

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΕΣ ΣΠΟΥΔΕΣ ΓΙΑ



ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Τμήμα Πολιτικής Επιστήμης και Διεθνών Σχέσεων - Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου

Τμήμα Οικονομικών Επιστημών - Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης

Τμήμα Οικονομικών Επιστημών - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων - Πανεπιστήμιο Πειραιά

Διαπανεπιστημιακό Διατμηματικό

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

«Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη και Αυτοδιοίκηση»

Αξιοποίηση της Περιουσίας των Ο.Τ.Α.

**Περίπτωση έρευνας για την Αξιοποίηση του Διατηρητέου χώρου
των πρώην Δημοτικών Σφαγείων Θεσσαλονίκης**

της Ελένης Τόπλη
αρχιτέκτον μηχανικός



ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΕΣ ΣΠΟΥΔΕΣ ΓΙΑ



ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Department of Political Studies and International Relations - University of Peloponnese
Department of Economics - Democritus University of Thrace
Department of Economics - Aristotle University of Thessaloniki
Department of Business Administration - University of Piraeus

**Interuniversity Interdepartmental
Master Program in
«Local and Regional Government and Development»**

**Development of local authorities' property
Case study for the Redevelopment of listed premises
of former Municipal Slaughterhouses in Thessaloniki**

by Eleni Topli Architect



Corinth, September 2016

Αξιοποίηση της Περιουσίας των Ο.Τ.Α. Περίπτωση έρευνας για την Αξιοποίηση του Διατηρητέου χώρου των πρώην Δημοτικών Σφαγείων Θεσσαλονίκης

Σημαντικοί Όροι: Δημοτική περιουσία, Διαχείριση, Αξιοποίηση, Μνημειακό απόθεμα, Δημοτικά Σφαγεία

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το ζητούμενο, αυτή την εποχή, είναι η ανάπτυξη. Η κρίση έχει περιορίσει τα αναπτυξιακά εργαλεία, ιδιαίτερα των δήμων. Η τοπική ανάπτυξη θα πρέπει να αναζητήσει νέες εναλλακτικές και σύνθετες λύσεις. Να αξιοποιήσει όλες τις δυνατότητες των δήμων αλλά και των τοπικών κοινωνιών.

Ένα σχεδόν σχολάζον αναπτυξιακό απόθεμα, της Τοπικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, είναι η ακίνητη περιουσία των δήμων. Το ερώτημα που τίθεται στην παρούσα εργασία είναι στο εάν υπάρχουν εναλλακτικές ρεαλιστικές και αποτελεσματικές λύσεις για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των δήμων και ιδιαίτερα των ιστορικών – αρχιτεκτονικών τους μνημείων και αν η διαχείριση τους μπορεί να δημιουργήσει νέες μορφές εισροών και ανάπτυξης.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε είναι στο να εντοπιστούν, καταρχήν, τα προβλήματα που υπάρχουν (τεχνικά, θεσμικά οικονομικά), στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των δήμων. Κατόπι επιλέχθηκε, ως μελέτη πεδίου, η περίπτωση των παλιών σφαγείων και του περιβάλλοντος χώρου, του δήμου Θεσσαλονίκης. Περιγράφεται η ιστορική πορεία, οι τεχνικές προδιαγραφές, οι δυσκολίες και οι προοπτικές αυτών των κτιρίων αλλά και της ευρύτερης περιοχής.

Απαντώντας στο ερώτημα που τέθηκε, η εργασία καταλήγει σε συγκεκριμένες εναλλακτικές λύσεις (από άποψη χρήσης αλλά και χρηματοδότησης) που προσφέρουν μία βιώσιμη διαχείριση, αξιοποιώντας το σύνολο της τοπικής κοινωνίας και τις προτάσεις τους, με στόχο την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

Development of local authorities' property Case study for the Redevelopment of listed premises of former Municipal Slaughterhouses in Thessaloniki

Keywords: Municipal property, Management, Redevelopment, Historical reserves, Municipal Slaughterhouses

ABSTRACT

Nowadays, growth is required. The present financial crisis has restricted the tools necessary for growth, especially within local authorities. Local Redevelopment must seek new alternatives and complex solutions. It should make use of all the potential within local Authorities and communities.

One almost redundant developmental reserve for Sustainable Local Redevelopment, is the real estate of municipalities. The question that's been trying to answer this study is whether there are realistic alternatives and effective solutions for the profitable use of this real estate, especially the historical - architectural monuments and if their management can create new forms of revenue and growth.

The methodology followed is to locate at first, the existing problems, (technical, legal, economic), in the utilization of this real estate. Subsequently, the old slaughterhouse and it's surrounding premises of the municipality of Thessaloniki was chosen as a case study. The history, the technical specifications, the difficulties and the potential of those buildings as well as the wider region are described in detail

In answering the question raised, this project arrives at alternative proposals (in terms of use and funding) which offer sustainable management, mobilizing the entire local community through their suggestions for the redevelopment of the region.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	
ABSTRACT	
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	- 5 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	- 1 -
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.....	- 1 -
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	- 1 -
1.2 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	- 2 -
1.2.1 . ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.....	- 2 -
1.2.2 . ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ της ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	- 3 -
1.2.3 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ – ΤΡΟΠΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ της ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	- 4 -
1.3 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ – ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΗΡΙΑ	- 6 -
1.3.1. ΓΕΝΙΚΑ	- 6 -
1.3.2 ΕΚΤΙΜΗΣΗ.....	- 8 -
1.3.3 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ	- 9 -
1.3.3.1. Υπηρεσίες – Στελέχωση - Αντίληψη	- 9 -
1.3.3.2. Θεσμικό πλαίσιο - Θεσμικοί και Νομικοί Περιορισμοί	- 10 -
1.3.3.3 Τεχνικοί – Κατασκευαστικοί Παράγοντες.....	- 12 -
1.4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ.....	- 13 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	- 14 -
ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ	- 14 -
ΤΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΦΑΓΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	- 14 -
2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ	- 14 -
2.1.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	- 14 -
<i>Το ζυθοποιείο «ΟΛΥΜΠΟΣ».....</i>	<i>- 15 -</i>
.....	- 15 -
2.1.2 ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΩΝ	- 16 -
2.1.2.1 Περιγραφή της περιοχή των Λαχανόκηπων.....	- 16 -
2.1.2.2 Ερευνητικό έργο διερεύνησης των δυνατοτήτων ανάπτυξης της περιοχής Λαχανόκηπων.....	- 17 -
2.1.2.3 Η τελική πρόταση του Επιχειρηματικού Πάρκου - στα πρότυπα του γαλλικού “la Defense”	- 19 -
2.2 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ.....	- 21 -
2.2.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	- 21 -
2.2.2 Γειτνίαση του χώρου των πρώην Δημοτικών Σφαγείων με την βη προβλήτα του ΟΛΘ....	- 27 -
2.2.2.1 Γενικά.....	- 27 -
2.2.2.2 Πολεοδομικό Σχέδιο και Ζώνη Λιμένα	- 28 -
2.2.2.3. Επέκταση βης προβλήτας.....	- 28 -
2.2.2.4. Δημιουργία υδατοδρομίου εντός λιμένα Θεσσαλονίκης εμπροσθεν του κρηπιδώματος 3	- 29 -
2.3 ΤΑ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΦΑΓΕΙΑ ΤΟΥ Δ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	- 30 -
2.3.1 ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΗΡΙΟ.....	- 30 -
2.3.1.1. ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΟΥ	- 30 -
2.3.1.2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	- 32 -
2.3.2 «ΚΤΗΡΙΟ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ» ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ.....	- 34 -
2.3.2.1 ΤΟ ΝΕΟΤΕΡΟ ΚΤΗΡΙΟ του ΚΡΕΟΣΚΟΠΙΚΟΥ ΘΑΛΑΜΟΥ.....	- 34 -
2.3.2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	- 35 -
2.4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ.....	- 37 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	- 38 -
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ - ΚΙΝΗΤΡΑ.....	- 38 -
3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	- 38 -
3.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΜΕΣΩ ΚΑΙΝΟΤΟΜΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΛΕΙΩΝ ΣΤΗ ΝΕΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 2014-2020.....	- 39 -
3.3. ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ - ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΕΣΠΑ 2014-2020	- 42 -
3.3.1 Προγραμματική περίοδος 2014-2020	- 42 -
3.3.2. Η Χωρική Ανάπτυξη στα Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα	- 43 -
3.3.3. Θεσμικό πλαίσιο για Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις	- 43 -
3.3.4. Περιοχές παρέμβασης.....	- 44 -

3.3.5. Αρμόδιοι Φορείς.....	- 45 -
3.3.6. Διαδικασία εφαρμογής ΟΧΕ (από το σχεδιασμό στην υλοποίηση) Προετοιμασία της ΟΧΕ από τη Διαχειριστική Αρχή (ΔΑ).....	- 45 -
3.3.7 Προετοιμασία της ΟΧΕ για Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη από τις αστικές αρχές.....	- 46 -
3.3.8 Κριτήρια που χαρακτηρίζουν τις χωρικές στρατηγικές:.....	- 47 -
3.4. ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ JESSICA.....	- 48 -
3.4.1. Γενικά.....	- 48 -
3.5. ΤΟΠΙΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ - REAL ESTATE.....	- 49 -
Η Αξιοποίηση της Δημοτικής Γης.....	- 49 -
3.6 ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ - ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ (ΣΔΙΤ).....	- 50 -
3.6.1 Τι είναι η Σύμπραξη Δημόσιου - Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ).....	- 50 -
3.6.2 Διάκριση ως προς το συμβατικό περιεχόμενο μιας ΣΔΙΤ.....	- 50 -
3.6.3 Μορφές Συμπράξεων ΣΔΙΤ.....	- 51 -
Οι τυπολογίες συμβάσεων ΣΔΙΤ είναι πολλές και προσαρμόζονται ανάλογα με το έργο.	- 51 -
Οι περισσότερες διαδεδομένες μορφές συμβάσεων ΣΔΙΤ:.....	- 52 -
3.6.4 Πλεονεκτήματα.....	- 54 -
3.6.5. Κρίσιμοι παράγοντες για την επιλογή ΣΔΙΤ.....	- 54 -
3.7 ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	- 55 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	- 58 -
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ – ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ- 58 -	
4.1 Αξιοποίηση περιοχής Λαχανόκηπων.....	- 58 -
4.2 Αξιοποίηση του χώρου των Σφαγείων.....	- 60 -
4.2.1. 1 ^ο Σενάριο αξιοποίησης του χώρου των Σφαγείων.....	- 61 -
4.2.2. 2 ^ο Σενάριο αξιοποίησης του χώρου των Σφαγείων.....	- 62 -
4.2.3 3 ^ο Σενάριο αξιοποίησης του χώρου των Σφαγείων.....	- 62 -
4.2.4 4 ^ο Σενάριο αξιοποίησης του χώρου των Σφαγείων.....	- 62 -
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.....	- 64 -
ΖΩΝΕΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΩΝ.....	- 64 -
Π.Α.1. ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΕΝΔΡΟΠΟΤΑΜΟΥ.....	- 64 -
Π.Α.2. ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΟΔΙΚΩΝ ΑΞΟΝΩΝ: ΟΔΟΣ 26ΗΣ ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ.....	- 65 -
Π.Α.3. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΗΣ ΖΥΘΟΠΟΙΑΣ ΦΙΕ.....	- 65 -
Π.Α.4. ΚΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΕΩΣ.....	- 66 -
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β.....	- 67 -
ΙΣΤΟΡΙΚΑ – ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΚΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ- 67 -	
Π.Β.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ.....	- 67 -
Π.Β.2. ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ.....	- 69 -
Π.Β.3. ΥΛΙΚΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ.....	- 70 -
Π.Β.4. ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ.....	- 70 -
Π.Β.5. ΕΓΓΡΑΦΑ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ - ΧΑΡΤΕΣ.....	- 72 -
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ.....	- 79 -
ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ JESSICA.....	- 79 -
Π. Γ.1 Περιγραφή προγράμματος JESSICA.....	- 79 -
Π. Γ.2. Ενδεικτικά οι πόροι του JESSICA μπορούσαν να διοχετεύονται σε σχέδια στους ακόλουθους τομείς: - 79 -	
Π. Γ.3. Τα οφέλη από τη χρήση του JESSICA ήταν.....	- 80 -
Π.Γ.4. Όσον αφορά την επιλεξιμότητα των δαπανών των έργων.....	- 80 -
Π.Γ.5. Αρχές και Προϋποθέσεις Επιλεξιμότητας ήταν.....	- 80 -
Π. Γ.6. Επιλέξιμοι Φορείς – Κωλύματα Συμμετοχής.....	- 81 -
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ.....	- 84 -
ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ - ΗΜΕΡΙΔΕΣ.....	- 85 -
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ.....	- 85 -
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΧΑΡΤΕΣ – ΑΡΧΕΙΑΚΟ ΥΛΙΚΟ ΣΦΑΓΕΙΩΝ.....	- 86 -

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το θέμα της παρούσας διπλωματικής εργασίας αφορά στη διερεύνηση εναλλακτικών και ρεαλιστικών προτάσεων σχετικά με την διαχείριση και αξιοποίηση της Δημοτικής περιουσίας, προκειμένου οι Οργανισμοί τοπικής Αυτοδιοίκησης να βελτιώσουν την οικονομική τους κατάσταση και εκμεταλλευόμενοι όσο το δυνατόν καλύτερα τους υπάρχοντες πόρους τους, να δημιουργήσουν νέες μορφές εισροών και βιώσιμης ανάπτυξης.

Ο λόγος που οδήγησε στην επιλογή του συγκεκριμένου θέματος, είναι η νέα πραγματικότητα, όπως έχει διαμορφωθεί και χαρακτηρίζεται από τη σταδιακή υποχώρηση της συμμετοχής και επιρροής του κεντρικού κράτους και τη συνακόλουθη μεταφορά αρμοδιοτήτων προς τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.).

Υπό το πρίσμα του νέου ρόλου τους και των αυξανόμενων κοινωνικών και οικονομικών απαιτήσεων οι ΟΤΑ, θα πρέπει να διερευνήσουν εναλλακτικούς τρόπους εξασφάλισης πόρων και νέων μορφών οικονομικών εισροών, λιγότερο εξαρτημένων από κρατικές και ευρωπαϊκές επιχορηγήσεις, ώστε να έχουν την δυνατότητα όσο το δυνατόν πιο αυτόνομα, να ρυθμίζουν όλες τις τοπικές υποθέσεις, σύμφωνα με τις αρχές της επικουρικότητας και της εγγύτητας, με στόχο την προστασία, την ανάπτυξη και τη συνεχή βελτίωση της ποιότητας ζωής της τοπικής κοινωνίας.

Τα ερωτήματα που τίθενται, είναι κατ' αρχήν εάν η διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας αποτελούν εργαλεία οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και αν η βελτίωση της ποιότητας του αστικού χώρου που περιλαμβάνει και την αξιοποίηση των ιστορικών - Μνημειακών χώρων και κτηρίων, μπορεί να δημιουργήσει νέες μορφές εισροών, που μέχρι σήμερα παρέμεναν είτε ανενεργές είτε υποβαθμισμένες.

Επίσης, γίνεται αναφορά στην αλλαγή των μεθόδων αξιοποίησης της περιουσίας των Δήμων και στις νέες εναλλακτικές επιλογές που προσφέρονται και αφορούν στη χρήση, στο τρόπο αλλά και στα μέσα που χρησιμοποιούνται για την αξιοποίηση των Σύγχρονων αλλά και Διατηρητέων χώρων ιδιοκτησίας τους.

Εκτιμάται ότι η Τοπική Αυτοδιοίκηση σήμερα υπό την σκιά της παγκόσμιας οικονομικής και κοινωνικής κρίσης, οφείλει και μπορεί να ακολουθήσει τις αλλαγές που γίνονται και αφορούν στη νέα σχέση που διαμορφώνεται μεταξύ του δημόσιου και ιδιωτικού χώρου, στην εξεύρεση και διαχείριση νέων χρηματοδοτικών εργαλείων, στην εκπαίδευση και δημιουργία καταρτισμένων στελεχών και τέλος στη αναζήτηση νέων προοπτικών.

1.2 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

1.2.1 . ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Οι Δήμοι αποτελούν συχνά τον μεγαλύτερο ιδιοκτήτη και θα μπορούσαν να αποτελούν και το μεγαλύτερο διαχειριστή ακινήτων από πλευράς εισροής εσόδων. Διαθέτουν ένα μεγάλο φάσμα και όγκο διαφορετικών ιδιοκτησιών, που είτε τις κατέχουν, είτε μισθώνουν ή εκμισθώνουν μια σειρά από διαφορετικού τύπου ακίνητα, όπως είναι κτήρια που στεγάζουν δημοτικές υπηρεσίες, σχολεία, αθλητικές, εγκαταστάσεις, κτήρια κοινωνικών και πολιτιστικών χρήσεων, οικόπεδα δημόσιους χώρους πλατείες, δρόμους, χαρακτηρισμένα κτήρια, Διατηρητέα –ιστορικούς τόπους.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν. 3463/06), η περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων διακρίνεται κυρίως σε ακίνητη, κινητή και σε αξίες **(άρθρο 178 παρ. 2 Ν. 3463/06)**. Στην ακίνητη περιουσία υπάγονται κάθε εδαφική έκταση, οικόπεδο, γήπεδο, κτίριο ή τεχνικό έργο που κατασκευάστηκε από αυτούς ή περιήλθε στην περιουσία τους με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο.

Η ακίνητη περιουσία των Δήμων κατατάσσεται σε δύο κατηγορίες:

1. Στη δημόσια περιουσία, η οποία διακρίνεται:
 - Στην κοινόχρηστη, η οποία είναι στην άμεση διάθεση όλων των πολιτών.¹
 - Στην ιδιόχρηστη, η οποία προορίζεται για την εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών (π.χ. ιδιόκτητο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα, δημοτική ή κοινοτική αγορά, βιβλιοθήκη, μουσείο, θέατρο κλπ.).²

¹ (Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα (Π.Δ . 456/84), πράγματα κοινής χρήσης είναι κυρίως τα νερά με ελεύθερη και ανένη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γιαλοί, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους (άρθρο 967 Α.Κ.).

² Το κριτήριο εδώ είναι ότι η κοινόχρηστη περιουσία είναι στην άμεση διάθεση όλων των ατόμων, ενώ η ιδιόχρηστη είναι στη διάθεση των πολιτών που θέλουν να κάνουν χρήση των υπηρεσιών που παρέχονται σε αυτά (Καραγιλάνης, 2008). Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα

2. Στην ιδιωτική περιουσία, η οποία περιλαμβάνει όσα ακίνητα δεν είναι κοινόχρηστα ή προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοτικών ή κοινοτικών σκοπών.³

Η διαχείριση των ιδιοκτητών ακινήτων, αλλά και των κοινόχρηστων χώρων και γενικά της περιουσίας που ένας Δήμος έχει νόμιμα δικαιώματα ή όποια άλλη μορφή συμμετοχής, (συνιδιοκτησία, παραχώρηση, δωρεά.), δεν εμπεριέχει μόνο την οικονομική διάσταση για εξυπηρέτηση και ικανοποίηση άμεσων καθώς και έμμεσων σκοπών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αλλά προσδιορίζεται και από άλλες παραμέτρους, που συνδέονται με τον κοινωνικό χαρακτήρα των φορέων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Οι πρωτοβάθμιοι Ο.Τ.Α. χρησιμοποιούν τη δημοτική περιουσία για την προώθηση περιβαλλοντικών, καλλιτεχνικών και λοιπών σκοπών, οι οποίοι, σε κάθε περίπτωση, εξυπηρετούν το κοινωνικό συμφέρον και σκοπούς όπως την ανάδειξη και προστασία του τοπικού πολιτισμού και την προώθηση και ανάδειξη του πολιτιστικού προϊόντος.

Στην περίπτωση αυτή, η διαχείριση της δημοτικής περιουσίας δεν συνεπάγεται άμεσο οικονομικό όφελος, αλλά πραγματοποιείται για την ικανοποίηση κοινωνικών αναγκών των πολιτών – δημοτών και αποτελεί ένα ενδιαφέρον θέμα από διοικητική και πολιτική σκοπιά, καθώς θα μπορούσαν να προκύπτουν έσοδα για τις κοινωνίες μέσω της δημιουργίας θέσεων απασχόλησης και της ανάπτυξης κοινωφελών δραστηριοτήτων.

1.2.2 . ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ της ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ δεν είναι απλή υπόθεση και τα προηγούμενα χρόνια, πριν η διεθνής κρίση αλλάξει τα οικονομικά τους δεδομένα, οι Δήμοι στην πλειονότητα τους κάθε άλλο παρά αποδοτικούς διαχειριστές της ακίνητης περιουσίας τους αποτελούσαν, είτε λόγω έλλειψης τεχνογνωσίας είτε λόγω απουσίας κινήτρων για τη μεγιστοποίηση των αποδόσεών τους.

Κάποια σημαντικά ζητήματα που αφορούν στη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Δήμων που θα μπορούσαν να σχολιαστούν, είναι η ελλιπής απογραφή και καταγραφή της στο Εθνικό κτηματολόγιο, η έλλειψη καθορισμού των απαιτούμενων

προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών (άρθρο 966 Α.Κ.)

³ Δηλαδή τα ιδιόκτητα ακίνητα όπως είναι τα διαμερίσματα (κατοικίες), τα αγροκτήματα, τα κληροδοτηθέντα ακίνητα, τα ακίνητα όπου ασκείται δημοτική ή κοινοτική επιχειρηματική δραστηριότητα κλπ. (Θεοδώρου, 2007).

οικολογικών, περιβαλλοντικών και χωροταξικών αδειών, οι διαδικασίες πολλαπλών ελέγχων δεσμεύσεων και περιορισμών που υπάρχουν (π.χ. προστασία του περιβάλλοντος ή της τοπικής αρχιτεκτονικής ταυτότητας, αρχαιολογικοί περιορισμού, νομοθεσία περί κληροδοτημάτων κ.α.), η έλλειψη συντονισμού των συναρμόδιων φορέων για τη χάραξη κοινής στρατηγικής και πολιτικής, το περιορισμένο ενδιαφέρον από την πλευρά των επενδυτών, αλλά και τα σοβαρά προβλήματα χρηματοδότησης.

Επίσης ένα σοβαρό θέμα που αφορά την εσωτερική λειτουργία των οργανισμών τους, είναι ότι σύμφωνα με τον κώδικα των Δήμων, οι ΟΤΑ είναι υποχρεωμένοι για τη διαχείριση της περιουσίας τους, να διαθέτουν υπηρεσίες που θα ασχολούνται αποκλειστικά με το αντικείμενο αυτό. Στην πραγματικότητα και παρόλο που οι μεγαλύτεροι δήμοι κατά κανόνα ικανοποιούν αυτές τις απαιτήσεις, η λειτουργία των συγκεκριμένων τμημάτων περιορίζεται σε απλή διαχείριση χωρίς να μπορούν βασιζόμενοι σε μία πιο οργανωμένη βάση να συνεισφέρουν στην καταλληλότερη εκμετάλλευση των ακινήτων, στη μείωση του κόστους συντήρησης, αλλά και στην εναρμόνιση με τους στόχους της βιωσιμότητας.

Η σωστή διαχείριση των ακινήτων μπορεί να συμβάλλει στην επίτευξη των γενικότερων στόχων των Δήμων και να αποτελέσει ένα ακόμα βασικό εργαλείο στην ανάπτυξη της πόλης. Συνεπώς προτεραιότητα κάθε Δήμου θα πρέπει να αποτελεί η ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου σχεδίου στρατηγικής αστικής ανάπτυξης και οι στόχοι που θα περιλαμβάνει το σχέδιο αυτό θα πρέπει να αφορούν τη βιωσιμότητα, την εξασφάλιση δηλαδή υγιούς και αξιοπρεπούς ποιότητας ζωής στους κατοίκους, την ανταγωνιστικότητα, που υλοποιείται με την δημιουργία προγραμμάτων υποστήριξης για τις επιχειρήσεις, την αύξηση της απασχόλησης, των εισοδημάτων και των επενδύσεων και τέλος την αποτελεσματική διακυβέρνηση και διαχείριση, όπου οι δημοτικές αρχές θα πρέπει να χαρακτηρίζονται από ακεραιότητα, αξιοπιστία και διαφάνεια των πολιτικών τους πράξεων.

1.2.3 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ – ΤΡΟΠΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ της ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ένα σχέδιο Στρατηγικού σχεδιασμού αξιοποίησης της Δημοτικής περιουσίας θα πρέπει να περιλαμβάνει στόχους που αφορούν το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών των ακινήτων, προβλέψεις σχετικά με τη ζήτηση, τη διαμόρφωση στρατηγικών διαχείρισης των ακινήτων, τον καθορισμό των τρόπων διαχείρισης, οικονομικές προβλέψεις και εκτιμήσεις εισροών – εκροών, τη διαμόρφωση ενός μηχανισμού ελέγχου, καθώς και ένα επιχειρησιακό σχέδιο, που

θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες ενέργειες, χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και τους πόρους που θα χρησιμοποιηθούν.

Τέλος θα πρέπει να αναπτύσσεται και να ολοκληρώνεται με τον εντοπισμό των διαθέσιμων προς αξιοποίηση ακινήτων, την επίλυση των υφιστάμενων προβλημάτων (νομικών, πολεοδομικών κ.ά.) και την αδιάβλητη διαδικασία εκχώρησης της εκμετάλλευσης των ακινήτων με αντικειμενικά και διαφανή κριτήρια αξιολόγησης των υποβαλλόμενων προτάσεων ή προσφορών.

Σημαντικό στοιχείο ενός επιτυχημένου στρατηγικού σχεδιασμού είναι η πρόβλεψη γρήγορης εξασφάλισης εσόδων και τόνωσης της απασχόλησης και αυτό επιτυγχάνεται όταν δίνεται άμεση προτεραιότητα σε επενδύσεις για την αξιοποίηση των “καθαρών” ακινήτων του Δήμου, δηλαδή αυτών ως προς τα οποία δεν υπάρχουν νομικά, πολεοδομικά ή τεχνικά προβλήματα.

Στην παρούσα φάση της έντονης ύφεσης στην αγορά ακινήτων, εκτιμάται ότι οι θεσμοί των συμβάσεων παραχώρησης και των μακροχρόνιων μισθώσεων είναι ιδιαίτερος αποτελεσματικά εργαλεία ταχείας αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, που θα ενεργοποιήσουν τις ιδιωτικές επενδύσεις, στηρίζοντας την οικονομική ανάκαμψη. Οι συμβάσεις παραχώρησης δεν πρέπει να γίνονται ούτε κάτω από πολιτική πίεση, ούτε διαμέσω αμφισβητούμενων επιλογών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, καθώς η εμπειρία δείχνει ότι με τον τρόπο αυτό μπορεί να προκύψουν απρόβλεπτα αρνητικά αποτελέσματα. Για να στεφθεί με επιτυχία μία σύμβαση αυτού του είδους, θα πρέπει να τίθενται κριτήρια αξιολόγησης και ωρίμανσης, να γίνονται μελέτες βιωσιμότητας και τα εμπόδια που πιθανόν θα μπορούσαν να προκύψουν να αίρονται νωρίτερα, ώστε να μην υπάρχει κίνδυνος να εγκαταλείπεται ή να επαναδιαπραγματεύεται η σύμβαση για αντικειμενικούς ή υποκειμενικούς λόγους.

Επιπλέον, τις τελευταίες δεκαετίες λόγω της εξέλιξης στη διαδικασία διαχείρισης των ακινήτων στον ιδιωτικό τομέα (Real Estate), έγινε εμφανής η σπουδαιότητα ανάπτυξης ανάλογων δράσεων και στο δημόσιο τομέα και αποκαλύφθηκε ένα νέο προνομιακό πεδίο δράσης των Ο.Τ.Α., το οποίο μέχρι σήμερα δεν είχε τύχει κατάλληλης αξιοποίησης.

Όσον αφορά την εσωτερική οργάνωση και λειτουργία των Δήμων είναι σημαντικό, οι τοπικές αρχές είτε να οργανώσουν νέα τμήματα, είτε να στελεχώσουν τα υφιστάμενα με προσωπικό επιστημονικά εκπαιδευμένο και ενημερωμένο για τις απαιτήσεις της τοπικής αγοράς, ικανό να

θέτει στρατηγικούς στόχους και να σχεδιάζει επιχειρησιακά για την καλύτερη δυνατή εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας του οργανισμού,

Ειδικότερα θα πρέπει η διοίκηση και τα στελέχη του οργανισμού να είναι ενήμερα για το ύψος και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους δημότες σε σχέση με τα ακίνητα τους, μέσω των διαδικασιών απογραφής και ελέγχου, να γνωρίζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τα φυσικά χαρακτηριστικά και τη χρησιμότητα των ακινήτων καθώς και να εκτιμούν την απόδοσή τους, να προβλέπουν τις μελλοντικές τάσεις που πιθανόν θα επηρεάσουν την αξιοποίηση, να σχεδιάζουν και να επαναπροσδιορίζουν στόχους για κάθε ακίνητο, να αναλύουν εναλλακτικές λύσεις, να καθορίζουν προτεραιότητες, να διαμορφώνουν προϋπολογισμούς και τέλος, να επιτυγχάνουν την επιλογή της βέλτιστης λειτουργίας και αξιοποίησης και να ελέγχουν το κόστος λειτουργίας και διαχείρισης

1.3 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ – ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΗΡΙΑ

1.3.1. ΓΕΝΙΚΑ

Ιδιαίτερα σημαντικό περιουσιακό στοιχείο των Δήμων, καθώς και παράγων της βιώσιμης ανάπτυξης των σύγχρονων πόλεων, αποτελεί το ιστορικό οικοδομικό απόθεμα και συγκεκριμένα οι κατασκευές με ιστορικό και αρχιτεκτονικό χαρακτήρα που χαρακτηρίζονται ως τοπόσημα και καθώς αντιπροσωπεύουν περιβαλλοντικό και οικονομικό μέγεθος, προσφέρουν τη δυνατότητα μέσω της πραγματοποίησης επεμβάσεων αποκατάστασης και επανάχρησής τους, να λειτουργήσουν σε όφελος του κοινωνικού συνόλου.

Η τάση για ανακαίνιση παλαιών κτιρίων είναι ευρύτατα διαδεδομένη στο εξωτερικό και προσφέρει πολλά πλεονεκτήματα, όπως η δημιουργία άνετων, κατάλληλων χώρων, η αποφυγή κατάληψης ελεύθερων οικοπέδων για τη δημιουργία νέων κτηρίων, η απορρύπανση της ατμόσφαιρας από τους ρύπους που εκπέμπονται από εγκαταλειμμένα παλαιά κτήρια και η βελτίωση της εικόνας και της αισθητικής της πόλης.

Η ανακαίνιση παλαιών κτηρίων αποτελεί έργο κοινωνικού χαρακτήρα που θα πρέπει να ενισχυθεί τόσο από τη συμμετοχή του ευρύτερου δημόσιου τομέα αλλά και των μεγάλων ιδιωτικών, χρηματοοικονομικών οργανισμών.

Τυπικά ως πλεονασματικές ιδιοκτησίες για την Αυτοδιοίκηση χαρακτηρίζονται αυτές που δεν απαιτούνται για την λειτουργία του φορέα και των υπηρεσιών που παρέχει.⁴ , ή ακριβέστερα δεν εντάσσονται στο κυρίως χαρτοφυλάκιο των ιδιοκτησιών ενός Δήμου, καθώς η αξιοποίηση τους ακολουθεί διαφορετικούς κανόνες και διαδικασίες, γεγονός όμως που δεν τις κάνει και λιγότερο σημαντικές. Ο χαρακτηρισμός απόθεμα στην συγκεκριμένη εργασία δεν έχει την έννοια του πλεονάζοντος, που δεν χρειάζεται άμεσα άρα δεν χρήζει αξιοποίησης αλλά του διαφορετικού για το οποίο απαιτείται ειδική διαχείριση.

Ανάλογα τη χρήση και λειτουργία που μπορεί να παραλάβει ένα διατηρητέο κτήριο όπως θα δούμε στη συνέχεια, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών του φορέα, να φιλοξενήσει χρήσεις κοινωνικού χαρακτήρα και τέλος να αποτελέσει επένδυση όπου μέσω της αξιοποίησης και ανάδειξής του να δημιουργήσει συνθήκες προσέλκυσης επενδυτών.

Η αξιοποίηση του μνημειακού αποθέματος αποτελεί έκφραση της ορθολογικής διαχείρισης των φυσικών και άλλων πόρων, με στόχο την κάλυψη των ανθρώπινων αναγκών στο παρόν και στο μέλλον. Η διαδικασία αυτή έχει στόχο την οικονομική ανάπτυξη που σχεδιάζεται και υλοποιείται λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψη της και την προστασία του περιβάλλοντος θεμελιώδη έννοια της «αιεφόρου ανάπτυξης» και βιωσιμότητας.

Ο πυρήνας της αιεφορίας συνίσταται από τρεις βασικούς ηθικούς κανόνες, οι οποίοι αποτελούν και τη βάση για τον σχεδιασμό της αιεφόρου ανάπτυξης .

— Την φροντίδα για τη γη. — Την φροντίδα για τους ανθρώπους. — **Την αναδιανομή του πλεονάσματος.**

Η διατήρηση και επανάχρηση Διατηρητέων κτηρίων από την πλευρά της αιεφόρου ανάπτυξης αποτελεί μία σωστή επιλογή διότι:

- Συμβάλει στη διατήρηση και στην κατανόηση της πολιτιστικής ταυτότητας ενός τόπου.
- Αποτελεί περιβαλλοντικά υπεύθυνη επιλογή

⁴ Η πλεονασματική ιδιοκτησία μπορεί να περιλαμβάνει ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως επένδυση και ιδιοκτησίες που δεν έχουν συγκεκριμένη χρησιμότητα και συνήθως αποτελούν κατάλοιπα παλαιότερων έργων / επενδύσεων, παρόλο που θα μπορούσαν οι ιδιοκτησίες αυτές στην κατεύθυνση της μείωσης του λειτουργικού κόστους του Δήμου, να αποτελέσουν χώρους μετεγκατάστασης των υπηρεσιών του από μισθωμένα σε κενά ιδιόκτητα ακίνητα του για τα οποία δεν απαιτείται σημαντικό κόστος ανακατασκευής ή ανακαίνισης

- Είναι οικονομικά ορθή επιλογή καθώς εξασφαλίζει οικονομία υλικών, εξοικονόμηση ενέργειας, οικονομία χρόνου, ταχύτερη χρήση & δεν απαιτεί νέες υποδομές δικτύων
- Αναδεικνύεται η υπεραξία των ιστορικών κτηρίων καθώς η ποιότητά τους η τεχνολογία τους και η τεχνοτροπία μέσω της οποίας κατασκευάστηκαν δεν υπάρχει, ούτε εφαρμόζεται πλέον, ώστε να αποτελούν μοναδικά πολύτιμα δείγματα ιστορίας και πολιτισμού.
- Τα ιστορικά κτήρια προσφέρουν αισθητικό ενδιαφέρον, διατηρούν την ανθρώπινη κλίμακα & διαμορφώνουν συνθήκες ποιότητας ζωής
- Η τοπική κοινωνία αποκτά οικονομικά οφέλη, γιατί προσελκύονται ειδικής κατηγορίας επισκέπτες.
- Δημιουργεί ευκαιρίες για την αναβίωση παραδοσιακών επαγγελμάτων που έχουν εκλείψει.

Η δυνατότητα σύγχρονης χρήσης ενός μνημείου, αντίστοιχης με την αρχική ή άλλης συμβατής, προσθέτει αξία στο μνημείο τόσο διότι συμβάλει στη συντήρησή του όταν γίνεται προσεκτικά όσο και επειδή εμπλέκει ενεργά την κοινωνία στη διατήρησή του.

1.3.2 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΜΝΗΜΕΙΟΥ

Στην περίπτωση της αξιοποίησης ενός διατηρητέου κτηρίου η διερεύνηση της δυνατότητας βιωσιμότητας και συντήρησης καθώς και η δρομολόγηση των απαραίτητων διαδικασιών για την αποκατάστασή του σχετίζεται απόλυτα με τη προτεινόμενη χρήση και λειτουργία του.

Για την αποτίμηση της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε μια δεδομένη χρονική στιγμή, ενεργοποιείται η διαδικασία της εκτίμησης που αποτελεί μία ανεξάρτητη επιστήμη σύμφωνα με την οποία λαμβάνονται υπόψη όλα τα δεδομένα και χαρακτηριστικά του αντικειμένου, σε συνδυασμό με όλους τους οικονομικούς συντελεστές της αγοράς καθώς και τις εναλλακτικές μορφές επενδύσεων.

Για την εκτίμηση ενός μνημείου απαιτείται ειδική έρευνα που περιλαμβάνει κατ' αρχήν την τεκμηρίωση όλων εκείνων των στοιχείων που το προσδιορίζουν, ιστορικά, αρχιτεκτονικά, κατασκευαστικά, αισθητικής αξίας, και αυθεντικότητας, και στη συνέχεια ακολουθεί η διαμόρφωση της πρότασης αποκατάστασης που θα πρέπει να σχετίζεται άμεσα με την νέα χρήση που θα παραλάβει το κτήριο, καθώς το αναγκαίο κτηριολογικό πρόγραμμα της νέας χρήσης προσδιορίζει και συγκεκριμένες επεμβάσεις. Εξετάζοντας όλα τα παραπάνω αποφασίζεται ποια είναι η βέλτιστη χρήση του ακινήτου και το κόστος ανακαίνισης του, το

οποίο διαμορφώνεται λαμβάνοντας υπ' όψη τους χρόνους λήψης των αδειών που απαιτούνται και το χρόνο εκτέλεσης των εργασιών, ο οποίος είναι συγκριτικά μεγαλύτερος για την κατασκευή ενός νέου κτηρίου.

Εξετάζεται επίσης το σενάριο ενοικίασης του ακινήτου, λαμβάνονται υπόψη τα μεγαλύτερα κόστη συντήρησης του, ενώ στην περίπτωση που υπάρχει ενεργός αγορά παλαιών διατηρητέων κτηρίων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία, που αναφέρονται τόσο σε τιμές πώλησης, όσο και σε τιμές ενοικίασης.

1.3.3 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Η ιδιοκτησία διατηρητέων κτηρίων και συγκεκριμένα των Νεότερων, αυτών δηλαδή που κατασκευάστηκαν μετά το 1830, στην Ελλάδα πάντα θεωρούνταν μεγάλο βάρος και πρόβλημα των ιδιοκτητών. Παλαιότερα πριν την θεσμοθέτηση του πρώτου νόμου⁵ για την προστασία τους και τον χαρακτηρισμό τους με ΦΕΚ, αποφασίζονταν απλά η κατεδάφισή τους και η αντικατάστασή τους με τα κτήρια αντιπαροχής και εξαιτίας αυτού του γεγονότος, σώζονται ελάχιστα δείγματα που ξεχωρίζουν μέσα στη γενικότερη ασχήμια των πόλεων μας. Ακόμη και μέχρι σήμερα ελάχιστα κίνητρα δίνονται από την πολιτεία για την αποκατάσταση των κτηρίων αυτών, παρόλο που οι ιδιοκτήτες βάση νομοθεσίας είναι υποχρεωμένοι να τα διατηρούν, με σοβαρή προσωπική τους οικονομική επιβάρυνση.

Αναλυτικότερα παρακάτω επιχειρείται να γίνει μία κατηγοριοποίηση των προβλημάτων που εμφανίζονται στη διαδικασία αξιοποίησης και αποκατάστασης των Μνημείων και αφορούν τόσο την εσωτερική λειτουργία και οργάνωση των Δήμων όσο και εξωγενείς παράγοντες.

1.3.3.1. Υπηρεσίες – Στελέχωση - Αντίληψη

Τα προβλήματα που ξεκινούν και εμφανίζονται από την αρχή ακόμη στη φάση προγραμματισμού για την αξιοποίηση και αποκατάσταση ενός μνημείου ή ιστορικού τόπου, είναι η έλλειψη τεχνογνωσίας, εμπειρίας, πληροφόρησης και η υποστελέχωση των υπηρεσιών, όσον αφορά τις απαιτούμενες ειδικότητες μηχανικών ή διοικητικών στελεχών που μπορούν να χειριστούν οργανωτικά αυτού του είδους τα έργα, τόσο κατά την διαδικασία διερεύνησης των απαραίτητων μέσων για την εξασφάλιση πόρων και συνεργασιών όσο και στην ικανότητα σύνταξης και υποστήριξης των απαιτούμενων μελετών. Ειδικότερα στους

⁵ Η συστηματική ενασχόληση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) με θέματα προστασίας της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς ανάγεται στα τέλη της δεκαετίας του '70.

μικρούς Δήμους τα προβλήματα αυτά είναι τόσο έντονα ώστε να αδυνατούν πολλές φορές να καταστήσουν ένα έργο ώριμο προς χρηματοδότηση και κατασκευή.

Στην ίδια κατηγορία προβλημάτων ανήκει και η έλλειψη διορατικότητας των στελεχών των Δήμων ώστε να εκτιμήσουν την αξία των περιουσιακών του στοιχείων, γεγονός που έχει οδηγήσει στην συσσώρευση λανθασμένων αποφάσεων, όπως για παράδειγμα κατά την φάση σχεδιασμού ενός Γενικού Πολεοδομικού ή την επέκτασή του να έχει προταθεί Ρυμοτομία που αγνοεί τα Διατηρητέα κτήρια και να έχουν ρυμοτομηθεί οι οικοπεδικές τους εκτάσεις προς όφελος νέων χρήσεων, αγνοώντας την πραγματική αξία τους. Ένα ακόμη πρόβλημα κατά την άποψη μου, που γίνεται λόγω έλλειψης σχεδιασμού, αμμηχανίας και άγνοιας περισσότερο, είναι ότι στην πλειονότητα τους τα κτήρια αυτά έχουν προταθεί και χαρακτηριστεί ως χώροι πολιτισμού, με αποτέλεσμα οι φορείς μετά την αποκατάστασή τους να δυσκολεύονται να τα εκμεταλλευτούν αποτελεσματικά και να αναζητούν εναλλακτικούς τρόπους συμβατής αξιοποίησής τους.

Μία σημαντική επισήμανση που αφορά το σύνολο της περιουσίας των Δήμων και μπορεί να χαρακτηριστεί ως εμπόδιο ανάπτυξης, αποτελεί η νοοτροπία - κουλτούρα που επικρατεί σχετικά με τη Δημοτική περιουσία και την αξιοποίησή της σε σχέση με την κοινωνία. Μέχρι πρόσφατα στον χώρο της Αυτοδιοίκησης υπήρχε ή και υπάρχει ακόμη ή αντίληψη ότι η χρήση εργαλείων που χρησιμοποιούνται στην ελεύθερη αγορά, όπως η συνεργασία μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, θέτει σε κίνδυνο το κοινωνικό πρόσωπο του φορέα. Το ίδιο ισχύει και για την λειτουργία των δημοτικών κτηρίων και των υπηρεσιών που προσφέρονται, των περισσότερων τουλάχιστον, όπου θεωρείται σχεδόν αυτονόητο ότι θα πρέπει η χρήση τους να προσφέρεται δωρεάν ή με πολύ χαμηλό αντίτιμο, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος συντήρησης και λειτουργίας τους. Αυτή η τακτική έχει οδηγήσει σε αδυναμία εξασφάλισης των πόρων που απαιτούνται για την συντήρηση και διατήρηση της υφιστάμενης δημοτικής περιουσίας όπως και στη δυνατότητα δημιουργίας νέων επενδύσεων, με δυσμενή αποτελέσματα εις βάρος του ίδιου του φορέα και κατ' επέκταση της κοινωνίας.

1.3.3.2. Θεσμικό πλαίσιο - Θεσμικοί και Νομικοί Περιορισμοί

Σημαντικό κεφάλαιο που πλαισιώνει και καθορίζει την αξιοποίηση της μνημειακής περιουσίας, είναι το ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστασίας των μνημείων και είναι:

- Το άρθρο 24 του Συντάγματος και η νομολογία του Σ.τ.Ε. (ΣτΕ ολ. 3135/2002 κ.α.)

- Η Διεθνής Σύμβαση του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών «Για την προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς» (Παρίσι, Νοέμβριος 1972), όπως κυρώθηκε με το ν. 1126/1981 Α32,
- Η Σύμβαση του Συμβουλίου της Ευρώπης «Για την Προστασία της Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Ευρώπης» (Γρανάδα, Οκτώβριος 1985), όπως κυρώθηκε με το ν.2039/1992 Α61,
- Οι πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η Συνθήκη του Μάαστριχτ (άρθρο 128)[1] και στη συνέχεια η Συνθήκη της Λισσαβόνας -Μεταρρυθμιστική Συνθήκη-(άρθρα 167 και 107 παραγ.3δ).
- Οι διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄153) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, (Νεότερα ακίνητα μνημεία νοούνται τα μεταγενέστερα του 1830 και ιστορικοί τόποι).
- Οι διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που περιλαμβάνονται στους Γενικούς Οικοδομικούς Κανονισμούς (ΓΟΚ 1973) και στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, ν. 4067/2012 (Α΄79), στο άρθρο 6 «Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς»
- Νομοθεσία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, αρχής γενομένης από το ν. 1337/1983 (Α΄33), έως τον πρόσφατο ν. 4269/2014 (Α΄142).
- Τα Π.Δ 19.10.1978 (Δ΄594) και 28.4.1988 (Α΄317)

Οι θεσμικοί και νομικοί περιορισμοί που πλαισιώνουν τα μνημεία όπως φαίνεται παραπάνω είναι πολλοί, με σύνηθες επακόλουθο την δημιουργία μιας εξαντλητικής γραφειοκρατίας, που μπορεί να θέσει εκτός πρόβλεψης κάθε χρονικό προγραμματισμό και εκτός οικονομικών ορίων τη χρηματοδότηση ενός έργου.

Οι επικαλύψεις των αρμοδιοτήτων οδηγούν συχνά στη «διπλή προστασία» και για την οποιαδήποτε επέμβαση στα Διατηρητέα κτήρια ή στους ιστορικούς τόπους απαιτείται η δρομολόγηση ανεξάρτητων διαδικασιών έγκρισης διαφορετικών Υπουργείων και διαφορετικών υπηρεσιών του ίδιου υπουργείου πολλές φορές, επιπλέον και των υπόλοιπων υποχρεωτικών εγκρίσεων άλλων φορέων (π.χ. Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο, Πολεοδομία κ.α).. Συχνά δε, λόγω της έλλειψης κοινά αποδεκτών επιστημονικών, αντικειμενικών κριτηρίων, ανακύπτουν αντιθέσεις μεταξύ των απόψεων των υπηρεσιών, που μπορεί να αποβούν «μοιραίες» για την τύχη του αντικειμένου προστασίας.

Τα ανωτέρω αποτελούν παγιωμένη κατάσταση που η Πολιτεία τη δέχεται και τη συντηρεί. Χαρακτηριστικό είναι, ότι κανένα σοβαρό βήμα αξιοποίησης των δυνατοτήτων που υπάρχουν στους νόμους 3028/2002 και 4067/2012 δεν έγινε, όπως και καμία προσπάθεια εκλογίκευσης με τους νέους οργανισμούς των υπουργείων.

Στο ίδιο πλαίσιο της κρατικής αδιαφορίας είναι και η αδράνεια για την εφαρμογή στις σχετικής νομοθεσίας για τη δυνατότητα μεταφοράς του υπόλοιπου αναξιοποίητου συντελεστή δόμησης των Διατηρητέων κτηρίων και παρόλο που η δυνατότητα αυτή φαίνεται να απασχολεί περισσότερο τους ιδιώτες ιδιοκτήτες, θα αποτελούσε πιθανά και ένα επιπλέον οικονομικό κίνητρο και για την Αυτοδιοίκηση. Η μεταφορά σ.δ. λειτούργησε θετικά, για μια δεκαετία από την ψήφιση του ν. 880/1979 (Α'58), αλλά η διαδικασία πάγωσε όταν ο νόμος κηρύχθηκε αντισυνταγματικός και ο νεότερος ν. 3044/2002 (Α'197) παραμένει ανενεργός.

1.3.3.3 Τεχνικοί – Κατασκευαστικοί Παράγοντες

Ένα άλλο σημαντικό θέμα που αφορά την αξιοποίηση των Διατηρητέων κτηρίων είναι ότι το κόστος ανακαίνισης, εκσυγχρονισμού και ενίσχυσης τους είναι πολύ υψηλότερο σε σχέση με την κατασκευή ενός νέου κτηρίου, καθώς λαμβάνονται υπόψη παράγοντες όπως η στατική και αντισεισμική του επάρκεια ή ιδιαίτερες τεχνικές που απαιτούνται και δημιουργούν πρόσθετες και εξειδικευμένες εργασίες και οι οποίες μπορούν να αυξήσουν το κόστος αποκατάστασης, έως 35%, ή και περισσότερο.

Οι απρόβλεπτες δαπάνες για την ανακατασκευή ενός έργου είναι πολύ μεγαλύτερες από τις συνηθισμένες και για το λόγο αυτό απαιτείται τεχνικά ως πρώτο βήμα, η σύνταξη ειδικής μελέτης δειγματοληψίας και διερευνητικών τομών για την αναγνώριση και εξαγωγή ακριβών συμπερασμάτων για τις αφανείς εργασίες, την κατάσταση του κελύφους και της αντοχής των υλικών του. Βάση αυτής της μελέτης θα πρέπει εκπονηθούν όλες οι υπόλοιπες που αφορούν την αποκατάσταση για την αξιοποίηση του κτηρίου. Συνήθως, σχεδόν πάντα, αυτή η μελέτη δεν γίνεται, τόσο λόγω άγνοιας κινδύνου όσο και λόγω κόστους, με αποτέλεσμα σχεδόν πάντα να προκύπτουν πολύ σημαντικά ή λιγότερο σοβαρά προβλήματα κατά την κατασκευή του έργου που μεγαλώνουν δυσανάλογα τον τελικό προϋπολογισμό αποκατάστασης και οδηγούν στον φαύλο κύκλο των λανθασμένων εντυπώσεων για το όφελος αξιοποίησης αυτών των κτηρίων επιρρίπτοντας τις ευθύνες στο κτήριο και όχι στους ελλείψεις και λάθος χειρισμούς που γίνονται.

1.4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Οι συνθήκες σήμερα για τους ΟΤΑ έχουν αλλάξει σημαντικά, λόγω της αύξηση των οικονομικών πιέσεων οι οποίες οφείλονται στην ανάληψη μεγαλύτερων ευθυνών και στον περιορισμό των επιχορηγήσεων από το κεντρικό κράτος. Είναι ζωτικής σημασίας λοιπόν η αξιοποίηση και διαχείριση όλων των διαθέσιμων πόρων της, για την εξασφάλιση περισσότερων οικονομικών και κοινωνικών απολαβών. Στο πλαίσιο αυτό απαιτούνται οργανωτικές και διοικητικές αναδιαρθρώσεις, σχεδιασμός για την προώθηση μέτρων και δράσεων και διερεύνηση για την αξιοποίηση ανεκμετάλλευτων πόρων όπως ο Ιστορικός της πλούτος, το Κτηριακό Μνημειακό απόθεμα και η υιοθέτηση νέων μορφών συνεργασιών.

Η διαχείριση της περιουσίας είναι πραγματικά δύσκολη και πολύπλοκη διαδικασία και χρειάζεται μέθοδο, τεχνογνωσία, επαγγελματική ικανότητα των στελεχών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ισχυρή πολιτική βούληση, και σοβαρή διοικητική ενασχόληση και επιστημονική έρευνα για τη βέλτιστη επιλογή των ενεργειών, που κύριο στόχο θα πρέπει να έχουν την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του τόπου.

Επίσης η υιοθέτηση πρακτικών του ιδιωτικού τομέα για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας από τις ιδιωτικές εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον τομέα αυτό, σταδιακά στρέφει τους ΟΤΑ στην αξιοποίηση των πλεονασματικών ακινήτων τους ως πιθανές εναλλακτικές πηγές εισοδήματος.

Η επίλυση των νομικών προβλημάτων και των τεχνικών ζητημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού και έκδοσης αδειών που δυσχεραίνουν την αξιοποίηση των ακινήτων γενικότερα του Δημοσίου είναι βέβαιο ότι θα δημιουργήσει σημαντική υπεραξία για τη δημόσια ακίνητη περιουσία, και θα συμβάλει στην προσέλκυση νέων επενδυτών στην αγορά ακινήτων, με πρόσθετα αναπτυξιακά οφέλη για τις τοπικές κοινωνίες και οικονομίες.

Τέλος σημαντικό περιουσιακό στοιχείο για τους Δήμους αποτελούν και τα ιστορικά, διατηρητέα κτήρια, καθώς αντιπροσωπεύουν περιβαλλοντικό και οικονομικό μέγεθος και προσφέρουν την δυνατότητα μέσω της πραγματοποίησης επεμβάσεων αποκατάστασης και επανάχρησής τους, να ενσωματωθούν στο ενεργό κτηριακό κεφάλαιο του οργανισμού, ώστε να μειωθεί το κόστος λειτουργίας του, να μισθωθούν και να ανοίξουν νέες ευκαιρίες προσέλκυσης επενδυτών, να προβάλουν την πολιτιστική κληρονομιά του τόπου και να αποτελέσουν κίνητρο ένταξης των πολιτιστικών αξιών στον εκπαιδευτικό τομέα και στην καθημερινότητα των πολιτών, στοχεύοντας στην διαμόρφωση μίας κοινωνίας υπεύθυνης, που σέβεται τις παραδόσεις και τα πολιτιστικά της αγαθά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

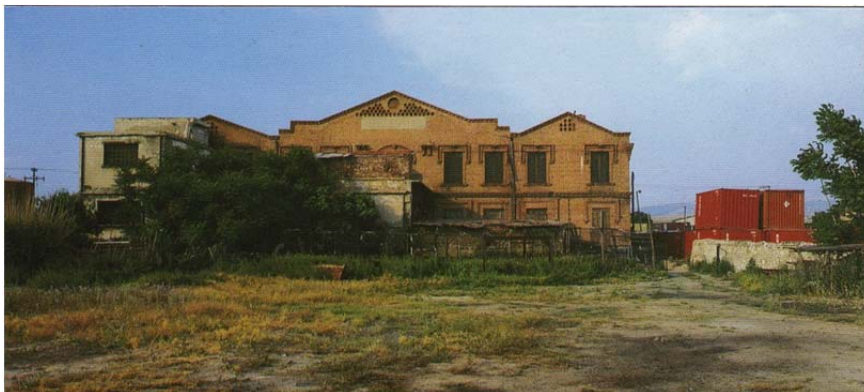
ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΦΑΓΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ

2.1.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η μελέτη πεδίου που θα απασχολήσει το κεφάλαιο αυτό, αφορά σε μία ιδιαίτερη ιδιοκτησία του Δήμου Θεσσαλονίκης ‘‘τα πρώην Δημοτικά Σφαγεία’’ και της ευρύτερης περιοχής τους.. Στο χαρακτηρισμένο περιβάλλοντα χώρο των παλαιών Σφαγείων συνδυάζεται η ύπαρξη του Διατηρητέου κτηρίου, που αποτελεί εξαιρετικό δείγμα Βιομηχανικής Αρχιτεκτονικής των αρχών του 20ου αιώνα και άλλων νεότερων κατασκευών. Ο χώρος βρίσκεται στη δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης στην περιοχή των Λαχανόκηπων που εκτείνεται εκατέρωθεν του οδικού άξονα της Νέας Δυτικής Εισόδου και αποτελεί μία περιοχή ιδιαίτερα νευραλγική, καθώς είναι ενταγμένη στον ιστό της πόλης, που αναπτύσσεται συνεχώς και κατέχει σημαντική θέση στο Στρατηγικό σχεδιασμό αστικής ανάπτυξης,

Η κατασκευή της Δυτικής εισόδου της πόλης, η αποσυμφόρηση της οδού 26ης Οκτωβρίου και το γεγονός ότι πριν από μερικά χρόνια απομακρύνθηκαν τα βυρσοδεψεία και σταμάτησε η μόλυνση της θαλάσσιας περιοχής και η αποπνικτική δυσσομία που αυτά εξέπεμπαν, βοήθησαν στην ανάπτυξη της περιοχής και στην προσέλκυση νέων επενδύσεων και χρήσεων με αποτέλεσμα να κατασκευάζονται συνεχώς νέα κτίρια γραφείων, καταστήματα, εμπορικά κέντρα και ξενοδοχεία με σύγχρονη αισθητική, τα οποία αντικαθιστούν παλαιά και πρόχειρα κτήρια και αναβαθμίζουν την περιοχή προσελκύοντας περισσότερο κόσμο κατά την διάρκεια της ημέρας. Οι αστικές επίσης συγκοινωνίες στην περιοχή είναι τακτικές και εξυπηρετικές, ενώ υπάρχει ακόμα άνεση στάθμευσης.



Εικόνα 2.1 Το βυρσοδεψείο Αδερφών Νούσια & ΣΙΑ. Όψη από την θάλασσα.

Στην περιοχή αυτή επίσης βρίσκονται πολλά και σημαντικά διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια (Ψυγεία Χαριλάου, ΦΙΞ, Αντλιοστάσιο της Εταιρείας Υδάτων, το βυρσοδεψείο των Αδερφών Νούσια κ.α.) τα οποία έχουν την δυνατότητα να στεγάσουν ποικίλες χρήσεις.



Εικόνα 2.2
Τα ψυγεία Χαριλάου



Εικόνα 2.3
Το ζυθοποιείο «ΟΛΥΜΠΟΣ»



Εικόνα 2.4
Το αντλιοστάσιο της Εταιρείας
Υδάτων

2.1.2 ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΩΝ

2.1.2.1 Περιγραφή της περιοχής των Λαχανόκηπων

Οι Λαχανόκηποι Θεσσαλονίκης αποτελούν το δυτικό άκρο του Δήμου Θεσσαλονίκης εκτός των τειχών της πόλης. Το μεγαλύτερο μέρος της έκτασής τους υπάγεται στο Δήμο Θεσσαλονίκης, ενώ ένα μικρότερο τμήμα στο Δήμο Μενεμένης (Αμπελοκήπων – Μενεμένης). Πρόκειται για μια ιστορική περιοχή της πόλης που σήμερα παρουσιάζει πολλά πολεοδομικά προβλήματα και είναι σημαντικά επιβαρυνμένη περιβαλλοντικά λόγω της παλαιότερης λειτουργίας εντός των ορίων της περιοχής ρυπογόνων εγκαταστάσεων, όπως τα παλιά βυρσοδευεία και αρκετές βιοτεχνικές μονάδες. Ωστόσο διαθέτει στρατηγικό χαρακτήρα με την παρουσία της νέας δυτικής εισόδου της πόλης και τη γεινιάσή της με το λιμένα και το σιδηροδρομικό σταθμό της πόλης και η ανάπλαση, ανάδειξη και αξιοποίησή της θα συμβάλλει στο μετασχηματισμό της περιοχής σε «Δυτική Πύλη» της Θεσσαλονίκης,



Η περιοχή των Λαχανόκηπων, διακρίνεται σε σχέση με τα λοιπά αστικά τμήματά του Δήμου γιατί διαθέτει ακόμα σε σημαντικό ποσοστό μεγάλες αδόμητες δημόσιες και ιδιωτικές εκτάσεις. Αποτελεί την πύλη εισόδου για την πόλη από την δυτική πλευρά και εκτείνεται εκατέρωθεν του οδικού άξονα της Νέας Δυτικής Εισόδου, η οποία καταλήγει στο ιστορικό-εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Επίσης, η περιοχή λειτουργεί και σαν ‘‘ενδοχώρα’’ του λιμένα της Θεσσαλονίκης, καθώς εκτείνεται στα βόρεια της έκτασης που αυτός κατέχει, ενώ η σχέση της με το Θερμαϊκό Κόλπο είναι σχεδόν έμμεση, αν και βρίσκεται σε μεγάλη εγγύτητα μ’ αυτόν.

Επιπρόσθετα, την περιοχή διατρέχουν σημαντικοί υπερτοπικοί οδικοί άξονες, καθώς και το σιδηροδρομικό δίκτυο (επιβατικό και εμπορικό), που σε συνδυασμό με την παρουσία του λιμένα, της αποδίδει χαρακτήρα συγκοινωνιακού κόμβου.

2.1.2.2 Ερευνητικό έργο διερεύνησης των δυνατοτήτων ανάπτυξης της περιοχής

Λαχανόκηπων

Η μορφή της μελλοντικής πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής δεν είναι δεδομένη, καθώς υπάρχουν διάφορα εναλλακτικά σενάρια. Στο πλαίσιο αυτό, ο Δήμος Θεσσαλονίκης μαζί με το Δήμο Μενεμένης (Αμπελοκήπων – Μενεμένης σήμερα) στα διοικητικά όρια των οποίων ανήκουν οι Λαχανόκηποι, ανέθεσαν στο Α.Π.Θ. (Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης) την εκπόνηση Ερευνητικού Έργου, για τη μελλοντική φυσιογνωμία και ανάπτυξη της περιοχής.

Αντικείμενο του Ερευνητικού Έργου με τίτλο “Διερεύνηση δυνατοτήτων για τη βέλτιστη πολεοδομική ανάπτυξη και αξιοποίηση της περιοχής Λαχανόκηπων” ήταν η διερεύνηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης της περιοχής Λαχανόκηπων και ο καθορισμός του ρόλου της στην προσπάθεια ανάδειξης της Θεσσαλονίκης ως ευρωπαϊκής μητρόπολης και ως διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου και εκπονήθηκε στο χρονικό διάστημα 2007-2009.⁶

Σημαντική ιδιαιτερότητα στην ανάθεση της ερευνητικής μελέτης ήταν ότι δεν υπήρχε διατυπωμένη άποψη των δημοτικών αρχών για τον χαρακτήρα – ταυτότητα που θα έπρεπε να αποκτήσει η περιοχή επέμβασης (Π.Ε.), ώστε να αναπτυχθεί μελλοντικά, έτσι ώστε η έρευνα τελικά αποτέλεσε μία “μελέτη σκοπιμότητας” για την ανάπτυξη της περιοχής.

Για την περιοχή επέμβασης προτάθηκαν πέντε εναλλακτικά σενάρια πολεοδομικής και κατ’ επέκταση οικονομικής ανάπτυξης:

α) Οι Λαχανόκηποι ως περιοχή προσανατολισμένη προς την κατοικία: Πρόκειται για πρόταση του Ρυθμιστικού Σχεδίου και του Γ.Π.Σ. Θεσσαλονίκης. Αποδεικνύεται ότι η χρήση κατοικίας είναι ασύμβατη με τις τάσεις ανάπτυξης και τον χαρακτήρα της περιοχής λόγω των περιβαλλοντικών προβλημάτων και των άλλων σχετικών δεσμεύσεων της περιοχής (π.χ. κέντρο μεταφορών και συγκοινωνιακός κόμβος).

⁶ Συμμετείχε το Εργαστήριο Πολεοδομικού και Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Τομέα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Τμήματος Αρχιτεκτόνων της Πολυτεχνικής Σχολής του Α.Π.Θ. με επιστ. υπεύθυνο τον καθ. Π. Σταθακόπουλο, συντονιστή έρευνας τον ομότ. καθ. Α.- Φ. Λαγόπουλο και μέλη τον καθ. Ε.Π. Δημητριάδη, τον Δρ Δ. Δρακούλη και τους υπ. Δρ Π. Ασήμο και Γ. Πισσούριο. Συμμετείχε επίσης το Εργαστήριο Οικονομικής Ανάλυσης και Πολιτικής του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών Α.Π.Θ. με συντονιστή τον αν. καθ. Ν. Βαρσακέλη. Την ευθύνη της νομικής ομάδας είχαν η Δρ Κλ. Γεράρδη και ο Δ. Μέλισσας, αν. καθ. Ε.Μ.Π.

β) Δημιουργία δικτύου ελεύθερων χώρων: Βασική ιδέα του σεναρίου ήταν η δημιουργία εκτεταμένου δικτύου ελεύθερων χώρων, ακτινοβολίας επιπέδου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, το οποίο διεισδύει και στην περιοχή.⁷ Αποδεικνύεται όμως ότι σε τοπικό επίπεδο η ωφέλεια θα είναι περιορισμένη, ενώ διαπιστώνεται ο κίνδυνος να μετατραπεί η περιοχή σε χώρο αυθαίρετης δόμησης ή σε χώρο που θα συμβάλλει στην αύξηση της παραβατικότητας.

γ) Μεταφορά και μετεγκατάσταση της Δ.Ε.Θ.: Πρόκειται για εξαγγελία σε κυβερνητικό επίπεδο, καθώς ο ιστορικός χώρος της Διεθνούς Έκθεσης οριακά καλύπτει τις σύγχρονες ανάγκες της. Το σενάριο μεταφοράς στους Λαχανόκηπους θεωρείται δόκιμο προσκρούει όμως σε περιβαλλοντικές δεσμεύσεις που απαγορεύουν τη χωροθέτηση αντίστοιχων εγκαταστάσεων και χώρων συνάθροισης κοινού⁸ "θεωρία" που αμφισβητείται σθεναρά από πολιτικά στελέχη της τοπικής Αυτοδιοίκησης που θεωρούν την μετεγκατάσταση της Δ.Ε.Θ. ευκαιρία για την εξυγίανση της περιοχής των πρώην βυρσοδεψείων.

δ) Χωροθέτηση της EXPO 2016: Αφορούσε τη χωροθέτηση και υποδοχή των εγκαταστάσεων για τη διεκδίκηση της EXPO 2016 και συνδυαζόταν με τη μετεγκατάσταση της Δ.Ε.Θ.. Το σενάριο αξιολογήθηκε θετικά, πολεοδομικά και κυκλοφοριακά, παρουσίαζε όμως πρόβλημα εξεύρεσης ικανοποιητικής δημοσίας έκτασης, που αποτελεί προδιαγραφή χωροθέτησης της EXPO, ενώ προσέκρουε και στις ίδιες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις που απαγόρευαν αυτή τη χωροθέτηση.

ε) Επιχειρηματικό Πάρκο. Η πολεοδομική επεξεργασία και η οικονομικοτεχνική διερεύνηση της Έρευνας έδειξε ότι η επιλογή χωροθέτησης ενός ισχυρού τριτογενούς πόλου διεθνούς οικονομικής ανάπτυξης υπό την μορφή ενός Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Π.) υψηλών προδιαγραφών, είναι η πλέον αποδοτική πρόταση για την περιοχή και αυτό το σενάριο τελικά επιλέχτηκε από τους αναθέτοντες Δήμους ως το επικρατέστερο.

⁷ Ανανιάδου – Τζημοπούλου Μ., Διαμαντόπουλος Σ., Ζάγκας Θ., Παπαμίχος Ν., Στρατηγικό και Επιχειρησιακό Σχέδιο για το Πράσινο στη Θεσσαλονίκη. Α' Στάδιο: Τεκμηρίωση – Αναγνώριση. Α.Π.Θ., Οργανισμός Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης 2005.

⁸ Ισχύει η [Κοινοτική Οδηγία 96/82/ΕΚ](#), γνωστότερη ως Οδηγία Seveso II, η οποία μαζί με την [τροποποίηση της \(2003/105/ΕΚ\)](#) έχουν διευρυμένο πεδίο εφαρμογής. Στην Ελλάδα η εν λόγω Οδηγία 96/82/ΕΚ (Οδηγία Seveso II), εφαρμόζεται με την Κοινή Υπουργική Απόφαση με αριθμό 12044/613/19-3-2007 περί «Καθορισμού μέτρων και όρων για την αντιμετώπιση κινδύνων από ατυχήματα μεγάλης έκτασης σε εγκαταστάσεις ή μονάδες, λόγω της ύπαρξης επικίνδυνων ουσιών, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2003/105/ΕΚ - Οδηγία Seveso (ΦΕΚ 376/Β/19-3-2007)» και όπως διορθώθηκε στο ΦΕΚ 2259/Β/ 27-11-2007.

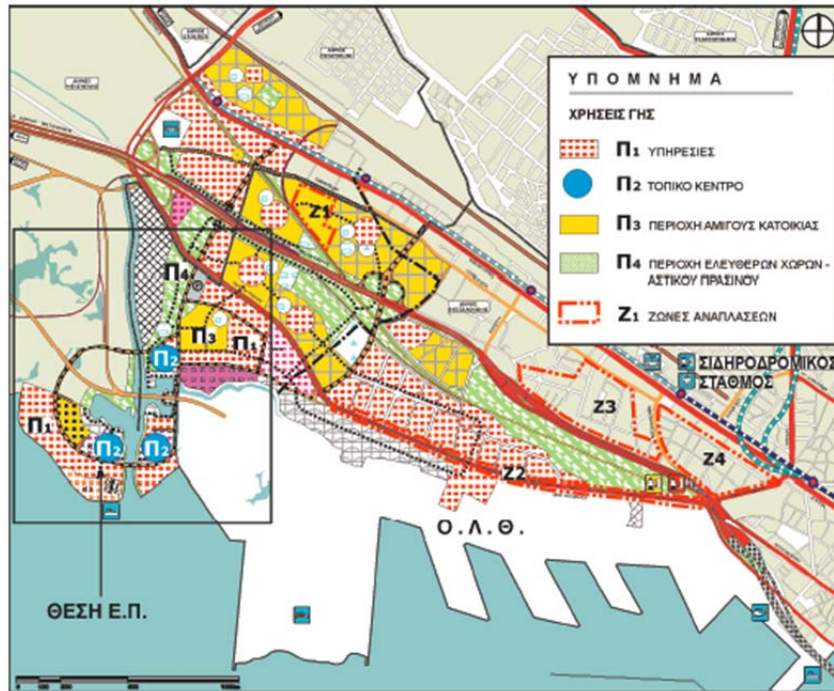
2.1.2.3 Η τελική πρόταση του Επιχειρηματικού Πάρκου - στα πρότυπα του γαλλικού “La Defense”⁹

Η υιοθέτηση της πρότασης για τη χωροθέτηση και ανάπτυξη του Ε.Π. σηματοδότησε την ολοκλήρωση της μελέτης σκοπιμότητας και την πορεία της Έρευνας στην τυπική διαδικασία προγραμματισμού με βάση τη δεδομένη θεωρία και στηρίχθηκε σε παρόμοιες πολεοδομικές επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας υλοποιημένων Ε.Π. (π.χ., Orco - Βουδαπέστη, East Point Business Park – Δουβλίνο, Shangai Business Park, Arlington – Βαρκελώνη, Central Park – Μάντσεστερ και Business Park Σόφιας) και σε παραδείγματα διεθνών επεμβάσεων σε λιμενικές ενδοχώρες (π.χ., Aker Brygge – Όσλο, Eastern Docklands – Αμστερνταμ και Port Vell - Βαρκελώνη).

Η εξέλιξη της Έρευνας απαίτησε την εκπόνηση του προγράμματος πολεοδομικής επέμβασης με επακριβή προσδιορισμό της εδαφικής έκτασης όπου θα πραγματοποιηθεί η πολεοδομική επέμβαση. Στη συνέχεια η μελέτη αρχικά πρότεινε την κατασκευή δίδυμης επίχωσης σε συνέχεια της έκτασης της βης προβλήτας του λιμένα με στόχο την αύξηση της δημόσιας γης για την ανάπτυξη των προβλεπόμενων χρήσεων για τη λειτουργία του Ε.Π.. Πρότεινε επίσης να αναπτυχθεί ευρύ φάσμα χρήσεων γης, ιδιωτικά γραφεία, δημόσιες υπηρεσίες και καινοτομικές δραστηριότητες (π.χ., κλάδοι έντασης γνώσης και υψηλής τεχνολογίας, τηλεπικοινωνίες και ένα πολεοδομικό κέντρο που θα προορίζεται για την εξυπηρέτηση των αναγκών των εργαζομένων στους γραφειακούς χώρους, αλλά και των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής και η δημιουργία χώρων στάθμευσης..

Στο Επιχειρηματικό Πάρκο θεωρείται επίσης σκόπιμο να ενταχθεί και μια περιοχή αμιγούς κατοικίας που θα προσφέρει στην πολυλειτουργικότητά του, αλλά και θα βοηθήσει στην αποφυγή της ερημοποίησής του κατά τις βραδινές ώρες.

⁹ Η **Défense** βρίσκεται χωροταξικά έξω από το παραδοσιακό Παρίσι, λίγο μετά το «σύνορο» που ορίζει ο περιφερειακός αυτοκινητόδρομος. Η Défense είναι ένας νέος πόλος λειτουργίας της πόλης με το δικό του χαρακτήρα, ένας πρωτοποριακός συνδυασμός χώρων εργασίας, καταστημάτων, κατοικιών, ξενοδοχείων, αστικών υποδομών και ιδίως ελεύθερων δημόσιων χώρων. Το όνομά της προέρχεται από το μνημείο «La Défense de Paris» το οποίο ανεγέρθηκε σε αυτήν την περιοχή το 1883 στη μνήμη των πεσόντων στον Γάλλο-Πρωσικό πόλεμο του 1870.



Χάρτης 2.1.

Ενδεικτική Οργάνωση Χρήσεων Γης και Δικτύων Περιοχής Λαχανόκηπων

Η δημιουργία του Ε.Π. συνεισφέρει στην οικολογική αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής, καθώς προτείνεται η διαμόρφωση και αξιοποίηση του φυσικού τοπίου κατά μήκος της κοίτης του γειτονικού ρέματος (Δενδροπόταμος) και του θαλάσσιου μετώπου, και η περιβαλλοντική εξυγίανση του εδάφους στην περιοχή. Επίσης θεωρήθηκε απαραίτητο να ενταχθεί στην προτεινόμενη επέμβαση ένα πάρκο - δίκτυο ελεύθερων χώρων και περιοχή τουρισμού – αναψυχής.

Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται και η πρόταση για την εφαρμογή προγραμμάτων αστικής ανάπλασης σε συγκεκριμένες ζώνες εντός της περιοχής των Λαχανόκηπων, οι οποίες διαθέτουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Μεταξύ των άλλων προτάσσονται η ανάδειξη της ιστορικής και πολιτιστικής ταυτότητας της οδού 26ης Οκτωβρίου, η ανάπλαση της παραδοσιακής συνοικίας “Αρμένικα” και των “Ξυλάδικων” και η αναβάθμιση της ζώνης που οριοθετείται νότια από την οδό Μοναστηρίου, ανατολικά από την οδό 26ης Οκτωβρίου και νότια και δυτικά από την οδό Αναγεννήσεως. (βλέπε ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α)

2.2 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ

2.2.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Στο πλαίσιο του Στρατηγικού σχεδιασμού για την οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάκαμψη της Θεσσαλονίκης κύριοι στόχοι είναι η κατάλληλα στοχευόμενη διαχείριση των ευρωπαϊκών πόρων, η συγκέντρωση και προσέλκυση κεφαλαίων και η συνετή αξιοποίηση των περιουσιακών πόρων του Δήμου.

Οι μείζονες προτεραιότητες του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου αφορούν ενέργειες Πολεοδομικού σχεδιασμού που θα οδηγήσουν στην:

- Αύξηση μόνιμων κατοίκων κατά 10% στην επόμενη 10ετία
- Επιστροφή δημοτών στο κέντρο της πόλης
- Ένταξη περιοχών στο σχέδιο πόλης
- Δημιουργία τοποσήμων όπως, τη νέα ΔΕΘ, τον ΟΛΘ, την περιοχή Λαχανοκήπων (επέκταση επιχειρηματικού κέντρου, περιβαλλοντική εξυγίανση) την ζώνη που σχηματίζεται από το Μέγαρο μουσικής τους Μύλους Αλλατίνη και το Ποσειδώνιο και την Νοτιοανατολική Πύλη

Στο σχεδιασμό περιλαμβάνονται:

- Το Λιμάνι, άνοιγμα προς την πόλη με τη διάκριση σε 2 τμήματα : 1ος προβλήτας : αστικές χρήσεις, 2ος – 6ος προβλήτας : λιμενικές χρήσεις, την χωροθέτηση Επιχειρηματικού Κέντρου μεταξύ 2ου και 3ου προβλήτα (έκταση 121,5 στρ. με χρήσεις: γραφείων, εμπορικών καταστημάτων, διοίκησης και παραγωγικών δραστηριοτήτων) και σταθμός μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- Το Θαλάσσιο Μέτωπο (στροφή της πόλης προς τη θάλασσα, ενιαίος σχεδιασμός, μαρίνες, ναυταθλητισμός, θαλάσσια συγκοινωνία, ολοκληρωμένη ανάπτυξη περιοχών)
- «ΠΥΛΕΣ»: Υλοποίηση Προγραμμάτων Πολεοδομικής Ανάπτυξης Υπερτοπικών – Μητροπολιτικών Πόλων Αναπτυξιακών Δραστηριοτήτων με καθορισμό ειδικών όρων δόμησης (Λαχανοκήποι, ΝΑ Πύλη, Επταπύργιο, περιοχή Μεγάρου Μουσικής – Ποσειδώνιου – Μύλων Αλλατίνη).

Ακολουθούν διαφάνειες από το 1ο Αναπτυξιακό Συνέδριο Θεσσαλονίκης 2030:

ΣΧΕΔΙΑΖΟΝΤΑΣ ΕΝΑ ΑΛΛΟ ΑΣΤΙΚΟ ΜΕΛΛΟΝ

Σεπτέμβριος 2015

Ολοκληρωμένο Σχέδιο Αστικής Ανάπτυξης

ΣΤΟΧΟΙ:

- ✓ Αναζωογόνηση του ιστορικού-εμπορικού κέντρου της πόλης
- ✓ Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της Θεσσαλονίκης

ΔΟΜΗ:

Κατάρτιση **Σχεδίου Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ)**, όπως αυτό προβλέπεται από το [Ν.2742/1999](#).

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ:

- εντάσσονται σε ένα συνολικό σχεδιασμό του χώρου
- έχουν στρατηγικό χαρακτήρα και προωθούν κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού
- έχουν πολυτομεακό χαρακτήρα
- έχουν μητροπολιτική εμβέλεια





ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π3

ΛΙΜΑΝΙ

ΠΡΟΤΑΣΗ Β1 ΣΤΑΔΙΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ
Σχεδιαστική επεξεργασία
Διευθύνουσας Υπηρεσίας





ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού



ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΣΤΟΥΣ ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΟΥΣ

ΔΙΚΤΥΟ ΜΕΤΡΟ (υπό κατασκευή)

ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΡΙΩΝ ΠΡΟΒΛΗΤΩΝ ΟΛΘ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ

ΤΕΛΕΦΕΡΙΚ (υπό μελέτη)

ΔΙΚΤΥΟ ΤΡΑΜ (υπό μελέτη)

ΠΛΑΤΕΙΑ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ

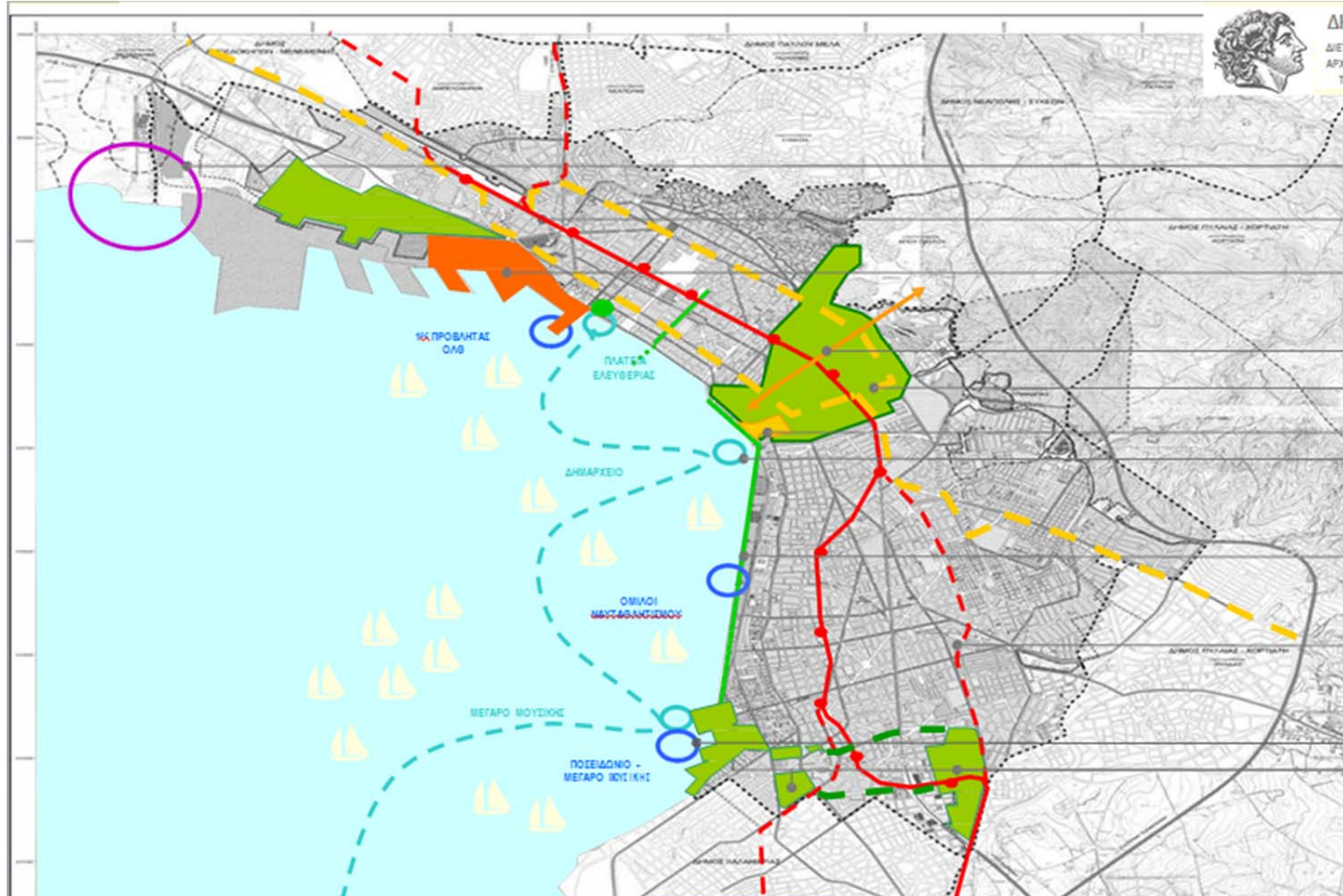
ΑΣΤΙΚΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑ (υπό μελέτη)

ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΝΕΑΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ (ολοκληρώθηκε)

ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΡΟ (υπό μελέτη)

ΔΙΚΤΥΟ ΜΑΡΙΝΩΝ

ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΜΘ - ΠΟΣΕΙΔΩΝΙΟΥ - ΜΥΛΩΝ ΑΛΛΑΤΙΝΗ, ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΝΑ ΠΥΛΗ & ΣΤΡΑΤ.ΦΑΡΜΑΚΗ



ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΡΧ. ΜΕΛΕΤΩΝ

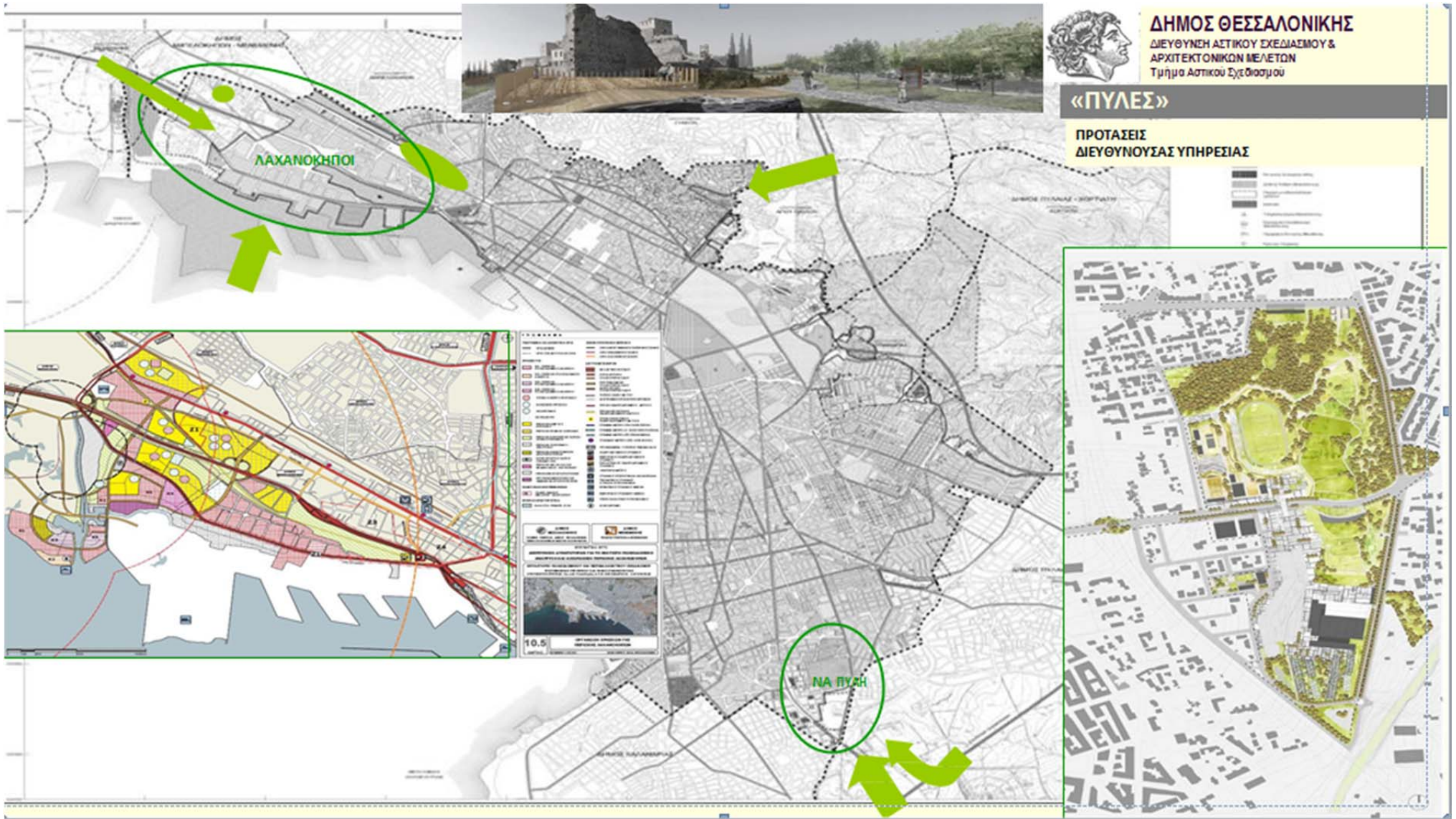
ΣΤΡΟΦΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ

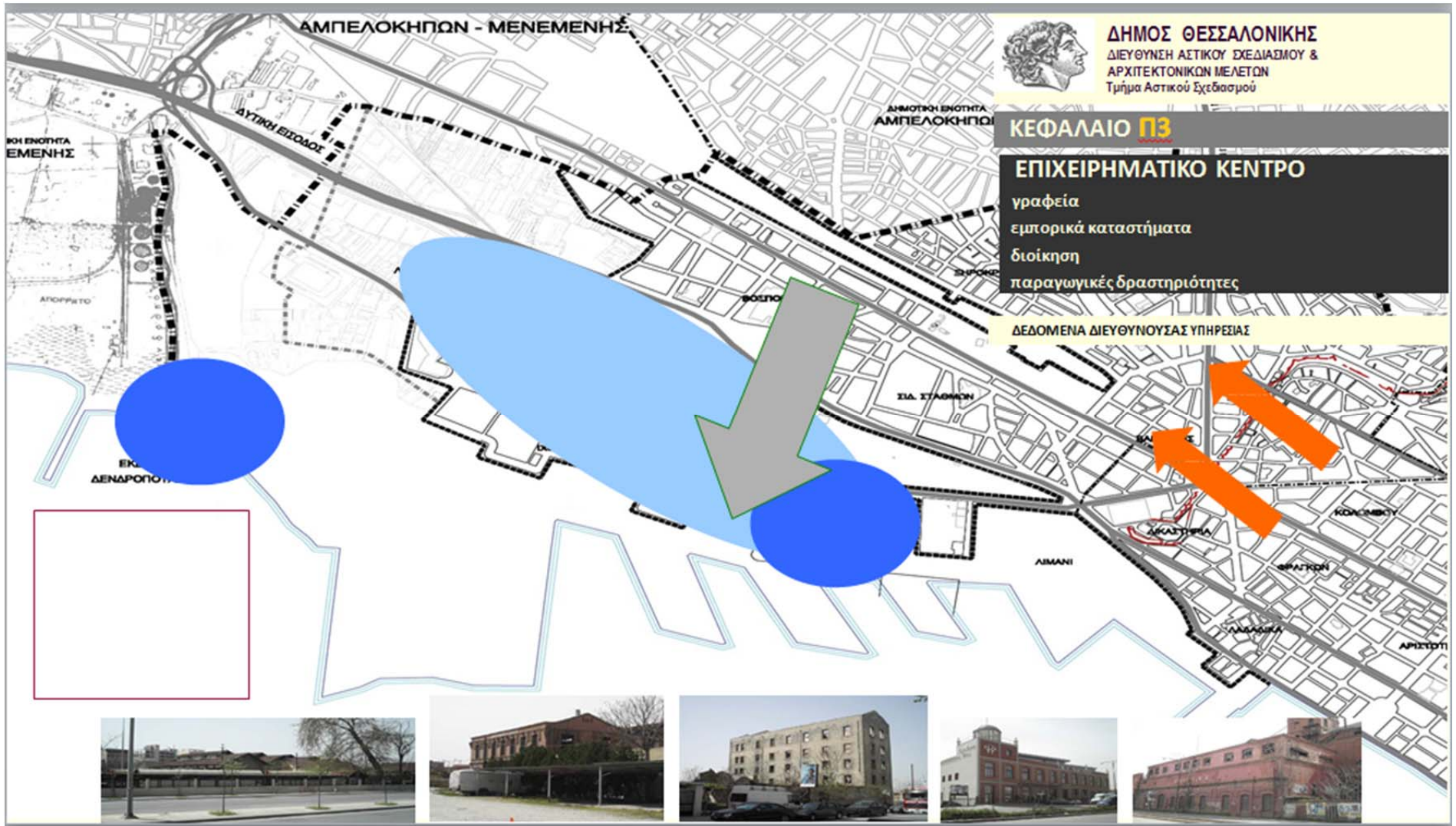


ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού

«ΠΥΛΕΣ»

**ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**





2.2.2 Γειτνίαση του χώρου των πρώην Δημοτικών Σφαγείων με την 6η προβλήτα του ΟΛΘ

2.2.2.1 Γενικά



Το λιμάνι της Θεσσαλονίκης για πάνω από 2300 χρόνια, από της ιδρύσεως του το 315/6 πΧ έως σήμερα, αποτελεί τον σημαντικότερο λιμένα της Μακεδονίας και έναν από τους σημαντικότερους λιμένες της νοτιοανατολικής Ευρώπης.

Χάρτης 2.2.
Χώρος Σφαγείων – 6η προβλήτα

Λόγω της πλεονεκτικής γεωγραφικής του θέσης και των εξαιρετικών οδικών και σιδηροδρομικών συνδέσεων του, είναι ο μεγαλύτερος λιμένας διαμετακομιστικού εμπορίου της χώρας, βρίσκεται στο εσώτατο σημείο του Θερμαϊκού κόλπου, στο βόρειο τμήμα της ανατολικής Μεσογείου, προς τα δυτικά του κέντρου της πόλης της Θεσσαλονίκης.

Οι εγκαταστάσεις του περιλαμβάνουν έξι προβλήτες, κρηπιδώματα μήκους 6200 μέτρων και κλειστούς και ανοικτούς αποθηκευτικούς χώρους.

Διαθέτει πυκνό οδικό δίκτυο, το οποίο ενώνεται απευθείας, παρακάμπτοντας την πόλη, με το εθνικό και διεθνές οδικό δίκτυο.

Βρίσκεται στη διασταύρωση σπουδαίων χερσαίων δικτύων μεταφοράς, Ανατολής - Δύσης (Εγνατία οδός) και Νότου-Βορρά (ΠΑΘΕ: Πάτρα-Αθήνα- Θεσσαλονίκη-Εύζωνοι ή Ειδομένη) ο οποίος συνεχίζει προς βορρά αφενός ως διάδρομος Ανατολής – Ανατολικής Μεσογείου, του Κεντρικού δικτύου των Διευρωπαϊκών Δικτύων Μεταφοράς (TEN-T Core Network Corridor Orient - East Med), αφετέρου ως πανευρωπαϊκός διάδρομος δέκα.

Έχει χαρακτηριστεί ως Λιμένας Διεθνούς Ενδιαφέροντος στο Λιμενικό Σύστημα της Χώρας (ΦΕΚ 202B/16.2.07) και ένας από τους πέντε ελληνικούς λιμένες που ανήκει στο Κεντρικό Δίκτυο των Διευρωπαϊκών Δικτύων Μεταφοράς.

2.2.2.2 Πολεοδομικό Σχέδιο και Ζώνη Λιμένα

Η χερσαία ζώνη του Λιμένα αποτελεί συνέχεια του πολεοδομικού ιστού της πόλης της Θεσσαλονίκης προς τη θάλασσα. Οι χρήσεις γης στην περίμετρο του λιμένα



καθορίζονται από τη μελέτη ΖΟΕ του Οργανισμού Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης, με την όμορη περιοχή να βρίσκεται εντός του Γ.Π.Σ. Θεσσαλονίκης, ενώ στο ΒΔ άκρο του ο Λιμένας συνορεύει με περιοχή που χαρακτηρίστηκε ως Β4 «Εγκατάσταση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας και Υπηρεσιών Υψηλής Στάθμης»

Χάρτης 2.3.

Απόσπασμα Ζ.Ο.Ε. Θεσσαλονίκης σύμφωνα με το ν.1561/85 (ΦΕΚ 148Α'6-9-1985) «Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις»

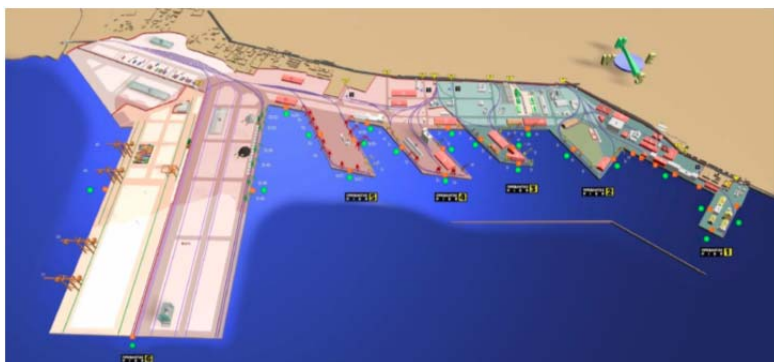
2.2.2.3. Επέκταση 6ης προβλήτας

Ο Λιμένας Θεσσαλονίκης είναι ύψιστης στρατηγικής σημασίας λιμένας και αποτελεί ένα βασικό πυλώνα ανάπτυξης ως πύλη εισόδου και εξόδου των εμπορικών ροών των χωρών της νότιας Βαλκανικής και ως συγκοινωνιακός κόμβος από και προς τη χώρα.

Η επέκταση του 6ου προβλήτα θα έχει στόχο την αύξηση της χωρητικότητας του σταθμού εμπορευματοκιβωτίων ώστε να μπορεί να εξυπηρετεί και τα μεγαλύτερα πλοία μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων.

Επίσης συνδυάζεται και με τη δημιουργία ενός δικτύου αποθηκευτικών χώρων και υπηρεσιών logistics με στόχο τη μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης των συνδυασμένων μεταφορών αλλά και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων που προσδίδουν προστιθέμενη αξία στα φορτία και στην ευρύτερη οικονομία.

Τα οφέλη που θα προκύψουν θα είναι η αναβάθμιση του κύρους και η αύξηση του εύρους των παρεχόμενων υπηρεσιών της ΟΛΘ ΑΕ και ο εκσυγχρονισμός των λιμενικών και κτιριακών υποδομών, η ενίσχυση της θέσης του Λιμένα Θεσσαλονίκης στη λιμενική αγορά στην οποία δραστηριοποιείται σε ένα εντεινόμενο ανταγωνιστικό περιβάλλον.



Χάρτης 2.4.
ΛΙΜΕΝΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
- ΕΠΕΚΤΑΣΗ 6^{ης}
ΠΡΟΒΛΗΤΑΣ

2.2.2.4. Δημιουργία υδατοδρομίου εντός λιμένα Θεσσαλονίκης έμπροσθεν του κρηπιδώματος 3

Το υπό μελέτη υδατοδρόμιο ανήκει στη κατηγορία των εναέριων μεταφορών, ως αεροδρόμιο σε υδάτινες επιφάνειες.¹⁰

Αναλυτικότερα θα τοποθετηθούν 2 πλωτές προβλήτες έμπροσθεν του κρηπιδώματος 3, με δυνατότητα για ταυτόχρονη πρόσδεση έως 2 υδροπλάνων.



Γενικότερα ως αποτέλεσμα της μελέτης αυτής και των συνακόλουθων διαδικασιών και έργων που δρομολογεί ο ΟΛΘ θα είναι η οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη τόσο της πόλης της Θεσσαλονίκης αλλά κυρίως και ευρύτερα της χώρας.

¹⁰ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2016
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ σύμφωνα με το άρθρο 6 Ν.4014/11, για την τροποποίηση της με ΑΠ 203978/21-12-2012 ΑΕΠΟ του έργου «Λειτουργία λιμένα Θεσσαλονίκης» όσον αφορά την λειτουργία υδατοδρομίου
Μελετητής Καλπακίδης Κ. Δαμιανός Περιβαλλοντολόγος Msc

2.3 ΤΑ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΦΑΓΕΙΑ ΤΟΥ Δ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

2.3.1 ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΗΡΙΟ

2.3.1.1. ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΟΥ

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης εκτιμώντας την ανάγκη αναβάθμισης του δυτικού τμήματος της πόλης, της περιοχής των βυρσοδεψιών και φιλοδοξώντας να συμβάλει στην οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξή της, οραματίστηκε τη δημιουργία ενός «Πολυχώρου» με την πλήρη αξιοποίηση όλου του οικοπέδου των Παλαιών Δημοτικών Σφαγείων, προτείνοντας επεμβάσεις στις υπάρχουσες κτηριακές εγκαταστάσεις, που περιλαμβάνουν την αποκατάσταση του Διατηρητέου κτιρίου και την ανέγερση ενός νέου κτιρίου στη θέση που καταλαμβάνει το νεότερο υφιστάμενο που είχε κατασκευαστεί με χρήση κρεοσκοπικού θαλάμου.



- Χάρτης 2.5. - Τοπογραφικό διάγραμμα
Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπεδικού χώρου των πρώην Δημοτικών Σφαγείων Θεσσαλονίκης.
Διεύθυνση Τοπογραφίας Δήμου Θεσσαλονίκης.

Στο πλαίσιο αυτής της προσπάθειας, εκπονήθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Θεσσαλονίκης η μελέτη «Εργασίες συντήρησης του Διατηρητέου κτιρίου των πρώην Δημοτικών Σφαγείων» που αφορούσε:

- α) την αποκατάσταση του Διατηρητέου κτιρίου με στόχο την αποκάλυψη της αισθητικές και ιστορικές του αξίες,
- β) τον έλεγχο της στατικής του επάρκειας και

γ) τις προτάσεις των επεμβάσεων, που πρότειναν την δημιουργία ενός χώρου ικανού να παραλάβει με ασφάλεια τη νέα χρήση του πολυχώρου πολιτιστικών δραστηριοτήτων.



Το μνημείο μετά την αποκατάστασή του εντάχθηκε στη σύγχρονη καθημερινή ζωή, εξασφαλίζοντας την αρμονική συμβίωση ανάμεσα σε ιστορικές και σύγχρονες αξίες, λειτούργησε ως χώρος συνάθροισης κοινού και φιλοξενεί πολιτιστικές εκδηλώσεις. Για την νέα αυτή χρήση του χρειάστηκε να

απομακρυνθούν όλες οι πρόσθετες εγκαταστάσεις που είχαν κατασκευαστεί μεταγενέστερα της χρήσης του ως σφαγείο στο εσωτερικό του κτιρίου και υποβάθμιζαν το χώρο, έγινε στατική ενίσχυση του κτιρίου και αποκατάστασή της αισθητικής του ταυτότητας. Για τις εργασίες εξασφαλίστηκαν όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις.

Στην ενότητα παράρτημα Β του συμπληρωματικού μέρους που ακολουθεί γίνεται συνοπτικά αναφορά στην ιστορική εξέλιξη του μνημείου, της μορφολογίας του, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και της μεθοδολογίας που ακολουθήθηκε κατά τη φάση σχεδιασμού ώστε να εξαχθούν έγκυρα συμπεράσματα για να εκπονηθεί η μελέτη αποκατάσταση του κτηρίου. (βλέπε ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β)

2.3.1.2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Οι εργασίες αποκατάστασης είχαν ως στόχο τη διατήρηση του μνημείου με την αποκάλυψη των αισθητικών και ιστορικών αξιών του και βασιζόνταν στον σεβασμό προς την αρχική του υπόσταση και τα αυθεντικά του στοιχεία. Στο σημείο που δεν μπόρεσε να γίνει αποκατάσταση ή υπήρξαν αμφιβολίες οι εργασίες έγιναν με τρόπο ώστε το κατασκευαστικό αποτέλεσμα να ξεχωρίζει από την αρχική αρχιτεκτονική σύνθεση και να φέρει τη σφραγίδα της εποχής μας.

Τα στοιχεία που προορίζονταν να αντικαταστήσουν τμήματα του μνημείου που έχουν καταστραφεί, ενσωματώθηκαν αρμονικά στο σύνολο, και διακρίνονται από το μάτι του ειδικού από τα αυθεντικά μέρη, έτσι ώστε να μην πλαστογραφούνται τα καλλιτεχνικά και ιστορικά τεκμήρια του κτιρίου.



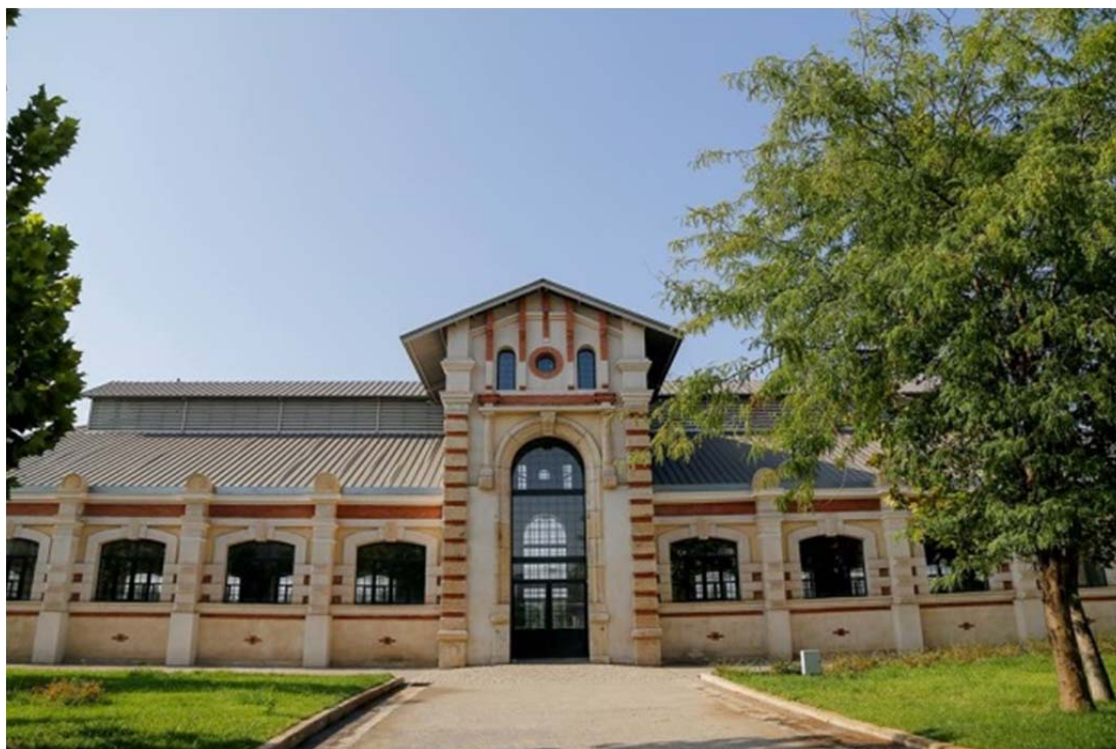
Αποξηλώθηκαν οι εγκαταστάσεις του μπάσκετ, και διαμορφώθηκε η στάθμη του δαπέδου σε ένα επίπεδο, το οποίο επιστρώθηκε με συνθετικό ξύλο PVC, υλικό κατάλληλο για χώρο συνάθροισης κοινού, και με κινητά πλέον στοιχεία (κερκίδες ή καθίσματα) ώστε να μπορεί ο χώρος να χρησιμοποιείται για πληθώρα εκδηλώσεων που δεν χρειάζονται σταθερό εξοπλισμό, όπως διαλέξεις, εκθέσεις και άλλες παρεμφερείς λειτουργίες.

Ορισμένα σημεία στο κτήριο δεν ήταν δυνατόν να διερευνηθούν χωρίς να προηγηθεί αποξήλωση επιχρισμάτων και καθαρισμός επιφανειών. Αυτό συνέβη κατά στη διάρκεια των εργασιών αποκατάστασης και συλλεχθήκαν πληροφορίες για τις κατασκευές του κτιρίου και ενδείξεις για τον αρχικό χρωματισμό του.

Το κτήριο αποκαταστάθηκε το 2014 από τον Δήμο Θεσσαλονίκης με την υπ.άρθρ. οικ. άδεια 975/09 «Εργασίες συντήρησης διατηρητέου κτιρίου πρώην Δημοτικών Σφαγείων και επανάχρησή του ως Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων» με χρηματοδότηση από το ΕΣΠΑ-ΕΠ στο πλαίσιο του άξονα Προτεραιότητας 7 -« Αειφόρος Ανάπτυξη και

Ποιότητα Ζωής στην ΠΚΜ» του Επιχειρησιακού Προγράμματος Μακεδονίας – Θράκης 2007 – 2013 με προϋπολογισμό 3.250.000,00€ και εγκεκριμένη χρήση ως πολυχώρος εκδηλώσεων.

Το πλήρως αποκατεστημένο κτήριο των Σφαγείων βαπτίστηκε «LAB - ΑΤΤΟΙΡ», ένα λογοπαίγνιο ανάμεσα στις λέξεις Laboratoire και Abattoir, και φιλοδοξεί να δώσει μια πλατφόρμα έκφρασης σε διάφορες ομάδες του πληθυσμού από μαθητές μέχρι άνεργους ή μετανάστες. Το νέο αυτό πρόγραμμα, το LABATTOIR είναι μια κοινωνικά διαδραστική μηχανή για την παραγωγή πολιτισμού, ένα εργαστήριο εφαρμοσμένης δημιουργικότητας που απαντά στις ανάγκες και τα προβλήματα της κοινωνίας, προτείνοντας και εφαρμόζοντας λύσεις και εναλλακτικές στρατηγικές για το μέλλον, με την ενεργό συμβολή του καλλιτέχνη ως καταλύτη και του πολίτη ως συμπαραγωγού. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει εικαστικά, design, μουσική, θέατρο, κινούμενη εικόνα, νέες τεχνολογίες, επιστήμη, εκπαίδευση, κοινωνική πολιτική, πολιτιστική παραγωγή, δημιουργική οικονομία, αγορά.



Βόρειο -ανατολική όψη του Διατηρητέου κτηρίου των Σφαγείων

2.3.2 «ΚΤΗΡΙΟ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ» ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ

2.3.2.1 ΤΟ ΝΕΟΤΕΡΟ ΚΤΗΡΙΟ του ΚΡΕΟΣΚΩΠΙΚΟΥ ΘΑΛΑΜΟΥ

Στο πλαίσιο σχεδιασμού δημιουργίας ενός «Πολυχώρου» για την πλήρη αξιοποίηση όλου του οικοπέδου των Παλαιών Δημοτικών Σφαγείων, εκτός της αποκατάστασης του Διατηρητέου κτιρίου αποφασίστηκε και η κατασκευή ενός νέου κτηρίου, αθλητικού «πολυκέντρου», στη θέση που καταλαμβάνει το νεότερο υφιστάμενο κτήριο που είχε κατασκευαστεί το έτος 1967 με σκοπό να λειτουργήσει ως κρεοσκοπικός θάλαμος, γεγονός που δεν συνέβη ποτέ. Χρησιμοποιήθηκε ως αποθηκευτικός χώρος, τα τελευταία χρόνια ως προπονητήριο των αθλημάτων της άρσης βαρών και της ξιφασκίας και σήμερα είναι κενό.



Το συγκεκριμένο κτήριο είναι στατικά ανεξάρτητο, κατασκευασμένο με φέρον οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, πλήρωση τοιχοποιίας οπτοπλινθοδομή, μεταλλική στέγη με επικάλυψη λαμαρίνας και μεταλλικά κουφώματα.

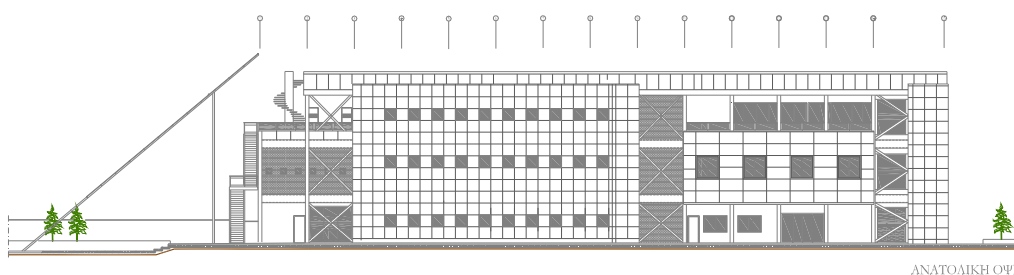
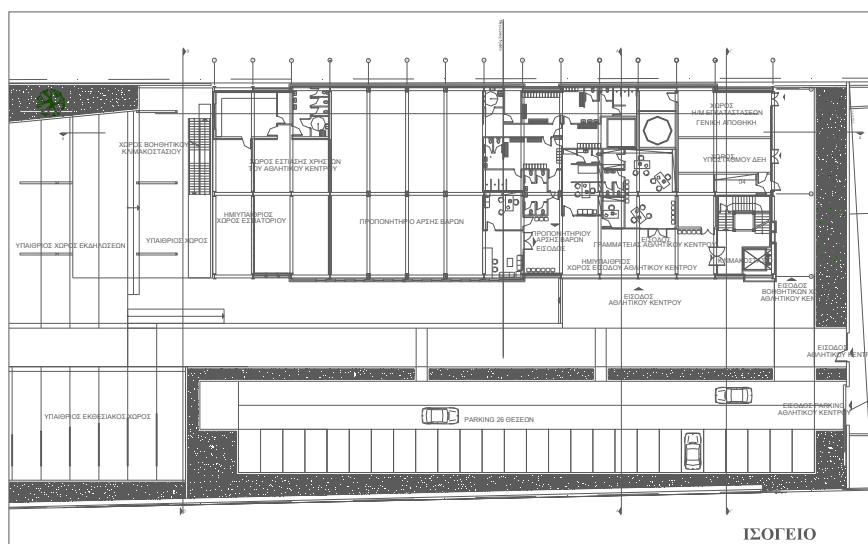


Ανατολικά του κτηρίου υπάρχει ένα μικρότερο κτήριο ανεξάρτητο, μονόχωρο πέτρινο με επικάλυψη με κεραμίδια και είναι προϋφιστάμενο του 1955. Η χρήση του ήταν φυλάκιο, αποθηκευτικός χώρος και σήμερα είναι εγκαταλειμμένο.

2.3.2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Το προτεινόμενο νέο κτίριο είναι διώροφο με ισόγειο, συνολικού εμβαδού περίπου 3,500,00 τμ. έχει κάτοψη διαστάσεων 58,00 X 20,00 μέτρα με μέγιστο ύψος 14,60 μέτρα και περιλαμβάνει:

- Στο ισόγειο, το προπονητήριο της άρσης βαρών με τους απαραίτητους συνοδευτικούς χώρους, εστιατόριο – αναψυκτήριο, τους χώρους διοίκησης του κέντρου και τους χώρους των Η/Μ εγκαταστάσεων.
- Στον πρώτο όροφο το αγωνιστικό σκοπευτήριο με όλους τους απαραίτητους χώρους εξυπηρέτησης του αγωνίσματος και αναψυκτήριο.
- Στον δεύτερο όροφο του κτιρίου χωροθετούνται το προπονητήριο της ξιφασκίας και η σχολή χορού του Δήμου με τους συνοδευτικούς χώρους υγιεινής και αποδυτηρίων.
- Η νότια όψη του κτηρίου φέρει κεκλιμένη επιφάνεια με φωτοβολταϊκά στοιχεία, τα οποία έχουν την δυνατότητα να παράγουν από την ηλιακή ενέργεια ηλεκτρικό ρεύμα ισχύος 20KWp.



ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ



Η είσοδος στον υπαίθριο χώρο του οικοπέδου είναι διπλή, για τους πεζούς και τα οχήματα. Στην ανατολική πλευρά του οικοπέδου διαμορφώνεται χώρος στάθμευσης.

Μεταξύ των δύο κτηρίων, του Διατηρητέου και του νέου διαμορφώνεται πλατεία με διαστάσεις περίπου 47,00-75,00*33,00 μ. η οποία έχει την δυνατότητα να χρησιμοποιηθεί για υπαίθριους αγώνες και για πολιτιστικές εκδηλώσεις (συναυλίες, χορευτικές και θεατρικές παραστάσεις κ.α.). και για τον λόγο αυτό έχουν προβλεφθεί κερκίδες στην δυτική και ανατολική πλευρά της.

Για το συγκεκριμένο έργο είχαν εξασφαλιστεί όλες οι απαιτούμενες εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις για την κατασκευή του από τους αρμόδιους φορείς, καθώς και χρηματοδότηση 2.700.000,00 € από την Γενική Γραμματεία Αθλητισμού σύμφωνα με την οποία το έργο χρηματοδοτούνταν από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, και εντάσσονταν στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Τοπικής Αυτοδιοίκησης «ΘΗΣΕΑΣ» . Επίσης είχε εξασφαλιστεί Απόφαση του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ για την δημοπράτηση του έργου με το σύστημα προσφοράς που περιλαμβάνει μελέτη-κατασκευή.

Το Νοέμβριο του 2009, πραγματοποιήθηκε ο διαγωνισμός για την ανάδειξη αναδόχου εκτέλεσης, απέβη άγονος και σταμάτησε κάθε επιπλέον διαδικασία με απόφαση της τότε διοίκησης του Δήμου.

Σήμερα στον χώρο των πρώην Δημοτικών Σφαγείων έχει ολοκληρωθεί το έργο αποκατάστασης του Διατηρητέου κτηρίου και παραμένει το υφιστάμενο κτήριο του κρεοσκοπικού θαλάμου το οποίο έχει εγκαταλειφθεί και είναι κενό.

2.4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Το κεφάλαιο αυτό ασχολήθηκε με την παρουσίαση της μελέτης πεδίου για την αξιοποίηση της περιουσίας του Δήμου Θεσσαλονίκης και συγκεκριμένα του Διατηρητέου χώρου ‘‘πρώην Δημοτικά Σφαγεία’’ στον οποίο συνδυάζεται η ύπαρξη ενός αξιόλογου διατηρητέου κτηρίου, αυτό των Σφαγείων, εξαιρετικό δείγμα Βιομηχανικής Αρχιτεκτονικής των αρχών του 20ου αιώνα και νεότερων αναξιοποίητων κατασκευών που βρίσκονται στα όρια του χαρακτηρισμένου ιστορικού χώρου του. Το σύνολο της ιδιοκτησίας βρίσκεται στη δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης, που χαρακτηρίζεται νευραλγική και καταλαμβάνει σημαντική θέση στον στρατηγικό σχεδιασμό αστικής ανάπτυξης της πόλης.

Το παράδειγμα της εξεταζόμενης περίπτωσης επιλέχθηκε αντιπροσωπευτικά για να παρουσιαστούν τόσο τα θέματα που σχετίζονται με την αποκατάσταση και τις ιδιαίτερες συνθήκες που ισχύουν για την αξιοποίηση των διατηρητέων κτηρίων όσο και στους στόχους που έχει θέσει ο Δήμος στο πλαίσιο της ευρύτερης ανάπτυξης της περιοχής.

Γι’ αυτό το λόγο γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στην περιοχή των Λαχανόκηπων στον οποίο ανήκει ο χώρος του Διατηρητέου και επιχειρείται η διερεύνηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης της περιοχής και ο καθορισμός του ρόλου της στην προσπάθεια ανάδειξης της πόλης της Θεσσαλονίκης ως Ευρωπαϊκής μητρόπολης και ως διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου σε συνδυασμό της γειτνίασης της με την περιοχή του λιμένα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ - ΚΙΝΗΤΡΑ

3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Το ενδιαφέρον της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, στο πλαίσιο της οικονομικής ανάπτυξης, θα πρέπει να αφορά τόσο στην αξιοποίηση της δικής της περιουσίας όσο και αυτής των δημοτών της. Το ίδιο ισχύει και για τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους, όπως επίσης και για τις χωρικές ενότητες ιστορικών τόπων που αποτελούν σημαντικό κεφάλαιο και με κατάλληλη διαχείριση μπορούν να συμβάλουν με ποικίλους τρόπους στην οικονομική και κοινωνική – πολιτισμική ανάπτυξη.

Άμεσα αρμόδια για την άσκηση πολιτικής πάνω στην αστική περιουσία είναι η Τοπική Αυτοδιοίκηση που καλείται όπως ήδη αναφέρθηκε, αφού την καταγράψει και αναλύσει τα δεδομένα που την χαρακτηρίζουν, να προβλέψει και να ικανοποιήσει τις ανάγκες που τίθενται στο χώρο ευθύνης της μέσω σωστού σχεδιασμού και επιλογών της με γνώμονα το κοινωνικό όφελος.

Στη νέα εποχή που ήδη διανύουμε, της υψηλής τεχνολογίας και της ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα, η Τ.Α. καλείται να διερευνήσει τις δυνατότητες εξασφάλισης και διαχείρισης πόρων που μπορεί να έχει στη διάθεσή της χρησιμοποιώντας ως κεφάλαια επένδυσης, είτε ευρωπαϊκά, είτε κρατικά, είτε ίδιους πόρους του Δήμου ή ιδιωτικά, με στόχο πάντα την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και την δημιουργία υπεραξίας, που στην τελική της αξιολόγηση αποδεικνύεται ότι προσφέρει στο κοινωνικό σύνολο και στην αναβάθμιση της ζωής των πολιτών,

Το θέμα της παρούσας εργασίας όπως μέχρι τώρα παρουσιάστηκε, ήταν η αναφορά στο γενικότερο πλαίσιο διαχείρισης της Δημοτικής περιουσίας με φόντο το φορέα Αυτοδιοίκησης του Δήμου Θεσσαλονίκης και παράδειγμα αξιοποίησης τα Πρώην Δημοτικά Σφαγεία Θεσσαλονίκης και της ευρύτερης περιοχής τους. Μετά την λεπτομερή περιγραφή τους, στο κεφάλαιο που ακολουθεί θα παρουσιαστούν χρηματοδοτικά εργαλεία που αφορούν τόσο στην αξιοποίηση των Σφαγείων αλλά και συνολικότερα στην ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, καθώς η αναβάθμιση του συνόλου αυτομάτως αναδεικνύει και τις μεμονωμένες ιδιοκτησίες, δημόσιες ή ιδιωτικές που περικλείονται σ' αυτήν, κάτι που δεν συμβαίνει ισοδύναμα και αντίστροφα ή τουλάχιστον η επιρροή που ασκείται με μεμονωμένες επεμβάσεις είναι σχετικά πιο αδύναμη.

3.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΜΕΣΩ ΚΑΙΝΟΤΟΜΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΛΕΙΩΝ ΣΤΗ ΝΕΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 2014-2020

(ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ MANAGEMENT ΕΛΛΑΔΟΣ – Σεπτέμβριος 2014

Η χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης, που παραδοσιακά πραγματοποιείται με τη μορφή επιχορηγήσεων, κατά τη νέα προγραμματική περίοδο (2014-2020) στρέφεται περισσότερο προς τη χρήση χρηματοδοτικών εργαλείων. Η χρήση χρηματοδοτικών εργαλείων συνεπάγεται τη σταδιακή μείωση των μη επιστρεπτέων επιχορηγήσεων, μέσω μόχλευσης κεφαλαίων τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για επενδύσεις μετά το 2020. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται, ορθολογικότερη δημοσιονομική διαχείριση σε ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο, αλλά ταυτόχρονα και πολλαπλασιασμός των διαθέσιμων πόρων



Διάγραμμα 3.1
Ανακύκλωση κεφαλαίων μέσω χρήσης χρηματοδοτικών εργαλείων

Η χρήση χρηματοδοτικών εργαλείων έχει μακροπρόθεσμη προοπτική, καθώς τα κεφάλαια που επιστρέφονται μέσω των χρηματοδοτικών εργαλείων μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν για περαιτέρω επενδύσεις, προωθώντας τη βιωσιμότητα και μακροχρόνια ανακύκλωση των δημόσιων κεφαλαίων. Πέραν της μακροπρόθεσμης αξιοποίησης των ανακυκλούμενων κονδυλίων, τα χρηματοδοτικά εργαλεία θα βοηθήσουν στην αντιμετώπιση αδυναμιών της αγοράς, μέσω κινητοποίησης επιπρόσθετων δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων, σε ευθυγράμμιση με την πολιτική συνοχής και τους στρατηγικούς στόχους της Ευρώπης για την προγραμματική περίοδο 2014-2020.

Για την αποτελεσματική αξιοποίηση των εργαλείων αυτών απαιτείται η ανάπτυξη ειδικών δομών που να εξειδικεύονται στο σχεδιασμό και τη διαχείρισή τους, αλλά και αντίστοιχων δομών που να μπορούν να λειτουργήσουν ως ενδιάμεσοι φορείς μεταξύ των επιχειρήσεων και του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Οι δομές αυτές στην Ευρώπη μπορεί να λειτουργούν με τη μορφή κρατικών φορέων, αμιγώς ιδιωτικών οργανισμών (π.χ. Venture capital) ή συμπράξεων ιδιωτικού και δημόσιου τομέα. Επίσης, σε πολλές χώρες οι δομές αυτές πέρα από την εξειδίκευση τους σε συγκεκριμένα προϊόντα, μπορεί να εστιάζουν και σε συγκεκριμένους κλάδους της οικονομίας ή/και σε γεωγραφικές ενότητες της κάθε χώρας (Περιφερειακά ταμεία). Επιπλέον, σε πολλές χώρες το σύστημα χρηματοδότησης μέσω χρηματοδοτικών εργαλείων ενισχύεται με αναπτυξιακές τράπεζες ή τράπεζες επενδύσεων.

Στη νέα προγραμματική περίοδο, η χρήση των χρηματοδοτικών εργαλείων διέπεται από τους νέους ευρωπαϊκούς κανονισμούς που επιτρέπουν την αξιοποίησή τους στο πλαίσιο όλων των θεματικών στόχων, ενώ υπό προϋποθέσεις επιτρέπουν και τον συνδυασμό τους με επιδοτήσεις. Ωστόσο, σύμφωνα με τους νέους κανονισμούς, ο σχεδιασμός χρηματοδοτικών εργαλείων πρέπει να πραγματοποιείται βάση ειδικών μελετών αξιολόγησης (Ex-ante assessment), όπου καταγράφονται τα χρηματοδοτικά κενά που εμφανίζονται στην αγορά και προτείνονται συγκεκριμένες επενδυτικές στρατηγικές παρέμβασης για την κάλυψή τους. Σκοπός της εκ των προτέρων αξιολόγησης είναι ο εντοπισμός κενών και αδυναμιών της αγοράς, η διαπίστωση της παρουσίας μη ιδανικού επενδυτικού περιβάλλοντος, η εκτίμηση των επενδυτικών αναγκών και ειδικότερα της απαιτούμενης συμμετοχής των δημόσιων πόρων, καθώς και η εκτίμηση των αναμενόμενων αποτελεσμάτων από τη χρήση των χρηματοδοτικών εργαλείων.

Η κατάρτιση της μελέτης εκ των προτέρων (ex-ante), πρέπει να γίνεται πριν αποφασιστεί η παροχή πόρων των επιχειρησιακών προγραμμάτων σε χρηματοδοτικά εργαλεία.

Σε αντίθεση με την προηγούμενη προγραμματική περίοδο, οι προτεινόμενοι κανόνες για τα χρηματοοικονομικά εργαλεία της περιόδου 2014-2020 δεν είναι περιοριστικοί ως προς τους τομείς, τους δικαιούχους, τους τύπους έργων και δραστηριοτήτων προς υποστήριξη. Στο πλαίσιο αυτό, προχωρά ο σχεδιασμός των χρηματοδοτικών εργαλείων για τη νέα προγραμματική περίοδο από τους αρμόδιους κρατικούς φορείς, ακολουθώντας την πορεία ολοκλήρωσης των επιχειρησιακών προγραμμάτων του νέου ΕΣΠΑ 2014-2020.

Με βάση την ευρωπαϊκή πρακτική, τις τάσεις και τις ανάγκες της αγοράς, καθώς και την εμπειρία από την μέχρι σήμερα εφαρμογή των χρηματοδοτικών εργαλείων στην Ελλάδα, παραθέτουμε στον Πίνακα 2 προτάσεις χρηματοδοτικών εργαλείων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε περιφερειακό ή /και εθνικό επίπεδο.

Θεματική Περιοχή	Χρηματοδοτικά Εργαλεία σε Επίπεδο Ε.Ε	Χρηματοδοτικά εργαλεία σε Εθνικό Επίπεδο
Έρευνα, Τεχνολογική Ανάπτυξη και Καινοτομία	Ορίζοντας 2020 (Horizon 2020) Επιχειρηματικά κεφάλαια και εργαλεία επενδύσεων	Χρηματοδοτικά εργαλεία "off the shelf" Χρηματοδοτικά εργαλεία tailor made υπό τη διαχείριση των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών ταμείων
Ανάπτυξη	Ανταγωνιστικότητα & ΜμΕ ("COSME") Επιχειρηματικά κεφάλαια και εργαλεία επενδύσεων Δημιουργική Ευρώπη ("Creative Europe") Εγγυήσεις	
Εργασία και Κοινωνική Συνοχή	Απασχόληση και κοινωνική καινοτομία ("EaSI") Μικρο-χρηματοδότηση ERASMUS+ Εγγυήσεις	
Υποδομές	Συνδέοντας την Ευρώπη ("Connecting Europe") Εργαλεία επενδύσεων κινδύνου και επιχειρηματικά κεφάλαια	
Περιβάλλον & Κλιματική Αλλαγή	LIFE+ Δάνεια, εγγυήσεις	

Πίνακας 3.1
Ευρωπαϊκά προγράμματα χρηματοδότησης μέσω χρηματοδοτικών εργαλείων (2014-2020)

Τα χρηματοδοτικά εργαλεία είναι ενδεικτικά και παρουσιάζονται ανά θεματική περιοχή, με αναφορές σε πιθανές δυσκολίες εφαρμογής και στον εκτιμώμενο βαθμό αποτελεσματικότητάς τους. Σημειώνουμε, επίσης, ότι υπάρχουν σε ευρωπαϊκό επίπεδο διαθέσιμα προγράμματα χρηματοδότησης μέσω χρηματοδοτικών εργαλείων, τα οποία διατίθενται και στην Ελλάδα. Στόχος των προγραμμάτων αυτών είναι να συμβάλουν στην ανάπτυξη και στην επίτευξη των στόχων της στρατηγικής Ευρώπη 2020. Η διαχείριση των προγραμμάτων αυτών γίνεται από ευρωπαϊκούς φορείς και επικεντρώνονται στις θεματικές περιοχές: Έρευνα, Ανάπτυξη & Καινοτομία, Ανάπτυξη, Εργασία και Κοινωνική Συνοχή, Υποδομές, Περιβάλλον & Κλιματική Αλλαγή.

3.3. ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ - ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ για το Πλαίσιο Ανάπτυξης - ΕΣΠΑ 2014-2020

3.3.1 Προγραμματική περίοδος 2014-2020

Οι *Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις (ΟΧΕ)* αποτελούν εργαλείο ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης για την εφαρμογή αναπτυξιακών στρατηγικών συγκεκριμένων χωρικών ενοτήτων. *Οι περιοχές αυτές είτε παρουσιάζουν συγκεκριμένα προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν με συνολικό τρόπο, είτε διακρίνονται από σημαντικές αναπτυξιακές δυνατότητες οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν και να μεγιστοποιηθούν με βάση ένα ολοκληρωμένο αναπτυξιακό σχέδιο.*

Στους στόχους της χωρικής στρατηγικής κάθε περιοχής περιλαμβάνονται η βελτίωση της οικονομικής κατάστασης και απασχόλησης, η βελτίωση της καθημερινής ζωής των πολιτών και η διατήρηση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος με βάση την αειφόρο προσέγγιση της αναπτυξιακής διαδικασίας.

Οι *Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις* μπορούν να χρηματοδοτηθούν από τα Ταμεία ΕΚΤ, ΕΤΠΑ και Ταμείο Συνοχής, μέσω συνδυασμένων επενδύσεων, με αναφορά σε δύο τουλάχιστον Άξονες Προτεραιότητας και με συνδυασμό μίας ή περισσότερων συμπληρωματικών επενδυτικών προτεραιοτήτων από διαφορετικούς θεματικούς στόχους,¹¹ ενός ή περισσότερων Επιχειρησιακών Προγραμμάτων. Βάσει του θεσμικού πλαισίου των ΕΔΕΤ (Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων) και του σχεδιασμού των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων οι *Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις* διακρίνονται σε:

A) ΟΧΕ για Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη (ΒΑΑ) και

*B) ΟΧΕ για άλλες χωρικές στρατηγικές*¹²

Ο κανονισμός του ΕΤΠΑ προβλέπει στο άρθρο 7 (4) ότι τουλάχιστον το 5% των πόρων του ΕΤΠΑ που χορηγούνται σε εθνικό επίπεδο κατανέμονται σε ολοκληρωμένες δράσεις Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης (ΒΑΑ).

¹¹ Κανονισμός 1303/2013, άρθρο 96 (1) (γ)

¹² Αφορά όλες τις χωρικές ενότητες εκτός αυτών που προβλέπονται για τις ΟΧΕ Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης

3.3.2. Η Χωρική Ανάπτυξη στα Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα

Στα Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα περιγράφονται οι ιδιαιτερότητες κάθε Περιφέρειας (ανάγκες, προβλήματα, αναπτυξιακές προκλήσεις) που εντοπίζονται σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες της επικράτειάς της, τα εργαλεία ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης που επιλέγονται για τις αντίστοιχες χωρικές ενότητες καθώς και ο τρόπος με τον οποίο συμβάλλουν στην επίτευξη των στόχων και των αναμενόμενων αποτελεσμάτων των Προγραμμάτων.

Ειδικότερα, για την υλοποίηση των παρεμβάσεων στο πλαίσιο της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, το σύνολο των ΠΕΠ έχει επιλέξει το εργαλείο της ΟΧΕ. Οι Θεματικοί Στόχοι που έχουν επιλεγεί από τα ΕΠ είναι κατά κύριο λόγο οι ΘΣ6, ΘΣ4, ΘΣ2, ΘΣ3, ΘΣ7 και σε πολύ λίγες περιπτώσεις οι ΘΣ1, ΘΣ5, ΘΣ9 και ΘΣ10, ενώ για το ΕΚΤ προκρίνονται οι Θεματικοί Στόχοι ΘΣ8 & ΘΣ9.

Ως προς τους τύπους των αστικών περιοχών, προτεραιότητα δίνεται κυρίως στα αστικά κέντρα των πρωτευουσών των Περιφερειών, ενώ σε μεμονωμένες περιπτώσεις επιλέγονται λειτουργικές περιοχές με πληθυσμό άνω των 70.000 κατοίκων.

3.3.3. Θεσμικό πλαίσιο για Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις

Γενικός Κανονισμός περί καθορισμού κοινών διατάξεων για τα ΕΔΕΤ 1303/2013:

- Άρθρο 15 (2) (α) (i) περί του περιεχομένου της Εταιρικής Σχέσης σε ό,τι αφορά στις ολοκληρωμένες χωρικές επενδύσεις,
- Άρθρο 36, νομική βάση της χρήσης των ΟΧΕ,
- Άρθρο 96 (3) (β, γ) περιεχόμενο των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων σε ό,τι αφορά στις ΟΧΕ,
- Άρθρο 123 (6) (7) περί του ορισμού Ενδιάμεσου Φορέα
- Παράρτημα Ι (3.3) ενθάρρυνση ολοκληρωμένων προσεγγίσεων
- Παράρτημα Ι (6) ρυθμίσεις για να αντιμετωπιστούν καίριες εδαφικές προκλήσεις

Ειδικότερα για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη

- Κανονισμός *Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ)* 1301/2013:
- Άρθρο 7 περί βιώσιμης αστικής ανάπτυξης,
- Άρθρο 8 περί καινοτόμων δράσεων στον τομέα της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης,
- Άρθρο 9 περί δικτύου αστικής ανάπτυξης.
- Κανονισμός *Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Ταμείου (ΕΚΤ)* 1304/2013:
- Άρθρο 12 προβλέψεις για αστική ανάπτυξη.
- Κανονισμός *Ευρωπαϊκής Εδαφικής Συνεργασίας (ΕΕΣ)* 1299/2013
- άρθρο 2 (3) (β) ανταλλαγής εμπειριών στη βιώσιμη αστική ανάπτυξη.

- Νόμος για το Σύστημα Διαχείρισης, Ελέγχου και Εφαρμογής
- Ν. 4314/2014, άρθρο 13

Οδηγοί Ευρωπαϊκής Επιτροπής

- Guidance for Member States, Programme Authorities and Cities, “Article 7 on Integrated Sustainable Urban Development of the Regulation 1301/2013 on the ERDF
- ITI Scenarios (Μελέτη που ανέθεσε η DG Regional and Urban Policy σε εξωτερικούς συνεργάτες και αναφέρεται σε πιθανές περιπτώσεις Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων).

3.3.4. Περιοχές παρέμβασης

Σύμφωνα με το ΕΣΠΑ 2014-2020, οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις (ΟΧΕ) αφορούν τις παρακάτω γενικές κατηγορίες περιοχών:

- Υπο-περιφερειακές/αστικές περιοχές με ειδικά χαρακτηριστικά και προκλήσεις.
- Δια-περιφερειακές περιοχές με ομοιογενή χαρακτηριστικά και κοινές προκλήσεις, αλλά και προβλήματα που απαντώνται στις μειονεκτικές γεωγραφικές περιοχές του ελληνικού χώρου. Επιπλέον, ΟΧΕ θα μπορούσαν να εφαρμοστούν στα όρια διασυνοριακών περιοχών.
- Περιοχές τομεακών παρεμβάσεων και δράσεων που εντάσσονται σε ολοκληρωμένη χωρική στρατηγική/ σχέδιο.
- Περιοχές που ορίζονται στα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.
- Περιοχές με χρηματοδότηση από Τομεακά Επιχειρησιακά Προγράμματα.
- Ειδικότερα για τις αστικές περιοχές που ορίζονται με βάση τα όρια Δημοτικής Ενότητας ή όρια Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ρυθμιστικού Σχεδίου, των οποίων ο πληθυσμός τους ξεπερνά τους 10.000 κατοίκους και αντιμετωπίζουν έντονες προκλήσεις, οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές, κλιματικής αλλαγής, δημογραφικές και λειτουργικής οργάνωσης, προκρίνονται οι παρακάτω κατηγορίες περιοχών:
- Περιοχές εφαρμογής Ρυθμιστικού Σχεδίου ή Περιοχές που έχουν προσδιοριστεί ως περιοχές παρεμβάσεων αστικής ανασυγκρότησης στα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ή/ και στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Περιοχές εφαρμογής Σχεδίων Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης ή ισοδύναμων σχεδίων στρατηγικού σχεδιασμού, κατά την κείμενη ελληνική νομοθεσία.

- Ζώνες αποβιομηχάνισης, περιοχές που περισσότερο δοκιμάζονται από την οικονομική κρίση με συνακόλουθα φαινόμενα αστικής φτώχειας, υψηλών ποσοστών ανεργίας και κοινωνικού αποκλεισμού, ή περιοχές αλλαγών χρήσεων γης και αυθαίρετης δόμησης.
- Αστικά κέντρα που έχουν λειτουργική περιοχή με πληθυσμό άνω των 70.000 κατοίκων¹³

3.3.5. Αρμόδιοι Φορείς

α) Εθνική Αρχή Συντονισμού (ΕΑΣ)

Η ΕΑΣ / Ειδική Υπηρεσία Στρατηγικής, Σχεδιασμού και Αξιολόγησης (ΕΥΣΣΑ) είναι η αρμόδια υπηρεσία για θέματα Ολοκληρωμένης Χωρικής Ανάπτυξης, για την έκδοση σχετικών κατευθύνσεων και οδηγιών εφαρμογής, για τις σχετικές εκθέσεις προόδου και για το συντονισμό του δικτύου Ολοκληρωμένης Χωρικής Ανάπτυξης, στο οποίο θα συμμετέχουν εκπρόσωποι των αρμόδιων υπηρεσιών σε συνεργασία με την ΕΥΣΕΚΤ για θέματα ΕΚΤ

β) Διαχειριστικές Αρχές (ΔΑ)

Οι Δ.Α. αποτελούν τις αρμόδιες αρχές για τη διαχείριση, την παρακολούθηση και τον έλεγχο της εφαρμογής των Στρατηγικών Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων, συμπεριλαμβανομένης της αστικής βιώσιμης ανάπτυξης.

γ) Αστικές αρχές¹⁴

δ) Ενδιάμεσοι φορείς / Φορείς Στρατηγικής¹⁵

Ενδιάμεσοι φορείς δύναται να είναι κεντρικός φορέας, περιφερειακές αρχές ή διαπεριφερειακό συντονιστικό όργανο, αστικές αρχές και τοπικοί αναπτυξιακοί φορείς όπως οργανισμοί και νομικά πρόσωπα των ΟΤΑ.

3.3.6. Διαδικασία εφαρμογής ΟΧΕ (από το σχεδιασμό στην υλοποίηση)

Προετοιμασία της ΟΧΕ από τη Διαχειριστική Αρχή (ΔΑ)

¹³ Σύμφωνα με το πνεύμα των κανονισμών και των οδηγιών της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, κρίθηκε σημαντικό στο ΕΣΠΑ 2014-2020, οι επενδύσεις για βιώσιμη αστική ανάπτυξη να επικεντρωθούν σε αστικά κέντρα για την αντιμετώπιση της υποβάθμισης των συνθηκών εργασίας και διαβίωσης.

¹⁴ Αναφέρονται στην παρ. 3.3.7.

¹⁵ Στρατηγικός Φορέας είναι ο φορέας που διαμορφώνει και υποβάλει τη χωρική στρατηγική εκτός ΒΑΑ χωρίς να αναλαμβάνει καθήκοντα ενδιάμεσου φορέα.

Για τη διαμόρφωση της Στρατηγικής της ΟΧΕ είναι απαραίτητη η περιγραφή από τη ΔΑ των κύριων προκλήσεων που αντιμετωπίζουν οι προτεινόμενες χωρικές ενότητες, δηλ. η αποτύπωση των κυριότερων οικονομικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και πολιτισμικών ζητημάτων για την αντιμετώπιση των οποίων, κρίνεται ότι η ΟΧΕ είναι ένα ικανό εργαλείο εφαρμογής.

Για την προετοιμασία του πλαισίου υλοποίησης των ΟΧΕ, οι ΔΑ στο Έγγραφο Εξειδίκευσης περιλαμβάνουν, αρχικά, τον εντοπισμό του «τοπικού αναπτυξιακού δυναμικού» και στη συνέχεια τη διαμόρφωση των κύριων επιλογών για τη χρήση του εργαλείου της ΟΧΕ, συνυπολογίζοντας στοιχεία όπως οι κύριες αναπτυξιακές επιλογές του ΠΕΠ και της περιφερειακής στρατηγικής έξυπνης εξειδίκευσης και ο χωροταξικός σχεδιασμός (Γενικό Πλαίσιο, Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια, Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΑΠ, ΖΟΕ, Τομεακά Χωροταξικά Σχέδια, πενταετή Επιχειρησιακά Προγράμματα των ΟΤΑ α' βαθμού, άλλα τοπικά αναπτυξιακά σχέδια).

Η Στρατηγική και τα ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν θα καθορίσουν το συνδυασμό των Ταμείων που θα χρηματοδοτήσουν την ΟΧΕ και την αντίστοιχη ένταξη σε Άξονες Προτεραιότητας, επενδυτικές προτεραιότητες, πεδία παρέμβασης και τη Δημόσια Δαπάνη.

Η Στρατηγική ΟΧΕ θα ήταν σκόπιμο να περιλαμβάνει έργα/ δράσεις/ ενέργειες που παρουσιάζουν υψηλό βαθμό ωριμότητας και προτείνεται οι τυχόν απαιτούμενες τεχνικές μελέτες ωριμότητας να μην ξεπερνούν το 10% της προτεινόμενης δημόσιας δαπάνης και απαραίτητως να καταλήγουν σε υλοποιήσιμα έργα στο πλαίσιο της εγκεκριμένης ΟΧΕ. Θα ήταν, επίσης, σκόπιμο να οριστεί ανώτατο όριο προϋπολογισμού ανά υποψήφιο σχέδιο ΟΧΕ, ο καθορισμός του οποίου γίνεται από την οικεία ΔΑ σε συνάρτηση με τις στρατηγικές επιλογές του εγκεκριμένου ΕΠ της και τον συνολικά διαθέσιμο π/υ.

3.3.7 Προετοιμασία της ΟΧΕ για Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη από τις αστικές αρχές

Το ρόλο της αστικής αρχής μπορούν να αναλάβουν, ανάλογα με την περιοχή εφαρμογής:

- Δημοτικές αρχές

- Δίκτυο Δήμων σε σχήματα/ συμπράξεις (ενότητες γειτονικών Δήμων,) που θα δημιουργήσουν οι ίδιοι, θέτοντας ως επικεφαλής έναν από τους δήμους, όταν η περιοχή εφαρμογής αφορά στο σύνολο των Δήμων ή σε τμήματά τους. Σε περιπτώσεις σχημάτων ή συμπράξεων Δήμων, που έχουν λάβει μορφή νομικού προσώπου, ρόλο «αστικής αρχής» αναλαμβάνει το νομικό πρόσωπο
- Εταιρικά σχήματα με επικεφαλής Δημοτική/ές Αρχή/ές,
- Ειδικότερα για την Περιφέρεια Αττικής και την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, το ρόλο Αστικής Αρχής θα μπορούσαν να αναλάβουν αντίστοιχα, η Μητροπολιτική περιφέρεια Αττικής και η Μητροπολιτική ενότητα Θεσσαλονίκης, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 210 του Ν. 3852/ 2010 για την «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» επιφορτίζονται και με αρμοδιότητες μητροπολιτικού χαρακτήρα.

Η συνεργασία της Αστικής Αρχής με τη ΔΑ, είναι απαραίτητη, οι δε εμπλεκόμενοι τοπικοί, δημόσιοι και ιδιωτικοί φορείς μπορούν να εκπροσωπούν ενδεικτικά τους τομείς των μεταφορών, της ενέργειας, των αναγκαίων υποστηρικτικών υποδομών, του περιβάλλοντος, των νέων τεχνολογιών, τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, την τοπική κοινωνία, ενώ παράλληλα θα πρέπει να επιδιώκεται η συνεργασία των τομέων που μπορούν να δράσουν συμπληρωματικά και των εμπλεκόμενων που μπορούν να αναλάβουν πρωτοβουλίες στην κατεύθυνση της ισόρροπης εταιρικής σχέσης και του ολοκληρωμένου χαρακτήρα των μελλοντικών παρεμβάσεων.

3.3.8 Κριτήρια που χαρακτηρίζουν τις χωρικές στρατηγικές:

- Περιοχές με ιδιαίτερα οξυμένα οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα στα οποία έχει συμβάλλει η οικονομική κρίση.
- Περιοχές αυξημένης ανεργίας, χαμηλού εισοδήματος των κατοίκων, αστικής φτώχειας.
- Περιοχές υποβαθμισμένου φυσικού και δομημένου περιβάλλον, αλλαγών χρήσεων γης, αστικής διάχυσης.
- Περιοχές αστικής ή βιομηχανικής ρύπανσης, προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή.
- Περιοχές περιβαλλοντικής υποβάθμισης, έλλειψης ή υποβάθμισης πρασίνου και ελεύθερων χώρων για τους πολίτες (κοινόχρηστοι και κοινωφελείς).

- Περιοχές που παρατηρούνται ελλείψεις βασικών υποδομών καθώς και υποδομών/ υπηρεσιών που διευκολύνουν την κινητικότητα και την ένταξη στις λειτουργίες της περιοχής των ατόμων με ειδικές ανάγκες.
- Περιοχές αποβιομηχάνισης, εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών/ βιοτεχνικών ζωνών στο κέντρο ή τις παρυφές των πόλεων, εξαφάνισης παραγωγικών τομέων και δραστηριοτήτων ή που φιλοξενούν φθίνουσες οικονομικές δραστηριότητες.
- Περιοχές που παρατηρούνται ελλείψεις κοινωνικών υποδομών καθώς και δομών/ υπηρεσιών, περιοχές συγκέντρωσης μειονεκτικών κοινωνικών ομάδων και φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού.

3.4. ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ JESSICA

3.4.1. Γενικά

Το εργαλείο του Jessica από πλευράς εντάξεων και συμβάσεων έχει κλείσει και απλώς μένει ένα κομμάτι υλοποίησης του. Παρ' όλα αυτά σύμφωνα με τη δήλωση του κ. *Α.Χαρίτσης* Υφυπουργού Δημοσίων Επενδύσεων και ΕΣΠΑ που έγινε σε κοινή συνέντευξη τύπου με τον κ. Γ. Σταθάκη, Υπουργού Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και δημοσιεύτηκε από το Γραφείο Τύπου του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού στις 11 Φεβρουαρίου 2016 αναφέρεται: *«ότι και στο επίπεδο των εγγυήσεων και στο επίπεδο των δανείων και στο επίπεδο των κεφαλαίων συμμετοχών και στα τρία επίπεδα και το νέο JESSICA, το JESSICA II και σε όλα τα επίπεδα θα υπάρχει νέα γενιά εργαλείων τα οποία προχωρούμε με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων.....νέο JESSICA.»*

Σύμφωνα με την παραπάνω προοπτική και καθώς το εργαλείο χρηματοδότησης του Jessica θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικό που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί στην εξεταζόμενη περίπτωση, γίνεται λόγος γι' αυτό στην συνέχεια, στην ενότητα του συμπληρωματικού μέρους στο παράρτημα Γ και συγκεκριμένα στα χαρακτηριστικά του προγράμματος και στον τρόπο λειτουργίας του. (βλέπε ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ)

3.5. ΤΟΠΙΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ - REAL ESTATE.

Η Αξιοποίηση της Δημοτικής Γης.

Οι τελευταίες εξελίξεις στην οικονομία και τις επιχειρήσεις φέρνουν για πρώτη ίσως φορά την Τ.Α. αντιμέτωπη με μια νέα επενδυτική πραγματικότητα, το "Real Estate" όρος που αναφέρεται στην αγορά ακίνητης περιουσίας ή κτηματαγορά, δηλαδή την προώθηση και πώληση ακίνητης περιουσίας.

Η «ολοκληρωμένη επένδυση - ανάπτυξη της γης» με τον τρόπο που ενσαρκώνεται στη χώρα μας από εταιρείες συμβουλών, τράπεζες, κατασκευαστικές εταιρείες και λοιπούς επενδυτικούς οργανισμούς δεν μπορεί παρά να προκαλέσει σημαντικές ανακατατάξεις και μεταβολές στον τόπο της επένδυσης, που κατά μεγάλο ποσοστό δεν είναι άλλος από τον αστικό και περιαστικό χώρο.

Τα νέα αναπτυξιακά προϊόντα πάνω στη γη, όπως προβάλλονται, σχεδιάζονται, υλοποιούνται ή τέλος ήδη προσφέρονται, πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενα συστηματικής ανάλυσης - προβληματισμού στους κόλπους των ΟΤΑ για δύο λόγους:

1. διότι η Τ.Α. έχει βρεθεί αντιμέτωπη με νέα δεδομένα και «άγνωστες», μέχρι σήμερα, ανάγκες γεγονός που κάνει πολυπλοκότερο τον τρόπο αντιμετώπισης τους και
2. διότι οι πιεστικές εξελίξεις την υποχρεώνουν να ασχοληθεί μ' ένα τελείως άγνωστο μέχρι σήμερα θέμα την αξιοποίηση της ίδιας Δημοτικής ακίνητης περιουσίας.

Οι περισσότεροι Δήμοι κατέχουν πολλά και υπολογίσιμης αξίας ακίνητα τόσο σε κεντρικές περιοχές όσο και στην περιφέρεια ενώ τα τελευταία χρόνια πρέπει να προστεθούν και οι εκτάσεις που παραδίδονται προς χρήση στους ΟΤΑ από τις διαδικασίες της επέκτασης του σχεδίου πόλης.

Το μεγαλύτερο τμήμα των ακινήτων αυτών είναι παντελώς αναξιοποίητο ενώ δεν είναι λίγες οι φορές, που αποσπασματικά εκποιούνται σημαντικές εκτάσεις για την κάλυψη οικονομικών αναγκών, γεγονός που φανερώνει την πλήρη απουσία ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού αντιμετώπισης της ανάπτυξης της Δημοτικής γης.

Οι Δήμοι πρέπει να εκμεταλλευθούν την ευκαιρία που προσφέρει η ανάπτυξη του "real estate" στη χώρα μας προσελκύοντας τους επενδυτές και τα κεφάλαια τους προς όφελος της πόλης και της ευρύτερης περιοχής, αγγίζοντας τα αστικά προβλήματα και με στόχο τα οφέλη που θα προκύψουν θα είναι πολλαπλά τόσο για τις τοπικές κοινωνίες όσο και για τους επιχειρηματίες..

3.6 ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ - ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ (ΣΔΙΤ)

3.6.1 Τι είναι η Σύμπραξη Δημόσιου - Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ)

Η Σύμπραξη Δημόσιου - Ιδιωτικού Τομέα / ΣΔΙΤ ή (Public - Private Partnership / PPP) είναι μια δημόσια σύμβαση μακράς διάρκειας (που συνήθως εκτείνεται σε διάρκεια από 15 έως 30 έτη), η οποία συνάπτεται μεταξύ ενός Δημόσιου και ενός Ιδιωτικού Φορέα.

Η ΣΔΙΤ αφορά σε μορφές συνεργασίας ιδιωτών επενδυτών με τις δημόσιες αρχές, στις οποίες ανήκουν και οι αρχές της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, για την εξασφάλιση τμήματος ή του συνόλου εκ της χρηματοδότησης, της κατασκευής, της ανακαίνισης, της διαχείρισης και της συντήρησης μιας υποδομής ή την παροχή μιας υπηρεσίας σε τομείς όπου η πλήρης απελευθέρωση της αγοράς είναι είτε ανέφικτη είτε μη επιθυμητή.

Στο πλαίσιο της ο Ιδιωτικός Φορέας αναλαμβάνει:

- να χρηματοδοτήσει το έργο (project),
- να το μελετήσει,
- να το κατασκευάσει και
- να το λειτουργήσει για τη χρονική περίοδο που έχει συμφωνηθεί στη σχετική σύμβαση
- Αναλαμβάνει τους κινδύνους κατασκευής και λειτουργίας του έργου και αμείβεται κατά τη διάρκεια της φάσης λειτουργίας του έργου, με αντάλλαγμα (χρηματικό ή άλλο) που λαμβάνει είτε από την Αναθέτουσα Αρχή ή από τη δημόσια αρχή για λογαριασμό της οποίας δημοπρατείται το έργο, είτε απευθείας από τους χρήστες, είτε, σε ορισμένες περιπτώσεις, και από τους δύο (δημόσιο & χρήστες).
- Στην περίπτωση που το αντάλλαγμα εισπράττεται από τους χρήστες τον κίνδυνο εκμετάλλευσης αναλαμβάνει ο Ιδιωτικός Φορέας.

Η Αναθέτουσα Αρχή του δημόσιου φορέα, καθορίζει το πλαίσιο και τις απαιτήσεις της διαγωνιστικής διαδικασίας (έγγραφο διαγωνισμού)

3.6.2 Διάκριση ως προς το συμβατικό περιεχόμενο μιας ΣΔΙΤ

- Ανταποδοτικές συμβάσεις όπου η χρήση της υποδομής / υπηρεσίας επιβαρύνει άμεσα τους χρήστες αυτών

- Μη ανταποδοτικές συμβάσεις όπου το κόστος χρήσης αναλαμβάνεται από το δημόσιο μέσω τακτικών καταβολών, στη βάση συγκεκριμένων προδιαγραφών ποιότητας και διαθεσιμότητας της υπηρεσίας

3.6.3 Μορφές Συμπράξεων ΣΔΙΤ

Ελάχιστο κοινό περιεχόμενο όλων των μορφών ΣΔΙΤ είναι:

- Η μακρά διάρκεια έννομης σχέσης.
- Η ολική ή μερική χρηματοδότηση από τον ιδιωτικό φορέα, συχνά με πολύπλοκα σχήματα.
- Ο ουσιαστικός ρόλος Ιδιωτικών Φορέων που διασφαλίζουν τις οικονομικές παραμέτρους του έργου σε αντιδιαστολή με το ρόλο του δημοσίου που διασφαλίζει το δημόσιο συμφέρον (στόχους, ποιότητα, πολιτική τιμών κλπ.).
- Η κατανομή κινδύνων μεταξύ δημοσίου και ιδιωτών, ώστε οι δεύτεροι να αναλαμβάνουν τη διαχείριση αστάθμητων παραγόντων, που σήμερα στα δημόσια έργα βαρύνουν το δημόσιο.

Στο πράσινο βιβλίο που εκδόθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (COM(2004) 327 τελικό, Βρυξέλλες, 30-04-2004), διακρίνονται δύο κύριες μορφές συμβάσεων σύμπραξης:

Η “συμβατικού τύπου”:

- τις «συμβάσεις παραχώρησης» που χαρακτηρίζονται από την άμεση σχέση που υπάρχει μεταξύ του εταίρου του ιδιωτικού τομέα και του τελικού χρήστη, υπό τον έλεγχο του δημοσίου τομέα, με αμοιβή σε τέλη που επιβάλλονται στους χρήστες και
- τις συμβάσεις «PFI (Public Finance Initiative) (πρωτοβουλία ιδιωτικής χρηματοδότησης)» όπου ο εταίρος του ιδιωτικού τομέα καλείται να υλοποιήσει και να διαχειριστεί μια υποδομή για τη δημόσια διοίκηση (πχ ένα σχολείο, ένα νοσοκομείο κλπ.) με αμοιβή της μορφής των τακτικών πληρωμών από το δημόσιο (αμοιβή διαθεσιμότητας) και

Η “θεσμοθετημένου τύπου”, στις οποίες υπάρχει συνεργασία δημοσίου και ιδιώτη, στο πλαίσιο ενός άλλου φορέα (Εταιρία Ειδικού Σκοπού ή SPV).

Οι τυπολογίες συμβάσεων ΣΔΙΤ είναι πολλές και προσαρμόζονται ανάλογα με το έργο.

Οι περισσότερο διαδεδομένες μορφές συμβάσεων ΣΔΙΤ:

✚ B.O.T. (Build – Operate – Transfer) και B.O.O.T. (Build – Own-Operate – Transfer)

Ο ιδιώτης ανάδοχος κατασκευάζει, συντηρεί και λειτουργεί το έργο, με βάση τις προδιαγραφές που έχει συμφωνήσει με το Δημόσιο. Το έργο ανήκει είτε σε κρατικούς φορείς (περίπτωση B.O.T) ή έχει εκχωρηθεί στον ιδιώτη (περίπτωση B.O.O.T.) για ένα προκαθορισμένο χρονικό διάστημα ο οποίος μετά την λήξη της περιόδου εκμετάλλευσης (παραχώρησης), είτε μεταβιβάζει την λειτουργία του (B.O.T) είτε την ιδιοκτησία του (B.O.O.T.) στο Δημόσιο. Στις περισσότερες περιπτώσεις ο ιδιώτης είναι υπεύθυνος για τμήμα ή το σύνολο της χρηματοδότησης του έργου.

Την μορφή αυτή, η οποία θεωρείται ως η πλέον διαδεδομένη των υπολοίπων, υιοθέτησε για παράδειγμα η Ελλάδα για την κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής, όπως το αεροδρόμιο «ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ», η Ελευθέρα Λεωφόρος Σπάτων-Ελευσίνος, η Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρος Υμηττού και η ζεύξη Ρίου – Αντιρρίου.

✚ D.B.F.O. (Design-Build-Finance-Operate)

Ο Ιδιωτικός φορέας είναι υπεύθυνος για το σχεδιασμό, τη κατασκευή, τη λειτουργία και τη χρηματοδότηση του παγίου και επανακτά την αξία των επενδεδυμένων κεφαλαίων από τις πληρωμές, που καταβάλλει το Δημόσιο για τις υπηρεσίες που παρέχονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Στη λήξη της σύμβασης η ιδιοκτησία του παγίου μεταφέρεται στο Δημόσιο. Το μοντέλο DBFO είναι το βασικό μοντέλο συμβάσεων υποδομών και ανάπτυξης παγίων του Δημοσίου όταν οι δυνατότητες παράπλευρης εμπορικής εκμετάλλευσης είναι καταρχήν άγνωστες και ενδεχομένως περιορισμένες.

✚ B.T.O. (Build-Transfer-Operate)

Στη μέθοδο B.T.O ο Ιδιώτης σχεδιάζει, χρηματοδοτεί και κατασκευάζει το έργο. Μετά την αποπεράτωσή του, η ιδιοκτησία του μεταβιβάζεται στο Δημόσιο, το οποίο στην συνέχεια συμφωνεί για τη μίσθωση του έργου στον εν λόγω Ιδιώτη, για προκαθορισμένη χρονική περίοδο. Κατά τη περίοδο αυτή ο ιδιώτης διαχειρίζεται το έργο και εισπράττει τα έσοδα λειτουργίας του.

✚ B.O.O. (Build-Own-Operate)

Στην ανάπτυξη της μορφής B.O.O. το Δημόσιο απευθύνεται στον ιδιωτικό τομέα για την υλοποίηση ενός κοινωφελούς έργου. Χορηγεί στον ιδιώτη μακράς διάρκειας άδεια λειτουργίας, ο οποίος καθίσταται υπεύθυνος για την χρηματοδότηση, το σχεδιασμό, την ανέγερση και την λειτουργία του έργου. Στη συγκεκριμένη μορφή Σύμπραξης, ο ιδιώτης έχει την ιδιοκτησία του έργου, ενώ το Δημόσιο προσδιορίζει σαφώς τις

προδιαγραφές λειτουργίας που αφορούν στις προσφερόμενες υπηρεσίες, τους κανόνες ασφάλειας και το ανώτατο επίπεδο τυχόν τελών χρήσης του έργου. (π.χ. διόδια)

✚ B.B.O. (Buy-Build-Operate)

Στο πλαίσιο προσέλκυσης επιχειρηματικών κεφαλαίων, το Δημόσιο πωλεί υφιστάμενες εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας σε ιδιώτες, με σκοπό την υλοποίηση πρόσθετων επενδύσεων (ανακαίνιση-επέκταση) σε αυτές, ώστε να καταστεί δυνατή η εκμετάλλευση των κατασκευαστικών και διοικητικών δεξιοτήτων των ιδιωτών, η μείωση των κινδύνων που απορρέουν από την ιδιοκτησία και λειτουργία του έργου και η ανάδειξη της σημαντικής οικονομικής αξίας των υφισταμένων έργων υποδομής. Έκτοτε, ο ιδιώτης λειτουργεί τις εν λόγω εγκαταστάσεις ως ένα εποπτευόμενο από το κράτος κερδοφόρο κοινωφελές έργο.

✚ L.R.O. (Lease-Rehabilitate-Operate)

Στη μορφή L.R.O. ο ιδιώτης ενοικιάζει υφιστάμενες εγκαταστάσεις από το Δημόσιο, επενδύει ίδια κεφάλαια για τον εκσυγχρονισμό τους ή την επέκτασή τους και στην συνέχεια αναλαμβάνει τη λειτουργία και εκμετάλλευσή τους για προκαθορισμένο χρονικό διάστημα, στο πλαίσιο σύμβασης με το Δημόσιο, το οποίο είναι ιδιοκτήτης του έργου.

✚ B.O.L.T. (Build-Own-Lease-Transfer)

Με την μέθοδο B.O.L.T. ο ιδιώτης χρηματοδοτεί και κατασκευάζει το έργο, το οποίο στη συνέχεια μισθώνει με τη μορφή leasing στο Δημόσιο. Το Δημόσιο από πλευράς του καταβάλλει περιοδικές πληρωμές στον ιδιώτη, μέσω των οποίων σταδιακά μεταβιβάζεται και η ιδιοκτησία του έργου στην κυριότητά του. Στο τέλος της περιόδου αυτής το Δημόσιο είναι πλέον ο ιδιοκτήτης των εγκαταστάσεων, ή τις αγοράζει με τίμημα, που έχει προσδιοριστεί στη σύμβαση leasing. Κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, τη λειτουργία των εγκαταστάσεων αναλαμβάνει είτε το Δημόσιο είτε ο ιδιώτης.

✚ O.M. (Private Services Contract: Operation and Maintenance)

Με την σύναψη μιας O.M. σύμβασης παροχής υπηρεσιών, το Δημόσιο αναθέτει σε ιδιώτη τη λειτουργία και συντήρηση ενός έργου, του οποίου όμως διατηρεί την ιδιοκτησία και τη διοίκηση.

✚ O.M.M. (Private Services Contract: Operation, Maintenance and Management)

Πρόκειται για σύναψη σύμβασης παροχής «ολοκληρωμένων» υπηρεσιών με την οποία το Δημόσιο αναθέτει σε ιδιώτη την λειτουργία, συντήρηση και διοίκηση του έργου, διατηρώντας την ιδιοκτησία του.

3.6.4 Πλεονεκτήματα

- η ανάγκη διασφάλισης κονδυλίων του κρατικού προϋπολογισμού,
- η βελτίωση της ποιότητας των κατασκευαζόμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών,
- η κινητοποίηση της τεχνογνωσίας του ιδιωτικού τομέα στο σχεδιασμό και την υλοποίηση των έργων και
- ο σημαντικός περιορισμός του κόστους ζωής ενός έργου ή υπηρεσίας

3.6.5. Κρίσιμοι παράγοντες για την επιλογή ΣΔΙΤ

- Το αναμενόμενο «αναπτυξιακό αποτέλεσμα» του έργου. Το έργο θα πρέπει να εντάσσεται, και να συνεισφέρει, στον αναπτυξιακό σχεδιασμό του Δημόσιου φορέα, τόσο ως προς το αποτέλεσμά του στο επίπεδο παροχής της υπηρεσίας που αφορά, όσο και το συνολικό αντίκτυπο στη λειτουργία, την κοινωνική ανάπτυξη και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον του.
- Η πολιτική βούληση για την υλοποίηση του έργου, σε μακροχρόνια βάση
- Η κοινωνική αποδοχή του έργου, τουλάχιστον σε μια πρώτη περίοδο υλοποίησης ΣΔΙΤ. Για παράδειγμα σε ότι αφορά την Τοπική Αυτοδιοίκηση, το έργο απαιτείται να συμπληρώνει και όχι να επιχειρεί να υποκαταστήσει κοινωνικές και διοικητικές δομές και εργασιακά κεκτημένα.
- Το θεσμικό και νομικό πλαίσιο υλοποίησης το οποίο θα πρέπει να δημιουργεί σαφείς όρους για το έργο.
- Τα συντεχνιακά, οικονομικά ή άλλα δικαιώματα που σχετίζονται με την παροχή της προσδοκώμενης υπηρεσίας.

Οι Δημόσιοι Φορείς που σκοπεύουν να προχωρήσουν σε μία ΣΔΙΤ σύμφωνα με το Ν. 3389/2005, πρέπει να υποβάλλουν σχετική πρόταση προς την Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ, η οποία θα συνοδεύεται από τα απαραίτητα στοιχεία που θα τεκμηριώνουν τη σκοπιμότητα υλοποίησής της.

Σε περίπτωση που η πρόταση αξιολογείται θετικά, όπως αρχικά είχε κατατεθεί ή όπως τελικά διαμορφώθηκε κατόπιν αναγκαίων τροποποιήσεων, η Ειδική Γραμματεία την περιλαμβάνει στον «Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων», γνωστοποιεί την απόφασή της στο Δημόσιο Φορέα και τον καλεί εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο μηνών να καταθέσει στη Διυπουργική Επιτροπή ΣΔΙΤ «Αίτηση Υπαγωγής» της συγκεκριμένης Σύμπραξης στο Ν. 3389/2005

3.7 ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ για ΤΟΝ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Πρόσφατα στο Δήμο Θεσσαλονίκης κατατέθηκε πρόταση από την Αστική μη Κερδοσκοπική «Εταιρεία Επιχειρηματικής και Πολιτιστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης» την οποία ίδρυσε ο Σύνδεσμος Βιομηχανιών Βορείου Ελλάδος (ΣΒΒΕ), για την παραχώρηση του Κτηρίου του παλαιού Κρεοσκοπικού θαλάμου που βρίσκεται στον χώρο των πρώην Δημοτικών Σφαγείων.

Κύριος σκοπός της «Εταιρείας Επιχειρηματικής και Πολιτιστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης» όπως αναφέρεται στο σχέδιο πρότασης που κατατέθηκε στον Δήμο, είναι η προαγωγή του οράματος της μετεξέλιξης της πόλης της Θεσσαλονίκης, ως του σημαντικότερου επιχειρηματικού και μεταποιητικού κέντρου της χώρας, με στόχο την καταπολέμηση της ανεργίας και τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής.

Επίσης αναφέρεται ότι τα ερχόμενα χρόνια η «Εταιρεία Επιχειρηματικής και Πολιτιστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης» προγραμματίζει την ανάπτυξη νέων σύγχρονων υπηρεσιών προς τις μεταποιητικές επιχειρήσεις, με γνώμονα την ενίσχυση της καινοτομίας και της εξωστρεφούς επιχειρηματικότητας της πόλης, την προβολή και διάδοση των αρχών της εταιρικής και κοινωνικής ευθύνης και την προώθηση της βιομηχανίας. Ακόμη ότι στοχεύει να δημιουργήσει ειδικό γραφείο για την σύνδεση της βιομηχανίας με την Ευρωπαϊκή Ένωση και να αναλάβει πρωτοβουλίες για την υποστήριξη ευαίσθητων κοινωνικών ομάδων παρέχοντας υπηρεσίες σε θέματα επιχειρηματικής υποστήριξης και κατάρτισης.

Για την εκπλήρωση των παραπάνω, η Εταιρεία υποστηρίζει ότι ενδείκνυται η λειτουργία της να εγκατασταθεί σε ένα σύγχρονο χώρο και ταυτόχρονα εμβληματικού χαρακτήρα, χαρακτηριστικά που εξασφαλίζονται στο ευρύτερο χώρο των πρώην Δημοτικών Σφαγείων, υπό την προϋπόθεση της ανακατασκευής το παλαιού κτηρίου του Κρεοσκοπικού θαλάμου ώστε να φιλοξενήσει τις σύγχρονες υποδομές που απαιτούνται.

Στην πρόταση της λοιπόν η «Εταιρεία Επιχειρηματικής και Πολιτιστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης» διευκρινίζει ότι προτίθεται να αναλάβει την ανακατασκευή του εν λόγω κτηρίου, αποκλειστικά με δαπάνες της, σύμφωνα με μελέτη που θα συντάξουν Σύμβουλοι Μηχανικοί της, η οποία θα διαφυλάσσει το χαρακτήρα του βιομηχανικού

κτηρίου και θα σέβεται απόλυτα την αισθητική του κυρίως Διατηρητέου κτηρίου των Σφαγείων, που πρόσφατα ανακαινίστηκε.

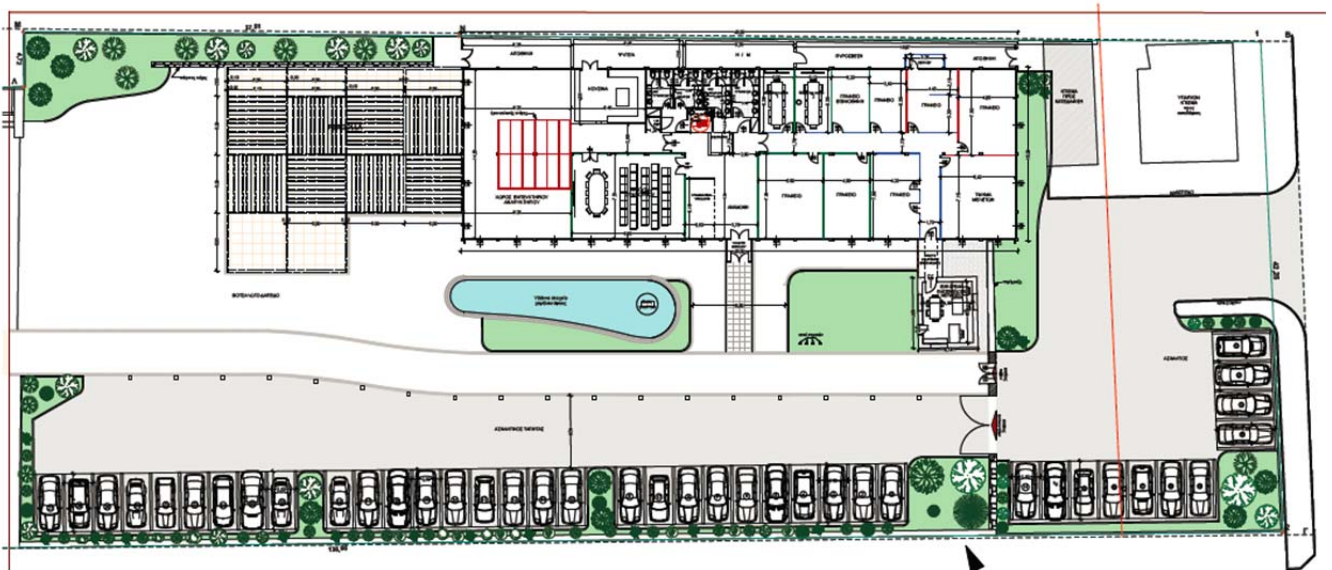
Στην πρόταση – αίτημα, ζητείται επίσης και η παραχώρηση του περιβάλλοντα χώρου των Σφαγείων, η δυνατότητα χρήσης του Διατηρητέου κτηρίου για τη υλοποίηση εκδηλώσεων που πραγματοποιεί ο ΣΒΒΕ, συζητείται η καταβολή προς το Δήμο Θεσσαλονίκης συμβολικού μισθώματος και τέλος προτείνεται η παραχώρηση για διάστημα τουλάχιστον 40 ετών, όπου μετά την παρέλευση του συμφωνηθέντος χρόνου θα γίνει παράδοση του ακινήτου από την «Εταιρεία Επιχειρηματικής και Πολιτιστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης» στον Δήμο χωρίς καμία απαίτηση. Στη συνέχεια με την άδεια της Μελετητικής Εταιρείας «Άρη Πλούμπη Α.ΜΕ.Τ.Ε.Ε.» που συνέταξε την σχετική προμελέτη για την αξιοποίηση του κτηρίου του Κρεοσκοπικού θαλάμου και του περιβάλλοντα χώρου του, παρατίθενται προοπτικές απόψεις της πρότασης και το σχέδιο πρότασης διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου.



Ανατολική όψη



Εσωτερική άποψη



Περιβάλλον χώρος

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ – ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ των πρώην ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ και της ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σε συνέχεια της παρουσίασης των χρηματοδοτικών εργαλείων που θα μπορούσε ο Δήμος να χρησιμοποιήσει, τόσο για την αξιοποίηση της ευρύτερης περιοχής των Δημοτικών Σφαγείων όσο και για τον ίδιο τον χώρο, ανεξάρτητα ή και συνδυαστικά, προτείνονται τα παρακάτω σενάρια αξιοποίησης:

4.1 Αξιοποίηση περιοχής Λαχανόκηπων

Η ερευνητική μελέτη που εκπονήθηκε από το Α.Π.Θ. για τη μελλοντική φυσιογνωμία και ανάπτυξη της περιοχής των Λαχανόκηπων ανέδειξε ως επικρατέστερο σενάριο την επιλογή χωροθέτησης ενός ισχυρού τριτογενούς πόλου διεθνούς οικονομικής ανάπτυξης υπό την μορφή ενός Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Π.) υψηλών προδιαγραφών Ερευνητικού Έργου.

Η πρόταση αυτή βρίσκεται σε απόλυτη συμφωνία με το γενικό πλαίσιο χρηματοδοτήσεων του εργαλείου των *Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων (ΟΧΕ)*, που υποστηρίζει περιοχές όπως των Λαχανόκηπων (κεφ.2, ενότητα 2.1.2.), οι οποίες είτε παρουσιάζουν συγκεκριμένα προβλήματα τα οποία πρέπει να αντιμετωπιστούν με συνολικό τρόπο, είτε διακρίνονται από σημαντικές αναπτυξιακές δυνατότητες οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν και να μεγιστοποιηθούν με βάση ένα ολοκληρωμένο αναπτυξιακό σχέδιο.

Οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις μπορούν να χρηματοδοτηθούν από τα Ταμεία ΕΚΤ, ΕΤΠΑ και Ταμείο Συνοχής, μέσω συνδυασμένων επενδύσεων, με αναφορά σε δύο τουλάχιστον Άξονες Προτεραιότητας και με συνδυασμό μίας ή περισσότερων συμπληρωματικών επενδυτικών προτεραιοτήτων από διαφορετικούς θεματικούς στόχους, ενός ή περισσότερων Επιχειρησιακών Προγραμμάτων.

Σύμφωνα με το ΕΠ Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας για την Προγραμματική Περίοδο 2014-2020 μία ΟΧΕ η αξιοποίηση των Λαχανόκηπων θα μπορούσε να χρηματοδοτηθεί από το ταμείο ΕΤΠΑ και τους Άξονα Προτεραιότητας 01 : «Ενίσχυση

της έρευνας, της τεχνολογικής ανάπτυξης και της καινοτομίας»¹⁶, τον Άξονα Προτεραιότητας 06 «Προστασία του περιβάλλοντος και προώθηση της αποδοτικότητας των πόρων»¹⁷ και εναλλακτικά με κάποιες διευρυμένες μορφές συνεργασίας των δημοτικών αρχών με ιδιώτες και επενδυτές, τους άξονες 03 «Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων»¹⁸ και 04 «Υποστήριξη της μετάβασης προς μια οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα σε όλους τους τομείς»¹⁹

Κατ' αρχήν για τη διαμόρφωση της Στρατηγικής της ΟΧΕ είναι απαραίτητη η περιγραφή από τη Διαχειριστική Αρχή (ΔΑ), των κύριων προκλήσεων που αντιμετωπίζουν οι προτεινόμενες χωρικές ενότητες, δηλαδή η αποτύπωση των

¹⁶ 1α) Ενίσχυση των υποδομών έρευνας και καινοτομίας (Ε&Κ) και των ικανοτήτων ανάπτυξης αριστείας στον τομέα της έρευνας και καινοτομίας και της προαγωγής των κέντρων ικανότητας, ιδίως των κέντρων ευρωπαϊκού ενδιαφέροντος

1β) Προαγωγή επιχειρηματικών επενδύσεων στην Ε&Κ, ανάπτυξης δεσμών και συνεργειών μεταξύ επιχειρήσεων, κέντρων έρευνας και ανάπτυξης και του τομέα της ανώτατης εκπαίδευσης, ιδίως μέσω της προαγωγής επενδύσεων για την ανάπτυξη προϊόντων και υπηρεσιών, στη μεταφορά τεχνολογίας, στην κοινωνική καινοτομία, στην οικολογική καινοτομία, στις εφαρμογές παροχής δημόσιων υπηρεσιών, στην ενθάρρυνση της ζήτησης, στη δικτύωση, στα συμπλέγματα φορέων και στην ανοιχτή καινοτομία μέσω ευφυσούς εξειδίκευσης, καθώς και στήριξης της τεχνολογικής και εφαρμοσμένης έρευνας, πιλοτικών γραμμών, ενεργειών έγκαιρης επικύρωσης προϊόντων, προηγμένων ικανοτήτων παραγωγής και πρώτης παραγωγής ειδικά σε βασικές τεχνολογίες γενικής εφαρμογής και διάδοση των τεχνολογιών γενικής εφαρμογής

¹⁷ 6β) Επενδύσεις στον τομέα των υδάτων για την ικανοποίηση των απαιτήσεων του κεκτημένου της Ένωσης στον τομέα του περιβάλλοντος και για την αντιμετώπιση των αναγκών που έχουν προσδιορισθεί από τα κράτη μέλη για επενδύσεις που υπερβαίνουν τις εν λόγω απαιτήσεις

6γ) Διατήρηση, προστασία, προαγωγή και ανάπτυξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς

6δ) Προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και του εδάφους και προαγωγή των υπηρεσιών των οικοσυστημάτων μέσω και του δικτύου NATURA 2000 και των «πράσινων» υποδομών

6ε) Ανάληψη δράσης για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, για την ανάπλαση των πόλεων, αναζωογόνησης και απολύμανσης των υποβαθμισμένων περιβαλλοντικά εκτάσεων (συμπεριλαμβανομένων των προς ανασυγκρότηση περιοχών), τη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και την προώθηση μέτρων για τον περιορισμό του θορύβου

6στ) Προώθηση καινοτόμων τεχνολογιών για τη βελτίωση της προστασίας του περιβάλλοντος και της αποδοτικότερης χρήσης των πόρων στον τομέα των αποβλήτων, των υδάτων, και σε σχέση με το έδαφος, ή για τη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης.

¹⁸ 3α) Προαγωγή της επιχειρηματικότητας, ιδίως με τη διευκόλυνση της οικονομικής αξιοποίησης νέων ιδεών και ενίσχυσης της δημιουργίας νέων επιχειρήσεων, μεταξύ άλλων και μέσω θερμοκοιτίδων επιχειρήσεων

3γ) Στήριξη της δημιουργίας και της επέκτασης προηγμένων ικανοτήτων για την ανάπτυξη προϊόντων και υπηρεσιών

3δ) Στήριξη της ικανότητας των ΜΜΕ να αναπτύσσονται σε περιφερειακές, εθνικές και διεθνείς αγορές, και να συμμετέχουν σε διαδικασίες καινοτομίας.

¹⁹ 4γ) Στήριξη της ενεργειακής απόδοσης, της έξυπνης διαχείρισης της ενέργειας και της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στις δημόσιες υποδομές, συμπεριλαμβανομένων των δημόσιων κτηρίων, και στον τομέα της στέγασης

4ε) Προαγωγή στρατηγικών χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα για όλους τους τύπους περιοχών, ιδιαίτερα για τις αστικές περιοχές, συμπεριλαμβανομένης της προώθησης της αειφόρου πολυτροπικής αστικής κινητικότητας και των μέτρων προσαρμογής σχετικά με τον περιορισμό των επιπτώσεων

κυριότερων οικονομικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και πολιτισμικών ζητημάτων για την αντιμετώπιση των οποίων, κρίνεται ότι η ΟΧΕ είναι ένα ικανό εργαλείο εφαρμογής.

Για την σύσταση μιας ΟΧΕ στη συγκεκριμένη περίπτωση, αρμόδιοι φορείς είναι η Εθνική Αρχή Συντονισμού (ΕΑΣ) όπως περιγράφεται στην παράγραφο 3.3.5. η ΔΑ και οι Αστικές αρχές. Ειδικότερα σύμφωνα με την παράγραφο 3.3.7., ο Δήμος Θεσσαλονίκης θα μπορούσε να συστήσει σύμπραξη με τον Δήμο Αμπελοκήπων – Μενεμένης ή θα μπορούσε να αναλάβει η Μητροπολιτική ενότητα Θεσσαλονίκης σύμφωνα με το άρθρο 210 του Ν. 3852/ 2010 για την «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Το σημαντικότερο θέμα για την σύσταση μίας ΟΧΕ και την δυνατότητα αξιοποίησης των χρηματοδοτικών της εργαλείων, είναι ο βαθμός ωριμότητας της Στρατηγικής που σχεδιάζεται από τους ΟΤΑ και τις αστικές αρχές, σχετικά με προτεινόμενα έργα/ δράσεις/ ενέργειες, τεχνικές μελέτες και εκτίμηση προϋπολογισμού που θα πρέπει να παρουσιάζουν υψηλό βαθμό ωριμότητας. Για Τεχνική βοήθεια θα μπορούσε πιθανόν να χρησιμοποιηθεί το JASPERS (Κοινή Βοήθεια για τη Στήριξη Σχεδίων στις Ευρωπαϊκές Περιφέρειες), ένας μηχανισμός τεχνικής βοήθειας που παρέχει συμβουλές και υποστήριξη κατά την προπαρασκευαστική φάση έργων και έργων υποδομών.

4.2 Αξιοποίηση του χώρου των Σφαγείων

Η αξιοποίηση του Διατηρητέου χώρου των πρώην Δημοτικών Σφαγείων, θα μπορούσε να ενταχθεί στο γενικό σενάριο της ΟΧΕ που αφορά την περιοχή των Λαχανόκηπων στην οποία άλλωστε ανήκει, αλλά επιπλέον μπορούν να διερευνηθούν και ανεξάρτητες πηγές χρηματοδότησης.

Ο χώρος των Σφαγείων αποτελείται από το Διατηρητέο κτήριο το οποίο αποκαταστάθηκε το 2014 από τον Δήμο Θεσσαλονίκης με την υπ.άριθ. οικ. άδεια 975/09 «Εργασίες συντήρησης διατηρητέου κτιρίου πρώην Δημοτικών Σφαγείων και επανάχρησή του ως Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων», με χρηματοδότηση από το ΕΣΠΑ-ΕΠ στο πλαίσιο του άξονα Προτεραιότητας 7 « Αειφόρος Ανάπτυξη και Ποιότητα Ζωής στην ΠΚΜ» του Επιχειρησιακού Προγράμματος Μακεδονίας – Θράκης 2007 – 2013 και εγκεκριμένη χρήση ως πολυχώρος εκδηλώσεων.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 –Διάρκεια των Πράξεων²⁰- της Υ.Α. 81986/ΕΥΘΥ712/31-7-2015²¹, σχετικά με την υποχρέωση λειτουργίας του έργου σύμφωνα με την έγκριση χρηματοδότησης, ο Δήμος είναι υποχρεωμένος να διατηρήσει τη λειτουργία του χώρου του κτηρίου με χρήση Πολιτισμού έως το έτος 2019.

Συνεπώς η αξιοποίηση του χώρου αφορά το νεότερο κτήριο του κρεοσκοπικού θαλάμου, του μικρού αποθηκευτικού κτίσματος και τμήματος του υπαίθριου χώρου, με πρόβλεψη ενσωμάτωσης της λειτουργίας του χώρου του Διατηρητέου κτηρίου στη νέα επένδυση, μετά την παρέλευση του χρόνου της παραπάνω πενταετούς υποχρέωσης..

Αξιοποιώντας ο Δήμος το χρηματοδοτικό εργαλείο ΣΔΙΤ, τη Σύμπραξη δηλαδή μεταξύ Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα θα μπορούσε να επιλέξει τα παρακάτω εναλλακτικά σενάρια:

4.2.1. 1^ο Σενάριο αξιοποίησης του χώρου των Σφαγείων

Διατήρηση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και αξιοποίηση της μορφής L.R.O. (Lease-Rehabilitate-Operate), όπου ο ιδιώτης ενοικιάζει τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις, το κτήριο του κρεοσκοπικού θαλάμου δηλαδή, επενδύει ίδια κεφάλαια για τον εκσυγχρονισμό του και στην συνέχεια αναλαμβάνει τη λειτουργία και εκμετάλλευσή του για προκαθορισμένο χρονικό διάστημα, στο πλαίσιο σύμβασης με το Δήμο, ο οποίος είναι ιδιοκτήτης του έργου.

Το αναμενόμενο «αναπτυξιακό αποτέλεσμα» απ' αυτή τη μορφή συνεργασίας θα πρέπει να εντάσσεται, και να συνεισφέρει, στον αναπτυξιακό σχεδιασμό του Δήμου, τόσο ως προς το αποτέλεσμά του στο επίπεδο παροχής της υπηρεσίας που αφορά, όσο και το συνολικό αντίκτυπο στη λειτουργία, την κοινωνική ανάπτυξη και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον του.

²⁰ «1. Μια πράξη που περιλαμβάνει επένδυση σε υποδομή η παραγωγική επένδυση επιστρέφει την συνεισφορά των Ταμείων, εάν εντός πέντε ετών από την τελική πληρωμή στον δικαιούχο ή εντός της προθεσμίας που ορίζεται στους κανόνες κρατικών ενισχύσεων, κατά περίπτωση, υπόκειται σε οποιοδήποτε από τα ακόλουθα:

α) παύση ή μετεγκατάσταση μιας παραγωγικής δραστηριότητας εκτός της περιοχής του προγράμματος, σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 2 του Καν. 1303/2013,

β) αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ενός στοιχείου υποδομής, η οποία παρέχει σε μια εταιρεία ή δημόσιο οργανισμό αδικαιολόγητο πλεονέκτημα,

γ) ουσιαστική μεταβολή που επηρεάζει τη φύση της, τους στόχους ή τους όρους υλοποίησης, η οποία θα μπορούσε να οδηγήσει σε υπονόμηση των αρχικών στόχων της. κ.α.»

²¹ Υ.Α. 81986/ΕΥΘΥ712/31-7-2015 Εθνικοί κανόνες επιλεξιμότητας δαπανών για τα προγράμματα του ΕΣΠΑ 2014 – 2020 – Έλεγχος νομιμότητας δημοσίων συμβάσεων συγχρηματοδοτούμενων πράξεων ΕΣΠΑ 2014–2020 από Αρχές Διαχείρισης και Ενδιάμεσους Φορείς – Διαδικασία ενστάσεων επί των αποτελεσμάτων αξιολόγησης πράξεων

Στο πλαίσιο αυτό θα μπορούσε να αξιολογηθεί θετικά μία πρόταση όπως αυτή του κατέθεσε ο ΣΒΒΕ, η οποία όμως θα πρέπει να είναι προσεκτικά διαμορφωμένη και ευέλικτη ώστε να συνδυάζει την αξιοποίηση του Μνημειακού χώρου με σεβασμό, την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, την εξασφάλιση και προστασία των συμφερόντων του Δήμου.

4.2.2. 2^ο Σενάριο αξιοποίησης του χώρου των Σφαγείων

Καθαίρεση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και αξιοποίηση της μορφής Β.Ο.Τ. (Build – Operate – Transfer) και Β.Ο.Ο.Τ. (Build – Own-Operate – Transfer), όπου ο ιδιώτης ανάδοχος κατασκευάζει, συντηρεί και λειτουργεί ένα νέο έργο, με βάση τις προδιαγραφές που έχει συμφωνήσει με το Δημόσιο. Το έργο ανήκει είτε σε κρατικούς φορείς (περίπτωση Β.Ο.Τ) ή έχει εκχωρηθεί στον ιδιώτη (περίπτωση Β.Ο.Ο.Τ.) για ένα προκαθορισμένο χρονικό διάστημα ο οποίος μετά την λήξη της περιόδου εκμετάλλευσης (παραχώρησης), είτε μεταβιβάζει την λειτουργία του (Β.Ο.Τ) είτε την ιδιοκτησία του (Β.Ο.Ο.Τ.) στο Δημόσιο. Στις περισσότερες περιπτώσεις ο ιδιώτης είναι υπεύθυνος για τμήμα ή το σύνολο της χρηματοδότησης του έργου.

Στην περίπτωση αυτή, υπάρχουν πολλές εναλλακτικές δυνατότητες που θα μπορούσαν να αξιολογηθούν σε συνάρτηση πάντα του ευρύτερου χώρου (λιμάνι) και της γειτνίασης και μελλοντικής συνεργασίας με το Διατηρητέο κτήριο, όπως υποδομές έρευνας και τεχνολογίας, επιχειρήσεις Logistics, διαχείρισης εμπορευμάτων με τη χρήση πληροφοριακών συστημάτων, ανάπτυξη καινοτόμων προϊόντων και υπηρεσιών κ.α.

Φυσικά και σ' αυτό το σενάριο η επένδυση θα πρέπει να συνεισφέρει, στον αναπτυξιακό σχεδιασμό του Δήμου, να υπάρχει κοινωνική αποδοχή του έργου και το θεσμικό και νομικό πλαίσιο υλοποίησης θα πρέπει να έχει σαφείς όρους και να διασφαλίζει τα συμφέροντα του Δήμου.

4.2.3 3^ο Σενάριο αξιοποίησης του χώρου των Σφαγείων

Με την ίδια μορφή σύμπραξης θα μπορούσε να χρηματοδοτηθεί πιθανόν και η πρόταση του Δήμου για την ανέγερση του Αθλητικού κέντρου, αν μία οικονομοτεχνική μελέτη βιωσιμότητας αποδείκνυε το όφελος της επένδυσης.

4.2.4 4^ο Σενάριο αξιοποίησης του χώρου των Σφαγείων

Στην πιθανή υπόθεση επαναφοράς του χρηματοδοτικού εργαλείου JESSICA και στην περίπτωση που ο Δήμος εκτιμούσε, ότι η αξιοποίηση του χώρου θα ήταν προσοδοφόρα

επένδυση οικονομικά ή κοινωνικά και επιπλέον η λειτουργία του έργου θα δημιουργούσε έσοδα ικανά να αποπληρώσουν την επένδυση, τότε θα μπορούσε στο πλαίσιο προώθησης της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και νέων αναπλάσεων και διαμορφώσεων χώρων και υποδομών για επιχειρηματικές δραστηριότητες, να εξασφαλίσει δάνειο με ευνοϊκούς όρους και πιθανόν μία παράλληλη συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα, όπως και την δημιουργία εταιρείας ειδικού σκοπού που θα είναι υπεύθυνη για την υλοποίηση, λειτουργία και εκμετάλλευση του έργου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

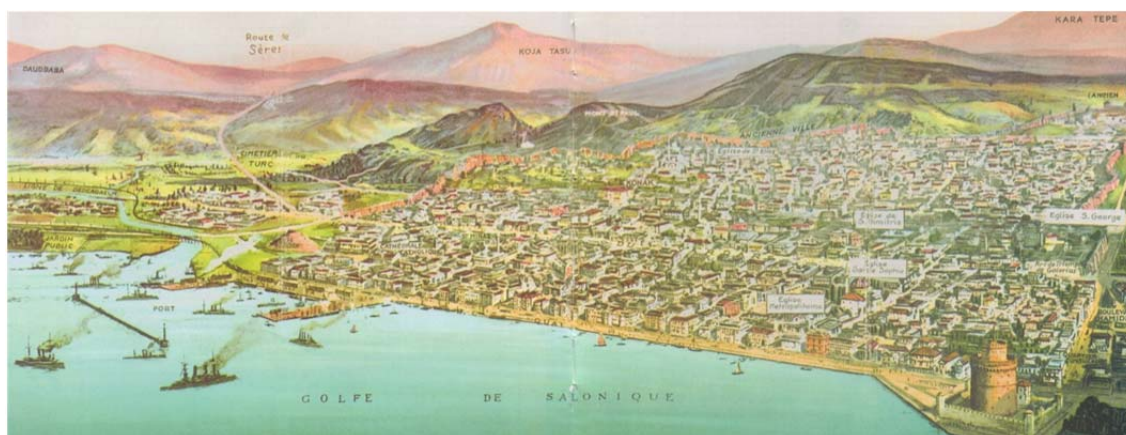
ΖΩΝΕΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΩΝ

Π.Α.1. ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΕΝΔΡΟΠΟΤΑΜΟΥ



Πρόκειται για την παλιά βιομηχανική περιοχή της πόλης, που σήμερα παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα υποβάθμισης, με πλήθος κτηρίων σε αχρησία, με γειτνίαση ασύμβατων μεταξύ τους χρήσεων γης και δραστηριοτήτων, με προβλήματα ρύπανσης του εδάφους και του αέρα, καθώς και με κυκλοφοριακά προβλήματα.

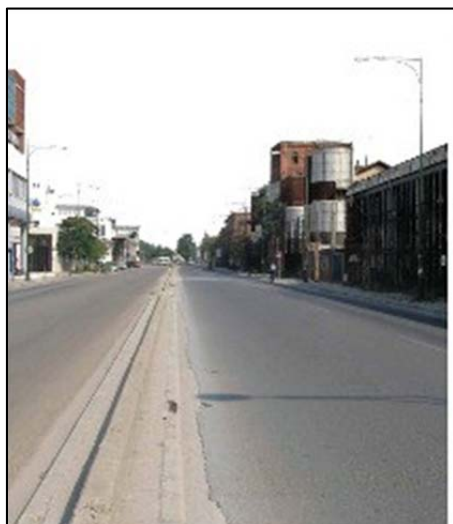
Τα ίδια αυτά προβλήματα παρουσιάζουν ευκαιρίες πολεοδομικής αναγέννησης, με στόχο την εξυγίανση και αναβάθμιση λόγω μεγάλου ανενεργού κτηριακού αποθέματος και της προνομιακής θέσης δίπλα στο κέντρο της πόλης και το θαλάσσιο μέτωπο.



Τετραπλή καρτ-ποστάλ της Θεσσαλονίκης του 1915, τυπωμένη από τους Συμμάχους (Γάλλους). Απεικονίζονται μεταξύ άλλων διάφορα βυζαντινά μνημεία, ο χείμαρρος του Δενδροποτάμου και οι Δημόσιοι κήποι (Μπεχτινιάρ)

Π.Α.2. ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΟΔΙΚΩΝ ΑΞΟΝΩΝ: ΟΔΟΣ 26ΗΣ ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ

Δυνατότητες οργάνωσης και ανάπτυξης του χώρου και συσχετισμός με την προώθηση της μελέτης περιοχής Λαχανόκηπων από κοινού με τους Δήμους Θεσσαλονίκης και Αμπελοκήπων – Μενεμένης.



Η οδός 26ης Οκτωβρίου το 1912. Η είσοδος των Ελληνικών στρατευμάτων στην πόλη. Διακρίνονται αριστερά το ζυθοποιείο «ΟΛΥΜΠΟΣ» και δεξιά το υφαντουργείο «ΤΟΡΡΕΣ & ΣΙΑ».

Δυνατότητα επανένταξης των διατηρητέων συγκροτημάτων των παλιών βιομηχανιών (π.χ. παλιό εργοστάσιο Φιξ) στον περιβάλλοντα αστικό ιστό, επανασχεδιασμός των αδόμητων ελεύθερων δημόσιων χώρων, μικρές τοπικές παρεμβάσεις κατά μήκος της οδού.



Π.Α.3. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΗΣ ΖΥΘΟΠΟΙΑΣ ΦΙΞ

Το κτηριακό βιομηχανικό συγκρότημα της ζυθοποιίας ΦΙΞ (συνολική έκταση περίπου 25 στρεμμάτων), που βρίσκεται πολύ κοντά στο κτήριο των Σφαγείων, αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του τέλους του 19ου αιώνα και ανήκει στην κατηγορία των ακινήτων που ο Δήμος έχει πολύ μικρό ποσοστό ιδιοκτησίας αλλά ο ρόλος του για την αξιοποίησή του υπήρξε σημαντικός σε πολλά θέματα που επηρέασαν στην εξέλιξη των διαδικασιών. Επίσης αποτελεί πολύ σημαντική και πλούσια από κάθε άποψη πλεονασματική κληρονομία για την πόλη της Θεσσαλονίκης.

Στο συγκεκριμένο ακίνητο οι εμπλεκόμενοι και ενδιαφερόμενοι είναι πάρα πολλοί, (Υπουργείο Πολιτισμού, τράπεζα, ιδιώτες, Δήμος Θεσσαλονίκης, κινήσεις πολιτών, το ΤΕΕ, επιχειρηματίες), καθώς και οι (χαρακτηρισμοί, αποχαρακτηρισμοί, προσφυγές και Συμβούλιο Επικρατείας).



Κατά την διάρκεια των τελευταίων δεκαετιών έχουν γίνει πολλές προσπάθειες για την αξιοποίηση του χώρου και κατέληξαν όλες σε αποτυχία. Τελευταία προτείνεται η αξιοποίηση του χώρου με πολύ ενδιαφέρουσες προτάσεις, όπως τη δημιουργία ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και ενός βιομηχανικού μουσείου εμφιάλωσης με σύνοδες δράσεις πολιτισμού, κίνηση που θα μπορούσε να φέρει μεγάλη ανάπτυξη στην περιοχή και πολλές θέσεις εργασίας.

Π.Α.4. ΚΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΕΩΣ



Το διατηρητέο κτίριο της οδού Αναγεννήσεως, ή αλλιώς "Βίλα Πετρίδη" κτίστηκε μεταξύ 1900 και 1910, πριν την απελευθέρωση της πόλης. Το 1969 και λόγω της διάνοιξης της οδού Καζαντζάκη το κτίσμα απαλλοτριώθηκε αναγκαστικά. Το 1984 το κτίριο κηρύχθηκε διατηρητέο από το Υπουργείο Πολιτισμού, ως Έργο Τέχνης που χρήζει ειδικής κρατικής προστασίας. Το 1987 ολοκληρώθηκε η απαλλοτρίωση με την καταβολή από πλευράς του Δήμου της αποζημίωσης που είχε συμφωνηθεί. Το 1995 ανατέθηκε η μελέτη για την αποκατάσταση του Διατηρητέου που ολοκληρώθηκε το 2001. Το 2006 ξεκινούν οι εργασίες αποκατάστασης και με πολλά προβλήματα στην χρηματοδότηση, επανειλημμένες παρατάσεις και διακοπές των εργασιών, τελικά οι εργασίες ολοκληρώθηκαν στις 9 Οκτωβρίου του 2014. Το κτίριο ακόμη παραμένει χωρίς χρήση.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΙΣΤΟΡΙΚΑ – ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ και ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ για το ΚΤΗΡΙΟ των πρώην ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ

Π.Β.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Το οικόπεδο στο οποίο είναι κατασκευασμένο το κτήριο των σφαγείων βρίσκεται μεταξύ των οδών Λητούς-26ης Οκτωβρίου-Αχελώου και όρια χειμερίου κύματος (αρχικά, σήμερα βρίσκεται στην θέση αυτή η 6η αποβάθρα του λιμανιού) με έκταση 9937,76 μ² και περιήλθε στην κυριότητα του Δήμου Θεσσαλονίκης από διαδοχή του Τούρκικου Δήμου ο οποίος το είχε αγοράσει με το 256 ταπί του έτους 1325 (1909) δια του εκπροσώπου του Δημάρχου Ισμαήλ Μπέη.

Υπάρχει μία ασάφεια όσον αφορά στο χρόνο κατασκευής των Δημοτικών σφαγείων που προκύπτει από αντικρουόμενες μαρτυρίες και καταγραφές. Στο πρώτο λεύκωμα της ΕΤΒΑ «Αρχές της βιομηχανίας στην Θεσσαλονίκη, 1870-1912» σελ. 27, αναφέρεται ότι: «Τα σφαγεία κτίζονται ύστερα από πρωτοβουλία της δημοτικής αρχής και τα σχέδια που είναι έτοιμα το 1896, μιλούν για 1045 τ.μ.»

Μία άλλη καταγραφή αναφέρει ότι το 1896 το δημοτικό συμβούλιο αποφάσισε την εκταμίευση 3000 τούρκικων λιρών για την κατασκευή των σφαγείων, και το έργο που ξεκίνησε να κατασκευάζεται μέσα στον ίδιο χρόνο αποπερατώθηκε το 1897, οπότε και άρχισε να λειτουργεί.

Κάποιες προφορικές μαρτυρίες όχι επιβεβαιωμένες αναφέρουν ότι το κτίριο κατασκευάστηκε μεταξύ 1912-1917 από τα Γαλλικά Στρατεύματα και σ' αυτήν την εκδοχή συνηγορεί και η τεχνοτροπία της μεταλλικής στέγης. Μία επίσης πιθανή εκδοχή είναι, τουλάχιστον η στέγη να έχει κατασκευαστεί από Βελγική εταιρεία κατασκευών όπως και στο γειτονικό κτίριο του αντλιοστασίου της εταιρείας Υδάτων (1892).

Τα σφαγεία χτίστηκαν δίπλα στην θάλασσα προφανώς για λειτουργικούς λόγους σε τεχνητό έδαφος. Οι εργασίες για τη διαμόρφωση του εδάφους στην παράκτια ζώνη είχαν αρχίσει ήδη πριν το 1890, όπως φαίνεται στον χάρτη του 1890 της Εταιρείας Υδάτων (Χάρτης Π.Β.1). Την εποχή εκείνη η θάλασσα έφτανε μόλις λίγα μέτρα πριν το κτήριο των σφαγείων, ενώ σταδιακές προσχώσεις και κατασκευές του λιμανιού την

απομάκρυναν στο πέρασμα του χρόνου. Σήμερα με την προβλήτα των κοντέινερ (6^η προβλήτα) ακριβώς μπροστά, η θάλασσα απέχει εκατοντάδες μέτρα.

Αυτό που είναι προφανές είναι ότι τα σφαγεία ξεκίνησαν να λειτουργούν αμέσως μετά την κατασκευή τους, σύμφωνα με την παλαιότερη και ίσως μοναδική περιγραφή που αφορά στο κτίριο και στη λειτουργία του ως σφαγείο και δίνεται από τον Κ. Ν. Κυριαζίδη, επιθεωρητή υγείας στο Υπουργείο των Εσωτερικών, σε δημοσίευση του που παρουσιάστηκε τον Απρίλιο του 1917 στο ιατρικό συνέδριο της χρονιάς εκείνης.

Το 1967 ο Δήμος Θεσσαλονίκης με την υπ' αριθ. 394/13-5-1967 οικοδομική άδεια κατασκευάζει στο οικόπεδο ένα νέο κτίριο διαστάσεων 15,00X48,00 μ., εμβαδού 720 τμ, προοριζόμενο για κρεοσκοπικό θάλαμο κρίνοντας το απαραίτητο για την λειτουργία των σφαγείων.

Στο σεισμό της 20ης Ιουνίου 1979 το κυρίως κτήριο των σφαγείων που έχει ήδη φθαρεί αρκετά από την επιβαρυσμένη του χρήση, υφίσταται αρκετά σοβαρές ζημιές οι οποίες αποκαθίστανται από την ΥΑΣΒΕ, και συνεχίζει να λειτουργεί μέχρι τον Δεκέμβριο του 1988 που σταματά οριστικά.

Ένα χρόνο μετά την διακοπή της λειτουργίας των σφαγείων, το 1989, ο Δήμος Θεσσαλονίκης μετά από ήπιες παρεμβάσεις στο κτήριο που αφορούν την απομάκρυνση του εξοπλισμού των Σφαγείων και εξυγίανση του περιβάλλοντα χώρου του, εγκαθιστά ένα γήπεδο μπάσκετ με κερκίδες στις δύο άκρες του και σε μεταγενέστερο στάδιο δημιουργεί μία πίστα Roller στον υπαίθριο χώρο και το κτίριο που είχε κατασκευαστεί το 1967 ως κρεοσκοπικός θάλαμος, μετά από εσωτερικές διαρρυθμίσεις αποδόθηκε κατά το ήμισυ στην ομοσπονδία άρσης βαρών και κατά το ήμισυ στην ομοσπονδία ξιφασκίας.

Το 1990 η 4η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων υποβάλλει φάκελο στο Κεντρικό Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων και εισηγείται τον χαρακτηρισμό του κτηρίου των Δημοτικών Σφαγείων «ως έργου τέχνης και ιστορικού μνημείου».

Το 1994 με την Υπουργική απόφαση ΔΙΛΑΠ/Γ/923/24791/8/4/94, ΦΕΚ 446/τβ/14/6/94 χαρακτηρίζεται «ως έργο τέχνης και ιστορικό διατηρητέο μνημείο το κτίριο των Δημοτικών Σφαγείων Θεσσαλονίκης με τον περιβάλλοντα χώρο του, διότι αποτελεί αξιολογότερο δείγμα Βιομηχανικής Αρχιτεκτονικής των αρχών του 20ου αιώνα, μοναδική μαρτυρία για τη συγκεκριμένη μορφή παραγωγικής δραστηριότητας στην πρόσφατη ιστορία της πόλης της Θεσσαλονίκης».

Π.Β.2. ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ

Το κτίριο των Σφαγείων ανήκει στην κατηγορία των βιομηχανικών κτιρίων των αρχών του 20^{ου} αιώνα. Πρόκειται για επίμηκες ισόγειο κτήριο εκλεκτικιστικής μορφής με πανομοιότυπες ανά δύο τις απέναντι όψεις του. Στο κέντρο των επίμηκων όψεων ο επιβλητικός πυλώνας της εισόδου με ύψος 12,60 μ. αποτελεί τον κατακόρυφο άξονα της σύνθεσης. Η προεξοχή της εισόδου χαρακτηρίζεται από συμμετρία αλλά και παράθεση διαφόρων μορφολογικών στοιχείων.



Δώδεκα παραστάδες διαιρούν αρμονικά την βόρεια και νότια όψη του κτιρίου δημιουργώντας φατνώματα για ισάριθμα ανοίγματα. Η ανατολική όψη, συμμετρική της δυτικής, αναπτύσσεται συμμετρικά με άξονα την πόρτα που την πλαισιώνουν στενόμακρα παράθυρα που ακολουθούνται από κανονικά ανοίγματα.

Το κτίριο καλύπτεται με τετράριχτη στέγη. Για τον αερισμό του χώρου δημιουργείται επεξοχή με οριζόντιες περσίδες. Η πολύ ενδιαφέρουσα και πολύ έξυπνη μεταλλική κατασκευή της στέγης με την εγκάρσια κεραία που σχηματίζεται από τους δύο πυλώνες στον βορρά και στον νότο την κατατάσσουν σε ιδιαίτερο δείγμα βιομηχανικής στέγης.

Στο εσωτερικό του κτηρίου οι τοίχοι δεν έχουν κανένα διακοσμητικό στοιχείο, δεδομένου ότι η λειτουργία του δεν είχε αισθητικές απαιτήσεις. Από την έκθεση αυτοψίας της Δ/σης Αρχιτεκτονικών Έργων του Δήμου Θεσσαλονίκης του 1988, όπως επίσης και από την έκθεση της ΥΑΣΒΕ, φαίνεται ότι εσωτερικά το κτήριο είχε ορθομαρμάρωση μέχρι το ύψος των 2 μέτρων. Η ορθομαρμάρωση εξυπηρετούσε καθαρά λειτουργικούς σκοπούς που ήταν προφανώς ο ευκολότερος καθαρισμός των τμημάτων των τοίχων που επιβαρύνονταν περισσότερο με την χρήση.

Π.Β.3. ΥΛΙΚΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Οι φέρουσες τοιχοποιίες του κτιρίου είναι κατασκευασμένες από λιθοδομή πάχους 70 εκ., και εδράζονται σε θεμέλια από λαξεμένους ασβεστολιθικούς λίθους. Οι υπόλοιποι λίθοι των τοίχων είναι οι χαρακτηριστικοί γκριζοπράσινοι της περιοχής της Θεσσαλονίκης, που συναντώνται σε διάφορα κτίρια της ευρύτερης περιοχής, και είναι σχεδόν πάντα ακανόνιστης μορφής λόγω της σκληρότητας τους. Το ύψος της περιμετρικής τοιχοποιίας είναι περίπου 5,50 μ. Τα συμπαγή τούβλα που χρησιμοποιούνται ως ενίσχυση της λιθοδομής ή ως διακοσμητικά εμφανή στοιχεία προέρχονται κατά πάσα πιθανότητα από το κεραμοποιείο ΑΛΛΑΤΙΝΗ που την εποχή εκείνη προμήθευε με τούβλα όλες τις κατασκευές στην περιοχή.



Π.Β.4. ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Στο σημείο αυτό θα ήθελα να πω ότι σοβαρή παράλειψη της Τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου που εκπόνησε την μελέτη αποκατάστασης είναι ότι δεν ‘προβλέψαμε’ την σύνταξη ειδικής μελέτης δειγματοληψίας και διερευνητικών τομών για την αναγνώριση και εξαγωγή ακριβών συμπερασμάτων για τις αφανείς εργασίες, την κατάσταση του κελύφους και της αντοχής των υλικών του, για τους λόγους που περιγράφηκαν στην παρ. 1.3.3.3. με αποτέλεσμα να προκύψουν κάποια θέματα κατά την φάση κατασκευής, ευτυχώς όχι σημαντικά.

Τα συμπεράσματα που προέκυψαν μετά από μακροσκοπικό έλεγχο, έδειξαν ότι τα δομικά στοιχεία του κτηρίου δεν είχαν προβλήματα καθώς, όπου τα επιχρίσματα είχαν σχεδόν ολοκληρωτικά αποκολληθεί δεν παρατηρήθηκαν πουθενά ρωγμές στις λιθοδομές και στις πλινθοδομές. Επίσης εκτός από πολύ λίγα σημεία όπου τοπικά

έλειπαν κάποιες πέτρες ή τούβλα (κυρίως σε γωνίες), τα συνδεδετικά κονιάματα ήταν πολύ σταθερά και δεν παρουσίαζαν τάσεις αποκόλλησης. Οι φθορές περιορίζονταν στα διακοσμητικά στοιχεία των όψεων όπου μικρά τμήματα των προεξοχών, κυρίως κατασκευασμένων από συμπαγή τούβλα, είχαν σπάσει ή αποκολληθεί.

Η θεμελίωση στο εμφανές τμήμα της παρουσίαζε μεγάλη σταθερότητα και δεν παρατηρούνταν καθιζήσεις σε κανένα σημείο. Επίσης οι τοιχοποιίες εδράζονταν σταθερά επάνω στις πέτρες της θεμελίωσης χωρίς αποσαθρώσεις των συνδεδετικών κονιαμάτων.

Δεν μετρήθηκαν αποκλίσεις από την κατακόρυφο μεγαλύτερες των 2 εκ. που θεωρούνται φυσιολογικές για το είδος της κατασκευής και τις μετέπειτα επεμβάσεις στις όψεις. Το εντυπωσιακό είναι ότι αν και το κτίριο είναι κατασκευασμένο επάνω σε προσχώσεις, δεν υπέστη καθιζήσεις ούτε με τον σεισμό του 1978, ούτε και στη διάρκεια της μακρόχρονης ζωής του.

Το συμπέρασμα είναι ότι μακροσκοπικά από στατικής άποψης το κτίριο δεν εμφάνιζε προβλήματα, σε αντίθεση με τη μορφολογία του η οποία για να αποκατασταθεί χρειάστηκε πολύ προσεκτική και χρονοβόρα εργασία.

Όλες οι μορφολογικές αλλοιώσεις που παρατηρήθηκαν ήταν αναστρέψιμες εκτός από τα σημεία όπου έχουν γίνει οι σωστικές επεμβάσεις από την ΥΑΣΒΕ, τα οποία παρέμειναν καθώς και η θεμελίωση των εσωτερικών υποστυλωμάτων από οπλισμένο σκυρόδεμα καθώς οι δοκοί έχουν συνδεθεί με την φέρουσα τοιχοποιία.

Το κτίριο μπορούσε σχετικά εύκολα να αποκατασταθεί με προσεκτικούς χειρισμούς και λεπτομερείς ανακατασκευές στοιχείων.

Π.Β.5. ΕΓΓΡΑΦΑ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ - ΧΑΡΤΕΣ

Τ.Κ.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΜΕΤΑΦΡΑΣΤΙΚΟΝ ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΜΕΤΑΦΡΑΣΗ ΕΚ ΤΟΥ ΚΑΡΑ ΕΙΣ ΜΕΤΑΦΡΑΣΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΒΙΒΛΙΟΥ

μηνός Σεπτεμβρίου 1325 - 1909 του

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΑΥΤΟΝ ΑΡΙΘ. 256 ΔΗΜΟΣ Θεσσαλονίκη

ΕΥΝΟΙΚΙΑ Τσαϊρ ΧΩΡΙΟΝ

ΟΔΟΣ Τσαϊρ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

ΑΡΙΘ.ΜΕΤΟΧΟΥ.

ΕΙΔΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ. Άγρος δημοσίας γής.

ΣΥΝΟΡΑ. Άνατολικώς ο Φαΐν Βέης, δυτικώς και βορειώς οδός και Νοτιώς θαλασσία άκμή.

ΕΚΤΑΣΙΣ. Τέσσαρα (άριθ.4) στρέμματα καλαϊά.

ΛΟΓΟΣ ΚΙΗΣΕΩΣ. Πόλησις των 180/1056 από Σαρκερή και Άβδουραχμάν και Μεχμέτ Βέηδων του 260/1056 από των Μουχουλέ, Ζουμμεϊδέ, Σιαδιέ, Ραχάρ και Σαυδέτ χανουρισών θυγατέρων του Ίσμενδέρ Πασιά, του 48/1056 από της Σελιχά Χανού το γένος Άλλή Βέη, του 48/1056 από της Τζερέν Χανού, του 12/1056 από του Άγκιόχ Βέη, του 55/1056 από Μεχμέτ Ξυλού και των άνηλίμων Κουσεΐν Βέη Νεφίη και Μουχσινέ Χανουρισών τέκνων Μεχμέτ Σιετζαεθίν Βέη, του 264/1056 από των Χατιτζέ και Άϊσέ χανουρισών τέκνων Φαΐν Βέη του 238/1056 από τή Κομέρ Φαγατρίε Άβδουλλάχ και του 77/1056 από της Σερονιέτ Χανού το γένος Μεχμέτ Σιετζαεθίν Βέη, άνεργούντων τινών άδιοπροσώπων και τινών διά πληροφωσίου και άπιτρόπου.

ΒΙΒΛΙΟΝ ΕΣ ΟΥ ΜΕΤΕΦΡΑΘΗ. Νοεμβρίου 1307 Γιουκλαρά

ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ. Ο Δήμαρχος Θεσσαλονίκης Ίσραήλ Βέης διά λογαριασμόν του Δήμου

ΑΝΤΙΤΙΜΟΝ. 75000 ΔΕΙ. 60000

Τῆ Σεπτεμβρίου 1325-1909

(Τ.Ε.) Οκαλλήλου

Άκριβές αντίγραφον

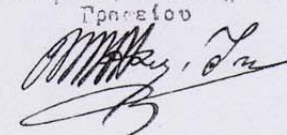
Θεσσαλονίκη τῆ 18 άγουστου 1932

Προϊστάμενος του Κτηματολ. Γραφείου

Άριθ. 1216 Βαβαϊοί τήν άκριβείαν τῆς μεταφράσεως άπελάς προς χρέος του Δήμου.

Έν Θεσσαλονίκη τῆ 12 άγουστου 1932

Γ. Δικαστόπουλος



Έγγραφο Π. Β.1

Μετάφραση του τίτλου αγοράς του οικοπέδου των σφαγείων (ταπί 256, Σεπτέμβριος 1325 – 1909)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΜΕΤΑΦΡΑΣΤΙΚΟΝ ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΣΟΥΛΤΑΝΙΚΟΝ ΜΟΝΟΓΡΑΜΜΑ
ΑΥΤΟΚΡΑΤΟΡΙΚΟΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΝ

Αὔξων Ἀριθμὸς 256 Βιβλίον μηνὸς Σεπτεμβρίου 1925-1924
Ἀριθ. μετώπου Ἀριθ. φορολογικοῦ
Διοίκησις Θεσσαλονίκης Ὑποδιοίκησις Θεσσαλονίκης
Δῆμος Χωρίον
Συνοικία Ἰσουλὶ Θέσις Ἰσουλὶ
Εἶδος
Κατηγορία Συμμετοχῆς
Σύνορα Ἰσουλὶ καὶ Β. Συμμετοχῆς Ἰσουλὶ καὶ Β. Συμμετοχῆς
Ἰσουλὶ
Ἐκτασις 1/2 Ἰσουλὶ
Πρῶν Ἰδιοκτῆτης Θεσσαλονίκης καὶ Θεσσαλονίκης
Λόγος ἐκδόσεως τίτλου Πῶρος Ἰσουλὶ

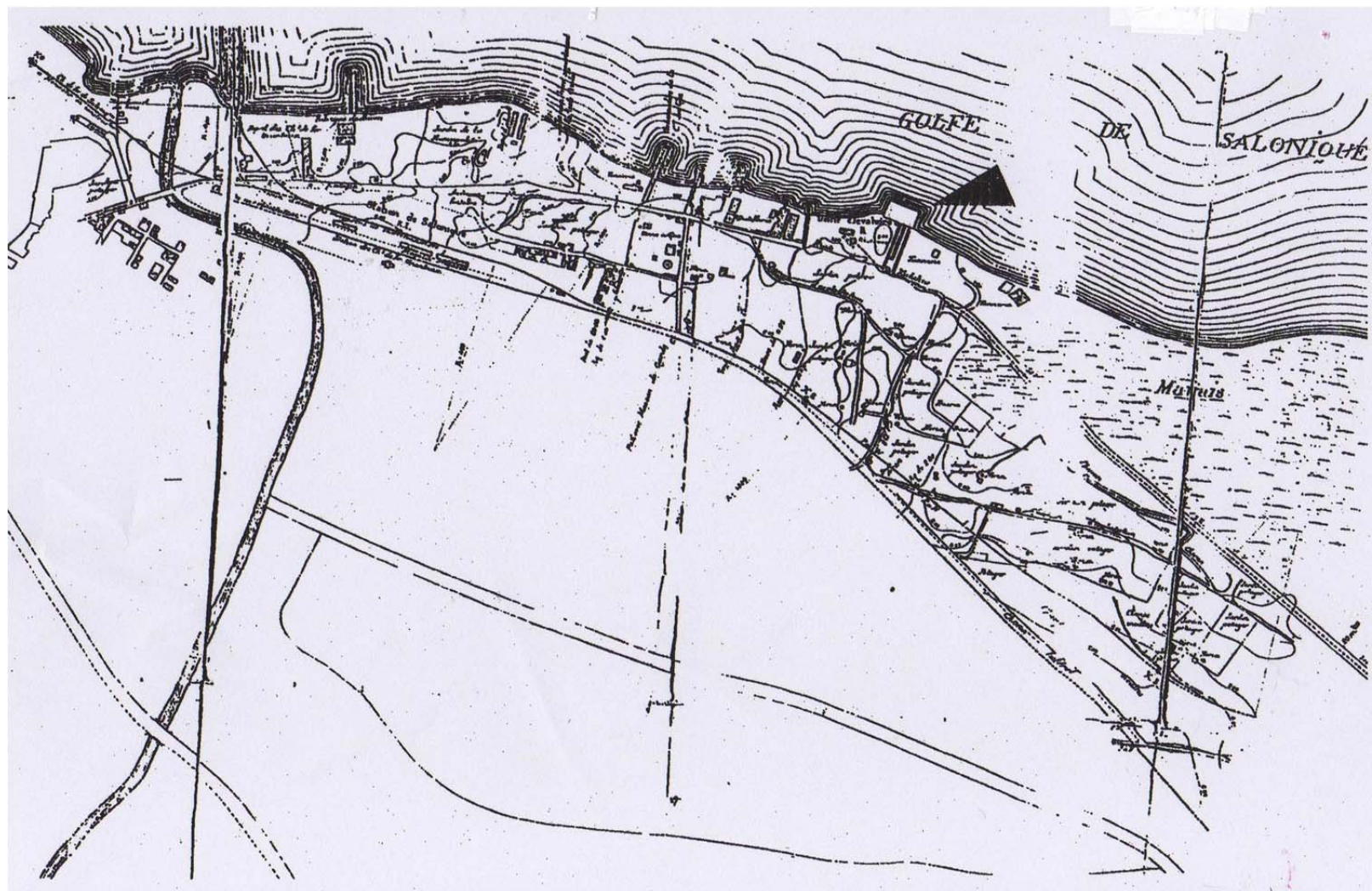
Ἰδιοκτῆτης Ἰσουλὶ καὶ Θεσσαλονίκης καὶ Θεσσαλονίκης
Ἰσουλὶ
Ἀντίτιμον 75000 Ἀξία

ὡς ἄνω ἀναφερομένη ἐνεγράφη ἐν τῷ
Αὐτοκρατορικῷ Κτηματολογίῳ ἐπὶ ὀνόματι Ἰσουλὶ
δι' ὃ ἐδόθη ὁ παρῶν Αὐτοκρατορικὸς τίτλος
ὅπως κατέχη καὶ νέματα αὐτῆς

887

Ἐγγραφο Π. Β.2

Εγγραφή του παραπάνω τίτλου στο Αυτοκρατορικό κτηματολόγιο το 1924.



Χάρτης Π.Β.1

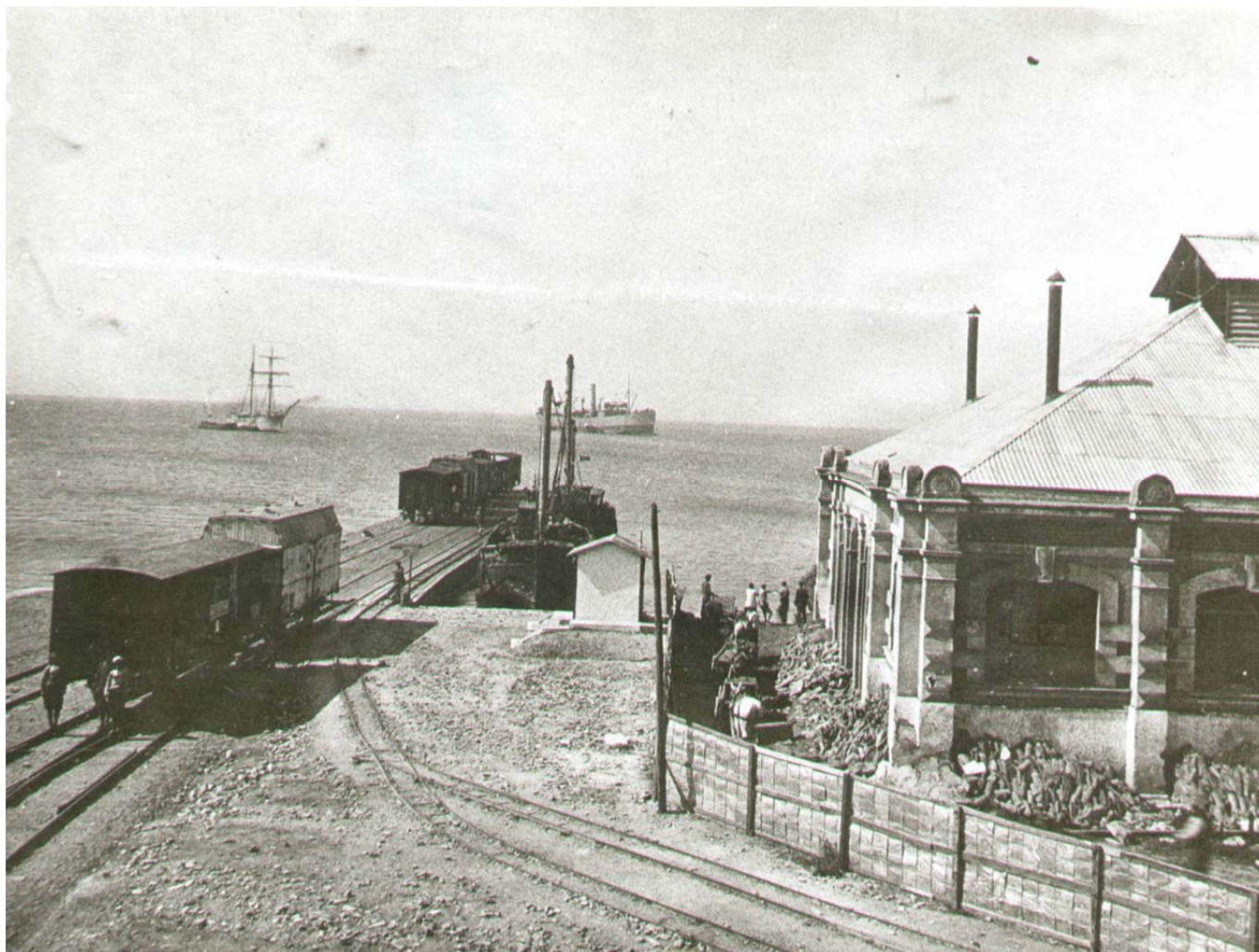
Το πρώτο τοπογραφικό διάγραμμα της βιομηχανικής ζώνης της Θεσσαλονίκης του 1890. (Αρχείο του Οργανισμού Ύδρευσης



Εικόνα Π. Β.1

Άποψη των σφαγείων από την θάλασσα.

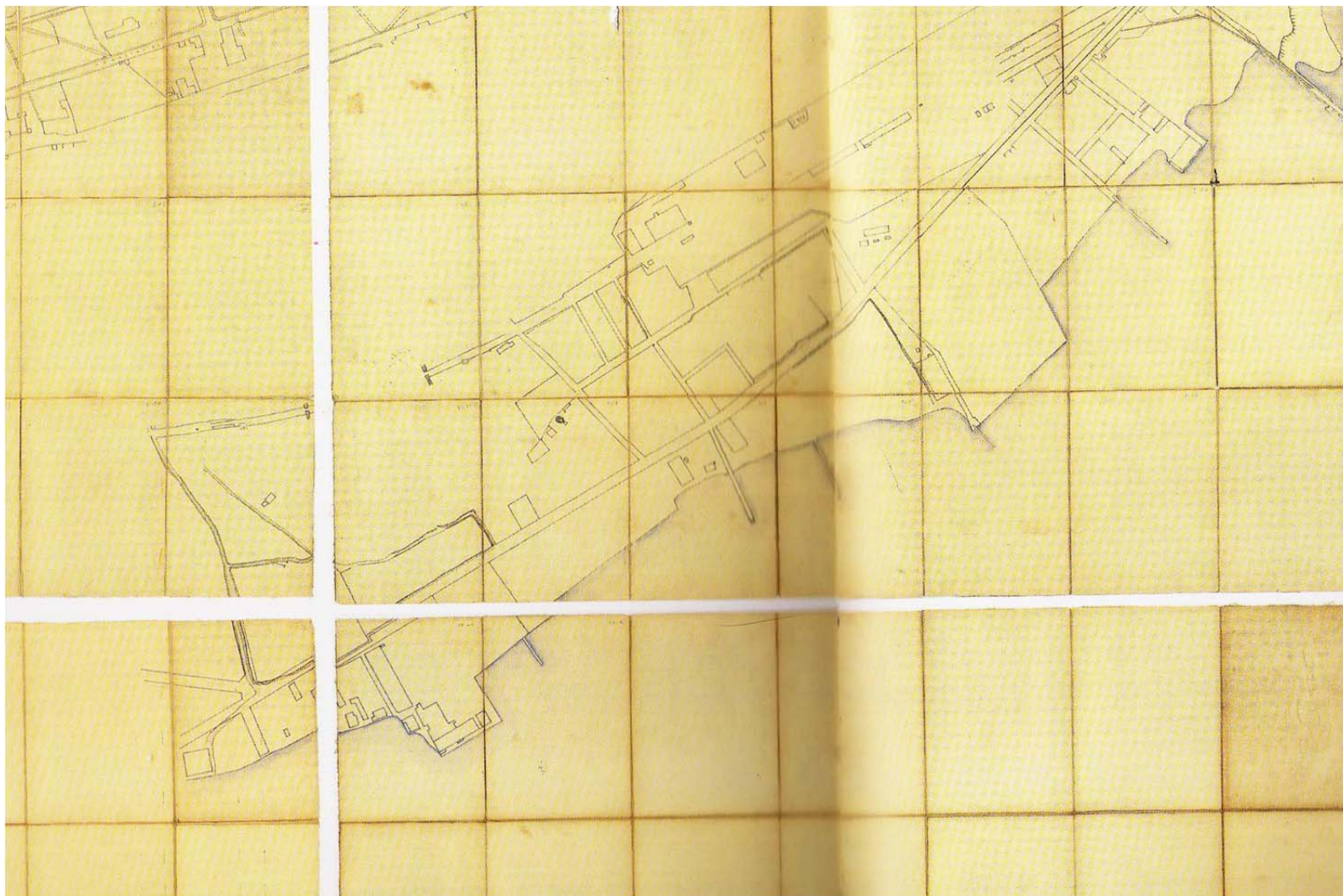
Πηγή: «Αρχές της βιομηχανίας στην Θεσσαλονίκη (1870-1912)», Κατάλογος έκθεσης ΕΤΒΑ, Θεσσαλονίκη 1987



Εικόνα Π. Β.2

Η ανατολική πλευρά του κτιρίου των σφαγείων. Την μικρή αποβάθρα προσεγγίζει ο σιδηρόδρομος. (1917)

Πηγή: Αρχείο Κέντρου Ιστορίας Θεσσαλονίκης



Χάρτης Π. Β.2

Πινακίδα από πολύφυλλο χάρτη του 1919.

Πηγή: «Χάρτες πολύφυλλοι της Θεσσαλονίκης», Δήμος Θεσσαλονίκης – Εθνική χαρτοθήκη



Χάρτης Π.Β.3

Χάρτης της Θεσσαλονίκης του 1909. Φαίνονται τα εργοστάσια που ήταν χτισμένα στην πόλη.

Πηγή: «Αρχές της βιομηχανίας στην Θεσσαλονίκη (1870-1912)»,

Κατάλογος έκθεσης ΕΤΒΑ, Θεσσαλονίκη 1987

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ

ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ JESSICA

Π. Γ.1 Περιγραφή προγράμματος JESSICA

Το JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas /Κοινή Ευρωπαϊκή Υποστήριξη για βιώσιμες επενδύσεις σε αστικές περιοχές) αποτέλεσε πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ) σε συνεργασία με την Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης (CEB), που στόχευσε στη στήριξη των επενδύσεων σε βιώσιμα έργα αστικής ανάπτυξης.

Η ΕΤΕπ υπέγραψε Σύμβαση Χρηματοδότησης την 1η Ιουλίου 2010 με το Ελληνικό Δημόσιο, βάσει της οποίας συστάθηκε το Ταμείο Χαρτοφυλακίου JESSICA για την Ελλάδα, διαχειριστής του οποίου ήταν η ΕΤΕπ. Σύμφωνα με τη σύμβαση αυτή, €258 εκ. προερχόμενα από τα διαρθρωτικά ταμεία και Εθνικούς πόρους (Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα 2007-2013 και το Τομεακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Περιβάλλον - Αειφόρος Ανάπτυξη»), τοποθετήθηκαν στο Ταμείο Χαρτοφυλακίου.

Το 100% των κονδυλίων που χορηγούνταν από το ΤΑΑΚΜ στα έργα αστικής ανάπτυξης έπρεπε να έχει εκταμιευτεί μέχρι την καταληκτική ημερομηνία, 30 Ιουνίου 2015.

Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. στο πλαίσιο εφαρμογής του χρηματοδοτικού εργαλείου JESSICA, υπό την ιδιότητά της ως «Ταμείο Αστικής Ανάπτυξης Κεντρικής Μακεδονίας» (εφεξής «το ΤΑΑΚΜ») ήταν αρμόδια για την χρηματοδότηση έργων αστικής ανάπτυξης

Μέσω της πρωτοβουλίας JESSICA, τα κεφάλαια του Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης διοχετεύονταν σε έργα αστικής ανάπτυξης, επιδιώκοντας ταυτόχρονα μόχλευση ιδιωτικών κεφαλαίων και καθιστώντας τα πιο ελκυστικά σε επενδυτές.

Π. Γ.2. Ενδεικτικά οι πόροι του JESSICA μπορούσαν να διοχετεύονται σε σχέδια στους ακόλουθους τομείς:

- Αστικές υποδομές, συμπεριλαμβανομένων των μεταφορών, της ύδρευσης και αποχέτευσης, διαχείρισης απορριμμάτων, της ενέργειας κ.λπ.
- Προώθηση της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, για τουρισμό ή άλλες αειφόρους χρήσεις.

- Επαναξιοποίηση εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών / στρατιωτικών εκτάσεων, συμπεριλαμβανομένης της αποξήλωσης εγκαταστάσεων και της εξυγίανσης.
- Αναπλάσεις και διαμορφώσεις χώρων και υποδομών για επιχειρηματικές δραστηριότητες.
- Προώθηση της οικονομίας της γνώσης μέσω δημιουργίας πανεπιστημιακών κτιρίων.
- Ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης και των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- Βελτίωση της κοινωνικής ενσωμάτωσης.
- Ενίσχυση της κινητικότητας.

Π. Γ.3. Τα οφέλη από τη χρήση του JESSICA ήταν

- Ανακύκλωση των πόρων - τα έσοδα των επιλεγμένων επενδύσεων επιστρέφονται στο Ταμείο με σκοπό την επανεπένδυση τους σε νέα έργα.
- Μόχλευση – τα δάνεια που χορηγήθηκαν σε έργα στο πλαίσιο του JESSICA έφεραν ευνοϊκούς όρους και κατέστησαν ελκυστικότερη την ιδιωτική επένδυση στο έργο
- Ευελιξία – το JESSICA επιτρέπει ευέλικτη προσέγγιση, διότι οι πόροι του JESSICA δύναται να διοχετευτούν στην Ελλάδα σε επενδύσεις υπό μορφή ιδίων κεφαλαίων ή / και δανείων.
- Τεχνογνωσία– Ο μηχανισμός JESSICA, μέσω της χρήσης των ΤΑΑ αξιοποιεί την εμπειρία του χρηματοοικονομικού / τραπεζικού και του ευρύτερου ιδιωτικού τομέα.

Π.Γ.4. Όσον αφορά την επιλεξιμότητα των δαπανών των έργων που έλαβαν χρηματοδότηση στα πλαίσια του JESSICA, ίσχυσαν οι περιορισμοί στις χρηματοδοτήσεις από τα διαρθρωτικά ταμεία. Ωστόσο συμπληρώνονταν με όποιους περιορισμούς έθεταν οι σχετικοί άξονες προτεραιότητας των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων που συνεισφέρουν πόρους στο JESSICA.

Π.Γ.5. Αρχές και Προϋποθέσεις Επιλεξιμότητας ήταν

Το ΤΑΑΚΜ, με την επιφύλαξη της τήρησης των κανόνων για τις κρατικές ενισχύσεις, διαθέτει, κατά περίπτωση, δανειακά κεφάλαια σε επιλέξιμα έργα αστικής ανάπτυξης με όρους ευνοϊκότερους από αυτούς που προσφέρονται στην αγορά. Ο σκοπός της ευνοϊκής χρηματοδότησης είναι αφενός ότι τα εν λόγω έργα αστικής ανάπτυξης δεν θα ήταν εφικτό να υλοποιηθούν χωρίς τη χρηματοδότηση με πόρους του JESSICA και αφετέρου η

βελτίωση της απόδοσης ιδίων κεφαλαίων των επενδυτών επιλεγμένων έργων, σε εύλογα επίπεδα με βάση τα ισχύοντα στην αγορά.

Τα υποψήφια επιχειρηματικά σχέδια έπρεπε να τεκμηριώνουν κατ' ελάχιστον τα εξής:

- Τη βιωσιμότητα του έργου και την ικανότητα να δημιουργεί έσοδα ικανά να αποπληρώσουν την επένδυση από το ΤΑΑΚΜ και από την Τράπεζα Πειραιώς, δηλαδή μεταξύ άλλων το άθροισμα όλων των ταμειακών ροών που παράγει (από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες) (προ εφαρμογής κάποιου συντελεστή προεξόφλησης) να είναι θετικό.
- Κοινωνικά οφέλη από την υλοποίηση του έργου για τις τοπικές κοινωνίες
- Την επιλεξιμότητα των δαπανών σύμφωνα με τους κανονισμούς των διαρθρωτικών ταμείων και του Εθνικού κανονιστικού πλαισίου
- Τη συμβολή του έργου στην επίτευξη των στόχων του Άξονα Προτεραιότητας του Επιχειρησιακού Προγράμματος που συνεισφέρει πόρους στο ΤΑΑΚΜ μέσω του Ταμείου Χαρτοφυλακίου
- Ότι η υλοποίηση του έργου δεν θα καθίστατο δυνατή (με όρους αποδοτικότητας / βιωσιμότητας για τους επενδυτές / χρηματοδότες του έργου) χωρίς την χρηματοδότηση με πόρους του JESSICA.

Π. Γ.6. Επιλέξιμοι Φορείς – Κωλύματα Συμμετοχής

Οι προτάσεις στην πρωτοβουλία Jessica μπορούσαν να υποβληθούν από το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου περιλαμβανομένων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των επιχειρήσεών τους καθώς και από Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου.

Οι παραπάνω έπρεπε να έχουν την αρμοδιότητα ή το δικαίωμα να προβούν στην κατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση των έργων. Σε περίπτωση έργων που θα υλοποιούνταν με συμβάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης / παραχώρησης ή Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα («ΣΔΙΤ») κατά την έννοια του ν. 3389/05 ή άλλη συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα κατά το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, οι προτάσεις μπορούσαν να υποβληθούν είτε από τον Κύριο του Έργου είτε από τον Ανάδοχο, που έχει

επιλεγεί είτε από την εταιρεία ειδικού σκοπού που προβλέπονταν για την υλοποίηση, λειτουργία και εκμετάλλευση του έργου

Τα υποψήφια έργα αστικής ανάπτυξης έπρεπε να πληρούν τα Κριτήρια επιλεξιμότητας (Pass / Fail) όπως κατωτέρω:

(1) Βασικές προτεραιότητες

Ο σκοπός των υποψήφιων έργων ή η λειτουργία τους, ή το αποτέλεσμα αυτής πρέπει να προωθούσε ή να είχε συνάφεια με τουλάχιστον μία από τις βασικές προτεραιότητες της πρωτοβουλίας JESSICA, ήτοι:

- βελτίωση της κοινωνικής συνοχής
- βελτίωσης της κινητικότητας
- διαχείριση ενέργειας και ενεργειακή αποδοτικότητα
- αύξηση χρήσης των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας
- αξιοποίηση υποβαθμισμένων και βιομηχανικών περιοχών
- ανάπτυξη κέντρων υψηλής τεχνολογίας και υποδομών
- διαχείριση απορριμμάτων
- παροχή εγκαταστάσεων και εξοπλισμού για παραγωγικές δραστηριότητες

(2) Ικανοποίηση / συμβολή στην επίτευξη των στόχων του Άξονα Προτεραιότητας 7 του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Μακεδονίας-Θράκης, «Αειφόρος Ανάπτυξη και Ποιότητα Ζωής στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας».

Στον εν λόγω Άξονα Προτεραιότητας εντάσσονταν δράσεις και επιμέρους προγράμματα:

- περιβαλλοντικής προστασίας
- ανάδειξης και αξιοποίησης της πολιτιστικής κληρονομιάς
- κοινωνικής μέριμνας
- αστικής ανάπτυξης και παρεμβάσεις βελτίωσης των αστικών μεταφορών
- ανάπτυξης της υπαίθρου με γνώμονα τη διαφύλαξη του γεωγραφικού χώρου και την ανάδειξη των μοναδικών γεωφυσικών χαρακτηριστικών του (τα οποία δεν χρηματοδοτούνταν από το Γεωργικό Ταμείο)

(3) Λοιπές προϋποθέσεις και όροι που έπρεπε σωρευτικά να πληρούνται από το υποψήφιο έργο αστικής ανάπτυξης βάσει του υποβαλλόμενου επιχειρηματικού σχεδίου:

1. Να εντάσσονταν σε ή να υποστηριζόταν από ΟΣΑΑΑ, όπως αυτά ορίζονταν από την υπ. αριθμ. 6646/ΓΓΕΑ 20306/09-04-2012 Εγκύκλιο του Υπουργείου Ανάπτυξης Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, της χωρικής αρμοδιότητας του ΤΑΑΚΜ.
2. Να υποβάλλονταν από Υποψήφιο επιλέξιμο φορέα
4. Η αίτηση για χρηματοδότηση να μην αφορούσε σε αναχρηματοδότηση υφιστάμενου έργου
5. Το άθροισμα όλων των ταμειακών ροών που θα παρήγαγε το έργο (project cash flows) (από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες) σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο που θα είχε υποβληθεί και προτού εφαρμοστεί σε αυτές κάποιος συντελεστής προεξόφλησης, να είναι θετικό.
6. Η συμμετοχή ιδίων κεφαλαίων να ανέρχονταν κατ' ελάχιστο στο 10% του συνολικού κόστους επένδυσης
7. Η συμμετοχή δανειακών κεφαλαίων από τρίτους να ανέρχονταν κατ' ελάχιστο στο 10% του συνολικού κόστους επένδυσης
8. Η εισφορά σε είδος από τρίτες πηγές να μην υπερέβαινε το 10% του συνολικού κόστους επένδυσης
9. Το 100% των κονδυλίων που χορηγούνταν από το ΤΑΑΚΜ στο έργο αστικής ανάπτυξης έπρεπε να έχει εκταμιευτεί μέχρι την καταληκτική ημερομηνία, 30 Ιουνίου 2015.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

- **Οδηγός για την Ανάδειξη και Αξιοποίηση Κτηρίων Ιδιοκτησίας Δημοσίου με Ιστορική και Αρχιτεκτονική Αξία**, ΕΕΤΑΑ (2011) (Στο πλαίσιο υλοποίησης της πράξης «Καταγραφή και αξιοποίηση των κτιριακών υποδομών και της λοιπής ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ α΄ και β΄ βαθμού και των Περιφερειών». του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Διοικητική Μεταρρύθμιση 2007 -2013», η Ε.Ε.Τ.Α.Α.
- **Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ ΕΕΤΑΑ**
- **«Διαχείριση Αρχαιολογικών Έργων», Διατριβή Διπλώματος Ειδικότητας του Κόττη Ιωάννη**, (2014), Πανεπιστήμιο Πατρών
- **«Διαχείριση Δημοτικών Ακινήτων: Εφαρμογή στη Δημοτική Ενότητα Δοβρά», διπλωματική εργασία Πατιάς Νίκος 205 (2013) Α.Π.Θ.**
- **«Η Αξιοποίηση της Ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου φορέα»,** πτυχιακή εργασία, Αγγελική Ανδρικοπούλου (2002) ΤΕΙ Καβάλας.
- Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων και πρωτοβουλίες της Τράπεζας της Ελλάδος **“Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου σελ 129-133” Θεόδ. Μητράκος, Καλλ. Ακαντζιλιώτου (2012)**
- **«Πολεοδομική Ανάπτυξη της Περιοχής Λαχανόκηπων: Μεθοδολογία Εκπόνησης Εργασίας Πεδίου»** Π.Άσημος, Ευαγ.Δημητριάδης, Δημ.Δρακούλης, Π.Σταθακόπουλος, Λαχανοκηποι Τεχν. Χρον. Επιστ. Έκδ. ΤΕΕ, τεύχ. 3 2010
- **«Αναζητώντας την εξωστρεφή ταυτότητα της Θεσσαλονίκης μέσα από ένα σχέδιο αστικής αναγέννησης στην περιοχή της δυτικής εισόδου»** Διπλωματική εργασία "Thessaloniki West Challenge", Δημ.- Βασ. Αγγελοπούλου, Αλεξ. Μπαρτζώκας-Τσιόμπρας, (2011) ΑΠΘ
- **Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Κεντρικής Μακεδονίας 2014 – 2020** Σύντομη Περίληψη (Citizens’ summary) (2014), Περιφέρεια Κεν. Μακεδονίας
- **Εγκύκλιος** «Σχεδιασμού, υλοποίησης και παρακολούθησης των Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων ως εργαλείων Ολοκληρωμένης Χωρικής Ανάπτυξης των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων της προγραμματικής περιόδου 2014-2020» Γενική Γραμματεία Δημόσιων Επενδύσεων – ΕΣΠΑ
- **Κανονισμός (ΕΕ) Αριθ. 1301/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου**, σχετικά με το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και για τη θέσπιση ειδικών διατάξεων σχετικά με τον στόχο «Επενδύσεις στην ανάπτυξη και την απασχόληση» και για την κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1080/2006, (2013)
- **Μελέτη Προγραμματικού Σχεδίου (MASTER PLAN) Λιμένος Θεσσαλονίκης (Ο.Λ.Θ. Α.Ε.)**, (2014)
- **«Η Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των ΟΤΑ»**, των Γκέκα Ράλλη και Μήτσου Κατερίνα
- **«Προστασία Διατηρητέων Κτηρίων και Συνόλων - Προβλήματα Διαχείρισης και Αναγκαίες Αναδιαρθρώσεις»** των Αλεξάνδρα Βλάντου, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος-Χωροτάκτης και Αμαλία Κουδούνη, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, (Επιστημονική Ομάδα της «Νόμος+Φύση»)
- **«ΕΣΠΑ: Πως μπορούν να χρηματοδοτηθούν οι δήμοι από τις Ολοκληρωμένες**

Χωρικές Επενδύσεις», Γκέκας Ρ. αναρτήθηκε 04/07/2014 στο www.localit.gr
(Ηλεκτρονικό Περιοδικό της ΚΕΔΕ) 2014

- **«Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α.»** Γκέκας Ρ., **Επιθεώρηση Τοπικής Αυτοδιοίκησης**, τεύχος 117, σελ: 17 – 19. 2007
- **INTERREG 2014 – 2020 :Πως μπορούν να διεκδικήσουν οι Δήμοι χρηματοδότηση.** Ράλλης Γκέκας, (2015)
- **«Ποιες πολιτικές έχουμε ανάγκη σήμερα στη Τοπική Αυτοδιοίκηση»** CityBranding.gr Κωστής Μοχλιανάκης (2014)

ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ - ΗΜΕΡΙΑΔΕΣ

- **«Το θεσμικό πλαίσιο προστασίας των παραδοσιακών οικισμών. Επικαλύψεις αρμοδιοτήτων, αδυναμίες στη συστηματοποίηση κριτηρίων προστασίας και προβλήματα εφαρμογής».** της Αμαλίας Κουδούνη, Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος, (2014), Ημερίδα **«Προστασία Παραδοσιακών Οικισμών & Σύγχρονος Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός»** Δημοτικό Πνευματικό Κέντρο Καλαμάτας – «Πανταζοπούλειος Λαϊκή Σχολή»
- **«Διαφοροποιήσεις εκτιμητικής διαδικασίας και η εκτίμηση ιστορικών και διατηρητέων κτιρίων»** του Χαράλαμπου Χαραλαμπόπουλου, Ορκωτού Εκτιμητή, Προέδρου ΕΛ.Ι.Ε (2014)

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ

- **Οικονομική Διαχείριση & Έλεγχος Φορέων Τοπικής & Περιφερειακής Αυτοδιοίκησης - Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας της Τοπικής Αυτοδιοίκησης,** Ράλλης Γκέκας, ΠΜΣ **« Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη και Αυτοδιοίκηση »**
- **Οδηγός για την Ανάδειξη και Αξιοποίηση Κτηρίων Ιδιοκτησίας Δημοσίου με Ιστορική και Αρχιτεκτονική Αξία, ΕΕΤΑΑ, Ελένη Μαΐστρου, (2011)**
- **Αναθεώρηση Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης: χωρικά πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης,** Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2012)
- **Αστικό περιβάλλον και βιώσιμη κινητικότητα, Αθανάσιος Παππάς, 1ο Αναπτυξιακό Συνέδριο Θεσσαλονίκης “Θεσσαλονίκη 2030: Σχεδιάζοντας ένα άλλο αστικό μέλλον” (Σεπτέμβριος 2015)**
- **«Πρόσθετες χρηματοδοτικές δυνατότητες, υφιστάμενα και μελλοντικά χρηματοδοτικά εργαλεία»** στο πλαίσιο του μαθήματος “Διαχείριση Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων για την Τοπική και Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση” Γρ. Ζαρωτιάδης, Ιωάν. Αναστασιάδης, ΠΜΣ **« Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη και Αυτοδιοίκηση »**

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΧΑΡΤΕΣ – ΑΡΧΕΙΑΚΟ ΥΛΙΚΟ ΣΦΑΓΕΙΩΝ

A. Βοηθήματα

- Αρχές της βιομηχανίας στην Θεσσαλονίκη (1870-1912)», Κατάλογος έκθεσης ΕΤΒΑ, Θεσσαλονίκη 1987
- Βαφόπουλος Γ. Θ., «Το παραμύθι της Θεσσαλονίκης», Παρατηρητής 1997
- Κωστής Μοσκόφ, «Θεσσαλονίκη - τομή της μεταπρατικής πόλης» Στοχαστής
- Χρήστος Ζαφείρης, «Θεσσαλονίκης εγκόλπιον», Εξάντας.
- Χρήστος Ζαφείρης, « Θεσσαλονίκης τοπιογραφία», Παρατηρητής.
- Χρήστος Ζαφείρης, «Ο έρωσ σκέπει την πόλη», Εξάντας
- Κ. Κυριαζίδης, «Η Θεσσαλονίκη από υγιεινής απόψεως», Εθνικόν Τυπογραφείον, Αθήναι 1917
- «Χάρτες πολύφυλλοι της Θεσσαλονίκης», Δήμος Θεσσαλονίκης – Εθνική χαρτοθήκη
- Γιάννης Μέγας – Δημήτρης Τακάς, «Μετοχές και ομόλογα – Μακεδονία – Θεσσαλονίκη, 1870-1940»
- Α. Καραδήμου – Γερόλυμπου, «Μεταξύ Ανατολής και Δύσης», University Studio Press, Θεσσαλονίκη 2004
- Α. Παπαγιαννόπουλος, «Ιστορία της Θεσσαλονίκης», Ρέκος
- «Θεσσαλονίκη - Ιστορία της πόλης και του Δήμου», Δήμος Θεσσαλονίκης, Αλέξανδρος 2002
- Στέλλα Γεωργιάδου, μεταπτυχιακή εργασία «Restoration project of the old Municipal Abattoirs in Thessaloniki, Greece», Σεπτέμβριος 1996, Katholieke Universiteit Leuvey, R. Lemaire Centre for the conservation of Historic Towns and Buildings.
- Γιάννης Μέγας «Θεσσαλονίκη 1896», Ζήτρος

B. Αρχειακό Υλικό

- Αρχείο Κέντρου Ιστορίας Θεσσαλονίκης
- Αρχείο Οργανισμού Ύδρευσης Θεσσαλονίκης
- Τμήμα Κτηματολογίου Δήμου Θεσσαλονίκης
- Αρχείο ΥΑΣΒΕ