



## ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ Γεωργία Ζεμπιλιάδου

### ΖΕΠ ΚΟΖΑΝΗΣ: Παράθυρο στο μέλλον της «έξυπνης» Ελλάδας

■ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΓΟΥΤΑ



• Το συνολικό κόστος δημιουργίας της ΖΕΠ θα ξεπεράσει τα 200 εκατ. €, εκ των οποίων τα 80 εκατ. € αφορούν δημόσιες επενδύσεις και 120 εκατ. € ιδιωτικές.

• Το έργο δανειοδοτείται από την ΕΤΕπ με ιδιαίτερα επωφελείς όρους: προσφέρονται δυνατότητα σταδιακών εκταμιεύσεων, εξαιτίας περιόδου χάριτος, εξόφληση έως 25 έτη και πολύ χαμηλό επιτόκιο

• Το ιδιωτικό επενδυτικό ενδιαφέρον για τη ΖΕΠ είναι έντονο, όπως φάνηκε και μετά τη συμμετοχή της ΔΕΠΕΠΟΚ στη διεθνή έκθεση real estate "MIPIM" στις Κάννες

• Στα πρωτοποριακά στοιχεία της ΖΕΠ περιλαμβάνεται και ο πολεοδομικός της σχεδιασμός, που περιλαμβάνει δίκτυο τηλεθέρμανσης, υπόγεια πάρκινγκ και δίκτυα ΔΕΗ και τηλεπικοινωνιών, αλλά και εκτεταμένες περιοχές πρασίνου και αναψυχής όπου η δομημένη επιφάνεια καλύπτει μόλις το 25% της συνολικής έκτασης.

*Φανταστείτε έναν «έξυπνο» οικισμό, που οι δρόμοι του φωτίζονται μέσω φωτοβολταϊκών συστημάτων και τα δημόσια κτίριά του τροφοδοτούνται με ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές. Έναν οικισμό που διαθέτει γρήγορο και φθινό Ίντερνετ και προσφέρει στους κατοίκους του τηλεφωνία VoIP και εικονοηλεφωνία, δωρεάν δορυφορικά προγράμματα και τηλεθέρμανση. Που στο κέντρο του λειτουργεί ένα ολόκληρο ψηφιακό χωριό, προσφέροντας το κατάλληλο «πεδίο δράσης» για μηχανικούς και άλλους επιστήμονες.*

*Ακούγεται σαν όνειρο θερινής νυκτός; Κι όμως, μέχρι το 2013 θα είναι -στις περισσότερες παραμέτρους του- πραγματικότητα και μάλιστα όχι σε κάποια τεχνολογικά προηγμένα χώρα της Ευρώπης ή της Ασίας, αλλά στη «μικρή» μας Ελλάδα. Πρόκειται για τη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) Κοζάνης, το πρώτο έργο Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, που χρηματοδοτείται στη χώρα μας η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ). Η ΖΕΠ θα στοιχίσει 200 εκατ. ευρώ, ενώ το όλο εγχείρημα έχει ήδη προσελκύσει ισχυρό επενδυτικό ενδιαφέρον από πλευράς ιδιωτών. Βέβαια, το γεγονός αυτό δεν πρέπει να εκπλήσσει, όταν ο ίδιος ο αντιπρόεδρος της ΕΤΕπ το χαρακτηρίσει λακωνικά ως «πολύ σημαντικό».*

*Η Γεωργία Ζεμπιλιάδου, πρόεδρος της δημοτικής επιχείρησης ΔΕΠΕΠΟΚ, που έχει αναλάβει το όλο εγχείρημα, μιλάει στο «Τ» για τη ΖΕΠ, περιγράφοντας ένα πρότυπο έργο, που φέρνει το μέλλον πιο κοντά.*

■ Η ΖΕΠ «έπεισε» ακόμη και την ΕΤΕπ για τον πρωτοποριακό χαρακτήρα της. Ποιος είναι ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου και σε τι ποσοστό θα χρηματοδοτηθεί αυτό από την ΕΤΕπ; Ο αναπτυξιακός και έντονα καινοτόμος χαρακτήρας του έργου της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης (ΖΕΠ), ήταν ο βασικός λόγος που η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) ενέκρινε το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Κοζάνης.

Για πρώτη φορά στη χώρα μας, ένας ΟΤΑ και οι Επιχειρήσεις του χρηματοδοτούνται από την ΕΤΕπ και για το λόγο αυτό ήταν όντως ιδιαίτερα τιμητική για μας, η ανακοίνωση που εξέδωσε η ΕΤΕπ μέσω του αντιπροέδρου της κ. Γκερλάντο Γκενουάρντι, ο οποίος δήλωσε: «Η ΖΕΠ Κοζάνης είναι πολύ σημαντικό έργο, που αφενός θα διευκολύνει την αστική ανάπτυξη πυκνοκατοικημένων περιοχών και, αφετέρου, θα αξιοποιήσει το συγκριτικό πλεονέκτημα της πόλης με την κατασκευή μίας "έξυπνης" συνοικίας που αναμφίβολα ανοίγει θετικές προοπτικές για τη σχεδιαζόμενη οικονο-

μική ανανέωση. Το έργο θα ενδυναμώσει έτσι περαιτέρω το ρόλο της Κοζάνης ως κομβικής πόλης της νοτιοανατολικής Ευρώπης. Προσδοκούμε να δούμε ανάλογες νέες πρωτοβουλίες από τοπικές αρχές στο σύνολο της χώρας, δεδομένου ότι αυτή είναι μία από τις σημαντικές προτεραιότητες της Τράπεζας στην Ελλάδα».

Παρόλο που αξιοποιούμε με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα διάφορα χρηματοδοτικά προγράμματα, η ένταξη έργων σ' αυτά και η ροή πιστώσεων είναι διαδικασίες ιδιαίτερα χρονοβόρες. Θέλοντας λοιπόν να είμαστε συνεπείς στο χρονοδιάγραμμά υλοποίησης των δικών μας έργων, καθώς αυτό επιβάλλεται έναντι των επικείμενων ιδιωτικών επενδύσεων, οδηγηθήκαμε στη λήψη δανείου από την ΕΤΕπ.

Το συνολικό κόστος δημιουργίας της ΖΕΠ θα ξεπεράσει τα 200 εκατ. €, εκ των οποίων τα 80 εκατ. € αφορούν δημόσιες επενδύσεις και 120 εκατ. € ιδιωτικές. Το εναπομείναν κομμάτι των δημόσιων επενδύσεων ύψους 42 εκατ. €, το οποίο εντάσσεται στο γενικότερο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Κοζάνης, δανειοδοτείται σε ποσοστό 50% από την ΕΤΕπ

■ Ποια είναι τα κυριότερα οφέλη από το δάνειο; Οι όροι δανεισμού από την ΕΤΕπ, είναι ιδιαίτερα επωφελείς, καθώς προσφέρεται η δυνατότητα σταδιακών εκταμιεύσεων, ανάλογα με τις ανάγκες μας, εξαιτίας περιόδου χάριτος και εξόφληση έως 25 έτη και το σημαντικότερο πολύ χαμηλό επιτόκιο (σταθερό ή κυμαινόμενο), το οποίο για την πρώτη μας εκταμίευση ήταν στο 4,8% σταθερό για εικοσιπέντε χρόνια, την στιγμή που από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, θα έπρεπε να δανειστούμε με 6,5%, χωρίς περίοδο χάριτος και με αποπληρωμή σε 15 έτη.

■ Υπάρχουν ιδιώτες επενδυτές, που ενδιαφέρονται για το έργο; Αν ναι, σε ποιο τμήμα του; Μέχρι σήμερα, μετά από ένα workshop, και σε συνέχεια της συμμετοχής της ΔΕΠΕΠΟΚ στη διεθνή έκθεση real estate "MIPIM" στις Κάννες το 2005, βλέπουμε ότι υπάρχει έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον.

Το βασικό πλεονέκτημα της ΖΕΠ είναι ότι προσφέρει τους απαιτούμενους χώρους χώρων για την ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στο υπερτοπικό εμπόριο, στις ξενοδοχειακές υποδομές και υπηρεσίες και στην κατασκευή πρότυπων κατοικιών, σε μια εποχή που στην ευρύτερη περιοχή, η διαθεσιμότητα τέτοιων χώρων είναι εξαιρετικά περιορισμένη, Πιο συγκεκριμένα, οι προσφερόμενες στη ΖΕΠ εκτάσεις για εκμετάλλευση, από ιδιώτες επενδύ-

τες, επιμερίζονται σε τέσσερα επενδυτικά «πακέτα»:

- Δύο για ανέγερση κατοικιών με δυνατότητα δόμησης 48.000 τμ,
  - Ένα για εμπορικό κέντρο 20.000τμ και
  - Ένα για ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 20.000τμ.
- Επίσης διατίθενται σε μεμονωμένους ιδιώτες και 88 οικόπεδα 500 τμ για ανέγερση κατοικιών, με τις πρώτες πωλήσεις να έχουν ήδη γίνει.

■ Στη ΖΕΠ υποτίθεται ότι δημιουργείται ένας πρότυπος οικισμός, βασισμένος στις πιο σύγχρονες ιδέες πολεοδομικού σχεδιασμού. Ποια είναι, κατά την εκτίμησή σας, τα πιο πρωτοποριακά του στοιχεία;

Η χωροθέτηση της ΖΕΠ, σε μια καθαρή περιβαλλοντικά περιοχή, ασφαλή από πλευράς σεισμογένειας, λίγο έξω από την πόλη της Κοζάνης, δίπλα στην Εγνατία Οδό και σε επαφή με την έκταση όπου θα αναπτυχθεί το Πανεπιστήμιο της Δυτικής Μακεδονίας.

Ο πολεοδομικός της σχεδιασμός, ο οποίος περιλαμβάνει, δίκτυο τηλεθέρμανσης, υπόγειους χώρους στάθμευσης, υπόγεια δίκτυα ΔΕΗ και τηλεπικοινωνιών, εκτεταμένες περιοχές πρασίνου και αναψυχής όπου η δομημένη επιφάνεια καλύπτει μόλις το 25% της συνολικής έκτασης.

Για την ανάπτυξη του οικισμού εφαρμόζονται, για πρώτη φορά στον Ελληνικό χώρο, εκτός από το εξειδικευμένο θεσμικό πλαίσιο οργανωμένης δόμησης που αφορά στη δημιουργία ΖΕΠ, πρόσθετα εργαλεία διαχείρισης του αστικού χώρου, όπως είναι, οι αρχές σχεδιασμού, ο κανονισμός λειτουργίας και οι προδιαγραφές ενεργειακού σχεδιασμού.

■ Στο κομμάτι των τηλεπικοινωνιών, η ΖΕΠ σχεδιάζεται ως «έξυπνος» οικισμός. Ποιες υποδομές δημιουργούνται για το broadband, αλλά και γενικότερα για τις τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών;

Η υλοποίηση του έξυπνου χωριού της ΖΕΠ έχει ξεκινήσει ήδη, και αφορά στην κατασκευή όχι μόνο ενός δικτύου οπτικών ινών αλλά στην εγκατάσταση του απαιτούμενου ενεργού εξοπλισμού και την παροχή των πρώτων ευρυζωνικών υπηρεσιών. Το έργο έχει ήδη ενταχθεί για χρηματοδότηση με 2,35 εκατ. €, από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα της Κοινωνίας της Πληροφορίας. Με τον τρόπο αυτό η ΔΕΠΕΠΟΚ θα παρέχει την πλέον σύγχρονη τηλεπικοινωνιακή υποδομή, με ιδιαίτερα χαμηλή ή και χωρίς χρέωση για κάποιες υπηρεσίες.

Ενδεικτικά, υπηρεσίες που θα παρέχονται, από το δίκτυο αυτό, είναι:

Γρήγορο και φθινό Internet, Τηλεφωνία VoIP και εικονοηλεφωνία, Καλωδιακή Τηλεόραση με δωρεάν διάθεση δορυφορικών προγραμμάτων, Video On Demand, Τηλεκπαίδευση, κ.α.



■ Αν δεν κάνω λάθος, η ΖΕΠ θα φιλοξενήσει στο εμπορικό κέντρο της ένα μικρό ψηφιακό «χωριό», που θα φιλοξενεί επιχειρήσεις και μεμονωμένα άτομα-επιστήμονες. Τι ακριβώς θα γίνεται εκεί;

Πράγματι για να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες που δημιουργεί στη ΖΕΠ, η ευρυζωνική υποδομή που κατασκευάζουμε, και κυρίως για να ανοίξουμε ένα νέο κεφάλαιο στην επιχειρηματικότητα της περιοχής με έμφαση στην καινοτομία και τις νέες τεχνολογίες, δημιουργούμε στη ΖΕΠ ένα χώρο με κατεύθυνση να εγκατασταθούν εκεί όσο το δυνατό περισσότερες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στις νέες ψηφιακές τεχνολογίες (εμπόριο ή/και παροχή υπηρεσιών) και ταυτόχρονα σχεδιάζουμε την κατασκευή μιας Θερμοκοιτίδας «Καινοτόμων Επιχειρήσεων».

Στόχος μας είναι το εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό από το Πανεπιστήμιο Δυτ. Μακεδονίας και κυρίως από τις Πολυτεχνικές Σχολές Πληροφορικής και Επικοινωνιών αλλά και Αξιοποίησης Ενεργειακών Πόρων, και από το ΤΕΙ να μένουν στη περιοχή για να αναπτύξουν νέες καινοτόμες επιχειρήσεις.

■ Ζούμε ημέρες black out και μεγάλης ενεργειακής ζήτησης, που φέρνει διαρκώς το σύστημα στα όριά του. Δεδομένου και ότι η περιοχής σας αποτελεί ενεργειακό στρατηγείο της ΔΕΗ και μπορείτε να έρχεστε συχνά σε επαφή με τα στελέχη της, έχετε στα «σκαριά» κάποιον σχεδιασμό ώστε η ΖΕΠ να γίνει όσο το δυνατόν λιγότερο ενεργοβόρα;

Η έννοια της αειφόρου αστικής ανάπτυξης δεν θα μπορούσε να μην ενσωματώνει στον σχεδιασμό ενός πρότυπου οικισμού όπως η ΖΕΠ και τον ενεργειακό σχεδιασμό.

Η ΔΕΠΕΠΟΚ σε συνεργασία με ομάδα του Πανεπιστημίου Αθηνών και ειδικότερα το τμήμα Κτιριακού Περιβάλλοντος, προχώρησε και σύντομα ολοκληρώνουμε, τις «Προδιαγραφές Ενεργειακού και Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού των κτιρίων στη ΖΕΠ», οι οποίες καλύπτουν τομείς όπως, όρια ενεργειακής κατανάλωσης, επιθυμητές συνθήκες θερμικής άνεσης, Επιθυμητές συνθήκες οπτικής άνεσης, επιθυμητή ποιότητα εσωτερικού αέρα, ποιότητα εξωτερικού μικροκλίματος, προδιαγραφές ενεργειακών συστημάτων, προδιαγραφές συστήματος τεχνητού φωτισμού, προδιαγραφές ενεργειακής και περιβαλλοντικής ποιότητας χρησιμοποιούμενων υλικών

Ταυτόχρονα σε συνεργασία με το τμήμα Αξιοποίησης Ενεργειακών Πόρων του Πανεπιστημίου Δυτικής Μακεδονίας, μελετάται η χρήση φωτοβολταϊκών στοιχείων για το Δημόσιο Ηλεκτροφωτισμό και η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στα δημόσια κοινωφελή κτίρια στη ΖΕΠ

■ Επειδή τα μάτια μας «έχουν δει πολλά» στην Ελλάδα σε θέματα ύδρευσης, αποχέτευσης και διαχείρισης απορριμμάτων, πώς θα λειτουργήσει η ΖΕΠ σε αυτά τα τρία πεδία;

Έχουμε την τύχη η ΖΕΠ να αναπτύσσεται σ' ένα Δήμο που λειτουργεί πρότυπα στους τομείς αυτούς. Η ΖΕΠ αυτή τη στιγμή διαθέτει ολοκληρωμένο εσωτερικό δίκτυο ύδρευσης, εξωτερικό αγωγό και δεξαμενή αποθήκευσης νερού, δίκτυο αποχέτευσης που καταλήγει στον βιολογικό καθαρισμό του Δήμου Κοζάνης και δίκτυο ομβρίων. Τα δίκτυα αυτά έχουν σχεδιασθεί για διπλάσιο αριθμό κατοίκων από αυτόν που προβλέπεται να κατοικήσουν στη ΖΕΠ.

Η συλλογή των Απορριμμάτων γίνεται από την αντίστοιχη υπηρεσία του Δήμου Κοζάνης, η οποία λειτουργεί και την ανακύκλωση στη πηγή. Ο Δήμος Κοζάνης πρωτοστάτησε και μαζί με όλους τους ΟΤΑ της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας έχουν συστήσει από το 1998 τη Διαδημοτική Επιχείρηση Διαχείρισης Απορριμμάτων (ΔΙ.Α.ΔΥ.ΜΑ Α.Ε), η οποία αποτελεί πανελλήνια καλή πρακτική. Τα απορρίμματα από κάθε περιοχή της Δυτικής Μακεδονίας καταλήγουν μέσω σύγχρονων Σταθμών Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) σε έναν Περιφερειακό ΧΥΤΑ που λειτουργεί πραγματικά πρότυπα. Στη ΔΙΑΔΥΜΑ καταλήγουν και όλα τα ανακυκλωμένα υλικά, η οποία τα προωθεί στα αντίστοιχα εργοστάσια αξιοποίησής τους.

■ Η Κοζάνη είναι μια επιβαρνημένη περιοχή από άποψη μόλυνσης. Υπάρχει στα σκαριά κάποιος σχεδιασμός για να «θωρακιστεί» της ΖΕΠ –όσο είναι δυνατόν, φυσικά– έναντι της περιβαλλοντικής μόλυνσης (πχ, με δέντροφυτεύσεις κτλ);

Η επιλογή της θέσης της ΖΕΠ έγινε μετά από επισταμένη μελέτη των στοιχείων ρύπανσης και σεισμικότητας της περιοχής. Αυτό που μπορούμε να πούμε είναι ότι πρόκειται για μια περιοχή με μηδενική σχεδόν επιβάρυνση από τη ρύπανση των σταθμών ηλεκτροπαραγωγής και με ασφαλές έδαφος από πλευράς σεισμογένειας, όπως προέκυψε από τις σχετικές μικροζωνικές μελέτες.

Επιπλέον όπως προαναφέρθηκε ο οικισμός της ΖΕΠ, θα διαθέτει δίκτυο τηλεθέρμανσης πράγμα που σημαίνει ότι δεν θα υπάρχει ρύπανση από καυστήρες πετρελαίου.

Ενδεικτικά στοιχεία των ποιοτικών χαρακτηριστικών της ΖΕΠ, είναι πως η δομημένη επιφάνεια δεν θα υπερβεί το 25% της έκτασης, αφήνοντας έτσι άφθονο χώρο για εκτεταμένες ζώνες πρασίνου, περιμετρική φύτευση στα πρανή του οικισμού, 90 στρέμματα χώρων πρασίνου και μια κεντρική πλατεία 27.000m<sup>2</sup>.

■ Πότε αναμένεται να ολοκληρωθεί συνολικά το έργο της ΖΕΠ και ποιοι/πόσοι θα έχουν το πρόνομο να την κατοικήσουν;

Η ΖΕΠ αποτελεί ήδη έναν λειτουργικά έτοιμο οικισμό. Στον οικισμό έχουν ήδη εγκατασταθεί πάνω 200 οικογένειες, καθώς και το Διοικητήριο της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας, το οποίο λειτουργεί από τον Μάρτιο του 2005 και απασχολεί πάνω από 700 εργαζόμενους.

Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμά μας ο οικισμός θα ολοκληρωθεί τόσο ως προς το σκέλος των υπόλοιπων δημόσιων όσο και των ιδιωτικών έργων το 2013.

■ Τελικά, η ΖΕΠ φαίνεται ότι θα είναι ένα «κόσμημα» για την Κοζάνη, τόσο σε επίπεδο εικόνας, όσο και ουσίας. Παράλληλα, εδρεύει σε περιοχή κοντά στον οδικό άξονα-«κλειδί» της Ελλάδας, την περιφέρεια Εγνατία Οδό. Με βάση όλα αυτά τα δεδομένα υπάρχει κάποια σκέψη για μελλοντική επέκτασή της;

Η ΖΕΠ ανοίγει σήμερα ένα νέο δρόμο στην ανάπτυξη των σύγχρονων πόλεων. Για πρώτη φορά στη χώρα μας ένας φορέας της Αυτοδιοίκησης, δημιουργεί σε μια προνομακία χωροταξικά θέση, ένα οργανωμένο αστικό χώρο και με έντονα καινοτόμα στοιχεία ως προς την χωροταξία, το περιβάλλον, τη ποιότητα ζωής και τις νέες τεχνολογίες. Η ΖΕΠ θα αποτελέσει ένα υπερτοπικό κέντρο για όλη τη Δυτική Μακεδονία γι' αυτό όλες οι υποδομές έχουν γίνει με πρόβλεψη για διπλάσιους κατοίκους και φυσικά επέκταση στη γύρω περιοχή που επίσης αποτελεί δημοτική έκταση.

■ Πώς πιστεύετε ότι θα επιδράσει στη γενικότερη εικόνα της Κοζάνης η δημιουργία της ΖΕΠ, ιδίως σε ό,τι αφορά τη «θέση» της πόλης στη νοτιοανατολική Ευρώπη;

Για τη Δυτική Μακεδονία και φυσικά για τη περιοχή της Κοζάνης η περίοδος που ακολουθεί είναι η εποχή των μεγάλων ανατροπών που ενέχουν ευκαιρίες αλλά και κινδύνους.

Με μια τέτοια οπτική γίνεται αντιληπτό ότι η ΖΕΠ αποτελεί την αιχμή του δόρατος στη προσπάθεια ανάδειξης του Δήμου και της πόλης της Κοζάνης σε κέντρο παραγωγικών, εμπορικών, επιστημονικών, και τεχνολογικών δραστηριοτήτων.

• Για την ανάπτυξη του οικισμού εφαρμόζονται, για πρώτη φορά στον Ελληνικό χώρο [...] πρόσθετα εργαλεία διαχείρισης του αστικού χώρου, όπως είναι, οι αρχές σχεδιασμού, ο κανονισμός λειτουργίας και οι προδιαγραφές ενεργειακού σχεδιασμού.

• Με τη δημιουργία του ψηφιακού χωριού, στόχος μας είναι το εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό από το Πανεπιστήμιο Δ. Μακεδονίας και κυρίως από τις Πολυτεχνικές Σχολές Πληροφορικής και Επικοινωνιών αλλά και Αξιοποίησης Ενεργειακών Πόρων, και από το ΤΕΙ να μένουν στη περιοχή».

«Μελετάται η χρήση φωτοβολταϊκών στοιχείων για το Δημόσιο Ηλεκτροφωτισμό και η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στα δημόσια κοινωφελή κτίρια»

«Τα δίκτυα της ΖΕΠ [σ.σ. ύδρευσης και αποχέτευσης] έχουν σχεδιασθεί για διπλάσιο αριθμό κατοίκων από αυτόν που προβλέπεται να την κατοικήσουν».