Κεφάλαιο V

Νικόπολη, Ευξεινούπολη και οι άλλες Νέες Πολιτείες. Σενάρια κατοίκησης μεταναστών στα δυτικά όρια της πόλης.

Παρασκευή Κούρτη &
Γαρυφαλλιά Κατσαβουνίδου

Νικόπολη, Ευξεινούπολη και οι άλλες Νέες Πολιτείες. Σενάρια κατοίκησης μεταναστών στα δυτικά όρια της πόλης.

Νέες Πολιτείες Ι: Νικόπολη

Στα δυτικά όρια της πόλης

Σε όλη την νεότερη ιστορία της Ελλάδας, η δημιουργία περιοχών αυθαιρέτων στα όρια των μητροπολιτικών κέντρων της χώρας αποτελεί έναν πρωταρχικό μηχανισμό άτυπης πολεοδομικής επέκτασης και συνδέεται με την συγκέντρωση στα αστικά κέντρα μεγάλου αριθμού προσφύγων και μεταναστών κατά τη διάρκεια του 20ου αιώνα. Μπορούμε σήμερα να δούμε την επιβεβαίωση του παραπάνω κανόνα σε όλο το δυτικό όριο της πόλης της Θεσσαλονίκης.

Η δυτική «εκτός των τειχών» περιοχή της Θεσσαλονίκης που περιγραφόταν ως «θλιβερά έρημη»[1] από τα οδοιπορικά των αρχών του αιώνα και εκτεινόταν σε όλο το μήκος της οδού Σερρών (Οδός Λαγκαδά/ Κωνσταντινουπόλεως), έγινε υποδοχέας μετά το 1914 μεγάλου αριθμού προσφύγων. Για ένα διάστημα, μετά το 1917, έγινε τόπος εγκατάστασης πυροπαθών της μεγάλης πυρκαγιάς της Θεσσαλονίκης και μετά το 1940 και ειδικά για τη δεκαετία 1971-1981 πληθυσμών της εσωτερικής μετανάστευσης, που συνέρεαν στην πόλη για την εύρεση καλύτερης τύχης.

Με την έλευση των προσφύγων από την μικρασιατική καταστροφή, οργανώθηκε στην περιοχή Λεμπέτ[2], που σήμερα υπάγεται στην πολεοδομική

[1] «Η δε χώρα, την οποίαν έχομεν απέναντί μας, σχηματίζεται εις πεδιάδα ανώμαλον και λοφώδη, περιβαλλομένην από όρη και προεκτεινομένην μέχρι του Θερμαϊκού κόλπου. Επί της εκτεταμένης ταύτης γης μόνον αραιοί τινες συνοικισμοί, ανάξιοι λόγου, ανακύπτουν. Η δε ερημία, η μόνωσις και η οικτρά εγκατάλειψις συσφίγγουν την καρδίαν και καθιστούν αραιάν και διακεκομμένην την συνομιλίαν μου μετά του πλησίον μου ισταμένου φίλου….» Π.Μ.Κοντογιάννης, Αηβάτι, Μακεδονικό ημερολόγιον, 1911. (Περιγραφή εκδρομής από το κέντρο της τουρκοκρατούμενης Θεσσαλονίκης μέχρι τη σημερινή Λητή.) από το Ανθολόγιο Σταυρούπολης 1,Σπύρος Λαζαρίδης, εκδόσεις Δήμου Σταυρούπολης, Δεκέμβριος 2005.

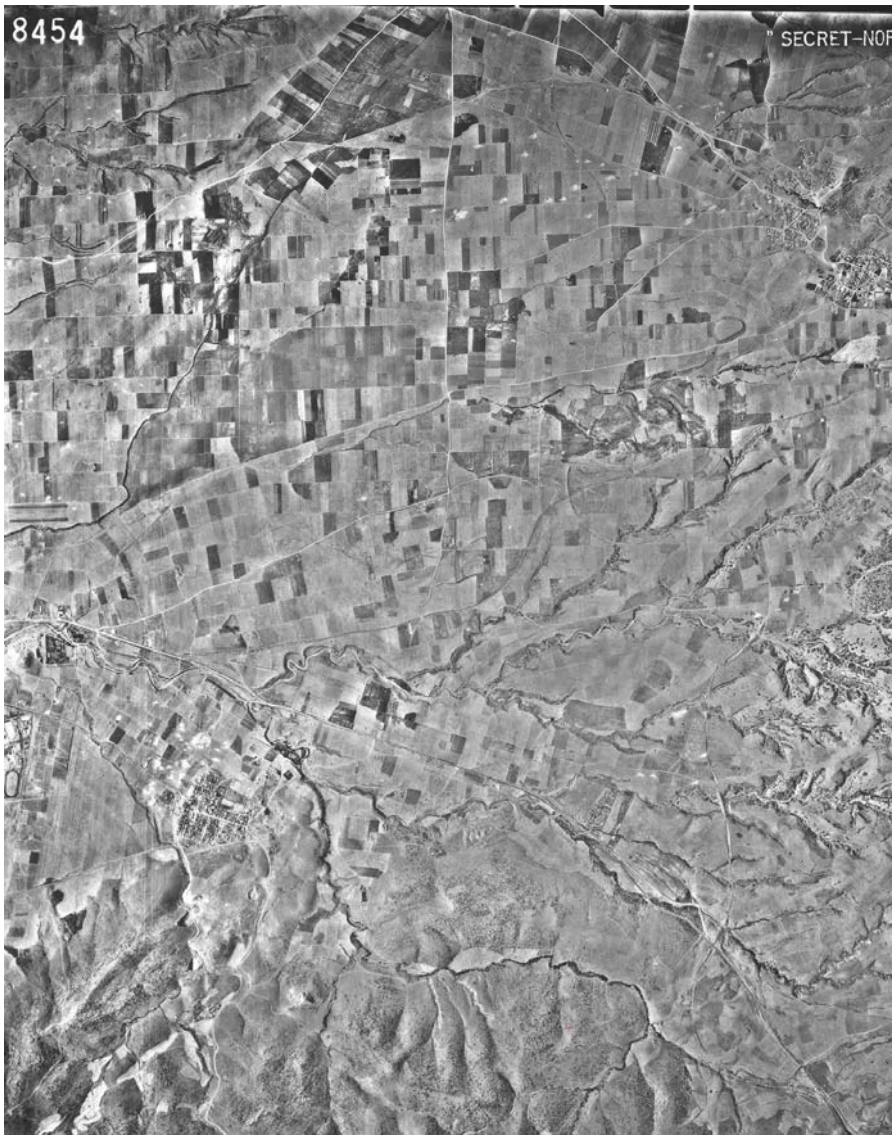
[2] Το τοπωνύμιο Λεμπέτ αρχικά αντιστοιχούσε στη σημερινή Ευκαρπία αλλά μετά το 1914 άρχισε να χρησιμοποιείται αδιακρίτως, για ποικίλες θέσεις κατά μήκος της οδού Λαγκαδά ανάμεσα στο ρέμα Egri Dere (λοξός λάκκος) και το «ντερβένι» ώσπου παγιώθηκε για τον οικισμό των προσφύγων βόρεια του στρατοπέδου του Παύλου Μελά.

ενότητα «Νεόκτιστα» (Σταυρούπολη – Πολίχνη), ένας οικισμός που περιελάμβανε μόνιμα κτίσματα και προσωρινές κατασκηνώσεις. Στα παραπήγματα αυτά φιλοξενήθηκαν πρόσφυγες από την Αν. Μακεδονία, τη Θράκη και τη Δυτική Μικρά Ασία.

Τη μεγαλύτερη αύξηση του πληθυσμού και την επακόλουθη σταδιακή αστικοποίησή τους, δέχθηκαν οι δυτικές περιοχές κατά τη δεκαετία ’71 – ’81 λόγω της αστυφιλίας. Σημειώνεται ενδεικτικά ότι ο πληθυσμός του Δήμου Σταυρούπολης παρουσίασε τη μεγαλύτερη ποσοστιαία μεταβολή του κατά τη δεκαετία ’71 – ’81 με ποσοστό αύξησης 49,22%, αντίστοιχο με αυτό που παρουσιάζεται οι Δήμοι Νεάπολης και Αμπελοκήπων.

Όλος αυτός ο πληθυσμός, καθώς ανήκε στα ασθενέστερα οικονομικά στρώματα, έπρεπε να επιλύσει το πρόβλημα της στέγασής του με τον οικονομικότερο δυνατό τρόπο. Οι παρόχθιες ζώνες του Δενδροποτάμου και των παραχειμάρρων του (σημειώνεται ότι σήμερα το πεδινό τμήμα της λεκάνης απορροής του είναι πια πλήρως αστικοποιημένο) καταλήφθηκαν, ενώ ξεκίνησε και ο μηχανισμός των «αυτογενών» οικισμών σε περιοχές που βρίσκονταν στα όρια της πόλης αλλά και σε εγγύτητα με τα εργοστάσια και τις βιοτεχνίες της βιομηχανικής ζώνης. Έτσι, σε περιοχές όπως η Ομόνοια στη Σταυρούπολη, τα Μετέωρα στο Δήμο Πολίχνης, η Συνοικία Ε του Δήμου Ελευθερίου Κορδελιού και άλλες αντίστοιχες περιοχές των βορειοδυτικών Δήμων, άρχισαν να κτίζονται με προσωπική κυρίως εργασία οι πρώτες κατασκευές σε καταπατημένες δημόσιες εκτάσεις ή συχνότερα στα εκτός σχεδίου τότε κατατμημένα αγροτεμάχια τα οποία αγοράζονταν με ευκολίες πληρωμής.

Σε αυτή την κοινή, για όλη τη Δυτική Θεσσαλονίκη, ιστορία εξέλιξης της πόλης αναφέρεται και η ανάπτυξη της περιοχής της Νικόπολης, η οποία ανήκει στα διοικητικά όρια του Δήμου Σταυρούπολης και αντιστοιχεί σε μία έκταση 449 στρεμμάτων.



Αεροφωτογραφία του 1960, κλ. 1/50000 όπου απεικονίζεται αδόμητη όλη η δυτική λεκάνη απορροής του Δενδροποτάμου και των παραχειμάρρων του. (Πηγή : ΓΥΣ)

Οριοθετείται γεωγραφικά: νότια από την περιφερειακή οδό, ανατολικά από την οδό Λαγκαδά και δυτικά από το χείμαρρο Ασημάκη[3] (ο οποίος εκβάλει στον χείμαρρο Δενδροπόταμο). Βόρεια συνορεύει με την περιοχή της Ευξεινούπολης.

Η περιοχή εντάχθηκε για πρώτη φορά στο σχέδιο πόλης το 1988 με το προεδρικό διάταγμα 814Δ/1988. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο με βάση το

[3] Ο χείμαρρος Ασημάκη πηγάζει από την περιοχή του Ωραιοκάστρου και εκβάλει στον Δενδροπόταμο. Σήμερα διακόπτεται από την περιφερειακή οδό. Είναι γνωστός και ως ρέμα Μπουμπουλίνας από την ομώνυμη οδό που δημιουργήθηκε στην κοίτη του μετά την παροχέτευσή του με υπόγειο αγωγό στο τμήμα του εντός των ορίων του Δήμου Σταυρούπολης.

οποίο έγινε η ένταξή της στο σχέδιο πόλης περιελάμβανε τρεις διαφορετικές χωρικά «ζώνες» : νότια τη ζώνη των αυθαίρετων κτισμάτων στις καταπατημένες παραρεμάτιες ζώνες του χειμάρρου Ασημάκη (70 περίπου νοικοκυριά), μια ζώνη επίσης αυθαίρετων κτισμάτων αλλά σε κατατμημένα αγροτεμάχια που εκτείνεται από ανατολικά έως και κεντρικότερα της περιοχής και περιελάμβανε και αρκετές βιομηχανικές εγκαταστάσεις και δυτικά μια ζώνη αδόμητων αγροτεμαχίων.

Αεροφωτογραφία των περιοχών Νικόπολης και Ευξεινούπολης του 1980 πριν από την ένταξη της πρώτης στο σχέδιο πόλης. (Πηγή : ΓΥΣ)

Εκτός από τη ζώνη των καταπατητών του ρέματος[4] τα υπόλοιπα αυθαίρετα κτίσματα της δεύτερης «ζώνης» υφίστανται πια νόμιμα καθώς μετά την

[4] Το αρχικό σχέδιο του ΟΡΘ (εδάφιο Α-3.1.2 του αρθρ. 14 του Ν. 1561/85) για ανάπτυξη στεγαστικών προγραμμάτων με προτεραιότητα στο πρόγραμμα Πολίχνης, όπου μεταξύ άλλων θα μεταφέρονταν οι κατοικούντες στα πρανή του Δενδροποτάμου, έχει σήμερα εγκαταλειφθεί και δεν έχει βρεθεί ακόμη λύση για την μετεγκατάστασή τους.

ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης και με βάση την ισχύ του Ν 1337/83 οι ιδιοκτήτες τους μπόρεσαν να τα νομιμοποιήσουν. Οι πρώτες αυθαίρετες κατοικίες κτίστηκαν από γηγενείς μετανάστες που έφταναν στη Θεσσαλονίκη από χωριά της Κεντρικής Μακεδονίας. Μάλιστα το όνομα της περιοχής παραπέμπει στο χωριό Νικόπολη του νομού Σερρών, από όπου και κατάγονταν οι περισσότεροι πρώτοι οικιστές.

Ο μεγαλύτερος αριθμός αυτών των κτισμάτων είναι σήμερα διώροφα ή και τριώροφα και κατοικούνται ανά όροφο από συγγενείς πρώτου ή δεύτερου βαθμού. Η νομιμοποίησή τους, όπως ήταν αναμενόμενο, δεν μπόρεσε να επιλύσει τα σημαντικότερα προβλήματα της περιοχής. Αυτά είναι η ιδιαίτερα πυκνή δόμηση, αφού ο υλοποιημένος συντελεστής δόμησης υπερβαίνει κατά πολύ τον σημερινό επιτρεπόμενο, η έλλειψη ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων όπως και οι δυσκολίες κίνησης και πρόσβασης οχημάτων, στοιχεία λίγο πολύ κοινά σε όλες τις περιοχές που αναπτύχθηκαν με βάση την «αυθαίρετη» κατοίκηση.

Παρόλα αυτά, θετικό θεωρείται το γεγονός ότι η ένταξη της περιοχής της Νικόπολης στο σχέδιο πόλης έγινε πριν κορυφωθούν οι δραστηριότητες αυθαίρετης δόμησης και κατάτμησης και φτάσει στο δομικό κορεσμό της όπως συνέβη με όλες σχεδόν τις άλλες περιοχές του Δήμου Σταυρούπολης. Ο δομικός κορεσμός προσεγγίστηκε τελικά μετά τη θεσμοθέτηση της ζώνης κοινωνικού συντελεστή (ΖΚΣ), που ορίστηκε με το ΠΔ 814Δ/1988 μεταξύ των όρων και των περιορισμών δόμησης της Νικόπολης. Σημειώνεται ότι από τη ΖΚΣ εξαιρέθηκε όλη η περιοχή των αρχικώς αυθαιρέτων κτισμάτων.

Ο κοινωνικός συντελεστής αποτελεί πολεοδομικό εργαλείο το οποίο εμφανίζεται για πρώτη φορά στην ελληνική νομοθεσία με το Ν 1337/1983 (άρθρο 6, παρ. 6 ΦΕΚ 33Α) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» που αρχικά παρουσιάστηκε ως «μεταβατικός» και ίσχυσε για περισσότερο από μια δεκαετία. Σήμερα η εφαρμογή του κοινωνικού συντελεστή βασίζεται στο ΠΔ 14/27-7-99 «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 580Δ/22-7-99, παράγραφοι 215 έως 220). Πρόκειται για την παραχώρηση δικαιώματος μεγαλύτερου συντελεστή δόμησης σε οικόπεδα που βρίσκονται σε επεκτάσεις σχεδίων πόλεων. Από αυτό το δικαίωμα, ο οικείος ΟΤΑ αποκτά ωφέλεια που μπορεί να κυμαίνεται από 60 έως και 80%. Το υπόλοιπο ποσοστό της

διαφοράς του συντελεστή δόμησης το ωφελείται ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου. Κατά αυτόν το τρόπο και για τις περιοχές που ισχύει ο κοινωνικός συντελεστής, μπορούν οι οικείοι Δήμοι να αποκτήσουν ποσοστό δομήσιμων μέτρων ή και οικόπεδα προκειμένου να τα χρησιμοποιήσουν για κοινωφελείς σκοπούς.

Στην περιοχή της Νικόπολης ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8 ενώ ο κοινωνικός συντελεστής ορίζεται σε 1,2 πλέον του σταθερού, δηλαδή σε περίπτωση χρήσης του κοινωνικού συντελεστή τα οικόπεδα δομούνται με συντελεστή 2,0. Εκτός από ελάχιστα οικόπεδα με πολύ μικρό εμβαδόν, τα υπόλοιπα οικόπεδα που εντάχθηκαν στη ΖΚΣ, έχουν οικοδομηθεί μέσω εργολάβων οικοδομών με το γνωστό σύστημα της αντιπαροχής.

Φωτ. 1,2. Νικόπολη

Απλουστεύοντας τον μηχανισμό χρήσης του ΚΣ, έτσι όπως τελικά εφαρμόζεται στο Δήμο Σταυρούπολης, μπορούμε να περιγράψουμε της διαδικασία ως εξής : ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου εκφράζει με δήλωσή του το ενδιαφέρον του να κάνει χρήση του κοινωνικού συντελεστή και ταυτόχρονα καταθέτει πρόταση στον Δήμο, μέσω κυρίως του εργολάβου με τον οποίο έχει συμφωνήσει την αντιπαροχή, για τα δομήσιμα μέτρα (είναι συνήθως διαμερίσματα και σπανιότερα αίθουσες κοινής αφέλειας ή καταστήματα) τα οποία θα περιέλθουν στην ιδιοκτησία του Δήμου. Σημειώνεται ότι η μέση

ισχύουσα ωφέλεια για το Δήμο είναι σήμερα 65% του κοινωνικού συντελεστή. Η πρόταση διαπραγματεύεται ανάμεσα στους ιδιοκτήτες-εργολάβους και στην αρμόδια επιτροπή του Δήμου και η τελική της μορφή εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο. Ακολουθεί η έκδοση της οικοδομικής άδειας και μετά την ολοκλήρωση της οικοδομής τα οριστικά συμβόλαια των ιδιοκτησιών. Οι διαπραγματεύσεις αφορούν κυρίως το ποσοστό αντιπαροχής του Δήμου το οποίο κυμαίνεται από 38 έως 40%.

Προκειμένου να γίνει περισσότερο κατανοητό αναφέρεται το παρακάτω παράδειγμα : σε οικόπεδο 200 τ.μ. το οποίο θα οικοδομηθεί με κοινωνικό συντελεστή η ωφέλεια του Δήμου υπολογίζεται 200τ.μ.Χ1,2 (σ.δ) Χ 65% (ωφέλεια του Δήμου)Χ 40% (αντιπαροχή) = 62,40 τ.μ. δομημένου χώρου.

Φωτ.3. Νικόπολη

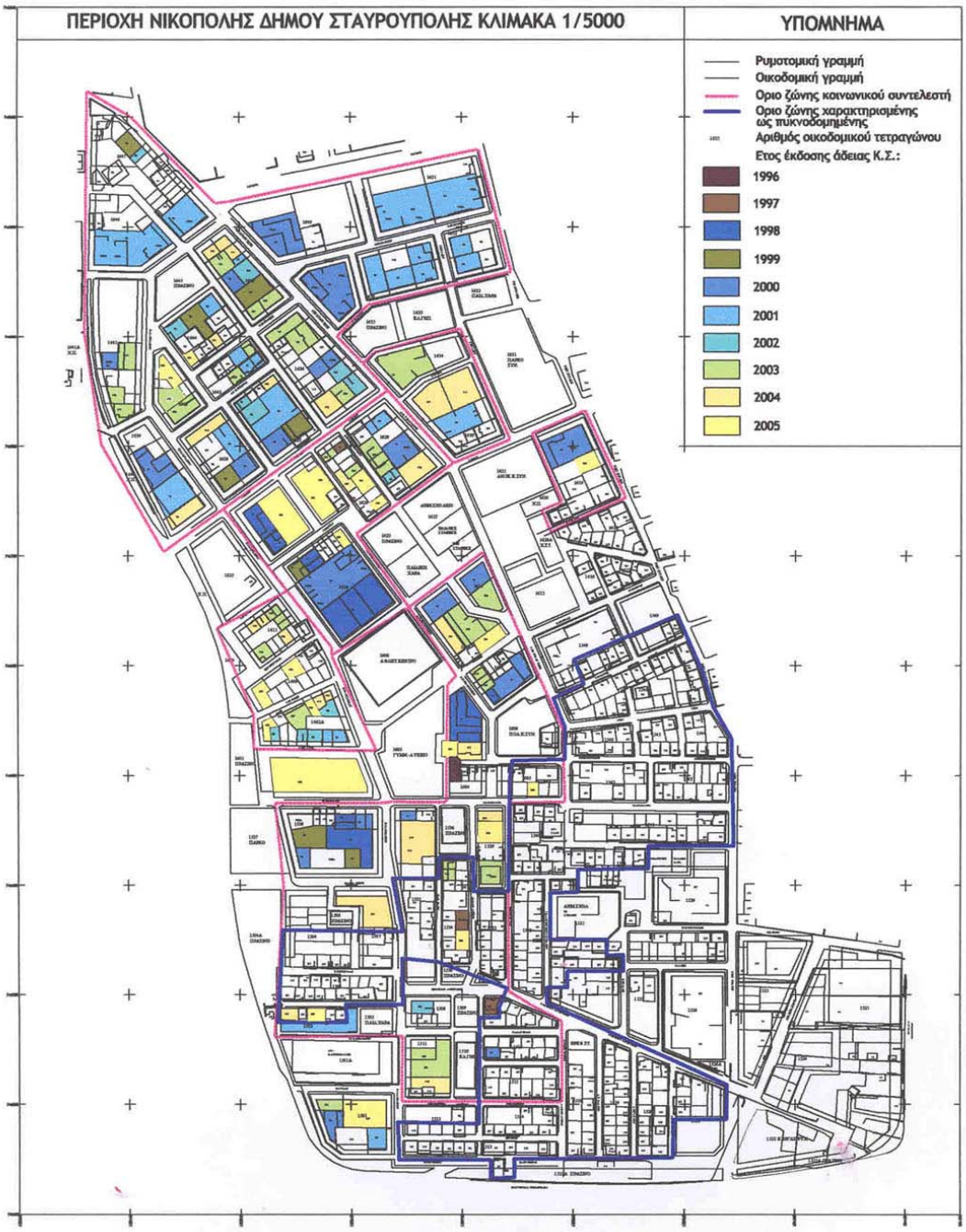
Φωτ. 4,5 Νικόπολη

Η «ευτυχής» συγκυρία της παλιννόστησης

Δέκα χρόνια μετά την ένταξη της περιοχής στη ΖΚΣ, άρχισαν να εκδίδονται οι πρώτες οικοδομικές άδειες. Η καθυστέρηση αυτή μπορεί να οφείλεται σε διάφορους λόγους όπως το ότι απαιτούνταν χρόνος για την εύρεση των μηχανισμών που θα ολοκλήρωναν δημοσιονομικά τη διαδικασία, η νεωτερικότητα του κινήτρου για τα πολεοδομικά δεδομένα της Ελλάδας, η έλλειψη αγοραστικού ενδιαφέροντος για την περιοχή κλπ..

Το 1998 εκδίδονται 3 οικοδομικές άδειες με εφαρμογή κοινωνικού συντελεστή, το 1999 7 άδειες, το 2000 13 οικοδομικές άδειες, το 2001 15 οικοδομικές άδειες, το 2002 14 άδειες, το 2003 19 άδειες, το 2004 19 άδειες και το 2005 5 οικοδομικές άδειες ενώ έως τον Μάρτιο του 2006 βρίσκονται σε εκκρεμότητα διεκπεραίωσης συνολικά 25 ακόμη άδειες. Από τις παραπάνω εφαρμογές του κοινωνικού συντελεστή έχουν περιέλθει στον Δήμο Σταυρούπολης 250 διαμερίσματα τα οποία αντιστοιχούν σε 16.700 τ.μ. δομημένων χώρων και τα οποία όπως αναφέραμε προηγουμένως αποτελούν κυρίως διαμερίσματα και ελάχιστα κοινωφελείς χώρους και καταστήματα.

Φωτ. 6 Νικόπολη



Χάρτης 1. Νικόπολη, Χρονολογική κατανομή έκδοσης αδειών Κοινωνικού Συντελεστή.

Φωτ. 7,8 Νικόπολη

Φωτ. 9,10 Νικόπολη

Φωτ. 11 Νικόπολη

Το μέσο ποσοστό αντιπαροχής που παίρνει ο Δήμος είναι της τάξης του 38%. Αυτό σημαίνει ότι την τελευταία δεκαετία και για το σύνολο των ετών που εφαρμόζεται ο ΚΣ, έχουν δομηθεί στην περιοχή περί τα 52.300 τ.μ. από τα οποία 16.700 τ.μ ανήκουν στο Δήμο, και 35.600 τ.μ. τα οποία μοιράζονται οικοπεδούχοι και εργολάβοι. Αυτό σημαίνει ότι χτίστηκαν επιπλέον περί τα 31.370 τ.μ. από αυτά που θα οικοδομούνταν με συντελεστή δόμησης 0,8.

Ο κοινωνικός συντελεστής πέρα από ένα χρήσιμο πολεοδομικό εργαλείο που θα μπορούσε να ωφελήσει τα μέγιστα τους δήμους ώστε να εξυπηρετήσουν κοινωφελείς σκοπούς, απέβη και ιδιαίτερα κερδοφόρος τόσο για τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων που μπορούσαν μέσω της αντιπαροχής να

πολλαπλασιάσουν την αξία των οικοπέδων τους, όσο και για τους εργολάβους οικοδομών για τους οποίους υπήρχε προφανής ωφέλεια οικοδομήσιμων μέτρων, δηλαδή καθαρού κέρδους.

Είναι αυτονόητο ότι μια τέτοια υπερπροσφορά σε νεόδμητες κατοικίες και μάλιστα σε μια περιοχή ελάχιστα ελκυστική, ακόμη και για τα μεσαία εισοδήματα του γηγενούς πληθυσμού, το παραπάνω κέρδος για όλους τους εμπλεκόμενους στο μηχανισμό της αντιπαροχής και της ΖΚΣ δεν θα ήταν το σημερινό εάν δεν συνέβαινε η «συγκυρία» της ύπαρξης μεγάλου αριθμού παλιννοστούντων μεταναστών από τις χώρες της πρώην ΕΣΣΔ. Από το 2000 και μετά οι παλιννοστούντες αναζητούσαν μόνιμη κατοικία, έχοντας ήδη εξασφαλίσει τα χαμηλότοκα στεγαστικά δάνεια που τους παρείχε το κράτος. Μάλιστα θεωρούμε ότι στην περίπτωση της Νικόπολης, η «συγκυρία» αυτή υπήρξε κινητήριος δύναμη και καταλυτικός παράγων συνέχισης του φρενήρους ρυθμού ανοικοδόμησης της. Χαρακτηριστικές είναι οι παρακάτω παρατηρήσεις:

- Το τυπικό διαμέρισμα που κατασκευάζεται στις νέες οικοδομές είναι 70 – 80 τετραγωνικών μέτρων μεικτά, με δύο μικρά υπνοδωμάτια, χώρο ενιαίας κουζίνας καθιστικού και τουλάχιστον έναν ημιυπαίθριο χώρο που θα μπορούσε να συνενωθεί με τους υφιστάμενους χώρους ή και να αποτελέσει ανεξάρτητο δωμάτιο από μόνος του. Το παραπάνω τυπικό διαμέρισμα, με μέσο κόστος 70.000 – 80.000 ευρώ, ανταποκρινόταν κατά ιδανικό, θα λέγαμε, τρόπο στην οικονομική δυνατότητα των παλιννοστούντων που μπορούσαν να προσθέσουν στο δάνειο των 60.000 ευρώ τις δικές τους οικονομίες και να αντεπεξέλθουν στην αξία του διαμερίσματος. Επιπλέον ικανοποιούσε τις ανάγκες για πολλούς και μικρούς χώρους αφού έπρεπε να φιλοξενηθούν μέλη διευρυμένων οικογενειών και συγγενείς.
- Η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού παλιννοστούντων στην περιοχή εικάζεται ότι προσεγγίζει το 70% του συνόλου των κατοίκων. Αυτό διαπιστώνεται από τα ονόματα που αναγράφονται στα θυροτηλέφωνα των οικοδομών, από τους δέκτες δορυφορικών λήψεων που είναι εγκατεστημένοι σχεδόν σε κάθε εξώστη και δώμα, από τα καταστήματα λιανικού εμπορίου που φέρουν επιγραφές στα ρωσικά. Υπάρχουν επίσης παλιννοστούντες ελεύθεροι επαγγελματίες όπως

γιατροί αλλά και μικροεπιχειρηματίες (κομμωτήριο, τουριστικό γραφείο κλπ.) που δραστηριοποιούνται στην περιοχή ενώ ρωσικά έντυπα βρίσκονται σε όλα τα καταστήματα ψιλικών.

Φωτ. 12 Νικόπολη

- Υπάρχει περιορισμός της οικοδομικής δραστηριότητας τον τελευταίο χρόνο καθώς έχει «παγώσει» η διαδικασία έκδοσης ευνοϊκών δανείων για τους παλιννοστούντες.
- Επίσης εντοπίζεται μεγάλος αριθμός κενών – απούλητων διαμερισμάτων και αυτό μπορεί να αποδοθεί σε διάφορες αιτίες. Στην υπερπροσφορά κατοικιών. Στην έλλειψη ενδιαφέροντος για την αγορά κατοικίας στην περιοχή ακόμη και από τα χαμηλά εισοδήματα του γηγενούς πληθυσμού, που προφανώς απωθούνται από την συγκέντρωση του μεγάλου αριθμού μεταναστών. Στο γεγονός ότι πολλοί παλιννοστούντες αφού αξιοποίησαν τη δυνατότητα του ευνοϊκού δανεισμού τους από το κράτος και αγόρασαν διαμέρισμα στην περιοχή, δεν μπόρεσαν να βρούνε δουλειά και τελικά μετανάστευσαν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες προκειμένου να εργαστούν.

Φωτ. 13 Νικόπολη

Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι Ζώνες ΚΣ έχουν θεσμοθετηθεί και σε άλλες περιοχές της Θεσσαλονίκης, όπως η Νέα Πολιτεία Ευόσμου και ο Αγ. Ιωάννης στην Καλαμαριά. Οι περιοχές όμως αυτές διέθεταν διαφορετικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά όπως η καλύτερη σύνδεση με το υπόλοιπο αστικοποιημένο τμήμα της πόλης, η ύπαρξη καλύτερων τεχνικών υποδομών ή λιγότερου επιβαρημένου περιβάλλοντος κ.α. Κατ' αυτό τον τρόπο προσέλκυσαν τα μεσαία και ανώτερα εισοδήματα του γηγενούς πληθυσμού με αποτέλεσμα οι τιμές των διαμερισμάτων να είναι υψηλότερες και άρα αποθαρρυντικέςι για τους μετανάστες.

Αποδείχθηκε «ευτυχής» λοιπόν η συγκυρία της παλιννόστησης για την ενεργοποίησης του ΚΣ στην περιοχή της Νικόπολης καθώς και για την τελική «ωφέλεια» όλων των εμπλεκόμενων στο μηχανισμό του ΚΣ (Πολιτεία, οικοπεδούχοι, εργολάβοι οικοδομών). Πόσο «ευτυχής» όμως έχει αποβεί και για τους παλιννοστούντες η εγκατάστασή τους στην περιοχή;

Το σήμερα και το αύριο της ζωής στη Νικόπολη

Ο πληθυσμός κορεσμού για το Δήμο Σταυρούπολης είχε υπολογιστεί με το ισχύον ΓΠΣ του 1987 σε 43.900 άτομα. Το 2001 κατά την απογραφή της ΕΣΥΕ, ο πληθυσμός του Δήμου έφτασε τα 43.576 άτομα, δηλαδή πολύ κοντά στο υπολογισμένο όριο κορεσμού. Για την περιοχή της Νικόπολης η αντίστοιχη εκτίμηση ήταν 4.440 άτομα. Σήμερα στην περιοχή της Νικόπολης είναι καταγεγραμμένοι 2079[5] ρευματοδότες κατοικιών. Θεωρώντας 3 άτομα κατά μέσο όρο σε κάθε κατοικία[6], ο πληθυσμός της Νικόπολης προσεγγίζει τα 6.237 άτομα. Δηλαδή κατοικεί σήμερα, και ενώ υπολείπονται προς ανοικοδόμηση το 15% περίπου της συνολικής δομήσιμης έκτασής της, πληθυσμός μεγαλύτερος κατά 35% του προβλεπόμενου σε σημείο κορεσμού.

Αυτό βέβαια σημαίνει και αντίστοιχο έλλειμμα στην πρόβλεψη κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων και άλλων υποδομών. Αλλά το να μιλάμε για έλλειμμα στις τεχνικές και κοινωνικές υποδομές και τους κοινόχρηστους χώρους είναι μάλλον υπερβολικό όταν η υφιστάμενη κατάσταση φαίνεται να υστερεί κατά πολύ ακόμη και από τις αρχικές προβλέψεις.

Είναι μάλλον αυτονόητο ότι η Πολιτεία δεν θα μπορούσε να ακολουθήσει τον έντονο ρυθμό ανοικοδόμησης της περιοχής ως προς την εξασφάλιση των κοινωφελών υποδομών, καθώς υστερεί πάντα σε σχέση με τις δυνατότητες του ιδιωτικού κεφαλαίου σε ευκαιρίες χρηματοδότησης, σε διαθέσιμο προσωπικό και σε χρόνο διεκπεραίωσης. Στην περιοχή υπάρχει ένα μόνο δημοτικό σχολείο που στεγάζει υπό ιδιαίτερα δύσκολες συνθήκες πάνω από 500 παιδιά ενώ βρίσκεται σε φάση δημοπράτησης η κατασκευή ενός δεύτερου. Γυμνάσιο και Λύκειο δεν υπάρχουν και οι μαθητές χρειάζεται να μετακινούνται με αυτοκίνητα ή διασχίζοντας την περιφερειακή οδό προς το πλησιέστερο συγκρότημα μέσης εκπαίδευσης που βρίσκεται στην Ηλιούπολη. Παιδικός σταθμός πρόκειται να λειτουργήσει σε χώρο που προέκυψε από τα προϊόντα ΚΣ σχετικά άμεσα.

[5] Βάση δεδομένων ρευματοδοτών Δήμου Σταυρούπολης 8-6-2006.

[6] Ο υπολογισμός τριών ατόμων ανά κατοικία για την περιοχή της Νικόπολης θεωρείται πολύ συντηρητικός υπολογισμός αν λάβουμε υπ' όψιν ότι πρόκειται κυρίως για περιοχή κατοικίας οικογενειών μεταναστών που με βάση δημογραφικά δεδομένα έχουν περισσότερα του ενός παιδιά και πολλές είναι και διευρυμένες δηλαδή συγκατοικούν μαζί με άλλους συγγενείς.

Φωτ. 14 Νικόπολη

Οι βασικές τεχνικές υποδομές όπως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης και αποχέτευσης έχουν ολοκληρωθεί ενώ ασφαλτοστρωμένοι είναι και οι βασικότεροι οδικοί άξονες (κυρίως στις περιοχές που έχει ολοκληρωθεί η ανοικοδόμηση).

Ιδιαίτερο είναι το πρόβλημα της περιβαλλοντικής μόλυνσης από την γειτνίαση με τη βιομηχανική ζώνη του Ωραιοκάστρου. Οξύτερο είναι το πρόβλημα της υδροδότησης που γίνεται από ιδιωτικές γεωτρήσεις, οι οποίες βρίσκονται πολύ κοντά στο εγκαταλειμμένο εργοστάσιο φωσφορικών λιπασμάτων της ΔΙΑΝΑ. Μετά από αναλύσεις δειγμάτων νερού, έγινε σύσταση στους κατοίκους να καταναλώνουν μόνο εφυαλωμένο νερό καθώς ανιχνεύτηκαν ουσίες επικίνδυνες για τον άνθρωπο σε ποσοστό 150% πάνω από τα επιτρεπτά όρια[7] .

[7] Στους χώρους του εργοστασίου της ΔΙΑΝΑ (χωροθετείται στην περιοχή της Ευξεινούπολης) παραμένουν 550 τόνοι φυτοφαρμάκων και 127 τόνοι αδρανή μη τοξικά υλικά. Σχετικά με το θέμα βλ. www.greenpeace.org ΔΙΑΝΑ – Ένα μικρό χρονικό (8-2-2004), www.mathra.gr Συνεδρίασε η επιτροπή για τη ΔΙΑΝΑ (Υ.Μ.Α.Θ. 22.08.05) και δημοσίευμα του Αγγελιοφόρου 31/7/2005 (σελ.24) Σε Νικόπολη, Ευξεινούπολη, Ανθοκήπους νερό – δηλητήριο.

Φωτ. 15 Νικόπολη

Οι χώροι που είναι χαρακτηρισμένοι για κοινωφελείς χρήσεις είναι ακόμη αδιαμόρφωτοι ενώ έχουν κατασκευαστεί κάποιοι υπαίθριοι χώροι αθλητισμού και παιχνιδιού. Την περιοχή χαρακτηρίζει παντελής έλλειψη πρασίνου. Σε αντίθεση με τα «κενά» των κοινοχρήστων-κοινωφελών χώρων, υπάρχουν τα «υπερπλήρη» των ιδιωτικών οικοπέδων με τις σύγχρονες πολυκατοικίες που διαθέτουν όλα τα «προαπαιτούμενα» της σύγχρονης αγοράς της κατοικίας. Δηλαδή θυροτηλεόραση, αυτόματο ανελκυστήρα, μεγάλα μπαλκόνια και ιδιωτικούς χώρους στάθμευσης στις pilotis των ισογείων.

Οι σύγχρονες κατοικίες των μεταναστών φαίνεται να ανταποκρίνονται κατά αυτό τον τρόπο στη μέση ποιότητα κατοίκησης αφού ανοικοδομούνται σύμφωνα με τις προδιαγραφές των κατασκευών από σκυρόδεμα και διαθέτουν επαρκή φωτισμό και αερισμό. Η μόνη δυσαρμονία προκύπτει όταν τις προσεγγίσει κανείς στο σύνολό τους. Έτσι όπως έχουν κατασκευαστεί οι πολυόροφες οικοδομές, σχεδόν ταυτόχρονα δηλαδή, μοιάζουν παραλλαγές τις ίδιας όψης. Μάλιστα για πολλές από αυτές αυτό ισχύει, καθώς οι εργολάβοι που δραστηριοποιούνται στην περιοχή είναι συγκεκριμένοι και πολλές φορές χρησιμοποιούν παραλλαγμένα τα σχέδια μιας οικοδομής για την κατασκευή

της επόμενης. Αυτό το γεγονός σε συνδυασμό με την έλλειψη δημόσιων κτιρίων ή άλλων κοινωφελών χώρων δημιουργεί στον επισκέπτη μια αίσθηση απώλειας του προσανατολισμού αφού όλοι οι δρόμοι μοιάζουν λίγο πολύ μεταξύ τους.

Το παραπάνω ενισχύεται και από την έλλειψη ιεράρχησης του οδικού δικτύου που απλώς διασχίζει τα οικοδομικά τετράγωνα εξυπηρετώντας τη κυρίαρχη χρήση δηλ. την κατοικία. Επίσης ο μεγάλος αριθμός από pilotis στα ισόγεια και αντίστοιχα ο μικρός αριθμός καταστημάτων λειτουργούν εις βάρος των συνθηκών ασφάλειας και επίβλεψης του δημόσιου χώρου. Οι κάτοικοι θεωρούν ιδιαίτερα επισφαλή την κυκλοφορία στην περιοχή ειδικά τις νυχτερινές ώρες.

Οι γηγενείς κάτοικοι της Νικόπολης θεωρούν ότι η ανασφάλεια που αισθάνονται σχετικά με την διαβίωση στην περιοχή αυτή εκπορεύεται κυρίως από τη συγκέντρωση του μεγάλου αριθμού μεταναστών, στους οποίους έχουν να καταλογίσουν «ανάρμοστη» κοινωνική συμπεριφορά όπως μη τήρηση των ωρών κοινής ησυχίας, οικειοποίηση πεζοδρομίων και άλλων κοινοχρήστων χώρων για άλλες χρήσεις, κατανάλωση αλκοόλ σε δημόσιους χώρους και παραβατικές συμπεριφορές (ανάπτυξη μεγάλων ταχυτήτων στους δρόμους κλπ.).

Τόσο ο πραγματικός όσο και ο κοινωνικός χώρος στην περιοχή της Νικόπολης πλάθεται μέσα από ισχυρές αντιθέσεις. Τα «κενά», απούλητα διαμερίσματα και οι χαρακτηρισμένοι ως κοινωφελείς χώροι, υφίστανται έναντι του «πλήρους» των οικοδομικών τετραγώνων της κατοικίας. Από τη μια, στη νεόδμητη ζώνη του ΚΣ κατοικούν οι παλιννοστούντες από τις χώρες της πρώην ΕΣΣΔ, τον οποίων η συγκέντρωση φαίνεται να απωθεί τους γηγενείς. Από την άλλη στην περιοχή των νομιμοποιημένων πια αυθαιρέτων κατοικούν οι οικογένειες της δεύτερης γενιάς των μεταναστών της αστυφιλίας. Η εικόνα του αστικού χώρου στη Νικόπολη φαντάζει σήμερα αναφομοίωτη, διαχωρισμένη, σχεδόν «ξένη».

Φωτ. 16,17 Νικόπολη