



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ:
«ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

«ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ ΑΣΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΟΥ ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ».

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
Κουτρούλας Γεώργιος

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ : ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ (ΑΣΠΑ)

ΒΟΛΟΣ ΙΟΥΝΙΟΣ 2022

ΔΗΛΩΣΗ ΑΥΘΕΝΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή αλλού. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία: 10/06/2022

Όνοματεπώνυμο: ΚΟΥΤΡΟΥΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Υπογραφή

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η ανάπλαση αστικών περιοχών ανέκαθεν αποτελούσε αδήριτη ανάγκη για τη βιωσιμότητα και τον εκσυγχρονισμό των πόλεων. Ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια που ο ρυθμός μεταβολής των αναγκών των κατοίκων τους καθίσταται ολοένα και πιο ραγδαίος, η βέλτιστη αξιοποίηση των κενών ή των πλημμελώς αξιοποιούμενων χώρων είναι ακόμη πιο επιτακτική. Στο πνεύμα αυτό, στην παρούσα εργασία θα εξεταστεί η περίπτωση ανάπλασης αναξιοποίητων δημόσιων χώρων για την πόλη της Αλεξανδρούπολης και ειδικότερα στο βόρειο τομέα αυτής, ο οποίος είναι και ο λιγότερο αξιοποιημένος. Η Αλεξανδρούπολη ως παραλιακή πόλη έχει, όπως είναι φυσικό, προσανατολισμό προς το παραλιακό της μέτωπο, το οποίο ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια έχει αναβαθμιστεί σε μεγάλο βαθμό. Το γεγονός αυτό καθιστά ακόμη πιο εύληπτη την ανάγκη ισόρροπης ανάπτυξης και άλλων περιοχών της πόλης, όπως είναι ο εξεταζόμενος βόρειος τομέας. Η συγκεκριμένη δυνατότητα θα διερευνηθεί και σε συνδυασμό με την υπό εκπόνηση μελέτη ανάπλασης των δημοτικών οδών από τον Δήμο Αλεξανδρούπολης.

Λέξεις Κλειδιά: Αλεξανδρούπολη, εγκαταλελειμμένα κτήρια, αστική ανάπλαση, αστική αναζωογόνηση.

ABSTRACT

Urban regeneration has always been an insurmountable need for the sustainability and modernization of cities. Especially in recent years when the rate of change of the needs of their inhabitants is becoming more and more rapid, the optimal utilization of vacancies or poorly utilized spaces is even more imperative. In this spirit, in the present work will be examined the case of renovation of unused public spaces for the city of Alexandroupolis and especially in its northern sector, which is the least used. Alexandroupolis as a coastal city has, of course, an orientation towards its coastal front, which especially in recent years has been greatly upgraded. This makes even more understandable the need for balanced development of other areas of the city, such as the northern sector in question. This possibility will be explored in combination with the study underway for the reconstruction of municipal roads by the Municipality of Alexandroupolis.

Key words: Alexandroupolis, abandoned buildings, urban regeneration, urban revitalization.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη	σελ. 2
Περιεχόμενα.....	σελ. 3
Κατάλογος Πινάκων.....	σελ. 5
Κατάλογος Εικόνων	σελ. 5
Κατάλογος Χαρτών	σελ. 9
Ευχαριστίες	σελ. 10
Εισαγωγή	σελ. 11

1^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

1.1 Θεωρητικό υπόβαθρο	σελ. 14
1.2 Επανάχρηση κενών χώρων – παραδείγματα από την ελληνική και τη διεθνή πραγματικότητα	σελ. 17
α. Η περίπτωση της αποβάθρας King’ s Dock στο Λίβερπουλ	σελ. 21
β. Η Περίπτωση της Abandoibarra στο Μπιλμπάο	σελ. 24
γ. Το κτηριακό συγκρότημα Τζίβρε στο Σουφλί	σελ. 25
δ. Δημοτική βιβλιοθήκη Αλεξανδρούπολης	σελ. 25
1.3 Η πόλη της Αλεξανδρούπολης – Σύντομη ιστορική αναδρομή	σελ. 28
1.4 Η Αλεξανδρούπολη σήμερα	σελ. 31
1.5 Δημογραφικά χαρακτηριστικά	σελ. 33
1.6 Οι προοπτικές της Αλεξανδρούπολης στο μέλλον	σελ. 36
1.7 Αναμενόμενη πληθυσμιακή ανάπτυξη	σελ. 39
1.8 Πολεοδομική και λειτουργική δομή του αστικού συνόλου της Αλεξ/πολης...	σελ. 39

2^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

2.1 Η περιοχή της «Εξώπολης» στην Αλεξανδρούπολη – Δημογραφικά και ιστορικά χαρακτηριστικά	σελ. 42
2.2 Η αστική αναζωογόνηση του Βόρειου Τμήματος της Αλεξανδρούπολης	σελ. 43
2.3 Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης ανά οδό–σχεδιαζόμενες παρεμβάσεις..	σελ. 46
2.3.1 Η Οδός Αγίου Δημητρίου	σελ. 46
2.3.2 Η Οδός Ηροδότου	σελ. 48
2.3.3 Η Οδός Κονδύλη	σελ. 50
2.3.4 Η Οδός Θράκης και η συνέχειά της Οδός Ανδρονίκου	σελ. 52

3^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

3.1 Οι εγκαταστάσεις του παλαιού Γενικού Πανεπιστημιακού Νοσοκομείου Αλεξανδρούπολης	σελ. 54
α. Γενικά	σελ. 54
β. Ιστορικό του χώρου	σελ. 54
γ. Ιδιοκτησιακό καθεστώς	σελ. 54
δ. Χωροταξία εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου	σελ. 56
ε. Το κεντρικό κτηριακό συγκρότημα του παλαιού Νοσοκομείου	σελ. 60
στ. Εκτίμηση κόστους ανακαίνισης	σελ. 66
ζ. Εκτίμηση κόστους κατεδάφισης	σελ. 73
3.2 Οι εγκαταστάσεις του αμαξοστασίου της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου ...σελ.	76
α. Γενικά	σελ. 76
β. Χωροταξία εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου	σελ. 76
γ. Ιδιοκτησιακό καθεστώς	σελ. 77
δ. Υπάρχουσα κατάσταση	σελ. 78
4^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ	
4.1 Συμπεράσματα – Προτάσεις	σελ. 84
4.1.1 Η μελέτη αστικής αναζωογόνησης	σελ. 86
4.1.2 Ο χώρος του παλαιού Νοσοκομείου της Αλεξανδρούπολης	σελ. 88
4.1.3 Οι εγκαταστάσεις του αμαξοστασίου της Περιφ. Ενότητας Έβρου	σελ. 93
4.1.4 Εν κατακλείδι	σελ. 99
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ	σελ. 100
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	σελ. 109

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Δημογραφική εξέλιξη της Δημοτικής Ενότητας Αλεξανδρούπολης από το 1991 μέχρι το 2011. Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019".....	σελ. 33
Πίνακας 2: Ηλικιακή κατανομή του μόνιμου πληθυσμού της Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης το έτος 2011. Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019".σελ. 33
Πίνακας 3: Αναπτυξιακή φυσιογνωμία της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου. Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019".....	σελ. 34
Πίνακας 4: Πολεοδομική Πληροφορία Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης. Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019".....	σελ. 35
Πίνακας 5: Ανάλυση κοινόχρηστων χώρων Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης. Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019".....	σελ. 35
Πίνακας 6: Προτεινόμενο νέο μοντέλο δομής Πολεοδομικών Ενοτήτων Αλεξανδρούπολης. Πηγή: "Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης (Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης-Δ.Ε. Φερών)- Β1 Στάδιο-Πρόταση".....	σελ. 40
Πίνακας 7: Προϋπολογισμός εργασιών ανακαίνισης παλαιού Νοσοκομείου. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.....	σελ. 67
Πίνακας 8: Προϋπολογισμός κατεδάφισης παλαιού Νοσοκομείου. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.....	σελ. 74

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Η αποβάθρα King' s Dock τη δεκαετία του 1970 πριν τις εργασίες ανάπλασής της. Πηγή: http://kingsdock.com/home.aspx	σελ. 21
Εικόνα 2: Άποψη της αποβάθρας King' Dock το 2006 πριν την έναρξη κατασκευής των εργασιών ανάπλασης. Πηγή: http://kingsdock.com/home.aspx	σελ. 22
Εικόνα 3: Η αποβάθρα King' s Dock σήμερα. Πηγή: https://liverpoolexpress.co.uk/σελ. 23
Εικόνα 4: Η περιοχή της Abandoibarra πριν και μετά τις εργασίες ανάπλασης. Πηγή: <i>Ηλιακοπούλου Α., (2020) "Η περίπτωση ανάπλασης της περιοχής Abandoibarra στο Bilbao"</i>	σελ. 24
Εικόνα 5: Το κτηριακό συγκρότημα Τζίβρε κατά την περίοδο των Χριστουγέννων. Πηγή: https://pameevro.gr/	σελ. 26

- Εικόνα 6:** Εξωτερική άποψη του εργοστασίου Τζίβρε. Πηγή: <https://www.evros24.gr/>.
.....σελ. 26
- Εικόνα 7:** Το Καπνομάγαζο μετά την καταστροφή του και σήμερα μετά την ανακατασκευή του. Πηγή: <https://www.pamemprosta.org/> σελ. 27
- Εικόνα 8:** Οι πρώτες φωτογραφίες του «Δεδέαγατς» τη δεκαετία του 1870. Διακρίνονται οι πρώτες αποθήκες και η κατασκευή της σιδηροδρομικής γραμμής. Πηγή: <https://www.trainose.gr/> σελ. 28
- Εικόνα 9:** Πρώτες φωτογραφίες του «Δεδέαγατς» στο τέλος του 19^{ου} αιώνα. Διακρίνεται ο Φάρος και τα πρώτα σπίτια. Πηγή: <https://www.maxmag.gr/> σελ. 29
- Εικόνα 10:** Η γραμμική πλατεία του Φάρου σήμερα. Πηγή: <https://www.xo.gr/>
.....σελ. 30
- Εικόνα 11:** Η οδός Αγίου Δημητρίου σήμερα. Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας" σελ. 47
- Εικόνα 12:** Η οδός Ηροδότου σήμερα. Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας" σελ. 49
- Εικόνα 13:** Τμήμα της οδού Κονδύλη σήμερα. Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας"σελ. 50
- Εικόνα 14:** Τμήματα της οδού Κονδύλη σήμερα. Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας".....
.....σελ. 51
- Εικόνα 15:** Τμήματα των οδών Θράκης και Ανδρονίκου σήμερα. Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας".....,..... σελ. 52
- Εικόνα 16:** Τμήματα των οδών Θράκης και Ανδρονίκου σήμερα. Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας"..... σελ. 53

Εικόνα 17: Ο Ι.Ν. της Αγίας Αικατερίνης στο βορειοδυτική γωνία του οικοπέδου. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 57
Εικόνα 18: Το κτήριο όπου σήμερα στεγάζονται Υπηρεσίες της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου και του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 57
Εικόνα 19: Τμήμα του μικρού αλύλλιου που βρίσκεται έμπροσθεν των γραφειακών χώρων και του κτηρίου της Μοριακής Βιολογίας. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 58
Εικόνα 20: Το κτήριο της Μοριακής Βιολογίας, στο οποίο σχεδιάζεται να μεταφερθεί η πλειονότητα των Υπηρεσιών της Π.Ε. Έβρου. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 59
Εικόνα 21: Το κτήριο του Νεκροτομείου που σήμερα τελεί υπό κατάληψη. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 59
Εικόνα 22: Η κεντρική είσοδος του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 60
Εικόνα 23: Εσωτερικές όψεις του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο	σελ. 61
Εικόνα 24: Εσωτερική όψη του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 61
Εικόνα 25: Η κεντρική είσοδος του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα. Διακρίνεται ο μεταλλικός φράχτης που τοποθετήθηκε από την Π.Ε. Έβρου. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 62
Εικόνα 26: Η βορειοανατολική όψη του πενταόροφου κτηρίου του κεντρικού συγκροτήματος του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 62
Εικόνα 27: Η κατάσταση στο εσωτερικό του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 63
Εικόνα 28: Η νοτιοδυτική όψη του πενταόροφου κτηρίου του κεντρικού συγκροτήματος του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.	σελ. 64
Εικόνα 29: Εξωτερική όψη του παλαιού Νοσοκομείου όπου βρίσκονταν τα εξωτερικά ιατρεία. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 65
Εικόνα 30: Εξωτερική βόρεια όψη των παλαιών εξωτερικών ιατρείων όπως είναι σήμερα. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....	σελ. 65

- Εικόνα 31:** Η νότια εξωτερική πλευρά του πενταόροφου κτηρίου του κεντρικού κτηριακού συγκροτήματος του παλαιού Νοσοκομείου όπως είναι σήμερα. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....σελ. 66
- Εικόνα 32:** Η πρόσοψη του Πολυκοινωνικού Κέντρου του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....σελ. 79
- Εικόνα 33:** Το Β΄ ΚΑΠΗ του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.σελ. 79
- Εικόνα 34:** Τα γραφεία του Τμήματος Μηχανημάτων της Π.Ε. Έβρου (στη μέση). Σε πρώτο πλάνο αποθήκη και πλυντήριο οχημάτων, ενώ στο βάθος διακρίνεται το κτήριο που έχει παραχωρηθεί για τη μετεγκατάσταση προσκοπικού Συστήματος. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....σελ. 80
- Εικόνα 35:** Άποψη του δυτικού υποστέγου οχημάτων. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.σελ. 81
- Εικόνα 36:** Ο χώρος όπου σήμερα βρίσκονται παλαιά και εν λειτουργία μηχανήματα της Π.Ε. Έβρου. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....σελ. 81
- Εικόνα 37:** Άποψη του ανατολικού υποστέγου οχημάτων. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.σελ. 82
- Εικόνα 38:** Αποθήκες στο ανατολικό όριο του οικοπέδου. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.σελ. 82
- Εικόνα 39:** Οι αποθήκες αλατιού και ο χώρος όπου σήμερα βρίσκονται παλαιά και εν λειτουργία μηχανήματα του Τμήματος Μηχανημάτων της Π.Ε. Έβρου. Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.....σελ. 83

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

- Χάρτης 1:** Δρόμοι παρέμβασης της μελέτης αστικής αναζωογόνησης του Βόρειου Τομέα της Αλεξανδρούπολης. Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας"..... σελ. 44
- Χάρτης 2:** Ωφελούμενες περιοχές μικροκλίματος από την υλοποίηση της μελέτης. Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας"..... σελ. 45
- Χάρτης 3:** Χωροταξία εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου του παλαιού Νοσοκομείου. Πηγή: Google earth, ίδια επεξεργασία..... σελ. 56
- Χάρτης 4:** Χωροταξία εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου όπου βρίσκεται το εργοτάξιο της Π.Ε. Έβρου. Πηγή: Google earth, ίδια επεξεργασία..... σελ. 77
- Χάρτης 5:** Χωροταξική τοποθέτηση των δύο προτεινόμενων προς αξιοποίηση δημόσιων χώρων (με άσπρο φόντο) σε σχέση με την υπό ανάπλαση περιοχή του Βόρειου Τομέα της πόλης (οι οδοί με πράσινο χρώμα). Πηγή: Προσωπική επεξεργασία.σελ. 98

Ευχαριστίες

Ο πρώτος άνθρωπος που θέλω να ευχαριστήσω είναι η σύζυγός μου και συμφοιτήριά μου στο Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών, Ηλιακοπούλου Κατερίνα που χωρίς τη δική της παραίνεση δεν θα είχα την ευκαιρία να το παρακολουθήσω.

Την Καθηγήτριά μας κ. Άσπα Γοσποδίνη και στο πρόσωπό της όλους τους εξαιρετους καθηγητές και Συνεργάτες, που μέσα από το Πρόγραμμα αυτό μας άνοιξαν καινούριους ορίζοντες στο πώς πρέπει να βλέπουμε τις πόλεις μας και τον κόσμο στον οποίο καθημερινά δραστηριοποιούμαστε. Είναι αλήθεια ότι ο πλούτος της γνώσης που αφειδώς μας προσέφεραν άφησε τόσο έντονα το αποτύπωμά του, που ποτέ ξανά δεν πρόκειται να δούμε τις πόλεις μας όπως τις βλέπαμε πριν από την παρακολούθηση του Προγράμματος. Ιδιαίτερα όμως θα ήθελα να σταθώ, πέρα από την αδιαμφισβήτητη επιστημονική τους επάρκεια, στην ενσυναίσθηση που επέδειξαν και στη ζεστασιά που μας περιέβαλλαν όλους μας ανεξαιρέτως κατά τη διάρκεια των μαθημάτων.

Τους συμφοιτητές μου από όλες τις γωνιές της πατρίδας μας, που αν και δεν είχαμε την ευκαιρία να βρεθούμε από κοντά, νιώθω σαν να τους ξέρω χρόνια.

Τέλος, θα ήταν παράλειψη να μην αναφερθώ στους συναδέλφους μου στην Περιφερειακή Ενότητα Έβρου και στον Δήμο Αλεξανδρούπολης, καθώς και στον Αντιπεριφερειάρχη Έβρου και στον Δήμαρχο Αλεξανδρούπολης για την ανταπόκρισή τους στο αίτημά μου να συνδράμουν με πολύτιμο υλικό για τη συγγραφή της παρούσας εργασίας.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στα τελευταία χρόνια, η ανθρώπινη ύπαρξη βιώνει ολοένα και πιο γρήγορους και ασφυκτικούς ρυθμούς στην καθημερινότητά της λόγω της ταχύτατης τεχνολογικής εξέλιξης και της αναπόφευκτης συμπίεσης του χρόνου που έρχεται ως φυσικό επόμενο. Τα φαινόμενα αυτά είναι ιδιαίτερα πιο έντονα στα μεγάλα αστικά κέντρα όπου σε συνδυασμό με την πυκνή δομή των πόλεων και το πολλές φορές υποβαθμισμένο περιβάλλον, καθιστούν τον επανασχεδιασμό και τη βελτίωση των παρεχόμενων δημοσίων δομών μονόδρομο για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.

Μετά από τη ραγδαία αστυφιλία που αναπτύχθηκε τις περασμένες δεκαετίες τόσο παγκόσμια όσο και στον ελλαδικό χώρο, την ταχύτατη και πολλές φορές άναρχη δόμηση που κυριάρχησε και την καθιέρωση ενός καινούριου τρόπου ζωής προσαρμοσμένου στις καινούριες απαιτήσεις, εισήχθηκε στο δημόσιο διάλογο ο προβληματισμός για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που η εξέλιξη αυτή προκάλεσε: Την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, την ανυπαρξία ελεύθερων χώρων, τη ρύπανση, το κυκλοφοριακό πρόβλημα, την έλλειψη δομών βιώσιμης κινητικότητας, την ασφάλεια, τη μείωση του πράσινου, την αποκομιδή και την ανακύκλωση των απορριμμάτων να είναι μερικά από αυτά που βρίσκονται στην κορωνίδα των προβλημάτων της καθημερινότητας του πολίτη.

Προϊόντος του χρόνου λοιπόν, καταστάθηκε αναπόφευκτη η παρέμβαση του ανθρώπου μέσα στον αστικό χώρο που αυτός δραστηριοποιείται, προκειμένου να καταφέρει να ξανακερδίσει ένα τουλάχιστον μέρος της απολεσθείσας ποιότητας ζωής του. Μια προσπάθεια όμως που είναι εκ των προτέρων ιδιαίτερα δύσκολη να υλοποιηθεί λόγω των μειωμένων πλέον περιθωρίων που υπάρχουν και ως εκ τούτου αυτή θα πρέπει να είναι στοχευμένη και πολύ καλά μελετημένη.

Στο πλαίσιο αυτό, η παρέμβαση του ανθρώπου μέσα στον αστικό χώρο θα πρέπει να στηρίζεται στην ορθολογική και στην κατά το δυνατόν καλύτερη αξιοποίηση των διαθέσιμων φυσικών πόρων, των διαθέσιμων ελεύθερων χώρων, τη βελτίωση και ενθάρρυνση των δομών της βιώσιμης κινητικότητας, την ανάπτυξη σύγχρονων συστημάτων αποκομιδής και διαχείρισης των απορριμμάτων, στη μείωση της ρύπανσης και των υπολοίπων οχλήσεων υπό το πρίσμα της υιοθέτησης των αρχών της αστικής αειφορίας και της οικολογικής συνείδησης.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι, υπό τη σκέπη των παραπάνω, η διερεύνηση των δυνατοτήτων συνολικότερης ανάπλασης του Βόρειου Τομέα της πόλης

της Αλεξανδρούπολης με επίκεντρο την αξιοποίηση δύο μεγάλων δημόσιων χώρων που σήμερα βρίσκονται αναξιοποίητοι ή πλημμελώς αξιοποιημένοι, του παλαιού Γενικού Πανεπιστημιακού Νοσοκομείου Αλεξανδρούπολης και του χώρου όπου σήμερα βρίσκεται το αμαξοστάσιο της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου, σε συνδυασμό με το υπό δημοπράτηση έργο αστικής αναζωογόνησης της περιοχής αυτής.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την εκπόνηση της εργασίας είναι αρχικά η βιβλιογραφική έρευνα που αποσκοπεί στη συλλογή πληροφοριών για τη σημασία που κατέχουν οι εγκαταλελειμμένοι χώροι στο αστικό περιβάλλον και για την ανάγκη αξιοποίησής τους μέσω αστικών αναπλάσεων με παραδείγματα από τον ελληνικό και τον διεθνή χώρο.

Με την εφαρμογή μεθόδων της ποιοτικής έρευνας γίνεται συλλογή διάφορων δημογραφικών στοιχείων της πόλης και των εξεταζόμενων περιοχών ειδικότερα, όπου μέσα από την παρατήρηση και την ανάλυσή τους προκύπτουν συμπεράσματα για τη μελλοντικά αναμενόμενη ανάπτυξή τους. Συλλέγονται στοιχεία, επιμετρητικά και ποιοτικά, για τους υπό εξέταση προτεινόμενους χώρους για ανάπλαση, μέσω της αξιολόγησης των οποίων συνάγονται συμπεράσματα για τη βέλτιστη αξιοποίησή τους.

Τέλος, ως εργαλείο της ποιοτικής έρευνας χρησιμοποιούνται και οι συνεντεύξεις του Δημάρχου Αλεξανδρούπολης, του Αντιπεριφερειάρχη Έβρου και των Δ/ντών των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Αλεξανδρούπολης και της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου.

Η δομή της εργασίας οργανώνεται σε τέσσερα κεφάλαια και πιο συγκεκριμένα:

- Στο 1^ο Κεφάλαιο θα γίνει αναφορά στο θεωρητικό υπόβαθρο στο οποίο στηρίζονται οι αρχές των αστικών αναπλάσεων και μέσα από μια σύντομη ιστορική αναδρομή της πόλης της Αλεξανδρούπολης θα επιχειρηθεί να παρουσιαστούν σε αδρές γραμμές τα χωροταξικά και δημογραφικά χαρακτηριστικά της πόλης σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011 (τα στοιχεία της απογραφής του 2021 δεν ήταν ακόμη γνωστά κατά τον χρόνο σύνταξης του παρόντος) καθώς και οι παράγοντες που θα καθορίσουν στο μέλλον την αναπτυξιακή προοπτική της. Θα παρουσιαστούν στοιχεία της μελέτης του Β1 Σταδίου που εκπονήθηκε από Ομάδα Μελέτης και που κατατέθηκε στον Δήμο Αλεξανδρούπολης τον Φεβρουάριο του 2021 και που εμπεριέχει τις προτάσεις που αφορούν στο Γενικό Πολεοδομικό

Σχέδιο του Δήμου για της Δημοτικές Ενότητες Αλεξανδρούπολης και Φερών. Η συγκεκριμένη μελέτη τέθηκε σε διαβούλευση στη 1 Οκτωβρίου 2021 και για διάστημα δύο μηνών. Από τα παραπάνω θα θεμελιωθεί και βάσει στοιχείων, η επικρατούσα αίσθηση της αναμενόμενης μελλοντικής ανάπτυξης της πόλης.

- Στο 2^ο Κεφάλαιο θα παρουσιαστούν τα δημογραφικά και χωροταξικά χαρακτηριστικά καθώς και οι κυριότερες παρεμβάσεις, (χωρικά, ποσοτικά και ποιοτικά) που περιλαμβάνονται στη μελέτη του υπό δημοπράτηση έργου από τον Δήμο Αλεξανδρούπολης για την αστική αναζωογόνηση της περιοχής του Βόρειου Τομέα της πόλης και τα αναμενόμενα οφέλη που αυτή θα προκαλέσει.
- Στο 3^ο Κεφάλαιο, θα παρουσιαστούν και θα εξεταστούν οι περιπτώσεις πιθανής αξιοποίησης δύο δημόσιων εκτάσεων που βρίσκονται στην περιοχή αναφοράς εντός του αστικού ιστού, η συνάφειά τους με το προαναφερθέν υπό δημοπράτηση έργο, το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, τα χωρικά και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, οι ρυμοτομικοί και άλλοι περιορισμοί καθώς και η σημερινή τους κατάσταση. Πιο συγκεκριμένα, ο πρώτος χώρος αφορά στην περιοχή όπου βρίσκεται το παλαιό Πανεπιστημιακό Γενικό Νοσοκομείο της Αλεξανδρούπολης το οποίο σταμάτησε τη λειτουργία του το 2003 λόγω ανέγερσης του καινούριου Νοσοκομείου σε περιοχή εκτός της πόλης και ο δεύτερος χώρος αφορά στην περιοχή όπου βρίσκεται σήμερα το αμαξοστάσιο της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου εντός χώρου οικοπέδου όπου βρίσκονται μεταξύ άλλων το Β' ΚΑΠΗ και το Πολυκοινωνικό Κέντρο της πόλης.
- Στο 4^ο Κεφάλαιο θα παρουσιαστούν τα συμπεράσματα και οι προτάσεις που προκύπτουν τόσο για την αξιοποίηση των υπό εξέταση χώρων όσο και από τα αναμενόμενα οφέλη που θα προκαλέσει το υπό δημοπράτηση έργο της αστικής αναζωογόνησης του βόρειου τομέα, μέσα από μια ολιστική αξιολόγηση της αναπτυξιακής προοπτικής συνολικά της Αλεξανδρούπολης, αλλά και του βόρειου τομέα της πόλης ειδικότερα.
- Τέλος, παρατίθεται παράρτημα με συνεντεύξεις των: Δήμαρχου Αλεξανδρούπολης, Αντιπεριφερειάρχη Έβρου, Αν. Πρ/νης Δ.Τ.Ε. Π.Ε. Έβρου και Δ/ντή Τ.Υ. και Πολεοδομίας του Δήμου Αλεξανδρούπολης, σχετικά με τις συνολικές δυνατότητες της πόλης γενικότερα όσο και των αναφερόμενων χώρων ειδικότερα.

1^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

1.1.ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ.

Η πόλη είναι ο χώρος μέσα στον οποίο ο άνθρωπος, ολόένα και περισσότερο τα τελευταία χρόνια, κατοικεί, εργάζεται, ψυχαγωγείται, διασκεδάζει, αναπαράγεται, γερνάει και πεθαίνει. Αποτελεί έναν ζωντανό οργανισμό που αναπτύσσεται, μεταλλάσσεται, αναθεωρεί, επανασχεδιάζει και εν τέλει προσαρμόζεται στις απαιτήσεις κάθε εποχής. Μια διαδικασία αέναη που εμπεριέχει τις μνήμες του παρελθόντος, την ιστορία και τις καταβολές κάθε τόπου, την εναρμόνιση με το σήμερα και τον οραματισμό για το μέλλον.

Στην ελληνική πραγματικότητα, οι πόλεις αναπτύχθηκαν ραγδαία και τις περισσότερες φορές άναρχα τα χρόνια μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, με την εφαρμογή του θεσμού της αντιπαροχής για την κάλυψη των μεγάλων στεγαστικών αναγκών ως απότοκο της αστυφιλίας και της δίψας του κόσμου για μια καλύτερη ζωή. Το αποτέλεσμα ήταν σε πολλές περιπτώσεις να απολεσθεί ο χαρακτήρας των πόλεων και να μετατραπούν σε αστικά μορφώματα χωρίς ξεκάθαρο προσανατολισμό και ταυτότητα. Μια από τις μεγαλύτερες αρνητικές συνέπειες του φαινομένου αυτού, ήταν η μείωση των διαθέσιμων δημόσιων χώρων και των χώρων πράσινου και ψυχαγωγίας. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την υποβάθμισή τους λόγω εγκατάλειψης, έλλειψης πόρων ή και βούλησης ακόμη, έχει οδηγήσει πλέον αυτό να είναι ένα από τα μεγαλύτερα και πιο δυσεπίλυτα προβλήματα των σημερινών πόλεων.

Τις τελευταίες δεκαετίες έχει αυξηθεί κατακόρυφα το ενδιαφέρον για την ποιότητα και τη βέλτιστη αξιοποίηση των δημοσίων χώρων των πόλεων. Ο ρόλος τους πλέον επιδιώκεται να είναι αναβαθμισμένος και προσαρμοσμένος στις καθημερινές ανάγκες των πολιτών ενώ ο προβληματισμός που ολόένα αναπτύσσεται πλέον για την αξιοποίησή τους δεν είναι μονοσήμαντος αλλά επιδιώκει να συνθέτει κατά το δυνατόν πολλαπλές πλευρές που αφορούν από τον σχεδιασμό και τις παρεχόμενες λειτουργίες, μέχρι την επιλογή των υλικών, την εξυπηρέτηση των στόχων της αειφορίας, τη βιώσιμη κινητικότητα αλλά και την ανθεκτικότητα μιας πόλης.

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται τόσο σε παγκόσμιο, όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο μια τάση αντιστροφής της ροής της μετοίκησης από τα μεγάλα αστικά κέντρα προς τις πόλεις της περιφέρειας οι οποίες πλέον θεωρούνται ότι ανήκουν στην ομάδα εκείνη των πόλεων με τη μεγαλύτερη δυναμική. Στην αντιστροφή αυτή, που σιγά σιγά

αρχίζει να παρατηρείται και στην πατρίδα μας, έχουν παίξει σημαίνοντα ρόλο κυρίως τρεις παράγοντες [1]:

- Η οικονομική δυσκαμψία που παρουσιάζουν οι μεγάλες πόλεις που συνίσταται στο υψηλό κόστος ζωής, παρεχόμενων υπηρεσιών, τιμών γης και παλαιότητας υποδομών που έχει οδηγήσει στην αποκέντρωση βιομηχανικών μονάδων.
- Η εξέλιξη στον τομέα των τεχνολογιών που αφορούν στις μετακινήσεις, στην επικοινωνία και στην πληροφορική, που αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της καθημερινότητας και που πλέον ευνοούν και διευρύνουν τις επιλογές εγκατάστασης του νοικοκυριού όχι απαραίτητα πλησίον του τόπου εργασίας.
- Η ποιότητα ζωής που δεδομένα μπορεί να είναι καλύτερη σε μια μικρότερη πόλη στους τομείς του περιβάλλοντος, της προσβασιμότητας, της ανάπτυξης κοινωνικών σχέσεων, του αισθήματος της ασφάλειας και της εμπέδωσης ταυτοτικών χαρακτηριστικών.

Από τους τρεις προαναφερόμενους παράγοντες, γίνεται αντιληπτός ο ρόλος που μπορεί να διαδραματίσει η ποιότητα του αστικού χώρου στην αναπτυξιακή προοπτική μιας μικρής πόλης. Καθίσταται δε ιδιαίτερα σημαντικός στην περίπτωση μιας μεσαίας πόλης στην περιφέρεια της Ευρώπης, όπως είναι και η εξεταζόμενη περίπτωση της πόλης της Αλεξανδρούπολης.

Οι πόλεις αυτού του μεγέθους που βρίσκονται στην περιφέρεια της Ευρώπης, αναμένεται να αντιμετωπίσουν προβλήματα στο νέο ανταγωνιστικό περιβάλλον που διαμορφώνεται πάσχοντας κατά κανόνα από έλλειψη υποδομών (φυσικών και τεχνολογικών) και παραγωγικής διάρθρωσης. Κάποια από τα προβλήματα αυτά μπορούν να αντιμετωπιστούν από τα αναπτυσσόμενα δίκτυα πόλεων μέσω της παροχής τεχνογνωσίας και πολιτικών πρωτοβουλιών. Ωστόσο, σε περιπτώσεις πόλεων που στηρίζονται κατά βάση σε μονοκεντρικούς πυλώνες οικονομίας (π.χ. αγροτικές περιοχές) ή σε οικονομικές δραστηριότητες που διέρχονται περιόδους ύφεσης (π.χ. πόλεις – λιμάνια, παλαιές και παρωχημένες βιομηχανικές περιοχές) χωρίς να έχουν τη δυνατότητα αξιοποίησης άλλων εναλλακτικών αναπτυξιακών προοπτικών (π.χ. περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τουριστικές περιοχές, πολιτιστική – πολιτισμική κληρονομιά, ιστορικά μνημεία κ.ά.), αναμένεται πολύ δύσκολα να μπορέσουν να αναδιαρθρώσουν το παραγωγικό – οικονομικό τους μοντέλο και έτσι το μέλλον τους να προδιαγράφεται δυσοίωνο. Στις περιπτώσεις αυτές, οι πόλεις πρέπει να αντλήσουν μέσα από την ίδια τους την ύπαρξη τις δυνατότητες αναδιάρθρωσης της οικονομίας τους και

αποφυγής της περιθωριοποίησης. Ο αστικός (επανα)σχεδιασμός μπορεί να αποτελέσει ένα από τα κυριότερα εργαλεία που μπορούν να χρησιμοποιήσουν οι τοπικές κοινωνίες προκειμένου αυτός να καταστεί ενδογενής πόρος οικονομικής, κοινωνικής και δημογραφικής ανάπτυξης [2].

Ένας αστικός σχεδιασμός που, μεταξύ των άλλων, θα συνδυάζει αρμονικά την πολλαπλότητα διαφορετικών χρήσεων, θα αναδεικνύει τα ιδιαίτερα ταυτοτικά χαρακτηριστικά (ιστορικά, πολιτισμικά κ.τ.λ.) του κάθε τόπου που αποκτούν πλέον ιδιαίτερη σημασία υπό τις σημερινές συνθήκες οικονομικής και πολιτισμικής παγκοσμιοποίησης [3], θα καταργεί τους αποκλεισμούς, θα προωθεί τη βιώσιμη κινητικότητα, θα ενθυλακώνει «έξυπνες» τεχνολογίες, θα χρησιμοποιεί υλικά φιλικά προς το περιβάλλον, θα προωθεί τις αρχές της αειφορίας, θα βελτιώνει τις υπάρχουσες υποδομές, θα υιοθετεί τη χρήση περιβαλλοντικά φιλικών μορφών ενέργειας και θα αξιοποιεί βέλτιστα τους διαθέσιμους και αναξιοποίητους χώρους μπορεί να οδηγήσει σε μια ελκυστική και αισθητικά φιλόξενη πόλη τόσο για τους κατοίκους της, όσο και για τους εν δυνάμει επισκέπτες της, αποτελώντας τον μοχλό ανάπτυξης και ευμάρειας μιας ολόκληρης περιοχής.

1.2 ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΚΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΗ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ.

Το φαινόμενο της ύπαρξης κενών αχρησιμοποίητων χώρων, καθώς και πλημμελώς χρησιμοποιούμενων χώρων είναι ιδιαίτερα εμφανές στα αστικά κέντρα της χώρας μας. Οι λόγοι που οδηγούν στη δημιουργία αυτών των «ψυχρών σημείων» (cold spots) εντός του δομικού ιστού μιας πόλης ποικίλλουν ανά περίπτωση, θέλοντας όμως να σταχυολογήσουμε τους κυριότερους από αυτούς, θα μπορούσαν να αναφερθούν οι εξής [4]:

- Η αστική συρρίκνωση (urban shrinkage). Η μεταβολή των δημογραφικών και οικονομικών χαρακτηριστικών μιας πόλης που εκδηλώνεται με μείωση του πληθυσμού και της οικονομικής παραγωγής με συνέπεια τον οικονομικό μαρασμό και την απώλεια θέσεων εργασίας.
- Η αποβιομηχανοποίηση. Κατά την εκδήλωση του φαινομένου αυτού, (το οποίο κυρίως πλήττει τις πόλεις που διατηρούν μεγάλες βιομηχανικές μονάδες στην περιοχή τους), λόγω κατά βάση οικονομικών παραγόντων προκαλείται η μετακίνηση σε άλλες περιοχές ή και η παύση λειτουργίας βιομηχανικών και λοιπών μεταποιητικών μονάδων οδηγώντας μεγάλο τμήμα του τοπικού πληθυσμού σε εσωτερική μετανάστευση και κατά συνέπεια σε οικονομικό σπινάλ ύφεσης.
- Η προαστιοποίηση, δηλαδή η σταδιακή μετακίνηση των μεσαίων κυρίως στρωμάτων της κοινωνίας προς τα προάστια της πόλης προς αναζήτηση καλύτερων συνθηκών διαβίωσης με αποτέλεσμα τη σταδιακή ερήμωση των κέντρων των πόλεων.
- Ο εξευγενισμός (gentrification) ο οποίος πολλές φορές ακροβατεί ανάμεσα στο αίτιο και στη συνέπεια της εγκατάλειψης μιας περιοχής. Αφορά στην εναλλαγή της εσωτερικής μετοίκησης πληθυσμών με διαφορετικά κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά ενεργώντας στην ουσία ως ένας ανταγωνισμός γειτονιών εντός της ίδιας πόλης.
- Διάφορες άλλες ειδικές συνθήκες που αφορούν ιδιαίτερα κάθε κτήριο, όπως π.χ. οικονομική αδυναμία ή έλλειψη ενδιαφέροντος του ιδιοκτήτη να το συντηρήσει, απουσία οικονομικών κινήτρων, αδυναμία συνεννόησης ανάμεσα σε πολλούς ιδιοκτήτες, κερδοσκοπικοί λόγοι κ.ά.

Οι παραπάνω λόγοι εγκατάλειψης κτηριακών υποδομών εντός του αστικού ιστού μιας πόλης αφορούν κατά βάση ιδιωτικές περιουσίες, εντούτοις όμως διαδεδομένο είναι,

δυστυχώς, και το φαινόμενο πολλών δημόσιων κτηρίων και χώρων που παραμένουν κενά και αναξιοποίητα μέχρι και σήμερα. Στις περιπτώσεις αυτές, οι λόγοι εγκατάλειψής τους είναι κυρίως η έλλειψη προγραμματισμού, πολιτικής βούλησης και οράματος, η ύπαρξη γραφειοκρατίας, αλληλοεπικάλυψης αρμοδιοτήτων και δυσκινήσιμης του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Σε κάθε περίπτωση όμως, ιδιωτικού ή δημοσίου κενού χώρου, ο παρονομαστής της εγκατάλειψής του είναι κοινός και προκαλεί πολλά προβλήματα στην περιοχή που βρίσκεται. Εν προκειμένω αναφέρονται ενδεικτικά τα κυριότερα αυτών [4]:

- **Εγκληματικότητα:** Οι κενοί χώροι μπορούν να αποτελέσουν άντρο εγκληματικών στοιχείων και έκνομων ενεργειών, προκαλώντας το συναίσθημα του φόβου και της ανασφάλειας στους περίοικους.
- **Ο κίνδυνος εκδήλωσης πυρκαγιάς:** Ο οποίος μπορεί να προκληθεί από αβλεψία παρανόμως ευρισκόμενων ατόμων εντός του εγκαταλελειμμένου χώρου προκειμένου να καλύψουν ανάγκες θέρμανσης τους χειμερινούς μήνες και που μπορεί να προκαλέσει καταστροφή παρακείμενων ιδιοκτησιών αλλά και απώλεια ζώων.
- **Υποβάθμιση της Δημόσιας Υγείας:** Οι χώροι αυτοί μπορεί να ελκύουν την παράνομη απόθεση απορριμμάτων ή μπαζών, να ευνοούν την ανάπτυξη τρωκτικών, εντόμων και άλλων ακάθαρτων ζώων, καθώς και να επιβαρύνονται από την παράνομη διαβίωση ατόμων με πρακτικά ανύπαρκτες συνθήκες υγιεινής. Σημαντική μπορεί να είναι επίσης και η επιβάρυνση της ατμόσφαιρας και του υπεδάφους από διάφορες τοξικές και άλλες επιβλαβείς ουσίες οι οποίες είτε μπορεί να παραμένουν αποθηκευμένες σε διαβρωμένες συσκευασίες, είτε να είναι ενσωματωμένες στο κέλυφος του κτηρίου και λόγω διάβρωσης να διαχέονται στο περιβάλλον.
- **Περιβαλλοντική υποβάθμιση:** Σε συνέχεια των ανωτέρω, πέρα από την υποβάθμιση της Δημόσιας Υγείας προκαλείται και επιβάρυνση του περιβάλλοντος από τη διασπορά/διάχυση/διαρροή επικίνδυνων ουσιών.
- **Απομείωση αξίας παρακείμενων ιδιοκτησιών και υποβάθμιση της ποιότητας ζωής:** Είναι φυσικό επόμενο η μείωση της αγοραστικής αξίας περιουσιών που γειτνιάζουν με ένα εγκαταλελειμμένο ακίνητο, η προκαλούμενη απαξία τους, η πτώση της ποιότητας ζωής και οι αναπόφευκτες διαμαρτυρίες των περίοικων.

- Απώλεια εσόδων για την Τοπική Αυτοδιοίκηση: Κενά, μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα δεν εισφέρουν Δημοτικά Τέλη σε ιδιαίτερα προνομιακές περιοχές.
- Κίνδυνος πρόκλησης ατυχημάτων: Η έλλειψη συντήρησης μπορεί να προκαλέσει καταπτώσεις τμημάτων των κτηρίων με κίνδυνο πρόκλησης ατυχημάτων σε διερχόμενους και φθορά περιουσιών.
- Απώλεια δημόσιων πόρων για δαπάνες συντήρησης και μη εκμετάλλευσή τους: Στην περίπτωση αυτή, η απώλεια για το δημόσιο χρήμα είναι διπλή: Αφενός για τη δαπάνη δημόσιων κονδυλίων για την άρση των επικινδυνοτήτων που ενδεχομένως παρουσιάζονται στα δημόσια κτήρια και αφετέρου από τη μη αξιοποίησή τους. Είναι κοινό το φαινόμενο ο ευρύτερος δημόσιος τομέας από τη μια μεριά να σπαταλά πολλά χρήματα για την ενοικίαση χώρων για τη στέγαση των υπηρεσιών του και από την άλλη να διατηρεί στην κατοχή του πλειάδα αχρησιμοποίητων ακινήτων. Επίσης, ως απώλεια δημόσιου χρήματος πρέπει να λογίζεται και η μη εκμετάλλευση/αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας είτε με τη μορφή προσόδου, είτε με την απόδοσή του στο κοινωνικό σύνολο.

Από τα παραπάνω καθίσταται σαφής ο ιδιαίτερα αρνητικός ρόλος και οι συνέπειες που προκαλεί η ύπαρξη ψυχρών σημείων μέσα στο κτηριακό απόθεμα μιας πόλης, συνέπειες που μεγιστοποιούνται στην περίπτωση που αυτά αφορούν στη δημόσια περιουσία.

Ποια λοιπόν θα πρέπει να είναι στην περίπτωση αυτή η σκοπούμενη πολιτική αντιμετώπισης αυτού του προβλήματος; Επικεντρώνοντας στην περίπτωση της δημόσιας περιουσίας, που είναι και το αντικείμενο της παρούσας εργασίας, οι δυνητικά διαθέσιμες επιλογές είναι οι εξής τρεις (οι οποίες ισχύουν βεβαίως και για την ιδιωτική περιουσία):

- Η κατεδάφιση του εγκαταλελειμμένου κτηρίου
- Η ανακατασκευή και η επαναχρησιμοποίησή του ή
- Ένας συνδυασμός των παραπάνω που θα περιλαμβάνει κατεδαφίσεις και επαναχρησιμοποιήσεις κτηρίων, στην περίπτωση συγκροτήματος κτισμάτων.

Οι λόγοι που θα υπαγορεύσουν το ορθό της μιας ή της άλλης πολιτικής συμπεκνώνονται στους εξής άξονες:

- Καταγραφή αναγκών/στόχευση: Ποιες είναι οι ανάγκες του Δημοσίου σήμερα, ποιες προβλέπονται να είναι σε ένα ευρύ χρονικό ορίζοντα και κατά πόσο αυτές θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν στο υπάρχον κτηριακό απόθεμα. Αποφάσεις τέτοιας

- κλίμακας πρέπει υποχρεωτικά να ανάγονται στο μέλλον από τη στιγμή που απαιτούν πολύ χρόνο και σπατάλη δημοσίων πόρων για την υλοποίησή τους.
- Καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης του/των κτηρίων σήμερα και εκπόνηση προμελέτης για την ανακατασκευή τους.
 - Συσχετισμός του κόστους ανακατασκευής και των λειτουργικών εξόδων με το όφελος που αυτή προσδοκάται ότι θα επιφέρει στο Δημόσιο Ταμείο, π.χ. εξοικονόμηση από καταβολή ενουκίων κ.τ.λ.
 - Οι κοινωνικές, χωροταξικές, ρυμοτομικές κ.λ.π. μεταβολές που έχουν επέλθει στην εξεταζόμενη περιοχή ενδιαφέροντος από την εποχή της πρώτης χρήσης του ακινήτου.
 - Το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Η έννοια της δημόσιας περιουσίας στη χώρα μας έχει πολλές μορφές και δεν είναι σπάνιο το φαινόμενο η μεταβίβαση ιδιοκτησιών από τον ένα δημόσιο φορέα στον άλλο να είναι ιδιαίτερα δυσχερής, αν όχι ανέφικτη.
 - Οι αλλαγές που θα επέλθουν στην παρακείμενη περιοχή από την καινούρια χρήση του ακινήτου και η στάθμισή τους, π.χ. αν θα προκαλέσει ιδιαίτερη κυκλοφοριακή όχληση (αρνητική συνέπεια), ή αν θα οδηγήσει σε άνοδο του επιπέδου διαβίωσης και της αξίας των χρήσεων γης (θετική συνέπεια).
 - Στην περίπτωση που από τα δεδομένα που θα αλιευθούν κατά τα προηγούμενα στάδια, δεν καταστεί εφικτή και ελκυστική η αξιοποίηση του ακινήτου για αυστηρά δημοσιονομική χρήση, η ικανότητα (αλλά και η θέληση) των πολιτικών ιθυνόντων να σκεφτούν και να αποφασίσουν «out of the box» για την εναλλακτική αξιοποίησή του με γνώμονα την αναβάθμιση και την καλύτερευση της ποιότητας ζωής της ευρύτερης περιοχής.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των πόλεων πλέον έχει περάσει σε ένα εντελώς καινούριο πλαίσιο λειτουργίας. Ενώ μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1970, το εθνικό κράτος έπαιζε καθοριστικό ρόλο σε θέματα κοινωνικής πολιτικής και ρύθμισης της αγοράς, από τη δεκαετία του 1980 περιορίζεται ο ρόλος του με την ανάδειξη του ιδιωτικού τομέα και ενισχύεται περαιτέρω τη δεκαετία του 1990 με την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών, όπως είναι οι συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Ειδικά κατά την τελευταία εικοσαετία η ανάπτυξη της παγκοσμιοποίησης των οικονομικών διαδικασιών, οδήγησε τις πόλεις στις εξής δύο κυρίαρχες τάσεις: Η πρώτη εκφράζεται με την επιθυμία των πόλεων να προσελκύσουν, μέσα από ένα ανταγωνιστικό μεταξύ τους περιβάλλον, μεγάλες εταιρείες και εξειδικευμένες παροχές υπηρεσιών με τη

δημιουργία ελκυστικών περιοχών γραφείων, επιχειρήσεων, αναψυχής, κατανάλωσης κ.τ.λ., ενώ η δεύτερη προκύπτει μέσα από την ανάγκη ισόρροπης οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής διαχείρισης της προκύπτουσας ανάπτυξης [5].

Καθίσταται λοιπόν σαφές, ότι η ύπαρξη κενών αναξιοποίητων χώρων εντός ενός πολεοδομικού ιστού μιας πόλης που φιλοδοξεί να διεκδικήσει τη θέση που της αναλογεί σε ένα παγκοσμιοποιημένο περιβάλλον αποτελεί τροχοπέδη στην προσπάθειά της αυτή. Στον διεθνή χώρο υπάρχουν πολλά παραδείγματα εμβληματικών αναπλάσεων ευρείας χωρικής και οικονομικής κλίμακας, οι οποίες άλλαξαν και βελτίωσαν σε πολύ μεγάλο βαθμό το κοινωνικό, οικονομικό και πολιτισμικό γίνεσθαι των πόλεων που τόλμησαν να οραματιστούν και να υλοποιήσουν. Είναι αυτονόητο ότι ουδεμία σύγκριση μπορεί να γίνει ως προς τη χωρική έκταση και τα οικονομικά μεγέθη των αναπλάσεων αυτών με την περίπτωση μιας μικρής επαρχιακής ελληνικής πόλης. Αυτό όμως που μπορεί να εξαχθεί σαν συμπέρασμα και να καταστεί χρήσιμο στην ελληνική πραγματικότητα, είναι ο τρόπος σκέψης, η στόχευση, η αποφασιστικότητα στη λήψη αποφάσεων, η μέθοδος που ακολουθήθηκε, το όραμα που υλοποιήθηκε και ένα πλήθος άλλων παραγόντων που οι αντίστοιχοι ιθύνοντες κατάφεραν να συγκεράσουν προκειμένου να αλλάξουν τη ζωή των κατοίκων των πόλεών τους.

Παρακάτω παρατίθενται δύο παραδείγματα εμβληματικών αναπλάσεων από τον διεθνή χώρο και δύο παραδείγματα από τον ελληνικό και πιο συγκεκριμένα από την περιοχή της Αλεξανδρούπολης και του Σουφλίου.

α) Η περίπτωση της αποβάθρας King' s Dock στο Λίβερπουλ.

Εικόνα 1: Η αποβάθρα King' s Dock τη δεκαετία του 1970 πριν τις εργασίες ανάπλασής της.



Πηγή: <http://kingsdock.com/home.aspx>.

Η αποβάθρα King' s Dock κατασκευάστηκε τον 18ο αιώνα σε συνέχεια της συνεχούς αναβάθμισης του λιμανιού του Liverpool για να ικανοποιήσει τις αυξημένες ανάγκες του εμπορίου. Καταλάμβανε έκταση περίπου 22 στρεμμάτων με διαστάσεις 265 μέτρα μήκος με 82 μέτρα πλάτος, περιλαμβάνοντας μέσα σε αυτήν πλήθος μεγάλων αποθηκών για την αποθήκευση προϊόντων καπνού και εμπορευμάτων που κυρίως έφταναν στο λιμάνι του Liverpool από τη Βιρτζίνια, τη Βαλτική θάλασσα και τις Δυτικές Ινδίες.

Εικόνα 2: Άποψη της αποβάθρας King' Dock το 2006 πριν την έναρξη κατασκευής των εργασιών ανάπλασης



Πηγή: <http://kingsdock.com/home.aspx>.

Ακολουθώντας τη μοίρα και των υπολοίπων αποβάθρων του παραλιακού μετώπου του Liverpool, σταδιακά οι καινούριες τεχνολογίες στη ναυτιλία και στη φορτοεκφόρτωση προσπέρασαν τις ικανότητές της στον ανταγωνισμό και η χρησιμοποίησή της έπεσε σε δυσμένεια με αποτέλεσμα να εγκαταλειφθεί και αυτή οριστικά το 1972.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1980 ξεκίνησε και για αυτήν, όπως και για τις υπόλοιπες αποβάθρες της πόλης, ένα φιλόδοξο πρόγραμμα αναγέννησής της.

Σε αντίθεση με τις υπόλοιπες αποβάθρες, οι εργασίες στην αποβάθρα King' s Dock κινήθηκαν σε πολύ πιο ριζοσπαστικό μοτίβο. Το αποτέλεσμα ήταν η σημερινή μορφή της αποβάθρας να είναι εντελώς διαφορετική από αυτήν που κατασκευάστηκε περίπου

230 χρόνια πριν. Συγκεκριμένα, κατεδαφίστηκαν όλα τα παλαιά κτήρια και ο χώρος ανάμεσα στη συστάδα των αποβάθρων γέμισε με άμμο με τη βοήθεια κατάλληλων υδραυλικών βυθοκόρων, διαμορφώνοντας μια τεράστια ενιαία επιφάνεια περίπου τετραγωνικής μορφής με έδαφος ικανό για τη θεμελίωση καινούριων κτισμάτων σε όλο το βάθος [6].

Εικόνα 3: Η αποβάθρα King' s Dock σήμερα



Πηγή: <https://liverpoolexpress.co.uk/>

Οι χρήσεις γης που είναι σήμερα χωροθετημένες στην περιοχή, καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων, όπως:

- Εκθεσιακοί, συνεδριακοί χώροι και χώροι πολιτισμού.
- Χώροι ψυχαγωγίας και αναψυχής όπως καφέ, μπαρ, εστιατόρια κλπ.
- Ξενοδοχειακές μονάδες και πολυτελή διαμερίσματα.
- Υποδομές πρόσβασης.

β) Η Περίπτωση της Abandoibarra στο Μπιλμπάο.

Η περιοχή Abandoibarra, βορειοδυτικά του Μπιλμπάο, κατέχοντας κομβική θέση στη χωροταξία της πόλης, ήταν μια πρώην βιομηχανική λιμενική περιοχή στις όχθες του ποταμού Nervion στο κέντρο του Bilbao, εκεί που κάποτε βρίσκονταν το ναυπηγείο Euskalduna (σήμερα Αίθουσα Συνεδρίων και Συναυλιών- Euskalduna Conference and Concert Hall). Μετά την αποβιομηχανοποίηση, εγκαταλείφτηκε μένοντας αναξιοποίητη για πάρα πολλά χρόνια. Η αστική ανάπτυξη του επικέντρου Abandoibarra είναι ένα από τα μεγαλύτερα αστικά κατασκευαστικά έργα του Μπιλμπάο και η υλοποίησή του οφείλεται στην ισορροπημένη συνεργασία όλων των δημόσιων φορέων της πόλης.

Εικόνα 4: Η περιοχή της Abandoibarra πριν και μετά τις εργασίες ανάπλασης.



Πηγή: *Ηλιακοπούλου Α., (2020) 'Η περίπτωση ανάπλασης της περιοχής Abandoibarra στο Bilbao*

Το 1998 για τη δημιουργία ενός γενικού Master Plan (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο), διενεργήθηκε Διεθνής Διαγωνισμός Ιδεών με σκοπό να κατατεθούν προτάσεις για τη γενική ανάπλαση της περιοχής. Ξεκίνησε με τον τρόπο αυτό ένα φιλόδοξο σχέδιο ανάπλασης, μεταμορφώνοντας τους εγκαταλελειμμένους δημόσιους χώρους που βρίσκονταν παράλληλα με τις όχθες του ποταμού σε χώρους πρασίνου, ενσωματώνοντας παράλληλα πρακτικές βιώσιμου σχεδιασμού και προσφέροντας δημόσια κτίρια για πολιτισμό και αναψυχή με σημαντικότερο και εντυπωσιακότερο όλων το μουσείο Guggenheim του αρχιτέκτονα Frank Gehry. Τα δύο τρίτα της περιοχής του Masterplan είναι αφιερωμένα σε πάρκα και ανοιχτό χώρο [7].

Η Abandoibarra σήμερα αποτελεί μια εμβληματική περίπτωση ολικής ανάπλασης εγκαταλελειμμένου δημόσιου χώρου με την επιλογή των μικτών χρήσεων γης να είναι ένας από τους λόγους επιτυχίας της ανάπλασης της περιοχής συνδυάζοντας μια μεγάλη ποικιλία χρήσεων όπως:

- Πολιτισμός (Μουσεία διαφόρων ειδών, αίθουσες συναυλιών, θέατρα, όπερα).
- Εκπαίδευση (Πανεπιστήμιο, Βιβλιοθήκη, Αμφιθέατρο).
- Αναψυχή (Πάρκα αναψυχής, εστιατόρια, καφετέριες).
- Επιχειρηματικές δραστηριότητες (Τριτογενείς υπηρεσίες-γραφεία)
- Κατοικία
- Εμπόριο
- Δημόσιοι χώροι με αστικό πράσινο (Πεζοδρόμοι, Θεματικά Πάρκα με Γλυπτά κλπ)
- Ξενοδοχεία

γ) Το κτηριακό συγκρότημα Τζίβρε στο Σουφλί.

Από τα πιο αναγνωρίσιμα και εμβληματικά κτήρια της ακριτικής πόλης. Το συγκρότημα αποτελείται από 13 κτήρια, τα οποία κατασκευάστηκαν το 1909 για να στεγάσουν τη λειτουργία του ομώνυμου μεταξουργείου [8]. Εγκαταλείφθηκε τη δεκαετία του 1960, όταν και σταμάτησε τη λειτουργία του. Από το πάλαι ποτέ βιομηχανικό συγκρότημα σήμερα σώζονται σε αρκετά καλή κατάσταση τα περισσότερα. Την τελευταία δεκαετία ο Δήμος Σουφλίου αναπαλαίωσε το κεντρικό κτήριο το οποίο και χρησιμοποιείται για διάφορες πολιτιστικές εκδηλώσεις, συναυλίες, εκθέσεις κ.τ.λ., ενώ αποτελεί το κεντρικό σημείο των εκδηλώσεων στις γιορτές μεταξιού και Χριστουγέννων.

Εικόνα 5: Το κτηριακό συγκρότημα Τζίβρε κατά την περίοδο των Χριστουγέννων.

Εικόνα 6: Εξωτερική άποψη του εργοστασίου Τζίβρε



Πηγή: <https://pameevro.gr/> & <https://www.evros24.gr/>

δ) **Δημοτική βιβλιοθήκη Αλεξανδρούπολης.** Στεγάζεται σε ένα από τα ελάχιστα εναπομείναντα διατηρητέα κτήρια της πόλης, που κατασκευάστηκε το 1892 από την Καθολική κοινότητα της Αλεξανδρούπολης και προοριζόταν για σχολείο αρρένων. Το 1904 λόγω πυρκαγιάς που κατέστρεψε το κτήριο, το αρχικό σχέδιο ανατράπηκε και περίπου 20 χρόνια μετά, το εγκαταλελειμμένο πλέον κτήριο πέρασε στην ιδιοκτησία ενός Αρμένιου έμπορου καπνού ο οποίος και το μετέτρεψε σε χώρο αποθήκευσης, επεξεργασίας και εμπορίας καπνού. Λόγω της χρήσης του αυτής απέκτησε το προσωνύμιο «Καπνομάγαζο» με το οποίο και είναι γνωστό στους κατοίκους της πόλης [9]. Το 2005 και κατά τη διάρκεια εργασιών αναπαλαιώσής του για την επανάχρησή του ως βιβλιοθήκης, κατέρρευσε μεγάλο τμήμα της εξωτερικής βόρειας και ανατολικής φέρουσας τοιχοποιίας του που είχε ως αποτέλεσμα τον τραγικό θάνατο τριών εργατών. Μετά από πολύχρονες δικαστικές και διοικητικές διαδικασίες, το 2016 ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ανακατασκευής του και έκτοτε στεγάζει τη Δημοτική Βιβλιοθήκη της πόλης.

Εικόνα 7: Το Καπνομάγαζο μετά την καταστροφή του και σήμερα μετά την ανακατασκευή του.



Πηγή: <https://www.pamemprosta.org/> .

1.3 Η ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ – ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.

Εικόνα 8: Οι πρώτες φωτογραφίες του «Δεδέαγατς» τη δεκαετία του 1870. Διακρίνονται οι πρώτες αποθήκες και η κατασκευή της σιδηροδρομικής γραμμής



Πηγή: <https://www.trainose.gr/>.

Η Αλεξανδρούπολη είναι μια σχετικά καινούρια πόλη. Ως γενέθλια ημερομηνία ίδρυσής της μπορεί να θεωρηθεί η 30^η Ιουνίου του 1870, ημέρα κατά την οποία η Οθωμανική Αυτοκρατορία (η Θράκη ως γνωστόν απελευθερώθηκε το 1920 από τον τουρκικό ζυγό), αποφάσισε το ψαροχώρι με την ονομασία «Δεδέαγατς» να είναι ο καταληκτικός προορισμός της σιδηροδρομικής γραμμής που θα ξεκινούσε από την Ανδριανούπολη και θα κατέληγε στο Θρακικό Πέλαγος.

Η έλευση της σιδηροδρομικής γραμμής αλλά και η κατασκευή του λιμανιού στην παραλία του «Δεδέαγατς» δύο χρόνια αργότερα το 1872, σηματοδότησε τη ραγδαία ανάπτυξη της περιοχής ως κέντρου διαμετακομιστικού εμπορίου. Γρήγορα αποκτά πολυπολιτισμικό χαρακτήρα με την εγκαθίδρυση τριάντα προξενείων, τραπεζικών, ασφαλιστικών, ναυτιλιακών κ.τ.λ. επιχειρήσεων που εγκαθίστανται σε σύγχρονα θαυμαστά για την αρχιτεκτονική τους κτήρια.

Η ολοένα αυξανόμενη σημασία της περιοχής προκαλεί την κατάληψή της στις 18 Ιανουαρίου 1878 από τους Ρώσους κατά τη διάρκεια του Ρωσοτουρκικού πολέμου. Ο Ρώσος διοικητής πείθεται από τον Αινίτη έμπορο Ιωάννη Φιμερέλη, ο οποίος τον φιλοξενεί στο σπίτι του, να δώσει εντολή στους τεχνικούς του Συντάγματος να

εκπονήσουν πολεοδομικό – ρυμοτομικό σχέδιο για τη νεοσύστατη πόλη, κάτι το οποίο ήταν αναγκαίο λόγω της δυναμικής ανάπτυξης που ήδη παρουσίαζε. Τελικά, οι Ρώσοι Μηχανικοί μελέτησαν και υλοποίησαν το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της πόλης το οποίο όπως λέγεται καταρτίστηκε στα πρότυπα της ακμάζουσας τότε πόλης της Οδησού που βρίσκεται στα παράλια της Μαύρης Θάλασσας.

Το πρώτο αυτό πολεοδομικό σχέδιο, σύμφωνα με το οποίο θεμελιώθηκε ο πυρήνας της πόλης, περιελάμβανε το παραλιακό μέτωπο από το σημερινό «μικρό λιμανάκι» και τον σημερινό σιδηροδρομικό σταθμό ως νότιο όριο, με βόρειο όριο τη σημερινή κεντρική Λεωφόρο Δημοκρατίας της πόλης, δυτικό όριο τη σημερινή οδό Ψαρρών και ανατολικό τη σημερινή οδό Βιζύης, συμπεριλαμβάνοντας σε αυτό τις υπάρχουσες μέχρι τότε κατασκευές. Χαρακτηριστικό του πρώτου αυτού πολεοδομικού σχεδίου, ήταν οι φαρδείς παράλληλοι και κάθετοι μεταξύ τους δρόμοι που σχημάτιζαν σαφώς καθορισμένα και τετραπλευρικά οικοδομικά τετράγωνα που εξασφάλιζαν την ορατότητα προς τη θάλασσα και προς οποιοδήποτε άλλο σημείο της πόλης.

Εικόνα 9: Πρώτες φωτογραφίες του «Δεδέαγατς» στο τέλος του 19^{ου} αιώνα. Διακρίνεται ο Φάρος και τα πρώτα σπίτια.



Πηγή: <https://www.maxmag.gr/>.

Χαρακτηριστικά τα οποία διατηρεί η πόλη της Αλεξανδρούπολης μέχρι και σήμερα.

Την 1^η Ιουνίου του 1880 εγκαινιάζεται ο Φάρος της Αλεξανδρούπολης με συνολικό ύψος 18 μέτρων και ύψος από τη θάλασσα τα 27 μέτρα καταφέροντας να ταξιδεύει τη δέσμη του φωτός του σε απόσταση 44 χιλιομέτρων περίπου, αποτελώντας το σύμβολο της πόλης και χαρακτηριστικό τοπόσημό της.

Εικόνα 10: Η γραμμική πλατεία του Φάρου σήμερα.



Πηγή: <https://www.xo.gr/>.

Η ανάπτυξη της πόλης είναι συνεχής, υποβοηθούμενη και από τη σιδηροδρομική γραμμή «Οριάν Εξπρές» που από το 1897 συνδέει την Κωνσταντινούπολη με τη Θεσσαλονίκη, διερχόμενη από την Αλεξανδρούπολη.

Το 1913 μετά το ξέσπασμα του Α΄ Παγκοσμίου Πολέμου, η πόλη με τη Συνθήκη του Βουκουρεστίου περιέρχεται στην Ηγεμονία της Βουλγαρίας, ενώ επτά χρόνια αργότερα απελευθερώνεται στις 14 Μαΐου του 1920 και ενσωματώνεται στον εθνικό κορμό. Το πρώτο της όνομα είναι Νεάπολη, όνομα όμως που διατηρεί για μικρό χρονικό διάστημα μέχρι τις 8 Ιουλίου του 1920 όταν κατά την έλευση του Βασιλιά Αλέξανδρου μετονομάζεται προς τιμήν του με την τωρινή της ονομασία [10].

Στο διάστημα του μεσοπολέμου, στην πόλη ακμάζουν καινούριες εμπορικές και βιοτεχνικές επιχειρήσεις, κτίζονται καινούρια κτήρια, η πόλη αναπτύσσεται συνεχώς μέχρι την έλευση του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου.

Μεταπολεμικά, η πόλη ακολουθεί την αναπτυξιακή πορεία της υπόλοιπης Ελλάδας προσπαθώντας αφενός να κλείσει τις πληγές που της άφησε ο Πόλεμος και αφετέρου να οικοδομήσει το μέλλον της. Η πόλη επεκτείνεται χωρικά προς όλες τις κατευθύνσεις, καινούριες περιοχές εντάσσονται στο σχέδιο πόλης, ο πληθυσμός αυξάνεται και καινούριες υποδομές δημιουργούνται.

1.4 Η ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ ΣΗΜΕΡΑ.

Η Αλεξανδρούπολη σήμερα είναι η πρωτεύουσα του ομώνυμου Καλλικρατικού Δήμου, πρωτεύουσα και Διοικητικό κέντρο του Νομού Έβρου. Αριθμεί περισσότερους από 70.000 κατοίκους και αποτελεί συγκοινωνιακό κόμβο διαθέτοντας μεγάλο εμπορικό και επιβατικό λιμάνι, σιδηροδρομικό σταθμό, διεθνή αερολιμένα και σύνδεση με την Εγνατία οδό. Χαρακτηριστικό της είναι η πολύ καλή ρυμοτομία που διατηρεί, απότοκο του σχεδιασμού της από τους Ρώσους πολεοδόμους που τη σχεδίασαν κατά τη δημιουργία της, με τους μεγάλους οριζόντιους και κάθετους προς το παραλιακό της μέτωπο δρόμους, οι καθαρές παραλίες με τη λεπτή άμμο για τους λουόμενους το καλοκαίρι, η υψηλή ποιότητα ζωής που μπορεί να προσφέρει, η περιβαλλοντική ισορροπία της και φυσικά οι διεθνώς αναγνωρισμένες φυσικές της ομορφιές που βρίσκονται μόλις λίγα χιλιόμετρα μακριά της, όπως είναι το Δέλτα του Έβρου και το δάσος της Δαδιάς.

Διαθέτει, μεταξύ των άλλων, Πανεπιστημιακό Γενικό και Στρατιωτικό Νοσοκομείο, Εθνικό Στάδιο και κλειστό Γυμναστήριο, κλειστό κολυμβητήριο ενώ φιλοξενεί και τις εξής Πανεπιστημιακές Σχολές: Ιατρικής, Μοριακής Βιολογίας και Γενετικής, Παιδαγωγικό Τμήμα Δημοτικής Εκπαίδευσης και Τμήμα Επιστημών εκπαίδευσης στην προσχολική ηλικία.

Όπως καταδεικνύει η ιστορία της πόλης, αυτή οικοδομήθηκε από την αρχή ως ένα αναπτυσσόμενο κύτταρο γύρω από το λιμάνι της και τον σιδηροδρομικό της σταθμό. Η πόλη σαν οντότητα ευτύχησε κατά την ίδρυσή της, σε ένα διάλλειμα της ιστορίας από τον ζυγό των Οθωμανών όταν και καταλήφθηκε από τους Ρώσους, να θεμελιωθεί σύμφωνα με σύγχρονα πρότυπα δόμησης τα οποία διατήρησε και κατά τις διαδοχικές της επεκτάσεις μέχρι και σήμερα. Διατηρώντας τους ιστορικούς και στενούς της δεσμούς με τη θάλασσα, οικοδομήθηκε και επεκτάθηκε με προσανατολισμό προς αυτήν, όπως θα ήταν φυσικό να γίνει.

Παρ' όλα αυτά όμως, κατά βάση για λόγους προστασίας έναντι των καιρικών συνθηκών, αλλά και λόγω των προσχώσεων, η πόλη οικοδομήθηκε εσώτερα του παραλιακού μετώπου και αρκετά ψηλότερα από αυτό, δημιουργώντας ένα μόνιμο παράπονο των κατοίκων της ότι η πόλη είναι αποκομμένη από τη θάλασσα.

Την πραγματικότητα αυτή ήρθε να ανατρέψει η προσπάθεια που έγινε (και είναι ακόμη σε εξέλιξη) ανάπλασης του κεντρικού παραλιακού μετώπου με την κατασκευή διάφορων υποδομών, ανάπλασης των παλαιών πρώτων αποθηκών του λιμανιού και γενικότερου εξωραϊσμού της περιοχής, με απώτερο σκοπό να «κατεβάσει» τον κόσμο

στη θάλασσα με τη δημιουργία ροών προς αυτήν. Η προσπάθεια αυτή σε συνδυασμό με την ανάπτυξη ποδηλατοδρόμου σε όλο το μήκος της παραλιακής λεωφόρου, τις συγκοινωνιακές ρυθμίσεις που εφαρμόστηκαν αλλά και τον γενικότερο μελλοντικό πολεοδομικό σχεδιασμό που αφορά στο ιστορικό κέντρο της πόλης, έχει σαν αποτέλεσμα την ιδιαίτερη αναβάθμιση του πιο χαρακτηριστικού και δημοφιλούς τμήματος της πόλης.

Η αναβάθμιση αυτή όμως, όπως θα ήταν λογικό και επόμενο, έφερε στο προσκήνιο πλέον και την ανάγκη αντίστοιχης και κατά το δυνατόν ισόρροπης προσπάθειας αναβάθμισης και του υπόλοιπου δομικού ιστού της πόλης.

Όπως και στην υπόλοιπη Ελλάδα, στις δεκαετίες που ακολούθησαν τον Πόλεμο, οι αυξημένες ανάγκες στέγασης που υπαγόρευσε η αστυφιλία αλλά και η θέσπιση του μέτρου της αντιπαροχής οδήγησε σε ραγδαία ανοικοδόμηση του κεντρικού τομέα της πόλης. Οι χώροι πράσινου και οι εν γένει οι ελεύθεροι δημόσιοι χώροι είτε δεν προβλέφθηκαν επαρκώς, είτε μειώθηκαν έτι περαιτέρω τα τελευταία χρόνια. Βλέποντας την πόλη από ψηλά, είναι εμφανής η έλλειψη επαρκών χώρων πρασίνου στον κεντρικό ιστό της πόλης αλλά και η κάλυψη λοιπών δημόσιων ελεύθερων χώρων, όπως για παράδειγμα οι αυλόγυροι σχολείων που για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών δομήθηκαν και αυτοί σε μεγάλο βαθμό από σχολικά κτήρια.

Η καινούρια πλέον διαμορφωθείσα κατάσταση, σε συνδυασμό με την εγκατάλειψη ή την ξεπερασμένη χρήση δημόσιων χώρων, τις νέες τάσεις για την πολεοδόμηση και την αυτοσκοπούμενη βελτίωση της ποιότητας ζωής που πλέον όλο και πιο έντονα εισέρχονται στον δημόσιο διάλογο, καθιστούν επιτακτική την εξέταση βέλτιστης αξιοποίησης όλων αυτών των χώρων.

1.5 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.

Ανατρέχοντας στο «Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019», το οποίο και εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 45/2016 (Α.Δ.Α.: ΩΚ5ΟΩΨΟ-ΗΞΘ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, αλιεύονται τα εξής στοιχεία όσο αφορά στην ποσοτική και ποιοτική ανάπτυξη του πληθυσμού της πόλης τα τελευταία χρόνια, σύμφωνα με τα δεδομένα της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) με έτος τελευταίας απογραφής το 2011 (κατά τη συγγραφή της παρούσας, δεν ήταν ακόμη διαθέσιμα τα στοιχεία της απογραφής του 2021) [11].

Πίνακας 1: Δημογραφική εξέλιξη της Δ. Ενότητας Αλεξ/πολης από το 1991 μέχρι το 2011

Ηλικιακή κατανομή μόνιμου πληθυσμού (2011):							
Σύνολο	0-14	15-24	25-39	40-54	55-64	65-79	80 ετών και άνω
61.702	10.427	7.644	14.209	12.756	6.706	7.431	2.529
Δημογραφικοί δείκτες (2011) :							
Δείκτης Γήρανσης					0,96		
Δείκτης Εξάρτησης					0,77		
Δείκτης Αντικατάστασης					2,69		

Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019"

Πίνακας 2: Ηλικιακή κατανομή του μόνιμου πληθυσμού της Δ.Ε. Αλεξ/πολης το έτος 2011.

ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ:				ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ			
Έκταση (τ.χμ.):	642,245						
Πραγματικός Πληθυσμός:							
1991	41.860	2001	52.720	2011	61.688		
Πυκνότητα Πληθυσμού:							
1991	65,223	2001	82,144	2011	96,117		

Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019"

Από την ανάγνωση των παραπάνω πινάκων προκύπτει ότι ο πληθυσμός αυξάνεται κατά τουλάχιστον 20% ανά δεκαετία, ενώ στο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού στις ηλικίες από 25 μέχρι 64 ετών ένα ποσοστό που υπερβαίνει το 80% περιορίζεται στις ηλικίες από 25 μέχρι 54 ετών.

Στον παρακάτω Πίνακα όπου περιγράφεται η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου (την οποία όμως εν πολλοίς καθορίζει ο Δήμος της Αλεξανδρούπολης ως ο πολυπληθέστερος Δήμος με διαφορά), φανερώνεται το μεγάλο ποσοστό που καταλαμβάνει ο τριτογενής τομέας (78%) σε σχέση με το πολύ μικρό ποσοστό 6% του πρωτογενούς και του 16% του δευτερογενούς τομέα αντίστοιχα.

Πίνακας 3: Αναπτυξιακή φυσιογνωμία της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου.

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝΟΠΟΙΑ ΥΠΑΓΕΤΑΙ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ Ο ΔΗΜΟΣ:	
ΕΠΙΧΕΙΡΕΙΝ	
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ:	Ευρώ
ΑΕΠ κατά κεφαλή σε ευρώ	14.558
ΑΕΠ (% του μέσου όρου της χώρας)	0,78
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ:	
	%
ΑΕΠ % ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	6
ΑΕΠ % ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	16
ΑΕΠ % ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	78

Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019".

Όσο αφορά στα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της Δημοτικής Ενότητας Αλεξανδρούπολης (στην οποία όμως υπάγονται 14 οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων), από τον παραπάνω πίνακα φαίνεται ότι το ποσοστό των κοινόχρηστων χώρων (δηλαδή οι εκτάσεις που καταλαμβάνουν οι κάθε είδους κοινόχρηστες λειτουργίες όπως, οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο, πάρκα πλατείες κ.τ.λ.) ανέρχεται σε 32%.

Πίνακας 4: Πολεοδομική Πληροφορία Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης.

Πολεοδομική Πληροφορία (μόνο για ΔΕ Αλεξανδρούπολης)			
A. Ανάλυση εντός σχεδίου εκτάσεων			
	στρ.	% κάλυψης	Ημερομηνία Καταγραφής
Σύνολο εντός σχεδίου εκτάσεων [στρ.]	149.630	3,41	2005
Οικοδομήσιμοι χώροι	95.763	64	2005 /2013
Κοινόχρηστοι χώροι	47.882	32	2005 / 2013
Κοινοφελείς χώροι	5.985	4	2005 /2013

Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019".

Εξ' αυτών και από την ανάλυση που εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα, αθροιστικά ένα ποσοστό 15% καλύπτεται από οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, ποσοστό που είναι μικρότερο εντός των ορίων του πολεοδομικού ιστού της πόλης.

Πίνακας 5: Ανάλυση κοινόχρηστων χώρων Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης.

B. Ανάλυση κοινόχρηστων χώρων			
	στρ.	% κάλυψης	Ημερομηνία Καταγραφής
Χώροι κυκλοφορίας	40.699	85	2005
Οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι	3.352	7	2005 /2013
Χώροι αστικού πρασίνου	3.831	8	2005 /2013
Εκτάσεις σε κοινή χρήση για βοσκοτόπια, αγροτικά πάρκα, παραγωγικές δραστηριότητες κλπ			
Οργανωμένοι Χώροι Αγροτικών Πάρκων, Μονοπατιών, Εγκαταστάσεων Αναψυχής και Αθλητισμού			
Ενεργειακά Πάρκα			

Πηγή: "Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019".

Συνοψίζοντας λοιπόν τα παραπάνω, το δημογραφικό προφίλ της Αλεξανδρούπολης (με την προϋπόθεση ότι η δεκαετία της κρίσης που πέρασε η χώρα

δεν το αλλοίωσε σε μεγάλο βαθμό) είναι μιας πόλης με ιδιαίτερα αυξανόμενο ρυθμό κατοίκων, με το μεγαλύτερο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού να είναι στις πλέον παραγωγικές ηλικίες 25 με 54 ετών, απασχολούμενο ως επί το πλείστον με τον τριτογενή τομέα και δραστηριοποιούμενο σε μια πόλη που του παρέχει μειωμένης έκτασης οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου.

1.6 ΟΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ ΣΤΟ ΜΕΛΛΟΝ.

Τον Φεβρουάριο του 2021 κατατέθηκε στον Δήμο Αλεξανδρούπολης από Ομάδα Μελέτης, το Β1 Στάδιο που εμπεριέχει τις προτάσεις που αφορούν στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου, που αφορά στις Δημοτικές Ενότητες Αλεξανδρούπολης και Φερών. Η μελέτη αυτή τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση από τον Δήμο στη 1 Οκτωβρίου 2021 και για διάστημα δύο μηνών [12].

Στα περιεχόμενα της Μελέτης αυτής υπάρχει πληθώρα προτάσεων για τη βέλτιστη αξιοποίηση όλων εκείνων των συγκριτικών πλεονεκτημάτων που παρουσιάζει η περιοχή μελέτης και που εκτείνονται σε όλα τα πεδία της οικονομικής ζωής, όπως ο τουρισμός, η κτηνοτροφία, η γεωργία, ο τριτογενής τομέας, η βιομηχανία, η μεταποίηση, καθώς και σε όλα εκείνα τα μέσα που μπορούν να ικανοποιήσουν την επιδίωξη αυτή.

Πιο συγκεκριμένα, αναφέρονται τα δεδομένα του χωροταξικού πλαισίου των Δημοτικών Ενοτήτων, η αξιοποίηση της θέσης της πόλης στους άξονες Ανατολής – Δύσης και Βορρά – Νότου, ο αναδυόμενος ρόλος ως ενεργειακού κόμβου, η ύπαρξη των υπερτοπικών Δικτύων Τεχνικής Υποδομής, η ανάδειξη του ιδιαίτερου φυσικού κάλλους με τις προστατευόμενες περιοχές, της πολιτιστικής και της αρχαιολογικής κληρονομιάς.

Η στοχοθέτηση της πρότασης αναλύεται ως εξής:

A) Στον Γενικό Στρατηγικό Στόχο, όπου όπως αναφέρεται: *«Τίθεται η ανάδειξη του Δήμου Αλεξανδρούπολης σε σύγχρονο, περιφερειακό, διαμετακομιστικό, τουριστικό, παραγωγικό και διοικητικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, για ενίσχυση και του ρόλου της ως μέρος του εθνικού κορμού, με μέριμνα προστασίας του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος στο πλαίσιο της βιώσιμης και ισόρροπης ανάπτυξης του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου».*

B) Στον Ειδικό Στόχο, όπου: *«τίθεται η αναβάθμιση της λειτουργίας του αστικού περιβάλλοντος, μέσα από τον εκσυγχρονισμό των ρυθμίσεων προγενέστερων σχεδιασμών, τον επαναπροσδιορισμό των προγραμματικών μεγεθών οικιστικής κλπ. ανάπτυξης, την*

αντιμετώπιση των πολεοδομικών εκκρεμοτήτων, την αξιοποίηση περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος, στο πλαίσιο αναγνώρισης και ανάδειξης της λειτουργίας του ως Αστικού Συγκροτήματος, με εμβέλεια άμεσης επιρροής (Περιαστική Ζώνη), τόσο στο εγγύς παράκτιο μέτωπο, όσο και στην υποκείμενη ενδοχώρα».

Η οργάνωση του φυσικού χώρου, (πρέπει να) υπηρετεί τις κάτωθι βασικές αρχές σχεδιασμού:

- της Βιώσιμης Ανάπτυξης
- της Ανταγωνιστικότητας
- της Λειτουργικότητας
- της Ελκυστικότητας
- της Συμπαγούς Πόλης
- της Ανοικτής Πόλης
- της Ευελιξίας – Μεταβατικότητας και
- του Ρεαλισμού – Οικονομίας.

Οι παραπάνω αρχές πλαισιώνονται και από μια σειρά ειδικότερων αρχών και επανεξέτασης δεδομένων, όπως αυτά είχαν προκύψει κατά την εκπόνηση της Α΄ Φάσης του Σχεδίου.

Θέλοντας να εστιάσουμε περισσότερο στα χωροταξικά χαρακτηριστικά της περιοχής και του Δήμου Αλεξανδρούπολης ειδικότερα, ιδιαίτερα αυξημένο ενδιαφέρον παρουσιάζει η ύπαρξη του Δήμου σε ένα σταυροδρόμι τεσσάρων αναπτυξιακών αξόνων:

- Του διαχρονικού άξονα Ανατολής – Δύσης.

Η διερχόμενη από την πόλη Νέα Εγνατία Οδός, που αποτελεί τμήμα του διευρωπαϊκού άξονα E90, εξυπηρετεί την επικοινωνία ανάμεσα σε τέσσερις Περιφέρειες της Βόρειας Ελλάδας, συνδέοντας την Αλεξανδρούπολη με την Ηγουμενίτσα αίροντας τους όποιους γεωμορφολογικούς περιορισμούς στη μετακίνηση προσώπων και αγαθών. Σε συνδυασμό με την ύπαρξη και των λοιπών τριών μεταφορικών υποδομών (αερολιμένα, λιμένα και σιδηροδρόμου) επιτυγχάνεται η σύνδεση με όλα τα μεγάλα κέντρα της Βορείου Ελλάδος και μέσω των καθέτων προς αυτήν αξόνων με τα νοτιοανατολικά Βαλκάνια, συμβάλλοντας στην ανάπτυξη εμπορευματικών και τουριστικών ροών.

- Του αναδυόμενου άξονα Βορρά – Νότου.

Ο κάθετος (οδικός και σιδηροδρομικός) άξονας που βρίσκεται δυτικά του ποταμού Έβρου και ξεδιπλώνεται παράλληλα με αυτόν, μέχρι σήμερα δεν έχει αναπτυχθεί ιδιαίτερα. Σε συνδυασμό όμως με τις γεωπολιτικές εξελίξεις των τελευταίων ετών και την αναπτυσσόμενη δυναμική του λιμένα της Αλεξανδρούπολης, προβλέπεται ότι στο μέλλον θα προσδώσει στην περιοχή έντονα αναπτυξιακά χαρακτηριστικά συνδέοντας την περιοχή τόσο με την υπόλοιπη Ελλάδα όσο, κυρίως, με τις όμορες Βαλκανικές χώρες και τις παρευξινίες περιοχές λειτουργώντας ως «δευτερεύον εθνικός αναπτυξιακός άξονας» παρέχοντας ευκολότερη πρόσβαση στις περιοχές της Μαύρης Θάλασσας (λιμένες Μπουργκάς και Βάρνας) στη Μεσόγειο.

- Του εντεινόμενου Διαμήκη Ενεργειακού Άξονα.

Από την περιοχή διέρχεται ήδη ο ανατολικός κλάδος του Εθνικού Συστήματος Μεταφοράς Φυσικού Αερίου (ΕΣΜΦΑ), έχει ήδη ολοκληρωθεί η κατασκευή του Διαδριατικού Αγωγού Φυσικού Αερίου (Trans Adriatic Pipeline – TAP) και αναμένεται άμεσα να ξεκινήσει η κατασκευή του υπεράκτιου Σταθμού αεριοποίησης υγροποιημένου φυσικού αερίου (LNG) που θα συνδέεται μέσω υποθαλάσσιων και χερσαίων αγωγών με το δίκτυο του ΕΣΜΦΑ.

- Του θαλάσσιου Άξονα Βορείου και Ανατολικού Αιγαίου.

Όπως περιγράφεται στο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης (ΠΑΜΘ), προβλέπεται η σύνδεση της Αλεξανδρούπολης όχι μόνο με τη Σαμοθράκη και τη Λήμνο όπως υπάρχει μέχρι σήμερα, αλλά και με τα υπόλοιπα νησιά του Βορείου και Ανατολικού Αιγαίου αλλά και τη Ρόδο στο επίπεδο του τουρισμού. Επιπρόσθετα με αυτήν, λόγω της θέσης της Αλεξανδρούπολης στους προαναφερθέντες αναπτυξιακούς άξονες Ανατολής – Δύσης και Βορρά – Νότου σε συνδυασμό με την ύπαρξη των μεταφορικών υποδομών, προβλέπεται και η ενίσχυση του ρόλου του λιμένα, με τη βοήθεια των κατάλληλων υποδομών, ως συμπληρωματικού των λιμένων Καβάλας και Θεσσαλονίκης για την ανάπτυξη εμπορευματικών ροών.

1.7 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.

Συγκεράζοντας τα παραπάνω, καθώς και τους υπόλοιπους αναπτυξιακούς παράγοντες της περιοχής, θέτοντας ως έτος – στόχο το 2030 και αντλώντας στοιχεία από την απογραφή του 2011, στην προαναφερόμενη μελέτη που κατατέθηκε στον Δήμο Αλεξανδρούπολης, υπολογίζεται ο Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής (ΜΕΡΜ) του Μονίμου Πληθυσμού. Ειδικά για το αστικό σύνολο της Αλεξανδρούπολης, ο ΜΕΡΜ δίνει προβολή πληθυσμού κατά το έτος – στόχο τις 77.000 κατοίκους, πληθυσμός που προσιδιάζει αρκετά με αυτόν που εκτιμάται ως μέγεθος και στο ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Π.Α.Μ.Θ. των 73.000 κατοίκων. Λαμβάνοντας όμως υπ' όψη και μια σειρά άλλων χωροταξικών, οικονομικών, πληθυσμιακών και άλλων παραγόντων, που αναφέρονται στην υπ' όψη μελέτη, λαμβάνεται τελικά ως ρεαλιστικά αποδεκτό μέγεθος προγραμματικού πληθυσμού οι 70.000 κάτοικοι.

1.8 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ.

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Α΄-1999, για το αστικό σύνολο της Αλεξανδρούπολης προβλέπονταν τέσσερις (4) ευμεγέθεις Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ), οι οποίες όμως από την ημέρα οριοθέτησής τους μέχρι και σήμερα δεν κρίνονται ως λειτουργικές και ικανές να αποτυπώσουν χωροταξικά το αστικό σύνολο του Δήμου, παρουσιάζοντας εγγενείς δυσλειτουργίες.

Προς θεραπεία αυτών των δυσλειτουργιών, αλλά και για την καλύτερη ενσωμάτωση των υπό ένταξη καινούριων περιοχών στο Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου, η μελέτη που κατατέθηκε στον Δήμο Αλεξανδρούπολης, προτείνει ένα νέο μοντέλο δομής, το οποίο θα περιλαμβάνει οκτώ (8) πλέον ΠΕ συμπεριλαμβανομένων και των όμορων οικισμών, όπως φαίνονται στον κάτωθι πίνακα:

Πίνακας 6: Προτεινόμενο νέο μοντέλο δομής Πολεοδομικών Ενοτήτων Αλεξανδρούπολης.

Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ)	Προγραμματικός Πληθυσμός (ατ.)	Έκταση (Ha)	Πυκνότητα brutto (ατ./Ha)
ΠΕ 1: Κέντρο	19.000	136,9	139
ΠΕ 2: Άβαντος	9.000	123,5	73
ΠΕ 3: Εξώπολη	12.500	156,6	80
ΠΕ 4: Καλλιθέα	10.500	179,4	59
ΠΕ5: Ν. Χηλή	10.500	281,9	37
ΠΕ 6: Άβαντος Β΄	2.500	40,0	63
ΠΕ 7: Μαϊστρος	3.000	56,8	53
ΠΕ 8: Απαλός	3.000	90,1	33
ΣΥΝΟΛΟ	70.000	1.065,2	

Πηγή: "Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης (Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης-Δ.Ε. Φερών)- Β1 Στάδιο-Πρόταση".

Η παραπάνω ταξινόμηση των Πολεοδομικών Ενοτήτων κρίνεται πολύ πιο λειτουργική καθώς ανταποκρίνεται καλύτερα στα γεωγραφικά, χωροταξικά και δημογραφικά χαρακτηριστικά έκαστης περιοχής, διατηρώντας τις διακριτές μεταξύ τους ιδιαιτερότητες.

Από τις παραπάνω ΠΕ, η περιοχή ενδιαφέροντος στην οποία επικεντρώνεται η παρούσα εργασία είναι η ΠΕ 3 «Εξώπολης» που καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του βόρειου τομέα της πόλης.

Από το παραπάνω προτεινόμενο μοντέλο δομής, και πιο συγκεκριμένα για την ΠΕ 3, εξάγονται τα εξής συμπεράσματα:

- Παρουσιάζει τον δεύτερο μεγαλύτερο προγραμματικό πληθυσμό του αστικού συνόλου, μετά από την αναμενόμενα πολυπληθέστερη και πιο πυκνοκατοικημένη περιοχή ΠΕ 1 του κέντρου.
- Κατέχει τη δεύτερη μεγαλύτερη έκταση μετά την ΠΕ 4 «Καλλιθέας», αν εξαιρεθεί η ΠΕ 5 «Ν. Χηλής» η οποία αποτελεί περιιαστική περιοχή που εκτείνεται σε μήκος

2 περίπου χλμ. δυτικά της πόλης με μικρό «βάθος» και παράλληλα με το θαλάσσιο μέτωπο.

- Παρουσιάζει τη δεύτερη μεγαλύτερη πυκνότητα, μετά από την αναμενόμενη πιο πυκνοκατοικημένη περιοχή ΠΕ 1 του κέντρου.

Σύμφωνα λοιπόν και με τα παραπάνω πληθυσμιακά και χωροταξικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης ΠΕ και του μεγέθους που αυτή καταλαμβάνει στο σύνολο του Πολεοδομικού Ιστού της Αλεξανδρούπολης, καταδεικνύεται σαφώς η αναγκαιότητα αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού της, σε αντίστιξη (αλλά και σε συνάφεια) με την ήδη ανεπτυγμένη και σαφώς πιο αξιοποιημένη περιοχή του κέντρου της πόλης.

2^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

2.1 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ «ΕΞΩΠΟΛΗΣ» ΣΤΗΝ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ – ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.

Στο βόρειο – βορειοδυτικό τομέα της πόλης βρίσκεται η περιοχή που μέχρι σήμερα είναι γνωστή στους κατοίκους της ως «Εξώπολη». Περικλείεται από τις οδούς Ηροδότου, 14^{ης} Μαΐου, Εθνικής Αντιστάσεως – σιδηροδρομική γραμμή και Γιαννούτσου, καταλαμβάνει έκταση 156,6 εκταρίων και ο προγραμματικός της πληθυσμός ανέρχεται σε 12.500 κατοίκους με προκύπτουσα πυκνότητα 80 άτομα/εκτάριο. Το τμήμα αυτό της πόλης είναι μεταγενέστερο του κεντρικού τομέα της, αφού ήταν αυτό που υποδέχθηκε τον μεγαλύτερο όγκο των προσφυγικών ροών, κυρίως Καππαδοκών, από την περίοδο της ανταλλαγής των πληθυσμών του 1922-1924, εξ ου και η προσφώνηση της περιοχής αυτής πολλές φορές και ως «Καραμανλίδικα». Δημογραφικά διατηρεί σε μεγάλο βαθμό μέχρι και σήμερα αυξημένη πολιτιστική και πολιτισμική ομοιογένεια λόγω των κοινών ιστορικών καταβολών του μεγαλύτερου μέρους των κατοίκων της, ενώ ρυμοτομικά δεν χαρακτηρίζεται από την σαφώς καθορισμένη τετραπλευρική δομή των οικοδομικών τετραγώνων που παρουσιάζει το κέντρο της πόλης.

Ο χαρακτηρισμός της περιοχής αυτής ως «Εξώπολης» συνίστατο στη μεγάλη για τα δεδομένα της πόλης απόστασή της από το εμπορικό κέντρο της, χαρακτηρισμός όμως ο οποίος πλέον δεν ανταποκρίνεται επαρκώς στην πραγματικότητα λόγω της οικιστικής ανάπτυξης των τελευταίων χρόνων. Οικιστική ανάπτυξη η οποία προκάλεσε τη διάχυση πολλών χρήσεων (εμπορικών, παροχής υπηρεσιών, εκπαιδευτικών, κατοικίας, ψυχαγωγίας κ.τ.λ.) εξώτερα του κέντρου της πόλης και εγγύτερα στην περιοχή αυτή, καλύπτοντας λειτουργικά το ενδιάμεσο κενό, έτσι ώστε πλέον να αποτελεί αναπόσπαστο και συνεχές τμήμα του δομικού ιστού της πόλης. Ενώ λοιπόν γεωγραφικά η απόσταση δεν μεταβλήθηκε όπως είναι φυσικό, εν τούτοις όμως η ανάπτυξη των χρήσεων γης οδήγησε στην ομογενοποίηση του ενδιάμεσου τμήματος του δομικού ιστού.

Παρόλη όμως αυτή την ανάπτυξη που παρουσιάστηκε στις τελευταίες δεκαετίες, η περιοχή αυτή εξακολουθεί να διατηρεί πολλές από τις παθογένειες του παρελθόντος. Έτσι λοιπόν, χαρακτηρίζεται από τη μειωμένη ύπαρξη χώρων πρασίνου, από την απουσία συστηματικών αστικών υποδομών όπως πεζοδρόμια και ράμπες για ΑΜΕΑ, από την κακή ποιότητα οδοστρωμάτων σε μεγάλο βαθμό καθώς και από την έλλειψη δικτύων βιώσιμης αστικής κινητικότητας όπως είναι οι ποδηλατόδρομοι οι οποίοι

σήμερα υφίστανται σε ένα μήκος 9 περίπου χλμ. μόνο όμως στον κεντρικό και νότιο τομέα της πόλης. Η υπό εξεταζόμενη περιοχή παρέμβασης είναι κυρίως αμιγούς κατοικίας διατηρώντας διαφοροποιήσεις σε χαρακτηριστικά όπως είναι το πλάτος των οδών και το ύψος των κτηρίων ενώ παράλληλα παρουσιάζει και ιδιαίτερες σημειακές χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα όπως σχολεία, πάρκα και στρατόπεδα.

2.2 Η ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ ΤΟΥ ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ.

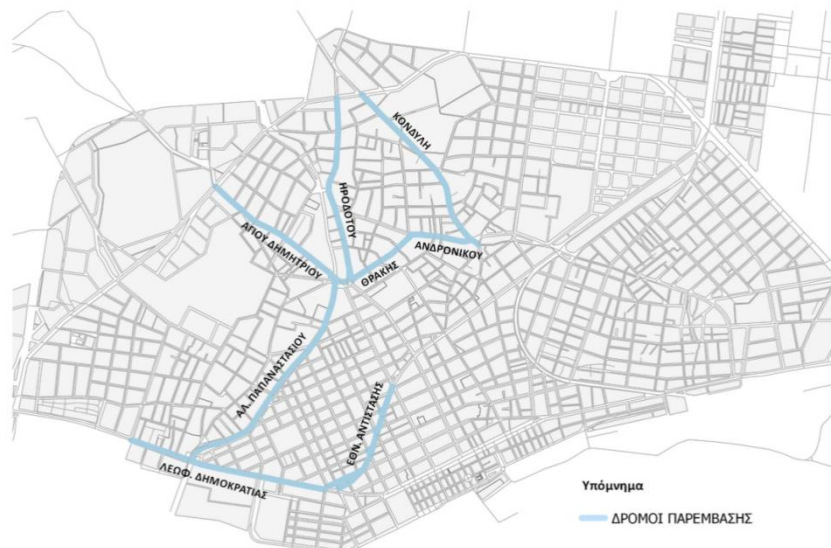
Τα τελευταία χρόνια ο Δήμος της Αλεξανδρούπολης μετά από προσπάθεια ετών, πέτυχε να αναβαθμίσει αισθητά το νότιο παραλιακό και κεντρικό μέτωπο της πόλης, το πιο χαρακτηριστικό και δημοφιλές τμήμα της, μέσα από ένα συνδυασμό δράσεων και ενεργειών Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας όπου, μεταξύ των άλλων, ανέπτυξε ένα εκτενές δίκτυο ποδηλατοδρόμων που διατρέχουν όλο το μήκος της παραλιακής λεωφόρου, πραγματοποίησε συγκοινωνιακές ρυθμίσεις που είχαν σαν σκοπό τη μείωση της όχλησης από επιβατικά αυτοκίνητα και προέβη στην ανάπλαση της παραθαλάσσιας περιοχής που βρίσκεται κάτω από το γραμμικό πάρκο του Φάρου της Αλεξανδρούπολης. Παράλληλα, ανέπτυξε και μια σειρά δράσεων που είχαν στον πυρήνα τους την εφαρμογή «έξυπνων» πρακτικών, υιοθετώντας τις αρχές της αστικής αειφορίας και τα οικολογικά πρότυπα ωθώντας την πόλη και τους κατοίκους της προς τη σκοπούμενη βιώσιμη ανάπτυξη. Αναγνώριση των προσπαθειών αυτών, πέρα από το θετικό αποτύπωμα στην καθημερινότητα των πολιτών, ήταν και η βράβευση του Δήμου με μια σειρά διεθνών διακρίσεων.

Το αποτέλεσμα αυτού του πλέγματος των ενεργειών ήταν η κατακόρυφη αναβάθμιση της ποιότητας του Δημόσιου χώρου στον κεντρικό τομέα της πόλης, που σε συνδυασμό με τα υπό εκτέλεση έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη σήμερα, όπως είναι η κατασκευή βιβλιοθήκης και κινηματογράφου στο χώρο του παλαιού λιμανιού, αναμένεται να προσδώσει περαιτέρω προστιθέμενη αξία στον δομικό ιστό της πόλης στην περιοχή αυτή.

Καθήκον όμως μιας Δημοτικής Αρχής (πρέπει να) είναι πέρα από την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων κάθε πόλης με την ανάδειξη των πιο δημοφιλών της χαρακτηριστικών, και η ανάγκη επίτευξης ισόρροπης ανάπτυξης για το σύνολο της πόλης. Η ανάγκη αυτή ήταν που οδήγησε τον Δήμο Αλεξανδρούπολης στην εκπόνηση μελέτης για την αστική αναζωογόνηση του βόρειου τμήματος της πόλης για το οποίο μέχρι σήμερα πολύ λίγες παρεμβάσεις έχουν πραγματοποιηθεί. Όπως προαναφέρθηκε,

πρόκειται για ένα τμήμα της πόλης ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένο το οποίο αποτελεί ένα από τα μεταγενέστερα τμήματα που ενσωματώθηκαν στον αστικό ιστό, διαθέτοντας μεγάλες συλλεκτήριες οδούς που μπορούν να παρέχουν σημαντικά περιθώρια βελτίωσης και εφαρμογής καινοτόμων «ευφών» λύσεων για τη βελτίωση της καθημερινότητας του πολίτη, μέσω της Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας. Δύναται δηλαδή να αποτελέσει τον αντίρροπο πυλώνα οικιστικής ανάπτυξης της πόλης. Η εκπονηθείσα μελέτη του Δήμου Αλεξανδρούπολης στην υπό εξέταση περιοχή ενδιαφέροντος, αφορά σε παρεμβάσεις που πρόκειται να πραγματοποιηθούν στο τμήμα της περιοχής της «Εξώπολης» που περικλείεται από τις οδούς Αγ. Δημητρίου, Ηροδότου, Θράκης και προέκταση της οδού Ανδρονίκου και Κονδύλη, όπως φαίνεται στον ακόλουθο χάρτη. Η προαναφερθείσα μελέτη, περιλαμβάνει και άλλα τμήματα της πόλης, όπως είναι οι οδοί Αλ. Παπαναστασίου, Εθνικής Αντίστασης και τμήμα της Λεωφόρου Δημοκρατίας μέσω των οποίων θα επιτευχθεί η συνένωση με την υπόλοιπη πόλη, τα οποία όμως δεν αποτελούν μέρος της παρούσας εργασίας.

Χάρτης 1: Δρόμοι παρέμβασης της μελέτης αστικής αναζωογόνησης του Βόρειου Τομέα της Αλεξανδρούπολης.



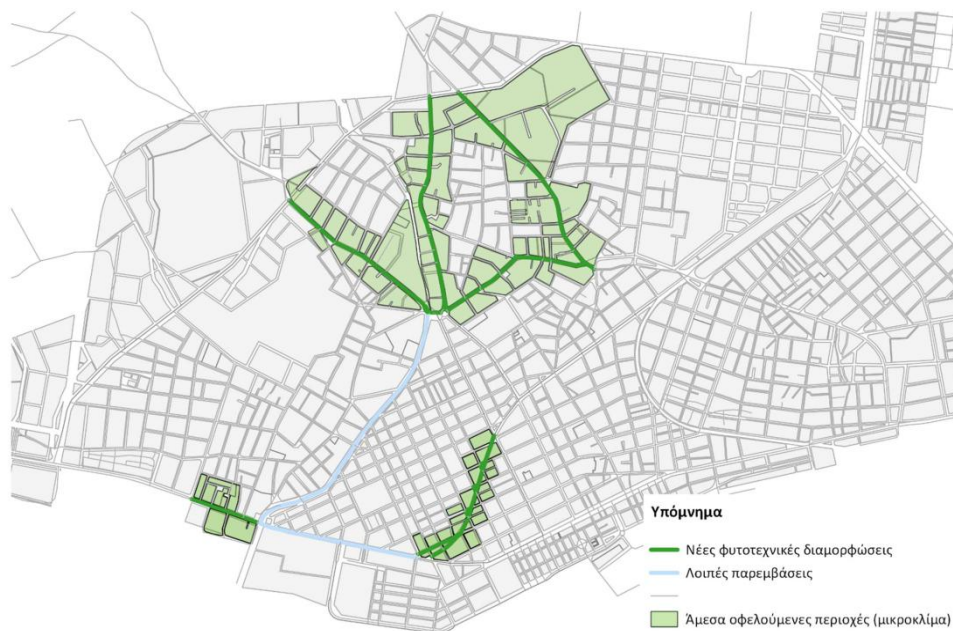
Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας".

Το βασικό ζητούμενο της εκπονηθείσας μελέτης της περιοχής αποσκοπεί στον επανασχεδιασμό και στην αναζωογόνηση των οδών που προαναφέρθηκαν (που αποτελούν τις κυριότερες οδούς της περιοχής) με τη δημιουργία και απόδοση στους πολίτες συνθηκών βιώσιμης αστικής κινητικότητας μέσω της βελτίωσης της οδικής

ασφάλειας, της απόδοσης μεγαλύτερου χώρου σε πεζούς και ποδηλάτες, της παροχής υποδομών για ΑΜΕΑ, της εφαρμογής σύγχρονων υποδομών διαχείρισης απορριμμάτων (υπογειοποίηση κάδων) και γωνιών ανακύκλωσης [13].

Πέρα από τα προαναφερόμενα λειτουργικά οφέλη της καθημερινότητας των κατοίκων, αναμένεται να προκύψουν οφέλη και από τη σκοπούμενη βιοκλιματική – ενεργειακή – αισθητική – τοπιακή αναβάθμιση της περιοχής που θα επιτευχθεί μέσω της χρησιμοποίησης οικολογικών υλικών φιλικών προς το περιβάλλον με χαμηλό ενεργειακό αποτύπωμα, με εξοικονόμηση ενέργειας μέσω «έξυπνων» καινοτόμων λύσεων, επανασχεδιασμού των λωρίδων κυκλοφορίας, διατάξεων σήμανσης και ασφάλειας διασταυρώσεων, νέου αστικού εξοπλισμού, φυτεύσεων κ.ά.

Χάρτης 2: Ωφελούμενες περιοχές μικροκλίματος από την υλοποίηση της μελέτης.



Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας".

Το κυριότερο όμως αποτέλεσμα θα είναι η ολοκλήρωση του δικτύου των ποδηλατοδρόμων της πόλης με τη σύνδεση του καινούριου δικτύου που θα κατασκευαστεί και θα ξεπερνά τα 4 χλμ. με το ήδη κατασκευασμένο των 9 περίπου χλμ. που διατρέχει την πόλη σήμερα. Με τον τρόπο θα μπορεί ο χρήστης με το ποδήλατό του να μεταβεί με ασφάλεια μέσω του ολοκληρωμένου δικτύου στο μεγαλύτερο μέρος της πόλης από οποιοδήποτε μέρος της πόλης. Συνακόλουθα, αναμένεται μέσω της επίτευξης της αισθητικής και λειτουργικής συνάφειας των

αστικών αυτών υποδομών με τις ήδη υπάρχουσες, η ενθυλάκωση του λιγότερο ανεπτυγμένου τμήματος της πόλης με το υπόλοιπο που θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της προσπελασιμότητας και των ροών των κατοίκων με πιο φιλικούς και βιώσιμους τρόπους κινητικότητας, πέρα από τα αναμενόμενα περιβαλλοντικά οφέλη που αυτή θα αποφέρει.

2.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΝΑ ΟΔΟ – ΣΧΕΔΙΑΖΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΑΜΒΑΣΕΙΣ.

Το υπό εξέταση βόρειο τμήμα της πόλης, όπως προαναφέρθηκε, περικλείεται από τις οδούς Αγίου Δημητρίου, Ηροδότου, Κονδύλη και Θράκης με την προέκτασή της την οδό Ανδρονίκου. Ακολουθεί η σκιαγράφιση των κυριότερων χαρακτηριστικών των οδών αυτών και η παρουσίαση των σχεδιαζόμενων παρεμβάσεων [13].

2.3.1 Η ΟΔΟΣ ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ

Η συγκεκριμένη οδός έχει μήκος περίπου 750 μέτρων και συνδέεται προς βορά με τη μικρή Περιφερειακή οδό και προς τον νότο με τον κυκλικό κόμβο του Παλαιού Νοσοκομείου. Οι χρήσεις γης που περικλείουν την οδό είναι αμιγούς κατοικίας κατά βάση αλλά περιλαμβάνει και χρήσεις διοίκησης με την ύπαρξη της Εφορίας, χρήσεις εκπαίδευσης με την ύπαρξη του μουσικού Γυμνασίου και Λυκείου, μικρή συγκέντρωση καταστημάτων τοπικής εμβέλειας ενώ στη συνέχεια της πέρα από τη μικρή Περιφερειακή οδό βρίσκονται και δύο στρατόπεδα. Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι ακριβώς δίπλα στην Εφορία, υπάρχει δημόσιο κτήριο το οποίο προοριζόταν στο παρελθόν για την κατασκευή Διοικητηρίου, σχέδιο το οποίο εγκαταλείφθηκε αλλά δεν αποκλείεται στο μέλλον να επανέλθει κάποια παρόμοια πρόταση αξιοποίησής του από το Δημόσιο. Το πλάτος της κυμαίνεται από 18 έως 19 μέτρα, η ποιότητα του οδοστρώματος είναι κακή από αλλεπάλληλες παρεμβάσεις, οι υποδομές για τους πεζούς είναι οριακά επαρκείς, ενώ στη διασταύρωση με τη μικρή Περιφερειακή οδό υπάρχει μεγάλη επικινδυνότητα ατυχήματος λόγω της απουσίας φωτεινών σηματοδοτών.

Εικόνα 11: Η οδός Αγίου Δημητρίου σήμερα



Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας".

Οι εργασίες που προγραμματίζονται να πραγματοποιηθούν είναι:

Υλοποίηση διατάξεων διπλής κυκλοφορίας οχημάτων πλάτους 11 μέτρων με πρόβλεψη παρόδιας στάθμευσης, διαπλάτυνση των υφιστάμενων πεζοδρομίων με φύτευση, δημιουργία σημείων πρασίνου γειτονιάς και κατασκευή διπλού ποδηλατοδρόμου πλάτους 2 μέτρων στο ανατολικό πεζοδρόμιο που θα ενώνεται με τον ποδηλατόδρομο της μικρής Περιφερειακής οδού. Σε όλο το μήκος των πεζοδρομίων θα υπάρχει λωρίδα όδευσης τυφλών, ενώ θα υπάρχει πρόβλεψη ραμπών ΑΜΕΑ στις διασταυρώσεις.

Στη νότια διασταύρωση με τις οδούς Δήμητρας και Παπαναστασίου θα ανακατασκευαστούν οι υπάρχουσες νησίδες, θα τοποθετηθούν φωτεινές διαβάσεις πεζών (κατά τις νυχτερινές ώρες), ειδική σήμανση και ανακλαστήρες οδών, ενώ στη νότια πλευρά του κόμβου θα υλοποιηθεί πάρκο τσέπης.

Στη βόρεια διασταύρωση με τη μικρή Περιφερειακή οδό θα τοποθετηθεί φωτεινή σηματοδότηση και νησίδα διαχωρισμού της κίνησης των οχημάτων, ενώ έμπροσθεν του κτηρίου της Εφορίας θα τοποθετηθεί «έξυπνη» στάση.

2.3.2 Η ΟΔΟΣ ΗΡΟΔΟΤΟΥ

Η οδός Ηροδότου έχει μήκος περίπου 950 μέτρων και συνδέεται στα βόρεια μέσω σηματοδοτούμενου κόμβου με τη μικρή Περιφερειακή οδό, ενώ στα νότια με τον κυκλικό κόμβο του παλαιού Νοσοκομείου. Το πλάτος του οδοστρώματος είναι περίπου 11 μέτρα με παρόδια στάθμευση, ενώ οι υποδομές για τους πεζούς είναι ανεπαρκείς (μικρό πλάτος πεζοδρομίων, χωρίς υποδομές ΑΜΕΑ). Οι χρήσεις γης που την περικλείουν περιορίζονται ως επί το πλείστον στις αμιγούς κατοικίας με την προσθήκη περιορισμένων καταστημάτων τοπικής εξυπηρέτησης. Κυκλοφοριακά παρουσιάζει ιδιαίτερη επιβάρυνση λόγω του ότι αποτελεί την κύρια οδό εισόδου στην πόλη από τον βόρειο κόμβο της Εγνατίας οδού, ενώ αυτός ο λόγος συντελεί στο να παρουσιάζονται στην οδό υψηλές μέσες ταχύτητες των οχημάτων που φτάνουν τα 50 χλμ/ώρα, κάτι που διαχρονικά έχει προκαλέσει ευρεία διάχυση ατυχημάτων καθ' όλο το μήκος της οδού. Συνοψίζοντας τα κυριότερα προβλήματα της συγκεκριμένης οδού, θα μπορούσαν να αναφερθούν τα εξής:

- Προβληματική ορατότητα σε συγκεκριμένα σημεία (κατά μήκος της οδικής καμπής).
- Αυξημένες ταχύτητες κυκλοφορίας σε όλο το μήκος της οδού (άνω των 50χλμ/ω).
- Προβληματικές προσβάσεις προς τις κατοικίες (είσοδοι σε πυλωτές).
- Ακανόνιστη στάθμευση παρά το κράσπεδο και παράνομη στάθμευση πλησίον των διασταυρώσεων και των διαβάσεων πεζών.
- Μεγάλη διάχυση ατυχημάτων, αλλά και συγκέντρωση σε συγκεκριμένα προβληματικά σημεία (hotspot).
- Μη επαρκή πλάτη πεζοδρομίων (από 1,3μ έως 2,0μ).

Εικόνα 12: Η οδός Ηροδότου σήμερα



Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας".

Από τα παραπάνω συνάγεται το συμπέρασμα ότι οι προτεινόμενες ενέργειες θα πρέπει να έχουν κατ' αρχάς στόχευση στην αύξηση της ασφάλειας της κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών και στη βελτίωση της προσβασιμότητας. Προς τούτο σχεδιάζονται να γίνουν τα εξής:

Εφαρμογή διάταξης διπλής κυκλοφορίας οχημάτων πλάτους 7,5 μέτρων με παράλληλη απαγόρευση της παρόδιας στάθμευσης. Λήψη μέτρων κυκλοφοριακού χαρακτήρα για τον περιορισμό της μέσης ταχύτητας των οχημάτων στα 30 χλμ./ώρα. Προτείνεται η χρήση θορυβωδών λωρίδων, τοποθέτηση πινακίδων ορίου ταχύτητας και ανακλαστήρων οδοστρώματος πριν από τις διαβάσεις. Ανακατασκευή των πεζοδρομίων με ελάχιστο πλάτος τα 2,5 μέτρα (μαζί με τον αστικό εξοπλισμό), εφαρμογή σε όλο το μήκος τους λωρίδας όδευσης τυφλών και δημιουργία ραμπών ΑΜΕΑ.

Επίσης, προτείνεται η εκ νέου διαμόρφωση της διασταύρωσης με την οδό Ανδρονίκου με τη δημιουργία δύο σημείων πράσινου, η προσαρμογή της ήδη υπάρχουσας φωτεινής σηματοδότησης στη διασταύρωση με τη μικρή Περιφερειακή οδό στα νέα δεδομένα και η τοποθέτηση δύο «έξυπνων» στάσεων για την εξυπηρέτηση της αστικής συγκοινωνίας στις διασταυρώσεις της οδού Ηροδότου με την οδό Ανδρονίκου και τη μικρή Περιφερειακή οδό.

2.3.3 Η ΟΔΟΣ ΚΟΝΔΥΛΗ

Η συγκεκριμένη οδός έχει μήκος περίπου 950 μέτρα και συνδέεται βόρεια με τη μικρή Περιφερειακή οδό μέσω κυκλικού κόμβου και νότια με την οδό Κικόνων. Παρουσιάζει συνολικό πλάτος περίπου 14 μέτρων, ενώ το πλάτος του οδοστρώματος φτάνει τα 12 με 13 μέτρα, κάτι που καθιστά τις υποδομές για πεζούς από ανεπαρκείς έως ανύπαρκτες. Τα πεζοδρόμια (όπου υπάρχουν) είναι ιδιαίτερα μικρά, δεν υπάρχουν υποδομές για ΑΜΕΑ, υπάρχει παρόδια στάθμευση ενώ και η ποιότητα του οδοστρώματος είναι κακή σε μεγάλο μήκος της οδού.

Εικόνα 13: Τμήμα της οδού Κονδύλη σήμερα.



Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας".

Οι χρήσεις γης είναι κατά βάση αμιγούς κατοικίας, ενώ διέρχεται μπροστά από το πρόσφατα διαμορφωμένο πάρκο Αλτιναλμάζη, το 5^ο Νηπιαγωγείο και το 5^ο Δημοτικό σχολείο της πόλης. Επίσης οδηγεί, μέσω της οδού Κικόνων, προς την περιοχή όπου έχει κατασκευαστεί το καινούριο Κολυμβητήριο και ήδη κατασκευάζεται το καινούριο κλειστό Γυμναστήριο της πόλης. Η οδός Κονδύλη, που έχει χαρακτήρα συλλεκτήριας οδού, παράλληλα με τον αυξημένο φόρτο που παρουσιάζει λόγω των χρήσεων που εξυπηρετεί με την ύπαρξη του πάρκου (τους καλοκαιρινούς μήνες στο πάρκο Αλτιναλμάζη και στο υπαίθριο θέατρο που υπάρχει εκεί πραγματοποιούνται πολιτιστικές εκδηλώσεις μαζικού ενδιαφέροντος όπως παραστάσεις, συναυλίες κ.τ.λ.)

του Κολυμβητηρίου και του υπό ανέγερση κλειστού Γυμναστηρίου, παρουσιάζει και μεγάλες μέσες ταχύτητες των οχημάτων που σε συνδυασμό με την έλλειψη επαρκών υποδομών για τους πεζούς, επιτείνει την επικινδυνότητα της οδού.

Εικόνα 14: Τμήματα της οδού Κονδύλη σήμερα



Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας

Συνεπώς και σε αυτήν την οδό, πρώτιστο μέλημα της υπό υλοποίηση μελέτης είναι η αύξηση της ασφάλειας της οδού. Προτείνεται η διαμόρφωση διάταξης διπλής κυκλοφορίας οχημάτων πλάτους 7 μέτρων με στάθμευση μόνο σε εσοχές, η κατασκευή διπλού ποδηλατόδρομου στο ανατολικό πεζοδρόμιο, η ανακατασκευή των πεζοδρομίων με ελάχιστο πλάτος 2,3 μέτρα μαζί με τον αστικό εξοπλισμό, η εφαρμογή λωρίδας όδευσης τυφλών και η κατασκευή ραμπών ΑΜΕΑ στις διασταυρώσεις. Στις διαπλατύνσεις της οδού δημιουργούνται «πάρκα τσέπης», ενώ στις υφιστάμενες στάσεις της δημοτικής Αστικής Συγκοινωνίας κατασκευάζονται καινούριες «έξυπνες στάσεις».

2.3.4 Η ΟΔΟΣ ΘΡΑΚΗΣ ΚΑΙ Η ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΤΗΣ ΟΔΟΣ ΑΝΔΡΟΝΙΚΟΥ

Η οδός Θράκης έχει μήκος περίπου 300 μέτρα, ενώ η συνέχειά της ως οδός Ανδρονίκου έχει μήκος περίπου 350 μέτρα. Συνδέεται δυτικά με τον κυκλικό κόμβο του παλαιού Νοσοκομείου, ενώ ανατολικά με την οδό Κονδύλη. Διατηρεί μέσο πλάτος περίπου 17 το πλάτος του οδοστρώματος φτάνει τα 12 μέτρα με παρόδια στάθμευση αφήνοντας από ανεπαρκείς έως ανύπαρκτες υποδομές για τους πεζούς (στενά πεζοδρόμια, χωρίς υποδομές ΑΜΕΑ, ακόμη και σημεία με ανύπαρκτα πεζοδρόμια). Οι δύο αυτές οδοί, που είναι χαρακτηρισμένες ως συλλεκτήριες, εξυπηρετούν τη μετακίνηση ανάμεσα στους κατοίκους της περιοχής με το κεντρικό οδικό δίκτυο της πόλης και με τις καινούριες αθλητικές υποδομές που είτε έχουν ήδη κατασκευαστεί και λειτουργούν (όπως είναι το κολυμβητήριο της πόλης) είτε είναι υπό κατασκευή και αναμένεται να λειτουργήσουν στο μέλλον (υπό ανέγερση καινούριο κλειστό Γυμναστήριο της πόλης). Επίσης, εξυπηρετούν τη μετακίνηση προς και από σχολικές μονάδες της περιοχής ενώ διέρχονται και έμπροσθεν το Ιερό Ναό της Μεταμόρφωσης του Σωτήρος, μιας από τις μεγαλύτερες εκκλησίες της πόλης, αυξάνοντας την επικινδυνότητα της περιοχής.

Εικόνα 15: Τμήματα των οδών Θράκης και Ανδρονίκου σήμερα.



Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας".

Εικόνα 16: Τμήματα των οδών Θράκης και Ανδρονίκου
σήμερα.



Πηγή: Δήμος Αλεξανδρούπολης-Τεχνική Υπηρεσία (2020), "Αστική αναζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων-Μελέτη σκοπιμότητας".

Οι παρεμβάσεις που σχεδιάζονται να υλοποιηθούν είναι η διαμόρφωση διάταξης διπλής λωρίδας κυκλοφορίας πλάτους 6,5 με 6,8 περίπου μέτρα, επιτρεπόμενη στάθμευση μόνο σε εσοχές, κατασκευή πεζοδρομιών ελάχιστου πλάτους 2,5 μέτρων (συμπεριλαμβανομένου του αστικού εξοπλισμού) και διπλού ποδηλατοδρόμου, ενώ σε όλο το μήκος των πεζοδρομιών αναπτύσσεται λωρίδα όδευσης τυφλών και ράμπες ΑΜΕΑ στις διασταυρώσεις. Τέλος, στις συναρμογές των οδών Θράκης και Ανδρονίκου κατασκευάζονται μικροί χώροι πράσινου με τη μορφή «πάρκων τσέπης».

3^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

3.1 ΟΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΑΛΑΙΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟΥ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ.

α. Γενικά.

Το παλαιό Γενικό Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο Αλεξανδρούπολης κατασκευάστηκε τη δεκαετία του 1970 σε μια έκταση συνολικού εμβαδού 18.153 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς: Δήμητρας (δυτικά), Λύτρα (βόρεια), Αλ. Παπαναστασίου (ανατολικά) και Ευκαρπίας (νότια), ενώ η κεντρική του είσοδος είναι επί της οδού Δήμητρας.

β. Ιστορικό του χώρου.

Όπως προαναφέρθηκε, ο κεντρικός κτηριακός όγκος του Γ.Π.Ν.Α. κατασκευάστηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1970. Λειτουργήσε ως Νοσοκομείο μέχρι τα τέλη του 2002, όταν και οι λειτουργίες του μεταφέρθηκαν στις καινούριες εγκαταστάσεις στην περιοχή «Δραγάνα» δυτικά της Αλεξανδρούπολης, σε απόσταση περίπου 5 χιλιομέτρων από την πόλη και πλησίον της Εθνικής Οδού Αλεξανδρούπολης – Κομοτηνής.

Από το 2002 και μέχρι σήμερα βρίσκεται ουσιαστικά σε αχρησία, φιλοξενώντας στους χώρους του διάφορους συλλόγους όπως τον Σύλλογο Α.Μ.Ε.Α. Έβρου, ένα προσκοπικό Σύστημα, αθλητικούς και άλλους συλλόγους.

γ. Ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Τα οικόπεδα στα οποία ανεγέρθηκε το Νοσοκομείο στη δεκαετία του 1970 ήταν «βασιλικά» όταν επί Δικτατορίας παραχωρήθηκαν για την κατασκευή του Νοσοκομείου. Μετά τη Μεταπολίτευση τα κτήρια και το οικόπεδο περιήλθαν στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης με το νομικό πρόσωπο του Νοσοκομείου να κατέχει το δικαίωμα χρήσης των χώρων του για την παροχή υπηρεσιών Υγείας. Μετά τη μετεγκατάσταση του Νοσοκομείου στις καινούριες εγκαταστάσεις του το 2002, ενώ σύμφωνα με την αρχική παραχώρηση το οικόπεδο και τα κτήρια θα έπρεπε να επιστρέψουν ξανά στη δικαιοδοσία του Υπουργείου Ανάπτυξης, εν τούτοις αυτό δεν πραγματοποιήθηκε. Ο λόγος ήταν ότι μετά την αποχώρηση που ταυτόχρονα σήμαινε και την απώλεια του δικαιώματος χρήσης του χώρου από το Νοσοκομείο, υπήρξε το αιτιολογικό της εγκατάστασης στο χώρο Μονάδας Αποκατάστασης χρονίως πασχόντων και Φιλοξενίας κακοποιημένων γυναικών, κάτι όμως που ουδέποτε έγινε [14].

Το αποτέλεσμα ήταν το 2016 το Διοικητικό Συμβούλιο του Νοσοκομείου να αποσύρει πλέον το ενδιαφέρον του για τη διατήρηση του δικαιώματος χρήσης του Νοσοκομείου και αυτό να επανέλθει πλέον αποκλειστικά στην κυριότητα του Υπουργείου Αγροτικής

Ανάπτυξης το οποίο και εκπροσωπείται από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης.

Το 2018 με το υπ' αριθμ. πρωτ. 1463/14-09-2018 έγγραφό της η Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης κατόπιν της υπ' αριθμ. 71/2018 απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου της Π.Α.Μ.Θ. αιτήθηκε τη *«δωρεάν παραχώρηση της χρήσης του ακινήτου, μετά των κτηριακών εγκαταστάσεων, του πρώην Πανεπιστημιακού Γενικού Νοσοκομείου Αλεξανδρούπολης στην οδό Δήμητρας στην Αλεξανδρούπολη, συνολικού εμβαδού 18.153 τ.μ. με σκοπό τη στέγαση υπηρεσιών – φορέων που εδρεύουν στην Αλεξανδρούπολη, κατόπιν των απαραίτητων τεχνικών μελετών και κτηριολογικών προγραμμάτων των υπηρεσιών αυτών»*.

Ακολούθως, με την υπ' αριθμ. πρωτ. 3370/171867/10-12-2018 (Α.Δ.Α.: 6ΖΠ4653ΠΓ-351) απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων παραχωρήθηκε δωρεάν η χρήση του ακινήτου μετά των κτηριακών του εγκαταστάσεων στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης. Ο σκοπός της παραχώρησης είναι *«η στέγαση των Υπηρεσιών της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης, του Δήμου Αλεξανδρούπολης, των Υπηρεσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, των Υπηρεσιών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, των Υπηρεσιών άλλων Υπουργείων, Δημοσίων Υπηρεσιών και φορέων που ασκούν κοινωφελές έργο καθώς και των εποπτευόμενων νομικών προσώπων όλων των ως άνω φορέων. Για τη στέγαση των Υπηρεσιών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και των νομικών προσώπων εποπτείας του, οι απαιτούμενες κτηριακές εγκαταστάσεις παραχωρούνται κατά προτεραιότητα»*.

Συνεπώς σήμερα, και για 25 χρόνια από την υπογραφή της απόφασης, το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου μετά των κτηριακών του εγκαταστάσεων ανήκει εξ' ολοκλήρου στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης παράλληλα με την ευθύνη συντήρησης και επισκευών του καθώς και την εκτέλεση των οποιοδήποτε εργασιών απαιτηθούν προκειμένου αυτό να ικανοποιήσει τους σκοπούς παραχώρησής του, δηλαδή τη στέγαση διαφόρων υπηρεσιών.

δ. Χωροταξία εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου.

Στο κέντρο του οικοπέδου δεσπόζει ο κύριος κτηριακός χώρος του παλαιού Νοσοκομείου, ο οποίος αποτελείται από σύμπλεγμα κτηρίων διαφορετικών μεγεθών και ο οποίος παραμένει αναξιοποίητος μέχρι σήμερα.

Ανατολικά του κεντρικού κτηριακού συμπλέγματος βρίσκονται δύο τριώροφα κτήρια, μεταγενέστερης κατασκευής. Το πρώτο από αυτά, που είναι και πλησιέστερα προς τον κεντρικό κτηριακό όγκο, στεγάζει σήμερα Υπηρεσίες της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου και του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων. Βρίσκεται σε πλήρως λειτουργική κατάσταση μετά και από σειρά παρεμβάσεων που εκτελέστηκαν κατά το παρελθόν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου.

Χάρτης 3: Χωροταξία εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου του παλαιού Νοσοκομείου



Πηγή: Google earth, ίδια επεξεργασία.

Το δεύτερο κτήριο, που βρίσκεται όπισθεν το προαναφερθέντος κτηρίου, είναι το παλιό κτήριο της Μοριακής Βιολογίας το οποίο σήμερα, αν και βρίσκεται σε ουσιαστική αχρησία, είναι σε αρκετά καλή κατάσταση. Προγραμματίζεται, μέσω μελέτης που ήδη εκπονείται από τις Υπηρεσίες της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου, η βελτίωση και ανακαίνιση του χώρου προκειμένου να εγκατασταθούν εκεί οι Υπηρεσίες της που σήμερα στεγάζονται σε ενοικιαζόμενο ακίνητο.

Στον χώρο του οικοπέδου βρίσκονται ακόμη το παλιό νεκροτομείο (που σήμερα τελεί υπό κατάληψη), ένα λυόμενο που χρησιμοποιούνταν ως Κέντρο Συνεχιζόμενης

Επαγγελματικής Κατάρτισης, αποθήκες, μικρό αλσύλλιο, καθώς και ο Ιερός Ναός της Αγίας Αικατερίνης στη βορειοδυτική γωνία του οικοπέδου.

Εικόνα 17: Ο Ι.Ν. της Αγίας Αικατερίνης στο βορειοδυτική γωνία του οικοπέδου



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 18: Το κτήριο όπου σήμερα στεγάζονται Υπηρεσίες της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου και του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Αντικείμενο διερεύνησης της παρούσας εργασίας αποτελεί το κεντρικό κτηριακό συγκρότημα του παλαιού Νοσοκομείου που βρίσκεται σε αγρησία τα τελευταία 19 περίπου χρόνια, από τη στιγμή που τα υπόλοιπα κτήρια ήδη χρησιμοποιούνται (εκτός του νεκροτομείου που τελεί υπό κατάληψη) και βρίσκονται σε λειτουργική κατάσταση.

Εικόνα 19: Τμήμα του μικρού αλσύλλιου που βρίσκεται έμπροσθεν των γραφειακών χώρων και του κτηρίου της Μοριακής Βιολογίας.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 20: Το κτήριο της Μοριακής Βιολογίας, στο οποίο σχεδιάζεται να μεταφερθεί η πλειονότητα των Υπηρεσιών της Π.Ε. Έβρου.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 21: Το κτήριο του Νεκροτομείου που σήμερα τελεί υπό κατάληψη



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

ε. Το κεντρικό κτηριακό συγκρότημα του παλαιού Νοσοκομείου.

Ο κεντρικός κτηριακός όγκος που βρίσκεται σε αχρησία, αποτελείται από 4 κτήρια σε επαφή μεταξύ τους. Από αυτά, τα 3 διαθέτουν 2 υπέργειους ορόφους, ενώ το τέταρτο που φιλοξενούσε την πλειονότητα των θαλάμων νοσηλείας διαθέτει 5 υπέργειους ορόφους.

Η συνολική δόμηση των κτηρίων ανέρχεται σε περίπου 12.000 τ.μ. (για την ακρίβεια 11.945 τ.μ.) όπως αυτά καταμετρήθηκαν από τα αρχιτεκτονικά σχέδια, συμπεριλαμβανομένου και του υπογείου, ενώ η κάλυψη επί του οικοπέδου ανέρχεται σε περίπου 3.000 τ.μ.

Η κατάσταση στην οποία βρίσκονται σήμερα οι χώροι αυτοί είναι της πλήρους εγκατάλειψης. Η έλλειψη παντελούς συντήρησης έχει οδηγήσει στην καταστροφή όλου του δομικού και ηλεκτρομηχανολογικού κεφαλαίου ενώ η μέχρι πρόσφατα έλλειψη μέτρων ασφαλείας και παρεμπόδισης εισόδου στους χώρους κατέστησε τον χώρο έρμαιο κάθε λογής παραβατικών συμπεριφορών και βανδαλισμών.

Εικόνα 22: Η κεντρική είσοδος του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 23: Εσωτερικές όψεις του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 24: Εσωτερική όψη του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 25: Η κεντρική είσοδος του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα. Διακρίνεται ο μεταλλικός φράχτης που τοποθετήθηκε από την Π.Ε. Έβρου.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 26: Η βορειοανατολική όψη του πενταόροφου κτηρίου του κεντρικού συγκροτήματος του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 27: Η κατάσταση στο εσωτερικό του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Ο δημόσιος διάλογος που έχει αναπτυχθεί πέρα από την αξιοποίηση του χώρου αυτού έχει εγκλωβιστεί, όχι άδικα, στην ανακατασκευή του συγκεκριμένου χώρου και στην αξιοποίησή του από Υπηρεσίες, όπως άλλωστε προδιαγράφεται ρητά και από την απόφαση παραχώρησης χρήσης του χώρου από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης. Το ερώτημα που προκύπτει είναι το αν αυτή είναι η δημοσιονομικά πιο συμφέρουσα λύση, ερώτημα που ποζητά τις απαντήσεις του τόσο στο κόστος ανακατασκευής όσο και στις χρήσεις που θα εξυπηρετηθούν.

Παρακάτω και στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, θα επιχειρηθεί να δοθεί μια απάντηση στο ερώτημα αυτό μέσω της αποτίμησης του κόστους ανακαίνισης του συγκεκριμένου χώρου προκειμένου αυτός να καταστεί ξανά λειτουργικός, σε σχέση με το ποια θα μπορούσε να είναι η στόχευση αξιοποίησής του και η σύγκριση της λύσης αυτής με οποιαδήποτε άλλη που θα αφορούσε μια ριζική αναδόμηση του χώρου αυτού προς όφελος της τοπικής κοινωνίας.

Εικόνα 28: Η νοτιοδυτική όψη του πενταόροφου κτηρίου του κεντρικού συγκροτήματος του παλαιού Νοσοκομείου σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 29: Εξωτερική όψη του παλαιού Νοσοκομείου όπου βρίσκονταν τα εξωτερικά ιατρεία



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 30: Εξωτερική βόρεια όψη των παλαιών εξωτερικών ιατρείων όπως είναι σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 31: Η νότια εξωτερική πλευρά του πενταόροφου κτηρίου του κεντρικού κτηριακού συγκροτήματος του παλαιού Νοσοκομείου όπως είναι σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

στ. Εκτίμηση κόστους ανακαίνισης.

Για να μπορέσει να καταστεί εφικτή η κατά το δυνατόν πιο ακριβής εκτίμηση της τάξης μεγέθους του κόστους ανακαίνισης των χώρων του παλαιού Νοσοκομείου, πρέπει να είναι γνωστά δύο πολύ σημαντικά δεδομένα, τα οποία όμως στη χρονική στιγμή συγγραφής της παρούσας εργασίας δεν υπάρχουν.

Σταχυολογώντας τα εν συντομία, αυτά είναι τα εξής:

- i) Δεν έχει καταστεί εφικτή η ανεύρεση της Οικοδομικής Άδειας και υπάρχει μεγάλη πιθανότητα αυτή να μην υπάρχει, λαμβάνοντας υπ' όψη και τη χρονική περίοδο που έγινε η ανέγερσή του. Ως εκ τούτου, είναι απαιτούμενη η εκ των προτέρων νομιμοποίηση των κτισμάτων πριν από την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας, κάτι το οποίο προϋποθέτει τη βεβαίωση της στατικής επάρκειας των κτισμάτων. Σε κάθε περίπτωση πάντως, λόγω της παλαιότητας των κτηρίων (όπως προαναφέρθηκε ξεπερνούν ήδη τα 50 χρόνια σε χρόνο ζωής), της πολύχρονης

εγκατάλειψης (που ήδη προσεγγίζει τα 20 χρόνια) και της εξέλιξης των αντισεισμικών κανονισμών, είναι απαραίτητη εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας των κτηρίων που αποτελούν το συγκρότημα του παλαιού Νοσοκομείου. Για τον λόγο αυτό και έχει ήδη δρομολογηθεί η δημοπράτηση μελέτης για την αποτίμηση της φέρουσας ικανότητας των κτισμάτων, ύψους 400.000,00 από την Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης. Η μελέτη αυτή θα έχει ως σκοπό την εξέταση του φέροντα οργανισμού και την εξαγωγή συμπερασμάτων για την επάρκειά του. Στην περίπτωση που αυτός δεν κριθεί επαρκής με τα σημερινά δεδομένα και αναλόγως των φθορών που αυτός έχει υποστεί μέχρι σήμερα, θα προταθούν λύσεις για την ενίσχυσή του.

- ii) Για να μπορέσει ο χώρος του παλαιού Νοσοκομείου να στεγάσει Δημόσιες Υπηρεσίες, σύμφωνα και με τους όρους του παραχωρητηρίου στην Π.Α.Μ.Θ., θα πρέπει πρώτα να γίνουν γνωστές ποιες θα είναι αυτές οι Υπηρεσίες και κατόπιν τούτου να καταρτιστούν τα ανάλογα κτηριολογικά προγράμματα βάσει των αναγκών τους. Τα προγράμματα αυτά είναι που θα καταδείξουν και τις όποιες επεμβάσεις θα πρέπει να πραγματοποιηθούν καθώς και τις απαιτήσεις που θα πρέπει να πληρούν οι συγκεκριμένοι χώροι από τους εκάστοτε χρήστες.

Συνεπώς, η εκτίμηση του κόστους που ακολουθεί λαμβάνει υπ' όψη της το ευμενέστερο σενάριο ανακαίνισης των χώρων, χωρίς να χρειαστεί να γίνει καμία παρέμβαση στους εσωτερικούς χώρους και, κυρίως, να μην υπάρχει η ανάγκη ενίσχυσης του σκελετού τους, εργασία η οποία πέρα από πολύχρονες και κοστοβόρες μελέτες, απαιτεί ιδιαίτερα μεγάλα χρηματικά κονδύλια και περίσσεια χρόνου για την υλοποίησή τους.

Πίνακας 7: Προϋπολογισμός εργασιών ανακαίνισης παλαιού Νοσοκομείου.

A/A	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	Άρθρο Τιμολογίου	Μ. Μ.	ΠΟΣΟ -ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
	Αποξήλωση ξύλινων ή σιδηρών κουφωμάτων.	22.45	m2	3.000	15,00	45.000,00	
	Καθαίρεση στοιχείων	22.10.02	m3	900	100,00	90.000,00	

κατασκευών από άοπλο σκυρόδεμα με χρήση κρουστικού εξοπλισμού μειωμένης απόδοσης.							
Καθαίρεση επιχρισμάτων.	22.23	m2	9.000	5,00	45.000,00		
Καθαίρεση επιστρώσεων τοιχών παντός τύπου. Χωρίς να καταβάλλεται προσοχή για την εξαγωγή ακεραίων πλακών.	22.21.01	m2	1.000	4,00	4.000,00		
Αποξήλωση υγρομόνωσης.	22.60	m2	3.000	2,00	6.000,00		
Αποξήλωση πλαστικών δαπέδων και λοιπών λεπτών επιστρώσεων.	22.60	m2	12.000	2,00	24.000,00		
Αποξήλωση μεταλλικών κιγκλιδωμάτων.	22.65.02	kgr	5.000	0,30	1.500,00		
Φορτοεκφόρτωση με τα χέρια.	10.01.01	ton	2.000	12,00	24.000,0		
Φορτοεκφόρτωση με τα χέρια υλικών επί χειροκινήτων μεταφορικών μέσων.	10.02	ton	3.000	6,50	19.500,00		
Μεταφορά υλικών με τα χέρια.	10.03	ton x 10 m	30.000	5,00	150.000,00		
Μεταφορά υλικών με μονότροχο.	10.04	ton x 10	45.000	1,80	81.000,00		

			m				
	Μεταφορές με αυτοκίνητο δια μέσου οδών καλής βατότητας.	10.07.01	ton x km	90.000	0,30	27.000,00	
	Προετοιμασία επιχρισμένων επιφανειών τοίχων για χρωματισμούς.	77.15	m2	45.000	1,50	67.500,00	
	Σπατουλάρισμα προετοιμασμένων επιφανειών.	77.17.01	m2	40.000	3,00	120.000,00	
	Χρωματισμοί εσωτερικών επιφανειών επιχρισμάτων με χρήση χρωμάτων, ακρυλικής στυρενιοακρυλικής-ακρυλικής ή πολυβινυλικής βάσεως.	77.80.01	m2	40.000	8,00	320.000,00	
	Χρωματισμοί εξωτερικών επιφανειών επιχρισμάτων με χρήση χρωμάτων, ακρυλικής ή στυρενιο-ακρυλικής βάσεως.	77.80.02	m2	5.000	9,00	45.000,00	
	Κουφώματα από ηλεκτροστατικά βαμμένο αλουμίνιο βάρους 12 - 24 kg/m2.	65.01.02	m2	1.700	180,00	306.000,00	
	Διπλοί υαλοπίνακες συνολικού πάχους 22 mm, (κρύσταλλο 5 mm, κενό 12 mm,	76.27.02	m2	1.700	48,00	81.600,00	

	κρύσταλλο 5 mm).						
	Θύρες ξύλινες ταμπλαδοτές με κάσσα μπατική, πλάτους έως 23 cm.	54.40.02	m2	1.300	150,00	195.000,00	
	Επιχρίσματα τριπτά - τριβιδιστά με τσιμεντοκονίαμα.	71.21	m2	9.000	12,00	108.000,00	
	Επιστρώσεις δαπέδων και περιθώρια με τσιμεντοκονίαμα σε τρεις στρώσεις για πάχος στρώσης 2,5 cm.	73.36.02	m2	24.000	14,00	336.000,00	
	Επιστρώσεις δαπέδων με κεραμικά πλακίδια GROUP 4, διαστάσεων 40x40 cm.	73.33.03	m2	12.000	32,00	384.000,00	
	Ταινίες επιστρώσεων από μάμαρο σκληρό έως εξαιρετικά σκληρό, πάχους 3 cm.	74.95.04	μμ	1.100	54,00	59.400,00	
	Επενδύσεις τοίχων με πλακίδια πορσελάνης, λευκά ή έγχρωμα 15x15 cm, με χρήση κονιαμάτων.	73.26.01	m2	1.000	30,00	30.000,00	
	Κατασκευή στρώσεων από κυψελωτό κονιόδεμα για την μόνωση δωματίων.	35.02	m3	600	100,00	60.000,00	
	Επιστρώσεις δώματος με	79.11.01	m2	3.000	13,00	39.000,00	

ελαστομερείς μεμβράνες οπλισμένες με πολυεστερικό πλεγμα και με επικάλυψη ορυκτών ψηφίδων.							
Θερμική απομόνωση οροφών και δαπέδων με φύλλα διογκωμένης πολυστερίνης πάχους 50 mm.	79.45	m2	3.000	12,50	37.500,00		
Θερμομόνωση κτιριακού κελύφους με ψυχρά υλικά (cool materials).	ΣΥΝΤ.	m2	5.000	55,00	275.000,00		
Σιδηρά κιγκλιδώματα από ράβδους συνήθων διατομών συνθέτου σχεδίου από ευθύγραμμες και καμπύλες ράβδους.	64.01.02	kgr	5.000	4,70	23.500,00		
Ικριώματα σιδηρά σωληνωτά.	23.03	m2	5.000	5,00	25.000,00		
Πετάσματα ασφαλείας επί ικριωμάτων.	23.05	m2	2.000	5,00	10.000,00		
Επενδύσεις πρόσοψης ικριωμάτων.	23.14	m2	5.000	0,60	3.000,00		
Η/Μ Εργασίες (ύδρευση, αποχέτευση, θέρμανση, ηλεκτρικά, δίκτυα	ΣΥΝΤ.	TE M.	1	2.500.000,00	2.500.000,00		

δεδομένων, πυρόσβεση, ανελκυστήρες, αντικεραυνική προστασία, συναγερμός)							
						ΣΥΝΟΛΟ 1:	5.542.500,00
Απρόβλεπτες δαπάνες 9%							498.825,00
Ε.Ο. & Γ.Ε. 18%							1.087.438,50
Δαπάνη ΣΔΑ							70.000,00
						ΣΥΝΟΛΟ 2:	7.198.763,50
Φ.Π.Α. 24%							1.727.703,24
						ΣΥΝΟΛΟ 3:	8.926.466,74

Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Στο σημείο αυτό, χρήσιμο είναι να επισημανθούν οι εξής διευκρινίσεις:

- Η τιμολόγηση των εργασιών έγινε σύμφωνα με τα τιμολόγια Δημοσίων Έργων για προϋπολογισμό έργου άνω των 2 εκ. €.
- Η δαπάνη των απροβλέπτων εργασιών είναι 9% αντί του ποσοστού του 15%, για έργα προϋπολογισμού άνω των 5 εκ. €, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- Η δαπάνη των Η/Μ εργασιών προκύπτει κατ' εκτίμηση από αντίστοιχη μελέτη της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου που αφορά στο κτήριο της Μοριακής Βιολογίας στο οποίο και αναμένεται να μεταστεγαστούν οι Υπηρεσίες της Π.Ε. Έβρου στο προσεχές διάστημα. Η μελέτη αυτή αφορά στην αναβάθμιση του κτηρίου έτσι ώστε αυτό να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις. Αν και το κτήριο αυτό βρίσκεται σε πολύ καλύτερη κατάσταση από του υπό εξέταση κτηριακού συγκροτήματος του Παλαιού Νοσοκομείου, εντούτοις λαμβάνεται η συντηρητικότερη των παραδοχών ότι οι εργασίες θα είναι ανάλογες.

- Στις ποσότητες των καθαιρέσεων περιλαμβάνεται και η εκτίμηση απομάκρυνσης του νοσοκομειακού και λοιπού εξοπλισμού ο οποίος μέχρι σήμερα παραμένει στους χώρους του και πρέπει να απομακρυνθεί.
- Όπως προαναφέρθηκε, στις ως άνω ποσότητες δεν συμπεριλαμβάνονται τα κόστη εσωτερικών διαρρυθμίσεων που θα απαιτούσαν πολλές πρόσθετες εργασίες (π.χ. καθαιρέσεις οπτοπλινθοδομών, κατασκευή καινούριων χωρισμάτων κ.λ.π.).
- Επίσης, δεν συμπεριλαμβάνεται το πιθανό κόστος στατικής ενίσχυσης του φέροντα οργανισμού, την αναγκαιότητα της οποίας θα καταδείξει η υπό εκτέλεση μελέτη. Στην περίπτωση (που είναι και το πιο πιθανό ενδεχόμενο) να καταστεί αναγκαία η ενίσχυση του φορέα, θα απαιτηθούν πρόσθετα κονδύλια και για τη μελέτη ενίσχυσης όσο και για τις εργασίες ενίσχυσης.
- Δεν περιλαμβάνεται το κόστος διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου.
- Η παραπάνω τιμολόγηση του κόστους των εργασιών αποκατάστασης είναι προφανές ότι περιέχει πολλές παραδοχές και αβεβαιότητες για τους λόγους που προαναφέρθηκαν. Συνεπώς και μπορεί να εκληφθεί μόνο ως εκτίμηση της τάξης μεγέθους του κόστους αποκατάστασης, το οποίο όμως προκύπτει μέσα από τις συντηρητικότερες των παραδοχών. Η πραγματική δαπάνη θα μπορεί να προκύψει μόνο μέσα από ακριβέστερες προμετρήσεις μετά από την κατάρτιση κτηριολογικών προγραμμάτων και αναμένεται να είναι πολύ μεγαλύτερη.

ζ. Εκτίμηση κόστους κατεδάφισης.

Θεωρώντας λοιπόν τη συντηρητική εκτίμηση του κόστους αποκατάστασης των περίπου 9 εκ. € ως δεδομένη και τη μικρότερη που θα μπορούσε να απαιτηθεί για την αξιοποίηση του χώρου, ακολουθεί η εκτίμηση κόστους της κατεδάφισης του κτηριακού όγκου του Παλαιού Νοσοκομείου.

Πίνακας 8: Προϋπολογισμός κατεδάφισης παλαιού Νοσοκομείου.

A/A	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	Άρθρο Τιμολογίου	M.M.	ΠΟΣΟ -ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
	Καθαίρεσεις πλινθοδομών	22.04	m3	900	15,70	14.130,00	
	Καθαίρεση στοιχείων κατασκευών από οπλισμένο σκυρόδεμα. Με χρήση συνήθους κρουστικού εξοπλισμού	22.15.01	m3	9.000	56,00	504.000,00	
	Φορτοεκφόρτωση με μηχανικά μέσα	10.01.02	ton	25.000	1,65	41.250,00	
	Μεταφορές με αυτοκίνητο δια μέσου οδών καλής βατότητας	10.07.01	ton.k m	450.00 0	0,35	157.500,00	
						ΣΥΝΟΛΟ 1:	716.880,00
	Απρόβλεπτες δαπάνες 15%						107.532,00
	E.O. & Γ.E. 18%						148.394,16
	Δαπάνη ΣΔΑ						350.000,00
						ΣΥΝΟΛΟ 2:	1.322.806, 16
	Φ.Π.Α. 24%						317.473,48
						ΣΥΝΟΛΟ 3:	1.640.279, 64

Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Συγκρίνοντας τους δύο προϋπολογισμούς γίνεται ξεκάθαρα αντιληπτό ότι εφόσον είναι απαιτούμενη η αξιοποίηση του χώρου και δεν μπορεί φυσικά να αποτελέσει επιλογή η υφιστάμενη κατάσταση μη αξιοποίησής του, το (συντηρητικά υπολογισμένο) κόστος ανακαίνισης των περίπου 9 εκ. € είναι κατά πολύ μεγαλύτερο

από το κόστος κατεδάφισης των περίπου 1,6 εκ. €. Εφόσον λοιπόν θεωρηθεί το κόστος ανακαίνισης των περίπου 9 εκ. € ως το ελάχιστο απαιτούμενο, (στην πραγματικότητα θα είναι κατά πολύ μεγαλύτερο) για την αναβάθμιση του χώρου, καθίσταται προφανές ότι στην περίπτωση της κατεδάφισής του και της εκ βάθρων ολιστικής αξιοποίησης του χώρου θα είναι διαθέσιμα περίπου 7,5 εκ. € τουλάχιστον. Ποσό το οποίο με ένα κόστος κατασκευής 1.500 €/μ² μεταφράζεται σε περίπου 5.000 μ² καινούριου, σύγχρονου, λειτουργικού δομημένου χώρου.

3.2 ΟΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΜΑΞΟΣΤΑΣΙΟΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΕΒΡΟΥ.

α. Γενικά.

Στη Βόρεια – Βορειοδυτική πλευρά της πόλης, στο Οικοδομικό Τετράγωνο 434 βρίσκεται Δημόσια έκταση συνολικής έκτασης περίπου 16.000 τ.μ. τραπεζοειδούς σχήματος. Η έκταση αυτή συνορεύει στα βόρεια με τον αύλειο χώρο του 5^{ου} Γυμνασίου Αλεξανδρούπολης, νότια με την οδό Σοφοκλέους, δυτικά με την οδό Γεωργίου Καρτάλη και ανατολικά με Δημόσια έκταση.

β. Χωροταξία εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου.

Στη συγκεκριμένη έκταση φιλοξενούνται αρκετές και διαφορετικές μεταξύ τους χρήσεις.

Στα βόρεια του οικοπέδου και κατά μήκος όλης της πλευράς βρίσκεται η αποθήκη αλατιού της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου (Π.Ε. Έβρου), που χρησιμοποιείται για τους αποχιονισμούς των δρόμων κατά τους χειμερινούς μήνες, και εργοταξιακός χώρος όπου βρίσκονται σταθμευμένα παλαιά και εν λειτουργική κατάσταση μηχανήματα της Π.Ε. Έβρου. Αποτελείται από μια σειρά υπόστεγων όπου φυλάσσεται το αλάτι, ενώ ο υπόλοιπος χώρος είναι κενός κτηριακών υποδομών και καταλαμβάνεται από τα σταθμευμένα μηχανήματα.

Δυτικά του οικοπέδου βρίσκονται χωροθετημένα στη σειρά ισόγεια κτήρια γραφείων και συνεργείου του Τμήματος Μηχανημάτων και Οχημάτων της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων (Δ.Τ.Ε.) της Π.Ε. Έβρου. Το δυτικότερο εξ' αυτών που βρίσκεται επί της οδού Γ. Καρτάλη, όντας σε αχρησία τα τελευταία τουλάχιστον 20 χρόνια και σε πολύ κακή κατάσταση, παραχωρήθηκε για χρήση σχετικά πρόσφατα σε προσκοπικό Σύστημα της πόλης προκειμένου να το ανακατασκευάσει και να στεγάσει εκεί τη λέσχη του.

Κεντρικά και δυτικά στο οικόπεδο βρίσκεται το Β' ΚΑΠΗ της πόλης, ενώ στη νοτιοδυτική πλευρά του βρίσκεται το Πολυκοινωνικό Κέντρο του Δήμου Αλεξανδρούπολης που στεγάζει κοινωνικές Υπηρεσίες του Δήμου.

Στον υπόλοιπο χώρο της έκτασης υπάρχουν κατασκευασμένα υπόστεγα που εξυπηρετούν τις ανάγκες της Δ.Τ.Ε. της Π.Ε. Έβρου. Τα υπόστεγα αυτά σήμερα είναι ελλιπώς συντηρημένα, ενώ και η χωροθέτησή τους καταλαμβάνει πολύ από τον ωφέλιμο χώρο του οικοπέδου λόγω της τοποθέτησής τους.

Χάρτης 4: Χωροταξία εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου όπου βρίσκεται το εργοτάξιο της Π.Ε. Έβρου.



Πηγή: Google earth, ίδια επεξεργασία.

γ. Ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Όσο αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, αυτό σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 43/09-01-2001 απόφαση του Ε΄ Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου το Κράτους (Ν.Σ.Κ.) δεν επιτρέπεται η παραχώρηση σε οποιοδήποτε φορέα άνευ ανταλλάγματος έκτασης που ανήκει στο Κεντρικό Ταμείο Γεωργίας Κτηνοτροφίας (Κ.Τ.Γ.Κ.) και Δασών ειδικά όταν οι δραστηριότητες του φορέα δεν άπτονται με οποιοδήποτε τρόπο του Κ.Τ.Γ.Κ. και Δασών και επιπρόσθετα περιέχεται αυτοδικαίως στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ροδόπης – Έβρου ως νομικό πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου μετά την κατάργησή του, σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 39, παρ. 1 του Ν. 2218/1995. Μεταγενέστερα και σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ. 41553/18-04-2001 απόφαση του Κ.Τ.Γ.Κ. και Δασών του Υπουργείου Γεωργίας εγκρίνεται η παραχώρηση του

οικοπέδου στον Δήμο Αλεξανδρούπολης με την υποχρέωση της στέγασης των υπαλλήλων της Υπηρεσίας Εγγείων Βελτιώσεων (Υ.Ε.Β.) η οποία και συγχωνεύτηκε με την Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών (Δ.Τ.Υ.) της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Έβρου. Σήμερα, η εν λόγω έκταση του οικοπέδου είναι δηλωμένη στο Εθνικό Κτηματολόγιο ως δύο διαφορετικές ιδιοκτησίες του Δήμου Αλεξανδρούπολης με Κωδικούς Αριθμούς Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) 110036004188 (που αφορά στις αποθήκες αλατιού) και 110036004023 (που αφορά στην υπόλοιπη έκταση που περιέχει τις εγκαταστάσεις που προαναφέρθηκαν).

δ. Υπάρχουσα κατάσταση.

Η λειτουργικότητα των υπαρχουσών δομών στο χώρο σήμερα έχει ως εξής:

- Το «Πολυκοινωνικό» κέντρο του Δήμου Αλεξανδρούπολης, αποτελώντας μία κοινωνική δομή, παρέχει υποστήριξη σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες της πόλης όπως πολύτεκνους, τρίτεκνους, μονογονεϊκές οικογένειες και παλλινοστούντες, μέσα από ένα σύμπλεγμα δράσεων όπως το πρόγραμμα «Βοήθεια στο σπίτι», η λειτουργία του «κοινωνικού παντοπωλείου», «Ιματιοθήκης», «Κοινωνικού Διδασκαλείου», «Σίτισης κατ' οίκον», ΚΑΠΗ και Παιδικών Σταθμών, υποστηρίζοντας σε καθημερινή βάση περισσότερες από 1.500 οικογένειες της πόλης. Η πολυσχιδής του δράση πλαισιώνεται και από τη λειτουργία στον ίδιο χώρο διάφορων άλλων κοινωνικών υπηρεσιών του Δήμου με τη λειτουργία των αντίστοιχων γραφείων.

Εικόνα 32: Η πρόσοψη του Πολυκοινωνικού Κέντρου του Δήμου Αλεξανδρούπολης.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

- Το ΚΑΠΗ της πόλης, η λειτουργία του οποίου όμως λόγω της πανδημίας των τελευταίων ετών, έχει ανασταλεί.

Εικόνα 33: Το Β΄ ΚΑΠΗ του Δήμου Αλεξανδρούπολης



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

- Τα γραφεία και οι υπόλοιπες εγκαταστάσεις του Τμήματος Μηχανημάτων και Οχημάτων της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων (Δ.Τ.Ε.) της Π.Ε. Έβρου που περιλαμβάνουν κτήρια συνεργείων, αποθηκών και υπόστεγων.

Εικόνα 34: Τα γραφεία του Τμήματος Μηχανημάτων της Π.Ε. Έβρου (στη μέση). Σε πρώτο πλάνο αποθήκη και πλυντήριο οχημάτων, ενώ στο βάθος διακρίνεται το κτήριο που έχει παραχωρηθεί για τη μετεγκατάσταση προσκοπικού Συστήματος.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Με την εξαίρεση ενός τμήματος των εγκαταστάσεων αυτών που σήμερα βρίσκονται σε πλήρη λειτουργία, το υπόλοιπο τμήμα που καταλαμβάνουν τα υπόστεγα και ένα μέρος των αποθηκών, βρίσκονται ουσιαστικά σε αχρησία, παρουσιάζοντας εικόνα εγκατάλειψης λόγω της έλλειψης συντήρησης.

Εικόνα 35: Άποψη του δυτικού υποστέγου οχημάτων.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 36: Ο χώρος όπου σήμερα βρίσκονται παλαιά και εν λειτουργία μηχανήματα της Π.Ε.
Έβρου.

Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Εικόνα 37: Άποψη του ανατολικού υποστέγου οχημάτων



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Εικόνα 38: Αποθήκες στο ανατολικό όριο του οικοπέδου.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Όλες οι κτηριακές υποδομές και η χωροταξία τους είναι η ίδια εδώ και δεκαετίες όταν σε αυτόν τον χώρο στεγάζονταν η Υπηρεσία Εγγείων Βελτιώσεων

(Υ.Ε.Β.) της Νομαρχίας Έβρου και η γύρω περιοχή δεν είχε τη σημερινή οικιστική ανάπτυξη. Όπως γίνεται αντιληπτό, ο χώρος πλέον δεν αξιοποιείται πλήρως (υπάρχουν πολλοί κενοί και πλημμελώς αξιοποιημένοι χώροι), ενώ και η εικόνα που παρουσιάζει είναι τουλάχιστον απογοητευτική και σε κάθε περίπτωση ακατάλληλη για να βρίσκεται μέσα στον αστικό ιστό της πόλης.

- Η αποθήκη αλατιού για τους αποχιονισμούς. Αποτελείται από μια σειρά υπόστεγων συμβατικής κατασκευής κατασκευασμένων στη σειρά και σε κακή κατάσταση λόγω έλλειψης συντήρησης, καταλαμβάνοντας χώρο περίπου 3.000 τ.μ.

Εικόνα 39: Οι αποθήκες αλατιού και ο χώρος όπου σήμερα βρίσκονται παλαιά και εν λειτουργία μηχανήματα του Τμήματος Μηχανημάτων της Π.Ε. Έβρου.



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο.

Από τα παραπάνω αναφερόμενα προκύπτει το συμπέρασμα, ότι εντός του δημόσιου αυτού οικοπέδου υπάρχει περίσσεια χώρου η οποία είτε υποαξιοποιείται, είτε δεν αξιοποιείται καθόλου. Και αν αυτό δεν αποτελούσε πρόβλημα την εποχή της κατασκευής των εγκαταστάσεων αυτών (όταν και ήταν έξω από τον δομικό ιστό της πόλης), πλέον αποτελεί τουλάχιστον σημείο προβληματισμού για την καλύτερη αξιοποίηση του χώρου.

4^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

4.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ανακεφαλαιώνοντας, μια σύγχρονη πόλη σήμερα για να μπορέσει να σταθεί με αξιώσεις σε ένα παγκοσμιοποιημένο περιβάλλον, όπου η διάχυση της πληροφορίας και της εικόνας είναι ταχύτατη, οφείλει να εκμεταλλευτεί στο έπακρο τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα, αλλά και να εξαλείψει ει δυνατόν τα μειονεκτήματά της.

Οι αρχικές ανάγκες του ανθρώπου για την εξασφάλιση των βασικών αναγκών της στέγασης με την παροχή των ελάχιστων απαιτούμενων ανέσεων, έτσι όπως αυτή υπαγορεύθηκε μεταπολεμικά από το μεγάλο κύμα αστυφιλίας που κατέκλυσε τον ανεπτυγμένο κόσμο κατά τις περασμένες δεκαετίες, πλέον θεωρούνται ξεπερασμένες. Οι ανάγκες πλέον του σύγχρονου ανθρώπου, του σύγχρονου πολίτη που έχει επιλέξει να περάσει τη ζωή του εντός ενός αστικού συνόλου δεν περιορίζονται πια μόνο εντός των τειχών της οικίας του· αυτές λίγο ως πολύ έχουν ικανοποιηθεί από τις εξελεγμένες τεχνικές δόμησης. Οι ανάγκες του πλέον εκτείνονται κατά πολύ πέρα της οικίας του, στον χώρο που εργάζεται, που ψυχαγωγείται, που κυκλοφορεί καθημερινά.

Η εξασφάλιση ενός βιώσιμου αστικού συνόλου που θα διακατέχεται από ασφάλεια και θα χαρακτηρίζεται μεταξύ των άλλων από τις αρχές της οικολογίας, της αειφορίας, της καινοτομίας, της βιώσιμης αστικής κινητικότητας, της εξάλειψης κάθε είδους περιορισμών, της ενσωμάτωσης καινούριων τεχνολογιών, της παροχής έγκαιρης και έγκυρης ενημέρωσης ενσωματώνοντας «ευφυείς» πρακτικές, έχει περάσει πλέον από τη σφαίρα της πολυτέλειας στη σφαίρα της καθημερινής αναγκαιότητας. Μιας αναγκαιότητας που καλύπτει όλο το φάσμα της ανθρώπινης δραστηριότητας ενός αστού, από την εργασία του, την ψυχαγωγία του, τη διασκέδασή του, την ξεκούρασή του, μέχρι την εμπέδωση του αισθήματος της ασφάλειας, της δημιουργικότητας, της ύπαρξης προοπτικών για ένα καλύτερο μέλλον για αυτόν και τους απογόνους του.

Σε αυτό λοιπόν το καινούριο περιβάλλον καλείται πλέον μια σύγχρονη πόλη να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των καιρών. Και για να μπορέσει να ανταποκριθεί χρειάζεται όραμα και όχι απλούς διαχειριστές των προβλημάτων της καθημερινότητας, αυτό θεωρείται ούτως ή άλλως προαπαιτούμενο. Χρειάζεται να επανασχεδιάσει το μέλλον της, να προσαρμοστεί στα καινούρια δεδομένα, να θρέψει και να αναδείξει τα πλεονεκτήματά της, να αξιοποιήσει όλα εκείνα τα μέσα που διαθέτει στη φαρέτρα της. Στην προσπάθεια αυτή υπάρχουν βέβαια εγγενείς δυσκολίες. Η μεγαλύτερη δυσκολία έγκειται στο ότι συνήθως οι όποιες αλλαγές αφορούν στη βελτίωση των αστικών υποδομών επιβάλλονται από τις μεταλλάξεις των κοινωνικών αναγκών οι οποίες

(σχεδόν) πάντα προηγούνται. Δηλαδή, ο αστικός σχεδιασμός πάντα έπεται και ακολουθεί τις διαμορφούμενες κοινωνικές ανάγκες οι οποίες επιτάσσουν και τις αλλαγές αυτές. Και αν στη διεθνή πρακτική αυτή η διαφορά φάσης μεταξύ ευκαταίου και εφικτού, μεταξύ αντίληψης της διαμορφούμενης ανάγκης και ικανοποίησής της είναι σχετικά μικρός, δυστυχώς στην ελληνική πραγματικότητα είναι κατά πολύ μεγαλύτερος.

Ένα αστικό σύνολο, όπως (πρέπει να) είναι μια σύγχρονη πόλη οφείλει να κατ' αρχάς να αντλήσει μέσα από την ίδια του την ύπαρξη τη δυναμική αυτή που χρειάζεται για να βελτιώσει την ποιότητα της ζωής των κατοίκων του. Η δυναμική αυτή πολλές φορές μπορεί να αντληθεί μέσω της βέλτιστης αξιοποίησης ιδίων πόρων που παραμένουν ανενεργοί ή πλημμελώς αξιοποιήσιμοι. Κενοί δημόσιοι χώροι, κτήρια ή αδόμητα οικόπεδα, κακές αστικές υποδομές και πλημμελώς χρησιμοποιούμενοι χώροι μπορούν να αποτελέσουν μια καλή αρχή, προϋποθέτοντας όμως ευρύτερο και μακρόπνοο σχεδιασμό, έννοιες οι οποίες όμως δυστυχώς δεν είναι πολύ δημοφιλείς στη χώρα μας. Είναι άλλωστε μνημειώδης η έλλειψη σχεδίου αξιοποίησης των Ολυμπιακών ακινήτων μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 στην Αθήνα.

Οι δυσκολίες πολλαπλασιάζονται, χωρίς αυτό να αποτελεί δικαιολογία, στην περίπτωση επαρχιακών πόλεων στην περιφέρεια της Ελλάδας, όπου οι διαθέσιμοι πόροι, οικονομικοί και ανθρώπινοι είναι περιορισμένοι, ιδιαίτερα μετά από την περασμένη δεκαετία της οικονομικής κρίσης.

Στην τυπική περίπτωση μιας επαρχιακής ελληνικής πόλης, όπως η Αλεξανδρούπολη, είναι γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια καταβλήθηκε ιδιαίτερη προσπάθεια προς την κατεύθυνση της βελτίωσης της ποιότητας της ζωής των κατοίκων της, μέσω ενός πλέγματος ενεργειών και δράσεων που πέρα από το εμφανές θετικό αποτύπωμα στην καθημερινότητα των δημοτών της, αναγνωρίστηκε και από μια σειρά βραβεύσεων σε διεθνείς σχετικούς διαγωνισμούς. Το επίκεντρο των δράσεων αυτών, όπως ήταν φυσικό, αποτελούσε και αποτελεί το ιστορικό κέντρο της πόλης και ιδιαίτερα το παραλιακό της μέτωπο που ξεχωρίζει για την ομορφιά του και για τη σημασία που έχει για τους κατοίκους της πόλης.

Ακόλουθο των ενεργειών αυτών, που είχαν ως αποτέλεσμα την αισθητή αναβάθμιση του τομέα αυτού της πόλης (ανάπλαση παραλιακού μετώπου, βελτίωση αστικών υποδομών, συγκοινωνιακές ρυθμίσεις, ανάπτυξη ποδηλατοδρόμων συνολικού μήκους 9 χλμ, επικείμενη ανάπλαση ιστορικού κέντρου της πόλης, κατασκευή χώρων στάθμευσης, εισαγωγή αστικών δωρεάν δρομολογίων, κ.ά.), ήταν η γένεση της ανάγκης

ισόρροπης αναβάθμισης και άλλων τμημάτων της πόλης. Στο πλαίσιο ικανοποίησης της ανάγκης αυτής, εκπονήθηκε και δημοπρατήθηκε από τον Δήμο Αλεξανδρούπολης, μελέτη αστικής αναζωογόνησης και του βόρειου τομέα της πόλης, τμήματα της οποίας παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια.

Πέρα όμως από αυτή τη μελέτη, η οποία στοχεύει στην εκβάθρων αναβάθμιση της περιοχής αυτής της πόλης και συμπληρωματικά με αυτήν, εντοπίστηκαν στην παρούσα εργασία και τουλάχιστον άλλες δύο υποψήφιες ενέργειες αξιοποίησης δημόσιων χώρων, του παλαιού εγκαταλειμμένου Νοσοκομείου της πόλης και του χώρου όπου στεγάζεται σήμερα το αμαξοστάσιο της Π.Ε. Έβρου. Η αξιοποίηση των χώρων αυτών, μέσω εποικοδομητικών προτάσεων, θα μπορούσε να λειτουργήσει βοηθητικά και σε συνέργεια με τη μελέτη αστικής αναζωογόνησης, προσδίδοντας δυναμικά στην περιοχή αυτή πέρα από αισθητική αναβάθμιση και ταυτοτικά χαρακτηριστικά καθιστώντας την περιοχή αυτή τον αντίρροπο πυλώνα ανάπτυξης της πόλης.

Από τις συνεντεύξεις που παρατίθενται στο τέλος της παρούσας εργασίας των κ.κ. Δημάρχου Αλεξανδρούπολης, Αντιπεριφερειάρχη Έβρου, Αν. Πρ/νης Δ.Τ.Ε. Π.Ε. Έβρου και Δ/ντή Πολεοδομίας και Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Αλεξανδρούπολης, δηλαδή των πολιτικών και υπηρεσιακών καθ' ύλην υπευθύνων, διακρίνεται τόσο η θέληση και η αναγνώριση της αναγκαιότητας συνεργασίας των δύο βαθμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, όσο και η επιδίωξη εξεύρεσης καινοτόμων λύσεων αξιοποίησης των αχρησιμοποίητων χώρων εντός του δομικού ιστού της πόλης.

4.1.1 Η ΜΕΛΕΤΗ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ

Η μελέτη αυτή που εκπονήθηκε και δημοπρατήθηκε από τον Δήμο Αλεξανδρούπολης, σκοπεύει στην ολιστική αναβάθμιση των αστικών υποδομών της περιοχής μελέτης (ένα σημαντικό μέρος της οποίας είναι ο βόρειος τομέας της πόλης), συνδυάζοντας καινοτόμες λύσεις, οικολογικά πρότυπα, ευφυείς πρακτικές και τις αρχές της Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας. Μέσω της ανάπτυξης των υποδομών αυτών θα επέλθει βελτίωση της καθημερινότητας των κατοίκων των περιοχών αυτών, καλύτερευση του μικροκλίματος και άνοδος του επιπέδου ασφάλειας των μεταφορών. Κυρίως όμως, μέσω της κατασκευής του καινούριου ποδηλατοδρόμου των 4 χλμ. και της ένωσής του με το υφιστάμενο δίκτυο των 9 χλμ., που θα αποτελεί την επιτομή της Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας, θα δοθεί η δυνατότητα σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού της πόλης να μετακινηθεί με ασφάλεια με το ποδήλατό του από τις πιο κεντρικές μέχρι τις

πιο απομακρυσμένες γειτονιές της πόλης και αντίστροφα, παρέχοντας καινούριους ασφαλείς εναλλακτικούς τρόπους μετακίνησης.

Οι προτεινόμενες αστικές υποδομές, που πολλές από αυτές θα εφαρμοστούν για πρώτη φορά στην πόλη (όπως για παράδειγμα η υπογειοποίηση των κάδων απορριμμάτων, η κατασκευή γωνιών ανακύκλωσης, η συστηματική φύτευση και η δημιουργία «πάρκων τσέπης», η τοποθέτηση ανακλαστήρων στο οδόστρωμα, η κατασκευή «έξυπνων στάσεων» για την αστική συγκοινωνία), θα μπορούσαν να αποτελούν πιλοτική εφαρμογή για την επέκτασή τους και στον υπόλοιπο δομικό ιστό της πόλης.

Από την υλοποίηση των υποδομών αυτών, πέρα από την αναμενόμενη αναβάθμιση της καθημερινότητας των περιοίκων, σκοπούμενη θα πρέπει να είναι και η αύξηση των ροών προς την περιοχή αυτή και από τους υπόλοιπους κατοίκους της πόλης, αλλά και τους επισκέπτες της. Η ανάπτυξη των υποδομών αυτών από μόνη της δεν επαρκεί για την προσέλκυσή τους, αποτελεί το απαραίτητο μέσο αλλά δεν μπορεί να αποτελεί σκοπό. Είναι αναγκαίος ο συνδυασμός τους με πυλώνες ενδιαφέροντος που θα άπτονται των τομέων της ψυχαγωγίας και του πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Δεδομένου ότι στην περιοχή σήμερα υπάρχει το «Πάρκο Αλτιναμάζης» σε χώρο που προϋπήρχε στρατόπεδο, το οποίο σήμερα διατηρεί ένα ιδιωτικό πολυχώρο εστίασης – καφέ - εκδηλώσεων και το καινούριο υπαίθριο θερινό θέατρο της πόλης, προτείνεται η πλαισίωση της περιοχής αυτής με περισσότερα, και ίσως πιο εμβληματικά, σημεία.

4.1.2 Ο ΧΩΡΟΣ ΤΟΥ ΠΑΛΑΙΟΥ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟΥ ΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ.

Όπως αναφέρθηκε στο 3^ο Κεφάλαιο, ο χώρος του παλαιού Νοσοκομείου της Αλεξανδρούπολης έχει εγκαταλειφθεί ουσιαστικά από το 2002 παρουσιάζοντας σήμερα ερειπιώδη κατάσταση. Από το 2018 έχει παραχωρηθεί το δικαίωμα χρήσης των χώρων του από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης. Έκτοτε οι μοναδικές ενέργειες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι η περιφράξη του χώρου από τις αρμόδιες Υπηρεσίες της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου για την αποτροπή της ανεξέλεγκτης μέχρι τότε πρόσβασης στο εσωτερικό του και την πρόκληση ατυχήματος καθώς και η εκπόνηση μελέτης για τη στατική επάρκειά του η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η παρέλευση των 20 τελευταίων χρόνων από τη διακοπή λειτουργίας του μέχρι σήμερα, έχει οδηγήσει σε πλήρη απαξίωση της κτηριακής υποδομής που καθιστά την όποια προσπάθεια αξιοποίησής της εξαιρετικά δύσκολη και δαπανηρή.

Από την ανάλυση του κόστους που παρουσιάστηκε στο 2^ο Κεφάλαιο προκύπτει, με τις συντηρητικότερες των παραδοχών, μια δαπάνη αποκατάστασης του κτηριακού συγκροτήματος που προσεγγίζει τα 9 εκ. €. Η συγκεκριμένη κοστολόγηση εμπεριέχει πολλούς αστάθμητους παράγοντες οι οποίοι στην παρούσα φάση και στα πλαίσια της παρούσας εργασίας ήταν αδύνατον να εκτιμηθούν και να αποτυπωθούν οικονομικά, όπως:

- Η, πιθανότατα, απαραίτητη ενίσχυση του φέροντα οργανισμού που θα προκύψει από την ήδη εκπονηθείσα μελέτη δεδομένου ότι αφενός το κτήριο είναι κατασκευασμένο τη δεκαετία του '70 (όταν και οι τότε ισχύοντες αντισεισμικοί κανονισμοί υστερούν κατά πολύ από τους σημερινούς) και αφετέρου από την αποτίμηση της σημερινής φέρουσας ικανότητας του φορέα, 50 και πλέον χρόνια από την κατασκευή του.
- Η ανυπαρξία κτηριολογικού προγράμματος, κάτι απόλυτα φυσιολογικό μια και μέχρι σήμερα δεν υπάρχει καμία συγκεκριμένη πρόταση αξιοποίησής του από οποιαδήποτε υπηρεσία ή φορέα του Δημοσίου. Η προαναφερθείσα κοστολόγηση έλαβε υπ' όψη της την ανακατασκευή των χώρων όπως είναι σήμερα διαμορφωμένοι, κάτι που προφανώς και δεν θα ισχύσει σε απόλυτο βαθμό.
- Η έλλειψη Οικοδομικής Άδειας. Όσο και αν αυτό μοιάζει ξένο με τα σημερινά δεδομένα, εν τούτοις αποτελούσε πάγια πρακτική την εποχή της ανέγερσης του Νοσοκομείου το Δημόσιο να μην εκδίδει Οικοδομικές Άδειες για τα δικά του

κτήρια, πολλώ δε μάλλον στο διάστημα της επταετούς δικτατορίας όταν και ανεγέρθηκε το συγκεκριμένο κτίσμα.

Συνεκτιμώντας λοιπόν όλους τους παραπάνω παράγοντες και στην καλύτερη των περιπτώσεων που το κτίσμα δεν κριθεί ως στατικά ανεπαρκές αλλά επισκευάσιμο από τη μελέτη, η εκτίμηση του γράφοντος είναι ότι η ανακατασκευή του θα υπερβεί τα 12 εκ. €, προκειμένου αυτό να καταστεί κατάλληλο για χρήση.

Η ορθή εκτίμηση του κόστους αυτού πρέπει να αξιολογηθεί μέσω του προσδοκώμενου οφέλους που αυτό θα επιφέρει και αυτό μπορεί να καταστεί εφικτό μόνο σε σχέση με την ανταποδοτικότητα της επιδιωκόμενης χρήσης του συγκεκριμένου χώρου. Ανατρέχοντας στο αίτημα παραχώρησης χρήσης του χώρου από την Π.Α.Μ.Θ. και στους όρους παραχώρησης από το Υ.Π.Α.Α.Τ. καθίσταται σαφές ότι αυτή έγινε με την προϋπόθεση να χρησιμοποιηθεί μόνο για τη στέγαση Υπηρεσιών του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα και κατά προτεραιότητα των Υπηρεσιών του Υ.Π.Α.Α.Τ. Τα ερωτήματα που προκύπτουν στην περίπτωση αυτή είναι τα εξής:

- Ποιες είναι οι σημερινές ανάγκες στέγασης Δημοσίων Υπηρεσιών στην Αλεξανδρούπολη δεδομένου ότι οι πολυπληθέστερες Υπηρεσίες που έχουν έδρα την πόλη όπως είναι οι Υπηρεσίες της Π.Ε. Έβρου έχουν ήδη δρομολογήσει τη μεταστέγασή τους στο παραχωρηθέν κτήριο της Μοριακής Βιολογίας που βρίσκεται στον ίδιο χώρο και οι Δημοτικές Υπηρεσίες δεν παρουσιάζουν πρόβλημα στέγασης.
- Υπάρχουν οποιεσδήποτε άλλες Δημόσιες Υπηρεσίες στην Αλεξανδρούπολη οι οποίες σήμερα ενοικιάζουν χώρους στέγασης και συνεπώς θα προκύψει δημοσιονομικό όφελος από τη μεταστέγασή τους, και αν ναι ποιο θα είναι αυτό το όφελος.
- Ποια είναι η προοπτική στελέχωσης των Δημοσίων Υπηρεσιών στο μέλλον, δεδομένης της πενίας προσλήψεων τα τελευταία χρόνια, της συνεπακόλουθης συρρίκνωσής του και της επικρατούσας τάσης αφαίρεσης αρμοδιοτήτων από τον Δημόσιο Τομέα.
- Η έννοια του ευρύτερου δημοσίου συμφέροντος πρέπει να περιορίζεται μόνο στις ανάγκες λειτουργίας των Δημοσίων Υπηρεσιών ή να ανάγεται και στην καλύτερευση της ποιότητας ζωής των περιοίκων.

Τα παραπάνω ερωτήματα πρέπει να απαντηθούν με γνώμονα ότι η συγκεκριμένη κτηριακή υποδομή περιλαμβάνει συνολική έκταση 12.000 τ.μ., η ανακατασκευή της δεν μπορεί να γίνει αποσπασματικά και το κόστος λειτουργίας της, προκειμένου αυτό να

είναι ανταποδοτικό, προϋποθέτει την πλήρη λειτουργία των χώρων. Στην προκειμένη περίπτωση (τουλάχιστον μέχρι σήμερα) κανένα από αυτά τα ερωτήματα δεν έχει βρει απάντηση στον δημόσιο διάλογο.

Ποια θα μπορούσε λοιπόν να είναι η εναλλακτική πρόταση αξιοποίησης του συγκεκριμένου χώρου;

Από την ανάλυση του κόστους κατεδάφισής του παλαιού Νοσοκομείου, προκύπτει δαπάνη της τάξης μεγέθους λίγο παραπάνω από το 1,5 εκ. €, κατά πολύ μικρότερη της συντηρητικότερης εκτίμησης ανακατασκευής του των 9 εκ. € και ακόμη μικρότερη της, πιο ρεαλιστικής, των 12 εκ. €. Συνεπώς, δεχόμενοι ότι η σημερινή κατάσταση του χώρου δεν μπορεί και δεν πρέπει να παραμείνει ως έχει, το ελάχιστο κόστος που θα απαιτηθεί είναι της τάξης των 9 με 12 εκ. €.

Έχοντας λοιπόν ως αφετηρία το κόστος αυτό, θα πρέπει να εξεταστεί η εναλλακτική περίπτωση κατεδάφισής του και αξιοποίησης του χώρου με διαφορετική χρήση από αυτές που προβλέπονται στο παραχωρητήριο έχοντας ως περιθώριο κόστους τα 7 με 10 περίπου εκ. €, που προκύπτει αφαιρώντας από τη δαπάνη ανακατασκευής τη δαπάνη κατεδάφισης.

Η συγκεκριμένη περιοχή πάσχει από έλλειψη ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου, είναι δε, για τα δεδομένα της πόλης, ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένη. Το κοντινότερο πάρκο, που είναι γνωστό ως πάρκο Ανατολικής Θράκης, βρίσκεται περίπου 400 μέτρα μακριά και έχει έκταση περίπου 10 στρεμμάτων, ενώ συνολικά η πόλη δεν διαθέτει κεντρικά μέσα στον ιστό της άλλους πνεύμονες πρασίνου. Οι μεγάλοι ελεύθεροι χώροι πρασίνου είναι ακροβολισμένοι στα περίχωρα της πόλης και η έκτασή τους, όπως αναφέρεται στο «Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019» που παρουσιάστηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, καταλαμβάνουν ποσοστό 8% της συνολικής, ποσοστό που είναι κατά πολύ μικρότερο εντός του εσωτερικού ιστού της πόλης.

Επιπρόσθετα με τα παραπάνω, η περιοχή δεν διαθέτει χρήσεις που να ελκύουν τη μαζική συμμετοχή των κατοίκων. Χαρακτηρίζεται ως επί των πλείστων από αμιγή κατοικία με κάποια διάσπαρτα εμπορικά καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης όπως σούπερ μάρκετ, φαρμακεία, πρατήρια άρτου, ιδιωτικά γυμναστήρια κ.τ.λ. και κάποιες χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα όπως είναι τα σχολικά συγκροτήματα όλων των εκπαιδευτικών βαθμίδων που βρίσκονται ακροβολισμένα στη συγκεκριμένη περιοχή. Η μετακίνηση των κατοίκων εξυπηρετείται μέσω σχετικά στενών μονοδρομημένων οδών με μικρά πεζοδρόμια και με τις ελάχιστες απαιτούμενες αστικές υποδομές.

Οι κάτοικοι της περιοχής αυτής προκειμένου να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες τους για ψυχαγωγία, διασκέδαση και αναψυχή είναι αναγκασμένοι να μετακινηθούν προς άλλες περιοχές της πόλης που διαθέτουν τις κατάλληλες υποδομές και πολύ πιο ευχάριστο μικροκλίμα, ιδιαίτερα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.

Συγκεράζοντας τα παραπάνω και θεωρώντας ως αυτονόητη προτεραιότητα κάθε Δημόσιας Αρχής την επίτευξη του δημοσίου συμφέροντος με την ευρεία έννοια καλύτερευσης της ποιότητας των κατοίκων, προτείνονται τα εξής για το χώρο όπου σήμερα βρίσκεται το παλαιό νοσοκομείο της πόλης:

Η κατεδάφισή του και η απόδοση του χώρου στους κατοίκους της περιοχής και της πόλης γενικότερα. Όπως αναλύθηκε διεξοδικά, η διατήρηση του κτηριακού συγκροτήματος προϋποθέτει μεγάλα κόστη ανακατασκευής και λειτουργίας – συντήρησης με απαραίτητη προϋπόθεση την πλήρη εκμετάλλευση του συνόλου των χώρων του των 12.000 περίπου τ.μ. προκειμένου να καταστεί αυτή βιώσιμη και ανταποδοτική του κόστους. Επειδή όμως, για μια σειρά λόγων που προαναφέρθηκαν, τουλάχιστον στην παρούσα φάση αλλά και στο μέλλον αυτό δεν φαίνεται να είναι εφικτό, η λύση αυτή κρίνεται ως μη βιώσιμη. Προαπαιτούμενη είναι η τροποποίηση της απόφασης των όρων παραχώρησης της χρήσης του παλαιού νοσοκομείου από το ΥΠ.Α.Α.Τ. στην Π.Α.Μ.Θ. όπου δεν υπάρχει καμία νύξη για ενδεχόμενη κατεδάφιση ή οποιαδήποτε άλλη ενέργεια παρά μόνο για τη χρησιμοποίηση των υφιστάμενων χώρων για την εγκατάσταση Υπηρεσιών.

Η απόδοση του χώρου στους κατοίκους δεν θα πρέπει να χαρακτηρίζεται από τις παρωχημένες πρακτικές του παρελθόντος, αλλά να διαπνέεται από τις σύγχρονες τεχνολογίες και πρακτικές που ήδη σε πολλές πόλεις της πατρίδας μας, αλλά και διεθνώς εφαρμόζονται. Η Δημοτική Αρχή τα τελευταία χρόνια έχει να επιδείξει πολλά βήματα προς τις «έξυπνες» πολιτικές που χαρακτηρίζουν σήμερα μια «ευφυή» πόλη.

Αυτός θα πρέπει να είναι ο γνώμονας για τον σχεδιασμό του νέου χώρου, η ικανοποίηση κατά το δυνατόν των έξι πυλώνων που χαρακτηρίζουν σήμερα μια «ευφυή» πόλη· είναι μια ευκαιρία που δεν πρέπει να πάει χαμένη. Ενδεικτικά αναφέρονται τα εξής:

- Η φύτευση του χώρου με αιθαλή δέντρα που να βελτιώνουν το μικροκλίμα της περιοχής και να προσφέρουν αίσθημα αναψυχής στους περίοικους.
- Η εγκατάσταση μικτών χώρων χρήσεων ψυχαγωγίας, δημιουργικότητας και αναψυχής με ανταποδοτικό όφελος έτσι ώστε να καλύπτονται τα έξοδα συντήρησης του χώρου.

- Η κατασκευή κτισμάτων χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης με τη χρησιμοποίηση υλικών χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος, βιοκλιματικού καινοτόμου σχεδιασμού, που θα μπορούσαν να αποτελέσουν τα καινούρια τοπόσημα της περιοχής.
- Η χρησιμοποίηση «ψυχρών» οικολογικά φιλικών υλικών για τη δημιουργία των κατάλληλων αστικών υποδομών, ήτοι πεζοδρόμων, μονοπατιών κ.τ.λ.
- Η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ έτσι ώστε οι λειτουργίες του χώρου να είναι ενεργειακά αυτόνομες.
- Η εγκατάσταση σημείων σύγχρονων ψηφιακών υποδομών που να παρέχουν πληροφορίες για την ιστορία της πόλης, τις υποδομές της και τις παρεχόμενες υπηρεσίες.
- Η χρήση οικονομικών λαμπτήρων και λοιπών ηλεκτρικών υποδομών.
- Η διαμόρφωση γωνιών ανακύκλωσης και η εγκατάσταση σύγχρονων τρόπων συλλογής απορριμμάτων.
- Η πρόβλεψη παροχής υποδομών αποχέτευσης και ύδρευσης, καθώς και υπόγειων χώρων καταφυγίων και αποθήκευσης υλικών εγκατάστασης πρόχειρων καταυλισμών για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών και την εμπέδωση ασφάλειας στους κατοίκους.

Όλα τα παραπάνω που ενδεικτικά αναφέρονται, καθώς και πολλά άλλα που θα μπορούσαν να προκύψουν στην πορεία, θα είναι προϊόν αρχιτεκτονικού διαγωνισμού που θα διέπεται όμως από τις παραπάνω κατευθυντήριες γραμμές. Η στόχευση θα πρέπει να είναι η βέλτιστη αξιοποίηση του χώρου σύμφωνα με τις σύγχρονες καινοτόμες «ευφυείς» πρακτικές με το βλέμμα στο μέλλον και όχι στο παρελθόν.

4.1.3 ΟΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΜΑΞΟΣΤΑΣΙΟΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΕΒΡΟΥ.

Όπως εκτενώς αναφέρθηκε στο 3^ο Κεφάλαιο, στο χώρο που σήμερα βρίσκεται το αμαξοστάσιο της Π.Ε. Έβρου συνυπάρχουν δομές με έντονο κοινωνικό πρόσημο, όπως είναι το Πολυκοινωνικό Κέντρο και το Β΄ ΚΑΠΗ του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Δομές οι οποίες γειτνιάζουν απευθείας με το αμαξοστάσιο χωρίς την ύπαρξη κάποιου έστω φυσικού συνόρου.

Ο συγκεκριμένος χώρος χρησιμοποιούνταν από την Υπηρεσία Εγγείων Βελτιώσεων (Υ.Ε.Β.) ως το 2000, όταν και συγχωνεύτηκε στη Νομαρχία Έβρου. Μέχρι τότε η περιοχή γύρω από τις εγκαταστάσεις δεν γνώριζε ιδιαίτερη οικιστική ανάπτυξη και η θέση τους εκεί μαζί με την ύπαρξη της αποθήκης αλατιού για τους αποχιονισμούς δεν προκαλούσε όχληση. Η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής όμως τα τελευταία χρόνια σε συνδυασμό με την εγκατάσταση στην ίδια περιοχή τόσο των δύο προαναφερόμενων δομών, όσο του καινούριου κλειστού κολυμβητηρίου και του υπό ανέγερση καινούριου κλειστού γυμναστηρίου της πόλης, δύο χρήσεων υπερτοπικού χαρακτήρα, πλέον αναβαθμίζουν την αξία του διατιθέμενου δημόσιου χώρου. Οι λοιπές χρήσεις γης είναι αμιγούς κατοικίας, με ελάχιστα καταστήματα ενώ πρέπει να αναφερθεί ότι απέναντι από τον χώρο του εν λόγω οικοπέδου, υπάρχει δομή για τη στήριξη κακοποιημένων γυναικών.

Από τη συνολική έκταση των περίπου 16.000 τ.μ., περίπου 5.000 τ.μ. καταλαμβάνουν οι χώροι του Πολυκοινωνικού Κέντρου και του Β΄ ΚΑΠΗ, ενώ τα υπόλοιπα 11.000 περίπου τ.μ. καταλαμβάνουν οι εγκαταστάσεις του αμαξοστασίου και των αποθηκών αλατιού.

Έχοντας ως δεδομένη την ανάπτυξη ροών λόγω της κατασκευής του καινούριου κλειστού γυμναστηρίου αλλά και της μελλοντικής ανάπτυξης του «Πάρκου Αλτιναμάζης» που βρίσκεται στην εγγύς περιοχή, καθίσταται εμφανής η αναγκαιότητα εναλλακτικής αξιοποίησης του συγκεκριμένου χώρου με χρήσεις που θα απευθύνονται στο κοινωνικό σύνολο.

Από τα όσα παρουσιάστηκαν στο 3^ο Κεφάλαιο σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του χώρου, προκύπτει πιθανή νομική ασάφεια ως προς τον ιδιοκτήτη της εν λόγω έκτασης, αν και αυτή σήμερα βάσει του Εθνικού Κτηματολογίου ανήκει στον Δήμο Αλεξανδρούπολης. Σε κάθε περίπτωση, οι δύο φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης που εμπλέκονται με αυτήν, ο Δήμος Αλεξανδρούπολης και η Περιφερειακή Ενότητα Έβρου, οφείλουν να έρθουν σε συνεννόηση προτάσσοντας το ευρύτερο κοινωνικό και

δημοσιονομικό συμφέρον, τα οποία και (πρέπει να) δρουν σε συνάφεια μεταξύ τους και όχι ανταγωνιστικά.

Αφενός λοιπόν πρέπει πρώτα να εξασφαλιστεί η μεταστέγαση των λειτουργιών της συγκεκριμένης Υπηρεσίας της Π.Ε. Έβρου που διαδραματίζει ενεργό και κομβικό ρόλο στην παραγωγή Δημοσίων Έργων και παροχής υπηρεσιών υψηλής δημοσιονομικής σπουδαιότητας για το σύνολο του Νομού Έβρου (κάτι άλλωστε που προδιαγράφεται και στις 2 αποφάσεις παραχώρησης που εκτέθηκαν στο 3^ο Κεφάλαιο) και αφετέρου η καλύτερη αξιοποίηση του χώρου.

Προς τούτο, προτείνονται οι εξής δύο λύσεις:

- Η απομάκρυνση των αποθηκών αλατιού, που σε κάθε περίπτωση δεν υφίσταται κανένας λόγος να υπάρχουν εντός οικιστικού συνόλου (τουναντίον θα εξυπηρετούσε πολύ περισσότερο τη χρήση τους η ύπαρξή τους σε περιαστικό περιβάλλον) και η κατασκευή καινούριων σύγχρονων εγκαταστάσεων για το αμαξοστάσιο της Π.Ε. Έβρου, ορθολογικά χωροθετημένων και λειτουργικών στο χώρο των 3.000 τ.μ. που σήμερα καταλαμβάνουν.
- Εναλλακτικά, η κατασκευή των συγκεκριμένων εγκαταστάσεων σε δημόσια έκταση έξω και εγγύς του οικιστικού ιστού, μαζί φυσικά με τις αποθήκες αλατιού.

Και στις δύο περιπτώσεις είναι προαπαιτούμενη η συνεργασία των 2 φορέων Τ.Α. προκειμένου να αποφευχθούν καθυστερήσεις και ενδεχόμενες δικαστικές χρονοβόρες διαδικασίες στην εξεύρεση των κατάλληλων χώρων μετεγκατάστασης των λειτουργούντων Υπηρεσιών και την απόδοση του χώρου στην κοινωνία της πόλης.

Όπως γίνεται αυτονόητα αντιληπτό, στην πρώτη περίπτωση ο υπό αξιοποίηση χώρος ανέρχεται σε 8.000 περίπου τ.μ., ενώ στη δεύτερη περίπτωση καθίσταται πλήρως αξιοποιήσιμος για το υπόλοιπο των 11.000 περίπου τ.μ.

Ποια θα μπορούσε όμως να είναι η εναλλακτική αξιοποίηση του χώρου αυτού; Επιχειρώντας μια προβολή στο μέλλον για τον διαμορφούμενο χαρακτήρα της περιοχής, θα μπορούσαν να αναφερθούν τα εξής:

Υπάρχουν ήδη δύο δομές ιδιαίτερα κοινωνικού χαρακτήρα, το Πολυκοινωνικό Κέντρο και το ΚΑΠΗ, που ενθυλακώνουν στη λειτουργία τους την προσφορά στον συνάνθρωπο.

Σύντομα θα λειτουργήσει στο χώρο προσκοπικό Σύστημα, σε παραχωρηθέν κτήριο που βρίσκεται στα δυτικά όρια του οικοπέδου και πίσω ακριβώς από το ΚΑΠΗ. Ως γνωστόν, ο Προσκοπισμός είναι η πρώτη εθελοντική Κίνηση στην πατρίδα μας με

βαθιές ριζωμένες στις Αρχές του τη βοήθεια στον συνάνθρωπο και την προσφορά στο κοινωνικό σύνολο.

Λειτουργεί ήδη στην περιοχή το καινούριο κλειστό κολυμβητήριο και τα επόμενα χρόνια ανεγείρεται πλησίον του το καινούριο κλειστό γυμναστήριο της πόλης. Η ύπαρξη των δύο αυτών λειτουργιών θα μπορούσαν κάλλιστα να αποτελέσουν την αθλητική κυψέλη της πόλης με έμφαση και στον μαζικό αθλητισμό.

Εντός της έκτασης του «Πάρκου Αλτιναμάζης» λειτουργεί ήδη υπαίθριο θέατρο που προσελκύει κάθε καλοκαίρι πλήθος πολιτιστικών δράσεων (συναυλιών, παραστάσεων κ.τ.λ.), ενώ προβλέπεται στο απώτερο μέλλον η περαιτέρω αξιοποίησή του καθώς και η ανέγερση σχολικών συγκροτημάτων.

Χωροταξικά, ο υπό εξέταση χώρος αποτελεί εκ της θέσεώς του τον συνδυαστικό κρίκο ανάμεσα στις αθλητικές και στις πολιτιστικές δομές, ενώ παρουσιάζει χρήσεις οι οποίες χαρακτηρίζονται από έντονο κοινωνικό χαρακτήρα και την προσφορά στον συνάνθρωπο.

Προς τούτο λοιπόν, προτείνονται τα εξής:

Η δημιουργία ενός θεματικού πάρκου με έμφαση στον εθελοντισμό, ενός «πάρκου εθελοντισμού». Όπως προαναφέρθηκε, ο χαρακτήρας του χώρου ήδη αποπνέεται από δομές που έχουν εθελοντικό χαρακτήρα και έχουν στον πυρήνα ύπαρξής τους την προσφορά στον συνάνθρωπο.

Θα μπορούσαν λοιπόν στον χώρο αυτό να στεγαστούν εθελοντικές ομάδες της περιοχής, οι οποίες σήμερα βρίσκονται διάσπαρτες μέσα στον αστικό ιστό και παρ' όλες τις δυσκολίες που αντιμετωπίζουν καθημερινά, συνεχίζουν απρόσκοπτα να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους στο κοινωνικό σύνολο.

Οι ομάδες αυτές σήμερα στεγάζονται, λόγω έλλειψης πόρων, σε παραχωρημένες ιδιοκτησίες του Δήμου, οι οποίες με αυτόν τον τρόπο θα μπορούν να διατεθούν για άλλη δημόσια χρήση.

Η στέγασή τους θα μπορούσε να γίνει σε μικρά κτήρια καινοτόμου σχεδιασμού, με εσωτερικούς πεζοδρόμους και χωροταξία που θα έχει στο κέντρο της ενδεχομένως κάποιο γλυπτό με θέμα τον εθελοντισμό και την προσφορά στον συνάνθρωπο και θα μπορούσε να αποτελέσει το καινούριο τοπόσημο της περιοχής. Η συνύπαρξη πολλών εθελοντικών δομών και συλλόγων σε ένα ενιαίο χώρο με τη συνεπακόλουθη δράση και συνεργασία τους, θα μπορούσε να αποτελέσει το έναυσμα για την ευαισθητοποίηση περισσότερων δημοτών για τη συμμετοχή στα κοινά προς αυτή την κατεύθυνση.

Επίσης, παράλληλα με τις δομές αυτές, θα μπορούσαν στον χώρο να αναπτυχθούν και δράσεις που έχουν ως αντικείμενο την Πολιτική Προστασία, την αντιμετώπιση καταστροφών και την εκμάθηση πρακτικών αντίδρασης των δημοτών σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης, συμβάλλοντας στο αίσθημα ασφάλειας.

Ενδεικτικές περιπτώσεις δομών και συλλόγων που θα μπορούσαν να στεγαστούν στον χώρο αυτό, είναι:

Οι σύλλογοι αιμοδοτών της ευρύτερης περιοχής, με την ύπαρξη κατάλληλα εξοπλισμένου χώρου για αιμοδοσία αλλά και για την ευαισθητοποίηση για τα οφέλη της αιμοδοσίας.

Η Εθελοντική Ομάδα Διάσωσης (Ε.Ο.Δ.) με χώρους όπου θα διατηρεί τον εξοπλισμό της, θα μπορεί να εκπαιδεύει τα μέλη της αλλά και θα μπορεί να προβάλλει το έργο της μέσω σεμιναρίων που θα διενεργεί για το ευρύ κοινό που ενδιαφέρεται.

Ο Ελληνικός Ερυθρός Σταυρός (Ε.Ε.Σ.) που (αν και δεν αποτελεί εθελοντική οργάνωση διατηρεί μεγάλο αριθμό εθελοντών στις τάξεις του) θα μπορούσε να διοργανώνει σεμινάρια εκμάθησης πρώτων βοηθειών.

Οι εθελοντές δασοπυροσβέστες, που υπό την αιγίδα της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, θα μπορούν να εκπαιδεύονται σε πρακτικές δασοπυρόσβεσης και επάνδρωσης των δασικών πυροφυλακίων της περιοχής.

Οικολογικές οργανώσεις και σύλλογοι της περιοχής.

Η λειτουργία της «Εθελοντικής Οργάνωσης Πολιτικής Προστασίας» που ενώ προβλέπεται από νομοθετική διάταξη ήδη από το 2002 (ν.3013/2002) και τροποποιήθηκε το 2019, εν τούτοις είναι ανενεργή. Σε αυτήν μπορεί να συμμετέχει οποιοδήποτε φυσικό πρόσωπο εντασσόμενο στο Εθνικό δυναμικό της Πολιτικής Προστασίας.

Το δίκτυο εθελοντών του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Αναπτύχθηκε το 2020 με αφορμή την επέλαση του κορωνοϊού για την ευαισθητοποίηση των πολιτών και την παροχή βοήθειας σε άτομα που δυσκολεύονται να ικανοποιήσουν βασικές καθημερινές τους ανάγκες, σε συνδυασμό με το Γραφείο Εθελοντισμού του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Η δράση του προφανώς μπορεί (και πρέπει) να επεκταθεί περαιτέρω. Η ύπαρξη κτηριακής δομής στο χώρο αυτό θα μπορούσε να συνεισφέρει προς αυτήν την κατεύθυνση.

Η αναφορά των παραπάνω συλλόγων και δομών είναι ενδεικτική. Η επιλογή τους θα γίνεται με συγκεκριμένα κριτήρια από τη Δημοτική Αρχή, ενώ οι χρήστες θα είναι υπεύθυνοι για την ευταξία του χώρου και την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών και εξόδων.

Η κατασκευή του «πάρκου» αυτού θα ακολουθεί τις αρχές δόμησης που ήδη αναφέρθηκαν στην περίπτωση του παλαιού Νοσοκομείου δηλαδή, πέρα από τη φύτευση του χώρου που κρίνεται απαραίτητη, η κατασκευή των εγκαταστάσεων θα έχει ως γνώμονα τον καινοτόμο, σύγχρονο, οικολογικό τρόπο δόμησης που από μόνος του θα είναι αρκετός να προσδώσει στην περιοχή την έννοια του «επίκεντρου» εθελοντισμού και την προσέλκυση του ενδιαφέροντος του ευρύτερου κοινού.

Η λειτουργία αυτής της «κυψέλης» οργανώσεων που η δράση τους έχει έντονο το κοινωνικό πρόσημο σε ένα ενιαίο χώρο θα έχει, πέρα από τα υπόλοιπα, ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη συνεργειών και μεταξύ τους, την προσέλκυση πολλών και διαφορετικών δράσεων με κοινό παρονομαστή την προσφορά στο κοινωνικό σύνολο και σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες δομές, την αποκόμιση προστιθέμενης αξίας στην ευρύτερη (και όχι μόνο) περιοχή. Θα μπορούσε να αποτελέσει δυνητικά τη θρυαλίδα που χρειάζεται η πόλη για να βγει ο κόσμος από τα στενά όρια του σπιτιού του, από την περιχαράκωση της καθημερινότητάς του και να συμμετέχει πιο ενεργά στα κοινά.

Ανακεφαλαιώνοντας όλα τα παραπάνω και αξιολογώντας τη θέση των προαναφερόμενων χώρων στην πόλη, όπως φαίνεται στον παρακάτω χάρτη, φαίνεται ότι εκατέρωθεν της περιοχής αναζωογόνησης του Βόρειου Τομέα της πόλης και σε μικρή απόσταση βρίσκονται οι δύο προτεινόμενοι για αξιοποίηση χώροι του Παλαιού Νοσοκομείου και του εργοταξίου της Π.Ε. Έβρου (με το άσπρο φόντο). Θα μπορούσε λοιπόν η αξιοποίησή τους (είτε με τα όσα προτείνονται στην παρούσα εργασία είτε με οποιαδήποτε άλλη πρόταση ανάπλασής τους προκριθεί), να αποτελέσει ένα ακόμη πυλώνα ανάπτυξης της πόλης.

Χάρτης 5: Χωροταξική τοποθέτηση των δύο προτεινόμενων προς αξιοποίηση δημόσιων χώρων (με άσπρο φόντο) σε σχέση με την υπό ανάπτυξη περιοχή του Βόρειου Τομέα της πόλης (οι οδοί με πράσινο χρώμα).



Πηγή: Προσωπική επεξεργασία.

4.1.4 ΕΝ ΚΑΤΑΚΛΕΙΔΙ.

Ο κόσμος παγκοσμίως αλλάζει με ραγδαίους ρυθμούς. Οι σταθερές με τις οποίες μεγάλωσαν γενιές και γενιές, πλέον τίθενται σε αμφισβήτηση. Η κοινωνικότητα, η ασφάλεια, η εργασία, η υγεία, ακόμη και η ειρήνη δεν μπορούν να θεωρούνται δεδομένα ούτε και στην Ευρώπη, την πιο ανεπτυγμένη γωνιά του πλανήτη. Η παγκοσμιοποίηση και η ανάπτυξη ιδιαίτερα των ψηφιακών τεχνολογιών, πρέπει να είναι εργαλεία για μια καλύτερη ζωή και όχι τα μέσα για λιγότερη ζωή. Η αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και των δυνατοτήτων που έχει κάθε πόλη, η ανάπτυξη της και όχι η απλή διαχείριση της καθημερινότητας, πρέπει να είναι η προμετωπίδα των προσπαθειών κάθε τοπικής Αρχής.

Η Αλεξανδρούπολη ως μια πόλη στα σύνορα της χώρας, με ένα ιδιαίτερα ιστορικά προβληματικό γείτονα, πρέπει λόγω της θέσης της να μετατρέψει τα μειονεκτήματά της σε πλεονεκτήματα. Η αύξηση του πληθυσμού της και η προσέλκυση διεθνούς επενδυτικού ενδιαφέροντος τα επόμενα χρόνια, ακριβώς λόγω των διαμορφούμενων γεωστρατηγικών συσχετισμών, πρέπει να τη βρει έτοιμη να ανταποκριθεί σε αυτές τις προκλήσεις.

Η μετεξέλιξή της σε μια σύγχρονη δυτική πολιτεία είναι μια ανάγκη αδιαπραγμάτευτη. Μετεξέλιξη όμως που θα πρέπει να εξασφαλίσει το ανθρώπινο πρόσωπο που εν πολλοίς ακόμη διατηρεί, να το αναπτύξει ενσωματώνοντας «έξυπνες» καινοτόμες τεχνολογίες και να αξιοποιήσει όλα εκείνα τα «εν υπνώσει» μέσα που διαθέτει. Μια σύγχρονη πολιτεία που σέβεται τον εαυτό της, δεν της επιτρέπεται να διατηρεί «κουφάρια» στον αστικό της ιστό, δεν της επιτρέπεται να έχει ανισόρροπη ανάπτυξη και να διατηρεί αναξιοποίητο το δομικό της κεφάλαιο. Πρέπει να έχει όραμα, θέληση, μακρόπνοο σχεδιασμό, ευρύτερη κοινωνική συναίνεση πέρα από μικροκομματικές και ιδιοτελείς πρακτικές και, κυρίως, πρέπει να έχει το αίσθημα της ευθύνης απέναντι στις επερχόμενες γενιές να αφήσει τον κόσμο λίγο καλύτερο από ότι τον βρήκε.

«Ένα ταξίδι χιλίων χιλιομέτρων αρχίζει με ένα βήμα»

(Λάο Τσε, Κινέζος φιλόσοφος, 6^{ος} αιώνας π.Χ.)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ.

α) Συνέντευξη του Δημάρχου Αλεξανδρούπολης.

ΕΡΩΤΗΜΑ 1^ο: Αν και δεν ανήκει στην ευθύνη του Δήμου Αλεξανδρούπολης, θεωρώντας αναγκαία την αξιοποίηση του Παλαιού Νοσοκομείου, ποια πιστεύετε ότι θα ήταν η καλύτερη αξιοποίησή του;

Θεωρώ ότι το κτιριακό αυτό συγκρότημα θα πρέπει να παραχωρηθεί από την Περιφέρεια ΑΜΘ στον Δήμο Αλεξανδρούπολης, καθώς από το Δεκέμβριο του 2018 όταν και περιήλθε στην κυριότητά της δεν έχει γίνει καμία απολύτως ενέργεια αξιοποίησής του.

Ως Δήμος Αλεξανδρούπολης θέλουμε και επιδιώκουμε να αξιοποιήσουμε παλιά κτίρια που βρίσκονται στην επικράτειά μας, δίνοντας ζωή όχι μόνο στα ίδια αλλά και στους ανθρώπους που ζουν και εργάζονται γύρω από αυτά. Αυτό που θέλω για το παλιό νοσοκομείο, είναι να αξιοποιηθεί και στη θέση του να ανεγερθεί ένα Μέγαρο Μουσικής. Ένας σύγχρονος πολυχώρος πολιτισμού και τεχνών, ικανός να καλύψει τις διαρκώς αυξανόμενες ανάγκες τόσο των πολιτιστικών συλλόγων και των μελών τους όσο και των μεμονωμένων δημοτών που φροντίζουν με κάθε ευκαιρία να μας δείχνουν ότι διψούν για πολιτισμό!

ΕΡΩΤΗΜΑ 2^ο: Πιστεύετε ότι, σε κάθε περίπτωση, είναι αναγκαία η συνεργασία της Π.Ε. Έβρου και του Δήμου Αλεξανδρούπολης για την εξεύρεση της βέλτιστης λύσης, δεδομένου ότι ο χώρος βρίσκεται εντός του Πολεοδομικού Ιστού της πόλης;

Όπως σας ανέφερα και παραπάνω, τα 4 έτη ανυπαρξίας οποιασδήποτε ενέργειας από πλευράς της Περιφέρειας για την αξιοποίησή του, ενδεχομένως να αποτελούν στοιχείο έλλειψης ενδιαφέροντος. Οι μοναδικές (μεγάλες) δαπάνες, στις οποίες έχει προβεί η Περιφέρεια αφορούν μόνο στην περίφραξη και τη φύλαξη του χώρου.

Για εμένα, η βέλτιστη λύση είναι να παραχωρηθεί το κτίριο στον Δήμο Αλεξανδρούπολης για 30 χρόνια και να προχωρήσουμε σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες αξιοποίησής του, μετατρέποντας το σε πολυχώρο πολιτισμού. Για την κατασκευή του οποίου θα προκηρυχθεί διεθνής αρχιτεκτονικός διαγωνισμός δίνοντας έτσι τη δυνατότητα σε επαγγελματίες να οραματιστούν και να καταθέσουν τις προτάσεις τους και στην πόλη να αποκτήσει ένα στολίδι αρχιτεκτονικής.

ΕΡΩΤΗΜΑ 3^ο: Σε αντιστοιχία με το Παλαιό Νοσοκομείο, πιστεύετε ότι είναι αναγκαία η αξιοποίηση του χώρου που καταλαμβάνουν σήμερα οι αποθήκες αλατιού και το εργοτάξιο της Π.Ε. Έβρου, στο οικόπεδο όπου βρίσκεται το Πολυκοινωνικό Κέντρο και το Β΄ΚΑΠΗ;

Αντίστοιχα, θεωρώ ότι και για αυτούς τους χώρους θα πρέπει να αποκτήσει πρώτα ο Δήμος Αλεξανδρούπολης την κυριότητα. Επόμενο βήμα μας, η δημιουργία μιας σύγχρονης σκεπαστής ημιυπαίθριας αγοράς (ανάλογη με αυτή του Δήμου Τρικκαίων).

ΕΡΩΤΗΜΑ 4^ο: Στην περίπτωση που κρίνετε απαραίτητη την αξιοποίηση του χώρου αυτού, θα ήσασταν διατεθειμένος να συνεργαστείτε με την Π.Ε. Έβρου, προκειμένου να προηγηθεί πρώτα η μετεγκατάσταση των Υπηρεσιών της Π.Ε.;

Σας απάντησα νωρίτερα, ότι η βέλτιστη λύση προκειμένου να αξιοποιηθεί το κτιριακό συγκρότημα είναι η παραχώρησή του στον Δήμο Αλεξανδρούπολης.

ΕΡΩΤΗΜΑ 5^ο: Στην περίπτωση που συναινείτε με την αξιοποίηση του χώρου αυτού, υπάρχει κάποια πρόταση αξιοποίησής του;

(απαντήθηκε παραπάνω)

ΕΡΩΤΗΜΑ 6^ο: Πιστεύετε ότι η αξιοποίηση των δύο αυτών χώρων, θα μπορούσε σε συνδυασμό με το υπό δημοπράτηση έργο του Δήμου «Αστική αναζωογόνηση Βορείου τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων» να αποτελέσει τον αντίρροπο πυλώνα ανάπτυξης της πόλης με το ήδη ανεπτυγμένο νότιο τμήμα της πόλης;

Ήδη υπάρχει μια ανάπτυξη στο τμήμα αυτό της πόλης με τη δημιουργία νέων χώρων άθλησης: δίπλα στο κολυμβητήριο κατασκευάζεται νέο κλειστό γυμναστήριο και σχεδιάζουμε σε διπλανή έκταση να κατασκευάσουμε 'το σπίτι της γυμναστικής'. Αποδεικνύεται ότι υπάρχουν χώροι άθλησης στο επόμενο στάδιο κατασκευάζονται χώροι αναψυχής και συνάθροισης προκειμένου να ικανοποιηθούν οι ανάγκες και τα θέλω του αυξανόμενου πληθυσμού. Οπότε ναι, σε συνέχεια του μεγάλου έργου «Αστική αναζωογόνηση Βορείου τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων» και της σχεδιαζόμενης κατασκευής χώρων άθλησης και αναψυχής, αναδεικνύεται αντίστοιχα και το βόρειο κομμάτι της πόλης μας.

ΕΡΩΤΗΜΑ 7^ο: Πιστεύετε ότι ένα από τα κλειδιά ανάπτυξης της πόλης βρίσκεται στην αξιοποίηση και αναβάθμιση των δημοσίων χώρων εντός του δομικού ιστού με τη χρήση καινοτόμων «ευφύων» πρακτικών, καθιστώντας την πόλη πιο ελκυστική τόσο για τους κατοίκους της όσο και για τους επισκέπτες της;

Πιστεύω ότι στην Αλεξανδρούπολη θα έπρεπε να είχε γίνει ό,τι γινόταν πριν από 30 χρόνια στις σύγχρονες μεγάλες πόλεις: πεζοδρόμηση του κέντρου, αποκέντρωση των υπηρεσιών, απομάκρυνση των αυτοκινήτων και αξιοποίηση των παλιών κτιρίων τα οποία διατηρούν τον χαρακτήρα και αποτελούν κομμάτι της ιστορίας μιας πόλης. τη συνέχεια στον χώρο και τον χρόνο.

Έξυπνη είναι η πόλη που υιοθετεί έξυπνες εφαρμογές, είναι όμως και η πόλη που έχει έξυπνους δημότες που δέχονται να αλλάζουν νοοτροπίες χρόνων καθώς και τη ρουτίνα τους. Πρωτίστως, έξυπνη είναι η πόλη που ακούει τους δημότες της και προσαρμόζεται από κοινού στις αλλαγές και τις προκλήσεις που φέρουν τα νέα δεδομένα.

β) Συνέντευξη του Αντιπεριφερειάρχη Έβρου.

ΕΡΩΤΗΜΑ 1^ο: Θεωρώντας ως δεδομένη την ανάγκη αξιοποίησης του Παλαιού Νοσοκομείου, του οποίου η χρήση ανήκει στην Π.Ε. Έβρου, ποιες είναι σήμερα οι δυνατότητες και η στόχευση για την αξιοποίησή του;

Προτεραιότητα έχει δοθεί στη μετεγκατάσταση των κεντρικών υπηρεσιών της Π.Ε. Έβρου. Αρχικά για το λόγο αυτό θα ανακαινιστεί το κτίριο στο οποίο στεγαζόταν η Μοριακή Βιολογία, καθώς και η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου. Ταυτόχρονα βρίσκεται σε εξέλιξη μελέτη που αφορά την στατική επάρκεια και καταλληλότητα του κτιρίου στο παλιό Νοσοκομείο.

ΕΡΩΤΗΜΑ 2^ο: Έχοντας ως δεδομένα τους όρους παραχώρησης της χρήσης του κτηρίου από το Υπουργείο Γεωργίας για γραφειακές χρήσεις Δημοσίων Υπηρεσιών, την έλλειψη Οικοδομικής Άδειας, την εξαιρετικά υποβαθμισμένη δομική του κατάσταση και την πιθανή ανάγκη στατικής ενίσχυσής του που θα μπορούσαν να καταστήσουν την ανακαίνιση και τη λειτουργία του ασύμφορη, θα θεωρούσατε ότι η κατεδάφισή του και η ολική ανάπλαση του χώρου θα μπορούσε να αποτελέσει μια εναλλακτική πρόταση;

Αυτή η παραδοχή στην ερώτησή σας θα απαντηθεί μετά την ολοκλήρωση της μελέτης που προαναφέραμε. Θα αξιολογηθεί και η σχέση κόστους οφέλους με οικονομικά κριτήρια αλλά και κοινωνικά λόγω της χωροταξίας των όμορων Ο.Τ. αλλά και τις ανάγκες αξιοποίησης του χώρου με άλλες δράσεις.

ΕΡΩΤΗΜΑ 3^ο: Σε συνέχεια του προηγούμενου ερωτήματος και στην περίπτωση που προκριθεί η ολική ανάπλαση του χώρου, θα θεωρούσατε αναγκαία τη συνεργασία με τον Δήμο Αλεξανδρούπολης, δεδομένου ότι ο χώρος αυτός βρίσκεται εντός του Πολεοδομικού ιστού της πόλης;

Ο Χώρος αυτός είναι αναπόσπαστο πολεοδομικό κομμάτι της πόλης. Σίγουρα θα πρέπει να εξεταστεί η συνεισφορά του ως έκταση και χώρος κατόπιν σχετικών προτάσεων και μελετών σε συνδυασμό με τα προηγούμενα.

ΕΡΩΤΗΜΑ 4^ο: Σε αντιστοιχία με το Παλαιό Νοσοκομείο, πιστεύετε ότι θα ήταν εφικτή και απαραίτητη η μετεγκατάσταση των αποθηκών αλατιού και του εργοταξίου της Π.Ε. Έβρου από τον χώρο που βρίσκονται σήμερα, προκειμένου ο χώρος αυτός να αξιοποιηθεί καλύτερα προς όφελος του κοινωνικού συνόλου;

Ως πρόταση η ερώτησή σας δελεάζει για την ανάπτυξη των δράσεων στο εν λόγω Ο.Τ. Πρέπει πρώτα όμως να βρεθούν οι χώροι μετεγκατάστασης των υλικών και φυσικά η χρηματοδότηση του όλου εγχειρήματος εφόσον αυξάνουν την ωφέλεια της Πόλης.

ΕΡΩΤΗΜΑ 5^ο: Στην περίπτωση που συναινείτε με την αξιοποίηση του χώρου αυτού, πιστεύετε ότι είναι απαραίτητη η συνεργασία με τον Δήμο, προκειμένου να εξευρεθεί κατάλληλος χώρος για την μετεγκατάσταση;

Πάντοτε η συνεργασία και η διαλειτουργικότητα φέρνουν καλύτερα αποτελέσματα από μεμονωμένες αποσπασματικές ενέργειες.

γ) Συνέντευξη της Αν. Πρ/νης της Δ.Τ.Ε. Π.Ε. Έβρου.

ΕΡΩΤΗΜΑ 1^ο: Θεωρώντας ως δεδομένη την ανάγκη αξιοποίησης του Παλαιού Νοσοκομείου, του οποίου η χρήση ανήκει στην Π.Ε. Έβρου, γνωρίζετε ποιες είναι σήμερα οι δυνατότητες και η στόχευση για την αξιοποίησή του;

Το κτιριακό συγκρότημα ανήκει στην ιδιοκτησία του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Σύμφωνα με την απόφαση παραχώρησης, η δυνατότητα και η στόχευση για την αξιοποίηση του περιορίζονται στη στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών.

Με βάση το σκοπό της παραχώρησης, το νεότερο κτίριο του τμήματος βιολογικών του κτιριακού συγκροτήματος του πρώην Νοσοκομείου Αλεξ/πολης πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση των Υπηρεσιών της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου.

Για το δε παλαιότερο κτιριακό συγκρότημα, στο πλαίσιο αξιοποίησης του, η Περιφέρεια, προβαίνει στον έλεγχο της στατικής επάρκειας του κτιρίου, ώστε να εκτιμηθεί η αντοχή του και να καθοριστεί το κόστος της στατικής ενίσχυσής του. Είναι ένα πρώτο βήμα που θα οδηγήσει σε περαιτέρω ενδεχόμενες αποφάσεις αξιοποίησης.

ΕΡΩΤΗΜΑ 2^ο: Έχοντας ως δεδομένα τους όρους παραχώρησης της χρήσης του κτηρίου από το Υπουργείο Γεωργίας για γραφειακές χρήσεις Δημοσίων Υπηρεσιών, την έλλειψη Οικοδομικής Άδειας, την εξαιρετικά υποβαθμισμένη

δομική του κατάσταση και την πιθανή ανάγκη στατικής ενίσχυσής του που θα μπορούσαν να καταστήσουν την ανακαίνιση και τη λειτουργία του ασύμφορη, θα θεωρούσατε ότι η κατεδάφισή του και η ολική ανάπλαση του χώρου θα μπορούσε να αποτελέσει μια εναλλακτική πρόταση;

Η περίπτωση να καταστεί όχι μόνο η ανακαίνιση του αλλά και η λειτουργία του ασύμφορη, σαφώς και είναι ορατή, επειδή πρόκειται για ένα γερασμένο εγκαταλελειμμένο και υποβαθμισμένο κτιριακό συγκρότημα, με πολλαπλές φθορές και διαβρώσεις.

Εάν αυτό διαπιστωθεί αντιλαμβάνεστε ότι αίρεται ο σκοπός της παραχώρησης και αυτομάτως πρέπει να οδηγηθούμε σε άλλες εναλλακτικές προτάσεις, που μπορεί να περιλαμβάνουν την κατεδάφισή και την ολική ανάπλαση του χώρου, η οποία αν τεθεί υπό το πρίσμα ενός σύγχρονου πολεοδομικού σχεδιασμού και αστικής ανάπλασης μπορεί να μεταμορφωθεί σε τοπικό πόλο ανάπτυξης, με ωφέλιμες θετικές διαχύσεις στον ιστό της πόλης (διοικητικές, κοινωνικές, οικονομικές).

ΕΡΩΤΗΜΑ 3^ο: Σε συνέχεια του προηγούμενου ερωτήματος και στην περίπτωση που προκριθεί η ολική ανάπλαση του χώρου, θα θεωρούσατε αναγκαία τη συνεργασία με τον Δήμο Αλεξανδρούπολης, δεδομένου ότι ο χώρος αυτός βρίσκεται εντός του Πολεοδομικού ιστού της πόλης;

Στη συγκεκριμένη περίπτωση εάν προκριθεί η ολική ανάπλαση του χώρου, ο συμμετοχικός σχεδιασμός καθίσταται απαραίτητος, για να επιτευχθεί η αναβάθμιση και η αναγέννηση της περιοχής, με όρους βιωσιμότητας και αειφορίας.

Η ανάπλαση και η αποκατάσταση του συγκεκριμένου χώρου, αλλά και η απόδοσή του στην τοπική κοινωνία δεν μπορεί να αφήνει αμέτοχο το Δήμο Αλεξανδρούπολης.

Εξάλλου μεταξύ των δύο βαθμών τοπικής αυτοδιοίκησης δεν υφίστανται σχέσεις ελέγχου και ιεραρχίας, αλλά συνεργασίας και συναλληλίας, οι οποίες αναπτύσσονται για την προώθηση της περιφερειακής και τοπικής ανάπτυξης, της κοινωνικής συνοχής και της παροχής υπηρεσιών στους πολίτες.

ΕΡΩΤΗΜΑ 4^ο: Σε αντιστοιχία με το Παλιό Νοσοκομείο, πιστεύετε ότι θα ήταν εφικτή και απαραίτητη η μετεγκατάσταση των αποθηκών αλατιού και του εργοταξίου της Π.Ε. Έβρου από τον χώρο που βρίσκονται σήμερα, προκειμένου ο χώρος αυτός να αξιοποιηθεί καλύτερα προς όφελος του κοινωνικού συνόλου;

Σε αντιστοιχία με την περίπτωση του Παλιού Νοσοκομείου, και προκειμένου ο χώρος να αξιοποιηθεί καλύτερα προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, θα ήταν εφικτή και η μετεγκατάσταση των γραφειακών χώρων, του εργοταξίου και των αποθηκών αλατιού,

ζήτημα το οποίο μας απασχολεί κατά καιρούς κυρίως υπό την έννοια της παλαιότητας των εγκαταστάσεων, και το οποίο προσκρούει αφενός, στην εύρεση κατάλληλου χώρου και αφετέρου στην εύρεση των απαραίτητων οικονομικών πόρων για τη δημιουργία νέων εγκαταστάσεων.

ΕΡΩΤΗΜΑ 5^ο: Στην περίπτωση που συναινείτε με την αξιοποίηση του χώρου αυτού, πιστεύετε ότι είναι απαραίτητη η συνεργασία με τον Δήμο, προκειμένου να εξευρεθεί κατάλληλος χώρος για την μετεγκατάσταση;

Επειδή στο συγκεκριμένο χώρο αναπτύσσονται δομές του Δήμου Αλεξανδρούπολης κοινωνικού χαρακτήρα όπως το Πολυκοινωνικό, το ΚΑΠΗ, οι εγκαταστάσεις του κολυμβητηρίου, χρήσεις οι οποίες δε συνάδουν με το χαρακτήρα και τη λειτουργία των εγκαταστάσεων του εργοταξίου μας, θεωρώ απαραίτητη τη συνεργασία με το Δήμο Αλεξ/πόλης προκειμένου να εξευρεθεί κατάλληλος χώρος για τη μετεγκατάσταση.

δ) Συνέντευξη του Δ/ντή Πολεοδομίας και Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Αλεξανδρούπολης.

ΕΡΩΤΗΜΑ 1^ο: Αν και δεν ανήκει στην ευθύνη του Δήμου Αλεξανδρούπολης, θεωρώντας αναγκαία την αξιοποίηση του Παλαιού Νοσοκομείου, ποια πιστεύετε ότι θα ήταν η καλύτερη αξιοποίησή του;

Ο Δήμος Αλεξανδρούπολης όταν δεν υπήρχαν πια οι λόγοι για τους οποίους το ακίνητο είχε δοθεί για την κατασκευή του παλιού Νοσοκομείου, διεκδίκησε την ιδιοκτησία προκειμένου να το αξιοποιήσει. Η βασική σκέψη αξιοποίησης του κτιρίου ήταν και είναι η μετατροπή του σε κτίριο υπηρεσιών. Το κτιριολογικό σύστημα και ο έλεγχος των χώρων του συγκροτήματος μπορούν να τροποποιηθούν και δώσουν τα κατάλληλα αποτελέσματα ανάλογα με τις στοχευμένες προσδοκίες και τις τεχνικές προδιαγραφές των χώρων της όποιας υπηρεσίας χωροθετηθούνταν. Υπηρεσίες Περιφέρειας, Υπηρεσίες γενικά και Δικαστήριο και άλλα ήταν τα θέματα που είχαν τότε στο τραπέζι των συζητήσεων και φαντάζομαι ότι δεν απέχουν πολύ από την σημερινή στόχευση.

ΕΡΩΤΗΜΑ 2^ο: Πιστεύετε ότι, σε κάθε περίπτωση, είναι αναγκαία η συνεργασία της Π.Ε. Έβρου και του Δήμου Αλεξανδρούπολης για την εξεύρεση της βέλτιστης λύσης, δεδομένου ότι ο χώρος βρίσκεται εντός του Πολεοδομικού Ιστού της πόλης; Χωρίς την συνεργασία σε όλα τα επίπεδα δεν υπάρχει αποτέλεσμα. Η πόλη είναι μία και οι λειτουργίες της είναι κοινές. Θεωρώ ότι η συνεργασία του Δήμου και της Περιφέρειας είναι επιβεβλημένη και σε σχεδιαστικό αλλά και σε επίπεδο συνέντευξης χρηματοδότησης για το συγκεκριμένο ακίνητο.

ΕΡΩΤΗΜΑ 3^ο: Σε αντιστοιχία με το Παλαιό Νοσοκομείο, πιστεύετε ότι είναι αναγκαία η αξιοποίηση του χώρου που καταλαμβάνουν σήμερα οι αποθήκες αλατιού και το εργοτάξιο της Π.Ε. Έβρου, στο οικόπεδο όπου βρίσκεται το Πολυκοινωνικό Κέντρο και το Β΄ΚΑΠΗ;

Είναι πολύ σημαντικό να έχουμε στο μυαλό μας το ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει τους χώρους αυτούς και βεβαίως τις χρήσεις γης για γρήγορες ενέργειες ή μακροχρόνιες ενέργειες για χωροθετήσεις με πιθανές αλλαγές χρήσεων. Νομίζω υπάρχει μια σκέψη για χωροθέτηση εκεί του Δασαρχείου γιατί κάποιος χώρος εκεί του ανήκει αλλά παράλληλα νομίζω ότι η χρήση γης εκεί είναι πολιτιστικές λειτουργίες. Σε κάθε περίπτωση είναι ένα καλό σημείο έρευνας και μελέτης οι μελλοντικές χωροθετήσεις συνδυαστικά με την ανάπτυξη εκεί του αθλητικού κέντρου και της υλοποίησης της επέκτασης του σχεδίου πόλης στο φυτώριο.

ΕΡΩΤΗΜΑ 4^ο: Στην περίπτωση που κρίνετε απαραίτητη την αξιοποίηση του χώρου αυτού, θα ήσασταν διατεθειμένος να συνεργαστείτε με την Π.Ε. Έβρου, προκειμένου να προηγηθεί πρώτα η μετεγκατάσταση των Υπηρεσιών της Π.Ε.;

Αναμφισβήτητη και είναι και επιβεβλημένη η συνεργασία με σοβαρή μελέτη μέσω του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και των χρήσεων της περιοχής. Χρειάζεται μεγάλη προσοχή για πιθανές συγκρούσεις χρήσεων γης που σαν αποτέλεσμα θα έχουν αντίθετα αποτελέσματα από αυτά για τα οποία έχει ιστορικά εξελιχθεί η περιοχή.

ΕΡΩΤΗΜΑ 5^ο: Στην περίπτωση που συναινείτε με την αξιοποίηση του χώρου αυτού, υπάρχει κάποια πρόταση αξιοποίησής του;

Η ερώτηση είναι πολύ λεπτομερής και να για υπάρξει ακριβής απάντηση θα πρέπει να μιλήσουμε επί χάρτου όπου θα συνδυαστούν τα υφιστάμενα κτίρια, οι χρήσεις, οι μελλοντικές χρήσεις και τα δίκτυα υποδομής, εθνικά και αστικά που υπάρχουν στον χώρο (Κλειστό Κολυμβητήριο, Κλειστό γυμναστήριο, Περιφερειακός δρόμος, κτίρια Σχολείων κλπ) για να οδηγηθούμε στα όπια συμπεράσματα. Με απλό ερωτηματολόγιο δεν είναι αυτό εφικτό. Σε κάθε περίπτωση ο Δήμος Αλεξανδρούπολης έχει αναρτήσει το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης με τον σχεδιασμό όλου του Δήμου, η διαβούλευση έχει ολοκληρωθεί και αναμένεται τις προσεχείς ημέρες η υποβολή του προς συζήτηση στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου όπου και θα τεθούν όλα τα θέματα σχεδιασμού και θα υπάρξει δυνατότητα τοποθέτησης των δημοτικών συμβούλων.

ΕΡΩΤΗΜΑ 6^ο: Πιστεύετε ότι η αξιοποίηση των δύο αυτών χώρων, θα μπορούσε σε συνδυασμό με το υπό δημοπράτηση έργο του Δήμου «Αστική αναζωογόνηση Βόρειου τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων» να

αποτελέσει τον αντίρροπο πυλώνα ανάπτυξης της πόλης με το ήδη ανεπτυγμένο νότιο τμήμα της πόλης;

Το έργο το οποίο είναι υπό δημοπράτηση επιχειρεί να προτείνει συγκεκριμένες τεχνικές λύσεις που να περιορίζουν τα διαπιστωμένα προβλήματα ασφάλειας πεζών και οχημάτων, κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και της γενικότερης περιβαλλοντικής και αισθητικής - τοπιακής αναβάθμισης της περιοχής.

Με αυτόν τον τρόπο και ειδικότερα, ολοκληρώνεται το δίκτυο ποδηλατοδρόμων της πόλης και συνδέεται η περιοχή αστικής αναζωογόνησης με την υπόλοιπη πόλη και κυρίως με την κεντρική περιοχή και τις περιοχές αναψυχής αθλητισμού (γήπεδο Φώτης Κοσμάς, Πάρκο Εγνατία, Παραλιακή περιοχή, Πάρκο Κυκλοφοριακής Αγωγής – περιοχή ΕΟΤ, Κολυμβητήριο) με συνολικό μήκος 4150μ. Επίσης, σημειώνεται ότι ο σχεδιασμός των ποδηλατοδρόμων συνδέει με υφιστάμενες υποδομές οργανωμένης στάθμευσης στην περιοχή (πάρκο Αλτιναμάζη, κυκλικός κόμβος παλαιού νοσοκομείου, γήπεδο Φώτης Κοσμάς, περιοχή ΕΟΤ), Ανάλογες συνέργειες επιδιώκονται από την εφαρμογή των νέων υποδομών, κυρίως των ποδηλατοδρόμων, με τη δημοτική συγκοινωνία που εξυπηρετεί την περιοχή και διέρχεται από τις οδούς Αγ. Δημητρίου, Ηροδότου και Κονδύλη (διαδρομή 1 και 3 αστικής συγκοινωνίας). Με το έργο γίνεται εφαρμογή των μη υλοποιημένων προτάσεων της Κυκλοφοριακής μελέτης που αφορούν σε μονοδρομήσεις οδών, εφαρμογή νέων διατομών, εφαρμογή ποδηλατοδρόμων, επανασχεδιασμός διασταυρώσεων και εφαρμογή νέων σηματοδοτούμενων κόμβων.

Οι συγκεκριμένες παρεμβάσεις, υποστηρίζονται με νέου τύπου έξυπνες εφαρμογές (smartness) τηλεματικής (στάσεις), οικονομίας (φβ), ασφάλειας (διαβάσεις) κλπ.

Αυτό λοιπόν που πρέπει να αναφερθεί είναι ότι η περιοχή του Πολυκοινωνικού αλλά και του Αθλητικού κέντρου (Κολυμβητήριο- Κλειστό γυμναστήριο) ήδη βρίσκεται στο δίκτυο ποδηλατοδρόμων της πόλης, στην σύνδεση με τον περιφερειακό δρόμο και της Εγνατίας Οδό και συνδυαστικά με την όποια πρόταση μελετήσετε στο μεταπτυχιακό σας θα είναι ένα ακόμη σημείο αναφοράς στην συνολική λογική ανάπτυξης της πόλης και θα αποτελέσει ένα ακόμη πυλώνα, ίσως όχι τον μοναδικό αντίρροπο αλλά τουλάχιστον θα προστεθεί στους ήδη υφιστάμενους και εξελισσόμενους πυλώνες ανάπτυξης της πόλης μας. Το λιθαράκι της κάθε πρότασης αποτελεί ενίσχυση των παλμών του ζωντανού οργανισμού που λέγεται πόλη, της Αλεξανδρούπολης που λατρεύουμε.

ΕΡΩΤΗΜΑ 7^ο: Πιστεύετε ότι ένα από τα κλειδιά ανάπτυξης της πόλης βρίσκεται στην αξιοποίηση και αναβάθμιση των δημοσίων χώρων εντός του δομικού ιστού

με τη χρήση καινοτόμων «ευφύων» πρακτικών, καθιστώντας την πόλη πιο ελκυστική τόσο για τους κατοίκους της όσο και για τους επισκέπτες της;

Γενικά λύσεις εξοπλισμού έξυπνης πόλης (λογισμικά, συστήματα και εφαρμογές) λαμβάνουν υπ' όψιν τον σχεδιασμό του Δήμου, τη διαλειτουργικότητα με τις υφιστάμενες ψηφιακές εφαρμογές και τις λύσεις «έξυπνης πόλης». Η πόλη θα γίνει προφανώς πιο ανθρώπινη για τους δημότες και πιο ελκυστική για τους επισκέπτες.

A) Ο Δήμος μπορεί να προβεί στην επέκταση της προμήθειας και εγκατάσταση συστήματος τηλεελέγχου και τηλεδιαχείρισης των έξυπνων φωτιστικών χαμηλής κατανάλωσης τύπου LED

B) Τα έξυπνα παγκάκια περιέχουν smart χαρακτηριστικά μπορούν να παρέχουν τη δυνατότητα της ηλεκτρονικής διασύνδεσης, κοινωνικής πληροφόρησης και ενεργειακής αutάρκειας μέσω ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Γ) Η εγκατάσταση infokiosk αποτελεί μία ενιαία μεταλλική κατασκευή (κατάλληλα διαμορφωμένη για ανάγκες εξωτερικής χρήσης), η οποία αποτελείται από έναν ηλεκτρονικό υπολογιστή συνδεδεμένο με οθόνη αφής, μεγέθους κατάλληλα επιλεγμένου ανάλογα με την εφαρμογή.

Δ) Υπάρχουν γιγαντο-οθόνες LED τεχνολογίας με ολοκληρωμένο σύστημα ψηφιακής σήμανσης (digital signage) με έγχρωμες ηλεκτρονικές πινακίδες LED συνοδευόμενο από κατάλληλο λογισμικό απομακρυσμένης διαχείρισης περιεχομένου το οποίο θα δίνει στον χρήστη τη δυνατότητα εύκολης δημιουργίας και προβολής επιλεγμένων μηνυμάτων πολυμεσικού περιεχομένου.

E) Μπορούν να προμηθευτούμε συστήματα έξυπνης διάβασης με αυτόματη αναγνώριση παρουσίας πεζών, όπως μαθητών, γονέων και παιδιών ώστε οι κάτοικοι και οι επισκέπτες να εισέρχονται σε αυτό με ασφάλεια.

ΣΤ) Ένα ολοκληρωμένο σύστημα έξυπνης στάθμευσης μπορεί να γίνει η παρακολούθηση και διαχείριση θέσεων στάθμευσης στο οδικό δίκτυο του συνόλου της πόλης

Κάθε λοιπόν πρόταση πρέπει να καλύπτεται από τις νέες τεχνολογίες και της εφαρμογής τους .

Βιβλιογραφία

- [1] Α. Γοσποδίνη, «Χωρικές πολιτικές για τη βιώσιμη ανάπτυξη των μικρών ελληνικών πόλεων,» *Επιστημονικό περιοδικό Αειχώρος*, Μάιος 2005.
- [2] Γοσποδίνη, Α., «Χωρικές πολιτικές για τον σχεδιασμό, την ανταγωνιστικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων,» *Επιστημονικό περιοδικό Αειχώρος*, 2007.
- [3] Γοσποδίνη Α., Μπεριάτος Ηλ., Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη, 1η έκδοση επιμ., Κριτική, 2006.
- [4] Β. Σουλιώτη, *Πολιτικές για τα εγκατελελειμμένα: η διεθνής εμπειρία*, 2014.
- [5] Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννακού Α., Καυκάλας Γ., Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μ., Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη, 1η Έκδοση επιμ., Αθήνα: Κριτική, 2007.
- [6] <http://kingsdock.com/home.aspx>, «<http://kingsdock.com/home.aspx>,» [Ηλεκτρονικό].
- [7] Α. Ηλιακοπούλου, *Η περιοχή ανάπλασης της περιοχής Abandoibarra στο Bilbao*, Αλεξανδρούπολη, 2020.
- [8] <https://www.e-evros.gr/gr/>, «<https://www.e-evros.gr/gr/>,» [Ηλεκτρονικό].
- [9] <https://www.pamemprosta.org/>, «<https://www.pamemprosta.org/>,» [Ηλεκτρονικό].
- [10] Θ. Ορδουμποζάνης, *Αλεξανδρούπολη 1870-2020... σαν παραμύθι*, Αλεξανδρούπολη: Βαταμίδης, 2021.
- [11] Δήμος, Αλεξανδρούπολης, «Στρατηγικός σχεδιασμός του Δήμου Αλεξανδρούπολης,» Αλεξανδρούπολη, 2016.
- [12] ΑΛΦΑ ΚΑΠΠΑ, ΜΕΛΕΤΩΝ, «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης - Β1 Στάδιο - πρόταση,» Δήμος Αλεξανδρούπολης, Αλεξανδρούπολη, 2021.
- [13] Δήμος, Αλεξανδρούπολης, «Αστική ανσζωογόνηση Βόρειου Τμήματος Αλεξανδρούπολης και επέκταση δικτύου ποδηλατοδρόμων - Μελέτη σκοπιμότητας,» Δήμος Αλεξανδρούπολης, Αλεξανδρούπολη, 2020.
- [14] <https://www.xronos.gr/>, «<https://www.xronos.gr/>,» 2016. [Ηλεκτρονικό].