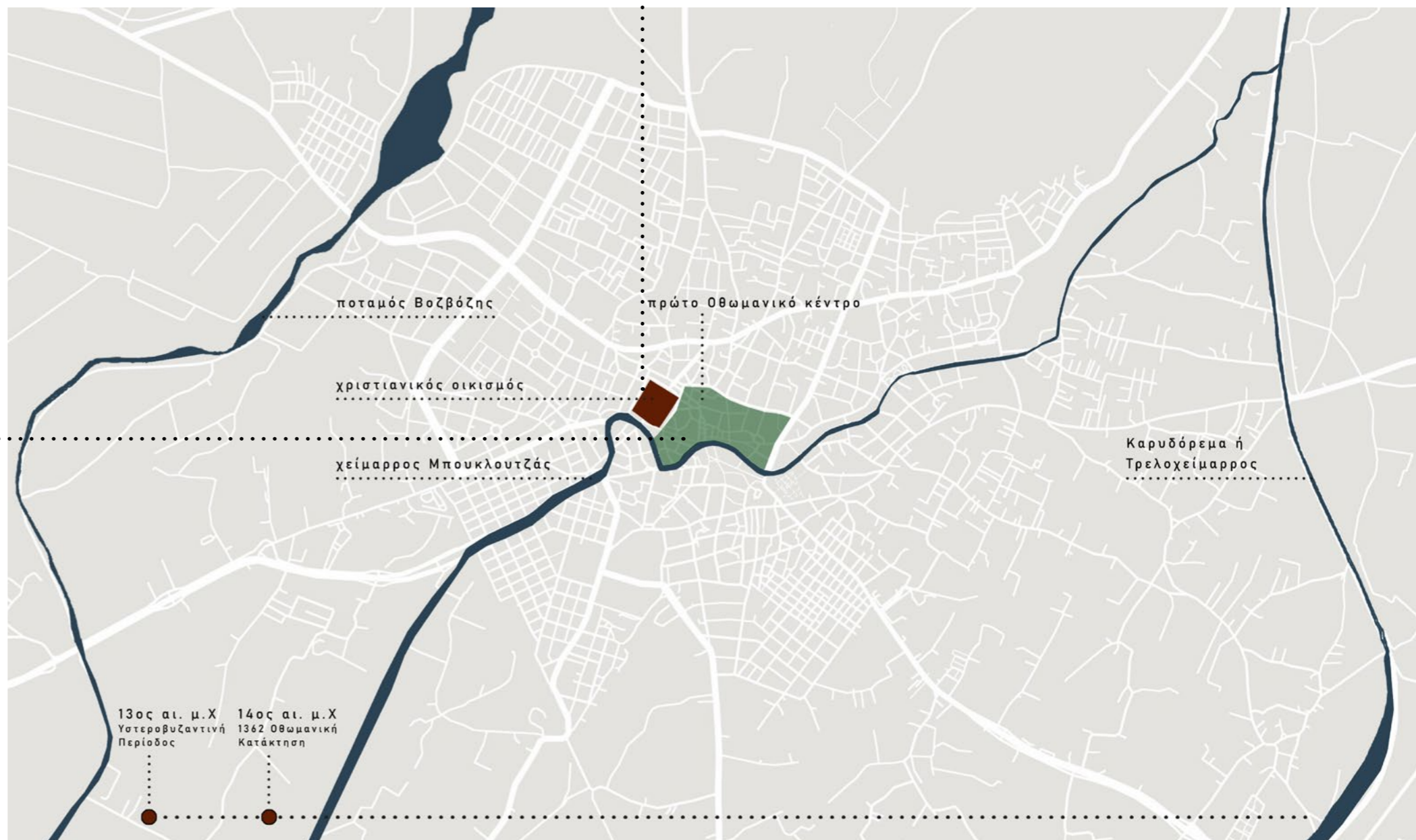
Η Γκιουμουλτζίνα υπάγεται στο «Σαντζάκι» της Δράμας ως έδρα του ομώνυμου «Καζά» έως το 1867 που θα καθιερωθεί η διαίρεση των επαρχιών της αυτοκρατορίας σε «Βιλαέτια», υπαγόμενη σε αυτό της Αδιανούπολης. Κατά την πρώτη οθωμανική περίοδο (14ος -15ος αι.) κυριαρχεί η αγροτική οικονομία και σε μικρό βαθμό εμπορική, σχετιζόμενη κυρίως με τα χάνια και την φιλοξενία μετακινούμενων εμπόρων της εποχής. Οι χριστιανοί κατοικούν εντός των ορίων του βυζαντινού τείχους, ενώ οι μουσουλμάνοι στη νέα περιοχή εκτός των τειχών. Το 1452 καταγράφονται 511 εστίες από τις οποίες η πλειοψηφία (422 οικίες) είναι μουσουλμανικές ενώ φαίνεται ότι η πόλη αποτελεί το μεγαλύτερο πληθυσμιακό κέντρο στην ευρύτερη περιοχή.



ΕΑ1. 6 Ανατολική πλευρά του Βυζαντινού τείχους. Άνοιγμα της πόλης προς το νέο Οθωμανικό κέντρο.



ΕΑ1. 7 Ιμαρέτ, εσωτερική αυλή μετά την αποκατάσταση και επανάχρηση του μνημείου. Σήμερα λειτουργεί ως Εκκλησιαστικό Μουσείο της Μητρόπολης Μαρωνείας και Κομοτηνής.



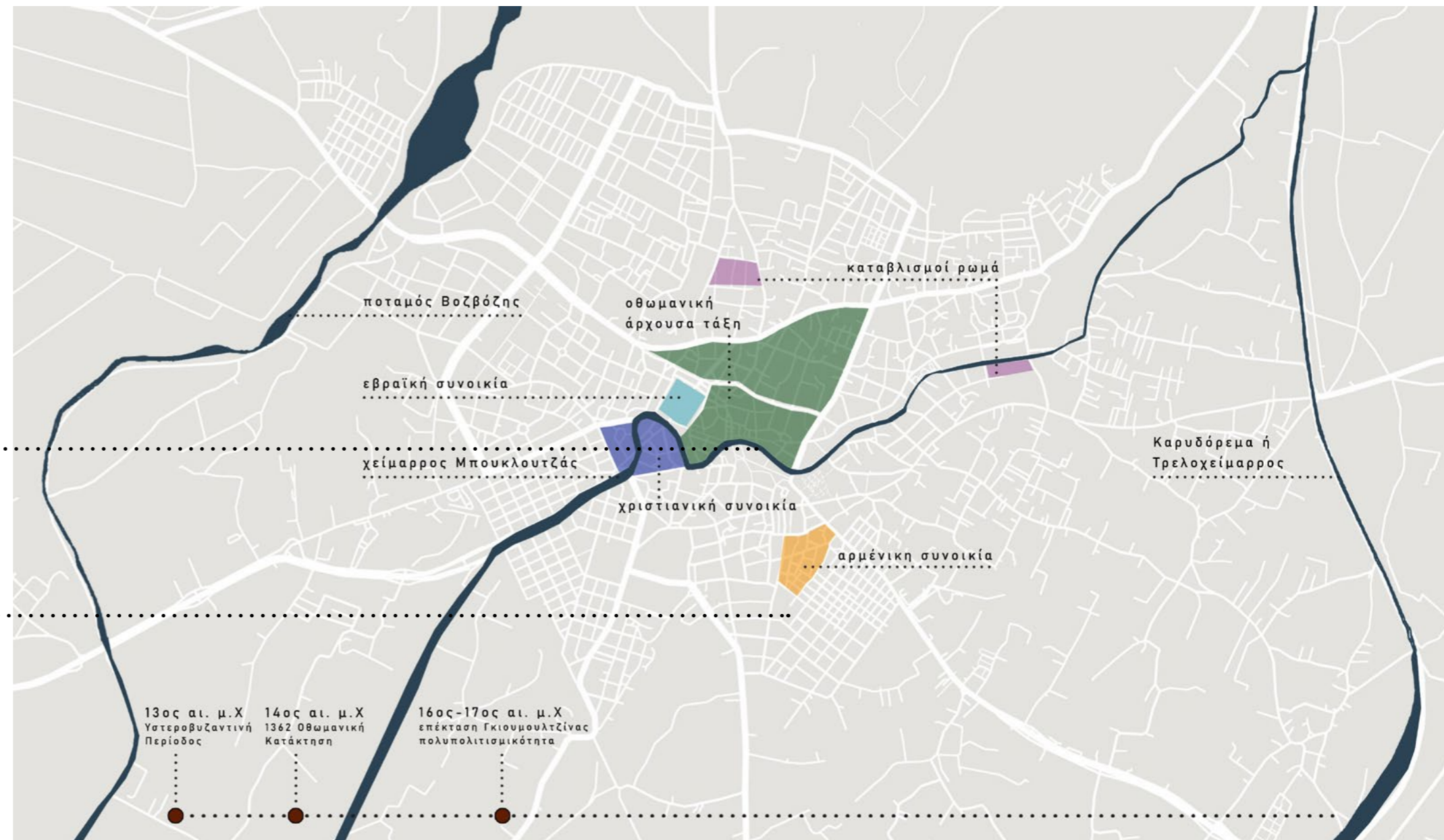
Χ3. Πρώτη Οθωμανική περίοδος (14ος -15ος αι.). Η πόλη μετά την Οθωμανική κατάκτηση.



Εאי. 8 Γενί Τζαμί, άποψη του μνημείου πριν την αποκατάσταση στις αρχές του 2000. Το μνημείο βρίσκεται εντός του πρώτου Οθωμανικού κέντρου στην παλιά αγορά.



Εאי. 9 Η Αρμένικη συνοικία στις παρυφές της Γκιουμουλτζίνας.



Χ4. Μέση Οθωμανική περίοδος (16ος -17ος αι.). Μετακινήσεις πληθυσμού φέρνουν νέες κοινότητες στην πόλη.

Οι συνεχείς ανακατατάξεις πληθυσμού που συμβαίνουν στην μέση οθωμανική περίοδο (16ος -17ος αι.) και οι συνεχείς μετακινήσεις των διαφορετικών φυλετικά, θρησκευτικά και κοινωνικά ομάδων της Αυτοκρατορίας θέτει τις βάσεις ανάπτυξης οργανωμένης εμπορικής δραστηριότητας σε όλη την επικράτεια. Έτσι, η Γκιουμουλτζίνα αυξάνεται πληθυσμιακά και παράλληλα αναπτύσσεται οικονομικά μέσα από το συστηματικό εμπόριο μπαχαρικών, υφασμάτων, μεταξιού και μαλλιού. Η εγκατάσταση στην πόλη μεγάλης Εβραϊκής κοινότητας Σεραφιδιτών από την Ισπανία, Αρμενίων από την Μικρά Ασία και νέου ελληνικού πληθυσμού από την Ήπειρο, θέτει τις βάσεις δημιουργίας του πολυπολιτισμικού προσώπου της. Την περίοδο αυτή, ο ιστός της Γκιουμουλτζίνας διευρύνεται, με το ποτάμι να λειτουργεί ως φυσικό όριο μεταξύ των ετερόκλητων μαχαλάδων που δημιουργούνται. Οι Οθωμανοί, ως άρχουσα τάξη, καταλαμβάνουν το βόρειο τμήμα της πόλης, πάνω από την κοίτη του Μπουκλουτζά, προς αποφυγή ενδεχόμενων πλημμυρών, λόγω της ασταθούς του ροής. Την περίοδο αυτή ανεγείρεται το Γενί Τζαμί (1585), το παλαιότερο σωζόμενο τέμενος της πόλης και ο μεντρεσές του (ιεροσπουδαστήριο).

Οι υπόλοιποι «αλλόθρησκοι» υπήκοοι καταλαμβάνουν δυσμενέστερες θέσεις με τους Έλληνες να βρίσκονται νότια της κοίτης του ποταμού, τους Εβραίους δυτικά, εντός του φρουρίου, και τους Αρμένιους ανατολικά. Σύμφωνα με τον Οθωμανό περιηγητή του 17ου αιώνα, Εβλιγιά Τσελεμπί, η Γκιουμουλτζίνα παρουσιάζεται ως μεγάλη πόλη για την εποχή, με 4.000 σπίτια, 16 μαχαλάδες (συνοικίες), 5 Τεμένη της Παρασκευής καθώς και 11 ισλαμικά τεμένη, 2 χαμάμ, 2 Ιμαρέτ, 5 μεντρεσέδες, 7 Μακταμπ (σχολεία βασικής εκπαίδευσης), 17 χάνια (καραβάν σεράι) και 400 καταστήματα, χωρίς μπεζεστένι. Δίνεται ιδιαίτερη έμφαση από τον ίδιο στην ύπαρξη του εβραϊκού πληθυσμού, αλλά και των Ρωμά, οι οποίοι κατοικούν στις παρυφές της πόλης βορειοανατολικά και βορειοδυτικά του οθωμανικού τμήματος.

Α1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Οθωμανικές μεταρρυθμίσεις

«Εκσυγχρονισμός» και άνοιγμα προς την Δύση (19ος αι. μ.Χ.)

Μεγάλη άνθηση γνωρίζει η πόλη μέσα στον 19ο αι. την περίοδο του Τανζιμάτ και των μεταρρυθμίσεων (1839-1856) που συμβαίνουν στην Οθωμανική Αυτοκρατορία. Με το διάταγμα Χάτι Χουμαγιούν μετά την λήξη του Κριμαϊκού Πολέμου (1856) αναδιοργανώνονται οι αλλόθρησκες, μη μουσουλμανικές κοινότητες τα λεγόμενα «μιλέτια» (Έλληνες «Ρουμ μιλετί», Εβραίοι «Μεσεβί μιλετί», Αρμένιοι «Ερμενί μιλετί») σε μια προσπάθεια εκσυγχρονισμού και ευνοϊκότερων συνθηκών διαβίωσης τους, έπειτα από τον εσωτερικό κλωνισμό που υπέστη η Αυτοκρατορία με την δημιουργία του Ανεξάρτητου Ελληνικού Κράτους και την απώλεια εδαφών. Θεσμοθετούνται κανόνες ισότητας, ισονομίας και ισοπολιτείας όλων των Οθωμανών υπηκόων έναντι του κράτους ανεξαρτήτως θρησκευματος ή εθνικότητας, ενώ γίνεται προσαρμογή των οικονομικών δομών της αυτοκρατορίας στο πλαίσιο της αναδυόμενης «κοσμο-οικονομίας».

Οι μεγάλες οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές αλλαγές που λαμβάνουν χώρα στο Οθωμανικό κράτος συνδέονται άρρηκτα με την όλο και πιο έντονη διείσδυση δυτικοευρωπαϊκών οικονομικών συμφερόντων στην Οθωμανική Αυτοκρατορία. Έτσι, ημέχρι τότε κλειστή οθωμανική οικονομία αποκτά σχέση εξάρτησης με τα Ευρωπαϊκά κεφάλαια. Αποτέλεσμα είναι η ανάμειξη των μη Μουσουλμάνων υπηκόων, με διαμεσολαβητικό ρόλο, στις νεοεισαχθείσες αυτές συναλλαγές και η ανάδυση της εξωοθωμανικής αστικής τάξης με την ταχύτατη ανάπτυξη του εμπορίου και της βιομηχανίας.

Σημαντική για την οικονομική ανάπτυξη των ετερόκλητων ομάδων της Γκιουμουλτζίνας υπήρξε η άνθηση της καλλιέργειας και επεξεργασίας καπνού που απογειώνεται την περίοδο αυτή σε όλη την περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης. Παράλληλα το εξαγωγικό-διαμετακομιστικό εμπόριο εκμεταλλεύονται Έλληνες και Αρμένιοι, επενδύοντας σε χρηματοπιστωτικές δραστηριότητες καθώς και αγορά γης, ενώ αντίστοιχα στο εισαγωγικό εμπόριο επιδίδονται κυρίως οι Εβραίοι.

Άμεση συνέπεια των κοινωνικοοικονομικών αλλαγών του 19ου αι. στην εξέλιξη του αστικού ιστού της πόλης ήταν η σταδιακή μετάλλαξη και ο «εκσυγχρονισμός» της με την ανέγερση κτηρίων, δημόσιων και ιδιωτικών, με επιρροές από τα ευρωπαϊκά βιώματα της ανερχόμενης αστικής τάξης. Σε επίπεδο υποδομών κατασκευάζονται δρόμοι και αναβαθμίζεται ο δημόσιος χώρος. Η Οθωμανική Αρχή ανοικοδομεί κτήρια αίγλης όπως το Ρολόι της Αγοράς, το κτήριο «Οθωμανικής Διοίκησης» (παλιά δικαστήρια), το κτήριο της «Τουρκικής Μεραρχίας» (σημερινή Ταξιαρχία), τα οποία είναι σαφώς τοποθετημένα εντός των ορίων των οθωμανικού κέντρου.



Εאי. 10 Το διάταγμα Χάτι Χουμαγιούν από τον Σουλτάνο Αμπντούλ Χαμίτ ενώπιων των εκπροσώπων των θρησκευτικών κοινοτήτων, 1856.



Εאי. 11 Πύργος του Ορολογίου. Κατασκευασμένος πλαγίως του Εσκή Τζαμιού στο κέντρο του παλιού Οθωμανικού κέντρου της παλιάς αγοράς. Σηματοδοτεί την αρχή μιας νέας εποχής για την Γκιουμουλτζίνα.



Εאי. 12 Κτήριο "Τουρκικής Μεραρχίας", σημερινή Ταξιαρχία, κατασκευασμένο στο τέλος του 19ου αι. από την Οθωμανική Διοίκηση.



Εאי. 13 Κτήριο παλιών δικαστηρίων, "Οθωμανική Διοίκηση" 1884 κατασκευασμένο επί Σουλτάνου Αμπντούλ Χαμίτ. Σχεδιασμένο από Ολλανδό αρχιτέκτονα.



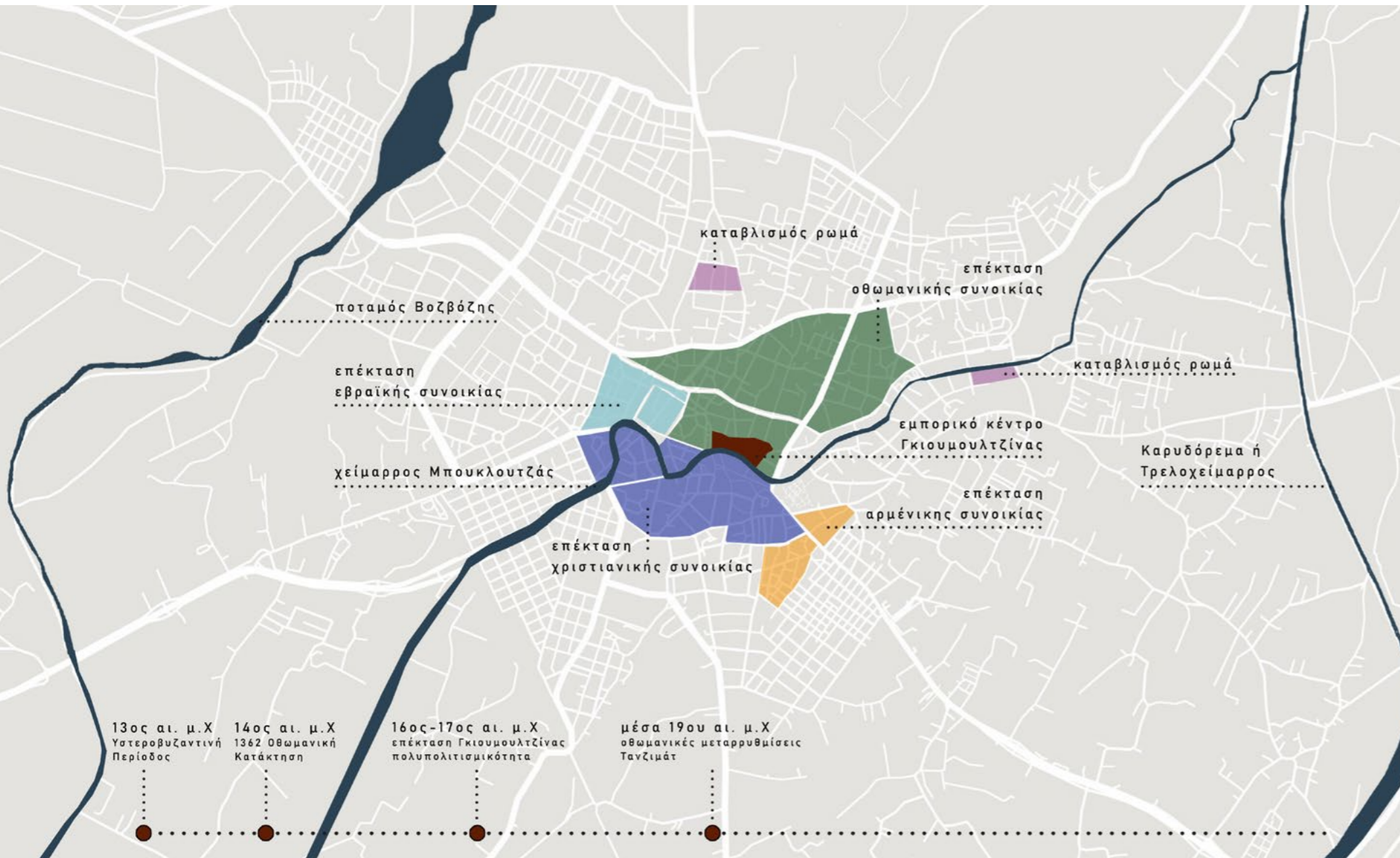
Εאי. 14 Ο Ναός Κοιμήσεως της Θεοτόκου, μετά την αποκατάσταση τη αρχικής του μορφής. Εντός του Βυζαντινού τείχους, κατασκευασμένος στα μέσα του 19ου. αι.



Εאי. 15 Η Εβραϊκή Συναγωγή μετά την εγκατάλειψη της και πριν την κατεδάφιση της την δεκαετία του '90. Κατασκευάστηκε αντίστοιχα στα μέσα του 19ου αι. απέναντι από τον Ναό Κοιμήσεως της Θεοτόκου.



Εאי. 16 Ο Αρμένιος Ναός Αγίου Γρηγορίου του Φωτιστή (Σουρπ Κρικόρ Λουσαβορίτς) κατασκευάζεται στην αρμένικη συνοικία «Αρμενιό» (1834).



Χ5. Οθωμανικές μεταρρυθμίσεις , μέσα 19ου αι. μ.Χ. Επεκτάσεις υπαρχόντων συνοικιών.

Παράλληλα ανοικοδομούνται κτήρια τοπόσημα από τις επιμέρους αλλοεθνείς και αλλόθρησκες κοινότητες, γύρω από τα οποία αναδιοργανώνονται οι ήδη διαχωρισμένες από τον 17ο αι. συνοικίες. Ανεγείρονται τόποι λατρείας για τον μη μουσουλμανικό πληθυσμό, στα πλαίσια της ανεξιθρησκίας που φέρνουν οι μεταρρυθμίσεις, σε συνδυασμό με κτήρια εκπαίδευσης που δωρίζονται από επιφανείς ευεργέτες. Έτσι, ο Ναός «Κοιμήσεως της Θεοτόκου», που χτίζεται (αρχές του 19ου αι.) πάνω στα ερείπια μεταβυζαντινού ναού εντός των τειχών της πόλης, σε συνδυασμό με την ανέγερση της Τσανάκλειου Σχολής (αρχές 20ου αι.), αποτελούν σημείο αναφοράς για τις ελληνικές γειτονίες «Βαρόσι» και την οδό Βενιζέλου. Παραπλεύρως, δυτικότερα, δημιουργείται ο εβραϊκός πόλος, με την ανέγερση της Συναγωγής «Μπετ Ελ» (μέσα 19ου αι.) επίσης εντός των τειχών. Την ίδια περίοδο ιδρύεται το Εβραϊκό σχολείο της πόλης δυτικά και εκτός του τείχους, αναφερόμενο στην συνοικία «Εβραγιά» και την οδό Μακκαβαίων (σημερινή Μιχαήλ Καραολή). Αντίστοιχα, ανατολικά του οθωμανικού κέντρου, ο Ναός «Αγίου Γεωργίου» (1866) και το Νηπιαγωγείο (1882,) που ανεγείρεται λίγα χρόνια αργότερα εντός του αύλιου χώρου του Ναού από την οικογένεια Ζωΐδη, αναφέρονται στην δεύτερη μεγάλη χριστιανική συνοικία, αυτήν του «Αγίου Γεωργίου». Τέλος, ακόμη ανατολικότερα, κατασκευάζεται ο Κοπτικός- Αρμένικος Ναός «Αγίου Γρηγορίου του Φωτιστή» (Σουρπ Κρικόν Λουσαβορίτς, 1834) γύρω από τον οποίο διαμορφώνεται η συνοικία «Αρμενιό» που είναι και η μικρότερη πληθυσμιακά μειονότητα.

Σημείο συνάντησης και συνεύρεσης όλου αυτού του πολυπολιτισμικού μωσαϊκού που συνθέτει τις περισσότερες πόλεις της ΑΜΘ, πριν την προσάρτησή τους στο Ελληνικό Κράτος, είναι το οθωμανικό εμπορικό κέντρο, όπου πλέον εισχωρούν «αλλοεθνείς» επιχειρήσεις μεταλλάσσοντας το τοπίο με νέα εμπορικά καταστήματα. Στους αδόμητους χώρους αστικών κενών μεταξύ των διαχωρισμένων γειτονιών, ανεγείρονται βιομηχανικά κτήρια και κτήρια επεξεργασίας πρώτης ύλης όπως μύλοι, καπναποθήκες και γενικές αποθήκες εμπορευμάτων και σιτηρών.

Στην Γκιουμουλτζίνα, ένας τέτοιος μεγάλος αδόμητος χώρος βρισκόταν νότια του Μπουκλουτζά και του εμπορικού κέντρου, πλησίον των συνοικιών «Αγίου Γεωργίου» και «Αρμενιού». Πρόκειται για την σημερινή πλατεία Ειρήνης, η οποία την περίοδο αυτή παρέμενε αδόμητη πιθανόν λόγω των συνεχών υπερχειλίσεων που είχε το ποτάμι, το οποίο ουσιαστικά την αγκαλιάζει με την κοίτη του, καθιστώντας την ιδιαίτερως ευάλωτη στις πλημμύρες. Εκεί οικοδομούνται στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αι. πολλά από τα βιομηχανικά κτήρια της πόλης ένα εκ των οποίων είναι αυτό της καπναποθήκης Καλδεριμτζή που (μελετά η εν λόγω εργασία). Η οικονομική άνθιση που βιώνει την περίοδο αυτή η εξοθωμανική αστική τάξη, οδηγεί στην αναζήτηση νέου χώρου έκφρασης της ολοένα ανερχόμενης ισχύος και των συμφερόντων της. Η κεντρικότητα αλλά και το μέγεθος της έκτασης της σημερινής πλατείας γίνεται πρόσφορο έδαφος για νέους επιχειρηματίες, οι οποίοι δηλώνουν την διαφοροποίησή τους από την άρχουσα τάξη επιδιώκοντας να δημιουργήσουν έναν καινούριο τόπο, έναν νέο δημόσιο χώρο.



ΕΑ1. 17



ΕΑ1. 18



ΕΑ1. 19

Επεκτάσεις Ελληνικής, Αρμένικης και Εβραϊκής συνοικίας στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αι.

ΕΑ1. 17 Οδός Βενιζέλου, Ελληνική συνοικία

ΕΑ1. 18 Αρμενιό.

ΕΑ1. 19 Σημερινή οδός Δημοκρίτου. Εβραϊκή συνοικία πάνω στην κοίτη του χειμάρρου Μπουκλουτζά. Έναντι της Τσανακλειού Σχολής.

A1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

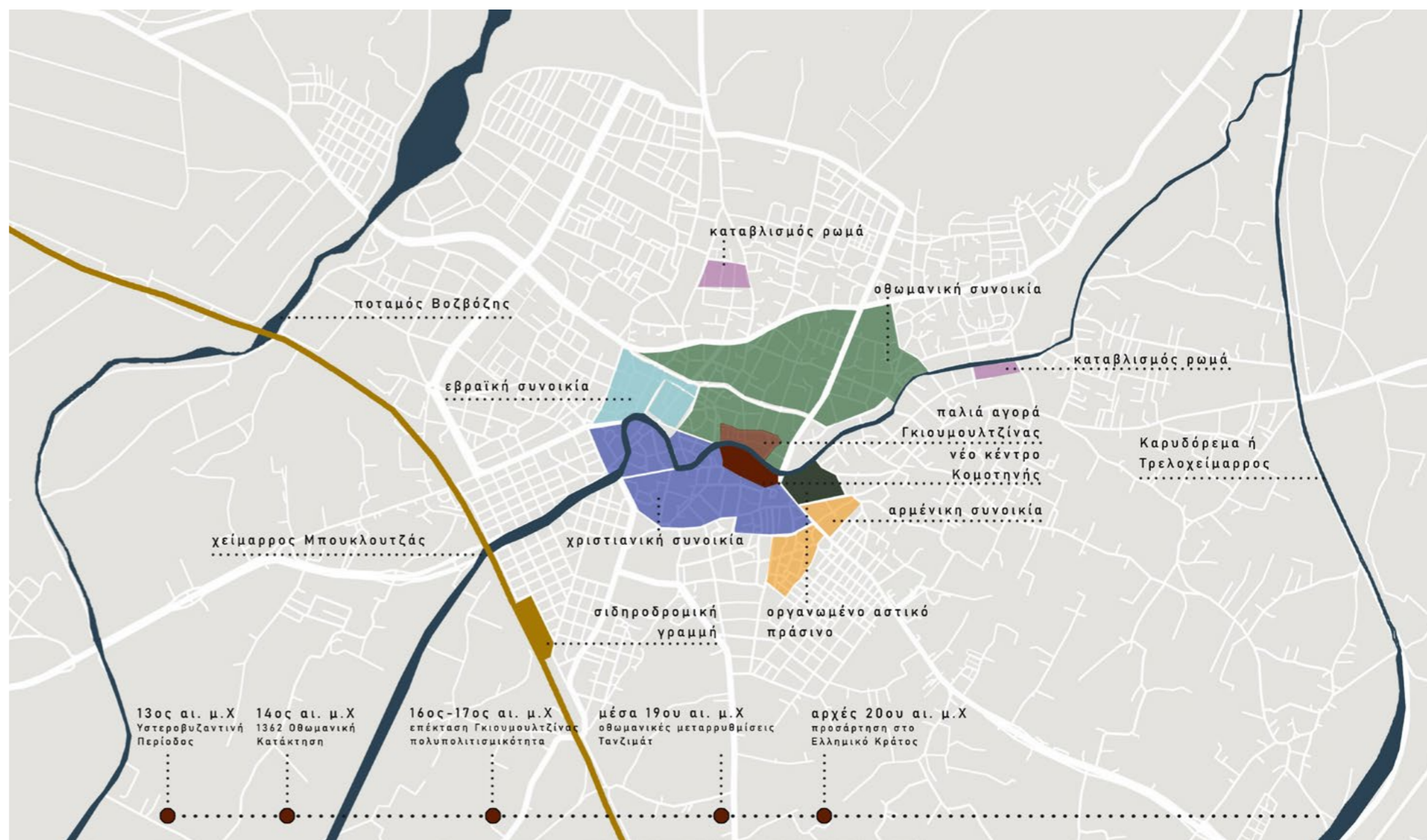
A' Παγκόσμιος Πόλεμος – Ένταξη στην Ελληνική επικράτεια.
Μεταφορά της κεντροβαρικότητας στην πόλη (αρχές 20ου αι.)

Οι Βαλκανικοί Πόλεμοι (1912-1913) λήγουν με την περιοχή της Θράκης να βρίσκεται υπό Βουλγαρική κυριαρχία, ανακόπτοντας προσωρινά τις ισορροπίες που έχουν δημιουργηθεί εντός του 19ου αι. Η πόλη κλονίζεται και μεγάλο μέρος του πληθυσμού καταφεύγει στους γειτονικούς αγροτικούς οικισμούς και στα ορεινά της Ροδόπης, λόγω της σκληρής αντιμετώπισης από την νέα άρχουσα τάξη. Ακολουθεί ο 'Α Παγκόσμιος Πόλεμος (1914-1918) με την πόλη να ανήκει στο μέτωπο των «Κεντρικών Δυνάμεων» ενταγμένη στην Βουλγαρία, σύμμαχο της Γερμανίας και της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας. Η Ελλάδα συμμαχεί με τις δυνάμεις της «Αντάντ» και το μέτωπο των «Δυτικών Δυνάμεων», βγαίνοντας κερδισμένη εδαφικά από τον Μεγάλο Πόλεμο. Με την συνθήκη του Νεϊγύ (27-11-1919) η Δυτική Θράκη γίνεται διασυμμαχικό κρατίδιο υπό την διοίκηση Γάλλου αρμοστή μέχρι την οριστική προσάρτηση της στο Ελληνικό Κράτος με την συνθήκη των Σεβρών (10-8-1920). Ο Ελληνικός στρατός φτάνει στην Γκιουμουλτζίνα προελαύνοντας αμαχητί στις 14 Μαΐου 1920 και το όνομα της πόλης αλλάζει για άλλη μια φορά.

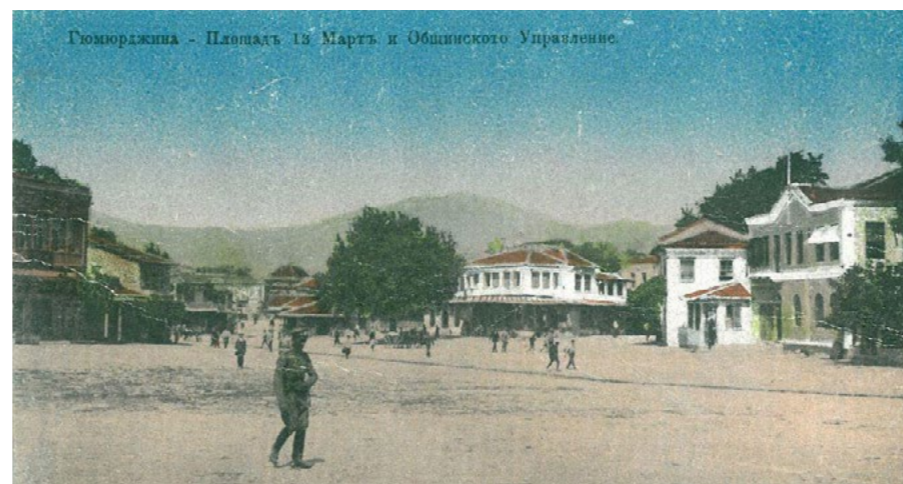
Με την ενσωμάτωση της πόλης γίνονται άμεσα αλλαγές στο αστικό τοπίο με κύριο άξονα την ενίσχυση του ελληνικού χαρακτήρα της Κομοτηνής. Το εμπορικό κέντρο μεταφέρεται επίσημα πλέον στην πλατεία Βουλγαροκτώνου, όπως ονομάστηκε αρχικά η κεντρική πλατεία. Οι πρώτοι δήμαρχοι της πόλης, Απόστολος Σούζος (1920-1925) και Νικόλαος Ζωΐδης (1925-1927), ξεκινούν τις πρώτες απόπειρες εκπόνησης πολεοδομικού σχεδίου. Δημιουργείται το Πάρκο της «Αγίας Παρασκευής», μαζί με την ομώνυμη εκκλησία, η πλατεία Ηρώων, ενώ υπάρχει ιδέα ενοποίησης των μεγάλων αστικών κενών του τμήματος νοτίως του Μπουκλουτζά και την ανάδειξη του σε κέντρο πόλης ευρωπαϊκών προδιαγραφών με οργανωμένο πράσινο και συνειδητό αστικό σχεδιασμό. Την ίδια περίοδο, όσο τάγματα του Ελληνικού και Γαλλικού Στρατού παραμένουν στην περιοχή για την διαφύλαξη της ειρήνης, κατασκευάζεται ο Σιδηροδρομικός Σταθμός από τους Γάλλους, ενώ οι Έλληνες γκρεμίζουν σημαντικό κομμάτι του βυζαντινού τείχους, την νότια είσοδο που συνόρευε με το ποτάμι και όλη την βόρεια πλευρά. Ο τεμαχισμός αυτός του μνημείου, κρίνοντας το απαρχαιωμένο και αμυντικά «άχρηστο», αλλάζει σημαντικά την μορφολογία της περιοχής. Στην θέση της νότιας εισόδου ανεγείρεται η Λέσχη Κομοτηναιών και το καμπαναριό του Ναού «Κοιμήσεως της Θεοτόκου».

Η Κομοτηνή επεκτείνεται σημαντικά σε μέγεθος με την εγκατάσταση Ελλήνων προσφύγων μετά την Μικρασιατική Καταστροφή (1922) και την υπογραφή της Συνθήκης της Λωζάννης (22-10-1922). Βάση της συνθήκης γίνεται υποχρεωτική μετακίνηση αλλόθρησκου και αλλοεθνούς πληθυσμού από την Τουρκία προς την Ελλάδα και αντίστροφα, με εξαίρεση τον μουσουλμανικό πληθυσμό της Δυτικής Θράκης ο οποίος θα αποτελέσει την αναγνωρισμένη Μουσουλμανική Μειονότητα, διαφορετικών φυλετικά πληθυσμών με μουσουλμανικό θρήσκευμα, απαρτιζόμενη από Τουρκογενείς, Πομάκους και Ρωμά. Αντίστοιχα βάση της συνθήκης εξαιρούνται της υποχρεωτικής μετακίνησης οι Έλληνες κάτοικοι της Κωνσταντινούπολης και των νήσων Ίμβρου και Τένεδου, που θεωρούνται εθνική και όχι θρησκευτική μειονότητα. Στην Κομοτηνή και στους γύρω της οικισμούς, οι Μικρασιάτες, Πόντιοι και Αρμένιοι πρόσφυγες φτάνουν το 1925 χωροθετούμενοι στο αδόμητο νότιο τμήμα της πόλης, επεκτείνοντας τις προϋπάρχουσες ελληνικές γειτονιές και την συνοικία «Αρμενιό». Οι επεκτάσεις γίνονται κατόπιν σχεδιασμού με Ιπποδάμειο σύστημα και ορθοκανονικές χαράξεις.

Μεσοπολεμικά εκδίδεται το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης, το 1933, με την βασική οριοθέτηση των χρήσεων γης που ισχύουν μέχρι σήμερα. Την δεκαετία αυτή η πόλη γνωρίζει μεγάλη οικονομική άνθηση με το καπνεμπόριο να αυξάνεται σημαντικά αλλά και το σύνολο της αγροτικής παραγωγής να γνωρίζει ανοδική πορεία. Η προσφυγική ροή ευνόησε ιδιαίτερα την οικονομία της πόλης, την άνοδο του εμπορίου μπαχαρικών και καφέ και την αναδιοργάνωση της αγοράς, με τους νεοφερμένους να εξαπλώνονται τόσο στον πρωτογενή όσο και στον δευτερογενή παραγωγικό τομέα.



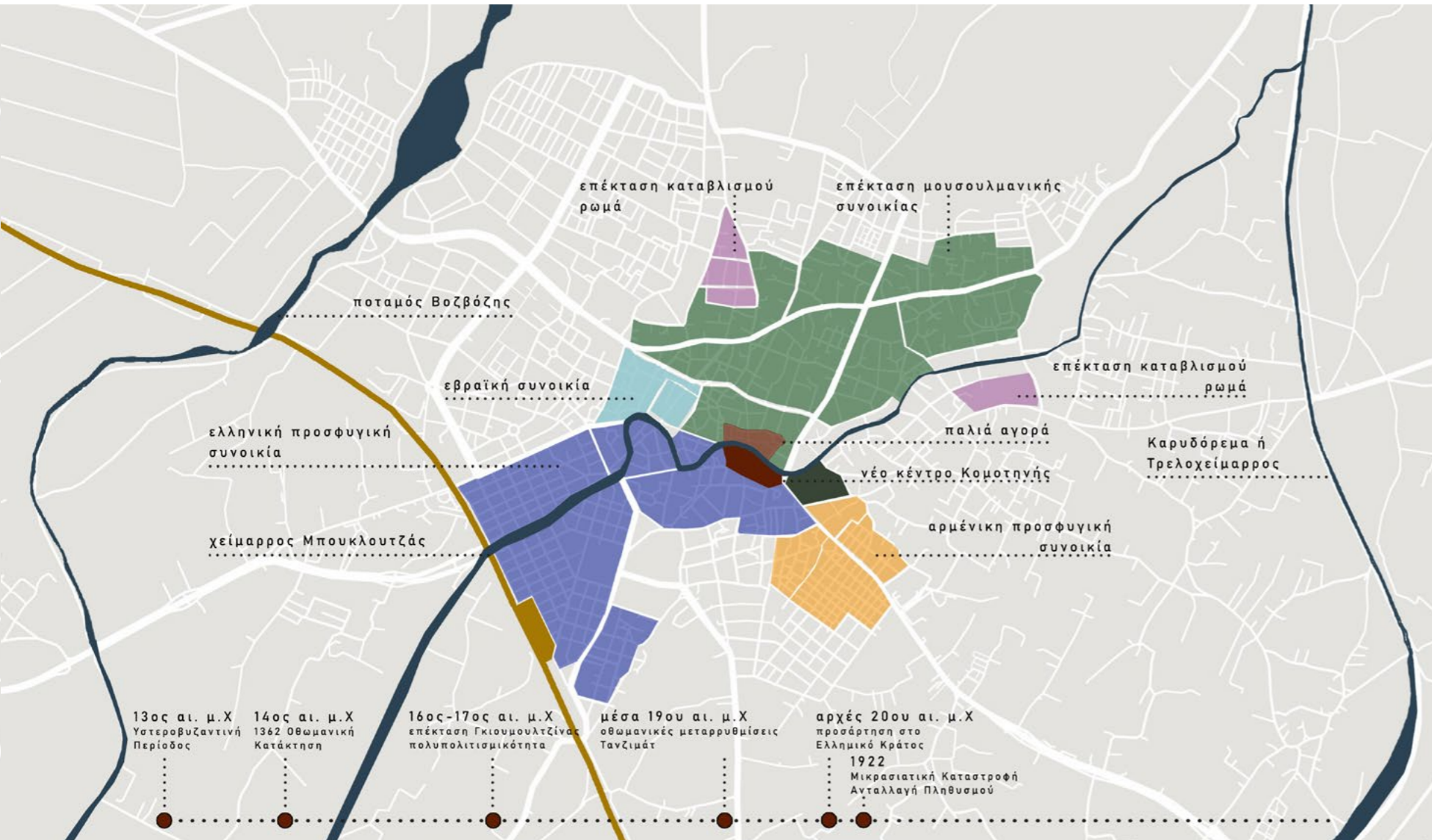
Χ6. Προσάρτηση στο Ελληνικό Κράτος, αρχές 20ου αι.



ΕΑ1. 20 Το νέο κέντρο της πόλης μετά την απελευθέρωση.



ΕΑ1. 21 Σιδηροδρομικός Σταθμός, 1910.



Χ7. Επέκταση του αστικού ιστού μετά την Μικρασιατική καταστροφή.



ΕΑ1. 22 Γκρέμισμα τμήματος των τειχών από τον Ελληνικό Στρατό.



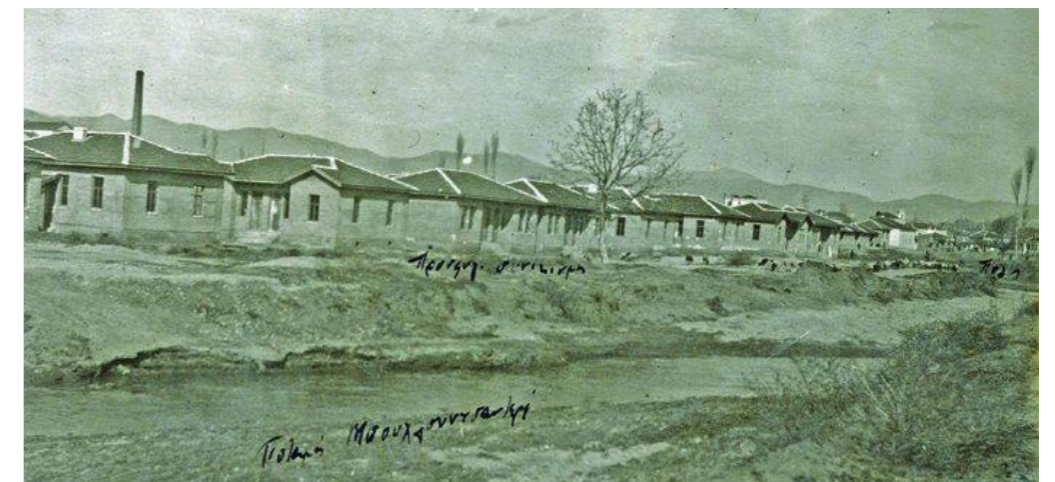
ΕΑ1. 23 Καραβάνια προσφύγων φτάνουν την πόλη.



ΕΑ1. 26 Λέσχη Κομοτηναιών και καμπαναριο Κοιμήσεως της Θεοτόκου από την Τσανάκλειο Σχολή. Στο βάθος φαίνεται ο μιναρές του Γενί Τζαμιού.



ΕΑ1. 25 Το νέο Δημαρχείο της κεντρικής πλατείας. Κατεδαφίστηκε μεταπολεμικά.



ΕΑ1. 24 Οι πρώτες προσφυγικές συνοικίες ανοικοδομούνται εκατέρωθεν του χειμάρρου Μπουκλουτζιά, στην σημερινή είσοδο - έξοδο της πόλης. Σημερινή οδός Υψηλάντους.

Α1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

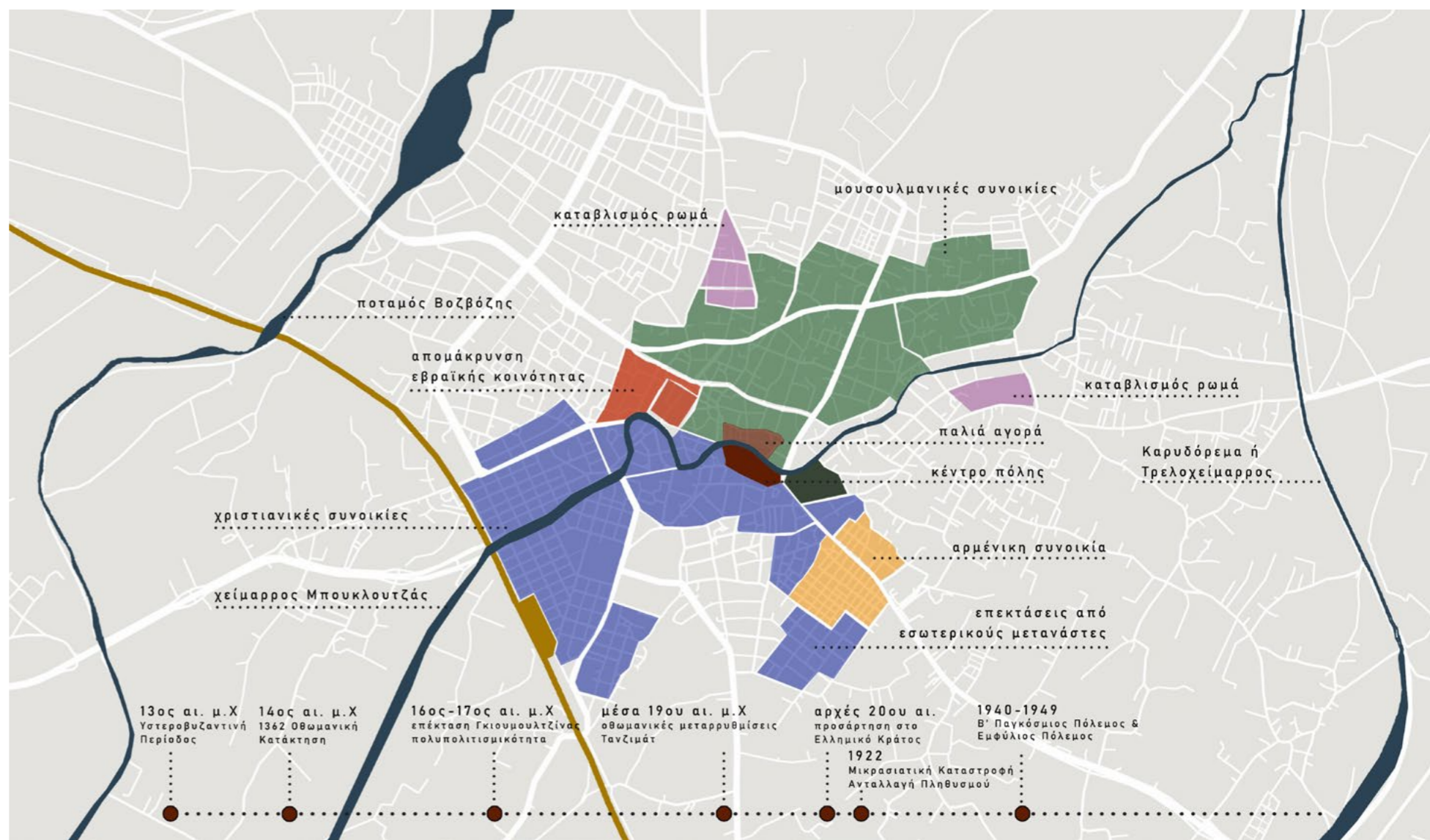
Β' Παγκόσμιος Πόλεμος – Εμφύλιος (1940 - 1949)

Την έντονη αυτή ανάπτυξη έρχεται να ανακόψει ο Β' Παγκόσμιος Πόλεμος και η Βουλγαρική Κατοχή (1941-1944). Ο βασιλιάς Μπόρις της Βουλγαρίας υπογράφει σύμφωνα συνθηκολόγησης με τις δυνάμεις του άξονα την 1η Μαρτίου 1941, επιτρέποντας την διέλευση γερμανικών στρατευμάτων από τα εδάφη της, με αντάλλαγμα την παραχώρηση της Ανατολικής Μακεδονίας και της Θράκης στην βουλγαρική κυριαρχία. Στις 9 Απριλίου 1941 το οχυρό της Νυμφαίας, ενταγμένο στην οχυρωματική «Γραμμή Μεταξά» κατά μήκος των ελληνοβουλγαρικών συνόρων, καταλαμβάνεται από τον γερμανικό στρατό έπειτα από πολυήμερη μάχη. Η συμφωνία τηρείται και το σύνολο της ΑΜΘ παραδίδεται στην βουλγαρική διοίκηση, η οποία είναι ιδιαίτερα σκληρή στην αντιμετώπιση του πληθυσμού.

Πραγματοποιούνται ανακατατάξεις πληθυσμού με τον εποικισμό βουλγαρικού πληθυσμού που μεταφέρεται στην περιοχή και εγκαθίσταται σε επιταγμένα σπίτια ντόπιων χριστιανών και μουσουλμάνων. Επιβάλλεται «βουλγαρογράφηση» κατά την οποία αλλάζουν όλες οι ταυτότητες του ελληνικού πληθυσμού της περιοχής, ανεξαρτήτως θρησκείας. Όλοι οι καταστηματαρχές και οι έμποροι υποχρεούνται να αποκτήσουν Βούλγαρους συνεταίρους, ενώ η φορολογία αυξάνεται 100%. Τα τρόφιμα μοιράζονται με δελτίο, ενώ οι καλλιέργειες παραχωρούνται στον νεοφερμένο βουλγαρικό πληθυσμό. Οι αντιφρονούντες, οι αντιστασιακοί και όσοι δεν συμμορφώνονται με την νέα τάξη πραγμάτων βασανίζονται, εξορίζονται και εκτελούνται. Καίγονται χωριά ολόκληρα, γίνονται μαζικές εκτελέσεις και συνεχείς επιθέσεις στον άμαχο πληθυσμό. Θετικά αντιμετωπίζονται μόνο λίγοι που έρχονται σε άμεση συνεργασία με τον νέο καθεστώς.

Στα πλαίσια της αντισημιτικής προπαγάνδας των Ναζί, που ξεκινά στην Γερμανία από την άνοδο του Χίτλερ στην εξουσία (1933), εφαρμόζονται ιδιαίτεροι περιορισμοί στην εβραϊκή κοινότητα της Κομοτηνής από τις βουλγαρικές αρχές. Όλοι οι Εβραίοι κάτοικοι υποχρεούνται να φέρουν το άστρο του Δαβίδ για να είναι επισημασμένοι, έχουν ειδικές ταυτότητες, επισημαίνονται οι κατοικίες τους με πλήρη καταγραφή όλων των μελών της οικογένειας, όπως και οι επιχειρήσεις και τα εβραϊκά καταστήματα. Γίνεται απαγόρευση μετακίνησης, ελεύθερης κυκλοφορίας τους στους δρόμους αλλά και άσκησης ελεύθερου επαγγέλματος ή εμπορίου. Σταδιακά γίνεται κατάσχεση περιουσιακών στοιχείων και κοσμημάτων όλων των εβραϊκών οικογενειών, ενώ ιδιαίτερα σε ότι αφορά τις επιφανείς οικογένειες χάνουν όλες τους τις τραπεζικές καταθέσεις και κατάσχονται οι οικίες τους. Στις 4 Μαρτίου του 1943, συλλαμβάνονται περίπου 900 εβραϊκές οικογένειες και φυλακίζονται στην καπναποθήκη Τσαλμπούρωφ (Πουφινά)- πίσω από το σημερινό ταχυδρομείο- όπου κρατούνται μέχρι τις 6 Μαρτίου. Υπήρξε μεγάλη αναστάτωση και αντίδραση από την πλευρά των υπόλοιπων συμπολιτών τους, χριστιανών και μουσουλμάνων, προκλήθηκαν επεισόδια στους δρόμους και έντονη αντίσταση στην μεταφορά του εβραϊκού πληθυσμού. Παρόλα αυτά, το σύνολο της κοινότητας μεταφέρθηκε στον Σιδηροδρομικό Σταθμό και οδηγήθηκαν μέσω Βουλγαρίας στο στρατόπεδο συγκέντρωσης της Τερμπλίνκα στην Πολωνία.

Με το τέλος του πολέμου και την παράδοση της πόλης στις ελληνικές αρχές τον Οκτώβριο του 1944, η κοινωνικοοικονομική κατάσταση της περιοχής ήταν εμφανώς έκπτωτη. Επικρατούν η φτώχεια, η εγκατάλειψη και ο γενικός μαρασμός τόσο της Κομοτηνής όσο και των γύρω οικισμών. Το κυριότερο αντίκτυπο στην αστική μορφολογία έρχεται από την ερήμωση της εβραϊκής συνοικίας και όλων των εβραϊκών ιδιοκτησιών εντός του εμπορικού κέντρου της Κομοτηνής, η οποίες δεν θα ανακτηθούν από τους ιδιοκτήτες τους, με τους ελάχιστους Κομοτηνείς διασωθέντες να μετοικούν στο Ισραήλ με την σύσταση του νεοϊδρυθέντος κράτους το 1948. Το σύνολο των εβραϊκών ιδιοκτησιών θα περάσει μέσω της χρησιμότητάς σε μουσουλμάνους, σε ότι αφορά τα καταστήματα και τις επιχειρήσεις, ενώ η γειτονιά «Εβραϊκή» θα επανακατοικηθεί με το τέλος του Εμφυλίου Πολέμου (1949) από Έλληνες που θα μετοικήσουν στην Κομοτηνή από τους περίεξ αγροτικούς οικισμούς του κάμπου, πληγέντες από τις εμφύλιες συρράξεις.



Χ8. Αλλαγές στην δομή του αστικού ιστού κατά την διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και Μεταπολεμικά.



Εאי. 27 Γερμανικά στρατεύματα παρελαύνουν στην πόλη της Κομοτηνής.



Εאי. 28 Πλατεία Ειρήνης την ημέρα της απελευθέρωσης από τις δυνάμεις του Άξονα.

Μεταπολεμική περίοδος (1950- 1968)



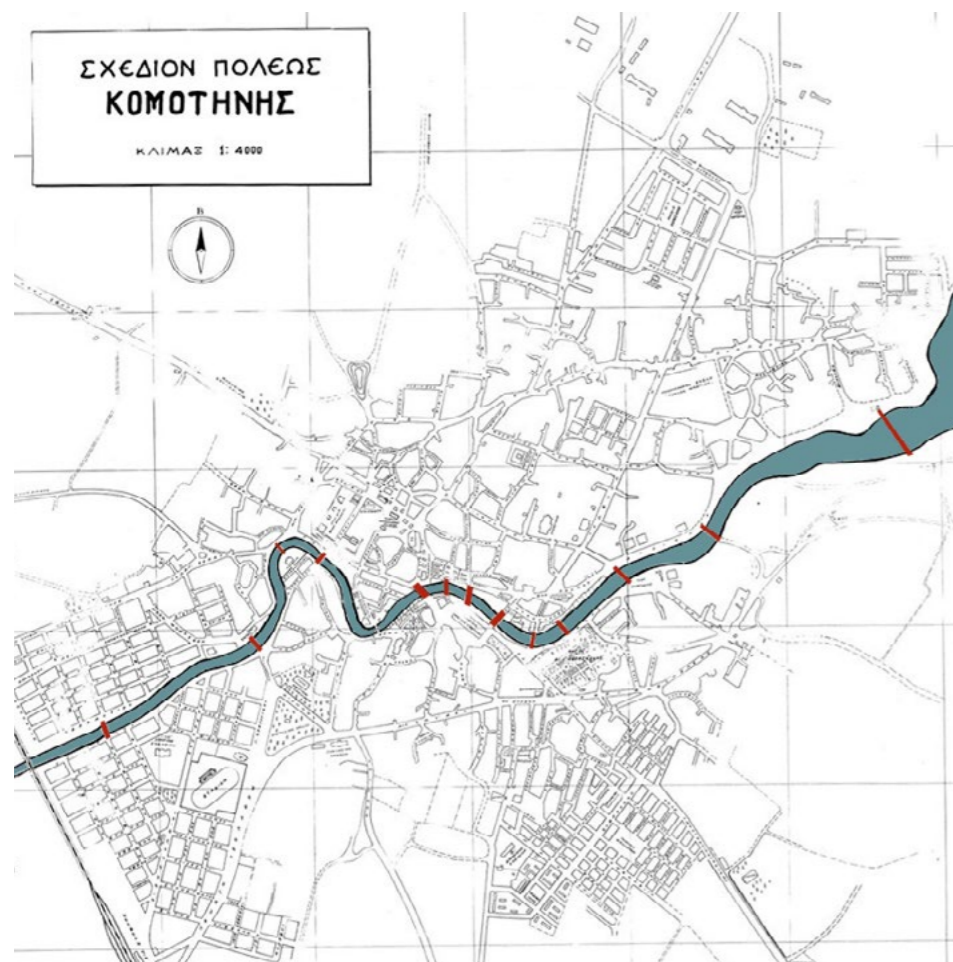
Εאי. 29 & 30 Εγκαταλελειμμένες κατοικίες στην άδεια πλέον εβραϊκή συνοικία της πόλης.



Εאי. 31 Εγκαταλελειμμένη η Εβραϊκή Συναγωγή .

Οι αλλαγές σε αστικό επίπεδο σταθεροποιούνται με την πόλη να ανακάμπτει την οικονομική της δύναμη μέσα στην δεκαετία του '50. Η αστυφιλία που αυξάνεται σταδιακά και άνοδος της μεσοαστικής τάξης που εργάζεται υπαλληλικά είτε στις υπάρχουσες επιχειρήσεις είτε στον δημόσιο φορέα που αναδιαρθρώνεται και επανδρώνεται σταδιακά, οδηγούν σε αύξηση του πληθυσμού της πόλης, κυρίως του χριστιανικού, σταδιακή επέκταση των άλλοτε προσφυγικών γειτονιών. Αυτή η εσωτερική μετανάστευση και η συνεχόμενη αύξηση του ιστού και του πληθυσμού της πόλης βρίσκει τροχοπέδη στην κοίτη του χειμάρρου Μπουκλουτζά που τέμνει την πόλη σε δύο τμήματα, πράγμα σαφώς ανεκτότερο όσο ο πληθυσμός και οι εσωτερικές εντός της πόλης μετακινήσεις ήταν περιορισμένες. Οι εγκάρσιες συνδέσεις του νότιου και του βόρειου τμήματος της πόλης γίνονται μέσω γεφυρών, οι οποίες σε σημεία είναι ευτελείς και διατρέχουν κίνδυνο να παρασυρθούν από τα ορμητικά νερά την χειμερινή περίοδο. Η αστάθεια στην ροή του νερού δημιουργεί υγειονομικά προβλήματα στην πόλη, με την ελώδη κατάσταση που επικρατεί τους καλοκαιρινούς μήνες, και την συνεχή εναπόθεση φερτών τους χειμερινούς. Παράλληλα η έλλειψη αποχέτευσης, ιδίως στις νεόδμητες συνοικίες οδηγεί στο άδειασμα των λυμάτων εντός της κοίτης, πράγμα που φανερώνεται από την ίδια την ονομασία που δόθηκε στο ποτάμι (μπουκλούκι στα τουρκικά σημαίνει ακαθαρσία, βρωμιά, λυματώδες απόβλητο).

Προοίμιο του τέλους του ποταμού για την πόλη αποτέλεσε η τελευταία μεγάλη πλημμύρα του, με την υπερχειλίση της κοίτης του έπειτα από έντονη βροχόπτωση στα ορεινά , φέρνοντας τόνους νερού που ξεχύθηκαν στην πόλη στις 11 Ιανουαρίου του 1960. Η επόμενη μέρα βρήκε την Κομοτηνή τυλιγμένη στην λάσπη, το κέντρο με κατεστραμμένες επιχειρήσεις και μαγαζιά, τις κατοικίες στην παραποτάμια ζώνη πλημμυρισμένες με νερό σε όλα τα υπόγεια και τα ισόγεια τμήματα, την τοπική αυτοδιοίκηση απροετοίμαστη και τους κατοίκους σφόδρα δυσαρεστημένους να απαιτούν την εξουγείανση του αστικού ιστού από την μαστίγια της εκχείλισης, αφού δεν ήταν η πρώτη φορά.



Χ9. Χάρτης της Κομοτηνής με επισημασμένη την κοίτη του χειμάρρου και τις εγκάρσιες γέφυρες που τον διαπερνούν.



Εאי. 32 Η κοίτη του Μπουκλουτζά σε πολύ κακή κατάσταση, με την σκεπαστή αγορά που ένωνε το παλιό με το νέο κέντρο πόλης.



Εאי. 33 & 34 Εικόνες της πόλης μετά την καταστροφική πλημμύρα του 1960.



Εאי. 35 Γέφυρα σύνδεσης της πλατείας με την οδό Βενιζέλου.

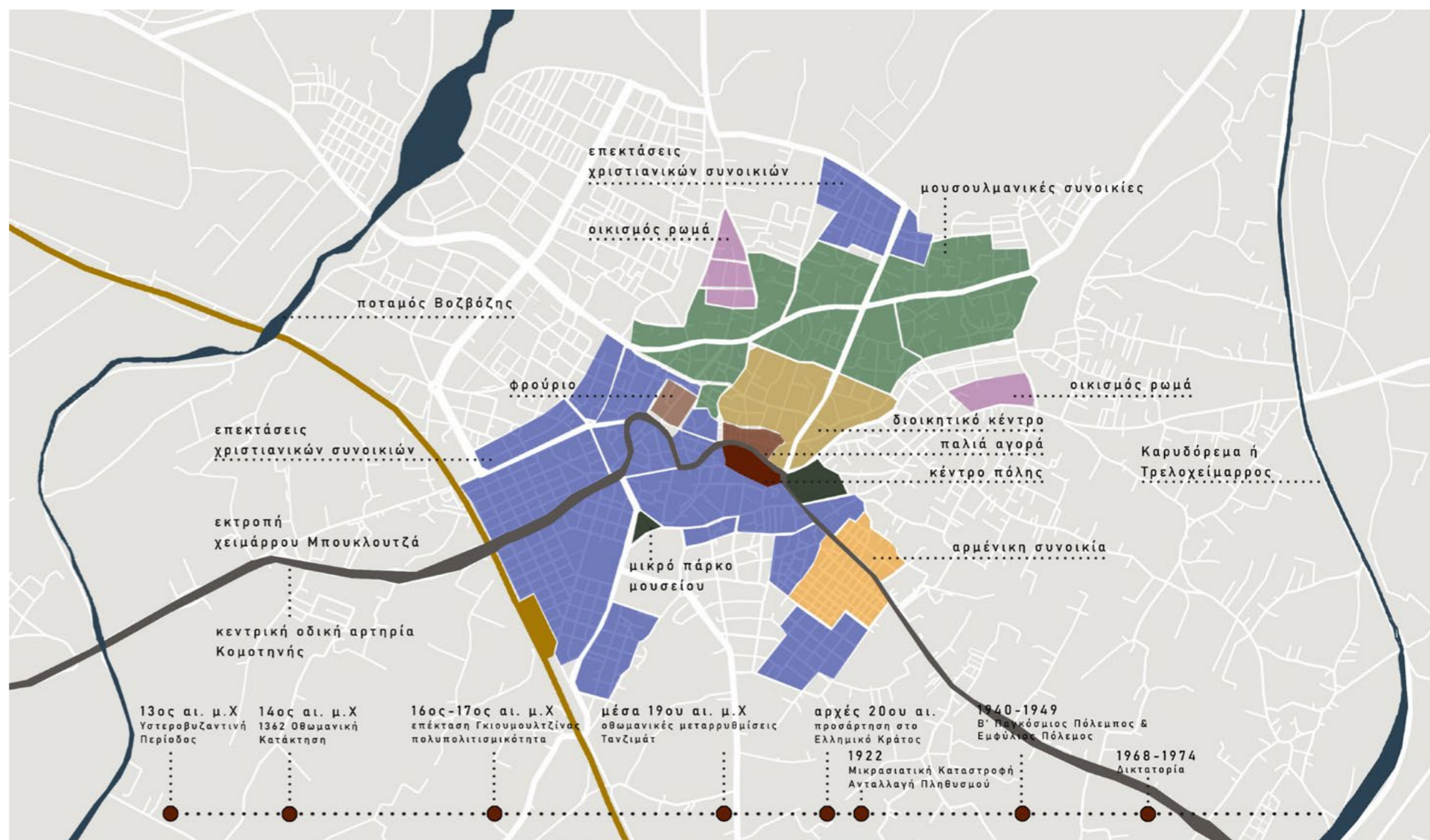
A1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Δικτατορία – Μετάβαση στην σύγχρονη Κομοτηνή (1968 – 1974)

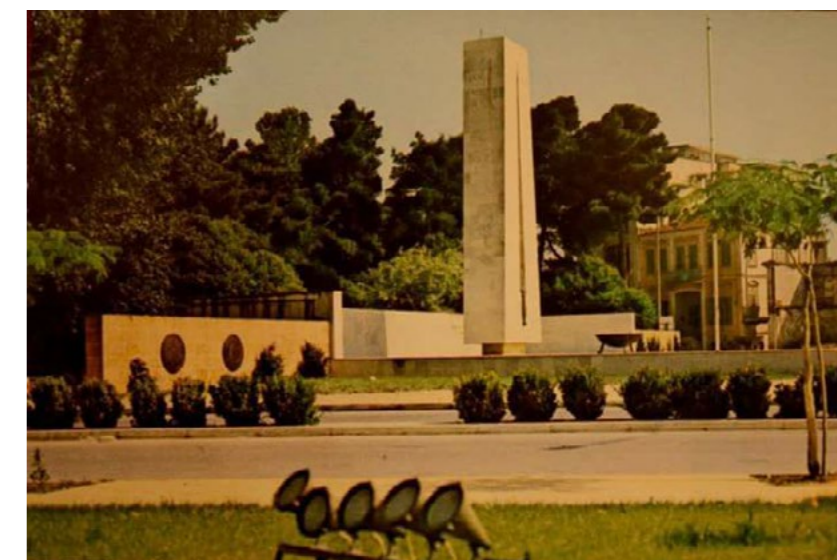
Ακολουθεί η επταετία με την δικτατορία των συνταγματαρχών κατά την οποία η όψη της Κομοτηνής, όπως και των περισσότερων ελληνικών πόλεων θα αλλάξει ριζικά. Η χούντα δίνει κίνητρα για λαϊκή ανοικοδόμηση ενώ παράλληλα φτιάχνει έργα υποδομής κυρίως στις επαρχιακές πόλεις, στα πλαίσια λαϊκιστικής πολιτικής που ακολουθεί προσπαθώντας να κατευνάσει τα πνεύματα των μη ανοιχτά αντιφρονούντων αποπροσανατολίζοντας την κοινή γνώμη στα πλαίσια της αναπτυξιακής προπαγάνδας που προωθεί. Δίνονται χαμηλότοκα δάνεια, αρχίζει η άνθηση της αντιπαροχής και ο «εκσυγχρονισμός» μιας άνευ όρων “μπετονοποίηση” δημόσιου και ιδιωτικού χώρου.

Στην Κομοτηνή υπάρχουν διπλά κίνητρα, μιας και η πόλη είναι άρρηκτα δεμένη με το μουσουλμανικό στοιχείο, είναι μια «τουρκόπολη» όπως χαρακτηρίζεται πολλάκις, πράγμα που δεν συνάδει με το «Πατρίς, Θρησκεία, Οικογένεια» που ορίζουν οι νόρμες της εποχής. Έτσι, με πιέσεις που ασκούνται από τις αρχές, ως αντίποινα στα Σεπτεμβριανά του 1955 και την καταστροφή των περιουσιών της Ελληνικής μειονότητας στην Κωνσταντινούπολη, η μουσουλμανική μειονότητα της Θράκης περιορίζεται και συρρικνώνεται σε σημαντικό βαθμό την διάρκεια της επταετίας. Οικογένειες ολόκληρες ιδίως στην ύπαιθρο και τα μειονοτικά χωριά πωλούν τις περιουσίες τους και φεύγουν στην Τουρκία. Παράλληλα με στόχο την τόνωση του ελληνικού πνεύματος της πόλης και την «αποτουρκοποίηση» γίνεται πληθώρα έργων υποδομής, ενώ δίνονται κίνητρα για ανοικοδόμηση.

Μέσα στα κύρια έργα που λαμβάνουν χώρα την περίοδο αυτή, είναι η εκτροπή του ποταμού Μπουκλουτζά, με αφορμή την τελευταία μεγάλη πλημμύρα και την γενικότερη δυσαρέσκεια των κατοίκων. Στην θέση της κοίτης του χειμάρρου κατασκευάζεται η κεντρική οδική αρτηρία της πόλης, σημερινές οδοί Υψηλάντους, Δημοκρίτου, Ορφέως και Δημοκρατίας, διατρέχοντας όλη την πόλη χωρίς να ρυθμίσουν την υπόλοιπη κυκλοφορία εντός των εκατέρωθεν γειτονιών. Το ποτάμι εκτρέπεται στο Καρυδόρεμα, περνώντας πλαγίως της πόλης, ενώ παράλληλα υπογειοποιείται η κοίτη του, αφήνοντας τμήμα του νερού να κυλά σε αγωγό κάτω από την κεντρική οδική αρτηρία. Με την υπογειοποίηση του χειμάρρου δημιουργείται και η βάση του αποχετευτικού συστήματος της πόλης για τις όμορες με το ποτάμι συνοικίες. Την εξυγίανση του κέντρου ακολουθούν η ανάπτυξη της πλατείας Ειρήνης με την δημιουργία κεντρικού πλατώματος νησίδας με οργανωμένη φύτευση που κυκλώνεται από οδικό άξονα συνδέοντας την πλατεία με τον νεόδμητο κεντρικό δρόμο. Κατασκευάζεται το ηρώων με την πλατεία του στην συμβολή του πάρκου της Αγίας Παρασκευής με την πλατεία Ειρήνης, παραπλεύρως χτίζεται το νέο κτήριο της Νομαρχίας και το νέο Δημαρχείο επί των οδών Δημοκρατίας και Αποστόλου Σούζου αντίστοιχα. Ανεγείρεται το αρχαιολογικό μουσείο, η τράπεζα της Ελλάδας, η εθνική τράπεζα, αλλά και έργα αναψυχής και αθλητισμού όπως η δημοτική πισίνα και το Πανθρακικό Στάδιο. Ταυτόχρονα δημιουργούνται τουριστικές υποδομές τα Ξενοδοχεία Ξενία και Ορφέας εντός της Κομοτηνής και το τουριστικό θέρετρο του Φαναρίου με οργανωμένη πλαζ, τουριστικό αναψυκτήριο και μπαγκαλόουζ. Γενικότερα η πόλη αποκτά όλα τα στοιχεία που θα την μετατρέψουν σε έδρα της περιφέρειας ΑΜΘ, παραγκωνίζοντας το παρελθόν της, την πλούσια και πολυεπίπεδη ιστορία της ασπαζόμενη το μικροαστικό όνειρο και την λαϊκότερο νεοελληνική κουλτούρα της εποχής.

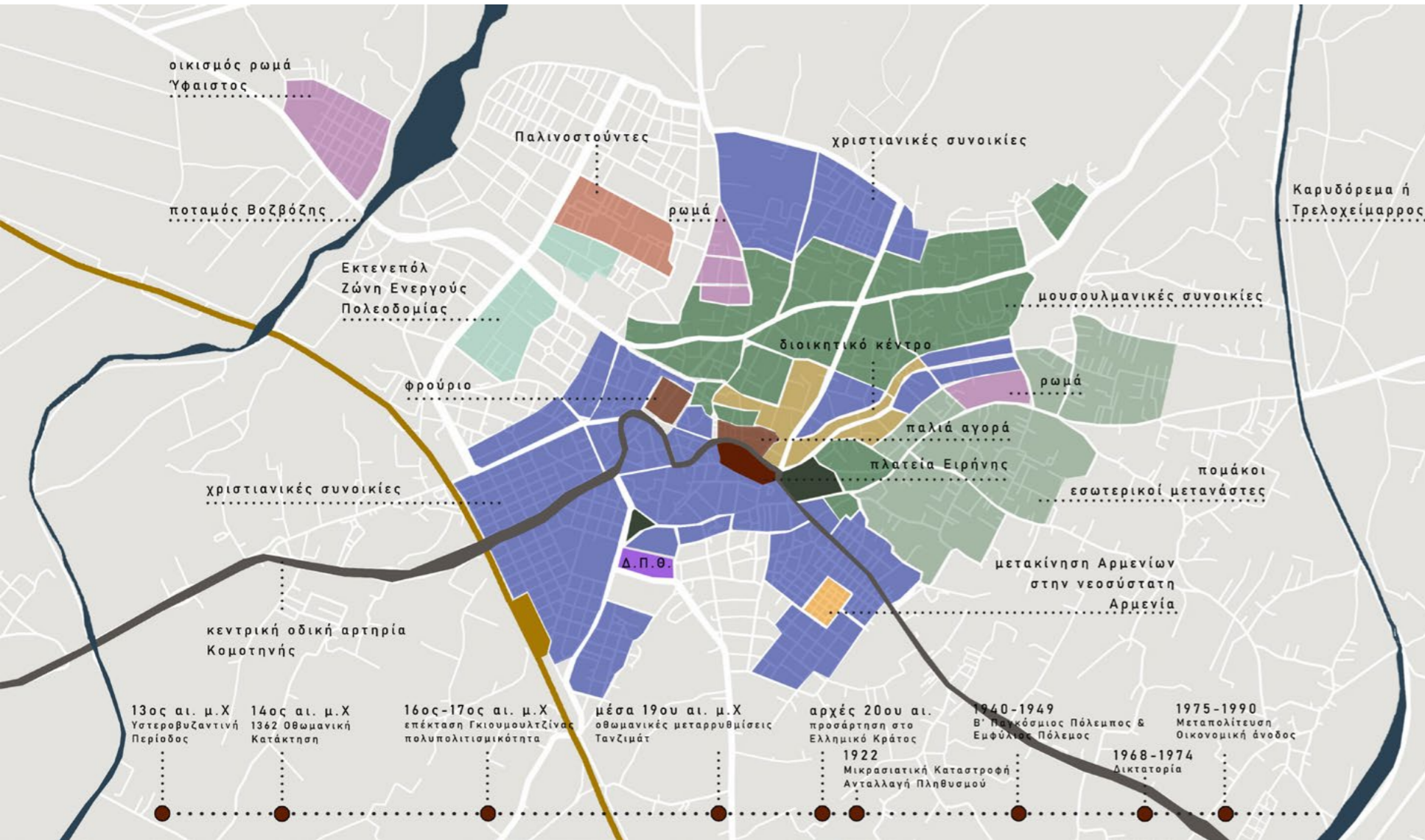


X10. Αλλαγές του αστικού ιστού με βασικότερη την απομάκρυνση του χειμάρρου.



Εאי. 36 & 37 Έργα υποδομής και αίγλης του καθεστώτος. Το προφίλ της πόλης “εκσυγχρονίζεται”. Δεξιά καμπάνια της επταετίας για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Δεξιά το Ηρώων στην προέκταση της πλατείας Ειρήνης.

Μεταπολίτευση –Σήμερα– Οι τελευταίες αλλαγές του αστικού ιστού (1975 –2020)



Χ11. μεταπολίτευση και έναρξη της προαστικής ανοικοδόμησης.



ΕΑ1. 39 Αεροφωτογραφία της Κομοτηνής το 1985. Ξεχωρίζουν η πλατεία Ειρήνης, το συγκρότημα του Πανεπιστημίου και το Πανθρακικό Στάδιο.



ΕΑ1. 38 Ανάπλαση της πλατείας Ειρήνης.

Η μεταπολίτευση βρίσκει την Κομοτηνή σαφώς ανανεωμένη, με αέρα επαρχίας που βαδίζει ολοταχώς προς την σύγχρονη εποχή. Η ανοικοδόμηση ανθίζει, οι πολυόροφες πολυκατοικίες διαδέχονται η μια την άλλη με το σύστημα της αντιπαροχής, ιδίως εντός του κέντρου και των χριστιανικών συνοικιών. Οι μουσουλμανικές συνοικίες κρατούν τον χαρακτήρα τους με τα διδαλώδη στενά δρομάκια, τους ψηλούς μαντρότοιχους και τις άναρχες μικρές πλατείες με τις βρύσες και τα πλατάνια, που βρίσκονται πάνω στην ροή των δρόμων, άβατες και άγνωστες για το ευρύ κοινό. Η έντονη αλλαγή στις ελληνοτουρκικές σχέσεις μετά την εισβολή στην Κύπρο στις 15 Ιουλίου του 1974 σε συνδυασμό με την μη φιλική αντιμετώπιση της μειονότητας την προηγούμενη επταετία, έχουν δημιουργήσει κλίμα ψυχρότητας μεταξύ των αλλόθρησκων κατοίκων. Η μειονότητα κλείνεται στον εαυτό της, γίνεται αυτοαναφορική και άκρως προσηλωμένη στην προπαγάνδα που δέχεται από το Τουρκικό προξενείο, ενώ αντίστοιχα η ελληνική αντιμετώπιση είναι απόμακρη και αδιάφορη για την δημιουργία καλύτερων συνθηκών συμβίωσης εντός του αστικού ιστού. Έτσι, ενώ ο ιστός εκσυγχρονίζεται ολόενα και συνεχώς διευρύνονται τα όρια της πόλης με την πληθυσμιακή αύξηση, για εκτεταμένο διάστημα δεν θα υπάρξει αλληλεπίδραση μεταξύ βόρειου και νότιου τμήματος της Κομοτηνής.

Την περίοδο αυτή ιδρύεται το Δημοκράτειο Πανεπιστήμιο Θράκης, κατασκευάζονται οι εγκαταστάσεις την νομικής σχολής εντός της πόλης και των ΤΕΦΑΑ, πράγμα που θα αναζωογονήσει σε μεγάλο βαθμό το επίπεδο της πόλης μορφωτικά και κοινωνικά. Παράλληλα επεκτείνεται το Σισμανόγλειο γενικό νοσοκομείο και το κεντρικό κτήριο της περιφέρειας ΑΜΘ της οποίας έδρα ορίζεται η Κομοτηνή. Η πολιτική της αποκεντρωμένης διοίκησης που θα εφαρμοστεί την δεκαετία '80 -'90 δίνουν αναπτυξιακά κίνητρα για τις ακριτικές περιοχές αναβαθμίζοντας τον πρωτογενή και δευτερογενή παραγωγικό τομέα με την ίδρυση βιομηχανικών ζωνών και την εγκατάσταση μεγάλων βιομηχανικών μονάδων. Παράλληλα η λειτουργία της πόλης ως κέντρο περιφέρειας δίνει ιδιαίτερη ώθηση στον τριτογενή τομέα των υπηρεσιών με αποτέλεσμα την συνεχή ανοδική οικονομική πορεία στο ερχόμενο διάστημα.

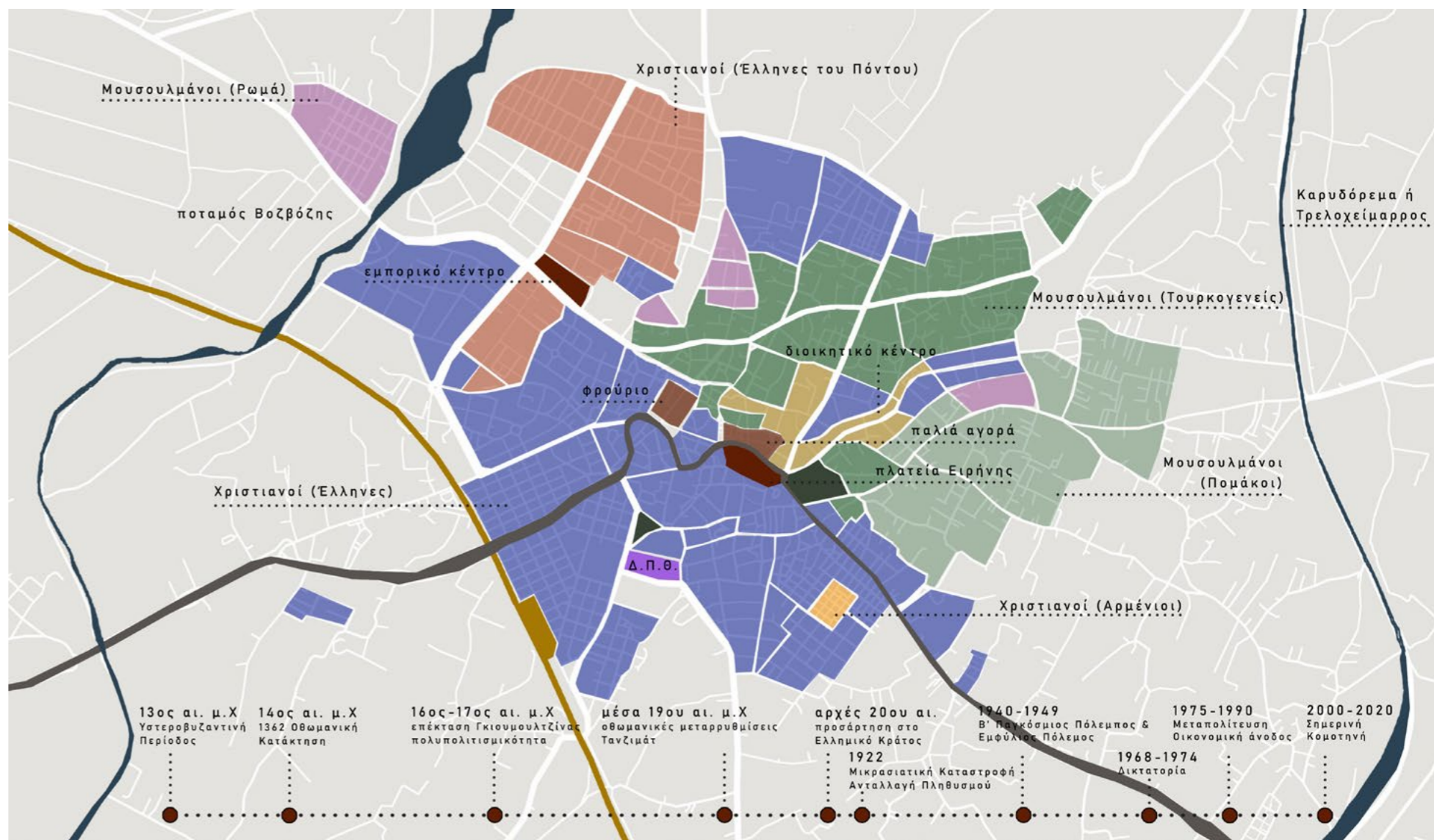
A1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Απόρροια της οικονομικής ευμάρειας είναι η αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα και η επέκταση της πόλης τόσο ανατολικά όσο και δυτικά. Το 1979 απαλλοτριώνεται έκταση 1200 στρεμμάτων στην δυτική πλευρά της πόλης με στόχο να γίνει «Ζώνη Ενεργούς Πολεοδομίας». Η έκταση παραχωρείται στην θυγατρική εταιρεία της τότε Κτηματικής Τράπεζας «ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ», η οποία θα κατασκευάσει εργατικές κατοικίες, πολυκατοικίες και συγκροτήματα μονοκατοικιών, χώρους άθλησης και διαμορφώσεις με πλατείες και οργανωμένο πράσινο, αλλά δεν θα καλύψει περισσότερο από το 20% της έκτασης που της παραχωρήθηκε. Στην αντιδιαμετρική άκρη της πόλης επεκτείνεται με άναρχη δόμηση και εκτός σχεδίου πόλης η δυτική μουσουλμανική συνοικία, από άρτι αφιχθέντες εσωτερικούς μετανάστες Πομάκους, που εγκαταλείπουν τις ορεισίδες κατοικίες τους για να εργαστούν είτε ως εργάτες στην βιομηχανική ζώνη είτε ως οικοδόμοι στον συνεχώς αναπτυσσόμενο οικοδομικό κλάδο.

Με την διάλυση της ΕΣΣΔ το 1990 δημιουργείται ένα κύμα μετανάστευσης από τις πρώην σοβιετικές χώρες, ιδίως από τις περιοχές της Γεωργίας, της Ουκρανίας του Ουζμπεκιστάν και του Καζακαστάν, όπου είχαν καταφύγει ποντιακά φύλα μετά την Μικρασιατική Καταστροφή και την Γενοκτονία των Ποντίων από τους Νεότουρκους στις αρχές του 20ου αι. Ακόμη επανέρχονται πολιτικοί πρόσφυγες που είχαν καταφύγει στην ΕΣΣΔ, κυρίως στις νότιες περιοχές της, μετά την λήξη του Εμφυλίου Πολέμου (1949) ως αντιφρονούντες και διωκόμενοι. Στην Κομοτηνή θα εγκατασταθεί μεγάλη κοινότητα Παλινοστούντων, η οποία στις αρχές του '90 διαμένει στις προσφυγικές συνοικίες στα νότια της πόλης.

Η ταχεία διαπλάτυνση του αστικού ιστού που συμβαίνει αυτή την περίοδο και η ύπαρξη κοινωνικής κατοίκησης στα όρια της πόλης βοηθούν την νεοφερμένη κοινότητα να ενταχθεί στον ιστό. Τμήματα που δεν αξιοποιήθηκαν από την «ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ» παραχωρούνται στους μετανάστες στην βορειοανατολική άκρη της πόλης, για να οικοδομήσουν με την χρήση χαμηλότοκων δανείων την νέα τους ζωή, πολλές οικογένειες θα εγκατασταθούν στους γύρω οικισμούς και τα χωριά του κάμπου τα οποία βρίσκονται σε δημογραφικό μαρασμό τις τελευταίες δεκαετίες.

Έτσι, ολοκληρώνεται το πολυποίκιλο κοινωνικό προφίλ της Κομοτηνής που εκφράζεται έντονα στο αστικό της γίνεσθαι σε όλες τις ιστορικές φάσεις της πόλης. Η σταθεροποίηση του ιστού στις αρχές του 21ου αι. είναι γεγονός που έρχεται να ανατραπεί δημογραφικά από την οικονομική κρίση που ταλανίζει την ελληνική πραγματικότητα την τελευταία δεκαετία. Αυτή η κοινωνικοοικονομική κρίση, φέρνει μια στατικότητα στην ανάπτυξη και στην συνεχόμενα ανοδική πορεία που βίωσε η ευρύτερη περιοχή της ΑΜΘ μεταπολεμικά. Η πολιτισμική κληρονομιά είναι πιο σημαντική από ποτέ, σε μια περίοδο που εξελίσσεται όχι ιδιαίτερα ελπιδοφόρα για την νέα γενιά. Τα μνημεία και η ιστορικότητα του τόπου μπορούν να αναγεννήσουν την πόλη που έχει πέσει σε λήθαργο και να συμβάλλουν σοβαρά στις προσπάθειες ανάκαμψης από την κρίση η οποία είναι περισσότερο κρίση αξιών και πολιτισμικής ένδειας της νεοελληνικής κοινωνίας, της θεοποίησης του γρήγορου προσωπικού κέρδους και της έλλειψης ενδιαφέροντος για το κοινό, το δημόσιο, το ανήκον σε όλους.



X12. Η Κομοτηνή στην τελική οργάνωσή της.



Εאי. 40 & 41 Σύγχρονες εικόνες της Κομοτηνής των δύο κέντρων, παλιού και νέου, όπως έχουν περάσει στο σήμερα.

γ. Εμπόριο και βιομηχανία τέλη του 19ου και αρχές 20ου αι. στην Κομοτηνή

Επιστρέφουμε στα τέλη του 19ου αι. την περίοδο εκτίναξης του καπνεμπορίου, που αποτελεί ιστορική αφετηρία του συνόλου των βιομηχανικών μνημείων τόσο της περιφέρειας όσο και της Κομοτηνής.

Η οικονομική άνοδος και η ανάπτυξη είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με κοινωνικές αλλαγές, είτε πρόκειται για μεταρρυθμίσεις, είτε για μετακινήσεις πληθυσμού και μετοικήσεις. Στην περίπτωση της Ανατολικής Μακεδονίας και της Θράκης, στα τέλη του 19ου και στις αρχές του 20ου αι. το ζήτημα φαίνεται πολυπαραγοντικό. Όπως ήδη αναφέρθηκε, η οθωμανική αυτοκρατορία γίνεται πιο ήπια ως προς την αντιμετώπιση των αλλόθρησκων υπηκόων της προκειμένου να σταθεροποιήσει την κατάσταση των εξεγέρσεων και να μην χάσει άλλα εδάφη. Τα δυτικά κεφάλαια και συμφέροντα αυξάνονται στην περιοχή εκμεταλλεζόμενα την πτωτική κατάσταση στην οποία βρίσκεται η αυτοκρατορία. Ο αλλόθρησκος πληθυσμός εκμεταλλεύεται την συγκυρία και επιχειρεί επενδύοντας στο εμπόριο και την βιομηχανία που ευνοούνται από την ανάπτυξη νέων εμπορικών δρόμων στα Βαλκάνια και την σύνδεση Μακεδονίας και Θράκης μέσω σιδηροδρόμου με Κωνσταντινούπολη από ανατολίας και Ευρώπη από δυτικά. Παράλληλα, οι υπάρχουσες λιμενικές εγκαταστάσεις και το άνοιγμα στο δια θαλάσσης παγκοσμιοποιημένο για τα δεδομένα της εποχής εμπόριο, δίνουν ακόμη περισσότερα κίνητρα.

Η βιομηχανική επανάσταση έρχεται με καθυστέρηση ενός αιώνα στην Ανατολική Μακεδονία και την Θράκη, με διαφορετικά παραγωγικά δεδομένα, εκμεταλλεζόμενη κυρίως τα παράγωγα του πρωτογενούς τομέα. Το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού της περιοχής ασχολείται με την γεωργία. Τα 2/3 της καλλιεργήσιμης γης ανοίκουν σε μικροκαλλιεργητές, ενώ το υπόλοιπο 1/3 είναι τσιφλίκια με φυτείες δημητριακών, καπνού και βαμβακιού.

Ο καπνός είναι το κύριο προϊόν με το οποίο σχετίζεται η μεταποιητική διαδικασία και η εκβιομηχάνιση της περιοχής που φημίζεται για τα «ανατολικά καπνά», όπως ονομάζονται οι ντόπιες ποικιλίες και συγκεκριμένα για την ποικιλία του μπασμά που καλλιεργείται στην περιφέρεια είναι από τις πιο εκλεκτές. Οι κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν και η γεωλογική σύσταση του εδάφους με τις ημιορεινές εκτάσεις που βρίθουν στους πρόποδες της οροσειράς της Ροδόπης και στα οροπέδια της Δράμας ευνοούν ιδιαίτερα την άριστη ποιότητα του φυτού.

Πρώτες αναφορές για την παραγωγή και την ποιότητα του καπνού που παράγεται σε Μακεδονία και Θράκη γίνονται ήδη από το 1828, σε έκθεση του Πρόξενου της Βαυαρίας στην Αθήνα, Φρέντρικ Στρόγκ. Σταθμός στην εκτίναξη του ενδιαφέροντος αποτελεί η αλλαγή της μονοπωλιακής πολιτικής της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας στα τέλη του 19ου αι. και η προσάρτηση των περιοχών αυξημένου παραγωγικού ενδιαφέροντος στην Ελλάδα, η οποία ήδη από την ίδρυση της έχει αποκτήσει εμπορικές συναλλαγές με την Ευρώπη. Μέχρι την Παγκόσμια Οικονομική Ύφεση (ΚΡΑΧ) του 1929 η καπνοβιομηχανία ανθίζει με σταθερά αυξανόμενη ζήτηση και ενδιαφέρον.

Αρχικά η καλλιέργεια ξεκινά στην Χρυσούπολη, την Γενησέα και την Καβάλα. Επεκτείνεται στη Δράμα, το Δοξάτο, την Ξάνθη, την Ελευθερούπολη, το Πράβι και την Κομοτηνή. Οι καπνοπαραγωγοί παραδίδουν τα καπνά στους σε καπνέμπορους που τα επεξεργάζονται στις πόλεις αρχικά σε χάνια και μιστωτές αποθήκες, οι οποίες δίνουν την θέση τους σε καπνομάγαζα και μεγαλύτερα συγκροτήματα καπναποθηκών. Τα πρώτα καπνομάγαζα χτίζονται στη Γενησέα και την Ξάνθη, ενώ σύντομα εμφανίζονται και τα πρώτα βιομηχανικά κτίρια στην Καβάλα και τη Δράμα. Οι καπναποθήκες είναι ο νέος τύπος βιομηχανικού κτηρίου που απαντάται σε όλη την περιφέρεια κατασκευαζόμενο είτε από οικογένειες που ασχολούνται παραδοσιακά με το εμπόριο, ανοιγόμενες στην νέα κερδοφόρα αγορά του καπνού, είτε από μεγάλους εξαγωγικούς οίκους ξένων εταιρειών που εγκαθίστανται στην περιοχή.

Η καπνοβιομηχανία της περιφέρειας κινείται κυρίως στις πόλεις της Δράμας και της Ξάνθης και της Καβάλας, όπου μαζεύονται οι μεγάλες καπνεμπορικές εταιρείες λόγω της εξαγωγικής ευκολίας που προσφέρει το λιμάνι.

Στην Κομοτηνή η καπνοβιομηχανία αναπτύσσεται πολύ πιο ήπια, με μικρότερη συμμετοχή στο εμπόριο και την επεξεργασία και την καλλιεργούμενη στην Ροδόπη πρώτη ύλη να συγκεντρώνεται στα καπνομάγαζα της γειτονικής Ξάνθης που ανήκουν ήδη από τα μισά του 19ου αι. στα οργανωμένα δίκτυα επεξεργασίας, τυποποίησης και εξαγωγής.

Ανάμεσα στις 428 ελληνικές εταιρείες μεταποίησης και εμπορίας καπνού που καταγράφονται από τις αρχές του 20ου αι. μέχρι το 1980 μόνο πέντε φαίνεται να είχαν έδρα την Κομοτηνή. Πρόκειται για την New Company of Macedonian Tobacco, που φαίνεται να έχει παράρτημα και στην Καβάλα, την Ν. Νικολαΐδης που συνδέεται με θυγατρική στην Θεσσαλονίκη, την Α. Πολυχρωνίδης και μετά το 1946 συναντάμε τις Π. Γεράσσιμου και Ε. Δίτσου όπως αυτές καταγράφονται στα αρχεία της ΣΕΚΕ.

Η πλειονότητα της αστικής τάξης που αναπτύσσεται την εν λόγω περίοδο στην πόλη της Κομοτηνής σχετίζεται κυρίως με το εμπόριο μπαχαρικών και καφέ, παράδοση που συνεχίζει μέχρι σήμερα, αλλά και με το εμπόριο υφασμάτων, κοσμημάτων και ειδών πολυτελείας εισαγόμενων από την Κωνσταντινούπολη. Πολλές οικογένειες ασχολούνται με το εμπόριο βάμβακος, είτε ως μεσάζοντες μεταξύ των καλλιεργητών και των εξαγωγικών εταιρειών της Θεσσαλονίκης, είτε ως εισαγωγείς πρώτης ύλης από την Αίγυπτο, διαθέτοντας την στην ελληνική αγορά κλωστοϋφαντουργίας. Τέλος πολλοί ασχολήθηκαν με την αποθήκευση και την επεξεργασία σιτηρών.

Το κτηριακό απόθεμα της περιόδου αυτής, παρ' όλες τις αλλαγές που συνέβησαν στον ιστό και την δομή της Κομοτηνής, αποδεικνύει υπερτερούν οι εμπορικές χρήσεις επιπέδου κέντρου πόλης σε σχέση με αυτές του υπερτοπικού εμπορίου και της βιομηχανίας. Έτσι, το καθαρά οθωμανικό κέντρο της Γκιουμουλτζίνας αναβαθμίζεται στα τέλη του 19ου αι. με την ανοικοδόμηση νέων καταστημάτων, επεκτεινόμενο πέρα από το όριο του ποταμού Μπουκλουτζά. Η επέκταση αυτή δίνει χώρο στις νέες επιχειρήσεις και στα βιομηχανικά κτήρια (γενικών αποθηκών, καπναποθηκών και μύλων) να ενταχθούν στον ιστό σε αδόμητα για την εποχή σημεία της πόλης, δημιουργώντας με την σειρά τους νέους πόλους οικιστικής συσπείρωσης.



ΕΑ1. 42 Μεγάλο εμπορικό κατάστημα των αρχών του 20ου αι. επί της κεντρικής πλατείας. Αρμένικης ιδιοκτησίας.

ΕΑ1. 43 Οδός Ερμού, εντός της παλιάς αγοράς, 1930. Στο βάθος φαίνεται η καπναποθήκη της οδού Ορφέως.



ΕΑ1. 44 Στέγνωμα καπνών στους μουσουλμανικούς μαχαλάδες, 1960.



ΕΑ1. 45 Καμήλες εμπορών καιπραματευτάδων στην κεντρική πλατεία Κομοτηνής.



A1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

δ. Η καπναποθήκη Ζωΐδη εντός του αστικού ιστού της εποχής

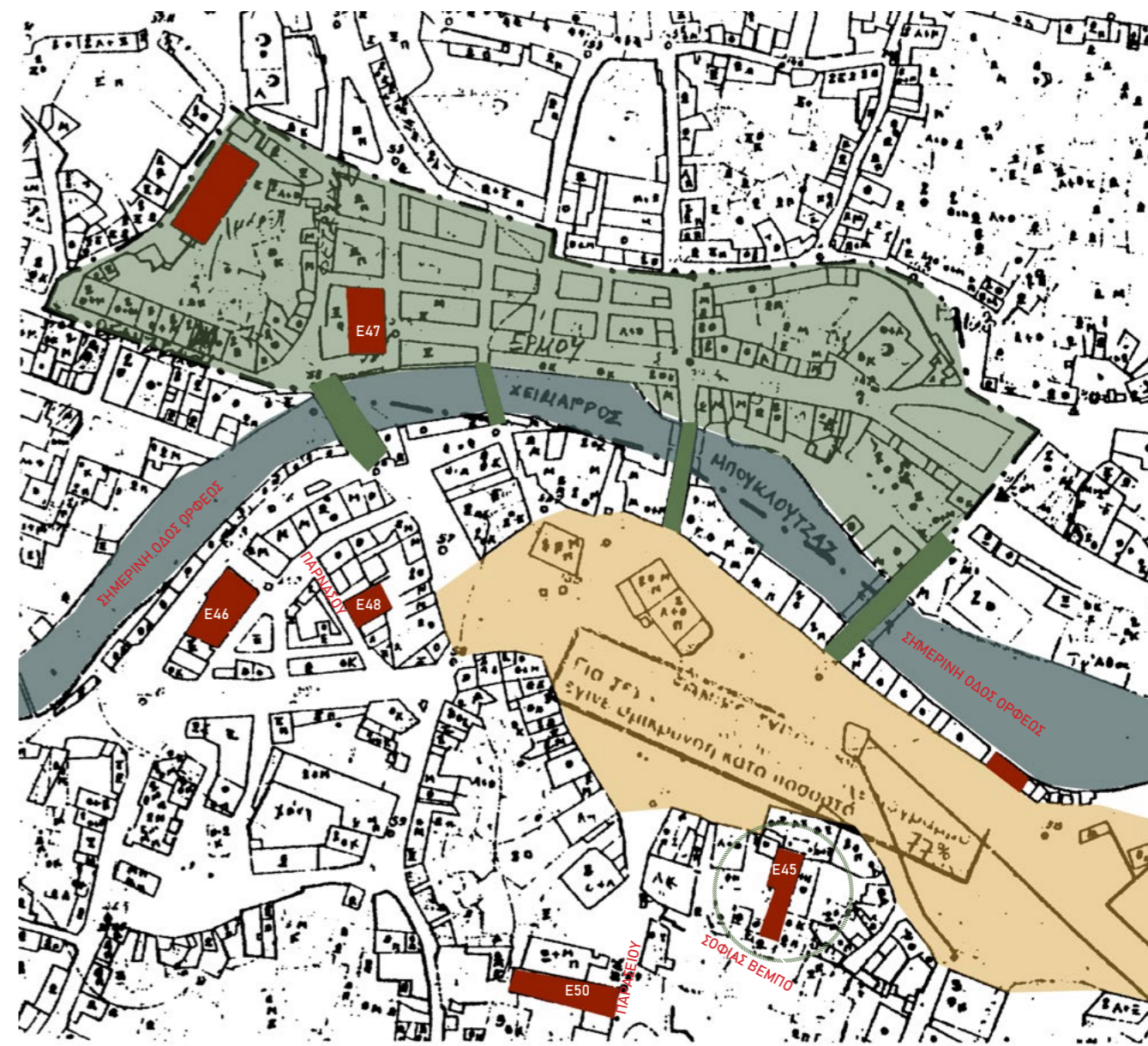
Είναι γεγονός ότι η «βιομηχανική ζώνη» των αρχών του 20ου αι. στην Κομοτηνή βρίσκεται εντός του κέντρου της, με τα κτήρια ιδίως των καπναποθηκών να χωροθετούνται γύρω από την σημερινή κεντρική πλατεία Ειρήνης. Η καπναποθήκη Ζωΐδη βρίσκεται επί της οδού Σοφίας Βέμπο, ομορεύοντας με την νότια πλευρά της κεντρικής πλατείας. Η κορυφογραμμή της ξεπροβάλλει μέσα στην ποικιλομορφία των κτηρίων που ορίζουν περιμετρικά το μεγάλο αστικό των αρχών του 20ου αι. που μετατράπηκε σε δημόσιο χώρο με το πέρασμα της πόλης στην Ελληνική διοίκηση. Αντίστοιχα συμβαίνει και με την καπναποθήκη της οδού Παρνασσού, βρισκόμενη στα δυτικά όρια της πλατείας.

Βόρεια, πάνω από την άλλοτε κοίτη του Μπουκλουτζά, πάνω στην συμβολή των οδών Βενιζέλου και Ερμού, συναντάμε την Καπναποθήκη της οδού Ορφέως, που ξεχωρίζει στην βορειοδυτική είσοδο - έξοδο της πλατείας, αποτελώντας ένα από τα χαρακτηριστικότερα σημεία της σύγχρονης πόλης, στην καρδιά του κέντρου της και πάνω στην κεντρική αρτηρία αυτοκίνησης όπου βρισκόταν το ποτάμι.

Νότια, στο πρώτο αδιέξοδο της οδού Παρασειού, κρυμμένη πίσω από το σημερινό ταχυδρομείο βρίσκεται η καπναποθήκη Τσαλμπούρωφ, που συνδέεται με τα τραγικά γεγονότα του διωγμού της εβραϊκής κοινότητας της πόλης στον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Την περίοδο μελέτης ήταν ορατή από την νοτιοδυτική είσοδο - έξοδο της πλατείας. Τέλος η καπναποθήκη της οδού Καραμπάση, βρίσκεται σε πάροδο της οδού Αποστόλου Σούζου, μέσα στα καλντερίμια της γειτονιάς Αγίου Γεωργίου, ανάμεσα σε αστικές επαύλεις της εποχής.

Το σύνολο των προαναφερθέντων καπναποθηκών έχει αποκατασταθεί, είτε ολοκληρωτικά στεγάζοντας ενεργά νέα χρήση είτε εν μέρει, αποφεύγοντας προς το παρόν τον κίνδυνο κατάρρευσης. Η καπναποθήκη της οδού Παρνασσού στεγάζει τα γραφεία του Τ.Ε.Ε Θράκης, αυτή της οδού Ορφέως λειτουργεί ως πολυκατάστημα, η Τσαλμπούρωφ ως νυχτερινό κέντρο διασκέδασης. Η καπναποθήκη της οδού Καραμπάση αν και βρίσκεται σήμερα σε αχρησία, έχει αποκατασταθεί και μέχρι τις αρχές του 2000 στέγαζε χώρο αναψυχής. Η μόνη καπναποθήκη που βιώνει την απόλυτη εγκατάλειψη από τα τέλη της δεκαετίας του '70, είναι η καπναποθήκη Ζωΐδη, η οποία κατέχει ίσως την πιο εξέχουσα θέση από όλες στον σύγχρονο διαμορφωμένο αστικό ιστό.

Λοιπά βιομηχανικά κτήρια της περιόδου είναι οι μύλοι σιτηρών, που βρισκονταν κατά κύριο λόγο στις παρυφές της πόλης, από τους οποίους σώζεται σήμερα (μόνο ως κέλυφος) ο αλευρόμυλος της οδού Αγχιάλου, στη βορειοανατολική άκρη της πόλης. Στην έξοδο της πόλης, επί της παλιάς οδού Ξάνθης, βρισκόταν ο Μύλος Στάλιου, μεγάλης αστικής οικογένειας Κομοτηνίων. Τέλος γνωστή είναι και η τοποθεσία του ατμόμυλου Ταμπανχανέ επί της οδού Ορφέως, πάνω στην κοίτη του ποταμού και πολύ κοντά στις καπναποθήκες Ορφέως και Παρνασσού.



X13. Διάγραμμα τοποθέτησης βιομηχανικών μονάδων εντός του αστικού ιστού της Κομοτηνής στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αι.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ 19ου & 20ου αι.
- ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΔΟΜΗΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΝΕΑΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ
- ΠΑΛΙΟ ΟΘΩΜΑΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
- ΧΕΙΜΑΡΡΟΣ ΜΠΟΥΚΛΟΥΤΖΑΣ



Εαι. 46 Σημερινή άποψη της καπναποθήκης Ζωΐδη από την κεντρική πλατεία Ειρήνης.

Εαι. 47 Ο ατμόμυλος Ταμπανχανέ επί της οδού Ορφέως.





ΕΑ1. 48 Σημερινή άποψη της καπναποθήκης της οδού Ορφέως, στην συμβολή της οδού Βενιζέλου με την πλατεία Ειρήνης.



ΕΑ1. 50 Η καπναποθήκη της οδού Καραμπάση.



ΕΑ1. 51 Η καπναποθήκη Τσαλμπούρωφ.



ΕΑ1. 49 Το κτήριο του ΤΕΕ. ή αλλιώς η καπναποθήκη της οδού Παρνασσού.

Εντύπωση προκαλεί η μαζική ανοικοδόμηση βιομηχανικών κτηρίων, περίξ του μεγάλου αστικού κενού της σημερινής πλατείας, όχι μόνο για τον χαρακτήρα που είχε στα τέλη του 19ου αι. η συγκεκριμένη περιοχή, αλλά και για τον τρόπο με τον οποίο χαράχθηκε «πολεοδομικά». Όλα τα κτίσματα, βιομηχανικά και μη, τοποθετούνται σχεδόν κυκλικά, ακολουθώντας στην βόρεια πλευρά την κοίτη του χειμάρρου, με αποτέλεσμα την δημιουργία ενός «φράγματος», με όλες τις προσόψεις των κτηρίων να είναι προσανατολισμένες προς την πλατεία, που ήταν απλώς ένας αδόμητος και ασχεδιαστος χώρος, αφήνοντας την πλάτη τους στο υγρό στοιχείο που εφάπτεται σχεδόν στην βόρεια πλευρά τους. Παράλληλα, η νότια πλευρά της πλατείας, ακολουθεί την ίδια εσωστρεφή λογική. Οι κύριες όψεις είναι στραμμένες προς τον κενό χώρο, δίνοντας του μεγάλη σημασία, προοικονομώντας την αστική εξέλιξη θα ακολουθήσει. Ωστόσο, οι καπναποθήκες της πλατείας, Ζωΐδη και Παρνασσού, έχουν κύρια όψη προς την αντίθετη φορά από τα υπόλοιπα οικοδομήματα που ουσιαστικά «οχυρώνουν» τον κεντρικό αδόμητο χώρο.

Απαντήσεις στα ερωτήματα που δημιουργούνται δίνει αρχικά η ανάγκη δημιουργίας ενός δεύτερου κέντρου, όπως ήδη αναφέρθηκε, λόγω των επικρατούντων κοινωνικών συνθηκών στο τέλος του 19ου και τις αρχές του 20ου αι. , τόσο στην ευρύτερη περιφέρεια, όσο και στην ίδια την πόλη. Το παλιό οθωμανικό κέντρο, παρόλο που ανοίγεται πλέον στην μη μουσουλμανική κοινότητα, είναι σαφώς χαρακτηρισμένο και οριοθετημένο σε όλο το φάσμα της μέχρι τότε ιστορικής εξέλιξης της Γκιουμουλτζίνας. Βρίσκεται μεταξύ των μεγάλων τεμενών Εσκή και Γενί τζαμί και στο Ιμαρέτ, τοπόσημων και προπύργιων της άρχουσας οθωμανικής τάξης, η οποία μπορεί να βρίσκεται σε παρακμή, αλλά έχει ακόμη την κυριαρχία και τον έλεγχο της πόλης. Είναι επομένως σαφής η ανάγκη της εξοθωμανικής και εξομουσουλμανικής κοινότητας Ελλήνων, Εβραίων και Αρμενίων (κυρίως όμως των Ελλήνων ως πλειοψηφίας των υπολοίπων) να αποκτήσουν έναν νέο τόπο συναλλαγών, εμπορικής δραστηριότητας και συσπείρωσης, έναν νέο δημόσιο χώρο, ιδίως μετά το πέρασμα στον νέο αιώνα (20ο).

Ταυτόχρονα, ο μεγάλος αυτός αδόμητος χώρος είναι όμορος της μεγάλης υπαίθριας ζωοαγοράς που συμβαίνει περιοδικά στην πόλη, συγκεντρώνοντας αγοραστικό κοινό από την ευρύτερη περιοχή της Θράκης. Έτσι, η ανάπτυξη δευτερεύοντος εμπορικού κέντρου με εσώστρεφα χαρακτηριστικά, διαφορετικής φύσης από το επίσης εσωστρεφές προϋπάρχον εμπορικό κέντρο, δημιουργεί τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη μιας υπαίθριας συνέχειας του ζωοπαζαρου εντός του νεοοριοθετημένου χώρου. Η υπαίθρια αγορά εντός της πλατείας, είναι γεγονός που συμβαίνει με την αυγή του 20ου αι. και καθιερώνεται πριν την προσάρτηση της Κομοτηνής στο Ελληνικό κράτος.

Ο υπερμεγέθης για τα δεδομένα της επαρχιακής Κομοτηνής αστικός χώρος λειτουργεί ως ένα υβρίδιο άναρχης υπαίθριας αγοράς σε συνδυασμό με διοικητικές χρήσεις, με το παλιό Δημαρχείο να χτίζεται κεντρικά του αδόμητου χώρου, δημιουργώντας γύρω του την μικρότερη και ορισμένη πλατεία Δημαρχείου. Παράλληλα περιμετρικά λειτουργούν χάνια και ξενοδοχεία, ενώ την πολυφωνία των χρήσεων συμπληρώνουν οι βιομηχανικές μονάδες των καπναποθηκών.

Σε ότι αφορά συγκεκριμένα την καπναποθήκη Ζωΐδη που τοποθετείται στην νότια πλευρά του αναπτυσσόμενου νέου κέντρου πόλης, στα μέσα του 19ου αι. , δεν έχει ποτέ πρόσωπο και είσοδο από την πλευρά της πλατείας. Η σχέση της αποθήκης με τον δημόσιο χώρο της πλατείας δεν είναι χρηστική αλλά συμβολική, με την συνθήκη αυτή να ισχύει και για τα υπόλοιπα βιομηχανικά κτήρια που εδρεύουν στην περιοχή, η ύπαρξη των οποίων ενισχύει την δυναμική που έχει η νεοσύστατη εξοθωμανική τάξη της πόλης, οριοθετώντας τον χώρο δράσης και οργάνωσης της, δημιουργώντας τις συνθήκες για την μεταφορά της κεντροβαρικότητας της πόλης, πολύ πριν αυτή συμβεί ως πολιτική πράξη επικύρωσης της νεοσύστατης ελληνικής διοίκησης το 1920.



ΕΑ1. 52 Η κεντρική πλατεία ως νέος τόπος συνάθροισης.



ΕΑ1. 53 "Χαΐβαν παζάρ", Ζωοαγορά και υπαίθρια αγορά εντός της πλατείας Ειρήνης.

A2. ΣΥΓΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

α. Η Κομοτηνή σήμερα

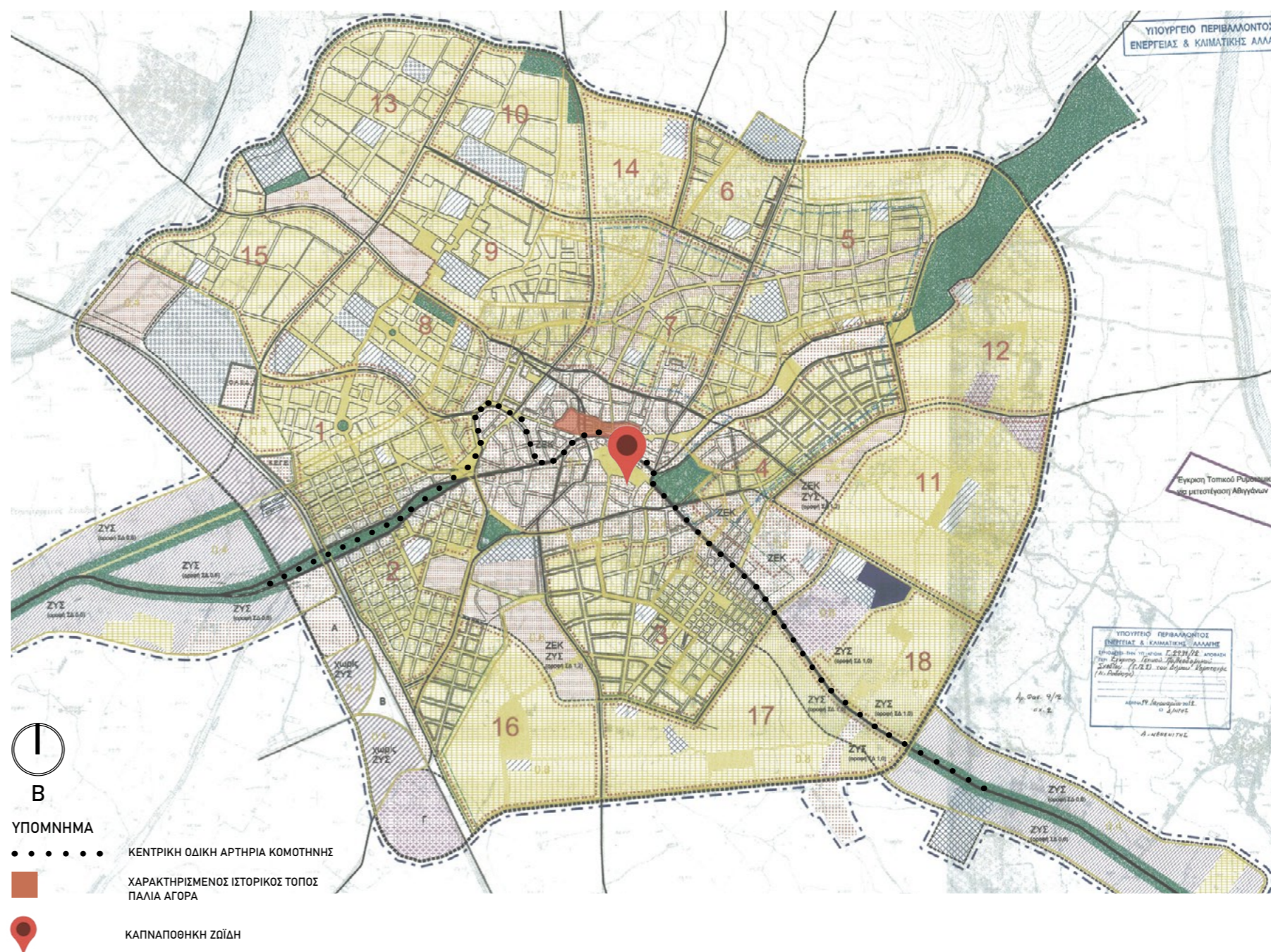
Σήμερα, εν έτη 2020, η Κομοτηνή είναι μια πόλη της οποίας η όψη έχει διαμορφωθεί παράλληλα με τις πολιτικοκοινωνικές εξελίξεις της νεότερης ιστορίας, έχοντας δεχτεί, όπως έχει αναφερθεί, ριζικές αλλαγές στην λειτουργία της, χωρίς όμως να επηρεαστεί η αρχική δομή της. Η υπογειοποίηση του χειμάρρου Μπουκλουτζά γύρω από τον οποίο αρθρώθηκε όλο το ιστορικό, και όχι μόνο, κέντρο της πόλης, δίνει την θέση της σε μια διπλής κατεύθυνσης μεγάλη οδική αρτηρία, ακολουθώντας τον ρου του ποταμού. Ο δρόμος κρατά σταθερό πλάτος σε όλο του το μήκος, διαπερνώντας το σύνολο της πόλης, από Ανατολή σε Δύση.

Στην δυτική είσοδο, όπου υπήρχε ικανός χώρος σχεδιάστηκε μεγάλη νησίδα αστικού πρασίνου εν ήδη πάρκου με χαμηλή φύτευση, η οποία λειτουργεί εκτονωτικά για τις πέριξ του δρόμου συνοικίες που στερούνταν οργανωμένης φύτευσης και δημόσιων χώρων, λόγω της σφιχτής πυκνοκατοικημένης δομής που πήραν ως παλιές προσφυγικές γειτονιές. Το τμήμα αυτό είναι η λεωφόρος Υψηλάντους, την οποία διαδέχεται φιδωειδώς, η κατά τι στενότερη οδός Δημοκρίτου κινούμενη ελλειπτικά γύρω από την Τσανάκλειο Σχολή και την συνοικία Βαρόσι με τα εναπομείναντα αρχοντικά της αστικής τάξης του 19ου και 20ου αι. Στο σημείο αυτό ξεκινά ο αστικός ποδηλατόδρομος, ακολουθώντας την κεντρική οδική αρτηρία, πρόσφατα κατασκευασμένος (2013). Αρκετά διαμορφωμένο και πράσινο είναι το τμήμα της Δημοκρίτου ακριβώς μπροστά από την Τσανάκλειο Σχολή, της οποίας η πρόσφατη αποκατάσταση και μετατροπή σε δημοτική βιβλιοθήκη ανέδειξαν τόσο το ιστορικό κτήριο, όσο όλη την γείτονα περιοχή. Προχωρώντας επί της Δημοκρίτου συναντάμε το εξίσου σημαντικό και αποκατεστημένο κτήριο της Λέσχης Κομοτηνίων, βρισκόμενο στον κόμβο διασταύρωσης της οδού Βενιζέλου και Σοφούλη, με την δεύτερη να διατρέχει κατά μήκος το βυζαντινό φρούριο. Στην επόμενη μεγάλη αλλαγή πορείας που έκανε ο ποταμός Μπουκλουτζάς, αρχίζει η οδός Ορφέως, το λιγότερο διαμορφωμένο τμήμα της αρτηρίας, που χωρίζει το παλιό με το νέο κέντρο της πόλης, οριοθετώντας το μουσουλμανικό στοιχείο στην βόρεια πλευρά του δρόμου και το χριστιανικό στην νότια. Τελικά στο σημείο που ο Μπουκλουτζάς άρχισε να ανεβαίνει βορειοδυτικά της πόλης, μπροστά στο Πάρκο της Αγίας Παρασκευής, η κεντρική αρτηρία σταματά να ακολουθεί την κοίτη του, προχωρώντας πλευρικά του πάρκου ως οδός Δημάρχου Μπλέτσα, συνεχίζοντας σε μια συνεχή ευθεία για να εξέλθει από την ανατολική έξοδο.

Σήμερα, το κέντρο πόλης όπως έχει οριστεί από το ισχύων ΓΠΣ του 2012, καταλαμβάνει χωρικά την έκταση που είχε η πόλη στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αι. Εντός του σύγχρονου κέντρου πόλης, εντάσσεται και το χαρακτηρισμένο ιστορικό κέντρο, δηλαδή την παλιά αγορά. Έτσι, ενώ μεγάλο κομμάτι του ιστορικού κέντρου της Κομοτηνής χάθηκε λόγω των μη έγκαιρων κινήσεων για την προστασία του, το 1999 με Προεδρικό Διάταγμα (Π.Δ. 24.11.1999, ΦΕΚ 2059) τμήμα της Παλιάς Αγοράς χαρακτηρίστηκε ως ιστορικός τόπος που χρειάζεται ειδική προστασία σύμφωνα με το Ν 1469/50. Η περιοχή ορίζεται από τις οδούς Ορφέως, Συντάγματος, Κρητών, Ερμού, πλ. Ηφαίστου, Κανάρη, Κιλκίς, Γραβιάς, Ξενοφώντος, Βενιζέλου, και πάλι Ορφέως. Στο τμήμα αυτό διατηρείται ένας σημαντικός αριθμός οθωμανικών μνημείων όπως το Ιμαρέτ, το Εσκι Τζαμί, ο Πύργος του Ωρολογίου καθώς και υπαίθριος χώρος ιδιαίτερου χαρακτήρα όπως η πλατεία Ηφαίστου, όπου είναι συγκεντρωμένα τα εργαστήρια λευκοσιδήρου (τενεκετζιδικα), και τα παραδοσιακά καλντερίμα. Η περιοχή κρίθηκε σημαντική για την ιστορική μνήμη των αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής εξέλιξης της πόλης της Κομοτηνής. Φορέας Προστασίας του χαρακτηρισμένου συνόλου είναι η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών έργων (ΥΝΜΤΕ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.

Παράλληλα με τον χαρακτηρισμό του ιστορικού συνόλου, ακολούθησαν ή προηγήθηκαν χρονικά και οι χαρακτηρισμοί μεμονωμένων κτηρίων εντός του ευρύτερου κέντρου πόλης, διαμορφώνοντας μια ευρύτερη εντύπωση για τις επιμέρους γειτονιές της Γκιουμουλτζίνας και το ύψος στο οποίο κυμαινόταν τα αρχιτεκτονήματα της. Τα κτήρια που διασώθηκαν είναι ελάχιστα σε σχέση με το μέγεθος της πόλης. Ωστόσο υπήρξε μια αρκετά σημαντική προσπάθεια αποκατάστασης αρκετών από τα διάσπαρτα «διατηρητέα», ενώ ταυτόχρονα πολλά από τα κτίσματα του κέντρου δεν σταμάτησαν να χρησιμοποιούνται από την εποχή τους ως σήμερα. Οι δημοτικές αρχές αλλά και το σύνολο της δημόσια διαχείρισης, δεν έχει προβεί στις απαραίτητες απαλλοτριώσεις τα τελευταία χρόνια, με αποτέλεσμα η όποια προσπάθεια να έγκειται κυρίως στην διάθεση των ιδιωτών ιδιοκτητών.

Έτσι, πιο συγκεκριμένα, η καπναποθήκη Ζωΐδη που είναι ιδιαίτερα σημαντική για την βιομηχανική ιστορία της Κομοτηνής, είναι εγκαταλελειμμένη τα τελευταία 40 χρόνια λόγω αδυναμίας των σημερινών ιδιοκτητών της να την αποκαταστήσουν ώστε να χρησιμοποιηθεί από τους ίδιους. Αποτέλεσμα είναι η πολύ κακή κατάσταση του μνημείου και η σταδιακή κατάρρευση τμημάτων του, όπως θα αναλυθεί περαιτέρω στην πορεία. Ο συσχετισμός της καπναποθήκης με την πλατεία Ειρήνης και με τον ευρύτερο αστικό τοπίο μπορεί να ενισχύσει το ήδη υπάρχον δίκτυο ιστορικής μνήμης της πόλης, στοχεύοντας σε μια οργανωμένη ανάδειξη της ιστορικής εξέλιξης της Κομοτηνής.



Χ14. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Κομοτηνής, ΓΠΣ 2012.

A2. ΣΥΓΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

β. Η όμορρη της καπναποθήκης περιοχή

Όπως έχει ήδη αναλυθεί σε πολλά ως τώρα σημεία, η καπναποθήκη Ζωΐδη ομορεύει με την κεντρική πλατεία της Κομοτηνής, τον μεγάλο επιμήκη αδόμητο χώρο που περικλείεται περιμετρικά από συνεχή κτηριακά μέτωπα. Η κυρίαρχη αίσθηση εντός της πλατείας είναι η χαλαρή δόμηση που περιορίζεται στα περιβάλλοντα της μέτωπα. Αντίθετα τόσο στην Βόρεια, όσο και στην Νότια εξωτερική της πλευρά, η αίσθηση αυτή χάνεται μέσα σε έναν πυκνοδομημένο και σφιχτό αστικό ιστό, που παρουσιάζει έντονες αντιθέσεις στον χαρακτήρα του.

Δομημένο - Αδόμητο

Στο ιστορικό κέντρο ιστός σχηματίστηκε σφιχτά και πυκνά με μικρά οικόπεδα και συνεχή ομοιογενή μέτωπα, όπως αρμόζει στην ιστορική εμπορική του χρήση. Η ύπαρξη του Μπουκλουτζά (σημερινή Οδός Ορφέως) στην νότια πλευρά της παλιάς αγοράς οδήγησε στην δημιουργία μετώπου-φράγματος σε σχέση με τον χείμαρρο, με μικρά έως και καθόλου ανοίγματα, δίνοντας μια «εσωστρεφή» και κλειστή αίσθηση. Αντίθετα, το Νότιο τμήμα του κέντρου στο οποίο δεν έχει διατηρηθεί ο αρχικός του χαρακτήρας, η δόμηση είναι επίσης συνεχής και πυκνή, με πολεοδομικά τετράγωνα περιμετρικά κτισμένα που αφήνουν εσωτερικούς αδόμητους χώρους συχνά αδιαπέραστους.

Η άνεση και το μέγεθος του αδόμητου χώρου εντός της πλατείας Ειρήνης, έρχονται σε αντίθεση με την περιβάλλουσα κατάσταση. Τα περιμετρικά μέτωπα της πλατείας διακόπτονται σε σημεία από όπου επιτυγχάνεται η σύνδεση του αδόμητου με την υπόλοιπη πόλη. Το Ανατολικό της τμήμα είναι σαφώς πιο πυκνοδομημένο και αποκλεισμένο από την έξωθεν της περιοχή, ενώ το Δυτικό τμήμα είναι ανοιχτό προς το μεγάλο Δημοτικό Πάρκο της Αγίας Παρασκευής, όπως είχε ήδη οριστεί από τις πρώτες πολεοδομικές απόπειρες των αρχών του 20ου αι.



Εα2. 1 Αεροφωτογραφία της πλατείας Ειρήνης. Σύνδεση με Δημοτικό Πάρκο, αντιθέσεις πυκνού περιμετρικού δομημένου περιβάλλοντος και διευρυμένου αδόμητου χώρου πλατείας - πάρκου.



Χ16. Χάρτης Δομημένου - Αδόμητου.

- | | |
|----------|---|
| ΥΠΟΜΝΗΜΑ | |
| ••••• | ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΠΑΛΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ |
| 📍 | ΚΤΗΡΙΟ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ |
| ■ | ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ |



Πράσινο – Οργανωμένοι Αδόμητοι Χώροι

Με την διαδοχή των εν σειρά αδόμητων χώρων, από την κεντρική πλατεία στην πλατεία Ηρώων και από εκεί στο πάρκο, δημιουργείται μια αίσθηση ροϊκότητας διαμορφωμένου αδόμητου χώρου. Οι επικοινωνούντες αυτοί δημόσιοι χώροι, σχηματίζουν δίκτυο οργανωμένου πράσινου, με βασικό πόλο ψηλής φύτευσης το πάρκο. Η πλατεία Ειρήνης είναι κατάφυτη από αιωνόβια, αλλά και νεώτερα πλατάνια, και διάσπαρτα σημεία χαμηλής φύτευσης.

Βόρεια της πλατείας, επί της οδού Ορφέως, υπάρχουν τμήματα με χαμηλή φύτευση και υποτυπώδη διαμόρφωση που λειτουργούν ως μικρά πλατώματα εκτόνωσης των επιμηκών και συνεχών μετώπων που άλλοτε όριζαν την κοίτη του ποταμού, εσωκλείοντας τις εκατέρωθεν περιοχές.

Εντός του μικρόκοσμου της παλιάς αγοράς, η φύτευση συναντάται πάνω σε διαμορφωμένες κρεβατίνες που δημιουργούν ένα εναέριο πράσινο σκιερό δίκτυο πάνω από τα στενά εμπορικά σοκάκια.

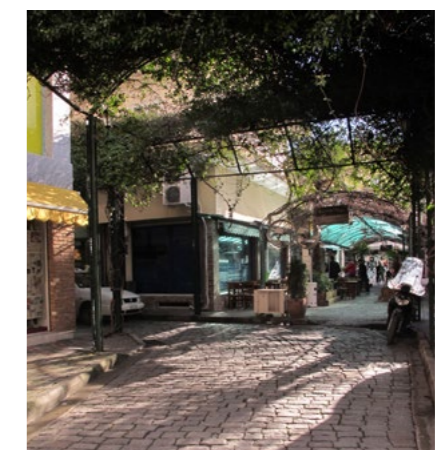


Εα2. 2 Φωτογραφία της πλατείας Ειρήνης, η σύνδεση με το Δημοτικό Πάρκο και το διαμορφωμένο πράσινο.

Χ16. Χάρτης Πράσινου και Οργανωμένων Αδόμητων Χώρων

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΟΡΙΘΜΗΤΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΠΑΛΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ
- 📍 ΚΤΗΡΙΟ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ
- 🟩 ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΠΡΑΣΙΝΑ ΠΛΑΤΩΜΑΤΑ
- 🟢 ΥΨΗΛΗ ΦΥΤΕΥΣΗ
- 🟨 ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΗ ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΙΡΗΝΗΣ
- 🟤 ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ
- 🟡 ΠΡΑΣΙΝΕΣ ΚΡΕΒΑΤΙΝΕΣ ΣΤΑ ΣΤΕΝΑ ΤΗΣ ΠΑΛΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ



Εα2. 3 & 4 Πράσινες Κρεβατίνες στα στενά της Παλιάς Αγοράς.

A2. ΣΥΓΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Δίκτυα κίνησης

Κυριότερος οδικός άξονας, τόσο για την περιοχή μελέτης, όσο και για το σύνολο της πόλης, είναι η κεντρική αρτηρία που βασίστηκε στην κοίτη του εκτρεπόμενου χειμάρρου Μπουκλουτζά. Το τμήμα που αφορά την υπό μελέτη περιοχή είναι αυτό της οδού Ορφέως, που κυρτώνει περιμετρικά της βόρειας πλευράς της πλατείας Ειρήνης. Στην Ορφέως καταλήγουν όλες οι δευτερεύουσες οδοί των επιμέρους τμημάτων του διχοτομημένου κέντρου, είτε από Βορρά προς Νότο, είτε αντίθετα. Η υπερβολική όχληση του κέντρου επιδεινώθηκε με την πεζοδρόμηση ενός μεγάλου τμήματος του, που ουσιαστικά ακολουθεί κατά πόδας το δίκτυο πρασίνου και διαμορφωμένου αδόμητου χώρου.

Η ευρύτερη γειτονιά της Καπναποθήκης ενώνεται με το βόρειο της ιστορικό κέντρο, την πλατεία Ηρώων και το πάρκο, αλλά και με την οδό Βενιζέλου και το δικό της δίκτυο πεζοδρόμων που καταλήγει στο Βυζαντινό Φρούριο.

Κλείνοντας την ανάλυση του ελεύθερου και δημόσιου χώρου της ευρύτερης περιοχής της καπναποθήκης, συμπεραίνουμε την ύπαρξη μιας συνολικά ευνοϊκής συνθήκης για την ανάδειξη του μνημείου και την σύνδεση του με την υπόλοιπη πόλη. Ο ρέων δημόσιος χώρος έχει διαμορφωθεί αναβαθμίζοντας την ποιότητα του κέντρου, το οποίο αντικειμενικά υπήρξε ιδιαίτερα προβληματικό, χάνοντας μεγάλο κομμάτι του χαρακτήρα του με την εκτροπή του ποταμιού. Οι συνθήκες που επικρατούν είναι ικανές να αγκαλιάσουν και να εντάξουν την αποκατάσταση της καπναποθήκης Ζωΐδη, μετατρέποντας την σε ενεργό πόλο και σημείο ενδιαφέροντος για όλη την πόλη.

Η κατάσταση του δομημένου περιβάλλοντος είναι περισσότερο απογοητευτική, με ένα μεγάλο τμήμα του κέντρου, ιστορικού και νεότερου, να έχει αλλοιωθεί από την υπερβολική και χωρίς μέτρο δόμηση των τελευταίων δεκαετιών. Ωστόσο τα κτήρια που έχουν διατηρηθεί εντός του κέντρου δεν είναι λίγα, ούτε ευκαταφρόνητα αρχιτεκτονικά, με την κατάσταση διατήρησής τους να ποικίλλει.



Εα2. 5 Οδός Ορφέως, βόρεια της πλατείας Ειρήνης. Στο σημείο αυτό βρισκόταν η σκεπαστή γέφυρα του Μπουκλουτζά που ένωνε την πλατεία Ειρήνης με την παλιά αγορά.



Χ17. Χάρτης Κινήσεων πεζών και οχημάτων.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΟΡΙΘΕΤΗΜΕΝΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΠΑΛΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ
- 📍 ΚΤΗΡΙΟ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ
- ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ, ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΕΣ ΟΔΟΙ

■ ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΕΣ ΟΔΟΙ, ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

■ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ

■ ΠΛΑΤΕΙΕΣ

■ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ ΠΡΑΣΙΝΟ



Χρονολόγηση κτηρίων

Το μεγαλύτερο ιστορικό κτηριακό απόθεμα της ευρύτερης περιοχής ωρίζεται στην παλιά αγορά. Συναντάμε κτήρια κατασκευασμένα στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αι. που προορίζονταν καθαρά για εμπορική χρήση. Σύγχρονη στο παλιό εμπορικό κέντρο είναι και η καπναποθήκη Ζωΐδη, που εντάσσεται στα κτήρια της πλατείας Ειρήνης.

Τα μνημεία του ευρύτερου περιβάλλοντος κυμαίνονται χρονολογικά εντός της τελευταίας οθωμανικής περιόδου της πόλης και των πρώτων χρόνων της ένταξης στον ελλαδικό χώρο. Φυσικά το Εσκή Τζαμί, εντός της παλιάς αγοράς και το Ιμαρέτ χρονολογούνται στα τέλη του 15ου και τις αρχές του 16ου αι.

Τα νεότερα κτήρια, εντός και εκτός της πλατείας είναι σε πλειοψηφία κατασκευασμένα μετά το 1970. Στον ιστορικό κέντρο τα νεότερα κτήρια είναι κατασκευασμένα στο μέτωπο που γειτνιάζει με την οδό Ορφείως, εσωκλείοντας την παλιά αγορά, λόγω της πιθανής διάβρωσης που μπορεί να είχαν τα προγενέστερα από την άμεση επαφή με το ποτάμι. Ωστόσο στο τμήμα της πλατείας δεν συμβαίνει το ίδιο, με τα νότια μέτωπα να έχουν κατά βάση αναδομηθεί και το βόρειο τμήμα να διατηρεί, κυρίως στην δυτική πλευρά του, τον χαρακτήρα της παλιάς πλατείας.



Χ18. Χάρτης χρονολόγησης κτηρίων ευρύτερης περιοχής μελέτης.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΠΑΛΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ
- ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ
- ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ ΤΕΛΗ 19ου , ΑΡΧΕΣ 20ου αι.
- ΚΤΗΡΙΑ ΠΡΩΤΗΣ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ , ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ '60 - '70
- ΚΤΗΡΙΑ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ, ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ '80 - '90
- ΚΤΗΡΙΑ ΤΡΙΤΗΣ , ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ '00 - '10
- ΟΘΩΜΑΝΙΚΟ ΤΕΜΕΝΟΣ 15ος αι.



Εα2. 6 Αεροφωτογραφία της πλατείας Ειρήνης και της όμορης περιοχής την δεκαετία του '90.



Εα2. 7 Ιστορικά κτήρια της παλιάς αγοράς., επί της οδού Ιωαννίνων.

A2. ΣΥΓΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Ύψη κτηρίων

Εντύπωση προκαλεί το ύψος των νεότερων κτηρίων που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή, δημιουργώντας μεγάλο χάσμα ιδιαίτερα στην περιμετρική κορυφογραμμή της πλατείας Ειρήνης. Έτσι, ενώ τα ιστορικά κτήρια είναι κατά βάση διώροφα, με πολλά να είναι ακόμη και μονώροφα, οι όμορες νεότερες οικοδομές κυμαίνονται από πέντε μέχρι και επτά ορόφους. Το μέγεθος του αδόμητου χώρου είναι βέβαια τέτοιο, που ευτυχώς δεν επηρεάζεται αρνητικά από την έντονη αυτή διαφοροποίηση.

Η έντονη καθ' ύψος δόμηση έχει δράσει αρνητικά κυρίως για την καπναποθήκη, η οποία ενώ στην σύγχρονή της εποχή δέσποζε στον χώρο, έχοντας ύψος μεγαλύτερο του διώροφου, σήμερα βρίσκεται κυριολεκτικά πνιγμένη από τις πενταώροφες όμορες της οικοδομές. Η κακή άμεση γειτνίαση είναι από τα μεγαλύτερα ζητήματα που αντιμετωπίζει το μνημείο καθυστερώντας την ανάδειξη του για χρόνια. Τα κολλημένα στην Βόρεια όψη του κτηρίου μονώροφα καταστήματα, δυσχεραίνουν ακόμη περισσότερο την κατάσταση. Παράλληλα ο τεράστιος όγκος του Ξενοδοχείου Ορφέα, του ψηλότερου κτηρίου της πλατείας, ο οποίος είναι έμμεσα όμορος της καπναποθήκης, κρύβει την θέαση του κτηρίου από όλη την δυτική πλευρά. Αντίστοιχη κατάσταση ισχύει και για την οικοδομή της ανατολικής πλευράς. Το μνημείο είναι αποκομμένο τόσο οπτικά, όσο και λειτουργικά από τον μεγάλο εμπροσθεν του δημόσιο χώρο. Στην νότια πλευρά του, επί της οδού Σοφίας Βέμπο, το κτήριο επίσης αντιμετωπίζει προβλήματα ανάδειξης λόγω της στενότητας του δρόμου, της πυκνής δόμησης επί της οδού και του δυσανάλογου ύψους των όμορων οικοδομημάτων.



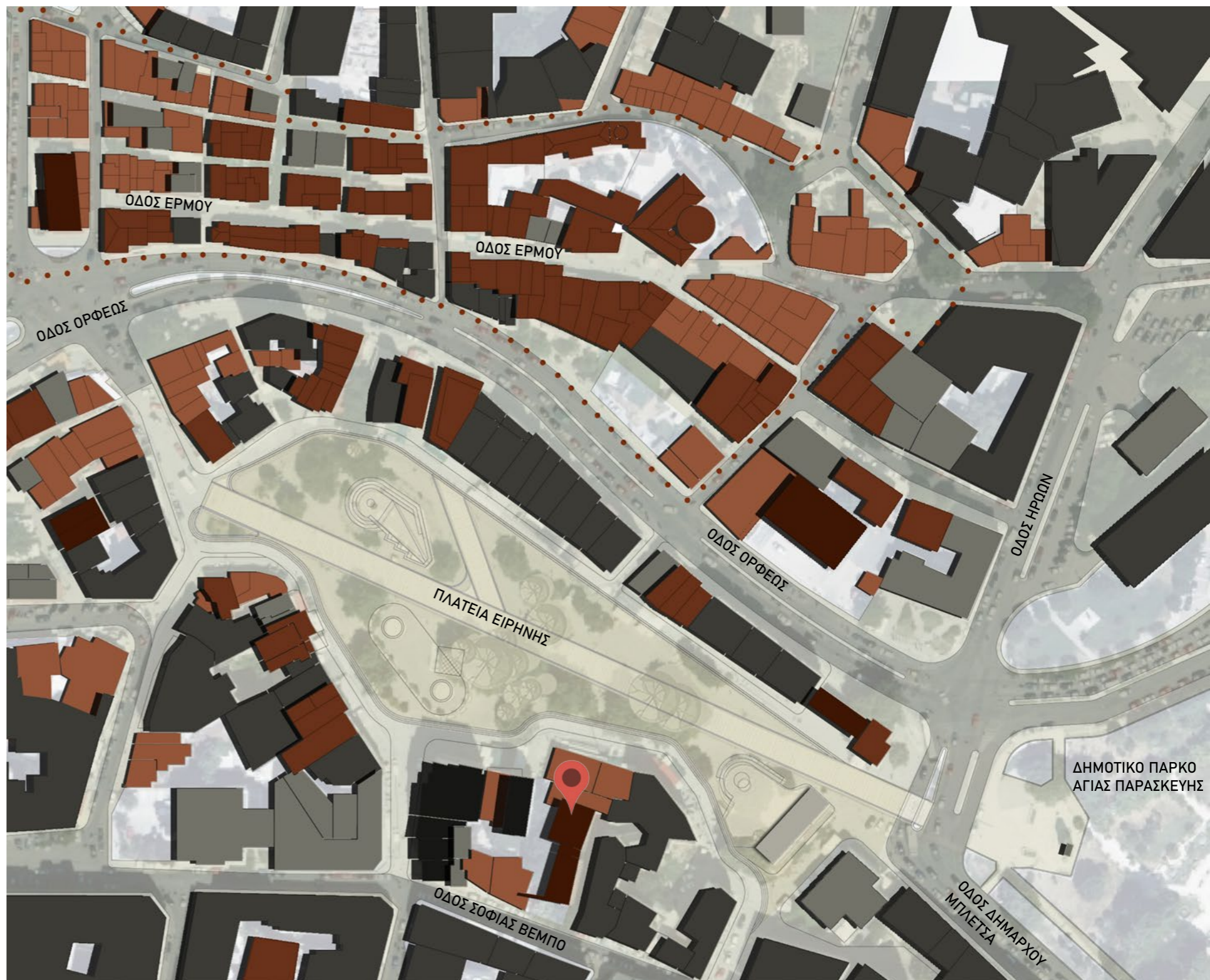
ΕΑ2. 8 Μέτωπο πολυώροφων κτηρίων στην βόρεια πλευρά της πλατείας Ειρήνης.



ΕΑ2. 9 Η καπναποθήκη Ζωΐδη εγκλωβισμένη στον αστικό ιστό.



ΕΑ2. 10 Το Ξενοδοχείο Ορφέα, υπερμεγέθες, κρύβει την θέαση του βιομηχανικού μνημείου από την ανατολική πλευρά του αδόμητου χώρου.



Χ19. Χάρτης Κινήσεων πεζών και οχημάτων.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

••••• ΟΡΙΘΘΕΤΗΜΕΝΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΠΑΛΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ

■ ΜΟΝΩΡΟΦΑ ΚΤΗΡΙΑ ΜΕ ΚΕΡΑΜΟΣΚΕΠΗ

■ ΔΙΩΡΟΦΑ ΚΤΗΡΙΑ ΜΕ ΚΕΡΑΜΟΣΚΕΠΗ

■ ΤΡΙΩΡΟΦΑ ΚΤΗΡΙΑ ΜΕ ΚΕΡΑΜΟΣΚΕΠΗ

■ ΔΙΩΡΟΦΑ - ΤΡΙΩΡΟΦΑ ΚΤΗΡΙΑ ΜΕ ΔΩΜΑ

■ ΤΕΤΡΑΩΡΟΦΑ ΚΑΙ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΑ ΚΤΗΡΙΑ ΜΕ ΔΩΜΑ

■ ΠΛΑΝΟ ΑΠΟ ΠΕΝΤΕ ΟΡΟΦΟΙ ΜΕ ΔΩΜΑ



Χρήσεις Γης

Σε ότι αφορά την γενικευμένη εμπορική χρήση που συναντάται Βόρεια, Νότια και εντός της πλατείας Ειρήνης, υπάρχει διαφοροποίηση στον τρόπο με τον οποίο κατανέμεται στους χώρους, αναλόγως του δομημένου περιβάλλοντος που την φέρει κάθε φορά.

Βορείως, στο ιστορικό κέντρο της παλιάς αγοράς, τα συνεχή δομημένα μέτωπα ορίζουν εμπορικά στενά σοκάκια που διατηρούν τον παραδοσιακό χαρακτήρα του εμπορίου που αναπτύχθηκε στον ιστορικό αυτό τόπο. Στα ισόγεια λειτουργούν εμπορικά καταστήματα με εδώδιμα προϊόντα, καφεκοπτεία και στραγαλοπωλεία σε συνδυασμό με μικρά κοσμηματοπωλεία και υφασματάδικα, ραφτάδικα και τεγκετζίδικα. Σημειακά συναντώνται χώροι αναψυχής και εστίασης, ενώ οι όροφοι είναι συνήθως αποθήκες ή επεκτάσεις των καταστημάτων. Τα σημειακά πολυώροφα κτήρια, χτισμένα μετά το 68, που έχουν εισχωρήσει στον ιστορικό τόπο, σχετίζονται με την παροχή υπηρεσιών. Παράλληλα, το Γενί τζαμί λειτουργεί κανονικά ως χώροι λατρείας.

Νότια της πλατείας Ειρήνης και της καπναποθήκης Ζωΐδη, οι χρήσεις συνεχίζουν να είναι εμπορικές αλλά με διαφορετικό χαρακτήρα. Στα ισόγεια ισχύει η χρήση εμπορίου κέντρου πόλης, με καταστήματα λιανικής, ενώ οι όροφοι έχουν κυρίως γραφεία παροχής υπηρεσιών και ορισμένα υπέργεια καταστήματα.

Εντός της πλατείας, οι χρήσεις σχετίζονται κατά βάση με το εμπόριο κέντρου πόλης. Παράλληλα μια μεγάλη μερίδα ισογείων σχετίζονται με την αναψυχή και την εστίαση, που είναι και η κυριαρχούσα χρήση. Οι όροφοι και εδώ λειτουργούν με την παροχή υπηρεσιών.

Κατάσταση διατήρησης κτηριακού δυναμικού

Η κατάσταση διατήρησης των περισσότερων από τα ιστορικά κτήρια του κέντρου, είτε αυτά βρίσκονται εντός του ιστορικού κέντρου είτε εντός της πλατείας είναι καλή, λόγω της συνεχούς χρήσης τους μέσα στους αιώνες. Το ίδιο ισχύει και για τις νεώτερες οικοδομές, οι οποίες ενώ είναι το ελάχιστο τριακονταετίας (1990) βρίσκονται σε συνεχή κατάσταση συντήρησης.





Δυστυχώς εξαίρεση στον κανόνα παλιών και νέων οικοδομημάτων αποτελεί η καπναποθήκη Ζωΐδη. Η συνεχής εγκατάλειψη της από το 1970, σε συνδυασμό με τον αποκλεισμό από τον υπόλοιπο ιστό, οδήγησαν στην παρατεταμένη έλλειψη συντήρησης και την ιδιαίτερα παθούσα κατάσταση της.

Συνοψίζοντας, η συγχρονική ανάλυση του ευρύτερου συνόλου ένταξης της καπναποθήκης αποδεικνύει ότι το κτήριο βρίσκεται εντός των ιδανικότερων για την ανάδειξη του συνθηκών. Τόσο σε ζητήματα ελεύθερων χώρων, κινήσεων και συνδέσεων, όσο και σε ζητήματα περιβάλλοντος κτηριακού δυναμικού, τοποσήμων και ιστορικότητας συνόλου. Αρνητική είναι μόνο η κατάσταση στην οποία βρίσκεται το ίδιο το κτήριο και ο τρόπος με τον οποίο έχει αποκλειστεί από την άμεση γειτονιά του, στερώντας του τον αναγκαίο για την σημασία και την ανάδειξη του χώρο.



Χ20. Χάρτης κατάστασης κτηριακού δυναμικού.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΟΡΙΘΜΗΘΕΝΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΠΑΛΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ
-  ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ
-  ΚΤΗΡΙΑ ΣΕ ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
-  ΚΤΗΡΙΑ ΣΕ ΜΕΤΡΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
-  ΚΤΗΡΙΑ ΣΕ ΚΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΕΑ1. 1 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 2 <https://el.wikipedia.org/wiki>

ΕΑ1. 3 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 4 <https://politiskomotinis.wordpress.com>

ΕΑ1. 5 Γ. Βασιλειάδης & Ε. Παπασωτηρίου, "Το κάστρο της Κομοτηνής: ίχνος του παρελθόντος ζωτικός χώρος του παρόντος και μια υπόθεση σχεδιασμού για το μέλλον", Πολιτιστικός Σύλλογος Περιοχής Βυζαντινού Φρουρίου Κομοτηνής, Κομοτηνή 2005

ΕΑ1. 6 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 7 <https://el.wikipedia.org/wiki>

ΕΑ1. 8 <https://el.wikipedia.org/wiki>

ΕΑ1. 9 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 10 <https://el.wikipedia.org/wiki>

ΕΑ1. 11 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 12 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 13 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 14 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 15 <https://el.wikipedia.org/wiki>

ΕΑ1. 16 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 17 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 18 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 19 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 20 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 21 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 22 Γ. Βασιλειάδης & Ε. Παπασωτηρίου, "Το κάστρο της Κομοτηνής: ίχνος του παρελθόντος ζωτικός χώρος του παρόντος και μια υπόθεση σχεδιασμού για το μέλλον", Πολιτιστικός Σύλλογος Περιοχής Βυζαντινού Φρουρίου Κομοτηνής, Κομοτηνή 2005

ΕΑ1. 23 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 24 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 25 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 26 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 27 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 28 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 29 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 30 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 31 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 32 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 33 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 34 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 35 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 36 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 37 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 38 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 39 <https://politiskomotinis.wordpress.com>

ΕΑ1. 40 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 41 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 42 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 43 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 44 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 45 <https://el.wikipedia.org/wiki>

ΕΑ1. 46 <https://politiskomotinis.wordpress.com>

ΕΑ1. 47 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 48 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 49 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 50 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 51 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ1. 52 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ1. 53 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ2. 1 <https://politiskomotinis.wordpress.com>

ΕΑ2. 2 <https://el.wikipedia.org/wiki>

ΕΑ2. 3 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ2. 4 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ2. 5 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ2. 6 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΑ2. 7 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ2. 8 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ2. 9 Προσωπικό Αρχείο

ΕΑ2. 10 Προσωπικό Αρχείο

Β. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ_ΑΠΟ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗ

Β1. ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΠΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΙΣΤΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΜΝΗΜΕΙΟΥ

α. Οικογένεια Ζωΐδη

Χατζηκωνσταντής και Βασιλική Ζωΐδη

Οι γονείς Χατζηκωνσταντής Ζωΐδης και Βασιλική Μπάσμπα, κατάγονται από τα Δολιανά της περιοχής Πωγωνίου, στην βορειοδυτική πλευρά της περιφερειακής ενότητας Ιωαννίνων. Η ευρύτερη περιοχή των Ιωαννίνων γνώρισε μεγάλη άνθηση και ακμή το διάστημα διοίκησης της από τον Αλή Πασά (1788-1822), δίνοντας την δυνατότητα επιχειρηματικότητας στους αλλοεθνείς και αλλόθρησκους, πράγμα που θα ανατραπεί ραγδαία μετά την ρήξη του 19ου αι. Πολλές από τις οικονομικά ισχυρές εμπορικές οικογένειες της περιοχής θα μεταναστεύσουν την περίοδο των μεταρρυθμίσεων και του Τανζιμάτ. Αυτό συμβαίνει και στην περίπτωση της οικογένειας Ζωΐδη που φτάνει στην Κομοτηνή και εντάσσεται άμεσα στην εξωθωμανική αστική τάξη εμπόρων και επιχειρηματιών. Ανοικοδομούν το κτήριο της καπναποθήκης στα μέσα του 19ου αι., το οποίο αρχικά λειτουργεί ως γενική αποθήκη. Η οικονομική κατάσταση της οικογένειας είναι πολύ καλή, γίνονται από τους πρώτους ευεργέτες της ελληνικής κοινότητας Γκιουμουτζίνας, ανοικοδομώντας το πρώτο ελληνικό νηπιαγωγείο, παραπλεύρως του Ιερού Ναού Αγίου Γεωργίου.

Νικόλαος Ζωΐδης -Μπάσμπας

Ο Νικόλαος Ζωΐδης, ή αλλιώς Νικόλαος Ζωΐδης - Μπάσμπας όπως ήταν γνωστός, δεν είναι βιολογικός γιος της οικογένειας Ζωΐδη. Γεννημένος το 1862 από την οικογένεια της Βασιλικής Μπάσμπα (πιθανόν από τα αδέρφια της) μένει ορφανός σε ηλικία δώδεκα χρονών και ακολουθεί τους θείους του στην Κομοτηνή, μεγαλώνοντας σαν παιδί της οικογένειας. Ολοκληρώνει την βασική του εκπαίδευση σε κολέγιο της Κωνσταντινούπολης, επιστρέφοντας στην Κομοτηνή ως ενήλικος για να ανοίξει το πρώτο κατάστημα νεωτερισμών της πόλης, την δική του επιχείρηση σε ηλικία 22 ετών. Αργότερα, το 1900 συνεταιρίζεται με τον αδερφό του Ιωάννη, για την επέκταση των οικογενειακών επιχειρήσεων στο καπνεμπόριο.

Ως έντιμο, ηθικό και εργατικό άτομο, ο Νικόλαος Ζωΐδης, έχαιρε της εκτιμήσεως του συνόλου της πολυπολιτισμικής, πολυεθνικής και πολυθρησκευτικής κοινωνίας της Γκιουμουτζίνας, με αποτέλεσμα να αποτελέσει επί σειρά ετών πρωτοδικής, στο θεσμικό όργανο του Πρωτοδικείου, όπου διορίζονταν τρία μέλη από τον εμπορικό, μη μουσουλμανικό κόσμο της πόλη. Η δημοτικότητα του ήταν μεγάλη και διετέλεσε δημογέροντας της χριστιανικής κοινότητας Γκιουμουτζίνας, έφορος και δημοτικός σύμβουλος μέχρι την περίοδο των Βαλκανικών Πολέμων και την επερχόμενη Βουλγαρική κυριαρχία στην Θράκη.

Την περίοδο αυτή τα περισσότερα μέλη της οικογένειας Ζωΐδη, εγκαταλείπουν την Κομοτηνή λόγω της αντιστασιακής τους δράσης κατά της Βουλγαρικής αρχής, διαφεύγοντας στην Θεσσαλονίκη. Ο Νικόλαος συνεχίζει να ενισχύει οικονομικά την ελληνική αντίσταση, επιστρέφοντας στην Κομοτηνή με την λήξη του Πρώτου Παγκοσμίου Πολέμου, το 1919, την περίοδο που η Δυτική Θράκη αποτελεί αυτόνομο κρατίδιο υπό γαλλική επιτήρηση. Θα διατελέσει πρόεδρος του δημοτικού συμβουλίου της πόλης μετά την απελευθέρωση της και την ένωση της με την υπόλοιπη Ελλάδα το 1920, υπό την δημαρχία του Αποστόλου Σούζου. Το 1924 θα γίνει ο πρώτος αιρετός Δήμαρχος Κομοτηναιών και ο εμπνευστής του εξευρωπαϊσμού της πόλης, θέτοντας τις βάσεις για τον σχεδιασμό του νέου κέντρου και της ενοποίησης των μεγάλων αδόμητων χώρων νότια του ποταμού Μπουκλουτζά, στον χώρο που τελούνταν η υπαίθρια αγορά, έμπροσθεν της οικογενειακής καπναποθήκης.

Εβι. 3 Νικόλαος Ζωΐδης - Μπάσμπας, πρώτος αιρετός Δήμαρχος Κομοτηναιών.

Εβι. 4 Οικία οικογένειας Νικολάου Ζωΐδη στην ιστορική συνοικία Βαρόσι της Κομοτηνής. Σήμερα είναι αποκατεστημένη λειτουργεί ως χώρος αναψυχής.

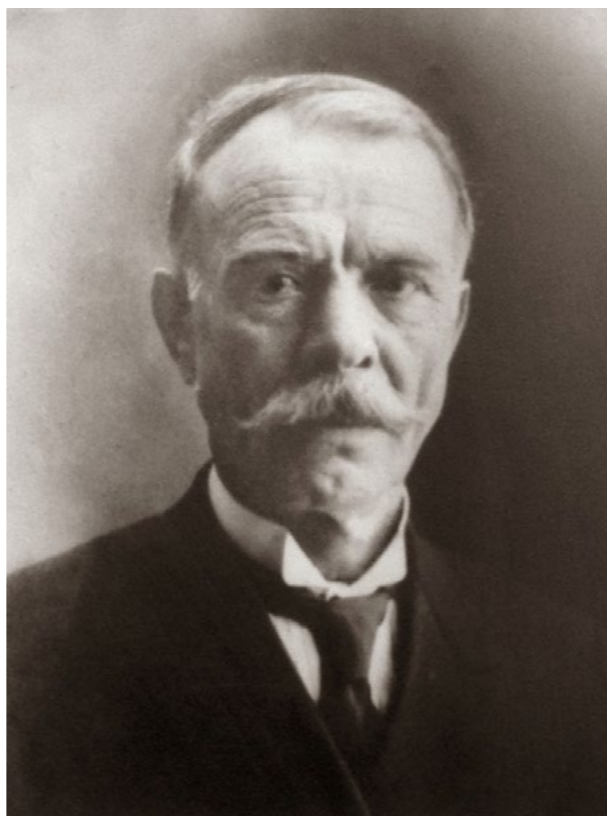


Εβι. 1 Το πρώτο νηπιαγωγείο της ελληνική κοινότητα Γκιουμουτζίνας, δωρεά Ζωΐδη.



Εβι. 2 Η αναγραφόμενη πινακίδα της δωρεάς των ευεργετών.

Η δημαρχική του θητεία διακόπτεται αιφνιδίως από τον πρόωρο θάνατο του τον Νοέμβριο του 1927, αφήνοντας ατελή την κατασκευή του δημοτικού πάρκου της Αγίας Παρασκευής και το ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης, που είχε αναθέσει σε ιδιώτες μηχανικούς. Ο τάφος του Δημάρχου σώζεται στο δημοτικό κοιμητήριο της Κομοτηνής όπου έχουν ενταφιαστεί και η σύζυγος του Ευδοξία (1870-1935) όπως και κάποια από τα παιδιά του, που έζησαν στην Κομοτηνή. Η τελευταία εν ζωή κόρη του Δημάρχου, Ευφροσύνη, δωρίζει στο Γηροκομείο της πόλης, το καλοκαίρι του 1979, το πατρικό σπίτι της οικογένειας Νικολάου Ζωΐδη, επί της οδού Νέστωρος Τσανακλή στην ιστορική συνοικία Βαρόσι της Κομοτηνής, εστία επιφανών οικιών των ελληνικών αστικών οικογενειών της πόλης στα τέλη του 19ου αι. και τις αρχές του 20ου. Η οικία Νικολάου Ζωΐδη σήμερα ανήκει στην οικογένεια Τράκα, έχει αποκατασταθεί και λειτουργεί ως χώρος εστίασης και αναψυχής.





Εβι. 5 Οδός Νικολάου Ζωΐδη το 1920.



Εβι. 6 Το Δημοτικό Πάρκο της Αγίας Παρασκευής, 1930.



Εβι. 7 Ιστορική συνοικία Βαρόσι και η Τσανάκλειος Σχολή αρχές 20ου αι.

Ιωάννης Ζωΐδης

Ο Ιωάννης Ζωΐδης γεννημένος το 1854, είναι ο μεγαλύτερος γιος της οικογένειας. Ολοκληρώνει την βασική του εκπαίδευση, όπως και ο μικρότερος θετός αδερφός του Νικόλαος, στην Κωνσταντινούπολη, όπου θα ακολουθήσει αργότερα οικονομικές σπουδές. Έρχεται σε επαφή με Έλληνες επιχειρηματίες της οθωμανικής πρωτεύουσας δημιουργώντας καλές σχέσεις και επαφές με καπνεμπορικές εταιρείες και εργοστάσια. Θα επιστρέψει μόνιμα στην Κομοτηνή, όπου εργάζεται για την Οθωμανική Τράπεζα της πόλης, αναλαμβάνοντας διευθυντική θέση μετά από λίγα χρόνια. Το 1900 θα συνεταιριστεί με τον αδερφό του Νικόλαο. Ο ίδιος και η οικογένεια του θα διαφύγουν στην Θεσσαλονίκη, με την έναρξη των Βαλκανικών Πολέμων (1913), όπου εγκαθίστανται μόνιμα. Ο Ιωάννης ξεκινά συνεργασία με την Ιωνική Τράπεζα στην Θεσσαλονίκη. Λίγα χρόνια μετά τον θάνατο του Νικόλαου, φεύγει από την ζωή και ο Ιωάννης Ζωΐδης το 1930, ενταφιάζεται ομοίως στο κοιμητήριο Κομοτηνής και η επιχείρηση περνά στα χέρια των απογόνων των αδερφών για να λειτουργήσει χωρίς σαφώς την ίδια αίγλη.

Λεάνδρος Ζωΐδης

Ο Λεάνδρος Ζωΐδης, ο μικρότερος γιος της υπερπολύτεκτης οικογένειας του Ιωάννη και της Αγγελικής Ζωΐδη, γεννημένος την χρονιά ίδρυσης της συνεταιριστικής επιχείρησης αφών Ζωΐδη, σχετίζεται με το κτήριο της καπναποθήκης με μια ευρύτερη έννοια πέρα από αυτήν του κληροδοτήματος και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Πρόκειται για έναν από τους γνωστότερους μεσοπολεμικούς αρχιτέκτονες της Θεσσαλονίκης, του οποίου το έργο συνδέθηκε άρρηκτα με μελέτες για κτήρια καπναποθηκών αλλά και το Καπνολογικό Ινστιτούτο Ελλάδος.

Μεγαλώνει στην Κομοτηνή μέχρι την μετεγκατάσταση της οικογένειας στην Θεσσαλονίκη (1913). Το 1919 φεύγει για σπουδές στο Πολυτεχνείο της Λωζάνης, σπουδάζοντας πολιτικός μηχανικός μέχρι το 1921. Συνεχίζει τις σπουδές του στο Πολυτεχνείο του Βερολίνου, στην Αρχιτεκτονική Σχολή. Τον Μάρτιο του 1926 επιστρέφει στην Ελλάδα απασχολούμενος στο υπουργείο συγκοινωνίας στα γραφεία σχεδίου πόλεως, στην Αθήνα. Επιστρέφει στην Κομοτηνή το 1927, ως δημομηχανικός, λίγους μήνες πριν τον αιφνίδιο θάνατο του θείου του και Δημάρχου της πόλης, Νικόλαου Ζωΐδη - Μπάσμπα. Σχετίστηκε με την πρώτη πολεοδομική μελέτη της πόλης, που εκδίδεται τελικά το 1933.

Επιστρέφει στην Θεσσαλονίκη για να ιδιωτεύσει ως ελεύθερος επαγγελματίας. Το πρώτο μεγάλο και αναγνωρισμένο έργο του είναι το Β' Βραβείο στον Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό για το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης (1929) και ακολουθεί η μελέτη για το Καπνολογικό Ινστιτούτο Ελλάδος στην Δράμα (1931), αλλά και ο κινηματογράφος Ηλύσια στο κέντρο της Θεσσαλονίκης (1929). Την ίδια περίοδο επιλέγεται να συμμετάσχει στον κλειστό Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό για το Ινστιτούτο Βάμβακος στην Σίνδο (1931), ως ένας από τους πέντε πιο δημοσιευμένους και ανερχόμενους αρχιτέκτονες της Θεσσαλονίκης.

Μεγάλο κεφάλαιο στο έργο του, είναι οι μελέτες κτηρίων καπναποθηκών από το 1950 μέχρι τον πρόωρο θάνατό του το 1964. Μελετά συνολικά 12 καπναποθήκες του ΕΟΚ καθώς και αρκετές ιδιωτικές. Το ύφος που χρησιμοποιεί στα βιομηχανικά αυτά κτήρια είναι χαρακτηριστικό μοντέρνου λεξιλογίου, απλών και καθαρών γραμμών. Η ζωή και το έργο του σπουδαίου αρχιτέκτονα, απογόνου της μεγάλης αστικής οικογένειας των Ζωΐδων, τερματίζεται απότομα σε τροχάιο δυστύχημα επιστρέφοντας στην Θεσσαλονίκη από επαγγελματικό ταξίδι για επιβλέψεις στο Καπνολογικό Ινστιτούτο στην Δράμα. Η συμβολή του Λεάνδρου Ζωΐδη στην διαμόρφωση του μοντέρνου στυλ αρχιτεκτονικής στην Ελλάδα, και ιδιαίτερα στην βόρεια Ελλάδα, τις επαρχιακές της πόλης και την Θεσσαλονίκη, είναι πολύ μεγάλη.



Εβι. 8 Λεάνδρος Ζωΐδης, του Ιωάννη.



Εβι. 9 Φωτογραφία του αρχιτέκτονα Λεάνδρου Ζωΐδη κατά τις διαδικασίες επίβλεψης του Καπνολογικού Ινστιτούτου της Δράμας.



Β2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ

α. Οικοδομική Φάση (μέσα 19ου αι. - 1900) – Γενική Αποθήκη - Αποθήκη Σιτηρών

Το πρώτο κτήριο της καπναποθήκης (κτήριο Α) χτίζεται στα μέσα του 19ου αι., λίγο μετά την εγκατάσταση της οικογένειας Ζωΐδη στην πόλη, χωρίς σαφή χρονολόγηση. Το κτήριο Α είναι διώροφο με υπόγειο, υπερυψωμένο ισόγειο και όροφο. Αρχικά λειτουργεί ως γενική αποθήκη και αποθήκη σιτηρών.

Σε αυτή την φάση, το κτήριο χτίζεται με πλάτη στον αδόμητο χώρο της πλατείας. Στην βόρεια όψη του υπάρχουν μικρά κτίσματα, όπως φαίνεται στο ρυμοτομικό σχέδιο του '33. Η είσοδος γινόταν από την νότια όψη. Άγνωστος παραμένει ο τρόπος κατακόρυφης σύνδεσης των τριών επιπέδων. Τα ανοίγματα στο ισόγειο είναι περιμετρικοί φεγγίτες, ενώ στον όροφο είναι διευρυμένα σε ύψος σε σχέση με σήμερα, πράγμα που δείχνει πιθανή φιλοξενία χώρων διοίκησης και πώλησης.

β. Οικοδομική Φάση (1900 - 1912) – Καπναποθήκη

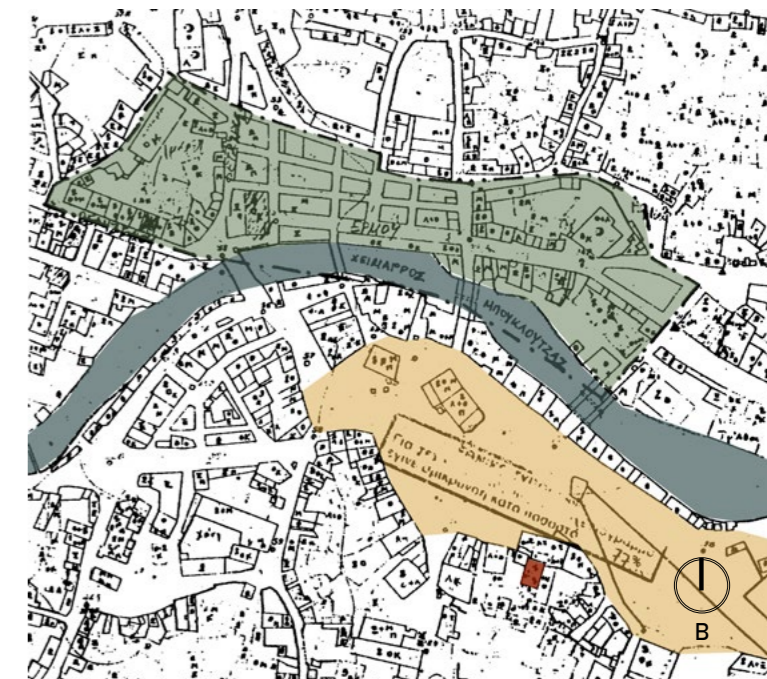
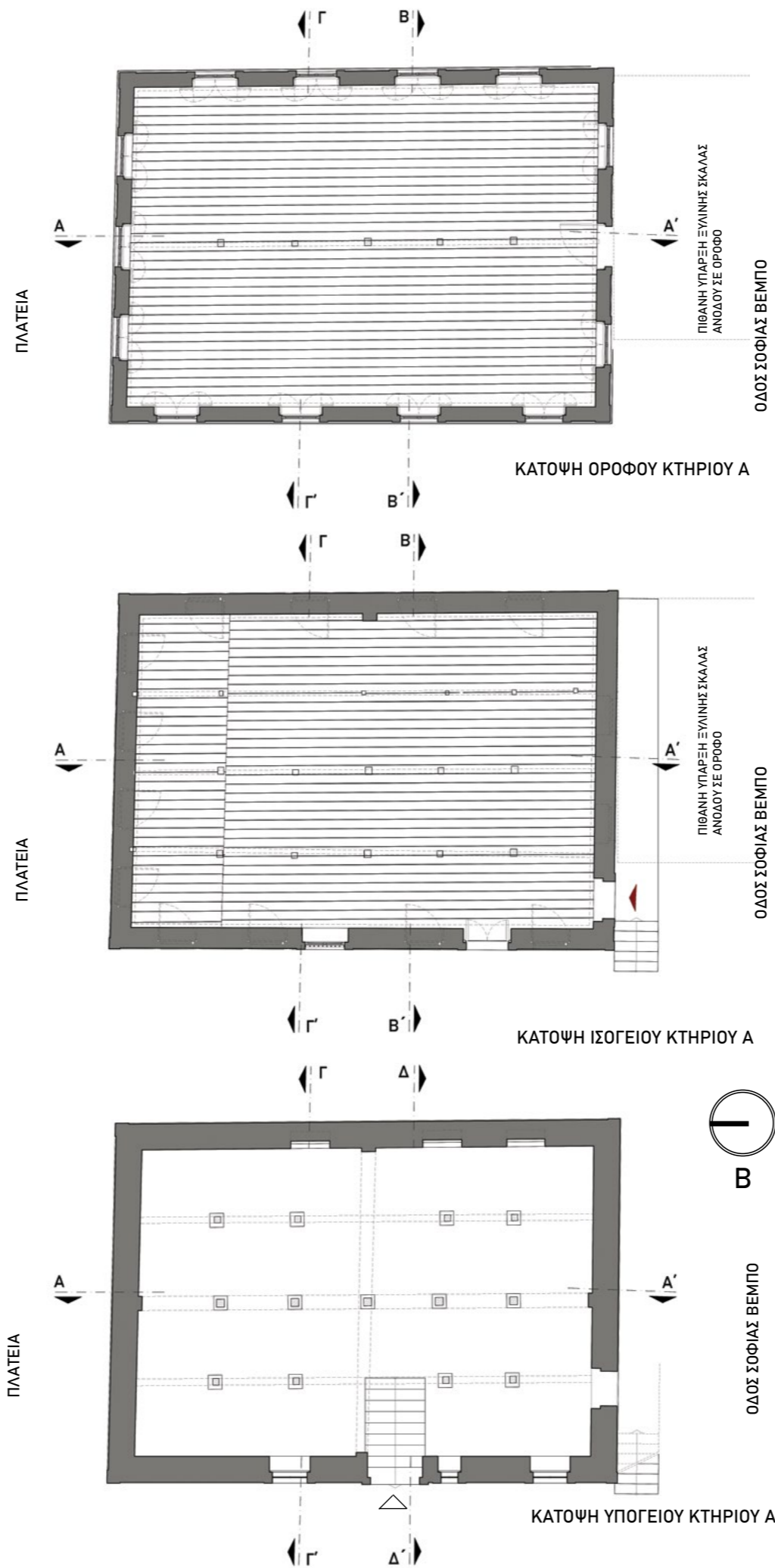
Το 1900 οι αδερφοί Ζωΐδη αποφασίζουν να ασχοληθούν με το καπνεμπόριο, που ανθίζει ήδη στην ευρύτερη περιοχή. Το κτήριο Α δεν επαρκεί για τις ανάγκες μιας καπναποθήκης, οπότε γίνεται επέκταση με την ανοικοδόμηση του κτηρίου Β, και του μικρού βοηθητικού κτηρίου Γ. Το κτήριο Β ακολουθεί την τυπολογική οργάνωση του υφισταμένου Α. Το νέο κτήριο εφάπτεται στο αρχικό με την χρήση μονώροφου μεταβατικού χώρου που λειτουργεί ως «λαιμός», ενώνοντας τα ισόγεια και διαχωρίζοντας του ανεξάρτητους όγκους των ορόφων. Για την ενιαία λειτουργία της καπναποθήκης γίνονται τροποποιήσεις στο κτήριο Α, με διανοίξεις θυρών επικοινωνίας στα επίπεδα υπογείου και ισογείου, της νότιας όψης που μετατρέπεται σε μεσοτοιχία.

Η επέκταση αλλάζει την οργάνωση λειτουργίας του κτηρίου, θέτοντας ως κύρια όψη τη δυτική, από όπου γίνεται πλέον η είσοδος. Το υπόγειο λειτουργεί ως χώρος αποθήκευσης, με νέα είσοδο που διανοίγεται στην δυτική όψη του κτηρίου Α. Στο ισόγειο και τον όροφο στεγάζεται η επεξεργασία του καπνού, με τους φεγγίτες της δυτικής όψης του κτηρίου Α, να διευρύνονται σε ύψος, για τον καλύτερο φωτισμό του χώρου, όπως απαιτεί η νέα χρήση. Αντίστοιχα, τα ανοίγματα του ορόφου στο κτήριο Α μικραίνουν σε ύψος ώστε να μπορεί να περάσει από κάτω τους η γραμμή επεξεργασίας του καπνού. Η σύνδεση ισογείου - ορόφου γίνεται από εξωτερική ξύλινη σκάλα στο μέσο των δύο όγκων. Τέλος το μικρό κτήριο Γ στεγάζει τα γραφεία της επιχείρησης, είναι υπερυψωμένο στο επίπεδο του ισογείου και η πρόσβαση γίνεται από λίθινη σκάλα επί της δυτικής όψης της καπναποθήκης.

Η καπναποθήκη σταματά την λειτουργία της με έναρξη των Βαλκανικών Πολέμων (1912) Οι οικογένειες των αδερφών Ζωΐδη καταφεύγουν στην Θεσσαλονίκη, έχοντας στοχοποιηθεί από την ανοιχτή οικονομική στήριξη που παρέχουν στον Μακεδονικό Αγώνα. Τα κτήρια λεηλατούνται από τις Βουλγαρικές αρχές ως αντίποινα.



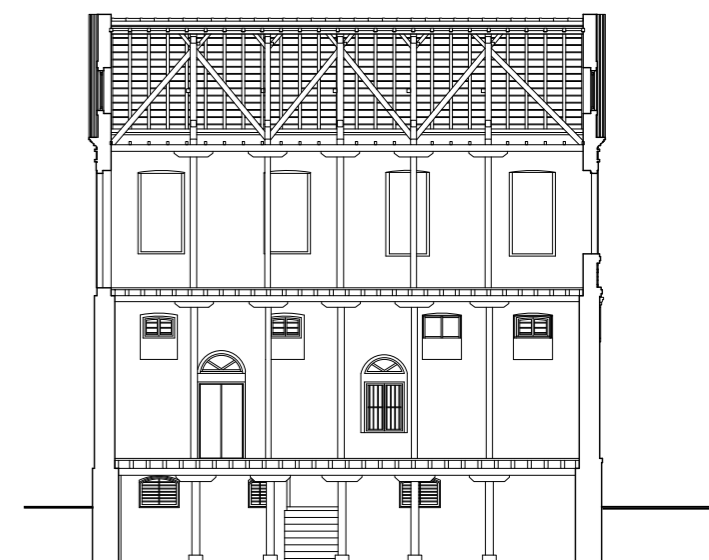
Εβ2. 1 Συγκέντρωση Τάγματος Μακεδονομάχων από την Ανατολική Θράκη στην κεντρική Πλατεία Κομοτηνής. Στο βάθος αχνοφαίνεται το κτήριο της Καπναποθήκης Ζωΐδη.
.42



Χ21. Α κτήριο καπναποθήκης Ζωΐδη



ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΟΥ Α



ΤΟΜΗ ΑΑ ΚΤΗΡΙΟΥ Α



Εβ2. 2 Βούλγαροι Στρατιώτες την περίοδο της Κατοχής, στο βάθος φαίνεται το κτήριο της Καπναποθήκης Ζωΐδη στην Δ. οικοδομική φάση του.



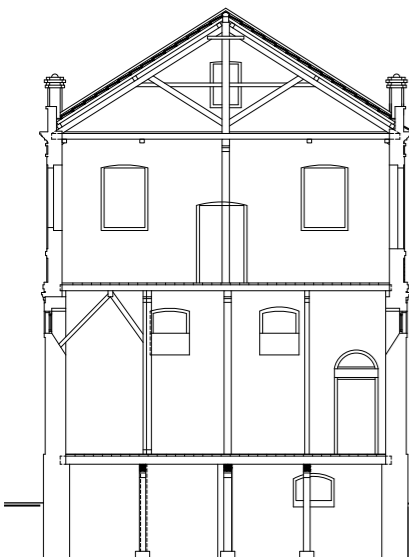
Εβ2. 3 Συγκέντρωση στην πλατεία Ειρήνης σε ομιλία του Γ. Παπανδρέου, 1962. Το κτήριο της καπναποθήκης που φαίνεται στο βάθος βρίσκεται στην Δ. οικοδομική φάση του.



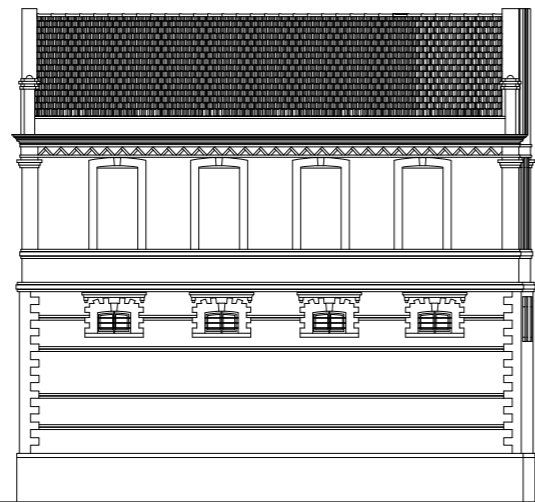
Εβ2. 4 Παρέλαση στην πλατεία Ηρώων. Ξεχωρίζει στο βάθος η Ανατολική άποψη της καπναποθήκης Ζωΐδη, στην Ε. οικοδομική φάση της, δεκαετία '70.



Εβ2. 5 Ανατολική άποψη της ήδη εγκαταλελημένης καπναποθήκης Ζωΐδη στην ΣΤ. οικοδομική φάση τέλη δεκαετία '80.



ΤΟΜΗ ΒΒ ΚΤΗΡΙΟΥ Α



ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΟΥ Α

Εβ2. 6 Η πλατεία Ειρήνης την δεκαετία του '80. Το κτήριο της καπναποθήκης έχει περάσει στην λήθη, αχνοφαίνεται μέσα στον σύγχρονο αστικό ιστό που το πνίγει.

γ. Οικοδομική Φάση (1920 - 1930) - New Company of Greek Macedonian Tobacco

Η προσάρτηση της Θράκης στο Ελληνικό κράτος αλλάζει τα δεδομένα για το καπνεμπόριο στην περιοχή. Η επιστροφή του Νικόλαου στην πόλη και η ενασχόληση του με τα κοινά, σε συνδυασμό με την μόνιμη εγκατάσταση του Ιωάννη στην Θεσσαλονίκη, οδηγούν στην υπενοίκιαση του κτηρίου στην καπνική εταιρεία New Company of Greek Macedonian Tobacco, που λειτουργεί το κτήριο ως παράρτημα της Κομοτηνής, ενώ παράλληλα εδρεύει σε Θεσσαλονίκη και Καβάλα. Στην φάση αυτή το κτήριο δεν έχει σημαντικές αλλαγές.

δ. Οικοδομική Φάση (1930 - 1970) - Απόγονοι- συνέχιση λειτουργίας ως αποθήκη

Ο θάνατος των αδερφών Ζωΐδη αποτελεί ένα τέλος στην λαμπρή εποχή της καπναποθήκης. Τα ηνία αναλαμβάνουν κάποια από τα νεότερα τέκνα της οικογένειας, συνεχίζοντας την λειτουργία του κτηρίου ως καπναποθήκη μικρότερου βεληνεκούς ή ως γενική αποθήκη. Στην φάση αυτή εγκαταλείπεται η χρήση των ορόφων, αφού πλέον το κτήριο λειτουργεί καθαρά αποθηκευτικά χωρίς τμήμα επεξεργασίας. Πολλά από τα ανοίγματα κλείνουν. Άγνωστο το πότε, γίνεται διαχωρισμός μεταξύ των κτηρίων Α και Β. Τα μεταξύ τους ανοίγματα χτίζονται. Διανοίγεται είσοδος για το υπόγειο του κτηρίου Β επί της δυτικής όψης.

ε. Οικοδομική Φάση (1970- 1978)- Αλλαγή ιδιοκτησίας και χρήσης

Στις αρχές της δεκαετίας '70 η καπναποθήκη αγοράζεται από τον Νικηφόρο Αγγελίδη, ο οποίος την νοικιάζει ως αποθηκευτικό χώρο σε ιδιοκτήτη λαχαναγοράς. Άγνωστο το πότε, η καπναποθήκη νοικιάζεται για την λειτουργία Ξυλουργείου και εκθεσιακού χώρου επίπλων, που είναι και η τελευταία της χρήση. Χρησιμοποιούνται οι χώροι του ισόγειου και του υπογείου του κτηρίου Α, ενώ το κτήριο Β εγκαταλείπεται. Στην φάση αυτή γίνεται μεγάλη εσωτερική αλλοίωση που φέρνει βλάβες στον ξύλινο Φ.Ο. με την κατάργηση όλης της δεύτερης σειράς υποστυλωμάτων στο κτήριο Α.

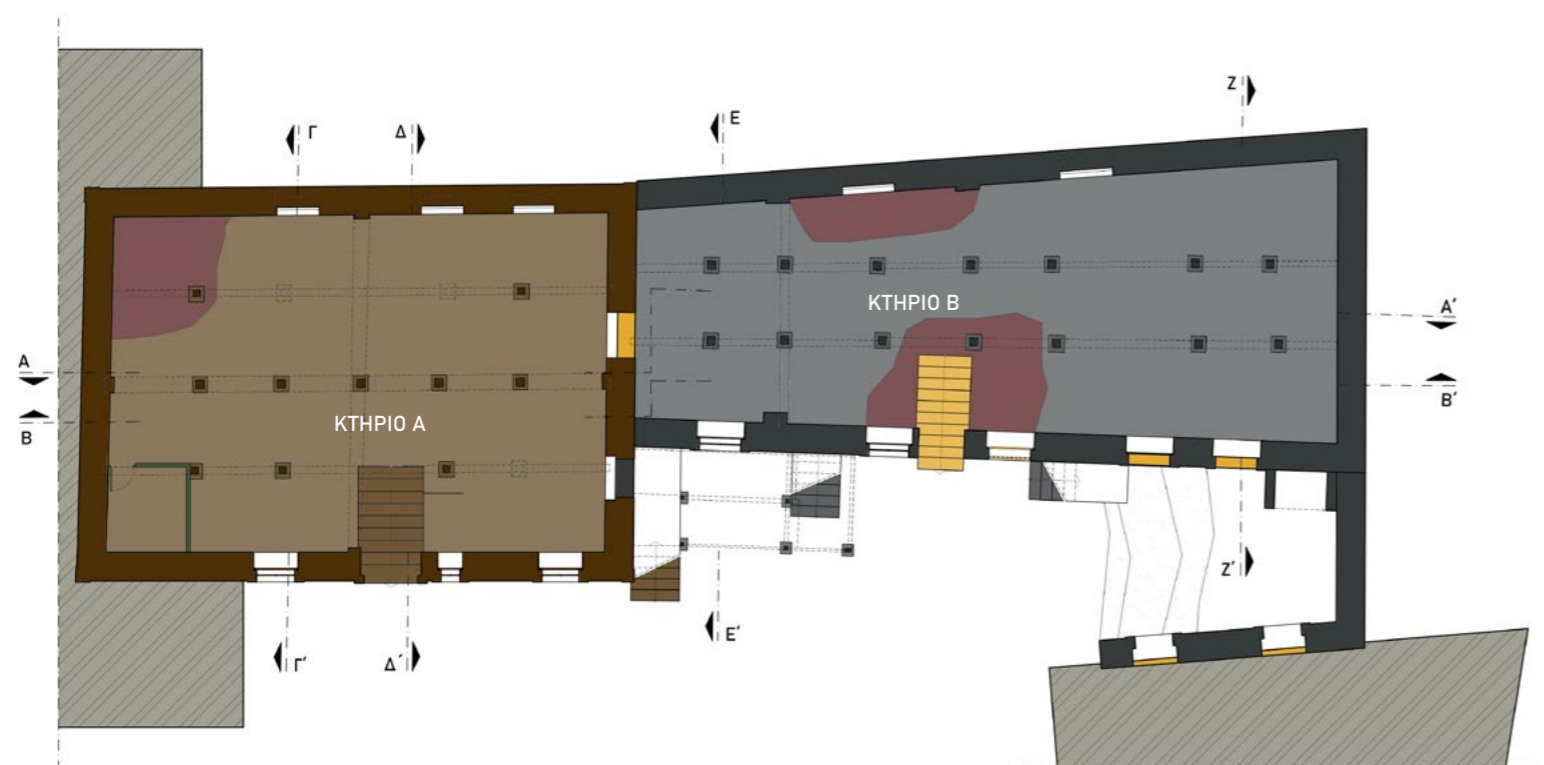
στ. Οικοδομική Φάση (1978- σήμερα)- χαρακτηρισμός διατηρητέου και εγκατάλειψη.

Το 1978 η καπναποθήκη αγοράζεται από τους αδελφούς Καλδιριμτζή, πολιτικούς μηχανικούς, που ασχολούνται με εργολαβίες υποδομής στην πόλη. Το τεχνικό τους γραφείο αναλαμβάνει την κατασκευή της ανάπλασης στην κεντρική πλατεία στα μέσα της δεκαετίας του '90. Με απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού η καπναποθήκη χαρακτηρίζεται διατηρητέο κτίσμα, ενώ με συμπληρωματική απόφαση την ίδια χρονιά ορίζεται ζώνη προστασίας 4 μέτρων περιμετρικά του κτηρίου για την ανάδειξη του.

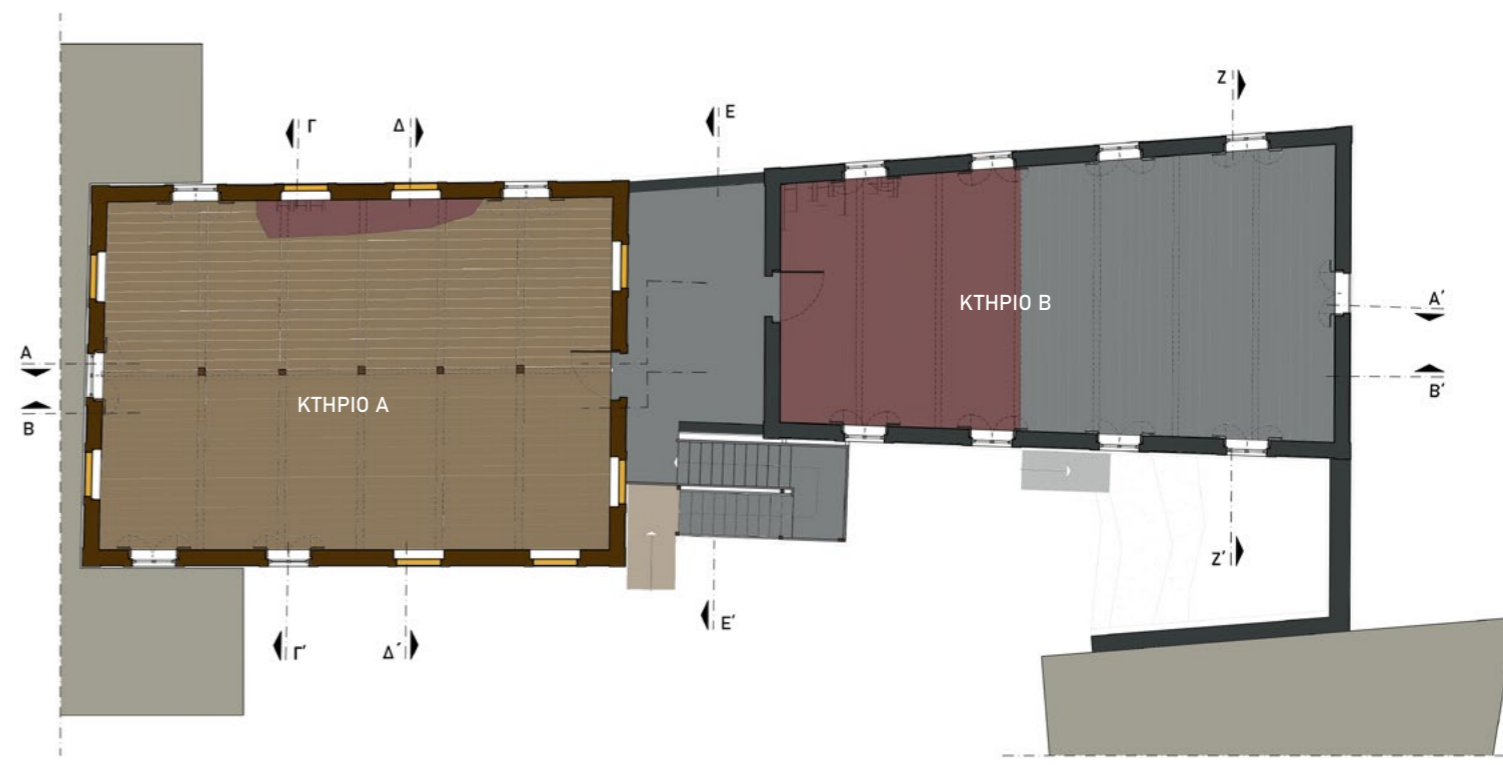
Ωστόσο οι ιδιοκτήτες δεν θα μπορέσουν ποτέ να αποκαταστήσουν το κτήριο, αλλά και η δημοτική αρχή δεν θα το απαλλοτριώσει, με αποτέλεσμα την πλήρη εγκατάλειψη του μνημείου που οδηγεί στην σημερινή του κατάσταση.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΦΑΣΕΩΝ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



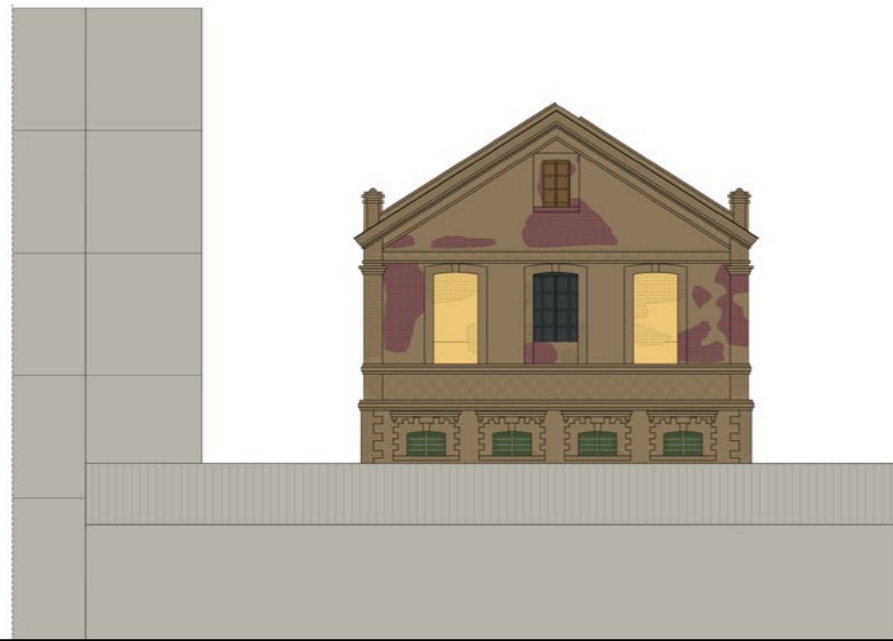
ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



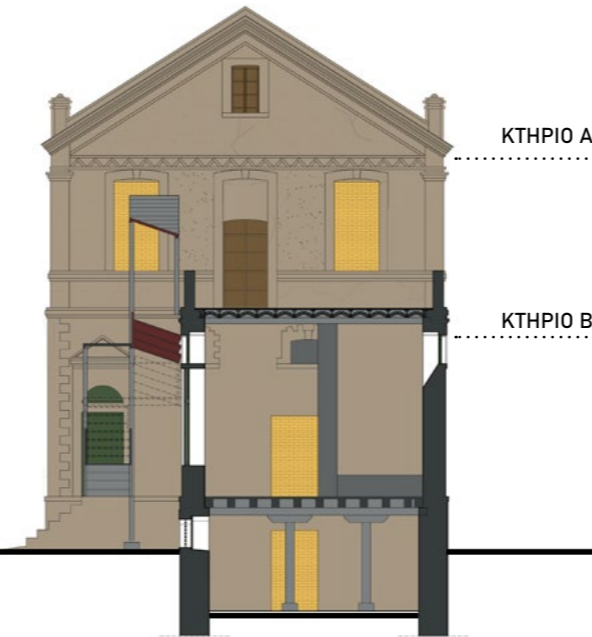
ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



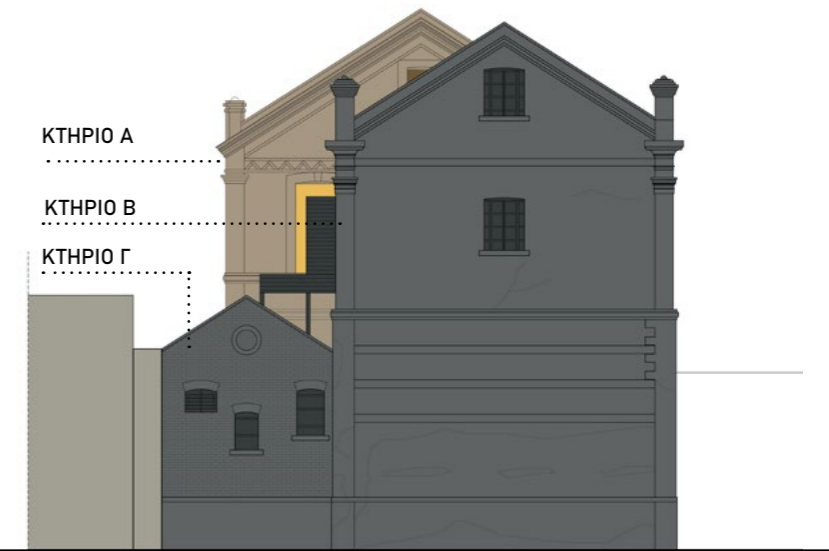
ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΩΝ Α & Β



ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΟΥ Α



ΤΟΜΗ ΕΕ



ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΟΥ Β



ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΩΝ Α & Β

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Α ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΦΑΣΗ _ μέσα 19ου - 1900
ανοικοδόμηση κτηρίου Α
- Β ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΦΑΣΗ _ 1900 - 1912
ανοικοδόμηση κτηρίου Β
- Δ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΦΑΣΗ _ 1930 - 1970
λειτουργία αποθήκης
- Ε ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΦΑΣΗ _ 1970 - 1978
αλλαγή ιδιοκτησιακού καθεστώτος
- ΣΤ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΦΑΣΗ _ 1978 - ΣΗΜΕΡΑ
εγκατάλειψη

ΕΒ1. 1 Προσωπικό αρχείο

ΕΒ1. 2 Προσωπικό αρχείο

ΕΒ1. 3 <https://www.paratiritis-news.gr/article/213989>

ΕΒ1. 4 Προσωπικό αρχείο

ΕΒ1. 5 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΒ1. 6 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΒ1. 7 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΒ1. 8 Α.Γ. Ζωΐδης, " Ο Αρχιτέκτων Λέανδρος Ι. Ζωΐδης, 1900- 1965", Ερευνητική Διπλωματική Εργασία, ΑΠΘ Τμήμα Αρχιτεκτόνων

ΕΒ1. 9 Α.Γ. Ζωΐδης, " Ο Αρχιτέκτων Λέανδρος Ι. Ζωΐδης, 1900- 1965", Ερευνητική Διπλωματική Εργασία, ΑΠΘ Τμήμα Αρχιτεκτόνων

ΕΒ2. 1 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΒ2. 2 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΒ2. 3 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΒ2. 4 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΒ2. 5 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

ΕΒ2. 6 <https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website> - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες

Όλοι οι χάρτες, τα διαγράμματα και τα σχέδια της ενότητας έχουν δημιουργηθεί για την ανάλυση και τεκμηρίωση της καπναποθήκης Ζωΐδη στα πλαίσια εκπόνησης της εν λόγω διπλωματικής εργασίας.

Γ1. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

α. Αρχιτεκτονική περιγραφή

Έχοντας αναλύσει τις οικοδομικές φάσεις, φτάνουμε στο σήμερα. Η καπναποθήκη Ζωΐδη αποτελείται από δύο διώροφους κτηριακούς όγκους, με επιμήκη διάταξη στον άξονα βορρά – νότου και βρίσκεται στην νότια πλευρά της κεντρικής πλατείας, πίσω από μέτωπο χαμηλών μονώροφων κτηρίων, που την αποκλείουν από τον όμορό της δημόσιο χώρο. Το κτήριο νότια έχει πρόσωπο στην οδό Σοφίας Βέμπο, ενώ ανατολικά του υπάρχει στενός ιδιωτικός πεζόδρομος. Δυτικά, το κτήριο βλέπει στον ακάλυπτο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ.252. Το ζήτημα της πρόσβασης είναι ίσως το μεγαλύτερο που αντιμετωπίζει το μνημείο, αφού η δραματική αλλαγή του άμεσου περιβάλλοντος χώρου το έχει εγκλωβίσει, κάνοντας την πρόσβαση σχεδόν αδύνατη.

Οι είσοδοι των κτηρίων Α και Β βρίσκονται στην δυτική όψη της καπναποθήκης, που παραμένει κρυμμένη στον εσωτερικό ακάλυπτο. Σήμερα η προσέγγιση γίνεται από στενή διακοπή του συνεχούς μετώπου της πλατείας που οδηγεί εντός του ακάλυπτου.



Επι. 1 Άποψη της καπναποθήκης Ζωΐδη από την πλατεία Ειρήνης, αποκλεισμένη από μέτωπο μονώροφων καταστημάτων. Βόρεια όψη κτηρίου Α.



Επι. 2 Άποψη της καπναποθήκης Ζωΐδη από την οδό Σοφίας Βέμπο. Νότια όψη του κτηρίου Β.



Επι. 5 Κρυμμένη εσωτερική όψη της καπναποθήκης Ζωΐδη εντός του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 252. Δυτική όψη κτηρίων Α&Β.



Χ22. Χάρτης χωροθέτησης της καπναποθήκης Ζωΐδη εντός του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 252



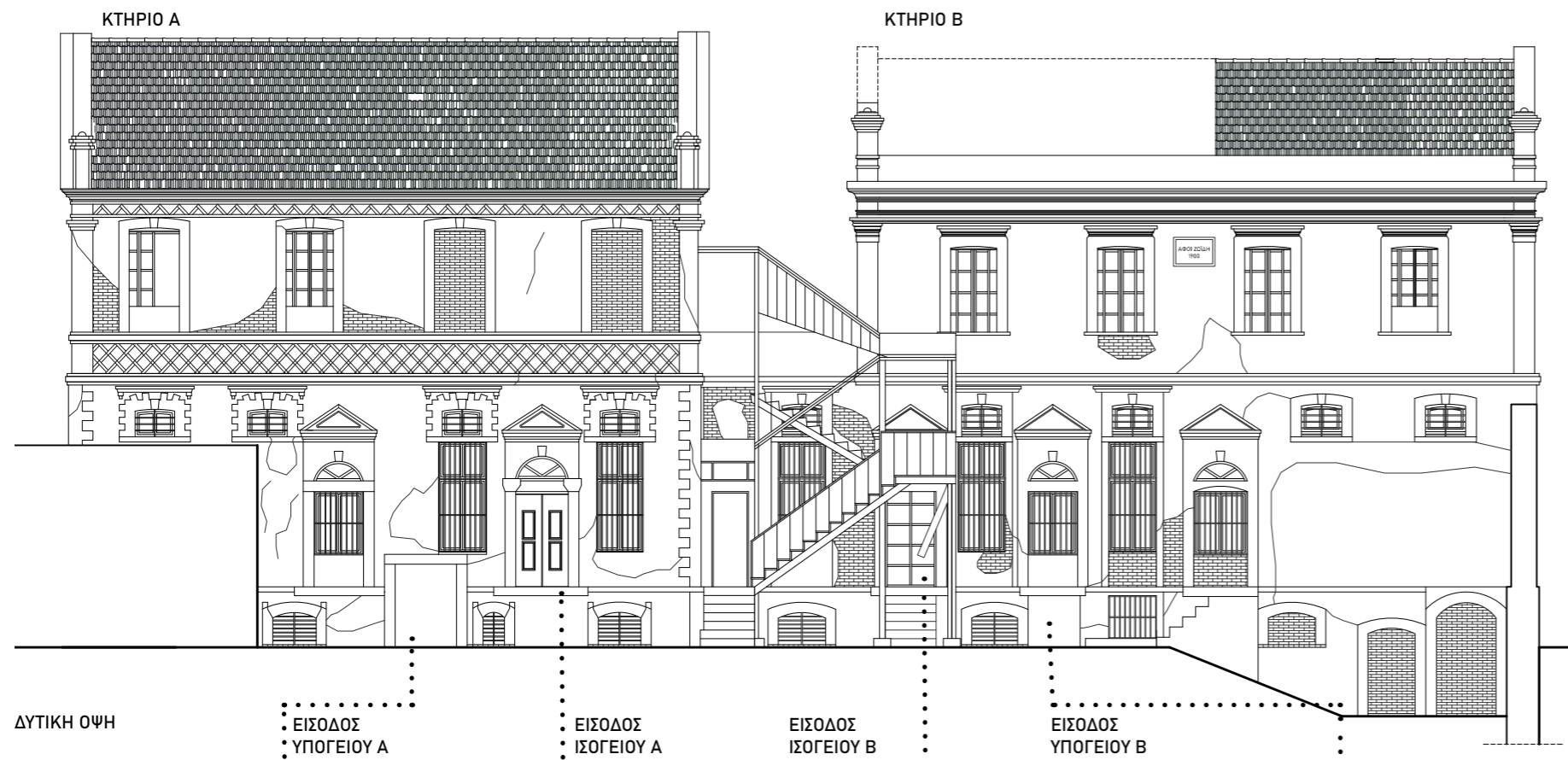
Επι. 3 & 4 Άποψη της καπναποθήκης Ζωΐδη από τον ιδιωτικό πεζόδρομο που συνδέει την οδό Σοφίας Βέμπο με την πλατεία Ειρήνης. Ανατολική όψη των κτηρίων Α&Β.



Επι. 6 Άποψη της εσωτερικής Δυτικής όψης. Σημείο ένωσης της καπναποθήκης με το βορείως υψιστάμενο μονώροφο κατάστημα που την αποκόπτει από την πλατεία Ειρήνης.



Επι. 7 Φράξιμο διόδου της καπναποθήκης από το έμπροσθεν της όμορο κτίσμα.



Επι. 8 Εξωτερική ανεξάρτητη είσοδος υπογείου κτήριο Α.



Επι. 9 Εξωτερική ανεξάρτητη είσοδος ισογείου κτήριο Α.



Επι. 10 Εξωτερική ανεξάρτητη είσοδος ισογείου κτήριο Β.



Επι. 11 Εξωτερική ανεξάρτητη είσοδος υπογείου κτήριο Β.



Επι. 12 Εξωτερική ξύλινο κλιμακοστάσιο ανόδου στο επίπεδο των ορόφων για τα κτήρια Α & Β.

Η ανεξάρτητη λειτουργία των κτηρίων Α και Β στην τελευταία ενεργή φάση της καπναποθήκης οδήγησε στην δημιουργία διπλών εισόδων για όλα τα επίπεδα των δύο κτηρίων, τα οποία αυτή την στιγμή είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους. Η κάθοδος προς τα υπόγεια γίνεται από ανοίγματα της δυτικής όψης, τα οποία διαδέχεται λίθινη σκάλα εντός κάθε ανεξάρτητου κτηριακού όγκου. Αντίστοιχα, η άνοδος στο επίπεδο του ισογείου γίνεται με μικρή λίθινη σκάλα για το κτήριο Β, ενώ στο Α η κύρια είσοδος έχει φραχτεί. Στο επίπεδο των ορόφων οδηγεί το εξωτερικό ξύλινο κλιμακοστάσιο.

β. Γεωμετρική αποτύπωση.



Επ. 13 Υπόγειο κτηρίου Α. Υφιστάμενη κατάσταση χώρου.



Επ. 14 Λίθινη σκάλα καθόδου στον υπόγειο χώρο.



Επ. 17 Σκάλα καθόδου στο υπόγειο Α.



Επ. 15 Υπόγειο κτηρίου Α. εντονη φθορά σε αρκετά σημεία του χώρου.



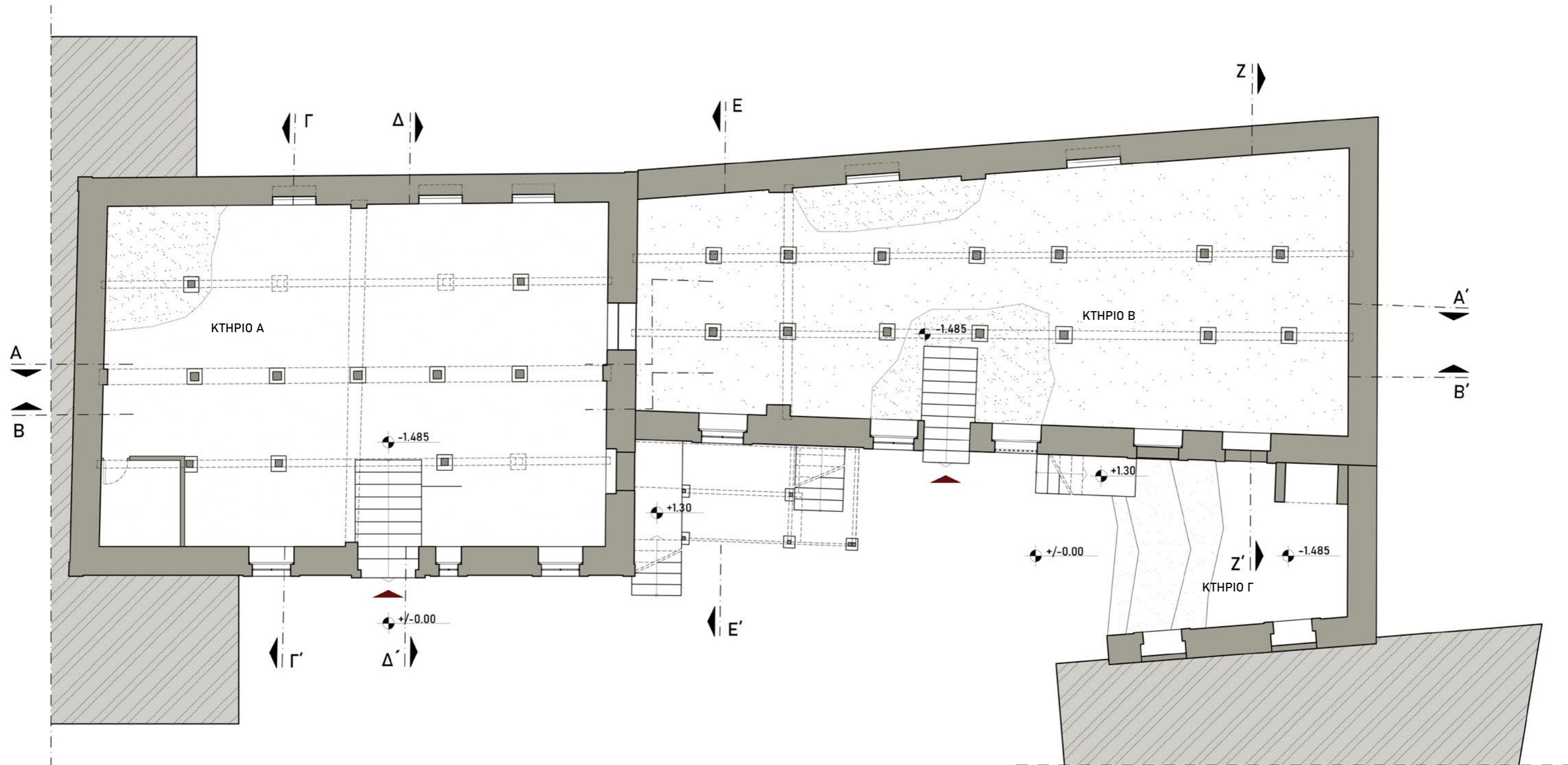
Επ. 16 Παραθύρα υπογείου στην ανατολική όψη του κτηρίου.



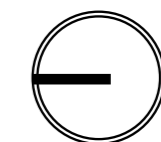
Επ. 18 Εσωτερική όψη προς Δύση.

Σε όλα τα επίπεδα της καπναποθήκης η κάτοψη είναι ελεύθερη, χωρίς διαμερισματοποιήσεις, όπως συνηθίζεται στα βιομηχανικά κτήρια. Κύριο στοιχείο οργάνωσης του χώρου είναι το ξύλινο σύστημα του Φ.Ο. με συστοιχίες ελεύθερων υποστυλωμάτων, που ορίζουν την κίνηση στην φορά του άξονα, κεντρικά του χώρου, και τις παράλληλες σε αυτήν ζώνες εργασίας.

Το κτήριο ακολουθεί την τυπική κατανομή λειτουργιών που συμβαίνει στα κτήρια καπνοθηκών. Η αποθήκευση χωροθετείται στους υπόγειους χώρους που εξασφαλίζουν ικανοποιητικές συνθήκες υγρασίας, φωτισμού και αερισμού για τον ευαίσθητο καπνό, είτε ως πρώτη ύλη είτε ως τελικό προϊόν. Τα ανοίγματα των υπογείων είναι περιορισμένων διαστάσεων, τοποθετημένα στην βάση της δυτικής όψης του κτιρίου, επιτρέποντας τον αερισμό, ενώ παράλληλα εμποδίζουν τον ηλιασμό του χώρου.



ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ





Επι. 19 Ισόγειος χώρος κτηρίου Α. Άποψη προς την νότια όψη.



Επι. 20 Ισόγειος χώρος κτηρίου Α. Άποψη προς την βόρεια όψη.



Επι. 21 Ισόγειος χώρος κτηρίου Α. Άποψη προς την βόρεια όψη.

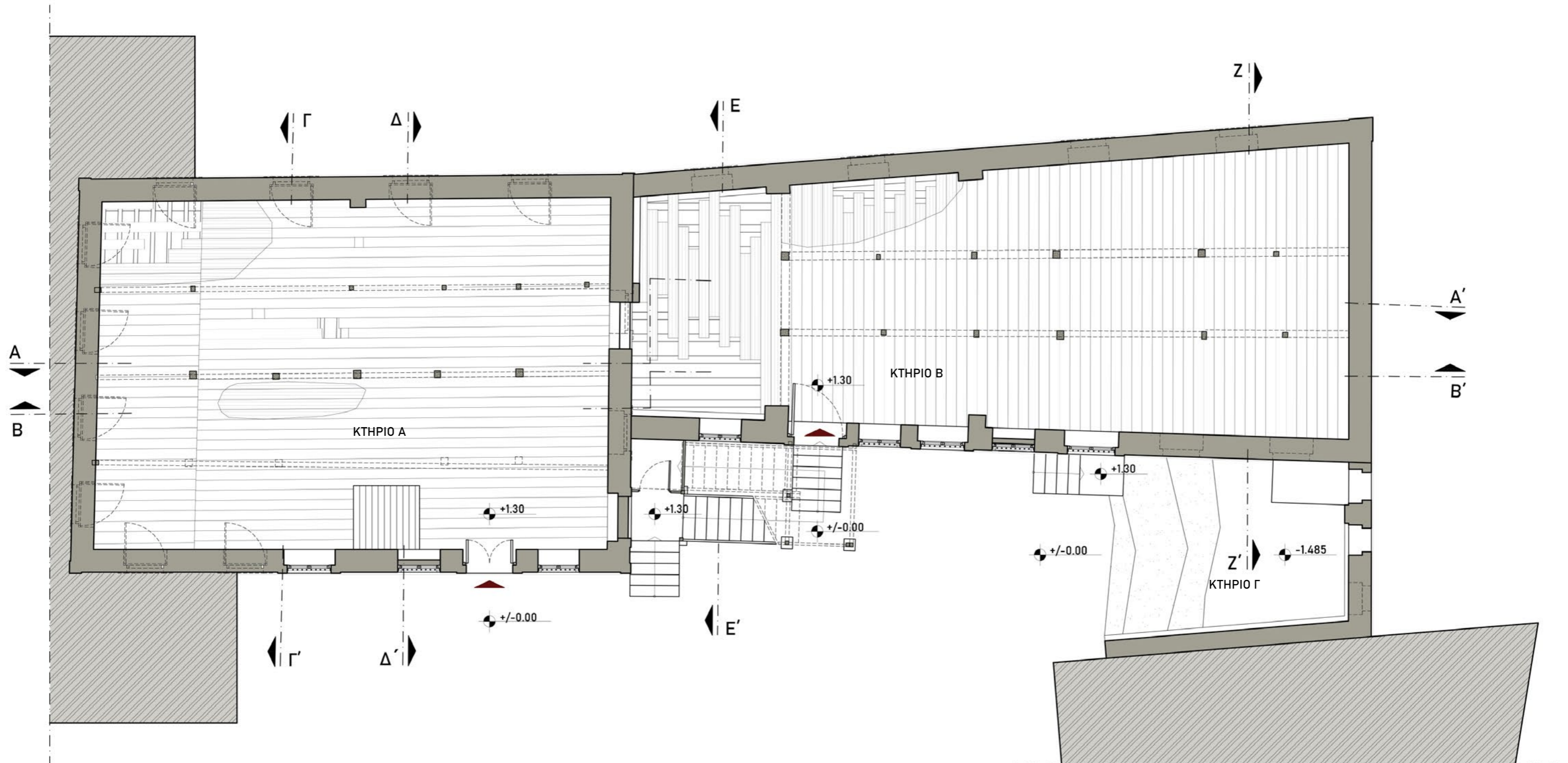


Επι. 22 Ισόγειος χώρος κτηρίου Α. Άποψη προς την δυτική όψη.

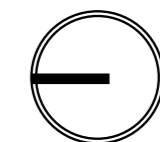


Επι. 23 Ισόγειος χώρος κτηρίου Α. Άποψη προς την ανατολική όψη.

Στο υπερυψωμένο ισόγειο και στους ορόφους λειτουργεί η μονάδα επεξεργασίας της πρώτης ύλης, η οποία διατάσσεται παράλληλα στις επιμήκεις πλευρές της αποθήκης κατά μήκος των ανοιγμάτων, για λόγους φωτισμού. Στο ισόγειο, η δυτική όψη έχει ανοίγματα τριών διαφορετικών τύπων : 1) στενόμακρα με μεγάλο ύψος 2) με αναλογία 1/ 2 και 3) φεγγίτες Αυτό συμβαίνει για την ικανοποιητική κάλυψη των αναγκών φωτισμού των χώρων επεξεργασίας. Η βόρεια και η ανατολική όψη έχουν εν σειρά φεγγίτες που βοηθούν στην διαμπερότητα και τον σωστό αερισμό.



ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ





Επι. 24 Ισόγειος χώρος κτηρίου Β. Άποψη προς την βόρεια όψη.



Επι. 25 Ισόγειος χώρος κτηρίου Β. Άποψη προς την νότια όψη.



Επι. 26 Ισόγειος χώρος κτηρίου Β. Φέρουσες γραμμές ξύλινων υποστυλωμάτων.



Επι. 27 Ισόγειος χώρος κτηρίου Β. Άποψη προς την δυτική όψη.



Επ. 28 Κτήριο Γ, εσωτερική όψη στην εσωτερική αυλή.

Γ1. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ



Επ. 29 Όροφος κτηρίου Α. Απόψη προς την βόρεια όψη.

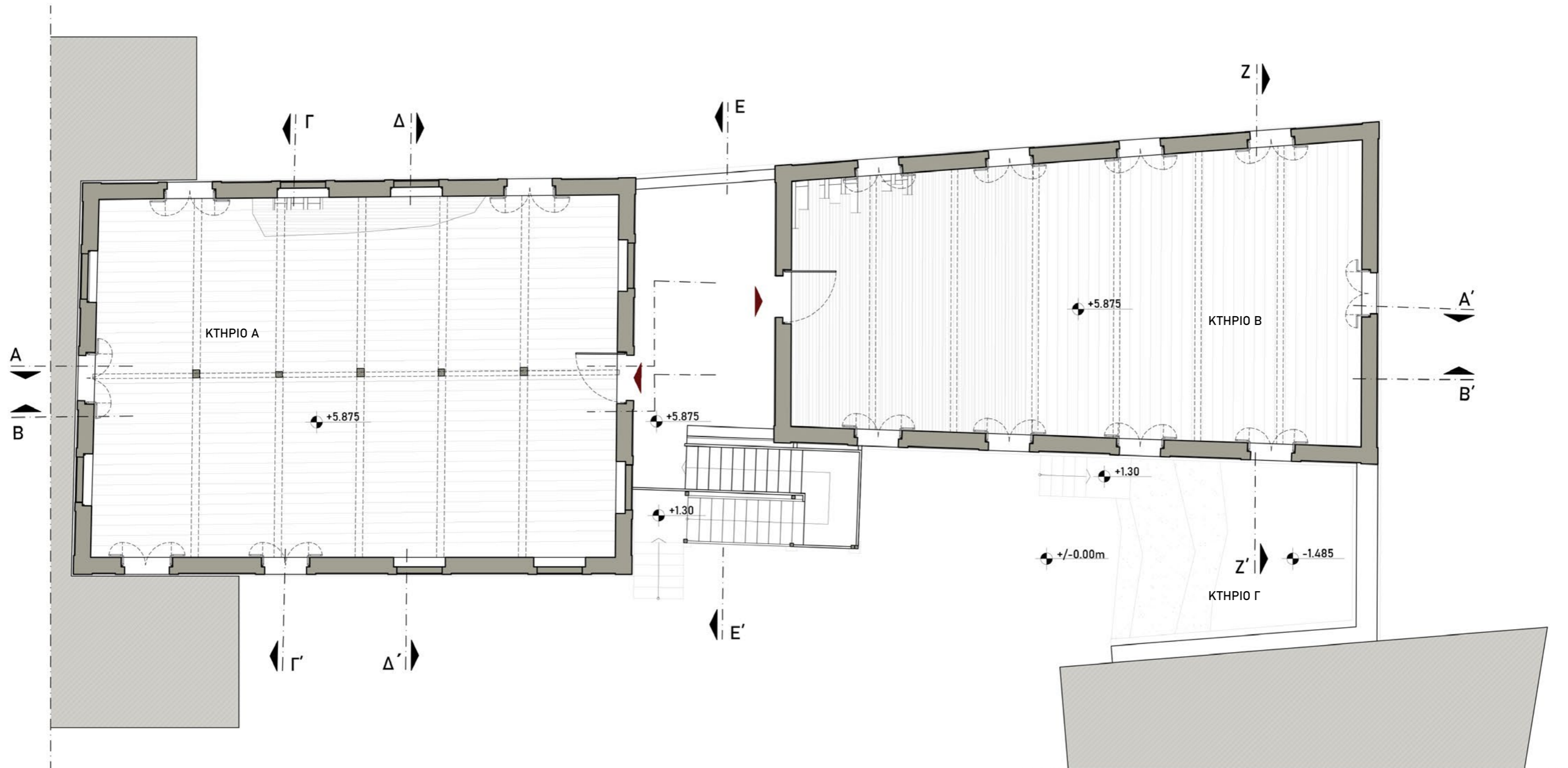


Επ. 30 Όροφος κτηρίου Α. Απόψη προς την δυτική όψη.

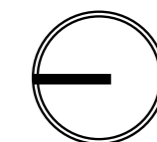
Στο επίπεδο των ορόφων τα ανοίγματα υπάρχουν περιμετρικά και έχουν ικανό μέγεθος για την άνετη λειτουργία των χώρων. Η ύπαρξη μεταλλικών κεπεγκιών σκίασμού βοηθά στην ελεγχόμενη διείσδυση του φωτός και τον έλεγχο της θερμοκρασίας. Η κινησιολογική ροή που υπήρχε, σε επίπεδο υπογείου και ισογείου, μεταξύ των Α και Β, στην φάση λειτουργίας της καπναποθήκης έχει καταργηθεί από το κλείσιμο των θυρών επικοινωνίας. Η κατάσταση αυτή δυσχεραίνει την ενιαία ανάγνωση του χώρου.



Επ. 31 Μεταλλικά κεπέγκια σκίασης.



ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ



Γ2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΥΠΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ

α. Τυπολογικά Χαρακτηριστικά

Το κτήριο ανήκει στους συνήθεις τύπους καπναποθηκών που συναντάμε στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αι. Στην πρώτη οικοδομική του φάση ανήκει στον επικρατέστερο τύπο μονολιθικής αποθήκης, με είσοδο στην στενή πλευρά, μονόχωρα επίπεδα και δίριχτη στέγη.

Η επέκταση φέρνει τροποποίηση στον αρχικό τύπο, με την οικοδόμηση του δεύτερου σε υποχώρηση όγκου, που δημιουργεί εσοχή, πράγμα σύνηθες σε πολλές καπναποθήκες. Τα δύο κτήρια λειτουργούν ως ενότητα με την ορθογωνική διάταξη να διατηρείται δημιουργώντας έναν επιμήκη ρέων χώρο σε υπόγειο και ισόγειο και μια ενδιαφέρουσα κορυφογραμμή μεταξύ των ανεξάρτητα στεγασμένων όγκων του ορόφου. Η ιδιαιτερότητα αυτή την ξεχωρίζει από τα υπόλοιπα βιομηχανικά κτήρια της Κομοτηνής που διατηρούν την μονολιθικότητά τους.

Το τυπολογικό γνώρισμα των περιμετρικών ανοιγμάτων εφαρμόζεται σε όσες όψεις δύνανται, αφού η καπναποθήκη δεν είναι πανταχόθεν ελεύθερη. Η αλλαγή της φοράς εισόδου από την αξονική διεύθυνση βορρά - νότου στην εγκάρσια διεύθυνση ανατολής - δύσης, μετά την επέκταση, υποδηλώνει την λειτουργία σε επιμέρους πτέρυγες, οι οποίες στεγάζουν διαφορετικούς παραγωγικούς τομείς.

Η ύπαρξη του μικρού κτηρίου Γ, το οποίο έχει πλέον κατεδαφιστεί είναι επίσης τυπική των βιομηχανικών κτηρίων της εποχής. Τέτοιου είδους χώροι στέγαζαν συνήθως διοικητικούς χώρους γραφείων της επιχείρησης.



Εγ2. 1 Καπναποθήκη οδού Ορφέως, πριν την αποκατάσταση της, 1985.



Εγ2. 2 Μονολιθικός ορθογωνικός τύπος καπναποθήκης, Ξάνθη.



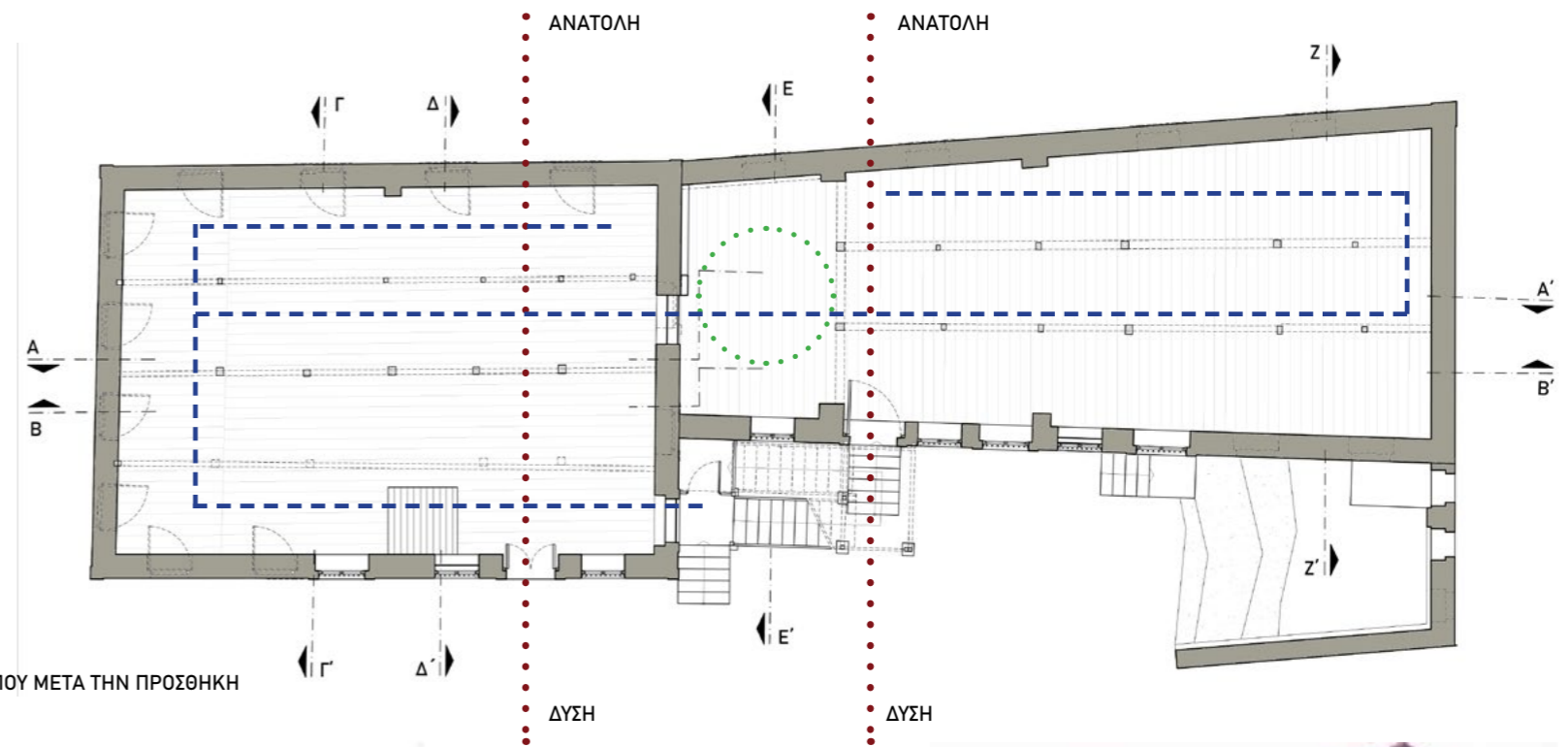
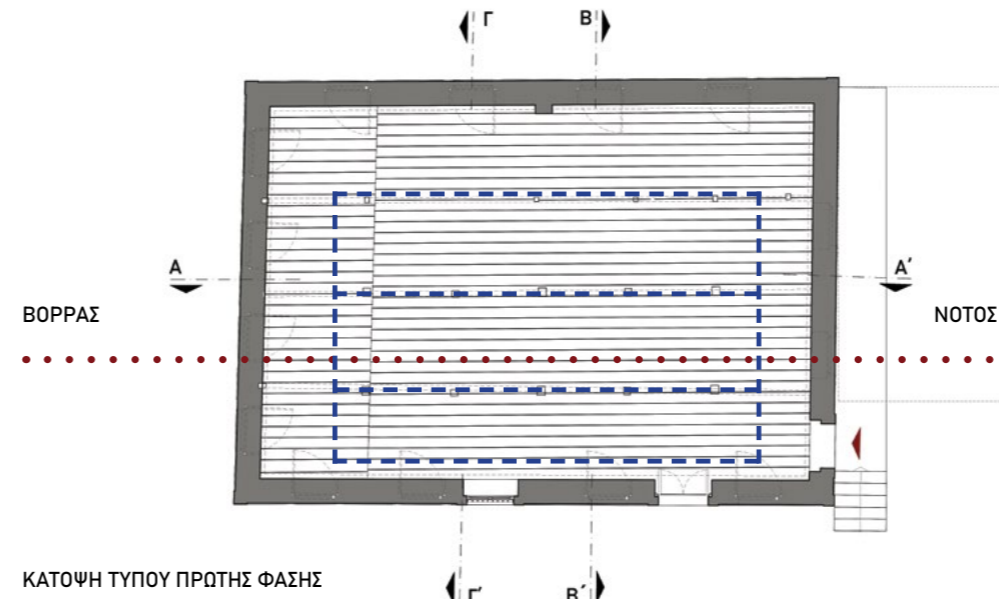
Εγ2. 3 Διευρημένος τύπος καπναποθήκης στην Αλεξανδρούπολη.



Εγ2. 4 Καπναποθήκης στην Ξάνθη, συνδυασμός διαφορετικών τύπων σε μια ενδιαφέρουσα κορυφογραμμή.



Εγ2. 5 Μονόχωρη με δίριχτη στέγη καπναποθήκη στην Καβάλα.



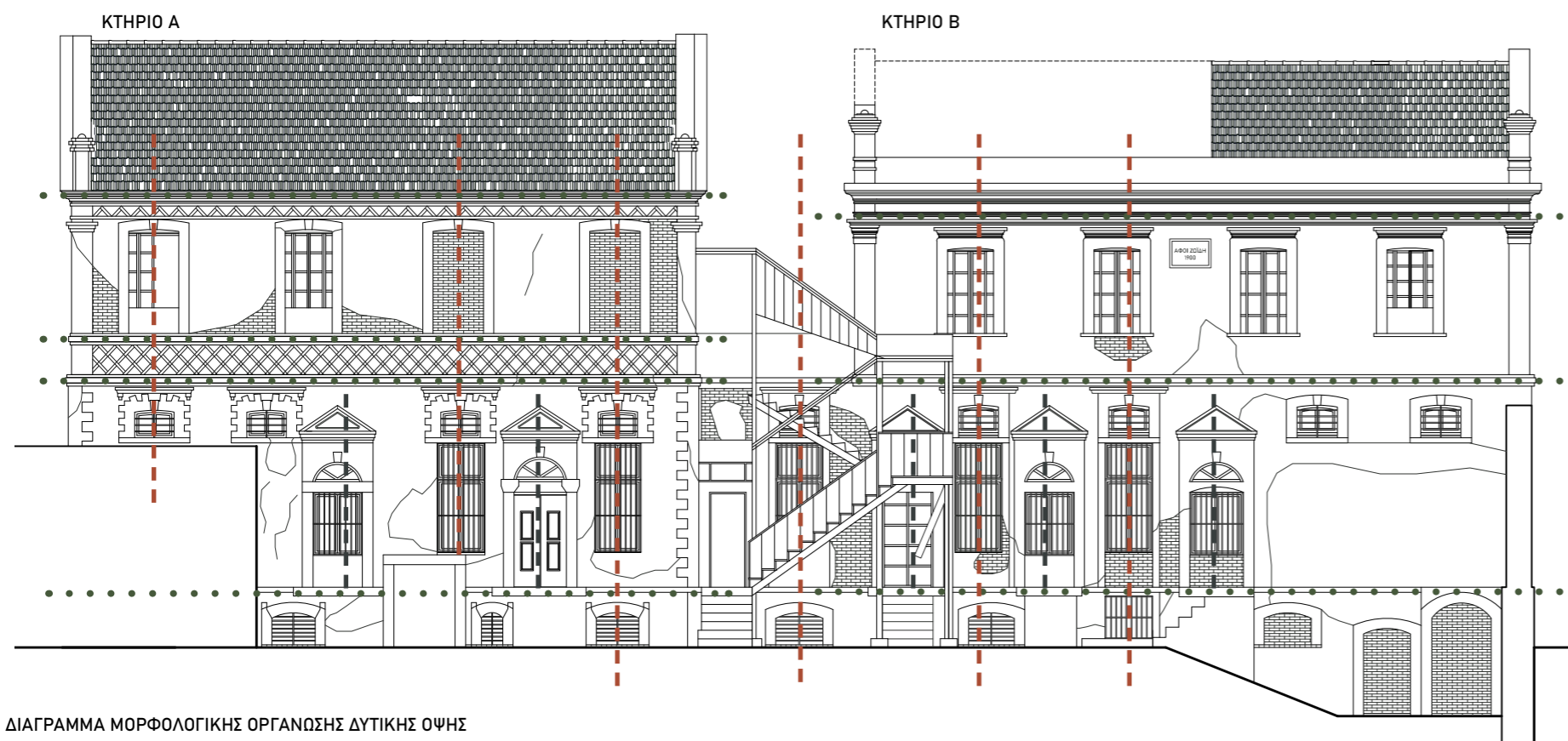
β. Μορφολογικά Χαρακτηριστικά

Η διαφορά οικοδομικών φάσεων στα κτήρια Α και Β φαίνεται στην μορφοποίηση των όψεων, οι οποίες είναι ομοιόμορφες παρουσιάζοντας τροποποίηση του διάκοσμο. Ακολουθείται η αρχή διαίρεσης των όγκων σε βάση κορμό και στέγη, με εμφανή διαχωρισμό των διαδοχικών επιπέδων από διακοσμητικές ταινίες, διασπώντας με οριζόντια στοιχεία τις κατακόρυφα οργανωμένες όψεις.

Το κτήριο Α, που προηγείται χρονικά, ακολουθεί τα μορφολογικά πρότυπα της εποχής του, συνδυάζοντας τον παραδοσιακό χαρακτήρα με εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά, υλοποιημένα με παραδοσιακές τεχνικές και υλικά. Αποτελεί μια μεγέθυνση της εκλεκτικιστικής διαλέκτου που συναντάται στα ιστορικά κτήρια του κέντρου της Κομοτηνής στα τέλη του 19ου αι. Ο διάκοσμος είναι περίτεχνος, με γείσα περιμετρικά των ανοιγμάτων (σε όλα τα επίπεδα) και χαρακτηριστικές ψευδοπαραστάδες στις περιμετρικές γωνιές. Η στέγη κοσμεύεται από αέτωμα, ενώ πρόσθετα στοιχεία αποτελούν οι διακοσμητικές ζώνες με γεωμετρικά σχήματα στην βάση και την κορυφή του ορόφου. Το σύνολο των περιμετρικών όψεων είναι επιχρισμένο. Τα ανοίγματα ισογείου και ορόφου κλείνουν με μεταλλικά κεπέγκια, όπως και οι εξώθυρες, ενώ μεταλλικά είναι και τα κιγκλιδώματα που χρησιμοποιούνται σε όλους τους φεγγίτες.

Αντίστοιχα το μεταγενέστερο κτήριο Β ακολουθεί την οργάνωση που έχει προϋπάρξει στο Α, με διαφοροποίηση στον διάκοσμο που γίνεται πιο ανάλαφρος, χάνοντας τον εκλεκτικιστικό του χαρακτήρα, φλερτάροντας με κλασικότερα πρότυπα. Τα γείσα περιμετρικά των ανοιγμάτων γίνονται με απλότερες μορφές. Τα ανοίγματα αποκτούν ξύλινα κουφώματα σε ισόγειο και όροφο, ενώ οι εξώθυρες παραμένουν μεταλλικές. Κεντρικά του κτηρίου Β τοποθετείται μαρμάρινη επιγραφή με την χρονολογία κατασκευής του κτηρίου και την επωνυμία της επιχείρησης «Αφοί Ζωΐδη 1900».

Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό τόσο τυπολογικά όσο και μορφολογικά αποτελεί η ύπαρξη του αμιγώς ξύλινου κλιμακοστασίου εξωτερικά της Δυτικής όψης της καπναποθήκης.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΟΨΗΣ



Εγρ. 6 Απόληξη της δίριχτης στέγης του κτηρίου Β. Νότια Όψη προς την οδό Σοφίας Βέμπο.

Εγρ. 7 Απόληξη της δίριχτης στέγης του κτηρίου Α. Βόρεια Όψη προς την πλατεία Ειρήνης.



Εγρ. 8 Λεπτομέρεια διακοσμητικού διαζώματος στην βάση του Ορόφου. Δυτική Όψη.

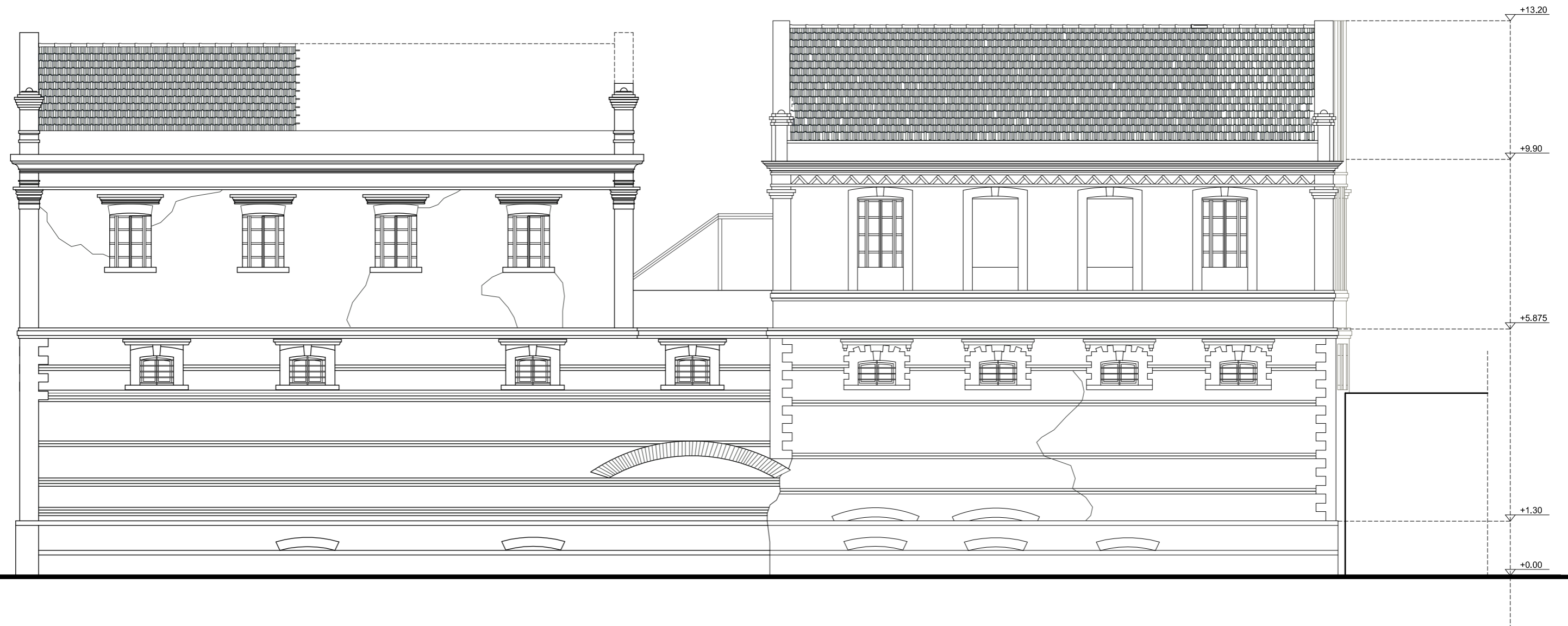


ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



Εγρ. 9 & 10 Λεπτομέρεια κιονόκρανων στα τελειώματα των ψευδοπαραστάδων. Κτήρια Α & Β αντίστοιχα.





ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



Εγ2. 11 Λεπτομέρεια διακόσμου κτηρίου Α. Άποψη από την Ανατολική όψη του κτηρίου.



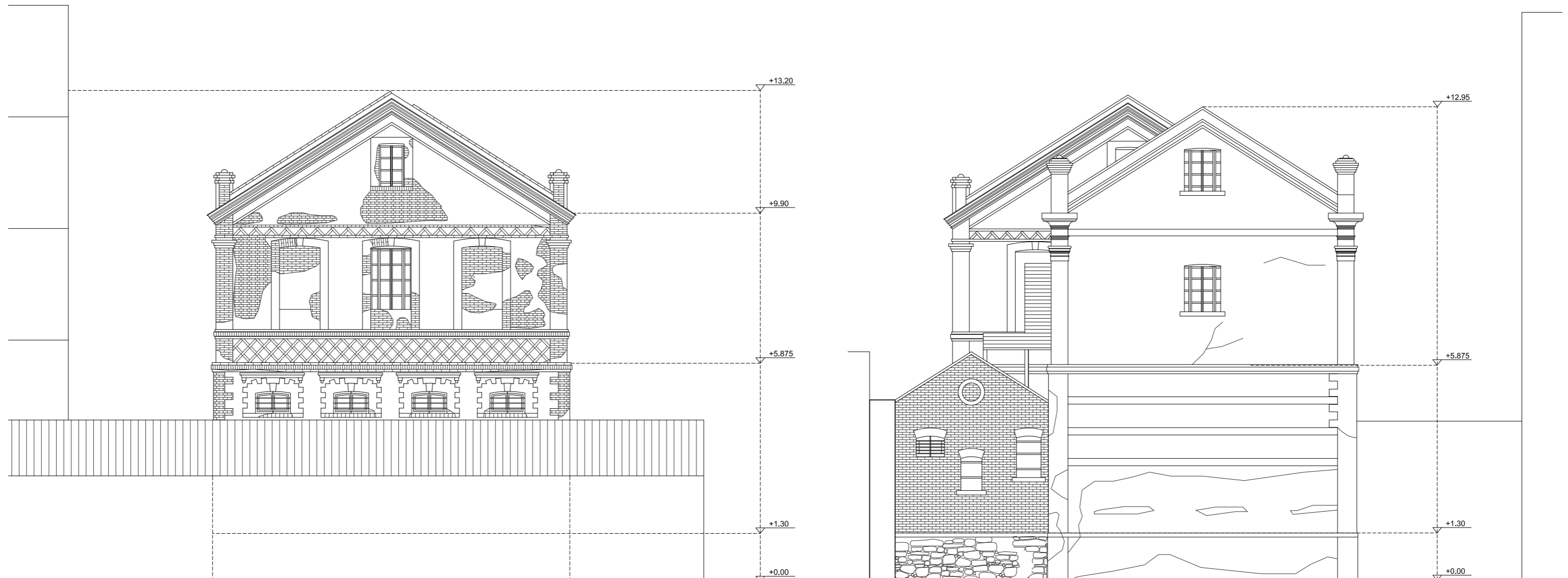
Εγ2. 12 Διακοσμητική ψευτοπαραστάδα. Ανατολική όψη κτηρίου Β.



Εγ2. 13 Λεπτομέρεια διακόσμου κτηρίου Β. Όροφος, Ανατολική όψη.



Εγ2. 14 Λεπτομέρεια ανοίγματος Ορόφου. Κτήριο Α, Ανατολική όψη.

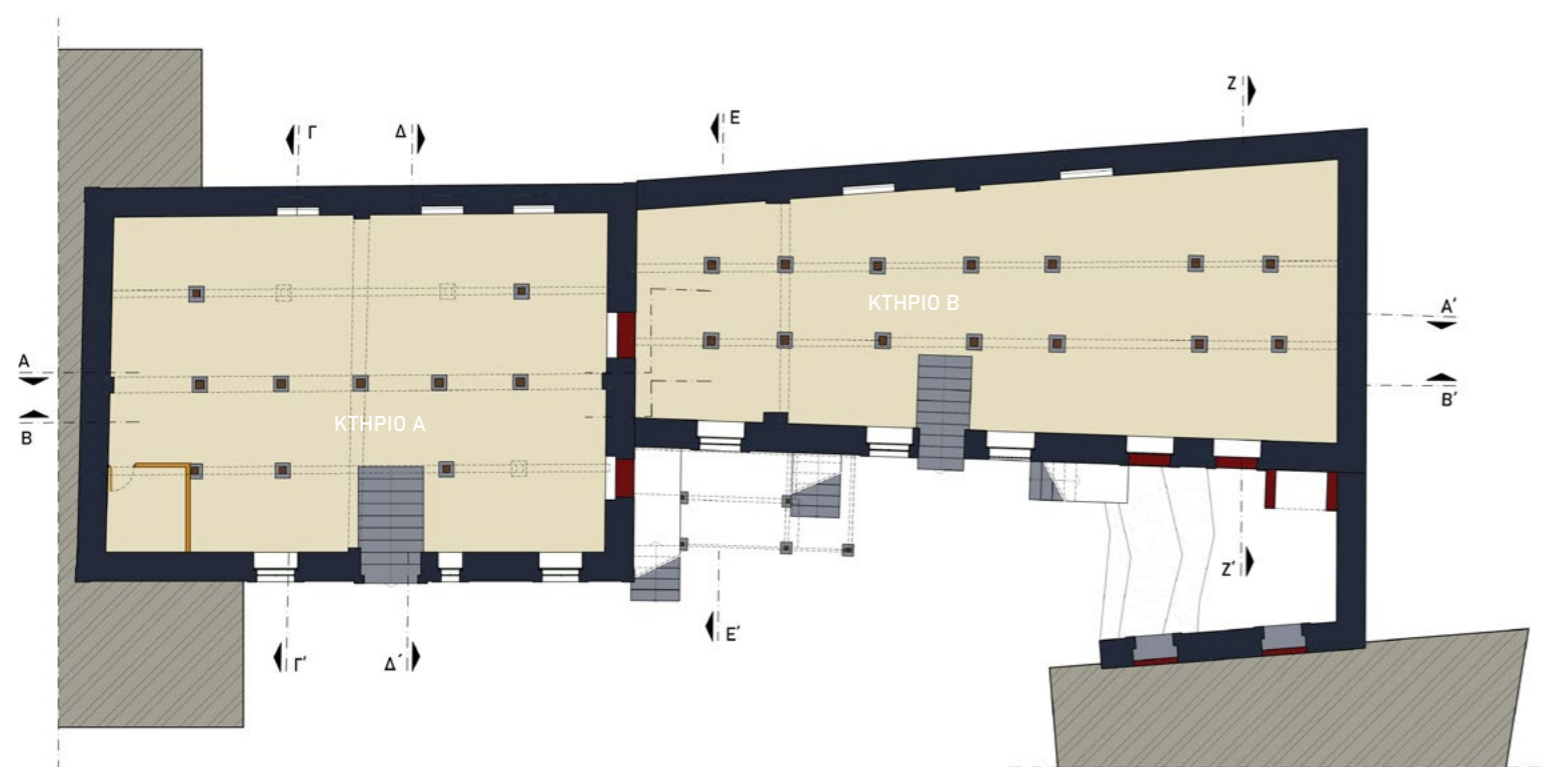


ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ ΚΤΗΡΙΟ Α

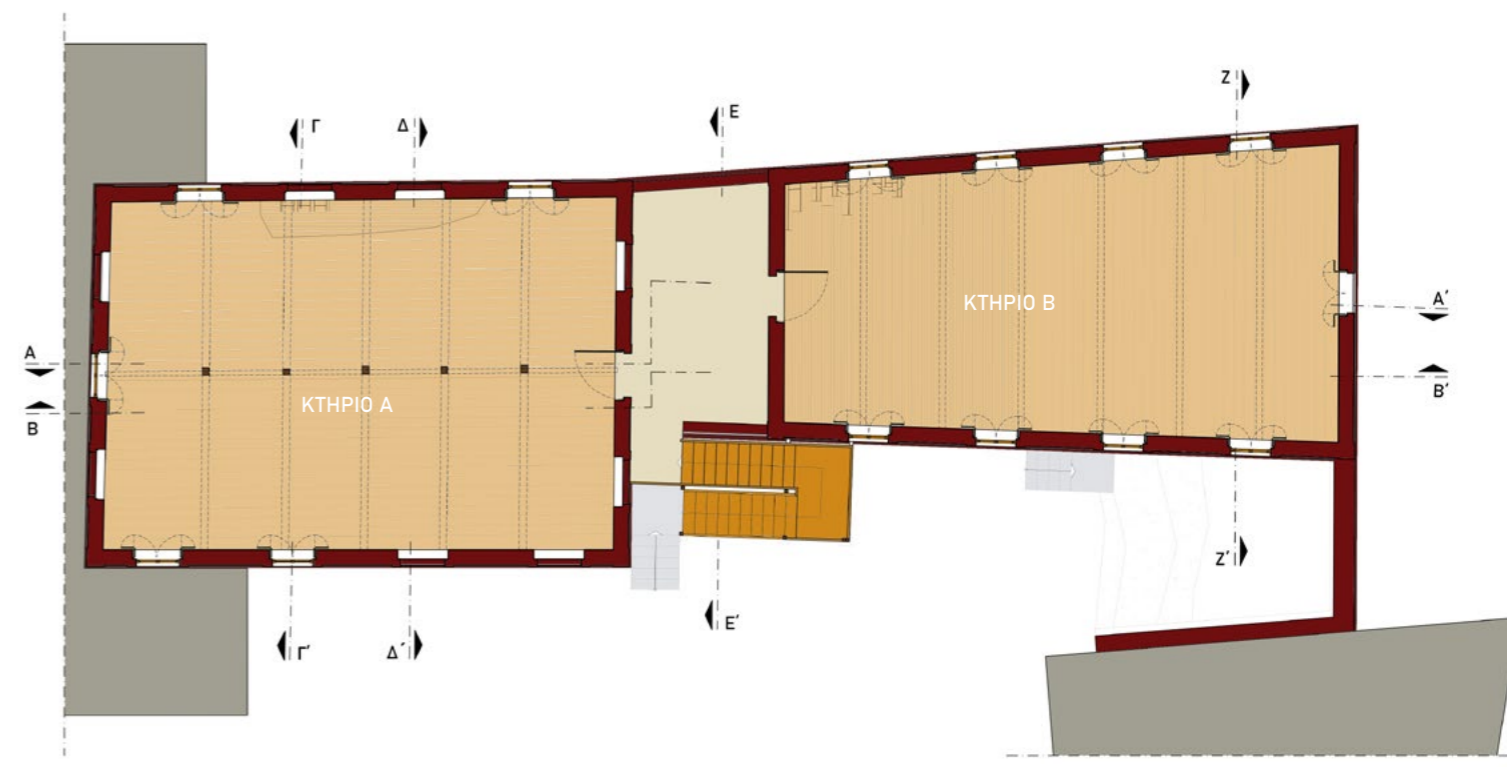
ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ ΚΤΗΡΙΟ Β& Γ



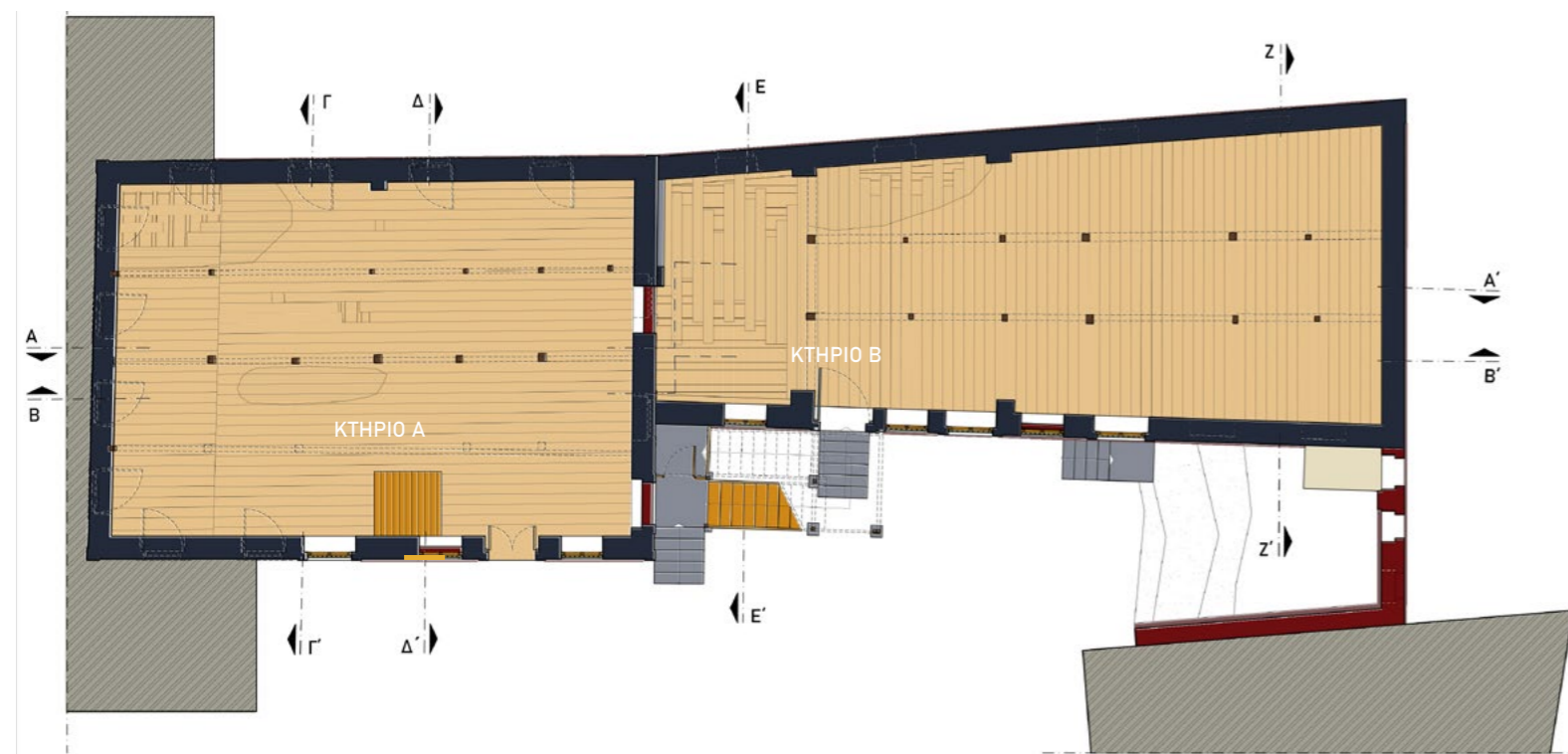
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΚΑΤΩΦΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ










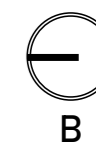
ΚΑΤΩΦΗ ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΚΑΤΩΦΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- | | |
|--|---|
|  ΜΗ ΦΕΡΟΝΤΑ ΛΙΘΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ |  ΜΗ ΦΕΡΟΝΤΑ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ |
|  ΦΕΡΟΥΣΕΣ ΛΙΘΟΔΟΜΕΣ |  ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ |
|  ΟΠΤΟΠΛΙΝΘΟΔΟΜΕΣ | |
|  ΦΕΡΟΝΤΑ ΞΥΛΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ | |
|  ΜΕ ΦΕΡΟΝΤΑ ΞΥΛΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ | |





Εγ3. 1 Μικτή λιθοδομή στην βάση του υπογείου, προγενέστερο κτήριο Α.

Η καπναποθήκη ακολουθεί το κατασκευαστικό σύστημα που χρησιμοποιήθηκε στην ανέγερση βιομηχανικών κτηρίων στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αι. Δημιουργείται από φέρουσα τοιχοποιία και ξύλινο φέροντα οργανισμό χανδρωμένο σε αυτήν. Τα πατώματα όλων των επιπέδων είναι ξύλινα. Χρησιμοποιούνται μεταλλικοί ελκυστήρες που εμφανίζονται στις άκρες των όψεων με την μορφή κλειδιών, ολοκληρώνοντας το δέσιμο της κατασκευής. Πιο αναλυτικά, η τοιχοποιία, και στα δύο κτήρια (Α και Β) στις στάθμες υπογείου και ισογείου, είναι μεικτή και πραγματοποιείται με την χρήση λίθων και οπτόπλινθων. Ο όροφος είναι κατασκευασμένος εξολοκλήρου από οπτόπλινθους. Κατά την αλλαγή επιπέδου συμβαίνει εσωτερική απομείωση σε σχέση με το πάχος της υποκείμενης τοιχοποιίας, δημιουργώντας πάτημα για τις πρωτεύουσες ξύλινες δοκούς του Φ.Ο.

Η διαφορά φάσης μεταξύ των κτηρίων Α και Β διακρίνεται έντονα από την κατασκευαστική τεχνολογία που χρησιμοποιείται στην διάθρωση του Φ.Ο. και στις επιστεγάσεις. Στο προγενέστερο κτήριο Α, η υποστύλωση γίνεται με τρεις σειρές ξύλινων υποστυλωμάτων, με κύρια διεύθυνση δοκών την επιμήκη πλευρά στον άξονα Βορρά-Νότου. Η δίρριχτη στέγη είναι καθιστή και εδράζεται σε κεντρική σειρά υποστυλωμάτων στο επίπεδο του ορόφου.



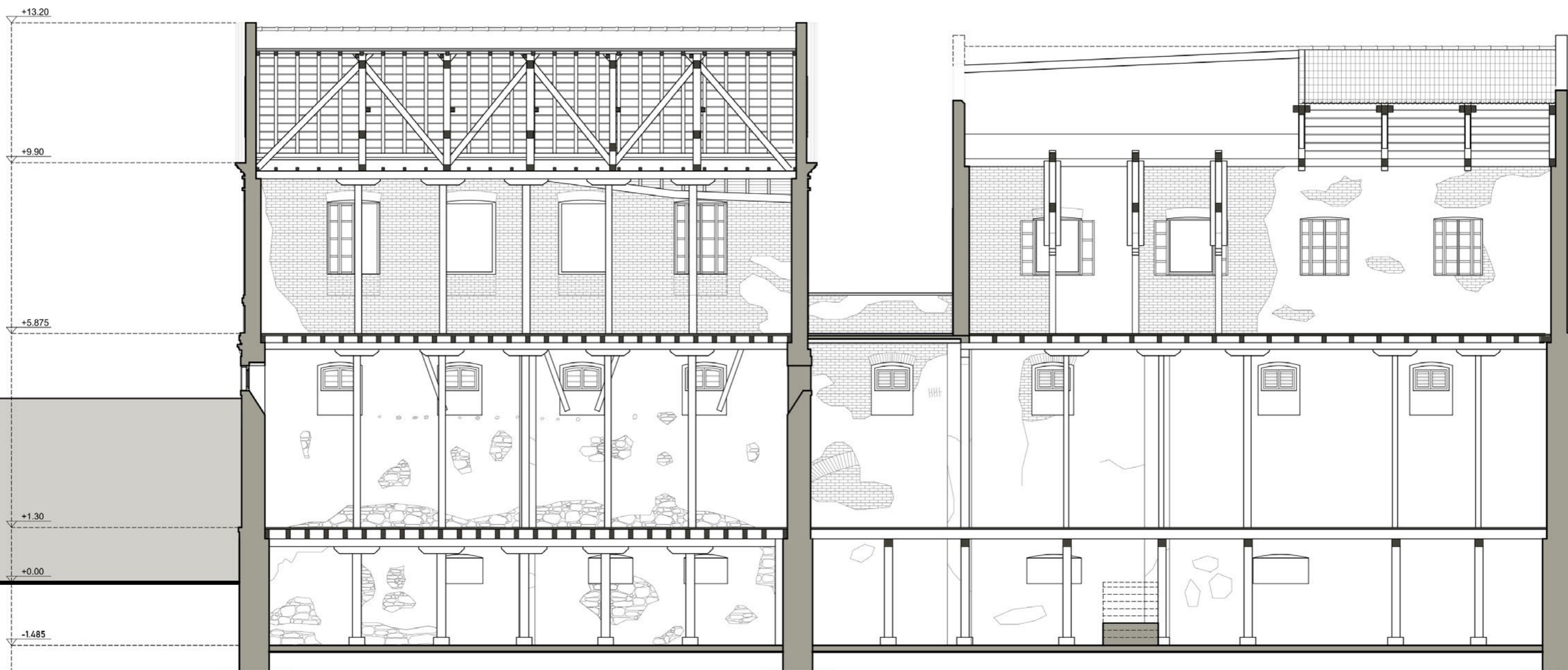
Εγ3. 2 Λίθινες βάσεις ξύλινων υποστυλωμάτων εξωτερικής σκάλας.



Εγ3. 3 Λεπτομέρεια ξύλινης βαθμιδοφόρου της εξωτερικής σκάλας.

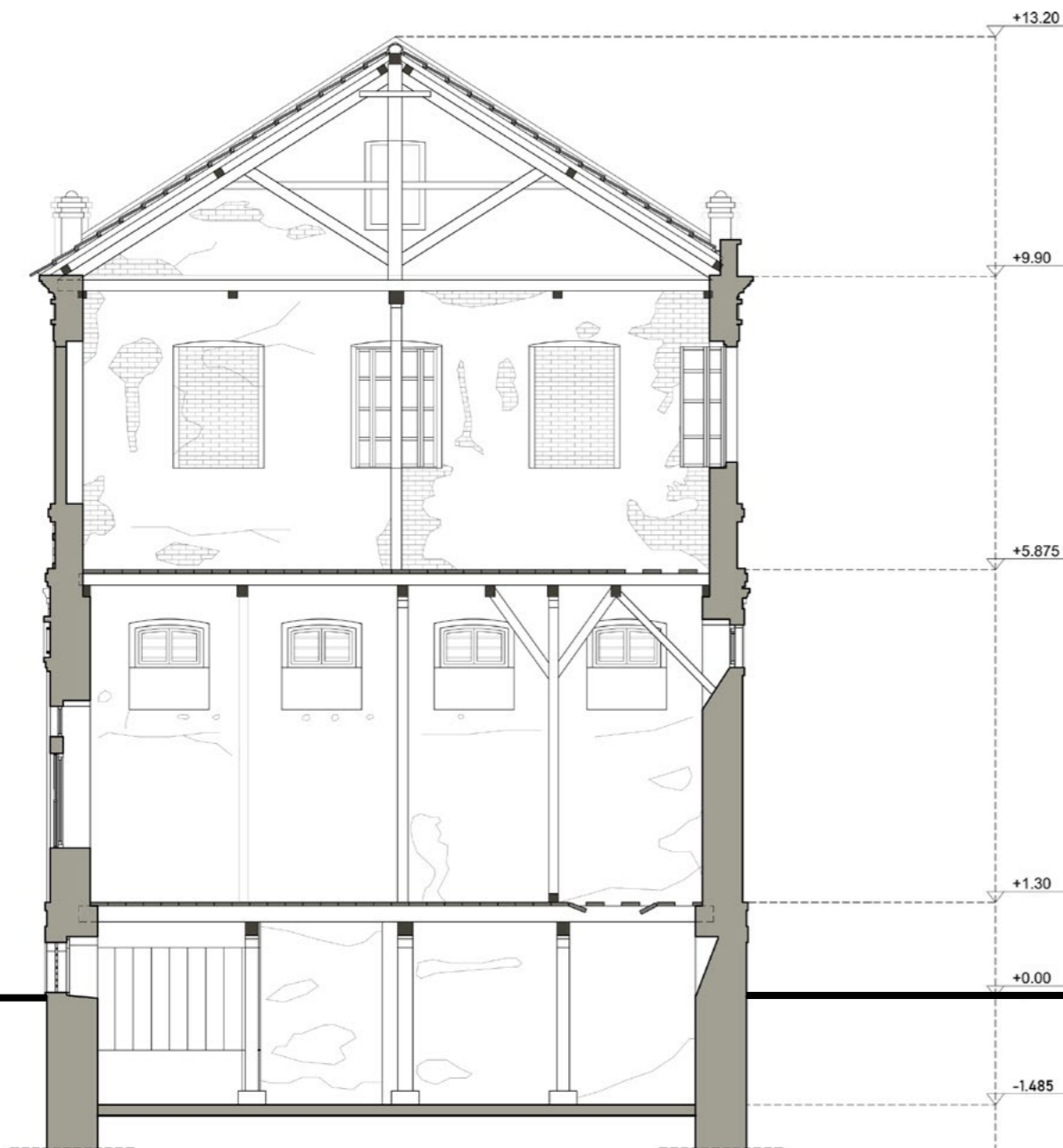


Εγ3. 4 Λιθοδομή ανατολικής όψης. Η φθορά έχει εμφανίσει τις ενισχυμένες ζώνες και τις θέσεις των ξυλοδεσιών που κρύβονται πίσω από ζώνες οπτοπλίνθων.

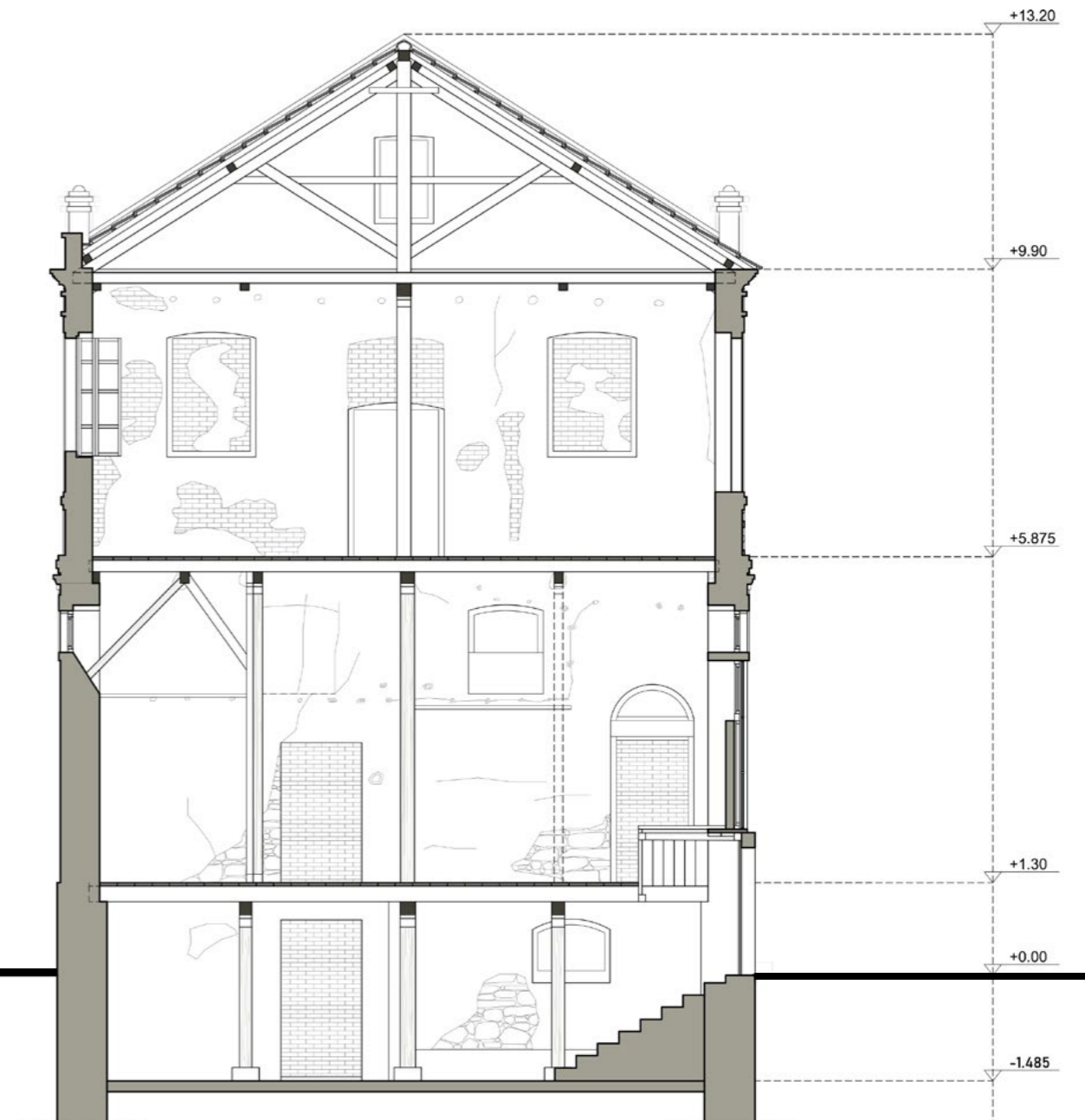


ΔΙΑΜΗΚΗΣ ΤΟΜΗ Β-Β'

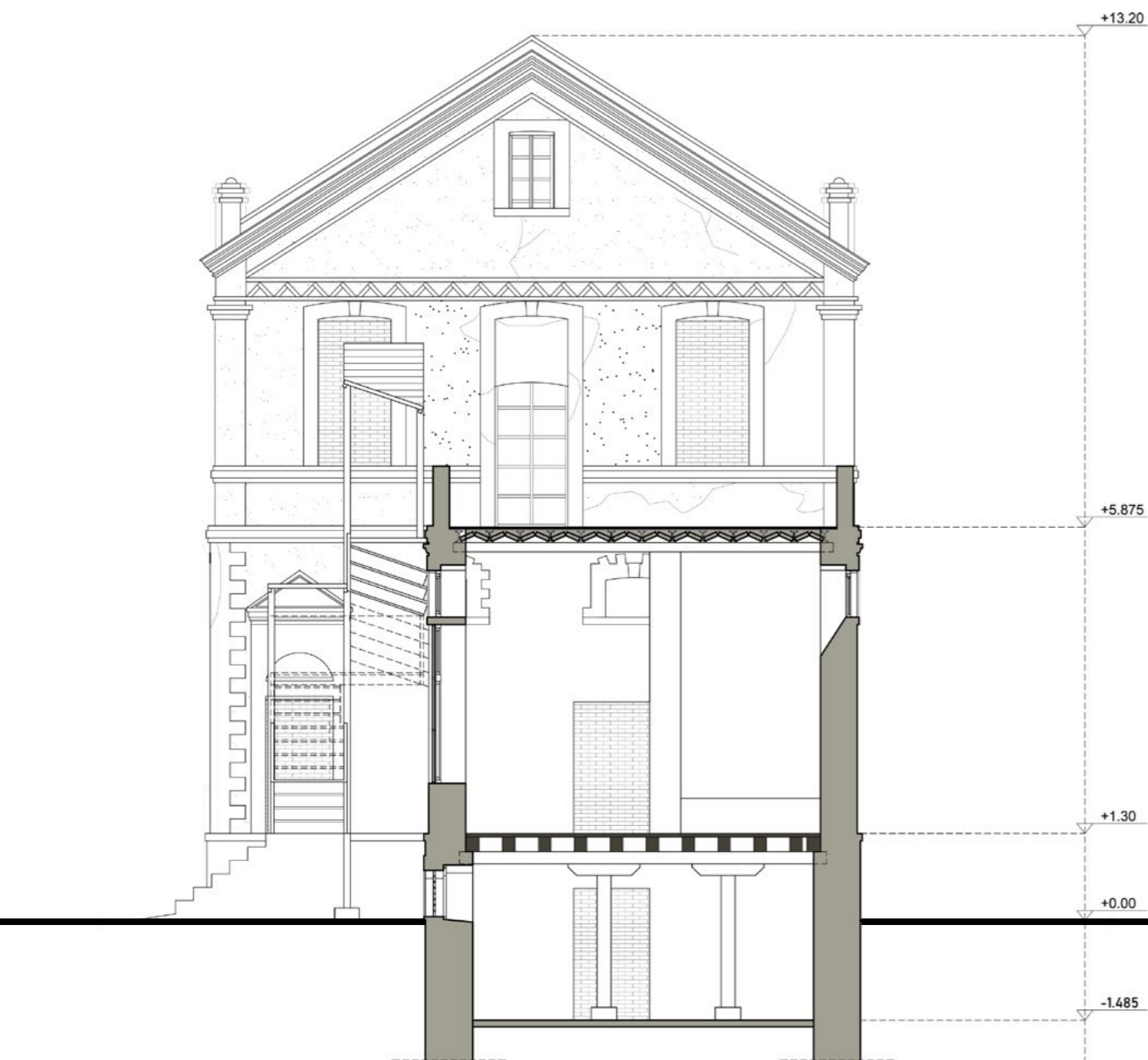




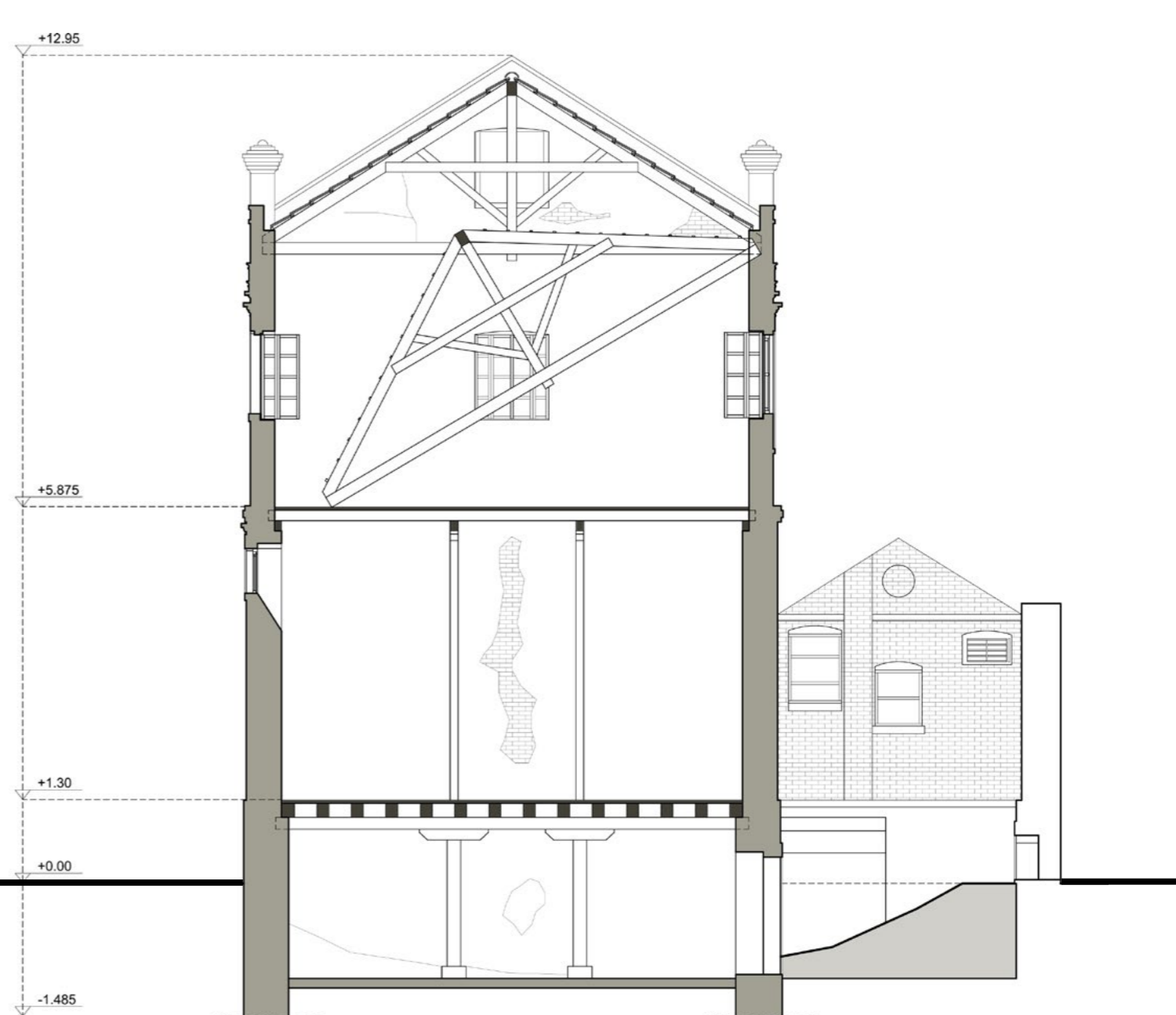
ΤΟΜΗ Γ-Γ' ΚΤΗΡΙΟ Α



ΤΟΜΗ Δ-Δ' ΚΤΗΡΙΟ Α



ΤΟΜΗ Ε-Ε' ΚΤΗΡΙΟ Β



ΤΟΜΗ Ζ-Ζ' ΚΤΗΡΙΟ Β





ΔΙΑΜΗΚΗΣ ΤΟΜΗ Α-Α'



Γ3. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ



Εγ3. 5 Καθιστή στέγη ως επικάλυψη του ορόφου στο κτήριο Α.



Εγ3. 6 Κρεμαστή στέγη στο κτήριο Β. Έχει καταρρεύσει ολόκληρη σειρά ζευκτών.

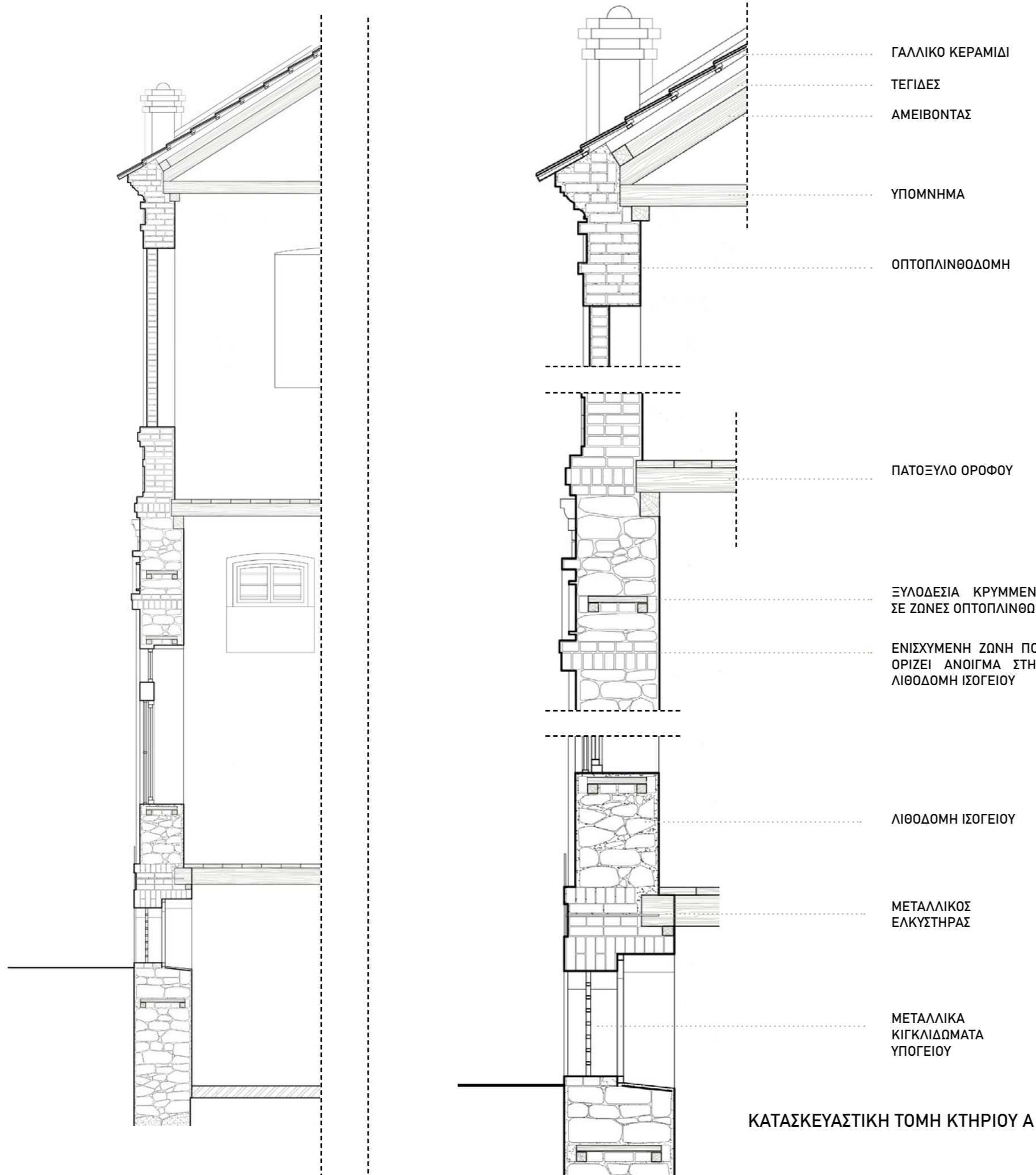


Εγ3. 8 Καθιστή στέγη του κτηρίου Α κατά μήκος του άξονα Βορρά Νότου.



Εγ3. 9 Μπουντρέλια - Θολίσκοι στην σύζευξη των κτηρίων Α & Β. Λειτουργούν ως γεφύρωμα μεταξύ των ανεξάρτητων δομικών συστημάτων.

Εγ3. 7 Καθιστή στέγη του κτηρίου Α.



Στο μεταγενέστερο κτήριο Β εφαρμόζονται πιο σύγχρονες οικοδομικές μέθοδοι για την επίτευξη της πιο σύνθετης ογκοπλασίας, με κύριο ζητούμενο την ομαλή ένωση με το κτήριο Α. Έτσι, στο ενδιάμεσο ενωτικό τμήμα χρησιμοποιείται ανεξάρτητο σύστημα με την χρήση θολίσκων που πληρώνουν μεταλλικές δοκούς στήριξης παράλληλες στην επιμήκη διεύθυνση του κτηρίου. Το δώμα που διαμορφώνεται από σκυρόδεμα (επί των θολίσκων). Το υπόλοιπο σύστημα του Φ.Ο. διαμορφώνεται από ξύλινες δοκούς, οι οποίες σε επίπεδο υπογείου καλύπτουν όλο το εύρος του κτηρίου Β (και το τμήμα της ένωσης), γεφυρώνοντας την στενή πλευρά του κτηρίου, με κύριες δοκούς στον άξονα ανατολής -δύσης. Στο ισόγειο, οι δοκοί αλλάζουν κύρια φορά συντασσόμενες με την επιμήκη διεύθυνση, μέχρι το τμήμα της ένωσης, όπου σταματούν σε εγκάρσιο ξύλινο πλαίσιο δοκών επί στύλων. Στο πλαίσιο αυτό εδράζονται από την μια πλευρά το ξύλινο σύστημα και από την άλλη το σύστημα με τους θολίσκους, ενώ πάνω σε αυτήν την ένωση των δύο συστημάτων εδράζεται η τοιχοποιία οπτοπλίνθων της βόρειας όψης του κτηρίου Β. Η επιστέγαση του ορόφου αυτή την φορά γίνεται με κρεμαστή δίρριχτη στέγη, που μορφώνεται από ξύλινα ζευκτά. Έτσι, η νέα κατασκευή είναι πιο ανάλαφρη τόσο εξωτερικά, σε ζητήματα μορφολογικής, όσο και εσωτερικά με την χρήση των σύγχρονων τεχνολογιών δόμησης της εποχής. (αξονομετρικό διάγραμμα του σημείου ένωσης των οικοδομικών συστημάτων)

Τα δάπεδα είναι ξύλινα σε ισόγειο και όροφο και για τα δύο κτήρια, ενώ στο υπόγειο φαίνεται να έχει γίνει μεταγενέστερη χρήση σκυροδέματος, πάνω στο οποίο τοποθετούνται πέτρινες βάσεις για την έδραση των ξύλινων στύλων.



Εγρ. 10 Δάπεδο ορόφου Α κτηρίου όπως φαίνεται από το κάτωθεν ισόγειο. Οι κύριες δοκοί βρίσκονται στον άξονα Βορρά - Νότου. Τα πατόξυλα στον άξονα Ανατολής- Δύσης και οι σανίδες επικάλυψης πάλι στον επιμήκη Βορρά - Νότου.

Γ4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ

Η μακροχρόνια εγκατάλειψη του κτηρίου, οδήγησε στην έντονη φθορά που έχει υποστεί στα περισσότερα από τα δομικά στοιχεία του, εσωτερικά και εξωτερικά. Σημαντικότερη όλων είναι η κατάρρευση της στέγης στο κτήριο Β και της ξύλινης σκάλας στην δυτική όψη, αποδεικνύοντας ότι η σημερινή παθολόγος κατάσταση θα χειροτερέψει άμεσα.

Οι όψεις με την εντονότερη φθορά είναι η ανατολική και η δυτική, λόγω του κακού ηλιασμού, έπειτα από την ανέγερση των όμορων πολυκατοικιών. Η κατάσταση αυτή δίνει χώρο στην υγρασία να δράσει, φθείροντας για αρχή τους χρωματισμούς και το επίχρισμα προστασίας της τοιχοποιίας, που μοιραία οδηγεί στην εμφάνιση των ευαίσθητων στην υγρασία οπτοπλίνθων, οι οποίοι αποσαθρώνονται σταδιακά από τα βρόχινα νερά και τον αέρα. Η αποκόλληση κονιάματος μεταξύ τους δίνει στους υδρόφιλους μικροοργανισμούς να κάνουν την εμφάνισή τους, ειδικά στην ανατολική όψη. Η κατερχόμενη υγρασία από τα βρόχινα νερά, έρχεται να οξειδώσει το σύνολο των μεταλλικών στοιχείων των όψεων, από τα κεπέγκια μέχρι τα μεταλλικά κλειδιά των ελκυστήρων. Τα ξύλινα κουφώματα των ορόφων φαίνεται να έχουν αφαιρεθεί είτε από βανδαλισμό είτε από αφαίρεση κατά την τελευταία φάση χρήσης της αποθήκης. Ωστόσο υπάρχουν σε σημεία σαπισμένα απομεινάρια που μαρτυρούν την ύπαρξή τους.

Για την κατάρρευση της στέγης αιτία είναι πάλι τα βρόχινα νερά και ο άνεμος, που διαπέρασαν την τελική επικάλυψη των κεραμιδιών γαλλικού τύπου, εμφανίζοντας τα υδρόφοβα ξύλινα ζευκτά του κτηρίου Β, τα οποία έπειτα από σειρά ετών σάπισαν και έπεσαν. Η κατάρρευση ενδέχεται να προέρχεται κυρίως από το είδος της στέγης, που είναι κρεμαστή και φέρεται από τις περιμετρικές της τοιχοποιίες, χωρίς επιπλέον υποστήλωση. Στο συμπέρασμα αυτό μας οδηγεί η παρατήρηση της στέγης στο κτήριο Α, που αντιμετωπίζει αντίστοιχα ζητήματα με την κατερχόμενη υγρασία, αλλά στέκει ακόμη φερόμενη από τον ξύλινο Φ.Ο. Ωστόσο και αυτή έχει υποστεί καθιζήσεις στην ανατολική της πλευρά.

Αντίστοιχοι είναι οι λόγοι που οδήγησαν στην κατάρρευση της ξύλινης σκάλας στην δυτική όψη. Παρατηρείται διάβρωση από κατερχόμενη υγρασία που προέρχεται από την κατάρρευση της στέγης του κτηρίου Β, παρασύροντας την επιστέγαση λαμαρίνας της εξωτερικής σκάλας.



Εγ4. 1 Καθίζηση στην ανατολική πλευρά της καθιστής στέγης του κτηρίου Α.



Εγ4. 2 Είσοδος κτηρίου Β. Το πλατύσκαλο της εξωτερικής ξύλινης σκάλας έχει καταρρεύσει. Η μεταλλική πόρτα έχει οξειδωθεί πλήρως. Το εξωτερικό επίχρισμα έχει απομακρυνθεί εμφανίζοντας την οπτοπλινθοδομή που με την σειρά της έχει αποσαθρωθεί.



Εγ4. 3 Είσοδος κτηρίου Β. Η κατάρρευση της εξωτερικής ξύλινης σκάλας.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- | | | | |
|--|--------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | ΑΠΟΚΟΛΛΗΣΗ ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΩΝ |  | ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ & ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΩΝ |
|  | ΑΠΟΚΟΛΛΗΣΗ ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΩΝ |  | ΔΙΑΒΡΩΣΗ ΞΥΛΙΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ |
|  | ΑΠΟΣΑΘΡΩΣΗ ΛΙΘΩΝ & ΟΠΤΟΠΛΙΝΘΩΝ |  | ΔΙΑΡΞΗ ΞΥΛΙΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ |
|  | ΟΞΕΙΔΩΣΗ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ |  | ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΒΛΑΣΤΗΣΗΣ & ΜΙΚΡΟΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ |
|  | ΚΑΤΕΡΧΟΜΕΝΗ ΥΓΡΑΣΙΑ |  | ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ |
|  | ΑΝΕΡΧΟΜΕΝΗ ΥΓΡΑΣΙΑ | | |

ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΟΨΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



Γ4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ

Σε ότι αφορά την εσωτερική κατάσταση της καπναποθήκης, στα υπόγεια συναντάμε ανερχόμενη από το έδαφος υγρασία, στις βάσεις των περιμετρικών λιθοδομών, αλλά και στο σκυροδετημένο δάπεδο, που έχει σκάσει. Έχουν αφαιρεθεί ξύλινα υποστρώματα και από τις τρεις φέρουσες σειρές. Η εξωτερική ανεξάρτητη είσοδος της πτέρυγας Β έχει κλείσει από τα μπάζα που δημιουργήθηκαν από την κατεδάφιση του κτηρίου Γ, πράγμα που καθιστά αδύνατη την επίσκεψη στον δεύτερο υπόγειο χώρο της αποθήκης.

Η αποκόλληση επιχρίσματος και χρωματισμών είναι γενικευμένη σε όλες τις εσωτερικές όψεις της τοιχοποιίας, σε επίπεδο υπογείου και ισόγειου. Στο κτήριο Α, απουσιάζει ολόκληρη η σειρά υποστρωμάτων που βρισκόταν στην δυτική πλευρά των ανοιγμάτων, ενώ το ξύλινο δάπεδο στην ανατολική πλευρά του κτηρίου έχει υποχωρήσει από κατερχόμενη υγρασία. Τα μεταλλικά κεπέγκια των περιμετρικών φεγγιτών, όπου έχουν διασωθεί, είναι πλήρως οξειδωμένα και στα ανοίγματα υπάρχει απώλεια κουφωμάτων και υαλοπινάκων.

Η κατάσταση του ισόγειου στο κτήριο Β είναι αρκετά χειρότερη σε ότι αφορά τα στοιχεία των δαπέδων, που είναι σε πολλά σημεία ετοιμόρροπα. Η κατερχόμενη υγρασία, εισερχόμενη στον χώρο από την πεσμένη στέγη, έχει διαβρώσει το μεγαλύτερο τμήμα των οριζόντιων ξύλινων στοιχείων (κυρίως τεγίδες και σανίδες), δημιουργώντας μεγάλες αποτμήσεις στα δάπεδα.

Στον όροφο η κατάσταση έχει λίγο πολύ περιγραφεί από τις συνθήκες που επικρατούν στις στέγες των κτηρίων Α και Β. Τα δάπεδα είναι πιο φθαρμένα και διάτρητα από όλων των υπόλοιπων επιπέδων, αφού είναι οι πρώτοι αποδέκτες της κατερχόμενης υγρασίας. Περιμετρικά οι τοιχοποιίες τόσο στο Α όσο και στο Β έχουν χάσει το μεγαλύτερο μέρος από το επίχρισμα τους. Οι οπτοπλινθοδομές έχουν αποσαθρωθεί σε μεγάλα, ενώ υπάρχει πλήρης απώλεια των ξύλινων κουφωμάτων. Τα μεταλλικά κεπέγκια είναι όλα οξειδωμένα.



Εγ4. 4 Εσωτερική φθορά κτήριο Α, ισόγειο.



Εγ4. 5 Εσωτερική φθορά κτήριο Α, ισόγειο. Διαβρωμένα ξύλινα στοιχεία.



Εγ4. 6 Εσωτερική φθορά κτήριο Β ισόγειο. Διαβρωμένα ξύλινα στοιχεία ορόφου μετά την κατάρρευση της στέγης. Αποκόλληση επιχρισμάτων από κατερχόμενη υγρασία.



Εγ4. 7 Κατεδαφισμένο κτήριο Γ. Αποχρωματισμοί, αποκόλληση επιχρίσματος και ανερχόμενη από το έδαφος υγρασία.

Εγ4. 8 Κατεδαφισμένο κτήριο Γ, σημείο επαφής με κτήριο Β. Αποχρωματισμοί, αποκόλληση επιχρίσματος και ανερχόμενη από το έδαφος υγρασία. Ανάπτυξη βλάστησης.



Εγ4. 9 Υπόγειος χώρος κτηρίου Α. Ανερχόμενη υγρασία, αποκόλληση επιχρίσματος, απώλεια κουφωμάτων.



Εγ4. 10 Κατάρρευση δίριχτης κρεμαστής στέγης σε κτήριο Β.



Εγ4. 11 Κατάρρευση δίριχτης κρεμαστής στέγης σε κτήριο Β. Αλλοίωση εξωτερικής τοιχοποιίας που έχει συμπαρασυρθεί κατά την πτώση.

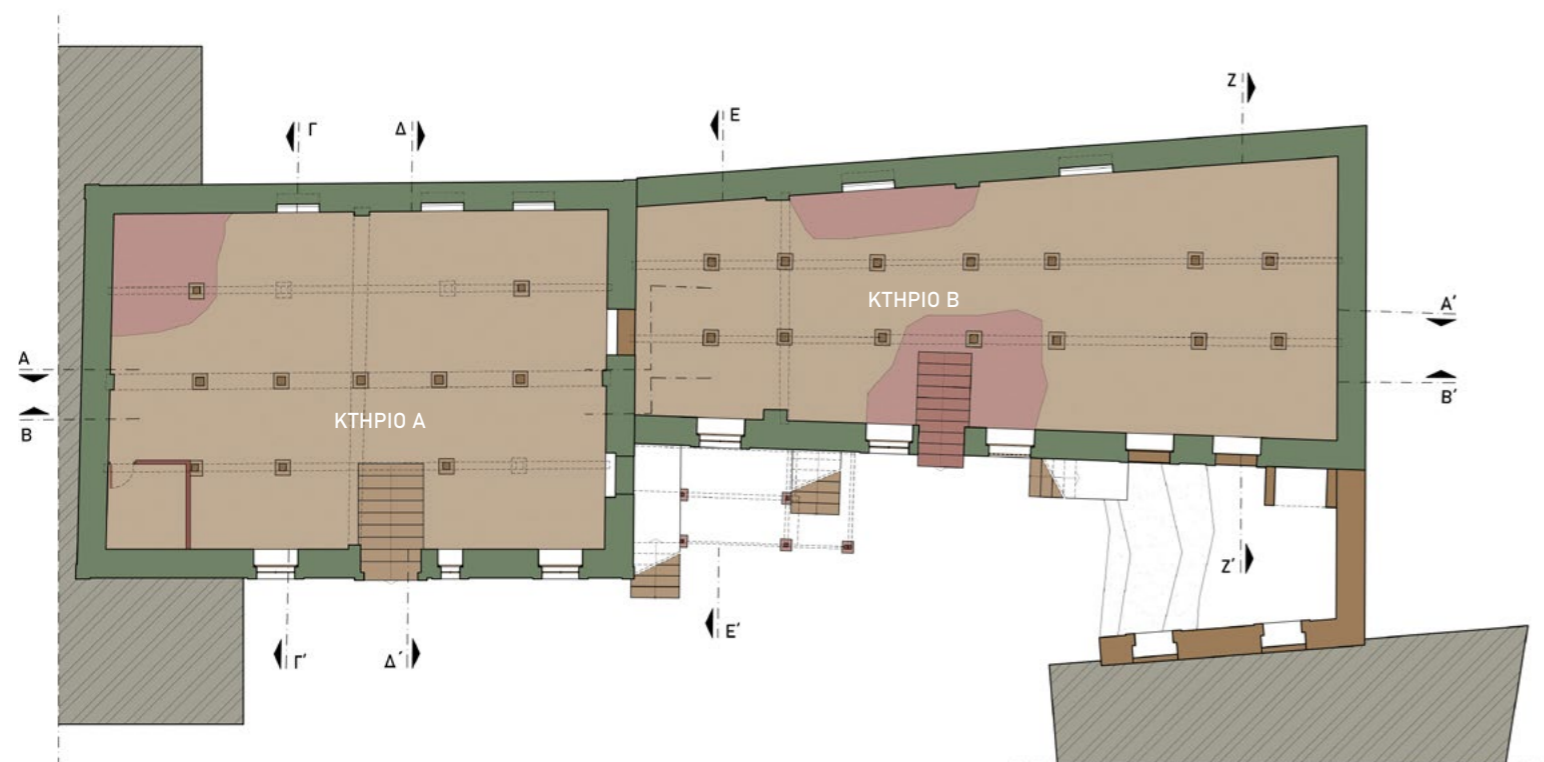


Εγ4. 12 Κατάρρευση δίριχτης κρεμαστής στέγης σε κτήριο Β. Ολική αποκόλληση επιχρίσματος στο ασκεπές τμήμα του ορόφου Β.



Εγ4. 13 Απώλεια της τελικής δίριχτης κορυφογραμμής του κτηρίου Β στο σημείο της κατάρρευσης της στέγης.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



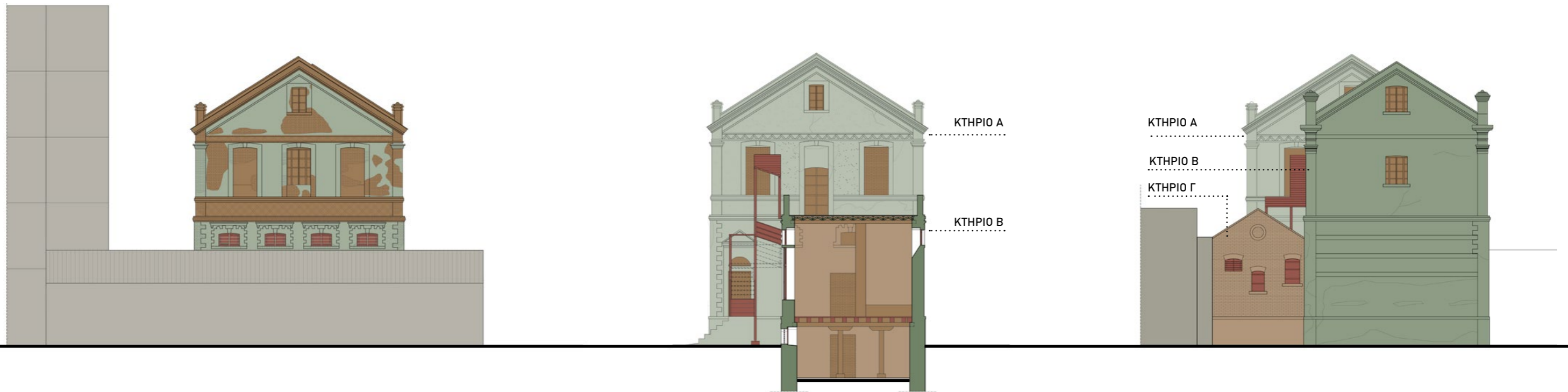
ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΩΝ Α & Β



ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΟΥ Α

ΤΟΜΗ ΕΕ

ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΟΥ Β



ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΩΝ Α & Β

Έχοντας καταγράψει την παθογένεια του κτηρίου, συμπεραίνουμε ότι πρόκειται για έναν χώρο κακής κατάστασης. Από τις δύο πτέρυγες η Α βρίσκεται σε ελαφρώς καλύτερη κατάσταση, παρόλο που είναι παλαιότερη. Αυτό οφείλεται στο δομικό σύστημα της στέγης της.

Οι τοιχοποιίες σε όλα τα επίπεδα και στα δύο κτήρια βρίσκονται στην καλύτερη κατάσταση διατήρησης από το σύνολο των δομικών στοιχείων. Ακολουθούν τα ξύλινα φέροντα στοιχεία, τα οποία επίσης στέκονται αξιοπρεπώς ακόμη και μετά από τις αποτμήσεις που έχουν υποστεί.

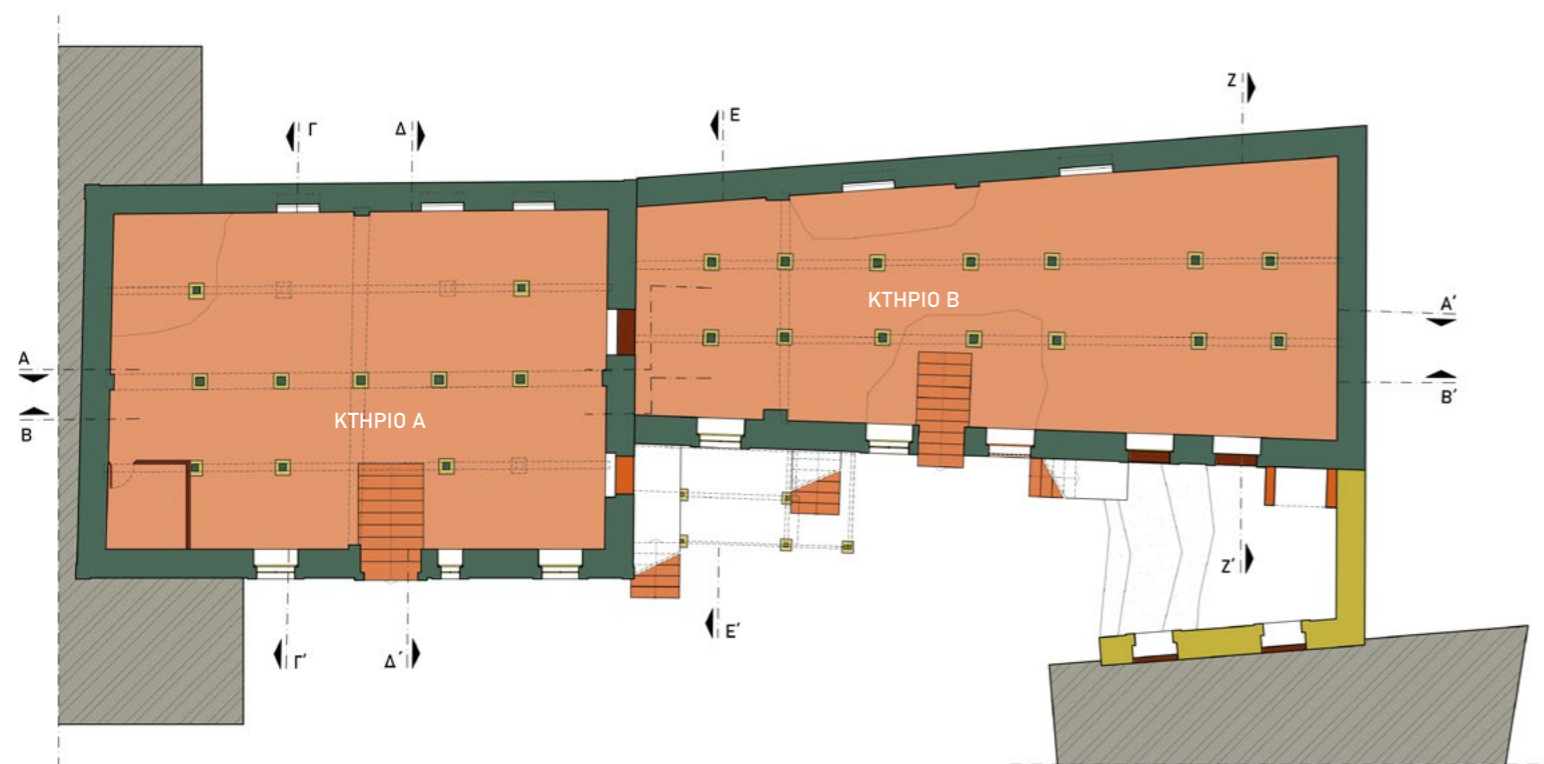
Μέτρια είναι η κατάσταση διατήρησης όλων των λίθινων μη δομικών στοιχείων, όπως οι σκάλες του υπογείου και τα βάθρα έδρασης των υποστυλωμάτων. Το ίδιο ισχύει για το σκυροδετημένο δάπεδο του υπογείου και για το σύνολο του διακόσμου, ο οποίος αν και έχει ταλαιπωρηθεί αρκετά δεν έχει υποστεί ουσιαστικές αλλοιώσεις. Τα ξύλινα κουφώματα σε φεγγίτες και παράθυρα είναι σε μέτρια κατάσταση.

Κακή είναι η κατάσταση των δαπέδων στα επίπεδα ισόγειου και ορόφου όπως και των μεταλλικών στοιχείων που είναι πλήρως οξειδωμένα. Χειρότερη όλων αποδεικνύεται σαφώς η κατάσταση της στέγης στην πτέρυγα Β. Ίδια συνθήκη ισχύει και για την εξωτερική ξύλινη σκάλα που είναι επικίνδυνη και ετοιμόρροπη, με τμήματα της να έχουν ήδη καταρρεύσει.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

■ ■ Α ΣΧΕΤΙΚΑ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ■ ■ Β ΜΕΤΡΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ■ ■ Γ ΚΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

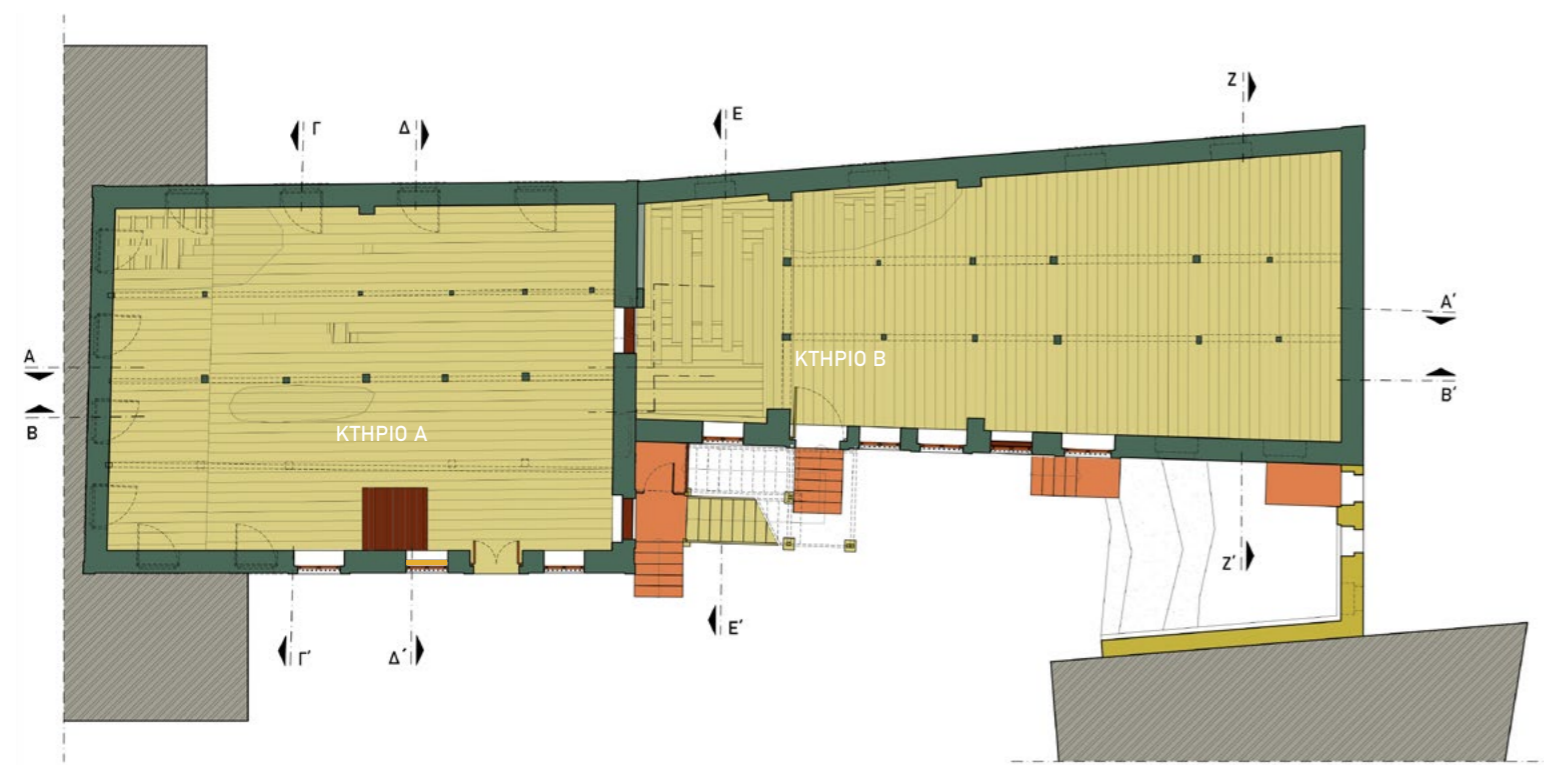
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΩΝ Α & Β



ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΟΥ Α

ΤΟΜΗ ΕΕ

ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΟΥ Β



ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ ΚΤΗΡΙΩΝ Α & Β

Τα περισσότερα στοιχεία της αποθήκης είναι αξιόλογα και αξίζουν διατήρησης. Το περιμετρικό κέλυφος της τοιχοποιίας με τον διάκοσμο του κρίνονται πολύ αξιόλογα, ομοίως και ο ξύλινος Φ.Ο. με τα δάπεδα ισογείων και ορόφων. Πολύ αξιόλογο είναι το σύνολο των μεταλλικών στοιχείων τόσο για την μορφολογική τους αξία όσο και για την δομοστατική λειτουργία του κτηρίου, σε ότι αφορά τους ελκυστήρες και τις μεταλλικές δοκούς των θολίσκων. Τέλος αξιόλογες θεωρούνται αμφότερες οι επιστεγάσεις των κτηρίων Α και Β.

Σημαντικό ιστορικό τεκμήριο για την φάση λειτουργίας της καπναποθήκης, είναι το απομεινάρι της όψης του κτηρίου Γ που ολοκληρώνει την νότια όψη. Σημαντική κρίνεται τόσο για ιστορικούς όσο και για λειτουργικούς λόγους η εξωτερική ξύλινη σκάλα, η κατάσταση της οποίας είναι επίσης ερρειπιώδης.

Η ύπαρξη των ξύλινων κουφωμάτων στα ισόγεια είναι αδιάφορη, αφού δεν πρόκειται για στοιχεία που τεκμηριώνουν την ιστορικότητα του κτηρίου, έχοντας προστεθεί στις τελευταίες φάσεις λειτουργίας της αποθήκης. Αντίστοιχα αδιάφορη είναι η ύπαρξη των μη φερόντων λίθινων στοιχείων στις σκάλες καθόδου και ανόδου, οι οποίες δείχνουν να έχουν τροποποιηθεί από τις αρχικές και είναι πιθανόν να δημιουργούν πρόβλημα στην επανάχρηση της καπναποθήκης.

Τέλος ασύμβατοι κρίνονται όλοι οι τοίχοι που φράζουν τις διόδους και τα ανοίγματα του κτηρίου, όπως και όλα τα απομεινάρια προσθηκών των τελευταίων οικοδομικών φάσεων.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

 Α ΠΟΛΥ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ	 Γ ΑΔΙΑΦΟΡΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ
 Β ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ	 Δ ΑΣΥΜΒΑΤΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ

Εγ1. 1 Προσωπικό αρχείο	Εγ1. 30 Προσωπικό αρχείο	Εγ3. 1 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 2 Προσωπικό αρχείο	Εγ1. 31 Προσωπικό αρχείο	Εγ3. 2 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 3 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 1 https://el-gr.facebook.com/pages/category/Regional-Website - Κομοτηνή παλιές φωτογραφίες	Εγ3. 3 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 4 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 2 Χ. Χουσεΐν, «Ίδρυμα Θρακικής Τέχνης & παράδοσης», Διπλωματική εργασία, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Μάρτιος 2013	Εγ3. 4 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 5 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 3 Χ. Χουσεΐν, «Ίδρυμα Θρακικής Τέχνης & παράδοσης», Διπλωματική εργασία, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Μάρτιος 2013	Εγ3. 5 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 6 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 4 Χ. Χουσεΐν, «Ίδρυμα Θρακικής Τέχνης & παράδοσης», Διπλωματική εργασία, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Μάρτιος 2013	Εγ3. 6 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 7 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 5 Χ. Χουσεΐν, «Ίδρυμα Θρακικής Τέχνης & παράδοσης», Διπλωματική εργασία, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Μάρτιος 2013	Εγ3. 7 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 8 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 6 Προσωπικό αρχείο	Εγ3. 8 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 9 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 7 Προσωπικό αρχείο	Εγ3. 9 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 10 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 8 Προσωπικό αρχείο	Εγ3. 10 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 11 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 9 Προσωπικό αρχείο	Εγ4. 1 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 12 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 10 Προσωπικό αρχείο	Εγ4. 2 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 13 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 11 Προσωπικό αρχείο	Εγ4. 3 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 14 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 12 Προσωπικό αρχείο	Εγ4. 4 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 15 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 13 Προσωπικό αρχείο	Εγ4. 5 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 16 Προσωπικό αρχείο	Εγ2. 14 Προσωπικό αρχείο	Εγ4. 6 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 17 Προσωπικό αρχείο		Εγ4. 7 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 18 Προσωπικό αρχείο		Εγ4. 8 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 19 Προσωπικό αρχείο		Εγ4. 9 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 20 Προσωπικό αρχείο		Εγ4. 10 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 21 Προσωπικό αρχείο		Εγ4. 11 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 22 Προσωπικό αρχείο		Εγ4. 12 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 23 Προσωπικό αρχείο		Εγ4. 13 Προσωπικό αρχείο
Εγ1. 24 Προσωπικό αρχείο		
Εγ1. 25 Προσωπικό αρχείο		
Εγ1. 26 Προσωπικό αρχείο		
Εγ1. 27 Προσωπικό αρχείο		
Εγ1. 28 Προσωπικό αρχείο		
Εγ1. 29 Προσωπικό αρχείο		

Όλοι οι χάρτες, τα διαγράμματα και τα σχέδια της ενότητας έχουν δημιουργηθεί για την ανάλυση και τεκμηρίωση της καπναποθήκης Ζωΐδη στα πλαίσια εκπόνησης της εν λόγω διπλωματικής εργασίας.

Δ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ. ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΣΤΟΝ

Δ1. ΕΠΙΛΟΓΗ ΝΕΑΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ

α. Επιλογή νέας χρήσης –σενάριο επανάχρησης

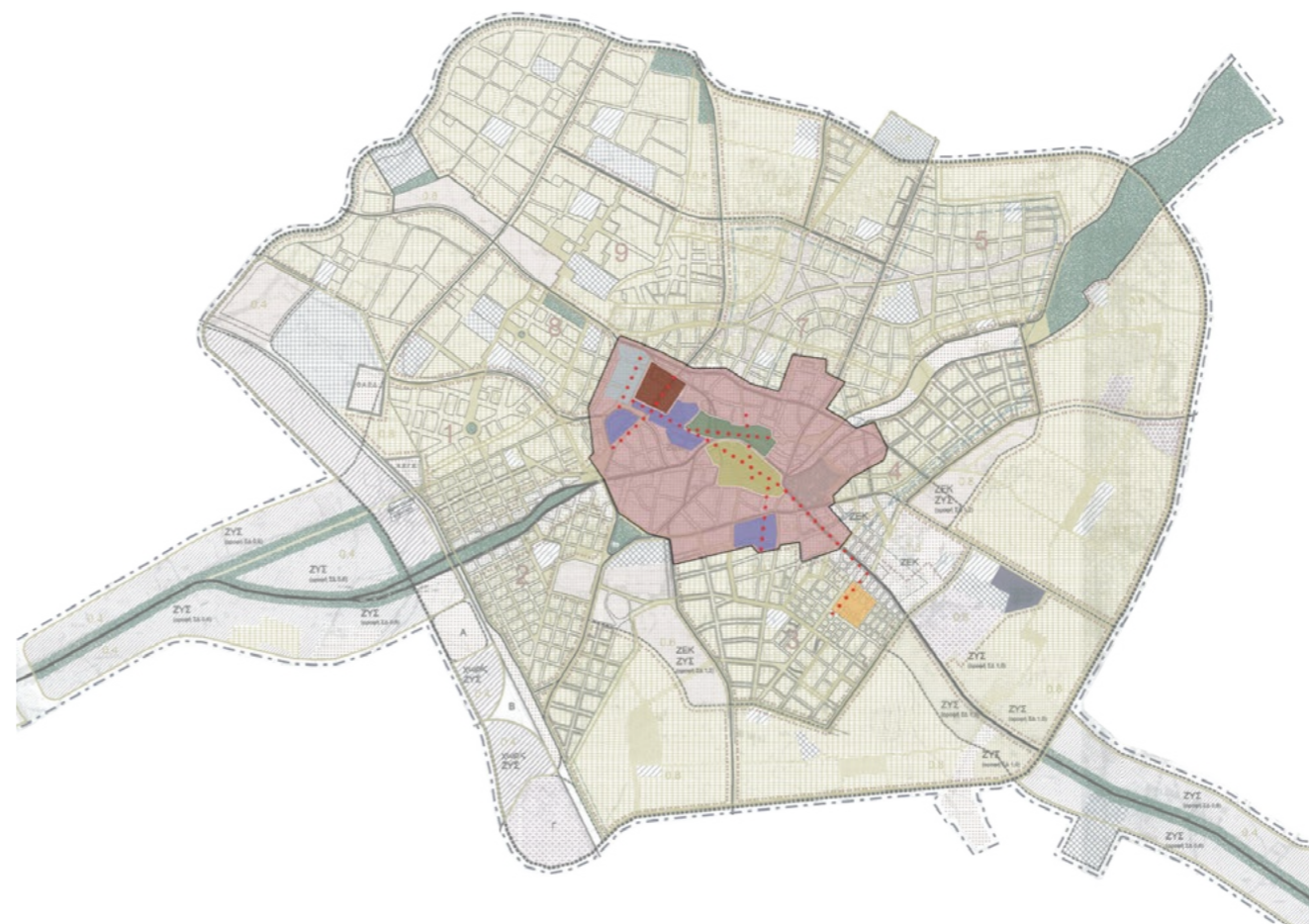
Στο σημείο αυτό, έχοντας ολοκληρώσει την ανάλυση και τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης τόσο της καπναποθήκης, όσο και του περιβάλλοντος χώρου της, φτάνουμε στην πρόταση ανάδειξης του βιομηχανικού μνημείου στον σύγχρονο αστικό ιστό, με την αποκατάσταση και επανάχρηση του.

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει, η Κομοτηνή έχει ανάγκη επαναπροσδιορισμού της σχέσης της με την πολιτισμική της κληρονομιά και το ιστορικό παρελθόν της. Η έλλειψη γραμμικής αφήγησης της ιστορικής εξέλιξης της πόλης και η σημειακή ανάδειξη των ιστορικών της πόλων έδωσε το έναυσμα οργάνωσης του σεναρίου επανάχρησης της καπναποθήκης Ζωΐδη, με κεντρική ιδέα την δημιουργία μουσείου της πόλης της Κομοτηνής. Στόχος της νέας χρήσης θα είναι η οργανωμένη αφήγηση της ιστορίας της πόλης εντός του αποκατεστημένου κτηρίου της καπναποθήκης, το οποίο θα αποτελέσει την αφετηρία ενός περιπάτου από την κεντρική πλατεία προς τις περιμετρικές σε αυτήν κοιτίδες ιστορικότητας και μνήμης. Έτσι, η δια ζώσης επαφή του επισκέπτη με τα όσα έχει ήδη παρακολουθήσει εντός του μουσείου, ανοίγουν την καπναποθήκη προς την πόλη, επανεπιδείκνυντάς την όχι μόνο στο άμεσο περιβάλλον της, αλλά και στο δίκτυο ανάδειξης της ιστορικότητας της Κομοτηνής.

Το προτεινόμενο δίκτυο ενεργοποίησης των ιστορικών πόλων της πόλης ξεκινά από την κεντρική πλατεία και την Καπναποθήκη Ζωΐδη, στο “Νέο Κέντρο” των αρχών του 20ου αι. Πρώτος σταθμός η παλιά αγορά και το πρώτο Οθωμανικό κέντρο του 15ου αι., που συμβιώνουν εντός του χαρακτηρισμένου ιστορικού κέντρου της πόλης. Το Γενί Τζαμί και το Ιμαρέτ είναι τα σημαντικότερα μνημεία της πρώτης Οθωμανικής περιόδου που βρίσκονται αντιδιαμετρικά της οδού Ερμού, στην παλιά αγορά. Το Εσκή τζαμί, είναι νεότερο τέμενος πλαγίως του Βυζαντινού τείχους, το οποίο συμπεριλαμβάνεται στην τρέχουσα ανάπλαση που βρίσκεται υπό κατασκευή, στην ευρύτερη περιοχή του τείχους.

Ο περίπατος συνεχίζεται στην όμορη του τείχους συνοικία Βαρόσι, όπου σώζονται ελάχιστα από τα ιστορικά αρχοντικά οικήματα της ανθούσας ελληνικής αστικής τάξης των αρχών του 20ου αι., συμπεριλαμβανομένης και της οικογένειας Ζωΐδη. Πέρα από τις κατοικίες στην ευρύτερη περιοχή του Βαροσίου βρίσκουμε την Λέσχη Κομοτηνίων και την Τσανάκλειο Σχολή, κτήρια τοπόσημα για τις εξωοθωμανικές κοινότητες στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αι. Πολύ κοντά στο Βαρόσι βρισκόταν η εβραϊκή συνοικία, στην οποία δυστυχώς έχουν απομείνει ελάχιστα οικήματα της αντίστοιχης περιόδου, κάποια από τα οποία είναι σε ερρειπιώδη κατάσταση.

Τέλος ένας ακόμη πόλος που βρίσκεται κοντά στην κεντρική πλατεία και είναι δυνατό να συμπεριληφθεί στο δίκτυο μνημείων Κομοτηνής είναι η συνοικία του Αγίου Γεωργίου, όπου βρίσκεται το Λαογραφικό Μουσείο της πόλης, ο Ιερός Ναός του Αγίου Γεωργίου και δείγμα αστικών κατοικιών της εποχής.



Χ23. Χάρτης ΓΠΣ 2012 με επισημασμένες τις περιοχές ιδιαίτερου ενδιαφέροντος και ιστορικής σημασίας.

ΕΔ1.1 Το Βυζαντινό τείχος των Κουμουτζινών. Η πρώτη κοιτίδα ιστορικότητας της πόλης.

ΕΔ1.2 Το Ιμαρέτ, μνημείο της πρώτης Οθωμανικής περιόδου της Γκιουμουλτζίνας. Σήμερα έχει αποκατασταθεί και λειτουργεί ως Εκκλησιαστικό Μουσείο.

ΕΔ1.3 Το Γενί Τζαμί, πρώτο σωζόμενο τέμενος της Γκιουμουλτζίνας. Βρίσκεται εντός του χαρακτηρισμένου ιστορικού τόπου της παλιάς αγοράς και του πρώτου Οθωμανικού ιστού.



.86

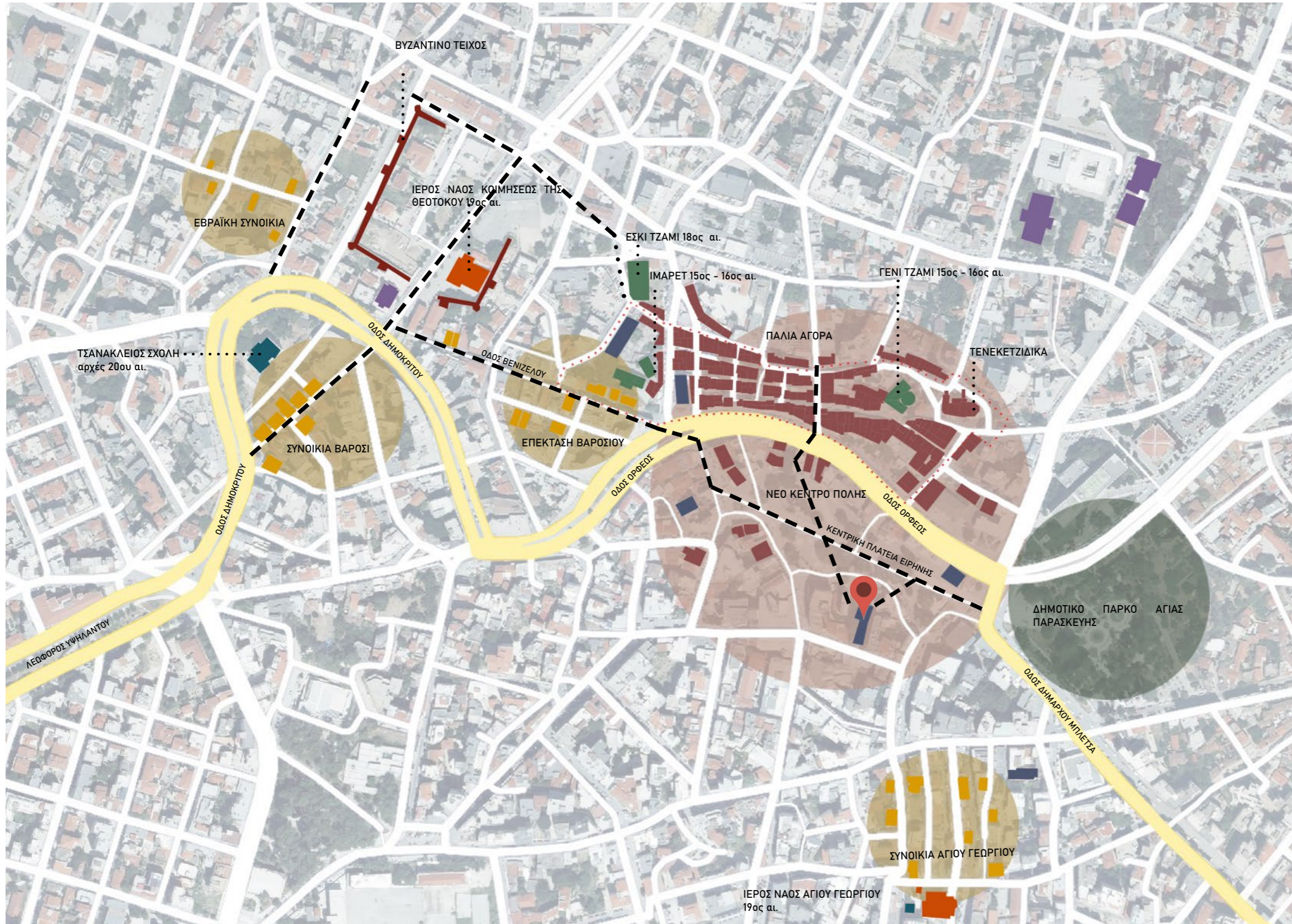


ΕΔ1.1



ΕΔ1.2

ΕΔ1.3



Χ24. Σενάριο ενεργοποίησης της καπναποθήκης Ζωΐδη και επανένταξης της στον αστικό ιστό. Σύνδεση με δίκτυο ιστορικότητας.



Δ1. ΕΠΙΛΟΓΗ ΝΕΑΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ



ΕΔ1. 4



ΕΔ1. 5
.88



ΕΔ1. 6



ΕΔ1. 7



ΕΔ1. 8

ΕΔ1. 4 Οδός Γραβιάς, όρια παλιάς αγοράς και οδού Βενιζέλου.

ΕΔ1. 5 Τενεκετζίδικα.

ΕΔ1. 6 Κατάστημα της ελληνικής κοινότητας. Παλιά αγοράς τέλος 19ου αι.

ΕΔ1. 7 Κατάστημα της αρμένικης κοινότητας. Νέο κέντρο αρχές 20ου αι.

ΕΔ1. 8 Κατάστημα της εβραϊκής κοινότητας. Παλιά αγορά αρχές 20ου αι.

ΕΔ1. 9 Παλιά αγορά.



ΕΔ1. 9



ΕΔ1. 10



ΕΔ1. 11



ΕΔ1. 12



ΕΔ1. 13



ΕΔ1. 14



ΕΔ1. 15

ΕΔ1. 10 Τσανάκλειος Σχολή. Νέα Δημοτική Βιβλιοθήκη.

ΕΔ1. 11 Αρχοντικό συνοικίας Βαροσίου. Οδός Νέστορος Τσανακλή. Παλιά Δημοτική Βιβλιοθήκη.

ΕΔ1. 12 Οικία Σιανίδη. Βαρόσι, αρχές 20ου αι.

ΕΔ1. 13 Λέσχη Κομοτηνών μετά την αποκατάσταση της. Λειτουργεί ως χώρος αναψυχής.

ΕΔ1. 14 Δίδυμα σπίτια, πίσω από την οδό Βενιζέλου, επέκταση Βαροσίου. Το ένα από τα δύο λειτουργεί ως Μουσείο του ίδιου του εαυτού του.

ΕΔ1. 15 Είσοδος στην συνοικία Αγίου Γεωργίου. Λαογραφικό Μουσείο Κομοτηνής.

Δ1. ΕΠΙΛΟΓΗ ΝΕΑΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ

β. Βασικές αρχές προτεινόμενων επεμβάσεων

Η ανάδειξη της καπναποθήκης Ζωΐδη θα ακολουθήσει τρεις βασικούς άξονες. Την επίλυση της προβληματικής σχέσης του μνημείου με τον δημόσιο χώρο. Την αποκατάσταση της αρχικής μορφής του μνημείου ώστε να καταστεί σαφές και ευανάγνωστο το ιστορικό του κελύφος και την ένταξη σε αυτό νέας χρήσης ικανής να διασφαλίσει την βιωσιμότητα του μνημείου σε βάθος χρόνων

Οι προτεινόμενες επεμβάσεις θα κινηθούν με γνώμονα τους ανωτέρω άξονες ξεκινώντας με την καθαίρεση του μετώπου μονόροφων κτηρίων που διακόπτουν την άμεση σύνδεση του μνημείου με την κεντρική πλατεία, ώστε να ανακτηθεί η αλληλεπίδραση του κτηρίου με την δημόσια ζωή. Η κατάσταση αυτή οδηγεί στην αναδιαμόρφωση του νέου αδόμητου χώρου που θα προκύψει. Παράλληλα η ένταξη της νέας χρήσης ανοίγει μια νέα οικοδομική φάση για το κτήριο, η οποία πρόκειται να συμπληρώσει τις λειτουργικές ανάγκες των χώρων που προκύπτουν, επαναπροσδιορίζοντας ταυτόχρονα την σύγχρονη εικόνα του προς την πόλη. Ο σχεδιασμός των νέων στοιχείων εσωτερικά και εξωτερικά της καπναποθήκης πρόκειται να είναι διακριτικός ώστε να μην υπερκαλύψει την φυσιογνωμία του κτηρίου, αλλά και διακριτός ξεχωρίζοντας τις ιστορικές από τις νέες κατασκευές.

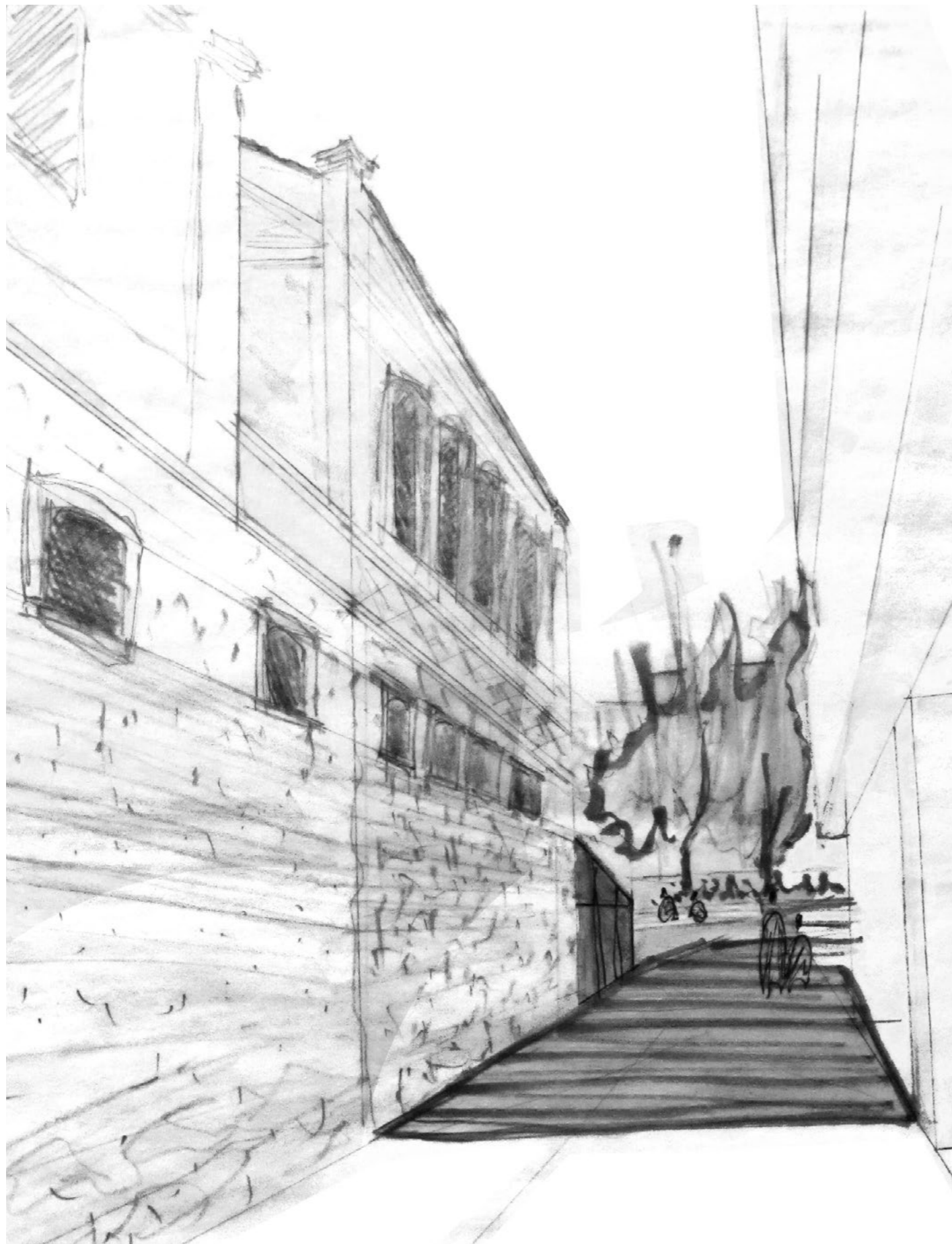
Σε ότι αφορά τις επεμβάσεις αποκατάστασης θα είναι ήπιες με την χρήση αβλαβών και συμβατών υλικών σε αυτά του κτηρίου, στοχεύοντας στην ανάδειξη της οικοδομικής τεχνολογίας των επιμέρους κτηρίων συντηρώντας όσα περισσότερα αυθεντικά στοιχεία είναι δυνατόν.



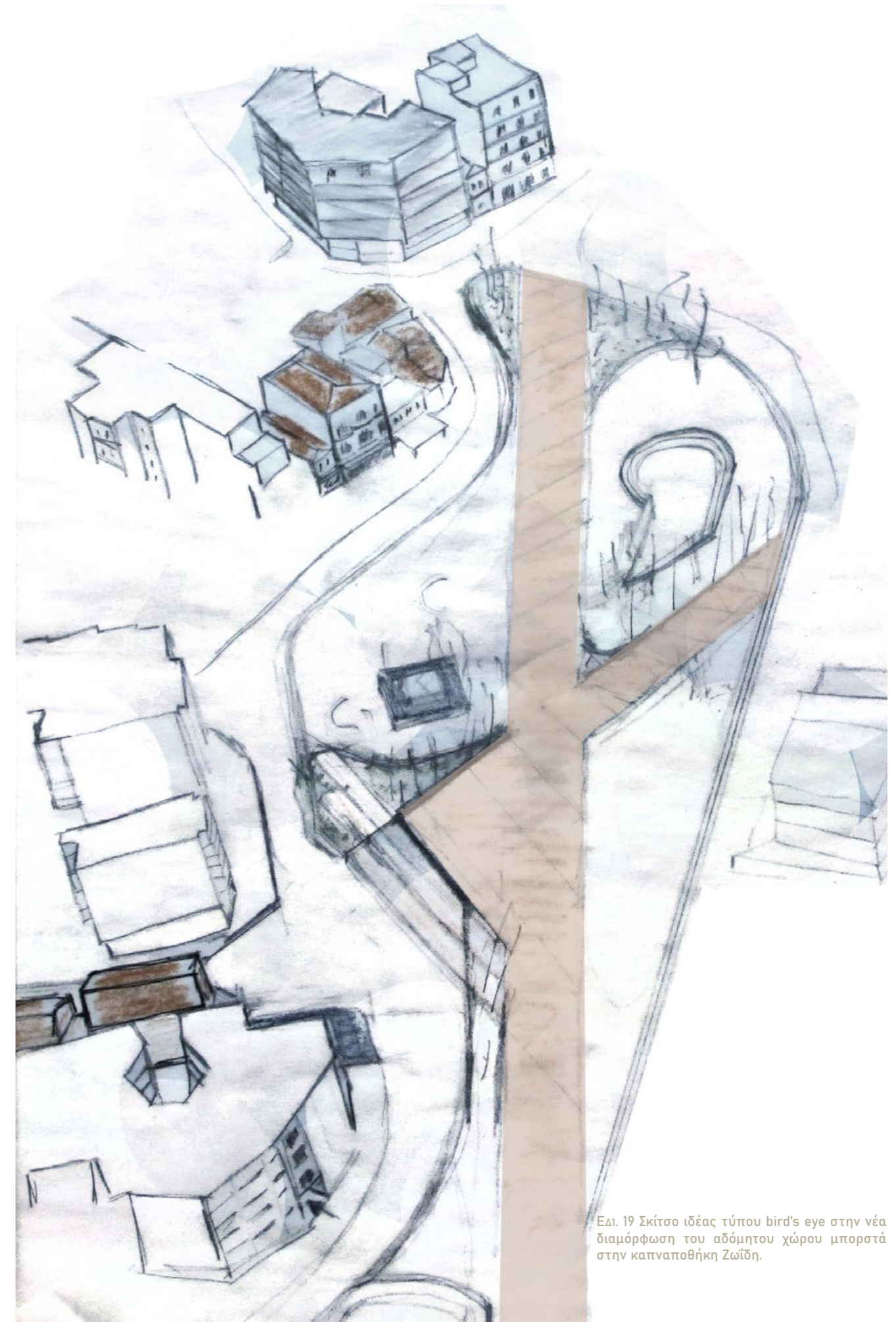
Εδ. 17 Σκίτσο ιδέας για την επανένταξη της καπναποθήκης Ζωΐδη στον σύγχρονο αστικό ιστό της κεντρικής πλατείας Κομοτηνής.



Εδ. 16 Τμηματική κάτοψη του διανοιγμένου τμήματος με την αποκάλυψη του βιομηχανικού μνημείου.



Εδ1. 18 Σκίτσο ιδέας για την ενεργοποίηση του πεζοδρόμου στην ανατολική πλευρά της καπναποθήκης Ζωΐδη.



Εδ1. 19 Σκίτσο ιδέας τύπου bird's eye στην νέα διαμόρφωση του αδόμητου χώρου μποροστά στην καπναποθήκη Ζωΐδη.

Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

α. Επανασχεδιασμός τμήματος της πλατείας Ειρήνης

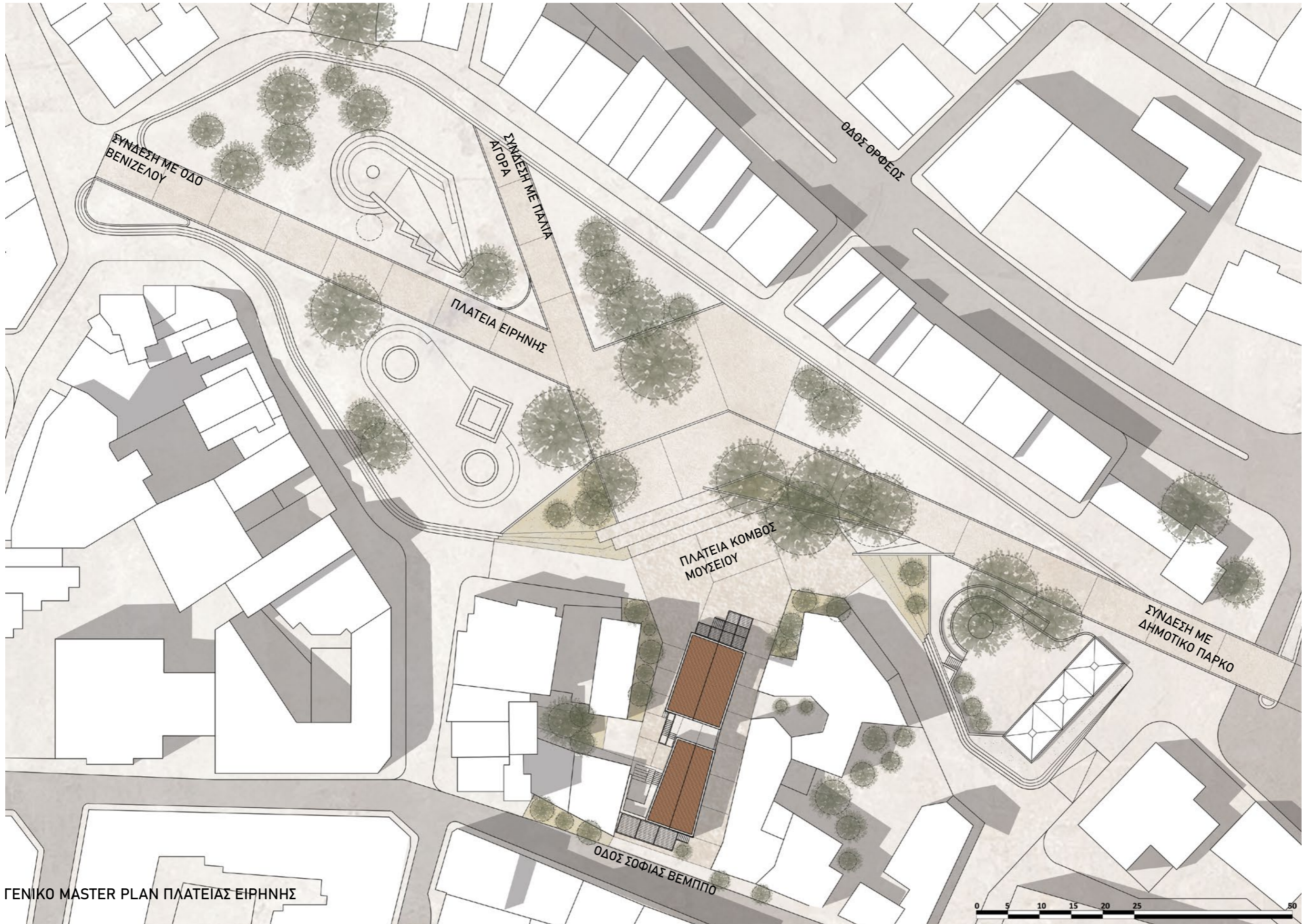
Με την διάνοιξη της βόρειας όψης της καπναποθήκης δημιουργείται η ανάγκη επανασχεδιασμού του πλατώματος που προκύπτει μπροστά στο βιομηχανικό μνημείο. Η καθαίρεση αποκαλύπτει ένα νέο διαμπερές πέρασμα, από και προς την πλατεία, πλαγίως της ανατολικής όψης του κτηρίου. Ταυτόχρονα αποκαλύπτεται ο αθέατος μέχρι σήμερα κόσμος της δυτικής όψης της καπναποθήκης Ζωΐδη.

Οι αρχές της ήπιας επέμβασης ως προς τον χειρισμό του μνημείου χαρακτηρίζουν τον σχεδιασμό του δημόσιου χώρου, που θα αρκестεί σε μικρές τροποποιήσεις του ελαφρώς υπερυψωμένου επίπεδου της πλατείας. Στην προέκταση της υπάρχουσας χάραξης που ορίζει την κίνηση προς την παλιά αγορά, δημιουργείται κλιμακωτό κατέβασμα προς την καπναποθήκη, δίνοντας μια εννοιολογική σύνδεση του μνημείου με το ιστορικό κέντρο. Δημιουργείται μικρή κάτω πλατεία που λειτουργεί ως κόμβος υποδοχής κινήσεων από όλες τις κατευθύνσεις διαμοιράζοντας τες στον εσωτερικό κόσμο της καπναποθήκης. Η είσοδος του μουσείου χωροθετείται επί του κόμβου, τοποθετούμενη ως νέα προσθήκη στην βόρεια όψη της, σηματοδοτώντας την επαναλειτουργία του κτηρίου.

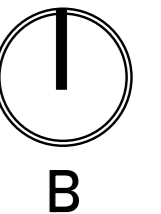
Οι αδόμητοι χώροι στις επιμήκειες όψεις ανατολικά και δυτικά έχουν διαφορετικά χαρακτηριστικά και ποιότητες καταλήγοντας αμφότεροι στο πρόσωπο της καπναποθήκης επί της οδού Σ. Βέμπο. Η δυτική πλευρά διακόπτεται από το τμήμα της όψης του κτηρίου Γ, που λειτουργεί ως φίλτρο της έσω και έξω ζωής. Η διατήρηση της όψης Γ συντελεί στην διατήρηση του εσώστρεφου και χαρακτήρα της δυτικής πλευράς. Στο σημείο του σκάμματος που προέκυψε από την κατεδάφιση του κτηρίου Γ, δημιουργείται υποβαθμισμένη αυλή. Στο σημείο αυτό επιχειρείται η δημιουργία περάσματος από και προς την μέχρι πρότινος αθέατη δυτική όψη, με την εγκατάσταση εναέριου μεταλλικού εξώστη εκατέρωθεν της ερειπιώδους τοιχοποιίας του κτηρίου Γ. Ο πεζόδρομος της ανατολικής όψης μετατρέπεται από κρυφό πέρασμα μεταξύ των όμορων πολυκατοικιών σε νέο άνοιγμα από και προς την πλατεία.



ΕΔ2. 1 Άποψη της νέας όψης της καπναποθήκης Ζωΐδη από την κεντρική πλατεία Κομοτηνής. Διαμόρφωση μικρής κάτω πλατείας εισόδου για το Νέο Μουσείο της πόλης.



ΓΕΝΙΚΟ MASTER PLAN ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΕΙΡΗΝΗΣ



Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

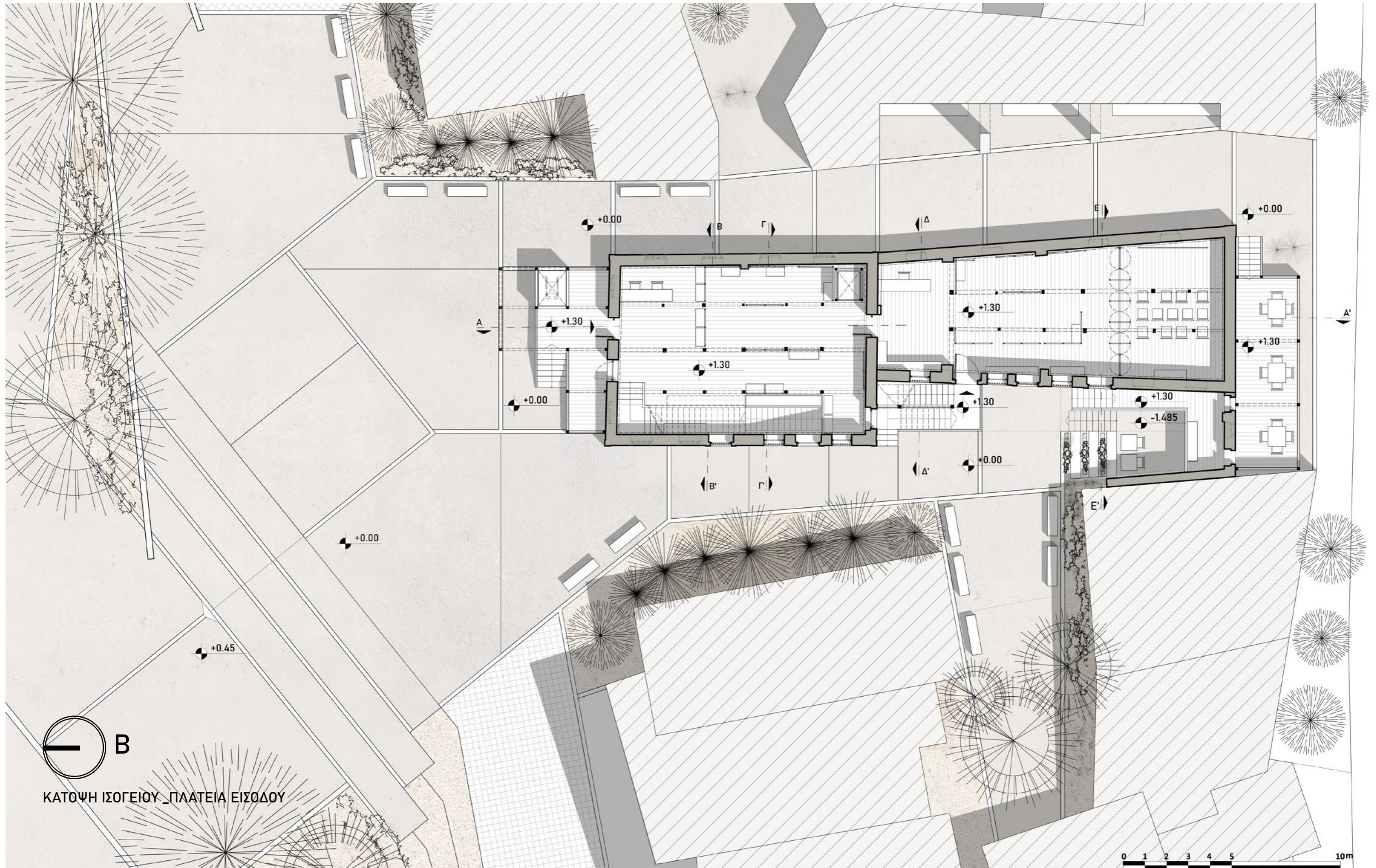
β. Ένταξη νέας χρήσης - μετατροπή σε μουσείο της πόλης

Την ένταξη μουσειακής χρήσης ακολουθεί ένα τυπικό κτηριολογικό πρόγραμμα που θα προσαρμοστεί στην δυναμική του μνημείου ώστε να καταστεί λειτουργικό και εφαρμόσιμο με τις μικρότερες δυνατές επεμβάσεις στο ιστορικό κέλυφος. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει χώρο εισόδου, μόνιμες εκθέσεις, με κύρια θεματολογία την ιστορική εξέλιξη της πόλης ανά τους αιώνες, αίθουσα περιοδικών εκθέσεων, χώρο προβολών, αίθουσα αυτοαναφορικής έκθεσης για την καπναποθήκη Ζωΐδη, χώρο βιβλιοθήκης με αρχείο και μικρό αναγνωστήριο, διοικητικά γραφεία και αναψυκτήριο.

Η διάταξη τους γίνεται με σεβασμό στην τυπολογική ιδιαιτερότητα του κτηρίου, ενεργοποιώντας την εν συνεχεία λειτουργία των ξεχωριστών σήμερα κτηρίων Α και Β, ενώ παράλληλα δεν καταργείται η ανεξάρτητη λειτουργία τους. Έτσι, οι μόνιμες εκθέσεις τοποθετούνται στο ισόγειο και τον όροφο της πτέρυγας Α, οι περιοδικές και η αίθουσα προβολών στο ισόγειο της πτέρυγας Β και η έκθεση της καπναποθήκης στον όροφο της πτέρυγας Β, ενώ η βιβλιοθήκη τοποθετείται στο υπόγειο της πτέρυγας Α και αντίστοιχα η διοίκηση σε αυτό της πτέρυγας Β. Τέλος το αναψυκτήριο τοποθετείται στην συνέχεια των διοικητικών χώρων στο υπόγειο του Β προς εκμετάλλευση της ανισοσταθμούς αυλής που δημιουργείται μπροστά του, αλλά και του εξώστη της νότιας όψης, δίνοντας στον επισκέπτη πολλαπλές οπτικές του μνημείου μετά την περιήγηση.



Ελ2. 2 Διάγραμμα κτηριολογικού προγράμματος και ένταξη του στους υφιστάμενους χώρους του μνημείου.



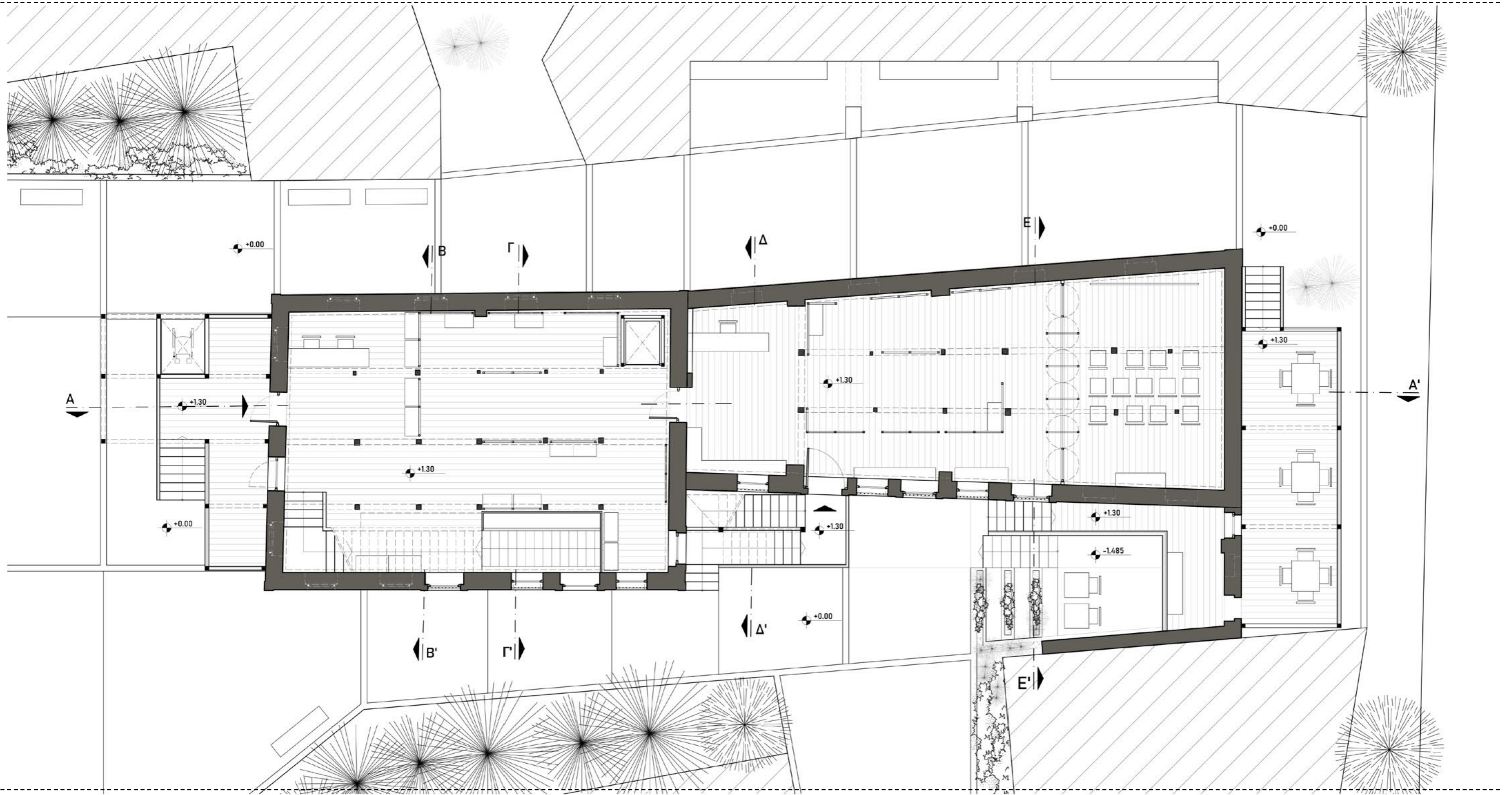
Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

γ. Περιγραφή πρότασης

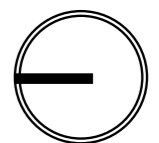
Η κεντρική είσοδος του νέου μουσείου της πόλης σηματοδοτείται όπως ήδη είπαμε από την νέα μεταλλική προσθήκη που τοποθετείται στην βόρεια όψη της πλατείας. Πρόκειται για ένα ημιυπαίθριο στέγαστρο που φιλοξενεί σκάλα ανόδου και αναβατόριο για την μετάβαση στον υπερυψωμένο κατά 1,30μ. ισόγειο χώρο της καπναποθήκης. Εισερχόμενοι στο ισόγειο της πτέρυγας Α συναντάμε τον χώρο υποδοχής, ο οποίος φιλτράρει την διέλευση στο μουσείο. Οι μόνιμες εκθέσεις καταλαμβάνουν το σύνολο του ισογείου της πτέρυγας Α. Στην δυτική όψη τοποθετείται η ξύλινη σκάλα ανόδου στο δεύτερο εκθεσιακό επίπεδο των μόνιμων, με την διάνοιξη διαμετρικών τρύπας στα δάπεδο του ορόφου. Αντίστοιχα δημιουργείται η σκάλα καθόδου στον υπόγειο χώρο της βιβλιοθήκης του μουσείου. Οι σκάλες βρίσκονται σε μικρή μετατόπιση μεταξύ τους καταλαμβάνοντας σχεδόν το σύνολο της εσωτερικής όψης. Αντίστοιχα το ασανσέρ τοποθετείται στην νοτιοανατολική γωνία της πτέρυγας Α. Διανοίγεται η σύνδεση μεταξύ των Α και Β κτηρίων, επιτυγχάνοντας επαναφορά της αρχικής λειτουργικής σύνδεσης των ιστορικών χώρων. Εισερχόμεστε στον μεταβατικό μονώροφο χώρο με την επιστέγαση από θολίσκους, που παραμένει μεταβατικός μεταξύ μόνιμων και περιοδικών εκθέσεων. Οι εκθεσιακοί χώροι οργανώνονται ελεύθερα στον χώρο με την χρήση ξύλινων πανέλων, οριοθετούμενες από τις φέρουσες γραμμές των ξύλινων υποστυλωμάτων. Ο ενιαίος χώρος του ισογείου Β διαχωρίζεται με την χρήση ξύλινου κινητού πετάσματος απομονώνοντας όποτε χρειάζεται τον χώρο προβολών.



ΕΔ2. 3 Χώρος υποδοχής κοινού. Διαχωρισμός από μόνιμες εκθέσεις με την χρήση κινητών ξύλινων πανέλων έκθεσης.



ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ



Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

Κατεβαίνοντας στο επίπεδο του υπογείου είτε από την σκάλα καθόδου είτε από το ασανσέρ βρισκόμαστε στο σημείο συμβολής των επιμέρους κτηρίων. Η βιβλιοθήκη καταλαμβάνει ολόκληρο το υπόγειο της πτέρυγας Α. Η σκάλα καθόδου ορίζει επιμήκως της δυτικής όψης, ζώνη βοηθητικών χώρων με WC. Τα βιβλιοστάσια οργανώνονται περιμετρικά του χώρου ακουμπώντας στις τοιχοποιίες, ενώ κεντρικά τοποθετείται ο χώρος ανάγνωσης. Ο φυσικός φωτισμός δεν επαρκεί για την χρήση του χώρου με αποτέλεσμα να χρησιμοποιείται τεχνητός φωτισμός. Εισερχόμενοι στο υπόγειο Β συναντάμε μικρό χώρο υποδοχής των γραφείων διοίκησης του μουσείου, τα οποία διαχωρίζονται με την χρήση ξύλινης κατασκευής πληρωμένης με υαλοπίνακες που επιτρέπουν την μετάδοση φυσικού φωτός. Ακολουθώντας ο χώρος του αναψυκτηρίου διαχωρίζεται από αντίστοιχο ξύλινο πέτασμα. Το bar και οι βοηθητικοί χώροι τοποθετούνται στην ανατολική όψη αυτή την φορά, αφήνοντας τον μικρό χώρο καθιστικού στην πλευρά των ανοιγμάτων. Διανοίγεται η άλλοτε σύνδεση των υπογείων της πτέρυγας Β και του κτηρίου Γ, μεταφέροντας μας στην εξωτερική υποβαθμισμένη αυλή του αναψυκτηρίου. Κλιμακωτά καθίσματα είναι τοποθετημένα στην βόρεια πλευρά της μικρής αυλής που μας ανεβάζουν και πάλι στο επίπεδο του εσωτερικού πεζοδρόμου της δυτικής όψης. Στο σημείο αυτό δεύτερη μεταλλική σκάλα μας ανεβάζει στο επίπεδο του εναέριου εσωτερικού εξώστη, προκειμένου να περάσουμε μέσα από την όψη Γ στον εξωτερικό μεταλλικό εξώστη όπου τοποθετείται ημιυπαίθριος χώρος καθισμάτων του αναψυκτηρίου.



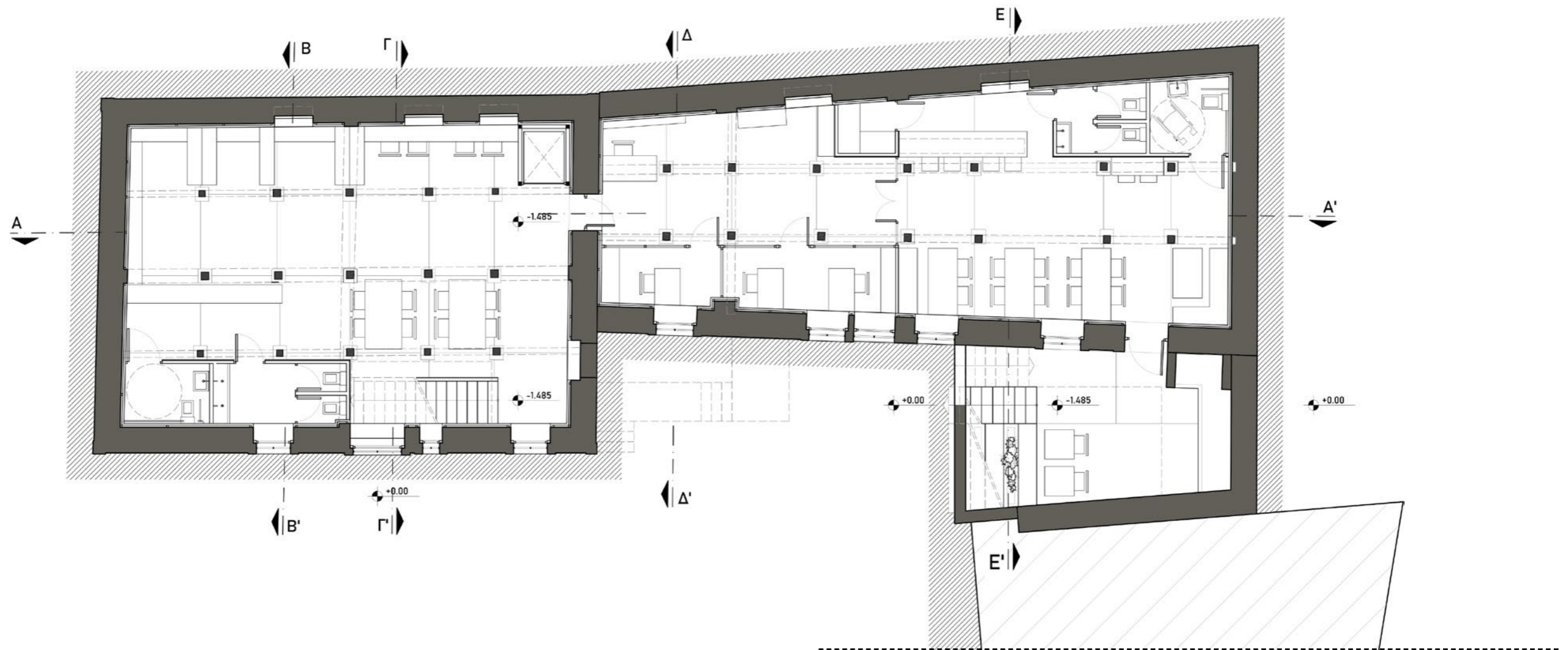
ΕΔ2. 4 Χώρος προβολών, διαχωρισμένος με ξύλινα κινητά πάνελα από τις περιοδικές εκθέσεις.



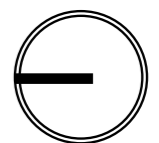
ΕΔ2. 5 Μόνιμες εκθέσεις στο ισόγειο το Α κτηρίου. Διάνοιξη ανοίγματος επικοινωνίας μεταξύ των Α & Β κτηρίων.



ΕΔ2. 6 Άποψη του χώρου προβολών από τις περιοδικές εκθέσεις.



ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ



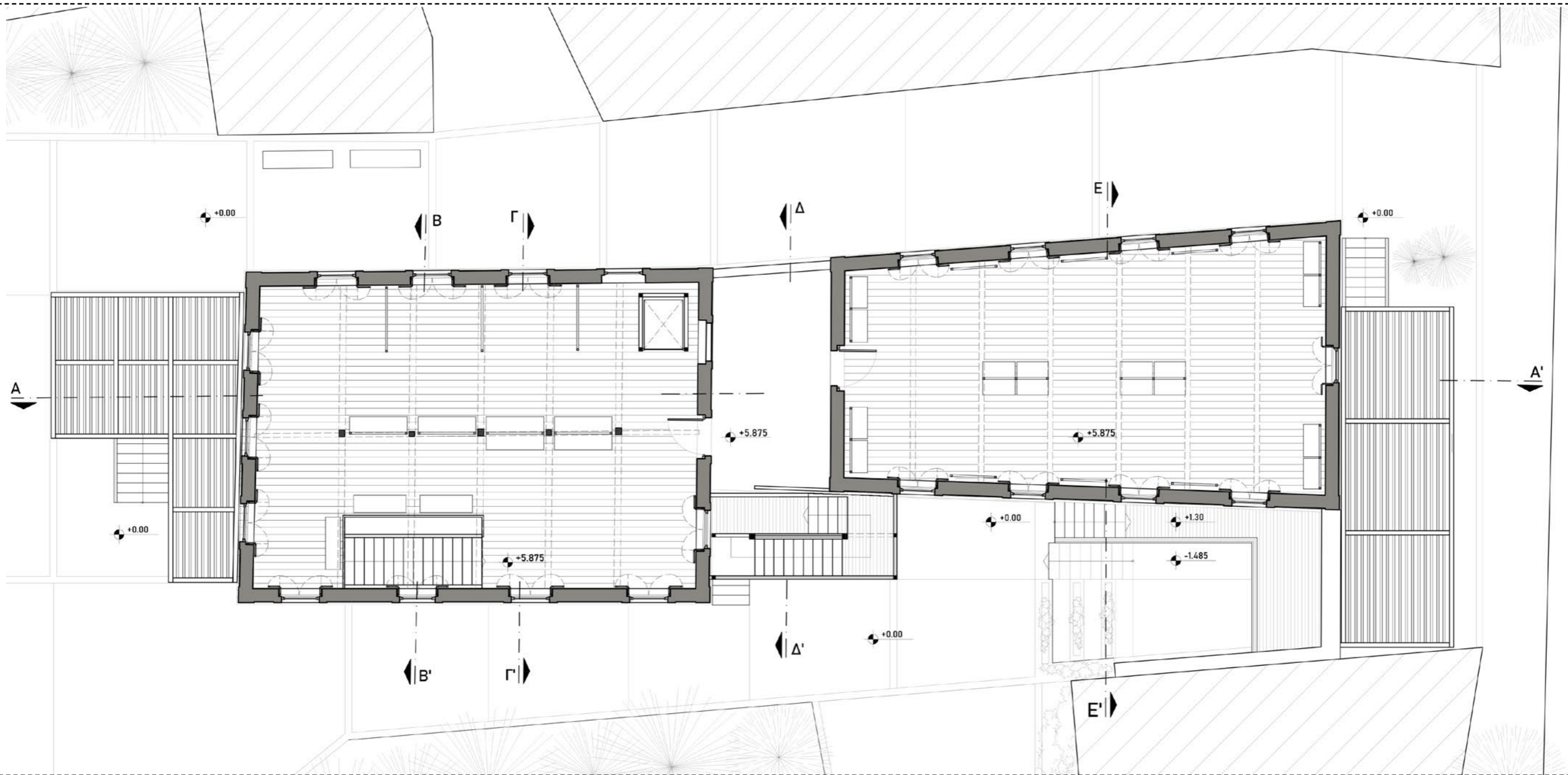
Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ



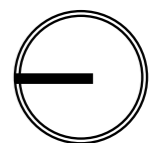
Στην συμβολή των κτηρίων Α και Β στην θέση της ετοιμόρροπης ξύλινης σκάλας τοποθετείται η νέα μεταλλική εκδοχή της που μας μεταφέρει στο επίπεδο των ορόφων. Η ενδιάμεση αστέγαστη βεράντα μεταξύ των Α και Β συνεχίζει να λειτουργεί ως κόμβος και κατώφλι μεταξύ των ανεξάρτητων εκθεσιακών χώρων. Στην πτέρυγα Α βρίσκεται η συνέχεια των μόνιμων εκθέσεων ενώ στην Β, ο αυτοαναφορικός εκθεσιακός χώρος της καπναποθήκης Ζωΐδη. Η λογική της διάταξης της έκθεσης ακολουθεί αυτή του ισογείου σε ελεύθερη κάτοψη. Ο χώρος της πτέρυγας Β ακολουθεί εγκάρσιο διαχωρισμό σε ενότητες τονίζοντας τις γραμμές των εμφανών ζευκτών.



Εδ2. 7 & 8 Εξωτερικές προσθήκες με νέες μεταλλικές κατασκευές. Υποβαθμισμένη αυλή στον χώρο που καταλάμβανε το κτήριο Γ. Το κτήριο Γ παραμένει ανεπίχριστο και σε ερειπιώδη κατάσταση όπως βρέθηκε.



ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ



Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

δ. Πρόταση συντήρησης και αποκατάστασης υφιστάμενου κελύφους

Σε ότι αφορά την επαναφορά της καπναποθήκης σε συνθήκες ικανές για χρήση, γίνεται λεπτομερής αξιολόγηση των αυθεντικών αξιών προς διατήρηση στοιχείων, τα οποία όσα δύνανται συντηρούνται, ενώ όσα έχουν υποστεί ανεπανόρθωτη ζημιά αντικαθίστανται. Όπως ήδη αναφέραμε η παθογένεια που αντιμετωπίζει το κτήριο είναι μεγάλη και σχετίζεται κατά βάση με την κατερχόμενη υγρασία.

Οι περιμετρικές τοιχοποιίες και ο διάκοσμος τους, θα συντηρηθούν πλήρως παίρνοντας την μορφή που είχαν στην φάση κατασκευής τους. Απομακρύνονται οι μικροοργανισμοί και συμπληρώνονται τα αποκολλημένα και αποσπασμένα στοιχεία των τοιχοποιιών με την χρήση συμβατών κονιαμάτων. Αποκαθίστανται τα επιχρίσματα σε τοιχοποιίες και διάκοσμο εξωτερικά και εσωτερικά. Εξαίρεση θα αποτελέσει η αντιμετώπιση της εναπομένουσας όψης του κτηρίου Γ, που παραμένει ενεπίχριστη διατηρώντας την ερειπιώδη φύση της.

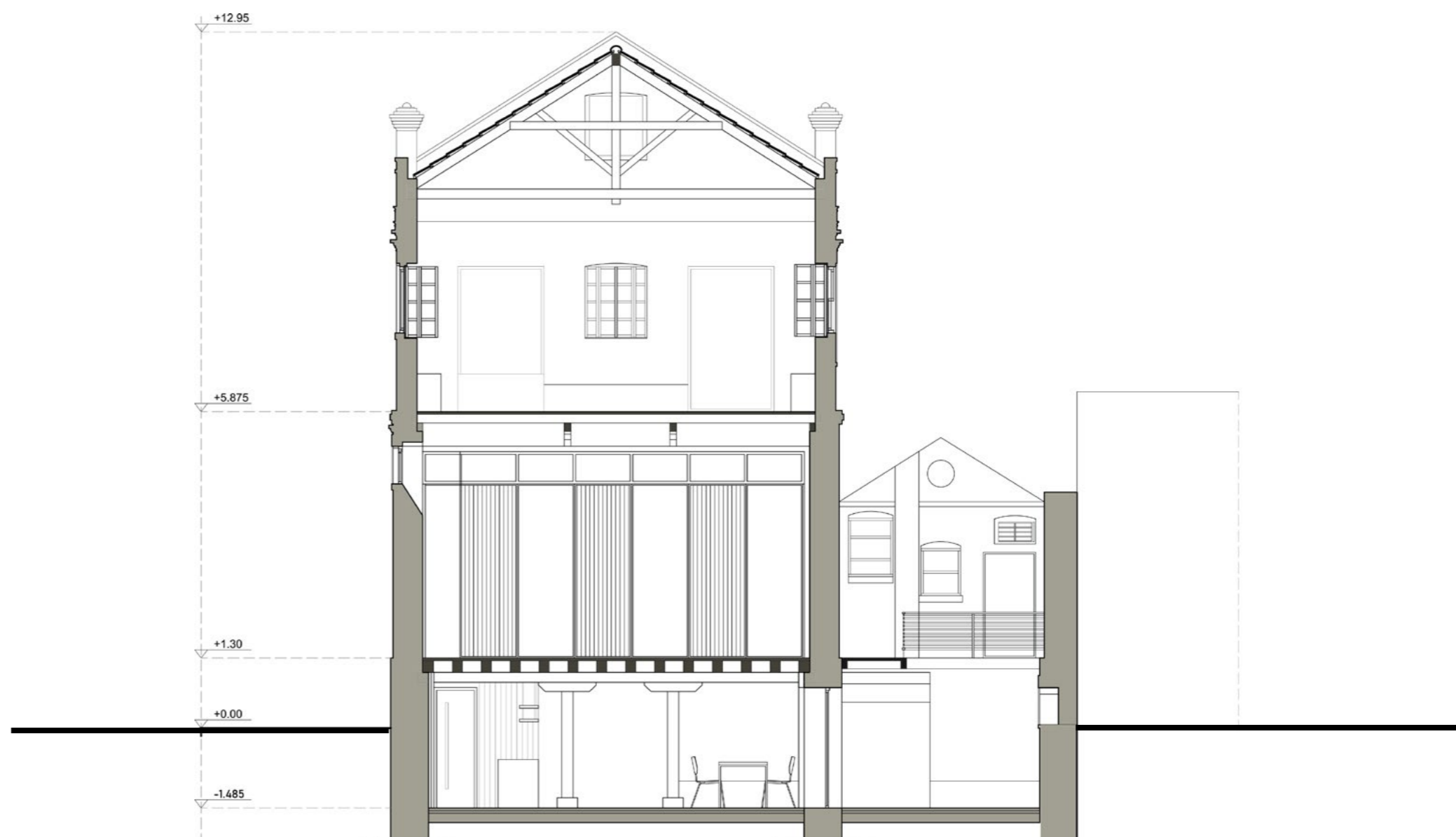
Για την αντιμετώπιση της ανερχόμενης υγρασίας στους υπόγειους χώρους προτείνεται η αφαίρεση του υφιστάμενου δαπέδου σκυροδέματος και η δημιουργία νέου υγρομονωμένου και θερμομονωμένου με τελική επίστρωση χυτού υλικού. Η θωράκιση του χώρου συνεχίζεται με την κατασκευή αντίτοιχου περιμετρικά των λιθοδομών. Εσωτερικά της τοιχοποιίας τοποθετείται μεταλλικός σκελετός που φέρει την θερμομόνωση από την πλευρά της λιθοδομής, ενώ εξωτερικά επενδύεται μετσιμεντοσανίδα. Το κενό αέρα που δημιουργείται μεταξύ της θερμομόνωσης και της λιθοδομής απωθεί την υγρασία η οποία εκτονώνεται στην εξωτερική πλευρά της τοιχοποιίας.

Τα ξύλινα στοιχεία του Φ.Ο. θα συντηρηθούν, όσα είναι ικανά να φέρουν την νέα χρήση, ενώ όσα κριθούν ακατάλληλα θα αντικατασταθούν από σύγχρονη σύνθετη ξυλεία. Όσα απουσιάζουν τελείως θα συμπληρωθούν, αποκαθιστώντας την αρχική μορφή του Φ.Ο.

Οι στέγες θα αντιμετωπιστούν με διαφορετικούς τρόπους ανάλογους της παθολογίας τους. Έτσι στο κτήριο Α προτείνεται συντήρηση της υφιστάμενης στέγης με αντικατάσταση όσων ξύλινων στοιχείων έχουν καταστραφεί ή είναι ανίκανα να συνεισφέρουν στην στατικότητα της. Γίνεται υγρομόνωση και θερμομόνωση της κατασκευής της και συμπλήρωση των κεραμικών στοιχείων που λείπουν. Σε ότι αφορά την στέγη του κτηρίου Β προτείνεται να επανασχεδιαστεί με ίδια υλικότητα και μορφή για την αποκατάσταση της αρχικής της μορφής, ενώ παράλληλα μονώνεται για την τελική θωράκιση του υποκείμενου χώρου.

Συντήρηση προτείνεται και για όλα τα αξιόλογα μεταλλικά στοιχεία από τις μεταλλικές δοκούς, τους θολίσκους και τους οξειδωμένους ελκυστήρες των όψεων. Τα μεταλλικά κεπέγκια στα ανοίγματα των ορόφων και τους φεγγίτες των ισογείων που έχουν υποστεί ολική διάβρωση θα ανασχεδιαστούν με την ίδια υλικότητα και μορφή. Αντίστοιχη συντήρηση θα γίνει και σε όλα τα μεταλλικά κιγκλιδώματα υπογείων και ισογείων.

Τα υφιστάμενα ξύλινα κουφώματα καθαίρονται, αφού στερούνται ιστορικής σημασίας και στην θέση τους τοποθετούνται νέα ξύλινα κουφώματα διπλής υάλωσης διασφαλίζοντας επιπλέον στεγάνωση και μόνωση των χώρων. Στα μεγάλα σε ύψος ανοίγματα τοποθετούνται ανασυρόμενα κουφώματα, ενώ στα μικρότερα μονόφυλλα ανοιγόμενα. Στους φεγγίτες τοποθετούνται ξύλινα κουφώματα.



ΕΓΚΑΡΣΙΑ ΤΟΜΗ Ε-Ε' ΚΤΗΡΙΟ Β



ΔΙΑΜΗΚΗΣ ΤΟΜΗ Α-Α'



Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ



ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ





ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ

Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

ε. Σύγχρονες κατασκευές

Οι σύγχρονες κατασκευές που τοποθετούνται εσωτερικά και εξωτερικά της καπναποθήκης σχεδιάζονται με γνώμονα την βελτιστοποίηση της λειτουργίας του μουσείου και την παράλληλη ανάδειξη των χώρων του μνημείου με ήπια προσέγγιση.

Εξωτερικές κατασκευές

Εξωτερικά, τα νέα στοιχεία που δημιουργούνται στην είσοδο της βόρειας όψης και στον εξώστη της νότιας, είναι ανακλητές μεταλλικές ελαφριές κατασκευές που χρησιμοποιούν σύγχρονες γραμμές διαφοροποιούμενες ξεκάθαρα από το ιστορικό κτήριο. Με αντίστοιχο λεξιλόγιο ανασχεδιάζεται η εξωτερική ξύλινη σκάλα στην συμβολή των κτηρίων Α και Β, διατηρώντας την θέση και την λειτουργία της, εντασσόμενη στις διακριτές εξωτερικές χειρονομίες που επαναπροσδιορίζουν την σύγχρονη ταυτότητα της καπναποθήκης Ζωΐδη.

Το σύνολο των νέων στοιχείων λειτουργικά εξυπηρετεί το ανέβασμα από τα επίπεδα της πλατείας και του δρόμου σε αυτό του ισόγειου, που υπερυψωμένο κατά 1.30 μ. Έτσι, η είσοδος αντιμετωπίζεται ως ένα εναέριο κατώφλι ημιυπαίθριου χώρου που τοποθετείται αξονικά της βόρειας όψης, στο οποίο καταλήγει μικρή σκάλα ανόδου από την μία πλευρά, ενώ από την άλλη τοποθετείται το αναβατόριο για τα άτομα με κινητικά προβλήματα. Ο χώρος στεγάζεται από κεκλιμένη κατασκευή που εδράζεται σε μεταλλικά υποστυλώματα. Η στήριξη του εξώστη της κατασκευής ενισχύεται με μεταλλικά φουρούσια.

Παρόμοια λογική ακολουθείται στην μόρφωση της κατασκευής του εξώστη της νότιας όψης. Στο πρόσωπο της οδού Σ. Βέμπο δημιουργείται ημιυπαίθριος χώρος από μεταλλικές κοιλοδοκούς με κεκλιμένη διάτρητη στέγη σκίασης. Εσωτερικά της τοιχοποιίας Γ ο εξώστης παραμένει αστέγαστος, αναρτώμενος από τις εξωτερικές τοιχοποιίες των Β και Γ.

Τέλος, η ανασχεδιασμένη εξωτερική σκάλα είναι αυτοφερόμενη με δικό της μεταλλικό σύστημα στήριξης από κοιλοδοκούς και βαθμιδοφόρους στις οποίες αρθρώνονται τα ξύλινα πατήματα.

Στο σύνολο των κατασκευών γίνεται συνδυασμός του μεταλλικού φορέα με ξύλινα στοιχεία, από την τελική επικάλυψη των δαπέδων, μέχρι την επιστέγαση και τα κιγκλιδώματα που πραγματοποιούνται με ξύλινες περσιδωτές ράβδους. Η ξυλεία που χρησιμοποιείται είναι ανθεκτική στην εξωτερική χρήση.



Εδ2. 9 Μεταλλικό στέγαστρο υποδοχής στην Βόρεια όψη της καπναποθήκης επί της πλατείας Ειρήνης.



ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ



Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ



Εδ2. 10 Επανασχεδιασμός εξωτερικής ξύλινης σκάλας κρατώντας την θέση και την χρήση της αρχικής, με νέα σύγχρονη δομή και μορφή.



Εδ2. 11 & 12 Εξωτερικές προσθήκες με νέες μεταλλικές κατασκευές. Εξώστης εντός και εκτός της διατηρούμενης όψης του κτηρίου Γ.

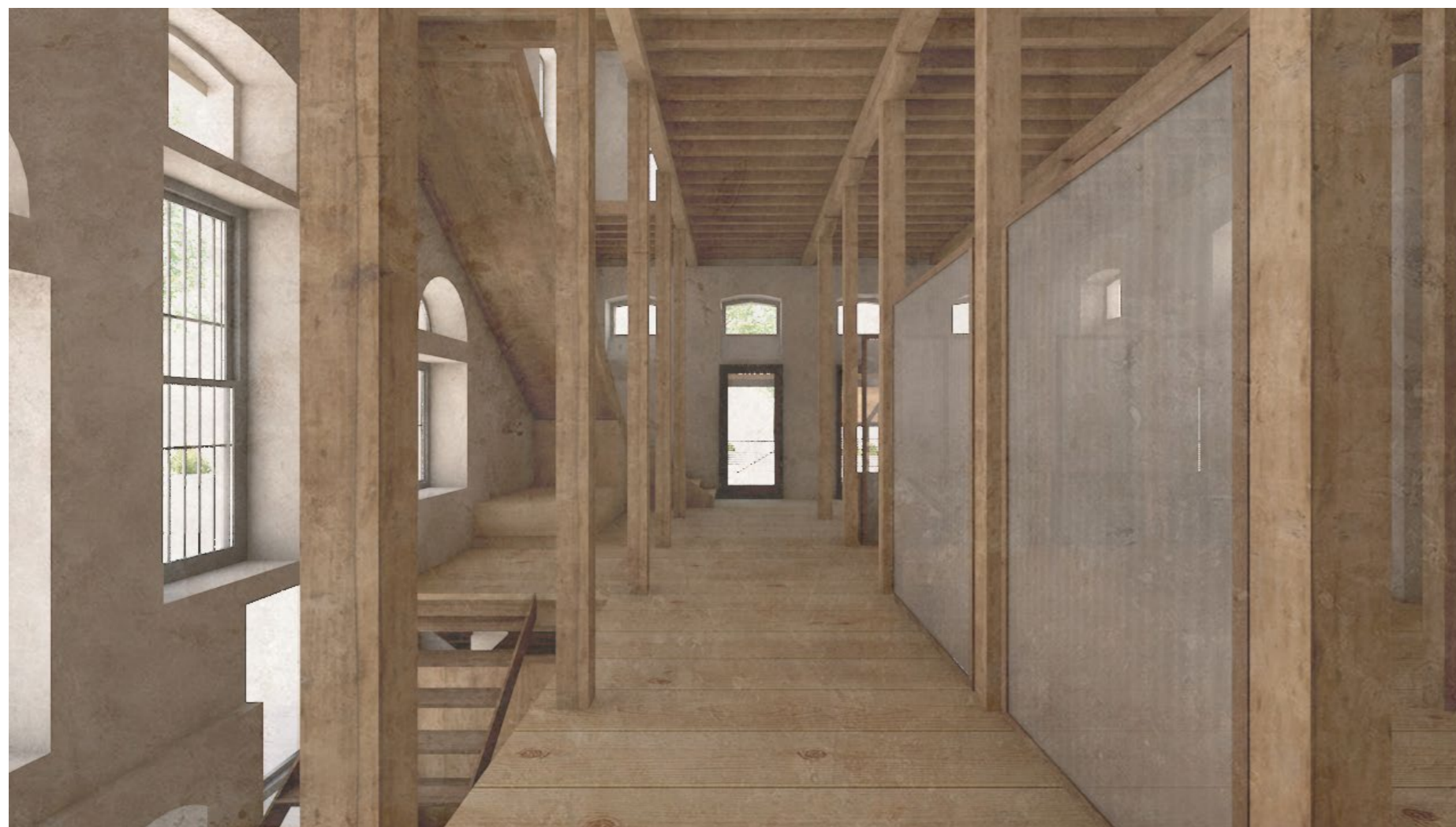
Δ2. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

Εσωτερικές κατασκευές

Εσωτερικά οι νέες κατασκευές αφορούν την κατακόρυφη επικοινωνία των επιπέδων στο κτήριο Α και την διαρρύθμιση του χώρου της έκθεσης με ειδικές κατασκευές σε όλα τα επίπεδα ανάλογες των αναγκών της χρήσης κάθε χώρου. Η προσέγγιση που ακολουθείται είναι ήπια και εναρμονισμένη στην υλικότητα των υφιστάμενων χώρων, προκειμένου να αναδειχθεί ο χαρακτήρας τους, αλλά και τα ίδια τα εκθέματα του μουσείου.

Έτσι, σε ότι αφορά τις κατακόρυφες συνδέσεις, οι σκάλες ισογείου και υπογείου είναι εξολοκλήρου ξύλινες, δημιουργούμενες από ξύλινες βαθμιδοφόρους προσαρτώνται στον υπάρχοντα ενισχυμένο ξύλινο Φ.Ο. Για την καλύτερη στήριξη τους υποβοηθούνται από ειδικές κατασκευές εκθεσιακής φύσης.

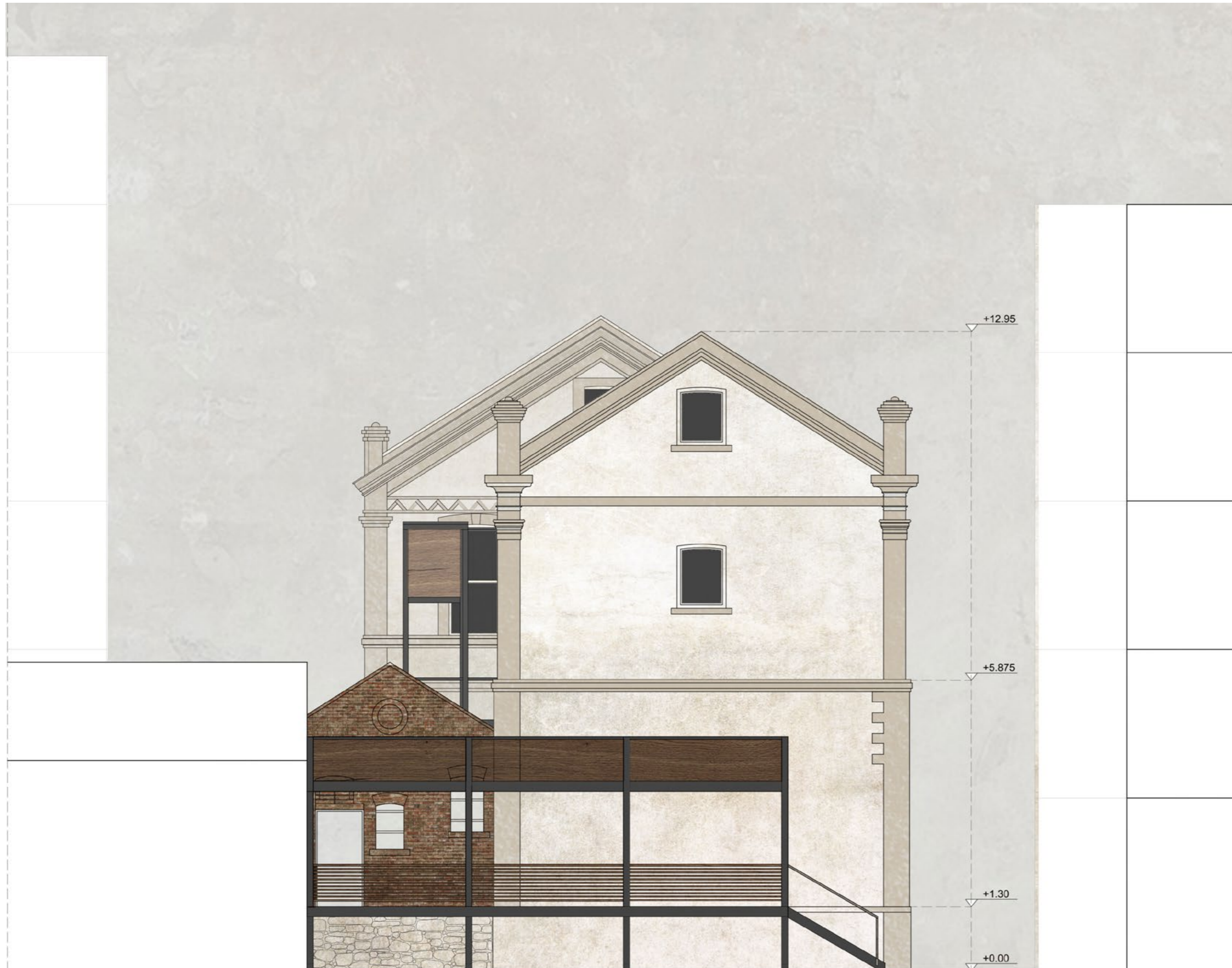
Ο μεταλλικός ανελκυστήρας και οι βοηθητικοί χώροι των wc του υπογείου επενδύονται με ξύλινες ραμποτέ επιφάνειες. Τέλος τα πανέλα της έκθεσης και των εσωτερικών χωρισμάτων όπως έχουμε ήδη αναφέρει σχεδιάζονται ως ξύλινα πλαίσια.



Εδ2. 13 Εσωτερικές σκάλες και πανέλα διάρθρωσης των εκθεσιακών χώρων. Χρήση υλικών συμβατών στην υφιστάμενη αίσθηση του εσωτερικού χώρου της καπναποθήκης.

Εδ2. 14 Ξύλινο διαχωριστικό με πλήρωση από πολυκαρβονικό υαλοπίνακα.





ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΗΣ ΖΩΪΔΗ

ΕΔ1. 1 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 2 <https://politiskomotinis.wordpress.com>

ΕΔ1. 3 <https://politiskomotinis.wordpress.com>

ΕΔ1. 4 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 5 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 6 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 7 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 8 Γ.Κ. Παπάζογλου, "Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική ΑΜΘ", Έκδοση Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, "Πελετη" Α.Ε

ΕΔ1. 9 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 10 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 11 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 12 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 13 Προσωπικό αρχείο

ΕΔ1. 14 www.viewsofgreece.gr

ΕΔ1. 15 Προσωπικό αρχείο

Όλοι οι χάρτες, τα διαγράμματα και τα σχέδια της ενότητας έχουν δημιουργηθεί για την ανάλυση και τεκμηρίωση της καπναποθήκης Ζωΐδη στα πλαίσια εκπόνησης της εν λόγω διπλωματικής εργασίας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Σ. Αγγελούδη - Ζαρκάδα, Παλιές καπναποθήκες και καπνόσπιτα, Οι συνθήκες εργασίας των καπνεργατών, Εφημερίδα ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, Ένθετο «Επτά Ημέρες», 11/1997

Αναστασίου Μ.Μ., Παπαδόπουλος Μ.Λ., «Αποκατάσταση και επαναχρησιμοποίηση ιστορικών κτιρίων: Απόψεις και προτάσεις για ήπια μορφή επεμβάσεις στις καπναποθήκες της Ξάνθης»

Α.Π.Θ. Τμήμα Αρχιτεκτόνων «Κατάλογος Έκθεσης Διπλωματικών Εργασιών στη Θεματική Περιοχή: Αποκατάσταση - Επανάχρηση Κτιρίων και Συνόλων», Θεσσαλονίκη, 1994

Γ. Βασιλειάδης & Ε. Παπασωτηρίου, «Το κάστρο της Κομοτηνής: ίχνος του παρελθόντος ζωτικός χώρος του παρόντος και μια υπόθεση σχεδιασμού για το μέλλον», Πολιτιστικός Σύλλογος Περιοχής Βυζαντινού Φρουρίου Κομοτηνής, Κομοτηνή 2005

Σ. Δαμάδογλου Ενές, «Η επίδραση της πολιτισμικής διαφοράς στην Πολεοδομία και Αρχιτεκτονική στην πόλη της Κομοτηνής», Διπλωματική Εργασία ΑΠΘ Τμήμα Μηχ. Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Ιούλιος 2015

Λ.Γ. Ζωΐδης, «Ο Αρχιτέκτων Λεάνδρος Ι. Ζωΐδης, 1900- 1965», Ερευνητική Διπλωματική Εργασία, ΑΠΘ Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Θεσσαλονίκη

Χ. Ιωαννίδου, Λ. Χαλατζίδου, «Αξιόλογα προς διατήρηση αρχιτεκτονήματα στην πόλη της Κομοτηνής», Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Περιφερειακό Τμήμα Θράκης

Κανέλλη Μαρία-Ζηνοβία, «Καπναποθήκη Τσιμίνο στην Καβάλα», Διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ Προστασία, Συντήρηση & Αποκατάσταση μνημείων πολιτισμού, ΑΠΘ 2014

Π.Γ. Καρακούση, «Η περίοδος μεταρρυθμίσεων στην Οθωμανική Αυτοκρατορία: Η περίπτωση της Θράκης», Διπλωματική Εργασία μεταπτυχιακού προγράμματος «Νεώτερη και Σύγχρονη Ελληνική Κοινωνία: Ιστορία - Λαϊκός Πολιτισμός» κατεύθυνση ιστορίας, Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων Φιλοσοφική Σχολή, Μάιος 2017

Ζ. Κοκκίνου, «Καπναποθήκη στην οδό Αβδήρων 50 στην Ξάνθη. Αποτίμηση της της φέρουσας ικανότητας και προτάσεις ενίσχυσης», Διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ Προστασία, Συντήρηση & Αποκατάσταση μνημείων πολιτισμού, ΑΠΘ 2016

Β. Κουτσούκος, «Εθνοπολιτιστική πολυμορφία και χωρικός ανταγωνισμός στην Δυτική Θράκη, Μια πρώτη απόπειρα καταγραφής της ιστορικής γεωγραφίας της Κομοτηνής του 20ου αι.», Γεωγραφίες No.10, 2005 σελ. 107-129

Στ. Κυριακίδης, «Περί την ιστορίαν της Θράκης: ο ελληνισμός των σύγχρονων Θρακών. Οι πόλεις Ξάνθη και Κομοτηνή», Θεσσαλονίκη 1960

Λ. Λαμπριανίδης, Ο καπνός στην Ελλάδα, Εφημερίδα ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, Ένθετο «Επτά Ημέρες», 11/1997

Α. Μάντζαρης, Τα καπνά μας, Μελέτη βραβευθείσα από την Ακαδημία, Εκδ. «Πυρός», Αθήνα 1929, Σκούρας Δημ., Ο καπνός στην ελληνική οικονομία, Gutenberg 2001, Πάτρας Νικ .Β., Καπνική οικονομία και καπνική πολιτική, Θεσ/νίκη 1954

Α. Μεταλλινού, «Παραδοσιακοί Οικισμοί. Θεσμικό πλαίσιο προστασίας και χωροταξική οργάνωση», Ερευνητική Εργασία ΑΠΘ Τμήμα Μηχ. Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Ιούλιος 2013

Χ. Μπακιρτζής - Δ. Τριαντάφυλλος, «Θράκη», δεύτερη έκδοση 2001, Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ, Πολιτισμικοί Οδηγοί.

Μ.Ε. Νομικός, «Αποκατάσταση Επανάχρηση Ιστοικών Κτιρίων και Συνόλων. Μεθοδολογία - Εφαρμογές», Τμήμα Αρχιτεκτόνων Α.Π.Θ., Θεσσαλονίκη 2004

Μ. Πανδρευμένου, «Αποκατάσταση- Επανάχρηση αποθήκης στην κεντρική πλατεία της Κομοτηνής», Διπλωματική Εργασία, Δημοκρίτειο πανεπιστήμιο Θράκης, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

Κ. Παπαϊωάννου, «Το Καπνολογικό Ινστιτούτο Ελλάδος. Ανάλυση - Τεκμηρίωση - Πρόταση Αποκατάστασης», Διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ Προστασία, Συντήρηση & Αποκατάσταση μνημείων πολιτισμού, ΑΠΘ 2012

Γ.Κ. Παπάζογλου, “Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική ΑΜΘ” , Έκδοση Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, “Πελετη” Α.Ε

Β. Παπούλια, Μ. Μερακλής, Χ. Συμεωνίδης, Θ. Κορρές, Κ. Χατζόπουλος, Π. Χιδίρογλου, “Θράκη”, Γενική γραμματεία Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας και Θράκης, έκδοση Νοεμβρίου 1994, εκδόσεις Ιδέα διαφημίσεις marketing Α.Ε.

Π.Κ. Σοφianού, “Μελέτη για Αποκατάσταση, Προστασία και Βιώσιμη Ανάπτυξη: Το παράδειγμα της Δ.Ε. Κομοτηνής , Διπλωματική Εργασία μεταπτυχιακού προγράμματος “Προστασία Περιβάλλοντος και Βιώσιμη Ανάπτυξη” ΑΠΘ, Τμήμα Πολ. Μηχανικών, Οκτώβριος 2013

Στρατηγικός Σχεδιασμός Δήμου Κομοτηνής 2015-2019 , Δήμος Κομοτηνής

Ι. Σιγούρος, “Νομός Ροδόπης: Ιστορία - Αρχαιολογία -Γεωγραφία - Ανθρωπογεωγραφία - Πολιτισμός” , Εταιρία Παιδαγωγικών Επιστημών Κομοτηνής, Κομοτηνή 1997.

Ι. Σιναμίδης, «Μετασχηματισμοί των καπναποθηκών στην Ανατ. Μακεδονία και την Θράκη, υπό το πρίσμα της εξέλιξης της παραγωγικής διαδικασίας και των κοινωνικών μεταβολών.», εισήγηση στο 2ο Εθνικό Διεπιστημονικό Συνέδριο με θέμα: Ιστορία των Δομικών Κατασκευών, σελ 24-28, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΔΠΘ, Υπηρεσία Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠΠΟΑ, Δήμος Ξάνθης, Δεκέμβριος 2014

Ι. Σιναμίδης, Γ. Πατρίκιος “Καπναποθήκες, καπνομάγαζα και χάνια στην Ξάνθη. Ταυτότητα σε αποδιάρθρωση”, εισήγηση σε 5η Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση ΤΙCΣΙΗ, σελ. 105, Επιμέλεια έκδοσης: Δημοτικό Κέντρο Ιστορίας και Τεκμηρίωσης Βόλου, Βόλος, Δεκέμβριος 2010

Κ. Τρακοσοπουλου - Τζήμου, «Το Ελληνικό Ινστιτούτο Καπνού στην Δράμα και ο Αρχιτέκτων Λέανδρος ΖωΪδης», Δ' Επιστημονική Συνάντηση Δράμας , “ Η Δράμα και η περιοχή της - Ιστορία και πολιτισμός”, ΔΕΚΠΟΤΑ Δράμας, 2002

Κ. Τρακοσοπουλου - Τζήμου, «Η επανάχρηση των Βιομηχανικών μνημείων: Αρχές και μεθοδολογία επέμβασης για την αξιοποίηση των καπναποθηκών στην Ανατολική Μακεδονία και τη Θράκη» , εισήγηση σε 5η Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση ΤΙCΣΙΗ, σελ. 287, Επιμέλεια έκδοσης: Δημοτικό Κέντρο Ιστορίας και Τεκμηρίωσης Βόλου, Βόλος, Δεκέμβριος 2010

Τρεμόπουλος Κ., “Η Κομοτηνή και οι αρχαιότητες της περιοχής της” , Μορφωτικός Όμιλος Κομοτηνής, Θεσσαλονίκη 1966.

Σ. Φλεβάρης, Μ. Ρεντετζή, Μετάφραση Σ. Πετρουνάκος, «Καπνός, 101 σημειώσεις για τα ανατολικά καπνά», έκδοση 2014, Μουσείο Μπενάκη

Χ. Χουσεΐν, «Ίδρυμα Θρακικής Τέχνης & παράδοσης», Διπλωματική εργασία, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Μάρτιος 2013

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

https://pranchris.blogspot.com/2015/12/blog-post_63.html

<http://epirotosrodopis.blogspot.com/2014/05/1925-27.html>

<https://www.paratiritis-news.gr/article/213989/Nikolaos-Zodis-Protos-Airetos-Dimarxos-Komotinaion>