



Αναπτυξιακή
ΜΕΙΖΟΝΟΣ
ΑΣΤΙΚΗΣ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΤΑ

**ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΣΤΗΡΙΞΗΣ
& ΤΑΧΕΙΑΣ ΩΡΙΜΑΝΣΗΣ
ΕΡΓΩΝ & ΣΧΕΔΙΩΝ**

**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ
THESSALONIKI AGENDA 21-27**



ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΠΡΩΗΝ ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ ΚΟΔΡΑ



ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2020

Το **πρώην Στρατόπεδο Κόδρα** βρίσκεται σε ιδιαίτερα πλεονεκτική θέση στο Βορειοδυτικό άκρο του Δήμου Καλαμαριάς, σε άμεση επαφή με την παράκτια ζώνη του Δήμου, θέση που προσδίδει εξαιρετικά ιδιαίτερη αξία.

Η μοναδικότητα αυτή της θέσης, η περιβαλλοντική και αστική αξία του χώρου, η γειτνίαση με το πρώην «Παλατάκι» και άλλες σημαντικές κοινωνικές υποδομές και λειτουργίες, η ύπαρξη αρχαιολογικού χώρου και διατηρητέων ιστορικών κτιρίων, αποτελούν συγκριτικά πλεονεκτήματα για την προοπτική μετεξέλιξης του σε σημείο αναφοράς - τοπόσημο, τόσο της Ανατολικής Θεσσαλονίκης όσο και της πόλης σε Μείζονα Μητροπολιτική κλίμακα.

Η διαχείριση και αξιοποίηση του εναπομείναντος ελεύθερου αστικού εδάφους εντός των πυκνοδομημένων πόλεων αποτελούν κυρίαρχα θέματα στρατηγικής των πόλεων διεθνώς. Αποτελούν επίσης εξαιρετικά εργαλεία για τους Δήμους, προκειμένου να αναδείξουν χώρους ως ισχυρά τοκόσημα / «brands» που μπορούν να υπερβούν τα τοπικά όρια και να λειτουργήσουν στο Ευρωπαϊκό πεδίο του αναπτυξιακού «ανταγωνισμού» των πόλεων.

Η στρατηγική αντιμετώπιση των χώρων αυτών οφείλει να τους διαχειρίζεται ως σημαντικό φυσικό πόρο εντός του αστικού ιστού και να επιζητά έναν συνολικό και συνεκτικό σχεδιασμό ικανό να διατηρεί και να αναδεικνύει την περιβαλλοντική και οικολογική αξία του τόπου, να προσφέρει αστικές δημόσιες λειτουργίες υψηλής αξίας για τους πολίτες και να ολοκληρώνει ένα επιχειρησιακά βιώσιμο και εφικτό σενάριο υλοποίησης.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ: Με βάση την τεχνογνωσία της **ΜΑΘ ΑΑΕ/ΟΤΑ** και με δεδομένη την μέχρι σήμερα μελετητική και θεσμική ωρίμανση του έργου, προτείνουμε οι παρούσες ενέργειες να προσεγγίσουν το θέμα μεθοδολογικά με την λογική του **«Zoom-In-Zoom-Out»**, να εστιάσουν δηλαδή στο επείγον και άμεσο ζήτημα της ασφάλειας του χώρου (**zoom in**) ενώ παράλληλα να συγκροτήσουν τις απαιτούμενες μακροπρόθεσμες προϋποθέσεις για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη σταδιακά, οριοθετώντας τις φάσεις ανάπτυξης του χώρου και αποτιμώντας αυτές ως προς την θεσμική, μελετητική, τεχνική, χρηματοοικονομική τους επάρκεια και ωριμότητα (**zoom out**).

Με βάση το παραπάνω σκεπτικό και σύμφωνα με τις δικές σας προτεραιότητες, προτείνεται η ανάπτυξη των παρακάτω 4 πυλώνων :

- A. ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΕΠΕΙΓΟΥΣΑΣ ΑΝΑΓΚΗΣ:** Σχεδιασμός για την άρση της επικινδυνότητας χώρου (**URGENT**)
- B. ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ:** Αποδελτίωση υφιστάμενης μελετητικής και θεσμικής ωρίμανσης (**PRESENT**)
- Γ. ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΜΕΛΛΟΝΤΟΣ:** Σχεδιασμός στρατηγικών ενεργειών - διατύπωση σεναρίων (**FUTURE**)
- Δ. ΠΛΑΙΣΙΩΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΦΙΚΤΟΤΗΤΑ:** Σχέδιο και υποστήριξη διεκδίκησης χρηματοδοτήσεων κλίμακας για την περαιτέρω ωρίμανση και υλοποίηση των έργων του επιλεγμένου σεναρίου (**POSSIBLE**)

Η ενέργεια αυτή έχει χαρακτήρα επείγοντος διότι εγκυμονούν κίνδυνοι για την ασφάλεια των δημοτών εξαιτίας της ελεύθερης πρόσβασης που έχουν αυτοί μέσα στο χώρο του πρώην Στρατοπέδου.

Κύρια προβλήματα:

1. Εναπόθεση στο χώρο του πρώην στρατοπέδου σκουπιδιών υπολειμμάτων οικοδομικής δραστηριότητας
2. Ύπαρξη ετοιμόρροπων κτισμάτων μη διατηρητέων κτηρίων, παραπηγμάτων και άλλων
3. Έλλιπής φωτισμός και σήμανση και απουσία πρόβλεψης και ελέγχου της ασφαλούς διέλευσης
4. Έλλειψη στερεωτικών επεμβάσεων στα διατηρητέα κτήρια, και έλλειψη στοιχείων παρεμπόδισης της μη νόμιμης πρόσβασης
5. Έλλειψη περίφραξης του στρατοπέδου.

Άμεσες προτεινόμενες ενέργειες:

1. Εκπόνηση μελέτης αστικού φωτισμού κατά την οποία θα διερευνηθούν οι ανάγκες και οι προτεραιότητες σχεδιασμού φωτισμού μικρής κλίμακας (ασφάλεια, ανάδειξη διαδρομών και περιοχών, ανάδειξη κτιρίων κ.ά) στον χώρο του πρώην στρατοπέδου όπως λειτουργεί τώρα αλλά και λαμβάνοντας υπόψη την μελλοντική του λειτουργία και την σχέση του με τον γύρω αστικό ιστό. Η μελέτη θα καταλήξει σε τεχνικές φωτισμού που μπορούν να χρησιμοποιηθούν στις ανωτέρω περιπτώσεις, με σκοπό ο χώρος να γίνει βιώσιμος στα δεδομένα της υφιστάμενης κατάστασης και ασφαλής στην χρήση του. Σε συνεργασία με τις υπηρεσίες του Δήμου και την Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων θα εξεταστεί και η δυνατότητα, κτήρια που έχουν χαρακτηριστεί και τα οποία έχουν ιδιαίτερα μορφολογικά στοιχεία, να φωτιστούν εσωτερικά για λόγους ασφάλειας και εποπτείας αλλά και εξωτερικά ώστε να προβληθούν και να καταστούν σημεία αναφοράς, ως «οπτικά γλυπτά» που θα λειτουργούν προστατευτικά μεν λόγω της εποπτείας που προσδίδει ο εξωτερικός φωτισμός του χώρου, αλλά και αισθητικά ως προσωρινά στοιχεία οπτικής αισθητικής.
2. Εκπόνηση μελέτης περίφραξης του χώρου ολικά ή / και σημειακά με καλαίσθητες προσωρινές κατασκευές (για τις εσωτερικές σημειακές περιφράξεις) μελέτης σήμανσης και μελέτης προστασίας και παρεμπόδισης της μη νόμιμης πρόσβασης στο εσωτερικό κτηρίων που χρήζουν αντιστήριξης, και άλλων σημείων επικινδυνότητας.
3. Εκπόνηση μελέτης κατεδάφισης κτισμάτων μη διατηρητέων κτηρίων, όπου απαιτείται, και ενέργειες έκδοσης απαιτούμενων αδειοδοτήσεων
4. Μελέτες αντιστήριξης κτιρίων K14, K15, και K16.

B. Αποδελτίωση υφιστάμενης μελετητικής και θεσμικής ωρίμανσης

Η πολύχρονη ενασχόληση με το θέμα του πρώην Στρατοπέδου και η ανάληψη πρωτοβουλιών από τις Δημοτικές Διοικήσεις, τις Δημοτικές Υπηρεσίες αλλά και από ενεργές δυνάμεις της τοπικής κοινωνίας της Καλαμαριάς, έχουν οδηγήσει σε ένα πλήθος σχεδίων και προτάσεων οι οποίες όμως σε μεγάλο βαθμό χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα και ασυνέχεια.

Παρά ταύτα αποτελούν ένα σημαντικό υλικό βάσης για την ανασύνθεση του σχεδιασμού ο οποίος θα πρέπει να προκύψει εκ νέου και οριστικά στην βάση της ωρίμανσης που έχει επέλθει τα τελευταία χρόνια στην κοινωνία της Καλαμαριάς και με βάση τις αποφάσεις της Δημοτικής Διοίκησης.

Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η ανασκόπηση - αποδελτίωση των έως σήμερα παρεμβάσεων σε προγραμματικό και σχεδιαστικό επίπεδο (πχ Επιχειρησιακών Σχεδίων, Προμελετών, Αρχιτεκτονικών διαγωνισμών κλπ.) και διατύπωση ενός «κωδικοποιημένου» **data base index** μέσω της αναδιοργάνωσης, σύνθεσης και αξιοποίησης των ανωτέρω καθώς και μέσω και της διασύνδεσής τους με το ισχύον **ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΟ** του Δήμου Καλαμαριάς και άλλα υπερκείμενα θεσμικά επίπεδα σχεδιασμού (υπό εκπόνηση ΕΧΣ παραλιακού μετώπου Θεσσαλονίκης, υπό ανάθεση ΕΧΣ χώρου πρώην Στρατοπέδου).

Κύρια προβλήματα:

1. Η αποσπασματικότητα και ασυνέχεια των προγραμματικών και σχεδιαστικών παρεμβάσεων
2. Οι ήδη κεκτημένες και υφιστάμενες χρήσεις και λειτουργίες (πχ Πεδίο Δράσης Κόδρα) οι οποίες δεν εντάσσονται σε έναν συνολικό μακροπρόθεσμο σχεδιασμό

Άμεσες προτεινόμενες ενέργειες:

Κωδικοποίηση και αποδελτίωση του υλικού που θα περιλαμβάνει :

- ✓ Συγκέντρωση υφιστάμενων μελετών / σχεδίων / αρχιτεκτονικών διαγωνισμών κλπ.
- ✓ Αποδελτίωση υφιστάμενου θεσμικού και ιδιοκτησιακού πλαισίου
- ✓ Συγκέντρωση διοικητικών ενεργειών / διοικητικών αποφάσεων
- ✓ Κωδικοποίηση του υλικού σε ένα «data base index» προκειμένου να είναι εύκολα διαθέσιμο από όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου, να εντοπίζονται οι αναγκαίες προτεραιότητες και τα κενά, κυρίως ως προς τις απαιτούμενες θεσμικές ενέργειες αλλά και να αποφεύγεται η επικάλυψη ενεργειών και σπατάλη πόρων.

Γ. Σχεδιασμός στρατηγικών ενεργειών - διατύπωση σεναρίων

Η περιβαλλοντική αξία αλλά και η αστική δυναμική του χώρου του πρώην Στρατοπέδου είναι ιδιαίτερα μεγάλη λόγω του γεγονότος ότι αποτελεί μια σημαντική δημόσια έκταση σε άμεση επαφή με την παράκτια ζώνη και το υδάτινο στοιχείο.

Η εγγύτητα με το κτήριο του πρώην Κυβερνείου Θεσσαλονίκης (Παλατάκι), το οποίο αποτελεί επίσης περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου και η αξιοποίησή του και η

διασύνδεσή του με το Κόδρα είναι ζητούμενη, δημιουργεί τις προϋποθέσεις ανάπτυξης ενός σημείου αναφοράς για όλη την πόλη εάν μελετηθούν συνδυαστικά στην λογική της δημιουργίας του «**ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ & ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**».

Παρά το γεγονός ότι η δυναμική αυτή έχει σαφώς μακροπρόθεσμο ορίζοντα, οι συνθήκες επιτρέπουν και επιβάλλουν την τμηματική αξιοποίηση και τη σταδιακή απόδοση, χώρου και λειτουργιών στην τοπική κοινωνία και στην ευρύτερη Μητροπολιτική Θεσσαλονίκη.

Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται σε μακροπρόθεσμα ορίζοντα ο οποίος θα τεθεί σε συνεργασία με την Διοίκηση και τις υπηρεσίες του Δήμου Καλαμαριάς και με βάσει τις στρατηγικές προτεραιότητες και τους στόχους του στρατηγικού σχεδιασμού του Δήμου, θα οριοθετηθούν και θα διατυπωθούν με παράλληλες διαδικασίες συμμετοχικού σχεδιασμού με την τοπική κοινωνία, οι κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη προσέγγιση ανάπτυξης του χώρου μέσα από την οποία θα προταθούν κατόπιν διαβούλευσης με την Διοίκηση, τις Υπηρεσίες και την τοπική κοινωνία της Καλαμαριάς, 2 σενάρια ενεργειών - φάσεις τμηματικής αξιοποίησης ανάλογα με την εφικτότητα διαχείρισης προβλημάτων (ιδιοκτησιακό, χρήσεις, ύπαρξη άλλων λειτουργιών όπως Έδρα NATO κλπ).

Η διαδικασία αυτή θα υποστηριχθεί από την ένταξη του χώρου ως «μελέτη περίπτωσης» στο Ευρωπαϊκό Δίκτυο **URBACT** στο οποίο συμμετέχει η **ΜΑΘ ΑΑΕ/ΟΤΑ** σε συνεργασία με την Μητροπολιτικές Αναπτυξιακές Εταιρείες της Βαρκελώνης, του Παρισιού, του Μάντσεστερ, του Άμστερνταμ, του Πόρτο, της Κρακοβίας και του Γκντάσκ, από τις οποίες θα αντληθεί τεχνογνωσία και προστιθέμενη αξία.

Κύρια προβλήματα:

1. Το μέγεθος του έργου, η ευρύτητα των απαιτούμενων ενεργειών και η αναγκαιότητα πολυεπίπεδης προσέγγισης
2. Ο μακροπρόθεσμος ορίζοντας του έργου σε συνδυασμό με την αναγκαιότητα άμεσων ενεργειών για την ασφάλεια χρήσης του χώρου και την άρση παραγόντων επικινδυνότητας

Άμεσες προτεινόμενες ενέργειες:

- ✓ Διατύπωση σεναρίων στρατηγικών κατευθύνσεων ανάπτυξης ενός μακροπρόθεσμου σχεδίου ολοκληρωμένης ανάπτυξης και προτεραιοποίησης φάσεων
- ✓ Διαβούλευση με αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου για την επιλογή του κατάλληλου σεναρίου στρατηγικών ενεργειών
- ✓ Διαβούλευση με υπόλοιπους φορείς αρμοδιότητας και φορείς της κοινωνίας των πολιτών
- ✓ Πλήρης σχεδιασμός, ανάπτυξη και κοστολόγηση επιλεγμένου σεναρίου.

Δ. Σχέδιο και υποστήριξη διεκδίκησης χρηματοδοτήσεων κλίμακας για την περαιτέρω ωρίμανση και υλοποίηση των έργων του επιλεγμένου σεναρίου

Η σημαντική εμπειρία της **ΜΑΘ ΑΑΕ/ΟΤΑ** στην εξεύρεση χρηματοδοτικών πόρων για μελετητική ωρίμανση και προώθηση σε χρηματοδοτήσεις έργων των Δήμων της Θεσσαλονίκης, αποτελεί την βάση για την διατύπωση και υποστήριξη ενός Σχεδίου εξεύρεσης πόρων για την χρηματοδότηση του επιλεγμένου ή των επιλεγμένων σεναρίων ολοκληρωμένης ανάπλασης του πρώην Στρατοπέδου Κόδρα, όπως θα προκύψει από την παραπάνω φάση.

Η επιτυχημένη συνεργασία της **ΜΑΘ ΑΑΕ/ΟΤΑ** με τον **Δήμο Παύλου Μελά** και την **Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας** για την ολοκλήρωση των μελετών ανάπλασης του Μητροπολιτικού Πάρκου του πρώην στρατοπέδου Παύλου Μελά καθώς και του Ιστορικού κτιρίου Α2 για το οποίο η ταχύτατη εκπόνηση (σε μόλις 10 μήνες) του συνόλου των μελετών για την αποκατάσταση και δημιουργική επανάχρηση του ιστορικού κτηρίου στρατωνισμού Α2 και η ένταξη χρηματοδότησής του στο πρόγραμμα του ΕΣΠΑ - ΕΠΑΝΕΚ (το σύνολο των μοχλευμένων πόρων για τα παραπάνω ανέρχεται σε 27 εκατομμύρια Ευρώ), αποτελούν δείγματα της επιχειρησιακής ικανότητας της **ΜΑΘ ΑΑΕ/ΟΤΑ**.

Η περίπτωση της απόδοσης σε **Μητροπολιτικό Πάρκο του πρώην Στρατοπέδου Παύλου Μελά** διαθέτει ομοιότητες και αντίστοιχα χαρακτηριστικά με το πρώην Στρατόπεδο Κόδρα παρά τις χωροθέτησης των δύο στρατοπέδων σε δύο αντιδιαμετρικά σημεία της Μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης – Δυτικά και Ανατολικά : ως πρώην χρήσεις, ως ιστορικοί τόποι, ως μεγάλες εκτάσεις ελεύθερης γης εν αναμονή απόδοσης νέων χρήσεων τοπικής και μητροπολιτικής σημασίας, και διαθέσιμο ιστορικό κτηριακό απόθεμα, με αντίστοιχη τυπολογία και αντίστοιχης ιστορικής περιόδου.

Έτσι η τεχνογνωσία και η εμπειρία της **ΜΑΘ ΑΑΕ/ΟΤΑ** στην πορεία μελετητικής ολοκλήρωσης, μόχλευσης χρηματοδοτήσεων και υλοποίησης των μελετών του Μητροπολιτικού Πάρκου πρώην Στρατοπέδου Παύλου Μελά, τόσο σε επίπεδο ανάπλασης του πάρκου όσο και στο επίπεδο έργων αποκατάστασης και επανάχρησης του διατηρητέου κτηριακού αποθέματος, αλλά και οι σχέσεις της **ΜΑΘ ΑΑΕ/ΟΤΑ** με τις υπηρεσίες του **ΥΠ.ΠΟ.Α** που αναπτύχθηκαν μέσα από την εμπειρία αυτή, συνιστούν ένα επιτυχημένο, μεθοδολογικά μοντέλο το οποίο με τις αναγκαίες προσαρμογές, μπορεί να επαναληφθεί.

Με βάση τα παραπάνω θεωρούμε ότι η δυναμική του χώρου του πρώην Στρατοπέδου Κόδρα και η υπερδημοτική του εν δυνάμει επιρροή στην ευρύτερη Αστική Μητροπολιτική Θεσσαλονίκη, καθιστά απαραίτητη αλλά και εφικτή την **διατύπωση πρότασης χρηματοδοτικού σχήματος** καθώς και ενός πλαισίου διεκδίκησης τμηματικής χρηματοδότησης επί των φάσεων του σχεδιασμού, με συνδυασμένες ενέργειες της **ΜΑΘ ΑΑΕ/ΟΤΑ**, της Διοίκησης και των Υπηρεσιών του **Δήμου Καλαμαριάς**, τόσο στο επίπεδο χρηματοδότησης για την εκπόνηση μελετών όσο και στο επίπεδο χρηματοδότησης της κατασκευής έργων και παρεμβάσεων (συνολική ανάπλαση χώρου, στερεωτικές εργασίες και εργασίες ασφάλειας, κτηριακές αποκαταστάσεις προς επανάχρηση κ.ά.)

Κύρια προβλήματα:

1. Το δεδομένο στενό οικονομικό πλαίσιο των ΟΤΑ για παρεμβάσεις κλίμακας

Άμεσες προτεινόμενες ενέργειες :

1. Κοστολόγηση του συνόλου των απαιτούμενων μελετών και τεκμηρίωση με βάση τον Κανονισμό Προεκτιμώμενων Αμοιβών
2. Ανάπτυξη πρωτοβουλιών για την ανάπτυξη εταιρικής σχέσης με κρίσιμους φορείς συνεργασίας και ειδικότερα με την ΜΟΔ ΑΕ ως φορέα – σύνδεσμο με την ΓΓ Δημοσίων Επενδύσεων και ΕΣΠΑ
3. Αναζήτηση και προετοιμασία για την οργανωμένη πρόσβαση σε χρηματοδοτικούς πόρους σε 4 κατευθύνσεις:
 - ✓ Αξιοποίηση Εθνικού ΠΔΕ για την χρηματοδότηση ωρίμανσης έργων Προγραμματικής Περιόδου 2021 - 2027
 - ✓ Αξιοποίηση πόρων Εθνικών Αναπτυξιακών Προγραμμάτων (π.χ. Φιλόδημος) και ιδιαίτερα του νέου αναγγελθέντος Προγράμματος του Υπουργείου Εσωτερικών «Αντώνης Τρίτσης»
 - ✓ Αξιοποίηση χρηματοπιστωτικών αναπτυξιακών εργαλείων της ΕΕ και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (URBIS, JASPERS, HELENA)
 - ✓ Υποστήριξη του Δήμου για την προετοιμασία του σχεδιασμού του για την Προγραμματική Περίοδο **ΕΣΠΑ 2021 - 2027** και ένταξη του **ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΔΡΑ** σε υψηλή προτεραιότητα στο **“Thessaloniki Agenda 21 - 27”** που αποτελεί κατάλογο σημαντικών έργων και σχεδίων προς προώθηση στο **ΠΔΕ** για την ταχεία ωρίμανση από την **ΜΑΘ ΑΑΕ/ΟΤΑ**.