

Η παρουσίαση αναδεικνύει τα αποτελέσματα του ερευνητικού έργου:

**Ανάπλαση περιοχών, επανάχρηση κτιρίων,  
επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης καπναποθηκών Δράμας, Καβάλας, Ξάνθης  
με την χρήση τεχνολογίας Blockchains**

το οποίο χρηματοδοτείται από τον φορέα Πράσινο Ταμείο

Επ. Υπεύθυνος: Κων/νος Λαλένης, Ομ. Καθηγητής Παν. Θεσσαλίας

# Λίγα λόγια για τα ανατολικά καπνά στην περιοχή Αν. Μακεδονίας και Θρακής



Καπνικός χάρτης του Nestorof για το νότιοανατολικό τμήμα της Βαλκανικής χερσονήσου (αρχές 20ού αι.)

Περιοχή Ανατ. Μακεδονίας – Θράκης (μονοπαραγωγικό προϊόν ο καπνός)  
Χρυσούπολη Καβάλας (Σαρή Σαμπάν) και Γενισσέα Ξάνθης (Γενιτζέ)  
Εξαιρετικής ποιότητα καπνά τύπου μικρόφυλλα

«Εξαιρετικές ιδιότητες»:

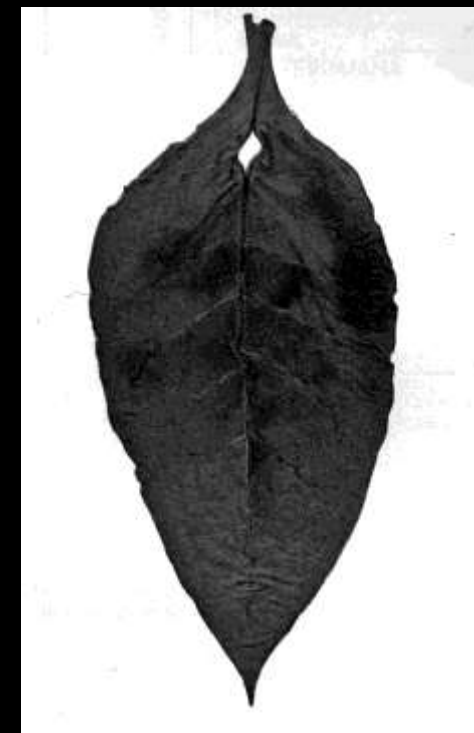
γεύση, άρωμα, χρώμα, καυστικότητα, υγροσκοπικότητα, ελαστικότητα

Ευμενείς όροι της περιοχής:

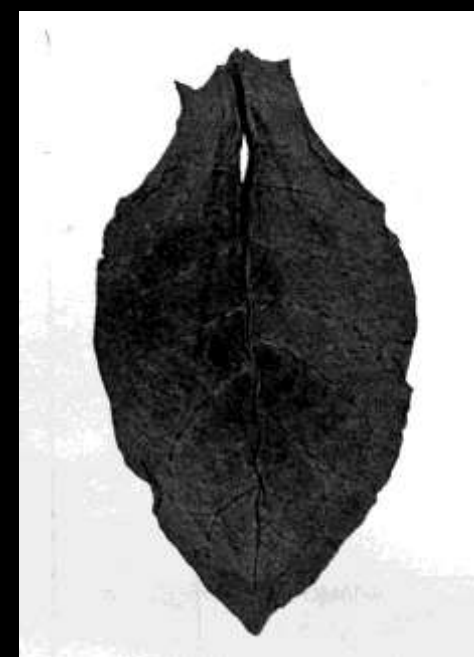
- γεωλογική σύσταση εδάφους (αργιλοαμμώδη, κεκλιμένα, όχι εύφορα εδάφη)
- κλιματολογικές συνθήκες (μεγάλη υγρασία)

### **Μπασμάς και Μπασί Μπαγλί**

ποικιλίες καπνών που κυρίως παράγονται σε Ανατολική Μακεδονία και Θράκη. Οι ονομασίες προκύπτουν από τις τουρκικές εκφράσεις που αφορούν στο παστάλιασμα: μπασμακ που σημαίνει, σφίγγω, πιέζω και μπασί-μπαγλί που σημαίνει κεφαλοδεμένος.



Φύλλο Μπασί Μπαγλί



Φύλλο Μπασμά



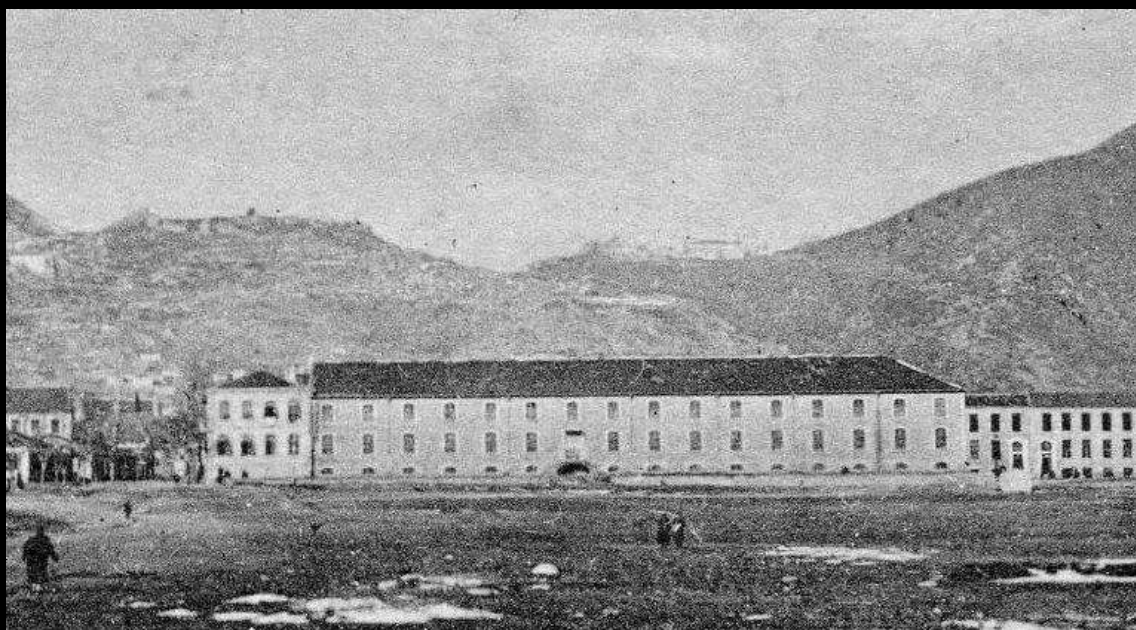
## Ιστορικοί σταθμοί της επεξεργασίας και εμπορίας φύλλων καπνού

Τέλη 16<sup>ου</sup>-αρχές 17<sup>ου</sup> αι.: Εισαγωγή χρήσης καπνού στην περιοχή

Τέλη 17ου αι: ξεκινά το εξαγωγικό εμπόριο (σημαντικές ποσότητες από τα λιμάνια Κωνσταντινούπολης, Καβάλας και Πόρτο Λάγους)

1856 (Κριμαϊκός πόλεμος): εμφάνιση του τσιγάρου – ραγδαία ανάπτυξη εξαγωγικού εμπορίου ανατολικών καπνών (από Κωνσταντινούπολη, Καβάλα, Πόντο, Σμύρνη)

1883: Ίδρυση της εταιρείας του Οθωμανικού Μονοπωλίου Καπνού (Regie cointeressee des tabacs de l'Empire ottoman). Τα πρώτα μεγάλα συγκροτήματα του καπνού.



Regie, Ξάνθη



Regie, Σαμψούντα

## Ιστορικοί σταθμοί της επεξεργασίας και εμπορίας φύλλων καπνού

**1890-1910:** Μεγάλη ακμή του εμπορίου ανατολικών καπνών. Διείσδυση των εβραϊκών οικογενειών στο καπνεμπόριο και κατασκευή μεγάλων συγκροτημάτων.

**1919:** Διάδοση του τσιγάρου με τη λήξη του μεγάλου πολέμου. Τσιγάρα ανατολικού τύπου.

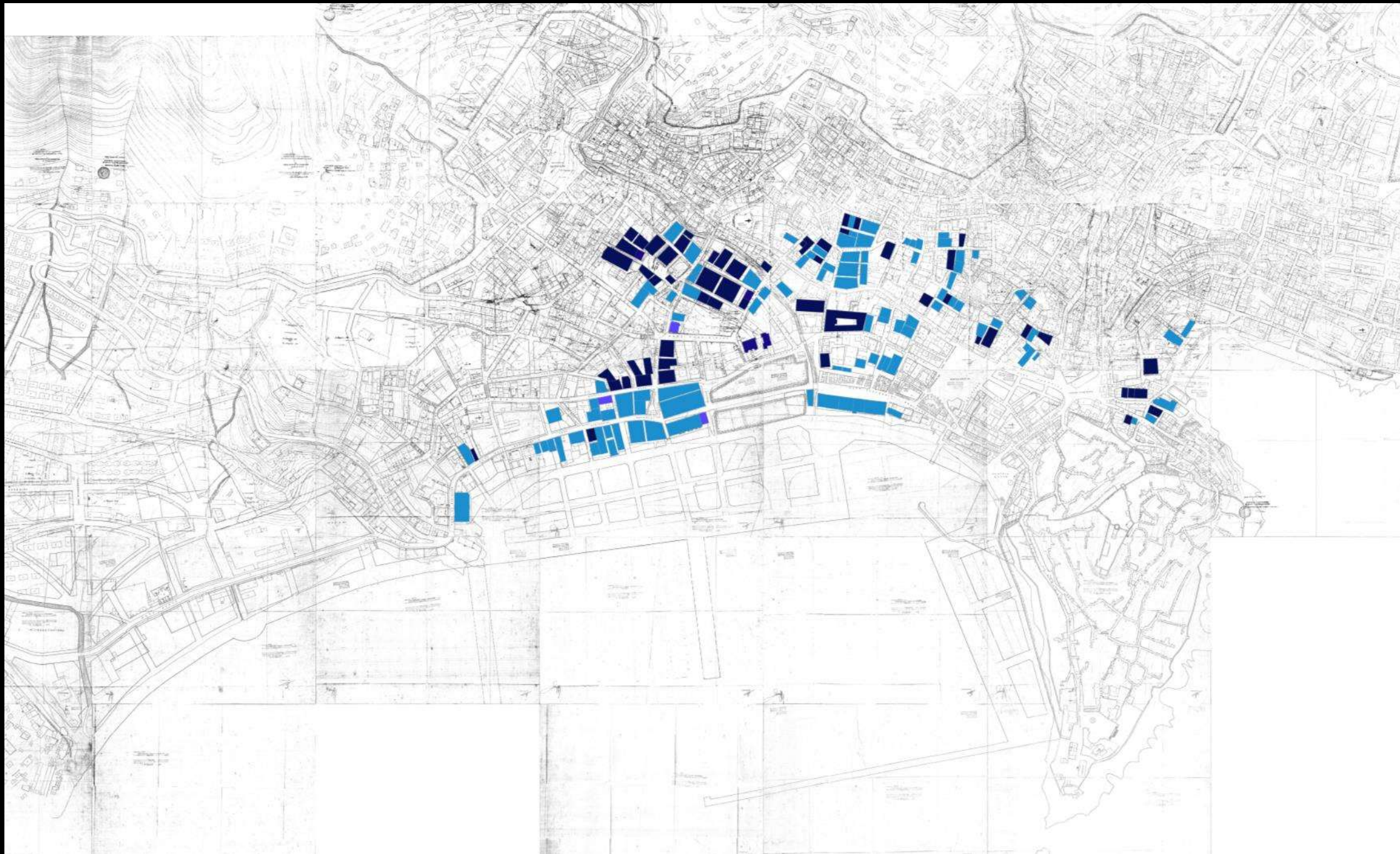
**1919-1930:** Διείσδυση αμερικανικών συμφερόντων κεφάλαιά στο εμπόριο ανατολικών καπνών

**1945:** Ξεκινά η παρακμή του εμπορίου ανατολικών καπνών.





## Οι καπναποθήκες της Καβάλας



Θέσεις καπναποθηκών στην Καβάλα (1939) – 158 κτίρια



## Οι καπναποθήκες της Καβάλας

---

Αναπτύχθηκαν:

1. Μεταξύ παραλίας (συνοικία Άη Γιάννη) και γύρω από το εμπορικό κέντρο (αναπτύχθηκε παραλιακό μέτωπο)
2. Μεταξύ Υδραγωγείου και Καρνάγιου

ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ: διευκόλυνση μεταφοράς καπνών προς το λιμάνι με τις μαούνες ως τα ατμόπλοια

ΚΛΙΜΑ – ΑΝΑΓΛΥΦΟ: έδαφος με υψομετρικές διαφορές - υψηλή υγρασία – πολλά πηγάδια

ΘΕΣΗ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ: Αρχικά απείχαν σημαντικά από τις κεντρικές λειτουργίες τις πόλεις. Γειτνίαζαν με το νεκροταφείο και ελάχιστες κατοικίες είχαν κτιστεί.



## Οι καπναποθήκες της Καβάλας

Μέχρι το 1912, από τις 156 καπναποθήκες της Καβάλας

- 51 ανήκαν σε Χριστιανούς Έλληνες
- 65 ανήκαν σε Μουσουλμάνους
- 15 ανήκαν σε Εβραίους
- 19 ανήκαν σε μεγάλες ξένες εταιρείες
- 2 ανήκαν σε αλλοδαπό Χριστιανό
- 3 κτίρια δεν έχουν ταυτοποιηθεί



παραλία και συνοικία Άη Γιάννη



βόρεια του εμπορικού κέντρου



ανατολικά του Υδραγωγείου

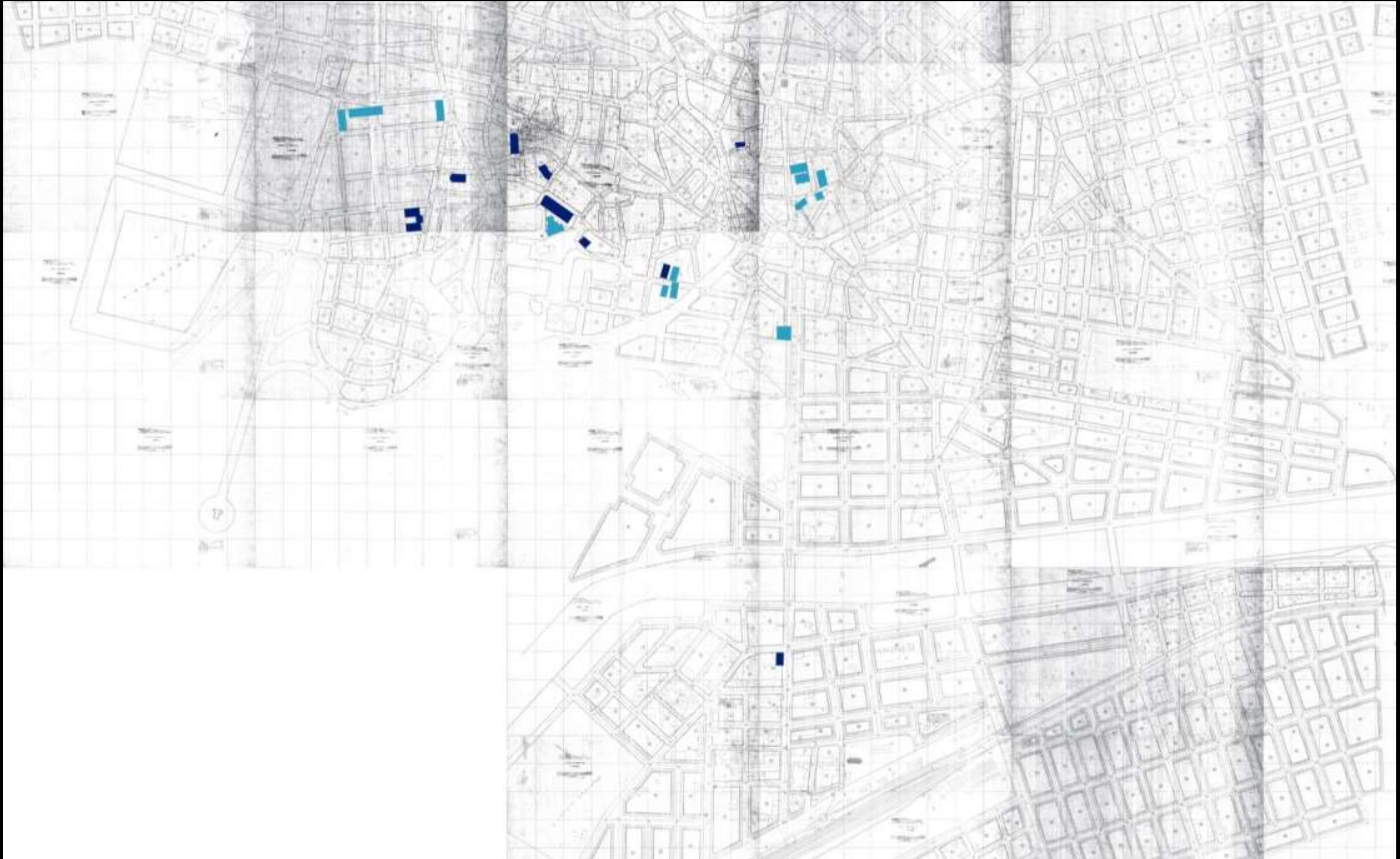


# Οι καπναποθήκες της Καβάλας



Καπναποθήκες Καβάλας

# Οι καπναποθήκες της Δράμας



Θέσεις καπναποθηκών στη Δράμα(1939) – 22 κτίρια



## Οι καπναποθήκες της Δράμας

---

Αναπτύχθηκαν:

1. κυρίως γύρω από τις πηγές της Αγ. Βαρβάρας
2. βορειοανατολικά του εμπορικού κέντρου

**ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ:** βρίσκονταν κοντά, αλλά και δημιουργήθηκαν επιπλέον κτίρια επί του άξονα που συνέδεε την πόλη με τη σιδ. γραμμή και τον σταθμό.

**ΚΛΙΜΑ – ΑΝΑΓΛΥΦΟ:** υψηλή υγρασία λόγω των πηγών, ελάχιστα κεκλιμένο ή επίπεδο έδαφος

**ΘΕΣΗ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ:** γειτνιάζε με το πολεοδομικό κέντρο και την παλιά πόλη. Σύντομα η πόλη αναπτύχθηκε γύρω από αυτή την περιοχή.



## Οι καπναποθήκες της Δράμας

Μέχρι το 1912, από τις 21 καπναποθήκες της Δράμας

- 9 ανήκαν σε Χριστιανούς Έλληνες
- 2 ανήκαν σε Εβραίους
- 10 κτίρια δεν έχουν ταυτοποιηθεί



Πηγές Αγ. Βαρβάρας



Καπναποθήκες Δράμας (εμπορικό κέντρο)

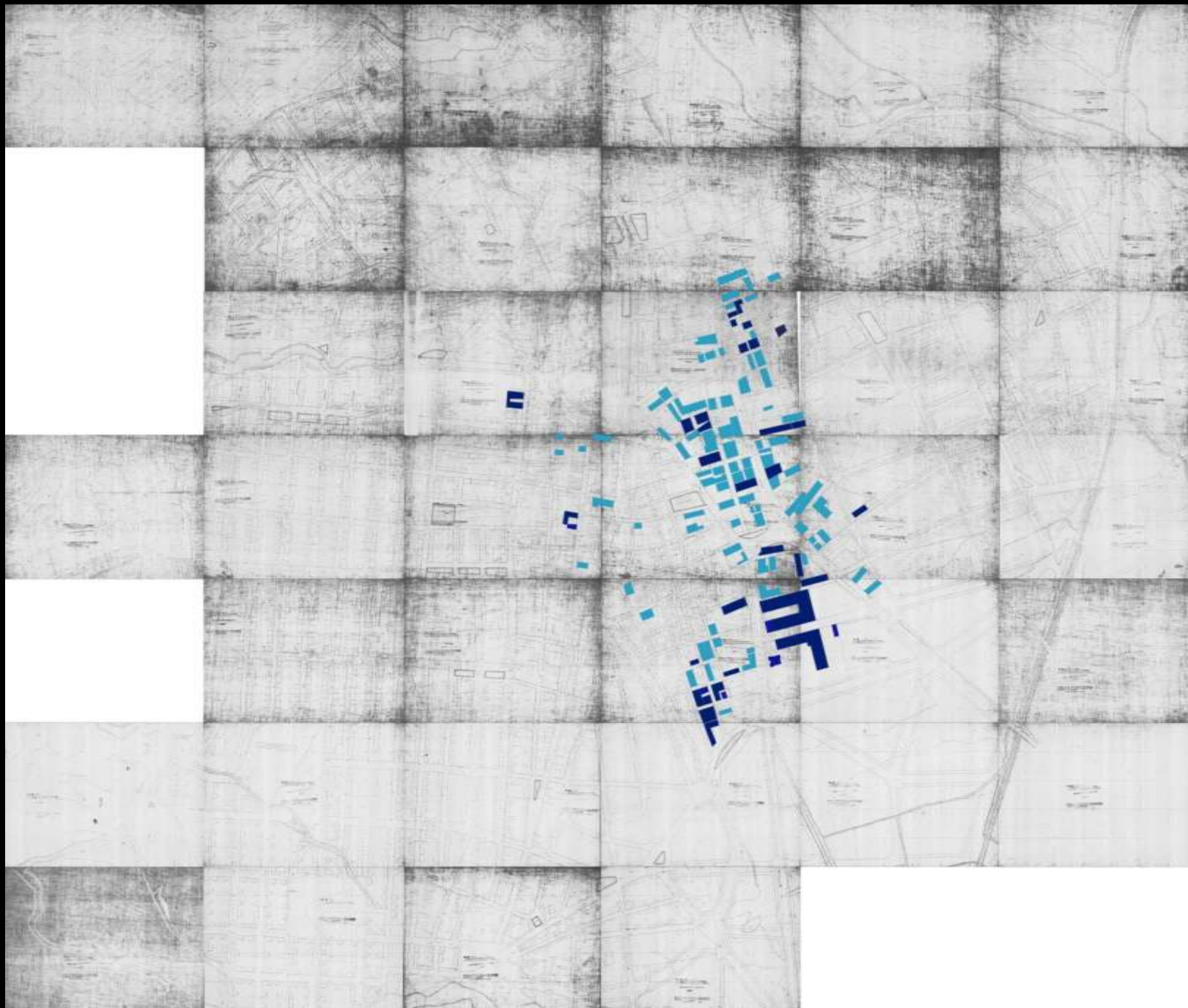


## Οι καπναποθήκες της Δράμας



Καπναποθήκες Δράμας (εσωτερικό)

## Οι καπναποθήκες της Ξάνθης



Θέσεις καπναποθηκών στην Ξάνθη (1939) – 126 κτίρια



## Οι καπναποθήκες της Ξάνθης

---

Αναπτύχθηκαν σε ξεχωριστή συνοικία νότια του εμπορικού κέντρου και της ιστορικής πόλης.

**ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ:** βρισκόταν κοντά σε άξονες οδικής και σιδηροδρομικής κυκλοφορίας (λιμάνι Πόρτο Λάγους/ Γενισσέα/ Καβάλα - σιδηροδρομική γραμμή Θεσσαλονίκης – Κωνσταντινούπολης) διευκόλυνση μεταφοράς καπνών

**ΚΛΙΜΑ – ΑΝΑΓΛΥΦΟ:** χαμηλό υψόμετρο. Επίπεδο ανάγλυφο, υδάτινα ρεύματα, συχνά υγρή και πλυμμηρισμένη (ακατάλληλη για περιοχή κατοικίας – ευνοϊκή για εκσκαφή ημιυπογείων: διατήρηση απαιτούμενου ποσοστού υγρασίας)

**ΘΕΣΗ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ:** άκτιστη περιοχή (προϋποθέσεις για μελλοντική εξάπλωση και επέκταση) ιδιαίτερη συνοικία (έλεγχος λαθρεμπορίου)



## Οι καπναποθήκες της Ξάνθης

Μέχρι το 1912, από τις 156 καπναποθήκες της Ξάνθης

- 73 ανήκαν σε Χριστιανούς Έλληνες
- 34 ανήκαν σε Μουσουλμάνους
- 2 ανήκαν σε Εβραίους
- 19 ανήκαν σε μεγάλες ξένες εταιρείες
- 8 ανήκαν σε βουλγαρόφωνους Χριστιανούς
- 5 κτίρια δεν έχουν ταυτοποιηθεί



νοτιοανατολικό τμήμα περιοχής καπναποθηκών



νοτιο τμήμα περιοχής καπναποθηκών



οδός Κωνσταντινουπόλεως – Μιχ. Καρασολή



Οι καπναποθήκες της Ξάνθης



Γεώργιος Τεφρενίδης



Καπναποθήκες Ξάνθης



## Υφιστάμενη κατάσταση καπναποθηκών Καβάλας, Δράμας και Ξάνθης

---

1950-'70: Παρακμή εμπορίου ανατολ. τύπου καπνών – Εγκατάλειψη δραστηριότητας – Εγκατάσταση στη Θεσσαλονίκη (περίοδος πολλών μεταβιβάσεων κτιρίων)

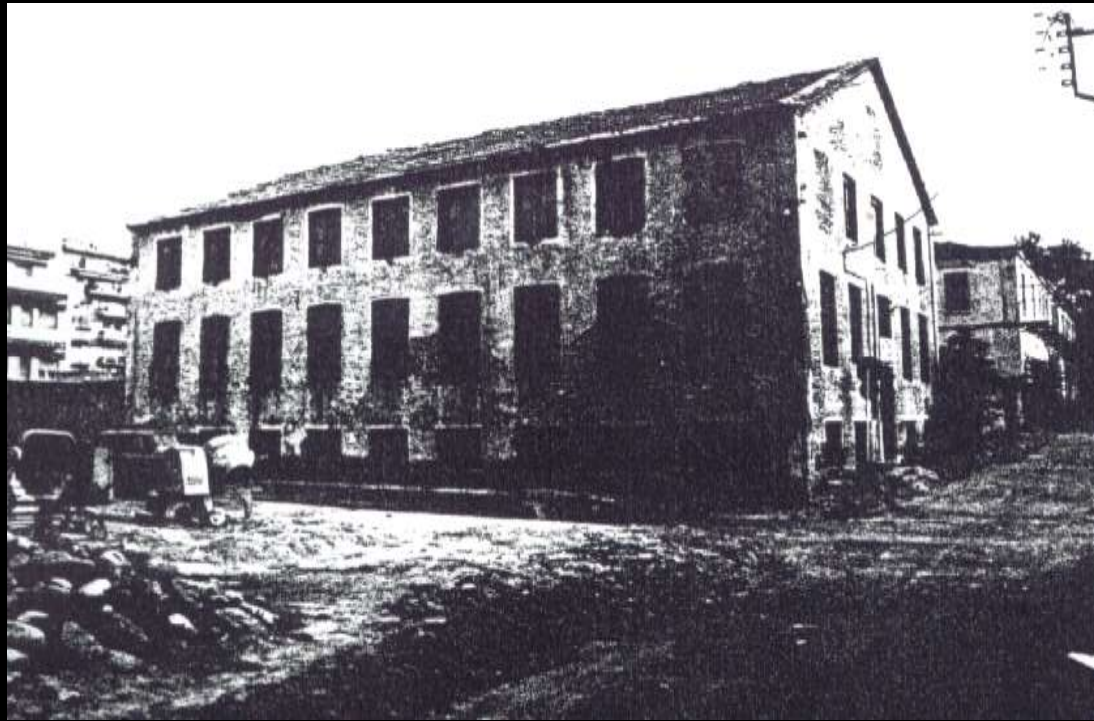
1970-1990: 1<sup>η</sup> φάση ανοικοδόμησης - Παραλία Καβάλας, εμπορικά κέντρα Δράμας και Ξάνθης (συνεχίζονται οι μεταβιβάσεις)

1991-2004: 2<sup>η</sup> φάση ανοικοδόμησης – σε όλες τις πειροχές

2010-2022: Παραμένουν **59** καπναποθήκες στην Καβάλα (163), **12** στη Δράμα (22) και **41** στην Ξάνθη (130)











## ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

### Β2. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ: ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2021

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ: ΙΟΡΔΑΝΗΣ Φ. ΣΙΝΑΜΙΔΗΣ

#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

29



ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ  
(ΥΠ.ΠΟ.Α.)

11



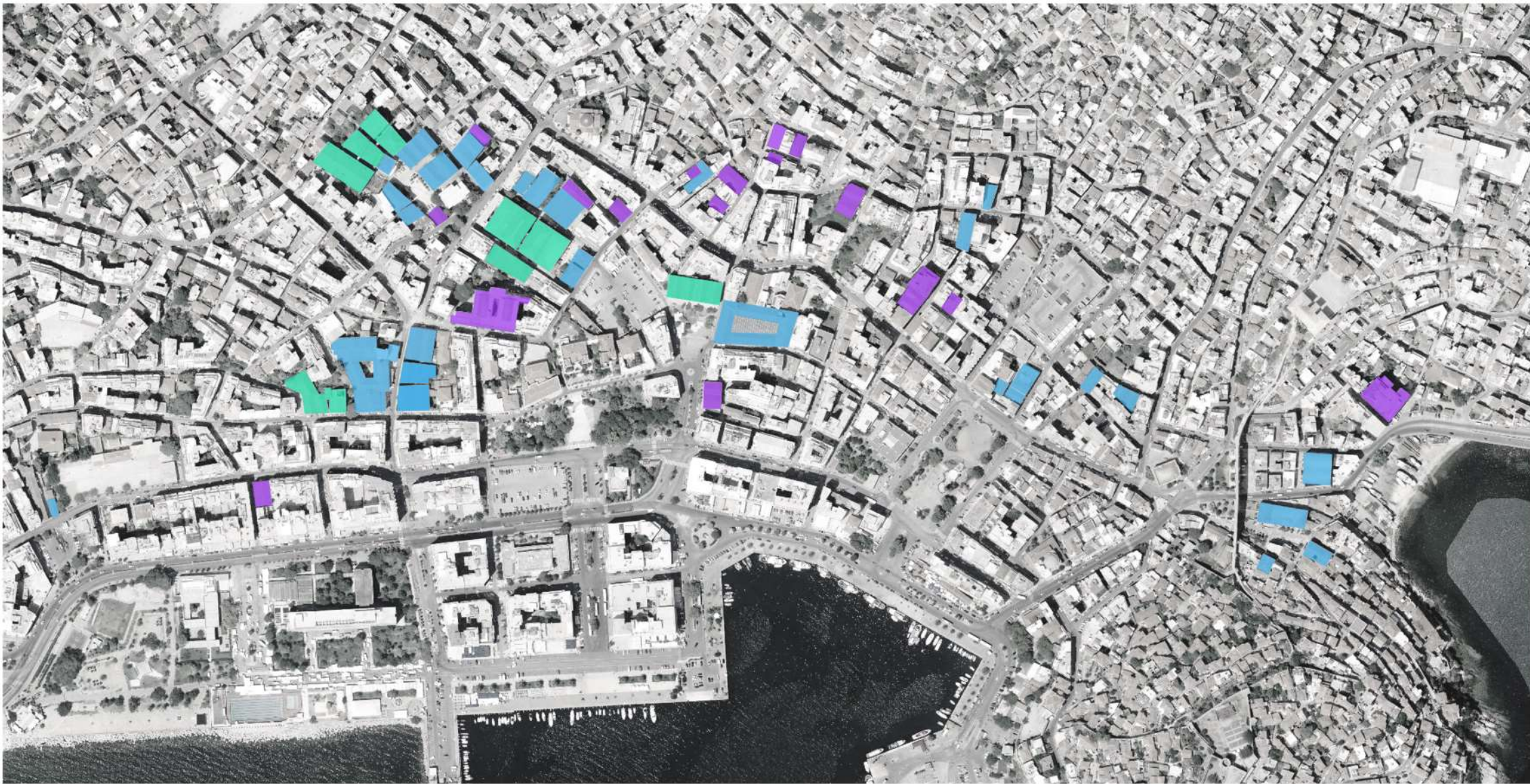
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ  
(ΥΠ.ΠΟ.Α. και ΥΠ.ΕΝ.)

19



ΜΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ





## ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

### Β2. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ: ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2021

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ: ΙΟΡΔΑΝΗΣ Φ. ΣΙΝΑΜΙΔΗΣ

#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 8  |  | ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ<br>(ΥΠ.ΠΟ.Α.)            |
| 48 |  | ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ<br>(ΥΠ.ΠΟ.Α. και ΥΠ.ΕΝ.) |
| 3  |  | ΜΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ                       |





## ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

### Β2. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ: ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2021

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ: ΙΟΡΔΑΝΗΣ Φ. ΣΙΝΑΜΙΔΗΣ

#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

13



ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ  
(ΥΠ.ΠΟ.Α.)

10



ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ  
(ΥΠ.ΠΟ.Α. και ΥΠ.ΕΝ.)

36

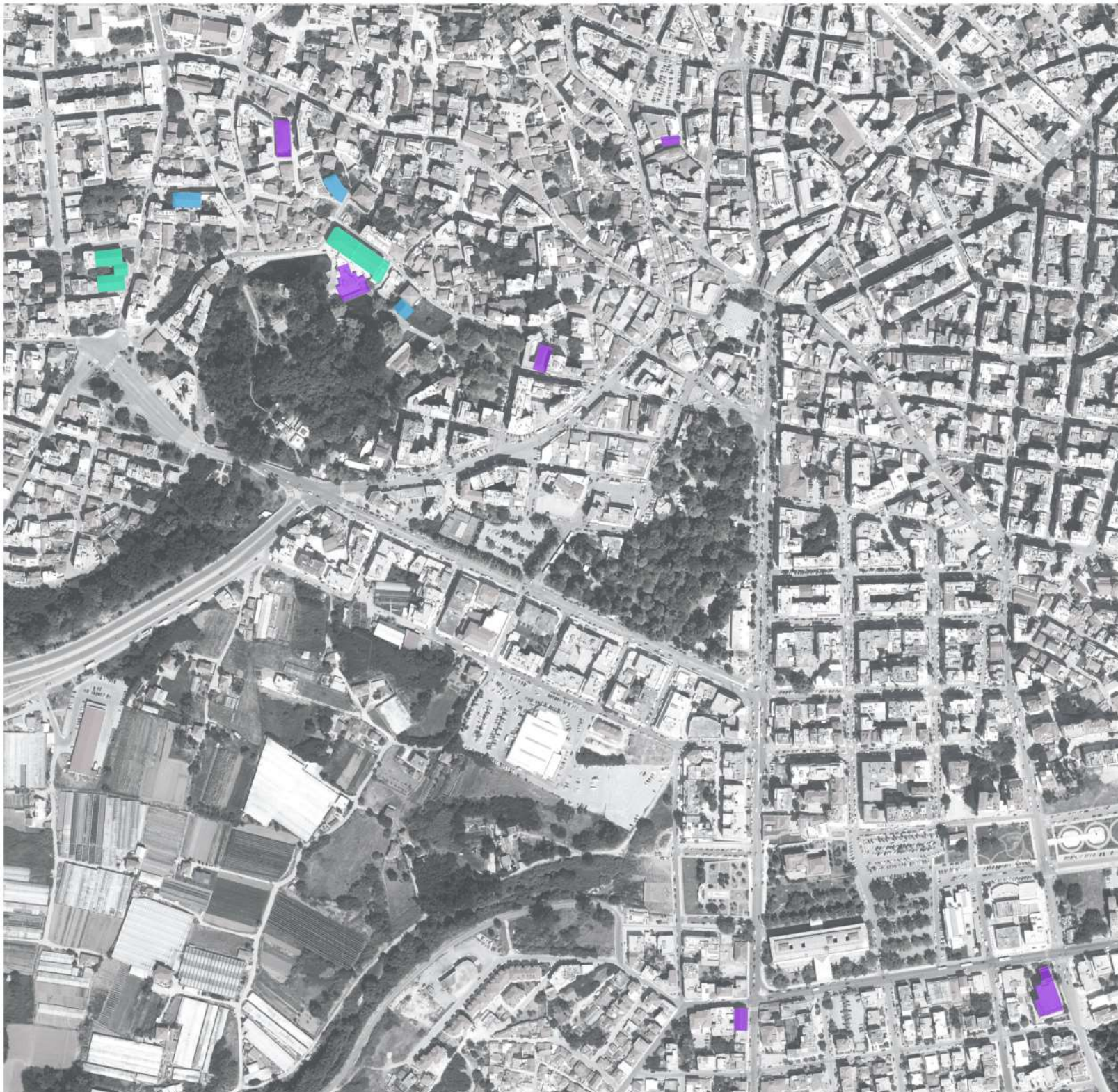


ΜΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ


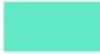



# ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ

## Α3. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ



### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

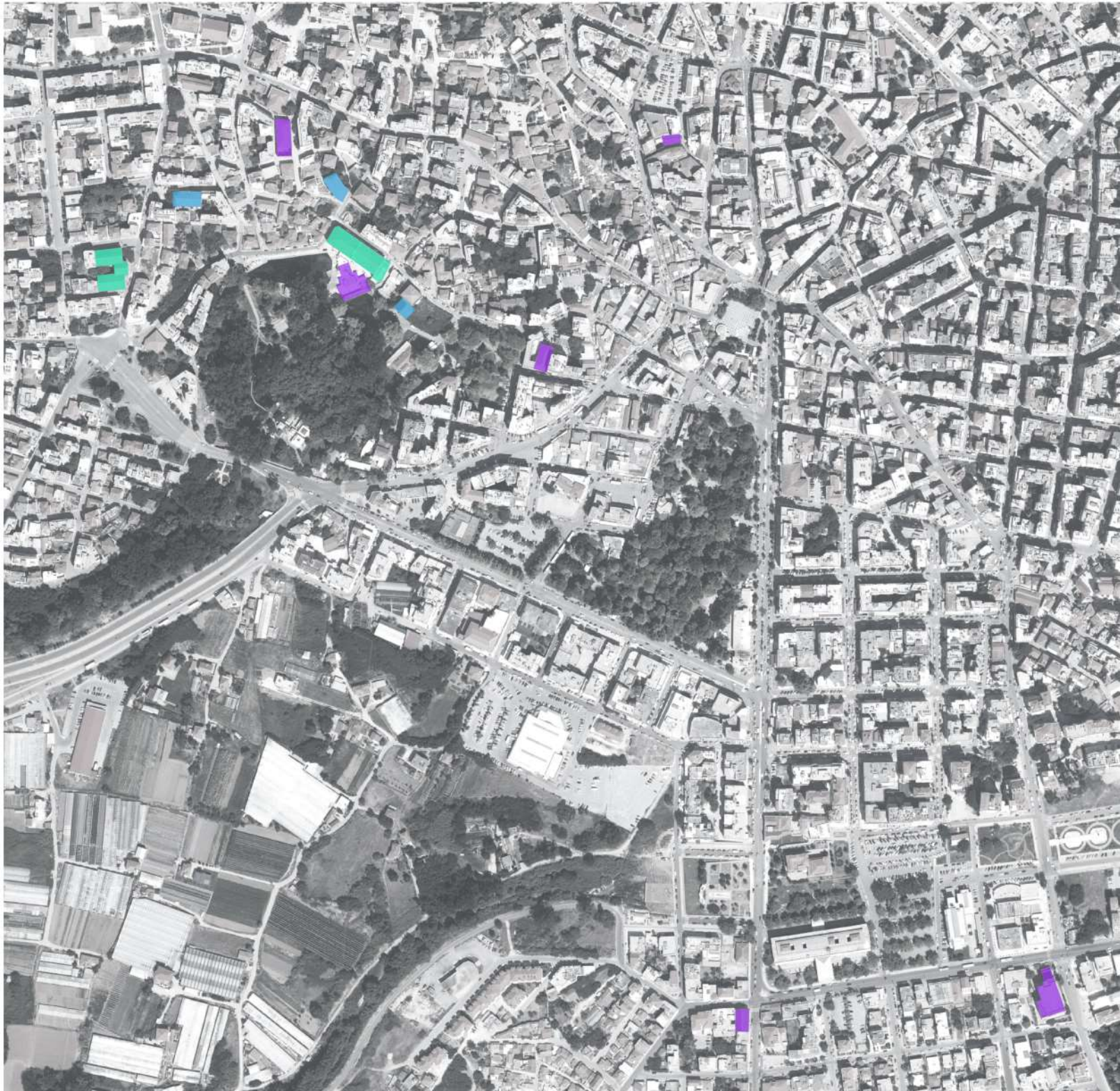
	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΥΠ.ΠΟ.Α.)	<b>4</b>
	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΥΠ.ΠΟ.Α. και ΥΠ.ΕΝ.)	<b>2</b>
	ΜΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ	<b>6</b>

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ: ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ: ΙΟΡΔΑΝΗΣ Φ. ΣΙΝΑΜΙΔΗΣ






# ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ



## Α3. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

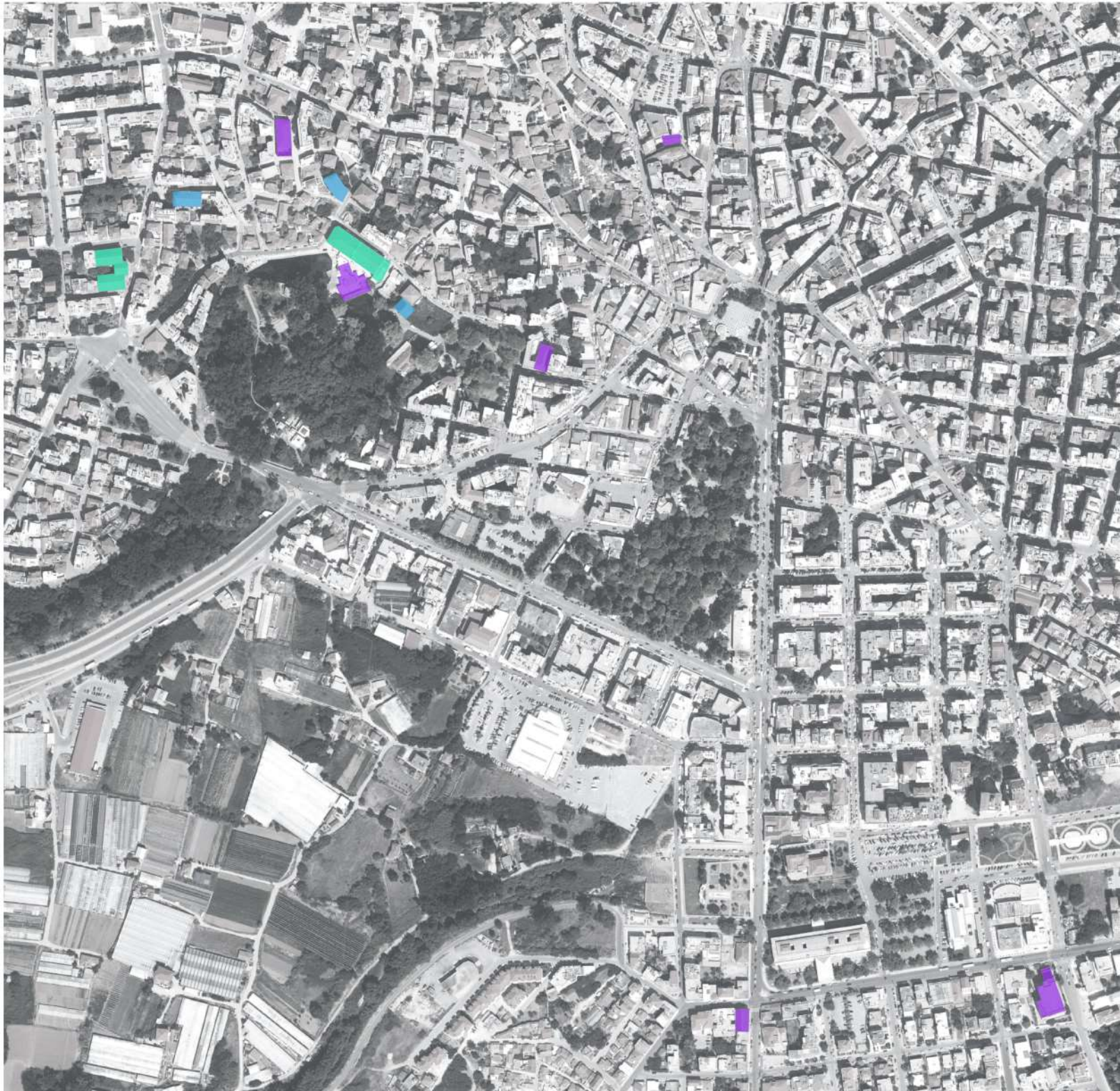
	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΥΠ.ΠΟ.Α.)	<b>4</b>
	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΥΠ.ΠΟ.Α. και ΥΠ.ΕΝ.)	<b>8</b>
	ΜΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ	

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ: ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ: ΙΟΡΔΑΝΗΣ Φ. ΣΙΝΑΜΙΔΗΣ






# ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ



## Α3. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΥΠ.ΠΟ.Α.)	<b>3</b>
	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΥΠ.ΠΟ.Α. και ΥΠ.ΕΝ.)	<b>3</b>
	ΜΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ	<b>6</b>

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ: ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ: ΙΟΡΔΑΝΗΣ Φ. ΣΙΝΑΜΙΔΗΣ





# ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ

## Α3. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ



### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΥΠ.ΠΟ.Α.)	<b>31</b>
	ΜΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ	<b>10</b>

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ: ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2020  
ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ: ΙΟΡΔΑΝΗΣ Φ. ΣΙΝΑΜΙΔΗΣ

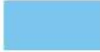



# ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ

## Α3. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ



### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΥΠ.ΠΟ.Α.)	<b>14</b>
	ΜΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ	<b>27</b>

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ: ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2020

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ: ΙΟΡΔΑΝΗΣ Φ. ΣΙΝΑΜΙΔΗΣ

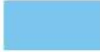



# ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΠΝΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ

## Α3. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ



### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΥΠ.ΠΟ.Α.)	<b>10</b>
	ΜΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ	<b>6</b>
		<b>25</b>

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ: ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2020

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ: ΙΟΡΔΑΝΗΣ Φ. ΣΙΝΑΜΙΔΗΣ



Λιγοστά παραδείγματα επιτυχημένων αποκαταστάσεων-επιαναχρήσεων-επενδύσεων



Ξενοδοχείο  
Hydrorama, Δραμα



Λιγοστά παραδείγματα επιτυχημένων αποκαταστάσεων-επιαναχρήσεων-επενδύσεων



Μουσείο Καπνού Ξάνθης (Περ. Ενότητα Ξάνθης) – Κλειστό και ανενεργό



## Υφιστάμενη κατάσταση καπναποθηκών Καβάλας, Δράμας και Ξάνθης

Χρόνια εγκατάλειψη: Τμηματικές αποκαταστάσεις-επαναχρήσεις, καταστροφή κτιρίων, αστικά κενά χωρίς χρήσεις, υποβάθμιση γειτονιών κλπ





Χρόνια εγκατάλειψη: Τμηματικές αποκαταστάσεις-επαναχρήσεις, καταστροφή κτιρίων, αστικά κενά χωρίς χρήσεις, υποβάθμιση γειτονιών κλπ





Χρόνια εγκατάλειψη: Τμηματικές αποκαταστάσεις-επαναχρήσεις, καταστροφή κτιρίων, αστικά κενά χωρίς χρήσεις, υποβάθμιση γειτονιών κλπ





# Υφιστάμενη κατάσταση καπναποθηκών Καβάλας, Δράμας και Ξάνθης

Ξάνθη, 18 Ιανουαρίου 2022

