



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

**Εξέλιξη των πολεοδομικών προτύπων στην παραγωγή  
της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα**

**Σοφία Κούκουρα**

Επιβλέπουσα καθηγήτρια: Άσπα Γοσποδίνη

Βόλος, Ιούνιος 2015



## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η στέγαση αναγνωρίζεται παγκοσμίως ως ένα σημαντικό στοιχείο του δικαιώματος για ένα αξιοπρεπές βιοτικό επίπεδο. Σε ορισμένες χώρες, η κοινωνική στέγαση είναι συνήθως διαθέσιμη ως ένα κοινό αγαθό για όλα τα νοικοκυριά, αλλά απευθύνεται κυρίως σε όσους δεν μπορούν να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες. Επιπλέον, η κοινωνική κατοικία είναι η κατοικία που παρέχεται υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, κυρίως από το κράτος και από μη κερδοσκοπικές οργανώσεις, οι οποίες έχουν δημιουργηθεί ειδικά για το σκοπό αυτό. Έτσι, κάνοντας ανασκόπηση στην ευρωπαϊκή και στην ελληνική πολιτική για την κοινωνική κατοικία, σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η ανάλυση της διαδικασίας παραγωγής της κοινωνικής στέγασης, της αστικής τυπολογίας, της υλοποίησης και της λειτουργίας των οικισμών που κατασκευάστηκαν από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, ο σκοπός αυτής της μελέτης είναι να παρουσιάσει και να εξετάσει πώς η κοινωνική στέγαση αναπτύχθηκε στην Ελλάδα από ιστορικής και νομοθετικής πλευράς (από την περίοδο της προσφυγικής κατοικίας των Μικρασιατών το 1921, μέχρι την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, το 2012). Επίσης, παρουσιάζεται η πολεοδομική εξέλιξη αυτού του είδους κατοικιών, πώς ουσιαστικά άλλαξαν τα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά πρότυπα που ακολουθούσε ο οργανισμός κατά την διάρκεια της θητείας του.

## ABSTRACT

The right to housing is universally recognized as an important component of the right to an adequate standard of living. In certain countries social housing is typically available as a good for all households, but it is aimed primarily at those who cannot meet their needs. Moreover, social housing is the dwelling provided under specific conditions, mainly by the state and by non-profit organizations, which have been specially created for this purpose. So, looking at the European and the Greek policy of social housing, the aim of this thesis is to analyse the production process, the urban typology, the implementation and the function of settlements that were constructed by the Workers Housing Organisation. More specifically, the purpose of this study is to monitor and examine how social housing was produced in Greece by historical and legislative point of view (from the period of immigrants' settlement of Minor Asia, 1921 until the abolition of Workers Housing Organisation, 2012). Also, it presents the evolution of urban planning of this type of housing, in more details how the followed urban and architectural patterns have been changed by the organization during his tenure.

**Λέξεις κλειδιά:** κοινωνική κατοικία, μεταβολές, Ελλάδα, πολεοδομικά πρότυπα, Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας,

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....</b>	<b>8</b>
<b>1. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ .....</b>	<b>11</b>
1.1. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ .....	11
1.2. Η ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	16
1.2.1. Η ΓΕΝΝΗΣΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ .....	16
1.2.2. ΦΟΡΕΙΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ .....	17
1.3. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	26
1.3.1. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ .....	26
1.3.2. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ .....	28
1.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	35
<b>2. Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....</b>	<b>36</b>
2.1. ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	36
2.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ .....	50
2.2.1 ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ .....	54
2.3. ΟΙ ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ .....	67
2.4. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ .....	74
2.4.1. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ 1 <sup>ΗΣ</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΥ .....	74
2.4.2. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ 2 <sup>ΗΣ</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΥ .....	84
2.4.3. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ 3 <sup>ΗΣ</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΥ .....	89
2.4.4. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ 4 <sup>ΗΣ</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΥ .....	92
2.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	101
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ .....</b>	<b>105</b>
<b>ΠΗΓΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ .....</b>	<b>121</b>

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ, ΕΙΚΟΝΩΝ ΚΑΙ ΧΑΡΤΩΝ

### Πίνακες

Πίνακας 1: Απόθεμα κοινωνικής κατοικίας στην Ε.Ε (ανά χώρα).....	105
Πίνακας 2: Κριτήρια πρόσβασης στην κοινωνική στέγαση στην ΕΕ (ανά χώρα) .....	106
Πίνακας 3. Κατασκευαστικό Πρόγραμμα ΟΕΚ (συνολικά στοιχεία: 1999 – 2011) (αριθμός κατοικιών).....	108
Πίνακας 4. Ποσοστά υλοποιημένων οικισμών ανά περιφέρεια στο σύνολο της χώρας	37
Πίνακας 5. Ποσοστά υλοποιημένων οικισμών ανά Περιφέρεια και ανά Π.Ε. στο σύνολο της χώρας .....	108
Πίνακας 6. Ποσοστά υλοποιημένων κατοικιών ανά περιφέρεια στο σύνολο της χώρας .....	38
Πίνακας 7. Ποσοστά οικισμών ανά Περιφέρεια και ανά Π.Ε. στο σύνολο της χώρας	110
Πίνακας 8. Ελάχιστες αποστάσεις ανάμεσα στα κτίρια κατοικιών .....	53

### Γραφήματα

Διάγραμμα 1. Ρυθμός κατασκευής νέων οικισμών ανά έτος (1954 – 2011) .....	22
Διάγραμμα 2. Ρυθμός κατασκευής νέων κατοικιών ανά έτος (1955 – 2011) .....	23

### Εικόνες

Εικόνα 1. Μακέτα οικισμού Άνω Λιόσια ΙΙ, Γεννηματάς .....	55
Εικόνα 2. Προσφυγικά Λεωφόρου Αλεξάνδρας .....	56
Εικόνα 3. Οικισμός Θεσσαλονίκη VII, Αξιός .....	57
Εικόνα 4. Ολυμπιακό χωριό .....	58
Εικόνα 5. Ενδεικτικοί τύποι διάταξης οικοδομικών τετραγώνων οικισμών .....	60
Εικόνα 6. Παράδειγμα συγκροτήματος δομημένου κατά στοίχους (Εργατικές πολυκατοικίες στη Νέα Φιλαδέλφεια 1955-57) .....	61
Εικόνα 7. Διατάξεις κτιρίων κατά στοίχους δομή σε οικοδομικά τετράγωνα.....	61
Εικόνα 8. Παράδειγμα συγκροτήματος δομημένου κατά πυρήνες (Νέα Φιλαδέλφεια, οικισμός του ΟΕΚ του 1954-1960).....	63
Εικόνα 9. Διατάξεις κτιρίων σε δομή κατά πυρήνες .....	63
Εικόνα 10. Τμήμα γενικής διάταξης οικισμού «Θεσσαλονίκη XVII» .....	66

Εικόνα 11. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Ν. Φιλαδέλφεια Ι».....	74
Εικόνα 12. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Θεσσαλονίκης Ι».....	76
Εικόνα 13. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Άγιος Ιωάννης Ρέντης» .....	77
Εικόνα 14. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Βόλος Ι».....	79
Εικόνα 15. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Πάτρα ΙΙ» .....	80
Εικόνα 16. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Βόλος ΙΙ».....	81
Εικόνα 17. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Ελευσίνα Ι» .....	82
Εικόνα 18. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Θεσσαλονίκη VII».....	84
Εικόνα 19. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Λαμία ΙΙ».....	86
Εικόνα 20. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Πάτρα ΙV» .....	87
Εικόνα 21. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Βόλος ΙΙΙ» .....	89
Εικόνα 22. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Χαλκίδα ΙΙ».....	90
Εικόνα 23. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Μενίδι Ι» .....	92
Εικόνα 24. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Άρτα ΙV».....	94
Εικόνα 25. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Θεσσαλονίκη XVII» .....	96
Εικόνα 26. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Χαλκίδα V».....	98
Εικόνα 27. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Λάρισα Ι».....	92
Εικόνα 28. Τύπος 204: πρόσοψη και τομή τριώροφης πολυκατοικίας (Ν.Φιλαδέλφεια Ι .....	113
Εικόνα 29. Τύπος 201: πρόσοψη, τομή και κάτοψη ισόγειας κατοικίας (Βόλος Ι) .....	113
Εικόνα 30. Τύπος 201: Κάτοψη 3ου ορόφου κτιρίου Ε (Α. Ιωάννης Ρέντης) .....	114
Εικόνα 31. Τύπος 12001: όψη δωδεκάωροφης πολυκατοικίας οδού Λαγκαδά (Θεσσαλονίκη VII Αξιός).....	114
Εικόνα 32. Τύπος 412: πρόσοψη τετραώροφης πολυκατοικίας (Μενίδι Ι).....	115
Εικόνα 33. Τύπος 224Α10: όψεις και τομές διώροφης κατοικίας (Θεσσαλονίκη XVII) .....	115
Εικόνα 34. Εσωτερικό οικισμού Βόλος ΙΙΙ (1) .....	116
Εικόνα 35. Εσωτερικό οικισμού Βόλος ΙΙΙ (2) .....	116
Εικόνα 36. Εσωτερικό οικισμού Χαλκίδα ΙΙ (Αγία Μαρίνα) (1) .....	117
Εικόνα 37. Εσωτερικό οικισμού Χαλκίδα ΙΙ (Αγία Μαρίνα) (2) .....	117
Εικόνα 38. Εσωτερικό οικισμού Χαλκίδα V (1) .....	118
Εικόνα 39. Εσωτερικό οικισμού Χαλκίδα V (2) .....	118
Εικόνα 40. Μακέτα οικισμού Καλαμάτα VIII (1).....	119
Εικόνα 41. Μακέτα οικισμού Καλαμάτα VIII (2).....	119

Εικόνα 42. Μακέτα οικισμού Καλαμάτα ΙΧα .....	120
Εικόνα 43. Τύπος 317: μακέτα τριώροφης πολυκατοικία (8 διαμερίσματα) .....	120

### Χάρτες.

Χάρτης 1: Παροχή κοινωνικής στέγασης μέσω ενοικίου ως ποσοστό του συνολικού αποθέματος κατοικιών στις χώρες της Ε.Ε.,.....	112
Χάρτης 2. Γεωγραφική Κατανομή Οικισμών Κοινωνικής Κατοικίας (και κατηγοριοποίηση τους ανάλογα τον αριθμό κατοικιών) σε επίπεδο Περιφερικής Ενότητας .....	43
Χάρτης 3. Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου .....	44
Χάρτης 4. Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου (σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1954 - 1967) .....	45
Χάρτης 5. Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου (σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1968- 1974) .....	46
Χάρτης 6. Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου (σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1975 - 1983) .....	47
Χάρτης 7. Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου (σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1984 - 2012) .....	48
Χάρτης 8. Διαμερίσματα κοινωνικής κατοικίας ανά 1.000 κατοίκους σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου.....	49

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΩΝ

ΒΔ	Βασιλικό Διάταγμα
ΔΕΠΟΣ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
ΕΑΠ	Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΖΕΠ	Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας
ΝΔ	Νομοθετικό Διάταγμα
ΝΠΔΔ	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
ΝΠΙΔ	Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου
ΟΕΚ	Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
ΠΔ	Πολεοδομικό Συγκρότημα
ΤΠΠ	Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων
ΥΓΟΣ	Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Ενδιαφέροντος
ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Για την ολοκλήρωση αυτής της διπλωματικής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ. Κουσιδώνη Χρήστο και την κ. Γοσποδίνη Άσπα για την βοήθεια τους κατά την διάρκεια εκπόνησης της παρούσας εργασίας και την πολύτιμη καθοδήγηση τους. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους υπαλλήλους του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και ιδιαίτερα τον κ. Ασημακόπουλο Ιωάννη για την παροχή στατιστικών στοιχείων, χαρτών και πληροφοριών. Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την στήριξή τους.



## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η μελέτη του τρόπου παραγωγής της κοινωνικής κατοικίας στον ελλαδικό χώρο και η μεταβολή των σχετικών χωρικών προτύπων.

Αρχικά είναι σημαντικό να αναφερθούμε σε ορισμούς. Ειδικότερα, ως κοινωνική κατοικία ορίζουμε την στέγαση που παρέχεται στα άτομα με χαμηλό εισοδήμα ή άτομα με ειδικές ανάγκες, από κυβερνητικούς οργανισμούς ή μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς. Οι οργανισμοί αυτοί είτε παρέχουν κατοικίες με ενοίκιο το οποίο είναι κάτω από αυτό της αγοράς είτε σε μερικές περιπτώσεις δίνουν μια σχετική χρηματοδότηση (Whitehead & Scanlon, 2007:8) . Ακόμη, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή οι κοινωνικές κατοικίες είναι οι κατοικίες που παρέχονται υπό συγκεκριμένες συνθήκες, κυρίως από φορείς μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, οι οποίοι έχουν δημιουργηθεί ειδικά για αυτόν το σκοπό, αλλά και από επενδυτές του ιδιωτικού τομέα, οι οποίοι μπορεί να είναι φυσικά ή και νομικά πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί για αυτόν τον σκοπό και επιχορηγούνται από το κράτος (Hencks, 2012). Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφέρουμε πως σε ορισμένες χώρες η κοινωνική στέγαση είναι τυπικά διαθέσιμο και ελεύθερο αγαθό για όλα τα νοικοκυριά, αλλά απευθύνεται κυρίως σε αυτά που δεν μπορούν να καλύψουν τις στεγαστικές ανάγκες τους.

Στον ελλαδικό χώρο η κοινωνική κατοικία, η οποία παρήχθηκε μαζικά ιδιαίτερα μετά την μικρασιατική καταστροφή και το μεσοπόλεμο, επηρέασε σημαντικά την διαμόρφωση του χαρακτήρα των πόλεων. Κατά τη διάρκεια αυτών των δυο περιόδων, η ανάγκη για στέγαση στην Ελλάδα αυξήθηκε σημαντικά, γεγονός το οποίο οδήγησε στην αστικοποίηση (Σταυρίδης κ.ά., 2009).

Αντικείμενο της εργασίας είναι να παρακολουθήσει και να εξετάσει τον τρόπο με τον οποίο παρήχθηκε η κοινωνική κατοικία, όχι μόνο από ιστορικής, θεσμικής αλλά και από μορφολογικής άποψης, δηλαδή την πολεοδομική και αρχιτεκτονική τους εξέλιξη.

Αρχικά, η παρούσα εργασία διαρθρώνεται σε δύο κύρια κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο, θα εξεταστούν τι είδους πολιτικές παροχής κοινωνικής κατοικίας ασκούνται σε ευρωπαϊκό επίπεδο και ποιες είναι οι προσεγγίσεις κάθε χώρας της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχετικά με την κοινωνική κατοικία. Ειδικότερα, θα γίνει αναφορά σε θέματα

όπως το σύστημα παροχής στέγαση, τις κατηγορίες πληθυσμού που είναι δικαιούχοι προγραμμάτων στέγασης και τους υπεύθυνους παροχής αυτού του είδους στέγασης σε κάθε χώρα. Επιπροσθέτως, θα γίνει αναφορά στην παραγωγή της κοινωνικής κατοικίας και τις πολιτικές παροχής της στην Ελλάδα από την περίοδο της Μικρασιατικής καταστροφής έως την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

Στο δεύτερο κεφάλαιο θα εξεταστεί ο σχεδιασμός της κοινωνικής κατοικίας σε χωροταξικό επίπεδο, δηλαδή σε ποιές περιοχές της χώρας παρουσιάζεται συγκέντρωση υλοποιημένων κατοικιών. Ακόμα, θα τονιστούν τα βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά των οικισμών που κατασκεύασε ο Ο.Ε.Κ.. Κατόπιν, θα παρουσιαστούν τα πολεοδομικά κινήματα που επηρέασαν τον σχεδιασμό της εργατικής κατοικίας στην Ελλάδα και πως τα πρότυπα σχεδιασμού της άλλαξαν κατά την διάρκεια της λειτουργίας του οργανισμού.

## ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η έρευνα επικεντρώνεται κυρίως στα υλοποιημένα προγράμματα και οικισμούς που πραγματοποίησε ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας από το 1954 έως το 2012 (έτος κατάργησης του). Η μεθοδολογική προσέγγιση που επιλέχθηκε για την παρούσα εργασία είναι βιβλιογραφική επισκόπηση σε συνδυασμό με πραγματοποίηση συνεντεύξεων και έρευνα πεδίου. Αυτή η πρακτική εφαρμόστηκε για τη συλλογή στοιχείων (επίσκεψη στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας) σχετικά με το κατασκευαστικό έργο και τα περιουσιακά στοιχεία του οργανισμού καθώς και την συλλογή υλικού αναφορικά με την πολεοδομική εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα. Επιπροσθέτως, συλλέχθηκαν στατιστικά στοιχεία για τους κατασκευασθέντες οικισμούς καθώς και τα τοπογραφικά διαγράμματα τους που βοηθούν στην καλύτερη κατανόηση της πολεοδομικής εξέλιξης των οικισμών εργατικής κατοικίας. Πραγματοποιήθηκαν διερευνητικές συνεντεύξεις σε άτομα που εργάζονται στον οργανισμό, υπεύθυνα για την σχεδίαση οικισμών εργατικής κατοικίας. Επίσης, στην παρούσα εργασία πραγματοποιήθηκαν επιτόπιες επισκέψεις στους εξής οικισμούς εργατικής κατοικίας: «Χαλκίδα II Αγία Μαρίνα», «Χαλκίδα V Δοκός», «Βόλος I», «Βόλος II», «Βόλος III Ν. Ιωνία», με σκοπό την καλύτερη αντίληψη και κατανόηση της δομής του χώρου των κοινωνικών κατοικιών. Η έρευνα έλαβε χώρα σε δύο φάσεις: το διάστημα Δεκεμβρίου 2014 για τη συλλογή στοιχείων από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας και το διάστημα Απριλίου 2015 για την διεξαγωγή επιτόπιας έρευνας στις περιοχές μελέτης που αναφέρθηκαν προηγουμένως.

# 1. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

## 1.1. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Ο όρος «κοινωνική κατοικία» δεν έχει την ίδια έννοια σε όλη την Ευρώπη. Για το λόγο αυτό κρίνεται απαραίτητο να παρουσιαστεί η προσέγγιση της έννοιας αυτή σε κάθε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ποικιλία προσεγγίσεων διαφαίνεται και από την ποικιλία ονομασίας αυτού του είδους στέγασης σε κάθε κράτος. Ειδικότερα, στη Γαλλία χρησιμοποιείται ο όρος «Κατοικίες με μετριασμένο ενοίκιο» (Habitation à Loyer Modéré), στη Δανία «Κοινή Στέγαση» ή «μη κερδοσκοπική κατοικία», στη Γερμανία «Στέγαση Προώθησης», στην Αυστρία «Στέγαση περιορισμένων κερδών» ή «Λαϊκή στέγαση», στην Ισπανία «Δημόσια προστατευόμενη στέγαση» (Vivienda de Protección Pública), στη Σουηδία «Δημόσιας ωφέλειας κατοικίες» (allmännyttig), κ.λπ. (Pittini & Laino, 2011).

Η έννοια αυτή σχετίζεται με τον χρόνο διαμονής των δικαιούχων στις κατοικίες αυτές, τον φορέα παροχής τους, τους δικαιούχους, το καθεστώς ενοικίου (π.χ. κατά πόσον τα ενοίκια είναι σε ποσοστά υπο-αγοράς ή όχι), και τον τρόπο με τον οποίο χρηματοδοτείται (Braga & Palvarini, 2013). Ανάλογα με τους ανωτέρω παράγοντες και προσέγγιση κάθε κράτους στην έννοια της κοινωνικής κατοικίας, κάθε χώρα της Ε.Ε. έχει και διαφορετικό απόθεμα κοινωνικής κατοικίας (το απόθεμα μετριέται ως το ποσοστό του συνόλου της κατοικίας ανάλογα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς). Σύμφωνα με τα στοιχεία του CECODHAS (2007) ενδεικτικά αναφέρεται πως η Ολλανδία έχει το υψηλότερο ποσοστό κοινωνικής στέγασης στην Ευρώπη (32%), ακολουθεί το Ηνωμένο Βασίλειο (21%) και η Γαλλία (20%). Το Λουξεμβούργο και οι χώρες της Νότιας Ευρώπης, από την άλλη πλευρά, έχουν πολύ μικρά αποθέματα κοινωνικής στέγασης της τάξεως του 5% και λιγότερο, ενώ η Ελλάδα δεν έχει καθόλου. Όλα τα κράτη μέλη εκτός από την Ελλάδα, διαθέτουν ένα απόθεμα κοινωνικών κατοικιών (βλ. χάρτη 1 και πίνακα 1)(Houard N., 2012).

Σήμερα, η κοινωνική κατοικία στα κράτη μέλη της Ε.Ε. ουσιαστικά αναφέρεται στην ενοικίαση κατοικιών, οι οποίες διαχειρίζονται από τους δήμους. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι η Γαλλία και η Ιταλία ενώ σε άλλες περιπτώσεις όπως η Πολωνία

και σε μικρότερο βαθμό η Σλοβενία, εκτός από τους δήμους υπεύθυνοι για την κατοικία είναι μη κερδοσκοπικές οργανώσεις (Petitjean, 2011). Ειδικότερα, χαρακτηριστικό της πολιτικής παροχής κοινωνικής κατοικίας είναι η ισχυρή σύνδεση της με τις πολιτικές που ασκούνται σε τοπικό επίπεδο, είτε μέσω της άμεσης παροχής στέγασης από τους δήμους είτε από ανεξάρτητους φορείς που ενεργούν ως εταίροι των δήμων (Pittini, 2012). Σπάνια όμως βλέπουμε πως οι οργανισμοί κοινωνικής κατοικίας του δημόσιου τομέα λειτουργούν σε εθνικό επίπεδο όπως συμβαίνει στην Πορτογαλία, τη Βόρεια Ιρλανδία και το Λουξεμβούργο (Petitjean, 2011). Ως γενική παρατήρηση είναι ότι σε αρκετές χώρες τα προγράμματα που στηρίζουν τη δημιουργία των δημόσιων κατοικιών τείνουν να συμπεριλαμβάνουν και παρόχους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

Αξιο αναφοράς είναι πως οι δήμοι και γενικότερα οι τοπικές αρχές, στα περισσότερα κράτη μέλη, είναι υπεύθυνοι για την υλοποίηση προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας ώστε να εξασφαλιστεί η πρόσβαση σε επαρκή στέγαση για όλους. Σε ορισμένες χώρες δε όπως η Σουηδία και η Αυστρία, το μέγεθος του αποθέματος κατοικιών του δήμου είναι σημαντικά μεγάλο (21% και 14% του εθνικού αποθέματος κατοικιών, αντίστοιχα). Στη Γαλλία, ο νόμος για την «Αλληλεγγύη και την Πολεοδομική Ανανέωση» (SRU) ορίζει υποχρεωτικά ότι σε κάθε δήμο, ο οποίος μετρά πάνω από 3500 κατοίκους, τουλάχιστον το 20% των κατοικιών πρέπει να είναι κοινωνικές (European Union, 2011)

Άλλα χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι η Ιρλανδία, όπου σε κάθε δήμο μέχρι και το 20% των νέων οικιστικών συγκροτημάτων που κατασκευάζονται (τα οποία θα έχουν περισσότερα από πέντε σπίτια) εκ του νόμου πρέπει να διατεθεί για κοινωνική στέγαση. Επίσης, δεν υπάρχει κάποια ρύθμιση που να ορίζει που θα χωροθετηθούν οι κοινωνικές κατοικίες στα νέα συγκροτήματα κατοικιών. Είναι ευθύνη της τοπικής αρχής να αποφασίσει ποια σπίτια θα προοριστούν για οικονομικά προσιτή στέγαση, ανάλογα με την περίπτωση (Κυβέρνηση της Ιρλανδίας, 2000)

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, στα κράτη μέλη της Ε.Ε. η κοινωνική κατοικία αναφέρεται κυρίως στην ενοικίαση κατοικιών. Ειδικότερα, παρόλο που η κοινωνική στέγαση παρέχεται κυρίως μέσω ενοικίασης, σε αρκετές χώρες η πώληση είναι επίσης δυνατή. Υπάρχει και η περίπτωση παράδειγμα είναι στο Ηνωμένο Βασίλειο, όπου οι δικαιούχοι – ενοικιαστές έχουν την δυνατότητα να αγοράσουν ένα μερίδιο της κατοικίας τους και να πληρώσουν μέσω ενοικίου το υπόλοιπο της αξίας του διαμερίσματος. Επιπλέον, σε ορισμένες μεσογειακές χώρες, όπως η Ελλάδα, η Ισπανία

και η Κύπρος, η κοινωνική στέγαση παρέχεται μόνο ή κυρίως μέσω πώλησης σε τιμές κάτω από αυτές της αγοράς (Braga & Palvarini, 2013).

Αναφορικά με τις χρηματοδοτικές ρυθμίσεις, το κλασικό μοντέλο της χρηματοδότησης των κοινωνικών κατοικιών στη Δυτική Ευρώπη εμπλέκει σημαντικές δημόσιες δεσμεύσεις για την υποστήριξη, την ασφάλιση, επιδότηση ή την παροχή δημοσίων δάνειων (ή ο συνδυασμός των παραπάνω). Αυτό σημαίνει ότι οι πάροχοι θα μπορούν να αποπληρώσουν δάνεια σε όρους κάτω από αυτούς της αγοράς ή πρέπει να χρηματοδοτήσουν επενδύσεις μόνο ένα ποσοστό της αξίας του κεφαλαίου (Gibb, 2010).

Το κόστος της επένδυσης, το κόστος χρηματοδότησης της νέας κατασκευής κατοικιών, το κόστος της κατασκευής, καθώς και το κόστος απόκτησης γης είναι υψηλό. Οι πάροχοι στέγασης μπορούν να χρηματοδοτήσουν τα παραπάνω χρησιμοποιώντας ίδια κεφάλαια και ως εκ τούτου πρέπει να δανείζονται μέσω δανείων και υποθηκών. Επιπλέον, για να μειωθεί το κόστος, υπάρχουν διαφορετικά καθεστώ

+τα κρατικών ενισχύσεων που μπορεί να είναι διαθέσιμα στους ανεξάρτητους ιδιωτικούς παρόχους καθώς και στις τοπικές αρχές. Σε όλες σχεδόν τις χώρες, η χρηματοδότηση έργων για στέγαση αποτελείται από τον συνδυασμό διαφορετικών πηγών, όπως τα τυπικά τραπεζικά δάνεια (στεγαστικά δάνεια), τις δημόσιες επιχορηγήσεις και δάνεια, ίδια κεφάλαια των οργανισμών στέγασης και ενίοτε εισφορές των ενοικιαστών. Στις περισσότερες χώρες, υπάρχει χρηματοδοτική βοήθεια που στηρίζει το κόστος της επένδυσης της νέας κοινωνικής στέγασης μέσω δημοσίων κεφαλαίων επεκτείνοντας τα δάνεια ή τις επιχορηγήσεις, και τις δημόσιες εγγυήσεις, τόσο σε εθνικό όσο και περιφερειακό επίπεδο. Επιπλέον, οι δήμοι μπορούν επίσης να παρέχουν πρόσθετη χρηματοδότηση και γη σε μειωμένη τιμή για την κατασκευή εργατικών κατοικιών. Η υποστήριξη από το δημόσιο τομέα μπορεί να πάρει διάφορες μορφές όπως (Pittini, 2012):

- Επιχορηγήσεις
- Δημόσια δάνεια από ειδικά δημόσια πιστωτικά ιδρύματα
- Επιδότησεις επιτοκίων (στην περίπτωση των ιδιωτικών δάνεια)
- Κρατικές εξασφαλισμένες εγγυήσεις (σε περίπτωση των ιδιωτικών δανείων).

Επιπλέον, υπάρχουν περιπτώσεις όπου οι κατοικίες παρέχονται απευθείας από τις τοπικές αρχές με αποτέλεσμα να επιβαρύνεται οικονομικά ο δήμος καθώς η

χρηματοδότηση προέρχεται είτε εξ' ολοκλήρου από τον προϋπολογισμό του δήμου είτε από τη συγχρηματοδότηση του δήμου και της κεντρικής εξουσίας (Pittini, 2012).

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι ένας άλλος σημαντικός παράγοντας για τη στήριξη της παροχής κοινωνικής στέγασης είναι η διάθεση της γης σε μειωμένες τιμές (γεγονός που εφαρμόζεται στην Αυστρία, Ιταλία και Λουξεμβούργο), καθώς και φορολογικά προνόμια για τους παρόχους κοινωνικής στέγασης. Όσον αφορά το τελευταίο, περιλαμβάνει μια ποικιλία από απαλλαγές ή μειώσεις του φορολογικού συντελεστή για τους παρόχους, για παράδειγμα μειώσεις του εισοδήματος και των επενδύσεων, λογιστικές αποσβέσεις, μείωση των φόρων πώλησης και των φόρων ακίνητης περιουσίας, απαλλαγές από το φόρο κεφαλαιουχικών κερδών, καθώς και μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (Pittini, 2012).

Όσον αφορά το πληθυσμό στόχο σε σχέση με την κοινωνική στέγαση, τρεις διαφορετικές προσεγγίσεις έχουν προσδιοριστεί στην Ε.Ε. Η πρώτη υποστηρίζει ότι η κοινωνική κατοικία απευθύνεται σε όλους του πολίτες, κάτι το οποίο εφαρμόζεται στην Δανία, Σουηδία και Ολλανδία. Η δεύτερη χαρακτηρίζεται από τον καθορισμό του ορίου εισοδήματος και τα κριτήρια προτεραιότητας για την πρόσβαση σε αυτή. Η προσέγγιση αυτή τηρείται στην Γερμανία, Αυστρία, Βέλγιο, Ισπανία, Φιλανδία, Γαλλία, Ελλάδα, Ιταλία, Λουξεμβούργο, Πολωνία, Πορτογαλία, Τσέχικη Δημοκρατία και Σλοβενία. Τέλος, η τρίτη προσέγγιση, η οποία απευθύνεται σε αυτούς που έχουν την μεγαλύτερη ανάγκη για στέγαση, εμφανίζεται στην Βουλγαρία, Κύπρο, Εσθονία, Ουγγαρία, Ιρλανδία, Λετονία, Λιθουανία, Μάλτα, Ρουμανία, Ηνωμένο Βασίλειο και Σλοβακία (Petitjean, 2011) (βλέπε Πίνακα 2).

Έτσι, από τα παραπάνω είναι αντιληπτό πως στην Ευρωπαϊκή Ένωση παρουσιάζεται μεγάλη διαφοροποίηση ως προς την άσκηση εθνικής πολιτικής στον τομέα της κοινωνικής κατοικίας. Ποικιλία προσεγγίσεων έχει εφαρμοστεί στην Ε.Ε. όσον αφορά τους παρόχους, τους δικαιούχους, το χρόνο κατοχής της κατοικίας των δικαιούχων και τις χρηματοδοτικές ρυθμίσεις στον τομέα αυτό και δεν εφαρμόζεται εν κατακλείδι ενιαία πολιτική (Pittini, 2012).

Συνοψίζοντας, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή, λόγω αυτής της διαφοροποίησης στις προσεγγίσεις, τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης χρησιμοποιούν τις εξής τρεις (Hencks, 2012):

- την «υπολειμματική» προσέγγιση

Οι κοινωνικές κατοικίες που επιδοτούνται από το κράτος και απευθύνονται αποκλειστικά σε όσους ορίζονται σαφώς ως κοινωνικά μειονεκτούντες ή αποκλεισμένοι. Η παροχή των κατοικιών στους δικαιούχους ρυθμίζεται από αυστηρά κριτήρια. Το ενοίκιο καλύπτεται σχεδόν στο σύνολό του από το σύστημα κοινωνικής πρόνοιας. Με αυτό τον τρόπο άσκησης πολιτικής το κράτος δεν ανταγωνίζεται τον ιδιωτικό τομέα στην αγορά ακινήτων. Σε αυτή την κατηγορία βρίσκονται η Βουλγαρία, η Κύπρος, η Εσθονία, η Ουγγαρία, η Ιρλανδία, η Λιθουανία, η Λετονία, η Μάλτα, η Πορτογαλία, η Ρουμανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Σλοβακία και η Ισπανία.

- τη "γενική" προσέγγιση

Οι δικαιούχοι αυτής της προσέγγισης είναι οι κοινωνικά μειονεκτούντες ή αποκλεισμένοι, καθώς και όσοι αντιμετωπίζουν δυσκολίες πρόσβασης σε κατάλληλη στέγαση, λόγω του μικρού εισοδήματός τους. Η απόκτηση της κατοικίας γίνεται βάση κριτηρίων που εστιάζουν στο ανώτατο όριο εισοδήματος, τον αριθμό μελών και τη σύνθεση του νοικοκυριού. Το ενοίκιο αυτών των κατοικιών παραμένει σταθερό και χαμηλό, ώστε να είναι προσιτό προς αυτή την κοινωνική ομάδα. Αυτή η προσέγγιση έχει, γενικά, περιορισμένο αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων, αφού το κράτος κερδίζει ελάχιστα ενώ δεν ανταγωνίζεται την ιδιωτική αγορά ακινήτων.

Αυτή η προσέγγιση αφορά ευρύτερες κατηγορίες πληθυσμού και αφορά τις κοινοτικές απαιτήσεις περί εστίασης στην κοινωνική ζήτηση. Η εν λόγω προσέγγιση χρησιμοποιείται στη Γερμανία, την Αυστρία, το Βέλγιο, την Ισπανία (σε ό,τι αφορά την απόκτηση κατοικίας), τη Γαλλία, τη Φινλανδία, την Ιταλία, το Λουξεμβούργο, την Πολωνία, τη Δημοκρατία της Τσεχίας και τη Σλοβενία.

- την καθολική προσέγγιση, η οποία εφαρμόζεται - με διαφορετικό τρόπο - στη Δανία και τις Κάτω Χώρες

Στις Κάτω Χώρες, αυτή η προσέγγιση έχει ως στόχο την παροχή στέγασης σε κάθε πολίτη, ανεξάρτητα από τα έσοδά του και παράλληλα λειτουργεί συμπληρωματικά στην προσφορά της αγοράς ακινήτων. Το γεγονός αυτό ασκεί σημαντική επίδραση στις συνθήκες και τις τιμές της αγοράς, μέσω μιας πολιτικής τιμών που βασίζεται στις πραγματικές τιμές κατοικίας και όχι στις τιμές της αγοράς. Αυτό προσφέρει ταυτόχρονα ασφάλεια στη χρήση του διαμερίσματος την οποία δεν προσφέρει ο ιδιωτικός τομέας της αγοράς.



Στη Δανία, η καθολική προσέγγιση είναι πλήρως ενσωματωμένη στο μοντέλο κοινωνικής πρόνοιας. Εστιάζει στην παροχή οικονομικά προσιτής και προσβάσιμης στέγασης στους ανθρώπους που έχουν ανάγκη. Οι δικαιούχοι δεν είναι μόνο αυτοί που έχουν περιορισμένο εισόδημα, αλλά και αυτοί που είναι μειονεκτούντες ή ανήκουν σε ευάλωτες ή αποκλεισμένες κοινωνικές ομάδες. Στη Δανία η κοινωνική κατοικία συμπληρώνει την παραδοσιακή αγορά ακινήτων με παράλληλες διευκολύνσεις ως προς τις κοινωνικές υποχρεώσεις, υπερασπίζοντας την ισότητα και την κοινωνική μίξη τόσο ως προς την εθνικότητα, ως προς το φύλο, εισόδημα, ηλικία κ.ά..

Στη Σουηδία το μοντέλο προσέγγισης ίσχυε μέχρι πρότινος, αλλά εγκαταλείφθηκε καθώς η χώρα θεωρεί πως δεν οφείλουν να ανήκουν οι υπηρεσίες στέγασης στις Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος. Στο σημείο αυτό, πρέπει να αναφέρουμε πως η καθολική προσέγγιση στέγασης αμφισβητείται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

## 1.2. Η ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

### *1.2.1. Η ΓΕΝΝΗΣΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ*

Η μικρασιατική καταστροφή του 1922 έφερε μια αλυσιδωτή αλλαγή σε επίπεδο τόσο εθνικοοικονομικό, δημογραφικό, κοινωνικό, πολιτιστικό, όσο και σε πολεοδομικό, οικιστικό, στεγαστικό επίπεδο. Το ελληνικό κράτος αντιλαμβάνεται πως αυτή η αθρόα εισροή πληθυσμού από την Μικρά Ασία, θα δημιουργήσει πρόβλημα καθώς, δεν ήταν το ίδιο προετοιμασμένο για το γεγονός αυτό και συνειδητοποιεί πως πρέπει να αντιμετωπίσει το στεγαστικό πρόβλημα των προσφύγων.

Η λύση του προβλήματος πάρθηκε με τέσσερις διαφορετικούς τρόπους. Ειδικότερα, με την επίταξη των ακινήτων, με τις κατασκευές του Ταμείου Περιθάλψεως Προσφύγων (θα αναλυθεί εκτενεστέρα παρακάτω), με τις κατασκευές του Υπουργείου Υγιεινής, Πρόνοιας και Αντιλήψεως και με την αυτοστέγαση (Γκιζέλη, 1984:128). Αρχικά, ως προσωρινή και πρώτη δράση του το κράτος προχώρησε σε επίταξη των ακινήτων. Αναλυτικότερα, πρόσφερε (για μικρό χρονικό διάστημα) χώρο διαμονής στους πρόσφυγες σε επιταγμένα κτίρια της πόλης. Η ενέργεια αυτή του κράτους επικυρώθηκε από τον Νόμο της 1<sup>ης</sup> Νοεμβρίου του 1922 «Περί επίταξεως ακινήτων δι' εγκατάσταση προσφύγων» (Γκιζέλη, 1984:129).

Το παραπάνω μέτρο αντιμετώπισε μερικώς την επείγουσα στέγαση των προσφύγων και για το λόγο αυτό η κυβέρνηση δημιούργησε ένα ανεξάρτητο οργανισμό με τη μορφή του ΝΠΔΔ το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων. Τα έσοδα του Ταμείου για την εξασφάλιση στέγης, προέρχονταν από έκτατους φόρους που επιβάλλονταν στον ντόπιο πληθυσμό για την συμμετοχή του στην περίθαλψη και αποκατάσταση των προσφύγων (Γκιζέλη, 1984:135).

Τέλος, μέρος των προσφύγων κατέφυγε στην αυτοστέγαση, δηλαδή την δημιουργία δικιάς τους κατοικίας σε ελεύθερους χώρους της πόλης μέσα ή στις άκρες του πολεοδομικού ιστού (Γκιζέλη, 1984:144).

### *1.2.2. ΦΟΡΕΙΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ*

Οι μεταβολές του πληθυσμού που προκλήθηκαν από την Μικρασιατική καταστροφή και ιδιαίτερα από την αθρόα εισροή των προσφύγων από την Μικρά Ασία κινητοποίησε το ελληνικό κράτος να ιδρύσει φορείς οι οποίοι επρόκειτο να αντιμετωπίσουν το στεγαστικό πρόβλημα της Ελλάδας. Έτσι, στο παρόν υποκεφάλαιο θα παρουσιαστούν περιληπτικά με βάση το έτος ίδρυσης τους, οι φορείς οι οποίοι παρήγαγαν κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα είτε συνέβαλαν στο έργο αυτό.

#### Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων

Το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων ιδρύθηκε με το ΝΔ 311/1922 στις 3 Νοεμβρίου του 1922 και καταργήθηκε το 1925 (Ασημακόπουλος, 2014). Αυτό το πρόσωπο δημοσίου δικαίου ήταν ο πρώτος φορέας στο ελληνικό κράτος που προσπάθησε να ασκήσει πολιτική στέγασης μέσω παροχών είτε δανείων είτε έτοιμων κατοικιών που θα υποδέχονταν τους πρόσφυγες. Ο φορέας αυτός δημιουργήθηκε με σκοπό να διαχειριστεί το πρόβλημα στέγασης των προσφύγων μέσω εράνων, δωρεών και κρατικών επιχορηγήσεων με τη μορφή δανείων (Γκιζέλη, 1984). Το ΤΠΠ κατασκεύασε μέχρι το πέρας της λειτουργίας του συνολικά σε όλη την ελληνική επικράτεια. Ειδικότερα παρέδωσε 4000 οικήματα με 9.283 δωμάτια και παράλληλα η κατασκευή 2500 οικισμάτων σε περιοχές της Αθήνας όπως στην Καισαριανή, στην Νέα Ιωνία, στο Βύρωνας και στον Κοκκινιά θα παραμείνουν σε εξέλιξη ( Γκιζέλη, 1984: 136).

### Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων

Η ΕΑΠ ιδρύθηκε στις 13/10/1923, με το ΦΕΚ 289 και με έδρα την Αθήνα και ιδρύθηκε με την συνθήκη της Λωζάνης (Ασημακόπουλος, 2014). Βασικός στόχος ήταν να εξασφαλίσει στους πρόσφυγες απασχόληση και στέγαση. Η ελληνική κυβέρνηση διέθεσε στην ΕΑΠ τα εξής: α) Τις ιδιοκτησίες των Τούρκων και των Βουλγάρων που εγκατέλειψαν την Ελλάδα μετά τη συνθήκη, κτήματα του Δημοσίου, κτήματα που απαλλοτριώθηκαν με την αγροτική μεταρρύθμιση και μοναστηριακή γη (συνολικά πάνω από 8.000.000 στρέμματα), β) Το ποσό των δύο δανείων (1924, 1928) που είχε συνάψει η ελληνική κυβέρνηση στο εξωτερικό, γ) τα οικόπεδα εντός ή πέριξ των πόλεων για την ανέγερση αστικών συνοικισμών, δ) το τεχνικό και διοικητικό προσωπικό του τότε Υπουργείου Γεωργίας και του Υπουργείου Πρόνοιας και Αντιλήψεως. Ο φορέας αυτός άσκησε δύο είδη αποκατάστασης, την αστική με παροχή κατοικίας των προσφύγων σε πόλεις και την αγροτική με παροχή στέγης και κλήρου σε αγροτικές περιοχές (Παιδαγωγικό Ινστιτούτο, 2014). Ειδικότερα, η ΕΑΠ ως κύριο στόχο είχε την ρύθμιση της εγκατάστασης των προσφύγων στον αγροτικό χώρο ως το 1927 και στη συνέχεια επικεντρώθηκε στην αστική αποκατάσταση. Έτσι, ο φορέας από το 1924 έως το 1930 κατασκεύασε 27.456 κατοικίες σε 125 αστικούς συνοικισμούς, ενώ στην ύπαιθρο κατασκεύασε 129.934 κατοικίες σε 2.089 οικιστικά συγκροτήματα. Από τις 129.934 αγροτικές κατοικίες η ΕΑΠ μόνη της έχει κατασκευάσει τις 52.561 (Γεωργακοπούλου, 2002). Από το 1924 η ΕΑΠ εφαρμόζει ένα σύστημα εκμίσθωσης των κατοικιών, ενώ από το 1925 εμφανίζονται σταδιακά οι πρώτες πωλήσεις κατοικιών (Σταυρίδης κα, 2009).

### Υπουργείο Πρόνοιας

Η δραστηριότητα του Υπουργείου Πρόνοιας έγινε παράλληλα με αυτή του Ταμείου Περιθάλψεως, το οποίο κατασκεύασε κατοικίες με τις ίδιες πολιτικές με αυτές του Ταμείου. Τα έργα εκτελούνταν κατά κύριο λόγο από οικοδομικές επιχειρήσεις και κατόπιν από δημόσιους μειοδοτικούς διαγωνισμούς, στους οποίους συμμετέχουν με ενσφράγιστες προσφορές. Τοιουτοτρόπως, το Ταμείο και το Υπουργείο κατά την τριετή συνεργασία τους κατασκεύασε 22.337 οικήματα για την οικιστική αποκατάσταση των προσφύγων, διάσπαρτα στον ελλαδικό χώρο (Γεωργακοπούλου, 2002). Το Υπουργείο παραχωρούσε τις κατοικίες δωρεάν, σε αντίθεση με το Ταμείο Περιθάλψεως το οποίο τις παραχωρούσε έναντι μικρού συμβολικού ποσού (Γκιζέλη, 1984: 138, 217).

Κατόπιν, μετά την κατάργηση της ΕΑΠ, το Υπουργείο Πρόνοιας συνέχισε το έργο του σχετικά με την αστική αποκατάσταση των προσφύγων, δημιουργώντας στέγαση καλύτερης ποιότητας και μόνιμου χαρακτήρα την οποία πωλούσε σε πρόσφυγες χωρίς ακίνητη ιδιοκτησία. Στα μεταπολεμικά χρόνια το Υπουργείο εξακολουθούσε να κατασκευάζει κατοικίες για Μικρασιάτες πρόσφυγες, όμως στις αρμοδιότητες του προστέθηκε η παροχή στέγης και σε άλλες προσφυγικές ομάδες όπως στους Έλληνες ομογενείς. Ακόμη, προσφέρθηκε σε ομογενείς από την Ρουμανία συγκρότημα κατοικιών στον Καρέα. Τέλος, το Υπουργείο (συχνά με άλλους στεγαστικούς φορείς) παραχώρησε στέγη σε άτομα που είχαν πληγεί από φυσικές καταστροφές. Άξιο αναφοράς είναι ότι στους οικισμούς που δημιουργήθηκαν είχε προβληθεί το απαραίτητο οδικό δίκτυο και τα υπόλοιπα έργα υποδομής κατασκευάστηκαν από τους υπόλοιπους αρμόδιους φορείς (Σταυρίδης κ.ά.,2009)

#### Υπουργείο Γεωργίας

Μετά τη διάλυση της ΕΑΠ το 1930, το Υπουργείο Γεωργίας συμμετείχε στην αγροτική αποκατάσταση των προσφύγων της Μικράς Ασίας (Βασιλείου, 1944: 87). Συγκεκριμένα το Υπουργείο χορήγησε έτοιμη κατοικία ή στεγαστικό δάνειο σε 350.000 προσφυγικές οικογένειες (Σταυρίδης κ.ά.,2009). Οι δικαιούχοι του Υπουργείου κατηγοριοποιήθηκε σε δύο ομάδες, την ομάδα των αγροτικών προσφύγων και την ομάδα των ακτημόνων καλλιεργητών (ακτήμονες κατά το υπουργείο είναι όσοι δεν έχουν επαρκή γεωργική γη στην κατοχή τους). Ο κύριος στόχος του ήταν να αποκαταστήσει τον γεωργικό πληθυσμό παρέχοντας του γεωργική γη και παράλληλα στέγαση. Ουσιαστικά το υπουργείο σκόπευε να βοηθήσει την γεωργική ανάπτυξη (Κουσιδώνης, 1990).

Οι εκτάσεις του υπουργείου προέρχονταν κυρίως από απαλλοτριώσεις τσιφλικιών και παραχωρήσεις γης από το δημόσιο. Επιπροσθέτως, περιήλθε στην κατοχή του υπουργείου Γεωργίας η περιουσία της «Επιτροπής Αποκατάστασης Προσφύγων» μετά το 1931, όταν σταμάτησε η λειτουργία της Επιτροπής. Επίσης, οι πρώτοι οικισμοί που δημιούργησε το υπουργείο, κατασκευάστηκαν στα μέσα της δεκαετίας του 1930 (Κουσιδώνης, 1990).

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

Με το άρθρο 8 του Ν. 1893/1990 που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 106 Α' /16.8.90 το Υπουργείο Εξωτερικών ίδρυσε το κοινωφελές ίδρυμα "Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων" με κύριο σκοπό την πάσης φύσεως κρατική βοήθεια προς τους ομογενείς και τους παλιννοστούντες από κράτη της Ανατολικής Ευρώπης. Το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. υπήρξε Κοινωφελές Ίδρυμα Ιδιωτικού Δικαίου και βρισκόταν υπό την εποπτεία από του Υπουργού Εξωτερικών. Το Ίδρυμα ιδρύθηκε με κύριο στόχο την βοήθεια και την κοινωνική ένταξη των Ελλήνων που προέρχονταν από την τέως Σοβιετικής Ένωση, που ήδη είχαν αρχίσει να φτάνουν στην χώρα από το 1988 (Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.).

### Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) ιδρύθηκε το 1954 (Ν.2963/1954) με στόχο την παροχή κατοικίας σε εργάτες και υπαλλήλους με σχέση εξαρτημένης εργασίας, μέσω της παροχής σ' αυτούς ενίσχυσης προκειμένου να αποκτήσουν ιδιόκτητη κατοικία (Φ.Ε.Κ. 195/Α/24-8-1954). Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) ήταν ο κύριος φορέας κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα. Αποτελούσε το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και ταυτόχρονα τον μεγαλύτερο κατασκευαστικό φορέα κοινωνικής κατοικίας, αφού οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που σχεδίαζε και οικοδομούσε σε όλη την χώρα αντιπροσώπευαν το 96% περίπου της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα (Ο.Ε.Κ.,1983).

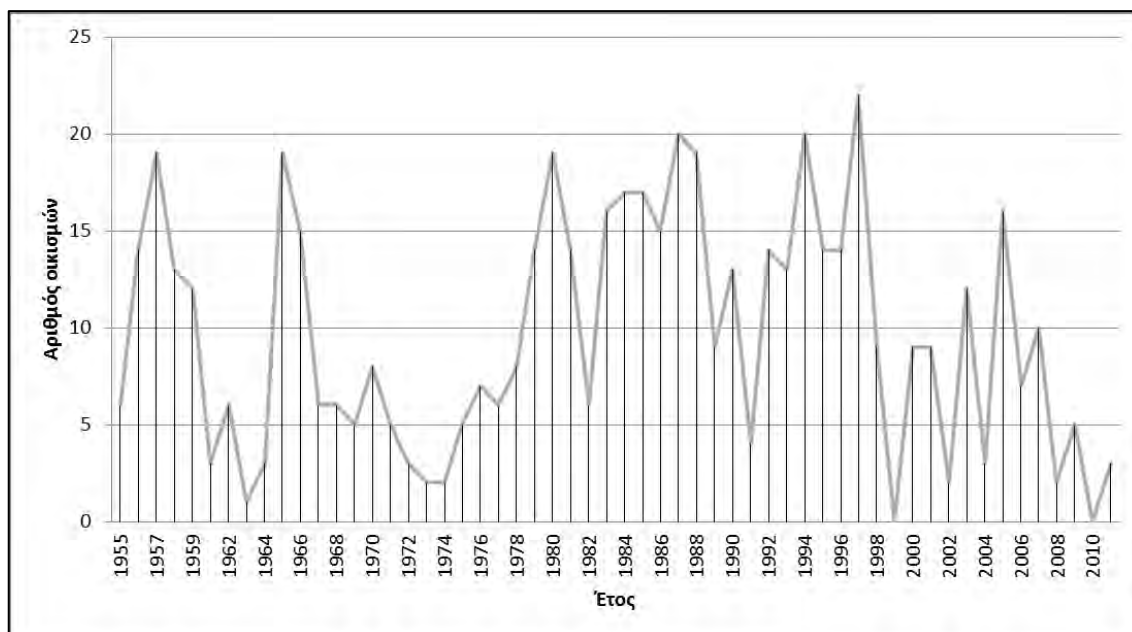
Ο Ο.Ε.Κ. όντας Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) εποπτευόταν από το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης. Οι πόροι του προέρχονταν από τις εισφορές των εργαζομένων (1% επί των αποδοχών τους) και των εργοδοτών τους (0,75% επί των αποδοχών των εργαζομένων που απασχολούν) και σκοπό είχε την στεγαστική αποκατάσταση των εργατοϋπαλλήλων της χώρας (Ο.Ε.Κ.,1983).

Για την εκπλήρωση του σκοπού του, ο ΟΕΚ εφάρμοζε ποικίλα προγράμματα στεγαστικής συνδρομής: παραχώρηση έτοιμης κατοικίας σε οικισμούς που ανέγειρε σε όλη την Ελλάδα, δάνεια για αγορά ή ανέγερση νέας κατοικίας από τραπεζικά κεφάλαια, με διπλή επιδότηση επιτοκίου, από το Ελληνικό Δημόσιο και τον ΟΕΚ, δάνεια για επισκευή. Ακόμη, άλλα προγράμματα ήταν και τα εξής: η επέκταση ή αποπεράτωση υπάρχουσας κατοικίας από ίδιους πόρους του ΟΕΚ, η επιδότηση ενοικίου σε

οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα, ειδικά προγράμματα πολύτεκνων και ατόμων με ειδικές ανάγκες, ειδικά προγράμματα ακριτικών περιοχών ή περιοχών που υπέστησαν φυσικές καταστροφές (προβλέπουν μειωμένες ασφαλιστικές προϋποθέσεις για τους δικαιούχους των κατηγοριών αυτών), κ.λ.π. (Ο.Ε.Κ., 1983).

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί πως ο οργανισμός έκλεισε το 2012 με την έκδοση του Ν.4046/2012. Ειδικότερα, οι πόροι του ΟΕΚ μεταφέρονται σε ειδικό λογαριασμό με την επωνυμία «Ειδικός Λογαριασμός Κοινωνικής Πολιτικής» στην Τράπεζα της Ελλάδος. Ο οργανισμός πλέον είναι υπό την ευθύνη του ΟΑΕΔ (ΦΕΚ 39/Α/29-02-2012)

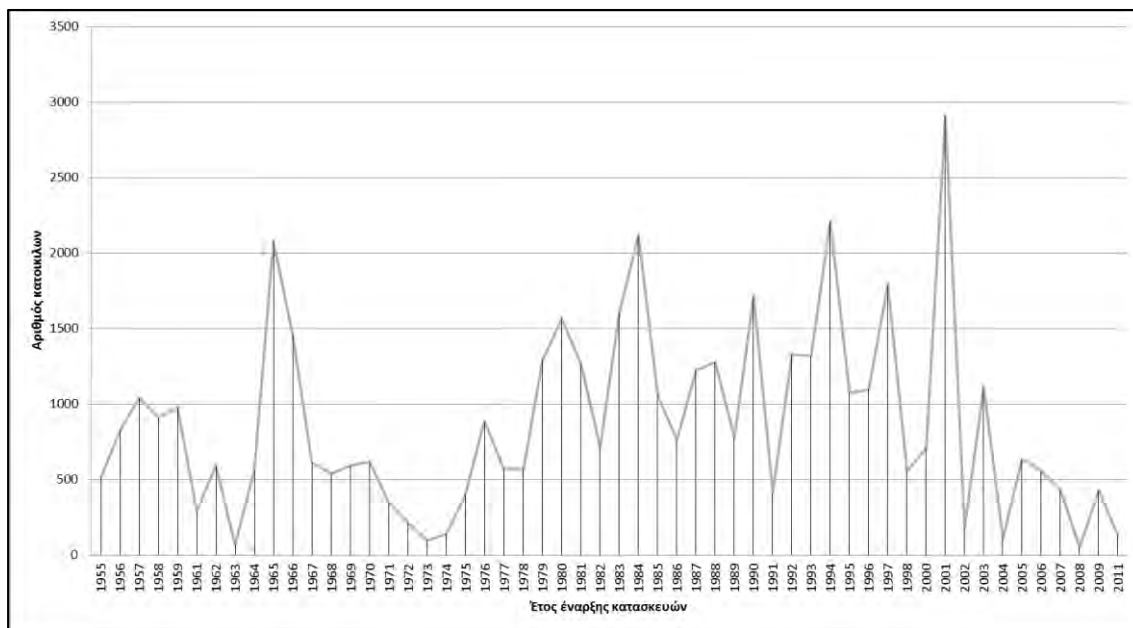
Από το 1954 μέχρι το 2012 που καταργήθηκε, ο ΟΕΚ κατασκεύασε περίπου 50.004 κατοικίες σε οικισμούς (574 οικισμοί). Αναλυτικότερα, το διαχρονικό κατασκευαστικό έργο του διαφαίνεται και από το διάγραμμα 1. Το διάγραμμα αυτό αναπαριστά τον αριθμό οικισμών που ξεκίνησαν να κατασκευάζονται ανά έτος. Ειδικότερα, παρατηρούμε πως κατά την περίοδο 1955 έως 1959, κατά την διετία 1964 και 1966 υπάρχει αύξηση δημιουργίας νέων οικισμών. Κατά την περίοδο 1967 έως 1978 υπάρχει μείωση του κατασκευαστικού έργου σε σχέση με τα προηγούμενα έτη και αυτό δικαιολογείται από το γεγονός ότι το 1972 το δικτατορικό καθεστώς με τον Ν.1138/1972, απαγόρευσε την κατασκευή οικισμών πλην ελάχιστων εξαιρέσεων. Ο νόμος αυτός ίσχυσε μέχρι το 1978, έκτοτε βλέπουμε πως η κατασκευή νέων οικισμών άρχισε να αυξάνεται και πάλι μέχρι το 1998 αν και στην εικοσαετία αυτή παρατηρούνται διακυμάνσεις. Από το 1998 και έπειτα ο ρυθμός παραγωγής νέων συγκροτημάτων μειώνεται σε σχέση με την προηγούμενη εικοσαετία, παρόλα αυτά το 2005 ο οργανισμός κατασκεύασε 17 οικισμούς από τους οποίους οι οκτώ βρίσκονταν στην Αττική. Από το 2006 και μετά διαφαίνεται πως ο οργανισμός δεν θα συνεχίσει το κατασκευαστικό του έργο (άξιο αναφοράς είναι πως το 2010 δεν κατασκεύασε κανένα συγκρότημα.)



Διάγραμμα 1. Ρυθμός κατασκευής νέων οικισμών ανά έτος (1954 – 2011)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω κατά τα πενήντα οκτώ (58) χρόνια λειτουργίας του οργανισμού κατασκευάστηκαν 50.004 κατοικίες σε όλη την χώρα. Στο διάγραμμα 2 βλέπουμε τον αριθμό διαμερισμάτων που άρχισαν να κατασκευάζονται από το έτος 1954 έως το 2012. Το διάγραμμα αυτό παρουσιάζει ομοιότητες με το διάγραμμα κατασκευής νέων οικισμών, με κάποιες διαφοροποιήσεις. Ιδιαίτερα κατά την περίοδο 1954 – 1959 και την περίοδο μετά το 2002, παρατηρείται πως ενώ κατασκευάστηκαν αρκετοί οικισμοί ο αριθμός των κατοικιών δεν ήταν ανάλογα υψηλός, έτσι φτάνουμε στο συμπέρασμα πως κατασκευάστηκαν μικροί οικισμοί. Επίσης, ο υψηλός αριθμός κατασκευής κατοικιών κατά το 2001 εξηγείται από την έναρξη της κατασκευής του Ολυμπιακού χωριού (το οποίο περιελάμβανε 2292 οικιστικές μονάδες, ο μεγαλύτερος οικισμός κοινωνικής κατοικίας στην χώρα).



Διάγραμμα 2. Ρυθμός κατασκευής νέων κατοικιών ανά έτος (1955 – 2011)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

Ο οργανισμός μετά την κατάργησή του δεν κατασκεύασε κανένα οικισμό και όσες μελέτες είχαν εκπονηθεί και εγκριθεί για την ανέγερση νέων οικισμών έχουν «παγώσει», ενώ από το 2008 και έπειτα μειώθηκε δραματικά η δημιουργία οικισμών, αυτό διαφαίνεται και από τον Πίνακα 3 (βλ. Παράρτημα) που δείχνει το κατασκευαστικό έργο του οργανισμού από το 1999 έως το 2011. Επίσης, οι οικισμοί που βρίσκονται στην Κέρκυρα, Καρδίτσα, Γιαννιτσά και Γρεβενά είναι ακόμα ημιτελείς και είναι στο στάδιο κατασκευής, ενώ αναμένεται να ολοκληρωθούν μέχρι το 2016. Ο ΟΑΕΔ θα δημοπρατήσει τα διαμερίσματα σε δικαιούχους (Σκεπετάρης, 2014). Ακόμη, χορήγησε 370.000 δάνεια για αγορά ή ανέγερση κατοικιών και 250,000 δάνεια για επισκευή, επέκταση ή αποπεράτωση, ενώ από το 2000 ξεκίνησε το πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου, στο πλαίσιο του οποίου χιλιάδες οικογένειες έπαιρναν κάθε χρόνο επιδότηση ενοικίου (αρχικά περίπου τις 32.000 και σταδιακά με αλλεπάλληλες αλλαγές των κριτηρίων ένταξης στο πρόγραμμα, το 2008 μειώθηκαν στις 116.000) (Καΐλα, 2014).

Ο οργανισμός μετά την κατάργησή του όπως αναφέρθηκε λειτουργεί ακόμα υπό την ευθύνη του ΟΑΕΔ και διαθέτει την κάτωθι περιουσία (Πολυχρονιάδου, 2014): Αναλυτικότερα, διαθέτει 230 γήπεδα και οικόπεδα σε περιοχές εκτός και εντός σχεδίου πόλεως σε όλη την χώρα. Τα 230 τεμάχια αναλύονται ως εξής : α) 149 ιδιόκτητα εντός



και εκτός σχεδίου (77 εντός σχεδίου, 65 εκτός σχεδίου και 7 εντός οικισμού), β) 79 οικόπεδα παραχωρηθέντα από το Δημόσιο, Δήμους με σκοπό την ίδρυση Εργατικών κατοικιών. (25 εντός σχεδίου, 6 εντός οικισμού, 48 εκτός σχεδίου). Επίσης, διαθέτει 140 αγορασμένα αδιάθετα διαμερίσματα, 120 κενές και αδιάθετες κατοικίες σε οικισμούς που θα δοθούν σε κλήρωση, αφού γίνει απογραφή αστέγων και είναι δικαιούχοι (δηλαδή έχουν δουλέψει και έχουν ένσημα), 1279 καταστήματα και 284 αίθουσες συγκέντρωσης στους οικισμούς τα οποία έχουν παραχωρηθεί.

Όσον αφορά τα καταστήματα που κατασκευάστηκαν στους οικισμούς του ΟΕΚ αυτά αξιοποιούνται ως εξής: 40% των καταστημάτων παραχωρήθηκαν από τους δήμους σε συλλόγους, Κ.Ε.Π. κοινωνικά ιατρεία, το 28,5% των καταστημάτων είναι κλειστά και δεν έχουν καμία χρήση. Το 20% των καταστημάτων του Ο.Ε.Κ. τα παραχώρησε ο δήμος σε ιδιώτες, το 6,5% των καταστημάτων είναι νηπιαγωγεία, σχολεία, βρεφονηπιακοί σταθμοί, το 3% των καταστημάτων ο Ο.Α.Ε.Δ. χρησιμοποιεί για αρχείο, ιδιοχρησία και το 2% των καταστημάτων χρησιμοποιούνται από συλλόγους των οικιστών. Τέλος 14 καταστήματα είναι σε αποπεράτωση, δηλαδή δεν έχουν παραχωρηθεί ακόμα (Πολυχρονιάδου, 2014)

Αναφορικά με την χρήση των αιθουσών συγκεντρώσεων που κατασκεύασε ο οργανισμός, αυτές χρησιμοποιούνται ως εξής: Το 38% των αιθουσών χρησιμοποιούνται ως Κ.Ε.Π. και πολυιατρεία, το 24% είναι κενά και το 19% χρησιμοποιείται από τους συλλόγους των οικιστών. Στο 11% του συνόλου των αιθουσών συγκέντρωσης ο Δήμος στεγάζει νηπιαγωγεία, βρεφονηπιακούς σταθμούς και σχολεία, το 8% ενοικιάζονται σε ιδιώτες έναντι μισθώματος και τέλος 8 αίθουσες είναι σε αποπεράτωση (Πολυχρονιάδου, 2014).

#### Κτηματική-Κατασκευαστική «ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ» Α.Ε.

Η Κτηματική-Κατασκευαστική «ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ» Α.Ε. ιδρύθηκε ως θυγατρική της Κτηματικής Τράπεζας το 1973 βάση των πολεοδομικών διατάξεων σχετικά με την Ενεργού Πολεοδομίας (Ν. 947/79 και Ν.1337/83), ενώ από το 2000 οι μετοχές της ανήκουν στην Εθνική Ακινήτων Α.Ε. Είναι κατασκευαστική οικοδομική εταιρεία και αντικείμενό της είναι η οικιστική ανάπτυξη Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ). Οι δύο πρώτες μελέτες της εταιρίας αυτής έλαβαν χώρα στην περιοχή της Θράκης το 1977 και είναι η ΖΕΠ Κομοτηνής και η ΖΕΠ Ξάνθης (Αραβαντινός, 2007: 400)

Αρχικά, ορίστηκαν τρεις ζώνες ενεργούς πολεοδομίας στην Ξάνθη, την Κομοτηνή και τις Σάπες, η τελευταία εγκαταλείφθηκε. Η έκταση για πραγματοποίηση και υλοποίηση των μελετών, αποκτήθηκε με αναγκαστική απαλλοτρίωση το 1979. Η οικοδόμηση των οικισμών στην Κομοτηνή και Ξάνθη ολοκληρώθηκαν το 1985 και από τότε έχουν οικοδομηθεί κτίρια που αφορούσαν κυρίως κοινωνικές υποδομές.

Το έργο αυτό είχε ως κύριο στόχο την εξυπηρέτηση κοινωνικών και αναπτυξιακών σκοπών της παραμεθόριας περιοχής της Θράκης. Αναλυτικότερα, στόχος του ήταν η στεγαστική στήριξη των χαμηλότερων εισοδηματικών ομάδων, οι οποίες εργάζονταν στις βιομηχανικές μονάδες της περιοχής (Φιλιππίδης, 2005).

#### Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ)

Η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) ιδρύθηκε το 1976 με τον Νόμο 446/76 ως ΝΠΙΔ εποπτευόμενο από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Έπειτα μετατράπηκε το 1997 με Προεδρικό Διάταγμα (158/25-6-1997) σε ΑΕ για χάρη του δημόσιου συμφέροντος και για κοινή ωφέλεια κατά τους κανόνες της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, τελώντας υπό την εποπτεία του κράτους και τέλος καταργήθηκε το 2010 (Ζαμάνη, 2013). Αντικείμενο της ΔΕΠΟΣ ήταν η κατασκευή και προσφορά κατοικίας, είτε μονοκατοικίας είτε διαμερίσματος, χαμηλής τιμής σε χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα. Εκτός από την παροχή νέας κατοικίας, αντικείμενο της ΔΕΠΟΣ ήταν η εξασφάλιση κοινωφελών δικτύων, υποδομών και κάθε είδους παροχών που διαμορφώνουν ένα ολοκληρωμένο πολεοδομικό περιβάλλον. Επίσης η επιχείρηση είχε ως αντικείμενο την υλοποίηση παρεμβάσεων ανάπλασης σε υφιστάμενες περιοχές κατοικίας. Οι πόροι της προέρχονταν από την εκμετάλλευση των ακινήτων που διαχειριζόταν. Η πρόσβαση σε γη για την κατασκευή νέων οικιστικών συγκροτημάτων γινόταν με αναγκαστικές απαλλοτριώσεις (Σταυρίδης κα, 2009).

Χαρακτηριστικά παραδείγματα της ΔΕΠΟΣ ήταν : ο οικισμός Καλαμίτσα της Καβάλας με συνολική έκταση 760 στρεμμάτων, οι παραθεριστικοί οικισμοί Ελλήνων ομογενών, Αρκαδικό χωριό, το Ηλιακό χωριό καθώς και δύο μικρότερα συγκροτήματα πρώτης κατοικίας στην Αθήνα (Νέα Φιλαδέλφεια και Ταύρος) (Αραβαντινός, 2007: 398).

#### Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (Δ.Α.Ε.Φ.Κ.)

Η Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών υπάγεται σήμερα στο Υπουργείο Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και έχει ως αντικείμενο την

στεγαστική αποκατάσταση πληγέντων από σεισμούς, πλημμύρες, κατολισθήσεις και πυρκαγιές. Η διεύθυνση κατασκευάζει λυόμενους οικισμούς αλλά και μόνιμες κτιριακές κατασκευές, όπως π.χ. στο Δήμο Κερατσινίου-Δραπετσώνας για τη στέγαση των σεισμοπλήκτων προσφυγικών πολυκατοικιών του οικισμού «Καππαδοκία» της περιοχής Αγίου Διονυσίου και των κατοίκων της Κεφαλονιάς στις αρχές του έτους 2014 (Δ.Α.Ε.Φ.Κ.).

### Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Το έργο του Υπουργείου Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ) είναι περιορισμένο στα θέματα παροχής στέγασης και εστιάζεται κυρίως σε κοινωνικές ομάδες όπως αθίγγανοι, πυρόπληκτοι, σεισμόπληκτοι, παλιννοστούντες κλπ. Περιστασιακά έχει προωθήσει προγράμματα δημιουργίας μόνιμων ή προσωρινών κατοικιών για τις ομάδες αυτές (Σταυρίδης κ.ά.,2009).

## 1.3.ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

### *1.3.1. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ*

Το ελληνικό κράτος μετά την μαζική έλευση των προσφύγων, αρχικά αντιμετώπισε την κατάσταση αυτή σπασμωδικά και πρόχειρα. Κατόπιν, προχώρησε σε λήψη νομοθετικών μέτρων για την στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων και κυρίως για την εξασφάλιση γηπέδων προς ανέγερση κατοικιών για το σκοπό αυτό. Έτσι, το κράτος για να εξασφαλίσει στέγαση στους πρόσφυγες αξιοποίησε τις παρακάτω κατηγορίες ακινήτων (Σιάννα, 2013):

- εκτάσεις που ανήκουν στο ελληνικό δημόσιο
- εκτάσεις των ανταλλάξιμων πληθυσμών, δηλαδή των Οθωμανών και των Βουλγάρων, τα οποία, σύμφωνα με τους όρους της Συνθήκης της Λωζάνης, περιέρχονται στην ιδιοκτησία του ελληνικού δημοσίου
- ακίνητα ιδιωτών που απαλλοτριώθηκαν ή επιτάχθηκαν (8.000 κενά ακίνητα από το ΤΠΠ) στην α ή αγοράστηκαν. Σε όλη την Ελλάδα απαλλοτριώθηκαν ως το 1932 για αστική αποκατάσταση οικοπέδα συνολικής έκτασης μεγαλύτερης από 23.000στρ, ενώ από την περιουσία των ανταλλάξιμων αγοράστηκαν περίπου 3.000στρ. στη Νέα Σμύρνη και στην Καλλίπολη του Πειραιά (Γεωργακοπούλου,2002).

- εκτάσεις από ενοικίαση
- άλλα ακίνητα

Όπως αναφέρθηκε και στο κεφάλαιο 1.2.2. οι εκτάσεις που προορίζονταν για την εγκατάσταση των προσφύγων, ήταν υπό την ευθύνη των εκάστοτε φορέων που ήταν υπό την επίβλεψη του κράτους (Τ.Π.Π., Ε.Α.Π. και Υπουργείο Πρόνοιας). Έτσι, η Ε.Α.Π. πήρε στην κυριότητα της εκτάσεις, ώστε να τις μεταβιβάσει στους πρόσφυγες. Αυτό επιβλήθηκε από τους όρους του Πρωτοκόλλου της Γενεύης. Επίσης υπάρχουν εκτάσεις που παραχωρούνται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας. Πιο συγκεκριμένα, στις 3 Δεκεμβρίου του 1925 η ΕΑΠ ανέθεσε στη Εθνική Τράπεζα τη διαχείριση και εκποίηση των ανταλλαξιμών ακινήτων που δεν είχαν παραχωρηθεί, ώστε να προκύψουν έσοδα προς όφελος των προσφύγων. Επίσης, το κράτος αξιοποίησε εκτάσεις μέσω της Διεύθυνσης Δημόσιων Κτημάτων. Βέβαια, αργότερα υπεύθυνο για την στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων ήταν το Υπουργείο Πρόνοιας (Παπαδοπούλου & Σαρηγιάννης, 2006). Όπως έγινε αντιληπτό και από τα παραπάνω η πολιτική του ελληνικού κράτους και των φορέων εμφάνιζε ιδιαίτερη ποικιλία ανάλογα με την κοινωνική διαστρωμάτωση των προσφύγων ως προς την πρόσβαση τους στη στέγαση (Γκιτζελή, 1984:217).

#### Το σύστημα πώλησης των κατοικιών

Όσον αφορά το σύστημα πώλησης και ενοικιάσεων των προσφυγικών κατοικιών θα πρέπει να τονιστούν τα εξής: Το Υπουργείο Πρόνοιας φαίνεται να πραγματοποιούσε τη στέγαση δωρεάν. Αντίθετα, το Ταμείο Περιθάλψεως ζητούσε ένα συμβολικό ενοίκιο στους δικαιούχους. Η ΕΑΠ όμως είχε διαφορετική προσέγγιση σε σχέση με τους προαναφερθέντες φορείς, κατασκεύαζε κατοικίες με μόνιμο χαρακτήρα, ώστε να ενοικιάζονταν ή να πωλούνταν ευκολότερα. Αναλυτικότερα, μέχρι την 1<sup>η</sup> Ιουλίου του 1924 ο σύστημα παροχής προσφυγικών κατοικιών πραγματοποιούνταν μέσω ενοικίασης, ενώ από την ημερομηνία αυτή και έπειτα άρχισαν οι πρώτες πωλήσεις κατοικιών. Παράλληλα, η Επιτροπή διενήργησε και πωλήσεις οικοπέδων (Γκιτζελή, 1984: 217-219). Πρέπει να αναφερθεί πως οι δικαιούχοι των κατοικιών αρχικά έδιναν προκαταβολή προκειμένου να λάβουν άδειες στέγασης ή προσωρινά παραχωρητήρια από το Υπουργείο Πρόνοιας. Με την πράξη αυτή και ειδικότερα με την αποπληρωμή των δόσεων που τους αναλογούσαν, οι πρόσφυγες εδραίωναν τις ιδιοκτησίες τους (Σταυρίδης κ.ά., 2009). Για δυο χρόνια διήρκησε η άκαρπη προσπάθεια της Επιτροπής

Αποκατάστασης Προσφύγων για εκμίσθωση κατοικιών, αφού η «Πανελλήνιος Αστική Ένωση Κτηματιών» έκανε προσπάθειες για την οριστική κατάργηση του ενοικιοστασίου.

Όμως, λόγω της οικονομικής δυσπραγίας των προσφύγων η αποπληρωμή του χρέους των κατοικιών δεν πραγματοποιούνταν και τα προσωρινά παραχωρητήρια λειτουργούσαν τελικά σαν τίτλοι ιδιοκτησίας, με τους οποίους γινόταν κάθε πράξη μεταβίβασης στη συνέχεια (Σιάννα,2013)

Το σύστημα αυτό πώλησης κατοικιών δημιούργησε αντιδράσεις από την πλευρά των δικαιούχων καθώς υποχρεώνονταν να πληρώσουν αρκετά μεγάλο ποσό για την απόκτηση κατοικίας. Οι πρόσφυγες προσδοκούσαν πως θα τους παρεχόταν δωρεάν κατοικία ως αντιστάθμισμα της εγκαταλελειμμένης περιουσίας τους στην Μικρά Ασία. Το σύστημα πώλησης τελικά καθιερώνεται και οι πρόσφυγες ήταν πλέον οι κύριοι ιδιοκτήτες των κατοικιών, γεγονός που ισχύει και για την στέγαση που παρέχει το Υπουργείο Πρόνοιας στην μεταπολεμική περίοδο. Το κράτος με τις ενέργειες αυτές επιχείρησε να παρέχει φθηνή κατοικία στις συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες. Χρησιμοποίησε δημόσιους πόρους, γη και κεφάλαιο, για την στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων, συμβάλλοντας παράλληλα στην ανάπτυξη της αστικής μικροϊδιοκτησίας και στην ενίσχυση των μικροαστικών στρωμάτων (Σταυρίδης κ.ά., 2009).

### *1.3.2. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ*

Παρακάτω θα παρουσιαστεί η πολιτική παροχής κοινωνικής στέγασης που ακολουθεί ο οργανισμός. Ο ΟΕΚ για να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες των δικαιούχων του εφαρμόζει τα παρακάτω προγράμματα (ΟΕΚ,2009):

- Παραχώρηση έτοιμης κατοικίας σε οικισμούς που έχει ανεγείρει σε όλη την Ελλάδα. Οι μελέτες των οικισμών εκπονούνται από τη Δ/ση Μελετών του ΟΕΚ, ενώ η κατασκευή τους ανατίθεται μέσα από τις διαδικασίες του Νόμου περί δημοσίων έργων σε ιδιώτες κατασκευαστές και επιβλέπεται από την Δ/ση Κατασκευής του ΟΕΚ. Οι κατοικίες παραχωρούνται στους δικαιούχους που έχουν υποβάλει αίτηση για τον συγκεκριμένο οικισμό μετά από κλήρωση, αφού προηγηθεί η κατανομή των δικαιούχων σε κατηγορίες ανάλογα με τον αριθμό των προστατευόμενων μελών, ώστε να ευνοούνται από την κλήρωση οι οικογένειες με πάνω από δυο παιδιά. Οι δικαιούχοι αποπληρώνουν το κόστος

της κατασκευής των κατοίκων, το οποίο περιλαμβάνει μικρό μόνο μέρος των έργων υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου άτοκα, μέσα σε 20 χρόνια.

- Στεγαστικά δάνεια για αγορά ή ανέγερση νέας κατοικίας από τραπεζικά κεφάλαια, 15ετούς διάρκειας, με διπλή επιδότηση επιτοκίου, από το Ελληνικό Δημόσιο και τον ΟΕΚ. Η επιδότηση του ΟΕΚ για κάθε δικαιούχο καταβάλλεται στις συνεργαζόμενες τράπεζες επί 9 έτη από την εκταμίευση του δανείου και ποικίλει ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του δικαιούχου έτσι ώστε το τελικό επιτόκιο στο διάστημα αυτό να είναι κατά πολύ χαμηλότερο του τρέχοντος τραπεζικού. Ενδεικτικά, με τις σημερινές τιμές των τραπεζικών επιτοκίων να κυμαίνονται μεταξύ 2,22% και 2,52%, τα τελικά επιτόκια για δικαιούχους του ΟΕΚ μετά την διπλή επιδότηση είναι από 0,88% (για τον άγαμο) έως 0% για οικογένειες με τρία παιδιά και πάνω.
- Δάνεια για επισκευή, επέκταση ή αποπεράτωση υπάρχουσας κατοικίας χορηγούμενα αποκλειστικά από πόρους του ΟΕΚ, τελείως άτοκα, που εξοφλούνται σε 15 ή 20 χρόνια.
- Επιδότηση ενοικίου σε δικαιούχους τρίτης ηλικίας και μεμονωμένα άτομα ή οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα. Η χορήγηση ή μη του επιδόματος εξαρτάται από το οικογενειακό εισόδημα, ποικίλει ανάλογα με τον αριθμό των ατόμων της οικογένειας και δεν επιστρέφονται από τον δικαιούχο.
- Ειδικά διαρκή προγράμματα για οικογένειες με τρία παιδιά και πάνω, ή με δύο αναπηρίες στην ίδια οικογένεια, για συνταξιούχους λόγω θανατηφόρου εργατικού ατυχήματος που προστατεύουν τουλάχιστον ένα παιδί, καθώς και για δικαιούχους με εξαιρετικά έντονες κοινωνικές ανάγκες και άγαμες μητέρες. Στις περιπτώσεις αυτές η στεγαστική συνδρομή μπορεί να είναι έτοιμη κατοικία, εφόσον υπάρχει διαθέσιμη, ή στεγαστικό δικαίωμα προς εξερεύνηση κατοικίας στην ελεύθερη αγορά, απόκτηση της από τον ΟΕΚ και παραχώρηση στον δικαιούχο, ή δάνεια αγοράς ή ανέγερσης. Η αποπληρωμή και των τριών αυτών μορφών συνδρομής γίνονται άτοκα σε 25 χρόνια.
- Προγράμματα αναπλάσεων – ανακαινίσεων παλαιών οικισμών. Εφαρμόζονται σε οικισμούς παλαιότερους της εικοσιπενταετίας και αφορούν τις εξωτερικές όψεις των κατοίκων και τους κοινόχρηστους χώρους.

- Λειτουργία Ειδικού Κεφαλαίου Αλληλεγγύης (ΕΚΑ) για κάλυψη ληξιπρόθεσμων οφειλών δικαιούχων με αντικειμενικά οξύτατα οικονομικά προβλήματα. Οι δικαιούχοι υποβάλλουν αίτηση με πλήρη αιτιολόγηση και η αρμόδια επιτροπή κρίνει για την κάλυψη ή όχι των οφειλών για διάστημα που κυμαίνεται από 6 έως 12 μήνες.
- Προγράμματα απόκτησης οικοπέδων. Είναι διαρκές και περιλαμβάνει αγορά οικοπέδων ή απόκτηση τους από παραχώρηση δημοσίων, δημοτικών ή εκκλησιαστικών εκτάσεων, για τροφοδότηση σε γη του κατασκευαστικού προγράμματος που σχεδιάζεται και υλοποιείται σε όλη τη χώρα.

### Η προέλευση της γης

Σχετικά με την απόκτηση εκτάσεων για την υλοποίηση προγραμμάτων εργατικής κατοικίας, σύμφωνα με το Αρ.24 του ΝΔ2963 «Περί ιδρύσεως Αυτονόμου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας» (ΦΕΚ195Α'/24-8-1954):

1. Επιτρέπεται για την εκπλήρωση των σκοπών του ΑΟΕΚ η αναγκαστική απαλλοτριώση δημοτικής, Νομικών Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου ή και ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας.
2. Οι απαλλοτριώσεις αυτές θεωρούνται ως δημόσιας ωφέλειας και η καταβλητέα αποζημίωση καθορίζεται από τον Α.Ν. 1731/1939 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων».
3. Η αξία αυτών των απαλλοτριωμένων γηπέδων καθορίζεται από τα ορισθέντα του Α.Ν. 1731/1939.

Οι απαλλοτριώσεις πραγματοποιούνται από τον οικείο δήμο και στη συνέχεια η έκταση δωρίζεται στον ΟΕΚ για τη δημιουργία οικισμού. Επίσης, είναι δυνατόν η γη να προέρχεται από παραχωρήσεις του δήμου, δηλαδή πρώην δημοτικές εκτάσεις, είτε να προέρχεται από άλλες δωρεές κρατικού φορέα. Σε πολλές περιπτώσεις ο ΟΕΚ αγοράζει εκτάσεις για τη δημιουργία νέων οικισμών. Στη διαδικασία απόκτησης εκτάσεων ανακύπτουν πάντα τα ζητήματα της αξίας και της διαθεσιμότητάς της γης, με αποτέλεσμα σε πολλές περιπτώσεις οι εκτάσεις για την ανέγερση οικισμών να βρίσκονται σε μη ευνοημένες περιοχές, συχνά στις παρυφές της πόλης ή σε απόσταση από τον αστικό ιστό (Σταυρίδης κα, 2009).

### Το σύστημα πώλησης των κατοικιών

Ο ΟΕΚ έχει ως βασικό στόχο την στέγαση των εργατοϋπαλλήλων με σχέση εξαρτημένης εργασίας, παρέχοντας ενίσχυση για την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας μέσω της αξιοποίησης των πόρων του.

Έτσι, οι δικαιούχοι του Οργανισμού είναι όλοι οι εργατοϋπάλληλοι οι οποίοι καταβάλλουν 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 και οι υπάλληλοι Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, οι υπάλληλοι του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ) , 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 (Σιάννα, 2013). Οι δικαιούχοι πρέπει να έχουν συμπληρώσει ορισμένο αριθμό ημερών εργασίας , που ποικίλει ανάλογα με τη σύνθεση του νοικοκυριού. Ειδικότερα, ο έγγαμος χωρίς παιδιά πρέπει να έχει συμπληρώσει 2.000 ημέρες, ο έγγαμος με δύο παιδιά 1.600 ημέρες και με τέσσερα παιδιά 1.100 ημέρες εργασίας. Μειωμένες προϋποθέσεις απαιτούνται για τα άτομα με αναπηρίες, τις μονογονεϊκές οικογένειες, τους κατοίκους των παραμεθόριων περιοχών, τα νέα ζευγάρια και άλλες κατηγορίες που εντάσσονται στα νέα προγράμματα (ΟΕΚ, 2009). Επιπροσθέτως, από το 1994 δικαιούχοι είναι πλέον και δημότες ενός Δήμου, οι παλιννοστούντες ομογενείς, εργαζόμενοι βιομηχανικών συγκροτημάτων, ROMA (ΦΕΚ 112 Α’/6-07-1994). Από το 2000 και έπειτα δικαιούχοι των στεγαστικών προγραμμάτων είναι και μετανάστες, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις (τα απαραίτητα συμπληρωμένα ένσημα) (Ασημακόπουλος, 2014).

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί πως είχε κατοχυρωθεί για τον Ο.Ε.Κ. από το θεσμικό πλαίσιο, το δικαίωμα να συνεργάζεται με άλλα πρόσωπα δημοσίου (όπως δήμους) ή ιδιωτικού δικαίου για την ανέγερση οικισμών και για ομάδες πληθυσμού που δεν αποτελούσαν δικαιούχους του, επεκτείνοντας έτσι ο οργανισμός το σημαντικό του κοινωνικό έργο (Σιάννα, 2013). Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πιλοτική συνεργασία του οργανισμού με το Δήμο Σοφάδων (1999) για την κατασκευή οικιστικού συγκροτήματος για 150 οικογένειες Ρομά έξω από τον οικισμό στα νοτιοδυτικά του.



Στην περίπτωση αυτή έγιναν σεβαστές οι ιδιαιτερότητες του πληθυσμού (Ζαχαριάδου κα, 2009).

Η παροχή έτοιμης κατοικίας σε οικισμούς που ανεγείρονται από τον ΟΕΚ γίνεται με κλήρωση λαμβάνοντας υπόψη παράλληλα κοινωνικά κριτήρια, καθώς και κριτήρια εντοπιότητας. Σε σχέση με το κριτήριο της εντοπιότητας, στην περίπτωση της Αττικής η διαδικασία είναι τέτοια ώστε συνήθως οι δικαιούχοι να αποκτούν κατοικία κοντά στον τόπο την προηγούμενης κατοικίας τους ώστε να μην νιώθουν αποκομμένοι από το κοινωνικό τους περιβάλλον (Σταυρίδης κα, 2009).

Οι κατοικίες στην πλειονότητα των περιπτώσεων πωλούνται στους δικαιούχους αν και από τον ιδρυτικό νόμο του οργανισμού προβλέπεται και η παροχή στέγασης και με ενοίκιο. Πράγματι, οι δικαιούχοι αποκτούν προσωρινούς τίτλους ιδιοκτησίας, ενώ σύντομα και πριν αποπληρώσουν την κατοικία τους, τους αποδίδονται μόνιμοι τίτλοι. Η καταβολή των δόσεων για την αποπληρωμή της κατοικίας γίνεται σταδιακά και σε βάθος χρόνου, ενώ σε αρκετές περιπτώσεις διατηρούνται επ' αόριστον χρέη προς τον ΟΕΚ (Σταυρίδης κα, 2009).

#### Νομοθετικό πλαίσιο

Στο παρόν υποκεφάλαιο παρουσιάζεται συνοπτικά το νομοθετικό πλαίσιο. Βέβαια πρέπει να τονίσουμε πως ήδη από το σύνταγμα και πιο συγκεκριμένα το άρθρο 21 προβλέπεται πως η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους. Έτσι, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως θα αναφερθεί περιληπτικά η διαχρονική εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου της κοινωνικής κατοικίας από την ίδρυση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας μέχρι και την κατάργησή του (Το πλαίσιο αυτό είναι αρκετά εκτεταμένο και για το λόγο αυτό θα τονιστούν οι σημαντικότεροι νόμοι). Και είναι οι εξής νόμοι (Κάιλα,2014):

1954: Ιδρυτικός Νόμος του ΑΟΕΚ με την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως του Βασιλείου της Ελλάδος, αριθμός φύλλου (ΦΕΚ 195/24-08-1954)

1972: Το δικτατορικού καθεστώ με τον Ν.1138/1972, θεσμοθέτησε τη χορήγηση μικτών δανείων μέσω τραπεζικού συστήματος, απαγορεύοντας συγχρόνως την απόκτηση γης και την κατασκευή οικισμών πλην ελάχιστων εξαιρέσεων.

1978: Ο οργανισμός αποδεσμεύτηκε από τους περιορισμούς Ν. 1138/1972. Παράλληλα το ίδιο έτος θεσμοθετήθηκε η υποχρεωτική εισφορά των εργοδοτών δηλαδή, 0,5% επί των αποδοχών των εργατοϋπαλλήλων που απασχολούν.

1986: Την χρονιά αυτή ψηφίστηκε ο Ν. 1641/86 με τον οποίο καθορίστηκε σε 50% η συμμετοχή των κεφαλαίων του ΟΕΚ στη χορήγηση των μικτών δανείων μέσω του τραπεζικού συστήματος. Με τον ίδιο νόμο επιχειρήθηκε, μέσω ειδικών εκπτώσεων και διευκολύνσεων προς τους δικαιούχους, η πληρωμή των οφειλομένων δόσεων αποπληρωμής δανείων και ετοιμών κατοικιών

1989: Με τον Ν. 1849/1989 επήλθε αύξηση εσόδων από την εργοδοτική εισφορά από 0,5% σε 0,75%. Ακόμη, με τον ίδιο νόμο πραγματοποιήθηκε η θεσμοθέτηση του δανειοδοτικού προγράμματος ΕΣΑΚ (Ειδικό Στεγαστικό Ανακυκλούμενο Κεφάλαιο. Ο ΟΕΚ πλέον έχει τη δυνατότητα να εκμισθώνει με χαμηλό τίμημα σε δικαιούχους του μέρος των κατοικιών που κατασκευάζει ή αγοράζει σε περιοχές με αυξημένα στεγαστικά προβλήματα και να ξεκινήσει τριετές πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου για ειδικές κατηγορίες δικαιούχων με οξυμένες ανάγκες όπως νοικοκυριά με πολύ χαμηλό εισόδημα, μεμονωμένα άτομα ή ηλικιωμένα ζευγάρια ή νιόπαντρα ζευγάρια.

1994: Την χρονιά αυτή θεσπίστηκε ο Ν. 2224/94, ο οποίος δίνει την δυνατότητα στον οργανισμό να πραγματοποιήσει και ειδικά προγράμματα κατασκευής οικισμών με συμμετοχή στη χρηματοδότηση τους τρίτων ενδιαφερόμενων φορέων του δημοσίου ή του Εθνικού Ιδρύματος Παλιννοστούντων για την στέγαση ειδικών κατηγοριών δικαιούχων, βάσει ειδικών κάθε φορά συμφωνιών με τους ως άνω ενδιαφερόμενους φορείς. Ο Ο.Ε.Κ. επίσης με την εφαρμογή του νόμου αυτού έχει την δυνατότητα να αναλαμβάνει την πραγματοποίηση μελετών και την επίβλεψη κατασκευής οικιστικών συγκροτημάτων για λογαριασμό τρίτων φορέων του δημοσίου ή και του ιδιωτικού τομέα στην Ελλάδα ή και σε χώρες του εξωτερικού, βάσει σχετικών εργοληπτικών συμβάσεων που θα συνομολογούνται με όρους. Ουσιαστικά, πλέον μπορεί να του παραχωρούνται δηλαδή οικόπεδα από διάφορους φορείς (Υπουργεία, Δήμους, Εταιρίες) και σε αντάλλαγμα να δίνει ποσοστό έτοιμων κατοικιών, αξίας ίσης με αυτής του οικοπέδου.

Επιπροσθέτως, ο Ο.Ε.Κ. έχει τη δυνατότητα να υλοποιεί στεγαστικά προγράμματα σε εκτάσεις, που εντάσσονται σε ζώνες γεωργικής γης, υψηλής παραγωγικότητας, εφόσον όμως το Υπουργείο Γεωργίας και το τότε Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. συμφωνεί με την οικιστική

αξιοποίηση των συγκεκριμένων εκτάσεων, λόγω του κοινωνικού χαρακτήρα του έργου του οργανισμού. Τα στεγαστικά προγράμματα του οργανισμού σε αυτές τις ζώνες είναι αναγκαίο να εναρμονίζονται με τον Χωροταξικό και Πολεοδομικό Σχεδιασμό της Περιοχής (σύμφωνα με το άρθρο 30).

Τέλος με τον νόμο αυτό έγινε η μεταβίβαση της ανώνυμης εταιρίας Ηλιακό Χωριό στον Ο.Ε.Κ. (σύμφωνα με το άρθρο 31).

1999: Υπουργικές αποφάσεις βάση των οποίων και σε συνδυασμό με την μετέπειτα ψήφιση του Ν. 3227/2004 άρθρο 10, δίδεται η δυνατότητα στον οργανισμό να επισκευάσει κτίρια οικισμών που έχουν υποστεί ζημιά εξαιτίας σεισμού ή άλλης θεομηνίας ή λόγω εδαφολογικών προβλημάτων που θέτουν σε κίνδυνο την ασφάλεια των οικιστών.

2000: Ν. 2819/2000 (ΦΕΚ 84Α'/15-3-2000) Ίδρυση εταιρίας της θυγατρικής εταιρίας Ολυμπιακό χωριό. Η εταιρία ιδρύθηκε με σκοπό να αναλάβει την μελέτη, κατασκευή και διαχείριση του Ολυμπιακού χωριού καθώς και την φιλοξενία των μελών των αθλητικών αποστολών που συμμετείχαν στους Ολυμπιακούς Αγώνες και Παραολυμπιακούς Αγώνες του 2004 και την μετα-ολυμπιακή του αξιοποίηση προς όφελος των δικαιούχων του ΟΕΚ.

2012: Ν.4046/12 Κατάργηση του οργανισμού εξαιτίας των επιβεβλημένων μέτρων για «διαρθρωτικές μεταρρύθμισης» που προκύπτουν από τις δανειακές συμφωνίες της χώρας.

#### 1.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η έννοια της κοινωνικής κατοικίας αντιστοιχεί σε διαφορετική προσέγγιση σε κάθε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και αυτό, όπως προαναφέρθηκε, είναι εμφανές και από τις διαφορετικές πολιτικές που εφαρμόζονται. Υπάρχει πληθώρα προσεγγίσεων ανάλογα με τα κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια παροχής της κοινωνικής στέγασης και τους φορείς παροχής της που είναι πρόσωπα είτε δημοσίου είτε ιδιωτικού δικαίου. Γενικά η κοινωνική στέγαση παρέχεται μέσω ενοικίασης, ενώ συναντώνται και εξαιρέσεις, όπως στην Ισπανία, την Κύπρο και την Ελλάδα, που παρέχεται μέσω πώλησης σε τιμές χαμηλότερες από αυτές της αγοράς.

Η Ελλάδα σήμερα βρίσκεται χαμηλά στην κατάταξη ως προς το απόθεμα κοινωνικής κατοικίας σε ευρωπαϊκό επίπεδο, γεγονός που αποτελεί απόρροια ελλιπούς πολιτικής και άλλων παραγόντων. Το γεγονός αυτό συναντάται ήδη από την εποχή της Μικρασιατικής καταστροφής, όταν το ελληνικό κράτος ήταν αναγκασμένο να προχωρήσει σε εσπευσμένες και ενίοτε σπασμωδικές δράσεις. Η τότε ελληνική κυβέρνηση κλήθηκε να αντιμετωπίσει το στεγαστικό πρόβλημα που δημιουργήθηκε από τη μαζική έλευση των Μικρασιατών προσφύγων μέσω της λήψης εσπευσμένων μέτρων (λ.χ. με την ίδρυση του – ανεπαρκούς, όπως φάνηκε- Ταμείου Περιθάλψεως Προσφύγων και άλλων φορέων). Η έλλειψη πολιτικής κοινωνικής στέγασης είναι ακόμα πιο έντονη σήμερα, καθώς το 2012 ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας έπαψε να αποτελεί αυτόνομη οντότητα και πλέον υπάγεται στον ΟΑΕΔ. Ο οργανισμός καταργήθηκε βάσει του Ν. 4046/12, σε εκτέλεση των ρυθμίσεων του πέμπτου κεφαλαίου του Μνημονίου Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής και του τέταρτου κεφαλαίου του Μνημονίου Συνεννόησης στις Συγκεκριμένες Προϋποθέσεις Οικονομικής Πολιτικής, τα σχέδια των οποίων εγκρίθηκαν κατά την παρ. 2 του άρθρου 1 και προσαρτήθηκαν, ως παράρτημα στο Ν.4046/2012 (Κάλα, 2014).

Ο Ο.Ε.Κ. ήταν το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και ταυτόχρονα ο μοναδικός κατασκευαστικός φορέας κοινωνικής κατοικίας. Ειδικότερα, παρείχε κατοικία σε εργάτες και υπαλλήλους με σχέση εξαρτημένης εργασίας (με προϋπόθεση να πληρούν συγκεκριμένα κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια), προκειμένου να αποκτήσουν ιδιόκτητη κατοικία. Βέβαια, ο οργανισμός από το 1994 και έπειτα επέκτεινε τα όρια δράσης και δραστηριότητας του σε γεωγραφικό επίπεδο καθώς και σε θέματα όπως αυτά των δικαιούχων της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα.

## **2. Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Στο κεφάλαιο αυτό θα διερευνηθεί ο σχεδιασμός της κοινωνικής κατοικίας τόσο σε χωροταξικό όσο σε πολεοδομικό και σε αρχιτεκτονικό επίπεδο. Αρχικά, θα παρουσιαστεί η χωρική κατανομή των οικισμών κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα. Στη συνέχεια θα αναφερθούν τα γενικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά των οικισμών και θα κατηγοριοποιηθούν τα συγκροτήματα των κατοικιών ανάλογα με τα πολεοδομικά κινήματα που επηρέασαν τον σχεδιασμό της, την οργάνωση και διάταξη του χώρου. Επιπροσθέτως, θα επιχειρηθεί να χωριστεί και να κατηγοριοποιηθεί σε περιόδους η παραγωγή κοινωνικής κατοικίας ανάλογα με τις πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές αλλαγές που έγιναν. Τέλος, θα παρουσιαστούν και θα αναλυθούν χαρακτηριστικά παραδείγματα οικισμών ανά περίοδο.

### **2.1. ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Ο προγραμματισμός του έργου του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας ξεκινούσε με την επιλογή των πόλεων στις οποίες κρίνονταν απαραίτητο να ξεκινήσουν διαδικασίες ανέγερσης οικισμών. Η επιλογή του τόπου κατασκευής των συγκροτημάτων αφορούσε τις πόλεις που παρουσίαζαν έντονα στεγαστικά προβλήματα, δηλαδή είτε περιοχές που ήταν μεγάλα αστικά κέντρα (όπως Περιφερειακή Ενότητα Αττικής, Θεσσαλονίκης, Αχαΐας), είτε μικρότερες πόλεις που διαπιστώνονταν μεγάλος αριθμός δικαιούχων σύμφωνα με τα εκάστοτε αποτελέσματα απογραφών που έκανε ο οργανισμός.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω ο οργανισμός μέχρι το έτος κατάργησής του (2012) κατασκεύασε 574 οικισμούς με συνολική δυναμικότητα 50004 κατοικιών. Η γεωγραφική κατανομή των οικισμών ανά περιφέρεια παρουσιάζεται από τον πίνακα 4, ενώ αναλυτικότερα σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας από τον πίνακα 5 του παραρτήματος που παρουσιάζει τα ποσοστά κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα ανά περιφέρεια και ανά Περιφερειακή Ενότητα. Αναλυτικότερα, η Περιφέρεια με το μεγαλύτερο ποσοστό κοινωνικής κατοικίας επί του συνόλου της είναι η Αττική με 102 συγκροτήματα και αποτελεί το 17,77 % της χώρας. Ακολουθεί η Κεντρική Μακεδονία με 14,63% και αυτό οφείλεται κυρίως στην ανέγερση οικισμών στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης (Π.Ε. Θεσσαλονίκης 6,46 %, δηλαδή 37 οικισμούς). Τρίτη σε

απόθεμα κοινωνικής κατοικίας έρχεται η περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας με 11,50% και αυτό οφείλεται κυρίως στην ανέγερση οικισμών στην μητροπολιτική περιοχή της Πάτρας. Τέταρτη έρχεται η περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης με 9,93%, όπου αυτό δικαιολογείται από τις παραμεθόριες περιοχές της Θράκης και την αυξημένη ανάγκη για στέγαση των προσφύγων και των ντόπιων πληθυσμών. Ακολουθεί, η Θεσσαλία με 9,41% (με 54 οικισμούς) και η Περιφερειακή της Ενότητα με τους περισσότερους οικισμούς της Λάρισας με 20 οικιστικά συγκροτήματα. Οι λιγότεροι οικισμοί καταγράφηκαν στις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου (2,44%, 2,61% αντίστοιχα) και στα Ιόνια Νησιά (2,96%, 17 οικισμοί).

Πίνακας 4. Ποσοστά υλοποιημένων οικισμών ανά περιφέρεια στο σύνολο της χώρας (στοιχεία 1954 έως 2012)

Περιφέρεια	Ποσοστό Περιφέρειας (%)
Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	9,93
Κεντρική Μακεδονία	14,63
Δυτική Μακεδονία	5,57
Ήπειρος	4,53
Θεσσαλία	9,41
Ιόνιοι Νήσοι	2,96
Δυτικής Ελλάδας	11,5
Στερεάς Ελλάδας	6,27
Αττική	17,77
Πελοποννήσου	7,14
Βορείου Αιγαίου	2,44
Νοτίου Αιγαίου	2,61
Κρήτης	5,23

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

Όσον αφορά την γεωγραφική κατανομή των κατοικιών στις περιφέρειες της Ελλάδας (βλ. Πίνακα 6.) παρατηρείται παρόμοια κατανομή με αυτή των οικισμών με μικρές διαφοροποιήσεις (αναλυτικότερα σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας παρουσιάζονται στοιχεία από τον πίνακα 7 στο Παράρτημα). Αυτό δικαιολογείται από το μέγεθος των οικισμών, δηλαδή σε μια περιφέρεια παρόλο που θα έχουν ανεγερθεί πολλά συγκροτήματα, το ποσοστό οικιστικών μονάδων θα είναι μικρότερο από αυτό των οικισμών λόγω του μικρού μεγέθους των οικισμών (Το γεγονός αυτό παρατηρείται σε όλες τις περιφέρειες πλην αυτών που περιλαμβάνουν τα μεγάλα αστικά κέντρα).

Αντίθετα, στις περιφέρειες που περιλαμβάνουν μεγάλα αστικά κέντρα κατασκευάστηκαν αναλογικά περισσότερες κατοικίες (σε ποσοστά) σε σχέση με τους οικισμούς (σε ποσοστό), άρα καταλήγουμε στο συμπέρασμα πως σε περιφέρειες όπως Αττική, Κεντρική Μακεδονία, Δυτική Ελλάδα κατασκευάστηκαν οικισμοί μεγάλης κλίμακας.

Στην κατανομή των οικιστικών μονάδων που κατασκευάστηκαν παρατηρείται, ότι περίπου το ένα τέταρτο (26,3%) αυτών συγκεντρώνεται στην περιφέρεια Αττικής. Επίσης, υψηλό είναι το ποσοστό των κατοικιών που υλοποιήθηκαν στις Περιφέρειες Κεντρικής Μακεδονίας, Δυτικής Ελλάδας και Θεσσαλίας στις οποίες συγκεντρώνεται το 16,15%, 10,22% και 10,26% αντίστοιχα των διαμερισμάτων που κατασκευάστηκαν. Τα μεγάλα αυτά ποσοστά δικαιολογούνται αρχικά από την μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού στις μητροπολιτικές περιοχές της Ελλάδας, όπως Αθήνα, Θεσσαλονίκη και Πάτρα, καθώς και συγκέντρωση παλαιότερα βιομηχανικών μονάδων στις περιοχές αυτές με αποτέλεσμα η ανάγκη για εξασφάλιση στέγασης να ήταν επιτακτική. Το υψηλό ποσοστό της περιφέρειας Θεσσαλίας δικαιολογείται από την ανάπτυξη της βιομηχανίας κατά τις παλαιότερες περιόδους και την ύπαρξη υψηλού αγροτικού πληθυσμού.

Πίνακας 6. Ποσοστά υλοποιημένων κατοικιών ανά περιφέρεια στο σύνολο της χώρας (στοιχεία 1954 έως 2012)

Περιφέρεια	Ποσοστό Περιφέρειας (%)
Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	9,02
Κεντρική Μακεδονία	16,15
Δυτική Μακεδονία	5,08
Ήπειρος	3,35
Θεσσαλία	10,26
Ιόνιοι Νήσοι	2,5
Δυτικής Ελλάδας	10,22
Στερεάς Ελλάδας	5,6
Αττική	26,3
Πελοποννήσου	4,39
Βορείου Αιγαίου	1,44
Νοτίου Αιγαίου	1,83
Κρήτης	3,84

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

Την τυπολογία των συνηθισμένων οικισμών του οργανισμού χαρακτηρίζουν το μέγεθος και ο τρόπος χωροθέτησής τους. Στο χάρτη 2 που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατανομή των οικιστικών συγκροτημάτων σύμφωνα με το μέγεθός τους όπως αυτό το καθορίζει το πλήθος των κατοικιών που περιλαμβάνουν σε επίπεδο Περιφερειακών Ενοτήτων. Η ομαδοποίηση των δεδομένων (πραγματοποιήθηκε με το πρόγραμμα SPSS) διακρίνεται σε τέσσερις κλάσεις: τους μικρούς οικισμούς (οικισμοί που περιλαμβάνουν 8 - 87 κατοικίες), μεσαίους (περιλαμβάνουν 88 έως 194 κατοικίες), μεγάλους (195 έως 435 κατοικίες) και τέλος πολύ μεγάλους οικισμούς (436 έως 1160) (βλ. χάρτης 2).

Συγκεκριμένα, οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης του ΟΕΚ είναι στην πλειονότητά τους συγκροτήματα μικρού μεγέθους (63,49%), το 27,67 % είναι οικισμοί μεσαίου μεγέθους, το 6,28% των οικισμών είναι μεγάλου μεγέθους, ενώ μόλις το 2,54% είναι πολύ μεγάλοι οικισμοί. Από την κατάταξη αυτή αφαιρέθηκε το Ολυμπιακό χωριό, το οποίο θεωρήθηκε ακραία τιμή και θα αλλοίωνε σημαντικά την ομαδοποίηση των δεδομένων.

Παρατηρώντας τον χάρτη (όπου παράλληλα παρουσιάζεται το πλήθος των οικισμών ανά Περιφερειακή Ενότητα) θα μπορούσαμε να αντιληφθούμε πως μεγάλοι οικισμοί, δηλαδή συγκροτήματα άνω των 195 κατοικιών, χωροθετήθηκαν στις εξής Περιφερειακές ενότητες (με σειρά μεγαλύτερου πλήθους μεγάλων οικισμών): Αττικής, Θεσσαλονίκης, Λάρισας, Εύβοιας, Αιτωλοακαρνανίας, Αχαΐας, Μεσσηνίας, Κοζάνης, Μαγνησίας, Καρδίτσας, Ηρακλείου, Ιωαννίνων, Ξάνθης. Οι μεγαλύτεροι οικισμοί ως προς τον αριθμό των κατοικιών που διαθέτουν, βρίσκονται στην περιφέρεια Αττικής (όπως είναι το Ολυμπιακό Χωριό, το Μενίδι Ι) και στο δήμο Θεσσαλονίκης (όπως το συγκρότημα Αξιός με 722 διαμερίσματα και το συγκρότημα Θεσσαλονίκη VI που περιλαμβάνει 858 κατοικίες). Επίσης, στην τελευταία κλάση βρίσκονται οικισμοί που ανήκουν στους δήμους Πατρών, Καβάλας και Λαρισαίων.

Στον χάρτη 3 παρουσιάζεται η γεωγραφική κατανομή των κατοικιών που κατασκευάστηκαν σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου. Για καλύτερη απεικόνιση των δεδομένων, χωρίστηκαν σε πέντε ομάδες: δήμοι που δεν διαθέτουν καθόλου κοινωνική κατοικία, δήμοι που έχουν από 12 έως 332 διαμερίσματα, αυτοί που διαθέτουν από 333 έως 842 οικιστικές μονάδες, 843 έως 2002, αυτοί που διαθέτουν από 2.003 έως 4.872 και η τελευταία κλάση από 4.873 έως 11.180 κατοικίες. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί πως για καλύτερη απεικόνιση των στοιχείων στην περιοχή της



Θεσσαλονίκης όπως και της Αθήνας δεν παρουσιάζονται αναλυτικά οι δήμοι, αλλά σε επίπεδο Πολεοδομικών Συγκροτημάτων ώστε να ληφθεί ως ενιαίο οικιστικό περιβάλλον αυτό των δύο μεγαλύτερων πόλεων της χώρας. Ο όρος Πολεοδομικό Συγκρότημα ίσχυε μέχρι το 1991 σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Έτσι, παρατηρώντας το χάρτη θα μπορούσαμε να τονίσουμε ότι υπάρχει συγκέντρωση μεγάλου αριθμού κατοικιών κοινωνικής κατοικίας σε δήμους οι οποίοι ανήκουν στον αναπτυξιακό άξονα της χώρας. Αναλυτικότερα, οι περιοχές με τον μεγαλύτερο αριθμό οικιστικών μονάδων κοινωνικής κατοικίας είναι οι εξής: το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας (έχουν κατασκευαστεί 11.180 κατοικίες) και αυτό της Θεσσαλονίκης (της τάξης των 4872 διαμερισμάτων) που συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο αριθμό διαμερισμάτων κοινωνικής κατοικίας. Οι δήμοι Δράμας, Βόλου, Αγρινίου, Λαρισαίων, Πατρέων διαθέτουν από 843 έως 2002 κατοικίες. Όσον αφορά τους δήμους που δεν διαθέτουν καμία οικιστική μονάδα κοινωνικής κατοικίας θα μπορούσαμε να αναφέρουμε πως οι δήμοι αυτοί στην πλειοψηφία τους είναι σε ορεινές περιοχές όπως αυτές της Πίνδου, Ροδόπης, Ταΰγετου, Πάρωνα, Μαίναλου. Ακόμη, τα νησιά του Ιονίου πελάγους διαθέτουν περισσότερες κοινωνικές κατοικίες σε σχέση με αυτά των Κυκλάδων.

Όπως αναφέρεται και στον τίτλος εργασίας παρουσιάζεται η εξέλιξη της παραγωγή της κοινωνικής κατοικίας. Έτσι, θα εξεταστεί ο αριθμός κατοικιών που οικοδόμησε ο οργανισμός (σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου) στις τέσσερις περιόδους της κοινωνικής κατοικίας ως προς τις πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές αλλαγές (βλ. κεφάλαιο 2.3).

Κατά την πρώτη περίοδο (1954 – 1967) ο Ο.Ε.Κ. κατασκεύασε το 22,29% του συνολικού αριθμού διαμερισμάτων (50.004). Οι κατοικίες, που οικοδομήθηκαν την περίοδο αυτή, βρίσκονται σε 42 Καλλικρατικούς δήμους και στα πολεοδομικά συγκροτήματα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης (βλ. χάρτης 4). Στα πολεοδομικά συγκροτήματα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης κατασκευάστηκε ο μεγαλύτερος αριθμός διαμερισμάτων (4.679 και 2.065 αντίστοιχα). Ενώ οι δήμοι Πατρέων, Βόλου, Ρόδου, Λαρισαίων και Χανίων ανήκουν στην τρίτη κλάση (494 – 210 κατοικίες).

Κατά τη δεύτερη περίοδο (1968 – 1974) ο οργανισμός κατασκεύασε μόλις το 6,74% του συνολικού αριθμού κατοικιών, σε 28 Καλλικρατικούς δήμους και στα πολεοδομικά συγκροτήματα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης (βλ. χάρτης 5). Κατά την διάρκεια

της περιόδου αυτής κατασκευάστηκαν οι λιγότερες κατοικίες σε όλη την χώρα, αυτό οφείλεται μερικώς από τον νόμο Ν.1138/1972 (βλ. νομοθετικό πλαίσιο στο κεφάλαιο 1.3.2.). Κατά την περίοδο αυτή οικοδομήθηκαν 917 κατοικίες στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης και 380 κατοικίες στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας. Βλέποντας τον χάρτη 5 παρατηρείται ότι οι δήμοι Καβάλας, Κέρκυρας, Δράμας και Σερρών ανήκουν στην τρίτη κλάση (207 έως 102 κατοικίες).

Κατά την τρίτη περίοδο (1975 – 1983) ο Ο.Ε.Κ. κατασκεύασε 9472 κατοικίες ( 18,4% της συνολικής κατασκευής κατοικιών) σε 51 Καλλικρατικούς δήμους και στα δύο πολεοδομικά συγκροτήματα των μεγάλων αστικών κέντρων (βλ. χάρτη 6). Στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας οικοδομήθηκαν 1.254 κατοικίες (αυξήθηκε 69,7% η κατασκευή κοινωνικών κατοικιών σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο). Στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης δημιουργήθηκαν μόλις 424 διαμερίσματα κοινωνικής κατοικίας. Την περίοδο αυτή παρατηρείται ο μικρότερος αριθμός υλοποιημένων διαμερισμάτων στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης σε σχέση με τις υπόλοιπες περιόδους. Ο δήμος με το δεύτερο μεγαλύτερο αριθμό υλοποιημένων κατοικιών είναι του Αγρινίου (668 κατοικίες). Ενώ στο δήμο Πατρέων υλοποιήθηκαν 474 κατοικίες.

Κατά την τέταρτη περίοδο (1984 – 2012) ο οργανισμός κατασκεύασε το 52,56% της συνολικής παραγωγής της κοινωνικής κατοικίας, σε 129 Καλλικρατικούς δήμους και στα πολεοδομικά συγκροτήματα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης (βλ. χάρτης 7). Στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας πραγματοποιήθηκαν 4.867 κατοικίες. Ο αριθμός αυτός υλοποιημένων κατοικιών είναι ο μεγαλύτερος σε σχέση με τις υπόλοιπες περιόδους. Το γεγονός αυτό οφείλεται μερικώς από την κατασκευή του Ολυμπιακού χωριού το 2001. Παράλληλα στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης κατασκευάστηκαν 1466 κατοικίες. Στο δήμο Λαρισαίων οικοδομήθηκαν 1.264 κατοικίες, ενώ στο δήμο Πατρέων 958 κατοικίες.

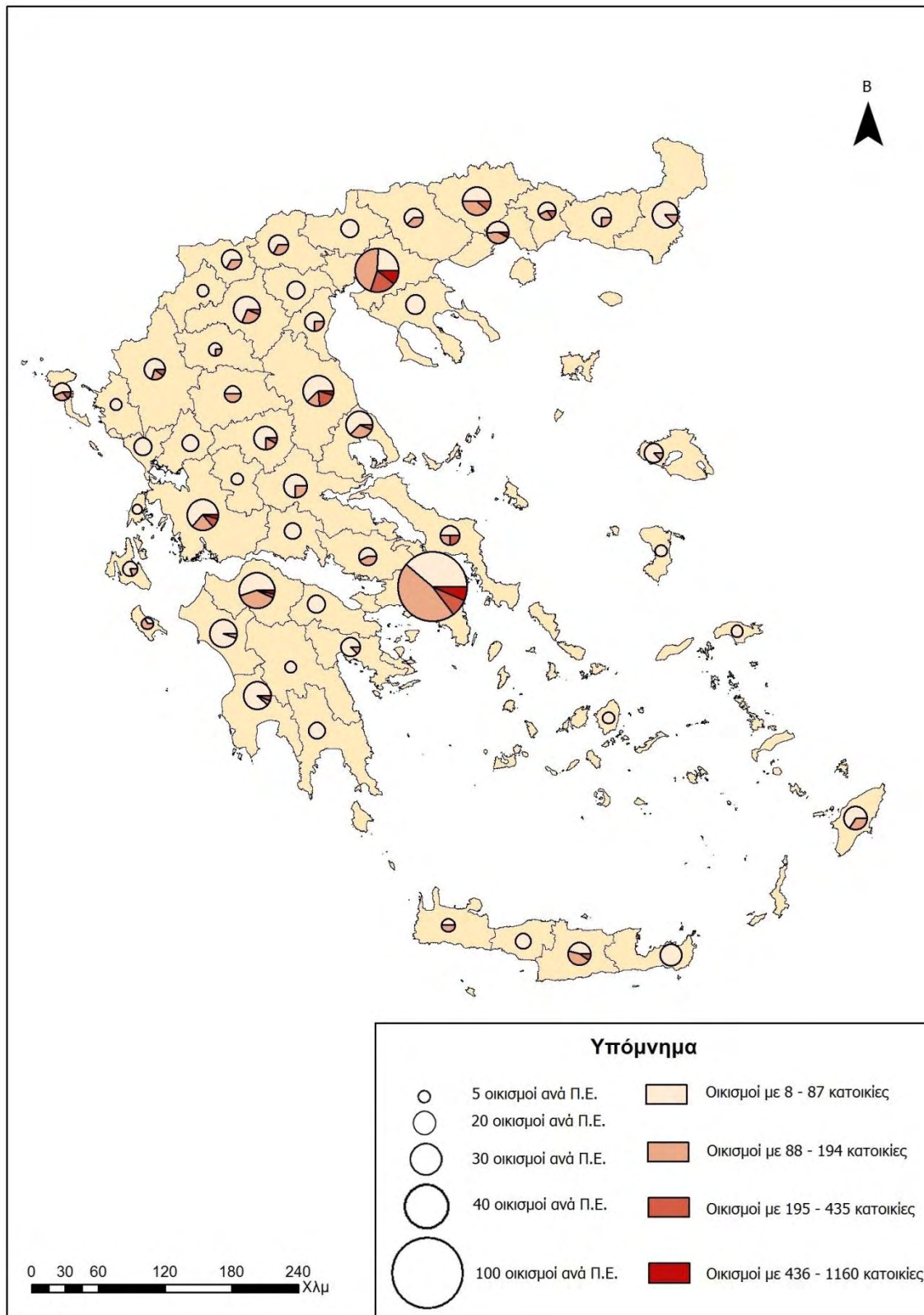
Το Ολυμπιακό χωριό είναι ο μεγαλύτερος οικισμός που κατασκευάστηκε στην ιστορία του ΟΕΚ και αποτελείται από 2.292 κατοικίες. Η κατασκευή του ξεκίνησε το 2001 με αρχικό σκοπό την στέγαση 17.000 αθλητών κατά την διάρκεια των Ολυμπιακών και Παραολυμπιακών Αγώνων του 2004, ενώ μετά το πέρας των αγώνων έγιναν οι απαραίτητες αλλαγές στα διαμερίσματα ώστε να στεγάσουν τους δικαιούχους του οργανισμού. Το συγκρότημα αυτό ανήκει στον δήμο Αχαρνών. Άλλο ένα ακόμη μεγάλο οικιστικό συγκρότημα είναι το Ηλιακό Χωριό στη Λυκόβρυση, το οποίο

περιλαμβάνει 435 κατοικίες και εκεί πειραματικά εφαρμόστηκαν ενεργειακά συστήματα υψηλής τεχνολογίας για την αξιοποίηση της ηλιακής ενέργειας για οικιακή χρήση σε μεγάλη κλίμακα. Το πρότυπο αυτό πρόγραμμα πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία του οργανισμού με τα Υπουργεία Έρευνας και Τεχνολογίας της Ελλάδας και της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας και ήταν το σημαντικότερο σε διεθνή κλίμακα πρόγραμμα εφαρμογής ηλιακών και άλλων ενεργειακών συστημάτων προηγμένης τεχνολογίας για την παροχή θέρμανσης και ζεστού νερού για οικιακή χρήση (Υπουργείο Ανάπτυξης). Ο οικισμός του Ηλιακού Χωριού βραβεύθηκε στο πλαίσιο του προγράμματος HABITAT του Ο.Η.Ε, το οποίο είχε ως θέμα τη συνεργασία φορέων του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα με σκοπό τις παρεμβάσεις και βελτιώσεις των συνθηκών διαβίωσης και του περιβάλλοντος σε οικισμούς. (Μέρμηγκα, Ε., 1996: 40)

Στον χάρτη 8 παρουσιάζεται σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου, πόσα διαμερίσματα κοινωνικής κατοικίας αντιστοιχούν σε 1.000 κατοίκους. Κατά την επεξεργασία των στοιχείων (που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ. και της απογραφής του 2011 του μόνιμου πληθυσμού), δημιουργήθηκαν πέντε κατηγορίες και είναι οι εξής: α) οι δήμοι που δεν έχουν κανένα διαμέρισμα ανά 1.000 κατοίκους, β) οι δήμοι που έχουν 0,38 έως 4,49 κατοικίες ανά 1.000 κατοίκους, γ) 4,5 έως 9,35 διαμερίσματα κοινωνικών κατοικιών ανά 1.000 κατοίκους, δ) 9,36 έως 17,43 διαμερίσματα ανά 1.000 κατοίκους και τέλος ε) 17,44 έως 36,52 διαμερίσματα ανά 1.000 κατοίκους σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου. Όπως και στον προηγούμενο χάρτη για καλύτερη απεικόνιση των στοιχείων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης όπως και της Αθήνας δεν παρουσιάζονται αναλυτικά οι δήμοι, αλλά σε επίπεδο Πολεοδομικών Συγκροτημάτων.

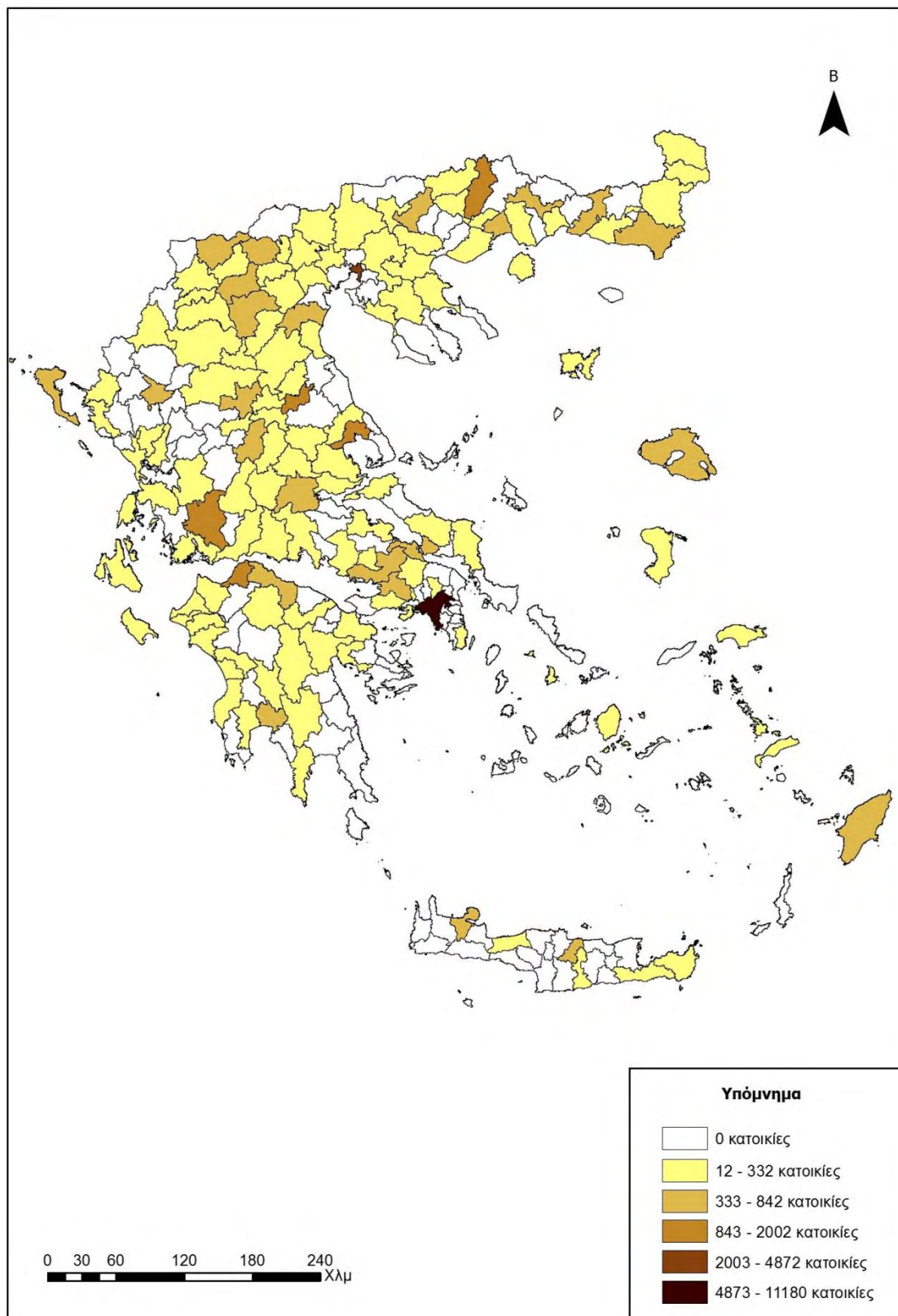
Βλέποντας τον χάρτη παρατηρούμε πως παραδόξως στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, αν και συγκεντρώνεται ο μεγαλύτερος αριθμός κατοικιών (7.202 διαμερίσματα κοινωνικής κατοικίας), εντούτοις το κλάσμα κοινωνικών κατοικιών ανά 1.000 κατοίκους είναι μικρό, μόλις 2,26. Ενώ, στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης το κλάσμα είναι 6,82. Επίσης, μεγάλο κλάσμα παρατηρείται στους δήμους Δράμας (19,76 διαμερίσματα ανά 1.000 κατοίκους), Λαυρεωτικής (23,46 διαμερίσματα ανά 1.000 κατοίκους). Ο δήμος με το μεγαλύτερο κλάσμα είναι ο δήμος Μάνδρας – Ειδυλλίας, όπου αναλογούν 41,01 διαμερίσματα κοινωνικής κατοικίας ανά 1.000 κατοίκους.

**Χάρτης 2.** Κατανομή της Κοινωνική Κατοικίας σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας σε πλήθος οικισμών και κατανομή τους ανά κατηγορία μεγέθους (συνολικά 1954-2012)



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ

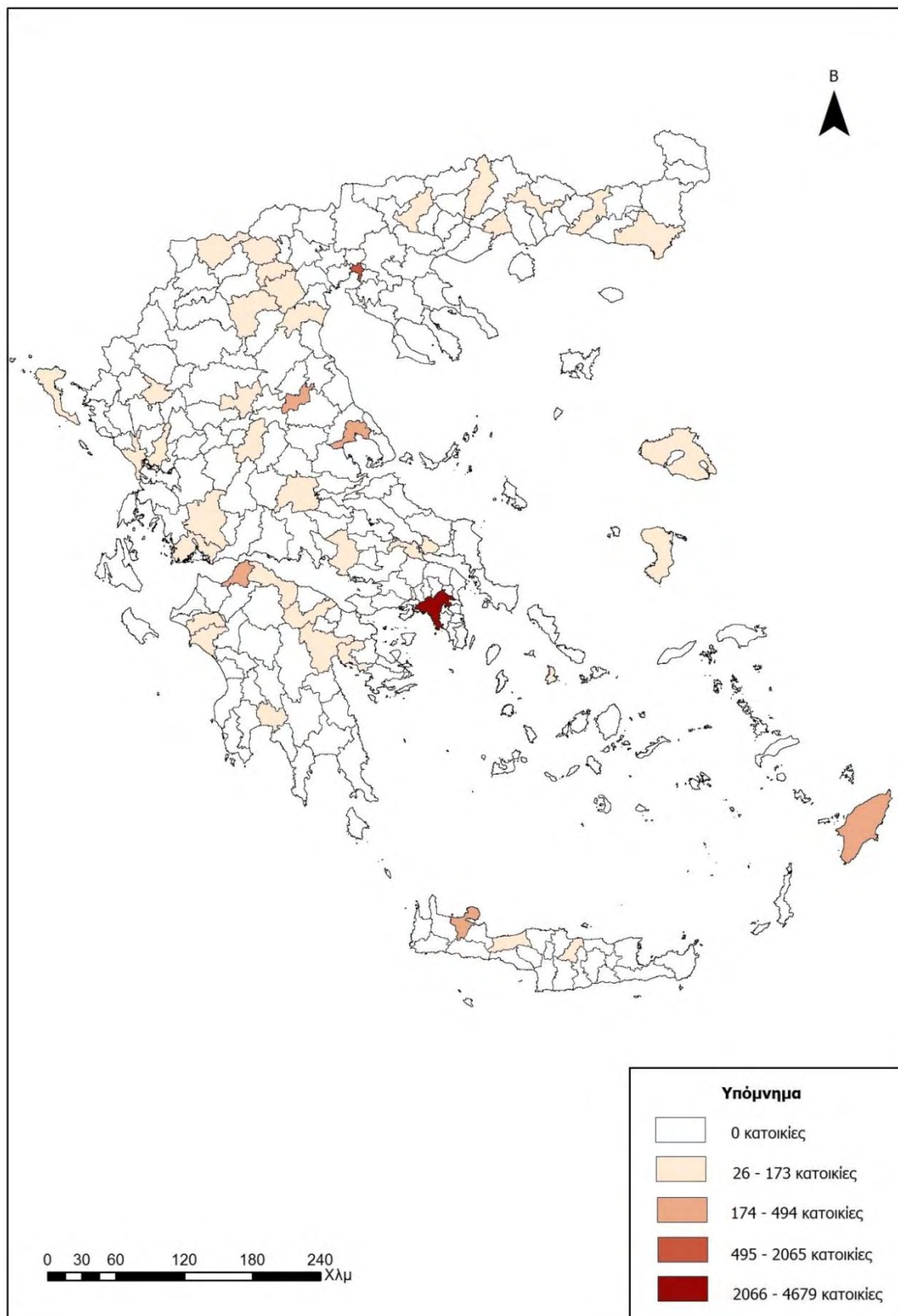
**Χάρτης 3.** Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου \*  
(σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1954 - 2012)



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

\* Για καλύτερη απεικόνιση παρουσιάζονται τα Π.Δ. της Αθήνας και Θεσσαλονίκης

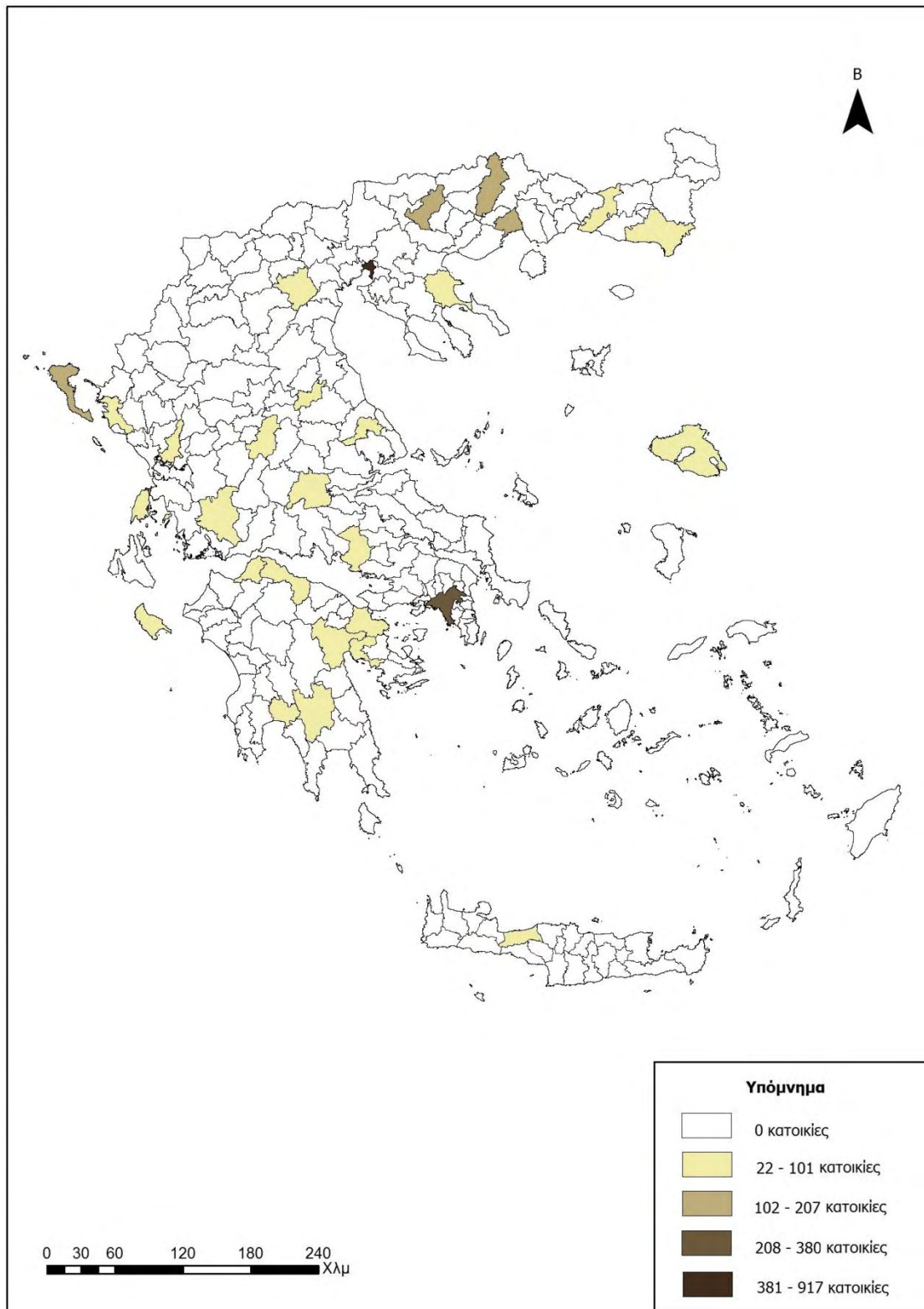
**Χάρτης 4. Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου \***  
(σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1954 - 1967)



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

\* Για καλύτερη απεικόνιση παρουσιάζονται τα Π.Δ. της Αθήνας και Θεσσαλονίκης

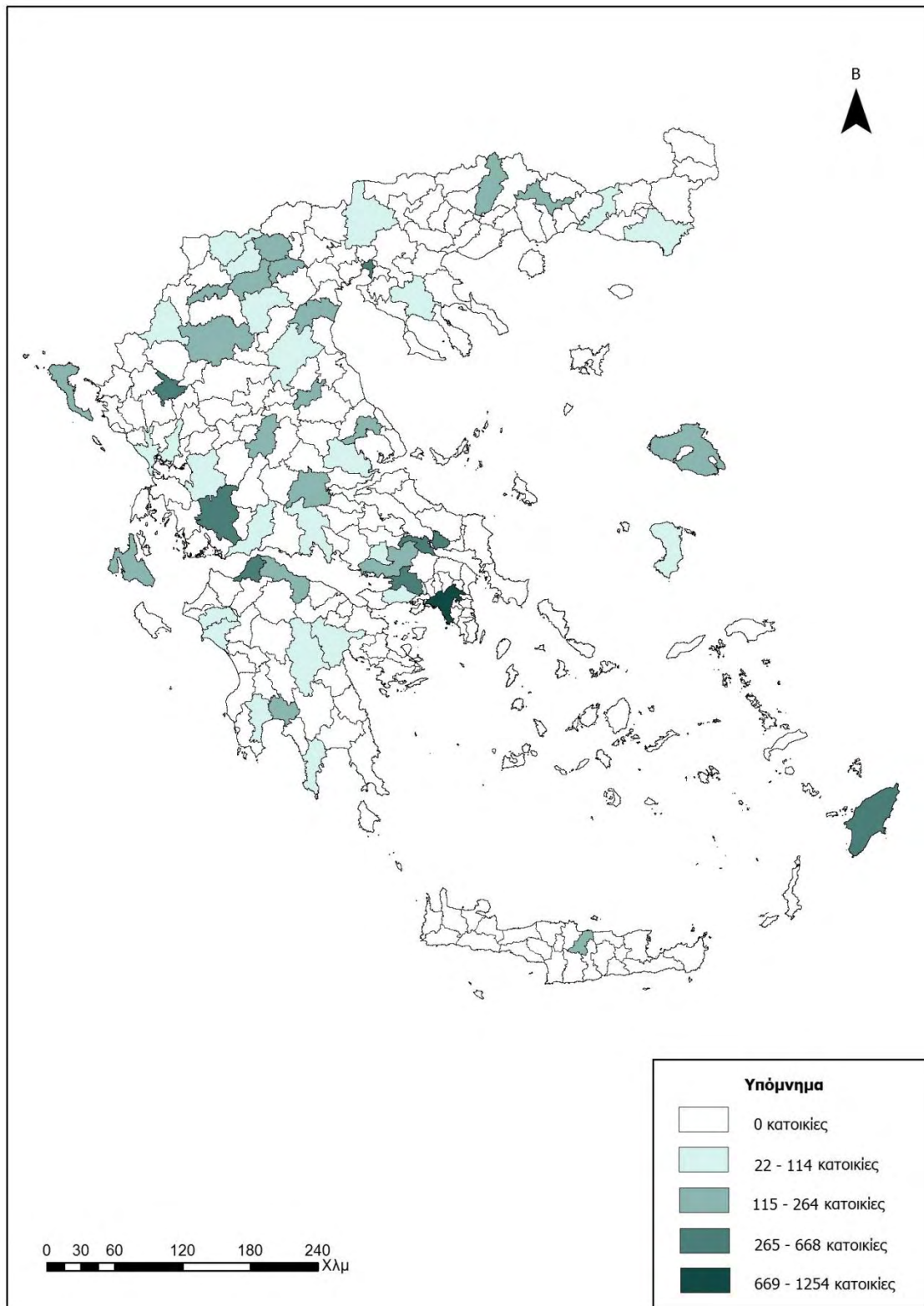
Χάρτης 5. Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου\* (σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1968- 1974)



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

\* Για καλύτερη απεικόνιση παρουσιάζονται τα Π.Δ. της Αθήνας και Θεσσαλονίκης

Χάρτης 6. Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου\*  
(σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1975 - 1983)

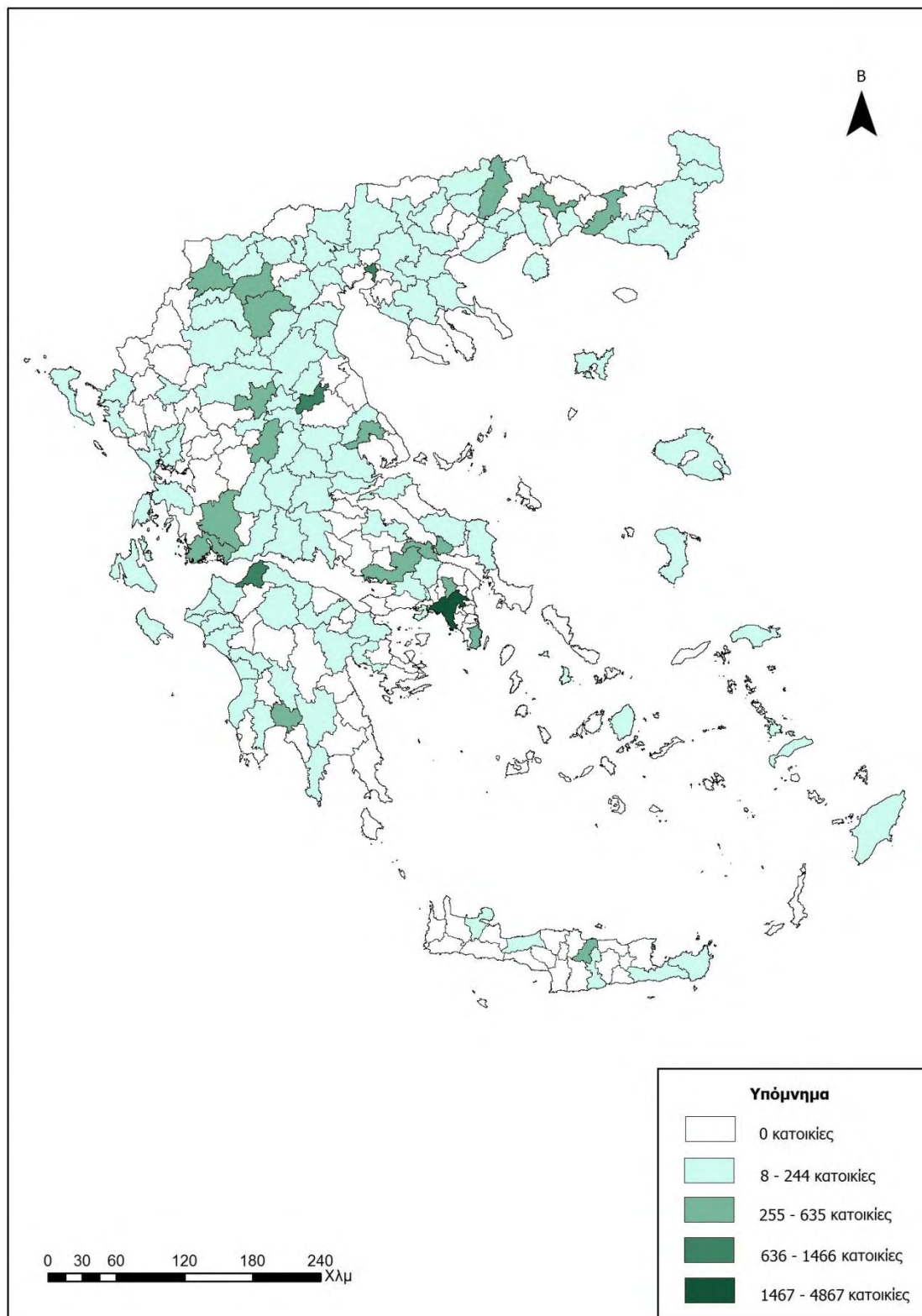


Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

\* Για καλύτερη απεικόνιση παρουσιάζονται τα Π.Δ. της Αθήνας και Θεσσαλονίκης



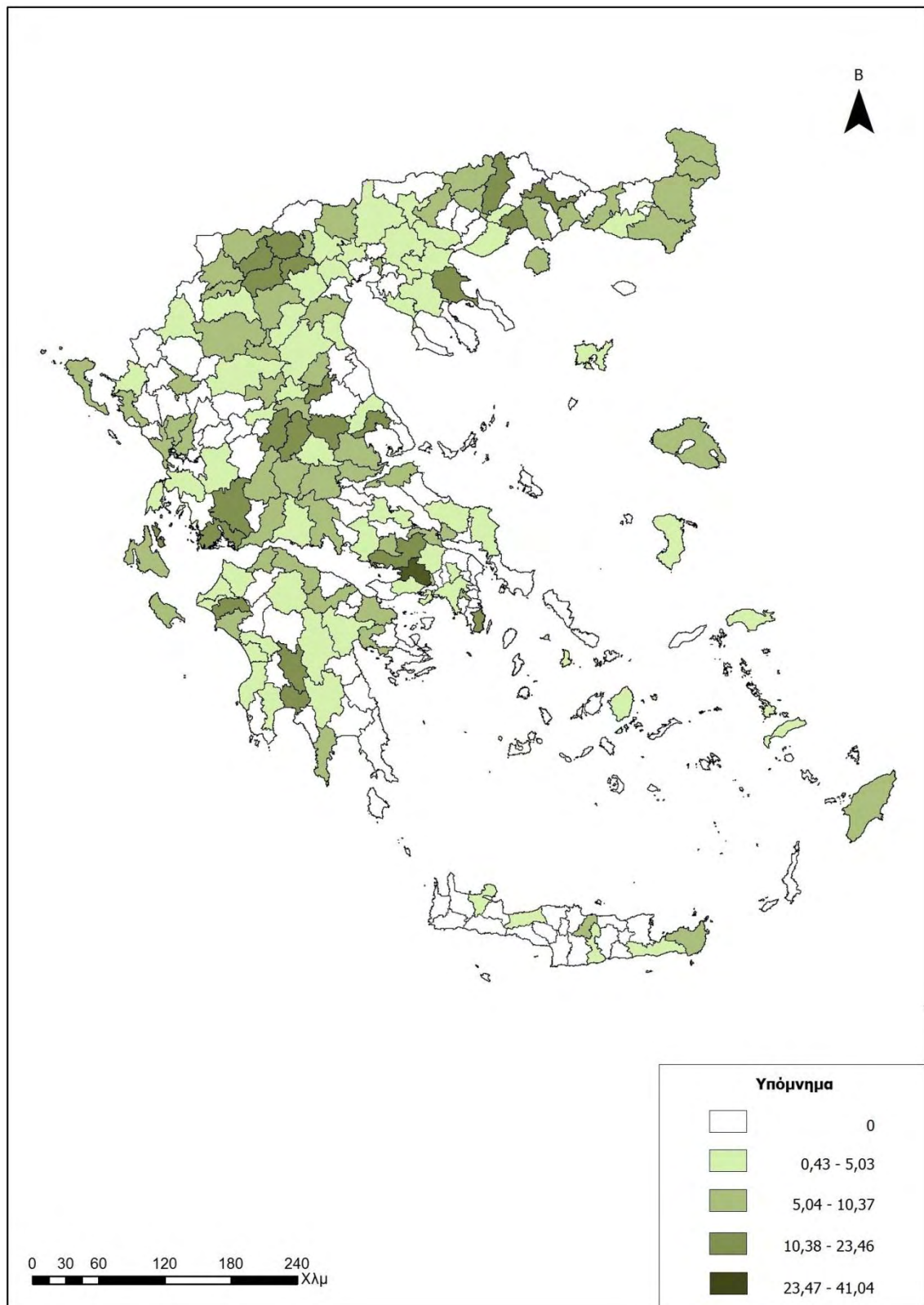
Χάρτης 7. Γεωγραφική Κατανομή κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου\*  
(σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1984 - 2012)



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

\* Για καλύτερη απεικόνιση παρουσιάζονται τα Π.Δ. της Αθήνας και Θεσσαλονίκης

Χάρτης 8. Διαμερίσματα κοινωνικής κατοικίας ανά 1.000 κατοίκους σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου (σύνολο διαμερισμάτων κατά την περίοδο 1954-2012 Απογραφή 2011)



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

## 2.2.ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφέρουμε τα βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά των εργατικών κατοικιών. Ειδικότερα, τη χωροθέτηση των οικισμών σε επίπεδο πόλης τις γενικές αρχές πολεοδομικής οργάνωσης (αν έχει υποδομές για άλλες λειτουργίες, όπως εμπόριο, χώρους για άθληση, εκκλησία) και ειδικότερα θέματα όπως κυκλοφορία, χώρους στάθμευσης κλπ.

Αρχικά, όσον αφορά την χωροθέτηση των προσφυγικών οικισμών κατά την μεταπολεμική περίοδο θα λέγαμε πως χωροθετούνται σε διαθέσιμες αδόμητες εκτάσεις και σε απόσταση από την πόλη με κύριο σκοπό την απομόνωση του προσφυγικού πληθυσμού και την σύνδεση του με τις βιομηχανικές μονάδες. Όμως, όπως παρατηρήθηκε η χωροθέτηση των οικιστικών συγκροτημάτων από τους κρατικούς φορείς (που αναφέρθηκαν παραπάνω) δεν συνεργάζονταν με τις εκάστοτε πολεοδομικές υπηρεσίες με αποτέλεσμα να μην γίνεται η τοποθέτηση των προσφυγικών οικισμών με βάση κάποιο σχέδιο πολεοδομικής ανάπτυξης του αστικού χώρου (Μαντουβάλου, 2007: 79).

Στη συνέχεια οι οικισμοί που κατασκευάστηκαν από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας χωροθετούνταν στα όρια της πόλης, σε περιοχές εκτός σχεδίου. Το γεγονός αυτό δικαιολογείται από την φθηνότερη αξία γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και την ευκολότερη εύρεση από τον οργανισμό μεγάλων γηπέδων στις περιοχές αυτές. (Ασημακόπουλος, 2014). Έτσι οι οικισμοί των πρώτων περιόδων οικοδομούνται σε μεγάλες αποστάσεις από τα όρια των πόλεων και παραμένουν απομονωμένοι από τον αστικό ιστό για μεγάλα χρονικά διαστήματα, ωστόσο να οικοδομηθεί η γύρω περιοχή. Το γεγονός αυτό αντιμετωπίστηκε μέσω του Ν.1337/83 περί επεκτάσεων των σχεδίων πόλεων, καθώς υποχρέωνε στην επιλογή χαρακτηρισμένων οικιστικών εκτάσεων σύμφωνα με τις μελέτες των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ). Μέσω του νόμου αυτού ουσιαστικά διασφαλιζόταν η ένταξη των νέων οικισμών του ΟΕΚ στην επέκταση των πόλεων (Ζιαμάνου Α & Γρηγοριάδης Α., 2013).

Παρόλα αυτά, η πλειονότητα των οικισμών του οργανισμού τοποθετούνταν είτε εκτός του αστικού ιστού ως ανεξάρτητο οικιστικό συγκρότημα, είτε στα όρια με την πόλη και στη συνέχεια με την επέκταση της ενσωματωνόταν στον ιστό. Αυτό δημιουργούσε προβλήματα στους κατοίκους καθώς οι κοινωνικές υποδομές που προβλέπονταν σε

κάθε οικισμό δεν ήταν επαρκής και οι οικιστές εξυπηρετούνταν από τις υφιστάμενες υπηρεσίες των αστικών κέντρων.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα, λανθασμένης επιλογής θέσης ανέγερσης οικιστικού συγκροτήματος κοινωνικής κατοικίας είναι ο οικισμός «Ηράκλειο VII» στην Π.Ε. Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης. Η ευρύτερη περιοχή συγκεντρώνει αγροτικές χρήσεις όπως μονάδες θερμοκηπίων και εγκαταστάσεις υποσταθμού της ΔΕΗ, με αποτέλεσμα οι κάτοικοι να έχουν πρόβλημα επικοινωνίας και σύνδεσης με τον υπόλοιπο ιστό της πόλης (Ζιαμάνου Α & Γρηγοριάδης Α., 2013).

Όσον αφορά την σχεδίαση των οικισμών αυτών παρατηρείται πως ακολουθεί είτε αυστηρό ιπποδάμειο κάρναβο είτε πιο οργανικά ακολουθώντας την μορφολογία του εδάφους (βλ. τον οικισμό Μενίδι Ι) και την έκταση/μορφή του γηπέδου που θα κατασκευαστεί ο οικισμός με ανοικτό πολεοδομικό σχεδιασμό, ενώ παράλληλα τις χαράξεις του υπόλοιπου αστικού ιστού.

Παρατηρείται στους οικισμούς του ΟΕΚ ότι επιχειρείται ο διαχωρισμός πεζών και αυτοκινήτων και η διαμόρφωση του δικτύου κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Οι κατοικίες λοιπόν σχεδιάζονται σε στοίχους σε σχέση με το δίκτυο κυκλοφορίας των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Στο σημείο αυτό είναι σημαντικό να σημειώσουμε πως οι στοίχοι των κατοικιών τοποθετούνται με κριτήρια όπως ο ηλιασμός και ο φωτισμός. Ο εκάστοτε σχεδιαστής των οικισμών αυτών έχει ως στόχο να δημιουργήσει την αίσθηση της γειτονιάς. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω της χαμηλής και μεσαίας δόμησης, των προκηπίων στις κατοικίες, με τη δημιουργία πεζοδρόμων οι οποίοι να συνδέουν τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους καθώς και με τη δημιουργία ανοικτών δημόσιων χώρων μεταξύ των στοίχων των κατοικιών (Ο.Ε.Κ., 1983).

Σε κάθε οικιστικό συγκρότημα είναι απαραίτητη η ύπαρξη κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Κατά τα πρώτα χρόνια παρατηρείται περιορισμένη ύπαρξη των χώρων, αλλά σταδιακά αυξάνονταν, με αποτέλεσμα στην πλειονότητα των οικισμών να υφίστανται χρήσεις όπως χώροι αστικού πρασίνου, πλατεία, παιδική χαρά, χώροι στάθμευσης, Ακόμα, χώροι συγκέντρωσης των οικιστών και μαγαζιά τα οποία είτε ενοικιάζονται είτε από κατοίκους είτε από το δήμο (Ασημακόπουλος, 2014). Ανάλογα με το μέγεθος του οικισμού προβλέπονται και χώροι άθλησης όπως γήπεδα, σχολεία και βρεφονηπιακοί σταθμοί που θα εξυπηρετούν τον πληθυσμό του οικισμού καθώς και

εκκλησία και πνευματικό κέντρο (Ο.Ε.Κ.,1994). Η διαμόρφωση αυτή των χρήσεων γης, δηλαδή η ένταξη τέτοιου είδους λειτουργιών καθιστά το συγκρότημα πιο ανεξάρτητο και αυτόνομο από το υπόλοιπο αστικό ιστό και επίσης συμβάλει θετικά στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Αναφορικά με τους όρους δόμησης, θα λέγαμε πως η οικοδόμηση των εκτάσεων που προορίζονται για την κατασκευή εργατικής κατοικίας πραγματοποιείται με όρους δόμησης που ισχύουν και στην ευρύτερη περιοχή (αυτό ισχύει για τις περιοχές εντός σχεδίου), με εξαίρεση συγκροτήματα που υπερβαίνουν το μέγιστο ύψος. Σε περίπτωση υλοποίησης συγκροτημάτων σε περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης, ο οργανισμός εκπονεί τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο και ισχύουν οι όροι δόμησης για την εκτός σχεδίου δόμηση, οι οποίοι εν συνεχεία εγκρίνονται από το ΥΠΕΚΑ (Σταυρίδης κα, 2009). Σύμφωνα με τον Νόμο 1337/83 για τις περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης και για τμήματα που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας ή προσφέρονται για μεταφορά συντελεστή δόμησης μπορεί να καθοριστεί και δεύτερος αυξημένος συντελεστής που μπορεί να είναι και μεγαλύτερος του 0,8, αλλά όχι μεγαλύτερος του 2,40.

Όσον αφορά τους συντελεστές δόμησης θα τονίζαμε τα εξής: στην πλειονότητα των οικισμών κοινωνικής κατοικίας αναφορικά με τον μεικτό συντελεστή δόμησης κυμαίνεται από 0,40 έως 0,45. Παράλληλα, ο καθαρός συντελεστής στο σύνολο της έκτασης κυμαίνεται από 0,65 έως 1 στα οικοδομικά τετράγωνα. Τέλος, το ποσοστό κάλυψης της έκτασης των οικισμών είναι 15% - 20%, δηλαδή το ποσοστό αυτό είναι χαμηλό σε σχέση με τους κανονισμούς που ισχύουν στην ιδιωτική δόμηση (Ο.Ε.Κ.,1994). Τέλος όσον αφορά τους κοινόχρηστους χώρους ελάχιστο ποσοστό ορίζεται το 40% (Ζαμάνη, 2013).

Παρά τους όρους δόμησης που είναι κοινοί στην γύρω περιοχή και στις ζώνες κοινωνικής κατοικίας, η οργάνωση του χώρου στις ζώνες αυτές παρουσιάζει κατά κανόνα διαφορετικά χαρακτηριστικά. Δηλαδή, φαινομενικά υπάρχει συγκέντρωση των κτιριακών όγκων, με αποτέλεσμα να δημιουργείται η αίσθηση της χαμηλής πυκνότητας στις περιοχές που υλοποιούνται τα στεγαστικά προγράμματα σε αντίθεση με τον υπόλοιπο ιστό που χαρακτηρίζεται από κατακερματισμό δομημένου και αδόμητου χώρου (Πολυχρονιάδου, 2014). Ακόμα, ανάλογα με την συγκέντρωση των κτιρίων του συγκροτήματος και το στοιχείο του ηλιασμού, μπορούν να μας οδηγήσουν στην επιλογή του σωστού προσανατολισμού και των αποδεκτών αποστάσεων μεταξύ των

κτιρίων σε συνάρτηση με το είδος και τον αριθμό των ορόφων. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι δεκτές (για τις ελληνικές συνθήκες) ελάχιστων αποστάσεων ανάμεσα στα κτίρια κατοικιών, ανάλογα με το ύψος τους (συμπέρασμα του Αραβαντινού από τη σύνταξη μελετών ή διερεύνηση υφιστάμενων οικισμών του ΟΕΚ) (Αραβαντινός,2007).

$$A = 1,2 Y$$

Πίνακας 8. Ελάχιστες αποστάσεις ανάμεσα στα κτίρια κατοικιών

Όροφοι κατοικιών	Y	A
Μονώροφο	4	5
Διώροφο	7	8,5
Τριώροφο	10	12
Τετραώροφο	13	15,5
Οκταώροφο	25	30
Δωδεκαώροφο	37	45

Πηγή: Αραβαντινός, 2007

A: Οριζόντια απόσταση μεταξύ των κτιρίων. Η οποία μετρείται κάθετα προς τα παράθυρα των κύριων χώρων του κατώτερου ορόφου

Y: Ύψος απέναντι κτιρίου (εμποδίου)

Αν συγκρίνουμε την απόσταση A των εργατικών κατοικιών (που παρατήρησε ότι εφαρμοζόταν ο Αραβαντινός) σε σχέση με αυτό που εφαρμοζόταν βάση του ΓΟΚ του 1985 (άρθρο 9), η αντίστοιχη απόσταση Δ μεταξύ των κτιρίων είναι μικρότερη σε κατοικίες ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Ειδικότερα, το κτίριο όταν τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο και δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση  $\Delta = 3 + 0,10 H$  (όπου H το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός, ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης).

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί πως σε χώρες της Δυτικής και Βόρειας Ευρώπης, η απαιτούμενη απόσταση ανάμεσα στα κτίρια ξεπερνάει το διπλάσιο του ύψους τους. Και αυτό δεν επιβάλλεται μόνο για λόγους ηλιασμού (το ύψος του ήλιου είναι βέβαια χαμηλότερο στις χώρες αυτές από ότι στην Ελλάδα και για αυτό είναι μεγαλύτερη η απόσταση), αλλά και για λόγους απ' ευθείας απομόνωσης και αερισμού. Επίσης, η

απόσταση Α μπορεί να υποστεί μια σχετική μείωση σε ειδικές θέσεις και κάτω από προϋποθέσεις (π.χ. όταν το απέναντι «εμπόδιο» είναι περιορισμένου πλάτους και χωρίς παράθυρα) (Αραβαντινός,2007).

### 2.2.1 ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ

#### 2.2.1.1.ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΣΑΝ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Ο σχεδιασμός της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα εμφανώς επηρεάστηκε από τα διεθνή πρότυπα. Θα λέγαμε πως τα κινήματα τα οποία επέδρασαν περισσότερο είναι αυτά των αγγλικών κηπουπόλεων, γενικότερα το κίνημα του μοντερνισμού (η σχολή του Bauhaus) και τέλος τα πρότυπα της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης στην Ευρώπη που ακολούθησαν μερικές από τις βασικές αρχές του Μοντέρνου Κινήματος χωρίς όμως τον αντίστοιχο οραματικό τους χαρακτήρα.

Το πρώτο πρότυπο προέρχεται από την παράδοση των Αγγλικών κηπουπόλεων των αρχών του 20ου αιώνα. Όπου προβλεπόταν η ανάπτυξη περιοχών αμιγούς κατοικίας κοντά σε βιομηχανικές μονάδες, ώστε να υπάρχει προσφορά εργασίας στους κατοίκους, ενώ παράλληλα διασφαλιζόταν η άμεση επαφή των κατοίκων με την φύση και την υψηλή ποιότητα κατοικίας και δομημένου περιβάλλοντος. Επίσης οι κηπουπόλεις του Howard συνδύαζαν τα πλεονεκτήματα ενός αστικού κέντρου και ενός αγροτικού οικισμού. Διατηρώντας παράλληλα μικρό μέγεθος ο οικισμός παρέμενε σε μικρή απόσταση με τον υπόλοιπο αστικό ιστό (Γοσποδίνη, 1997). Με το πρότυπο αυτό σχεδιασμού επιδιώκεται η ένταξη ενός νέου σχεδιαζόμενου τμήματος σε ένα αστικό περιβάλλον το οποίο θα περιλαμβάνει αρκετούς ελεύθερους χώρους και χαμηλή δόμηση.

Το πρότυπο αυτό εφαρμόστηκε στον πολεοδομικό κυρίως σχεδιασμό συνοικισμών του μεσοπολέμου όπως η Ν. Σμύρνη και η Ν. Φιλαδέλφεια. Στη Ν. Φιλαδέλφεια συναντάται μια ενδιαφέρουσα οργάνωση των προσφυγικών κατοικιών, καθώς ο οικισμός περιλαμβάνει κέντρο και επάλληλους δακτυλίους κυκλοφορίας και τοποθέτηση των κατοικιών γύρω από το κέντρο. Το πρότυπο αυτό δεν εφαρμόστηκε μόνο κατά την διάρκεια του μεσοπολέμου αλλά και κατά την διάρκεια του κατασκευαστικού έργου του ΟΕΚ και κυρίως στις τελευταίες δεκαετίες. Ειδικότερα, χαρακτηριστικά παραδείγματα της χρήσης του προτύπου στην κοινωνική κατοικία στην

Ελλάδα είναι το Μενίδι I, ο οικισμός Άνω Λιόσια II (βλ. εικόνα 1) και στα δυο μεγάλα οικιστικά συγκροτήματα Ηλιακό και Ολυμπιακό χωριό.



Εικόνα 1.Μακέτα οικισμού Άνω Λιόσια II, Γεννηματάς

Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 8/12/2014

Το δεύτερο πρότυπο που επηρέασε το σχεδιασμό των πολυκατοικιών του μεσοπολέμου έχει προέλευση από την σχολή του Bauhaus και γενικότερα τον μοντερνισμό των CIAM του μεσοπολέμου. Είναι πολύ σημαντικό ότι αυτό το πρότυπο μεταφέρεται την Ελλάδα σε μια εποχή που ο πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός προβληματισμός είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένος σε μια κατεύθυνση επιβεβαίωσης των οραματικών αρχών του Μοντέρνου Κινήματος (Σταυρίδης κ.ά., 2009).

Τα κύρια χαρακτηριστικά του φονξιοναλισμού είναι πως η πόλη θεωρείται άθροισμα ενοτήτων, είναι ανοικτή σε επεκτάσεις και υπάρχει διαχωρισμός των λειτουργιών κατά ζώνες. Επίσης, ο σχεδιασμός του ιστού γίνεται βάση γεωμετρικού κάρναβου και είναι αισθητή η δημιουργία μεγάλων οικοδομικών νησίδων που περιβάλλονται από οδικές αρτηρίες ταχείας κυκλοφορίας οχημάτων. Τα κτήρια πλέον είναι χωροθετημένα ελεύθερα στο χώρο, ώστε να έχουν τον βέλτιστο ηλιασμό και αερισμό. Το κτήριο πλέον αντιμετωπίζεται ως ένα «περίοπτο αντικείμενο» και έχουν γεωμετρικά προσδιορισμένο σχήμα. Ως δημόσιος υπαίθριος χώρος στο κίνημα του μοντερνισμού θεωρείται ο «άμορφος υπόλοιπος χώρος» γύρω από τα περίοπτα κτήρια. Συνηθισμένη είναι επίσης η κατασκευή πολυώροφων κτισμάτων, το οποίο οδήγησε στην υψηλή πυκνότητα δόμησης και χαμηλού ποσοστού κάλυψης του εδάφους και σε μια πόλη ή οικιστικό συγκρότημα με μεγάλους ελεύθερους χώρους (Γοσποδίνη, 1997).



Βέβαια τα Ελληνικά συγκροτήματα είναι αισθητά μικρότερα από τα αντίστοιχα της κεντρικής κυρίως Ευρώπης (Σαρηγιάννης 2010: 9). Πιο συγκεκριμένα, χαρακτηριστικά παραδείγματα της χρήσης αυτού του προτύπου στην κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα είναι μερικές προσφυγικές κατοικίες όπως αυτές της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (βλ. εικόνα 2), ο οικισμός Άγιος Ιωάννης Ρέντης στην Αττική και ο οικισμός Θεσσαλονίκη VII (Αξιός) με τις εξαώροφες, οκταώροφες, δωδεκαώροφες πολυκατοικίες (βλ. εικόνα 3).



Εικόνα 2. Προσφυγικά Λεωφόρου Αλεξάνδρας

Πηγή: Η Καθημερινή, 2014



Εικόνα 3. Οικισμός Θεσσαλονίκη VII, Αξιός

Πηγή: Parallaxi Magazine, 2014

Το τρίτο πρότυπο που επηρέασε τον σχεδιασμό της κοινωνικής κατοικίας είναι αυτό της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης στην Ευρώπη που ακολούθησε μερικές από τις βασικές αρχές του Μοντέρνου Κινήματος χωρίς όμως τον αντίστοιχο οραματικό τους χαρακτήρα. Η πιεστική ανάγκη για μαζική παραγωγή κατοικίας και οι μεγάλες καταστροφές τμημάτων των πόλεων έδωσε πρόσφορο έδαφος στην ανάπτυξη οικιστικών προγραμμάτων που επεδίωκαν τον εξαρχής σχεδιασμό της πόλης όπως τον φαντάστηκε ο Le Corbusier στην Ville Radieuse το 1933. Αυτή η ανάγκη χωρίς τις αντίστοιχες δυνατότητες υπήρχε και στην Ελλάδα. Στην Ελλάδα τα προγράμματα παραγωγής κατοικίας από φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα αντιμετώπιστηκαν ως ευκαιρίες πριμοδότησης του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα παρά ως ευκαιρίες παραγωγής νέων μοντέλων κατοίκησης με έμφαση στις ανάγκες των εργατοϋπαλλήλων. Ο ΟΕΚ από το 1960 και έπειτα ακολουθούσε όσον αφορά τον σχεδιασμό, την λογική της αστικής πολυκατοικίας με διαφορά ως προς την οργάνωση των συγκροτημάτων. Η ελεύθερη τοποθέτηση των κτιρίων που είναι χαρακτηριστικό του κινήματος του Μοντερνισμού παρέχει στις οργανωμένες περιοχές της κοινωνικής κατοικίας την δυνατότητα να σχεδιαστούν ο υπαίθριος χώρος και οι κοινές χρήσεις των συγκροτημάτων. Στο πρότυπο των νέων πόλεων ή των νέων εργατικών προαστίων της Ευρώπης ένας τέτοιος σχεδιασμός εν μέρει έγινε με την πρόβλεψη δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων και λειτουργιών στο κέντρο των συγκροτημάτων. Η πορεία αυτού του είδους προτύπου όταν υλοποιήθηκε δεν ήταν πάντοτε καλή (Σταυρίδης κ.ά, 2009).

Ο οργανισμός επιχείρησε να δημιουργήσει συγκροτήματα, τα οποία θα είχαν την αίσθηση της αυτοτελούς γειτονιάς, γεγονός κομβικό στο σχεδιασμό της κοινωνικής κατοικίας. Σε αυτό το πρότυπο ανήκει το Ηλιακό και το Ολυμπιακό χωριό (βλ. εικόνα 4). Ουσιαστικά, αυτοί οι δύο αυτοτελείς οικισμοί κατασκευάστηκαν στην περιφέρεια της Αθήνας και αποτελούν ξεχωριστό κομμάτι σε σχέση με τον υπόλοιπο αστικό ιστό. Από την δεκαετία του 1970 άρχισαν να παράγονται οικισμοί δορυφόροι, με αποτέλεσμα να μετατρέπονται σε εξαιρετικά προβληματικές αστικές περιοχές. Ειδικότερα, οι περιοχές αυτές μετατράπηκαν σε γκέτο υπνωτήριο, όπου πλέον δεν υπάρχουν συγκοινωνίες, ενώ οι κοινόχρηστοι εξοπλισμοί, οι εγκαταστάσεις και τα κτήρια βρίσκονται σε παρακμή (Σημαιοφορίδου, 2013).



Εικόνα 4. Ολυμπιακό χωριό

Πηγή: Ιστότοπος Δήμου Αχαρνών, 2014

#### 2.2.1.2. ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

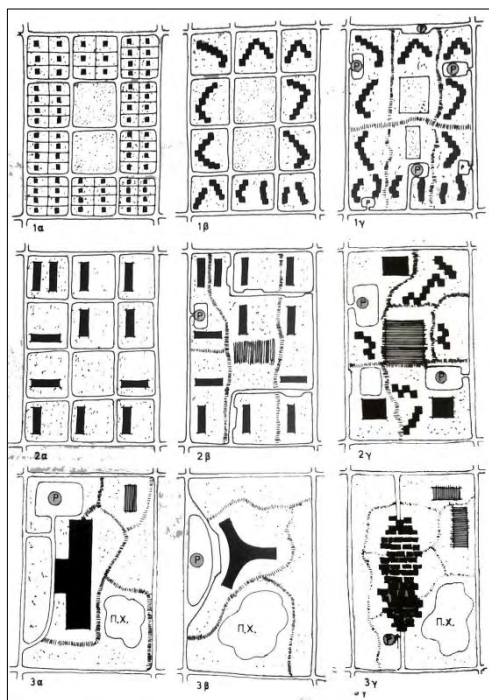
Στην κοινωνική κατοικία η έννοια του οικοπέδου, δεν είναι ίδια με αυτή της ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Πιο συγκεκριμένα, η έννοια του οικοπέδου ταυτίζεται με αυτή του οικοδομικού τετραγώνου, το οποίο προκύπτει είτε ως αποτέλεσμα της εξ' αρχής ρυμοτόμησης, είτε ως αποτέλεσμα ένωσης και επαναδιευθέτησης των οικοδομικών τετραγώνων, ώστε να παραχθεί μέσα από τη διαδικασία αυτή το νέο οικόπεδο κοινωνικών κατοικιών. Έτσι, το οικοδομικό τετράγωνο σε αυτού του είδους την οργανωμένη δόμηση προκύπτει από το συνδυασμός και την οργάνωση οικιστικών νησίδων μέσα στον δημόσιο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου. Οι νησίδες αυτές αποτελούνται από τα κτίρια και την περιμετρική ζώνη υπαίθρου χώρου (κήπος) που ανήκει στους οικιστές των κτιρίων, δηλαδή οι νησίδες αυτές είναι ο συλλογικός χώρος των κατοίκων (Σταυρίδης κα, 2009).

Το συγκρότημα της κοινωνικής κατοικίας αποτελεί το άθροισμα των οικοδομικών τετραγώνων (που αναφέρθηκαν παραπάνω), τα οποία έχουν άλλοτε χαλαρές σχέσεις μεταξύ τους, δηλαδή μεγάλη απόσταση ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα και άλλοτε

πιο συγκεντρωτικές και στενές σχέσεις όπως στην περίπτωση συγκέντρωσης της πλειονότητα των οικιστικών μονάδων σε ενιαίο χώρο. Ουσιαστικά, η οργάνωση και η σχεδίαση του συγκροτήματος μπορεί να παράγει είτε δομές κλειστές που να παρουσιάζουν συγκέντρωση γύρω από το κέντρο του και να δημιουργούν την αίσθηση της αυτονομίας και απομόνωσης, είτε δομές ανοιχτές στην διάχυση και στην ενσωμάτωση του συγκροτήματος από το υπόλοιπο αστικό περιβάλλον.

Έτσι στο υποκεφάλαιο αυτό θα αναλυθεί η κατηγοριοποίηση της κοινωνικής κατοικίας ανάλογα με την οργάνωση του συγκροτήματος στο χώρο. Γενικά, ανάλογα με την οργάνωση και την τοποθέτηση στον χώρο των κτιρίων είναι δυνατόν να διακρίνουμε δυο βασικές δομές οργάνωσης, τη διάταξη κατά στοίχους και τη διάταξη κατά πυρήνες καθώς και ο συνδυασμός τους (βλ. εικόνα 5). Ο σχεδιαστής θα επιλέξει ποια από τις δυο δομές θα εφαρμόσει ή τον συνδυασμό τους ανάλογα με τον σχήμα, το μέγεθος του οικοπέδου, τα χαρακτηριστικά του εδάφους όπως την κλίση, το ανάγλυφο, τον προσανατολισμό και τέλος τις απαιτήσεις και χαράξεις του υπόλοιπου αστικού ιστού όπως δρόμοι, προσβάσεις, σχήμα των υπόλοιπων οικοδομικών τετραγώνων.

Άλλος ένας παράγοντας που επηρεάζει την σχέση και χωροθέτηση των κτηρίων είναι η ύπαρξη άλλων προβλεπόμενων χρήσεων στο συγκρότημα όπως ελεύθερων χώρων και αστικού πράσινου (νησίδες πρασίνου, πάρκο, πλατεία, παιδική χαρά) καθώς και χώρων συνάθροισης (καταστήματα, αίθουσες συγκεντρώσεων, εκκλησίες). Οι χρήσεις αυτές κατά περιπτώσεις αναμειγνύονται με την κατοικία, ενώ σε άλλες περιπτώσεις τοποθετούνται στο κέντρο ή στα όρια του συγκροτήματος. Η επιλογή του χώρου που θα ενταχθούν οι χρήσεις αυτές καθορίζει ποιο πρότυπο θα ακολουθηθεί και επηρεάζει την σχέση του δημόσιου και ιδιωτικού χώρου εντός του οικιστικού συγκροτήματος (Σταυρίδης κα, 2009).



Εικόνα 5. Ενδεικτικοί τύποι διάταξης οικοδομικών τετραγώνων οικισμών

Πηγή: Αραβαντινός, 2007

#### Δομή κατά στοίχους

Η οργάνωση κατά στοίχους ήταν το πρώτο πρότυπο που εφαρμόστηκε στην Ελλάδα από την ΕΑΠ και το Υπουργείο Πρόνοιας. Ο ΟΕΚ επίσης ακολουθεί την δομή αυτή, δηλαδή τη δημιουργία συγκροτημάτων, τα οποία έχουν μια αυστηρή οργάνωση και ακολουθούν καθορισμένο κάναβο (βλ. εικόνα 6). Η οργάνωση και η σχεδίαση των οικισμών στην οργανωμένη κατοικία βασίζεται ως επί των πλείστον στην επανάληψη και ιδιαίτερα στην επανάληψη τόσο των κτιριακών μονάδων όπου αθροίζοντας τες συνθέτουν τους στοίχους, όσο και στην επανάληψη της σύνθεσης των κατοικιών εντός του κτηρίου.

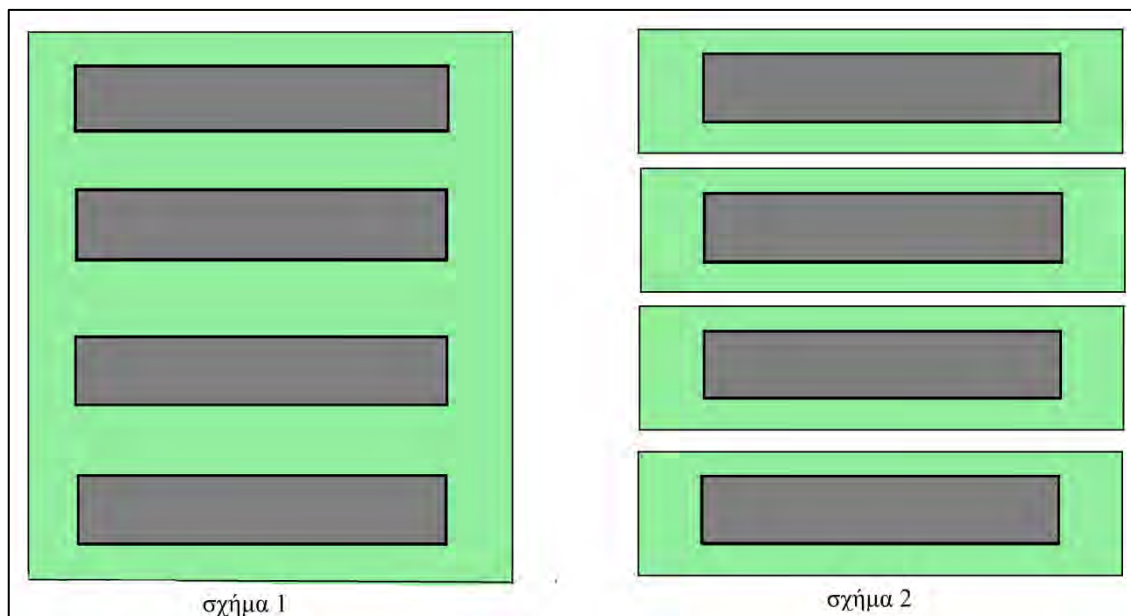
Η σχεδίαση και η διαδικασία παραγωγής της κοινωνικής κατοικίας έχει ταυτιστεί πλέον με την επανάληψη. Αυτό συμβαίνει λόγω του ελάχιστου κόστους παραγωγής και της εύκολης τυποποίησης της κατοικίας, η οποία εξοικονομεί χρόνο. Ο χώρος που δημιουργείται είναι αποτέλεσμα της ένωσης όμοιων χωρικών ενοτήτων (κτιρίων και στοίχων) τα οποία διακόπτονται από τον ενδιάμεσο δημόσιο ελεύθερο χώρο. Παράγοντες που επηρεάζουν την παραγωγή αυτού του χώρου είναι η ένταξη στην ευρύτερη περιοχή, η κυκλοφοριακή οργάνωση, δηλαδή το σύστημα πεζοδρόμων και οδικών αρτηριών και ο προσανατολισμός του οικοπέδου.



Εικόνα 6. Παράδειγμα συγκροτήματος δομημένου κατά στοίχους (Εργατικές πολυκατοικίες στη Νέα Φιλαδέλφεια 1955-57)

Πηγή: Σαρηγιάννης, 2013

Η κατά στοίχους δομή του συγκροτήματος μπορεί να αναπτύσσεται σε ένα οικοδομικό τετράγωνο, ουσιαστικά κάθε μονάδα να είναι μέρος του οικοδομικού τετραγώνου όπως φαίνεται στο σχήμα 1 (βλ. εικόνα 7), είτε κάθε μονάδα – κτίριο να αποτελεί αυτόνομη ενότητα και να ορίζει ένα οικοδομικό τετράγωνο (βλ. σχήμα 2). Και οι δύο περιπτώσεις εφαρμόζονται σε οικόπεδα μεγάλης έκτασης, όπου η ρυμοτόμησή τους είναι εξαρχής. Η κατάτμηση σε οικοδομικά τετράγωνα και η οργάνωση της κυκλοφορίας, προσδιορίζουν τη σχέση δημόσιων και ιδιωτικών χώρων, τόσο στο εσωτερικό του συγκροτήματος όσο και τη σχέση του με την ευρύτερη περιοχή.



Εικόνα 7. Διατάξεις κτιρίων κατά στοίχους δομή σε οικοδομικά τετράγωνα

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Βέβαια, η ποιότητα του δημόσιου χώρου ανάμεσα στα κτίρια είναι διαφορετική στις δύο περιπτώσεις. Στο σχήμα 2 παρατηρούμε πως ο δημόσιος χώρος είναι κατακερματισμένος καθώς κάθε στοίχος αποτελεί ξεχωριστό οικοδομικό τετράγωνο, έχει το δικό του δημόσιο χώρο, άρα αναιρείται η έννοια του συγκροτήματος και ενισχύεται το αίσθημα της ανεξαρτησίας.

Στην πρώτη περίπτωση (σχήμα 1) το συγκρότημα αντιμετωπίζεται ως ενιαία μονάδα και ο ενδιάμεσος ελεύθερος χώρος (π.χ. αστικό πράσινο) εξυπηρετεί και τους δύο στοίχους και έτσι ενδυναμώνονται οι σχέσεις μεταξύ των κατοίκων και γενικότερα του συγκροτήματος και οικοδομικού τετραγώνου. Επίσης, εξυπηρετείται από πλευρικές οδικές διελεύσεις με συγκεκριμένες ρυθμίσεις για την ενότητα αυτή όπως η ιεράρχηση του οδικού δικτύου σε δρόμους ήπιας κυκλοφορίας, οδούς και πεζοδρόμους. Σημαντικό είναι να τονιστεί πως και στις δύο περιπτώσεις η οικοδομική με την ρυμοτομική γραμμή, άλλοτε ταυτίζονται και άλλοτε υπάρχει πρασιά.

Σε αυτό το μοντέλο οργάνωσης του χώρου, οι σχέσεις ανάμεσα στα κτίρια και στο συγκρότημα διαμορφώνονται ανάλογα με τον τρόπο διαμόρφωσης των ελεύθερων χώρων και με τις προσβάσεις στα κτίρια.

Η δομή κατά στοίχους έχει εφαρμογή μέχρι και στα πιο πρόσφατα παραδείγματα, τα οποία διαφοροποιούνται μερικώς σε σχέση με τα παλαιότερα δείγματα, παρόλα αυτά συνεχίζεται η δομή αυτή να επιλέγεται ως βασικός τρόπος οργάνωσης ( χαρακτηριστικό παράδειγμα το Ηλιακό χωριό).

### Δομή κατά πυρήνες

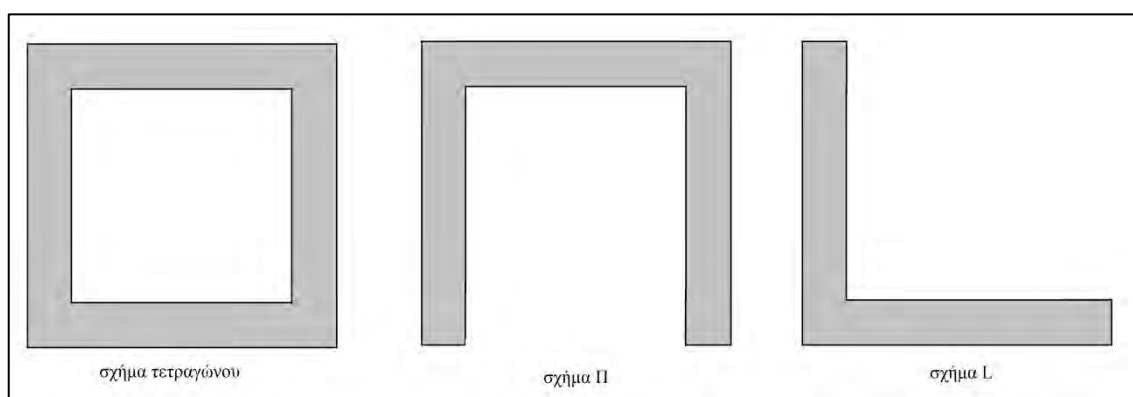
Η δομή κατά πυρήνες, σε αντίθεση με την οργάνωση κατά στοίχους διαφοροποιεί τον χώρο και προβάλλει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Πράγματι, αντίθετα με την οργάνωση κατά στοίχους όπου ο χώρος αντιμετωπίζεται σαν συνάθροιση κτιριακών μονάδων σε ομοιογενή κάρναβο, στο μοντέλο αυτό παράγεται ένας χώρος που παρουσιάζει διαφοροποιήσεις στο εσωτερικό του, αφού τα κτήρια τοποθετούνται με τρόπο ώστε να δημιουργούνται επιμέρους ενότητες. Έτσι, έχουμε δύο επίπεδα, το πρώτο όπου τα κτίρια αποτελούν μια συγκροτημένη ενότητα και το δεύτερο όπου οι ενότητες αυτές παράγουν το συγκρότημα (βλ. εικόνα 8).



Εικόνα 8. Παράδειγμα συγκροτήματος δομημένου κατά πυρήνες (Νέα Φιλαδέλφεια, οικισμός του ΟΕΚ του 1954-1960)

Πηγή: Σαρηγιάννης, 2013

Στην δομή κατά πυρήνες η σχέση του δημόσιου (ελεύθερου) και ιδιωτικού χώρου καθορίζεται από τον σχεδιασμό κάθε φορά και στην περίπτωση αυτή όπως αναφέραμε παράγονται επιμέρους χωρικές ενότητες με ξεχωριστά χαρακτηριστικά η κάθε μια και διαφορετικές σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ των κτιρίων – μονάδων και ελεύθερου χώρου. Γενικότερα, οι βασικές διατάξεις των κτιρίων στην οργάνωση αυτή είναι σε σχήμα τετραγώνου, σε σχήμα Π και L (παρουσιάζονται στην εικόνα 9). Επίσης, ανάλογα με το σχήμα της διάταξης διαφαίνεται και το κατά πόσο ανοιχτό και προσβάσιμο είναι το σύμπλεγμα κατοικιών από το δημόσιο χώρο και τι είδους σχέσεις μετέπειτα θα αναπτύξουν οι οικιστές μεταξύ τους και με το περιβάλλον τους. Έτσι, τα χαρακτηριστικά της ενότητας του χώρου που παράγεται (δηλαδή η σχέση κτισμένου και άκτιστου χώρου και παράλληλα η σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου) ορίζονται σε μεγάλο βαθμό από την σύνθεση των κτιρίων κατοικίας μεταξύ τους.



Εικόνα 9. Διατάξεις κτιρίων σε δομή κατά πυρήνες

Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Κάθε επιμέρους ενότητα σε αυτό το πρότυπο είναι δυνατόν να διαμορφωθεί με κτίρια διαφορετικού μεγέθους διαφορετικής οργανωτικής σύλληψης και το βασικό στοιχείο είναι η παραγωγή των χωρικών σχέσεων που δημιουργούνται από την σύνθεση των μονάδων – κτιρίων.

Μια σημαντική παράμετρος για την χωροθέτηση των κτιρίων είναι ο βαθμός εσωστρέφειας προς το αστικό περιβάλλον και τον υπαίθριο χώρο, δηλαδή το πόσο ανοικτό θα είναι το σχήμα της επιμέρους ενότητας. Ειδικότερα, η επιλογή χωροθέτησης εισόδων των κτιρίων είναι σημαντικό στοιχείο σχεδιασμού καθώς δεν καθορίζει μόνο την είσοδο προς το κτίριο, αλλά και την μετάβαση από το δημόσιο χώρο στον ιδιωτικό. Η ομαλότητα της μετάβασης αυτής προσδιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της σύνθεσης των κτιριακών όγκων και οι χώροι οι οποίοι δεν χρησιμοποιούνται από τους οικιστές και δεν συμμετέχουν στην μετάβαση αυτή χαρακτηρίζονται από μικρότερο βαθμό δημοσιότητας και χρήσης.

Στη δομή κατά πυρήνες σημαντικό είναι η σωστή σχεδίαση και οργάνωση του συστήματος κυκλοφορίας περιμετρικά των κτιριακών όγκων και εντός του πυρήνα. Σε πολλές περιπτώσεις ο κεντρικός υπαίθριος χώρος ανάμεσα στα κτίρια αντιμετωπίζεται είτε ως χώρος στάθμευσης, χωρίς καμία άλλη λειτουργία, με αποτέλεσμα να ατονούν τα χαρακτηριστικά του πυρήνα, είτε αποτελεί κοινόχρηστο χώρο δραστηριοτήτων (όπως παιδική χαρά, αστικό πράσινο).

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως σημαντικό στοιχείο σχεδίασης της κατά πυρήνες δομής είναι η τοποθέτηση των εισόδων στο κτίριο, η οποία ορίζει τον βαθμό εσωστρέφειας σε συνδυασμό με την οργάνωση της κυκλοφορίας. Αναλυτικότερα, η χωροθέτηση τους είναι σημαντική καθώς μέσω αυτής, καθορίζεται και εξαρτάται η καλύτερη προβολή και χρήση των κοινόχρηστων χώρων εντός της κτιριακής ενότητας.

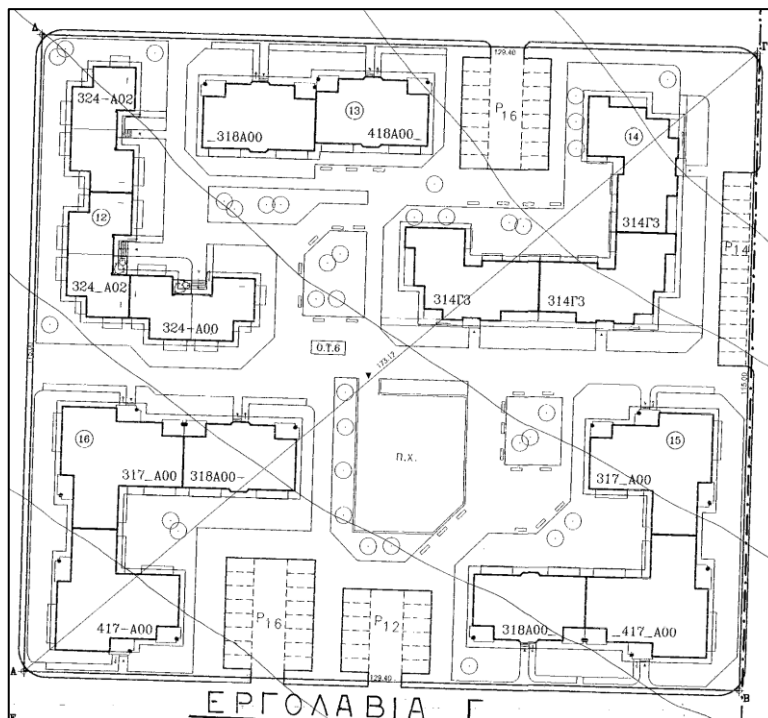
Υπάρχουν γενικότερα δύο περιπτώσεις: η πρώτη είναι η ύπαρξη οδού γύρω από το κτιριακό όγκο και η πρόσβαση να γίνεται από το εξωτερικό του κτιρίου με αποτέλεσμα οι ελεύθεροι χώροι που σχηματίζονται στο εσωτερικό του να χρησιμοποιούνται για τον ελεύθερο χρόνο των οικιστών όπως περίπατος, στάση, ξεκούραση. Ο εσωτερικός χώρος έτσι αποκτά ένα πιο ανεξάρτητο χαρακτήρα σε σχέση με τον υπόλοιπο αστικό ιστό και ο χώρος απευθύνεται σχεδόν αποκλειστικά στους κατοίκους του οικοδομικού αυτού τετραγώνου. Στην δεύτερη περίπτωση η πρόσβαση των κατοίκων γίνεται από το εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου, δηλαδή μέσω του κοινόχρηστου, κεντρικού,

υπαίθριου χώρου. Αυτός ο τρόπος πρόσβασης δημιουργεί πιο χαλαρές σχέσεις με το υπόλοιπο συγκρότημα και την υπόλοιπη πόλη, καθώς είναι πιο ανοικτό και δεκτικό στην χρήση του όχι μόνο από τους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου του αλλά και από τους κατοίκους των υπολοίπων οικοδομικών τετραγώνων και άρα λειτουργεί περισσότερο σαν δημόσιος χώρος σε σχέση με την πρώτη περίπτωση.

Τέλος αυτό το σχεδιαστικό πρότυπο κοινωνικής κατοικίας σε σχήμα L και Π έχουν αρκετές εφαρμογές στις παλαιές πολυκατοικίες. Αρχικά, στην δομή αυτή το κτίριο (που καταλάμβανε τις γωνίες του οικοδομικού τετραγώνου) ταυτιζόταν με το οικοδομικό τετράγωνο, δηλαδή την υποενοότητα του συγκροτήματος και περιβαλλόταν από δρόμους. Τα κτίρια χωροθετούνταν πάνω στη ρυμοτομική γραμμή συνήθως και σπάνια είχαν πρασιά. Σε επόμενη περίοδο η δομή αυτή αλλάζει κάποια στοιχεία. Ειδικότερα, ο κτιριακός όγκος στο οικοδομικό τετράγωνο δεν είναι πλέον ενιαίος, αλλά αποτελεί σύνθεση γραμμικών στοιχείων που δημιουργούν γωνίες μεταξύ τους. Οι δομές τύπου L και Π παράγονται ως ένωση τυπικών γραμμικών κτιρίων ξεχωριστών μεταξύ τους, είτε σε επαφή, είτε με την παρεμβολή μεταξύ τους υπαίθριων ελεύθερων χώρων. Στις περισσότερες περιπτώσεις στα νέα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπεται περιμετρική πρασιά. Η ύπαρξη πρασιάς κατά κάποιο τρόπο εδραιώνεται, ανεξάρτητα από το καθεστώς ιδιοκτησίας της έκτασης του συγκροτήματος (Σταυρίδης κα, 2009).

#### Σύνθετες δομές

Οι δύο προηγούμενες δομές (κατά στοίχους και κατά πυρήνες) αναπτύχθηκαν κυρίως στις πρώτες περιόδους και απαιτούσαν μεγάλη έκταση ώστε να αναπτυχθεί είτε ο επαναλαμβανόμενος γραμμικός κτιριακός όγκος είτε οι επαναλαμβανόμενες επιμέρους ενότητες. Στην ύστερη κατασκευαστική περίοδο του ΟΕΚ, η διάταξη και η οργάνωση των συγκροτημάτων είναι πλέον πιο σύνθετη και η επανάληψη των γραμμικών προτύπων δεν υφίσταται. Τέλος, η κάτοψη των κτιρίων δεν είναι αυστηρά τετράγωνη, αλλά πιο σύνθετη σε σχέση με τις υπόλοιπες δομές (βλ. εικόνα 10).



Εικόνα 10. Τμήμα γενικής διάταξης οικισμού «Θεσσαλονίκη XVII»

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

Στο παράδειγμα του οικισμού Θεσσαλονίκη XVII παρατηρούμε πως τα κτίρια έχουν ως κάτοψη σύνθετη δομή. Σε αυτό τον τύπο οργάνωσης βλέπουμε πως το συγκρότημα δεν αποτελείται από γραμμικούς όγκους οι οποίοι συγκλίνουν και δημιουργούν επιμέρους ενότητες, αλλά από ενιαίους κτιριακούς όγκους, οι οποίοι έχουν σχήμα L, Π και τετραγώνου. Η δομή αυτή δεν εστιάζει τόσο σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου, όσο σε επίπεδο κτιρίου το οποίο έχει πιο περίπλοκη κάτοψη σε σχέση με τα προηγούμενα πρότυπα.

Είναι φανερό και από το παράδειγμα πως πλέον η κάθε οικιστική μονάδα έχει την δική της μικρή αυλή, βεράντα. Επίσης, στο πρότυπο αυτό παρατηρούνται στα κτίρια εσοχές και ημιυπαίθριοι χώροι και τα στοιχεία αυτά συνθέτουν ένα δίκτυο ιδιωτικών χώρων που αποτελεί και μια ενδιάμεση ζώνη μεταξύ του ιδιωτικού και του δημόσιου χώρου. Η ζώνη αυτή εμφανίζει ποικιλία ημιυπαίθριων και υπαίθριων χώρων με αποτέλεσμα ο ενδιάμεσος αυτός χώρος να περιλαμβάνει δραστηριότητες δημόσιου και ιδιωτικού χαρακτήρα, γεγονός που επιτρέπει στους οικιστές την οικειοποίηση του. Έτσι, η ενδιάμεση ζώνη είναι ανοικτή στο δημόσιο χώρο και ευνοεί την ένταξη του ιδιωτικού χώρου στο δημόσιο, είτε επεκτείνοντας τις ιδιωτικές δραστηριότητες στον ευρύτερο

χώρο, είτε με το να αναπτύσσει μεγαλύτερες ομαδοποιήσεις ιδιωτικότητας (Gehl, 2013).

Όπως βλέπουμε και στην εικόνα 10 οι δομές είναι αποτέλεσμα της επανάληψης της μονάδας – κατοικίας, έτσι ώστε να παραχθεί το κτίριο – μονάδα. Όμως, όπως αναφέραμε προηγουμένως το κτίριο δεν είναι τυπικό, όπως παρατηρείται στην δομή κατά στοίχους. Τα κτίρια αυτά έχουν κοινά επιμέρους στοιχεία (είναι ίδιος τύπος κατοικίας στην πλειοψηφία του συγκροτήματος) τα οποία όμως συνθέτουν διαφορετικές ενότητες. Στη σύνθετη δομή φαινομενικά εφαρμόζονται οι βασικές αρχές και κατά στοίχους και κατά πυρήνες, παρόλο αυτά ο χώρος κατακερματίζεται σε επιμέρους συνθέσεις δημιουργώντας έτσι μικρές γειτονιές που κατά περιπτώσεις υπάρχει κεντρικός χώρος όλου του συγκροτήματος.

Σε αυτό το πρότυπο οι ελεύθεροι χώροι είναι μικρής έκτασης αποτελώντας το υπόλοιπο του χώρου που καταλαμβάνουν τα σύνθετα κτίρια. Έτσι έχουν ένα χαρακτήρα αυτοδυναμίας και ανεξαρτησίας και εντάσσονται είτε σε οικοδομικά τετράγωνα, είτε οργανώνονται ανάμεσα σε ενότητες διαφορετικών τετραγώνων. Παράλληλα, το κάθε κτίριο έχει την δυνατότητα με τον τρόπο που είναι διατεταγμένα να ενταχθεί σε περισσότερες από μια ενότητες, με αποτέλεσμα να μην οριοθετείται επακριβώς η κάθε γειτονιά.

### 2.3.ΟΙ ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας κρίθηκε σκόπιμος ο διαχωρισμός της εξελικτικής πορείας του ΟΕΚ σε περιόδους σχετικά με την υλοποίηση των οικιστικών συγκροτημάτων με βασικό κριτήριο την πολεοδομική και αρχιτεκτονική εξέλιξη των συγκροτημάτων. Έτσι, έχουμε τις εξής τέσσερις χρονικές περιόδους, οι οποίες είναι:

- 1η περίοδος : 1954 – 1967
- 2η περίοδος: 1968 – 1974
- 3η περίοδος: 1975 – 1983
- 4η περίοδος: 1984 – 1993

Η οικοδομική δραστηριότητα του οργανισμού δεν σταμάτησε το 1993, αλλά η χρονική περίοδος μετά το 1993, δεν θα αναφερθεί, καθώς αποτελεί το σύγχρονο παρελθόν του Ο.Ε.Κ. και οι οικισμοί του κατασκευάστηκαν με βάση τους πρόσφατους κανονισμούς

και δεν παρουσιάζουν κάποια ιδιαίτερη διαφορά με την ιδιωτική κατοικία ως προς τις ανάγκες τους.

Στην συνέχεια θα επιχειρηθεί η ανάλυση της κάθε χρονικής περιόδου ξεχωριστά δίνοντας έμφαση στα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της.

### 1η περίοδος : 1954 – 1967

Ο Ο.Ε.Κ.. άρχισε να κατασκευάζει οικισμούς στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Ρόδο κ.α., με πρώτο οικισμό την «Ν. Φιλαδέλφεια Ι» το 1956 και αρχιτέκτονα/σχεδιαστής του ήταν ο Άρης Κωνσταντινίδης (ο ίδιος σχεδιαστής ήταν και στον οικισμό Ι. Ρέντη Ι) (Ασημακόπουλος, 2014). Κατά την πρώτη χρονική περίοδο τα συγκροτήματα που κατασκευάστηκαν ήταν μικρής κλίμακας και ανεγείρονταν σε επαφή με τον αστικό ιστό, λόγω της ιδιαιτερότητας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που επικρατούσε στην χώρα και της ευκολότερης απόκτησης έκτασης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως (Γκουβούση, 2012).

Από το 1954 και έπειτα όσον αφορά την πολεοδομική οργάνωση των συγκροτημάτων εφαρμόστηκαν οι αρχές του μοντερνισμού που κυριαρχούσαν στη μεταπολεμική περίοδο και επικρατούσαν στον ευρωπαϊκό χώρο. Τα συγκροτήματα την περίοδο αυτή είχαν ιεραρχημένο οδικό δίκτυο με διαχωρισμό της κυκλοφορίας των πεζών και των αυτοκινήτων. Επίσης, τα κτίρια – μονάδες ήταν στην πλειοψηφία τους οργανωμένα κατά στοίχους και κρατούσαν μεταξύ τους τις απαιτούμενες αποστάσεις για τον βέλτιστο ηλιασμό και φωτισμό. Η γενική διάταξη των κτιριακών όγκων στο συγκρότημα ήταν αυστηρή και γεωμετρικά καθορισμένη και οι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα στους όγκους αξιοποιήθηκαν ως χώροι πρασίνου ή αναψυχής όπως παιδική χαρά.

Όσον αφορά το οδικό δίκτυο, οι αυτοκινητόδρομοι χωροθετούνταν στα περίξ των περιοχών κατοικίας, ώστε να προκαλείται όσον το δυνατόν λιγότερη όχληση. Ακόμη, το δίκτυο πεζοδρόμων που σύνδεε τις πλατείες, παιδική χαρά και παράλληλα διαχώριζαν τον χώρο από την κίνηση των αυτοκινήτων, βρίσκεται ανάμεσα στους ελεύθερους υπαίθριους χώρους και στους χώρους πρασίνου. Ο χώρος αστικού πρασίνου αποτελεί ελεύθερος κοινόχρηστος χώρος που τοποθετείται είτε στο κέντρο του οικισμού, είτε ανάμεσα στο κτίρια (βλ. κεφάλαιο 2.1.1.) ώστε να εξασφαλίζεται ο απαραίτητος ηλιασμός και αερισμός (Γκουβούση, 2012).

Ως προς τους όρους δόμησης αυτή την χρονική περίοδο ισχύουν οι εξής: Στις επαρχιακές πόλεις όπου η δόμηση είναι χαμηλή, το ποσοστό κάλυψης είναι μεταξύ 20% με 25% και ο συντελεστής δόμησης μεταξύ 0,4 και 0,5. Ενώ, στα μεγάλα αστικά κέντρα το ποσοστό κάλυψης αγγίζει το 15% με 20% και ο συντελεστής δόμησης κυμαίνεται μεταξύ του 0,6 και 0,8 (Γκουβούση, 2012).

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από διώροφες κατοικίες και τετραώροφες πολυκατοικίες, των οποίων τα διαμερίσματα ήταν τριών δωματίων που απευθύνονταν σε πολυμελείς οικογένειες. Πρέπει να σημειωθεί πως μετά το 1960 κατασκευάστηκαν και διαμερίσματα του ενάμισι δωματίου (Ασημακόπουλος, 2014). Οι τύποι των κατοικιών αυτής της περιόδου είναι, σχεδόν στο σύνολό τους, διαμερίσματα. Οι χώροι όμως των κατοικιών της περιόδου είναι μικροί και ιδιαίτερα οι χώροι υποδοχής και το μπάνιο καθώς δινόταν προσοχή στη στέγαση όσο το δυνατόν περισσότερων ατόμων και άρα την κατασκευή περισσότερων υπνοδωματίων. (Ο.Ε.Κ., 1994).

Την περίοδο αυτήν ο Ο.Ε.Κ. κατασκεύαζε οικιστικά συγκροτήματα με περιορισμένο εξοπλισμό και αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι τα πρώτα χρόνια λειτουργίας του οργανισμού ήταν πειστική η ανάγκη για στέγαση και ιδιαίτερα μετά τον πόλεμο. Έτσι, παρατηρώντας τα σχέδια γενικής διάταξης των οικισμών της εποχής αυτής θα μπορούσαμε να τονίσουμε ότι σημειώνεται ελλιπής διαμόρφωση και συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων όπως πλατείες, παιδικές χαρές, ενώ παράλληλα δίνεται ιδιαίτερη σημασία στην επιτακτική ανάγκη στέγασης. Επίσης, λόγω της επιτακτικής στέγασης, η αναλογία ατόμων ανά κατοικία ήταν μικρή, με αποτέλεσμα οι οικογένειες να καταφεύγουν σε επεκτάσεις της κατοικίας τους προς τον υπαίθριο χώρο, όπως κλείσιμο βεραντών, προσθήκη αυθαιρέτων δωματίων, κλπ (Ο.Ε.Κ., 1994).

#### 2η περίοδος: 1968 – 1974

Μετά το 1968 ο Ο.Ε.Κ. αρχίζει να κατασκευάζει συγκροτήματα μεγαλύτερα σε έκταση σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Η μεγαλύτερη έκταση των συγκροτημάτων οδηγεί σε μεγαλύτερη εγγύτητα των κτιρίων και ταυτόχρονα σε ένα πυκνότερο οδικό δίκτυο (Γκουβούση, 2012). Η μεσοπερίοδος αυτή μοιάζει τυπολογικά ως προς τα κτήρια με την προηγούμενη, με διαφορά ότι πλέον ο αριθμός των ορόφων αυξάνεται και φτάνει έως και τους δώδεκα ορόφους (εφαρμόστηκε μόνο στον οικισμό «Αξιός» της Θεσσαλονίκης), παρόλα αυτά συνήθης αριθμός ορόφων των πολυκατοικιών είναι τέσσερις, έξι και οκτώ (π.χ. οικισμός Μαρούσι Ι: οκτώ όροφοι). Ειδικότερα, αυτή η

αύξηση των ορόφων των πολυκατοικιών στους οικισμούς του ΟΕΚ επιχειρήθηκε κατά την περίοδο 1970 έως 1975, όμως αυτοί οι νέοι τύποι κατοικιών εφαρμόστηκαν σε περιορισμένη κλίμακα λόγω λειτουργικών προβλημάτων που παρουσιάστηκαν (Ασημακόπουλος, 2014).

Η υπηρεσία του ΟΕΚ, για να αποτρέψει τη διακοπή του κατασκευαστικού έργου που είχε ως πρόθεση το δικτατορικό καθεστώς, εκσυγχρόνισε τις αρχιτεκτονικές μελέτες ως προς τα υλικά κατασκευής και τη διάταξη των χώρων και παράλληλα εφάρμοσε υψηλά standards στις πολεοδομικές μελέτες (ΟΕΚ, 1983). Έτσι, η ρυμοτόμηση της περιόδου αυτής είναι χαρακτηριστική, διότι διαφέρει από την προηγούμενη και υπάρχει μερική αταξία στη χωροθέτηση των μονάδων κατοίκησης (Ασημακόπουλος, 2014). Αναφορικά με τους όρους δόμησης ισχύουν περίπου με αυτούς της προηγούμενης περιόδου.

### 3η περίοδος: 1975 – 1983

Το 1972 είχε θεσμοθετηθεί νόμος που υποχρέωνε εισφορά των εργοδοτών (0,5% επί των αποδοχών των εργατοϋπαλλήλων που απασχολούν) με αποτέλεσμα να αυξηθούν τα έσοδα του οργανισμού και να αγοραστούν νέα οικοπέδα. Έτσι, αυξήθηκε και ο αριθμός εκπόνησης και υλοποίησης πολεοδομικών και αρχιτεκτονικών μελετών (ΟΕΚ, 1983).

Όσον αφορά τις πολεοδομικές μελέτες του οργανισμού βασίζονταν πάντα στην ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία. Έτσι, κατά την περίοδο αυτή το κύριο νομοθετικό πλαίσιο είναι το Ν.Δ. της 17-07-1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», το οποίο ρυθμίζει και δίνει οδηγίες για την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου σε εκτάσεις εντός σχεδίου. Από το 1979 και έπειτα ισχύει ο Ν. 947/1979 «Περί Οικιστικών Περιοχών» με τον οποίο θεσμοθετήθηκαν πλέον οι χρήσεις γης. Για την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου κάθε περιοχής οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων πρέπει να εισφέρουν σε γη και σε χρήμα στους εκάστοτε ΟΤΑ για την δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων. Στην περίπτωση του Ο.Ε.Κ., ο οργανισμός αναλαμβάνει την μελέτη και την κατασκευή των κοινόχρηστων χώρων και επιτρέπεται η απαλλαγή από την εισφορά σε χρήμα. Έτσι, η πολεοδομική μελέτη ακολουθεί το ρυμοτομικό σχέδιο, χωρίς να ορίζει συγκεκριμένη θέση και διάταξη των κτιρίων που είναι αρκετά δεσμευτικό (Γκουβούση, 2012).

Την περίοδο αυτή, παρατηρείται πως ο οργανισμός αντιμετωπίζει τους οικισμούς ως αυτόνομες, ανεξάρτητες πολεοδομικές ενότητες (Ασημακόπουλος, 2014). Για τον σχεδιασμό των οικισμών λαμβάνονταν υπόψη τα χαρακτηριστικά των οικοπέδων σε

συνδυασμό με πιο εξελιγμένους τύπους κατοικιών (σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο). Έτσι, η διάταξη των κτιρίων ενσωματώνει την μορφολογία του εδάφους, εξασφαλίζει μεγαλύτερους υπαίθριους χώρους που περιλαμβάνουν χώρους πρασίνου και χώρους αναψυχής. Ο σχεδιασμός των συγκροτημάτων συμπληρώνεται με τις κοινόχρηστες λειτουργίες στο κέντρο του οικισμού όπως παιδικές χαρές, καταστήματα, χώροι άθλησης καθώς και το δίκτυο κυκλοφορίας που διέτρεχε τον οικισμό (Γκουβούση, 2012).

Αναφορικά με τους όρους δόμησης, στα μεγάλα οικόπεδα σε μικρά αστικά κέντρα προτιμάται χαμηλό ύψος κτιρίων και ο αριθμός των κατοικιών είναι περιορισμένος, αφού το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 20%. Στους μεγάλους οικισμούς κατασκευάζονται υψηλότερα κτίρια όπως τριώροφα και τετραώροφα και ο αριθμός των κατοικιών είναι αυξημένος. Γενικότερα, στις μεγάλες πόλεις κατασκεύαζαν πολυκατοικίες συνήθως τριών ή τεσσάρων ορόφων (εγκαταλείφθηκαν οι τύποι πολυκατοικιών των 8 και 12 ορόφων της προηγούμενης περιόδου). Επίσης, σε επίπεδο μονοκατοικιών αποφεύγονται οι ισόγειες και προτιμούνται οι διώροφες κατοικίες (Γκουβούση, 2012).

Ο οργανισμός αυτήν την χρονική περίοδο τυποποίησε την έκταση των κατοικιών (ΟΕΚ, 1983):

- για κατοικία 2 δωματίων : 60 τ.μ.
- για κατοικία 3 δωματίων : 80 -85 τ.μ .
- για κατοικία 4 δωματίων: 100 -105 τ.μ.

Επίσης, οι κατοικίες των δύο δωματίων αποτελούν το 20% των κατοικιών κάθε οικισμού, οι κατοικίες των τριών δωματίων το 50% και οι κατοικίες των τεσσάρων δωματίων αντίστοιχα 30%. Τα διαμερίσματα του ενάμισι δωματίου που κατασκεύαζε ο οργανισμός κατά την πρώτη περίοδο, καταργούνται και πλέον μελετούνται περισσότεροι εναλλακτικοί τύποι τεσσάρων δωματίων (Ο.Ε.Κ., 1983). Νέοι τύποι κατοικιών μελετούνται όπως πολυκατοικίες τριών και τεσσάρων ορόφων, μονοκατοικίες (maisonettes) και διπλοκατοικίες. Την περίοδο αυτή άρχισαν να κατασκευάζονται και πολυκατοικίες σε pilotis. Όσον αφορά τις όψεις των κατοικιών ο Ο.Ε.Κ. άρχισε να τις διαφοροποιεί και κυρίως να δημιουργεί παραλλαγές ίδιου τύπου, ώστε να εφαρμοστούν σε περιοχές με διαφορετικό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα όπως νησιωτικές και ορεινές περιοχές (Ασημακόπουλος, 2014).



#### 4η περίοδος: 1984 – 1993

Κατά την διάρκεια της τέταρτης περιόδου για την επιλογή των εκτάσεων δημιουργίας οικισμών, ο οργανισμός συνεργάζεται με το τότε ΥΠΕΧΩΔΕ, τους εκάστοτε φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης και τα Εργατοϋπαλληλικά Κέντρα ώστε να καλυφθούν όσο καλύτερα γίνεται οι στεγαστικές ανάγκες των δικαιούχων και να ενταχθούν οι νέοι οικισμοί στις αρχές ανάπτυξης της κάθε πόλης. Ειδικότερα, αφού εγκριθούν τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και ληφθούν υπόψη οι διαθέσεις των δήμων εγκρίνεται από το ΥΠΕΧΩΔΕ ποιές εκτάσεις είναι κατάλληλες για εκμετάλλευση από τον ΟΕΚ, οι οποίες θα αποκτηθούν είτε μέσω αγοράς από ιδιώτες είτε μέσω παραχωρήσεων από το κράτος, το δήμο ή την εκκλησία. Έπειτα εκπονείται πολεοδομική μελέτη σε εκτάσεις εντός των ορίων των Γ.Π.Σ., είτε σε εκτάσεις εκτός Γ.Π.Σ. και εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο από την Νομαρχία ή το ΥΠΕΧΩΔΕ (Γκουβούση, 2012)

Την δεκαετία του 1980 και πιο συγκεκριμένα στα μέσα της, σημειώνεται αύξηση του κατασκευαστικού έργου του οργανισμού και ανέγερση μεγάλων οικισμών. Αναλυτικότερα, κατά την περίοδο αυτή δόθηκε ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος καθώς και τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις που θα προσφέρονταν από τον οργανισμό στους κατοίκους. Οι οικισμοί πλέον μελετώνται ως αυτόνομες ενότητες και δεν είναι πλέον οικισμοί με κύρια χρήση την κατοικία και με ελάχιστους και αδιαμόρφωτους ελεύθερους χώρους. Πράγματι, τα οικιστικά συγκροτήματα της εποχής περιλαμβάνουν και άλλες χρήσεις πέρα της κατοικίας όπως χώρους διαμορφωμένου πρασίνου, αθλητικές εγκαταστάσεις, παιδική χαρά, χώρους στάθμευσης, πλατεία στην οποία συνήθως κατασκευάζονταν αίθουσα πολλαπλών εκδηλώσεων και εμπορικό κέντρο ανάλογα με το μέγεθος του συγκροτήματος (Ζαμάνη, 2013). Παράλληλα, παρατηρείται πως στα συγκροτήματα υπάρχει εμφανής διαχωρισμός της κίνησης πεζών και αυτοκινήτων και τα κτίρια μονάδες χωροθετούνται στην πλειοψηφία τους κατά σύνθετες δομές (βλ. κεφ, 2.1.2.). Αυτό το πρότυπο οργάνωσης των κτιρίων προσδίδει την αίσθηση γειτονιάς με τύπους κατοικιών χαμηλούς (συνήθως διώροφα, τριώροφα) και προκήπια.

Κατά την περίοδο αυτή όπως προαναφέρθηκε κατασκευάστηκαν μεγάλοι οικισμοί, χαρακτηριστικά παραδείγματα οικισμών της εποχής είναι αυτό του Μενιδίου και του Ηλιακού χωρού, δύο από τους μεγαλύτερους οικισμούς που κατασκεύασε ο οργανισμός. Το συγκρότημα του Μενιδίου περιλαμβάνει συνολικά 960 κατοικίες και ιδιαίτερα εκτεταμένο δίκτυο κοινόχρηστων και κοινωφελών κατοικιών (θα αναλυθεί

εκτενέστερα σε παρακάτω κεφάλαιο), όπως και το Ηλιακό Χωριό στη Λυκόβρυση. Το Ηλιακό Χωριό περιλαμβάνει 435 κατοικίες, στο οποίο πειραματικά εφαρμόστηκαν ενεργειακά συστήματα υψηλής τεχνολογίας (ενεργητικά και παθητικά) για την αξιοποίηση της ηλιακής ενέργειας για οικιακή χρήση σε μεγάλη κλίμακα. Το πρότυπο αυτό πρόγραμμα πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία του ΟΕΚ με τα Υπουργεία Έρευνας και Τεχνολογίας της Ελλάδας και της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας και ήταν το σημαντικότερο, σε διεθνή κλίμακα, πρόγραμμα εφαρμογής ηλιακών και άλλων ενεργειακών συστημάτων προηγμένης τεχνολογίας για την παροχή θέρμανσης και ζεστού νερού για οικιακή χρήση στον οικισμό (Υπουργείο Ανάπτυξης, Τομέας Ενέργειας και Φυσικών Πόρων).

Όσον αφορά την αρχιτεκτονική της περιόδου θα λέγαμε πως ο ΟΕΚ προσπάθησε να δημιουργήσει ποικιλία τύπων και ο κάθε οικισμός να έχει ποικιλομορφία ως προς τις κατοικίες του. Έτσι, εκτός των πολυκατοικιών και των μονοκατοικιών (maisonettes), μελετώνται πλέον διώροφες διπλοκατοικίες και διώροφα κτίρια με τρεις ή τέσσερις κατοικίες καθώς και πιθανοί συνδυασμοί τους. Ακόμη, ο οργανισμός έχοντας ως στόχο να ανταποκριθεί στην μορφολογία του εδάφους του εκάστοτε οικοπέδου που θα αξιοποιούσε καθώς και στην αρχιτεκτονική παράδοση της περιοχής, δημιουργεί διαφορετικούς τύπους κατοικίας ανάλογα με τα προαναφερθέντα. Ουσιαστικά, ο οργανισμός προσπαθεί να αποφύγει την επανάληψη των ίδιων τύπων και μελετά τύπους για κεκλιμένα εδάφη με δυνατότητες προσπέλασης και από τις δύο πλευρές. Με το πέρασμα των χρόνων η τυποποίηση των κατοικιών έγινε μεθοδικότερα και με περισσότερη οργάνωση σε σχέση με τις προηγούμενες περιόδους, διατηρώντας την ιδιαιτερότητα στη μορφολογία του κάθε τύπου (ΟΕΚ, 1994).

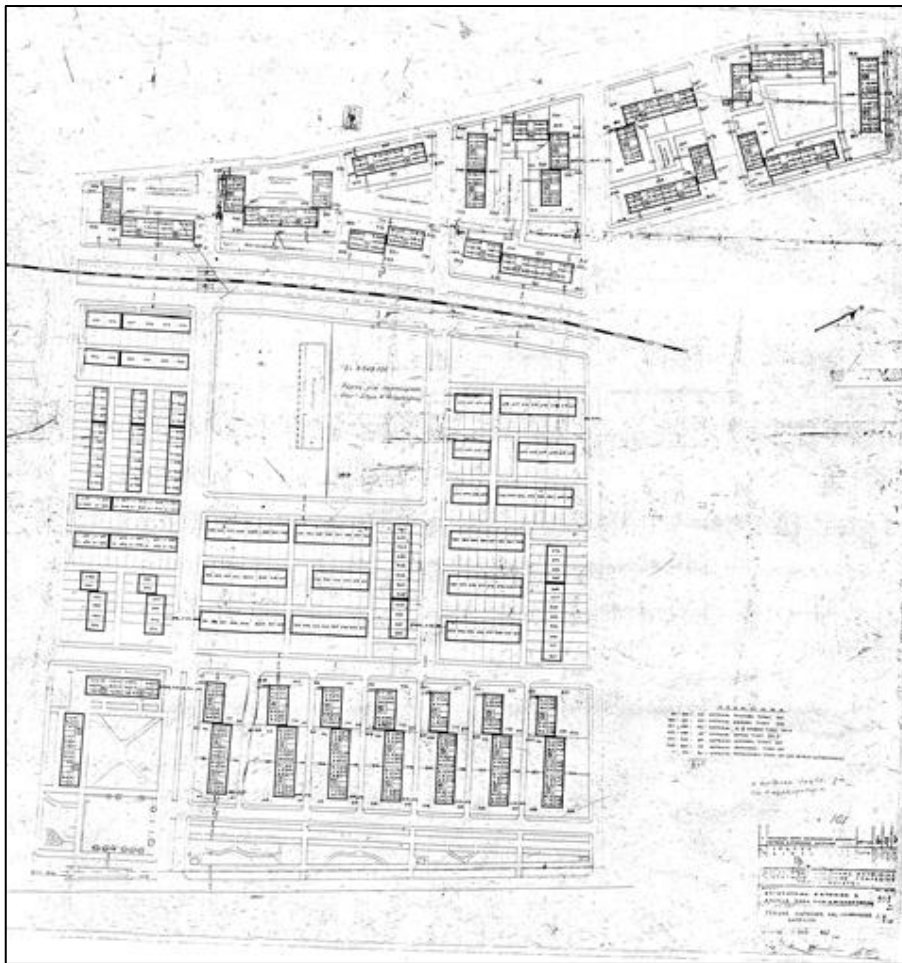
Στο σημείο αυτό είναι ορθό να αναφερθεί πως μετά την τελευταία περίοδο δεν παρατηρήθηκαν ιδιαίτερες αλλαγές στην οργάνωση του χώρου και στην αρχιτεκτονική της κοινωνικής κατοικίας από την δεκαετία του 1990 και έπειτα. Παρά μόνο από το 2000 και μετά ο Ο.Ε.Κ. προσπάθησε να εισάγει τεχνολογίες στο κατασκευαστικό του έργο που σχετίζονται με τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, πρακτική που είχε ήδη εμφανιστεί ήδη από το 1983 με την κατασκευή του Ηλιακού χωριού όπως αναφέρθηκε προηγουμένως.

## 2.4. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Στο παρόν κεφάλαιο θα παρουσιαστούν (με βάση το έτος έναρξης κατασκευής τους) και θα αναλυθούν τα τοπογραφικά διαγράμματα 17 οικισμών του ΟΕΚ.. Τα παραδείγματα αυτά είναι χαρακτηριστικά από κάθε περίοδο πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής αλλαγής της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα.

### *2.4.1. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ 1<sup>ΗΣ</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΥ*

#### 2.4.1.1. Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ Ι



Εικόνα 11. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Ν. Φιλαδέλφεια Ι»  
(έτος έναρξης κατασκευής: 1955)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

#### Γενικά χαρακτηριστικά

Ο οικισμός Νέα Φιλαδέλφεια ιδρύθηκε με το Β.Δ. 293/Α/56 και αποτελεί τον πρώτο οικισμό που κατασκεύασε ο οργανισμός στην χώρα. Ο σχεδιαστής του είναι ο Άρης

Κωνσταντινίδης και είναι έκτασης 3.348.125 τ.μ. Ο οικισμός ανήκει στον δήμο Ν. Φιλαδέλφειας και χωροθετήθηκε κοντά σε βιομηχανίες κλωστοϋφαντουργίας και εριουργίας, όπως συνηθιζόταν στις πρώτες εργατικές κατοικίες, ώστε οι εργάτες να έχουν καλύτερη πρόσβαση στο χώρο εργασίας τους.

#### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

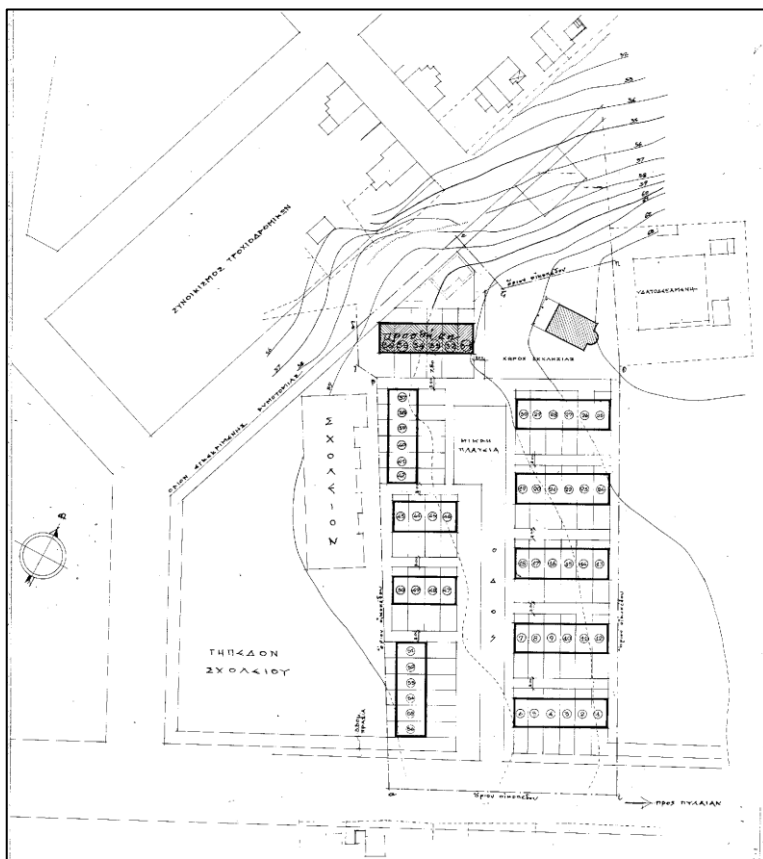
Ο σχεδιασμός του συγκροτήματος είναι επηρεασμένος από το κίνημα του μοντερνισμού, αυτό διαφαίνεται από την αυστηρά γεωμετρική διάταξη και οργάνωση των κτιριακών όγκων. Η οργάνωση των οικοδομικών τετραγώνων πλησίον του χώρου του σχολείου είναι κατά στοίχους, όπου βρίσκονται οι τετραώροφες και τριώροφες πολυκατοικίες. Ο ελεύθερος χώρος ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα διατρέχεται από ένα δίκτυο πεζόδρομων που τα συνδέει μεταξύ της. Οι ισόγειες κατοικίες (που βρίσκονται στο επάνω μέρος του χάρτη) είναι οργανωμένες κατά πυρήνες, όπου στο εσωτερικό των χωρικών ενοτήτων σχηματίζεται υπαίθριος χώρος για την αξιοποίηση του από τους οικιστές.

Αναφορικά με τις χρήσεις γης του οικισμού, το συγκρότημα διαθέτει 560 κατοικίες, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Πιο συγκεκριμένα, το σχολείο χωροθετείται στο κέντρο του συγκροτήματος και τα καταστήματα τα οποία έχουν παραχωρηθεί σε ιδιώτες βρίσκονται στην συμβολή δύο κεντρικών οδών, των οδών Δεκελίας και Τροάδος (βλέπε κάτω αριστερά του σχεδίου γενικής οργάνωσης). Επίσης, ο οικισμός αυτός διαθέτει χώρους άθλησης που τοποθετούνται στα ανατολικά του και δύο χώρους αστικού πρασίνου. Πιο συγκεκριμένα, διαθέτει το πάρκο «Σπύρου Μουστακλή», το οποίο βρίσκεται σε επαφή με τον χώρο του σχολείου, επομένως είναι σε κεντρικό σημείο και την πλατεία «Ηρώων Πολυτεχνείου» που βρίσκεται στο ανατολικό όριο του συγκροτήματος και συνορεύει με το άλσος Νέας Φιλαδέλφειας. Όσον αφορά την κυκλοφορία εντός του οικισμού σχεδιάστηκε δίκτυο πεζόδρομων στο εσωτερικό του, για την άνετη κυκλοφορία των πεζών προκαλώντας αίσθημα γειτονιάς και ενότητας στους κατοίκους του.

Ο οικισμός έχει διώροφες κατοικίες σε στοίχους και παράλληλα έχει πολυκατοικίες, οι οποίες αποδεικνύουν την πιλοτικότητα του έργου (βλ. εικόνα 28). Κάθε διώροφη κατοικία έχει κήπο στην πρόσθια και οπίσθια όψη και οι πολυκατοικίες έχουν ίδια κάτοψη σε κάθε όροφο. Οι μονοκατοικίες έχουν τον ίδιο τύπο κτιρίου με τις πολυκατοικίες. Η κάτοψη κάθε κατοικίας έχει διαστάσεις 8,9m \* 8,65m (ολόκληρη η

κατοικία έχει εμβαδόν περίπου 77 τ.μ.). Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφέρουμε πως ο σχεδιαστής αρχ. Κωνσταντινίδης ήθελε να δημιουργήσει κατοικίες οι οποίες να παρέχουν άνεση στους δικαιούχους (τις μονώροφες και διώροφες κατοικίες με κήπο) και κατοικίες οι οποίες να ανταποκρίνονται στις προσδοκίες και τους σκοπούς του κράτους για άμεση στέγαση (πολυκατοικίες).

#### 2.4.1.2. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ Ι



Εικόνα 12. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Θεσσαλονίκη Ι» (έτος έναρξης κατασκευής: 1955)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

#### Γενικά χαρακτηριστικά

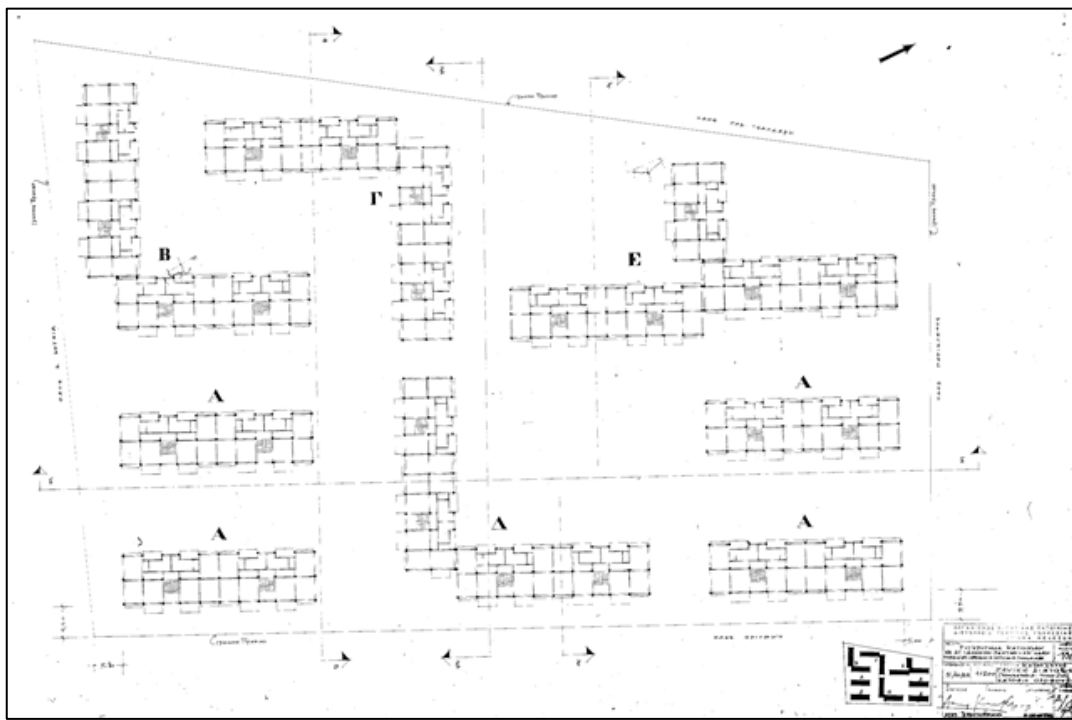
Ο οικισμός Θεσσαλονίκη είναι ο πρώτος που άρχισε να κατασκευάζει ο οργανισμός στην Θεσσαλονίκη το 1955 και θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 138/Α/ 1957, το οποίο τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 262/Δ/1977. Το συγκρότημα συνορεύει με τον συνοικισμό Τροchioδρομικών. Ο αρχιτέκτων μηχανικός που σχεδίασε τον οικισμό είναι ο Άρης Κωνσταντινίδης.

### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Το οικιστικό συγκρότημα αποτελείται από δέκα στοίχους και περιλαμβάνει 56 κατοικίες. Οι κτιριακοί όγκοι οργάνονται κατά στοίχους και ο σχεδιασμός τους είναι αυστηρός και ακολουθεί τις αρχές του μοντερνισμού. Κάθε στοίχος αποτελείται από έξι διώροφες κατοικίες (με εξαίρεση δύο στοίχους που αποτελούνται από τέσσερις διώροφες κατοικίες). Ακόμη, ο κάθε στοίχος είναι ένα ανεξάρτητο οικοδομικό τετράγωνο, το οποίο περιβάλλεται από δίκτυο πεζόδρομων. Παράλληλα, οι κατοικίες έχουν μεγάλη εγγύτητα μεταξύ τους και η κάθε μια διαθέτει το δικό της προκήπιο (κατά μέσο όρο 2,5 μ. x 8 μ. όπως προβλέπεται από το ΦΕΚ 262/Δ/1977) , γεγονός που προκαλεί στους οικιστές της αίσθημα ενότητας και «γειτονιάς».

Από την πολεοδομική μελέτη είχε προβλεφθεί η ανέγερση εκκλησίας στα βόρεια του συγκροτήματος και η δημιουργία δημοτικού σχολείου στα δυτικά του. Επίσης, στο κέντρο του οικισμού είχε προβλεφθεί χώρος πλατείας, ο οποίος χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης από τους κατοίκους. Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί πως ο συντελεστής δόμησης είναι 1 και το ποσοστό κάλυψης 50%.

#### 2.4.1.3. Ά. ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ



Εικόνα 13. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Άγιος Ιωάννης Ρέντης»

(έτος έναρξης κατασκευής: 1956)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

### Γενικά χαρακτηριστικά

Το συγκρότημα αυτό ιδρύθηκε με το ΦΕΚ 81/Δ/1970, ενώ οι εργασίες για την κατασκευή του άρχισαν τον Ιανουάριο του 1956 και ο σχεδιαστής του είναι ο Άρης Κωνσταντινίδης. Ο οικισμός ανήκει στον Δήμο Νίκαιας - Αγίου Ιωάννη Ρέντη, όπου κατά την περίοδο του Μεσοπολέμου επήλθε η εκβιομηχάνιση της περιοχής.

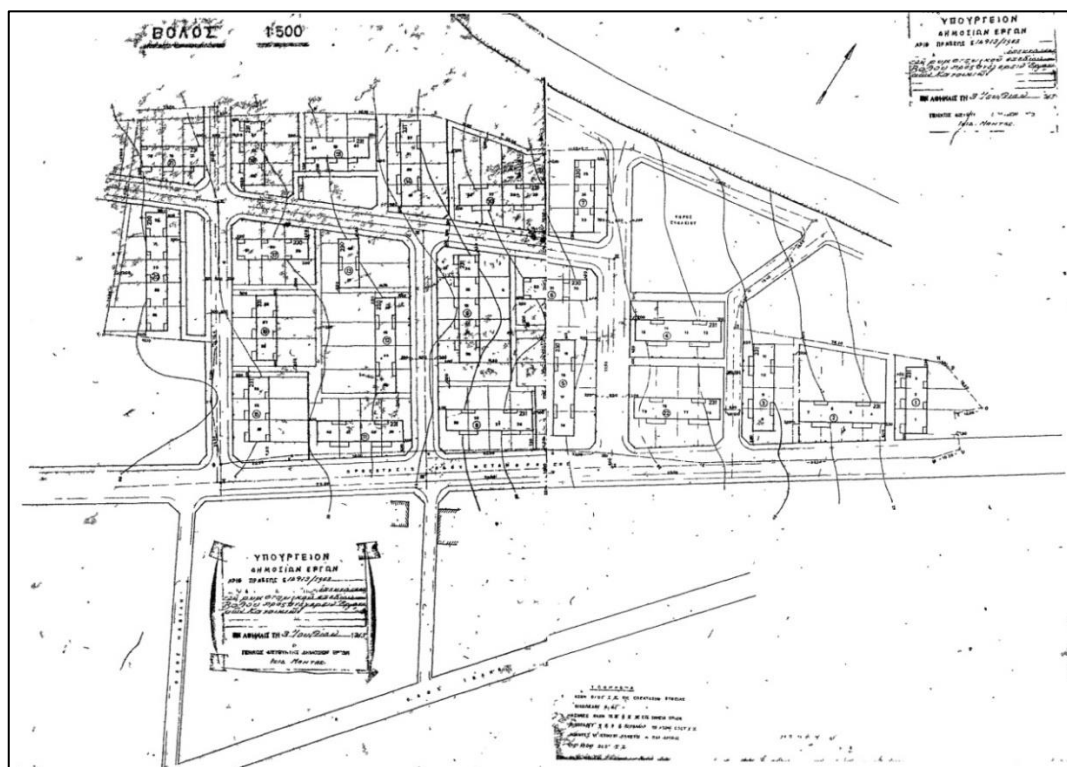
### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Το οικιστικό συγκρότημα αποτελείται από 8 κτιριακούς όγκους, οι οποίοι οργανώνονται σε 13 στοίχους (βλ. εικόνα 30). Επίσης, διαθέτει 150 κατοικίες και μόνο μια αίθουσα συγκέντρωσης που χρησιμοποιείται από τους κατοίκους. Οι πολυκατοικίες είναι τετραώροφες και στο ισόγειο τους στεγάζονται καταστήματα που αξιοποιούνται από ιδιώτες. Το εσωτερικό του συγκροτήματος κατακερματίζεται από δίκτυο πεζοδρόμων, υπαίθριων χώρων και χώρων στάθμευσης.

Ως προς τον σχεδιασμό του συγκροτήματος θα λέγαμε πως ακολουθεί και αυτός το κίνημα του μοντερνισμού με αυστηρό κάρναβο. Οι τέσσερις κτιριακοί όγκοι είναι δομημένοι κατά πυρήνες όπου στο εσωτερικό τους δημιουργούνται υπαίθριοι χώροι κατάλληλοι για την αναψυχή των κατοίκων, ενώ οι άλλοι τέσσερις που βρίσκονται επί της οδού Ν. Φαλήρου οργανώνονται κατά στοίχους. Οι κατόψεις των κτιρίων έχουν απλές γραμμές και αποτελούνται από τα απαραίτητα. Κάθε κατοικία έχει περίπου εμβαδόν 60 τ.μ. ( 6,70 m x 8,90 m ). Επίσης, οι κατοικίες δεν έχουν κήπους, σε αντίθεση με αυτές του οικισμού της Ν. Φιλαδέλφειας, καθώς πρώτη φορά κατασκευάστηκε οικισμός που αποτελείτο αποκλειστικά από πολυκατοικίες.

Μέσα από αυτό το παράδειγμα ο οργανισμός παρατήρησε πως η τυπολογία των κατόψεων των κατοικιών βοηθούσε το έργο του, δηλαδή την μαζική στέγαση των εργατοϋπαλλήλων. Αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι οι κατοικίες που κατασκευάστηκαν είχαν τα απολύτως απαραίτητα και τα διαμερίσματα ήταν στενά και μικρά. Αργότερα, ο αρχιτέκτων Σκιαδαρέσης επαναλάμβανε μέχρι το 1967 την τυπολογία που εφάρμοσε ο αρχιτέκτων Κωνσταντινίδης, βελτιώνοντας την κάτοψη των κατοικιών σχεδιάζοντας αυτές με περισσότερη άνεση και μεγαλύτερα υπνοδωμάτια.

## 2.4.1.4. ΒΟΛΟΣ Ι



Εικόνα 14. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Βόλος Ι»

(έτος έναρξης κατασκευής: 1961)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

#### Γενικά χαρακτηριστικά

Το συγκρότημα Βόλος Ι θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 128/Δ/1963, ενώ ξεκίνησε να κατασκευάζεται από τον Αύγουστο του 1961. Βρίσκεται στην προέκταση των οδών Μεταμορφώσεως και Ιωλκού και οριοθετείται από την μια πλευρά του από τον Περιφερειακό δρόμο του Βόλου και παράλληλα βρίσκεται πλησίον του χειμάρρου Κραυσίδαωνα.

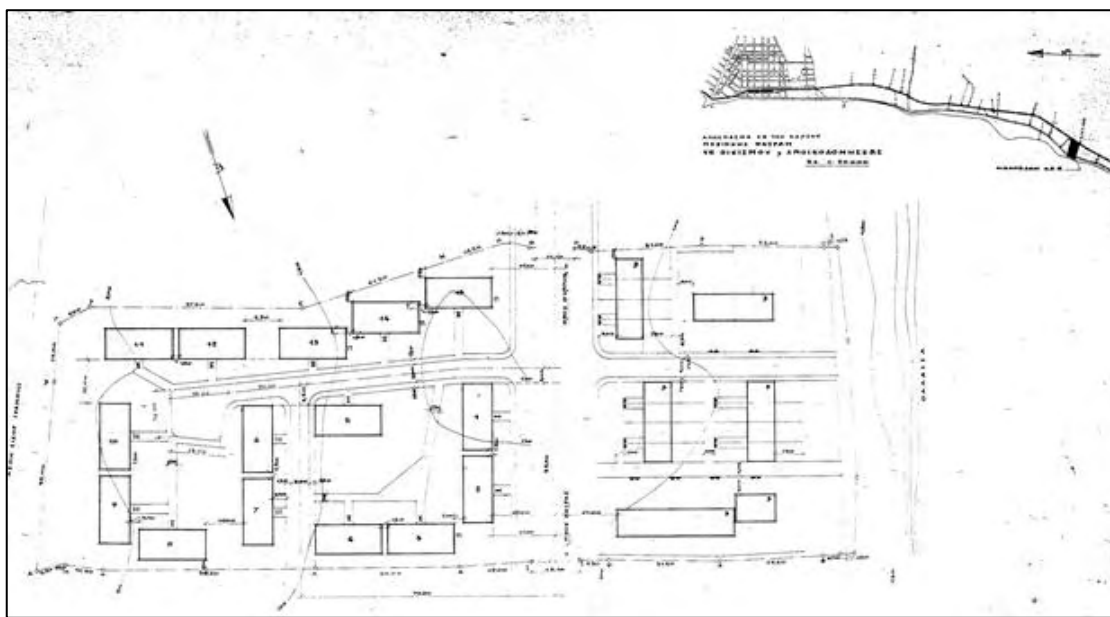
#### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Στο συγκρότημα αυτό κατασκευάστηκαν 79 διαμερίσματα (βλ. εικόνα 29). Όπως φαίνεται και από το τοπογραφικό διάγραμμα ανεγέρθηκαν 22 κτιριακοί όγκοι όπου είναι διατεταγμένοι όπως συνηθίζεται στην περίοδο αυτή κατά στοίχους. Κάθε στοίχος αποτελείται από τρεις ή τέσσερις κατοικίες ανάλογα με το μέγεθος του στοίχου. Κάθε κατοικία έχει συνολικό εμβαδόν (συμπεριλαμβανομένου τον κήπο και του προαύλιου χώρου) 156 τ.μ.. Ο τύπος των κατοικιών εφαρμόστηκε μόνο σε αυτή την περίπτωση και δεν συναντάται σε άλλες εργατικές κατοικίες.



Λόγω της εγγύτητας των εργατικών κατοικιών με το υπόλοιπο αστικό ιστό της Ν. Ιωνίας και του μικρού μεγέθους, το συγκρότημα αυτό δεν έχει άλλες χρήσεις όπως πλατεία, παιδική χαρά, παρά μόνο έχει ανεγερθεί ένα γυμνάσιο το οποίο εξυπηρετεί την ευρύτερη περιοχή.

#### 2.4.1.5. ΠΑΤΡΑ ΙΙ



Εικόνα 15. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Πάτρα Ι»

(έτος έναρξης κατασκευής: 1961)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

#### Γενικά χαρακτηριστικά

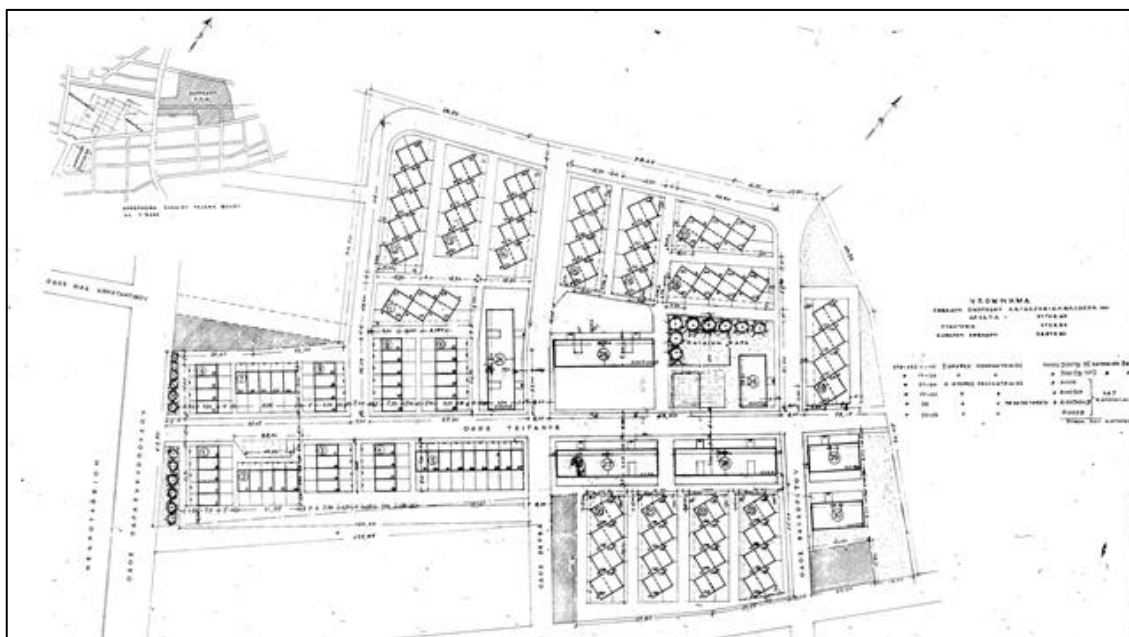
Ο οικισμός Πάτρα ΙΙ είναι ο δεύτερος οικισμός εργατικής κατοικίας, όπως υποδεικνύει και η ονομασία του, που κατασκευάστηκε στην Πάτρα (η αποπεράτωση του ολοκληρώθηκε το 1962) και θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 183Δ/63. Το συγκρότημα βρίσκεται στην περιοχή Ιτιές και χωροθετείται πλησίον του λιμένα της Πάτρας, μάλιστα στα ανατολικά του εφάπτεται με τον άξονα της σιδηροδρομικής γραμμής της πόλης και την Εθνική οδό Πατρών - Πύργου. Η συνολική έκταση του είναι 16.339 τ.μ.

#### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Η πολεοδομική μελέτη του συγκροτήματος προέβλεπε πως θα ανεγερθούν 21 πολυκατοικίες που θα περιλαμβάνουν 114 κατοικίες, από τις οποίες οι 90 θα ήταν σε τριώροφες πολυκατοικίες και οι 24 σε διώροφες κατοικίες. Όμως λόγω της εγγύτητας με την θάλασσα (χειμέριο κύμα), δεν χτίστηκαν οι 6 διώροφες πολυκατοικίες (δηλαδή

24 κατοικίες) και στην θέση τους κατασκευάστηκε πλατεία και χώρος σχολείου. Οι 15 κτιριακοί όγκοι που κατασκευάστηκαν δομούνται κατά πυρήνες, όπου ο εσωτερικός υπαίθριος χώρος που σχηματίζεται από τα κτίρια χρησιμοποιείται από τους κατοίκους ως χώρος στάθμευσης. Οι πέντε πολυκατοικίες επί της οδού Ερέχθωνος οργανώνονται κατά στοίχους αποτελώντας ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο και έχουν προκήπιο είτε στην είσοδο τους είτε στο πίσω μέρος των πολυκατοικιών ανάλογα με την εγγύτητα τους με τον δρόμο.

#### 2.4.1.6. ΒΟΛΟΣ II



Εικόνα 16. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Βόλος II»

(έτος έναρξης κατασκευής: 1965)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

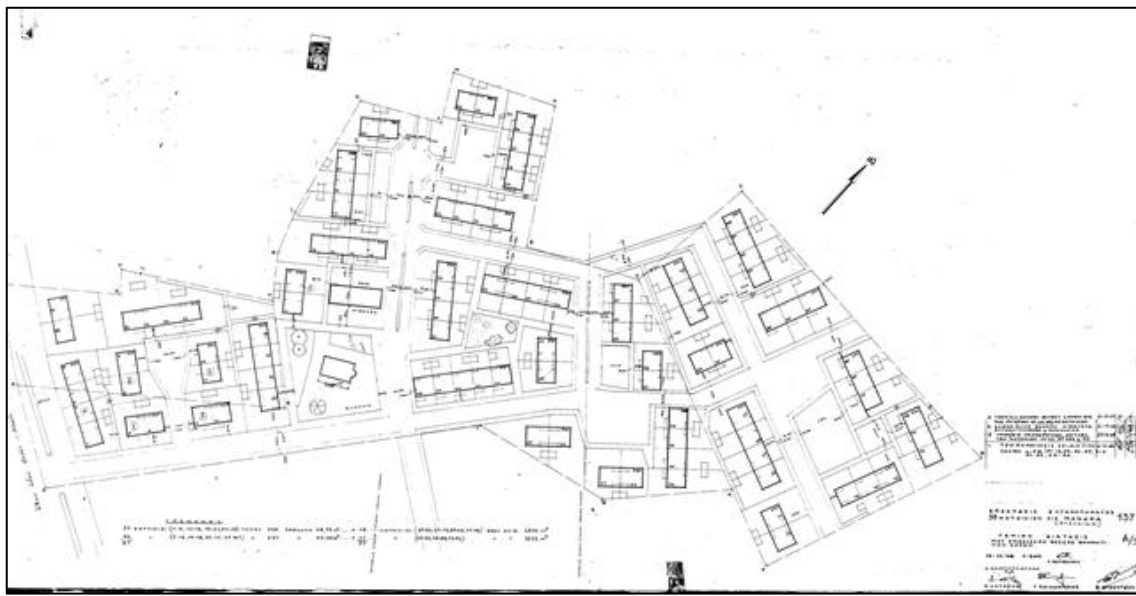
#### Γενικά χαρακτηριστικά

Το συγκρότημα Βόλος II βρίσκεται στην Νέα Ιωνία του δήμου Βόλου και συγκεκριμένα στην περιοχή Άγιοι Ταξιάρχες. Το συγκρότημα αυτό άρχισε να κατασκευάζεται το 1965. Η έγκριση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Ν. Ιωνίας για ανέγερση των εργατικών κατοικιών έγινε με το ΦΕΚ 128Δ/63 και τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 38Δ/66 και το ΦΕΚ 35Α/72. Η έκταση του οικοπέδου ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ. είναι 31.708,60 τ.μ.

### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Κατασκευάστηκαν 30 κτιριακοί όγκοι – στοίχοι, οι οποίοι διαθέτουν 301 διαμερίσματα. Οι 23 από τους 30 στοίχους είναι διώροφες μονοκατοικίες, ενώ οι υπόλοιποι 7 είναι τετραώροφες πολυκατοικίες, εκ των οποίων η μία διαθέτει και χώρο καταστήματος στο ισόγειο της. Στο κέντρο του οικιστικού συγκροτήματος (όπου τοποθετείται και χώρος καταστημάτων) είχε προγραμματιστεί να κατασκευαστεί χώρος παιδικής χαράς, ο οποίος τελικά όμως αξιοποιήθηκε ως χώρος πλατείας. Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί πως πλησίον της πλατείας βρίσκονται και οι επτά τετραώροφες πολυκατοικίες. Οι πολυκατοικίες έχουν κάτοψη αυστηρά ορθογώνια, ενώ μερικές διώροφες κατοικίες είναι τοποθετημένες γραμμικά η μία δίπλα στην άλλη ενώ άλλες είναι τοποθετημένες σε τεθλασμένη γραμμή.

#### 2.4.1.7. ΕΛΕΥΣΙΝΑ Ι



Εικόνα 17. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Ελευσίνα Ι»

(έτος έναρξης κατασκευής: 1965)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

### Γενικά χαρακτηριστικά

Ο οικισμός Ελευσίνα Ι ιδρύθηκε με το ΦΕΚ 89/Δ/1966, ενώ άρχισε να κατασκευάζεται από το 1955 και σχεδιαστής τους ήταν ο Γ. Σκιαδαρέσης. Το συγκρότημα ανεγέρθηκε στην περιοχή Μάνδρα, κοντά σε βιομηχανίες όπως τα Δυλιστήρια Ελευσίνας ΕΛ.ΠΕ. και στον εμπορικό και βιομηχανικό λιμένα της Ελευσίνας, ενώ το ανατολικό τμήμα του συγκροτήματος οριοθετείται από τον αυτοκινητόδρομο Θηβών - Ελευσίνας. Η

Ελευσίνα μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο προσέλκυσε εργαζόμενους από όλα τα μέρη της Ελλάδας καθώς είχε ιδιαίτερα αυξημένη βιομηχανία, γεγονός που δικαιολογεί την αυξημένη ζήτηση για στέγαση και ανέγερση εργατικών κατοικιών.

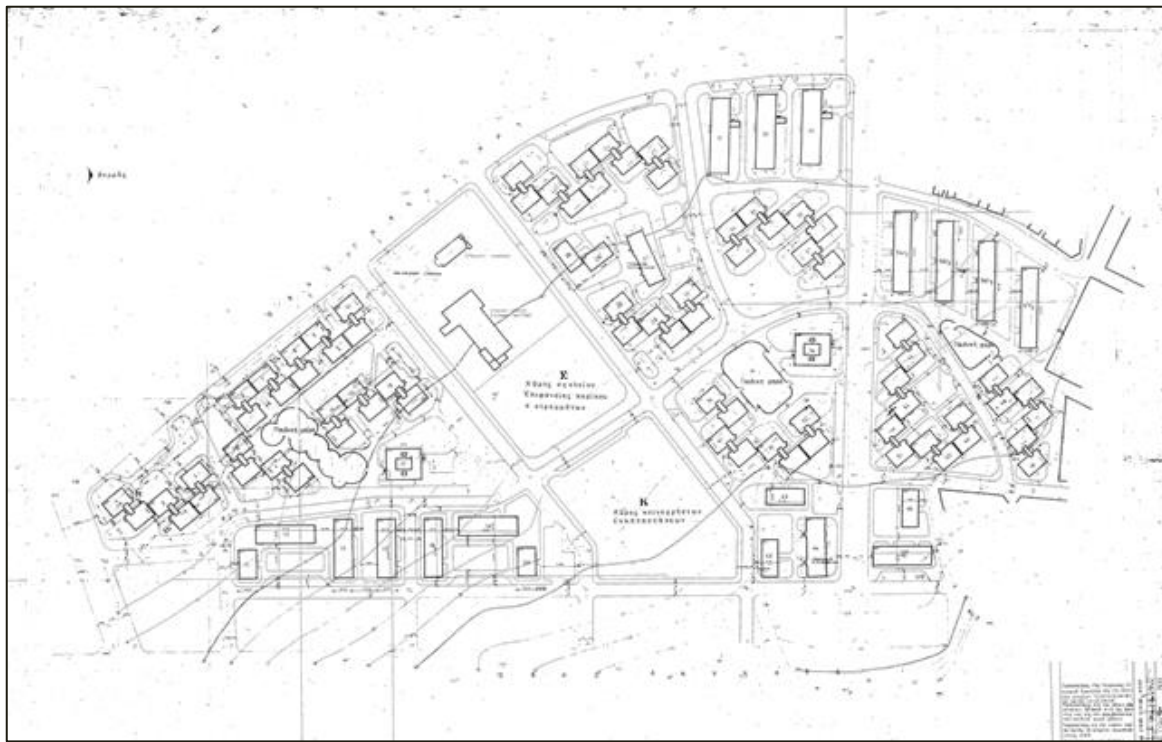
### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Ο Ελευσίνα I περιλαμβάνει 98 κατοικίες, οι οποίες είναι οργανωμένες κατά στοίχους. Η διάταξη των στοίχων ακολουθεί το σχήμα του οικοπέδου. Οι κατοικίες είναι μονώροφες με προκήπιο (με σκεπή) και διατάσσονται σε στοίχους (όπως αναφέρθηκε προηγουμένως). Ο κάθε στοίχος περιλαμβάνει δύο, τρεις ή τέσσερις κατοικίες ενώ κατά μήκος του στοίχου έχει χώρο στάθμευσης για την καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων. Οι 39 κατοικίες έχουν εμβαδόν 58,95 τ.μ. και οι υπόλοιπες 59 έχουν εμβαδόν 52,55 τ.μ.

Στην αρχική πολεοδομική μελέτη είχε προβλεφθεί στο κέντρο του συγκροτήματος επί της οδού Θερμοπυλών μια αίθουσα συγκέντρωσης των οικιστών απέναντι της κεντρικής πλατείας του οικισμού, στην οποία πλέον στεγάζεται το τοπικό ιατρείο των εργατικών κατοικιών Μάνδρας. Στην κεντρική πλατεία επίσης είχε προβλεφθεί η ανέγερση εκκλησίας, η οποία δεν πραγματοποιήθηκε και ο χώρος αξιοποιήθηκε αποκλειστικά ως χώρος πλατείας και αστικού πρασίνου. Παρόλα αυτά χτίστηκε η εκκλησία της Αγίας Παρασκευής στον κενό χώρο στην συμβολή των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Ξενοφώντος. Όσον αφορά το οδικό δίκτυο, το συγκρότημα διατρέχεται κυρίως από δρόμους που εξυπηρετούν οχήματα, ενώ οι πεζόδρομοι, βοηθούν την καλύτερη επικοινωνία μεταξύ των στοίχων που σχηματίζουν ένα οικοδομικό τετράγωνο.

## 2.4.2. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ 2<sup>ΗΣ</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΥ

### 2.4.2.1. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ VII (ΑΞΙΟΣ)



Εικόνα 18. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Θεσσαλονίκη VII»

(έτος έναρξης κατασκευής: 1967)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ

#### Γενικά χαρακτηριστικά

Ο οικισμός Θεσσαλονίκη VII (Αξιός) θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 173/Δ/1971 και τροποποιήθηκε με το 288/Δ/1991 ενώ οι εργασίες για την κατασκευή του πρώτου τμήματος του οικισμού άρχισαν το 1967. Το συγκρότημα ανήκει στον Δήμο Θεσσαλονίκης και πιο συγκεκριμένα βρίσκεται κοντά στην οδό Λαγκαδά. Η μελέτη του οικισμού εκπονήθηκε από ομάδα συνεργασίας του Ο.Ε.Κ. και της Δ/σης Οικιστικής και Κατοικίας της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, στα πλαίσια κοινού προγράμματος του Ο.Ε.Κ. και του ΥΚΥ, με στόχο τη στέγαση δικαιούχων του Οργανισμού και κατοίκων παραπηγμάτων που υπήρχαν στο οικόπεδο όπου κατασκευάστηκε ο οικισμός (Ο.Ε.Κ., 1983). Η επιφάνεια του οικοπέδου είναι 143.620 τ.μ., εκ των οποίων τα 63.070 τ.μ. ήταν κτήμα του οργανισμού, τα 26.682 τ.μ. ανήκαν στο Υπουργείο Πρόνοιας και τα υπόλοιπα 22.404 τ.μ. αποτελούν τον κοινόχρηστο

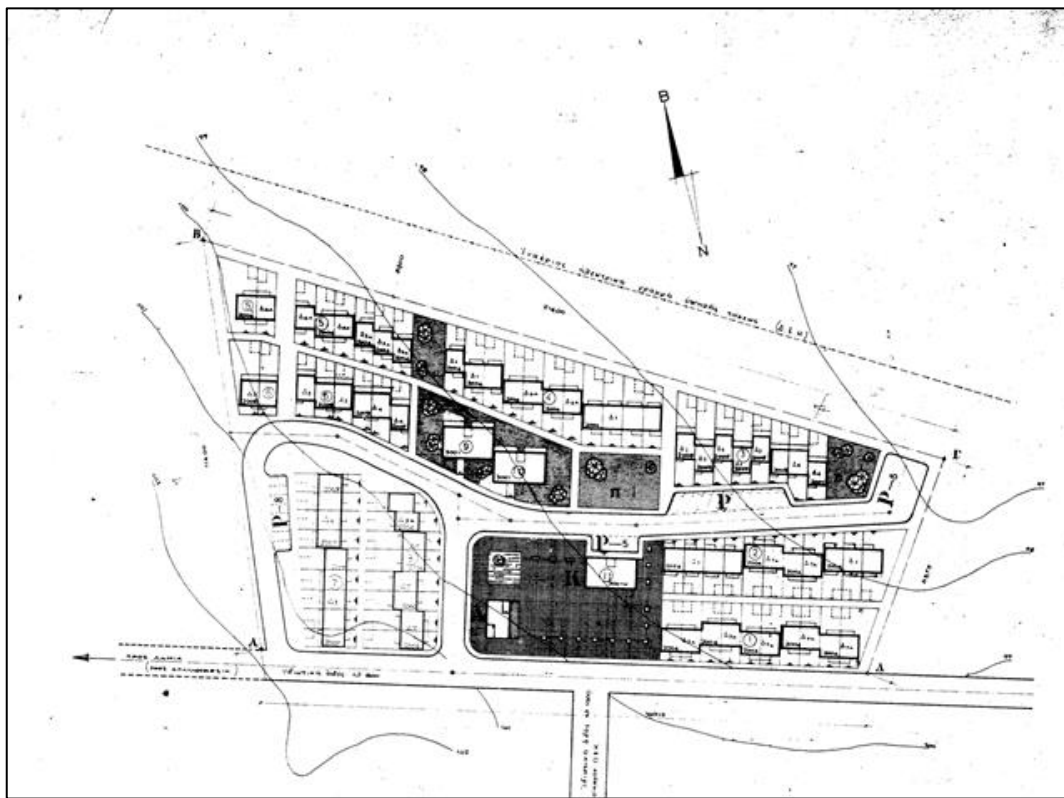
χώρο του συγκροτήματος. Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί πως ο συντελεστής δόμησης είναι 0,58 και το ποσοστό κάλυψης 13%.

### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Ο οικισμός αυτός περιλαμβάνει 722 κατοικίες (εικόνα 31). Ειδικότερα, οι 37 κτιριακοί όγκοι είναι τετραώροφες πολυκατοικίες, όπου η κάθε μια περιλαμβάνει 16 διαμερίσματα. Οι πολυκατοικίες αυτές οργανώνονται κατά σύνθετες δομές. Έχουν κατασκευαστεί ακόμα 22 τετραώροφες πολυκατοικίες που βρίσκονται επί των οδών Γεωρ. Ιβάνωφ και Γρ. Κολωνιάρη και έχουν δομή κατά στίχους. Ο οργανισμός για πρώτη φορά κατασκεύασε τέσσερις δωδεκαώροφους πύργους, όπου ο κάθε πύργος περιλαμβάνει 48 κατοικίες. Οι πολυκατοικίες αυτές είναι το επιβλητικότερο στοιχείο του οικισμού και αποτελούν τοπόσημο της περιοχής. Ο Ο.Ε.Κ αναλυτικότερα έχει κατασκευάσει 50 κατοικίες των τεσσάρων δωματίων, 384 κατοικίες τριών δωματίων και 288 κατοικίες των δύο δωματίων που εντάσσονται στις τετραώροφες πολυκατοικίες και στους δωδεκαώροφους πύργους. Στο ισόγειο των δύο πύργων της οδού Λαγκαδά έχουν κατασκευαστεί 8 καταστήματα και μια μεγάλη στοά που συνιστούν ουσιαστικά την κυρία είσοδο του συγκροτήματος. Ο συνοικισμός αυτός περιλαμβάνει και άλλες χρήσεις πέρα από κατοικίες και καταστήματα. Πιο συγκεκριμένα, εντός του συγκροτήματος βρίσκονται δύο εκκλησίες επί τις οδού Γρ. Κολωνιάρη, ένα δημοτικό σχολείο, το Γενικό Εκκλησιαστικό γυμνάσιο και λύκειο Νεαπόλεως, χώροι άθλησης (γήπεδο καλαθοσφαίρισης), παιδικής χαράς και τέλος χώροι πρασίνου.

Η οργάνωση της περιοχή των εργατικών κατοικιών χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση, ψηλά κτίσματα, καλά σχεδιασμένο αστικό περιβάλλον σε σχέση με τον υπόλοιπο ιστό και τον κάνουν να μοιάζει αποκομμένος από το ευρύτερο αστικό περιβάλλον. Επίσης το ποσοστό ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου που αντιστοιχεί ανά κάτοικο είναι αρκετά υψηλό στην περιοχή σε σχέση με τον υπόλοιπο ιστό της Θεσσαλονίκης.

## 2.4.2.2. ΛΑΜΙΑ ΙΙ



Εικόνα 19. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Λαμία ΙΙ»  
(έτος έναρξης κατασκευής: 1969)  
Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

#### Γενικά χαρακτηριστικά

Η κατασκευή του συγκροτήματος Λαμία ΙΙ ξεκίνησε το Φεβρουάριο του 1969 και η έγκριση επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου της Λαμίας για την ανέγερση εργατικών κατοικιών στην περιοχή πραγματοποιήθηκε το 1969 με το ΦΕΚ 74/Δ/1969 και τροποποιήθηκε με το 156/Δ/1970. Ο οικισμός Λαμία ΙΙ χωροθετείται στο βόρειο τμήμα της πόλης και σχεδόν στα όρια αυτής. Στην περιοχή αυτή πέρα από το Λαμία ΙΙ έχουν ανεγερθεί και άλλα συγκροτήματα εργατικών κατοικιών.

#### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

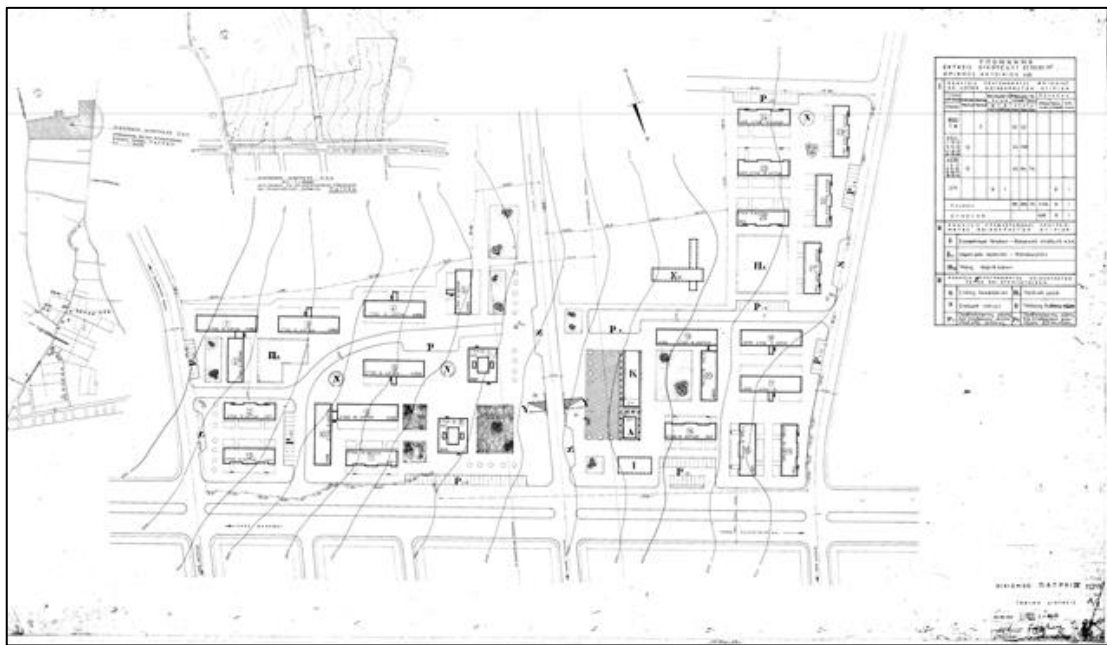
Αυτό το τμήμα των εργατικών κατοικιών σύμφωνα με την αρχική πολεοδομική μελέτη περιλαμβάνει 85 κατοικίες κτισμένες σε τρία μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα, οι οποίες διαρθρώνονται σε δέκα στοίχους. Οι 12 κατοικίες στεγάζονται σε τριώροφες πολυκατοικίες, όπου το κάθε διαμέρισμα είναι των τριών ή των δύο δωματίων και οι υπόλοιπες 73 κατοικίες στεγάζονται σε διώροφες μονοκατοικίες των τριών δωματίων.

Οι υπόλοιπες λειτουργίες του συγκροτήματος, σύμφωνα με το τροποποιημένο σχέδιο γενικής διάταξης του 1970 είναι οι εξής: τέσσερα καταστήματα (τα οποία εκμεταλλεύεται είτε ιδιώτης είτε ο δήμος) που τοποθετούνται νότια του συγκροτήματος και πλησίον τους βρίσκεται χώρος στάθμευση, αίθουσα συγκεντρώσεων των οικιστών, τρεις χώροι στάθμευσης, παιδική χαρά και χώρος βιολογικού καθαρισμού.

Βέβαια, παρατηρώντας το σχέδιο γενικής οργάνωσης και αυτά που έχουν υλοποιηθεί μέχρι σήμερα, συμπεραίνουμε πως δεν εφαρμόστηκε πλήρως το σχέδιο. Σχετικά με τα τέσσερα καταστήματα που είχαν προβλεφθεί αντί να τοποθετηθούν νότια του συγκροτήματος, στεγάζονται στο ισόγειο τριώροφων πολυκατοικιών και ο υπόλοιπος χώρος του τετραγώνου αποτελεί την κεντρική πλατεία του συγκροτήματος. Επίσης, ο χώρος όπου θα κατασκευαζόταν η παιδική χαρά, μετατράπηκε σε χώρο πρασίνου και παράλληλα ο προβλεπόμενος βιολογικός καθαρισμός δεν υλοποιήθηκε και στην θέση του δημιουργήθηκε επίσης χώρος αστικού πρασίνου.

Όσον αφορά το οδικό δίκτυο, υπάρχουν τρεις οδοί που χωρίζουν τα τρία Ο.Τ. και επιτρέπουν την κυκλοφορία οχημάτων, ενώ ο εσωτερικός χώρος των οικοδομικών τετραγώνων κατακερματίζεται από το δίκτυο πεζοδρόμων.

#### 2.4.2.3. ΠΑΤΡΑ IV



Εικόνα 20. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Πάτρα IV»

(έτος έναρξης κατασκευής: 1971)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.



### Γενικά χαρακτηριστικά

Το συγκρότημα Πάτρα IV βρίσκεται μέσα στον αστικό ιστό της πόλης σε κεντρικό σημείο και συγκεκριμένα στη θέση Ταμπουρά. Οι εργασίες ανέγερσης του πραγματοποιήθηκαν σε τέσσερα στάδια το έτος 1971, το 1976, το 1977 και το 1979, ενώ το 1970 με το ΦΕΚ 97Δ/70 έγινε η έγκριση επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου της Πάτρας για την ανέγερση εργατικών κατοικιών στην περιοχή.

### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Το οικιστικό αυτό συγκρότημα διαθέτει 436 διαμερίσματα, τα οποία στεγάζονται σε 26 στοίχους. Οι 24 στοίχοι είναι τετραώροφες πολυκατοικίες που περιλαμβάνουν 16 ή 12 διαμερίσματα κατά περίπτωση, επίσης το συγκρότημα διαθέτει και δύο οκταώροφες πολυκατοικίες που με την σειρά τους περιλαμβάνουν 32 διαμερίσματα. Η διάταξη των κτιριακών όγκων θυμίζει αυτή του οικισμού Θεσσαλονίκη V, δηλαδή έχουν αυστηρή γεωμετρική οργάνωση και τα κτήρια είναι χωροθετημένα ελεύθερα στο χώρο. Ο σχεδιασμός του συγκροτήματος ακολουθεί τις αρχές του μοντερνισμού όπου, υπάρχει γεωμετρικότητα και τα οικοδομικά τετράγωνα είναι αισθητά μεγάλα και περιβάλλονται από οδικές αρτηρίες όπως την οδό Ακρωτηρίου και Ευβοίας. Επίσης, όπως τονίσαμε στο αντίστοιχο κεφάλαιο (κεφ. 2.2.1.1.) εφαρμόζεται και σε αυτό το παράδειγμα οικισμού, τα κτίρια έχουν μεγάλο ύψος (τετραώροφες και οκταώροφες πολυκατοικίες) και αντιμετωπίζονται σαν «περίοπτα αντικείμενα».

Ο οικισμός εκτός από την χρήση της κατοικίας, διαθέτει ένα δημοτικό σχολείο και ένα νηπιαγωγείο στα νότια του οικισμού. Επιπροσθέτως, πλησίον της κεντρικής πλατείας υπάρχει μια αίθουσα συγκεντρώσεων των οικισμών που αξιοποιείται ως εκπολιτιστικός σύλλογος των εργατικών κατοικιών και χώρος καταστημάτων.

Το δίκτυο κυκλοφορίας παρουσιάζει ιεραρχία, αναλυτικότερα το συγκρότημα περιβάλλεται από κύριες οδούς όπως την οδό Ευβοίας και Ακρωτηρίου. Εντός του οικισμού υπάρχουν οδοί προσπελάσιμες από Ι.Χ. και εντός των οικοδομικών τετραγώνων αναπτύσσεται ένα σύστημα πεζοδρόμων που βοηθούν την επικοινωνία και την μετακίνηση των κατοίκων. Το συγκρότημα αυτό όπως και τα περισσότερα έχουν επικοινωνία με τον υπόλοιπο ιστό και μέσω δημόσιων συγκοινωνιών, καθώς διαθέτει στάση λεωφορείου.





### Γενικά χαρακτηριστικά

Το συγκρότημα Χαλκίδα II βρίσκεται στην θέση Άγιος Κωνσταντίνος στον λόφο της Αγίας Μαρίνας στην είσοδο της πόλης μέσω της υψηλής γέφυρας. Επίσης, ο οικισμός βρίσκεται κοντά στην τσιμεντοβιομηχανία «ΑΓΕΤ Ηρακλής» (η οποία έχει πλέον κλείσει) και στον αυτοκινητόδρομο Σχηματαρίου – Χαλκίδας, έτσι ώστε οι κάτοικοι του να έχουν ευκολότερη πρόσβαση στον χώρο εργασίας τους, ο οποίος ως επί των πλείστων είναι η βιομηχανική περιοχή του Σχηματαρίου. Η κατασκευή των πρώτων 205 κατοικιών πραγματοποιήθηκε το 1977 και οι υπόλοιπες 106 το 1979, ενώ η θεσμοθέτηση του οικισμού είχε γίνει πιο πριν το 1972 με το ΦΕΚ 69/Δ/1972. Η περιοχή των εργατικών κατοικιών ανήκει στην Συνοικία Β, που είναι μέρος του κέντρου, το σχέδιο της αναθεωρήθηκε με το ΦΕΚ 639/Δ/1997 και καθορίστηκαν οι χρήσεις γης και εγκρίθηκαν οι όροι των περιορισμών δόμησης στην περιοχή. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφέρουμε πως από το 2003 μέχρι το 2005 έγιναν εργασίες αποκατάστασης στατικής και αντισεισμικής επάρκειας των κτιρίων, καθώς είχαν παρατηρηθεί στατικά προβλήματα.

### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

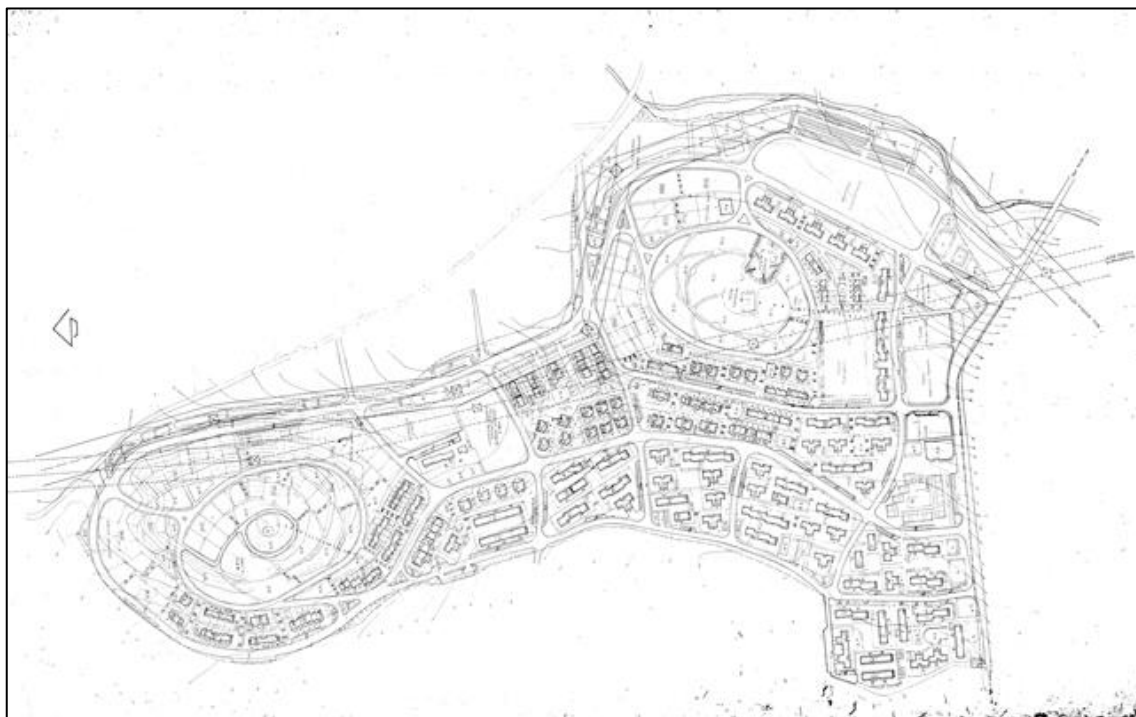
Ο οικισμός Χαλκίδα II περιλαμβάνει 311 κατοικίες, οι οποίες αρθρώνονται σε 17 στοίχους (εικόνα 36, 37). Οι δώδεκα οργανώνονται κατά στοίχους στον χώρο και έχουν κατεύθυνση τέτοια ώστε να έχουν τον βέλτιστο ηλιασμό, ενώ οι υπόλοιποι πέντε κτιριακοί όγκοι διαρθρώνονται σε σύνθετες δομές και κατά πυρήνες (κυρίως σε σχήμα L και Π). Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί πως κάθε πολυκατοικία έχει το δικό της κήπο, ενώ οι κτηριακοί όγκοι στα όρια του συγκροτήματος έχουν μεγαλύτερο προκήπιο σε σχέση με αυτές στο κέντρο του. Οι κατοικίες λοιπόν του συγκροτήματος είναι όλες τριώροφες πολυκατοικίες (των δύο, τριών και τεσσάρων δωματίων), μερικές από τις οποίες, εντοπιζόμενες στο ανατολικό του τμήμα, είναι σε *pilotis*.

Όσον αφορά τις υπόλοιπες χρήσεις γης στο κέντρο του συγκροτήματος ανεγέρθηκε πλατεία στην οποία υπάρχει παιδική χαρά και οκτώ καταστήματα που διατέθηκαν σε ιδιώτες. Ακόμα, κατασκευάστηκε η εκκλησία του Αγίου Κωνσταντίνου και η αίθουσα συγκεντρώσεων των οικιστών όπου πλέον στεγάζεται ο εκπολιτιστικός σύλλογος Αγίου Κωνσταντίνου ο «Λόφος». Επιπροσθέτως, το συγκρότημα διαθέτει δημοτικό σχολείο που εξυπηρετεί την ευρύτερη περιοχή και χώρους άθλησης (δύο γήπεδα: ένα καλαθοσφαίρισης και ένα ποδοσφαίρου).

Αναφορικά με το δίκτυο κυκλοφορίας, όπως και στους υπόλοιπους οικισμούς, υπάρχει ιεράρχηση των οδών. Εντός των οικοδομικών τετραγώνων που οι κτηριακοί τους όγκοι είναι κατά πυρήνες υπάρχουν πεζόδρομοι που εξυπηρετούν τους κατοίκους. Τέλος, ως προς την δημόσια συγκοινωνία υπάρχει στάση αστικού λεωφορείου που συνδέει τις εργατικές κατοικίες με το κέντρο της πόλης.

#### 2.4.4. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ 4<sup>ΗΣ</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΥ

##### 2.4.4.1. ΜΕΝΙΔΙ Ι



Εικόνα 23. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Μενίδι Ι»

(έτος έναρξης κατασκευής:1984)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

##### Γενικά χαρακτηριστικά

Το συγκρότημα Μενίδι Ι ιδρύθηκε με το ΦΕΚ 184/Δ/1971 (και είχε τις εξής τροποποιήσεις: 181/Δ/1987, 315/Δ/1988, 145/Δ/1989, 238/Δ/1990), ενώ άρχισε να κατασκευάζεται το Μάρτη του 1984. Η θέση του οικισμού είναι ο Προφήτης Ηλίας Αχαρνών.

### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Ο οικισμός εφάπτεται στην κεντρική αρτηρία που ενώνει τους Δήμους Άνω Λιοσίων και Αχαρνών. Το σύνολο των κατοικιών του συγκροτήματος είναι 1160. εκ των οποίων ο οργανισμός κατασκεύασε 960 κατοικίες (66 κατοικίες των δύο δωματίων, 543 κατοικίες των τριών δωματίων και 351 κατοικίες των τεσσάρων δωματίων) και ο δήμος Αχαρνών κατασκεύασε 200 (βλ. εικόνα 32). Ο συνοικισμός αναπτύσσεται στις πλαγιές δύο λόφων και το έδαφος του οικοπέδου παρουσιάζει έντονες κλίσεις. Έτσι, ο σχεδιασμός του συγκροτήματος ακολουθεί τη μορφολογία του εδάφους τα οικοδομικά τετράγωνα ακολουθούν τις χαράξεις από το υπάρχον σχέδιο πόλης, καθώς δεν ρυμοτομείται ο οικισμός από τον Ο.Ε.Κ. Για τον λόγο αυτό άλλωστε μελετήθηκαν και εφαρμόστηκαν τύποι κατοικιών (διωρόφων μονοκατοικιών και διπλοκατοικιών και τετραώροφων πολυκατοικιών) που προσαρμόζονται στις κλίσεις. Επίσης σύμφωνα με τη μελέτη κατασκευάζονται τετραώροφες πολυκατοικίες μόνο στις χαμηλότερες περιοχές του οικοπέδου και οι διώροφες κατοικίες στα υψηλότερα τμήματα των λόφων. Παράλληλα, στα ψηλότερα σημεία των λόφων υπάρχουν εκτεταμένοι χώροι κοινόχρηστου πρασίνου και στον ένα λόφο τοποθετείται το Δημοτικό θέατρο Αχαρνών.

Παρατηρώντας το χάρτη γενικής διάταξης, βλέπουμε πως ο οικισμός εξυπηρετείται από εκτεταμένο δίκτυο αυτοκινητόδρομων που προσαρμόζεται στις έντονες κλίσεις του εδάφους και από ένα ευρύ πλέγμα πεζόδρομων που ενώνει τις γειτονιές του οικισμού μεταξύ τους αλλά και με τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους του οικισμού.

Κάθε γειτονιά διαθέτει παιδική χαρά, κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

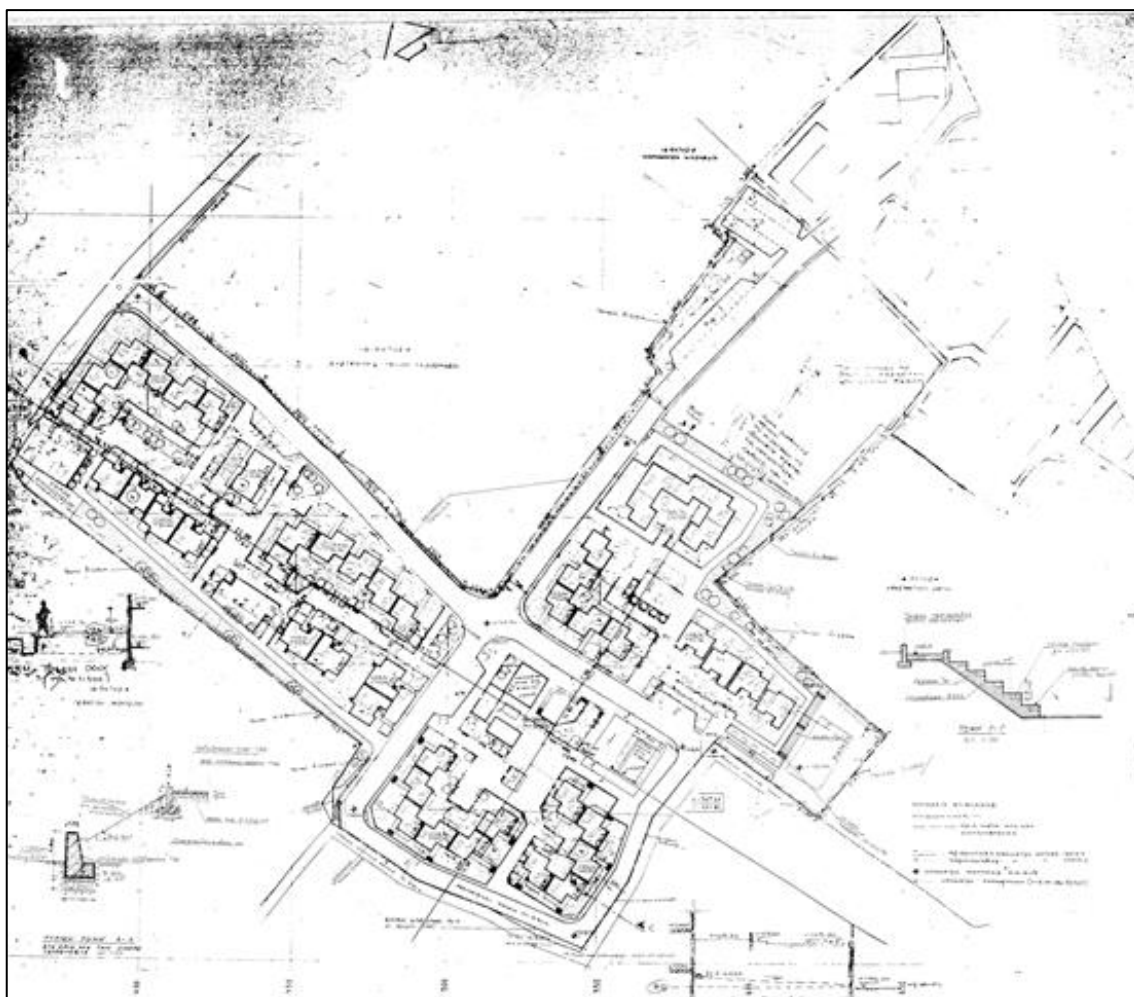
Ο οικισμός εξυπηρετείται από δύο κέντρα. Το μεγαλύτερο κέντρο αναπτύσσεται γραμμικά στα νότια του οικισμού και περιλαμβάνει καταστήματα, αίθουσα συγκεντρώσεων των οικιστών, πολιτιστικό κέντρο, ΤΕΕ ειδικής αγωγής, βρεφονηπιακό σταθμό, δημοτικό σχολείο, γυμναστήριο, γήπεδα καλαθοσφαίρισης και κέντρο Εργατικής Εστίας.

Το δευτερεύον οικιστικό κέντρο αναπτύσσεται στο κέντρο του οικισμού και περιλαμβάνει καταστήματα, αίθουσα συγκεντρώσεων των οικιστών που πλέον αξιοποιούνται από συλλόγους της περιοχής. Επίσης, σχολεία και δύο άλλοι βρεφονηπιακοί σταθμοί προβλέπονταν να κατασκευαστούν στις πλαγιές των δύο λόφων

μεταξύ των χώρων πρασίνου. Ως προς τους συντελεστές δόμησης, το ποσοστό κάλυψης είναι 11% και ο συντελεστής δόμησης 0,25.

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί πως οι Αχαρνές I (Μενίδι I) σηματοδοτούν την έναρξη της 3<sup>ης</sup> περιόδου, καθώς η ανέγερση του οικισμού αποτελεί αναμφίβολα ένα κορυφαίο γεγονός στην ιστορία του ΟΕΚ, αφού πρόκειται για έναν από τους μεγαλύτερους οικισμούς που κατασκεύασε ο οργανισμός και καταβλήθηκε ιδιαίτερη προσπάθεια για την προσαρμογή της μελέτης στο έδαφος αλλά στον περιβάλλοντα χώρο.

#### 2.1.4.2. ΆΡΤΑ IV



Εικόνα 24. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Άρτα IV»

(έτος έναρξης κατασκευής 1994):

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

### Γενικά χαρακτηριστικά

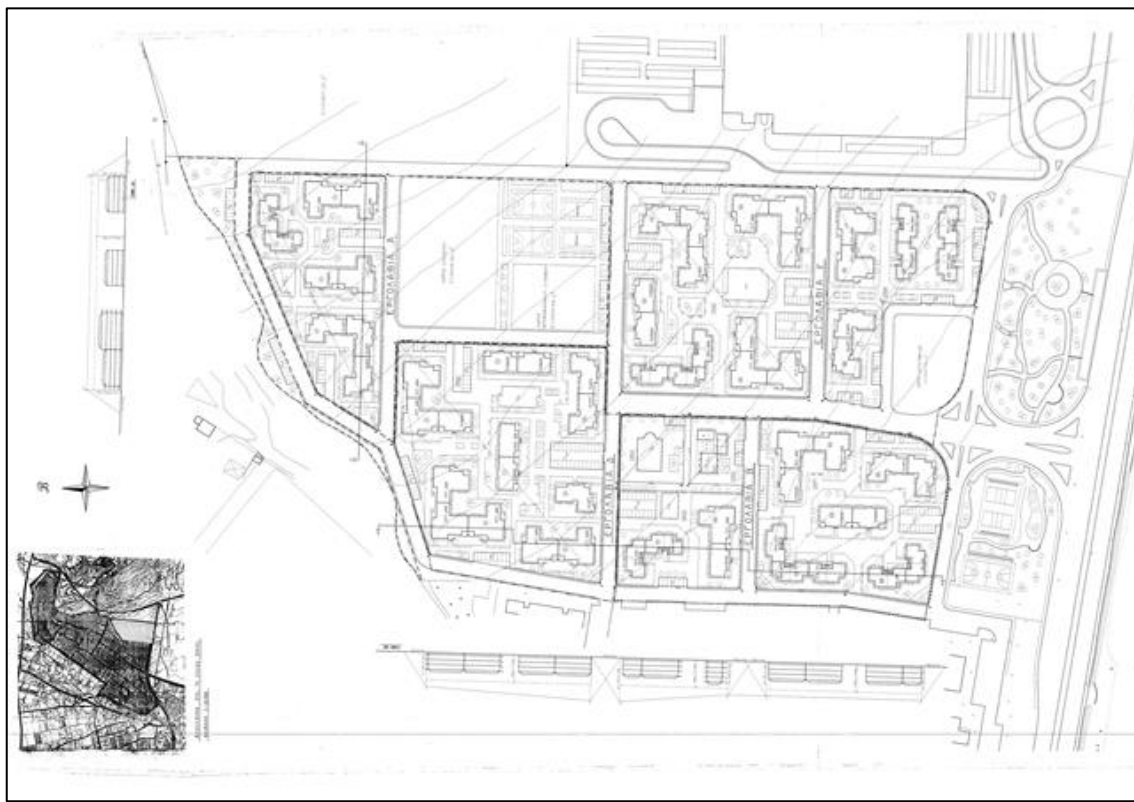
Ο οικισμός Άρτα IV είναι κατασκευασμένος στον οικισμό Ελεούσα, λίγο έξω από την πόλη της Άρτας, πλησίον του τμήματος της Εθνικής οδού Άρτας Ιωαννίνων. Το συγκρότημα αυτό εφάπτεται με τον οικισμό εργατικών κατοικιών Άρτα III (περιλαμβάνει και ένα βρεφονηπιακό σταθμό πέρα από τις κατοικίες), του οποίου η θεσμοθέτηση έγινε το 1984. Το συγκρότημα άρχισε να κατασκευάζεται τον Φεβρουάριο του 1993 και η έγκριση επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου της Άρτας για την ανέγερση εργατικών κατοικιών στην περιοχή πραγματοποιήθηκε το 1991 με το ΦΕΚ 745 Δ/1991.

### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Το συγκρότημα διαθέτει 94 διαμερίσματα τα οποία περιλαμβάνονται σε έντεκα στοίχους. Οι έντεκα αυτοί διώροφοι κτιριακοί όγκοι οργανώνονται κατά σύνθετες δομές, όπως έχουμε αναφέρει σε προηγούμενο κεφάλαιο, ενώ παρατηρούνται στα κτίρια εσοχές και κάθε κατοικία έχει το δικό της ιδιωτικό κήπο. Στον υπόλοιπο ελεύθερο χώρο περιλαμβάνεται πλατεία, και υπαίθριος χώρος. Στην αρχική πολεοδομική μελέτη είχε προβλεφθεί χώρος παιδικής χαράς στα νότια του συγκροτήματος, ο οποίος δεν πραγματοποιήθηκε και στη θέση του κτίστηκε διώροφη κατοικία. Ακόμη, η ανέγερση αίθουσας συγκεντρώσεων και καταστημάτων που είχε προγραμματιστεί δεν ολοκληρώθηκε. Το γήπεδο καλαθοσφαίρισης στα ανατολικά του συγκροτήματος επίσης δεν υλοποιήθηκε, γεγονός που καθιστά τον οικισμό ζώνη αμιγούς κατοικίας.



#### 2.4.4.3. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ XVII



Εικόνα 25. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Θεσσαλονίκη XVII»

(έτος έναρξης κατασκευής: 1998)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

##### Γενικά χαρακτηριστικά

Το οικιστικό συγκρότημα Θεσσαλονίκη XVII χωροθετείται στην περιοχή της Νέας Ευκαρπίας (στα βορειοανατολικά όρια της πόλης της Θεσσαλονίκης), συγκεκριμένα αποτελεί τμήμα του οικισμού «Μακεδονία» και οριοθετείται από την περιφερειακή οδό Θεσσαλονίκης. Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν και άλλα συγκροτήματα εργατικών κατοικιών. Το γεγονός αυτό εξηγείται από την εγκατάσταση προσφύγων της Μικράς Ασίας στην περιοχή της Ευκαρπίας το 1922 - 1924. Επιπροσθέτως, μετά το 1960 υπήρξε ρεύμα εσωτερικής μετανάστευσης λόγω της συγκέντρωσης βιομηχανικών μονάδων που προσέφεραν εργασία λόγω της φθηνής γης και στέγασης. Από τότε μέχρι και σήμερα η περιοχή είναι αστική και αναπτύσσεται συνεχώς λόγω της κατασκευής εργατικών κατοικιών, επέκτασης του σχεδίου πόλεως και εγγύτητας με το κέντρο της πόλης.

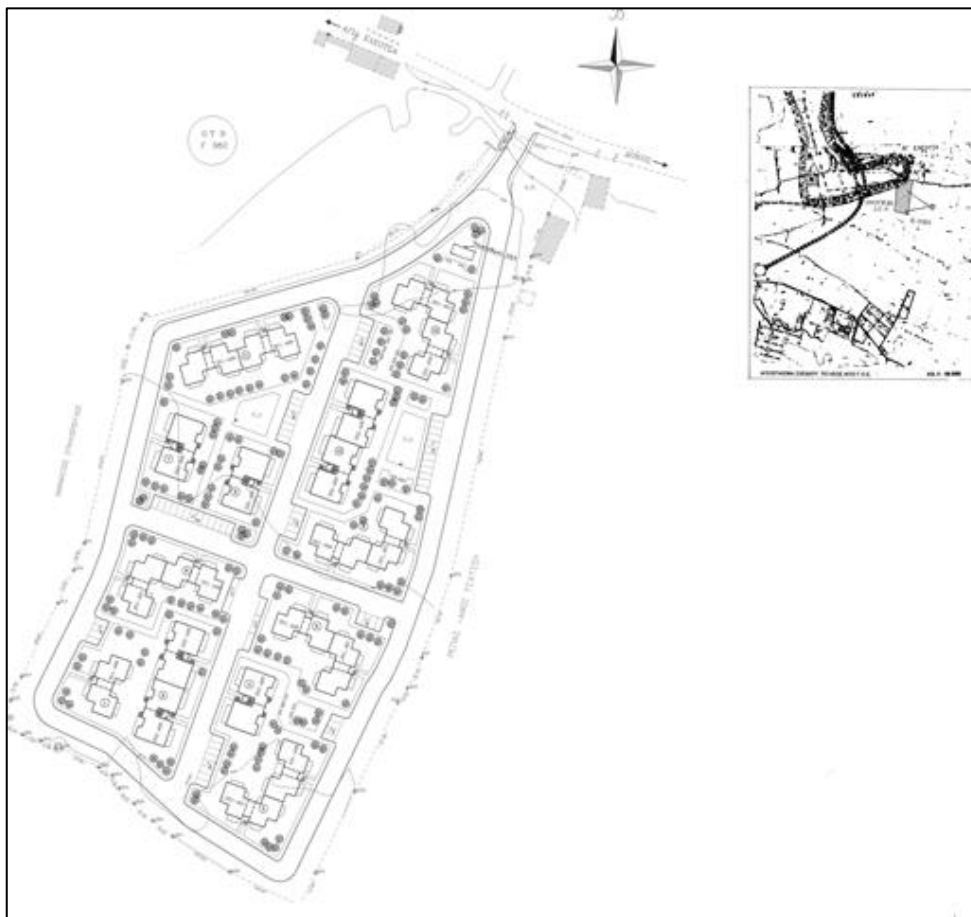
Ο οικισμός αυτό κτίστηκε σε τέσσερα τμήματα και οι εργασίες ανέγερσης του ξεκίνησαν το 1998 και τελείωσαν το 2004, ενώ η επέκταση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για την ανέγερση του οικισμού θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 201/Δ/1998.

### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Ο οικισμός Θεσσαλονίκη XVII χωρίζεται σε οκτώ οικοδομικά τετράγωνα, στα οποία υπάρχουν 27 κτιριακοί όγκοι (οι οποίοι είναι τριώροφοι ή τετραώροφοι) που οργανώνονται κατά σύνθετες δομές (εικόνα 33). Η οργάνωση των κατοικιών που ακολουθείται σε αυτό το τοπογραφικό διάγραμμα (όπως αναφέρθηκε και στο κεφ. 2.2.1.2. ) δεν εστιάζει τόσο σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου, όσο σε επίπεδο κτιρίου. Ειδικότερα, κάθε κτιριακός όγκος όπως συνηθίζεται έχει τον δικό του υπαίθριο χώρο (κήπο), όπου υπεύθυνοι για την φροντίδα του είναι οι κάτοικοι του κτιρίου και αυτό προσφέρει την αίσθηση αυτοδυναμίας σε σχέση με την οργάνωση κατά πυρήνες που συνηθιζόταν σε παλαιότερες περιόδους της κατασκευής κοινωνικής κατοικίας. Επίσης, σε αυτό το παράδειγμα οικισμού κάθε οικοδομικό τετράγωνο έχει τουλάχιστον τρεις χώρους στάθμευσης, οι οποίοι βρίσκεται στην κύρια είσοδο του τετραγώνου. Συνολικά στο συγκρότημα αυτό κατασκευάστηκαν 437 διαμερίσματα και 28 χώροι στάθμευσης.

Το συγκρότημα αυτό δεν είναι μόνο ζώνη κατοικίας, αλλά περιλαμβάνει και άλλες χρήσεις. Ειδικότερα, το Ο.Τ. 3 περιλαμβάνει αποκλειστικά κοινωφελείς και κοινόχρηστες χρήσεις, όπως ένα νηπιαγωγείο και ένα δημοτικό σχολείο, καθώς επίσης δύο γήπεδα καλαθοσφαίρισης και δύο γήπεδα πετοσφαίρισης. Ακόμα, στο Ο.Τ. 2 και στο Ο.Τ. 6 έχει κατασκευαστεί παιδική χαρά. Η πολεοδομική μελέτη επίσης προβλέπει την ανέγερση ναού στο κέντρο περίπου του συγκροτήματος, ο οποίος ναός είναι ακόμα στο στάδιο της κατασκευής. Στο νότιο τμήμα του Ο.Τ. 8 προβλέπεται η κατασκευή καταστημάτων αλλά προς το παρόν ο χώρος αυτός είναι κενός υπαίθριος χώρος και δεν έχει καμία χρήση. Τέλος στο νότιο τμήμα του συγκροτήματος έχουν κατασκευαστεί άλλα δύο γήπεδα άθλησης και υπάρχει χώρος πρασίνου (πάρκο), ο οποίος δίνει την αίσθηση παραμέλησης.

## 2.4.4.4. ΧΑΛΚΙΔΑ V



Εικόνα 26. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Χαλκίδα V»

(έτος έναρξης κατασκευής: 2002)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

#### Γενικά χαρακτηριστικά

Ο οικισμός αυτό είναι χτισμένος λίγο έξω από την πόλη της Χαλκίδας και συγκεκριμένα στον οικισμό Αγία Ελεούσα. Άρχισε να κατασκευάζεται το 2000 και οι εργασίες τελείωσαν το 2002, ενώ θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 610/Δ/2001. Η έκταση του είναι 31.104 τ.μ. Το συγκρότημα είναι απομακρυσμένο και «ξένο» σε σχέση με τον υπόλοιπο αστικό ιστό.

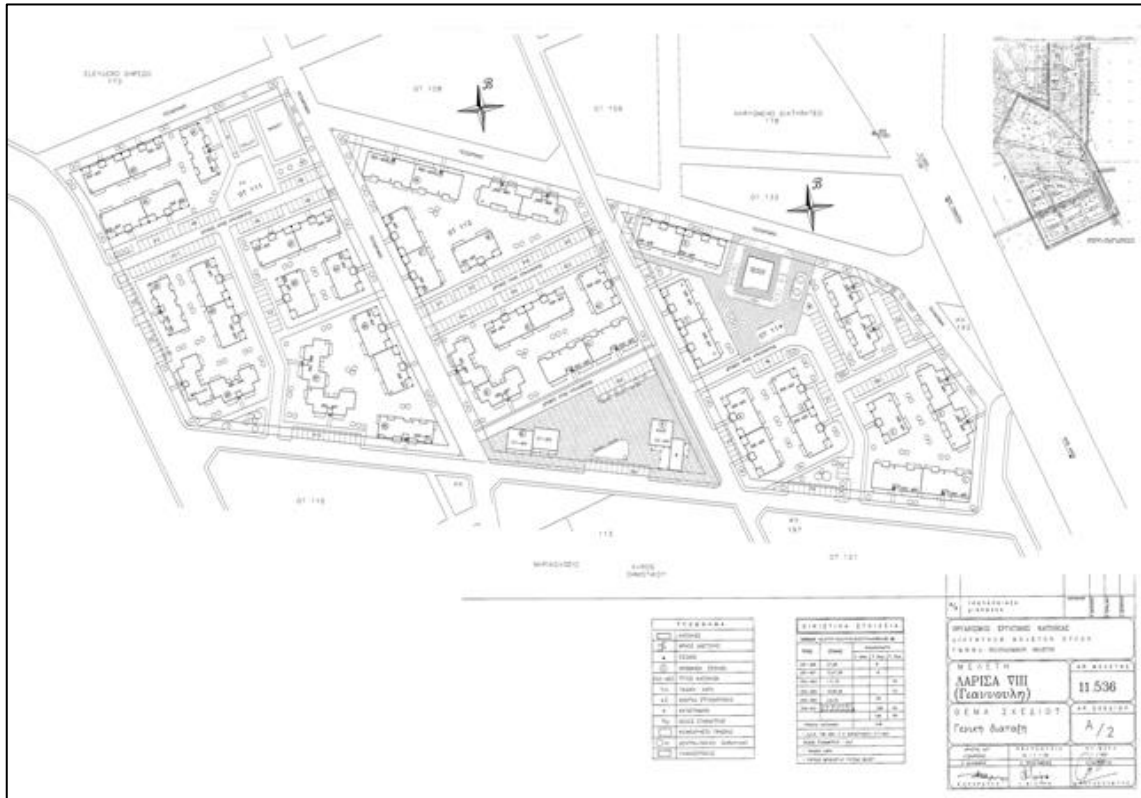
#### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Το συγκρότημα έχει 12 στοίχους που είναι οργανωμένοι κατά σύνθετες δομές καθώς η κάτοψη τους είναι περίπλοκη με εσοχές (εικόνα 38, 39). Σε αυτό τον οικισμό προσοχή όσον αφορά την σχεδίαση σε επίπεδο κτιρίου και όχι τόσο σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου. Κάθε στοίχος έχει το δικό του κήπου που ανήκει σε όλους όσους

στεγάζονται σε αυτόν (βλ. εικόνα 38, 39). Αυτοί οι διώροφοι κτιριακοί όγκοι διαθέτουν 80 διαμερίσματα είτε των τριών, είτε τεσσάρων δωματίων.

Ο οικισμός αυτός θα λέγαμε πως δεν παρουσιάζει ποικιλία και ιδιαίτερο ενδιαφέρον ως προς τις χρήσεις γης, διότι είναι μικρός σε μέγεθος. Παρόλα αυτά, περιλαμβάνει 70 θέσεις στάθμευσης, μια παιδική χαρά και ένα γήπεδο καλαθοσφαίρισης.

#### 2.4.4.5. ΛΑΡΙΣΑ VIII (ΓΙΑΝΝΟΥΛΗ)



Εικόνα 27. Τοπογραφικό διάγραμμα οικισμού «Λάρισα VIII»

(έτος έναρξης κατασκευής:2006)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.

#### Γενικά χαρακτηριστικά

Ο οικισμός Λάρισα VIII βρίσκεται λίγο έξω από την Γιάννουλη και εφάπτεται από τα ανατολικά του με το τμήμα της Εθνικής οδού «Λάρισας – Ελασσόνας». Επίσης, βρίσκεται κοντά στο εμπορικό κέντρο «Thessalia Center» που αποτελεί πόλο αναψυχής (άρχιζε να κατασκευάζεται το 2006) και στον οικισμό εργατικών κατοικιών «Μελίνα Μερκούρη». Οι εργασίες ανέγερσης των κατοικιών ξεκίνησαν το Σεπτέμβρη του 2006.

### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Το συγκρότημα οργανώνεται σε τρία μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα και διαθέτει 246 διαμερίσματα. Τα 84 διαμερίσματα στεγάζονται σε διώροφες κατοικίες σε 13 στοίχους, ενώ τα υπόλοιπα 162 διαμερίσματα σε τριώροφα κτίρια σε 16 στοίχους. Στην πλειοψηφία τους οι κτιριακοί όγκοι οργανώνονται κατά στοίχους με εξαίρεση τριών που οργανώνονται κατά σύνθετες δομές και χωροθετούνται στις γωνίες των οικοδομικών τετραγώνων. Παρόλο που ο οικισμός χωρίζεται σε τρία μεγάλα σε έκταση όπως αναφέραμε οικοδομικά τετράγωνα, οι κτιριακοί όγκοι δημιουργούν εννιά ομάδες των τριών και τεσσάρων στοίχων οι οποίοι περιβάλλονται κυρίως από πεζόδρομους. Έτσι, η κάθε ομάδα κτιριακών όγκων διαθέτει το δικό της κοινόχρηστο χώρο πρασίνου, όχι όπως παλαιότερα όπου κάθε κτιριακός όγκος διέθετε τον δικό του κήπο και ενίσχυε το αίσθημα της ιδιωτικότητας. Επίσης, μπροστά από τις εισόδους των διώροφων και τριώροφων κατοικιών υπάρχουν χώροι στάθμευσης (243 θέσεις στάθμευσης) για την καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων.

Εκτός από την κατοικία, στο συγκρότημα έχουν προβλεφθεί τέσσερα καταστήματα που βρίσκονται στον ελεύθερο υπαίθριο χώρο στα νότια του οικισμού (τα οποία δεν έχουν δημοπρατηθεί σε κάποιο ιδιώτη και απλά υπάρχουν ως κελύφη) και μια αίθουσα συγκεντρώσεων των οικιστών στον ίδιο χώρο. Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη έχουν προβλεφθεί χώροι άθλησης στο βόρειο τμήμα του συγκροτήματος (γήπεδο καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης) τα οποία ακόμα δεν έχουν πραγματοποιηθεί. Τέλος, το δημοτικό σχολείο και νηπιαγωγείο που επίσης προβλέπονταν, δεν έχουν υλοποιηθεί ακόμα.

## 2.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

### Χωροταξικό επίπεδο

Οι οικισμοί κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα έχουν χωροθετεί από τον Οργανισμό Κατοικίας κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, καθώς οι περιοχές αυτές αντιμετώπιζαν αυξημένη ζήτηση στέγασης. Οι περιοχές αυτές είναι πάνω στον αναπτυξιακό άξονα της χώρας. Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται οι Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και Δυτικής Μακεδονίας, η μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης, το δίπολο Λάρισας Βόλου, η ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας και αυτή της Πάτρας.

### Πολεοδομικό επίπεδο στην κλίμακα της πόλης

Σε πολεοδομικό επίπεδο εντοπίζονται τα εξής: οι οικισμοί στις πρώτες περιόδους παραγωγής εργατικής κατοικίας κατασκευάστηκαν κυρίως στα όρια των πόλεων (είτε εντός είτε εκτός των ορίων σχεδίων πόλεων), όπου ο οργανισμός έβρισκε μεγαλύτερη έκταση για την ανέγερση τους και η τιμή της γης ήταν χαμηλότερη. Ο οργανισμός αρχικά οικοδομούσε τους οικισμούς κοντά σε βιομηχανικές μονάδες, ώστε οι εργάτες να έχουν καλύτερη πρόσβαση στον χώρο εργασίας τους. Αυτό φαίνεται και πιο έντονα μέσα από τα παραδείγματα των οικισμών Ν. Φιλαδέλφεια, Άγιος Ι. Ρέντης, Ελευσίνα Ι, Χαλκίδα ΙΙ που χωροθετήθηκαν κοντά σε βιομηχανίες. Επίσης, οι οικισμοί στην πλειονότητα τους είναι τοποθετημένοι κοντά σε κύριους οδικούς άξονες, ενδεχομένως για καλύτερη και ευκολότερη μετακίνηση προς το χώρο εργασίας τους. Ακόμη, αρκετά συγκροτήματα εξυπηρετούνται από την δημόσια αστική συγκοινωνία, καθώς έχουν στάση λεωφορείου πλησίον ή μέσα στο συγκρότημα.

### Πολεοδομικό επίπεδο στο εσωτερικό των συγκροτημάτων

Αναφορικά με τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά μπορεί κάποιος να οδηγηθεί στο συμπέρασμα πως αυτές οι ζώνες κατοικίας ξεχωρίζουν αισθητά από τον υπόλοιπο αστικό ιστό και θεωρούνται κάτι «παράταιρο» και ξεχωριστό λόγω της διαφορετικότητας της δομής τους. Αναλυτικότερα, τα συγκροτήματα εργατικής κατοικίας έχουν μικρότερη πυκνότητα και οι χώροι πρασίνου εντός του συγκροτήματος είναι περισσότεροι σε σχέση με τον υπόλοιπο ιστό. Ως προς τις λειτουργίες που διαθέτουν παρατηρείται ότι περιλαμβάνουν ανάλογο αριθμό χρήσεων με το μέγεθος τους. Τα συγκροτήματα στην πλειονότητα τους έχουν χώρο πρασίνου και πλατεία σε

κεντρικό σημείο. Επίσης, ανάλογα με την έκτασή τους περιλαμβάνουν και άλλες λειτουργίες, όπως εκκλησίες, χώρους άθλησης και εκπαίδευσης.

Ως προς την σχεδίαση των εργατικών κατοικιών συμπεραίνεται πως τα πρώτα χρόνια λειτουργίας του οργανισμού - και ιδιαίτερα μέχρι το τέλος της δεύτερης περιόδου των πολεοδομικών αλλαγών (μέχρι το έτος 1972 περίπου)- ακολουθείτο το κίνημα του μοντερνισμού. Λεπτομερέστερα, τα οικοδομικά τετράγωνα έχουν μεγάλη έκταση, ενώ οι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, χώροι πρασίνου) είναι συνήθως ανεπαρκείς στον αριθμό και μικρής έκτασης. Όσον αφορά στα κτίρια, η διάταξη και η οργάνωση τους είναι αυστηρή και στις περισσότερες περιπτώσεις οργανώνονται κατά στοίχους ή κατά πυρήνες. Ακόμα το εμβαδόν των κτιρίων είναι μεγάλο, το σχήμα ορθογώνιο και το ύψος τους είναι αρκετά υψηλό. Τα κτίρια έχουν συνήθως από τέσσερις έως έξι ορόφους, ενώ την περίοδο 1967 – 1974 παρατηρήθηκε ιδιαίτερη αύξηση των ορόφων μέχρι και στους δώδεκα. Το μέγεθος των διαμερισμάτων είναι μικρό, ώστε να στεγαστούν όσο το δυνατόν περισσότερα νοικοκυριά. Το γεγονός αυτό, όπως έχει αναφερθεί και στα προηγούμενα κεφάλαια, εξηγείται από την αυξημένη στεγαστική ανάγκη.

Η εν λόγω σχεδιαστική προσέγγιση άλλαξε την τρίτη περίοδο (1975 – 1983), όπου πλέον το συγκρότημα εργατικών κατοικιών αντιμετωπιζόταν πιο οργανικά, ως «γειτονιά» και η χωροθέτηση των κτιρίων δεν ήταν τόσο αυστηρή. Η λογική αυτή διαφαίνεται και από το ύψος των κτιριακών όγκων που είναι μικρότερο, γεγονός που μειώνει το μέσο αριθμό ορόφων στους δύο ή τρεις. Παράλληλα οι κατοικίες έχουν προκήπιο, που ανήκει συνήθως σε όλους τους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου.

Η κάτοψη των κτιρίων είναι πιο σύνθετη και τα διαμερίσματα έχουν μεγαλύτερη έκταση σε σχέση με αυτά των προηγούμενων χρόνων. Ουσιαστικά, ο οργανισμός επιχείρησε να δημιουργήσει κατοικίες που πλέον δεν θα υπολείπονταν σε τίποτα σε σχέση με τα συγκροτήματα κατοικιών της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Η προσέγγιση αυτή του σχεδιασμού ενδεχομένως δημιούργησε στους οικιστές των συγκροτημάτων την αίσθηση της ενότητας και της αξιοπρεπούς στέγασης.

### 3. ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Αρχικά εξετάστηκαν οι πολιτικές παροχής της κοινωνικής κατοικίας τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο, ώστε να γίνει αντιληπτός και κατανοητός ο τρόπος παροχής της κοινωνικής στέγασης. Συγκρίνοντας τις πολιτικές που εφαρμόζονται, διαπιστώθηκε η χαμηλή επίδοση της χώρας στον τομέα αυτό σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες. Επίσης, η Ελλάδα είναι ίσως η μοναδική χώρα στην Ευρώπη όπου ο κύριος κατασκευαστικός φορέας κοινωνικής κατοικίας και το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής (Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας) έχει καταργηθεί (2012), με αποτέλεσμα η έλλειψη παρεμβάσεων της χώρας στον τομέα αυτό να είναι ακόμα πιο έντονη σήμερα.

Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας κατά την διάρκεια των 58 ετών λειτουργίας του οικοδόμησε 50.004 κατοικίες και 574 οικισμούς στο σύνολο της επικράτειας. Οι οικισμοί αυτοί βρίσκονται σε μεγάλο ποσοστό στον αναπτυξιακό άξονα της χώρας, καθώς και στα μεγάλα αστικά κέντρα, καθώς οι περιοχές αυτές αντιμετώπιζαν αυξημένη ζήτηση στέγασης. Ο οργανισμός κατά τα πρώτα χρόνια λειτουργίας του, λόγω των μειωμένων πόρων που διέθετε, χωροθετούσε τους οικισμούς κοινωνικής κατοικίας κοντά στα όρια του σχεδίου πόλεως, καθώς στις περιοχές αυτές η τιμή των γηπέδων ήταν χαμηλότερη. Επίσης, ο οργανισμός αρχικά ανήγειρε τους οικισμούς κοντά σε βιομηχανικές μονάδες, ώστε να παρέχει ευκολότερη πρόσβαση στους τόπους εργασίας των περισσότερων κατοίκων των οικισμών.

Όσον αφορά στην ομοιότητα των χαρακτηριστικών των συγκροτημάτων με τον υπόλοιπο αστικό ιστό μπορεί να ισχυριστεί κάποιος ότι δεν είναι ιδιαίτερα φανερή, λόγω της μικρότερης πυκνότητας και του μεγαλύτερου αποθέματος χώρων πρασίνου. Οι οικισμοί διαφέρουν με το υπόλοιπο αστικό περιβάλλον λόγω της οργανωμένης δόμησης τους και της γεωμετρικής διάταξης των κτιριακών όγκων.

Παρατηρώντας την διαχρονική πορεία του κατασκευαστικού έργου του Ο.Ε.Κ. εύκολα μπορεί να ισχυριστεί κάποιος πως ο οργανισμός επηρεάστηκε σημαντικά από τα εκάστοτε πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά κινήματα που κυριαρχούσαν ανά περίοδο. Πράγματι, στην προσέγγιση του σχεδιασμού του Ο.Ε.Κ. παρατηρήθηκαν έντονες αλλαγές από την πρώτη περίοδο (του μοντερνισμού) μέχρι την πρόσφατη. Κατά την πρώτη περίοδο λειτουργίας του οργανισμού, οικοδομούνταν συγκροτήματα με έντονη γεωμετρικότητα και με ελλιπή διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων. Επίσης, τα



διαμερίσματα κατασκευάζονταν κατά το ελάχιστο δυνατόν εμβαδόν, ώστε σε κάθε πολυκατοικία να στεγάζονται περισσότερα άτομα. Η σχεδιαστική αυτή προσέγγιση άλλαξε με το πέρασμα του χρόνου, καθώς τα συγκροτήματα αντιμετωπίζονταν πιο οργανικά. Στην τελευταία περίοδο της λειτουργίας του οργανισμού η λογική του σχεδιασμού εξελίχθηκε και οι οικισμοί εργατικής κατοικίας μελετήθηκαν ως αυτόνομες ενότητες, ενώ κύριος σκοπός ήταν η παροχή αξιοπρεπούς κατοικίας στους δικαιούχους του οργανισμού.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Πίνακας 1: Απόθεμα κοινωνικής κατοικίας στην Ε.Ε (ανά χώρα).

Χώρες	Απόθεμα κοινωνικής ενοικίασης ως % του συνολικού αποθέματος κατοικιών	Απόθεμα κοινωνικής ενοικίασης ως % του αποθέματος ενοικίασης	Αριθμός των κοινωνικών κατοικιών προς ενοικίαση ανά 1000 κατοίκους	Κοινωνική στέγαση ως% των νέων αποπερατώσεων
Αυστρία	23	56	100	27,5
Βέλγιο	7	24	32	6
Βουλγαρία	3,1	-	-	-
Κύπρος	0	-	-	-
Τσεχική Δημοκρατία	17	-	-	-
Δανία	19	51	95	22
Εσθονία	1	25	5	-
Φιλανδία	16	53	85	13
Γαλλία	17	44	86,5	12
Γερμανία	4,6	7,8	22,6	15
Ελλάδα	0	0	0	1
Ουγγαρία	3,7	53	15,9	-
Ιρλανδία	8,7	41	-	7
Ιταλία	5,3	28	29	-
Λετονία	0,4	2,5	-	1
Λιθουανία	3	43	11,7	-
Λουξεμβούργο	2	7	7,8	-
Μάλτα	6	-	-	-
Ολλανδία	32	75	138	19
Πολωνία	10	64	34,9	5
Πορτογαλία	3,3	16	-	-
Ρουμανία	2,3	-	8,9	4
Σλοβακία	2,6	87	8,5	12
Σλοβενία	6	-	-	-
Ισπανία	2	15	10,9	16
Σουηδία	18	48	84	13
Ηνωμένο Βασίλειο	18	54	80	-

Πηγή:CECODHAS, 2012

Πίνακας 2: Κριτήρια πρόσβασης στην κοινωνική στέγαση στην ΕΕ (ανά χώρα)

Χώρες	Επιλεξιμότητα (Κριτήρια παροχής κοινωνικής κατοικίας)	Προτεραιότητα
Αυστρία	Ανάλογα με το εισόδημα	Πρόσθετα κοινωνικά κριτήρια
Βέλγιο	Ανώτατα όρια εισοδήματος και έλλειψη ακίνητης περιουσίας (σε συνδυασμό με το μέγεθος του νοικοκυριού).	Πρόσθετα κριτήρια προτεραιότητας βάση του επείγοντος της ανάγκης
Βουλγαρία	Χαμηλό εισόδημα, έλλειψη ακίνητης περιουσίας ή άλλων περιουσιακών στοιχείων και μόνιμη διαμονή στο δήμο	Προτεραιότητα σε ειδικές ανάγκες που προκύπτουν
Τσεχική Δημοκρατία	Μεταβάλλεται ανάλογα με τον τύπο στέγασης ή καθεστώτος	Συνήθως προτεραιότητα σε άτομα με χαμηλό εισόδημα
Κύπρο	Άστεγες οικογένειες, πρόσφυγες, οικογένειες με χαμηλό εισόδημα, πολυμελείς οικογένειες, άτομα με ειδικές ανάγκες	
Δανία	Εγγραφή στη λίστα αναμονής	Κατηγορίες προτεραιότητας, με βάση τις τοπικές συνθήκες
Εσθονία	Άτομα με χαμηλό εισόδημα ανίκανα να ικανοποιήσουν τις στεγαστικές τους ανάγκες	Τα νοικοκυριά που έχουν μεγαλύτερη ανάγκη, όπως οι ηλικιωμένοι, τα άτομα με ειδικές ανάγκες.
Φιλανδία	Με βάση τις κοινωνικές ανάγκες και τις ανάγκες επείγοντος χαρακτήρα	
Γαλλία	Ανάλογα με το εισόδημα	Άστεγοι και άλλοι με βάση το επείγον των αναγκών τους
Γερμανία	Ανάλογα με τα όρια εισοδήματος (αποφασίζεται από κάθε ομόσπονδο κράτος)	Ευάλωτα νοικοκυριά που έχουν μεγαλύτερη ανάγκη
Ελλάδα	Εργατοϋπάλληλοι + ευπαθείς κοινωνικές ομάδες	

Ουγγαρία	Χωρίς κάποια κεντρική κατεύθυνση, αλλά συνήθως ανάλογα με το εισόδημα και έλλειψη ακίνητης περιουσίας	Χωρίς κεντρικούς κανονισμούς αλλά συνήθως προτεραιότητα σε οικογένειες με παιδιά.
Ιρλανδία	Ανάλογα με το εισόδημα	Κοινωνικά κριτήρια που καθορίζουν την ευπάθεια
Ιταλία	Ανάλογα με το εισόδημα, την επαγγελματική ή οικιστική σύνδεση με το δήμο	Ανάλογα με τις συνθήκες στέγασης και τον αριθμό των εξαρτώμενων παιδιών
Λετονία	Νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος	Προτεραιότητα στους ηλικιωμένους
Λιθουανία	Ευπαθείς ομάδες	
Λουξεμβούργο	Ανάλογα με το εισόδημα, την έλλειψη ακίνητης περιουσίας	
Ολλανδία	Διαφέρει σε κάθε δήμο και περιφέρεια, στην παρούσα κατάσταση ανάλογα με το εισόδημα	Νοικοκυριά με σχετικά χαμηλά εισοδήματα
Πολωνία	Διαφέρει σε κάθε δήμο, ανάλογα με το όριο εισοδήματος	Άστεγοι, οικογένειες με χαμηλό εισόδημα και οικογένειες που υπέστησαν έξωση.
Πορτογαλία	Διαφέρει σε κάθε στεγαστικό πρόγραμμα	
Ρουμανία	Διαφέρει ανά δήμο, συνήθως σε χαμηλού εισοδήματος νοικοκυριά (νέα προγράμματα από το 2009), σε νέους επαγγελματίες και σε οικογένειες των Ρομά	Μειονεκτούσες ομάδες
Σλοβακία	Ανώτατα όρια εισοδήματος (νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα, αλλά εξακολουθούν να είναι σε θέση να αντέξουν οικονομικά τα ενοίκια) και άσχημες συνθήκες στέγασης	Πρόσθετα κοινωνικά κριτήρια
Σλοβενία	Διαφέρει ανάλογα με το δήμο	Προτεραιότητα με βάση την ανάγκη

Ισπανία	Ανώτατα όρια εισοδήματος και έλλειψη ακίνητης περιουσίας + άτομα με αναπηρία + εξαρτώμενα άτομα.	Άλλα κριτήρια προτεραιότητας που καθορίστηκαν από τις τοπικές κυβερνήσεις βάση των τοπικών συνθηκών που επικρατούν
Σουηδία	Η πρόσβαση σε δημοτική στέγαση είναι ανοιχτή για όλους	
Ηνωμένο Βασίλειο	Τα νοικοκυριά που έχουν ανάγκη και έχουν οικιστική σύνδεση με το δήμο	Προτεραιότητα σε άστεγους και άλλους με βάση το επείγον των αναγκών

Πηγή: CECODHAS, 2012

Πίνακας 3. Κατασκευαστικό Πρόγραμμα ΟΕΚ (συνολικά στοιχεία: 1999 – 2011) (σε αριθμό κατοικιών)

Έτος	Δημοπρατήσεις κατοικιών	Έναρξη κατασκευής νέων κατοικιών	Αριθμός κατοικιών που κληρώθηκαν	Εκταμιευθέντα ποσά * Εκδοθείσες επιταγές
1999	672	-	635	80.573.019,1
2000	1.103	711	2.102	81.526.338,4
2001	102	587	168	68.989.789,9
2002	653	144	451	43.780.901,9
2003	562	849	895	44.899.492,9
2004	378	174	2.104	59.285.643,5
2005	806	433	978	71.994.042,8
2006	-	572	273	53.249.418,0
2007	316	433	326	53.995.562,6
2008	419	52	484	42.027.625,5
2009	49	428	615	37.865.194,3
2010	0	0	208	34.690.448,0
2011	60	8	119	65.869.418,7

Πηγή : Βασιλόπουλος, 2011

Πίνακας 5. Ποσοστά υλοποιημένων οικισμών ανά Περιφέρεια και ανά Π.Ε. στο σύνολο της χώρας

Περιφέρεια	Π.Ε.	Ποσοστό Π.Ε.	Ποσοστό Περιφέρειας (%)
Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	Δράμας	2,79	9,93
	Καβάλας	1,92	
	Ξάνθης	1,22	
	Ροδόπης	1,39	
	Έβρου	2,61	
Κεντρική Μακεδονία	Θεσσαλονίκη	6,45	14,63
	Χαλκιδικής	1,39	
	Σερρών	1,39	
	Κιλκίς	1,22	
	Πέλλας	1,57	
	Ημαθίας	1,22	
	Πιερίας	1,39	
Δυτική Μακεδονία	Κοζάνης	2,79	5,57
	Γρεβενών	0,70	
	Καστοριάς	0,52	
	Φλώρινας	1,57	
Ήπειρος	Άρτας	1,05	4,53
	Θεσπρωτίας	0,52	
	Ιωαννίνων	1,74	
	Πρέβεζας	1,22	
Θεσσαλία	Λάρισας	3,48	9,41
	Μαγνησίας	2,79	
	Καρδίτσας	2,09	
	Τρικάλων	1,05	
Ιόνιοι Νήσοι	Κέρκυρας	1,22	2,96
	Κεφαλληνίας	0,87	
	Λευκάδας	0,35	
	Ζακύνθου	0,52	
Δυτικής Ελλάδας	Αιτωλοακαρνανίας	3,66	11,50
	Αχαΐας	4,88	
	Ηλείας	2,96	
Στερεάς Ελλάδας	Βοιωτίας	1,22	6,27
	Ευβοίας	1,39	
	Ευρυτανίας	0,52	
	Φθιώτιδας	2,09	
	Φωκίδας	1,05	
Αττικής	Αττικής	17,77	17,77
Πελοποννήσου	Αρκαδίας	0,52	7,14
	Αργολίδας	1,39	

	Κορινθίας	1,22	
	Λακωνίας	1,05	
	Μεσσηνίας	2,96	
Βορείου Αιγαίου	Λέσβου	1,39	2,44
	Σάμου	0,52	
	Χίου	0,52	
Νοτίου Αιγαίου	Νάξου	0,17	2,61
	Σύρου	0,35	
	Καλύμνου	0,17	
	Ρόδου	1,74	
	Κω	0,17	
Κρήτης	Ηρακλείου	1,92	5,23
	Λασιθίου	1,74	
	Ρεθύμνου	0,87	
	Χανίων	0,70	

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

Πίνακας 7. Ποσοστά υλοποιημένων κατοικιών ανά Περιφέρεια και ανά Π.Ε. στο σύνολο της χώρας

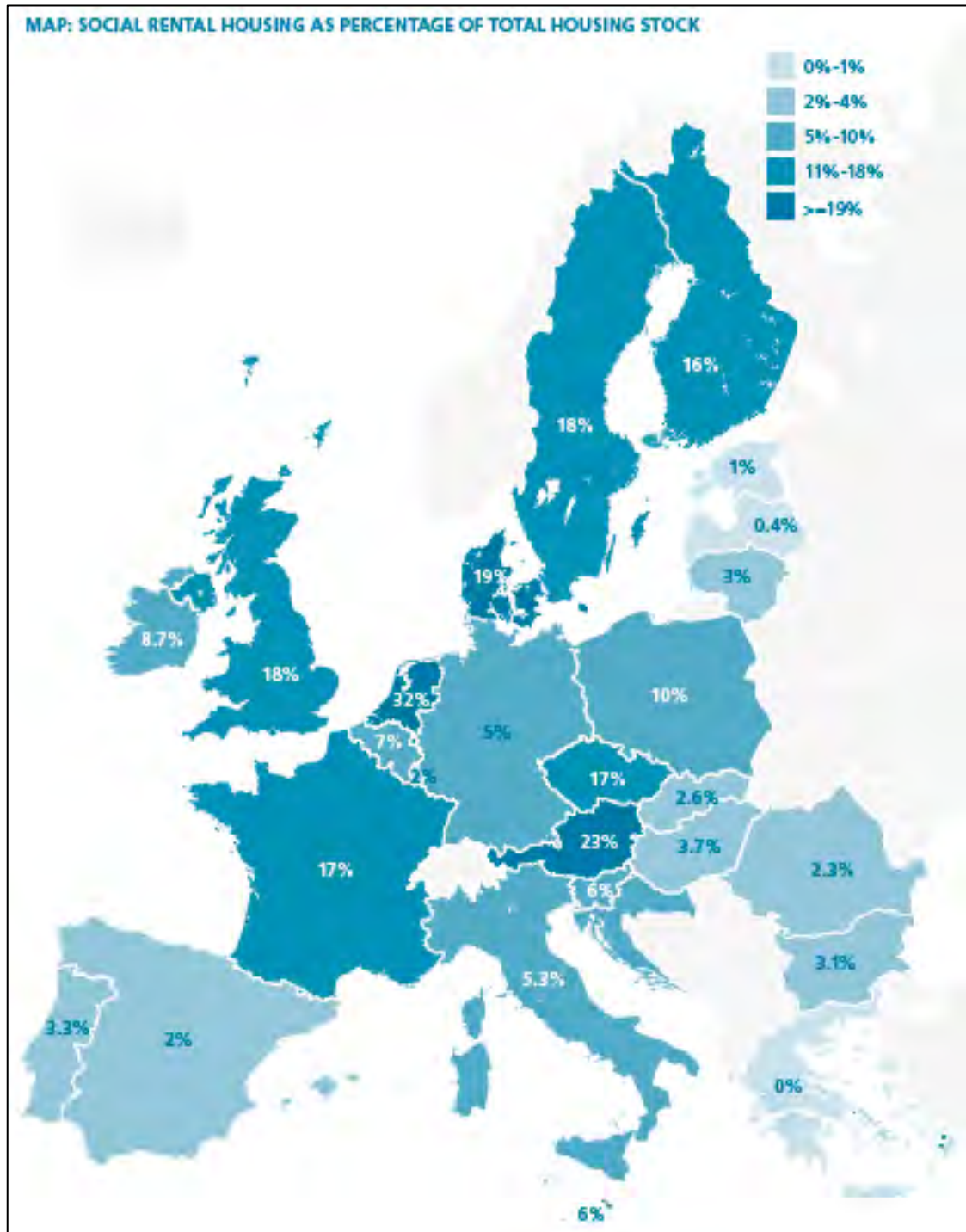
Περιφέρεια	Π.Ε.	Ποσοστό Π.Ε.	Ποσοστό Περιφέρειας (%)
Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	Δράμας	2,58	9,02
	Καβάλας	1,59	
	Ξάνθης	1,73	
	Ροδόπης	1,16	
	Έβρου	1,97	
Κεντρική Μακεδονία	Θεσσαλονίκης	10,23	16,15
	Χαλκιδικής	0,77	
	Σερρών	1,01	
	Κιλκίς	0,65	
	Πέλλας	1,35	
	Ημαθίας	1,00	
	Πιερίας	1,15	
Δυτική Μακεδονία	Κοζάνης	2,61	5,08
	Γρεβενών	0,53	
	Καστοριάς	0,67	
	Φλώρινας	1,27	
Ήπειρος	Άρτας	0,66	3,35
	Θεσπρωτίας	0,32	
	Ιωαννίνων	1,64	
	Πρέβεζας	0,73	
Θεσσαλία	Λάρισας	4,31	10,26

	Μαγνησίας	2,78	
	Καρδίτσας	1,93	
	Τρικάλων	1,24	
Ιόνιοι Νήσοι	Κέρκυρας	1,34	2,50
	Κεφαλληνίας	0,42	
	Λευκάδας	0,13	
	Ζακύνθου	0,61	
Δυτικής Ελλάδας	Αιτωλοακαρνανίας	3,64	10,22
	Αχαΐας	5,10	
	Ηλείας	1,48	
Στερεάς Ελλάδας	Βοιωτίας	1,62	5,60
	Ευβοίας	1,83	
	Ευρυτανίας	0,19	
	Φθιώτιδας	1,48	
	Φωκίδας	0,48	
Αττικής	Αττικής	26,30	26,30
Πελοποννήσου	Αρκαδίας	0,33	4,39
	Αργολίδας	0,90	
	Κορινθίας	0,64	
	Λακωνίας	0,48	
	Μεσσηνίας	2,04	
Βορείου Αιγαίου	Λέσβου	0,93	1,44
	Σάμου	0,13	
	Χίου	0,38	
Νοτίου Αιγαίου	Νάξου	0,10	1,83
	Σύρου	0,16	
	Καλύμνου	0,05	
	Ρόδου	1,48	
	Κω	0,03	
Κρήτης	Ηρακλείου	1,83	3,84
	Λασιθίου	0,75	
	Ρεθύμνου	0,54	
	Χανίων	0,72	

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων που παραχωρήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ.

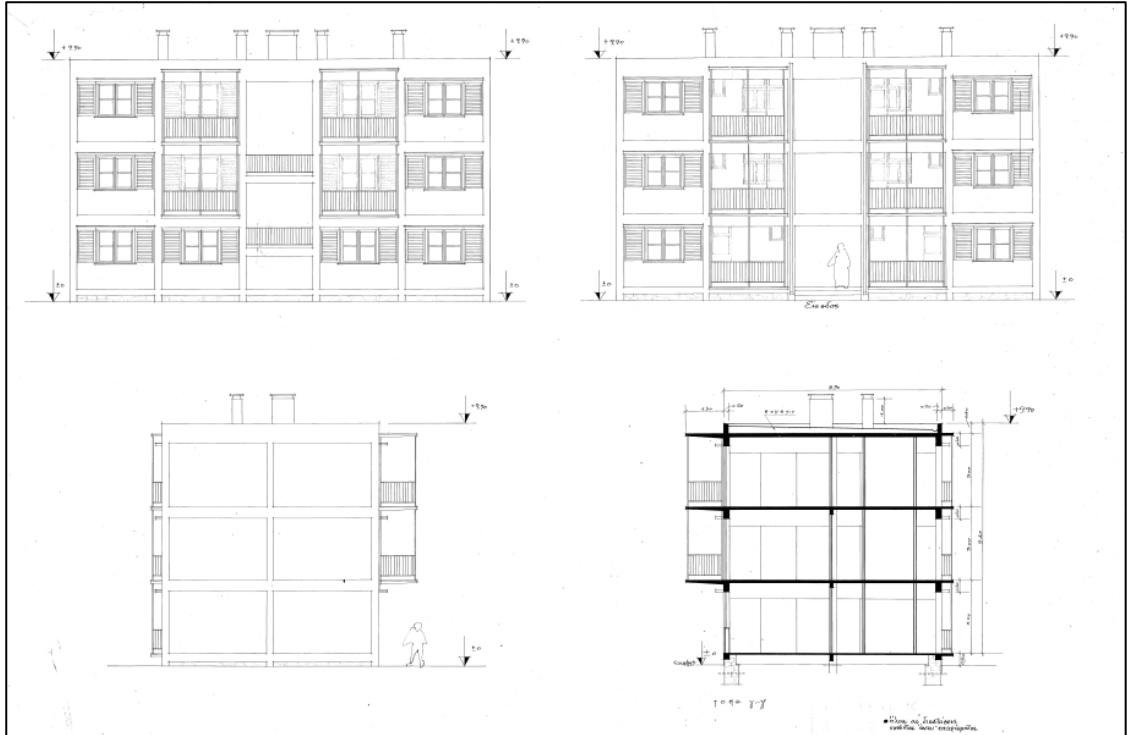


**Χάρτης 1:** Παροχή κοινωνικής στέγασης μέσω ενοικίου\* ως ποσοστό του συνολικού αποθέματος κατοικιών στις χώρες της Ε.Ε., (στοιχεία 2009)



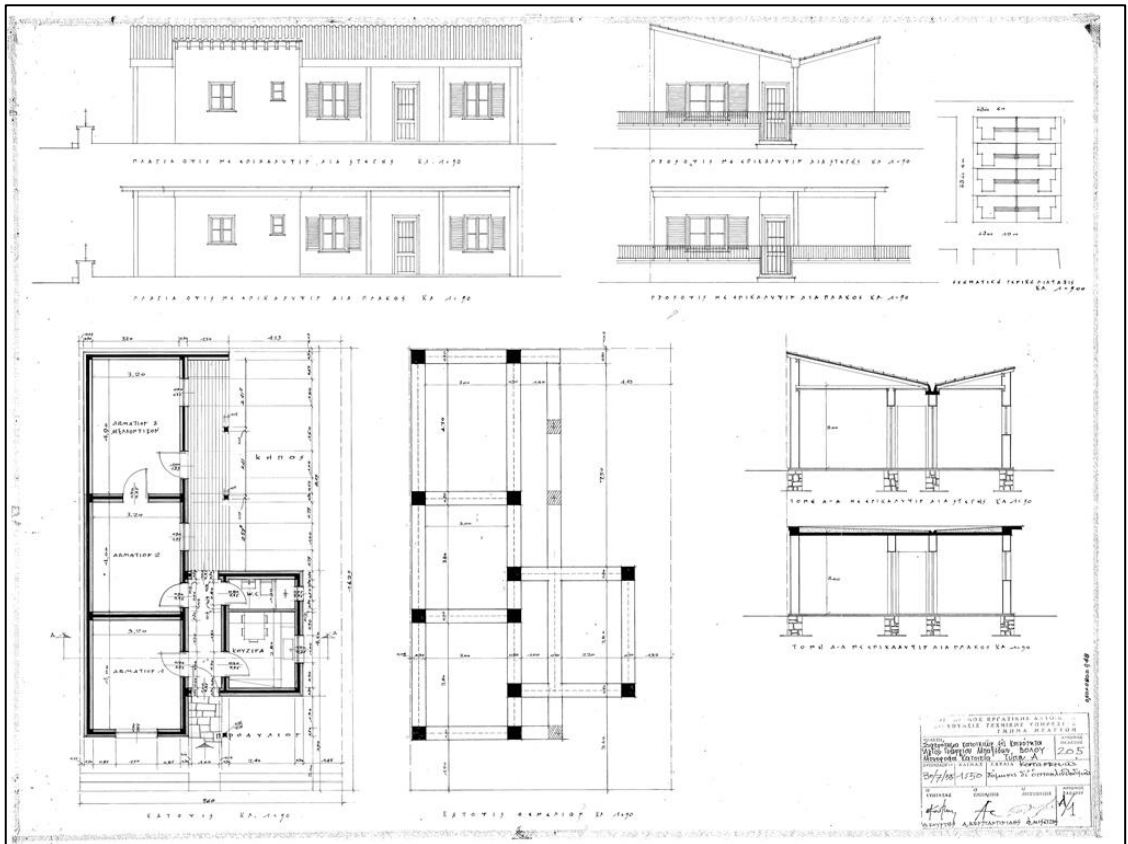
Πηγή: Pittini, 2012

\*Θυμίζουμε πως στην πλειονότητα των κρατών μελών της Ε.Ε. η κοινωνική κατοικία παρέχεται μέσω ενοικίασης



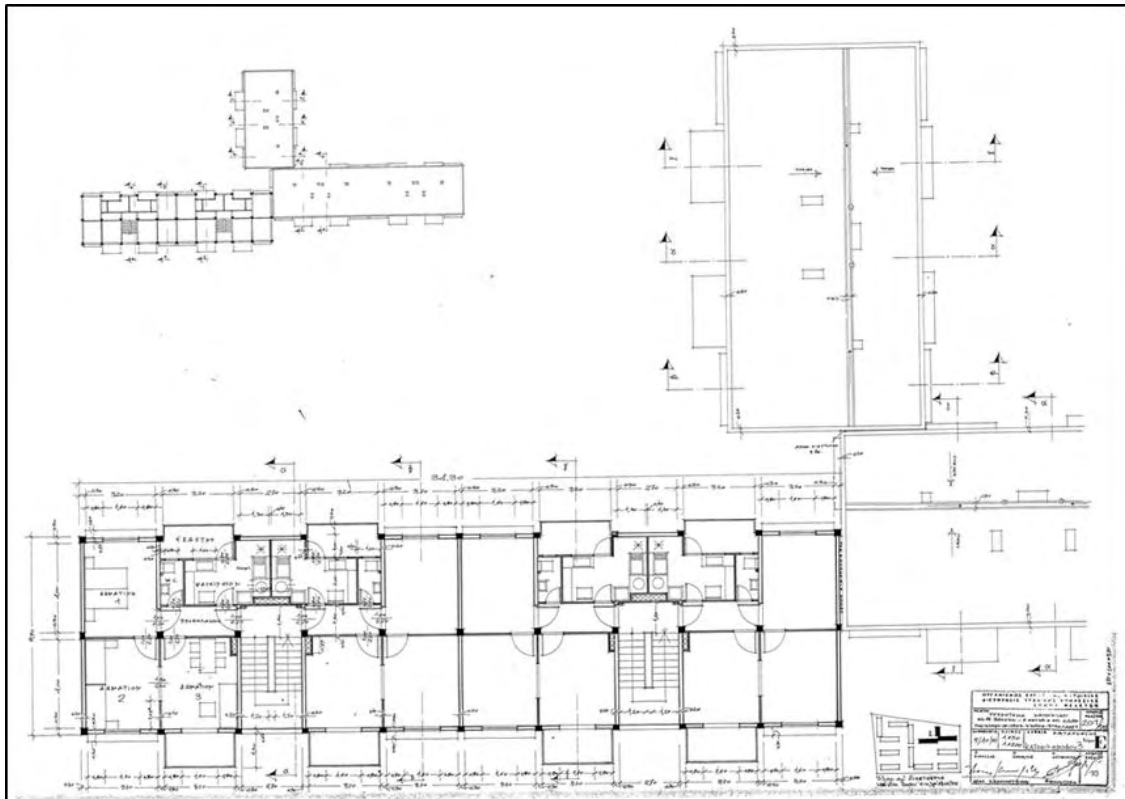
Εικόνα 28. Τύπος 204: πρόσοψη και τομή τριώροφης πολυκατοικίας (Ν.Φιλαδέλφεια I)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.



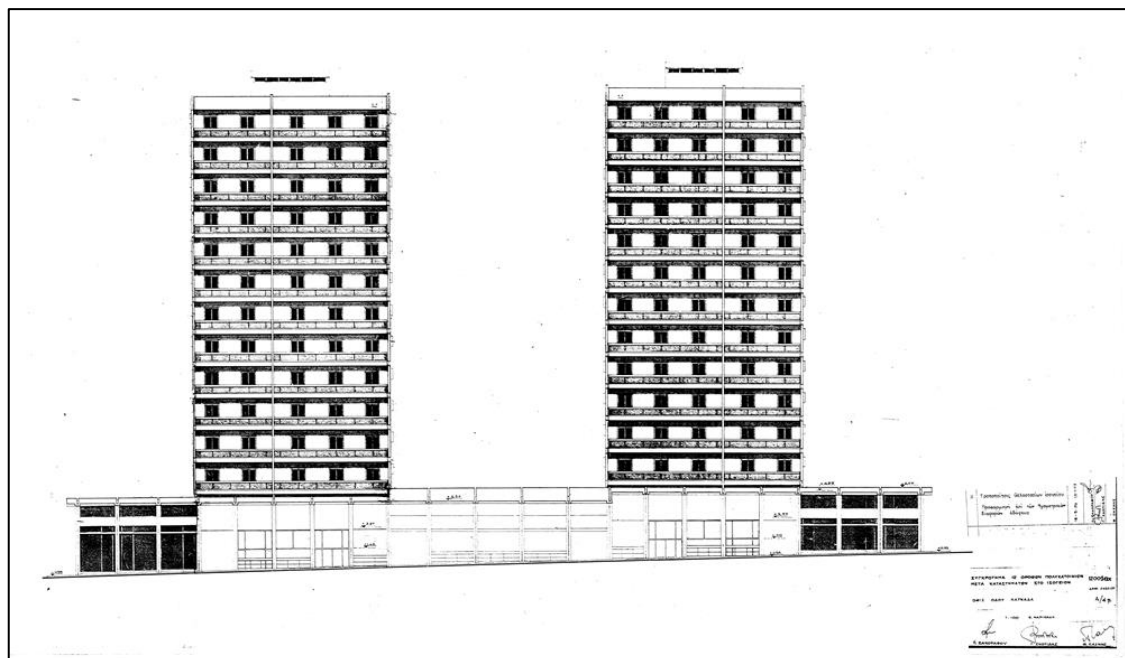
Εικόνα 29. Τύπος 201: πρόσοψη, τομή και κάτοψη ισόγειας κατοικίας (Βόλος I)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.



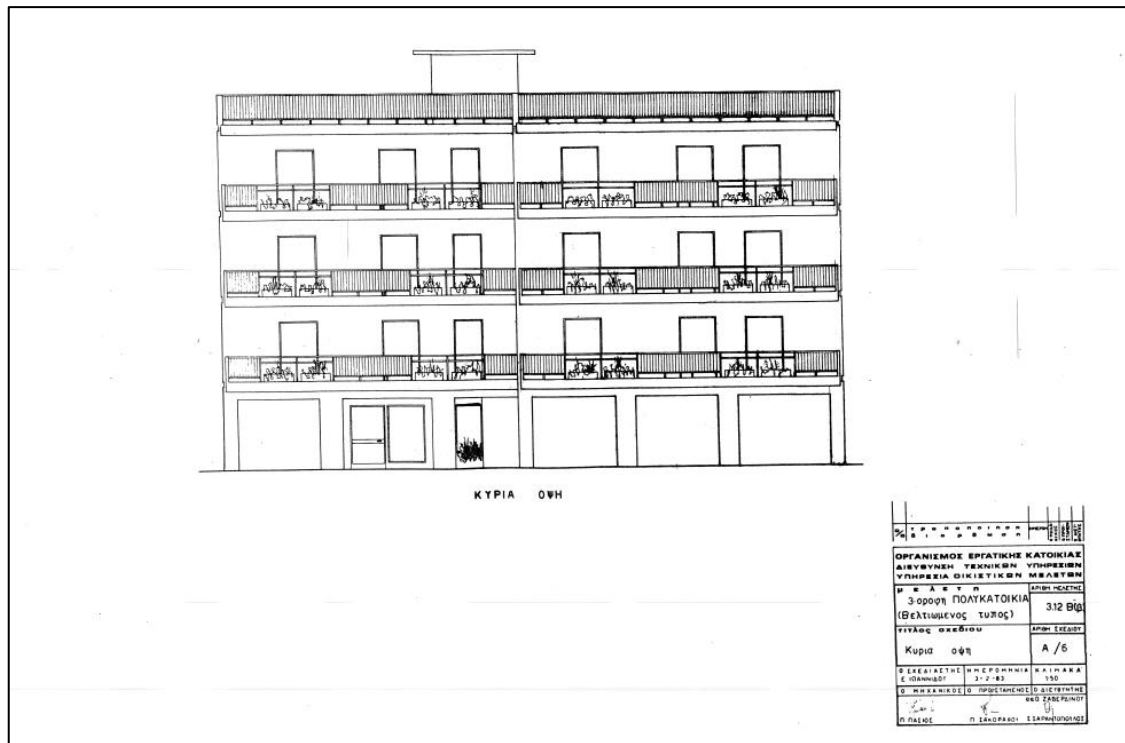
Εικόνα 30. Τύπος 201: Κάτοψη 3<sup>ου</sup> ορόφου κτιρίου E (Α. Ιωάννης Ρέντης)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.



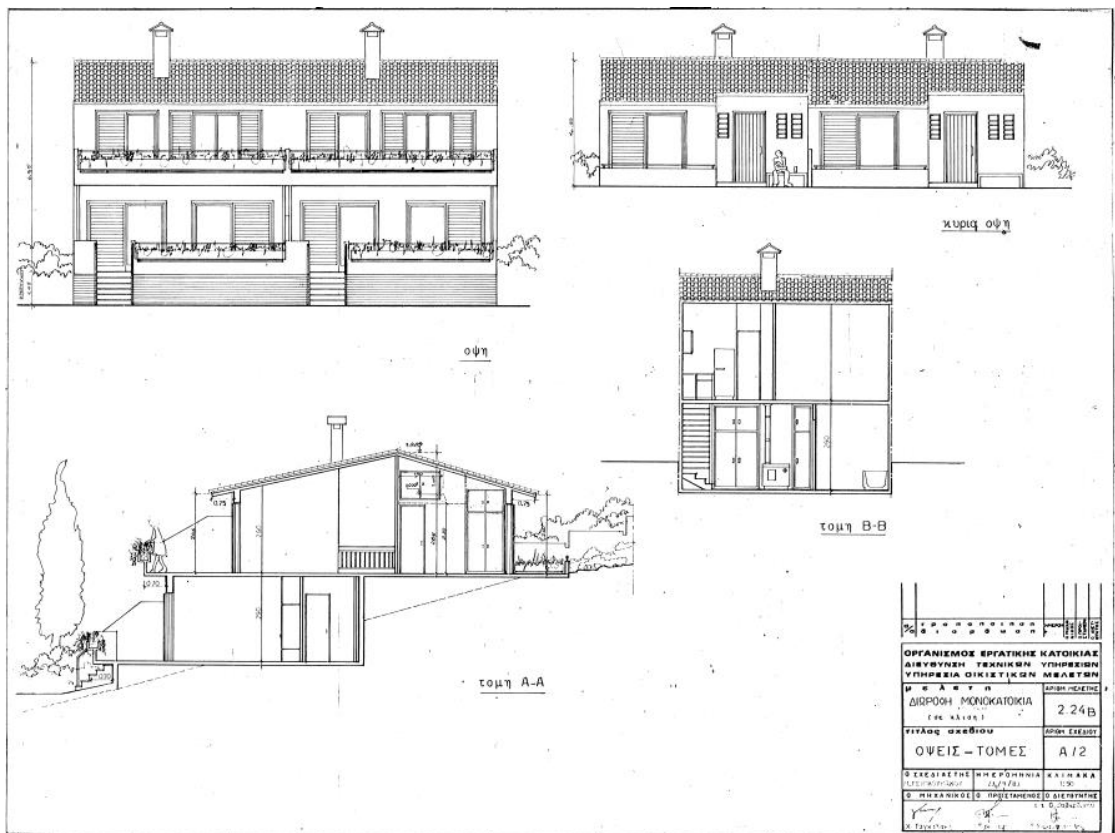
Εικόνα 31. Τύπος 12001: όψη δωδεκάωροφης πολυκατοικίας οδού Λαγκαδά (Θεσσαλονίκη VII Αξιός)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.



Εικόνα 32. Τύπος 412: πρόσοψη τετραώροφης πολυκατοικίας (Μενίδι Ι)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.



Εικόνα 33. Τύπος 224Α10: όψεις και τομές διώροφης κατοικίας (Θεσσαλονίκη XVII)

Πηγή: Ηλεκτρονικό Αρχείο Πολεοδομικών Μελετών του Ο.Ε.Κ.



Εικόνα 34. Εσωτερικό οικισμού Βόλος III (1)  
Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 2/04/2015



Εικόνα 35. Εσωτερικό οικισμού Βόλος III (2)  
Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 2/04/2015



Εικόνα 36. Εσωτερικό οικισμού Χαλκίδα ΙΙ (Αγία Μαρίνα) (1)  
Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 16/04/2015



Εικόνα 37. Εσωτερικό οικισμού Χαλκίδα ΙΙ (Αγία Μαρίνα) (2)  
Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 16/04/2015



Εικόνα 38. Εσωτερικό οικισμού Χαλκίδα V (1)  
Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 15/04/2015



Εικόνα 39. Εσωτερικό οικισμού Χαλκίδα V (2)  
Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 15/04/2015



Εικόνα 40. Μακέτα οικισμού Καλαμάτα VIII (1)

Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 08/12/2014



Εικόνα 41. Μακέτα οικισμού Καλαμάτα VIII (2)

Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 08/12/2014





Εικόνα 42. Μακέτα οικισμού Καλαμάτα ΙΧα  
Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 08/12/2014



Εικόνα 43. Τύπος 317: μακέτα τριώροφης πολυκατοικία (8 διαμερίσματα)  
Φωτογραφία: Σοφία Κούκουρα, 08/12/2014

## ΠΗΓΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

### Ελληνόγλωσση Βιβλιογραφία

Αραβαντινός Αθανάσιος (2007) *Πολεοδομικός σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του Αστικού χώρου*, Αθήνα: Συμμετρία

Γκιζελή, Β. (1984), *Κοινωνικοί Μετασχηματισμοί και Προέλευση της Κοινωνικής Κατοικίας στην Ελλάδα (1920-1930)*, Αθήνα.: Επικαιρότητα,

Γκουβούση Σ., (2012), 'Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα: δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του οργανισμού εργατικής κατοικίας (Ο.Ε.Κ)' Διδακτορική διατριβή, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Θεσσαλονίκη, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://thesis.ekt.gr/thesisBookReader/id/30329#page/1/mode/2up>> [πρόσβαση 20 Απριλίου 2015]

Γοσποδίνη Α.(1997). *Σημειώσεις στο μάθημα Αστική Σύνθεση* (σελ. 196, 203), Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Γοσποδίνη Α.(1997). *Σημειώσεις στο μάθημα Ιστορία Πόλης και Πολεοδομίας* (σελ. 196, 203), Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Ζαμάνη Α., (2013), 'Πολεοδομική οργάνωση και κοινωνική ταυτότητα οικισμών οργανωμένης δόμησης: η περίπτωση του ολυμπιακού χωριού: μετάβαση από την ολυμπιακή στην μετά ολυμπιακή χρήση' Διδακτορική διατριβή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://thesis.ekt.gr/thesisBookReader/id/29720#page/84/mode/2up>> [πρόσβαση 5 Φεβρουαρίου 2015]

Ζαμάνη, Α. & Γρηγοριάδης Α., (2013), 'Τυπολογία και χωρική κατανομή της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα', *1ο Συνέδριο Χωρικής Ανάλυσης*, Αθήνα

Ζαχαριάδου Α., Παπαδημητρίου Μ., Παπαμαργαρίτη Ε., Παρασκευά Α., Ρυμενίδης Γ., Τότσικα Ρ., Τσικαρδώνη Ε., (2009), 'Νέος Οικισμός Ρομά. Σοφάδες, Θεσσαλία', Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Βόλος, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://issuu.com/yorgosrimenidis/docs/newromasettlementsofadesmapping> > [πρόσβαση 2 Φεβρουαρίου 2015]

Κουσιδώνης Χ., (1990), 'Η Πολεοδομική Φυσιογνωμία των Οικισμών Διανομής του Υπουργείου Γεωργίας: Μια πρόταση Ανασυγκρότησης μέσω Αναμόρφωσης του Συστήματος του Ορθογωνικού Καννάβου', *Τεχνικά Χρονικά* (Τόμος 10, Τεύχος 2, σελ. 167), Επιστημονική Έκδοση Τ.Ε.Ε.

Μαντουβάλου Μ. (1995) 'Εισαγωγή σε θέματα αστικοποίησης και ανάπτυξης του αστικού χώρου', Σημειώσεις στο μάθημα Πολεοδομίας, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Αθήνα, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://courses.arch.ntua.gr/mantouvalou.html>> [πρόσβαση 20 Νοεμβρίου 2014]

Μέρμηγκα, Ε. (1996), 'Σχεδιασμός και υλοποίηση των οικισμών του ΟΕΚ. Το έργο των υπηρεσιών του', Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ τμήματος Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, τεύχος 21

Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, (1994), 40 Χρόνια ΟΕΚ 1954 - 1994, Εκδόσεις Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, Αθήνα

Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, (1984), Έργο και Δράση του ΟΕΚ, Εκδόσεις Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, Αθήνα

Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, (2009), Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, Εκδόσεις Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, Αθήνα

Παιδαγωγικό Ινστιτούτο, (2013), *Θέματα Νεοελληνικής Ιστορίας Γ' τάξη Γενικού Λυκείου*, Αθήνα: Οργανισμός Εκδόσεως Διδακτικών Βιβλίων

Παπαδοπούλου Ε. & Σαρηγιάννης Γ., (2006), *Συνοπτική έκθεση για τις προσφυγικές περιοχές του Λεκανοπεδίου Αθηνών*, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Αθήνα, Διαθέσιμο στο: <URL: [http://courses.arch.ntua.gr/el/katoikia\\_kai\\_polh/\\_h\\_katoikia\\_sthn\\_ellada.html](http://courses.arch.ntua.gr/el/katoikia_kai_polh/_h_katoikia_sthn_ellada.html)> [πρόσβαση 15 Ιουνίου 2015]

Σαρηγιάννης Γ. (2000), *Αθήνα 1830-2000. Εξέλιξη – Πολεοδομία – Μεταφορές*, Αθήνα: Συμμετρία.

Σημαιοφορίδου Ο., (2013), 'Κοινωνικές κατοικίες στην Αττική', *Αρχιτέκτονες* (Τεύχος 5, σελ. 3), ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, Αθήνα

Σιάννα Κ., (2013), 'Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα', Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Αθήνα,

Διαθέσιμο στο: <URL: <http://dspace.lib.ntua.gr/handle/123456789/8087>> [πρόσβαση 20 Ιανουαρίου 2015]

Σταυρίδης Σ. κ.ά., (2009), *Πρόγραμμα ενίσχυσης βασικής έρευνας: Μετασχηματισμοί της σχέσης δημόσιου-ιδιωτικού χώρου στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας των ελληνικών αστικών κέντρων*, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Αθήνα, Διαθέσιμο στο: <URL: <related:courses.arch.ntua.gr/fsr/140462/PEVE2009%20social%20housing-1.pdf>> [πρόσβαση 10 Οκτωβρίου 2014]

### Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Braga M., Palvarini P., IZA - Institute for the Study of Labor, (2013), *Social Housing in the EU*, Policy Department A: Economic and Scientific Policy, Βρυξέλλες

Gibb K., (2010), *Trends and Change in Social Housing Finance and Provision within the European Union*, Housing Studies: 17, Routledge, Λονδίνο

Petitjean S., (2011), ‘*Social housing*’: *A term that covers a range of approaches*, Europolitics, Europe Information Service, Βρυξέλλες

Pittini A., (2012), ‘*Social Housing in the European Union*’, *Techne: Journal of Technology for Architecture and Environment* 04, 21 – 23, Φλωρεντία: Firenze University Press

Pittini A. & Laino E., (2011), *Housing Europe Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems*, [διαδίκτυο (online)]. Brussels: CECODHAS Housing Europe’s Observatory Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012>> [πρόσβαση 10 Οκτωβρίου 2015]

Government of Ireland, (2000), *Part V of the Planning and Development Act, Housing Supply, Guidelines for Planning Authorities*, Dublin: GOVERNMENT PUBLICATIONS,

Whitehead C. & Scanlon K., (2007), *Social Housing in Europe*, Λονδίνο: LSE London, London School of Economics and Political Science

Διαδικτυακές πηγές

Γεωργακοπούλου Φωτεινή (2002), Προσφυγικοί συνοικισμοί στην Αθήνα και τον Πειραιά, Εγκυκλοπαίδεια Μείζονος Ελληνισμού, Μ.Ασία, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.ehw.gr/l.aspx?id=5944> > [πρόσβαση 26 Ιανουαρίου 2015]

Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (Δ.Α.Ε.Φ.Κ.), Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.yas.gr/Orgchart.asp>> [πρόσβαση 11 Ιανουαρίου 2105]

Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Απόδημων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων (Ε.Ι.Υ.Α.Α.Ο.Ο.Ε.), Διαθέσιμο στο: <URL: <http://users.otenet.gr/~eiypaoo/nomiko.htm>> [πρόσβαση 10 Ιανουαρίου 2015]

ΕΛ.ΣΤΑΤ., (2002), Στατιστική Επετηρίδα της Ελλάδος 2002, Διαθέσιμο στο: <URL: [http://dlib.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/showdetails?p\\_id=10095384&p\\_derive=book&p\\_topic=10007369](http://dlib.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/showdetails?p_id=10095384&p_derive=book&p_topic=10007369)> [πρόσβαση 1 Ιουνίου 2015]

ΕΛ.ΣΤΑΤ., (2014), Αναθεώρηση των αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 για το Μόνιμο, Νόμιμο και De Facto Πληθυσμό της Χώρας, Διαθέσιμο στο:<URL:[http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/General/NWS\\_census2011\\_rev\\_gr.pdf](http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/General/NWS_census2011_rev_gr.pdf)> [πρόσβαση 23 Ιουνίου 2015]

Υπουργείο Ανάπτυξης, Τομέας Ενεργειακών Πόρων, Ηλιακό Χωριό στην Πεύκη Διαθέσιμο στο: <URL: [http://www.cres.gr/energy-saving/efarmoges\\_iliako\\_xorio.htm](http://www.cres.gr/energy-saving/efarmoges_iliako_xorio.htm)> [πρόσβαση 3 Δεκεμβρίου 2014]

Φιλιππίδης Δ, (2005), Η πολεοδομία στην Ελλάδα, Greek Architects, Διαθέσιμο στο: <URL:<http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%B5%CF%82/%CE%B7-%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B5%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1-id65>> [πρόσβαση 10 Οκτωβρίου 2015]

Hencks R., (2012), Ζητήματα που τίθενται κατά τον ορισμό της κοινωνικής στέγασης ως υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος, γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής ΕΕ, Βρυξέλλες, Διαθέσιμο στο: <URL:

[https://webapi.eesc.europa.eu/documentsanonymous/ces5972012\\_00\\_00\\_tra\\_ac\\_el.doc](https://webapi.eesc.europa.eu/documentsanonymous/ces5972012_00_00_tra_ac_el.doc)  
> [πρόσβαση 16 Σεπτεμβρίου 2014]

Houard N., (2012), Social Housing in Europe: the end of an era?, Διαθέσιμο στο:  
<URL: <http://www.metropolitiques.eu/Social-housing-in-Europe-the-end.html>>  
[πρόσβαση 16 Οκτωβρίου 2014]

### Νομοθεσία

N.Δ.2963 «Περί ιδρύσεως Αυτονόμου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας» (ΦΕΚ 195Α'/1954).

N.1337 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ33Α'/12-14.3.1983).

N. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210/Α'/18-12-1985)

N.2224/1994 «Ρύθμιση θεμάτων εργασίας, συνδικαλιστικών δικαιωμάτων, υγιεινής και ασφάλειας των εργαζομένων και οργάνωσης Υπουργείου Εργασίας και των εποπτευομένων από αυτό νομικών προσώπων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 112 Α'/6-07-1994)

N. 2819/2000 «Ίδρυση Εταιρείας “Ολυμπιακό Χωριό 2004 Α.Ε.” προστασία Ολυμπιακών Συμβόλων και Σημάτων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 84Α'/15-3-2000)

N.4046 «Ρύθμιση θεμάτων για την εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 4046/201» (ΦΕΚ 39/Α/29-02-2012)

### Συνεντεύξεις

Ασημακόπουλος Ι.,(3/12/2014 και 8/12/2014),συνέντευξη, υπάλληλος στη Δ/νσης Μελετών και Οργάνωσης, ΟΕΚ

Βασιλόπουλος Ν., (8/12/2014), συνέντευξη, υπάλληλος στη Δ/νσης Μελετών και Κατασκευών, ΟΕΚ

Κάιλα Ε.,(4/12/2014), Προϊσταμένη Τμ. Κοινωνιολογικών Ερευνών και Γραφείου Διεθνών Σχέσεων, ΟΕΚ

Πολυχρονιάδου Ο., (4/12/2014), συνέντευξη, υπάλληλος στη Δ/νσης Στεγαστικής Συνδρομής, ΟΕΚ

Σκεπετάρης Ε., (4/12/2014), συνέντευξη, υπάλληλος στη Δ/νσης Μελετών και Κατασκευών, ΟΕΚ