

Πολεοδομική και ιστορική εξέλιξη της Κομοτηνής

Κώστας Κασιμίγας

Αρχιτέκτονας - Χωροτάκτης

Η αναζήτηση της γένεσης της Κομοτηνής ως οικισμού οδηγεί στα πρωτοχριστιανικά χρόνια. Τον 4ο μ.Χ. αιώνα κατασκευάζεται ένα ορθογώνιο φρούριο με 16 πύργους ύψους 9,60 μ., σαν ασφαλής σταθμός διαφυγής επί της Εγνατίας οδού (mansioni). Το βυζαντινό αυτό πόλισμα είχε το όνομα Κουμουτσηνά και στο μεγαλύτερο τμήμα του διατηρείται μέχρι σήμερα.

Ελάχιστες μαρτυρίες ή βιβλιογραφικές αναφορές συναντώνται μέχρι τον 12ο αιώνα οπότε οι κάτοικοι της γειτονικής Μοσυνούπολης ύστερα από βαρβαρικές επιδρομές καταφεύγουν στο φρούριο. Τα Κουμουτσηνά καταλαμβάνονται από τους Οθωμανούς το 1363 και αρχίζουν να επεκτείνονται σταδιακά και εκτός των τειχών. Σύμφωνα με μαρτυρίες περιηγητών [(Pierre Belon 16ος αιώνας, Εβλιγιά Τσελεμπί 17ος αιώνας καθώς και ο άγγλος Clarke (1801)] παραδέχονται την υπεροχή των Ελλήνων χριστιανών, αριθμητικά, οικονομικά και πολιτισμικά στην πόλη. Ο Ρωσοτουρκικός πόλεμος 1877-78 προκαλεί μαζική εγκατάσταση δεκάδων χιλιάδων μουσουλμάνων προσφύγων από τη νότια Βουλγαρία (οπότε και ιδρύονται νέες συνοικίες στα Βόρεια της πόλης). Κατά τη διάρκεια της προσάρτησης της περιοχής στη Βουλγαρία (1913-1919), η μετανάστευση μουσουλμάνων από τη Νότια Βουλγαρία στην περιοχή συνεχίζεται, ενώ εκδιώκονται όλοι οι Έλληνες που καταφεύγουν κυρίως στη Θεσσαλονίκη. Την περίοδο (1919-20) όταν ιδρύθηκε ένα κρατίδιο υπό την ANTANT οι Έλληνες επανήλθαν. Το 1920 η περιοχή ενσωματώθηκε στον Εθνικό κορμό, με τις συνθήκες Νεϊγύ και Σεβρών, ενώ το 1922 μετά τη Μικρασιατική καταστροφή δέχθηκε χιλιάδες πρόσφυγες που εγκαταστάθηκαν σε νέες συνοικίες. Η εγκατάσταση ολοκληρώθηκε το έτος 1925 (ανταλλαγές με Βουλγαρία), αφού απαλλοτριώθηκαν γεωργικές εκτάσεις στις παρυφές της τότε πόλης. Στη φάση αυτή χρησιμοποιούνται και εγκαταλελειμμένα μουσουλμανικά νεκροταφεία που περιέρχονται στο Ελληνικό Δημόσιο, για τη δημιουργία κοινόχρηστων εκτάσεων όπως πάρκα και κοινωφελών υποδομών, κυρίως σχολείων.

Η πόλη αποκτά ρυμοτομικό σχέδιο το έτος 1933 φτιαγμένο από απότακτους αξιωματικούς του Τσαρικού στρατού που είχαν προσληφθεί από την Ελληνική διοίκηση.

Στην πόλη γίνονται μικροεπεκτάσεις τα έτη 1965 και 1976 ενώ από τη δεκαετία του '70 αρχίζει μια **συστηματική** αυθάρκτη δόμηση ανατολικά

της πόλης από εσωτερικούς μετανάστες ορεισίβιους μουσουλμάνους. Το έτος 1979 το Ελληνικό Δημόσιο απαλλοτριώνει 1200 στρέμματα δυτικά της πόλης προκειμένου να γίνει Ζώνη ενεργού πολεοδομίας, για λόγους **δημοσίου συμφέροντος**. Η έκταση παραχωρείται στη θυγατρική εταιρεία της τότε Κτηματικής Τράπεζας, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, για να πραγματοποιήσει το έργο. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ πραγματοποιεί εργασίες σε ένα ποσοστό 20% της έκτασης. Η υπόλοιπη, κατά παράβαση του Νόμου και με την ανοχή του ΥΠΕΧΩΔΕ, πουλήθηκε και εξακολουθεί να πουλιέται **σαν οικόπεδα** σε φορείς και ιδιώτες.

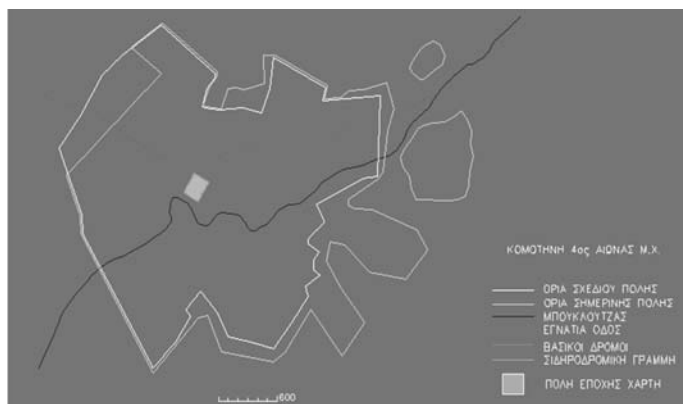


Εγνατία Οδός

Η δομή της πόλης.

Τρία είναι τα στοιχεία που καθορίζουν την εξέλιξη της πόλης στο χρόνο. **Το Βυζαντινό φρούριο, ο χειμάρρος Μπουκλουτζάς που διέτρεχε την πόλη από Βορειοανατολικά προς Νοτιοδυτικά και η Εγνατία οδός.** Για την τελευταία δεν υπάρχουν αποδείξεις ότι η σημερινή Εγνατία οδός της πόλης ταυτίζεται με την αρχαία. Το γεγονός όμως ότι διέρχεται πολύ κοντά από το τείχος και είναι η μόνη ευθεία μέσα στο δαιδαλώδη ιστό της παλιάς πόλης μας κάνει να το δεχθούμε έστω υποθετικά.

Στα σκαριφήματα φαίνεται η εξέλιξη της πόλης κυρίως κατά τον 20ο αιώνα.



Κομοτηνή 4^{ος} αιώνας



Κομοτηνή 17^{ος} αιώνας



Κομοτηνή πριν το 1878



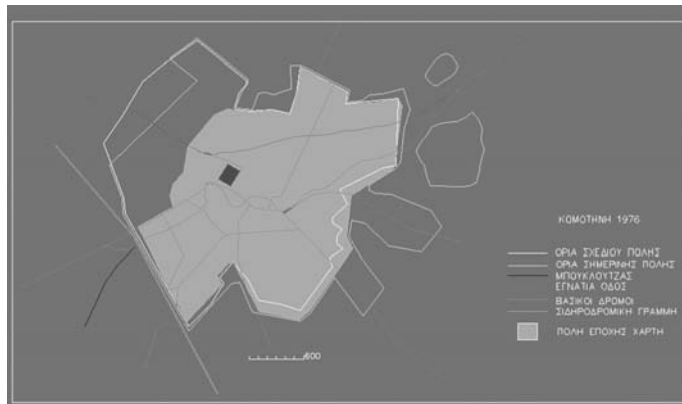
Κομοτηνή 1920



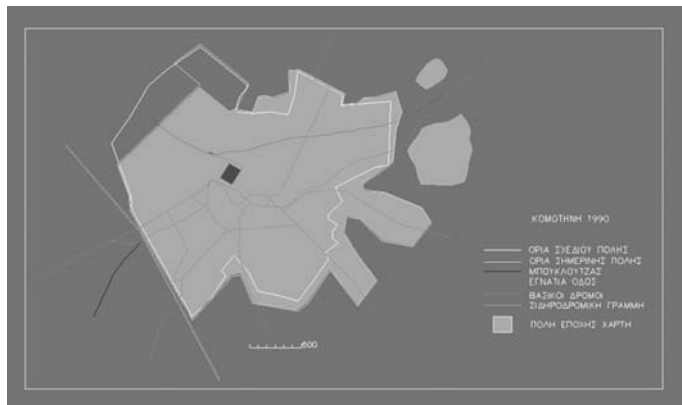
Κομοτηνή 1925



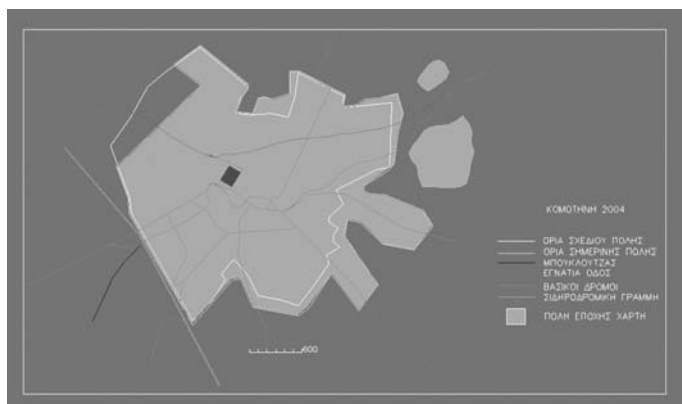
Κομοτηνή 1965



Κομοτηνή 1976



Κομοτηνή 1990



Κομοτηνή 2004

Κομοτηνή 4^{ος} αιώναςΚομοτηνή 17^{ος} αιώνας

Κομοτηνή πριν το 1878



Κομοτηνή 1920



Κομοτηνή 1925



Κομοτηνή 1965



Κομοτηνή 1976



Κομοτηνή 1990



Κομοτηνή 2004

Στοιχεία που σηματοδοτούν την πολεοδομική εξέλιξη της πόλης είναι :

1. Το Βυζαντινό πόλισμα.
2. Ο χειμάρρος που την διατρέχει και μπαζώθηκε το 1970 αποτελώντας έκτοτε την κύρια οδική αρτηρία της πόλης.
3. Η συνύπαρξη και συμβίωση Ελλήνων χριστιανών, Μουσουλμάνων, Βουλγάρων, Εβραίων, Αρμενίων και Αδιγγανων για πολλούς αιώνες. (Τυπική πολυπολιτισμική πόλη)
4. Οι πρόχειρες φτωχικές κατοικίες και ο δαιδαλώδης πολεοδομικός ιστός των Μουσουλμανικών συνοικιών.
5. Το αυστηρό ιπποδάμειο σύστημα με το οποίο κτίστηκαν οι προσφυγικές κατοικίες την δεκαετία του '20.
6. Το ρυμοτομικό σχέδιο του 1933 και τα πολιτικά παιχνίδια που παίχτηκαν καιίζονται πάνω σ'αυτό.
7. Η αυθαίρετη δόμηση των τελευταίων 30 χρόνων κυρίως στα ανατολικά της πόλης (1970-2002).
8. Η Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (στο εξής ΖΕΠ) δυτικά της πόλης (1979).
9. Η οργιώδης αντιπαροχή τις δεκαετίες του '70, του '90 και του 2000.
10. Η άρση των περιοριστικών μέτρων κατά της μειονότητας (1992).
11. Οι πεζοδρομήσεις, οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και διανοίξεις των τελευταίων είκοσι χρόνων.
12. Το γεγονός ότι η Κομοτηνή δεν απέκτησε ποτέ Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (στο εξής Γ.Π.Σ.) λόγω του μειονοτικού ζητήματος.
13. Η οικονομική τόνωση που προσέφερε το πανεπιστήμιο (Ίδρυση 1973) και η ΒΙ.ΠΕ. (Ίδρυση 1978).

Η Κομοτηνή είναι μια επίπεδη μονοκεντρική πόλη με το εμπόριο και τις υπηρεσίες να συγκεντρώνονται γύρω από την τεράστια (18 στρεμμάτων) κεντρική πλατεία και τους γύρω δρόμους.

Μέχρι το 1995 η Εθνική οδός Θεσ/νίκης – Ελληνοτουρκικά σύνορα περνούσε μέσα από την πόλη. Παρά την αποσυμφόρηση που προσέφερε η παράκαμψη, η κυκλοφορία στο κέντρο της πόλης είναι προβληματική και οι θέσεις στάθμευσης ελάχιστες.

Η σημερινή πόλη

Η Κομοτηνή είναι η μόνη επαρχιακή πόλη που δεν διαθέτει Γ.Π.Σ. Η μελέτη που εκπονήθηκε στα πλαίσια της ΕΠΑ '82-84 στάλθηκε στις καλές δες διότι η πολιτική ηγεσία δεν αποφάσισε για την πολιτική που έπρεπε να ακολουθήσει απέναντι στη μειονότητα.

Σήμερα εκπονείται Γ.Π.Σ. από το Δήμο Κομοτηνής (εκκρεμεί έγκριση Γ' Φάσης).

Το κύριο στοιχείο που προσδιορίζει το σημερινό χαρακτήρα της πόλης είναι η ύπαρξη της **μουσουλμανικής μειονότητας** και των πολιτικών που ασκήθηκαν σ' αυτήν, σε συσχετισμό με τους ελληνικούς πληθυσμούς



Κομοτηνή: Νεκροταφεία και χώροι λατρείας

της Τουρκίας. Οι πολιτικές αυτές επηρέασαν τα μέγιστα την εξέλιξη της πόλης. Να σημειωθεί ότι την περίοδο 1967 – 1992 ελάχιστες οικοδομικές άδειες χορηγήθηκαν σε μουσουλμάνους, ενώ στις μουσουλμανικές συνοικίες δεν πραγματοποιήθηκε καμιά διάνοιξη.

Το ρυμοτομικό σχέδιο του 1933 ακολούθησε την τότε κυρίαρχη πολεοδομική άποψη του **Γερμανικού ορθολογισμού**. Στις προσφυγικές συνοικίες φυσικά δεν υπήρχε πρόβλημα όπου είχε ακολουθηθεί ιπποδάμειο σύστημα με στενούς όμως δρόμους και ελάχιστους χώρους για κοινόχρηστα και κοινωφελή.

Στις μουσουλμανικές όμως συνοικίες προέβλεπε μια ρυμοτομία τελείως διάφορη από τον υφιστάμενο δαιδαλώδη πολεοδομικό ιστό. Αυτό βόλευε γιατί κάλυπτε και με νομιμοφάνεια την πολιτική έναντι της μειονότητας. Αποτέλεσμα ήταν να ανανεωθούν τα κτίρια των προσφυγικών συνοικιών (κυρίως με αντιπαροχή) από το 1970 μέχρι σήμερα, καθώς και τα κτίρια του εμπορικού κέντρου, όπου αποδείχθηκε ότι η δύναμη του χρήματος είναι υπεράνω πολιτικών. Αντίθετα οι μουσουλμανικές συνοικίες έμειναν σχεδόν ανέπαφες με χαμηλά σπίτια μικρής αρχιτεκτονικής αξίας από ευτελή υλικά (ωμοί πλίνθοι). Στο μεταξύ ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας κατασκευάζει σταδιακά συγκροτήματα κατοικιών.

Τα τελευταία 12 χρόνια η εικόνα άρχισε να αλλάζει με βραδείς

όμως ρυθμούς σε αναμονή της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ.

Σημαντικές παρεμβάσεις στην πόλη έγιναν την περίοδο της Δικτατορίας 1967 – 1974 όπως η επιχωμάτωση του χειμάρρου που διέσχισε την πόλη και είχε προκαλέσει καταστροφικές πλημμύρες τα έτη 1959 και 1960, μετατρέποντάς τον στην κύρια οδική αρτηρία της πόλης.

Επίσης την ίδια περίοδο έγιναν αρκετά δημόσια κτίρια (Νομαρχία, Δημαρχείο, Νοσοκομείο) και ορισμένες σημαντικές διανοίξεις δρόμων στο κέντρο (Μακεδονίας. Θοσέως κλπ).

Σημαντική πολεοδομική εξέλιξη πρέπει να θεωρηθεί και η "δημιουργία" ΖΕΠ δυτικά της πόλης σε περιοχή γης υψηλής παραγωγικότητας (λαχανόκηποι). Η ακατάλληλη αυτή οικιστικά περιοχή απαλλοτριώθηκε από το ελληνικό δημόσιο έναντι ψιχίων και δόθηκε στην Κτηματική Τράπεζα για να αναπτύξει προγράμματα ενεργού πολεοδομίας. Η Τράπεζα μετά την κατασκευή 400 κατοικιών και αφού δημιούργησε μία υποσυνοικία άρχισε να πουλά την υπόλοιπη έκταση σε φορείς όπως το ΕΙΥΑΠΟΕ για τη στέγαση παλιννοστούντων, στον ΟΑΕΚ, στο ίδιο το Δημόσιο για ανέγερση διδακτηρίων και σε ιδιώτες. Ουσιαστικά δηλαδή πραγματοποιήθηκε μία "εκ παραθύρου" επέκταση της πόλης με ταυτόχρονη οικοπεδοποίηση. Σήμερα η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, αφού έλαβε τη σχετική έγκριση από το ΥΠΕΧΩΔΕ με νομοθετική ρύθμιση, πουλά την υπόλοιπη έκταση σαν αυτοτελή οικόπεδα, παρά το γεγονός ότι η υπόψη έκταση απαλλοτριώθηκε από το Ελληνικό Δημόσιο για λόγους Δημοσίου Συμφέροντος, για τη δημιουργία Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας με οργανωμένη δόμηση και με την κατασκευή υποδομών. Το Περιφερειακό Τμήμα Θράκης του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδας μελετά τη διαμορφωθείσα κατάσταση και θα ζητήσει τον έλεγχο νομιμότητας όλων των πράξεων της εταιρείας αλλά και του Ελληνικού Δημοσίου.

Σημαντική επίσης είναι η αυθαίρετη δόμηση ανατολικά της πόλης, από κατοικίες που κατασκευάζουν ακόμα και σήμερα ορεσίβιοι μουσουλμάνοι, αφήνοντας σε κοινή χρήση δρόμους πλάτους 2 – 3 μέτρων.

Σημαντικοί για την ανάπτυξη της πόλης παράγοντες πρέπει να θεωρηθούν επίσης η ύπαρξη εγκαταστάσεων του στρατού βόρεια της πόλης, στην καταλληλότερη ίσως οικιστικά περιοχή, καθώς και η σιδηροδρομική γραμμή νότια που αποτελεί και τεχνικό εμπόδιο επέκτασης.

Όπως συμβαίνει σε όλες τις πόλεις, οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζεται στις εξόδους με μικτές χρήσεις (συνεργεία, βιοτεχνίες, μάντρες υλικών και κατοικίες).

Γύρω από τη κεντρική πλατεία της πόλης βρίσκουμε δραστηριότητες εμπορικές, ιδιωτικής αναψυχής και υπηρεσιών. Απομακρυνόμενοι βρίσκουμε μικτές χρήσεις (εμπόριο – κατοικίες) ενώ στις συνοικίες έχουμε αμιγή κατοικία με διάσπαρτα καταστήματα ειδών πρώτης ανάγκης (γαλακτοπωλεία, πρατήρια άρτου, μανάβικα).

Η Κομοτηνή είναι μια τυπική μονοκεντρική πόλη. Αξίζει να ση-

μειωθεί ότι η ανυπαρξία δημόσιων χώρων μέσα στην πόλη οδήγησε την διοίκηση στη κατασκευή σχολικών κτιρίων στις παρυφές της πόλης σε αδόμητα αγροτεμάχια.

Το Πανεπιστήμιο το οποίο αριθμεί σήμερα περί τους 8.000 φοιτητές στεγάζει τρία Τμήματά του σε ένα γυμνασιακό συγκρότημα μέσα στην πόλη, ενώ προχωρά η κατασκευή πανεπιστημιακών κτιρίων στην Πανεπιστημιούπολη 3 χιλ. Βορειοδυτικά της πόλης κατά τα πρότυπα των CAMPUS.

Η ΒΙ.ΠΕ., 10 χιλ. ανατολικά της πόλης απορρόφησε ολόκληρη την οχλούσα βιομηχανία με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν οχλούσες χρήσεις κοντά ή μέσα στην πόλη. Πρόβλημα αποτελεί μόνο το χονδρεμπόριο το οποίο εξυπηρετείται με διάσπαρτα κτίρια μέσα στην πόλη με ελάχιστες εξαιρέσεις.



Προσφυγικοί συνοικισμοί



Εργατικές κατοικίες



ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ



Επεκτάσεις σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.

Κυκλοφοριακά η πόλη έχει σημαντικό πρόβλημα στο κέντρο. Οι βασικές αρτηρίες είναι ελάχιστες και κακά οργανωμένες ενώ δεν έχει ασκηθεί καμία κυκλοφοριακή πολιτική (π.χ. να ενισχυθεί η χρήση δικύκλων ή να δημιουργηθούν οργανωμένοι χώροι στάθμευσης περιφερειακά του κέντρου), παρά το γεγονός ότι υπάρχει εγκεκριμένη κυκλοφοριακή μελέτη.

Πληθυσμιακά η πόλη είχε μία αύξηση από 21.994 κατοίκους το 1920 σε 70.000 πραγματικούς κατοίκους σήμερα, συγκεντρώνοντας το 73% του πληθυσμού του νομού. Επίσης ως έδρα της περιφέρειας ΑΜΘ εξυπηρετεί καθημερινά περισσότερους από 90.000 ανθρώπους που έρχονται να εξυπηρετηθούν στις κρατικές και λοιπές διανομαρχειακές υπηρεσίες. Τα στοιχεία της απογραφής γνωρίζουμε όλοι ότι είναι εικονικά και κατασκευασμένα, διότι χιλιάδες πραγματικοί κάτοικοι της Κομοτηνής προτιμούν να απογράφονται στους τόπους καταγωγής τους ή στις εξοχικές κατοικίες τους.



Σημερινό Οδικό Δίκτυο

Η Κομοτηνή μετά τη ραγδαία αύξηση του πληθυσμού της, τη μεγάλη ζήτηση κατοικιών λόγω του πανεπιστημίου, του στρατού και της Σχολής Αστυνομίας, αλλά και την αποδέσμευση των μουσουλμάνων, παρουσιάζει τη μεγαλύτερη οικοδομική δραστηριότητα της Ελλάδας με αποτέλεσμα να δραστηριοποιούνται σήμερα και επιχειρήσεις από ολόκληρο το χώρο της Αν. Μακεδονίας και Θράκης. Αποτέλεσμα όλων αυτών είναι να έχουμε σημαντική πύκνωση του ανθρωπίνου παράγοντα και των οικιστικών δραστηριοτήτων και μεγάλη αύξηση της κυκλοφορίας των οχημάτων.

Πολεοδομική - χωρική εξέλιξη και πραγματικότητα

Η ιστορική πορεία της πόλης της Κομοτηνής χαρακτηρίζεται από την ιδιαιτερότητα ύπαρξης μουσουλμανικής μειονότητας. Οι όποιες πολιτικές ακολουθήθηκαν στην πόλη είχαν σχέση με αυτή. Μέγιστη προσπάθεια της εκάστοτε κεντρικής εξουσίας ήταν να κρατήσει τη δημογραφική ισορροπία διατηρώντας μια σταθερή υπεροχή δύο τρίτων στο ελληνικό χριστιανικό στοιχείο. Αφού διαπιστώθηκε ότι η πολιτική, να οδηγηθεί η μειονότητα σε μετανάστευση, δεν απέδωσε τα αναμενόμενα αποτελέσματα, γίνονται συνεχώς προσπάθειες τόνωσης και αριθμητικής ενίσχυσης του χριστιανικού στοιχείου. Με δεδομένη δε την άρση των περιοριστικών μέτρων κατά της μειονότητας το πρόβλημα γίνεται επιτακτικότερο. Γι' αυτό και με κάθε τρόπο επιχειρείται η οικονομική και πληθυσμιακή ενίσχυση της πόλης χωρίς ωστόσο να ληφθούν μέτρα και για μία χωρική και πολεοδομική οργάνωση. Τα μέτρα που πάρθηκαν ήταν:

1. Η ίδρυση και η συνεχής προσθήκη πανεπιστημιακών σχολών στο ΔΠΘ και η ίδρυση της Σχολής Αστυνομίας.
2. Η τόνωση της βιομηχανίας με αναπτυξιακούς νόμους και η παρουσία στην οικονομία της πόλης μεγάλων μονάδων (ΔΕΗ, SHELMAN, ΔΙΑΧΟΝ, FANCO, ΚΛΩΣΤΗΡΙΑ κλπ.)

3. Η εγκατάσταση παλιννοστούντων ομογενών από την πρώην Σοβιετική Ένωση.
4. Η απόπειρα οργάνωσης ΖΕΠ.
5. Η συνεχής χορήγηση στεγαστικών δανείων.

Αποτέλεσμα των παραπάνω πολιτικών ήταν η πληθυσμιακή έκρηξη και ο οικοδομικός οργανισμός τόσο από τον ιδιωτικό όσο και από τον δημόσιο τομέα (ΟΑΕΚ).

Η έγκριση του Γ.Π.Σ. είναι επιτακτική ανάγκη. Στη συνέχεια η Πολεοδομική Μελέτη επέκτασης - αναθεώρησης και η πράξη εφαρμογής αναμένεται να λύσει σημαντικά προβλήματα.

Η πόλη όπως προαναφέρθηκε κτίστηκε επάνω σε σχέδιο του 1933 που προέβλεπε στενούς δρόμους στις προσφυγικές συνοικίες και διανοίξεις στις μουσουλμανικές. Ολόκληρη η οικοδομική δραστηριότητα στηρίχθηκε και στηρίζεται ακόμη σ' αυτό το σχέδιο.

Υπάρχουν σοβαροί λόγοι που μάλλον θα καθυστερήσουν τις μελέτες (κυρίως λόγοι κτηματολογίου).

Έτσι η πόλη για τα προσεχή χρόνια θα συνεχίζει να κτίζεται και να αναπτύσσεται καθ' ύψος, στα σημερινά της όρια, με τους υπάρχοντες στενούς δρόμους και την ανυπαρξία ελεύθερων χώρων (με εξαίρεση την πρώην ΖΕΠ). Αν και στην οικοπεδοποιημένη περιοχή ελάχιστοι ελεύθεροι χώροι προβλέπονται. Οι δε χώροι για κοινωφελή είναι προς πώληση σε φορείς.

Η πόλη τα επόμενα δέκα χρόνια θα εξαντλήσει τις δυνατότητες οικιστικής της ανάπτυξης και θα εξαφανισθούν και τα τελευταία δένδρα των μονοκατοικιών. Το κυκλοφοριακό πρόβλημα θα οξυνθεί περισσότερο. Το ίδιο και η αυθαίρετη δόμηση εκτός σχεδίου.

Το ευτύχημα είναι ότι η ΒΙ.ΠΕ. έχει ακόμη αδιάθετα γήπεδα και οι οχλούσες βιομηχανίες διοχετεύονται εκεί. Χώροι άθλησης και αναψυχής έχουν ήδη διαμορφωθεί στις παρυφές της πόλης και εξυπηρετούν επαρκώς με τη χρήση όμως ΕΙΧ. Σοβαρά προβλήματα θα δημιουργηθούν στις εξόδους της πόλης με τη συνέχιση ανάμειξης χρήσεων (βιοτεχνίας – συνεργείων – κατοικίας).

Ήδη η ακριβή μονοκατοικία έχει μεταφερθεί σε οικισμούς δορυφορικά της Κομοτηνής σε απόσταση λίγων χιλιομέτρων.

Εάν εξαιρέσουμε το εμπορικό ιστορικό κέντρο, η Κομοτηνή κινδυνεύει τα επόμενα δέκα χρόνια να μετατραπεί σε μια τελείως αδιάφορη αισθητικά επίπεδη τσιμεντούπολη, με τεράστια κυκλοφοριακά προβλήματα και ελάχιστο πράσινο. Πιθανόν κάποια ανακούφιση κυκλοφοριακή να υπάρξει με την συνέχιση κομβικών διανοίξεων στις βόρειες συνοικίες.

Η έγκριση και προώθηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, όπως προαναφέρθηκε, είναι επιτακτική ανάγκη. Το ΠΠΣ πρέπει να προωθηθεί παρά τα ορατά προβλήματα που θα ανακύψουν. Κατ' αρχήν η ίδια η έγκριση κρίνεται επισφαλής, γιατί υπάρχει κίνδυνος μείωσης των συντε-

λεστών δόμησης και κατά συνέπεια ουσιαστική διακοπή της οικοδομικής δραστηριότητας. Αν το εμπόδιο αυτό ξεπεραστεί, για την υλοποίηση της επέκτασης απαιτούνται ακόμη δύο σημαντικές, χρονοβόρες και δαπανηρές μελέτες. Όταν δε εγκριθούν όλες, θα κληθεί ο Δήμος να πραγματοποιήσει τις υποδομές, οι οποίες θα έχουν δυσβάστακτο, για τις οικονομικές του δυνατότητες, κόστος.

Αναμφίβολα το θεσμικό πλαίσιο είναι προβληματικό και ελάχιστες επεκτάσεις έχουν πραγματοποιηθεί στον ελλαδικό χώρο τα τελευταία οκτώ χρόνια, όπως επισημάνθηκε και σε πρόσφατη διημερίδα στη Ρόδο.

Ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ ήδη εξήγγειλε αλλαγή του θεσμικού πλαισίου το οποίο και αναμένουμε. Ανεξάρτητα όμως από την όποια εξέλιξη στο θεσμικό πλαίσιο, η πόλη χρειάζεται μια τολμηρή δημοτική αρχή που είναι έτοιμη να επενδύσει μακροχρόνια για το μέλλον της πόλης.
