
**ΤΕΕ/Τμ. Κ.ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
Μ.Ε. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
Ο.Ε. ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΑΝΩ ΠΟΛΗΣ**

**ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΝΩ ΠΟΛΗΣ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ**

**Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ/Τμ. Κ.Μακεδονίας
Δρ. Κων. Παρθενόπουλος (Επιστημονικός Υπεύθυνος) Α.Μ.
Μάντσιου Αντιγόνη Α.Μ.
Περιβέντα Μαρία Α.Μ.
Χαλιάζη Παναγιώτα Α.Μ.**

Θεσσαλονίκη Ιανουάριος 2010

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	σελ.
A1. Περίληψη	3
A2. Πρόλογος	4
A3. Εισαγωγή	5
B1. Α΄ Μέρος	
Ιστορία της Άνω Πόλης. Περιεχόμενα Αναβάθμισης	
1.1 Ιστορικό και μορφολογικό περίγραμμα του Παραδοσιακού Οικισμού Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης	8
1.2 Αναβάθμιση του Περιβάλλοντος της Άνω Πόλης. Προσδιορισμός της μορφής και του περιεχομένου της	21
B2. Β΄ Μέρος	
Ανάλυση και κριτική της υπάρχουσας κατάστασης	
1.1 Περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης και της ισχύουσας νομοθεσίας για την Άνω Πόλη	29
1.2 Ισχύουσα διοικητική διάρθρωση και φορείς προστασίας του Παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης	36
1.3 Περιγραφή της Διοικητικής Διαδικασίας ελέγχου και έγκρισης μελετών και αδειοδότησης	38
1.4 Αρχιτεκτονική και Πολεοδομία στην Άνω Πόλη Θεσ/νίκης	49
1.5 Τα προβλήματα της προσβασιμότητας και της κυκλοφορίας	54
1.6 Το επενδυτικό πρόβλημα της εκτέλεσης των Έργων	57
1.7 Το λειτουργικό πρόβλημα της Άνω Πόλης	62

Β3. Γ' Μέρος	σελ.
Σύνθεση των Προτάσεων Αναβάθμισης	
1.1 Προτάσεις Αναβάθμισης της Άνω Πόλης 64
1.2 Προτάσεις Εκσυγχρονισμού, Απλοποίησης και Βελτίωσης της ισχύουσας Νομοθεσίας 65
1.3 Προτάσεις Αναβάθμισης της Διοικητικής Αρχής Προστασίας της Άνω Πόλης 66
1.4 Προτάσεις απλοποίησης και προτυποποίησης της Διοικητικής διαδικασίας σύνταξης, υποβολής και έγκρισης των μελετών της Άνω Πόλης 68
1.5 Προτάσεις διατήρησης, βελτίωσης και Αναβάθμισης της Αρχιτεκτονικής και της Πολεοδομίας της Άνω Πόλης 77
1.6 Προτάσεις αναβάθμισης του κυκλοφοριακού και της προσβασιμότητας στην Άνω Πόλη 80
1.7 Προτάσεις Αναβάθμισης των Επενδύσεων και των Έργων στην Άνω Πόλη 82
1.8 Προτάσεις Αναβάθμισης της λειτουργίας του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης 84
Γ. Αναφορές – Βιβλιογραφία 85

A1. Περίληψη

Στην παρούσα εργασία μελετάται και αναλύεται ο παραδοσιακός οικισμός της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης. Η μελέτη και η ανάλυση αυτή αποσκοπεί στη διαμόρφωση και διατύπωση προτάσεων αναβάθμισης του περιβάλλοντος του παραδοσιακού οικισμού, όπως αναφέρεται στην ανάθεση του παρόντος έργου. Αρχικά δίδεται το ιστορικό και μορφολογικό περίγραμμα της Άνω Πόλης, όπως και αυτό εξελίχθηκε από το μεσαίωνα μέχρι σήμερα, και περιγράφεται το εννοιολογικό πλαίσιο της μελετημένης αναβάθμισης, δηλαδή το τι περιλαμβάνει και πού απευθύνεται. Ακολούθως γίνεται αναλυτική περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης δηλαδή της ισχύουσας νομοθεσίας, της διοικητικής διάρθρωσης των φορέων προστασίας, της διαδικασίας σύνταξης υποβολής και έγκρισης των μελετών αλλά και της αρχιτεκτονικής, πολεοδομίας, κυκλοφορίας, στάθμευσης, προσβάσεων, περιβάλλοντος και γενικότερα το λειτουργικό πρόβλημα του οικισμού.

Την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης ακολουθεί το τρίτο μέρος δηλ. η σύνθεση, όπου καταγράφονται οι προτάσεις αναβάθμισης, οι οποίες περιλαμβάνουν όλο το φάσμα της δόμησης, ζωής και λειτουργίας της Άνω Πόλης. Γίνονται προτάσεις που αφορούν τον εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας, της αναβάθμισης του διοικητικού συστήματος, την απλοποίηση της διαδικασίας σύνταξης, υποβολής και έγκρισης μελετών, την αρχιτεκτονική και την πολεοδομία, το κυκλοφοριακό, τις επενδύσεις, τις χρήσεις και γενικά τη λειτουργία του οικισμού. Ο οικισμός είναι ανάγκη να θεωρηθεί ως ένα ενιαίο λειτουργικό σύνολο, που ζει και εξελίσσεται. Η αναβάθμιση που προτείνεται εδώ επιδιώκει τη διευκόλυνση και καλύτερευση αυτής της εξέλιξης.

Λέξεις κλειδιά:

Δράσεις αναβάθμισης	Πρότυπη προδιαγραφή
Περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος	Εγχειρίδιο πρακτικής
Εννοιολογικό πλαίσιο αναβάθμισης	Μορφολογική γνησιότητα
Περικάστρια ζώνη	Προβλήματα εφαρμογής
Λαϊκός νεοκλασικισμός	Παραδοσιακός αστικός ιστός
Προσαρμοστικότητα της Μακεδονικής Αρχιτεκτονικής	

A2. Πρόλογος

Η παρούσα ομάδα εργασίας συστάθηκε με την υπαριθμ. Α188/Σ14/09 Απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ/Τμ. Κ.Μ. που πάρθηκε κατά την τακτική συνεδρίαση της 12.05.2009. Σκοπός της ομάδας είναι η διατύπωση προτάσεων αναβάθμισης του περιβάλλοντος της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, η διατήρηση του κτιριακού αποθέματος και η επιτυχής εφαρμογή του διατάγματος όρων δόμησης.

Η ομάδα εργασίας αποτελείται από τους Δρ. Κων. Παρθενόπουλο (Α.Μ. επιστημονικό υπεύθυνο της ομάδας), Μάντσιου Αντιγόνη Α.Μ., Περιβέντα Μαρία Α.Μ. και Χαλιάζη Παναγιώτα Α.Μ. Ανέλαβε τη διατύπωση προτάσεων σε δύο φάσεις δηλαδή:

Στην α' φάση αναφέρθηκε στην ιστορική και μορφολογική φυσιογνωμία του οικισμού και προσδιόρισε το εννοιολογικό περιεχόμενο της Αναβάθμισης. Προσδιόρισε τις διαστάσεις της αναβάθμισης στον νομικό, διοικητικό, αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό, κυκλοφοριακό, επενδυτικό, λειτουργικό και κατασκευαστικό τομέα και καθόρισε τα πεδία διατύπωσης των προτάσεων.

Στη β' φάση προέβη στην ολοκληρωμένη ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης στην Άνω Πόλη, που αφορά το νομικό καθεστώς (νόμοι, διατάγματα, Αποφάσεις, Εγκύκλιοι), τη διοικητική διάρθρωση και διαδικασία έγκρισης μελετών και κατασκευής, την Αρχιτεκτονική και Πολεοδομία της Άνω Πόλης, το κυκλοφοριακό και τα προβλήματα πρόσβασης και κινήσεων, το επενδυτικό και το λειτουργικό καθεστώς γενικότερα. Διατυπώνονται επ' αυτού συγκεκριμένες προτάσεις, που καλύπτουν όλο το πλαίσιο δόμησης, χρήσης, λειτουργίας και εξέλιξης του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης.

Η κύρια πρόταση αφορά τη σύνταξη ενός ολοκληρωμένου κανονισμού της Άνω Πόλης, ο οποίος θα καθοδηγεί τις δράσεις ανάπλασης και αναβάθμισης του οικισμού μέσα στα επιθυμητά όρια.



Εικόνα 1: Κατοικία στην Α.Πόλη
(πηγή: Μετασχηματισμοί του Αστικού
Τοπίου/ΟΡΘ-ΥΠΕΧΩΔΕ)

A3. Εισαγωγή

Η παρούσα εργασία συγκεντρώνει σε ενιαία και ολοκληρωμένη μορφή τα παραδοτέα της Α' και Β' Φάσης του Έργου και παραδίδεται εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών. Περιλαμβάνει τρία μέρη όπως αναφέρονται παρακάτω και οριοθετεί την αναβάθμιση εννοιολογικά, αναλύει την υπάρχουσα κατάσταση της Άνω Πόλης και προτείνει μέτρα και δράσεις αναβάθμισης του περιβάλλοντος και της λειτουργίας του οικισμού.

Στο πρώτο μέρος περιγράφεται η ίδρυση και εξέλιξη του οικισμού και οι συνθήκες, που οδήγησαν στη σημερινή του μορφή. Προσδιορίζεται ακόμη η μορφή και το περιεχόμενο της αναβάθμισης του περιβάλλοντος της Άνω Πόλης και πώς αυτή η αναβάθμιση οριοθετείται από πλευράς περιεχομένου.

Το δεύτερο μέρος είναι αναλυτικό και προχωρά στην ανάλυση σε βάθος της υπάρχουσας κατάστασης στην Άνω Πόλη, σύμφωνα με το περιεχόμενο που αναφέρθηκε παραπάνω. Αναγνωρίζει τα προβλήματα και προσδιορίζει το εύρος των σπουδαιότητων τους.

Το τρίτο μέρος οδηγεί στη σύνθεση των προτάσεων αναβάθμισης. Για κάθε τομέα ανάλυσης του δεύτερου μέρους αποσαφηνίζονται τα συγκεκριμένα μέτρα και δράσεις, που προτείνονται για την αναβάθμιση του συγκεκριμένου τομέα, όπως είναι π.χ. η αναβάθμιση της ισχύουσας νομοθεσίας (απλοποίηση), των δομικών αρχών και διαδικασιών (γραφειοκρατία) στην υποβολή, έλεγχο, έγκριση και εφαρμογή μελετών και προτάσεων. Ακόμα, προτείνονται τρόποι αναβάθμισης για την αρχιτεκτονική και πολεοδομία, την κυκλοφορία, τη στάθμευση και τις διαδρομές, τις επενδύσεις και τα έργα, τη λειτουργία και την εξέλιξη του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης.

Η φιλοσοφία των προτάσεων αναβάθμισης επικεντρώνεται στην απλοποίηση, τη δημιουργία του καθαρού ειδώλου της Άνω Πόλης, τον προσδιορισμό των στόχων και τη συνένωση όλων των δυνάμεων για την επίτευξή τους.

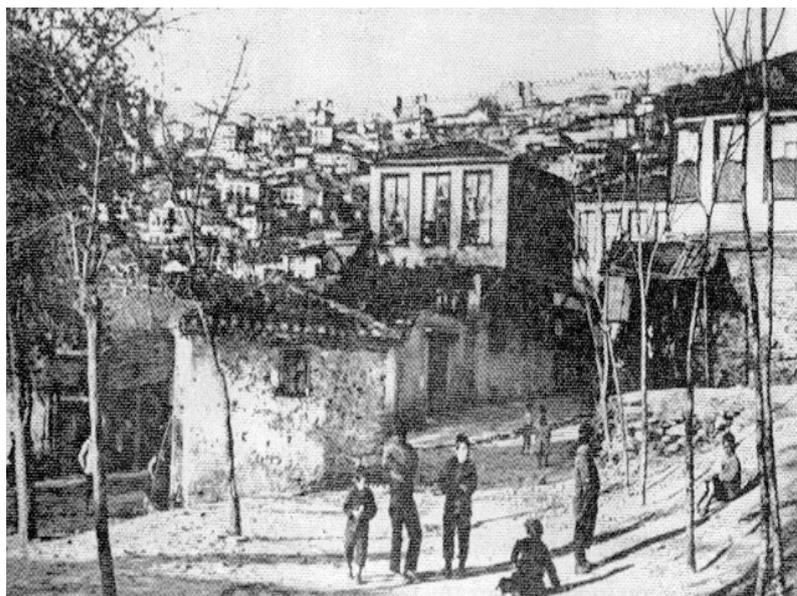
B1. Α΄ ΜΕΡΟΣ

Ιστορία της Άνω Πόλης. Περιεχόμενα Αναβάθμισης

1.1 Ιστορικό περίγραμμα του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης.

Ως Άνω Πόλη περιγράφεται και χαρακτηρίζεται το τμήμα της πόλης που περικλείεται από την οδό Ολυμπιάδος και το περίγραμμα των τειχών της πόλης (βλ. χάρτη).

Από την εποχή οικοδόμησης του τείχους (Ρωμαϊκή – Βυζαντινή) δεν αναφέρονται οικισμοί στο χώρο αυτό. Η θέση του τείχους τοποθετήθηκε εκεί για αμυντικούς λόγους και όχι προφανώς να περιλάβει υπάρχοντα οικισμό. Παρά το γεγονός ότι δεν σώζονται οικισμοί στο χώρο αυτό από τη βυζαντινή περίοδο, εντούτοις δεν πρέπει να αποκλείσουμε οικιστικές συσσωρεύσεις γύρω από τα βυζαντινά μνημεία και τις εκκλησιές (π.χ. μονή Βλατάδων ή Βλατέων). Ο χώρος κατοικήθηκε μαζικά κυρίως κατά το 17^ο αιώνα με την εγκατάσταση Τούρκων, που προέρχονταν από ομαδικές μετοικήσεις, ως πρόσφυγες ή μετανάστες. Το 18ο και 19ο αιώνα η περιοχή ήταν αραιοκατοικημένη. Στην Εικόνα 2 φαίνεται η περιοχή και τα κτίσματα σ' αυτή κατά τις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Μετά το 1922 κατοικήθηκε μαζικά ιδίως από τους πρόσφυγες, που ήρθαν στην πόλη μετά την καταστροφή του 1922. Τότε αλλάζει ουσιαστικά και η μορφή της λαϊκής αρχιτεκτονικής (μορφολογία και τυπολογία) της Άνω Πόλης. Έχουμε να κάνουμε δηλαδή με προσφυγικό κυρίως οικισμό.



Εικόνα 2: Γειτονιά της Α. Πόλης
(πηγή: αρχείο Θ. Καξίρα)

Στην Άνω Πόλη υπήρξε μικρή επίδραση από την νεοκλασικιστική τάση και το στυλ του μεσοπολέμου, που αναπτύχθηκε κυρίως στην κάτω πόλη. Η Άνω Πόλη αφέθηκε στη λαϊκή ανώνυμη αρχιτεκτονική. Ακόμα και η κίνηση της αντιπαροχής των δεκαετιών 1950 και 1960 δεν την επηρέασε σημαντικά. Η εδαφική μορφολογία και το ανάγλυφο της περιοχής (μπαϊρία), οι δυσκολίες προσβασιμότητας, το μικρό μέγεθος των ιδιοκτησιών, η μη ύπαρξη τίτλων ιδιοκτησίας ανέκοπταν κάθε προσπάθεια οικοδομικής ανάπτυξης της περιοχής. Η πρόβλεψη μάλιστα από τη ρυμοτομία του 1930 δρόμων μεγάλων διαστάσεων και ανάλογων ρυμοτομήσεων περιόρισαν τις ανοικοδομήσεις του τύπου της πολυκατοικίας μέσω αντιπαροχής. Άλλωστε υπήρχε γι' αυτήν την τάση προσφορότερο "έδαφος" ανάπτυξης στην κάτω πόλη.

Οι σεισμοί του 1978 αποτελούν σταθμό στην εξέλιξη της πόλης της Θεσσαλονίκης και ιδιαίτερα του οικισμού της Άνω πόλης. Το γεγονός ότι τα κτίσματα της Άνω Πόλης δεν είχαν θιγεί οδήγησε στην αλλαγή της ρυμοτομίας (π.χ. 1979) και στη διατήρηση της παραδοσιακής μορφής του οικισμού. Οι ειδικοί όροι δόμησης οδήγησαν στην υλοποίηση αυτού του στόχου. Το 1979 δημοσιεύεται το Διάταγμα χαρακτηρισμού της περιοχής Άνω Πόλης ως παραδοσιακού οικισμού και στην ουσία η περιοχή τίθεται στο εξής υπό ειδικό καθεστώς προστασίας του ΥΠΕΧΩΔΕ τότε. Την ίδια χρονιά (1979) ακολουθεί το Διάταγμα καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων της Άνω Πόλης. Ακολουθούν δύο αναθεωρήσεις του Ρ.Σ. της περιοχής η μία το 1980 και η άλλη το 1985.

Εν τω μεταξύ μεσολαβεί η έκδοση του Διατάγματος 358/86 όπου οι αρμοδιότητες προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, διατηρητέων κτιρίων κλπ. μεταφέρονται από το ΥΠΕΧΩΔΕ στο Υπουργείο Μακεδονίας – Θράκης, οπότε η ευθύνη προστασίας, μεταξύ των άλλων, του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης περιέχεται στο ΥΜΑΘ. Το τελευταίο εκδίδει το Διάταγμα του 1999, με το οποίο τροποποιούνται και συμπληρώνονται οι όροι δόμησης των οικοπέδων στην Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης.

Από το 1997 ο Δήμος Θεσσαλονίκης εξασφαλίζοντας πιστώσεις από την πολιτιστική πρωτεύουσα άρχισε να υλοποιεί (εφαρμογή) το ισχύον Ρ.Σ. Η κατεδάφιση κτισμάτων, ο περιορισμός της δόμησης, οι ειδικοί όροι αυξημένης προστασίας προκάλεσαν αντιδράσεις. Παράλληλα συστάθηκε ο Σύλλογος Κατοίκων Άνω Πόλης για το συντονισμό των ενεργειών και την καθοδήγηση των δράσεων των κατοίκων της. Τις αντιδράσεις των κατοίκων επαύξησε και η δημοσίευση των δύο αποφάσεων του ΥΜΑΘ (1999 και 2002) για το χαρακτηρισμό ως διατηρητέων ενός αριθμού κτιρίων (208), αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών στοιχείων στον οικισμό της Άνω Πόλης. Σκοπός του

χαρακτηρισμού ήταν να διατηρηθεί ένας αριθμός κτιρίων και άλλων κατασκευών και αυτά, μαζί με τον καθορισμό των όρων δόμησης των νέων κατασκευών, να συντελέσουν στο να διατηρήσουν το χαρακτήρα και την παραδοσιακή ατμόσφαιρα της Άνω Πόλης.

Ήδη από το 1997 το ΥΜΑΘ προς το σκοπό της συμπλήρωσης των όρων δόμησης και την τροποποίηση-βελτίωση του Ρ.Σ. συγκρότησε ομάδα εργασίας, η οποία θα πρότεινε βελτιώσεις στους όρους δόμησης και στο Ρ.Σ. της Άνω Πόλης ώστε να διορθωθούν τυχόν αστοχίες και παραβλέψεις, αλλά και να ικανοποιηθούν δίκαια αιτήματα των κατοίκων, οι οποίοι θίγονταν αθεράπευτα από την επιβολή της Ρυμοτομίας και των όρων και περιορισμών δόμησης.

Τα πορίσματα της ομάδας εργασίας, η βούληση του Δήμου Θεσσαλονίκης και οι προτάσεις των Υπηρεσιών καθώς και του Συλλόγου των κατοίκων της Άνω Πόλης οδήγησαν στην ετοιμασία και έκδοση του Διατάγματος του 2007 για την Αναθεώρηση του Ρ.Σ. και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης. Με το νομοθέτημα αυτό κλείνει προς το παρόν, αλλά όχι οριστικά, ο κύκλος των νομοθετικών παρεμβάσεων στον παραδοσιακό οικισμό της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης. Όλη η ισχύουσα νομοθεσία για τον παραδοσιακό οικισμό Άνω Πόλης θα αναλυθεί με λεπτομέρεια σε ειδικό κεφάλαιο που ακολουθεί.

Αλλά το πρόβλημα της Άνω Πόλης δεν είναι μόνο νομικό. Για να διατηρηθεί και να αναβιώσει ένας παραδοσιακός οικισμός δεν αρκεί μόνο να εκδώσει η Πολιτεία σχετικά διατάγματα και τις αποφάσεις που απαιτούνται. Τα κείμενα αυτά προσδιορίζουν στόχους και επιδιώξεις, σκοπούς και αναμενόμενα αποτελέσματα. Αλλά για να υλοποιηθούν όλα αυτά απαιτούνται μηχανισμοί, εργαλεία και μέσα (πόροι). Το πρόβλημα της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, όπως και εκείνο των παραδοσιακών οικισμών γενικά και των διατηρητέων κτιρίων ειδικότερα, είναι πρόβλημα μηχανισμού εφαρμογής. Στην παρούσα εργασία θα διατυπωθούν και προτάσεις ίδρυσης μηχανισμών αλλά και προτάσεις εύρεσης πόρων και μέσων. Το κυριότερο, θα αποσαφηνιστεί το ισχύον καθεστώς, γιατί η προστασία της Άνω Πόλης βρίσκεται ακόμα σε ένα περιβάλλον σύγχυσης αρμοδιοτήτων και εμπλοκής αναρμόδιων φορέων και Υπηρεσιών αλλά και ανάπτυξης ιδιαίτερων συμφερόντων.

Η περιοχή της Άνω Πόλης, το βορειότερο και ψηλότερο τμήμα του παλιού οικιστικού πυρήνα της Θεσσαλονίκης, διασώζει σημαντικά στοιχεία από τον ιστορικό της χαρακτήρα. Το δομημένο περιβάλλον της αντανακλά τις κοινωνικές, ιστορικές και οικονομικές συνθήκες, που οδήγησαν την περιοχή

και το αστικό της τοπίο στην μορφή που παρουσιάζει σήμερα. Η πυρκαγιά του 1917, που κατέστρεψε μεγάλο τμήμα της κάτω πόλης, δεν επηρέασε τη δομή της άνω περιοχής. Το οικιστικό πρόβλημα γεννήθηκε μεταπολεμικά, με την παράλογη εκμετάλλευση της αστικής γης και την εγκατάλειψη της υπαίθρου, που είχε ως επακόλουθο την εσωτερική μετανάστευση και τη συσσώρευση των ανθρώπων στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Η Άνω Πόλη είναι χτισμένη σε έναν λόφο (Μπαϊρ) με βραχώδες έδαφος και μεγάλες κλίσεις (12%-40%). Ορίζεται στις τρεις πλευρές από τα βυζαντινά τείχη, ενώ στα νότια το όριο έχει μετατοπιστεί στην οδό Ολυμπιάδος. Στοιχεία που αφορούν στις πρώτες περιόδους (Ελληνιστική-Ρωμαϊκή) που κατοικείται η Θεσσαλονίκη, δεν υπάρχουν για την Άνω Πόλη. Οι πρώτες μαρτυρίες ανάγονται στον 4^ο και 5^ο αιώνα μ.Χ., όταν αρχίζει να κατοικείται η περιοχή από Χριστιανούς. Κατά την τελευταία βυζαντινή περίοδο και μετά την κατάληψη της πόλης από τα τουρκικά στρατεύματα (1430), μειώνεται σημαντικά ο πληθυσμός της. Για να αντιμετωπίσει ο Μουράτ Β΄ την κατάσταση αυτή, αποφάσισε να ενθαρρύνει την επάνοδο του Ελληνικού πληθυσμού και παράλληλα διέταξε να εγκατασταθούν σ' αυτήν και Τουρκικές οικογένειες από τις γύρω περιοχές. Έτσι, επεκτείνεται πιο συστηματικά η Θεσσαλονίκη προς τα βόρεια, ενώ από τον 16^ο αιώνα διαμορφώνεται ουσιαστικά η περιοχή σε Τουρκική συνοικία. Στα τέλη του 17^{ου} αιώνα ο πληθυσμός της Άνω Πόλης αυξάνεται ιδιαίτερα, εξ αιτίας της ομαδικής μετοίκησης εκεί των Ντονμέδων Τούρκων. Επίσης, μετά το 1878, εγκαθίστανται στην περιοχή Τούρκοι πρόσφυγες από τη Βοσνία. Ένα μικρό ποσοστό από Έλληνες κατοικεί επίσης εδώ, κυρίως γύρω από την Μονή Βλατάδων και τη Λαγουδιανή. Οι συνοικίες της Άνω Πόλης ήταν καθαρά περιοχές κατοικίας, χωρίς σημαντικά εμπορικά κέντρα. Το στοιχείο αυτό -που διατηρείται ακόμη και σήμερα- ήταν φυσικό να υπάρχει, επειδή η περιοχή ήταν δυσπρόσιτη και σε αρκετή απόσταση από το λιμάνι, κοντά στο οποίο αναπτύχθηκε το εμπόριο, που αποτελούσε την κύρια δραστηριότητα των Ευρωπαίων, των Ισραηλιτών και των Ελλήνων. Η περιοχή που εξετάζουμε αποτελούσε μια ενιαία οικιστική ενότητα, παρόλο που τα κτίσματα ήταν αραιοδομημένα και μεσολαβούσαν ανάμεσα μεγάλες χέρσες εκτάσεις. Σε κάθε κτίσμα υπήρχε αυλή, όπου ο ιδιοκτήτης του καλλιεργούσε φρούτα και λαχανικά για δική του χρήση. Μετά το 1922, η Άνω Πόλη χάνει τον αρχικό της χαρακτήρα, με την εγκατάσταση εκεί των προσφύγων από την Μ. Ασία. Οι ελεύθερες εκτάσεις οικοπεδοποιούνται, καθώς και τμήματα των ακάλυπτων χώρων, ενώ στα μεγάλα κτίσματα συστεγάζονται πολλές οικογένειες. Η σημερινή πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, μεταφέρει έντονες μαρτυρίες

από την περίοδο αυτή, στις οποίες περιλαμβάνονται και στοιχεία από τα τελευταία χρόνια της βυζαντινής εποχής.

Τα κτίσματα που κατασκευάστηκαν εδώ έχουν τα χαρακτηριστικά της βαλκανικής αρχιτεκτονικής, ενώ οι επί μέρους διαφοροποιήσεις που παρουσιάζουν οφείλονται σε οικονομικές και κοινωνικές παραμέτρους και ιδιαίτερα σε πολιτισμικές μεταβλητές. Ο τρόπος οργάνωσης της καθημερινής ζωής, όπως εκφράζεται, επηρεάζει την τυπολογία του κτίσματος, ενώ η εισοδηματική κατάσταση του ιδιοκτήτη οδηγεί σε λύσεις με περισσότερες ή λιγότερες διακοσμήσεις. Παράλληλα διακρίνεται η επιρροή από τα διάφορα Ευρωπαϊκά ρεύματα της αρχιτεκτονικής (νεοκλασικισμός-εκλεκτικισμός), που εφαρμόστηκαν εδώ σε επί μέρους μορφολογικά στοιχεία (αετώματα, ψευδοπαραστάσεις, ξύλινες κορνίζες με «σταγόνες» κλπ). Ο αρχιτέκτονας των κτισμάτων ήταν συνήθως κατασκευαστής και χρήστης μαζί. Τα υλικά δομής ήταν η πέτρα, το ξύλο και οι πλίνθοι ενώ οι τοίχοι αποτελούσαν τον φέροντα σκελετό. Για την κατασκευή τους γινόταν χρήση άφθονης ξυλείας. Όταν η κατασκευή ήταν πέτρινη διακοπτόταν από οριζόντιες ξυλοδεσιές (χατίλια) ενώ όταν ο σκελετός της τοιχοποιίας ήταν ξύλινος -δηλαδή ένα είδος πλέγματος από κάθετα και διαγώνια στοιχεία- γέμιζε με πλίνθους και επιχριζόταν (τσατμάς). Σε ελαφρότερα τμήματα της κατασκευής, όπως ήταν οι διαχωριστικοί τοίχοι στον όροφο, τα σαχνισιά ή οι επιφάνειες με πυκνή σειρά παραθύρων, την κατασκευή αποτελούσαν ξύλινοι πήχεις με ενισχυμένο επίχρισμα (μπαγδατί). Ξύλινα ήταν επίσης τα πατώματα και η στέγη. Κυρίαρχο στοιχείο των κτιρίων της περιοχής ήταν το σαχνισιά (εικ. 3), που διαμορφωνόταν στις όψεις, σαν προέκταση των κυρίων χώρων προς τον δρόμο και τον καλό προσανατολισμό. Η στήριξη του σαχνισιού αποτελούσε αξιόλογη κατασκευή, που γινόταν με διάφορους τρόπους. Χαρακτηριστικά στοιχεία των κτισμάτων ήταν επίσης ο στεγασμένος εξώστης (χαγιάτι) καθώς και τα περάσματα που οδηγούσαν στις αυλές ή σε κοινόχρηστους χώρους. Οι δρόμοι ήταν λιθόστρωτοι (καλντερίμια) και η ρυμοτομία διατηρούσε τα χαρακτηριστικά της πολεοδομίας των βυζαντινών πόλεων με στενούς δρόμους και αδιέξοδα.

Εικόνα 3:

Κατοικίες στην Α. Πόλη των αρχών του 20^{ου} αιώνα.

(πηγή: αρχείο Θ. Καξίρα)



Στη σημερινή μορφή τους, τα πιο πολλά από τα παλιότερα κτίσματα που διασώζονται, έχουν υποστεί μετατροπές με στόχο την κάλυψη των έντονων στεγαστικών αναγκών που παρουσιάστηκαν στην Άνω Πόλη, ιδιαίτερα μετά το 1922. Οι τροποποιήσεις αυτές, που έγιναν πρόχειρα, ήταν φυσικό να μην εξασφαλίζουν άνετες συνθήκες διαβίωσης και να δημιουργούν πολλά λειτουργικά προβλήματα. Επί πλέον αλλοίωσαν την αρχική τυπολογία και μορφολογία των κτισμάτων, με αποτέλεσμα να απαιτείται ιδιαίτερη έρευνα για το καθένα, προκειμένου να δοθούν με ακρίβεια τα στοιχεία της αρχικής μορφής τους. Η χαρακτηριστική αυτή περιοχή της Θεσσαλονίκης, δεν ήταν δυνατό να ακολουθήσει την γρήγορη πολεοδομική εξέλιξη της υπόλοιπης πόλης. Το δεδομένο αυτό θα μπορούσε να αποτελέσει θετικό στοιχείο, που θα οδηγούσε σε έναν σωστό σχεδιασμό -διότι εξασφάλιζε ένα αναλλοίωτο πολεοδομικό υπόβαθρο- εάν δεν μεσολαβούσαν πολλές δεκαετίες με ελλειπίες και ακατάλληλες ρυθμίσεις για την περιοχή (εικ. 4,5).



Εικόνα 4: Καλλιτεχνικές απεικονίσεις σπιτιών από την Άνω Πόλη
(πηγή: Καταγραφές Θεσ/νίκης)

Το διάταγμα ρυμοτομίας που ίσχυε αρχικά για την Άνω Πόλη ήταν το Π.Δ. 29-11-31. Με Τον ΑΝ. 395/4-6-68 «περί ύψους οικοδομών και του συστήματος ελευθέρας δόμησης» δόθηκε ένας επί πλέον όροφος σ' όλες σχεδόν τις οικοδομές της χώρας. Με εισήγηση της Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού και ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, αποφασίστηκε να υπαχθεί η περιοχή της Άνω Πόλης στην εξαίρεση του άρθρου 1 & 6 του Α.Ν. 395/68 «χάριν της διατηρήσεως του ιδιάζοντος χρώματος της περιοχής, εν συνδυασμῶ προς την προστασία των Μνημείων προβαλλομένων εις το προνομιακής θέσεως από απόψεως θέας τμήμα τούτο της πόλεως». Η απόφαση αυτή του Υπουργείου Πολιτισμού επικυρώθηκε με το Β.Δ. της 21-10-68 και τα ὑψη των νέων οικοδομών της περιοχής παρέμειναν ὅπως ἦταν πριν την έκδοση του Α.Ν. 395/'68. Στο εξάμηνο ὅμως που μεσολάβησε, εκδόθηκαν πολλές οικοδομικές ἄδειες με τον επί πλέον ὄροφο. Από την περίοδο αυτή κυρίως και ως την ἔγκριση του ΓΟΚ του '73, που καθόρισε νέες αφετηρίες μετρήσεως υψῶν και νέο τρόπο υπολογισμού του συντελεστή εκμετάλλευσης των οικοπέδων, προέρχονται οι πιο ψηλές πολυκατοικίες της περιοχής, κυρίως σε διαμπερή οικόπεδα, που οι σχεδιαστές τους εκμεταλλεύτηκαν πλήρως τις μεγάλες κλίσεις.



Εικόνα 5: Οι Πολυκατοικίες της Άνω Πόλης ως αποτέλεσμα της ισχύος του Α.Ν. 395/68 (πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

Με τις τελευταίες αυτές ρυθμίσεις αρχίζουν οι αντιδράσεις των κατοίκων της Άνω Πόλης. Το χαμηλό εισοδηματικό επίπεδο, που τους απέκλειε άλλη δυνατότητα ανοικοδόμησης εκτός της αντιπαροχής, η απροθυμία των εργολάβων να αναλάβουν την ανέγερση οικοδομών με τις περιορισμένες δυνατότητες εκμετάλλευσης μετά το 1973, η γραφειοκρατική διαδικασία και ο έλεγχος από το Υπουργείο Πολιτισμού, οι προσπάθειες για τη διάσωση των στοιχείων που απέμειναν στον οικισμό, αλλά και οι συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων, είχαν ως αποτέλεσμα την ίδρυση του «Συνδέσμου Προστασίας Ιδιοκτητών Ακινήτων Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης» (1976), με στόχους που διαφαίνονται στην επωνυμία του. Στην Άνω Πόλη αν και ίσχυαν ειδικά διατάγματα για τη δόμηση και την αρτιότητα των οικοπέδων, η μαζική ανοικοδόμηση δεν ήταν δυνατή εξαιτίας της μη διάνοιξης και της διαπλάτυνσης των οδών, διαδικασία που απαιτούσε μεγάλες δαπάνες αποζημιώσεων, του μικρού κλήρου, αλλά και της ασαφούς ιδιοκτησίας.



Εικόνα 6: Πολυόροφες πολυκατοικίες στην Άνω Πόλη που πρόλαβαν και εκμεταλλεύτηκαν τη διάταξη του επιπλέον ορόφου που έδινε ο Α.Ν. 395/68 (πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

Από την άλλη μεριά, η ανεπάρκεια των σχετικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων της πολιτείας, κατέστρεφε καθημερινά τον ιστορικό χαρακτήρα της περιοχής. Από το 1975 η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων άρχισε την προεργασία της μελέτης της Άνω Πόλης, στα πλαίσια της οποίας συγκροτήθηκε επιτροπή (Ιούνιος 1976), με σκοπό την επιτόπια μελέτη και επίλυση των προβλημάτων της. Ειδικότερα οι στόχοι της επιτροπής ήταν «η μελέτη των όρων δόμησης, προκείμενου να διασφαλιστεί η προστασία και ορατότητα των Βυζαντινών τειχών, καθώς και η διάσωση των άλλων μνημείων, παράλληλα με την επίλυση των κοινωνικών προβλημάτων των κατοίκων». Το έργο και οι προτάσεις της επιτροπής υποβλήθηκαν στο Υπουργείο Πολιτισμού το Σεπτέμβριο του 1976. Στη συνέχεια με νέα Υ.Α. (Υπουργική Απόφαση) συγκροτείται νέα διευρυμένη επιτροπή (Ιανουάριος 1977), στην οποία εκτός των άλλων μελών και φορέων συμμετείχαν και οι κάτοικοι της περιοχής. Τα πορίσματα των εργασιών της υποβλήθηκαν μέσα σε ένα μήνα στο Υπουργείο Πολιτισμού και ανάμεσα στις προτάσεις, ήταν να συσταθεί ομάδα εργασίας με υπεύθυνο και συντονιστή έναν καθηγητή Πολεοδομίας του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης που να εισηγηθεί: α) τον καθορισμό ζωνών προστασίας από πλευράς αρχαιολογικής νομοθεσίας, β) την πλήρη αποτύπωση της περιοχής και το κτηματολόγιο των ιδιοκτησιών, γ) την πολεοδομική και ρυμοτομική ρύθμιση.



Εικόνα 7: Μορφή σπιτιού στην Άνω Πόλη σε καλλιτεχνική απεικόνιση
(πηγή: Καταγραφές Θεσ/νίκης)

Στη συνέχεια ανατέθηκε η προμελέτη του θέματος σε ομάδα εργασίας, με επικεφαλής τον καθηγητή της Πολεοδομίας του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης Θ. Αργυρόπουλο, η οποία επεξεργάστηκε το θέμα και υπέβαλε σχετικές προτάσεις. Τον Μάρτιο του 1978 με κοινή Υ.Α. των Υπουργών Πολιτισμού και Δημοσίων Έργων, συγκροτείται νέα ομάδα εργασίας. Την περίοδο εκείνη διατυπώνεται για πρώτη φορά πιο συγκεκριμένα το θέμα της διάσωσης των νεωτέρων μνημείων της περιοχής και η ομάδα προτείνει την διατήρηση 132 παραδοσιακών κτιρίων. Σε κοινή Υπουργική σύσκεψη των συναρμοδίων Υπουργείων, που έγινε στην Αθήνα τον Μάιο του 1978, η ομάδα εργασίας παρουσίασε τις προτάσεις της. Ο τότε Υπουργός Πολιτισμού και Επιστημών κ. Πλυτάς εξήγγειλε την πρόθεση του ΥΠΠΕ να διατηρήσει 40 μεμονωμένα κτίρια του οικισμού και απέκλεισε την προστασία των γειτονιών ή συνόλων. Η επιλογή ήταν ιδιαίτερα δύσκολη, διότι έπρεπε να περιοριστούν οι μαρτυρίες, οι μνήμες και η ιστορία της περιοχής, σε έναν περιορισμένο αριθμό μεμονωμένων κτισμάτων, διαδικασία αντίθετη σε κάθε επιστημονική δεοντολογία προστασίας ιστορικών συνόλων και πόλεων. Το καλοκαίρι του '78, σε κοινή Υπουργική Σύσκεψη στο τότε Υπουργείο Βόρειας Ελλάδας, αποφασίστηκε η ανάθεση της μελέτης της Άνω Πόλης στο Υπουργείο Δημοσίων Έργων και σε ομάδα εργασίας υπό την εποπτεία του καθηγητή Μορφολογίας-Ρυθμολογίας του Α.Π.Θ. Ν. Μουτσόπουλου, ενώ ο Υπουργός Πολιτισμού και Επιστημών διευκρίνισε, ότι ο έλεγχος του ΥΠΠΕ περιορίζεται σε ζώνες προστασίας γύρω από τα βυζαντινά μνημεία, καθώς και στην κήρυξη ως διατηρητέων 48 μεμονωμένων κτιρίων. Την ίδια περίοδο έχουμε τους σεισμούς, που έρχονται να επιτείνουν τα προβλήματα της περιοχής, παρόλο που οι επιπτώσεις τους στα κτίρια της Άνω Πόλης δεν ήταν εμφανείς και ουσιώδεις, χάρις στην ιδιαιτερότητα της κατασκευής τους και στο έδαφος της θεμελίωσης.



Εικόνα 8: Σπίτια και γειτονιές της Άνω Πόλης των αρχών του 20^{ου} αιώνα
(πηγή: αρχείο Θ. Καξίρα)

Το 1979 κηρύσσεται η Άνω Πόλη από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων ως παραδοσιακός οικισμός (ΦΕΚ 197/τ.Δ΄/12-3-79), ενώ παράλληλα το ΥΠΠΕ περιορίζεται στην κήρυξη 48 κτισμάτων ως διατηρητέων (ΦΕΚ 680/τ.Β΄/14-8-1979). Οι δύο αυτές ενέργειες μαρτυρούν μια αντιφατική πολιτική διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και παράδοσης, διότι ο παραδοσιακός χαρακτήρας που αποδίδεται στον οικισμό έρχεται σε αντίθεση με το ελάχιστο ποσοστό (1%) των προτεινόμενων διατηρητέων κτισμάτων. Επί πλέον, ένας οικισμός χαρακτηρίζεται έτσι, μόνο εφόσον περιλαμβάνει έναν σημαντικό αριθμό διατηρητέων κτισμάτων σε ομογενή σύνολα και παράλληλα συγκεντρώνει και τις προϋποθέσεις διάσωσής τους. Αντίθετα, στην περίπτωση αυτή, με την απόφαση διατήρησης μόνον 48 κτισμάτων -ανάμεσα στα οποία ορισμένα είχαν ανάγκη άμεσης επέμβασης- δημιουργείται το πρόβλημα ύπαρξης ενός του μικρού αριθμού παλιών κτισμάτων, με τα οποία θα πρέπει να εναρμονιστούν οι νέες κατασκευές. Το μίγμα εδώ είναι τελείως ακατάλληλο. Τέλος, την ίδια χρονιά δημοσιεύεται το Π.Δ. 17-5-79, που περιλαμβάνει τους ειδικούς όρους δόμησης της Άνω Πόλης και ένα χρόνο αργότερα δημοσιεύεται το Π.Δ. 7-10-80 με την γενική τροποποίηση της ρυμοτομίας. Την ίδια περίοδο αρχίζει να λειτουργεί η 4η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων του ΥΠΠΕ, όπου ανάμεσα στις αρμοδιότητες και το πολύπλοκο έργο της, ήταν και η ευθύνη για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων της περιοχής, που έχουν χαρακτηριστεί ως μνημεία από το Υπουργείο Πολιτισμού.



Εικόνα 9: Γειτονιά της Άνω Πόλης
(πηγή: αρχείο Θ. Καξίρα)

Από το παραπάνω σύντομο ιστορικό φαίνεται καθαρά το πρόβλημα της Άνω Πόλης, που ενώ ζητούσε να ακολουθήσει τον τρόπο δόμησης και εκμετάλλευσης του υπόλοιπου πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης, αφέθηκε απροστάτευτη έχοντας να επιλύσει ή να συμβιβάσει αντιφατικές παραμέτρους, που οφείλονταν στην μορφολογία του εδάφους της και τον ιστορικό της χαρακτήρα. Παράλληλα, όλο αυτό το διάστημα, συνεχίστηκαν οι αντιδράσεις των κατοίκων της περιοχής, που συνοπτικά διεκδικούσαν την αύξηση του Συντελεστή Δόμησης, την άρση του ελέγχου του ΥΠΠΕ και τον αποχαρακτηρισμό των διατηρητέων κτιρίων, προβάλλοντας εκτός των άλλων το πρόσχημα των ψυχολογικών προβλημάτων, που τους δημιουργούν τα κτίσματα, επειδή πολλά από αυτά κατασκευάστηκαν από Τουρκικές οικογένειες. Έτσι, στις αρχές του 1984, ύστερα από συνεχείς πιέσεις των κατοίκων, συστάθηκε με Υ.Α. του ΥΠΠΕ ομάδα εργασίας, με σκοπό την επανεξέταση των διατηρητέων και αξιολογών κτιρίων της Άνω Πόλης. Τα πορίσματα της ομάδας στάλθηκαν στο Κεντρικό Συμβούλιο Μνημείων, τον Ιανουάριο του 1985. Στο ίδιο χρονικό διάστημα, αρχίζει να ασχολείται με το αντικείμενο των διατηρητέων κτιρίων της Άνω Πόλης αρχικά η Διεύθυνση Γ΄ του Υπουργείου Χωροταξίας, που προωθεί για κήρυξη τα ίδια κτίρια που είχαν ήδη χαρακτηριστεί από το Υπουργείο Πολιτισμού (!).

Τα διατηρητέα κτίρια της Άνω Πόλης (αρμοδιότητας σήμερα ΥΠΠΟ) είναι 50 από τα οποία ένα ανήκει στο ΥΠΠΟ και στεγάζει Δημόσια Υπηρεσία, ένα στο Δήμο (ΚΑΠΗ), ένα στο Χαρίσειο Γηροκομείο και τα υπόλοιπα σε ιδιώτες. Αξίζει να αναφερθεί ότι το κτίσμα της οδού Μουσών 47 έχει κληροδοτηθεί στο ΥΠΠΟ. Όλα τα κτίρια είναι κατοικίες ενώ σε 5 στεγάζονται στο ισόγειο καταστήματα και σε ένα λειτουργεί καφενείο (αρχική - χρήση). Σήμερα πολλά από τα διατηρητέα κτίρια είναι ακατοίκητα και η κατάσταση συντήρησης των περισσότερων είναι από μέτρια έως κακή. Το Υπουργείο Πολιτισμού έχει αρχικά εκτελέσει εργασίες συντήρησης σε 4 κτίρια, επί μέρους επισκευές τοιχοποιίας σε 2 και υποστυλώσεις ή τοπικές επεμβάσεις σε 4 κτίρια. Κατά την αναλυτική παρουσίαση των κτισμάτων δεν περιλαμβάνονται στοιχεία της αρχικής ιδιοκτησίας και του χρόνου ανέγερσης, διότι απαιτούσαν εκτεταμένη έρευνα στο Υποθηκοφυλάκειο και στην Υπηρεσία Ανταλλαξίμων (όπου μεταφέρθηκε και το αρχείο της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδας), η οποία μάλιστα στις περιπτώσεις που πραγματοποιήθηκε, δεν έφερε αποτέλεσμα. Με την ευκαιρία της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης Θεσσαλονίκης 1997 ένας μεγάλος αριθμός από τα κτίρια αυτά επισκευάστηκε ενώ πολλά από αυτά εξαγοράστηκαν και σήμερα στεγάζουν Υπηρεσίες, συλλόγους και νομικά

πρόσωπα ιδιωτικού και Δημοσίου δικαίου. Τα κτίρια αυτά αναφέρονται στην έκδοση με τίτλο “Μετασχηματισμοί του Αστικού Τοπίου” (2001).

Τελειώνοντας, θα πρέπει να αναφέρουμε ότι στην επιχείρηση προστασίας της Άνω Πόλης πρέπει να εντάσσονται πιο ουσιαστικές προσπάθειες όχι μόνο για τη διάσωση των μεμονωμένων νεωτέρων μνημείων της Άνω Πόλης, ενώ θα πρέπει να χρηματοδοτούνται από το ΥΠΠΟ οι πλήρεις μελέτες αναστήλωσης. Απαιτείται μια γενικευμένη επιχείρηση συνολικής επίλυσης των προβλημάτων του οικισμού. Παράλληλα ο Δήμος Θεσσαλονίκης, με στόχο την κάλυψη αναγκών ειδικών χρήσεων, προχώρησε σε απαλλοτριώσεις διατηρητέων κτιρίων. Η προσπάθεια αυτή, εφ’ όσον συνεχιστεί και πλαισιωθεί και με άλλα Προγράμματα και χρηματοδοτήσεις, μπορεί να περιορίσει τα προβλήματα των διατηρητέων κτιρίων της Άνω Πόλης, που τόσο έντονα ανακυκλώνονται στα τελευταία χρόνια. Η ανακύκλωση αυτή, ήταν και ο λόγος μιας εκτενέστερης παρουσίασης του όλου θέματος από την ομάδα εργασίας του ΤΕΕ και της πρότασης μιας συνολικής λύσης του θέματος της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης.



Εικόνα 10: Κτίρια στην Άνω Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.2 Αναβάθμιση του Περιβάλλοντος της Άνω Πόλης.

Προσδιορισμός της μορφής και του περιεχομένου της

Η τοπική αρχιτεκτονική της Άνω Πόλης αντιπροσωπεύει την αρχιτεκτονική της συνοικίας, της παράδοσης και η πολεοδομική οργάνωση του οικισμού είναι αντιπροσωπευτική της κοινωνικής συγκρότησης των ανθρώπων που έζησαν εκεί. Άλλωστε η κοινωνική συγκρότηση κατά τους Αγγλοσάξονες Κοινωνιολόγους αποτελεί τον πολιτισμό τους αυτό καθ' αυτό.

Η προβολή των παλαιοχριστιανικών, βυζαντινών, μεταβυζαντινών και Οθωμανικών μνημείων, είναι το κύριο ζητούμενο αλλά και πλεονέκτημα της περιοχής. Χρώματα ακατάστατα και γήινα κάτω από το φως του δειλινού λούζουν τις επιφάνειες και κάτω από το φως του ηλιοβασιλέματος δίνουν τη μαγεία της εικόνας της πόλης όπως την βλέπουμε από τη θάλασσα με το στέμα των τειχών στην κορυφή της.

Ο μνημειακός άξονας της Αριστοτέλους θα μπορούσε να καταλήγει στην Άνω Πόλη αλλά η πρόβλεψη δειξοδυσίας σ' αυτή δυστυχώς δεν πραγματοποιήθηκε. Γενικά η ιστορία της εξέλιξης της Άνω Πόλης μπορεί να περιλαμβάνει τις παρακάτω περιόδους:

1. Την πρώτη περίοδο (από την αρχή έως το 1922).

2. Την μετά το 1922 περίοδο, όπου έχουμε πυκνωση του αστικού τοπίου, συσσώρευση νέων κατοικιών, κατάτμηση οικοπέδων, νέες μορφές και χρήσεις, νέους τύπους αστικών ή λαϊκών κτιρίων, το Ρ.Σ. του 1930 έως και τους σεισμούς του 1978.

3. Τη μετά το 1978, περίοδο όπου γίνεται ανακατάταξη της στρατηγικής, εγκατάλειψης της Ρυμοτομίας του '30, που οδηγούσε στη ματαίωση των διατάξεων διάσωσης της μορφής και του παραδοσιακού χαρακτήρα. Το δίλημμα μεταξύ παραδοσιακού και νεοπαραδοσιακού αναφύεται με την οικοδόμηση. Νέος κίνδυνος του γιγαντισμού παρουσιάζεται καθώς και εγκατάλειψη της κλίμακας και σύγκρουση μεταξύ της επώνυμης και ανώνυμης (λαϊκής) αρχιτεκτονικής.

Παράλληλα με την τρίτη περίοδο έχουμε την ανάδειξη των παραδοσιακών συνοικιών, την απαίτηση για βιωσιμότητα, διατήρηση και χρήση. Η αναβάθμιση του δικτύου κυκλοφορίας και επικοινωνιών γίνεται επιτακτική. Η δημιουργία πυρήνων ανάπτυξης και ένταξής τους στο ΕΣΠΑ είναι δυνατή. Οι ολοκληρωμένες πολιτικές προστασίας, ανάδειξης και χρήσης του χώρου και η απόδοση στην απόλαυση των κατοίκων είναι πλέον ποιοτικές απαιτήσεις.

Η αναβίωση της αυθεντικότητας και του τοπικού χαρακτήρα, της κλίμακας, των μορφών και των χρωμάτων είναι ο κύριος στόχος. Ο προσδιορισμός της έννοιας των δράσεων αναβάθμισης δηλ. διαδικασίες – προτυποποίηση αυτών και καθαρισμός των διαδικασιών από τα περιττά βάρη. Απαιτείται ακόμη ο προσδιορισμός του τομέα επέμβασης και η αναβάθμιση των κριτηρίων και αρχών – αξιών. Η αναβάθμιση της διοίκησης προστασίας με τη δημιουργία σύντομων και άμεσων διαδικαστικών ροών ώστε να οδηγούμαστε ταχύτερα στο εξαγόμενο αποτέλεσμα (στόχος).

Ο σχεδιασμός των προσβάσεων του κυκλοφοριακού, οι πεζόδρομοι και οι αρχαιολογικοί περίπατοι είναι η πρώτη προσέγγιση. Η επιχείρηση αναβάθμισης κτιρίων και υλικών – χρωμάτων ακολουθεί στο σχεδιασμό. Ένας πλήρης σχεδιασμός απαιτεί πρωτίστως να υπάρχει ένας ειδικός κανονισμός και προδιαγραφές για τη δόμηση και προστασία των:

- νέων κτιρίων
- παλιών κτιρίων
- διατηρητέων κτιρίων και συνόλων
- μνημείων και του περιβάλλοντός τους

Στο περιεχόμενο της αναβάθμισης της Άνω Πόλης πρέπει να υπάρχουν Προγράμματα για Ανάπτυξη:

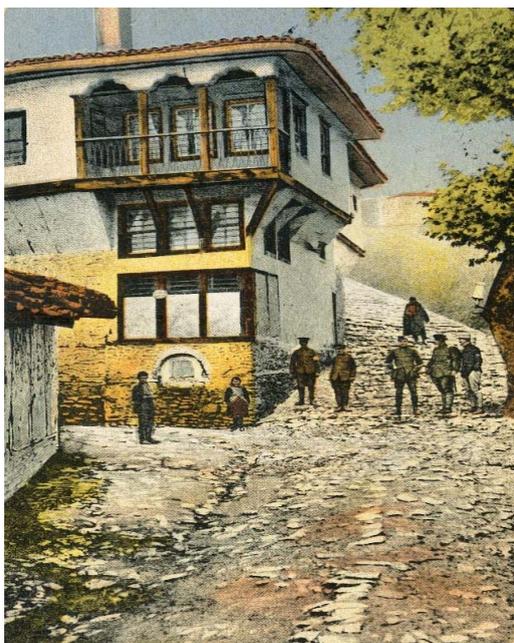
- Πολεοδομίας με ζώνες προστασίας και ανάδειξης των μνημείων γύρω από αυτά.
- Περιοχές (πυρήνες) για ειδική μελέτη και ανάπλαση (περιοχές με συσσωρεύσεις διατηρητέων, ανάδειξη, ανάπλαση)
- Ανάδειξη παραδοσιακών δρόμων – πεζοδρόμων
- Ανάδειξη παραδοσιακών βιοτεχνιών – οικοτεχνικών πυρήνων παραδοσιακών επαγγελμάτων – εργαστηρίων
- Πολεοδομικοί όροι – Ρυμοτομία
- Όροι δόμησης – χρήσης (οικιστικός έλεγχος)
- Κατασκευή – τυπολογία - μορφολογία
- Έλεγχος των παραπάνω – Διοίκηση προστασίας και ελέγχου.

Οι Δράσεις Αναβάθμισης που μπορούν να αναπτυχθούν πρέπει να κατευθύνονται προς την επίτευξη του στόχου:

- Του περιεχομένου της ανάδειξης και προστασίας όλων των συνιστώντων στοιχείων του πολεοδομικού ιστού, των ειδικών περιοχών, της κυκλοφορίας -περιπάτου-πεζοδρόμων-διαδρομών, της ενοποίησης μνημείων και χώρων γύρω απ' αυτά και μεταξύ τους (διαδρομές), του ορθολογισμού κυκλοφορίας και χρήσεων.

Η αναβάθμιση μπορεί να επιτευχθεί με δράσεις και ενέργειες που οδηγούν στην :

- Αναπροσαρμογή και εκσυγχρονισμό του παραδοσιακού κλίματος και των ζωνών προστασίας, πυρήνων, περιοχών εργαστηρίων κλπ
- Κωδικοποίηση και εκσυγχρονισμό του θεσμικού πλαισίου που ισχύει για την περιοχή ώστε να είναι προσιτό, κατανοητό και χρήσιμο (Κωδικοποίηση – απλοποίηση)
- Έκδοση κατευθυντηρίων οδηγιών (κανονισμοί) για τον τρόπο αποκατάστασης (χρήση, μορφολογία, τυπολογία, υλικά, χρήματα, τεχνικές κατασκευής κλπ) και ανάδειξη του παραδοσιακού οικισμού (ειδικός Κανονισμός λειτουργίας)
- Αναπροσαρμογή και εκσυγχρονισμός του διοικητικού πλαισίου και των διαδικασιών, της νομιμότητας διοικητικής δράσης για τη διοίκηση της προστασίας του παραδοσιακού οικισμού (Κανονισμός διοίκησης)
- Αποσαφήνιση των αρμοδιοτήτων και απαλλαγή της εμπλοκής των ατόμων και οργανώσεων, που δεν έχουν θεσμοθετημένη αρμοδιότητα (απλοποίηση)
- Δημιουργία νέων διοικητικών δομών για την καλύτερη δράση προστασίας (αποτελεσματικότητα) και απλοποίηση των διαδικασιών (ένα όργανο)
- Καθορισμό κινήτρων υποκίνησης της δράσης πολιτών και αρμόδιων αρχών για την ολοκληρωμένη και αποτελεσματική προστασία (κινητοποίηση, ενδυνάμωση).



Εικόνα 11: Πλακόστρωτος δρόμος και κατοικία μακεδονικής αρχιτεκτονικής στην Άνω Πόλη των αρχών του 20^{ου} αιώνα (πηγή: αρχείο Θ. Καξίρα)

Οι δράσεις αναβάθμισης μπορούν να κατευθυνθούν κατά προτεραιότητα σε περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος όπως είναι:

- Τείχη, Ακρόπολη, Επταπύργιο κ.α. μνημεία
- Περιγραφή, τοπογραφία της Άνω Πόλης (Βυζαντινά κυρίως)
- Γειτονιά της Μονής Βλατάδων, Ελληνική και μουσουλμανική παράδοση.

Προφανώς υπήρχαν και άλλες γειτονιές γύρω από τις Βυζαντινές Εκκλησιές και γύρω από αυτές μπορούν να αναπτυχθούν ενότητες. Η περιοχή της Άνω Πόλης δεν κατοικήθηκε κατά την Ελληνιστική, ρωμαϊκή και βυζαντινή εποχή παρά μόνο σποραδικά και γύρω από τις εκκλησιές και τα τζαμιά και αυτές οι γειτονιές μπορούν να αναβιώσουν ως αρχικοί πυρήνες ιστορικού περιεχομένου.

Ειδική έμφαση απαιτείται να δοθεί στα προβλήματα της καθημερινότητας, που αντιμετωπίζει σήμερα ο οικισμός της Άνω Πόλης, δηλαδή σε τομείς όπως:

- Δημόσια συγκοινωνία, mini bus
- Κίνηση πεζών, περίπατοι, σύνδεση κοινόχρηστων χώρων
- Άτομα με ειδικές ανάγκες, μητέρες με παιδιά, ηλικιωμένοι
- Στάθμευση οχημάτων, δικύκλων
- Κάθετες συνδέσεις, νέοι κόμβοι, περιφερειακές αρτηρίες
- Στάσεις, περίπατοι, προσβασιμότητα
- Τελεφερίκ για κάθετη σύνδεση (Αγ. Σοφία – Φωτίου-Βλατάδων)
- Δίκτυο πεζοδρόμων, περίπατος αρχαιολογικός ή παραδοσιακός
- Σύνδεση μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, εκκλησιών, πάρκων σε δίκτυα διαδρομών με ειδικές εξυπηρετήσεις
- Αναζήτηση σημαντικών αξόνων, θέας, κίνησης, φυγών, σημαντικών διαδρομών
- Αναζήτηση τοποσήμων, διαδρομών, δικτύων, κ.ά. στοιχείων του ειδώλου της πόλης και ανάδειξή τους ως διαστάσεων της καλής εικόνας
- Βελτιώσεις υπάρχοντων εξυπηρετήσεων (φωτισμός, κολωνάκια, σκάλες, κάγκελα, στάσεις, παγκάκια, ράμπες, διαβάσεις)
- Αναμόρφωση οδικής υποδομής, μονοδρομήσεις, κυκλοφοριακό ολοκληρωμένο Μοντέλο κίνησης πεζών και οχημάτων (Σύστημα κυκλοφορίας).

Οι αναμενόμενες διοικητικές δράσεις εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης αφορούν κυρίως τον καθορισμό προδιαγραφής-προτύπου της διαχείρισης της Άνω Πόλης (Καινοτομία) και την κατεύθυνση προς ένα σύστημα διοίκησης

των τοπικών υποθέσεων. Είναι απαραίτητη η έκδοση εγχειρίδιου διαχείρισης που να περιλαμβάνει τα εξής μητρώα –κανονισμούς, δηλ.

1. Μητρώο κτιρίων, διατηρητέων στοιχείων και άλλων κατασκευών αστικού εξοπλισμού
2. Μητρώο Περιβαλλοντικών κανονισμών
3. Μητρώο Πολεοδομικών κανονισμών και νομοθεσίας (Ρυμοτομία, αστικός σχεδιασμός)
4. Μητρώο Αρχιτεκτονικών κανονισμών και όρων δόμησης και χρήσης
5. Μητρώο Κανόνων Εφαρμογής και Προδιαγραφών (μορφές –τύποι- υλικά-χρώματα-σχεδιασμοί - εξοπλισμοί κλπ)

Η αποσαφήνιση του εννοιολογικού πλαισίου της αναβάθμισης (concept) και η τοποθέτηση της αναβάθμισης μέσα στο πλαίσιο της δράσης του αστικού σχεδιασμού και των αστικών αναπλάσεων είναι προφανής. Ακόμα η ανάπτυξη της αποτελεσματικής διαχείρισης και η διοίκηση όλων των προσπαθειών της πόλης που στοχεύουν προς το στόχο που είναι η αισθητική βελτίωση του παραδοσιακού οικισμού της Α.Πόλης, η οποία στην ουσία της είναι η συνισταμένη όλων των δράσεων αναβάθμισης και ανάπλασης του παραδοσιακού χτισμένου περιβάλλοντος, της ανθρώπινης κλίμακας και της βιωσιμότητας.



Εικόνα 12:

Σπίτι στην οδό Θεοφίλου χαρακτηριστικό της μοναδικής αρχιτεκτονικής (πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

Τα παραπάνω είναι ευκολότερο να υλοποιηθούν μέσω της αναζήτησης συνεργασίας μεταξύ των Φορέων, που ασχολούνται με την Άνω Πόλη δηλ.: των Υπηρεσιών του κράτους (Γ.Γ. ΜΑΘ και ΥΠΠΟ), της Τ.Α. δηλ. Νομαρχίας και Δήμου, των Επαγγελματιών και των Οργανισμών (ΤΕΕ – ΣΑΘ), των κατοίκων μεμονωμένα και συλλογικά και της κινητοποίησής τους προς κοινώς συμφωνημένους στόχους αναβάθμισης.

Μετά την αποδοχή των παραπάνω είναι απαραίτητος ο συντονισμός των δράσεων με την αποσαφήνιση του ποιος συντονίζει και (εάν έχει) με ποια νομική μορφή (π.χ. Γραφείο Άνω Πόλης και Παραδοσιακών Οικισμών στο Δήμο Θεσσαλονίκης) που είναι λογικό επακόλουθο, όπως είναι επίσης και η θεσμοθέτηση αρχής διαχείρισης με την αναφορά στη:

- Διαδικασία πρότυπων ενεργειών
- Κίνητρα αναβάθμισης – υποστήριξης
- Αναζήτηση προγραμμάτων αναβάθμισης (ΕΕ)

Η εισαγωγή του θεσμού της συνολικής και ολοκληρωμένης διατήρησης για την:

- Υποστήριξη πληθυσμού της Άνω Πόλης να παραμείνει στις γειτονιές του
- Συντήρηση κτιρίων μέσω πλέγματος κινήτρων
- Επιδότηση δραστηριοτήτων, ιδιαίτερα παραδοσιακών και τουριστικών
- Επίτευξη της συνολικής βιωσιμότητας (ανθρώπων, κτιρίων, δραστηριοτήτων)
- Αποκατάσταση της συνοχής του αστικού ιστού με επεμβάσεις κατασκευής και λειτουργίας
- Ενθάρρυνση εγκατάστασης κατοίκων και ενίσχυση της προσπάθειας τους (επιδότηση) ιδιαίτερα των κοινωνικών ομάδων ανάγκης (νέα ζευγάρια, τρίτεκνοι κλπ)
- Δημιουργία δημόσιων χώρων φιλικών και προσβάσιμων στους πεζούς
- Αποκατάσταση και χρήση παλαιών διαδρομών και ανάδειξη νέων
- Ανάδειξη μνημείων, τοποσήμων και συνόλων
- Ενίσχυση και ενθάρρυνση χρήσης των Δημόσιων μέσων μεταφοράς
- Αποφυγή της περιθωριοποίησης χώρων και πληθυσμών
- Ανάδειξη της φυσιογνωμίας κάθε χώρου και κάθε γειτονιάς (διατήρηση του ύφους) όπως π.χ. της περικάστριας ζώνης (ταπεινά), των αρχοντικών, των εργαστηρίων κλπ
- Αναζήτηση στοιχείων βιωσιμότητας κάθε μορφής και τύπου
- Προβολή της ιδιαιτερότητας και του διαφορετικού (όχι ομοιομορφία)
- Δημιουργία κωδίκων και κανόνων επικοινωνίας και πρακτικής

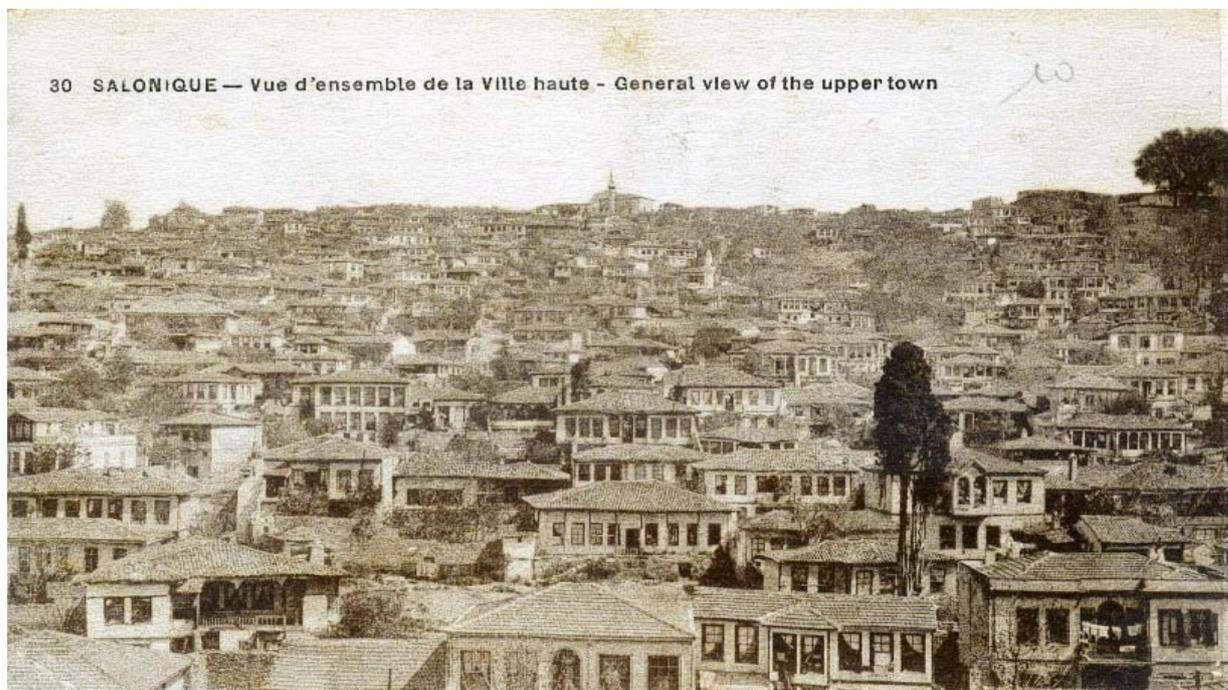
Από όσα αναφέρθηκαν παραπάνω περιγραφικά για τον προσδιορισμό της μορφής και του περιεχομένου της αναβάθμισης φαίνεται ότι είναι απαραίτητο να υπάρχει ένα δοκιμασμένο και αποτελεσματικό θεσμικό πλαίσιο (εργαλείο) και η τεχνογνωσία και καλή πρακτική στη διοίκηση για την εφαρμογή τους:

- Στο σχεδιασμό
- Στην εφαρμογή
- Στη χρήση

Τα σχέδια που απαιτούνται για την Άνω Πόλη και είναι απαραίτητο να συνοδεύουν τον Οργανισμό (Κανονισμό) του Οικισμού είναι τα εξής:

- Ρυμοτομικό
- Γενικό Ρυθμιστικό
- Κυκλοφορικό-πεζόδρομοι
- Διαδρομές, περίπατοι, χώροι στάθμευσης
- Αστικός εξοπλισμός
- Ειδικοί όροι δόμησης και χρήσης - περιορισμοί- προστασία κτιρίων
- Περιοχές πυρήνων – διατηρητέες ειδικές περιοχές, γειτονιές
- Μορφολογία, τυπολογία, όψεις, περιφράξεις, στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού.

Στο δεύτερο μέρος που ακολουθεί αναλύεται η Υπάρχουσα κατάσταση μέσω της οποίας θα οδηγηθούμε στη σύνθεση, δηλ. τις προτάσεις αναβάθμισης της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης.



Εικόνα 13: Άποψη της Άνω Πόλης των αρχών του 20^{ου} αιώνα
(πηγή: αρχείο Θ. Καξίρα)

B2. Β' ΜΕΡΟΣ

Ανάλυση και κριτική της υπάρχουσας κατάστασης

1.1 Περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης και της ισχύουσας νομοθεσίας για την Άνω Πόλη

Η Άνω Πόλη είναι μια τυπική ιστορία της ελληνικής πραγματικότητας. Πολυνομία, καταγραφή προθέσεων, διατάξεις αλληλοαναιρούμενες έτσι που να μην προσδιορίζεται σαφώς τί πρέπει να γίνει. Και κυρίως, έλλειψη του οργάνου εκείνου που να μπορεί να τις υλοποιήσει. Η θεσμική μοίρα της Άνω Πόλης ρυθμίζεται από 9 νομικά κείμενα που έχουν άμεση σχέση μ' αυτή. Εκτός απ' αυτά υπάρχουν και οι γενικοί νόμοι (όπως π.χ. ο ΓΟΚ, ο 3028/2002, ο 2528/2002, ο 2508/1999, τα γενικά διατάγματα Παραδοσιακών Οικισμών, επισκευής διατηρητέων, κλπ) καθώς και οι ατομικές αποφάσεις χαρακτηρισμού μεμονωμένων κτηρίων ως διατηρητέων ή ακόμα και οι ατομικές αποφάσεις επιβολής πρόσθετων όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέα κτίρια της περιοχής, που εκδίδονται από το ΥΜΑΘ (σήμερα Γ.Γ. ΜΑΘ) κατά περίπτωση.

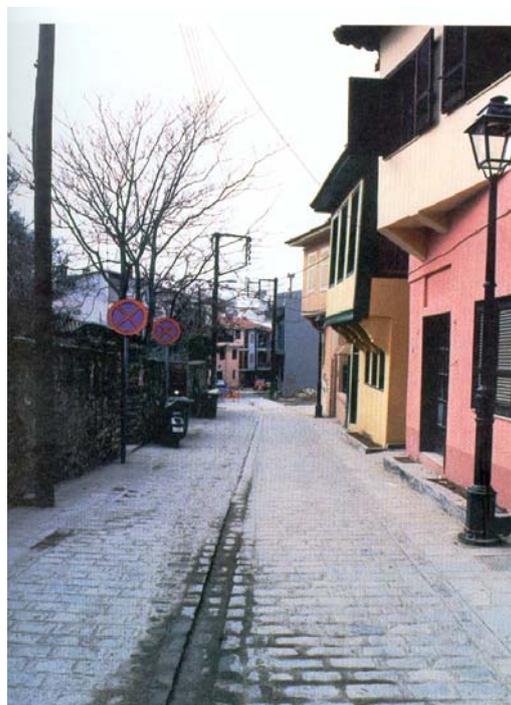
Η σύντομη ανάλυση που ακολουθεί ερμηνεύει απλά και μόνο το πνεύμα της νομοθεσίας χωρίς να εισχωρεί στα αίτια και την παθολογία της διαδοχικής τροποποίησης – συμπλήρωσης, που τα διέπει – σαφές δείγμα και αυτό της προχειρότητας. Αυτή η προχειρότητα ή αναποτελεσματικότητα που χαρακτηρίζει την ιστορία της Α.Πόλης οδήγησε στη σημερινή κατάσταση, η οποία σε γενικές γραμμές έχει ως εξής. Μία συγκεκριμένη ρυμοτομία, αποτέλεσμα διαδοχικών αναθεωρήσεων και τροποποιήσεων, που δεν μπορεί να εφαρμοστεί λόγω έλλειψης πόρων και μηχανισμού εφαρμογής. Απαλλοτριώσεις και προσφυγές που εκκρεμούν. Αρμόδιοι φορείς που αδρανούν και φορείς αναρμόδιοι που δραστηριοποιούνται. Αύξηση της ζήτησης για ακίνητα στην περιοχή και επιδιώξεις εργολάβων για εκμετάλλευση της κατάστασης. Και κάπου ανάμεσα οι μικροϊδιοκτήτες που έχουν μικρά σπίτια, διατηρητέα ή μη, και αγωνίζονται να τα επισκευάσουν, να παραμείνουν στη γειτονιά τους, να διατηρήσουν στο σημερινό χρόνο το νοσταλγικό παραδοσιακό κόσμο τους. Και πολλοί μαζί τους από κρατικές και ιδιωτικές θέσεις να αγωνίζονται να διατηρήσουν την απλοϊκότητα των μορφών, το σεβασμό στην ανθρώπινη κλίμακα και την αυτοτέλεια των μικρών ατομικών ή οικογενειακών κατοικιών. Τη συνέχιση των παραδοσιακών προτύπων κατοικίας, γειτονιάς, κοινωνικής ζωής του ελληνικού πολιτισμού. Η προσπάθεια αυτή φαίνεται να συνθλίβεται στις μυλόπετρες της πολυνομίας και του διοικητικού, διαδικαστικού χάους.

Όλος αυτός ο πολιτιστικός πλούτος αλλά και ο τρόπος ζωής, ο πολιτισμός του απλοϊκού σπιτιού, της αυλής, του σοκακιού, της γειτονιάς και

της ανθρώπινης πόλης υπάρχει στην Άνω Πόλη και προσφέρεται για λίγο χρόνο ακόμα. Γιατί εάν δεν διασωθεί και τώρα κάτι απ' αυτήν την παράδοση θα χαθεί οριστικά όπως πολλά στοιχεία και παράμετροι, μεταβλητές και αλγόριθμοι του πολιτισμού μας, που έχουν ήδη χαθεί για πάντα. Είναι γεγονός ότι όλα τα διατηρητέα κτίσματα μπορούν να αναβαθμιστούν, να αναβιώσουν και να εκσυγχρονιστούν εσωτερικά χωρίς να χάσουν τη μορφολογική τους αξία και την τυπολογική τους γνησιότητα και αυτή πρέπει να είναι η γενική κατεύθυνση της δημόσιας πολιτικής για την Άνω Πόλη, που πρέπει να ακολουθηθεί πιστά από όλους.

Αλλά το πώς αντιμετωπίστηκε το πρόβλημα μέχρι σήμερα φαίνεται από την ιστορία της θεσμικής του αντιμετώπισης. Την περιγράφουμε με συντομία.

Η πρώτη προσπάθεια διάσωσης της Α.Πόλης έγινε με το Διάταγμα της 12.3.1979, με το οποίο χαρακτηρίζεται η περιοχή της Α.Πόλης ως Παραδοσιακός Οικισμός (ΦΕΚ 197 Δ'/2.4.1979). Το Διάταγμα αυτό είναι το αποτέλεσμα της κατάστασης, που ίσχυε και είχε δημιουργηθεί ύστερα από το Διάταγμα της 29.11.1968, που έσωσε την περιοχή από τον επιπλέον όροφο, που δόθηκε με τον Α.Ν. 385/4.6.1968 "περί ύψους οικοδομών και συστήματος ελεύθερης δόμησης" και αύξησε σ' όλη τη χώρα τα ύψη των οικοδομών και ως εκ τούτου εμμέσως αύξησε τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης.



Εικόνες 14, 15: Άνω Πόλη, οδός Αμφιτρύωνος και Μωρέας
(πηγή: Μετασχηματισμοί Αστικού Τοπίου, ΥΠΕΧΩΔΕ)

Ο αποκλεισμός από τον επιπλέον όροφο μπορεί να δυσαρέστησε τους τότε κατοίκους της Άνω Πόλης, όμως απομάκρυνε και ευτυχώς την αντιπαροχή και αποθάρρυνε προς στιγμή τους εργολάβους. Παρόλα αυτά στο μεσοδιάστημα, που μεσολάβησε δόθηκαν πολλές άδειες με τον πρόσθετο όροφο και έτσι έχουμε στην Άνω Πόλη τις ψηλές πολυκατοικίες της εποχής εκείνης, όσες πρόλαβαν τότε να χτιστούν.

Το 1978 με την κοινή απόφαση (ΚΥΑ) των Υπουργών Πολιτισμού και Επιστημών και Δημόσιων Έργων (Γ 3987/395/10.3.1978) ανατέθηκε σε μια ομάδα υπαλλήλων των δύο Υπουργείων η πολεοδομική μελέτη της Άνω Πόλης, η οποία προοριζόταν να οδηγήσει στην έκδοση του αναγκαίου Νόμου ή Διατάγματος.

Η μελέτη αυτή συζητήθηκε σε ευρεία σύσκεψη εκπροσώπων του Κράτους, Φορέων, Δήμων, Βουλευτών της Θεσ/νίκης και εκπροσώπων των κατοίκων. Από τη σύσκεψη αυτή προέκυψαν οι Αποφάσεις ΕΔ 1/α/010/993/ΑΦ/3.11.1978 και ΕΔ 1/014/0132/ΑΦ/14.11.1978 του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, οι οποίες συγκροτούσαν την Ομάδα εργασίας υπό τον Καθηγητή Ν. Μουτσόπουλο για να μελετήσει το όλο θέμα της Άνω Πόλης, ιδιαίτερα μετά τη μεσολάβηση και των σεισμών του 1978. Στόχος της μελέτης ήταν να γίνει το Ρ.Σ., να θεσπιστούν όροι δόμησης και μορφολογικά στοιχεία, να γίνει μελέτη αποκατάστασης ζημιών στα κτίρια της Α.Π., να δοθούν οδηγίες σε μελετητές για τις υποβαλλόμενες μελέτες μέχρι την έκδοση του Διατάγματος του Ρ.Σ. και του ειδικού Κανονισμού Δόμησης.

Τα αποτελέσματα της μελέτης συμπεριλήφθηκαν στο Διάταγμα της 17.5.1979 (ΦΕΚ 313 Δ'/31.5.1979) "Περί καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων του Ρ.Σ. Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης κλπ", όπου καθορίστηκαν οι τομείς και οι όροι δόμησης, προσδιορίστηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις και περιορισμοί για κάθε τομέα της Άνω Πόλης.

Ενώ το Διάταγμα αυτό καθόριζε όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης δεν έθιξε καθόλου τη ρυμοτομία της Άνω Πόλης, η οποία ίσχυε από το 1931, όταν είχε εγκριθεί με το από 29.11.1931 Διάταγμα, το Ρ.Σ. της Θεσσαλονίκης. Η αναγκαιότητα προέκυψε από το γεγονός ότι τώρα, δηλ. μετά το 1979, η Α.Πόλη είναι παραδοσιακός οικισμός (Διάταγμα 12.3.1979). Τη Ρυμοτομία αυτή έρχεται να τροποποιήσει και να αναθεωρήσει το Διάταγμα της 7.10.1980 "Περί τροποποιήσεων και αναθεωρήσεων του Ρ.Σ. Άνω Πόλεως Θεσσαλονίκης και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως τινών οικοπέδου αυτού" (ΦΕΚ 611Δ'/6.11.1980). Το Διάταγμα αυτό εγκρίνει τους 11 χάρτες ρυμοτομίας, που το συνοδεύουν, δηλ. τις ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και επιβάλλει προκήπια σε ορισμένες περιοχές της Άνω

Πόλης. Παράλληλα τροποποιεί ορισμένους όρους δόμησης του προηγούμενου Διατάγματος επικυρώνοντας τις διορθώσεις, που έγιναν πάνω σ' αυτό.

Η ζωή συνεχίζεται και νέες απαιτήσεις για διορθώσεις και τροποποιήσεις απαιτούνται. Με το Διάταγμα της 28.11.1985 (ΦΕΚ 27Δ' /13.2.1986) "Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Θεσσαλονίκης στην περιοχή Άνω Πόλης" επέρχεται νέα αναθεώρηση του Ρ.Σ. της Άνω Πόλης. Η τροποποίηση συνίσταται ουσιαστικά στο χαρακτηρισμό των χρήσεων στα Ο.Τ. της Άνω Πόλης και στον προσδιορισμό και οριοθέτηση των αρχαιολογικών χώρων. Παράλληλα καταργούνται τα προκήπια, ενώ επιβάλλονται νέα σε ορισμένα Ο.Τ. Τέλος, χαρακτηρίζονται διατηρητέες ορισμένες κρήνες ως μνημεία.

Εν τω μεταξύ δημοσιεύεται το ΠΔ 358/1986 (ΦΕΚ 158Α'/10.10.1986) "Καθορισμός Αρμοδιοτήτων Υπουργείου Βορείου Ελλάδος" και οι αρμοδιότητες του άρθρου 4 του ΓΟΚ, μεταξύ των οποίων και αυτές της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, περιέχονται στο Υπουργείο Μακεδονίας- Θράκης. Με το Διάταγμα αυτό "οι αρμοδιότητες χαρακτηρισμού οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακών και η θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης τους" από το ΥΠΕΧΩΔΕ περιέρχονται στο ΥΜΑΘ για τη Μακεδονία και τη Θράκη. Το ΥΜΑΘ ύστερα από αυτό και μέσω του οργανισμού του αναλαμβάνει την ανασυγκρότηση των Υπηρεσιών του για την αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων αυτών.



Εικόνες 16, 17: Εικόνες από την Άνω Πόλη σήμερα
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

Η πρώτη επέμβαση στο καθεστώς δόμησης της Α.Π. από το ΥΜΑΘ γίνεται με το Διάταγμα 7.12.1999 "Τροποποίηση και συμπλήρωση των διατάξεων του από 17.5.1979 Διατάγματος ... του Ρ.Σ. της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης" (ΦΕΚ 904Δ'/21.12.1999). Με το διάταγμα αυτό αντικαθίσταται το άρθρο 1, αναδιατυπώνεται το άρθρο 2, αντικαθίσταται το άρθρο 3 και συμπληρώνονται τα άρθρα 4 και 6 του αναθεωρητέου Διατάγματος του 1979.

Παράλληλα με την τροποποίηση και συμπλήρωση του Διατάγματος των όρων Δόμησης του 1979 εκδίδονται δύο ομαδικές αποφάσεις χαρακτηρισμού διατηρητέων κτιρίων και στοιχείων της άνω πόλης. Πρόκειται για τις υπαριθμ.

α) 8019/29.11.1999 (ΦΕΚ Δ'800/15.12.1999) που χαρακτηρίζει 106+75+54+8=243 κτίρια κατά κατηγορία (I, II, III, IV) καθορίζει ακόμα 9+16+12=37 κτίρια κατά κατηγορία (I, II και III) και επί πλέον 4 στοιχεία ως χαρακτηριστικά της πολεοδομίας του παραδοσιακού οικισμού.

Εκτός από τα παραπάνω πρέπει να αναφερθεί, ότι με την υπαριθμ. 1483/40983/15.07.1978 Απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ Β' 680/14.08.1979) είχαν ήδη χαρακτηρισθεί ως έργα τέχνης χρήζοντα ειδικής κρατικής προστασίας 40 κατοικίες στην Άνω Πόλη και 8 σπίτια στη ζώνη των τειχών (περικόστρια ζώνη). Ανακεφαλαιώνοντας έχουμε στην Α.Πόλη 280 διατηρητέα κτίρια (όλων των κατηγοριών) και 46 στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού υπό την προστασία του ΥΜΑΘ και 48 κατοικίες ως έργα τέχνης υπό την προστασία του Υπουργείου Πολιτισμού.

Εν τω μεταξύ το ενδιαφέρον για την Α.Π. συνεχίζεται και οι ανάγκες ανάπτυξης του ξεπέρασαν τις προβλέψεις των προηγούμενων Διαταγμάτων αναθεώρησης του Ρ.Σ. και του καθορισμού όρων δόμησης. Ομάδες μελέτης συγκροτήθηκαν και συμπληρώθηκαν με αλληπάλληλες Αποφάσεις των Υπουργείων Μακεδονίας – Θράκης το 1997, 1998, 1999. Οι ομάδες αυτές διαπραγματεύτηκαν τις τροποποιήσεις του Ρ.Σ. της Άνω Πόλης (Α.Π.) και την αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού προβλήματος αποσπασματικά.

Η τελική ομάδα μελέτης παρέδωσε στο ΥΜΑΘ στις 30.11.2001 τη μελέτη των προτάσεων για την τροποποίηση του Ρ.Σ. της Άνω Πόλης. Η μελέτη αυτή με τα σχέδια τροποποίησης του Ρ.Σ. και την κυκλοφοριακή μελέτη στάλθηκε στο Δήμο Θεσσαλονίκης, στις 5.6.2002 για έγκριση. Ο Δήμος Θεσ/νίκης υποβάλλει τη μελέτη στις 5.10.2005 προς το ΥΜΑΘ για έλεγχο και έκδοση του σχετικού Διατάγματος. Ο έλεγχος επί τόπου των χαρτών και διαγραμμάτων καθώς και των ενστάσεων επέβαλλε την εκ νέου διόρθωση, ώσπου τον Απρίλιο του 2006 πέρασε από το ΣΧΟΠ/ΥΜΑΘ ολόκληρο το Διάταγμα και εγκρίθηκε. Ακολούθησε η σύνταξη του κειμένου και η αποστολή του φακέλου στο ΣΤΕ για επεξεργασία. Μετά την σχετική διαδικασία της

υπογραφής το Διάταγμα δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 396 του Τ.Α.Α.Π.Θ. στις 03.09.2007 με τον τίτλο "Αναθεώρηση του Ρ.Σ. του Παραδοσιακού Οικισμού Άνω Πόλης Θεσ/νίκης και καθορισμός ειδικών πρόσθετων όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης σε ορισμένο οικόπεδα και Ο.Τ. αυτού".

Το παραπάνω Διάταγμα ισχύει έκτοτε και εφαρμόζεται, αν και η εφαρμογή του συναντά πολλά πρακτικά προβλήματα, τα κυριότερα από τα οποία είναι και τα εξής:

- α) Οι διάφορες απαλλοτριώσεις που δεν έχουν πραγματοποιηθεί ή έχουν αρθεί δικαστικώς.
- β) Η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων με απαλλοτρίωση δημιουργεί οικονομικά βάρη στο Δήμο.
- γ) Νέες αιτήσεις τροποποίησης του ισχύοντος Ρ.Σ. άρχισαν να υποβάλλονται από τους πολίτες.
- δ) Απαλλοτριώσεις χώρων για ανέγερση σχολείων, που δεν μπορούν να ολοκληρωθούν, οδηγούν σε στασιμότητα.
- ε) Η Νομιμοποίηση αυθαιρέτων προ του 1955, προ του 1923, προ του 1973 και προ της Δημοσίευσης του διατάγματος δεν αποσαφηνίζεται και ως εκ τούτου δημιουργούνται ερωτηματικά σε ιδιοκτήτες, Υπηρεσίες και Επαγγελματίες.

Η ιστορία των αλληπάλληλων αναθεωρήσεων και τροποποιήσεων αλλά και η σύγχυση, που αυτές προκαλούν στους αρμοδίους, οι οποίοι καλούνται να εφαρμόσουν ή να ελέγξουν την εφαρμογή του διατάγματος, και στους επαγγελματίες που ερμηνεύουν τις διατάξεις όταν κάνουν αρχιτεκτονικές μελέτες για την περιοχή της Άνω Πόλης, έχει σχεδόν οδηγήσει σε αδιέξοδο. Και το αδιέξοδο αυτό δεν διευκολύνει την προστασία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής αλλά και της πολεοδομίας του οικισμού της Άνω Πόλης.

Έτσι απαιτείται να ξαναειδωθεί το πρόβλημα από την αρχή και με ανοιχτούς ορίζοντες και με απλό τρόπο και διαδικασίες έτσι, ώστε να οδηγήσει σε ένα κείμενο (κωδικοποίηση) απλό, κατανοητό και εφαρμόσιμο.

Πέρα από τα παραπάνω ειδικά θεσμικά εργαλεία, ισχύουν ακόμη και τα νομικά κείμενα που αναφέρονται παρακάτω ως γενική νομοθεσία, δηλ.:

1. Το Σύνταγμα της χώρας άρθρο 24
2. Οι διεθνείς συμβάσεις
 - ο Χάρτης Βενετίας 1964
 - η Σύμβαση Παρισιού 1972
 - ο Καταστατικός Χάρτης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης 1975-76
 - η Σύσταση Συμβουλίου της Ευρώπης 880/1979

- η Σύμβαση της Γρανάδας 1985
3. ΠΔ 13.11.1978 (ΦΕΚ 5840) Χαρακτηρισμός Οικισμών της Χώρας ως Παραδοσιακών
 4. Ν. 1337/1983, Ν. 1577/1985, Ν. 2323/1985, Ν. 2508/1997, Ν. 2381/2000, Ν. 3028/2002, Ν. 3044/2002
 5. ΠΔ 244/3.5.1985 Αξιόλογοι Οικισμοί, ΠΔ 358/86 αρμοδιότητες ΥΜΑΘ, Οργανισμός ΥΜΑΘ, ΠΔ 15.4.1988 "αποκατάσταση διατηρητέων"
 6. Εγκύκλιος 4939/2005 ΥΜΑΘ που είναι το βασικό κείμενο της διαδικασίας και των ενεργειών κατά περίπτωση.



Εικόνα 18: Κρήνη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)



Εικόνα 19: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Κρίσπου
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.2 Ισχύουσα διοικητική διάρθρωση και φορείς Προστασίας του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης

Με τα θεσμικά εργαλεία, που αναλυτικά περιγράφονται στο προηγούμενο κεφάλαιο, έρχεται στο προσκήνιο η αναγκαιότητα ύπαρξης και λειτουργίας μιας Διοίκησης, η οποία πρέπει να εφαρμόσει τη νομοθεσία αυτή και να πετύχει το στόχο της προστασίας του οικισμού αναβαθμίζοντας το περιβάλλον του και βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων του (κοινό καλό).

Αναλύοντας το δέντρο της υπαγωγής των αρμοδιοτήτων της προστασίας του οικισμού της Άνω Πόλης και ξεκινώντας από τα γενικά προς τα ειδικά (επαγωγική ανάλυση) έχουμε την παρακάτω εικόνα της διοικητικής υπαγωγής.

Στο ανώτερο (Υπουργικό) επίπεδο προστασίας βρίσκεται το τ. ΥΜΑΘ στο οποίο μεταφέρθηκαν από το ΥΠΕΧΩΔΕ με το ΠΔ 358/86 οι αρμοδιότητες προστασίας των παραδοσιακών οικισμών στη Μακεδονία και τη Θράκη και περιγράφονται αναλυτικά στον Οργανισμό του (ΠΔ 167/2.9.05/ΦΕΚ Α' 220). Η αρμοδιότητα αυτή ασκήθηκε από την Οργανική Μονάδα του Υπουργείου που ονομάζεται Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Υποδομών, στην οποία υπάγεται το Τμήμα ΠΕΧΩΔΕ, που εφαρμόζει τις παραπάνω αρμοδιότητες. Ενώ υπάρχουν τα αρμόδια Όργανα και Υπηρεσίες το Τμήμα δεν εξειδικεύεται περαιτέρω για να αντιμετωπίσει τα προβλήματα των παραδοσιακών οικισμών ως τέτοιων, όπως είναι π.χ. οριοθέτηση οικισμών, ρυμοτομικά, πολεοδομικά, τροποποιήσεις, όροι δόμησης, ζώνες προστασίας, τμήματα οικισμών, κλπ. Η δημιουργία γραφείου Άνω Πόλης και παραδοσιακών οικισμών προτάθηκε με το πρώτο σχέδιο ΠΔ αλλά για λόγους χρόνου δεν προχώρησε. Είναι πάντως απαραίτητο καθώς απαραίτητη είναι η εσωτερική οργάνωση του Τμήματος ΠΕΧΩΔΕ του τ.ΥΜΑΘ και η εκπαίδευση του προσωπικού του στο χειρισμό αυτών των θεμάτων.

Στο περιφερειακό επίπεδο (Περιφέρεια) δεν υπάρχουν αρμοδιότητες, γιατί τέτοιες αρμοδιότητες δεν ανήκουν στην Περιφέρεια. Για λόγους αυξημένης προστασίας ο νομοθέτης δεν επέτρεψε την αποκέντρωση των αρμοδιοτήτων προστασίας πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς στις Περιφέρειες. Μπορεί να έχει έρθει η στιγμή να αποκεντρωθεί η ευθύνη τουλάχιστον του ελέγχου στις περιφέρειες και να αφεθεί μόνο η νομοθετική αρμοδιότητα στο επίπεδο των Υπουργείων. Η λύση αυτή μπορεί από τη μια μεριά θα έδιδε κάποια μορφή ευελιξίας, αλλά από την άλλη θα αύξανε την πολυπλοκότητα των διαδικασιών και της γραφειοκρατίας.

Στο επίπεδο των ΟΤΑ η αρμοδιότητα ασκείται από τα Πολεοδομικά Τμήματα ή Διευθύνσεις. Για την περίπτωση της Α.Πόλης τον έλεγχο και την εφαρμογή της προστασίας του οικισμού αυτού ασκεί η Πολεοδομία Θεσσαλονίκης.

Επειδή όμως ο Δήμος έχει τη γενική Διοικητική ευθύνη, την ευθύνη και των προτάσεων και των εφαρμογών και για την περίπτωση του Δήμου Θεσσαλονίκης, που δεν έχει τον Πολεοδομικό έλεγχο (Διεύθυνση ή Τμήμα Πολεοδομίας), είναι απαραίτητη η δημιουργία ενός γραφείου Παραδοσιακών Οικισμών και διατηρητέων κτιρίων ώστε να εμπλακεί ενεργά στην άσκηση της εφαρμογής και του ελέγχου ο Δήμος περισσότερο και πιο άμεσα από τη Νομαρχία. Με τον τρόπο αυτό θα ασκηθούν πιο αποτελεσματικά οι αρμοδιότητες προστασίας παραδοσιακών οικισμών, διατηρητέων κτιρίων και στοιχείων του περιβάλλοντος της Άνω Πόλης. Αλλά ακόμη θα ασκηθεί πιο αποτελεσματικά η Διοίκηση του Δημοτικού Διαμερίσματος αυτού και η επίλυση των προβλημάτων που απασχολούν τους κατοίκους του.

Πέρα από τις παραπάνω Υπηρεσίες αρμοδιότητα εκ του νόμου έχει για την Α.Πόλη και η ΕΠΑΕ (Πρωτοβάθμια) καθώς και το ΣΧΟΠ. Σύγχυση επικρατεί καθώς η Πολεοδομία στέλνει τα θέματα της Α.Πόλης στην Δευτεροβάθμια ΕΠΑΕ. Τούτο είναι παράνομο και ιδιαίτερα μετά την αποστολή της εγκυκλίου 4939/2005 του τ.ΥΜΑΘ, η οποία ορίζει σαφώς ότι τα θέματα αυτά αποστέλλονται στις πρωτοβάθμιες ΕΠΑΕ. Αρμόδια είναι πάντοτε η πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ και μόνον. Για την καλύτερη και αποτελεσματικότερη λειτουργία αυτής προτείνεται η συγκρότηση μιας χωριστής πρωτοβάθμιας ΕΠΑΕ, που θα εξετάζει τα θέματα των παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων. Εάν τούτο δεν είναι εφικτό τότε προτείνεται να ορίζεται ιδιαίτερη συνεδρία της υπάρχουσας πρωτοβάθμιας ΕΠΑΕ, όπου θα εξετάζονται θέματα των παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων της περιοχής αρμοδιότητάς της (και της Άνω Πόλης).

Απαιτείται λοιπόν η εκκαθάριση του συγκεκριμένου συστήματος αρμοδιοτήτων και διοικητικής υπαγωγής των αρμόδιων Υπηρεσιών και η κατάργηση των περιττών Οργάνων, τα οποία ασχολούνται με την άνω πόλη ως κατάλοιπα της γραφειοκρατικής δομής του παρελθόντος πριν από το 1986. εφόσον οι περιφέρειες δεν έχουν αρμοδιότητα επί των παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων και στοιχείων, παράνομα και παράτυπα η Περιφέρεια ασχολείται με το θέμα και η ύπαρξη Γραφείου Άνω Πόλης (!) στην Περιφέρεια είναι σαφώς εκτός αρμοδιοτήτων και όλες οι πράξεις του είναι παράνομες και ως εκ τούτου ακυρωτές.

1.3 Περιγραφή Διοικητικής Διαδικασίας Ελέγχου και Έγκρισης Μελετών και Αδειοδότησης

Η Διαδικασία ελέγχου της δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς όπως είναι η Άνω Πόλη αλλά και στους χώρους, τόπους και τοπία καθώς και στα διατηρητέα κτίρια καθορίζεται με σαφήνεια και πληρότητα από την εγκύκλιο 4939/2005 που συνέταξε ο προϊστάμενος της Διεύθυνσης Κοινωνικής Πολιτιστικής Ανάπτυξης και Επικοινωνίας του τ.ΥΜΑΘ το 2005. Η εγκύκλιος αυτή είχε γραφεί για να αποτελέσει τον οδηγό της διοικητικής συμπεριφοράς και να τροποποιήσει και να απλοποιήσει τη σχετική διαδικασία. Προσδιορίζει το καθεστώς προστασίας και τη διαδικασία ελέγχου της δόμησης, χρήσης και άλλων δραστηριοτήτων στους οικισμούς και τα κτίρια, που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακά ή διατηρητέα.

Για κάθε περίπτωση (όπως πχ Παραδοσιακοί Οικισμοί, χώροι και ζώνες – τοπία προστασίας, ιστορικοί τόποι, διατηρητέα κτίρια, προτεινόμενα κτίρια, όμορα κτίρια διατηρητέων, κτίρια προς κατεδάφιση, ανακατασκευή κ.ο.κ.) αναφέρεται το ισχύον καθεστώς προστασίας, η διαδικασία ελέγχου μελέτης, η τροποποίηση Ρ.Σ. επί οικισμών, οριοθέτηση κλπ και προσδιορίζεται η διοικητική διαδικασία, που πρέπει να ακολουθείται. Για την Άνω Πόλη Θεσ/νίκης, που είναι παραδοσιακός οικισμός και περιλαμβάνει 280 κυρίως διατηρητέα 46 στοιχεία παραδοσιακά και 48 σπίτια – μνημεία (έργα τέχνης) προβλέπονται οι παρακάτω διαδικασίες, όπως αυτές περιγράφονται αναλυτικά στην υπόψη εγκύκλιο του τ.ΥΜΑΘ.



Εικόνα 20: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Ηροδότου (4^η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων) (πηγή: Μετασχηματισμοί του Αστικού Τοπίου/ΟΡΘ-ΥΠΕΧΩΔΕ)

Α'. Παραδοσιακοί Οικισμοί-Οικισμός Άνω Πόλης Θεσ/νίκης

1. Διαδικασία Ελέγχου μελετών

α. Οι μελέτες νέων κτιρίων εντός των παραδοσιακών οικισμών δεν υποβάλλονται στο τ.Υ.ΜΑ.Θ. για έγκριση. Θα εγκρίνονται από τις οικείες Πολεοδομικές Αρχές μετά από γνωμοδότηση των αντιστοίχων 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.

β. Μπορεί σε περιπτώσεις ιδιόζουσες ή σοβαρών και σπουδαίων κτιρίων ή κτιρίων σε σημαντικές περιοχές η αρμόδια πολεοδομική αρχή να υποβάλλει το φάκελο στο τ.Υ.ΜΑ.Θ (Γ.Γ.ΜΑΘ) προς έλεγχο και έγκριση. Απαραίτητη προϋπόθεση εδώ είναι η διατύπωση της αιτιολογίας και η συνυποβολή του πρακτικού γνωμοδότησης της οικείας πρωτοβάθμιας ΕΠΑΕ. Αντίθετα θα υποβάλλονται όλες οι μελέτες διατηρητέων καθώς και των κτιρίων, που χτίζονται σε όμορα οικόπεδα διατηρητέων. Για τις μελέτες διατηρητέων αυτές θα υποβάλλονται εις τριπλούν με πλήρη στοιχεία (αποτύπωση φωτογραφική και σχεδιαστική, τεχνική έκθεση υφισταμένου, πρόταση επισκευής με αιτιολογική έκθεση, περιγραφή επέμβασης και σχέδια, σχέδια λεπτομερειών και χρωματικές προτάσεις όψεων). Μαζί με τη μελέτη θα υποβάλλεται και το πρακτικό της ΕΠΑΕ καθώς και κάθε άλλο στοιχείο ενισχυτικό της πρότασης της μελέτης.

γ. Για τα όμορα διατηρητέων θα υποβάλλεται η μελέτη μαζί με το αίτημα για τον καθορισμό ή όχι πρόσθετων όρων και περιορισμών δόμησης για την προστασία και ανάδειξη του διατηρητέου, προς το οποίο γειτονεύουν. Σε περίπτωση που απαιτούνται όροι δόμησης να περιγράφονται σαφώς και σε κάποιο βαθμό λεπτομέρειας. Απαραίτητη εδώ είναι η γνωμοδότηση της οικείας ΕΠΑΕ, όπου θα τονίζεται η αναγκαιότητα καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης για την προστασία του διατηρητέου.

2. Διαδικασία τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων

Για τις περιοχές ανάπλασης, που περιλαμβάνουν παραδοσιακό οικισμό η απόφαση εκδίδεται από το τ.Υ.ΜΑ.Θ (ΥΠΕΧΩΔΕ) 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 τ.Υ.ΜΑ.Θ. μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ / Υ.ΜΑ.Θ (άρθρο 25 Ν. 2508/ 87).

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



Εικόνα 21: Διατηρητέο στην Άνω Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

B'. Διατηρητέα κτίρια κάθε μορφής Προστασίας

1. Διαδικασία ελέγχου σύνταξης και έγκρισης μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων.

Υποβάλλονται στη Γ.Γ. ΜΑΘ υποχρεωτικά όλες οι μελέτες, που αφορούν κάθε επέμβαση (από βαφή μέχρι ανακατασκευή) σε διατηρητέα κτίρια. Οι Πολεοδομικές Αρχές μετά από έλεγχο πληρότητας και έλεγχο κατά ΓΟΚ και αφού εξασφαλίσουν τη σχετική γνωμάτευση της ΕΠΑΕ (να σημειωθεί ότι η ΕΠΑΕ γνωματεύει, δεν εγκρίνει) υποβάλλει το φάκελο στη Γ.Γ. ΜΑΘ μαζί με το σχετικό πρακτικό της ΕΠΑΕ, στο οποίο να αιτιολογείται κάθε πρόταση αυτής.

Ως προς το περιεχόμενο των φακέλων που υποβάλλονται, αυτοί θα πρέπει να περιέχουν τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:
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 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 θα εξηγείται αρχικά η φιλοσοφία της επέμβασης στο κτίριο, θα γίνεται λεπτομερής περιγραφή των επισκευών της πρότασης και δε θα αναφέρονται γενικότητες. Ακόμη θα γίνεται λεπτομερής περιγραφή του τρόπου επισκευής και αποκατάστασης (πχ.

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 στη Γ.Γ. ΜΑΘ σε τρεις σειρές μέσα σε ασφαλή φάκελο με τους ανάλογους υποφακέλους.



Εικόνα 22: Διατηρητέο στην Άνω Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

Γ'. Κτίρια προτεινόμενα για χαρακτηρισμό

1. Διαδικασία Ελέγχου.

α. Στην περίπτωση ενέργειας από την Αυτοδιοίκηση για γενική αντιμετώπιση συστήνεται ομάδα εργασίας σε κάθε Δήμο. Η ομάδα αυτή σε συνεργασία με την αρμόδια Δ/νση της Γ.Γ. ΜΑΘ 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 στη Γ.Γ. ΜΑΘ 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. Στην περίπτωση μεμονωμένων κηρύξεων 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 στη Γ.Γ. ΜΑΘ 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. (βλ. Πρότυπη Διαδικασία που οδήγησε στην απόφαση της Νάουσας).



Εικόνα 23:

Γειτονιά στην Α.Πόλη (Αγ. Νικόλαος ο Ορφανός)(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

Δ'. Κτίρια σε όμορα ακίνητα (οικόπεδα) διατηρητέων Κτιρίων

1. Διαδικασία Ελέγχου.

Οι μελέτες για ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών στα υφιστάμενα κτίρια ομόρων οικοπέδων διατηρητέων κτιρίων υποβάλλονται στη Γ.Γ. ΜΑΘ προς έγκριση. Προηγουμένως παραπέμπονται υποχρεωτικά στην ΕΠΑΕ, η οποία γνωμοδοτεί και προτείνει την έγκριση ή όχι της αντίστοιχης μελέτης. Κριτήριο εδώ είναι η προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων δηλαδή της αρχιτεκτονικής κυρίως φυσιογνωμίας τους. Εάν προτείνεται ο ορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης τότε αυτοί ορίζονται κατά τη διαδικασία του χαρακτηρισμού διατηρητέων, που καθορίζεται στην παράγραφο 2, περίπτωση α', του άρθρου 4 του ΓΟΚ. Εάν δεν απαιτείται ο ορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης τότε εγκρίνεται η μελέτη είτε ως έχει είτε με παρατηρήσεις ή προϋποθέσεις. Σε περίπτωση έγκρισης με παρατηρήσεις ο φάκελος δεν επιστρέφεται στην ΕΠΑΕ καθόσον η γνωμάτευση αυτής είναι προϋπόθεση για την τελική απόφαση του τ.Υπουργείου. Κατόπιν αυτού η πολεοδομία θα εγκρίνει ανάλογα η μελέτη και θα χορηγεί την αντίστοιχη άδεια με την ενσωμάτωση των παρατηρήσεων ή προϋποθέσεων, που καθορίζει η Γ.Γ. ΜΑΘ.

Ε'. Κτίρια για κατεδάφιση

1. Καθεστώς Προστασίας:

Ισχύουν οι διατάξεις του ΓΟΚ και ιδιαίτερα το άρθρο 4 παρ. 7 καθώς και οι ατομικές αποφάσεις καθορισμού όρων δόμησης και χρήσης και του Διατάγματος της περιοχής. Γενικά όλες οι μελέτες κατεδάφισης παραπέμπονται στη αρμόδια ΕΠΑΕ, ιδιαίτερα αυτές που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς ή ζώνες προστασίας κάθε μορφής. Εάν η ΕΠΑΕ κρίνει ότι το κτίριο δεν αξίζει να διατηρηθεί τότε προωθείται ο φάκελος για έκδοση άδειας κατεδάφισης. Εάν προτείνεται ο χαρακτηρισμός τότε υποβάλλεται στο ΥΜΑΘ ο φάκελος μαζί με την πρόταση χαρακτηρισμού για την κίνηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού.

2. Διαδικασία Ελέγχου.

Ακολουθείται η διαδικασία χαρακτηρισμού η οποία περιγράφεται αμέσως παρακάτω.

ΣΤ'. Κτίρια προς χαρακτηρισμό καθώς και στοιχεία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος

1. Καθεστώς Προστασίας:

Για να τεθεί ένα κτίριο υπό την αρμοδιότητα της Γ.Γ. ΜΑΘ πρέπει να χαρακτηριστεί διατηρητέο. Αυτό γίνεται με τη διαδικασία του χαρακτηρισμού κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ΓΟΚ όπως αυτός ισχύει μετά τις 13/6/2000 και ιδιαίτερα των παραγράφων 2 & 3 αυτού.

2. Διαδικασία Ελέγχου.

α. Η διαδικασία χαρακτηρισμού κτιρίων, τμημάτων κτιρίων ή συγκροτημάτων κτιρίων και στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος καθώς και στοιχείων πολεοδομικού εξοπλισμού περιγράφεται στο άρθρο 4 παρ. 2 α & β και 3 α, β & γ του ΓΟΚ.

β. 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).

γ. 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 τ.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.

δ. 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 κατευθυντήριοις οδηγός επισκευής, προστασίας και ανάδειξής του.

ε. 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 είναι η ανάδειξη και προστασία του κτιρίου και του ευρύτερου περιβάλλοντός του.

Ζ'. Διαδικασία ανακατασκευής διατηρητέου κτιρίου

α. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς αποτύπωσης θεωρημένης από την αρμόδια Πολεοδομία και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφισταμένης κατάστασης, που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων, που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου (άρθρο 3 παρ. 5α Ν. 2831/2000).

β. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Θράκης, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας Δ/σης (άρθρο 3 παρ. 5α Ν.2831/2000).

Η'. Ετοιμορροπία. Επικινδύνως Ετοιμόρροπα κτίρια

α. Γενικά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 4 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. Δ').

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 αποχαρκτηρίζεται εκτός των ειδικών περιπτώσεων πλάνης περί τα πράγματα. Ομοίως δεν ανακαλείται και η αντίστοιχη πράξη χαρακτηρισμού του. 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 τμημάτων και επισκευή έως την πλήρη ανακατασκευή. Η μελέτη ανακατασκευής εγκρίνεται με απόφαση της Γ.Γ. ΜΑΘ και για την απόφαση αυτή απαιτείται αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Διεύθυνσης της.

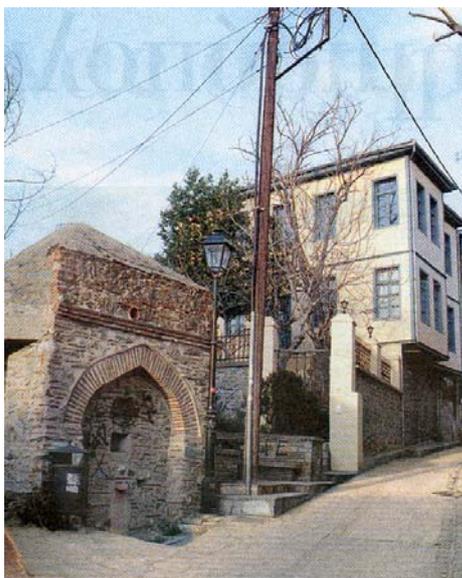
Μετά τα παραπάνω εφιστάται η προσοχή των Υπηρεσιών στη σύνταξη των Πρωτοκόλλων Ετοιμορροπίας κτιρίων ιδιαίτερα αυτών, που έχουν κριθεί από τις μελέτες της ΕΠΑ ως κτίρια προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό. Ακόμα

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 διερχόμενους κοντά και κάτω από αυτό.

Τέλος, τονίζεται ότι αυθαίρετες κατεδαφίσεις επιβάλλουν διοικητικές ποινές αλλά και η ίδια η Διοίκηση είναι υπόλογη για παράλειψη οφειλόμενης ενέργειας (άρθρο 5 Π.Δ. 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.



Εικόνα 25: Κτίριο στην οδό Ακροπόλεως
(πηγή: Μετασχηματισμοί Αστικού Τοπίου/ ΟΡΘ-ΥΠΕΧΩΔΕ)



Εικόνα 26: Κρήνη-Μνημείο (πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

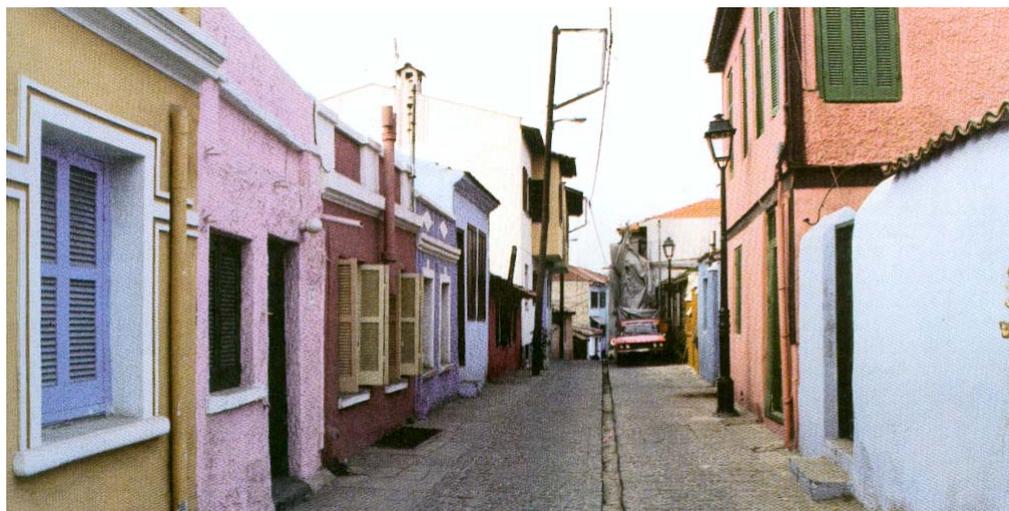
Θ'. Χρήσεις κτιρίων

α. Σε ιστορικούς τόπους οι χρήσεις εγκρίνονται μόνον από την αρμόδια Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων.

β. Στους παραδοσιακούς οικισμούς και περιοχές ιδιαίτερου Φυσικού κάλλους θα εγκρίνονται από την αρμόδια Πολεοδομία σύμφωνα με τα ισχύοντα Προεδρικά Διατάγματα.

γ. Στο ΥΜΑΘ θα υποβάλλονται προς έγκριση μόνον οι αλλαγές χρήσεων διατηρητέων κτιρίων και εξαιρετικές περιπτώσεις κτιρίων λόγω θέσης ή σπουδαιότητας.

Η διαδικασία ελέγχου που περιγράφηκε παραπάνω ισχύει και πρέπει να εφαρμόζεται. Παρόλα αυτά η σημερινή εικόνα της σύγχυσης που παρατηρείται στους κύκλους των Υπηρεσιών, των επαγγελματιών και των Συλλόγων τους μαρτυρεί ότι δεν έχει ακόμα εφαρμοστεί και δεν είναι γνωστή από όλες τις Υπηρεσίες. Τα πιθανά αίτια είναι αίτια επικοινωνίας και ασυνεννοησίας μεταξύ ατόμων και οργανώσεων. Η ευθύνη ανήκει εδώ στο αρμόδιο Υπουργείο, το οποίο οφείλει να επιβάλει την τήρηση των νόμων, αποφάσεων και εγκυκλίων διαταγών και επ' αυτού πρέπει να δραστηριοποιηθούν οι αρμόδιες Υπηρεσίες του.



Εικόνα 27: Άνω Πόλη οδός Αχιλλέως

(πηγή: Μετασχηματισμοί Αστικού Τοπίου/ ΟΡΘ-ΥΠΕΧΩΔΕ)

1.4 Αρχιτεκτονική και Πολεοδομία στην Α. Πόλη Θεσ/νίκης

Την αρχιτεκτονική και την πολεοδομία της Άνω Πόλης επηρέασαν πολλοί παράγοντες. Ο πρώτος παράγων (και ίσως πιο σημαντικός) ή καλύτερα ομάδα παραγόντων είναι η φυσική ομάδα δηλαδή η θέση του οικισμού, το ανάγλυφο του εδάφους, τα υλικά, η γεωγραφία, η κατασκευαστική τεχνολογία, το κλίμα κ.ο.κ. (Κ. Παρθενόπουλος 2004).

Η δεύτερη ομάδα είναι αυτή των κοινωνικών παραγόντων όπως π.χ. η οικονομία, η κοινωνική συγκρότηση των πρώτων κατοίκων, η συγκέντρωση, η θρησκεία τους (χριστιανοί, μουσουλμάνοι, εβραίοι κ.ο.κ.), οι οικογενειακές τους ανάγκες κ.ο.κ.

Η τρίτη ομάδα είναι εκείνη των πνευματικών παραγόντων που έχουν να κάνουν με τα σύμβολα, τα πρότυπα, το μύθο, την παράδοση, τις στάσεις, τα πρότυπα απέναντι στη ζωή κλπ.

Βέβαια δεν είναι της παρούσης να εξεταστεί πώς οι παραπάνω ομάδες παραγόντων επηρέασαν σχεδόν καθοριστικά τις μορφές και τους τύπους των κατοικιών της Άνω Πόλης. Είναι αναμφισβήτητο όμως ότι η πλαγιά της Άνω Πόλης μέσα από τα τείχη, η θέα προς τη θάλασσα, η ύπαρξη του τείχους ως φυσικού εμποδίου στην εξάπλωση, αλλά και ως βασικού στοιχείου άμυνας, το κλίμα και το έδαφος έπαιξαν σημαντικό ρόλο στη μορφή των κατοικιών της αλλά και του οικισμού γενικότερα.

Όπως είναι εξίσου σημαντικό ότι η οικονομική κατάσταση του πληθυσμού, η κοινωνική τους θέση, η καταγωγή, η θρησκεία τους και άλλοι παράγοντες συνέβαλαν να κατοικούν σε κλειστές γειτονιές με εσωστρεφή χαρακτήρα, τον οποίο βοήθησε η τάση για απομόνωση των ανθρώπων. Τα λιθόστρωτα και οι αυλές, οι ανηφοριές και τα ξέφωτα, η βυζαντινή γενικά παράδοση διαμόρφωσαν την πολεοδομία του οικισμού.

Ακόμα δεν μπορούμε να αμφισβητήσουμε και τη δυναμική προσαρμοστικότητα της Μακεδονικής αρχιτεκτονικής στις απαιτήσεις της στενότητας του χώρου, στις κλίσεις του εδάφους, στην ύπαρξη μικρών οικοπέδων στην αναζήτηση θέας κλπ. (κλειστοί εξώστες κάθε μορφής – σαχνισιά).

Στην Άνω Πόλη έχουν υπάρξει ορισμένα αξιόλογα παλαιοχριστιανικά και βυζαντινά μνημεία και κτίσματα της Θεσσαλονίκης ακόμα και μνημεία και κατοικίες της Οθωμανικής περιόδου. Τα μνημεία αυτά και τα κτίσματα μαζί με τα τείχη της πόλης, που σώζονται σχεδόν ακέραια από τη βυζαντινή εποχή, διαμορφώνουν τον καμβά και το πλαίσιο πάνω και μέσα στο οποίο οργανώνεται ένα οικιστικό σύνολο, μια συσσώρευση κτισμάτων, μνημείων, αρχιτεκτονικών στοιχείων, πολεοδομικών χαρακτηριστικών, τοπόσημα,

διαδρομές, θέες, φυγές, περικλειστές οικοδομικές και αστικές οργανώσεις, που σήμερα αποτελούν τη ζώνη μετάβασης από την υψηλή αστικοποίηση της κάτω πόλης στην άμορφη και άναρχη οικιστικά επέκταση πέρα και έξω από τα τείχη.

Τα ίχνη της αρχικής πολεοδομίας παρά τις επεμβάσεις των νεότερων Ρ.Σ. (ευτυχώς δεν εφαρμόστηκαν οι Ρυμοτομίες του 1931 και του 1979) διατηρήθηκαν σχεδόν άθικτα στην αυθεντική τους μορφή.

Ο αστικός ιστός της παραδοσιακής γειτονιάς με τη χαρακτηριστική τυπολογία και μορφολογία του έχει επιβιώσει ευτυχώς μέχρι σήμερα. Η σημερινή μορφή του οικισμού είναι αποτέλεσμα της μετεξέλιξης των μουσουλμανικών συνοικιών, της χριστιανικής συνοικίας των Βλατάδων και τις συσσωρεύσεις κατοικιών γύρω από τις υπόλοιπες βυζαντινές εκκλησιές και τα τζαμιά.

Οι αρχικές αρχιτεκτονικές μορφές ήταν καλύτερες και πιο καθαρές από αυτές που διασώζονται σήμερα. Όλα μαζί, παλιές και νέες μορφές που σήμερα διασώζονται, συνθέτουν μια ενδιαφέρουσα ποικιλομορφία. Ο τύπος των κατοικιών που σώζονται είναι παραλλαγές των βασικών τύπων της Μακεδονικής αρχιτεκτονικής. Υπάρχουν και μορφές λαϊκού νεοκλασικισμού, καθώς και εκλεκτισμού. Σώζονται ακόμα μορφές από τις κατοικίες των πλούσιων Τούρκων Ντονμέδων, στοιχεία της μακεδονικής παράδοσης, αλλά και νεοκλασικές επιδράσεις, που δημιούργησαν μια νέα υβριδική έκφραση που συναντάται ακόμα και σήμερα στην Άνω Πόλη.

Η μαζική εγκατάσταση των προσφύγων μετά τη μικρασιατική καταστροφή οδήγησε στην πύκνωση του οικισμού, στην κατάτμηση των οικοπέδων και στη δημιουργία πολλών ταπεινών και με ευτελή υλικά κατοικιών, ιδίως στην περικόστρια ζώνη. Η μελέτη αυτών μας ξαναπάει πίσω στις απλές μορφές της αρχιτεκτονικής, στο απλό μέγαρο και ιδιαίτερα στις νέες αφετηρίες της αρχιτεκτονικής, της κατοπινής παράδοσης και της συνέχειας με το σήμερα.

Η τύχη της επιβίωσης του παραδοσιακού στοιχείου οφείλεται κυρίως στη δυσκολία εφαρμογής των όρων δόμησης και της Ρυμοτομίας, που καθιερώθηκαν τα πρώτα χρόνια μετά την κατοχή. Η ασάφεια του ιδιοκτησιακού, τα μικρά οικοπέδα, η χαμηλή οικονομική ζήτηση της περιοχής τότε, η δυσκολία στην πρόσβαση λόγω έλλειψης δρόμων, οι απαγορευτικές κλίσεις, η απουσία κοινόχρηστων χώρων και εξυπηρετήσεων κ.λ.π. δυσχέραναν την εφαρμογή του αρχικού Διατάγματος του 1979 και ως εκ τούτου εμπόδισαν την είσοδο της αντιπαροχής στα προσκήνιο της Άνω Πόλης. Έτσι, σήμερα η ανοικοδόμηση ευτυχώς μπορεί να γίνεται με

ελεγχόμενο τρόπο και με βασική μέριμνα τη διατήρηση της παραδοσιακής ατμόσφαιρας του οικισμού και το σεβασμό των διατηρητέων κτιρίων.

Το πρόβλημα που βρίσκεται μπροστά μας είναι πώς αυτό το περιβάλλον (αστικό δηλ. αποτέλεσμα της αρχιτεκτονικής και της πολεοδομίας που εφαρμόστηκε στην πράξη και υπό τις πραγματικές ιστορικές συνθήκες) θα διασωθεί και πώς θα αναβαθμιστεί έτσι ώστε να εξασφαλίσει

- την επισκευή και αποκατάσταση των παλιών παραδοσιακών και διατηρητέων κτιρίων με τις κατά το δυνατόν παραδοσιακές τους χρήσεις

- την ανοικοδόμηση νέων κτιρίων με τρόπο, μορφή, τυπολογία υλικά, χρώματα και χρήσεις που να σέβονται την παράδοση, να ακολουθούν τις εξελίξεις και να εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα

- την πολεοδομική οργάνωση, την προστασία των μνημείων και την ένταξή τους σ' ένα δίκτυο διαδρομών, θέας, και άλλων στοιχείων που να ενισχύουν το είδωλο, την εικόνα της Άνω Πόλης, και να το διατηρούν (ταυτότητα, κατασκευή, νόημα, μονοπάτια ή διαδρομές, όρια, περιοχές, κόμβοι, ορόσημα, τοπόσημα) σε καλή κατάσταση

- τον έλεγχο των λειτουργιών και των χρήσεων ώστε να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας της γειτονιάς και της περιοχής κατοικίας (αναψυχή, ταβέρνες, νυχτερινά μαγαζιά κλπ)

- την εξασφάλιση του κοινωνικού εξοπλισμού, κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων

- την τιθάσευση του όγκου και της διάταξης των νέων οικοδομών ώστε να μην καταστραφεί η κλίμακα της Άνω Πόλης (μέτωπα, αμφιθεατρική κλιμάκωση των όγκων, προσαρμογή και πειθαρχία στο ανάγλυφο του εδάφους κ.ο.κ.)

- την τήρηση των κανόνων και κανονισμών που θα εκδοθούν για τη διατήρηση της εξωτερικής μορφολογίας των κτιρίων μέσα στα όρια των παραδοσιακών προτύπων και τη ρύθμιση της δόμησης, χρήσης και λειτουργίας όλων μέσα στον οικισμό

Προσοχή πρέπει να δοθεί στον έλεγχο των κατεδαφίσεων καθώς και στις απαλλοτριώσεις για την υποδοχή δημόσιων χρήσεων ή για την απελευθέρωση κοινόχρηστων χώρων. Το πρόγραμμα του τείχους που ξεκίνησε από το Δήμο Θεσσαλονίκης θα πρέπει να μην οδηγήσει σ' έναν φτωχό μεταμοντερνισμό με τη διατήρηση μερικών στοιχείων και μόνο του παρελθόντος. Θα πρέπει σ'

αυτά τα σύνολα που θα παραμείνουν να δοθεί και ο ανάλογος ρόλος και χρήση και να μην εγκαταλειφθούν από τους ιδιοκτήτες τους. Η Άνω Πόλη θα πρέπει να ανοιχθεί στον πεζό, να αποκτήσει το δίκτυο των περιπάτων, διαδρομών, τοπόσημων, ορίων, κόμβων, περιοχών, μνημείων, στάσεων κ.ά. στοιχείων που θα εμπλουτίσουν την εικόνα του παραδοσιακού οικισμού και θα καταστήσουν ενδιαφέρουσα την κίνηση των ανθρώπων μέσα σ' αυτόν.

Η τρέχουσα πραγματικότητα και η εφαρμογή του ελέγχου από την Υπηρεσία αλλά και η απουσία μιας κεντρικής εικόνας, οράματος ή ειδώλου της Άνω Πόλης που θέλουμε να δημιουργήσουμε (δεν την ξέρουμε ή τουλάχιστον δεν έχουμε συμφωνήσει όλοι μ' αυτήν) θα οδηγήσει σίγουρα σε μια θεατρική και επίπλαστη εικόνα της "νάυλον παράδοσης". Η προσπάθεια διατήρησης της εικόνας του στρατηγικού σχεδιασμού αλλά και η κατανόηση της αίσθησης της ενότητας θα πρέπει να εμπνέει και να κατευθύνει ως στόχος στρατηγικός τις προσπάθειες όλων των συμμετόχων, δηλ.:

- Τον επαγγελματία παραγωγό της καθημερινής αρχιτεκτονικής
 - Την Υπηρεσία και τον Υπάλληλο που ασκεί τον έλεγχο της αρχιτεκτονικής ποιότητας και της τεχνικής νομιμότητας, χωρίς να ανακόπτει την έμπνευση στην αρχιτεκτονική
 - Τα Συλλογικά όργανα του Κράτους και τους συλλόγους των επαγγελματιών και των κατοίκων
 - Τους πολιτικούς τοπικής και πανελλήνιας εμβέλειας, οι οποίοι θα βοηθήσουν και θα καθοδηγήσουν την εξέλιξη προς το στόχο όπως είναι και ο ρόλος του στην επιστήμη της χωροταξίας – πολεοδομίας
 - Την ενθάρρυνση της αναβίωσης των μορφολογικών στοιχείων στα νέα κτίρια της Άνω Πόλης. Τα νέα κτίρια με τα μοντέρνα στοιχεία και τα διατηρητέα κτίρια με τα τοπικά παραδοσιακά στοιχεία, μπορούν να οδηγηθούν σ' έναν αισθητικό διάλογο με αναζητήσεις μελλοντικών τάσεων της αρχιτεκτονικής και της πολεοδομίας ως αποτέλεσμα μιας βαθιάς και συνεχούς ζύμωσης των στοιχείων τους στο πραγματικό περιβάλλον της Άνω Πόλης

Τα παραπάνω, μαζί με τα συμπεράσματα από την εφαρμογή των Διαταγμάτων και την καθημερινή πράξη υλοποίησης των μελετών, μπορούν να οδηγήσουν στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος της Άνω Πόλης. Ιδιαίτερα μέσω της κατανόησης από όλους των κύριων παραμέτρων της αρχιτεκτονικής, του αστικού σχεδιασμού και της πολεοδομίας.

Τα προβλήματα της καθημερινής πραγματικότητας της Άνω Πόλης κινούνται γύρω από τους παρακάτω άξονες που αναφέρονται κυρίως:

- Στην προσβασιμότητα του οικισμού (κίνηση, κυκλοφορία, στάθμευση)
- Στη διατήρηση του χαρακτήρα του παραδοσιακού οικισμού και την ανακοπή της παραπέρα υποβάθμισης
- Στον προσδιορισμό των όρων δόμησης, περιορισμών δόμησης και στον καθορισμό των χρήσεων
- Στην αναβίωση και εφαρμογή της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, των υλικών και των χρωμάτων
- Στην ανάληψη πρωτοβουλιών από την Αυτοδιοίκηση για την αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων, των πεζοδρόμων, των περιβόλων και της μορφής της γειτονιάς στο σύνολό της
- Στη δημιουργία του οργάνου εκείνου της διοίκησης, το οποίο θα εξυπηρετεί ουσιαστικά τους μικροϊδιοκτήτες και τους ιδιοκτήτες διατηρητέων στη σύνταξη των μελετών και την έκδοση αδειών επισκευής των κατοικιών τους καθοδηγώντας επαγγελματίες και ιδιοκτήτες ακινήτων
- Στην ένταξη των αναγκαίων έργων του οικισμού στα περιφερειακά προγράμματα και την άμεση παρακολούθηση των κατασκευών και επισκευών, ζωής και λειτουργίας του οικισμού

Όλα τα παραπάνω απαιτούν να ειδωθεί η Άνω Πόλη ως ένα σύνολο γεμάτο δυναμισμό εξέλιξης και έτσι ως σύνολο πρέπει να αντιμετωπιστεί από όλους τους συμμετόχους δηλ. κατοίκους, επαγγελματίες, υπαλλήλους Υπηρεσιών, αρμόδιες Δημοτικές και Κρατικές Υπηρεσίες και εργαζομένους στην περιοχή.



Εικόνα 28:

Γειτονιά στην Ά.Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.5 Τα προβλήματα της προσβασιμότητας και της κυκλοφορίας

Η κατάσταση του οικισμού όπως έχει διαμορφωθεί ως κατάλοιπο της μεσαιωνικής εποχής του Βυζαντίου και της τουρκοκρατίας, αλλά πρωτίστως ως αποτέλεσμα της κλίσης του εδάφους δεν ενθαρρύνει την κυκλοφορία και ιδιαίτερα την στάθμευση και εξυπηρέτηση των αυτοκινήτων. Η νομοτελειακή αυτή αντίθεση της Άνω Πόλης με το αυτοκίνητο καθορίζει και τις στρατηγικές αντιμετώπισης του κυκλοφοριακού. Έτσι, θα πρέπει να αναζητηθούν λύσεις που θα εξυπηρετούν τους κατοίκους στην κυκλοφορία και τη μετακίνησή τους, αλλά παράλληλα να αποκλείσει το ενδεχόμενο συμφόρησης της περιοχής από τα τροχοφόρα και τις παράνομες σταθμεύσεις των ιδιωτικών αυτοκινήτων. Η στενότητα του χώρου καθορίζει ως μοναδική την πολιτική απομάκρυνσης τη αποθάρρυνσης της κυκλοφορίας και στάθμευσης των ιδιωτικών αυτοκινήτων στην Άνω Πόλη.



Εικόνα 29: Σχέση της Α.Πόλης με το αυτοκίνητο (πηγή: αρχείο Ο.Ε.)



Εικόνα 30: Κίνηση και στάθμευση αυτοκινήτου (πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

Το δίκτυο που έχει προκύψει είναι αποτέλεσμα του παραδοσιακού ιστού όπως αυτός έχει τροποποιηθεί με τις κατά καιρούς διανοίξεις και διαπλατύνσεις των δρόμων, όπου και όταν κρίθηκε περιστασιακά αναγκαίο. Έτσι, αυτό που προέκυψε είναι ένα ακανόνιστο δίκτυο δρόμων και πεζοδρόμων, χαρακτηριστικό των μεσαιωνικών πόλεων και των ορεινών οικισμών. Ο χαρακτήρας αυτός δεν είναι και αναγκαστικά άσχημος, αρκεί να ορθολογικοποιηθεί και να συντονιστεί με ένα αντίστοιχο δίκτυο πεζοδρόμων, στάθμευσης σε ομαδικούς χώρους, σύνδεση του χώρου στάθμευσης με τους πεζοδρόμους και το δίκτυο των διαδρομών, των μονοπατιών και περιπάτων ώστε να είναι σαφής η ιεράρχηση των κυκλοφοριακών αγωγών δηλ.

- των βασικών συλλεκτών κατά την οριζόντια έννοια
- των κάθετων συλλεκτών και την άμεση σύνδεσή τους με την περιφερειακή οδό
- των δρόμων της γειτονιάς όπου θα επιτρέπεται η ολιγόλεπτη στάθμευση
- το δίκτυο των πεζοδρόμων και τη συσχέτισή του με τους δρόμους
- το δίκτυο των διαδρομών και μονοπατιών, τα οποία:
 - συνδέουν γειτονιές και χώρους ομαδικής στάθμευσης
 - συνδέουν μνημεία και κοινόχρηστους χώρους μεταξύ τους
 - οδηγούν προς τις εξόδους του οικισμού, στα κάστρα, στην κάτω πόλη και προς την νοτιοανατολική πλευρά (νεκροταφεία- Πανεπιστήμιο-δάσος)
 - παρέχουν τη διευκόλυνση των ΑμεΑ ως προς την προσβασιμότητα
- το δίκτυο άμεσης επαφής με την Κάτω Πόλη όπου κατάλληλα συστήματα σταθερής τροχιάς στο ύψος του Διοικητηρίου και της Αγίας Σοφίας θα μπορούν να μεταφέρουν με βαγόνια τύπου τελεφερίκ τους πεζούς στα δύο κέντρα της Άνω Πόλης, από όπου η κίνηση θα διανέμεται στις επί μέρους γειτονιές.

Τέλος, θα πρέπει να προβλεφθεί δυνατότητα δημιουργίας περισσότερων εξόδων από το δίκτυο της Άνω Πόλης προς την περίμετρο και έξω από αυτή ώστε να αδειάζει αμέσως από τα αυτοκίνητα ο οικισμός και ακόμα να γίνεται ευκολότερα προσπελάσιμος.

Ως εκ της φύσης της η Άνω Πόλη δεν ευνοεί την κίνηση των αυτοκινήτων. Για το λόγο αυτό η δημόσια κυκλοφορία πρέπει να υποστηριχθεί από μικρά λεωφορεία, τα οποία θα ξεκινούν από τα επί μέρους κέντρα (αφετηρίες) της Κάτω Πόλης και θα περιτρέχουν τις γειτονιές της Άνω Πόλης σ' ένα δίκτυο πυκνό που θα εξυπηρετεί τους κατοίκους και μάλιστα εάν είναι δυνατόν δωρεάν.

Ο χάρτης του κυκλοφοριακού που δημοσιεύεται στο Διάταγμα της 03.09.2007 μπορεί να αποτελέσει τη βάση χάραξης και πυκνώσης των τροχιών κινήσεων των λεωφορείων αλλά και του κυρίου όγκου των άλλων οχημάτων. Επ' αυτού προτείνονται οι νέες τροχιές των δωρεάν δημόσιων μέσων για την εξυπηρέτηση όλων των κατοίκων.

Στα προβλήματα της κυκλοφορίας εντάσσονται και οι κοινόχρηστοι χώροι, οι πεζόδρομοι, τα ξέφωτα και τα παρκάκια, τα πεζούλια και οι φράχτες, οι στάσεις, τα παγκάκια και οι κάθε είδους εξοπλισμοί των δρόμων και των κοινόχρηστων χώρων όπως π.χ. φωτισμός, σημάσεις, πινακίδες πληροφοριών, πίνακες ανακοινώσεων, σκιάδια, ομπρέλες, δέντρα κ.ο.κ.

Όλα τα παραπάνω εντάσσονται στους λειτουργικούς εξωτερικούς και κοινόχρηστους χώρους που έχουν σκοπό να πληροφορούν, να ξεκουράζουν, να κατευθύνουν και να διευκολύνουν την κυκλοφορία και τον προσανατολισμό των κατοίκων και των επισκεπτών. Για το λόγο αυτό χρειάζονται γενικό και ολοκληρωμένο συντονισμό, φροντίδα και ανάλογη διαχείριση από ένα τοπικό όργανο της Αυτοδιοίκησης ή του οικισμού.



Εικόνα 31:

Γειτονιά στην Άνω Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.6 Το επενδυτικό πρόβλημα της εκτέλεσης των Έργων

Οι παράγοντες που αναλύσαμε στα προηγούμενα κεφάλαια, όπως π.χ. η μικρή ιδιοκτησία, η ανυπαρξία τίτλων (χρησικτησία), η κατάτμηση των οικοπέδων, οι μικροί συντελεστές δόμησης, η αυξημένη προστασία του οικισμού, λόγω του ότι είναι παραδοσιακός, η ύπαρξη πολλών διατηρητέων κτιρίων, καθώς και άλλοι, αποθάρρυναν τους εργολήπτες να επενδύσουν και να δραστηριοποιηθούν στην περιοχή της Άνω Πόλης. Για το λόγο αυτό τα περισσότερα κτίρια που οικοδομούνται στην Άνω Πόλη είναι είτε ιδιόκτητα, που οικοδομούνται εξ υπαρχής, είτε διατηρητέα που επισκευάζονται και αποκαθίστανται στην παλιά τους μορφή ή σε μορφή παρόμοια με την παλιά.

Η απουσία του οικοδομικού αυτού "οργασμού" παρόλα αυτά υπήρξε επωφελής για την περιοχή. Δίδεται έτσι η ευκαιρία να διατηρείται η ποιότητα των κατασκευών και του περιβάλλοντος σ' ένα επίπεδο ποιότητας αρκετά ικανοποιητικό. Ως αποτέλεσμα αυτού είναι να αναπτύσσεται ένα είδος υπεραξίας στην περιοχή λόγω της διατήρησης το παραδοσιακού χρώματος και της κατάλληλης ατμόσφαιρας της περιοχής, που προσελκύει κατοίκους μέσης και ανώτερης εισοδηματικής στάθμης. Η υπεραξία αυτή μπορεί να γίνει και μεγαλύτερη με την αναβάθμιση που προτείνεται για το περιβάλλον της Άνω Πόλης και για τις κοινόχρηστες εξυπηρετήσεις γενικότερα. Επειδή η Άνω Πόλη είναι οικισμός και ο οικισμός περικλείει γειτονιές, οι οποίες συγκροτούνται από ανθρώπους (κοινωνική μονάδα), το πρώτιστο καθήκον για την αναβάθμιση της περιοχής και τη διατήρηση της ποιότητας στο περιβάλλον, αλλά και στη λειτουργία τους πέφτει στους ώμους των κατοίκων. Πολλά μπορούν να προκύψουν από τη δραστηριοποίηση των κατοίκων της Άνω Πόλης, την ενεργό συμμετοχή τους στα τοπικά όργανα διοίκησης και διαχείρισης των υποθέσεων τους. Η κινητοποίηση αυτή των κατοίκων μαζί με την έκδοση ενός κανονισμού για τη διαχείριση των υποθέσεων, της λειτουργίας, της δόμησης και των χρήσεων στην περιοχή αποτελούν τα πιο σημαντικά εργαλεία αναβάθμισης και διατήρησης της ποιότητας της περιοχής και της λειτουργίας της.

Το παράδειγμα των Λαδάδικων, το οποίο απέτυχε ως προς τις χρήσεις δεν πρέπει να επαναληφθεί και στην Άνω Πόλη, όπως πήγε να γίνει κατά την περίοδο 1995-2000 στις περιοχές Τσινάρι και Επταπύργιο. Η ύπαρξη των προσδιορισμένων χρήσεων γης και ενός κανονισμού διαχείρισης και λειτουργίας του οικισμού μπορεί να εξασφαλίσει μια μακρά λειτουργική βιωσιμότητα και να απομακρύνει τους κινδύνους αυτούς.

Για το αναπτυξιακό πρόβλημα στην περιοχή τονίζεται ότι επειδή ο οικισμός είναι παραδοσιακός πολλές από τις δραστηριότητες, που

περιλαμβάνονται στον οικισμό, μπορούν να ενταχθούν στον αναπτυξιακό νόμο και να επιδοτηθούν από τα αντίστοιχα προγράμματα. Κατά τον ίδιο τρόπο όλα τα διατηρητέα κτίσματα μπορούν να ενισχυθούν για την επισκευή τους με δάνεια με επιδοτούμενο επιτόκιο. Όλα τα κίνητρα διοικητικά, οικονομικά και νομικά που ισχύουν για τα διατηρητέα κτίρια έχουν εφαρμογή στην Άνω Πόλη και αναφέρονται παρακάτω. Όλο το αναπτυξιακό πρόβλημα της Άνω Πόλης πρέπει να ειδωθεί μέσα από τον παραδοσιακό της χαρακτήρα και τη γενική προσπάθεια διατήρησης της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς γενικότερα. Προσπάθειες χρηματοδότησης έργων, ένταξης σε περιφερειακά ή τομεακά προγράμματα για την άντληση πόρων μπορούν να γίνουν με μεγαλύτερη ευκολία. Αυτό που χρειάζεται είναι η ύπαρξη ενός Οργάνου, το οποίο θα ετοιμάσει τις προτάσεις, τις μελέτες και τα προγράμματα και κάθε είδους αιτήματα.

Το Όργανο αυτό, κρατικό, των κατοίκων, των ΟΤΑ ή και συνδυασμός αυτών μπορεί να θεσπιστεί με την πρωτοβουλία των αρχών και την ενεργό συμπαράσταση των κατοίκων. Το ΔΔ Άνω Πόλης μπορεί να δραστηριοποιηθεί προς την κατεύθυνση αυτή ιδιαίτερα.

Τα κίνητρα που προτείνονται ως θετικοί και αρνητικοί ενισχυτές της συμπεριφοράς είναι αρχικά τα ισχύοντα ως 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 κ.ά. Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων.
7. Δυνατότητα έκδοσης συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης για προσθήκες καθ' ύψος ή κατ'

επέκταση για την εξάντληση του ισχύοντα συντελεστή δόμησης.

8. Άρση της ρυμοτόμησης ενός ακινήτου όταν αυτό χαρακτηριστεί ως διατηρητέο.

Τα παραπάνω κίνητρα δεν αποδείχτηκαν μέχρι σήμερα ικανά κινητοποιητικά στοιχεία για την αλλαγή της στάσης και συμπεριφοράς απέναντι στα διατηρητέα. Γι' αυτό προτείνονται και άλλα: Το ύψος των επιχορηγήσεων και η επιδότηση επιτοκίου δεν στάθηκαν ικανά 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.λ.π.

2. Παροχή όλων των υποδομών δωρεάν.

3. Εκπόνηση των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων δωρεάν από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις (Νομαρχιακή – Ο.Τ.Α.).

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 (πολλοί τέτοιοι οργανισμοί εγκαταστάθηκαν ήδη στην Α.Πόλη).

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 προς τον προληπτικό και τον ελεγκτικό τομέα.

3. Κυρώσεις προς αποφυγή συμπεριφορών αυθαίρετης κατεδάφισης διατηρητέων κτιρίων. Έλεγχος και 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 τί ωφελεί η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς. Τονισμός της αναπτυξιακής διάστασης και των οικονομικών παραμέτρων του φαινομένου (δημιουργία υπεραξίας).

6. Δημιουργία μιας νέας κουλτούρας που αποδίδει αξία στην παράδοση, σέβεται τον πολιτισμό, την προσωπικότητα και το χαρακτήρα του κάθε οικισμού και καθιστά τον πολίτη υπεύθυνο προστάτη της παράδοσης και του πολιτισμού του.

Μια άλλη επενδυτική ευκαιρία μπορεί να βρεθεί με την αναπτυξιακή πρωτοβουλία των γειτονιών. Η γειτονιά, νομικά προσδιορισμένη πολεοδομική οντότητα (Ν. 1337/83) μπορεί να προχωρήσει σε μορφές αυτοοργάνωσης, δανεισμού και επισκευής των παραδοσιακών κτισμάτων και του πολεοδομικού εξοπλισμού της. Απαιτείται λοιπόν η οργάνωση των γειτονιών και η στήριξή τους από τις Υπηρεσίες του κράτους και των Ο.Τ.Α. με προθυμία.

Το θέμα της εκτέλεσης των έργων στην Άνω Πόλη είναι εξίσου σημαντικό για την αναβάθμιση και διατήρηση της ποιότητας του οικισμού. Επειδή ο οικισμός είναι παραδοσιακός για την εκτέλεση των έργων εντός αυτού είναι αναγκαίο να τηρούνται ορισμένοι κανόνες.

Κάθε έργο υποδομής και κάθε έργο των οργανισμών κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΑΘ, ΑΕΡΙΟ κλπ) επιβάλλεται να είναι υπόγειο. Οι οργανισμοί αυτοί πρέπει να αναλάβουν με δικές τους δαπάνες την αναβάθμιση και

βελτίωση των εγκαταστάσεών τους ώστε να βρίσκονται σε αρμονία με το περιβάλλον. Ακόμη κάθε οργανισμός που εκτελεί έργο υποχρεούται σε αποκατάσταση της αρχικής μορφής των επιφανειών των χώρων από όπου έχουν περάσει τα αντίστοιχα δίκτυα.

Οι κανόνες αυτοί, οι σχετικές διατάξεις μορφολογίας, χρωμάτων, υλικού εξοπλισμού, οι κανόνες χρήσης γης καθώς και κάθε άλλος κανονισμός κατασκευής, επισκευής και λειτουργίας στην Άνω Πόλη πρέπει να συμπεριληφθούν στον Κανονισμό δόμησης, χρήσης και λειτουργίας του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, που προτείνεται να συνταχθεί και να εγκριθεί όπως ακριβώς έχει γίνει με τον μνημειακό άξονα της οδού Αριστοτέλους στην Κάτω Πόλη.



Εικόνα 32: Νέες οικοδομές στην Άνω Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.7 Το λειτουργικό πρόβλημα της Άνω Πόλης

Η αναβάθμιση της Άνω Πόλης και τα κάθε είδους προτεινόμενα μέτρα και μελέτες για να αποφέρουν τα αναμενόμενα αποτελέσματα πρέπει να λειτουργήσουν συνεργητικά και να κατευθύνονται προς τον κοινό στόχο όλα ανεξαρτήτως και να μην αντιστρατεύονται και να εξουδετερώνουν το ένα το άλλο. Τούτο σημαίνει ότι πρέπει να αποφασισθεί, να θεσπιστεί και να εφαρμοστεί αποτελεσματικά ένα λειτουργικό πλαίσιο και ένας μηχανισμός λειτουργίας του παραδοσιακού αυτού κομματιού της πόλης.

Όταν λέμε λειτουργία της Άνω Πόλης εννοούμε ότι η περιοχή αυτή πρέπει να παρέχει ένα περιβάλλον στους κατοίκους και επισκέπτες, που να τους διευκολύνει να κυκλοφορούν και να σταθμεύουν, να περπατούν και να ξεκουράζονται, να εργάζονται χωρίς εμπόδια, να κατοικούν με όλες τις ανέσεις της σύγχρονης ζωής, να βελτιώνουν την ποιότητα του περιβάλλοντός τους, να αναδεικνύουν και να απολαμβάνουν τα μνημεία και τα διατηρητέα κτίρια και να επιδιώκουν και να πετυχαίνουν την καλύτερευση των συνθηκών της ζωής τους.

Όλα τα παραπάνω καθώς και η γενικότερη αισθητική αναβάθμιση της Άνω Πόλης προϋποθέτουν συμμετοχική δράση και συνεργασία όλων των συμμετόχων της Άνω Πόλης. Κρατικές Αρχές, Δημοτική και Διαμερισματική Διοίκηση, τοπικοί σύλλογοι, οργανώσεις και πολίτες κάτοικοι της Άνω Πόλης καθώς και οι εμπλεκόμενοι επαγγελματίες και εργαζόμενοι στην περιοχή πρέπει να συμφωνήσουν και να αποδεχτούν ένα σύνταγμα, μια συνθήκη τρόπου ζωής και λειτουργίας του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης και να το τηρήσουν ευλαβικά.

Για την προστασία του περιβάλλοντος και του τρόπου ζωής της Άνω Πόλης πρέπει να τεθούν ορισμένοι κατευθυντήριοι άξονες της δόμησης, κατασκευής, χρήσης, εργασίας, λειτουργίας και ζωής στην παραδοσιακή περιοχή της Άνω Πόλης. Και κυρίως να δοθεί η δέσμευση για τη βελτίωση και τη διαφύλαξη της ποιότητας του περιβάλλοντος του οικισμού. Τέλος, απαιτείται και ένας κατάλληλος φορέας συντονισμού των συμμετόχων για την εφαρμογή των συμφωνημένων πολιτικών και συμπεριφορών στο περιβάλλον αυτό της πόλης. Ένα σχέδιο λοιπόν χρειάζεται στρατηγικό για την περιοχή, το οποίο θα περιγράφει και θα προσδιορίζει το επιθυμητό περιβάλλον (στόχοι) με προδιαγεγραμμένο χαρακτήρα, λειτουργία και ποιότητα ζωής στην Άνω Πόλη. Και να περιγράφει και τον φορέα εφαρμογής αυτής της στρατηγικής που αναφέρεται παραπάνω, ο οποίος θα συντονίζει τις επί μέρους ατομικές, κοινωνικές και κρατικές δυνάμεις προς τον κοινό στόχο.

Β3. Γ' ΜΕΡΟΣ

Σύνθεση των Προτάσεων Αναβάθμισης

1.1 Προτάσεις αναβάθμισης της Άνω Πόλης

Από όσα αναφέρθηκαν στο Α' και Β' Μέρος γίνεται φανερό ότι η Άνω Πόλη κατά καιρούς προσέλκυσε το ενδιαφέρον του Κράτους και των Υπηρεσιών του. Τα διάφορα μέτρα που εφαρμόστηκαν υπήρξαν κατά κοινή ομολογία πολύ λίγο αποτελεσματικά. Κύριο αίτιο της μειωμένης αποτελεσματικότητας των μέτρων είναι ότι αυτά προτάθηκαν και προτείνονται από πολλούς φορείς αρμοδιοτήτων, οι οποίοι είναι μεταξύ τους ασυντόνιστοι και λείπει το ουσιαστικό εκείνο Όργανο εφαρμογής, μια παθολογία που χαρακτηρίζει διαχρονικά την ελληνική πραγματικότητα. Υπάρχει πολύς λόγος και ελάχιστη πράξη.

Το πλέγμα των προτάσεων που ακολουθεί ανταποκρίνεται στη ροή της ανάλυσης του Β' Μέρους και ως εκ τούτου οι προτάσεις που αναφέρονται δεν ακολουθούν αξιολογική σειρά κατάταξης. Έτσι έχουμε τις παρακάτω προτάσεις αναβάθμισης και βελτίωσης της σημερινής πραγματικότητας της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης.



Εικόνα 33: Θέα του κόλπου από την Άνω Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.2 Προτάσεις εκσυγχρονισμού, απλοποίησης και βελτίωσης της ισχύουσας νομοθεσίας

Η ανάλυση της υφισταμένης ισχύουσας νομοθεσίας για την Άνω Πόλη έδειξε, ότι αυτή είναι ήδη υπερβολική. Υπάρχουν περί τα 45 νομοθετικά κείμενα που άπτονται των υποθέσεων της Άνω Πόλης γενικά και ειδικά. Μόνο τα ειδικά διατάγματα των όρων δόμησης και οι Αποφάσεις Χαρακτηρισμού των διατηρητέων κτιρίων για την Άνω Πόλη είναι ήδη οχτώ (8). Να μην προσθέσουμε εδώ και τις επιμέρους ατομικές Διοικητικές Πράξεις (Υπουργικές Αποφάσεις) Χαρακτηρισμού μεμονωμένων κτιρίων ως διατηρητέων και εκείνες του καθορισμού πρόσθετων όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στα ήδη υπάρχοντα διατηρητέα.

Η σχεδόν χαώδης αυτή πολυνομία (θεσμική εντροπία) καθιστά δύσκολη έως ακατόρθωτη τη δουλειά των μελετητών μηχανικών, που εκπονούν μελέτες για την Άνω Πόλη, αλλά και των ελεγκτών μηχανικών των Υπηρεσιών, που έχουν την αρμοδιότητα ελέγχου των μελετών και της παρακολούθησης των εργασιών που γίνονται στην Άνω Πόλη.

Για την αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος προτείνεται η έκδοση ενός Κωδικοποιημένου Διατάγματος, το οποίο θα περιλαμβάνει όλες τις ισχύουσες διατάξεις των προηγούμενων θα διορθώνει τις αντικρουόμενες διατάξεις, θα βελτιώνει τα προηγούμενα, θα διορθώνει τα τυχόν λάθη και παραλήψεις των προηγούμενων και θα καταργεί όλα τα περιττά στοιχεία από τα προηγούμενα σχετικά διατάγματα και αποφάσεις. Έτσι, ο επαγγελματίας, ο ελεγκτής και οι φορείς όλοι, όσοι ασχολούνται με την αρχιτεκτονική και την πολεοδομία της Άνω Πόλης, θα έχουν ένα ενιαίο κωδικοποιημένο κείμενο διατάξεων να εφαρμόζουν. Με τον τρόπο αυτό απλοποιείται, εκσυγχρονίζεται και κωδικοποιείται η ισχύουσα νομοθεσία για την Άνω Πόλη, αυτή δηλαδή που σχετίζεται μόνον άμεσα με τους όρους δόμησης και χρήσης της περιοχής. Η έμμεση σχέση των νόμων με την Άνω Πόλη δηλαδή ο ΓοΚ, ο Ν. 1337, ο Ν. 2508 κ.ο.κ. παραμένουν σε ισχύ, όπου αυτό προβλέπεται.

1.3 Προτάσεις αναβάθμισης της Διοικητικής Αρχής προστασίας της Άνω Πόλης

Μία άλλη παράμετρος που απαιτεί αναβάθμιση και αποσαφήνιση είναι το σύστημα της διοικητικής διάρθρωσης και Διοικητικής Προστασίας του οικισμού της Άνω Πόλης. Σήμερα μετά το Διάταγμα χαρακτηρισμού της Άνω Πόλης ως παραδοσιακού οικισμού (12.03.1979/ΦΕΚ 197Δ'/2.04.1979) και μετά την ισχύ του Διατάγματος 358/1986 (ΦΕΚ 158 Α'/10.10.1986), με το οποίο οι αρμοδιότητες προστασίας των παραδοσιακών οικισμών μετεφέρθηκαν από το ΥΠΕΧΩΔΕ στο τ. Υπουργείο Μακεδονίας – Θράκης, αρμόδιο για την Άνω Πόλη είναι το τ. ΥΜΑΘ (σήμερα Γ.Γ.ΜΑΘ).

Παράλληλα αρμοδιότητα στην περιοχή και σε ό,τι αφορά τα μνημεία και τα 48 σπίτια, που έχουν χαρακτηριστεί ως έργα τέχνης (δηλ. μνημεία κατά το Ν. 3028/02) ασκεί και το Υπουργείο Πολιτισμού. Συνεπώς καμία άλλη αρχή Υπουργικού ή Περιφερειακού επιπέδου δεν ασκεί αρμοδιότητα στην περιοχή.

Από το επίπεδο των ΟΤΑ την πολεοδομική αρμοδιότητα ασκεί και εφαρμόζει η Διεύθυνση πολεοδομίας της Ν.Α. Θεσσαλονίκης υπαγόμενη καθ' ύλην στη Γ.Γ.ΜΑΘ. Η πολεοδομική αρχή εκδίδει τις άδειες οικοδόμησης νέων κτιρίων, επισκευής διατηρητέων, αλλαγής χρήσεων κλπ κατά τις οδηγίες της Υπουργικής αρχής, οι οποίες αναφέρονται στη σχετική εγκύκλιο του τ.ΥΜΑΘ (4939/2005) και η οποία παράλληλα ρυθμίζει και τη διαδικασία υποβολής των μελετών για έλεγχο στο Υπουργείο στις περιπτώσεις, όπου αυτό απαιτείται. Τέλος, η αρμοδιότητα εξαντλείται με την γενική ευθύνη και διοικητική εποπτεία του Δήμου Θεσ/νίκης για τη διοίκηση και προστασία της λειτουργίας του οικισμού (μέσω του αντίστοιχου Δημοτικού Διαμερίσματος).

Οι αρμοδιότητες αυτές είναι σαφώς καθορισμένες και δεν επιδέχονται αμφισβήτησης. Εκείνο που προτείνεται είναι να καταστούν σαφείς από τη Γ.Γ. ΜΑΘ για μια ακόμη φορά και να ασκούνται από τα υφιστάμενα κλιμάκια της ιεραρχίας. Η Περιφέρεια Κ.Μ., η οποία κακώς εμπλέκεται στη διαδικασία ελέγχου των μελετών, δεν έχει καμία αρμοδιότητα επί των παραδοσιακών οικισμών και η εμπλοκή της είναι παράνομη ούτε έχει αρμοδιότητα ίδρυσης γραφείου προστασίας της Άνω Πόλης.

Ούτε βέβαια και η δευτεροβάθμια ΕΠΑΕ έχει αρμοδιότητα εκτός εάν παραπεμφθούν σ' αυτή φάκελοι από τον Υπουργό. Για το λόγο αυτό προτείνεται η έκδοση από τη Γ.Γ.ΜΑΘ ειδικής διευκρινιστικής για το θέμα εγκυκλίου, όπου θα καθορίζεται σαφώς η υπάρχουσα αρμοδιότητα και η γραμμή ιεραρχίας κάθε κλιμακίου, ώστε να διευκρινίζεται πλήρως η γραμμή ιεραρχίας κάθε Υπηρεσίας του Κράτους.

Για την καλύτερη και πιο αποτελεσματική λειτουργία της διαδικασίας υποβολής και έγκρισης των μελετών προτείνεται η συγκρότηση από τη Ν.Α. Θεσσαλονίκης ειδικής Πρωτοβάθμιας ΕΠΑΕ, που θα ασχολείται με τα θέματα των παραδοσιακών οικισμών και των διατηρητέων κτιρίων για όλο το Νομό και ιδιαίτερα για την πόλη της Θεσσαλονίκης. Το νομοθετικό πλαίσιο που υπάρχει είναι επαρκές και μπορεί να συγκροτηθεί με απλή απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης. Εάν τούτο δεν είναι εφικτό, για άλλους λόγους, προτείνεται να ορίζεται ιδιαίτερη συνεδρία της υφισταμένης Πρωτοβάθμιας ΕΠΑΕ κέντρου, όπου θα εξετάζονται μόνον και λεπτομερώς τα θέματα των παραδοσιακών οικισμών και των διατηρητέων κτιρίων της Θεσσαλονίκης.

Προτείνεται ακόμα η ίδρυση στη Γ.Γ.ΜΑΘ μιας οργανικής Μονάδας επιπέδου Γραφείου, το οποίο θα ονομάζεται Γραφείο Παραδοσιακών Οικισμών και Άνω Πόλης και θα ασχολείται με τα ανάλογα θέματα δίδοντας την κατάλληλη προσοχή στην επίλυσή τους. Με τον τρόπο αυτό θα εξυπηρετείται ταχύτερα ο πολίτης – κάτοικος της Άνω Πόλης και των άλλων παραδοσιακών οικισμών.



Εικόνα 34: Γειτονιά στην Άνω Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.4 Προτάσεις απλοποίησης και προτυποποίησης της Διοικητικής Διαδικασίας σύνταξης, υποβολής και έγκρισης των μελετών της Άνω Πόλης

Ως προς τη διαδικασία της σύνταξης υποβολής και έγκρισης των μελετών για την πραγματοποίηση νέων κατασκευών, επισκευών και αποκαταστάσεων παλαιών και διατηρητέων κτιρίων επισημαίνουμε ότι είναι αναγκαίο να τυποποιηθεί, να εγκριθεί και να εφαρμοστεί από όλους τους εμπλεκόμενους δηλ. μελετητές και Υπηρεσίες μια σαφής και πρότυπη διαδικασία έτσι ώστε να μην παρουσιάζονται εμπόδια και προβλήματα στις συναλλαγές μεταξύ πολιτών και Υπηρεσιών, που οδηγούν σε πολύμηνες καθυστερήσεις των εγκρίσεων των σχετικών μελετών.

Έτσι, για την επίλυση του προβλήματος αυτού προτείνονται τα εξής σε ό,τι αφορά τη διαδικασία σύνταξης της μελέτης και υποβολής των φακέλων μελετών που αφορούν έργα στην Άνω Πόλη.

A' Παραδοσιακός Οικισμός Άνω Πόλης Θεσ/νίκης

1. Διαδικασία Ελέγχου μελετών νέων κτιρίων

α. Οι μελέτες νέων κτιρίων εντός του παραδοσιακού οικισμού δεν θα υποβάλλονται στη Γ.Γ. ΜΑ.Θ. για έγκριση. Θα εγκρίνονται από την οικεία Πολεοδομική Αρχή μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ Άνω Πόλης. 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 αφορά επίσης στην αισθητική πληρότητα του κτιρίου και στην ένταξή του στο γενικό πνεύμα του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης σύμφωνα με τους ισχύοντες κανόνες.

β. Μπορεί σε περιπτώσεις ιδιαίζουσες ή σοβαρών και σπουδαίων κτιρίων ή κτιρίων σε σημαντικές περιοχές η αρμόδια πολεοδομική αρχή να υποβάλλει το φάκελο στη Γ.Γ.ΜΑΘ προς έλεγχο και έγκριση. Απαραίτητη προϋπόθεση εδώ είναι η διατύπωση της αιτιολογίας και η συνυποβολή του πρακτικού γνωμοδότησης της οικείας πρωτοβάθμιας ΕΠΑΕ Άνω Πόλης. Αντίθετα θα υποβάλλονται στο ΥΜΑΘ όλες οι μελέτες διατηρητέων κτιρίων καθώς και των κτιρίων, που χτίζονται σε όμορα οικόπεδα διατηρητέων. Όσον αφορά τις μελέτες διατηρητέων, αυτές θα υποβάλλονται εις τριπλούν με πλήρη στοιχεία (αποτύπωση φωτογραφική και σχεδιαστική, τεχνική έκθεση υφισταμένου, πρόταση επισκευής με αιτιολογική έκθεση, περιγραφή επέμβασης και σχέδια, σχέδια λεπτομερειών και χρωματικές προτάσεις όψεων). Μαζί με τη μελέτη

θα υποβάλλεται και το πρακτικό της ΕΠΑΕ Άνω Πόλης καθώς και κάθε άλλο στοιχείο ενισχυτικό της πρότασης της μελέτης.

γ. Για τα όμορα διατηρητέων θα υποβάλλεται η μελέτη μαζί με το αίτημα για τον καθορισμό ή όχι πρόσθετων όρων και περιορισμών δόμησης για την προστασία και ανάδειξη του διατηρητέου, προς το οποίο γειτονεύουν. Σε περίπτωση που απαιτούνται όροι δόμησης να περιγράφονται σαφώς και σε κάποιο βαθμό λεπτομέρειας ιδίως από την ΕΠΑΕ. Απαραίτητη εδώ είναι η γνωμοδότηση της οικείας ΕΠΑΕ Άνω Πόλης, όπου θα τονίζεται η αναγκαιότητα καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης για την προστασία του διατηρητέου και ποιοι προτείνεται να είναι αυτοί.

2. Διαδικασία τροποποίησης των ρυμοτομικών σχεδίων

Για τις περιοχές αναπλάσεων του παραδοσιακού οικισμού η απόφαση εκδίδεται από τη Γ.Γ.ΜΑΘ 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 στον παραδοσιακό οικισμό γίνεται με Π.Δ., που εκδίδεται κατόπιν προτάσεως της Γ.Γ.ΜΑΘ μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ/τ.Υ.ΜΑ.Θ (άρθρο 25 Ν.2508/87). Ακολουθείται η διαδικασία σύνταξης Π.Δ. με πρωτοβουλία κυρίως του Δήμου Θεσσαλονίκης.

3. Οριοθέτηση παραδοσιακών οικισμών

Για την οριοθέτηση του παραδοσιακού οικισμού, η οποία γίνεται με Π.Δ. απαιτούνται:

α. Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θεσ/νίκης, η οποία θα συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα όπου 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 Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης. Ο πλήρης αυτός φάκελος θα υποβάλλεται στη Γ.Γ.ΜΑΘ, προκειμένου να εκδοθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα καθορισμού ή επέκτασης του παραδοσιακού οικισμού ή αναθεώρηση ορίων ή καθορισμού πυκνοδομημένου τμήματος κ.ο.κ.

Β'. Διατηρητέα κτίρια κάθε μορφής Προστασίας όπως αναφέρονται στις Αποφάσεις του τ.ΥΜΑΘ (I, II, III,IV)

1. Διαδικασία ελέγχου σύνταξης και έγκρισης μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων.

Υποβάλλονται στη Γ.Γ.ΜΑΘ υποχρεωτικά όλες οι μελέτες, που αφορούν κάθε επέμβαση (από βαφή μέχρι ανακατασκευή) σε διατηρητέα κτίρια. Η Πολεοδομική Αρχή μετά από έλεγχο πληρότητας και έλεγχο κατά ΓΟΚ και αφού εξασφαλίσει τη σχετική γνωμάτευση της ΕΠΑΕ Άνω Πόλης (να σημειωθεί ότι η ΕΠΑΕ γνωματεύει, δεν εγκρίνει) υποβάλλει τον φάκελο στη Γ.Γ.ΜΑΘ μαζί με το σχετικό πρακτικό της ΕΠΑΕ Άνω Πόλης, στον οποίο θα πρέπει να αιτιολογείται κάθε πρόταση αυτής.

Ως προς το περιεχόμενο των φακέλων που υποβάλλονται, αυτοί θα πρέπει να περιέχουν τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:

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 της επισκευής ή και αποκατάστασης ή και διαρρύθμισης του κτιρίου ή συγκροτήματος. Να τονίζεται στον τίτλο της άδειας εάν είναι απλή επισκευή, επισκευή και αποκατάσταση, διαρρύθμιση, προσθήκη, αλλαγή χρήσης κ.ο.κ.. Η πρόταση πρέπει να περιλαμβάνει απαραίτητα:

(1) Αιτιολογική έκθεση των κάθε είδους επεμβάσεων πάνω στο κτίριο. Εδώ εξηγούνται οι λόγοι της επέμβασης (αρχιτεκτονικοί στατικοί, λειτουργικοί, διατήρησης, κοινωνικοί, αισθητικοί. οικονομικοί κ.ο.κ.).

(2) Τεχνική Έκθεση, όπου θα εξηγείται αρχικά η φιλοσοφία της επέμβασης στο κτίριο, θα γίνεται λεπτομερής περιγραφή των επισκευών της πρότασης και δεν θα αναφέρονται γενικότητες. Ακόμη θα γίνεται λεπτομερής

περιγραφή του τρόπου επισκευής και αποκατάστασης (πχ. στη θεμελίωση, στο φέροντα οργανισμό, στις τοιχοποιίες, στη στέγη, στα ταβάνια, κουφώματα, σκάλες, κάγκελα, δάπεδα κ.ο.κ).

(3) Σχέδια της πρότασης επισκευής, αποκατάστασης κλπ 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 Άνω Πόλης και μαζί με το αντίγραφο του σχετικού πρακτικού αυτής θα υποβάλλονται στη Γ.Γ.ΜΑΘ από την Πολεοδομική αρχή σε τρεις σειρές και μέσα σε ασφαλή φάκελο με τους ανάλογους υποφακέλους.



Εικόνα 35: Μνημεία, κίνηση αυτοκινήτων και στάθμευση στην Α. Πόλη (πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

Γ'. Κτίρια σε όμορα ακίνητα (οικόπεδα) διατηρητέων κτιρίων

1. Διαδικασία Ελέγχου.

Οι μελέτες για ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών στα υφιστάμενα κτίρια ομόρων οικοπέδων διατηρητέων κτιρίων υποβάλλονται όλες στη Γ.Γ.ΜΑΘ προς έγκριση. Προηγουμένως όμως παραπέμπονται υποχρεωτικά από την Πολεοδομική Αρχή στην ΕΠΑΕ Άνω Πόλης, η οποία γνωμοδοτεί και προτείνει την έγκριση ή όχι της αντίστοιχης μελέτης. Κριτήριο εδώ είναι η προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων δηλαδή της αρχιτεκτονικής κυρίως φυσιογνωμίας τους. Εάν προτείνεται ο ορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης τότε αυτοί ορίζονται κατά τη διαδικασία που ακολουθείται κατά το χαρακτηρισμό διατηρητέων και που καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α' του άρθρου 4 του ΓΟΚ. Εάν δεν απαιτείται ο ορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης τότε εγκρίνεται η μελέτη είτε ως έχει είτε με παρατηρήσεις ή προϋποθέσεις της ελέγχουσας αρχής. Σε περίπτωση έγκρισης με παρατηρήσεις ο φάκελος δεν επιστρέφεται στην ΕΠΑΕ Άνω Πόλης, καθόσον η γνωμάτευση αυτής είναι προϋπόθεση για την τελική απόφαση του Υπουργείου. Κατόπιν αυτού η πολεοδομία θα εγκρίνει ανάλογα τη μελέτη και θα χορηγεί την αντίστοιχη άδεια με την ενσωμάτωση των παρατηρήσεων ή προϋποθέσεων, που καθορίζει η αρμόδια Υπηρεσία του τ.Υπουργείου.

Δ'. Κτίρια για κατεδάφιση στην Άνω Πόλη

1. Καθεστώς Προστασίας:

Ισχύουν οι διατάξεις του ΓΟΚ και ιδιαίτερα το άρθρο 4 παρ. 7 καθώς και οι ατομικές αποφάσεις καθορισμού όρων δόμησης και χρήσης και του Διατάγματος της περιοχής. Γενικά όλες οι μελέτες κατεδάφισης παραπέμπονται στην αρμόδια ΕΠΑΕ Άνω Πόλης. Εάν η ΕΠΑΕ αυτή κρίνει, ότι το κτίριο δεν αξίζει να διατηρηθεί, τότε προωθείται ο φάκελος για έκδοση άδειας κατεδάφισης. Εάν προτείνεται ο χαρακτηρισμός τότε υποβάλλεται στη Γ.Γ.ΜΑΘ ο φάκελος μαζί με την πρόταση χαρακτηρισμού της Υπηρεσίας Πολεοδομίας για την κίνηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Ε'. Κτίρια προς χαρακτηρισμό καθώς και στοιχεία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος

1. Καθεστώς Προστασίας:

Για να τεθεί ένα κτίριο υπό την προστασία της Γ.Γ.ΜΑΘ πρέπει να χαρακτηρισθεί διατηρητέο. Αυτό γίνεται με τη διαδικασία του χαρακτηρισμού κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ΓΟΚ όπως αυτό ισχύει μετά τις 13/6/2000 και ιδιαίτερα των παραγράφων 2 & 3 αυτού. Για την Άνω Πόλη, εκτός από τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα με τις δύο Αποφάσεις του τ.Υπουργείου ΜΑΘ, μπορεί να χαρακτηρίζονται και άλλα, τα οποία δεν είχαν κριθεί προηγουμένα.

2. Διαδικασία Ελέγχου.

α. Η διαδικασία χαρακτηρισμού κτιρίων, τμημάτων κτιρίων ή συγκροτημάτων κτιρίων καθώς και στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος καθώς και στοιχείων πολεοδομικού εξοπλισμού περιγράφεται στο άρθρο 4 παρ. 2 α & β και 3 α, β & γ του ΓΟΚ.

β. 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).

γ. Κατά συνέπεια η Υπηρεσία μπορεί να προβεί σε χαρακτηρισμό κτιρίων και λοιπών στοιχείων με δική της πρωτοβουλία αλλά και κατόπιν αιτήσεων των πολιτών. Τονίζεται ακόμα ότι η Υπηρεσία του Υπουργείου μπορεί να χαρακτηρίζει ως διατηρητέα και νεώτερα κτίρια της Άνω Πόλης, τα οποία έχουν χτιστεί πρόσφατα και μπορούν να αποτελούν στοιχεία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς. Η αίτηση πολίτη ή Υπηρεσίας για χαρακτηρισμό ενός κτιρίου ή άλλου στοιχείου του περιβάλλοντος ως διατηρητέου, υποβάλλεται στην αρμόδια Δ/νση της Γ.Γ.ΜΑΘ) 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.

δ. 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 κατευθυντήριοσ οδηγός επισκευής, προστασίας και ανάδειξής του.

ε. 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.

ΣΤ'. Διαδικασία ανακατασκευής διατηρητέου κτιρίου

α. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς αποτύπωσης θεωρημένης από την αρμόδια Πολεοδομία και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφισταμένης κατάστασης, που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου (άρθρο 3 παρ. 5α Ν. 2831/2000).

β. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Μακεδονίας-Θράκης, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας Δ/σης της Γ.Γ.ΜΑΘ (άρθρο 3 παρ. 5α Ν.2831/2000).

Ζ'. Ετοιμορροπία. Επικινδύνως Ετοιμόρροπα κτίρια

α. Γενικά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 4 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. Δ').

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. 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 τμημάτων και επισκευή έως την πλήρη ανακατασκευή. Η μελέτη ανακατασκευής εγκρίνεται με απόφαση της Γ.Γ.ΜΑΘ και για την απόφαση αυτή απαιτείται αιτιολογική έκθεση της οικείας Δ/σης Περιβάλλοντος και Υποδομών.

Μετά τα παραπάνω πρέπει να δίδεται 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 διερχόμενους κοντά και δίπλα από αυτό.

Τέλος τονίζεται ότι αυθαίρετες κατεδαφίσεις επιβάλλουν διοικητικές ποινές αλλά και η Διοίκηση είναι υπόλογη για παράλειψη οφειλόμενης ενέργειας (άρθρο 5 Π.Δ. 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.

Η'. Χρήσεις κτιρίων

α. Σε ιστορικούς τόπους θα εγκρίνονται μόνον από την αρμόδια Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων.

β. Στον παραδοσιακό οικισμό και περιοχές ιδιαίτερου Φυσικού κάλλους προτείνεται να εγκρίνονται από την αρμόδια Πολεοδομία σύμφωνα με τα ισχύοντα Προεδρικά Διατάγματα.

γ. Στη Γ.Γ.ΜΑΘ προτείνεται να υποβάλλονται προς έγκριση μόνον οι αλλαγές χρήσεων διατηρητέων κτιρίων και εξαιρετικές περιπτώσεις κτιρίων λόγω θέσης ή σπουδαιότητας.

Η διαδικασία ελέγχου που περιγράφηκε παραπάνω ισχύει και πρέπει να εφαρμόζεται. Παρόλα αυτά η σημερινή εικόνα της σύγχυσης που παρατηρείται στους κύκλους των Υπηρεσιών και των επαγγελματιών και των Συλλόγων τους μαρτυρεί ότι δεν έχει ακόμα εφαρμοστεί και δεν είναι γνωστή από όλες τις Υπηρεσίες. Τα πιθανά αίτια είναι αίτια επικοινωνίας και ασυνεννοησίας μεταξύ ατόμων και οργανώσεων. Η ευθύνη ανήκει εδώ στο

αρμόδιο Υπουργείο, το οποίο οφείλει να επιβάλει την τήρηση των νόμων, αποφάσεων και εγκυκλίων διαταγών και επ' αυτού πρέπει να δραστηριοποιηθούν οι αρμόδιες Υπηρεσίες του.

Για τους λόγους αυτούς προτείνεται η παραπάνω πρόταση διαδικασία να υιοθετηθεί από όλους, να θεσμοθετεί και να πάρει τη μορφή κανονιστικής Απόφασης του Υπουργείου και έτσι να ρυθμίζει με πρότυπο, σαφή και ενιαίο για όλους τρόπο, τα θέματα της σύνταξης, υποβολής, έγκρισης και ελέγχου εφαρμογής των μελετών της Άνω Πόλης.



Εικόνα 36: Δυσκολίες προσβασιμότητας στην Άνω Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.5 Προτάσεις διατήρησης, βελτίωσης και αναβάθμισης της Αρχιτεκτονικής και της Πολεοδομίας της Άνω Πόλης.

Η Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης παρά την υποβάθμιση και τη συνεχή προσπάθεια καταστροφής του παραδοσιακού χαρακτήρα των κτιρίων και των γειτονιών της, αλλά και τη χαώδη πολεοδομία της, εξακολουθεί ευτυχώς να διατηρεί ακόμη τα κύρια χαρακτηριστικά της μεσαιωνικής πολεοδομίας και της παραδοσιακής της αρχιτεκτονικής. Το γεγονός αυτό μαζί με την ύπαρξη πολλών και αξιόλογων μνημείων αποτελεί το χαρακτηριστικό της δυναμικής της περιοχής, που δίνει στην πολεοδομία και την αρχιτεκτονική της Άνω Πόλης ιδιαίτερη αναπτυξιακή αξία. Για το λόγο αυτό κάθε προσπάθεια αναβάθμισης της περιοχής πρέπει να αναδείξει με κατάλληλες μεθόδους και δράσεις τα στοιχεία αυτά του δυναμικού της Άνω Πόλης.

Η αναβάθμιση του πολεοδομικού χαρακτήρα της Άνω Πόλης περνά από την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου και των παρεμβάσεων που έχουν ενσωματωθεί, εγκρίθηκαν και ισχύουν μετά την έκδοση και δημοσίευση του ισχύοντος Διατάγματος της Άνω Πόλης (03.09.2007). Η εφαρμογή του όμως συναντά πολλά προβλήματα και απαιτεί δαπάνες για τις απαλλοτριώσεις των χώρων, που έχουν χαρακτηριστεί ως κοινόχρηστοι ή έχουν δοθεί σ' αυτούς κοινές χρήσεις. Ακόμα πολλές δαπάνες απαιτούνται για την εκτέλεση των έργων οδοποιίας, πεζοδρόμων, αστικού εξοπλισμού, κατασκευής πάρκων, επίπλων, ηλεκτροφωτισμού, πληροφοριακών σημείων, χώρων ανάπλασης και αναψυχής κ.ο.κ. Ο Δήμος Θεσσαλονίκης προτείνεται να εντάξει όλα αυτά τα έργα σε αντίστοιχα προγράμματα χρηματοδότησης (εθνικά, περιφερειακά, ευρωπαϊκά κλπ) και να προχωρήσει στην υλοποίησή τους. Οι υπόλοιποι συμμετέχοντες να συνεργαστούν με το Δήμο και έχοντας αυτόν ως φορέα υλοποίησης να προχωρήσουν στην υλοποίηση των έργων που απαιτούνται.

Με φορέα υλοποίησης το Δήμο, αλλά και τις υπόλοιπες Υπηρεσίες (ΔΕΠΟΣ, Υπηρεσίες με Τεχνική Οργάνωση και επάρκεια, καθώς και οι πολίτες και νομικά πρόσωπα, σύλλογοι και οργανώσεις) προτείνονται τα παρακάτω μέτρα αναβάθμισης της Άνω Πόλης στον τομέα της αρχιτεκτονικής και της Πολεοδομίας.

α) Εφαρμογή του ισχύοντος Διατάγματος και κατά την πορεία εφαρμογής συγκέντρωση όλων των περιπτώσεων, όπου η εφαρμογή συναντά προβλήματα που χρειάζονται λύση. Όλες οι περιπτώσεις αυτές προτείνεται να συγκεντρωθούν και να αποτελέσουν τη βάση για τη μελλοντική τροποποίηση του Διατάγματος ή και την Κωδικοποίηση όλων των προηγούμενων όπως έχει ήδη προταθεί παραπάνω.

β) Επισκευή και αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων κάθε κατηγορίας και διατήρηση των παραδοσιακών χρήσεων (κύρια κατοικία) σύμφωνα με τους τρόπους, τη διαδικασία και τους ελέγχους που έχουν αναφερθεί.

γ) Η αδειοδότηση και κατασκευή των νέων κτιρίων με τον τρόπο που έχει προταθεί και σύμφωνα με τον κανονισμό που προσδιορίζει τον τύπο, μορφή, ογκοπλασία, υλικά, χρώματα, χρήσεις κ.ά. παραμέτρους που θα διαφυλάξουν τον χαρακτήρα της περιοχής και θα προστατέψουν την αυθεντικότητά της.

δ) Η προστασία και ανάδειξη των μνημείων και η ένταξή τους στο δίκτυο των διαδρομών και περιπάτων της Άνω Πόλης ως κύρια τοπόσημα και ορόσημα της Άνω Πόλης.

ε) Η ανάδειξη των διαδρομών, των ορίων, των περιοχών, των γειτονιών, των κόμβων, των ορόσημων, της θέας, των τοπόσημων κάθε γειτονιάς για τη διατήρηση της νοητικής εικόνας (ειδώλου) της Άνω Πόλης ανέπαφης και μοναδικής.

στ) Ο έλεγχος των χρήσεων και των λειτουργιών του οικισμού για τη διατήρηση του χαρακτήρα του οικισμού (να μη καταντήσει όπως τα Λαδάδικα της δεκαετίας του 1990).

ζ) Ο έλεγχος της δόμησης αποτελεσματικά με την τήρηση των κανόνων και του κανονισμού της Άνω Πόλης, που πρέπει να εκπονηθεί και να θεσμοθετηθεί ώστε να γίνει η πρότυπη προδιαγραφή ποιότητας του περιβάλλοντος του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης.

η) Ο έλεγχος των κατεδαφίσεων και των προσπαθειών αλλοίωσης του φυσικού αναγλύφου με εκτεταμένα έργα και παρεμβάσεις σ' αυτό.

θ) Η δημιουργία και αποδοχή από όλους ενός κοινού οράματος και μιας εικόνας της Άνω Πόλης και η σύνταξη ενός στρατηγικού σχεδιασμού, ο οποίος θα συντονίζει και θα κατευθύνει τις προσπάθειες όλων προς την επίτευξη του κεντρικού στόχου, δηλ.

- το σχεδιασμό των επαγγελματιών της αρχιτεκτονικής
- τις Υπηρεσίες που θα ασκούν τον έλεγχο της νομιμότητας και της ποιότητας
- τα συλλογικά όργανα του Δημοσίου για τη γνωμοδότησή τους
- τους συλλόγους, ενώσεις, σωματεία και τους μεμονωμένους κατοίκους
- τους εκπροσώπους της πολιτικής εξουσίας, τοπικής και εθνικής

- την αισθητική αναβάθμιση της περιοχής με την εγκαθίδρυση στο περιβάλλον της Άνω Πόλης ενός αισθητικού διαλόγου μεταξύ των παραδοσιακών και διατηρητέων μορφών και των αναζητήσεων της νέας αρχιτεκτονικής, που θα εκφράζεται μέσω των νέων κτισμάτων στην Άνω Πόλη

ι) τον καθορισμό και αποδοχή των κατευθύνσεων κίνησης προς το μέλλον του οικισμού, μεταξύ των οποίων είναι

- η προσβασιμότητα της περιοχής (κίνηση, κυκλοφορία, στάθμευση, σύνδεση με την υπόλοιπη πόλη, περιφερειακός, πεζόδρομοι, διαδρομές κλπ)

- η δόμηση και προστασία του χαρακτήρα της περιοχής και η διατήρηση κατά το δυνατόν των παραδοσιακών χρήσεων της περιοχής

- η αναβάθμιση των κοινόχρηστων και δημόσιων χώρων και των στοιχείων της πόλης και της γειτονιάς, πέρα από τον περιορισμένο ιδιωτικό χώρο

- η δημιουργία του οργάνου της διοίκησης – διαχείρισης των υποθέσεων στην Άνω Πόλη, που θα κινητοποιεί και θα εξυπηρετεί τους πολίτες στα θέματα αναβάθμισης της αρχιτεκτονικής, της πολεοδομίας και της λειτουργίας του οικισμού

- την αναζήτηση και εκμετάλλευση των αναπτυξιακών προγραμμάτων, των περιφερειακών και ευρωπαϊκών προγραμμάτων για την αναβάθμιση του οικισμού

1.6 Προτάσεις αναβάθμισης του κυκλοφοριακού και της προσβασιμότητας

Η πρόταση του κυκλοφοριακού διατυπώνεται στοιχειωδώς σ' ένα χάρτη που συνοδεύει το ισχύον Διάταγμα της Άνω Πόλης. Αλλά αυτό αφορά ορισμένες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, ιδιαίτερα των οχημάτων και των αστικών περιφερειών. Η γεωγραφία της Άνω Πόλης και η εξέλιξη του οικισμού διαμόρφωσε τη σημερινή μορφή, η οποία πρέπει να εξεταστεί πρώτα από την άποψη της φέρουσας ικανότητας κυκλοφοριακού φορτίου λεωφορείων, οχημάτων – δικύκλων, χώρων στάθμευσης και στάσης. Για την ανακούφιση μάλιστα του οικισμού είναι σκόπιμο και προτείνεται να εξεταστεί η προσέγγιση του οικισμού από όλα τα δυνατά σημεία της περιφέρειάς του, ώστε να εξασφαλίζεται η άμεση εκκένωση των φορτίων. Για την επίλυση του κυκλοφοριακού και της πρόσβασης της Άνω Πόλης προτείνονται τα εξής:

α) Διάνοιξη όλων των οδών και πεζοδρόμων που έχουν εγκριθεί από το Διάταγμα (εφαρμογή)

β) Υλοποίηση όλων των θέσεων στάθμευσης που έχουν εγκριθεί και σύνδεση αυτών με τους πεζοδρόμους και το δίκτυο των διαδρομών, μονοπατιών, εξόδων, μνημείων κ.ο.κ.

γ) Διέξοδος όλων των συλλεκτήρων προς την περιφέρεια του οικισμού και ιδιαίτερα προς την περιφερειακή οδό

δ) Υπολογισμός της φέρουσας ικανότητας του οικισμού σε οχήματα και υιοθέτηση του συστήματός της εκ περιτροπής αδειοδοτημένης εισόδου και στάθμευσης στους μονίμους κατοίκους. Διευκόλυνση των επισκεπτών ιδιαίτερα κατά τις ώρες και ημέρες αναψυχής

ε) Εφαρμογή συστήματος άμεσης επικοινωνίας με την κάτω πόλη μέσω συστήματος σταθερής τροχιάς (τρένου, τελεφερίκ, τραμ με καλώδια κ.ο.κ.) για τη μεταφορά από το κέντρο της κάτω πόλης στο κέντρο της Άνω Πόλης και από εκεί διάχυση προς τις γειτονιές

στ) Υιοθέτηση συστήματος αστικής συγκοινωνίας δωρεάν μέσω μικρών και ευέλικτων λεωφορείων συγκεκριμένων διαδρομών, τα οποία θα συνδέουν την Άνω Πόλη με την κάτω πόλη

ζ) Ειδική μέριμνα και φροντίδα για την εξυπηρέτηση των ΑμεΑ στην Άνω Πόλη

η) Δημιουργία επιτροπής διαχείρισης του κυκλοφοριακού της Άνω Πόλης στην οποία θα συμμετέχουν όλοι οι συμμετοχοί του Οικισμού. Το Όργανο αυτό θα διατυπώνει γνώμες και απόψεις προς το Δήμο και τις Υπηρεσίες Συγκοινωνιών και Αστυνόμευσης για όλα τα θέματα που αφορούν το κυκλοφορικό, τη στάθμευση, τις αστικές συγκοινωνίες, την προσβασιμότητα και τα συναφή.



Εικόνα 37: Κοινόχρηστος χώρος στην Άνω Πόλη
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.7 Προτάσεις αναβάθμισης των επενδύσεων και των έργων στην Άνω Πόλη

Η απουσία εργοληπτικού ενδιαφέροντος λόγω των παραγόντων που αναφέρθηκαν στην ανάλυση (μικρές ιδιοκτησίες, ανυπαρξίες τίτλων, κατάτμηση οικοπέδων, χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός οικισμός και αυξημένη προστασία κλπ) έχει απομακρύνει τις ιδιωτικές επενδύσεις για την αναβάθμιση της περιοχής. Από την άλλη μεριά η διατήρηση του χρώματος και της παραδοσιακής ατμόσφαιρας ανύψωσε τις αξίες της περιοχής με αποτέλεσμα να παρουσιάζεται ενδιαφέρον για επενδύσεις από ιδιώτες για απόκτηση ή ανέγερση κατοικιών.

Ο χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός οικισμός και τα κτίρια ως διατηρητέα προσελκύουν μια άλλη κατηγορία επενδύσεων, που επιδιώκει τη δημιουργία υπεραξίας λόγω του παραδοσιακού χρώματος της περιοχής. Το γεγονός αυτό σε συνάρτηση με τα διατηρητέα κτίρια και τα υπάρχοντα κίνητρα για την επισκευή τους ή την ένταξή τους στον αναπτυξιακό νόμο δημιουργεί επενδυτικές ευκαιρίες για την περιοχή. Οι επενδύσεις βασίζονται προφανώς στην ανάπτυξη της ποιότητας του περιβάλλοντος η οποία θα αυξήσει και τις τομές της αγοράς των ακινήτων.

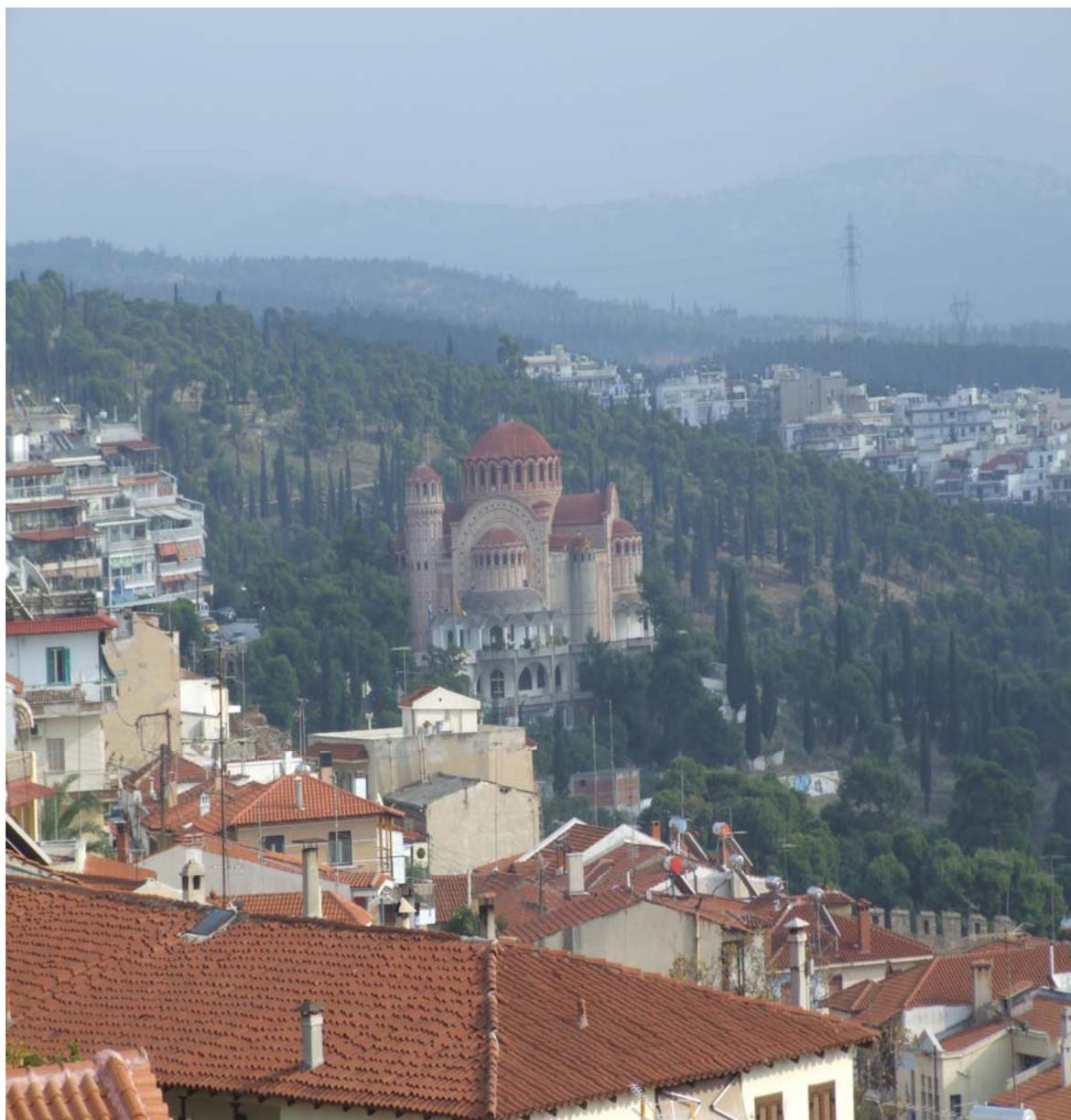
Προτείνεται λοιπόν από τον φορέα της Άνω Πόλης ή το ΔΔ να δημιουργηθεί ένα γραφείο το οποίο θα διαχειριστεί:

- α) Όλες τις επενδυτικές ευκαιρίες για την περιοχή
- β) Τη διάχυση της πληροφορίας και την επικοινωνιακή εκμετάλλευση των κινήτρων προς όλους τους κατοίκους και τους ενδιαφερόμενους να εγκατασταθούν στην Άνω Πόλη
- γ) Την κινητοποίηση των πολιτών για τη συμμετοχή τους στην αναβάθμιση της περιοχής στην αύξηση της αξίας της και την προσέλκυση επισκεπτών
- δ) Τη δημιουργία παραδοσιακών ξενώνων για την φιλοξενία επισκεπτών στις παραδοσιακές γειτονιές της πόλης
- ε) Την ανάπτυξη ορισμένων χρήσεων σε συνάφεια με την παράδοση και τον πολιτισμό όπως εστίαση, αναψυχή, μικροκαταστήματα, εξυπηρετήσεις.

Ακόμα, προτείνεται η αναζήτηση μέσω των Υπηρεσιών, του Οργάνου ή και των συνασπισμένων κατοίκων επενδυτικών προγραμμάτων ανάπλασης των γειτονικών της Άνω Πόλης και τη βιωσιμότητα της περιοχής ολόκληρης αντιμετωπίζοντάς την ως σύνολο.

Προτείνεται ακόμα για την αναβάθμιση του γενικού περιβάλλοντος στην Άνω Πόλη, όλα τα έργα, δημόσια και ιδιωτικά να γίνονται με πλήρη σεβασμό στον παραδοσιακό χαρακτήρα του περιβάλλοντος και την τοπική

αρχιτεκτονική. Τα δίκτυα προτείνεται να επιβληθεί να είναι όλα υπόγεια και οι φορείς των έργων να αποκαθιστούν αμέσως τις ζημιές, που προκαλούν στο ευρύτερο περιβάλλον. Όλες αυτές οι απαιτήσεις προτείνεται να ενταχθούν στον ενιαίο κανονισμό δόμησης, χρήσεων και λειτουργίας του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης, ο οποίος πρέπει να συνταχθεί και να θεσμοθετηθεί από το Υπουργείο κατά τα πρότυπα του κανονισμού της οδού Αριστοτέλους Θεσσαλονίκης και να εφαρμοστεί.



Εικόνα 38: Τοπίο Ανατολικά της Άνω Πόλης
(πηγή: αρχείο Ο.Ε.)

1.8 Προτάσεις αναβάθμισης της λειτουργίας του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης

Επειδή ο οικισμός στην ουσία του είναι γειτονιές ανθρώπων, δηλαδή μικρές κοινωνίες σε συσώρευση, η λειτουργία του οικισμού βασίζεται πρωτίστως στη συμπεριφορά των κατοίκων του. Για το λόγο αυτό προτείνεται η σύνταξη ενός αποτελεσματικού λειτουργικού πλαισίου και η δημιουργία ενός μηχανισμού λειτουργίας που να συνθέτει τις δράσεις όλων των συμμετόχων του οικισμού σ' ένα σύνολο ενιαίο και αποτελεσματικό (σύνθεση και Διευθυντής Ορχήστρας).

Η αναβάθμιση του οικισμού είναι η συνισταμένη των δράσεων όλων των συμμετόχων δηλ. των πρακτικών αρχών, των δημοτικών και των διαμερισματικών διοικήσεων, των τοπικών συλλόγων, οργανώσεων και μεμονωμένων κατοίκων και επισκεπτών. Οι κοινές δράσεις προϋποθέτουν τη συμφωνία και αποδοχή όλων, ενός συντάγματος /κανονισμού, δηλ. μιας συνθήκης για τον τρόπο ζωής και λειτουργίας του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Πόλης.

Τέλος, προτείνεται αυτή η συμφωνία και η συνισταμένη των δράσεων πρέπει να κινείται κατά μήκος των κατευθυντήριων αξόνων, χρήσης, εργασίας, ζωής και λειτουργίας του οικισμού που είναι άξονες δέσμευσης, ένα όραμα και ένα στρατηγικό σχέδιο, που θα οδηγεί στο συμφωνημένο στόχο. Όλα αυτά με την καθοδήγηση και βοήθεια του φορέα εφαρμογής της τοπικής αρχής της Άνω Πόλης.

Τονίζεται ακόμα ότι το περιβάλλον των πόλεων και οικισμών γίνεται σιγά-σιγά αγαθό το οποίο προσφέρεται στην ευρύτερη αγορά. Παρόλον ότι προσφέρεται ενσωματωμένο στην αξία των ακινήτων δεν παύει να αποτελεί ένα αυθύπαρκτο αγαθό, η ποιότητα του οποίου θα κάνει τις πόλεις και τους οικισμούς ελκυστικούς και πρώτους στις προτιμήσεις των επίδοξων κατοίκων τους.

Αναφορές και Βιβλιογραφία

1. Αναστασιάδης, Α., 1989. *Θεσσαλονίκη Άνω Πόλη*, Σειρά *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*. Αθήνα: Μέλισσα
2. Αδαμαντίου, Α., 1914. *Η Βυζαντινή Θεσσαλονίκη*. Θεσσαλονίκη: Λέσχη του Βιβλίου
3. Βελένης, Γ., 1999. *Κρήνες και Φιάλες της Θεσσαλονίκης*. Θεσσαλονίκη: Πόλις
4. Γαϊτανάκης, Γ., 1998. *Οργανισμός Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης, Θεσσαλονίκη 1997: Οι στόχοι των επεμβάσεων στην Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης*. Θεσσαλονίκη: Θεσσαλονίκη Πολ. Πρωτεύουσα 1997-1998
5. Δημητριάδης, Β., 1983. *Τυπογραφία της Θεσσαλονίκης κατά την εποχή της Τουρκοκρατίας 1430-1912*. Θεσσαλονίκη: Ε.Μ.Π.
6. Ζαφείρης, Χ., Παπατζήκας Α., 1994. *Εν Θεσσαλονίκη 1900-1960*. Θεσσαλονίκη: Εξάντας
7. Καλογήρου, Ν., Χαστάογλου, Β., 1992. *Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης: Προθέσεις και αποτελέσματα μιας πολεοδομικής παρέμβασης*, Περ. *Θέματα Χώρου και Τεχνών*, Αθήνα
8. Καυκάλα, Κ., 2001. *Σε υποστήριξη ενός Ιστορικού Τόπου: Η Άνω Πόλη πριν και μετά την Πολιτιστική Πρωτεύουσα, "Μετασχηματισμοί του Αστικού Τοπίου"*. Θεσσαλονίκη: Λιβάνης
9. Μαυροπούλου-Τσιούμη, Χρ., 1998. *Άγιος Νικόλαος ο Ορφανός*. Θεσσαλονίκη: ΙΜΧΑ
10. Μέγας, Γ. και Χόρμπος Ν., 2002. *Η Θεσσαλονίκη μέσα από το Φακό του Γ. Λυκίδη*. Θεσσαλονίκη: Ιανός
11. Μουτσόπουλος, Ν., 1979. *Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης*. Θεσσαλονίκη: Υ.Δ.Ε.

12. Νικονάνος, Ν., Παπαχατζής, Ν., 1982. *Τα μνημεία της Θεσσαλονίκης*. Θεσσαλονίκη: Βιβλ. Μόλχο
13. Ντηλ, Κ., 1980. *Η Θεσσαλονίκη*. Θεσσαλονίκη: Πουρνάρας
14. Οργανισμός Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης, Επιτροπή Ερευνών Α.Π.Θ., 1998. *Ερευνητικό Πρόγραμμα: Ζώνη Πρασίνου, Προστασία Τειχών Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης*, Κείμενο Έρευνας.
15. Παρθενόπουλος, Κ., 1997. *Ελληνική Δημόσια Διοίκηση*. Θεσσαλονίκη: Ζήτη
16. Παρθενόπουλος, Κ., 2004. *Πολιτισμός και Αστικό Περιβάλλον*. Θεσσαλονίκη: Ζήτη
17. Παρθενόπουλος, Κ., Παρθενοπούλου Σ., Παρθενοπούλου Ν., 2009. *Πρέσπες, Λαϊκός Πολιτισμός, Αρχιτεκτονική, Παράδοση και Μελλοντικές Προοπτικές*. Θεσσαλονίκη: Ναύς
18. Παπασπύρου, Ν., 1997. *Καταγραφές Θεσσαλονίκης*. Θεσσαλονίκη: Ιανός
19. Τσιγαρίδα, Ε., 1998. *Μονή Λατόμου (Όσιος Δαυίδ)*. Θεσσαλονίκη: ΙΜΧΑ
20. Υπουργείο Δημοσίων Έργων, 1977. Εισήγηση προς το Συμβούλιο Δημοσίων Έργων. "*Τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης και Καθορισμός Όρων Δόμησης*", Αθήνα.
21. Περιοδικό Τεχνογράφημα, Τεύχη Αυγ. 2006 (9/Τ/313) και Απριλίου 2009 (12/Τ/373). Θεσσαλονίκη, ΤΕΕ/Τμ. Κ.Μακεδονίας
22. Εφημερίδες: Αγγελιοφόρος 30 Αυγούστου 2007
Ελευθεροτυπία 14-15 Αυγούστου 2009
Η Καθημερινή /Επτά Ημέρες/ 24 Οκτ. 2004
Η Ναυτεμπορική 10 Σεπτ. 2009