

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

**«Διατηρητέα Κτίρια και Στοιχεία Ανθρωπογενούς
Περιβάλλοντος -Παραδοσιακοί Οικισμοί και Οικιστικά
Σύνολα - Ιστορικά Κέντρα και Πόλεις»**

Πόρισμα Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, όπως εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. Α173Α/Σ12/09 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής.

Μέλη Ομάδας Εργασίας:

Δρ Παρθενόπουλος Κωνσταντίνος, Αρχιτέκτων Μηχανικός
Καμπούρη Ευαγγελία, Αρχιτέκτων Μηχανικός
Δούση Μαρία, Αρχιτέκτων Μηχανικός
Παρθενοπούλου Νικολέτα, Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A1. Περίληψη	3
A2. Πρόλογος	4
A3. Εισαγωγή	5-6
A4. Α' Φάση - Μέρος 1	
Περιγραφή του νομικού και διοικητικού καθεστώτος	7-28
1.1. Νομικό και διοικητικό καθεστώς	8-24
1.2. Συγκλίσεις και διαφοροποιήσεις	25
1.3. Υφιστάμενη Κατάσταση - Διαπιστώσεις	26-27
A5. Α' Φάση - Μέρος 2	
Σχολιασμός του καθεστώτος κριτηρίων χαρακτηρισμού και των παρεχόμενων κινήτρων	29-33
2.1. Διαδικασία και Κριτήρια χαρακτηρισμού	30-31
2.2. Παρεχόμενα κίνητρα για ιδιώτες ιδιοκτήτες	32-34
B1. Β' Φάση - Μέρος 1	
Προτάσεις της Ο.Ε. για ρυθμίσεις Διοικητικού τύπου	35-40
1.1. Σύνταξη Ενιαίου Εθνικού Αρχείου Μνημείων	36-37
1.2. Προτάσεις για απλούστευση και βελτίωση των διαδικασιών ελέγχου	37-38
1.3. Εμπλουτισμός των κριτηρίων χαρακτηρισμού	39-40
B2. Β' Φάση - Μέρος 2	
Κωδικοποίηση της βασικής νομοθεσίας και διαδικασιών σύνταξης και ελέγχου μελετών	41-54
2.1. Κωδικοποίηση βασικής νομοθεσίας	42-50
2.2. Πλαίσιο προδιαγραφών σύνταξης μελετών	51-54
B3. Β' Φάση - Μέρος 3	
Προτάσεις για αποσαφήνιση και εμπλουτισμό των παρεχόμενων κινήτρων	55-58
3.1. Αποσαφήνιση και εμπλουτισμός των κινήτρων για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς	56-58
B4. Β' Φάση - Μέρος 4	
Προτάσεις για δράσεις του ΤΕΕ	59-62
4.1. Παρεμβάσεις του ΤΕΕ προς τους- αρμόδιους φορείς	60
4.2. Προτάσεις για οργάνωση δράσεων ενημερωτικού και επιμορφωτικού χαρακτήρα	61-62
Γ. Παράρτημα	63-67

Α1. Περίληψη

Στην παρούσα έκθεση εξετάζεται το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τα διατηρητέα κτίρια, καθώς και η διαδικασία και τα κριτήρια χαρακτηρισμού ενός κτίσματος ως διατηρητέου. Συγκεκριμένα, αναλύεται το περιεχόμενο κυρίως των Νόμων **3028/2002** (ΥΠΠΟ) και **2831/2000** (ΥΠΕΧΩΔΕ), οι διατάξεις που αναφέρονται στα κτίρια τα διατηρητέα και αυτά προς διατήρηση (δεν μας αφορούν οι διατάξεις του Ν.3028/2002 που αναφέρονται στα αρχαία μνημεία και την αρχαιολογική κληρονομιά αλλά μόνο οι διατάξεις που αναφέρονται σε κτίρια μετά το 1830, που είναι νεότερα μνημεία. Γίνεται μια προσπάθεια παρουσίασης της υπάρχουσας κατάστασης καθώς και των σημείων σύγκλισης και διαφοροποίησης των δύο Νόμων.

Περιγράφεται λεπτομερώς η διαδικασία χαρακτηρισμού ενός κτιρίου ως διατηρητέου και δίνονται τα βασικά κριτήρια. Επίσης, περιγράφεται η διαδικασία ελέγχου των αντίστοιχων μελετών καθώς και το περιεχόμενό τους. Τέλος, παρατίθενται τα κίνητρα που δίνει η πολιτεία στον ιδιώτη έτσι ώστε να προάγει τη διατήρηση και όχι την κατεδάφιση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και των στοιχείων του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.



Εικόνα 1. Το διατηρητέο κτίριο του Διοικητηρίου (Υπουργείο Μακεδονίας Θράκης) στη Θεσσαλονίκη (πηγή: αρχείο ομάδας εργασίας).



Εικόνα 2. Το διατηρητέο κτίριο του λαογραφικού μουσείου Θεσσαλονίκης (πηγή: αρχείο ομάδας εργασίας).

A2. Πρόλογος

1. Η παρούσα Ομάδα Εργασίας συστάθηκε με την υπ' αριθμό Α284/Σ21/07 Απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ / Τμ. Κ. Μακεδονίας, που πάρθηκε κατά την 21^η Τακτική Συνεδρίαση της 17.12.2007, έχοντας υπ' όψη το άρθρο 15 του Π.Δ. 27.11/14.12.1926 «Περί κωδικοποίησης των περί συστάσεως ΤΕΕ κειμένων διατάξεων», όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 14 του Ν 1486/1984 «τροποποίηση των διατάξεων του ΤΕΕ», και τροποποιήθηκε από την παράγραφο 39 του άρθρου 27 του Ν 2166/93, το άρθρο 50 του Ν 1947/1991 «Απλούστευση φορολογικών διαδικασιών και άλλες ρυθμίσεις», και τέλος την εισήγηση της Μ.Ε. Αρχιτεκτονικών Θεμάτων.
2. Η Ομάδα Εργασίας αποτελείται από τους κ.κ.: Δούση Μ. (Α.Μ.), Καμπούρη Ε. (Α.Μ.), Παρθενόπουλο Κ. (Δρ Α.Μ.), Παρθενοπούλου Ν. (Α.Μ.). Σε αυτή ανατέθηκε η περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης που αφορά τη διαχείριση του θέματος των διατηρητέων κτιρίων και η υποβολή προτάσεων.
3. Σκοπός της Ομάδας Εργασίας είναι η παρουσίαση της υπάρχουσας κατάστασης, η διατύπωση προτάσεων βελτίωσης και απλοποίησης διαδικασιών, η κωδικοποίηση της σχετικής νομοθεσίας ώστε να είναι προσιτή από όλους, η διατύπωση προτάσεων για τυποποίηση – προτυποποίηση των ενεργειών αδειοδοτήσεων.
4. Η σύνταξη της μελέτης έχει ολοκληρωθεί σε δύο φάσεις, όπως ορίζεται στην απόφαση της ανάθεσης.
 - α. **Η Α' Φάση** περιλαμβάνει την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης, το νομικό και διοικητικό καθεστώς, τις διαδικασίες και τα κριτήρια βάσει των οποίων προτείνονται οι χαρακτηρισμοί, καθώς και την καταγραφή των κινήτρων για τα διατηρητέα κτίρια και σύνολα (νομικών, διοικητικών, οικονομικών και πολεοδομικών).
 - β. **Η Β' Φάση** περιλαμβάνει προτάσεις που αφορούν ζητήματα για την επισκευή και αποκατάσταση διατηρητέων, επεκτάσεις καθ' ύψος και καθ' επέκταση, έγκριση πρόσθετων ή συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης καθώς και προτυποποίηση της διαδικασίας μελετών ελέγχου εγκρίσεων και επίδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας, προτάσεις για την οργάνωση εκπαιδευτικών σεμιναρίων που θα απευθύνονται σε νέους επαγγελματίες, στους οποίους θα διδάσκεται ο τρόπος και η διαδικασία σύνταξης και έγκρισης μελετών επισκευής και αποκατάστασης – αναστήλωσης διατηρητέων κτιρίων και συγκροτημάτων.
5. Στο παράρτημα του παρόντος τεύχους παρατίθενται τα νομικά κείμενα και οι σχετικές διατάξεις.

Α3. Εισαγωγή

Η **Α' Φάση** περιλαμβάνει δύο μέρη, όπως αναφέρονται παρακάτω:

Α' Φάση - Μέρος 1: Περιγραφή του νομικού και διοικητικού καθεστώτος

Στο **πρώτο** κεφάλαιο του πρώτου μέρους της Α' φάσης περιγράφεται το Νομικό και Διοικητικό καθεστώς που διέπει τα διατηρητέα κτίρια και τα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Στο **δεύτερο** κεφάλαιο του πρώτου μέρους της Α' φάσης γίνεται αναφορά στα αντικείμενα στα οποία συγκλίνουν και διαφοροποιούνται οι νόμοι των ΥΠΠΟ και ΥΠΕΧΩΔΕ – ΥΜΑΘ.

Στο **τρίτο** κεφάλαιο του πρώτου μέρους της Α' φάσης αναλύεται και σχολιάζεται η υπάρχουσα κατάσταση.

Α' Φάση - Μέρος 2: Σχολιασμός του καθεστώτος κριτηρίων χαρακτηρισμού και των παρεχόμενων κινήτρων

Στο **πρώτο** κεφάλαιο του δεύτερου μέρους της Α' φάσης αναλύονται η διαδικασία χαρακτηρισμού, όπως προβλέπεται από τις εν ισχύ διατάξεις και εγκυκλίους, και τα κριτήρια που πρέπει να πληροί ένα κτίριο ή άλλο στοιχείο του αστικού περιβάλλοντος για να προταθεί προς χαρακτηρισμό.

Στο **δεύτερο** κεφάλαιο του δεύτερου μέρους της Α' φάσης περιγράφονται τα κίνητρα για τη διατήρηση των ιστορικών κτιρίων (νομικά και διοικητικά, οικονομικά και φορολογικά, αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά).

Η **Β' Φάση** περιλαμβάνει τέσσερα μέρη, όπως αναφέρονται παρακάτω:

Β' Φάση - Μέρος 1: Προτάσεις της Ο.Ε. για ρυθμίσεις Διοικητικού τύπου.

Στο **πρώτο** κεφάλαιο του πρώτου μέρους της Β' φάσης, περιγράφεται η σημασία της φάσης Σύνταξης ενιαίου Εθνικού Αρχείου Μνημείων.

Στο **δεύτερο** κεφάλαιο του πρώτου μέρους της Β' Φάσης περιέχονται προτάσεις της Ο.Ε με στόχο την απλούστευση και βελτίωση διαδικασιών ελέγχου των μελετών.

Β' Φάση - Μέρος 2: Κωδικοποίηση της βασικής νομοθεσίας και διαδικασιών σύνταξης και ελέγχου μελετών

Στο **πρώτο** κεφάλαιο του δεύτερου μέρους της Β' φάσης παρουσιάζεται με συνοπτικό και κωδικοποιημένο τρόπο η βασική νομοθεσία (ΥΠΠΟ, ΥΜΑΘ), καθώς και οι διαδικασίες σύνταξης και ελέγχου των σχετικών μελετών.

Στο **δεύτερο** κεφάλαιο του δεύτερου μέρους της Β' Φάσης παρατίθενται προτάσεις της Ο.Ε σχετικά με προδιαγραφές σύνταξης αρχιτεκτονικών μελετών.

Β' Φάση - Μέρος 3: Αποσαφήνιση και εμπλουτισμός των παρεχόμενων κινήτρων για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

Στο **πρώτο** κεφάλαιο του τρίτου μέρους της Β' φάσης προτείνονται από την Ο.Ε συγκεκριμένες δράσεις που στοχεύουν στην αποσαφήνιση και τον εμπλουτισμό των κινήτρων για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς.

Β' Φάση - Μέρος 4: Προτάσεις για Δράσεις του ΤΕΕ

Στο **πρώτο** κεφάλαιο του τέταρτου μέρους της Β' φάσης περιγράφονται διαφόρου τύπου παρεμβάσεις του ΤΕΕ/ΤΚΜ προς τους αρμόδιους φορείς.

Στο **δεύτερο** κεφάλαιο του τέταρτου μέρους της Β' Φάσης παρατίθενται προτάσεις της Ο.Ε για οργάνωση από το ΤΕΕ/ΤΚΜ δράσεων ενημερωτικού και επιμορφωτικού χαρακτήρα.

Το προστατευόμενο (listed) αρχιτεκτονικό απόθεμα της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, δηλαδή διατηρητέα κτίρια, οικιστικά σύνολα, παραδοσιακοί οικισμοί (ιστορικά κέντρα πόλεων, πυρήνες, οικισμοί), αποτελεί αντικείμενο αρμοδιότητας των Υπουργείων Πολιτισμού κ' Μακεδονίας Θράκης.

Η αξιολόγηση του συνόλου του ιστορικού αρχιτεκτονικού αποθέματος που διασώζεται δεν έχει ολοκληρωθεί. Καταγραφές κτιρίων με συνολικό χαρακτήρα έγιναν στο παρελθόν στο πλαίσιο της ΕΠΑ (1987), χωρίς ωστόσο πάντοτε να εξαντληθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες ώστε να προσδιοριστεί ο τελικός αριθμός των διατηρητέων κτιρίων. Επίσης, το ΥΜΑΘ προχώρησε σε ορισμένες περιπτώσεις σε χαρακτηρισμούς κτιρίων δια μέσου μιας καταγραφής συνόλου πχ. Άνω πόλη Θεσσαλονίκης, Γουμένισσα Κιλκίς κ.λπ. Αντίθετα το ΥΠΠΟ κινεί την αντίστοιχη διαδικασία χαρακτηρισμού ανά κτίριο καθότι απαιτείται ιδιαίτερη τεκμηρίωση και εξέταση για κάθε οικοδομική μονάδα.

Στην πορεία του χρόνου σημαντικός αριθμός κτιρίων και συνόλων έχουν χαρακτηριστεί και από τα δύο Υπουργεία με αποτέλεσμα να ασκούνται επί αυτών παράλληλες αρμοδιότητες.

Οι υπηρεσίες και τα συλλογικά όργανα που έχουν ως αντικείμενο αρμοδιότητας τον έλεγχο των μελετών και την προστασία κτιρίων και συνόλων για την Κεντρική Μακεδονία είναι:

Για το ΥΠΠΟ	Για το ΥΜΑΘ
Η ΕΝΜ-ΚΜ με περιοχή αρμοδιότητας τη Μακεδονία και τη Θράκη (16 νομοί). Στην παρούσα φάση, ενώ έχουν θεσμοθετηθεί 3 Υπηρεσίες, λειτουργεί μόνο η μία, με περιοχή αρμοδιότητας τη Μακεδονία και Θράκη. Το ΤΣΜ-ΚΜ (έδρα Θεσσαλονίκη) Το ΤΣΜ-ΔΜ (έδρα Κοζάνη) Το ΤΣΜ-ΑΜΘ (έδρα Κομοτηνή) Το ΚΣΝΜ (έδρα Αθήνα)	Η Δ/ση Περιβάλλοντος κ' Υποδομών Τμήμα ΥΠΕΧΩΔΕ με περιοχή αρμοδιότητας τη Μακεδονία και τη Θράκη (16 νομοί). Οι α'/βάθμιες ή β'/βάθμιες (κατά περίπτωση) ΕΠΑΕ Το ΣΧΟΠ του ΥΜΑΘ

Παρά την άσκηση του καθήκοντος της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς από δύο Υπουργεία, το αποτέλεσμα της διάσωσης, της συντήρησης - αποκατάστασης και της ένταξής της στο σύγχρονο οικιστικό περιβάλλον, είναι προβληματικό.

Το διάγραμμα του γενικού νομοθετικού πλαισίου προστασίας παρατίθεται στο παράρτημα, ενώ στο παρόν κείμενο μεταφέρονται βασικές διατάξεις της νομοθεσίας των δύο συναρμόδιων Υπουργείων.

A4. Α' Φάση - ΜΕΡΟΣ 1

Περιγραφή του νομικού και διοικητικού καθεστώτος

1.1. Νομικό και διοικητικό καθεστώς

(οι παράγραφοι που ακολουθούν έχουν ακριβή αντιστοίχιση με αυτές των αντίστοιχων νόμων)

Α. Ν 3028/ 2002 (ΥΠΠΟ) «για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» - Βασικές Διατάξεις

Άρθρο 1 – Αντικείμενο Προστασίας

Στο Άρθρο 1 παράγραφος 1, ορίζεται το αντικείμενο της προστασίας που είναι η πολιτιστική κληρονομιά της χώρας μας από τους αρχαιότερους χρόνους έως σήμερα.

Στο Άρθρο 1 παράγραφος 2, ορίζεται το αντικείμενο της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας μας ως τα πολιτιστικά αγαθά που βρίσκονται εντός των ορίων της ελληνικής επικράτειας.

Άρθρο 2 – Εννοιολογική αποσαφήνιση των όρων

- β). Ως μνημεία νοούνται τα πολιτιστικά αγαθά που αποτελούν υλικές μαρτυρίες και ανήκουν στην πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας και των οποίων επιβάλλεται η ειδικότερη προστασία βάσει των εξής διακρίσεων:
 - αα). Ως αρχαία μνημεία που χρονολογούνται ως το 1830.
 - ββ). Ως νεότερα μνημεία νοούνται τα πολιτιστικά αγαθά που είναι μεταγενέστερα του 1830 και των οποίων η προστασία επιβάλλεται λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους, κατά τις διακρίσεις των άρθρων 6 και 20.
 - γγ). Επισημαίνεται ότι στα ακίνητα μνημεία συμπεριλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις, οι κατασκευές και τα διακοσμητικά και λοιπά στοιχεία που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους, καθώς και το άμεσο περιβάλλον τους.
 - δ). Ως ιστορικοί τόποι νοούνται είτε εκτάσεις που περιέχουν ή στις οποίες υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχονται μνημεία μεταγενέστερα του 1830, είτε σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης μεταγενέστερα του 1830, τα οποία συνιστούν χαρακτηριστικούς και ομοιογενείς χώρους που είναι δυνατόν να οριοθετηθούν τοπογραφικά και των οποίων επιβάλλεται η προστασία λόγω της λαογραφικής, εθνολογικής, κοινωνικής, τεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.

Άρθρο 3 - Περιεχόμενο της προστασίας

Στην παράγραφο 2 αναφέρεται ότι: Η προστασία των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων περιλαμβάνεται στους στόχους οποιουδήποτε επιπέδου χωροταξικού, αναπτυξιακού, περιβαλλοντικού και πολεοδομικού σχεδιασμού ή σχεδίων ισοδύναμου αποτελέσματος ή υποκατάστατων τους.

Άρθρο 4 - Εθνικό Αρχείο Μνημείων

Τα μνημεία καταγράφονται, τεκμηριώνονται και καταχωρούνται στο Εθνικό Αρχείο Μνημείων, που τηρείται στο ΥΠΠΟ. Με απόφαση του Υπουργού προσδιορίζονται ο τρόπος καταγραφής των μνημείων, ο τρόπος προστασίας των δεδομένων, προϋποθέσεις άσκησης του δικαιώματος πρόσβασης σε αυτό για ερευνητικούς και άλλους λόγους και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Στο Εθνικό Αρχείο Μνημείων καταχωρίζεται, το αργότερο ανά τριετία, το πόρισμα επιθεώρησης για την κατάσταση κάθε ακίνητου μνημείου που διενεργείται από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι – Γενικές Διατάξεις

Άρθρο 6 - Διακρίσεις ακινήτων μνημείων - Χαρακτηρισμός

1. Στα ακίνητα μνημεία περιλαμβάνονται:

β) τα νεότερα πολιτιστικά αγαθά που είναι ή ανάγονται σε περίοδο προγενέστερη των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.

γ) τα νεότερα πολιτιστικά αγαθά που ανάγονται στην περίοδο των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.

2. Ο χαρακτηρισμός ακίνητου μνημείου είναι δυνατόν να αφορά και κινητά που συνδέονται με ορισμένη χρήση του ακινήτου, τις χρήσεις που είναι σύμφωνες με το χαρακτήρα του ως μνημείου, καθώς και τον περιβάλλοντα χώρο ή στοιχεία αυτού.

4. Τα ακίνητα μνημεία των περιπτώσεων β και γ της παραγράφου 1 χαρακτηρίζονται μνημεία με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της Υπηρεσίας και γνώμη του Συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Η εισήγηση κοινοποιείται απευθείας, με μέριμνα της Υπηρεσίας, στον κύριο, τον νομέα ή τον κάτοχο, ο οποίος μπορεί να υποβάλει αντιρρήσεις εντός δύο (2) μηνών από την κοινοποίηση.

7. Τα αποτελέσματα του χαρακτηρισμού επέρχονται από την κοινοποίηση ή τη δημοσίευση της ανακοίνωσης στην εφημερίδα και αίρονται εάν η απόφαση περί χαρακτηρισμού δεν δημοσιευθεί εντός ενός (1) έτους από αυτές. Εντός του ίδιου χρονικού διαστήματος απαγορεύεται κάθε επέμβαση ή εργασία στο υπό χαρακτηρισμό ακίνητο.

9. Η απόφαση χαρακτηρισμού ακίνητου μνημείου που εκδίδεται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους μπορεί να ανακληθεί μόνο για πλάνη περί τα πράγματα.

10. Η κατεδάφιση νεότερων ακινήτων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε εκατό τελευταίων ετών ή η εκτέλεση εργασιών για τις οποίες απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, ακόμα και αν τα ακίνητα αυτά δεν έχουν χαρακτηρισθεί μνημεία, δεν επιτρέπεται χωρίς την έγκριση της Υπηρεσίας. Για το σκοπό αυτόν ο ενδιαφερόμενος γνωστοποιεί στην Υπηρεσία ότι προτίθεται να προβεί σε αυτήν.

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι - Επεμβάσεις σε Ακίνητα Μνημεία και στο Περιβάλλον τους

Άρθρο 10 - Ενέργειες σε ακίνητα μνημεία και στο περιβάλλον τους

1. Απαγορεύεται κάθε ενέργεια σε ακίνητο (νεότερο) μνημείο, η οποία είναι δυνατόν να επιφέρει με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφή, βλάβη, ρύπανση ή αλλοίωση της μορφής του.

3. Η εγκατάσταση ή η λειτουργία βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή εμπορικής επιχείρησης, η τοποθέτηση τηλεπικοινωνιακών ή άλλων εγκαταστάσεων, η επιχείρηση οποιουδήποτε τεχνικού ή άλλου έργου ή εργασίας, καθώς και η οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αρχαίου (και νεότερου μνημείου) επιτρέπεται μόνο μετά από έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Η έγκριση χορηγείται εάν η απόσταση από ακίνητο μνημείο ή η σχέση με αυτό είναι τέτοια ώστε να μην κινδυνεύει να επέλθει άμεση ή έμμεση βλάβη αυτού λόγω του χαρακτήρα του έργου ή της επιχείρησης ή της εργασίας.

4. Για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, ακόμη και αν δεν επέρχεται κάποια από τις συνέπειες της παραγράφου 1 σε αυτά, απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

6. Στις περιπτώσεις που απαιτείται έγκριση σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, αυτή προηγείται από τις άδειες άλλων αρχών που αφορούν την επιχείρηση ή την εκτέλεση του έργου ή της εργασίας και τα στοιχεία της αναγράφονται με ποιινή ακυρότητας στις άδειες αυτές. Η έγκριση χορηγείται μέσα σε τρεις (3) μήνες από την υποβολή της σχετικής αίτησης.

7. Για την προστασία των ακίνητων μνημείων είναι δυνατόν με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου να επιβάλλονται περιορισμοί στη χρήση και στον τρόπο λειτουργίας τους, καθώς και στους όρους δόμησής τους κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη.

8. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού και γνώμη των οικείων γνωμοδοτικών οργάνων, είναι δυνατόν να επιβάλλονται ειδικοί όροι δόμησης και χρήσης με σκοπό την προστασία των μνημείων.

Για την έκδοση του Π. Δ., η αρμοδιότητα του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ασκείται από το Υ.ΜΑ.Θ. για τις περιοχές της Μακεδονίας - Θράκης.

Άρθρο 11 - Υποχρεώσεις κυρίων, νομέων ή κατόχων ακίνητων μνημείων

2. Ο κύριος ή ο νομέας μνημείου υποχρεούται να μεριμνά για την άμεση εκτέλεση των εργασιών συντήρησης, στερέωσης ή προστασίας ετοιμόρροπου μνημείου χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, με δική του δαπάνη και υπό την εποπτεία και τις υποδείξεις της Υπηρεσίας σύμφωνα και με τις διατάξεις των άρθρων 40 και 41. Αν ο κύριος ή ο νομέας αδρανή, την ίδια υποχρέωση έχει ο κάτοχος, ο οποίος μπορεί να αναχθεί κατά του

κυρίου ή του νομέα. Αν η Υπηρεσία κρίνει ότι καθυστερεί η εκτέλεση των εργασιών συντήρησης ή στερέωσης για οποιονδήποτε λόγο ή ότι αυτές είναι ανεπαρκείς, μπορεί να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα, διατηρώντας τη δυνατότητα να καταλογίζει το σύνολο ή μέρος της σχετικής δαπάνης σε βάρος των υπόχρεων κατά τις σχετικές περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων διατάξεις. Το Δημόσιο ή οι Ο.Τ.Α. υποχρεούνται να καλύπτουν το σύνολο ή μέρος των δαπανών συντήρησης, στερέωσης ή άλλης εργασίας προστασίας μνημείου που δεν τους ανήκει, εφόσον αυτές αφορούν μνημείο που κρίνεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου ότι πρέπει να καταστεί επισκέψιμο για το κοινό και υπερβαίνουν ένα εύλογο ποσό, ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος δεν είναι υπαίτιος για τη φθορά που το μνημείο έχει υποστεί και η οικονομική κατάσταση του υπόχρεου δεν του επιτρέπει να καταβάλει τη δαπάνη.

Άρθρο 16 - Ιστορικοί τόποι

Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, συνοδεύεται από διάγραμμα οριοθέτησης και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτάσεις ή σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης σύμφωνα με τις ειδικότερες διακρίσεις του εδαφίου δ' του άρθρου 2 χαρακτηρίζονται ιστορικοί τόποι. Στους ιστορικούς τόπους εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 12, 13, 14 και 15.

Άρθρο 12 - Οριοθέτηση ιστορικών τόπων

1. Κηρύσσονται και οριοθετούνται ή αναοριοθετούνται με βάση τα δεδομένα έρευνας πεδίου και απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Εάν εντός των περιοχών που πρόκειται να καλύψουν υπό εκπόνηση Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Α.Π.) ή άλλα σχέδια χωρικών ρυθμίσεων, δεν έχουν οριοθετηθεί ιστορικοί τόποι, αυτοί οριοθετούνται προσωρινά, βάσει σχεδιαγράμματος κλίμακας τουλάχιστον 1: 2.000 που καταρτίζεται από την Υπηρεσία, με βάση επαρκή επιστημονικά στοιχεία και ιδίως ευρήματα που πιθανολογούν την ύπαρξη μνημείων και το οποίο εγκρίνεται από τον Υπουργό Πολιτισμού με απόφασή του που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η σχετική πράξη με το σχεδιάγραμμα περιέχεται στην οικεία αρχή μέσα σε έξι (6) μήνες από την παρέλευση στην Υπηρεσία του σχετικού ερωτήματος και ισχύει μέχρις ότου εκδοθεί η απόφαση της παραγράφου 1

3. Εάν δεν έχει γίνει καθορισμός ορίων νομίμως υφιστάμενων οικισμών, ο οποίος είναι αναγκαίος για την εφαρμογή των άρθρων 13, 14, 16 και 17, ο Υπουργός Πολιτισμού ζητεί από το αρμόδιο για την οριοθέτηση του οικισμού όργανο, συναποστέλλοντας και σχετικό διάγραμμα, να προβεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα στην οριοθέτησή του κατά το μέτρο που τούτο είναι αναγκαίο για την εφαρμογή των ανωτέρω άρθρων. Μέχρις ότου αυτό συντελεσθεί, με κοινή τους απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, οι Υπουργοί Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων τον οριοθετούν προσωρινά κατά το ανωτέρω μέτρο και ρυθμίζουν κάθε θέμα που αφορά την προστασία του μέρους του ιστορικού τόπου που εμπίπτει στα

προσωρινά του όρια, όπως η αναστολή οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών ή οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες.

4. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 6 του άρθρου 10 εφαρμόζονται αναλόγως και για τους ιστορικούς τόπους.

Άρθρο 13 - Ιστορικοί τόποι εκτός οικισμών - Ζώνες προστασίας

1. Στους ιστορικούς τόπους που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων νομίμως υφιστάμενων οικισμών, η οικοδομική δραστηριότητα είναι δυνατή μετά από άδεια, που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

2. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους της προηγούμενης παραγράφου περιοχή στην οποία απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (Ζώνη Προστασίας Α'). Στην περιοχή αυτή μπορεί να επιτρέπεται με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, μόνο η κατασκευή κτισμάτων ή προσθηκών σε υπάρχοντα κτίρια που είναι αναγκαία για την ανάδειξη των μνημείων ή χώρων καθώς και για την εξυπηρέτηση της χρήσης τους.

Με την απόφαση αυτή καθορίζεται και η θέση του κτίσματος στην περιοχή ή το μέρος του κτιρίου στο οποίο γίνεται η προσθήκη. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου και η οποία διατυπώνεται ύστερα από την πραγματοποίηση αυτοψίας από μέλη του ή επιτροπή που ορίζεται από αυτό, συνοδεύεται από σχετικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους της παραγράφου 1, εάν είναι εκτεταμένοι, περιοχή σε μέρος ή στο σύνολο της οποίας θα ισχύουν, δυνάμει της κοινής απόφασης του επόμενου εδαφίου, ειδικές ρυθμίσεις ως προς τους όρους δόμησης ή τις χρήσεις γης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες ή και όλους τους πιο πάνω περιορισμούς (Ζώνη Προστασίας Β'). Με κοινή απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη των οικείων γνωμοδοτικών οργάνων, καθορίζονται στη συνέχεια οι ειδικοί όροι δόμησης, οι χρήσεις γης, οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες, καθώς και η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις συνέχισης της λειτουργίας υφιστάμενων νόμιμων δραστηριοτήτων. Η κοινή αυτή απόφαση εκδίδεται μέσα σε τρεις (3) μήνες από την αποστολή του σχεδίου από το Υπουργείο Πολιτισμού στα συναρμόδια Υπουργεία.

3. Τα όρια των ζωνών προστασίας μπορεί να ανακαθορίζονται με την ίδια διαδικασία με βάση τα δεδομένα της έρευνας και τις συνθήκες προστασίας των ιστορικών τόπων.

Άρθρο 14 - Ιστορικοί τόποι σε οικισμούς ή κέντρα πόλεων - Οικισμοί που αποτελούν ιστορικούς τόπους

1. Στους ιστορικούς τόπους που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή των ορίων νομίμως υφιστάμενων ενεργών οικισμών είναι δυνατόν να καθορίζονται ζώνες προστασίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13. Σε μη ενεργούς οικισμούς ή σε τμήματά τους που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή των ορίων νομίμως υφιστάμενων ενεργών οικισμών και αποτελούν ιστορικούς τόπους υπό την επιφύλαξη του προηγούμενου εδαφίου, απαγορεύεται η ανέγερση νέων κτιρίων και επιτρέπεται η αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων, καθώς και η κατεδάφιση εκείνων που έχουν

χαρακτηρισθεί ετοιμόρροπα υπό τους όρους των περιπτώσεων β' και γ' αντιστοίχως της παραγράφου 2 του παρόντος. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται σε αυτούς οι υπόλοιπες διατάξεις των παραγράφων 2, 3, 4 και 5 του παρόντος.

2. Στους ενεργούς οικισμούς ή σε τμήματά τους που αποτελούν ιστορικούς τόπους απαγορεύονται οι επεμβάσεις που αλλοιώνουν το χαρακτήρα και τον πολεοδομικό ιστό ή διαταράσσουν τη σχέση μεταξύ των κτιρίων και των υπαίθριων χώρων. Επιτρέπεται μετά από άδεια που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη των οικείου γνωμοδοτικού οργάνου:

- α) η ανέγερση νέων κτισμάτων, εφόσον συνάδουν από πλευράς όγκου, δομικών υλικών και λειτουργίας με το χαρακτήρα του οικισμού,
- β) η αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων, εφόσον τεκμηριώνεται η αρχική τους μορφή,
- γ) η κατεδάφιση υφιστάμενων κτισμάτων, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του συνόλου ή χαρακτηρισθούν ετοιμόρροπα κατά τις διατάξεις του άρθρου 41,
- δ) η εκτέλεση οποιουδήποτε έργου στα υφιστάμενα κτίσματα, στους ιδιωτικούς ακάλυπτους χώρους και τους κοινόχρηστους χώρους, λαμβανομένου πάντα υπόψη του χαρακτήρα του οικισμού ως αρχαιολογικού χώρου,
- ε) η χρήση κτίσματος ή και των ελεύθερων χώρων του, εάν εναρμονίζεται με το χαρακτήρα και τη δομή τους.

4. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο απαιτούμενη άδεια εκδίδεται πριν από όλες τις άλλες άδειες άλλων αρχών που αφορούν στην εκτέλεση του έργου, σε κάθε περίπτωση μέσα σε εξήντα (60) ημέρες από την υποβολή της σχετικής αίτησης, τα δε στοιχεία της αναγράφονται με ποινή ακυρότητας σε αυτές. Η άδεια αλλαγής της χρήσης εκδίδεται μέσα σε δέκα (10) ημέρες.

5. Στους παραπάνω ιστορικούς τόπους απαγορεύονται δραστηριότητες, καθώς και χρήσεις των κτισμάτων, των ελεύθερων χώρων τους και των κοινόχρηστων χώρων, οι οποίες δεν εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη δομή των επί μέρους κτισμάτων ή χώρων ή του συνόλου. Για τον καθορισμό της χρήσης κτίσματος ή ελεύθερου χώρου αυτού ή κοινόχρηστου χώρου χορηγείται άδεια με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

6. Μέσα στους ιστορικούς οικισμούς που είναι ενεργοί οικισμοί ή κέντρα πόλεων καθορίζονται, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του τυχόν άλλου κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, ειδικές ρυθμίσεις όσον αφορά τους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, τις χρήσεις γης ή κτιρίων, τους όρους δόμησης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες.

Άρθρο 17 - Ζώνες Προστασίας γύρω από μνημεία

1. Γύρω από μνημεία μπορεί να καθορίζεται Ζώνη Προστασίας Α', σύμφωνα με το άρθρο 13.

2. Ο καθορισμός χώρου, σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως ή νομίμως υφιστάμενων οικισμών, ως Ζώνης Α', συνεπάγεται την αναγκαστική απαλλοτριώσή του, εάν αναιρείται η κατά προορισμό χρήση του.

3. Γύρω από μνημεία μπορεί να καθορίζεται επίσης Ζώνη Προστασίας Β', σύμφωνα με το άρθρο 13.

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι – Απαλλοτριώσεις - Στέρηση Χρήσης **Άρθρο 18 – Απαλλοτριώσεις**

1. Το Δημόσιο μπορεί να προβαίνει με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, είτε στην ολική ή τη μερική απαλλοτρίωση είτε στην απευθείας εξαγορά μνημείου ή οποιουδήποτε ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία, καθώς και παρακείμενων ακινήτων ή μνημείων, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων.

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι – Εργασίες Προστασίας Μνημείων **Άρθρο 40 - Εργασίες σε ακίνητα μνημεία**

1. Οι εργασίες σε ακίνητα μνημεία και ιδίως η συντήρηση, η στερέωση, η αποκατάσταση, η αναστήλωση, η κατάχωση, η τοποθέτηση προστατευτικών στεγών, η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και οι εργασίες που αποβλέπουν σε απόδοση σε χρήση ή σε φιλοξενία χρήσεων αποσκοπούν στη διατήρηση της υλικής υπόστασης και της αυθεντικότητάς τους, την ανάδειξη και εν γένει στην προστασία τους. Διενεργούνται σύμφωνα με μελέτη, η οποία εγκρίνεται από την Υπηρεσία ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, ή αν αυτές είναι μείζονος σημασίας, με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Για την έγκριση της μελέτης απαιτείται να έχει προηγηθεί η τεκμηρίωση του μνημειακού χαρακτήρα του ακινήτου.

4. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού τίθενται οι ειδικότεροι κανόνες που διέπουν την εκπόνηση των μελετών και την εκτέλεση των εργασιών, οι οποίες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος άρθρου. Αυτό αφορά ιδίως την καταγραφή, αποτύπωση, τεκμηρίωση, τοπογράφηση των μνημείων, την κατάρτιση των σχετικών αρχιτεκτονικών, δομοστατικών και διαγνωστικών μελετών, τις μελέτες συντήρησης, προστασίας, αναστήλωσης, ανάδειξης, διαχείρισης και ολοκληρωμένης χρήσης των μνημείων, την εφαρμογή συστημάτων ποιοτικού ελέγχου στα έργα συντήρησης και αναστήλωσης και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

Άρθρο 41 - Προστασία ετοιμόρροπων μνημείων

1. Αν ο φέρων οργανισμός ενός νεότερου μνημείου έχει υποστεί επικίνδυνες βλάβες και είναι έτοιμος να καταρρεύσει, συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού πενταμελής επιτροπή αποτελούμενη από έναν αρχιτέκτονα, έναν συντηρητή και έναν πολιτικό μηχανικό, υπαλλήλους του Υπουργείου Πολιτισμού, έναν αρχιτέκτονα της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και έναν ιστορικό ή ιστορικό τέχνης. Η επιτροπή ελέγχει την κατάστασή τους και προτείνει μέτρα υπό την προϋπόθεση ότι διαφυλάσσεται η αυθεντικότητα του μνημείου, στα οποία περιλαμβάνονται και οι αναγκαίες εργασίες για την υποστήλωση, την προσωρινή στερέωση του κτιρίου, την αποξήλωση ετοιμόρροπων

τμημάτων, τη συλλογή αρχιτεκτονικών μελών, την απομάκρυνση διακοσμητικών στοιχείων που κινδυνεύουν, καθώς και την ασφάλεια των ενοίκων ή των διερχομένων.

2. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν η επιτροπή κρίνει ότι η διατήρηση του μνημείου είναι, στο σύνολο ή σε τμήμα του αδύνατη, μπορεί να εισηγηθεί βάσει μελέτης τη μερική ή ολική κατεδάφισή του, η οποία αποφασίζεται από τον Υπουργό Πολιτισμού μετά από γνώμη του Συμβουλίου, αφού προηγηθεί λεπτομερής περιγραφή της μορφής και της σύνθεσής του, πλήρης φωτογράφιση, αποτύπωση και τεκμηρίωσή του και έχουν συλλέξει όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη και τα διακοσμητικά στοιχεία.

3. Επείγουσες εργασίες προστασίας ετοιμόρροπων μνημείων γίνονται με μέριμνα της Υπηρεσίας χωρίς υπαίτια καθυστέρηση και χωρίς άλλη διατύπωση.

4. Στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαία η κατεδάφιση του μνημείου σύμφωνα με την παράγραφο 2 και ο ιδιοκτήτης το έχει εσκεμμένα καταστήσει ή το έχει αφήσει να καταστεί ετοιμόρροπο, επιτρέπεται να ανεγερθεί νέα οικοδομή μόνον εφόσον έχει το πολύ τον ίδιο όγκο και ωφέλιμη επιφάνεια με αυτό. Η σχετική οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά από γνώμη της επιτροπής της διάταξης της παραγράφου 1.

5. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων.

Άρθρο 42 - Μεταφορά ακίνητου μνημείου - Απόσπαση τμημάτων

1. Απαγορεύεται η μεταφορά ακίνητου μνημείου ή τμήματός του χωρίς άδεια του Υπουργού Πολιτισμού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, εφόσον διασφαλίζονται οι απαραίτητες εγγυήσεις για τη μεταφορά και την επανατοποθέτηση του σε κατάλληλο μέρος.

2. Απαγορεύεται η απόσπαση από ακίνητο μνημείο γλυπτικών, ζωγραφικών, ψηφιδωτών διακοσμητικών ή άλλων στοιχείων που είναι αναπόσπαστα τμήματά του. Κατ' εξαίρεση μπορεί να επιτραπεί η απόσπαση και απομάκρυνση τέτοιων στοιχείων μόνο εάν αυτό κριθεί, με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, ότι είναι απολύτως αναγκαίο για τη διάσωσή τους.

Άρθρο 48 - Άλλα οικονομικά κίνητρα

1. Ο ιδιοκτήτης ακίνητου μνημείου δικαιούται μεταφορά του συντελεστή δόμησης που δεν έχει καλυφθεί από το ακίνητο, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

2. Με προεδρικό διάταγμα, (το οποίο δεν έχει εκδοθεί) που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού, ορίζονται η διαδικασία, οι όροι και οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για την επιχορήγηση ή και την παροχή άλλων οικονομικών κινήτρων σε κυρίους ή νομείς κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως μνημεία ή διατηρητέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985, ή βρίσκονται σε εκτάσεις ή σε οικιστικά σύνολα που έχουν χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή παραδοσιακά σύνολα σύμφωνα με τις διατάξεις

του παρόντος νόμου και της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 αντίστοιχα. Τα παραπάνω κίνητρα και επιχορηγήσεις παρέχονται όταν λόγω φθοράς ή καταστροφής των κτιρίων του προηγούμενου εδαφίου ακόμα και αν αυτή οφείλεται σε ανώτερη βία, παρίσταται ανάγκη συντήρησης, αναστήλωσης, αποκατάστασης, ανακατασκευής και ανάδειξης τους ή ανάγκη διατήρησης επί μέρους αρχιτεκτονικών, στατικών ή άλλων στοιχείων τους με ιστορική, καλλιτεχνική σημασία, καθώς και ανάγκη διενέργειας εργασιών με σκοπό τη διευκόλυνση της πρόσβασης σε αυτά εάν πρόκειται για μνημεία.

Συλλογικά Όργανα

Άρθρο 49 - Τοπικά Συμβούλια Μνημείων

1. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού συγκροτούνται Τοπικά Συμβούλια Μνημείων (ΤΣΜ) στην έδρα κάθε διοικητικής περιφέρειας. Τα Τοπικά Συμβούλια Μνημείων αποτελούνται από έντεκα (11) μέλη.
2. Τα ΤΣΜ είναι αρμόδια να γνωμοδοτούν για όλα τα ζητήματα που αφορούν σε μνημεία, χώρους και τόπους της περιφέρειάς τους, εκτός από εκείνα που αναφέρονται στις διατάξεις της παραγράφου 5γ του άρθρου 50. Τα Τοπικά Συμβούλια είναι δυνατόν να εξετάζουν εκ νέου, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου, ένα ζήτημα που έχει ήδη κριθεί, μόνο εάν διαπιστώνουν ότι προέκυψαν έκτων υστέρων νέα ουσιώδη στοιχεία.

Άρθρο 50 - Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων

2. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού συγκροτείται Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων (ΚΣΝΜ), που αποτελείται από δεκαπέντε (15) μέλη.

4. Στην αρμοδιότητα του ΚΣΝΜ ανήκουν θέματα που αφορούν στην προστασία νεότερων μνημείων και των λοιπών ιστορικών τόπων.

5. Υπό την επιφύλαξη της διάταξης της προηγούμενης παραγράφου, τα Κεντρικά Συμβούλια:

γ) Γνωμοδοτούν για ζητήματα που σχετίζονται με:

- ββ) την προστασία των μνημείων που είναι εγγεγραμμένα στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς, καθώς και των άλλων μείζονος σημασίας μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων,
- γγ) επεμβάσεις μείζονος σημασίας σε μνημεία, χώρους και τόπους,
- δδ) την οριοθέτηση και τον καθορισμό αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και ζωνών προστασίας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12 έως 17,
- εε) την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή απευθείας αγορά ή ανταλλαγή ακινήτων χάριν της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς,
- στ) τη μεταφορά ακινήτων μνημείων ή τμήματος αυτών ή την απόσπαση στοιχείων από μνημεία μείζονος σημασίας,
- ζζ) τη χορήγηση άδειας για κατεδάφιση σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 10 του άρθρου 6.

Ποινικές Διατάξεις

Άρθρο 56 - Φθορά μνημείου

1. Όποιος καταστρέφει, βλάπτει, ρυπαίνει, καθιστά ανέφικτη ή δυσχερή τη χρήση ή αλλοιώνει τη μορφή μνημείου τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών, αν η πράξη δεν τιμωρείται βαρύτερα με άλλη διάταξη.
Αν το μνημείο ανήκει στο δρόστη επιβάλλεται φυλάκιση μέχρι τριών (3) ετών.

2. Αν πρόκειται για μνημείο ιδιαίτερα μεγάλης αξίας και η πράξη έγινε στο πλαίσιο οργανωμένης εγκληματικής δραστηριότητας ή από πολλούς ενωμένους για την τέλεσή της, επιβάλλεται κάθειρξη μέχρι (10) δέκα ετών.

Άρθρο 57 - Φθορά μνημείου από αμέλεια

Με φυλάκιση μέχρι δύο (2) ετών τιμωρείται η πράξη του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου 56 αν τελέσθηκε από αμέλεια.

Άρθρο 66 - Παράνομη επέμβαση ή εκτέλεση έργου

Όποιος χωρίς την αναγκαία από το νόμο άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής διενεργεί σε μνημείο, ή σε ιστορικό τόπο, πράξη από αυτές που αναφέρονται στις διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 2-4, 13, 14 και 15 τιμωρείται με φυλάκιση μέχρι τριών (3) ετών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται όποιος διενεργεί πράξη ή δραστηριότητα σε ζώνες προστασίας γύρω από μνημεία ή χώρους, όπως ορίζονται στα άρθρα 15 και 17, κατά παράβαση των όρων και περιορισμών που ισχύουν σε αυτές.

Άρθρο 67 - Πλημμελής φύλαξη, διατήρηση ή συντήρηση μνημείου

Ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος μνημείου, ο οποίος εκτελεί τις υποχρεώσεις του για φύλαξη, διατήρηση ή συντήρηση του πλημμελώς και έτσι εκθέτει το μνημείο σε κίνδυνο, τιμωρείται με φυλάκιση μέχρι τριών (3) ετών.

Ειδικές, Μεταβατικές και Τελικές Διατάξεις

Άρθρο 73 - Μεταβατικές και ειδικές διατάξεις

10. Πολιτιστικά αγαθά που έχουν χαρακτηριστεί ως προστατευόμενα σύμφωνα με τις διατάξεις της προϊσχύουσας νομοθεσίας προστατεύονται στο εξής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

12. Προκειμένου περί ακινήτων ή εκτάσεων πολλαπλώς χαρακτηρισμένων υπερισχύουν οι διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον πρόκειται για μνημεία, αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικούς τόπους.

Β. Ν 2831/2000 (ΥΠΕΧΩΔΕ) «Γενικός οικοδομικός κανονισμός και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις»

Βασικές Διατάξεις

Το σημείο εκκίνησης αποτελεί το άρθρο 4 του ΓΟΚ (Ν. 1777/1985, Α 210), όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 3 του Ν 2831/ 2000 (Α140) και ισχύει έκτοτε.

Άρθρο 3 - Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς

1. Στην παράγραφο 1 προβλέπεται ότι:

με προεδρικά διατάγματα μπορεί να χαρακτηρίζονται:

- α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, ως παραδοσιακά σύνολα,
- β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων, όπως και αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών, ως περιοχές που έχουν ανάγκη ιδιαίτερη προστασία, και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού.

2. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών.

Οι ειδικές αποφάσεις χαρακτηρισμού κτιρίων εντός του παραδοσιακού οικισμού ή συνόλου, οι οποίες καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης. Αυτές αφορούν το κτίριο και μόνον και όχι το σύνολο του οικισμού.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο εν λόγω κτίριο για χρονικό διάστημα ενός έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη μη περαιτέρω προώθηση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται στο προς χαρακτηρισμό κτίριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνώμοδότηση του Α.Π.Α.Σ., μπορεί να καθορίζονται:

- α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κτιρίων στις κατηγορίες αυτές,
- β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κτιρίων κατά κατηγορία,
- γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κτιρίων ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

4. α) Αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων παραπέμπονται υποχρεωτικώς στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.
- β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α' μπορεί να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και την ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης του υπόψη ομόρου ακινήτου ή αυτού που βρίσκεται μέσα στην παραπάνω ζώνη, για το ακίνητο αυτό εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που ισχύουν για τα ακίνητα και διατηρητέα κτίρια.
5. α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή έχει κινηθεί για αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερομένους ή στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα, όπως αντιστηρίξεις, υποστηλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις.
Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.
Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας του.
- β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορροπού οικοδομής, ανακατασκευάζονται.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως ένα έτος, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

7. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, προωθείται η διαδικασία λοιπής οικοδομικής άδειας αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση της Ε.Π.Α.Ε. αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου. Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο ή έχουν παρέλθει δώδεκα (12) μήνες από την κατάθεση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Άρθρο 17 - Τροποποίηση του άρθρου 20

1. Απαγορεύεται:

- α) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων πέρα από το ιδεατό στερεό του οικοπέδου και πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου,
 - β) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων σε περιοχές ειδικής προστασίας, αρχαιολογικούς χώρους παραδοσιακών οικισμούς, ιστορικά κέντρα, χώρους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μνημεία, παραδοσιακά κτίρια ή σύνολα και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών, εκτός αν άλλως ορίζεται από τις ειδικές για κάθε περίπτωση διατάξεις.
 - γ) η οπτική κάλυψη εν όλω ή εν μέρει των παραπάνω χώρων ή κτιρίων από οποιαδήποτε θέση ή απόσταση από φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις.
- Στις παραπάνω περιπτώσεις β' και γ', καθώς και όπου από οποιαδήποτε διάταξη απαιτείται έλεγχος των κτιρίων από την Ε.Π.Α.Ε., η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων επιτρέπεται ύστερα από έκδοση άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε."
- "Το ανώτατο ύψος των επιγραφών και διαφημίσεων στα δώματα των κτιρίων ορίζεται σε 1,80 μ. στις περιπτώσεις που έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και σε 3,30 μ. όταν δεν έχει εξαντληθεί."

7. Φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις και τα πλαίσια ή στοιχεία αυτών που παραβιάζουν τις διατάξεις του παρόντος άρθρου θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας.

Λοιπές Νομοθετικές Διατάξεις (ΥΠΕΧΩΔΕ)

Τη νομοθεσία που αναλύουμε συμπληρώνει η αντίστοιχη νομοθεσία της δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων εντός παραδοσιακών οικισμών περιλαμβάνονται στο ΠΔ από 19-10-1978 (Δ 594/13-11-78) "Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού όρων όπως περιορισμού δόμησης των οικοπέδων αυτών". Το άρθρο 1

αριθμεί τους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί μέχρι την ημερ. έκδοσης του ΠΔ. Το άρθρο 2 εξειδικεύει τους όρους δόμησης ως εξής:

Οι παρ. 1 και 2 αναγνωρίζουν δυο κατηγορίες οικοπέδων. Τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος του οικισμού που θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εάν έχουν πρόσωπο, βάθος, εμβαδόν 12/18/300 μ². Τα οικόπεδα του υπόλοιπου τμήματος του οικισμού έχουν στοιχεία αρτιότητας 25/40/200μ². Η κάλυψη στο κεντρικό τμήμα είναι 80%, ο συντελεστής 0.8 ενώ το υπόλοιπο τμήμα 50% και 0,5 (άρθρο 2 παρ. 6 και 7). Για όλα τα κτίρια ισχύει το σύστημα των πτερυγών ο αριθμός των ορόφων είναι δύο εντός τομέα και το ύψος 7,0μ.

Τα άρθρα 3 και έπειτα του Διατάγματος ρυθμίζουν θέματα που αφορούν τη σύνθεση, διάταξη και τα μορφολογικά στοιχεία των κτιρίων. Περιορίζεται η χρήση γης, απαγορεύεται η εγκατάσταση βιοτεχνικών και βιομηχανιών εντός του οικισμού. Ακόμα προβλέπεται η επισκευή και αποκατάσταση των παλιών κτιρίων, η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων καθώς και οι δυνατότητες αφαίρεσης λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων και κατεδάφιση παλιών κτισμάτων.

Το άρθρο 7 εισάγει πρόσθετες προϋποθέσεις για τη χορήγηση οικοδομικών αδειών. Το άρθρο 8 διευκρινίζει ότι τα ειδικά διατάγματα χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών μπορούν να θεσπίζουν αυστηρότερους ή διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι κατ'εξουσιοδότηση των γενικών διατάξεων του Διατάγματος αυτού.

Τα θέματα επισκευών των διατηρητέων κτιρίων επιλύονται με το από 28-4-88 Διάταγμα "Διατήρηση επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων" (ΦΕΚ 317 Δ'/28.4.1988). Το Διάταγμα αυτό εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 32 του Ν. 1337/1983 και του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985.

Στο άρθρο 1 ρυθμίζονται οι υποχρεώσεις των υπόχρεων ιδιοκτητών, οι οποίοι σε εύλογη προθεσμία για την ανακατασκευή των επικινδύνων τμημάτων των διατηρητέων κτιρίων. Οι υπόχρεοι υφίστανται κυρώσεις (πρόστιμα) εάν δεν ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους (άρθρο 5).

Στο άρθρο 2 θίγονται τα θέματα των αγνώστων ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων, τα οποία έχουν άμεση ανάγκη υποστήλωσης. Καθορίζονται οι διαδικασίες επέμβασης σ' αυτά, οι οποίες οδηγούν στις απαιτούμενες εργασίες με την επιμέλεια του δημοσίου ή των ΟΤΑ.

Στο άρθρο 3 ρυθμίζονται τα θέματα έκδοσης οικοδομικής άδειας για την επισκευή ή ανακατασκευή κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Καθορίζονται οι φάσεις των εργασιών και οι απαιτούμενοι έλεγχοι και οι κυρώσεις κατά την παράβαση των διατάξεων και της άδειας.

Στο άρθρο 4 καθορίζεται ότι οι δαπάνες βαρύνουν τους νομείς ή ιδιοκτήτες των διατηρητέων κτιρίων. Εάν αυτοί αδρανούν τότε εκτελούνται από τους ΟΤΑ και η δαπάνη καταλογίζεται εις βάρος τους.

Εάν η δαπάνη υπερβαίνει κάποια όρια τότε υποχρεούται το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ να αναλάβει το σύνολο ή το μέρος της δαπάνης κατά τη διαδικασία που καθορίζεται στο άρθρο αυτό (παρ. 4 έως 8).

Στο άρθρο 5 καθορίζονται τα πρόστιμα για την καταστροφή των αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων των διατηρητέων κτηρίων που επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες των κτιρίων. Ακόμη ρυθμίζεται και ο τρόπος επιβολής, βεβαίωσης και καταλογισμού των παραπάνω προστίμων.

Η πολεοδόμηση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακές γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου οικιστικού νόμου δηλ. το Ν. 2508/1997 "Βιώσιμη οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας κ.ά. διατάξεις" (ΦΕΚ Α'1244/13.6.1997).

Ιδιαίτερα τονίζονται εδώ οι διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 6 που αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους ή αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικά κέντρα πόλεων (διαδικασία έγκρισης πρότασης ανάπλασης).

Το άρθρο 25 παρ. 9β προβλέπει τον καθορισμό ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης, έγκρισης ή τροποποίησης σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών σε οικισμούς που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί που γίνεται με ΠΔ προτεινόμενο από τα ΥΠΕΧΩΔΕ ή το ΥΜΑΘ εάν οι οικισμοί βρίσκονται στη Μακεδονία - Θράκη και του τέως Αιγαίου εάν βρίσκονται στην περιοχή του. Κατά τα άλλα η διαδικασία παραμένει η ίδια.

Τη νομοθεσία συμπληρώνουν ένα πλήθος ατομικών Αποφάσεων και Διαταγμάτων που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης στα κτίρια τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα (Αποφάσεις) ή στους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί (ιστορικά κέντρα, παραδοσιακοί πυρήνες, συγκροτήματα πόλεων, τομείς κ.ο.κ.). Θα πρέπει να τονιστεί εδώ ότι οι ατομικές αποφάσεις χαρακτηρισμού κτιρίων ή συμπλεγμάτων κτιρίων ως διατηρητέων και οι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης που θεσπίζονται για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων κασιχύνουν πάσης άλλης διάταξης γενικής ή ειδικής. Τούτο δίδει μεγάλη ευχέρεια στο Υπουργείο που έχει την ευθύνη της προστασίας να παρεμβαίνει αποτελεσματικά και να διασώζει τα διατηρητέα κτίρια.

Τα διατάγματα αυτά, όσον αφορά στην περιοχή της Μακεδονίας και Θράκης είναι τα ακόλουθα:

- α. Το ΠΔ 358/86 (Α158) «καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Βόρειας Ελλάδας».
- β. Το ΠΔ/1-10-82 (ΦΕΚ 570/τ.Δ/30-11-82) «καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού Χώρας Σαμοθράκης».
- γ. Το από 26-1-1990 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 115/τ.Δ/ 8-3-1990) «έγκριση πολεοδομικής μελέτης Χώρας Σαμοθράκης».
- δ. Τα Προεδρικά Διατάγματα για την άνω Πόλη

ΠΔ/12-3-1979 ΦΕΚ 197 Δ'/2-4-79

ΠΔ/ 17-5-1979 ΦΕΚ 313Δ'/31-5-79

ΠΔ/7-10-1980 ΦΕΚ 61 1Δ'/ 6-11-1980

ΠΔ/28-11-1985 ΦΕΚ 27Δ'/ 13-2-1986

ΠΔ/12-10-1995 ΦΕΚ 924 Δ'/ 7-11-95

ΠΔ/7-12-1999 ΦΕΚ 904Δ'/21-12-99

ΠΔ/29-8-2007/ΦΕΚ 396/τεύχος Α.Α. /3-9-2007.

ε. Το από 29-3 1995 ΠΔ. (ΦΕΚ 248 Δ'/18-4-1995) «Χαρακτηρισμός του Τομέα Α' του οικισμού ΑΘΥΤΟΥ Ν. Χαλκιδικής ως παραδοσιακού και επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης».

στ. Το από 21 Γ-95 Π. Δ. (ΦΕΚ 74 «(14-2-1995) «Χαρακτηρισμός οικισμού Σωτήρος Θάσου ως παραδοσιακού και επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.

Για τους ιστορικούς τόπους στην περιοχή αρμοδιότητάς του το Υπουργείο ΜΑ.ΘΡΑ. έχει εκδώσει:

1) Για τη συνοικία «Βαρόσι» του Δήμου "Εδεσσας Προεδρικό Διάταγμα για έγκριση της μελέτης ανάπλασης όπου και καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ως και κτιριοδομικό κανονισμό (ΦΕΚ 401Δ/22-4-92).

2) Για τις διατηρητέες περιοχές της Βέροιας Προεδρικό Διάταγμα για έγκριση μελέτης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου, όπου και καθορίζονται ειδικοί όροι και Περιορισμοί δόμησης ως και κτιριοδομικό Κανονισμό (ΦΕΚ 1209Δ'/ 28-9-93).

3) Υπ' αριθμό 5650/8-11-94 (ΦΕΚ 1217Δ'/ 22-11-94) Υπουργική απόφαση «Χαρακτηρισμός κτιρίων στα Λαδάδικα Θεσ/νίκης και επιβολή ειδικού κανονισμού προστασίας και περιορισμών και χρήσεων».

4) Π.Δ./26-3-96 (ΦΕΚ 391/τ.Δ'/19-4-96) «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κοινότητας Ν. Ποτίδαιας Νομού Χαλκιδικής και επιβολή ειδικών όρων δόμησης».

5) ΠΔ/ 11-9-96 (ΦΕΚ 1037/τ.Δ'/ 11-9-96) «έγκριση μελέτης αναθεώρησης ρυμοτομικού Σχεδίου του οριοθετημένου τμήματος του οικισμού παλιάς Ξάνθης, επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως και λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις».

6) ΠΔ/11-10-96 (ΦΕΚ 1316/τ.Δ'/12-11-96) «Περί έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης — Αναθεώρησης της πόλης Σιάτιστας του Νομού Κοζάνης και επιβολής ειδικών όρων δόμησης».

7) ΠΔ/22-4-97 (ΦΕΚ 374/τΔ'/13-5-97) «έγκριση τροποποίησης του ρυμοτομικού Σχεδίου του ιστορικού τόπου 'Λαδάδικα' Θεσσαλονίκης».

8) ΠΔ /16-4-98 (ΦΕΚ 331/Τδ'/20-5-98) «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου για την πεζοδρόμηση της οδού Κλεισούρας στη Θεσσαλονίκη».

9) ΠΔ/18-11-98 (ΦΕΚ 28/τ.Δ'/25-1-99) « Περί Αναθεωρήσεως του Ρυμοτομικού Σχεδίου του Ιστορικού Κέντρου της πόλης Δράμας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού».

10) Υπ αριθμό 3963/13-1-99 Απόφαση ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 85/τ.Δ'/11-2-1999) «καθορισμός πυκνοδομημένων περιοχών εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του παραδοσιακού οικισμού Σιάτιστας του Νομού Κοζάνης».

11) Υ.Α. 4590/4-8-99 (ΦΕΚ 662/ΤΔ'/13-9-99) «Καθορισμός ειδικών χρήσεων των διατηρητέων κτιρίων του μνημειακού άξονα της οδού Αριστοτέλους της

Θεσσαλονίκης από το ύψος της οδού Μητροπόλεως μέχρι το ύψος της οδού Εγνατίας και έγκριση κανονισμού λειτουργίας των χρήσεων αυτών».

12) ΠΔ/18-2-2000 (ΦΕΚ 134/τ.Δ'/15-3-2000) «Περί τροποποιήσεως του από 20-9-1993 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ Δ'1209/28-9-93) έγκριση Μελέτης αναθεώρησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου των διατηρητέων περιοχών Κυριώτισσας — Μπαρμπούτας — Παναγίας Δεξιάς — Κοντογεωργάκη του Δήμου Βέροιας (Ν. Ημαθίας) και καθορισμός χρήσεων όρων και περιορισμών δομήσεως αυτών», για την ανέγερση του Μουσείου Βυζαντινού Πολιτισμού.

13) ΠΔ. 28-3-2001 (ΦΕΚ 273/τ.Δ'/11-4-2001) «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης και κανονισμός λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάχη», «Μπεζεστένι» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης.



Εικόνα 3: Άποψη του διατηρητέου οικισμού του Παλαιού Παντελεήμονα Πιερίας. (κήρυξη ως παραδοσιακός οικισμός (ΥΜΑΘ) και ως ιστορικός τόπος ΥΠΠΟ)
(Πηγή: Αρχείο Ο.Ε)

1.2. Συγκλίσεις και διαφοροποιήσεις των νόμων ΥΠΠΟ – ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΜΑΘ

Το αντικείμενο προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς διασφαλίζεται με τις νομοθετικές ρυθμίσεις των ΥΠΠΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ – ΥΜΑΘ, που ήδη παρουσιάστηκαν. Σε σημαντικές διατάξεις διαπιστώνονται συγκλίσεις και διαφοροποιήσεις, οι οποίες είναι οι ακόλουθες.

Οι συγκλίσεις αφορούν:

- τον ορισμό των επιμέρους στοιχείων αξιολόγησης είτε πρόκειται για νεότερα μνημεία και ιστορικούς τόπους (ΥΠΠΟ) είτε για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς (ΥΠΕΧΩΔΕ – ΥΜΑΘ),
- την πρόβλεψη χαρακτηρισμού και των χρήσεων,
- την προστασία του περιβάλλοντος χώρου τους,
- τον έλεγχο των οικοδομικών εργασιών στα όμορα με τα προστατευμένα κτίρια [είτε με τη μορφή ειδικών όρων δόμησης (ΥΠΕΧΩΔΕ – ΥΜΑΘ), είτε με τη μορφή περιορισμών από το αρμόδιο συμβούλιο (ΥΠΠΟ)],
- τον έλεγχο των οικοδομικών εργασιών εντός προστατευμένων οικιστικών συνόλων, [είτε με τη μορφή ειδικών όρων δόμησης (ΥΠΕΧΩΔΕ – ΥΜΑΘ), είτε με τη μορφή περιορισμών από το αρμόδιο συμβούλιο (ΥΠΠΟ), παρ' ότι η θεσμοθέτηση ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης προβλέπεται ως προοπτική από το νόμο],
- την κοινοποίηση στους ιδιοκτήτες της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού,
- τον προσδιορισμό χρονικού ορίου (12 μηνών) κατά το οποίο εάν δεν ολοκληρωθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού, αποδεδεσμεύεται το ακίνητο από τους όρους προστασίας,
- τις προϋποθέσεις ανακατασκευής των προστατευμένων κτιρίων λόγω καταστροφής τους είτε λόγω ετοιμορροπίας είτε λόγω φυσικών καταστροφών,
- την απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας σε προστατευμένα κτίρια, πριν την έγκριση των αντίστοιχων μελετών.

Οι διαφοροποιήσεις αφορούν:

- τα γνωμοδοτικά όργανα που εξετάζουν υποθέσεις χαρακτηρισμού κτιρίων και συνόλων.
- τα γνωμοδοτικά όργανα που εξετάζουν μελέτες που αφορούν σε προστατευμένα κτίρια ή σύνολα.
- τον τρόπο ελέγχου των οικοδομικών εργασιών εντός προστατευμένων οικιστικών συνόλων. Η διαφορά έγκειται στην εφαρμογή των θεσμοθετημένων γενικών ή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης (ΥΠΕΧΩΔΕ – ΥΜΑΘ), στην εφαρμογή των περιορισμών που τίθενται από το αρμόδιο συμβούλιο (ΥΠΠΟ), παρ' ότι η θεσμοθέτηση ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης προβλέπεται ως προοπτική από το νόμο.
- την πρόβλεψη προσθήκης καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε διατηρητέα κτίρια, που συγκαταλέγεται στα κίνητρα για την προστασία τους και ορισμένες φορές συμπεριλαμβάνεται στην απόφαση χαρακτηρισμού τους από το (ΥΠΕΧΩΔΕ – ΥΜΑΘ). Αντίστοιχη πρόβλεψη δεν υπάρχει στο καθεστώς προστασίας του ΥΠΠΟ, όπου η κάθε περίπτωση εξετάζεται από τα αρμόδια γνωμοδοτικά όργανα.

1.3. Υφιστάμενη κατάσταση - Διαπιστώσεις

Το παραδοσιακό οικιστικό περιβάλλον, που είναι δείγμα μιας αρχιτεκτονικής περασμένων εποχών -ακόμα και τα μνημεία- βρίσκεται σε κατάσταση εγκατάλειψης λόγω της αδιαφορίας για την τύχη και το μέλλον του. Κατέληξε σήμερα να μη θυμίζει την εποχή του, όντας θύμα της αδηφάγου ανοικοδόμησης, της αντιπαροχής, της ανωνυμίας και κινδυνεύει να χαθεί ολοσχερώς. Η απώλεια των παλαιών κατασκευών, ζωντανών παραδειγμάτων της ιστορικής συνέχειας της πόλης και της εξέλιξης της αρχιτεκτονικής της, οδηγεί σε ένα απρόσωπο, ανιστόρητο και ανώνυμο κτισμένο περιβάλλον.

Προϋπόθεση για τη διάσωση της ιστορικής ταυτότητας της πόλης είναι να προστατευθούν τα διατηρητέα κτίρια, τα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, τα παραδοσιακά και οικιστικά σύνολα, οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα ιστορικά κέντρα των πόλεων καθώς και οι ίδιες οι ιστορικές πόλεις.

Η εξέταση του προβλήματος της σύγχρονης πόλης μάς οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διατήρηση και προβολή του ιστορικού τους περιβάλλοντος δεν είναι η πρότερη. Στο περιβάλλον της πόλης σήμερα κατ' επιταγή του συντάγματος και των νόμων είναι δυνατόν να προστατευτούν:

- α) Οικισμοί ή τμήματα πόλεων - οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα ως παραδοσιακά ή ως ιστορικοί τόποι.
- β) Χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνδέονται ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας του παραδοσιακού συνόλου.
- γ) Ακόμη αυτοτελείς φυσικοί ή ανθρωπογενείς σχηματισμοί εντός ή εκτός οικισμών ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία.

Στα παραπάνω περιβάλλοντα μπορεί να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις κατά παρέκκλιση του ΓΟΚ και από κάθε άλλη γενική και ειδική διάταξη (ΠΔ 437/1985 άρθρο 9 και Ν 3028/02). Ακόμα για να προστατευτούν μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα *μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων, συγκροτήματα κτιρίων* όπως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών. Επιπρόσθετα μπορούν να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα *στοιχεία του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου*, δηλαδή αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύου όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες εντός ή εκτός οικισμών. Είναι σημαντικό να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική και ειδική διάταξη. Τέλος μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η *χρήση ακινήτου με κτίσματα ή χωρίς, εντός ή εκτός οικισμών*.

Οι δυνατότητες αυτές ενισχύονται και συμπληρώνονται με τις αντίστοιχες των διατάξεων του **Ν 3028** «για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς». Ειδικότερα εδώ η προστασία αφορά τα νεότερα ακίνητα μνημεία (εγκαταστάσεις, κατασκευές και το περιβάλλον τους) και τους ιστορικούς τόπους (οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων κ.λπ.).

Ως αναγκαίο υπόβαθρο για την προστασία, έρευνα, μελέτη και οικονομική διαχείριση των παραπάνω πολιτιστικών αγαθών, αποτελεί η καταγραφή τους και η διατήρηση ενός αναγνωρισμένου αρχείου (ταξινόμηση κατά κατηγορία και είδος). Το αρχείο αυτό θα πρέπει αρχικά να αποτελεί ένα ενιαίο εθνικό μητρώο των διατηρητέων κτιρίων και εν συνεχεία να εμπλουτιστεί με το σύνολο των προτεινόμενων προς διατήρηση κτιρίων.

Η προσπάθεια για τον εντοπισμό και την καταγραφή των διατηρητέων κτιρίων αλλά και η πολιτική προστασίας τους δεν μπορεί να ολοκληρωθεί εάν δεν καταγραφούν όλα τα στοιχεία. Το εθνικό αυτό μητρώο ή η λίστα μαζί με το μητρώο μνημείων αποτελούν τον κατάλογο των πολιτιστικών περιουσιακών στοιχείων της χώρας και του πολιτισμού της.

Στην Ελλάδα σήμερα παρά τις κατά καιρούς προσπάθειες καταγραφής, αρχειοθέτησης ή δημιουργίας ενός εθνικού αρχείου δεν έχουμε φτάσει στο σημείο εκείνο ώστε να διαθέτουμε:

- ένα Εθνικό Αρχείο κατά κατηγορία διατηρητέων πολιτιστικών αγαθών όπως π.χ.
 - ιστορικά κέντρα
 - παραδοσιακοί οικισμοί παραδοσιακοί πυρήνες
 - οικιστικά σύνολα
 - κτίρια τοπία και φυσικοί σχηματισμοί γύρω από ακίνητα και αρχιτεκτονήματα
 - χώροι, τόποι, ζώνες προστασίας συνόλων
 - στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού
 - χρήσεις κ.ο.κ.
- τους όρους και προϋποθέσεις ένταξης των παραπάνω στο εθνικό αρχείο
- τα κριτήρια επιλογής του καθενός αγαθού
- τα κίνητρα
- το πλέγμα προστασίας και τα δικαιώματα του κάθε στοιχείου.

Στον αντίποδα αυτών έχουμε μεμονωμένες καταγραφές από τα Υπουργεία ΠΕΧΩΔΕ, Πολιτισμού, Μακεδονίας - Θράκης, τέως Αιγαίου. Αλλά αυτές είναι μέχρι τώρα αποσπασματικές.

Προτείνεται λοιπόν η σύνδεση των Ολοκληρωμένων Πληροφοριακών Συστημάτων (Ο.Π.Σ.) των Υπουργείων που είναι αρμόδια και ασχολούνται κατά οποιοδήποτε τρόπο με τα διατηρητέα. Με τον τρόπο αυτό θα δημιουργηθεί ένα πλήρες αρχείο και μια βάση δεδομένων που θα αφορά και θα περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία και δεδομένα - πληροφορίες του θέματος. Τούτο όμως προϋποθέτει τη θέσπιση και αποδοχή - χρήση ενός ενιαίου τρόπου τήρησης των δεδομένων.

Για να είναι πλήρης ένας κατάλογος θα πρέπει να περιλαμβάνει:

- α) Την πράξη χαρακτηρισμού και τα κριτήρια με βάση τα οποία έχει γίνει.
- β) Τα πολεοδομικά στοιχεία των κτιρίων (απόσπασμα χάρτη της περιοχής Ο.Τ. κ.λπ.).
- γ) Φωτογραφίες ή και σχέδια.
- δ) Το νομικό καθεστώς που διέπει το διατηρητέο.
- ε) Τα κίνητρα που υπάρχουν για τους ιδιοκτήτες /νομείς.
- στ) Τα δικαιώματα των ιδιοκτητών/νομέων και η δέσμευσή τους (τι μπορούν και τι δεν μπορούν να κάνουν στο κτίριο).
- ζ) Ο πλήρης αριθμός μητρώου του κτιρίου ο οποίος δεν αλλάζει και παραμένει η ταυτότητα του κτιρίου όσο αυτό υφίσταται.



Εικόνα 4: Άποψη του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Εγνατίας, στο οποίο έχει πραγματοποιηθεί καθ' ύψος προσθήκη. (κήρυξη ΥΜΑΘ)
(Πηγή: Αρχείο Ο.Ε)

A5. Α' Φάση - ΜΕΡΟΣ 2

Σχολιασμός του καθεστώτος κριτηρίων χαρακτηρισμού και των
παρεχόμενων κινήτρων

2.1. Διαδικασία και Κριτήρια χαρακτηρισμού

Η διαδικασία χαρακτηρισμού κτιρίων και άλλων στοιχείων του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος ως διατηρητέων (ΥΠΕΧΩΔΕ) περιγράφεται και οριοθετείται στο **άρθρο 4 παρ. 2 α & β και 3 α, β & γ του ΓΟΚ** όπως αυτό έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 3 του Ν.2831. Τα κύρια εργαλεία προστασίας εδώ είναι τα **Διατάγματα** και οι **Αποφάσεις** των αρμόδιων Υπουργών (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΜΑΘ). Κύριο στοιχείο εδώ είναι η **αιτιολογική έκθεση**¹ της αρμόδιας Υπηρεσίας και η γνώμη του αρμόδιου συλλογικού οργάνου.

Τονίζεται εδώ ότι η ενέργεια χαρακτηρισμού είναι υποχρέωση της Διοίκησης κατά συνταγματική επιταγή και αποτελεί προληπτική δράση της Διοίκησης για την προστασία της φυσικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Ακόμη είναι και καθήκον των πολιτών. (άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος).

Κατά συνέπεια η Υπηρεσία μπορεί να προβεί σε χαρακτηρισμό κτιρίων και λοιπών στοιχείων με δική της πρωτοβουλία αλλά και κατόπιν αιτήσεων των πολιτών. Η αίτηση για χαρακτηρισμό ενός κτιρίου ή άλλου στοιχείου του περιβάλλοντος ως διατηρητέου, υποβάλλεται στην αρμόδια Δ/νση του ΥΜΑΘ και πρέπει να περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία:

1. Περιγραφή του κτιρίου.
2. Φωτογραφίες όλων των όψεων και εσωτερικές αν είναι δυνατόν.
3. Σχέδιο κατόψεως και άλλα εάν υπάρχουν.
4. Χάρτης της περιοχής στην οποία βρίσκεται το κτίριο.
5. Διευθύνσεις και ονοματεπώνυμα των φερόμενων ιδιοκτητών.
6. Ό,τι άλλο στοιχείο θα βοηθήσει στη διαμόρφωση γνώμης και λήψης απόφασης.

Στην απόφαση χαρακτηρισμού μπορεί να αναφέρεται και η χρήση του κτιρίου ή η αλλαγή χρήσης αυτού. Η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου αποτελεί την ισχυρότερη κανονιστική διοικητική πράξη, η οποία αποσκοπεί στην προστασία και ανάδειξη του κτιρίου και ως εκ τούτου είναι ο κατεξοχήν κατευθυντήριο οδηγός επισκευής, προστασίας και ανάδειξής του.

Με την ίδια διαδικασία μπορούν να καθορίζονται πρόσθετοι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης για την προστασία διατηρητέων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί με παλαιότερες αποφάσεις. Κύριος σκοπός εδώ και η ανάδειξη και προστασία του κτιρίου και του ευρύτερου περιβάλλοντός του.

Με νεότερες εγκυκλίους τα αρμόδια Υπουργεία εξειδικεύουν τα θέματα της διαδικασίας κατά περίπτωση όπως π.χ. έκδοση Διατάγματος, έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού, έκδοση απόφασης επιβολής πρόσθετων όρων και περιορισμών, επιβολή περιορισμών σε όμορα διατηρητέα, αποφάσεις έγκρισης μελετών επισκευών ή ανακατασκευών διατηρητέων κτιρίων κ.ο.κ.

Το πόρισμα της επιτροπής ΥΠΕΧΩΔΕ (Απόφαση 3293/273, 29.1.1992) εξετάζει το θέμα των κριτηρίων από 4 πλευρές ή σκοπιές, τις οποίες ονομάζει θεωρήσεις:

- α) την αρχιτεκτονική,
- β) την ιστορική,
- γ) τη χρηστική και ,
- δ) την περιβαλλοντική θεώρηση.

¹ Η αιτιολογική έκθεση εκφράζει και αιτιολογεί την πρόθεση της Υπηρεσίας να χαρακτηρίσει ένα στοιχείο ως διατηρητέο. Η πρόθεση αυτή πρέπει απαραίτητα να κοινοποιηθεί στους ενδιαφερομένους κατά τη σειρά και προθεσμία που καθορίζεται στο ίδιο άρθρο.

Διαγράφηκε:

Διαγράφηκε: ό

Διαγράφηκε: ε

Πέρα από τις θεωρήσεις και τα κριτήρια η επιτροπή του ΥΠΕΧΩΔΕ προτείνει εξειδίκευση και κατάλληλη Διαδικασία. Στο σημείο αυτό έρχεται να προστεθεί και η πρόταση του ΥΜΑΘ η οποία περιλαμβάνει μια καινοτόμο μεθοδολογία για την κατά το δυνατό αντικειμενική αξιολόγηση των προς χαρακτηρισμό κτιρίων και στοιχείων. Εντάσσει ακόμα τη μέθοδο στη γενικότερη στρατηγική προστασίας των διατηρητέων. Προτείνει 16 κριτήρια και μια ενδιάμεση κλίμακα αξιολόγησης αυτών (πέντε βαθμοί).

Η ανάλογη διαδικασία, όσον αφορά στο **Υπουργείο Πολιτισμού** περιγράφεται στα **άρθρα 6 και 16** του Ν 3028/02. Κύριο στοιχείο εδώ είναι ότι όλοι οι φάκελοι τεκμηρίωσης αποστέλλονται από τις περιφερειακές Υπηρεσίες στην αρμόδια Κεντρική Διεύθυνση και εξετάζονται μόνο από το Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων (Αθήνα). Ο φάκελος θα πρέπει να περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

1. ιστορικά στοιχεία,
2. αρχιτεκτονική και πολεοδομική ένταξη,
3. καταγραφή φάσεων και χρήσεων,
4. φωτογραφίες εξωτερικού και εσωτερικού του κτιρίου καθώς και του περιβάλλοντα χώρου,
5. τοπογραφικό,
6. σχέδια (εφόσον υπάρχουν),
7. στοιχεία ιδιοκτησίας,
8. τυχόν κήρυξη από άλλο φορέα.

Όσον αφορά στα κριτήρια αξιολόγησης για το χαρακτηρισμό περιλαμβάνονται με γενικούς όρους στα ανωτέρω και βασίζονται σε Συμβάσεις Διεθνών Οργανισμών πολλές από τις οποίες έχουν γίνει νόμοι του Ελληνικού κράτους:

1	Χάρτης της Βενετίας (1964)	
2	Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975)	
3	Σύμβαση του Παρισιού (1972)	Νόμος 1126/10.2.1981
4	Σύμβαση της Γρανάδας (1985)	Νόμος 2039/1992
5	ΔΑΣΕ Κρακοβίας (1991) Συμπόσιο για την Πολιτιστική Κληρονομιά	
6	Διακήρυξη της Βαλέτας Μάλτας (1992)	
7	Συνθήκη Μάαστριχτ (1992) (άρθρο 128)	
8	Σύνταγμα της Ελλάδας (2001) (άρθρο 24)	

2.2. Παρεχόμενα κίνητρα για τους ιδιώτες ιδιοκτήτες

Τα κίνητρα είναι εργαλεία παρακίνησης. Η παρακίνηση κατευθύνει τη δράση των ατόμων και δημιουργεί μια τάση επιμονής για την επίτευξη των στόχων. Στην περίπτωση της διατήρησης της πολιτισμικής μας κληρονομιάς η παρακίνηση κατευθύνεται προς όλους, δηλαδή:

- στους πολίτες,
- στους ιδιοκτήτες,
- στις Υπηρεσίες του Κράτους και των ΟΤΑ,
- στους επαγγελματίες.

Παρακίνηση δεν είναι μόνο η θέσπιση κινήτρων. Είναι ακόμα και η χρήση κάθε μορφής φυσικών και ψυχολογικών παραγόντων, που σκοπό έχουν να κινητοποιήσουν τη συμμετοχή όλων των παραπάνω στην όλη επιχείρηση υποδοχής, αποδοχής και εφαρμογής των μέτρων προστασίας των αρχιτεκτονημάτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Τα **κίνητρα** που έχουν συνάφεια και με τα δικαιώματα των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων διακρίνονται σε οικονομικά και διοικητικά:

- α) Τα οικονομικά αφορούν τις δανειοδοτήσεις επισκευών, τις επιδοτήσεις του επιτοκίου χορηγήσεων, τη μεταφορά του συντελεστή, τις φορολογικές ελαφρύνσεις, τις χρηματοδοτήσεις μέσω προγραμμάτων είτε Δημ. Επενδύσεων, Περιφερειακών, Επιχειρησιακών προγραμμάτων Κ.Ο.Κ.
- β) Τα διοικητικά αφορούν ειδικές ρυθμίσεις δυνατοτήτων προσθήκης κατ' επέκταση, καθ' ύψος, δυνατότητα εξάπλωσης του ισχύοντος συντελεστή σε άλλο κτίριο στο ίδιο οικόπεδο Κ.Ο.Κ. Τέλος κίνητρο διοικητικό είναι και η δυνατότητα να μη ρυμοτομούνται τα διατηρητέα κτίρια και να παραμένουν ως έχουν.

Θεωρίες παρακίνησης υπάρχουν πολλές. Γενικά τις κατατάσσουμε σε τρεις ομάδες:

- ομάδα των θεωριών της ανάγκης,
- ομάδα των γνωστικών θεωριών και
- ομάδα των θεωριών ενίσχυσης.

Ακολουθώντας τις θεωρίες της ενίσχυσης θα πρέπει να βρεθούν και να χρησιμοποιηθούν παράγοντες για την τροποποίηση της στάσης και της συμπεριφοράς των παραπάνω παραγόντων. Οι μέχρι τώρα χρήσεις των διαφόρων κινήτρων απέτυχαν να φέρουν το επιθυμητό αποτέλεσμα, πρώτον γιατί δεν χρησιμοποιήθηκαν σωστά και δεύτερον γιατί είναι ανεπαρκή. Ακόμα απέτυχαν να αλλάξουν και τη στάση των παραπάνω παραγόντων απέναντι στο θέμα των διατηρητέων. Η προτεινόμενη εφαρμογή των θεωριών ενίσχυσης αποσκοπεί στην αλλαγή της συμπεριφοράς των παραγόντων. Τα **κίνητρα** που προτείνονται ως θετικοί και αρνητικοί ενισχυτές της συμπεριφοράς είναι αρχικά τα εξής:

1. Χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων.
2. Μεταφορά του υπολοίπου του συντελεστή δόμησης.
3. Φορολογική απαλλαγή σε περίπτωση μεταβίβασης, κληρονομιάς και δωρεάς διατηρητέων κτιρίων.
4. Χρηματοδότηση εργασιών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων (Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων) ΥΠ.ΕΘ.ΟΙ.
5. Χρηματοδότηση εργασιών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων μέσω ΕΤΠΑ βάσει του Ν. 2508/97.
6. Χρηματοδότηση εργασιών αποκατάστασης διατηρητέων – παραδοσιακών κτιρίων και αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών – συνοικιών μέσω ΕΤΠΑ και άλλων Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων.
7. Δυνατότητα έκδοσης συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης για προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση για την εξάντληση του συντελεστή δόμησης.
8. Άρση της ρυμοτόμησης ενός ακινήτου όταν αυτό χαρακτηριστεί ως διατηρητέο.

Τα παραπάνω κίνητρα δεν αποδείχτηκαν μέχρι σήμερα ικανά στοιχεία για την κινητοποίηση και αλλαγή της συμπεριφοράς των πολιτών απέναντι στα διατηρητέα. Το ύψος των επιχορηγήσεων και η επιδότηση επιτοκίου δεν στάθηκαν ικανά και δεν εφαρμόστηκαν πλήρως ώστε να φέρουν αποτέλεσμα. Για το λόγο αυτό απαιτούνται και **πρόσθετα κίνητρα** μαζί με τα υπάρχοντα ώστε να φέρουν αποτέλεσμα. Τέτοια είναι και τα εξής:

1. Επιδότηση καλών χρήσεων στα διατηρητέα όπως π.χ. κάλυψη ενοικίου για κατοικία, κέντρα πολιτισμού, παιδικοί σταθμοί κ.λπ.
2. Παροχή όλων των υποδομών δωρεάν.
3. Εκπόνηση των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων δωρεάν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες.
4. Πλήρης κάλυψη της πραγματικής αξίας επισκευής του διατηρητέου με μακροχρόνιο άτοκο δάνειο.
5. Δανειοδότηση για αγορά διατηρητέων για πρώτη κατοικία ή επαγγελματική στέγη χωρίς φόρο μεταβίβασης και κάλυψη της αξίας με άτοκο δάνειο.
6. Αγορά διατηρητέων κτιρίων από Δημόσιους Οργανισμούς και Υπηρεσίες για τη στέγαση των δραστηριοτήτων τους.
7. Ανταλλαγή οικοπέδου διατηρητέων με ανάλογο οικόπεδο σε περιοχές επέκτασης με πολλαπλασιαστική πριμοδότηση του συντελεστή δόμησης.
8. Χρήση ειδικών Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων για την ανάπλαση παραδοσιακών περιοχών και συγκροτημάτων διατηρητέων κτιρίων χωρίς την επιβάρυνση των ιδιοκτητών.

Παράλληλα με τα κίνητρα θετικής ενίσχυσης είναι αναγκαίο να λειτουργήσει και ένα σύστημα αντικινήτρων δηλ. παραγόντων αρνητικής ενίσχυσης. Τέτοια **αντικίνητρα** είναι κυρίως:

1. Οι περιορισμοί δόμησης και η αναγόρευση μη επιθυμητών χρήσεων.
2. Απαγόρευση πλήρως της κατεδάφισης διατηρητέων ακόμα και των ετοιμόρροπων με την αποτελεσματική εφαρμογή της νομοθεσίας που ισχύει. Ενεργός δράση της Δημόσιας Διοίκησης και στον προληπτικό και στον ελεγκτικό τομέα.
3. Κυρώσεις πολύ αυστηρές προς αποφυγή συμπεριφορών αυθαίρετης κατεδάφισης διατηρητέων κτιρίων. Έλεγχος των Υπηρεσιών.
4. Εξάλειψη των αρνητικών αντιδράσεων απέναντι στα διατηρητέα και αύξηση των θετικών συνεπειών και ωφελημάτων από τη διατήρηση των κτιρίων. Το πολιτιστικό κεφάλαιο μπορεί να γίνει πόρος και να δημιουργεί εισόδημα.
5. Μεταστροφή του αρνητικού κλίματος των πολιτών απέναντι στα διατηρητέα με πληροφόρηση, επικοινωνία, διδασκαλία και μάθηση για το τι ωφελεί η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς. Τονισμός της αναπτυξιακής διάστασης και των οικονομικών παραμέτρων του φαινομένου.
6. Δημιουργία μιας νέας κουλτούρας που αποδίδει αξία στην παράδοση, σέβεται τον πολιτισμό, την προσωπικότητα και το χαρακτήρα της κάθε πόλης και καθιστά τον πολίτη υπεύθυνο προστάτη της παράδοσης και του πολιτισμού της πόλης του.



Εικόνα 5: Τμήμα της πρόσοψης του διατηρητέου κτιρίου του Παπαφείου στη Θεσσαλονίκη. (κήρυξη ΥΠΠΟ, ΥΜΑΘ).
(Πηγή: Αρχείο Ο.Ε)



Εικόνα 6: Το διατηρητέο κτίριο της Στοάς Μοδιάνο στη Θεσσαλονίκη. (κήρυξη ΥΠΠΟ, ΥΜΑΘ).
(Πηγή: Αρχείο Ο.Ε)

Β1. Β' Φάση - ΜΕΡΟΣ 1

Προτάσεις της Ο.Ε. για ρυθμίσεις Διοικητικού τύπου

Εισαγωγή

Επειδή στην πατρίδα μας πολλά αξιόλογα παλιά κτίρια θυσιάστηκαν στο βωμό της αντιπαροχής και του εκσυγχρονισμού, μετά το β' παγκόσμιο πόλεμο, η αναγκαιότητα σήμερα για τη διατήρηση έστω και αυτών των κτιρίων που απέμειναν είναι επιτακτική. Οι αρχαιότητες, τα διατηρητέα κτίρια και οι παραδοσιακές κατασκευές (ερείπια, πύργοι, γέφυρες, κανάλια, λιμάνια κ.λπ.) αποτελούν την ιστορική διάσταση της πόλης, για την προστασία της οποίας έγιναν διάφορες προσπάθειες διατήρησης. Αν και από παλιά υπήρχαν διαμαρτυρίες και αντιρρήσεις για την κατεδάφιση παλιών κτιρίων με ιστορική, συμβολική και αρχιτεκτονική αξία, εντούτοις η συστηματική προσπάθεια άσκησης της δημόσιας πολιτικής διατήρησης του παραδοσιακού και ιστορικού κτισμένου περιβάλλοντος είναι σχετικά πρόσφατο φαινόμενο, που εντείνεται στην Ευρώπη από τη δεκαετία του 1960. Το γεγονός αυτό καθιστά φανερή την πρόθεση σε ευρωπαϊκό επίπεδο της διατήρησης της διαχρονικής συνέχειας του κτισμένου περιβάλλοντος. Η πολιτική ενός κράτους προς την κατεύθυνση αυτή, είναι στην ουσία ο τρόπος που θα διαχειριστεί τις αλλαγές που δέχεται το κτισμένο περιβάλλον, με κύριο στόχο την εξασφάλιση της ιστορικής του συνέχειας.

Η προστασία διατηρητέων είναι ένα ολόκληρο φάσμα επεμβάσεων που αρχίζει από το χαρακτηρισμό και την καταγραφή τους σε μητρώα μέχρι και την αποκατάστασή τους. Όσον αφορά τις επεμβάσεις σε διατηρητέα αυτές περιλαμβάνουν την επισκευή κάθε βαθμού και μορφής, την αποκατάσταση τμημάτων στην αρχική τους μορφή, τη προσθήκη νέων τμημάτων για την επαύξηση της λειτουργικότητάς τους, τη μερική και ολική ανακατασκευή. Οι επιλογές αυτές σχετίζονται με τη φυσική κατάσταση και τη σπουδαιότητα του διατηρητέου κτιρίου, αλλά και με τους συνακόλουθους στόχους, στρατηγικές, κανόνες και προϋπολογισμούς.

Διοικητικού τύπου ρυθμίσεις

Από την ανάλυση που προηγήθηκε στην πρώτη φάση της εργασίας διαπιστώθηκαν αρκετά προβλήματα, τα οποία σχετίζονται με το ισχύον πλαίσιο προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Από αυτά θα επικεντρωθούμε στα πιο σημαντικά, τα οποία εφόσον αντιμετωπιστούν, θεωρούμε ότι θα βοηθήσουν στην επίλυση και άλλων επιμέρους προβλημάτων.

1.1. Σύνταξη ενιαίου Εθνικού Αρχείου Μνημείων

Μέσα από τη διεθνή και ευρωπαϊκή εμπειρία προκύπτει ότι είναι αυτονόητο και απαραίτητο, οι κατασκευές του ανθρώπου που έχουν αξιολογηθεί ως τμήματα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς κάθε χώρας, να είναι καταχωρισμένες σε εθνικά αρχεία Μνημείων. Τα Αρχεία αυτά είναι προσβάσιμα από όλους τους χρήστες.

Σύμφωνα με το Άρθρο 4 - Εθνικό Αρχείο Μνημείων του νόμου 3028/02 του ΥΠΠΟ, «τα μνημεία καταγράφονται, τεκμηριώνονται και καταχωρούνται στο Εθνικό Αρχείο Μνημείων, που τηρείται στο ΥΠΠΟ. Με απόφαση του Υπουργού προσδιορίζονται ο τρόπος καταγραφής των μνημείων, ο τρόπος προστασίας των δεδομένων, προϋποθέσεις άσκησης του δικαιώματος πρόσβασης σε αυτό για ερευνητικούς και άλλους λόγους και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια. Στο Εθνικό Αρχείο Μνημείων καταχωρίζεται, το αργότερο ανά τριετία, το πόρισμα επιθεώρησης για την κατάσταση κάθε ακινήτου μνημείου που διενεργείται από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.»

Στο Υπουργείο Πολιτισμού υπάρχουν πάνω από ένας αρχειακοί δικτυακοί τόποι (π.χ. διαρκής κατάλογος των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων (www.yppo.gr))

όπου παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το καθεστώς προστασίας του κάθε μνημείου (Υπουργική απόφαση και ΦΕΚ) και το πρόγραμμα Οδυσσέας (<http://odysseus.culture.gr>), όπου προβλέπεται να υπάρχουν περιγραφή και φωτογραφίες του μνημείου. Ωστόσο είναι καταχωρισμένος μικρός αριθμός νεότερων μνημείων. Επίσης, υπάρχει το πρόγραμμα «Πολέμων», το οποίο έχει ως στόχο τη δημιουργία ενός πληροφοριακού συστήματος για το Εθνικό Αρχείο Μνημείων, ωστόσο δεν είναι δυνατή η πρόσβαση από τους χρήστες του διαδικτύου.

Στο δικτυακό τόπο του ΥΜΑΘ (<http://www.mathra.gr>) υπάρχει πρόσβαση στο λήμμα «Διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακοί οικισμοί», όπου μπορεί κανείς να πληροφορηθεί κυρίως για το καθεστώς προστασίας του κάθε διατηρητέου κτιρίου ή παραδοσιακού οικισμού.

Για τα διατηρητέα κτίρια και σύνολα που προστατεύονται παράλληλα και από τα δύο Υπουργεία παρέχονται πληροφορίες στους διαδικτυακούς τόπους και των δύο Υπουργείων.

Παρά τις παραπάνω προσπάθειες είναι φανερό η έλλειψη ενός ενιαίου, πλήρους και προσβάσιμου Εθνικού Αρχείου της Νεότερης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς. Επομένως, κρίνεται απαραίτητος ο συντονισμός των αρμόδιων φορέων με στόχο τη σύνθεση και ομογενοποίηση των επί μέρους καταγραφών. Επίσης, στόχος θα ήταν και η δημιουργία βάσης δεδομένων προσιτών σε όλους τους ενδιαφερομένους: μηχανικούς, ερευνητές, ιδιοκτήτες και γενικότερα σε κάθε πολίτη.

Θα πρέπει να ληφθεί, επίσης, υπ' όψη ότι ο εντοπισμός, η καταγραφή και η αξιολόγηση των ιστορικών κτιρίων και συνόλων δεν έχει ολοκληρωθεί σε ένα επίπεδο σημερινής κλίμακας αξιών. Επομένως, θα πρέπει να συμπληρωθεί και στη συνέχεια να ενσωματωθεί στο Εθνικό Αρχείο της Νεότερης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς.

Τα διατηρητέα κτίρια και σύνολα που συνιστούν τη νεότερη αρχιτεκτονική κληρονομιά, δηλαδή αυτά που κατασκευάστηκαν μετά το 1830, πιστεύουμε ότι θα μπορούσαν να αποτελέσουν μια αυτόνομη ενότητα για τους παρακάτω λόγους:

1. Συνιστούν ένα μεγάλο ποσοστό ιστορικού κτιριακού αποθέματος, το οποίο είναι σε χρήση ή είναι δυνατόν να φιλοξενήσει χρήσεις ενταγμένες στο σύγχρονο τρόπο ζωής.
2. Προστατεύονται σε πολλές περιπτώσεις από περισσότερους από ένα φορείς.
3. Αφορούν μεγάλο ποσοστό πολιτών. (ιδιοκτήτες, χρήστες, μελετητές μηχανικοί).

Για το λόγο αυτό στην προσπάθεια σύνταξης ενός Εθνικού Αρχείου Μνημείων το τμήμα της νεότερης αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς απαιτεί μια ιδιαίτερη αντιμετώπιση.

Προς την κατεύθυνση αυτή θα μπορούσε να βοηθήσει αποτελεσματικά το ΤΕΕ, μέσα από τη σύσταση ομάδων εργασίας υπό την αιγίδα του και με τη συμμετοχή μελών από το ΥΠΠΟ και το ΥΜΑΘ, με στόχο τη σύνθεση και ομογενοποίηση των επί μέρους καταγραφών και τη δημιουργία βάσης δεδομένων προσιτών σε όλους τους ενδιαφερομένους: μηχανικούς, ερευνητές, ιδιοκτήτες και γενικότερα σε κάθε πολίτη. (βλέπε αναλυτικότερα στο κεφάλαιο 4.1)

1.2. Προτάσεις για απλούστευση και βελτίωση διαδικασιών ελέγχου μελετών

Όπως έγινε φανερό και από τα συμπεράσματα της 1^{ης} φάσης της εργασίας, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για την προστασία της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς επιδέχεται ρυθμίσεων προκειμένου να λειτουργήσει πιο αποτελεσματικά, τόσο προς την κατεύθυνση της προστασίας όσο και προς την εξυπηρέτηση του πολίτη.

Όσον αφορά σε θέματα έγκρισης μελετών από το ΥΠΠΟ για την αποτελεσματικότερη και ταχύτερη λειτουργία των διαδικασιών ελέγχου μελετών προτείνονται τα εξής:

- Εφ' όσον η κλίμακα του φυσικού αντικείμενου της μελέτης είναι ήσσονος σημασίας και δεν επηρεάζει τη συνολική φυσιογνωμία της ιστορικής κατασκευής ή του ιστορικού τόπου, (όπως π.χ προσθήκη στεγάστρου, επισκευή επιχρισμάτων, χρωματισμοί, μικρές διαμορφώσεις υπαίθριων χώρων κ.λπ.), η αντίστοιχη μελέτη να εξετάζεται και να διεκπεραιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία χωρίς τη γνωμοδότηση συμβουλίου. Για τη ρύθμιση αυτή απαιτείται Υπουργική απόφαση σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν.3028/02.
- Για τη βελτίωση της σύνθεσης των Τοπικών Συμβουλίων Μνημείων του ΥΠ.ΠΟ, το ένα μέλος ΔΕΠ (άρθρο 49, §1στ) με τον αναπληρωτή του να είναι απαραίτητως αρχιτέκτονας, λόγω της φύσης και της πληθώρας των θεμάτων που εξετάζονται από αυτά και αφορούν σε διατηρητέα κτίρια και ιστορικούς τόπους.

Όσον αφορά σε θέματα έγκρισης μελετών από το ΥΜΑΘ για την αποτελεσματικότερη λειτουργία των διαδικασιών ελέγχου μελετών προτείνεται το εξής:

- Όταν εξετάζονται θέματα που αφορούν σε προστατευόμενα κτίρια και σύνολα, από τις πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες ΕΠΑΕ, θα πρέπει στη σύνθεσή τους να συμμετέχουν αρχιτέκτονες με ειδικευμένη γνώση και εμπειρία πάνω στα θέματα αυτά. Για το σκοπό αυτό προτείνεται η δημιουργία αντίστοιχου μητρώου από το οποίο περιοδικά θα καλούνται μέλη του να εξετάζουν τα παραπάνω θέματα. (βλέπε αναλυτικότερα στο κεφάλαιο 4.1) Εναλλακτικά θα μπορούσαν να συσταθούν ειδικές ΕΠΑΕ για την εξέταση θεμάτων που αφορούν σε διατηρητέα κτίρια και σύνολα.

Σχετικά με την εμπλοκή που παρατηρείται σε περιπτώσεις διπλής κήρυξης και ελέγχου μελετών ιστορικών κτιρίων ή συνόλων και από τα δύο συναρμόδια Υπουργεία, θα μπορούσε να βοηθήσει αποτελεσματικά το ΤΕΕ με πρόταση να εξετάζονται μόνο από το ΥΠΠΟ, δεδομένου ότι το πλαίσιο προστασίας είναι αυστηρότερο.²

Επειδή προβλέπεται από τη νομοθεσία η ενασχόληση των ΟΤΑ με ζητήματα επεμβάσεων σε διατηρητέα κτίρια (με το από 28-4-88 Διάταγμα "Διατήρηση επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων" (ΦΕΚ 317 Δ'/28.4.1988) και επειδή οι ΟΤΑ εκπονούν και υλοποιούν μελέτες διατηρητέων κτιρίων ιδιοκτησίας τους προτείνεται το εξής:

Να παρέχεται βοήθεια σε ζητήματα τεχνογνωσίας προς τους ΟΤΑ, που θα μπορούσε να εξασφαλιστεί με τη χρήση του Μητρώου εξειδικευμένων και εμπειρών συναδέλφων από

² Μετά τη σύνταξη του Εθνικού Αρχείου Μνημείων, θα ήταν σκόπιμο να υπάρχει ένας ενιαίος φορέας προστασίας, στον οποίο θα περάσουν όλα τα μεμονωμένα κηρυγμένα κτίρια.

το ΤΕΕ και με τη συνδρομή των Αρμόδιων Φορέων, με ευέλικτες διαδικασίες. (βλέπε αναλυτικότερα στο κεφάλαιο 4.1)

1.3. Εμπλουτισμός των κριτηρίων χαρακτηρισμού διατηρητέου από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε

Η τυπική διαδικασία χαρακτηρισμού περιγράφεται στο άρθρο 4 του ισχύοντα ΓΟΚ (Ν. 1577/85). Εκείνο που δεν περιέχει η διαδικασία είναι η μεθοδολογία και τα κριτήρια βάσει των οποίων ο μελετητής ή ο αρμόδιος για το χαρακτηρισμό υπάλληλος θα προτείνει εάν ένα κτίριο είναι διατηρητέο ή όχι.

Για τα κριτήρια χαρακτηρισμού διατηρητέων (κτιρίων κ.λπ.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 Ν1577/85 (ΓΟΚ) εκδόθηκε η Εγκύκλιος 3293/273/29.1.92 του ΥΠΕΧΩΔΕ /Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Τα κριτήρια αυτά υπάγονται σε τέσσερις (4) ομάδες – θεωρήσεις και είναι τα εξής:

Α. Αρχιτεκτονική Θεώρηση

1. Απόδοση Ρυθμού ή στυλιστικού ιδιώματος
2. Ποιοτική στάθμη
3. Συγκρότηση του εσωτερικού χώρου – τυπολογία και κατόψεις
4. Μορφολογική Θεώρηση ανεξάρτητη στυλιστικών κριτηρίων
5. Ποιοτικές ιδιαιτερότητες
6. Πρωτοτυπία

Β. Ιστορική Θεώρηση

7. Σχέση ιστορικού προσώπου με το κτίσμα
8. Σχέση ιστορικού γεγονότος με το κτίσμα
9. Πρωτότυπη αρχιτεκτονική δημιουργία
10. Το κτίσμα σε σχέση με την εξέλιξη του οικισμού
11. Ένταξη κτιρίων σε τόπους ιστορικής σημασίας
12. Η παλαιότητα του κτιρίου
13. Η χρήση του κτιρίου

Γ. Χρηστική Θεώρηση

14. Ένταξη του κελύφους στα ζωντανά κτίρια
15. Ένταξη στα νεκρά κτίρια με
 - α) επαναφορά της αρχικής χρήσης
 - β) προοπτική για νέα χρήση

Δ. Περιβαλλοντική Θεώρηση

16. Μεμονωμένο κτίριο
17. Ενότητα κτιρίων και σύνολα
18. Κτίρια συνοδείας

Στην ίδια εγκύκλιο προτείνεται η σύνταξη λεπτομερούς καταλόγου κτιρίων ο οποίος να κυκλοφορήσει ευρύτατα. Ακόμα τονίζεται η σημασία των κινήτρων για τους ιδιοκτήτες των διατηρητέων κτιρίων που αναφέρονται στο πρώτο μέρος.

Ενώ τα παραπάνω κριτήρια αναφέρονται και καθορίζουν γενικά τις ποιοτικές διαστάσεις πάνω στις οποίες κρίνεται ο χαρακτηρισμός ενός κτιρίου, δεν γίνεται πουθενά μνεία για το ποσοτικό στοιχείο και τη βαρύτητα του καθενός κριτηρίου για την τελική απόφαση χαρακτηρισμού ή όχι.

Αυτό γίνεται σε μια άλλη προσέγγιση που πρότεινε ο κ. Κ. Παρθενόπουλος, γενικός Διευθυντής Υ.ΜΑ.Θ, σε πρόταση μελέτης απλούστευσης διαδικασιών χαρακτηρισμού διατηρητέου κτιρίου που το ΥΜΑΘ υπέβαλε στο ΥΠΕΣΔΔΑ. Η προσέγγιση αυτή περιλαμβάνει 16 κριτήρια που καλύπτουν όλες τις απόψεις εξέτασης του κτιρίου. Πέρα από αυτό όμως, δηλ. πέρα από τις ποιοτικές διαστάσεις που δίδονται για την εξέταση του κτιρίου προς διατήρηση, παρέχεται και μια ενδιάμεσου τύπου κλίμακα αξιολόγησης του κάθε κριτηρίου. Τούτο σημαίνει ότι ο αρμόδιος μελετητής – υπάλληλος αξιολογεί την ίδια στιγμή πόσο πολύ ανταποκρίνεται το υπό εξέταση κτίριο στο αντίστοιχο κριτήριο. Έτσι, μετά τη βαθμολογία των κριτηρίων ποσοτικοποιείται η διαδικασία και με τη χρήση απλών μαθηματικών οδηγούμαστε στο αλγεβρικό σύνολο της βαθμολογίας των κριτηρίων. Έτσι με τη βοήθεια ενός απλού αλγόριθμου διαμορφώνουμε την πρόταση χαρακτηρισμού ή όχι.

Την παραπάνω πρόταση ακολουθεί η διοικητική διαδικασία χαρακτηρισμού, η οποία περιγράφεται στο άρθρο 4 του Ν. 1577/85, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.



Εικόνα 7: Διατηρητέο κτίριο στη διαγώνιο Θεσσαλονίκης (κήρυξη ΥΜΑΘ).
(Πηγή: αρχείο Ο.Ε)



Εικόνα 8: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Στρατηγού Καλάρη 5 στη Θεσσαλονίκη (κήρυξη ΥΜΑΘ).
(Πηγή: αρχείο Ο.Ε)

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Ο χαρακτηρισμός ενός κτιρίου μπορεί να γίνει είτε από τις Υπηρεσίες των δύο αρμόδιων Υπουργείων ως οίκοθεν ενέργεια, είτε ύστερα από αίτημα των ενδιαφερομένων που θα συνοδεύεται από τα παρακάτω στοιχεία τεκμηρίωσης.

1. Διευθύνσεις και ονοματεπώνυμα των φερόμενων ιδιοκτητών και τίτλοι ιδιοκτησίας.
2. Χάρτης της περιοχής στην οποία βρίσκεται το κτίριο.
3. Φωτογραφίες όλων των όψεων και εσωτερικές.
4. Αρχιτεκτονικά σχέδια εάν υπάρχουν
5. Περιγραφή του κτιρίου και ό,τι άλλο στοιχείο θα βοηθήσει στη διαμόρφωση γνώμης και λήψης απόφασης.

B2. Β' Φάση - ΜΕΡΟΣ 2

Κωδικοποίηση της βασικής νομοθεσίας και διαδικασιών σύνταξης &
ελέγχου μελετών

Κωδικοποίηση βασικής Νομοθεσίας και διαδικασιών σύνταξης και ελέγχου μελετών

2.1. Κωδικοποίηση βασικής νομοθεσίας (ΥΠΠΟ, ΥΜΑΘ)

Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για την προστασία των διατηρητέων και τη σύνταξη – έλεγχο των αντίστοιχων μελετών αποτελεί το εργαλείο διαχείρισης της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Στο πλαίσιο αυτό η κωδικοποίηση των αντίστοιχων διατάξεων θα διευκολύνει το έργο των αρμόδιων Υπηρεσιών και των μελετητών καθώς και τη μεταξύ τους συνεργασία.

Με στόχο τα παραπάνω προτείνεται η δημιουργία φακέλου με κωδικοποιημένη τη βασική νομοθεσία, ο οποίος θα διατίθεται από το ΤΕΕ/ΤΚΜ, σε ηλεκτρονική μορφή σε όλους τους ενδιαφερόμενους συναδέλφους. Το υλικό αυτό περιλαμβάνεται αναλυτικά στην πρώτη φάση της παρούσας εργασίας (βλέπε σελ. 8-24), και μνημονεύεται συνοπτικά παρακάτω:

α. Ο Ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/2000 (Α140) «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις».

β. Το ΠΔ/ 15-4-88 ΦΕΚ 317 Δ'/28-4-88 «Διατήρηση επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων».

Διευκρινίζεται ότι ισχύει το Διάταγμα των όρων δόμησης της περιοχής, όπου βρίσκεται το διατηρητέο. Πέρα και πάνω από τα παραπάνω ισχύει η ατομική απόφαση του χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, στην οποία αναγράφονται όλοι οι όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης, οι οποίοι υπερισχύουν κάθε άλλης διάταξης. Σημειωτέον η απόφαση αυτή, η οποία θεσπίζει ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης και καθορίζει χρήσεις κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του Ν. 1577/85 καθώς και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, υπερισχύει πάσης άλλης διάταξης, που αφορά το υπόψη διατηρητέο κτίριο (εξειδικευμένες ατομικές διατάξεις).

Το Υ.Μ.Α.Θ. μπορεί να καθορίζει και συμπληρωματικούς ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης ή και χρήσης στα διατηρητέα κτίρια, που έχουν κηρυχθεί με προηγούμενες αποφάσεις, προκειμένου να αναδειχθεί το επιζητούμενο αποτέλεσμα από κάθε διατηρητέο κτίριο. Η διαδικασία εδώ είναι παρόμοια μ' αυτή της έκδοσης αρχικών όρων δηλ. αιτιολογική έκθεση, συμφωνία ιδιοκτητών, υπογραφή και δημοσίευση της οικείας απόφασης.

γ). Ο Ν. 3028/02 «για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (153/Α/28-06-02).

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν οι διαδικασίες που πρέπει να ακολουθήσει ο πολίτης ώστε να εξασφαλίσει την έγκριση σχετικών μελετών ανά Υπουργείο και κατά κατηγορία μελέτης:

A.1 Αποκατάσταση διατηρητέου κτιρίου (κήρυξη από ΥΜΑΘ)

(βλέπε και σχήμα 1)

- Υποβολή φακέλου στην Πολεοδομία για έλεγχο πληρότητας φακέλου και έλεγχο κατά ΓΟΚ. Ο φάκελος περιλαμβάνει εις τριπλούν τη μελέτη με πλήρη στοιχεία (αποτύπωση, φωτογραφική – σχεδιαστική), τεχνική έκθεση υφισταμένου, πρόταση επισκευής με αιτιολογική έκθεση, περιγραφή επέμβασης, σχέδια λεπτομερειών και χρωματικές προτάσεις όψεων.
- Προώθηση του φακέλου για γνωμάτευση στην αρμόδια ΕΠΑΕ. Οι ΕΠΑΕ συντάσσουν γνωμάτευση (δεν εγκρίνουν) με πλήρη αιτιολόγηση της κάθε πρότασής τους.
- Προώθηση του φακέλου από την πολεοδομία στο ΥΜΑΘ συνοδευόμενου με το πρακτικό της γνωμάτευσης της ΕΠΑΕ, προς έγκριση από την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου.
- Επιστροφή του φακέλου από το ΥΜΑΘ στην πολεοδομία για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Η ίδια διαδικασία ισχύει και για αίτημα αλλαγής χρήσης.

Περιεχόμενο φακέλου μελέτης προς υποβολή

α. Αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης του κτιρίου, δηλαδή:

1. Φωτογραφική αποτύπωση (φωτογραφίες εσωτερικές και εξωτερικές, φωτογραφίες από λεπτομέρειες του κτιρίου, φωτογραφίες από το περιβάλλον γειτονιά του κτιρίου όλες σε χαρτόνια 21 x 30 εκ.).
2. Σχεδιαστική αποτύπωση του υπάρχοντος κτιρίου όπως είναι πριν από την επέμβαση (κατόψεις όψεις, τομές, τοπογραφικό, κάλυψη, ενδιαφέρουσες λεπτομέρειες).
3. Τεχνική περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης και των ενδιαφερόντων αρχιτεκτονικών, μορφολογικών, αισθητικών κ.ά. στοιχείων, που αξίζει να προσεχθούν ιδιαίτερα.

β. Πρόταση επισκευής ή και αποκατάστασης ή και διαρρύθμισης.

Να τονίζεται στον τίτλο της άδειας εάν είναι επισκευή, επισκευή και αποκατάσταση, διαρρύθμιση, προσθήκη, αλλαγή χρήσης κ.ο.κ. Η πρόταση πρέπει να περιλαμβάνει απαραίτητα:

1. Αιτιολογική έκθεση των επεμβάσεων πάνω στο κτίριο. Εδώ εξηγούνται οι λόγοι της επέμβασης (αρχιτεκτονικοί, στατικοί, λειτουργικοί, διατήρησης, κοινωνικοί, αισθητικοί, οικονομικοί κ.ο.κ.).
2. Τεχνική έκθεση, όπου εξηγείται αρχικά η φιλοσοφία της επέμβασης στο κτίριο, γίνεται λεπτομερής περιγραφή των επισκευών της πρότασης και δεν αναφέρονται γενικότητες. Ακόμη γίνεται λεπτομερής περιγραφή του τρόπου επισκευής και αποκατάστασης (π.χ. στη θεμελίωση, στο φέροντα οργανισμό, στις τοιχοποιίες, στη στέγη στα ταβάνια, κουφώματα, σκάλες, κάγκελα, δάπεδα κ.ο.κ.),
3. Σχέδια της πρότασης επισκευής και αποκατάστασης με όλες τις απαιτούμενες λεπτομέρειες (κατόψεις, όψεις, τομές, τοπογραφικό, κάλυψη, κατασκευαστικές λεπτομέρειες επέμβασης).
4. Χρωματικές προτάσεις των όψεων.

Όλα τα παραπάνω μετά από τη σχετική γνωμάτευση της οικείας ΕΠΑΕ και μαζί με αντίγραφο του πρακτικού αυτής θα υποβάλλονται στο Υπουργείο σε τρεις σειρές μέσα σε ασφαλή φάκελο με τους ανάλογους υποφακέλους.

A.2. Προσθήκες σε διατηρητέα ή στον περιβάλλοντα χώρο τους (κήρυξη από ΥΜΑΘ)

Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο Α.1.

A.3. Νέα κατασκευή σε όμορα οικόπεδα διατηρητέων (κήρυξη από ΥΜΑΘ)

Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο Α.1.

Στην κατηγορία αυτή υπάρχει περίπτωση να προκύψουν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, πάντα μέχρι την εξάντληση του ισχύοντα συντελεστή δόμησης στην περιοχή. Οι όροι αυτοί προκύπτουν μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της ΕΠΑΕ, στην οποία τονίζεται η αναγκαιότητα καθορισμού τους για την προστασία του διατηρητέου. Στη συνέχεια ο φάκελος μαζί με τη γνωμοδότηση για πρόσθετους όρους και περιορισμούς δόμησης προωθείται προς έγκριση στο ΥΜΑΘ.

A.4. Ετοιμορροπία. Επικινδύνως ετοιμόρροπα κτίρια (κήρυξη από ΥΜΑΘ)

α. Γενικά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 4 του ΓΟΚ (Ν. 1577) όπως αυτό ισχύει μετά τις 13/6/2000 το από 13/22. 01. 1929 Π.Δ. περί επικινδύνων οικοδομών και η απόφαση 1343/1989 του ΣτΕ (τμ. 4).

β. Εάν το κτίριο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο και κρίνεται από την αρμόδια επιτροπή επικινδύνως ετοιμόρροπο εν όλω ή εν μέρει τότε εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 15/1/88 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ' 317/28.4.88) «Περί διατήρησης, επισκευής ή ανακατασκευής αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων».

γ. Στην περίπτωση που κάποιο κτίριο είναι ετοιμόρροπο και κινείται η διαδικασία χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου τότε κατά την απόφαση 1343/1989 του ΣτΕ η αρμόδια για τον έλεγχο του κινδύνου Υπηρεσία οφείλει να εξετάσει το θέμα άρσης της επικινδυνότητας με ήπια μέσα. Το θέμα γενικά καλύπτεται από τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 5 α, β, γ του ισχύοντος ΓΟΚ.

δ. Το πνεύμα της νομοθεσίας είναι ότι το διατηρητέο κτίριο δεν κατεδαφίζεται ούτε αποχαρακτηρίζεται εκτός των ειδικών περιπτώσεων πλάνης περί τα πράγματα ή μη τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας (τοπική ακυρότητα της πράξης). Ο νομοθέτης προβλέπει την αντιμετώπιση της ετοιμορροπίας με μία σειρά μέτρων που καλύπτουν ένα πλήρες φάσμα που αρχίζει από τις επισκευές, αποκατάσταση, κατεδάφιση ή καθαίρεση επικινδύνων μερών ή τμημάτων και επισκευή έως την πλήρη ανακατασκευή. Η μελέτη ανακατασκευής εγκρίνεται με απόφαση του Υ.ΜΑ.Θ και για την απόφαση αυτή απαιτείται αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Δ/νσης.

Σύμφωνα με τα παραπάνω εφίσταται η προσοχή των Υπηρεσιών στη σύνταξη των Πρωτοκόλλων ετοιμορροπίας κτιρίων ιδιαίτερα αυτών που έχουν κριθεί από τις μελέτες της ΕΠΑ ως προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό. Ακόμα περισσότερο όταν εκβιάζονται αποχαρακτηρισμοί ή κατεδαφίσεις διατηρητέων κτιρίων με τη λογική του «επικινδύνως ετοιμόρροπου» και των κινδύνων, που αυτό εγκυμονεί για τους χρήστες ή περίοικους ή διερχομένους πλησίον αυτού.

Τέλος τονίζεται ότι αυθαίρετες κατεδαφίσεις επιβάλλουν διοικητικές ποινές, αλλά και η Διοίκηση είναι υπόλογη για παράλειψη οφειλόμενης ενέργειας (άρθρο 5 ΠΔ. 15.4.88/ ΦΕΚ Δ' 317/ 28.4.88 καθώς και άλλες διατάξεις περί αυθαιρέτων). Ιδιαίτερα υπόλογη είναι η Διοίκηση για παράλειψη οφειλόμενων ενεργειών στις περιπτώσεις προστασίας της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.

A.5. Αποκατάσταση υφισταμένου ή ανέγερση νέου κτιρίου εντός παραδοσιακών οικισμών ή ιστορικών κέντρων (κήρυξη από ΥΜΑΘ)

- Οι μελέτες εντός παραδοσιακών οικισμών δεν υποβάλλονται στο Υ.ΜΑΘ. για έγκριση. Εγκρίνονται από τις οικείες Πολεοδομικές Αρχές μετά από γνωμοδότηση των αντίστοιχων ΕΠΑΕ. Ο έλεγχος των Πολεοδομιών θα επικεντρώνεται στην τήρηση της νομιμότητας, δηλαδή των όρων δόμησης του οικείου Διατάγματος, του ΓΟΚ και των γενικών διατάξεων. Ο έλεγχος της ΕΠΑΕ θα επικεντρώνεται στην αισθητική πληρότητα του κτιρίου και στην ένταξή του στο γενικό πνεύμα του παραδοσιακού οικισμού.
- Μπορεί σε περιπτώσεις ιδιάζουσες ή σοβαρών και σπουδαίων κτιρίων ή κτιρίων σε σημαντικές περιοχές, η αρμόδια πολεοδομική αρχή να υποβάλλει το φάκελο στο Υ.ΜΑ.Θ προς έγκριση. Απαραίτητη προϋπόθεση εδώ είναι η διατύπωση της αιτιολογίας και η συνυποβολή του πρακτικού γνωμοδότησης της οικείας ΕΠΑΕ.
- Όλες οι περιπτώσεις αδειών κατεδάφισης εξετάζονται μόνο από τις αρμόδιες ΕΠΑΕ και δεν απαιτείται έγκριση του ΥΜΑΘ. Μόνο σε περίπτωση γνωμοδότησης της ΕΠΑΕ υπέρ του χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου, ο φάκελος προωθείται προς έγκριση από το ΥΜΑΘ.

A.6.1. Διαδικασία τροποποίησης Ρυμοτομικών σχεδίων

Για τις περιοχές ανάπτυξης, που περιλαμβάνουν παραδοσιακό οικισμό η απόφαση εκδίδεται από το Υ.ΜΑ.Θ. (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.) κατά το άρθρο 9 Ν. 2508/87. Ο καθορισμός των ορίων και όρων - περιορισμών δόμησης καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών σε παραδοσιακούς οικισμούς γίνεται με Π.Δ., που εκδίδεται κατόπιν προτάσεως του Υ.ΜΑΘ. μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ / Υ.ΜΑ.Θ (άρθρο 25 Ν.2508/ 87).

A.6.2. Διαδικασία έγκρισης - τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων

α. Γενικά απαιτείται η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 9 και 25 του Ν. 2508/97, 29 του Ν. 2831/2000 και 10 του Ν. 3044/02. Επ' αυτού έχει εκδοθεί και η υπ' αριθμό 29454 21/7/2003 εγκύκλιος της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ.

β. Για τις περιπτώσεις των ιστορικών τόπων η πρόταση γίνεται από τον Υπουργό Πολιτισμού. Ο Υπουργός ΜΑ.Θ ασκεί τις αρμοδιότητες του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε όπου για τη Μακεδονία και Θράκη ο Ν. 3028/2002 αναφέρεται σε αρμοδιότητες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, καθόσον αυτές έχουν μεταβιβασθεί στο Υ.ΜΑ.Θ.

γ. Η διαδικασία είναι ίδια μ' αυτή που αφορά την έκδοση Π.Δ., δηλαδή περιλαμβάνει την αρχική πρόταση εκ μέρους του Υπουργείου ή του Φορέα (συνήθως ο οικείος ΟΤΑ), το σώμα της μελέτης που αποτελείται από τα κείμενα και τους χάρτες, την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας ανάρτησης, ενημέρωσης, υποβολής τυχόν αντιρρήσεων,

γνωμοδοτήσεις συλλογικών οργάνων (ΕΠΑΕ, ΣΧΟΠ Νομού ή Περιφέρειας), οριστική πρόταση της Υπηρεσίας, σύνταξη σχεδίου ΠΔ., αποστολή στο ΣτΕ για επεξεργασία επιστροφή και υπογραφή από τον Υπουργό και τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και τέλος δημοσίευση στο ΦΕΚ.

A.7. Οριοθέτηση παραδοσιακών οικισμών

Για την οριοθέτηση παραδοσιακών οικισμών, η οποία γίνεται με Π.Δ., απαιτούνται:

- α. Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία θα συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο θα είναι εμφανής η ακριβής οριοθέτηση του οικισμού.
- β. Όλα τα αποδεικτικά τήρησης της σχετικής διαδικασίας ανάρτησης, δημοσίευσης και υποβολής ενστάσεων από τους ενδιαφερομένους.
- γ. Απόφαση του ΣΧΟΠ της αντίστοιχης Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

Ο πλήρης αυτός φάκελος υποβάλλεται στο Υπουργείο Μακεδονίας — Θράκης, προκειμένου να εκδοθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα καθορισμού ή επέκτασης του παραδοσιακού οικισμού.

A.8. Κτίρια προτεινόμενα για χαρακτηρισμό

Ισχύει εδώ το άρθρο 4 Ν. 1577/85 όπως αυτό αντικαταστάθηκε μετά το άρθρο 3 Ν. 2831/2000 (Α140). Όλα τα κτίρια, που έχουν προταθεί για διατήρηση από τις κατά τόπους ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης) αλλά και από κάθε είδους πολεοδομικά σχέδια και μελέτες βρίσκονται σε ένα καθεστώς μεταβατικό. Για την οριστική τους τύχη κρίνονται σε δεύτερο βαθμό από το ΥΜΑΘ. Η κρίση αυτή γίνεται είτε σε στρατηγικό επίπεδο, όπως έγινε με την περίπτωση της Νάουσας όπου εξετάστηκαν όλα τα κτίρια και έχει επιλεγεί από αυτά ένας αριθμός για διατήρηση και έχουν χαρακτηριστεί, είτε το κάθε κτίριο κρίνεται χωριστά μόλις υποβληθεί αίτηση και μελέτη κατεδάφισης στην οικεία πολεοδομική αρχή. Η τελευταία υποβάλλει το φάκελο στο Υ ΜΑ.Θ., το οποίο αποφασίζει τελεσιδικώς εάν κατεδαφισθεί το υπόψη κτίριο ή εάν χαρακτηριστεί ως διατηρητέο οπότε προχωρεί προς την κατεύθυνση αυτή κατά τη γνωστή διαδικασία χαρακτηρισμού διατηρητέου.

Διαδικασία Ελέγχου.

α. Στην πρώτη περίπτωση συστήνεται ομάδα εργασίας σε κάθε Δήμο. Η ομάδα αυτή σε συνεργασία με τη Δ/ση του ΥΜΑΘ προχωρεί στην καταγραφή των προς χαρακτηρισμό προτεινόμενων κτιρίων ή άλλων στοιχείων πολεοδομικού ή αστικού εξοπλισμού. Ο πίνακας αυτός τίθεται υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου και με το πρακτικό αυτού καθώς και τα στοιχεία του κάθε κτιρίου υποβάλλεται στο ΥΜΑΘ για την κίνηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού, η οποία περιλαμβάνει αποστολή αιτιολογικής έκθεσης, ανάρτηση στο Δήμο και τοπική δημοσίευση, υποβολή τυχόν αντιρρήσεων, εξέταση αυτών και έκδοση της απόφασης χαρακτηρισμού, η οποία δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.

β. Στη δεύτερη περίπτωση υποβάλλεται στην οικεία πολεοδομική αρχή φάκελος με μελέτη κατεδάφισης για έκδοση της κατά νόμον άδειας. Η πολεοδομία παραπέμπει το φάκελο στην ΕΠΑΕ, όπως γίνεται σε όλες τις περιπτώσεις κατεδάφισης. Η ΕΠΑΕ γνωματεύει είτε υπέρ της κατεδάφισης, είτε υπέρ του χαρακτηρισμού του υπόψη κτιρίου ως διατηρητέου. Ο φάκελος μαζί με το πρακτικό της ΕΠΑΕ υποβάλλεται στο ΥΜΑΘ για τελική κρίση. Εάν η κρίση είναι υπέρ της κατεδάφισης ο φάκελος

επιστρέφεται στην Πολεοδομία για την έκδοση της άδειας κατεδάφισης. Εάν η κρίση είναι υπέρ του χαρακτηρισμού τότε ακολουθείται η διαδικασία χαρακτηρισμού με την κοινοποίηση της σχετικής αιτιολογικής έκθεσης προς τους ιδιοκτήτες κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 4 παρ. 2 α & β του Ν. 1577/85.

B.1. Αποκατάσταση διατηρητέου κτιρίου (με πιθανή αλλαγή χρήσης) (κήρυξη από ΥΠΠΟ)

- Υποβολή φακέλου στην αρμόδια Υπηρεσία Νεότερων Μνημείων, προς έλεγχο.
- Προώθηση του φακέλου στο αρμόδιο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων για γνωμοδότηση.
- Επιστροφή στην αρμόδια Υπηρεσία για έγκριση
- Στη συνέχεια ο ιδιοκτήτης μεριμνά για την κατάθεση του φακέλου (μαζί με την έγκριση και τη θεωρημένη μελέτη από το ΥΠΠΟ), στην πολεοδομία για έκδοση οικοδομικής αδείας.

Η αποκατάσταση του διατηρητέου ενδέχεται να περιλαμβάνει και την καθ' ύψος και κατ' επέκταση προσθήκη. Σύμφωνα με τη νομοθεσία η δυνατότητα αυτή εξετάζεται με μεγάλη προσοχή (άρθρο 10 §3). Κάθε περίπτωση αντιμετωπίζεται ανάλογα με τα ιδιαίτερα στοιχεία που την χαρακτηρίζουν και πάντα υπόκειται στα δεδομένα της ιστορικής κατασκευής καθώς και του άμεσου και έμμεσου περιβάλλοντός του.

B.2. Νέα κατασκευή σε περιβάλλοντα χώρο διατηρητέου κτιρίου (κήρυξη από ΥΠΠΟ)

Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο Β1.

Διευκρινίζεται ότι ως περιβάλλον χώρος νοείται είτε το οικόπεδο του διατηρητέου, είτε τα γειτονικά της διατηρητέας ιδιοκτησίας οικόπεδα.

B.3. Ετοιμόρροπα διατηρητέα (κήρυξη από ΥΠΠΟ)

Ακολουθείται η διαδικασία σύστασης πενταμελούς επιτροπής για την εξέταση της ετοιμορροπίας σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν 3028 του 2002. Η κατεδάφιση είναι εφικτή εφ' όσον τεκμηριώνεται η ετοιμορροπία στο πρακτικό της επιτροπής. Το πρακτικό της επιτροπής διαβιβάζεται από την αρμόδια Υπηρεσία Νεότερων Μνημείων στην αρμόδια κεντρική Διεύθυνση, η οποία παραπέμπει το θέμα με εισήγησή της στο Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων προς γνωμοδότηση. Τέλος εκδίδεται η απόφαση, οποία μπορεί να έχει τις ακόλουθες εκδοχές: 1. αποχαρακτηρισμό του διατηρητέου, λόγω ετοιμορροπίας, 2. επιμέρους αποχαρακτηρισμό ετοιμορρόπων τμημάτων 3. μη αποδοχή της ετοιμορροπίας.

B.4. Αίτημα αλλαγής χρήσης σε διατηρητέο (κήρυξη από ΥΠΠΟ)

Το θέμα (εφ' όσον δεν περιλαμβάνει καμία οικοδομική εργασία) εξετάζεται από την αρμόδια τοπική Υπηρεσία Νεότερων Μνημείων, η οποία εκδίδει και την αντίστοιχη έγκριση. Σε ιδιαίτερες περιπτώσεις ή σε πολύ σημαντικά κτίρια ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου Β1. Στη συνέχεια ο ιδιοκτήτης μεριμνά για την κατάθεση του φακέλου (μαζί με την έγκριση και τη θεωρημένη μελέτη από το ΥΠΠΟ), στην πολεοδομία για έκδοση σχετικής αδείας.

B.5. Μελέτες εντός ιστορικών τόπων (κήρυξη από ΥΠΠΟ)

(βλέπε και σχήμα 2)

- Επισκευή κτίσματος εντός ιστορικού τόπου: Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο Β1.
- Κατεδάφιση κτίσματος εντός ιστορικού τόπου: Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο Β1.
- Ανέγερση νέας κατασκευής εντός ιστορικού τόπου: Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο Β1.

Γενική παρατήρηση

Σημειώνεται ότι εφ' όσον η νέα κατασκευή (προσθήκη σε διατηρητέο ή νέο κτίριο) υπερβαίνει σε δόμηση τα 400μ² και σε ύψος τους τρεις ορόφους πέραν του ισογείου, ή είναι «μειζονος σημασίας», ο φάκελος παραπέμπεται από την αρμόδια Υπηρεσία Νεότερων Μνημείων στην αρμόδια κεντρική Διεύθυνση του ΥΠΠΟ, συνοδευόμενη με έκθεση τεκμηρίωσης (άποψη της Υπηρεσίας). Στη συνέχεια η Κεντρική Διεύθυνση συντάσσει εισήγηση και υποβάλλει το φάκελο στο Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων προς γνωμοδότηση. Ακολουθεί η έκδοση της εγκριτικής ή μη απόφασης.

**Γ. Περιπτώσεις διπλών χαρακτηρισμών
(κήρυξεις από ΥΠΠΟ, ΥΜΑΘ)**

Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι προαναφερθείσες διαδικασίες **και των δύο** Υπουργείων.

- Η έγκριση από το ΥΠΠΟ προηγείται από τις εγκρίσεις των άλλων Αρχών (άρθρο 10 §6 του Ν 3028 /2002).
- Οι διατάξεις του Ν 3028 /2002 του ΥΠΠΟ, υπερισχύουν των άλλων νομοθετικών διατάξεων. (άρθρο 73 §12 του Ν 3028 /2002)

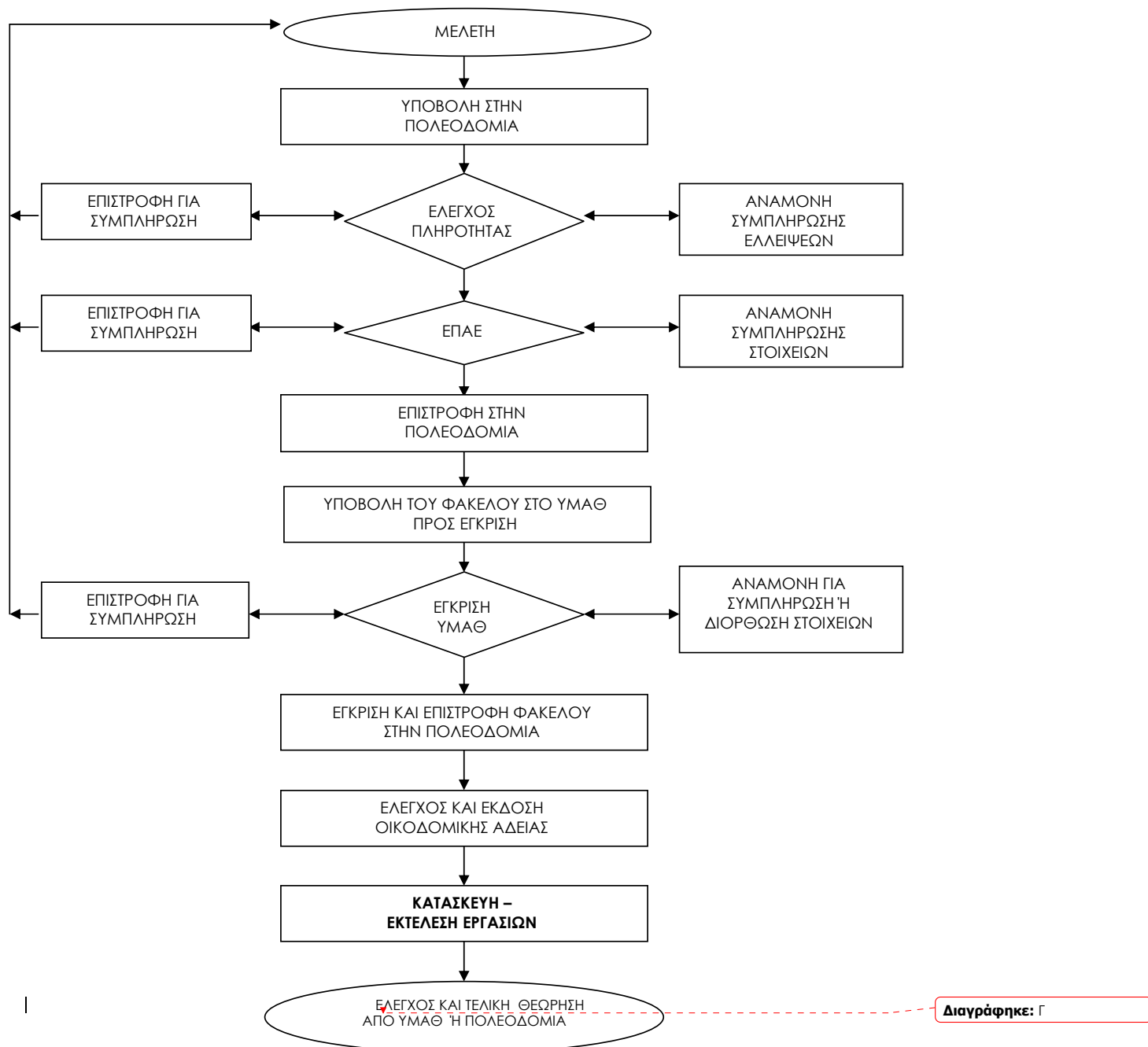
Δ. Περιπτώσεις τοπικής τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων

Σε περίπτωση που ρυμοτομείται διατηρητέο κτίριο ή ο περιβάλλων χώρος του, εν μέρει ή συνολικά (κήρυξη ΥΠΠΟ, ΥΜΑΘ), τότε το υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο δεν μπορεί να εφαρμοστεί και απαιτείται τοπική τροποποίησή του, με στόχο την προστασία του διατηρητέου και του περιβάλλοντος χώρου του.

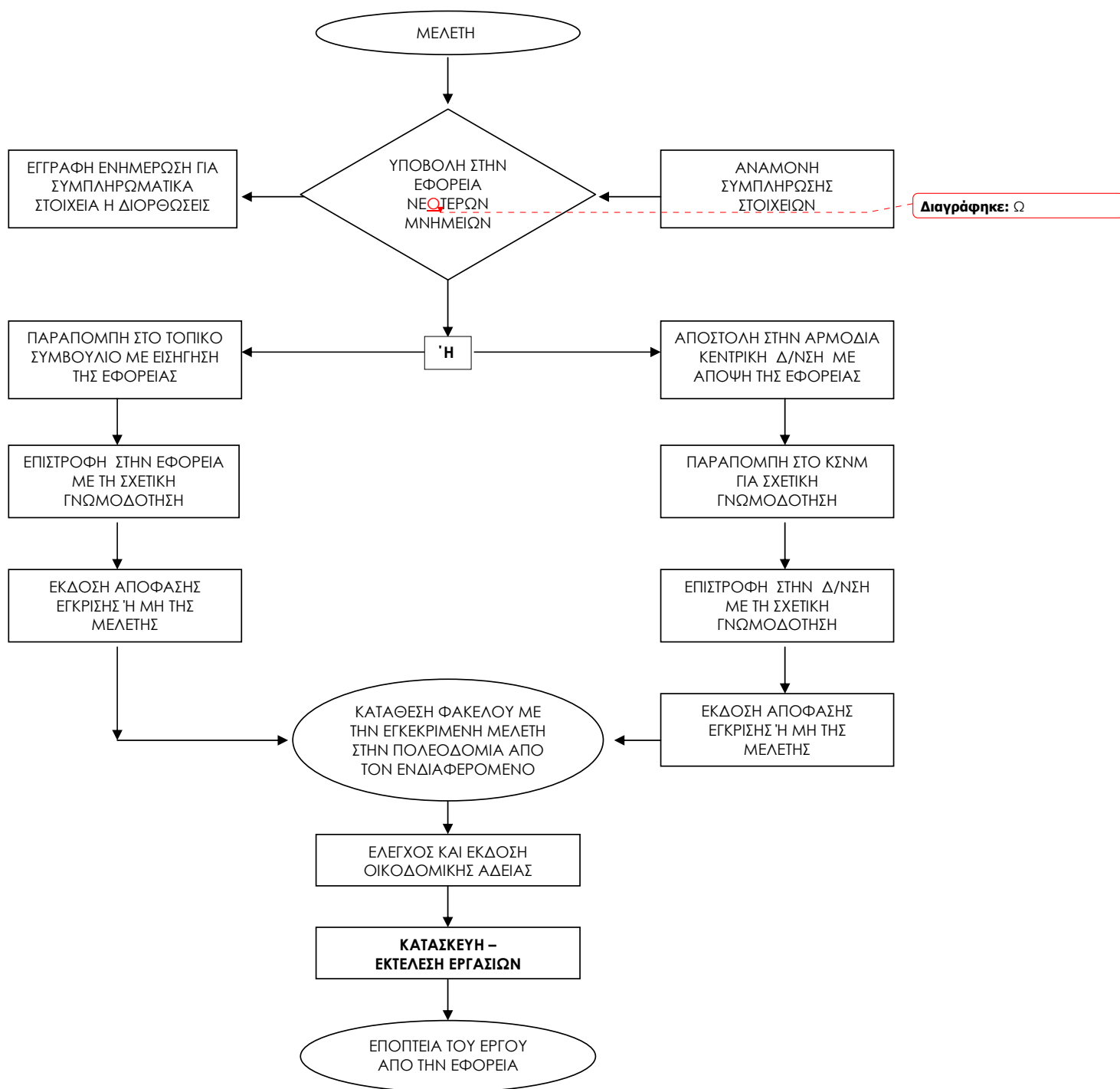
Σχηματική απόδοση της διαδικασίας έκδοσης οικοδομικής άδειας επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων και εκτέλεσης αντιστοιχών εργασιών

Η έκδοση της οικοδομικής άδειας επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέου κτιρίου ακολουθεί σε γενικές γραμμές τη διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών όπως αυτή καθορίζεται στο ΠΔ της 8/13.7.1993 (ΦΕΚ 795 Δ'/13.7.1999) με την επιφύλαξη των περιεχομένων του φακέλου των μελετών όπως αναφέρθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια.

Η όλη διαδικασία που ακολουθείται για την υποβολή – έγκριση της μελέτης και της έκδοσης της άδειας επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέου φαίνεται στο διάγραμμα ροής του σχ. 1 και σχ 2.



Σχήμα 1. Διάγραμμα ροής διαδικασίας έγκρισης μελέτης επισκευής Διατηρητέου Κτιρίου από το ΥΜΑΘ.



Σχήμα 2. Διάγραμμα ροής διοικητικής διαδικασίας υποβολής και έγκρισης μελετών αποκατάστασης από το ΥΠΠΟ.

2.2. Πλαίσιο προδιαγραφών σύνταξης μελετών

Για οποιαδήποτε επέμβαση σε διατηρητέο κτίριο απαιτείται η εκπόνηση μιας πλήρους μελέτης η οποία θα πρέπει να κατατεθεί και να εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Η τάση της κοινωνίας για απλοποίηση και υπέρβαση των δεσμεύσεων, όσον αφορά την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας, ή η έλλειψη ενδιαφέροντος για τη μελέτη και εφαρμογή της, σε συσχετισμό με τις ασάφειες και τις γενικές διατυπώσεις, καθιστά την κωδικοποίησή της ένα βοήθημα επικοινωνίας όσων εμπλέκονται σε δράσεις που αφορούν σε μελέτες αποκατάστασης. Έτσι, θα αποφεύγονται χρονοβόρες και άσκοπες ταλαιπωρίες πολιτών, συναδέλφων αλλά και υπαλλήλων των Αρμόδιων Υπηρεσιών.

Η ομάδα εργασίας λαμβάνοντας υπ' όψιν τις σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας, οδηγίες που κατά καιρούς έχουν συνταχθεί από τις αρμόδιες Υπηρεσίες, καθώς και προτάσεις με ανάλογο περιεχόμενο που έχουν εκπονηθεί από ομάδες εργασίας του ΤΕΕ συντάξε γενικές προδιαγραφές για τη σύνταξη των μελετών αποκατάστασης, όσον αφορά στην αρχιτεκτονική μελέτη.

Λόγω πολυπλοκότητας και ιδιαίτερων απαιτήσεων οι μελέτες αποκατάστασης θεωρείται απαραίτητο να συντάσσονται από διεπιστημονική ομάδα μηχανικών, σε στενή συνεργασία. Η σύνταξη των προδιαγραφών για μια πλήρη μελέτη αποκατάστασης δηλαδή επιπλέον στατική και Η/Μ μελέτη, θα μπορούσαν να συνταχθούν από διεπιστημονική ομάδα εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, στην οποία θα συμμετείχαν και εκπρόσωποι από τους αρμόδιους φορείς.

Οι προαναφερθείσες προδιαγραφές ως προς τη σύνταξη αρχιτεκτονικής μελέτης είναι οι ακόλουθες: Η αρχιτεκτονική μελέτη αποκατάστασης ενός διατηρητέου κτιρίου περιλαμβάνει δύο στάδια:

A. την αρχιτεκτονική ανάλυση και τεκμηρίωση και

B. την πρόταση αποκατάστασης και πιθανόν την ένταξη νέας χρήσης.

A. αρχιτεκτονική ανάλυση και τεκμηρίωση

Η αρχιτεκτονική ανάλυση και τεκμηρίωση περιλαμβάνει:

A1. αναλυτική γεωμετρική αποτύπωση του κτιρίου και

A2. τεύχος τεχνικής έκθεσης.

A1. αναλυτική γεωμετρική αποτύπωση του κτιρίου

Η αναλυτική γεωμετρική αποτύπωση περιλαμβάνει σειρά γενικών σχεδίων αποτύπωσης σε κλίμακα που αντιστοιχεί σε 1:50, (κατόψεις όλων των σταθμών του κτιρίου, δύο τουλάχιστον τομές και όλες οι όψεις). Στα σχέδια αυτά πρέπει να υπάρχουν αναλυτικές και γενικές διαστάσεις, χαρακτηρισμός υλικών και κατασκευών, όπως π.χ. η διάταξη και τα υλικά των δαπέδων. Επίσης, στα γενικά σχέδια περιλαμβάνονται και σχέδια όλων των κατόψεων του κτιρίου στα οποία παρουσιάζεται η διάταξη της προβολής των οροφών. Επίσης, στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνεται και πίνακας με τα διασωθέντα αρχικά κουφώματα του κτιρίου σε κλίμακα 1:50.

Η αναλυτική γεωμετρική αποτύπωση περιλαμβάνει ακόμη σειρά σχεδίων λεπτομερειών σε κατάλληλες κλίμακες από 1:20 έως 1:1. Στα σχέδια αυτά στα οποία πρέπει να περιλαμβάνεται και μια αποσπασματική (σε σημαντικά τμήματα του κτιρίου) κατακόρυφη τομή σε κλίμακα 1:20. Στα σχέδια λεπτομερειών θα πρέπει να υπάρχουν αναλυτικές διαστάσεις των οικοδομικών στοιχείων καθώς και χαρακτηρισμός των οικοδομικών υλικών.

A2. τεύχος τεχνικής έκθεσης.

Η τεχνική έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει τα παρακάτω κεφάλαια:

1. Σχέση του ιστορικού κτιρίου με την ευρύτερη περιοχή του

α). διαχρονική ανάλυση: Μελέτη της ιστορικής εξέλιξης της ευρύτερης περιοχής του κτιρίου. Καταγραφή των αλλαγών του αστικού ιστού καθώς και των διαδοχικών χρήσεων που κυριάρχησαν στην άμεση περιοχή του κτιρίου. Συλλογή παλαιών χαρτών και φωτογραφιών καθώς και βιβλιογραφική έρευνα. Τα στοιχεία θα χωροθετηθούν σε χάρτες υπόβαθρα και θα συνοδεύονται με βιβλιογραφική έρευνα, περιγραφές και φωτογραφική τεκμηρίωση με τυχόν φωτογραφίες αρχείου.

β). συγχρονική ανάλυση: Μελέτη της σημερινής κατάστασης της ευρύτερης περιοχής. Περιγραφή των χρήσεων, της ογκοπλασίας που περιβάλλουν το υπό μελέτη κτίριο, καθώς και των χαρακτηριστικών των υφιστάμενων ιστορικών κτιρίων που υπάρχουν στην περιοχή μελέτης. Τα στοιχεία θα χωροθετηθούν σε χάρτες υπόβαθρα και θα συνοδεύονται με βιβλιογραφική έρευνα, περιγραφές και φωτογραφική τεκμηρίωση.

2. Ιστορική ανάλυση του κτιρίου

Ιστορική έρευνα και συλλογή στοιχείων για το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις αλλαγές που έχει υποστεί από την κατασκευή του έως σήμερα. Αναφορά στο καθεστώς προστασίας (δηλαδή από ποιόν ή ποιους φορείς είναι κηρυγμένο και με ποιες αποφάσεις και ΦΕΚ.) Περιγραφή των διαφόρων χρήσεων που έχει φιλοξενήσει το κτίριο. Σχεδιαστική απεικόνιση των οικοδομικών φάσεων και σχέδια πιθανής αναπαράστασης της αρχικής μορφής. Τα στοιχεία θα συνοδεύονται με βιβλιογραφική έρευνα, περιγραφές από γραπτές ή προφορικές πηγές και φωτογραφική τεκμηρίωση με τυχόν φωτογραφίες αρχείου.

3. Ανάλυση των τυπολογικών και μορφολογικών στοιχείων του κτιρίου

Περιγραφή της τυπολογικής διάρθρωσης των χώρων του κτιρίου. Συγκριτική ανάλυση με αντίστοιχης τυπολογίας κτίρια, της ίδιας ιστορικής περιόδου, τα οποία βρίσκονται είτε στον άμεσο περίγυρο του κτιρίου ή ακόμη και με άλλα ιστορικά κτίρια που βρίσκονται στην ίδια πόλη ή σε άλλες περιοχές. Τα στοιχεία αυτά μπορεί να συλλεγούν είτε από βιβλιογραφική έρευνα είτε από έρευνα πεδίου.

Περιγραφή των μορφολογικών χαρακτηριστικών του κτιρίου. Συγκριτική ανάλυση με αντίστοιχης μορφολογίας κτίρια, τα οποία βρίσκονται στον άμεσο περίγυρο του κτιρίου ή ακόμη και με άλλα ιστορικά κτίρια που βρίσκονται στην ίδια πόλη ή σε άλλες περιοχές. Τα στοιχεία αυτά μπορεί να συλλεγούν είτε από βιβλιογραφική έρευνα είτε από έρευνα πεδίου. Σχεδιαστική απεικόνιση φωτογραφική τεκμηρίωση.

Σε περίπτωση που στο κτίριο διατηρούνται στοιχεία ζωγραφικού διακόσμου (τοιχογραφίες, οροφολογίες), είτε περίτεχνα λιθανάγλυφα, ξύλινες διακοσμήσεις ή άλλα κοσμήματα, καθώς και στοιχεία εξοπλισμού (όπως θερμαντικά σώματα εποχής, εντοιχισμένα ερμάρια, κρουνοί, σπάνια είδη υγιεινής κ.λπ.) τότε απαιτείται συνεργασία με ειδικό συντηρητή έργων τέχνης, ο οποίος θα τεκμηριώσει και θα αξιολογήσει τα υφιστάμενα ευρήματα.

4. Ανάλυση της κατασκευαστικής δομής του κτιρίου.

Περιγραφή και ανάλυση του φορέα κατασκευής του κτιρίου σε συνδυασμό με τα γενικά σχέδια καθώς και σε σχέδια λεπτομερειών. Αναλυτική τεχνική περιγραφή, η οποία

πρέπει να εμπλουτίζεται με φωτογραφική τεκμηρίωση. Στο κεφάλαιο αυτό πρέπει να γίνεται αναφορά στα αντίστοιχα κεφάλαια της στατικής μελέτης και να συμπληρώνεται με τα συμπεράσματά της.

5. Ανάλυση της παθολογίας του κτιρίου.

Σύνταξη αναπτυγμάτων όλων των χώρων, και σχέδια των όψεων του κτιρίου, σε κλίμακα 1:50, στα οποία θα παρουσιάζονται οι φθορές και οι αλλοιώσεις των επιφανειών, σε συνδυασμό με φωτογραφική τεκμηρίωση. Αναλυτική τεχνική περιγραφή, στην οποία θα διαπιστώνονται τα αίτια των φθορών και των αλλοιώσεων που χαρακτηρίζουν τη σημερινή φυσική κατάσταση του κτιρίου.

6. Συμπεράσματα – αξιολόγηση

Σύνταξη κειμένου με τα συμπεράσματα της ανάλυσης, στο οποίο θα αναφέρεται η συνολική αποτίμηση της φυσικής κατάστασης, των αξιολογών προς διατήρηση στοιχείων, καθώς και των σημαντικών χαρακτηριστικών που αξίζει να αναδειχθούν κατά την επόμενη φάση της μελέτης, δηλαδή την πρόταση αποκατάστασης.

Στο τέλος του κειμένου είναι χρήσιμο να ακολουθήσει παράρτημα με φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου, διότι απαιτείται ξεχωριστά από τις αρμόδιες υπηρεσίες, η οποία θα συνοδεύεται από αναλυτικά σχόλια των φωτογραφιών στα οποία θα αναφέρεται και η θέση των αντίστοιχων φωτογραφιών στο κτίριο.

B. Πρόταση αποκατάστασης με πιθανή αλλαγή χρήσης

Η πρόταση αποκατάστασης περιλαμβάνει:

B1. σχέδια πρότασης

B2. τεύχος τεχνικής έκθεσης.

B1. Σχέδια πρότασης

Αρχικά θα πρέπει να προηγηθεί μια σειρά σχεδίων της αποτύπωσης, έστω και σε κλίμακα 1:100, στα οποία θα επισημαίνονται με χρώμα ή με άλλη γραφιστική απόδοση, τα τμήματα, οι περιοχές ή τα οικοδομικά στοιχεία τα οποία τυχόν καθαιρούνται, καθώς και εκείνα τα οποία προστίθενται, με άλλο συμβολισμό, ώστε να γίνουν κατανοητές με εύληπτο τρόπο οι προτεινόμενες επεμβάσεις στην υλική υπόσταση του κτιρίου.

Στα σχέδια της πρότασης αποκατάστασης περιλαμβάνεται σειρά γενικών σχεδίων πρότασης σε κλίμακα που αντιστοιχεί σε 1:50, (κατόψεις όλων των σταθμών του κτιρίου, δύο τουλάχιστον τομές και όλες οι όψεις). Στα σχέδια αυτά πρέπει να υπάρχουν αναλυτικές και γενικές διαστάσεις, χαρακτηρισμός υλικών και κατασκευών (όπως π.χ. η διάταξη και τα υλικά των δαπέδων), καθώς και όλες οι επεμβάσεις που προτείνονται για την τυχόν στατική ενίσχυση του κτιρίου καθώς και στοιχεία των προτεινόμενων Η/Μ εγκαταστάσεων. Οι θέσεις των ακίνητων και κινητών στοιχείων του εξοπλισμού (έπιπλα, είδη υγιεινής κ.τ.λ.) θα σχεδιάζονται συμβατικά στα γενικά σχέδια.

Επίσης στα γενικά σχέδια περιλαμβάνονται και σχέδια όλων των κατόψεων του κτιρίου, στα οποία παρουσιάζεται η διάταξη της προβολής των οροφών. Επιπρόσθετα στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνεται και πίνακας με τα προτεινόμενα προς διατήρηση ή ανακατασκευή κουφώματα του κτιρίου σε κλίμακα 1:50.

Επίσης, στα γενικά σχέδια θα πρέπει να υπάρχει και η πρόταση χρωματικής αποκατάστασης των όψεων του ιστορικού κτιρίου. Τα σχέδια των όψεων θα συνοδεύονται από υπόμνημα με τα προτεινόμενα υλικά.

Τέλος στα γενικά σχέδια (κατόψεις, όψεις, τομές) θα ήταν χρήσιμο να γίνεται άμεση συσχέτιση με την υπάρχουσα κατάσταση έστω και σε μικρότερη κλίμακα.

Τα σχέδια λεπτομερειών σε κατάλληλες κλίμακες από 1:20 έως 1:1. Στα σχέδια αυτά πρέπει να περιλαμβάνεται και μια αποσπασματική (σε σημαντικά τμήματα του κτιρίου) κατακόρυφη τομή σε κλίμακα 1:20. Στα σχέδια λεπτομερειών θα πρέπει να υπάρχουν αναλυτικές διαστάσεις των οικοδομικών στοιχείων καθώς και χαρακτηρισμός των οικοδομικών υλικών.

B2. Τεύχος τεχνικής έκθεσης.

Στην τεχνική έκθεση της πρότασης θα διατυπώνονται οι βασικές αρχές των προτάσεων, η φιλοσοφία των επεμβάσεων και θα περιγράφονται οι εργασίες οι οποίες κατά την άποψη των μελετητών πρέπει να πραγματοποιηθούν τόσο για την αποκατάσταση όσο και για την επανάχρηση του κτιρίου.

Η τεχνική έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει τα παρακάτω κεφάλαια:

1. Σχέση του κτιρίου με την ευρύτερη περιοχή

Προτάσεις που θα αφορούν σε ρυθμίσεις ή διαμορφώσεις στο άμεσο περιβάλλον του, οι οποίες θα στοχεύουν στην προστασία και ανάδειξη του ιστορικού κτιρίου.

2. Αποκατάσταση του ιστορικού κελύφους

Προτάσεις που θα αφορούν στη συντήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των σημαντικών τυπολογικών, μορφολογικών και κατασκευαστικών στοιχείων του κτιρίου. Στο κείμενο αυτό θα τεκμηριώνεται επίσης και με ποιο τρόπο οι προτεινόμενες προτάσεις στατικής ενίσχυσης εντάσσονται στην υφιστάμενη δομή του ιστορικού κτιρίου, χωρίς να αλλοιώνουν τα αρχιτεκτονικά του χαρακτηριστικά.

Σε περίπτωση που στο κτίριο διατηρούνται στοιχεία ζωγραφικού διακόσμου (τοιχογραφίες, οροφोगραφίες), είτε περίτεχνα λιθανάγλυφα ή άλλα κοσμήματα, τότε απαιτείται συνεργασία με ειδικό συντηρητή έργων τέχνης, ο οποίος θα προτείνει τον τρόπο αποκατάστασης του ζωγραφικού ή άλλου διακόσμου.

3. Επανάχρηση του ιστορικού κτιρίου

Πρόταση ένταξης νέας χρήσης και έλεγχος της συμβατότητας της χρήσης αυτής στο συγκεκριμένο ιστορικό κτίριο. Ο έλεγχος αυτός είναι πολύ σημαντικός για το κατά πόσο η συγκεκριμένη χρήση που προτείνεται δεν αλλοιώνει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της ιστορικής κατασκευής. Κατά πόσο δηλαδή εντάσσεται αρμονικά στην υφιστάμενη τυπολογική διάρθρωση και στην υφιστάμενη κατασκευαστική δομή του ιστορικού κτιρίου.

4. Σχεδιασμός νέων αρχιτεκτονικών στοιχείων

Αναλυτική περιγραφή όλων των νέων επεμβάσεων που προτείνονται, είτε για την ανακατασκευή κατεστραμμένων στοιχείων του κτιρίου, είτε για τη δημιουργία νέων, τα οποία κρίνονται απαραίτητα για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης ή τον εκσυγχρονισμό της υφιστάμενης, σε συσχέτισμό με τις κατασκευαστικές λεπτομέρειες για την πληρέστερη κατανόηση των προτεινόμενων κατασκευών.

Τρισδιάστατες απεικονίσεις του κτιρίου ή σημαντικών τμημάτων του είναι χρήσιμες για την κατανόηση των προτεινόμενων λύσεων, των νέων όγκων, των νέων χρωματικών προτάσεων κ.τ.λ.

Β3. Β' Φάση - ΜΕΡΟΣ 3

Προτάσεις για αποσαφήνιση και εμπλουτισμό των
παρεχόμενων κινήτρων

3.1. Αποσαφήνιση και εμπλουτισμός των κινήτρων για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς

Σύμφωνα με όσα παρουσιάστηκαν στην 1^η φάση της εργασίας, η νομοθεσία για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων και συνόλων προβλέπει την παροχή κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες. Ωστόσο, όπως έχει διαπιστωθεί στην πράξη, τα κίνητρα αυτά είναι παντελώς ανενεργά. Απαιτούνται λοιπόν συγκεκριμένες πρωτοβουλίες, οι οποίες θα ενεργοποιήσουν τα ήδη προβλεπόμενα από τη νομοθεσία κίνητρα αλλά θα τα εμπλουτίσουν και με άλλα, ώστε να γίνει δυνατή η θετική τους συμβολή στην προσπάθεια διατήρησης και αποκατάστασης της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς, δεδομένου ότι συνιστά κοινωνικό αγαθό.

Είναι δυστυχώς μια πραγματικότητα, «το να είναι κανείς ιδιοκτήτης ενός διατηρητέου κτιρίου στην πατρίδα μας ισοδυναμεί με κατάρρα». Η έλλειψη ενημέρωσης, οι πολλές και χρονοβόρες διαδικασίες ελέγχου και οι αυστηρές προδιαγραφές προστασίας, αλλά και το ενίοτε υψηλό κόστος των επεμβάσεων αποκατάστασης, λειτουργούν ως αβάσταχτο βάρος για τους ιδιοκτήτες. Η πρώτη λοιπόν αντίδραση είναι η προσπάθεια αποχαρκτηρισμού, δολιοφθοράς ή στην καλύτερη των περιπτώσεων εγκατάλειψη της περιουσίας τους. Θα πρέπει, επομένως, για την αντιστροφή του αρνητικού αυτού κλίματος, το Ελληνικό κράτος να βοηθήσει αποτελεσματικά τους ιδιοκτήτες αυτούς, ώστε να μπορέσουν να επωμισθούν το βάρος της διατήρησης και αποκατάστασης της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς που τους ανήκει, εφόσον σύμφωνα με το σύνταγμα και τους νόμους είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για αυτήν.

Οι παρεμβάσεις συνεπώς του κράτους δεν θα πρέπει να περιοριστούν σε γενικόλογες ευχές για την παροχή κινήτρων αλλά συγκεκριμένα να ενσκήψουν με σοβαρότητα και υπευθυνότητα στο πολύ σημαντικό αυτό θέμα, επειδή κατά την άποψή μας θα μπορούσε να λειτουργήσει ευεργετικά.

Το ΤΕΕ θα μπορούσε να βοηθήσει προς αυτή την κατεύθυνση και να εισηγηθεί προς τα συναρμόδια Υπουργεία πλαίσιο συγκεκριμένων προτάσεων, μέσω των οποίων θα αποκρυσταλλώνονται, με απόλυτη σαφήνεια, ζητήματα που αφορούν στην παροχή κινήτρων με στόχο τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Ως πρώτη προσέγγιση (μαζί με εκείνα που αναφέρθηκαν στην 1^η φάση της εργασίας) θα μπορούσαν επιπρόσθετα να υιοθετηθούν:

1. Χαμηλότοκα δάνεια με επιδοτούμενο επιτόκιο και περίοδο χάριτος.
2. Επιχορήγηση ποσοστού επί του προϋπολογισμού για την εκτέλεση ειδικών και πολλές φορές πολυδάπανων εργασιών, (όπως ειδικές τεχνικές στερέωσης της κατασκευής, αποκατάσταση τοιχογραφιών κ.λπ.).
3. Ειδικά οικονομικά βραβεία, προς τους ιδιοκτήτες, για υποδειγματικές εφαρμογές μελετών αποκατάστασης.
4. Επιδότηση προς τον ιδιοκτήτη της επιπρόσθετης αμοιβής επισκευής - αναδιαρρύθμισης που οφείλει να καταβάλει στο μηχανικό για την έκδοση οικοδομικής άδειας μελέτης αποκατάστασης.
5. Επιδότηση καλών χρήσεων στα διατηρητέα όπως π.χ. κάλυψη ενοικίου για κατοικία, κέντρα πολιτισμού, παιδικούς σταθμούς κ.λπ.

6. Εκπόνηση των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων δωρεάν από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις (Νομαρχιακή – Ο.Τ.Α.), σε περιπτώσεις όπου οι ιδιοκτήτες αδυνατούν, με τη συνδρομή εμπειρογνομόνων του ΤΕΕ και των αρμόδιων Υπηρεσιών.
7. Πριμοδότηση για αγορά διατηρητέων για πρώτη κατοικία ή επαγγελματική στέγη χωρίς φόρο μεταβίβασης και κάλυψη της αξίας με άτοκο δάνειο.
8. Ανταλλαγή διατηρητέου ιδιωτικού ακινήτου με ανάλογο οικόπεδο (από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις (Νομαρχιακή – Ο.Τ.Α.) σε περιοχές επέκτασης με πολλαπλασιαστική πριμοδότηση του συντελεστή δόμησης.
9. Χρήση ειδικών Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων για την ανάπλαση παραδοσιακών περιοχών και συγκροτημάτων διατηρητέων κτιρίων χωρίς την επιβάρυνση των ιδιοκτητών (ενημέρωση των ιδιοκτητών για τα προγράμματα αυτά).



Εικόνα 9: Διατηρητέο κτίριο επί της οδού Τυρταίου στην Άνω πόλη Θεσσαλονίκης (Κήρυξη ΥΜΑΘ).
(Πηγή: αρχείο Ο.Ε)



Εικόνα 10: Διατηρητέο κτίριο επί της οδού Επιμενίδου στην Άνω πόλη Θεσσαλονίκης (Κήρυξη ΥΠΠΟ).
(Πηγή: αρχείο Ο.Ε)



Εικ. 11,12,13,14: Άποψεις αποκατεστημένων κτιρίων στο διατηρητέο οικισμό του Παλαιού Παντελεήμονα Πιερίας. (κήρυξη ως παραδοσιακός οικισμός ΥΜΑΘ και ως ιστορικός τόπος ΥΠΠΟ). (Πηγή: Αρχείο Ο.Ε)

B4. Β' Φάση - ΜΕΡΟΣ 4

Προτάσεις για δράσεις του ΤΕΕ

Προτάσεις για Δράσεις του ΤΕΕ

4.1. Παρεμβάσεις του ΤΕΕ προς τους αρμόδιους φορείς

Όπως έχει ήδη αναφερθεί και σε προηγούμενα κεφάλαια το ΤΕΕ/ΤΚΜ θα μπορούσε να βοηθήσει αποτελεσματικά με παρεμβάσεις προς τους αρμόδιους φορείς. Για το σκοπό αυτό η ομάδα εργασίας προτείνει τα ακόλουθα:

- Το ΤΕΕ/ΤΚΜ να εισηγηθεί προς το ΥΠ.ΠΟ, (με τη μορφή πιεστικών εγγράφων) την άμεση αποκέντρωση της ΕΝΜ/ΚΜ του ΥΠΠΟ σε Κοζάνη και Ξάνθη με αντίστοιχη στελέχωση (σύμφωνα με το ισχύον Π.Δ), ώστε οι διαδικασίες του Δημοσίου να γίνουν πιο ευέλικτες για πολίτες και υπαλλήλους, με στόχο πάντα την προστασία της Αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- Να γίνει εισήγηση του ΤΕΕ προς τα συναρμόδια Υπουργεία (με τη μορφή πιεστικών εγγράφων), ώστε να εκπονηθούν άμεσα για τους ήδη κηρυγμένους ιστορικούς τόπους ειδικές πολεοδομικές μελέτες και ειδικοί όροι δόμησης, οι οποίοι να θεσμοθετηθούν.
- Το ΤΕΕ/ΤΚΜ θα μπορούσε να εισηγηθεί συγκεκριμένες προτάσεις προς τα συναρμόδια Υπουργεία, μέσω των οποίων θα αποκρυσταλλώνονται με απόλυτη σαφήνεια ζητήματα που αφορούν στην παροχή κινήτρων με στόχο τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Οι προτάσεις αυτές έχουν περιγραφεί στο κεφάλαιο 3.
- Να γίνει εισήγηση προς τη Διοικούσα Επιτροπή να υιοθετήσει την άποψη ότι οι μελέτες αποκατάστασης διατηρητέων ή νέων κατασκευών σε ιστορικούς τόπους ή παραδοσιακούς οικισμούς, θα πρέπει να εκπονούνται από διεπιστημονική ομάδα μηχανικών με απαραίτητη την ύπαρξη αρχιτέκτονα, και όχι από μεμονωμένους μελετητές που σε πολλές περιπτώσεις είναι είτε μόνο πολιτικοί μηχανικοί, είτε τοπογράφοι, είτε μηχανικοί των ΤΕΙ.
- Όπως ήδη έχει αναφερθεί και σε προηγούμενα κεφάλαια, το ΤΕΕ/ΤΚΜ θα μπορούσε να καλέσει τα μέλη του, τα οποία διαθέτουν επιστημονική εξειδίκευση στον τομέα της αποκατάστασης ιστορικών κτιρίων και συνόλων ή που διαθέτουν αποδεδειγμένη εμπειρία στη σύνταξη και τον έλεγχο μελετών στον τομέα αυτό, (όπως π.χ. κάτοχοι μελετητικών πτυχίων δημόσιων έργων ισοδύναμων ή μεγαλύτερων της Β' Τάξης στην κατηγορία 07 - Ειδικές Αρχιτεκτονικές μελέτες), με στόχο τη σύνταξη Μητρώου εξειδικευμένων και έμπειρων μηχανικών, του οποίου τα μέλη θα μπορούσαν διαδοχικά να βοηθήσουν αποτελεσματικά σε διάφορες περιπτώσεις.
- Το ΤΕΕ/ΤΚΜ να παρέχει βοήθεια τεχνογνωσίας προς τους ΟΤΑ, οι οποίοι καλούνται από το νόμο να εκπονήσουν μελέτες για σωστικές επεμβάσεις σε μνημεία. Η βοήθεια θα μπορούσε να παρέχεται με τη χρήση του Μητρώου εξειδικευμένων και έμπειρων συναδέλφων από το ΤΕΕ και με τη συνδρομή των Αρμόδιων Φορέων, με ευέλικτες διαδικασίες.

- Να γίνει εισήγηση προς τη Διοικούσα Επιτροπή ώστε να δημιουργηθούν ομάδες εργασίας με στόχο την καταγραφή και την οριοθετηθέτηση περιοχών εντός των πόλεων της Κεντρικής Μακεδονίας, όπου υπάρχουν διάσπαρτα μεμονωμένα τοπόσημα, που προσδίδουν ιδιαίτερο χαρακτήρα στην πόλη, όπως π.χ. στις τέως βιομηχανικές περιοχές καθώς και συγκροτήματα με ιδιαίτερο ενδιαφέρον, τα οποία σήμερα δεν προστατεύονται, με στόχο τη μελλοντική προστασία ανάδειξη αλλά και ανάπτυξη τους. Στη συνέχεια οι εργασίες αυτές θα μπορούσαν να υποβληθούν στις αρμόδιες Υπηρεσίες, ώστε να προκύψουν ειδικές πολεοδομικές μελέτες ανάπλασης, χαρακτηρισμοί διατηρητέων κ.λπ.

4.2. Προτάσεις για οργάνωση δράσεων ενημερωτικού και επιμορφωτικού χαρακτήρα

Το ΤΕΕ/ΤΚΜ οφείλει και έχει τη δυνατότητα μέσα από σειρά δράσεων ενημερωτικού και επιμορφωτικού χαρακτήρα να βοηθήσει αποτελεσματικά τους συναδέλφους που ασχολούνται είτε με την εκπόνηση είτε με τον έλεγχο μελετών που αφορούν σε διατηρητέα κτίρια και σύνολα.

Προς την κατεύθυνση αυτή προτείνουμε τα εξής:

▪ Διοργάνωση εκπαιδευτικών σεμιναρίων

Τη διοργάνωση εκπαιδευτικών σεμιναρίων από το ΤΕΕ/ΤΚΜ, όπου θα παρουσιάζεται ο τρόπος και η διαδικασία σύνταξης και έγκρισης μελετών αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων και συνόλων, καθώς και κάθε είδους επεμβάσεων σε αυτά.

Τα σεμινάρια αυτά θα έχουν ως στόχο την ενημέρωση – κατάρτιση – εκπαίδευση υπαλλήλων και επαγγελματιών για την αντιμετώπιση του θέματος των διατηρητέων.

Τα θέματα που έχουν αναλυθεί μέχρι τώρα έχουν αποδείξει ότι η αντιμετώπιση των πολύπλοκων προβλημάτων που αφορούν την προστασία των διατηρητέων, απαιτεί γνώση εξειδικευμένη και εμπειρία σημαντική. Οι επαγγελματίες αρχιτέκτονες από τη μια πλευρά που εκπονούν τις μελέτες καθώς και οι υπάλληλοι των ανάλογων υπηρεσιών που ασκούν τον έλεγχο από την άλλη πρέπει να έχουν τις κατάλληλες γνώσεις και τις επικοινωνιακές δυνατότητες για την επιτυχία του έργου. Επίσης, τα σεμινάρια αυτά μπορούν να βοηθήσουν ώστε να αναπτυχθεί ένα κοινό εννοιολογικό πλαίσιο μεταξύ τους, ώστε να διευκολύνεται όλη η επιχείρηση προστασίας των διατηρητέων.

Βασικοί άξονες της κατάρτισης είναι κυρίως οι εξής:

1. Ανάλυση και αποσαφήνιση της νομοθεσίας και των συναφών διατάξεων.
2. Διαδικασία σύνταξης, ελέγχου και έγκρισης των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων.
3. Περιεχόμενα των μελετών επισκευής διατηρητέων κτιρίων.
4. Βαθμοί προστασίας των διατηρητέων κτιρίων.
5. Έγκριση Φακέλου αδείας. Έλεγχος μελέτης. Συλλογικά όργανα. Όροι και περιορισμοί δόμησης. Σκοπός τους στη διατήρηση των κτιρίων.
6. Παρακολούθηση εργασιών. Αυτοψίες. Θεώρηση.
7. Ο ρόλος των Πολεοδομιών και των Υπηρεσιών των Υπουργείων.

▪ Δημιουργία διαδικτυακού τόπου

Τη δημιουργία διαδικτυακού τόπου, όπου όλοι οι συνάδελφοι θα μπορούν να ανατρέχουν και να πληροφορούνται με εύληπτο και κωδικοποιημένο τρόπο για όλα τα ζητήματα που αφορούν στη σχετική νομοθεσία ή σε διαδικασίες εκπόνησης και ελέγχου σχετικών μελετών.

▪ **Διοργάνωση ημερίδας**

Διοργάνωση ημερίδας, κατά την οποία θα παρουσιαστεί το έργο της ομάδας εργασίας και οι προτάσεις του ΤΕΕ, στην οποία θα κληθούν να τοποθετηθούν οι άμεσα ή έμμεσα εμπλεκόμενοι φορείς.

Θεσσαλονίκη, Ιανουάριος 2009

Η Ομάδα Εργασίας:

Δρ Παρθενόπουλος Κωνσταντίνος (Α.Μ.)

Καμπούρη Ευαγγελία (Α.Μ.)

Δούση Μαρία (Α.Μ.)

Παρθενοπούλου Νικολέτα (Α.Μ.)

Γ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Αριθμητικός Πίνακας των Διατηρητέων Κτιρίων και Ιστορικών – Παραδοσιακών Οικισμών όπως έχουν κηρυχθεί από το ΥΜΑΘ για την επικράτεια της Μακεδονίας και της Θράκης καθώς και των Μνημείων και Ιστορικών Τόπων από το ΥΠΠΟ.

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΝΟΜΟΣ	ΥΠΠΟ		ΥΠΕΧΩΔΕ – ΥΜΑΘ	
			ΑΡ. ΜΝΗΜΕΙΩΝ	ΑΡ. ΙΣΤΟΡ. ΤΟΠΩΝ	ΑΡ. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ	ΑΡ. ΟΙΚΙΣΜΩΝ
1	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΗΜΑΘΙΑΣ	66	4	382	-
2	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	306	4	1167	1
3	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΚΙΛΚΙΣ	10	-	122	-
4	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΠΕΛΛΗΣ	40	1	101	8
5	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΠΙΕΡΙΑΣ	17	2	24	5
6	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΣΕΡΡΩΝ	30	1	85	7
7	ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	68	3	111	3
8	ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΓΡΕΒΕΝΩΝ	5	-	82	1
9	ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	69	3	434	-
10	ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΚΟΖΑΝΗΣ	47	2	130	2
11	ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΦΛΩΡΙΝΑΣ	31	2	127	2
12	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ	ΔΡΑΜΑΣ	51	1	89	2
13	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ	ΕΒΡΟΥ	95	-	187	2
14	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ	ΚΑΒΑΛΑΣ	96	4	234	22
15	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ	ΞΑΝΘΗΣ	138	1	733	2
16	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ	ΡΟΔΟΠΗΣ	25	1	27	4
ΣΥΝΟΛΟ			1094	29	4035	61

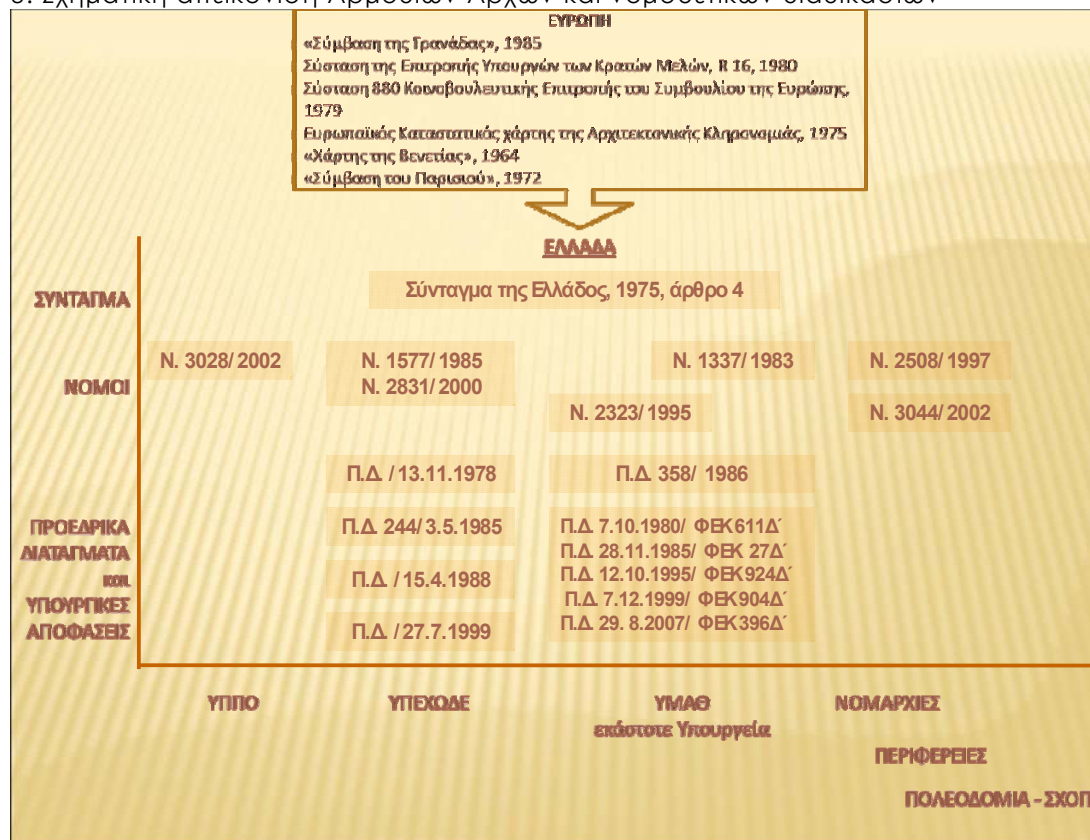
2. Συνοπτική παρουσίαση του συνόλου της Νομοθεσίας που διέπει τα διατηρητέα κτίρια, τους παραδοσιακούς οικισμούς και τα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Σύνταγμα – άρθρο 24 (αναθεώρηση 2001)	
❖	παράγραφος 1: προστασία περιβάλλοντος είναι υποχρέωση του κράτους και δικαίωμα του καθενός
❖	παράγραφος 2: ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αειφορίας, σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου, χωροταξική αναδιάρθρωση – διαμόρφωση – ανάπτυξη – πολεοδόμηση και επέκταση πόλεων και οικιστικών περιοχών
❖	παράγραφος 3: προστασία δασών και δασικών εκτάσεων
❖	παράγραφος 4: σύνταξη δασολογίου
❖	παράγραφος 5: μεταβολή προορισμού δασών και δασικών εκτάσεων
* έννοια οικιστικής περιοχής, δασών και δασικών εκτάσεων και οικοσυστημάτων * μνημεία, παραδοσιακές περιοχές και παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος	
Συμβάσεις και Νομοθεσία	
❖	Χάρτης της Βενετίας», 1964: ορισμός μνημείων πολιτιστική σημασία των σημαντικών κτιρίων (άρ. 1,3,6,14)
❖	«Σύμβαση του Παρισιού», 1972: Ν. 1126/10.2.1981 – η προστασία και συντήρηση των πολιτιστικών αγαθών ως πολιτική κάθε κράτους και η συνολική απογραφή των αντικειμένων προστασίας ως υποχρέωση
❖	Ευρωπαϊκός Καταστατικός χάρτης της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, 1975, Απόφαση, 1976: προσαρμογή των εθνικών νομοθεσιών και κανονισμών στις απαιτήσεις της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς
❖	Σύσταση 880 Κοινοβουλευτικής Επιτροπής του Συμβουλίου της Ευρώπης, 1979: διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς
❖	Σύσταση της Επιτροπής Υπουργών των Κρατών Μελών, R 16, 1980: εξειδίκευση αρχιτεκτόνων, πολεοδόμων, πολιτικών μηχανικών και αρχιτεκτόνων τοπίου
❖	«Σύμβαση της Γρανάδας», 1985: ανάγκες της σύγχρονης ζωής (άρ. 11)

Σύνταγμα της Ελλάδος, 1975: η προστασία του περιβάλλοντος είναι υποχρέωση του κράτους και δικαίωμα του καθενός (άρ. 24)
Π.Δ. /13.11.1978 (ΦΕΚ 594Δ'): χαρακτηρισμός συγκεκριμένων ελληνικών οικισμών ως παραδοσιακών – όροι και περιορισμοί δόμησης
Ν. 1337/1983: πολεοδόμηση – (άρ. 12, άρ. 32, παρ. 4)
ΓΟΚ, Ν. 1577/1985: χαρακτηρισμός διατηρητέων κτιρίων, οικισμών, τμήματα πόλεων ή οικισμών, αυτοτελών οικιστικών συνόλων – κριτήρια και ειδικοί όροι και περιορισμοί – ανακατασκευή
Π.Δ. 244/3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ'): αξιόλογοι οικισμοί
Π.Δ. 358/ 1986 (ΦΕΚ 158Α'): αρμοδιότητες προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος περιέχονται από το ΥΠΕΧΩΔΕ στο ΥΜΑΘ
Π.Δ. /15.4.1988 (ΦΕΚ 317Δ'): ανακατασκευή κατεδαφισμένων διατηρητέων κτιρίων
Ν. 2323/1995: υπαίθριο εμπόριο – εκτός ιστορικού κέντρου, σε απόσταση από αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία, μουσεία
Ν. 2508/1997: βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας - ΣΧΟΠ (άρ.19)
Π.Δ. /27.7.1999 (ΦΕΚ 580Δ'):
Ν. 2831/2000, τροποποίηση ΓΟΚ '85
Ν. 3028/2002: έννοια όρων (άρ. 2), ΕΑΜ (άρ. 4), ενέργειες, υποχρεώσεις, οριοθέτηση, συντήρηση – η έγκριση από το ΥΠΠΟ προηγείται από την άδεια των υπόλοιπων αρχών (άρ. 10)
Ν. 3044/2002: αρμοδιότητες έγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων (άρ. 10)
Π.Δ. για την Άνω Πόλη: 12. 3.1979/ΦΕΚ 197Δ 17. 5.1979/ ΦΕΚ 313Δ' 7.10.1980/ ΦΕΚ 611Δ' 28.11.1985/ ΦΕΚ 27Δ' 12.10.1995/ ΦΕΚ 924Δ' 7.12.1999/ ΦΕΚ 904Δ' 29. 8.2007/ ΦΕΚ 396Δ

Αρμόδιες Αρχές:
ΥΠΕΧΩΔΕ (Π.Δ., Υπ.Απ.)
ΥΠΠΟ
εκάστοτε Υπουργεία (ΥΜΑΘ και Αιγαίου)
Περιφέρειες (Απ. Γενικού Γραμματέα)
Νομάρχης
Πολεοδομία - ΣΧΟΠ

3. Σχηματική απεικόνιση Αρμόδιων Αρχών και νομοθετικών διαδικασιών



Εικ.15 Το διατηρητέο κτίριο επί της οδού Β. Όλγας 212 στη Θεσσαλονίκη (κήρυξη: ΥΠΠΟ).
 (πηγή: αρχείο Ο.Ε)



Εικ. 16. Το διατηρητέο κτίριο του παλαιού Ταχυδρομείου, στην οδό Βενιζέλου στην Ξάνθη (κήρυξη ΥΠΠΟ, ΥΜΑΘ).
 (πηγή: αρχείο Ο.Ε)