ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΘΕΜΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ - ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ"

ΦΟΡΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ :

Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομίας ΕΚΤ.ΕΝΕ.ΠΟ.Α.

Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ Α.Ε.)

ΟΕΚ ***Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ)***

Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων (Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.)

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ : ΤΣΕΤΣΙΟΥ ΕΙΡΗΝΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ : ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΑΑΕΝΗΣ

ΒΟΛΟΣ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2000

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»

Αριθ. Εισ.:	1130/1
Ημερ. Εισ.:	10-05-2000
Δωρεά:	Συγγραφέας
Ταξιθετικός Κωδικός:	ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
	2000
	ΤΣΕ

Στους σεβαστούς μου γονείς και τον αδερφό μου

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα μελέτη πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της ανάθεσης διπλωματικής εργασίας, όπως προβλέπεται στο πρόγραμμα σπουδών του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον καθηγητή μου κ. Κωνσταντίνο Λαλένη για το ενδιαφέρον με το οποίο παρακολούθησε όλα τα σταδία της διπλωματικής μου εργασίας καθώς και για την υποστήριξη του και τις πολύτιμες συμβουλές του.

Επιπλέον, θα ήθελα να ευχαριστήσω :

- τον Αρχιτέκτονα - Πολεοδόμο κ. Π. Λουκάκη καθηγητή του Παντείου Πανεπιστήμιου Αθηνών,
- τον κ. Φ. Ζαρίτα Αρχιτέκτονα και υπεύθυνο του γραφείου της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Κομοτηνής,
- τον κ. Γ. Κουστένη Αρχιτέκτονα και υπεύθυνο του γραφείου της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Ξάνθης,
- τον κ. Α. Κρητικό Αρχιτέκτονα - Πολεοδόμο και πρώην μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του ΕΙΥΑΠΟΕ,
- τον κ. Θ. Παπαδόπουλο Επιθεωρητή της Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης του ΕΙΥΑΠΟΕ,
- την κ. Ε. Μέρμηγκα Αρχιτέκτονα και εκπρόσωπο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας,
- την κ. Μ. Καλφοπούλου Δικηγόρο και εκπρόσωπο του Συλλόγου Παλιννοστούντων Ελλήνων Ποντίων Ζυγού Καβάλας
- τον κ. Β. Θεοδωρίδη Αρχιτέκτονα και Διευθυντή του γραφείου της ΔΕΠΟΣ Καβάλας,
- τον κ. Γ. Λασκαράκη Πολιτικό Μηχανικό και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του ΕΙΥΑΠΟΕ και τέλος
- τον Διευθυντή του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας Αλεξανδρούπολης,

για την αποτελεσματική συμμετοχή τους στην εκπόνηση αυτής της εργασίας.

Επίσης, οφείλω να ευχαριστήσω τους υπαλλήλους :

- του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας Αλεξανδρούπολης, Κομοτηνής, Ξάνθης, Καβάλας και Αθηνάς,

- της τεχνικής υπηρεσίας του Εθνικού Ιδρύματος Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων Αλεξανδρούπολης, Κομοτηνής και Αθηνάς και τέλος
- της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στέγασης Καβάλας

για την πολύτιμη συμβολή τους στη συλλογή στοιχείων.

Τελικά, χρωστώ ευγνωμοσύνη στους γονείς μου και τον αδερφό μου για την υποστήριξη και την συμπαράσταση τους σε όλη τη διάρκεια των σπουδών μου, και ιδιαίτερα κατά το χρονικό διάστημα συγγραφής αυτής της μελέτης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... **I**

1. ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ **1**

1.1. ΟΡΙΣΜΟΣ **1**
1.2. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ **2**
1.3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ **3**

2. Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ **6**

2.1. Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ **6**
2.2. Η ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ (ΑΜ - Θ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ **10**

3. ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ (ΕΚΤ.ΕΝΕ.ΠΟΛ.) **14**

3.1. Η ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ **14**
3.1.1. Η Γενική πολιτική της Κτηματικής Κατασκευαστικής Α.Ε. 14
3.1.2. Οι πόροι της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ 15

3.2. ΟΙ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΤΗΣ ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ **16**

3.3. ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ **17**

3.4. ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ **19**
3.4.1. Προγραμματισμός - Επιλογή - Διαδικασίες Απόκτησης Γης 19
3.4.2. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των οικισμών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ 20
3.4.2.1. Χρήσεις Γης 20
3.4.2.1.1. Κατοικία 24
3.4.2.1.2. Ζώνη μικτής χρήσης 26
3.4.2.1.3. Κοινωνικός Εξοπλισμός 26
3.4.2.1.4. Κεντρικές Λειτουργίες 26
3.4.2.1.5. Ελεύθεροι χώροι 26
3.4.2.1.6. Κυκλοφορία Πεζών. 27
3.4.2.2. Έργα Υποδομής 28
3.4.2.2.1 Κυκλοφορία - Μεταφορές 28
3.4.3. Δημοπράτηση των κατασκευών 29
3.4.4. Ελεγχος ποιότητας των κατασκευών 29
3.4.5. Επίβλεψη κατασκευών 30
3.4.6. Διαχείριση των οικισμών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ 30

3.5. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ ΤΗΣ ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ **32**
3.5.1. Αναπτυξιακές επιπτώσεις 32
3.5.2. Οικονομικές επιπτώσεις 33
3.5.3. Κοινωνικές επιπτώσεις 35
3.5.4. Πολεοδομικές επιπτώσεις *36*

3.6. ΟΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΕΝΕΠΟΑ 44

4. ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΔΕΠΟΣ Α.Ε.) 45

4.1. Η ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΗΣ ΔΕΠΟΣ 45

4.1.1. Οι πόροι της ΔΕΠΟΣ 46

4.2. ΟΙ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΤΗΣ ΔΕΠΟΣ 48

4.3. ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΗΣ ΔΕΠΟΣ 49

4.4. ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΔΕΠΟΣ 52

4.4.1 Προγραμματισμός - Επιλογή - Διαδικασίες Απόκτησης Γης 52
4.4.2. ΦΑΣΗ Α - Στεγαστικό Πρόγραμμα ΔΕΠΟΣ 54
4.4.2.1. Περιοχή Οργανωμένης Δόμησης 56
4.4.2.2. Περιοχή Προγράμματος Οικοπέδων με Υποδομή 59
4.4.3 ΦΑΣΗ Β - Ανάπλαση και Ανάπτυξη Πυκνοδομημένων και Αραιοδομημένων Περιοχών 61
4.4.3.1. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς 61
4.4.3.2. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός της ΔΕΠΟΣ 62
4.4.3.2.1. Χρήσεις Γης 63
4.4.4. Τα Έργα Υποδομής 64
4.4.4.1. Γενικό Κυκλοφοριακό Δίκτυο 65
4.4.4.2. Τοπικό Οδικό Δίκτυο 65
4.4.4.3. Στάθμευση 66
4.4.4.4. Δημόσια Μέσα Συγκοινωνίας 66
4.4.4.5. Δίκτυο Αποχέτευσης Ακάθαρτων 66
4.4.4.6 Δίκτυο Αποχέτευσης Ομβριων 66
4.4.4.7 Δίκτυο Ύδρευσης 67
4.4.5. Διαχείριση 67
4.4.6. Χρονικός Προγραμματισμός 67

4.5. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ ΤΗΣ ΔΕΠΟΣ 68

4.6. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ ΤΗΣ ΔΕΠΟΣ 81

5. ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (Ο.Ε.Κ.) 83

5.1. Η ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΟΥ ΟΕΚ 83

5.1.1. Οι πόροι του ΟΕΚ 83

5.2. ΟΙ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΤΟΥ ΟΕΚ 84

5.3. ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΟΥ ΟΕΚ 85

5.4. ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΟΕΚ 90

5.4.1. Προγραμματισμός - Επιλογή - Διαδικασίες Απόκτησης Γης 90
5.4.2 Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των οικισμών του Ο.Ε.Κ. 92
5.4.2.1 Χρήσεις Γης 92
5.4.2.2. Η Κατοικία στους σύγχρονους οικισμούς του Ο.Ε.Κ. 96

5.4.2.3. Τα Έργα Υποδομής και διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου. 99
5.4.4. Η Δημοπράτηση των Οικισμών και η παράδοσή τους στους δικαιούχους.100
5.4.5 Διαχείριση των οικισμών του ΟΕΚ 101

5.5. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ ΤΟΥ ΟΕΚ 102

5.6. ΟΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΟΕΚ 125

6. ΕΘΝΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΔΗΜΩΝ ΚΑΙ ΠΑΛΙΝΝΟΣΤΟΥΝΤΩΝ ΟΜΟΓΕΝΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ (Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.) 129

6.1. Η ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΟΥ ΕΙΥΑΠΟΕ 131
6.1.1 Πόροι του Ιδρύματος 131

6.2. ΟΙ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΤΟΥ ΕΙΥΑΠΟΕ 132

6. 3. ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΙΥΑΠΟΕ 133
6.3.1. Η ανάγκη ύπαρξης φορέα υποστήριξης των Παλιννοστούντων 133
6.3.2. Το Πρόγραμμα Παλιννοστούντων του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. 140
6.3.3. Οικιστική Αποκατάσταση Ομογενών 140
6.3.4. Η Επαγγελματική Αποκατάσταση των Ομογενών 141
6.3.5. Στήριξη όλων των Παλιννοστούντων 142
6.3.6. Γενικά σχόλια για την πορεία του προγράμματος 143

6.4. ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΕΙΥΑΠΟΕ (1991 - 1999) 144
6.4.1. Προγραμματισμός - Επιλογή - Διαδικασίες Απόκτησης Γης 144
6.4.2. Πολεοδομικός σχεδιασμός των οικισμών του ΕΙΥΑΠΟΕ 147
6.4.2.1. Χρήσεις Γης 147
6.4.2.1.1. Κατοικία 148
6.4.2.2. Τα Έργα Υποδομής 150
6.4.3. Το Κατασκευαστικό Πρόγραμμα για το 1996 151
6.4.4. Αγορές Ακινήτων 153

6.5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΕΙΥΑΠΟΕ 156

6.6. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ ΤΟΥ ΕΙΥΑΠΟΕ 160

6.7. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΕΙΥΑΠΟΕ 168

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 171

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 183

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ ΚΕΙΜΕΝΟΥ

Α.Ο.Ο.Α.	: Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών
ΒΙ.ΠΕ.	: Βιομηχανική Περιοχή
Γ.Ο.Κ.	: Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Γ.Π.Σ.	: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δ.Ε.	: Δημόσια Έργα
Δ.Ε.Η.	: Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
Δ.Ε.Κ.Ο.	: Δημόσια Επιχείρηση Κοινής Ωφελείας
Δ.Ε.Π.Ο.Σ. Α.Ε.	: Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας Οικισμού και Στέγασης Ανώνυμη Εταιρεία
Δ.Ε.Υ.Α.Κ.	: Δημόσια Επιχείρηση Ύδρευσης και Αποχέτευσης Καβάλας
Δ.Μ.Ε.	: Διεύθυνση Μελετών Έργων
Δ.Π.Θ.	: Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης
Δ.Σ.	: Διοικητικό Συμβούλιο
Ε.Α.Κ.	: Επιτροπή Απαλλοτριώσεων Καβάλας
Ε.Ε.	: Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.	: Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων
ΕΚΤ.ΕΝΕ.ΠΟΛ.	: Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομίας
Ε.Π.Α.	: Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης
Ε.Σ.Α.Κ.	: Ειδικό Στεγαστικό Ανακυκλούμενο Κεφάλαιο
Ζ.Ε.Ε.	: Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης
Κ.Α.Κ.	: Κοινοπολιτεία Ανεξάρτητων Κρατών
Κ.Π.	: Κοινοπραξία ΔΕΠΟΣ - ΔΗΜΟΥ ΚΑΒΑΛΑΣ
Κ.Φ.	: Κέντρα φιλοξενίας
Ν.Δ.	: Νομοθετικό Διάταγμα
Ο.Δ.	: Οργανωμένη Δόμηση
Ο.Ε.	: Οργανωμένη Επέκταση
Ο.Ε.Κ.	: Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
Ο.Κ.Ε.	: Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή
Ο.Μ.	: Οικιστική Μονάδα
Ο.Σ.Ε.	: Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδας
Ο.Τ.	: Οικοδομικό Τετράγωνο

Ο.Τ.Ε.	: Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος
Ο.Υ.	: Οικισμοί Υποδοχής
Π.Δ.	: Προεδρικό Διάταγμα
Π.Δ.Ε.	: Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων
Π.Κ.Φ.	: Προσωρινά Κέντρα Φιλοξενίας
Σ.Δ.	: Συντελεστής Δόμησης
Σ.Π.	: Στεγαστικό Πρόγραμμα
Σ.Υ.Κ.Ε.Α.	: Στρατιωτική Υπηρεσία Κατασκευής Έργων Ανασυγκρότησης
Τ.Κ.Α.Σ.Ε.	: Ταμείο Κοινωνικής Αποκατάστασης του Συμβουλίου της Ευρώπης
Τ.Π.Π.	: Ταμείο Πρόνοιας Προσφύγων
Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.	: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
Υ.Χ.Ο.Π.	: Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
Φ.Ε.Κ.	: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

Εισαγωγή

Η παρούσα μελέτη, που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της διπλωματικής μου εργασίας, έχει ως αντικείμενο την αξιολόγηση, από οικονομικής, κοινωνικής και κυρίως πολεοδομικής απόψεως, της εφαρμογής προγραμμάτων Οργανωμένης Δόμησης στην περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.

Η εργασία περιέχει μεγάλο ποσοστό κριτικής ανάλυσης, ώστε οι αναγνώστες της όχι μόνο να κατανοήσουν το περιεχόμενο του θεσμού της Οργανωμένης Δόμησης, αλλά και να εξάγουν συμπεράσματα, κυρίως μέσα από την συγκριτική ανάλυση, για την χρησιμότητα, εφαρμοσιμότητα και προοπτικές της.

Αντικείμενο της οργανωμένης δόμησης κατοικιών είναι ο σχεδιασμός και η κατασκευή πάνω σ' εκτεταμένο χώρο σύμφωνα με ενιαία μελέτη οικιστικού συγκροτήματος μεγάλου αριθμού κατοικιών, που διατάσσονται κατά κανόνα σε περισσότερους από έναν κτιριακούς όγκους και είναι εξοπλισμένες τόσο από δίκτυα υποδομής, όσο και από κοινωφελείς χώρους και εγκαταστάσεις.

Στην Ελλάδα, οι πρώτες σημαντικές κρατικές προσπάθειες στη διαδικασία παραγωγής κατοικίας οργανωμένης δόμησης διαπιστώνονται μετά το 1923 όπου μια σειρά από γεγονότα, όπως η εισροή μεγάλου αριθμού προσφύγων της Μικρασιατικής καταστροφής, σεισμοί σε διάφορες περιοχές της χώρας και η εμφάνιση του αστικού προβλήματος, ανάγκασαν το κράτος να παρέμβει οργανωμένα στο σχεδιασμό του χώρου με διάφορα μέτρα ανάμεσα στα οποία και αρκετά προγράμματα κατοικίας.

Αποτέλεσμα της κρατικής δραστηριότητας ήταν η δημιουργία των προσφυγικών συνοικιών στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως στην Αθήνα (Νίκαια, Κορυδαλλός κ.ά.), στη Θεσσαλονίκη (Καλαμαριά, Τούμπα κ.ά.), στη Λάρισα, στο Βόλο, στο Ηράκλειο καθώς και η δημιουργία μιας σειράς νέων οικισμών σε διάφορες περιοχές της χώρας. Στη Ανατολική Μακεδονία και Θράκη δημιουργήθηκαν προσφυγικές συνοικίες στην Καβάλα, την Κομοτηνή και την Ξάνθη καθώς και μια σειρά από προσφυγικά χωριά στις πεδινές περιοχές. Ειδικότερα στους νομούς Ξάνθης και Ροδόπης επισημαίνεται το γεγονός ότι αποτέλεσαν τις περιοχές που επιτράπηκε η παραμονή του Μουσουλμανικού πληθυσμού που δεν μετακινήθηκε μετά την ανταλλαγή των πληθυσμών.

Η εθνική σημασία και η ανάπτυξή αυτής της περιοχής ήταν και παραμένει - για λόγους πολιτικούς, οικονομικούς και πολιτιστικούς - πάντοτε εξαιρετικά επίκαιρη. Το κράτος αλλάζει πολιτική και εφαρμόζει διάφορα περιφερειακά προγράμματα που σκοπό είχαν, την αύξηση του ρυθμού ανάπτυξης της περιφέρειας σε όλους τους τομείς, την αξιοποίηση των φυσικών πόρων και την αύξηση των επενδύσεων τόσο στον ιδιωτικό τομέα όσο και στο δημόσιο τομέα.

Μια από τις κύριες επιδιώξεις των κρατικών παρεμβάσεων για την ανάπτυξη της περιφέρειας είναι η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας στη βιομηχανία αρχικά και μετέπειτα στις υπηρεσίες, ώστε να αρχίσει η επιστροφή του εργατικού δυναμικού προς τη περιφέρεια.

Στα πλαίσια της κρατικής αυτής πολιτικής εκτιμήθηκε ως απολύτως απαραίτητη η δημιουργία ευνοϊκών συνθηκών ζωής του πληθυσμού, γεγονός που θα επενεργούσε θετικά παράλληλα με τα οικονομικά κίνητρα, για την έλξη εργατικού δυναμικού. Εκτιμήθηκε μεταξύ άλλων ότι η κατοικία, η διασφάλιση στέγης αποτελούσε απαραίτητη προϋπόθεση για το σκοπό αυτό.

Έτσι η πολιτεία αποφάσισε να παρέμβει μέσω οικιστικών προγραμμάτων οργανωμένης δόμησης με φορείς κοινωνικής πολιτικής την Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομίας (ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ), τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ ΑΕ), τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και το Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων (Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.).

Η ύλη της εργασίας οργανώνεται διαγραμματικά ως εξής :

Μετά την Εισαγωγή ακολουθεί το *πρώτο κεφαλαίο* στο οποίο γίνεται θεωρητική προσέγγιση του περιεχομένου, της πολιτικής και του προγραμματισμού της Οργανωμένης Δόμησης.

Το *δεύτερο κεφαλαίο* αναλύεται η σημασία που δόθηκε από το κράτος στην εφαρμογή προγραμμάτων οργανωμένης δόμησης και ο ρόλος τους στην αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος τόσο στην Ελλάδα όσο και στην περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.

Στο *τρίτο τέταρτο, πέμπτο και έκτο κεφαλαίο* αναλύονται οι φορείς στα πλαίσια της δραστηριότητας των οποίων υλοποιήθηκαν ή υλοποιούνται τα προγράμματα οργανωμένης δόμησης κατοικίας στην περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης. Γίνεται μια περιγραφή της φυσιογνωμίας, της

δραστηριότητας, των στεγαστικών προγραμμάτων και των προοπτικών του κάθε φορέα και αξιολογείται από οικονομικής, κοινωνικής και κυρίως πολεοδομικής απόψεως η εφαρμογή τους.

Στο *έβδομο κεφαλαίο* καταγράφονται συνοπτικά τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την συγκριτική αξιολόγηση των κοινωνικών, οικονομικών και πολεοδομικών επιπτώσεων της εφαρμογής των στεγαστικών προγραμμάτων των φορέων.

Για την εξαγωγή αντικειμενικότερων συμπερασμάτων έγιναν επιτόπιες επισκέψεις σε όλους σχεδόν τους οικισμούς, με φωτογραφήσεις των περιοχών, συνεντεύξεις και συζητήσεις με τους κατοίκους και τους αρμόδιους φορείς οι οποίοι μου προσκόμισαν έντυπο υλικό και χάρτες τα οποία παρατίθενται στο παράτημα της εργασίας.

Βέβαια η εργασία μου εκτός από τα πρωτογενή στοιχεία (όπως συνεντεύξεις και μελέτες), στηρίχθηκε και σε δευτερογενή όπως βιβλιογραφικά δεδομένα. Πρέπει πάντως να επισημανθεί ότι η υπάρχουσα βιβλιογραφία που αφορά άμεσα το θέμα της Οργανωμένης Δόμησης είναι αρκετά περιορισμένη. Αυτό άλλωστε ενισχύει τον πρωτότυπο και ερευνητικό χαρακτήρα της διπλωματικής αυτής.

Κεφάλαιο 1

Το ζήτημα της Οργανωμένης Δόμησης

1. Το ζήτημα της Οργανωμένης Δόμησης

1.1. Ορισμός

Η πολεοδομικά οργανωμένη κατοικία αποκτά την πιο χαρακτηριστική της έκφραση με τη λεγόμενη οργανωμένη δόμηση. Σε περασμένες μάλιστα δεκαετίες πιστευόταν ότι η μόνη ολοκληρωμένη έκφραση της οργανωμένης κατοικίας είναι η μαζική απ' αρχής ανάπτυξη μιας περιοχής, δηλαδή η οργανωμένη δόμηση.

Η οργανωμένη δόμηση αναφέρεται κυρίως είτε σε περιοχές επεκτάσεων είτε σε παλαιότερες αστικές περιοχές, όπου όμως επιλέγεται η καθολική ή σχεδόν καθολική ισοπέδωσή τους και η απ' αρχής ανοικοδόμηση.

Αποτελεί έναν τρόπο οικιστικής ανάπτυξης, όχι μόνο τεχνικό, αλλά και θεσμικό, κοινωνικό και βέβαια πολεοδομικό. Αντικείμενο της οργανωμένης δόμησης κατοικιών είναι ο σχεδιασμός και η κατασκευή πάνω σ' εκτεταμένο χώρο σύμφωνα με ενιαία μελέτη οικιστικού συγκροτήματος μεγάλου αριθμού κατοικιών, που διατάσσονται κατά κανόνα σε περισσότερους από έναν κτιριακούς όγκους και είναι εξοπλισμένες τόσο από δίκτυα υποδομής, όσο και από κοινωφελείς χώρους και εγκαταστάσεις.

Η δόμηση αυτή, δεν ακολουθεί πια τους όρους δόμησης που τυχόν ισχύουν σε μια «συμβατική» αστική περιοχή (εκτός από τους περιορισμούς που προκύπτουν είτε από το αντίστοιχο ρυθμιστικό σχέδιο, είτε από τη γενική πολεοδομική και οικοδομική νομοθεσία). Ο βασικός όμως περιορισμός για την οργανωμένη δόμηση είναι η πληρότητα της μελέτης. Η μελέτη αυτή κατάλληλα επικυρωμένη, αποτελεί και τη νομοθετική κατοχύρωση του έργου (Α.Ι.Αραβαντινός, 1997).

Ο όλος σχεδιασμός για την ανάπτυξη μιας περιοχής κατοικίας με οργανωμένη δόμηση μπορεί να διακριθεί στις παρακάτω επί μέρους εργασίες :

1. Η αναγνώριση, δηλαδή η ανάλυση και αξιολόγηση των στοιχείων
   - για την ευρύτερη περιοχή
   - και για το προς μελέτη γήπεδο.
2. Ο προγραμματισμός της κατοικίας.

3. Ο προγραμματισμός των άλλων χρήσεων και εγκαταστάσεων (κοινόχρηστων, κοινωφελών κλπ).
4. Η μελέτη των στοιχείων της σύνθεσης (δηλ. των τύπων κατοικίας και των λοιπών εγκαταστάσεων).
5. Η μελέτη της πολεοδομικής συγκρότησης.
6. Η οργάνωση της εφαρμογής και της λειτουργίας.

Στην Ελλάδα η οργανωμένη δόμηση μόνιμης κατοικίας έχει σχεδόν αποκλειστικά περιοριστεί σε οικισμούς φορέων κοινωνικής πολιτικής (ΟΕΚ, ΔΕΠΟΣ κ.α.) και σε λίγους ιδιωτικούς οικισμούς βιομηχανικών συγκροτημάτων (π.χ. Άσπρα Σπίτια). Οι διατάξεις περί ενεργού πολεοδομίας και σε κάποιο βαθμό περί ιδιωτικής πολεοδόμησης σκοπεύουν στην υποβοήθηση τέτοιων προγραμμάτων και από άλλους φορείς όπως Δήμοι, Εταιρείες Μικτής Οικονομίας και ιδιώτες.

1.2. Πολιτική Οργανωμένης Δόμησης

Κάθε εφαρμογή προγράμματος για την κατασκευή κατοικιών και σχετικών έργων προϋποθέτει την ύπαρξη πολιτικής.

Στην περίπτωση της πολιτικής της κατοικίας είναι σημαντικό θέμα να επιλέξουμε τις σταθερές που θα χρησιμοποιήσουμε, δηλαδή τα μέτρα που ρυθμίζουν την ποιοτική και ποσοτική στάθμη των συνθηκών κατοικίσεως, και τα οποία θα πρέπει να είναι ανάλογα με τα οικονομικά μας και τις κοινωνικές συνθήκες που επικρατούν. Δεν μπορούμε να κτίσουμε σπίτια αν δεν ξέρουμε πόσα λεφτά θα πρέπει να διαθέσουμε, και αν ακόμη δεν ξέρουμε πως θέλουν να ζουν οι οικογένειες μέσα στα σπίτια τους. Τα σταθερά σ' αυτή την περίπτωση είναι πόσα δωμάτια θα δώσουμε σε κάθε οικογένεια, πόσα άτομα θα κοιμούνται σε κάθε δωμάτιο, πόσα τετραγωνικά αντιστοιχούν σε κάθε άτομο, τι ανέσεις μπορούμε να δώσουμε (λουτρό, κουζίνα), πόσα σπίτια θα κτίσουμε σε κάθε εκτάριο (10000 m2), αν θα δώσουμε κήπους, μαγαζιά, σχολεία, πόσα λεφτά πρέπει να στοιχίσει κάθε σπίτι, πως θα ξεπληρώσουν τα σπίτια τους οι αγοραστές και πως θα τα συντηρούν (Γ.Σ. Παπαγεωργίου, 1988).

Μέσα από την πολιτική που θα σχεδιαστεί θα αποφασισθεί πόσα σπίτια και με τι σταθερές σπιτιών θα κτισθούν σε κάθε πόλη και σε

πόσες φάσεις. Επίσης θα αποφασισθεί ο τρόπος με τον οποίο θα γίνει η εκλογή των οικογενειών, που θα κατοικήσουν στα σπίτια, γιατί αυτοί που περιμένουν είναι πολλοί, και χρειάζεται να υπάρχει κάποια προτεραιότητα. Βέβαια, υπάρχουν πολλές λεπτομέρειες στην εφαρμογή μιας πολιτικής που την ξέρουν όσοι κατευθύνουν την οργάνωση της κατοικίας (Γ.Σ. Παπαγεωργίου, 1988).

Η πολιτική και οι σταθερές υπολογίζονται από την ιεράρχηση των αναγκών μέσα στην πόλη, δηλαδή ποιες λειτουργίες, ποια μεγέθη λειτουργιών και σε ποιες τοποθεσίες χρειάζονται αυτές για να εξυπηρετήσουν σωστά την κατοικία. Αυτά πάλι υπολογίζονται από τη γνώση της οργανώσεως και της δομής της πόλεως ή της περιοχής της πόλεως που πρόκειται να κτισθεί.

1.3. Προγραμματισμός Οργανωμένης Δόμησης

Ο προγραμματισμός καλύπτει το σύνολο της χώρας και βασίζεται στις ανάγκες για κατοικία. Αυτές οι ανάγκες βρίσκονται μετά από λεπτομερή ανάλυση των συνθηκών και προβλημάτων που υπάρχουν σήμερα και ακόμη βασίζεται στις σωστές προβλέψεις για το μέλλον (προβλέψεις πληθυσμιακές, εισοδημάτων και δυνατότητα ιδιωτικής πρωτοβουλίας), και στη σωστή πολιτική. Στη συνέχεια γίνεται κατανομή του συνόλου των αναγκών στις πόλεις και ύστερα γίνεται λεπτομερής ανάλυση των τοπικών στοιχείων (Γ.Σ. Παπαγεωργίου, 1988).

Έτσι για κάθε πόλη ή περιοχή, μελετούνται τα τοπικά στοιχεία και αρχίζει η εφαρμογή του επί μέρους προγράμματος κατά φάσεις. Η ορθή λύση για μακροχρόνιο πρόγραμμα προϋποθέτει την αγορά εκτάσεων γης με προοπτική πολλών χρόνων που χρειάζεται, ώστε να περισωθούν πολλά χρήματα από την πιθανή ανατίμηση της γης (στοιχείο εκμεταλλεύσεως από όσους την κατέχουν).

Σε γενικές γραμμές η διαδικασία για κάθε περιοχή πόλεως, όπου προγραμματίσθηκε να γίνει συγκρότημα κατοικιών, είναι οι εξής (Γ.Σ. Παπαγεωργίου, 1988):

- Εξερεύνηση ή και αγορά γης τουλάχιστον ίσης με αυτή που χρειάζεται για να εφαρμοσθεί το πρόγραμμα της αντιστοιχείς φάσεως.
- Τοπογράφηση του χώρου.
- Μελέτη του ρυμοτομικού σχεδίου της γύρω περιοχής και μελέτη του κύριου δικτύου δρόμου μέσα σ' αυτή, ώστε να εξασφαλισθεί η βασική κυκλοφορία και να συνδεθεί η καινούρια συνοικία, που θα γίνει, με τις γύρω συνοικίες.
- Επιλογή των σταθερών, που θα χρησιμοποιηθούν, για την οργάνωση του συγκροτήματος κατοικιών. Αυτό προϋποθέτει ότι ο μελετητής θα γνωρίζει ορισμένα βασικά στοιχεία, όπως είναι ο αριθμός των οικογενειών των κατοίκων που θα κατοικήσει στην περιοχή, δηλαδή πυκνότητα κατοίκων. Οι σταθερές αυτές (όπως ήδη έχουμε αναφέρει) μπορεί να είναι :

  α. Πόσα τετραγωνικά ανά άτομο

  β. Πόσα άτομα θα μείνουν σε κάθε δωμάτιο

  γ. Το αν θα κτισθούν μονοκατοικίες ή πολυκατοικίες και με πόσους ορόφους.
- Αποφασίζεται ποιες λειτουργίες θα δοθούν για να είναι ολοκληρωμένη η νέα συνοικία. Δηλαδή, σχολείο ή σχολεία, εκκλησία, κέντρο υγείας ή νοσοκομείο, κοινωνικό κέντρο, λέσχη για τους μεγάλους και κέντρα για τα παιδιά, πάρκα, γυμναστήρια, καταστήματα. Επίσης αν πρόκειται για πολύ μεγάλη περιοχή, και εφόσον βέβαια το επιτρέπει το σχέδιο και η πολεοδομική υπηρεσία, σχεδιάζονται και ειδικές χρήσεις 'όπως π.χ. βιομηχανική ζώνη.
- Γίνεται το συνολικό πρόγραμμα με βάση τις σταθερές, τις οικογένειες και τις λειτουργίες που αποφασίσθηκαν.
- Γίνεται ολοκληρωμένη μελέτη του έργου, και η εκτίμηση του κόστους και γενικά τηρείται η ίδια γνωστή διαδικασία, όπως για κάθε μελέτη οποιουδήποτε τεχνικού έργου.
- Κατασκευή έργου. Ολοκλήρωση, παράδοση έργου, εκλογή των δικαιούχων είτε αυτοί θα είναι ενοικιαστές είτε ιδιοκτήτες.

Όταν τελειώσουν τέτοια συγκροτήματα οργανωμένης δόμησης κατοικίας, συνήθως δημιουργείται και ένα γραφείο που ελέγχει και

παρακολουθεί τη λειτουργία τους, γιατί τα προβλήματα συντηρήσεως των κατοικιών και ελέγχου των ενοικιαστών (κατά πόσο συντηρούν τα διαμερίσματα και ακολουθούν τους εσωτερικούς κανονισμούς) είναι πολλά.

Κεφάλαιο 2

Η Εφαρμογή της Οργανωμένης Δόμησης

2. Η Εφαρμογή της Οργανωμένης Δόμησης

2.1. Η Εφαρμογή της Οργανωμένης Δόμησης στην Ελλάδα

Στον Ελλαδικό χώρο, οι πρώτες σημαντικές κρατικές προσπάθειες στη διαδικασία παραγωγής κατοικίας οργανωμένης δόμησης διαπιστώνονται μετά το 1923. Είναι η περίοδος όπου μια σειρά από σοβαρά γεγονότα όπως:

- η εισροή 1.222.000 προσφύγων της Μικρασιατικής καταστροφής, από τους οποίους οι 650.000 εγκαταστάθηκαν στα αστικά κέντρα,
- σεισμοί σε διάφορες περιοχές της χώρας (Κόρινθος, Ηράκλειο και αλλού),
- οι αυξανόμενες μετακινήσεις αγροτικού πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα (αστικοποίηση)

ανάγκασαν το κράτος να παρέμβει οργανωμένα στο σχεδιασμό του χώρου με διάφορα μέτρα ανάμεσα στα οποία και αρκετά προγράμματα κατοικίας.

Η πρώτη περίπτωση αντιμετωπίσθηκε σαν άμεσο πρόβλημα το 1922 - 1940 από το Ταμείο Πρόνοιας Προσφύγων αρχικά, (1922 - 1924), στη συνέχεια από την Επιτροπή Αποκαταστάσεως Προσφύγων (1924 - 1930) και τέλος (1930 - 1940) από το Υπουργείο Πρόνοιας.

Μεταπολεμικά, το πρόβλημα μετατράπηκε, σαν "αποκατάσταση προσφύγων" οι οποίοι πλέον κατοικούσαν σε τρώγλες και παράγκες, και ενσωματώθηκε τουλάχιστον στα μεγάλα αστικά κέντρα - με το πρόβλημα των πολεμοπαθών διαφόρων περιόδων, όλες δε τις κατηγορίες μαζί ανέλαβε το Υπουργείο Πρόνοιας (Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών).

Το Τ.Π.Π. είχε έσοδα περίπου 320000000 από εράνους και κρατικές επιχορηγήσεις και έχοντας την πίεση της άμεσης στεγάσεως των 1500000 προσφύγων, δαπάνησε το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων του για την πρόχειρη στέγαση (σκηνές, παραπήγματα, πλινθόκτιστα και επισκευές σε ανταλλάξιμα κτίρια Τούρκων ή Βουλγάρων της Μακεδονίας - Θράκης - Κρήτης).

Μικρό μέρος δαπανήθηκε στην αρχή της ιδρύσεως των οικισμών Ν. Ιωνίας, Βύρωνος, Ν. Φιλαδελφείας και Νικαίας.

Η ουσιαστική όμως ανέγερση κατοικιών άρχισε από την ΕΑΠ, η οποία ήταν εξαρτημένη από το Συμβούλιο της Κοινωνίας των Εθνών, χρηματοδοτήθηκε με τα προσφυγικά δάνεια του εξωτερικού.

Η πίεση των αναγκών, και για τους δύο Οργανισμούς, υπήρξε μεγάλη με αποτέλεσμα να προσπαθούν να κτίσουν με τη μικρότερη δαπάνη όσο το δυνατόν περισσότερα οικήματα.

Αργότερα, (1933 - 1940) το Υπουργείο Πρόνοιας έκτισε τις πρώτες πολυκατοικίες (τετραόροφες) όπου τα κτιριολογικά πρότυπα παρέμεναν στα ελάχιστα επιτρεπτά όρια, όσον αφορά τις χωρητικότητες των εσωτερικών χώρων, τα οικοδομικά όμως συγκροτήματα υπερείχαν σε ποιότητα από τις περιοχές πολυτελών πολυκατοικιών, με τους φωταγωγούς τους και τον ανύπαρκτο ελεύθερο χώρο.

Η δεύτερη περίπτωση, περιέλαβε, όπως αναφέρθηκε και τους μέχρι το 1960 πρόσφυγες, που δεν είχαν στεγαστεί σε κανονική κατοικία, περιήλθε στην αρμοδιότητα των Υπουργών Πρόνοιας (Κοινωνικών Υπηρεσιών) και Δημοσίων Έργων, τα οποία από το 1960 έχουν διανείμει οικόπεδα ή έχουν κτίσει μονοκατοικίες σε οικισμούς της β' περίπτωσης (σεισμοπαθών, μεταφερομένων, πολεμοπαθών κλπ.).

Το κράτος προσπάθησε να διερευνήσει τη δυνατότητα για μια λύση που να εναρμονίζεται με τα συμφέροντα των λαϊκών στρωμάτων. Έτσι, με τη βοήθεια της οργανωμένης δόμησης, κατασκευάζει κρατικούς οικισμούς μόνιμης κατοικίας ιδρύοντας φορείς κοινωνικής πολιτικής όπως, σε πρώτη φάση, τον Ο.Ε.Κ. (1954) για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών της εργατοϋπαλληλικής τάξης, τη Δ.Ε.Π.Ο.Σ., διάφορα υπουργεία, τον Α.Ο.Ο.Α. κ.ά. και λίγους ιδιωτικούς οικισμούς βιομηχανικών συγκροτημάτων (π.χ. Άσπρα Σπίτια).

Με την οργανωμένη δόμηση το κράτος επιδιώκει άλλο τρόπο παρέμβασής του στις πολεοδομικές ρυθμίσεις. Μέχρι τότε περιοριζόταν στο να θέτει σχετικά πλαίσια και να δημιουργεί διάφορα κίνητρα δραστηριότητας μεσώ του ιδιωτικού φορέα, όπως υψηλοί συντελεστές δόμησης, αντιπαροχή, φορολογικές και χρηματικές διευκολύνσεις. Η παρέμβαση αυτή θα έχει διαφορετική πολιτική, οικονομική και κοινωνική συνέπεια, δηλαδή, το ίδιο το κράτος γίνεται φορέας προγραμματισμού - σχεδιασμού, εκτέλεσης, διαχείρισης και

συντήρησης. Οι επιχειρήσεις αυτές δεν αποσκοπούν πια στη ρύθμιση της ατομικής κατοικίας και του οικοδομικού τετραγώνου, αλλά σε μεγάλες και παρθένες περιοχές ή και ολόκληρα τμήματα του παλιού αστικού ιστού.

Η πραγματοποίηση των νέων αυτών εγχειρημάτων ίσως να έθετε νέα αστικά προβλήματα λόγω της αλλαγής κλίμακας. Η χωροθέτηση ενός '' νέου οικισμού '' (αυτόνομου) ή η επέκταση μιας πόλης, δε μπορούμε να πούμε ότι περιορίζεται μόνο στη δημιουργία μπλοκ κατοικιών αλλά επεκτείνεται στο σύνολο των λειτουργιών που αποτελούν την πόλη.

Η οργανωμένη δόμηση στην Ελλάδα θεσμοθετείται ουσιαστικά με το νομοθετικό πλαίσιο «Ενεργού Πολεοδομίας». Η πρώτη θεσμοθέτηση της Ενεργού Πολεοδομίας στην Ελλάδα έγινε με το Ν.Δ/γμα 1003/71. «Ενεργός Πολεοδομία είναι η με βάση πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και με την επέμβαση του κράτους ή άλλου εξουσιοδοτημένου φορέα, αναμόρφωση υφιστάμενων ή δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων (π.χ. οργανωμένη δόμηση), που εξυπηρετούν λειτουργικά τις ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης του πληθυσμού και ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής » (Α.Ι. Αραβαντινός, 1997).

Μέχρι σήμερα οι ελληνικές πόλεις κτίζονται και επεκτείνονται από την ιδιωτική πρωτοβουλία χωρίς καμιά πρόνοια ή δυνατότητα να συμπληρωθεί η κατοικία με την απαραίτητη τεχνική και κοινωνική υποδομή: δρόμοι, πλατείες, σχολεία, αποχέτευση, ύδρευση, περίθαλψη κ.λ.π. Μόνο αφού δημιουργηθούν και διαμορφωθούν καταστάσεις έρχεται το δημόσιο για να τις μονιμοποιήσει και να αρχίσει να κατασκευάζει τις αναγκαίες υποδομές.

Η Ενεργός Πολεοδομία άρχισε να αντιμετωπίζει τους προβλεπόμενους νέους οικισμούς με ριζοσπαστικό τρόπο και όχι με τους κανονιστικούς όρους δόμησης στους οποίους βασιζόταν μέχρι στιγμής η οικιστική ανάπτυξη της χώρας μας. Δηλαδή η Ενεργός Πολεοδομία, μαζί με τις κατοικίες, μελετά και σχεδιάζει ολόκληρη την τεχνική και κοινωνική υποδομή ενός ευρύτερου πλαισίου λειτουργιών.

Ειδικότερα οι στόχοι του κράτους μέσω της νέας μορφής της Πολεοδομίας είναι (Γετίμης, 1989):

1. Η εναρμόνιση της χώρας προς την οικιστική πολιτική της Ε.Ε, στις χώρες της οποίας ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της οικοδομικής δραστηριότητας, πραγματοποιείται μέσα στις οργανωμένες οικιστικές μονάδες, ενώ στη χώρα μας δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα καμιά προσπάθεια στον τομέα αυτό.
2. Η περιφερειακή ανάπτυξη της βιομηχανίας και αποσυμφόρηση των μεγάλων πολεοδομικών συγκροτημάτων.
3. Η δημιουργία κατάλληλων οικιστικών συνθηκών για την υποβοήθηση της ανάπτυξης των ακριτικών περιοχών.
4. Η χρησιμοποίηση του ντόπιου επιστημονικού και εργατικού τεχνικού δυναμικού, με αποτέλεσμα την ανακοπή της εισροής του στα μεγάλα αστικά κέντρα.
5. Η ανάμιξη κατά το δυνατό, κατοίκων διαφόρων κοινωνικών τάξεων και η αποφυγή δημιουργίας εργατικών οικισμών, ή αριστοκρατικών «γκέττο».
6. Η δημιουργία περιβάλλοντος υψηλής λειτουργικής, αισθητικής και ψυχολογικής ποιότητας.
7. Η αρμονική διασύνδεση της νέας Μονάδας (ή οικισμού) και της εφαπτομενικής πόλης και η δημιουργία ενός ενιαίου συνόλου.
8. Η ανάπτυξη πολυλειτουργικότητας των νέων οικισμών ώστε να αποφευχθεί το φαινόμενο των υπνουπόλεων.

Το βασικό σκεπτικό της ενεργού πολεοδομίας ήταν αφ' ενός να κινητοποιήσει το ιδιωτικό και κατασκευαστικό κεφάλαιο σε επιχειρηματική δραστηριότητα προσανατολισμένη στην οργανωμένη δόμηση (Εταιρείες Ενεργού Πολεοδομίας, Εταιρείες Μικτής Οικονομίας) και αφ' ετέρου τους δημόσιους φορείς όπως τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομήσεως Οικισμού και Στέγασης (Δ.Ε.Π.Ο.Σ.). τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ κ.ά. ώστε να εντάξουν τα οικιστικά προγράμματά τους σε ένα ενιαίο πλαίσιο οικιστικής ανάπτυξης.

Παρά το γεγονός ότι οι θεσμικές αυτές δυνατότητες έχουν κατοχυρωθεί από το 1970 (ειδικά η Ενεργός Πολεοδομία από το 1971),

ελάχιστες περιοχές έχουν μέχρι σήμερα αναπτυχθεί με αυτούς τους νέους τρόπους οικιστικής ανάπτυξης. Ορισμένες προσπάθειες στη δεκαετία του 1970 από την πλευρά του δημοσίου για την κατασκευή οικιστικών προγραμμάτων με οργανωμένη δόμηση (όπως στο Λαύριο, στη Θήβα και στο Ναύπλιο από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ) παραμένουν στο επίπεδο των προκαταρκτικών μελετών, με εξαίρεση την υλοποίηση του προγράμματος κατοικιών στην Ξάνθη και στην Κομοτηνή. Παράλληλα τα αρχικά φιλόδοξα προγράμματα της Δ.Ε.Π.Ο.Σ. για οργανωμένη δόμηση (π.χ. πρόγραμμα 1978 - 1982) περικόπτονται σημαντικά και η Δ.Ε.Π.Ο.Σ. αδυνατεί να ανταποκριθεί στο βασικό της στόχο, δηλαδή της στεγαστικής αποκατάστασης χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Επίσης, τα οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα του υπουργείου Υγείας Πρόνοιας (Λαϊκή Κατοικία) και του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) διεξάγονται αποσπασματικά με βάση τις αποφάσεις κάθε αρμόδιου φορέα, χωρίς να εντάσσονται στο νέο της Ενεργού Πολεοδομίας. Τέλος, όσον αφορά την ενεργοποίηση του αμιγώς ιδιωτικού τομέα ή των Εταιριών Μικτής Οικονομίας δεν παρουσιάζεται καμιά αξιόλογη δραστηριότητα (Γετίμης, 1989).

2.2. Η Επιλογή της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΑΜ - Θ) για την εφαρμογή προγραμμάτων Οργανωμένης Δόμησης

Οι κρατικές παρεμβάσεις στη Θράκη μετά το 1971

Στην Ελλάδα, όπως έχουμε ήδη αναφέρει, η κρατική μέριμνα αναπτύχθηκε από το 1922-23 και έχει εντοπισθεί, κυρίως, στην στεγαστική αποκατάσταση προσφύγων της Μικρασιατικής Καταστροφής με τη δημιουργία προσφυγικών συνοικιών σε πολλές περιοχές της Ελλάδας όπως και στην περιφέρεια ΑΜ-Θ η οποία δέχτηκε τον μεγαλύτερο αριθμό προσφύγων (οι επεμβάσεις αυτές αφορούν κυρίως στα αστικά κέντρα της Καβάλας, Κομοτηνής και Ξάνθης).

Την περίοδο μετά το 1971, στον Ελληνικό χώρο αρχίζει η υλοποίηση μιας νέας στεγαστικής πολιτικής του κράτους, που αναφέρεται όχι μόνο στην κάλυψη ποσοτικών αναγκών, αλλά και στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας ζωής.

Η Ανατολική Μακεδονία και Θράκη (ΑΜ - Θ) είναι μια περιοχή της Ελλάδας, σχετικά απομακρυσμένη από τα δύο μεγάλα εθνικά αστικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη) ενώ η υπάρχουσα υποδομή δυσχεραίνει την επικοινωνία με τον υπόλοιπο εθνικό και διεθνή χώρο.

Ιδιαίτερα όσον αφορά τη γεωγραφική θέση, η ΑΜ - Θ αποτελεί το σημείο επαφής της χώρας μας με τον ασιατικό, κυρίως, αλλά και με τον ανατολικοβαλκανικό κόσμο. Ακριβώς γι' αυτό το λόγο, η ανάπτυξή της σε επίπεδο όσο του μέσου όρου της χώρας ήταν και είναι πρωταρχική ανάγκη. Διότι, ως σημείο επαφής με δύο σημαντικές γειτονικές περιοχές, έπρεπε να είχε αναδειχθεί σε αναπτυξιακά νευραλγικό σημείο. Γι' αυτό το λόγο, η έλλειψη ανάπτυξής της έχει σημαντικές εθνικές προεκτάσεις.

Οι έντονες περιφερειακές εξελίξεις της μεταπολεμικής περιόδου και ιδιαίτερα μεταξύ 1961 - 1971 σε ότι αφορά τη ΑΜ - Θ σηματοδοτούνται κυρίως από τα συμφέροντα και τη λογική μεμονωμένων επενδυτών, οι οποίοι όσα αναπτυξιακά κίνητρα και να τους δοθούν, προτιμούν άλλες περιοχές για ν' αναπτύξουν, είτε καλοπροαίρετα είτε όχι, τις όποιες επενδυτικές τους δραστηριότητες. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η ΑΜ και Θράκη να παρουσιάζεται ως μια έντονα προβληματική περιφέρεια, ιδιαίτερα μετά το 1971.

Η εθνική σημασία και η ανάπτυξή αυτής της περιοχής ήταν και παραμένει - για λόγους πολιτικούς, οικονομικούς και πολιτιστικούς - πάντοτε εξαιρετικά επίκαιρη, έτσι το κράτος εφαρμόζει διάφορα περιφερειακά προγράμματα που σκοπό είχαν:

- Πρώτα απ' όλα την αύξηση του ρυθμού ανάπτυξης της περιφέρειας σε όλους τους τομείς, σε επίπεδα υψηλότερα του μέσου όρου της χώρας, έτσι ώστε να καλυφθεί βαθμιαία η μεγάλη καθυστέρηση που παρουσιάζεται τόσο από άποψη εισοδήματος όσο και από άποψη βιοτικού και πολιτιστικού επιπέδου των κατοίκων.
- Δεύτερον, να αξιοποιηθούν οι φυσικοί πόροι που είναι σημαντικοί, να δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας ώστε να συγκρατηθεί ο πληθυσμός και προοπτικά ν' αυξηθεί με τις δυνατότητες της περιοχής.
- Τέλος, επιδιώκουν ν' αυξηθούν οι επενδύσεις τόσο στον ιδιωτικό τομέα όσο και στο δημόσιο τομέα ώστε να αυξηθεί αντίστοιχα η

παραγωγική ικανότητα της περιφέρειας και να δημιουργηθεί η κατάλληλη τεχνική και κοινωνική υποδομή για τη βελτίωση του επιπέδου ζωής του πληθυσμού.

Αναλυτικότερα, οι κυριότερες από τις παρεμβάσεις του κράτους είναι:

- Η ένταξη της Θράκης στην Δ΄ Ζώνη κινήτρων για τη βιομηχανία και για την παροχή κινήτρων για τις παραμεθόριες περιοχές.
- Η δημιουργία ΒΙ.ΠΕ. στις μεγάλες πόλεις.
- Η δημιουργία παράλληλα με τις ιδιωτικές και συνεταιριστικές βιομηχανίες του εργοστασίου ζαχάρεως.
- Η κατασκευή έργων υποδομής και βελτίωση ορισμένων δικτύων
- Η δημιουργία του Δημοκρίτειου Πανεπιστήμιου Θράκης (Δ.Π.Θ.) αρχικά με έδρα την Κομοτηνή (Νομική σχολή, Γυμναστική Ακαδημία) και παραρτήματα στην Αλεξανδρούπολη (Ιατρική Σχολή, Επιστήμες Υγείας, Παιδαγωγική Ακαδημία κ.ά.) και τέλος στην Ξάνθη (Πολυτεχνική σχολή).
- Τέλος, η εφαρμογή Στεγαστικών Προγραμμάτων.

Οι κύριες επιδιώξεις των κρατικών παρεμβάσεων για την ανάπτυξη της περιφέρειας είναι:

- Η δημιουργία καλών συνθηκών επικοινωνίας και σύνδεσης με την υπόλοιπη χώρα και το εξωτερικό.
- Πλήρης αξιοποίηση των πόρων στον πρωτογενή τομέα.
- Η δημιουργία τουριστικής υποδομής για την αξιοποίηση των πόρων του τουρισμού.
- Η ανάσχεση ή και ανακοπή των πληθυσμιακών μετακινήσεων (εξωτερικών ή εσωτερικών εκτός περιφέρειας).
- Η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας στη βιομηχανία αρχικά και μετέπειτα στις υπηρεσίες, ώστε να αρχίσουν μετακινήσεις ή επιστροφή εργατικού δυναμικού προς τη περιφέρεια. Στα πλαίσια αυτά επιδιώχθηκε και επιδιώκεται να στραφεί ένα σημαντικό τμήμα της παλιννόστησης που άρχισε από το 1972 και συνεχίζεται προς τη περιφέρεια. Φυσικά, αυτό κατ' αρχήν αφορά τους μετανάστες από την περιοχή.
- Τέλος, η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης του πληθυσμού, με την βελτίωση της υποδομής στους τομείς υγείας, πρόνοιας, αστικών δικτύων, εκπαίδευσης,

πολιτιστικών δραστηριοτήτων αλλά και κατοικίας μια που η διασφάλιση στέγης αποτελούσε απαραίτητη προϋπόθεση γι 'αυτό.

Έτσι, παράλληλα με την εντεινόμενη, λόγω των παρεμβάσεων που πιο πάνω αναφέρθηκαν, ένταση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας στην οικοδομή, η πολιτεία αποφάσισε να παρέμβει μέσω προγραμμάτων κατοικίας οργανωμένης δόμησης με σημαντικότερους φορείς κοινωνικής πολιτικής :

- την ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομίας (ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ),
- τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ ΑΕ),
- τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ),
- και το Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων (Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.).

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

Κεφάλαιο 3

Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομίας (ΕΚΤ.ΕΝΕ.ΠΟΛ.)

3. Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομίας (ΕΚΤ.ΕΝΕ.ΠΟΑ.)

3.1. Η φυσιογνωμία της ΕΚΤΕΝΕΠΟΑ

Σε εφαρμογή των διατάξεων της βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας περί Ενεργού Πολεοδομίας (Ν. 947/79, άρθρο 23 - 25 και Ν. 1337/83, άρθρο 10), η Κτηματική Κατασκευαστική ΑΕ - ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, του Ομίλου Θυγατρικών εταιρειών της Κτηματικής Τράπεζας, προγραμμάτισε τις δυο πρώτες μεγάλες οικιστικές μονάδες πρώτης κατοικίας στην Ελλάδα, που εντάχθηκαν σε Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) (Αραβαντινός, 1997, σ.366).

Για την εφαρμογή του προγράμματος της η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ επέλεξε τις πόλεις Ξάνθη και Κομοτηνή. Μετά την υπογραφή στις 28 Δεκεμβρίου 1978, του " προσύμφωνου ανάθεσης για οικιστική ανάπτυξη και οργανωμένη δόμηση στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας παρά την πόλη της Ξάνθης " και με την υπογραφή στις 13.3.1980 της Σύμβασης " περί αναθέσεως οικιστικής αναπτύξεως στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας της περιοχής Κομοτηνής " μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Κτηματικής Κατασκευαστικής Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομίας και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 1003/71 " Περί Ενεργού Πολεοδομίας " άρχισε η εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Μελετών από την Κτηματική Κατασκευαστική ΑΕ.

Οι ΖΕΠ βρίσκονται σε επαφή με τον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό, με έκταση 1300 στέμματα η κάθε μια. Σε τμήμα της ΖΕΠ Κομοτηνής έχουν κατασκευαστεί 722 κατοικίες, οι οποίες κατοικούνται από πολλών ετών, ενώ στη ΖΕΠ Ξάνθης 314 κατοικίες. Η υπόλοιπη έκταση των δυο ΖΕΠ αποτελεί τον φυσικό υποδοχέα των οικιστικών αναγκών των δυο πόλεων, κυρίως δε όσον αφορά τις ανάγκες των φορέων κοινωνικής κατοικίας. Έτσι το μεγαλύτερο μέρος των εκτάσεων έχει διατεθεί στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) καθώς και στο Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων (ΕΙΥΑΠΟΕ). Αυτοί οι φορείς κοινωνικής κατοικίας θα πραγματοποιήσουν εκεί τα οικιστικά τους πρόγραμμα, τηρώντας βέβαια πάντοτε υψηλά πολεοδομικά standards (Αραβαντινός, 1997, σ.366).

3.1.1. Η Γενική πολιτική της Κτηματικής Κατασκευαστικής Α.Ε.:

Συνίσταται στην προσπάθεια να αποκτήσει τα μέσα και τις μεθόδους που θα της επιτρέπουν να εφαρμόζει αποτελεσματικά προγράμματα οργανωμένης δόμησης στα πλαίσια προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας. Για

το σκοπό αυτό η νέα Διοίκηση προχώρησε από την αρχή της θητείας της σε ριζική αναθεώρηση των αρχικών προγραμμάτων της Κομοτηνής και Ξάνθης για να μπορέσει να τα προσαρμόσει όσο της επέτρεπαν οι προϋπάρχουσες δεσμεύσεις προς τις κατευθύνσεις της νέας οικιστικής και στεγαστικής πολιτικής, αποβλέποντας σε δύο παράλληλους στόχους: Πρώτον να συμβάλει στην οργανωμένη επέκταση δύο επαρχιακών πόλεων (Κομοτηνή, Ξάνθη) και δεύτερο να δοκιμάσει στην πράξη τεχνικές, μεθόδους και συστήματα που είναι χρήσιμα για μια πλατιά εφαρμογή προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας. Η συσσωρευμένη εμπειρία της από την μέχρι τώρα ενεργή δραστηριοποίησή της της επιτρέπει να συμμετάσχει με ακόμα μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα στην προσπάθεια γενίκευσης του θεσμού της ενεργού πολεοδομίας και της οργανωμένης δόμησης ως κυρίαρχων μεθόδων για την αντιμετώπιση του οικιστικού και στεγαστικού προβλήματος της χώρας (Ι. Μιχαήλ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

3.1.2. Οι πόροι της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Το πρόγραμμα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ είναι αυτοχρηματοδοτούμενο.
Έσοδα επίσης αντλεί :

- από την εκπόνηση μελετών για λογαριασμό άλλων φορέων και
- από τις πωλήσεις των παραγομένων κατοικιών.

3.2. Οι Δικαιούχοι της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Το 40% των κατοικιών διατέθηκε στην ελεύθερη αγορά, ενώ το 60% σε δικαιούχους δανείων και αναλυτικότερα σε :

α. **Δικαιούχους ΟΕΚ,** πρόκειται για άτομα χαμηλού εκπαιδευτικού και κοινωνικοοικονομικού επιπέδου.

β. **Παλιννοστούντες,** και σ' αυτή την κατηγορία υπάρχει χαμηλό εκπαιδευτικό επίπεδο και αρκετά μεγάλο μέσο μέγεθος οικογένειας.

γ. **Δημόσιους υπαλλήλους,** η κατηγορία αυτή θα έχει μέσο εκπαιδευτικό επίπεδο αρκετά υψηλό και ένα μέσο μέγεθος νοικοκυριού ενδιάμεσο εκείνου των πανεπιστημιακών και εκείνου των αστικών περιοχών της Θράκης.

δ. **Πανεπιστημιακούς,** πρόκειται για μια κατηγορία υψηλότατου εκπαιδευτικού επιπέδου. Το μέσο μέγεθος νοικοκυριού της κατηγορίας αυτής θα πρέπει να είναι αρκετά κατώτερο όλων των προηγούμενων κατηγοριών.

3.3. Τα Προγράμματα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Ένας από τους σημαντικότερους στόχους των κρατικών παρεμβάσεων ήταν εκτός από την ανάσχεση, ή και ανακοπή των πληθυσμιακών μετακινήσεων (εξωτερικών ή εσωτερικών εκτός Θράκης) και η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας στη βιομηχανία αρχικά και μετέπειτα στις υπηρεσίες, ώστε να αρχίσουν μετακινήσεις ή επιστροφή εργατικού δυναμικού προς τη Θράκη. Στα πλαίσια αυτά επιδιώχθηκε και επιδιώκεται να στραφεί ένα σημαντικό τμήμα της παλιννόστησης που άρχισε από το 1972 και συνεχίζεται προς τη Θράκη. Στα πλαίσια της κρατικής αυτής πολιτικής εκτιμήθηκε ως απολύτως απαραίτητη η δημιουργία ευνοϊκών συνθηκών ζωής, γεγονός που θα επενεργούσε θετικά παράλληλα με τα οικονομικά κίνητρα, για την έλξη εργατικού δυναμικού. Εκτιμήθηκε μεταξύ άλλων ότι η κατοικία και η διασφάλιση στέγης αποτελούσαν απαραίτητη προϋπόθεση για το σκοπό αυτό .

Έτσι, παράλληλα με την εντεινόμενη, λόγω των κρατικών παρεμβάσεων, ένταση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας στην οικοδομή, η πολιτεία αποφάσισε να παρέμβει μέσω ενός πολύ μεγάλου προγράμματος κατοικίας οργανωμένης δόμησης με φορέα την ΕΘΝΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομίας (ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ). Οι σχετικές διαδικασίες υλοποίησης του προγράμματος άρχισαν το 1976.

Κύριος στόχος του προγράμματος ήταν η υλοποίηση της ιδέας ότι η κατοικία αποτελεί βασικό συντελεστή για την ανάπτυξη της βιομηχανίας, ότι είναι σημαντικό μέσο για την αύξηση της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού και ότι αποτελεί τη βάση για μονιμότερη εγκατάσταση απασχολουμένων που προέρχονται είτε από το εξωτερικό είτε από το εσωτερικό (Ι. Μιχαήλ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

Οι αρχικές δηλαδή εκτιμήσεις βασίστηκαν στην επιτυχία της βιομηχανικής ανάπτυξης της Θράκης, επομένως στη δημιουργία αναγκών για κατοικία κυρίως για τους απασχολούμενους στη βιομηχανία.

Φαίνεται πάντως ότι ποσοτικοί συσχετισμοί δεν έγιναν γιατί τα αρχικά προγραμματικά μεγέθη ήταν μιας κλίμακας που συνεπαγόταν τρομακτικούς ρυθμούς βιομηχανικής ανάπτυξης και πληθυσμιακών αυξήσεων δηλαδή πλήρους αναστροφής των μέχρι τότε ρυθμών ανάπτυξης.

Το συνολικό πρόγραμμα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ περιλάμβανε 9900 κατοικίες και 31900 κατοίκους που κατανεμήθηκαν τελικά στη Ξάνθη και Κομοτηνή.

Βέβαια, οι αρχικές εκτιμήσεις για την βιομηχανική ανάπτυξη δεν

επαληθεύτηκαν ενώ αντίθετα, ο τριτογενής τομέας εντάθηκε σημαντικά. Έτσι κάτω από τις μετέπειτα εξελίξεις το πρόγραμμα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ περιορίστηκε σε 1.036 κατοικίες.

Τα προγράμματα αυτά αποτελούν την πρώτη προσπάθεια εφαρμογής του θεσμού της Ενεργού Πολεοδομίας στη Χώρα μας. Με το θεσμού αυτό έχουμε τη δημιουργία ολοκληρωμένων πολεοδομικών μονάδων μέσα σε ελεγχόμενο χρόνο. Βασικό προσόν της μεθόδου της ενεργού πολεοδομίας είναι ότι αναγκαστικά βγάζει στην επιφάνεια στο στάδιο του σχεδιασμού της όλα τα προβλήματα που θα αντιμετωπίσει η ανάπτυξη της πολεοδομικής μονάδας σύμφωνα με την λογική του πολεοδομικού της σχεδίου. Τα προβλήματα αυτά «σοβούν» και δεν φαίνονται αμέσως και ξεκάθαρα όταν η πολεοδομική ανάπτυξη γίνεται με την «αυτόνομη» εφαρμογή των συμβατικών πολεοδομικών σχεδίων.

Η οργανωμένη δόμηση δεν είναι αναπόφευκτο αλλά οπωσδήποτε είναι πολύ χρήσιμο εργαλείο για την εφαρμογή προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας. Η οργανωμένη δόμηση όπως κάθε τι «οργανωμένο» επιτρέπει καλύτερο κοντρόλ - έλεγχο στην εφαρμογή των προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας. Βασικό της πλεονέκτημα είναι ότι επιτρέπει την διαφανή λογιστικοποίηση όλων των στοιχείων του κόστους της πολεοδομικής ανάπτυξης, και επομένως δίνει την δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους φορείς να κατανοήσουν και να ελέγξουν την κατανομή των τελικών επιπτώσεων που συνεπάγεται η πολεοδομική ανάπτυξη. Άλλο πλεονέκτημα της οργανωμένης δόμησης είναι ότι επιτρέπει την εκμετάλλευση οικονομιών κλίμακας. Σε χώρες όμως που δεν έχουν παράδοση οργανωμένης δόμησης, ούτε και παράδοση στην κατασκευή μεγάλων «έργων» η πρώτη εφαρμογή προγραμμάτων οργανωμένης δόμησης μπορεί να οδηγήσει σε μεγαλύτερο ανά μονάδα κόστος σε σύγκριση προς το κόστος που θα πετύχαινε άμεσα η μικρής κλίμακας δόμηση. Η αδυναμία αυτή μπορεί να περιοριστεί και τελικά να εξαφανιστεί όταν τα προγράμματα οργανωμένης δόμησης βγαίνουν στην αγορά με μια χρονική προοπτική συνέχισής τους τέτοια που να επιτρέπει στους κατασκευαστικούς φορείς να προσαρμόζουν τις μεθοδολογίες και τον εξοπλισμό τους στις ανάγκες τέτοιων μεγάλης κλίμακας έργων (Κ. Σοφούλης, Α. Ζαχαρέας, Ι. Μιχαήλ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

3.4. Το Στεγαστικό Πρόγραμμα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

3.4.1. Προγραμματισμός - Επιλογή - Διαδικασίες Απόκτησης Γης

Για την εφαρμογή του προγράμματος της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, αρχικά επιλέχτηκαν οι πόλεις της Ξάνθης και της Κομοτηνής.

Οι αρχικές επιλογές για την Ξάνθη και την Κομοτηνή φαίνεται έγιναν με κριτήρια, αρχικά την ιδιαιτερότητα που παρουσιάζουν οι δύο αυτοί νομοί της Θράκης λόγω της ύπαρξης του μουσουλμανικού στοιχείου που προϋποθέτει και υποβάθμιση των περιοχών αυτών, κυρίως όμως και με βάση την ανάγκη να καλυφθούν οι ανάγκες ενός πληθυσμού που κατά τεκμήριο θα είχε τόπο εργασίας στις πόλεις αυτές καθώς και στις ευρύτερες περιοχές τους (Ι. Μιχαήλ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

Βέβαια, συγκρίνοντας τα αρχικά πληθυσμιακά μεγέθη του προγράμματος με εκείνα των πόλεων, διαπιστώνεται ουσιαστικά ότι επρόκειτο για τη δημιουργία δύο δορυφορικών πόλεων που απλώς θα εφάπτονταν με τις πόλεις Ξάνθη και Κομοτηνή. Άλλωστε και οι γερμανοί ειδικοί σύμβουλοι της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ στις εκθέσεις τους δε μιλάνε παρά για την κατασκευή δύο μεγάλων δορυφορικών πόλεων (TRABANTEN STADTE) (Ι. Μιχαήλ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

Την επιλογή αυτή αν την εξετάσουμε από χωροταξική άποψη, θα διαπιστώσουμε ότι η κεντρική θέση των δύο πόλεων στην πεδινή ζώνη Ροδόπης - Ξάνθης, η διάρθρωση του οδικού δικτύου, η κατανομή των βιομηχανικών συγκεντρώσεων, οι γεωργικές χρήσεις, η ποσοτική και ποιοτική διαφοροποίηση των λοιπών αγροτικών οικισμών που έχουν διατηρήσει τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα, δεν άφηνε πολλά περιθώρια επιλογών.

Σήμερα, κάτω από τις σημερινές επιλογές για την οικιστική πολιτική (Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση, Ανοιχτές Πόλεις, Παραδοσιακοί Οικισμοί) και την ύπαρξη πιο συγκεκριμένων απόψεων για την επιθυμητή χωροταξική διάρθρωση, θα μπορούσε να έχει υπάρξει μια άλλη χωρική κατανομή του προγράμματος, ώστε π.χ. να ενισχυθούν τα αγροτικά κέντρα, οι ανοιχτές πόλεις στις οποίες προβλέπεται συγκέντρωση υπηρεσιών και δημιουργία μικρών μεταποιητικών μονάδων (Ι. Μιχαήλ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

Οσον αφορά την επιλογή των εκτάσεων για την υλοποίηση του προγράμματος δεν φαίνεται να υπήρξε ένας συνολικότερος συσχετισμός τους με την πολεοδομική διάρθρωση των δύο πόλεων και την τάση ανάπτυξής

τους. Βασικό κριτήριο επιλογής αποτέλεσε το κόστος γης. Οι εκτάσεις διατέθηκαν στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, από το Δημόσιο, με την διαδικασία των απαλλοτριώσεων. Από την κήρυξη της έως την παρακατάθεση των αποζημιώσεων χρειάστηκε διάστημα 6 μόνο μηνών.

Υπάρχουν αρκετές επιφυλάξεις για την ορθότητα επιλογής των θέσεων αυτών, ιδιαίτερα δε για την Ξάνθη γιατί ενώ η θέση ανταποκρίνεται σε κάποιες τάσεις ανάπτυξης της πόλης προς νότο εντούτοις η Οικιστική Μονάδα είναι εγκλωβισμένη από τις μονάδες του στρατού, τη βιομηχανική περιοχή και το χείμαρρο που παρεμβάλλεται μεταξύ αυτής και της πόλης.

3.4.2. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των οικισμών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των οικισμών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ καλείται να διαμορφώσει ένα πολεοδομικό περιβάλλον υψηλής ποιότητας, από άποψη λειτουργικότητας, αισθητικής και ψυχολογικής διάθεσης.

Μεγέθη Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας

Οι ζώνες ενεργού Πολεοδομίας Κομοτηνής και Ξάνθης έχουν έκταση 1.400 και 1.300 στρέμματα αντίστοιχα, με χωρητικότητα 5.400 και 4.400 κατοικιών ή 17.500 και 14.400 κατοίκων και θα πραγματοποιηθούν σε τέσσερις φάσεις.

Οι Α΄ φάσεις των Ο.Ε. καταλαμβάνουν έκταση 400 και 360 στρεμμάτων με χωρητικότητα 1.500 και 1.250 κατοικιών ή 4.800 και 4.000 κατοίκων.

Βέβαια, τα συνολικά μεγέθη αφορούσαν τις αρχικές επιλογές της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ σε ότι αφορά τους συσχετισμούς με τη βιομηχανική ανάπτυξη και γενικότερα με την αναπτυξιακή προσπάθεια που θα γινόταν για τη Θράκη.

Σήμερα, με βάση τα νέα δεδομένα για την περιφερειακή διάρθρωση και τους ρυθμούς ανάπτυξης των δύο νομών τα προγραμματικά μεγέθη και οι αντίστοιχες προς πολεοδόμηση εκτάσεις έχουν περιοριστεί στις πρώτες φάσεις δηλαδή σε 1.500 κατοικίες για την Κομοτηνή και τις 1.250 για την Ξάνθη. Από τα τελικά αυτά μεγέθη της φάσης αυτής, σήμερα, έχουν αποπερατωθεί οι πρώτες υποφάσεις που περιλαμβάνουν 722 κατοικίες για την Κομοτηνή και 314 κατοικίες για την Ξάνθη, δηλαδή συνολικά 1.036 κατοικίες.

Τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στον Πίνακα 3.1 που ακολουθεί :

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1 : Μεγέθη ζωνών ενεργού πολεοδομίας

Εκτάσεις και αριθμός κατοικιών	Ο.Ε. ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	Ο.Ε. ΞΑΝΘΗΣ
Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας		
Συνολική Έκταση	1400 στέμματα	1300 στρέμματα
Συνολικός αριθμός κατοικιών	5400	4400
Συνολικός πληθυσμός	17500	14400
Πληθυσμός πόλεων (1981)	33487	33897
Α' ΦΑΣΗ (υπό κατασκευή)		
Έκταση	400	360
Αριθμός κατοικιών	1500	1250
Πληθυσμός	4800	4000

Πηγή : ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

3.4.2.1. Χρήσεις Γης

Σε κάθε οργανωμένη επέκταση προβλέπονται οι γενικές χρήσεις γης. Το που θα τοποθετηθούν και σε ποια έκταση οι διάφορες λειτουργίες είναι η αφετηρία για την επιτυχία του προγράμματος. Η διάταξη των κοινόχρηστων χώρων (δρόμοι, πεζόδρομοι, πράσινο, πλατείες, αθλοπαιδιές κ.λπ.), η έκτασή τους συγκριτικά με τη συνολικά διατιθέμενη γη για την εφαρμογή του προγράμματος, καθώς και η σχέση τους με τα διάφορα δίκτυα (τηλεοπτικά, ραδιοφωνικά, θέρμανσης κ.λπ..) είναι πρωταρχικής σημασίας ώστε να διατηρηθεί η υψηλή ποιότητα των οικιστικών έργων. Οι χρήσεις γης των Οικιστικών Ενοτήτων θα πρέπει να ενσωματώνονται οργανικά στις λειτουργίες και χρήσεις της πόλης και να ελαχιστοποιούνται δυσμενείς αντιθέσεις και ασυμβίβαστες σχέσεις ως προς τις τάσεις ανάπτυξης (Λουκάκης, 1985).

Προβλέφθηκαν οι εξής χρήσεις γης : αμιγής κατοικία , γενική κατοικία , μικτή χρήση και ελεύθεροι χώροι.

Αναλυτικότερα κάθε μια από αυτές τις χρήσεις περιλαμβάνει :

Αμιγής κατοικία: Αφορά αποκλειστικά την κατοικία και περιλαμβάνει μόνο κτίρια κατοικίας.

Γενική κατοικία: Η χρήση γενικής κατοικίας περιλαμβάνει κτίρια κατοικίας, μπορεί όμως να περιλαμβάνει και καταστήματα, εστιατόρια κλπ για κάλυψη αναγκών της περιοχής.

Μικτή χρήση: Αυτή η κατηγορία αφορά στην κατοικία και σε διάφορες μορφές απασχολήσεως που δεν είναι οχλούσες γι' αυτήν. Αυτές οι απασχολήσεις θα περιλαμβάνουν γραφεία, εμπόριο, καταστήματα, εγκαταστάσεις υπηρεσιών, θρησκείας, πολιτισμού, κ.λπ.

Οι χρήσεις γης κατανέμονται για τη Μονάδα της Ξάνθης σε 43% κατοικία, 7% μικτή χρήση, 12% εκπαίδευση, 15% κυκλοφορία, 18% πράσινο, 6% κοινωνικές λειτουργίες ενώ για τη Μονάδα της Κομοτηνής σε 48% κατοικία, 8% μικτή χρήση, 12% εκπαίδευση, 18% κυκλοφορία και 14% ελεύθερος χώρος (Η κατανομή των χρήσεων γης των Μονάδων Ξάνθης και Κομοτηνής παρουσιάζεται στους Χάρτες 3.1, 3.2 αντίστοιχα).

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2 : Ποσοτική κατανομή χρήσεων γης

Χρήσεις Γης	Ο.Μ. Ξάνθης	Ο.Μ. Κομοτηνής
Κατοικία	43%	48%
Μικτή χρήση	7%	8%
Εκπαίδευση	12%	12%
Κυκλοφορία	15%	18%
Πράσινο	18%	14%
Κοινωνικές λειτουργίες	6%	-

Πηγή : ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Στους Πίνακες 3.3, 3.4 που ακολουθούν παρουσιάζονται αναλυτικά τα πολεοδομικά μεγέθη χρήσης γης των Οικιστικών Μονάδων Ξάνθης και Κομοτηνής.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3 : Πολεοδομικά μεγέθη χρήσεων γης Ο.Μ. Ξάνθης

ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΞΑΝΘΗΣ			**Α' ΦΑΣΗ**	
Χρήση Γης	**Επιφάνεια τ.μ.**	**Ποσοστό %**	**Επιφάνεια τ.μ.**	**Ποσοστό %**
Κατοικία	585000	49,57	156000	42,86
Ζώνη αστικής μικτής χρήσης (κατοικία, εκκλησία)			23400	
Βρεφικός σταθμός			600	
ΣΥΝΟΛΟ	**55000**	**4,66**	**24000**	**6,59**
Εκπαίδευση				
Νηπιαγωγεία	6350		1800	
Στοιχειώδης εκπαίδευση	37450		12500	
Γυμνάσια	21150		14100	
Λύκειο	14100		14100	
ΣΥΝΟΛΟ	**79050**	**6,70**	**42500**	**11,68**
Ελεύθεροι χώροι				
Αθλοπαιδιές	14000		7000	

1 : Εκπαιδευση

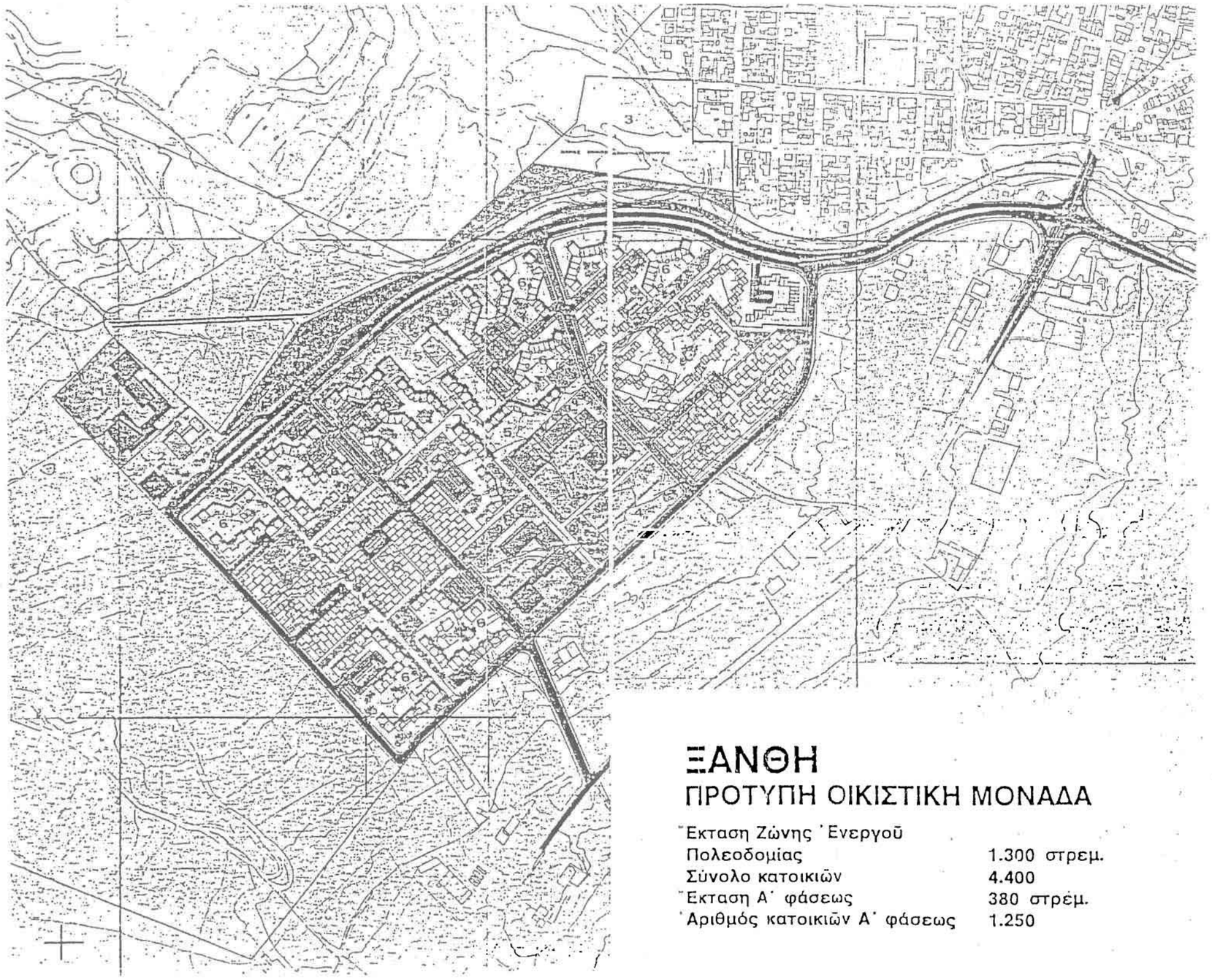
2 : Εκκλησια

3 : Κοινωνικες λειτουργιες

4 : Αθλοπαιδιες

5 : Μικτη χρηση

6 : Κατοικια



ΞΑΝΘΗ

ΠΡΟΤΥΠΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ

Έκταση Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας	1.300 στρεμ.
Σύνολο κατοικιών	4.400
Έκταση Α΄ φάσεως	380 στρέμ.
Αριθμός κατοικιών Α΄ φάσεως	1.250

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

" Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ - ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ "

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΞΑΝΘΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 3.1 : ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:4000

ΠΗΓΗ : ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- πεζοδρομοι - πρασινο
- εκπαιδευση
- ελευθεροι χωροι - χωροι παιχνιδιου - πρασινο
- εκκλησια - ενοριακο κεντρο
- κεντρικες λειτουργιες

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

" Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ - ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ "

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 3.2 : ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:4000

ΠΗΓΗ : ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.

Χώροι παιχνιδιού	7000		2000	
Πράσινο	117750		31500	
Πεζόδρομοι	70000		18000	
Χείμαρρος	6000		6000	
ΣΥΝΟΛΟ	**214750**	**18,20**	**64500**	**17,72**
Κυκλοφορία αυτοκινήτων				15,38
Στάθμευση αυτοκινήτων	165200	14,00	56000	
Αθλητικό κέντρο	60000	5,09		
Χώρος κοινωνικών λειτουργιών	21000	1,78	21000	5,77
ΣΥΝΟΛΟ	**1180000**	**100,00**	**364000**	**100,00**
Αρχαιολογικός χώρος	120000		16000	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	**1300000**		**389000**	

Πηγή : ΕΘΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. , Γενική Πολεοδομική Μελέτη Β' Οικιστικής Μονάδας Ξάνθης

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4 : Πολεοδομικά μεγέθη χρήσεων γης Ο.Μ. Κομοτηνής

ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ			**Α' ΦΑΣΗ**	
Χρήση Γης	Επιφάνεια τ.μ.	Ποσοστό %	Επιφάνεια τ.μ.	Ποσοστό %
Κατοικία	825000	50,00	195000	47,45
Ζώνη αστικής μικτής χρήσης (κατοικίας)	68000		28000	
Βρεφικός σταθμός	-		1000	
Εκκλησία	-		2000	
Τοπικά Κέντρα	9000		3000	
ΣΥΝΟΛΟ	**77000**	**4,66**	**34000**	**8,27**
Εκπαίδευση				
Νηπιαγωγεία	8700		3450	
Δημοτικά	51000		18500	
Γυμνάσια	29000		14400	
Λύκειο	19300		11650	
ΣΥΝΟΛΟ	**108000**	**6,54**	**48000**	**11,68**
Ελεύθεροι χώροι	190725			
Αθλοπαιδιές	21000		14000	
Χώροι	10000		2500	

παιχνιδιού				
Πράσινο			30000	
Πεζόδρομοι	100145		12500	
ΣΥΝΟΛΟ	**321000**	**19,45**	**59000**	**14,35**
Κυκλοφορία αυτοκινήτων	231000	14	75000	18,25
Στάθμευση αυτοκινήτων				
Αθλητικό κέντρο	60000	3,94		
Βιοτεχνική ζώνη	28000	1,69		
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	**1650000**	**100,00**	**411000**	**100,00**

Πηγή : ΕΘΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε., Γενική Πολεοδομική Μελέτη Β' Οικιστικής Μονάδας Κομοτηνής

3.4.2.1.1. Κατοικία

Κύριο μέλημα της σύνθεσης είναι η ποικιλία κτιριακών τύπων, μορφών και υψών (ως 4 πλήρεις όροφοι) για να αποφευχθεί κάθε είδους μονοτονία και να δημιουργηθεί ένα περιβάλλον πλούσιο και αρχιτεκτονικά ενδιαφέρον. Αποφεύγονται οι έντονες αντιδιαστολές, κλιμακώνονται καλά τα ύψη ανάλογα με το ανάγλυφο του εδάφους, εναλλάσσονται οι όγκοι και επιχειρείται ομαλή ανάπτυξη των διάφορων αισθητικών στοιχείων, ώστε να προκύψουν αισθητικά αποδεκτές και λειτουργικές λύσεις.

Κάθε οικοδομικό τετράγωνο (έχει από 30 έως 250 κατοικίες) καθορίστηκε ως μια ιδιοκτησία και αναπτύχθηκε σύμφωνα με το οικοδομικό σύστημα της ελεύθερης δόμησης και ειδικότερα σύμφωνα με την αμιγή ελεύθερη δόμηση.

Η κατοικία, χωρίζεται σε τρεις βασικές ομάδες: στην πολυώροφη, στην χαμηλή και στην κατοικία της ζώνης μικτής χρήσης με ποσοστά 62,8%, 25,04% και 12,16% αντίστοιχα.

Η πολυώροφοι, κατά το μεγαλύτερο ποσοστό, δεν ξεπερνάει τους τέσσερις ορόφους. Σε ορισμένα μόνο κτίρια της ζώνης μικτής χρήσης όπου τα τετραώροφα κτίρια υψώνονται σε pilotis, το ύψος φτάνει τους πέντε ορόφους. Ένα μικρό ποσοστό των πολυώροφων είναι τριώροφα.

Η χαμηλή δόμηση αρχίζει από ισόγειες μονοκατοικίες και σε μικρό ποσοστό φθάνει τις τριώροφες διπλοκατοικίες. Αυτές αναπτύσσονται με ελεύθερη διάταξη σε μεγαλύτερη οικοδομική έκταση και εναλλάσσονται με διώροφες μονοκατοικίες.

Στην πολυώροφη δόμηση προβλέφτηκαν διαμερίσματα από 2 μέχρι πέντε δωμάτια. Το μεγαλύτερο ποσοστό των τεσσάρων και πέντε δωματίων βρίσκεται στη χαμηλή δόμηση, που περιλαμβάνει ακόμα και μερικά διαμερίσματα των τριών δωματίων. Αναλυτικά οι κατανομή των κατοικιών παρουσιάζεται στον Πίνακα 3.5 που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.5 : Κατανομή Κατοικιών

Τύπος Κατοικίας	Ποσοστό	Εμβαδά κατά μέσο όρο
1 δωμάτιο	3%	42 τμ
2 δωμάτια	20%	63 τμ
3 δωμάτια	42%	82 τμ
4 δωμάτια	25%	104 τμ
5 δωμάτια	10%	124 τμ

Πηγή : ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Ο Σ.Δ. είναι διαφορετικός για κάθε οικοδομικό τετράγωνο. Για την κατοικία στα οικοδομικά τετράγωνα χαμηλής δόμησης κυμαίνεται από 0,35 - 0,51, ενώ στα τετράγωνα πολυώροφης δόμησης από 0,71-1 και στα τετράγωνα με χαμηλή και πολυώροφη δόμηση από 0,88 - 1. Ο μέσος Σ.Δ. είναι 0,64% ενώ το ποσοστό κάλυψης κυμαίνεται από 20 -40%. Στον Πίνακα 3.6 που ακολουθεί φαίνονται αναλυτικά τα σταθερότυπα που επιλέχτηκαν για το οικιστικό πρόγραμμα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.6 : Δείκτες

Πυκνοκατοίκηση	1 άτομο ανά δωμάτιο
Μέσο νοικοκυριό	3,2 άτομα
Καθαρή πυκνότητα	250 άτομα ανά εκτάριο
Μικτή πυκνότητα	110 άτομα ανά εκτάριο
Κατοικία στη χαμηλή δόμηση	104 τμ
Κατοικία στην πολυώροφοι δόμηση	90 τμ
Μέση κατοικία (με κοινόχρηστα)	93 τμ

Πηγή : ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

3.4.2.1.2. Ζώνη μικτής χρήσης

Το πρόγραμμα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ έδωσε ιδιαίτερη έμφαση στον παράγοντα άνθρωπο, είτε τα στοιχεία αφορούν την αναψυχή του είτε την εξυπηρέτηση. Έτσι στη ζώνη μικτής χρήσης προβλεπόταν η δημιουργία όλων των απαιτούμενων αναδομών που θα εξυπηρετούσαν και θα πλούτιζαν την κοινωνική ζωή όπως το εμπορικό κέντρο, οι χώροι αναψυχής και ψυχαγωγίας, κοινωνική πρόνοια και περίθαλψη, βρεφικός σταθμός, εκκλησία, ενοριακό κέντρο, υπηρεσίες.

3.4.2.1.3. Κοινωνικός Εξοπλισμός

Τα είδη των κοινωνικών υπηρεσιών που παρέχονται στις Οικιστικές Μονάδες είναι τα ακόλουθα:

α. **Εκπαίδευση:** Υπάρχουν τρεις κτιριακές μονάδες Δημόσιας εκπαίδευσης, όπου στεγάζονται ένα νηπιαγωγείο, ένα δημοτικό και ένα γυμνάσιο. Είναι αξιοσημείωτο ότι μετά δέκα χρόνια λειτουργίας των οικισμών, δόθηκε λύση στο πρόβλημα της έλλειψης του Λυκείου με την κατασκευή του σε κάθε Μονάδα.

β. **Πρόνοια:** Το μόνο κτίριο πρόνοιας που υπάρχει μέσα σε κάθε οικισμό είναι ένας βρεφικός παιδικός σταθμός.

γ. **Περίθαλψη :** Οι οικισμοί λειτουργούν χωρίς να διαθέτουν κανένα κτίριο ιατρικής περίθαλψης και επομένως όλοι οι κάτοικοι αναγκαστικά καταφεύγουν στα ιατρεία της Ξάνθης και της Κομοτηνής.

3.4.2.1.4. Κεντρικές Λειτουργίες

α. **Εμπόριο:** Σε κεντρικό σημείο των ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Ξάνθης και Κομοτηνής, υπάρχει η αγορά που αποτελείται όμως από λίγα καταστήματα τοπικής σημασίας όπως παντοπωλείο, καφενείο, κομμωτήριο κ.λπ.

β. **Πολιτιστικές - Πνευματικές Εγκαταστάσεις:** Αξιοσημείωτη είναι η παντελής έλλειψη χώρου και εγκαταστάσεων για πολιτιστικές και πνευματικές συγκεντρώσεις των κατοίκων του οικισμού. Ενώ πριν λίγα χρόνια ολοκληρώθηκε η κατασκευή των εκκλησιών στις δυο Μονάδες.

3.4.2.1.5. Ελεύθεροι χώροι

Στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ διακρίνουμε τους εξής ελεύθερους χώρους:

α. Το δίκτυο των πεζοδρόμων

β. Ένα αθλητικό γήπεδο

γ. Χώροι παιχνιδιού

δ. Πάρκα και πλατείες

Συνολικά λοιπόν οι ελεύθεροι χώροι στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Ξάνθης και Κομοτηνής καταλαμβάνουν έκταση 58.500 m^2 περίπου. Παρατηρούμε λοιπόν ότι ο οικισμός έχει κτιστεί σεβόμενος τις ψυχολογικές ανάγκες των κατοίκων του οικισμού.

Η ανοιχτωσιά, το πράσινο, τα πάρκα, οι πλατείες, οι μεγάλοι πεζόδρομοι, τα

γήπεδα που προσφέρει ο οικισμός ικανοποιούν μια από τις βασικότερες ανάγκες του ανθρώπου που είναι να συνάπτει σχέσεις με άλλους. Κάθε βήμα προς την κατεύθυνση μιας μεγαλύτερης απομόνωσης οδηγεί το άτομο σε νέες ανασφάλειες, σε μια αρνητική στάση.

Άλλες ανάγκες των οικιστών που ικανοποιούν οι ελεύθεροι χώροι του οικισμού, είναι η ψυχική ηρεμία που τους προσφέρει η μεγάλη ανοιχτωσιά των χώρων, η ψυχαγωγία που προσφέρεται από την ύπαρξη των πάρκων και των πλατειών και γενικά ανάγκες τους που πιστεύεται ότι συντελούν στην αρμονική συνοίκηση των κατοίκων μεταξύ τους.

Γενικά, μπορεί να παρατηρήσει κάποιος ότι έτσι όπως είναι διαμορφωμένοι οι ελεύθεροι χώροι με το πράσινο, το γκαζόν, τα δέντρα προσδίδουν στον οικισμό και ειδικότερα στο περιβάλλον του οικισμού μια όμορφη εικόνα.

3.4.2.1.6. Κυκλοφορία Πεζών.

Το δίκτυο πεζοδρόμων αποτελεί το διαρθρωτικό ιστό της Μονάδας και χαρακτηρίζεται από παραλληλία προς το κύριο οδικό δίκτυο.

Έτσι διαμορφώθηκαν αρκετοί πεζόδρομοι, σε κάθε Οικιστική Μονάδα, τόσο στους ελεύθερους χώρους όσο και μεταξύ των πολυκατοικιών, της αγοράς, του αθλητικού γηπέδου, οι οποίοι σχεδιάστηκαν έτσι ώστε σε συνδυασμό με τους υπάρχοντες δρόμους ν' αποτελούν εύκολη προσπέλαση προς όλα τα κτίρια.

Τα πλεονεκτήματα που προσφέρουν οι πεζόδρομοι είναι τα ακόλουθα:

α. Προστασία και άνεση στη διακίνηση των πεζών.

Β. Τόνωση ειδικών χρήσεων γης ή λειτουργιών.

Γ. Τόνωση του λειτουργικού συσχετισμού μεταξύ συναφών στοιχείων κοινωνικού και πολιτιστικού εξοπλισμού.

Δ. Με τη δημιουργία των πεζοδρόμων έχουμε μείωση του θορύβου και της μόλυνσης.

3.4.2.2. Έργα Υποδομής

Έγινε πρόβλεψη ώστε όλα τα δίκτυα υποδομής να συνδεθούν σε ένα ενιαίο σύνολο με σκοπό την καλύτερη λειτουργικότητα και οικονομική κατασκευή τους.

Σημαντικότεροι παράγοντες για την εκλογή των προτεινόμενων λύσεων ήταν η προστασία του περιβάλλοντος και η εξοικονόμηση ενέργειας. Επικρατεί το

σύστημα θέρμανσης με υπέρθερμο νερό που παράγεται στο κεντρικό λεβητοστάσιο της Α΄ φάσης. Έχουν οριστεί επίσης τα πλαίσια χρήσης της ηλιακής ενέργειας, θερμαίνεται το νερό οικιακής χρήσης για όλες τις κατοικίες, προθερμαίνεται το νερό του κεντρικού συστήματος θέρμανσης της Μονάδας, κατασκευάστηκαν ορισμένα πειραματικά πρότυπα ηλιακών κατοικιών, που η καταλληλότερη τοποθεσία τους είχε ειδικά επιλεγεί.

Η λήψη των τηλεοπτικών και ραδιοφωνικών προγραμμάτων εξασφαλίζεται από την κεντρική κεραία κάθε συγκροτήματος και με υπόγειο δίκτυο διανομής αντίστοιχα.

Τέλος, ειδικές εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων προστατεύουν και το περιβάλλον των Μονάδων και την υγεία των κατοίκων τους. Με αυτές, τις πρωτοποριακές για τις ελληνικές πόλεις, εγκαταστάσεις αποφεύγεται η υποβάθμιση του περιβάλλοντος των οικισμών καθώς και της γύρω περιοχής.

3.4.2.2.1 Κυκλοφορία - Μεταφορές

Το οδικό δίκτυο της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ κατατάσσεται στην κατηγορία του ορθογωνικού, που γενικά πλεονεκτεί ως προς τις άνετες διασταυρώσεις μεταξύ των οδών και ευνοεί την κυκλοφορία των επιβατικών αυτοκινήτων που γίνεται με κανονική ταχύτητα.

Υπάρχει λεωφορειακή γραμμή με αφετηρία τις πόλεις της Ξάνθης και Κομοτηνής.

Το πιο σημαντικό όμως είναι, ότι μέσα στον οικισμό έχουν διαμορφωθεί ειδικοί χώροι για το παρκάρισμα των αυτοκινήτων. Οι σχεδιαστές έχουν λάβει υπ' όψη τους την απαίτηση που έχει γενικά ο κάτοικος που είναι ο ιδιοκτήτης ενός αυτοκινήτου, να θέλει, να σταθμεύει σε ιδιωτικό χώρο καθορισμένο γι' αυτόν. Γιατί είναι αδιανόητο η «κινητή» αυτή ιδιοκτησία τους να «καταπατεί» σε μόνιμη βάση κοινωνικό χώρο και μάλιστα τις ώρες που δεν κινείται.

Ακόμα έχουν προβλεφθεί θέσεις στους ιδιωτικούς χώρους παρκαρίσματος, και για ένα σημαντικό αριθμό αυτοκίνητων των επισκεπτών ή και πελατών - έστω και αν πρόκειται για στάθμευση μικρής διάρκειας.

3.4.3. Η Δημοπράτηση

Για τις αναθέσεις των κτιριακών έργων προτιμήθηκε η δημοπράτηση με συνολική κατ' αποκοπή προσφορά, χωρίς δηλαδή αναθεώρηση και χωρίς επιμετρήσεις. Οι αναθέσεις συνοδεύονταν με υψηλές προκαταβολές (30%-50%), αλλά και με τη δυνατότητα καταβολής πριμ. σε περίπτωση ταχύτερης περάτωσης των έργων. Στις εργολαβίες προκατασκευών ανατέθηκε μαζί με την κατασκευή και η μελέτη (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

3.4.4. Ο έλεγχος ποιότητας των κατασκευών

Στα προγράμματα ενεργού πολεοδομίας ήταν πλήρης ο έλεγχος τόσο της ποιότητας των παραγομένων κατοικιών, όσο και του κόστους που είχε συμφωνηθεί με τους εργολήπτες. Πλήρης ήταν και η κατά γράμμα εφαρμογή όλης της κείμενης νομοθεσίας και μάλιστα αυτής που αφορούσε την προστασία των κατοίκων και του περιβάλλοντος και που, όπως είναι γνωστό, δεν τηρείται ούτε ελέγχεται στις συνήθεις κατασκευές, με τα γνωστά αποτελέσματα της μόνιμης υποβάθμισης της ποιότητας των κατοικιών και του περιβάλλοντος (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

3.4.5. Επίβλεψη κατασκευών

Το κύριο έργο της επίβλεψης (Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε.) αφορά στον ποιοτικό έλεγχο των κατασκευών. Όπως διδάσκει η καθημερινή πρακτική, οι εργολαβίες των μειζονων έργων στα προγράμματα ενεργού πολεοδομίας χρειάζονται μεγάλη ευελιξία της επίβλεψης, καθώς και την άμεση λήψη αποφάσεων, λόγω των έντονων χρονικών και οργανωτικών πιέσεων (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

3.4.6. Διαχείριση των οικισμών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Πριν αρχίσει η διάθεση των κατοικιών, είχε μελετηθεί ο κατάλληλος τρόπος της διαχείρισης τους. Οι κατοικίες δεν βρίσκονται σκορπισμένες σε μικρά «άρτια οικόπεδα». Αντίθετα το κάθε οικοδομικό τετράγωνο αποτελεί ένα οικόπεδο με ένα αριθμό κατοικιών. Στις Ο.Ε. Κομοτηνής και Ξάνθης, αλλά και γενικότερα σε έργα Ενεργού Πολεοδομίας, παρουσιάζονται ιδιότυπα προβλήματα διαχείρισης, για τα οποία δεν αρκεί η απλή μεταφορά του τρόπου διαχείρισης της πολυκατοικίας.

Πρόκειται για μεγάλα οικιστικά έργα, που έχουν κατασκευαστεί και αποπερατωθεί στο σύνολο τους, εκτός των κατοικιών και όλα τα έργα τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, ενώ στους κανονιστικούς όρους δόμησης η εκτέλεση αυτών των έργων αφήνεται στο χρόνο. Εξάλλου, οι πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές χώρου ήταν υψηλού επιπέδου, εφόσον όλα τα έργα εκτελούντο βάσει πλήρους πολεοδομικού και κατασκευαστικού σχεδιασμού. Έτσι, τα έργα συνθέτουν άρτια οικιστικά σύνολα, που είναι άλλωστε και ένα από τα πλεονεκτήματα του θεσμού της Ενεργού Πολεοδομίας. Η διαχείριση τους απαιτούσε ιδιαίτερη φροντίδα, τόσο στο περιβάλλον των κατοικιών, δηλαδή μέσα στα οικοδομικά τετράγωνα, όσο και στο περιβάλλον των κοινοχρήστων, δηλαδή γύρω απ' αυτά.

Στην Κομοτηνή και Ξάνθη λειτούργησαν, σύμφωνα με τους Κανονισμούς και τα συμβόλαια μεταβίβασης, τα εξής 4 επίπεδα διαχείρισης

(α) Επίπεδο κτιρίου

Το κάθε κτίριο έχει τη διαχείριση του, με τη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών του. Είναι η συνηθισμένη μορφή της διαχείρισης μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας, με αντικείμενο της τη μέριμνα για τα κοινόχρηστα π.χ. σκάλες, είσοδος, αποθήκες, φωτισμός κ.λπ.

(β) Επίπεδο κατοικιών με ένα λεβητοστάσιο

Η θέρμανση των κτιρίων και η παροχή ζεστού νερού για χρήση του νοικοκυριού γίνεται από λεβητοστάσια που εξυπηρετούν κατά περίπτωση 10 έως 130 κατοικίες Για τον αριθμό των ιδιοκτησιών, δηλαδή των ιδιοκτησιών που εξυπηρετούνται από ένα λεβητοστάσιο, έχει προβλεφθεί μια ιδιαίτερη διαχείριση, με τη δική της Γενική Συνέλευση

(γ) Επίπεδο Οικοδομικού Τετραγώνου

Το κάθε οικοδομικό τετράγωνο, αποτελείται από κτίρια, αλλά και από τους μεταξύ τους ελεύθερους χώρους, που έχουν διαμορφωθεί ως συνέχεια της σφαίρας του κατοικείν, με ιδιαίτερη μάλιστα προσοχή, εφόσον το ποσοστό κάλυψης των κτιρίων είναι πολύ μικρό (20%-30%). Για τους ιδιοκτήτες κάθε τέτοιας μονάδας (οικοπέδου) προβλέπεται σε τρίτο επίπεδο διαχείριση με τη δική της μεγάλη συνέλευση. Αντικείμενο της είναι η διαχείριση των ελεύθερων χώρων γενικά και ειδικότερα η διαχείριση όλων των κοινοχρήστων υποδομών, ύδρευση, αποχέτευση, συνδέσεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, πράσινο, πεζόδρομοι, παιδικές χαρές κ.λπ.

(δ) Επίπεδο οργανωμένης Επέκτασης

Η κάθε οργανωμένη Επέκταση αποτελείται από έναν αριθμό οικοδομικών τετραγώνων. Μεταξύ τους διατάσσονται οι κοινόχρηστοι χώροι (δρόμοι, πεζόδρομοι, πλατείες, πράσινο, παιδικές χαρές, αθλοπαιδιές), αλλά και διάφορες ειδικές εγκαταστάσεις και εξυπηρετήσεις, που μπορούν να προσφέρουν τα έργα της Ενεργού Πολεοδομίας. π.χ. κεντρικό δίκτυο παροχής τηλεοπτικού και ραδιοφωνικού σήματος, κεντρικό δίκτυο παροχής υγραερίου ή και θέρμανσης κ.λπ. Για τους κοινόχρηστους χώρους είναι αρμόδια κατά το Σύνταγμα και κατά τους Νόμους η Τ.Α.

Επειδή όμως το περιβάλλον του νέου οικιστικού συνόλου έχει πραγματωθεί στο σύνολό του, οι κοινόχρηστοι χώροι, που και αυτοί αποτελούν συνέχεια των χώρων της κατοικίας και συνδέουν τους χώρους ανάμεσα στα κτίρια, χρειάζοντο μια ενισχυμένη φροντίδα συντήρησης. Η φροντίδα αυτή έπρεπε να είναι διαφορετική από εκείνη των άλλων περιοχών των υφιστάμενων πόλεων, όπου οι κοινόχρηστοι χώροι δεν είχαν ακόμα ολοκληρωθεί. Από την άλλη μεριά, ο ΟΤΑ δεν ήταν έτοιμος, ούτε προετοιμασμένος να αναλάβει μόνος του αυτή την φροντίδα. Για το λόγο αυτό κρίθηκε σκόπιμη η συμπλήρωση των υπηρεσιών που παρέχοντο στους κοινόχρηστους χώρους από τους νέους κατοίκους ώστε να διατηρηθεί η υψηλή ποιότητα των οικιστικών έργων (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

3.5. Επιπτώσεις του Κατασκευαστικού Έργου της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Το πρόγραμμα είχε σαν σκοπό να εξυπηρετήσει :

- κοινωνικούς και αναπτυξιακούς σκοπούς της ακριτικής περιοχής της Θράκης και να συμβάλει στην αύξηση της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού,
- στην επιβοήθηση των χαμηλότερων εισοδηματικά τάξεων για την απόκτηση κατοικίας,
- στην κάλυψη στεγαστικών αναγκών των πόλεων λόγω αυξημένων δραστηριοτήτων - ίδρυση νέων βιομηχανικών μονάδων και Πανεπιστημίου Θράκης,
- στην προσφορά κατοικίας στους παλιννοστούντες,
- στην ανάμειξη διαφόρων εισοδηματικών και κοινωνικών τάξεων
- και στην ανάπτυξη συγχρόνου πολεοδομικού περιβάλλοντος.

3.5.1. Αναπτυξιακές επιπτώσεις

Το πρόγραμμα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ εντάχθηκε στα πλαίσια μιας γενικότερης κρατικής παρέμβασης στη Θράκη, και ιδιαίτερα στους νόμους Ξάνθης και Ροδόπης, που στόχευε σε μια ριζική αναδιάρθρωση της περιφερειακής δομής στη Θράκη και το Βορειοελλαδικό χώρο. (Λουκάκης, 1985).

Κύριος στόχος των οικιστικών αυτών προγραμμάτων ήταν η υλοποίηση της ιδέας ότι η κατοικία αποτελεί βασικό συντελεστή για την ανάπτυξη της βιομηχανίας στη Θράκη, ότι η περιφερειακή ανάπτυξη της βιομηχανίας θα συμβάλει στην αποσυμφόρηση των μεγάλων πολεοδομικών συγκροτημάτων, ότι είναι σπουδαίο μέσο για την αύξηση της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού και ότι αποτελεί τη βάση για μονιμότερη εγκατάσταση απασχολουμένων που προέρχεται είτε από το εξωτερικό, είτε από το εσωτερικό (Ι. Μιχαήλ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).

Από τα δεδομένα όμως του παρελθόντος, τις τάσεις μελλοντικής ανάπτυξης αλλά και από την κλίμακα των κρατικών παρεμβάσεων και των αναμενόμενων μεσοπρόθεσμών επιπτώσεων τους, δεν δικαιολογείται ο προγραμματισμός μιας υπέρμετρης παρέμβασης στον τομέα της κατοικίας, όπως αυτή της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ.

Η αρχική πρόβλεψη του οικιστικού προγράμματος για συνολικό πληθυσμό 14.400 κατοίκων για την Ξάνθη και 17500 για την Κομοτηνή αποτελούσε υπεραισιόδοξη πρόβλεψη. Τα αποτελέσματα της απογραφής του 1981 αλλά και του 1991 - έστω και ανεπίσημα - τόσο για το συνολικό πληθυσμό του νομού Ξάνθης, όσο και για τη διάρθρωση του ενεργού πληθυσμού, δείχνουν ότι οι αρχικές εκτιμήσεις ελάχιστα συνδυάστηκαν με

ένα συνολικό αναπτυξιακό πρόγραμμα γιατί τα αρχικά προγραμματικά μεγέθη ήταν μιας κλίμακας που συνεπάγονταν τρομακτικούς ρυθμούς βιομηχανικής ανάπτυξης και πληθυσμιακών αυξήσεων.

Έτσι σήμερα, με βάση τα νέα δεδομένα για την περιφερειακή διάρθρωση και τους ρυθμούς ανάπτυξης των δύο νομών τα προγραμματικά μεγέθη και οι αντίστοιχες προς πολεοδόμηση εκτάσεις έχουν περιοριστεί στις πρώτες φάσεις δηλαδή σε 1.500 κατοικίες για την Κομοτηνή και τις 1.250 για την Ξάνθη. Από τα τελικά αυτά μεγέθη της φάσης αυτής, σήμερα, έχουν αποπερατωθεί οι πρώτες υποφάσεις που περιλαμβάνουν 722 κατοικίες για την Κομοτηνή και 314 κατοικίες για την Ξάνθη, δηλαδή συνολικά 1.036 κατοικίες (Συνέντευξη κ. Ν.Ζαρίτα, Αρχιτέκτων, Μάρτιος 1999).

3.5.2. Οικονομικές επιπτώσεις

Κόστος και τιμή διάθεσης

Ένα από τα πλέον επίμαχα σημεία που συχνά έχουν συζητηθεί σε δημόσιες συζητήσεις αλλά και στους διάφορους φορείς, στην Ξάνθη και στην Κομοτηνή, είναι το κόστος και η τιμή διάθεσης των κατοικιών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ σε σχέση με την ελεύθερη αγορά στις δύο αυτές περιοχές.

Με βάση τα στοιχεία της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ το κόστος παραγωγής των κατοικιών των Οικιστικών Μονάδων Ξάνθης και Κομοτηνής διαμορφώθηκε κατά τον χρόνο αποπεράτωσης των πρώτων κατοικιών, το 1983, στο επίπεδο των 50.000 δρχ./ μ^2. Το κόστος αυτό κατανέμεται ποσοστιαία ως ακολούθως:

Διευθέτηση έκτασης, δηλαδή γη (τιμή απαλλοτρίωσης, 1979, από 45.000 έως 500.000 το στρέμμα) και τεχνική υποδομή	5,5%
Κατασκευή κτιρίων	70%
Οργανωτικό κόστος και μελέτες	4,5%
Χρηματικό κόστος	15,5%
Όφελος φορέα	4,5%

Αυτό σημαίνει ότι το κόστος της κατοικίας ως κτίριο διαμορφώθηκε στο ύψος των 35.000 δρχ./μ^2 (σε σημερινές τιμές οι αξία του θα έφτανε τις 200000 - 300000 δρχ./μ^2 και θα ήταν περίπου ίση, ίσως και λίγο μεγαλύτερη, από την άξια των κατοικιών μέσα στις πόλεις). Την ίδια εποχή η τιμή διάθεσης στην ελεύθερη αγορά μέσα στις πόλεις δηλαδή κόστος κατασκευής συν εργολαβικό κέρδος κυμαίνονταν

μεταξύ 25.000 - 30.000 δρχ. / $μ^2$. Από τα παραπάνω είναι προφανές ότι οι τιμές διάθεσης των κατοικιών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ δεν ήταν ανταγωνιστικές ως προς τις αντίστοιχες της ελεύθερης αγοράς (Συνέντευξη κ. Ν.Ζαρίτα, Αρχιτέκτων, Μάρτιος 1999).

Το άνοιγμα αυτό στο κόστος κατασκευής οφείλεται στους εξής κυρίως λόγους:

- στην διαφορά ποιότητας του προσφερόμενου προϊόντος, στην τήρηση των ορθών προδιαγραφών και κανόνων κατασκευής οι οποίοι κατά κανόνα καταστρατηγούνται από τις ιδιωτικές κατασκευαστικές επιχειρήσεις της ελεύθερης αγοράς,
- την απουσία συμμετοχής του Δημοσίου στο κόστος των έργων υποδομής,
- και στον τρόπο φορολογίας της Εθνοκτηματικής (Διαλέξεις - Συζητήσεις ΤΕΕ, 1983).

Τρόπος διάθεσης

Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, ανεξάρτητα του γεγονότος ότι απευθύνεται σε μια διαφορετική ζήτηση κατοικιών, πωλεί τα διαμερίσματα και μόνο ένα 10% τα διαθέτει σε ενοικιαστές με ίδια διαχείριση.

Αυτό έχει σημαντικές επιπτώσεις, τόσο στους ρυθμούς απορρόφησης των κατοικιών από την αγορά, όσο και στο ρόλο του συγκεκριμένου προγράμματος οργανωμένης δόμησης στην ανάπτυξη των πόλεων και της περιοχής.

Αυτό γιατί, μέσα σε μια φοβερή στενότητα κατοικίας και με υψηλά ενοίκια μέσα στην πόλη, οι κατοικίες των δύο πρώτων υποφάσεων ελάχιστες από τις ανάγκες καλύπτουν.

Τα προγραμματικά μεγέθη περιλαμβάνουν τις ελάχιστες απαιτούμενες επιφάνειες κατοικιών ανά κατηγορία, ελεύθερων χώρων, χώρων κυκλοφορίας, στάθμευσης, κοινόχρηστων χώρων κ.λ.π. Οι επιφάνειες αυτές θα πρέπει να κριθούν ως ικανοποιητικές αν και σε ότι αφορά την κατοικία οι διατιθέμενες από την ελεύθερη αγορά για τις αντίστοιχες εισοδηματικές κατηγορίες είναι σχετικά υψηλότερες.

3.5.3. Κοινωνικές επιπτώσεις

Οι κατηγορίες πληθυσμού που κατοικούν στις Μονάδες υπάρχουν στον πληθυσμό της ευρύτερης περιοχής της Ξάνθης και Κομοτηνής. Ο πληθυσμός αποτελείται κατά μεγαλύτερο ποσοστό από ελληνικές οικογένειες και κατά μικρότερο από οικογένειες προσφύγων από την πρώην Ε.Σ.Σ.Δ.

Το σημαντικότερο χαρακτηριστικό αυτού του πληθυσμού, είναι το γεγονός της ανομοιογένειας που παρουσιάζει. Σαν ανομοιογένεια νοείται η συνύπαρξη ατόμων που απασχολούνται σε διάφορους τομείς εργασίας, έχουν διαφορετική καταγωγή και εισόδημα, όπως εργάτες, ελεύθεροι επαγγελματίες, πανεπιστημιακοί, στρατιωτικοί κ.ο.κ. Οι διαφορές που παρουσιάζουν κατά κατηγορία στα οικονομικά, κοινωνικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά τους είναι μεγάλες.

Ιδιαίτερα, όσον αφορά την κατηγορία των Ομογενών η συγκέντρωσή τους σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα του Οικισμού, χωρίς να υπάρχει καμιά ανάμειξή τους με τις ελληνικές οικογένειες, είχε σαν αποτέλεσμα να διαμορφώσει τη συμπεριφορά τους, τόσο μεταξύ τους, όσο και απέναντι στον αστικό πληθυσμό, αλλά και αντίστροφα, δηλαδή τη συμπεριφορά του αστικού πληθυσμού προς αυτούς. Έτσι μιλώντας για τους πρόσφυγες του οικισμού, αναφέρεται κανείς σε μια λιγότερο ή περισσότερο «αποκλεισμένη» ομάδα ανθρώπων που έχει αναπτύξει δικό της τρόπο έκφρασης και συνεννόησης χρησιμοποιώντας μάλιστα σαν καθημερινή γλώσσα συναλλαγών τη ρωσική και, γενικά, που τα επί μέρους χαρακτηριστικά της υπάγονται στη γενική κατηγορία του πληθυσμού με χαμηλό εισόδημα και πολιτιστικό επίπεδο.

Σημαντικά προβλήματα, όσον αφορά το κοινωνικό περιβάλλον της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, δε φαίνονται να υπάρχουν. Στο γεγονός αυτό συντελεί κυρίως το αντιληπτικό περιβάλλον των οικισμών που είναι αρκετά αναβαθμισμένο, χαρακτηριστικό που έχει συνέπειες στη συνολική «παρουσία» τους στις πόλεις και στην ανθρώπινη συμπεριφορά.

Το μόνο πρόβλημα που φάνηκε να υπάρχει ως προς το κοινωνικό περιβάλλον των οικισμών, ήταν η αντίδραση ορισμένων ελληνικών οικογενειών στην εγκατάσταση των προσφύγων.

Ένα σημαντικό ποσοστό των κατοίκων υποστηρίζει ότι με την εγκατάσταση των προσφύγων το περιβάλλον των οικισμών υποβαθμίσθηκε σε μεγάλο βαθμό και αποτελεί ένα στοιχείο αρνητικό για την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ.

Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ με την ανάμειξη πληθυσμού διαφορετικού μορφωτικού και εισοδηματικού επιπέδου, προσπάθησε να κάνει ένα βήμα για το ξεπέρασμα των

κοινωνικών τάξεων ώστε να μην πάρουν οι Οικιστικές Μονάδες τη μορφή ούτε αριστοκρατικού προαστίου ούτε εργατικού «γκέττο».

Όμως η ήδη υπάρχουσα αρνητική εμπειρία που μας έρχεται από τις αναπτυγμένες οικονομικά Δυτικοευρωπαϊκές χώρες, μας δείχνει ότι σπάνια τα ανώτερα οικονομικά στρώματα δέχονται να συγκατοικήσουν με τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, κάνοντας την προσπάθεια της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ακόμη πιο δύσκολη.

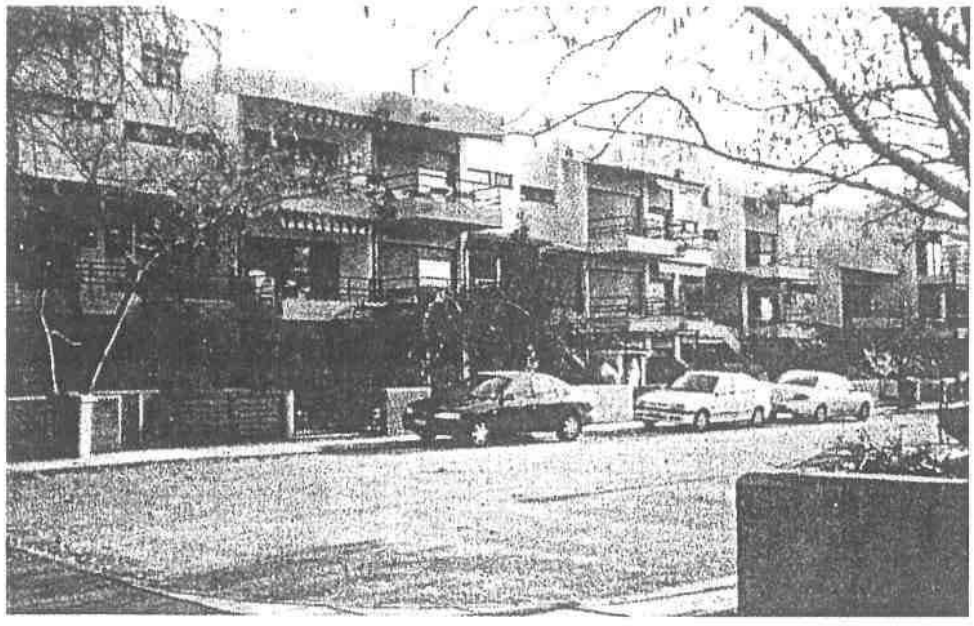
3.5.4. Πολεοδομικές επιπτώσεις

Βασικός στόχος του σχεδιασμού των προγραμμάτων της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, ήταν να διαμορφώσει ένα πολεοδομικό περιβάλλον υψηλής ποιότητας, από άποψη λειτουργικότητας, αισθητικής και ψυχολογικής διάθεσης. Αναλύοντας τα επιμέρους στοιχεία της σύνθεσης διαπιστώνουμε τα εξής :

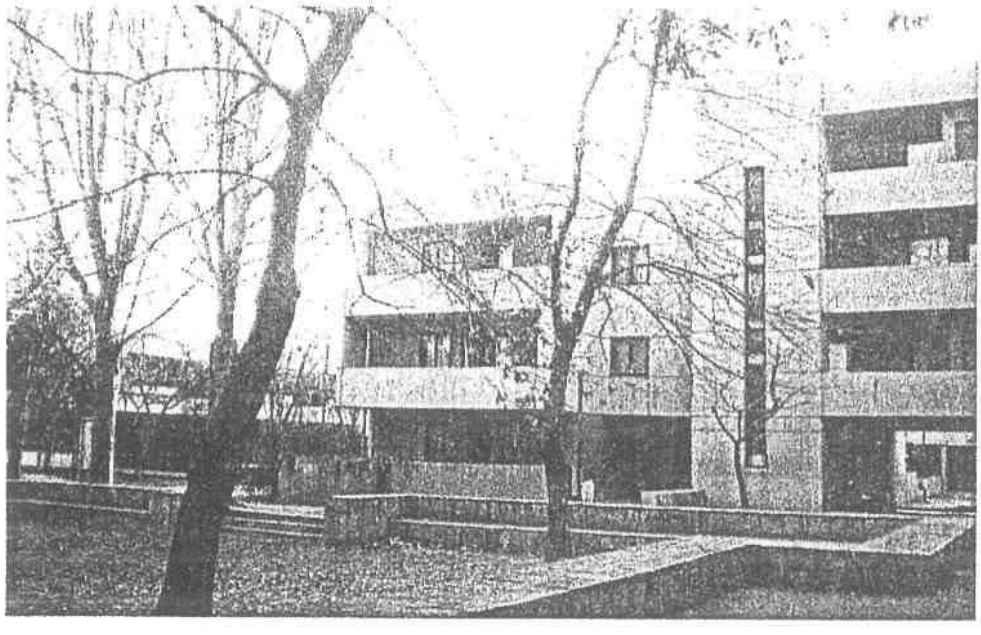
α. Κατοικία

Ο οικισμός είναι χτισμένος έτσι, ώστε να χαρακτηρίζεται από ενότητα, όχι όμως και από μονοτονία. Υπάρχει μια ποικιλία των οικοδομικών μονάδων που διακρίνονται σε οικοδομές των τεσσάρων και τριών ορόφων και μονοκατοικίες δύο ορόφων. Αποφεύγονται έτσι, οι έντονες αντιθέσεις, εναλλάσσονται οι όγκοι και επιχειρείται ομαλή ανάπτυξη των διαφόρων αισθητικών στοιχείων, ώστε ο οικισμός να παρουσιάζει μια αισθητικά ικανοποιητική μορφή.

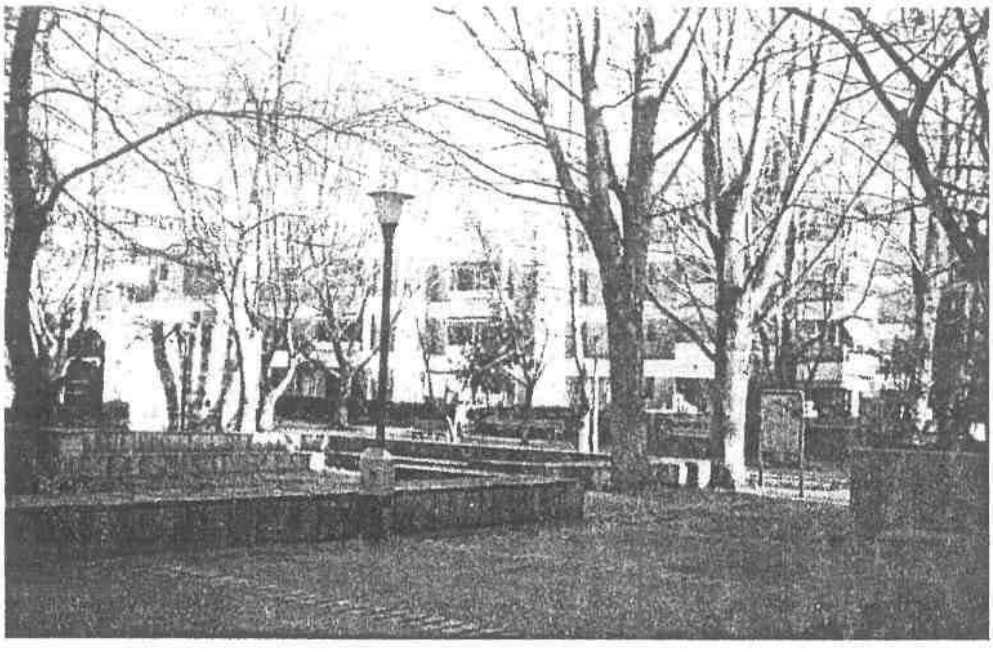
Η ποικιλία των κτιριακών τύπων, μορφών και υψών σε συνδυασμό με την διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων, με τα πάρκα, τις πλατείες, τους φαρδείς πεζοδρόμους, τόσο μεταξύ των πολυκατοικιών, όσο και μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων ''χρωματίζουν'' το περιβάλλον του κάθε οικισμού και του προσδίδουν την απαραίτητη ποικιλία και χάρη.



Φωτογραφία 3.1 : Τύπος διώροφων μονοκατοικιών στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Κομοτηνής.



Φωτογραφία 3.2 : Τύπος τριώροφης πολυκατοικίας στην Οικιστική Μονάδα Κομοτηνής.



Φωτογραφία 3.3 : Εναλλαγή τριώροφων και τετραώροφων τύπων πολυκατοικιών στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Κομοτηνής.

Η ποιότητα κατασκευής των κτιρίων και των κατοικιών είναι σχετικά ικανοποιητική χωρίς να παρουσιάζουν καμία βασική έλλειψη από απόψεως τεχνικής υποδομής, όπως κεντρική θέρμανση, θερμομόνωση, ηχομόνωση κ.ο.κ.

Δυστυχώς όμως, παρά τα πλεονεκτήματα που προσφέρουν οι οικισμοί υπάρχουν και σημαντικά μειονεκτήματα.

Ένα σημαντικό μειονέκτημα είναι ότι οι κατοικίες, ενώ ως προς την ποιότητα κατασκευής τους χαρακτηρίζονται ικανοποιητικές, αντίθετα, ως προς τη διαμόρφωση των χώρων τους, παρουσιάζουν αρκετά μειονεκτήματα. Για παράδειγμα, η ελαχίστων διαστάσεων κουζίνα - αλλά και αποθήκη - σε αντίθεση με την μεγάλη επιφάνεια του χωλ στην είσοδο της κατοικίας. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να παρουσιαστούν μετατροπές στο εσωτερικό των κατοικιών όπως αύξηση της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων με αποτέλεσμα την μείωση μεγαλύτερων λιγότερο λειτουργικών π.χ. χωλ και διαδρόμους ή διαίρεση των μεγαλύτερων επιφανειών ώστε να αποκτηθεί χωρος για νέα χρήση ή αλλαγές που έγιναν στο εξωτερικό των κατοικιών όπως το κλείσιμο των μπαλκονιών στα διαμερίσματα ή τμημάτων της αυλής στις μονοκατοικίες με υαλοστάσιο ή τοίχους.

Αυτά και άλλα στοιχεία κάνουν τις κατοικίες αυτές - μια και το εμβαδόν τους δεν ξεπερνά τα κανονικά όρια - λιγότερο λειτουργικές από κάποιες άλλες, που με τα ίδια

εμβαδά θα είχαν καλύτερη διαμόρφωση των χώρων τους.

Αξίζει να σημειώσουμε εδώ, μια σημαντική διάφορα που παρουσιάζουν οι οικισμοί της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, όσον αφορά τις συνθήκες κατοικίας. Ενώ λοιπόν οι συνθήκες στέγασης των Ελλήνων είναι ικανοποιητικές παρ' όλα αυτά οι συνθήκες στέγασης για τις προσφυγικές οικογένειες είναι δυσμενείς και υποβαθμισμένες. Ο αριθμός των μελών κάθε οικογένειας είναι δυσανάλογος του εμβαδού της κατοικίας.

Η ύπαρξη των πολυμελών οικογενειών των παλιννοστούντων δείχνει ότι ο οικισμός κατοικείται από νοικοκυριά τριών γενεών - δηλαδή των γονιών, των παιδιών και τα παιδιά των παιδιών τους - και τονίζει την αθλιότητα των συνθηκών διαβίωσης.

Εκτός από το σημερινό πληθυσμό που κατοικεί στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, μεταγενέστερα θα κατοικήσει ακόμα μία κατηγορία, που θα είναι η ανώτερη εισοδηματική τάξη. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ πούλησε οικόπεδα που είναι εξοπλισμένα από απόψεως τεχνικής υποδομής (όπως ΔΕΗ, ΟΤΕ, νερό) για το χτίσιμο μεγαλοαστικών μονοκατοικιών όπως είναι οι «βίλες» οι οποίες είναι πάντα αποτέλεσμα αυτοστεγαστικής οικοδομικής δραστηριότητας και όχι επιχειρηματικής κερδοσκοπικής. Η κατηγορία αυτή έχει υψηλό εισοδηματικό και εκπαιδευτικό επίπεδο και παρουσιάζει συνήθως Δείκτη Πυκνοκατοίκησης (Δ.Π.) μικρότερο και από 0,5 άτομα / δωμάτιο.

Έτσι, μέσα στον οικισμό, τόσο σήμερα όσο και στο μέλλον, θα παρατηρείται μια τέτοια πύκνωση και ανάμειξη πληθυσμού διαφορετικού εκπαιδευτικού και εισοδηματικού επιπέδου που όμοιά της δε θα υπάρχει σε καμιά άλλη περιοχή μέσα στεις πόλεις.

Τελικά, οι κατοικίες φτιαγμένες με τα τυπικά κριτήρια οργανωμένης δόμησης ακολουθούν μια σύγχρονη αρχιτεκτονική και πολεοδομική έκφραση, ασφαλώς ενδιαφέροντος αισθητικού επιπέδου, αλλά δεν είναι βέβαιο ότι, αυτά τα «σύγχρονα» διαμερίσματα, ανταποκρίνονται στον τρόπο και τις συνήθειες ζωής των κατοίκων. Οι κάτοικοι των πόλεων Ξάνθης και Κομοτηνής προερχόμενοι από ένα διαφορετικό περιβάλλον, έχοντας συνηθίσει ένα άλλο τρόπο ζωής όπου το σπίτι, οι ελεύθεροι χώροι, η γειτονιά λειτουργούσαν ως τώρα διαφορετικά από τη σύγχρονη γειτονιά μιας περιοχής οργανωμένης δόμησης, κτισμένης με όλους τους κανόνες της διεθνούς οικονομίας είναι και αυτό, ένα πρόβλημα που θα έπρεπε να είχε εκτιμήσει η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ.

β. Κεντρικές λειτουργίες και Κοινωφελείς εγκαταστάσεις

Ένα άλλο πρόβλημα που διαπιστώνεται στις Ο.Μ. είναι αυτό της κοινωνικής σύνδεσης τους με την Ξάνθη και Κομοτηνή. Κύριο στοιχείο αποτελεί το μέγεθος του

πληθυσμού των μονάδων. Το μέγεθος αυτό παίζει μεγάλο ρόλο στο να λειτουργήσουν οι Οικισμοί σαν αυτοδύναμοι. Για να γίνει αυτό θα πρέπει να υπάρχουν αρκετοί κάτοικοι, έτσι ώστε ο παράγοντας πυκνότητα να παίζει το ρόλο του σαν δυνατότητα ανεξαρτησίας. Επειδή όμως πρόκειται ακόμα για τις κατασκευές των Α' φάσεων, το μέγεθος του πληθυσμού των Οικισμών είναι μικρό σε σχέση με αυτό των πόλεων της Ξάνθης και Κομοτηνής, οπότε ο εξοπλισμός τους είναι τέτοιος ώστε να ικανοποιούνται μόνο οι βασικές λειτουργίες και ανάγκες των κατοίκων τους.

Έτσι από τα πιο βασικά μειονεκτήματα που παρουσιάζουν οι οικισμοί είναι η ανεπάρκεια των κεντρικών λειτουργιών και του κοινωνικού εξοπλισμού. Τα υπάρχοντα καταστήματα είναι πολύ λίγα, ενώ παράλληλα δεν υπάρχουν καθόλου πολιτιστικές, πνευματικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις ενώ η έλλειψη κέντρων περιθάλψεως και πρόνοιας αναγκάζει τους κάτοικους να καταφεύγουν στα κέντρα των πόλεων.

Παρατηρούμε λοιπόν ότι σε πρώτη φάση οι Οικισμοί αναγκαστικά θα πρέπει να ενσωματωθούν στις πόλεις της Ξάνθης και της Κομοτηνής διότι θα είναι πολύ δύσκολο να λειτουργήσουν αυτοδύναμα.

γ. Ελεύθεροι χώροι

Με τη διαμόρφωση και φύτευση των ελεύθερων χώρων επιδιώκεται η ανάπτυξη τους, η καλύτερη δυνατή χρήση τους και η οπτική προσαρμογή με το περιβάλλον τοπίο.

Οι ελεύθεροι χώροι σε αντιστοιχία με το χτισμένο περιβάλλον αποτελούν ένα ενιαίο συνθετικό σύνολο και δημιουργούν ένα δίκτυο ελευθέρων χώρων.

Οι σωστά διαμορφωμένοι εσωτερικοί ελεύθεροι χώροι ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα, με τις ζώνες πρασίνου, τα πάρκα τις πλατείες, τις παιδικές χαρές κλπ έκτος του ότι προσδίδουν στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ όσο και στο περιβάλλον της μια όμορφη εικόνα, ταυτόχρονα ικανοποιούν και ορισμένες από τις ανάγκες των κατοίκων της όπως είναι η ανάγκη της επικοινωνίας, της ψυχικής ηρεμίας, της ψυχαγωγίας και γενικά όλες τις ανάγκες που συντελούν στη αρμονική συνοίκηση των κατοίκων μεταξύ τους.

Φωτογραφία 3.4 : Ζώνες πρασίνου, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Κομοτηνής.

δ. Κυκλοφορία Πεζών

Το δίκτυο πεζοδρόμων αποτελεί το διαρθρωτικό ιστό της κάθε Μονάδας και χαρακτηρίζεται από παραλληλία προς το κύριο οδικό δίκτυο.

Έτσι διαμορφώθηκαν αρκετοί πεζόδρομοι τόσο στους ελεύθερους χώρους, όσο και μεταξύ των πολυκατοικιών, της αγοράς, του αθλητικού γηπέδου, οι οποίοι σχεδιάστηκαν έτσι ώστε σε συνδυασμό με τους υπάρχοντες δρόμους ν' αποτελούν εύκολη προσπέλαση προς όλα τα κτίρια.

Πέρα όμως από τη λειτουργική τους ένταξη στο ευρύτερο σύστημα ψυχαγωγίας προσφέρουν και δυνατότητες εκτόνωσης των κοινωνικών δραστηριοτήτων, με την αναβάθμιση τους ως τόποι κοινωνικών επαφών (συνάντηση γειτόνων, υπαίθρια συναυλία κ.λπ.) και κάλυψη ελλείψεων σε ορισμένες κατηγορίες κοινωνικού εξοπλισμού (παιδότοποι) που ως τώρα είχαν εγκλωβιστεί σε ακατάλληλους χώρους σύμφωνα με το ελληνικό κλίμα και τον ελληνικό χαρακτήρα.

Φωτογραφία 3.5 : Δίκτυο πεζοδρόμων, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Κομοτηνής.

ε. Χώροι Στάθμευσης

Μέσα στον οικισμό έχουν διαμορφωθεί ειδικοί χώροι για τη στάθμευση των αυτοκινήτων. Ακόμα έχουν προβλεφθεί θέσεις στους ιδιωτικούς χώρους παρκαρίσματος, και για ένα σημαντικό αριθμό αυτοκίνητων των επισκεπτών έστω και αν πρόκειται για στάθμευση μικρής διάρκειας.

Τέλος, κλείνοντας την παρουσίαση που προηγήθηκε, μπορούμε να πούμε ότι, τόσο η ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης στους οικισμούς της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, όσο και η ανάλυση των επιπτώσεων στον πληθυσμό και στο ευρύτερο περιβάλλον, δικαιολογεί απόλυτα τον χαρακτηρισμό τους ως οι πιο αναβαθμισμένες περιοχές κατοικίας με οργανωμένη δόμηση που έχουν κατασκευαστεί, τουλάχιστον μέχρι σήμερα, στον Ελλαδικό χώρο.

3.6. Οι προοπτικές του Στεγαστικού Προγράμματος της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Σήμερα σκοπός της εταιρείας είναι η συνέχιση των οικιστικών προγραμμάτων στην Ξάνθη και Κομοτηνή (σε έκταση 1.560 στρ.) για την στήριξη της στεγαστικής πολιτικής των διαφόρων φορέων κοινωνικής κατοικίας όπως το ΕΙΥΑΠΟΕ και ο ΟΕΚ. Φορείς που χρειάζονται πολεοδομικά διευθετημένες εκτάσεις για την επίτευξη των στεγαστικών τους στόχων.

Τα οικιστικά αυτά προγράμματα θα υλοποιηθούν σε δύο φάσεις.

Στη Β΄ φάση, που περιλαμβάνει 550 στρ., θα αναπτυχθεί το οικιστικό πρόγραμμα του ΕΙΥΑΠΟΕ. Το πρόγραμμα αυτό προβλέπει την κατασκευή ενός αριθμού κατοικιών με τη μέθοδο της αυτοστέγασης.

Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ έχει ολοκληρώσει την εκπόνησης των μελετών όλων των έργων υποδομής και ανωδομής και της επί του εδάφους εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου.

Στη Γ΄ φάση που περιλαμβάνει 1.010 στρ. η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ υποχρεούται να ολοκληρώσει τα έργα οικιστικής ανάπτυξης που έχει αναλάβει.

Το 60% της εδαφικής αυτής έκτασης θα διατίθεται σε φορείς κοινωνικής κατοικίας όπου το τίμημα πωλήσεως δεν θα μπορεί να υπερβεί το καθοριζόμενο εκάστοτε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Η υπόλοιπη έκταση ήτοι ποσοστό 40% αφού διευθετηθεί πολεοδομικά από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ θα διατίθεται ελεύθερα κατά τη βούλησή της.

Έτσι το πολύτιμο απόθεμα γης στις ΖΕΠ Κομοτηνής και Ξάνθης χρησιμεύει αφ' ενός μεν για την ορθολογική επέκταση των δύο πόλεων, αφετέρου δε υλοποιείται πολιτική εθνικής κλίμακας για προώθηση στεγαστικών προγραμμάτων διαφόρων κοινωνικών φορέων όπως το ΕΙΥΑΠΟΕ και ο ΟΕΚ.

Κεφάλαιο 4

Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ Α.Ε.)

4. Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης Ανώνυμη Εταιρεία (ΔΕΠΟΣ Α.Ε.)

4.1. Η φυσιογνωμία της ΔΕΠΟΣ

Η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) ιδρύθηκε σε εκτέλεση του άρθρου 264 του Ν. 446/1979. Είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου υπό την εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Με Προεδρικό Διάταγμα την 25.6.1997 η ΔΕΠΟΣ μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΔΕΠΟΣ ΑΕ).

Η εταιρεία λειτουργεί χάριν του Δημοσίου Συμφέροντος και για την κοινή ωφέλεια κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και τελεί υπό την εποπτεία του Κράτους, ασκούμενη από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν. 2414/1996. Η έδρα της εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων.

Η ΔΕΠΟΣ διοικείται από 11μελές Διοικητικό Συμβούλιο και αποτελείται από τους εκπροσώπους του Δημοσίου, από δυο εκπροσώπους των εργαζομένων κι ένα πρόσωπο που υποδεικνύεται από την Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή (Ο.Κ.Ε.). Η θητεία του Δ.Σ. είναι πενταετής.

Στόχος της ΔΕΠΟΣ είναι η επιλεκτική και " παραδειγματική " κάλυψη κενών και προβλημάτων του ελληνικού οικιστικού συστήματος με πρότυπα έργα " πιλότους " και μελέτες ειδικών προβλημάτων. Οι δραστηριότητες της καλύπτουν μεταξύ άλλων νέες οργανωμένες οικιστικές αναπτύξεις, έργα και μελέτες παραθεριστικής κατοικίας, αναπλάσεις προβληματικών περιοχών και έργα οικιστικής αναβάθμισης και περιβαλλοντικών βελτιώσεων.

Με απόφαση του Δ.Σ. η εταιρεία μπορεί να ιδρύει υποκαταστήματα για ορισμένο ή αόριστο χρόνο οπουδήποτε στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

Το 1981 με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, Γεωργίας και ΧΟΠ παραχωρήθηκε στη ΔΕΠΟΣ έκταση 2060 στεμμάτων στη δυτική πλευρά της Καβάλας με σκοπό την εφαρμογή οικιστικού προγράμματος.

Η εκτέλεση του έργου προτάθηκε να γίνει από τη ΔΕΠΟΣ, διότι σύμφωνα με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο η ΔΕΠΟΣ είναι ο μόνος Δημόσιος φορέας που θα μπορούσε να αναλάβει τη προώθηση μορφών οικιστικής ανάπτυξης χαμηλού κόστους, πολεοδομικά οργανωμένες και ενταγμένες σε ένα ευρύτερο οικιστικό

πρόγραμμα σε φθηνή μη αστικοποιημένη γη, με πρότυπα προσαρμοσμένα στις δυνατότητες και ανάγκες των χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων (Ενημερωτικά φυλλάδια ΔΕΠΟΣ).

Αξίζει εδώ να σημειωθεί ότι :

1. Είναι η πρώτη φορά που έγινε ανάθεση στη ΔΕΠΟΣ μιας τόσο μεγάλης έκτασης για οικιστική ανάπτυξη σε όλη την Ελλάδα.
2. Επίσης πραγματοποιήθηκε για πρώτη φορά στα ελληνικά πολεοδομικά δεδομένα της οργανωμένης επέκτασης και οικιστικής ανάπτυξης πόλης η υλοποίηση ενός οικιστικού προγράμματος σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση. Τον Οκτώβριο του 1988 συνεστήθη η Κοινοπραξία ΔΕΠΟΣ - Δήμου Καβάλας με σκοπό την παράλληλη επίλυση του πολύχρονου ιδιοκτησιακού προβλήματος των νομέων καθώς και τη διάθεση οικιστικού προϊόντος (οικόπεδα κατοικίες) σε ομάδες δικαιούχων που δεν καλύπτονται από άλλους φορείς κατοικίας όπως ο ΟΕΚ.

4.1.1. Οι πόροι της ΔΕΠΟΣ

1. Τα πάσης φύσεως έσοδα από την εκπόνηση των μελετών και την κατασκευή των έργων που πραγματοποιούνται σύμφωνα με τους σκοπούς της.
2. Τα έσοδα από επιχορηγήσεις του Δημοσίου από τα κονδύλια του κρατικού προϋπολογισμού και σε βάρος του ειδικού προϋπολογισμού των δημοσίων επενδύσεων.
3. Τα έσοδα από χρηματοδοτήσεις και επιχορηγήσεις του ΕΤΕΡΠΣ σύμφωνα με την υφιστάμενοι νομοθεσία.
4. Τα έσοδα από τις εισφορές της Περιφερειακής και Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, των Ο.Τ.Α. και την εκτέλεση προγραμμάτων από την σύνταξη μελετών, κατασκευή έργων και λοιπών παρεχομένων υπηρεσιών.
5. Τα έσοδα από επιχορηγήσεις του Δημοσίου κατά την ανάπτυξη και εκτέλεση οικιστικών και άλλων προγραμμάτων προς όφελος κοινωνικών ομάδων και ατόμων με σκοπό την ταμειακή κάλυψη της ΔΕΠΟΣ από το προσφερόμενο κοινωνικό κόστος.

6. Τα έσοδα από τη σύναψη ομολογιακών δανείων (Ενημερωτικά φυλλάδια ΔΕΠΟΣ).

4.2. Οι Δικαιούχοι της ΔΕΠΟΣ

Το οικιστικό πρόγραμμα της ΔΕΠΟΣ απευθύνθηκε κυρίως στον πληθυσμό της πόλης της Καβάλας και της ευρύτερης περιοχής. Σκοπός της ήταν η διάθεση κατοικιών και οικοπέδων με υποδομή με ευνοϊκούς όρους και κοινωνικά κριτήρια που να ανταποκρίνονται τόσο στις στεγαστικές ανάγκες όσο και τις δυνατότητες μεσαίων και χαμηλών εισοδηματικών κατηγοριών.

4.3. Τα Προγράμματα της ΔΕΠΟΣ

Το έργο της ΔΕΠΟΣ αφορούσε την οργανωμένη επέκταση της Καβάλας, στην έκταση που είχε παραχωρηθεί από το Δημόσιο για τον σκοπό αυτό στη δυτική πλευρά της Καβάλας. Η συνολική έκταση που διαχειρίζεται η ΔΕΠΟΣ έχει εμβαδόν 2.060 στρεμμάτων και περιλαμβάνει τις περιοχές Καλαμίτσα, Μπάτη, Τόσκα. Η επέκταση του σχεδίου πόλης που περιλαμβάνεται στη ΕΠΑ, έγινε στην περιοχή που βρίσκεται σε επαφή με τη συνέχεια του σημερινού σχεδίου πόλης, την Καλαμίτσα, με συνολική έκταση 760 στρέμματα, από τα οποία τα 500 ήταν κατάλληλα για οικιστική ανάπτυξη.

Σκοπός του έργου ήταν η προγραμματισμένη πολεοδόμηση και οργανωμένη δόμηση και παραγωγή κατοικίας για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών της Καβάλας. Η ανάλυση των δημογραφικών και οικονομικών στοιχείων δείχνει τον ανοδικό ρυθμό αύξησης του πληθυσμού καθώς και αύξηση του οικονομικά ενεργού πληθυσμού. Την περίοδο 71 - 81, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής του αστικού πληθυσμού ήταν +1,8%, η δε κατανομή του πληθυσμού το 1981 με την αντίστοιχη του 1971 δείχνει ότι ο πληθυσμός της Καβάλας αυξήθηκε κατά 3,7%. Αυτό είναι συνέπεια της εισροής νέου πληθυσμού, ο οποίος προέρχεται είτε από εσωτερική κινητικότητα είτε από εξωτερική.

Ειδικότερα το έργο σχεδιάστηκε για να πετύχει τους παρακάτω στόχους:

α. Τον προγραμματισμένο σχεδιασμό μιας νέας οικιστικής περιοχής της Καβαλάς σε άμεση σύνδεση με την σημερινή πόλη με όλα τα δίκτυα υποδομής.

β. Την κατασκευή και την διάθεση με κοινωνικά κριτήρια ενός οικιστικού προϊόντος που να ανταποκρίνεται τόσο στις ανάγκες όσο και στις δυνατότητες μεσαίων και χαμηλών εισοδηματικών κατηγοριών.

γ. Αντιμετώπιση πολεοδομικών προβλημάτων της πόλης της Καβάλας που μπορούν να επιλυθούν μέσω της επέκτασης της αστικής υποδομής και της προσφοράς κατοικίας.

Σε πρώτη φάση αποφασίσθηκε η ανάπτυξη της περιοχής Καλαμίτσας έκτασης 760 στρεμμάτων, από τα οποία τα 500 στρέμματα ήταν κατάλληλα για οικιστική ανάπτυξη, που αποτελεί την συνέχεια του σημερινού σχεδίου πόλης Καβάλας και εκπονήθηκαν από τη ΔΕΠΟΣ μελέτες σχετικά με τον προγραμματισμό του έργου, τους τρόπους ανάπτυξης και τις επιπτώσεις της επέκτασης στην πόλη της Καβάλας καθώς και η πολεοδομική μελέτη Καλαμίτσας,

σύμφωνα με την οποία η περιοχή εντάχθηκε, το 1986, στο ρυμοτομικό σχέδιο και χαρακτηρίσθηκε ως Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ).

Η ανάπτυξή της οργανώθηκε σε τρεις πολεοδομικές ενότητες (Γειτονιές) και αντιμετωπίστηκε κατασκευαστικά σε δυο φάσεις.

Γειτονία Γ1	- Στεγαστικό πρόγραμμα διάθεσης ετοίμων κατοικιών Οργανωμένης Δόμησης και οικοπέδων με υποδομή για αυτοστέγαση στην αδόμητη περιοχή της Καλαμίτσας.
Γειτονίες Γ2 - Γ3	- Πρόγραμμα ανάπλασης πυκνοδομημένων περιοχών που αφορά στο υπόλοιπο της Καλαμίτσας στις περιοχές που υπάρχουν και ιδιοκτησίες ή νομές και που ήδη σήμερα κατοικείται.

Περιγραφή ΦΑΣΗΣ Α
- Στεγαστικό Πρόγραμμα ΔΕΠΟΣ

Το Πρόγραμμα περιελάμβανε την οργανωμένη κατασκευή όλων των έργων τεχνικής υποδομής (οδοποιία, ύδρευση, αποχέτευση), την διαμόρφωση των κοινοχρήστων χώρων και χώρων κοινωφελών λειτουργιών, την οργανωμένη δόμηση 300 κατοικιών και τη δημιουργία 200 περίπου οικοπέδων για δόμηση με αυτοστέγαση. Σημαντικό στοιχείο για την χωροθέτηση των κοινοχρήστων χώρων και των κοινωφελών λειτουργιών ήταν ότι αυτές είχαν προβλεφθεί αυξημένες ώστε να εξυπηρετούν τη γειτονική εντός σχεδίου περιοχή Οσίου Λουκά όπου οι υπάρχουσες δεν επαρκούσαν.

Περιγραφή ΦΑΣΗΣ Β
- Ανάπλαση και Ανάπτυξη Πυκνοδομημένων και Αραιοδομημένων Περιοχών

Με την ένταξη στο σχέδιο πόλης της περιοχής αυτής θεωρήθηκε ότι θα δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για την οριστική επίλυση του ιδιοκτησιακού προβλήματος και για τη κατασκευή έργων υποδομής. Και στην περιοχή αυτή προβλέφθηκαν χώροι κοινωφελών και κοινοχρήστων λειτουργιών για την ικανοποίηση των αναγκών τόσο της ίδιας όσο και της γειτονικής εντός σχεδίου περιοχής της Κηπούπολης και Οσίου Λουκά.

Το προτεινόμενο πολεοδομικό σχέδιο εκπονήθηκε με στόχο να μην απαιτεί κατά το δυνατόν για την εφαρμογή του κατεδαφίσεις κτιρίων που νόμιμα ή παράνομα έγιναν στην περιοχή. Για όλες τις ιδιοκτησίες που υπάρχουν στην

περιοχή προτάθηκε να εφαρμόζονται ενιαία οι διατάξεις του άρθρου 8 παρ.4 του Ν.1337/83 για τις εισφορές σε γη και του άρθρου 9 για τις εισφορές σε χρήμα.

ΖΩΝΕΣ ΘΕΣΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ

Για όλη την περιοχή, προτάθηκε η θέσπιση Ζώνης Ειδικής Ενίσχυσης όπως προβλέπεται από το άρθρο 11 του Ν.1337/83 και τις συμπληρώσεις του νέου νόμου (ΦΕΚ 4Α/11.1.85).

Η ζώνη αυτή επιτρέπει, την χορήγηση " κρατικής ενίσχυσης στον αντίστοιχο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, στην ΔΕΠΟΣ και στον ΟΕΚ ". Η ενίσχυση αφορά συμμετοχή στην εκτέλεση έργων στους κοινόχρηστους χώρους. Το αυξημένο κόστος κατασκευής έργων βασικής τεχνικής υποδομής στην Καλαμίτσα κατέστησε απαραίτητη την θέσπιση της ΖΕΕ, ώστε να μην επιβαρυνθεί υπέρμετρα η τιμή διάθεσης έτοιμων κατοικιών και οικοπέδων στην περιοχή του Στεγαστικού Προγράμματος. Η ΖΕΕ είναι επίσης απαραίτητη και στην υπόλοιπη περιοχή μια και το πρόγραμμα, έχει το χαρακτηριστικό ότι παρέχει έργα στους κοινόχρηστους χώρους σ' ένα δυσχερές ανάγλυφο εδάφους.

Η εφαρμογή της ΖΕΕ δίνει την δυνατότητα εφαρμογής του δικαιώματος προτίμησης του Δημοσίου για τις αγοραπωλησίες σύμφωνα με το άρθρο 55 του Ν.947/1979. Η θέσπιση του θεσμού του δικαιώματος προτίμησης είναι απαραίτητη για την ευελιξία του φορέα εκτέλεσης του έργου στην απόκτηση γης.

4.4. Το Στεγαστικό Πρόγραμμα της ΔΕΠΟΣ

4.4.1 Προγραμματισμός - Επιλογή - Διαδικασίες Απόκτησης Γης

Επιλογή Θέσης

Οι βασικές επεκτάσεις της πόλης της Καβάλας που εντάχθηκαν στο Πρόγραμμα Ε.Π.Α. 82-87 είναι δύο: δυτικά στην περιοχή Καλαμίτσα και ανατολικά στην περιοχή Περιγιάλι. Οι δύο αυτές επεκτάσεις αποτελούν την μόνη διέξοδο που έχει η πόλη για να επεκταθεί. Οι περιοχές αυτές έχουν ριζικά διαφορετικό χαρακτήρα και υφίστανται διαφορετικές τάσεις ανάπτυξης που προκύπτουν, τόσο από την γενική τους θέση στο πολεοδομικό συγκρότημα της Καβάλας, όσο και από τα ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά τους όπως η μορφολογία του εδάφους, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και οι σημερινές χρήσεις γης.

Η Καλαμίτσα με την θέση που έχει στην δυτική πλευρά της Καβάλας, που χαρακτηρίζεται από χρήσεις αναψυχής και β΄ κατοικίας, αποτελεί ιδανική περιοχή ανάπτυξης προαστιακού τύπου και προσφέρεται για χρήσεις αμιγούς κατοικίας με τις εμπορικές, εξυπηρετήσεις καθώς και για άλλες χρήσεις αναψυχής στην παραλιακή ζώνη. Αντίθετα το Περιγιάλι βρίσκεται στην ανατολική πλευρά, προς τις περιοχές βιομηχανικών ζωνών και ήδη σήμερα εκτός από κατοικίες και αγροκτήματα περιλαμβάνει και χρήσεις μικρών βιοτεχνιών.

Έκταση Περιοχής

Το πρόγραμμα της ΔΕΠΟΣ για την περιοχή κατανέμεται σε σχέση με τον τρόπο ανάπτυξης, στις εκτάσεις και πληθυσμούς που παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.1.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1 : Κατανομή εκτάσεων οικιστικής ανάπτυξης

ΤΡΟΠΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΕΚΤΑΣΗ	ΠΑΗΘΥΣΜΟΣ
Α. Στεγαστικό Πρόγραμμα	363,9 στρέμματα	4.000 κάτοικοι
Β. Ανάπλαση και Ανάπτυξη Πυκνοδομημένης και Αραιό - κατοικημένης Περιοχής	395,5 στρέμματα	3.000 κάτοικοι
ΣΥΝΟΛΟ	**759.4 στρέμματα**	**7.000 κάτοικοι**

Πηγή : ΔΕΠΟΣ

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Με βάση το Ν.Δ. 2185/1952 και με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας στις 25.5.1954 απαλλοτριώθηκε από την Επιτροπή Απαλλοτριώσεων Καβάλας (ΕΑΚ) το κτήμα ΟΦΜΑΝ ή Καλαμίτσα συνολικής έκτασης μεγαλύτερης των 6500 στεμμάτων για αποκατάσταση ακτημόνων.

Στην Καβάλα της εποχής εκείνης υπήρχε κοινωνικό πρόβλημα με την ανεργία που αντιμετώπιζαν οι καπνεργάτες, γι' αυτό και η Διοίκηση αντιμετώπισε και την αποκατάσταση των καπνεργατών με τις διανομές κλήρων στην Καλαμίτσα.

Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας για την διανομή των κλήρων ακολούθησε μία διαδικασία Διοικητικής Εγκαταστάσεως των ακτημόνων, εκδίδοντας για τους εγκαθιστώμενους σχετικά Πρωτόκολλα με όρους προσωρινής παραχώρησης.

Οι πρώτες διανομές, που απέδωσαν οριστικούς τίτλους σε ορισμένους πρωτοκολλούχους έγιναν το 1959 και το 1960 για 1000 στέμματα σε διάφορες περιοχές του κτήματος . Περί τα 262 στρέμματα των πρώτων διανομών δόθηκαν στην περιοχή Καλαμίτσας - Μπάτη, αλλά δεν κάλυψαν τις ανάγκες της περιοχής. Ήδη από τις αρχές του 1960 εκκρεμούσαν αρκετές αιτήσεις πρωτοκολλούχων και μη για οριστική παραχώρηση κτημάτων.

Μετά τις πρώτες διανομές το Υπουργείο Γεωργίας παρέπεμψε το θέμα της διαχείρισης του κτήματος στην ΕΑΚ. Με την απόφαση 25/1966 η ΕΑΚ εξαιρεί υπέρ του Δημοσίου περί τα 5500 στρέμματα χαρακτηρίζοντας τα άγονα και πετρώδη και δεν επιτρέπει τη διάθεση τους. Στη συνέχεια κηρύσσεται η έκταση αυτή αναδασωτέα και αποδίδεται στη διαχείριση της Δασικής Υπηρεσίας. Εκκρεμείς πολλές και νέες αιτήσεις για οριστική παραχώρηση απορρίπτονται από την ΕΑΚ. Η Δασική Υπηρεσία προχωρεί σε επίδοση Πρωτοκόλλων Διοικητικής Αποβολής στην περίοδο 1965-1968 σε έναν αριθμό οικιστών της περιοχής. Έγιναν όμως ελάχιστες δίκες κι ακόμα λιγότερες τελεσιδίκησαν.

Η στροφή αυτή στους χειρισμούς για τον εποικισμό της περιοχής δεν τελεσφόρησε. Έτσι το Συμβούλιο Επικρατείας, ακύρωσε το 1976 πράξεις της ΕΑΚ του 1966 και του 1971 για έναν αριθμό 41 Πρωτοκολλούχων, που ως θιγέντες από την ΕΑΚ προσέφυγαν σ' αυτό και η ΕΑΚ υποχρεώθηκε σε πράξεις για νέες διανομές, καλύπτοντας τουλάχιστον τις περιπτώσεις όσων είχαν προσφύγει στο Συμβούλιο Επικρατείας.

Οι κληρονόμοι του παλαιού ιδιοκτήτη ΟΦΜΑΝ εξασφάλισαν 10,85 παραλιακά στρέμματα στη Καλαμίτσα ήδη από τις πρώτες διανομές και πέτυχαν δικαστικά να τους αποδοθούν συνολικά 32 στρέμματα το 1977.

Το 1980 εκδόθηκε απόφαση του Νομάρχη περί άρσεως της αναδασώσεως στην περιοχή της Καλαμίτσας για 3236 στρέμματα. Ακολούθησε η Κοινή Απόφαση Υπουργών της 7.3.80 για παραχώρηση στη ΔΕΠΟΣ 2875 στρεμμάτων και το 1981 σε τροποποίηση της άλλης Κοινής Απόφασης Υπουργών 330086/12794/6.10.81 που παραχώρησε στη ΔΕΠΟΣ 2060 στρέμματα για την έναρξη εφαρμογής του οικιστικού προγράμματος της,

Στη παραχώρηση περιλαμβάνονται :

α. δημόσιες και διαθέσιμες εκτάσεις " κατωτέρας γονιμότητας " ή " ακατάλληλες για καλλιέργεια ", βραχώδεις εκτάσεις και ρέματα αλλά και

β. αμπέλια ή φυτείες, σύμφωνα με το χαρακτηρισμό του 1959, εκτάσεως 49,6 στρεμμάτων, που κατέχονται νόμιμα

γ. χέρσες εκτάσεις και λιβάδια δημόσια ή διαθέσιμα

δ. οικόπεδα ή τμήματα οικοπέδων που δεν έχουν αναγνωρισθεί σαν ιδιοκτησίες

ε. και κάποιες εκτάσεις αρχικά διανεμημένες σε ιδιώτες οπότε πρόκειται να αντιμετωπισθεί και το ενδεχόμενο διεκδικήσεων στην περιοχή της.

4.4.2. ΦΑΣΗ Α - Στεγαστικό Πρόγραμμα ΔΕΠΟΣ

Το πρόγραμμα περιελάμβανε δύο τρόπους ανάπτυξης της περιοχής κατοικίας. Ένα τμήμα αναπτύχθηκε με τη μέθοδο της οργανωμένης δόμησης και περιελάμβανε συγκρότημα 300 κατοικιών σε συνδυασμό με εμπορικό κέντρο. Το υπόλοιπο τμήμα αναπτύχθηκε με το σύστημα παροχής οικοπέδου και υποδομής. Η πρώτη μέθοδος είχε ως σκοπό την άμεση διάθεση έτοιμης κατοικίας. Η δεύτερη μέθοδος εξυπηρέτησε τις ανάγκες αυτοστέγασης με τη διάθεση οικοπέδων με συγκεκριμένους όρους δόμησης, πολεοδομικό κανονισμό καθώς και χρονικές υποχρεώσεις για την ανοικοδόμηση.

Η επιλογή του μικτού τρόπου ανάπτυξης έγινε για να είναι δυνατόν να ανταποκριθεί το πρόγραμμα τόσο στα διαφορετικά χαρακτηριστικά της ζήτησης, για κατοικία όσο και για να ενεργοποιήσει όλους τους παράγοντες παραγωγής κατοικίας ταυτόχρονα, σε μια ενιαία περιοχή.

Στην περιοχή οικοπέδων ήταν δυνατή η διάθεση τμήματος για τις ανάγκες του στεγαστικού προγράμματος του ΟΕΚ και των άλλων φορέων.

Α. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός της ΔΕΠΟΣ

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είχε ως σκοπό να διαμορφώσει ένα οικιστικό αποτέλεσμα που να δημιουργεί μια σύνθετη μορφή γειτονιάς που να περιλαμβάνει διαφορετικές εισοδηματικές κατηγορίες, να απομακρύνεται από τα γνωστά πρότυπα γκετοποίησης και υπέρμετρης ομοιομορφίας στους τύπους δόμησης και να ανταποκρίνεται στις οικονομικές δυνατότητες των χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων εφαρμόζοντας όλους τους κανόνες της σύγχρονης πολεοδομίας.

Β. Χρήσεις Γης

Η κατανομή των χρήσεων γης ως προς την θέση τους έγινε κύρια με κριτήρια που επιβάλλει τόσο η λειτουργία της Γειτονιάς 1 όσο και η σχέση με τη Γειτονιά 2 και την εντός σχεδίου γειτονική συνοικία του Οσίου Λουκά.

Η περιοχή Οργανωμένης Δόμησης κατοικιών επιλέχθηκε ως κεντρικός πυρήνας της Γειτονιάς 1, περιοχή με αρκετά έντονες κλίσεις μια και η διαμόρφωση ενός ενιαίου γηπέδου προσφέρει ορισμένες ελευθερίες στη ρυμοτομία. Οι περιοχές οικοπέδων για τις οποίες επιβάλλονται πυκνότερες αποστάσεις αξόνων τοποθετήθηκαν κατά το δυνατός σε ομαλότερο έδαφος.

Στον Πίνακα 4.2 παρουσιάζονται τα πολεοδομικά μεγέθη χρήσης γης για το σύνολο του Στεγαστικού Προγράμματος.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2 : Στεγαστικό Πρόγραμμα - Ποσοτική Κατανομή Χρήσεων Γης

ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΑΣΗ ΣΕ ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ
1. ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		
1.1 Οργανωμένη δόμηση	28,56	11,2%
1.2 Εμπορικό κέντρο	6,56	2,6%
1.3 Οικόπεδα	96,20	38,21%
Σύνολο (1)	*131,32*	*52,01%*
2. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		
2.1 Αυτοκινητόδρομοι	28,31	11,25%
2.2 Στάθμευση	5,22	2,07%
2.3 Πεζόδρομοι-πλατείες	30,40	12,07%
2.4 Χώροι παιχνιδιού	2,92	1,16%
2.5 Διαμορφωμένο πράσινο	8,50	3,38%
2.6 Ελεύθερο Πράσινο	17,42	6,92%
Σύνολο (2)	*92,77*	*36,85%*
3. ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ		
3.1 Βρεφονηπιακοί	2,20	0,87%

3.2 Εκπαίδευση	16,64	6,62%
3.3 Εκκλησία	2,64	1,05%
3.4 Αθλητικές Εγκαταστάσεις	9,10	3,62%
Σύνολο (3)	*30,58*	*12,16%*
4. Συνολική Οικιστική έκταση	(1)+(2)+(3) = 254,67 στρ.	= 100%
5. Ακατάλληλες Εκτάσεις =	3.500 στρ.	

Πηγή : ΔΕΠΟΣ

4.4.2.1. Περιοχή Οργανωμένης Δόμησης

Η περιοχή οργανωμένης δόμησης περιλαμβάνει, το κέντρο της Γειτονιάς 1 και κοινωφελείς χώρους. Η ανάπτυξη της έγινε από την ΔΕΠΟΣ με ενιαίο κατασκευαστικό πρόγραμμα που περιελάμβανε την κατοικία και το εμπορικό κέντρο. Οι λοιποί κοινωφελείς χώροι θα αναπτυχθούν τα επόμενα χρόνια από τους αντιστοίχους φορείς. Η κατανομή των χρήσεων παρουσιάζεται στον Πίνακα 4.3.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3 : ΚΑΛΑΜΙΤΣΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑ Γ1-Κατανομή χρήσεων στην περιοχή της Οργανωμένης Δόμησης (εκτάσεις σε m²)

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ		**ΣΥΝΟΛΟ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ %**
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	Κατοικία	*28567*	*53%*
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	Βρεφονηπιακός	1185	2,2%
	Νηπιαγωγείο	1040	2%
	Δημοτικό	3800	7%
ΣΥΝΟΛΟ		*6025*	*11,2%*
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	Παιδική χαρά		
	Πλατειές	9120	17%
	Πεζόδρομοι		
	Πράσινο		
	Parking	1500	2,8%
ΣΥΝΟΛΟ		*10620*	*19,8%*
	Εκκλησία	*2640*	*5%*
ΕΜΠΟΡΙΟ	Εμπορικό κέντρο	*6561*	*12%*
	ΣΥΝΟΛΟ	*54200*	*100%*

Πηγή : ΔΕΠΟΣ

Παρατηρήσεις:
(α) Στις οικοπεδικές εκτάσεις περιλαμβάνεται και η επιφάνεια της εσωτερικής οδοποιίας
(β) Στην έκταση του Εμπορικού Κέντρου περιλαμβάνονται χώροι Parking και λόγω ακαταλληλότητας του εδάφους για οικοδόμηση μεγάλοι Κοινόχρηστοι Χώροι Πρασίνου.

Αρχές σχεδιασμού

Οι αρχές σχεδιασμού του συγκροτήματος της οργανωμένης δόμησης, στηρίχθηκαν τόσο στις προβλέψεις για τη ζήτηση και τις ανάγκες κατοικίας στην περιοχή, όσο και από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εδάφους που διατίθεται στην Καλαμίτσα.

Αναλυτικότερα οι στόχοι και κατευθύνσεις για την αρχιτεκτονική μελέτη και πολεοδομική διάταξη ήταν οι παρακάτω:

α. Ελαχιστοποίηση του κατασκευαστικού κόστους τόσο για την ανωδομή όσο και την υποδομή μια και πρόκειται για πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας για χαμηλά και μεσαία εισοδήματα.

β. Προσαρμογή στο φυσικό έδαφος που παρουσιάζει έντονες κλίσεις και πτυχώσεις

γ. Διαμόρφωση πολλαπλών τύπων κατοικίας σε μεγέθη και διάταξη.

Στις κατευθύνσεις αυτές επιλέχτηκε η τυπολογία μικρών πολυκατοικιών με τρεις έως τέσσερις το πολύ ορόφους (συνήθως επειδή υπάρχει υψομετρική διαφορά ενός ορόφου, αφετηρία μέτρησης θεωρείται το χαμηλότερο σημείο) και ανεξάρτητες εισόδους που διαμορφώθηκαν από τις κλίσεις του γηπέδου. Οι τύποι κατοικιών, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 4.4, ικανοποιούν τη στέγαση για 3, 4, 5, 6και 7 δωμάτια ανά κατοικία.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4 : Κατανομή Κατοικιών

Τύπος Κατοικίας	Ποσοστό	Εμβαδά κατά μέσο όρο
1 δωμάτιο	-	
2 δωμάτια	6,7%	65τμ
3 δωμάτια	36,7%	80τμ
4 δωμάτια	43,3%	100τμ
5 δωμάτια	13,3%	115 - 120τμ

Πηγή : ΔΕΠΟΣ

Το σύστημα βασικών πεζοδρόμων και κοινοχρήστων χώρων υποδιαιρεί την περιοχή Ο.Δ. σε τμήματα ή οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.). Κάθε τμήμα αποτελείται από συμπλέγματα κατοικιών εν σειρά, κλειστά με συγκεκριμένες προσπελάσεις, στον εσωτερικό κοινόχρηστο χώρο που διαμορφώνεται.

- Η εξωτερική οικοδομική γραμμή είναι τεθλασμένη με υποχρεωτική πρασιά min 4m.
- Τα σπίτια έχουν υποχρεωτική τουλάχιστον προσπέλαση από πεζόδρομο ενώ είναι δυνατόν ν' απέχει η είσοδος τους από δρόμο ή parking μέχρι και 80m max.

- Θέσεις parking για την εξυπηρέτηση της κατοικίας προβλέφθηκαν κατά μήκος, από την μία πλευρά της τοπικής συλλεκτήριας οδού που περιβάλλει την περιοχή Ο.Δ.
- Ο Συντελεστής Δόμησης της Ο.Δ. είναι 1,10.

Στον Πίνακα 4.5 που ακολουθεί παρουσιαζονται αναλυτικά τα σταθερότυπα που επιλέχτηκαν για το οικιστικό πρόγραμμα της ΔΕΠΟΣ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5 : Δείκτες

Οροφοι	έως τρεις ορόφους
Συντελεστής Δόμησης	1,10
Πυκνοκατοίκηση	1,02 άτομο ανά δωμάτιο
Μέσο Νοικοκυριό	3,68 άτομα
Καθαρή Πυκνότητα	358 άτομα ανά εκτάριο
Μικτή Πυκνότητα	215 άτομα ανά εκτάριο

Πηγή : ΔΕΠΟΣ

Τέλος αξίζει να σημειωθεί ότι η αμφιθεατρική διάταξη των κατοικιών γύρω από τη θάλασσα, και η δόμηση τους σε έδαφος με έντονες κλίσεις (10% μέχρι και 50%), εξασφαλίζει από τη μια μεριά τα πλεονεκτήματα σωστού ηλιασμού, αερισμού και ωραίας θέας, από την άλλη όμως δημιουργεί οξύτατα προβλήματα όπως κακή κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση, έλλειψη ελεύθερων χώρων και παρουσιάζει υψηλό κόστος κατασκευής (υπολογίζεται ότι το κόστος κατασκευής των έργων υποδομής είναι σχεδόν διπλάσιο από ότι αν ήταν επίπεδο το έδαφος).

Τιμές διάθεσης των κατοικιών

Οι τιμές των κατοικιών της ΚΠ, (οι οποίες παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.6) παραμένουν χαμηλότερες των τιμών των κατοικιών που κατασκευάζουν οι ιδιώτες εργολάβοι (κατά 10 - 15%, δίνοντας παράλληλα πολλές ευκολίες στον τρόπο εξόφλησης του δανείου), παρά το γεγονός ότι το κόστος κατασκευής της ΚΠ είναι μεγαλύτερο του κόστους των εργολάβων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.6 : Κόστος Κατασκευής Κατοικιών

Χρονική περίοδος	Τιμή διάθεσης	Έκπτωση
1993 - 1995	135000 δρχ/τμ	31%
1996 - 1997	150000 δρχ/τμ	45%
1998 - 1999	180000 δρχ/τμ	33%
2000 - 2001	200000 δρχ/τμ	25%

Πηγή : ΔΕΠΟΣ

Η διαφορά αυτή κόστους αφήνει αρκετά περιθώρια κέρδους στους εργολάβους, όμως γι' αυτούς υπάρχει και το κόστος της αντιπαροχής, που είναι συχνά υπερβολικό, και που τους αναγκάζει να πωλούν ακριβότερα από την ΚΠ.

Εάν το κόστος αυτό της αντιπαροχής μειωθεί και υφίσταται πλέον σε λογικά επίπεδα, οι τιμές των κατοικιών των εργολάβων θα γίνουν ανταγωνιστικές με τις τιμές της ΚΠ και τότε είναι σίγουρο ότι θα μειωθεί ασφαλώς, η παρεμβατική αξία και η αναγκαιότητα της Ο.Δ. της ΚΠ.

4.4.2.2. Περιοχή Προγράμματος Οικοπέδων με Υποδομή

Το πρόγραμμα " παροχή οικοπέδου και υποδομής " αποτελεί ένα από τα τρία προγράμματα του Πενταετούς Προγράμματος Οικιστικής Ανάπτυξης στην Καλαμίτσα που έχει αναλάβει η ΔΕΠΟΣ στα πλαίσια της Κυβερνητικής Οικιστικής Πολιτικής.

Ο όρος " οικόπεδο και υποδομή " σημαίνει την υποδιαιρέσει πολεοδομημένης γης και την παροχή υποδομής (δίκτυα, κοινωφελείς υπηρεσίες, κοινωνικός εξοπλισμός) για οικιστική και εμπορική χρήση. Ένα τέτοιο πρόγραμμα μπορεί να αναφέρεται σε οποιουδήποτε μεγέθους πληθυσμού και οικοπέδου, μπορεί να παρέχει υπηρεσίες διαφόρου βαθμού και τύπου, μπορεί να συμπεριλάβει διάφορα είδη οικιστικών προγραμμάτων, μπορεί να συνεπάγεται διάφορους βαθμούς συμμετοχής τόσο της Κοινότητας όσο και του Κράτους, και τέλος, δεν είναι υπόθεση ενός μόνο οργανισμού συχνά απαιτείται συνεργασία πολλών φορέων.

Βασική αρχή στον πολεοδομικό σχεδιασμό του έργου " παροχή οικοπέδου και υποδομής" ήταν ο σχεδιασμός ενός κλιμακωτού προγράμματος.

Η περιοχή αυτή περιβάλλει την περιοχή της οργανωμένης δόμησης και περιλαμβάνει 136,8 στρέμματα καθαρής οικοπεδικής έκτασης. Τα οικοδομικά τετράγωνα σχεδιάστηκαν έτσι ώστε να είναι δυνατή η κατάτμηση τους σε σχετικά μικρά οικόπεδα με εμβαδόν 300 τ.μ. Ένα μέρος τους διατέθηκε στον ΟΕΚ για την εφαρμογή των προγραμμάτων τους στην περιοχή της Καβάλας. Τα μεγέθη των οικοπέδων και οι όροι δόμησης τους έχουν σχεδιαστεί για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες ζήτησης για αυτοστέγαση.

Τα οικόπεδα αναπτύχθηκαν με δυο τρόπους στέγασης :

- Την αυτοστέγαση (μονό/διπλό κατοικίες) με φορείς ανάπτυξης τη ΔΕΠΟΣ, τη Τοπική Αυτοδιοίκηση ή Συνεταιρισμούς. Οι τύποι κατοικιών προβλεπόταν να

είναι μέχρι δύο ορόφους και να ικανοποιούν τη στέγαση για 3, 4, 5, 6και 7 δωμάτια ανά κατοικία. Αυτό όμως δεν έγινε με αποτέλεσμα οι κατοικίες να φτάνουν μέχρι και τους τέσσερις ορόφους.

- Την οργανωμένη δόμηση (διαμερίσματα σε κτίρια δυο και τριών ορόφων) με φορείς ανάπτυξης τους δημόσιους φορείς, συνεταιρισμούς και ιδιωτικές επιχειρήσεις. Οι τύποι κατοικιών στην περίπτωση αυτή ικανοποιούν τη ζήτηση για 1, 2, 3, 4 και 5 δωμάτια ανά κατοικία.

Αν η έκταση του προγράμματος " παροχή οικοπέδου και υποδομής " δινόταν μόνο για αυτοστέγαση, τότε θα σχηματίζονταν λιγότερα οικόπεδα με λιγότερο αριθμό κατοικιών και κατά συνέπεια λιγότερο πληθυσμό από εκείνο του πληθυσμιακού στόχου του προγράμματος της οικιστικής ανάπτυξης Καλαμίτσας.

Στην περιοχή τοποθετήθηκαν οι υπόλοιπες κοινωφελείς χρήσεις του Σ.Π. (1 Δημοτικό εξατάξιο, 2 Νηπιαγωγεία, 1 Βρεφονηπιακός σταθμός και δύο σημεία ανάπτυξης μικρών εμπορικών χρήσεων γειτονιάς, όπως ψιλικά, γαλακτοπωλεία κ.λπ.. Ο διαχωρισμός αυτός στις χρήσεις μεταξύ των περιοχών της Οργανωμένης Δόμησης και των οικοπέδων είναι σχηματικός μια και το σύνολο των περιοχής του Σ.Π. έχει σχεδιαστεί ώστε να λειτουργεί ως ενιαία γειτονιά (Γειτονιά 1).

Η κατανομή των οικοπέδων στην περιοχή του προγράμματος παρουσιάζεται στον Πίνακα 4.7.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.7 : ΚΑΛΑΜΙΤΣΑ, ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ
Ανάπτυξη Πρώτης Φάσης (Γειτονιά Γ1) - Κατανομή Οικοπέδων - Χώρων

Κατηγορία Προορισμού	Έκταση Τ.Μ.	Αριθμός Οικοπέδων	Παρατηρήσεις
Δικαιούχοι	41.175	127	Έχουν διατεθεί στο σύνολό τους στους δικαιούχους του Προγράμματος (Ιούνιος 1990)
	7.290	26	Δεν έχουν διατεθεί
Σύνολο	**48.465**	**153**	
Ελεύθερη Αγορά	19.600	60	Έχουν διατεθεί στο σύνολό τους με δημοπρασία ή ελεύθερη διαπραγμάτευση (Ιούνιος 1990)
Δήμος Καβάλας	10468		Σύμφωνα με το Κοινοπρακτικό έχουν διατεθεί δωρεάν στο Δήμο Καβάλας.
	1242		Προς διάθεση στο Δήμο Καβάλας. Υπόλοιπο υποχρέωσης προς Δήμο Καβάλας 3.335 τ.μ.
Σύνολο	**11710**		
ΟΕΚ	12301		Έκταση που πωλήθηκε στον

			Ο.Ε.Κ.(1987) για την εφαρμογή στεγαστικού προγράμματος του
Νομείς	2.471	7	Έχουν διατεθεί με ειδικούς όρους σύμφωνα με την κοινωνική και οικονομική κατάσταση των νομέων
Προσκυρούμενες Ρύμες και Προσκυρούμενα Τμήματα	108		Αφορά μικρά τμήματα οικοπεδικής γης, που προσαρτώνται στα όμορα οικόπεδα.
Προϋπάρχουσες Ιδιοκτησίες	9712	5	Δεν περιλαμβάνονται στο συνολικό αριθμό των οικοπέδων
Οργανωμένη Δόμηση	36.373		Στην έκταση περιλαμβάνονται: η εσωτερική οδοποιία και οικόπεδο 1.185τ.μ.για βρεφικό σταθμό
Κοινωφελείς και Κοινόχρηστοι Χώροι	223.211		Θα διατεθούν στους αρμόδιους κατά χρήση φορείς. Έχει διατεθεί ήδη έκταση 6.845 τ.μ. για κατασκευή Ιερού Ναού και Δημοτικού Σχολείου.
ΣΥΝΟΛΟ	**363.951**		**220**

Πηγή : ΔΕΠΟΣ

4.4.3 ΦΑΣΗ Β - Ανάπλαση και Ανάπτυξη Πυκνοδομημένων και Αραιοδομημένων Περιοχών

Η περιοχή αυτή αποτελεί το μεγαλύτερο τμήμα της Καλαμίτσας που εκτείνεται σ' όλη την παραλιακή ζώνη μέχρι τον άξονα της ΜΟΜΑ καθώς και τμήμα μεταξύ ΜΟΜΑ και Οσίου Λουκά. Έχει έκταση 300 περίπου στρεμμάτων και κατοικείται σήμερα. Στην περιοχή αυτή υπάρχουν 146 μόνιμες κατοικίες, 66 παραθεριστικές και 72 εμπορικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας.

4.4.3.1. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Το κυριότερο χαρακτηριστικό πρόβλημα της περιοχής (που αποτέλεσε και κύριο αντικείμενο επίλυσης) ήταν το πολύπλοκο και ιδιόρρυθμο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Η έκταση που έχει παραχωρηθεί στη ΔΕΠΟΣ περιελάμβανε σειρά από «δεσμεύσεις» που δυσχέραιναν την πολεοδομική ρύθμιση και σχεδόν απέκλειαν την απόκτηση οικοπεδικών εκτάσεων για ανάπτυξη οργανωμένων προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας. Έτσι ο τρόπος ανάπτυξης της Π&Α περιοχής κινήθηκε σε διαφορετικές κατευθύνσεις από το Στεγαστικό Πρόγραμμα και περιγράφτηκε

παραπάνω. Βασικός στόχος ήταν η κατασκευή των απαραίτητων έργων υποδομής και η εξασφάλιση χώρων για κοινωφελείς λειτουργίες. Ο σχεδιασμός δηλαδή περιορίστηκε στην διευθέτηση των δημοσίων χώρων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη των στόχων αυτών ήταν η οριστική επίλυση του ιδιοκτησιακού προβλήματος που περιελάμβανε και τον ιδιαίτερο τρόπο επίλυσης του προβλήματος των εκτάσεων νομέων.

Οι συγκεκριμένοι όροι και η διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ρύθμιση των περιοχών που κατέχονταν (νομές) αποτέλεσε κοινωνικό πρόβλημα το οποίο λύθηκε από τον φορέα υλοποίησης του έργου με την συμμετοχή του Δήμου Καβάλας.

4.4.3.2. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός της ΔΕΠΟΣ

Οι αρχές σχεδιασμού της πολεοδομικής πρότασης προέκυψαν από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις δεσμεύσεις της περιοχής Π&Α. Προτάθηκε μία ευέλικτη πολεοδομική διάταξη που να μην απαιτεί δραστικές ανακατατάξεις στο ήδη υφιστάμενο κτισμένο περιβάλλον. Ακολουθήθηκαν οι παρακάτω αρχές σχεδιασμού:

α. Οι δρόμοι και λοιποί κοινόχρηστοι χώροι τοποθετήθηκαν ώστε να διέρχονται ανάμεσα από τις σημερινές ιδιοκτησίες ή νομές.

β. Η ρυμοτομική αυτή διάταξη αποφεύγει την αναγκαιότητα άμεσων κατεδαφίσεων για την εφαρμογή του σχεδίου.

γ. Οι ρυμοτομικοί, άξονες τοποθετήθηκαν σε τέτοιες αποστάσεις ώστε να είναι δυνατός ο σχηματισμός οικοπέδων παραδεκτής αρτιότητας. Με τη διάταξη αυτή προσεγγίστηκαν τα σταθερότυπα οικοπέδων όπως είχαν προβλεφθεί στο Πρόγραμμα Παροχής Οικοπέδων και Υποδομής που εφαρμόζεται στο Στεγαστικό Πρόγραμμα (Σ.Π.).

δ. Ο σχεδιασμός για τους κοινωφελείς χώρους έχει γίνει ενιαία για όλη την περιοχή Καλαμίτσας. Τα μεγέθη και η θέση των χώρων έχουν προβλεφθεί και για την Π&Α περιοχή ώστε να παρέχουν εξυπηρετήσεις στην γειτονική εντός σχεδίου συνοικία της Κηπούπολης.

4.4.3.2.1. Χρήσεις Γης

Το μεγαλύτερο μέρος της ανάπτυξης στην Π&Α περιοχή διατέθηκε για κατοικία. Η περιοχή χωρίστηκε σε δύο τμήματα ένα πάνω από την ΜΟΜΑ

(Γειτονιά 2) και την παραλιακή ζώνη κάτω από την ΜΟΜΑ (Γειτονιά 3). Ο διαχωρισμός αυτός δεν ήταν απόλυτος. Η Γειτονιά 2 έχει άμεση λειτουργική σύνδεση τόσο με την περιοχή του Σ.Π. όσο και με την συνοικία Οσίου Λουκά και η Γειτονιά 3 έχει άμεση λειτουργική σύνδεση με την Κηπούπολη.

Α. Κέντρα - Εμπορικές Εξυπηρετήσεις

Στην περιοχή Γειτονιά 2 προβλέφθηκε μια επέκταση του Εμπορικού Κέντρου της περιοχής Σ.Π. Έτσι, το κέντρο γειτονιάς για τη Γειτονιά 2 ταυτίζεται με το κέντρο γειτονιάς του Σ.Π. όπου καταλήγει το συγκρότημα Οργανωμένης Δόμησης.

Για την παραλιακή περιοχή κάτω από την ΜΟΜΑ προβλέφθηκε ένα υπερτοπικής σημασίας εμπορικό κέντρο με αυξημένα μεγέθη ωφέλιμης επιφάνειας εμπορικής χρήσεως για την εξυπηρέτηση όλου του δυτικού παραλιακού τομέα της Καβάλας. Το κέντρο αυτό σκόπιμα τοποθετήθηκε ένα οικοδομικό τετράγωνο εσωτερικά από την Παραλιακή αρτηρία για να αποφευχθούν αυξημένοι κυκλοφοριακοί φόρτοι στη παραλιακή ζώνη.

Β. Ζώνη Αναψυχής

Στην άμεση περιοχή της παραλιακής αρτηρίας και στα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται σε επαφή μ' αυτήν προβλέφθηκε ευελιξία στους περιορισμούς χρήσεων ώστε να είναι δυνατή η εγκατάσταση χρήσεων αναψυχής.

Ο Πίνακας 4.8 παρουσιάζει την αναλυτική κατανομή χρήσεων στην Π&Α περιοχή.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.8 : ΚΑΔΑΜΙΤΣΑ, ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ
Ανάπτυξη Δεύτερης Φάσης (Γειτονιές Γ2, Γ3) - Κατανομή Οικοπέδων - Χώρων

Κατηγορία Προορισμού	Έκταση Τ.Μ.	Αριθμός Οικοπέδων	Παρατηρήσεις
Δικαιούχοι	14751	48	Έχει ολοκληρωθεί η διάθεση των οικοπέδων
	1188	4	Δεν έχουν διατεθεί
Σύνολο	*15939*	*52*	
Ελεύθερη Αγορά	14940	41	Έχουν διατεθεί
	1488	4	Δεν έχουν διατεθεί
Σύνολο	*16428*	*45*	
Δήμος Καβάλας	10965		Σύμφωνα με το Κοινοπρακτικό έχουν διατεθεί δωρεάν στο Δήμο Καβάλας

Νομείς	28648	85	Έχουν διατεθεί όλα τα οικόπεδα με ειδικούς όρους, σύμφωνα με την κοινωνική και οικονομική κατάσταση των νομέων.
Προϋπάρχουσες Ιδιοκτησίες	109000		
Κοινωφελείς Χώροι (Σχολεία, Βρεφονηοιακοί σταθμοί κ.λπ.)	61000		Θα διατεθούν δωρεάν στους αρμόδιους κατά χρήση φορείς
Κοινόχρηστες Εκτάσεις (Πράσινο, Παιδικές Χαρές κ.λπ.)	70785		
Δρόμοι - Πεζόδρομοι Στάθμευση αυτοκινήτων	81200		
ΣΥΝΟΛΟ	**394000**	**182**	

Πηγή : ΔΕΠΟΣ

Γ. Κοινόχρηστες και Κοινωφελείς Εγκαταστάσεις

Προγραμματίστηκαν εγκαταστάσεις για εξυπηρέτηση 3.000 κατοίκων (πληθυσμός κορεσμού της Π&Α περιοχής και συνυπολογίστηκαν οι ανάγκες σε εγκαταστάσεις της γειτονικής περιοχής της Κηπούπολης).

4.4.4. Τα Έργα Υποδομής

Το δίκτυο τεχνικής υποδομής έχει σχεδιαστεί σε μια ενότητα και παρουσιάζεται ενιαία, τόσο για την περιοχή του Στεγαστικού Προγράμματος (Σ.Π.) όσο και για την Πυκνοδομημένη και Αραιοδομημένη Περιοχή (Π&Α). Τα βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής είναι το οδικό δίκτυο, το δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων και όμβριων καθώς και το δίκτυο ύδρευσης. Τα λοιπά δίκτυα (ηλεκτρική ενέργεια, και τηλεφωνικό δίκτυο, σχεδιάστηκαν σε συνεργασία με τους αντίστοιχους φορείς (ΔΕΗ, ΟΤΕ).

4.4.4.1. Γενικό Κυκλοφοριακό Δίκτυο

Η Καβάλα παρουσιάζει σημαντικές ελλείψεις στο γενικό κυκλοφοριακό της δίκτυο. Κυριότερο πρόβλημα είναι η έλλειψη παράκαμψης της υπερτοπικής κυκλοφορίας καθώς και η κυκλοφοριακή σύνδεση των περιοχών που βρίσκονται στην περίμετρο της πόλης κατά μήκος της ΒΔ πλευράς. Αποτέλεσμα των

ελλείψεων αυτών είναι η συγκέντρωση τοπικής και υπερτοπικής κυκλοφορίας στην παραλιακή αρτηρία. Η Καλαμίτσα σαν τμήμα του συνολικού πολεοδομικού συγκροτήματος παρουσιάζει τα ίδια προβλήματα.

Τόσο η πολεοδομική μελέτη, όσο και οι μελέτη οδοποιίας που εκπονήθηκαν από την ΔΕΠΟΣ εντάσσονται και συνδέουν την περιοχή Καλαμίτσας με τους κυκλοφοριακούς άξονες του γενικού δικτύου. Σκοπός ήταν να επιτευχθούν οι παρακάτω στόχοι ειδικά για την λειτουργία του οικισμού.

α. Κυκλοφοριακή διάταξη που να πετυχαίνει την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ελάφρυνση κυκλοφοριακού φόρτου από την παραλιακή αρτηρία.

β. Άμεση σύνδεση των ανάντη περιοχών της Καλαμίτσας με τις πάνω συνοικίες της πόλης και δυνατότητα παράκαμψης του κέντρου της Καβάλας για τις διαδρομές που έχουν προορισμό τους χώρους απασχόλησης στην ανατολική πλευρά (βιομηχανικές ζώνες, Περιγιάλι, αεροδρόμιο).

γ. Τόνωση της ανάντη κυκλοφοριακής σύνδεσης με άμεση σύνδεση με τις περιοχές Οσίου Λουκά, Αγ. Σύλλα.

4.4.4.2. Τοπικό Οδικό Δίκτυο

Κατά τη διάρκεια της μελέτης οδοποιίας που συμπεριλάμβανε και τις εργασίες εδάφους, αναγνωρίσθηκαν και επιλύθηκαν τα σημαντικότερα προβλήματα, ώστε το τελικό αποτέλεσμα να είχε τη βέλτιστη προσαρμογή στο έδαφος.

Οι αρχικές εκτιμήσεις που αφορούσαν τα σταθερότυπα γεωμετρικών χαρακτηριστικών, μειώθηκαν αρκετά ενώ τηρήθηκαν ορισμένες ελάχιστες προδιαγραφές στα χαρακτηριστικά των κύριων αρτηριών, καθώς και στους συλλεκτήριους που εξυπηρετούν λεωφορειακές γραμμές.

4.4.4.3. Στάθμευση

Για τις ανάγκες στάθμευσης σε έμμεση προσέγγιση με την κατοικία, τηρήθηκε το σταθερότυπο 0.7 θέσεις / κατοικία που αποτελεί ελάχιστο αλλά ικανοποιητικό όριο, μια και είναι πολύ δαπανηρή η διαμόρφωση πολλών χώρων στάθμευσης. Προβλέφθηκε στάθμευση κατά κανόνα επί των οδών σε παράλληλη διάταξη. Για το πλεόνασμα ή για τα εμπορικά κέντρα και αθλητικούς χώρους, προβλέφθηκαν χώροι ομαδικής στάθμευσης.

4.4.4.4. Δημόσια Μέσα Συγκοινωνίας

Προβλέφθηκε η δυνατότητα διέλευσης λεωφορειακών γραμμών στις αρτηρίες και στους συλλεκτήριους κάθε γειτονιάς. Για τις στάσεις, δεν προβλέφθηκαν ειδικές διαπλατύνσεις, τόσο για λόγους αυξημένου κόστους όσο και για λόγους ευελιξίας στην κατανομή της. Έχει άλλωστε παρατηρηθεί ότι οι οδηγοί, λεωφορείων σπάνια χρησιμοποιούν την δυνατότητα στάσης στις πλευρές των οδών.

4.4.4.5. Δίκτυο Αποχέτευσης Ακάθαρτων

Το συνολικό δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων για την Καλαμίτσα καταλήγει στον κεντρικό συλλεκτήρα της παραλίας. Το δίκτυο της Α' φάσης συνδέθηκε με το σημερινό δίκτυο της Καβάλας και θα επιφορτίζει το σημερινό δίκτυο μέχρι να τεθεί σε λειτουργία η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού.

Έχει, κατ' αρχήν αποκλειστεί η κατασκευή τοπικής εγκατάστασης καθαρισμού λυμάτων τόσο από πλευράς κόστους όσο και για τις επιπτώσεις που μπορεί να έχει σε μια ζώνη αναψυχής που ήδη με την σημερινή χαμηλή ανάπτυξη έχει σοβαρά προβλήματα προστασίας των ακτών.

4.4.4.6 Δίκτυο Αποχέτευσης Όμβριων

Το δίκτυο αυτό προβλέφθηκε ξεχωριστό από το δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων. Αποτελείται από μικτό σύστημα επιφανειακής και υπόγειας ροής ώστε να μειωθούν οι δαπάνες που θα επέβαλε ένα συνολικά υπόγειο δίκτυο. Έτσι το σύστημα που έχει επιλεγεί, αξιοποιεί τα πλεονεκτήματα που προσφέρει το έντονο σε κλίσεις ανάγλυφο.

4.4.4.7 Δίκτυο Ύδρευσης

Το δίκτυο ύδρευσης χωρίζεται σε τρεις ζώνες: στη χαμηλή, μεσαία και υψηλή ζώνη.

Καλύπτει τις ανάγκες ύδρευσης για τον οικισμό Καλαμίτσας, το συγκρότημα των ΤΕΙ και ορισμένες περιοχές πάνω από τον όσιο Λουκά, που σήμερα δεν έχουν ικανοποιητική ή καθόλου εξυπηρέτηση.

4.4.5. Διαχείριση

Η διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων του οικισμού είναι αρμοδιότητα του Δήμου Καβάλας ενώ η διαχείριση των ελεύθερων χώρων σε επίπεδο οικοδομικού τετράγωνου αναλαμβάνεται από τους ιδιοκτήτες των κατοικιών κάθε τέτοιας μονάδας.

4.4.6. Χρονικός Προγραμματισμός

Οι κατασκευαστικές εργασίες του έργου ξεκίνησαν το 1985. Το πρόγραμμα βρίσκεται σε εξέλιξη και προβλέπεται ότι θα αποπερατωθεί στο τέλος του 2003. Η συνολική επένδυση ανέρχεται στα 11500000000 δρχ.

4.5. Επιπτώσεις του Κατασκευαστικού Έργου της ΔΕΠΟΣ

Ένας από τους τρεις βασικούς στόχους του προγράμματος οικιστικής ανάπτυξης Καλαμίτσας ήταν ο προγραμματισμένος σχεδιασμός μιας νέας οικιστικής περιοχής της Καβαλάς σε άμεση σύνδεση με την σημερινή πόλη με όλα τα δίκτυα υποδομής. Αυτό πραγματοποιήθηκε δηλαδή παραχωρήθηκε από το Δημόσιο συνολική έκταση 2.060 στρεμμάτων και σε πρώτη φάση αναπτύχθηκε η περιοχή Καλαμίτσα έκτασης 760 στρεμμάτων, που αποτελεί την συνέχεια του σημερινού σχεδίου πόλης Καβάλας. Εκπονήθηκαν από τη ΔΕΠΟΣ μελέτες σχετικά με τον προγραμματισμό του έργου, τους τρόπους ανάπτυξης καθώς και η πολεοδομική μελέτη Καλαμίτσας, σύμφωνα με την οποία η περιοχή εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο το 1986.

Τα σημαντικότερα πρακτικά οφέλη που προέκυψαν από την οργανωμένη επέκταση της πόλης της Καβάλας είναι τα εξής :

- Με την πολεοδόμηση και την ένταξη στο σχέδιο της περιοχής ανακουφίστηκε ο ιστός της πόλης που ασφυκτιούσε και εκτονώθηκε η ζήτηση γης για οικοδόμηση, ενώ ταυτόχρονα σταθεροποιήθηκαν και οι τιμές των οικοπέδων. Τα προγράμματα διάθεσης οικοπέδων στην «ελεύθερη αγορά» και σε «δικαιούχους» λειτούργησαν εξυγιαντικά για την αγορά γης.
- Έγιναν όλα τα έργα του μεγαλύτερου μέρους των βασικών δικτύων υποδομής και ενός πλήθους δευτερευόντων δικτύων, τα οποία στήριξαν την μετέπειτα οικοδόμηση.
- Ωφελήθηκε η πόλη με τη δημιουργία «Τράπεζα γης», υπέρ του Δήμου, για πολεοδομικές παρεμβάσεις στον πυκνό ιστό της πόλης.
- Οι προβλέψεις κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων στην περιοχή ξεπέρασαν σε μέγεθος τις ζητούμενες από τις προδιαγραφές, και κάλυψαν και τις ανάγκες γειτονικών συνοικιών, και έτσι με το πρόγραμμα συμπληρώνονται κάποια από τα ήδη υφιστάμενα κενά.
- Με την παραγωγή κατοικιών δόθηκε η ευκαιρία να φανούν προς τα έξω, έστω και σε μικρή κλίμακα, τα περιθώρια βελτίωσης, που υπάρχουν ποιοτικά και οικονομικά σε σχέση με την προσφερόμενη σήμερα συνήθη εμπορική κατοικία. Μέσα από την Ο.Δ. θα μπορούσε να αναδειχθεί ακόμη περισσότερο ο ρυθμιστικός ρόλος του προγράμματος στην αγορά κατοικίας.
- Η εφαρμογή του προγράμματος συντήρησε και συντηρεί ένα πλήθος απασχολουμένων με την κατασκευή των οικοδομών και μάλιστα σε μια εποχή, και ιδιαίτερα στην Καβάλα, που τα σχετικά επαγγέλματα διέρχονται κρίση.

Ο δεύτερος βασικός στόχος της ΔΕΠΟΣ ήταν να λύσει ένα πρόβλημα καταπατήσεων που υπήρχε στην περιοχή. Ένας αριθμός 100 περίπου νοικοκυριών είχε καταλάβει κάποια κομμάτια γης, τα προηγούμενα 30 χρόνια, είχε χτίσει αυθαίρετες οικοδομές, χωρίς άδεια, και τα περισσότερα κατά παράβαση των όρων της εκτός σχεδίου δόμησης. Έπρεπε λοιπόν να κάνει ένα πρόγραμμα για να δώσει νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας στους εγκατασταθέντες της περιοχής και να τους εντάξει στο σχέδιο πόλης. Όπως κι έγινε.

- Νομιμοποιήθηκαν και αποκαταστάθηκαν ιδιοκτησιακά ένας μεγάλος αριθμός οικογενειών που ζούσαν στην ανασφάλεια και την παρανομία. Αξίζει να τονιστεί ότι μέσα από το επί μέρους πρόγραμμα των «νομέων» δηλαδή το πρόγραμμα που αφορούσε τους καταπατητές, ελευθερώθηκε η καταπατημένη γη κι οι καταπατητές περιορίστηκαν σ' ένα άρτιο οικόπεδο το οποίο και αγόρασαν έστω και με μικρότερο τίμημα από το αντικειμενικά καθορισμένο, αφού οι καταπατητές στο σύνολο τους, πλην ελαχίστων δεν ήσαν εύποροι. Έτσι το πρόγραμμα έγινε αποδεκτό, από το σύνολο των καταπατητών πλην ελαχίστων εξαιρέσεων.

Μια πολύ σημαντική εμπειρία που διαπιστώθηκε από την εφαρμογή του οικιστικού προγράμματος ήταν ότι επιβεβαιώθηκε, πως, παρεμβάσεις τόσο μεγάλης κλίμακας δεν μπορεί, να εξελιχθούν ομαλά αν δεν έχουν σύμμαχο την τοπική κοινωνία. Έτσι αποφασίσθηκε η συνεργασία με το Δήμο Καβάλας και συνεστήθη η «Κοινοπραξία ΔΕΠΟΣ - ΔΗΜΟΥ ΚΑΒΑΛΑΣ» η οποία από τον Οκτώβριο του 1988 ανέλαβε την ευθύνη εκτέλεσης του προγράμματος.

Παρά τα σημαντικά οφέλη του προγράμματος παρατηρήθηκαν και κάποια αρνητικά σημεία τα οποία χαρακτήρισαν το έργο της ΔΕΠΟΣ.

1. Μια βασική παράληψη, ένα λάθος λοιπόν στον σχεδιασμό ήταν ότι δε σταθμίστηκε σωστά ο ρόλος αυτός του ανάγλυφου του εδάφους της περιοχής. Η υποβάθμιση αυτού του στοιχείου είχε σαν συνέπεια σε πολλές περιπτώσεις το οδικό δίκτυο να έχει μεγάλα ορύγματα και μεγάλες επιχώσεις που πλήττουν κάπως τη φυσιογνωμία της περιοχής και δημιουργούν προβλήματα προσαρμογής των οικοδομών, κακή κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση, έλλειψη ελεύθερων χώρων κλπ. Σύμφωνα με τον παλαιό ΓΟΚ, έδαφος που παρουσίαζε ανάγλυφο με κλίσεις 30% και άνω ήταν ακατάλληλο προς οικοδόμηση.
2. Μια άλλη επίσης σημαντική παράληψη είναι το γεγονός ότι όταν καθορίζονταν οι «όροι και περιορισμοί δόμησης» της περιοχής δεν θεσπίστηκαν και «ειδικοί όροι δόμησης». Αυτή η αστοχία ήταν μια από τις αιτίες που κατά την οικοδόμηση της περιοχής δημιουργήθηκε ένας μεγάλος αριθμός πολυώροφων κτιρίων. Το τοπικό

γραφείο της ΔΕΠΟΣ αντελήφθη την παράληψη και τον εξ αυτής κίνδυνο και απευθύνθηκε στις τοπικές πολεοδομικές υπηρεσίες με πρόταση «ειδικών όρων δόμησης», όμως αυτές απέρριψαν το αίτημα με την αιτιολογία ότι θα εκρίνετο αντισυνταγματικό.

3. Ένας από τους βασικούς στόχους του προγράμματος ήταν η κατασκευή και η διάθεση με κοινωνικά κριτήρια ενός οικιστικού προϊόντος που να ανταποκρίνεται τόσο στις ανάγκες όσο και στις δυνατότητες μεσαίων και χαμηλών εισοδηματικών κατηγοριών κάτι όμως που η ΔΕΠΟΣ δεν κατάφερε να πετύχει γιατί το επί μέρους πρόγραμμα διάθεσης οικοπέδων σε «δικαιούχους», δηλαδή σε νοικοκυριά με μικρό εισόδημα χωρίς περιουσιακά στοιχεία και με μειωμένο σημαντικά τίμημα επιφύλαξε μια δυσάρεστη έκπληξη. Ένας μεγάλος αριθμός «δικαιούχων» οικοδόμησε κτίρια κατοικίας που κάθε άλλο παρά οικονομική αδυναμία μαρτυρούσαν. Το πρόγραμμα δεν κατάφερε να προσελκύσει ούτε τα πολύ χαμηλά στρώματα την κατηγορία των νοικοκυριών δηλαδή που εξυπηρετούνται κυρίως μεσώ των προγραμμάτων του ΟΕΚ, γιατί από τη στιγμή που δεν επιδοτήθηκαν τα έργα υποδομής, από το κράτος , αυξήθηκε το κόστος κατασκευής κι επομένως η τιμή διάθεσης των κατοικιών, αλλά ούτε και τα πολύ υψηλά εισοδηματικά στρώματα τα οποία επιθυμούσαν οικόπεδα πολύ μεγαλύτερα από τα παρεχόμενα κι έτσι προτιμήσανε τις δυτικότερες περιοχές της παραθεριστικής κατοικίας. Δικαιούχοι της ΔΕΠΟΣ τελικά είναι η τάξη των υπαλλήλων δηλαδή η μεσαία εισοδηματική τάξη.
4. Στο γενικό πρόγραμμα οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής περιλαμβανόταν και επί μέρους πρόγραμμα Οργανωμένης Δόμησης. Αυτό όμως, δεν κατέστη δυνατόν να υλοποιηθεί ενιαίο και έχει περιοριστεί στην παραγωγή κατοικίας σύμφωνα με τις συνθήκες της αγοράς. Χαρακτηριστική όμως είναι η απουσία της κερδοσκοπίας, γεγονός το οποίο επιτρέπει να εμπλουτίζεται το έργο με κάποια ποιοτικά στοιχεία πέραν των προσφερομένων από την τρέχουσα αγορά, και χωρίς βεβαίως να εγκαταλειφθούν οι αρχές της Οργανωμένης Δόμησης.

Οι κυριότεροι λόγοι που η Ο.Δ. δεν εκτελείται ενιαία ή έστω κατά μεγάλα τμήματα είναι οι εξής :

1. Η έλλειψη χρηματοδότησης. Ούτε η ΔΕΠΟΣ είχε ποτέ χρήματα, αλλά ούτε και το κράτος έδωσε ποτέ κάποιο χρηματικό ποσό. Αντιθέτως μάλιστα, το κράτος πρότεινε η υλοποίηση του προγράμματος να γίνει σε βάση ανταποδοτική.
2. Η καθυστέρηση έναρξης του προγράμματος. Υπήρξε καθυστέρηση από τρεις κυρίως αιτίες :

- Ο Δήμος Καβάλας είχε επιφυλάξεις για την υλοποίηση της Ο.Δ.
- Άργησε η εκπόνηση των μελετών αλλά και η μετέπειτα επιβεβλημένη επικαιροποίηση τους.
- Υπήρξε καθυστέρηση γιατί η έναρξη της Ο.Δ. μπήκε πίσω από την ολοκλήρωση των προγραμμάτων διάθεσης οικοπέδων και κυρίως πίσω από το πρόγραμμα διάθεσης οικοπέδων στην «ελεύθερη αγορά» πρόγραμμα, που η εφαρμογή του άμβλυνε, το πρόβλημα της στέγης και εκτόνωνε ως ένα βαθμό τη ζήτηση έτοιμης κατοικίας.

Ίσως, αν το πρόγραμμα παραγωγής κατοικίας άρχιζε ταυτόχρονα με το πρόγραμμα διάθεσης των οικοπέδων στην «ελεύθερη αγορά» η Ο.Δ. προχωρούσε ταχύτερα.

Πρακτικά Ο.Δ. σημαίνει παραγωγή έτοιμης κατοικίας με παραμέτρους που ο χρήστης, δηλαδή, ο αγοραστής έτοιμου προϊόντος, δεν μπορεί εκ των πραγμάτων να αλλάξει. Όμως οι πιο πάνω δυσκολίες οδήγησαν στην υλοποίηση της Ο.Δ. κατά μικρά τμήματα και με τους κανόνες της αγοράς. Καθώς είναι φυσικό η προσπάθεια γίνεται δυσκολότερη, γιατί παρεμβαίνει και ο αγοραστής τα χρήματα του οποίου η ΔΕΠΟΣ έχει άμεση ανάγκη.

Η ΔΕΠΟΣ ξεκίνησε δίνοντας οικόπεδα με υποδομή κατά 70% σε δικαιούχους και κατά 30% στην ελεύθερη αγορά. Το πρόγραμμα ξεκίνησε με βάση το Ν. 1337/1983 ο οποίος προβλέπει ότι τέτοια κοινωνικά προγράμματα θα είχαν 60% επιδότηση των έργων υποδομής από το κράτος. Τα χρήματα όμως αυτά δεν δόθηκαν από το ΥΠΕΧΩΔΕ γιατί κρίθηκε ότι η έκταση που είχε παραχωρηθεί στη ΔΕΠΟΣ ήταν αρκετή και δίνοντας ένα 30% των οικοπέδων στην ελεύθερη αγορά θα μπορούσε να γίνει αυτοχρηματοδοτούμενο. Δόθηκαν έτσι περίπου 200 οικόπεδα σε δικαιούχους, 100 οικόπεδα στην ελεύθερη αγορά και 100 οικόπεδα σε νομείς (είναι κι αυτοί δικαιούχοι) που τα αγόρασαν σε πολύ χαμηλότερες τιμές.

Η χρηματοδότηση λοιπόν στηρίζεται στις προπωλήσεις και σε ένα μικρό κεφάλαιο που διαθέτει η ΚΠ και το οποίο θεωρητικά τουλάχιστον, θα αποσύρεται σταδιακά, εφ' όσον λόγω της καλής πορείας των πωλήσεων θα μπορεί πλέον η χρηματοδότηση να γίνει ασφαλής, ώστε έτσι να καταστεί εφικτή η πώληση έτοιμης κατοικίας χωρίς την ανάμειξη του αγοραστού κατά την κατασκευή. Ο αγοραστής μπορεί να επιφέρει αλλαγές μόνο στο εσωτερικό της κατοικίας και μόνο στο βαθμό πολυτελείας των υλικών και των εξοπλισμών. Κατά κανένα τρόπο δεν μπορεί να παρέμβει στα εξωτερικά στοιχεία της κατοικίας και του συγκροτήματος στο οποίο αυτή ανήκει ή να επιφέρει λειτουργικές αλλαγές στο εσωτερικό της κατοικίας.

Διαπιστώθηκε τελικά ότι οι αγοραστές που αγόρασαν έτοιμη κατοικία ή αγόρασαν κατά το στάδιο της κατασκευής χωρίς να επιφέρουν αλλαγές είναι, τελικά, πιο ικανοποιημένοι από τους αγοραστές που επιχείρησαν αλλαγές κατά την κατασκευή.

Ένα άλλο μειονέκτημα της παραγωγής των κατοικιών κατά στάδια είναι ότι έτσι δεν μπορούν να αναδειχθούν, εξ αρχής, τα μικρά ή μεγάλα πλεονεκτήματα της Ο.Δ. και πολύ περισσότερο παραμένει ασαφής και δεν αναδεικνύεται η ιδέα του σχεδιασμού. Παρ' όλα όμως αυτά, προχώρησε η ΚΠ στην παραγωγή κατοικίας στα πλαίσια της Ο.Δ. έστω και σταδιακά γιατί πίστευε ότι έπρεπε να δώσει το δείγμα της, στην αγορά, για να παρέμβει σιγά - σιγά ρυθμιστικά στην διαμόρφωση των τιμών των κατοικιών.

Η Ο.Δ. μπήκε στο πρόγραμμα οικιστικής ανάπτυξης της Καλαμίτσας για δύο κυρίως λόγους.

Ο πρώτος είναι ότι, με δεδομένη τη ζήτηση στέγης στην Καβάλα, η παραγωγή κατοικίας από την ΚΠ θα ήταν χρήσιμη αφού θα συντελούσε στην εκτόνωση της πίεσης.

Ο δεύτερος είναι, ότι η ΔΕΠΟΣ αρχικά και η ΚΠ μετέπειτα πίστευαν και πιστεύουν πως το κεντρικό και υψηλό σημείο της περιοχής - που στο σύνολο του είναι ιδιοκτησία της ΔΕΠΟΣ - έπρεπε οικιστικά να βρίσκεται υπό έλεγχο, γιατί λίγο - πολύ θα αποτελούσε την κορυφή του δομημένου χώρου.

Από πολύ νωρίς ήταν ξεκαθαρισμένο ότι το έντονο ανάγλυφο του εδάφους και η ανθρώπινη κλίμακα είναι δύο κυρίαρχοι παράγοντες για τον σχεδιασμό της Ο.Δ. Γι' αυτό μελετήθηκαν κτίρια ήπιας μορφής με πολύ καλή προσαρμογή στο έδαφος, χωρίς υπερβολές και χωρίς παραβιάσεις του Σ.Δ.

Κατά τον σχεδιασμό των συγκροτημάτων και των κατοικιών έγινε προσπάθεια να δοθούν :

- Διαστάσεις λειτουργικές.
- Ελαχιστοποίηση των υπαιθρίων κοινοχρήστων χώρων όπου διαχέεται η ευθύνη της φροντίδας τους.
- Αποφυγή δημιουργίας μεγάλων κοινοχρήστων προαυλίων χώρων, που σημαίνει και αντίστοιχη σύμπτυξη των κτιρίων, για να μη παίρνει η Ο.Δ. την μορφή ειδικού κτιρίου ή ιδρύματος. Οι μεγάλοι υπαίθριοι χώροι που μπορεί να παίρνουν Δημόσια μορφή (πλατεία) ή χωριστή λειτουργική σχέση (γυμναστήριο ή διαμορφωμένος κήπος).
- Εμβαδά κατοικιών τα οποία διατηρούν σταθερά τα λειτουργικά μεγέθη των χώρων όπως κοιτώνες και λουτρά, και διαφοροποιούνται μόνο από την αυξομείωση του

αριθμού των προβλεπομένων εκάστοτε χώρων ή την αυξομείωση των εμβαδών των λειτουργικών όπως μεγάλο ή μικρό σαλόνι, πρόβλεψη ή όχι χωλ κλπ.

- Εσωτερική οδοποιία με μικρά γεωμετρικά μεγέθη, που δεν δημιουργούν μεγάλα ορύγματα και επιχώματα, αλλά ταυτόχρονα αποθαρρύνουν την συχνή και ταχεία κυκλοφορία οχημάτων.

Η εφαρμογή των πιο πάνω προϋποθέσεων καθώς και η απουσία της κερδοσκοπίας από την ΚΠ - η οποία επιτρέπει χαμηλές τιμές και καλούς όρους πληρωμής - καθιστούν τις κατοικίες ελκυστικές. Το ενδιαφέρον των αγοραστών υπήρξε έκδηλο και πωλήσεις ήταν αρκετά ικανοποιητικές.

Οι τιμές των κατοικιών της ΚΠ παραμένουν χαμηλότερες των τιμών των κατοικιών που κατασκευάζουν οι ιδιώτες εργολάβοι, παρά το γεγονός ότι το κόστος κατασκευής της ΚΠ είναι μεγαλύτερο του κόστους των εργολάβων.

Το οικιστικό αποτέλεσμα

Πολύ λόγος έχει γίνει για το κακό οικιστικό αποτέλεσμα σε μεγάλα τμήματα της περιοχής της Καλαμίτσας μετά την εφαρμογή του προγράμματος οικιστικής ανάπτυξης. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι :

1. Δεν προβλέφθηκαν ειδικοί οροί δόμησης για την περιοχή όταν εκπονήθηκε η Πολεοδομική μελέτη με αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός αριθμού πολυώροφων κτιρίων.
2. Η παράληψη αυτή δεν ευθύνεται, για το σύνολο του αποτελέσματος αφού παραβιάστηκαν εκτεταμένα και διατάξεις υφισταμένου και ενισχύει Νόμου δηλαδή του ΓΟΚ.
3. Θα έπρεπε το κομμάτι της Οργανωμένης Δόμησης να είναι μεγαλύτερο και να προηγηθεί του προγράμματος της διάθεσης των οικοπέδων με υποδομή ώστε να δώσει ένα δείγμα γραφής για το πως έπρεπε να δομηθεί η περιοχή.

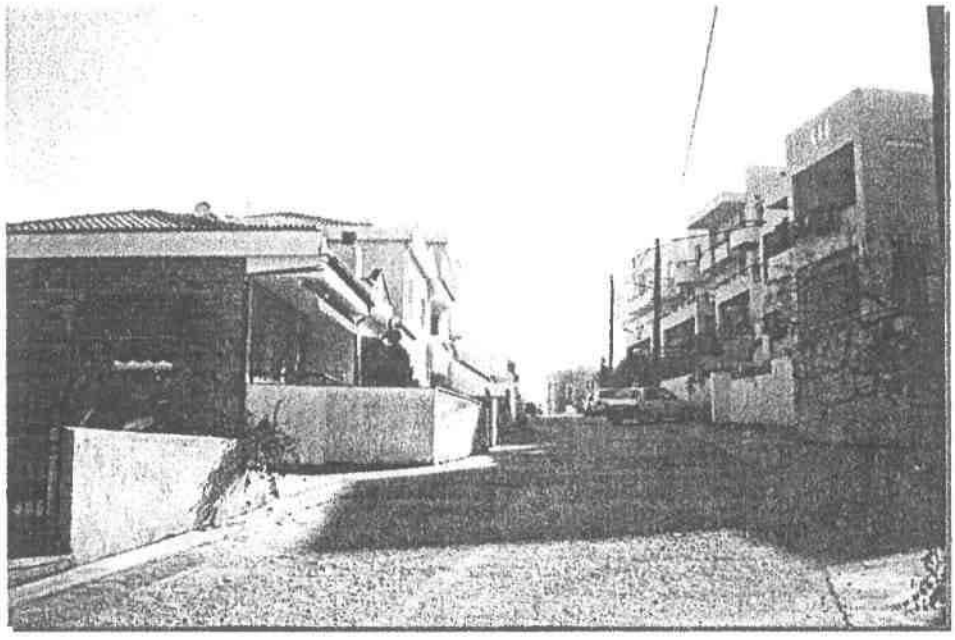
Το οικιστικό αποτέλεσμα της Ο.Δ. είναι ικανοποιητικό.

- Η επαφή των κατοικιών με το έδαφος είναι σωστή κι έγινε μέσω προαυλίων και κήπων με αποκλειστικές χρήσεις.

Φωτογραφία 4.1 : Τύπος διώροφων μονοκατοικιών με προαύλιο και κήπο.

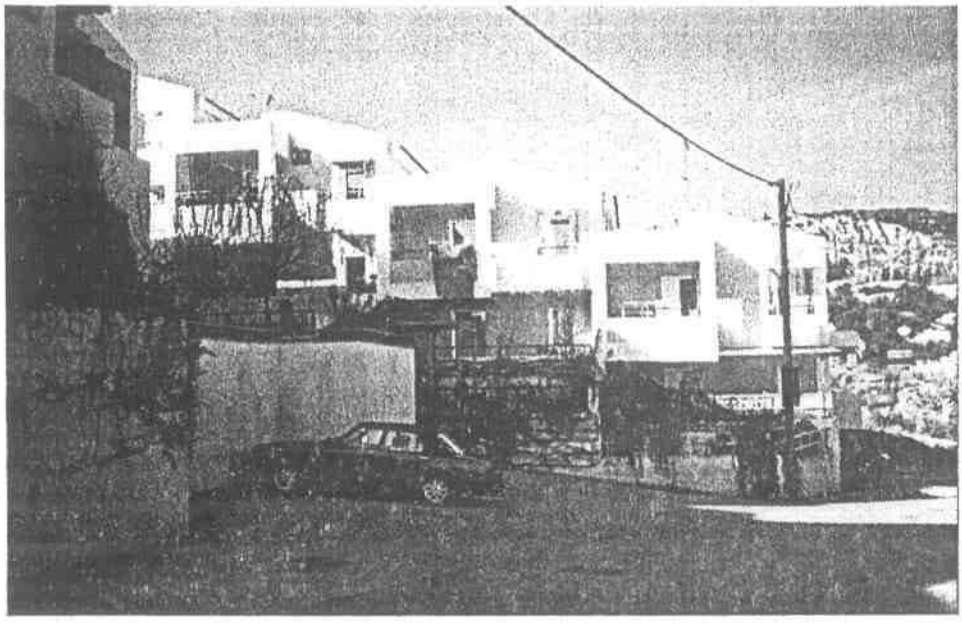
- Τα σπίτια είναι διώροφα ή το πολύ τριώροφα, στα σημεία όπου είναι έντονες οι κλίσεις, τηρώντας τον Σ.Δ. που ήταν 0.8 και πολλές φορές 0.6.
- Έγινε προσπάθεια δημιουργίας κάποιας ποικιλίας από κτίριο σε κτίριο ώστε η εικόνα της Ο.Δ. να μην κινδυνεύει να μεταβληθεί σε εικόνα στρατοπέδου από την παράθεση όμοιων στοιχείων.

Φωτογραφία 4.2 : Τύποι διώροφων και τριώροφων πολυκατοικιών στην περιοχή του προγράμματος Ο.Δ. Καλαμίτσας.



Φωτογραφία 4.3 : Διώροφος τύπος κατοικιών στην περιοχή Ο.Δ.

- Ο οικισμός εξυπηρετείτε από δίκτυο πεζοδρόμων με χώρους στάθμευσης σε κατάλληλες θέσεις.



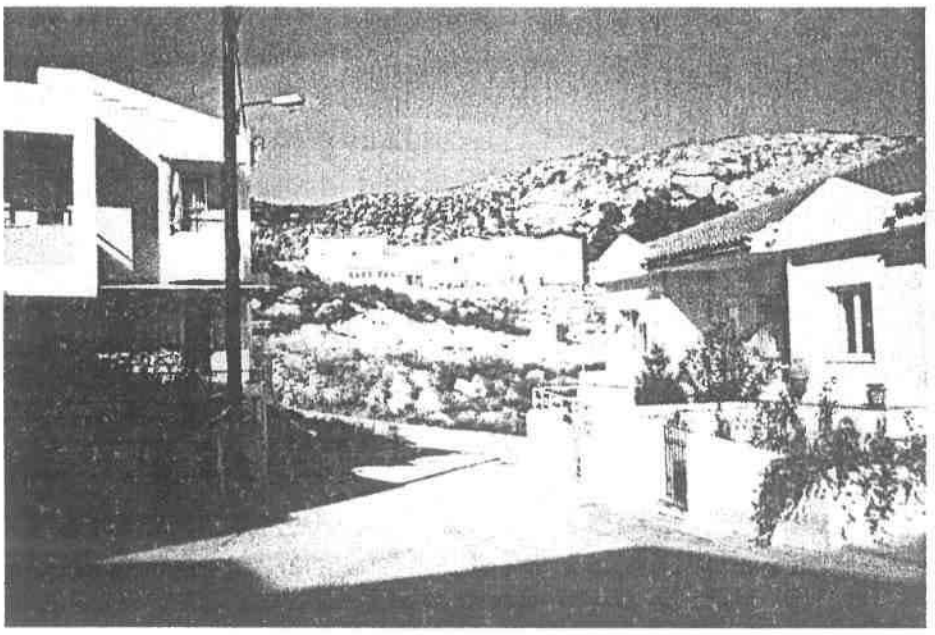
Φωτογραφία 4.4 : Χώροι σταθμεύσεις

- Ελλιπής είναι η διαμόρφωση των κοινόχρηστων χωρών πράσινου ενώ υπάρχουν τμήματα που είναι ανεκμετάλλευτα λόγω ακαταλληλότητας τους εδάφους προσδίδοντας στην περιοχή μια εικόνα προχειρότητας και αταξίας υποβαθμίζοντας το οικιστικό περιβάλλον .

Φωτογραφία 4.5 : Αδιαμόρφωτες εκτάσεις λόγω ακαταλληλότητας του εδάφους στην περιοχή Ο.Δ.

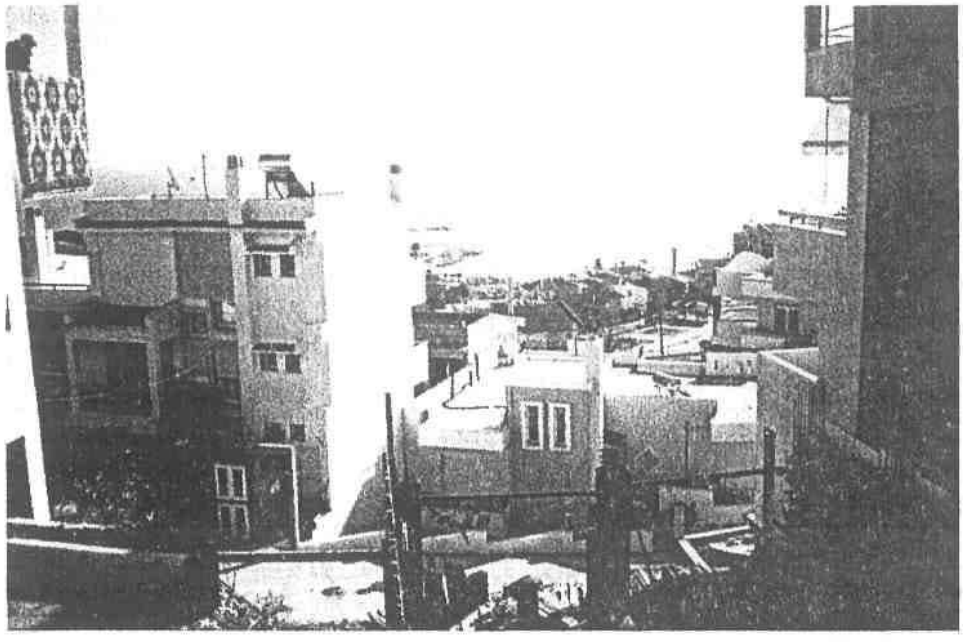
Φωτογραφία 4.6 : Αδιαμόρφωτες εκτάσεις στην περιοχή Ο.Δ. στην Καλαμίτσα

Κοινόχρηστοι χώροι και κοινωφελείς εγκαταστάσεις, στο το σύνολο της περιοχής, προβλέπεται να αναπτυχθούν τα επόμενα χρόνια. Η προβλεπόμενη υποδομή πρόκειται να καλύψει τις ανάγκες 7000 κατοίκων. Προς το παρόν ο οικισμός εξυπηρετείται μόνο από 2 μικρά εμπορικά κατάστημα, ένα δημοτικό σχολείο και από την υφιστάμενη υποδομή των όμορων προς την Καλαμίτσα συνοικιών. Στις πρώτες προτεραιότητες της ΔΕΠΟΣ είναι η κατασκευή ενός μεγάλου εμπορικού κέντρου για την άμεση εξυπηρέτηση των κατοίκων του οικισμού.

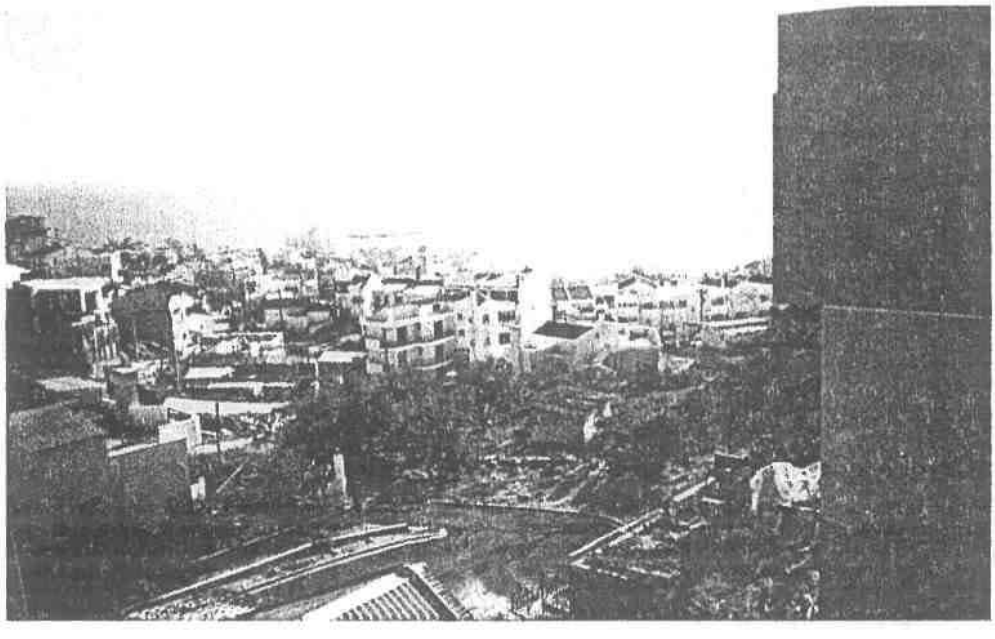


Φωτογραφία 4.7 : Δημοτικό Σχολείο στην περιοχή Ο.Δ.

4. Για να αυτοχρηματοδοτηθεί το έργο, η ΔΕΠΟΣ αναγκάστηκε να ξεκινήσει πρώτα με το πρόγραμμα πώλησης οικοπέδων σε δικαιούχους και στην ελεύθερη αγορά. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την ανεξέλεγκτη δόμηση, τις αυθαίρετες κατασκευές, την πυκνή δόμηση και τις υπερβάσεις του Σ.Δ. που από 0.8 έφτανε σε 1.2 και ορισμένες φορές άγγιζε το 1.6 (τέσσερις ορόφους). Παραβιάστηκαν πολλά από τα πολεοδομικά πρότυπα που είχαν οριστεί ενώ παράλληλα ο έλεγχος από την πολεοδομία ήταν ανύπαρκτος. Έτσι δημιουργήθηκε μια σειρά από πολυώροφες κατασκευές, οι οποίες δεν προσαρμόστηκαν σωστά στο εδάφους της Καλαμίτσας, προσδίδοντας, στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής, μια εικόνα αντιαισθητική και καθόλου ευχάριστη .



Φωτογραφία 4.8 : Περιοχή προγράμματος παροχής οικοπέδων με υποδομή



Φωτογραφία 4.9 : Περιοχή προγράμματος παροχής οικοπέδων με υποδομή

Θεωρείται ότι η κακή εικόνα που παρουσιάζει η Καλαμίτσα θα βελτιωθεί. Το πρόγραμμα βρίσκεται σε ένα μεταβατικό στάδιο και παρουσιάζει πολλές ελλείψεις. Η αισθητική του οικισμού πιστεύεται ότι θ' αλλάξει όταν διαμορφωθούν οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι και δεντροφυτευτούν οι υπαίθριοι χώροι.

Κλείνοντας αξίζει να σημειώσουμε ότι η αξία αυτού του πρωτοτύπου σε Πανελλήνια Κλίμακα προγράμματος παραμένει μεγάλη. Οι ωφέλειες που προέκυψαν, από την εφαρμογή του είναι πολλές και σημαντικές, και οι εμπειρίες που αποκτήθηκαν είναι άξιες προσοχής και χρήσιμες για το μέλλον.

4.6. Προοπτικές του Κατασκευαστικού Έργου της ΔΕΠΟΣ

Στάδιο Ολοκλήρωσης της Μελέτης

Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των έργων υποδομής στη Γειτονιά Γ1. Βρίσκεται σε εξέλιξη η κατασκευή των έργων υποδομής στις Γειτονιές Γ2 - Γ3.

Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των πρώτων 48 κατοικιών στην Οργανωμένη Δόμηση Γειτονιάς Γ1. Βρίσκεται σε εξέλιξη η κατασκευή 23 νέων κατοικιών και 2 καταστημάτων καθώς και η μελέτη των υπόλοιπων 33 κατοικιών και 7 καταστημάτων της Ο.Δ. Έχουν διατεθεί στο σύνολο τους τα οικόπεδα στους νομείς και σε ποσοστό 85% τα οικόπεδα στους δικαιούχους και στην ελεύθερη αγορά. (Συνέντευξη Β. Θεοδωρίδη, 1999)

Το έργο σε γενικές γραμμές προχωρά ως σήμερα απρόσκοπτα σε κλίμα καλής συνεργασίας μεταξύ ΔΕΠΟΣ και Δήμου Καβάλας που υπηρετεί τους οικιστικούς και κοινωνικούς στόχους του έργου παρά τις ατέλειες που παρουσιάζει το νομικό σχήμα της Κ/ξίας.

Τα σημερινά δεδομένα του έργου και οι συνθήκες της αγοράς οδηγούν στην ανάγκη επανεξέτασης του συνολικού προγράμματος ανάπτυξης της περιοχής κυρίως στα ακόλουθα σημεία :

α. Ρυθμός κατασκευής και διάθεσης των κατοικιών της Ο.Δ. στη Γειτονιά Γ1.

β. Βαθμός ολοκλήρωσης των έργων υποδομής στις Γειτονιές Γ2 - Γ3.

γ. Μέγεθος και χρόνος κατασκευής του Εμπορικού Κέντρου για την άμεση εξυπηρέτηση των κατοίκων.

Το πρόγραμμα πιστεύεται θα έχει ολοκληρωθεί μέχρι το 2003, τουλάχιστον σαν Κ/ξία ΔΕΠΟΣ - ΔΗΜΟΥ ΚΑΒΑΛΑΣ. Η ΔΕΠΟΣ έχει στην κατοχή της τις υπόλοιπες εκτάσεις, Μπάτη και Τόσκα τις οποίες πρέπει με κάποιο τρόπο να διαχειρισθεί. Οι εκτάσεις αυτές είναι εκτός σχεδίου και εκδηλώνονται έντονες πιέσεις για την ένταξη τους. Όμως ήδη η πόλη της Καβάλας έχει επεκταθεί τόσο ανατολικά, στην περιοχή Περιγιάλι, όσο και δυτικά στην Καλαμίτσα. Συνολικά 10000 στρέμματα βρίσκονται μέσα στο σχέδιο και θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα σ΄ αυτήν την περιοχή, να ολοκληρωθούν δηλαδή τα έργα υποδομής της συγκεκριμένης περιοχής προτού προβεί το Υπουργείο σε νέες εντάξεις. Προς το παρόν έχει κατασκευαστεί μόνο το κύριο οδικό δίκτυο, ένα δημοτικό και ένα Γυμνάσιο ενώ εκκρεμεί η κατασκευή την υπόλοιπης υποδομής δηλαδή του δικτύου πεζοδρόμων, η διαμόρφωση των παιδικών χαρών, των πλατειών , των χώρων

πρασίνου, οι εγκαταστάσεις εκπαίδευσης, η κατασκευή ενός μεγάλου εμπορικού κέντρου και γενικά υποδομής που πρόκειται να καλύψει τις ανάγκες 7000 κατοίκων. Η προβλεπόμενη υποδομή θα ολοκληρωθεί μέσα στα επόμενα 10 χρόνια.

Η ΔΕΠΟΣ πρόσφατα μετονομάσθηκε σε ΔΕΠΟΣ Α.Ε. και είναι στο πρόγραμμα των ιδιωτικοποιήσεων του Κράτους. Δεν είναι σίγουρο όμως αν θα υφίσταται τα επόμενα χρόνια. Ίσως παραμείνει απλώς σαν η μόνη ΔΕΚΟ του ΥΠΕΧΩΔΕ, μπορεί να καταφέρει να επιβιώσει αλλά ποτέ δεν θα μπορέσει να γίνει ένας βιώσιμος οργανισμός. Της έχει δοθεί μια προθεσμία να απολύσει το 1/3 του προσωπικού της σε μια προσπάθεια να γίνει βιώσιμη επιχείρηση ενώ πρόσφατα μπήκε σε νόμο άρθρο για μετάταξη των υπάλληλων της ΔΕΠΟΣ σε υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Η ΔΕΠΟΣ έχει πειραματισθεί με μικρά προγράμματα έως τώρα όπως είναι οι παραθεριστικοί οικισμοί Ελλήνων Ομογενών " Αρκαδικό χωριό " και " Ηλειακό χωριό ", καθώς και δυο μικρότερα συγκροτήματα πρώτης κατοικίας στην Αθήνα (Νέα Φιλαδέλφεια και Ταύρος), ενώ αυτό της Καλαμίτσα είναι το μεγαλύτερο σε έκταση σε όλη την Ελλάδα (Α.Ι. Αραβαντινός, 1997)

Κεφάλαιο 5

Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ)

5.1. Η φυσιογνωμία του ΟΕΚ

Ο ΟΕΚ είναι ο κύριος δημόσιος φορέας κοινωνικής κατοικίας στη χώρα μας, και αποτελεί βασικό όργανο άσκησης της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, και ταυτόχρονα τον μεγαλύτερο κατασκευαστικό φορέα κατοικίας αφού ουσιαστικά είναι ο μόνος φορέας του δημόσιου τομέα που έχει να παρουσιάσει μέσα στα 46 χρόνια λειτουργίας του μια ανοδική πορεία όσον αφορά τόσο την ποσότητα όσο και την ποιότητα του έργου του, ιδιαίτερα μάλιστα κατά τα τελευταία χρόνια.

Οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που μελετώνται και ανεγείρονται από τον ΟΕΚ σε όλη την Ελλάδα αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 95% της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα, γεγονός που αναδεικνύει τον ΟΕΚ σαν τον μεγαλύτερο μελετητικό και κατασκευαστικό φορέα κατοικίας στην χώρα μας.

Παράλληλα όμως ο ΟΕΚ παίζει κι ένα γενικότερο ρόλο στην Ελληνική οικονομία και στην οικοδομική δραστηριότητα της χώρας μας αφού μέσω των Δανειοδοτικών του Προγραμμάτων παίζει και έναν άλλο ρόλο στην κίνηση των κεφαλαίων στον τομέα της παραγωγής κατοικίας, αφού κινητοποιεί και ιδιωτικούς πόρους καθώς υπολογίζεται ότι κάθε 1 εκ. δρχ. στεγαστικού δανείου του ΟΕΚ κινεί άλλο ένα 1 εκ. δρχ. που προέρχεται από την ιδιωτική αποταμίευση. (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ).

Ο ΟΕΚ είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου υπαγόμενο στο Υπουργείο Εργασίας και διοικείται από 15μελές Διοικητικό Συμβούλιο που διορίζεται από τον Υπουργό Εργασίας.

Στο Δ.Σ. του Οργανισμού εκπροσωπούνται φορείς που έχουν σχέση με την κοινωνική κατοικία. Συγκεκριμένα συμμετέχουν εκπρόσωποι του Υπ. Εργασίας, του ΥΠΕΧΩΔΕ, των εργαζομένων (Γ.Σ.Ε.Ε.), των εργοδοτών, της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, του τεχνικού κόσμου και τέλος των ίδιων των εργαζομένων στον Οργανισμό (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ).

Οι πόροι του ΟΕΚ

Ο ΟΕΚ είναι ένας οικονομικά αυτόνομος Οργανισμός που αντλεί τους πόρους του από τις εισφορές των ίδιων των εργαζομένων και των εργοδοτών τους.

Συγκεκριμένα, τα έσοδά του προέρχονται από:

α) Την εισφορά 1% επί των μισθών και ημερομισθίων των εργαζομένων.

β) Την εισφορά των εργοδοτών, που είναι 0.75% επί των αποδοχών των εργατοϋπαλλήλων τους οποίους απασχολούν.

γ)Την κρατική επιχορήγηση που προβλέπεται από τον ιδρυτικό του Νόμο και που χορηγείται από τον Προϋπολογισμό Δημοσίων Επενδύσεων. Επισημαίνεται ότι το ποσό της κρατικής επιχορήγησης εξακολουθεί να είναι το ίδιο από το 1954 (100.000.000 δρχ. τον χρόνο) χωρίς τιμαριθμική αναπροσαρμογή και δεν καταβάλλεται σε σταθερή ετήσια βάση

δ) Τις χρεολυτικές δόσεις από τους δικαιούχους που τους παραχωρήθηκε κατοικία ή δάνειο, τις οποίες όμως μεγάλος αριθμός δικαιούχων δεν καταβάλλει κανονικά.

ε) Τα περιουσιακά στοιχεία του ΟΕΚ (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ).

5.2. Οι Δικαιούχοι του ΟΕΚ

Δικαιούχοι του Οργανισμού είναι όλοι οι εργατοϋπάλληλοι οι οποίοι καταβάλλον το 1% των αποδοχών τους υπέρ ΟΕΚ, συνδέονται με τον εργοδότη τους με σχέση εργασίας Ιδιωτικού Δικαίου και είναι ασφαλισμένοι σε οποιονδήποτε φορέα κύριας ασφάλισης μισθωτών. Επίσης δικαιούχοι είναι οι υπάλληλοι Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, οι υπάλληλοι του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα (ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λπ.), καθώς και οι συνταξιούχοι όλων αυτών των κατηγοριών.

Απαραίτητη προϋπόθεση για να συμμετέχει ένας δικαιούχος στα στεγαστικά προγράμματα του ΟΕΚ είναι να μη διαθέτει ιδιόκτητη κατοικία ή άλλο περιουσιακό στοιχείο ικανό να καλύψει τις στεγαστικές του ανάγκες.

Οι δικαιούχοι πρέπει να έχουν συμπληρώσει κατά κατηγορία ένα ελάχιστο αριθμό ημερών εργασίας, το όριο όμως αυτό μειώνεται για τις πολυμελείς οικογένειες, τα άτομα με ειδικές ανάγκες και ορισμένες άλλες ειδικές κατηγορίες εργαζομένων (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ).

Περιορισμοί

Αποκλείονται από τη στεγαστική συνδρομή του ΟΕΚ όσοι έχουν πάρει οι ίδιοι ή τα προστατευόμενα μέλη της οικογένειας τους οποιασδήποτε μορφής στεγαστική συνδρομή από τον ΟΕΚ, πλην της επιδότησης ενοικίου, ή στεγαστικό δάνειο από το Υπουργείο Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

5.3. Τα Προγράμματα του ΟΕΚ

Σύμφωνα με την απογραφή δικαιούχων που έγινε το 1983 σε μία προσπάθεια σφαιρικής εκτίμησης των αναγκών για στέγη, ο συνολικός αριθμός δικαιούχων του ΟΕΚ ανέρχεται περίπου σε 150.000 οικογένειες, ενώ τα νεώτερα στοιχεία που έχουν στη διάθεσή τους οι Υπηρεσίες του Οργανισμού δείχνουν ότι 3.000 οικογένειες προστίθενται κάθε χρόνο.

Για την κάλυψη του σημαντικού αυτού αριθμού δικαιούχων, ο ΟΕΚ εφαρμόζει προγράμματα ποικίλων μορφών στεγαστικής συνδρομής (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ) :

α) Παροχή έτοιμης κατοικίας σε οικισμούς που σχεδιάζει και ανεγείρει σε όλη την Ελλάδα. Οι κατοικίες αυτές παραχωρούνται στους δικαιούχους σε τιμή κόστους αποπληρώνονται δε με πολύ χαμηλό επιτόκιο, που κυμαίνεται από 1 - 5 %, σε διάστημα 30 χρόνων.

β) Στεγαστικά δάνεια για αγορά ή ανέγερση νέας κατοικίας, μέσω του τραπεζικού συστήματος. Τα δάνεια αυτά έχουν, είτε διπλή επιδότηση (από τον ΟΕΚ και το Ελληνικό Δημόσιο) είτε απλή επιδότηση από τον ΟΕΚ, αναλόγως του ύψους του εισοδήματος της κάθε οικογένειας. Εξοφλούνται σε 15 χρόνια και το ύψος του επιτοκίου διαφοροποιείται ανάλογα με το οικογενειακό εισόδημα.

γ) Στεγαστικά δάνεια για αγορά ή ανέγερση νέας κατοικίας από το πρόγραμμα ΕΣΑΚ (Ειδικό Στεγαστικό Ανακυκλούμενο Κεφάλαιο) που απευθύνονται σε οικογένειες με χαμηλό εισόδημα, χρηματοδοτούνται από κεφάλαια του ΟΕΚ, έχουν επιτόκιο 2 - 8% και αποπληρώνονται σε 25 χρόνια.

δ) Στεγαστικά δάνεια για αποπεράτωση, επέκταση ή επισκευή ιδιόκτητης κατοικίας. Τα δάνεια αυτά δίνονται από ίδια κεφάλαια του ΟΕΚ και αποπληρώνονται σε 15 - 20 χρόνια. Το ύψος του δανείου και το επιτόκιο (που κυμαίνεται από 1 - 5 %) εξαρτώνται από τον αριθμό των μελών της κάθε οικογένειας.

ε) Επιδόματα ενοικίου σε οικογένειες, ζευγάρια και μεμονωμένα άτομα με ιδιαίτερα χαμηλό εισόδημα.

στ) Ενοικιαζόμενη κατοικία, σε περιορισμένη προς το παρόν εφαρμογή, που όμως προβλέπεται να επεκταθεί.

ζ) Ειδικά προγράμματα πολυτέκνων και οικογενειών που περιλαμβάνουν άτομα με ειδικές ανάγκες, όπως επίσης και δικαιούχων με ιδιαίτερα οξύ στεγαστικό

πρόβλημα. Τα προγράμματα αυτά είναι διαρκή, ώστε οι ανάγκες των συγκεκριμένων οικογενειών να αντιμετωπίζονται άμεσα.

η) Ειδικά προγράμματα με μειωμένες προϋποθέσεις για ευαίσθητες ακριτικές περιοχές (Περιφέρεια Αν. Μακεδονίας και Θράκης και νησιωτικές περιοχές)

Η Δραστηριότητα του ΟΕΚ

Ο ΟΕΚ έχει ήδη κλείσει 46 χρόνια λειτουργίας, αντιμετωπίζοντας τις στεγαστικές ανάγκες συνολικά περίπου 265.000 οικογενειών εργαζομένων, σε όλη την Ελλάδα.

Συγκεκριμένα, από την ίδρυσή του μέχρι σήμερα, ο ΟΕΚ έχει ανεγείρει και έχει παραχωρήσει σε δικαιούχους του 48.000 έτοιμες κατοικίες και έχει χορηγήσει 98.000 περίπου δάνεια για αγορά ή ανέγερση νέας κατοικίας και 119.000 δάνεια επέκτασης, επισκευής ή αποπεράτωσης ιδιόκτητης κατοικίας. Τέλος, έχει συνδράμει με επιδόματα ενοικίου 180.000 περίπου νοικοκυριά.

Αξιοσημείωτο είναι ότι κατά τα τελευταία χρόνια καταβάλλεται ιδιαίτερη προσπάθεια για την διεύρυνση των δραστηριοτήτων του ΟΕΚ αλλά κυρίως για την επέκταση του Κατασκευαστικού του Προγράμματος ώστε μέσω του Κατασκευαστικού του Προγράμματος, να έχει τη δυνατότητα με περιορισμένο κόστος (που δεν ξεπερνά τις 130.000 δρχ. ανά τ.μ. στους νέους του οικισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των έργων υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου) να παρέχει στους εργαζόμενους καλής ποιότητας κατοικία.

Στα πλαίσια του προγράμματος 1994 - 1995 ο ΟΕΚ άρχισε την ανέγερση 3371 κατοικιών σε 34 οικισμούς. Συγκεκριμένα από τα μέσα του 1994 άρχισε η ανέγερση 2142 κατοικιών σε 20 οικισμούς και από την αρχή του 1995 μέχρι και τα μέσα Νοέμβριου ξεκίνησε η κατασκευή 12 οικισμών που περιλαμβάνουν συνολικά 1229 κατοικίες. Επομένως βρίσκονται υπό κατασκευή συνολικά δεκάδες οικισμοί σε όλη τη χώρα, δυναμικότητας 8500 περίπου κατοικιών. Παράλληλα από την αρχή του 1995 μέχρι το 1997 δημοπρατήθηκαν συνολικά περίπου 2526 κατοικίες.

Παράλληλα ο Ο.Ε.Κ. έχει πειραματισθεί κατά το παρελθόν με την εφαρμογή μεθόδων προκατασκευής, με στόχο την μείωση του κόστους, αλλά κυρίως του χρόνου κατασκευής των οικισμών του και προβληματίζεται για την περαιτέρω εφαρμογή τους.

Τέλος ο Ο.Ε.Κ. με την προώθηση ειδικού ερευνητικού προγράμματος σε συνεργασία με το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης (Α.Π.Θ.), προσπαθεί να επιτύχει την μέγιστη δυνατή εξοικονόμηση ενέργειας στους οικισμούς του.

Ο Οργανισμός είναι ο φορέας που κατασκεύασε σε συνεργασία με τα Υπουργεία Έρευνας και Τεχνολογίας της Ελλάδας και της Γερμανίας το «Ηλιακό Χωριό» στην Λυκόβρυση Αττικής που περιλαμβάνει 435 κατοικίες και όπου πειραματικά εφαρμόσθηκαν ενεργειακά συστήματα υψηλής τεχνολογίας (ενεργητικά και παθητικά) για την αξιοποίηση της ηλιακής ενέργειας για οικιακή χρήση σε μεγάλη κλίμακα. Μάλιστα ο συγκεκριμένος οικισμός βραβεύθηκε στα πλαίσια του Προγράμματος HABITAT του Ο.Η.Ε., ο οποίος είχε ως θέμα τη συνεργασία φορέων του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για παρεμβάσεις βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης και του περιβάλλοντος σε ανθρώπινους οικισμούς (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ).

Στα πλαίσια του ιδίου Προγράμματος HABITAT του ΟΗΕ επίσης τιμήθηκε με διάκριση και το Στεγαστικό Πρόγραμμα που μελέτησε και υλοποίησε, αλλά και συνεχίζει να υλοποιεί ο Ο.Ε.Κ. στην περιοχή του Δυτικού Κέντρου της Καλαμάτας, όπου σε συνεργασία με τον Δήμο, στεγάσθηκαν σεισμόπληκτες οικογένειες εργαζομένων και επίσης αναβαθμίσθηκε η Δυτική Συνοικία της πόλης, γεγονός που έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην αποσυμφόρηση του κέντρου της Καλαμάτας.

Ο συνδυασμός των προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας - που υλοποίησε και συνεχίζει να υλοποιεί ο Ο.Ε.Κ. στην Καλαμάτα - με την εμπορική δραστηριότητα, αλλά και με τις άλλες κοινωνικές δραστηριότητες που έχουν αναπτυχθεί στο Δυτικό Κέντρο της πόλης από τον Οργανισμό και τον Δήμο, έχουν σαν αποτέλεσμα την επιτυχή ένταξη των στεγαστικών προγραμμάτων του ΟΕΚ στον αναπτυσσόμενο πολεοδομικό και κοινωνικό ιστό και την αποτροπή της ανάπτυξης φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού που, σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες, έχουν εντοπισθεί σε μεγάλους οικισμούς οργανωμένης δόμησης (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ).

Για τους λόγους αυτούς άλλωστε το συγκεκριμένο στεγαστικό πρόγραμμα του ΟΕΚ διακρίθηκε στα πλαίσια του Προγράμματος HABITAT του Ο.Η.Ε. για τους ανθρώπινους οικισμούς και αποτελεί ένα από τους σταθμούς στην ιστορία του Οργανισμού.

Όμως η στεγαστική πολιτική του Ο.Ε.Κ. έχει αναγνωρισθεί καθολικά, όχι μόνο σε εθνικό , αλλά και σε διεθνές επίπεδο.

Ανατέθηκε στον Οργανισμό η ευθύνη της ανέγερσης, στη Θεσσαλονίκη, του κτιρίου - συνολικού εμβαδού 5.000 τ.μ. του CEDEFOP, δηλαδή του Ευρωπαϊκού Κέντρου για την Ανάπτυξη της Επαγγελματικής Κατάρτισης, που είναι η πρώτη Υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η οποία μεταφέρει την έδρα της στην χώρα μας από το Βερολίνο.

Επίσης ο Ο.Ε.Κ. τιμήθηκε με την ανάληψη, τον Οκτώβριο του 1996 και μέχρι πρόσφατα, της Προεδρίας του Τμήματος Δημόσιου Τομέα του CECODHAS, δηλαδή της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Συντονισμού Κοινωνικής Κατοικίας, της οποίας ιδρυτικό μέλος υπήρξε ο Ο.Ε.Κ. και στην οποία συμμετέχουν όλοι, σχεδόν, οι φορείς Κοινωνικής Κατοικίας της Ευρώπης.

Ο Οργανισμός επίσης συμμετέχει, σε διεθνές επίπεδο, σε πολλές πρωτοβουλίες που αφορούν θέματα σχετικά με την κοινωνική κατοικία, τις νέες τάσεις στην αρχιτεκτονική και την πολεοδομία και τη βελτίωση των όρων διαβίωσης στους ανθρώπινους οικισμούς. Μάλιστα ήδη από το 1988, είναι μέλος της Ελληνικής Οργανωτικής Επιτροπής του EUROPAN, διεθνούς προγράμματος διαγωνισμών για νέες ιδέες στην αρχιτεκτονική και την πολεοδομία (Ενημερωτικά Φυλλάδιά ΟΕΚ).

5.4. Το Στεγαστικό Πρόγραμμα του ΟΕΚ

5.4.1. Προγραμματισμός - Επιλογή - Διαδικασίες Απόκτησης Γης

Συχνά στο παρελθόν είτε γιατί οι προσφορές εκτάσεων ήταν περιορισμένες, είτε γιατί οικονομικοί, κυρίως, λόγοι το επέβαλλαν, ο Ο.Ε.Κ. πραγματοποιούσε αγορές εκτάσεων που βρίσκονταν σε απόσταση από τα δομημένα όρια των πόλεων, με αποτέλεσμα οι οικισμοί που ανεγείρονται στις εκτάσεις αυτές να παραμένουν απομονωμένοι για αρκετό χρονικό διάστημα. Το ίδιο συμβαίνει και σήμερα δηλαδή οι καινούριοι οικισμοί Κομοτηνή V, VI, VII, Ορεστιάδα ΙΙΙ και Αλεξανδρούπολη V απέχουν από τον οργανικό αστικό ιστό των πόλεων απόσταση μερικών χιλιόμετρων.

Σταδιακά πάντως, με δεδομένες τις επεκτάσεις των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, οι παλαιοί οικισμοί του Ο.Ε.Κ. εντάχθηκαν στο δομημένο περιβάλλον της πόλης τους. Οπότε τα λειτουργικά προβλήματα που ορισμένοι από τους πολύ παλαιούς οικισμούς του Ο.Ε.Κ. παρουσιάζουν, σήμερα, κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα, δεν έχουν πλέον σχέση με αυτή καθ' αυτή την ένταξη τους στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό, αλλά έχουν σχέση κυρίως με το οικονομικό επίπεδο των κατοίκων τους που, συνήθως, δεν τους επιτρέπει να συντηρούν τις κατοικίες τους και τους ελεύθερους χώρους που τις περιβάλλουν.

Ο Ο.Ε.Κ. προγραμματίζει για το μέλλον παρεμβάσεις ανάπλασης στους πρώτους οικισμούς στην πόλη της Κομοτηνής ,Ξάνθης και Καβάλας κατόπιν συνεννοήσεων και συνεργασίας με τον αρμόδιο φορέα Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Στο πλαίσιο διαδικασίας απόκτησης εκτάσεων επιλέχτηκαν, κατ' αρχήν, τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της περιφέρειας Αν. Μακεδονίας και Θράκης Καβάλα, Ξάνθη, Κομοτηνή Αλεξανδρούπολη Ορεστιάδα, οι πόλεις δηλαδή όπου λόγω μεγάλης συγκέντρωσης πληθυσμού διαπιστώθηκε η ύπαρξη αυξημένων στεγαστικών αναγκών.

Παράλληλα, όμως, ο Ο.Ε.Κ. ενέταξε στο Κατασκευαστικό του Προγράμματα και οικισμούς μικρότερων πόλεων της παραμεθόριου περιοχής όπως το Τυχερό, οι Φέρρες, το Σουφλί, το Διδυμότειχο του Ν. Έβρου, οι Σάπες, ο Ίασμος, η Ξυλαγανή του Ν. Ροδόπης, η Καλαμπάκα και τα Κύργια του Ν. Δράμας, και στην Ελευθερούπολη, τη Χρυσούπολη, τη Θάσο και την Καλαμίτσα του Ν.

Καβάλας. Στόχος των συγκεκριμένων προγραμμάτων ήταν, εκτός από την κάλυψη στεγαστικών αναγκών των δικαιούχων του Ο.Ε.Κ. και η ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας και η συγκράτηση των τάσεων μετεγκατάστασης των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων εργαζομένων από τις περιοχές αυτές προς τα μεγάλα αστικά κέντρα.

Μετά την επιλογή των περιοχών εξετάστηκε κατ' αρχήν η δυνατότητα παραχώρησης στον Ο.Ε.Κ. δημόσιων, δημοτικών ή εκκλησιαστικών εκτάσεων που βρίσκονται σε οικιστικές περιοχές των ανωτέρω πόλεων και στη συνεχεία οι προσφερόμενες εκτάσεις από ιδιώτες.

Οι εκτάσεις που προσφέρθηκαν, στις περιοχές που έχουμε αναφέρει, ήταν στην πλειοψηφία τους δημόσιες. Εξετάστηκαν από Επιτροπή Μηχανικών του Οργανισμού, οι οποίες γνωμοδότησαν, κατ' αρχήν, για την οικιστική καταλληλότητά τους, λαμβάνοντας υπόψη και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της κάθε πόλης, αλλά και τις σχετικές απόψεις των αρμοδίων τοπικών φορέων (Νομαρχία, Δήμος, Εργατοϋπαλληλικό Κέντρο, κ.λ.π.).

Όσον αφορά τις εκτάσεις ιδιωτών που προσφέρθηκαν προς αγορά στον Ο.Ε.Κ. συγκροτήθηκε, κατόπιν συνεργασίας με τους φορείς της Νομαρχιακής και Τοπικής Αυτοδιοίκησης και με το Εργατοϋπαλληλικό Κέντρο, Τοπική Επιτροπή που ανέλαβε τη διενέργεια του σχετικού διαγωνισμού.

Οι εκπρόσωποι των αρμόδιων τοπικών φορέων, αλλά και οι Μηχανικοί του Ο.Ε.Κ. εξέτασαν τις προσφερόμενες για αγορά εκτάσεις και γνωμοδότησαν για την οικιστική καταλληλότητα της κάθε έκτασης.
Η οριστική έγκριση οικιστικής καταλληλότητας και για τις δημόσιες ή δημοτικές ή εκκλησιαστικές εκτάσεις που παραχώθηκαν στον Ο.Ε.Κ., αλλά και για τις εκτάσεις που προσφέρθηκαν προς αγορά από ιδιώτες, χορηγήθηκε από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας έγκρισης της οικιστικής καταλληλότητας και αφού λήφθηκε υπ' όψη η εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών υπογράφηκαν τα σχετικά συμβόλαια, κατόπιν, βεβαίως, ελέγχου των τίτλων ιδιοκτησίας.

Εδώ πρέπει να αναφέρουμε ότι αξιοσημείωτη είναι η προσπάθεια που καταβάλλει ο Ο.Ε.Κ. για την δημιουργία Τράπεζας Γης ικανής να εξασφαλίσει στο άμεσο αλλά και στο απώτερο μέλλον, την υλοποίηση ενός διευρυμένου Κατασκευαστικού Προγράμματος και στα αστικά κέντρα, αλλά και στις μικρότερες

πόλεις της χώρας.

Ολοκληρώνοντας θα πρέπει να επισημάνουμε ένα σοβαρό πρόβλημα που συχνά καθυστερεί την υλοποίηση των Στεγαστικών Προγραμμάτων του Οργανισμού. Το πρόβλημα αυτό αφορά στις καθυστερήσεις που συνήθως παρουσιάζονται στις διαδικασίες επέκτασης των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων μην επιτρέποντας την αξιοποίηση των εκτάσεων ιδιοκτησίας Ο.Ε.Κ. που εμπίπτουν στις περιοχές των επεκτάσεων.

Με στόχο την αντιμετώπιση του προβλήματος αυτού ο Ο.Ε.Κ., όπου είναι δυνατόν, σε συνεργασία με το ΥΠΕΧΩΔΕ και τους αρμόδιους φορείς της Νομαρχιακής και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, προχωρεί σε έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου όταν ο οικισμός που προτίθεται να ανεγείρει, εμπίπτει σε περιοχή επέκτασης της οποίας η ευρύτερη πολεοδομική μελέτη καθυστερεί να εγκριθεί κάτι που έγινε σε όλους τους οικισμούς του ΟΕΚ εκτός από τον Κομοτηνή Ι που βρίσκονταν σε εντός σχεδίου περιοχή.

5.4.2 Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των οικισμών του Ο.Ε.Κ.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των οικισμών του Ο.Ε.Κ. καλείται να διαμορφώσει ένα πολεοδομικό χώρο ελκυστικό και οικείο στους κατοίκους του, αλλά και στους κατοίκους της περιοχής όπου εντάσσεται. Να διαμορφώσει ένα οικισμό «ανοικτό» στις μεταλλαγές και στην εξέλιξη, ένα ζωντανό κομμάτι της πόλης.

5.4.2.1 Χρήσεις Γης

Οι χρήσεις γης που προβλέφτηκαν στους οικισμούς που ανέγειρε ο ΟΕΚ είναι οι εξής :

α. Κατοικία, η οποία αποτελεί την κυρίαρχη χρήση.

β. Κεντρικές λειτουργίες : εμπορικά καταστήματα και αίθουσες εκδηλώσεων.

γ. Κοινωνικός εξοπλισμός : στους μεγαλύτερους οικισμούς έχει προβλεφθεί χώρος για την ανέγερση ενός βρεφονηπιακού σταθμού.

δ. Κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι αποτελούν ποσοστό της τάξεως του 25 %.

Η κατά μέσο όρο **ποσοτική κατανομή χρήσεων γης** των οικισμών παρουσιάζεται στον Πίνακα 5.1.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1 : Ποσοτική κατανομή χρήσεων γης

Χρήση Γης	Ποσοστό %
Κατοικία	60 - 65%
Κεντρικές λειτουργίες /Μικτή χρήση	5%
Κοινωνικός εξοπλισμός	4 - 6%
Κυκλοφορία	15 - 20%
Ελεύθεροι χώροι	10 - 15%

Πηγή : ΟΕΚ

Αναλυτικότερα στους νέους οικισμούς του Ο.Ε.Κ. εφαρμόζεται το σύνολο των κανόνων της σύγχρονης Πολεοδομίας με διαχωρισμό της κίνησης των πεζών και των αυτοκινήτων και με διαμόρφωση εκτεταμένων δικτύων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Με άξονα το δίκτυο δρόμων και πεζοδρόμων αλλά και γενικότερα το δίκτυο κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, σχεδιάζονται οι κατοικίες σε στοίχους, σύμφωνα με τα διεθνή δεδομένα (STANDARDS) ηλιάσου, φωτισμού και αερισμού. Η διάταξη των κατοικιών τείνει πάντα να αποδίδει την έννοια της συγκροτημένης γειτονιάς με τύπους κατοικιών χαμηλού συνήθως ύψους με προκήπια και πεζοδρόμους σε εναλλαγή με τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Μόνο σε ελάχιστες περιπτώσεις κατά το παρελθόν πειραματίστηκε ο Ο.Ε.Κ. με την ανέγερση πολυωρόφων κτιρίων σε μεγάλα αστικά κέντρα και συγκεκριμένα στον Αξιό Θεσσαλονίκης και στο Μαρούσι Αττικής. Στα μικρότερα αστικά κέντρα της περιφέρειας Αν. Μακεδονίας και Θράκης οι τύποι κατοικιών που εφαρμόζονται είναι διώροφοι, τριώροφοι ή το πολύ τετραώροφοι κυρίως στα οικιστικά συγκροτήματα των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας Ξάνθης και Κομοτηνής.

Στα σύγχρονα οικιστικά συγκροτήματα του Ο.Ε.Κ. ο συντελεστής δόμησης κυμαίνεται από 0,40 έως 0,45 στο σύνολο της έκτασης (BRUTTO) και 0,65 έως 1,00 στα οικοδομικά τετράγωνα (NETTO). Υψηλότερους συντελεστές συναντάμε μόνο σε ορισμένους εντός σχεδίου πόλης οικισμούς του Οργανισμού, όπου έχουν εγκριθεί οι όροι δόμησης στα πλαίσια της πολεοδομικής μελέτης του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης.

Στους οικισμούς που ανεγείρει ο Ο.Ε.Κ. εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή εντός επεκτάσεων των σχεδίων πόλεων, εφαρμόζει τους ήδη εγκεκριμένους όρους και περιορισμούς δόμησης και σε πολύ σπάνιες περιπτώσεις προτείνει τροποποιήσεις. Συχνά δε, όταν οι εγκεκριμένοι όροι

δόμησης είναι υψηλοί, ο Ο.Ε.Κ. αποφεύγει να τους εξαντλεί και εφαρμόζει συνήθως χαμηλότερα ποσοστά κάλυψης και δόμησης από τα εγκεκριμένα.

Οι νέοι οικισμοί Ο.Ε.Κ. διαθέτουν χώρους πρασίνου, παιδικής χαράς, αθλοπαιδιών, στάθμευσης αυτοκινήτων, ενώ επίσης στην πλατεία των οικισμών κατασκευάζεται συνήθως αίθουσα εκδηλώσεων και εμπορικό κέντρο, αναλόγου μεγέθους με την δυναμικότητα του κάθε οικισμού.

Στους μεγαλύτερους οικισμούς προβλέπονται χώροι σχολείων και βρεφονηπιακών σταθμών, ανεγείρεται πολιτιστικό κέντρο με αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, βιβλιοθήκη και ανοιχτό θέατρο και διαμορφώνονται εκτεταμένοι χώροι αθλοπαιδιών και πρασίνου.

Σαν χαρακτηριστικό παράδειγμα θα πρέπει να αναφερθεί ο νέος οικισμός του ΟΕΚ στην Ξάνθη, που παραδόθηκε προ τετραετίας στους δικαιούχους του. Αυτό το οικιστικό συγκρότημα είναι το τρίτο που έχει κατασκευάσει ο Οργανισμός στην Ξάνθη.

Έχει ανεγερθεί σε έκταση 80000 τ.μ., η οποία είναι σχεδόν επίπεδη και εφάπτεται στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας της Ξάνθης.

Αναπτύσσεται σε τέσσερις γειτονίες που συνδέονται μεταξύ τους με δυο βασικούς οδικούς άξονες οι οποίοι διασχίζουν τον οικισμό και έναν συλλεκτήριο δρόμο που ενώνει το οικιστικό συγκρότημα με την ευρύτερη περιοχή.

Οι γειτονιές εξυπηρετούνται από πυκνό δίκτυο πεζοδρόμων που τις συνδέουν με την πλατεία του οικισμού, όπου έχει ανεγερθεί ένα εμπορικό κέντρο μα επτά καταστήματα, μια αίθουσα εκδηλώσεων και ένα μικρό ανοιχτό θέατρο.

Στο κέντρο, επίσης, της κάθε γειτονιάς, έχουν διαμορφωθεί χώροι παιδικής χαράς και πρασίνου με υπαίθρια καθιστικά.

Ο οικισμός περιλαμβάνει 362 κατοικίες που εντάσσονται σε διώροφες τετρακατοικίες και σε τριώροφες πολυκατοικίες με στέγη που προσαρμόζονται στον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της περιοχής.

Οι τριώροφες πολυκατοικίες έχουν ανεγερθεί γύρω από την πλατεία του οικισμού. ενώ τα διώροφα κτίρια αναπτύσσονται περιφερειακά.

Αναλυτικά, έχουν ανεγερθεί :

- 127 διαμερίσματα τεσσάρων δωματίων
- 187 διαμερίσματα τριών δωματίων
- 48 διαμερίσματα δυο δωματίων

Επίσης έχουν διαμορφωθεί :

- 5 χώροι παιδικών χαρών στις γειτονιές και στην πλατεία του οικισμού,
- 2 γήπεδα αθλοπαιδιών και
- χώροι κοινοχρήστου πρασίνου και στάθμευσης αυτοκινήτων σε κατάλληλες θέσεις.

Φωτογραφία 5.1 : Οικισμός ΟΕΚ στη ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Ξάνθης

Το ποσοστό κάλυψης στο σύνολο της έκτασης του οικισμού είναι περίπου 20% και ο συντελεστής δόμησης 0,43.

Στον Πίνακα 5.2 που ακολουθεί φαίνονται αναλυτικά τα σταθερότυπα που επιλέχτηκαν για τον οικισμό της Ξάνθης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2 : Δείκτες

Όροφοι	έως τέσσερις ορόφους
Συντελεστής Δόμησης	0,4 - 0,6, 0,8 στα αστικά και ΖΕΠ
Πυκνοκατοίκηση	2 άτομα ανά δωμάτιο
Μέσο Νοικοκυριό	4 άτομα
Καθαρή Πυκνότητα	300 άτομα ανά εκτάριο
Μικτή Πυκνότητα	150 άτομα ανά εκτάριο

Πηγή : ΟΕΚ

Οι εργασίες ανέγερσης του οικισμού ολοκληρώθηκαν το 1996 και σήμερα κατοικείται από τις οικογένειες των δικαιούχων εργαζομένων.

5.4.2.2. Η Κατοικία στους σύγχρονους οικισμούς του Ο.Ε.Κ.

Ο Οργανισμός είναι ένας από τους λίγους δημόσιους φορείς που αναλαμβάνουν το φορτίο εργασίας και την ευθύνη εκπόνησης των μελετών των έργων που υλοποιεί.

Εκτός λοιπόν από την τοπογράφηση των εκτάσεων, την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης και της μελέτης των έργων υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, η Τεχνική Υπηρεσία του Ο.Ε.Κ. αναλαμβάνει και την εκπόνηση πλήρους αρχιτεκτονικής, στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής μελέτης των οικιστικών συγκροτημάτων που ανεγείρει ο Οργανισμός.

Οι κατοικίες του Ο.Ε.Κ. σχεδιάζονται με βάση υψηλά STANDARDS ηλιάσου, φωτισμού και αερισμού προσαρμοσμένες κάθε φορά στη μορφολογία του εδάφους αλλά και στον τοπικό χαρακτήρα και την παράδοση της περιοχής όπου ανεγείρονται οι οικισμοί.

Οι επιφάνειες των κατοικιών που ανεγείρονται στους σύγχρονους οικισμούς του Ο.Ε.Κ. είναι:

α) για κατοικίες τριών δωματίων (με καθιστικό και δύο υπνοδωμάτια):
90- 100 τ.μ.

β) για κατοικίες τεσσάρων δωματίων (με καθιστικό και τρία υπνοδωμάτια):
100- 120 τ.μ.

Τέλος σε ελάχιστες, πλέον, περιπτώσεις και σε πολύ μικρό ποσοστό ανεγείρονται κατοικίες δύο δωματίων (με καθιστικό και ένα υπνοδωμάτιο), εμβαδού περίπου 70τ.μ.

Το σύγχρονο Τυπολογία του Ο.Ε.Κ. περιλαμβάνει νέους τύπους κατοικιών (3 ορόφων και 4 ορόφων πολυκατοικιών και 2ορόφων μονοκατοικιών, διπλοκατοικιών και τετρακατοικιών) και μπορούν να εφαρμοσθούν αναλόγως σε κεκλιμένα ή επίπεδα εδάφη, σε νησιωτικές και ορεινές περιοχές, σε αστικά κέντρα κ.λπ.

Παράλληλα για ορισμένες περιπτώσεις οικισμών που ανεγείρονται είτε σε εκτάσεις εντός σχεδίου πόλης - όπου είναι ήδη εγκεκριμένοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης - είτε σε περιοχές με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα, εκπονούνται ειδικές μελέτες και δεν εφαρμόζονται οι τύποι που περιλαμβάνονται στο υπάρχον τυπολογία του Ο.Ε.Κ. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο οικισμός που έχει ανεγερθεί στην Καλαμίτσα Καβάλας, σε εντός σχεδίου πόλης έκταση, η οποία αγοράσθηκε από την ΔΕΠΟΣ. Η ΔΕΠΟΣ εκπόνησε και τη μελέτη για την πολεοδόμηση της ευρύτερης περιοχής της Καλαμίτσας, όπου εντάσσεται ο

νέος οικισμός του ΟΕΚ.

Πρόκειται για τον όγδοο οικισμό που έχει ανεγείρει ο ΟΕΚ στην πόλη της Καβάλας, ο οποίος περιλαμβάνει συνολικά 95 κατοικίες.

Αναλυτικά έχουν ανεγερθεί :

- 27 κατοικίες τεσσάρων δωματίων
- 59 κατοικίες τριών δωματίων
- 17 κατοικίες δυο δωματίων.

Οι βασικοί στόχοι της ειδικής αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής μελέτης που εκπονήθηκε για την ανέγερση του συγκεκριμένου οικισμού ήταν :

- να αξιοποιηθεί ο εγκεκριμένος συντελεστής δόμησης.
- να υπάρξει προσαρμογή του οικιστικού συγκροτήματος στις υφιστάμενες έντονες κλίσεις του εδάφους.

Φωτογραφία 5.2 : Οικισμός στην Καλαμίτσα Καβάλας

Κατά την εκπόνηση της αρχιτεκτονικής μελέτης δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στην, κατά το δυνατόν, ανεξαρτησία του κάθε διαμερίσματος, έτσι ώστε οι οικιστές, παρ' όλο ότι κατοικούν σε συγκροτήματα που περιλαμβάνουν δυο ή τρεις κατοικίες, να έχουν την αίσθηση ότι διαμένουν σε μονοκατοικίες.

Παράλληλα, από την αρχιτεκτονική και πολεοδομική μελέτη του οικισμού υπήρξε πρόβλεψη ώστε να αξιοποιηθούν τα περισσότερα δωμάτια των χαμηλότερων ορόφων σαν βεράντες των υπερκειμένων ορόφων. Οπότε, με τον τρόπο αυτό, εξασφαλίσθηκε η λειτουργική σύνδεση του έσω με τον έξω χώρο πολλών διαμερισμάτων, σε όλα σχεδόν τα επίπεδα.

Ο οικισμός εξυπηρετείται από δίκτυο πεζοδρόμων και περιμετρικό δρόμο με χώρους στάθμευσης σε κατάλληλες θέσεις. Επίσης περιλαμβάνει χώρους πρασίνου που περιβάλλουν τα οικιστικά συγκροτήματα, τα οποία αναπτύσσονται σε δύο ή τρεις ορόφους και καλύπτονται κατά ένα τμήμα τους με στέγες, ενώ υπάρχουν και ακάλυπτα δώματα.

Το ποσοστό κάλυψης στο σύνολο της έκτασης του οικισμού είναι περίπου 40% και ο συντελεστής δόμησης 0,60.

Κοινόχρηστες και κοινωφελείς εγκαταστάσεις (χώροι αθλοπαιδιών, σχολείου, βρεφονηπιακού σταθμού, εμπορικού κέντρου κλπ.) προβλέπεται να αναπτυχθούν σε γειτονικές με τον οικισμό ΟΕΚ εκτάσεις, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Καλαμίτσας.

Οι εργασίες ανέγερσης του οικισμού ολοκληρώθηκαν το 1996.

Από πολλούς όμως θεωρήθηκε ότι η συγκεκριμένη προσπάθεια του ΟΕΚ απέτυχε. Η ποιότητα των κτιρίων δεν είναι καλή και δεν έχουν σωστή προσαρμογή στο έδαφος αφού η Τεχνική Υπηρεσία του οργανισμού χρησιμοποίησε κάποιες τυποποιημένες μελέτες κατοικιών και τις εφάρμοσε χωρίς να γνωρίζει το δύσκολο έδαφος της περιοχής. Οι κατοικίες δεν έχουνε μπαλκόνια και έχει παρατηρηθεί η κατασκευή αυθαίρετων στεγάστρων, ενώ οι διαμαρτυρίες από τους οικιστές είναι έντονες (Συνέντευξη Β. Θεοδωρίδη, 1999).

Παρά τη βελτίωση της ποιότητας των οικισμών του Ο.Ε.Κ., το κόστος κατασκευής το οποίο αποπληρώνουν οι δικαιούχοι παραμένει πάντα σε χαμηλά επίπεδα και δεν υπερβαίνει τις 130.000 δρχ./τ.μ. (τιμές 1998-1999), συμπεριλαμβανομένων και των έργων διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

Ο Ο.Ε.Κ., με το σύγχρονο Κατασκευαστικό του Πρόγραμμα προσπαθεί να προσφέρει μία ολοκληρωμένη πρόταση για την στέγαση των εργαζομένων, αλλά

και μία πρόταση για την οικιστική παρέμβαση στον χώρο, για την κατασκευή ενός δομημένου συνόλου αρμονικά ενταγμένου στο ευρύτερο περιβάλλον, το οποίο σέβεται και αναβαθμίζει (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ).

5.4.2.3. Τα Έργα Υποδομής και διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου.

Ο Ο.Ε.Κ. στους σύγχρονους οικισμούς του κατασκευάζει το πλήρες δίκτυο των έργων υποδομής, παράλληλα διαμορφώνει, εξοπλίζει και δενδροφυτεύει τους κοινοχρήστους χώρους. Επειδή, δε, στους παλαιότερους οικισμούς του δεν προβλεπόταν, για οικονομικούς λόγους, πλήρης διαμόρφωση των κοινοχρήστων χώρων, καταβάλλονται προσπάθειες για τον σταδιακό εξοπλισμό και δενδροφύτευση των κοινοχρήστων χώρων και των παλαιότερων οικισμών, συνήθως σε συνεργασία με τους φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ώστε να αναβαθμιστούν, κατά το δυνατόν, οι παλαιότεροι οικισμοί, οι οποίοι έχουν μελετηθεί και κατασκευασθεί σύμφωνα με STANDARDS που σαφώς υπολείπονται έναντι αυτών των νέων οικισμών. Ήδη η Διεύθυνση Μελετών Έργων του Οργανισμού των νομών Ξάνθης και Κομοτηνής ξεκίνησαν την εκπόνηση των μελετών δενδροφύτευσης των ελεύθερων χώρων των αντίστοιχων οικισμών.

Ένα σημαντικό πρόβλημα που καλούνται να αντιμετωπίσουν οι Τεχνικές Υπηρεσίες του Ο.Ε.Κ. και κατά την εκπόνηση των μελετών των έργων υποδομής των οικισμών του και κατά την εκτέλεση του έργου ανέγερσης των κατοικιών είναι, συνήθως, η απουσία των διαφόρων δικτύων υποδομής στην περιοχή όπου προγραμματίζεται η κατασκευή του οικισμού. Το γεγονός αυτό έχει σαν αποτέλεσμα ο Ο.Ε.Κ. να επιβαρύνεται οικονομικά, αφού συχνά αναλαμβάνει την επέκταση των δικτύων που τυχόν υπάρχουν στην ευρύτερη περιοχή.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος των έργων υποδομής ο Ο.Ε.Κ. συχνά αναλαμβάνει, σε συνεργασία με τους φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στα πλαίσια Προγραμματικών Συμβάσεων, το κόστος της υλοποίησης έργων που καλύπτουν τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής όπου εντάσσεται ο οικισμός που προτίθεται να ανεγείρει ο Οργανισμός. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση της Αλεξανδρούπολης VI όπου κατασκευάστηκε δίκτυο αποχέτευσης αξίας 160000000 δρχ. που εξυπηρετεί και την ευρύτερη περιοχή.

Αξίζει εδώ να σημειωθεί ότι σε όσους οικισμούς είχε κατασκευαστεί δίκτυο

βόθρων κατασκευάστηκε παράλληλα κι εσωτερικό δίκτυο αποχέτευσης για μελλοντική σύνδεση με το κυρίως δίκτυο αποχέτευσης.

5.4.4. Η Δημοπράτηση των Οικισμών και η παράδοσή τους στους δικαιούχους.

Για την κατασκευή των οικιστικών του συγκροτημάτων ο Οργανισμός εφαρμόζει την νομοθεσία για τα Δημόσια Έργα (Δ.Ε.)

Ήδη από το 1986, σύμφωνα με τον Νόμο περί Δ.Ε., λειτουργεί στον Οργανισμό μόνιμη Επιτροπή Εισήγησης για την Ανάθεση των έργων του.

Τα έργα του Ο.Ε.Κ. εξελίσσονται ομαλά, στα πλαίσια των συμβατικών προθεσμιών και υποχρεώσεων, υπό την επίβλεψη και με ευθύνη της αρμόδιας Διεύθυνσης κατασκευών του Ο.Ε.Κ. Οπότε, τελικά, παραδίδονται πλέον στους δικαιούχους εργαζόμενους σύγχρονες κατοικίες που καλύπτουν, με χαμηλό κόστος, τις στεγαστικές τους ανάγκες.

Απαιτείται όμως πλέον, στις παρούσες κοινωνικές συνθήκες, η εφαρμογή ενός προγράμματος προετοιμασίας των εργαζομένων που εγκαθίστανται στους νέους οικισμούς του Ο.Ε.Κ., με στόχο την ανάπτυξη συναισθήματος οικειότητας προς τον οικισμό και ενδιαφέροντος για τη συντήρησή του, τον καλλωπισμό του, την εξομάλυνση πιθανών δυσλειτουργιών και την επίτευξη αρμονικής συνύπαρξης. Με στόχο να δημιουργείται, δηλαδή, σε αυτούς τους ανθρώπους που κατοικούν για πρώτη φορά σε ένα νέο οικισμό, - έχοντας διαφορετική κοινωνική και γεωγραφική προέλευση και άλλα βιώματα - ένα πλέγμα συναισθημάτων και διαθέσεων που θα εξασφαλίζει απρόσκοπτες κοινωνικές και διαπροσωπικές σχέσεις κάτι όμως που δεν έχει εφαρμοστεί μέχρι σήμερα (μόνο στο «Ηλιακό Χωριό» υλοποιήθηκε ένα πρόγραμμα - πιλότος προετοιμασίας των κατοίκων από εξειδικευμένη κοινωνιολογική ομάδα).

Την εμπειρία αυτή καλείται ο Ο.Ε.Κ. να αξιοποιήσει και να διευρύνει στο άμεσο μέλλον, ώστε να αποφεύγονται τα προβλήματα δυσλειτουργιών που παρουσιάζονται, σε ορισμένες φορές, στους οικισμούς του, λόγω διατάραξης των διαπροσωπικών σχέσεων των συγκατοίκων εργαζομένων, ακριβώς επειδή δεν είναι κατάλληλα προετοιμασμένοι για να συνυπάρξουν (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ) .

5.4.5 Διαχείριση των οικισμών του ΟΕΚ

Στα πλαίσια της αναβάθμισης της ποιότητας ζωής στους οικισμούς του ΟΕΚ, αναπτύσεται προβληματισμός για την αντιμετώπιση της συντήρησης των οικισμών. Την συντήρηση των χωρών πρασίνου, τον καθαρισμό των δρόμων, τα απορρίμματα, των φωτισμό κλπ έχουν αναλάβει οι Δήμοι, όσον αφορά όμως τις κτιριακές εγκαταστάσεις, η σκέψη για τη συντήρηση τους είναι :

- Να προβλέπεται στους κανονισμούς των πολυκατοικιών ή στα παραχωρητήρια η υποχρέωση να δημιουργείτε κάποιο αποθεματικό, που θα χρησιμοποιείτε για την συντήρηση του οικισμού.
- Οι σύλλογοι των οικιστών, αλλά και οι Δήμοι και οι Κοινότητες, πέρα από την προσοχή που έχουν αρχίσει να δείχνουν για την συντήρηση των χώρων πρασίνου, θα μπορούσαν να συμβάλλουν στην ενεργοποίηση των κατοίκων για το σκοπό αυτό.

Τέλος είναι κοινή αντίληψη ότι για την βελτίωση της ποιότητας ζωής στα οικιστικά συγκροτήματα, είναι επιτακτική πλέον η ανάγκη οργάνωσης και παραπέρα προαγωγής της κοινωνιολογικής ερευνάς σε τρία επίπεδα (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ) :

- Έρευνά - μελέτη με αντικείμενο την επισήμανση φαινομένων κοινωνικής δυσλειτουργίας, διοργάνωση και διεξαγωγή επιτόπιων κοινωνιολογικών ερευνητικών προγραμμάτων και εκπόνηση μελετών για την αντιμετώπιση τους
- Πρόληψη των φαινομένων αυτών, με προετοιμασία, βάση προγράμματος, των εργαζομένων που πρόκειται να κατοικήσουν στους οικισμούς του ΟΕΚ, με κύριους άξονες την συλλογική και ατομική ευθύνη, τα καθήκοντα και τις υποχρεώσεις τους.
- Συναγωγή συμπερασμάτων όχι απλά χρήσιμων, αλλά και απαραίτητων για την μελλοντική κατασκευαστική και δανειοδοτική δραστηριότητα του ΟΕΚ.

5. Επιπτώσεις του Κατασκευαστικού Έργου του ΟΕΚ

Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας με την ανέγερση οικιστικών συγκροτημάτων στην Περιφέρεια Αν. Μακεδονίας και Θράκης έχει ως στόχο να συμβάλει όχι μόνο στην κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των δικαιούχων του αλλά και την ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας και τη συγκράτηση των τάσεων μετεγκατάστασης των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων εργαζόμενων από την περιοχή αυτή προς τα μεγάλα αστικά κέντρα.

Στο κεφαλαίο αυτό θα επιχειρήσω να αξιολογήσω, αντλώντας στοιχεία μέσα από την πολύ σημαντική εμπειρία οικοδομικής δραστηριότητας του Οργανισμού από το 1954, τις επιπτώσεις που είχε η εφαρμογή των προγραμμάτων Ο.Δ. τόσο στην πολεοδομική οργάνωση των οικισμών όσο και στην κοινωνική ζωή των ανθρώπων.

Θα αναφερθώ σε τρία χαρακτηριστικά παραδείγματα που πιστεύω ότι είναι αντιπροσωπεύτηκα της δραστηριότητας του ΟΕΚ στην περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης. Συγκεκριμένα οι οικισμοί αυτοί είναι οι εξής :

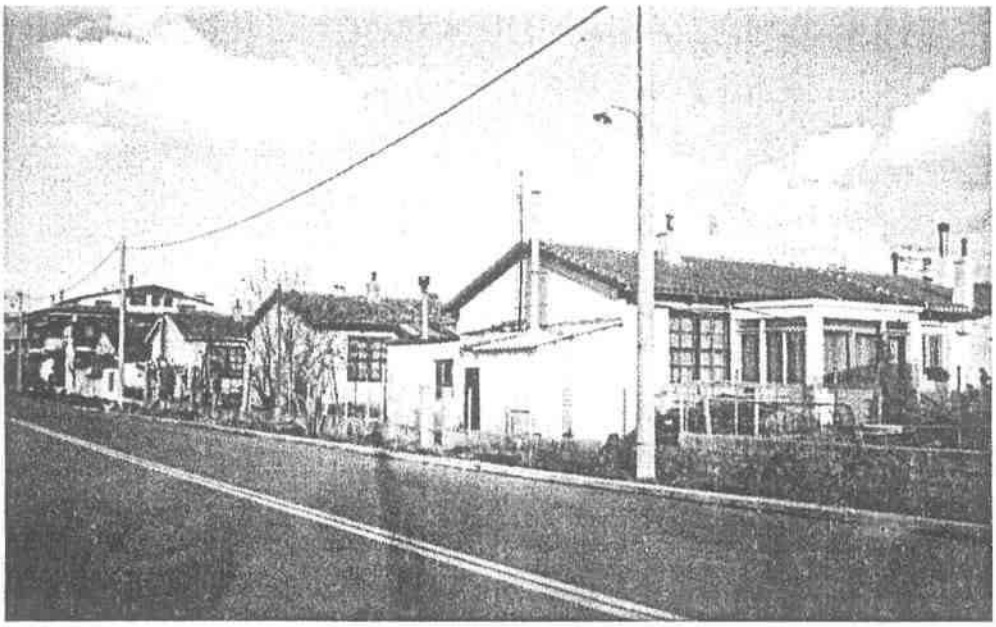
- Κομοτηνή I, II, III, IV οι οποίοι κατοικούνται και οι Κομοτηνή V, VI, VII οι οποίοι πρόκειται να παραδοθούν σε δικαιούχους.
- Αλεξανδρούπολη I, II, III, IV, VI (κατοικούνται)
- Νέα Ορεστιάδα I, II οι οποίοι κατοικούνται και ο Ορεστιάδα III που πρόκειται να παραδοθεί.

Παρακολουθώντας την εξέλιξη της κατοικίας του ΟΕΚ και γενικότερα του πολεοδομικού σχεδιασμού των οικισμών του μέχρι σήμερα, μπορούμε να διακρίνουμε τέσσερις χαρακτηρίστηκες περιόδους :

1η περίοδος (1954 - 1974)

Οι οικισμοί Κομοτηνή I και Αλεξανδρούπολη I ολοκληρώθηκαν στις αρχές τις δεκαετίας του '70 και περιλαμβάνουν συνολικά 60 και 44 κατοικίες αντίστοιχα. Τα χαρακτηριστικά των οικισμών αυτής της περιόδου είναι τα εξής :

1. Οι κατοικίες στον οικισμό Κομοτηνή I εντάσσονται σε διώροφα κτίρια με στέγη και εσωτερική σκάλα, ενώ στον οικισμό Αλεξανδρούπολη I είναι μονοκατοικίες κεραμοσκεπή, διαθέτουν προκήπιο, πίσω αυλή και διατάσσονται με βάση τον άξονα του δικτύου των δρόμων σε στίχους.



Φωτογραφία 5.3 : Οικισμός Αλεξανδρούπολη Ι

2. Η συνολική επιφάνεια κατοι
3. κίας - σε σχέση με τον αριθμό ατόμων που την κατοικούν - είναι πολύ περιορισμένη. Έτσι πολύ συχνά η ανάγκη για '' μεγάλωμα '' του σπιτιού βρίσκει διέξοδο με την επέκταση του στον υπαίθριο χώρο (προσθήκη αυθαίρετων δωματίων, κλείσιμο βεραντών κλπ).

3. Όλοι οι χώροι της κατοικίας είναι γενικά μικροί και στατικοί.

4. Συχνά οι χώροι υποδοχής είναι πολύ μικροί σε σχέση με τα υπνοδωμάτια, υποδεικνύοντας έτσι με σαφήνεια ότι το κύριο πρόβλημα για λύση είναι η στέγαση περισσοτέρων ατόμων από ότι τα αλλά δεδομένα της κατοικίας θα επέτρεπαν.

5. Ο εξοπλισμός της κατοικίας είναι ουσιαστικά ανύπαρκτος.

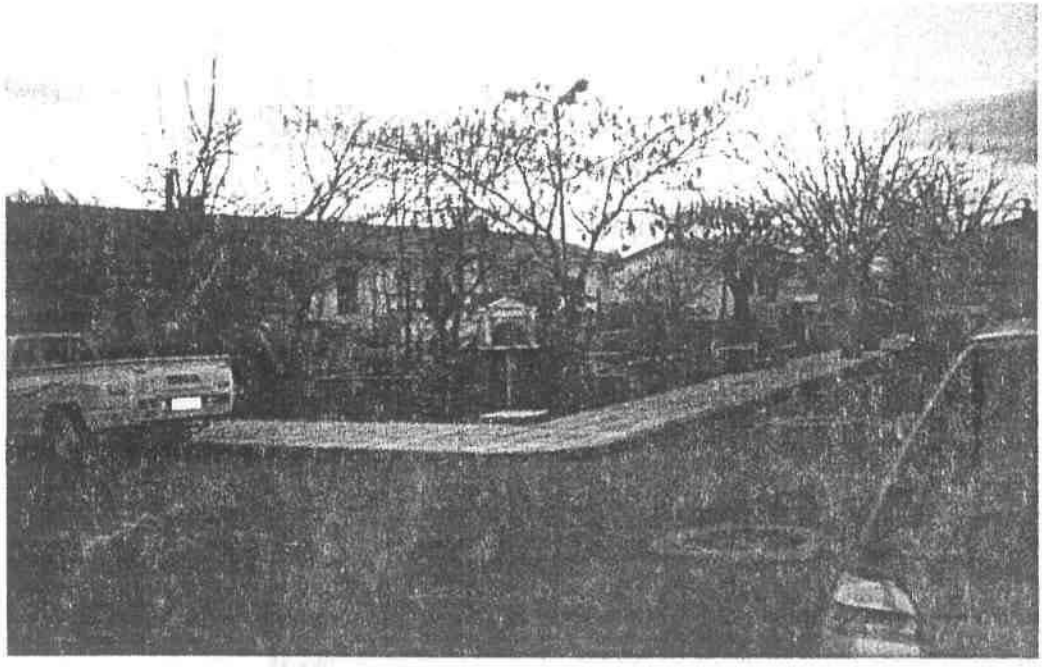
6. Η ποιότητα κατασκευής των κατοικιών παρουσιάζει βασικές ελλείψεις από απόψεως τεχνικής υποδομής (θέρμανση, μόνωση κλπ). Αξίζει να σημειωθεί ότι μόλις πρόσφατα τοποθετήθηκε κεντρική θέρμανση σ' αυτές τις κατοικίες σε μια προσπάθεια εξυγίανσης των περιοχών αυτών στο πλαίσιο των προγραμμάτων αναπλάσεις.

7. Οι τύποι των κατοικιών αυτής της περιόδου είναι σχεδόν στο σύνολο τους διαμερίσματα των τριών δωματίων που απευθύνονται σε οικογένειες δικαιούχων με πολλά μέλη.

8. Εκτός από τις κατοικίες οι οικισμοί περιλαμβάνουν (Χάρτης 5.1) :

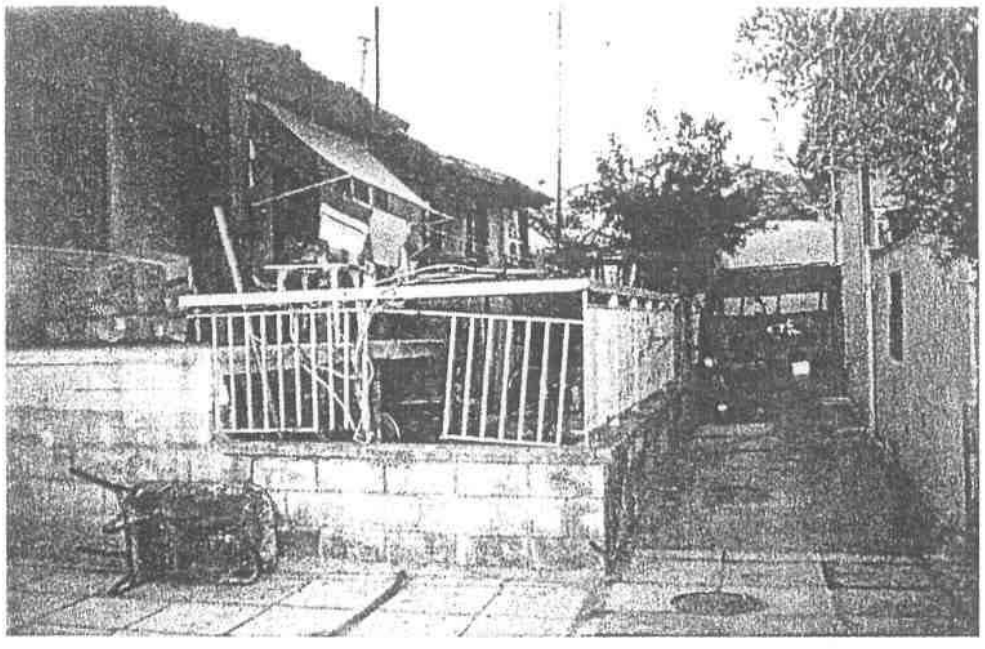
- μια κεντρική πλατεία,

- μια κεντρική πλατεία,
- έναν μικρό χώρο στάθμευσης αυτοκίνητων,
- ενώ υπάρχει παντελής έλλειψη εγκαταστάσεων κοινωνικού εξοπλισμού και κεντρικών λειτουργιών.



Φωτογραφία 5.4 : Χώρος πρασίνου, Αλεξανδρούπολη Ι

9. Το ποιο χαρακτηριστικό στοιχείο πάντως είναι η ελλιπής διαμόρφωση των κοινοχρήστων και ιδιωτικών χώρων, που σε συνδυασμό με την πλημμελή συντήρηση τους στην πορεία, οδήγησαν τις αρχικές εκείνες κατασκευές στη σημερινή προβληματική εικόνα.
Οι πίσω αυλές των σπιτιών θυμίζουν σκουπιδότοπους. Αντικρίζοντας την εικόνα αυτή, τα πεταμένα άχρηστα μεταλλικά και κάθε αλλού είδους αντικείμενα, σου δημιουργείται μια αίσθηση εγκατάλειψης προδίδοντας παράλληλα το επίπεδο των ανθρώπων που διαβιούν εκεί.



Φωτογραφία 5.5 : Οικισμός Αλεξανδρούπολη Ι

Η σημερινή συνολική εικόνα που παρουσιάζουν οι παλιοί οικισμοί είναι αρνητική. Αυτό οφείλεται, σε μεγάλο βαθμό, στην έλλειψη συντήρησης των κτιρίων αλλά και στην ελλιπή διαμόρφωση και συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων. Γενικά ως προς τις συνθήκες του περιβάλλοντος χώρου παρατηρούμε ότι σε όλες τις περιοχές κατοικίας παρουσιάζεται μια γενική εικόνα εγκατάλειψης. Οι οικισμοί αυτοί είναι υποβαθμισμένοι. Η εικόνα που παρουσιάζουν σου δίνει την αίσθηση ξεχασμένων συνοικιών και δικαίως αποκαλέστηκαν '' γκέτο '' προκαλώντας τις συντονισμένες αντιδράσεις τις ευρύτερης κοινωνίας. Αυτά τα οικιστικά σύνολα προσφέρουν, όχι μόνο στους κάτοικους τους αλλά και στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο, ένα περιβάλλον μειωμένης αισθητικής. Ο παράγοντας άνθρωπος μηδενίζεται. Νιώθει έντονα την απόρριψη από τους ανθρώπους που τον περιβάλλουν, στιγματίζεται, αισθάνεται ένα άτομο κοινωνικά αποκλεισμένο έχοντας αυτό αντίκτυπο όχι μόνο στην προσωπική αλλά και επαγγελματική του ζωή.

Από το 1970 διαφαίνονταν τάσεις για περιορισμό του κατασκευαστικού προγράμματος με τις δηλώσεις που είχαν γίνει περί '' γκέτο ''. Έτσι Η Τεχνική Υπηρεσία και κυρίως τα μελετητικά τμήματα επιδίδονταν σε μια προσπάθεια αναβάθμισης του κατασκευαστικού του προγράμματος.

2η περίοδος (1975 - 1981)

Από το 1975 το καινούριο πνεύμα εκφράζεται με διάφορες τροποποιήσεις και τεχνικές βελτιώσεις.

Οι οικισμοί Κομοτηνή ΙΙ, Αλεξανδρούπολη ΙΙ και Ορεστιάδα Ι ολοκληρώθηκαν το 1977 και περιλαμβάνουν 70, 95 και 80 κατοικίες αντίστοιχα. Τα χαρακτηριστικά των οικισμών αυτής της περιόδου είναι τα εξής :

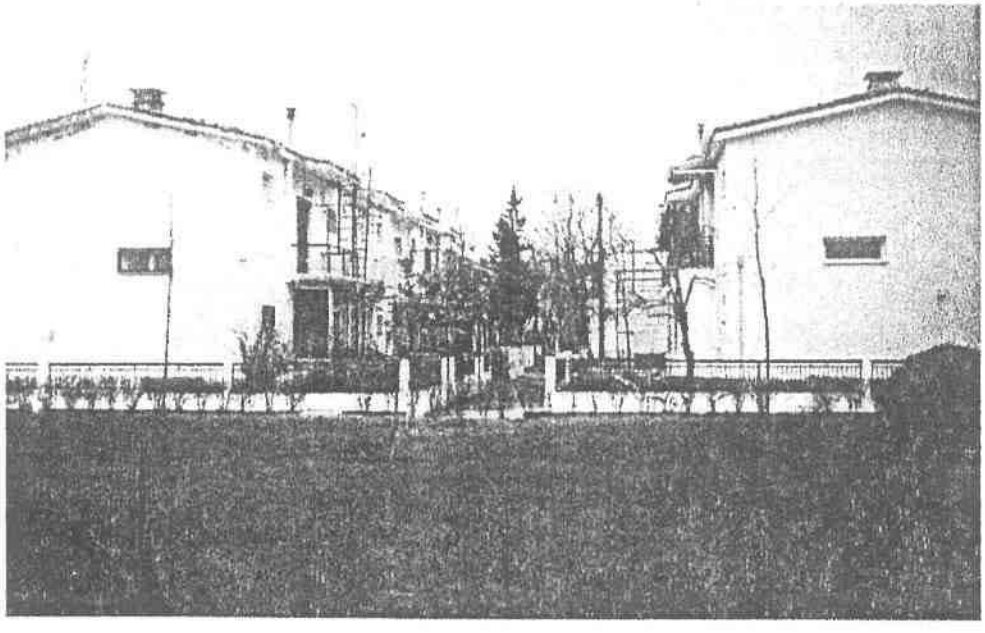
1. Μελετήθηκαν νέοι τύποι κατοικιών με μεγαλύτερους και λειτουργικότερους χώρους καθώς και τύποι κατοικιών για οικογένειες πολυτέκνων.
2. Οι χώροι γίνονται πιο ευέλικτοι και αυξάνεται η συνολική επιφάνεια κατοικίας σε: 60τμ για κατοικία δύο δωματίων,

80 - 85 τμ για κατοικία τριών δωματίων,

100 - 105 τμ για κατοικία τεσσάρων δωματίων.

3. Ποσοστοποιούνται οι κατοικίες 2,3 και 4 δωματίων για κάθε οικισμό, σε ποσοστό 20%, 50% και 30% αντίστοιχα.
4. Καταργούνται τα διαμερίσματα με ενάμιση δωμάτιο και μελετώνται περισσότεροι εναλλακτικοί τύποι τεσσάρων δωματίων.
5. Βελτιώνεται ο εξοπλισμός των κατοικιών ώστε τα standards τους να μην απέχουν, κατά το δυνατόν, από αυτά της μέσης αστικής κατοικίας.
6. Η ποιότητα κατασκευής των κατοικιών παρουσιάζει και πάλι βασικές ελλείψεις από απόψεως τεχνικής υποδομής (θέρμανση, μόνωση κλπ).
7. Η χαμηλή ποιότητα των δομικών υλικών και η κακοτεχνίες που παρουσιάζονται στις κατοικίες, με μεγάλη συχνότητα, δημιουργούν πολλά προβλήματα προκαλώντας την έντονη αντίδραση των οικιστών.
8. Όλες οι κατοικίες εντάσσονται σε διώροφα κτίρια με στέγη.

Φωτογραφία 5.6 : Οικισμός Αλεξανδρούπολη ΙΙ



Φωτογραφία 5.7 : Οικισμός Ορεστιάδα Ι

9. Παρά τη βελτίωση που παρουσιάζουν οι κατοικίες αυτής της περιόδου, πραγματοποιούνται και πάλι αυθαίρετες επεκτάσεις και καταπατήσεις του υπαίθριου χώρου με τη προσθήκη δωματίων στο πίσω μέρος της αυλής

Φωτογραφία 5.8 : Οικισμός Αλεξανδρούπολη ΙΙ

ή και '' κλείσιμο '' ολόκληρης της αυλής σε μια προσπάθεια των κατοίκων να αυξήσουν την συνολική επιφάνεια των σπιτιών τους.

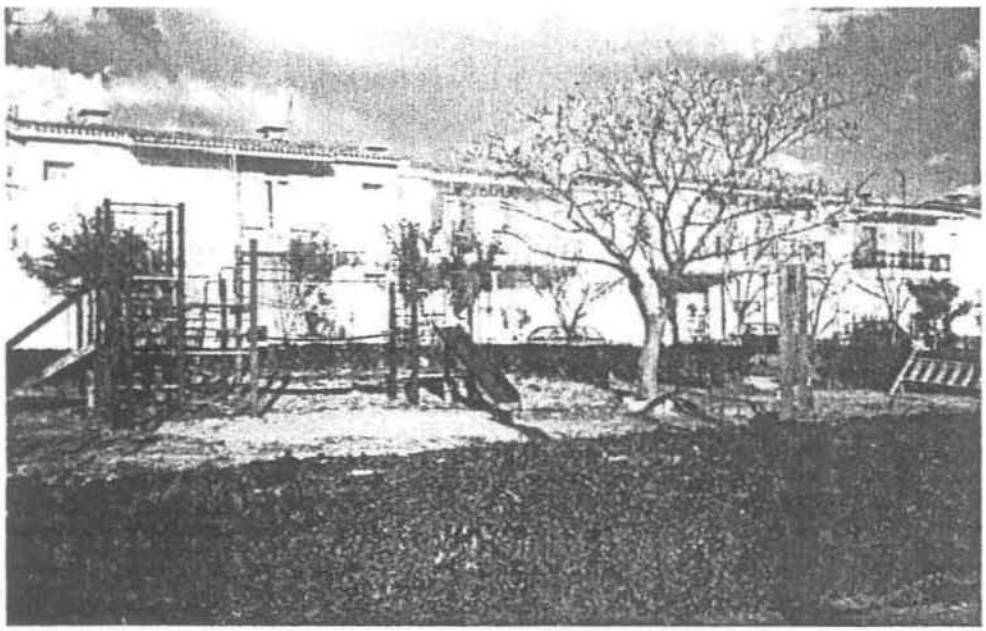
10. Γενικεύεται η κατασκευή οικισμών ως αυτόνομων πολεοδομικών μονάδων με πλατειές, καταστήματα και αίθουσες εκδηλώσεων, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

    Έτσι ο οικισμός Αλεξανδρούπολη ΙΙ εκτός από τις κατοικίες περιλαμβάνει (Χάρτης 5.2) :

    - μια αίθουσα εκδηλώσεων, ένα εμπορικό κατάστημα και ένα εστιατόριο που έχουν ανεγερθεί στην πλατεία του οικισμού,

Φωτογραφία 5.9 : Μικτή χρήση

- διαμορφωμένους χώρους πρασίνου,
- δυο χώρους παιδικής χαράς,



Φωτογραφία 5.10 : Χώρος παιδικής χαράς,

- δίκτυο πεζοδρόμων που ενώνουν τις γειτονίες του οικισμού μεταξύ τους και κάνουν πιο εύκολη την πρόσβαση τους σ' αυτές,

Φωτογραφία 5.11 : Δίκτυο πεζοδρόμων

- και χώρους στάθμευσης στην είσοδο μόνο του οικισμού αναγκάζοντας έτσι τους κάτοικους να σταθμεύουν τα αυτοκίνητα τους (προκειμένου να τα έχουν μπροστά από το σπίτι τους) πάνω στους κοινόχρηστους χώρους.

Ο οικισμός Ορεστιάδα Ι περιλαμβάνει :

- μια αίθουσα εκδηλώσεων κι ένα εμπορικό κατάστημα στην πλατεία του οικισμού
- ένα χώρο πρασίνου στην είσοδο του οικισμού
- ένα χώρο στάθμευσης
- ενώ οι κατοικίες διατάσσονται με άξονα το δίκτυο των δρόμων και πεζοδρόμων

Φωτογραφία 5.12 : Χώροι στάθμευσης στην κεντρική πλατεία του οικισμού Ορεστιάδα Ι

10. Τέλος αξίζει να σημειωθεί ότι κατασκευάζετε το δίκτυο όλων των έργων υποδομής.

Γενικά μπορούμε να πούμε ότι η εικόνα των οικισμών της δεύτερης περιόδου είναι σίγουρα καλύτερη από την εικόνα που παρουσιάζουν οι παλιότεροι .Τόσο τα κτίρια όσο

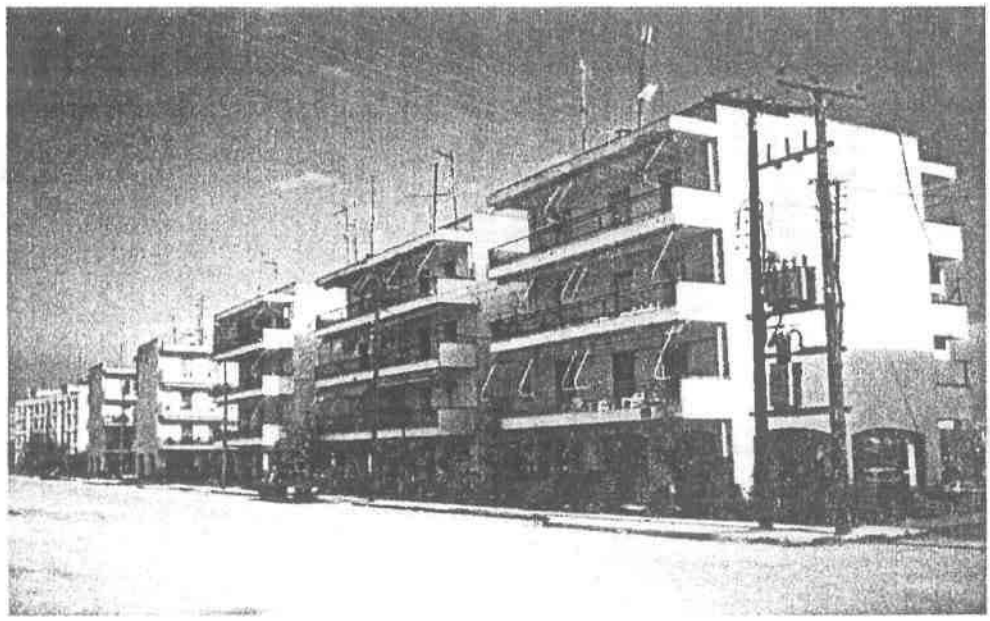
και το διαμορφωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χορών συντηρείται από το Δήμο Αλεξανδρούπολης και το Δήμο Ορεστιάδας κάτι όμως που δεν συμβαίνει στις ιδιωτικές αυλές οι οποίες είναι παραμελημένες.

Με βάση τα κύρια χαρακτηριστικά των δυο περιόδων που απεικονίζονται στις αρχιτεκτονικές μελέτες, κρίνεται ότι η προσφερόμενη κατοικία, από άποψη χωρών και συνολικής επιφάνειας, εξοπλισμού, μορφολογίας και ποιότητας υλικών, ακολουθώντας την εξελικτική της πορεία, κινείται από κοινωνικά απλά ανεκτά, σε κοινωνικά αποδεκτά επίπεδα, πάντα σε σύγκριση με την εξέλιξη της μέσης αστικής κατοικίας. Ενώ άρχισε να δίνεται πιο πολύ έμφαση στον παράγοντα άνθρωπο είτε τα στοιχεία αφορούν την αναψυχή είτε την εξυπηρέτηση του.

3η περίοδος (1982 - 1989)

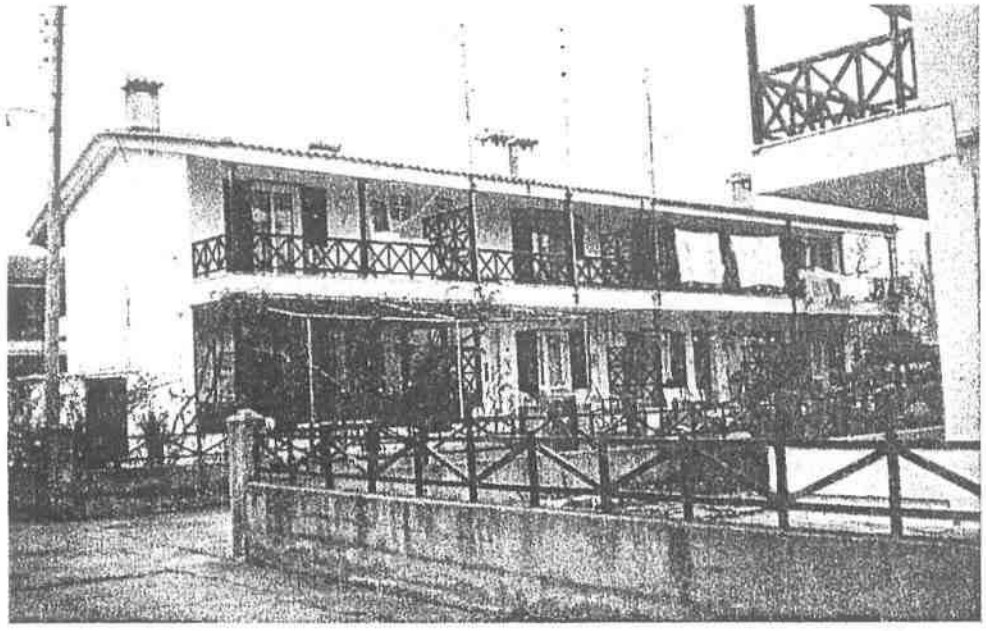
Οι οικισμοί Κομοτηνή III, IV, Αλεξανδρούπολη III, IV και Ορεστιάδα II, ολοκληρώθηκαν την περίοδο 1985 - 1988 και περιλαμβάνουν 56, 60, 76, 30 και 80 κατοικίες αντίστοιχα. Τα χαρακτηριστικά των οικισμών αυτής της περιόδου είναι τα εξής :

1. Γίνονται πολλές νέες μελέτες πολυκατοικιών, 3 και 4 ορόφων



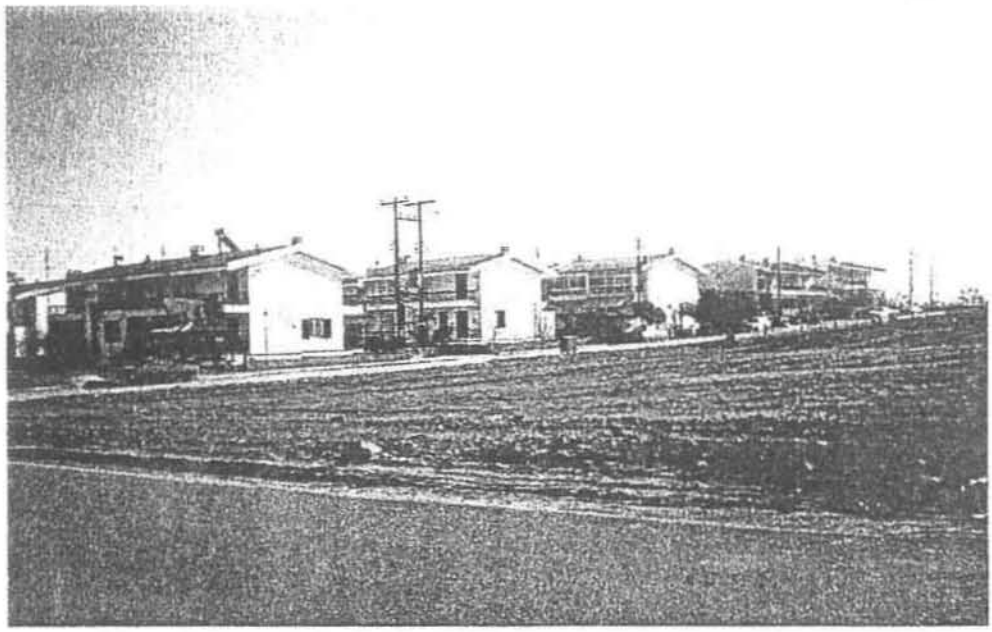
Φωτογραφία 5.13 : Τριώροφος τύπος πολυκατοικίας με pilotis στον Οικισμό Κομοτηνή III

και διωρόφων διπλοκατοικιών ή διωρόφων με τέσσερις κατοικίες κεραμοσκεπή και προκήπιο.



Φωτογραφία 5.14 : Τύπος διώροφης τετρακατοικίας με κεραμοσκεπή, Οικισμός Ορεστιάδα ΙΙ

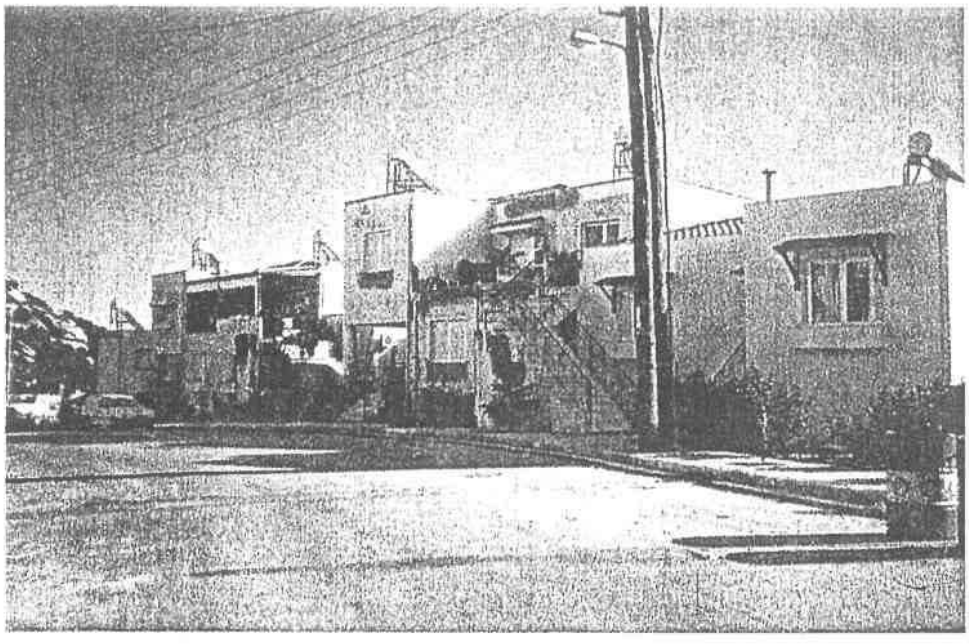
2. Στις περισσότερες μελέτες πολυκατοικιών προβλέπεται PILOTIS σε μια προσπάθεια προσαρμογής στην επικρατούσα οικιστική αντίληψη, αλλά και στην ισχύουσα νομοθεσία.
3. Παρά το γεγονός ότι μελετήθηκαν νέοι τύποι κατοικιών εφαρμόστηκε ένας σε κάθε οικισμό. Η επανάληψη των ίδιων κτιριακών τύπων, μορφών και υψών δεν προσδίδουν την απαραίτητη ποικιλία και χάρη με αποτέλεσμα οι οικισμοί να χαρακτηρίζονται από απόλυτη ομοιομορφία. Έτσι έχουν παρατηρηθεί κατά καιρούς κάποιες επεμβάσεις στο εξωτερικό των σπιτιών. Η κυριότερη μετατροπή είναι η προσθήκη διακοσμητικών στοιχείων όπως γύψινα αγαλματάκια γεγονός που πιθανότατα να οφείλεται στην ανάγκη των κατοίκων να κάνουν την κατοικία τους διαφορετική δίνοντας κάθε φορά έναν προσωπικό τόνο.



Φωτογραφία 5.15 : Ομοιομορφία κτιριακών τύπων μορφών και υψών. Οικισμός Ορεστιάδα IV.

4. Βελτιώνεται ο εξοπλισμός των κατοικιών σε μια νέα προσπάθεια προσέγγισης με τα κατασκευαστικά standards της μέσης αστικής κατοικίας.
5. Παράλληλα εκσυγχρονίζονται οι αρχιτεκτονικές μελέτες ως προς τα δομικά υλικά και τη διάταξη των εσωτερικών χώρων. Οι χώροι γίνονται πιο ευέλικτοι και αυξάνεται η συνολική επιφάνεια κατοικίας. Παρόλα αυτά όμως γίνονται και πάλι καταπατήσεις, τσιμεντοποιούνται οι πρασιές, ο χώρος μπροστά στο σπίτι ιδιωτικοποιείται και οι κάτοικοι επεμβαίνουν στους χώρους πράσινου με αυθαίρετες κατασκευές.
6. Η ποιότητα κατασκευής των κατοικιών δεν παρουσιάζει σημαντικές ελλείψεις από απόψεως τεχνικής υποδομής.

7. Για πρώτη φορά έχουμε τη δημιουργία ιδιωτικών κοινόχρηστων χωρών τη διαμόρφωση και συντήρηση των οποίων αναλαμβάνουν οι ιδιοκτήτες.
8. Αυτή την περίοδο ξεκινάει και μια πρώτη προσπάθεια διαφοροποίησης των στοιχείων των όψεων ορισμένων τύπων διώροφων, για δυνατότητα εφαρμογής τους σε ορεινές περιοχές όπως στη Καλαμίτσα Καβάλας ή σε νησιά όπως η Θάσος.



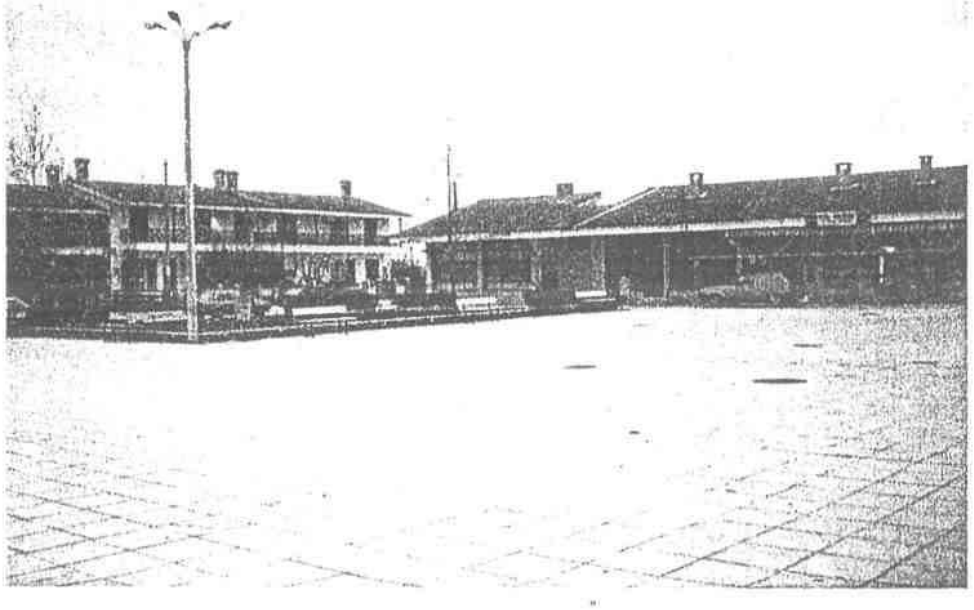
Φωτογραφία 5.16 : Οικισμός του ΟΕΚ στην περιοχή Καλαμίτσα Καβάλας

Φωτογραφία 5.17 : Οικισμός στη Θάσο

σε μια προσπάθεια εναρμόνισης των οικισμών στις ιδιαιτερότητες των διαφόρων περιοχών, γεγονός που είχε γίνει στο παρελθόν σε πολύ περιορισμένη κλίμακα.
Είναι αξιοσημείωτο ότι στην περιοχή της Καβάλας ζητήθηκε από τον Οργανισμό να κατασκευασθούν οι κατοικίες με υλικά της περιοχής (Μάρμαρα Δράμας και Καβάλας) και να είναι εναρμονισμένες με τα τοπικά χαρακτηριστικά της.

9. Οι οικισμοί αυτής της περιόδου, εκτός από τις κατοικίες, περιλαμβάνουν (Χάρτης 5.3, 5.4) :

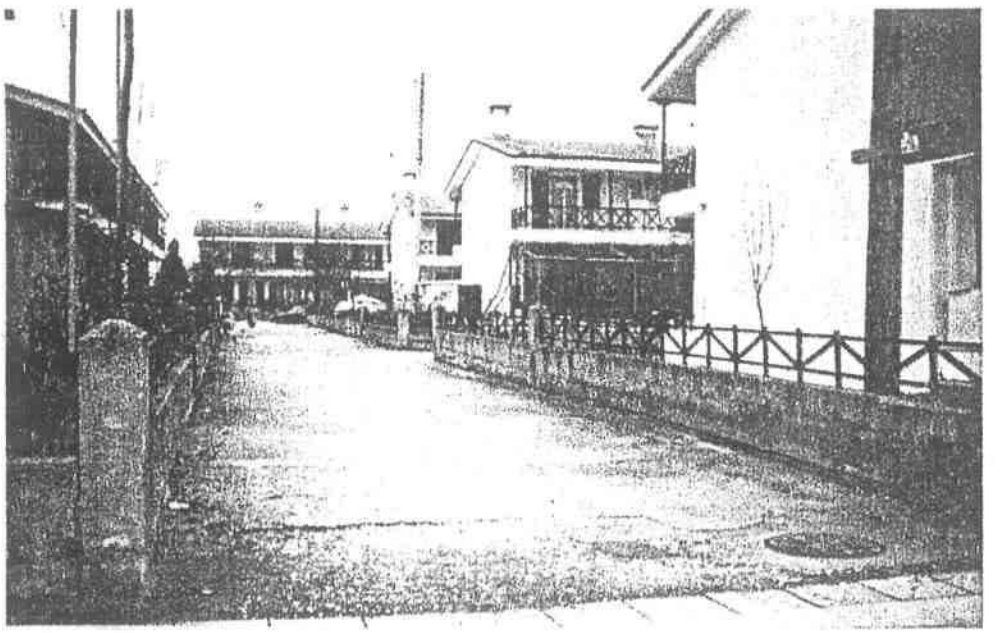
- μια αίθουσα εκδηλώσεων και έναν μικρό αριθμό εμπορικών καταστημάτων που ανεγείρονται στην πλατεία του οικισμό



Φωτογραφία 5.18 : Μικτή χρήση

ένας χώρος πρασίνου στην κεντρική πλατεία του οικισμού,

- οι κατοικίες επικοινωνούν μεταξύ τους με ένα δίκτυο πεζοδρόμων που σχεδιάσθηκε έτσι ώστε να κάνει πιο εύκολη την προσπέλαση των κατοίκων προς όλα τα κτίρια και σαφή τον διαχωρισμό της κίνησης πεζών και αυτοκινήτων . Με βάση τον άξονα των πεζοδρόμων οι κατοικίες σχεδιάζονται σε στοίχους.



Φωτογραφία 5.19 : Δίκτυο πεζοδρόμων στον Οικισμό Ορεστιάδα ΙΙ.

- χώροι στάθμευσης δεν έχουν προβλεφθεί. Η στάθμευση των αυτοκίνητων γίνεται πάνω στις κεντρικές αρτηρίες των οικισμών.

10. Τέλος κατασκευάζετε το δίκτυο όλων των έργων υποδομής

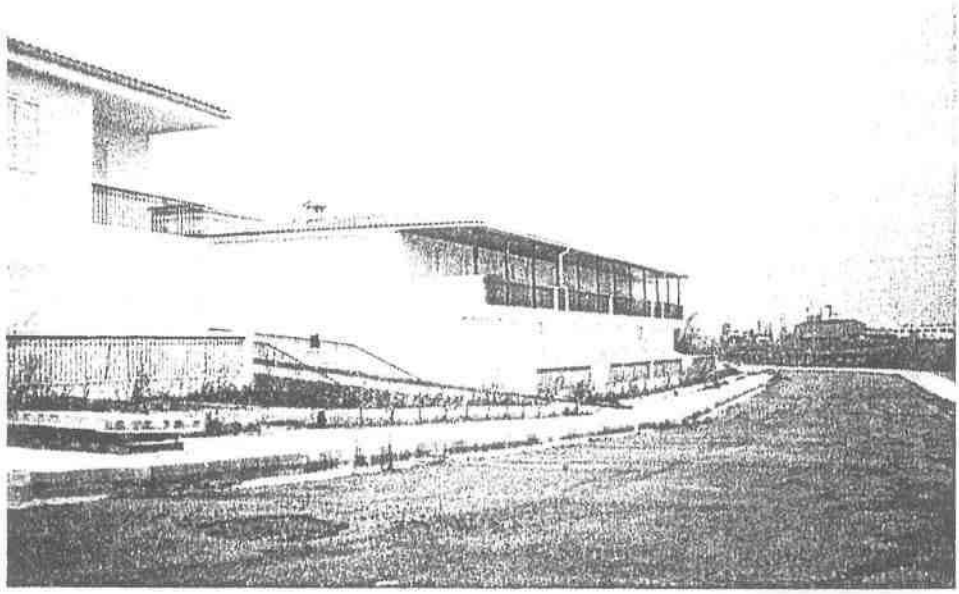
4 περίοδος (1990 έως σήμερα)

Οι οικισμοί Κομοτηνή V, VI, VII, και Ορεστιάδα ΙΙΙ δεν έχουν ολοκληρωθεί προς το παρών, ενώ οι Αλεξανδρούπολη V, VI έχουν παραδοθεί σε δικαιούχους και περιλαμβάνουν 44 και 152 κατοικίες αντίστοιχα. Η ανέγερση των υπόλοιπων ξεκίνησε την περίοδο 1996 - 1997 και υπάρχουν ακόμη κάποιες τελευταίες εκκρεμότητες μέχρι την τελική τους παράδοση. Τα χαρακτηριστικά των οικισμών αυτής της περιόδου είναι τα εξής:

1. Μελετήθηκαν πολλοί νέοι τύποι πολυκατοικιών, διώροφων μονοκατοικιών,

Φωτογραφία 5.20 : Διώροφες μονοκατοικίες στον Οικισμό Κομοτηνή V

διώροφων διπλοκατοικιών, διώροφων με τρεις ή τέσσερις κατοικίες.



Φωτογραφία 5.21 : Διώροφος τύπος τριπλοκατοικίας στην Οικισμό Κομοτηνή VI

με στόχο να εξασφαλίζεται η ποικιλία των κτισμάτων στους οικισμούς.

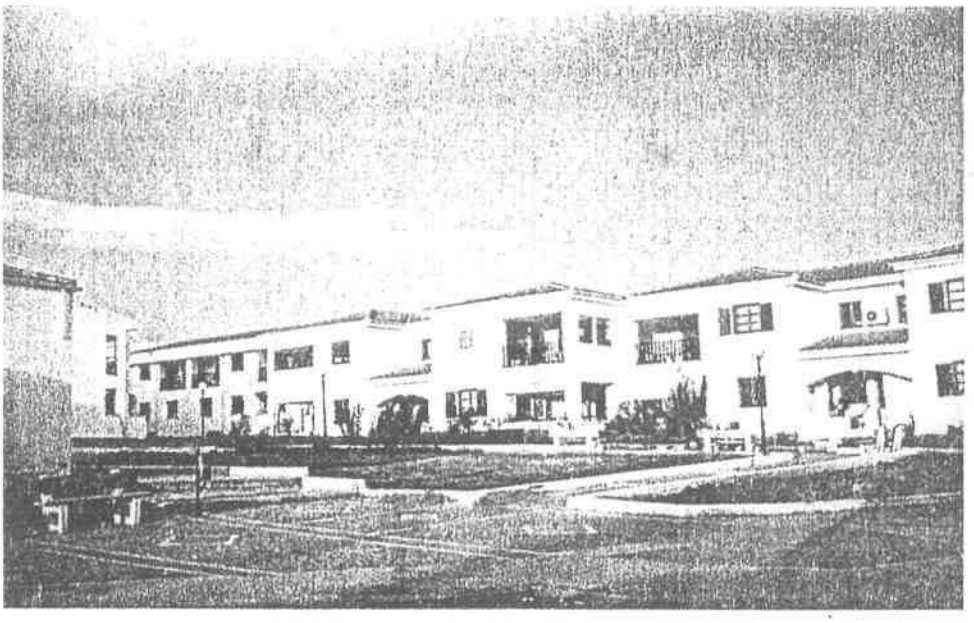
Από τους νέους τύπους άλλοι μελετώνται για να εφαρμόζονται σε επίπεδα κι άλλοι σε κεκλιμένα εδάφη, ώστε παράλληλα με την οικονομία της κατασκευής να προσαρμόζεται καλύτερα ο οικισμός με τη μορφολογία του εδάφους. Επίσης εντός του 1998 εκπονήθηκαν οι αρχιτεκτονικές μελέτες δυο νέων τύπων τριώροφων πολυκατοικιών που προσαρμόζονται σε κεκλιμένα εδάφη και προβλέπεται κατ' αρχήν να εφαρμοστούν στο νέο οικισμό του ΟΕΚ στη Καβάλα.

2. Οι νέοι τύποι κατοικιών διαθέτουν μεγαλύτερους και λειτουργικότερους χώρους. Παράλληλα εκσυγχρονίσθηκαν οι αρχιτεκτονικές μελέτες ως προς τα δομικά υλικά και τη διάταξη των εσωτερικών χώρων οι οποίοι γίνονται μεγαλύτεροι πιο λειτουργικοί και ευέλικτοι με την αύξηση της συνολικής επιφάνειας κατοικίας.
3. Η εναλλαγή των κτιριακών τύπων και μορφών, που δένονται μεταξύ τους αισθητικά, σε συνδυασμό με τη σωστή διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου προσδίδουν στην περιοχή ποικιλία και χάρη. Αποφεύγεται η απόλυτη μονοτονία και η κουραστική επανάληψη των όμοιων κτιριακών όγκων των προηγούμενων σταδίων. Έτσι δεν έχουν παρατηρηθεί κάποιες επεμβάσεις στο εσωτερικό ή εξωτερικό των σπιτιών κάτι που δηλώνει την ικανοποίηση των κατοίκων από το αποτέλεσμα.
4. Συγκεκριμένα στους νέους οικισμούς του Ο.Ε.Κ. εφαρμόζεται το σύνολο των κανόνων της σύγχρονης Πολεοδομίας με σαφή διαχωρισμό της κίνησης των πεζών και των αυτοκινήτων και με διαμόρφωση εκτεταμένων δικτύων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Με άξονα το δίκτυο δρόμων και πεζοδρόμων αλλά και γενικότερα το δίκτυο κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, σχεδιάζονται οι κατοικίες σε στοίχους, σύμφωνα με τα διεθνή δεδομένα (STANDARDS) ηλιάσου και φωτισμού κι αερισμού. Η διάταξη των κατοικιών τείνει πάντα να αποδίδει την έννοια της συγκροτημένης γειτονιάς με τύπους κατοικιών χαμηλού συνήθως ύψους με προκήπια και πεζοδρόμους σε εναλλαγή με τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.
5. Οι νέοι οικισμοί Ο.Ε.Κ. διαθέτουν πολεοδομική απλοχωριά, φαρδύς δρόμους παρέχοντας άνετη κίνηση στους οδηγούς, χώρους πρασίνου - οι οποίοι φυτεύονται με δαπάνες του Οργανικού μετά από ειδική μελέτη - παιδικής χαράς, διαμορφωμένους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, ενώ επίσης στην πλατεία, γύρω από την οποία διαμορφώνεται η περιοχή της κατοικίας κατασκευάζεται μια αίθουσα εκδηλώσεων και περισσότερα από ένα εμπορικά καταστήματα την χρήση των οποίων αναλαμβάνει ο εκάστοτε Δήμος.

6. Οι οικισμοί έχουν εξαιρετικά χαμηλό ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης, που κυμαίνονται αντίστοιχα σε 15-20% και 0,40-0,45 στο σύνολο της έκτασης του οικισμού.
7. Επισημαίνεται πλέον, ότι ο Ο.Ε.Κ. στους οικισμούς του κατασκευάζει το πλήρες δίκτυο των έργων υποδομής, ενώ παράλληλα διαμορφώνει, εξοπλίζει και δενδροφυτεύει τους κοινοχρήστους χώρους.

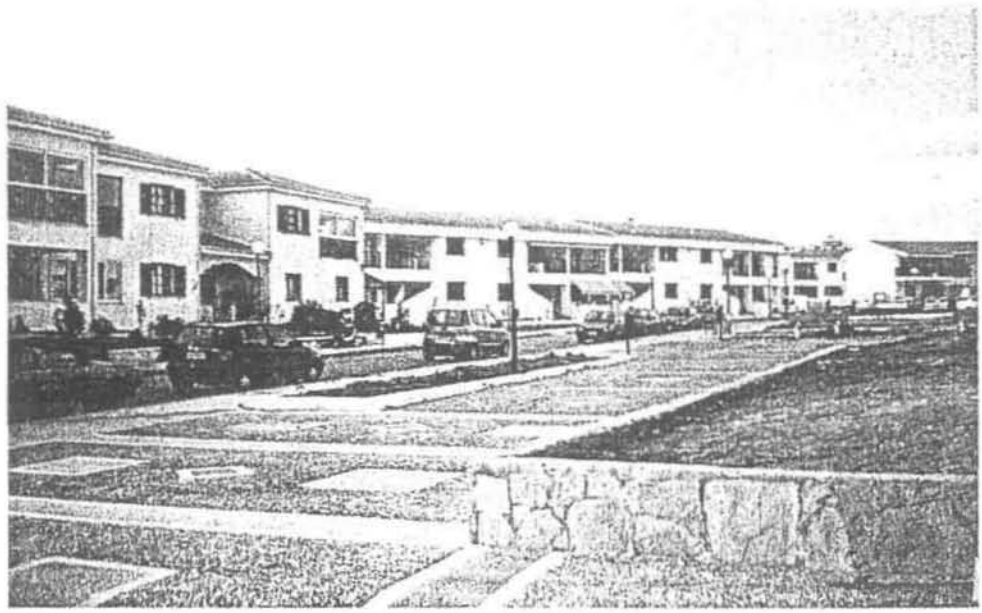
Συγκεκριμένα ο οικισμός Αλεξανδρούπολη VI εκτός από τις κατοικίες περιλαμβάνει (Χάρτης 5.5) :

- μια αίθουσα εκδηλώσεων και έξι εμπορικά καταστήματα που έχουν ανεγερθεί στην πλατεία του οικισμού,
- εκτεταμένους χώρους πρασίνου, οι οποίοι όμως προς το παρόν δεν έχουν διαμορφωθεί (ο οικισμός παραδόθηκε το 1997),



Φωτογραφία 5.22 : Δίκτυο αδιαμόρφωτων χώρων πρασίνου.

- διαμορφωμένο δίκτυο πεζόδρομων, τόσο στους ελεύθερους χώρους όσο στην αγορά ώστε σε συνδυασμό με δίκτυο των δρόμων κάνουν πιο εύκολη την προσπέλαση των κατοίκων προς όλα τα κτίρια και τους κοινόχρηστους χώρους,



Φωτογραφία 5.23 : Δίκτυο πεζοδρόμων κι ελεύθερων χώρων

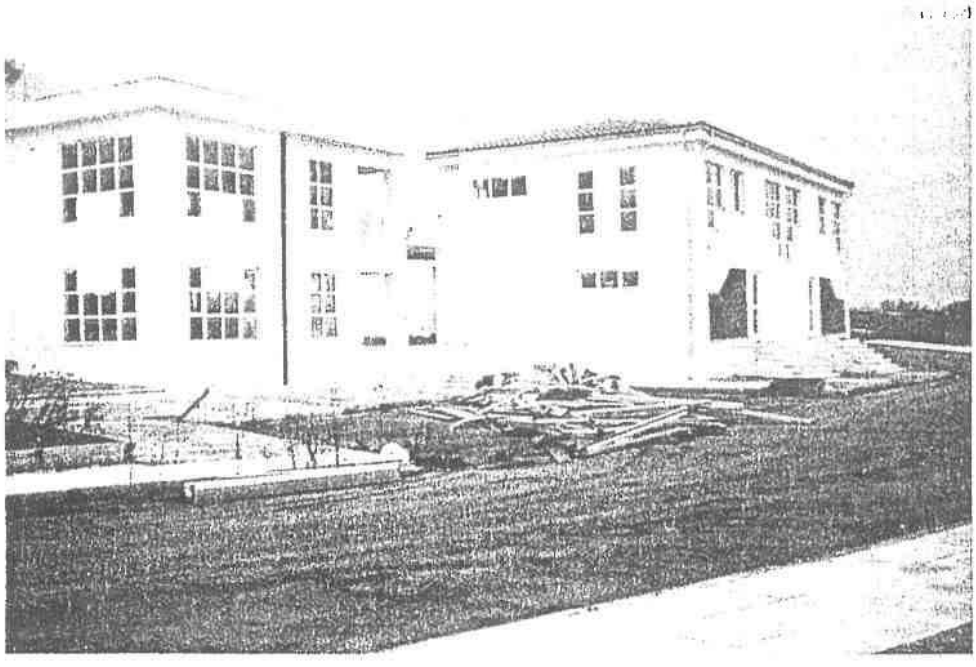
- χώρους στάθμευσης αυτοκίνητων (92 θέσεις σε όλο τον οικισμό).

Ενώ έχουν προβλεφθεί :

- δυο χώροι παιδικής χαράς, δυο γήπεδα μπάσκετ, δυο γήπεδα βόλεϊ,
- και χώρος για την ανέγερση βρεφονηπιακού σταθμού.

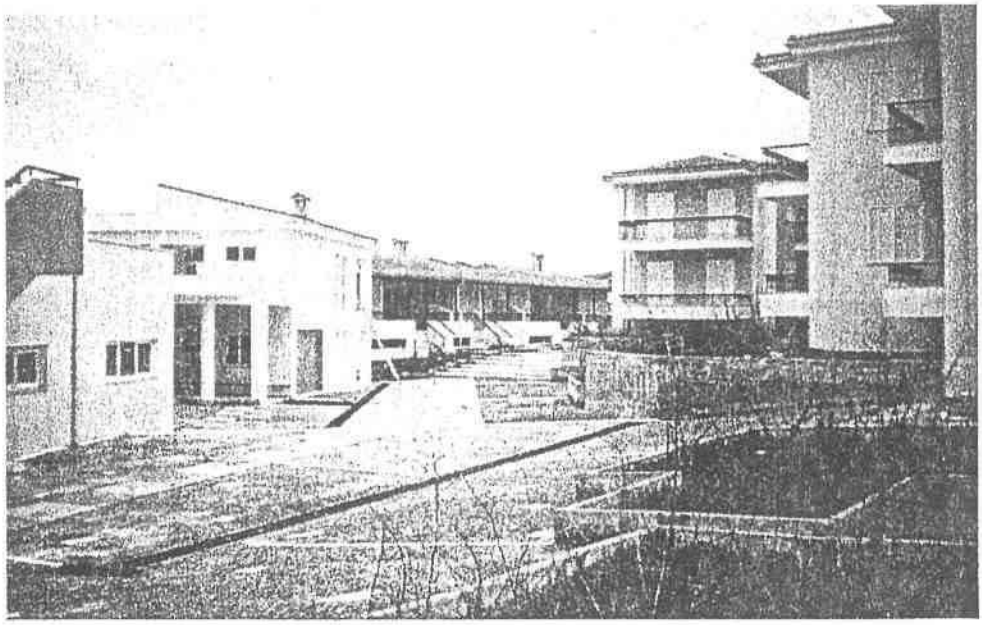
Ο οικισμός Ορεστιάδα ΙΙΙ περιλαμβάνει :

- μια αίθουσα εκδηλώσεων και ένα εμπορικό κέντρο (η χρήση τους θα δοθεί από το Δήμο ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμό



Φώτογραφία 5.24 : Εμπορικό κέντρο οικισμού

- χώρους πρασίνου,
- και ευρύ δίκτυο πεζοδρόμων και δρόμων, με χώρους στάθμευσης αυτοκίνητων σε κατάλληλες θέσεις που συνδέουν τις γειτονίες του οικισμού μεταξύ τους και εξυπηρετούν τους κάτοικους του.



Φωτογραφία 5.25 : Δίκτυο πεζοδρόμων

- Είναι σημαντικό να σημειώσουμε ότι υπάρχει ανεπάρκεια κεντρικών λειτουργιών και κοινωνικού εξοπλισμού ενώ παράλληλα δεν υπάρχουν καθόλου πολιτιστικές, πνευματικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις κάτι όμως που δικαιολογείται λόγω του μεγέθους των οικισμών με αποτέλεσμα οι κάτοικοι να καταφεύγουν στα γειτονικά αστικά κέντρα.

Η περίοδος αυτή αποτελεί μια καινούρια εποχή για το κατασκευαστικό έργο του ΟΕΚ. Μετά από την πάροδο αρκετών χρόνων οι οικισμοί του Οργανισμού αλλάζουν μορφή ριζικά. Η θετική επίδραση των νέων οικιστικών προγραμμάτων του Οργανισμού στο δομημένο και το φυσικό περιβάλλον των πόλεων και η αναβάθμιση των πρότυπων με βάση τα οποία σχεδιάζονται οι σύγχρονοι οικισμοί του ΟΕΚ είναι γεγονός. Ειδικώτερα είναι σημαντική η αύξηση της ωφέλιμης επιφάνειας των νέων κατοικιών, η βελτίωση του εξοπλισμού και της αισθητικής τους, αλλά και η εφαρμογή σύγχρονων υλικών και μεθόδων κατασκευής, τόσο των οικιστικών συγκροτημάτων, όσο και των έργων υποδομής τους. Όμως ακόμη πιο σημαντική είναι η αναβάθμιση των ελεύθερων χωρών που περιβάλλουν και πλαισιώνουν τις κατοικίες στους οικισμούς του ΟΕΚ, με εκτεταμένες δενδροφυτεύσεις και διαμορφώσεις κοινόχρηστων και κοινωφελών χωρών, γεγονός που

έχει θετικές επιπτώσεις στο περιβάλλον των περιοχών που ανεγείρονται οι σύγχρονοι οικισμοί του ΟΕΚ.

Στα πλαίσια του διεθνούς έτους στέγασης του ΟΗΕ, αποφασίστηκε η μελέτη και δημοπράτηση από τον ΟΕΚ των έργων διαμόρφωσης του πράσινου για όλους τους οικισμούς του, καθώς κι ο εξοπλισμός των παιδικών χαρών και η πλήρης διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων. Στις μεγάλες πόλεις που έχει ήδη αρχίσει να εφαρμόζεται από τον ΟΕΚ η διαμόρφωση το αποτέλεσμα συμβάλλει θετικά στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Είναι γεγονός πάντως ότι οι πιο επιτυχημένες λύσεις αντικειμενικά μπορούν να δίνονται σε οικισμούς που το μέγεθος τους επιτρέπει την πρόβλεψη όλων των χώρων κοινωνικής υποδομής και εξυπηρετήσεων που δίνουν την δυνατότητα ανάπτυξης δραστηριοτήτων.

Αξίζει τέλος να σημειωθεί ότι η δραστηριότητα του ΟΕΚ είναι μεγάλη και το μέλλον του είναι ευοίωνο. Έχει πολλά ακόμη να προσφέρει όχι μόνο σε ότι αφορά το στεγαστικό του πρόγραμμα αλλά και το δανειοδοτικό. Είναι ένας εύρωστος οικονομικά φορέας και αυτό του δίνει τη δυνατότητα να πραγματοποιεί κατασκευαστικά προγράμματα τα οποία είναι αξιόλογα. Τέτοια δείγματα δυστυχώς δεν έχουμε ακόμη στην περιφέρεια Αν. Μακεδονίας και Θράκης όσο στην υπόλοιπη Ελλάδα και κυρίως στα μεγαλύτερα αστικά κέντρα όπου οι ανάγκες σε κατοικίας είναι πολύ πιο έντονες.

5.6. Οι προοπτικές του Στεγαστικού Προγράμματος του Ο.Ε.Κ.

Με τον Νόμο 2224/94 ο Ο.Ε.Κ. καθιερώνεται πλέον σαν Κατασκευαστικός κύρια Οργανισμός, αφού το 50% τουλάχιστον των δραστηριοτήτων του καλύπτεται από το κατασκευαστικό του έργο. Η μεγαλύτερη καινοτομία του νέου Νόμου είναι ότι παρέχει πλέον στον Ο.Ε.Κ. το δικαίωμα να παράγει κατοικίες για ομάδες πληθυσμού που δεν είναι δικαιούχοι του, μέσω της συνεργασίας με άλλους φορείς του Δημοσίου ή του Ιδιωτικού τομέα (π.χ. για τους Δημότες ενός Δήμου, για παλιννοστούντες ομογενείς, για εργαζόμενους βιομηχανικών συγκροτημάτων κ.λπ.) ενώ μπορεί να δρα σαν κατασκευαστής ακόμη και εκτός Ελλάδας (Ενημερωτικά Φυλλάδια ΟΕΚ).

Επίσης του δίνεται η δυνατότητα, σύμφωνα με τον νέο Νόμο, να πωλεί τμήμα των οικισμών του ή να ανεγείρει οικιστικά συγκροτήματα «επί παραγγελία» ή τέλος να κτίζει με την μέθοδο της αντιπαροχής. Να του παραχωρούνται, δηλαδή, εκτάσεις από διάφορους φορείς (Υπουργεία, Δήμους, Εταιρείες κ.λπ.) και σε αντάλλαγμα να δίνει ποσοστό έτοιμων κατοικιών, αξίας ίσης με αυτή του οικοπέδου.

Σχετική εμπειρία άλλωστε υπήρξε δύο φορές στο πρόσφατο παρελθόν στην Πτολεμαΐδα και στο Βόλο, όπου ο Ο.Ε.Κ. κατασκεύασε, με αντιπαροχή, οικισμό για δικαιούχους του. Τέτοιου είδους προγράμματα δεν έχουν πραγματοποιηθεί στη περιφέρεια της Αν. Μακεδονίας και Θράκης και ούτε προγραμματίζεται η εφαρμογή τους στο μέλλον.

Υπάρχει μια γενικότερη εμπειρία συνεργασίας του Ο.Ε.Κ. με άλλους φορείς του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα και την Τοπική Αυτοδιοίκηση. Έτσι:

1. Ο Ο.Ε.Κ. έχει προχωρήσει σε μεγάλο αριθμό προγραμματικών συμβάσεων με τους Δήμους Καβάλας, Ξάνθης και Κομοτηνής (ήδη άρχισαν να εκπονούνται οι πρώτες μελέτες για τον καθορισμό των ελεύθερων χώρων στους οικισμούς Κομοτηνή Ι, ΙΙ, ΙΙΙ) για τη διαμόρφωση των χώρων πρασίνου και των κοινοχρήστων χώρων των οικισμών του και την κατασκευή του δικτύου αποχέτευσης του οικισμού Αλεξανδρούπολη VI σε συνεργασία με το Δήμο Αλεξανδρούπολης.
2. Επίσης έχει αναπτυχθεί συνεργασία μεταξύ του Ο.Ε.Κ. και της ΔΕΠΟΣ από την οποία έχουν αγορασθεί εκτάσεις στην περιοχή Καλαμίτσα Καβάλας όπου ήδη υλοποιήθηκαν παράλληλα στεγαστικά προγράμματα και από τους δύο φορείς,

(Ο.Ε.Κ. και ΔΕΠΟΣ), τα οποία καλύπτουν ανάγκες ευρύτερου φάσματος εισοδηματικών και κοινωνικών στρωμάτων.

Στη συγκεκριμένη περιοχή, μάλιστα, ο Ο.Ε.Κ. πρόκειται άμεσα να υλοποιήσει και νέο στεγαστικό πρόγραμμα σε έκταση που επίσης έχει αγοράσει από την ΔΕΠΟΣ.

3. Τέλος ο ΟΕΚ έχει αγοράσει εκτάσεις στις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας Ξάνθης και Κομοτηνής με σκοπό την ανέγερση ενός αριθμού κατοικιών για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των δικαιούχων του. Τα προγράμματα αυτά έχουν ξεκινήσει κι έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή ενός αριθμού κατοικιών.

Σήμερα ο Ο.Ε.Κ. σχεδιάζει τη γενικότερη δράση του παίρνοντας υπ' όψη του τις ανάγκες, σφαιρικότερα, και την κοινωνική διάσταση διαφόρων φαινομένων. Συγκεκριμένα ο Ο.Ε.Κ. σχεδιάζει την εφαρμογή:

- Προγραμμάτων ανάπλασης των παλαιών οικισμών Οργανωμένης Δόμησης. Με τον όρο ανάπλαση δεν νοείτε μόνο η ανακαίνιση των όψεων και η διαμόρφωση πλατειών ή πεζοδρόμων, αλλά και η συνολική αναβάθμιση του δομημένου και του ελευθέρου χώρου προς όφελος του κοινωνικού συνόλου κι όχι μεμονωμένων ατόμων ή ομάδων. Στα πλαίσια των αναπλάσεων και των ανακαινίσεων προβάλλεται έντονα η ανάγκη εφαρμογής συστημάτων που θα στοχεύουν στην εξοικονόμηση ενέργειας, αλλά και εφαρμογής προδιαγραφών για την άνετη πρόσβαση και διαβίωση ατόμων με ειδικές ανάγκες, ηλικιωμένων, παιδιών κλπ αξιοποιώντας επίσης και τις δυνατότητες χρηματοδότησης από τα προγράμματα της Ε.Ε.
- Προγραμμάτων Ενοικιαζόμενης Κατοικίας για όλα τα κοινωνικά στρώματα και τις κοινωνικές ομάδες, στα πλαίσια των οποίων θα υπάρχει η δυνατότητα απόκτησης της κυριότητας της κατοικίας μετά από παρέλευση 25ετίας. Η εφαρμογή αυτών των προγραμμάτων πρόκειται να γίνει στις περιοχές της Ξάνθης και της Κομοτηνής.
- Προγραμμάτων Χορήγησης στους δικαιούχους του Στεγαστικών Δανείων για αγορά κατοικίας στα οικιστικά συγκροτήματα που ανεγείρει ο Ο.Ε.Κ. στις περιοχές της Ξάνθης και της Κομοτηνής.
- Προγραμμάτων ανέγερσης φοιτητικής κατοικίας για δικαιούχους του Ο.Ε.Κ. και για παιδιά δικαιούχων του στην Ξάνθη και τη Κομοτηνή.
- Παροχή κατοικίας με καταβολή ενοικίου μικρού ύψους που θα μπορεί να περιέλθει στην ιδιοκτησία των χρηστών μετά την πάροδο 5αετίας (δηλαδή

παροχή κατοικείς με leasing).Με εφαρμογή και σε όλη την περιφέρεια Αν. Μακεδονίας και Θράκης.

- Τέλος, ο Ο.Ε.Κ. προβληματίζεται για την εφαρμογή προγραμμάτων παραθεριστικής κατοικίας για δικαιούχους του, με στόχο την αναβάθμιση του βιοτικού τους επιπέδου, με την παροχή κατοικίας που θα καλύπτει τις ανάγκες τους για διακοπές υψηλού επιπέδου. Το πρόγραμμα αυτό θα εφαρμοστεί στην περιοχή της Κομοτηνής.

Σ' αυτό το σημείο πρέπει να αναφέρουμε ότι :

- Στο Ν. Έβρου και συγκεκριμένα στις Φερές και το Τυχερό πρόκειται να ανεγερθούν δυο οικισμοί δυναμικότητας 55 και 95 κατοικιών αντίστοιχα. Ήδη στο Τυχερό έχουν ξεκινήσει οι εργασίες για την κατασκευή των πρώτων σπιτιών. Ενώ υπάρχουν εκτάσεις, ιδιοκτησίας το Ιδρύματος, στο Διδυμότειχο όπου προγραμματίζεται και εκεί η ανέγερση ενός οικιστικού συγκροτήματος.
- Στο Ν. Ροδόπης και συγκεκριμένα στους οικισμούς Κομοτηνή V, VI, VII έχει ολοκληρωθεί οι κατασκευή 320 κατοικιών οι οποίες πρόκειται να δοθούν σε δικαιούχους του ΟΕΚ.
- Και στο Ν. Καβάλας όπου προγραμματίζεται η ανέγερση 394 κατοικιών στον οικισμό Καβάλα VII και η αγορά οικοπέδων για 94 σπίτια, στη Θάσο (ιδιωτική έκταση) προγραμματίζεται η ανέγερση 104 κατοικιών, στη Χρυσούπολη (οι εκτάσεις αποτελούν δωρεά του Δήμου) η κατασκευή 140 κατοικιών. Ακόμη προγραμματίζονται συνολικά 500 κατοικίες για την Καβάλα στην περιοχή Μπάτη όπου ο Οργανισμός έχει αγοράσει εκτάσεις από το Δήμο.

Τέλος αξίζει ν' αναφέρουμε ότι εντός της τετραετίας 2000 - 2004 προβλέπεται να εκπονηθούν από την Δ.Μ.Ε. οι μελέτες των εξής οικισμών :

- Ορεστιάδα IV (Ν. Έβρου), 120 κατοικίες
- Κύργια I (Ν. Δράμας), 120 κατοικίες
- Ελευθερούπολη I (Ν. Καβάλας), 35 κατοικίες
- Ξάνθη VI (Ν. Ξάνθης εντός σχεδίου πόλης), 130 κατοικίες
- Κομοτηνή VIII (Ν. Ροδόπης εντός σχεδίου πόλης), 130 κατοικίες
- Ξυλαγανή I (Ν. Ροδόπης), 35 κατοικίες
- Σάππες (Ν. Ροδόπης), 35 κατοικίες
- Ίασμος (Ν. Ροδόπης), 30 κατοικίες
- Κομοτηνή VII (Ν. Ροδόπης), 20 κατοικίες
- Πέρνη I (Ν. Καβάλας), 40 κατοικίες

- Καλαμπάκα Ι (Ν. Δράμας), 80 κατοικίες
- Ξάνθη VII (Ν. Ξάνθης εντός σχεδίου πόλης), 35 κατοικίες
- Αλεξανδρούπολη (Ν. Έβρου), 80 κατοικίες όπου προτάθηκε από το Δήμο η παραχώρηση στον ΟΕΚ, με αντιπαροχή, δημοτικής έκτασης όπου έχει εκπονηθεί η πολεοδομική μελέτη από το Δήμο.

Στα μελλοντικά κατασκευαστικά προγράμματα του ΟΕΚ , είναι και η ένταξη ορισμένων οικισμών που βρίσκονται σε εκκρεμότητα για διάφορους λόγους και των οποίων οι μελέτες έχουν εκπονηθεί κατά τα προηγούμενα χρόνια. Συγκεκριμένα πρόκειται για τον οικισμό Σουφλί Ι (Ν. Έβρου). Η έκταση ιδιοκτησίας ΟΕΚ βρίσκεται σε μικρή απόσταση από υφιστάμενο αντιπλημμυρικό ανάχωμα και παρουσιάζει προβλήματα εδάφους και υψηλού υδάτινου ορίζοντα. Για του λόγους αυτούς δεν προχώρησε η κατασκευή του οικισμού. Για την υλοποίηση του Στεγαστικού Προγράμματος του ΟΕΚ στο Σουφλί προτείνεται από το Δήμο η ανταλλαγή της ιδιοκτησίας ΟΕΚ με οικόπεδα εντός σχεδίου πόλης που περιέχονται στην ιδιοκτησία του Δήμου με εισφορά γης ιδιοκτητών, οι οποίες συμπεριλήφθησαν στην επέκταση του σχεδίου πόλης. Επισημαίνεται όμως ότι δεν έχει ακόμη εγκριθεί η πράξη εφαρμογής του σχεδίου πόλης στην περιοχή της επέκτασης, όποτε δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί άμεσα η ανταλλαγή.

Κεφάλαιο 6

Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων (Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.)

6.1. Η φυσιογνωμία του ΕΙΥΑΠΟΕ

Το Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων (Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.) ιδρύθηκε, σε εκτέλεση του άρθρου 8 του Ν. 1893/90 (8.8.1990) με Προεδρικό Διάταγμα την 13.12.90 και τυπικά άρχισε τη λειτουργία του την 1η Ιανουαρίου 1991, ενώ η πρώτη συνεδρίαση του Δ.Σ., πραγματοποιήθηκε την 13.2.1991 (Έκθεση Πεπραγμένων ΕΙΥΑΠΟΕ, 1991 - 1995).

Το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. είναι Κοινωφελές Ίδρυμα Ιδιωτικού Δικαίου (άρθρο 8 του Ν. 1893/90) και εποπτεύεται από τον Υπουργό Εξωτερικών, ο οποίος διορίζει και το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το ίδρυμα ιδρύθηκε κατ΄ αρχήν με σκοπό την υποδοχή και κοινωνική ένταξη των Ελλήνων της τέως Σοβιετικής Ένωσης, που ήδη είχαν αρχίσει να φθάνουν στη χώρα μας από το 1988. Στη συνέχεια όμως μετεξελίχθηκε από Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης για Έλληνες Ποντίους από την τέως Ε.Σ.Σ.Δ. και σε ένα Ίδρυμα παροχής πάσης φύσεως βοήθειας στους Έλληνες της Αλβανίας και της Κοινοπολιτείας Ανεξάρτητων Κρατών (Κ.Α.Κ.).

Το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. είναι όργανο της Πολιτείας και έχει εξοπλισθεί νομοθετικά με ιδιαίτερα προνομία προς εκτέλεση της εξαιρετικά σημαντικής και ευαίσθητης Εθνικής αποστολής του.

Διοικείται από επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο (άρθρο 7 παρ. 2 του Ν. 2197/94) με δύο αναπληρωματικά μέλη.

Για τη νομική υποστήριξη του Δ.Σ. του Ιδρύματος και των Υπηρεσιών του λειτουργεί Νομική υπηρεσία, που εποπτεύεται από το Νομικό Σύμβουλο του Ιδρύματος.

Το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. είναι διοικητικά αποκεντρωμένο σε τρεις επιθεωρήσεις. Η κάθε Επιθεώρηση έχει την εύθηνη λειτουργίας διευθύνσεων Νομών, στους οποίους το Ίδρυμα έχει μόνιμη ή προσωρινή δραστηριότητα. Οι Επιθεωρήσεις του Ιδρύματος και οι Διευθύνσεις των Νομών είναι οι έξης (Έκθεση Πεπραγμένων ΕΙΥΑΠΟΕ, 1991 - 1995):

1. *Επιθεώρηση Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης με έδρα την Κομοτηνή. Έχει αρμοδιότητα στους Νομούς Έβρου, Ροδόπης, Ξάνθης και Καβάλας, όπου λειτουργούν διευθύνσεις.*
2. *Επιθεώρηση Κεντρικής Μακεδονίας με έδρα τη Θεσσαλονίκη. Έχει αρμοδιότητα στους Νομούς Θεσσαλονίκης, Ημαθίας, Φλώρινας και Τρικάλων.*

3. *Επιθεώρηση Ηπείρου και Δυτικής Μακεδονίας με έδρα τα Ιωάννινα. Έχει αρμοδιότητα στους Νομούς Ιωαννίνων, Πρέβεζας (έκλεισε το Δεκέμβριο του 1993) και Καστοριάς (έκλεισε τον Απρίλιο του 1995).*

Οι Επιθεωρήσεις και Διευθύνσεις των Νομών του Ιδρύματος φαίνονται στο Χάρτη 6.1.

Πόροι του Ιδρύματος

Οι πόροι του Ιδρύματος μέχρι το τέλος του 1995 έφθασαν συνολικά τα 44.497.203.548 δρχ. από τα οποία έχουν δαπανηθεί 36.872.768.460 δρχ. και συγκεκριμένα για το πρόγραμμα των παλιννοστούντων 25.784.498.719 δρχ., και από αυτά 12.557.045.316 δρχ. για την μόνιμη στέγαση και αλλά πάγια, για το πρόγραμμα Αλβανίας 7.239.071.273 δρχ., για το πρόγραμμα Κ.Α.Κ. 632.132.841 δρχ. και για μη κατανεμημένες δαπάνες 3.217.065.627 δρχ.

Συγκεκριμένα οι πηγές χρηματοδότησης του ΕΙΥΑΠΟΕ είναι οι ακόλουθες:

1. Κρατικές τακτικές ή έκτακτες επιχορηγήσεις μέσω Υπουργείου Εξωτερικών ύψους 18.096.600.000 δρχ. που αποτελεί 40,67% των συνολικών εσόδων. Η κρατική επιχορήγηση προορίζεται για όλες τις δραστηριότητες του Ιδρύματος.

2. Ταμείο Κοινωνικής Αποκατάστασης του Συμβουλίου της Ευρώπης (Τ.Κ.Α.Σ.Ε.) υπό μορφή δανείου για τη μόνιμη εγκατάσταση των Παλιννοστούντων.

3. Επιχορηγήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) σε προγράμματα, τα οποία υποβάλλει το Ίδρυμα, όπως και οι άλλοι κοινωνικοί φορείς, μέσω των Υπουργείων, τα οποία διαχειρίζονται τους κοινοτικούς πόρους, που προορίζονται για τη χώρα μας.

Η συμμετοχή της Ε.Ε. είναι συνήθως 75% του συνολικού κόστους εκπαίδευσης, ενώ το υπόλοιπο 25% βαρύνει τον προϋπολογισμό του Ιδρύματος.

1.4. Άλλες πηγές παρέχουν πόρους συνολικού ύψους 12.478.469.430 δρχ., που είναι τόκοι καταθέσεων κεφαλαίων 12.317.550.972 δρχ., και επιδοτήσεις εξαγωγών 16.457.236 δρχ. (ήτοι 12.334.008.208 δρχ.) καθώς και δωρεές 144.461.222 δρχ. Το ποσό των εν λόγω πόρων αποτελεί το 28,04% των συνολικών εσόδων (Έκθεση Πεπραγμένων ΕΙΥΑΠΟΕ, 1991 - 1995).

6.2. Οι δικαιούχοι του ΕΙΥΑΠΟΕ

Δικαιούχοι του Ιδρύματος είναι οι Έλληνες Πόντιοι από την τέως Ε.Σ.Σ.Δ., οι Έλληνες της Αλβανίας αλλά και της Κοινοπολιτείας Ανεξάρτητων Κρατών (Κ.Α.Κ.).

Οι Παλιννοστούντες φθάνουν στην Ελλάδα συνήθως με δικά τους μέσα. Κατά την είσοδο τους στη Χώρα από τα φυλάκια Κήπων (Ν. Έβρου) και Προμαχώνα (Ν. Σερρών) μπορούν να έλθουν σε επικοινωνία με τα γραφεία του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε., που λειτουργούν εκεί σε 24ωρη βάση και να πληροφορούνται το πρόγραμμα του Ιδρύματος καθώς και γενικά τις διευκολύνσεις και τα επιδόματα, που τους παρέχει η Ελληνική Πολιτεία. Παρόμοια γραφεία του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. υπάρχουν και στους Σταθμούς του ΟΣΕ στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη. Όσοι εκ των νεοαφικνουμένων Παλιννοστούντων φθάνουν στην Ελλάδα και ζητούν την συνδρομή του Ιδρύματος, ακολουθούν το πρόγραμμα του.

Προϋποθέσεις

α. *Η ένταξη στο Πρόγραμμα είναι οικειοθελής. Δηλαδή δεν υπάρχει καμία υποχρέωση του Παλιννοστούντος να ενταχθεί στο Πρόγραμμα ή να έχει οποιαδήποτε επαφή με το Ίδρυμα, αν δεν το επιθυμεί.*

β. *Δικαιούνται να ενταχθούν στο Πρόγραμμα, μόνο όσοι πληρούν τις νόμιμες προϋποθέσεις για μόνιμη εγκατάσταση στη χώρα, δηλαδή όσοι έχουν στα διαβατήριά τους τη θεώρηση «ΠΑΛΙΝΝΟΣΤΗΣΗ». Δεν δικαιούνται συνεπώς να ενταχθούν στα προγράμματα εκείνοι που έχουν άλλου είδους θεωρήσεις (π.χ., τουρίστα κ.λ.π.).*

γ. *Το Πρόγραμμα του Ιδρύματος για μόνιμη εγκατάσταση εξελίσσεται αποκλειστικά στη Θράκη. Οποιεσδήποτε εγκαταστάσεις του Ιδρύματος εκτός Θράκης λειτουργούν αποκλειστικά για διευκόλυνση, όσων εντάσσονται στο Πρόγραμμα, για να εγκατασταθούν τελικά στη Θράκη.*

6.3. Τα προγράμματα του ΕΙΥΑΠΟΕ

6.3.1 Η ανάγκη ύπαρξης φορέα υποστήριξης των Παλιννοστούντων

Τα σοβαρότερα προβλήματα, που αντιμετώπιζαν και αντιμετωπίζουν οι νεοαφικνούμενοι, είναι το στεγαστικό, το εργασιακό, το γλωσσικό καθώς και το φαινόμενο της πολιτισμικής σύγκρουσης, το οποίο εκδηλώνεται πάντοτε σε μετακινούμενες πληθυσμιακές ομάδες, όπου ο τρόπος ζωής, η γλώσσα, οι θεσμοί και η κοινωνική δομή στη χώρα προέλευσης είναι ριζικά διαφορετικοί από αυτούς της Ελλάδας.

Τα παραπάνω στοιχεία ανέδειξαν την εξόχως σημαντική διάσταση του θέματος πέραν της αυτονόητης εθνικής, και επέβαλαν την ανάγκη να υπάρχει προγραμματισμένη, συνεπής και συνεχής αντιμετώπισή του, δεδομένου ότι ο αυξανόμενος ρυθμός παλιννόστησης αποτέλεσε πρωτόγνωρη σε έκταση και σοβαρότητα εμπειρία για τη χώρα μας.

Η παλιννοστήσει στη χώρα μας μπορεί να διακριθεί σε δυο περιόδους. Στην προ της ιδρύσεως του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. περίοδο (1987 - 1990) και στην μετά την ίδρυση του. Στην πρώτη περίοδο δεν υπήρχε ιδιαίτερο όργανο της πολιτείας για την αντιμετώπιση του διαρκώς αυξανόμενου ρυθμού αύξησης των Παλιννοστούντων.

Η πολιτεία, για να αντιμετωπίσει τον εξαιρετικά επείγοντα και σοβαρό χαρακτήρα των αναγκών αυτής της διαρκώς αυξανόμενης και ιδιόμορφης πληθυσμιακής ομάδας προέβη στην ψήφιση από την Ελληνική Βουλή του άρθρου 8 του Ν.1893/90, με το οποίο δόθηκε εξουσιοδότηση στον Υπουργό Εξωτερικών να συστήσει «Κοινωφελές Ίδρυμα», με σκοπό την πάσης φύσεως κρατική αρωγή προς τους Ομογενείς και τους Παλιννοστούντες από τα Κράτη της Ανατολικής Ευρώπης. Ο τότε Υπουργός Εξωτερικών προέβη στη σύσταση του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε., το οποίο, εποπτευόμενο από τον Υπουργό Εξωτερικών, ανέλαβε το έργο της υποδοχής και αποκατάστασης των Ομογενών, που παλιννοστούν από την πρώην Ε.Σ.Σ.Δ. και ζητούν τη βοήθειά του, εφόσον συμφωνούν, ώστε η αποκατάσταση τους αυτή να πραγματοποιηθεί στη Θράκη (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

Για την κάλυψη του σημαντικού αυτού αριθμού δικαιούχων το Ίδρυμα εφαρμόζει τα εξής Προγράμματα :

α. Πρόγραμμα Παλιννοστούντων,

β. Πρόγραμμα Αλβανίας και

γ. Πρόγραμμα Στήριξης Ομογενών στις Δημοκρατίες της Κ.Α.Κ.

Την οργανωτική δομή του Ιδρύματος ορίζει το από 23.11.90 Π.Δ. στα άρθρα 2,3,4 του Οργανισμού του. Μέσα στα πλαίσια αυτά και για την αποτελεσματική υλοποίηση των Προγραμμάτων λειτουργούν στην Κεντρική Υπηρεσία οι Διευθύνσεις:

α. Προγράμματος Παλιννοστούντων και

β. Προγράμματος Αλβανίας.

Με βάση την αρχή της Διοικητικής Αποκέντρωσης, η Διεύθυνση Προγράμματος Αλβανίας έχει αποκεντρωθεί πλήρως προς την Επιθεώρηση Ηπείρου και τις υπολειπόμενες αρμοδιότητες έχει αναλάβει ο Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής.

Το Πρόγραμμα για τις χώρες της Κ.Α.Κ. συντονίζει ειδικώς σύμβουλος του Προέδρου Δ/κού Συμβουλίου.

Ακόμη το Ίδρυμα λειτουργεί διάφορες εγκαταστάσεις, όπως Προσωρινά Κέντρα Φιλοξενίας, Κέντρα Φιλοξενίας, Οικισμούς Υποδοχής και αποθηκευτικούς χώρους που παρουσιάζονται στο χάρτη 6.1.

ΠΡΟΣΩΡΙΝΑ ΚΕΝΤΡΑ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ

Κατά καιρούς το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. λειτούργησε, προς αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών, διάφορα Προσωρινά Κέντρα Φιλοξενίας στη Νάουσα (Ν. Ημαθίας), Καλλιθέα (Ν. Φθιώτιδας), Κρανέα (Ν. Λαρίσης), Ξενοδοχείο "Χρυσαφένιος Ήλιος " (Ν. Λαρίσης) και Ξενοδοχείο "Τότης" Φλώρινας ενώ στην περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης στα Ξενοδοχεία "Ξενία" και "Ανάτασσα" Ξάνθης, Ξενοδοχείο "Φανάρι" (Ν. Ροδόπης), Ξενοδοχείο "Alexander" Αλεξανδρούπολης, Ξενοδοχείο "Μαρώνεια", (Ν. Ροδόπης), Μαθητική Εστία Σουφλίου, Μαθητική Εστία Διδυμοτείχου.

ΚΕΝΤΡΑ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ

Το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. λειτούργησε τα πιο κάτω Κέντρα Φιλοξενίας.

ΚΕΝΤΡΑ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ	ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ (ΑΤΟΜΑ)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
Ρέντης (Πειραιάς)	250	15/1/91-31/1094
Λαγκαδίκια (Ν. Θεσ/νίκης)	350	16/5/91-19/03/96
Διόνυσος (Νέα Χιλή στο Ν. Έβρου)	150	26/3/92-10/07/95

Δικαίων (Ν. Έβρου)	200	1/10/95-σήμερα
Σουφλίου (Ν. Έβρου)	200	1/10/95-σήμερα

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ : Η διακοπή λειτουργίας των Κέντρων Φιλοξενίας Ρέντη και Λαγκαδικίων έγινε με αντικειμενικό σκοπό την υλοποίηση του στόχου, δηλ. Την πλήρη λειτουργία του Προγράμματος Παλιννοστούντων εντός της Θράκης και μόνον.

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ

Το Ίδρυμα λειτούργησε τους πιο κάτω Οικισμούς Υποδοχής :

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ (ΝΟΜΟΣ)	ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ (ΑΤΟΜΑ)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
ΖΥΓΟΣ (ΚΑΒΑΛΑΣ)	1000	από 5/91
ΣΑΠΕΣ (ΡΟΔΟΠΗΣ)	750	από 8/91
ΠΑΛΑΓΙΑ (ΕΒΡΟΣ)	800	από 5/92
ΦΑΡΚΑΔΩΝΑ (ΤΡΙΚΑΛΩΝ)	450	από 6/93
ΕΥΜΟΙΡΟ (ΞΑΝΘΗΣ)	500	από 5/93

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Στην περιοχή Κατσικά Ιωαννίνων υπάρχουν αποθηκευτικοί χώροι 5800 τ. μ. για την Υποστήριξη του Προγράμματος Αλβανίας και στο Ν.Έβρου 1100 τ.μ. στο λιμένα Αλεξανδρούπολης και 1500 τ.μ. στην Παλαγία για την υποστήριξη των Προγραμμάτων Παλιννοστούντων και στήριξης των Ομογενών στις χώρες της Κ.Α.Κ (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

6.3.2 Το Πρόγραμμα Παλιννοστούντων του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.

Το Ίδρυμα είναι ο μόνος φορέας υλοποίησης ολοκληρωμένου Προγράμματος Κοινωνικής Ένταξης Παλιννοστούντων Ομογενών από την πρώην Σοβιετική Ένωση, στο οποίο εφαρμόζονται τα εξής τέσσερα (4) στάδια:

1ο Στάδιο: Κέντρα Φιλοξενίας (πρώτη Υποδοχή).

2ο Στάδιο: Οικισμοί Υποδοχής (Προετοιμασία για Κοινωνική Ένταξη).

3ο Στάδιο: Παραμονή σε Ενοικιαζόμενες Κατοικίες – Επαγγελματική - Αποκατάσταση.

4ο Στάδιο: Μόνιμη Εγκατάσταση.

Τα δύο πρώτα Στάδια (1 και 2) έχουν το χαρακτηριστικό ενός περιβάλλοντος Συλλογικής Διαβίωσης, ενώ τα δύο τελευταία (3 και 4) το χαρακτηριστικό ενός περιβάλλοντος «Ανεξάρτητης Διαβίωσης».

1ο Στάδιο: Κέντρα φιλοξενίας

Κατ΄ αρχήν οι ομογενείς φιλοξενούνται σε Κέντρα φιλοξενίας (Κ.Φ.), δηλαδή μόνιμες εγκαταστάσεις του Ιδρύματος, συνολικής ημερήσιας δυναμικότητας σήμερα 240 ατόμων ή σε Προσωρινά Κέντρα Φιλοξενίας (Π.Κ.Φ.), που λειτουργούν είτε σε ξενοδοχεία είτε σε μαθητικές εστίες.

Στους ομογενείς προσφέρεται μια πρώτη φιλοξενία, η οποία συνίσταται σε πλήρη έτοιμη διατροφή, παροχή στέγης, μετάφρασης εγγράφων και πιστοποιητικών, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, μαθήματα Ελληνικής γλώσσας και κάθε βοήθεια σε κοινωνικά θέματα. Στα Κέντρα Φιλοξενίας έχει σχεδιαστεί οι Παλιννοστούντες να παραμένουν για διάστημα 15-30 ημερών. Όμως αυτό το χρονικό διάστημα δεν μπόρεσε να κρατηθεί σαν στόχος, με τις συνθήκες που επικράτησαν, λόγω κυρίως της καθυστέρησης υλοποίησης του 3ου και του 4ου Σταδίου του Προγράμματος

Έτσι παρατηρείται το φαινόμενο να παραμένουν σήμερα σε Κ.Φ. οικογένειες πολλούς μήνες, αν και πρόσφατα ο χρόνος παραμονής έχει μειωθεί σε τρεις μήνες (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

Από την ίδρυση του Ιδρύματος λειτούργησαν τα εξής Κέντρα Φιλοξενίας:

Α΄ Κ.Φ. Ρέντη Δυναμικότητας 250 ατόμων (15.1.91-31,10,94)

Β΄ Κ.Φ. Λαγκαδικίων Δυναμικότητας 350 ατόμων (16.5.91-14.3.96)

Γ΄ Κ.Φ. Αλεξανδρούπολης Δυναμικότητας 150 ατόμων (26.3.92-10.7.95)

Κατά διαστήματα κρίθηκε σκόπιμο να λειτουργήσουν Προσωρινά Κέντρα Φιλοξενίας (Π.Κ.Φ.), προκειμένου να αντιμετωπισθεί το αυξημένο κύμα παλιννόστησης.

Το κόστος φιλοξενίας στα Π.Κ.Φ. και τα Κ.Φ. φαίνεται στον πίνακα 6.1. Για τη μελέτη της διακύμανσης του κόστους φιλοξενίας ανά άτομο συντάχθηκε ο Πίνακας 6.2 από τον οποίο προκύπτει, ότι το συνολικό κόστος των Π.Κ.Φ. και Κ.Φ. χωρίς τις δαπάνες της διοικητικής μέριμνας ανέρχεται σε 2.958.558.315 δρχ. για την περίοδο 1991-1995, δηλαδή 22,4% του κόστους του συνολικού Προγράμματος, που ανέρχεται σε 13.227.453 δρχ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.1 : Ετήσιο κόστος φιλοξενίας (σε χιλιάδες δρχ. ανά άτομο)

ΣΤΑΔΙΟ	1991	1992	1993	1994	1995
Π.Κ.Φ./ΚΦ	569	566	848	619	447
Υ.Ο.	279	200	164	170	172
ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ	135	106	132	162	199

ΣΠΙΤΙΑ					

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.2 : Κόστος φιλοξενίας σε Κέντρα Φιλοξενίας (συνολικό και κατά άτομο)

ΕΤΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ
	Π.Κ.Φ. (δρχ.)	Κ.Φ. (δρχ.)	Π.Κ.Φ./Κ.Φ.	Φιλοξενουμένων ατόμων	(δρχ.) /ΑΤΟΜΟ
1991	4639367	69960184	74599551	131	569000
1992	213065905	271083471	484149376	517	566000
1993	860267938	392949231	1253217169	1477	848000
1994	377416760	403325385	780742145	1261	619000
1995	131782805	234067269	365850074	818	447000

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

Όπως φαίνεται στον Πίνακα 6.1, το ετήσιο κόστος φιλοξενίας κατά άτομο στα Π.Κ.Φ. και στα Κ.Φ. κυμαίνεται μεταξύ 447.000 και 848.000. Το κόστος επηρεάζεται από τη χρησιμοποίηση ή μη ξενοδοχειακών μονάδων, που έστω με ανταγωνιστικό μίσθωμα, αποτελεί μια δαπανηρή επιλογή, η οποία κατά καιρούς επεβλήθη για λόγους ανάγκης (1991-1993).

2ο Στάδιο: Οικισμοί υποδοχής

Στη συνέχεια οι Παλιννοστούντες προωθούνται στους Οικισμούς Υποδοχής, όπου κυρίως επιτελείται το έργο της προετοιμασίας για την κοινωνική τους ένταξη.

Μέχρι 31/12/95 λειτούργησαν 5 Οικισμοί Υποδοχής:

ΖΥΓΟΣ Ν. Καβάλας (από το Μάιο 1991), δυναμικότητας 1.000 ατόμων.

ΣΑΠΠΕΣ Ν. Ροδόπης (από τον Αύγουστο 1991), δυναμικότητας 750 ατόμων.

ΠΑΑΑΓΙΑ Ν. Έβρου (από τον Μάιο 1992), δυναμικότητας 800 ατόμων.

ΦΑΡΚΑΔΩΝΑ Ν. Τρικάλων (από τον Μάρτιο 1993), δυναμικότητας 500 ατόμων.

ΕΥΜΟΙΡΟ Ν. Ξάνθης (από τον Ιούνιο 1993), δυναμικότητας 450 ατόμων.

Το στάδιο των Οικισμών Υποδοχής στοχεύει στην προετοιμασία των Ομογενών για ενσωμάτωση τους στην Ελληνική κοινωνία και για την πραγματοποίηση του στόχου αυτού παρέχονται οι εξής υπηρεσίες:

- *Παροχή ξηράς τροφή, διδασκαλία της Ελληνικής γλώσσας για ενήλικες και ανήλικους, επαγγελματική εκπαίδευση και επανεκπαίδευση, προετοιμασία των*

παιδιών για ένταξη στο ελληνικό εκπαιδευτικό σύστημα, Λειτουργία παιδικού / βρεφονηπιακού σταθμού, δημοτολογική τακτοποίηση, διευκόλυνση για την αναγνώριση των πτυχίων, διευκολύνσεις για την ανεύρεση εργασίας, ιατρική περίθαλψη, ενημέρωση μέσο προβολών και σεμιναρίων για τον τρόπο λειτουργίας του Ελληνικού Κράτους, της Ελληνικής Κοινωνίας, καθώς και της πολιτιστικής και θρησκευτικής ζωής του τόπου (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

Όπως έχει ήδη αναφερθεί η κατασκευή των Οικισμών Υποδοχής αποφασίστηκε από τα εμπλεκόμενα Υπουργεία και τους φορείς προ της δημιουργίας του Ιδρύματος. Το ελληνικό πρότυπο, που χρησιμοποιήθηκε, ήταν το πρότυπο των σεισμόπληκτων της Καλαμάτας και για αυτό αποφασίστηκε να χρησιμοποιηθούν στους Οικισμούς Υποδοχής τα λυόμενα Καλαμάτας.

Το συνολικό κόστος λειτουργίας των Οικισμών Υποδοχής, που δεν περιλαμβάνει το κόστος της Διοικητικής Μέριμνας για τα έτη 1991-1995, ανέρχεται σε 2.371.616.713 δρχ. δηλ. ποσοστό 17,9% επί του συνόλου της δαπάνης του Προγράμματος Παλιννοστούντων που ανέρχεται σε 13.227.453.403 δρχ (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ)..

Το κόστος των Οικισμών Υποδοχής κατά φιλοξενούμενο Ομογενή είναι ουσιαστικά χαμηλότερο από το κόστος φιλοξενίας κατά φιλοξενούμενο στα Κέντρα Φιλοξενίας. Ενώ το κόστος φιλοξενίας σε Οικισμούς Υποδοχής κυμαινόταν 279.000 – 447.000 δρχ. κατά άτομο το έτος.

Το κόστος του Προγράμματος " Συνθήκες Συλλογικής Διαβίωσης " για την πενταετία 1991-1995 έχει ως εξής:

Δαπάνες Π.Κ.Φ.	Δρχ.	**1.587.172.775**
Δαπάνες Κ.Φ.	**Δρχ.**	1.371.385.540
Δαπάνες Ο.Υ.	Δρχ.	**2.371.616.713**
Συνολικό κόστος	**Δρχ.**	**5.330.175.028**

Επομένως το κόστος του Προγράμματος " Συνθήκες Συλλογικής Διαβίωσης " αποτελεί το 40,29% του συνολικού κόστους του Προγράμματος Παλιννοστούντων (13227453403 δρχ.).

3ο Στάδιο : Ενοικιαζόμενα Σπίτια

Μετά την οργανωμένη προετοιμασία των φιλοξενουμένων για τη μόνιμη επαγγελματική του αποκατάσταση και ένταξη τους στην Ελληνική

Κοινωνία, το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. φροντίζει για την εξασφάλιση στέγης σε ενοικιαζόμενα από αυτό σπίτια. Το Ίδρυμα πληρώνει μέρος του ενοικίου για το χρονικό διάσημα μέχρι την απόκτηση της ιδιόκτητης στέγης. Κατ' εξαίρεση και σε ειδικές περιπτώσεις είναι δυνατόν η επιδότηση να διακοπεί, εφόσον διαπιστώνεται, ότι η οικογένεια έχει την οικονομική δυνατότητα πληρωμής του ενοικίου.

Η ιδέα της εγκατάστασης σε ενοικιαζόμενα σπίτια αποσκοπεί στο να επωμισθούν μόνοι τους οι Ομογενείς το βάρος οικονομικών υποχρεώσεων, όπως είναι το ηλεκτρικό ρεύμα, η ύδρευση, τα κοινόχρηστα και σταδιακά τα ενοίκιο τους. Το στάδιο αυτό θεωρείται απαραίτητο για την μόνιμη οικιστική αποκατάσταση των Παλιννοστούντων.

Η χρησιμοποίηση ενοικιαζόμενων σπιτιών, ειδικά μετά το 1993, αποτέλεσε αρχικά μέτρο ανάγκης, αλλά ταυτόχρονα και κοινωνικό μέτρο βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης των Ομογενών.

Το κόστος φιλοξενίας σε ενοικιαζόμενα σπίτια σε σύγκριση με τη φιλοξενία σε Π.Κ.Φ. ή Κ.Φ. είναι πολύ χαμηλό (κυμαίνεται στο περίπου 50% - 20%) και είναι συγκρίσιμο με το κόστος φιλοξενίας σε Οικισμούς (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

4ο Στάδιο : Μόνιμη Εγκατάσταση

Το Πρόγραμμα του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. ολοκληρώνεται με την Μόνιμη Εγκατάσταση. Για την μόνιμη στέγαση των Ομογενών το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. υλοποιεί στεγαστικό πρόγραμμα στην περιοχή της Θράκης, για όσους έχουν ενταχθεί στο Πρόγραμμα του, πραγματοποιώντας :

1. **Αγορά έτοιμων σπιτιών** (στους τρεις νομούς της Θράκης).
2. **Ανέγερση οικισμών** (Εύμοιρο, Σάππες, Γιαννούλη).
3. **Ανέγερση μεγάλου** αριθμού σπιτιών είτε σε μικρούς οικισμούς είτε σε κοινότητες.

Αναφέρεται, ότι τα σπίτια έχουν χορηγηθεί σε Ομογενείς με **χρησιδάνειο,** για αόριστο χρόνο.

Η εξέλιξη του Προγράμματος για την περίοδο 1991-1995 παρουσιάζεται στον Πίνακες 6.3 που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.3 : Αριθμητικής δύναμης των Ομογενών ανά εξάμηνο και κατά στάδιο του Προγράμματος

ΣΤΑΔΙΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ						
ΕΞΑΜΗΝΟ	ΕΤΟΣ	Κ.Φ.	ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΣΠΙΤΙΑ	ΠΑΡΑΧΩΡΗΘΕΝΤΑ ΣΠΙΤΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Α' ΕΞΑΜ.	1991	113	399			512
Β' ΕΞΑΜ.	1991	196	1401	247		1844
Α' ΕΞΑΜ.	1992	439	1975	935	75	3424
Β' ΕΞΑΜ.	1992	1592	2432	1036	244	5304
Α' ΕΞΑΜ.	1993	950	3485	1800	328	6563
Β' ΕΞΑΜ.	1993	1657	3783	3217	692	9349
Α' ΕΞΑΜ.	1994	1383	3789	4933	702	10807
Β' ΕΞΑΜ.	1994	843	3570	7102	745	12260
Α' ΕΞΑΜ.	1995	831	3473	8192	936	13432
Β' ΕΞΑΜ.	1995	634	2479	9891	2421	15425

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

Ο πίνακας 6.3 παρουσιάζει τους αριθμούς των ενταγμένων στο Πρόγραμμα του Ιδρύματος αναλυτικά για κάθε στάδιο του Προγράμματος ανά εξάμηνο.

6.3.3. Οικιστική Αποκατάσταση Ομογενών

Κατά τα τελευταία χρόνια παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση των ιδιόκτητων κατοικιών, που παραχώρησε το Ίδρυμα στους Ομογενείς.

Συγκεκριμένα :

Στις 31.12.93 οι παραχωρημένες κατοικίες ήσαν 151

Στις 31.12.94 οι παραχωρημένες κατοικίες ήσαν 160

Στις 31.12.95 οι παραχωρημένες κατοικίες ήσαν 534

Την 31.12.95 267 κατοικίες εβρίσκοντο στη διαδικασία παραχώρησης τους δηλ. ο συνολικός αριθμός ιδιόκτητων οικιών ανήρχετο σε 801.

Από το 1994 και μετά με την 124/94 Απόφαση (που πήρε στη συνεδρίαση 56 της 13.07.94) το Δ.Σ.. του Ιδρύματος καθιέρωσε διαφανής διαδικασίες διανομής των κατοικιών, με την θεσμοθέτηση του συστήματος διανομής με μόρια, τα οποία αποκτά κάθε ενταγμένη στο Πρόγραμμα οικογένεια (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

Η διανομή των πρώτων 151 κατοικιών μέχρι 31.12.93 έγινε από Επιτροπή, που αποτελείτο από ένα μέλος του Δ.Σ. και δύο Διευθυντικά στελέχη του Ιδρύματος, κυρίως με Κοινωνικά Κριτήρια, που εκτιμούσε η ίδια η Επιτροπή. Από τον Οκτώβριο όμως του 1994 καθιερώθηκε ο τρόπος διανομής με μόρια.

Μέχρι 31.12.95 έχουν παραχωρηθεί συνολικά 534 κατοικίες στη Θράκη και έχουν δοθεί σε ισάριθμες οικογένειες.

Στον Πίνακα 6.4 δίδεται για κάθε νομό μια εικόνα των οικογενειών σχετικά με το έτους εισαγωγής στο Πρόγραμμα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.4 : Οικογένειες που στεγάσθηκαν μόνιμα ανά νομό και έτος ένταξης στο πρόγραμμα

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ	1991	1992	1993	1994	1995	ΣΥΝΟΛΟ
ΝΟΜΟΣ						
ΈΒΡΟΥ	5	19	6	3	-	33
ΡΟΔΟΠΗΣ	172	93	58	4	-	327
ΞΑΝΘΗΣ	64	83	27	-	-	174
ΣΥΝΟΛΟ	241	195	91	7	-	534
ΣΕ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ						264
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ						801

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

6.3.4. Η Επαγγελματική Αποκατάσταση των Ομογενών

Το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. άρχισε από το τέλος του 1994 ένα Πρόγραμμα επιδότησης των ομογενών, που επιθυμούν να ασχοληθούν σε διάφορους τομείς της Οικονομίας, προκειμένου ν' αναπτύξουν επιχειρηματικές δραστηριότητες (Γεωργία, Κτηνοτροφία, Μελισσοκομία, Εμπόριο κ.τ.λ.). Στην προσπάθεια του αυτή επιδότησε κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα συνολικά 641 άτομα με 565000070 δρχ., από τα οποία 559 άτομα απορρόφησαν 434789200 δρχ., και 82 άτομα δεν έκαναν χρήση της επιδότησης.

Όσον αφορά την απασχόληση των Ομογενών, οι Υπηρεσίες του Ιδρύματος καταβάλλον κάθε προσπάθεια για την ανεύρεση εργασίας σ' αυτούς, είτε μόνιμα είτε εποχιακά, σε θέσεις εργασίας στη Θράκη. Σε σύνολο 12811ατόμων το ενεργό δυναμικό είναι 6772 άτομα και απασχολούνται συνολικά 4407 ήτοι ποσοστό 65%. Επομένως η ανεργία στους ενταγμένους στο Πρόγραμμα φθάνει το 35%, ποσοστό πολύ υψηλό, αφού μέσος όρος ανεργίας στη Θράκη κατά το 1995 φθάνει το 9.6%. Το μικρότερο ποσοστό εργαζομένων (36,4%) αναφέρεται στο νομό Ξάνθης, ενώ στο νομό Έβρου παρατηρείται ποσοστό απασχόλησης 93,8% (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

6.3.5. Στήριξη όλων των Παλιννοστούντων

Πέρα όμως από το Εθνικό και Κοινωνικό έργο που προσφέρει το Ίδρυμα, σε όσους εντάσσονται στο Πρόγραμμα, παρέχει και Υπηρεσίες υποστήριξης σε Παλιννοστούντες, που δεν εντάσσονται σ' αυτό, με την μορφή μετάφρασης εγγράφων και πιστοποιητικών, παροχής πληροφοριών και οδηγιών, ή άλλων θεμάτων, που απασχολούν όλους τους Ομογενείς, οι οποίοι καταφεύγουν στις Υπηρεσίες του Ιδρύματος.

Ειδικά για το σκοπό αυτό έχει οργανώσει και λειτουργεί , επί 24ώρου βάσεως, Γραφεία Ενημέρωσης στις εισόδους του Ελληνικού Κράτους, τόσο στα σύνορα και συγκεκριμένα στα Φυλάκια Κήπων και Προμαχώνα, όσο και στους Σιδηροδρομικούς Σταθμούς Αθηνών και Θεσσαλονίκης.

Από τα τέσσερα αυτά σημεία εισέρχονται καθημερινά στην Ελλάδα το σύνολο σχεδόν των Παλιννοστούντων.

Πλέον των ανωτέρω το Ίδρυμα παρενέβη προς το Κράτος σε πολλές περιπτώσεις για την υποβοήθηση των Ομογενών κυρίως στην εκπαίδευση τους με ενέργειες, οι οποίες αποβλέπουν στην υποβοήθηση των Ομογενών γενικότερα, είτε είναι ενταγμένοι στο Πρόγραμμά του, είτε είναι ενταγμένοι στο Πρόγραμμα του, είτε δεν είναι ενταγμένοι (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

6.3.6. Γενικά σχόλια για την πορεία του προγράμματος

Είναι φανερό, ότι στα πρώτα στάδια ο αριθμός των ενταγμένων στο πρόγραμμα του Ιδρύματος ακολουθούσε την διαθέσιμη χωρητικότητα των κέντρων φιλοξενίας και των Οικισμών Υποδοχής. Από το 1993 το Ίδρυμα αναγνώρισε ότι ήταν αδύνατη η γρήγορη ανάπτυξη του Προγράμματος με την παλιά δομή και έτσι εισήγαγε το μέτρο των "ενοικιαζόμενων κατοικιών ως προέκταση Οικισμού", δηλαδή ενοικιαζόμενες κατοικίες με παροχή ταυτόχρονα ξηράς τροφής, θέρμανσης και κοινοχρήστων. Το μέτρο βελτίωσε τις συνθήκες διαβίωσης και επέτρεψε ταυτόχρονα την ανάπτυξη του προγράμματος. Έτσι όπως μπορεί κανείς να παρατηρήσει στον πίνακα 3.3, ο αριθμός των ενταγμένων αυξήθηκε από 6.500 στα μέσα του 1993 σε 15.500 μέσα σε 30 μήνες. Ακόμα όμως πιο σημαντική είναι η ποιοτική βελτίωση, όπως φαίνεται στον πίνακα 3.6 . Τον Ιούνιο το 1993 από σύνολο 6.563

ατόμων (100%), τα 4.435 (67,6%) ζούσαν σε συνθήκες συλλογικής διαβίωσης και μόνο 2.128 άτομα (32,4%) σε ανεξάρτητες κατοικίες. Ενώ στις 31.12.1995 από 15.425 άτομα (100%) μόνο τα 3.113 άτομα (20,2%) ζούσαν σε συνθήκες διαβίωσης, ενώ 12.312 άτομα (79,8%) ζούσαν σε σπίτια.

Αξιοσημείωτο ακόμη είναι, ότι ο αριθμός των διαβιούντων σε Π.Κ.Φ./Κ.Φ. έχει μειωθεί από ένα μέγιστο αριθμό 1.657 ατόμων το 1993 σε 634 άτομα στο τέλος του 1995. Εξάλλου ο μέγιστος αριθμός των φιλοξενούμενων σε Οικισμούς Υποδοχής ανήλθε σε 3.789 το 1994, ενώ στις 31.12.1995 είχε μειωθεί σε 2.479 (Πίνακας 6.3).

6.4. Το Στεγαστικό Πρόγραμμα του ΕΙΥΑΠΟΕ (1991 - 1999)

Παρά τις πολλές δυσκολίες και αντιξοότητες που αντιμετώπισε εξαρχής το θέμα της μόνιμης εγκατάστασης, το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. αποσκοπώντας στη μόνιμη αποκατάσταση των Παλιννοστούντων ομογενών έθεσε σε εφαρμογή ένα σφαιρικό Πρόγραμμα Στεγαστικής Αποκατάστασης των παλιννοστούντων με τις ακόλουθες μεθοδολογίες.

1. Κατασκευή κατοικιών με συμβατικό τρόπο ή βαριά προκατασκευή ενσωματωμένων σε κοινότητες μέχρι ποσοστού 10 % των κατοικιών εκάστης κοινότητας. (Τα οικόπεδα εξευρίσκονται σε συνεργασία με την Τοπική Αυτοδιοίκηση).
2. Κατασκευή οικιστικών μονάδων σε γη του Ιδρύματος μετά από πολεοδόμηση τους.
3. Αγορά πολεοδομημένης γης ή γης που διαθέτει έργα υποδομής και προσφέρεται για οικιστική αξιοποίηση, όπως κυρίως οι Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας.
4. Μετατροπή των Οικισμών Υποδοχής του Ευμοίρου Ξάνθης, Ζυγού Καβάλας και Παλαγίας Αλεξανδρούπολης σε Μόνιμους Οικισμούς.
5. Πρόγραμμα Προσφοράς " γης και κατοικιών " από μειοδότριες εταιρείες.
6. Αγορά έτοιμων οικιών και διαμερισμάτων.
7. Αγορά ημιτελών οικιών και διαμερισμάτων προς αποπεράτωση από τους κατασκευαστές με προδιαγραφές του Ιδρύματος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Ιδρύματος ενέκρινε σταδιακά το σύνολο του προγράμματος αυτού. Υπεύθυνη Υπηρεσία για την υλοποίηση των επιλογών 1 έως 5 είναι η Τεχνική Υπηρεσία του Ιδρύματος και για τις επιλογές 6 και 7 η Υπηρεσία Ακίνητης Περιουσίας (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

6.4.1. Προγραμματισμός - Επιλογή - Διαδικασίες Απόκτησης Γης

Πριν ακόμη ιδρυθεί το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε., το Υπουργείο Εσωτερικών, επί Οικουμενικής Κυβέρνησης, είχε λάβει ορισμένες αποφάσεις με στόχο την αντιμετώπιση της στεγαστικής αποκατάστασης των ομογενών Ποντίων. Με τις αποφάσεις είχε ανατεθεί στην Σ.Υ.Κ.Ε.Α. (Στρατιωτική Υπηρεσία Κατασκευής Έργων Ανασυγκρότησης) η κατασκευή των πρώτων Κέντρων

Φιλοξενίας στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη και στα Λαγκαδίκια Θεσσαλονίκης καθώς και των Οικισμών Υποδοχής στο Ζυγό Καβάλας, στις Σάπες Ροδόπης, στην Παλαγία Αλεξανδρούπολης, στον Εύμοιρο Ξάνθης και στη Φαρκαδώνα Τρικάλων.

Τα Κέντρα Φιλοξενίας του Ρέντη, στα Λαγκαδίκια, όπως και ο Οικισμός Υποδοχής Φαρκαδώνας Τρικάλων αποτελούν περιουσία του Ταμείου Εθνικής Άμυνας. Το Ίδρυμα τα αναβάθμισε για να χρησιμοποιηθούν για ομογενείς. Οι εκτάσεις που προσφέρθηκαν στο Ίδρυμα από τον ευρύτερο Δημόσιο τομέα για υλοποίηση του στεγαστικού του προγράμματος, προσωρινού και μόνιμού, παρουσιάζονται στον πίνακα 6.5.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.5 : Εκτάσεις που παραχωρήθηκαν στο ΕΙΥΑΠΟΕ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ	ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ
ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ			
ΕΥΜΟΙΡΟΣ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	12/91	101 (Υ.Ο. Μον. Οικ.)
ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	12/91	99 (Υ.Ο. Μον. Οικ.)
ΕΥΛΑΛΟΣ Α	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	06/92	1081
ΑΒΑΤΟΣ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	06/92	115
ΚΕΝΤΗΤΗ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	06/92	38
ΚΥΨΕΛΗ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	09/92	101
ΕΥΛΑΛΟΣ Β	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	11/92	1175
ΑΒΑΤΟ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ	02/94	44 (Μον. Οικ.)
ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ			
ΛΥΚΕΙΟ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	12/91	197
ΣΑΠΕΣ Α	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	12/91	136 (Μον. Οικ.)
ΠΑΓΟΥΡΙΑ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	12/91	400 (Μον. Οικ.)
ΑΡΣΑΚΕΙΟ Α	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	02/92	137
ΑΡΣΑΚΕΙΟ Β	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	12/92	89
ΣΑΠΕΣ Β	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	12/92	225 (Μον. Οικ.)
ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ			
ΓΙΑΝΝΟΥΛΗΣ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	01/93	1921
ΠΑΛΑΓΙΑ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	03/92	300 (Μον. Οικ.)
ΣΥΚΟΡΡΑΧΗ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ	03/92	27 (Μον. Οικ.)
ΓΙΑΝΝΟΥΛΗΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ	04/92	114 (Μον. Οικ.)
ΚΟΤΡΩΝΙΑ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ	04/92	220
ΑΕΤΟΧΩΡΙ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ	03/93	6 (Μον. Οικ.)
ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ			
ΠΡΩΤΟΧΩΡΙ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	01/92	74
ΓΑΛΑΝΙ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	01/92	243
ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ			
ΖΥΓΟΣ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	παρελήφθη 04/05/1992	340

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

Οι εκτάσεις παραχωρήθηκαν με βάση τη βούληση των δωρητών παρά με βάση οποιασδήποτε μελέτης σκοπιμότητας ή καταλληλότητας. Σε πολλές περιπτώσεις η καταλληλότητα των εκτάσεων για οικιστικούς σκοπούς ή και για σκοπούς γεωργικής εκμετάλλευσης ήταν αμφισβητήσιμη. Οι εκτάσεις που παραχωρήθηκαν ήταν κυρίως αγροτικές και πολύ λίγες οικιστικές π.χ. στη Ξάνθη παραχωρήθηκαν μόνο 44555 στρέμματα , στη Ροδόπη κανένα, στον Έβρο 369545. Επισημαίνεται το γεγονός ότι οι πρώτες εκτάσεις παραχωρήθηκαν στο Ίδρυμα το τέλος του 1991. Έτσι ήταν αναπόφευκτο οι Οικισμοί Υποδοχής να κατασκευαστούν στις πιο κατάλληλες εκτάσεις που ήταν διαθέσιμες, δηλαδή σε εκτάσεις που ήταν μεν αγροτικές αλλά ήταν σχετικά κοντά στα μεγάλα Αστικά Κέντρα της περιοχής Ζυγός (Καβάλα), Εύμοιρο (Ξάνθη), Παλαγία (Έβρος), Σάπες κατά χρήση (Ροδόπη). Δεν είναι επίσης περίεργο, δεδομένης της καταλληλότητας των εκτάσεων αυτών, ότι τελικά αποφασίστηκε να κτισθούν μόνιμοι οικισμοί σε παραπλήσιους χώρους ή με χρησιμοποίηση των χώρων των Οικισμών Υποδοχής.

Επισημαίνεται επίσης το γεγονός ότι η χρησιμοποίηση αγροτικών περιοχών εξυπακούει την πολεοδομική ένταξη τους που απαιτεί σημαντικό χρόνο. Η περιθωριακή ποιότητα των εκτάσεων που παραχωρήθηκαν και το γεγονός ότι βρίσκονται σε απόσταση από τα μεγάλα αστικά κέντρα δοιάκι κατά κανόνα ολόκληρο των κατάλογο, είτε αυτές αναφέρονται σε οικόπεδα είτε σε αγροτεμάχια. Ενώ παρουσιάζεται μια μεγάλη παροχή αγροτικής γης στο Νομό Ξάνθης (Ευλαλό, Άβατο, Κεντητή, Κυψέλη 2500 στρέμματα) ελάχιστα από αυτά είναι αξιοποιήσιμα γιατί πλείστα είναι καταπατημένα, άλλα είναι άγονα και άλλα υπόκεινται στις πρόνοιες της Συνθήκης Ραμσάρ που περιορίζει τον τρόπο χρήσεως. Χαρακτηριστική επίσης είναι η περίπτωση της Κοτρωνιάς, μιας απομακρυσμένης περιοχής όπου παραχωρήθηκαν 220 στέμματα σε οικόπεδα. Στην περιοχή αυτή είχε επιχειρηθεί εποικισμός σχεδόν κάθε δεκαετία από τη δεκαετία του 1960 χωρίς επιτυχία. Ενώ έγινε διαγωνισμός και το έργο δεν προχώρησε λόγω αδυναμίας του εργολάβου να ξεκινήσει πριν από την κατασκευή των έργων υποδομής, εν τω μεταξύ δημόσια συζήτηση έπεισε το Δ.Σ. του Ιδρύματος να μην προχωρήσει στην κατασκευή του οικισμού. Επίσης, ενώ τα αγροτεμάχια της Γιαννούλης παρουσιάζουν σαν εμβαδόν 1921613 στρέμματα, τουλάχιστον 800 στρέμματα

αποτελούν δασική έκταση ενώ τα υπόλοιπα χωρίσθηκαν σε αγροτικούς κλήρους για να χρησιμοποιηθούν αγροτικά από ομογενείς.

Το κράτος δεν παραχώρησε κατάλληλη δημόσια οικιστική γη στην περιφέρεια των τριών αστικών κέντρων της Θράκης και έτσι το Ίδρυμα με τη σύμφωνο γνώμη της Πολιτείας προχώρησε στη δημιουργία οικισμών σε ορισμένες από τις ημιαγροτικές εκτάσεις που είχαν στο μεταξύ παραχωρηθεί από το Υπουργείο Γεωργίας και ευρίσκοντο σχετικά κοντά σε αστικά κέντρα ή μέσα σε χωρία. Παράλληλα ξεκίνησαν οι διαπραγματεύσεις με τη διοίκηση της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ για την αγορά εκ μέρους του Ιδρύματος εκτάσεων οικιστικής γης μέσα στις επόμενες φάσεις των δύο Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας Ξάνθης και της Κομοτηνής (Συνέντευξη Α. Κρητικού).

6.4.2. Πολεοδομικός σχεδιασμός των οικισμών του ΕΙΥΑΠΟΕ

Πολεοδομικός σχεδιασμός των οικισμών του ΕΙΥΑΠΟΕ καλείται να διαμορφώσει έναν πολεοδομικό χώρο ελκυστικό και οικείο στον ομογενή προσφέροντας του τεχνικά κίνητρα ικανά να τον συγκρατήσουν στην περιοχή της Θράκης εμποδίζοντας των να μεταναστεύσει προς τα μεγάλα αστικά κέντρα.
Το Ίδρυμα εφαρμόζει το σύνολο των κανόνων της σύγχρονης πολεοδομίας προσφέροντας καλές κατασκευές και επαρκείς υποδομές.

6.4.2.1. Χρήσεις Γης

Το μεγαλύτερο μέρος της ανάπτυξης των οικισμών του ΕΙΥΑΠΟΕ διατέθηκε για κατοικία. Μόνο στους οικισμούς, οι οποίοι είναι απομακρυσμένοι από τα αστικά κέντρα, προβλέφτηκε η ανέγερση ενός μικρού τοπικού κέντρου (πχ. στις Σάππες του Ν. Ροδόπης) ενώ στους υπόλοιπους δεν προβλέφθηκαν άλλες χρήσεις από τη στιγμή που οι κάτοικοι των συγκεκριμένων περιοχών εξυπηρετούνταν από την ήδη υπάρχουσα υποδομή των γειτονικών περιοχών. Σκοπός αυτής της αρχής ήταν η ανάμειξη των ομογενών με τους ντόπιους, τόσο μέσα από την καθημερινή επαφή τους στα εμπορικά καταστήματα των ντόπιων, όσο και με την ανάμειξη των παιδιών στα σχολεία θεωρώντας ότι αυτό θα βοηθήσει στην ομαλότερη και γρηγορότερη ένταξη τους στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο. Μόνο στις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας Ξάνθης και Κομοτηνής το ΕΙΥΑΠΟΕ αγόρασε συνολικά 25 καταστήματα κι αλλά 26 σε άλλες περιοχές.

Οι κοινόχρηστοι χώροι αποτελούν το 40 % του συνόλου της περιοχής αλλά το ποσοστό αυτό ποικίλλει πχ. στη Γιαννούλη, στη Συκορράχη και στην Ορεστιάδα παραχωρήθηκαν μόνο οικοδομικά τετράγωνα κι έτσι μέσα στην υπάρχουσα οικιστική υποδομή κατασκευάστηκαν οι κατοικίες.

Οι εκπαιδευτικές ανάγκες των κατοίκων και ο υπόλοιπος κοινωνικός εξοπλισμός καλύπτονται από την υπάρχουσα υποδομή της ευρύτερης περιοχής.

Το δίκτυο των δρόμων αποτελεί διαρθρωτικό ιστό των οικισμών και χαρακτηρίζεται από παραλληλία προς το κύριο οδικό δίκτυο. Ενώ έχουν προβλεφθεί χώροι παιχνιδιού και χώροι πρασίνου με σκοπό τη δημιουργία ενός ευχάριστου περιβάλλοντος. Προς το παρόν όμως η διαμόρφωση τους εκκρεμεί.

Η κατανομή των χρήσεων γης παρουσιάζεται στον πινακα 6.6.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.6 : Ποσοτική κατανομή χρήσεων γης

Χρήση Γης	Ποσοστό %
Κατοικία	50 - 65%
Μικτή χρήση (εμπόριο, βιοτεχνικά εργαστήρια)	5%
Εκπαίδευση	-
Κυκλοφορία (οδοποιία, στάθμευση	15 - 20%
Ελεύθεροι χώροι (πράσινο	15- 25%

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

6.4.2.1.1. Κατοικία

Το Ίδρυμα εκτός από την εκπόνηση των πολεοδομικών μελετών αναλαμβάνει και το σύνολο των αρχιτεκτονικών, των στατικών και ηλεκτρομηχανολογικών μελετών των οικιστικών συγκροτημάτων που ανεγείρει.

Οι κατοικίες του ΕΙΥΑΠΟΕ αποτελούν καλής ποιότητας ανεξάρτητες μονοκατοικίες κι όχι διαμερίσματα με υψηλά standards ηλιασμού, φωτισμού κι αερισμού. Έχουν χαρακτηριστεί εξαιρετικά άρτιες ιδιαίτερα σε σύγκριση με τα σπίτια των ντόπιων.

Οι επιφάνειες (18 - 20 τμ το άτομο) καθώς επίσης και η διαμόρφωση των εσωτερικών χωρών (χαρακτηρίστηκα) των κατοικιών που ανεγείρονται είναι οι εξής :

Ο τύπος Α αποτελείται από :

1. Καθιστικό - Τραπεζαρία, πλήρες λουτρό και δύο στα οποία χωράνε τέσσερα κρεβάτια (ένα διπλό και τρία μονά) κι ο μέγιστος αριθμός στεγαζομένων ατόμων 5 και έχει μέσο εμβαδόν καθαρής κατοικίας 95 τ.μ.

Ο τύπος Β αποτελείται από :

1. Καθιστικό - Τραπεζαρία, πλήρες λουτρό και επιπλέον wc και τρία υπνοδωμάτια όπου χωράνε συνολικά έξι κρεβάτια (1 διπλό και 5 μονά) κι μέγιστος άτιμος στεγαζομένων ατόμων 7 και έχει μέσο εμβαδά καθαρής κατοικίας 115 τ.μ.

Ο τύπος Γ αποτελείται από :

1. Καθιστικό - Τραπεζαρία, πλήρες λουτρό και επιπλέον wc και 4 υπνοδωμάτια όπου χωράνε συνολικά 8 κρεβάτια (1 διπλό και 7 μονά) κι μέγιστος άτιμος στεγαζομένων ατόμων 9 και έχει μέσο εμβαδόν καθαρής κατοικίας 125 τ.μ.

Οι κατανομή των κατοικιών παρουσιάζεται στον πίνακα 6.7 που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.7 : Κατανομή Κατοικιών

Τύπος Κατοικίας	Μέγιστος Αριθμός Στεγαζόμενων Ατόμων	Ποσοστό	Εμβαδά κατά μέσο όρο
3 δωμάτια	5	71%	95 τμ
4 δωμάτια	7	19%	115 τμ
5 δωμάτια	9	10%	125 τμ

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

Μέχρι σήμερα έχουν μελετηθεί 16 διαφορετικοί τύποι κατοικιών για διμελείς, τριμελείς, τετραμελείς, πενταμελείς και πολυμελείς οικογένειες μέχρι και 10 άτομα καθώς και δυο περιπτώσεις κατοικιών για δεκατετραμελείς οικογένειες. Οι περισσότεροι από τους τύπους κατοικιών μελετήθηκαν ισόγειοι με πρόβλεψη ενός μελλοντικού ορόφου. Άλλοι τύπο μελετήθηκαν για ιδιαίτερα κεκλιμένα εδάφη. Επίσης με τις οδηγίες και την επίβλεψη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Ιδρύματος μελετήθηκαν 7 τύποι κατοικιών με 5 διαφορετικά συστήματα βαρείας προκατασκευής.

Οι παραπάνω τύποι κατοικιών συμβατικών ή προκατασκευασμένων μπορούν να χωροθετηθούν στα περισσότερα οικόπεδα που έχουν παραχωρηθεί σε διάφορες κοινότητες της Θράκης ή στις πολεοδομημένες από το Ίδρυμα περιοχές

Κόστος Κατασκευής

Ο πρώτος οικισμός που παραδόθηκε προς χρήση από τους ομογενείς ήταν εκείνος του Ευμοίρου Ξάνθης. Ακλούθησε ο οικισμός των Σάπων Ροδόπης και τελευταίος παραδόθηκε ο οικισμός της Γιαννούλης Έβρου. Όπως προκύπτει από τον πίνακα 4.2 το συνολικό κόστος κατασκευής των οικισμών στον Εύμοιρο Ν. Ξάνθης, Σάππες Ν. Ροδόπης και Γιαννούλη Ν. Έβρου ανέρχεται σε 85257 δρχ./μ2 στεγασμένης επιφάνειας, 144794 δρχ./μ2 στεγασμένης επιφάνειας, 160260 δρχ./μ2 στεγασμένης επιφάνειας αντίστοιχα. Το ανωτέρω συνολικό κόστος κατασκευής ανά τ.μ. στεγασμένης επιφάνειας, περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών κατασκευής των οικισμών, δηλαδή το καθαρό κατασκευαστικό κόστος της κατοικίας, τα έργα ύδρευσης, αποχέτευσης ομβρίων, αποχέτευσης ακαθάρτων, τις μονάδες καθαρισμού αποβλήτων, την οδοποιία, ορισμένες διαμορφώσεις κοινοχρήστων χώρων κ.τ.λ. Επισημαίνεται ότι το καθαρό κατασκευαστικό κόστος της κάθε κατοικίας με το περιμετρικό της πεζοδρόμιο κυμαίνεται από 80 - 110000 δρχ./τ.μ. κατοικίας (μέση τιμή κόστους 92512 δρχ. ανά τμ.).

Η ανωτέρω επιτευχθήσα τιμή λαμβανομένης υπ' όψιν της επιτευχθήσας ποιότητας κατασκευής και κυρίως ότι πρόκειται για ανεξάρτητες μονοκατοικίες και όχι διαμερίσματα, με πλήρη κατασκευή στέγης, λεβητοστάσια, δάπεδα από πλακίδια Α' ποιότητας, ερμάρια κουζίνας και υπνοδωματίων, πλήρη λουτρά κλπ και με πρόβλεψη ενός μελλοντικού ορόφου, συγκρινόμενη με αντίστοιχες κατασκευές άλλων φορέων του Δημοσίου θεωρείται εξαιρετικά χαμηλή και πολύ ανταγωνίσιμη (Συνέντευξη Α. Κρητικός).

6.4.2.2. Τα Έργα Υποδομής

Το ΕΙΥΑΠΟΕ , με τη βοήθεια των συνεργατών του, μελετά τα έργα υποδομής που πρόκειται να κατασκευασθούν ανάλογα με τα μεγέθη των οικογενειών που είναι ενταγμένοι στο πρόγραμμα.

Για τα έργα υποδομής στον Εύμοιρο Ξάνθης, στις Σάπων Ροδόπης και στη Γιαννούλη Έβρου που περιλαμβάνουν οδοποιία, ύδρευση, αποχέτευση ομβρίων, αποχέτευση ακαθάρτων και μονάδες βιολογικού καθαρισμού, το κόστος ηλεκτροδότησης και τηλεφωνοδότησης καθώς και διάφορες άλλες παροχές για ενίσχυση των τοπικών Δήμων και Κοινοτήτων το κόστος κατασκευής ανέρχεται στις 40556 δρχ/τμ.

Η τιμή αυτή του κόστους αλλάζει και εξαρτάται από ορισμένους παράγοντες που επηρεάζουν και διαμορφώνουν το συνολικό κόστος κάθε κατοικίας όπως :

α. Η ύπαρξη ή μη μέρους των έργων υποδομής

γ. Ο αριθμός των κατοικιών σε κάθε οικισμό.

δ. Η συγκέντρωση ή διασπορά των κατοικιών στο χώρο.

ε. Η εκτέλεση έργων υποστηρικτών της τοπικής κοινότητας

Για την εκτέλεση των έργων υποδομής γίνονταν διακηρύξεις από τους φορείς που διαχειρίζονταν τα έργα και κατόπιν πανελλήνιοι και διεθνείς διαγωνισμοί για την ανάδειξη των εταιρειών

Διαχείριση

Τη συντήρηση και διαχείριση τόσο των οικισμών όσο και των δικτύων υποδομής την αναλαμβάνει η Τοπική Αυτοδιοίκηση.

6.4.3. Το Κατασκευαστικό Πρόγραμμα για το 1996

Το Ίδρυμα από το 1996 έως σήμερα είχε προγραμματίσει να εκτελέσει τα έργα που φαίνονται στον πίνακα 6.8.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.8 : Πρόγραμμα Κατασκευών 1996

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ 1996		
ΠΕΡΙΟΧΗ	**ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ**	**ΕΚΤΙΜΟΥΜΕΝΟ**
ΖΥΓΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	162	2100000000
ΑΒΑΤΟ ΞΑΝΘΗΣ	79	1000000000
ΕΞΟΧΗ ΞΑΝΘΗΣ	18	300000000
ΕΥΜΟΙΡΟ ΞΑΝΘΗΣ (Β' φάση)	66	900000000
ΠΑΓΟΥΡΙΑ ΡΟΔΟΠΗΣ	80	1100000000
ΣΑΠΕΣ ΡΟΔΟΠΗΣ (Γ' φάση)	26	400000000
ΣΥΚΟΡΡΑΧΗ ΕΒΡΟΥ	20	300000000
ΤΥΧΕΕΡΟ ΕΒΡΟΥ	35	500000000
ΑΕΤΟΧΩΡΗ ΕΒΡΟΥ	22	600000000
ΑΠΑΛΟΣ ΕΒΡΟΥ	30	500000000
ΟΡΕΣΤΙΑΔΑ ΕΒΡΟΥ	70	900000000
ΔΙΑΣΠΑΡΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΣΕ ΧΩΡΙΑ ΤΟΥ ΕΒΡΟΥ	100	1500000000
ΣΥΝΟΛΟ	**708**	**10100000000**

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

Από τις 708 παραπάνω κατοικίες οι περισσότερες κατασκευάζονται με συμβατική κατασκευή και με τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο που κυμαίνονται από 90000 έως 130000 δραχμές αναλόγως του μεγέθους του έργου, της θέσης όπου εκτελείται , της μορφολογίας του εδάφους κ.λ.π. Το δε συνολικό κόστος τους προϋπολογίζεται στα 10100000000 δραχμές περίπου.

Στα Παγούρια Ροδόπης, στις Φέρρες του Έβρου και στα διάσπαρτα παραχωρηθέντα οικόπεδα του νομού Έβρου επελέγη η λύση της βαριάς προκατασκευής με πρότυπα ανάλογα με εκείνα που το ΥΠΕΧΩΔΕ χρησιμοποιεί για την αποκατάσταση των σεισμοπλήκτων των Νομών Κοζάνης και Γρεβενών και με χρόνους εκτελέσεως πολύ συντομότερους της συμβατικής κατασκευής.

Οι Τεχνικές Υπηρεσίες του Ιδρύματος ασχολήθηκαν κατ' αρχήν με την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών με βοήθεια εξωτερικών συνεργατών φροντίζοντας για την εξασφάλιση των σχετικών εγκρίσεων από τα αρμόδια όργανα. Μέχρι σήμερα έχουν δημοσιευθεί οι Γενικές Πολεοδομικές Μελέτες που φαίνονται στον πίνακα 6.9.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.9 : Πολεοδομικές Μελέτες που δημοσιεύθηκαν στο ΦΕΚ

1. Οικιστική Μονάδα	Σάπων	22/07/1992
2. Οικιστική Μονάδα	Ευμοίρου	14/08/1992
3. Οικιστική Μονάδα	Ζυγού	28/01/1993
4. Οικιστική Μονάδα	Πρωτοχωρίου	13/08/1993
5. Οικιστική Μονάδα	Κοτρωνιάς	27/08/1993
6. Οικιστική Μονάδα	Γιαννούλης	27/08/1993
7. Οικιστική Μονάδα	Εξοχής	19/04/1995
8. Οικιστική Μονάδα	Ευμοίρου Β'	10/10/1995
9. Οικιστική Μονάδα	Παγουριών	05/01/1996

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

Για τις οικιστικές μονάδες Αβάτου (Ξάνθης), Συκορράχης (Έβρου), Τυχερού (Έβρου) δεν απαιτήθηκε η εκπόνηση πολεοδομικών μελετών διότι στους οικισμούς αυτούς παραχωρήθηκαν οικόπεδα εντός σχεδίου με αποτέλεσμα να χρειάζεται μόνο η έκδοση οικοδομικών αδειών.

Εξαιρετικά χρονοβόρες κατέστησαν οι εγκρίσεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων των 2 Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας στην Ξάνθη και την Κομοτηνή καθώς και η έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Παλαγίας Αλεξανδρούπολης (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

Από τις ανωτέρω εργασίες εξαιρετικά χρονοβόρες αποδείχθηκαν οι διαδικασίες που προβλέπονται από τον Νόμο 1418/84 και το Προεδρικό Διάταγμα 609/85, προκειμένου να αναδειχθούν μειοδότες στις διάφορες εργολαβίες.

Οι εμπειρίες αυτές σε συνδυασμό με τις δυνατότητες που δίνει στο Ίδρυμα το Νομικό Πλαίσιο της λειτουργίας του, οδήγησε το διοικητικό Συμβούλιο στην εξεύρεση νέων τρόπων δημοπράτησης έργων με βάση το αστικό δίκαιο. Για το λόγο αυτό το Ίδρυμα επέλεξε τη διεξαγωγή διαγωνισμού για την προμήθεια γης και κατασκευής. Ο διαγωνισμός επιβάλει την χρησιμοποίηση οικοπέδων εντός σχεδίου για να αποφευχθούν οι χρονοβόρες διαδικασίες πολεοδόμησης. Τα αποτελέσματα μέχρι σήμερα είναι ενθαρρυντικά (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ).

6.4.4. Αγορές Ακινήτων

Οι διαδικασίες που απαιτούνται για την οργανωμένη δόμηση είναι χρονοβόρες. Για το λόγο αυτό αποφασίστηκε και η αγορά έτοιμων κατοικιών. Για να εφαρμοστεί η πολιτική αυτή ιδρύθηκε η Υπηρεσία Ακίνητης Περιουσίας του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. τον Ιούνιο του 1993.

Η πρώτη παρέμβαση του Ιδρύματος ήταν η μαζική αγορά από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ 148 διαμερισμάτων και 25 καταστημάτων στη Ξάνθη και την Κομοτηνή αξίας 1.341.070.000 δρχ.

Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ είχε οικοδομήσει στη δεκαετία του 1980 ένα σημαντικό αριθμό διαμερισμάτων στην Ξάνθη και την Κομοτηνή.

Μετά το 1993 ήταν εφικτή μόνο η αγορά μεμονωμένων κατοικιών. Το συνολικό κόστος των αγορών κατοικιών για τα έτη 91 - 95 ανήλθε στο ποσό των 3.958.219.591 δρχ.

Οι αγορές έτοιμων κατοικιών από το Ίδρυμα διέπονται από τον κανονισμό αγοράς ακινήτων που εγκρίθηκε για να διασφαλιστεί η διαφάνεια και η αντικειμενικότητα. Ο κανονισμός προβλέπει τη δημόσια προκήρυξη για εκδήλωση συνεχούς ενδιαφέροντος στον τοπικό τύπο και την συγκρότηση τοπικών Επιτροπών για την αξιολόγηση του Ακινήτου την εκτίμηση της αξίας του και την διαπραγμάτευση της τιμής του. Βασική αρχή της συγκρότησης των Επιτροπών είναι ότι η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής αποτελείται από

άτομα που δεν είναι υπάλληλοι του Ιδρύματος και τα οποία υποδεικνύονται από το Υπουργείο Μακεδονίας - Θράκης και τις Νομαρχίες ή είναι ανεξάρτητοι επαγγελματίες.

Η αγορά μεμονωμένων κατοικιών άρχισε το 1993 με τις πιο πάνω διαδικασίες. Ο πίνακας 6.10 παρουσιάζει για τα έτη 1993, 1994 και 1995 την δραστηριότητα του Ιδρύματος στην αγορά κατοικιών. Οι Επιτροπές αξιολόγησαν 976 σπίτια στην περίοδο Ιουνίου 1993 μέχρι το τέλος του 1995. Ένα μεγάλο ποσοστό των σπιτιών είτε κρίθηκε ακατάλληλο είτε δεν μπορούσε να συμφωνηθεί η τιμή τους, είτε υπήρχαν νομικά ή άλλα προβλήματα που παρεμποδίζουν την αγορά τους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.10 : Αριθμός μεμονωμένων κατοικιών που Αξιολογήθηκαν - Εγκρίθηκαν - Αγοράσθηκαν στη Θράκη

	1993 (Από Ιούνιο)	1994	1995	ΣΥΝΟΛΑ
ΑΞΙΟΛΟΓΗΘΕΙΣΕΣ	275	273	428	976
ΕΓΚΡΙΘΕΙΣΕΣ ΑΠΟ Δ.Σ.	139	123	109	371
ΑΓΟΡΑΣΘΕΙΣΕΣ	111	68	75	254

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ
Παρατήρηση : Δεν συμπεριλαμβάνεται η ομαδική αγορά 148 κατοικιών στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Ξάνθης και Κομοτηνής.

Συνολικά το Διοικητικό Συμβούλιο του Ιδρύματος ενέκρινε την αγορά 371 κατοικιών και απ' αυτές τελικά συμπληρώθηκε η αγορά των 254.

Το 1994 η αγορά κατοικιών είχε χαμηλή απόδοση λόγω της μη ύπαρξης Διοικητικού Συμβουλίου από τον Οκτώβριο 1993 μέχρι τον Απρίλιο του 1994. Η εξεύρεση κατάλληλων κατοικιών για αγορά ήταν πλέον δύσκολη αφενός γιατί η ενοικίαση πολλών οικιών από το Ίδρυμα είχε αφαιρέσει πολλές οικίες από την αγορά ακινήτων και αφετέρου η αγορά 500 σπιτιών μέσα στα τέσσερα χρόνια 1991 - 1995 είχε μειώσει την προσφορά νέων και κατάλληλων οικιών για αγορά. Αυτό φαίνεται και από τον αριθμό των κατοικιών που αγοράζονται σε σχέση με τον αριθμό που προσφέρονται που είναι 40,4,% 111/275 το 1993, 24,9% 68/273 το 1994, 17,5% 75/428 το 1995 (Ενημερωτικά φυλλάδια ΕΙΥΑΠΟΕ)..

Από το συνολικό αριθμό αγορασθεισών κατοικιών 402 βρίσκονται στις πόλεις και 63 σε χωριά.

Το Ίδρυμα, επίσης αγόρασε 26 καταστήματα με στόχο την εργασιακή αποκατάσταση των Ομογενών. Ο πίνακας 4.9 αναλύει τις αγορές κατά νομό.

Όπως 0α αναμένετο τα διαμερίσματα των πόλεων είναι μικρότερα από αυτά των χωριών και είναι επίσης ακριβότερα. Ο μέσος όρος μεγέθους σπιτιών είναι 103,50 τμ. Και η μέση τιμή ανά τ.μ. 138766, κυμαίνεται δε για τα καινούργια από 147728 δρχ. Στα χωριά και 173572 δρχ. στις πόλεις.

Το μέσο κόστος κατοικίας ανά οικιστική μονάδα ανέρχεται σε 14367000 δρχ. Το μέσο κόστος αγοράς καινούργιων διαμερισμάτων στις πόλεις ανέρχεται σε 18916000 δρχ. και 15894000 δρχ. στα χωρία. Η λύση της αγοράς έτοιμων διαμερισμάτων, κυρίως των καινούργιων, είναι σαφώς πιο ακριβή από τη λύση της οργανωμένης δόμησης. Έχει όμως τα πλεονεκτήματα της άμεσης χρήσης και το κοινωνικό περιεχόμενο της διασποράς που οδηγεί στην αποτελεσματικότερη κοινωνική ένταξη.

6.5. Προοπτικές του Στεγαστικού Προγράμματος του ΕΙΥΑΠΟΕ

Το Σχεδιαζόμενο Πρόγραμμα 1996 - 1997

Έχουν ήδη αναφερθεί οι δυσκολίες που προέκυψαν από την περιθωριακής αξίας γη που παραχωρήθηκε στο Ίδρυμα από το Κράτος. Προσπάθειες για την εξεύρεση μιας κατάλληλης ή τουλάχιστον καταλληλότερης γης δεν απέδωσαν. Το Ίδρυμα, για να αντιμετωπίσει την κατάσταση, τουλάχιστον μεσοπρόθεσμα, αποφάσισε την αγορά εκτάσεων στη Ζ.Ε.Π. (Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας) Ξάνθης και Κομοτηνής.

Το Φεβρουάριο του 1994 υπογράφηκε με την Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε. (ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Α.Ε.) η σύμβαση για την αγορά εκτάσεως συνολικής επιφάνειας 550 στρεμμάτων στις δύο Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας, 180 στέμματα στην Ξάνθη και 370 στην Κομοτηνή, και ξεκίνησαν οι προβλεπόμενες από τον ισχύοντα Οικιστικό Νόμο διαδικασίες ένταξης των εν λόγω εκτάσεων στο σχέδιο πόλεως.

Έχει ολοκληρωθεί η εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων των εν λόγω περιοχών , από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, και έχουν εγκριθεί από το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος. Παράλληλα, το Ίδρυμα, με την βοήθεια συνεργατών, μελέτησε τα έργα υποδομής (οδοποιία, ύδρευση, αποχέτευση), καθώς και τους τύπους των κατοικιών που πρόκειται να κατασκευαστούν εκεί ανάλογα με τα μεγέθη των οικογενειών που είναι ενταγμένοι στο πρόγραμμα.

Οι εν λόγω Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας αποτελούν τις μεγαλύτερες σε μέγεθος διαθέσιμες για οικιστική ανάπτυξη δημόσιες εκτάσεις στις παρυφές των πόλεων της Ξάνθης και της Κομοτηνής και ουσιαστικά αποτελούν επέκταση του οικιστικού ιστού των πόλεων αυτών. Η προβλεπόμενη δομή, ημιαστικού τύπου, με πολύ χαμηλές πυκνότητες, συντελεστές δόμησης κτλ., επιτρέπει τη δημιουργία εκτεταμένων κοινοχρήστων χώρων, χώρων πρασίνου, χώρων στάθμευσης, καθώς και ιδιόχρηστων χώρων πρασίνου, δηλαδή ιδιωτικών κήπων.

Το συνολικό κόστος του προγράμματος κατασκευής κατοικιών στις δύο Ζ.Ε.Π. υπολογίσθηκε στα 20.000.000.000 δραχμές περίπου.

Ένα σημαντικό οικιστικό πρόγραμμα, του οποίου η μελέτη έχει ολοκληρωθεί σε συνεργασία με τη Δ.Ε.Π.Ο.Σ., αφορά τη μετατροπή του προσωρινού οικισμού παλιννοστούντων σε μόνιμο στην Παλαγία Αλεξανδρούπολης καθώς επίσης και στο Ζυγό Καβάλας.

Αναλυτικά, τα υπό μελέτη έργα του Ιδρύματος, καθώς και το εκτιμούμενο κόστος τους στο τέλος του έτους παρουσιάζονται στον Πίνακα 6.11.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.11 : Υπό μελέτη έργα

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	ΕΚΤΙΜΟΥΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ
Ζυγός Καβάλας	100	1000000000
ΖΕΠ Ξάνθης	500	7000000000
ΖΕΠ Κομοτηνής	800	13000000000
Παλαγία Αλεξ/πολη	240	4000000000
ΣΥΝΟΛΟ	*1640*	*25000000000*

Πηγή : ΕΙΥΑΠΟΕ

Το συνολικό κόστος των υπό μελέτη οικιστικών έργων του Ιδρύματος ανέρχεται συνεπώς σε 25 δις δραχμές με τιμές 1995.

Το Κατασκευαστικό Πρόγραμμα για το 1996

Το καταστατικό του Ιδρύματος επιβάλλει τη χρησιμοποίηση δημοσίων φορέων στο Πρόγραμμα στέγασης του π.χ. Σ.Υ.Κ.Ε.Α., Δ.Ε.Π.Ο.Σ. κτλ. Όμως το Ίδρυμα θέλησε να έχει άμεση συνεργασία με την Γενική Γραμματεία Παλιννοστούντων του Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης και τους κατά τόπους φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Έτσι με τη απόφαση του Αρ. 15/95 της 25/1/1995 το Δ.Σ. του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. ενέκρινε πιστώσεις για την ανέγερση 300 κατοικιών, 100 για τον κάθε νομό της Θράκης με τη μέθοδο της " αυτοστέγασης ".

Οι τρεις Νομάρχες θα αναλάμβαναν την εξεύρεση των οικοπέδων και οι ομογενείς την ανέγερση των κατοικιών υπό την εποπτεία των Τεχνικών Υπηρεσιών των Νομών. Δυστυχώς, μέχρι το τέλος του 1995 το πρόγραμμα δεν είχε αρχίσει να τίθεται σε εφαρμογή και ούτε υπήρχαν ενθαρρυντικά στοιχεία για την υλοποίηση του.

Παράλληλα το Ίδρυμα ζήτησε από τους Νομάρχες (17/2/95) να ενθαρρύνουν τις κοινότητες να παραχωρήσουν οικιστικά τεμάχια. Μέχρι το

τέλος του 1995 μόνο ο Νομάρχης Έβρου ανταποκρίθηκε και παραχώρησε 109 οικόπεδα, πολλά από τα οποία δεν ήταν δυνατόν να αξιοποιηθούν λόγω κλίσεως εδάφους, επαναφοράς στο δασικό χαρακτήρα κτλ. Διεφάνη όμως ότι υπάρχουν προβλήματα στον τομέα αρμοδιοτήτων μεταξύ των φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης και ήταν άγνωστο πότε θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν οι εκτάσεις που παραχωρήθηκαν.

Η πορεία του Προγράμματος την περίοδο 1997 - 1999

Τα προαναφερθέντα έργα αποτελούν στόχους πρωταρχικής σημασίας για το ΕΙΥΑΠΟΕ διότι η πραγματοποίηση τους σημαίνει την ολοκλήρωση του σταδίου της μόνιμης εγκατάστασης των 4000 ομογενών και επομένως του σκοπού για το οποίον ιδρύθηκε.

Μέχρι το τέλος όμως του 1997 δεν είχε προχωρήσει η υλοποίηση των ανωτέρω έργων, ούτε υπήρχαν προοπτικές για την εφαρμογή τους.

Η περίοδος που ακολουθεί έως και το Νοέμβριο του 1999 είναι σημαντική, τόσο για την εξέλιξη, όσο και για το μέλλον του Ιδρύματος.

Κανείς δεν μπορούσε να πει τότε με σιγουριά τι θα γίνει στο μέλλον, κανείς δεν μπορούσε να εγγυηθεί ότι το ΕΙΥΑΠΟΕ θα ολοκληρώσει το υπόλοιπο πρόγραμμα που εκκρεμούσε ή αν οι αρμοδιότητες του θα περάσουν στην Τοπική Αυτοδιοίκηση ή σε κάποιο άλλο φορέα.

Ακούγονταν πολλές προτάσεις, όμως αυτή που επικράτησε ήταν ότι το Ίδρυμα θα καταργηθεί από τη στιγμή που είχε εκτεθεί πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου για την Οριστική του διάλυση.

Το Σεπτέμβριο του 1999 η τότε Διοίκηση του ΕΙΥΑΠΟΕ, προέβη στην απόλυση 200 στελεχών της, σε μια προσπάθεια να περιοριστούν τα λειτουργικά έξοδα του Ιδρύματος και να βρεθούν νέοι πόροι, δείχνοντας μ' αυτόν τον τρόπο τον αγώνα που καταβάλλεται να μη διαλυθεί το Ίδρυμα και να στηρίξει την ευαίσθητη κοινωνικά ομάδα των Πόντιων.

Το Δεκεμβρίου - 1999 δόθηκε οριστικά λύση σ' αυτό το κλίμα αβεβαιότητας που επικρατούσε. Το Δ.Σ. λαμβάνοντας υπόψη του, την απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, την απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και το Καταστατικό του Ιδρύματος ανέλαβε την υλοποίηση του Προγράμματος

Στεγαστικής Αποκατάστασης των Ομογενών Ελλήνων Παλιννοστούντων στις Περιφέρειες Αν. Μακεδονίας, Θράκης και Βόρειου Αιγαίου με τη μέθοδο της αυτοστέγασης.

6.6. Επιπτώσεις του Κατασκευαστικού Έργου του ΕΙΥΑΠΟΕ

Το ΕΙΥΑΠΟΕ ιδρύθηκε με σκοπό την κοινωνική ένταξη και οικιστική αποκατάσταση των Ελλήνων Ομογενών.

Για την κάλυψη του σημαντικού αυτού αριθμού Ποντίων, το Ίδρυμα εφάρμοσε αρχικά (την περίοδο 1991 - 1999) στεγαστικό πρόγραμμα με τελικό στόχο την παροχή μόνιμης στέγης σε 20000 ομογενείς, πραγματοποιώντας :

1. αγορά έτοιμων σπιτιών (στους τρεις νομούς της Θράκης),
2. ανέγερση οικισμών και μεγάλου αριθμού σπιτιών, είτε σε μικρούς οικισμούς είτε σε κοινότητες,

αποκλειστικά στην περιοχή της Θράκης.

Τέσσερα είναι τα βασικά σημεία που προκύπτουν από τους στόχους που είχε θέσει αρχικά το Ίδρυμα και που θα μας βοηθήσουν να κατανοήσουμε / αξιολογήσουμε αν το ΕΙΥΑΠΟΕ πέτυχε τελικά το σκοπό για τον οποίο ιδρύθηκε :

- η κοινωνική ένταξη,
- η παροχή μόνιμης στέγης σε 20000 ομογενείς,
- ο τρόπος στέγασης,
- η εφαρμογή του προγράμματος στη Θράκη,

Το Ίδρυμα επέλεξε μια απομακρυσμένη περιφέρεια, με συγκεκριμένο πληθυσμιακό, οικονομικό και εθνικό πρόβλημα. Σκοπός ήταν να δοθούν οικονομικά κίνητρα για την κίνηση του κεφαλαίου και των επενδύσεων, τη συγκράτηση του πληθυσμού (γιατί είναι γεγονός το κύμα φυγής των νέων ανθρώπων προς τα μεγάλα αστικά κέντρα) και για λόγους εθνικής ασφάλειας.

Στο πρόγραμμα είναι ενταγμένοι 20000 ομογενείς από τους οποίους λίγοι μένουν στη Φλώρινα και τη Φαρκαδώνα Τρικάλων ενώ οι υπόλοιποι στο Ζυγό Καβάλας και τη Θράκη.

Παρά τις προσπάθειες όμως που κατέβαλε η τότε Διοίκηση του ΕΙΥΑΠΟΕ, το Ίδρυμα κατάφερε να ολοκληρώσει μόνο ένα μέρος του προγράμματος οικιστικής αποκατάστασης αφήνοντας έτσι σε εκκρεμότητα την μόνιμη στέγαση των υπόλοιπων ομογενών.

Η Διοίκηση του ΕΙΥΑΠΟΕ έβλεπε μέσα από αυτή την κίνηση τη δημιουργία ενός επιβλητικού έργου στηριζόμενο σε μια ιδέα μεγαλοϊδεατισμού. Οι φιλοδοξίες ήταν πολλές. Οι περισσότεροι ονειρεύονταν κάτι μεγάλο που στην πραγματικότητα ήταν πάνω από τις δυνατότητες τους. Αυτό που χρειάζεται ένα τόσο μεγάλο πρόγραμμα για να προχωρήσει είναι οι οικονομικοί πόροι αλλά από

την αρχή φάνηκε ότι η επένδυση που θα γινόταν από το κράτος δεν θα ήταν και τόσο γενναιόδωρη. Παρόλα αυτά το Ίδρυμα, τόσο στην αρχή όσο και στην συνεχεία, προέβη σε λύσεις οι οποίες δείχνουν κακή οικονομική διαχείριση και έλλειψη σωστού προγραμματισμού. Οι επιπτώσεις αυτών των παραγόντων είχαν αρνητικό αντίκτυπο όχι μόνο στην πορεία του προγράμματος, αλλά και στην ομαλή κοινωνική ένταξη των παλιννοστούντων.

Εξετάζοντας λοιπόν τις θετικές και αρνητικές παρενέργειες που είχε αυτός ο σχεδιασμός μπούμε να πούμε ότι ήταν ένας πιεστικός σχεδιασμός τόσο από πλευράς χρόνου όσο κι από πλευράς οικονομικών πόρων και διαθέσιμης κατάλληλης γης.

Σε ότι αφορά την διαχείριση των οικονομικών πόρων το Ίδρυμα έκανε δυο λάθος επιλογές οι οποίες αφορούν :

- στον τρόπο οικιστικής αποκατάστασης
- και τα λειτουργικά έξοδα.

1. Το πρόβλημα της στέγασης παρουσιάστηκε έντονο κι αποτέλεσε επιτακτική ανάγκη η γρήγορη οικιστική αποκατάσταση αυτών των ανθρώπων προσφέροντας τους όσο το δυνατόν πιο γρήγορα μόνιμη στέγη.

Η λύση που προτάθηκε ήταν αυτή της Οργανωμένης Δόμησης. Οι διαδικασίες όμως που απαιτούνται για την Ο.Δ. είναι χρονοβόρες και για το λόγο αυτό αποφασίστηκε :

- η αγορά έτοιμων μεμονωμένων κατοικιών στους τρεις νόμους της Θράκης
- η μαζική αγορά έτοιμων διαμερισμάτων στις ΖΕΠ Ξάνθης και Κομοτηνής
- η μίσθωση του ενοικίου κατοικιών σε διάφορες περιοχές της Θράκης.

Οι λύσεις αυτές έχουν τα πλεονεκτήματα της άμεσης χρήσης και το κοινωνικό περιεχόμενο της διασποράς που οδηγεί στη αποτελεσματικότερη κοινωνική τους ένταξη είναι όμως σαφώς πιο πολυδάπανες από τη λύση της Ο.Δ.

Τα χρήματα που ξοδεύτηκαν για την υλοποίηση των παραπάνω ενεργειών ήταν πολλά. Οι περισσότερες οικογένειες που έχουν εγκατασταθεί στη Θράκη μένουν σε ενοικιαζόμενες κατοικίες. κυρίως στην Ξάνθη, Κομοτηνή και Αλεξανδρούπολη. Έχει εκτιμηθεί ότι από τα 4,5 δις που είχε ως προϋπολογισμό το Ίδρυμα ετησίως, τα 2 δις χρησιμοποιήθηκαν για το σκοπό αυτό.

2. Το ΕΙΥΑΠΟΕ από την ίδρυση του προέβη στην πρόσληψη ενός μεγάλου αριθμού (400) υπάλληλων. Εκτιμήθηκε ότι από τα 4,5 δις τα 2 δις αποτελούσαν λειτουργικά έξοδα τα περισσότερα για την πληρωμή των μισθών.

Η κακή εσωτερική οργάνωση του Ιδρύματος καθώς και η πολιτική που ακολούθησε το Ίδρυμα για τη γρήγορη στέγαση των ομογενών, οδήγησαν σε σοβαρά προβλήματα με σημαντικότερο την έλλειψη χρημάτων που σε συνδυασμό με τη μείωση των πιστώσεων τόσο από το κράτος, όσο και από άλλες πήγες, αποτέλεσαν τους βασικότερους παράγοντες που οδήγησαν στην μη ολοκλήρωση του υπολοίπου στεγαστικού προγράμματος του ΕΙΥΑΠΟΕ (Συνέντευξη κ. Δ. Λασκαράκης).

Ένας άλλος παράγοντας, που έπαιξε σημαντικό ρόλο και καθόρισε την πορεία του προγράμματος, ήταν η έλλειψη κατάλληλων διαθέσιμων εκτάσεων για την ανέγερση των οικιστικών συγκροτημάτων σε διάφορες περιοχές της Θράκης.

Το κράτος, δεν παραχώρησε κατάλληλη δημόσια οικιστική γη στην περιφέρεια των τριών αστικών κέντρων της Θράκης και έτσι το Ίδρυμα με τη σύμφωνο γνώμη της Πολιτείας προχώρησε στη δημιουργία οικισμών σε ορισμένες από τις ημιαγροτικές εκτάσεις που είχαν στο μεταξύ παραχωρηθεί από το Υπουργείο Γεωργίας και ευρίσκοντο σχετικά κοντά σε αστικά κέντρα ή μέσα σε χωριά. Η περιθωριακή ποιότητα των εκτάσεων χαρακτηρίζει ολόκληρο τον κατάλογο είτε αυτές αναφέρονται σε κατοικίες είτε σε αγροτεμάχια.

Το γεγονός αυτό είχε δυο σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις :

- τον επαγγελματικό (από τη στιγμή που δεν υπήρχαν κατάλληλες εκτάσεις ούτε για καλλιέργεια) και
- τον κοινωνικό αποκλεισμό των ομογενών.

Η συγκέντρωσή των Παλιννοστούντων σε συγκεκριμένους οικισμούς, χωρίς να υπάρχει ανάμειξή τους με τις ελληνικές οικογένειες, είχε σαν αποτέλεσμα να κάνει ακόμη πιο δύσκολη την κοινωνική τους ένταξη και να διαμορφώσει τη συμπεριφορά τους, τόσο μεταξύ τους, όσο και απέναντι στον αστικό πληθυσμό, αλλά και αντίστροφα, δηλαδή τη συμπεριφορά του αστικού πληθυσμού προς αυτούς.

Το πρόβλημα γίνεται ακόμη πιο έντονο αν σκεφτούμε ότι οι πρώτοι κάτοικοι των περιοχών αυτών, που αποτελούν την 1η γενιά, αντιμετωπίζουν μεγαλύτερο πρόβλημα ένταξης. Γιατί, περιορίζοντας τους σε ένα χώρο με ανθρώπους που μιλούν την ίδια γλώσσα και έχουν τα ίδια ήθη και έθιμα δεν τους δίνεις τη δυνατότητα να μιλήσουν την ελληνική γλώσσα, να γνωρίσουν τις συνήθειες ενός αλλού λαού κι επομένως να ενσωματωθούν ποιο γρήγορο στο ευρύτερο κοινωνικό περιβάλλον.

Εξαίρεση αποτελεί ο οικισμός των Σαππών, όπου τόσο το σχολείο όσο και τα καταστήματα βρίσκονται σε τέτοια θέση ώστε να εξυπηρετούν τόσο τους ομογενείς, όσο και τους ντόπιους κατοίκους. Το ΕΙΥΑΠΟΕ θέλησε με αυτό τον τρόπο να τους φέρει σε επαφή με σκοπό να επιτευχθεί οικειότητα και συμπάθεια και από τις δυο πλευρές.

Τα πραγματικά αποτελέσματα θεωρείται ότι θα φανούν στη 2η γενιά η οποία θα ενσωματωθεί πιο γρήγορα στην ελληνική κοινωνία. Τα νέα παιδιά θα πάρουν την απαραίτητη μόρφωση, θα σπουδάσουν και θα γνωρίσουν τον ελληνικό τρόπο ζωής αφού θα μεγαλώσουν σε ένα περιβάλλον διαφορετικό από αυτό των γονιών τους.

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που είχε να αντιμετωπίσει η τότε Διοίκηση του ΕΙΥΑΠΟΕ ήταν πως θα πείσει τις οικογένειες και τα νέα ζευγάρια να εγκατασταθούν σε απομακρυσμένους οικισμούς όπως η Γιαννούλη, η Συκορράχη κλπ. Γιατί, όσο πιο κοντά βρίσκεται μια περιοχή στο μεγάλο αστικό κέντρο (Θεσσαλονίκη, Αθήνα), κι επομένως, όσο πιο απομακρυσμένη είναι από τα σύνορα, τόσο πιο πολύ αυξάνει ο πόλος έλξης κι ο πληθυσμός της.

Στη δεδομένη στιγμή το μόνο κίνητρο που μπορούσε να προσφέρει το Ίδρυμα, για να αποτρέψει τη μετανάστευση του πληθυσμού από στη Θράκη, ήταν η υψηλής ποιότητα κατοικία σε χαμηλό κόστος.

Πράγματι, η ποιότητα κατασκευής των κατοικιών είναι ικανοποιητική, ιδιαίτερα σε σύγκριση με τα σπίτια των ντόπιων, και σχεδιάζονται σύμφωνα με τα διεθνή δεδομένα ηλιάσου, φωτισμού κι αερισμού ενώ δεν παρουσιάζουν σημαντικές ελλείψεις από απόψεως τεχνικής υποδομής. Το μόνο πρόβλημα που φαίνεται να αντιμετωπίζουν οι ομογενείς, σε ορισμούς οικισμούς, είναι οι υγρασίες στους τοίχους των σπιτιών.

Η μέση τιμή κόστους ανά τετραγωνικό μέτρο ανέρχεται στις 92512 δρχ μαζί με το περιμετρικό πεζοδρόμιο.

Η ανωτέρω επιτευχθήσα τιμή λαμβανομένης υπ' όψιν της επιτευχθήσας ποιότητας κατασκευής και κυρίως ότι πρόκειται για ανεξάρτητες μονοκατοικίες και όχι διαμερίσματα, με πλήρη κατασκευή στέγης, λεβητοστάσια, δάπεδα από πλακίδια Α' ποιότητας, ερμάρια κουζίνας και υπνοδωματίων, πλήρη λουτρά κλπ και με πρόβλεψη ενός μελλοντικού ορόφου, συγκρινόμενη με αντίστοιχες κατασκευές άλλων φορέων του Δημοσίου θεωρείται εξαιρετικά χαμηλή και πολύ ανταγωνιστική.

Αξίζει εδώ να σημειωθεί ότι σε όλους τους οικισμούς έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των κατοικιών, του βασικού οδικού δικτύου (με εξαίρεση ορισμένες οικιστικές μονάδες) και των δικτύων υποδομής, ενώ εκκρεμεί η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.

Οι περισσότεροι οικισμοί κατοικούνται εκτός από το Άβατο Ξάνθης όπου το έργο έχει σταματήσει και εκκρεμεί μέρος του δικτύου ύδρευσης και του δικτύου των δρόμων λόγω αδυναμίας του Ιδρύματος να πληρώσει τον εργολάβο. Πρόσφατα όμως καταβλήθηκαν τα χρήματα κι έτσι το έργο θα προχωρήσει.

Ένα από τα τέσσερα σταδία του στεγαστικού προγράμματος του ΕΙΥΑΠΟΕ αποτέλεσαν και οι Οικισμοί Υποδοχής, οι οποίοι σταδιακά καταργήθηκαν λόγω των δυσμενών συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων που διέμεναν σε αυτούς. Αυτό το στάδιο αποτελεί ένα από τα πιο μελανά σημεία του προγράμματος του ΕΙΥΑΠΟΕ.

Οι Ο.Υ. κατασκευάστηκαν σύμφωνα με το ελληνικό πρότυπο των σεισμοπλήκτων της Καλαμάτας και για αυτό αποφασίστηκε να χρησιμοποιηθούν στους Οικισμούς Υποδοχής τα λυόμενα Καλαμάτας.

Ο σκοπός τους ήταν να φιλοξενήσουν, προσωρινά, τους ομογενείς μέχρις ότου περάσουν στο επόμενο στάδιο του στεγαστικού προγράμματος.

Φωτογραφία 7.1 : Οικισμός Παλαγία Ν. Έβρου

Δυστυχώς όμως το σχέδιο μεταστέγασης δεν λειτούργησε επιτυχώς στην περίπτωση του Ζυγού Καβάλας και της Παλαγίας Έβρου με αποτέλεσμα να μη διακινηθούν από αυτούς τους οικισμούς οι ομογενείς και επί εννέα χρόνια ζούνε εκεί σε άθλιες συνθήκες.

Οι Οικισμοί Υποδοχής έγιναν αντικείμενο εντόνων επικρίσεων. Τα λυόμενα σπίτια χαρακτηρίστηκαν ακατάλληλα "ακόμη και για ανενεργά υλικά". Κάθε Οικισμός έχει στοιχειώδη υποδομή, με απροσπέλαστους δρόμους σε όλες τις καιρικές συνθήκες και ένα περιβάλλον παραμελημένο που θυμίζει ξεχασμένες γειτονιές.

Φωτογραφια 7.2 : Άποψη οικισμού (Παλαγία Ν. Έβρου)

Ένα άλλο αρνητικό χαρακτηριστικό των οικισμών του ΕΙΥΑΠΟΕ είναι η εικόνα στρατιωτικής παράθεσης που παρουσιάζουν λόγω της ομοιομορφίας των κτιριακών τύπων και της επανάληψης όμοιων στοιχείων. Αυτός είναι ίσως κι ο λόγος που πραγματοποιούνται αυθαίρετες επεκτάσεις και καταπατήσεις του υπαίθριου χώρου με τη προσθήκη δωματίων. Θεωρείται, ότι από τις αλλαγές αυτές έχουν προκύψει νέες μορφές κατοικιών διαφορετικές από αυτή τη σταθερή μορφή των 16 τύπων που έχουν αλλάξει τελείως της αρχιτεκτονική των κατοικιών. Αυτό, σε συνδυασμό με την πρόβλεψη που έχει γίνει για την κατασκευή ενός

μελλοντικού ορόφου, πιστεύεται ότι θα αλλάξει τελείως αυτή την άποψη στρατοπέδου, που παρουσιάζει ο οικισμός, τα επόμενα 20 χρόνια.

Παρόλα αυτά, παρατηρώντας τους οικισμούς σου δημιουργείται η αίσθηση ότι το Ίδρυμα έδωσε προτεραιότητα στο να κατασκευαστούν πρώτα οι κατοικίες, στεγάζοντας έτσι όσο το δυνατόν πιο γρήγορα τους ομογενείς. Ο πιεστικός σχεδιασμός φαίνεται στο σύνολο των οικισμών. Δόθηκε προτεραιότητα στην κάλυψη της βασικής ανάγκης του ανθρώπου για στέγη παραμερίζοντας έτσι τον παράγοντα άνθρωπο. Δεν υπάρχουν διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι, ούτε δίκτυο πεζόδρομων, και η έλλειψη πρασίνου είναι φανερή με αποτέλεσμα το οικιστικό περιβάλλον να υποβαθμίζεται ακόμη περισσότερο. Μόνο οι ομογενείς φρόντισαν να εκμεταλλευτούν το χώρο μπροστά από το σπίτι τους φτιάχνοντας ένα μικρό κήπο και καλλιεργώντας διάφορα λαχανικά.

Οι οικισμοί δεν αποτελούν αυτόνομες οικιστικές μονάδες αλλά εξυπηρετούνται από τις γειτονικές περιοχές (παρέχεται στοιχειώδης εξυπηρέτηση). Αυτό, αποτέλεσε κύρια επιδίωξη των υπεύθυνων γιατί θεωρήθηκε ότι θα βοηθήσει στην ομαλότερη κοινωνική ένταξη των κατοίκων τους. Έτσι υπάρχει ανεπάρκεια κεντρικών λειτουργιών και κοινωφελών εγκαταστάσεων. Τέτοιες εγκαταστάσεις κατασκευάζονται μόνο στην περίπτωση που ο οικισμός δεν μπορεί να εξυπηρετηθεί, άμεσα, από κάποιο γειτονικό αστικό κέντρο, όπως έγινε στην περίπτωση των Σαπών όπου κατασκευάστηκαν εμπορικά καταστήματα.

Τέλος είναι σημαντικό να αναφερθεί η θέση των ομογενών για το πρόγραμμα του ΕΙΥΑΠΟΕ.

Οι απόψεις των ομογενών διίστανται. Ορισμένοι υποστηρίζουν ότι στη ζωή τους δεν θα μπορούσαν να ονειρευτούν καλύτερο σπίτι και άλλοι πάλι έχουν συνηθίσει σε μια κακώς εννοούμενη ιδέα προστατευτισμού ότι το κράτος είναι αυτό που θα τους προσφέρει συνέχεια. (Συνέντευξη Α. Κρητικός, Αρχιτέκτων)

Όπως υποστηρίζουν οι ίδιοι, τα σημαντικότερα προβλήματα που έχουν να αντιμετωπίσουν είναι (Σύλλογος Παλιννοστούντων Ελλήνων Ποντίων Σαπών, 1993):

1. Η ανεργία. Όπως είναι γνωστό οι πρόσφυγες δεν έχουν χωράφια, η περιοχή στερείται από βιομηχανικές μονάδες ενώ σε περίπτωση που αναζητήσουν εργασίας εκτός της περιοχής απειλούνται με έξωση από το σπίτι που τους έχει δοθεί με χρησιδάνειο.

2. Θεωρούν ότι πρέπει να μεταφερθούν ορισμένες αρμοδιότητες του Ιδρύματος στους Δήμους για την καλύτερη εξυπηρέτηση τους.

3. Τα σπίτια κατασκευάστηκαν χωρίς υπολογισμούς καιρικών συνθηκών και των αναγκών των κατοίκων υπαίθρου (στερούνται βοηθητικούς χώρους, περιφράξεις). Ειδικώτερα στις Σάπες λόγω πλημμελών έργων κατασκευής δικτύου ύδρευσης χάνονται μεγάλες ποσότητες νερού και διαβρώνονται οι δρόμοι. Για επανόρθωση διακόπτεται η παροχή του νερού για 2 - 3 μέρες κάθε φορά κι αυτό συμβαίνει πολύ συχνά. Το Ίδρυμα δεν επιτρέπει την κατασκευή οποιασδήποτε προσθήκης ή μετατροπής του ακίνητου με απειλή καταγγελίας της σύμβασης χρησιδανείου. Τέλος προτείνουν την κατασκευή του πεζοδρομίου που ενώνει το νέο οικισμό με το Δήμο Σαπών, γιατί τα παιδία που πηγαίνουν στο σχολείο περπατώντας στον αυτοκινητόδρομο διατρέχουν άμεσο κίνδυνο για τη ζωή τους.

Συμπερασματικά μπορούμε να πούμε ότι από την ανάλυση που προηγήθηκε φάνηκαν όχι μόνο οι αδυναμίες και τα λάθη που έγιναν στον προγραμματισμό και σχεδιασμό του προγράμματος, αλλά και η αδυναμία του κράτους να ανταποκριθεί στην υποχρέωση του να προσφέρει στέγη στους φιλοξενούμενους του.

Τα παραπάνω προβλήματα έβαλαν τη διοίκηση του Ιδρύματος σε σκέψεις. Το πρόγραμμα έχει σταματήσει και δέχεται κατ' εξαίρεση μόνο κάποιες πολυμελείς οικογένειες. Εκκρεμούν αρκετές υποθέσεις με σημαντικότερη την μόνιμη στέγαση των υπόλοιπων ομογενών. Έτσι η καινούρια διοίκηση του ΕΙΥΑΠΟΕ εξέτασε διάφορες εναλλακτικές προτάσεις προκείμενου να βρεθεί ένας καινούριος τρόπος κατασκευής κατοικιών για την στέγαση των προσφύγων και κατέληξε στη μέθοδο της αυτοστέγασης.

6.7. Προοπτικές του Στεγαστικού Προγράμματος του ΕΙΥΑΠΟΕ

Η Μέθοδος της Αυτοστέγασης (Δεκέμβριος 1999)

Η πολιτική που ακολούθησε το Ίδρυμα με :

- την εργολαβική κατασκευή,
- την αγορά έτοιμων διαμερισμάτων και
- την μίσθωση του ενοικίου κατοικιών, σε διάφορες περιοχές της Θράκης,

δημιούργησε πολλά κι αξεπέραστα προβλήματα.

Τα σημαντικότερα από αυτά είναι :

- η έλλειψη χρηματικών πόρων που προέκυψε τόσο από την μείωση των πιστώσεων από το κράτος και από άλλες πήγες, όσο και από την κακή διαχείριση των χρημάτων, τις άσκοπες σπάταλες και την έλλειψη σωστού προγραμματισμού,
- και η δημιουργία " γκέτο ". Το ΕΙΥΑΠΟΕ επέλεξε ημιαστικές περιοχές που βρίσκονται μακριά από τα αστικά κέντρα του κάθε νόμου και επομένως από το χώρο εργασίας των κατοίκων.

Τα παραπάνω προβλήματα έβαλαν τη διοίκηση του Ιδρύματος σε σκέψεις. Το ισχύον πρόγραμμα έχει σταματήσει και εκκρεμούν αρκετές υποθέσεις με σημαντικότερη την μόνιμη στέγαση των υπόλοιπων ομογενών. Έτσι η καινούρια διοίκηση του ΕΙΥΑΠΟΕ εξέτασε διάφορες εναλλακτικές προτάσεις προκείμενου να βρεθεί ένας καινούριος τρόπος κατασκευής κατοικιών για την στέγαση των προσφύγων και κατέληξε στη μέθοδο της αυτοστέγασης.

Η μέθοδος αυτή αφορά στην χορήγηση άτοκου δανείου, για την κατασκευή ή αγορά 4000 κατοικιών, σε Ομογενείς Έλληνες Παλιννοστούντες στις περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης και Βορείου Αιγαίου.

Η συνολική διάρκεια του δανείου ορίζεται σε 15 χρόνια, η δε εξόφληση του θα πραγματοποιηθεί σε ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις ή ετήσιες χρεολυτικές δόσεις η πρώτη από τις οποίες θα καταβληθεί 24 μήνες το αργότερο μετά από την υπογραφή της δανειστικής σύμβασης. Το ύψος του δανείου θα είναι 11000000 δρχ για κάθε δανειοδοτούμενο νοικοκυριό προσαυξημένο κατά 500000 δρχ για κάθε επιπλέον προστατευόμενο μέλος. Ως προστατευόμενα μέλη εκτός από τα ανήλικα παιδιά θεωρούνται και οι σε ηλικία συνταξιοδότησης γονείς. Από το συνολικό ύψος του δανείου ποσοστό 30 % του συνόλου θεωρείται σαν άμεση κρατική αρωγή και θα καταβάλλεται από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (Π.Δ.Ε.).

Οι ομογενείς έχουν τρεις επιλογές :

- να αγοράσουν έτοιμο σπίτι από την ελεύθερη αγορά σε όποια περιοχή θέλουνε,
- αν έχουν δικό τους οικόπεδο ή αν δεν έχουν μπορούν να αγοράσουν και να χτίσουν εκεί, με το δάνειο που θα τους δοθεί, την κατοικία τους,
- να τους παραχωρήσει το Ίδρυμα οικόπεδα, ιδιοκτησίας του, κοντά σε πόλεις ή χωριά, να πολεοδομήσει τις περιοχές, να τους παραχωρήσει την μελέτη της οικοδομής και να τους δώσει την οικοδομική άδεια δωρεάν. Αυτοί, με τα χρήματα που θα τους δοθούν, θα αναλάβουν μόνο το χτίσιμο του σπιτιού.

Το πρόγραμμα αυτό ξεκίνησε από τον Ν. Έβρου και συγκεκριμένα από την Παλαγία (απέχει 10 χιλ από την Αλεξανδρούπολη). Στην περιοχή αυτή υπάρχουν συνολικά 400 οικόπεδα. Από αυτά έχουν ήδη μοιραστεί τα 305 σε ομογενείς με κλήρωση. Η κλήρωση έγινε με τρόπο ώστε να μπορούν να χτίσουν σε ένα οικόπεδο μαζί, οικογένειες που είναι συγγενείς. Έτσι από την κλήρωση βγήκαν 305 οικογένειες που πήρανε οικόπεδα ανά δύο ή ανά τρεις ώστε να χτίσουνε εκεί από κοινού το σπίτι τους.

Η μελέτη των έργων υποδομής έγινε από τη ΔΕΠΟΣ. Την υλοποίηση τους έχει αναλάβει η περιφέρεια Αν. Μακεδονίας και Θράκης σε συνεργασία με το Δήμο Αλεξανδρούπολης. Οι Πόντιοι μηχανικοί αναλάβανε την εκπόνηση των αρχιτεκτονικών μελετών. Πρότειναν διάφορους τύπους κατοικιών, ανάλογα με τα τετραγωνικά μέτρα και τις συνήθειες τους. Το Ίδρυμα επέλεξε τρεις τύπους για κάθε περίπτωση και έτσι ο ομογενής θα επιλέγει τον τύπο που τον αντιπροσωπεύει. Το Ίδρυμα θα αναλάβει την στατική και ηλεκτρομηχανολογική μελέτη των κατοικιών καθώς επίσης και την επιβλέψει της κατασκευής του σπιτιού ώστε ο κάθε ομογενείς να μπορεί να παίρνει δάνειο με βάση το πως προχωρεί η κατασκευή της κατοικίας του.

Τέλος τα προγράμματα που εκκρεμούν τόσο στις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας Ξάνθης και Κομοτηνής, όσο και στο Ζυγό Καβάλας θα υλοποιηθούν στο μέλλον. Το Ίδρυμα θα προχωρήσει και σ' αυτές τις περιοχές σε διανομή οικοπέδων με κλήρωση. Οι εκτάσεις τις ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ πρόσφατα ξοφλήθηκαν, με εγγύηση του Δημόσιου για το υπόλοιπο ποσό, και παραχωρήθηκαν στο Ίδρυμα με συμβόλαια.

Αξίζει εδώ να σημειωθεί ότι η αυτοστέγαση επιλέγηκε κυρίως για οικονομικούς λόγους αλλά και για να μπορέσουν να εκμεταλλευτούν, ορισμένοι από τους ομογενείς, τις ικανότητες τους.

Η εκτίμηση όμως των περισσοτέρων είναι ότι αυτό το πρόγραμμα δεν θα προχωρήσει. Οι περισσότεροι ομογενείς θα πάρουν τα δάνεια για να κατασκευάσουν κατοικίες σε ένα μεγάλο αστικό κέντρο, λίγοι θα πάρουν δάνειο για να χτίσουν στη Θράκη και θα είναι αυτοί οι οποίοι θα έχουν δεθεί συναισθηματικά με την περιοχή.

Εκτιμάτε επίσης ότι ένας μεγάλος αριθμός από τους ομογενείς, που δεν θα τους δοθεί έτοιμη κατοικία, θα εγκαταλείψουν τη Θράκη και το στεγαστικό πρόγραμμα και θα πάνε στα μεγάλα αστικά κέντρα. Ενώ θεωρείτε ότι ο μύθος της αυτοστέγασης θα σιροί το οικιστικό για χρόνια. Οι ομογενείς θα καθυστερήσουν να φτιάξουν τις κατοικίες τους και το στεγαστικό πρόβλημα θα παραμείνει (Συνέντευξη Δ. Λασκαράκης).

Κεφάλαιο 7

Συμπεράσματα

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στο κεφαλαίο αυτό καταγράφονται συνοπτικά τα σημαντικότερα στοιχεία που προέκυψαν από την εφαρμογή των προγραμμάτων Οργανωμένης Δόμησης κατοικίας στην περιφέρεια ΑΝ.Μ.- Θ, στα πλαίσια της δραστηριότητας των φορέων ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, ΔΕΠΟΣ, ΟΕΚ και ΕΙΥΑΠΟΕ. Μέσα από την συγκριτική ανάλυση των οικονομικών, κοινωνικών και πολεοδομικών τους χαρακτηριστικών θα αξιολογήσουμε την χρησιμότητα και εφαρμοσιμότητα τους. Προγράμματα Οργανωμένης Δόμησης υλοποιεί επίσης ο στρατός (ΚΑΟΑ) και η εκκλησία (ΣΟΑ). Τα προγράμματα αυτά είναι ειδικά, με περιορισμένη κλίμακα και γι αυτό δεν αποτέλεσαν αντικείμενο της παρούσας μελέτης.

7.1 Οικονομικές επιπτώσεις / χαρακτηριστικά

Στους πίνακες 7.1., 7.2 που ακολουθούν παρουσιάζεται το κόστος κατασκευής των κατοικιών του κάθε φορέα ανά τμ στεγασμένης επιφάνειας.

Πίνακας 7.1 : Κόστος Κατασκευής Κατοικιών (τιμές 1999)

Φορέας Υλοποίησης	Κόστος ανά τμ Στεγασμένης Επιφάνειας
ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ (τιμές 1998 - 1999)	200000-300000 δρχ/τμ
ΟΕΚ (τιμές 1996 - 1997)	125000 δρχ/τμ
ΟΕΚ (τιμές 1997 - 1999)	130000 δρχ/τμ
ΕΙΥΑΠΟΕ (τιμές 1994)	92512 δρχ/τμ

Παρατήρηση : οι παραπάνω τιμές αφορούν το κόστος κατασκευής της κατοικίας ως κτίριο εκτός από το κόστος κατασκευής των κατοικιών του ΟΕΚ που συμπεριλαμβάνει και το κόστος της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

Οι τιμές διάθεσης των κατοικιών του οικιστικού προγράμματος της ΔΕΠΟΣ διαμορφώθηκαν ως εξής :

Πίνακας 7.2 : Κόστος Κατασκευής Κατοικιών (ΔΕΠΟΣ)

Χρονική περίοδος	Τιμή διάθεσης	Έκπτωση
1993 - 1995	135000 δρχ/τμ	31%
1996 - 1997	150000 δρχ/τμ	45%
1998 - 1999	180000 δρχ/τμ	33%
2000 - 2001	200000 δρχ/τμ	25%

Σημείωση : οι τιμές του πίνακα αφορούν το κόστος της κατοικίας ως κτίριο.

Από τα παραπάνω στοιχεία διαπιστώνεται ότι :

- Η μέση τιμή κόστους κατασκευής των κατοικιών του ΕΙΥΑΠΟΕ, συγκρινόμενη με τις αντίστοιχες κατασκευές των υπόλοιπων φορέων, είναι εξαιρετικά χαμηλή και πολύ ανταγωνίσιμη.

- Παρά τη συνεχή ανοδική πορεία της ποιότητας των οικισμών του Ο.Ε.Κ., το κόστος κατασκευής, το οποίο αποπληρώνουν οι δικαιούχοι, παραμένει σε πολύ χαμηλά επίπεδα συμπεριλαμβανομένων και των έργων διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.
- Οι τιμές των κατοικιών της Κοινοπραξίας ΔΕΠΟΣ - Δήμου Καβάλας παραμένουν χαμηλότερες των τιμών των κατοικιών που κατασκευάζουν οι ιδιώτες εργολάβοι κατά 10 - 15%, δίνοντας παράλληλα πολλές ευκολίες στον τρόπο εξόφλησης του δανείου (ιδιαίτερα την περίοδο 1989 - 1992 με έκπτωση της τάξεως του 55%). Το πρόγραμμα όμως δεν κατάφερε να προσελκύσει τα πολύ χαμηλά στρώματα την κατηγορία των νοικοκυριών δηλαδή που εξυπηρετούνται κυρίως μεσώ των προγραμμάτων του ΟΕΚ, γιατί από τη στιγμή που δεν επιδοτήθηκαν τα έργα υποδομής, από το κράτος , αυξήθηκε το κόστος κατασκευής κι επομένως η τιμή διάθεσης των κατοικιών.
- Τέλος, οι τιμές διάθεσης των κατοικιών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ήταν υψηλότερες όχι μόνο σε σχέση με τις αντίστοιχες των άλλων φορέων αλλά εκτιμήθηκε ότι ξεπερνούσαν τις τιμές της ελεύθερης αγοράς της Ξάνθης και Κομοτηνής κατά 20 - 30 %.

7.2. Πολεοδομικές επιπτώσεις / χαρακτηριστικά

Στον πίνακα 7.3 που ακολουθεί, παρουσίαζονται τα πολεοδομικά μεγέθη χρήσεων γης του στεγαστικού προγράμματος των φορέων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.3 : Ποσοτική Κατανομή Χρήσεων Γης

Χρήση Γης	ΕΚΤΕΝΕΠΟΑ ΞΑΝΘΗΣ	ΕΚΤΕΝΕΠΟΑ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	ΔΕΠΟΣ	ΟΕΚ	ΕΙΥΑΠΟΕ
Κατοικία	43%	48%	53%	60-65%	50-65%
Μικτή χρήση / Κεντρικές λειτουργίες	7%	*8%*	*12%*	5%	5%
Κοινωφελείς εγκαταστάσεις	12%	12%	15%	5%	-
Κοινόχρηστοι χώροι	33%	32%	20%	20-25%	30-45%

Κατοικία

Είναι εντυπωσιακό το γεγονός ότι με άξονα το δίκτυο των δρόμων και πεζοδρόμων οι κατοικίες (σε όλα τα προγραμματα) σχεδιάζονται σε στίχους σύμφωνα με τα διεθνή δεδομένα ηλιασμού, αερισμού και φωτισμού. Η διάταξη των οικισμών τείνει να αποδίδει την έννοια της συγκροτημένης γειτονιάς με τύπους κατοικιών χαμηλού συνήθως ύψους με προκήπια και πεζοδρόμους.

Η κατοικία χωρίζεται σε δύο βασικές ομάδες : στην πολυώροφη και την χαμηλή δόμηση. Το μέγιστο ύψος των κατοικιών φτάνει τους τέσσερις ορόφους, ο Σ.Δ. κυμαίνεται από 0,4 - 0,6 ενώ στις αστικές περιοχές και στις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας φτάνει το 0,8.

Στον παρακατω πίνακα 7.4 φαίνονται αναλυτικά τα σταθερότυπα που επιλέχτηκαν σε κάθε οικιστικό πρόγραμμα.

Πίνακας 7.4 : Δεικτες

	ΕΚΤΕΝΕΠΟΑ	ΔΕΠΟΣ	ΟΕΚ	ΕΥΙΑΠΟΕ
Όροφοι	έως τέσσερις ορόφους	έως τρεις ορόφους	έως τέσσερις ορόφους	έως δυο ορόφους
Συντελεστής Δόμησης	0,35-1	1,10	0,4 - 0,6 και 0,8 στα αστικά κέντρα και τις ΖΕΠ	0,4 - 0,6 και 0,8 στα αστικά κέντρα και τις ΖΕΠ
Πυκνοκατοίκηση	1 άτομο ανά δωμάτιο	1,02 άτομα ανά δωμάτιο	1,8 άτομα ανά δωμάτιο	1,8 άτομα ανά δωμάτιο
Μέσο Νοικοκυριό	3,2 άτομα	3,68 άτομα	4 άτομα	4 άτομα
Καθαρή Πυκνότητα	250 άτομα ανά εκτάριο	358 άτομα ανά εκτάριο	300 άτομα ανά εκτάριο	100-250 άτομα ανά εκτάριο
Μικτή Πυκνότητα	110 άτομα ανά εκτάριο	215 άτομα ανά εκτάριο	150 άτομα ανά εκτάριο	μέσος όρος 50 άτομα ανά εκτάριο

Στον πίνακα 7.5, που ακολουθεί, παρουσιάζεται η κατανομή των κατοικιών.

Πίνακας 7.5 : Κατανομή Κατοικιών (Εμβαδά κατά μέσο όρο)

Τύπος Κατοικίας	ΕΚΤΕΝΕΠΟΑ	ΔΕΠΟΣ	ΟΕΚ	ΕΥΙΑΠΟΕ
1 δωμάτιο	42 τμ	-	-	-
2 δωμάτια	63 τμ	65τμ	70τ.μ.	
3 δωμάτια	82 τμ	80τμ	90- 100 τ.μ.	95 τμ
4 δωμάτια	104 τμ	100τμ	100- 120 τ.μ.	115 τμ
5 δωμάτια	124 τμ	115 - 120τμ		125 τμ

Οι κατοικίες ενώ ως προς την ποιότητα κατασκευής τους χαρακτηρίζονται ικανοποιητικές, χωρίς να εμφανίζουν βασικές ελλείψεις από απόψεως τεχνικής υποδομής(αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δεν παρουσιάζονται προβλήματα κυρίως λόγω της χαμηλής ποιότητας των δομικών υλικών και του τεχνικού εξοπλισμού των κατοικιών, κυρίως του ΟΕΚ), αντίθετα, ως προς τη διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων τους, παρουσιάζουν αρκετά μειονεκτήματα. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να παρουσιαστούν μετατροπές στο εσωτερικό των κατοικιών όπως αύξηση της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων ή αλλαγές που έγιναν στο εξωτερικό των κατοικιών όπως το κλείσιμο των μπαλκονιών στα διαμερίσματα ή τμημάτων της αυλής στις μονοκατοικίες.

Αυτά και άλλα στοιχεία κάνουν τις κατοικίες - μια και το εμβαδόν τους δεν ξεπερνά τα κανονικά όρια - λιγότερο λειτουργικές από κάποιες άλλες, που με τα ίδια εμβαδά θα είχαν καλύτερη διαμόρφωση των χώρων τους.

Τελικά, οι κατοικίες φτιαγμένες με τα τυπικά κριτήρια οργανωμένης δόμησης ακολουθούν μια σύγχρονη αρχιτεκτονική και πολεοδομική έκφραση, ασφαλώς ενδιαφέροντος αισθητικού επιπέδου, αλλά δεν είναι βέβαιο ότι, αυτά «σύγχρονα» διαμερίσματα, ανταποκρίνονται στον τρόπο και τις συνήθειες ζωής των κατοίκων. Οι κάτοικοι των πόλεων προερχόμενοι από ένα διαφορετικό περιβάλλον, έχοντας συνηθήσει ένα άλλο τρόπο ζωής όπου το σπίτι, οι ελεύθεροι χώροι, η γειτονιά λειτουργούσαν ως τώρα διαφορετικά από τη σύγχρονη γειτονιά μιας περιοχής οργανωμένης δόμησης, κτισμένης με όλους τους κανόνες της διεθνούς πολεοδομίας είναι και αυτό, ένα πρόβλημα που θα έπρεπε να είχε εκτιμηθεί.

Κεντρικές λειτουργίες και Κοινωφελείς εγκαταστάσεις

Από τα πιο βασικά μειονεκτήματα που παρουσιάζουν οι οικισμοί είναι η ανεπάρκεια των κεντρικών λειτουργιών και του κοινωνικού εξοπλισμού. Τα εμπορικά καταστήματα είναι πολύ λίγα. Υπάρχει παντελής έλλειψη πολιτιστικών, πνευματικών και ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων ενώ η απουσία κέντρων περιθάλψεως και πρόνοιας αναγκάζει τους κάτοικους να καταφεύγουν στα κέντρα των πόλεων.

Παρατηρούμε λοιπόν ότι οι οικισμοί αναγκαστικά θα πρέπει να ενσωματωθούν στα γειτονικά αστικά κέντρα διότι είναι πολύ δύσκολο να λειτουργήσουν αυτοδύναμα.

Είναι γεγονός πάντως ότι οι πιο επιτυχημένες λύσεις αντικειμενικά μπορούν να δίνονται σε οικισμούς που το μέγεθος τους επιτρέπει την πρόβλεψη όλων των χώρων κοινωνικής υποδομής και εξυπηρετήσεων που δίνουν την δυνατότητα ανάπτυξης δραστηριοτήτων.

7.3. Κοινωνικές επιπτώσεις

Ένα από τα βασικά στοιχεία που χαρακτηρίζουν τους οικισμούς οργανωμένης δόμησης είναι η ομοιόμορφη δημογραφική και κοινωνική δμή του πληθυσμού, που συχνά αντιπροσωπεύει μια κοινωνική τάξη χωρίς σημαντική ανάμειξη των κοινωνικών στρωμάτων. Αυτό οφείλεται στο ότι ο τυποποιημένος τρόπος ζωής που προσφέρεται, απευθύνεται σε ανθρώπους των ίδιων οικονομικών δυνατοτήτων και συχνά του ίδιου κοινωνικού στρώματος. Οικογένεις που έχουν μεγαλύτερες οικονομικές δυνατότητες αρνούνται να κατοικήσουν σε μια σχετικά φτηνή κατοικία ενώ πάλι, πολύ φτωχές οικογένειες δεν μπορούν να κατοικήσουν εκεί για οικονομικούς λόγους. Έτσι, ο οικισμός στο μεγαλύτερο μέρος του κατοικείται από μια ορισμένη κοινωνική τάξη.

Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ προσπάθησε να κάνει ένα βήμα για το ξεπέρασμα των κοινωνικών τάξεων επιδιώκοντας την ανάμειξη πληθυσμού διαφόρων οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών χαρακτηριστικών ώστε να μην πάρουν οι οικιστικές μονάδες την μορφή ούτε αριστοκρατικού προαστείου, ούτε εργατικού γκέττο. Έτσι, μέσα στον οικισμό σήμερα παρατηρείται μια τέτοια πύκνωση και ανάμειξη πληθυσμού διαφορετικού εκπαιδευτικού και εισοδηματικού επιπέδου που όμοιά της δε υπάρχει σε καμιά άλλη περιοχή μέσα στις πόλεις.

Προβληματα όσον αφορά το κοινωνικό περιβάλλον της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ δεν παρουσιάστηκαν. Στο γεγονός αυτό συντελεί κυρίως το αντιληπτικό περιβάλλον των οικισμών που είναι αρκετά αναβαθμισμένο, χαρακτηριστικό που επηρεάζει θετικά την ανθρώπινη συμπεριφορά. Το μόνο πρόβλημα που παρουσιάστηκε ήταν οι έντονες αντιδράσεις ενός σημαντικού αριθμού ελληνικών οικογενειών στην εγκατάσταση των ομογενών υποστηρίζοντας ότι η παρουσία τους υποβαθμίζει το οικιστικό περιβάλλον των Οικιστικών Μονάδων.

Το φαινόμενο του κοινωνικού αποκλεισμού παρουσιάστηκε και στους οικισμούς που ανέγειρε το ΕΙΥΑΠΟΕ σε διάφορες ημιαστικές περιοχές της Θράκης. Η συγκέντρωσή των Παλιννοστούντων σε συγκεκριμένους οικισμούς,

χωρίς να υπάρχει ανάμειξή τους με τις ελληνικές οικογένειες, είχε σαν αποτέλεσμα να κάνει ακόμη πιο δύσκολη την κοινωνική τους ένταξη. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με το χαμηλό βαθμό οργάνωσης του αντιληπτικού περιβάλλοντος των οικισμών κάνει το φαινόμενο του κοινωνικού αποκλεισμού ακόμη πιο έντονο και έχει συνέπειες τόσο στην συνολική παρουσία τους στις πόλεις, όσο στην ανθρώπινη συμπεριφορά και στη ποιότητα ζωής των οικιστών.

Πρόβλημα ένταξης και ενσωμάτωσης στο καινούριο οικιστικό περιβάλλον που προσφέρουν οι οικισμοί Ο.Δ. αντιμετωπίζουν περισσότεροι νέοι κάτοικοι των περιοχών αυτών. Οι χρήστες στην πλειοψηφία τους είναι νεαρά άτομα τα οποία όμως έχουν και τα ιδιαίτερα προβλήματά τους. Οι μεγάλοι ανοιχτοί χώροι και το πράσινο των οικισμών, ήταν μια άμεση αντίδραση στη συμφόρηση της πόλης, αλλά ας μη ξεχνάμε ότι οι νέοι κάτοικοι έχουν βαθιά μέσα τους τις συνήθειες της ζωής στην πόλη κάνοντας ορατό τον κίνδυνο της μοναξιάς και της απομόνωσης. Στην πόλη υπάρχει η καθημερινή έντονη κίνηση στους δρόμους και τα εμπορικά καταστήματα και ο συνωστισμός της αγοράς, πράγματα δηλαδή που δεν τα συναντάς στον οικισμό. Από πλευράς αναψυχής είναι δύσκολο οι οικισμοί να παρέχουν την ποικιλία των κέντρων διασκέδασης και των ψυχαγωγικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων που γίνονται στην πόλη. Γι' αυτό το λόγο θεωρείται ότι το ποσοστό αυτό των κατοίκων των οικισμών, σχεδόν ποτέ δε θα ενσωματωθεί στην περιοχή του.

7.4. Οικιστικό αποτέλεσμα

ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ

Οι Οικιστικές Μονάδες της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ θεωρείται ότι αποτελούν τις πιο αναβαθμισμένες περιοχές κατοικίας με οργανωμένη δόμηση που έχουν κατασκευαστεί, τουλάχιστον μέχρι σήμερα, στον Ελλαδικό χώρο.

Ο οικισμός είναι χτισμένος έτσι, ώστε να χαρακτηρίζεται από ενότητα, όχι όμως και από μονοτονία. Η ποικιλία των κτιριακών τύπων, μορφών και υψών σε συνδυασμό με την διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων, με τα πάρκα, τις πλατείες, τους φαρδείς πεζοδρόμους, τόσο μεταξύ των πολυκατοικιών, όσο και μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων και γενικά με όλα αυτά τα στοιχεία που προσδίδουν στο περιβάλλον τους την απαραίτητη ποικιλία και χάρη.

Πολλοί βέβαια θεωρούν ότι αυτή η πολυμορφία και η εναλλαγή των κτιριακών όγκων δεν είναι καλαίσθητη γιατί ο κάθε τύπος εμφανίζει εντελώς διαφορετικά εξωτερικά αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά ως προς τους υπόλοιπους τύπους, χωρίς καμία συνθετική συνοχή μ' αυτούς.

ΔΕΠΟΣ

Το οικιστικό αποτέλεσμα που παρουσιάζει η περιοχή της Καλαμίτσας, μετά την εφαρμογή του προγράμματος, έχει χαρακτηριστεί από πολλούς αρνητικό. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι δεν πρβλέφθηκαν ειδικοί όροι δόμησης, στην παραβίαση διατάξεων του υφηστάμενου Νόμου και στο γεγονός ότι δεν ξεκίνησε πρώτα το πρόγραμμα της Οργανωμένης Δόμησης ώστε να δώσει ένα δείγμα για το πως έπρεπε να δομηθεί η περιοχή. Ο συνδιασμός των τριών αυτών παραγόντων είχε ως αποτέλεσμα την ανεξέλεγκτη δόμηση και την ανέγερση μιας σειράς πολυόρωφων κτιρίων στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής. Θεωρείτε ότι η τωρινή εικόνα του οικισμού θ' αλλάξει τα επόμενα χρόνια μετά από την ολοκλήρωση του οικιστικού προγράμματος και τη διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων.

ΟΕΚ

Τα τελευταία χρόνια είναι σημαντική η προσπάθεια αναβάθμισης των ελεύθερων χωρών που περιβάλλουν και πλαισιώνουν τις κατοικίες στους οικισμούς του ΟΕΚ, με δενδροφυτεύσεις και διαμορφώσεις κοινόχρηστων, γεγονός που έχει θετικές επιπτώσεις στο περιβάλλον των περιοχών που ανεγείρονται οι σύγχρονοι οικισμοί του ΟΕΚ.

Δεν πρέπει όμως να ξεχνάμε την αρνητική εικόνα που παρουσιάζουν οι παλιοί οικισμοί του ΟΕΚ οι οποίοι προκάλεσαν τις συντονισμένες αντιδράσεις της ευρύτερης κοινωνίας. Οι περιοχές αυτές είναι υποβαθμισμένες και εγκαταλελειμμένες. Το γεγονός αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην έλλειψη συντήρησης των κτιρίων αλλά και στην ελλιπή συντήρηση των κοινόχρηστων χωρών. Το σημερινό αρνητικό οικιστικό αποτέλεσμα προβλέπεται ότι θα βελτιωθεί με την εφαρμογή προγραμμάτων ανάπλασης στις περιοχές αυτές.

ΕΙΥΑΠΟΕ

Οι οικισμοί του ΕΙΥΑΠΟΕ χαρακτηρίζονται από μονοτονία λόγω ομοιομορφίας και επανάληψης ομοίων στοιχείων δίνοντας την εικόνα στρατιωτικής παράθεσης. Οι αδιαμόρφωτοι κοινόχρηστοι χώροι σε συνδυασμό με την έλλειψη πρασίνου υποβαθμίζει το περιβάλλον ακόμη περισσότερο. Η εικόνα αυτή πιστεύεται ότι θα αλλάξει τα επόμενα χρόνια με τις διάφορες επεκτάσεις που γίνονται στον υπαίθριο χώρο, την ανέγερση του δεύτερου ορόφου και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.

Αξίζει στο σημείο αυτό να αναφέρουμε συνοπτικά, τα σημαντικότερα σημεία που χαρακτήρισαν την πορεία των στεγαστικών προγραμμάτων των φορέων.

ΕΚΤΕΝΕΠΟΑ

- Όσον αφορά το στόχο της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ως προς τον τομέα της κατοικίας, η αρχική πρόβλεψη του οικιστικού προγράμματος για συνολικό πληθυσμό 14.400 κατοίκων για την Ξάνθη και 17500 για την Κομοτηνή δείχνει ότι οι αρχικές εκτιμήσεις ελάχιστα συνδυάστηκαν με ένα συνολικό αναπτυξιακό πρόγραμμα.
- Χαρακτηριστικό των οικισμών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ είναι η ανομοιογένεια του πληθυσμού των Οικιστικών Μονάδων.
- Οι τιμές διάθεσης των κατοικιών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ δεν ήταν ανταγωνιστικές ως προς τις αντίστοιχες της ελεύθερης αγοράς.
- Η ποικιλία των κτιριακών τύπων, μορφών και υψών σε συνδυασμό με την διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων " χρωματίζουν " το περιβάλλον της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και του προσδίδουν την απαραίτητη ποικιλία και χάρη (υψηλής ποιότητας πολεοδομικό περιβάλλον).
- Η ποιότητα κατασκευής των κατοικιών είναι σχετικά ικανοποιητική.
- Οι κατοικίες δεν διαθέτουν λειτουργικούς χώρους με αποτέλεσμα να παρουσιάζονται μετατροπές είτε στο εσωτερικό είτε στο εξωτερικό των κατοικιών.
- Οι συνθήκες στέγασης για τις προσφυγικές οικογένειες είναι δυσμενείς και υποβαθμισμένες.
- Χαρακτηριστικό των Οικιστικών Μονάδων είναι η ανεπάρκεια των κεντρικών λειτουργιών και του κοινωνικού εξοπλισμού.

ΔΕΠΟΣ

- Η υλοποίηση για πρώτη φορά στα ελληνικά μεταπολεμικά δεδομένα της οργανωμένης επέκτασης και οικιστικής ανάπτυξης πόλης σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση, με παράλληλη επίλυση του πολύχρονου ιδιοκτησιακού προβλήματος των νομέων.
- Η απουσία κρατικής επιδότησης και η προσπάθεια αυτοχρηματοδότησης του οδήγησαν στην μερική τροποποίηση των αρχικών στόχων, ως προς το μέρος του προϊόντος που διατίθεται στην αγορά και ως προς τις τιμές διάθεσης.
- Με την πολεοδόμηση και την ένταξη στο σχέδιο της περιοχής ανακουφίστηκε ο ιστός της πόλης, εκτονώθηκε η ζήτηση γης για οικοδόμηση και σταθεροποιήθηκαν οι τιμές των οικοπέδων.
- Οι προβλέψεις κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων στην περιοχή ξεπέρασαν σε μέγεθος τις ζητούμενες από τις προδιαγραφές,
- Η ΔΕΠΟΣ δεν κατάφερε να προσελκύσει τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα όπως είχε αρχικά προβλέψει.
- Η περιοχή της Ο.Δ. υλοποιήθηκε κατά μικρά τμήματα σύμφωνα με τις συνθήκες της αγοράς.
- Η χρηματοδότηση του έργου στηρίχθηκε στις προπωλήσεις και σε ένα μικρό κεφάλαιο που διέθετε η ΚΠ.
- Υπάρχει ποικιλία των κτιριακών τύπων ώστε η εικόνα της Ο.Δ. να μην κινδυνεύει να μεταβληθεί σε εικόνα στρατοπέδου από την παράθεση όμοιων κτιρίων.
- Δεν προβλέφθηκαν ειδικοί οροί δόμησης για την περιοχή όταν εκπονήθηκε η Πολεοδομική μελέτη με αποτέλεσμα την δημιουργία μιας σειράς πολυώροφων κτιρίων.
- Το οικιστικό αποτέλεσμα, στο μεγαλύτερο τμήμα της Καλαμίτσας είναι αρνητικό.

ΟΕΚ

α. Παλιοί οικισμοί

- Η συνολική επιφάνεια κατοικίας - σε σχέση με τον αριθμό ατόμων που την κατοικούν - είναι πολύ περιορισμένη.
- Ο εξοπλισμός της κατοικίας είναι ουσιαστικά ανύπαρκτος.

- Η ποιότητα κατασκευής των κατοικιών παρουσιάζει βασικές ελλείψεις από απόψεως τεχνικής υποδομής (θέρμανση, μόνωση κλπ).
- Η χαμηλή ποιότητα των δομικών υλικών και οι κακοτεχνίες που παρουσιάζονται στις κατοικίες, με μεγάλη συχνότητα, δημιουργούν πολλά προβλήματα προκαλώντας την έντονη αντίδραση των οικιστών.
- Οι οικισμοί χαρακτηρίζονται από μονοτονία των κτιριακών υψών.
- Ελλιπής είναι η διαμόρφωση και συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων.
- Το οικιστικό αποτέλεσμα των παλιών οικισμών του ΟΕΚ είναι υποβαθμισμένο.

β. Σύγχρονοι οικισμοί

- Τα τελευταία χρόνια γίνεται μια προσπάθεια αναβάθμισης των οικισμών του ΟΕΚ.
- Μελετήθηκαν πολλοί νέοι τύποι κατοικιών οι οποίοι διαθέτουν μεγαλύτερους και λειτουργικότερους χώρους.
- Αναβαθμίζονται οι ελεύθεροι χώροι που περιβάλλουν τις κατοικίες με δενδροφυτεύσεις και διαμορφώσεις των κοινόχρηστων χώρων, γεγονός που έχει θετικές επιπτώσεις στο περιβάλλον των περιοχών, που ανεγείρονται οι σύγχρονοι οικισμοί, αλλά και στην συμπεριφορά των οικιστών.

ΕΙΥΑΠΟΕ

- Το Ίδρυμα ολοκλήρωσε μόνο ένα μέρος του προγράμματος οικιστικής αποκατάστασης.
- Η κακή εσωτερική οργάνωση του Ιδρύματος καθώς και η πολιτική που ακολούθησε το Ίδρυμα για τη γρήγορη στέγαση των ομογενών, οδήγησαν σε σοβαρά προβλήματα με σημαντικότερο την έλλειψη χρημάτων που σε συνδυασμό με τη μείωση των πιστώσεων τόσο από το κράτος, όσο και από άλλες πήγες, αποτέλεσαν τους βασικότερους παράγοντες που οδήγησαν στην μη ολοκλήρωση του υπολοίπου στεγαστικού προγράμματος του ΕΙΥΑΠΟΕ .
- Η έλλειψη κατάλληλων διαθέσιμων εκτάσεων τόσο για οικιστική ανάπτυξη όσο και για καλλιέργεια.
- Η δημιουργία οικισμών σε ορισμένες ημιαγροτικές εκτάσεις που ευρίσκοντο σχετικά κοντά σε αστικά κέντρα ή μέσα σε χωρία.

- Το ΕΙΥΑΠΟΕ κατηγορήθηκε ότι με την ανέγερση των οικισμών αυτών δημιούργησε '' γκέττο'' (κοινωνικός αποκλεισμός).
- Οι αντιδράσεις ορισμένων Δήμων και Κοινοτήτων οι οποίοι διαφωνούν στην εγκατάσταση των ομογενών.
- Η ποιότητα κατασκευής των κατοικιών είναι σχετικά ικανοποιητική.
- Οι συνθήκες στέγασης περισσότερο για τις προσφυγικές οικογένειες είναι δυσμενείς
- Η μέση τιμή κόστους ανά τετραγωνικό μέτρο θεωρείται εξαιρετικά χαμηλή και πολύ ανταγωνίσιμη.
- Οι άθλιες συνθήκες διαβίωσης στους οικισμούς του Ζυγού Καβάλας και της Παλαγίας Έβρου.
- Οι οικισμοί παρουσιάζουν μια εικόνα στρατιωτικής παράθεσης λόγω της ομοιομορφίας των κτιριακών τύπων και της επανάληψης όμοιων στοιχείων.
- Δεν υπάρχουν διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι, ούτε δίκτυο πεζόδρομων, ενώ η έλλειψη πρασίνου είναι φανερή.
- Οι οικισμοί δεν αποτελούν αυτόνομες οικιστικές μονάδες αλλά εξυπηρετούνται από τις γειτονικές περιοχές (παρέχεται στοιχειώδης εξυπηρέτηση).
- Μέσα από το πρόγραμμα φάνηκε η αδυναμία του κράτους να ανταποκριθεί στην υποχρέωση του να προσφέρει στέγη σε μια αποκλεισμένη κοινωνικά ομάδα και να τους εντάξει στο ευρύτερο κοινωνικό περιβάλλον.

Πέρα όμως από τα σοβαρά προβλήματα που αναφέραμε μέχρι τώρα, ιδιαίτερες δυσκολίες παρουσιάζονται στην Ελλάδα και στη φάση της λειτουργίας των συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης. Για το λόγο αυτό πρέπει από το στάδιο του προγραμματισμού και της μελέτης να καθορισθούν τόσο τα γενικά πλαίσια όπως π.χ. το ιδιοκτησιακό καθεστώς που θα διέπει όλο το συγκρότημα (εάν δηλαδή τα διαμερίσματα θα νοικιάζονται από τον φορέα ή θα πουληθούν ή θα παραχωρηθούν κ.λ.π.) όσο και τα πιο συγκεκριμένα που θα αναφέρονται στον κανονισμό λειτουργίας όπως λ.χ. ποιος θα συντηρεί το κοινόχρηστο πράσινο, ποιος θα έχει την ευθύνη της παιδικής χαράς, ποιος θα μαζεύει τα σκουπίδια, τι μπορούν να αλλάζουν οι ένοικοι στα σπίτια τους και στους άλλους χώρους που χρησιμοποιούν κ.ο.κ.

Παρά τη σοβαρότητα των προβλημάτων, διαπιστώνεται πως υπάρχουν λύσεις, αρκεί να δοθεί η απαιτούμενη προσοχή τόσο στην έρευνα και ειδικότερα την εκτίμηση των δυσμενών συνεπειών, όσο και στη σωστή και 'ανθρώπινη' μελέτη του προβλεπόμενου με Οργανωμένη δόμηση οικισμού. Από την άλλη μεριά, τα κοινωνικά και ψυχολογικά προβλήματα δεν θεωρούνται ότι είναι άλυτα. Οι συστηματικές διερευνήσεις τους και στη συνέχεια η υπεύθυνη και αρμόζουσα για κάθε περίπτωση μελέτη, μπορούν να μειώσουν την ένταση με την οποία τα προβλήματα αυτά εμφανίζονται.

Κλείνοντας αξίζει να σημειώσουμε ότι αυτό που προκύπτει από την ανάλυση που προηγήθηκε είναι ότι όλος ο Προγραμματισμός και η εφαρμογή των προγραμμάτων δεν βασίσθηκε σε ολοκληρωμένη μελέτη των ειδικών συνθηκών κάθε πόλης (με εξαίρεση τη ΔΕΠΟΣ) και των νομών για τον τρόπο ζωής, τις συνήθειες των κατοίκων, τις κοινωνικές διαστρωματώσεις κ.λπ. Ακόμη φαίνεται ότι σε όλη τη διαδικασία, έλειψε ένας ουσιαστικός διάλογος με τους τοπικούς φορείς και την Τοπική Αυτοδιοίκηση που θα βοηθούσε τις προσπάθειες για την εφαρμογή των προγραμμάτων. Η ενεργή συμμετοχή της θα συνέβαλε στην ουσιαστική κοινωνική επιτυχία των προγραμμάτων, γιατί μ' αυτό τον τρόπο ο χρήστης θα συμμετείχε άμεσα, προσδιορίζοντας τις ανάγκες και απαιτώντας ορθολογική κατανομή μεγεθών και ποσοτήτων ώστε τα επενδυτικά προγράμματα να αποδίδουν το μέγιστο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αραβαντινός, Α. (1997) : *Πολεοδομικός Σχεδιασμός : για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου.* Αθήνα : Συμμετρία.

Αραβαντινός, Α. (1998) : *Κοινωνική Κατοικία, οργανωμένη δόμηση και αναπλάσεις. Ανάγκη Σύνδεσης των Σχετικών Προγραμμάτων με τον Πολεοδομικό σχεδιασμό.* Συνέδριο : Η Κοινωνική Κατοικία στην Ελλάδα και οι προοπτικές της. Αθήνα : ΟΕΚ.

Γετίμης, Π. (1989) : *Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα. Τα όρια της μεταρρύθμισης.* Αθήνα: Οδυσσέας.

Δαγκλή. Κ, (1996) : *Οργανωμένη δόμηση στις ζώνες ενεργού πολεοδομίας Ξάνθης και Κομοτηνής.* Ενημερωτικό δελτίο ΤΕΕ τμήματος Ανατολικής Μακεδονίας. Τεύχος 21.

ΔΕΠΟΣ - Υπηρεσία Μελετών και Ερευνών (1980) *: Καλαμίτσα. Πρόταση για την επέκταση της πόλης της Καβάλας.* Αθήνα.

ΔΕΠΟΣ (1983) : *Επέκταση πόλης Καβάλας στην Καλαμίτσα. Πολεοδομική Μελέτη Ανάπλασης - Αναδιάρθρωσης Περιοχής Αυθαιρέτων.* Αθήνα : ΔΕΠΟΣ.

ΔΕΠΟΣ (1984) : *Επέκταση πόλης Καβάλας στην Καλαμίτσα. Απογραφή Οικιστών.* Αθήνα : ΔΕΠΟΣ.

ΔΕΠΟΣ - Διεύθυνση Μελετών και Ερευνών (1985) : *Επέκταση πόλης Καβάλας στην Καλαμίτσα.* Αθήνα.

ΔΕΠΟΣ (1986) : *Κοινωνικοοικονομική Ανάλυση και Οικονομικός Προγραμματισμός Έργου Καλαμίτσας Καβάλας, Γειτονιά Γ1.* Αθηνά : ΔΕΠΟΣ.

ΔΕΠΟΣ (1987) : *Δραστηριότητες και Ρόλος στα Πλαίσια της Ελληνικής Οικιστικής Πολιτικής.* Αθήνα : ΔΕΠΟΣ.

ΔΕΠΟΣ - Διεύθυνση Μελετών και Ερευνών (1988) : *Τρέχουσες εξελίξεις και προβλήματα στον τομέα της κατοικίας.* Αθήνα.

ΔΕΠΟΣ (1996) : *Η Στέγαση των Χαμηλών Εισοδημάτων στην Ελλάδα..* Αθήνα : ΔΕΠΟΣ.

Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. (1995) : *Έκθεση Πεπραγμένων 1991 - 1995.* Αθήνα : ΕΙΥΑΠΟΕ.

Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. (1997) : *Πρόγραμμα μόνιμης στέγης.* Αθήνα: ΕΙΥΑΠΟΕ.

" Ενημερωτικό Δελτίο " ΟΕΚ (1995) : *1954 - 1994 Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας.* Αθήνα.

Εμμανουήλ, Δ. (1979) : *Ερευνά Κατηγοριών οικιστών εκτός υφισταμένου δικτύου στεγαστικών ενισχύσεων.* Αθήνα : ΔΕΠΟΣ.

Κρητικός, Α. (1996) : *Η δραστηριότητα του ΕΙΥΑΠΟΕ* Ενημερωτικό δελτίο ΤΕΕ τμήματος Ανατολικής Μακεδονίας. Τεύχος 21.

Κτηματική Κατασκευαστική Α. Ε. (ΕΚΤΕΝΕΠΟΑ) : " *Οικιστική Μονάδα Κομοτηνής* " Γενική Πολεοδομική Μελέτη Β.

Κτηματική Κατασκευαστική Α. Ε. (ΕΚΤΕΝΕΠΟΑ) : " *Οικιστική Μονάδα Ξάνθης*" Γενική Πολεοδομική Μελέτη Β.

Κτηματική Κατασκευαστική Α. Ε. (1984) : *΄Σχεδιασμός και παραγωγή κατοικίας : ένας πρώτος απολογισμός από εφαρμογές του θεσμού της ενεργού πολεοδσμίας ".* Η' Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο. Αθήνα.

Κτηματική Κατασκευαστική Α. Ε. (1985) : *Περιφερειακή ανάπτυξη - Αξιολόγηση οικιστικών προγραμμάτων.* Ινστιτούτο GOTHE. Αθήνα.

Λαγουδάκος Γ. , Αιώσης Ν. (1984) : *Ξάνθη Οικιστική Μονάδα ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ. Πολεοδομική οργάνωση και ένταξη στην πόλη.* Διπλωματική εργασία, ΔΠΘ. Ξάνθη.

Μέρμηγκα, Ε. (1996) : *Σχεδιασμός και υλοποίηση των οικισμών του ΟΕΚ - Το έργο των υπηρεσιών του.* Καβάλα : ΟΕΚ

Μιχαήλ, Γ. (1993) : *Λειτουργικές Προδιαγραφές Κατοικιών και Τρόπος Ζωής σε Προγράμματα Οργανωμένης Δόμησης. Αθήνα*

Ο.Ε.Κ. - Διεύθυνση Μελετών Έργων (1999) : *Πλαίσιο δραστηριοτήτων και προοπτικών της Διεύθυνσης Μελετών Έργων.* Αθήνα.

Παπαγεωργίου, Γ.Σ. (1988) : *Στοιχεία Πολεοδομίας.* Αθήνα : Ίδρυμα Ευγενίδου.

Παπαϊωάννου, Ν. (1996) : *Το πρόγραμμα Καλαμίτσας στην Καβάλα. Η οργανωμένη δόμηση και το οικιστικό αποτέλεσμα.* Καβάλα : ΔΕΠΟΣ.

Περεσιάδου-Τσαγκαράκη, Φ.(1998): *Η εξέλιξη και οι προοπτικές του Προγραμματισμού, της μελέτης και της εφαρμογής των Κατασκευαστικών Προγραμμάτων του ΟΕΚ.* Αθήνα : ΟΕΚ.

ΤΕΕ (1979) : " *Κρατική Δραστηριότητα* " : *Η κατοικία στη Ελλάδα* . Αθήνα.

ΤΕΕ (1979) : *Η στέγαση στην Ελλάδα. Αθηνά*

ΤΕΕ (1983) : *Οργανωμένες επεκτάσεις Κομοτηνής και Ξάνθης - Προγραμματισμός, κατασκευή.* Αθήνα.

ΤΕΕ (1984) : *Σεμινάριο " Σύγχρονης Κατοικίας "* (26-27-28 Ιουνίου 1981, Ηράκλειο). Αθήνα.

ΤΕΕ (1993) : *Ανθρώπινες λειτουργίες στα σύγχρονα σπίτια.* Αθήνα.

INTERNET

- www.oek.gr

Συνεντεύξεις :

- Συνέντευξη κ. Φ. Ζαρίτα, Αρχιτέκτονα και υπεύθυνο του γραφείου της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Κομοτηνής, Μάρτιος 1999.
- Συνέντευξη κ. Γ. Κουστένη, Αρχιτέκτονα και υπεύθυνο του γραφείου της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Ξάνθης, Μάιος 1999.
- Συνέντευξη κ. Α. Κρητικού, Αρχιτέκτονα - Πολεοδόμο και πρώην μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του ΕΙΥΑΠΟΕ, Ιούνιος 1999.
- Συνέντευξη Θ. Παπαδόπουλο, Επιθεωρητή της Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης του ΕΙΥΑΠΟΕ, Ιούνιος 1999.
- Συνέντευξη κ. Ε. Μέρμηγκα, Αρχιτέκτονα και εκπρόσωπο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, Αύγουστος 1999.
- Συνέντευξη κ. Μ. Καλφοπούλου, Δικηγόρο και εκπρόσωπο του Συλλόγου Παλιννοστούντων Ελλήνων Ποντίων Ζυγού Καβάλας Αύγουστος 1999.
- Συνέντευξη κ. Β. Θεοδωρίδη, Αρχιτέκτονα και Διευθυντή του γραφείου της ΔΕΠΟΣ Καβάλας, Αύγουστος 1999.
- Συνέντευξη κ. Γ. Λασκαράκη, Πολιτικό Μηχανικό και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του ΕΙΥΑΠΟΕ, Ιανουάριος 2000.
- Συνέντευξη του Διευθυντή του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας Αλεξανδρούπολης, Ιανουάριος 2000.