



Θεσσαλονίκη,

06-08-2019

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
(ΤΟΜΕΑΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ)
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ
& ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο
Ταχ. Κώδικας: 541 23
Πληροφορίες: Σωσάννα Κάρλα
Τηλ.: 2310 379339, 2313 501339

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των κελυφών των κτιρίων Α (Α1, Α2), Β (Β1, Β2) και Γ (Γ1,Γ2) του συγκροτήματος ΒΙΛΚΑ, φερόμενων ως ιδιοκτησιών Αικατερίνης Σταυρούδη, Ελένης Παπαϊωάννου, Μιχαήλ Παπαϊωάννου, Εμμανουήλ Αρσένη, Ελευθερίας Αρσένη, Παυλίνας Ιωάννου, Αθηνάς Ιωάννου, Ευδοκίας Παπαμιχαήλ, Αυγερινού Δούρο, Άρη – Σωτήριου Δούρο, Αναστασίας Δούρο, Απόστολου Δάϊου, που βρίσκονται σε γήπεδο που περιβάλλεται από τις οδούς Κεφαλληνίας, Γεωργίου Ανδρέου, Πηγάσου & 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

Σχετικά:

1. Η με αριθμ. πρωτ. 3351/28.05.2019 (Υ.Π.Ε.Σ/ τομέας Μακεδονίας - Θράκης 3351/28.05.2019) αίτηση του Θεμιστοκλή Χατζηγιαννόπουλου εκ μέρους των συνιδιοκτητών του συγκροτήματος¹.

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.Ο αρχιτέκτων μηχανικός Θ.Χατζηγιαννόπουλος κατέθεσε εκ μέρους των συνιδιοκτητών αίτηση με θέμα:

α. το χαρακτηρισμό των κτιριακών κελυφών ως διατηρητέων, για τις πτέρυγες (κτίσματα) Α-Β-Γ που επισημαίνονται στο σχετικό επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα.

β. τον χαρακτηρισμό κατάλληλης περιοχής του οικοπέδου για την προσθήκη μέρους του υπολοίπου της επιτρεπόμενης δόμησης, όπως αναλύεται και περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο του επισυναπτόμενου στην αίτηση τεύχους.

γ. την έγκριση για καθ' ύψος και εν εσοχή προσθήκη υπολοίπου δόμησης σε τμήμα της διατηρούμενης υφιστάμενης πτέρυγας Α, σύμφωνα με πρόταση που περιλαμβάνεται στο ως άνω επισυναπτόμενο τεύχος

δ. τη δυνατότητα υλοποίησης των επιτρεπόμενων χρήσεων στην περιοχή για τη συνολική τελική δόμηση εντός του χώρου του συγκροτήματος

2. Η υπηρεσία μας μετά από την εξέταση στοιχείων του φακέλου και τη διενέργεια αυτοψίας , διαπίστωσε ότι το συγκρότημα της ΒΙΛΚΑ παρά το γεγονός ότι τα κτίρια σιην πλειοψηφία τους έχουν κατασκευαστεί τις δεκαετίες 1960-70, αποτελεί ένα απόσπασμα της βιομηχανικής κληρονομιάς της πόλης της Θεσσαλονίκης, έχει συνδεθεί στη συλλογική μνήμη των κατοίκων της πόλης τόσο ως βιομηχανικό κτίριο όσο και ως πολυλειτουργικός πολιτιστικός χώρος και ορισμένα από τα επιμέρους

¹ Η αίτηση υπογράφεται από τους Αικατερίνη Σταυρούδη, Ελένη Παπαϊωάννου, Μιχαήλ Παπαϊωάννου, Εμμανουήλ Αρσένη, Ελευθερία Αρσένη, Παυλίνα Ιωάννου, Αθηνά Ιωάννου, Ευδοκία Παπαμιχαήλ, Αυγερινό Δούρο, Άρη – Σωτήριου – Δούρο, Αναστασία Δούρο, Απόστολος Δάϊο.

κτίρια διαθέτουν αξιόλογα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία. Ως εκ τούτου θεωρούμε ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 6 του Ν. 4067 /2012.

Β. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ²

1. Το οικόπεδο της ΒΙΛΚΑ έκτασης, σύμφωνα με το τοπογραφικό, 7.177,25τμ βρίσκεται στη δυτική είσοδο της πόλης απέναντι από την έκταση που καταλαμβάνει το λιμάνι της Θεσσαλονίκης. Η αρχική έκταση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων ήταν μεγαλύτερη και καταλάμβανε μέρος της παρούσας χάραξης της οδού 26ης Οκτωβρίου. Σήμερα το γήπεδο περιβάλλεται από τις οδούς Κεφαλληνίας, Γεωργίου Ανδρέου, Πηγάσου & 26ης Οκτωβρίου.

2. Το εν λόγω κτίριο βρίσκεται απέναντι από το χαρακτηρισμένο από το ΥΠΠΟ (ΔΝΣΑΚ/106979/2725/27.12.05, ΦΕΚ 1978/Β/30-12-2005) διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ανδρέου Γεωργίου 56 «Μύλος Χατζηγιαννάκη-Αλτιναλμάζη» που σήμερα λειτουργεί ως πολυχώρος και δημιουργεί μαζί με αυτό ένα σύνολο αξιόλογων ομοειδών κτιρίων, ενταγμένων στον αστικό ιστό της πόλης της Θεσσαλονίκης.

Στην ευρύτερη περιοχή βρίσκονται αρκετά χαρακτηρισμένα από το ΥΠΠΟΑ κτίρια - μαρτυρίες της βιομηχανικής κληρονομιάς της πόλης της Θεσσαλονίκης όπως:

- Τα κτίρια Εμπορικού Σιδηροδρομικού Σταθμού(ΦΕΚ 671/Β/22.10.90, 887/Β/30.10.91)
- Βιομηχανικό Κτίριο, Ψυγεία "Χαριλάου Α.Ε. " επί της οδού 26 ης Οκτωβρίου 51 (κέλυφος κτιρίου) (862/Β/16.11.89, 734/Β/22.11.90)
- Παλαιό Αντλιοστάσιο Εταιρείας Υδάτων επί της οδού 26 ης Οκτωβρίου (ΦΕΚ 347/Β/31.5.85, 317/Β/17.3.03)
- Βυρσοδεψείο «Χαραλαμπίδη» επί της οδού 26ης Οκτωβρίου (ΦΕΚ 423/Β/6.6.94)
- Βυρσοδεψείο «Γεωργίου» επί της οδού 26ης Οκτωβρίου (ΦΕΚ 438/Β/9.6.94)
- Παλαιό Εργοστάσιο Φωταερίου επί της οδού 26ης Οκτωβρίου (ΦΕΚ 446/Β/14.6.94)
- Ζυθοποιείο "ΦΙΞ" επί της οδού 26ης Οκτωβρίου (ΦΕΚ 479/Β/24.6.94, 421/Β/10.4.03)
- Δημοτικά Σφαγεία (ΦΕΚ 446/Β/14.6.94)
- Βυρσοδεψείο Αφών Μπένη και αποθήκη βυρσοδεψείου (268/Β/18.3.98)

3. Τα παραπάνω κτίρια αποτελούν μαρτυρίες της ανάπτυξης της βιομηχανίας και του εκσυγχρονισμού του αστικού τοπίου στη Θεσσαλονίκη στα τέλη του 19 ου και στις αρχές του 20 ου αιώνα. «...Τα «μεγάλα έργα» στα τέλη του 19ου αιώνα αποτέλεσαν ένα μοναδικό εφελτήριο για το πέρασμα από το εμπόριο και τη βιοτεχνία στη βιομηχανική εποχή. Πρώτα εγκαθίστανται οι σιδηροδρομικές γραμμές, συγκαταλέγονται επίσης οι εγκαταστάσεις φωταερίου (1888 – 1890), η λειτουργία τροχιοδρόμων και η παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος (1888 – 1908), το εκσυγχρονισμένο δίκτυο ύδρευσης (1890–92), τα λιμενικά έργα (1896–1910).

Οι πρώτες μεγάλες ατμοκίνητες βιομηχανικές μονάδες ήταν ένας μεγάλος αλευρόμυλος κτισμένος στα 1854, στη θέση του Μύλου Αλλατίνι (περιοχή Αλλατίνι – Ντεπό), στο ανατολικό άκρο της επέκτασης της πόλης και το νηματουργείο Σαία (1873).

Μέχρι το 1912 η Θεσσαλονίκη προικίζεται με 33 μεγάλες βιομηχανικές μονάδες από τις οποίες οι πέντε (ατμόμυλος και κεραμοποιείο Αλλατίνι, Ζυθοποιείο Όλυμπος, Νηματουργεία Σαία και Μισραχή – Τόρρες).

Τις μελέτες των κτιρίων υπογράφουν συχνά γνωστοί μηχανικοί, όπως ο Ιταλός αρχιτέκτονας Vitaliano Poselli (Μύλοι Αλλατίνι). Τα πρώτα βιομηχανικά κτίρια και σύνολα δημιουργούν τα νέα σημεία αναφοράς και σφραγίζουν με τις ονομασίες τους ολόκληρες περιοχές της πόλης: Ντεπώ (από την Αποθήκη των Τραμ), Αλλατίνι (από τον ομώνυμο Μύλο).

Στη δεκαετία του 1880 δημιουργείται στα δυτικά της πόλης η πρώτη βιομηχανική ζώνη γύρω και πέρα από τον πρώτο επιβατικό σιδηροδρομικό Σταθμό της Εταιρίας των Ανατολικών Σιδηρόδρομων.

Οι νέες συνοικίες εκτός τειχών διαμορφώνονται, από την άποψη της πληθυσμιακής σύνθεσης, με νέα κριτήρια, εκείνα που υπαγορεύουν οι αξίες και οι ανάγκες της βιομηχανικής εποχής. Από την άποψη, εξάλλου, της χωροθέτησης των νέων συνοικιών, οι εξελίξεις υπαγορεύονται από τα λεγόμενα «μεγάλα έργα», το σιδηρόδρομο, το λιμάνι, αλλά και από τις δουλειές της τοπογραφίας (χείμαρροι,

² Για το παρόν κεφάλαιο αντλήθηκαν στοιχεία από το δημοσίευμα «Βιομηχανική ανάπτυξη στη Θεσσαλονίκη το 1900» ανακτήθηκε από <https://thesstoday.gr/βιομηχανική-ανάπτυξη-στη-θεσσαλονίκη>

ρέματα, έλη) και της προϋπάρχουσας χρήσης γης (νεκροταφεία, στρατόπεδα κτλ.). Ο σχηματισμός των εκτός των τειχών νοτιοδυτικών προαστίων, που διακρίνονται για το βιομηχανικό και εμπορικό χαρακτήρα τους, πραγματοποιείται, μεταξύ άλλων, με την οικοπεδοποίηση ζωνών γύρω από το σιδηροδρομικό σταθμό που δημιουργείται κοντά στο λιμάνι, στη δυτική έξοδο της πόλης. Ακολουθείται δηλαδή ο κανόνας σύμφωνα με τον οποίο η βιομηχανία εγκαθίσταται σε πρώτη φάση και κατά το μεγαλύτερο μέρος της στις εξόδους των πόλεων, καθώς προσελκύεται από την εκεί ύπαρξη μεγάλων και φθηνών γηπέδων. Μεταξύ του βιομηχανικού τοπίου και της παραδοσιακής τους κατοικίας είναι υποχρεωμένοι να ζουν και να διακινούνται οι βιομηχανικοί εργάτες και οι λιμενεργάτες. Πρόκειται για τη συνοικία «Λιβιάδι» (Τσάϊρ), όπου ακόμα και σήμερα διατηρούνται λείψανα αυτών των δραστηριοτήτων, όπως ο παλιός σιδηροδρομικός σταθμός, που δημιουργήθηκε σε μια χέρσα έκταση και διαμόρφωσε με την παρουσία του μια συνοικία με χαρακτηριστικά κτίρια αποθηκών, μηχανοστάσια, γραφεία, επισκευαστικούς χώρους και τα συναφή. Αίσθηση της ατμόσφαιρας της εποχής αποπνέουν και τα λείψανα των βιομηχανιών, όπως του ζυθοποιείου και παγοποιείου «Όλυμπος», του νηματουργείου «Τόρρες», του εργοστασίου φωταερίου κ.ά. Άλλες εγκαταστάσεις της εποχής, όπως τα κτίρια των σιδηροδρομικών σταθμών Κωνσταντινουπόλεως και Salonique – Ville, το καπνεργοστάσιο και οι καπναποθήκες της εταιρείας «Regie», δεν υπάρχουν πια.

Η περίοδος μετά το 1912, ιδιαίτερα δε μετά το 1922 και καθ' όλη τη διάρκεια του μεσοπολέμου, θα αναδείξει τη Θεσσαλονίκη σε βιομηχανικό κέντρο της Βόρειας Ελλάδας. Βιομηχανίες που προϋπήρχαν επεκτείνονται και νέες ιδρύονται, κυρίως στον τομέα της κλωστοϋφαντουργίας και της επεξεργασίας καπνών.

Μεταξύ αυτών μηχανουργεία, βιομηχανίες χαρτιού και χημικών προϊόντων. Οι τρεις μεσοπολεμικοί κυλινδρόμυλοι της Θεσσαλονίκης (Βαλτσάνη, Χατζηγιαννάκη – Αλτιναλμάζη (ο γνωστός πλέον ΜΥΛΟΣ) και Μπάλτα). Τα μεγαλύτερα σε έκταση συγκροτήματα της περιόδου αποτελούν τα νηματουργεία και υφαντουργεία είτε ως επέκταση προϋπαρχόντων (Πιερράκου – Οικονομοπούλου, ΥΦΑΝΕΤ) είτε νεοϊδρυόμενα (Γρ. Τσίτση και Γιών, Μεταξοϋφαντουργείο ΗΛΙΟΣ Κ. Κωνσταντινίδη). Τις τρεις μεταπολεμικές δεκαετίες, επιβάλλονται περισσότερο με την έκτασή τους, οι καπναποθήκες, ως μεμονωμένα κτίρια σε ολόκληρες γειτονιές του ιστορικού κέντρου (δυτική περιοχή, από το Λιμάνι και προς την πλατεία Βαρδαρίου, κατά μήκος των οδών Διοικητηρίου, Δωδεκανήσου και Αγίου Δημητρίου)³.

4. Στη θέση της ΒΙΛΚΑ είχαν ανεγερθεί οι εγκαταστάσεις του υφαντουργείου « Τόρρες και Σία» που ιδρύθηκε το 1905 από τους Ελί Τόρρες, Ντίνο Φερνάντες και Μισδραχί. « Το 1905 ο Ελί Α. Τόρρες συνεταιρίσθηκε με τους Ντίνο Φερνάντες και Ερρίκο Μισδραχί (αμφότερους ιταλούς υπηκόους) και δημιούργησε τη « Justificio E.Torres & Cie» γνωστότερη ως «Εργοστάσιον Ιούτης Η.Τόρρες & Σία» . Χρησιμοποιώντας ως πρώτη ύλη νήματα από ιούτη ή κάνναβη, η εταιρεία κατασκεύαζε τσούλια από τα οποία έφτιαχναν σάκους ή ντορβάδες για αλεύρι καθώς και άλλα υφάσματα για τη συσκευασία και την περιτύλιξη διαφόρων προϊόντων, όπως για παράδειγμα των καπνών.

Το εργοστάσιο είχε αρχικά 10 εργάτες. Το 1908 καταστράφηκε από πυρκαγιά και οι επιχειρηματίες αναγκάσθηκαν να το οικοδομήσουν εκ νέου με ανώτερες πλέον προδιαγραφές. Το 1913 ο Γ. Κοφινάς περιέγραφε το νέο εργοστάσιο ως εξής: '...έχει 40 ιστούς με παραγωγή 2 εκατ. Μέτρων ετησίως. Απασχολεί δε περί τους 80 εργάτες. Διακρίνεται δε για την τελειότητα και την τάξιν των εγκαταστάσεων του...'

Την ίδια περίπου περίοδο ο Δ.Χατζόπουλος αναφέρει δυνατότητα παραγωγής 10.000 μέτρων υφάσματος ημερησίως. Η επιχείρηση συνέχισε να επεκτείνεται, αν κρίνουμε από το γεγονός ότι το 1923 ο επόπτης της βιομηχανίας Ν. Μιχελής μας δίνει νέα εικόνα: ' έχει δύο ατμολέβητες και ατμομηχανή 120 ίππων και ηλεκτρομηχανή 10. Διαθέτει 78 ιστούς παράγοντας 1700-1800 χιλιόγραμμα υφάσματος ημερησίως (η παραγωγικότης αυτού 2000 χιλόγραμμα).

Προσωπικόν απασχολεί 130, εξ ων 50% εργάτιδες. Έχει και στριπτήριο με 128 ατράκτους, το οποίον πρόκειται να επεκταθεί. Μεγάλη κατανάλωση ευρίσκουσι τα προϊόντα αυτού εις τη συσκευασία του καπνού. Ετήσια παραγωγή κατά προσέγγιση 4.000.000 μέτρα υφάσματος εξ ιούτης αξίας περίπου 15. 000.000 δραχμών'.

³ «Βιομηχανική ανάπτυξη στη Θεσσαλονίκη το 1900» ανακτήθηκε από <https://thesstoday.gr/> βιομηχανική-ανάπτυξη-στη-θεσσαλονίκη

Το 1928 ξεκίνησε η μετατροπή της εταιρείας σε ανώνυμη, διαδικασία που ολοκληρώθηκε το 1929.....

.....Κατά τη μετατροπή της εταιρείας σε ανώνυμη, το κεφάλαιο είχε ήδη απορροφηθεί από τις εγκαταστάσεις, οι οποίες όπως σημειώθηκε συνεχώς αναβαθμιζόνταν. Στα τέλη της δεκαετίας του 1920, εκτός από το υφαντήριο δημιουργήθηκε και κλωστήριο. Στα μέσα της επόμενης δεκαετίας, δημιουργήθηκαν νέες εγκαταστάσεις και αγοράστηκε νέος μηχανολογικός εξοπλισμός.....

Η εταιρεία αποδείχθηκε υπόδειγμα διαχείρισης και κερδοφορίας.....

.....Σημείο καμψής στην πορεία της εταιρείας ήταν η μεγάλη επέκταση που πραγματοποιήθηκε στα 1936 – 1937, το κόστος της οποίας επιβάρυνε σημαντικά την κερδοφορία.....

.....Στην περίοδο της κατοχής ο Ραούλ Τόρρες πούλησε την πλειοψηφία των μετοχών στον Αλέξανδρο Μιχαηλίδη. Το Νοέμβριο του 1940 το εργοστάσιο βομβαρδίστηκε και υπέστη μεγάλες καταστροφές. Υπό τη διεύθυνση του Μιχαηλίδη, το εργοστάσιο συνέχισε να λειτουργεί επί κατοχής και μεταπολεμικώς με την ονομασία ΒΙΛΚΑ...»⁴

«Βιομηχανία Ιούτης, Λινού και Καννάβεως» τα αρχικά των λέξεων συνθέτουν το όνομα της βιομηχανίας, από τις πρώτες ύλες που επεξεργαζόταν το εργοστάσιο. Η ΒΙΛΚΑ συνέχισε τη βαθιά παράδοση της πόλης στην επεξεργασία φυτικών ινών και την κατασκευή ανθεκτικών υφασμάτων. Με την εμφάνιση των πλαστικών ινών, η παραγωγή της ΒΙΛΚΑ άρχισε να φθίνει και το 1980 αναστέλλει τη λειτουργία της»⁵.

5. Σε τοπογραφικό διάγραμμα των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του 1960 παρατηρούμε ότι μεγάλο μέρος των εγκαταστάσεων αναπτύσσονταν επί της οδού 26 ης Οκτωβρίου. Από τα σήμερα υφιστάμενα κτίρια διακρίνουμε μέρος της πτέρυγας Α1 καθώς και το μικρό κτίριο γραφείων στη ΒΑ γωνία και το θυρωρείο, κτίσματα του 1939. Από το συνδυασμό αυτού του σχεδίου με το τοπογραφικό διάγραμμα του 1972 αποδεικνύεται ότι από τις εγκαταστάσεις επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, μέρος αυτών είχε κτιστεί το 1939 (προς το δρόμο) και μέρος αυτών προς το εσωτερικό του οικοπέδου είχε κτιστεί το 1959.

Σε τοπογραφικό διάγραμμα των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του 1972 παρατηρούμε ότι έχει κτιστεί το υπόλοιπο τμήμα της πτέρυγας Α1 προς την οδό Γ. Ανδρέου και μέρος της πτέρυγας Β. Το κτίριο Α2 (η λεγόμενη Αποθήκη Λινού) παρόλο που η οικοδομική άδεια είχε εκδοθεί το 1963, δεν είχε ακόμη κατασκευαστεί (1972). Σημειώνεται ότι η οικοδομική άδεια της Αποθήκης Λινού αφορούσε μέρος του σημερινού κτιρίου επί της οδού Γ. Ανδρέου ως και το τότε υπάρχον μηχανουργείο και κατασκευάστηκε οπωσδήποτε μετά το 1972. Τότε κατασκευάστηκε και το υπόλοιπο τμήμα ενσωματώνοντας το προϋπάρχον μηχανουργείο.

Οι εγκαταστάσεις επί της οδού 26 ης Οκτωβρίου κατεδαφίστηκαν το 1992 (αρ. αδείας 309/1992). Το 1995 εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1083/1995 οικοδομική άδεια «Αλλαγή χρήσης από βιομηχανικό συγκρότημα σε συγκρότημα καταστημάτων γυμναστηρίου και προσθήκη καταστήματος, στοάς και μεταλλικής κατασκευής».

Γ. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ⁶

1. Η εκβιομηχάνιση που συντελέστηκε το 19ο και τον 20ο αιώνα άφησε τα ίχνη της στο αστικό τοπίο της Θεσσαλονίκης. Τα εργοστάσια, οι καμινάδες, οι εγκαταστάσεις του λιμανιού και οι σιδηροδρομικές γραμμές δόμησαν και οργάνωσαν τον αστικό χώρο δυτικά της τειχισμένης πόλης. Με την κατεδάφιση των τειχών στα τέλη του 19 ου αιώνα, η πόλη διαχέεται εκτός των τειχών και οι εγκαταστάσεις αυτές μαζί με τους υφιστάμενους οικισμούς αποτελούν τους πυρήνες ανάπτυξης της δυτικής Θεσσαλονίκης.

2. Όσον αφορά τη διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς, η οποία αποτελείται από τα κατάλοιπα του βιομηχανικού πολιτισμού τα οποία έχουν ιστορική, τεχνολογική και κοινωνική

⁴ Ευ. Ρούπα, Ευ. Χεκίμογλου, « Ιστορία της Επιχειρηματικότητας στη Θεσσαλονίκη», Πολιτιστική Εταιρεία Επιχειρηματιών Β.Ελλάδας, Θεσσαλονίκη, 2004, σελ. 548-554.

⁵ «Βιομηχανική ανάπτυξη στη Θεσσαλονίκη το 1900» ανακτήθηκε από <https://thesstoday.gr/> βιομηχανική-ανάπτυξη-στη-θεσσαλονίκη

⁶ Για το παρόν κεφάλαιο αντλήθηκαν στοιχεία από Αιτιολογική έκθεση « Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του βιομηχανικού συγκροτήματος, που βρίσκεται επί των οδών Παπαστράτου 58- Θερμοπυλών 30- Σφακτηρίας 25-27 (ΟΤ 181 / Τ.25) στον Πειραιά και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό», ΥΠΕΚΑ / Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας / Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής / Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών/

αρχιτεκτονική ή επιστημονική αξία, έχει διαπιστωθεί ότι βασικοί παράγοντες για την καταστροφή και την εγκατάλειψη πολλών βιομηχανικών κτιρίων είναι η έλλειψη ενημέρωσης, επιστημονικής και ιστορικής γνώσης, τεκμηρίωσης, αναγνώρισης αλλά και οι οικονομικές αλλαγές που συντελούνται τις τελευταίες δεκαετίες.

Το 1973, ιδρύθηκε η Διεθνής Επιτροπή για τη διατήρηση της Βιομηχανικής Κληρονομιάς, TICCIH (μη κυβερνητικός οργανισμός) που συνεργάζεται με το ICOMOS (Διεθνές Συμβούλιο Μνημείων) και την UNESCO την προστασία των κατάλοιπων της βιομηχανίας σε όλο τον κόσμο.

Το 2003, στη Ρωσία, με τη χάρτα του Nizhny Tagil (2003) η οποία δημιουργήθηκε από το TICCIH, επικυρώθηκε από το ICOMOS και εγκρίθηκε από την UNESCO, έγινε ευρύτερα αποδεκτό ότι η εκβιομηχάνιση που αναπτύχθηκε κατά τη διάρκεια των δύο προηγούμενων αιώνων αποτελεί ένα σημαντικό στάδιο της ανθρώπινης ιστορίας και η βιομηχανική κληρονομιά είναι ιδιαίτερα σημαντική για το σύγχρονο κόσμο αποτελώντας πλέον αναπόσπαστο μέρος της εν γένει πολιτιστικής κληρονομιάς που πρέπει να προστατευτεί και να αναδειχθεί.

Τον Ιούνιο του 2011 στο Δουβλίνο, το TICCIH και το ICOMOS, στο πλαίσιο επέκτασης της συνεργασίας τους για τη προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς, έθεσαν βασικές αρχές προκειμένου να βοηθήσουν στην τεκμηρίωση, την προστασία και τη διατήρηση και την εκτίμηση των βιομηχανικών καταλοίπων, υλικών ή άυλων, ως μέρος της κληρονομιάς των ανθρώπινων κοινωνιών σε όλο τον κόσμο.

Επαναπροσδιορίστηκε ο ορισμός της βιομηχανικής κληρονομιάς στην οποία πλέον συμπεριλαμβάνονται οι τόποι, οι δομές, τα συγκροτήματα, οι χώροι και τα τοπία καθώς και τα σχετικά μηχανήματα, αντικείμενα ή έγγραφα που αποτελούν τεκμήρια του παρελθόντος, οι βιομηχανικές διεργασίες παραγωγής, η εξόρυξη πρώτων υλών και η μετατροπή τους σε εμπορεύματα κλπ. Πλέον η βιομηχανική κληρονομιά αντανακλά τη βαθιά σχέση που υπάρχει μεταξύ του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος.

Στο κείμενο τονίζεται η ανάγκη της υιοθέτησης και της εφαρμογής πολιτικών, νομικών και διοικητικών μέτρων τα οποία είναι αναγκαία για την προστασία και τη διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς. Τέλος επισημαίνεται ότι η συμμετοχή των πολιτών, των κοινοτήτων και των άλλων ενδιαφερόμενων μερών αποτελεί αναγκαίο και αναπόσπαστο μέρος αυτής της δραστηριότητας.

Είναι γεγονός ότι τις τελευταίες δεκαετίες έχει αρχίσει η καταγραφή και η αποτίμηση των βιομηχανικών καταλοίπων, με τη βοήθεια κατάλληλης έρευνας καθώς και διεθνούς και διεπιστημονικής συνεργασίας και πολλά από τα βιομηχανικά συγκροτήματα έχουν διασωθεί από την κατεδάφιση με το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέα.

Δ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ⁷

1. Η υφιστάμενη κατάσταση του συγκροτήματος διαμορφώθηκε τη δεκαετία του 1990 με τη διάνοιξη της οδού 26 ης Οκτωβρίου και την κατεδάφιση όλων των κτιρίων της νότιας πλευράς του γηπέδου και τη διαμόρφωση του συγκροτήματος σε πολυλειτουργικός χώρος ψυχαγωγίας, εμπορίου και πολιτισμικών εκδηλώσεων. Για το σκοπό αυτό έγιναν πολλαπλές διευθετήσεις, προσθήκες και προσαρμογές των χώρων για τις οποίες εκδόθηκε άδεια αλλαγής χρήσεων και προσθηκών το 1995.

2. Πρόκειται για μία σύνθεση κτιρίων που προέκυψε με μία προσθετικά διαδικασία και την ανέγερση κτιρίων με διαφορετικές άδειες σε διαφορετικές χρονικές περιόδους (1939, 1962, 1963, 1972, 1995) και την κατεδάφιση άλλων. Εντός του οικοπέδου υφίστανται τέσσερις πτέρυγες: η Α (η οποία διακρίνεται σε Α1 και Α2) και οι πτέρυγες Β (Β1 και Β2) , Γ (Γ1 και Γ2) και Δ.

Το βιομηχανικό συγκρότημα αποτελείται από ανεξάρτητους κτιριακούς όγκους ενός και τριών ορόφων που αναπτύσσονται στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου αφήνοντας τον ελεύθερο χώρο στη νότια πλευρά προς την 26ης Οκτωβρίου. Η ογκοπλαστική διαμόρφωση είναι λιτή αλλά ενδιαφέρουσα. Το μονώροφο κτίριο με τους χαρακτηριστικούς επαναλαμβανόμενους φεγγίτες οροφής αναπτύσσεται επί των οδών Γ. Ανδρέου και Κεφαλληνίας (Α1/ χώρος παραγωγής) και σε συνέχεια αυτού αναπτύσσεται η πτέρυγα (Α2/ Αποθήκη Λινού) σε τέσσερις στάθμες με τη στενή πλευρά επί της οδού Γ.Ανδρέου. Η πτέρυγα Γ αποτελούμενη από 2 μονώροφα κτίρια (Γ1 και Γ2) σε απόσταση μεταξύ τους αναπτύσσεται στη γωνία των οδών Πηγάσου και Γ.Ανδρέου (σήμερα συνδέονται με μεταλλική

⁷ Για το παρόν κεφάλαιο αντλήθηκαν στοιχεία από τεύχος που συνοδεύει την αίτηση του Θεμιστοκλή Χατζηγιαννόπουλου (σχετ. 1)

κατασκευή με υαλοστάσια που κατασκευάστηκε τη δεκαετία του 1990). Η πτέρυγα Β αναπτύσσεται επί της οδού Πηγάσου σε υποχώρηση από την οδό Γ.Ανδρέου παράλληλα με την πτέρυγα Α με την οποία συνδέεται στο επίπεδο του δώματος με μεταλλική κατασκευή – στέγαστρο ενώ η πτέρυγα Δ αναπτύσσεται στη νότια πλευρά στο εσωτερικό του συγκροτήματος διαμορφώνοντας μία εσωτερική αυλή με τις πτέρυγες Α και Β.

Τα κτίσματα είναι κατασκευασμένα από οπλισμένο σκυρόδεμα με εξαίρεση τους τοίχους της πτέρυγας Α1 επί των οδών Γ.Ανδρέου και Κεφαλληνίας που είναι από λιθοδομή (απομεινάρια παλαιότερου κτίσματος ή περίφραξης) και τα κτίσματα της πτέρυγας Γ που είναι από φέρουσα τοιχοποιία. Τα κτίσματα στεγάζονται με δώμα με εξαίρεση τα μονώροφα κτίσματα που στεγάζονται με στέγη και την πτέρυγα Α1 με τους χαρακτηριστικούς επαναλαμβανόμενους φεγγίτες οροφής.

Οι όψεις του συγκροτήματος διαμορφώνονται απλές χωρίς διακοσμητική πρόθεση και χωρίς ιδιαίτερη επιμέλεια ως προς την επεξεργασία τους.

3. Η πτέρυγα Α αποτελείται από ένα μονώροφο κτίριο με τους χαρακτηριστικούς επαναλαμβανόμενους φεγγίτες οροφής επί των οδών Γ. Ανδρέου και Κεφαλληνίας (Α1), ένα μονώροφο κτίριο με δύο δίριχτες στέγες επί της οδού Κεφαλληνίας (Α1) και ένα παραλληλεπίπεδο όγκο σε τέσσερις στάθμες (Α2) στην νοτιοανατολική πλευρά.

Τμήμα του μονώροφου κτιρίου Α1 επί των οδών Κεφαλληνίας και Γ. Ανδρέου (αρ. αδείας 1309/20.12.1960, μηχ. Β. Διαμαντίδης) αποτελεί ένα ενιαίο χώρο με κάναβο υποστυλωμάτων 4x8.5μ, στο οποίο ενσωματώθηκαν οι προϋφιστάμενες λιθοδομές προς τις οδούς Γ. Ανδρέου και Κεφαλληνίας. Οι εξωτερικοί τοίχοι, κατασκευασμένοι σε παλαιότερη φάση με λιθοδομή εμφανίζουν αποκλίσεις από το ορθογώνιο σχήμα της κάτοψης. Οι όψεις (προς τις οδούς Κεφαλληνίας και Γ. Ανδρέου) διαμορφώνονται με συστοιχίες από επαναλαμβανόμενα επιμήκη ανοίγματα που διακόπτονται από μικρούς πεσσούς (τα ανοίγματα αυτά σήμερα έχουν κλείσει πρόχειρα). Ενδιαφέρουσα είναι η διάταξη της επιστέγασης με κεκλιμένες οδοντωτές πλάκες, που διαμορφώνουν τους χαρακτηριστικούς σε βιομηχανικά κτίρια επαναλαμβανόμενους φεγγίτες οροφής προς την πλευρά της Γ. Ανδρέου.

Από τοπογραφικό του 1960 και την άδεια του 1960 (αρ. αδείας 1309/20.12.1960, μηχ. Β. Διαμαντίδης) αποδεικνύεται ότι η πτέρυγα Α1 έχει ένα παλαιότερο τμήμα προς νότο το οποίο ενσωματώθηκε στην κατασκευή το 1960 (αρ. αδείας 1309/20.12.1960, μηχ. Β. Διαμαντίδης) με την κατασκευή του τμήματος προς βορρά. Δεν είναι γνωστό εάν συνοδεύτηκε και με εργασίες στο παλαιότερο τμήμα προς νότο το οποίο εμφανίζει διαφορετική μορφολογία τόσο στην όψη επί της οδού Κεφαλληνίας όσο και στη στέγαση (δίριχτη στέγασση με τριγωνική απόληξη επί της οδού Κεφαλληνίας).

Πλευρικά προς το παραπάνω κτίριο επί της οδού Γ. Ανδρέου προστέθηκε (αρ. αδείας 1212/1963, μηχ. Β. Διαμαντίδης) η «Αποθήκη Λινού» Α2 όμως κατασκευάστηκε μετά το 1972 καθώς δεν περιλαμβάνεται στο τοπογραφικό του 1972. Είναι ένας παραλληλεπίπεδος όγκος σε τέσσερις στάθμες με διαφορετικό κατασκευαστικό κάναβο. Οι όψεις διαμορφώνονται με τυποποιημένες συστοιχίες επιμήκων ανοιγμάτων. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια η Αποθήκη Λινού (Α2) αφορούσε το τμήμα ως το τότε υφιστάμενο μηχανουργείο (Α3) και ήταν ένας ενιαίος μονώροφος χώρος.

.....Το παλαιότερο υφιστάμενο τμήμα που ενσωματώθηκε τελικά στο συγκρότημα της πτέρυγας Α είναι το επονομαζόμενο «Υπάρχον Μηχανουργείο» (Α3). Το τμήμα αυτό, όπως αναφέρεται στο μεταγενέστερο τοπογραφικό του 1972 είχε ανεγερθεί το 1939 (αρ. αδείας 2654/17.05.1939). Στη σημερινή μορφή εμφανίζεται ενσωματωμένο στη γωνία του πολυώροφου τμήματος της νεότερης «Αποθήκης Λινού» η οποία επεκτάθηκε από αυτό που προέβλεπε η οικ. άδεια προκειμένου να συμπεριλάβει και το τότε υπάρχον μηχανουργείο (Α3).

Συνολικά, τα κτίρια της πτέρυγας Α αποτελούν ένα σύνολο με προσθετική ανάπτυξη που ενσωματώνει ορθολογικές διατάξεις με μοντέρνα λιτά χαρακτηριστικά και το σύνθετο κέλυφος που προκύπτει παρουσιάζει ενδιαφέρον ως δείγμα της νεότερης βιομηχανικής κληρονομιάς. Στέγαζαν το χώρο της παραγωγικής διαδικασίας και είναι το πιο ενδιαφέρον αρχιτεκτονικά τμήμα του συγκροτήματος – ιδιαίτερα το τμήμα (Α1)

4. Η πτέρυγα Β (Β1) κατασκευάστηκε το 1962 (αρ. αδείας 572/09.06.1962, μηχ. Β. Διαμαντίδης) και αποτελούσε το «Κτίριον Αποθηκών Πρώτης Ύλης Ανταλλακτικών και Αποδυτηρίων». Το 1972 προστέθηκε σε αυτή προς βορρά νέο τμήμα (Β2). Η τυπολογία των κατόψεων είναι σύνθετη και έχει εν μέρει διατηρηθεί παρά τις διαρρυθμίσεις και τις προσθήκες του 1995. Αποτελούνταν στο πρώτο επίπεδο από ένα ενιαίο χώρο προς την οδό Πηγάσου (την αποθήκη πρώτης ύλης) και μικρότερους

χώρους – αποθήκες με πατάρι προς το εσωτερικό του συγκροτήματος. Στο δεύτερο επίπεδο διαμορφώνονταν αποδυτήρια και τραπεζαρία του προσωπικού.

Η όψη προς την οδό Πηγάσου εμφανίζεται τυφλή και μονολιθική στο ισόγειο ενώ σε ανώτερη στάθμη διαμορφώνονται επαναλαμβανόμενα ορθογωνικά ανοίγματα. Οι όψεις προς το εσωτερικό του συγκροτήματος διαμορφώνονται ορθολογικά με ζώνες ανοιγμάτων κατ'όροφο.

Η πτέρυγα Β δεν παρουσιάζει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον από μόνη της. Ωστόσο σε συνδυασμό με την πτέρυγα Α, την αρχική περίφραξη και το μικρό γωνιακό κτίσμα δημιουργείται ένα ενδιαφέρον σύνολο μοντέρνων βιομηχανικών κτιρίων.

5. Η πτέρυγα Γ αναπτύσσεται επί των οδών Γ. Ανδρέου και Πηγάσου και αποτελείται από δύο μονώροφα κτίσματα (Γ1 και Γ2) σε απόσταση μεταξύ τους. Το κτίσμα επί των οδών Γ. Ανδρέου και Πηγάσου έχει διασωθεί από την ύστερη μεσοπολεμική φάση (αρ. αδείας 2654/ 17.05.1939). Σε μεταγενέστερα τοπογραφικά αναφέρεται η ένδειξη « Γραφεία» Γ1. Είναι μονώροφο με κεραμοσκεπή και αποτελείται από δύο δωμάτια. Κοντά του υπάρχει το φυλάκιο- θυρωρείο. Τα κτίσματα δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερο μορφολογικό ενδιαφέρον όμως μαζί με την είσοδο διαμορφώνουν ένα αξιόλογο σύνολο. Σήμερα τα κτίσματα της πτέρυγας Γ συνδέονται μεταξύ τους με μία μεταλλική κατασκευή με υαλοστάσια που καταλαμβάνει μέρος της αυλής επί των οδών Γ. Ανδρέου και Πηγάσου και κατασκευάστηκε με την άδεια του 1995.

6. Η πτέρυγα Δ είναι νεότερη καθώς δεν εμφανίζεται στο τοπογραφικό του 1972 και η χρονολόγησή της είναι ασαφής. Το τμήμα που προβάλλει στον ακάλυπτο χώρο προς την οδό 26ης Οκτωβρίου είναι τυφλό ενώ η διάταξή της σε Γ και σε επαφή με την πτέρυγα Α διαμορφώνει μία εσωτερική αυλή. Μορφολογικά εναρμονίζεται με το υπόλοιπο συγκρότημα με κύριο μειονέκτημα την τυφλή όψη επί της οδού 26 ης Οκτωβρίου.

Ε. ΠΡΟΤΑΣΗ

Ύστερα από τα παραπάνω προτείνεται η έκδοση υπουργικής απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν4067/2012 (ΦΕΚ79Α') «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», με σκοπό τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της περιοχής και την διατήρηση και την ανάδειξη της βιομηχανικής κληρονομιάς της πόλης της Θεσσαλονίκης, στην οποία να προβλέπονται τα εξής:

1. Ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των κελυφών των κτιρίων **Α (Α1 και Α2), Β(Β1και Β2) και Γ (Γ1 και Γ2) καθώς και της εισόδου του συγκροτήματος επί της οδού Γ.Ανδρέου του συγκροτήματος ΒΙΛΚΑ** φερόμενων ως ιδιοκτησιών Αικατερίνης Σταυρούδη, Ελένης Παπαϊωάννου, Μιχαήλ Παπαϊωάννου, Εμμανουήλ Αρσένη, Ελευθερίας Αρσένη, Παυλίνας Ιωάννου, Αθηνάς Ιωάννου, Ευδοκίας Παπαμιχαήλ, Αυγερινού Δούρου, Άρη – Σωτήριου Δούρου, Αναστασίας Δούρου, Απόστολου Δάϊου, που βρίσκονται σε γήπεδο που περιβάλλεται από τις οδούς Κεφαλληνίας, Γεωργίου Ανδρέου, Πηγάσου & 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών. Τα κτίρια σημειώνονται ενδεικτικά στο απόσπασμα χάρτη που συνοδεύει την παρούσα έκθεση.

2. Τα κελύφη των κτιρίων του θέματος χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα για τους γενικούς λόγους που αναφέρονται παρακάτω και τους ειδικούς που αναφέρονται στο Κεφάλαιο Δ και στο παρόν κεφάλαιο:

α. Πρόκειται για αξιόλογα κελύφη που κατασκευάστηκαν τα περισσότερα, τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες και είναι χαρακτηριστικά δείγματα της βιομηχανικής κληρονομιάς της πόλης της Θεσσαλονίκης που πρέπει να διατηρηθούν.

β. Είναι μεμονωμένα κτίρια ή διαμορφώνουν ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά σύνολα, μαρτυρούν μέρος της αρχιτεκτονικής και κατασκευαστικής τέχνης της εποχής τους και συμβάλλουν στην αναγνώριση της εξέλιξης της βιομηχανικής κληρονομιάς, της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και του πολεοδομικού ιστού και του τμήματος αυτού της πόλης της Θεσσαλονίκης

γ. παρά την προσθετική διαδικασία με την οποία διαμορφώθηκε το συγκρότημα, η συνολική σύνθεση και η επεξεργασία των μορφολογικών στοιχείων διακρίνεται για την ποιοτική τους στάθμη, και διαμορφώνει ένα αξιόλογο σύνολο.

δ. Ειδικότερα, σε ότι αφορά το κτίριο Α1, το οποίο αποτελούσε και το χώρο παραγωγής του συγκροτήματος ενδιαφέρον παρουσιάζει η ενσωμάτωση λιθοδομών από παλαιότερο κτίσμα και η μορφολογία της οροφής με τους χαρακτηριστικούς επαναλαμβανόμενους φεγγίτες.

ε. Επιπλέον, το συγκρότημα έχει συνδεθεί στη συλλογική μνήμη των κατοίκων της πόλης τόσο ως βιομηχανικό κτίριο όσο και ως πολυλειτουργικός πολιτιστικός χώρος.

3. Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το κέλυφος του εκάστοτε αρχικού κτιρίου καθώς και οι εναρμονιζόμενες με το κέλυφος του αρχικού κτιρίου μεταγενέστερες επεμβάσεις ή στοιχεία.

3.1 Δεν χαρακτηρίζονται ως διατηρητέες οι πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση προσθήκες καθώς και οι νεώτερες επεμβάσεις ή στοιχεία που αλλοιώνουν τα κελύφη των αρχικών κτιρίων ή προστέθηκαν κατά τη δεκαετία του 1990. Ο καθορισμός των στοιχείων που δεν παρουσιάζουν ενδιαφέρον ή αλλοιώνουν το κτίριο και αντίστοιχα είναι δυνατό ή επιβάλλεται να αφαιρεθούν, πραγματοποιείται από τη Δ/ση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (π. ΥΜΑΘ) μετά από γνωμοδότηση του ΣΑ.

3.2 Είναι επιθυμητή η αφαίρεση της νεότερης προσθήκης στη νότια πλευρά του κτιρίου Β και της εσωτερικής διαμόρφωσης του κελύφους Α1 επειδή δεν συνάδουν με το χαρακτήρα του βιομηχανικού συγκροτήματος.

3.3 Σε ότι αφορά τον υπαίθριο χώρο του συγκροτήματος είναι επιθυμητή η ανάδειξη της σχέσης με την οδό 26 ης Οκτωβρίου με πρόσφορο τρόπο (π.χ. εγκάρσια στοά κτλ)

3.4 Οι νέες διαμορφώσεις στο εσωτερικό των διατηρητέων κελυφών θα πρέπει να εναρμονίζονται με αυτά και να τα αναδεικνύουν.

3.5 Επιτρέπεται η κατεδάφιση του κτιρίου Δ επειδή αποτελεί το νεότερο κτίριο του συγκροτήματος και δεν προκαλείται βλάβη στα προτεινόμενα ως διατηρητέα κελύφη.

4. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κελύφη των κτιρίων απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών ή διακοσμητικών στοιχείων τους (πλην των επεμβάσεων ή των στοιχείων του κτιρίου που κατά την παράγραφο 3 επιτρέπεται η αφαίρεσή τους) και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή τους.

5. Είναι αναγκαία:

α) η απομάκρυνση από τις όψεις των στοιχείων που θίγουν τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνουν τη μορφή των κελυφών των κτιρίων (π.χ. μηχανολογικός εξοπλισμός, κουφώματα κτλ) όσων υφίστανται χωρίς την προβλεπόμενη άδεια.

β) η αποκατάσταση τμημάτων ή στοιχείων (ανοίγματα, κουφώματα, επιστεγάσεις κ.τ.λ.) των διατηρητέων κελυφών των κτιρίων στην αρχική τους μορφή ή η εναρμόνισή τους με τα αρχιτεκτονικά πρότυπα της εποχής στην οποία κατασκευάστηκαν (εφόσον τεκμηριώνεται από υπάρχοντα σχέδια, φωτογραφίες ή άλλα στοιχεία), στις περιπτώσεις που αυτά έχουν αλλοιωθεί από νεώτερες επεμβάσεις.

γ) η ανάδειξη των αυθεντικών εξωτερικών (ή και εσωτερικών π.χ. επαναλαμβανόμενοι φεγγίτες οροφής) αρχιτεκτονικών στοιχείων (κουφώματα, κτλ) που μαρτυρούν την κατασκευαστική τέχνη της εποχής τους.

δ) η αποκατάσταση των όψεων επί της οδού Κεφαλληνίας με τη διάνοιξη των ανοιγμάτων.

Η υποχρέωση υλοποίησης των εργασιών των περιπτώσεων (α,δ) υφίσταται στο πλαίσιο έγκρισης οικοδομικών εργασιών επί των όψεων των κτιρίων και των περιπτώσεων (β) και (γ) στο πλαίσιο έγκρισης οικοδομικών εργασιών που αφορά στις συγκεκριμένες εργασίες.

6. Επιτρέπεται :

α. η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού καθώς και επεμβάσεις για λειτουργικούς λόγους, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας και δεν θίγονται τα στοιχεία τα οποία συνθέτουν στο χαρακτηρισμό των κελυφών ως διατηρητέων.

β. Περιορισμένης κλίμακας τροποποιήσεις στις όψεις των κτιρίων που δεν θίγουν τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα τους και τις βασικές αρχές της σύνθεσής τους.

γ. η τοποθέτηση συστημάτων σκίασης, εφόσον δεν βλάπτουν την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία των υπό διατήρηση κελυφών των κτιρίων,

7. Δεν επιτρέπεται:

- α. η τοποθέτηση μηχανολογικού εξοπλισμού (όπως συστήματα ψύξης –θέρμανσης, εξαερισμού, κεραίες, στοιχείαν παροχών οργανισμών κοινής ωφέλειας κτλ) σε ορατά, από τους κοινόχρηστους χώρους, σημεία των κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών (επιτρέπεται η τοποθέτηση μηχανολογικού εξοπλισμού σε μη ορατά, από τους κοινόχρηστους χώρους, σημεία των κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, εφόσον δεν βλάπτουν την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία των διατήρηση κελυφών των κτιρίων, μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.).
- β. η κατασκευή ή η τοποθέτηση οποιοδήποτε στοιχείων (όπως περιπτέρων, πλαισίων τοποθετήσεων διαφημίσεων, στεγάστρων συγκοινωνιακών μέσων) μπροστά από το συγκρότημα.

8. Είναι δυνατή , μετά από σχετική μελέτη, γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΥΠ.ΕΣ (π. Υ.Μ.Α.Θ.), η έγκριση ή μη προσθηκών κατ' επέκταση ή καθ' ύψος των διατηρητέων κελυφών των κτιρίων ή η ανέγερση ανεξάρτητου κτιρίου στο οικόπεδο, χωρίς υπέρβαση των ισχυόντων στην περιοχή όρων δόμησης και εφόσον αυτές δεν παραβιάζουν την ανάδειξή τους και δεν αλλοιώνουν την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία αυτών καθώς και του χώρου που τα περιβάλλει. Για τα παραπάνω είναι δυνατός ο καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3 του Ν. 4067 / 2012 (ΦΕΚ 79 Α / 2012) εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Πιο συγκεκριμένα:

8.1 Επιτρέπεται η ανέγερση νέου κτιρίου επί της 26 ης Οκτωβρίου σε απόσταση τουλάχιστον 15μ από τα κτίρια Α και Β του συγκροτήματος εφόσον επιτευχθεί η διατήρηση και η ανάδειξη της σχέσης του υπαίθριου χώρου με την οδό 26 ης Οκτωβρίου με πρόσφορο τρόπο (π.χ εγκάρσια στοά κτλ)

8.2 Επιτρέπεται η προσθήκη καθ' ύψος σε υποχώρηση στο κτίριο Α2 ώστε να μην είναι ορατή από την οδό Γ.Ανδρέου

μετά από μελέτη και τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3 του Ν. 4067 / 2012 (ΦΕΚ 79 Α / 2012) εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

9. Επιτρέπεται η τοποθέτηση επιγραφών στις όψεις των διατηρητέων κελυφών με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που αναφέρονται παρακάτω:

9.1. Επιτρέπεται:

α) η τοποθέτηση επιγραφών στην ελληνική γλώσσα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επιγραφών

β) η στερέωση των επιγραφών επί των όψεων, εφόσον γίνεται κατά τρόπο που να μην επιφέρει βλάβη στο κτίριο, καταστροφή ή αλλοίωση των επιμέρους αρχιτεκτονικών, λειτουργικών ή διακοσμητικών του στοιχείων (όπως στέγαστρα, ανοίγματα θυρών και παραθύρων κτλ) ή και της μορφής του ως σύνολο.

9.2. Επιτρέπεται η τοποθέτηση δύο φωτεινών επιγραφών(ή φωτοβόλων σωλήνων ή οιωνδήποτε φωτεινών πρόσθετων στοιχείων) στις όψεις των χαρακτηριζόμενων ως διατηρητέων κελυφών των κτιρίων.

9.3. Για την τοποθέτηση επιγραφών στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κελύφη απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τοποθετούνται σε ένα διατηρητέο κτίριο περισσότερες από μία επιγραφές ή σε περίπτωση νέας επιγραφής, εξετάζεται η συνολική τοποθέτηση και σύνθεση αυτών στο κτίριο.

10. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό των χαρακτηριζόμενων ως διατηρητέων κελυφών των κτιρίων, απαιτείται γνωμοδότηση από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και έγκριση των σχετικών μελετών από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Εσωτερικών (π. ΥΜΑΘ). Με απόφαση του/της Υφυπουργού Εσωτερικών (π.ΥΜΑΘ) και σε συνέχεια παλαιότερων εγκυκλίων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας και Θράκης, μπορεί να ορίζονται εργασίες ή επεμβάσεις σε διατηρητέα κτίρια για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας του οικείου Υπουργείου.

11. Σε ακίνητα όμορα των διατηρητέων κελυφών των κτηρίων της παρούσας απόφασης, επιτρέπεται η ανέγερση νέων κτιρίων μετά από τεκμηριωμένη γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

για την ανάγκη ή μη επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης. Σε κάθε περίπτωση, οι σχετικές μελέτες θα υποβάλλονται υποχρεωτικά στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠ.ΕΣ (π. Υ.Μ.Α.Θ.) μετά από την αιτιολογημένη γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για τον καθορισμό ή μη ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των διατηρητέων κτηρίων.

12. Ο Δήμος Θεσσαλονίκης προς τον οποίο αποστέλλεται η παρούσα έκθεση παρακαλείται για τις δικές του ενέργειες βάσει των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3, του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α / 9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

13. Κατά της παρούσας αιτιολογικής έκθεσης οι ιδιοκτήτες των κτιρίων μπορούν να διατυπώσουν τις τυχόν αντιρρήσεις τους μέσα σε ένα μήνα από την κοινοποίησή της, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3, του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α / 9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

Εσωτερική διανομή

1. Γενικός Διευθυντής
2. Χρονολογικό αρχείο Τμ. Π.Ο.Δ.Κ.
3. Αρμόδια υπάλληλο

Η Πρ/νη Δ/νσης
Περιβάλλοντος, Πολιτισμού
Πολιτιστικής Κληρονομιάς & Αθλητισμού

Νικολέτα Τσικώτη
Αρχ. Μηχ. με β/μό Α'



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΜΑΓΔΑΛΗΝΗ ΔΟΥΪΝΟΥΔΗ

