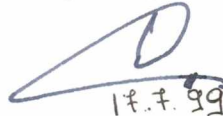


μ. Θέμελα

Τα ορατά έξι ο α. Μαυρωσιτίνας μου
γιορτασονται αλώστοι ωειαιαα. Μετα
συνέχεια ωου ωροτειύει ωισεύω θσι
δου ωαάρχει χρούος να αοχορη - Αθήνα, 20 Μαΐου 1999
δοόμε. Μεταίωι εμεοές. Αλλά στο σχεδίο ωρογραίματος

Προς τον κ. Πρωθυπουργό



17.7.99

Θέμα : Πρότυπη Οικιστική Μονάδα (πρόταση κ. Βάσενχόβεν)

Ευθύς εξαρχής πρέπει να επισημανθεί ότι προσπάθειες για μελέτη / ανάπτυξη πρότυπων (υπονοείται «πιο ανθρώπινων») οικισμών έχουν γίνει αρκετές φορές στο παρελθόν. Τελευταία – αποτυχημένη και αυτή – προσπάθεια έγινε από την ΕΚΤΕΝΕ ΠΟΛ (θυγατρική της Κτηματικής Τράπεζας).

Καθοριστικά αρνητικό παράγοντα στις απόπειρες αυτές αποτέλεσε το προφανές έλλειμμα ανταγωνιστικότητας της ποιοτικά αναβαθμισμένης οίκησης (χαμηλοί συντελεστές κάλυψης, δόμησης, ύψους) συγκριτικά με την προσφερόμενη από ιδιώτες κατασκευαστές που υπερεξαντλούν τις κερδοσκοπικές δυνατότητες που παρέχουν οι όροι δόμησης, ιδίως όταν απευθύνονται σε μικρά και μεσαία εισοδήματα.

Με βάση τις διαπιστώσεις αυτές φρονώ ότι οι προτάσεις του κ. Βάσενχόβεν εμπεριέχουν μια βασική ασυμβατότητα στόχων και δυνατοτήτων, που η Πολιτεία (παροχή κινήτρων) **αδυνατεί να συζεύξει στην παρούσα φάση.**

Η πρόταση στοχεύει σε υπερτριπλασιασμό της ανά κάτοικο απαιτούμενης γης, χρήση οικολογικών προτύπων, βιοκλιματικού σχεδιασμού και πλήρη κοινωνικό εξοπλισμό (παιδικό σταθμό, κέντρο υγείας, νηπιαγωγείο, σχολικές μονάδες, κλπ), ενώ **ταυτόχρονα** απευθύνεται στη μεγάλη μάζα των κατοίκων των πόλεων, στα μεσαία εισοδήματα, με «οροφή» μάλιστα στην αξία κτήσης (ακόμα και με κλήρωση). Το «κλείσιμο της φαλίδας» ανατίθεται στην παροχή αναπτυξιακών κινήτρων.

Ακόμα όμως και εάν η Πολιτεία παρείχε εξαιρετικά φθηνή – ενδεχομένως και **δωρεάν** – την απαιτούμενη γη, το συνολικό **άμεσο κόστος κατασκευής** του οικισμού ανοιγμένο στην εμπορεύσιμη επιφάνεια (ανά τετραγωνικό μέτρο πωλουμένου διαμερίσματος) υπερβαίνει τις 450.000 δρχ/τμ δηλαδή πολύ κοντά στο ανώτατο όριο των 500.000 δρχ/τμ που διατίθεται από τα μεσαία εισοδήματα για την απόκτηση στέγης (ποσό που καλείται να καλύψει πλην του κόστους κατασκευής, το χρηματοοικονομικό κόστος και το επιχειρηματικό κέρδος).

Ποιες «συνθήκες ιδιωτικής αγοράς» θα μπορούσαν να δημιουργηθούν μ' αυτές τις προϋποθέσεις (;) ακόμα και αν διατεθούν επιπλέον χώροι για εμπορική εκμετάλλευση.

Σ' ότι αφορά το Ελληνικό, περιτεύει να επικαλεστώ τα παραπάνω σε συνδυασμό μάλιστα με την εξόχως υψηλή εμπορική αξία της γης (200 έως και 300 εκατ./στρ.). Εκτός αυτών όμως, θα υπενθυμίσω ότι ο χώρος του Ελληνικού, συνολικής έκτασης 5.300 στρεμ., απαιτεί για την ανάπτυξή του 120-260 δις δρχ. που πρέπει να εξευρεθούν (;) κυρίως από την εκμετάλλευση των 700 – 900 στρ. που διατίθενται (περιοριστικά μάλιστα) για το σκοπό αυτό.

Συμπεράσματα – Πρόταση

Με το ισχύον καθεστώς παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα, τα περιθώρια για – οικονομικά βιώσιμα – προγράμματα **μαζικής ανάπτυξης** πρότυπων οικισμών, είναι ανύπαρκτα.

Μια μακροπρόθεσμη και πολύπλευρη πολιτική σταδιακού περιορισμού της κερδοσκοπίας πάνω στη γη, σε συνδυασμό με την εισαγωγή νέων τεχνολογιών και υλικών, θα καταστήσει **μελλοντικά εφικτές** τέτοιες προσπάθειες, στο βαθμό που η οικονομική ανάπτυξη μειώνει συνεχώς τις πιέσεις για κάλυψη άμεσων οικιστικών

αναγκών. Οι επαναλαμβανόμενες απόπειρες των οραματιστών – τεχνοκρατών (πολεοδόμων, αρχιτεκτόνων) προς την κατεύθυνση αυτή, είναι ενδεικτικές.

Υπό την έννοια αυτή, νομίζω ότι θα ήταν πράγματι χρήσιμα,

- Η διενέργεια ενός μεγάλου πολεοδομικού / αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ιδεών και προτάσεων για πρότυπες οικιστικές μονάδες, με παράλληλη διερεύνηση επιχειρησιακών σχεδίων για την ανάπτυξή τους.

Οι σχετικές προτάσεις, θα κεφαλοποιήσουν τη μέχρι σήμερα εμπειρία και θα επικαιροποιήσουν τους όρους και τις προϋποθέσεις για την επίτευξη του στόχου.

- Ανάλογα με την επιτυχία του παραπάνω διαγωνισμού, θα ήταν ενδεχομένως δυνατή η **πιλοτική ανέγερση ενός τέτοιου οικισμού** που αφενός θα υλοποιούσε το όραμα, αλλά – κυρίως – θα συνέβαλε πρακτικά στη διαμόρφωση της ακολουθητέας πολιτικής.

Το εγχείρημα απαιτεί μακροπρόθεσμο και συνεπή σχεδιασμό. Οι κίνδυνοι να καταλήξει σε «πυροτέχνημα» είναι μεγάλοι, μια και προσφέρεται για λαϊκίστικη εκμετάλλευση.



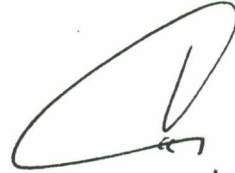
Μακρυωνίτης Βασίλης

β. Μαυρωσίτη

Βρίσκω την πρόταση λογική.
Δεν συμφωνώ όμως με το εξήναιό.
Τη γνώμη σου.

27 Απριλίου 1999


Προς τον κ. Αντώνη Αγγελίδη
Γραφείο Πρωθυπουργού



17/5

Σας στέλνω την πρόταση για την δημιουργία πρότυπης οικιστικής μονάδας που σας υποσχέθηκα.

Με πολλούς χαιρετισμούς



Λουδοβίκος Βασενκόβεν

ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΠΡΟΤΥΠΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Στόχος

Ο σχεδιασμός και κατασκευή μιας οικιστικής μονάδας 1500 - 2000 κατοίκων, η οποία θα προβάλλει νέα πρότυπα πολεοδομικής οργάνωσης, κατοικίας και συλλογικής ζωής στην Ελλάδα, και ειδικότερα στην Αθήνα.

Χαρακτηριστικά

- Η προτεινόμενη πρότυπη γειτονιά θα απευθύνεται σε οικιστές μέσω ειδοδημάτων και δεν θα έχει μορφή πολυτελούς συγκροτήματος, ακριβώς για να αποτελέσει πρότυπο με δυνατότητες επανάληψης σε γειτονιές προσιτές για την μεγάλη μάζα των κατοίκων των Ελληνικών πόλεων.
- Η μικτή πυκνότητα της γειτονιάς θα είναι περίπου 150 κάτοικοι / εκτάριο, άρα θα απαιτηθεί μια έκταση περίπου 10 - 13 εκταρίων (100 - 130 στρεμμάτων), ώστε να ανταποκρίνεται καλύτερα στις δυνατότητες λειτουργίας της στις πραγματικές συνθήκες της αγοράς γης των Ελληνικών πόλεων, παραμένοντας φυσικά μακριά από τις απαράδεκτα υψηλές πυκνότητες, που έχουν επικρατήσει στις πόλεις της χώρας μας, ιδίως στην Πρωτεύουσα.
- Η γειτονιά θα έχει πλήρη κοινωνικό εξοπλισμό ανάλογα με το μέγεθος της, δηλ. νηπιαγωγείο, περίθαλψη, παιδικό σταθμό, εμπορικό κέντρο κ.ά. Θα διαθέτει τους αντίστοιχους ελεύθερους χώρους και αθλητικές εγκαταστάσεις. Δεν αποκλείεται, σε συνδυασμό με γειτονικές μονάδες, να αποκτήσει και σχολικές εγκαταστάσεις με ανάλογη αύξηση της έκτασης της.
- Η μονάδα θα σχεδιασθεί με οικολογικά πρότυπα κατάλληλου βιοκλιματικού σχεδιασμού των κτιρίων της, εγκαταστάσεις ανακύκλωσης νερού και αποβλήτων και κοινών εγκαταστάσεων θέρμανσης και δικτύων, με προσπάθεια να εφαρμοσθούν σύγχρονες τεχνολογίες με βάση τις αρχές της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης.

Διαδικασία

Για τον σχεδιασμό της οικιστικής μονάδας και των κτιρίων της θα προκηρυχθούν ένας ή και περισσότεροι (διαδοχικοί) πολεοδομικοί και αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί. Στην συνέχεια θα γίνει διαγωνισμός ανάληψης του έργου από ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες, προκειμένου να εξασφαλισθεί ότι το έργο θα έχει τις δυνατότητες επανάληψης σε συνθήκες της ιδιωτικής αγοράς.

Κίνητρα

Θα πρέπει να εξετασθεί η δυνατότητα παροχής αναπτυξιακών κινήτρων προς παραγωγικές ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες, με την προϋπόθεση τήρησης κανόνων οικολογικού, ενεργειακού και κτιριοδομικού σχεδιασμού, που θα έχουν ισχύσει στον προτεινόμενο πρότυπο οικισμό.

Χώρος εγκατάστασης

Η αναγκαία έκταση θα μπορούσε να διατεθεί στους προς επιχειρηματική αξιοποίηση χώρους του μελλοντικού πάρκου πρασίνου, πολιτισμού και αναψυχής, που θα δημιουργηθεί στο σημερινό αεροδρόμιο Ελληνικού, όταν λειτουργήσει το νέο αεροδρόμιο Σπάτων. Τονίζεται ότι θα πρέπει να εξασφαλισθεί ότι η πρότυπη αυτή μονάδα δεν θα πάρει χαρακτήρα πολυτελούς συγκροτήματος κατοικιών και δεν θα γίνει αντικείμενο κερδοσκοπίας. Σε περίπτωση μεγάλης ζήτησης, δεν θα κατανεμηθούν οι κατοικίες με βάση το ύψος του τιμήματος, που θα είναι διατεθειμένοι να καταβάλλουν οι πιθανοί αγοραστές, αλλά με κλήρωση.

Αγαπητέ Νίκο,

Σε συνέχεια της συζήτησής μας σου στέλνω την -πολύ συνοπτικά διατυπωμένη- πρόταση του κ. Βασενχόφεν. Νομίζω ότι για μια «κατ' αρχήν» συζήτηση αρκεί.

Με τους υπολογισμούς που κάνει -100-130 στρέμματα για 1500-2000 κατοίκους- σημαίνει ότι μόνο στο χώρο του Ελληνικού (και σύμφωνα πάντα με τη μελέτη που παρέδωσε στον κ. Κ. Λαλιώτη) θα μπορούσαν να γίνουν τουλάχιστον 4-5 τέτοιοι οικισμοί.

Στη συνέχεια βέβαια -και εφόσον το «μοντέλο» είναι πράγματι κάτι το ιδιαίτερο- μπορούν να εξευρεθούν και άλλοι τέτοιας έκτασης (100-130 στρ.) χώροι, είτε στην Αττική (π.χ. Δραπετσώνα, Μενίδι, Λιόσια, Ανάβυσσος κλπ), είτε σε άλλες μεγάλες πόλεις, π.χ. Θεσ/νίκη.

Από την πρόταση προκύπτει ότι σε κάθε κάτοικο αυτής της γειτονιάς θα αναλογούν περίπου 67 μέτρα γης, δηλ. σχεδόν τριπλάσιος χώρος απ' ότι στις περισσότερες, κυρίως πυκνοκατοικημένες, περιοχές της Αθήνας.

Αν υπάρχει συνέχεια, η επισήμανση -παρ' ότι προκύπτει καλό είναι να το οριοθετήσουμε σαφώς- ότι τα σπίτια και άλλων χρήσεων ακίνητα δε θα έχουν πάνω από 2-3 ορόφους, είναι νομίζω απαραίτητη.

Για ό,τι θες, τώρα ή στη συνέχεια, τα λέμε.

Με αγάπη

Αντώνης