

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΓΜΗΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

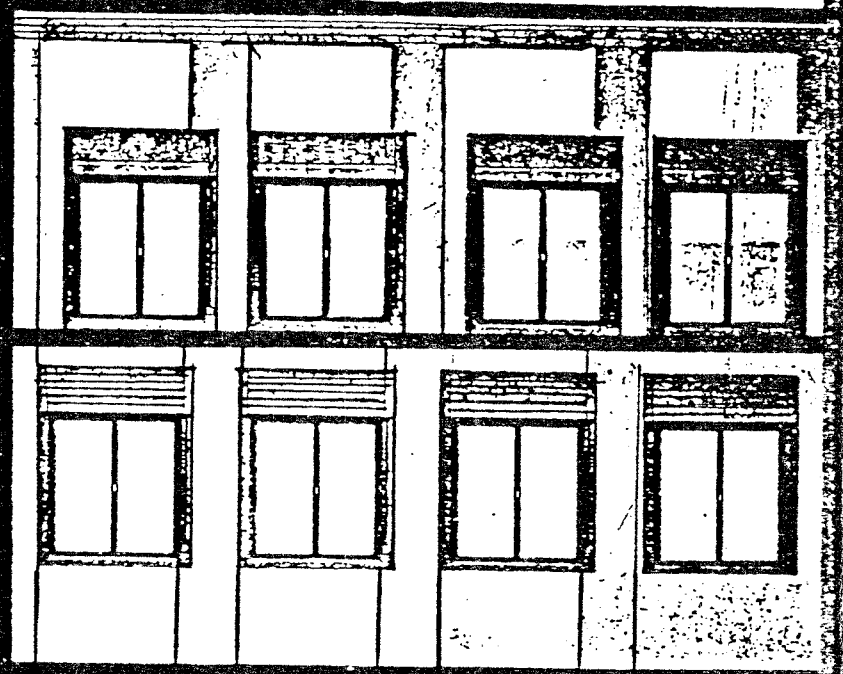
Ημερίδα

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ
ΣΤΟ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

259
363 549531 F

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ

1987



ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

ΤΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ - ΤΜΗΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

ΟΡΓΑΝΩΝΕΙ:

Η Μ Ε Ρ Ι Δ Α

ΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ - 20. 2. 1987

ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ:

Απόστολος Δουμπιώτης - πρόεδρος του ΤΕΕ-Μαγνησίας
Κων/νος Καρτσιώτης - μέλος της Δ.Ε. του ΤΕΕ-πολ.μηχ.
Μιχάλης Βλιώρας - τοπογράφος και πολ. μηχανικός
Θάλεια Γουλιανού - αρχιτέκτων μηχανικός
Μαρία Κοντογιάννη - αρχιτέκτων μηχανικός
Γιάννης Μολοχίδης - αρχιτέκτων μηχανικός

9.00 π.μ. Εναρξη - Χαιρετισμοί

10.00 π.μ. 1η Ενότητα εισηγήσεων:

1. Τρόποι και φορείς χρηματοδότησης-κρατική και ιδιω-
τική πρωτοβουλία -εισήγηση:

Θάλεια Γουλιανού - αρχιτέκτων μηχανικός

2. Διερεύνηση ρυθμού παραγωγής κατοικίας. Κόστος και
ποιότητα της κατοικίας-εισήγηση:

Μαρία Κοντογιάννη - αρχιτέκτων μηχανικός

3. Αυθαίρετη δόμηση-εισήγηση:

Γιάννης Μολοχίδης - αρχιτέκτων μηχανικός

4. Μηχανισμοί παροχής στέγης και συγκριτική αξιολόγηση
τους-εισήγηση:

Μαρία Γιράτζιου - βοηθός της Πολυτεχνικής Σχολής του
Δημοκρ. Πανεπ. Θράκης

5. Ποιοτικά προβλήματα στέγης-εισήγηση:

Αρης Τσαλαπάτας - μηχανολόγος μηχανικός

6. Λαϊκή στέγη-εργατική κατοικία - εισήγηση:

Γ. Ζαρωτιάδης - Εργατουπαλληλικό Κέντρο Βόλου

7. Ενημέρωση για τη δραστηριότητα του Αυτόνομου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας στο Νομό Μαγνησίας - εισήγηση:

Κων/νος Τόπας - εκπρόσωπος του ΑΟΕΚ

1.00 εως 2.00 μ.μ. - Παρεμβάσεις - Συζήτηση

Απόγευμα - ώρα 5.00 εως 7.00 μ.μ.

2η ενότητα

1. Πολεοδομική οικιστική πολιτική- εισήγηση:

Μ. Βλιώρας-πολ. και τοπογρ. μηχανικός

2. Το οικιστικό πρόβλημα και η Επιχείρηση Πολεοδομικής ανασυγκρότησης - περίπτωση Βόλου - εισήγηση:

3. Προβλήματα της πόλης -εισήγηση:

Στ. Φούσκης-Αντιδήμαρχος Ν. Ιωνίας

4. Συγκριτική αξιολόγηση κατοικίας -εισήγηση:

Μίση Βαλασσά - εκπρ. της Δημοκρ. Κίνησης Μηχανικών

5. Συνολική τοποθέτηση για το στεγαστικό πρόβλημα-εισ.

Λουίζα Κονέ-εκπρ. της Πανεπιστημονικής

Διάλειμμα 15'

6.30 εως 8.00 μ.μ.

6. Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο και η Εθνική οικονομία- εισήγηση: Βασ. Ζαφειρίδης-μέλος της Δ.Ε. του ΤΕΕ, αρχ.μηχ.

7. Εισήγηση του Συνδικάτου οικοδόμων

10. Συνοικιακό συμβούλιο Ν. Δημητριάδας

8.00 εως 9.00 - Παρεμβάσεις - Συζήτηση-Συμπεράσματα

Παρατηρήσεις:

Κάθε εισήγηση θα καλύπτει 15' - 20' (της ώρας)

Παρακαλούμε τυχόν ερωτήσεις να είναι γραπτές.

+

Απόστολος Δουμπιώτης
Πολιτικός Μηχανικός
Πρόεδρος ΤΕΕ Τμήμ.Μαγνησίας

Θέμα της σημερινής ημερίδας είναι το οικιστικό πρόβλημα.

Ζήτημα γενικώτερο που απασχολεί λαό και πλιτεία, ιδιαίτερα οξυμένο στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Η Μαγνησία με το Βόλο την Ν.Ιωνία και τα περίχωρα τους δεν ξεφεύγει από τον κανόνα αυτού του προβλήματος.

Διεκδικούμε το πρόβλημα αλλά δεν το φοβόμαστε, τολμούμε να το επισημάνουμε να πούμε τις απόψεις μας και να κάνουμε τις προτάσεις μας για τη λύση του. Εξ άλλου αυτή είναι και η κύρια αποστολή μας.

Το ΤΕΕ/Μαγνησίας καταξιωμένο από χρόνια σύμβουλος της πολιτείας είναι ο κατ'εξοχήν επιστημονικός φορέας που ασχολείται με το θέμα αυτό.Εδώ κι ένα χρόνο περίπου δημιούργησε ομάδα εργασίας και ασχολήθηκε διεξοδικά με το οικιστικό πρόβλημα. Εργασία που θα παρουσιάσουν οι μελετητές στη συνέχεια μαζί με τις άλλες εργασίες που έγιναν από φορείς και μελετητές.

Σε γενικές γραμμές το ΤΕΕ/Ελλάδος αλλά και το τμήμα μας έχει επισημάνει το πρόβλημα και έχει κάνει τις προτάσεις του. Σε μόνιμη βάση προτείνουμε, συνεργαζόμαστε και πιέζουμε την ηγεσία των αρμόδιων Υπουργείων για ουσιαστικές λύσεις του οικιστικού προβλήματος.

Ουσιαστική ήταν η συμβολή μας για την δημιουργία του οικιστικού Ν.1337/1983 του Ν. για τα Δημόσια έργα του Νέου ΓΟΚ, και γενικά όλης της οικιστικής Νομοθεσίας που αποτελούν το μηχανισμό για την οικιστική ανάπτυξη. Βέβαια όλες οι προτάσεις μας δεν υλοποιούνται, ενώ με την εφαρμογή της Νομοθεσίας παρουσιάζονται προβλήματα που δεν ήταν δυνατόν να προβλεφτούν εκ των προτέρων.Το ΤΕΕ και οι άλλοι φορείς των μηχανικών παρακολουθούν από πολύ κοντά την υλοποίηση των νόμων και των προγραμμά-

των και πάντοτε όταν χρειάζεται παρεμβαίνουν με τεκμηριωμένες προτάσεις.

Όμως η υλοποίηση των Νόμων και των Προγραμμάτων είναι το ουσιαστικότερο ζήτημα ή πρόβλημα.

Πιστεύουμε ότι η ΕΠΑ πρέπει να συνεχιστεί και να ολοκληρωθεί με πιο γρήγορους ρυθμούς. Ήδη ολοκληρώνονται τα 5 χρόνια του μεγαβατικού αυτού Νόμου, ακόμη δεν τελείωσαν οι μελέτες ενώ πρέπει άμεσα να ξεκινήσει η συζήτηση Σχεδίου Νόμου που θα είναι το θεσμικό πλαίσιο για την σωστή οικιστική ανάπτυξη και όχι μόνο βελτίωση των αυθαιρέτων και ανάπλαση των υποβαθμισμένων περιοχών. Μόλις άρχισαν μερικώς και πρέπει απαραίτητα να ολοκληρωθούν οι πράξεις εφαρμογής των οικισμών που εντάσσονται στα σχέδια.

Πρέπει να γίνουν πολεοδομικές μελέτες στους δυναμικούς και παραλιακούς οικισμούς του Νομού, πρέπει τέλος να γίνεται με γρηγορότερους ρυθμούς και σε μεγαλύτερη κλίμακα η υλικοτεχνική υποδομή στα αστικά κέντρα και στους οικισμούς που θα αναπτύξει και θα αναπλάσει οικιστικά.

Όλα τα παραπάνω για γίνουν εκτός από την αύξηση των χορηγήσεων και την συνεισφορά των άλλων εργαζομένων απαιτείται η σοβαρή στελέχωση με επιστήμονες τεχνικούς. Πολύ να πω ότι η πλήρη στελέχωση των υπηρεσιών με τεχνικούς και η δημιουργία νέων τεχνικών υπηρεσιών και κατασκευαστικών φορέων του Δημόσιου τομέα είναι η πιο ουσιαστική παραγωγική επένδυση που θα δώσει παραπέρα ώθηση σε πολλούς τομείς της οικονομίας και ευτυχώς ή δυστυχώς υπάρχουν πρόθυμες στρατιές μηχανικών που θα προσφερθούν.

Θίγοντας το στεγαστικό πρόβλημα διαπιστώνουμε ότι η ουσιαστική του λύση θα δοθεί όταν μ' αυτό το ζήτημα ασχοληθεί σοβαρά η πολιτεία με κατασκευαστικούς φορείς του Δημοσίου και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Πρέπει η κατοικία να πάψει να αποτελεί αντικείμενο κέρδους και εκμετάλλευσης και να αποτελέσει κοινωνικό αγαθό αφού είναι αναγκαίο για όλους μας.

Η ουσιαστική κατάργηση των στεγαστικών δανείων έχει επιδεινώσει σε σημαντικό βαθμό το στεγαστικό πρόβλημα, ενώ αυξάνεται το ποσοστό ανεργίας των εργαζομένων στην οικοδομή.

Αγαπητοί φίλοι, το στεγαστικό πρόβλημα και κατ'επέκταση το οικιστικό είναι κοινή διαπίστωση ότι δεν είναι μόνο ποσοτικό πρόβλημα αλλά είναι εξ ίσου ποιοτικό. Οι χώροι στους οποίους καθημερινά ζούμε και κινούμαστε έχουν ανάγκη από βελτίωση από ανάπλαση, από σωστή ανάπτυξη.

Με αυτές τις σκέψεις θέλω εκ μέρους των μηχανικών της Μαγνησίας να σας ευχαριστήσω που πρόθυμα ανταποκριθήκατε στην πρόσκλησή μας, να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τους προσκεκλημένους που διάνυσαν πολλά χιλιόμετρα για να πάρουν μέρος στην ημερίδα και να ευχηθώ επιτυχία στις εργασίες πιστεύοντας ότι οι προτάσεις και τα συμπεράσματα θα ληφθούν σοβαρά υπ'όψιν.-

Έναρξη των εργασιών της Ημερίδας
από τον Νομάρχη Μαγνησίας
Κ. Ευριπίδη Καφαντάρη

Φίλες και Φίλοι,

Θα ήθελα να επισημάνω ιδιαίτερα την πρωτοβουλία αυτή του τοπικού ΤΕΕ όπως βέβαια είχαμε και άλλες προηγούμενες τέτοιες πρωτοβουλίες και που πιστεύω ότι συμβάλλουν σ' ένα σημαντικό βαθμό και στην διερεύνηση αλλά και σαν προτάσεις για την επίλυση παρόμοιων προβλημάτων. Βεβαίως το οικιστικό πρόβλημα και αν αναφερθούμε και στην Μαγνησία που αυτό είναι και το θέμα της συζήτησης που θα επακολουθήσει το θεωρούμε ότι είναι πολύ σημαντικό, ωστόσο όμως δεν μπορούμε να μην επισημάνουμε σημαντικά βήματα που έγιναν τελευταία για το θέμα αυτό. Με ποιό μοντέλο ανάπτυξης δημιουργήθηκε το πρόβλημα και πως αντιμετωπίζεται τελευταία σίγουρα έχει άμεση σχέση με τις επιλογές για την ανάπτυξη, έχει άμεση σχέση με την συμμετοχή του λαού μας.

Θα ήθελα να κάνω μιά ειδική αναφορά, πάρα πολύ σύντομη, επειδή ακούστηκε και από προηγούμενους ομιλητές στο Ν.Ι337 στο θέμα της ΕΠΑ και να πω ότι είμαστε σε ένα σημείο όχι απλά παρήγορο, αλλά κάτι περισσότερο. Έχω εδώ κάποια στοιχεία που λένε ότι για την Μαγνησία έχουν εγκριθεί όλα τα γενικά πολεοδομικά σχέδια.

Οι πολεοδομικές μελέτες για την Ν.Ιωνία έχουν εγκριθεί οι επεκτάσεις, έχουν υπογραφεί τα Προεδρικά Διατάγματα για το Βόλο, έχουν τελειώσει στα Αΐβαλιώτικα, στη Χιλιαδού, Νέα Δημητριάδα, στο Καφαγάτς, στο Προχάτη, στους Αγίους Αναργύρους, στη Παάπολη, είμαστε στη Β' φάση στις Παγασές.

Επίσης περατώθηκε και η Β' φάση και για τους οικισμούς Αγίου Ονουφρίου, Ανακαστάς, Άνω Βόλου, Αγία Παρασκευή, Αγίου Γεωργίου, όπως και για άλλες πόλεις όπως την Αγριά, το Βελεστίνο, η Ευξεινούπολη η Ζαιάδος, η Σιόπελος, η Νέα Αγχίαλος. Θα ήθελα όμως να επισημάνω και κάτι άλλο που δεν το άκουσα, ίσως βέβαια να ακουστεί στις εισηγήσεις. Από τον περασμένο Ιούνιο έχουν τελειώσει οι επεκτάσεις

οριοθέτησης όλων των οικισμών στο Νομό και αυτό είναι κάτι που ίσως μας ξεφεύγει. Επισημάνθηκε από προηγούμενους ομιλητές από το 1923 είχαμε να δούμε σχέδια οικισμών, για τα χωριά, αλλά και για τις πόλεις. Αποτέλεσμα μετά από τις διαδικασίες αυτές να έχουμε μιά αύξηση στην οικοδομή και ασφαλώς αυτό δεν είναι τυχαίο.

Τα ίδια τα στοιχεία θα δοθεί ευκαιρία μετά και από τις υπηρεσίες να τα διαπυστώσουμε. Όσον αφορά τις διαδικασίες της ΕΠΑ γνωρίζετε πολύ καλά ότι δεν ήταν μιά διαδικασία απλά τεχνοκρατική, με συμμετοχή μόνο των υπηρεσιών ή έστω και των ανάλογων φορέων τεχνικών ΤΕΕ, αλλά διαδικασία συμμετοχής του λαού και αυτό το ξέρετε. Και φυσικά μπορεί να υπάρχουν κάποιες καθυστερήσεις αν το θέλετε γιατί ίσως δεν είχαμε και προηγούμενο σε τέτοιου είδους διαδικασίες. Όμως αυτή την στιγμή είμαστε σε θέση να τονίσουμε ότι έχουμε ένα ιδιαίτερα επιθυμητό αποτέλεσμα για το Νομό, και που πιστεύω ότι παρόμοια αποτελέσματα έχουμε και σε άλλες περιοχές. Δεν ήταν λοιπόν η όλη διαδικασία που προβλέπει ο Ν.1337 μιά απλή θεώρηση των πραγμάτων, αλλά διαδικασία, θάλεγα βαθείας τομή στο θέμα αυτό. Και να αναφερθώ επίσης σε ένα άλλο ειδικό θέμα, για το Πήλιο. Μου δόθηκε ευκαιρία ακούγωντάς το σήμερα. Εδώ και ένα χρόνο το Νομαρχιακό συμβούλιο με προτάσεις του ΤΕΕ αλλά και των χωριών του Πηλίου προχώρησε σε μιά ποδταση σημαντική θάλεγα για τη περιοχή και ήδη είμαστε στη διαδικασία έγκρισης και υπογραφής του Διατάγματος. Πρέπει όμως να ξέρετε ότι και το Νομαρχιακό συμβούλιο είναι ανοιχτό και δεν είδαμε συμμετοχή τέτοια ώστε να είμαστε ενημερωμένοι όσο χρειάζεται. Όπως είπα στην αρχή δεν είναι ο τόπος ούτε ο χρόνος να κάνουμε ένα υπολογισμό και να κάνω και εισήγηση απλά έναν χαιρετισμό όπως μας είπε και ο Πρόεδρος. Όμως ιδιαίτερα για το Οικιστικό και μετά

Πριν από λίγα χρόνια ακόμα και στο θέμα αυτό είχαμε μπλοκαρισμένους φυσικούς πόρους. Πιστεύουμε λοιπόν ότι εδώ, οι διαδικασίες αυτές ξεμπλοκάρισαν, αναφερόμαστε βέβαια στους οικισμούς με τη συμμετοχή και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης ιδιαίτερα. Μα τα Δημοτικά συμβούλια, μα οι λαϊκές συνελεύσεις ήταν εκείνες που ουσιαστικά (για να χρησιμοποιήσω και εγώ μιά λέξη που πολύ φοριέται τελευταία)

Ευνέβαλαν στην πρόταση και στη διαμόρφωση το πως θα γίνουν οι κατοικίες, πως θα επεκταθούν τα όρια και το πως ο καθένας θα ήθελε για να γίνουν καλύτερες οι προϋποθέσεις για το σπίτι για την οικοδομή αλλά και για άλλα θέματα.

Δεν λέμε ότι δεν είχαμε και δεν έχουμε προβλήματα. Δεν είναι εύκολο ζήτημα και δεν λύνεται αμέσως. Και ένα στοιχείο που ίσως αναφερθεί αργότερα είναι ότι έχουμε τώρα με την έγκριση των πολεοδομικών μελετών 1050/ο προσαύξηση για τα πολεοδομικά συγκροτήματα Βόλου και της Ν.Ιωνίας από τις επεκτάσεις.

Κύριε Πρόεδρε, δεν το φοβόμαστε το πρόβλημα, το αντιμετωπίζουμε με ελπίδα και εμπιστοσύνη. Η Κυβέρνηση έχει δώσει δείγματα γραφής έχουμε σήμερα μιά χειροπιαστή πραγματικότητα προς την κατεύθυνση αυτή. Βεβαίως για τα θέματα της οργανωμένης κατοικίας είτε από την πλευρά του ΟΑΕΚ που ήδη τελευταία έχει δοθεί ένας καινούργιος ρυθμός, ακόμα και στην ποιότητα της οικοδομής και είναι σε θέση να το γνωρίζουν και οι τοπικοί φορείς, αλλά παράλληλα και με άλλους οργανωμένους τρόπους δόμησης - είτε με τη ΔΕΠΟΣ σίγουρα μπορεί να υπάρχουν κάποιες καθυστερήσεις. Όμως αυτό δεν σημαίνει ότι δεν είμαστε μέσα στο πρόβλημα, δεν έχουμε προτάσεις, δεν έχουμε διαμορφώσει και ασφαλώς έχουμε διαμορφώσει εκείνη τη Νομοθεσία που μας δίνει τις αισιόδοξες προοπτικές. Σίγουρα δεν τα λύσαμε όλα, αλλά και τις προτάσεις όλων των φορέων για μας θα είναι σεβαστές και πιστεύω ότι σήμερα από τη διαδικασία τούτη εδώ θα έχουμε χρήσιμα συμπεράσματα, όχι μόνο για τα θέματα τα οικιστικά του Νομού μας, αλλά ακόμα και γενικότερες προτάσεις που πιθανό να προκύψουν από εδώ.

Με τα λόγια αυτά και με την επισήμανση της ιδιαίτερης θάλεγα προσπάθειας αυτής του ΠΕΕ για το οικιστικό πρόβλημα, χαιρετίζω την εκδήλωση, κυρίως και την έναρξη με τις αυχές μου για κάθε επιτυχία.

Καιροετισμός: Βουλευτής Μαγνησίας κ. Αργύρης Φιλιππίδης

Κ. Νομάρχα, Κ. Πρόεδρε, κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

Λυπούμε που δεν θα μπορέσω να παρακολουθήσω σ' όλη της την έκταση τη σημερινή Ημερίδα διότι υπάρχουν ανειλημμένες υποχρεώσεις.

Πολύ σύντομα όμως θα μου επιτρέψετε να αποκαλύψω μιά μεγάλη αλήθεια η οποία έχει διαστρεβλωθεί. Αναφέρομαι στους παραδοσιακούς οικισμούς. Σαν Βουλευτές της Ενώσεως Κέντρου το 1974 - 1975 ο κ. Παπαστεργίου και εγώ υποστηρίξαμε το Διάταγμα που αναφέρετο στους οικισμούς αυτούς. Το υποστηρίξαμε με την προϋπόθεση, ότι όσον αφορά τον γηγενή πληθυσμό δηλ. τους αγρότες που διαμένουν και ζούν εκεί και εργάζονται, το κράτος όταν θα το εφαρμόσει, να υποχρεούται να επιδοτεί την κατασκευή του σπιτιού τους ή της αποθήκης τους ή οτιδήποτε άλλο, με τις επιπλέον δαπάνες που προέρχονται απ' την υποχρεωτική εφαρμογή κάποιων παραδοσιακών στοιχείων. Βεβαίως το υποστηρίξαμε με την έννοια ότι τα παραδοσιακά στοιχεία δεν θα είναι απλή αντιγραφή αλλά θα είναι εναρμονισμένα στην σημερινή τεχνική. Υποστηρίξαμε επίσης ότι θα πρέπει, για να διατηρηθεί αυτός ο ρυθμός και για να υπάρχουν τεχνίτες που θα μπορούν να τον υπηρετούν, να προβλεφθή μια ειδική επιδότηση των νέων που μπαίνουν στο επάγγελμα είτε ακολουθούν τη δουλεία των γονέων τους είτε για πρώτη φορά (π.χ. μαραγκού ή λιθοδόμου ή άλλων που ασχολούνται με ειδικά θέματα των παραδοσιακών οικισμών).

Λυπούμε να πω ότι αυτή η πρόταση ενώ έτυχε κάποιας αποδοχής από την τότε Κυβέρνηση δεν υλοποιήθηκε. Κάνω όμως μιά διαπίστωση. Και τώρα δεν έχουν ληφθεί ανάλογα μέτρα.

Μιά που είναι ο κ. Νομάρχης εδώ επαναλαμβάνω την πρόταση μου και παρακαλώ να την λάβη υπ' όψιν του.

Ευχαριστώ τον κ. Νομάρχη, τον κ. Πρόεδρο, τις κυρίες και τους κυρίους συναδέλφους που με άκουσαν και καλή επιτυχία στις εργασίες της ημερίδας.

Από μέρους της Ν.Ε. του ΠΑΣΟΚ χαιρετίζω με ιδιαίτερη ικανοποίηση την έναρξη της ημερίδας του ΤΕΕ για το οικιστικό πρόβλημα στον Ν.Μαγνησίας γιατί με πρωτοβουλίες σαν αυτή κατοχυρώνεται στην πράξη ο νομοθετημένος ρόλος του ΤΕΕ ως τεχνικός σύμβουλος της πολιτείας ^{και} κύρια καταξιώνεται στην συνείδηση του λαού, ρόλος που μπορεί να συμβάλλει προς την κατεύθυνση της αναδιάρθρωσης των δομών της ελληνικής οικονομίας με στόχο την αυτοδύναμη ανάπτυξή της, που αποτελεί την μοναδική προϋπόθεση για την πλήρη αξιοποίηση των Ελλήνων Μηχανικών. Γιατί οι Έλληνες Μηχανικοί γνωρίζουν από την ελληνική εμπειρία ότι σε περιόδους οικονομικής ύφεσης οι πρώτοι που πλήττονται είναι οι τεχνικοί, ενώ αντίθετα σε περίοδο οικονομικής ανάπτυξης οι πρώτοι που ωφελούνται είναι επίσης οι τεχνικοί.

Αιχμές στην δημιουργία και την όξυνση του οικιστικού προβλήματος αντίστοιχα στην χώρα μας είναι: α) Η Μικρασιατική καταστροφή μετά από την οποία στιβάχτηκαν κυριολεκτικά 1.300.000 πρόσφυγες που άφησαν τις χαμένες πατρίδες. (κλασικό παράδειγμα η Ν.Ιωνία).

β) Το μεταπολεμικό " φιλελεύθερο" μοντέλο ανάπτυξης της πατρίδας μας με βάση το οποίο εγκαταλείφθηκε ένας σημαντικός οικιστικός πλούτος στην ύπαιθρο και οι κάτοικοι της υπαίθρου σαν πολιτικοί πρόσφυγες στιβάχτηκαν στα μεγάλλα αστικά κέντρα και στις ανεπτυγμένες χώρες της Ευρώπης. Πολλοί αφελώς διατείνονται ότι ΔΕΝ υπήρξε οικιστική ΠΟΛΙΤΙΚΗ Μεταπολεμικά στην χώρα μας ή ότι υπήρξε ΛΑΘΟΣ πολιτική.

Εμείς πιστεύουμε πέρα από χαρακτηρισμούς ότι η οικιστική πολιτική που εφαρμόστηκε μεταπολεμικά και μέχρι το έτος 1979 το οποίο θεωρούμε σημείο καμπής στην οικιστική πολιτική και θα εξηγήσω παρακάτω γιατί ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΑ κάποιους ευλόγησε και κάποιους ζημίωσε. Και εξηγούμε:

α) Παρέλησε οικονομικά αυτούς που "κατείχαν" (όχα πάντα νόμιμα) μεγάλες εκτάσεις στον περιστατικό χώρο τις οποίες πούλησαν σαν οικόπεδα " εκτός σχεδίου" παράνομα βέβαια (Δ.Ν. 690/1943 που απαγόρευσε τις κατανομήσεις γης) στους αγρότες που εγκατέλειψαν την ύπαιθρο ψάχνοντας το βιομηχανικό μεροκάματο.

β) Παρέλησε οικονομικά αυτούς που διαφήμιζαν ότι έχουν την δυνατότητα να κατασκευάζουν αυθαίρετα κατοικίες έχοντας τις κατάλληλες προσβάσεις στον κρατικό μηχανισμό με " πελατειακές " σχέσεις με την πολιτική ελίτ.

γ) Παρέλησε οικονομικά τον κρατικό προϋπολογισμό ο οποίος εισέπραξε:

— από φόρους μεταβίβασης " παράνομων " οικοπέδων

— από εισφορές στο Ι.Ο. κλπ. που πλήρωναν για αυθαίρετα σπίτια. Ενώ παράλληλα δεν δίνονταν δρομολόγια έργα υποδομής στο γκέτο των αυθαίρετων γύρω από τις πόλεις. Γιατί να διανοηθεί να πιέσει κάποιος γίνονται κάποιες δόσεις στις προτιμήσεις των αυθαίρετων ή υπόμους στο χωράδιο κλπ.

Αρκούτε η "επισείκτα" της πολιτείας απέναντι στην αυθαιρεσία.

δ) Έβλαψε τους αυθαίρετους οικιστές τόσο από οικονομική άποψη γιατί πλήρωναν υψηλό κόστος για τα αυθαίρετα και για τα οικόπεδα, όσο και από άποψη ποιότητας ζωής γιατί δεν υπήρχε κανένα έργο τεχνικής και κοινωνικής υποδομής στις περιοχές όπου ζούσαν.

Άρα η μεταπολεμική οικονομική πολιτική ωφέλησε τους ισχυρούς και έβλαψε τους ανίσχυρους εσωτερικούς μετανάστες.

Σήμερα ζούμε όλοι μας την υποβάθμιση των αστικών κινήτρων ένα από τα απόια κλασσικά παράδειμα είναι το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου. Ενώ παράλληλα έχει καταστεί απρόσιτη για πολλούς η απόκτηση κατοικίας και προβληματικά τα ύψη των ενοικίων τόσο για τους ενοικιαστές όσο και για τους ιδιοκτήτες. Η οικοδομή χρησιμοποιήθηκε για πολλά χρόνια σαν μοχλός για την αναθέρμανση της οικονομίας σε περιόδους ύφεσης. Παράλληλα με την παντελή έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού των οικισμών, την συγκεκριμένη μεταπολεμική πολιτική, γης και παροχής στέγης, υπήρχε μέχρι το 1979 μια αναχρονιστική πολεοδομική νομοθεσία από το έτος 1923 που αποτελούσε φραγμό για την ανάπτυξη των πόλεων που στραγγαλιζόταν στα πολεοδομικά σχέδια του τέλους του προηγούμενου αιώνα (Βόλου, Αγριάς, κλπ.). Κλασσικό βέβαια παράδειγμα η Αγριά που έχει ρυμοταμικό σχέδιο από το 1903 αλλά χωρίς δυνατότητα εφαρμογής του σχεδίου.

Στην θέση του αναχρονιστικού πλέον πολεοδομικού νόμου του έτους 1923 ψηφίστηκε νόμος ο Ν.947/79 ο οποίος πρέπει να ομολογήσουμε ότι είχε ένα μεγάλο ποιοτικό άλμα.

Σε αντίθεση με το Ν.Δ. του 1923 που για τους καινόχρηστους χώρους των πόλεων μπορούσε να ρυμοτομήσει κατά 50% ή καθόλου τις ιδιοκτησίες και μπορούμε να φανταστούμε πως αντιμετώπιζαν την ανισοκατανομή των βαρών οι ενδιαφερόμενοι (καχυποψία για " ευνοϊκή" χάραξη δρόμων στους " μεν " και καταστροφική στους " δε"), ο Ν.949/79 είχε την εξείς πρωτοποριακή θετική καινοτομία: Η κάθε ιδιοκτησία που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης εισφέρει ένα ποσοστό της για την δημιουργία καινοφανών και καινόχρηστων χώρων. Το ποσοστό αυτό το όριζε στο 40% για μικρές και μεγάλες ιδιοκτησίες, ποσοστό που αντικειμενικά εξαφάνιζε τα μικρά οικόπεδα (από 100 έμενε 60μ.).

Παράλληλα με τον Ν.947/79 ψηφίστηκε και ο Ν,1221/1981 που όριζε εισφορά σε χρήμα σε ποσοστά από 1% μέχρι το 10% των ιδιοκτησιών που έμπαινον στο σχέδιο. Οι νόμοι βέβαια ψηφίστηκαν μέσα στα πλαίσια των επιταγών του συντάγματος του 1975 αλλά αν και δεν καταργήθηκαν, αν τούτοις έμειναν ανενεργά από την ίδια την Ν.Δ. που τους μίλησε με τον φόβο του " πολιτικού κόστους". Γιατί βέβαια η ίδια και τα προκείμενα σχήματά της με όλους τους τρόπους και σε αντίθεση και με τις ευρωπαϊκές συντηρητικές κυβερνήσεις, δημιούργησαν μια ιδεολογία, δύστυχώς σε όλα τα κοινωνικά στρώματα που θεωρούσε την ιδιοκτησία "απαραβίαστη" έστω και αν η όποια παραβίαση σποσκουτούσε στην υπεραξία της ίδιας της ιδιοκτησίας αλλά παράλληλα και στην κοινωνική ωφέλεια.

Σήμερα η Ν.Δ. ~~πρέπει να το αναγνωρίσουμε αυτό σχεδόν στο σύνολό της~~, επίσημα τουλάχιστον, έχει διαφοροποιηθεί από τα μεταπολεμικά ιδεολογικά της πρότυπα στο θέμα αυτό. Ανεπίσημα βέβαια παλεύει στα βολά νερά και προσπαθεί σκόπιμα να δημιουργήσει σύγχυση και αποπροσανατολισμό.

Το 1983 η κυβέρνηση του ΠΑ.ΣΟ.Κ. πέρασε από την Βουλή τον νέο οικιστικό νόμο 1337/83 που είχε μια ομοιότητα και μια βασική διαφορά με τον αντίστοιχο Ν.947/79.

Η ομοιότητα: Οι ιδιοκτήσιμες που μπαίνουν στο σχέδιο πόλης εισφέρουν σε συγκεκριμένα ποσοστά όπως όριζε το Ν.Δ. του 1923.

Η διαφορά: Τα ποσοστά σύμφωνα με τον Ν.1337/83 κλιμακώνονται με κοινωνικά κριτήρια (μικρά ποσοστά για μικρά οικοπέδα), όπως αντίστοιχα και πάγια συμβαίνει με την κλιμακωτή εισφορά φόρου εισοδήματος και όχι με σταθερό ποσοστό 40% που όριζε ο Ν.947/79.

Ο Ν.1337/83 δίνει επίσης την αποκέντρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού σε επίπεδο Νομού και Δήμου με αποφασιστική την συμμετοχή της Τ.Α. (επιτροπής επίβλεψης, συμβούλιο χωροταξίας Νομού κλπ)

Ήδη στον Νομό και ιδιαίτερα στους Δήμους βόλου και Ν.Ιωνίας η Α' φάση της ΕΠΑ τελειώνει ενώ άρχισε και η Β' φάση των πράξεων εφαρμογής με σημαντικές βέβαια καθυστερήσεις σε σχέση με το πρόγραμμα. Η παύση της ΕΠΑ δίνει την δυνατότητα να αναπεύσουν οι πόλεις μας, δίνει την δυνατότητα εξεύρεση οικοπέδων σε προσιτές τιμές και άρα ελέγχεται τελικά το κόστος της κατοικίας.

Βέβαια η ΕΠΑ στο Νομό τελειώνει. Τα σχέδια που ήδη εγκρίθηκαν ή θα εγκριθούν δεν αποτελούν σύμφωνα με την σύγχρονη επιστήμη μια " στατιστική" άποψη για την οικιστική ανάπτυξη αλλά μια "δυναμική" που αντιμετωπίζει τις εξελίξεις στον τόπο τους με δεδομένες τις αποκεντρωμένες αρμοδιότητες στην Τ.Α. και στην Νομαρχία. Προς την κατεύθυνση αυτή Δήμοι, κοινωνικοί φορείς, κόμματα και πρωταρχικά η κυβέρνηση έχουν συγκεκριμένες ευθύνες. Το αξύ οικιστικό πρόβλημα της χώρας μας που έχει τις ρίζες του στην μεταπολεμική περίοδο δεν επιδέχεται αντιπολιτευτική διάθεση αλλά απαιτεί κατάθεση συγκεκριμένων προτάσεων.

Δεν αρελεί τελικά κανένα η πολιτική κάλυψη της "δήθεν θιγόμενης ιδιοκτησίας" αν δεν πούμε πως βλέπουμε ότι πρέπει να διαμορφωθούν οι κοινόχρηστοι χώροι και λειτουργίες της πόλης που θα αναβαθμίσουν την ζωή όλων μας, πως θα γίνουν τα έργα υποδομής σε τόσο μεγάλη έκταση;

Δεν θα μπορούσε βέβαια κανείς να κλείσει μια σύντομη έστω αναφορά στο οικιστικό πρόβλημα αν δεν αναφερόταν και στο πρόβλημα των ενοικίων. Πραγματικά για πολλούς λόγους το ύψος των ενοικίων είναι μεγάλο σε ποσοστό του εισοδήματος των μισθωτών και των μικρών εισοδημάτων και συγχρόνως χαμηλό σαν ποσοστό απόδοσης επενδεδυμένων κεφαλαίων στην κατοικία, γεγονός που λειτουργεί αρνητικά στην παραγωγή νέων κατοικιών. Και βέβαια οι ενοικιαστές και ιδιοκτήτες δεν διαχωρίζονται πάντα με σαφή εισοδηματικά όρια. Αρκετές φορές ο ενοικιαστής είναι εισοδηματικά ανώτερος από τον ιδιοκτήτη για τον οποίο πολλές φορές η συγκεκριμένη κατοικία αποτελεί μοναδικό πόρο ζωής.

Την πολυπλοκότητα του προβλήματος της στέγης και των ενοικίων την έχουμε μελετήσει και ήδη προσπαθούμε λύση σε δύο άξονες:

— Το ύψος των ενοικίων σταδιακά να αποτελέσει συγκεκριμένο ποσοστό της αξίας του ακινήτου, με στόχο την ορθολογική απόδοση των κεφαλαίων που επενδύονται στην οικοδομή. Παράλληλα να επιδοτούνται από ορισμένο ύψος ενοικίου και πάνω οι εισοδηματικά ασθενέστεροι. Με σύγχρονες φοροπαλαγές στους ιδιοκτήτες που ενθαρρύνουν την συντήρηση των ακινήτων.

-- Πολλαπλασιάσαμε σε 5,5 χρόνια τον αριθμό των σπιτιών που δόθηκαν σε άστεγους από κρατικά προγράμματα (ΟΕΚκλπ), σε σχέση με την προηγούμενη δραστηριότητα του οργανισμού επί 30 χρόνια. Δεν επαναπαυόμαστε στην τρομακτική αυτή πράγματι αύξηση, προωθούμε την υλοποίηση σημαντικών προγραμμάτων παροχής στέγης που σύντομα θα αμβλύνει σημαντικά το πρόβλημα.

Με τις σκέψεις αυτές εύχομαι και ελπίζω οι εργασίες του Συνεδρίου να δώσουν συγκεκριμένες προτάσεις για την καλύτερη δυνατή προσέγγιση του οικιστικού προβλήματος στον Νομό.

./.. ./.. ./.. ./.. ./.. ./.. ./.. ./.. ./..

Ο εκπρόσωπος της Ν.Δ. κ. Αργύρης Φιλιππίδης και πάλι.

κ. Νομάρχα, κ. Πρόεδρε, κυρίες και κύριοι συνάδελφοι θα είμαι συντομότερος και δεν πρόκειται να κάνω κριτική, ούτε θα αναφερθώ στις αρχές του κόμματος που εκπροσωπώ, όπως έκανε ο εκπρόσωπος του ΠΑΣΟΚ κ. Νιζάμης, αλλά επειδή θα πρέπει να λέμε τα σύκα - σύκα και τα καρύδια - καρύδια θ' αναφερθώ σ' ορισμένα επιτεύγματα της Ν. Δημοκρατίας βάση των οποίων προχωρούμε ως σήμερα. Και τότε έγιναν άλματα κ. Νιζάμη και είχαν πολιτικό κόστος και εν τούτης τα επέβαλαν, όπως το Σύνταγμα που ανοίγει τον δρόμο στις πολεοδομικές εφαρμογές.

Ο Νόμος του κ. Μάνου υπήρξε πράγματι ένας νόμος τολμηρός τον οποίον εκπλήρωσε και ο κ. Μάνος και η Ν.Δ. Ο Νόμος αυτός αποτέλεσε το πρώτο βήμα στην μετέπειτα εξέλιξη των οικιστικών θεμάτων και πράγματι υπάρχει εξέλιξη, μόνο να δούμε πόσο κοινωνικά δίκαιη είναι;

Το Ταμείο πολεοδομικών εφαρμογών από ποίον εφαρμόστηκε; Από την Ν.Δ. Το ΚΗ' ψήφισμα που επιβάλλεται και σ' αυτούς που κτίζουν τα πολυτελή ξενοδοχεία και βίλλες σε τόπους όπου δεν υπάρχει σχέδιο πόλεως ποίος το επέβαλε; Η Ν.Δ. Για τα αυθαίρετα, όλοι έχουμε ευθύνη κ. Νιζάμη.

Και ο κ. Τρίτσης έκανε Νόμο που υποστήριξε τα αυθαίρετα και εισέπραξε χρήματα. Τους πεζόδρομους, ποίος τους ετόλμησε; Η Ν.Δ. Και τελειώνοντας, όταν αναφερόμασθε στα ενοίκια μην ξεχνάμε ότι έρχονται μέτρα βαρύτατα. Η φορολογητέα αξία της οικοδομής από τα 25 χρόνια και πάνω ήταν 60% της πραγματικής και τώρα προκειμένου να εισπράξουμε την πάμε στα 80%. Η ιδιοκατοίκηση φορογύεται με τεκμαρτό πλέον εισόδημα. Όλα πρώτα ήταν ελαφρύτερα. Δυπούμαι που αναγκάστηκα να απαντήσω, δεν ήταν στις προθέσεις μου, αλλά έπρεπε ν' αναφερθώ σε ορισμένες θέσεις του κόμματος που εκπροσωπώ, που έδωσαν ασφαλώς την ευκαιρία να προχωρήσουμε, και πρέπει, προς κάτι καλύτερο.

Κ. Πρόεδρε, κ. Νομάρχα, κυρίες και κύριοι ευχαριστώ και εύχομαι ολόψυχα καλή επιτυχία και θα ήθελα να έχω τα πορίσματα της ημερίδας, διότι στους προσεχείς μήνες θα συζητηθεί μιά

επερώτηση στη Βουλή σχετικά με το οικιστικό και θα είναι
πάρα πολύ μεγάλη βοήθεια να δω τις απόψεις τις οποίες και
θα λάβω υπ' όψιν. Ευχαριστώ.

Νικόλαος Γκατζής

Εκπρόσωπος του Κ.Κ.Ε.

Το ΚΚΕ έχει σαν βασική αρχή την αναγνώριση της κατοικίας "ως κοινωνικού δικαιώματος και αναγκαίου μέσου για την ανθρώπινη διαβίωση".

Επιδίωξή μας συνεχώς δεν μπορεί να είναι άλλη παρά η εξασφάλιση φτηνότερης και καλύτερης κατοικίας για το λαό σε ένα πιο ανθρώπινο περιβάλλον.

Γι αυτό παλεύει και διεκδικεί την προώθηση μίας στεγαστικής πολιτικής που θα στοχεύει στην εξασφάλιση ΦΤΗΝΗΣ ΚΑΙ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ κατοικίας που θα αντιμετωπίζει ΣΥΝΟΛΙΚΑ το πρόβλημα ΣΤΕΓΗ, και θα αμβλύνει το πρόβλημα της ανεργίας των οικοδόμων των τεχνικών και των άλλων συναφών με την οικοδομή επαγγελματιών.

Το οικιστικό πρόβλημα παίρνει στην περιοχή μας εκρηκτικές διαστάσεις και αν δεν παρθούν γρήγορα μέτρα θα γίνει το πρόβλημα των προβλημάτων με την έναρξη λειτουργίας του Πανεπιστημίου, ιδιαίτερα στο πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου.

Μόνο το 1983 από σχετική απογραφή του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας καταγράφηκαν 2617 οικογένειες άστεγες. Χωρίς να υπολογίσει κανείς τα νέα ζευγάρια που τότε συμπλήρωσαν τις προϋποθέσεις και αυτά που δεν τις συμπλήρωσαν.

Ενώ στην τελευταία πενταετία κατασκευάστηκαν μόνο 216 κατοικίες (124 Κουφόβουνο, 96 Ν. Αθηνηριάδα) το 8,2⁰/ο των ετίσεων.

Τα δάνεια αναφέρονται μόνο προεκλογικά και χωρίς καμιά ιδιαίτερη μέριμνα.

Τα ενοίκια έφτασαν στα ύψη και ισοδυναμούν σχεδόν με ένα μισθό ιδιαίτερα μετά το νόμο 1598/86.

Καταλογίζουμε σοβαρές ευθύνες στην κυβέρνηση για το γεγονός ότι μένει ουσιαστικά θεατής μπροστά στην εκρηκτική επιδείνωση του στεγαστικού προβλήματος.

Το μεγάλο πρόβλημα των αυθαιρέτων αντιμετωπίστηκε από το

ΠΑΣΟΚ με το μεταβατικό νόμο Ι337/Ι983 και προχώρησε στη γνωστή Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης - ΕΠΑ.

Παράλληλα υποσχέθηκε την σύνταξη ενός ολοκληρωμένου οικιστικού νόμου μέσα σε δύο χρόνια και ακόμη περιμένουμε να δούμε έστω και ένα σχέδιό του.

Η δυσκινησία της κρατικής μηχανής και η έλλειψη ολοκληρωμένου προγράμματος οικιστικής πολιτικής της κυβέρνησης, φαίνεται ο τίτλος ΕΠΑ 82-84 παρά το ότι διανύουμε το 87 δεν έχει ακόμη σε καμιά συνοικία - το τονίζουμε αυτό, σε καμιά - δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία.

Σημειώνουμε ότι δεν αρκούν στις εντάξεις η έγκριση των σχεδίων με προεδρικά διατάγματα.

Δεν έχει ανατεθεί ακόμη η μελέτη της πράξης εφαρμογής και ακόμη η οικονομική μελέτη της μελέτης πράξης εφαρμογής που θα ακολουθήσει.

Για το 87 ούτε λόγος για τα απαραίτητα κονδύλια για να αποκτήσουν " ανθρώπινο πολεοδομικό περιβάλλον" οι υποβαθμισμένες περιοχές των αυθαιρέτων. Ούτε λόγος βέβαια για προγράμματα κατοικίας, έργα κοινωνικού εξοπλισμού και έργα τεχνικής υποδομής. Για αντιμετωπιστεί το οικιστικό πρόβλημα πιστεύουμε πως θα πρέπει:

- α) Να περάσει η αρμοδιότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Τ.Α. με τα απαραίτητα κονδύλια
- β) Να συνοδεύεται με οικονομικά μέσα η αρμοδιότητα που προβλέπει το άρθρο 24 του Π.Δ. 76/Ι985.
- γ) Να αναλάβουν αποφασιστικό ρόλο ο Δημόσιος τομέας και η Τ.Α. με οικιστικά προγράμματα.

Αυτό σημαίνει ότι η κατοικία θ' αντιμετωπιστεί ως κοινωνικό αντικείμενο και όχι ως αντικείμενο εμπορεύσεως και κέρδους και να χρηματοδοτηθούν δημοτικά οικιστικά προγράμματα από τις Δημόσιες Ύπενδύσεις.

Κέσα σε μία φιλολαϊκή πολιτική γης:

-Να δοθούν στην Τ.Α. όλες οι εκτάσεις του Δημοσίου, των

Ν.Π.Δ.Δ., των Τραπεζών, των Εκκλησιών, και των καταπατητών Δημοσίων εκτάσεων και όλες οι φυσικές της αρμοδιότητες.

-Να προχωρήσει η κυβέρνηση στην ψήφιση ενός νέου ολοκληρωμένου οικιστικού Νόμου που θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες οικιστικές απαιτήσεις.

-Να πάρει η κυβέρνηση τα μέτρα που προτείνουν οι Ναζικοί φορείς για την αντιμετώπιση των ενοικιαστών και των μικροϊδιοκτητών.

-Να δοθούν δάνεια σ' όλους τους δικαιούχους.

-Τέλος να παρθούν όλα τα μέτρα για την ολοκλήρωση των εντάξεων των αυθαιρέτων περιοχών και να αυξηθεί η χρηματοδότηση από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων για τα έργα υποδομής και ανάπτυξης από 30^ο/ο σε 50^ο/ο με αντίστοιχη μείωση της συμμετοχής της Τ.Α. και των εντασσομένων συμπολιτών.

Δήμος Βόλου Χαιρετισμός
κ. αντιδήμαρχος Γιάννης Στάμος

Κ. Νομάρχη, Κ. Πρόεδρε

Συνηθίζεται σε τέτοιου είδους εκδηλώσεις ή δραστηριότητες να λέμε καλή ευόδωση και επιτυχία των εργασιών. Θεωρώ ότι αυτό είναι ένα γεγονός ότι θα έχουν καλή επιτυχία και πρόοδο οι εργασίες. Εκείνο που έχει σημασία είναι να τονίσουμε ότι τέτοιες προσπάθειες είναι και απαραίτητες και αναγκαίες σήμερα μιά που ένα από τα ζητήματα που θίγουν την Ελληνική κοινωνία και την τοπική είναι και το πρόβλημα της κατοικίας. Πρόβλημα σύνθετο που αφορά όλους μας και ιδιαίτερα τους κοινωνικούς φορείς και εμάς που υπηρετούμε αυτούς τους φορείς. Θα θέλαμε να εκφράσουμε σαν Δήμος και ένα παράπονο, (χωρίς αυτό να έχει κάποια αιχμή στους διοργανωτές που είναι το Τ.Ε.Ε.), ότι θα μπορούσαμε να συμβάλουμε ουσιαστικότερα σ' αυτόν τον διάλογο αν είχαμε μιά μεγαλύτερη επαφή και κάποια συνενόηση και όχι μιά απλή πρόσκληση, γιατί με μια απλή πρόσκληση δεν νομίζω ότι μπορεί κανείς να έρθει από μόνος του και να κάνει τις εισηγήσεις.

Η' αυτό τον τρόπο θα συμβάλλαμε ουσιαστικά στο διάλογο και τ' αποτελέσματα θα ήταν καλύτερα.

Πέρα απ' αυτό θεωρούμε σαν Δήμος ότι όλοι πρέπει να συμβάλλουμε στην επίλυση του προβλήματος, και είναι σύνθετο όπως είπα. Αφορά τόσο την πολιτεία για την κατοικία την "λαϊκή" την έτσι λεγόμενη όσο και γενικότερα το πρόβλημα της κατοικίας που άπτεται και της Ε.Π.Α. που απ' ό,τι είμαι σε θέση να γνωρίζω, τουλάχιστον για το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου, σε σχέση με τα υπόλοιπα προγράμματα της υπόλοιπης Ελλάδας βρίσκεται σε καλύτερη μοίρα, το πρώτο θα έλεγα. Παρ' όλα αυτά σαν Δήμος Βόλου δεν είμαστε ικανοποιημένοι καθόλου με την πρόοδο, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν έχουμε και εμείς τις ανάλογες ευθύνες προς αυτή την κατεύθυνση.

Μ'αυτά τα λίγα λόγια, θα προσπαθήσουμε να παρακολουθήσουμε όσο είναι δυνατόν τις εργασίες αυτού του συνεδρίου. Θα θέλαμε τα πορίσματα να μας τα θέσετε υπ'όψιν και κλείνω πάλι με την ευχή για την καλή πρόοδο και επιτυχία των εργασιών της ημερίδας.

Δήμος Ν.Ιωνίας

Αντιδήμαρχος Ν.Ιωνίας

Κύριε Νομάρχα, Κύριε Βουλευτή, Κύριοι Δήμαρχοι, εκπρόσωποι κομμάτων, Κύριε Πρόεδρε του Τ.Ε.Ε. Μαγνησίας,

Αγαπητοί Κυρίες και Κύριοι,

Είναι πραγματικά, ιδιαίτερα σημαντική, η πρωτοβουλία που πήρε το ΤΕΕ μαγνησίας, να διοργανώσει την σημερινή ημερίδα για το οικιστικό πρόβλημα του Νομού μας.

Το πρόβλημα της στέγης, απασχολεί, την μεγάλη πλειοψηφία του Ελληνικού Λαού, είναι πρόβλημα μεγάλο-οξύ, και χρειάζεται την ανάλογη αντιμετώπιση, από όλους τους φορείς, και πρώτα και κύρια από την πολιτεία.

Είναι ανάγκη, να εφαρμοστεί μιá πολιτική κατοικίας με κοινωνικά κριτήρια, με κατεύθυνση, την αντιμετώπιση των αιτιών, που προκαλούν το μεγάλο πρόβλημα του στεγαστικού και επιδεινώνουν, τις συνθήκες ζωής των εργαζομένων.

Η κατοικία πρέπει να αναγνωρισθεί σαν κοινωνικό δικαίωμα και αναγκαίο μέσο για την ανθρώπινη διαβίωση.

Πρέπει να εξασφαλισθούν οι προϋποθέσεις εκείνες, για να έχουμε φθηνή και καλύτερη κατοικία, και αυτό δεν μπορεί να γίνει, αν δεν έχουμε φθηνή γή, φθηνότερα οικοδομικά υλικά.

Το κράτος κατά την γνώμη μας πρέπει να προχωρήσει στην εκτέλεση οργανωμένων, προγραμμάτων Λαϊκής στέγης, όπου αυτό απαιτείται πρέπει να διευρύνει την παρέμβασή του, στον τομέα παραγωγής κατοικίας. Παράλληλα όμως, πρέπει να δώσει αποφασιστικές αρμοδιότητες στην Τοπική Αυτοδιοίκηση, πρέπει ενισχυθεί η άποψη για δημιουργία κατασκευαστικών και μελετητικών επιχειρήσεων.

Αργότερα στην εισήγηση που θα κάνω για το οικιστικό πρόβλημα του Δήμου μας, θα αναλύσω το πρόβλημα στέγης που αντιμετωπίζουμε γενικότερα το όλο πρόβλημα.

Ευχαριστώ.

Η εργασία αυτή "Το οικιστικό πρόβλημα" είναι προϊόν συλλογικής δουλειάς μιας ομάδας εργασίας που συγκρότησε η Δ.Ε. Τ.Ε.Ε.Ν. Μαγνησίας για τη διερεύνηση των παραμέτρων που συνθέτουν το πρόβλημα και τη διατύπωση προτάσεων μέσα στα πλαίσια ^{του} θεσμοθετημένου ρόλου του Τ.Ε.Ε. ως τεχνικού συμβούλου της πολιτείας και της δράσης του για την ενημέρωση του λαού.

Ένα βασικό πρόβλημα που αντιμετωπίσαμε στην ανάλυση του θέματος "κατοικία" ήταν αφενός μεν η απροθυμία διαφόρων υπηρεσιών να μας χορηγήσουν στατιστικά στοιχεία και κύρια το γεγονός ότι σε όλες σχεδόν τις αρμόδιες υπηρεσίες είναι πλημελής τήρηση των στατιστικών στοιχείων και σχεδόν ανυπαρκτη η επεξεργασία τους.

Απο τη θέση αυτή καλούμε κάθε αρμόδιο, να πάρει τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να τηρείται σε κάθε υπηρεσία αρχείο με στατιστικά στοιχεία και να γίνεται η επεξεργασία τους και τα στοιχεία αυτά να είναι προσπελάσιμα σε κάθε ενδιαφερόμενο φορέα, όπως είναι το ΤΕΕ.

Με τις επισημάνσεις αυτές πιστεύουμε ότι η εργασία αυτή θα είναι βάση για ένα διάλογο του Τ.Ε.Ε., με τους φορείς που πρέπει και μπορούν να έχουν άποψη για το οικιστικό πρόβλημα (Δήμοι, κοινωνικοί φορείς, Κυβέρνηση) στο Νομό.

Διάλογος που είναι στις προθέσεις της Δ.Ε. του Τ.Ε.Ε.Ν. Μαγνησίας.
Η συνθεση και η παρουσίαση της μελέτης είναι προϊόν συλλογικής εργασίας της ομάδας.

Βόλος Οκτωβριος 1986

Η ομάδα εργασίας

Μιχάλης Βλιώρας-Πολιτικός & Τοπογράφος μηχανικός
Θάλεια Γουλιανού Μεφσούτ-Αρχιτεκτων μηχανικός
Μαρία Κοντογιάννη-Αρχιτεκτων μηχανικός
Γιάννης Μολοχίδης-Αρχιτεκτων μηχανικός

α) Τρόποι παραγωγής της κατοικίας

(κόστος κατασκευής ανάλογα με φορέα κατασκευής)

Ι) ΚΡΑΤΙΚΗ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ (Τρόποι και φορείς χρηματοδότησης)

Η στεγαστική πρακτική στον τοπο μας, εμφανίζεται με δυο μορφές την ιδιωτική και την κρατική. Η πρώτη κρατάει την "μερίδα του λέοντος" στις επενδύσεις, δηλαδή γύρω στο 95^ο/ο των ακαθαριστών επενδύσεων παγίου κεφαλαίου για κατοικία και στο τελικό αποτέλεσμα, δηλαδή, στις κατασκευές νέων κατοικιών.

Αντιθέτα η κρατική στεγαστική πρακτική, περιορίζεται σε μια συμμετοχή, που για πολλά χρόνια δεν έφτανε, ούτε στο 5^ο/ο των συνολικών επενδύσεων στην κατοικία και, φυσικά, το αποτέλεσμα ήταν ένας πολύ σημαντος αριθμός νέων κατοικιών.

Η χρονική περίοδος μετά την Μικρασιατική καταστροφή αποτελεί εξαίρεση, γιατί τότε υπήρξε πραγματι μια δραστηριοποίηση της πολιτείας προς την κατεύθυνση της αντιμετώπισης των οξύτατων αναγκών για στέγη, όχι, βέβαια επιτυχής.

Η αρχή του στεγαστικού προβλήματος στον τοπο μας τοποθετείται, ιστορικά στο 1922-23 με τον ερχομό 1.300.000 προσφύγων και την θεσμοθέτηση του πρώτου Νομοσχεδίου για σχεδιο πόλης.

Η κατασκευή της κατοικίας αφηνεται αρχικά στην αυτοστεγαση και κύρια μετά το 1960 στο συστημα της αντιπαροχής, που σήμερα δοκιμάζεται και δημιουργει προβλήματα, (αν πραγματικά μπορεί πλέον να ικανοποιήσει τις ανάγκες στις σημερινές συνθήκες και τις απαιτήσεις για την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος στην προοπτική των Ελληνικών πόλεων).

Με το σχέδιο πόλης λοιπόν, άρχισε η ρυθμιση απο το κρατος της προγραμματισμενης αναπτυξης των αστικών κεντρων, πράγμα που επιτευχθηκε μονο ποσοτικά, χωρις καμμιά ποιοτική μεταβολή.

Υψηλός βαθμός συσσωρευσης κεφαλαίου σε κατοικίες, χαρακτηριστικά

για την Ελληνική οικονομία, ανάγεται στην περίοδο 1947-52.

Η δραστηριότητα 1948-50 αφορά σχεδόν αποκλειστικά προγράμματα αγροτικής στεγάσης, (τύπου αυτοβοήθειας). Αργότερα τα προγράμματα αγροτικής στεγής περιορίστηκαν σε δανεισμό μέσω της Α.Τ.Ε.

Η συμμετοχή του Δημόσιου τομέα στις επενδύσεις σε κατοικίες είχε κάποιο σημαντικό ρόλο μόνο στην ζετία 1948-50 σε απόλυτα μεγέθη, αλλά, και σε σχέση με τον ιδιωτικό τομέα. Ξεπερνούσε τότε το 1/3 του συνόλου των επενδύσεων κατοικίας.

Την περίοδο 1951-58 διαμορφώθηκε σε ένα ποσοστό 8-15⁰/ο. Από το 1959-60 έπεσε μόνιμα 3-5⁰/ο. Ιδιαίτερα χαμηλό ήταν το ποσοστό μετά το 1968.

Το πρόγραμμα άμεσης παροχής στεγής περιορίστηκε στην δράση της λαϊκής προσφυγικής κατοικίας από το Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών (πρώην Προνοίας) του Ο.Ε.Κ. Ο ΟΕΚ ξαναδραστηριοποίησε το πρόγραμμα κτιριακών μετά το 1975.

Πέρα από τα παραπάνω το Δημόσιο δρα έμεσα στην παραγωγή κατοικίας και σε μια σειρά άλλα προγράμματα, όπως στην ΔΕ.ΠΟΣ και στο πρόγραμμα "κοινωνικής κατοικίας" και "ενοικιαζομένης κατοικίας".

Τα πρώτα αναφέρονται αποκλειστικά στην δραστηριότητα της Εθνικής Κτηματικής Τραπεζας κι ένας μικρός αριθμός συγκροτημάτων (Θήβα-Δαύριο-Εάνθη).

Τα προγράμματα κοινωνικής κατοικίας και ενοικιαζομένης κατοικίας προτείνονται στο πρόγραμμα 1976-80 (Κ.Ε.Π.Ε. 1976) και αποσκοπούν στην παροχή κατοικιών από Ιδιωτικό κεφάλαιο με ελεγχόμενους δρους και με επιδοτούμενο δανεισμό των επιχειρήσεων.

Το πρώτο προτάθηκε από τον ΟΕΚ και προβλέπει ανάμειξη του οργανισμού με κεφάλαιο στον δανεισμό και στην αγορά γής (ΚΕΠΕ 1976 Β' παρ. 7).

Στον κρατικό τομέα υπάρχει από χρόνια ένας αριθμός φορέων που ασχο-

λείται με τον σχεδιασμό, την κατασκευή και τη χρηματοδότηση της κατοικίας. Αυτοί οι φορείς είναι οι εξής:

Α) Α.Ο.Ε.Κ.: Οργανισμός εργατικής κατοικίας που αποτελεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου και εποπτεύεται από το Υπουργείο Εργασίας. Ο ΑΟΕΚ έχει δραστηριοποιηθεί μέχρι σήμερα σε δύο κατευθύνσεις: α) σε μεγάλο βαθμό χορηγεί χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα, σε εργαζόμενους Ιδιωτικού Δικαίου, σε συνεργασία με τις Τράπεζες, για την αγορά έτοιμης κατοικίας και την κατασκευή ιδιόκτητης κατοικίας. Βέβαια, τα δάνεια αυτά εδώ και δεκαετίες δεν εξοφλούνται με συνέπεια το συνεχές περιορισμό των δυνατοτήτων επέκτασης του μέτρου σε μεγαλύτερο αριθμό δικαιούχων. Οι πρόσφατες προσπάθειες για την εφαρμογή των νόμων που προβλέπουν δόσεις εξόφλησης σκονταφτούν σε μια πραγματικότητα δεκαετιών "όποιος πρόλαβε" και μεγαλώνουν συνεχώς οι δυσχέρειες για την ικανοποίηση των αυξανόμενων οικιστικών αναγκών (ποσοτικά και ποιοτικά). β) Σε μικρότερο βαθμό ο ΑΟΕΚ κατασκευάζει συγκροτήματα εργατικών κατοικιών σε οικόπεδο που αγοράζει με μελέτη του οργανισμού, όπου η επίβλεψη και η κατασκευή γίνεται από ιδιώτες. Οι κατοικίες αυτές δίνονται με κλήρωση στους δικαιούχους ή διατίθενται σ' αυτούς βάσει αιτήσεως. Πιστεύουμε, ότι ο ΑΟΕΚ πρέπει να θετεί σε κλήρωση εργαζόμενους με τις μικρότερες οικονομικές δυνατότητες και τις μεγαλύτερες ανάγκες ανάλογα με τους διαθέσιμους πόρους και, βέβαια, οι πόροι πρέπει να αυξηθούν και με την κανονική εξόφληση των δανείων που προηγούνται. Επίσης, όσον αφορά τον αριθμό των συγκροτημάτων των κατοικιών, πιστεύουμε ότι πρέπει να αυξηθεί, αλλά και να δοθεί μεγαλύτερη σημασία στην ποιότητα της κατασκευής.

Β) Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας (σήμερα Υγείας Πρόνοιας & Κοινωνικών Ασφαλίσεων). Το ΥΚΠ για δεκαετίες τώρα, παράλληλα με άλλη δραστηριότητα, δραστηριοποιείται αποσπασματικά με την παραγωγή κατοικίας

σε έκτακτες περιπτώσεις.

Γ) Το Υπουργείο Οικονομικών καθορίζει τις ^{κατηγορίες} των στεγαστικών δανείων που παρέχονται κάθε χρόνο από τα Ταχυδρομικά Ταμειυτηρια και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων στους δημόσιους υπαλλήλους που στερούνται ιδιόκτητης κατοικίας. Επίσης το 1984 δοθηκαν δανεια στους Νέους Επιστημονες για διαμονή στην επαρχία. Το Ταχυδρομικό Ταμειυτηριο δανείοδοτεί, με προϋπόθεση συγκεκριμένου ύψους κατάθεσης, για ορισμένο χρονικό διάστημα, τόσο στην αγορά, όσο και στην κατασκευή ιδιόκτητης κατοικίας με ευνοϊκότερους όρους σε σχέση με τις εμπορικές τράπεζες.

Δ) Το Υπουργείο Γεωργίας μέσω της Αγροτικής Τράπεζας παρέχει δάνεια για την ανάπτυξη της αγροτικής κατοικίας.

Ε) Το Υπουργείο Εσωτερικών παρέχει δάνεια ορισμένης κατηγορίας (επαναπατρισθέντων από σοσιαλιστικές χώρες).

ΕΤ) Το Υπουργείο Εθνικής Αμύνης προγραμματίζει και εκτελεί μέσω του αυτόνομου οικοδομικού οργανισμού Αξιωματικών προγράμματα κατοικίας με δικαιούχους τους αξιωματικούς των τριών όπλων που στερούνται ιδιόκτητης κατοικίας.

Ζ) Το Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών προγραμματίζει τα παρακάτω έργα: α) έργα προσφυγικής κατοικίας με δικαιούχους τους πρόσφυγες απ' την Μ.Ασία του 1922 και τις Σοσιαλιστικές χώρες και β) έργα λαϊκής κατοικίας.

Η) Το Υπουργείο Εργασίας προγραμματίζει και εκτελεί μέσω του αυτόνομου οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, προγράμματα κατοικίας με δικαιούχους εργάτες και υπαλλήλους που έχουν σχέση εξαρτημένης εργασίας με τον εργοδότη, είναι ασφαλισμένοι και στερούνται ιδιόκτητης κατοικίας και το Υπουργείο Εργασίας μέσω του οργανισμού Εργατικής Κατοικίας είναι οι δύο κύριοι δημόσιοι φορείς για την ανέγερση κατοικίας. Η εκτέλεση των προγραμμάτων κατοικίας στους φορείς αυτούς

συντελείται με δύο τρόπους:α)Με εργολαβίες που συνιστώνται μετά απο δημοπρασίες οι οποίες προκηρύσσονται απο τους ίδιους τους φορείς για την ανεγερση κατοικιών με οργανωμένη δόμηση .Οι ^{δικαιούχοι} των κατοικιών αυτών,για να παραλάβουν τους οριστικούς τίτλους ,οφείλουν να εξοφλήσουν τις άτοκες δόσεις μέσα σ'ένα ορισμένο χρονικό διάστημα.

Στην περίπτωση του ΟΕΚ,τελευταία,έγινε πρόταση να πραγματοποιείται κρατηση του 0,5^ο/ο των αποδοχών των δικαιούχων απ'τους εργοδότες.

Θ)Εμπορικές Τράπεζες (Εθνική,Εμπορική κ.λ.π.) οι οποίες δανειοδοτούν την αγορά και κατασκευή ιδιόκτητης κατοικίας με το ισχύον επιτόκιο.Η Εθνική και Εμπορική Τράπεζα χορήγησε δάνεια το χρονικό διαστημα 1980-1986,με επιτοκιο 22,5^ο/ο.

Ι)Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δανειοδοτεί γεωργούς,κτηνοτρόφους,αλιείς,κ.λ.π.,κυρια για την κατασκευή κατοικίας σε οικόπεδο δικαιούχου.Εξόφληση 20-25 χρόνια.Επιτόκιο 12,5^ο/ο μέχρι 1.500.000 Παραμεθωριες,προβληματικές περιοχές 7,2^ο/ο.

| ΧΡΟΝΟΣ | ΔΑΝΕΙΑ | ΠΟΣΑ |
|--------|-----------|-------------|
| 1984 | 113 | 42.340.000 |
| 1983 | 309 | 102.695.000 |
| 1982 | 80 | 46.770.000 |
| 1981 | 51 | 28.400.000 |
| 1980 | --- | ----- |
| 1979 | 26 | 4.746.000 |
| 1978 | 153 | 31.230.000 |
| 1977 | 168 | 21.352.000 |
| 1976 | 151 | 17.125.000 |
| 1975 | 65 | 406.000.000 |
| 1974 | 16 | 906.000 |

Το 1985 δοθηκαν επίσης και δάνεια για τουριστικά καταλύματα μέχρι 5 δωματίων.

Κ)Α.Ο.Ο.Α. (Αυτονομος, Οικονομικός, Οργανισμός Αξιοματικών)
Ο ΑΟΟΑ ελέγχεται απ' το Υπουργείο Εθνικής Αμύνης. Έδειξε αξιό-
λογη δραστηριότητα κατά την περίοδο '67 και μετά, με την κατα-
σκευή νέων κατοικιών και παροχή μεγάλων δανείων για τους αξιομα-
τικούς. Η κρατική παρέμβαση λοιπόν δηλώνεται, κύρια, με την πολι-
τική παροχής δανείων.

Λ)Ε.Κ.Τ.Ε. (Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος). Το κράτος
μέσω των Κυβερνήσεων προ του '81 αρνήθηκε να εκπληρώσει τις ελά-
χιστες υποχρεώσεις που ανέλαβε κάτω από την πίεση των αναγκών.
Αποκορυφωμα της αντίληψης αυτής είναι ο νόμος ΙΙ38/72 με τον
οποίο δύο βασικές επιλογές εκφραζονται: α) η σημαντική αποδέσμευση
της κρατικής χρηματοδότησης της κατοικίας β) η εμφάνιση κεφαλαίου
δανεισμού προερχομένου από τις εισφορές των εργαζομένων 85^ο /ο
των εσόδων του ΑΟΕΚ προς όφελος του τραπεζικού κεφαλαίου και
ιδίως της ΕΚΤΕ. Με τον νόμο ΙΙ38/72 καλύπτεται η ΕΚΤΕ για τα δά-
νεια εκείνα που παραχωρεί με όχι συμφέροντες όρους δανεισμού,
από τα διαθέσιμα κεφάλαια του ΑΟΕΚ και της λαϊκής κατοικίας.
Παράλληλα μεγαλώνει η εισοδος του τραπεζικού κεφαλαίου σε κύκ-
λωμα παραγωγής κατοικίας. Συγκεκριμένα για το Νομό Μαγνησίας η
ΕΚΤΕ δεν παραχώρησε στοιχεία.

ΔΕΠΟΣ. Είναι δημόσιος οργανισμός και εποπτεύεται από το
ΥΠΕΧΩΔΕ και σύμφωνα με τον ιδρυτικό του νόμο είναι Δημόσια Επι-
χείρηση Πολεοδομίας Στεγασής. Η ΔΕΠΟΣ παρά τον περιεκτικό της
τιτλο δεν κατάφερε μέχρι σήμερα να δικαιώσει ουσιαστικά την
σύσταση και λειτουργία της.

Μέχρι σήμερα έχει στο ενεργητικό της κάποιες μικρής έκτασης
προσπάθειες πολεοδομικής ανάπτυξης-αναβάθμισης σε κλίμακα οι-
κοδομικών τετραγώνων που βέβαια δεν δικαιολογούν τα λειτουρ-

γικά της έξοδα και κάποιες επίσης μικρές ποσοτικά αλλά σημαντικές ποιοτικά πρωτοβουλίες της για οργανωμένη δόμηση, σε συνεργασία με την Εθνική Κτηματική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε.

Αξιόλογο είναι να δούμε σε ποιά κοινωνικά στρώματα απευθύνθηκαν τα δάνεια και με ποιούς όρους. Επίσης να λάβουμε σαν δεδομένα τα εξής:

α) Έξω απο το κύκλωμα δανειοδότησης είναι οι δημόσιοι υπάλληλοι που δεν έχουν δεκαετή υπηρεσία (έγγαμοι), οι δημόσιοι υπάλληλοι που δεν έχουν δεκαπενταετή υπηρεσία (άγαμοι). Οι νέοι εργάτες που δεν συμπλήρωσαν τον απαιτούμενο αριθμό ημερομισίων. Πολλές άλλες κατηγορίες εργαζομένων που δεν καλύπτονται, απο τις στεγαστικές ενισχύσεις.

β) Το μεγαλύτερο μέρος των δανείων είναι της ΕΚΤΕ.

γ) Γενικά το ποσό του δανείου δεν καλύπτει την αγορά της κατοικίας. Ο δανειζόμενος πρέπει να διαθέτει ο ίδιος ένα αξιόλογο αρχικό ποσό.

δ) Για μια σειρά δανείων η ύπαρξη αρχικού ποσού είναι απαραίτο στοιχείο για τον δανεισμό.

ε) Οι συνθηκες δανεισμού για τις μεγαλύτερες κατηγορίες δανείων (επιτοκιο διαρκεια εξοφλήσεως, υποθήκευση) είναι δυσβάστακτες.

στ) Τα κριτήρια παροχής δανείου δεν είναι οι πραγματικές οικογενειακές ανάγκες αλλά αντίθετα το εισόδημα, η επαγγελματική κατηγορία και η ικανότητα της εξοφλησης του δανείου. Τα κριτήρια δανειοδότησης δεν καλύπτουν τους νέους εργαζόμενους, τους ελευθερους επαγγελματίες και αυτούς που δεν διαθέτουν ίδιο κεφάλαιο.

ζ) Τα δάνεια της Α.Τ.Ε. απευθύνονται στην βελτίωση υπαρχουσών κατοικιών και είναι τελείως ανεπαρκή για νέες κατασκευές.

Θθάνουμε στο συμπέρασμα ότι η πολιτική των δανείων δεν εξυπηρετούσε τον στοχο της λύσης του στεγαστικού προβλήματος, αλλά αποβλέπει:

- Στον έλεγχο κυκλώματος κατασκευής κατοικίας (μέσω του τραπεζικού κεφαλαίου. Το κράτος ελέγχει το 5^ο/ο των κατασκευών).
- Στην διευκόλυνση επένδυσης μικρού και μεσαίου κεφαλαίου στην οικοδομή. Μια ανάλυση των εισοδημάτων προερχομένων απο κατοικία (1970) κατα επάγγελμα δείχνει ότι το 32^ο/ο του εισοδήματος δηλώθηκε απο εμπόρους βιομηχάνους-βιοτέχνες, το 25^ο/ο απο εισοδηματίες, το 18^ο/ο απο συνταξιούχους, το 9,6^ο/ο απο ελεύθερους επαγγελματίες, το 13^ο/ο απο μισθωτούς και το 0,1^ο/ο απο γεωργούς.
- Στην παροχή νέων ευκαιριών για πραγματοποίηση υψηλών κερδών στο τραπεζικό και βιομηχανικό κεφάλαιο.
- Στη χρησιμοποίηση της κατοικίας για την αντιμετώπιση διαρθρωτικών προβλημάτων της Ελληνικής οικονομίας. Ιδιαίτερα αξιοσημειωτο γεγονός είναι η εμπλοκή της ΕΚΤΕ στην παραγωγή κατοικίας με μια σειρά απο νόμους που κόπηκαν στα μέτρα της ΕΚΤΕ (100/71 & 1138/72).

2) ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ

Όπως αναφερθηκε η ιδιωτική πρωτοβουλία καλύπτει το 95% της ετήσιας παραγωγής κατοικίας και απευθύνεται, κυρία, στις ανώτερες εισοδηματικές τάξεις (λόγω υψηλού κόστους της αστικής γής, ^{υλικών} και υψηλού εργολαβικού κέρδους). Αναγκαστικά λοιπόν τα χαμηλά εισοδήματα περιορίζονται σε παράνομες, αυθαίρετες και προβληματικές κατοικίες.

3) ΦΟΡΕΙΣ (ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΟΤΑ)

Ο ρολος της οικοδομής στην Ελληνική οικονομία γίνεται κατανοητός αν εξετάσουμε τη σχέση επενδύσεων, παγίου κεφαλαίου και κεφαλαίου επενδεδυμένου στην κατοικία.

Η ύπαρξη τωσων φορέων (του Δημοσίου ή μικτής οικονομίας) με το ίδιο αντικείμενο είναι η βασική αδυναμία για την άσκηση ενιαίας οικιστικής πολιτικής στη χώρα μας.

Η δραστηριότητα των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι περιορισμένη και αναφέρεται σε συνεταιρισμούς κοινωνικών ομάδων οι οποίες, αντικειμενικά, λειτούργησαν σαν ομάδες πίεσης τόσο για την εξεύρεση-παραχώρηση οικοπεδικών εκτάσεων, όσο και για τη δανειοδότηση των κατασκευών έργων υποδομής και κατοικίας.

Παράλληλα, λειτούργησαν αμιγείς οικοπεδικοί συνεταιρισμοί με αποκλειστικό αντικείμενο την εξεύρεση οικοπεδικών εκτάσεων και τη διανομή τους στους συνεταίρους με άγραφο, πολλές φορές, σκοπό την μεταπώληση του μεριδίου σε τρίτους με σημαντικό κέρδος.

Ευνήθως, οι εκτάσεις που έχουν παραχωρηθεί σε οικοδομικούς ή οικοπεδικούς οργανισμούς είναι εκκλησιαστικές (χαρακτηριστικό παράδειγμα η περίπτωση της Χαλκιδικής) και δημόσια (κύρια δασική) περιουσία.

Βασικό χαρακτηριστικό της δράσης των συνεταιρισμών είναι ότι επεκτάθηκαν σε περιοχές δεύτερης παραθεριστικής κατοικίας. Τουλάχιστον στο Ν.Μαγνησίας δεν είναι γνωστή καμιά συνεταιριστική προσπάθεια για εξασφάλιση πρώτης κατοικίας.

Α Γ ΓΕΝΙΚΑ

Μεταπολεμικά η ανάπτυξη της πατρίδας μας βασίστηκε σ' ένα "φι-
λελεύθερο μοντέλο ανάπτυξης" τουλάχιστον στον οικιστικό τομέα,
που στην πράξη σήμαινε έλλειψη ουσιαστικού κρατικού προγραμμα-
τισμού ή έστω ενός συστήματος εθνικών κινήτρων-αντικινήτρων για
τη σύμμετρη-ισόρροπη ανάπτυξή της.

Αποτέλεσμα της ανάπτυξης αυτής είναι η συγκέντρωση του μισού
πληθυσμού στην Αθήνα και Θεσσαλονίκη, με τα γνωστά προβλήματα
και η ταυτόχρονη κατάρρευση της ελληνικής επαρχίας απο οικονο-
μική, κοινωνική, πολιτιστική και βέβαια οικιστική άποψη. Οι πλου-
τοπαραγωγικοί πόροι της πατρίδας μας παραμένουν αναξιοποίητοι
ή γίνεται αναρθολογική αξιοποίησή τους, παράλληλα ενισχύεται ο
μύθος της φτωκώσταινας για την χώρα μας. Δίχως χωροταξικά ή
κλαδικά κριτήρια προμοδοτείται η ανάπτυξη όποιας βιομηχανίας
στην Αθήνα και Θεσσαλονίκη και στη συνέχεια Οινόφυτα και Νέα
Σάντα Κιλκίς.

Ο νομός Μαγνησίας, παρα την ύπαρξη βιομηχανικής υποδομής και
σχετικά ανεπτυγμένης γεωργίας, υφίσταται επίσης την έντονη απο-
δυνάμωση προς τα μεγάλα αστικά κέντρα και το εξωτερικό, ενώ
παράλληλα πληθυσμός μετακινείται απο τις επαρχίες του Νομού
και της Θεσσαλίας προς το Πολεοδομικό Συγκρότημα του Βόλου.

Η μετακίνηση αυτή των πληθυσμών προς τα αστικά κέντρα, από
οικιστική τουλάχιστον άποψη, χωρίς να συνοδεύεται απο οποιδή-
ποτε οικιστική-πολεοδομική οργάνωση των χώρων "υποδοχής" της
αύξησης του πληθυσμού (αστικά κέντρα) και χωρίς ένα σύγχρονο
θεσμικό πλαίσιο για την οικιστική ανάπτυξη της χώρας, δημιούρ-
γησε τεράστια προβλήματα υποβάθμισης κύρια στο Πολεοδομικό
Συγκρότημα Βόλου (οικιστικά, πολεοδομικά, κοινωνικής και τεχνι-

κής υποδομής, κυκλοφοριακά).

Ο στοιχειώδης σχεδιασμός του αστικού χώρου του Π.Σ. που έγινε πριν από δεκαετίες δεν είναι δυνατόν να καλύψει τις οικιστικές ανάγκες που συνεχώς αυξάνονται.

Συνέπειες της έλλειψης ουσιαστικού και έγκαιρου σχεδιασμού, αλλά και της απουσίας, σύγχρονου θεσμικού πλαισίου για την ανάπτυξη των πόλεων, με παράλληλη τη συγκεντρωτική δομή του κράτους προς την Αθήνα που δεν αφήνει περιθώρια τοπικών αναπτυξιακών πρωτοβουλιών, είναι:

1. Η έγκληση των τιμών της γής και σε ευθεία αναλογία της κατοικίας που αποτελεί κοινωνικό αγαθό και σύμφωνα τουλάχιστον με το σύνταγμα του 1975 υποχρέωση της πολιτείας.

2. Ο πολυτεμαχισμός της γής και καταπατήσεις των Δημοτικών και Δημοσίων εγκαταστάσεων με συνέπεια την ανυπαρξία χώρων για κοινωνική υποδομή (σχολεία, παιδικοί σταθμοί, νοσοκομεία) και ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων για αναψυχή.

3. Η αυθαίρετη δόμηση στον περιαστικό χώρο, η οποία όχι μόνο δημιούργησε προβλήματα διαβίωσης στους κατοίκους των περιοχών αυτών από άποψη έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής και υποθήκευσε σε μεγάλο βαθμό τη σωστή ανάπτυξη του πολεοδομικού συγκροτήματος, αλλά στέρησε τους οικιστές αυτούς από τη δυνατότητα απόκτησης μιας σύγχρονης κατοικίας από άποψη προδιαγραφών αν και το κόστος της αυθαίρετης κατοικίας είναι πολλαπλάσιο της νόμιμης. Διότι οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων είναι αναγκασμένοι να πληρώνουν α) φόρο μεταβίβασης και συμβολαιογραφικά έξοδα για παράνομες κατατιμήσεις (Νόμος 690/1948). β) εισφορές εργοδοτικές κ.λ.π. στους ασφαλιστικούς οργανισμούς (Ι.Κ.Α. κ.λ.π.) γ) αμοιβές τεχνικών για τη σύνταξη στοιχειωδών μελετών που, από τα πράγματα, δεν είναι δυνατόν να τηρηθούν δ) πολλαπλάσιο εργολαβικό κέρδος.

στους κατασκευαστές για τους ποινικούς κινδύνους που συνεπάγεται αυθαίρετη δόμηση, που στην πράξη ήταν δυσανάλογα μικροί ως ανυπαρκτοί.

Με δυό λόγια η αυθαίρετη δόμηση είναι αποτέλεσμα ενος φαινομενικά παράδοξου στρουθοκαμηλισμού της πολιτείας που από τη μια μεριά εισέπρατε φόρους κλπ. και από την άλλη δίωκε ποινικά, ενώ παράλληλα δεν έδινε κυριολεκτικά δραχμή για έργα υποδομής στις περιοχές των αυθαιρέτων.

Με βάση το σκεπτικό αυτό δύσκολα μπορεί κανείς να χαρακτηρίσει την περίοδο μέχρι το 1979 ως περίοδο με ελλειπή πολιτική ή λανθασμένη πολιτική, διότι υπήρξε πολιτική που αντικειμενικά ευνόησε μερικούς σε βάρος άλλων που ήθελαν να κατασκευάσουν ή να νοικιάσουν μια κατοικία.

A 2. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1923-1974

A 2.1) Ν.Δ. 17.7.1923 "Περί σχεδίων πόλεων κλπ."

Ο βασικός νόμος-εργαλείο με τον οποίο αναπτύχθηκαν οι πόλεις και οι οικισμοί στη χώρα μας είναι το Ν.Δ. της 17.7.1923, το οποίο, αν και προπολεμικό ανταποκρίθηκε στις συνθήκες. Μεταπολεμικά και κύρια μετά το 1960 αποτέλεσε φραγμό για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη των πόλεων. Το Ν.Δ. του 1923 βασιζόταν στην εξής φιλοσοφία:

α) Η πρωτοβουλία για το σχεδιασμό κάποιου χώρου επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου ανήκει στον ιδιοκτήτη της γής, ο οποίος υποβάλλει σχετική αίτηση, με κίνητρα βέβαια προσωπικού και όχι κοινωνικού συμφέροντος.

β) Η έγκριση ανήκει στην Αθήνα.

γ) Η διάνοιξη των δρόμων επιβαρύνει τους παρόδιους ιδιοκτήτες από 50^ο/ο ("ένθεν και ένθεν του άξονα της οδού") ανεξάρτητα από το εμβαδόν του οικοπέδου και μέχρι ποσοστό 50^ο/ο του εμβαδού του οικοπέδου. Αρκετές ιδιοκτησίες που μπαίνουν στο σχέδιο και

άρα αποκτούν υπεραξία δεν εισέφεραν καθόλου για κοινόχρηστους χώρους.

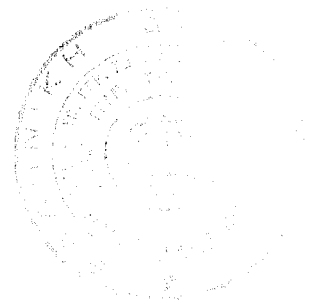
δ) Δεν έδινε τη δυνατότητα συνολικής εφαρμογής του σχεδίου αλλά αποσπασματικά με συνεχείς πράξεις αναλογισμού και τακτοποιήσεων.

ε) Οι ιδιοκτησίες που χαράζονται δρόμοι, πλατείες κλπ. "εξαφανίζονται" και "αποζημιώνονται" με συνέπεια την αδυναμία εφαρμογής αυτών των σχεδίων (κοινωνικά προβλήματα).

στ) Δεν υπήρχε καμιά πρόβλεψη πόρων για την κατασκευή έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής.

Α 2. II) Το Ν.Δ. 8/1973 (Γενικός Πολεοδομικός Κανονισμός)

Με τη μεγάλη πολυπλοκότητά του (πολλά συστήματα δόμησης με διαφορετικούς όρους δόμησης, διαχωρισμός οικοπέδων σε γωνιακά, μεσαία, διαμπερή, δι-τρεις κλπ. γωνιακά, αβαθή κλπ.) σε συνδυασμό με την παραγωγή ερμηνευτικών εγκυκλίων από την Αθήνα, αρκετές φορές αντιφατικών μεταξύ τους, την ελλειπή στελέχωση των υπηρεσιών και τη συγκεντρωτική δομή της Δημόσιας Διοίκησης, συνέβαλε αποφασιστικά στην "υπερεκμετάλευση" της γής και την υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος.



Β. ΜΕΤΑΔΙΚΤΑΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

Β Ι. Χρονική Περίοδος 1974-1978

Η περίοδος αυτή δεν χαρακτηρίζεται απο ουσιαστική πρόοδο ούτε απο άποψη ουσιαστικών αλλαγών στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει την οικιστική ανάπτυξη της χώρας μας, ούτε απο άποψη έστω πρακτική παρεμβάσεων της πολιτείας για τη σχεδιασμένη αντιμετώπιση της ανάπτυξης των πόλεων σε κάποια ορατή κλίμακα.

Την περίοδο αυτή ψηφίζονται:

-Ο Ν.360/1976 "Περί χωροταξίας και περιβάλλοντος" που ουσιαστικά μένει ανενεργός.

-Ιδρύεται η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας-Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) ένας δημόσιος οργανισμός που παρά τον περιεκτικό του τίτλο δεν ανταποκρίνεται μέχρι και σήμερα στις ανάγκες της Ελληνικής κοινωνίας.

-Ψηφίζεται ο Ν.651/1977 για την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης και των αυθαιρέτων κατατμήσεων που συμβάλλει σε κάποιο βαθμό στον έλεγχο των φαινομένων αυτών (έλεγχος πριν απ' την ηλεκτροδότηση, υδροδότηση, τηλεφωνοδότηση, που παρουσιάζει διακυμάνσεις στην εφαρμογή του).

-Ψηφίζεται ο Ν.720/1977 για την νομιμοποίηση, ουσιαστικά, χωρίς εξαίρεση, όλων των αυθαιρέτων, που κρίνεται αντισυνταγματικός.

B 2. Χρονική Περίοδος 1979-1981

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται απο μια έντονη δραστηριότητα, κυρίως προς την κατεύθυνση νέων θεσμών, για την οικιστική ανάπτυξη. Την περίοδο αυτή ψηφίζονται:

1) Ο N.880/1979, για τη θεσμοθέτηση ανώτατου Σ.Δ. και τη μεταφορά συντελεστών δόμησης απο ιδιοκτησία σε ιδιοκτησία κι απο πόλη σε πόλη.

Πρόθεση του νομοθέτη ήταν η εξεύρεση χώρων για κοινωνική υποδομή και κοινόχρηστους χώρους (δρόμοι, πλατείες), δηλαδή δίνει την δυνατότητα στον ιδιοκτήτη, να μεταφέρει το δικαίωμα δόμησης που έχει απο ένα οικόπεδο, στο οποίο προβλέπεται η δημιουργία κοινωφελούς κτιρίου και χώρου πρασίνου κλπ., σε άλλο, ακριβώς για να δοθεί η δυνατότητα εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, διότι η διαδικασία των πράξεων αναλογισμού και αποζημιώσεων (που προβλέπει το Ν.Δ. του 1923) είναι αναποτελεσματικοί και ασύμφοροι για την ιδιοκτησία. Μέσα στις προθέσεις του νομοθέτη ακόμα ήταν να δοθεί η δυνατότητα διατήρησης των κτισμάτων που κρίνονται αξιόλογα, ενώ, το οικόπεδο που είναι κτισμένα έχει υπόλοιπο ανεκμετάλλευτου Σ.Δ.

Επίσης, μειώθηκαν οι συντελεστές δόμησης εκμετάλλευσης της αστικής γής, γεγονός που όταν προανακοινώθηκε είχε σαν συνέπεια να δημιουργηθεί μια έντονη οικοδόμηση και οικοπέδων που δεν επρόκειτο να οικοδομηθούν σύντομα.

Πρακτικές συνέπειες αυτής της αυξημένης οικοδομικής δραστηριότητας είναι:

- Η μείωση των δυνατοτήτων παρέμβασης για την ανάπλαση του δομημένου περιβάλλοντος των πόλεων.
- Αύξηση του κόστους της οικοδομής λόγω της απότομης αύξησης στη ζήτηση εργασίας και υλικών.

2) Ο N.947/1979 "περί οικιστικών περιοχών"

Είναι η πρώτη ουσιαστική θεσμική παρέμβαση της πολιτείας στην ανάπτυξη των πόλεων. Οι βασικές διαφορές του Ν.947/79 σε σχέση με το Ν.Δ. του 1923 είναι:

α) Η πρωτοβουλία για το σχεδιασμό των επεκτάσεων των πόλεων ανήκει στους Δήμους και το Δημόσιο και όχι στους ιδιώτες.

β) Δεν υπάρχει τολμηρή αποκέντρωση στη διαδικασία έγκρισης των σχεδίων επέκτασης. Η έγκριση γίνεται από το κέντρο, χωρίς θεσμοθετημένη αποκεντρωμένη, συμμετοχική διαδικασία

γ) Για τη δημιουργία των δρόμων, πλατειών κλπ. εισφέρουν ΟΛΕΣ ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ 40^ο/ο ανεξάρτητα από το μέγεθός τους.

Θετική συνέπεια: δεν υπάρχουν ιδιοκτησίες που εξαφανίζονται ή δεν θίγονται καθόλου. Άρα εξαφανίζονται ουσιαστικά αντιρρήσεις που βασίζονται στην υπόνοια κάποιων "ευνοϊκών" ή "δυσμενών" αντιμετώπισεων των πολιτών από την πολιτεία με ευνόητα θετικά αποτελέσματα για κοινωνική συναίνεση.

δ) Δεν προβλέπεται ρητή δέσμευση του Δημοσίου για τη συμμετοχή του στην αντιμετώπιση των δαπανών για τα έργα υποδομής στις υποεπέκταση περιοχές.

ε) Θεσμοθετούνται για πρώτη φορά Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ), Ζώνες Αστικού Αναδάσμου (ΖΑΑ) και Ζώνες Κανονιστικών Όρων Δόμησης (ΖΚΟ) με τις οποίες δημιουργούνται πράγματι προϋποθέσεις για πολεοδομικό σχεδιασμό μεγάλης κλίμακας.

Ο Ν.947/1979 έμεινε ουσιαστικά και τυπικά ανενεργός, αφού δεν εκδόθηκαν τα εκτελεστικά Π.Δ/τα που προϋπόθετε η εφαρμογή του.

3) Ο Ν.1221/1981

Με τον οποίο α) για πρώτη φορά θεσμοθετείται εισφορά χρήματος των ιδιοκτησιών που εντάσσονται στο σχέδιο πόλης, με βασικό σκοπικό κάποιο ποσοστό από την υπεραξία της γής που προκύπτει από την ένταξή της σε σχέδιο πόλης να προσφερθεί για την κατασκευή

έργων υποδομής, που ουσιαστικά θα δώσουν τη δυνατότητα για τη λειτουργία πόλης. β) για πρώτη φορά θεσμοθετείται υποχρέωση στα ακίνητα που οικοδομούνται να κατασκευάζονται αντίστοιχα χώροι στάθμευσης οχημάτων. Είναι βέβαια αργά, τουλάχιστον, για τις κεντρικές περιοχές των πόλεων, που στο μεγαλύτερο ποσοστό τους είναι δομημένες. Πάντως είναι θετικό το μέτρο αυτής της περιόδου.

ΓΕΝΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ κατά την περίοδο 1979-1981 είναι ότι ενώ παρουσιάζεται ένα σημαντικό θεσμικό έργο τόσο απο ποιοτική όσο και απο ποσοτική άποψη στον τομέα του οικισμού, υπάρχει παράλληλα η αδυναμία στην εφαρμογή των νέων θεσμών, που φαίνεται στο γεγονός ότι δεν εκδίδονται τα εκτελεστικά Π.Δ/τα των πιο πάνω νόμων με συνέπεια να μην εφαρμόζονται.

Ο μόνος νόμος της περιόδου αυτής που εφαρμόζεται είναι ο νόμος για τους χώρους στάθμευσης με ένα ουσιαστικά ανενεργό, θεσμικό πλαίσιο λόγω μη έκδοσης των εκτελεστικών Π.Δ/των, ξεκινά απο το ΥΧΟΠ, (το οποίο μετά το 1980 αποχωρίζεται απο το Υπουργείο Δημοσίων Έργων, του οποίου ήταν υφυπουργείο).

Το πρόγραμμα των Κέντρων Εντατικής Πολεοδομικής Ανάπτυξης (ΚΕΠΑ) με το οποίο αρχίζει η ρυθμιστική μελέτη των περιοχών μιας δεκάδας πόλεων της χώρας μας. (Στην περιοχή Θεσσαλίας μελετάται το δίπολο Βόλος-Λάρισα).

Το πρόγραμμα των ΚΕΠΑ αντιμετωπίζει τις εξής δυσχέρειες:

α) Το θεσμικό πλαίσιο ανενεργό ή ανύπαρκτο

β) Εκπονείται κεντρικά τόσο σε επίπεδο μελετών όσο και επίβλεψης των μελετών αυτών. Η συμμετοχή της περιφέρειας δεν είναι θεσμοθετημένη και κυμαίνεται απο ανύπαρκτη μέχρι ασήμαντη.

γ) Δεν αντιμετωπίζει συνολικά τα οικιστικά προβλήματα της χώρας, αλλά αποτελεί προσπάθεια αντιμετώπισης 10 πόλεων ανάμεσα σε 12.500 οικισμούς της χώρας μας και δημιουργούνται αντιπαλότητες.

δ) Τα αποτελέσματα των μελετών ΚΒΠΑ, όπου αυτές τελειώνουν, τίθενται στο αρχείο, διότι για μια ακόμη φορά λειτουργεί αποτρεπτικά για την εφαρμογή τους το "πολιτικό κόστος" από τους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι μελέτες αυτές.

B 3. Χρονική Περίοδος 1982 μέχρι σήμερα

Η περίοδος αυτή μπορεί να χαρακτηρισθεί θετική περίοδος στους τομείς χωροταξίας-οικισμού και περιβάλλοντος στη χώρα μας σε σχέση με τις προηγούμενες περιόδους, τόσο στο θεσμικό επίπεδο, όσο και από άποψη ενεργοποίησης των θεσμών και υλοποίησής τους.

B 3.1. Νέοι Θεσμοί

Την περίοδο αυτή ψηφίζονται οι πιο κάτω Νόμοι:

Α) Νόμος 1337/1983 "Για την οικιστική ανάπτυξη", που αποτελεί το βασικό θεσμικό εργαλείο, που ισχύει και έχει τις πιο κάτω διαφορές-καινοτομίες σε σχέση με τους αντίστοιχους νόμους των προηγούμενων περιόδων (Ν. 947/1979 και Ν. Δ. του 1923).

1. Υπάρχει **τολμηρή** αποκέντρωση στη διαδικασία ανάθεσης, εκπόνησης, επίβλεψης, έγκρισης των γενικών πολεοδομικών σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και των Πολεοδομικών Μελετών Επέκτασης-Αναθεώρησης (Π.Μ.Ε.Α.) και συμμετοχή επιστημονικών φορέων και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Τ.Α.), που εκπροσωπούνται τόσο στην επιτροπή επίβλεψης, όσο και στο Νομαρχιακό Συμβούλιο χωροταξίας οικισμού και περιβάλλοντος.

(Συμμετέχουν με εκπροσώπους τους Δήμοι και Τ.Ε.Ε.). Στο επίπεδο της γειτονιάς συζητείται η Πολεοδομική μελέτη και υπάρχει θεσμική πρόβλεψη για Πολεοδομικές επιτροπές γειτονιάς (Π.Ε.Γ.)

2. Για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων όλες οι ιδιοκτησίες εισφέρουν με ποσοστά που κλιμακώνονται από 10-60⁰/ο, ανάλογα με το μέγεθός τους. Δηλαδή, με κοινωνικά κριτήρια, αλλά και σεβασμό του γεγονότος ότι, αντικειμενικά, τα πολύ μικρά οικόπεδα έχουν περιορισμένες δυνατότητες εισφοράς σε γή.

3. Προβλέπεται δέσμευση για συγκεκριμένη σε ποσοστό συμμετοχή του Δημοσίου, για την εκτέλεση των έργων υποδομής.

4. Θεσμοθετούνται:

α) Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή (Ζ.Κ.Σ.), στις οποίες υπάρχει δυνα-

τότητα υπέρβασης του ανώτατου συντελεστή δόμησης (0,80), με την προϋπόθεση ότι ποσοστό του επιπλέον Σ.Δ. δίνεται στην τοπική Αυτοδιοίκηση για κοινωνικά προγράμματα. Δίνει, δηλαδή, ο νόμος κίνητρα για την κάλυψη κοινωνικών αναγκών με δημοτικά προγράμματα.

β) Ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.), για την ανάπτυξη υποβαθμισμένων περιοχών με ενισχύσεις του Δημοσίου, (επιδοτηση ενοικίων για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων κλπ.).

γ) Ζώνες ειδικών κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.), στις οποίες ενισχύεται η δημιουργία εγκαταστάσεων, πολιτιστικών λειτουργιών κλπ.

δ) Ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), με τις οποίες ελεγχονται η κατάτμηση και οι χρήσεις γης σε ευαίσθητες περιοχές με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος, κυρίως, χώρου, για μελλοντική ανάπτυξη των πόλεων. Στις Ζ.Ο.Ε. υπάρχει το δικαίωμα προτίμησης υπέρ του Δήμου ή του Δημοσίου, πριν από κάθε αγοραπωλησία, για δημιουργία αποθέματος γης για κοινωνικούς σκοπούς.

ε) Ορίζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,80. Με το μέτρο αυτό ελέγχονται οι τιμές γης και κατοικίας.

στ) Η δυνατότητα υπέρβασης του Σ.Δ. στα μικρά οικοπέδα με κοινωνικά κριτήρια.

β) Ν. 1512/1985 και Π.Δ. 183/1986. "Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων, τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων στους Νομάρχες"

Με τους νόμους αυτούς, μεταβιβάστηκαν στους νομούς, σύμφωνα με γνωμοδότηση του Ν.Σ.Χ.Ο.Π., (όπου συμμετέχουν Ο.Τ.Α. και Τ.Ε.Ε.), οι αρμοδιότητες για την τροποποίηση των σχεδίων.

γ) Π.Δ. 3.5.1986 "Όρια οικισμών-όροι δόμησης οικισμών κάτω από 2.000 κατοίκους"

Είναι γνωστά τα προβλήματα των αυθαιρέτων οικισμών που δημιουργήθηκαν μετά το 1923, όπου δεν υπήρχε καμιά δυνατότητα δόμησης και των προβλημάτων, που αντιμετώπιζαν οι οικισμοί μετά το 1923,

όπου δεν υπήρχε καμιά δυνατότητα δόμησης και των προβλημάτων, που αντιμετώπιζαν οι οικισμοί προ του 1923, τόσο απ' την ανυπαρξία ορίων με κλίμακα, όσο κι απ' την ισοπέδωση πανελλαδικά όσον αφορά τους όρους δόμησης.

Με το διάταγμα 3.5.1985, με αποφάσεις Νομάρχη οριοθετούνται όλοι οι προ και μετά το 1923 οικισμοί κάτω από 2.000 κατοίκους και θεσμοθετούνται οι όροι δόμησης κατά οικισμό με θεσμοθετημένη συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης και του Τ.Ε.Ε. Ήδη, στο Ν. Μαγνησίας οριοθετήθηκαν όλοι οι οικισμοί του Νομού κάτω από 2.000 κατοίκους, και καθορίστηκαν οι όροι δόμησης τους.

Δ) Ν. 1577/1985-Νέος Γ.Ο.Κ., που βρίσκεται στους πρώτους μήνες εφαρμογής του και διακρίνεται:

α) από τη γενικότητα κι απλότητα των διατάξεών του.

β) από την ενιαία και δημόσια στους φορείς έκδοση τωνερμηνευτικών εγκυκλίων που θα χρειασθούν.

γ) γενικότερα ο νέος Γ.Ο.Κ., δίνει μεγαλύτερη δυνατότητα στον μελετητή να πάρει ουσιαστικές πρωτοβουλίες, για αναβαθμισμό του δομημένου περιβάλλοντος.

Βασική διαφορά από πολεοδομική άποψη με τον προηγούμενο Γ.Ο.Κ. είναι ότι το οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι η ελάχιστη πολεοδομική περιοχή αναφοράς της μελέτης κάθε οικοπέδου.

Ε) Π.Δ. 30.8.1985 "Πολεοδόμηση κι επέκταση οικισμών κάτω από 2.000 κατοίκους".

Με το Διάταγμα αυτό καθορίζονται οι όροι με τους οποίους πολεοδομούνται οι οικισμοί κάτω από 2.000 κατοίκους. Οι όροι αυτοί είναι αντίστοιχοι του Ν. 1337/1983, ο οποίος βέβαια εφαρμόζεται σε οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 2.000 κατοίκους.

Β 3.2. ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1982-1986 ΣΤΟ ΝΟΜΟ

Με βάση το νέο θεσμικό πλαίσιο έγιναν στο Νομό οι πιο κάτω παρεμβάσεις στα πλαίσια της Ε.Π.Α.

α) Εγκρίθηκαν τα Γ.Π.Σ. των πόλεων Βόλου-Ν.Ιωνίας και των γύρω οικισμών (Π.Σ.) του Βελεστίνου, Αλμυρού, Σκιάθου, Σκοπέλου, Αγριάς, Αγχινίου, με τα οποία θεσμοθετήθηκε η στρατηγική της ανάπτυξης των πόλεων.

β) Εγκρίθηκαν και εγκρίνονται οι Ζ.Ο.Ε. των πιο πάνω πόλεων.

γ) Βρίσκονται στο τελικό στάδιο ή ήδη εγκρίθηκαν οι πολεοδομικές μελέτες επέκτασης των πιο πάνω πόλεων του Νομού (Αγ. Σπυρίδωνας, Ατβαλιώτικα, Αγ. Βαρβάρα, Αγ. Νεκτάριος).

δ) Τελείωσε η διαδικασία καθορισμού ορίων και όρων δόμησης των οικισμών του Νομού με πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους.

ε) Συντάχθηκε για όλους τους οικισμούς του Νομού Μελέτη Αρχιτεκτονικής Αναγνώρισης για την προστασία της Αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

στ) Συντάχθηκε ειδική μελέτη για τη χωροταξική οργάνωση του Νομού.

ζ) Συντάχθηκε για το Νομό μελέτη οικολογικής αναγνώρισης.

η) Έγινε η μελέτη των "Ανοιχτών Πόλεων".

Συμπερασματικά, μπορούμε να πούμε ότι η κοινωνική πραγματικότητα, στη χώρα μας, παρουσιάζει σημαντική υστέρηση σε σχέση με τους νέους θεσμούς. Βασικές αιτίες αυτής της πραγματικότητας είναι:

Ι) Η σημαντική καθυστέρηση στη θέσπιση θεσμικού πλαισίου που να έλκει την κοινωνική συνείδηση, κι όχι να έλκεται απ' τις κοινωνικές ανάγκες. Χρειάστηκε να περάσουν 56 () ολόκληρα χρόνια απ' το Ν.Δ. του 1923, για να ψηφιστεί ο Ν. 947/1979 ή και το Σύνταγμα του 1975, που επιτρέπει πλέον "περιορισμούς" στην ιδιοκτησία για κοινωνική εξυπηρέτηση.

Φυσική συνέπεια της σημαντικής καθυστέρησης των θεσμικών μεταβολών είναι η αναγωγή σε "κοινωνικό δόγμα" του "απαρβίαστου"

της ιδιοκτητης γής, που δημιουργεί σοβαρά εμπόδια στο να συνειδητοποιήσουμε, οτι το "δόγμα" αυτό είναι βασικός φραγμός για την αλλαγή του τρόπου παραγωγής του δομημένου περιβάλλοντος στην πατρίδα μας.

Το φαινόμενο αυτό πρέπει να αναλυθεί απο όλους τους κοινωνικούς και πολιτικούς φορείς και, με σαφήνεια, όλοι να καταθέσουμε τις προτάσεις μας. Η πολιτική εκμετάλλευση και "κάλυψη" της δήθεν "θιγομένης ιδιοκτησίας", πρέπει να παραχωρήσει τη θέση της στην ενημέρωση του λαού οτι: "δεν υπάρχει κανένας άλλος τρόπος που ν'ανοίγει δρόμο ανάμεσα σε ιδιοκτησίες, παρά μόνο η μετατοπιση του φράχτη τους και οτι η λωρίδα του δρόμου επιβαρύνει την ιδιοκτησία με κοινωνικά κριτήρια, διότι η ιδιοκτησία αποκτά "υπεραξία" και κανένας άλλος.

2) Η έλλειψη Εθνικού Κτηματολογίου είναι, επίσης, ένας σημαντικός ανασταλτικός παράγοντας στην άσκηση οικιστικής πολεοδομικής πολιτικής, που να ικανοποιεί τις κοινωνικές ανάγκες στο συνολό τους. Συνέπεια της έλλειψης Εθνικού Κτηματολογίου είναι, απ'τη μια μεριά, η έλλειψη όλων εκείνων των στοιχείων, που αποτελούν τα δεδομένα για μια ορθολογική διαχείρηση της γής, απο άποψη χρήσεων, απαγορεύσεων, αξιών, κλπ., κι απ'την άλλη η "ιδιωτικοποίηση" των δημόσιων και δημοτικών εκτάσεων, που ελαχιστοποίησε τις δυνατότητες για καθορισμό χώρων κοινωνικής υποδομής και αναφυχής στον αστικό και περιαστικό, ιδιαίτερα χώρο.

3) Για λόγους, ιστορικούς, ο νεοέλληνας, έχει αποκτήσει τη συνείδηση ενός κράτους-υπηρέτη ιδιωτικών συμφερόντων κι όχι κοινωνικών αναγκών. Έτσι, όταν ο νομοθέτης ζητά τη "μετατόπιση", έστω, μιας ιδιοκτησίας, με ενστικτώδη τροπο, διαισθάνεται οτι αυτό γίνεται προς ζημία του για να οφληθεί κάποιος άλλος κι όχι προς όφελος του ίδιου και του κοινωνικού συνόλου. Αυτό, βέβαια, έχει σαν αιτία μια συγκεκριμένη δόμηση-στελέχωση και λειτουργία της κρατικής μηχανής και, γενι-

κότερα, άσκησης της εξουσίας.

Δεν έχει, βέβαια, σημασία, να αποφανθεί, τελικά, κανείς, αν τα πιο πάνω αίτια μπορούν να ονομαστούν "ελλειπής και λανθασμένη πολιτική" ή "συγκεκριμένη πολιτική επιλογή", γιατί, η πολιτική δεν πρέπει να κρίνεται απο τις προθέσεις που δεν ενδιαferουν, αλλά απ'τα αποτελέσματά της, που είναι ορατά κι ενδιαφέρουν τον καθένα μας.

Σημασία έχει, οτι για το υποβαθμισμένο δομημένο κι αδύμητο περιβάλλον στη χώρα μας, έχουμε σαν λαός, σαν κοινωνία, σαν φορείς και σαν άτομα, όλοι το ποσοστό της ευθύνης μας. Μόνο με μια τέτοια θεώρηση μπορούμε και πρέπει να συμβάλλουμε στην αναβάθμισή του.

β) Διερεύνηση ρυθμού παραγωγής κατοικίας, κόστους κατοικίας και ποιότητας κατοικίας σε σχέση με το κατά κεφαλήν εισόδημα.

Α) Ποιότητα κατοικίας (μ^2 /άτομο, σύγκριση με άλλες χώρες)

Τον πιο καθοριστικό, ίσως, ρόλο, για την εξασφάλιση της ποιότητας στην κατοικία, παίζουν οι δείκτες άτομα/δωμάτιο και μ^2 /άτομο.

Τα βοηθητικά αυτά μεγέθη είναι σημαντικά, είτε σαν δείκτες που περιγράφουν και αποτυπώνουν μια κατάσταση, δείτε σαν προδιαγραφές για μελλοντική ανάπτυξη. Γενικά το μέγεθος 1 άτομο/δωμάτιο δεχόμαστε οτι είναι ικανοποιητικό.

Στην Ελλάδα κατά την απογραφή του 1971 ο δείκτης ήταν 1,19 άτομα/δωμάτιο (κύριο δωμάτιο). Για άλλους στα λαϊκά στρώματα ο δείκτης στο σύνολο της χώρας ήταν 1,44 ατ/δωμάτιο το 1971 με την προοπτική να γίνει 1,0 άτομα/δωμάτιο στο τέλος του 1980.

Απ'τον ΑΟΕΚ εφαρμόζεται ο δείκτης 1,4 άτομα/δωμάτιο και καταβάλλεται προσπάθεια να μειωθεί σε 1,1 ατ/δωμάτιο.

Είναι γνωστό οτι σε ορισμένους δήμους χωρών του εξωτερικού απαιτούν να εξασφαλίζεται δείκτης 0,75 ατ/δωμάτιο προκειμένου να δοθεί η άδεια για την ανοικοδόμηση των νέων κατοικιών.

Στους δε ιταλικούς κανονισμούς υποδεικνύεται το μέγεθος I,I άτομα/ωφέλιμο δωμάτιο και 0,73 άτομα/χώρο γενικότερα.

Όσον αφορά, επίσης, το μέγεθος των εμβαδών που απαιτούνται για χώρο κατοικίας ανάλογα με τον αριθμό των ατόμων που κατοικούν σ' αυτή τα μεγέθη ποικίλλουν. Για τα συγκροτήματα του ΑΟΕΚ απο συγκριτική μελέτη στοιχείων προκύπτει ότι:

| | | |
|--|----|-----------------------|
| Σε οικογένειες 5-6 ατόμων αντιστοιχούν | I2 | μ ² /άτομο |
| " " 4 " " | I2 | μ ² /άτομο |
| " " 3 & 2 " " | I5 | μ ² /άτομο |

Εδώ θα πρέπει να τονισθεί ότι οι ελληνικοί δείκτες σχετικά με τα μεγέθη που αναφέραμε παραπάνω είναι ελάχιστοι, το ίδιο ισχύει και για τη σχετική βιβλιογραφία κι επίσης ανύπαρκτη είναι η νομοθεσία για μεγέθη κι ανάγκες στο χώρο, με εξαίρεση, βέβαια, τις μελέτες, ΕΠΑ, που γίνονται τα τελευταία χρόνια.

Τα διεθνή STANDARDS ποικίλλουν. Δηλαδή στους ιταλικούς, για παράδειγμα, κανονισμούς υπολογίζεται ότι το μέγεθος 27-28 μ²/άτομο είναι πιο κοντά σε ότι έχει αποδοθεί μέχρι τώρα και προτείνονται 24-35 μ²/άτομο, που συμπληρώνονται με προδιαγραφές για τον αριθμό των δωματίων που αντιστοιχεί στο μέγεθος της οικογένειας.

Ο αντίστοιχος δείκτης για τη Σοβιετική Ένωση είναι χαμηλότερος, δηλαδή I5 μ²/άτομο γενικά.

Τα αγγλικά μεγέθη τα ελάχιστα δυνατά είναι:

| | | |
|-------------------------|---------|--|
| Για οικογένεια 6 ατόμων | I4-I6 | μ ² /άτομο |
| " " 5 " " | I5-I9 | μ ² /άτομο |
| " " 4 " " | I7-I8,5 | μ ² /άτομο |
| " " 3 " " | I9 | μ ² /άτομο |
| " " 2 " " | 22,5 | μ ² /άτομο |
| " " I " " | 30 | μ ² /άτομο (σύγκριση με προηγούμενη |

σελίδα)

Αν τώρα συνδέσουμε την ποιότητα της κατοικίας με τα μ^2 ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας ισχύουν γενικά τα εξής ελαχίστα (MIN) μεγέθη:

| | | |
|-------------------------|------------|--------------------------|
| σε 1 άτομο αντιστοιχούν | 28 μ^2 | ωφέλιμης επιφ. κατοικίας |
| " 2 άτομα | 42 μ^2 | " " " |
| " 3 " | 60 μ^2 | " " " |
| " 4 " | 80 μ^2 | " " " |
| " 5 " & άνω " | 90 μ^2 | " " " |

Σημαντικό ρόλο στην εξασφάλιση της ποιότητας της κατοικίας και ειδικότερα στην ποιότητα ζωής στο οικιστικό περιβάλλον παίζει και το μέγεθος πυκνότητα κατοίκησης (οικιστική πυκνότητα).

Βέβαια, η πυκνότητα προσφέρει ένα μέτρο για την εκτίμηση της επάρκειας των κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων κι όχι για τις συνθήκες διαμονής μέσα στην κατοικία. Η πυκνότητα παρέχει περισσότερες ενδείξεις όταν είναι γνωστά ορισμένα στοιχεία για τον χαρακτήρα μιας περιοχής εκ των προτέρων π.χ. αν πρόκειται για περιοχή με νέα σπίτια κτισμένα από ιδιοκτήτες ή εργολάβους, σύμφωνα ή όχι με τον Γ.Ο.Κ., αν είναι σπίτια παλιά, ποιός περιόδου, ποιός κατάστασης κλπ. Όλα τα παραπάνω συνδυασμένα με την πυκνότητα μας δίνουν μια πολύ καλύτερη εικόνα για τις συνθήκες στέγασης.

Μπορούμε να μιλάμε για γενική πυκνότητα στο σύνολο της πόλης (χωρίς να λαμβάνουμε υπόψη τις διάφορες χρήσεις στις οποίες η γή διατίθεται), ενώ, για τον αστικό σχεδιασμό χρησιμοποιείται και η μικτή πυκνότητα κατά διαμερίσματα ή Δήμους μιας πόλης γιατί παρέχει ενδείξεις για τις συνθήκες κατοικίας, για την ύπαρξη ελεύθερων χώρων, για τον εξοπλισμό των περιοχών κλπ..

Πολύ χρησιμο σαν μέγεθος είναι και η μικτή πυκνότητα (BRUTTO) στο σύνολο μιας μικρής περιοχής κατοικίας ή μιας οικιστικής μονάδας ή γειτονιάς. Αυτή λαμβάνεται υπόψη σαν μέγεθος για τον προγραμ-

ματισμό νέων περιοχών. Η μικτή πυκνότητα, συνήθως, είναι υψηλότερη απ' την γενική στην οποία συνυπολογίζονται και οι άλλες χρήσεις κι όλοι οι ελεύθεροι χώροι. Όσο δε μικρότερη είναι η περιοχή μελέτης, τόσο η πυκνότητα κατοίκων και κατοικιών μπορεί να ανεβαίνει, καθώς πιθανά υπάρχουν δυνατότητες ύπαρξης ελεύθερων χώρων έξω απ' το άμεσο χώρο κατοίκησης.

Στα συγκροτήματα του Αυτόνομου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας στην Ελλάδα γίνεται δεκτό σαν επιθυμητό μέγεθος 250-300 άτομα/Ha όταν η περιοχή βρίσκεται σε μικρή πόλη και 300-550 άτομα/Ha προκειμένου για μεγάλη πόλη.

Αντίθετα η καθαρή οικιστική πυκνότητα (NETTO) εφαρμόζεται σε μικρό γκρούπ κατοικιών.

Η απλή εφαρμογή της μικτής πυκνότητας δεν αρκεί για να καθορίσει τη μορφή και το χαρακτήρα της ανοικοδόμησης. Είναι απαραίτητο όταν προτείνεται μια πυκνότητα να λαμβάνεται υπόψη και το κατά πόσο αφήνει περιθώρια για αποκλίσεις ή περιθώρια για μια ποικιλία μορφών και τύπων κατοικίας, υψών και γενικά στοιχείων που συνιστούν το χαρακτήρα του δομημένου περιβάλλοντος. Έτσι, οι πολύ υψηλές πυκνότητες δεν προσφέρονται για κάτι τέτοιο, όπως άλλωστε και οι πολύ χαμηλές. (Οι πρώτες καθορίζουν σαν αποκλειστικό τύπο κατοικίας το διαμέρισμα σε πολυόροφα κτίρια, με μικρή ευελιξία διάταξης και οι δεύτερες τη μονοκατοικία και τη δημιουργία περιοχών μισοαστικών-μισοαγροτικών με μεγάλη μονοτονία).

Στη χώρα μας οι μέγιστες επιτρεπόμενες πυκνότητες στις αστικές περιοχές καθορίζονται έμμεσα απ' τον Γ.Ο.Κ. μέσω του επιτρεπόμενου Σ.Δ. μια κι ένας αριθμός οικοδομήσιμων μέτρων σημαίνει ένα περίπου καθορισμένο αριθμό ανθρώπων που θα κατοικήσουν.

Δηλαδή η πυκνότητα μπορεί να εξασφαλίζει προϋποθέσεις για άνετη διαβίωση και ικανοποιητικό περιβάλλον ζωής σε αστικό χώρο, όμως

σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να εγγυηθεί για λειτουργικό ή αισθητικό αποτέλεσμα.

ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Ο Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός νομοθετήθηκε το 1959, μετά τους σεισμούς της δεκαετίας του '50 (Ιονίων 1953, Σοφάδων 1954, Βόλου 1955, Αμοργού, Θήρας 1956 κλπ.).

Ο κύριος δημιουργός του Α.Κ. του 1959, καθηγητής Α. Ρουσόπουλος σε βιβλίο του γράφει: "Η ενταύθα μελέτη του προβλήματος αφορά την λύσιν δια στατικών μεθόδων, ήτις είναι επαρκής δι' οικοδομάς μικρού ύψους κι ολόσωμου δομής, ως αι συνήθεις παρ' ημίν". Απ' τη διατύπωση αυτή, είναι φανερό, ότι ο Ελληνικός Α.Κ. του 1959, δεν μπορούσε να καλύψει ούτε τις ανάγκες υψηλών κτιρίων, ούτε τις ανάγκες κτιρίων με σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος, που απ' τις αρχές της δεκαετίας του '60 στη χώρα μας είναι ο κανόνας των κατασκευών.

Αν, στην πιο πάνω βασική διαπίστωση, προσθέσουμε και την εμπειρία που αποκτήθηκε απ' τους πρόσφατους σεισμούς (Θεσ/νίκη 1978, Αλκυονίδες 1980, Βόλος 1980 κλπ.), καθώς και την επανάσταση στο χώρο των ηλεκτρονικών υπολογιστών τα τελευταία χρόνια, που έδωσε τη δυνατότητα μιας ικανοποιητικής υπολογιστικής προσέγγισης του προβλήματος σεισμικής καταπόνησης, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι ο Α.Κ. έπρεπε να αλλάξει.

Στο Φ.Ε.Κ. 239 Β/16.4.1984, δημοσιεύτηκαν οι τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του Α.Κ. με υποχρεωτική εφαρμογή τους, ένα χρόνο αργότερα.

Ο νέος Α.Κ., που σήμερα, βρίσκεται στην αρχή της εφαρμογής του, δημιουργεί, κατ' αρχήν, πρόβλημα προσαρμογής στον μελετητή μηχανικό, ο οποίος είχε συνηθίσει σε μια άλλη μεθοδολογία και πρακτική, αλλά, κυρίως, δημιουργεί προβλήματα στο εργοτάξιο, όπου οι δυνάμεις αδρανειακές είναι πολύ πιο σημαντικές και πολυεπίπεδες (εργολήπτες

οικοδομικών έργων, συνεργεία σκυροδέτησης, βιομηχανίες σκυροδέματος, συνεργεία επεξεργασίας και τοποθέτησης οπλισμού κλπ.).

Οι βασικές καινοτομίες του νέου Α.Κ. είναι:

1) Τα τοιχεία θεωρούνται πρόβολοι με φορτία στα ύψη των πλακών των ορόφων.

2) Η λειτουργία των κόμβων νοείται πλαισιακή.

3) Δίνονται οδηγίες για τον οπλισμό, κυρίως, στους κόμβους (συνδετήρες) με βάση την πλαισιακή λειτουργία τους.

4) Γενικότερα, η θεώρηση του προβλήματος διακρίνει τη θέση των ορόφων κατά ύψος, σε αντίθεση με τον παλιό Α.Κ., ο οποίος αντιμετώπιζε διαφορετικά ^{μόνο} τον πρώτο και τελευταίο όροφο όσο αφορά τις ακαμψίες.

Βασικά προβλήματα του νέου Α.Κ. είναι:

1) Η εφαρμογή του δεν συνοδεύτηκε από μελέτες μικροζωνικής συμπεριφοράς των εδαφών, με συνέπεια η αντισεισμική μελέτη, στη σημαντικότερη παράμετρο του προβλήματος, που είναι το έδαφος, να στηρίζεται σε παραδοχές της όποιας "εμπειρίας".

2) Δεν θεσμοθετήθηκαν μέτρα για την εξασφάλιση εφαρμογής των μελετών στο εργοτάξιο.

3) Με την υπάρχουσα κατάσταση πραγμάτων μελετητών-υπηρεσιών (μελέτες με κομπιούτερς κι υπηρεσίες χωρίς αντίστοιχη υποδομή), ο έλεγχος των μελετών δεν είναι δυνατόν να είναι ουσιαστικός.

Β) Διερεύνηση ρυθμού παραγωγής κατοικίας σε σχέση με την ανανέωση των κατοικιών-Κόστος κατοικίας

Αν αναζητήσουμε τους λόγους που οδηγούν στην δημιουργία αναγκών για ανανέωση των κατοικιών, οδηγούμαστε στο εξής:

1) Οι παλιές οικοδομές δεν εξυπηρετούν τις σύγχρονες ανάγκες ζωής, δηλαδή η διάταξη των χώρων στερείται λειτουργικότητας κι απευθύνεται σε μια αντίληψη τρόπου ζωής που, σήμερα, τουλάχιστον, θεωρείται ξεπερασμένη.

2) Δόγω ηλικίας θεωρείται ασυμφορή η συντήρησή τους.

3) Δόγω ηλικίας, επίσης, θεωρείται ασυμφορή κι η εκμετάλλευσή τους (δηλαδή, όταν πρόκειται για πώληση, η τιμή του μ^2 εκτιμάται χαμηλή, καθώς και σε περίπτωση ενοικίασης, το ενοίκιο είναι αναγκαστικά χαμηλότερο).

4) Οι παλιές κατοικίες δεν έχουν εξαντλήσει τον Σ.Δ. της περιοχής τους.

Τα στοιχεία, που μπορέσαμε να συγκεντρώσουμε απ' τη Στατιστική Υπηρεσία, για το ρυθμό της οικοδομικής δραστηριότητας, μας οδήγησαν στην κατασκευή των διαγραμμάτων 1, 2, 3, τα οποία ακολουθούν. Το διάγραμμα "1" εξετάζει την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα σε επίπεδο Νομού και το διάγραμμα "3" σε επίπεδο Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου (στοιχεία Ε.Σ.Υ.Ε.).

Απ' αυτά, φαίνεται καθαρά η πτωτική πορεία της οικοδομής απ' το 1979 και μετά. Για το χρονικό διάστημα 1982 μέχρι σήμερα, η κατάσταση, ουσιαστικά, δεν αλλάζει στην τεθλασμένη της οικοδομικής δραστηριότητας κι αυτό γίνεται φανερό απ' τον όγκο σε μ^3 οικοδομής, όπως φαίνεται στους πίνακες 1, 2, 3, 4, 5 για το Νομό Μαγνησίας, το Δήμο Βόλου, Ν. Ιωνίας, τον Αλμυρό και τη Σκόπελο.

Οι παράμετροι απ' τις οποίες εξαρτάται ο ρυθμός παραγωγής κατοικίας είναι:

1) το κόστος των οικοδομικών υλικών και της εργασίας.

2) το εισόδημα των μισθωτών.

3) οι τιμές των ενοικίων και του μ^2 .

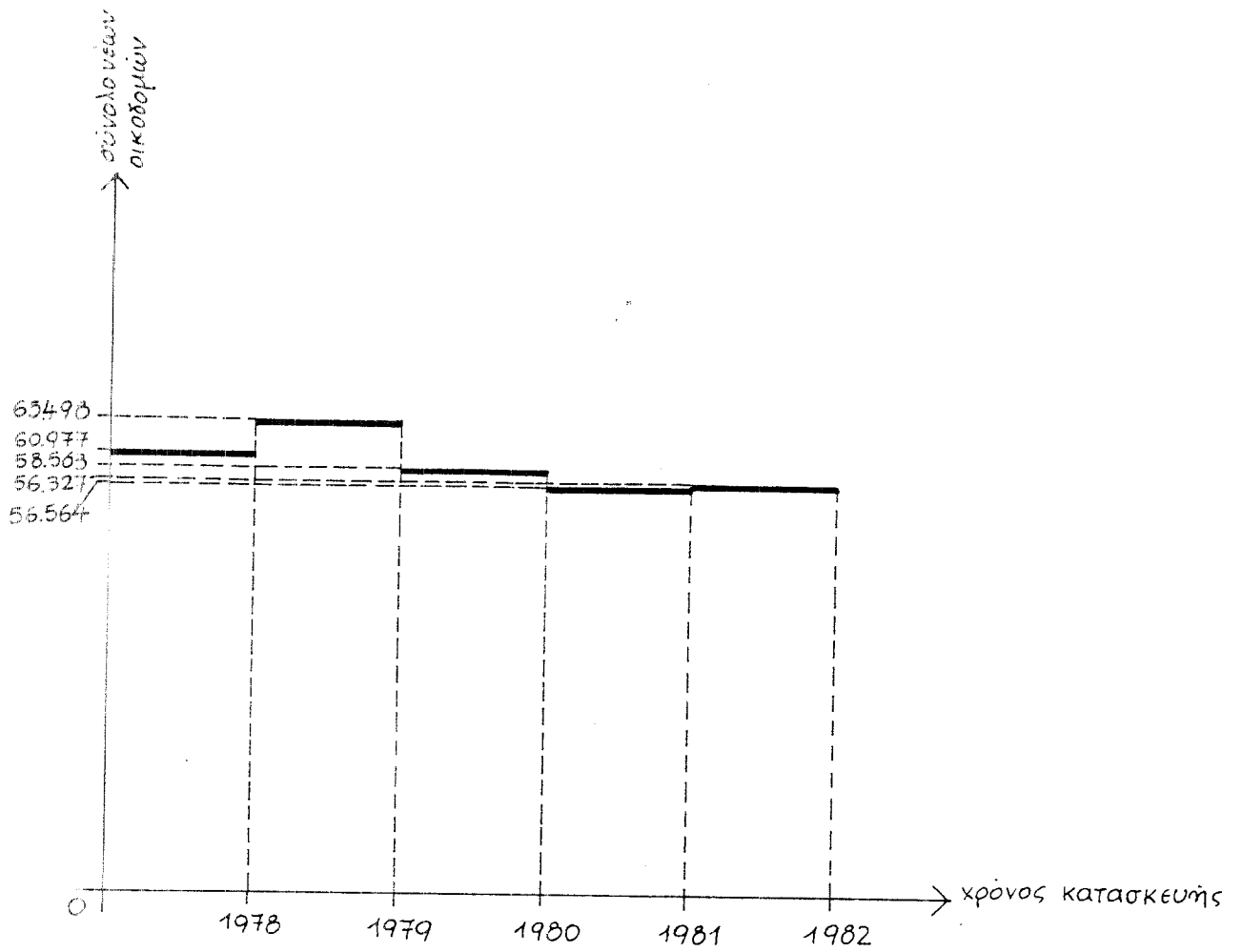
4) η αύξηση του πληθυσμού σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες κατοικίες.

Το κόστος των οικοδομικών υλικών και της εργασίας, αν ρίξουμε μια ματιά στον σχετικό πίνακα "6" των τιμών βάσει Δ.Τ.Ο.Ε., βλέπουμε ότι μέσα σε 7 χρόνια έχει τριπλασιαστεί.

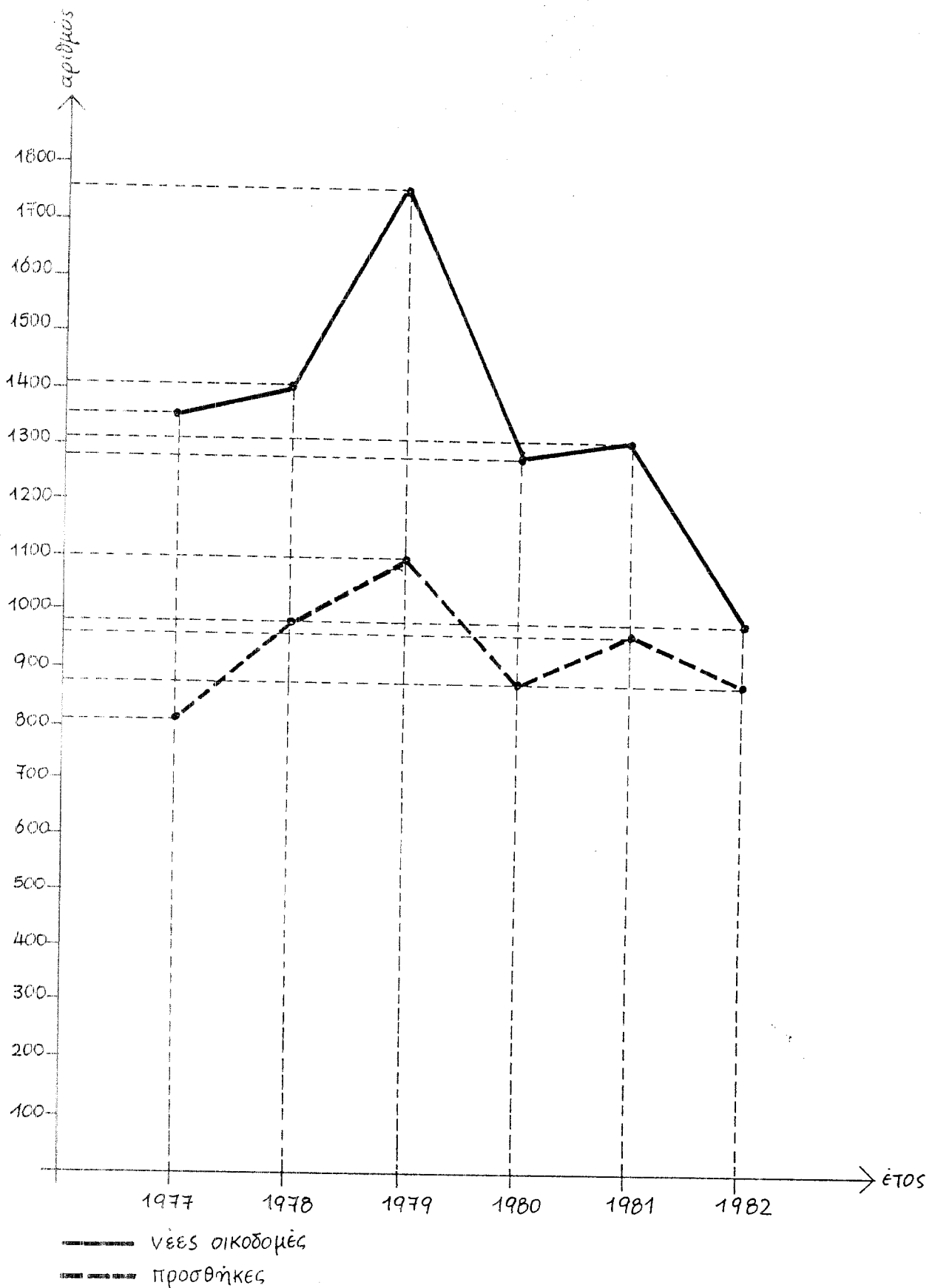
Το εισόδημα των μισθωτών (ενδεικτικά πήραμε απ' τον Ο.Α.Ε.Δ. το κατώτερο ημερομίσθιο του άγαμου, ανεπίκευτου εργάτη πάνω από 18 χρόνων), όπως φαίνεται απ' τον πίνακα "7" και το διάγραμμα "4", βλέπουμε ότι συνεχώς αναπροσαρμόζεται κι ακολουθεί ανοδική πορεία που, όμως αν την εξετάσουμε σε σχέση με τις υποτιμήσεις της δραχμής και την ανοδική πορεία του τιμάρθμου, μπορούμε να τη χαρακτηρίσουμε στατική.

Οι τιμές των ενοικίων και του μ^2 αυξάνονται το ίδιο και σε μία εξαετία περίπου (πίνακας "8") έχουν σχεδόν διπλασιαστεί.

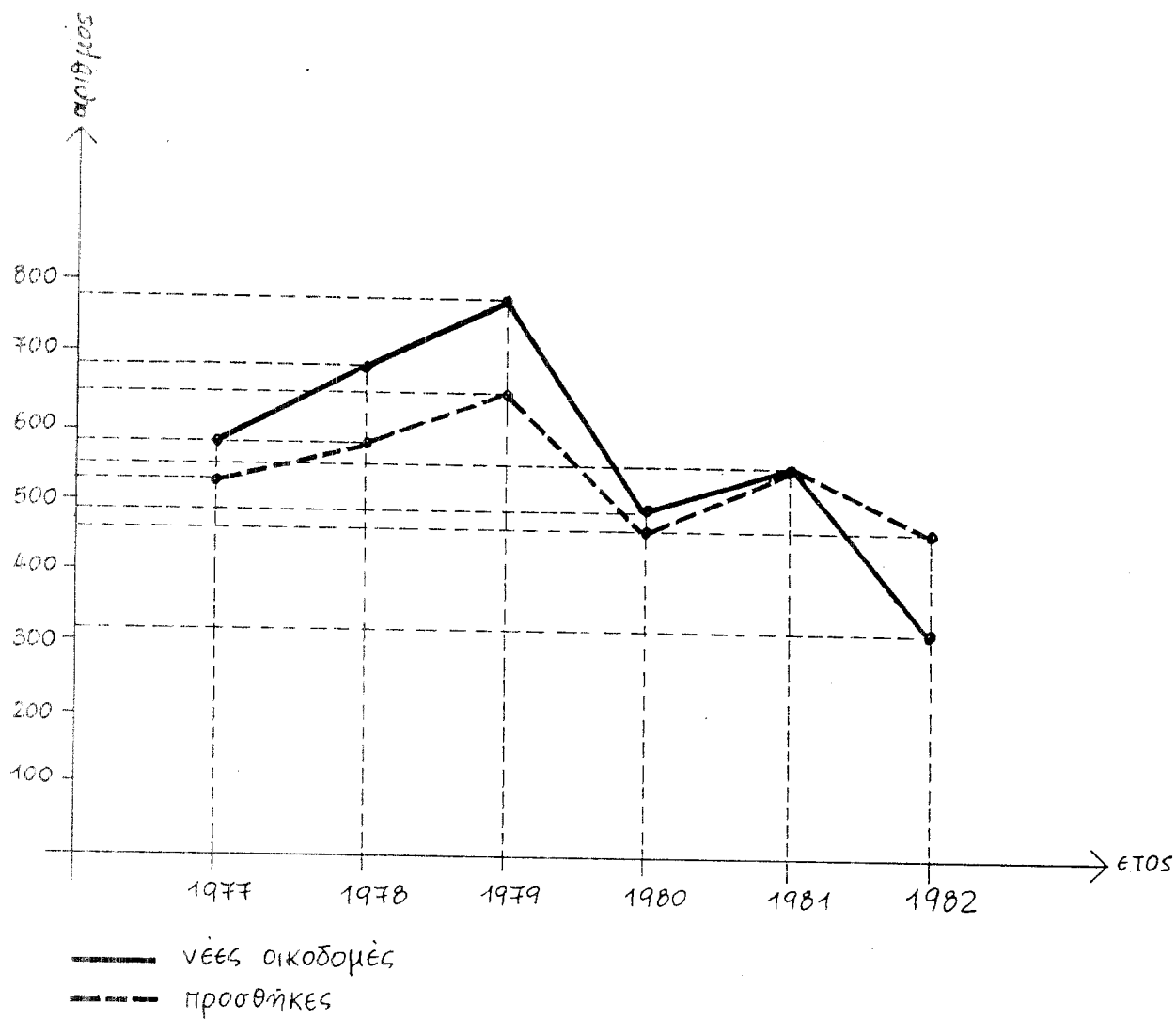
Απ' όλα τα παραπάνω βλέπουμε ότι, ενώ, οι τιμές οικοδομικών υλικών, εργασίας, ενοικίων, μ^2 , κλπ. αυξάνονται σε σχέση με το ημερομίσθιο (αντιπροσωπευτικά), του ανεπίκευτου εργάτη, που διατηρείται σε σταθερά επίπεδα, ο ρυθμός παραγωγής κατοικίας, μόλις τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει μια ασήμαντη σχεδόν άνοδο (συγκριτικά με τα επίπεδα του 1979) κι απ' αυτό είναι προφανές πως δεν μπορούν να καλυφθούν οι ανάγκες για νέες κατοικίες, γεγονός που επιβεβαιώνεται καθημερινά απ' την πραγματικότητα.



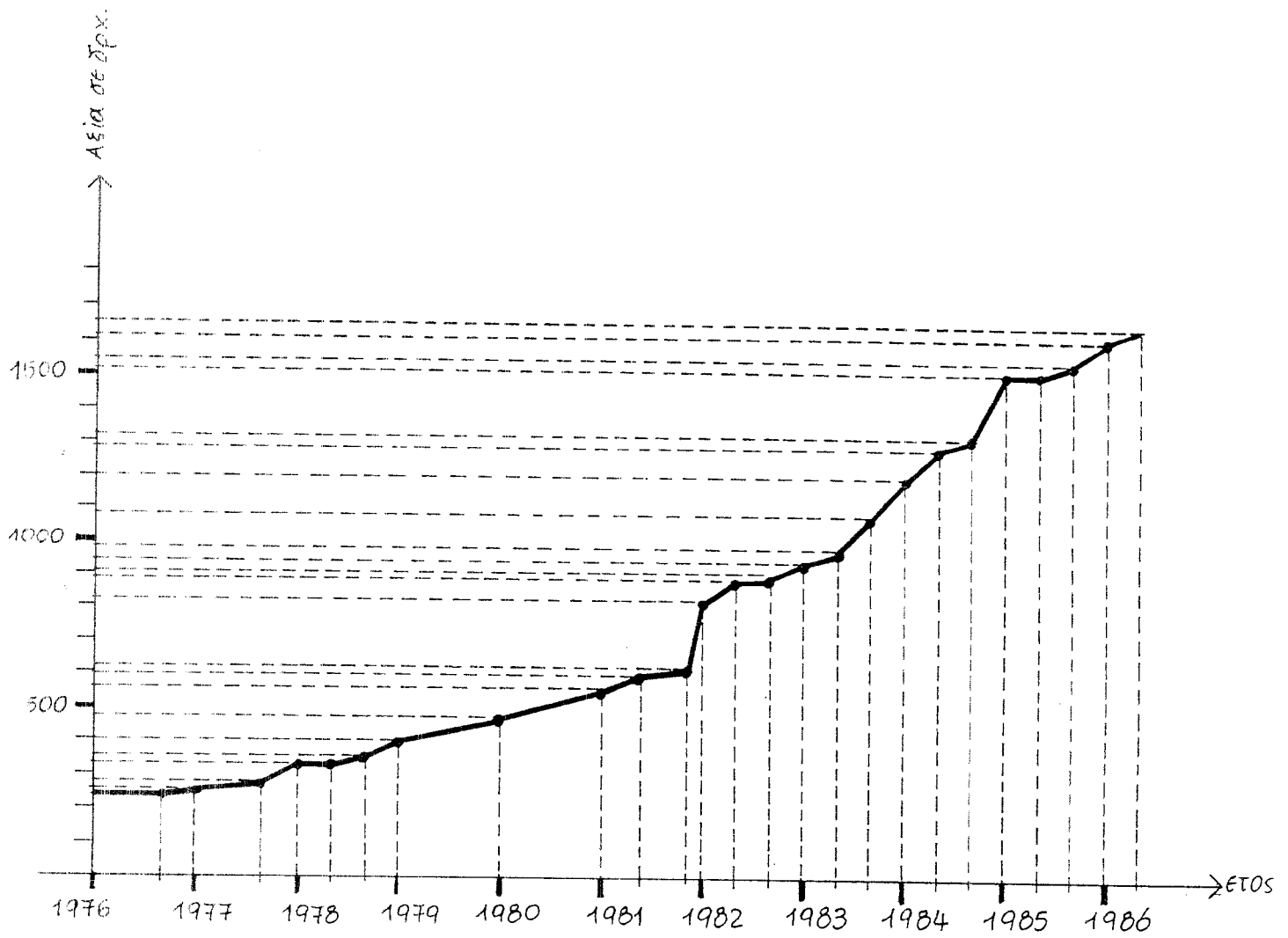
Διάγραμμα 1. Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα -
- νέες οικοδομές (εύνολο Ελλάδας).



Διάγραμμα 2. Οικοδομική δραστηριότητα Ν. Μαγνησίας.



Διάγραμμα 3ο Οικοδομική δραστηριότητα Π.Σ Βόλου.



Διάγραμμα 4. Εξέλιξη ημερομίσθιου ανειδίκευτου, άγαμου εργατή ανω των 18 ετών (Ακαθάριστο).

ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ (βλέπε παρατηρήσεις)

| ΧΡΟΝΟΣ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ | ΟΓΚΟΣ Μ ³ |
|---------------|----------------|----------------------|
| 1975 | | |
| 1976 | | |
| 1977 | | |
| 1978 | | |
| 1979 | | |
| 1980 | 2.523 | 1.460.000 |
| 1981 | 2.064 | 1.370.280 |
| 1982 | 1.453 | 583.046 |
| 1983 | 1.553 | 618.852 |
| 1984 | 705 | 175.000 |
| 1985 | 798 | 416.000 |
| 1986 Μάιος | 375 | 167.000 |

Παρατηρήσεις:

- 1) Από το έτος 1981 λειτουργεί χωριστό Πολεοδ. γραφείο Δήμου Βόλου
 - 2) " " " 1981 " " " " Ν. Ιωνίας
 - 3) " " " 1983 " " " " Επαρχ. Αλμυρού
 - 4) " " " 1983 " " " " Σποράδων
- και οι αντίστοιχοι όγκοι κ.λ.π. αναφέρονται στους επόμενους πίνακες.

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

| ΧΡΟΝΟΣ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ | ΟΓΚΟΣ Μ ³ |
|----------------------|----------------|----------------------|
| 1975 | | |
| 1976 | | |
| 1977 | | |
| 1978 | | |
| 1979 | | |
| 1980 | | |
| 1981 | 310 | |
| 1982 | 467 | |
| 1983 | 571 | |
| 1984 | 308 | 124.200 |
| 1985 | 425 | 215.102 |
| 1986 (Α' πενταμηνιο) | 173 | 108.997 |

ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ

| ΧΡΟΝΟΣ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ | ΟΓΚΟΣ Μ ³ |
|---------------------|----------------|----------------------|
| 1975 | | |
| 1976 | | |
| 1977 | | |
| 1978 | | |
| 1979 | | |
| 1980 | | |
| 1981 | 138 | |
| 1982 | 211 | |
| 1983 | 263 | |
| 1984 | 162 | 58.650 |
| 1985 | 154 | 103.267 |
| 1986 (Α' πεντάμηνο) | | 54.207 |

ΑΛΜΥΡΟΣ

| ΧΡΟΝΟΣ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ | ΟΓΚΟΣ Μ ³ |
|------------------------------|----------------|----------------------|
| 1975 | | |
| 1976 | | |
| 1977 | | |
| 1978 | | |
| 1979 | | |
| 1980 | | |
| 1981 | | |
| 1982 | | |
| 1983 20.10.83 | 51 | 16.880 |
| 1984 | 271 | 128.315 |
| 1985 | 249 | 132.037 |
| 1986 Μέλος (Α' πεντάμηνο) | 108 | 75.798 |

ΣΚΟΠΕΛΟΣ

| ΧΡΟΝΟΣ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ | ΟΓΚΟΣ M ³ |
|------------------------------|----------------|----------------------|
| 1975 | | |
| 1976 | | |
| 1977 | | |
| 1978 | | |
| 1979 | | |
| 1980 | | |
| 1981 | | |
| 1982 | | |
| 1983 | 13 | 3.927 |
| 1984 | 193 | 69.840 |
| 1985 | 266 | 122.542 |
| 1986 Πάτος (Α' πεντάμηνο) | 137 | 63.505 |

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΥΛΙΚΑ
ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

ΑΡΘΡΟ ΑΤΟΕ

ΤΙΜΗ ΓΙΑ ΤΟ 1ο
ΤΡΙΜΗΝΟ 1980

ΤΙΜΗ ΓΙΑ ΤΟ 4ο
ΤΡΙΜΗΝΟ 1986

| | | | |
|-------------------------------------|------|--------------------------|---------------------------|
| I. Επισταφή θεμελίων- | | | |
| γεώδεση | 2121 | 470 δρχ/μ ³ | 1.500 δρχ/μ ³ |
| 2. Σκυροδέμα 250KGR (γκρομπετόν) | 3212 | 1.923 δρχ/μ ³ | 5.828 δρχ/μ ³ |
| 3. Σκυροδέμα Β 160 | 3213 | 2.350 δρχ/μ ³ | 7.146 δρχ/μ ³ |
| 4. Συλότυποι | 3816 | 317 δρχ/μ ² | 925 δρχ/μ ² |
| 5. Σιδηρού σπλισμοί | | | |
| ST I | 3871 | 34 δρχ/KGR | 102 δρχ/KGR |
| 6. Δρομικές οπτο- | | | |
| πλινθοδομές | 4662 | 430 δρχ/μ ² | 1.205 δρχ/μ ² |
| 7. Πλατικές οπτο- | | | |
| πλινθοδομές | 4664 | 797 δρχ/μ ² | 2.255 δρχ/μ ² |
| 8. Εύλινα δάπεδα | | | |
| (Σουηδίας) | 5301 | 950 δρχ/μ ² | 2.213 δρχ/μ ² |
| 9. Εύλινα κουφώματα | | | |
| (γαλλικού τύπου) | 5426 | 4.975 δρχ/μ ² | 15.230 δρχ/μ ² |
| 10. Πόρτες πρεσαριστές | 5446 | 3.280 δρχ/μ ² | 10.050 δρχ/μ ² |
| 11. Επιχρίσματα | 7116 | 290 δρχ/μ ² | 890 δρχ/μ ² |
| 12. Μωσαϊκά δάπεδα | 7364 | 825 δρχ/μ ² | 2.480 δρχ/μ ² |
| 13. Μαρμάρινα δάπεδα | 7531 | 2.393 δρχ/μ ² | 8.050 δρχ/μ ² |
| 14. Υαλοπίνακες | 7602 | 386 δρχ/μ ² | 1.065 δρχ/μ ² |
| 15. Υδροχρώματα | 7701 | 50 δρχ/μ ² | 150 δρχ/μ ² |
| 16. Βερνικοχρωματισμοί | 7771 | 420 δρχ/μ ² | 1.275 δρχ/μ ² |
| 17. Πλαστικά | 7785 | 230 δρχ/μ ² | 700 δρχ/μ ² |

(τριπλασιασμός της αξίας σε 6 χρόνια)

Κατώτερο όριο ημερομισθίου ανειδίκευτου εργάτη πάνω απο
18 χρονών (άγαμος).-

| | |
|------------------|--------------------|
| 13.2.1976 | 241 δραχμές |
| <u>1.7.1976</u> | <u>256 "</u> |
| 15.2.1977 | 281 δραχμές |
| <u>1.7.1977</u> | <u>295 "</u> |
| 1.2.1978 | 340 δραχμές |
| 1.3.1978 | 340 " |
| <u>1.7.1978</u> | <u>360 "</u> |
| <u>15.2.1979</u> | <u>414 δραχμές</u> |
| <u>1.1.1980</u> | <u>476 δραχμές</u> |
| 1.1.1981 | 565 δραχμές |
| 1.7.1981 | 600 " |
| <u>1.11.1981</u> | <u>625 "</u> |
| 1.1.1982 | 825 δραχμές |
| 1.5.1982 | 886 " |
| <u>1.9.1982</u> | <u>904 "</u> |
| 1.1.1983 | 944 δραχμές |
| 1.5.1983 | 984 " |
| <u>1.9.1983</u> | <u>1.085 "</u> |
| 1.1.1984 | 1.202 δραχμές |
| 1.5.1984 | 1.285 " |
| <u>1.9.1984</u> | <u>1.314 "</u> |
| 1.1.1985 | 1.422 δραχμές |
| 1.5.1985 | 1.516 " |
| <u>1.9.1985</u> | <u>1.548 "</u> |
| 1.1.1986 | 1.618 δραχμές |
| 1.5.1986 | 1.640 " |

1) Περιοχή Αναλήψεως και Βλαχάβα

| | | | | | |
|----------|------------|--------------|---------------------|---------|--------------------|
| 29.1.79 | διαμέρισμα | στον Γ'όροφο | 32μ ² | -16.660 | δρχ/μ ² |
| 21.3.80 | " | " Γ' " | 65,5μ ² | -16.415 | δρχ/μ ² |
| 19.3.82 | " | " Γ' " | 80,07μ ² | -22.105 | δρχ/μ ² |
| 27.10.83 | " | " Δ' " | 111,6μ ² | -30.000 | δρχ/μ ² |
| 2.2.84 | " | " Β' " | 24,27μ ² | -30.000 | δρχ/μ ² |
| 30.10.85 | " | " Α' " | 41,30μ ² | -37.000 | δρχ/μ ² |
| 20.3.86 | " | " Β' " | 24,27μ ² | -37.500 | δρχ/μ ² |

2) Περιοχή Κωνσταντά και Γαμβέτα

| | | | | | |
|---------|------------|--------------|---------------------|---------|--------------------|
| 24.2.79 | διαμέρισμα | στο ισόγειο | 40,50μ ² | -14.450 | δρχ/μ ² |
| 27.2.80 | " | στον Α'όροφο | 35,7μ ² | -17.500 | δρχ/μ ² |
| 25.5.81 | " | " Β' " | 27,30μ ² | -20.000 | δρχ/μ ² |
| 13.9.84 | " | " Α' " | 89μ ² | -34.000 | δρχ/μ ² |
| 5.12.85 | " | " Α' " | 27,30 | -32.000 | δρχ/μ ² |

3) Περιοχή Σπ.Σπυρίδη και Δημάρχου Γεωργιάδου

| | | | | | |
|-----------|------------|--------------|---------------------|---------|--------------------|
| 1.3.79 | διαμέρισμα | στον Β'όροφο | 117,5μ ² | -15.700 | δρχ/μ ² |
| 20.12.80 | " | στο ισόγειο | 80,50μ ² | -20.000 | δρχ/μ ² |
| 30.9.81 | " | στον Δ'όροφο | 79,10μ ² | -24.000 | δρχ/μ ² |
| 19.5.82 | " | " Β' " | 81,7μ ² | -27.833 | δρχ/μ ² |
| 1.12.83 | " | " Α' " | 29,3μ ² | -30.000 | δρχ/μ ² |
| 31.10.84 | " | στο ισόγειο | 81,20μ ² | -33.000 | δρχ/μ ² |
| (11.12.85 | οικόια | | 200μ ² | -26.000 | δρχ/μ ² |

4) Περιοχή Αντωνοπούλου

(Αντωνοπούλου και Αναλήψεως)

2.Ι.79 διαμέρισμα $55\mu^2$ - 16.000 δρχ/ μ^2

(Αντωνοπούλου και Αλεξάνδρας)

2Ι.Ι.80 διαμέρισμα στον Γ'όροφο $128,70\mu^2$ - 23.310 δρχ/ μ^2

(Αντωνοπούλου και Αναλήψεως)

Ι2.8.81 διαμέρισμα $23\mu^2$ - 21.000 δρχ/ μ^2

(Αντωνοπούλου απο Ερμού - Γαζή)

24.5.82 διαμέρισμα στον Β'όροφο $29,30\mu^2$ - 25.000 δρχ/ μ^2

27.4.83 " " Α' " $25\mu^2$ - 29.000 δρχ/ μ^2

Ι2.3.84 " " Α' " $50,4\mu^2$ - 27.000 δρχ/ μ^2

Ι3.2.85 " " Α' " $109,90\mu^2$ - 34.500 δρχ/ μ^2

5) Περιοχή οδού Αλεξάνδρας

(Αλεξάνδρας και Γαμβέτα)

23.Ι.79 διαμέρισμα στον Δ'όροφο $92,50\mu^2$ - 15.000 δρχ/ μ^2

4.4.80 " στο ισόγειο $58,54\mu^2$ - 18.500 δρχ/ μ^2

(Αλεξάνδρας και Σταθά)

23.Ι2.80 διαμέρισμα ημιυπόγειο $31,45\mu^2$ - 10.000 δρχ/ μ^2

(Αλεξάνδρας και Τρικούπη)

5.2.80 διαμέρισμα στον Γ'όροφο $112,40\mu^2$ - 22.000 δρχ/ μ^2

(Αλεξάνδρας και Γαμβέτα)

27.9.82 διαμέρισμα στον Β'όροφο $83\mu^2$ - 18.000 δρχ/ μ^2

(Αλεξάνδρας και Τρικούπη)

22.ΙΙ.83 διαμέρισμα στον Α'όροφο $74\mu^2$ - 25.000 δρχ/ μ^2

27.2.84 " " Β' " $243\mu^2$ - 26.000 δρχ/ μ^2

(Αλεξάνδρας και Σταθά)

Ι7.7.85 διαμέρισμα στον Δ'όροφο $63\mu^2$ - 36.000 δρχ/ μ^2

(Αλεξάνδρας και Κρίτσκη)

5.3.86 διαμέρισμα στον Γ'όροφο $90,4\mu^2 - 40.500$ δραχ/μ²

6) Περιοχή οδού Βασάνη

(Βασάνη και Μαγνήτων)

13.12.79 διαμέρισμα στον Α'όροφο $34\mu^2 - 15.735$ δραχ/μ²

22.5.80 " " Β' " $74\mu^2 - 18.000$ δραχ/μ²

10.9.81 " " Ε' " $82,70\mu^2 - 24.183$ δραχ/μ²

(Βασάνη και Σολωμού)

3.11.82 διαμέρισμα στον Γ'όροφο $82,7\mu^2 - 24.183$ δραχ/μ²

(Βασάνη και Δημάρχου Γεωργιάδου)

12.2.85 οικία ισογεια $60\mu^2 - 13.800$ δραχ/μ²

Γ) Αυθαίρετη Δόμηση

Η αυθαίρετη δόμηση είναι αποτέλεσμα του προβλήματος της στέγης. Ξεκινά, όπως έχουμε αναφέρει από την Μικρασιατική Καταστροφή, από τον ερχομό των προσφύγων, όπου εγκαταστάθηκαν ένα μέρος σε πόλεις, κύρια στην πρωτεύουσα και συμπρωτεύουσα, όπου τους ήταν πιο εύκολα τα πράγματα για εξεύρεση εργασίας, δεν τους ήταν εύκολο όμως η αγορά οικοπέδου ή σπιτιού μέσα στην πόλη και γι' αυτό αναγκάζονται να εγκατείστανται σε περιοχές εκτός σχεδίου, παραβιάζοντας τους οικοδομικούς κανονισμούς.

Κάτω λοιπόν από την πίεση για στεγασή των προσφύγων το κράτος αρχίζει (από 1922-40) να παρεμβαίνει στο θέμα της κατοικίας δημιουργώντας αστικές προσφυγικές συνοικίες.

Σ' αυτές τις συνοικίες δεν υπήρχαν έργα υποδομής, συσσωρεύτηκαν παραστεγάστηκαν χιλιάδες προσφυγικές οικογένειες.

Εφ' όσον σε κάθε μία από αυτές αντιστοιχούσαν περίπου 50μ².

Παρόλες αυτές τις συνθήκες διαβίωσης και στεγασής, η επιτροπή αποκατάστασης προσφύγων θεώρησε την εγκατάστασή τους οριστική. Συνεχίζεται, λοιπόν η αυθαίρετη δόμηση (προσθήκες δωματιών και άλλων χώρων), και παρατηρούνται στενά δρομάκια κ.λ.π. (χαρακτηριστικό παράδειγμα, Γερμανικά Ν. Ιωνίας, στο Νομό Μαγνησίας).

Μετά τον Εμφύλιο Πόλεμο (1946-50) ακολούθησε η εσωτερική μετανάστευση προκαλώντας την ερημωση της υπαίθρου και την συσώρευση πληθυσμών στις ακραίες συνοικίες (εκτός σχεδίου) Αθηνών και Θεσσαλονίκης και γενικά γύρω από τις μεγαλουπόλεις, σ' αυτές τις περιοχές δημιουργήθηκαν αρκετές χιλιάδες αυθαίρετα που αργότερα νομιμοποιήθηκαν και ενταχθηκαν σε σχέδιο πόλης.

Απο το 1967 και μετά παρατηρείται ένα άλλο φαινόμενο αυθαίρετης δόμησης, εκείνο της δεύτερης ή παραθεριστικής κατοικίας. Αποτέλεσμα αυτής της κατάστασης είναι οι κακοτεχνίες, οι κατασκευαστικές ατέλειες, οι πρόχειρες κατασκευές, τα πανάκριβα υλικά και τα τεχνικά ημερομίσθια, η ανασφάλεια και το άγχος απο το φόβο της κατεδάφισης, τα πρόστιμα και οι φυλακίσεις και η χαμηλή ποιότητα διαβίωσης.

Στην αυθαίρετη δόμηση μπορούμε να διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

1. κτίσιμο οικοδομών σε περιοχές εκτός σχεδίου
2. κτίσιμο οικοδομών σε μη άρτια οικόπεδα
3. υπέρβαση καθορισμένων οικοδομικών γραμμών
4. αύξηση επιτρεπόμενης κάλυψης, ύψους, αριθμού ορόφων και μείωση αυλών φωτισμού και εξαερισμού
5. αύξηση διαστάσεων εξωστών (μπαλκόνια, βεράντες)
6. καταπάτηση και οικοπεδοποίηση αρχαιολογικών χώρων
7. καταπάτηση και ξεριζωμα δασικού πλούτου και οικοπεδοποίηση αυτού
8. καταπάτηση αιγιαλού (περιφράξεις, κτίσιμο οικοδομών κλπ.)

Το κράτος απο παλιά δεν έδωσε λύσεις ριζικές με ξεκάθαρους και διαφανείς νόμους στο πρόβλημα του Ελληνικού λαού για στεγη. Οι νόμοι που αφορούν την αυθαίρετη δόμηση είναι οι παρακάτω:

Το άρθρο 3 του Π.Δ.Ι8.3.1926, που έλεγε οτι οι χωρίς άδεια κτιζόμενες οικοδομές δεν χαρακτηρίζονται σαν αυθαίρετες. Οι ιδιοκτήτες αυτών μπορούσαν να τις νομιμοποιήσουν ύστερα με την έκδοση σχετικής άδειας.

Ο Α.Ν.410/68 κάθε κατασκευαστής οικοδομής, χωρίς άδεια απο το 1955-68 να υποβάλει δηλωση. Οι οικοδομές αυτές πλήρωναν μια

κάποια εισφορά, φόρους σε διάφορα ταμεία κ.λ.π.

Με το Ν.Δ.8/9.6.1973 τα κτίσματα χωρίς άδεια ήταν αυθαίρετα και πλήρωναν προστιμο, ίσο με την αξία τους.

Το Ν.Δ.349/1974 έβαζε ποινές φυλάκισης μέχρι ένα χρόνο σε αυθαιρεσίες ιδιοκτήτες ή κατασκευαστές.

Μετά απο λίγο καινούριο Ν.Δ.720/1977 "χαρατσωνε" τα αυθαίρετα κτίσματα.

Αργότερα ψηφίστηκε ο Ν.947/1979 που δεν εφαρμόστηκε στο συνολό του.

Με όλους αυτούς τους νόμους το κρατος δεν κατάφερε να λύσει το πρόβλημα των αυθαιρέτων, αλλά δημιουργούσε κλίμα για αναγνώρισή τους με διάφορους τρόπους, αποβλέποντας συνήθως όχι σε λύση, αλλά σε ψηφοθηρία.

Απο το 1982 και μετά αρχίζει κάτι να δουλεύει σωστά με μελέτες για πολεοδομική ανασυγκρότηση των πόλεων και οικισμών για τις ενταξιεις αυθαιρετων κτισμάτων, στο σχέδιο πόλης και την τακτοποίηση του θέματος αυτού.

Το 1983 εμφανίζεται ο νέος νόμος 1337 της 12/14.3.1983. Ο νόμος έλεγε οτι με την δήλωση του αυθαιρέτου σε α' και β' φάση το κτίσμα νομιμοποιείται και εξαιρείται απο την κατεδάφιση ακολουθώντας την διαδικασία, εφόσον φυσικά πληρωθούν τα σχετικά ταμεία, εισφορές, μηχανικοί κ.λ.π.

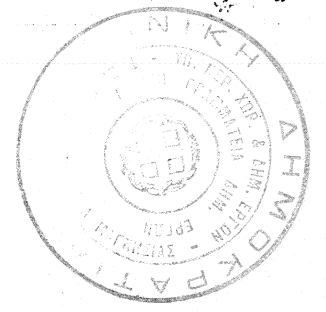
Έρχεται σήμερα ο νόμος 1577/1986 (Γ.Ο.Κ.1985) και οι ερμηνευτικές εγκύκλιοι του ΥΠΕΧΩΔΕ, που λένε οτι ένα κτίριο που υπάρχει πριν το 1955 και μετά μέχρι 31.1.1983, χωρίς άδεια ή έχει δηλωθεί με τον Ν.720/1977 ή 410/1968 ή 1337/1983 πρέπει να εκδοθεί άδεια για την νομιμοποίηση του ή να γίνει προσθήκη σ' αυτό. (Για τα πριν του 1955 δεν ισχύει, νομιμοποιείται, αφού πληρώσουμε το 25% της αξίας του).

Είναι γεγονός ότι τα πράγματα μπερδεύονται και πιστεύουμε
ότι το κράτος πρέπει να δώσει τέλος στην αυθαιρεσία, καθώς και
κίνητρα για καλύτερη ποιότητα και εξασφάλιση κατοικίας.

Δ) Σύμφωνα με τις προτάσεις των πολεοδομικών μελετών και τις ρυθμίσεις της ΕΠΔ (Πίνακας 9), βλέπουμε ότι η χωρητικότητα των εκτάσεων διασφαλίζει κατά πολύ την αναμενόμενη αύξηση πληθυσμού και συγκεκριμένα για το Νομό Μαγνησίας, έχουμε:

| Πληθυσμός Πολεοδομ. Ενότητας (κατ.) | Έκταση Πολεοδομ. Ενότητας (Ha) | Επίτμηση πολεοδομ. συγκεν- τραμ. (κατ.) | Επίτμηση πληθυσμού ενότητας 87 δια- σπαρτοι (κατ.) | Μέσος Σ.Δ. Πολεοδομ. Ενότητας βάσει προτ. | Σταθερότυπο απελ. επιφ. κατοικίας (μ2/κατ.) | Σταθ/πο υπε για κοιν. + τεχν. υποδ. (μ2/κατ.) | Πυκνότητα Πολεοδομ. Ενότητας (επιτρεπ.) (κατ./Ha) | Βαθμός κορεσμού | Συνολική Χωρητικότητα Πολεοδομ. Ενότητας (κατ.) | |
|--|--------------------------------|---|--|---|---|---|---|-----------------|---|---------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | |
| ρ | ε | βλ. πιν. 11.6α | πιν. 11.6β | σ (σ1) | κ | υ | δ | λ | ς | |
| 1. Παγασές-Αϊβαλιώτικα | 2.403 | 151,0 | 2.300 | 500 | 0,5 | 32,0 | 8,0 | 142,8 | 0,70 | 15.000 |
| 2. Νεάπολη-Αγ. Ανάργυροι-Διμήνη | 6.174 | 155,5 | 5.850 | 800 | 0,5(1,28) | 32,0 | 8,0 | 142,8 | 0,70 | 15.500 |
| 3. Παλαιά-Οξυγόνο/Ερτά Πλατάνια | 8.137 | 121,7 | 9.500 | --- | 0,8(2,40) | 30,0 | 5,0 | 228,5 | 0,60 | 16.500 |
| 4. Μεταμόρφωση-Αγ. Νικόλαος-Ανάληψη | 15.491 | 101,5 | 17.800 | --- | 0,7(2,90) | 30,0 | 5,0 | 208,9 | 0,60 | 12.500 |
| 5. Άγιος Κωνσταντίνος | 8.008 | 66,5 | 9.450 | --- | 2,2(2,50) | 36,0 | 7,0 | 428,0 | 0,60 | 17.000 |
| 6. Χιλιαδού/Μοσχάτο | 4.618 | 67,5 | 5.750 | --- | 1,2(1,40) | 34,0 | 10,0 | 260,0 | 0,65 | 11.000 |
| 7. Άγ. Βασίλειος/Καλλιθέα | 7.424 | 62,0 | 8.200 | --- | 1,7(1,90) | 34,0 | 10,0 | 333,0 | 0,65 | 13.000 |
| 8. Καραγάτς-Άλλη Μεριά-Παλκός | 6.028 | 105,5 | 8.250 | --- | 1,4(1,60) | 34,0 | 10,0 | 291,0 | 0,60 | 18.000 |
| 9. Νέα Δημητριάδα-Γορίτσια | 5.636 | 80,0 | 7.600 | --- | 1,3(1,50) | 34,0 | 10,0 | 276,0 | 0,65 | 14.500 |
| 10. Άγιος Γιώργης+Αγ. Παρλασίου +Κήφια | 7.276 | 155,5 | 7.500 | 400 | 0,7(0,8) | 36,0 | 10,0 | 162,7 | 0,60 | 15.000 |
| 11. Ευαγγελίστρια | 6.700 | 51,0 | 8.000 | --- | 1,5(2,2) | 32,0 | 5,0 | 379,7 | 0,60 | 11.500 |
| 12. Πέτρου και Παύλου | 5.646 | 39,5 | 5.600 | 300 | 1,8(2,0) | 30,0 | 7,0 | 422,5 | 0,55 | 9.500 |
| 13. Άγιος Σπυρίδωνας-Μελισσιτίνα | 6.830 | 128,5 | 7.400 | 300 | 1,0(1,1) | 32,0 | 7,0 | 256,4 | 0,60 | 19.500 |
| 14. Άγ. Βαρβάρα-Άγ. Νεκτάριος-Φυτόκο | 6.404 | 129,0 | 7.800 | 600 | 1,0(1,15) | 34,0 | 10,0 | 227,2 | 0,65 | 19.000 |
| 15. Αγριά | 3.686 | 171,7 | 4.250 | --- | 0,9(1,15) | 36,0 | 10,0 | 200,0 | 0,60 | 20.000 |
| 16. Άγ. Ονούριος-Ανακισιά-Άνω Βόλος | 1.680 | 86,5 | 1.850 | --- | 0,7(0,8) | 38,0 | 14,0 | 150,8 | 0,55 | 6.500 |
| | | | 118.100 | 2.900 | | | | | | 235.000 |

Σημ. : στήλη (5)/σ1 = μέσος Σ.Δ., συνολικός/σ = ο εικαζόμενος στη χρήση κατοικία μέσος Σ.Δ.



ΠΙΝΑΚΑΣ 9
 ΝΟΜΟΣ : ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ - ΟΙΚΙΣΜΟΣ : Π.Σ. ΒΟΛΟΥ
 ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Με βάση την ανάλυση, που προηγήθηκε, οδηγούμαστε στις εξής προτάσεις με στόχο την άμβλυνση του οικιστικού προβλήματος:

1) Η ΕΠΑ πρέπει άμεσα να ολοκληρωθεί και, παραλληλα, ν' αρχίσουν οι μελέτες για τις πράξεις εφαρμογής, ώστε, αφενός μεν να θεσμοθετηθούν χώροι για κοινωνική αναψυχή, υποδομή, κ.λ.π., και αφετέρου να δοθεί δυνατότητα στους ιδιοκτήτες των οικοπέδων να οικοδομήσουν.

Για να ξεπεραστούν όσα προβλήματα υπάρχουν ακόμα, πρέπει όλοι οι φορείς, που μπορούν και πρέπει να έχουν άποψη για την οικιστική ανάπτυξη (Δήμοι, κοινωνικοί φορείς, πολιτικά κόμματα, Κυβέρνηση), ν' αναλάβουν την υποχρέωση να ενημερώσουν τους ιδιοκτήτες ότι με βάση το Σύνταγμα, η ιδιοκτησία "δεν είναι απαραβίαστη". Βέβαια η όποια "παραβίαση" της ιδιοκτησίας γίνεται για κοινωνικούς σκοπούς και δεν συνεπάγεται μείωση της αξίας της, αλλά, αντιθετα, η πολεοδομική επέμβαση έχει σαν συνέπεια τη δημιουργία "υπεραξίας" των ιδιοκτησιών και την ορθολογική αξιοποίησή τους.

2) Το σύστημα της "αντιπαροχής" έχει εξαντλήσει τα όριά του για την παροχή στεγής, σύμφωνα με τις σύγχρονες απαιτήσεις.

Η οργανωμένη δομή πρέπει να νατικαταστήσει το σύστημα της αντιπαροχής. Για το σκοπό αυτό, είναι απαραίτητη η δημιουργία ενός φορέα ενιαίου, για τη χάραξη κι άσκηση μιας ενιαίας πολιτικής στέγης.

Ο φορέας αυτός δεν μπορεί παρά να προέλθει απ' την ενοποίηση όλων των φορέων, που, σήμερα, ασχολούνται με θέματα κατοικίας (Ο.Ε.Κ., Δ.Ε.Π.Ο.Σ., Στεγαστικό Ταμειυτήριο, Τμήματα Τραπεζών, που δανειοδοτούν την κατοικία κ.λ.π.).

Προς την κατεύθυνση αυτή πρέπει να δοθεί η δυνατότητα αφομοίωσης της σύγχρονης τεχνολογίας στον τομέα των οικοδομικών κατασκευών με έμφαση στη διερεύνηση κι αξιοποίηση της προκατασκευής στην κατοικία.

3) Πρέπει να επανεξεταστούν και να ιεραρχηθούν τα κριτήρια για την παροχή των διάφορων κατηγοριών δανείων, που, σήμερα, χορηγούν διάφοροι φορείς (Ο.Ε.Κ., τραπεζες, ταμειευτήρια, κ.λ.π.), με στόχο την απόκτηση στέφης απ' όλους όσους, αντικειμενικά, δεν έχουν δυνατότητα αυτοχρηματοδότησης.

Σε κάθε περίπτωση, τα δάνεια πρέπει να επιστρέφονται απ' τους δανειολήπτες (στο σύνολό τους ή μέρος των δανείων), με ευνοϊκούς όρους επιτοκίων και χρόνου εξόφλησης (κοινωνική επιδοτηση).

4) Είναι απαραίτητη η επίσπευση εφαρμογής, και στο Νομό Μαγνησίας, του νόμου για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων και με βάση την αξία αυτή, τον καθορισμό των ενοικίων, με συγκερασμό των απόψεων ενοικιαστών και ιδιοκτητών και μετά από επιστημονική μελέτη όλων των παραμέτρων του θέματος.

5) Η σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου, θα δώσει πολύτιμες πληροφορίες και στοιχεία για τη χάραξη κι άσκηση μιας πολιτικής γής, άρα και της κατοικίας, αφού η γή αποτελεί σημαντικό ποσοστό στην αξία της κατοικίας.

1. Αθαν. Αραβαντινός (Πολεοδομικός σχεδιαστής, Αθήνα 1884-ΕΜΠ)

2. Σύμφωνα με στοιχεία που δόθηκαν απ' τον ΑΟΕΚ

3. 446/ΦΕΚ 246/8.10.1976

βλ. κριτική που ασκήθηκε την εποχή που συζητιόταν το σχετικό νομοσχέδιο ίδρυσης της ΔΕΠΟΣ και που περιλαμβάνεται στο ΤΕΕ 1977 "ΚΕΠΟΣ-ΔΕΠΟΣ", σχέδια νόμου, ειδησεογραφία, κριτική, συζήτηση στη Βουλή.

4. Αλέκας Καραδήμου-Γερολύμπου και Κικής Καυκούλα-Βλάχου

"Πολεοδομική επέμβαση σε περιοχή κατοικίας" κεφ. 5

5. Η πυκνότητα κατοίκησης (RESIDENTIAL DENSITY) εκφράζει με μαθηματικό τρόπο τον αριθμό των ανθρώπων (πληθυσμιακή πυκνοτητα) ή των κατοικιών) σε μια καθορισμένη μονάδα επιφάνειας γής. Η γή μετριέται σε KM^2 ή μίλια αν πρόκειται για διαμερίσματα χώρας και σε Ha ($1 \text{ Ha} = 10.000 \text{ m}^2$) για αστικές περιοχές. Η πυκνότητα κατοικίας μπορεί να εκφράζεται σε αριθμό ατόμων, αριθμό κατοικιών ή και δωματίων (ή ακόμα και m^2 κατοικίας ανά μονάδα γής).

6. Α. Ρουσόπουλου: "Αντισεισμικά κατασκευαί" (Αθήνα 1956).

7. Τα στοιχεία που παρουσιάζονται δόθηκαν απ' την Α' Οικονομική Εφορία Βόλου.

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΤΕΓΗΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥΣ

της Γκράτσιου Μαρίας
Βοηθού της Πολυτεχνικής Σχ. Δ.Π.Θ.

1. Εισαγωγή

Η κατοικία αποτελεί κοινωνικό αγαθό και σύμφωνα με το Σύνταγμα "αναγνωρίζεται ότι η απόκτηση κατοικίας από των στερουμένων ταύτης ή ανεπαρκώς στεγαζομένων αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του κράτους".

Από στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (Απογραφή '81) αναφέρεται ότι το 75% των ελληνικών οικογενειών είναι ιδιοκτήτες μιας τουλάχιστον κατοικίας. Ενώ όμως παρουσιάζεται αριθμητικά επάρκεια επιτιμών η πραγματική κατάσταση είναι διαφορετική αν εκφεθεί κανείς την ποιότητα στέγης που αντιμετωπίζουν πολλές οικογένειες, τις συνθήκες διαβίωσης που διαφέρουν από περιοχή σε περιοχή και την συνεχή ζήτηση επιτίου από τα νέα νοικοκυριά που δημιουργούνται καθημερινά.

Ας σημειωθεί ότι το 30% των κτιρίων είναι κατασκευασμένα πριν το 1945 (Ε.Σ.Υ. επιτηρίδα '84).

Επίσης ο μεγάλος αριθμός αστέγων που υποβάλλουν στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας αιτήσεις για παροχή στέγης, φανερώνει το μέγεθος του προβλήματος και την ανάγκη για εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου, μακροχρόνιου προγράμματος ικανού να αντιμετωπίσει σωστά τις στεγαστικές ανάγκες.

Σκοπός της εργασίας αυτής είναι να παρουσιάσει:

- Τους Μηχανισμούς παροχής στέγης που λειτουργούν σήμερα στην χώρα μας.
- Μια συγκριτική μελέτη των μηχανισμών εξασφάλισης ιδιόκτητης στέγης από κοινωνική και οικονομική άποψη.

2. Μηχανισμοί Εξασφάλισης Στέγης (ΜΕΣ).

Οι ΜΕΣ διαχωρίζονται, γενικά, σε αυτούς που αποσκοπούν σε **απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας** και σε αυτούς που αποσκοπούν σε **εξασφάλιση μισθωμένης κατοικίας**. Οι ΜΕΣ της πρώτης κατηγορίας, ταξινομούνται σε ομάδες, ως εξής :

α. Επιδοτήσεις για Αγορά Κατοικίας: Η Πολιτεία, με διάφορες μορφές επιδοτήσεων (π.χ. δάνεια) προς τον αποδέκτη, μειώνει τη δαπάνη του αποδέκτη για απόκτηση κατοικίας. Ο αποδέκτης διατηρεί το δικαίωμα επιλογής του παραγωγού, του τόπου και του τύπου της κατοικίας, μέσα όμως σε κάποια πλαίσια.

β. Επιδότηση Στεγαστικών Φορέων: Η Πολιτεία αναθέτει στον φορέα, (π.χ τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) ή την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ), την αρμοδιότητα παροχής στέγης. Στόχος της επιδότησης είναι η μείωση του κόστους στον

αποδέκτη, εφ' όσον αυτός προφεύζει στο μηχανισμό αυτό. Ο φορέας εκτελεί το Σχεδιασμό και τη Χρηματοδότηση (μερική ή ολική), ενώ αναθέτει την Παρχωγή σε εργολάβους.

γ. "Ελεύθερη" Αγορά (τα εισαγωγικά αναφέρονται στις ρυθμιστικές παρεμβάσεις της Πολιτείας): Ο αποδέκτης ρυθμίζει και επιλέγει ελεύθερα, καταβάλλοντας ο ίδιος το εύλογο της δαπάνης ή καταφεύγοντας στο Τραπεζικό Σύστημα για δάνειο (χωρίς επιδοτήσεις).

Βασικοί μηχανισμοί εξασφάλισης μισθωμένης στέγης είναι:

- α. Η επιδότηση ενοικίου (ή κουπόνια ενοικίου): Η Πολιτεία καλύπτει μέρος του ενοικίου, δίνοντας στον αποδέκτη το δικαίωμα επιλογής του τόπου και του τύπου της κατοικίας. Είναι προφανές ότι προϋπόθεση απόδοσης του μηχανισμού είναι η ύπαρξη κατοικιών για μίσθωση. Σε άλλες χώρες (ΗΠΑ, Μ.Βρετανία, Ανατολική Ευρώπη, κλπ), χρησιμοποιείται ευρέως ο μηχανισμός της παρασχωής κρατικών (ή δημοτικών) κατοικιών για ενοίκιαση.
- β. Η "ελεύθερη" αγορά.

Στο Σχ. 1 φαίνονται λεπτομερώς οι ΜΕΣ σύμφωνα με την παραπάνω κατάταξή τους. Στον ΠΙΝ. 1 βλέπουμε τις προϋποθέσεις δανειοληπτών, τις κατηγορίες και τους όρους των επιδοτούμενων στεχαστικών δανείων του Τραπεζικού Συστήματος.

3. Συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών μηχανισμών εξασφάλισης ιδιόκτητης στέγης.

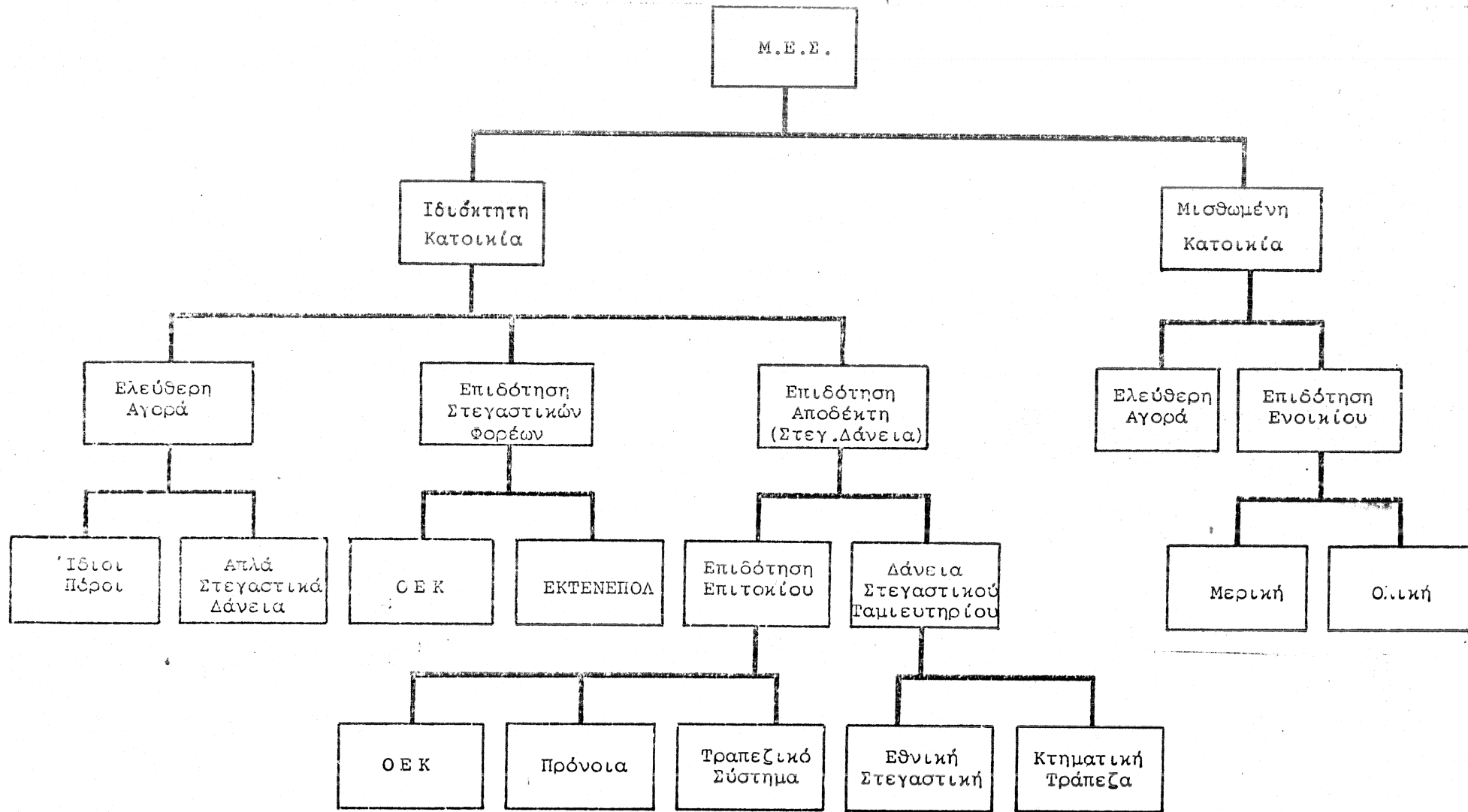
Για να μπορέσουμε να έχουμε μία συγκριτική αξιολόγηση των διαφόρων εναλλακτικών μηχανισμών θα πρέπει πρώτα να υπολογισθεί το οικονομικό κόστος μιας κατοικίας σε κάθε μηχανισμό και μετά να τεθούν τα κριτήρια αξιολόγησης σύμφωνα με τα οποία θα γίνει η σύγκριση.

3.1. Υπολογισμός οικονομικού κόστους.

Σε όρους τους μηχανισμούς εξασφάλισης "στέγης" διακρίνουμε δύο τμήματα δαπανών:

- α. Δαπάνες που γίνονται από τον χρήστη (K_x).
- β. Δαπάνες που γίνονται από την πολιτεία (K_p).

Και για τα δύο τμήματα κάποια μέρη είναι άμεσα και φανερά κάποια είναι έμμεσα. **Άμεσα** π.χ. είναι τα έξοδα του χρήστη για το συμβόλαιο και την μεταβίβαση της κατοικίας, οι δόσεις που πληρώνει για την εξόφληση του δανείου, το πρόθετο ποσό που δίνει εκτός του δανείου για να καλύψει την



Σχήμα 1

| Περιγραφή Στοιχείων | Προβλεπόμενων Νέων Δοκιμών | Νέων Αγροτών | Κοινά | Εργ-υπελ. | Κοινά | Εισαγωγής ομολογ. νηπιτικών κτηριακών | Παραδοσιακών ομολογ. | Νέων εισηγούμενων | Δοκιμών υπαλλήλων | Δοκιμών υπαλλήλων |
|---------------------------------|----------------------------|--------------|-----------|---|--|---------------------------------------|----------------------|--|--|--|
| Ποσοστό ετήσιας αύξησης Αγροτών | Αγροτών στο Ι.Κ.Α. | Αγροτών | Αγροτών | Αγροτών | — | Νηπιτικός ή εργατής μετ. | — | που πακούν ελεύθ. εισγ. | Δ.Υ., Δ.ΕΗ, ΟΤΕ, Ι.Κ.Α., κ.λπ. | " |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | 'Αειτερος | 'Αειτερος | 'Αειτερος | 'Αειτερος | 'Αειτερος | — | — | 'Αειτερος | 'Αειτερος | 'Αειτερος |
| Κόπωση | — | έως 35 ηρ. | — | — | — | — | — | έως 40 ηρ. | — | — |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | — | — | — | έως 3 ηρ. μετά τον χρόνο προέλευσης υψους βάνετου 300000 ηρκ. | — | — | — | — | — | — |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | Αγροτικά | Αγροτικά | Αγροτικά | Οι όροι του βάνετου εξαρτώνται από την περιοχή της κατοικίας | — | — | — | Οι όροι του βάνετου εξαρτώνται από την περιοχή της κατοικίας | — | — |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | — | — | — | έως 100 ηρ. | — | — | — | — | — | έως 120 ηρ. |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | Αγροτικά | Αγροτικά | Αγροτικά | κοντά στον τοπο εργατίας | — | — | — | Ελαφρία | — | — |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | — | — | — | έως 5 εκ. ηρκ. | — | — | — | — | — | — |
| Δοκιμές (έκτα) | 20 | 30 | 20 | για περιοχές Α: 10 Α.Β.Γ: 25 Δ: 30 | Β: 12 Γ: Δ: 15 | 20 | 25 | 25 | για περιοχές Α.Β.Γ: 25 Δ: 30 | 25 |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | 3 ετα | 3 ετα | 2 ετα | 1 ετος | 1 ετος | 6 μήνες | 6 μήνες | 0 | 0 | 0 |
| Ποσοστά | 7% | 7% | 12.5% | Α: 17% Β: 14.5% Γ: 13.5% Δ: 13% | Α: 17% Β: 14.5% Γ: 13.5% Δ: 13% | 13.5% | 18% | Β: 13% Γ: 12% Δ: 12% | Α: 14% Β: 13% Γ: 12% Δ: 12% | Α: 14% Β: 13% Γ: 12% Δ: 12% |
| Ποσοστά (ετήσια βελία) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | 5133 | 5133 | 7152 | Α: 8673 Β: 7511 Γ: 7057 Δ: 6673 | Α: 11043 Β: 9229 Γ: 8931 Δ: 7815 | 7110 | 9373 | Β: 6791 Γ: 6344 Δ: 6344 | Α: 7275 Β: 6791 Γ: 6344 Δ: 6344 | Α: 7275 Β: 6791 Γ: 6344 Δ: 6344 |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | 150000 | 150000 | 120000 | Α: 1500000 Β: 1575000 Γ: 1650000 Δ: 1650000 | Α: 1500000 Β: 1575000 Γ: 1650000 Δ: 1650000 | 4 εκ. | 2200000 | 2200000 | 2200000 | Αν και οι δύο συζυγοί είναι Δ.Υ. το υψος του βάνετου είναι προσαφής 50%. |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | — | — | — | 50% | 50% | 50% | 70% | — | — | — |
| Μηνιαίοι κλιμακώσεων | — | — | — | 0.88% | 0.88% | 0.88% | 0.88% | 0.5% | 0.5% | 0.5% |

Μ.Ε.Π.Α.Α. - Προβλεπόμενες ετήσιες κλιμακώσεις και όροι εισδοτέων εργατάρων βάνετων του Τροχικού συστήματος
 Ταχυδρομική Ταχυδρομική

αξία του επιτιού. **Έμμεσα** είναι το κόστος που χρεώνεται η πολιτεία εξ αιτίας των επιδοτούμενων επιτοκίων, η φορολογική έκπτωση λόγω τόκων του δανείου (αρνητικό ή θετικό κόστος ανάλογα με την εκοπιά δηλ. αρνητικό κόστος για τον χρήστη και θετικό για την πολιτεία).

Όλα τα παραπάνω (κόστος στον χρήστη , κόστος στην πολιτεία , άμεσα , έμμεσα) παρουσιάζονται στο **παρόν** ή στο **μέλλον**.

Για να γίνει η οικονομική σύγκριση :

1. Εντοπίζουμε τις δαπάνες του χρήστη στο παρόν και στο μέλλον , έμμεσες και άμεσες

$$K_x = \Sigma + \Pi + P \quad (3.1.)$$

ομοίως τις δαπάνες της πολιτείας

$$K_{\pi} = \Delta - P - \Phi \quad (3.2)$$

όπου

K_x : Παρούσα Αξία (Π.Α.) του συνόλου των δαπανών του χρήστη/αποδέκτη της κατοικίας.

K_{π} : Π.Α. του συνόλου των δαπανών της Πολιτείας.

Σ : Π.Α. των δαπανών του χρήστη για το Φ.Κ.Ε. , το χαρτόσημο δανειακής σύμβασης και εξυπηρέτησης του δανείου, και των συμβολαιογραφικών για την μεταβίβαση της κατοικίας.

Π : Π.Α. του χρηματικού ποσού , εκτός του δανείου, που πληρώνει ο χρήστης για να καλυφθεί η τιμή πώλησης.

P : Π.Α. του συνόλου των τοκοχρεωλυτικών δόσεων, μειωμένων κατά το ποσό της τυχόν φορολογικής έκπτωσης λόγω δανείου.

Δ : Μέγεθος του δανείου σε Π.Α.

Φ : Φόρος που καταβάλλει ο πωλητής από την πώληση της κατοικίας, σε Π.Α.

2. Ανάζουμε όλα τα ποσά στο παρόν βρίσκοντας την παρούσα αξία τους.

3. Βρίσκουμε το συνολικό κόστος για κάθε μηχανισμό σε παρούσα αξία

$$K = K_x + K_{\pi} \quad (3.3)$$

Έχοντας τα στοιχεία αυτά μπορεί να γίνει μία συζητητική οικονομική αξιολόγηση των εναλλακτικών μηχανισμών παροχής ιδιόκτητης στέγης.

3.2 Παράδειγμα υπολογισμού κόστους μιάς κατοικίας για Διαφορούς Μηχανισμούς.

Με βάση τους παραπάνω τύπους, προχωρούμε τώρα σ' ένα παράδειγμα, υπολογίζοντας το K_x και το K_n για κάθε διαφορετικό μηχανισμό παροχής στέγης και στοχεύοντας σε συγκριτική αξιολόγηση των μηχανισμών.

Αναφερόμαστε σε μία συγκεκριμένη περίπτωση κατοικίας, που προσδιορίζεται από τις παρακάτω υποθέσεις / παραδοχές :

1. Οι τιμές σύγκρισης και το κόστος αναφέρονται στο έτος 1986 (παρόν).
2. Η κατοικία είναι 100 τ.μ. (διαμέρισμα ή ερχατική κατοικία) και βρίσκεται στη περιοχή Δ (Όπως ορίζεται από τον Ν. 1262/1982) και συγκεκριμένα στην Ξάνθη.
3. Η αξία ελεύθερης αγοράς είναι 50000 δρχ./τμ. (Μέση τιμή πώλησης στην πόλη της Ξάνθης για το '86).
4. Πρόκειται για αγορά πρώτης κατοικίας από 4μελή οικογένεια.
5. Το ετήσιο εισόδημα του χρήστη είναι σε επίπεδο που έχει $z=25\%$ (z είναι ο φορολογικός συντελεστής)
6. Τα έξοδα για τη σύναψη του δανείου και για το συμβόλαιο μεταβίβασης είναι 300000 δρχ.
7. Ο "πωλητής" της κατοικίας φορολογείται με συντελεστή 30% επί του 22.5% της τιμής πώλησης.
8. Το ευκαιριακό κόστος (opportunity cost) του χρήματος είναι 15% για τον χρήστη και 30% για την Πολιτεία.

Στους υπολογισμούς δεν λαμβάνεται υπ' όψη το λειτουργικό και το χρηματοοικονομικό κόστος του Δ.Ε.Κ. που επιβαρύνει τις δαπάνες της Πολιτείας. Επίσης, αγνοείται ο πληθωρισμός. Οι απλοποιήσεις αυτές ουσιαστικά υποεκτιμούν το K_n .

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στην πόλη της Ξάνθης ο Δ.Ε.Κ. παρέδωσε το 1980 50 ερχατικές κατοικίες με κόστος 9447 δρχ./τμ. χωρίς να γίνει η διανομή σε δικαιούχους. Το κόστος των έργων υποδομής (επιβαρύνει τον Οργανισμό) ήταν 3000000δρχ. Τελικά η διανομή έγινε το 1986 και οι δικαιούχοι χρεώθηκαν τις κατοικίες με την τιμή κόστους πώλησης του '80, δηλ. 9447 δρχ./τμ.

Κατά συνέπεια, στο κόστος K_n της Πολιτείας θα πρέπει να συμπεριληφθεί το ευκαιριακό κόστος των χρημάτων που δεσμεύτηκαν από το '80 έως το '86 (με συντελεστή επικαιροποίησης 30%). Αν το '80 δεσμεύτηκε για κάθε κατοικία ένα ποσό A , το 1986 η ισοδύναμη παρούσα αξία του ποσού αυτού θα είναι $A(1+0.30)^6$ ή $4.83 * A$.

Κάναμε τους υπολογισμούς για 12 διαφορετικούς Μηχανισμούς. Οι ιδιαιτερότητες του κάθε μηχανισμού μαζί με τα αποτελέσματα δείχνονται στον Πίνακα 2

| | Κατασκευή από Ο.Ε.Κ | Δάνειο του Ο.Ε.Κ | Δάνειο Πρόνοιας | Δάνειο Αγροτικής προβλ.περ. | Δάνειο Αγροτικής κοινό | Δάνειο Εργ. από Κτοματική | Δάνειο κοινό από Κτοματική | Δάνειο Δημ. Υπαλλήλων | Δάνειο από εισαγωγή συναλλαγματός | Δάνειο στεγαστικού ταμειωτηρίου | Δάνειο με ελεύθερο επιτόκιο | Αγορά εξ ολοκλήρου με ίδια κεφάλαια |
|----|---------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Δ1 | 0 | 0 | 128000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Δ2 | 945000 | 1476000 | 576000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Δ3 | 0 | 1104000 | 576000 | 1500000 | 1200000 | 1500000 | 1500000 | 2200000 | 1500000 | 1500000 | 2100000 | 0 |
| η | 25 | 28 | 30 | 30 | 20 | 30 | 15 | 30 | 20 | 20 | 15 | 0 |
| μ | 0 | 0 | 6 μήνες | 3 | 2 | 1 | 1 | 0 | 6 μήνες | 1 | 0 | 0 |
| ε | 0 | 8.5% | 8.5% | 7% | 12.5% | 13% | 13% | 12% | 13% | 12.5% | 22.5% | 0 |
| δα | 37800 | 138114 | 70000 | 154140 | 171658 | 200200 | 252510 | 273116 | 214666 | 208320 | 496135 | 0 |
| α | 0 | 23460 | 17500 | 0 | 0 | 50058 | 48750 | 68279 | 53666 | 52080 | 124034 | 0 |
| ψ | 0 | 6044 | 2244 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| β | 37800 | 114654 | 52500 | δα | δα | 150142 | 203760 | 204831 | 161000 | 157525 | 372101 | 0 |
| Π | 0 | 2420000 | 3720000 | 3500000 | 3800000 | 3500000 | 3500000 | 2800000 | 3500000 | 3500000 | 2900000 | 5000000 |
| Σ | 0 | 300000 | 300000 | 300000 | 300000 | 300000 | 300000 | 300000 | 300000 | 300000 | 300000 | 300000 |
| ϕ | 0 | 338000 | 338000 | 338000 | 338000 | 338000 | 338000 | 338000 | 338000 | 338000 | 338000 | 338000 |
| Κχ | 245000 | 2520000 | 4484000 | 4460000 | 5139000 | 4785000 | 4941000 | 4445000 | 4802000 | 4772000 | 5376000 | 5033000 |
| Κη | 10638000 | 1897000 | 1768000 | 1131000 | 526000 | 665000 | 743000 | 1180000 | 633000 | 652000 | 546000 | -338000 |
| Κ | 10883000 | 5417000 | 5252000 | 5591000 | 5665000 | 5450000 | 5684000 | 5625000 | 5435000 | 5424000 | 5922000 | 4695000 |

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 : Οικονομικό κόστος μιας κατοικίας στα διάφορα εναλλακτικά συστήματα παροχής "ετέχης"

Συμβολισμοί του Πίνακα 2

- Δ_1 : Μέγεθος τμήματος δανείου Δωρεάν Αρωχής σε Παρούσα Αξία (Π.Α)
 Δ_2 : Μέγεθος ατόκου τμήματος δανείου σε Π.Α.
 Δ_3 : Μέγεθος έντοκου τμήματος δανείου σε Π.Α.
 Δ : Μέγεθος του δανείου ($\Delta = \Delta_1 + \Delta_2 + \Delta_3$) σε Π.Α.
 n : Περίοδος (σε έτη) εξόφλησης του δανείου.
 μ : Περίοδος χάριτος για την αποπληρωμή του δανείου σε έτη ($\mu < n$).
 ϵ : Ονομαστικό επιτόκιο του δανείου
 δ_α : Τοκοχρεωλυτική δόση του δανείου με την προσαύξηση του χαρτοσήμου στο έτος i μετά τη λήψη
 α : Φορολογική έκπτωση της τοκοχρεωλυτικής δόσης του δανείου ($\alpha = z \cdot \delta_\alpha$).
 ρ : Προσαύξηση τοκοχρεωλυτικής δόσης ανα τριετία
 δ : Καθαρή επιβάρυνση του χρήστη ($\delta = \delta_\alpha - \alpha$).
 Π : Π.Α του χρηματικού ποσού, εκτός του δάνειου, που πληρώνει ο χρήστης για να καλυφθεί η τιμή πώλησης.
 Σ : Π.Α των δαπανών του χρήστη για το Φ.Κ.Ε, το χαρτόσημο δανειακής σύμβασης και εξυπηρέτησης του δανείου, και των συμβολαιογραφικών για την μεταβίβαση της κατοικίας.
 Φ : Φόρος που καταβάλλει ο πωλητής από την πώληση της κατοικίας, σε Π.Α.
 K_x : Π.Α. του συνόλου των δαπανών του χρήστη/αποδέκτη της κατοικίας.
 K_Π : Π.Α. του συνόλου των δαπανών της Πολιτείας.
 K : Π.Α. του συνολικού κόστους της κατοικίας ($K = K_x + K_\Pi$).

3.3 Κριτήρια Αξιολόγησης μηχανισμών

(i) Από την σκοπιά του χρήστη

- Μέγεθος Αρχικής Δαπάνης για τον χρήστη (Π+Σ)
- Οικονομικό κόστος για τον χρήστη (K_x)
- Δυνατότητα - ελευθερία του χρήστη να επιλέξει τον παραγωγό , τον τόπο , τον τύπο της κατοικίας
- Ταχύτητα υλοποίησης: Ο βαθμός ταχύτητας υλοποίησης της ανάγκης
- Ποιότητα και αισθητική της κατοικίας

(ii) Από την σκοπιά της Πολιτείας

- Οικονομικό κόστος για την πολιτεία (K_p)
- Προσαρμογή του μηχανισμού στην οικονομία κλίμακας
- Ανταγωνισμός στο παραγωγικό εύστημα (Η βελτίωση της ποιότητας και της αισθητικής είναι αποτέλεσμα , κατά κανόνα , κάποιου ανταγωνισμού).
- Επιδεκτικότητα σε απάτη: Οι διάφοροι μηχανισμοί διαμορφώνονται και ελέγχονται από ανθρώπους. Η απάτη και η εκμετάλλευση είναι ανθρώπινα γνωρίσματα. Είναι πιθανόν λοιπόν , χρήστες , παραγωγοί και ρυθμιστές να περιπέσουν σε " εφάλλατα ". Εξετάζουμε λοιπόν τον βαθμό επιδεκτικότητας σε απάτη.

(iii) Από Κοινωνική σκοπιά

- Κοινωνική Δικαιοσύνη: Ο βαθμός με τον οποίο ικανοποιείται το αίτημα της κοινωνικής δικαιοσύνης της παροχής του αγαθού με το μηχανισμό (Συμβάλλει στην ανακατανομή του εισοδήματος ; παρέχει ουσιαστική βοήθεια στον χρήστη για την απόκτηση του αγαθού ;)
- Δημιουργία ταξικού διαχωρισμού : Η δημιουργία ταξικού διαχωρισμού θεωρείται ανεπιθύμητη (προσωπική άποψη).

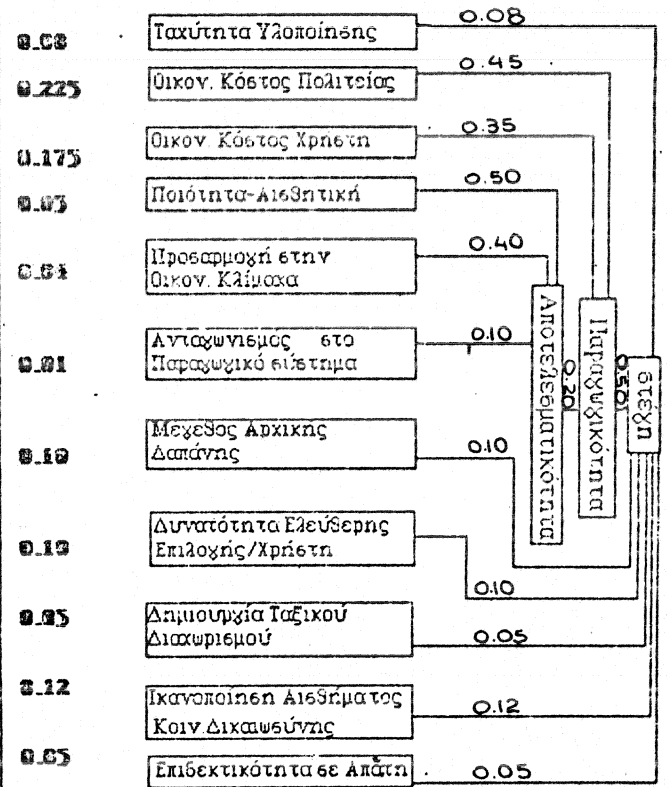
Το συνολικό κόστος ανά μονάδα κατοικίας σε κάθε μηχανισμό που εξαρτάται από το συνολικό κόστος ανα μονάδα για τον χρήστη και το συνολικό κόστος ανά μονάδα για την πολιτεία , θεωρείται η **αποδοτικότητα** του μηχανισμού. Ο βαθμός σε ικανοποίησης της ανάγκης καθώς επίσης και ο βαθμός στον οποίο αποφεύγονται τυχόν ανεπιθύμητες επιπτώσεις από την διαδικασία παραγωγής και διάθεσης της κατοικίας θεωρούνται ως η **αποτελεσματικότητα** του μηχανισμού. Οι παράγοντες που επηρεάζουν την αποτελεσματικότητα είναι : η ποιότητα της κατοικίας , η προσαρμογή του μηχανισμού στην οικονομική κλίμακα και ο ανταγωνισμός στο παραγωγικό εύστημα.

3.4 Διαδικασία Αξιολόγησης Μηχανισμών.

Η διαδικασία βασίζεται στο δέντρο Ιεράρχησης κριτηρίων .

Στο Σχ. 2 δίνουμε ένα παράδειγμα "πιθανής" βαθμολόγησης και αξιολόγησης των μηχανισμών παροχής ετέχης αντιμετωπίζοντας το θέμα "κατοικία" όχι στενά ποσοτικά

| 1. Κατάταξη υποκειμενικών από τον Ο.Ε.Κ. | 2. Δείκτη του Ο.Ε.Κ. | 3. Δείκτη Πρόνοιας | 4. Δείκτη Αποτικό για Προβλεπτικές περιπτώσεις | 4α. Δείκτη Αποτυχίας Κοινού | 5. Δείκτη Εγκρισιμότητας από Κοινωνικά Πράσινα | 6. Δείκτη Κοινού Κτηριακής | 7. Δείκτη Αποδοσίων Υποδομών | 8. Δείκτη από ελεγχόμενη ενταξιακή διαδικασία με την ΚΑ Υποδομ. | 9. Δείκτη Διαφάνειας Προσφοράς | 10. Δείκτη ποσοστά ενταξιακού | 11. Δείκτη απόδοσης |
|--|----------------------|--------------------|--|-----------------------------|--|----------------------------|------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| 0.08 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 |
| 0.225 | 0.864 | 0.864 | 0.864 | 0.864 | 0.864 | 0.864 | 0.864 | 0.864 | 0.864 | 0.864 | 0.864 |
| 0.225 | 1.144 | 1.131 | 1.173 | 1.263 | 1.196 | 1.194 | 1.223 | 1.178 | 1.151 | 1.144 | 1.225 |
| 0.0 | 0.51 | 0.10 | 0.09 | 0.16 | 0.07 | 0.10 | 0.03 | 0.16 | 0.15 | 0.32 | 0.95 |
| 0.0 | 0.102 | 0.018 | 0.016 | 0.023 | 0.012 | 0.018 | 0.003 | 0.023 | 0.026 | 0.21 | 0.166 |
| 0.0 | 0.5 | 0.5 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.3 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.5 |
| 0.0 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.025 |
| 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.6 | 0.5 |
| 0.0 | 0.032 | 0.032 | 0.032 | 0.032 | 0.032 | 0.032 | 0.032 | 0.032 | 0.032 | 0.032 | 0.02 |
| 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.0 |
| 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.0 |
| 0.0 | 0.45 | 0.24 | 0.34 | 0.67 | 0.34 | 0.34 | 0.28 | 0.34 | 0.30 | 0.54 | 1.0 |
| 0.0 | 0.045 | 0.024 | 0.034 | 0.067 | 0.034 | 0.034 | 0.028 | 0.034 | 0.030 | 0.054 | 0.1 |
| 0.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.9 | 0.7 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.0 |
| 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.9 | 0.7 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | -0.5 |
| 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | -0.025 |
| 0.0 | 0.0 | 0.5 | 0.5 | 0.8 | 0.6 | 0.6 | 0.4 | 0.5 | 0.2 | 0.9 | 1.0 |
| 0.0 | 0.0 | 0.05 | 0.05 | 0.055 | 0.072 | 0.072 | 0.045 | 0.06 | 0.024 | 0.188 | 0.12 |
| -0.1 | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.4 |
| -0.025 | -0.01 | -0.01 | -0.01 | -0.01 | -0.01 | -0.01 | -0.01 | -0.01 | -0.01 | -0.01 | -0.02 |
| 0.45 | 0.437 | 0.546 | 0.544 | 0.603 | 0.536 | 0.518 | 0.512 | 0.526 | 0.459 | 0.623 | 0.193 |



4. Σχόλια-Προτάσεις

Από έρευνα που κάναμε βλέπουμε ότι, για τα στεχαστικά δάνεια στις περιωότερες περιπτώσεις, αφ' ενός το βάρος των τόκων είναι υψηλό και πολλές φορές αποθαρρυντικό για τους δανειολήπτες ιδιαίτερα των περιοχών Αθηνών και Θεσσαλονίκης, αφ' ετέρου για την απόκτηση ετέξης απαιτείται ένα σημαντικό χρηματικό ποσό συμμετοχής του χρήστη, (πρόβλημα για τις καμηλές ακόμη και τις μέσες εισοδηματικές τάξεις).

Επίσης η σχετικώς πρόσφατη καινοτομία στο πιστωτικό σύστημα της απελευθέρωσης των στεχαστικών δανείων με διαπραγματεύσιμο επιτόκιο δεν ευνοεί τις μέσες εισοδηματικές τάξεις όπως ανακοινώθηκε, αλλά αυτές των υψηλών εισοδημάτων (συνήθως των ήδη "εστεχασμένων") καθ' όσον οι τοκοχρεωλυτικές δόσεις είναι υψηλές και διεβάδακτες για μια οικογένεια μέσου εισοδήματος ενώ αντίθετα οι δανειολήπτες υψηλών εισοδημάτων έχουν το πλεονέκτημα μιας αξιόλογης φορολογικής απαλλαγής λόγω των τόκων του δανείου. π.χ. για ένα ετήσιο εισόδημα της τάξεως των 850.000 δρχ., που έχουν φορολογική απαλλαγή 25% επί του ποσού των τόκων του δανείου, το κόστος του επιτιού για τον χρήστη σε παρούσα αξία είναι 3.376.000 δρχ. Η μηνιαία τοκοχρεωλυτική δόση αν υπολογήσουμε και τις φορολογικές ελαφρύνσεις είναι 31.000 δρχ., ποσοστό 52% του μηνιαίου εισοδήματος. Ταυτόχρονα για ένα ετήσιο εισόδημα της τάξεως των 2.000.000 δρχ. που δέχεται φορολογική 50% επί του ποσού των τόκων του δανείου, το κόστος του επιτιού για τον δανειολήπτη σε παρούσα αξία είναι 2.651.000 δρχ. (αναφερόμαστε πάντα για ένα επίτι αξίας 3.000.000 δρχ.) Η μηνιαία τοκοχρεωλυτική δόση μειωμένη κατά την φορολογική ελάφρυνση είναι 21.000 δρχ. ποσοστό 15% του μηνιαίου εισοδήματος.

Η εφαρμογή του μέτρου αυτού γεννά ερωτήματα, τη στιγμή που οι ανάγκες του δημόσιου φορέα για κάλυψη αναπτυξιακών και λειτουργικών αναγκών είναι πιο επιτακτικές και ο εξωτερικός δανεισμός σε συνάλλαγμα επιβάλλεται για να καλυφθεί το έλλειμμα του εμπορικού ισοζυγίου, ενώ οι επενδύσεις ετέξης ανήκουν περισσότερο στην κατανάλωση παρά στον εκηματοισμό κεφαλαίου. Αν θεωρηθούν σαν πάξιο κεφάλαιο, έχουν πολύ μικρή απόδοση σε εισόδημα. Στην Ελλάδα, όπως λέει ο Ε.Ζοζιάτος, ο συντελεστής κεφαλαίου (ο αριθμός λόγος κεφαλαίου-εισοδήματος) είναι για τις κατοικίες 15,32 ενώ αντίθετα για τη Βιομηχανία 2,36 και τη γεωργία 3,88. (Εθνικοί λογαριασμοί 1958-1975, Υπ. Συντονισμού). Ο τομέας δηλ. δαπανά μεγάλο πόρων για μικρή συμβολή στο Εθνικό εισόδημα.

Όμως το θέμα "κατοικία" δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται στενά ποσοτικά. Η παραγωγή κατοικιών είναι παροχή υπηρεσιών και όχι απλή παραγωγή υλικών αγαθών. Η "ετέξη" πρέπει να θεωρηθεί ένα επιλεγμένο κοινωνικό αγαθό και απαραίτητο δικαίωμα όλων των μελών της κοινωνίας μας. Ως εκ τούτου η πολιτεία να αναλάβει την ευθύνη ώστε:

- Να εξασφαλιστούν ικανοποιητικές συνθήκες κατοικίας για όλα τα κοινωνικά στρώματα ανεξαρτήτως εισοδήματος
- Να ενεργεί συνεχής έλεγχος στην αγορά για ελάττωση των κερδοσκοπικών διαδικασιών στον τομέα των οικοδομικών κατασκευών χωρίς αυτό να σημαίνει κατ'ανάγκη κατάργηση των λειτουργιών της ελεύθερης αγοράς.
- Να δοθεί μεγαλύτερο βάρος στην κάλυψη στεχαστικών αναγκών που αφορούν ιδιαίτερα το ασθενέστερο οικονομικά τμήμα του πληθυσμού.
- Να μειωθεί η άμεση συνεισφορά των χρηστών χαμηλών εισοδημάτων προς κάλυψη των εξόδων απόκτησης στέγης
- Να ιδρυθεί ένας ενιαίος φορέας που να ρυθμίζει την παραγωγή του αχαθού
- Το ενοίκιο να εκπίπτει από την φορολογία. Υπάρχει ήδη μία χαμηλή μείωση του φορολογητέου εισοδήματος χιά το ενοίκιο, άνιση όμως εν όχεται με τις φοροαπαλλαγές που απολαμβάνει ένας ιδιοκάτοικος χιά τους τόκους του δανείου που στις περισσότερες περιπτώσεις είναι και επιδοτούμενο. Η διαφοροποίηση αυτή δεν είναι κοινωνικά δίκαιη.
- Να επεκταθούν τα προγράμματα ενοικιαζόμενων κατοικιών και όχι μόνο ιδιόκτητων. **Εξασφάλιση στέγης δεν σημαίνει αναγκαστικά ιδιόκτητη κατοικία.**

Πρέπει να σημειώσουμε ότι η επιδότηση ενοικίου είναι διεθνής πρακτική. Στην Μ.Βρεταννία και στην Ολλανδία υπάρχει κρατική παραγωγή ενοικιαζόμενης κατοικίας και συνεπώς παρέχεται ευχέρεια παρέμβασης στην αγορά των ενοικίων. Στην Γαλλία η επιδότηση των ενοικίων άρχισε από το 1977 και βασίζεται στο ποσό του ενοικίου, στα συνολικά έσοδα της οικογένειας και στην οικογενειακή κατάσταση (αριθμός παιδιών)

Κάτι ανάλογο να εφαρμοστεί και στη χώρα μας πρότεινε το Εργατικό Κέντρο Θεσσαλονίκης. Απαραίτητη βέβαια προϋπόθεση του μηχανισμού της επιδότησης του ενοικίου είναι η επάρκεια επιτιμών πρός ενοίκιαση. Υπάρχουν κατοικίες; Αν όχι, συμφέρει η κατασκευή κρατικών κατοικιών χιά τον σκοπό αυτό; Είναι θέμα που χρειάζεται ανάλυση τόσο από οικονομική όσο και από ιδεολογική πλευρά.

Παράλληλα δεν πρέπει να παραβλέπουμε και το ότι η διακίνηση κεφαλαίου χύσω από την οικοδομή πέρα από τη λύση του στεχαστικού προβλήματος δίνει την δυνατότητα να επιτευχθεί αύξηση της απασόλησης και ότι βοηθάει στην δημιουργία αξιόλογων βιομηχανικών μονάδων οικοδομικών υλικών.

Α. Τσαλαπάτας

Μηχ. Μηχανικός

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ

Εκτεταμένη Περίληψη

- I. Η ποιότητα της κατοικίας έχει πολλές συνιστώσες:
 - I.1. Χωροταξικές - απομάκρυνση από την κατοικία οχηρών δραστηριοτήτων (κυκλοφορία, βιομηχανία)
 - I.2. Πολεοδομικές - εξασφάλιση παράλληλων λειτουργιών ελεύθεροι χώροι στάθμευση
 - I.3. Αρχιτεκτονικές - Αντιμετώπιση της συγκέντρωσης πολλών ανθρώπων σε περιορισμένο χώρο
 - I.4. Αντοχή της οικοδομής και ιδιαίτερα σε σεισμούς
 - I.5. Υγείας - άνεσης - μεκατάλληλα κτιριοδομικά στοιχεία

2. Αναφορά σε συγκεκριμένες περιπτώσεις
 - 2.1. Αντοχή - Μετά από κάθε σεισμό παρουσιάζεται το ίδιο σενάριο της βιαστικής κατασκευής οικοδομών κάτω από τη σχέση των κοινωνικών αναγκών. Έτσι παρουσιάζεται χαμηλή ποιότητα και αυξημένο κόστος. Η λύση είναι σταδιακή με πρόγραμμα αντικατάσταση των επισφαλών οικοδομών με αντισεισμικές. Αντί αυτή η Πολιτεία χαρακτηρίζει συλλίβδη την οικοδομή σαν αντιπαραγωγική.
 - 2.2. Άνεση και συγκεκριμένα θέρμανση για το χειμώνα και δροσιά για το καλοκαίρι και μάλιστα με χαμηλό κόστος. Αυτό πετυχαίνεται με βιοκλιματικό σχεδιασμό της κατοικίας που διέπεται από τις εξής γενικές αρχές.
 - 2.2.1. Κύριος προσανατολισμός προς νότο. Γε το σημερινό πολεοδομικό σχέδιο στο Βόλο αυτό είναι δύσκολο. Είναι ευκαιρία όμως η σχεδίαση της υπό ανάπτυξη περιοχής "Παλαιά" να γίνει με βιοκλιματικές πολεοδομικές αρχές.

2.2.2. Θερμομόνωση. Η πολιτεία θέσπισε το 1979 κανονισμό θερμομόνωσης και συγχρόνως έκανε ότι ήταν δυνατό για να τον υποβαθμίσει (μη ορίζοντας αμοιβή κλπ.) Σήμερα υποβάλλονται αρκετές μελέτες, χωλαίνει όμως ακόμη η εφαρμογή όχι τόσο λόγω του προσθέτου κόστους αλλά λόγω της απαιτούμενης λεπτομερειακής μελέτης και οργάνωσης της κατασκευής των μονώσεων. Σ' αυτό συμβάλλει και το γεγονός ότι στο κύκλωμα κατασκευής οικοδομών έχουν παρεμφύσει άσχετα στοιχεία που δεν είναι σε θέση να εκτιμήσουν τη σημασία της θερμομόνωσης έναντι της μικρής αύξησης του κόστους. Είναι απαραίτητο γι' αυτό η πολιτεία και προστατεύει το κοινωνικό συμφέρον, έναντι πολεοδομικών παραβάσεων, να επεκτείνει με αντίστοιχη πραγματοποίηση αυτοψίας και στην πρόληψη κτιριοδομικών παραβάσεων. Επίσης θέσπιση πτυχίου κατασκευαστών.

2.2.3. Λεπτομερειακή Μελέτη Εγκαταστάσεων. Ο υπολογισμός των απωλειών θέρμανσης γίνεται συνήθως με το DIN 4701. Ο κανονισμός αυτός το 1983 αναθεωρήθηκε βασικά και έτσι η μελέτη γίνεται πιο λεπτομερειακή, με αποτέλεσμα μικρότερες και οικονομικότερες εγκαταστάσεις τόσο στην κατασκευή, όσο και στη λειτουργία. Απαιτείται όμως περισσότερο επίπονη μελέτη.

2.3. Εγκαταστάσεις ηλεκτρικές-αποχετεύσεως (1935) άλλος άσπιος κανονισμός που αναφέεται και στη ποιότητα των υλικών επίσης στην ποιότητα αναφέρονται και τα όπλα του ΕΛΟΤ. Μετά από τις έλεγχους είναι καλύτερες και έτσι είναι άδικο ο έλεγχος των υλικών παρ' όλο ότι σύμφωνα με σχετικά Π.Δ. (Φ.Π. 374/13-1-85 Δ) ορίζεται ότι στις μελέτες εγκαταστάσεων πρέπει να αναφέρονται οι προδιαγραφές του ΕΛΟΤ, Έτσι κατασκευάζονται εγκαταστάσεις κακής ποιότητας και βραχείας διάρκειας ζωής.

3. Κόστος για τη μείωση του κόστους έχει κατ'επανάληψη προταθεί η προκατασκευή δηλαδή η βιομηχανοποίηση. Δεν είναι δυνατό βέβαια από τη μιά στην άλλη στιγμή να περάσουμε

σε βιομηχανοποίηση και μάλιστα με την υπάρχουσα πολυμορφία διαστάσεων οικοπέδων. Είναι όμως δυνατή η σταδιακή βιομηχανοποίηση. Ήδη έχει γίνει για το σιδηρό οπλισμό και τα κουφώματά. Να επεκταθεί σε άλλα στοιχεία όπως για παράδειγμα στα υδραυλικά. Αυτό όμως απαιτεί σαν προϋπόθεση λεπτομερειακή μελέτη και οργάνωση της κατασκευής και πλήρη αποφυγή μετατροπών. Κύρια αιτία μετατροπών είναι ότι η κατασκευή χρηματοδοτείται σταδιακά, από τους αγοραστές που απαιτούν αλλαγές με συνέπεια αύξηση του κόστους.

Επομένως απαιτείται η χρηματοδότηση των αποδειγμένων ικανών κατασκευαστών (πτυχίου) από Τραπεζικούς οργανισμούς, ώστε να μην υποχρεώνονται, να συμμορφώνονται στις συνήθως μη ορθολογισμένες απαιτήσεις κάθε αγοραστή - χρηματοδότη - πρώτο σώμα οργανωμένης δόμησης.

4. Προτάσεις - Συστηματική αντιμετώπιση των θεμάτων.
- 4.1. Αναβάθμιση της μελέτης με κύρια προϋπόθεση τη θέσπιση ικανοποιητικών αμοιβών.
- 4.2. Αυτοψία και για κτιριοδομικά θέματα από την Υπηρεσία.
- 4.3. Προώθηση προδιαγραφών και οι τρόποι εφαρμογής των.
- 4.4. Πτυχίο Κατασκευαστού - Χρηματοδότηση
- 4.5. Εφ' όσον η πολιτεία μέχρι σήμερα δεν έχει αντιδράσει ορθά για την προάσπιση του κοινωνικού συμφέροντος για την απόκτηση καλής κατοικίας το ΓΕΕ σαν υπεύθυνος τεχνικός σύμβουλος της Διοίκησης και του Λαού να αναλάβει τη σχετική πρωτοβουλία.



ΕΡΓΑΤΟϋΠΑΛΛΗΛΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΒΟΛΟΥ

ΤΜΗΜΑ Γ.Σ.Ε.Ε.

ΑΡΙΘ. ΑΠΟΦ. ΙΔΡ. 427/34

ΑΡΙΘ. ΕΓΓΡ. ΠΡΩΤ. 117/1980

ΜΑΚΡΙΝΙΤΣΑΣ 14 — ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ

383 33 — ΒΟΛΟΣ

ΤΗΛ. (0421) 25.006 — 23.139 — 39.400

ΒΟΛΟΣ 18/2/1987

ΕΡΓΑΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η κατοικία στη χώρα μας δεν αντιμετωπίσθηκε ποτέ σαν κοινωνικό αγαθό, αλλά σαν εμπορευματικό προϊόν, πάνω στο οποίο οργιάζε η κερδοσκοπία, με αποτέλεσμα, παρά τον οικοδομικό οργανισμό που παρατηρήθηκε τα τελευταία χρόνια, οι στεγαστικές συνθήκες των λαϊκών τάξεων να είναι απαράδεκτες, με πολλές ελλείψεις ακόμη και σε βασικές εξυπηρετήσεις.

Για μας, το Ε.Κ. Βόλου, πρέπει η Εργατική-λαϊκή στέγη να αποτελέσει στρατηγικό στόχο της Κυβέρνησης, ώστε κάθε οικογένεια να αποκτήσει δική της κατοικία, σύμφωνα με τις ανάγκες της και ενταγμένη σε κατάλληλο πολεοδομικό και κοινωνικό περιβάλλον.

Σήμερα οι κατασκευασμένες και υπό κατασκευή εργατικές κατοικίες, είναι γεγονός ότι δεν έχουν καμία σχέση με τα σπίτια "γιέτο" ή τα σπίτια στρατώνες, με την χαμηλή ποιότητα κατασκευής που χαρακτήριζε την πολιτική της σκοπιμότητας, της ρουαφτολογίας και των σκανδάλων του παρελθόντος.

Κατργήθηκαν τα πολυόροφα κτίρια και οικοδομούνται διόροφες κατοικίες, καλής ποιότητας με αναλογία 2,5 κατοικιών ανά στρέμμα.

Οι οικισμοί έχουν την κατάλληλη υποδομή για κοινωνικές εξυπηρετήσεις.

Υπάρχουν εμπορικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, νηπιαγωγεία, παιδικές χαρές, γήπεδα.

Το Εργατικό Κέντρο Βόλου και γενικότερα το Εργατικό κίνημα της Πατρίδας μας, πιστεύει ότι, το θέμα κατοικίας απασχολεί ιδιαίτερα κάθε εργατική οικογένεια, ύστερα μάλιστα από τις αυξήσεις των ενοικίων και παρότι η Πολιτεία προχώρησε στην επιδίωξη του ενοικίου για τις χαμηλότερες τάξεις.

Το σπίτι για τον κάθε εργαζόμενο είναι όραμα για μια ανθρώπινη ζωή.

ΓΙ ΑΥΤΟ ΖΗΤΑΜΕ :

1. Προώθηση και ολοκλήρωση σε μια πενταετία του στεγαστικού προγράμματος δεινοδότσης του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΑΟΕΚ) 150.000 οικογενειών εργαζόμενων.
2. Εξασφάλιση της δυνατότητας για αποπληρωμή του δανείου Εργατικής κατοικίας με σύνδεση του ύψους της τοκοχρεωλυτικής δόσης με το ύψος του ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος (ποσοστό 10%).

3. Προγράμματα οργανωμένης δόμησης , με κατασκευή κατά μέσο ετήσιο όρο 3.000 εργατικών κατοικιών.
4. Συμμετοχή του Συνδικαλιστικού κινήματος στις διαδικασίες παραλαβής των εργατικών κατοικιών από τους αναδόχους εργολάβους, για την πιστοποίηση της καλής κατασκευής των.
5. Συγκρότηση οικοδομικών και κατασκευαστικών συνεταιρισμών από την Τ.Α. ή αιόμη και από εργατικούς συνεταιρισμούς και με την χρηματοδότηση του κράτους να προχωρούν σε κατασκευή εργατικών κατοικιών.
6. Μείωση των δαπανών των οικιστικών δανείων των εργαζομένων (έξοδα εξυπηρέτησης, νομικά, συμβολαιογραφικά).
7. Κατά την περίοδο που ο δικαιούχος είναι άνεργος ή άρρωστος, αποδεδειγμένα, να αναστέλλεται η πληρωμή των δόσεων μέχρι να βρεί δουλειά ή να θεραπευτεί.
8. Να δημιουργηθεί μόνιμη επιτηρίδα αστέγων δικαιούχων χωρίς περιορισμούς σ' αυτήν.
9. Να γίνει επιλογή των οικοπέδων του ΟΕΚ ώστε οι εργατικές κατοικίες να μην είναι ξεκομμένες από την κοινωνική , πολιτιστική ζωή της πόλης. Να ανταλλάγουν τα οικοπέδα αυτά εκτός σχεδίου πόλης με άλλα μέσα στην πόλη, τα οποία ανήκουν στο κράτος.
10. Αύξηση του ποσού του στεγαστικού δανείου γιατί δεν επαρκεί για την αγορά ή την κατασκευή κατοικίας.

Πρόεδρος Ε.Κ.Β

Ζαρωτιάδης Γιώργος

19
 ΒΛΛ.- ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΜΕΣΩ ΤΗΣ Ε.Κ.Τ.Ε.:

Για την γρηγορότερη επίσης κάλυψη των αναγκών των αστέγων εργατούπαλλήλων, χορηγούνται στους δικαιούχους και "δάνεια αυτοστέγασης" μέσω της Κτηματικής Τράπεζας, που χρησιμοποιούνται για ανέγερση ή αγορά έτοιμης κατοικίας. Τα δάνεια αυτά, κατά το 1/4 τους -που δίνεται στην Ε.Κ.Τ.Ε. από τον Ο.Ε.Κ.- είναι άτοκα, και κατά το υπόλοιπο μέρος τους- που δίνεται από χρήματα του δημοσίου είναι πολύ χαμηλότοκα και εξοφλούνται με δόσεις σε μία 25ετία.

ΒΛΛ.- ΔΑΝΕΙΑ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ, ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ

3) Ο "Όργανισμός Εργατικής Κατοικίας" δίνει ακόμα δάνεια -επίσης άτοκα και εξοφλούμενα μέσα σε 25 χρόνια- σε δικαιούχους που έχουν μισοτελειωμένα σπίτια και θέλουν να τ' αποπερατώσουν, ή που θέλουν να "μεγαλώσουν" το σπίτι που έχουν ήδη ή να επισκευάσουν το σπίτι τους, ακόμα και αν αυτό βρίσκεται στον τόπο της καταγωγής τους, -εφ' όσον φυσικά δεν έχουν άλλο δικό τους σπίτι.

| 2) | <u>Δημοπρατηθείσες κατοικίες</u> | <u>Εκταμειωθέντα ποσά</u> |
|----|----------------------------------|---------------------------|
| | Το 1983 2.499 | 3.034.725.000 |
| | Το 1984 1.503 | 4.094.612.000 |
| | <u>Χορηγούμενα Δάνεια</u> | |
| | Το 1983 Μέσω ΕΚΤΕ 4.669 | 8.721.000.000 |
| | Μέσω Ο.Ε.Κ. 4.353 | 2.902.395.000 |
| | Το 1984 Μέσω ΕΚΤΕ 7.411 | 14.143.561.000 |
| | Μέσω ΟΕΚ 2.651 | 2.074.977.000 |

Κόστος κατοικίας α' τρίμηνο 1985 (παρ. οικισμός Στυλίδας)

Παραδοχές

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Έκταση οικοπέδου | 20.725 μ ² |
| Κατοικίες | 83 - 7.061 τ.μ. |
| Καταστήματα | 5 |
| Αιθουσα συγκέντρωσης | 1 |
| Αριθμός δωματίων | 249 |
| Αριθμός κατοίκων | 348 |
| Πυκνότητα | 167/εκτάριο |

Κόστος

| | | | |
|---------------|------------------|----------------|-----|
| Κόστος γης | 10.362.640 δρχ. | 1.467 ανά τ.μ. | 5% |
| Οικοδομικά | 157.392.360 δρχ. | 22.293 " " | 76% |
| Ηλεκτρομηχ. | 15.695.152 " | 2.223 " " | 7% |
| Εργα υποδομής | 22.398.319 " | 3.172 " " | 11% |

205.848.471

29.155

- 3) Με ένα πρόγραμμα ανέγερσης 2.000 κατοικιών ανά έτος στα έτη 1983-87 φαίνεται ότι καλύπτονται οι ανάγκες σε κατοικία των αστέγων μια και σύμφωνα με την απογραφή του 1983 ζήτησαν κατοικία 8.697 άτομα. Η αλήθεια όμως είναι απ'ότι φαίνεται από στοιχεία που καθημερινά έρχονται στο Τμήμα Προγραμματισμού του Ο.Ε.Κ. μέσω εργατικών Κέντρων ότι οι ανάγκες είναι πολλαπλάσιες και κρίνεται αναγκαίο μία ετήσια συνεχής απογραφή των αστέγων έτσι ώστε να έχουμε τον ακριβή αριθμό κατ'έτος.
- 4) Σύμφωνα με την απογραφή αστέγων 1983 υπάρχουν στοιχεία ανά Νομό και ανά Πόλη

Ετοιμ

Το πρόγραμμα ικανοποίησης όλων των αστέγων για χορήγηση δανείων ~~8.697 κατοικιών~~ ^{20.166 ή 24} και θα ολοκληρωθεί σε πέντε χρόνια.

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Κατοικίες: <u>Σύνολο αιτήσεων</u> | <u>8.697</u> |
| Δάνεια: " " | <u>100.387</u> |
| Δάνειο ή Κατοικία " " | <u>78.024</u> |

5) Ο Ο.Ε.Κ. έχει μέχρι στιγμής συνεργαστεί μόνο με το Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας σε κοινό Πρόγραμμα όπου ο Ο.Ε.Κ. είναι ο κατασκευαστικός φορέας. Ήδη ο Ο.Ε.Κ. ζήτησε τη συνεργασία των Δήμων δηλ. την παραχώρηση εκ μέρους των Δήμων οικοπεδικών εκτάσεων για την ανέγερση εργατικών κατοικιών και την παραχώρηση εκ μέρους του Ο.Ε.Κ. στους Δήμους την εκμετάλευση του εμπορικού Κέντρου. Ακόμη μπορεί ο Ο.Ε.Κ. να παραχωρεί το 10% των κατοικιών αποκλειστικά σε δημότες του συγκεκριμένου Δήμου. Εταιρείες με Δήμους και άλλους φορείς δεν έχει συστήσει ακόμη ο Ο.Ε.Κ.

6) Πόροι του Ο.Ε.Κ.
 Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω οι πόροι του Ο.Ε.Κ. προέρχονται από τις εξής πηγές.

- α) Εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών.
- β) Κρατική Επιχορήγηση.
- γ) Φόροι
- δ) Επιστροφές δόσεων δανείων και κατοικιών.

Για το 1983 είχαμε:

| | | |
|-------------------------------|----------------|---------------------|
| Εσοδα: ΙΚΑ | 11.321.628.606 | |
| ΤΟΚΟΙ | 397.000.000 | Συν. 11.838.628.806 |
| ΧΡΕΩΛΥΣΙΑ | 120.000.000 | |
| Δαπάνες Διοικήσεως | | 518.493.594 |
| Δαπάνες Δανείων και Κατοικιών | | 4.924.959.573 |

Α. ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
(Υπογραφέντα δάνεια)

| Αντικείμενο | Α' ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1954 έως 31-12-74 | | Β' ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1-1-75 έως 31-10-81 | | Γ' ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1-11-81 έως 30-6-86 | | Σύνολο |
|------------------------------|----------------------------------|------------|------------------------------------|------------|------------------------------------|------------|--------|
| | αρ. δανείων | ποσά σ'εκ. | αρ. δανείων | ποσ. σ'εκ. | αρ. δανείων | ποσ. σ'εκ. | |
| Δάνεια ΟΕΚ | <u>1463</u> | | <u>497</u> | | <u>724</u> | | |
| Εκταμίευση | | 84,7 | | 99,5 | | 514,5 | |
| Δάνεια ΕΚΤΕ (από το 1972) | <u>287</u> | - | <u>656</u> | | <u>711</u> | | |
| Εκταμίευση | | 75,6 | | 379,0 | | 1277,2 | |
| Σύνολο | 1750 | 160,3 | 1153 | 478,5 | 1435 | 1791,7 | |

Β. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|------------------------------|--|--------------------------------|--|---------------------------|--|
| Προβλεπόμενες | | | | | 43 | | |
| Ενάρξεις νέων κατοικιών | ΒΟΛΟΣ I 79 ΒΟΛΟΣ II <u>301</u> 380 | | ΒΟΛΟΣ III 124 ΒΟΛΟΣ IV <u>94</u> 218 | | ΑΜΥΡΟΣ I και II <u>58</u> | | |
| Περατώσεις | 380 | | 175 | | 101 | | |
| Αγορασθέντα διαμερίσματα | - | | - | | - | | |
| Εκταμίευση | | 54,5 | | 218,3 | | 278,3 | |
| Σύνολο | 380 | | 175 | | 101 | | |
| ΣΥΝΟΛΟΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΟΕΚ | 2130 κοινοίτιες και εξέλιξι | 214,8 εκταμίευση έτους | 1328 κοινοίτιες και εξέλιξι | 696,8 επιπλέον σ'εξέλιξι | <u>1536</u> κοινοίτιες και δάνεια | 2070 επιπλέον έξοδα | |

Στο χρονικό διάστημα 1954 έως 31-10-81 στεγάστηκαν συνολικά από τον ΟΕΚ 3.458 οικογένειες δηλ. 128 οικογένειες ανά έτος ενώ στο χρονικό διάστημα 31-10-81 έως 30-6-86 στεγάστηκαν 1.536 οικογένειες δηλ. 256 οικογένειες ανά έτος.

Άλλα πληροφοριακά στοιχεία

1.- Απογραφικά στοιχεία

| Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ | Αιτήσεις κατά την | | | Αιτήσεις κατά την απογραφή | |
|--------------|-------------------|--------|----------------------|----------------------------|----------|
| | ① απογραφή 83 για | | Δάνειο ή Κατοικία | ② του 84 για | |
| | Κατοικία | Δάνειο | | Αποπεράτωση | Επισκευή |
| | 167 | 1611 | 2258 | 697 | 97 |

2.- Δάνειοδοτικό Πρόγραμμα

Οι αιτήσεις για δάνεια αποπεράτωσης και επισκευής έχουν σχεδόν όλες ικανοποιηθεί και έχει εξαγγελθεί νέο πρόγραμμα, από 1-1-86 έως 28-2-87. Το πρόγραμμα των μεγάλων δανείων ήδη προχωράει και έχουν ειδοποιηθεί οι δικαιούχοι που έχουν κληρωθεί να πάρουν το δάνειό τους τα δύο πρώτα τρίμηνα του 1985.

Κατασκευαστικό Πρόγραμμα

Δημοπρατήθηκαν το 1986 οι οικισμοί

ΒΟΛΟΣ V 39 κατοικίες

Σύνολον 107 κατοικίες

ΒΟΛΟΣ X και XI 68 κατοικίες

Για το 1987 προγραμματίζεται η δημοπράτηση των εξής οικισμών.

ΒΟΛΟΣ VIII 180 κατοικίες

Ν. ΑΓΧΙΑΛΟΣ 22 "

ΑΛΜΥΡΟΣ III 48 "

Σύνολον 250

Προγραμματίζουμε δηλ. στον Ν. Μαγνησίας την κατασκευή 250 κατοικιών κατά το 1987 σε σύνολο 2.500 κατοικιών που προγραμματίζονται σε όλη την Ελλάδα.

Κληρώσεις - Παραχωρητήρια

Κληρώθηκαν το Νοέμβριο του 1984, 94 κατοικίες στον οικισμό ΒΟΛΟΣ IV.

Έχουν δοθεί ήδη 81 παραχωρητήρια

2 κληρούχοι περνάνε από το συμβούλιο.

Από 3 επιλαχόντες έχουν ζητηθεί τα δικαιολογητικά τους και υπάρχουν

και 8 αποκλεισθέντες. Οι κατοικίες αυτές θα δοθούν στους επιλαχόντες.

Κληρώθηκαν τον Απρίλιο του 1985, οι 58 κατοικίες στον οικισμό ΑΛΜΥΡΟΣ I και II

Είχαν έσομα να δοθούν 38 παραχωρητήρια απερρίφθησαν 12 που έχουν κληρωθεί.

6 άτομα είναι σε εκκρεμότητα γιατί δεν έχουν φέρει ακόμη δικαιολογητικά.

1 άτομο έχει αποσυρθεί οριστικά και δεν υπάρχει επιλαχών να γίνει καινούργια απογραφή.

5.- Καταστήματα και αίθουσες:

ΒΟΛΟΣ I. Υπάρχει 1 αίθουσα.

ΒΟΛΟΣ II. Υπάρχουν 10 καταστήματα κενά (ενωμένα ανά τρία) και έχουν υποστεί από την πάροδο του χρόνου πολλές ζημιές. ~~Έκον κελος~~

ΒΟΛΟΣ IV. Υπάρχουν 3 καταστήματα και 1 αίθουσα. Τα 2 καταστήματα είναι νοικιασμένα και το τρίτο κενό.

ΑΛΜΥΡΟΣ. Υπάρχουν 4 καταστήματα κενά.

Προτείνεται: -

Να παραχωρηθούν στους Δήμους Νέας Ιωνίας τα καταστήματα του οικισμού ΒΟΛΟΣ II και στο Δήμο Βόλου τα καταστήματα και οι αίθουσες των οικισμών ΒΟΛΟΣ I και IV, σύμφωνα με το Νόμο 1641/86 άρθρο 18 παράγραφος 4, με αντάλλαγμα την δημιουργία πρασίνου και παιδικών χαρών στους οικισμούς από το Δήμο, και την συντήρησή τους.

6.- Συνεργασία με Δήμους ή Κοινότητες του Νομού:

✶ Το οικόπεδο όπου θα κτιστεί ο οικισμός Ν. Αγκιάλου παραχωρείται από την Κοινότητα () , έχει υπαγραφεί οριστικό συμβόλαιο .

Επίσης ο Δήμος Βελεστίνου μας γνωστοποίησε ότι παραχωρεί έκταση 10.000 τμ. δεν έχει όμως ακόμη πάρει οριστική απόφαση το Δημοτικό Συμβούλιο.

7.- Οικόπεδα

Στο Ν. Μαγνησίας ο ΟΕΚ έχει στην ιδιοκτησία του τρία οικόπεδα που δεν έχουν ακόμη κτιστεί.

Υ ΒΟΛΟΣ VI έκταση 15.558 τμ. Η δημοπράτηση της ανέγερσης οικισμού σ' αυτό το οικόπεδο θα γίνει το 1988.

ΒΟΛΟΣ VII 40.327 τμ. Το οικόπεδο αυτό είναι ακατάλληλο σύμφωνα με τις νέες απόψεις του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Το οικόπεδο αγοράστηκε το 1978.

ΒΟΛΟΣ IX έκταση 82.707 τμ. Το οικόπεδο είναι ακατάλληλο σύμφωνα με τις νέες απόψεις του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Αγοράστηκε το 1981.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ Ν. ΙΩΝΙΑΣ

Για το Οικιστικό Πρόβλημα.

Εισαγητής Αντιδήμαρχος Φούσκης Στέφανος

Η πόλη της Ν. Ιωνίας, προήλθε, όπως είναι γνωστό, από προσφυγικό συνοικισμό-πυρήνα, οργανωμένο βάσει Σχεδίου Πόλης της Κοινωνικής Πρόνοιας. Το Σχέδιο αυτό είχε δύο βασικά μειονεκτήματα. Αφ' ενός την διανομή πολύ μικρών οικοπέδων, και αφ' ετέρου την χάραξη πολύ στενών δρόμων. Πρόβλεπε την χωροθέτηση αποκλειστικά κατοικίας, γύρω από την παλιά εκκλησία της Ευαγγελίστριας, και κοινόχρηστους χώρους υγιεινής δηλ. κοινά αποχωρητήρια και πλυντήρια, σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο. Έτσι, παρουσιάστηκε το απαράδεκτο, από κάθε άποψη, φαινόμενο της κατοικίας της κτισμένης σε οικοπέδο επιφανείας 25 τετραγ. μέτρων, χωρίς χώρους υγιεινής, με πρόσωπο σε δρόμο πλάτους 1,50 μέτρου. Οι ζωτικές ανάγκες των εγκατεστημένων σε τέτοια σπίτια δικαιολογημένα οδήγησαν στην παραμόρφωση του Σχεδίου πόλης.

Με τον καιρό, όσοι από τους πρόσφυγες απόκτησαν την οικονομική δυνατότητα για μια καλύτερη κατοικία, ~~προ~~εγκαταστάθηκαν αλλού και ~~προ~~νοίκιασαν τα προσφυγικά τους σε οικογένειες χαμηλότερου εισοδήματος ή απλώς τα εγκατάλειψαν, διατηρώντας την κυριότητα, με αποτέλεσμα αυτά να ερειπώνονται και να γίνονται εστίες μόλυνσης, υποβαθμίζοντας ακόμα περισσότερο το περιβάλλον. Η ίδια, πάλι, η στενότητα των οικοπέδων, δυσκολεύει την οργάνωση και κατασκευή της υποδομής για αποχέτευση ~~και καθαριότητα~~ ^{και καθαριότητα}. Με λίγα λόγια, όλο το κέντρο, η "καρδιά" της Ν. Ιωνίας χαρακτηρίζεται από την προβληματική κατοικία.

Το πρόβλημα των Προσφυγικών της Ν. Ιωνίας, έχει επισημανθεί από χρόνια. Πρόσφατα ακόμα, η ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυστάσεως), χαρακτήρισε την περιοχή υπο Ανάπλαση. Καμμία, όμως, ένδειξη από μέρους της Πολιτείας δεν φάνηκε για την ~~υλοποίηση~~ ^{υλοποίηση} της Ανάπλασης και αποτέλεσμα της καθυστέρησης αυτής, είναι να χτίζονται σποραδικά νέες οικοδομές, επιβαρύνοντας το έργο της Ανάπλασης οικονομικά, με το κόστος ενδεχομένων αποζημιώσεων.

Ο Δήμος, προκειμένου να προωθήσει το θέμα, έρχισε τη συλλογή στοιχείων με την απογραφή πληθυσμού και κτιρίων των Προσφυγικών όσον αφορά:

α) για μεν τον πληθυσμό: το ποσοστό ιδιοκατοίκησης, τον αριθμό και την ηλικία των μελών των οικογενειών, τον τόπο εργασίας κλπ.

β) για τα κτίρια: την κατάσταση τους δηλ. αν είναι κατεδαφιστέα, αν έχουν ανάγκη μικρών ή μεγάλων επισκευών, τις νέες οικοδομές, τη χρήση κλπ.

Τα στοιχεία της απογραφής αυτής είναι η απαραίτητη προεργασία για κάθε μελετητή. Αλλά όπως είπαμε και παραπάνω τα ^{στοιχεία} ~~στοιχεία~~ της απογραφής, αν καθυστερήσει και πάλι η Πολιτεία να υλοποιήσει τις μέσω των Υπουργείων

δεδομένες επανειλημμένες υποσχέσεις της για ένταξη της Ανάπλασης στα ΜΟΠ, ~~(από την οποία με την υλοποίηση της οποίας θα προκύψουν τα στοιχεία της απογραφής)~~ ^{τα στοιχεία της απογραφής} δεν θα ισχύουν για πολύ και η προσπάθεια του Δήμου θα πέσει στο κενό.

Δεν πρέπει όμως, να νομισθεί ότι η κατοικία στην Ν. Ιωνία είναι προβληματική μόνο στην περιοχή των Προσφυγικών.

Στην υπόλοιπη πόλη, η κατοικία ασφυκτιά σφηνωμένη μεταξύ ~~των~~ Βιομηχανιών ~~και του~~ και του Στρατοπέδου Γεωργούλα, κατακερματισμένη από τις σιδηροδρομικές γραμμές και έχοντας καταμεσής το Νεκροταφείο Βόλου. Πάλι γνωστά προβλήματα, γνωστές και οι αγωνιώδεις διαμαρτυρίες και τα διαβήματα του Δήμου προς κάθε αρμόδιο χωρίς κανένα αποτέλεσμα.

Οι βιομηχανίες και το Στρατόπεδο, χαρακτηρίστηκαν από την ΕΠΑ στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο σαν ανεπιθύμητες λειτουργίες, χωρίς να προβλέπονται διαδικασίες ^{λύθισης του όριου θέματος} ~~καταργήσεως~~. Για την απομάκρυνση των γραμμών η ΕΠΑ δεν έκανε καμιά εισήγηση, παρά μόνο πρότεινε την κατασκευή ανισόπεδων κόμβων παρακάμποντας θεωρητικά το πρόβλημα. Και εδώ δεν φαίνεται καμιά πρόθεση της Πολιτείας να υλοποιήσει την υπόδειξη της ΕΠΑ.

Όσον αφορά την αντιμετώπιση του προβλήματος του Νεκροταφείου σαν παράγοντα υποβάθμισης της περιοχής κατοικίας, πρέπει να αναφέρουμε τα εξής: Ο Δήμος Ν. Ιωνίας ίδρυσε νέο Νεκροταφείο εκτός οικιστικών περιοχών που θέλει για να αποπερατωθεί ακριβώς 15 εκατομμύρια Δρχ.

Αυτό έγινε, με την προοπτική να κάνει το ίδιο εν καιρώ και ο Δήμος Βόλου καθώς υπάρχουν κατάλληλες τοποθεσίες και στην περιοχή του για εγκατάσταση Νεκροταφείου. Ούτως ή άλλως, το σημερινό Νεκροταφείο παρουσιάζει συμφόρηση και δεν θα επαρκεί για πολύ για την κάλυψη των αναγκών και των δύο Δήμων.

Η πολιτεία αντί να επιβραβεύσει την προσπάθεια, τουναντλον δεν επιχορήγησε ούτε με μια δράχμη την αποπεράτωση του νέου Νεκροταφείου για το τρέχον έτος.

Η ΕΠΕΚΤΑΣΗ του σχεδίου πόλης που εγκρίθηκε φέτος, με τις μελέτες της ΕΠΑ, διαμορφώθηκε σε δύο σκέλη. Στην επέκταση της Δυτικής Ν.Ιωνίας, που περιλαμβάνει τις συνοικίες Αγ.Σπυρίδωνα - Πέτρου και Παύλου, δυτικά του Στρατοπέδου και στην επέκταση της Ανατολικής Ν.Ιωνίας με τις συνοικίες Αγ.Βαρβάρας - Αγ.Νεκταρίου, ανατολικά του Στρατοπέδου, από αυτό και μόνο το σημείο, μπορεί κανείς να αντιληφθεί πως το Στρατόπεδο διασπά τον ιστό της πόλης και εμποδίζει την ομαλή ανάπτυξη του, ενώ προβλέπεται να γίνει εκεί η εγκατάσταση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, γεγονός που θα αναβαθμίσει πολύπλευρα τη ζωή και οικιστική ανάπτυξη της πόλης.

Η επέκταση ένταξε τα πυκνοδομημένα αυθαίρετα, που στερούνται τελείως υποδομής με τους γνωστούς δρους εισφοράς σε γή και χρήμα και την υποχρέωση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων μόνο μέχρι το 30% των δαπανών. Πρόκειται για περιοχές καθαρά κύριας κατοικίας που η αναβάθμισή τους δεν θα μπορέσει να στηριχθεί στην εισφορά σε χρήμα των δημοτών που είναι χαμηλού εισοδήματος και στην συμμετοχή του Δήμου που έχει πολύ περιορισμένα τακτικά έσοδα.

Η πρώτη ρύθμιση που θα επέτρεπε στην επέκταση του Σχεδίου να πάρει συγκεκριμένη μορφή είναι η αύξηση της υποχρεωτικής εισφοράς του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων από 30% που προβλέπεται σήμερα στο 70%.

Πάντως μέχρι σήμερα αν και ήδη έγινε ένταξη ορισμένων περιοχών, δεν έχει δοθεί καμιά επιχορήγηση.

Ειδικά για την εισφορά σε χρήμα των δημοτών, που κατατίθεται με την έκδοση οικοδομικής άδειας στην περιοχή επέκτασης, έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής: Ο συντελεστής δόμησης που ορίστηκε σε 0,8 στα πυκνοδομημένα αυθαίρετα που εντάχθηκαν είναι σχεδόν ήδη εξαντλημένος, από τις υπάρχουσες οικοδομές, οπότε υπολογίζεται ότι δεν θα εκδοθούν τόσες άδειες ώστε και οι εισφορές σε χρήμα να επαρκέσουν για τις δαπάνες της υποδομής. Από την άλλη άποψη οι δαπάνες της υποδομής θα γίνουν μόνο για την κάλυψη των υπάρχουσών αναγκών, χωρίς πρόβλεψη απόσβεσης από μελλοντικές προσθήκες. Και γενικά η διαδικασία των αυθαιρέτων, με τον ορισμό του μικρού συντελεστή 0,8 κάλυψε μόνο την εξαίρεση από την κατεδάφιση των υπάρχόντων κτιρίων και δεν έδωσε σε αυτούς που δήλωσαν αυτό που περιμέναμε δηλ. τη

δυνατότητα προσθήκης. Επιπλέον η υποχρέωση με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό για έκδοση άδειας στα δηλωμένα αυθαίρετα, πέραν της καταβολής της ειδικής εισφοράς, ξεσήκωσε μεγάλες αντιδράσεις στους ιδιοκτήτες, που προχώρησαν στη δήλωση των αυθαιρέτων τους με τη ρητή υπόσχεση ότι η νομιμοποίηση θα στοίχιζε φθηνότερα και από μίαν οικοδομική άδεια. Η ΕΠΑ προχωρεί με πολύ αργό ρυθμό και εδώ και αρκετά χρόνια, ζητήματα απλά μελετών δεν λένε να τελειώσουν με την ένταξη όλων των περιόχων στο Σχέδιο πόλης. Επίσης δεν έχει ξεκινήσει καν, η Β΄ φάση με τη μελέτη των πράξεων εφαρμογής.

Γενικά η κατοικία στην Ν. Ίωνία δεν έχει εμπορικό χαρακτήρα, αλλά μάλλον οικογενειακό δηλ. λίγες είναι οι πολυώροφες οικοδομές που θα χτισθούν από κάποιον εργολάβο για να πουληθούν.

Κυρίως χτίζονται οικοδομές για ιδιοκατοίκηση, των οικοδομούμετων και των μελών της οικογένειάς τους.

Το 1984 εκδόθηκαν 4 άδειες για τριώροφες οικοδομές.

και " 7 " " 4όροφες

σε σύνολο 162

Το 1985 εκδόθηκαν 9 άδειες για τριόροφες

" 4 " " 4όροφες

σε σύνολο 154

Το 1986 εκδόθηκαν 8 άδειες για τριώροφες

" 7 " " 4όροφες

σε σύνολο 220

Από τα 800 περίπου αυθαίρετα που δηλώθηκαν, μόνο δύο ήταν βιοτεχνικά κτίρια και τα υπόλοιπα κατοικία με όλα τα χαρακτηριστικά του τρόπου κατασκευής τους δηλ. παρά το υψηλό κόστος παραγωγής της χαμηλή ποιότητα και τον κακό σχεδιασμό.

Από τα παραπάνω φαίνεται ότι για την στεγαστική αποκατάσταση των μη οικοπεδούχων χαμηλοτέρου εισοδήματος είναι αναγκαία η αποφασιστική παρέμβαση της Πολιτείας και των κρατικών κατασκευαστικών φορέων.

θα αντιπαρέλθω την μικρή δραστηριότητα του ΛΟΕΚ (Αυτόνομος Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας) μια που παρ'ότι σήμερα οι εκπρόσωποι του εδώ, αναφέροντας μόνο την ανάγκη ελάφρυνσης των όρων δανειοδότησης - εξόφλησης των στεγαστικών δανείων και την αναγκή εκσυγχρονισμού στη σχεδίαση και βελτίωσης στην ποιότητα των κατασκευών.

θα σταθώ περισσότερο, στον ρόλο που θα πρέπει να παίξει η Τοπική Αυτοδιοίκηση, μια που έναν τέτοιο φορέα εκπροσωπώ, στον τομέα της λαϊκής στέγης.

Το πρώτο πρόβλημα στην κάλυψη μιας τέτοιας δραστηριότητας είναι η απόκτηση γης. Το πρόβλημα αυτό δεν είναι τόσο δύσκολο όσο φαίνεται, αν αξιοποιηθούν τα δημοσία κτήματα, αποδιδόμενα στους Δήμους όπου υπάρχουν. Εκτάσεις δημοσίων Οργανισμών, Τραπεζών και εκκλησιαστικές, παραμένοντας χρόνια ανεκμετάλλευτες, τελικά καταπατούνται, χωρίς να είναι εύκολος ο έλεγχος, λόγω της έλλειψης του εθνικού κτηματολογίου. Ειδικά στην Ν. Ιωνία η Κοινωνική Πρόνοια κατέχει οικοπέδα σε σημεία κατάλληλα για την ανέγερση κτιρίων κοινωφελών λειτουργιών.

Σε έγγραφη αίτηση του Δήμου για την παραχώρηση στο Δήμο των αδιάρθετων ακόμα οικοπέδων η Δ/ση Κοιν. Πρόνοιας απάντησε αρνητικά. Όμως μόνον εάν ο Δήμος είχε γνώση του συνόλου των προς παραχώρηση οικοπέδων θα μπορούσε να σχεδιάσει και να οργανώσει σωστά την εκμετάλλευσή τους.

Ο σωστός προγραμματισμός έλλειπε μέχρι τώρα και από τους οικισμούς του ΑΟΕΚ που μέχρι προ τινος κτίζονταν διδασκαρτοί σαν ένα είδος "γκέτο" χωρίς λειτουργική σύνδεση με τον ιστό της πόλης. Μόλις οι τελευταίοι δύο οικισμοί του ΑΟΕΚ "Βόλος Χ" και "Βόλος ΞΙ" στην περιοχή Ν. Ιωνίας μελετήθηκαν σε σχέση με τις επεκτάσεις του Σχεδίου Πόλης από την ΕΠΑ.

Όσον αφορά, τώρα τον κατασκευαστικό τομέα, η ΤΑ, τα τελευταία χρόνια έχει να επιδείξει σημαντική και επιτυχημένη δραστηριότητα.

Τόσο στην ποιότητα των κατασκευών όσο και στην ταχύτητα εκτέλεσης των έργων. Στο πρόβλημα της λαϊκής στέγης, οι Δημοτικές επιχειρήσεις μπορούν να αποτελέσουν την απάντηση.

Και γι αυτό η Πολιτεία πρέπει να ενδιαφερθεί και να δώσει τα μέσα, νομοθετικά και οικονομικά.

Σε συνεργασία με άλλους στεγαστικούς φορείς ή με προγραμματικές συμβάσεις η ΤΑ μπορεί να δώσει νέα πνοή στα στεγαστικά προγράμματα, καταπολεμώντας τον πληθωρισμό με διπλή ενέργεια, αφ ενός απασχολώντας ανέργους οικοδόμους, τεχνικούς κλπ και αφ ετέρου περιορίζοντας τον αριθμό των ενοικιαστών παρέχοντας τους στέγη.

Οι θέσεις οι παράλληλες για ανέγερση συγκροτημάτων από την Τ.Α έπρεπε να προβλέπονται στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια με ιδιαίτερους όρους δόμησης προκειμένου να εντάσσονται οργανικά στα πολεοδομικά συγκροτήματα και τέτοιες θέσεις γι α τη Ν. Ιωνία τουλάχιστον υπάρχουν.

Μια τέτοια θέση κατάλληλη για την ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών, στη Ν.Ιωνία είναι η περιοχή που ανήκει στην Κοινωνική Πρόνοια, στον Ξηρό-καμπο, πίσω από το Πολυκλαδικό και πάνω από το νεοκτιστό Εμπορικό Κέντρο που μόλις παραχωρήθηκε στον Δήμο. Αν το κομμάτι αυτό της γης που εντάσσεται στον αναπτυσσόμενο τομέα της πόλης, λόγω της γειτονιάς του με το νέο Δημοτικό Πάρκο ~~και με το κέντρο της πόλης~~ και μακριά από τις σιδηροδρομικές γραμμές, δεν παραχωρηθεί απόφιο στον Δήμο, για το σκοπό της ανέγερσης κατοικιών ^{ή άλλων Κοινοφελών κτιρίων.} ~~από τον Δήμο~~ θα συνεχίσει να διασπάται και να παραχωρείται τμηματικά σε όποιον το ζητήσει για να καταλήξει τελικά σε ένα σύνολο ανοργάνωτων και ίσως ασυμβίβαστων λειτουργιών. Γενικά για την αποφυγή ενός τέτοιου αποτελέσματος, πρέπει το δικαίωμα προτίμησης της ΤΑ στην αγορά ακίνητης περιουσίας να εφαρμοσθεί και για τις εντός σχεδίου περιοχές.

Αυτά είχαμε να παρατηρήσουμε σχετικά με το σπεγαστικό πρόβλημα που είναι και το βασικό για τα λαϊκά στρώματα, σαν βάση της οικογενειακής οικονομίας και που πρέπει να αντιμετωπισθεί επιτέλους σαν κοινωνικό αντικείμενο και όχι σαν αντικείμενο εκμετάλλευσης και κέρδους και να περιέλθει σε κρατικούς φορείς ~~από τον Δήμο~~.

Για να αναλύσουμε και να επικυρώσουμε το οικιστικό πρόβλημα του Νομού Παγνησίας είναι αναγκαίο να αντλήσουμε κάθε πληροφορία και κάθε στοιχείο από πραγματική στατιστική έρευνα.

Όταν αυτή η έλλειψη είναι εμφανής, θα περιοριστούμε στη θεωρητική κάλυψη του θέματος προτείνοντας κυρίως τρόπους και οικονομικά πλαίσια μέσα στα οποία θα βλέπαμε την αντιμετώπιση του οικιστικού προβλήματος.

Η θεώρηση του προβλήματος γίνεται έχοντας υπ' όψη κυρίως το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου, δεδομένου ότι εδώ θα έχουμε τα πιο οξυμένα προβλήματα. Το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου θα έπρεπε να είναι πιο οργανωμένο, πιο συγκροτημένο, πιο απολυτο και πιο ελαστικό ταυτόχρονα.

Θα μπορούσε να περιέχει ένα συνεκτικό πλουραλισμό στη δομή του για να συναντούμε εκεί τις πιο πρόσφατες πολεοδομικές αναζητήσεις.

Θα πρέπει να αναζητηθούν νέοι βαθμοί ελαστικότητας για να δώσουν την ελπίδα σε όλους τους κατοίκους και σε όλους όσους θα ιδιοποιηθούν και θα χρησιμοποιήσουν την πόλη, μιάς δυνατότητας για παρέμβαση, διερευνώντας τις δυνάμεις για την εξέλιξη της ίδιας της Ελληνικής κοινωνίας.

Οι πολεοδομικές μελέτες θα έπρεπε να είχαν ολοκληρωθεί. Πάρα να επιταχυνθούν με ρυθμό επικάλυψης και να καταλήξουν στους στόχους, στα αξιώματα και στις κύριες επιλογές, αφού αναθεωρηθούν οι επεξεργασίες και οι προσεγγίσεις που αποτελούν πάντοτε πεδίο συγκρούσεων ανάμεσα σε διαφορετικές επισημονικές γλώσσες.

Μέσα από τις συγκρούσεις αυτές μπορεί να προκύψει μιά ολόκληρη, το σύνθετο σπέρμα της πόλης που θα συνδέει οργανικά και ελαστικά, τα τρία βασικά πλέγματα του πολεοδομικού της ιστού.

ποπλέγμια των δομημένων όγκων, το πλέγμα του κοινωνικού εξοπλισμού και το πλέγμα της οικοδομής.

Μία πόλη που να αναδεικνύει την ταυτότητά της, μια πόλη με τη δική της προσωπικότητα, ανοικτεί στις επιλογές των κατοίκων της.

Μια πόλη που θα μπορούσε να εκφράσει πολύ πιο έντονα τη συλλογικότητα, να ιεραρχήσει και να προβάλλει πιο αποτελεσματικά τις έννοιες ΔΡΟΜΟΣ - ΠΛΑΤΕΙΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ - ΓΑΡΤΣΙΟΣ.

Ο καλύτερο λοιπόν ενός τέτοιου είδους προοπτικών, πολεοδομικού συγκροτήματος που είναι η κατοικία, θα μας απαιτήσει για το υπολοιπο του χρόνου της εισηγήσεως μου.

Η κατοικία είναι μία από τις βάσεις της κοινωνικής ζωής, που οι εσωστρεφείς ιδιότητές της το εσωτερικό της οικογενειακό και ο εξοπλισμός της, επηρεάζουν άμεσα την οικογενειακή ισορροπία και διά μέσου αυτής την συλλογικότητα. Αλλά η συλλογικότητα δεν φαίνεται να ανησυχεί για αυτήν . . .

Η ερώτηση για κατοικία, ακόμη σήμερα παραμένει πλατιά ανοικτή και αν η ποσότητα φαίνεται να απαντάει στις ανάγκες, η ποιότητα είναι ακόμη πολύ ανεπαρκής.

Η γενική κρίση που κερνάει η κατασκευή της κατοικίας, προέρχεται σίγουρα από την υποχρέωση να απαντήσει σε ποικίλες "τελειότητες".

Καρόγαν που καθερρίζει την εισδοχή στην οικονομική πολιτική, πρέπει αν όχι μόνο να ικανοποιήσει τους επιχειρηματίες - χρηματοδότες, μιλώντας με την απλή ορολογία, αλλά ακόμη και να απαντήσει τόσο καλά στις διαφορετικές τάσεις της αρχιτεκτονικής και όχι στις απαιτήσεις της πολιτικής.

Η κατοικία είναι ένα εμπόρευμα μιας ιδιαίτερης φύσης, αφού, από την μία μεριά δεν μπορεί να προτελέσει αντικείμενο ολοκληρωμένου, απεριόριστα, στην αγορά μιάς ελεύθερης οικονομίας της αγοράς και από την άλλη

πλευρά, δεν μπορεί να ξεφύγει από την αρχή της ανταγωνιστικότητας, πράγμα που δεν ευνοεί πάντοτε την βελτίωση της ποιότητας.

Ο καθορισμός της ελάχιστης τιμής και μία ολική τυποποίηση, έχουν σαν αποτέλεσμα την εμφάνιση μίας γραφειοκρατίας που επιβαρύνεται οικονομικά αλλά και ανίκανης να ξεπεράσει τα συμφέροντα που είναι προσκολλημένα στα ωφέλη, στο πεδίο της κατασκευής της κατοικίας.

Οι τεχνολογικές μειώσεις του κόστους κατασκευής, δεν έχουν λόγο υπάρξεως μέσα στο σύστημα μας, παρά για την καταστροφή της ποιότητας.

Η εκβιομηχάνιση της κατοικίας και η μείωση του κόστους κατασκευής δεν είναι παρά για τα μεγάλα σχέδια, που έγιναν σήμερα απραγματοποίητα από τη συνέπεια της σπανιότητας του χρήματος. Ίσως λοιπόν να πρέπει να ανατρέξουμε ξανά σε παλιές τεχνικές, που έχουν ανάγκη περισσότερο από εργατικά χέρια.

Η μικρή αποτελεσματικότητα αυτών των στρατηγικών για μία κατασκευή φθηνή είναι ήδη σφραγισμένη από το γεγονός, ότι σήμερα η τιμή του ολικού κόστους της όλης επενδύσεως για τον σχεδιασμό της κατασκευής του ελεύθερα χρηματοδοτούμενου και αυτοδιαχειριζόμενου επενδυτού, δεν είναι πιά τόσο ανεφασμένο όσο αυτό των κοινωνικών κατοικιών.

Αν θεωρήσουμε την σχέση ποιότητα-τιμή, δεν μπορούμε παρά να δούμε πως οι κοινωνικές μας κατοικίες είναι πολύ πιο ακριβές για την προσφερόμενη ποιότητα.

Για διαφοροποίηση στη σχέση "χρήστης-λειτουργία", αποτελεί και η φοιτητική κατοικία. Πόσο έχει προβληματιστεί η συλλογικότητα για την αντιμετώπιση εξασφάλισης κατοικίας για τους πρώτους φοιτητές του Θεσσαλικού Πανεπιστημίου, όταν αυτό θα γίνει πραγματικότητα;

θα μπορούσε να δοθεί και έχει δοθεί εκ των πραγμάτων η σχετική πίστωση χρόνου στον Φορέα Πανεπιστήμιο - Φοιτητική κατοικία, για να λύσει από την αρχή το πρόβλημα της δημιουργίας μιάς υπάρχουσας και μιάς νέας εγκατάστασης. Να μελετήσει το φαινόμενο της διάσπασης του πολεοδομικού ιστού και να προσδιορίσει μεθοδολογικά εργαλεία και μέσα για

Για την αντιμετώπιση γενικότερα των αναγκών σε κατοικία η άποψή μας συνοπτικά είναι η εξής:

1.- Οι υπάρχοντες φορείς, ΑΟΕΚ, ΔΕΠΟΣ, κλπ. να βοηθηθούν ώστε να εξυγιανθούν και να λειτουργήσουν αποκλειστικά με κριτήρια ιδιωτικής οικονομίας, χωρίς κανένα πρόν-μιο απέναντι στην ιδιωτική επιχειρηματική οικοδομική δραστηριότητα. Όχι στην ενοποίηση τους πάντως.

2.- Να θεσπισθεί η χορήγηση στους εργαζομένους και σε όποιον θέλει, χαμηλότοκων και μακροχρονίου τοκοχρεωλυτικής αποσβέσεως δανείων, από το ευρύτερο τραπεζικό σύστημα για την απόκτηση κατοικίας. Τα δάνεια αυτά να καλύπτουν το 70% της αξίας των κατοικιών ώστε να υπάρξει απαραίτητα και η συμβολή των δανειοδοτούμενων. Να θεσπισθούν μάλιστα κίνητρα τέτοια ώστε η συμβολή αυτή να προκληθεί από καταθέσεις σε στεγαστικά ταμειωτήρια τραπεζών. Έτσι θα βοηθηθεί και η εξεύρεση κεφαλαίων για την χορήγηση των δανείων.

3.- Να χρηματοδοτηθούν ιδιωτικές οικοδομικές επιχειρήσεις από το τραπεζικό σύστημα για να επενδύσουν την κατασκευή κατοικιών που να μπορούν να διατεθούν σε δανειοδοτούμενους.

4.- Να αποκλεισθεί με συνταγματική διάταξη ο χαρισμός των στεγαστικών δανείων ώστε να γίνει συνείδησή ότι όποιος δανείζεται για την κατασκευή κατοικίας, θα αποπληρώνει το δάνειο του. Έτσι μόνο το δανειοδοτικό σύστημα θα μπο-

ρεί να συνεχίσει τη λειτουργία του.

Ειδικότερα για την αντιμετώπιση της ανάγκης για φοιτητική κατοικία που θα προκύψει εκρηκτικά πιστεύουμε, τα προσεχή χρόνια προτείνουμε:

σε Α' φάση

- 1.- Ο Πανεπιστημιακός φορέας, σε μορφή που θα θεσμοθετηθεί, για την φοιτητική εστία, να βρεί και να νοικιάσει όσα σπίτια, μονόροφα ή διόροφα υπάρχουν στην πόλη και την περιοχή, και που είναι ακατοίκητα και να τα διαθέτει με χαμηλό ενοίκιο στους φοιτητές.
- 2.- Ο ίδιος φορέας να νοικιάσει μικρά διαμερίσματα πολυκατοικιών τα οποία να διαθέτει στους φοιτητές πάντοτε με ενοίκιο.
- 3.- Να μελετηθούν κίνητρα ώστε οι ιδιώτες να διαθέτουν την ιδιοκτησία τους για νοίκιασμα σε φοιτητές μέσω του Πανεπιστημιακού φορέα ο οποίος θα ελέγχει την καλή και ευπρεπή χρήση των διαμερισμάτων - κατοικιών από τους φοιτητές.

Και σε Β' φάση

Να χρηματοδοτηθούν οικιστικές επιχειρήσεις για να κατασκευάσουν, μέσα στον ιστό της πόλης, φοιτητικά διαμερίσματα που θα διαθέτουν για ενοικίαση στον Πανεπιστημιακό φορέα της φοιτητικής εστίας.

ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ

Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Ομιλήτρια Λουΐζα Κονέ

Αρχιτ. Μηχανικός

ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

- I.- Ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης
 - Επιπτώσεις της οικονομικής πολιτικής
 - Παράμετροι επιδείνωσης του προβλήματος
 - απελευθέρωση των ενοικίων
 - μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας
 - διακοπή στεγαστικών δανείων
 - ανυπαρξία προγραμμάτων εργατικής-λαϊκής κατοικίας
 - καθυστέρηση επεκτάσεων σχεδίου πόλης
 - Αναφορά σε κάθε περίπτωση στο θεσμικό πλαίσιο και σε στοιχεία για το νόμο.
- 2.- Αντιμετώπιση του οικιστικού προβλήματος και του προβλήματος της κατοικίας.
 - αλλαγή θεσμικού πλαισίου και συνολικής κρατικής στεγαστικής πολιτικής - αρμοδιότητες Π. Αυτοδιοίκησης.
 - πιστώσεις - αξιοποίηση δημοσίας - δημοτικής περιουσίας
 - έλεγχος τιμών ενοικίων - οικοδομικών υλικών
 - έλεγχος ποιότητας κατοικίας
 - μέτρα για οικιστική και κατάσταση περιοχής μας, εφαρμογή μελετών.

ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ

Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

I.- ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Το πρόβλημα της κατοικίας είναι ταυτόχρονα οικονομικό θεσμικό και κοινωνικό.

Σήμερα χαρακτηρίζεται από τις εξής παραμέτρους που συμβάλλουν σε συνδυασμό ο ένας με τον άλλο στην επιδείνωσή του:

- την απελευθέρωση των ενοικίων από την 1η Αυγούστου 1986
- τη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας
- τη διακοπή των στεγαστικών δανείων
- την ουσιαστική ανυπαρξία προγραμμάτων εργατικής και γενικότερα λαϊκής κατοικίας.
- τη σοβαρή καθυστέρηση στις επεκτάσεις του σχεδίου πόλης.

Με βάση αυτή τη διαπίστωση θα αναπτυχθούν α εκτιμήσεις μας για τη σημερινή κατάσταση καθώς και α προτάσεις μας για τη λύση αυτού του καυτού προβλήματος τόσο σε επίπεδο τοπικό όσο και σε επίπεδο γενικότερων ρυθμίσεων από την πλευρά της νομοθεσίας και της άσκησης κοινωνικής πολιτικής.

Πρώτα θέλουμε να επισημάνουμε ότι μιλάμε σήμερα, σε μιά περίοδο, που εντείνεται η μονόπλευρη λιτότητα σε βάρος των εργαζομένων, με την αλματώδη αύξηση των τιμών, τη χορήγηση της πενιχρής ΑΤΑ, τις επιπτώσεις από την εφαρμογή της πράξης νομοθετικού περιεχομένου, το δυσβάστακτο φορολογικό σύστημα και την επιβολή του ΦΠΑ, τον περιορισμό του προγράμματος Δημοσίων επενδύσεων.

Πέρα από τα παραπάνω είναι σαφές ότι το πρόβλημα της κατοικίας είναι συνυφασμένο με την οικονομική πολιτική, που εφαρμόζει σήμερα η κυβέρνηση και δεν μπορούμε να προσβλέπουμε σε μία ουσιαστική αντιμετώπιση του χωρίς να αρθεί στο σύνολό της αυτή η πολιτική.

A.- ΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ

Σύμφωνα με το Ν.1598/86 λοιπόν επιτρέπεται η ελεύθερη διαπραγμάτευση του ενοικίου για διετής συμβόλαια μετά την 1/8/86.

Στην πόλη μας οι αυξήσεις κυμάνθηκαν από 40-130⁰/ο σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία που όμως απέχουν από την πραγματικότητα. Οι γκαρσονιέρες νοικιάζονται περίπου 12.000, τα δωάρια 18.000 - 25.000 και τα τριάρια 25.000 - 50.000.

Το νομοσχέδιο που κατέτέθηκε πρόσφατα στη Βουλή προβλέπει ορισμένες δειλές θετικές ρυθμίσεις, για πάγωμα των ενοικίων και αναστολή εξώσεων προσωρινά και αντικειμενικό προσδιορισμό με βάση την αξία των ακινήτων αλλά μέχρι την εφαρμογή του - αν ψηφιστεί - η κατάσταση παίρνει δραματικές διαστάσεις.

B.- ΤΑ ΔΑΝΕΙΑ - ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΤΟΥ ΟΕΚ.

Η απογραφή του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας το 1983 δείχνει ότι υπήρχαν 2.617 οικογένειες άστεγες δικαιούχοι του ΟΕΚ στην πόλη μας, Σήμερα υπολογίζουμε ότι ο αριθμός αυτός έχει αυξηθεί, αν υπολογισθεί ότι στους δικαιούχους δεν περιλαμβάνονται τα νεαρά ζευγάρια, που δεν έχουν συμπληρώσει τον απαραίτητο αριθμό ενσήμων και ότι σε ολόκληρη την πενταετία, στο Πολεοδομικό Συγκρότημα του Βόλου κατασκευάστηκαν μόνο 124 κατοικίες στο Κουφόβουνα και 96 στη Ν. Δημητριάδα. Όμως ο προγραμματισμός του ΟΕΚ είναι για 92 μόνο εργατικές κατοικίες στην πόλη μας.

Από την άλλη πλευρά οι υποσχέσεις του ΠΑΣΟΚ " για εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών στέγασης στην ύπαιθρο και στην πόλη χωρίς δυσβάστακτα επιτόκια " εάν υλοποιήθηκαν, καθώς και η δυνατότητα "για στέγαση με χαμηλότοκα δάνεια".

Αντίθετα, με τον πρόσφατο νόμο (Φλεβάρης 1986) καταργήθηκαν ουσιαστικά τα χαμηλότοκα στεγαστικά δάνεια που χορηγούν οι Τράπεζες, αφού το επιτόκιο αυξήθηκε στο 21 - 25⁰/ο, μειώθηκε

το άτοκο μέρος του στεγαστικού δανείου του ΟΕΚ από 60^ο/ο στο 50^ο/ο του συνολικού ποσού, καθώς και η διάρκεια εξόφλησης, μειώθηκε ο ίδιος ο αριθμός των δανείων του ΟΕΚ περίπου στο μισό (αφού τώρα συμμετέχουν ο ΟΕΚ και η ΕΚΤΕ κατά 50^ο/ο από 25^ο/ο - 75^ο/ο που ήταν αντίστοιχα), έμεινε στάσιμο το ύψος των δανείων στα 2070.000 δρχ. - ποσό ελάχιστο δηλαδή για την αγορά ή κατασκευή μιάς ανθρώπινης κατοικίας και άρα αχρησιμοποίητο από τους δικαιούχους άστεγους εργαζομένους.

Γ.- Η ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Η μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας στον τομέα της κατοικίας φαίνεται και από τα στοιχεία που παράθεσε η ομάδα του ΤΕΕ (πάντα σε σχέση με προηγούμενα χρόνια).

Οι επιπτώσεις αυτής της μείωσης μαζί με την ανυπαρξία οικοδομικών προγραμμάτων και ανάπτυξης αυξάνουν ακόμη περισσότερο το πρόβλημα της ανεργίας σε όλους τους κλάδους των εργαζομένων στην οικοδομή.

Δ.- Ο ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΝΟΜΟΣ - Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΠΑ.

Προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα οξυμένα προβλήματα των περιοχών αυθαιρέτων, η κυβέρνηση - όπως είναι γνωστό - ψήφισε το μεταβατικό νόμο Ι337/83 και προχώρησε στη γνωστή Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης. Υποσχέθηκε - παράλληλα - τη σύνταξη ενός ολοκληρωμένου οικιστικού νόμου μέσα σε δύο χρόνια, που όμως περιμένουμε να δούμε ακόμη. Ο Π.Ι337/83 έχει ορισμένα θετικά σημεία όπως η θέσπιση κοινωνικών κριτηρίων για την κλιμάκωση της εισφοράς σε γή, για την ένταξη στο σχέδιο πόλης. Όμως υπάρχουν και πολλές ρυθμίσεις για τις οποίες διατηρούμε σοβαρές επιφυλάξεις ή και είμαστε αντίθετοι.

Το γεγονός είναι πέρα από τα παραπάνω ότι η ΕΠΑ 82-84 έχει διαρκέσει μέχρι στιγμής πάνω από 4 χρόνια και η καθυστέρηση της υλοποίησης των μελετών έχει δημιουργήσει οξύ πρόβλημα.

Πολεοδομικό σχέδιο έχει συνταχτεί στη περιοχή μας στα Αΰ Βαλιώτικα και Νεάπολη και από τη Ν.Ιωνία στον Άγιο Νεκτάριο, Αγία Βαρβάρα, Άγιο Σπυρίδωνα, Άγιοι Ανάργυροι. Στις συνοικίες Ν.Δημητριάδα - Καραγάτς - Χιλιαδού, η μελέτη επέκτασης βρίσκεται στο στάδιο της έγκρισης. Όμως οι συνοικίες Αγία Παρασκευή, Αγ.Βασίλειος, Κήπια, βρίσκονται ακόμη στο στάδιο διαδικασίας ελέγχου επεκτάσεων.

Συνολικά καμιά πράξη εφαρμογής δεν έχει γίνει πράγμα, που σημαίνει ότι το μεγαλύτερο μέρος των ιδιοκτητών δεν μπορεί να οικοδομήσει. Παραπέρα, οι εντάξεις στο σχέδιο δεν αρκούν για να αποκτήσουν "ανθρώπινο περιβάλλον" οι υποβαθμισμένες περιοχές αυθαίρετων.

Χρειάζονται τα απαραίτητα κονδύλια για να εφαρμοστούν οι μελέτες, για να γίνουν προγράμματα κατοικίας, έργα κοινωνικού εξοπλισμού (σχολεία, κέντρα υγείας, αθλητικά και πολιτιστικά κέντρα) και έργα τεχνικής υποδομής (δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης κλπ.)

Η κατάσταση δεν επιτρέπει κανένα εφησυχασμό. Το τεράστιο αυτό κοινωνικό πρόβλημα δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με ημίμετρα. Βαραίνουν σοβαρές ευθύνες την Κυβέρνηση για το γεγονός ότι μένει ουσιαστικά θεατής μπροστά στην εκρηκτική επιδείνωση του στεγαστικού προβλήματος.

Όσον αφορά την πόλη μας, οι στεγαστικές και οικιστικές ανάγκες θα αυξηθούν και δεν μπορούν να προβλεφτούν σε όλη τους την έκταση μέχρι να γίνει πράξη το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

2.- Η ΔΕΒΙΝΕΥΩΣΗ

Α. ΓΙΑ ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΩΝ ΕΠΙΟΙΚΙΩΝ

Είναι αναγκαία η τροποποίηση του Ξ598/86 για την απελευθέρωση των ενοικίων με άξονες.

α) τη διατήρηση του αγορανομικού ελέγχου και τον καθορισμό τους με βάση την οικονομική κατάσταση των εργαζομένων.

- β) τη φορολογική ελάφρυνση των μικροϊδιοκτητών για τα εισοδήματά τους από μίσθωση κατοικιών.
- γ) την απαγόρευση των εξώσεων με μέτρα που να μην επιτρέπουν να ασκείται καταχρηστικά το δικαίωμα της ιδιοκατοίκησης.

Β.- ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓ. ΔΑΝΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΕΚ.

Εκτιμούμε ότι με βάση τις πραγματικές ανάγκες του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου ο ΟΕΚ θα πρέπει να προχωρεί στην κατασκευή 200 τουλάχιστον εργατικών κατοικιών το χρόνο.

Οποσδήποτε θα πρέπει να αρθούν οι δυσμενείς όροι εξόφλησης των δανείων και να ανταποκρίνεται το ύψος τους στις σημερινές τιμές κατασκευής συγχρόνων κατοικιών.

Γ.- ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΦΤΗΝΗΣ ΚΑΙ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Είναι αναγκαία η προώθηση μίας άλλης στεγαστικής πολιτικής, που θα προϋποθέτει την εξασφάλιση φτηνότερης γης και οικοδομικών υλικών. Προς αυτή την κατεύθυνση προτείνουμε:

- α) Να αξιοποιηθεί και να αποδοθεί στην Τοπική Αυτοδιοίκηση και στο κράτος η δημόσια και δημοτική περιουσία, τα κτήματα των δημοσίων οργανισμών, των Τραπεζών, των εκκλησιαστικών οργανισμών και οι καταπατημένες εκτάσεις. Να δοθεί προτεραιότητα σ' αυτούς στην αγορά ακίνητης περιουσίας. Να προστατευτεί με την συνταξη εθνικού και δημοτικού κτηματολογίου.
- β) Να δοθούν οι απαραίτητες πιστώσεις στη Τ.Α. για την απαλλοτρίωση των αναγκαίων εκτάσεων. Είναι γνωστό ότι με τη φήμιση του προγράμματος Δημοσίων επενδύσεων δεν έγινε κάτι τέτοιο. Πρέπει παράλληλα να αρθούν μέτρα για τον έλεγχο τιμών γης ανάλογα με τη θέση και τη χρήση της και ο καθορισμός τους να γίνεται αμέσως με την έγκριση των Γ.Π. σχεδίων.
- γ) Χρειάζεται να ενισχυθεί η ντόπια παραγωγή οικοδομικών υλικών με δραστηκή μείωση των εισαγωγών και να βρεθεί μια εθνικά

συμφέρουσα λύση για τις βιομηχάνιες παραγωγής βασικών υλικών (τσιμέντα, χάλυβας). Για την περιοχή μας η πρόταση αυτή έχει ιδιαίτερη βαρύτητα.

δ) Για τη διασφάλιση της ποιότητας της παραγομένης κατοικίας κρίνουμε απαραίτητη τη θέσπιση κανονισμού ποιοτικών προδιαγραφών κατοικίας και την καθιέρωση προτύπων και προδιαγραφών για τα υλικά και την εφαρμογή τους στις μελέτες και κατασκευές.

Ο Ν. Αντισεισμικός Κανονισμός διασφαλίζει ορισμένα από τα παραπάνω όμως δεν έχει μελετηθεί με βάση τα Ελληνικά δεδομένα. Η εφαρμογή του έδειξε ότι επιβάλλει ένα σημαντικό αυξημένο κόστος κατασκευής, εξ άλλου.

Δ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΑΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

Είναι απαραίτητα:

- 1.- Η ψήφιση ενός ολοκληρωμένου οικιστικού νόμου όπως είχε υποσχεθεί η κυβέρνηση που θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες οικιστικές και πολεοδομικές απαιτήσεις.
- 2.- Η ολοκλήρωση των διαδικασιών ένταξης των περιοχών πρώτης κατοικίας στο σχέδιο πόλης μαζί με τους απόλυτα αναγκαίους χώρους αραιοδομημένων ώστε να εξασφαλιστεί ο απαραίτητος κοινωνικός εξοπλισμός.
- 3.- Η αύξηση της υποχρεωτικής εισφοράς (άρθρο Ι4 παρ.Ι, Ν.Ι337) του προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων για τα έργα υποδομής στις υποβαθμισμένες συνοικίες από 30^ο/ο στο 50-70^ο/ο με αντίστοιχη μείωση της εισφοράς των δημοτών και της συμμετοχής της Ε.Α. Η απαλλαγή από την εισφορά σε γή των μικρών ιδιοκτησιών μέχρι 250 τ.μ.
- 4.- Ειδική νομοθετική ρύθμιση για τις ελάχιστες -πιστεύουμε- αγροτικές εκτάσεις της περιοχής μας, που θα κριθεί απαραίτητη η ένταξη τους στο σχέδιο πόλης. Μείωση για αυτές τις περιπτώσεις μέχρι 50^ο/ο της σημερινής εισφοράς σε γη και ανάλογα κατάργηση

της εισφοράς σε χρήμα.

5.- Η αυτόματη απόδοση στην Τ.Α. των χρημάτων που εισφέρονται από τους δημότες για να εκτελούνται τα έργα στην περιοχή τους.

6.- Η αύξηση του Σ.Δ. στις εντασσόμενες περιοχές για να εκλείψουν οι αδικίες και να εξασφαλιστεί η πλήρης στεγαστική αποκατάσταση.

7.- Πρέπει ακόμη, κατά την εφαρμογή των μελετών να αποφεύγονται όσο το δυνατόν κοινωνικά προβλήματα και αντιδράσεις.

ΓΕΝΙΚΑ:

Για να υλοποιηθούν οι πιο πάνω προτάσεις μας και γενικότερα, για την εφαρμογή μιάς ολοκληρωμένης φιλολαϊκής στεγαστικής πολιτικής είναι προφανές ότι θα πρέπει να αναλάβουν αποφασιστικό ρόλο ο Δημόσιος τομέας και η Τοπική Αυτοδιοίκηση, να αντιμετωπιστεί επιτέλους η κατοικία ως κοινωνικό αντικείμενο και όχι ως αντικείμενο εκμετάλλευσης και κέρδους.

- Χρειάζονται οργανωμένα προγράμματα λαϊκής στέγης ιδιαίτερα σε μεγάλες πόλεις όπως ο Βόλος.

- Σημαντική θα είναι και η συμβολή της δημιουργίας ενιαίου κρατικού φορέα οικιστικής πολιτικής με συμμετοχή της ΔΕΠΟΣ, της ΗΚΕΤΕ, ΚΕΔ, ΟΕΚ.

- Ένα σημαντικό και αποτελεσματικό μέτρο θα είναι η μεταβίβαση στην Τ.Α. της αρμοδιότητας για την επεξεργασία και εφαρμογή τοπικού στεγαστικού σχεδιασμού, με παράλληλη κατοχύρωση της οικονομικής και διοικητικής του αυτοτελείας.

Για τους δήμους μας θα ήταν πολύ αποδοτική μιά συνεργασία τους με κρατικούς φορείς για την παραγωγή κατοικιών για αγορά ή ενοικίαση.

- Τέλος, η υλοποίηση των παραπάνω προϋποθέτει μιά ουσιαστική αύξηση των κρατικών δαπανών για τον τομέα της στέγασης, μέσα από την επιβολή του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας και την αύξηση της εργοδοτικής εισφοράς στον Οργανισμό Εργατικής Κα-

τοικίας.

Τελειώνοντας, τονίζουμε ότι η αντιμετώπιση του στεγαστικού και οικιστικού προβλήματος απαιτεί την κοινή πάλη των συνδικαλιστικών φορέων των εργαζομένων, των τεχνικών, των οικοδομών, των συνοικιακών συμβουλίων και όλου του λαού της περιοχής μας για μία άλλη πολιτική στον τομέα αυτό, με κοινή επιδίωξη την εξασφάλιση φτηνότερης και καλύτερης κατοικίας για το λαό σε ένα πιο ανθρώπινο περιβάλλον.

ΗΜΕΡΙΔΑ ΓΙΑ 'ΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

ΒΟΛΟΣ ΓΕΝΑΡΗΣ 1987

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΒΑΣΙΛΗ ΖΑΦΕΙΡΙΔΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ ΜΕΛΟΥΣ Δ.Ε. ΤΕΕ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

ΘΕΜΑ: ' ' ΕΝΕΡΓΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ' '

ΕΝΕΡΓΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ(Ε.ΟΙ.Τ.) ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το Ε.ΟΙ.Τ. υπήρξε μια πρόταση, που έγινε στα πλαίσια του διαλόγου πολιτείας-φορέων, για την αλλαγή της νομοθεσίας με την οποία κτίζουμε στις αστικές περιοχές. Η πρόταση αυτή παρουσιάσθηκε σαν κοινή άποψη ΤΕΕ Μαγνησίας και Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Μαγνησίας, τόσο στο 8ο Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο αλλά και στο προσυνέδριο για "τον μηχανικό στην 10ετία του 80" που οργάνωσε το ΤΕΕ Μαγνησίας.

Επειδή δε στις προηγούμενες παρουσιάσεις εξαντλήθηκε τόσο η δυνατότητα όσο και τα θεσμικά μέτρα (κίνητρα-ρυθμίσεις) υλοποίησής του, θα περιοριστώ μόνο σε μία περίληψη της πρότασης και θα επιμείνω κύρια στην αναγκαιότητα της ρύθμισης η οποία, από τον τρόπο με τον οποίο υιοθετήθηκε, φαίνεται να μην έγινε κατανοητή τόσο από την πολιτεία όσο και από τους φορείς. Ακόμη θα επισημάνω τα προβλήματα τα οποία ουσιαστικά δεν κάνουν δυνατή την υλοποίηση του συστήματος αυτού μαζικά, με τις συγκεκριμένες θεσμικές ρυθμίσεις του Ν. 1577/85, παρόλο που αφιερώνεται ολόκληρο το άρθρο 13 για το Ε.ΟΙ.Τ.

2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Αντικείμενο της πρότασης ήταν η ενεργοποίηση της βασικής μονάδας της πόλης του Οικοδομικού Τετραγώνου (Ο.Τ.) με κατεύθυνση:

- α) Ενοποίηση ακαλύπτων χώρων (Α.Χ.) στο Ο.Τ.
- β) Ενοποίηση Α.Χ. με κοινόχρηστους χώρους της πόλης (πεζόδρομους, στενούς δρόμους, δρόμους χαμηλής κυκλοφορίας).
- γ) Αξιοποίηση του πολύτιμου άχτιστου χώρου από άποψη χρήσεων (πράσινο-παιχνιδότοποι προσχολικής ηλικίας, χώροι συνάντησης

γειτονίας).

δ) Μη διάσπαση γραμμικών κέντρων της πόλης (τοποθέτηση κτιρίων κατά κανόνα στην οικοδομική γραμμή στις εμπορικές οδούς).

ε) Αρμονική συνήπαρξη ψηλών-χαμηλών κτιρίων.

3. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ

Θα πρέπει να επισημανθεί εδώ ότι αυτές οι κατευθύνσεις δεν είναι καινούργιες, αλλά αποτελούν τάσεις κοινά αποδεκτές στην σύγχρονη αρχιτεκτονική και Πολεοδομία, οι οποίες υιοθετούν ανάμειξη ψηλών-χαμηλών κτιρίων, δηλαδή ουσιαστικά εναλλαγές πυκνοτήτων και χρήσεων μέσα στις οικιστικές περιοχές, με σύγχρονο τονισμό-ανάδειξη δραστηριοτήτων της μικροκλίμακας της γειτονιάς, και που απορίπτουν τόσο τα μονότονα κατανεμημένα ψηλά κτήρια, όσο και την αμιγή κατοικία-υπνωτήριο(σε μεγάλη έκταση). Από την άλλη μεριά η καινοτομία του συστήματος που προτείνεται αφορά τον τρόπο που υλοποιούνται αυτές οι δομές, που δεν στηρίζεται πια ούτε στις απαλλοτριώσεις που θα σήμαιναν τεράστια ποσά για την πολιτεία, ούτε σε θεσμούς σαν την μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης που πρακτικά δεν μπορεί να έχει μαζική εφαρμογή και στην πράξη έμεινε ανενεργός.

Έτσι η πρόταση αυτή έρχεται να συμπληρώσει ένα κενό που υπάρχει ανάμεσα στην υπαρκτή πολεοδόμηση και την αρχιτεκτονική στον σύγχρονο Ελλαδικό χώρο. Το πρόβλημα δηλαδή εντοπίζεται στο ότι μόνο τα τελευταία χρόνια αποκτήθηκε ένα ρεαλιστικό πολεοδομικό εργαλείο (Ν.1337/83), με συνέπεια το κύριο αντικείμενο της πολεοδόμησης να αφορά ουσιαστικά επεμβάσεις σε ήδη διαμορφωμένα περιβάλλοντα, δηλαδή είναι κύρια αναθεωρητική πολεοδόμηση, η οποία είναι πολύ δύσκολο (κατάκτηση της ιδιοκτησίας) αν όχι ουσιαστικά αδύνατο να προχωρήσει σε ολοκληρωμένες επεμβάσεις

στην μικροκλίμακα. Φυσικά εξαίρεση αποτελούν οι εντασόμενες στα σχέδια πόλης περιοχές, οι οποίες είναι δυνατόν να περιέχουν προγράμματα ενεργού πολεοδομίας τα οποία να καταλήγουν και σε πρόταση ογκομετρικής οργάνωσης.

Πέρα όμως από τα πολεοδομικά μοντέλα που προσδιορίζουν τις θεωρητικές συντεταγμένες του συστήματος θέλω να φωτίσω με ορισμένα μεγέθη το πρόβλημα της ανορθολογικής αξιοποίησης του πολύτιμου άχτιστου χώρου στα αστικά περιβάλλοντα.

Ένα μέσο Οικοδομικό Τετράγωνο στον Βόλο 2.000 M^2 υποχρεούται να έχει 600 M^2 Ακάλυπτους χώρους το λιγότερο. Τώρα αν σ' αυτόν προστεθούν το ήμισυ του φάρδους των περιμετρικών δρόμων 1100 M^2 η σχέση γίνεται 2000 M^2 κτισμένου χώρου & 1.700 M^2 ακάλυπτος, δηλαδή στην συνολική έκταση το 45% είναι άχτιστος χώρος.

4. Ε.ΟΙ.Τ. ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ας έλθουμε όμως στη διαδικασία παραγωγής κτισμένου χώρου στις πόλεις μας. Είναι γνωστό ότι το σύστημα της αντιπαροχής λειτούργησε μαζικά μετά την 10ετία του 60 και έδωσε την δυνατότητα να δουλέψουν μικρομεσαίες κατά κανόνα επιχειρήσεις στην παραγωγική διαδικασία της ανανέωσης του κτισμένου χώρου. Είναι δε κοινά αποδεκτό ότι τα αίτια της υποβάθμισης του αστικού χώρου έχουν την ρίζα τους, τόσο στην υπεραξία και στην υπερεκμετάλλευση της αστικής γης, όσο και στην έλλειψη ενός θεσμικού πλαισίου που να είναι δυνατόν να χειραγωγήσει την ιδιωτική πρωτοβουλία.

Ετην κατεύθυνση του ελέγχου της υπερεκμετάλλευσης της αξίας της γης η πολιτεία κήρυξε πανελλαδικά την επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ).

Στην κατεύθυνση της χειραγώγησης της ιδιωτικής πρωτοβουλίας θεσμοθέτησε το νέο Πολεοδομικό κανονισμό (Ν.1577/85).

Ανεξάρτητα όμως από όλα αυτά κοινή διαπίστωση είναι ότι η μαζική οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζει μια καθοδική πορεία και το σύστημα της αντιπαροχής δεν δουλεύει όπως πρώτα.

Τα αίτια κατά την άποψή μου είναι τα παρακάτω:

α) Η συνεχώς αυξανόμενη διάσταση ανάμεσα στην "αξία διαμερίσματος" και στο μέσο εισόδημα, που οφείλεται στον πληθωρισμό, με αντίκτυπο δυσκολίες στην διάθεση της κατοικίας.

β) Στο ότι η ανοικοδόμηση αρχίζει από τις πιο κεντρικές περιοχές με μεγαλύτερο Συντελεστή δόμησης άρα και μεγαλύτερη αξία γης και προχωρεί σταδιακά σε περιοχές με μικρότερη αξία γης όπου το αντίλαγμα της αντιπαροχής σταδιακά μειώνεται λόγω της μείωσης του Συντελεστή δόμησης.

γ) Σε συνάρτηση με το παραπάνω η υπερεκμετάλλευση των μικρών σχετικά οικοπέδων των περισσότερων ελληνικών πόλεων, που παύονει μια ιδιαίτερη διάσταση στον Βόλο, που οι οικοδομές είναι σχετικά νέα κτήρια (σεισμοί 1955-56), γεγονός που καθιστά ουσιαστικά ασύμφορη την διαδικασία της αντιπαροχής.

Το συμπέρασμα από τα παραπάνω είναι ότι το σύστημα της αντιπαροχής στο μέλλον ^{θα} λειτουργεί όλο και πιο δύσκολα, παρόλη την καθοδική πορεία του πληθωρισμού και την αναμενόμενη οικονομική ανάκαμψη.

Γίνεται δηλαδή αντιληπτό ότι ο θεσμοθετημένος Συντελεστής δόμησης από του οποίου την υλοποίηση εξαρτάται η επιδιωκόμενη χωρητικότητα των ελληνικών πόλεων έχει μεγάλες πιθανότητες να μην υλοποιηθεί αν δεν αλλάξουμε το θεσμικό πλαίσιο με όλες τις συνέπειες που αυτό συνεπάγεται για την Εθνική Οικονομία, δεδομέ-

νου ότι οι επεκτάσεις των πόλεων συνεπάγονται και τις αντίστοιχες τεράστιες δαπάνες για έργα υποδομής (δρόμοι-εξηλεκτρισμός-τηλέφωνο-ύδρευση).

Στο σημείο αυτό να θυμίσω ότι στο Ε.ΟΙ.Τ. το πρόβλημα αυτό αντιμετωπίζεται με την δυνατότητα, ιδιοκτησίες που περιέχουν επιθυμητά να διατηρηθούν χαμηλά κτήρια (Διατηρητέα ή κτίρια σε καλή κατάσταση) να μπορούν να οικοδομήσουν το υπόλοιπο του Συντελεστή δόμησης ενσωματώνοντάς τον μέσα στα νέα (ψηλά) κτήρια του Οικοδομικού Τετραγώνου. Έτσι γίνεται δυνατή η αποδέσμευση ενός πλήθους ιδιοκτησιών από την μονοσήμαντη δυνατότητα της κατεδάφισης για την 'αξιοποίησή τους', με όλα τα ευεργετικά επακόλουθα τόσο για την Εθνική οικονομία, όσο και για την ποιότητα ζωής.

5. Η ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥ Ε.ΟΙ.Τ. ΣΤΟΝ Ν.1577/85

Ας επισημάνουμε όμως τα προβλήματα που προκύπτουν από την θεσμοθέτηση του Ε.ΟΙ.Τ. όπως έγινε:

α) Δεν προβλέπεται αποκεντρωμένη διαδικασία εφαρμογής του. Η κήρυξη του Ε.ΟΙ.Τ. δεν γίνεται όπως προτάθηκε με απόφαση Νομάρχη (μετά από εισήγηση Επιτροπής Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) αλλά με απόφαση Υπουργού.

β) Το εργαλείο της ενοποίησης δεν είναι η εκ των προτέρων συνένωση, η οποία προϋποθέτει συναινετικές διαδικασίες, αλλά η μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης (απόφαση Υπουργού) και που δεν εφαρμόσθηκε μαζικά ποτέ.

γ) Δεν έχει δυνατότητες μαζικής εφαρμογής γιατί τα κίνητρα για την εφαρμογή του (εξάντληση του Σ.Δ. σε όσους υιοθετούν το σύστημα και μείωση του Σ.Δ. σε όσους δεν κτίζουν 'κοινωνικά') έχουν απαληφθεί.

Εδώ θέλω να επισημάνω κλείνοντας τις ιδιαίτερες ευθύνες της Διοίκησης του ΤΕΕ και προσωπικά του Προέδρου για την απάληψη των κινήτρων και να θυμήσω ότι κάποτε η μόνιμη επίκληση του ΤΕΕ και των φορέων των Τεχνικών, για την υποβάθμιση του ελληνικού αστικού χώρου, ήταν η ανυπαρξία πολιτικής βούλησης για ένα θεσμικό πλαίσιο που να καθοδηγεί σωστά την ιδιωτική πρωτοβουλία.

Σήμερα όμως το θεσμικό πλαίσιο είναι καθρέφτης της επάρκειας ή μη των φορέων δεδομένου ότι η πολιτεία και τους συμβουλευθήκε και υιοθέτησε τις απόψεις τους.

6. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι συνεναινετικές διαδικασίες που προϋποθέτει η κήρυξη του Ε.ΟΙ.Τ., μπορούν να οδηγήσουν σε αλλαγή των κοινωνικών σχέσεων και κατ'επέκταση της διαδικασίας παραγωγής του κτισμένου χώρου με 2 κύριους φορείς:

α) Αστικούς Συνεταιρισμούς

β) Επιχειρήσεις Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Τ.Α.)

θα σχοληθώ μόνο με την δεύτερη περίπτωση επειδή θεωρώ ότι η Τ.Α. είναι ο φυσικός φορέας παραγωγής κοινωνικής κατοικίας, γεγονός που κατοχυρώνεται και μέσα από τον οικιστικό νόμο (1337/83).

Να επισημάνω ότι οι θεσμικές ρυθμίσεις του Ε.ΟΙ.Τ. είναι αναγκαίες μόνο για την σταδιακή υλοποίησή του από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και ότι μία μαζική επέμβαση σε ένα Ο.Τ. που θα μπορούσε να γίνει από μια Δημοτική ή Δημοσυνεταιριστική επιχείρηση ενεργού πολεοδομίας, θα είχε τα ίδια επιθυμητά αποτελέσματα, επιπλέον δε η επιχείρηση αυτή θα μπορούσε:

α) Να εκταμιεύσει πόρους από τὸν 1262 και το Περιφερειακό πρόγραμμα Δημοσίων επενδύσεων (εξοπλισμό-υποδομή).

β) Να επιδοτηθεί από τον ΟΑΕΔ (χρησιμοποίηση ανέργων οικοδόμων).

γ) Να εξασφαλίσει διάθεση προϊόντος (Προγραμματική σύμβαση με Ο.Ε.Κ.).

δ) Να αναβαθμίση περιοχές υποβαθμισμένες του Δήμου.

ε) Να παρέχει κοινωνική κατοικία υψηλής ποιότητας ενταγμένης στον κοινωνικό ιστό.

στ) Να δημιουργήσει υποδομή και πείρα για τα προγράμματα της ΕΠΑ.

ζ) Να δράση ανταγωνιστικά-εξυγιαντικά σε σχέση με την ιδιωτική πρωτοβουλία.-

ΣΥΝΔΙΚΑΤΟ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

Π. Οικονόμου

Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΚΑΙ Η ΑΝΕΡΓΙΑ

Η κρίση που από το 1979 μαστίζει τον τομέα της Οικοδομής και των κατασκευών είναι αξεχώριστη από την γενικότερη κρίση που μαστίζει την Οικονομία της χώρας.

Η Κυβέρνηση όπως δεν πήρε κανένα μέτρο για να χτυπήσει τις αιτίες της οικονομικής κρίσης, δεν πήρε κανένα μέτρο και για το ξεπέρασμα της κρίσης της οικοδομής.

Έτσι η κρίση στην οικοδομή συνεχίζει να βαθαίνει και η ανεργία του κλάδου παραμένει στα ίδια ψηλά επίπεδα. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, η οικοδομική δραστηριότητα είναι πολύ κάτω από τα επίπεδα του 1980. Συγκεκριμένα το 1980 είχαμε - σε πανελλαδικό επίπεδο - άδειες για νέες οικοδομές και προσθήκες 66.717.000 κυβικά μέτρα και το 1985 είχαμε 49.340.000 κυβικά μέτρα, δηλαδή, 26 % σε σχέση με το 1980.

Σε τοπικό επίπεδο η σύγκριση είναι πιο οδυνηρή, το 1980 είχαμε 2.523 άδειες και προσθήκες και 1.460.000 κυβικά μέτρα, το 1985 798 άδειες και προσθήκες και 416.000 κυβικά μέτρα.

Η ομοσπονδία μας σ' αυτά τα τρία χρόνια είχε το κέντρο της προσοχής της το πρόβλημα της κρίσης και της ανεργίας.

Βιβεργάστηκε μελέτη για την κρίση στον τομέα οικοδομής, κατασκευών και προτάσεις για τη μείξοδ' αυτή, η οποία δόθηκε στους αρμοδίους και τον τύπο.

Από τη μεριά της κυβέρνησης δεν δόθηκε καμιά προσοχή σ' αυτήν την τόσο σημαντική μελέτη - πρόταση και ούτε καν μας κάλεσε να την συζητήσουμε, αν και είχε δώσει τέτοια υπόσχεση.

Η κρίση και η ανεργία του κλάδου μας μπορεί να αντιμετωπισθεί ριζικά μόνο με την υιοθέτηση των προτάσεων μας στο σύνολό τους και προς αυτή την κατεύθυνση ο κλάδος θ' αγωνισθεί.

Η κυβέρνηση με τα όποια μέτρα πήρε όχι μόνο δεν αντιμετωπίζει το πρόβλημα, αλλά βρίσκεται σε αντίθετη κατεύθυνση από τις προτάσεις μας και το συμφέρον του κλάδου και των εργαζομένων. Ο νόμος 1545/1985 (Εθνικό Σύστημα Προστασίας από την ανεργία - ΕΣΠΑ), που έφτιαξε η κυβέρνηση, όχι μόνο δεν λύνει το πρόβλημα της επιδότησης των ανέργων, όχι μόνο δεν πήρε υπ' όψιν τις προτάσεις μας αλλά άφησε ανέπαφο το αναχρονιστικό σύστημα προϋποθέσεων και ύψους της τακτικής επιδότησης χειροτερεύοντας το σε ορισμένες περιπτώσεις όπως το ύψος του ημερησίου επιδόματος, ή επιδότηση επιχειρήσεων κ.λ.π.

Κάποια ευνοϊκότερη σε σχέση με προηγούμενα ρύθμιση στις προϋποθέσεις τακτικής επιδότησης για τους οικοδόμους παρά τις τεράστιες προσπάθειες μας, ισχύουν μόνο για την Αττική και Θεσσαλονίκη, πράγμα που είναι απαράδεκτο για την Ὀμοσπονδία μας και παλεύουμε ώστε να ισχύουν για όλη την Ελλάδα.

Τα προγράμματα ανεργίας μέσω των δήμων δεν αντιμετωπίζουν το πρόβλημα ανεργίας του κλάδου. Είναι έργα προσωρινά χωρίς να δημιουργούν θέσεις απασχόλησης μετά την αποπεράτωσή τους. Και το χειρότερο στις περιπτώσεις που τους δήμους ελέγχει η κυβέρνηση χρησιμοποιεί τα έργα αυτά για ρουσφετολογικές προσλήψεις εκβιασμούς συνειδήσεων και δημιουργία απεργοσπαστικών μηχανισμών και διασπαστικών Σωματείων.

Πέρα απ' αυτά με την πολιτική λιτότητας που έχει επιβάλλει η κυβέρνηση και την περικοπή των κονδυλίων για δημόσια έργα, περιορίζονται τόσο τα προγράμματα των δήμων όσο και οι δαπάνες για δημόσια έργα με αποτέλεσμα να περιορίζεται η απασχόληση σ' αυτούς τους τομείς.

Όλα δείχνουν λοιπόν ότι παρά το γεγονός ότι με την μείωση του ορίου ηλικίας κάποιοι συνάδελφοι βγήκαν από τον κλάδο και με την καθιέρωση του 7ώρου κάποιες θέσεις εργασίας δημιουργήθηκαν, το πρόβλημα της ανεργίας θα εξακολουθήσει να είναι βραχνάς για τον κλάδο μας. Οι προοπτικές δεν είναι καλές. Αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας δεν φαίνεται μπρο-

στά μας αν και οι σπείραστικέσ ανάγκεσ του λαού είναι μεγάλεσ.

Με την πλήρη ευθυγράμμιση της κυβέρνησης στις εντολέσ και τουσ σχεδιασμούσ της Ε.Ο.Κ. το μόνο που μπορεί κανείσ να περιμένει είναι κάποια δραστηριότητα στον τομέα της τουριστικής υποδομήσ, που μπορεί να δώσει μιά πρόσκαιρη απασχόληση σε ορισμένες περιοχέσ, τουριστικά αναπτυσσόμενεσ αλλά θα έχει σοβαρές αρνητικέσ επιπτώσεισ συνολικά στην οικονομία της χώρασ μας (αποβιομηχανοποίηση) και στον κλάδο μας (μελλοντικά μεγάλωμα της ανεργίασ).

Με βάση αυτέσ τισ διαπιστώσεισ πρέπει να το πούμε καθαρά ότι ο αγώνας κατά της ανεργίασ δεν μπορεί να περιορίζεται μόνο σε επί μέρουσ διεκδικήσεισ. Για αυτέσ παλεύαμε, παλεύουμε και θα παλεύουμε, αλλά ακόμα και η λύση όλων αυτών μόνο κάποιο προσωρινό φρένο μπορεί να βάλει στην ανεργία. Για να αντιμετωπιστεί ριζικά το πρόβλημα χρειάζεται ο αγώνας μας να συνδέεται με την πάλη για μιά άλλη πολιτική οικονομική ανάπτυξησ σε όφελος του λαού και του τόπου, σε βάρος των μονοπωλίων και των μεγάλων συμφερόντων, ανεξάρτητη απ' τισ επιταγέσ των ξένων οικονομικών κέντρων.

Βέβαια η πάλη για την εφαρμογή μιάσ τέτοιασ πολιτικήσ δεν είναι καθήκον μόνο του κλάδου μας αλλά είναι υπόθεση όλης της εργατικήσ τάξησ και όλων των εργαζομένων που πλήττονται από την σημερινή κατάσταση.

Ο κλάδοσ μας με τισ λαμπρέσ αγωνιστικέσ παραδόσεισ στέκεται και σ' αυτό το ζήτημα στην πρωτοπορία. Δουλεύει για την συσπείρωση και την κοινή πάλη της εργατικήσ τάξησ και άλλων στρωμάτων των εργαζομένων που πλήττονται απο την κρίση.

Η ομοσπονδία μας ανεξάρτητα από το ποιά και με τι ρυθμούσ προτείνει μια σειρά μέτρων για την αντιμετώπιση της κρίσησ στην οικοδομή και τισ κατασκευέσ.

Επειδή όμως η ζοφερή πραγματικότητα είναι ότι χιλιάδεσ οικογένειεσ οικοδόμων αντιμετωπίζουν οξύ πρόβλημα επιβίωσησ, προτείνουμε και μέτρα για την ανακούφιση των ανέργων. Αυτά δεν χωρούν καμμία μελέτη και προγραμματισμό. Απαιτούν άμεση αντιμετώπιση, εδώ και τώρα.

ΑΜΕΣΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΚΟΥΦΙΣΗ ΤΩΝ ΑΝΕΡΓΩΝ

1.- Ριζική τροποποίηση του συστήματος και των προϋποθέσεων που ισχύουν σήμερα για την τακτική επιδότηση των ανέργων από τον ΟΑΕΔ.

- Να μην απαιτείται απόλυση από εργοδότη για τους οικοδόμους.
- Να καταργηθεί η προϋπόθεση των δύο (2) προηγούμενων χρόνων που ζητιέται να έχει ο εργαζόμενος από 80 ένησημα.
- Τον τελευταίο χρόνο να αρκεί η απόδειξη ότι εργαζόταν.
- Να αναγνωρίζονται όλες οι μέρες ανεργίας σαν μέρες ασφάλισης, για να θεμελιώνεται ο άνεργος τα ασφαλιστικά του δικαιώματα, (ασθένεια, σύνταξη, κ.λ.π.).

2.- Το ύψος της τακτικής επιδότησης της ανεργίας να είναι στο 80% του μεροκάματου.

3.- Η επιδότηση να διαρκεί ώσπου να εξασφαλιστεί δουλειά και να ενισχυθεί ο ΟΑΕΔ από τον κρατικό προϋπολογισμό, για αυτό το σκοπό.

4.- Νομοθετική ρύθμιση του χειμερινού επιδόματος (ανεργία λόγω καιρικών συνθηκών) των οικοδόμων, λατόμων, ασβεστοποιών κλπ. και το ύψος του ημερήσιου επιδόματος της έκτακτης επιδότησης να είναι τουλάχιστον ίσο με το μεροκάματο της κάθε φοράς Εθνικής Γενικής Συλλογικής Σύμβασης Εργασίας.

ΑΜΕΣΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

1.- Χορήγηση των απαραίτητων πόρων από τον κρατικό προϋπολογισμό στην Τ.Α. και αρμοδιοτήτων για την εκτέλεση έργων που έχει ανάγκη ο κάθε δήμος ή κοινότητα.

2.- Μείωση των ωρών εργασίας στις 35 ώρες τη βδομάδα για τα βαρειά ανθυγιεινά επαγγέλματα και στις 37,5 ώρες γενικά, με πενθήμερο και απαγόρευση της υπερεργασίας.

3.- Μείωση του ορίου ηλικίας για συνταξιοδότηση στα 55 χρόνια για τα βαρειά και ανθυγιεινά επαγγέλματα και στα 60 χρόνια γενικά, με παράλληλη αύξηση του ύψους της σύνταξης, ώστε να εξασφαλίζεται ένα υποφερτό επίπεδο ζωής στον συνταξιούχο, για να μη δουλεύει.

4.- Απαγόρευση των υπερωριών.

- 5.- Επέκταση του Νόμου 2112 και στους εργατοτεχνίτες.
- 6.- Αυστηρός έλεγχος των απολύσεων.
- 7.- Αυστηρός έλεγχος πρόσληψης ξένων εργατών, πλήρης μισθολογικής και ασφαλιστικής εξίσωσής τους με τους Έλληνες εργαζόμενους.
- 8.- Στα δημόσια έργα και τα έργα των Δήμων, να προσλαμβάνονται οικοδόμοι και με αντικειμενικά κριτήρια πρόσληψης, από τον κατάλογο του ΟΑΒΑ. Σε περίπτωση έλλειψης ειδικευμένων οικοδόμων σε τέτοια έργα, να λειτουργήσουν από τον ΟΑΒΑ σχολές ταχύρρυθμης εκπαίδευσης οικοδόμων άλλης ειδικότητας.
- 9.- Δραστικό περιορισμό ως απαγόρευση στις εισαγωγές επίπλων για να προστατευθεί ο κλάδος της επεξεργασίας και κατεργασίας ξύλου από τις επιπτώσεις ένταξης της χώρας στην ΕΟΚ.
- 10.- Ελάφρυνση των καταστρεπτικών συνεπειών από την ένταξη της χώρας στην ΕΟΚ, με την διεκδίκηση των δροίμων κονδυλίων προβλέπουν τα διάφορα Ταμεία της για έργα, υποβάλλοντας έγκαιρα τις σχετικές μελέτες. Τα χρήματα αυτά πρέπει να τα διεκδικούμε, αν και δεν λύνουν το πρόβλημα, γιατί αποτελούν μικρό μέρος των τεράστιων ποσών που απομυζά η ΕΟΚ από την οικονομία της χώρας μας.

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ - ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Το πρόβλημα της στέγης είναι ένα από τα οξυμένα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι εργαζόμενοι. Τα ενοίκια έχουν φτάσει στα ύψη, απορροφούν μέχρι και το 40% του εργατικού εισοδήματος και έχουν γίνει βραχνάς για τον εργαζόμενο, που προσπαθεί να επιβιώσει μέσα στη λαίλαπα της ακρίβειας. Επάρκεια σπιτιών δεν υπάρχει και όλα δείχνουν ότι το στεγαστικό πρόβλημα θα οξυνθεί.

Η συμμετοχή του Κράτους στο κοινωνικό αγαθό που λέγεται στέγη είναι μηδαμινό, μόλις 5%, ενώ η μερίδα του λέοντος 95% ανήκει στην ιδιωτική πρωτοβουλία, της οποίας αποκλειστικός σκοπός είναι το κέρδος. Συνέπεια, κακή ποιότητα σπιτιών, άναρχη δόμηση, μη κάλυψη των αναγκών, εφ' όσον δεν γίνεται στη βάση της παροχής στέγης σαν κοινωνικό αγαθό.

Ευνέπεια δε της εμπορευματοποίησης της γής είναι και η ά-
νιση κατανομή στέγης χωροταξιακά και πολεοδομικά. Έτσι έχουμε
την δημιουργία συνοικιών προνομιούχων και μη όπως Ν.Ι-Άναυρος
ή Ισόγειο με ρετιρέ.

Τα στεγαστικά δάνεια από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας
ΟΕΚ θα μπορούσαν να ποτελέσουν μιá λύση για τους εργαζόμενους
αν άλλαζε ο ασύμφορος τρόπος που δινόταν μέχρι τώρα.

Ο κλάδος μας ενδιαφέρεται διπλά για το ζήτημα των στεγαστι-
κών δανείων. Και γιατί πολλοί συνάδελφοι είναι άστεγοι και μέ-
νουν στο νοίκι και γιατί η χορήγηση στεγαστικών δανείων θ' ανοί-
ξει δουλειά για τους εργαζόμενους του κλάδου μας.

Η κυβέρνηση δεν αντιμετωπίζει το πρόβλημα στο ύψος της σο-
βαρότητας που του αρμόζει. Ενώ κάτω από την πίεση του αγώνα μας
αναγκάστηκε να εξαγγέλει 150.000 στεγαστικά δάνεια, ενώ πριν
από τις εκλογές του 1985 έστειλε 150χιλιάδες προεκλογικά γράμ-
ματα στους δικαιούχους, τώρα αποδείχεται ότι εξαπάτησε αυτό
τον κόσμο. Παραδέχεται τώρα ότι δεν θα πάρουν δάνεια 150.000
δικαιούχοι σε πέντε χρόνια (1985-1989), αλλά μόνο 65.000 σε 7
χρόνια.

Κατά τη γνώμη μας ούτε τόσοι θα πάρουν για τί με την πολιτι-
κή επιτοκίου που ακολουθεί και με το νομοσχέδιο που κατέθεσε
η κυβέρνηση, η λήψη δανείου από τους δικαιούχους είναι ασύμφορη
μιά και το νομοσχέδιο χειροτερεύει τους όρους χορήγησης.

Στην Μαγνησία συγκεκριμένα καθυστερεί το πρώτο και δεύτερο
τρίμηνα του 1985. Έχουμε δηλαδή δύο χρόνια καθυστέρηση.

Γι' αυτό το σοβαρό ζήτημα οι προτάσεις μας είναι:

I.- ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΗΣ

- α) Σύνταξη Εθνικού κτηματολογίου. Εδώ αξίζει να σημειώσω ότι
Εθνικό κτηματολόγιο έχουν όλες οι χώρες της Ευρώπης καθώς
επίσης και η Τουρκία εδώ και πολλά χρόνια.
- β) Η τροποποίηση των νόμων περί απαλλοτριώσεων και αστικών
αναδασμών.
- γ) Η αξιοποίηση της κτηματικής περιουσίας του Δημοσίου και των

- Δήμων και Κοινοτήτων για οικιστικές και πολεοδομικές ανάγκες.
- δ) Η Εθνικοποίηση της Εκκλησιαστικής, της Μοναστηριακής και Τσιφλικιάδικης ιδιοκτησίας.
- ε) Η Εθνικοποίηση των κομμάτων γης και ακινήτων που ανήκουν στο Τραπεζικό και Ασφαλιστικό Κεφάλαιο που περιλαμβάνεται στον κοινωνικοποιημένο τομέα.

2.- ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Εδώ εντάσσεται η περίφημη επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης ΕΠΑ που αν θυμάστε ήταν ΕΠΑ 82-84 και έχουμε 87.

Προτείνουμε λοιπόν:

- α) Άμεση ένταξη των πυκνοδομημένων περιοχών αυθαιρέτων πρώτης κατοικίας στα σχέδια πόλης.
- β) Επιτάχυνση των διαδικασιών και εξασφάλιση των προϋποθέσεων για τις εγκρίσεις και τις εντάξεις των σχεδίων επέκτασης πόλης με τη διασφάλιση των αναγκαίων πόρων προς την Γ.Α.

3.- ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ

Ο περιορισμός του κόστους κατασκευής απαιτεί έλεγχο του κόστους των δομικών υλικών με:

- α) Την εθνικοποίηση βασικών βιομηχανιών παραγωγής δομικών υλικών (Τσιμέντο-Σίδερο-Ξυλεία-Αδρανή-Καλώδια-Σωληνουργία)
- β) Την παραγωγή αναβάθμιση μικρών και μεσαίων βιοτεχνιών παραγωγής δομικών υλικών με τη συνένωσή τους σε μονάδες μεγαλύτερης κλίμακας, με τη βοήθεια του κράτους και με τη συμμετοχή του κράτους σ' αυτές.
- γ) Την προστασία της εθνικής παραγωγής δομικών υλικών από τις εισαγωγές ξένων ανταγωνιστικών προϊόντων και την προνομιακή τους μεταχείριση στο σύστημα των κρατικών προμηθειών.
- δ) Τον έλεγχο των εισαγωγών και της εμπορίας δομικών μηχανημάτων και υλικών, καθώς και τη δημιουργία προϋποθέσεων για τη μαζική εισαγωγή μηχανημάτων μέσα από διακρατικές συμφωνίες αμοιβαίου όφελους.

4.-ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΔΙΕΥΡΥΝΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

α) Με τη δημιουργία δημοσίου φορέα μελέτης και προγραμματισμού της κατοικίας με τη συμμετοχή του Δημοσίου, του ΤΕΕ, της ΤΑ της Ομοσπονδίας Οικοδόμων, άλλων κοινωνικών φορέων και της ΔΕΠΟΣ.Ο παραπάνω φορέας να αποκεντρωθεί με αντίστοιχους φορείς σε νομαρχιακό επίπεδο.

β) Με τη δημιουργία δημοσίου φορέα κατασκευής κατοικιών στην παραγωγική σφαίρα με την αξιοποίηση των υπαρχόντων, ΔΕΠΟΣ, ΕΚΕΤΕ ΑΕ, ΟΕΚ, ΚΕΔ κλπ.

Βάση για τη διεύρυνση του δημοσίου τομέα στην παραγωγή κατοικίας, θα πρέπει να είναι η εθνικοποίηση κατασκευαστικών επιχειρήσεων και η συνένωση μικρών ομάδων κατασκευαστών. Οι παραπάνω κατασκευαστικοί δημόσιοι φορείς θα αναλάβουν διαφορετικά προγράμματα κατοικιών των οποίων η χρηματοδότηση θα γίνεται από τον κρατικό προϋπολογισμό π.χ. η ΔΕΠΟΣ αναλαμβάνει αναπλάσεις και νέους οικισμούς, ο ΟΕΚ προγράμματα λαϊκής εργατικής κατοικίας, η ΚΕΔ προγράμματα κατοικιών δημοσίων υπαλλήλων και η ΕΚΕΤΕ ΑΕ προγράμματα κατοικιών συνεταιρισμών, βιομηχανικών περιοχών ή παραθεριστικών κέντρων για τους εργαζομένους ή μονάδες προκατασκευής για την αντιμετώπιση έκτακτων προβλημάτων από σεισμούς πυρκαγιές κλπ.

γ) Δημιουργία Δημοτικών μελετητικών και κατασκευαστικών επιχειρήσεων με τη βοήθεια του κράτους.

5.- ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

α) Αύξηση των κονδυλίων από τον κρατικό προϋπολογισμό για τα στεγαστικά προγράμματα του δημοσίου τομέα της κατοικίας σε ύψος που να τουλάχιστον το 15^ο/ο του συνολικού παραγομένου όγκου κατοικίας με προοπτική σταδιακής αύξησης.

β) Αύξηση των παρεχόμενων στεγαστικών δανείων. Το ύψος τους να καλύπτει ολόκληρο το κόστος της αγοραζομένης κατοικίας. Να είναι άτοκα και να επιμηκυνθεί ο χρόνος αποπληρωμής τους στα 40-50 χρόνια. Το κόστος εξυπηρέτησης αυτών των δανείων δεν θα πρέπει να ξεπερνά το 10^ο/ο του εισοδήματος των εργαζομένων.

- γ) Αύξηση της εργοδοτικής εισφοράς στον ΟΕΚ το 0,5^ο/ο στο 1,5^ο/ο και αντίστοιχη συμμετοχή του κράτους με σταθερή επιχορήγηση σύμφωνα με τις στεγαστικές ανάγκες (όχι μικρότερη απ' το αντίστοιχο του 1,5^ο/ο , ώστε και με την συμμετοχή των εργαζομένων που είναι 1^ο/ο να επιτευχθεί η αύξηση των εσόδων του ΟΕΚ για να ανταποκριθεί στο ρόλο του.
- δ) Απόδοση των οφειλομένων κρατικών και εργοδοτικών εισφορών στον ΟΕΚ .
- ε) Ανάπτυξη του κατασκευαστικού έργου του ΟΕΚ και προσφορά έτοιμης κατοικίας ώστε να σταματήσει η εκμετάλλευση των εμποροσπιτάδων.
- στ) Ειδική ρύθμιση στα παλαιά δάνεια για εξόφληση με κοινωνικά - οικονομικά κριτήρια, χωρίς τόκους και υπερημερίες.
- ζ) Καθιέρωση διαρκώς ανανεούμενης επιτηρίδας αστέγων δικαιούχων στεγαστικών δανείων.
- η) Καθιέρωση επιδόματος ενοικίου απ' τον ΟΕΚ για τους άστεγους μέχρι της χορήγησης δανείου ή στέγης.

Αυτές είναι οι προτάσεις της Ομοσπονδίας μας για το πρόβλημα της στέγης. Εδώ δεν θα πρέπει να μας διαφεύγει κάτι το σημαντικό και αυτό είναι το λειτουργικό κόστος της στέγασης από τις δαπάνες που απαιτούνται για την θέρμανση, ηλεκτρικό, απορρύματα, ύδρευση, αποχέτευση, τηλεόραση, καθώς και από τις γενικές κοινωνικοπολεοδομικές συνθήκες, έξοδα μεταφορών κ.λ.π.

Απαιτείται λοιπόν μιά άλλη πολιτική λειτουργίας και διαχείρισης των Οργανισμών Κοινής Οφελείας σε δημοκρατική αντιμονοπωλιακή βάση, έτσι ώστε να γίνει δυνατή η δραστική μείωση των στεγαστικών εξόδων.

Με τα μέτρα που αναφέρθηκαν, είναι δυνατή η παραγωγή κατοικίας σε χαμηλό κόστος και καλή ποιότητα.

Αυτό σημαίνει ότι δίνονται δυνατότητες κατασκευής μεγαλύτερου αριθμού κατοικιών σε σταθερή βάση έτσι ώστε να δημιουργηθεί μιά σταθερή βιομηχανία παραγωγής κατοικιών με υψηλή οργάνωση και σταθερή ειδίκευση και απασχόληση.

Μιά παραγωγή που θα καλύπτει σταδιακά τις ανάγκες στέγασης και θα απορροφά με πληρότητα όλο το εργατικό δυναμικό της οικοδομής.

Οι προτάσεις και οι παρατηρήσεις μας είναι στην διάθεση παντός αρμοδίου. Η Ομοσπονδία μας με τις προτάσεις αυτές θεωρεί ότι συμβάλει στο ξεπέρασμα της ανεργίας των οικοδόμων και την λύση του στεγαστικού προβλήματος.

Στα χέρια άλλων είναι να υλοποιηθούν όλες ή ένα μέρος απ' αυτές. Εμείς σαν Ομοσπονδία είμαστε πρόθυμοι να βοηθήσουμε προς αυτή την κατεύθυνση.

Σύλλογος Αρχιτεκτόνων

Μαγνησίας

(Σ.Α.Μ.)

ΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

Σαν σύλλογος αρχιτεκτόνων είμαστε πάντοτε παρόντες σε όλες τις εκδηλώσεις που αφορούσαν το οικιστικό πρόβλημα.

Συμμετείχαμε στην μελέτη του Ι337/83 του Νέου ΓΟΚ, του διατάγματος του 11ηλίου και έχουμε εκφράσει τις θέσεις μας.

Η εισήγηση της ομάδας εργασίας του ΤΕΕ Ν.Μαγνησίας μας εκφράζει στο σύνολό της γιατί την θεωρούμε σαν μία πολύ διεξοδική προσέγγιση του θέματος. Άλλωστε συμμετείχαν σ' αυτή και μέλη του Συλλόγου.

Πέρα όμως από αυτά που αγγίζουν και εξετάζουν το θέμα γενικά θα θέλαμε να παρεμβούμε σε δύο τομείς πιο εξειδικευμένους γιατί αποτέλεσαν αντικείμενο μελέτης ομάδων εργασίας του Συλλόγου μας.

Το πρώτο από αυτά αφορά την εξαφάνιση της παλιάς φυσιολογμίας του Βόλου σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα.

Οτι δεν κατόρθωσε να γκρεμίσει ο σεισμός του 56 έφτασαν μέσα στις δύο επόμενες δεκαετίες να κάνουν οι άνθρωποι θέλοντας να υλοποιήσουν το στρεβλό μοντέλο ανάπτυξης που χάραξε η πολιτεία στην αδυναμία της να εφαρμόσει οποιαδήποτε οικιστική πολιτική.

Επειδή η παλιά φυσιολογμία του Βόλου αποτέλεσε μια μεγάλη επιτυχία του παρελθόντος ούτως ή άλλως, η κλίμακα της καταστροφής του παλαιού Βόλου, η οποία είναι ούτως ή άλλως τεράστια, τον έκανε να μην είναι πλέον μόνο θέμα αλλά και το γράμμα της συζήτησης.

Το συμπέρασμα που προέκυψε από την έρευνα είναι ότι χρειάζεται ευαισθητοποίηση των πολιτών και φορέων με συζητήσεις, προβολές και αντιπαράθεση της παλιάς φυσιολογμίας της πόλης με την νέα, για να σωθεί έτσι ότι έχει απομείνει.

Από το 1967 και μέχρι το 1978 μόνο υπουργικές αποφάσεις προστάτευαν μεμονωμένους οικισμούς όπως την ΒΥΖΙΤΣΑ την ΞΑΓΚΑΡΑΔΑ το ΤΡΙΚΕΡΙ και την παραλία του Χόρτου.

Από την υπογραφή του Π.Δ. Ι9-Ι0-1978 για πρώτη φορά αρχίζει η θεσμοθετημένη σοβαρή προστασία είκοσι οικισμών.

Το 1980 έρχεται το διάταγμα της ΙΙ-6-1980 που χαρακτηρίζει όλο το Πήλιο σαν τοπίο ιδιαίτερου κάλλους και 70 οικισμούς σαν παραδοσιακούς με θετικές και αρνητικές επιπτώσεις.

Η εφαρμογή του είναι αλήθεια ότι συνετέλεσε στην επιβράδυνση της αλλοίωσης της φυσιογνωμίας των οικισμών του Πηλίου.

Όρισε κανόνες δόμησης που πλησιάζουν τους παραδοσιακούς και που αφορούν τον όγκο, το ύψος και την πυκνότητα των κτιρίων, καθώς και την διατήρηση στοιχείων της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ενώ παράλληλα απαγορεύουν την κατασκευή σπιτιών ξενόφερτης τυπολογίας.

Η δανειοδότηση επισκευών παραδοσιακών και διατηρητέων κτιρίων με χαμηλότοκα δάνεια συμβάλλει στην διατήρηση όλων των λιθόκτιστων σπιτιών στο Πήλιο που αποτελούν και την γνήσια Πηλιορήτικη Αρχιτεκτονική κληρονομιά.

Κατά την γνώμη μας αυτή είναι και η σημαντικότερη συμβολή του Διατάγματος στην προστασία του Πηλίου.

Εκτός από την διατήρηση της γνωστής Πηλιορήτικης φυσιογνωμίας οι δανειοδοτήσεις συμβάλλουν στην μείωση του κόστους που καλείται να πληρώσει ο ντόπιος κάτοικος για την εφαρμογή του διατάγματος που επιβάλλει ακριβές κατασκευές με στέγες με πλάκα Πρόβαν και ξύλινα κουκώματα.

Άμεση συνέπεια των παραπάνω είναι η μείωση της αλλοίωσης και του κοινωνικού ιστού που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια, με ιδιαίτερη έμφαση σε μερικούς οικισμούς όπου η δεύτερη κατοικία για ξένους προς το Πήλιο τείνει να γίνει ο κανόνας.

Από την άλλη πλευρά όμως το διάταγμα που αντιμετώπισε ισοπεδοτικά όλους τους οικισμούς, χωρίς να πάρει υπ' όψη του την ιδιαίτερη φυσιογνωμία καθένός χωριστά το μόνο που κατόρθω-

σε ήταν να δώσει συνταγές τυπολογίας και να καθιερώσει το νεο-
παραδοσιακό στυλ με τις γνωστές σε όλους μας επιπτώσεις.

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η μη αποδοχή του από κατοίκους
και μηχανικούς και η έντονη απαίτηση για τροποποίηση του.

Βελιώνοντας προτείνουμε:

- 1.- Την επίσπευση της τροποποίησης που επιδιώκουμε από το 1982
και που έχει δρομολογηθεί, χωρίς όμως να περιέχει πάλι συ-
νταγές τυπολογίας.
- 2.- Να επιτρέπονται μοντέρνες κατασκευές ενταγμένες στο περιβάλ-
λον μετά από ομόφωνη απόφαση της ΕΠΑΕ σε πλήρη σύνθεση.
- 3.- Την επιδότηση της κατασκευής στέγης με πλάκες Πρόπαν που
πάντοτε ζητούσαμε και αποδέχτηκε το Ν.Σ. να προωθήσει
προς το κέντρο στις συνεδριάσεις του για την τροποποίηση
του διατάγματος.
- 4.- Την θεσμοθετημένη ίδρυση Γραφείου Πηλίου με χαρακτήρα επι-
στημονικό - ερευνητικό - μελετητικό και σαφώς αντιγραφειο-
κρατικό, που να εποπτεύεται κατευθείαν από την Δ/νση Γ7 του
ΥΠΕΧΩΔΕ και να έχει σαν αντικείμενο
 - α) Την παρακολούθηση των επιπτώσεων εφαρμογής του Π.Δ. και
προτάσεις για συνεχείς βελτιώσεις του.
 - β) Βελτιώσεις για έκδοση ειδικών Π.Δ. καθορισμού όρων δόμησης
για κάθε οικισμό χωριστά.
 - γ) Συμμετοχή στην εκπόνηση μελετών έργων υποδομής από την ΔΤΥ
και την ΕΥΔΕ που αφορά τους οικισμούς της Πηλίου για την
καλύτερη προστασία του περιβάλλοντος
 - δ) Πηροχή συμβουλών στους δήμους/άρχες και στην ΕΤ μελετών
διαμορφώσεων πλατειών, κοινόχρηστων χώρων κλπ.
 - ε) Πηροχή συμβουλών σε ειδικά σε περιπτώσεις πλέον επισκευών
με στόχο την πρόληψη αλλοίωσης του περιβάλλοντος.
- στ) Διατήρηση αρχείου φωτογραφιών και μελετών.

ΣΥΝΟΙΚΙΑΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

N. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΑΣ

Η Ν. Δημητριάδα είναι μία από τις ακραίες συνοικίες του Βόλου. Από την θέση της λοιπόν και μόνο είναι σίγουρο ότι έχει πολλά προβλήματα που έχουν σχέση με το οικιστικό πρόβλημα, βλέπεται ανήκει στην περιφέρεια και όχι στο κέντρο.

Η ακολουθούμενη στεγαστική πολιτική των εκάστοτε Κυβερνήσεων και η έλλειψη ενός σωστού και ολοκληρωμένου στεγαστικού κυβερνητικού προγράμματος, οδήγησαν πολλούς και από τους κατοίκους της συνοικίας μας στη λύση του αυθαίρετου και από τέτοια η Ν.Δημητριάδα έχει αρκετά.

Η εξαγγελία της περίφημης επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασύγκροτσης, έδωσε χίλιες ελπίδες στις 300 και πλέον οικογένειες της συνοικίας.

Πίστεψαν ότι επιτέλους το πρόβλημα όλων θα λυθεί.

Η επέκταση του σχεδίου πόλης καυτό αίτημα όχι μόνο του Σ.Σ. αλλά και όλων των κατοίκων έμπαινε πλέον στο δρόμο της λύσης του. Πέρασαν όμως αρκετά χρόνια και ακόμη το όνειρο παραμένει όνειρο.

Η επέκταση του πολεοδομικού σχεδίου ακόμη δεν τελείωσε δεν δημοσιεύτηκε στο ΦΠΚ.

Άραγε όμως τέλειωσαν τα βάσανα της Ν.Δημητριάδας; Δυστυχώς όχι, αντίθετα φοβούμαστε πως τώρα αρχίζουν. Όλοι πιστεύαμε ότι η επέκταση θα κάλυπτε όλη την περιοχή μέχρι την περιφερειακή τάφο.

Αυτό δεν έγινε. Έπειτα τερτίπια του νόμου και τις πυκνοδομημένες ή μη περιοχές αυθαιρέτων, τουλάχιστον η μισή Ν.Δημητριάδα μένει εκτός νομικού. Το όνειρο λοιπόν της ένταξης για άλλη μία φορά δεν γίνεται πραγματικότητα.

Που αν σκεφτεί κάποιος ότι επεκτάσεις γίνονται κάθε 50 χρόνια τότε οι ελπίδες πλέον μεταφέρονται στα ενδύματά μας.

Σταματάει όμως το πρόβλημα εδώ; Δυστυχώς όχι. Αίτημα όλων είναι η άμεση επέκταση να συνοδευτεί και από τα απαραίτητα έργα υποδομής, σωστής υποδομής όμως και συστηματικής ανάπλασης της περιοχής, και όχι μιάς απλής φραστικής ένταξης.

Χρειάζεται η ένταξη των αυθαιρέτων να γίνει σ' ένα ανθρώπινο

πολεοδομικό περιβάλλον με τον απαραίτητο κοινωνικό εξοπλισμό και τεχνική υποδομή. Και φυσικά για να αποκτηθεί αυτό το ανθρώπινο περιβάλλον χρειάζεται η άμεση διάθεση των απαραίτητων κονδυλίων για πρόγραμμα κατοικίας, έργα κοινωνικού εξοπλισμού (σχολεία, κέντρα υγείας, αθλητικά και πολιτιστικά κέντρα κλπ.) όπως επίσης και έργα τεχνικής υποδομής (δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης κλπ.)

Είναι μεγάλος ο αριθμός των έργων που πρέπει να γίνουν, δυστυχώς όμως ακόμη δεν έχουν μπει καν στον προϋπολογισμό του 1987.

Επίσης πρέπει να βρεθεί λύση στο θέμα της εισφοράς σε χρήμα για τους μικροιδιοκτήτες, όπως επίσης το κράτος να δει σοβαρά την ουσιαστική συμμετοχή της Τ.Α. στο θέμα της πολεοδομικής ανασυγκρότησης και τέλος η συμμετοχή του ιδίου του κράτους μέσω του προγράμματος Δημοσίων επενδύσεων για τα έργα υποδομής να φθάσει στο 50^ο/ο τουλάχιστον.

Όπως αναφέρθηκα και στην αρχή η Ν.Δημητριάδα βρίσκεται στην περιφέρεια και όχι στο κέντρο γι' αυτό και τα προβλήματα της είναι πάρα πολλά και όχι μόνο η επέκταση του σχεδίου πόλης και η ένταξη των αυθαιρέτων. Χρειάζονται αθλητικές εγκαταστάσεις, νέες εργατικές κατοικίες, δίκτυο ομβρίων υδάτων, ιατρεία του ΙΚΑ, σχολεία, δυστυχώς ο κατάλογος είναι αρκετά μεγάλος. Ακόμη χρειάζεται άμεση λύση το πρόβλημα της ρύπανσης της συνοικίας από την τσιμεντόσκονη.

Μιά βόλτα μόνο στη Ν.Δημητριάδα και μιά ματιά στις στέγες των σπιτιών είναι αρκετά για να δει κάποιος τι σημαίνει ρύπανση από την τσιμεντόσκονη. Χρόνια τώρα το λέμε αλλά κανείς δεν μας ακούει.

Δεν θα ήθελα να κλείσω χωρίς να αναφερθώ σε ένα ακόμη σοβαρό πρόβλημά μας. Το φορτισμένο περιβάλλον από την κίνηση των τροχοφόρων των ταξιών, (σιλοφόρα κλπ.) τα οποία αιωρούνται νύχτα έρε στην Ν.Δημητριάδα πηγαίνοντας προς το εργοστάσιο της ΑΠΕΡ ή το Ανατολικό Πήλιο.

Ο λόγος που τα βασικά αυτά οχήματα κερνούν από την Ν.Δημητριάδα είναι ότι δεν υπάρχει άλλος δρόμος, η λύση όμως του προβλήματος υπάρχει, δεν προχωράει όμως.

Από παρά πολλά χρόνια προγραμματίζεται να γίνει ο περιφερειακός δακτύλιος στον οποίο θα πέσει όλη η κίνηση αυτών των οχημάτων ήμουν όμως νιός και γέρασα όπως λέει και ο λαός μας, κάθε χρόνο το έργο ξεκινά και ακόμη στη μελέτη βρίσκεται, φέτος μάλιστα εγκρίθηκε κάποια πίστωση 20.000.000 δραχμές σε ένα έργο της τάξης πολλών εκατοντάδων εκατομμυρίων, φυσικά νομίζω δεν μπορούμε σοβαρά να μιλάμε για ξεκίνημα του έργου.

Τελειώνοντας το Σ.Σ. της Ν.Δημητριάδας θα ήθελα τα καυτά αυτά προβλήματα της συνοικίας μας να ληφθούν υπ' όψιν στα συμπεράσματα της σημερινής ημερίδας του ΤΕΕ.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΗΜΕΡΙΔΑΣ
ΤΟΥ Τ Ε Ε - ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ ΜΕ ΘΕΜΑ:

''ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΟΥ Ν.ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ''

Πραγματοποιήθηκε σήμερα 20.2.87 με μεγάλη επιτυχία η ημερίδα του ΤΕΕ/Μαγνησίας με θέμα: ''Το οικιστικό πρόβλημα στο Ν.Μαγνησίας''. Στην ημερίδα πήραν μέρος με εισηγήσεις και παρεμβάσεις η τοπική ηγεσία (Νομάρχης, εκπρόσωποι της Τ.Α.), εκπρόσωποι κομμάτων, κοινωνικοί και συνδικαλιστικοί φορείς (υπηρεσίες του Δημοσίου) Πανεπιστήμια και μελετητές μηχανικοί. Επίσης η συμμετοχή πολιτών συνέβαλε στον εμπλουτισμό του διαλόγου.

Τα συμπεράσματα και οι προτάσεις που κατατέθηκαν συνοψίζονται ως εξής:

Ιστορικά: Δεν υπήρξε στη χώρα μας μια συνεπής, ουσιαστική και συνεχής στεγαστική πολιτική. Η κατοικία αντιμετωπίστηκε περισσότερο σαν μοχλός ανάκαμψης της οικονομίας σε περιόδους ύφεσης και όχι σαν κοινωνικό αγαθό σύμφωνα με το γράμμα του συντάγματος. Υπάρχουν πολλοί αλληλοκαλυπτόμενοι φορείς με μικρή συμμετοχή στην οικοδ. δραστηριότητα (ΟΕΚ, ΔΕΠΟΣ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, ΕΚΤΕ, διάφορα υπουργεία κ.λ.π.)

Υπήρξε και συνεχίζεται: άνοδος των τιμών των οικοδομικών υλικών και κατά συνέπεια του κόστους της κατοικίας. Είναι ανεξέλεγκτος η ποιότητα των υλικών.

Περιστασιακή παροχή δανείων με μεγάλες ανισότητες στα επιτόκια. Άσκηση μικροπολιτικής στην είσπραξη των δανείων του Ο.Ε.Κ. Άνοδος των ενοικίων που δημιουργεί σοβαρό πρόβλημα στους ενοικιαστές σε σχέση με το εισόδημά τους.

Στον τομέα της οικιστικής πολιτικής καθυστέρισε για δεκαετίες ο εκσυγχρονισμός της οικιστικής και πολεοδομικής νομοθεσίας.

Μόλις το 1975 με το νέο Σύνταγμα και το 1979 και 1983 με τους νόμους 947/79 και 1337/83 γίνεται σοβαρή προσπάθεια για την σωστή ανάπτυξη των πόλεων. Η τόσο σημαντική χρονική υστέρηση στον εκσυγχρονισμό του Ελληνικού θεσμικού πλαισίου για την άσκηση οικιστικής πολιτικής, παγίωσε επί δεκαετίες μία κοινωνική αντίληψη που στόχευε στη "μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης γης" έστω κι' αν η εκμετάλλευση αυτή μακροπρόθεσμα είναι σε βάρος του κοινωνικού συνόλου.

Σήμερα ακόμη η παραγωγή κατοικίας βρίσκεται στο σύνολό της σχεδόν στην ιδιωτική πρωτοβουλία και αντιμετωπίζεται σαν αντικείμενο κέρδους. Ενώ λόγω της αύξησης των επιτοκίων τα στεγαστικά δάνεια δεν ζητούνται και δεν διακινούνται.

Προτλαθηκαν:

-Να επανέλθει ο ρυθμός έγκρισης και χορήγησης στεγαστικών δανείων σε ύψος ανάλογο του κόστους της κατοικίας με χαμηλά επιτόκια.

-Επισημάνθηκε ότι είναι επιθυμητή η επιστροφή δανείων από τους εργαζόμενους, με δόσεις που δεν θα ξεπερνούν το 10% του εισοδήματός τους.

-Να γίνεται απολογισμός του κόστους κατασκευής κατοικίας από φορείς του Δημοσίου (ΟΕΚ) γιατί φαίνεται ότι το κόστος κατασκευής κατοικίας από κρατικούς φορείς είναι μεγαλύτερο (1:2 έως 1:3) έτσι ώστε να δράσουν ανταγωνιστικά με τις ιδιωτικές επιχειρήσεις.

-Για τα ενοίκια εκτός από τον έλεγχο που πρέπει να συσχετιστεί και κρίνεται ικανοποιητικός, προτάθηκε ν' αντιμετωπιστεί το πρόβλημα από την πολιτεία (Τ.Α και άλλους φορείς) με την μαζική κατασκευή οικιών που θα ενοικιάζονται στους άστεγους κατοίκους.

-Να δημιουργηθεί ενιαίος κατασκευαστικός φορέας που θα ασχοληθεί συνολικά με την παραγωγή κατοικίας με την συμμετοχή της Τ.Α και συνεταιριστικών φορέων.

-Να αυξηθεί η φοροαπαλλαγή των ιδιοκτητών ώστε να υπάρχει διάθεση προσφοράς.

-Έλεγχος στην ποιότητα και στις τιμές των οικοδομικών υλικών.

-Η καθιέρωση του πτυχίου κατασκευαστού ιδιωτικών έργων θα συμβάλλει ουσιαστικά στην βελτίωση της ποιότητας των κατασκευών.



-Επισημάνθηκε ότι πρέπει να γίνεται σωστή η τήρηση της αντισεισμικής μελέτης, της θερμομόνωσης, του σωστού προσανατολισμού της κατοικίας, την καθιέρωση της προκατασκευής για την βελτίωση της ποιότητας και τον εκσυγχρονισμό της κατοικίας.

-Να αυξηθούν οι χορηγήσεις Δημοσίων Επενδύσεων για την κατασκευή των απαραίτητων έργων υποδομής.

-Πλήρη στελέχωση με επιστήμονες τεχνικούς των τεχνικών υπηρεσιών και δημιουργία νέων ευέλικτων τεχνικών υπηρεσιών.

-Να επιταχυνθεί η ολοκλήρωση της Ε.Π.Α να ξεπεραστούν οι μικροπολιτικές σκοπιμότητες που καλύπτουν δήθεν την θιγόμενη ιδιοκτησία.

-Να διασφαλιστεί η διάθεση των εισφορών σε χρήμα στους ΟΤΑ από τους οποίους προέρχονται. Η απόδοση των εισφορών να γίνεται με ρυθμό αντίστοιχο με την υλοποίηση των έργων υποδομής κάθε περιοχής.

-Να γίνουν παράλληλα οι πράξεις εφαρμογής για να προστατευθούν οι κοινόχρηστοι και χώροι κοινωνικής υποδομής.

-Να συνεχιστεί η αποκέντρωση πολεοδομικών αρμοδιοτήτων στην Τ.Α γιατί η Τ.Α μπορεί και πρέπει να συμβάλλει αποφασιστικά στο σχεδιασμό του χώρου ευθύνης της.

-Να τροποποιηθεί το άρθρο 13 περί "ενεργού οικοδομικού τετραγώνου" στο νέο Γ.Ο.Κ Ν.1577/85 ώστε ν' αποκατασταθεί η ρύθμιση σύμφωνα με πρόταση ΤΕΕ Τμ. Μαγνησίας και συλλόγου Αρχιτεκτόνων Μαγνησίας, στην κατεύθυνση αποκέντρωσης των διαδικασιών εφαρμογής και θέσπιση κινήτρων για μαζικό σύστημα δόμησης.

-Να ιδρυθούν δημοτικές επιχειρήσεις κοινωνικής κατοικίας από Δήμο Βόλου - Ν.Ιωνίας με ταυτόχρονη σύναψη προγραμματικής σύμβασης ΟΕΚ - Δημοτικών Επιχειρήσεων με κατεύθυνση την επέμβαση σε υποβαθμισμένες περιοχές σύμφωνα με τις αρχές του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου.

-Να συνταχτεί Εθνικό Κτηματολόγιο

-Να αποδοθούν η εκκλησιαστική περιουσία και αναξιοποίητες εκτάσεις του Δημοσίου σε κατασκευαστικούς φορείς του Δημοσίου τομέα για την σωστή αξιοποίησή τους.

-Να επιταχυνθεί η έκδοση του Νέου Π.Δ για το Πήλιο

-Να γίνουν πολεοδομικές μελέτες στους παραλιακούς και δυναμικούς οικισμούς του Νομού μας..

-Να ξεκινήσει συζήτηση από τους ενδιαφερόμενους φορείς γι

για την δημιουργία και ψήφιση ολοκληρωμένου θεσμικού πλαισίου για την οικιστική ανάπλαση και ανάπτυξη.