

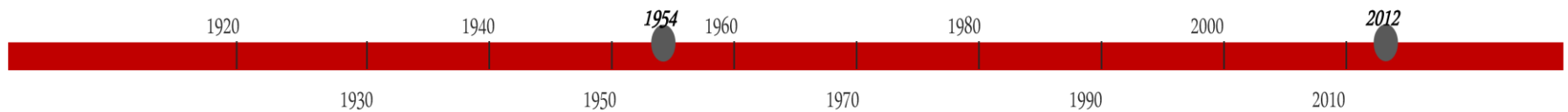
ΟΕΚ : ΤΙΤΛΟΙ ΤΕΛΟΥΣ...

Η ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΑΠΟ `ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΔΙΑΛΥΣΗ ΤΟΥ

ΚΟΛΟΚΥΘΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΟΕΚ : ΤΙΤΛΟΙ ΤΕΛΟΥΣ...

Η ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΑΠΟ `ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΔΙΑΛΥΣΗ ΤΟΥ



ΔΙΑΛΕΞΗ ΣΤΗ ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΜΠ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2012 – 2013

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ : ΗΣΑΪΑΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ, ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	9
-----------------------	---

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α :

1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	11
2. ΦΟΡΕΙΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	21

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β :

1. ΟΕΚ : ΑΠΟ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΔΙΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ	23
2. ΜΕΛΕΤΗ – ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ	27
I. Η ΠΕΡΙΟΔΟΣ : 1954 ΕΩΣ 1974	28
i. 1954 ΕΩΣ 1960	28
ii. 1961 ΕΩΣ 1966	33
iii. 1967 ΕΩΣ 1974	33
II. Η ΠΕΡΙΟΔΟΣ : 1975 ΕΩΣ 1981	38
III. Η ΠΕΡΙΟΔΟΣ : 1982 ΕΩΣ 1989	41
IV. Η ΠΕΡΙΟΔΟΣ : 1990 ΕΩΣ 2000	47
V. Η ΠΕΡΙΟΔΟΣ : 2001 ΕΩΣ 2012	50

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ :

ΖΗΤΗΜΑΤΑ- ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ57

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ :

ΤΟ ΚΛΕΙΣΙΜΟ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ.....61

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε :

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....65

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....69

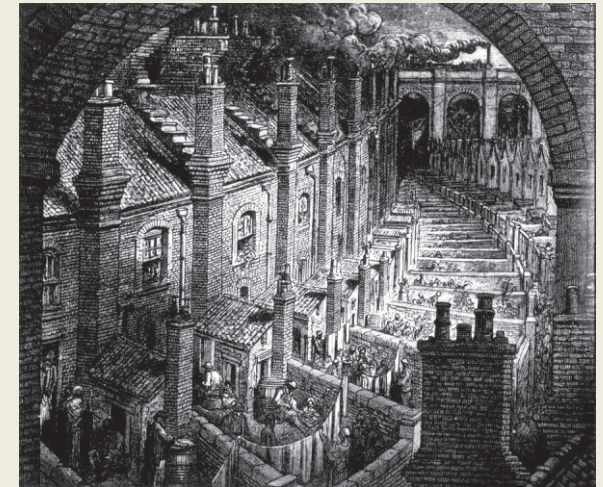
Εισαγωγή:

Το ζήτημα της κατοικίας, ιδιαίτερα της κοινωνικής κατοικίας, παραπέμπει αναγκαστικά σε γενικότερες θέσεις και απόψεις για την κοινωνία, την αρχιτεκτονική και την πόλη. Οι οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές που γίνονται στο πέρασμα του χρόνου προκαλούν και διεκδικούν τις αντίστοιχες χωρικές αλλαγές.¹

Η πόλη, είναι μέρος της υλικής ζωής των ανθρώπων, είναι ο χώρος μέσα στον οποίο εκτυλίσσεται ένα μεγάλο μέρος της παραγωγικής δραστηριότητας, της πνευματικής, πολιτικής και κοινωνικής ζωής. Η συγκρότηση, η μορφή, η διάρθρωση της, μέσα στο χώρο, από συγκεκριμένες λειτουργίες που επιτελούνται με συγκεκριμένο τρόπο και με μια συγκεκριμένη μορφή, εξαρτώνται άμεσα και κατ' ευθείαν από το οικονομικό και κοινωνικό υπόβαθρο, σε σχέση βάσης-εποικοδομήματος.

Η συγκρότηση και η λειτουργία της πόλης είναι ακριβώς η έκφραση στο χώρο του όλου κοινωνικοοικονομικού σχηματισμού, και αντιστοιχεί σε γενικές γραμμές στις απαιτήσεις αυτής της συγκεκριμένης οικονομικής και κοινωνικής βάσης, σαν εποικοδόμημά της. Επομένως κάθε μεταβολή του κοινωνικοοικονομικού πλαισίου, επιδρά και μεταβάλλει την συγκρότηση της πόλης, άρα και την αντιμετώπιση του ζητήματος της κατοικίας. Τα προβλήματα που εμφανίζονται στην πόλη, δεν είναι παρά αντανάκλαση στο χώρο, των κοινωνικών προβλημάτων, δηλαδή των προβλημάτων της οικονομικής βάσης.² Στην πόλη βλέπουμε πλήθος προβλημάτων, να αναλύονται σε προβλήματα της οικονομικής βάσης: η κερδοσκοπία στην αστική γη, η εξαφάνιση του ελεύθερου χώρου και του πρασίνου από τις πόλεις, κτλ.

Η κύρια επίδραση είναι από τη βάση προς το εποικοδόμημα, και όχι αντίστροφα. Επομένως αλλάζοντας, τις σχέσεις παραγωγής και την κοινωνία, αλλάζει αναγκαστικά και η συγκρότηση, η διάρθρωση της πόλης. Σε έναν επόμενο κοινωνικοοικονομικό σχηματισμό,



Η πόλη στη Βιομηχανική επανάσταση, κατοικία εργατικής τάξης, slums στο Λονδίνο

¹ Σαρηγιάννης Γ., Εισαγωγή στην Ιστορία και Θεωρία της Πόλης, Αθήνα, 1985

² Σαρηγιάννης Γ., «Η Ιστορία της Πόλης και της Πολεοδομίας, Η Αρχαία Πόλη», Ε.Μ.Π., Αθήνα 2002

συνεχίζει να υφίσταται το κέλυφος του προηγούμενου, (έστω και σε σύγκρουση με το νέο), μέχρι να μετασχηματισθεί σύμφωνα με τις νέες απαιτήσεις. Ενώ με το αντίστροφο, αν επέμβει δηλαδή κανείς στην πόλη, οι αλλαγές στην οικονομία και κοινωνία θα είναι πολύ λίγες και επουσιώδεις.

Επομένως γίνεται σαφές ότι δεν μπορούμε να μελετήσουμε και να ανιχνεύσουμε τα χαρακτηριστικά της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα, εστιάζοντας στο έργο του ΟΕΚ, εάν προηγουμένως δεν εξετάσουμε το ζήτημα της κοινωνικής κατοικίας σε συνδυασμό με τις κοινωνικό-οικονομικές συνθήκες της περιόδου.



Δόμηση σύγχρονης "μητρόπολης"

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α:

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

- 1830-1920

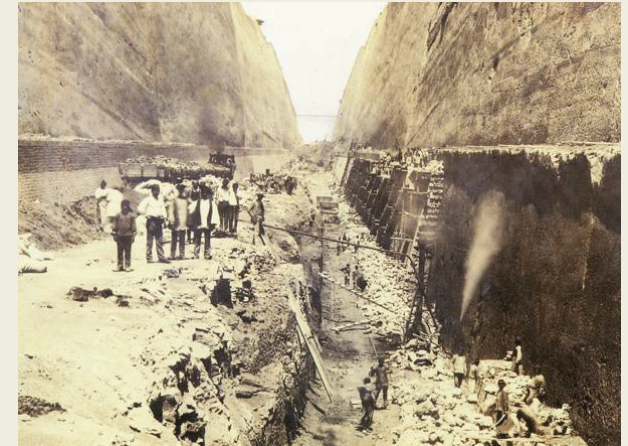
Η Ελλάδα περίπου μέχρι το 1850 διανύει μια περίοδο ανασυγκρότησης από τις πληγές της επανάστασης και του εμφυλίου, ενώ μετά το 1870 αρχίζει εντονότερα η άνοδος των αστικών στρωμάτων.

Την δεκαετία του '70 έχουμε μια σειρά γεγονότα σε οικονομικό και κοινωνικό τομέα που εκφράζουν την ανάπτυξη που ακολούθησε την περίοδο της βραδείας ανασυγκρότησης, όπως την είσοδο ξένου κεφαλαίου (1879) η οποία είχε σταματήσει, την ίδρυση τραπεζών (1871), η κατασκευή μεγάλων έργων (σιδηροδρομικού δικτύου από το 1869, τη διώρυγα της Κορίνθου το 1893, κατασκευή στοιχειώδους οδικού δικτύου και λιμένων), δημιουργία ατμοπλοίας μετά το 1869 και ταυτόχρονη ανάπτυξης μιας στοιχειώδους ναυπηγικής βιομηχανίας, κτλ.

Την περίοδο αυτή **το κράτος δεν θεωρούσε υποχρέωση του να ασχοληθεί με την κατοικία**. Η κατοικία εξελίχθηκε αποκλειστικά με ιδιωτική πρωτοβουλία. Δεν εφαρμόστηκε την περίοδο αυτή κανένα σχέδιο δημόσιας κατοικίας. Ένας παράγοντας που έπαιξε ρόλο ήταν ότι η διεθνής θέση δεν συνέτεινε σε αυτήν την κατεύθυνση. Η Ελλάδα είχε να διδαχτεί πολύ λίγα από τις άλλες χώρες της Ευρώπης. Αυτό δεν σημαίνει ότι δεν υπήρχαν προβλήματα κατοικίας, πόσο μάλλον εάν αναλογιστούμε τον πενταπλασιασμό του πληθυσμού της χώρας.

Μοναδικό μέτρο που παίρνει είναι ο θεσμός του **ενοικιοστασίου**³, ενός μέτρου παγώματος των μισθωμάτων στον τομέα της κατοικίας προκειμένου να σταματήσει η αύξηση των τιμών των ενοικίων λόγω της μεγάλης ζήτησης.

³ Μαρμαράς Ε., «Σχεδιασμός και οικιστικός χώρος», Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα 2002



Η διώρυγα της Κορίνθου, 1893



Η ανέγερση της "αυθαίρετης" συνοικίας των Αναφιώτικων, 1847- 1863

- Στα χρόνια του Μεσοπολέμου– Η εξέλιξη της κατοικίας στα χρόνια του Ελ. Βενιζέλου – Οι πρώτοι νόμοι για συντελεστή δόμησης και για την εμπορευματοποίηση του αστικού χώρου.

Η περίοδος του μεσοπολέμου σημαδεύεται από την μικρασιατική καταστροφή το 1922 όπου επέφερε συνολική κατάρρευση όλης της πληθυσμιακής δομής της περιοχής, με τελικό αποτέλεσμα την εισροή χιλιάδων προσφύγων στην Ελλάδα. Τα προβλήματα που έπρεπε να αντιμετωπίσει το κράτος ήταν πολλαπλά. Με την συνθήκη της Λοζάνης το 1923 ανέβασαν τον αριθμό των προσφύγων σε 1.221.849, οι οποίοι έπρεπε να “απορροφηθούν” από μια χώρα με 4.000.000 κατοίκους. Πόσο μάλλον αρχικά όπου οι πρόσφυγες αντιμετωπίστηκαν, σε γενικές γραμμές, εχθρικά από τους “ντόπιους”.

Σε μια περίοδο όπου παρατηρείται πλέον έντονη συγκέντρωση και συγκεντροποίηση της παραγωγής και κατά συνέπεια του κεφαλαίου, ένα μεγάλο τμήμα του προσφυγικού πληθυσμού εμφανίστηκε ως αξιόλογη και ειδικευμένη φθηνή εργατική δύναμη, κάτι που εκμεταλλεύτηκε το μεγάλο κεφάλαιο για την δημιουργία νέων παραγωγικών μονάδων.

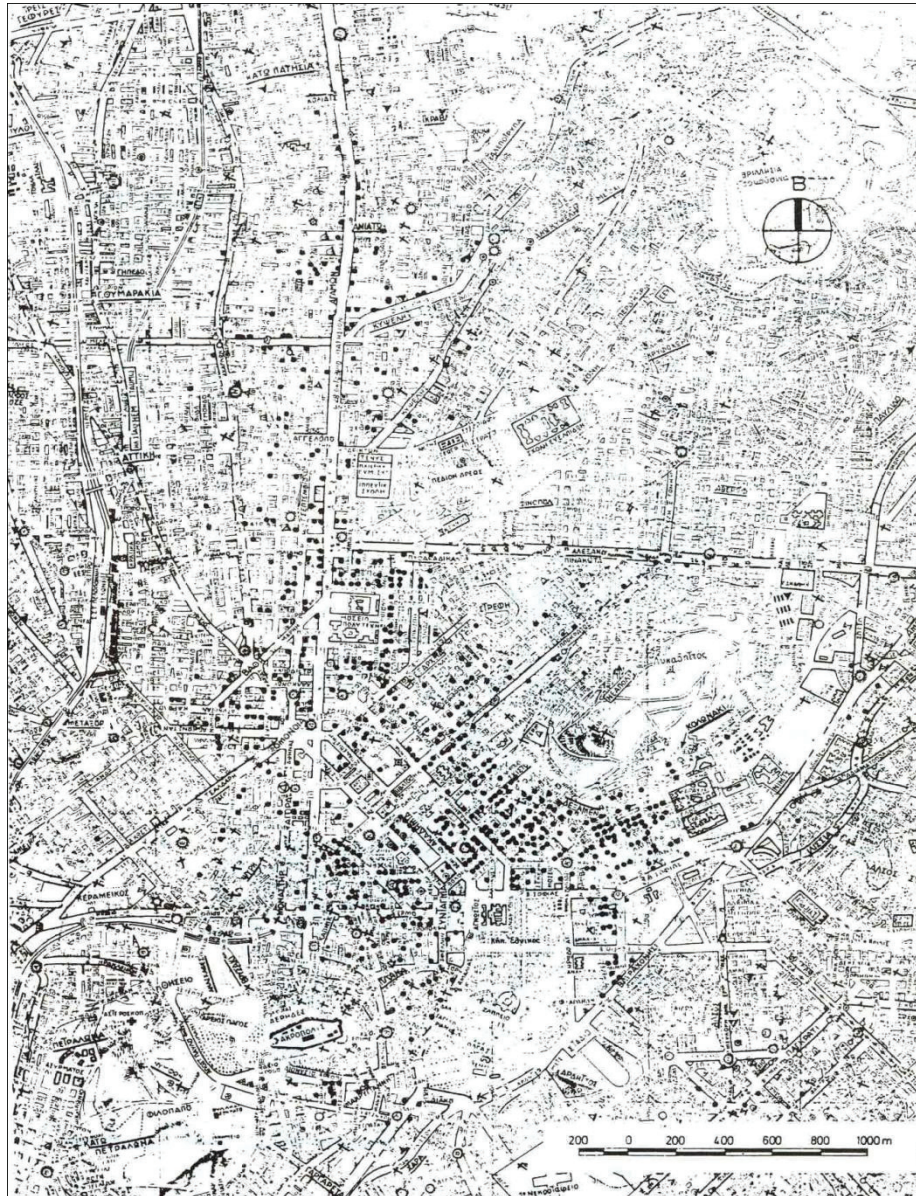
Η συγκέντρωση και η συγκεντροποίηση αυτή, επιφέρει κάποια ιδιαίτερα στοιχεία στην πολεοδομία και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Παρατηρείται μεγάλη αύξηση στην εμπορευματοποίηση του χώρου, κυρίως του αστικού, καθώς και ριζικές αλλαγές στην ίδια την αντιμετώπιση του χώρου και της ιδιοκτησίας. Το δίπολο εξασφάλιση στέγης- επένδυση έχει ως αποτέλεσμα μια σειρά πολεοδομικών ενεργειών όπως την ίδρυση οικισμών μεσαίων ή ανώτερων εισοδημάτων ή και την απλή κατάτμηση και οικοπεδοποίηση της γης, ώστε αυτή να προσφέρεται για επένδυση ή και για μελλοντική οικοδόμηση.⁴

Τέτοιου είδους ενέργειες οδήγησαν στην πολυκατοικία και δευτερευόντως σε μια άλλη μορφή, τις κηπουπόλεις, για παράδειγμα του Μεσοπολέμου, όπως το Ψυχικό, η Φιλοθέη, η Εκάλη, ή και για μεσαία ή χαμηλότερα εισοδήματα όπως η Κυπριάδου, η Ηλιούπολη και η Νέα Σμύρνη. Ήδη από το 1924 ως το 1930 είχαν ιδρυθεί έξι Ανώνυμες Εταιρείες με αντικείμενο κηπουπόλεις στην περιφέρεια της Αθήνας.

⁴ Σαρηγιάννης Γ., «Πολεοδομικός εκσυγχρονισμός σε ελληνικά πλαίσια, από τα σχέδια πόλης στην εμπορευματοποίηση της μεγαλοαστικής κατοικίας», Αθήνα 2005



Οι πρώτες πολυκατοικίες επί της
όδου Κηφισίας



Πολυκατοικίες του Μεσοπολέμου 1919-1941

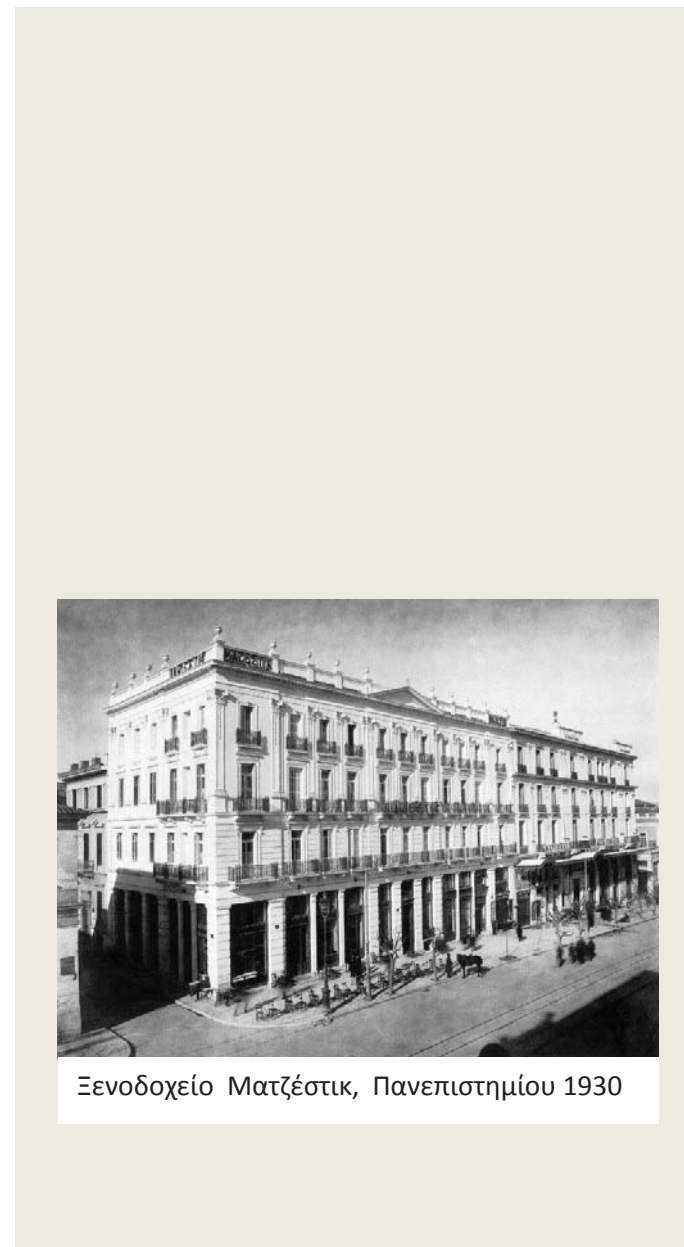
Πηγή: Μαρμαράς, Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας, Αθήνα 1991

Την ίδια περίοδο θα συσταθεί και ο νόμος περί Οριζοντίου Ιδιοκτησίας (Ν3741), ένας από τους πλέον σύγχρονους στην Ευρώπη, καλύτερος ακόμη και από πολλούς αντίστοιχους των δυτικών κρατών. Η διαφορά όμως βρίσκεται στο γεγονός ότι στην Ευρώπη, χρησιμοποιήθηκε για να αποκτήσουν αυτοτελή ιδιοκτησία οι εξ αδιαιρέτου κάτοχοι ενός αστικού ακινήτου, και ήταν ελάχιστες οι περιπτώσεις όπου κάποιο μεγάλο κτίριο κατοικιών γκρεμίστηκε για να ξανακτιστεί με μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης.

Βέβαια ούτε ο νόμος αυτός, ούτε ο Γ.Ο.Κ. του 29' αποτέλεσε έκπληξη, ούτε ήταν ένα αυτοτελές γεγονός, για την κυβέρνηση Βενιζέλου. Είναι το κορύφωμα μίας σειράς ενεργειών οι οποίες οδήγησαν τελικά στην εμπορευματοποίηση της κατοικίας και μάλιστα υπέρ των μεγάλων εισοδημάτων και των κεφαλαίουχων.

Γενικότερα, οι νόμοι αυτοί κρύβουν από πίσω τους μια πολιτική η οποία έχει λίγο να κάνει με θέματα καθαρά αστικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Έχει να κάνει με ένα γενικότερο οικονομικό πλαίσιο, το οποίο ευνοούσε επενδύσεις σε μη παραγωγικούς τομείς όπως η οικοδομή, ουσιαστικά μη ανταγωνιστικές σε ξένα συμφέροντα (γεγονός που επαναλήφθηκε το 1952 με την περίφημη «Έκθεση Βαρβαρέσου» και το 1998 με τις επίσης γνωστές εκθέσεις Σπράου, αμφότεροι στελέχη της Διεθνούς Τραπέζης).

Η πολιτική αυτή, ικανοποιεί τις απαιτήσεις μιας μεγάλης μερίδας της άρχουσας τάξης της Ελλάδας αλλά και τις ανθούσες ακόμη παραιοκίες του εξωτερικού, που δεν μπορούσαν πλέον να επενδύουν σε βιομηχανική παραγωγή, όπως από το 1880 ως το 1920, δημιουργώντας έτσι ένα χώρο πρόσφορο σε επενδύσεις χαμηλού ρίσκου. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η εκμετάλλευση της αστικής γης και η οικοδόμηση της να γίνεται με ένα τρόπο μη παραγωγικό, κόντρα στα ευρωπαϊκά πρότυπα τα οποία ευαγγελίζονταν οι «Βενιζελικοί». Στοχεύουν άμεσα και απροκάλυπτα στην μετατροπή της αστικής γης σε εμπόρευμα το οποίο μπορεί να αποδώσει μεγάλο κέρδος και ταυτόχρονα δίνοντας μεγάλη ασφάλεια στο επενδεδυμένο στην αστική γη κεφάλαιο. Κατά συνέπεια οδήγησε μεγάλο μέρος της ελληνικής αστικής τάξης σε μη παραγωγικούς τρόπους πλουτισμού και επενδύσεων, σε συνδυασμό με την αποβιομηχάνιση και διάλυση του μικρού αλλά ισχυρού βιομηχανικού δυναμικού που αναπτύχθηκε πριν και κατά τον Πόλεμο.



Ξενοδοχείο Ματζέστικ, Πανεπιστημίου 1930

Την περίοδο αυτή, μετά τον 1^ο παγκόσμιο πόλεμο, έχουμε παρέμβαση στο ζήτημα της κατοικίας και από το κράτος, που υποχρεώνεται να αναπτύξει μια διαφορετική θεώρηση-πολιτική. **Η κατοικία είναι ευθύνη του κράτους, μόνο όμως, σε περίπτωση επείγουσας και επιτακτικής ανάγκης.** Καθοριστικό παράγοντα έπαιξαν μια σειρά από απροσδόκητα και μεγάλης κλίμακας γεγονότα, όπως η Μικρασιατική καταστροφή με την κολοσσιαία εισροή προσφύγων, η πυρκαγιά στη Θεσσαλονίκη, που υποχρέωσαν το κράτος να επέμβει και να αναπτύξει μεγάλης κλίμακας (για εκείνη την εποχή) σχέδια, προγράμματα κατοικίας.

Αρχικά το κράτος ιδρύει το **Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων** με το Ν.Δ. της 3/11/1922. Στόχος είναι η γρήγορη αποκατάσταση των προσφύγων και για αυτό το λόγο προχωράει σε κατασκευή παρατηγμάτων και συγκροτημάτων από σκηνές που στήνονται σε δημόσια ή απαλλοτριωμένη γη.⁵

Στη συνέχεια η αποκατάσταση των προσφύγων εισέρχεται σε νέα φάση και εποπτεύεται από την **Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων** (ΕΑΠ), έναν τυπικά αυτόνομο οργανισμό που εποπτεύεται από την Κοινωνία των Εθνών σε συμφωνία με την ελληνική κυβέρνηση. Δεν πρόκειται για φιλανθρωπικό οργανισμό, *“τα κεφάλαια δε διοχετεύονται στην προσωρινή περίθαλψη των προσφύγων, αλλά στη συνολική και αμετάκλητη αποκατάσταση τους σε παραγωγική εργασία, με όρο την τελική εξόφληση των χορηγούμενων δανείων από τους πρόσφυγες. Το ενοίκιο χρεώνεται, υπογράφονται συμβόλαια και οι μικροϊδιοκτήτες είναι χρεωμένοι στο κράτος από την αρχή”*.⁶

Η αποκατάσταση διακρίθηκε σε αγροτική και αστική. Η ΕΑΠ έδωσε το βάρος στην αγροτική αποκατάσταση και φρόντισε ιδιαίτερα για την εγκατάσταση του σε παραμεθόριες περιοχές της Μακεδονίας και της Δυτικής Θράκης, στοχεύοντας και στην ενίσχυση των συνόρων. Η αγροτική αποκατάσταση περιλάμβανε τη στέγαση, που συντάσσονταν με πρότυπα ρυμοτομικά σχέδια, καθώς προέβλεπε και τη διανομή κλήρων στους πρόσφυγες. Τέτοιοι οικισμοί δημιουργήθηκαν πάνω από 2.000 σε όλη την Ελλάδα, από τους οποίους 1.381 στη Μακεδονία.

⁵ Πολύζος Ι. «Η εγκατάσταση των προσφύγων του 1922, μια οριακή περίπτωση αστικοποίησης, Αθήνα 1984

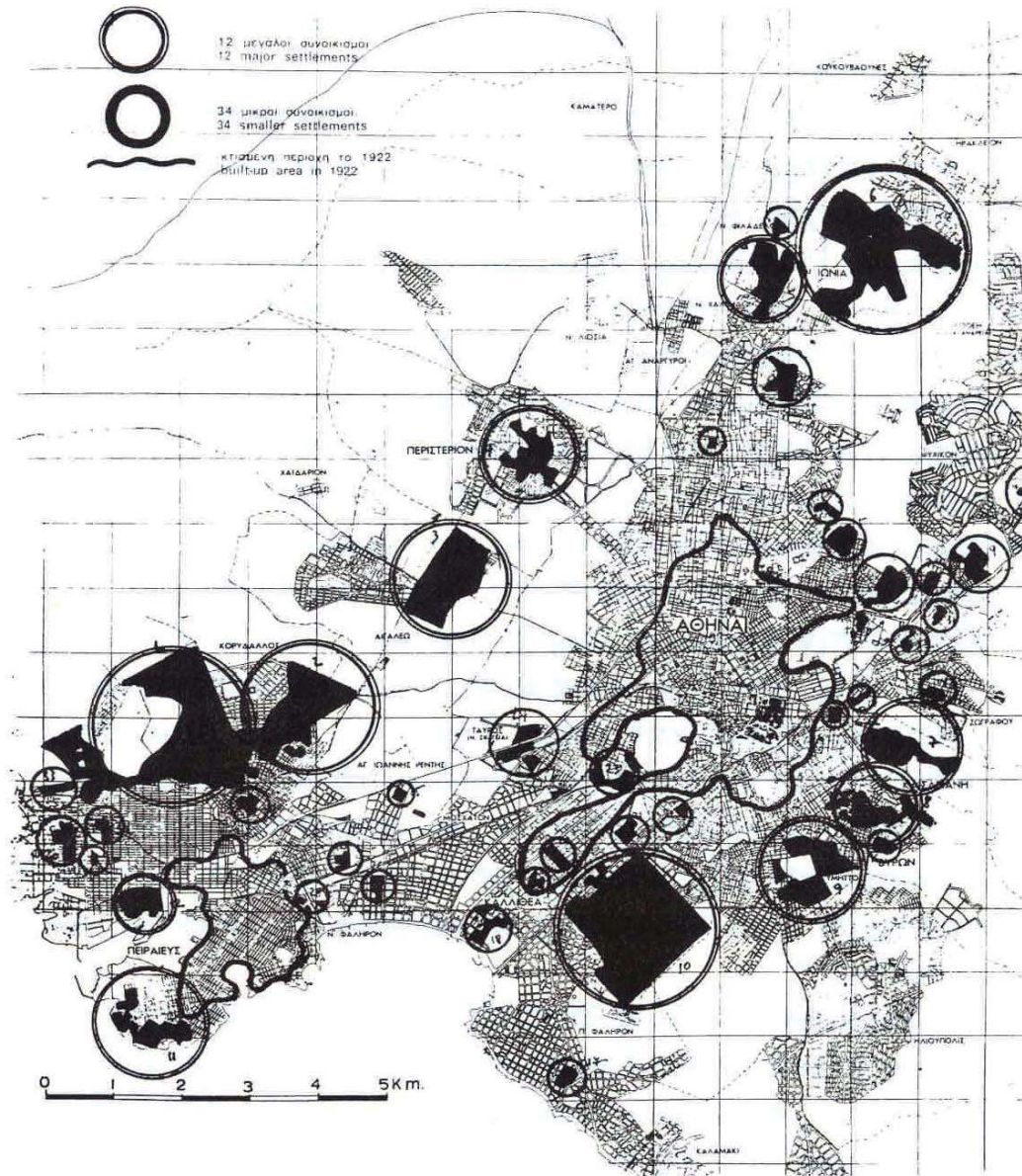
⁶ Λεοντίδου Λ. «Πόλεις τις σιωπής» Αθήνα 1989



Καταυλισμός Προσφύγων.



Προσφυγικά σπίτια στην Κοκκινιά



Οι προσφυγικές συνοικίες.

Πηγή: ΤΕΕ, Η κατοικία στην Ελλάδα.
 ΜερΟΣ Α. Η κρατική δραστηριότητα,
 Αθήνα 1975

Η αστική αποκατάσταση περιλάμβανε μόνο τη στέγαση και όχι τη μέριμνα για εξεύρεση εργασίας και ασχολήθηκε περισσότερο το Υπουργείο Πρόνοιας. Οι πρώτοι αστικοί προσφυγικοί οικισμοί οικοδομήθηκαν σε περιοχές της Αθήνας, όπως στην Καισαριανή, στον Βύρωνα, στην Νέα Ιωνία και στη Κοκκινιά του Πειραιά. Η αστική αποκατάσταση έφτασε τις 27.610 κατοικίες σε 118 συνοικισμούς, με το 43% να οικοδομείται στην Αθήνα⁷. Η δημιουργία των αστικών συνοικισμών, συχνά, δεν συνοδεύονταν από έργα υποδομής και κοινής ωφέλειας. Τα σπίτια των αστικών και αγροτικών συνοικισμών ήταν λιθόκτιστα ή από οπτόπλινθους, υπήρχαν όμως και ορισμένα ξύλινα προκατασκευασμένα. Μερικές οικογένειες προσφύγων, που δεν κατάφεραν να υπαχθούν στην κρατική μέριμνα παροχής στέγης, θα ζήσουν για αρκετά χρόνια σε χαμόσπιτα δημιουργώντας ολόκληρες παραγκουπόλεις στα όρια των πόλεων ή γύρω από τους προσφυγικούς συνοικισμούς.

Η ΕΑΠ διαλύθηκε το 1930 όταν εξαντλήθηκαν οι πόροι, και η αστική κατοικία πέρασε στο Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας. Το κύριο αντικείμενο του ΥΚΠ ήταν η εξάλειψη των "τρωγλών που δημιουργήθηκαν" από τμήματα των προσφύγων (και άλλων) που το κράτος δεν αποκατέστησε μέσω των κοινωνικών προγραμμάτων του (κατασκευή μονώροφων αλλά και πολυώροφων συνοικισμών).

- Μετά τον 2^ο παγκόσμιο πόλεμο

Η κατάσταση μετά την αποχώρηση των γερμανικών στρατευμάτων κατοχής διαμορφώθηκε με ιδιαίζουσες συνθήκες. Με την επικράτηση των αγγλικών στρατευμάτων του Scobie το 1944 έχουμε μια περίοδο, συνέχισης, απροκάλυπτης βίας, συνεργασίας ακόμα και με τους δοσίλογους, αυτή τη φορά από τους "συμμάχους". Την περίοδο εκείνη γύμνωσε ο βόρειος χώρος της Ελλάδας, τόσο από τους βίαια συγκεντρωθέντες στις πόλεις (ενηλίκων και παιδιών), όπως και με εξορίες ή με τους πολιτικούς πρόσφυγες μετά την ήττα του ΔΣΕ. Το 1947 έχουμε περίπου 400.000 εκτοπισμένους πρόσφυγες από τον εθνικό στρατό. Υπολογίζεται σε 15% με 35% του αγροτικού πληθυσμού ανάλογα και την περιοχή. Ενώ στο τέλος του Εμφυλίου πολέμου ο αριθμός αυτός φτάνει τα 706.000 άτομα, στον οποίο δεν

⁷ Πολύζος Ι. «Η εγκατάσταση των προσφύγων του 1922, μια οριακή περίπτωση αστικοποίησης, Αθήνα 1984



Προσφυγικά σπίτια στην Αλεξάνδρας



Καταστροφές από τον Γερμανικό βομβαρδισμό του Πειραιά, Απρίλιος 1941

περιλαμβάνονται οι πολιτικοί πρόσφυγες, μαχητές του ΔΣΕ που κατέφυγαν στις σοσιαλιστικές χώρες.⁸

Παρά τις συνθήκες που επικρατούν, την περίοδο αυτή και λίγο μεταγενέστερα εκπονούνται μια σειρά μελετών απο το Υπουργείο Ανοικοδόμησης, από τις οποίες οι περισσότερες αφορούσαν ανάλυση της έως τότε κατάστασης ή την ανοικοδόμηση των κατεστραμμένων οικισμών.

Σε αυτές τις συνθήκες, το 1954 ιδρύεται ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας. Πρόκειται ουσιαστικά για φορέα κοινωνικής κατοικίας στην χώρα μας, και αποτελούσε το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής μέχρι σήμερα. Οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που σχεδίασε και ανέγειρε ο οργανισμός σε όλη την ελληνική επικράτεια αντιπροσώπευε περίπου το 95% της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα. Είχε απόλυτη οικονομική αυτονομία, δεδομένου ότι οι πόροι του προέρχονταν από τις εισφορές των ίδιων των εργαζόμενων.

Εκείνη την περίοδο, τη δεκαετία του '50, δόθηκε αμέριστη προτεραιότητα στην οικοδομή, και μάλιστα χωρίς κρατικά κεφαλαία. Αυτό φαίνεται σε μια σειρά μέτρα και νόμους που κινούνται σε αυτή την κατεύθυνση, με απαρχή την εξέλιξη του ΓΟΚ το 1955 αλλά και μεταγενέστερα το 1973. Η όλη επιχείρηση στηρίχθηκε στην μέθοδο της "αντιπαροχής" πράγμα που επέτρεψε την γιγάντωση της οικοδομικής δραστηριότητας χωρίς κρατικά κεφαλαία.

Ο νέος Γ.Ο.Κ. του 1955, προσπαθεί να καθορίσει λεπτομερώς το «προϊόν» της κατοικίας, με βασικότερες παρεμβάσεις⁹:

- Εισάγει τον συντελεστή δόμησης
- Θεσπίζει το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, με στόχο την ανάπτυξη των προαστίων
- Ορίζει μια σειρά μέτρων, όπως ότι τα υπόγεια δεν υπολογίζονται στην

⁸ Σαρηγιάννης Γ., «Αθήνα 1830-2000: Εξέλιξη- Πολεοδομία- Μεταφορές», Συμμετρία, Αθήνα 2000

⁹ Φωτίου Θ., «Αρχιτεκτονικά πρότυπα στην σύγχρονη Αθήνα, Η περίπτωση της αστικής πολυκατοικίας, Η μορφολογία της πόλης».



Εργατικές κατοικίες στη Νέα Φιλαδέλφεια. Από τους πρώτους οικισμούς που κατασκευάζει ο Ο.Ε.Κ.

εκμετάλλευση, το δωμάτιο στο δώμα, τις προεξοχές κ.λ.π. που έχουν ως αποτέλεσμα την πριμοδότηση των εργολάβων

- Πριμοδοτεί έμμεσα την ένωση των μεσαιών οικοπέδων με τα γωνιακά, δίνοντας +15% στο συντελεστή κάλυψης
- Καταργεί χρήσιμες διατάξεις θέας και εξαερισμού (π.χ. μείωση των φωταγωγών από 7 τ.μ. σε 0,7 τ.μ.!).

Ο Γ.Ο.Κ. του 1973, πρακτικά, που ψηφίζεται από την δικτατορία με στόχο να βάλει τέρμα στο χάος των πόλεων, είναι ουσιαστικά μια αναδιατύπωση του προηγούμενου, με ελάχιστες ουσιαστικές διαφορές. Το σημαντικότερο είναι ότι παραθέτει και τροποποιεί μια σειρά νόμων οι οποίοι θα παίξουν έναν ιδιαίτερο ρόλο στην μετέπειτα πολεοδόμηση και στο μοντέλο της πολυκατοικίας όπως το βλέπουμε σήμερα.

Κατ' αρχάς, με το Νόμο 395/68 για την αύξηση του συνόλου δόμησης κατά 30%, έχουμε μία άνευ προηγουμένου «πολυκατοικοποίηση» των προαστίων, των μικρών πόλεων, ακόμα και των περισσότερων χωριών. Ο νόμος αυτός, αλλά και η γενικότερη αντίληψη της δικτατορίας για τον δομημένο χώρο, δημιουργεί το πλαίσιο για την εμφάνιση των «ουρανοξυστών» στην Αθήνα. Ο νόμος αυτός, σε συνδυασμό με το ΝΔ 1003/71 περί ενεργού πολεοδομίας, που θεσπίζει σειρά προστατευτικών μέτρων, φορολογικές απαλλαγές, δάνεια, απαλλοτριώσεις κλπ., προς όφελος εταιριών που θα αναλάμβαναν στεγαστικά προγράμματα μεγάλης κλίμακας, ανοίγει ουσιαστικά τον δρόμο στην μαζική παραγωγή πολυκατοικιών.

Αντιπαροχή

Το σύστημα της αντιπαροχής έχει τις αρχές του το 1930, αλλά γνώρισε ραγδαία ανάπτυξη ουσιαστικά από το 1950 και μετά. Η ανάπτυξη του βασίστηκε στο γεγονός ότι συνέβαλε στη διακίνηση κεφαλαίου και στη στέγαση της μεσοαστικής τάξης – και στην οικονομική τόνωση της παράλληλα, χωρίς καμία κρατική δαπάνη. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα οι λαϊκές μάζες να οδηγούνται στην αυθαίρετη δόμηση.

Η πολυκατοικία όπως αυτή διαμορφώθηκε στη σύγχρονη Ελλάδα, σαν θεσμός αλλά και σαν μορφή, ήταν ουσιαστικά ένα δημιούργημα του θεσμού της αντιπαροχής.



Η Αθήνα στις αρχές της δεκαετίας του 1950

Τα αποτελέσματα στη δομή, τη μορφή και τη λειτουργία της πόλης καθώς και στις σχέσεις ιδιοκτησίας στον αστικό χώρο, από τη μακρόχρονη και γενικευμένη εφαρμογή της αντιπαροχής, είναι καθοριστικά, της εξέλιξης της νεοελληνικής πόλης.¹⁰

Η αντιπαροχή αυτή καθ' εαυτή θεσπίζει ουσιαστικά μια σχέση ανταλλαγής – ανεξάρτητα από την νομική μορφή που παίρνει αυτή – μεταξύ του ιδιοκτήτη του οικοπέδου και του εργολάβου. Η σχέση αυτή, παρά το ότι εμφανίζεται με την αρχαϊκή μορφή του αντιπραγματισμού, δηλαδή την ανταλλαγή του οικοπέδου με κτισμένη επιφάνεια, πρέπει να κατανοηθεί ως σχέση εδάφους – κεφαλαίου, δηλαδή ως σχέση με καθαρά κεφαλαιοκρατικό περιεχόμενο. Η αντιπαροχή στην ουσία ενεργοποιεί και ρίχνει στην αγορά μικρά κεφάλαια.

Αρχικά, η εμφάνιση του θεσμού αυτού βασίζεται σε μια σειρά συγκυριακών παραγόντων, όπως οι γενικότερες συνθήκες που επικρατούσαν μετά τον πόλεμο, αλλά και δομικούς, όπως τα χωρικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας και η εξέλιξη τους μέσα στο σύγχρονο αστικό χώρο. Στη συνέχεια, οι παράγοντες αυτοί διαμόρφωσαν ένα περιβάλλον που ευνόησε τη γενίκευση της αντιπαροχής σε όλο τον ελληνικό χώρο και επέτρεψε την τελική επικράτησή της στην αγορά και στον θεσμό της αστικής κατοικίας για τρεις δεκαετίες μετά τον πόλεμο, χωρίς να πάψει, ακόμη και σήμερα να βρίσκει ευρεία εφαρμογή. Η αντιπαροχή υπήρξε παράγωγο αυτών των συνθηκών και λειτούργησε ως ο πλέον πρόσφορος και αποδοτικός τρόπος εισαγωγής της γης και της κατοικίας στην αγορά.

Η εξέλιξη αυτή οδήγησε σε αλλαγή του τρόπου αντιμετώπισης της κατοικίας γενικότερα και σε μια τυποποίηση της με χαρακτηριστικά μαζικής παραγωγής. Παρατηρούμε μια συνολικότερη ομογενοποίηση της ζήτησης και την επικράτηση ορισμένων καταναλωτικών προτύπων στον τομέα της στέγης, όσον αφορά τα κατασκευαστικά αλλά και τα τυπολογικά χαρακτηριστικά και τον βασικό εξοπλισμό της κατοικίας. Ως αποτέλεσμα, τα νέα «ήθη» στον τρόπο κατασκευής διαμορφώνουν και ένα νέο τρόπο έκφρασης της αισθητικής των κτιρίων.

¹⁰ Παπαμίχος Ν., «Αστική κατοικία: από την πολυκατοικία της αντιπαροχής στα αστικά ακίνητα του χρηματιστηρίου», Εισήγηση στο 1^ο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο, Δεκέμβρης 1999



Θεσσαλονίκη, Οδός Ερμού 1930



Θεσσαλονίκη, Οδός Ερμού 2013

Β. Φορείς παραγωγής κατοικίας.

Γίνεται λοιπόν φανερό ότι το κράτος πρέπει να επεμβαίνει για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης στις πόλεις και γίνεται προσπάθεια ώστε να συμμετέχει στην επίλυση τέτοιων προβλημάτων. Η διοικητική μηχανή ούτε είναι επαρκώς επανδρωμένη και ούτε έχει κατάλληλα εκπαιδευτεί. Αντίθετα, πάσχει από δυσκαμψία, συγκεντρωτισμό και σε ορισμένες περιπτώσεις υποφέρει από διαφθορά.

Την περίοδο 1950-1960, η οργανωμένη δόμηση ταυτίζεται τελεσίδικα με την κοινωνική κατοικία που παράγεται από διάφορους φορείς.¹¹

- Το **Υπουργείο Δημοσίων Έργων**, όπου ανήκει η Υπηρεσία Οικισμού και σχετίζεται με τη σύνταξη και έγκριση των ρυθμιστικών σχεδίων και των ευρύτερων οικιστικών περιοχών, τον έλεγχο των οικιστικών προγραμμάτων των διαφόρων οργανισμών και την τεχνική μελέτη και εφαρμογή των προγραμμάτων κατοικίας του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών.
- Το **Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών**, το οποίο έχει υπό την εποπτεία του το Πρόγραμμα Λαϊκής Στέγης και το Πρόγραμμα Αποκατάστασης Παλαιών και Νέων Προσφύγων.
- Ο **Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας**, ο οποίος ελέγχεται από το Υπουργείο Απασχόλησης και έχει σκοπό την εξασφάλιση κατάλληλης κατοικίας στις εργατικές οικογένειες και σε υπαλλήλους που στερούνται ιδιόκτητης κατοικίας και διαβιώνουν σε δυσμενείς συνθήκες.
- **Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών** που έχει σκοπό την εξασφάλιση στέγης στους αξιωματικούς των τριών όπλων, Ξηράς, Θάλασσας και Αέρα.¹²

¹¹ Φιλυπίδης Δ., «Για την Ελληνική πόλη», Θεμέλιο, 1990

¹² Τ.Ε.Ε., «Η κατοικία στην Ελλάδα», 1975

Τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία δανείζουν και καλύπτουν κατά μέσο όρο το 25% των επενδύσεων σε κατοικία είναι:

- Η **Εθνική Κτηματική Τράπεζα** που είναι ο κύριος χρηματοδοτικός φορέας του ιδιωτικού τομέα και διαχειρίζεται δάνεια των δημοσίων προγραμμάτων που παρέχονται για αυτοστέγαση.
- Το **Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων** και το **Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο**, που παρέχουν στεγαστικά δάνεια προς τους μόνιμους κρατικούς λειτουργούς που δεν διαθέτουν ιδιοκτήτη κατοικία.
- Η **Αγροτική Τράπεζα**, η οποία είχε την ευθύνη δανειοδότησης αγροτών, με τραπεζικά κριτήρια.¹³

Ο ένας φορέας σε σχέση με τον άλλον λειτουργεί προσθετικά, δηλαδή έρχεται να επικαλύψει τον άλλον διαφοροποιώντας το έργο του ως προς τους δικαιούχους. Οι δημόσιες επενδύσεις την περίοδο 1970-1977 καλύπτουν μονάχα το 1.5% της συνολικής παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα. Έτσι, γίνεται φανερό ότι δεν μπορούν να παίξουν ουσιαστικό ρόλο στην επίλυση του στεγαστικού προβλήματος. Ο ρόλος τους είναι επικουρικός. Ο αριθμός των δικαιούχων που απολαμβάνουν τέτοιες παροχές είναι ελάχιστος. Ακόμα και με την ίδρυση του αυτοτελή οργανισμού ΔΕΠΟΣ, που θα μπορούσε να βοηθήσει, τελικά βραχυκυκλώνει και σε συνδυασμό με την απόφαση που πάρθηκε, για διακοπή ανέγερσης νέων συγκροτημάτων από τον ΟΕΚ, και οι δικαιούχοι να παίρνουν μόνο δάνεια, η λαϊκή κατοικία σταμάτησε.

Στην Ελλάδα υπήρχαν πολλοί φορείς που ασχολούνται περιπτωσιακά ή μη με το πρόβλημα της κατοικίας. Αξίζει να σημειωθεί ότι η οργανωμένη δόμηση μόνιμης κατοικίας έχει σχεδόν αποκλειστικά περιοριστεί σε οικισμούς φορέων κοινωνικής πρόνοιας (ΟΕΚ, ΔΕΠΟΣ, ΑΟΟΑ). Ο συντονισμός, η χρηματοδότηση καθώς και ζητήματα γραφειοκρατίας ταλαιπωρεί υπαλλήλους αλλά και δικαιούχους. Επίσης πάντοτε υπήρχε διαφορά ανάμεσα στις ανάγκες των κατοίκων και των παροχών που έδινε το κράτος. Το στεγαστικό ζήτημα, για τις λαϊκές οικογένειες, εξακολουθεί να αποτελεί πρόβλημα μέχρι σήμερα, που όχι απλά δεν έχει λυθεί αλλά και με την οικονομική καπιταλιστική κρίση διογκώνεται.

¹³ Τ.Ε.Ε., «Η κατοικία στην Ελλάδα», 1975

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β :

ΑΠΟ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΔΙΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ

Ο Οργανισμός Εργατικής κατοικίας ήταν φορέας κοινωνικής κατοικίας στην χώρα μας. Αποτελούσε το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και ταυτόχρονα τον μεγαλύτερο κατασκευαστικό φορέα κατοικίας, αφού οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που σχεδίαζε και ανέγειρε ο οργανισμός σε όλη την ελληνική επικράτεια αντιπροσώπευε το 95% περίπου της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα.¹⁴

Ο Ο.Ε.Κ. ήταν Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, εποπτευόμενο από το υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Απασχόλησης. Ιδρύθηκε το 1954, με σκοπό τη στεγαστική αποκατάσταση των άστεγων εργατοϋπαλλήλων της χώρας. Υπήρξε από τα ιδρυτικά μέλη του CECODHAS (Ευρωπαϊκή Επιτροπή Συντονισμού Κοινωνικής Κατοικίας), στα τέλη της δεκαετίας του 1980, με ενεργό παρουσία στους κόλπους του, διοργανώνοντας συναντήσεις και διασκέψεις του φορέα στην Ελλάδα.

Ο οργανισμός είχε απόλυτη οικονομική αυτονομία, δεδομένου ότι οι πόροι του προέρχονταν από

- τις εισφορές των ίδιων των εργαζόμενων, με το 1% των αποδοχών τους,
- τις εισφορές των εργοδοτών, με ποσοστό από 0,5% έως 0,75% επί των αποδοχών των εργαζόμενων που απασχολούσαν, ανάλογα με τη νομοθεσία την εκάστοτε χρονική περίοδο
- την πρόσοδο της περιουσίας του (ενοίκια, τόκοι, κ.α.)
- τις δόσεις που καταβάλουν οι δικαιούχοι που τους είχαν καταβληθεί δάνεια.



Εργατικές κατοικίες στην Λευκάδα

¹⁴ Ο.Ε.Κ., «Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας», *Ενημερωτική Μπροσούρα*

Δικαιούχοι ήταν¹⁵:

- Όλοι οι εργατοϋπάλληλοι, Έλληνες ή μετανάστες, που συνδέονταν με σχέση ιδιωτικού δικαίου με τον εργοδότη τους, ήταν ασφαλισμένοι σε κάποιον από τους φορείς κύριας ασφάλισης μισθωτών και αμοιβές των οποίων παρακρατούνται υποχρεωτικά εισφορές υπέρ Ο.Ε.Κ.
- Οι υπάλληλοι Νομικών προσώπων Δημόσιου Δικαίου και φορέων του ευρύτερου Δημόσιου τομέα που εισφέρουν υπέρ Ο.Ε.Κ.
- Οι συνταξιούχοι των παραπάνω κατηγοριών.

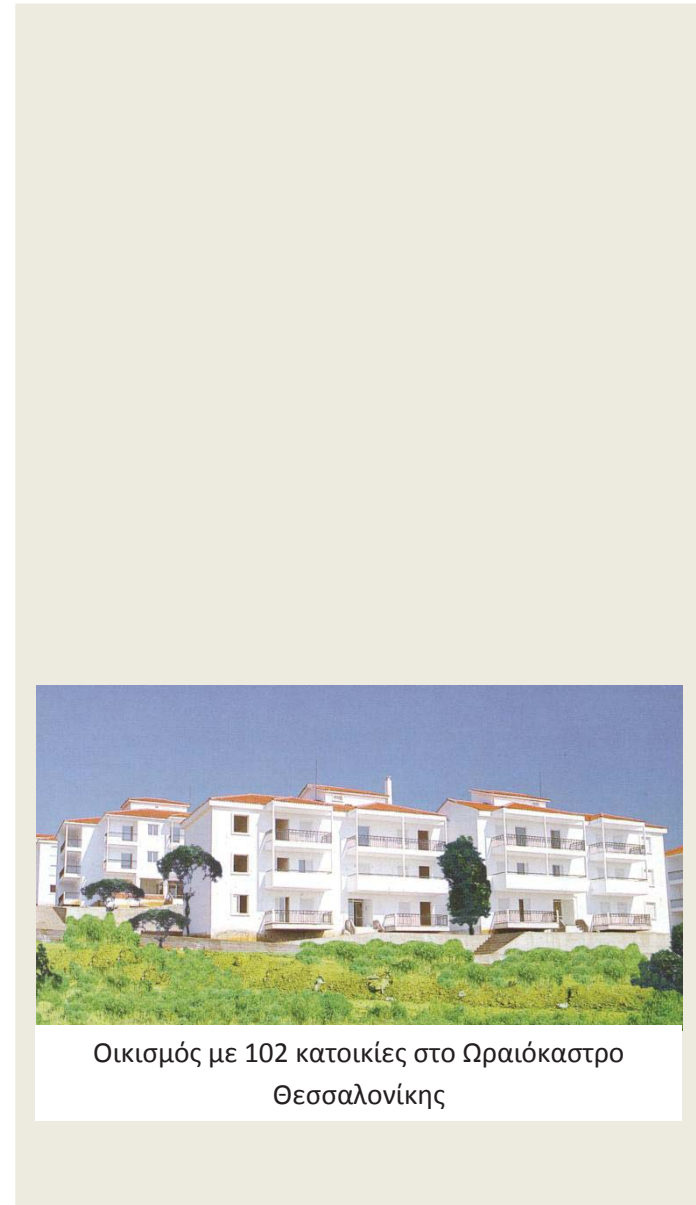
Για να τύχαινε στεγαστικής συνδρομής, ο δικαιούχος θα έπρεπε να μην διέθετε ιδιόκτητη κατοικία ή άλλα περιουσιακά στοιχεία αρκετά ώστε να ικανοποιούσαν τις στεγαστικές του ανάγκες, και επιπλέον, να είχε πραγματοποιήσει ορισμένο αριθμό ημερών εργασίας, που ποικίλει ανάλογα με τη σύνθεση της οικογένειάς του (έγγαμος, αριθμός παιδιών). Μειωμένες προϋποθέσεις απαιτούνταν για άτομα με αναπηρίες, τις μονογονεϊκές οικογένειες, τους κατοίκους των παραμεθόριων περιοχών και τα νέα ζευγάρια.

Για τη στεγαστική αποκατάσταση των δικαιούχων του ΟΕΚ εφαρμόζονταν ποικίλες μορφές στεγαστικής συνδρομής, όπως¹⁶:

- παραχώρηση έτοιμης κατοικίας σε οικισμούς που είχε ανεγείρει ο οργανισμός, όπου οι δικαιούχοι αποπλήρωναν το κόστος της κατασκευής των κατοικιών, στο οποίο περιλαμβανόταν μικρό μέρος του κόστους των έργων υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, μέσα σε 20 χρόνια,
- Δάνεια για αγορά ή ανέγερση πρώτης κατοικίας από τραπεζικά κεφάλαια, 15ετούς διάρκειας, με διπλή επιδότηση από το Δημόσιο και τον ΟΕΚ. Ενδεικτικά με τιμές επιτοκίων στο 2,52%, τα τελικά επιτόκια, μετά την

¹⁵ Ο.Ε.Κ., «Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας», *Ενημερωτική Μπροσούρα*

¹⁶ Ο.π.



Οικισμός με 102 κατοικίες στο Ωραιόκαστρο
Θεσσαλονίκης

επιδότηση, ήταν από 0,88% (για τον άγαμο) έως 0% για οικογένειες με τρία παιδιά και πάνω.

- Δάνεια για επισκευή, επέκταση ή αποπεράτωση υπάρχουσας κατοικίας χορηγούμενα αποκλειστικά από πόρους του ΟΕΚ, που εξοφλούνταν σε 15 ή 20 χρόνια
- Επιδότηση ενοικίου σε δικαιούχους τρίτης ηλικίας και μεμονωμένα άτομα ή οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα.

Η έννοια του όρου "κοινωνική κατοικία" για τον Ο.Ε.Κ. διευκρινιζόταν ως "...η πληρούσα προσδιορισμένων προδιαγραφών τόσο από άποψη κατασκευής όσο και επιφάνειας, που προσφέρεται σε προσδιορισμένες περιοχές πολεοδομικού ενδιαφέροντος, τεχνικής και κοινωνικής υποδομής και είναι χαμηλής αξίας, ανταποκρινόμενης προς τη δυνατότητα αποκτήσεως της από τις οικογένειες χαμηλής εισοδηματικής τάξης, οι οποίες θα μπορούσαν να αντιμετωπίσουν την αποπληρωμή μέσω ενός ποσοστού από το εισόδημα τους, που δεν θα υπερβαίνει το 15%".¹⁷ Από τον ορισμό αυτό, προδίδονται οι περιορισμένες δυνατότητες στεγαστικής πολιτικής του ΟΕΚ. Ακόμα και αν όλοι οι δικαιούχοι κατάφερναν να έπαιρναν στεγαστικό δάνειο ή έτοιμη κατοικία, ο αριθμός αυτός θα ήταν ένα μικρό ποσοστό σε σχέση με εκείνους που θα είχαν επιτακτική ανάγκη για στέγη. Ουσιαστικά ο ΟΕΚ δεν απευθύνόταν σε ένα μεγάλο κομμάτι των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων, που δεν μπορούσε να εξασφαλίσει αποτελεσματικά την αποπληρωμή του δανείου που παραχωρούσε. Έτσι απεκλείει το κομμάτι εκείνο που είχε τις μεγαλύτερες ανάγκες.

Από τον Οργανισμό γινόταν μια προσπάθεια ώστε το δυναμικό των συγκροτημάτων που κτίζονταν να είναι ανάλογο του αριθμού των δικαιούχων σε κάθε πόλη. Αυτό φαίνεται και από το γεγονός ότι σε μικρότερα αστικά κέντρα τα ανεγειρόμενα συγκροτήματα είναι της τάξεως των 10 με 40 στρεμμάτων, ενώ στα μεγαλύτερα κέντρα πολλές φορές ξεπερνάει και τα 100 στρέμματα. Ταυτόχρονα είχε καταβληθεί προσπάθεια ώστε, οι εκτάσεις που αγόραζε ο Οργανισμός να μπορούσαν να καλύψουν τις ανάγκες μέσα στις πόλεις με

¹⁷ Φιλιππίδης Δ., «Σχεδιασμός περιοχών κατοικίας», Ε.Μ.Π., Αθήνα 1979



Κατοικία στο Ολυμπιακό Χωριό

βιώσιμες αυτοτελείς μονάδες ανεκτού μεγέθους ώστε να αποφεύγονταν στο μέλλον σποραδικά μικρά συγκροτήματα.

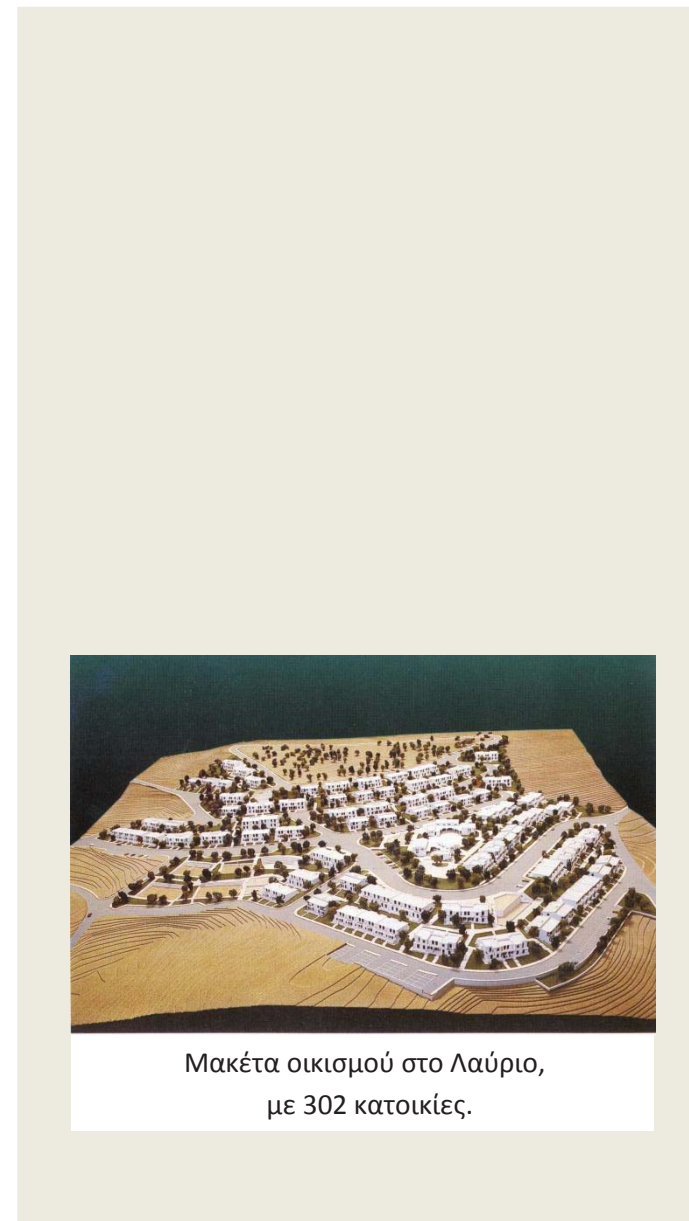
Συνολικά ο ΟΕΚ είχε προσφέρει ιδιόκτητη στέγη περίπου σε 700.000 οικογένειες. Στις 100.000 από αυτές παραχώρησε έτοιμη κατοικία σε κάποιον οικισμό, σε 362.000 δόθηκε δάνειο για αγορά ή ανέγερση πρώτης κατοικίας και περίπου 238.000 πήραν δάνειο επισκευής, επέκτασης ή αποπεράτωσης κατοικίας. Κατά μέσο όρο παρέδιδε περί τις 1500 νέες κατοικίες ετησίως. Ακόμη κάθε χρόνο περίπου 100.000 οικογένειες, με χαμηλά εισοδήματα, λάμβαναν επιδότηση ενοικίου, ελαφρύνοντας σημαντικά τις οικογενειακές δαπάνες.¹⁸

Επιπλέον από το θεσμικό πλαίσιο, είχε κατοχυρωθεί για τον ΟΕΚ το δικαίωμα να αναλαμβάνει, σε συνεργασία με άλλους δημόσιους φορείς, την ανέγερση οικισμών και για ομάδες πληθυσμού που δεν ήταν δικαιούχοι του. Δίνοντας έτσι τη δυνατότητα αξιοποίησης της εμπειρίας του ΟΕΚ. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η ανέγερση, σε συνεργασία με το Δήμο Σοφιάδων, πιλοτικού προγράμματος κατοικιών για 150 οικογένειες Ρομά στην περιοχή της Θεσσαλίας.

Παρόλα αυτά, όπως προαναφέρθηκε, το κύριο πρόβλημα που αντιμετώπιζε ο ΟΕΚ ήταν η αδυναμία του να ανταποκριθεί στη ζήτηση για έτοιμη κατοικία. Ο ρυθμός παραγωγής είχε εξαρτηθεί από τον ρυθμό απόκτησης αστικής γής και από το κόστος της. Η απόκτηση κατάλληλης γής καθόριζε μακροχρόνια και τη δυνατότητα της πραγματοποίησης οργανωμένης ανάπτυξης, ενώ βασικό ρόλο παίζε και ο ρυθμός παραγωγής της κατασκευής, που ήταν σχετικά αργός. Έτσι ο οργανισμός εφάρμοσε το καθεστώς της κλήρωσης, που είναι ακόμη μια απόδειξη της έλλειψης κατικής ακόμα και για τους δικαιούχους.

Για την επιλογή και την απόκτηση της κατάλληλης έκτασης, σύμφωνα με το καταστατικό του Οργανισμού, θα έπρεπε να διενεργηθεί διαγωνισμός από την τοπική

¹⁸ Ο.Ε.Κ., «Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας», *Ενημερωτική Μπροσούρα*



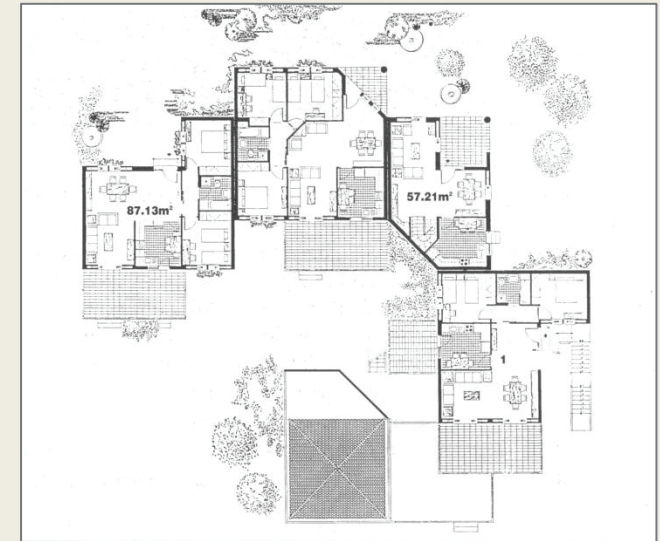
επιτροπή, που ήταν υπεύθυνη για την αντικειμενικότητα των τιμών, και στη συνέχεια ο οργανισμός με δική του επιτροπή εξέταζε την καταλληλότητα της έκτασης. Το ΔΣ αποφάσιζε σχετικά και η απόφαση έπαιρνε οριστική έγκριση από το Υπουργείο. Για να επιτευχθεί επάρκεια φτηνής γής, οι εκτάσεις προέρχονταν είτε από περιουσία του Δημοσίου, είτε από απαλλοτριώσεις, είτε είχε προκύψει από επίταξη ή δωρεά.

Οι εκτάσεις που υλοποιούνταν οι οικισμοί, συχνά είτε περιβάλλονταν από ασυμβίβαστες χρήσεις είτε αποτελούσαν νησίδες σε τυχαία θέση, μορφή και διάταξη. Έτσι βλέπουμε, σε ορισμένες περιπτώσεις, ρυμοτομικές και ογκοπλαστικές δομές που από μόνες μπορεί να είναι ενδιαφέρουσες, να έχουν συγκροτημένες αρχές, αλλά δεν συνδέονται ομαλά με τον υπάρχον ιστό της πόλης. Ως αποτέλεσμα αυτού, έχουμε όρια οικισμών να αγγίζουν αμήχανα τις γύρω περιοχές, οι οποίες αναπτύσσονται με διαφορετικούς κανόνες τόσο στη γεωμετρία των όγκων όσο και στην διάταξη ή στις χρήσεις.

Γενικά πάντως στους οικισμούς του Οργανισμού τηρούνται κάποιες πολεοδομικές αρχές όπως ο διαχωρισμός κινήσεων, διαμόρφωση δικτύου κοινόχρηστων χώρων, στο οποίο εντάσσονται πλατείες, παιδικές χαρές κ.α., εξασφάλιση επαρκούς ηλιασμού και φωτισμού, οργάνωση των κατοικιών σε γειτονιές, η δημιουργία χώρων πρασίνου. Σε πολλές περιπτώσεις όμως στα συγκροτήματα του ΟΕΚ, η σχετικά καλή διαμόρφωση κτιρίων και ανοιχτών χώρων στο επίπεδο του σχεδιασμού δεν μπορεί να υπερβεί τα καθοριστικά αρνητικά δεδομένα του κοινωνικού ιστού.

ΜΕΛΕΤΗ-ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ ΤΟΥ ΟΕΚ.

Για να μπορέσουμε να μελετήσουμε-αναλύσουμε καλύτερα το έργο του ΟΕΚ είναι χρήσιμο να κάνουμε ένα χρονικό διαχωρισμό. Αυτό είναι σκόπιμο διότι παρατηρούμε διαφοροποιήσεις στο έργο του, ανάλογα με τις εκάστοτε συγκυρίες που επικρατούν σε κοινωνικό, οικονομικό και νομοθετικό επίπεδο της χώρας, αλλά και στον ίδιο τον Οργανισμό, εκσυγχρονισμός που υπήρξε, οικονομική κατάσταση, αλλά και στο ανθρώπινο δυναμικό του.



Οικισμός στην Καλαμίτσα Καβάλας,
με 91 κατοικίες

Ο διαχωρισμός θα γίνει σε πέντε περιόδους. Η πρώτη είναι από το 1954 μέχρι το 1974, η οποία θα επιμεριστεί σε τρεις υποπεριόδους, από το 1954 μέχρι το 1959, από το 1960 μέχρι το 1966 και από το 1967 μέχρι το 1974. Η δεύτερη περίοδος από το 1975 μέχρι το 1981. Η τρίτη από το 1982 μέχρι το 1990. Η τέταρτη από το 1991 μέχρι το 2000 και η τελευταία από το 2001 μέχρι το 2012.

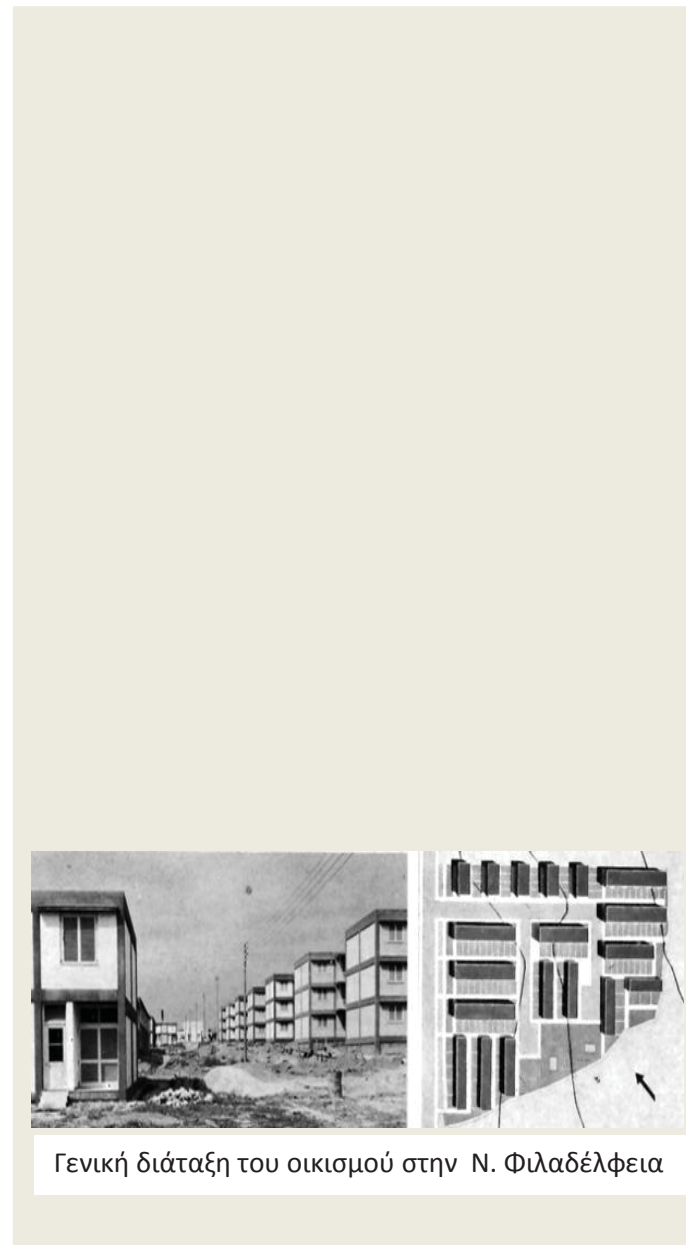
- **1^η περίοδος: 1954-1974**

- 1^η υποπερίοδος 1954-1960**

Την πρώτη αυτή περίοδο, το εισόδημα του οργανισμού ήταν περιορισμένο, ήταν βασικά από τη συμβολή του 1% των μισθών των εργαζομένων. Ως αποτέλεσμα αυτού ο οργανισμός κατασκευάζει κατοικίες με ελάχιστο εξοπλισμό, και παρέχει μικρά άτοκα δάνεια για την επισκευή, επέκταση ή ολοκλήρωση των κατοικιών, αποκλειστικά από τα δικά του κεφάλαια.

Η δραστηριότητα του ΟΕΚ σε αυτή την περίοδο εστιάζεται στα αστικά κέντρα, που η ανάγκη για κατοικία είναι μεγάλη, αλλά και γιατί παράλληλα δεν έχει αναπτυχθεί ο ίδιος ο Οργανισμός ώστε να μπορεί να επεκτείνει την δράση του και στην επαρχία. Παρόλα αυτά γίνονται κάποια περιορισμένα έργα στην επαρχία, όπου βλέπουμε διαφοροποιήσεις, ακόμα και στα υλικά που χρησιμοποιήθηκαν, όπως η πέτρα ως δομικό στοιχείο.

Οι περιοχές οι οποίες χτίστηκαν κατά τη διάρκεια των πρώτων χρόνων ύπαρξης του Οργανισμού ουσιαστικά απεικονίζουν την πιεστική ανάγκη, ιδιαίτερα έντονη μετά τον πόλεμο, να παρέχει σπίτια στις οικογένειες. Στα συγκροτήματα του Οργανισμού παρατηρείται υψηλό ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων. Όπου, τα διάφορα δωμάτια των κατοικιών, κυρίως τα δωμάτια "υποδοχής", είναι μικρά επειδή όλη η προσοχή είχε επικεντρωθεί στο να στεγάσουν ένα μεγάλο αριθμό από ανθρώπους, και γι αυτό έχτιζαν όσα περισσότερα υπνοδωμάτια ήταν δυνατόν. Συνεπώς βλέπουμε η αναλογία ανθρώπων



Γενική διάταξη του οικισμού στην Ν. Φιλαδέλφεια

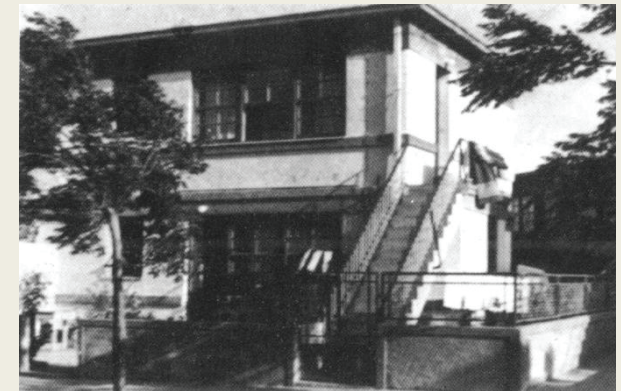
ανά σπίτι είναι πολύ ψηλή. Η απογραφή του 1961 δείχνει τις δυσμενείς συνθήκες κατοίκησης για ένα σημαντικό μέρος του πληθυσμού. Ο δείκτης ατόμων ανά δωμάτιο είναι 1.47, ο υψηλότερος της Ευρώπης. Αποτέλεσμα αυτού, ήταν οι οικογένειες να καταλήγουν να επεκτείνουν τα σπίτια τους προς τον υπαίθριο χώρο (οι βεράντες έγιναν δωμάτια, προσθήκες έγιναν χωρίς καμία οικοδομική άδεια κλπ.).

Τροποποιήσεις και αλλαγές στον αρχικό σχεδιασμό, εκτός από τις επεκτάσεις που προαναφέρθηκαν, έχουμε σε πολλές περιπτώσεις. Κύρια αιτία ήταν η προσπάθεια διαφοροποίησης των συγκροτημάτων, από τους κατοίκους, από τα συνήθη πρότυπα, που είχαν συνδεθεί αρνητικά στην συνείδηση του κόσμου. Έτσι, αλλάζουν ουσιαστικά την μορφή των συγκροτημάτων. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της Ν. Φιλαδέλφειας όπου τα δώματα μετατράπηκαν σε στέγες.

Η περίοδος αυτή σημαδεύεται από έντονες διαφωνίες ανάμεσα στους αρχιτέκτονες του Οργανισμού, όπως ο Α. Κωνσταντινίδης, και τη διοίκηση. Η διαφωνία αυτές εστιάζονται στο γεγονός ότι οι αρχιτέκτονες θεωρούσαν ότι το έργο του Οργανισμού έπρεπε να είχε πιο ολόπλευρα χαρακτηριστικά. Θεωρούσαν δηλαδή ότι το έργο του ΟΕΚ δεν μπορούσε να είναι απλά η παράδοση κάποιων κατοικιών, με κριτήρια μόνο το αριθμητικό αλλά και η ποιότητα τους. Έτσι κύρια ζητήματα διαφωνιών ήταν η μελέτη και διαμόρφωση των όψεων, τα χρώματα των συγκροτημάτων, αλλά και η διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων.

Αποκαλυπτικές είναι οι αναφορές του Α. Κωνσταντινίδη προς την διοίκηση, για το συγκεκριμένο θέμα. Στις 25.8.55 αναφέρει *“Το ΔΣ... είχε να επιβάλει κατά την εκτέλεση των έργων διαφόρους τροποποιήσεις, παρεμβαίνον παραμορφωτικώς, εν απουσία ή αγνοία των υπευθύνων μελετών. Κατά αυτόν τον τρόπον απεφασίσθη τελικώς η ελλάττωσι του πλάτους των παραθύρων κατά 30 εκ, εις τα παράθυρα των 3φων πολυκατοικιών Ν. Φιλαδέλφειας, προς πλήρη παραμόρφωσι των όψεων. Κατά την ίδια τακτική απεφασίσθη η κατάργησι των υπόστεγων των κατοικιών τύπου 208....”*¹⁹ Αντίστοιχα για τους εξωτερικούς

¹⁹ Κωνσταντινίδης Α., Περιοδικό «Αρχιτεκτονική», Έτος Α', Αριθ. 3, Μάιος- Ιούνιος, 1957



Το συγκρότημα της Ν. Φιλαδέλφειας Ι, στα μέσα της δεκαετίας του 1950

χρωματισμούς αναφέρει: *“Η προσπάθεια να βάζονται οι εξωτερικοί τοίχοι σε τρία βασικά χρώματα (κόκκινο, κίτρινο και μπλέ) συνδυασμένα με την διάταξη των τοίχων, με τη γραμμικότητα του σκελετού που πρόβαλε φανερός... για να διαφοροποιούνται τα σχήματα και οι όγκοι... σκόνηαψε στην πιο κοντόφθαλμη και πιο φτωχοπροδρομική αντίρρηση: «μήπως έτσι χρωματιστά τα σπίτια είναι ΠΑΡΑΚΑΤΙΑΝΑ;»²⁰ Το ΔΣ του ΟΕΚ αποφάσισε να βάζει τα κτίρια με μόνο ένα χρώμα. Με όλες αυτές τις διαφωνίες στις 28.1.57 υπέβαλε την παραίτηση του.*

Η άποψη του Α. Κωνσταντινίδη για το ζήτημα της κατοικίας όπως ο ίδιος αναφέρει ήταν: *“η άνετη και υγιεινή κατοικία έγινε ένα είδος πρώτης ανάγκης”, “η κατοικία δεν είναι μόνο ένα στέγαστρο, ούτε μονάχα μια επένδυση για τον άνθρωπο. Οφείλει να ικανοποιεί, έξω από τις υλικές ανάγκες του σώματος, και τις συναισθηματικές και ψυχικές χρείες του ανθρώπου”. Επίσης γράφει ότι “το πρόβλημα δεν περιορίζεται στην κατασκευή μιας άνετης και υγιεινής κατοικίας μόνον. Η ζωή δεν αναπτύσσεται μονάχα μέσα στους κλειστούς χώρους της κατοικίας. Ή, πιο καλά, δεν αναπτύσσεται άνετα και υγιεινά όταν το περιβάλλον όπου κατασκευάζεται η κατοικία δεν είναι και αυτό άνετο και υγιεινό. Για αυτό όταν συνθέτουμε τους χώρους μιας κατοικίας, συνθέτουμε και τον γενικό χώρο όπου αυτή θα τοποθετηθεί και υπολογίζουμε τις αποστάσεις που θα έχουν τα διάφορα χτίσματα μεταξύ τους, τους δρόμους, τις πλατείες κυκλοφορίας, τους κήπους για τα παιδιά.”²¹*

Παρά τα σοβαρά προβλήματα που υπάρχουν στον ΟΕΚ, αλλά και την πιεστική κατάσταση μετά τον πόλεμο για κατοικία, τα συγκροτήματα εκείνης της περιόδου διατηρούν αρχές και ποιότητες που είναι ζητούμενο σήμερα. Διατηρούν ανθρώπινη κλίμακα, με σχετικά χαμηλό ύψος και πρόβλεψη για “εκτόνωση” των κατοίκων στον υπαίθριο χώρο. Δίνεται προτεραιότητα στον πεζό, με πεζοδρομήσεις δρόμων ανάμεσα στους “στίχους” των συγκροτημάτων, και φύτευση στους αντίστοιχους χώρους.

²⁰ Κωνσταντινίδης Α., Περιοδικό «Αρχιτεκτονική», Έτος Α', Αριθ. 3, Μάιος- Ιούνιος, 1957

²¹ Κωνσταντινίδης Α., Περιοδικό «Αρχιτεκτονική», Έτος Α', Αριθ. 2, Μάρτιος- Απρίλιος, 1957

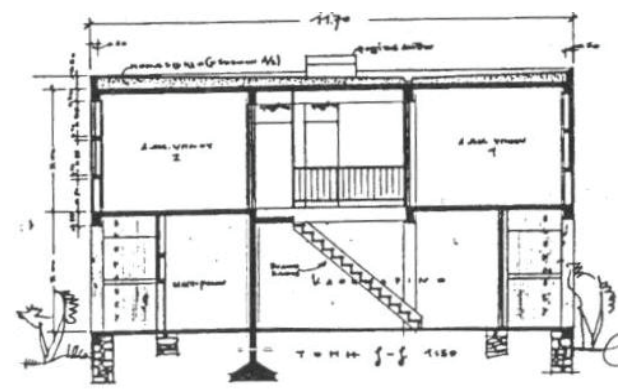
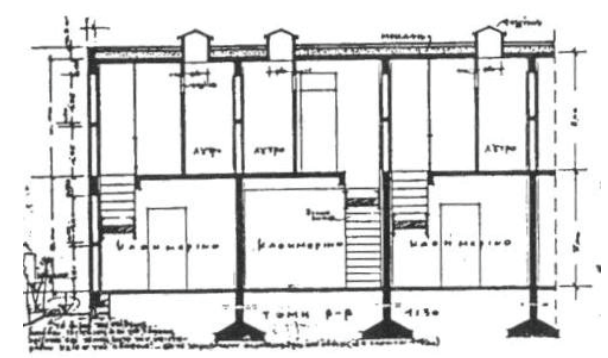
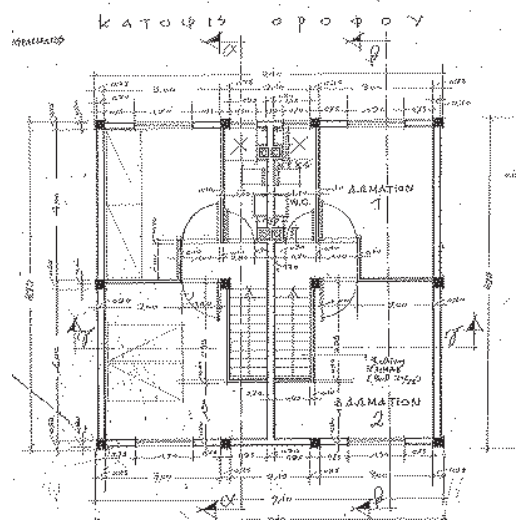
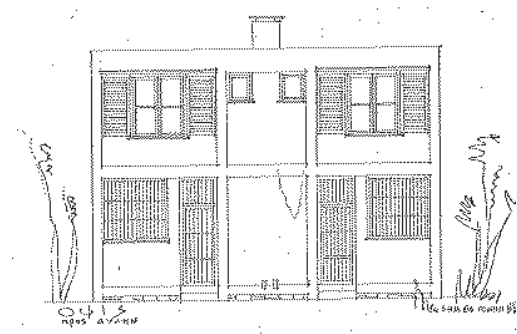
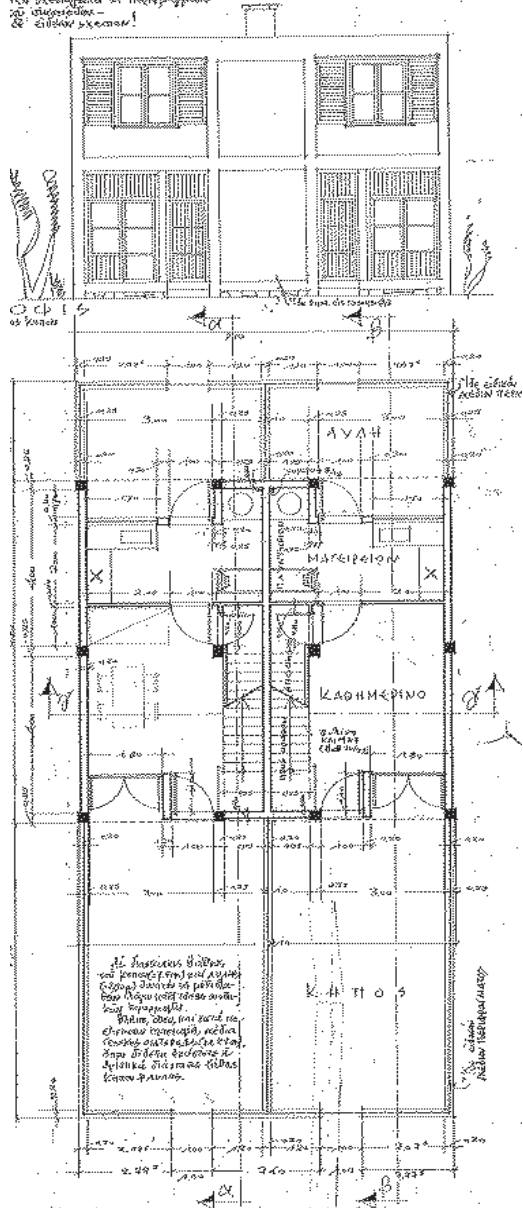


Πεζόδρομοι ανάμεσα στα συγκροτήματα



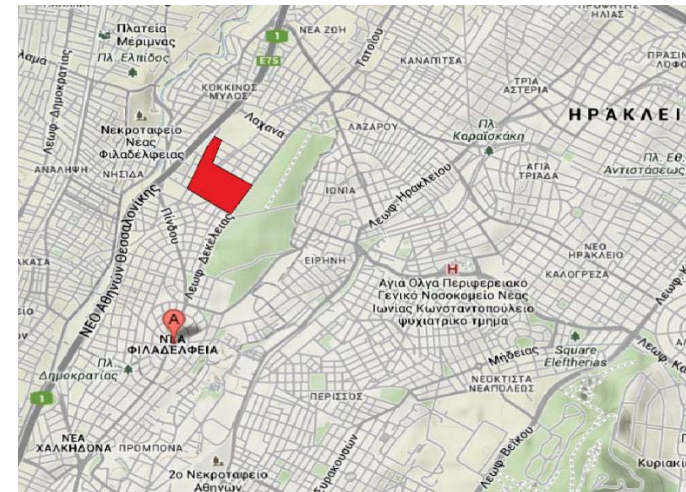
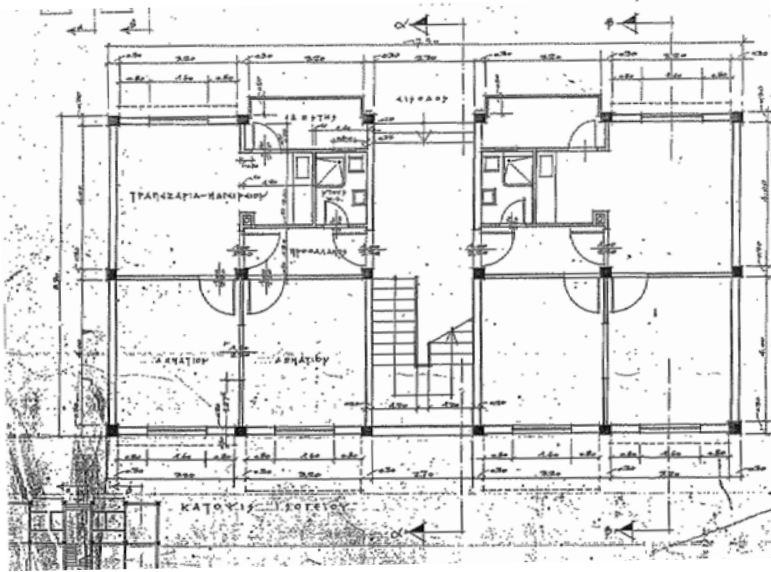
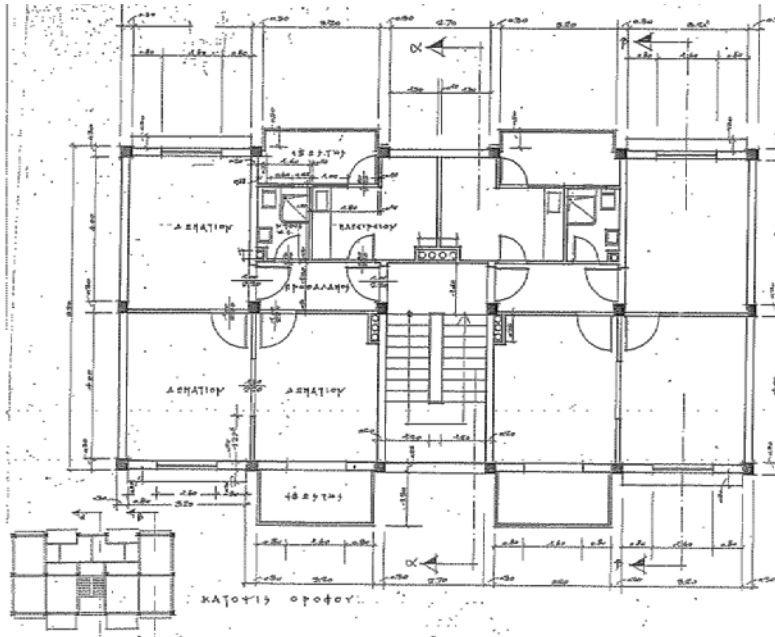
Η σημερινή κατάσταση του συγκροτήματος στην Ν. Φιλαδέλφεια

Σημείωση
 για διατάξεις ή προσαρμογές
 σε υπαρχόντων
 ή άλλων κτιρίων



ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 208

ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 201



ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΣΤΗΝ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ

2^η υποπερίοδος 1961-1966

Με την πάροδο του χρόνου ο Οργανισμός εξελίσσεται, με αποτέλεσμα η δραστηριότητα του να είναι πιο πλούσια. Οι οικισμοί είναι μεγαλύτεροι, σχεδιάζει συγκροτήματα σε περισσότερες περιοχές, και τα συγκροτήματα αυτά είναι μεγαλύτερα σε μέγεθος, στην προσπάθεια κάλυψης των αναγκών που υπάρχουν. Τα μεγαλύτερα συγκροτήματα είναι απόρροια της πολιτικής που εφαρμόζει ο ΟΕΚ, της εξάντλησης του Σ.Δ.

Επίσης γίνεται προσπάθεια ώστε η αναλογία ατόμων ανά δωμάτιο να βελτιωθεί. Αυτό πιστοποιείται και από τον δείκτη ατόμων ανά δωμάτιο, σύμφωνα με την καταγραφή του 1971, που φτάνει στο 1.19, που είναι αποτέλεσμα της στεγαστικής πολιτικής του κράτους σε συνδυασμό με την ιδιωτική πρωτοβουλία που αναπτύσσεται την δεδομένη χρονική περίοδο.

Χαρακτηριστικό της περιόδου είναι ότι στους οικισμούς, εκτός από τη διαφοροποίηση στο μέγεθος, βλέπουμε να τα διέπουν και κάποιες άλλες αρχές. Βλέπουμε καινοτομίες, όπως καταστήματα στα ισόγεια των κτιρίων, πρόβλεψη για Δημοτικά σχολεία (Υποχρεωτική εκπαίδευση), καθώς αλλαγές και στην διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου, με χώρους άθλησης (γήπεδα), κτλ.

3^η υποπερίοδος 1967-1974

Ουσιαστικά αναφερόμαστε σε μια περίοδο όπου σημαδεύεται από την δικτατορία και την πολιτική που υλοποιεί. Ως αποτέλεσμα αυτού έχουμε σοβαρές επιπτώσεις στο έργο του ΟΕΚ.

Το δικτατορικό καθεστώς είχε την πρόθεση να ελαττώσει το πρόγραμμα οικοδόμησης, με το επιχείρημα της παύσης δημιουργίας των λεγόμενων "γκέτο", που έθεταν σε κίνδυνο την εξουσία του καθεστώτος. Ταυτόχρονα πριμοδότησε την ιδιωτική πρωτοβουλία.



Αθλητικές εγκαταστάσεις στα συγκροτήματα

Η Τεχνική Υπηρεσία του Οργανισμού έκανε σημαντικές προσπάθειες να ανανεώσει τα αρχιτεκτονικά σχέδια σχετικά με τα υλικά και τη σχεδίαση των διάφορων δωματίων μέσα στα σπίτια και τη χρησιμοποίηση υψηλών προτύπων στις μελέτες του αστικού σχεδιασμού, για να αποτρέψει την αναστολή του οικοδομικού προγράμματος.²² Μια θετική προσπάθεια, που σε αρκετές περιπτώσεις όμως, παρέμεινε πρόθεση και όχι εφαρμογή στην πράξη.

Το 1972, το πρόγραμμα οικοδόμησης, είχε πραγματικά ανασταλεί βάσει του Νόμου 1138/72, ο οποίος καθιερώνει τη χορήγηση των συνδυασμένων δανείων μέσα από το τραπεζικό σύστημα, ενώ, την ίδια στιγμή, απαγόρευε την απόκτηση οποιωνδήποτε νέων σχεδίων από τον Οργανισμό και το κτίσιμο νέων κατοικήσιμων περιοχών, εκτός από πολύ λίγες ελάχιστες περιπτώσεις.

Με αυτόν τον τρόπο, αυτός ο νόμος που εισήχθη από την δικτατορία, ουσιαστικά μεταμόρφωσε τον ΟΕΚ σε δανειοδοτικό σώμα, προφανώς επειδή αυτό εξυπηρετούσε καλύτερα τους στόχους εκείνων που κυβερνούσαν στον τομέα της κατοικίας.

Η στασιμότητα στο πρόγραμμα οικοδόμησης μεταξύ των 1970 και 1975 δεν απέτρεψε την Τεχνική Υπηρεσία από τη συνέχιση των μελετών και, προς το τέλος εκείνης της περιόδου, εξέτασε ακόμη και νέους τύπους 8 ορόφων και 12 ορόφων συγκροτημάτων με διαμερίσματα που εντούτοις, κτίστηκαν σε περιορισμένη κλίμακα λόγω των λειτουργικών προβλημάτων που προέκυψαν.

Τέτοιο παράδειγμα αποτελεί το συγκρότημα κατοικιών στον Δήμο Αμαρουσίου, όπου έχουμε μια πιο ελεύθερη διάταξη των πολυκατοικιών σε ένα οικόπεδο 49.000τμ με μεγάλους ελεύθερους και κοινόχρηστους χώρους ανάμεσα τους. Εκεί στεγάστηκαν 2.200 κάτοικοι σε 380 διαμερίσματα. Τα προβλήματα όμως που εντοπίζονται, σύμφωνα και με την μαρτυρία των κατοίκων, είναι πολλά και καθιστούν την διαβίωση στους χώρους αυτούς δυσμενή. Σοβαρότερο είναι το πρόβλημα της έλλειψης ανελκυστήρων, που παρατηρείται

²² Ο.Ε.Κ., Μπροσούρα στα πλαίσια του Διεθνούς Έτους Στέγασης, 1987



Οι πολυώροφες εργατικές κατοικίες στο Μαρούσι, στα μέσα της δεκαετίας του 1970

στα τετραώροφα κτίρια, με αποτέλεσμα να δυσκολεύει την καθημερινότητα των κατοίκων, πόσο μάλλον των ηλικιωμένων. Αντίθετα στα οκταώροφα υπήρχε η αντίστοιχη πρόβλεψη. Επίσης σοβαρά προβλήματα υπάρχουν με την έλλειψη θερμομονώσεων και υγρομονώσεων, καθώς και η κακή ποιότητα κουφωμάτων. Τέλος σοβαρή αδυναμία των συγκεκριμένων πολυώροφων συγκροτημάτων είναι η μη άμεση πρόσβαση στους κοινοχρήστους χώρους, δεν υπάρχει η αντίστοιχη εκτόνωση των κατοίκων σε αυτούς, με αποτέλεσμα να μαραζώνουν, σε συνδυασμό δηλαδή με την κακή συντήρηση και την έλλειψη φροντίδας.

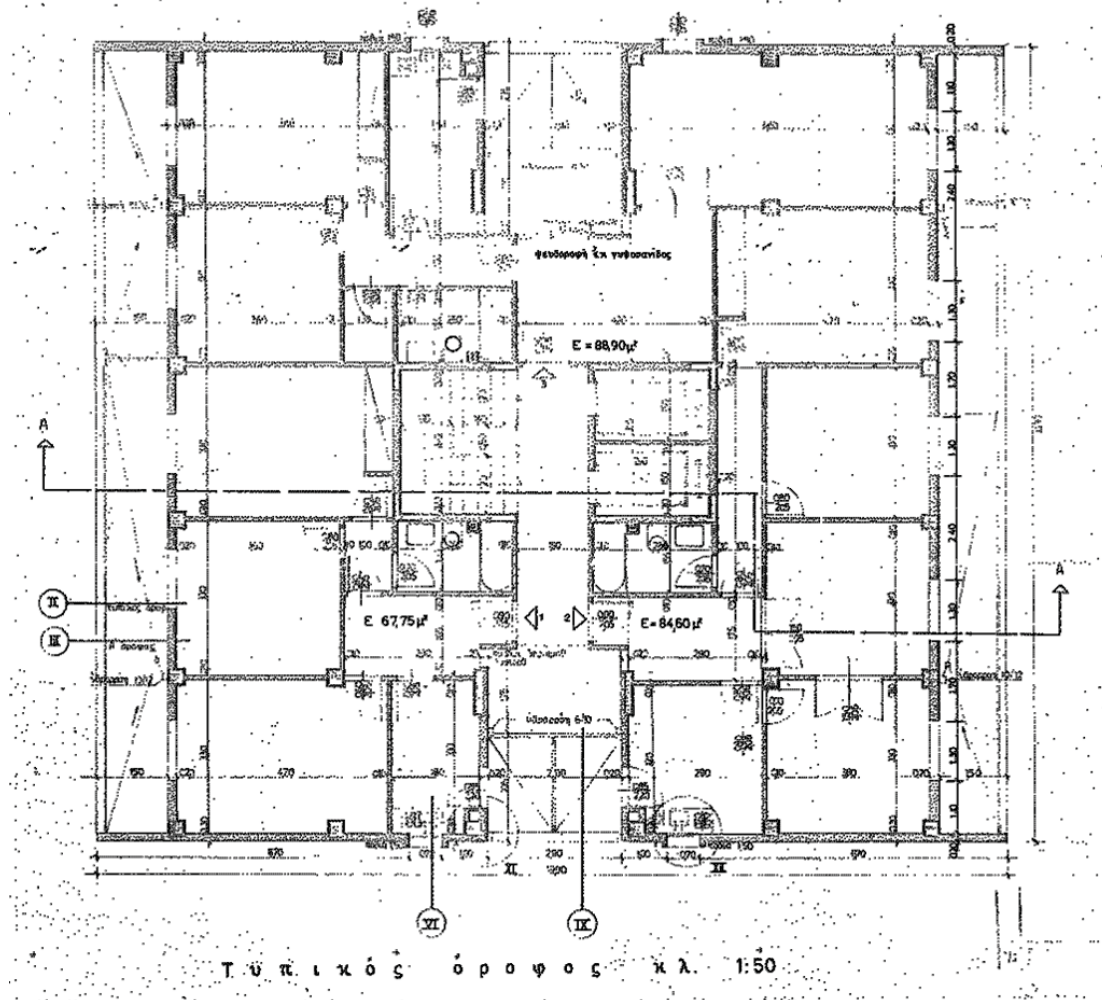
Οικογένειες που στεγάστηκαν 1954-1974		
Ολοκληρωμένα σπίτια	Δάνεια ΟΕΚ	γη που αγοράστηκε (σε 1.000 m ²)
14.576	32.153	4.339
Ετήσιος μέσος όρος	Ετήσιος μέσος όρος	
894	1.531	



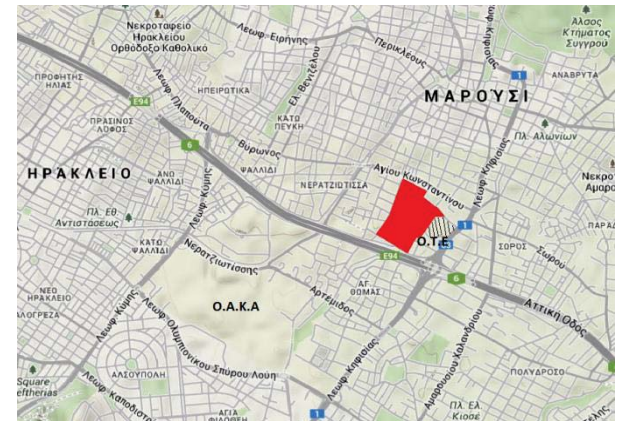
Οκταώροφες πολυκατοικίες στο Μαρούσι



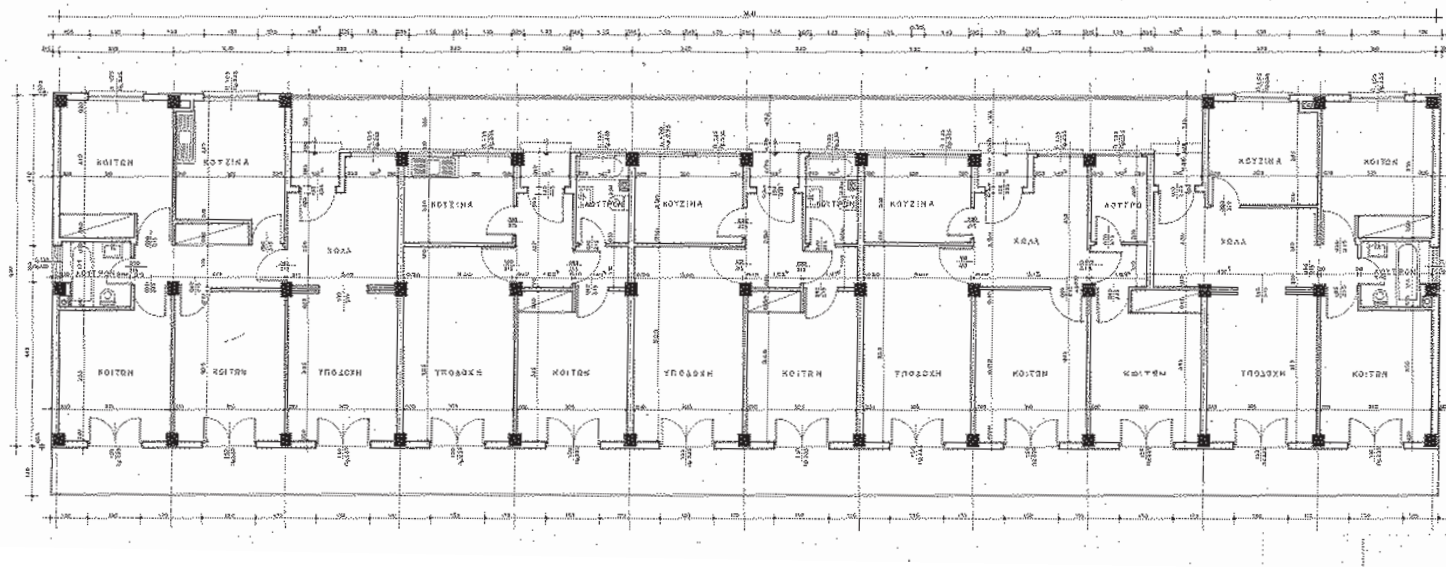
Τετραώροφες πολυκατοικίες στο Μαρούσι



ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 8001



Εργατικές κατοικίες στο Μαρούσι



ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 4050

Η τυπολογία αυτή χρησιμοποιήθηκε στις τετράροφες πολυκατοικίες στο Μαρούσι και στην Πάτρα iv, εκείνη περίοδο.

• 2^η περίοδος: 1975-1981

Το 1975, όλοι οι περιορισμοί καταργούνται, έτσι ο ΟΕΚ συνεχίζει και με το δανεισμό και με τα οικοδομικά προγράμματα. Τον ίδιο χρόνο, ο νόμος που πέρασε για υποχρεωτική εισφορά από τους εργοδότες, (0.5% των μισθών των εργαζομένων), αυξάνει το εισόδημα του Οργανισμού και δίνει μια ώθηση στα προγράμματα του.

Τα νέα σχέδια που δημιουργεί ο ΟΕΚ, προσαρμόζονται στις ανάγκες και το πνεύμα της μεταδιδακτορικής περιόδου, εξελίσσονται αλλά και παίρνουν πλέον πιο συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Έτσι έχουμε μια σειρά μέτρων που κινούνται σε αυτήν την κατεύθυνση.

1. Τα σπίτια αποκτούν σταθερές διαστάσεις²³:
 - για ένα σπίτι 2 δωματίων : 60τ.μ.
 - για ένα σπίτι 3 δωματίων : 80-85τ.μ.
 - για ένα σπίτι 4 δωματίων : 100-105τ.μ.
2. Σε κάθε οικισμό, τα σπίτια με 2 δωμάτια, 3 δωμάτια και 4 δωμάτια χτίστηκαν σε συγκεκριμένη αναλογία.
3. Οι οικισμοί που λειτουργούν σαν αυτόνομες αστικές μονάδες με τετράγωνα, μαγαζιά, αίθουσες για τη συνεδρίαση και την αναψυχή και δημόσιους χώρους και εγκαταστάσεις, έγιναν ο κανόνας.
4. Οι «συναρμολογήσεις» των κατοικιών έχουν βελτιωθεί, έτσι ώστε, τα δεδομένα τους τώρα είναι όσο πιο κοντά γίνεται σε ένα μέσο αστικό σπίτι.²⁴
5. Ξεκίνησαν μελέτες για συγκροτήματα διαμερισμάτων τα οποία θα χτιστούν με “pilotis” και προσαρμόζονται στην αισθητική της περιόδου όπως και της νομοθεσίας για την κατοικία.
6. Αρκετή έρευνα έχει γίνει για νέους τύπους σπιτιών (σε τριώροφα και σε τετράωροφα συγκροτήματα, με σπίτια τύπου μεζονέτας).²⁵

²³ Ο .Ε.Κ., Μπροσούρα στα πλαίσια του Διεθνούς Έτους Στέγασης, 1987

²⁴ Ο.π.

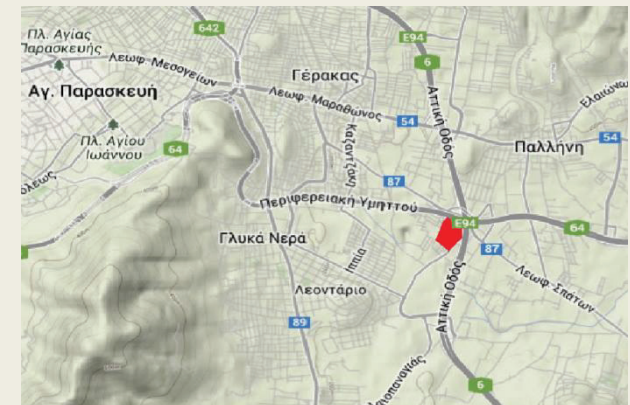
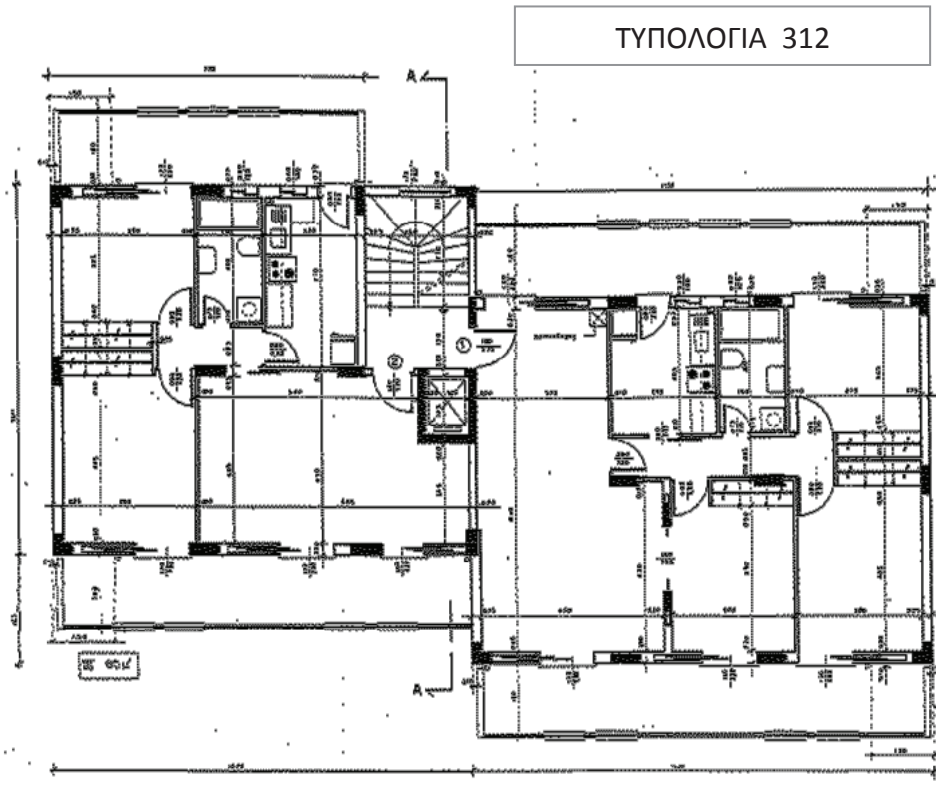
²⁵ Ο.π.



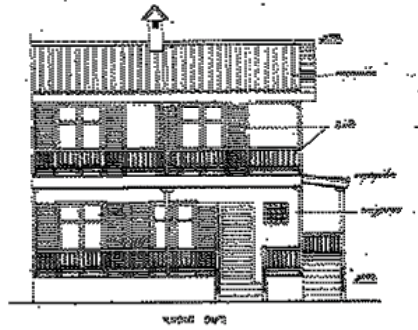
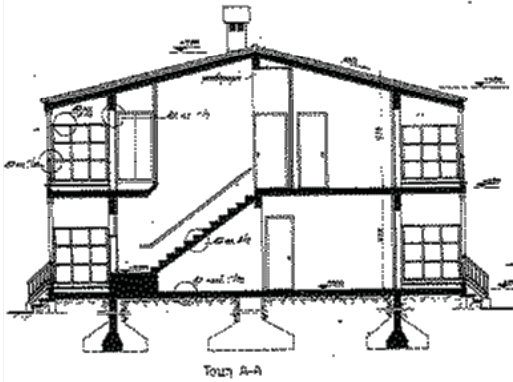
Συγκρότημα κατοικιών στον
Αγ. Νικόλαο

7. Για πρώτη φορά, γίνονται προσπάθειες ώστε να έχουν τα κτίρια διαφορετική όψη, χωρίς να χρειάζεται διαφορετικός τύπος σπιτιού, σε περιοχές με διαφορετική αρχιτεκτονική παράδοση, (σε ορεινές περιοχές, στα νησιά κλπ).

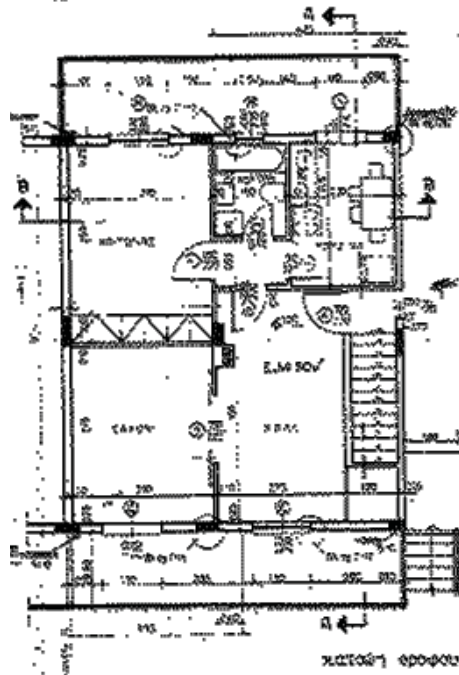
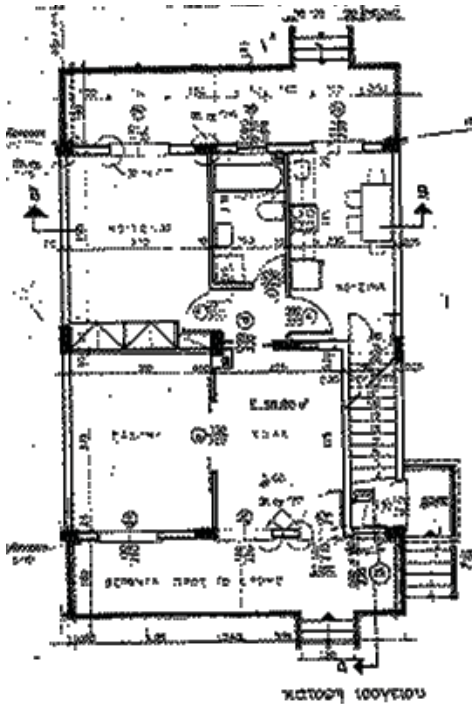
Όυσιαστικά, κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου έχουμε μια σημαντική αλλαγή που πραγματοποιείται σχετικά με όλη την κατοικία που παρέχεται από τον ΟΕΚ. Από τα απλά ανεκτά πρότυπα της κατοικίας της πρώτης περιόδου, πηγαίνει πιο κοντά στα πρότυπα ενός μέσου αστικού σπιτιού).



Συγκρότημα κατοικιών στην Παλλήνη



ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 210γπ



Εργατικές κατοικίες στη Λευκάδα

• 3^η περίοδος: 1982-1989

Κατά τη διάρκεια εκείνης της περιόδου, ο Οργανισμός κάνει μια προσπάθεια να καταγράψει προσεκτικά τους δικαιούχους ανά την Ελλάδα, που έχουν ανάγκη για κατοικία. Το 1983, εγγράφονται όλοι οι δικαιούχοι, που ξεπερνούν τις 150.000 οικογένειες²⁶, και είναι η πρώτη φορά που ο ίδιος ο Οργανισμός διευκρινίζει ακριβώς πόσες ελληνικές οικογένειες χρειάζεται να τους παραχθεί μια κατοικία. Ουσιαστικά φαίνονται οι υπερμεγέθεις ανάγκες στα οικονομικά των πιο αδύνατων στρωμάτων της κοινωνίας μας. Το 1985, αυτές οι αιτήσεις ταξινομούνται σε χρονολογική σειρά στα πλαίσια ενός πενταετούς σχεδίου για την κάλυψη των αναγκών αυτών, που αρχίζει να υλοποιείται στα τέλη του 1986.

Παράλληλα ο Οργανισμός κάνει μια προσπάθεια για διοικητική αποκέντρωση, με το σχηματισμό των περιφερειακών Υπηρεσιών στις διάφορες πρωτεύουσες των επαρχιών.

Κατά την ίδια περίοδο, προκειμένου να ικανοποιήσουν τις αυξανόμενες ανάγκες στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπου, λόγω των υψηλών τιμών αλλά και της περιορισμένης δυνατότητας να αγοραστεί γη, ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας αρχίζει ένα πρόγραμμα για την αγορά ολοκληρωμένων ή ημι-ολοκληρωμένων διαμερισμάτων από την ιδιωτική αγορά. Συνολικά 1.068 διαμερίσματα²⁷ αγοράστηκαν τότε, κυρίως στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη. Εντούτοις, τα προβλήματα που προέκυψαν από τις διαδικασίες αγορών και τις τιμές καθώς επίσης και την ποιότητα της κατοικίας, οδήγησαν στο τέλος να διακόψει το πρόγραμμα αγοράς ολοκληρωμένων σπιτιών εκτός από μερικές ειδικές περιπτώσεις (π.χ. μόνιμο πρόγραμμα για την αγορά των διαμερισμάτων για τις μεγάλες οικογένειες με πολλά παιδιά). Αυτή η εμπειρία είναι απόδειξη για το γεγονός ότι δεν μπορείς να έχεις οργανωμένη δόμηση, που να στεγάσει ένα μεγάλο αριθμό οικογενειών κατά τρόπο ικανοποιητικό και με χαμηλό κόστος, χωρίς να έχεις κεντρικό σχεδιασμό από πριν.

²⁶ Αρχείο Ο.Ε.Κ.

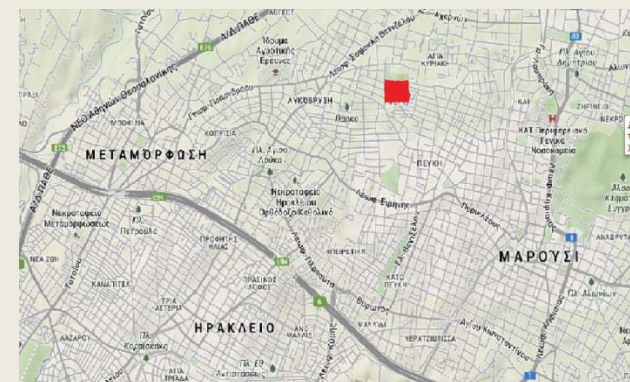
²⁷ Ο.π.



Οψεις εργατικών κατοικιών στη Σιατιστα Ι, 1983.
Τυπολογία 221

Κατά συνέπεια ο ΟΕΚ συνεχίζει τα προγράμματα για την ανοικοδόμηση κατοικίας και από τα μέσα της δεκαετίας του '80 και μετά, σχεδιάζει μερικά από τα μεγαλύτερα συγκροτήματα κατοικιών που έχει κατασκευάσει. Τα συγκροτήματα αυτά αποτελούν σημεία καμπής στο έργο του Οργανισμού. Τέτοια είναι, το σύνθετο συγκρότημα στο Μενίδι, το μεγαλύτερο συγκρότημα στην ιστορία του ΟΕΚ μέχρι εκείνη την περίοδο, που περιλαμβάνει συνολικά 960 σπίτια και ένα ιδιαίτερα μεγάλο δίκτυο από εγκαταστάσεις, καθώς και το Ηλιακό Χωριό στην Λυκόβρυση που περιλαμβάνει 435 σπίτια.

Από την χρονική περίοδο αυτή και μετά ο Οργανισμός προσπαθεί να εφαρμόσει κάποιες αρχές στο σχεδιασμό του, που θα είναι πιο συμβατές με το περιβάλλον, που θα εκμεταλλεύεται τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Βλέπουμε πιο έντονα προσπάθεια για βιοκλιματικό σχεδιασμό. Πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Ηλιακό Χωριό στην Λυκόβρυση. Στο συγκεκριμένο εγχείρημα αξίζει να δούμε μερικά πιο ιδιαίτερα στοιχεία μιας και αποτελεί πρότυπο οικισμό λόγω της υψηλής τεχνολογίας (ενεργητικά και παθητικά) ενεργειακά συστήματα που εκμεταλλεύονται την ηλιακή ενέργεια σε μεγάλη κλίμακα και εφαρμόζονται πειραματικά. Αυτό το πρότυπο πρόγραμμα έχει υλοποιηθεί με τη συνεργασία του ΟΕΚ, του Υπουργείου Έρευνας της Γερμανίας και του αρχιτεκτονικού γραφείου του κ. Τομπάζη. Η συνεργασία αυτή ξεκίνησε λόγω της έλλειψης τεχνολογίας που υπήρχε στο ΟΕΚ αλλά και στην Ελλάδα. Σε διεθνή κλίμακα, είναι ένα από τα πιο σημαντικά προγράμματα εφαρμογής ηλιακών και άλλων ενεργειακών συστημάτων προηγμένης τεχνολογίας για τον ανεφοδιασμό της κεντρικής θέρμανσης και του ζεστού νερού για τα σπίτια. Μέσα από το πείραμα του Ηλιακού Χωριού βγήκαν πολύτιμα συμπεράσματα. Αρχικά επιτεύχθηκε μείωση της κατανάλωσης των συμβατικών καυσίμων που ήταν ένας από τους πρωταρχικούς στόχους της δημιουργίας του. Επίσης "ο ενεργειακός οικολογικός σχεδιασμός είχε και εξακολουθεί να έχει νόημα. Όλα τα σπίτια έχουν επιμήκη άξονα Ανατολής – Δύσης, δηλαδή έχουν πολύ καλό νότιο προσανατολισμό και αποφεύγουν τον ανατολικό και κυρίως τον δυτικό ηλιασμό, που εύκολα υπερθερμαίνει το κτίριο το καλοκαίρι. Επίσης οι ρηχές κατόψεις κατά τον άξονα Βορρά – Νότου επιτρέπουν το σωστό



Ηλιακό Χωριό στην Λυκόβρυση

διαμπερή αερισμό κάθε κατοικίας.²⁸ Ακόμα αποδείχθηκε ότι ορισμένα από τα ενεργητικά ηλιακά συστήματα παρά το ότι εμφανίζουν υψηλό βαθμό απόδοσης, δεν λειτούργησαν σωστά. Αυτό οφείλεται στο ότι χρησιμοποιούν εξειδικευμένη τεχνολογία και η επισκευή τους αποδεικνύεται αντιοικονομική. Όσον αφορά στα παθητικά συστήματα όταν αυτά δεν συσχετίζονται με την καθημερινή ζωή των ανθρώπων ή όταν δεν αφομοιώνεται η σωστή χρήση τους από τους κατοίκους έχουν πολύ μειωμένη απόδοση. Γενικά πάντως η σημερινή κατάσταση του Ηλιακού Χωριού δεν είναι η αναμενόμενη, μεγάλος εξοπλισμός δεν δουλεύει, κυρίως λόγω έλλειψης συντήρησης και κάποια μηχανήματα δεν δούλεψαν ποτέ. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα δυσμενείς συνθήκες κατοίκησης με πολλά σπίτια να έχουν σοβαρά προβλήματα με την θέρμανση και το ζεστό νερό.

Αλλαγές, πέραν της προσπάθειας για βιοκλιματικό σχεδιασμό, βλέπουμε και σε μια σειρά ζητήματα, όσο αφορά την προσέγγιση από τους αρχιτέκτονες του Οργανισμού. Βλέπουμε μια προσπάθεια να υλοποιηθούν πιο έντονα οι κατευθύνσεις, που θεσπίστηκαν από την προηγούμενη περίοδο, ώστε οι κατοικίες να είναι πιο κοντά στο μέσο αστικό σπίτι. Αυτό φαίνεται και από τις κατόψεις των κατοικιών που σχεδιάζονται αυτή την περίοδο, παρατηρούμε μια διαφορετική αντιμετώπιση των δωματίων "υποδοχής". Είναι πλέον μεγαλύτεροι οι χώροι του καθιστικού, της κουζίνας και της τραπεζαρίας, και έχουν άλλο βάρος στην διάρθρωση της ίδιας της κατοικίας. Επιπλέον στις κατοικίες που σχεδιάζονται προβλέπονται θέσεις στάθμευσης για το σύνολο των κατοικιών.

Τα συγκροτήματα δεν έχουν τόσο μεγάλο ύψος, όπως είδαμε την περίοδο της δικτατορίας, και γίνεται μια προσπάθεια να αναπτυχθούν σε περισσότερη έκταση. Τα κτίρια που κυριαρχούν είναι από διώροφες κατοικίες μέχρι τετραώροφες, χωρίς αυτό να αποκλείει την κατασκευή και υψηλότερων κτιρίων, όπως υπάρχουν για παράδειγμα στο ηλιακό χωριό.

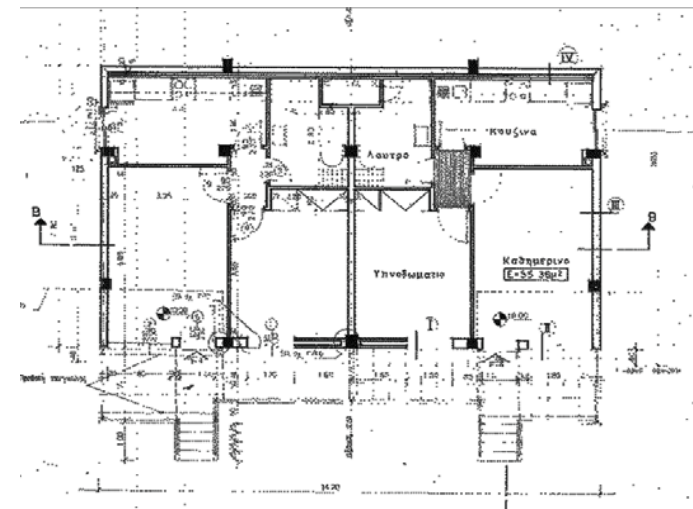
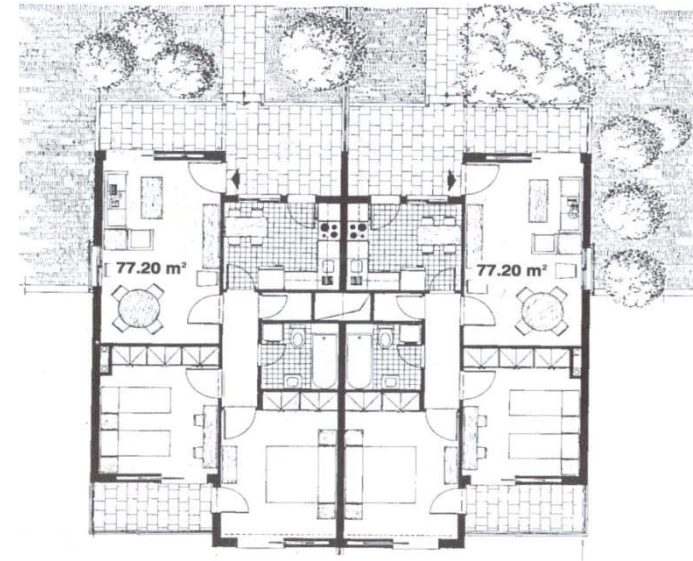
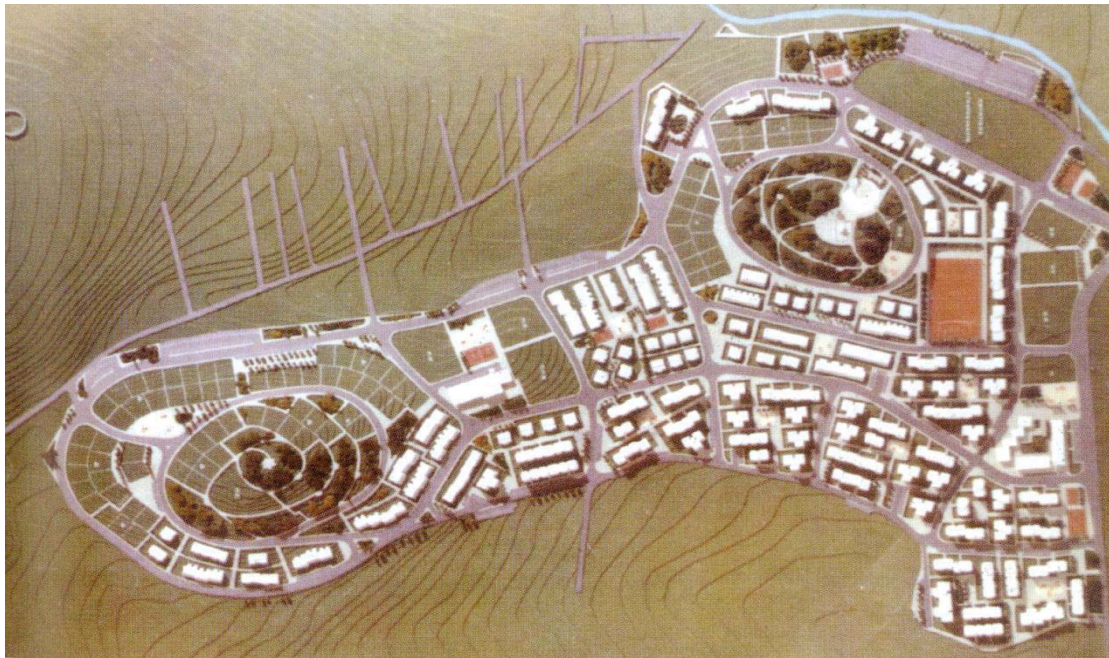
Ο προσανατολισμός και η αγορά όλο και μεγαλύτερων οικοπέδων, με αποκορύφωμα μέχρι τότε το Μενίδι Ι, που έχει ως θετικά στοιχεία τους μεγαλύτερους υπαίθριους χώρους, το χαμηλότερο ύψος των συγκροτημάτων, αρχίζει να δημιουργεί

²⁸ Τομπάζης Α., Περιοδικό «ΟΙΚΟ», Καθημερινή, Ιανουάριος 2008



Βιοκλιματικές κατοικίες στο Ηλιακό Χωριό

διάφορα ζητήματα. Αρχίζει πλέον ο Οργανισμός να σχεδιάζει και να υλοποιεί πόλεις μέσα στις πόλεις. Να υπάρχει έντονη αμηχανία στην σύνδεση των συγκροτημάτων αυτών με τον υπάρχον αστικό ιστό. Φαίνεται ότι δεν υπάρχει η αντίστοιχη μελέτη και προσοχή στο συγκεκριμένο ζήτημα, της σύνδεσης, της ένταξης. Παράλληλα, καθοριστικό παράγοντα αστοχίας παίζουν οι επιλογές των οικοπέδων, που σε πολλές περιπτώσεις αποτελούν τυχαίες νησίδες, στις άκρες οικισμών. Έτσι, έχουμε σε μια σειρά συγκροτήματα σοβαρές τέτοιες αστοχίες.

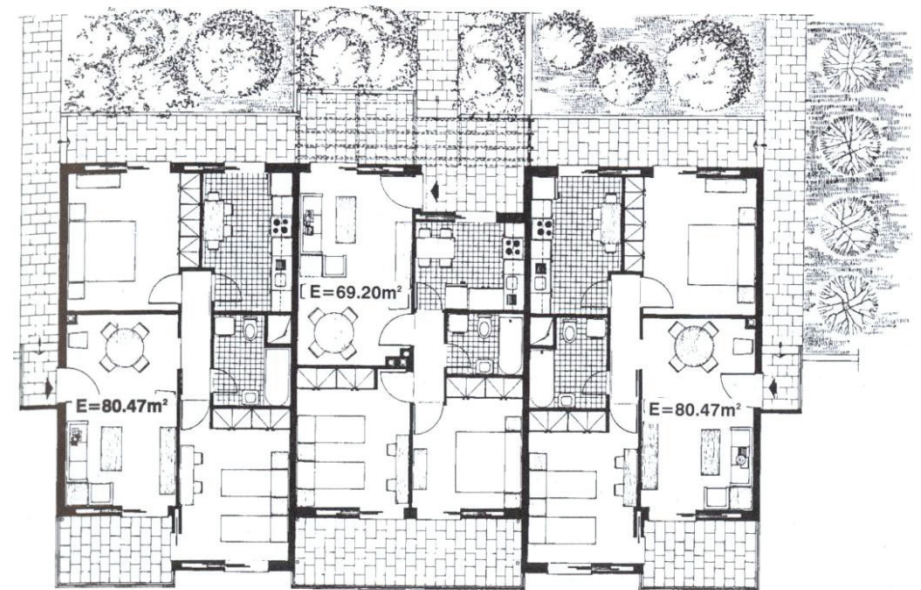
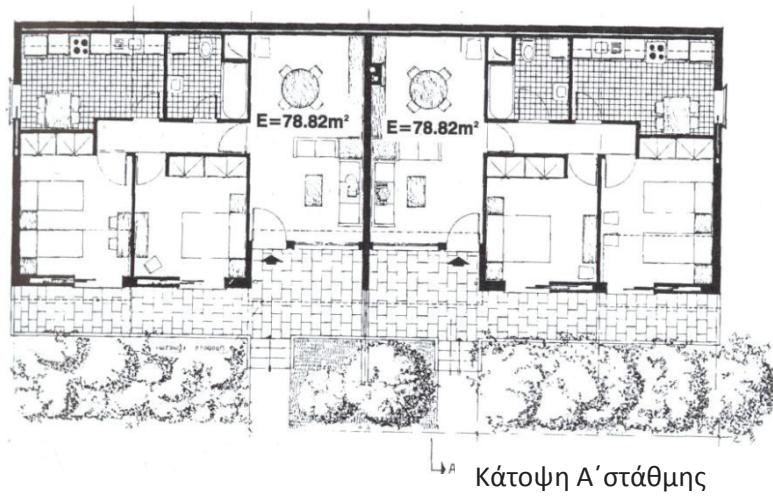


ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 220



Στις εργατικές κατοικίες στο Μενίδι χρησιμοποιήθηκαν διάφοροι τύποι κατοικιών, όπως ο 220, 221 αλλά και ο 225, που θα συναντήσουμε στην σελίδα 49. Πρόκειται για κατοικίες που αξιοποιούν την κλίση του εδάφους.

ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 221

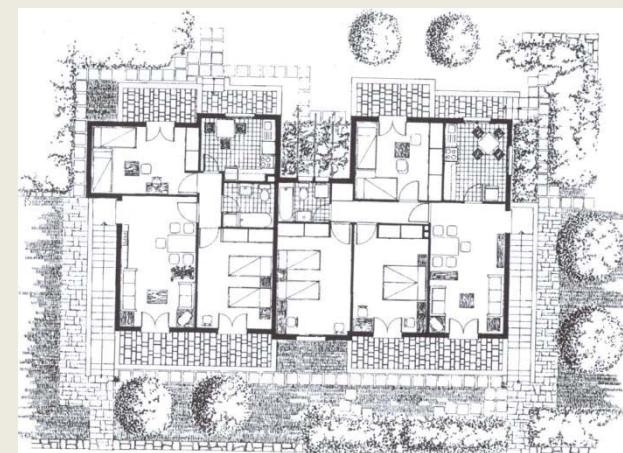


Οικογένειες που στεγάστηκαν 1982-1989					
Ολοκληρωμένα σπίτια	Σπίτια (Διαμερίσματα) που αγοράστηκαν	ΟΕΚ/Εθνική Δάνεια	ΟΕΚ Δάνεια	Επίδομα Μισθώματος	Γη που αγοράστηκε (σε 1.000 m2)
12.968	1.068	43.303	24.673	3.631	2.002
Ετήσιος μέσος όρος	Ετήσιος Μέσος Όρος	Ετήσιος μέσος όρος	Ετήσιος μέσος όρος	Ετήσιος μέσος όρος	
618	134	2.062	1.175	3.631	

Όπως γίνεται φανερό, η ανάγκη για κατοικία των φτωχών λαϊκών στρωμάτων είναι μεγάλη, και το έργο του ΟΕΚ πρέπει να συμβάλει σε αυτή την κατεύθυνση. Η οικονομική κατάσταση του Οργανισμού έχει άμεση σχέση με την οικοδομική δραστηριότητα που αναπτύσσει. Η συστηματική άρνηση πολλών δικαιούχων να καταβάλουν τα χρέη τους προς τον ΟΕΚ, λόγω της δεινής οικονομικής κατάστασης που βρίσκονται, μειώνει δραστικά τους πόρους του.

Έτσι παίρνονται μια σειρά μέτρα για την οικονομική ανάταση του Οργανισμού. Καθοριστικός είναι ο Νόμος 1641/86, βάσει του οποίου το ποσοστό με το οποίο ο ΟΕΚ θα συμμετέχει στη χορήγηση των δανείων μέσω του τραπεζικού συστήματος τίθεται στο 50%. Τα δάνεια αυτά, γίνονται σε σύμπραξη με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Βέβαια εξαιτίας του μεγάλου αριθμού δικαιούχων που δεν πληρώνουν τακτικά τις δόσεις, το 1989 η Τράπεζα αρνείται να συνεχίσει αυτήν την συνεργασία, και έτσι παγώνει το πενταετές σχέδιο του Οργανισμού.

Για να μπορέσει να συνεχίσει το έργο του ο ΟΕΚ, στα πλαίσια των μέτρων που παίρνονται για την οικονομική ανάταση του, είναι ο Νόμος 1849/89, όπου καθιερώνει τις εργοδοτικές εισφορές από 0.5% σε 0.75%. Είναι ένα μέτρο που δίνει σοβαρή ανάσα στα επιβαρυσμένα οικονομικά του Οργανισμού εκείνη την περίοδο.



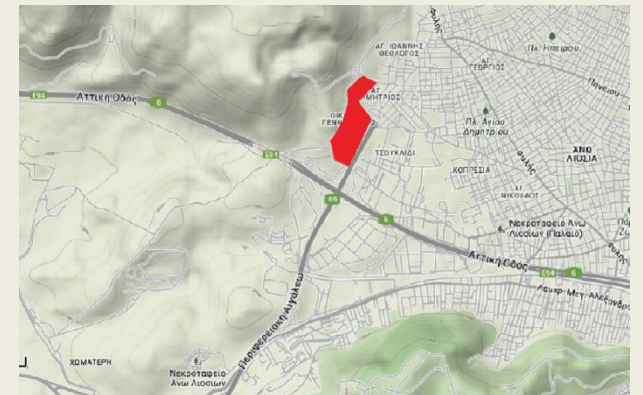
Εργατικές κατοικίες στη Ζάκυνθο.
Τυπολογία 230

• 4^η Περίοδος: 1990-2000

Η αρχή της περιόδου χαρακτηρίζεται από τη διακοπή των προγραμμάτων των συνδυασμένων δανείων για την αγορά ή το χτίσιμο ενός σπιτιού, μετά από την άρνηση της Εθνικής Τράπεζας, που προαναφέρθηκε και δημιουργεί νέα δεδομένα για την λειτουργία του Οργανισμού.

Σε επίπεδο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού συνεχίζονται οι κατευθύνσεις των προηγούμενων περιόδων. Συγκροτήματα είναι πιο αραιοκατοικημένα σε σχέση με την πρώτη περίοδο, κοινόχρηστοι χώροι, με πρόβλεψη (στα μεγάλα συγκροτήματα) για καταστήματα, σχολεία, καθώς και χώροι αναψυχής. Γίνεται ακόμα πιο έντονη προσπάθεια οι τυπολογίες των κατοικιών να παρουσιάζουν πολυμορφολογία, ώστε να μπορούν με μικρές ή και καθόλου επεμβάσεις να χρησιμοποιούνται σε διαφορετικά οικόπεδα. Οι τυπολογίες 317, 417 καθώς και οι 220 και 225 (μελέτες προηγούμενων χρόνων), είναι αυτές που αξιοποιήθηκαν περισσότερο, σε αρκετούς οικισμούς.

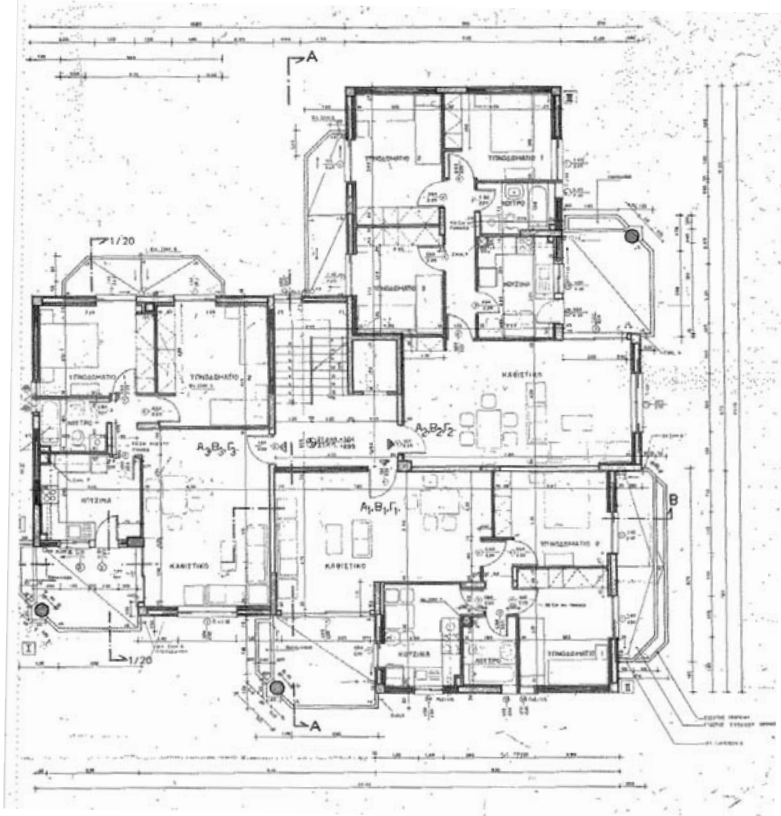
Χαρακτηριστικός οικισμός που κατασκευάζεται την περίοδο αυτή, με τα παραπάνω χαρακτηριστικά είναι στα Άνω Λιόσια (Γεννηματάς). Ένας από τους μεγάλους οικισμούς που κατασκευάζει ο ΟΕΚ, σε μια περιοχή με οξυμμένα προβλήματα. Στον οικισμό "Γεννηματάς", ο Οργανισμός διατηρεί αρχές που έχει παγιώσει πλέον στην φιλοσοφία του, με αρκετούς ελεύθερους χώρους ανάμεσα στα συγκροτήματα, κατασκευάζει καταστήματα, αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ), σχολεία, βρεφονηπιακούς σταθμούς καθώς και χώρους αναψυχής. Στον συγκεκριμένο οικισμό υπάρχει μια θετική αρχιτεκτονική προσέγγιση των κατοικιών, με την αξιοποίηση της μορφολογίας του εδάφους (κατοικίες σε κλίση). Σχεδιάζονται και υλοποιούνται χαμηλά κτίρια, αξιοποιώντας κατά κύριο λόγο τις τυπολογίες κατοικιών 220 και 225. Τέλος γίνεται μια προσπάθεια τα συγκροτήματα να είναι πιο μικρά, να έχουν λιγότερα διαμερίσματα το καθένα, ώστε ο κάτοικος να νιώθει πιο άνετα, να ξεφύγει από την αίσθηση της πολυκατοικίας.



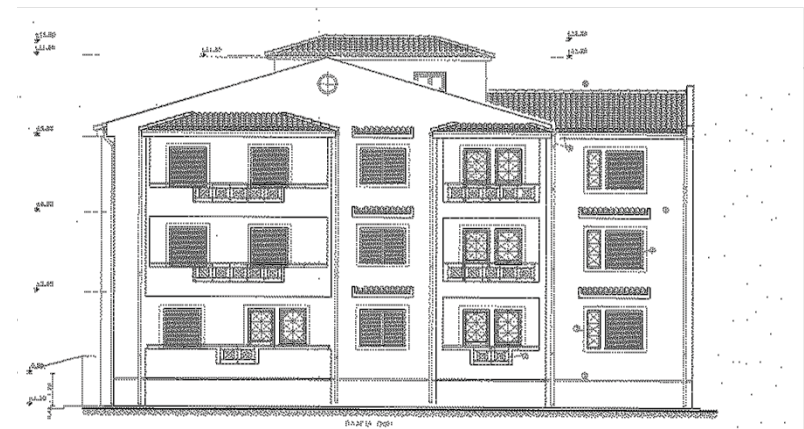
Οικισμός στα Άνω Λιόσια (Γεννηματάς)

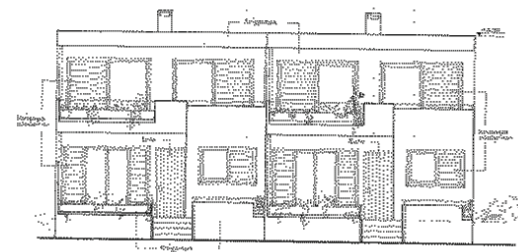
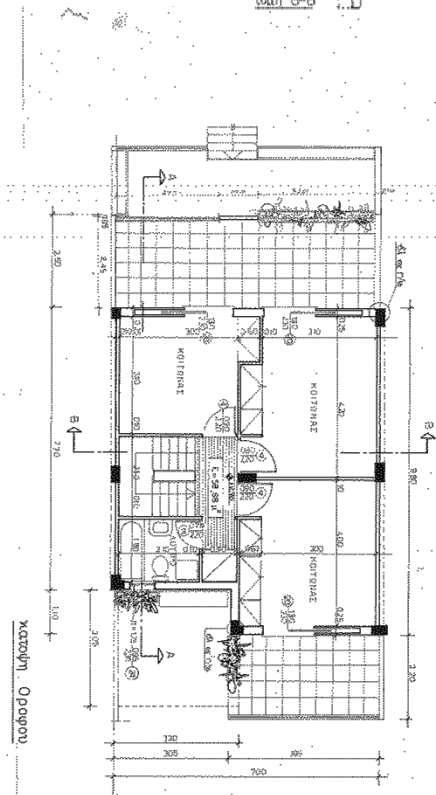
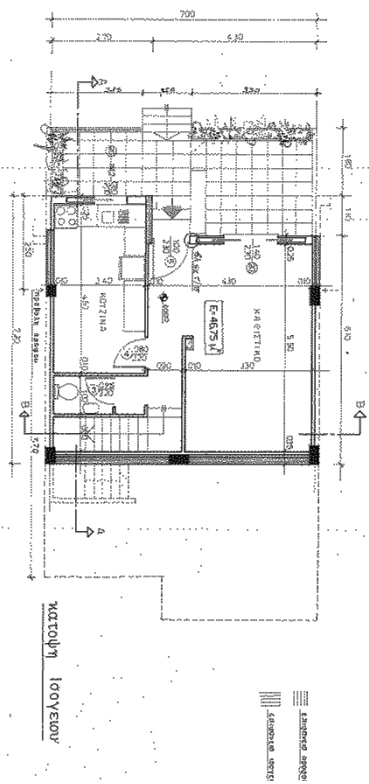
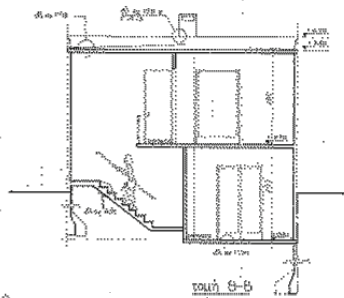
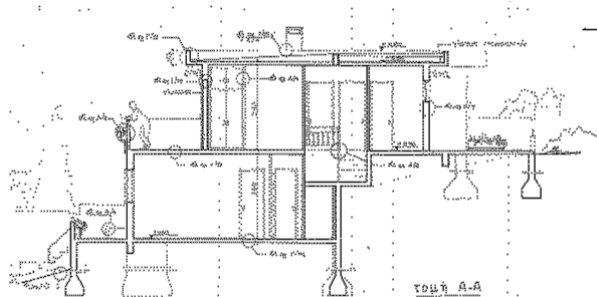
Πάντως, το ζήτημα της ένταξης, ούτε στην συγκεκριμένη περίπτωση αντιμετωπίζεται πιο εύστοχα. Ένας από τους κύριους λόγους είναι η θέση και η μορφή του οικοπέδου. Πρόκειται για επιμήκης έκταση στα όρια του οικισμού.

Το πιο σοβαρό πρόβλημα που κάνει έντονη την εμφάνιση την περίοδο αυτή, αλλά γιγαντώνεται την επόμενη, είναι η έλλειψη εδάφους για την κατασκευή νέων συγκροτημάτων και η δυσκολία εξεύρεσης νέων, που θα πληρούν τις προδιαγραφές που θέτει ο Οργανισμός αλλά και ο αριθμός των δικαιούχων. Το πρόβλημα αυτό εντοπίζεται στα αστικά κέντρα, με διαμορφωμένη κατάσταση, με σοβαρή έλλειψη ελεύθερων χώρων.



ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 317





ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 225

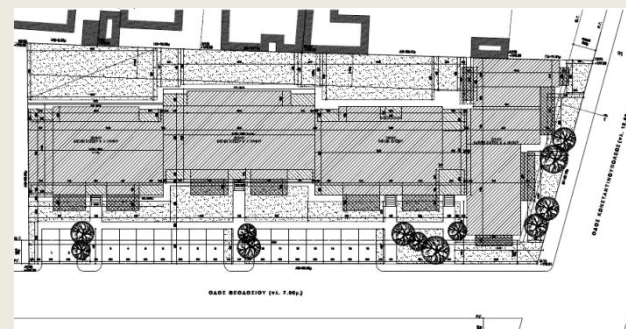
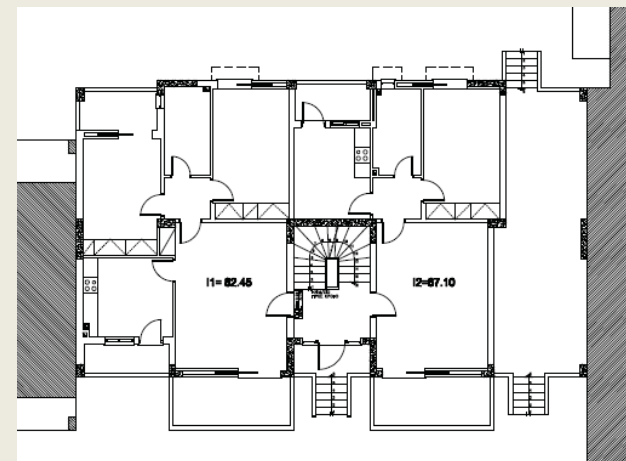
• 5^η Περίοδος: 2001-2012

Τη περίοδο αυτή, με την έλλειψη οικοπέδων, και τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, ο Οργανισμός αντιμετωπίζει έντονο πρόβλημα στην συνέχιση της δραστηριότητας του, στην κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των φτωχών λαϊκών στρωμάτων. Έτσι το έργο του ΟΕΚ προσανατολίζεται σε "ειδικές" μελέτες. Δηλαδή σε σχεδιασμό και κατασκευή κατοικιών σε μικρά διαθέσιμα οικόπεδα, που απαιτούν διαφορετικό χειρισμό. Τέτοιες μελέτες εφαρμόζονται συχνά σε συγκεκριμένες περιπτώσεις και δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν περαιτέρω, λόγω των ιδιομορφιών που προκύπτουν από τις επιταγές και τις ιδιομορφίες του οικοπέδου. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα στη περιοχή των Άνω Λιοσίων - Άγιος Ιωάννης.

Σε αυτή την κατάσταση που έχει διαμορφωθεί, με τα μικρά οικόπεδα, δεσπόζουν ελάχιστες εξαιρέσεις μεγάλων συγκροτημάτων που σχεδιάζονται, που έχουν όμως σχέση με ανάγκες που προκύπτουν κυρίως λόγω των Ολυμπιακών και των Μεσογειακών Αγώνων. Η μοναδική περίπτωση που κατασκευάζεται είναι το Ολυμπιακό χωριό.

Το Ολυμπιακό χωριό αναπτύσσεται σε συνολική έκταση 1250 στμμμάτων και αποτελείται από 2296 διαμερίσματα που συντάσσονται σε 366 πολυκατοικίες σε 41 Οικοδομικά Τετράγωνα. Σχεδιάστηκε και κατασκευάστηκε με στόχο να καλύψει τις ανάγκες των αθλητών του 2004. Το ενδιαφέρον σε αυτή την μελέτη ήταν ότι σχεδιάστηκε κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μπορεί να αξιοποιηθεί για την κάλυψη αναγκών για στέγη μετά το πέρας των Αγώνων. Ενδιαφέρον όμως, έχει και η διαδικασία που ακολουθείται για τον σχεδιασμό του. Το έργο αναλαμβάνει η Ολυμπιακό Χωριό Α.Ε., θυγατρική του ΟΕΚ. Πραγματοποιεί διαγωνισμό και ο σχεδιασμός του αποτελεί σύνθεση των προτάσεων των τριών βραβευμένων και της ομάδας μελέτης του ΟΕΚ.

Πολεοδομικά είναι χωρισμένο σε τρεις ζώνες: την ζώνη λειτουργιών (όπου βρίσκεται το ΙΓΜΕ, η πολυκλινική), την ζώνη κατοικίας (που περιλαμβάνει μερικά καταστήματα) και την ζώνη πρασίνου. Είναι ιδιαίτερα θετική η προσέγγιση και η προτεραιότητα που δίνεται στον πεζό αλλά και στο ποδήλατο. Επίσης σημαντική είναι η

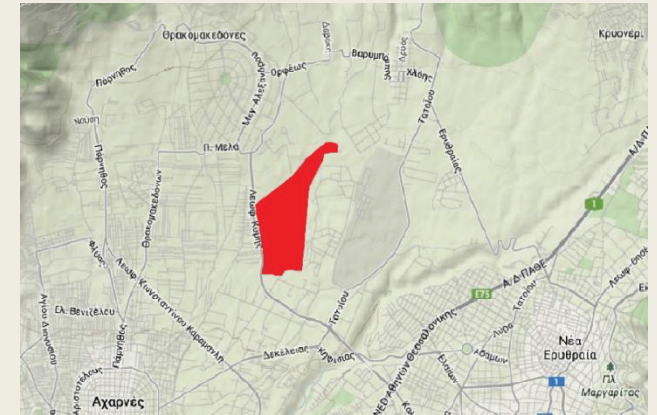


Ειδικές μελέτες: Άνω Λίοσια- Άγιος Ιωάννης.
Τυπολογία 269 – Γενική Διάταξη

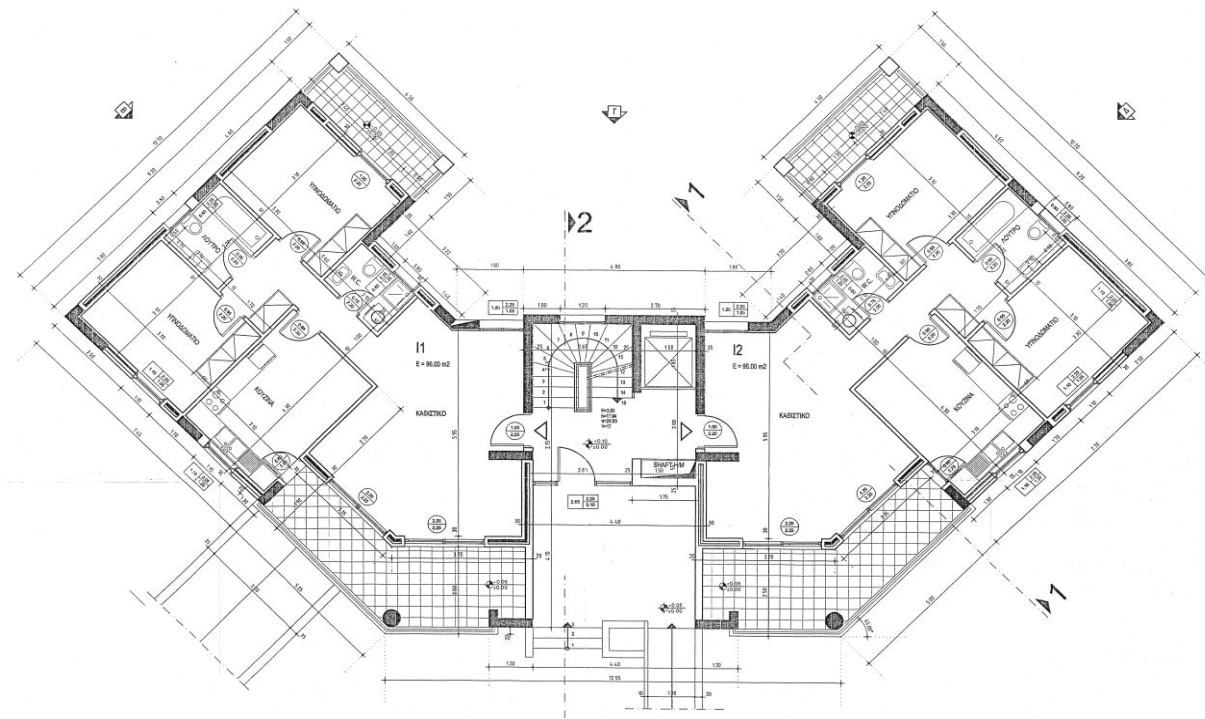
πρόθεση και η πρόβλεψη για σημαντικά υψηλό ποσοστό πρασίνου, ώστε να κάνει πιο ευχάριστη την καθημερινότητα του κατοίκου. Συνολικά πάντως, η ησυχία που επικρατεί στους φαρδείς δρόμους του, οι μικρές πλατείες που συναντάς κάθε λίγο, δεν θυμίζουν σε τίποτα την πολύβουη Αθήνα, στους δρόμους της οποίας επικρατεί συνεχώς το αδιαχώρητο.

Αντίθετα με τις όποιες θετικές προσεγγίσεις υπάρχουν, και σε αυτήν την περίπτωση υπάρχει ζήτημα ουσιαστικής σύνδεσης με την γύρω περιοχή, παρά την προσπάθεια που γίνεται. Το Ολυμπιακό Χωριό είναι το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα του Οργανισμού. Οι κάτοικοι αντιμετωπίζουν σοβαρό πρόβλημα "απομόνωσης". Καθοριστικός παράγοντας είναι ότι κατασκευάστηκε σε μια περιοχή πλήρως αδόμητη, στους πρόποδες της Πάρνηθας, σε συνδυασμό με τα ισχυρά όρια που περιβάλλεται, με την Λ. Κύμης δυτικά και νότια και το αεροδρόμιο Τατοΐου από ανατολικά. Αποκορύφωμα αποτελεί η περίφραξη που υπάρχει στον οικισμό. Επιπλέον η κακή συγκοινωνία, η κακή συντήρηση του οικισμού, χαρακτηριστικό είναι ότι ελάχιστες λάμπες στους δρόμους δεν είναι σπασμένες, οι γεωτρήσεις που κατασκευάστηκαν δεν λειτουργούν, τονώνουν το αίσθημα της απομόνωσης. Η διαμόρφωση και φροντίδα του υπαίθριου χώρου είναι πλέον στην μοίρα του, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει πράσινο. Σε όλα τα παραπάνω έρχεται να προστεθεί και η έλλειψη χώρων εργασίας, πολιτισμού όπως και βασικών κοινωνικών υποδομών και αναγκάζονται οι κάτοικοι να μεταφερθούν εκτός οικισμού για δουλειά, βασικές αγορές, δημόσιες υπηρεσίες, διασκέδαση κτλ.

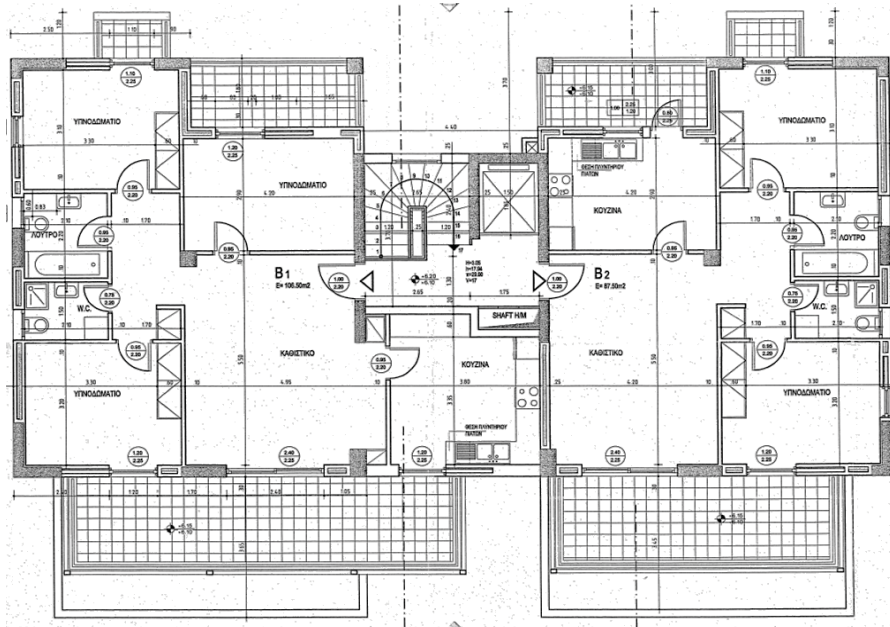
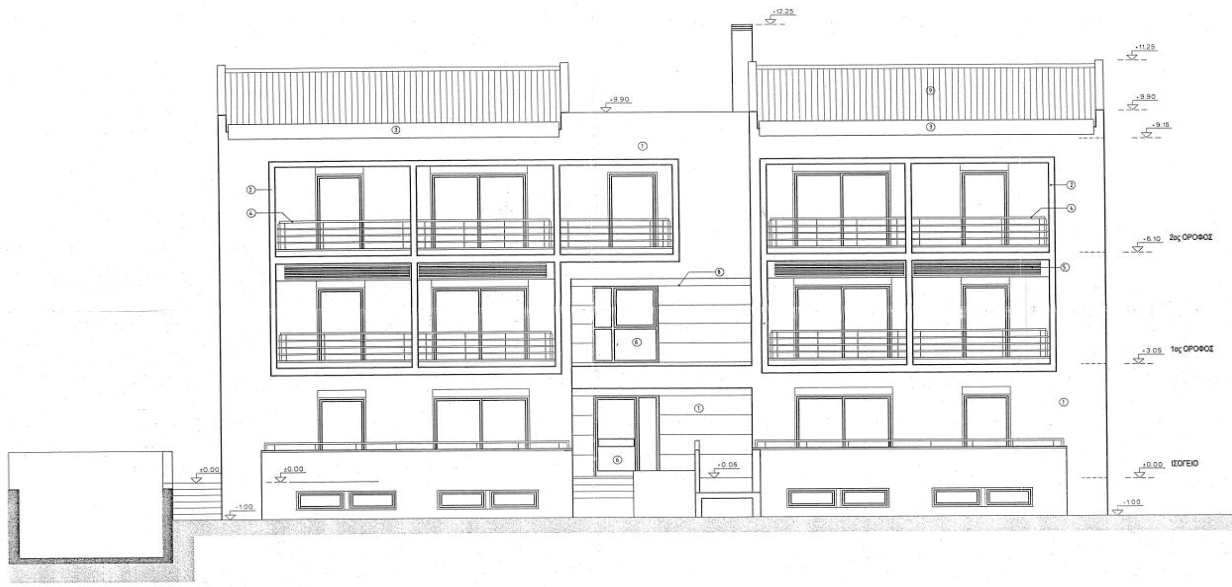
Όσο αφορά τις κατοικίες, αναπτύσσονται σε διώροφες, τριώροφες και τετραώροφες πολυκατοικίες. Οι πολυκατοικίες είναι σχετικά μικρές (τμ ανά όροφο). Έγινε προσπάθεια, και στο συγκεκριμένο έργο να σχεδιαστεί με βασικές αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού. Δόθηκε έμφαση στον προσανατολισμό, στον ηλιασμό και αερισμό των διαμερισμάτων. Σχεδιάστηκαν 19 διαφορετικοί τύποι κατοικιών, είτε στον αριθμό των ορόφων είτε στην τυπολογία της κάτοψης που χρησιμοποιήθηκε. Τα κλιμακοστάσια είναι τοποθετημένα κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να εξυπηρετεί το καθένα από δύο μέχρι τρία διαμερίσματα. Ιδιαίτερη είναι η τυπολογία που χρησιμοποιείται στον συγκεκριμένο οικισμό σε ορισμένες γωνίες των Ο.Τ., με παράγωνα κάτοψη.



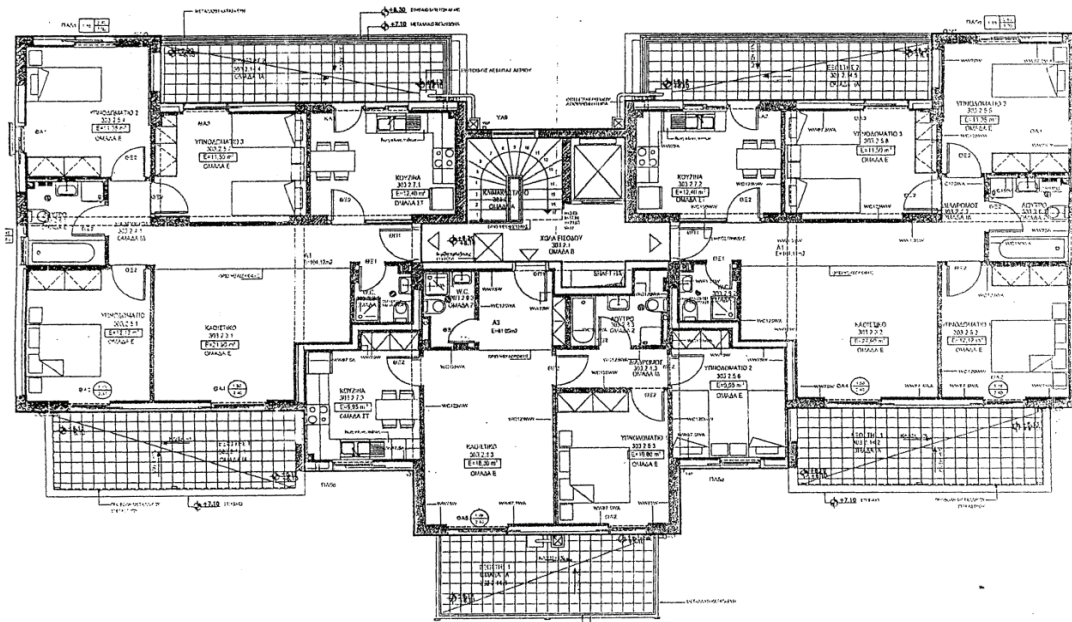
Ολυμπιακό Χωριό



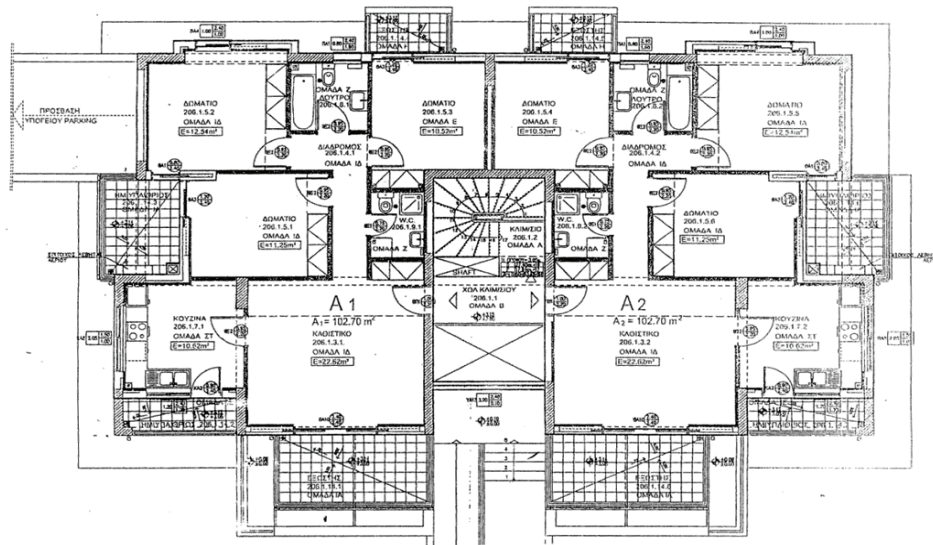
ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 305



ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 308



ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 303



ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ 206

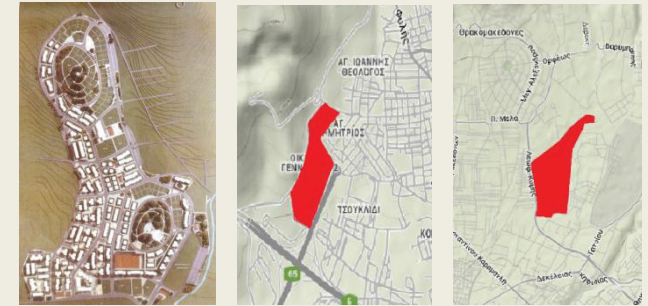
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ :

Ζητήματα – Προβλήματα

1. Στους οικισμούς που υλοποίησε ο Οργανισμός, όπως έχει αναφερθεί παραπάνω, υπήρχαν ζητήματα στην σύνδεση τους με το υπάρχον αστικό περιβάλλον. Αυτό γίνεται πιο έντονο στα μεγαλύτερα συγκροτήματα. Κύρια αιτία ήταν ότι τα προγράμματα πραγματοποιούνταν σε εκτάσεις που αποτελούσαν νησίδες τυχαίας θέσης και μορφής είτε στα όρια του αστικού ιστού, που λίγο πολύ είχε διαμορφωθεί, είτε απομακρυσμένες από αυτόν. Έτσι τα όρια του οικισμού αγγίζουν σε πολλές περιπτώσεις αμήχανα τα όρια της γύρω περιοχής, που αναπτύσσεται με άλλους κανόνες, τόσο στη γεωμετρία όγκων όσο στη διάταξη και στις χρήσεις.

2. Βασικό ζήτημα που είχε αντανάκλαση στο έργο του ΟΕΚ ήταν η διαδικασία παραγωγής των οργανωμένων οικισμών, που ήταν τελείως έξω από τον έλεγχο των χρηστών, οι οποίοι μάλιστα κατά την φάση του σχεδιασμού και της ανέγερσης ήταν παντελώς άγνωστοι. Υπήρχαν κάποια γενικά χαρακτηριστικά των δικαιούχων, αλλά αυτό δεν αρκούσε. Η διάθεση των κατοικιών στους δικαιούχους γινόταν σε ένα τελικό στάδιο, όπου οι δυνατότητες προσαρμογής στις ειδικότερες ανάγκες του εκάστοτε νοικοκυριού που θα κατοικούσε ήταν ιδιαίτερα περιορισμένες. Ουσιαστικά ο δικαιούχος έπαιρνε ένα διαμέρισμα ενταγμένο σε ένα χώρο όπου ήταν τελείως αμέτοχος στη διαδικασία παραγωγής του.

Αυτός ήταν ο κύριος λόγος που στην πλειοψηφία των συγκροτημάτων οι ιδιοκτήτες οδηγούνταν σε αυθαίρετες επεμβάσεις. Το μικρό μέγεθος των διαμερισμάτων, που παρατηρείται σε ορισμένες περιπτώσεις, οδηγούσε σε τροποποιήσεις των κατοικιών, επεκτάσεις, κλεισίματα ημιυπαίθριων χώρων. Οι επεμβάσεις αυτές γίνονταν για να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες των κατοίκων. Οι επεμβάσεις βέβαια δεν περιορίζονται μόνο στην επέκταση των κατοικιών, αλλά και σε επισκευή αστοχιών ή συντήρησης των κατασκευών (μονώσεις, κουφώματα, σε πολλές περιπτώσεις έλλειψη κεντρικής θέρμανσης). Οι επεμβάσεις αυτές μπορεί να ήταν αναγκαίες για τους κατοίκους και να πρόβαλαν τις πραγματικές επιθυμίες αλλά με τον τρόπο που γίνονταν, δηλαδή άναρχα χωρίς πρόβλεψη και συγκεκριμένη μελέτη, μετέλλασαν σε πολλές περιπτώσεις τις όψεις των κτιρίων δυσάρεστα. Χαρακτηριστικό αποτελεί το παράδειγμα της Ν. Φιλαδέλφειας Ι, όπου η εικόνα του συγκροτήματος έχει αλλάξει αρκετά. Όγκοι, κεραμοσκεπές και εξώστες έχουν προστεθεί σε πολλές κατοικίες.



Οικόπεδα που αποτελούν νησίδες τυχαίας θέσης και μορφής



Αυθαίρετες τροποποιήσεις στις κατοικίες του οικισμού της Ν. Φιλαδέλφειας

3. Ο ελεύθερος κοινόχρηστος χώρος συνήθως οργανωνόταν αδιάφορα. Ενώ για τους ιδιωτικούς χώρους αφιερωνόταν πολύ ενέργεια, την καλύτερη διαμόρφωση, σε πολλές περιπτώσεις φαίνεται σαν να γινόταν σε βάρος της μελέτης και σχεδιασμού του κοινόχρηστου χώρου. Παράλληλα με τους κοινόχρηστους χώρους υπήρχε, και υπάρχει ακόμα, ένα σοβαρό ιδιοκτησιακό ζήτημα, που περιπλέκει ακόμα περισσότερο την κατάσταση. Έτσι δημιουργήθηκαν σοβαρά προβλήματα στην διαχείριση και στην συντήρηση, βασικές προϋποθέσεις ώστε να επωμιστούν οι χώροι αυτοί το βάρος της κοινωνικής δραστηριότητας, να είναι ελκυστικοί.

4. Ιδιαίτερα σημαντικό είναι το ιδιοκτησιακό αδιέξοδο που υπάρχει. Στους οικισμούς δεν υπάρχουν διακεκριμένες ιδιοκτησίες οικοπέδων. Γινόταν μια σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας για ολόκληρο τον οικισμό, και έτσι προέκυπτε ένα ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του συνόλου του οικοπέδου του οικισμού. Αυτό δυσκολεύει την λήψη αποφάσεων που επηρεάζει την εσωτερική οργάνωση των οικισμών, όπως επίσης τονώνει το αίσθημα αδιαφορίας των κατοίκων για τον δημόσιο - κοινόχρηστο χώρο. Έτσι βλέπουμε χώρους, που θα μπορούσαν να παίξουν κεντροβαρή ρόλο στην κοινωνική ζωή των κατοίκων, να εγκαταλείπονται, να μην συντηρούνται και να υπάρχει μια αποκρουστική εικόνα για τον κάτοικο.

Το ιδιοκτησιακό αδιέξοδο τροφοδοτούταν και από την κατάσταση που επικρατούσε με τους εμπλεκόμενους φορείς. Από την μια ο ΟΕΚ αρνούταν οποιαδήποτε σχέση με τους οικιστές, από την στιγμή που είχαν δοθεί οριστικά παραχωρητήρια των κατοικιών, και των κοινόχρηστων χώρων με τον Δήμο, κάτι που προβλεπόταν από το καταστατικό του Οργανισμού. Ο Δήμος από την άλλη αρνούταν να αναλάβει τις ευθύνες του και δεν αποδεχόταν την δικαιοδοσία του πάνω στα συγκροτήματα.

Ο Οργανισμός παρόλο που αρνούταν οποιαδήποτε σχέση με τους οικισμούς, υπήρχαν περιπτώσεις που αυτό δεν γινόταν πράξη, όπως στις περιπτώσεις των σεισμών, όπου πραγματοποίησε επεμβάσεις για την στατική επάρκεια των κτιρίων.

Συνολικά πάντως, με τον τρόπο αυτό είχε διαμορφωθεί ένας φαύλος κύκλος ιδιοκτησιακού αδιεξόδου και μια κατάσταση που παραμένει σταθερή ακόμα και σήμερα, δημιουργώντας σοβαρά προβλήματα.

5. Τέλος σε πολλές περιπτώσεις το κόστος κατασκευής των συγκροτημάτων, με τους διάφορους εργολάβους που αναλάμβαναν την κατασκευή και προσπαθούσαν να μεγιστοποιήσουν το δικό τους κέρδος, οδήγησε σε αφαίμαξη του Οργανισμού. Αφαίμαξη



Μετατροπή του εξώστη σε χώρο κύριας χρήσης.



Εγκατάλειψη κοινόχρηστων χώρων

που δημιούργησε σοβαρά προβλήματα στην συνέχιση του έργου του. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Ολυμπιακό χωριό (το κόστος του οποίου ξεπέρασε τα 2000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, όταν το μέσο κόστος ανά τετραγωνικό των οικισμών του ΟΕΚ δεν ξεπερνούσε τα 450 ευρώ)²⁹. Αντίστοιχα σε αφαίμαξη των χρημάτων του ΟΕΚ είχαμε και με τα διάφορα σκάνδαλα που είχαν ξεσπάσει κατά την αγορά έτοιμων διαμερισμάτων από μεγαλοεργολάβους. Χαρακτηριστικό είναι το σκάνδαλο με τον μεγαλοκατασκευαστή Μπολτσή στον Άγιο Ιωάννη Ρεντη³⁰.

²⁹ Ριζοσπάστης, «Ολυμπιακό Χωριό», 5-09-2004

³⁰ « Πρακτικά από τη Σύσκεψη της Ομοσπονδίας Οικοδόμων και συναφών επαγγελματιών Ελλάδος για τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας», 11-03-2011



Εγκατάλειψη κοινόχρηστων χώρων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ :

ΚΛΕΙΣΙΜΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ

Το 2012 η ελληνική κυβέρνηση προχώρησε στο κλείσιμο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας. Με πρόσχημα τις περικοπές των δημοσιοοικονομικών της χώρας, αποφάσισε καταργήσεις ή συγχωνεύσεις Οργανισμών. Στην πραγματικότητα ο λόγος του κλεισίματος του ΟΕΚ δεν μπορεί να είναι αυτός. Ο Οργανισμός δεν επιβάρυνε σε καμία περίπτωση τον κρατικό προϋπολογισμό, αφού τα έσοδά του από τότε που ιδρύθηκε, ήταν αποκλειστικά από τις εισφορές των εργαζομένων και σε μικρότερο βαθμό των εργοδοτών. Οι αστικές κυβερνήσεις και το κράτος δεν χρηματοδότησαν ποτέ, ούτε με 1 ευρώ.

Στην πραγματικότητα η επιλογή της κυβέρνησης δεν ήταν τυχαία αλλά πήρε μια σειρά μέτρα, εκπροσωπώντας τα συμφέροντα της αστικής τάξης.

1. Με την κατάργηση του ΟΕΚ οι εργοδότες απαλλάσσονται από τις εργοδοτικές εισφορές που κατέβαλλαν. Εντάσσεται στα πλαίσια των περικοπών του μη μισθολογικού κόστους. Σε αντίθεση με τους εργαζόμενους που συνεχίζουν να πληρώνουν εισφορές τις οποίες εισπράττει ο ΟΑΕΔ χωρίς αντίκρισμα.
2. Ο βασικότερος λόγος που κατήγγησαν τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ήταν για να υφαρπάξουν την τεράστια περιουσία που διαθέτει.
 - I. Οι εισφορές των εργαζομένων υπέρ του Οργανισμού υπολογίζονται γύρω στα 300 εκατομμύρια ευρώ το χρόνο με τα σημερινά δεδομένα της ανεργίας, των βάρβαρων εργασιακών σχέσεων, κλπ.³¹
 - II. Επίσης ο Οργανισμός εισέπραττε 5 εκατ. ευρώ περίπου από οφειλές των δικαιούχων.
 - III. Τα 365 εκατ. ευρώ που είχε διαθέσιμα ο Οργανισμός έγιναν ομόλογα, κουρευτήθηκαν και έμειναν 197 εκατ. ευρώ, και αν σήμερα τα ρευστοποιούσε δεν θα ξεπερνούσαν τα 90 εκατ. ευρώ.
 - IV. Ο Οργανισμός διέθετε ειδικό λογαριασμό με 205 εκατ. ευρώ τα οποία τα άρπαξε ο ΟΑΕΔ.
 - V. Το ΙΚΑ όφειλε στον ΟΕΚ πάνω από 3 δις ευρώ.



Το κτίριο του ΟΕΚ στην Αθήνα, στη συμβολή των οδών Πατησίων και Σολωμού.

³¹ Ομοσπονδία Οικοδόμων Ελλάδας, «Καταγγελία για τον ΟΕΚ», 12-10-2012

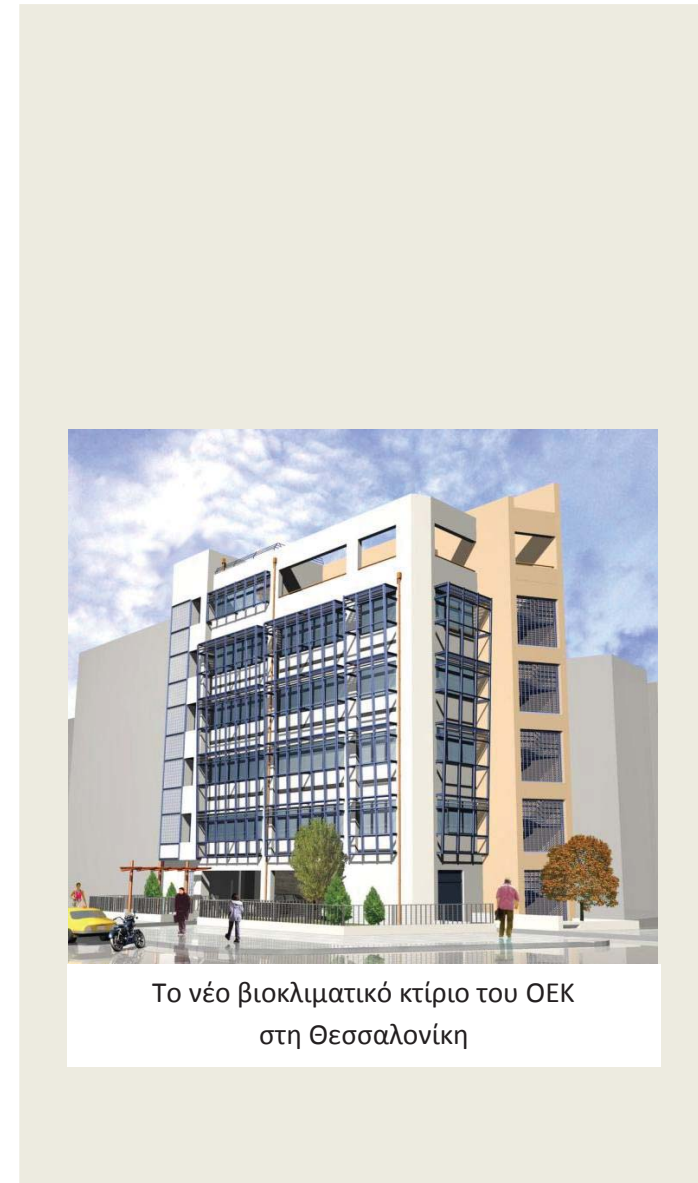
Ακίνητη περιουσία του ΟΕΚ³²

- VI. Συνολικά διέθετε οικόπεδα εντός και εκτός σχεδίου, εντός και εκτός οικισμού, περίπου 5 εκατ. τ.μ.
 - VII. Είχε ιδιότητα γραφεία σε 10 πόλεις, συνολικής επιφάνειας 10.526 τ.μ. Ανάμεσα σε αυτά ήταν ένα καινούριο κτίριο βιοκλιματικό στη Θεσσαλονίκη που δεν είχαν ακόμα εγκατασταθεί υπηρεσίες, συνολικής επιφάνειας 925 τ.μ. και 350 τ.μ. αποθήκες.
 - VIII. Διέθετε 1246 καταστήματα και 247 αίθουσες σε διάφορους οικισμούς συνολικής επιφάνειας 72.941 τ.μ., 48.103 τ.μ. καταστήματα και 24.837 τ.μ. αίθουσες.
 - IX. Με βάση την απογραφή του 85% της ακίνητης περιουσίας (οικόπεδα, αδιάθετες κατοικίες, καταστήματα και αίθουσες συγκέντρωσης), το 60% των εμπράγματων δικαιωμάτων του Οργανισμού και της κινητής περιουσίας, η συνολική εκτιμώμενη αξία τους ήταν περίπου 10 δις ευρώ.
3. Υπήρχαν φυσικά και άλλοι λόγοι, όπως το πέρασμα στις τράπεζες και στο κατασκευαστικό κεφάλαιο του συνόλου του σχεδιασμού και της κατασκευής κατοικίας, ο καθορισμός του επιτοκίου σε υψηλότερα επίπεδα, κτλ.

Το κλείσιμο του ΟΕΚ σηματοδοτεί το τέλος κάθε ίχνους πρόνοιας και μέριμνας για τα φτωχά λαϊκά στρώματα τα και ταυτόχρονα δημιουργεί τεράστια προβλήματα στους δικαιούχους αλλά και στο σύνολο της κοινωνίας.

1. Χάνεται δια παντός κάθε δυνατότητα ανθρώπων του μόχθου, που επιπλέον βλέπουν τα εισοδήματά τους να συρρικνώνονται καθημερινά, να στεγασθούν σε συνθήκες ανθρώπινης αξιοπρέπειας, που να καλύπτουν, έστω και στοιχειωδώς, τις ανάγκες της οικογένειάς τους.
2. Δεν έχουν εκδοθεί 14.500 οριστικά παραχωρητήρια, δεδομένου ότι υπήρχαν προβλήματα γραφειοκρατικά με βάσει το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο, από πλευράς πολεοδομίας, κτηματολογικών γραφείων.

³² Ομοσπονδία Οικοδόμων Ελλάδας, «Καταγγελία για τον ΟΕΚ», 12-10-2012



Το νέο βιοκλιματικό κτίριο του ΟΕΚ
στη Θεσσαλονίκη

Οι οικιστές που κατά κανόνα έχουν εξοφλήσει, δεν έχουν πάρει παραχωρητήριο (συμβόλαιο) δηλαδή δεν έχουν σπίτι και από πάνω πληρώνουν χαράτσι.³³

3. Ο Οργανισμός πλέον δεν πληρώνει στις τράπεζες την επιδότηση επιτοκίου των δανείων που έχουν πάρει οι δικαιούχοι. Αυτό σημαίνει ότι οι τράπεζες θα απαιτήσουν να πληρώσουν ολόκληρο το ποσό οι δικαιούχοι. Κόστος δυσβάσταχτο για τις οικογένειες.
4. Το πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου, που ήταν απόλυτα καλυμμένο ως δαπάνη και ήταν ανάσα ζωής για τους εργαζόμενους στις σημερινές συνθήκες, που το βιοτικό τους επίπεδο ολισθαίνει διαρκώς, θα χαθεί.
5. Εκατοντάδες αίθουσες και μαγαζιά που στεγάζονται παιδικοί σταθμοί, σχολεία, ΚΑΠΗ, πολυιατρεία, πολιτιστικοί σύλλογοι, σύλλογοι οικιστών, αποθήκες Δήμων, κλπ. είναι στον αέρα.
6. Οι εργαζόμενοι του ΟΕΚ αποσπάστηκαν σε διάφορες άλλες υπηρεσίες, σε δουλειές που κατά κανόνα είναι άσχετες με το αντικείμενο που είχαν στον Οργανισμό και έχουν σπουδάσει.

³³ Ομοσπονδία Οικοδόμων Ελλάδας, «Καταγγελία για τον ΟΕΚ», 12-10-2012



Ο οικισμός στο Σωτήρα Τρικάλων, όπου δεν έχουν δοθεί οριστικά παραχωρητήρια

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε :

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η κατοικία λειτουργεί ως κύτταρο της πόλης ή του χωριού. Είναι ο χώρος μέσα στον οποίο ο άνθρωπος περνάει τον περισσότερο χρόνο της ζωής του, αποτελεί "καταφύγιο". Μέσα στην κατοικία συντελούνται βασικές λειτουργίες για τον άνθρωπο, όπως η θέρμανση, η τροφή, η ξεκούραση, η ατομική υγιεινή, κτλ.

Το ζήτημα της κατοικίας είναι κομβικό για την ζωή ενός ανθρώπου. Είναι συνδεδεμένο με το επίπεδο ζωής της κάθε οικογένειας. Δυστυχώς βασανίζει χιλιάδες λαϊκές οικογένειες και τους αφαιρεί μεγάλο τμήμα από το εισόδημά τους. Σήμερα έχει γίνει βραχνάς, είναι πλέον καθημερινότητα οι εξώσεις, η δυσκολία να πληρώσει το ενοίκιο η λαϊκή οικογένεια.

Σύμφωνα με το άρθρο 21, παρ. 4 του Συντάγματος "η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους". Στην πράξη βέβαια, η εν λόγω συνταγματική διάταξη δεν εφαρμόστηκε ποτέ. Βρήκε εν μέρει τρόπο έκφρασης με τον νόμο 2963/54 που προέβλεπε την ίδρυση του ΟΕΚ με σκοπό την στέγαση των εργατοϋπαλλήλων της χώρας.

Η δημιουργία του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας καταδεικνύει την πίεση που δέχονταν για την ικανοποίηση των οξυμένων αναγκών για απόκτηση κατοικίας, τη βελτίωση γενικά των προϋποθέσεων που ήταν αναγκαία για την αναπαραγωγή της εργατικής δύναμης.

Ο ΟΕΚ δεν δημιουργήθηκε μόνο για να αποκτήσουν οι δικαιούχοι κατοικία, αλλά για να λύσει το σύστημα κι άλλες ανάγκες κίνησης και κερδοφορίας του κεφαλαίου. Η δημιουργία του και η θεσμοθέτηση υποχρεωτικής εισφοράς των εργαζομένων συνέβαλε στο να δοθεί διέξοδος σε μεγάλο τμήμα του κατασκευαστικού κεφαλαίου και κυρίως στην Αθήνα, όπου συγκεντρώνονταν το μεγαλύτερο τμήμα της εργατικής τάξης. Χαρακτηριστικό



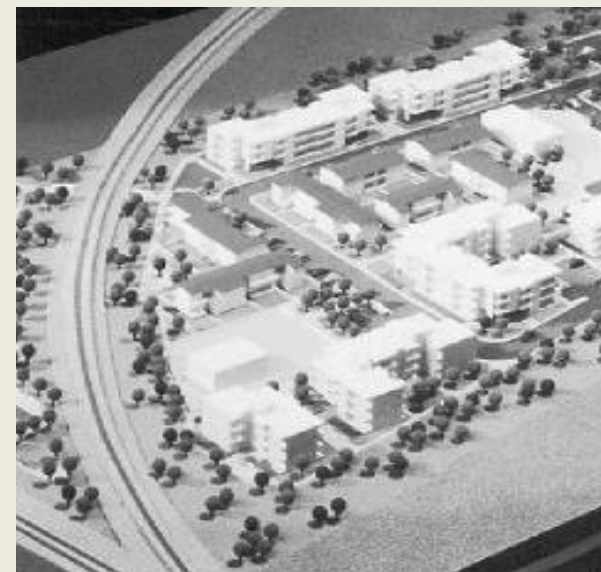
Οικισμός σεισμόπληκτων

είναι το παράδειγμα με το πρόγραμμα αγοράς έτοιμων διαμερισμάτων, με τιμές της αγοράς.

Συνολικά πάντως ο ΟΕΚ, σχεδόν 60 χρόνια από την ίδρυση του, έχει καταγράψει θετικό έργο. Έχει προσφέρει ιδιόκτητη στέγη περίπου σε 700.000 οικογένειες. Στις 100.000 από αυτές παραχώρησε έτοιμη κατοικία σε κάποιον οικισμό, σε 362.000 δόθηκε δάνειο για αγοράς ή ανέγερσης πρώτης κατοικίας και περίπου 238.000 πήραν δάνειο επισκευής, επέκτασης ή αποπεράτωσης κατοικίας.

Η αρχιτεκτονική του Οργανισμού είναι εν πολλοίς η έκφραση της πολιτικής που ακολούθησε. Αποτελεί ενδιαφέρον έργο, αν αναλογιστούμε την κοινωνική πλευρά του θέματος αλλά και ότι αποτελούσε το 95% της οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Στα πρώτα στάδια εξέλιξης στο έργο του Οργανισμού υπάρχει υψηλό ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων, λόγω και της μεγάλης στεγαστικής ανάγκης στην κοινωνία, έχοντας όμως κάποιες βασικές αρχιτεκτονικές αρχές που πρόσφεραν σε ένα βαθμό ποιότητα στην ζωή του δικαιούχου. Ενώ αργότερα τα οικόπεδα ήταν μεγαλύτερα, ήταν πιο αραιή η δόμηση, και η τυπολογία των κατοικιών πλησίαζε πιο κοντά σε μία μέση αστική κατοικία. Χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν υπήρχαν σοβαρά προβλήματα, όπως έχουν εντοπιστεί παραπάνω, με την ένταξη των οικισμών στο υπάρχον αστικό περιβάλλον, σοβαρά ζητήματα με την συντήρηση των οικισμών, με τον οικονομικό στραγγαλισμό του Οργανισμού, την αφαίμαξη των οικονομικών από τις κατασκευαστικές εταιρίες που αναλάμβαναν την υλοποίηση των οικισμών, και κυρίως με το ιδιοκτησιακό αδιέξοδο.

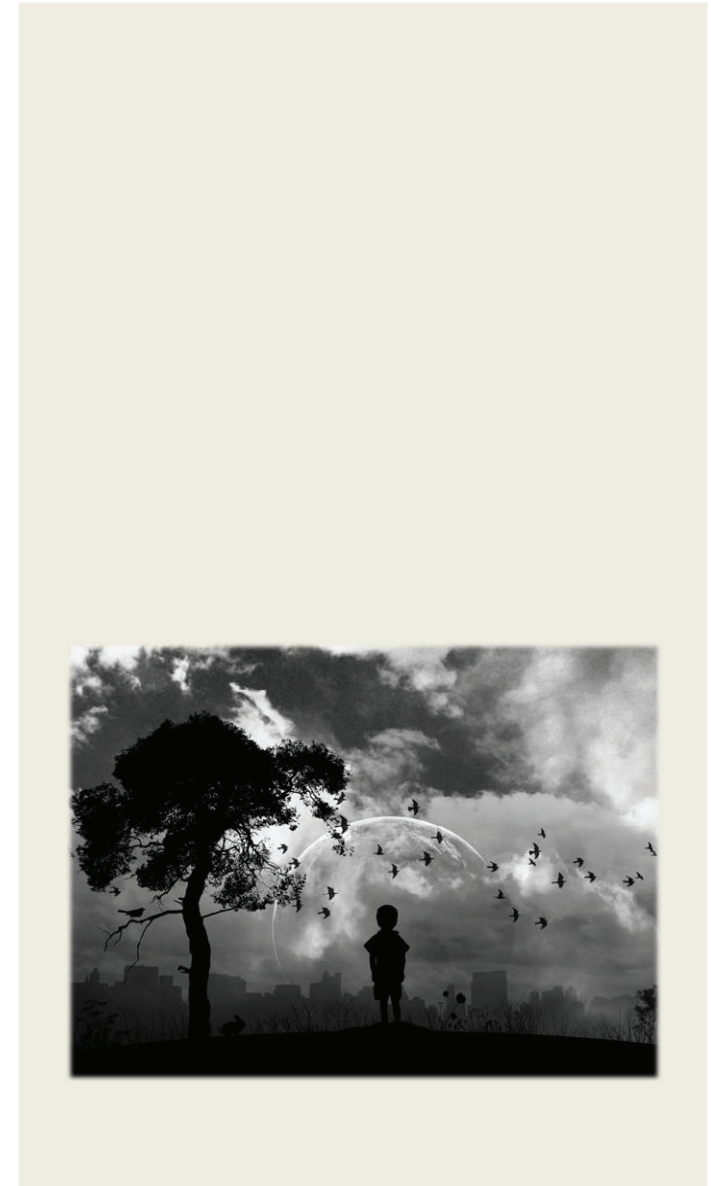
Στην σημερινή κατάσταση, που η οικονομική καπιταλιστική κρίση, έχει οδηγήσει την μεγάλη πλειοψηφία να μην μπορεί να κατασκευάσει ή να αγοράσει το δικό της σπίτι, η δημιουργία ενιαίου κατασκευαστικού φορέα που θα έχει την ευθύνη, για το σχεδιασμό, την κατασκευή, τη διαχείριση, την επισκευή κλπ. λαϊκών κατοικιών είναι επιτακτική ανάγκη. Ένας φορέας που θα εξαλείψει το κέρδος των κατασκευαστών, των εργολάβων και η κατανομή τους θα είναι ενταγμένη στα πλαίσια της λειτουργίας ενός κεντρικού σχεδιασμού που θα ενεργεί με γνώμονα τις σύγχρονες λαϊκές ανάγκες, θα πάψει η εμπορευματοποίηση της γης. Για να γίνει όμως κάτι τέτοιο είναι απαραίτητο **η κατοικία να μην αποτελεί**



Μακέτα οικισμού του ΟΕΚ

εμπόρευμα, αλλά κοινωνικό αγαθό. Η κοινωνία να κινείται με άξονα την κάλυψη των λαϊκών αναγκών και όχι το κέρδος λίγων σε βάρος των πολλών. Προϋποθέτει δηλαδή κεντρικό σχεδιασμό και μέσα παραγωγής να είναι λαϊκή περιουσία.

Έτσι μόνο θα λυθεί η βασική αντίθεση, που είναι η όξυνση του κοινωνικού χαρακτήρα της παραγωγής και η ιδιοποίηση των αποτελεσμάτων της από μια μικρή μειοψηφία. Χαρακτηριστική είναι η κατάσταση στον κλάδο όπου αυτή τη στιγμή σύμφωνα με έγκυρες εκτιμήσεις εκατοντάδες χιλιάδες κατοικίες είναι απούλητες γιατί βρίσκονται στην ιδιοκτησία των μεγαλοεργολάβων και δεν πουλιούνται γιατί στην παρούσα φάση δεν θα τους αποφέρει το προσδοκώμενο κέρδος. Την ίδια στιγμή, εκατοντάδες χιλιάδες λαϊκές οικογένειες πληρώνουν ληστρικά δάνεια, δυσβάστακτα ενοίκια, διαμένουν σε εντελώς ακατάλληλες κατοικίες από άποψη σεισμικής θωράκισης, αντιπλημμυρικής προστασίας και περιβαλλοντικών συνθηκών της κατοικίας. Όταν μάλιστα το 2013, οι υλικές, τεχνικές και επιστημονικές προϋποθέσεις να ικανοποιηθούν οι λαϊκές ανάγκες για σύγχρονη, ασφαλή κατοικία και με τις απαιτούμενες περιβαλλοντικές προϋποθέσεις είναι πλήρως εξασφαλισμένες.



ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αγγελίδη Μ., «Χωροταξικός Σχεδιασμός», Αθήνα 1991
- Αραβαντινός Α., «Πολοδομικός Σχεδιασμός», Συμμετρία, Αθήνα 1997
- Aldo Rossi, «Η Αρχιτεκτονική της πόλης», University Studio Press
- Βαρβαρέσος Κ., «Έκθεσις επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος, Αθήνα 1952», Σαββάλας 2002
- Βασιλείου Ι., «Η λαϊκή κατοικία», Ε.Μ.Π., 1994
- Βαφειάδης Β., «Οδηγίες πολεοδομικών και αρχιτεκτονικών μελετών», Αθήνα 1948
- Βρυχεία Α., «Κατοικία και Κατοικία, Θεωρίες και Πρακτικές του Χώρου», Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα 2003
- Γκιζελή Β., «Κοινωνικοί μετασχηματισμοί και προέλευση της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα», Επικαιρότητα, Αθήνα 1984
- Γληνού Α., «Νέα Ερυθραία, Μεταλλαγές ενός προσφυγικού συνοικισμού στα βόρεια προάστια της Αθήνας», Μεταπτυχιακή- Διπλωματική Εργασία, Ε.Μ.Π., Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, 2006
- Δοκίμιο Ιστορίας του Κ.Κ.Ε., Α' Τόμος 1918-1949
- Δοκίμιο Ιστορίας του Κ.Κ.Ε., Β' Τόμος 1918-1967
- Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτόνων, Συλλογικό Έργο, «Η κατοικία στην Ελλάδα από τον 20^ο στο 21^ο αιώνα», 2009
- Ένγκελς Φ., «Για το ζήτημα της κατοικίας», Σύγχρονη Εποχή, Αθήνα 2012

- Ινστιτούτο Οικονομικών, Πανεπιστήμιο της Ε.Σ.Σ.Δ., «Πολιτική Οικονομία του καπιταλισμού, Εγχειρίδιο», Σύγχρονη Εποχή
- Καρύδης Δ., «Ανάγνωση πολεοδομίας, η κοινωνική συμμαχία των χωρικών μορφών», Συμμετρία
- Καρύδης Δ., «Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας», Παπασωτηρίου, 2008, 2^η έκδοση
- Κορδάτος Γ., «Η Ιστορία νεότερης Ελλάδος», 20^{ος} Αιώνας, Τόμος 4^{ος}
- Κύρτσης Α. (επιμέλεια), «Κωνσταντίνος Α. Δοξιάδης: Κείμενα, Σχέδια, Οικισμοί», Ίκαρος, Αθήνα 2006
- Κωνσταντινίδης Α., Περιοδικό «Αρχιτεκτονική», Έτος Α' ,Αριθ. 2, Μάρτιος - Απρίλιος 1957
- Κωνσταντινίδης Α., Περιοδικό «Αρχιτεκτονική», Έτος Α' ,Αριθ. 3, Μάιος - Ιούνιος 1957
- Λεοντίδου Λ. «Πόλεις τις σιωπής» Αθήνα 1989
- Μάλιος Μ., «Η σύγχρονη φάση ανάπτυξης του καπιταλισμού στην Ελλάδα», Σύγχρονη Εποχή
- Μαλούτα Θ., «Αθήνα, κατοικία, Οικογένεια», Αθήνα 1990
- Μαρμαράς Ε., «Σχεδιασμός και οικιστικός χώρος», Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα 2002
- Μαρμαράς Ε., «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας», Αθήνα 1991
- Μιχελής Π., «Η αισθητική του béton armé», Ε.Μ.Π., Αθήνα 1995
- Μπίρης Μ., «Αθηναϊκή Αρχιτεκτονική, 1875-1925», Μέλισσα, Αθήνα 2003
- Ο.Ε.Κ., «Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας», Ενημερωτική Μπροσούρα

- Ο.Ε.Κ., «*Η κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα και οι προοπτικές της*», Πρακτικά Συνεδρίου, Δεκέμβρης 1998
- Ο.Ε.Κ., Μπροσούρα στα πλαίσια του Διεθνούς Έτους Στέγασης, 1987
- Ο.Ε.Κ., «*Όμορφα Σπίτια, Ποιότητα Ζωής σε σύγχρονα οικιστικά συγκροτήματα*»
- Πανουργιάς Χ., Ζαβάντης Δ., «*Πολοδομική Ανάπλαση Περιχών Κατοικίας, Μικροπολεοδομικά Στοιχεία*», Σταμούλης Αθ., Αθήνα 2004
- Παπαδολαμπάκης Μ., «*Αγώνες: το δικαίωμα στη γη, στη στέγη και στον τρόπο ζωής*», Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων, Τεύχος 3, 1973
- Παπαμίχος Ν., «*Αστική κατοικία: από την πολυκατοικία της αντιπαροχής στα αστικά ακίνητα του χρηματιστηρίου*», Εισήγηση στο 1^ο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο, Δεκέμβρης 1999
- Περιοδικό «*Οδηγητής*»: «*Αναθεώρηση*», Φύλλο 935, Άρθρο 24
- Πολύζος Ι. «*Η εγκατάσταση των προσφύγων του 1922, μια οριακή περίπτωση αστικοποίησης*, Αθήνα 1984
- Ομοσπονδίας Οικοδόμων και συναφών επαγγελματιών Ελλάδος, Πρακτικά από τη σύσκεψη για τον *Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας*, 11-03-2011
- Σαμαράς Γ., «*Κράτος και Κεφάλαιο στην Ελλάδα*», Σύγχρονη Εποχή
- Σαρηγιάννης Γ., «*Αθήνα 1830-2000: Εξέλιξη- Πολοδομία- Μεταφορές*», Συμμετρία, Αθήνα 2000
- Σαρηγιάννης Γ., «*Εισαγωγή στην ιστορία και θεωρία της πόλης*», Αθήνα 1985

- Σαρηγιάννης Γ., «*Η ιστορική διάσταση της αντίθεσης δημόσιου και ιδιωτικού χώρου*», Αρχιτεκτονικό Περιοδικό, Τεύχος 3, 1999
- Σαρηγιάννης Γ., «*Η Ιστορία της Πόλης και της Πολεοδομίας, Η Αρχαία Πόλη*», Ε.Μ.Π., Αθήνα 2002
- Σαρηγιάννης Γ., «*Πολεοδομικός εκσυγχρονισμός σε ελληνικά πλαίσια, από τα σχέδια πόλης στην εμπορευματοποίηση της μεγαλοαστικής κατοικίας*», ανάτυπο από τα πρακτικά του Συνεδρίου Ελ. Βενιζέλος και ελληνική πόλη, Πολεοδομικές πολιτικές και κοινωνικοπολιτικές ανακατατάξεις, Αθήνα 2005.
- Σιάννα Κ., «*Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα*», Διπλωματική Εργασία, Σχολή Αγρον. Και Τοπογραφ. Μηχανικών, Αθήνα,, Μάρτιος 2013
- Τ.Ε.Ε., «*Η κατοικία στην Ελλάδα*», 1975
- Τομπάζης Α., Περιοδικό «*ΟΙΚΟ*», Καθημερινή, Ιανουάριος 2008
- Τραυλός Ι., «*Πολεοδομική Εξέλιξις των Αθηνών*», Καπόν, Γ' Έκδοση 2005
- Φιλιππίδης Δ., «*Για την Ελληνική πόλη*», Θεμέλιο, 1990
- Φιλιππίδης Δ., «*Σχεδιασμός περιοχών κατοικίας*», Ε.Μ.Π., Αθήνα 1979
- Φιλιππίδης Δ., «*Νεοκλασικές πόλεις στην Ελλάδα, 1830-1920*», Μέλισσα, 2007
- Φωτίου θ., «*Αρχιτεκτονικά πρότυπα στην σύγχρονη Αθήνα, Η περίπτωση της αστικής πολυκατοικίας, Η μορφολογία της πόλης*»
- Χρυσικόπουλος Δ., «*Ολυμπιακό Χωρίο: στην απομόνωση*», *Free Sunday Άρθρο*10-05-2009

Links:

- <http://www.antinews.gr/2010/09/22/62876/>
- <http://www1.rizospastis.gr/story.do?id=2475349&publDate=2004-09-05%2000:00:00.0>
- <http://www2.rizospastis.gr/story.do?id=3743420&publDate=>
- http://www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD_TEXTS/B46_t.html
- <http://wikimapia.org/#lat=38.0587674&lon=23.8278838&z=13&l=14&m=b>
- http://www.tombazis.com/main_gr.html
- http://www.cres.gr/energy-saving/efarmoges_iliako_xorio.htm
- <http://www2.rizospastis.gr/story.do?id=6718633&publDate=>
- <http://www.rizospastis.gr/page.do?publDate=21/2/2012&pageNo=32&direction=1>
- http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_tile2_1_20/02/2012_428811
- <http://www.votegreece.gr/archives/12245>
- <http://www.otyposnews.gr/archives/5720#axzz2FYN5p2YL>

Σχέδια:

- Αρχείο Ο.Ε.Κ.