

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ

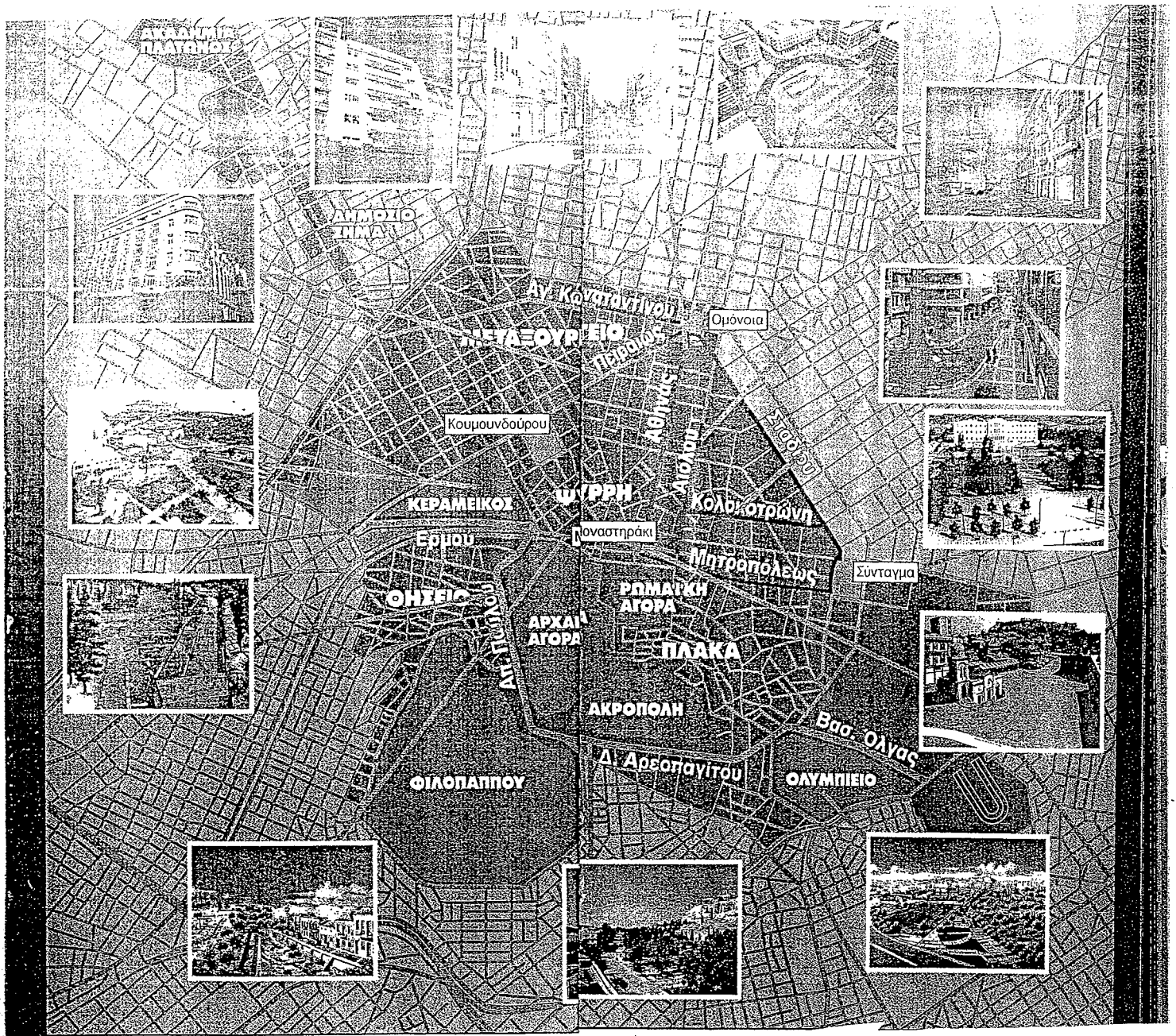
Τμήμα : Πολιτικών Μηχανικών

Ακαδημαϊκό έτος 2017-2018

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ Στυλιανού Νικολάου

Α.Μ. : 47051

ΘΕΜΑ : <<Αποτύπωση των πλατειών του ιστορικού κέντρου της Αθήνας και προτάσεις ανάπλασής τους>>.



Εισήγηση : Δρ. Γ.Κ. Βαρελίδης Αρχιτέκτονας Μηχανικός-Πολεοδόμος Ε.Μ.Π.  
Ακαδημαϊκό Έτος 2018

## ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Ο/Η κάτωθι υπογεγραμμένος/η Στυλιανός Νικόλαος του Στυλιανός φοιτητής του Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής, πριν αναλάβω την εκπόνηση της Πτυχιακής Εργασίας μου, δηλώνω ότι ενημερώθηκα για τα παρακάτω:

«Η Πτυχιακή Εργασία (Π.Ε) αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο του συγγραφέα, όσο και του δρύματος και θα πρέπει να έχει μοναδικό χαρακτήρα και πρωτότυπο περιεχόμενο.

Απαγορεύεται αυστηρά οποιοδήποτε κομμάτι κειμένου της να εμφανίζεται αυτούσιο ή μεταφρασμένο από κάποια άλλη δημοσιευμένη πηγή. Κάθε τέτοια πράξη αποτελεί προϊόν λογοκλοπής και εγείρει θέμα Ηθικής Τάξης για τα πνευματικά δικαιώματα του άλλου συγγραφέα. Αποκλειστικός υπεύθυνος είναι ο συγγραφέας της Π.Ε, ο οποίος φέρει και την ευθύνη των συνεπειών, ποινικών και άλλων, αυτής της πράξης.

Πέραν των όποιων ποινικών ευθυνών του συγγραφέα, σε περίπτωση που το Ίδρυμα του έχει απονείμει Πτυχίο, αυτό ανακαλείται με απόφαση της Συνέλευσης του Τμήματος. Η Συνέλευση του Τμήματος με νέα απόφασή της, μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου, του αναθέτει εκ νέου την εκπόνηση Π.Ε με άλλο θέμα και διαφορετικό επιβλέποντα καθηγητή. Η εκπόνηση της εν λόγω Π.Ε πρέπει να ολοκληρωθεί εντός τουλάχιστον ενός ημερολογιακού βμήνου από την ημερομηνία ανάθεσής της.»

Ο Δηλών

Ημερομηνία



22/11/2018

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ :

1. Εισαγωγή-πόλη και πολεοδομία  
Ανάπλαση & Αποτύπωση σελ. 3
2. Εισαγωγή στην πολεοδομική θεωρία σελ.5
3. Θεωρητικές βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού σελ. 8
4. Η διαδικασία της ρυθμιστικής μελέτης σελ. 9
5. Τα ρυθμιστικά σχέδια σελ.9
6. Τα σχέδια χρήσης εδάφους σελ. 10
7. Μελέτες πολεοδομικής διάταξης σελ. 10
8. Μελέτες οικιστικών περιοχών και επεκτάσεων σελ. 12
9. Οργάνωση του αστικού χώρου στην Ελλάδα σελ. 15
10. Πολεοδομικές επεμβάσεις, αναπλάσεις περιοχών σελ. 16
11. Ρυθμός ανάπτυξης και εξελίξεις της πολεοδομίας στις αστικές παρεμβάσεις σελ. 19
12. Βασική υπόθεση μελέτης για την πολιτική των αστικών αναπλάσεων στην Ευρώπη σελ. 19
13. Κοινωνικοπολεοδομικοί στόχοι και αναπτυξιακή δυναμική της σύγχρονης ανάπλασης σελ. 19

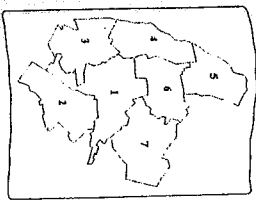
## SUMMARY OF THESIS - NICHOLAOS STYLIANOU

In my thesis with the topic “DEPICTION OF THE SQUARES OF THE HISTORIC CENTRE OF ATHENS AND PROPOSALS FOR THEIR RECONSTRUCTION” I develop terms and meanings of town planning according to the Greek but also European models on the basis of the town planning and town planning development .

# ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

## ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 1

ΚΑΙΜΑΕ 1:5.000



- ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:
1. ΑΓ. ΚΑΘΗΜΕΡΕ - ΑΓ. ΠΑΝΑΓΙΑ - ΑΓ. ΚΑΥΣΙΝΑ
  2. ΠΡΩΤΟΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΝ ΕΚΘΕΣ - ΜΟΥΣΕΙΟΝ ΠΑΝΑΓΙΑΣ
  3. ΜΑΡΤΥΡΙΑΝΗ - ΒΕΛΟΝ - ΚΟΥΚΑΛΗ - ΣΑΦΑΙΛΙΔΕΩΝ
  4. ΜΑΡΤΥΡΙΑΝΗ - ΒΕΛΟΝ - ΚΟΥΚΑΛΗ - ΣΑΦΑΙΛΙΔΕΩΝ
  5. ΜΟΥΣΕΙΟΝ
  6. ΜΟΥΣΕΙΟΝ
  7. ΜΟΥΣΕΙΟΝ

## 1. Εισαγωγή – πόλη και πολεοδομία, ανάπλαση & αποτύπωση

Ανάπλαση είναι η αναμόρφωση, η αναγέννηση ή αναδημιουργία ενός τεχνικού έργου. Οι κοινόχρηστοι χώροι τους οποίους

ανήκει σαν κατασκευή αυτό που ονομάζουμε πλατεία εντάσσεται στην πολεοδομία σαν οικοδόμημα της εφαρμογής της πολεοδομίας σαν τέχνη, τεχνική και επιστήμη.

Πολεοδομία στην απλούστερη και ακριβέστερη σημασία του όρου είναι η τέχνη που έχει σαν αντικείμενο τη δόμηση, δηλαδή

το χτίσιμο της πόλης. Έτσι ξεκίνησε ιστορικά η πολεοδομία: σαν μια εφαρμογή της αρχιτεκτονικής σκέψης στην κλίμακα της πόλης,

σε χώρο δηλαδή πολύ ευρύτερο απ' αυτόν του κτιρίου ή του κτιριακού συγκροτήματος.

Ωστόσο τις τελευταίες δεκαετίες η πολεοδομία παρουσίασε τόσο ραγδαία εξέλιξη, που σήμερα το αρχιτεκτονικό-τεχνικό –καλλιτεχνικόστοιχείο μέσα σ' αυτήν αποτελεί μια μόνο και όχι πολύ σημαντική, από τις πολλές διαστάσεις μιας νέας σύνθετης επιστήμης. Αυτή η νέα πολεοδομία ή καλύτερα πολεοδομικός σχεδιασμός, προϋποθέτει γνώσεις και ικανότητες που προέρχονται από ένα μεγάλο φάσμα άλλων επιστημών κοινωνικών και τεχνικών, θεωρητικών και εφαρμοσμένων.

Η πολεοδομία εξακολουθεί να ανήκει στις ειδικότητες που ασχολούνται με το <<φυσικό σχεδιασμό>> δηλαδή οικονομικό και κοινωνικό. Έτσι δεν χάνει τη συγγένεια της με την αρχιτεκτονική, όπως και με τη χωροταξία, που αναφέρονται αντίστοιχα σε μικρότερο ή μεγαλύτερο αντικείμενο στο χώρο. Τη νέα πολεοδομία χαρακτηρίζει η αναζήτηση μιας ιδιαίτερης φυσιογνωμίας που θα της εξασφαλίσει μια θέση στο χώρο των επιστημών. Αυτό γιατί, ένα συνονθύλευμα γνώσεων αποσπασμένων από ένα πλήθος διαφορετικούς τομείς σχηματίζουν το συνδετικό ιστό κάποιας ενιαίας προοπτικής.

Κοινό γνώρισμα σε όλες αυτές τις σύγχρονες εκφράσεις της πολεοδομίας είναι η στροφή του ενδιαφέροντος από την τεχνική-μορφολογική-στατική θεώρηση του αντικειμένου σε μια αντιμετώπιση πιο δυναμική και περισσότερο <<πολιτική>>.

Με αυτό τον τρόπο η πολεοδομία γίνεται ένα μέσο για την υποβοήθηση του έργου της πολιτικής εξουσίας στην επίλυση των κοινωνικών και οικονομικών προβλημάτων που υπάρχουν στα πλαίσια του δομημένου χώρου. Έτσι η πολεοδομία διατηρεί και τον παραδοσιακό της ρόλο, που είναι η συνεχής προσπάθεια για την βελτίωση του υλικού πλαισίου της ζωής μέσα στην πόλη. Αυτό όμως τώρα πια επιδιώκεται μέσα από το πρίσμα όχι μόνο των τεχνικών, αλλά και των οικονομικών, κοινωνικών, θεσμικών, οργανωτικών, και άλλων συνθηκών που επικρατούν στο συγκεκριμένο χώρο.

Η πλατεία ως μέρος μιας πόλης εξυπηρετεί δύο βασικές ανάγκες των κατοίκων μιας πόλης, την αναψυχή και την κυκλοφορία. Αν και για την αναψυχή και την κυκλοφορία οι επιφάνειες που διατίθενται μέσα σε ένα οικισμό είναι ελάχιστες.

Ο άνθρωπος επιζητεί να ικανοποιήσει τα βασικά χαρακτηριστικά της ανθρώπινης φύσης. Αυτά που ικανοποιούνται στην πλατεία κάποιας πόλης είναι η εναρμόνιση του ανθρώπου με το κλίμα-φυσικό περιβάλλον αλλά και η επικοινωνία ως ανάγκη εξασφάλισης.

Άλλες ανάγκες του ανθρώπου είναι οι ψυχοσωματικές ανάγκες, οικονομικές ανάγκες, αλλά και θρησκευτικές ανάγκες.

PLAN

*de*  
**St. Julien**

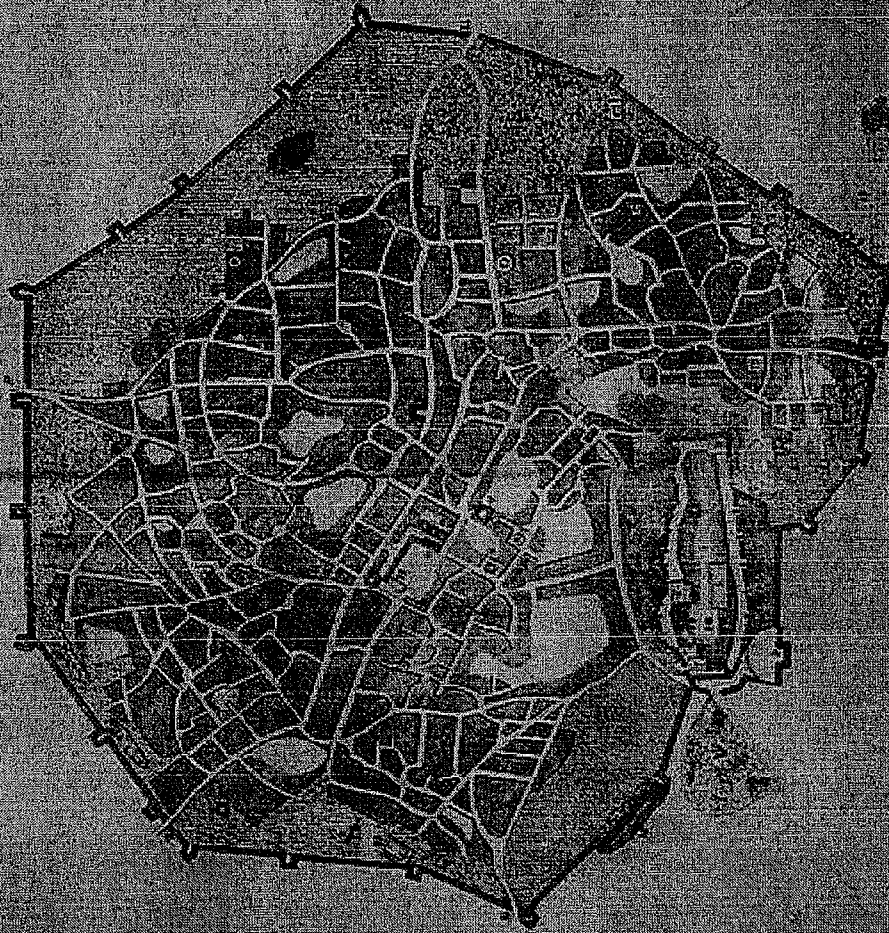
L'année 1856

*par*  
**J. B. BISSON**

**Par J. B. BISSON**

*de*  
**St. Julien**

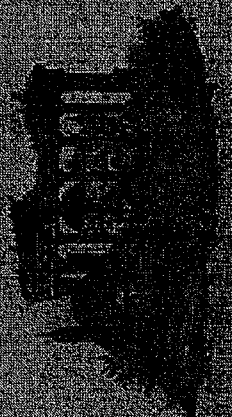
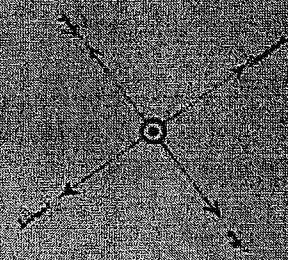
Application



Temple de St. Julien



Fort de St. Julien



Η ανάπλαση μιας πλατείας εξυπηρετεί κάποιες από τις λειτουργίες της πόλης όπως :

α) Πνευματική λειτουργία

Διαδραματίζει βασικό ρόλο στην εξύψωση του μορφωτικού και εκπολιτιστικού επιπέδου του ανθρώπου, η οποία είναι και προϋπόθεση σωστής ανάπτυξης αλλά και βασικός ρόλος της.

β) Κοινωνική λειτουργία

Παρέχονται σε μεγάλη οι λεγόμενες <<κοινωνικές υπηρεσίες>> αλλά και όπου μπορούν να εξυπηρετηθούν καλύτερα οι ανάγκες κοινωνικότητας του ανθρώπου. Ακόμα διευκολύνεται η επικοινωνία των κατοίκων μεταξύ τους παράγοντας στην ανάπτυξη οικιστικής συνοχής, κοινωνικής ανάπτυξης της πόλης.

γ) Τουριστική λειτουργία

Η λειτουργία αυτή βασίζεται στη συστηματική αξιοποίηση και παρουσίαση ιστορικών, καλλιτεχνικών πόρων ή ψυχαγωγικών δυνατοτήτων που διαθέτει η ευρύτερη περιοχή της. Η ανάπτυξη της λειτουργίας αυτής εξαρτάται από τη δυνατότητα εξασφάλισης μέσω προσέλκυσης, προσωρινής παραμονής και εξυπηρέτησης μικρού ή μεγάλου αριθμού επισκεπτών από άλλες περιοχές.

δ) Συγκοινωνιακή λειτουργία

Η εξασφάλιση διασυνδέσεων ανάμεσα σε μια πόλη με άλλες κοντινές ή μακρινότερες εξυπηρετεί τόσο την ίδια την πόλη όσο και άλλες περιοχές γύρω της. Έξαρση της λειτουργίας αυτής παρουσιάζεται στην περίπτωση ιδιαίτερα πλεονεκτικής γεωγραφικής θέσης.

Η ανάπλαση μιας πλατείας συμβάλει στην ανάπτυξη της πόλης απ' τη στιγμή που θα δημιουργηθεί η πόλη μεγαλώνει.

Αναπτύσσονται άλλοι αργά, άλλοι πολύ γρήγορα οικιστικοί πυρήνες αυξάνοντας τον πληθυσμό τους δηλαδή την προσέλευση νέων γενιών και νέων κατοίκων. Μαζί με την ανάπτυξη του οικισμού μεγαλώνουν και τα προβλήματα οργάνωσης του χώρου. Οι λειτουργίες πολλαπλασιάζονται και αρχίζουν να αλληλοσυγκρούονται στον πεπερασμένο χώρο, κι έτσι από ένα σημείο και μετά η πολεοδομική επέμβαση γίνεται απαραίτητη.

Οι συνθήκες που δημιουργούνται από την εγκατάσταση μιας ομάδας ανθρώπων σε περιορισμένο χώρο, έχουν σαν επακόλουθο την εμφάνιση πολεοδομικών αναγκών και προβλημάτων που πηγάζουν από τον τρόπο και τις απαιτήσεις της ζωής, της απασχόλησης και της επικοινωνίας του ανθρώπου που επηρεάζονται από το περιβάλλον, τη γνώση, τη διαθέσιμη τεχνολογία και γενικότερα τις δυνατότητες που έχει ο άνθρωπος στο φυσικό του και κοινωνικό του πλαίσιο.

Ο άνθρωπος για να ικανοποιήσει αυτές τις ανάγκες ακολουθώντας μια ορθολογική σκέψη οργάνωσε το χώρο, χάραξε μονοπάτια, δρόμους, χώρους συγκεντρώσεων, χώρους λατρείας ή εμπορίου κάτι που ονομάζουμε αστικοποίηση όπου μέρος αυτής της οργάνωσης είναι και η ανάπλαση μιας πλατείας στο χώρο μίας πόλης.



## 2. Εισαγωγή στην πολεοδομική θεωρία

Η αποτύπωση μιας πλατείας σημαίνει η συγκράτηση μιας εικόνας, ενός σχεδίου κτλ. σε χαρτί. Για την περάτωση της αποτύπωσης μιας πλατείας ο μελετητής βασίζεται σε θεωρίες για τον σχεδιασμό και θεωρίες του σχεδιασμού. Δηλαδή εξαντλεί την ουσία της σημερινής επιστήμης των πόλεων. Πριν από το χτίσιμο της πλατείας υπάρχει ο σχεδιασμός, πριν από τον σχεδιασμό η μελέτη και πριν από την μελέτη, η φιλοσοφική θεώρηση.

Σύμφωνα με αυτά η αποτύπωση μιας πλατείας είναι μέρος της αναλυτικής πολεοδομίας ή της πολεοδομικής θεωρίας. Οι οποίες είναι ένας αναγνωρισμένος επιστημονικός κλάδος με τον οποίο ασχολούνται πολλοί ερευνητές σ' όλο τον κόσμο.

Η εξέλιξη της πολεοδομικής σκέψης μέσα στους αιώνες αποτελεί ένα συναρπαστικό πεδίο έρευνας, στο οποίο καθρεφτίζεται ολόκληρη η κοινωνική, οικονομική και πολιτική ιστορία του ανθρώπου. Ακριβώς όμως επειδή οι πολεοδομικοί προβληματισμοί των στοχαστών ξεκινούσαν πάντα από κάποια πλατύτερη φιλοσοφική αισθητική ή πολιτική θεώρηση, η πολεοδομική σκέψη δεν μπόρεσε μέχρι πρόσφατα να βρει την επιστημονική της αυτονομία.

Το σύγχρονο ενδιαφέρον για την αναλυτική πολεοδομία εξελίχθηκε τα τελευταία 100 με 150 χρόνια, παράλληλα με τη γενικότερη διαφοροποίηση των κοινωνικών επιστημών από το αρχικό φιλοσοφικό τους υπόβαθρο και έχει διπλή όψη:

Από τη μια η θεωρητική διαπίστωση ότι οι πολεοδομικές λειτουργίες αποτελούν την έκφραση στο χώρο του οικισμού ενός μεγάλου φάσματος δραστηριοτήτων του κοινωνικού συνόλου, οδήγησε και τους πρακτικούς πολεοδόμους στην αποδοχή της ιδέας ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, έστω και αν είναι <<φυσικός>>, δηλαδή έστω και αν αναφέρεται στο γεωγραφικό χώρο, διαστάσεις πολύ ευρύτερες από τις καθαρά χωρικές. Είναι αναγνωρισμένο πλέον ότι ένα πολεοδομικό σχέδιο μπορεί να έχει προεκτάσεις κοινωνικές, οικονομικές ή και ιδεολογικές πιο σημαντικές και από τις χωρικές ανακατατάξεις που συνεπάγεται.

Από την άλλη η έμφυτη τάση του ανθρώπου να θέλει να μάθει όλο και περισσότερα για τον κόσμο στον οποίο ζει, έστω κι όταν τη γνώση αυτή δεν πρόκειται να τη χρησιμοποιήσει άμεσα για την βελτίωση των συνθηκών ζωής του ή για άλλο πρακτικό σκοπό.

Έτσι οι θεωρίες στη σύγχρονη πολεοδομία βασισμένες στην εμπειρική παρατήρηση και τη λογική σκέψη αποσκοπούν στην ταξινόμηση, περιγραφή, εξήγηση και την πρόβλεψη των φαινομένων του τομέα που έχει εφαρμογή.

Κριτήρια ταξινόμησης είναι το πληθυσμιακό μέγεθος, η κύρια λειτουργία, το πολεοδομικό ύψος και ακόμα ο χρόνος ανάπτυξης του πολεοδομικού ιστού.

Κριτήρια περιγραφής είναι η λεκτική, γεωμετρική ή μαθηματική περιγραφή που επιχειρούν την ερμηνεία των φαινομένων που περιγράφουν.

Χαρακτηριστικό κριτήριο της εξήγησης είναι η διατύπωση των κατηγοριών λεκτικών, γεωμετρικών και μαθηματικών θεωριών.

Πρόβλεψη είναι η τελική επιδίωξη δηλαδή η επιτυχία των προηγούμενων θεωριών με βασικό άξονα τη λογική σκέψη ισχυρή η επιστημονική, χαλαρή ή κοινή δηλαδή πρόγνωση.

### Μοναστηράκι Αθήνα

Η πλατεία Μοναστηρακίου βρίσκεται στη συνοικία Μοναστηράκι της Αθήνας, η οποία εκτείνεται στη νότια πλευρά της οδού Ερμού, από το ύψος της πλατείας Μητροπόλεως έως την πλατεία Θησείου. Γειτονεύει με τις συνοικίες Ψυρρή, της πλάκας και του Θησείου. Το όνομα της προέρχεται από την παλιά εκκλησία της κοιμήσεως της Θεοτόκου Αθήνας, που βρίσκεται επί της πλατείας και παλιότερα ήταν μετόχι μοναστηρίου και συγκεκριμένα, της Μονής Καρέα στον Υμηττό ('Μοναστηράκι' σημαίνει 'μικρό μοναστήρι'). Στην πλατεία Μοναστηρακίου δεσπόζει το παλιό τζαμί Τζισταράκη, το οποίο σήμερα στεγάζει παράρτημα του μουσείου λαϊκής τέχνης.

Στην πλατεία βρίσκεται η πρώην καθολική εκκλησία. Την εποχή της φραγκοκρατίας ήταν ιδιόκτητη μονή του Νικολάου Μπονεφάτση. Κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας αναφέρεται μετόχι της Μονής Καρέα στον Υμηττό. Κατά τα νεότερα χρόνια μεταβλήθηκε σε ενοριακό ναό όπου τιμάται η Κοίμηση της Θεοτόκου.

Το τζαμί χτίστηκε από τον Τούρκο Βοεβόδα Τζισταράκη το 1759 με υλικό παρμένο από παλαιά κτίρια. Για το μαρμαροκονίαμα των τοίχων ανατινάχτηκε η 17η κολώνα του ναού του Ολυμπίου Διός. Οι παλιοί Αθηναίοι πίστευαν ότι κάτω από κάθε κίονα του ναού βρισκόταν παγιδευμένη μια κατάρρα, κάτι που επιβεβαιώθηκε με το ξέσπασμα λιμού στη πόλη. Σύμφωνα με τον ίδιο μύθο, ο ναός του Διός θρήνησε τόσο δυνατά την καταστροφή της στήλης, που εκείνο το βράδυ κανείς δεν κοιμήθηκε στην Αθήνα. Ηρέμησε μόνο με την δολοφονία του Βοεβόδα. Μετά την επανάσταση του 1821, το κτίριο έχει διάφορες χρήσεις για πάνω από έναν αιώνα, ενώ το 1924 μετατράπηκε σε λαογραφικό μουσείο. Ο Γ. Δροσίνης προσέφερε δυο πολύτιμες συλλογές, τα έπιπλα, τα σκεύη και εικόνες από τον Δανό Κ. Πέλφ και τα Ιαπωνικά αγγεία του Γρ. Μάνου. Το μετονόμασε σε Εθνικό Μουσείο Κοσμητικών Τεχνών. Σήμερα το τζαμί στεγάζει παράρτημα του Μουσείου Λαϊκής Τέχνης και φιλοξενεί πλούσια συλλογή κεραμικών, κυρίως από Μικρά Ασία.

#### Ο σταθμός Μετρό

Ο σταθμός Μοναστηρακίου του Μετρό της Αθήνας εγκαινιάστηκε στις 17 Μαΐου 1895.

#### Το παζάρι

Κοντά στην πλατεία Μοναστηρακίου, βρίσκεται η πλατεία Αβησσυνίας, όπως βρίσκεται και το παζάρι ("Γιουσουρούμ"), παλιότερα γνωστό για τα παλαιοπωλεία. Σήμερα οι παλιατζήδες εξακολουθούν να είναι αρκετοί αν και τα περισσότερα καταστήματα πουλάνε καινούργια προϊόντα, ως επί το πλείστο με τουριστικά είδη και ρούχα.

#### Πλατεία Συντάγματος

Η πλατεία Συντάγματος είναι η κεντρική πλατεία της Αθήνας. Έλαβε το όνομα της από το Σύνταγμα, κατά την οποία ο λαός και η στρατιωτική φρουρά των Αθηναίων απαίτησαν, συγκεντρωμένοι έξω από τα τότε βασιλικά ανάκτορα, την έκδοση Συντάγματος, του θεμελιώδους νόμου της πολιτείας. Η πλατεία Συντάγματος μαζί με την πλατεία Ομονοίας, αποτελούν τα δύο σημεία αναφοράς της πόλης. Η πλατεία Συντάγματος περιβάλλεται από σημαντικά κτίρια της πρωτεύουσας, όπως το κτίριο της Βουλής, το ιστορικό ξενοδοχείο <<Μεγάλη Βρετανία>> και τα υπουργεία Οικονομικών και Εξωτερικών. Είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πλατεία στην Ελλάδα, μετά την πλατεία Σπιανάδα της Κέρκυρας και συμπεριλαμβάνεται στον κατάλογο με τις 100 μεγαλύτερες του κόσμου.

#### Η θέση της Πλατείας Συντάγματος

Η πλατεία Συντάγματος βρίσκεται στο κεντρικότερο σημείο των Αθηνών, απέναντι από τα παλαιά ανάκτορα, τη σημερινή έδρα της Βουλής των Ελλήνων. Οροθετείται από την λεωφόρο Βασιλίσσης Αμαλίας στα ανατολικά, την οδό Βασιλέως Γεωργίου Α' στα βόρεια, την οδό Όθωνος στα νότια και μια οδό που φέρει το όνομα <<πλατεία Συντάγματος>> και συνδέει την οδό Σταδίου με την οδό Φιλελλήνων. Το ανατολικό άκρο της πλατείας βρίσκεται υψηλότερα από το δυτικό και γι' αυτό το λόγο, η πρόσβαση από την πλατεία προς την λεωφόρο Αμαλίας γίνεται μέσω μιας κεντρικής μαρμάρινης σκάλας. Τα σκαλοπάτια της πλατείας Συντάγματος, όπως και το μαρμάρινο σιντριβάνι του 19<sup>ου</sup> αιώνα στο κέντρο της, αποτελούν σημείο συνάντησης των Αθηναίων αλλά και των επισκεπτών της πόλης.

#### Η ιστορία της πόλης

Η ιστορία της πλατείας ξεκινά το 1834. Μέχρι τότε, η περιοχή βρισκόταν στις παρυφές της πόλης και ονομαζόταν "περιβολάκια". Χαρακτηριστικό είναι πως το βόρειο μέρος συναντάται σήμερα το μνημείο του Αγνώστου Στρατιώτη και το κτίριο της Βουλής, θεωρούνταν εκτός ορίων πόλεως, καθώς το <<τείχος>> του <<χασεκή>> χώριζε την περιοχή στα δύο. Στο σημείο όπου βρίσκεται σήμερα το Μέγαρο της Βουλής υπήρχε επίσης η περίφημη πηγή της <<Μπουμπουνίστρας>>, που πήγαζε από τους Αμπελόκηπους και ονομάστηκε έτσι λόγω της ορμητικότητας και του θορύβου που έκανε το νερό της.

Η πλατεία λόγω της κεντρικότητας της θέσης της, είναι στενά συνδεδεμένη με την σύγχρονη αθηναϊκή και ελληνική ιστορία. Μέχρι το Σεπτέμβριο του 1843 ονομαζόταν <<πλατεία Ανακτόρων>>. Πήρε τη σημερινή ονομασία έπειτα από την Επανάσταση της 3<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου του 1843, με την οποία ο βασιλιάς Όθωνας υποχρεώθηκε από την στρατιωτική φρουρά της Αθήνας, που είχε συγκεντρωθεί στην πλατεία υπό την ηγεσία του συνταγματάρχη Δημήτριου Καλλέργη υποστηριζόμενη από μεγάλο πλήθος λαού, να συγκαλέσει εθνοσυνέλευση και να παραχωρήσει Σύνταγμα.

Στις 18 Οκτωβρίου 1944, ο Γεώργιος Παπανδρέου, πρωθυπουργός της κυβέρνησης εθνικής ενότητας εκφώνησε στην πλατεία Συντάγματος τον περίφημο <<Λόγο της Απελευθέρωσης>>, από το μπαλκόνι του υπουργείου Συγκοινωνιών.

Η πλατεία Συντάγματος λόγω γειτνίασης της με την έδρα της Βουλής των Ελλήνων, αποτελεί σημείο όπου ξεκινούν ή καταλήγουν πολλές πορείες διαμαρτυρίας.

#### Κοντινά αξιοθέατα

Η πλατεία βρίσκεται πολύ κοντά με τα περισσότερα αξιοθέατα της κεντρικής Αθήνας. Βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από τις γειτονιές Πλάκα, Μοναστηράκι, Κολωνάκι και Ψυρρή, οι αρχαιολογικοί χώροι της Ακρόπολης, της Αρχαίας Αγοράς, της βιβλιοθήκης του Αδριανού είναι επίσης πολύ κοντά. Στο νότιο τμήμα της πλατείας ξεκινά η οδός Ερμού που αποτελεί τον εμπορικό δρόμο της Αθήνας και ένας από τους πιο ακριβούς δρόμους του κόσμου με βάση την αξία ακινήτων. Η πλατεία βρίσκεται κοντά σε πολλά υπουργεία, δημόσιες υπηρεσίες και μουσεία. Εξαιτίας της προνομαχικής θέσης έχει πολλά ξενοδοχεία με πιο γνωστό το ιστορικό ξενοδοχείο <<Μεγάλη Βρετανία>>.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η αλλαγή Φρουράς μπροστά στο μνημείο του Αγνώστου Στρατιώτη που βρίσκεται σε διαμορφωμένο χώρο μπροστά από το κτίριο της Βουλής, ακριβώς απέναντι ανατολική πλευρά της πλατείας Συντάγματος επί της λεωφόρου Αμαλίας. Οι δύο φρουροί του μνημείου, οι Εύζωνες, αντικαθίστανται από δύο νέους φρουρούς κάθε μία ώρα με απόλυτης ακρίβειας συγχρονισμένες κινήσεις. Στις Εθνικές Εορτές και τις Κυριακές, το τυπικό της αλλαγής φρουράς πραγματοποιείται από 120 Εύζωνες στις 11 πμ.

#### Η ομώνυμη συνοικία

Η συνοικία της πλατείας Συντάγματος είναι η κεντρικότερη συνοικία της Αθήνας. Συνορεύει με τις συνοικίες Κολωνάκι, Ζάππειο, Πλάκα, Ακαδημία, Πλατεία Κλαυθμώνος, Χρυσοσπηλιώτισσα και Ρηγιλλης. Οφείλει την ονομασία της στην πλατεία Συντάγματος γύρω από την οποία αναπτύχθηκε. Είναι συγκοινωνιακός κόμβος, καθώς απ' αυτήν διέρχονται πολλές γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ, από το 2000 διαθέτει τον ομώνυμο σταθμό του Μετρό και στη βόρεια πλευρά της πλατείας βρίσκεται η αφετηρία της λεωφορειακής γραμμής Εξπρές Χ95 η οποία τερματίζει στο Διεθνές Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος. Επίσης εκεί είναι και η αφετηρία του τραμ, το οποίο εξυπηρετεί τα νότια προάστια και το Νέο Φάληρο του Πειραιά.

#### Πλατεία Ομονοίας

Η Ομόνοια είναι πλατεία της Αθήνας και σύγχρονο πολεοδομικό κέντρο της πόλης των Αθηνών. Είναι σημείο συνάντησης κατοίκων και επισκεπτών, αποτελώντας σημείο αναφοράς της πόλης. Από την πλατεία ξεκινούν σημαντικές οδοί του κέντρου της πόλης: οι οδοί και λεωφόροι Σταδίου, Αθηνάς, Πειραιώς, Πανεπιστημίου, Αγίου Κωνσταντίνου και 3ης Σεπτεμβρίου. Αρχικά η ομώνυμη πλατεία είχε σήμα έλλειψης, μετά όμως τροποποιήθηκε με την ενοποίηση τμημάτων αυτής και την απομάκρυνση του τραμ που διερχόταν από την οδό Αθηνάς. Κάτω από την πλατεία διακλαδώνονται ο ηλεκτρικός σιδηρόδρομος με τη γραμμή 2 του Μετρό. Πολλά από τα παραδοσιακά κτίρια της πλατείας έχουν χαθεί, επιβιώνουν όμως το Μπάγκειο μέγαρο και το Μέγας Αλέξανδρος που οικοδομήθηκαν την δεκαετία του 1880 και λειτούργησαν αρχικά ως ξενοδοχεία.

Η πλατεία προβλεπόταν στο πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας που έγινε κατόπιν παραγγελίας του Όθωνατο 1834. Τα σχέδια έγιναν από τους αρχιτέκτονες Σταμάτη Κλεάνθη Έντουαντ Σάουμπερτ. Αρχικά ονομάστηκε πλατεία Ανακτόρων, καθώς επρόκειτο να χτιστούν τα Βασιλικά Ανάκτορα, όταν όμως τα σχέδια άλλαξαν, η περιοχή καθιερώθηκε ως το τέρμα του εξοχικού περιπάτου των Αθηναίων. Στη

συνέχεια μετονομάστηκε σε πλατεία Όθωνα προς τιμήν του Βασιλιά και τελικά το 1862 σε πλατεία Ομονοίας, λόγω των πεδινών και των ορεινών, των δύο αντιμαχόμενων πολιτικών παρατάξεων, η συμφιλίωση των οποίων εορτάστηκε εκεί.

#### Η ομώνυμη συνοικία

Η Ομόνοια είναι συνοικία στο κέντρο της Αθήνας, η οποία συνορεύει με τις συνοικίες Πολυτεχνείο, Εξάρχεια, πλατεία Κάνιγγος, Ζωοδόχου Πηγής, Ακαδημίας, Μουσείο, πλατείας Βικτωρίας, πλατεία Βάθης, Χαυτεία και Μεταξουργείο. Πήρε το όνομά της από την πλατεία Ομονοίας γύρω από την οποία αναπτύχθηκε. Εξυπηρετείται από τον ομώνυμο σταθμό του Μετρό, λεωφορεία και τρόλεϊ. Η συνοικία αυτή αναπτύχθηκε πολύ γρήγορα, ιδιαίτερα μετά την δεντροφύτευσή της στις αρχές του 19ου αιώνα χάρη στην οποία μετατράπηκε στο κέντρο της κοσμικής κίνησης. Ωστόσο τα έτη 1960 και 1961 χτίστηκαν πολυώροφα κτίρια στην θέση των περισσότερων χαμηλότερων νεοκλασικών και σταδιακά η Ομόνοια μετατράπηκε σε εμπορικότερη περιοχή.

Η πλατεία Ομονοίας ανασκάφηκε δύο φορές για να δημιουργηθούν σιδηροδρομικοί σταθμοί, το 1930 για τα έργα του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου και τη δεκαετία του 1990 για την κατασκευή της γραμμής 2 του Μετρό, ενώ σημαντική υπήρξε η κατάργηση του χαρακτηριστικού κυκλικού σχήματος της ενόψει της αναμόρφωσης της κατά την Ολυμπιάδα του 2004. Στην πλατεία Ομονοίας βρίσκεται το έργο του Γιώργου Ζογκόπουλου <<Πεντάκυκλο>>. Το <<Πεντάκυκλο>> είναι ένα υδροκίνητο γλυπτό που όπως υποδηλώνει το όνομά του αποτελείται από πέντε κύκλους οι οποίοι χάρη στο νερό που κυλάει ανάμεσά τους, περιστρέφονται δίνοντας ζωή στο γλυπτό. Αρχικά είχε σιντριβάνι όμως το 1994 αφαιρέθηκε.

### 3. Θεωρητικές βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού

Η ανάπλαση μιας πλατείας σαν αντικείμενο πολεοδομικού σχεδιασμού χαρακτηρίζει την ιδιαίτερη λογική διαδικασία, πέρα από το συγκεκριμένο αντικείμενο που σχεδιάζεται σε κάθε περίπτωση. Αναφέρεται στο σχεδιασμό κάποιας λειτουργικής μορφής ενώ αποβλέπει στην επίτευξη μιας κατάστασης, που παρουσιάζει ορισμένα επιθυμητά χαρακτηριστικά. Δηλαδή ο σχεδιασμός παίρνει τη τελική του μορφή από τις βασικές συνιστώσες του.

Τους αξιολογικούς παράγοντες: τις επιδιώξεις, τους στόχους, και τα κριτήρια του σχεδιασμού. Οι επιδιώξεις είναι οι γενικότερες επιθυμίες που υποκινούν τη διαδικασία του σχεδιασμού και προσδιορίζουν τις γενικές του κατευθύνσεις. Οι στόχοι είναι πιο συγκεκριμένοι από τις επιδιώξεις: κατά κάποιο τρόπο αποτελούν τη μετάφραση των επιδιώξεων σε συγκεκριμένες ιδιότητες του αντικειμένου με τους στόχους. Μπορεί να είναι ποσοτικά ή ποιοτικά τα πολεοδομικά δεδομένα και τα κριτήρια καταλληλότητας.

Το πλαίσιο δράσης: Αυτό συντίθεται από τις κάθε λογής δυνατότητες και τους περιορισμούς που προσδιορίζουν το πεδίο ενός ρεαλιστικού σχεδιασμού. Οι σύγχρονες μεθοδολογίες σχεδιασμού αξιοποιούν την ιδιότητα αυτή των περιοριστικών παραγόντων χρησιμοποιώντας τους σαν προσδιοριστικά στοιχεία στην όλη διαδικασία. Έτσι εξασφαλίζεται η εφεκτικότητα της λύσης που προκύπτει.

Το προϊόν του σχεδιασμού: Αυτό μπορεί να είναι υλικό ή ιδεατό, ένα αντικείμενο ή ένα πρόγραμμα δράσης που προκύπτει ολοκληρωμένο σε μια στιγμή στο χρόνο, ή να επεκτείνεται διαχρονικά σε σειρά ημερών, μηνών ή ετών. Γενικά επικρατούσε μια καθαρά αρχιτεκτονική αντίληψη του πολεοδομικού σχεδιασμού, το οποίο παρουσίαζε μορφές ολοκληρωμένες στο χώρο και το χρόνο.

Οι τρεις αυτές συνιστώσες του σχεδιασμού, η αξιολογική διάσταση, το πλαίσιο δράσης και το προϊόν συνδέονται μεταξύ τους με τη διαδικασία του σχεδιασμού. Καμιά μορφή δεν μπορεί να υπάρξει χωρίς ανάλυση και σύνθεση. Η ανάλυση αναφέρεται στη γνώση και κατανόηση του προβλήματος που μπορεί να λυθεί, περιλαμβάνει δηλαδή την εξέταση των δεδομένων του προβλήματος σε συνάρτηση και με την εκτίμηση των μέσων, που υπάρχουν για την επίλυσή του. Στη φάση της σύνθεσης χρησιμοποιείται η γνώση που αποκτήθηκε με την ανάλυση, για την εξεύρεση μιας λύσης που να είναι επιθυμητή και εφικτή.

Οι αρμόδιοι παίρνουν αποφάσεις σχετικά με την χωροθέτηση και οργάνωση πολεοδομικών στοιχείων και λειτουργιών. Όσο οι αποφάσεις αυτές σε κάποια ανάλυση και κάποιο πρόγραμμα, μπορούμε να μιλάμε για σχεδιασμό ή καλύτερα τομεακό σχεδιασμό, μια και το αντικείμενο του κάθε φορά είναι ένας συγκεκριμένος τομέας.

Οι διάφορες αυτές μορφές τομεακού σχεδιασμού εξακολουθούν να εφαρμόζονται στους περισσότερους σύγχρονους οικισμούς, συχνά με σημαντικές επιπτώσεις στην πολεοδομική ανάπτυξη. Όμως αυτές οι μονόπλευρες προσεγγίσεις δεν αποτελούν ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως τον εννοούμε σήμερα. Η ρυθμιστική μελέτη- ο καταστατικός χάρτης ανάπτυξης του οικισμού, όπως ονομάστηκε, έχει επικρατήσει σαν η πιο αντιπροσωπευτική μορφή πολεοδομικού σχεδιασμού.

Μπορούμε να πούμε ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός ενσωματώνει όλους τους τομεακούς σχεδιασμούς, που μπορεί να έχουν σημασία για κάθε οικισμό. Στη σκέψη αυτή ακριβώς στηρίζεται η πιο απλή μεθοδολογία ρυθμιστικού σχεδιασμού, που μπορεί να ονομαστεί παράλληλος σχεδιασμός. Συγκεκριμένα στον παράλληλο σχεδιασμό επισημαίνονται οι βασικές λειτουργίες του οικισμού και για κάθε μια απ' αυτές εφαρμόζεται η συνηθισμένη διαδικασία: περιγραφή-ανάλυση-τάσεων-αξιολόγηση- προτάσεις που πρόκειται για ισάριθμες περιπτώσεις τομεακού σχεδιασμού. Στο τέλος όμως όλες αυτές οι παράλληλες θεωρήσεις συνδυάζονται μεταξύ τους σε μια σύνθετη πρόταση, που είναι το ρυθμιστικό σχέδιο του οικισμού.

Η προσπάθεια να καθοριστεί η συνολική ανάπτυξη του οικισμού από μια εκ των υστέρων σύνθεση των επί μέρους λειτουργιών του, εμφανίζεται από το σύγχρονο πρίσμα, αλλά και από την πρακτική εμπειρία των τελευταίων χρόνων σαν λίγο απλοϊκή. Στη θέση του παράλληλου σχεδιασμού έχει σήμερα επικρατήσει μια άλλη μεθοδολογία που βασίζεται στην αναγνώριση της ενότητας του οικισμού σαν σύνολο και των πολλαπλών αλληλεξαρτήσεων ανάμεσα στα στοιχεία του. Η μεθοδολογία αυτή είναι ο λεγόμενος καθολικός σχεδιασμός.

Οι συνιστώσες του καθολικού σχεδιασμού είναι το προϊόν του καθολικού σχεδιασμού, το αξιολογικό πλαίσιο, το πλαίσιο δράσης και τέλος συστηματική διαδικασία που τον χαρακτηρίζει.

Το προϊόν του καθολικού σχεδιασμού: αυτό είναι συνήθως οι προτάσεις της ρυθμιστικής μελέτης ή του ρυθμιστικού σχεδίου όπως λέγεται. Με τις προτάσεις της, η ρυθμιστική μελέτη επιχειρεί να καθοδηγήσει την πολεοδομική εξέλιξη ενός οικισμού προς επιθυμητές κατευθύνσεις. Όπως όμως η μελλοντική εξέλιξη ενός οικισμού είναι αναπόσπαστα δεμένη με τη σημερινή του κατάσταση, έτσι και οι προτάσεις της ρυθμιστικής μελέτης είναι αλληλένδετες με τις διαπιστώσεις του μελετητή μπορεί να θεωρηθεί προϊόν του σχεδιασμού.

Το αξιολογικό πλαίσιο του καθολικού σχεδιασμού: απαρτίζεται από τις επιδιώξεις, τους στόχους και τα κριτήρια, που καθοδηγούν όλες τις φάσεις της συστηματικής διαδικασίας. Γενικά τα κριτήρια θεωρούνται η απλούστερη περίπτωση της αξιολογικής διάστασης του σχεδιασμού, χωρίς σημαντικές ιδεολογικές προεκτάσεις.

Το πλαίσιο δράσης του καθολικού σχεδιασμού: από τους ισχυρότερους προσδιοριστικούς παράγοντες του πλαισίου δράσης είναι οπωσδήποτε η υπάρχουσα κατάσταση στο χώρο: τα φυσικά του χαρακτηριστικά, οι υφιστάμενες δομές και οι χρήσεις γης που έχουν επικρατήσει. Πέρα από την υπάρχουσα κατάσταση το πλαίσιο δράσης προσδιορίζεται από άλλες τρεις τουλάχιστον κατηγορίες παραγόντων :

- α) Τα νομοθετικά θέματα: Από εδώ προκύπτουν μερικοί από τους πιο <<σκληρούς>> περιορισμούς που έχει να αντιμετωπίσει ο πολεοδόμος που αποτελούν πάντα μια βασική δέσμευση. Αλλά και οι σχετικές δυνατότητες όπως νομοθετικές ρυθμίσεις και θεσμικά κίνητρα.
- β) Η χρηματοδότηση : Η εφαρμογή μιας ρυθμιστικής μελέτης κοστίζει πολλά χρήματα, έστω και αν η μη εφαρμογή της μπορεί να στοιχίζει στο κοινωνικό σύνολο πολύ περισσότερα.
- γ) Τα διοικητικά και οργανωτικά θέματα : Το πλαίσιο δράσης του πολεοδόμου περιορίζεται κι από τις δυνατότητες των δημόσιων φορέων που θ' αναλάβουν την εφαρμογή της μελέτης. Μια δυνατότητα που έχει ο πολεοδόμος για να παρακάμψει τη φυσική αυτή αδράνεια των υφιστάμενων οργανωτικών δομών, είναι να προτείνει τη σύσταση ειδικού φορέα που θα αναλάβει την εφαρμογή της μελέτης κατ' αποκλειστικότητα. Ανάλογα με το μέγεθος του έργου.

#### 4. Η διαδικασία της ρυθμιστικής μελέτης

Το αξιολογικό πλαίσιο μιας ρυθμιστικής μελέτης διαμορφώνεται μερικά από το ιδεολογικό κλίμα που επικρατεί στο περιβάλλον του μελετητή, αλλά πολύ περισσότερο από μια σειρά ανθρώπινων παραγόντων που έχουν αρκετά συγκεκριμένες επιδιώξεις σχετικά με την εξέλιξη του οικισμού. Οι παράγοντες αυτοί συνήθως είναι:

1. Ο φορέας ή η ομάδα που αναθέτει τη μελέτη
2. Το κράτος, που δίνει γενικές και ειδικές, άμεσες και έμμεσες κατευθύνσεις
3. Οι τοπικοί πολιτικοί παράγοντες
4. Οι θιγμένοι από το σχεδιασμό (άτομα, ομάδες ή ανώνυμα συμφέροντα.)
5. Ο μελετητής που άλλοτε παρουσιάζεται σαν διαιτητής-συμβιβαστής ανάμεσα στις αντικρουόμενες επιδιώξεις και άλλοτε σαν καθοδηγητής, χαράζοντας δικές του κατευθύνσεις.

Αφού γίνουν σε γενικές γραμμές το αξιολογικό πλαίσιο και το πλαίσιο δράσης της ρυθμιστικής μελέτης, μπορεί να αρχίσει η καθαυτό διαδικασία του σχεδιασμού. Από μια πρώτη θεώρηση των επιδιώξεων και στόχων, που εμπεριέχονται στην απόφαση να γίνει η συγκεκριμένη μελέτη, έχουν ήδη ξεχωρίσει οι γενικές προοπτικές, απ' όπου θα πλησιαστεί το θέμα. Είναι δηλαδή γνωστό λίγο-πολύ από τη στιγμή κιάλας που ξεκινάει η κυρίως μελέτη, ποιες απόψεις θα μας απασχολήσουν, που θα ρίξουμε το βάρος, ποια προβλήματα θα πρέπει να εξεταστούν, ποιοι στόχοι θα επιδιωχθούν κατά προτεραιότητα. Από την άλλη μεριά, μια ανάλογη προκαταρκτική γνώση των δυνατοτήτων και περιορισμών, που απαρτίζουν το πλαίσιο δράσης, θα ρυθμίσει τον <<τόνο>> της όλης προσέγγισης, πόσο δηλαδή φιλόδοξη ή πόσο μετριοπαθής θα πρέπει να είναι να είναι αυτή για να ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα.

Η πρώτη αυτή φάση της κυρίως μελέτης έχει τριπλό σκοπό: πρώτο και κυριότερο, να μπορέσει ο μελετητής να γνωρίσει και να κατανοήσει το αντικείμενο του σχεδιασμού. Δεύτερο και στενά συνυφασμένο με το πρώτο, να διαγραφούν τα φυσικά περιθώρια που υπάρχουν για πολεοδομική επέμβαση και κατευθυνόμενη αλλαγή. Και τρίτο να γίνει μια συστηματική απογραφή από την πολεοδομική σκοπιά, που θα χρησιμεύσει για την γενικότερη πληροφόρηση και ενδεχόμενα και σαν βάση για άλλες μελέτες ή και ενέργειες σχετικά με τον οικισμό. Στους τρεις αυτούς στόχους αποσκοπούν οι διάφορες εργασίες που περιλαμβάνονται στην πρώτη φάση της ρυθμιστικής μελέτης γνωστή σαν ανάλυση.

Για να μπορέσει να αρχίσει η συστηματική γνωριμία με το αντικείμενο της ρυθμιστικής μελέτης, θα πρέπει πρώτα να οριστεί η θέση του στο χώρο και της ευρύτερης περιοχής.

Η γνωριμία με το αντικείμενο του σχεδιασμού προϋποθέτει τη συστηματική συγκέντρωση πληροφορίας γι' αυτό. Η απαιτούμενη πληροφορία θα διαμορφωθεί κυρίως από τα στοιχεία που θα συγκεντρωθούν σχετικά με τις διάφορες απόψεις του αντικειμένου, που ενδιαφέρουν, αλλά και από τις πιο γενικές εντυπώσεις που θα σχηματίσει ο μελετητής από προσωπικές επαφές με το αντικείμενο. Κάτι που θα τον βοηθήσει να συσχετίσει τα δεδομένα μεταξύ τους και να τους δώσει νόημα, σημασία.

Αυτό το ονομάζουμε κατευθυνόμενη ανάλυση στον πολεοδομικό σχεδιασμό, που χωρίζεται σε ορισμένες κατηγορίες στοιχείων, πυρήνες πληροφορίας, που χρειάζονται λίγο-πολύ σε κάθε ρυθμιστική μελέτη.

Η πληροφορία που συγκεντρώθηκε για τον οικισμό και την ευρύτερη περιφέρεια του δεν αποτελεί ακόμα την περιγραφή του αντικειμένου του σχεδιασμού που χρειάζεται για την συνέχιση της μελέτης. Το πλήθος των στοιχείων που απαρτίζουν την ανάλυση πρέπει ακόμα να συνθέσει σε μια ολοκληρωμένη εικόνα και μάλιστα μια εικόνα που δεν θα παρουσιάζει μόνο μια ουδέτερη περιγραφή του έργου αλλά συγχρόνως και μια ερμηνεία. Οι μηχανισμοί που συσχετίζουν τις μεμονωμένες απόψεις μεταξύ τους και τις κάνουν να λειτουργούν σαν σύνολο. Έτσι θα ξεχωρίσουν οι αιτίες από τα συμπτώματα και οι τάσεις από τα αποτελέσματά τους. Η άλλη άποψη της ερμηνείας αφορά την αξιολόγηση των όσων η ανάλυση διαπίστωσε: με βάση ορισμένα κριτήρια που θα προέρχονται από το αξιολογικό πλαίσιο της μελέτης, θα επισημανθούν τα προβλήματα και οι σημερινές ανάγκες που παρουσιάζει ο οικισμός.

Για την μετατροπή ενός πλήθους στοιχείων σε μια συνεπή, ουσιαστική και χρήσιμη ολική εικόνα δεν υπάρχουν αλάθητοι επιστημονικοί κανόνες, μόνο διάφορες μεθοδολογίες που χρησιμοποιούνται από τους μελετητές με περισσότερη ή λιγότερη πρακτική επιτυχία. Αυτές μπορούμε να τις διακρίνουμε στις συνήθεις μεθοδολογίες και στις σύγχρονες.

Συνήθεις μεθοδολογίες: Αυτές είναι εμπειρικές και πρακτικές και βασίζονται πολύ στην προσωπική πείρα και στην επιστημονική κατάρτιση του μελετητή, στη διορατικότητα και την ικανότητά του να ερμηνεύει πολύπλοκες καταστάσεις στην κοινή λογική, που είναι το πιο αξιόπιστο υποκατάστατο της επιστημονικής θεωρίας, όπου αυτή υστερεί. Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται στις περιπτώσεις αυτές είναι κυρίως η λεκτική περιγραφή και επιχειρηματολογία, η παρουσίαση στοιχείων σε χάρτες και διαγράμματα, οι απλές προβολές τάσεων με βάση τις διαχρονικές σειρές στοιχείων, που υπάρχουν για μεμονωμένες απόψεις και διάφορες γραφικές τεχνικές που επιτρέπουν το συνδυασμό περισσότερων απόψεων σε μια ενιαία παράσταση.

Σύγχρονες μεθοδολογίες : Οι σύγχρονες μεθοδολογίες φιλοδοξούν να ξεπεράσουν τα προβλήματα αυτά. Πρώτο με τη βοήθεια των ηλεκτρονικών υπολογιστών που γίνεται εφικτή η επεξεργασία πληθώρας στοιχείων. Δεύτερο η μαθηματική διατύπωση της θεωρητικής προσέγγισης αξιοποιώντας μαθηματικά μοντέλα της πολεοδομίας και των μεθοδολογιών που βασίζονται σ' αυτά. Όποια και αν είναι η μεθοδολογία που θα ακολουθεί η φάση της ρυθμιστικής μελέτης που πρέπει να καταλήξει ο μελετητής είναι η εξής :

1. Μια παρουσίαση του αντικειμένου τέτοια, που να διαφαίνονται καθαρά τα προβλήματα, οι ανάγκες και οι τάσεις, που ενδιαφέρουν από τη σκοπιά της μελέτης, αλλά και οι μηχανισμοί που συσχετίζουν αυτές τις απόψεις μεταξύ τους.
  2. Μια εκτίμηση του τι μπορεί και τι δεν μπορεί να αλλάξει εύκολα από τα δεδομένα αυτά, ώστε να ξεχωρίσουν οι μεταβλητές που θα χρησιμοποιηθούν για την επίτευξη του στόχου του σχεδιασμού.
- Μετά από αυτή την πολύ σημαντική προεργασία μπορεί να αρχίσει η συνθετική φάση του σχεδιασμού.

#### 5. Τα ρυθμιστικά σχέδια

Οι βασικές και πρωταρχικές ενότητες που συνθέτουν αυτές τις μελέτες, είναι η ανάλυση και η πρόταση. Παράλληλα οι μελέτες αυτές φιλοδοξούν να έχουν μια καθολικότητα στη θεώρηση και αντιμετώπιση των σχετικών προβλημάτων όλων των τομέων- ποικίλου αριθμού κατά περίπτωση- σε αντίθεση με τομεακές μελέτες σε αντίθεση με τομεακές μελέτες που καταπιάνονται με ένα μόνο στοιχείο ή τομέα του αστικού σχεδιασμού. Έτσι εμφανίζονται δύο δυνατότητες συνδυασμού των τομέων με τις δύο ενότητες, δηλαδή την ανάλυση και την πρόταση της μελέτης.

Η πρώτη δυνατότητα είναι να διασπαστεί από την αρχή η μελέτη στους επί μέρους και σε ισάριθμα ξεχωριστά τμήματα. Σε κάθε ένα απ' αυτά θα εξαντλείται η μελέτη του κάθε τομέα και φυσικά θα υπάρχει και εδώ ένα σκέλος ανάλυσης και ένα σκέλος προτάσεων. Πρόκειται δηλαδή για τον <<παράλληλο σχεδιασμό>>.

Η δεύτερη δυνατότητα για διάθρωση της μελέτης είναι να ολοκληρωθεί σε ένα πρώτο μέρος η αναλυτική εργασία για όλους τους τομείς.

Φυσικά θα υπάρχουν και εδώ επί μέρους θεωρήσεις ανά τομέα. Όμως επιχειρείται αμέσως -και πριν προχωρήσει κανείς σε προτάσεις -σύντονη παρουσίαση και αξιολόγηση της σημερινής εικόνας. Σε ένα επόμενο μέρος : <<πρόταση>> και με βάση τα συμπεράσματα από την καθολική αυτή ανάλυση, θα γίνει επεξεργασία και παρουσίαση των προτάσεων και στους επί μέρους τομείς και στο σύνολο.

Τελικά τα μέρη από τα οποία συντίθεται η καθ' αυτή μελέτη είναι πέντε :

1. Διερεύνηση ευρύτερης περιοχής
2. Ανάλυση περιοχής μελέτης
3. Αξιολόγηση της ανάλυσης
4. Στόχοι
5. Προτάσεις
6. Τα σχέδια χρήσης εδάφους



Γενικά για το αντικείμενο το οποίο μελετάμε και τη σκοπιμότητά του οι ολοκληρωμένες ρυθμιστικές μελέτες περιλαμβάνουν όχι μόνο συστηματική ανάλυση και συντονισμένη επίλυση όλων των σχετικών με την ανάπτυξη προβλημάτων, αλλά επιδιώκουν μια καθολική επισήμανση αιτιών και αποτελεσμάτων κι ακόμα γενικότερων επιπτώσεων. Σε αντίθεση με αυτές η πολεοδομική μελέτη έχει μια απλοϊκότητα και είναι στη βασική της έκφραση σχέδιο. Πιο συγκεκριμένα, το σχέδιο χρήσης εδάφους ή αλλιώς σχέδιο χρήσης Γης που έχει σκοπό να απεικονίσει πάνω σε χάρτη τις χρήσεις επιφανειών και γενικότερα να παρουσιάσει τη γεωγραφική κατανομή των διάφορων πολεοδομικών λειτουργιών. Σε αυτό διακρίνονται 6 μεγάλες κατηγορίες γενικών χρήσεων και υποδιαιρέσεις τους που ονομάζονται ειδικές χρήσεις γης, ενώ παράλληλα καθορίζονται ανώτατες τιμές ποσοστού κάλυψης και συντελεστής δόμησης ανά χρήση.

Ακόμα μπορούν να συνδεθούν με το σχέδιο χρήσης εδάφους στοιχεία που παρουσιάζουν τη διαχρονική εξέλιξη των χρήσεων στο χώρο της πόλης, δηλαδή την κατάσταση σε ορισμένες χαρακτηριστικές χρονικές στιγμές του παρελθόντος ή –αν πρόκειται και για πρόβλεψη– και του μέλλοντος.

Μια άλλη πολύ χρήσιμη πληροφορία που συνιστάται να συνδέεται με το σχέδιο χρήσης εδάφους είναι οι ιδιοκτησίες γης σε γενικές κατηγορίες όπως ποιες εκτάσεις είναι κρατικές, δημοτικές, εκκλησιαστικές, ιδιωτικές κτλ. Συχνά είναι σκόπιμο να συνδεθεί η παρουσίαση των χρήσεων εδάφους με στοιχεία αξιών γης που είναι κάπως προσεγγιστικά και γενικευμένα. Τέλος μπορεί να υπάρχουν στοιχεία για τον οικοδομικό πλούτο και ενδείξεις για την ηλικία, την κατάσταση, την αισθητική ή ιστορική αξία των πολεοδομικών συνόλων.

Αυτά υπάγονται σε κατηγορίες χρήσεις εδάφους όπως :

- 1η κατηγορία : Περιοχές κατοικίας
- 2η κατηγορία : Περιοχές και θέσεις κεντρικών λειτουργιών
- 3η κατηγορία : Μικτές περιοχές
- 4η κατηγορία : Περιοχές ή θέσεις εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων
- 5η κατηγορία : Περιοχές ή θέσεις για εγκαταστάσεις περίθαλψης
- 6η κατηγορία : Περιοχές ή θέσεις για εγκαταστάσεις πρόνοιας
- 7η κατηγορία : Θρησκευτικές εγκαταστάσεις
- 8η κατηγορία : Βιομηχανικές και βιοτεχνικές ζώνες ή εγκαταστάσεις
- 9η κατηγορία : Ζώνες ή εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, αποθηκών και σφαγείων
- 10η κατηγορία : Επιφάνειες πρασίνου και ελεύθερων χώρων
- 11η κατηγορία : Αθλητικές περιοχές και εγκαταστάσεις
- 12η κατηγορία : Τουριστικές ζώνες και εγκαταστάσεις
- 13η κατηγορία : Αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία, διατηρητέα σύνολα
- 14η κατηγορία : Γεωργικές χρήσεις και εγκαταστάσεις του πρωτογενή τομέα
- 15η κατηγορία : Χώροι και εγκαταστάσεις εξόρυξης-θέσεις απόθεσης χωμάτων
- 16η κατηγορία : Στρατιωτικές ζώνες
- 17η κατηγορία : Ειδικές περιορισμένης χρήσης λειτουργίες
- 18η κατηγορία : Επιφάνειες και εγκαταστάσεις κυκλοφορίας
- 19η κατηγορία : Δίκτυα και εγκαταστάσεις υποδομής
- 20η κατηγορία : Εδάφη μη χρησιμοποιούμενα

#### 7. Μελέτες πολεοδομικής διάταξης

Οι <<μελέτες πολεοδομικής διάταξης>> ή απλούστερα <<σχέδια γενικής διάταξης>> αποτελούν μια ενδιάμεση κατηγορία μελετών ανάμεσα στις αμιγείς πολεοδομικές μελέτες και τις αρχιτεκτονικές μελέτες. Η σύνθεση αστικού χώρου-περιορισμένης έκτασης.

Λόγω των διαφορετικών περιορισμών και δυνατοτήτων που πηγάζουν από τη νομοθετική και οργανωτική υποδομή τα στοιχεία που εμφανίζονται στις παραπάνω κατηγορίες σχεδίων δεν είναι ακριβώς τα ίδια με αυτά που θεωρούμε ότι μπορούν και πρέπει να παρουσιαστούν στις μελέτες πολεοδομικής διάταξης.

Γενικά οι μελέτες αυτές ανταποκρίνονται και συνδυάζονται προς δύο διαφορετικές ομάδες σύνθετων προγραμμάτων επέμβασης. Απ' αυτές η πρώτη σχετίζεται με επέμβαση σε ήδη δομημένο περιβάλλον, ενώ η δεύτερη αναφέρεται σε ανάπτυξη σε ακάλυπτη περιοχή. Και οι δύο ομάδες μπορούν να χαρακτηριστούν ότι εντάσσονται στο σχεδιασμό για ενεργό πολεοδομική επέμβαση, που όμως κατά κανόνα δεν είναι μόνο πολεοδομική. Είναι ταυτόχρονα μια επέμβαση αρχιτεκτονική, τεχνική-κατασκευαστική και βέβαια κοινωνικοοικονομική, ενώ σε μερικές περιπτώσεις και πολιτιστική. Και οι δύο κατηγορίες έχουν σαν χαρακτηριστικά την περιορισμένη πολεοδομική κλίμακα, τους βραχυχρόνιους ή το πολύ μεσοπρόθεσμους χρονικούς ορίζοντες και το κυριότερο ότι υπηρετούν μια <<δυναμική>> παρέμβαση στο χώρο. Δηλαδή η παρέμβαση αυτή γίνεται κατά ένα αποφασιστικό, συνολικό και άμεσο τρόπο, που γι' αυτό ακριβώς το λόγο μερικές φορές μπορεί να εμφανίζει και το στοιχείο της αυθαιρεσίας, ή καλύτερα της μη απόλυτης προσαρμογής προς προδιαγραφμένα θεωρητικά πλαίσια ή γενικότερα μακροχρόνια προγράμματα.

Οι μελέτες αυτές διακρίνονται σε δύο ομάδες :

Η πρώτη ομάδα περιλαμβάνει τις μελέτες επέμβασης σε δομημένες-μερικά ή ολικά- αστικές περιοχές με στόχο είτε την ανάπλαση και εξυγίανση είτε την αποκατάσταση και διατήρηση. Αυτή η ομάδα διακρίνεται σε δύο υποομάδες. Η μια αναφέρεται σε δομημένες περιοχές που είναι υποβαθμισμένες και προβληματικές, οπότε το αντικείμενο της επέμβασης είναι η ανάπλαση και εξυγίανση.

Η άλλη υποομάδα περιλαμβάνει πολεοδομικά σύνολα, που θεωρούνται από πολιτική ή ιστορική άποψη αξιόλογα και κατά κανόνα διατηρητέα. Η πολεοδομική επέμβαση εδώ δεν έχει σκοπό να μεταβάλλει αλλά να σταματήσει και να προλάβει τις αλλοιώσεις, με τις εργασίες αποκατάστασης και διατήρησης, που αναλαμβάνει και να αναδείξει τελικά την αξία των συνόλων αυτών, προσφέροντάς τα στην πόλη σαν οργανικά τμήματα της, είτε αυτά αποκτήσουν ένα μουσειακό προορισμό είτε αποδοθούν σε σύγχρονες χρήσεις.

Η δεύτερη μεγάλη ομάδα συγκεντρώνει τις μελέτες για νέες αναπτύξεις αστικών τμημάτων ή συγκροτημάτων κατά κανόνα σε ακάλυπτες περιοχές. Οι εκτάσεις δηλαδή στις οποίες θα γίνει η επέμβαση είναι ελεύθερες -ή απελευθερώνονται με την έναρξη της διαδικασίας- και βρίσκονται είτε μέσα είτε μέσα σε οικισμούς είτε στις παρυφές τους ακόμα και μακριά από αυτούς. Η ομάδα αυτή διακρίνεται σε δύο υποομάδες : στην πρώτη εντάσσονται οι μελέτες συγκροτημάτων ειδικών χρήσεων πχ. κέντρα υπηρεσιών, εμπορικά, βιοτεχνικά κ.α. αλλά και πανεπιστημιοπόλεις, τουριστικά συγκροτήματα κλπ. Στην άλλη υποομάδα εντάσσουμε τις μελέτες νέων περιοχών κατοικίας κατά κανόνα με οργανωμένη δόμηση δηλαδή ενεργού πολεοδομίας. Έτσι η ανάγκη για διατήρηση και αποκατάσταση προστίθεται στην ανάγκη για αντιμετώπιση και της λειτουργικής εξαθλίωσης του οικισμού, δηλαδή για ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών, κατά ένα μέρος ή στο σύνολο τους συνήθως εντάσσονται σε γενικότερο πρόγραμμα ανάπλασης και εξυγίανσης με έντονη κοινωνικοπολιτική και οικονομική διάσταση που παράλληλα συνδέεται με το αρχιτεκτονικό και κατασκευαστικό αντικείμενο του προγράμματος. Όμως αυτό το πολεοδομικό σκέλος αποτελεί έναν από τους πιο βασικούς άξονες της επέμβασης αλλά και την χαρακτηριστική έκφραση του προγράμματος ιδιαίτερα με τη μελέτη πολεοδομικής διάταξης.

Οι επιδιώξεις και το αντίστοιχο αντικείμενο της όλης εργασίας ανάπλασης-εξυγίανσης μπορεί να ποικίλουν σε πολύ μεγάλο βαθμό. Συναντάμε περιπτώσεις περιορισμένης και <<συντηρητικής>> παρέμβασης στο δομημένο περιβάλλον με σκοπό κάποιο σχετικό νοικοκύρεμα, χωρίς όμως επίλυση ουσιαστικών προβλημάτων. Ακόμα συναντάμε ριζικές επεμβάσεις με <<κοσμογονικές>> αλλαγές στην περιοχή, δηλαδή ισοπέδωση και ξαναχτίσιμο από την αρχή που συνεπάγεται ή και επιζητούνται αλλαγές και στον πληθυσμό και στις λειτουργίες που θα στεγαστούν εκεί. Στην ουσία δηλαδή η <<ανάπλαση>> αυτή μετατρέπεται σε ανάπτυξη <<νέας>> περιοχής. Παραλλαγή αυτών των ριζικών επεμβάσεων είναι όταν μετά την ισοπέδωση δεν ακολουθείται ο μηχανισμός της οργανωμένης δόμησης, αλλά γίνεται νέα κατάτμηση του γηπέδου με βάση νέο ρυμοτομικό σχέδιο και νέους όρους και νέους όρους δόμησης οπότε δεν συντάσσεται σχέδιο

πολεοδομικής διάταξης, παρά μόνο ίσως για εγκαταστάσεις που ελέγχονται από το δημόσιο. Από την άλλη μεριά όμως οι ριζικές αυτές επεμβάσεις ακολουθούν την εύκολη λύση υποτιμώντας πολλές φορές και αυτό το δημιουργημένο -έστω και προβληματικό- περιβάλλον και ακόμα και τους τρόπους ζωής του πληθυσμού και τις ουσιαστικές του ανάγκες. Ανάμεσα στις δύο αυτές λύσεις δηλαδή του απλού νοικοκυρέματος και της ριζικής επέμβασης της περιοχής υπάρχουν διάφορες ομάδες αναπλάσεων-εξυγιάνσεων δομημένων περιοχών. Μια πρώτη ομάδα οι τομεακές επεμβάσεις. Η ουσιαστική όμως ανάπλαση και εξυγίανση είναι εκείνη που σε αντίθεση με την τομεακή θα μπορούσε να ονομαστεί καθολική ή συστηματική, που καταπιάνεται, με τους δημόσιους και τους ιδιωτικούς χώρους, επεκτείνεται σε όλες τις λειτουργίες από τις οποίες αποτελείται η περιοχή μελέτης και δραστηριοποιείται για την επίλυση των βασικών προβλημάτων που πλήττουν την περιοχή και τον πληθυσμό της.

Οι διάφορες κατηγορίες περιοχών στις οποίες είναι αναγκαία η ανάπλαση-εξυγίανση είναι πολλές και ποικίλες και έτσι δεν παρουσιάζονται όλα και με την ίδια έμφαση. Στον ελληνικό αστικό χώρο οι προβληματικές που απαιτούν ανάπλαση κατατάσσονται σε μια από τις κατηγορίες που θα αναφερθούν ή και σε συνδυασμό τους.

1. Κεντρικές περιοχές υψηλών κτιρίων
2. Περιοχές εργασίας με προέχουσες οικονομικές λειτουργίες
3. Περιοχές κατοικιών
4. Περιοχές συνοικισμών
5. Περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου
6. Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας με εγκεκριμένα σχέδια
7. Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας

Στην περιοχή μελέτης οι ενέργειες που πρέπει να γίνουν είναι διερεύνηση του περιβάλλοντος χώρου κι ακόμα αξιολόγηση των σχετικών στοιχείων με εντοπισμό προβλημάτων, τάσεων και προοπτικών σε συνάρτηση και με τα εγκεκριμένα προγράμματα. Επίσης συστηματική ανάλυση και αξιολόγηση της περιοχής μελέτης ανάλογα με το αντικείμενο και τις επιδιώξεις της επέμβασης. Τα βασικότερα στοιχεία, φυσικά δεδομένα της φύσης : το έδαφος, το υπέδαφος και η ατμόσφαιρα.

α) Έδαφος : Ανάγλυφο εδάφους, σύσταση και ποιότητα εδάφους, υδρογραφικά στοιχεία, δασοκάλυψη και λοιπά στοιχεία χλωρίδας ή και πανίδας

β) Υπέδαφος: Γεωλογική αναγνώριση, τεκτονική σεισμικότητα, φαινόμενα ή κίνδυνοι κατολισθήσεων, κοιτασματολογικά και υδρογεωλογικά στοιχεία.

γ) Ατμόσφαιρα : θερμοκρασία, υγρασία, βαρομετρική πίεση, βροχόπτωση-χιονόπτωση, ηλιοφάνεια, ηλιασμός, άνεμος, λοιπά μετεωρολογικά στοιχεία, ποιότητα ατμόσφαιρας και ενδεχόμενη ρύπανση.

Απογραφή οικοπέδων και κτιρίων :

- 1) Όρια ιδιοκτησιών και περιγράμματα κτιρίων. Η τυχόν ύπαρξη κτηματολογίου ή έστω κτηματογράφησης
- 2) Ύψη κτιρίων. Συνήθως σημειώνεται ο αριθμός ορόφων
- 3) Ηλικία κτιρίων
- 4) Χρήση κτιρίων ή οικοπέδων
- 5) Οικοδομική κατάσταση και αντοχή κτιρίων
- 6) Τεχνικός εξοπλισμός κτιρίων ή επί μέρους μονάδων
- 7) Αξίες γης
- 8) Αισθητική, ιστορική ή άλλη αξία συνόλων

Απογραφή κοινόχρηστων χώρων, κοινωνικού εξοπλισμού και δικτύων υποδομής

Η απογραφή επεκτείνεται έξω από τα οικοπέδα και καλύπτει τα σημεία που ήδη υπάρχουν. Συγκεκριμένα απογράφονται οι κεντρικές και κοινωφελείς λειτουργίες όλων των ειδών, οι ελεύθεροι χώροι και το πράσινο, οι επιφάνειες και εγκαταστάσεις κυκλοφορίας, τα δίκτυα της τεχνικής υποδομής

και οι σχετικές εγκατάστασής τους. Ακόμα εξετάζεται η αρτιότητα της κάθε λειτουργίας και η σκοπιμότητα συνέχισής της. Παράλληλα εντάσσονται στην απογραφή και την αξιολόγηση τα ποιοτικά στοιχεία που σχετίζονται με αισθητική και ιστορική αξία-σημασία για τον πληθυσμό.

#### Στοιχεία πληθυσμού και οικονομίας

Εδώ παρουσιάζονται τα απογραφικά στοιχεία για τους κατοίκους, τα νοικοκυριά, τους εργαζόμενους και λοιπούς εξυπηρετούμενους, καθώς και στοιχεία για τον πληθυσμό και την οικονομία.

Στοιχεία δραστηριοτήτων που σήμερα επιτελούνται στην περιοχή.

Εκτός από την απογραφή των διαφόρων χρήσεων θα εντοπιστούν όχι μόνο οι μόνιμες αλλά και οι περιοδικές ή επαναλαμβανόμενες εκδηλώσεις και δραστηριότητες όπως κοινωνικές, οικονομικές, πολιτικές, θρησκευτικές κ.α.

Συμπεράσματα ως προς την σημερινή κατάσταση, τα προβλήματα και τις δυνατότητες.

Τα συμπεράσματα αυτά θα προκύψουν από την συντονισμένη αξιολόγηση όλων των παραπάνω στοιχείων ώστε να εντοπιστούν και τα προβλήματα και οι ανάγκες που υπάρχουν αλλά και οι εξελικτικές δυνατότητες και οι προοπτικές που διαφαίνονται. Παράλληλα είναι σκόπιμο να γίνει διασταύρωση συμπερασμάτων με τα στοιχεία σχετικών κοινωνικών απογραφών που περιλαμβάνουν ερωτηματολόγια προς ομάδες ενδιαφερομένων.

Το κυρίως σχέδιο : Η πολεοδομική σύνθεση

Βασική έκφραση της πολεοδομικής σύνθεσης του κάθε αστικού συνόλου που αντιμετωπίζεται με αυτή τη μελέτη είναι το κυρίως σχέδιο Πολεοδομικής Διάταξης. Εκτός από την πολεοδομική σύνθεση στον όλο σχεδιασμό ενός συνόλου εντάσσονται και αρχιτεκτονικές συνθέσεις και μελέτες επί μέρους τομέων. Τα στοιχεία τα οποία συνήθως παρουσιάζονται στο κυρίως σχέδιο διακρίνονται σε τέσσερις κατηγορίες :

- 1) Η διάταξη των κτιρίων
- 2) Η διάταξη και διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων
- 3) Η διάταξη και διαμόρφωση των επιφανειών κυκλοφορίας
- 4) Η διάταξη των κυρίων αγωγών και εγκαταστάσεων δικτύων υποδομής

#### 8. Μελέτες οικιστικών περιοχών και επεκτάσεων

Η στενή σύνδεση ρυθμιστικών μελετών με σχέδια χρήσης εδάφους :

Η στενή σύνδεση ρυθμιστικών μελετών με σχέδια χρήσης εδάφους που καλύπτουν ακριβώς τον ίδιο χώρο αναφοράς είναι αυτονόητο και επιβάλλεται σε οποιαδήποτε περίπτωση σύνταξης ρυθμιστικής μελέτης. Κάθε ρυθμιστική μελέτη έχει σαν αναπόσπαστο τμήμα της τα σχέδια χρήσης εδάφους και στο αναλυτικό της σκέλος και στο σκέλος των προτάσεων

Δηλαδή η σύνδεση σχεδίου χρήσης εδάφους μιας συγκεκριμένης περιοχής με ολοκληρωμένη ρυθμιστική μελέτη της ίδιας περιοχής δεν είναι πάντοτε κατορθωτή για τους λόγους που μας αναγκάζουν να δεχτούμε και σαν ξεχωριστή κατηγορία μελέτης τα σχέδια χρήσης εδάφους.

Ένας χώρος αστικό σύνολο μπορεί να μη διαθέτει στην όλη έκταση του εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, περιλαμβάνει δηλαδή πολλές περιοχές <<εκτός Σχεδίου>> εκτάσεις που αναπτύσσονται με διάφορες χρήσεις, με βάση τη νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση ενδεχόμενα και γεωργικές χρήσεις ή και χέρσα εδάφη σε αντίθεση με επί μέρους με εγκεκριμένο ρυμοτομικό εμφανίζονται σαν <<νησίδες>> μέσα στο υπόλοιπο <<εκτός Σχεδίου>> χώρο. Είναι λοιπόν σκόπιμο είτε όταν πρόκειται για μελέτη και άλλων τέτοιων <<νησίδων>> με σκοπό τη σύνταξη ρυμοτομικού και την ένταξη στο <<Σχέδιο>> είτε όταν πρόκειται για τον καθορισμό διαφόρων χρήσεων και αντίστοιχων μεγεθών εκμετάλλευσης μέσα ή έξω από τις νησίδες αυτές να διαμορφωθεί ένα συνδυασμένο πολεοδομικό σχέδιο για το σύνολο του χώρου. Το σχέδιο αυτό θα εμφανίζεται σαν ρυμοτομικό στις περιοχές <<εντός Σχεδίου>> και σαν σχέδιο χρήσης εδάφους, είτε στο αναλυτικό του σκέλος είτε στο συνθετικό ανάλογα με το αντικείμενο της συγκεκριμένης εργασίας.

Η παρουσίαση του γύρω χώρου μιας περιοχής για την οποία συντάσσεται σχέδιο γενικής διάταξης γίνεται συχνά με συνδυασμό του σχεδίου αυτού και ενός σχεδίου χρήσης εδάφους. Το οποίο παρουσιάζει τις υφιστάμενες γύρω χρήσεις. Όμως αν υπάρχει και σχετική πρόταση ανάπτυξης, όπως δηλαδή ρυθμιστικό σχέδιο, τότε στην παρουσίαση του μικτού αυτού σχεδίου θα εμφανίζονται και στοιχεία της μελλοντικής εικόνας ως προς το γύρω χώρο. Κανόνα αυτού του συνδυασμού αποτελούν νέες πόλεις, που προγραμματίζονται να αναπτυχθούν με οργανωμένη δόμηση. Σ' αυτές το ρυθμιστικό τους σχέδιο συμπληρώνεται σταδιακά –ανάλογα με τις φάσεις ανάπτυξης- με μελέτες πολεοδομικής διάταξης για τις περιοχές άμεσης επέμβασης. Οι υπόλοιπες περιοχές παρουσιάζονται με σχέδιο χρήσης εδάφους.

Συνήθως μέσα σε ένα εγκεκριμένο ρυμοτομικό ορισμένα τμήματα που ονομάζονται <<νησίδες>>, έχουν καλυφθεί με λεπτομερέστερη μελέτη, όπου εμφανίζεται η επί μέρους πολεοδομική και κτιριακή σύνθεση, η διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων και η διάταξη των έργων υποδομής. Δηλαδή γι' αυτές τις νησίδες έχουν συνταχθεί σχέδια γενικής διάταξης. Τα επί μέρους αυτά σχέδια έχουν συνήθως θεσμοθετηθεί με σχετικά ειδικά προεδρικά διατάγματα. Αυτό συμβαίνει για συγκροτήματα οργανωμένης δόμησης και συγκροτήματα ειδικών κτιρίων. Έτσι στο υπόλοιπο σχέδιο θα εμφανίζονται μόνο τα συνήθη στοιχεία που παρουσιάζονται στα ρυμοτομικά σχέδια και θα το συνοδεύουν οι όροι δόμησης.

Το μελετητικό σκέλος του τρόπου ανάπτυξης είναι ένας συνδυασμός στοιχείων από τις προηγούμενες πολεοδομικές μελέτες όπου συμπεριλαμβάνονται και κεφάλαια χωροταξικής κλίμακας. Υπάρχουν όμως και σημαντικές προσθήκες νέων στοιχείων που σχετίζονται με τη μορφή της επέμβασης για την υλοποίηση καθώς και την οικονομική διάσταση της όλης ενέργειας, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιβαρύνσεις που σχετίζονται για κάθε επέμβαση.

Οι επιμέρους πολεοδομικές μελέτες στα πλαίσια του όλου σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών εκπονούνται σε δύο διακεκριμένα στάδια: Στο 1<sup>ο</sup> μελετητικό στάδιο -και συγκεκριμένα σε αυτό που προηγείται του χαρακτηρισμού της περιοχής σαν <<οικιστικής>>- συντάσσεται η <<γενική μελέτη οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης>>. Μετά το 1<sup>ο</sup> στάδιο και αφού δημοσιευθεί το Π. Διάταγμα του χαρακτηρισμού της περιοχής σαν <<οικιστικής>> πραγματοποιείται η κτηματογράφηση των ζωνών που προβλέπονται μέσα σε αυτή. Στο 2<sup>ο</sup> στάδιο, που αρχίζει στη συνέχεια, συντάσσονται οι πολεοδομικές μελέτες των ζωνών. Ανάλογα με τον τρόπο ανάπτυξης της κάθε ζώνης οι μελέτες ακολουθούν μια από τις παρακάτω μορφές :

- α) Πολεοδομική μελέτη ζώνης ενεργού πολεοδομίας
- β) Πολεοδομική μελέτη ζώνης αστικού αναδασμού
- γ) Πολεοδομική μελέτη ζώνης κανονιστικών όρων δόμησης

Το πρώτο μελετητικό στάδιο είναι απαραίτητο για να χαρακτηριστεί ένας χώρος σαν <<οικιστική περιοχή>>. Ο σκοπός και το περιεχόμενο της μελέτης, όπως περιγράφεται στο σχετικό νόμο και στη εισηγητική έκθεση προς τη Βουλή αφορά τη σκοπιμότητα της μελέτης που πρέπει να εξασφαλίσει να μην αναλαμβάνονται προγράμματα οικιστικής ανάπτυξης άσχετα προς τις πραγματικές ανάγκες και ασύνδετα από τις υφιστάμενες οικονομικές δυνατότητες. Δηλαδή επιβάλλεται συσχέτιση με τη χωροταξική και αναπτυξιακή διάσταση. Πιο συγκεκριμένα ζητείται να επισημανθούν οι επιπτώσεις πάνω στη δημογραφική εξέλιξη και γενικά στα αναπτυξιακά μεγέθη (χωροταξικές επιπτώσεις), καθώς και στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας από το χαρακτηρισμό της περιοχής σαν οικιστικής. Ακόμα υπάρχουν περιοχές που η χρησιμοποίησή τους στη γεωργία και συγκεκριμένα για κάποιες καλλιέργειες, είναι πιο σημαντική για την εθνική οικονομία από την οικιστική ανάπτυξη να δημιουργεί ανεπανόρθωτες καταστροφές ή ριζικές αλλοιώσεις στο φυσικό περιβάλλον.

Ως προς το περιεχόμενο της μελέτης προβλέπεται τα συγκεκριμένα στοιχεία του να προδιαγραφούν με Προεδρικό Διάταγμα. Όμως και στον ίδιο το Νόμο αναφέρονται μερικά στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει η μελέτη, όπως η μορφολογία του εδάφους, οι χρήσεις γης, η θέση της περιοχής σε σχέση προς τα υφιστάμενα αστικά κέντρα, τις οδικές αρτηρίες, τα λιμάνια, τα βιομηχανικά κέντρα ή άλλες

εγκαταστάσεις. Παράλληλα ζητούνται στοιχεία για την υφιστάμενη πληθυσμιακή κατάσταση, τις εξελίξεις και τις ανάγκες στα επόμενα τριάντα χρόνια από τη σύνταξη της μελέτης. Όλα τα παραπάνω στοιχεία, περιλαμβάνονται κατά πολύ συστηματικότερο τρόπο σε μια ολοκληρωμένη ρυθμιστική μελέτη, οποιαδήποτε μεθοδολογία και αν ακολουθήσει.

Μέχρι και αυτή η χωροταξική διάσταση που ζητείται υπερκαλύπτεται ακόμα και στα παραδοσιακά ρυθμιστικά σχέδια, δηλαδή κατά την ανάλυση του ευρύτερου χώρου όσο και κατά την συγκεκριμενοποίηση των στόχων. Ειδικότερα τα κριτήρια με βάση τα οποία θα προταθεί η ανακήρυξη μιας οικιστικής περιοχής διατυπώνονται κατά πολύ αόριστο και γενικό τρόπο στο Νόμο περί οικιστικών περιοχών, σε αντίθεση με αυτά που συνεκτιμώνται κατά τη σύνταξη των ρυθμιστικών σχεδίων.

Στη συνέχεια ζητείται στη γενική αυτή μελέτη να παρουσιαστεί πρόταση, ως προς τους τρόπους και όρους ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της περιοχής, σε συνάρτηση με τις ανάγκες που έχουν επισημανθεί σύμφωνα με τα παραπάνω. Οι προτάσεις θα πρέπει να αναφερθούν στις γενικές χρήσεις εδάφους και ενδεχόμενα και σε ειδικές. Ζητείται δηλαδή συγκεκριμένα μια πρόταση σχεδίου χρήσης εδάφους. Η διαφορά είναι ότι στο σχέδιο αυτό πρέπει υποχρεωτικά να προσαρμόζεται προς τις σχετικές με τις χρήσεις εδάφους διατάξεις του Νόμου.

Η μελέτη τέλος σύμφωνα με το Νόμο πρέπει να συνοδεύεται από τα απαραίτητα σχεδιαγράμματα, στα οποία φαίνονται τα όρια της οικιστικής περιοχής, η υφιστάμενη χρήση γης, οι προτάσεις χρήσεων, ζωνών και τρόπων ανάπτυξης τους καθώς και βασικών έργων. Μετά την εξέταση των προδιαγραφών που μέχρι σήμερα παρουσιάζονται στο νομοθετικό πλαίσιο <<Γενική μελέτη οικιστικής ανάπτυξης>> στην πραγματικότητα είναι ένα προκαταρκτικό ρυθμιστικό Σχέδιο με ορισμένες προσθήκες ως προς τους τρόπους υλοποίησης του και τις δεσμεύσεις που αναλαμβάνονται.

Το 2<sup>ο</sup> στάδιο των μελετών –μετά την ανακήρυξη με Π.Δ. της οικιστικής περιοχής- αναφέρεται στην πολεοδομική ανάπτυξη της κάθε ζώνης από αυτές που καθορίστηκαν στο 1<sup>ο</sup> στάδιο. Ανάλογα με τον τρόπο που έχει ακολουθήσει η μελέτη παίρνει μια από τις τρεις παρακάτω διαφοροποιημένες μορφές :

- α) Πολεοδομική μελέτη ζώνης ενεργού πολεοδομίας
- β) Πολεοδομική μελέτη ζώνης αστικού αναδασμού
- γ) Πολεοδομική μελέτη ζώνης κανονιστικών όρων ζώνης όρων δόμησης

Και στις τρεις κατηγορίες μελετών πρέπει στην πρόταση να παρουσιάζονται :

- 1) Οι χρήσεις εδάφους και οι περιορισμοί, απαγορεύσεις και υποχρεώσεις για κάθε μια
- 2) Οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι
- 3) Τα προβλεπόμενα δημόσια ή κοινωφελή κτίρια καθώς και τα έργα και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας που προτείνονται να γίνουν στη ζώνη
- 4) Οι οικοδομήσιμοι χώροι, δηλαδή τα οικοδομικά τετράγωνα
- 5) Οικοδομικά συστήματα, οι όροι δόμησης και τυχόν άλλοι περιορισμοί σε αυτήν.
- 6) Πρόσθετοι όροι, αναφορικά με τη χρήση υλικών, του τρόπου κατασκευής, την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και τη διαμόρφωση του χώρου, τα τυχόν κατώτατα όρια στο μέγεθος των οικοδομών, τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων και των οικοπέδων και σχετικές υποχρεώσεις

7) Το ποσοστό εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών, αφού αφαιρεθούν οι υφιστάμενοι κοινόχρηστοι χώροι. Άλλες κατηγορίες μελετών παρουσιάζουν βασικά στοιχεία του Νόμου 1337/83 που εμπεριέχουν <<επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις>> που προβλήθηκαν ως <<μεταβατικός>> οικιστικός νόμος.

Εξετάζονται κατηγορίες μελετών που προβλέπονται με αυτό το νόμο και σχετίζονται με τις μέχρι σήμερα καθιερωμένες για τα ελληνικά δεδομένα, πολεοδομικές μελέτες. Στην περίπτωση των μελετών αυτού του νόμου που ψηφίστηκε το 1983 αναφέρεται στην εφαρμογή και την σύνταξή τους.

Οι μελέτες που προβλέπει ο νόμος είναι δύο και μπορούν να παραλληλιστούν αντίστοιχα με το πρώτο και το δεύτερο στάδιο μελετών οικιστικών περιοχών. Έχουμε δηλαδή δύο διαδοχικές μελέτες από τις οποίες η δεύτερη προϋποθέτει την πρώτη και ευθυγραμμίζεται με αυτή. Αυτό σημαίνει ότι η ολοκλήρωση των

διαδικασιών ένταξης ή επέκτασης μιας πόλης απαιτεί τη σύνταξη και έγκριση δύο μελετών όπως γινόταν τα ρυμοτομικά σχέδια.

Από τις δύο αυτές μελέτες η πρώτη ονομάζεται <<γενικό πολεοδομικό σχέδιο>> και η δεύτερη <<πολεοδομική μελέτη>>.

Η πρώτη μελέτη δηλαδή το <<γενικό πολεοδομικό σχέδιο>> συσχετίζει τη <<γενική μελέτη οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης>>. Η πολιτεία αναγνωρίζει την ανάγκη και απαιτεί, προκειμένου να γίνει μια συγκεκριμένη ένταξη ή επέκταση πόλης, τη σύνταξη μιας μελέτης επιπέδου <<ρυθμιστικού σχεδίου>>. Η μελέτη αυτή καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες και τις προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας. Η τοπική Αυτοδιοίκηση μπορεί να κινήσει τη διαδικασία εκπόνησης της μελέτης αυτής όπως και το ΥΧΟΠ. Η μελέτη σύμφωνα με το νόμο θα περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχεδιαγράμματα και κείμενα από τα οποία θα προκύπτουν απ απαιτούμενα στοιχεία. Αυτά είναι :

- Όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας και της περιοχής επέκτασης
- Υποδιαίρεση της περιοχής επέκτασης σε ζώνες πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες και αδόμητες
- Γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις
- Δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στο στεγαστικό τομέα
- Γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες, αναφέρεται στις χρήσεις γης, τα κέντρα, το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης
- Τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσεων
- Επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών.
- Εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων
- Ενδεχόμενος προσδιορισμός συγκεκριμένων περιοχών στις οποίες κατά προτεραιότητα θα διοχετευθούν στεγαστικά δάνεια και ενισχύσεις καθώς και οι πόροι για την εφαρμογή της <<πολεοδομικής μελέτης>>

Ο καθορισμός του μεγέθους και των ορίων των πολεοδομικών ενοτήτων γίνεται έτσι ώστε να εξασφαλίζεται :

- Η πιο ενδεδειγμένη οργάνωση των περιοχών κατοικίας με την πρόβλεψη των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων του
- Η ένταξη στο σχέδιο κατά προτεραιότητα των πυκνοδομημένων περιοχών σε συνδυασμό με τη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των επεκτάσεων
- Η αντιμετώπιση στεγαστικών αναγκών προβληματικών περιοχών κατοικίας
- Η απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους
- Η εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης

Η δεύτερη μελέτη η οποία ονομάζεται <<πολεοδομική μελέτη>> είναι πολύ λεπτομερέστερη σε σχέση με την προηγούμενη και αναφέρεται στο συγκεκριμένο χώρο των εντάξεων ή επεκτάσεων. Και γι' αυτή τη μελέτη η διαδικασία μπορεί να κινηθεί από την Τοπική Αυτοδιοίκηση ή από το ΥΧΟΠ. Όμως στην τελευταία περίπτωση το ΥΧΟΠ πρέπει να ενημερώσει τον ή τους σχετιζόμενους με το χώρο μελέτης δηλαδή τους Δήμους (ή κοινότητες). Σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 του νόμου 1337/83 στην πολεοδομική μελέτη πρέπει να παρουσιάζονται τα παρακάτω στοιχεία :

1. Η οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών του γενικού πολεοδομικού σχεδίου
2. Οι χρήσεις γης και οι σχετικοί περιορισμοί, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις
3. Τα διαγράμματα δικτύων υποδομής
4. Οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι με βάση τις σχετικές γενικές εκτιμήσεις αναγκών όπως αυτές προκύπτουν από το γενικό πολεοδομικό σχέδιο
5. Οι οικοδομήσιμοι χώροι
6. Τα συστήματα, οι όροι και περιορισμοί δόμησης

7. Τυχόν όροι που αφορούν τα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων, τον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακάλυπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης
8. Η κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές κατά το άρθρο 8 του ίδιου νόμου, υπολογισμένη με τις ενδείξεις του κτηματογραφικού διαγράμματος και η πρόταση κατανομής της σε κοινόχρηστα και κοινωφελή
9. Τα τυχόν οικονομικά και οργανωτικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν και τα έργα που προγραμματίζονται, το κόστος και η χρηματοδότηση των έργων καθώς και η προτεραιότητα εκτέλεσής τους.
10. Η ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις
11. Οι φορείς και οι τρόποι παρέμβασης
12. Τυχόν ειδικά μέτρα προς αντιμετώπιση πολεοδομικών προβλημάτων
13. Κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς λόγους.

Τα πρόσθετα στοιχεία της μελέτης, όπως διατυπώνονται και επισημαίνονται στην εισηγητική έκθεση προς τη Βουλή είναι :

α) Αναφέρεται οπωσδήποτε σε χώρο που περιλαμβάνεται στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο και που πρέπει να αποτελεί ακέραιη πολεοδομική ενότητα ή ζώνη άλλων χρήσεων

β) Η σύνταξή της προϋποθέτει την ύπαρξη κτηματογραφικών διαγραμμάτων ώστε να υλοποιηθούν ήδη σε αυτό το στάδιο οι στόχοι της πολιτικής γης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου.

γ) Αναπόσπαστο τμήμα της μελέτης αποτελεί ο επιμερισμός των εισφορών σε γη όλων των ιδιοκτησιών που βρίσκονται στην περιοχή. Οι εισφορές αυτές μαζί με τις εισφορές σε χρήμα αποτελούν το <<κλειδί>> για την υλοποίηση της μελέτης και την αναβάθμιση της περιοχής.

δ) Επιφορτίζεται με εξειδίκευση και σχεδιαστική παρουσίαση συγκεκριμένων προγραμμάτων κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, με βάση τις ανάγκες που εντοπίζονται στις πολεοδομικές ενότητες.

ε) Επιτρέπει τη δυνατότητα έγκρισης στεγαστικών προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας

ζ) Επεκτείνει το αντικείμενο στη φροντίδα για τη λειτουργική οργάνωση του κοινωνικού πυρήνα των πολεοδομικών ενότητων, τη διευθέτηση του κυκλοφοριακού δικτύου, τη χρήση, το σχεδιασμό και τη διασύνδεση κοινόχρηστων και ακάλυπτων χώρων αλλά και το σχεδιασμό οικοδομικών μαζών που χρειάζονται.

η) Δεσμεύεται και δεσμεύει ως προς τη μέγιστη οικοδομική εκμετάλλευση των οικοπέδων

Ως προς τον τρόπο παρουσίασης της μελέτης ορίζεται στο νόμο ότι η <<πολεοδομική μελέτη>> πρέπει να αποτελείται από :

1. Το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση οριζόντιο γραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα
2. Τον πολεοδομικό κανονισμό
3. Έκθεση που να περιγράφει και να αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις.

## 9. Οργάνωση του αστικού χώρου στην Ελλάδα

Η εκβιομηχανοποίηση, η αστικοποίηση, γενικότερα ο εκσυγχρονισμός, συνεπάγονται την εμφάνιση προβλημάτων ορισμένα από τα οποία έχουν την κύρια έκφραση τους στο γεωγραφικό χώρο-τα λεγόμενα χωροταξικά και πολεοδομικά προβλήματα. Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τα προβλήματα αυτά παίρνουν ιδιαίτερα οξεία μορφή.

Η επιτάχυνση του <<εκσυγχρονισμού>> της ελληνικής κοινωνίας από τις αρχές της δεκαετίας του '50 ως σήμερα έγινε με τέτοιο ρυθμό και τρόπο, ώστε ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του '60 είχε γίνει φανερό ότι η χώρα θα βρισκόταν σύντομα μπροστά σε χωροταξικά και πολεοδομικά προβλήματα με πρωτόγνωρη ένταση και έκταση. Έτσι δημιουργήθηκαν ειδικοί κρατικοί φορείς που άρχισαν έρευνες και μελέτες για την ελληνική οικονομία και κοινωνία αλλά και για τα πολεοδομικά και χωροταξικά προβλήματα για τη γεωγραφική δομή του ελληνικού χώρου.



Ανάμεσα στους φορείς αυτούς ξεχωρίζουν οι υπηρεσίες του Υπουργείου Συντονισμού, το ΚΕΠΕ, το κέντρο κοινωνικών Ερευνών και η Διεύθυνση Ρυθμιστικών Σχεδίων του Υπουργείου Δημοσίων έργων.

Η εικόνα των προβλημάτων του ελληνικού αστικού χώρου και ιδιαίτερα της πρωτεύουσας, στις αρχές της προτελευταίας δεκαετίας του αιώνα μας παρουσιάζεται ζοφερή, επιβεβαιώνοντας τις προβλέψεις ειδικών, που είχαν προειδοποιήσει ήδη δύο δεκαετίες πριν για τους κινδύνους που περιέκλειε η άναρχη πολεοδομική ανάπτυξη.

Καθώς η αστική ανάπτυξη εξαπλώθηκε από την Αθήνα σε άλλους χώρους και καθώς η εκβιομηχανοποίηση και η τουριστική ανάπτυξη αποκτούσαν ολοένα μεγαλύτερο βάρος, τα προβλήματα δεν περιορίζονται πια στην Αθήνα αλλά κατακλύζουν, με διάφορες μορφές και άλλες περιοχές της χώρας.

Έτσι το φυσικό περιβάλλον καταστρέφεται στις περιοχές στις οποίες εισβάλλει η αστική πλημμυρίδα, η ποιότητα ζωής στους αστικούς χώρους υποβαθμίζεται, η οικονομική λειτουργία των πόλεων παρεμποδίζεται, σημαντικοί οικονομικοί πόροι σπαταλιούνται από την έλλειψη προγραμματισμού, ολοένα μεγαλύτερες επενδύσεις απαιτούνται από το δημόσιο τομέα για να περιοριστεί απλώς ο ρυθμός μεγέθυνσης των προβλημάτων, ανεκτίμητες πολιτισμικές αξίες καταστρέφονται ή απειλούνται σοβαρά, και σε μερικές περιπτώσεις η ένταση ορισμένων προβλημάτων είναι τέτοια, ώστε να απειλείται η υγεία των κατοίκων και κινδυνεύει να αποδιοργανωθεί τελείως η ζωή της πόλης. Αν η ανάπτυξη και ο εκσυγχρονισμός της ελληνικής κοινωνίας και οικονομίας αποτελούν την αφετηρία της εμφάνισης των προβλημάτων αυτών, τα αίτια τους πρέπει να αναζητηθούν στις οικονομικές και κοινωνικές δομές στις οποίες στηρίχθηκε η μορφή που πήρε η αναπτυξιακή διαδικασία στον ελληνικό χώρο.

Η κοινή γνώμη στην κρίσιμη περίοδο της δικτατορίας, κατά την οποία γίνονται για πρώτη φορά αισθητά τα πολεοδομικά προβλήματα δεν είχε τη δυνατότητα, ούτε ίσως και τη διάθεση, να εκδηλωθεί σχετικά με τα προβλήματα αυτά.

Με τη μεταπολίτευση μαζί με άλλα μεγάλα εθνικά προβλήματα, έρχεται στο προσκήνιο και το πολεοδομικό πρόβλημα της χώρας. Η αποκατάσταση του δημοκρατικού διαλόγου, η συνεχής όξυνση των προβλημάτων αλλά και ορισμένες καταστροφές προκάλεσαν την αφύπνιση της κοινής γνώμης και την έντονη προβολή των προβλημάτων αυτών από τον τύπο, ενώ ο τεχνικός και επιστημονικός χώρος βρήκε την ευκαιρία να εκφράσει ανησυχίες που δεν είχαν πάψει να τον απασχολούν κατά τη διάρκεια της δικτατορίας, χωρίς να μπορούν να βρουν έκφραση.

Μετά τη μεταπολίτευση, μια περίοδος έντονου πειραματισμού και διαλόγου γύρω από τα πολεοδομικά πράγματα, ξεκίνησε με κέντρο την Υπηρεσία Οικισμού, του Υπουργείου Δημοσίων Έργων.

Με αφετηρία τις προσπάθειες και τα συμπεράσματα του διαλόγου που αναπτύχθηκε κατά την προηγούμενη περίοδο, επιδιώχθηκε να εκφραστεί το αίτημα για αλλαγή της πολεοδομικής πρακτικής του κράτους με μια νέα πολιτική για το χώρο. Τα κύρια χαρακτηριστικά της πολιτικής αυτής είναι :

α. Η επιδίωξη της σφαιρικότητας, δηλαδή η προσπάθεια να δοθούν απαντήσεις σε όλα τα προβλήματα και σε όλες τις γεωγραφικές κλίμακες στις οποίες εκδηλώνονται.

β. Η πρακτικότητα, δηλαδή η έμφαση στην πράξη, στην εφαρμογή, στο αποτέλεσμα

γ. Ο εκσυγχρονισμός, δηλαδή το άνοιγμα στις πιο σύγχρονες μεθόδους και προβληματισμούς

δ. Η εισαγωγή μιας νέας αντίληψης σε ότι αφορά τη σχέση κράτους και κοινωνίας.

Η πολιτική αυτή έδωσε έμφαση σε τρεις τομείς παρέμβασης στο χώρο : στο σχεδιασμό της αστικής ανάπτυξης, στην πολιτική γης και στα σχέδια άμεσης δράσης για την επίτευξη συγκεκριμένων πολεοδομικών στόχων.

Όπως είναι γνωστό, ανάμεσα στις κύριες προϋποθέσεις για τη διαμόρφωση και εφαρμογή χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής είναι η εξασφάλιση του συντονισμού των ενεργειών των δημοσίων φορέων σχεδιασμού και εφαρμογής.

Η παραδοσιακή μεθοδολογία και αντίληψη του σχεδιασμού δεν βοήθησε για να δώσει λύση, στον επιθυμητό βαθμό, στα προβλήματα των πόλεων.

Η κριτική αυτού του είδους σχεδιασμού αναφέρεται τόσο στις θεωρητικές του βάσεις, όσο και σε μια σειρά από πρακτικές δυσκολίες στις οποίες συνεπάγεται η προσέγγιση που τον χαρακτηρίζει.

Η αντίληψη αυτή, του σχεδιασμού επικράτησε σε μεγάλο βαθμό στον ελληνικό χώρο και έχει συμβάλει στην αποτυχία της πολεοδομίας και της χωροταξίας στην Ελλάδα. Έτσι η αντιστοιχία στόχων και μέσων, ο τεχνοκρατικός χαρακτήρας του σχεδιασμού και διαχωρισμός σχεδίου και εφαρμογής είχαν σαν αποτέλεσμα όλα τα σχέδια που είχαν εκπονηθεί να έχουν σοβαρές δυσκολίες εφαρμογής και να καταλήγουν στα <<χρονοντούλαπα>>. Παράλληλα, η σχολαστική εμμονή στην ιεραρχία των κλιμάκων στο είχε ως αποτέλεσμα να μην υπάρχουν ποτέ σαφείς κατευθύνσεις, αφού ποτέ δεν μπορούσε να ολοκληρωθεί αυτή η χρονοβόρα διαδικασία.

Έτσι τα σχέδια αυτά διαδέχονταν το ένα το άλλο, χωρίς να υπάρχει δυνατότητα να ελεγχθούν στην πράξη, δηλαδή κατά την εφαρμογή τους. Εντεινόταν με τον τρόπο αυτό η διάσταση σχεδιασμού και εφαρμογής, ενώ το θέμα της δημιουργίας και ανάπτυξης μέσων για τον έλεγχο των χρήσεων και γενικότερα για την άσκηση πολιτικής γης δεν ετίθετο παρά ακαδημαϊκά.

Η αποτυχία του σχεδιασμού είχε ως συνέπεια να επικρατεί στο επίπεδο της πράξης ο εμπειρισμός και ο υποκειμενισμός, ενώ οι ενέργειες των διαφόρων τομέων της διοίκησης γινόταν κατά τρόπο ασυντόνιστο.

Η νέα αντίληψη του σχεδιασμού, που άρχισε να εισάγεται από το 1978, απέρριψε τον καθολικό ορθολογικό σχεδιασμό, καθώς αντικατέστησε την υπερβολικά φιλόδοξη, και για αυτό ανέφικτη, επιδίωξη για μια συνεχή, κλιμακωτή και ιεραρχημένη αλληλουχία από στόχους καθορισμένους ανεξάρτητα από τη φάση εφαρμογής, με ένα σύνθετο σύστημα στόχων και ενεργειών. Η αντίληψη αυτή, διατυπώθηκε στην αρχή των <<σταδιακών προσεγγίσεων>>. Σύμφωνα με αυτή, ο σχεδιασμός οφείλει να κινείται ταυτόχρονα σε διάφορα επίπεδα και κλίμακες, που καθορίζονται κάθε φορά από την ιεράρχηση των αναγκών για παρέμβαση και από εσωτερικές ανάγκες σχεδιασμού.

Με τον τρόπο αυτό, δόθηκε έμφαση στην πράξη αντικαταστάθηκε το σύστημα της ιεραρχικής εξάρτησης των διαφόρων κλιμάκων από ένα πολύ πιο ευέλικτο σύστημα εξαρτήσεων, που χαρακτηρίζεται, από συνεχείς αντιδράσεις ανάμεσα στα διάφορα επίπεδα.

Βασικό στοιχείο της προσέγγισης αυτής είναι η διαμόρφωση <<πλαισίων>> αντί για τα παραδοσιακά σχέδια. Αντί να τεθεί ως στόχος η εκπόνηση μιας πλήρους μελέτης που να προβλέπει ή να καθορίζει την εξέλιξη μιας μεγάλης σειράς από παραμέτρους, επιδιωκόταν ο καθορισμός ορισμένων μόνο μεγεθών ή στόχων και συγκεκριμένα είτε εκείνων που είναι ιδιαίτερα κρίσιμοι είτε εκείνων που μπορούν να καθοριστούν με κάποια ασφάλεια.

Ο καθορισμός ενός πλαισίου επιτρέπει στη συνέχεια, σύμφωνα με την αντίληψη αυτή, τη λήψη αποφάσεων προσανατολισμένων προς μια ορισμένη κατεύθυνση, άρα μη αντιφατικών μεταξύ τους, και δίνει τη δυνατότητα για λεπτομερέστερο και πιο βραχυπρόθεσμο σχεδιασμό σε χαμηλότερες κλίμακες.

Το πλαίσιο διαφέρει ακόμα από το παραδοσιακό σχέδιο στο ότι, καθώς είναι ένα σύνολο από στόχους μάλλον, παρά μια κλειστή και τελειωμένη εικόνα του μέλλοντος, επιτρέπει τη συνεχή προσαρμογή στις αλλαγές της πραγματικότητας, στις πληροφορίες που προσφέρουν μεταγενέστερα σχέδια σε χαμηλότερη κλίμακα, καθώς και στην εμπειρία της εφαρμογής.

Η μεθοδολογική αυτή αντίληψη εντασσόταν στη γενικότερη επιδίωξη να δοθεί όσο το δυνατόν περισσότερη έμφαση στην εφαρμογή. Αυτή η τάση προς την εφαρμογή δεν συνεπαγόταν υποτίμηση της θεωρίας. Ήταν αναγκαία, γιατί καθώς ποτέ προηγουμένως δεν είχε ουσιαστικά τεθεί θέμα εφαρμογής, η θεωρητική ενασχόληση με τα προβλήματα του σχεδιασμού ήταν αποκομμένη από τον έλεγχο της πράξης και είχε έτσι αγγίζει κάποιο όριο στη δυνατότητα εξέλιξής της.

Έτσι η προσπάθεια για την εισαγωγή της συμμετοχικής διαδικασίας ο οποίος τείνει να ανακτήσει με τον τρόπο αυτό τη ρητά πολιτική του διάσταση.

Είναι ότι η συμμετοχική διαδικασία και η ευέλικτη μεθοδολογία αποτελούν συμπληρωματικά στοιχεία ενός έντονα προγραμματιστικού συστήματος.

#### 10. Πολεοδομικές επεμβάσεις, αναπλάσεις περιοχών.

Το κύριο χαρακτηριστικό που συνθέτει τον τρόπο παραγωγής του δομημένου χώρου μεταπολεμικά στην Ελλάδα το ιδιαίτερο καθεστώς της ιδιοκτησίας της γης και του υπενδεδυμένου σε ακίνητα κεφαλαίου, καθώς και οι μηχανισμοί αξιοποίησης και εκμετάλλευσής του.

Φαινόμενα όπως η αντιπαροχή, η τμηματική-σταδιακή κατασκευή των οικοδομών και του αστικού χώρου οι συνεχόμενες νέες επεκτάσεις <<σχεδίων πόλεως>> με την ένταξη περιοχών, ανταποκρίνονται σε αυτό το ιδιαίτερο καθεστώς ιδιοκτησίας. Παράλληλα τα φαινόμενα αυτά εντείνονται από την έλλειψη οργανωμένου κυκλώματος κατασκευαστικών μονάδων με υψηλό βαθμό συσσώρευσης και συγκέντρωσης κεφαλαίου.

Οι μηχανισμοί αξιοποίησης και εκμετάλλευσης της γης και του υπενδεδυμένου σε αυτήν κεφαλαίου οδήγησαν στην γενικευμένη εμπορευματοποίηση της γης και του προϊόντος και ανταποκρίθηκαν στη ζήτηση που εντάθηκε από την εσωτερική μετανάστευση. Ακόμα εντάσσεται η ιδεολογία που προβλήθηκε για την <<κατανάλωση>> του δομημένου χώρου. Παράλληλα, η κρατική πολιτική, είτε έμμεσα είτε άμεσα, υποβοήθησε στις διαδικασίες καπιταλιστικής εκμετάλλευσης και αξιοποίησης της γης.

Η καπιταλιστική παραγωγή του κτισμένου περιβάλλοντος στις ιδιαίτερες συνθήκες της Ελλάδας δεν ήταν μια ομαλή διαδικασία δίχως προβλήματα, αλλά έφερε μαζί της πληθώρα προβλημάτων. Οι ελλείψεις σε τεχνική και κοινωνική υποδομή στις περιοχές ήταν αποτέλεσμα της ανυπαρξίας κρατικού προγραμματισμού και κοινωνικής πολιτικής και ένδειξη της προτεραιότητας που έδιναν τα ιδιωτικά συμφέροντα στην όσο το δυνατόν μεγαλύτερη και άμεση εκμετάλλευση της γης και του δομημένου χώρου.

Οι ελλείψεις αυτές δεν αφορούν μόνο τις νέες περιοχές στις περιφέρειες των αστικών κέντρων.

Ακόμα ειδικά προβλήματα όπως ο θόρυβος, η ρύπανση του περιβάλλοντος, τα προβλήματα κυκλοφορίας και σεισμικότητας, εμφανίζονται ιδιαίτερα έντονα στα αστικά κέντρα και απαιτούν επεμβάσεις από την κρατική πολιτική.

Από όλους αυτούς τους παράγοντες διαφαίνεται η ανάγκη για βελτίωση του υπάρχοντος υποβαθμισμένου πολεοδομικού περιβάλλοντος μέσω προγραμμάτων εξυγίανσης, ανάπλασης, συντήρησης.

Πολεοδομικές επεμβάσεις στον υπάρχοντα οικοδομικό όγκο και το περιβάλλον του που μέχρι σήμερα στην Ελλάδα ήταν άγνωστες, πρέπει να αναμένονται.

Ανεξάρτητα από την επιλογή της προτεραιότητας που δίνεται και θα δοθεί από την κρατική πολιτική στο μέλλον επισημαίνονται οι παρακάτω εξελίξεις και τάσεις :

1. Οι πιέσεις για νέες κατοικίες στα αστικά κέντρα παρουσιάζονται τώρα και θα είναι στο μέλλον μειωμένες, επειδή δεν εμφανίζεται υψηλή ζήτηση που υπήρχε παλιότερα. Αυτό οφείλεται στη μειωμένη εσωτερική μετανάστευση που θα μειωθεί ακόμα ή και θα διακοπεί, εφόσον εφαρμοστούν κίνητρα για την περιφερειακή ανάπτυξη και αποκέντρωση.
2. Μπορούμε να ισχυριστούμε ότι στο μέλλον θα προκύψουν διαφοροποιήσεις στην υπάρχουσα δομή του αστικού χώρου και εξαιτίας αυτών θα αποκτήσουν ορισμένες προβληματικές περιοχές κατοικίας ειδικά πλεονεκτήματα θέσης, οπότε θα υπάρξουν πιέσεις από τους ιδιοκτήτες γης και κατοικίας στις περιοχές αυτές για βελτίωση του υπάρχοντος διαθέσιμου κτισμένου χώρου με στόχο την αύξηση της αποδοτικότητας και της αξίας των ιδιοκτησιών τους. Εξάλλου μια τέτοια τάση για βελτίωση-ανάπλαση του κτιριακού δυναμικού θα ενταθεί, λόγω της πρόωρης παλαίωσης του οικοδομικού όγκου, που είναι αποτέλεσμα του τρόπου παραγωγής του.
3. Η Τρίτη εξέλιξη αφορά τη συνείδηση του πληθυσμού σε θέματα περιβάλλοντος από τον άμεσο χώρο διαβίωσης μέχρι τον ευρύτερο χώρο. Είναι γεγονός ότι η αυξανόμενη συνειδητοποίηση των προβλημάτων του χώρου και η απαίτηση για λύσεις αγγίζει και μεγαλύτερα στρώματα του πληθυσμού, με αποτέλεσμα πολεοδομικές επεμβάσεις για βελτίωση προβληματικών περιοχών κατοικίας να θεωρούνται στο μέλλον απαραίτητες.

Τα έργα αναπλάσεων στην Ελλάδα τίθενται με διαφορετικούς όρους, από ότι στις χώρες της Δυτ. Ευρώπης ή τις Η.Π.Α. Για το λόγο αυτό τα προβλήματα των υποβαθμισμένων περιοχών, τις επιδιώξεις και τους στόχους των αναπλάσεων τίθενται στον ελληνικό χώρο με ορισμένες αναφορές στη διεθνή εμπειρία.

Συγκεκριμένα προβλήματα όπως σήμερα παρουσιάζονται και αξιολογούνται στην Ελλάδα και πιο συνηθισμένα από αυτά και συνηθισμένα από αυτά και οι αντίστοιχες επιδιώξεις όπως έχουν καταγραφεί σε ειδική μελέτη είναι :

1. Προβλήματα που προέρχονται από τα φυσικά χαρακτηριστικά της όλης περιοχής ή τμημάτων της. Τέτοια μπορεί να είναι : κακός προσανατολισμός, ανεπιθύμητοι άνεμοι, υγρασία ή άλλες δυσμενείς μικροκλιματικές συνθήκες, μεγάλες κλίσεις και γενικότερα προβληματικό ανάγλυφο εδάφους, κακή ποιότητα εδάφους, έλη, κίνδυνοι πλημμυρών κ.α. Η επέμβαση σκοπεύει να αποκλείσει από περιοχή οικισμού κάθε τμήμα που εμφανίζει τέτοια χαρακτηριστικά και που η αντιμετώπισή τους είναι ακατόρθωτη ή εξαιρετικά δαπανηρή. Αν βέβαια σε μια περιοχή ο ήδη υφιστάμενος οικοδομικός όγκος είναι σημαντικός, ενώ υπάρχουν τεχνικές δυνατότητες και οικονομικές προϋποθέσεις για να μειωθούν η εξαλειφθούν οι αδυναμίες, τότε θα πρέπει να αναληφθεί κάτι τέτοιο.
  2. Δυσχέρειες πρόσβασης και κίνησης στην περιοχή ή σε τμήματα της με τους διάφορους τρόπους μετακινήσεων δηλαδή :
    - α) με δημόσιο μεταφορικό μέσο
    - β) με ιδιωτικό μεταφορικό μέσο
    - γ) με τα πόδια
    - δ) με τα μεταφορικά μέσα που παρέχουν τακτικές ή έκτακτες υπηρεσίες στην περιοχή.
- Τα προβλήματα εδώ σχετίζονται με τη σύνδεση της περιοχής με τη λοιπή πόλη, με την προσφερόμενη οδική υποδομή μέσα σε αυτή και με τη φόρτισή της. Έτσι μπορεί να υπάρξει πρόβλημα <<εισόδων>> και επεκτάσεων των μετακινήσεων προς τα <<έξω>>, πρόβλημα μορφής, μεγέθους ή ποιότητας του εσωτερικού δικτύου καθώς και πρόβλημα τρόπου φόρτισής του. Έτσι η ανάπλαση σκοπεύει να απομακρύνει τις άσχετες προς τη περιοχή κινήσεις και γενικότερα να οργανώσει όλους τους τρόπους κίνησης από και προς την περιοχή καθώς και μέσα σε αυτή, εξασφαλίζοντας τους απαραίτητους διαδρόμους και εγκαταστάσεις.
3. Ανυπαρξία ή ανεπάρκεια τεχνικής υποδομής. Η ανάπλαση σκοπεύει να εκσυγχρονίσει και να συμπληρώσει την τεχνική υποδομή με τον προγραμματισμό επεκτάσεων και πυκνώσεων των αναγκαίων δικτύων και των συνοδευτικών εγκαταστάσεων και έργων μέσα στην περιοχή, διερευνώντας και τις επιπτώσεις- από τα προβλήματα και τα προγράμματα- που προκαλούνται έξω από την περιοχή.
  4. Ανυπαρξία ή ανεπάρκεια κοινωνικής υποδομής και δυσανάλογα υψηλή αναλογία ιδιωτικού προς κοινωνικό χώρο στην όλη περιοχή μελέτης ή σε τμήματά της. Αυτό έχει αυτόματα σαν συνέπεια την περιορισμένη συμμετοχή των κοινόχρηστων χώρων και την ανεπάρκεια του κοινωνικού εξοπλισμού όπως τα σχολεία κτλ.
  5. Ανάμειξη αντιμαχόμενων χρήσεων που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση μεταξύ τους. Η ανάπλαση συνήθως σκοπεύει να απομακρύνει τις οχλούσες χρήσεις, να θέσει κάτω από έλεγχο τις πηγές ρύπανσης και ακόμα να απομονώσει μεταξύ τους χρήσεις μη συμβιβαζόμενες.
  6. Υποβάθμιση φυσικού, τεχνητού και ιδιαίτερα πολιτιστικού περιβάλλοντος από ορισμένα κτίσματα, εγκαταστάσεις και πηγές ρύπανσης. Παράλληλα διαπιστώνεται σε ορισμένες περιπτώσεις μια ασυμβίβαστη- από την άποψη του όγκου και της μορφής- γειτνίαση αξιόλογων ή και διατηρητέων κτισμάτων με άλλα προβληματικά κτίσματα.

Η ανάπλαση στοχεύει στην απομάκρυνση των ασυμβίβαστων αυτών στοιχείων ή εγκαταστάσεων ή διασκευή τους. Συγχρόνως στις περιπτώσεις αυτές μπορεί να υπάρξει και ενεργός διατήρηση και αποκατάσταση των αξιόλογων κτιρίων. Η τελευταία αυτή εργασία αποτελεί μια εξειδικευμένη επέκταση του αντικείμενου της επέμβασης. Ως προς τις πηγές ρύπανσης επιδιώκεται η απομάκρυνση ή εξουδετέρωσή τους. Σε αυτό μπορούν να συμβάλουν όχι μόνο οι συνθήκες φυσικού περιβάλλοντος αλλά και τα χαρακτηριστικά του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

7. Υπέρβαση ανεκτών ορίων ποσοτικής οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου, δηλαδή αυξημένοι συντελεστές δόμησης, μεγάλα ποσοστά κάλυψης, υψηλές πυκνότητες κλπ. Έτσι έχουμε δυσμενείς επιπτώσεις στον φωτισμό, στον αερισμό, στη θέα, στη μόνωση. Παράλληλα είναι πολύ περιορισμένος ο χώρος του ιδιωτικού πρασίνου και γενικά ο ακάλυπτος χώρος που θα μπορούσε να καλύψει και άλλες λειτουργικές ανάγκες.

Η ανάπλαση στοχεύει στη μείωση της εκμετάλλευσης σε ανεκτά όρια με ελάφρυνση του οικοδομικού όγκου π.χ. με κατεδάφιση εσωτερικών οικοδομών ή με την μη ανοικοδόμηση τυχόν υπαρχόντων άκτιστων οικοπέδων. Ταυτόχρονα επιδιώκεται η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου για πράσινο, παιδότοπο ή στάθμευση αυτοκινήτων, ανάλογα με τις ειδικές ανάγκες κάθε περιοχής.

8. Κακή οικοδομική κατάσταση του υφιστάμενου κτιριακού όγκου. Με την επέμβαση επιδιώκεται η απομάκρυνση του τελειώς ακατάλληλου κτιριακού όγκου-με την προϋπόθεση ότι δεν έχει μορφολογική ή ιστορική ή πολιτιστική αξία- και η ενίσχυση και ανανέωση αυτού που θα παραμείνει.

9. Έλλειψη ή ακαταλληλότητα τεχνικού εξοπλισμού μέσα στα κτίρια.

Η ανάπλαση επιδιώκει τον εκσυγχρονισμό του τεχνικού εξοπλισμού, ώστε ακόμα και ένα παλιό, αλλά εξοπλισμένο με τις σύγχρονες εγκαταστάσεις κτίριο να είναι ανταγωνιστικό με ένα καινούργιο και μοντέρνο κτίριο και εξίσου ελκυστικό.

10. Ακόμα παρουσιάζεται πέρα από τα παραπάνω προβλήματα, αλλά και σε συνάρτηση με αυτά το ιδιαίτερα σημαντικό πρόβλημα συγκρότησης <<γειτονιάς>>.

Η ανάπλαση σε συνδυασμό με την ευρύτερη πολεοδομική παρέμβαση θα πρέπει να επιδιώξει την αναβάθμιση της περιοχής, ώστε να εξελιχτεί σε μια οργανική οικιστική ενότητα.

11. Ρυθμός ανάπτυξης και εξέλιξης της πολεοδομίας στις αστικές παρεμβάσεις :

Η οργάνωση του χώρου (αστικού) και η αντιμετώπιση προβλημάτων βασίστηκε στην επιστημονική προσέγγιση και συνεχή διερεύνηση παραγόντων οικονομικών και παραγωγικών.

Η πρώτη προσέγγιση του προβλήματος χρίζει αναγκαία τη μεταπολεμική ανασυγκρότηση της πόλης, τα μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών και την <<κοινωνική στεγαστική πολιτική>>.

Η δεύτερη επιτυγχάνει τη σταδιακή είσοδο ιδιωτικών και τραπεζικών κεφαλαίων σε μεγάλης κλίμακας πολεοδομικές επιχειρήσεις.

12. Βασική υπόθεση μελέτης για την πολιτική των αστικών αναπλάσεων στην Ευρώπη :

Κρίνεται αναγκαίος ο ευέλικτος και οικονομικά βιώσιμος επιχειρησιακός χειρισμός των αστικών αναπλάσεων. Η κοινωνική οπτική του πλαισίου παρέμβασης και το ευρύ πεδίο εφαρμογής της πολεοδομικής παρέμβασης.

13. Κοινωνικοπολεοδομικοί στόχοι και αναπτυξιακή δυναμική της σύγχρονης ανάπλασης :

Τα προγράμματα ανάπλασης και αναβάθμισης στα κέντρα των πόλεων και τις πολυλειτουργικές αστικές περιοχές να συμβαδίζουν με την επιζητούμενη συνεκτικότητα και ζωτικότητα του πολεοδομικού και κοινωνικού ιστού.

Επιδιώκεται η βελτίωση των νέων οικιστικών μονάδων και οι προδιαγραφές της παρεχόμενης ποιότητας στέγασης και του περιβάλλοντα χώρου.

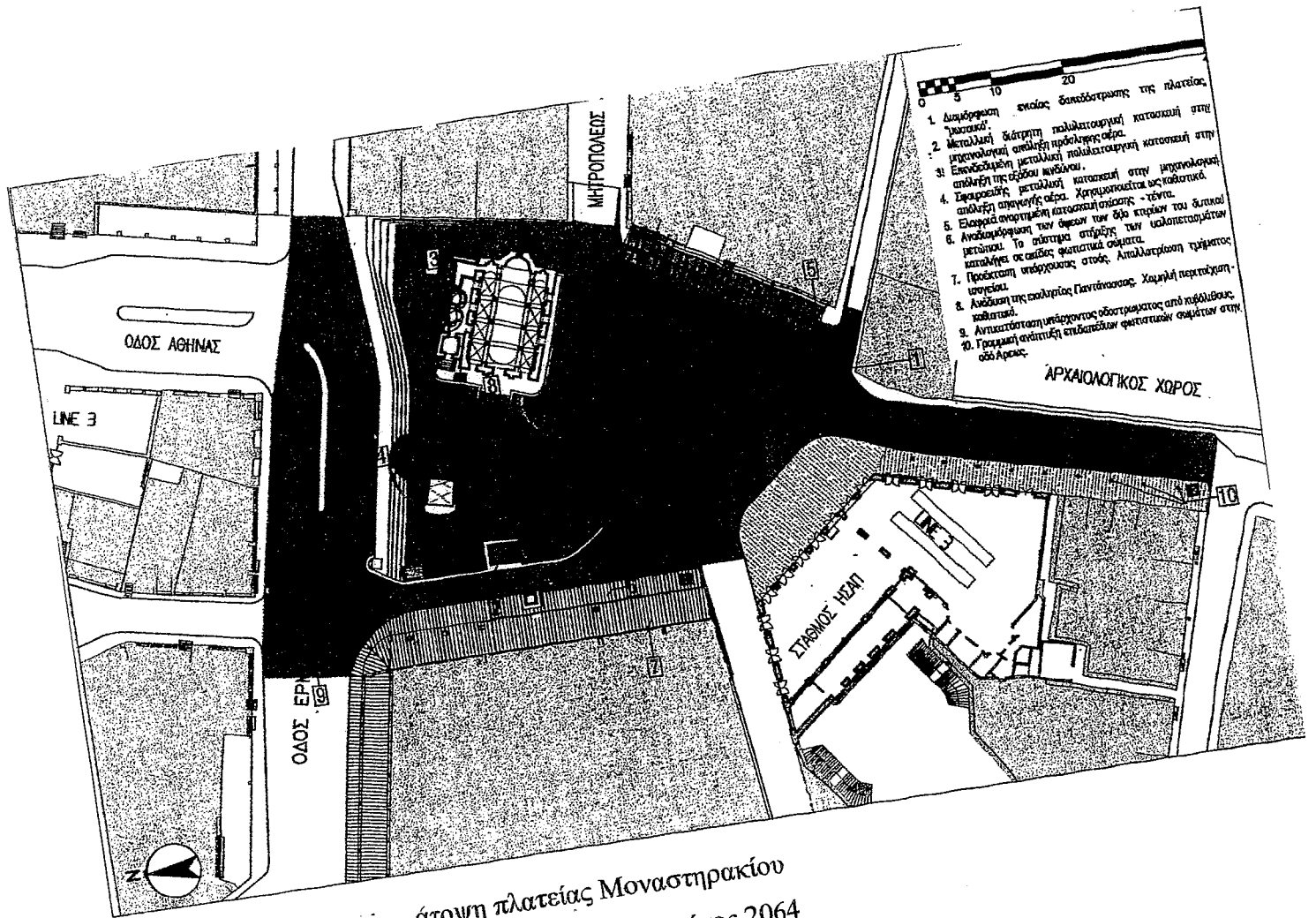
Επανεξετάζεται η πολεοδομική ενότητα ως βασικό μεθοδολογικό εργαλείο του φυσικού, οικονομικού και κοινωνικού σχεδιασμού για την εφαρμογή προγραμμάτων οικιστικής ανάπλασης.

Διαμορφώνεται ο κρίσιμος ρόλος του ως υποδοχέα της κοινωνικής και οικονομικής δράσης και η ταύτισή του με το αίτημα για περισσότερη <<αστικότητα>> στις σύγχρονες πόλεις.

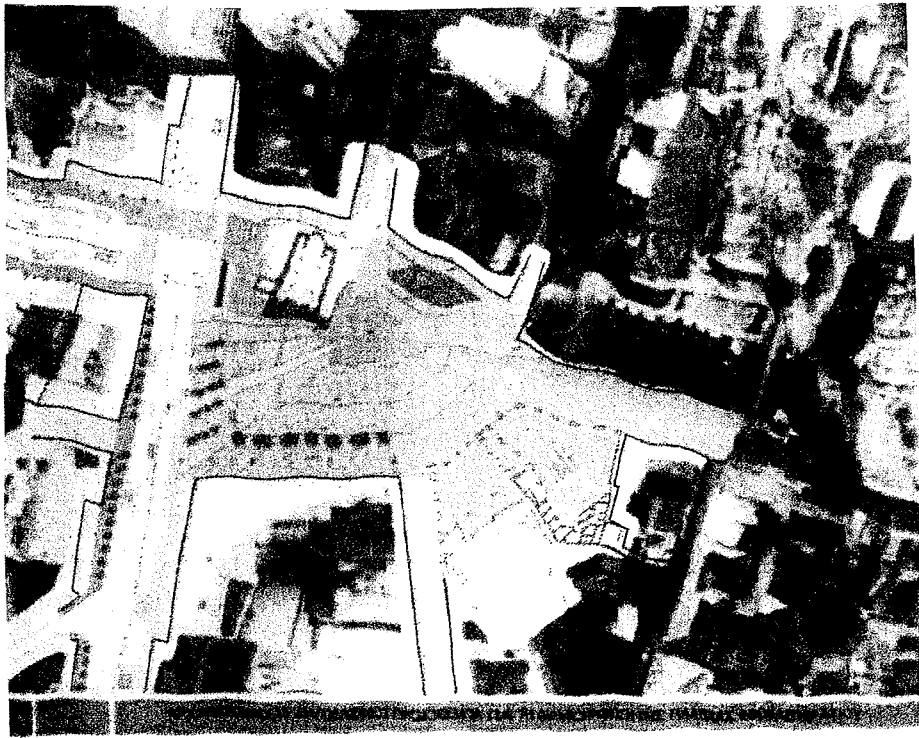
Επαναπροσδιορίζεται η ανάδειξη μιας αστικής ταυτότητας και αντιλήψεων για την αστική μορφολογία από την προβολή της πολιτιστικής, τοπιογραφικής και αρχιτεκτονικής εικόνας της κάθε πόλης.

## ΓΕΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αγγελίδης Μ., «Η ριζική Μεταβολή των Πρότυπων Πολεοδομικής Οργάνωσης, Θεμελιακό Στοιχείο του Οράματος για την Αθήνα», Συνέδριο «Ένα Όραμα για την Αθήνα», 18-21 Νοεμβρίου, εκδ. ΤΕΕ 1996.
2. Αντωνοπούλου Σ., «Ο ιδιόμορφος Χαρακτήρας Παραγωγής Κατοικίας στην Ελλάδα και η Ερμηνεία του», Τεχν. Χρον. Α, 1988, τ.8, τεύχος 2.
3. Αραβαντινός Α., «Πολεοδομικός Σχεδιασμός», εκδ. Συμμετρία 1997.
4. Βαρελίδης Γ., Θεοδωρακάκου-Βαρελίδου Π., «Κανόνες Ένταξης Ιστορικών Συνόλων και Μνημείων στις Πόλεις», Ανακοίνωση στο Διεθνές Συνέδριο ICOSMOS, Νέες Πόλεις πάνω σε παλιές, Άρτα 1993.
5. Βαρελίδης Γ., Καραπατή Ε., Κροκίδης Δ., «Πεζόδρομοι σε Αστικά Κέντρα Στοιχεία Διεθνώς Εμπειρίας. Ελληνικά Παραδείγματα- Αξιολόγηση», Διάλεξη ΕΜΠ/Τμ. Αρχιτεκτόνων Μηχ./τομ. Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Αθήνα 20.5.1991.
6. Βαρελίδης Γ., «Εκπόνηση Ανάλυσης Πολεοδομικής Μελέτης Λάκκας Αναβύσσου», 1997.
7. Γεράλδη Κλ., «Πολεοδομικός Σχεδιασμός», κεφ. Ρ.Σ. Μητροπολιτικών περιοχών, εκδ. Συμμετρία 1997.
8. Γετίμης Π., «Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα», εκδ. Θεμέλιο 1989.
9. Γεωργίου Λ., «Κριτική της Ανάπλασης Εξαρχείων», πτυχιακή εργασία, τμ. Δομ. Έργων ΤΕΙ Πειραιά, Ακαδ. Έτος 1996, εις. Π. Σταματόπουλος.
10. Γιαννακούρου Γ., «Μορφές Νομιμοποίησης των Ιδιωτικών Συμφερόντων στην Ελληνική Διοίκηση», ΤΟΠΟΣ 4/92.
11. Εμμανουήλ Δ., Αραχωβίτης-Ρωμανός Α., Δελτίο ΣΑΔΑΣ (άρθρο), Αυθαίρετα 1975.
12. Εμμανουήλ Δ., Λεωντίδου Λ., «Life in an Illegal Housing Area», Αθήνα 1975.
13. Μπάλλα Ευ., «Πολεοδομικές Μελέτες Ενεργού Πολεοδομίας», Πολεοδομικός Σχεδιασμός, εκδ. Συμμετρία, Αθήνα 1997.
14. Μπράτσος Γ., «Ανάπλαση στη Νίκαια», Δ.Σ.Α., τευχ. 5 Οκτ.-Δεκ. 1992
15. Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., «Το Νομοθετικό Πλαίσιο για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς», Τ.Χ., 8-9/1976.
16. Στεφάνου Ι., «Θέσεις και Πρακτικές της Προστασίας Σήμερα», περιοδ. ΖΥΓΟΣ, Νο 22-23, 1976.
17. Bertaux D., «Destins Personnels et Structure de Classe», P.U.F., Paris 1977.
18. Braudel F., «On History», The University of Chicago Press, Chicago 1980.
19. Donnison D.V., «The Government Housing», London, Penguin Books, 1987.
20. Samuel P., «Οικολογία», Εκδ. Νεφέλη, Αθήνα 1974.
21. Schumacher T., «Κτίρια και Δρόμοι», Δ.Σ.Α. τ.1, 1985.



Εικόνα 1. Πλάτος πλατείας Μοναστηρακίου  
 Πηγή: Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ, τεύχος 2064

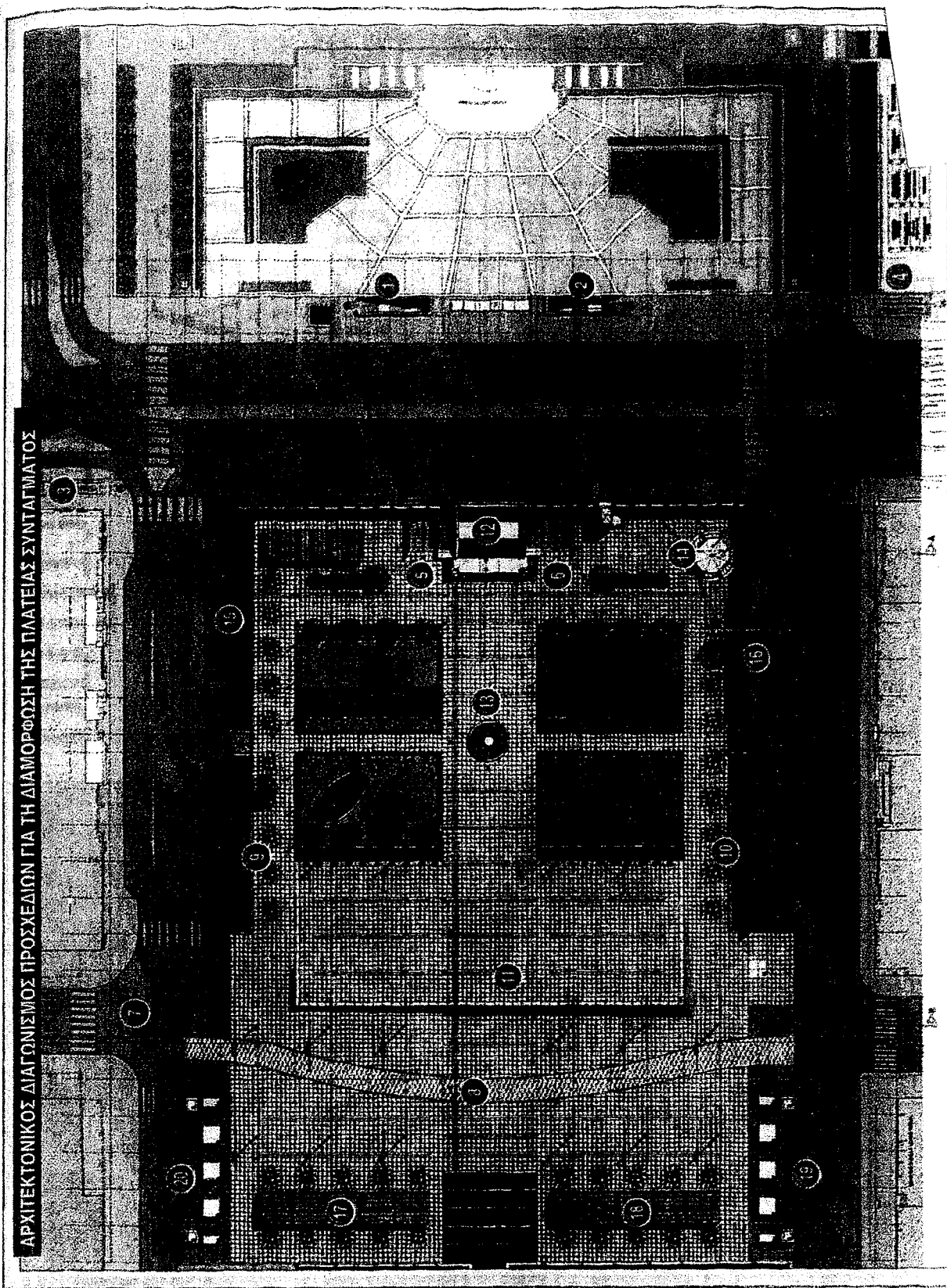


κάτοψη πλατείας Μοναστηρακίου





: πλατεία Μοναστηρακίου



Κάτοψη της πλατείας Συντάγματος έτσι όπως πρόκειται να διαμορφωθεί βάσει της μελέτης που πήρε το Α' βραβείο.

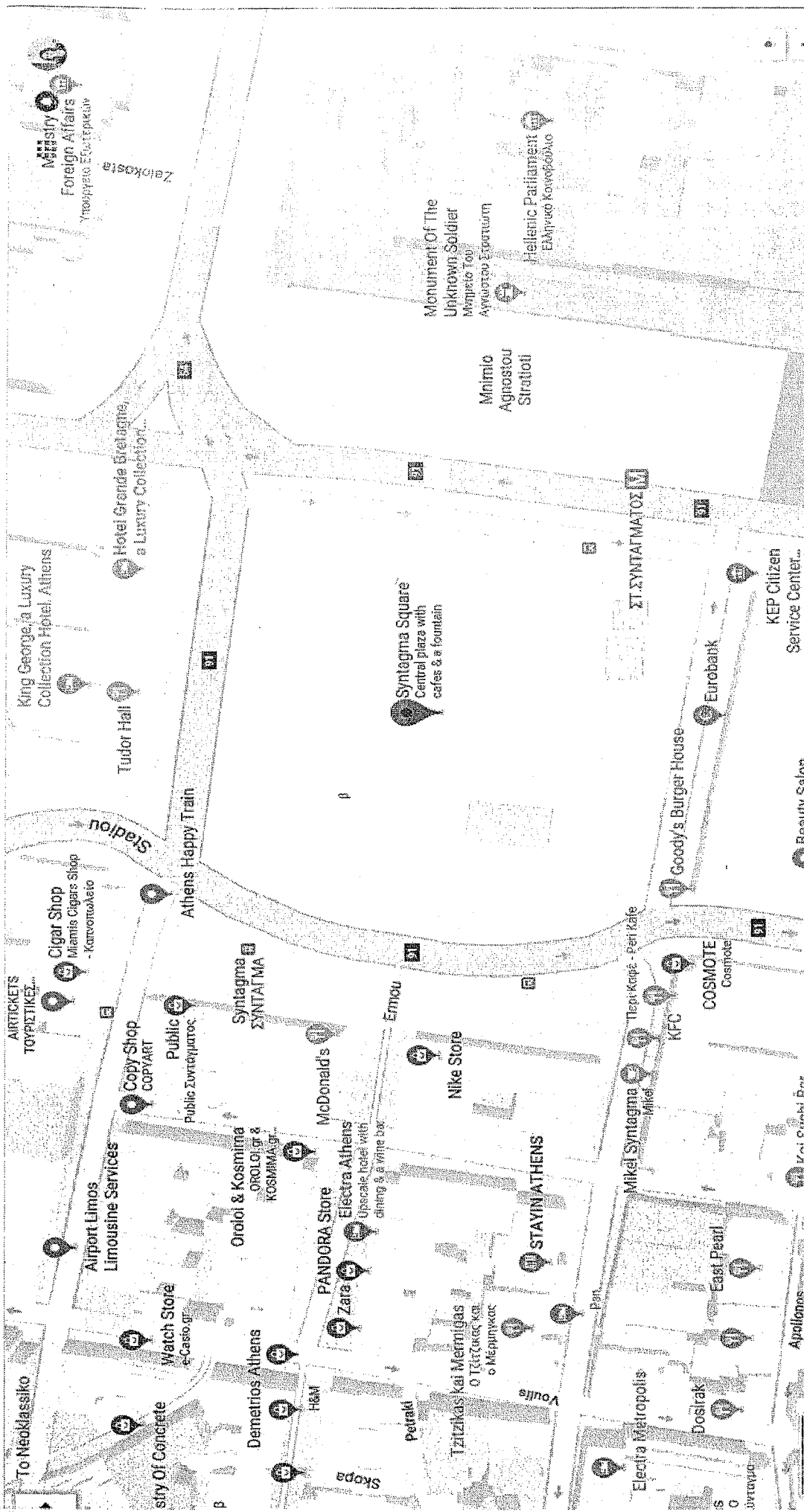
Βασική επιδίωξη της μελέτης είναι να εντάξει την αποκομμένη σήμερα από τον πολλή πλατεία στην ευρύτερη λειτουργία της πόλης, δίνοντάς της ζωή ημέρα και νύχτα, πράγμα στο οποίο θα συμβάλει η λειτουργία εκεί σταθμού του μετρό. Εισοδοί-εξοδοί του μετρό θα υπάρχουν στα σημεία 1, 2 (Άγνωστος Στρατιώτης), 3 («Μεγάλη Βρετανία»), 4 (Γωνία Εθνικού Κήπου) και 5, 6 (εκατέρωθεν της γνωστής, παλιάς σκάλας της πλατείας). Από την οδό Σταδίου (7) θα συνεχίζουν προς Φιλελλήνων, διασχίζοντας την κάτω πλατεία (8), μόνο τα λεωφορεία και τα τρόλϋι, ενώ τα άλλα αυτοκίνητα θα ακολουθούν τη διαδρομή Βασ. Γεωργίου. Αμαλλιάς. Η οπτική και ηχηρική προστασία της πλατείας επιτυγχάνεται με την υπερύψωση τοίχων ως 3 μ. (στα σημεία 9, 10), επενδυμένων με ακατέργαστο μάρμαρο, πάνω στις επιφάνειες των

οποίων θα τρέχουν νερά σε διάφορους σχηματισμούς και φωτισμούς τη νύχτα. (Γενικά, οι νυχτερινοί φωτισμοί θα δίνουν άλλη μορφή στην πλατεία). Το επίπεδο της πλατείας, που σήμερα ταυτίζεται με εκείνο του πεζοδρομίου, διαφοροποιείται και έτσι δημιουργείται, κάτι σαν μεγάλο βόθρο, με σκαλάκια προς το κάτω μέρος της πλατείας (11).

Όλα τα διατηρήτεια στοιχεία της πλατείας αναδεικνύονται: μαρμάρινη σκάλα (12), γλυπτά, σιντριβάνι (13) κ.ά. Δημιουργούνται τέσσερα μεγάλα παρτέρια και δενδροστοιχίες στα πλαϊνά. Ο φωταγωγός του μετρό (14) διαμορφώνεται σε κίосκι πολλαπλών χρήσεων (κέντρο πληροφόρησης, μικρές μουσικές εκδηλώσεις κ.ά.). Στη βόρεια και τη νότια πλευρά (9, 10) δημιουργούνται από ένα ζαχαροπλαστέιο, εστιατόριο και ανθοπωλείο, με πέργκολες για τραπέζια και έξω. Η πλατεία επεκτείνεται κάτω ως τα μέτωπα των κτιρίων της Ερμού, όπου

δημιουργούνται διπλές δενδροστοιχίες (πλατάνια) και πέργκολες (17, 18) για τραπέζια. Επίσης συγκεντρώνονται εκεί, στις οδούς Καραγεώργη Σερβίας και Μητροπόλεως (σημεία 19, 20), όλα τα περίπτερα της πλατείας και κίосκια για ανθοπωλεία, κέντρα πληροφόρησης κ.τ.λ. Τέλος, ειδικό λυόμενο σύστημα πολλαπλών χρήσεων θα υποστηρίξει διάφορες δραστηριότητες που μπορεί να φιλοξενήσει η πλατεία στο κάτω μέρος της (συγκεντρώσεις, εκδηλώσεις κ.τ.λ.). Σε πολλά σημεία υπάρχουν καθιστικά. Προβλέπονται δύο χώροι υγιεινής. Για την επιστροφή της πλατείας θα χρησιμοποιηθούν μάρμαρο Τρανόβαλτου Κοζάνης λευκό έως γκρι με χτυπημένη (θραυπιαστική) επιφάνεια και χυτό υλικό (μετάνι ειδικής σύνθεσης). Θα υπάρχουν τρεις κατηγορίες φωτιστικών σωμάτων: σε ιστούς 12 μ., ενδοδαπέδια (για φωτισμό δέντρων, γλυπτών, σιντριβανιού κ.ά.) και σε κολόνες ύψους 3,6 μ. στον Κήπο Μουσών.

Εικόνα 53: Πλατεία Συντάγματος  
Πηγή: Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 1 Αυγούστου 1999



Ministry of Foreign Affairs  
Υπουργείο Εξωτερικών

ZaioKosta

Monument Of The Unknown Soldier  
Μνημείο του Άγνωστου Στρατιώτη

Hellenic Parliament  
Ελληνικό Κοινοβούλιο

Minimo Agrostou Stratioti

King George I Luxury Collection Hibel Athens

Hotel Grand Bretagne a Luxury Collection...

Tudor Hall

Syntagma Square  
Central place with cafes & a fountain

ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

Eurobank

KEP Citizen Service Center...

Skopelou

Cigar Shop  
Miami Cigars Shop  
-Καρπουλάκη

Copy Shop  
COPYART

Public Συμβούλιο

Syntagma ΣΥΝΤΑΓΜΑ

McDonald's

PANDORA Store

Zara

Electra Athens  
Upscale hotel with dining & a wine bar

Nike Store

Ermou

STAYIN ATHENS

Mikeli Syntagma  
Millet

KFC

COSMOTE  
Cosmote

Goody's Burger House

Bessitu Salon

Yeni Döner Evi

To Neoklassiko

Watch Store  
-Casto.gr

Demetrios Athens

H&M

Skopa

Tzitzikas kai Mermigas  
Ο Τζιτζίκας και ο Μερμigas

Petraki

Youtis

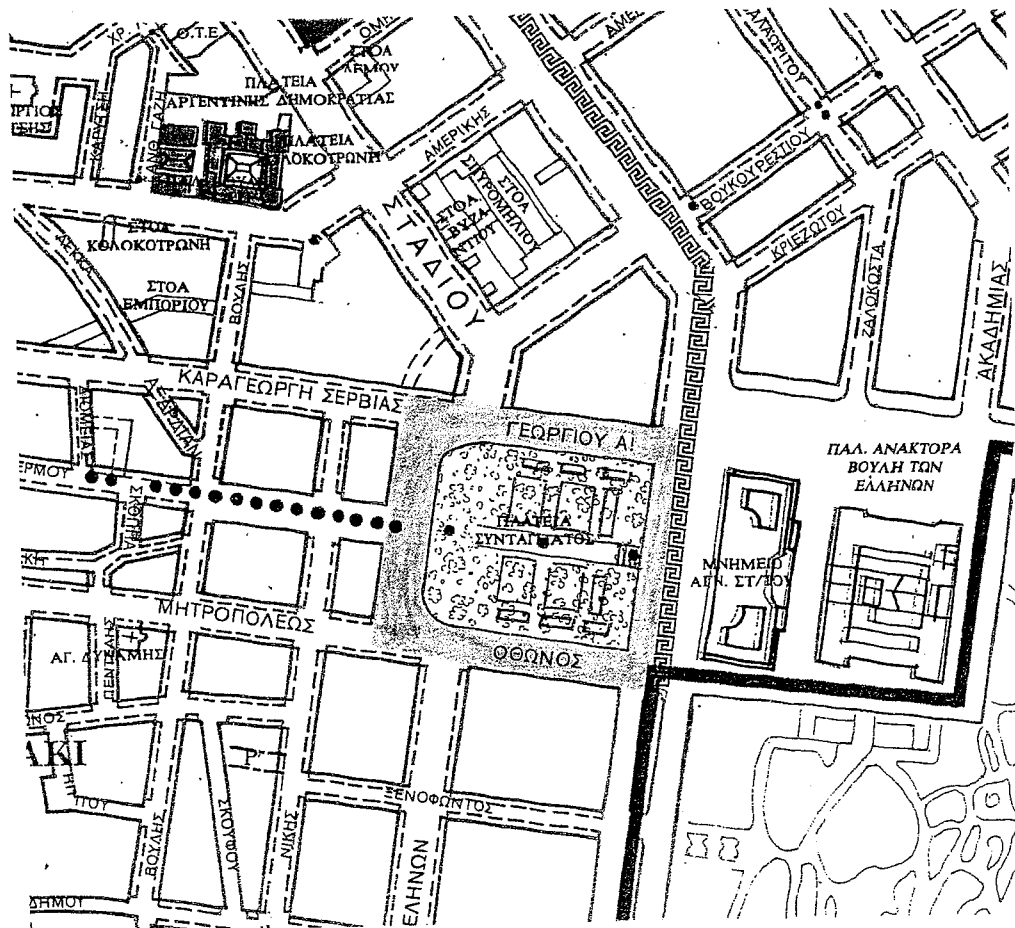
Electra Metropolis

Dosirak

East Pearl

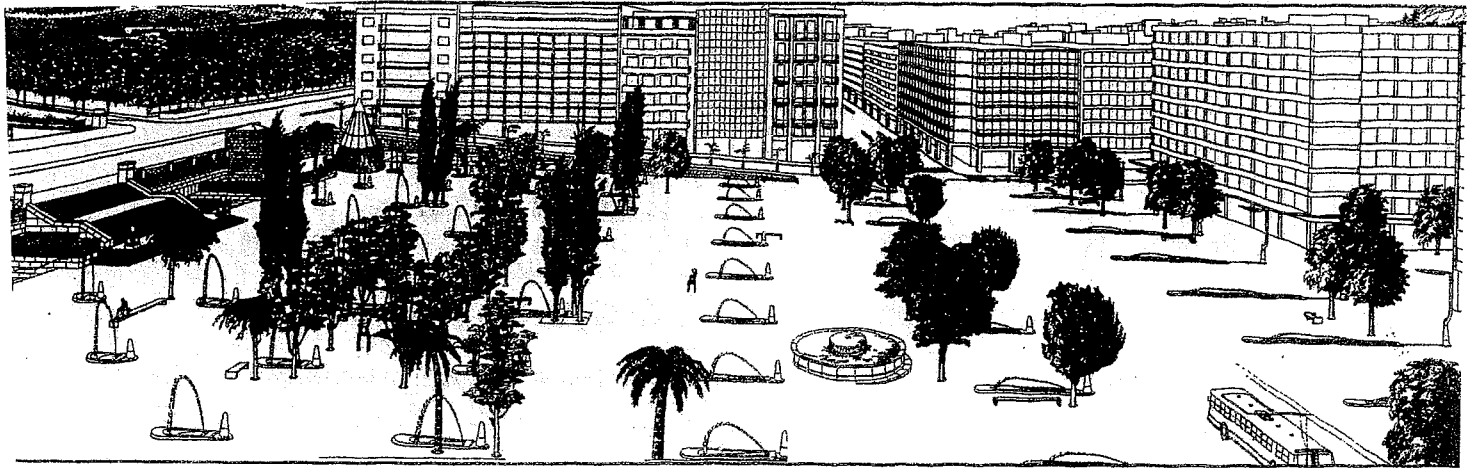
Apolonios

## ΠΛΑΤΕΙΑ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ



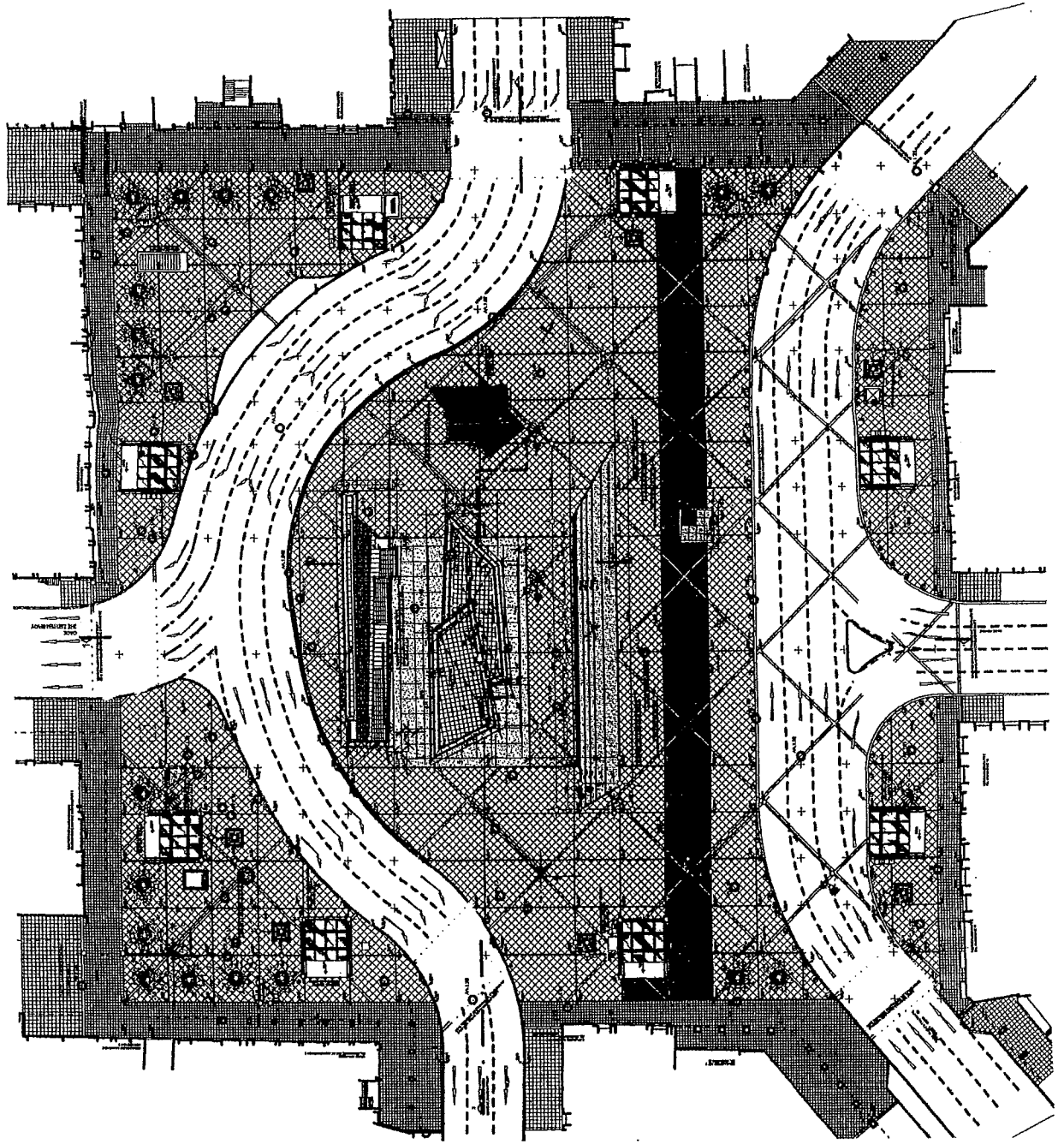
**Εικόνα 46:** Ρυμοτομικό σχέδιο πλατείας Συντάγματος

Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Αθηναίων



πλατεία Συντάγματος (πρόταση β')

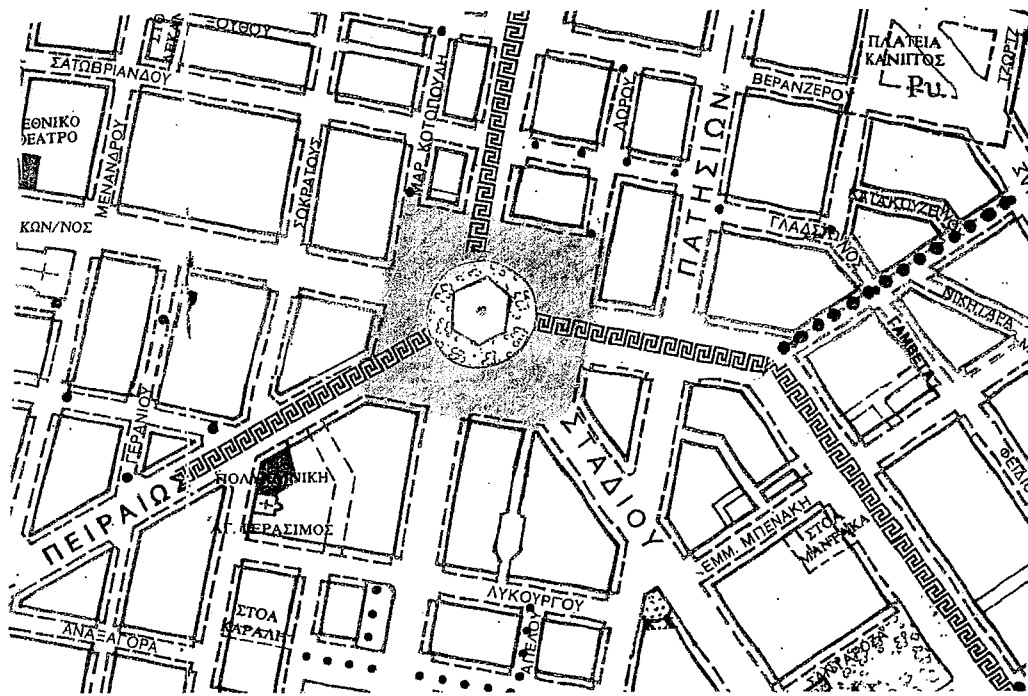
Πηγή: ΕΑΧΑ Α.Ε, Αρχιτεκτονικός διαγωνισμός των τεσσάρων πλατειών της Αθήνας .



ΠΡΩΤΟΦΟΡΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ Δ. ΜΑΡΟΛΙΑΚ ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΕ 02 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ Δ. ΜΑΡΟΛΙΑΚ ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΠΡΩΤΟΦΟΡΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ Δ. ΜΑΡΟΛΙΑΚ ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

Χάρτης 2: Γενικό σχέδιο διαμόρφωσης της πλατείας Ομοιοτύτας.  
 Πηγή: Ενοποίηση Αρχιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε

## 2.1 ΠΛΑΤΕΙΑ ΟΜΟΝΟΙΑΣ



Εικόνα 13: Ρυμοτομικό σχέδιο πλατείας Ομοנוίας

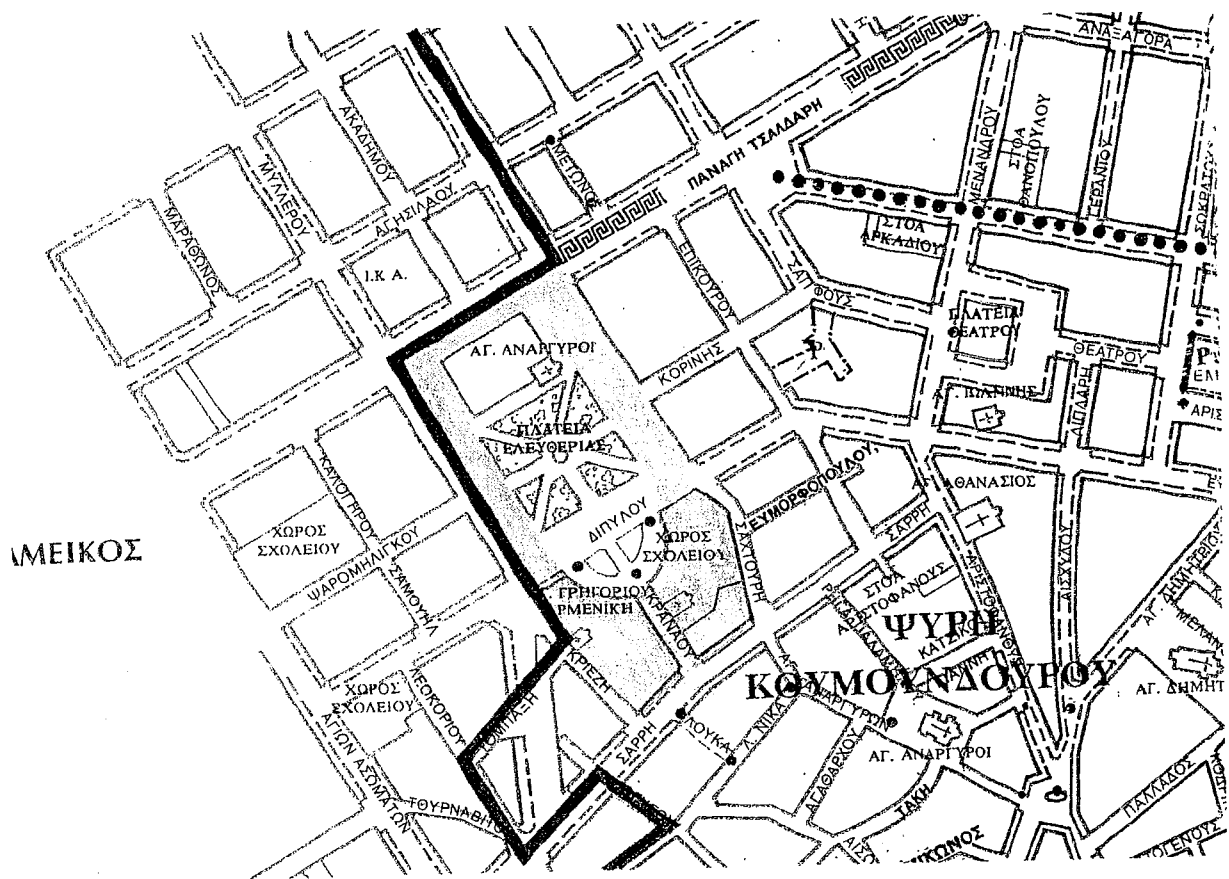
Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Αθηναίων



**Εικόνα 36:** Σημερινή άποψη πλατείας Κουμουνδούρου



## 2.2 ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ

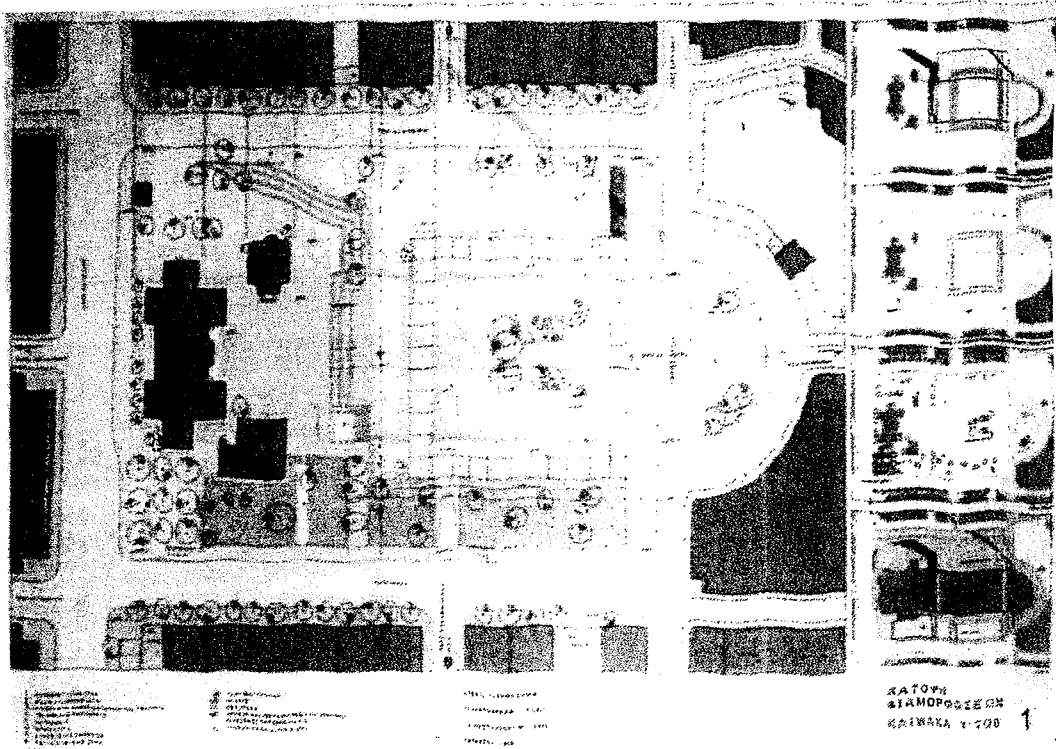


Εικόνα 32: Ρυμοτομικό σχέδιο πλατείας Κουμουνδούρου

Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Αθηναίων

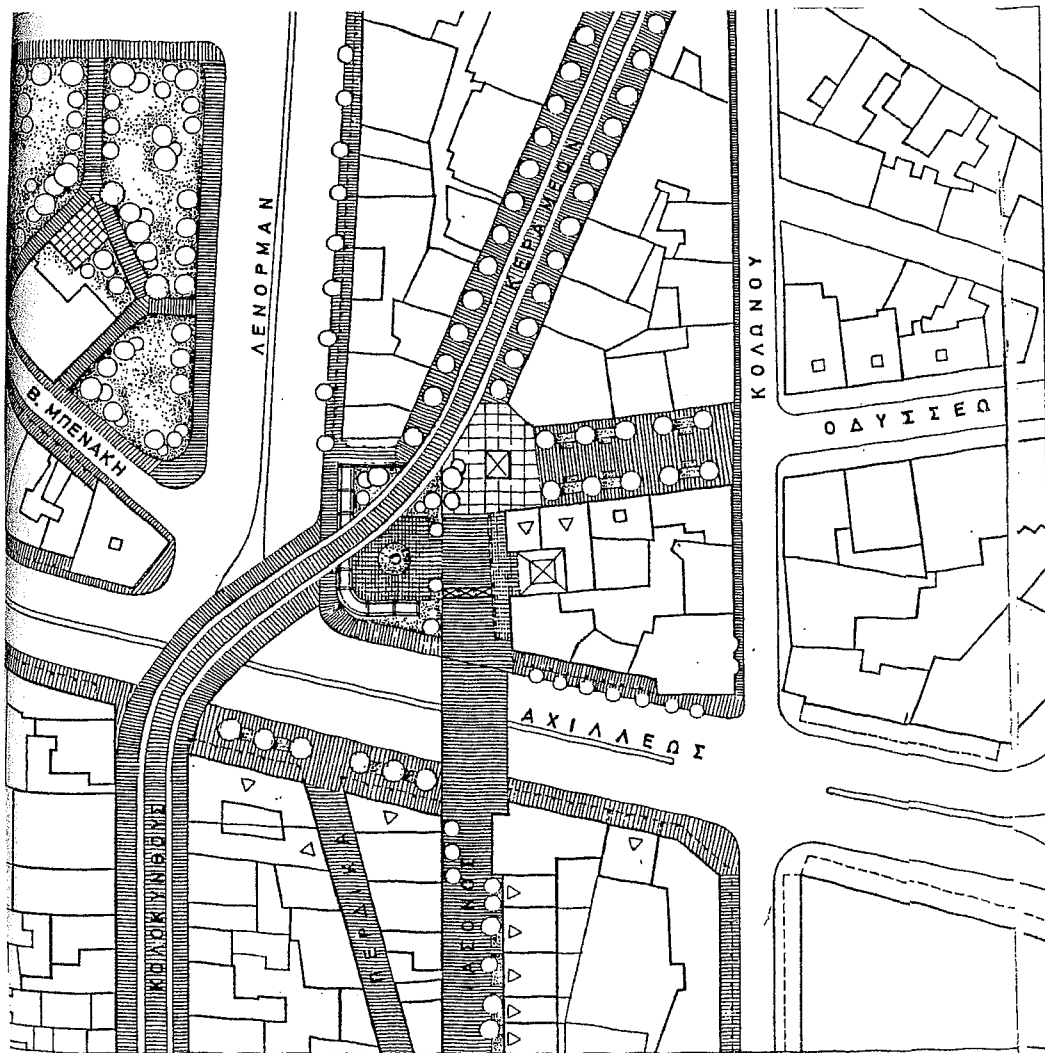


πλατεία Κουμουνδούρου (σιντριβάνι)



πλατεία Κουμουνδούρου (πρόταση β')

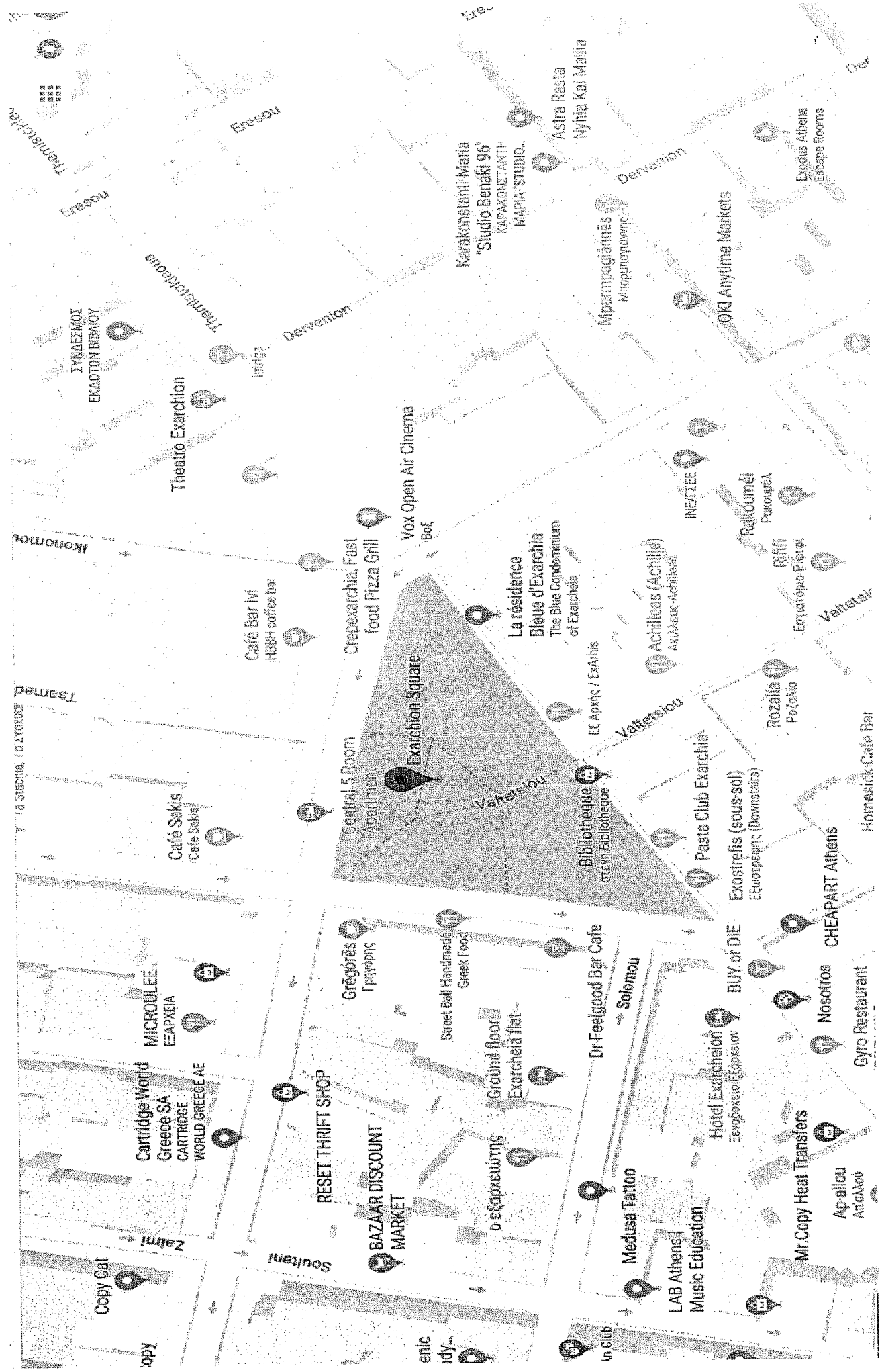
Πηγή: ΕΑΣ ΚΑ Α.Ε.,



ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ Κ.Λ. 1:1000

Τελική πρόταση πλατείας Μεταξουργείου.  
 Πηγή: Δημητριάδης Ι. & συνεργάτες, Μεταξουργείο, μελέτη αναβάθμισης.





Thessaloniki

Eretria

LYNAEIMOI  
EKKΛHTH BIBΛIOY

Theatro Exarchion

Κρηναρχία, Fast  
food Pizza Grill

Café Bar Iv  
HBBH coffee bar

Café Sakis  
Café Sakis

MICROULEE  
ΕΞΑΡΧΙΑ

Cartridge World  
Greece SA  
CARTRIDGE  
WORLD GREECE AE

RESET THRIFT SHOP

BAZAAR DISCOUNT  
MARKET

Copy Cat

Derivention

Καρακωνσταντίνης  
ΚΑΡΑΚΩΝΣΤΑΝΤΗΝ  
ΜΑΡΙΑ ΣΤΟΥΔΙΟ

Αστρά Ρεστά  
Νυχτιά Καί Μαλλιά

Μπαρμπογιάννης  
Μπαρμπογιάννης

OKI Anytime Markets

Exarchion Square

La résidence  
Bleue d'Exarchia  
The Blue Condominium  
of Exarchia

Εξ Απαρτί / Exarchia

Αχιλλεύς (Αχιλλείο)  
Αχιλλεύς-Αχιλλείο

INETEE

Rakoumel  
Pascoupa

Κρηναρχία, Fast  
food Pizza Grill

Vox Open Air Cinema  
BoF

La résidence  
Bleue d'Exarchia  
The Blue Condominium  
of Exarchia

Εξ Απαρτί / Exarchia

Αχιλλεύς (Αχιλλείο)  
Αχιλλεύς-Αχιλλείο

INETEE

Rakoumel  
Pascoupa

Rifit  
Εργαστήριο Ριφιτ

Valtertski

Rozalifa  
Ροζάλιφα

Homestick-Cafe Bar

Central S Room  
Apartment

Exarchion Square

Bibliothèque  
BIBLIOTHEQUE

Pasta Club Exarchia

Exosirefis (sous-sol)  
Εξοσιρέφις (Downtown)

CHEAPART Athens

Gregoras  
Γρηγόρας

Street Ball Handmade  
Greek Food

Dr Feelgood Bar Cafe

Solomou

Hotel Exarchia  
Εργοξοσιρέφις

BUY OF DIE

Nosotros

Gyro Restaurant

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

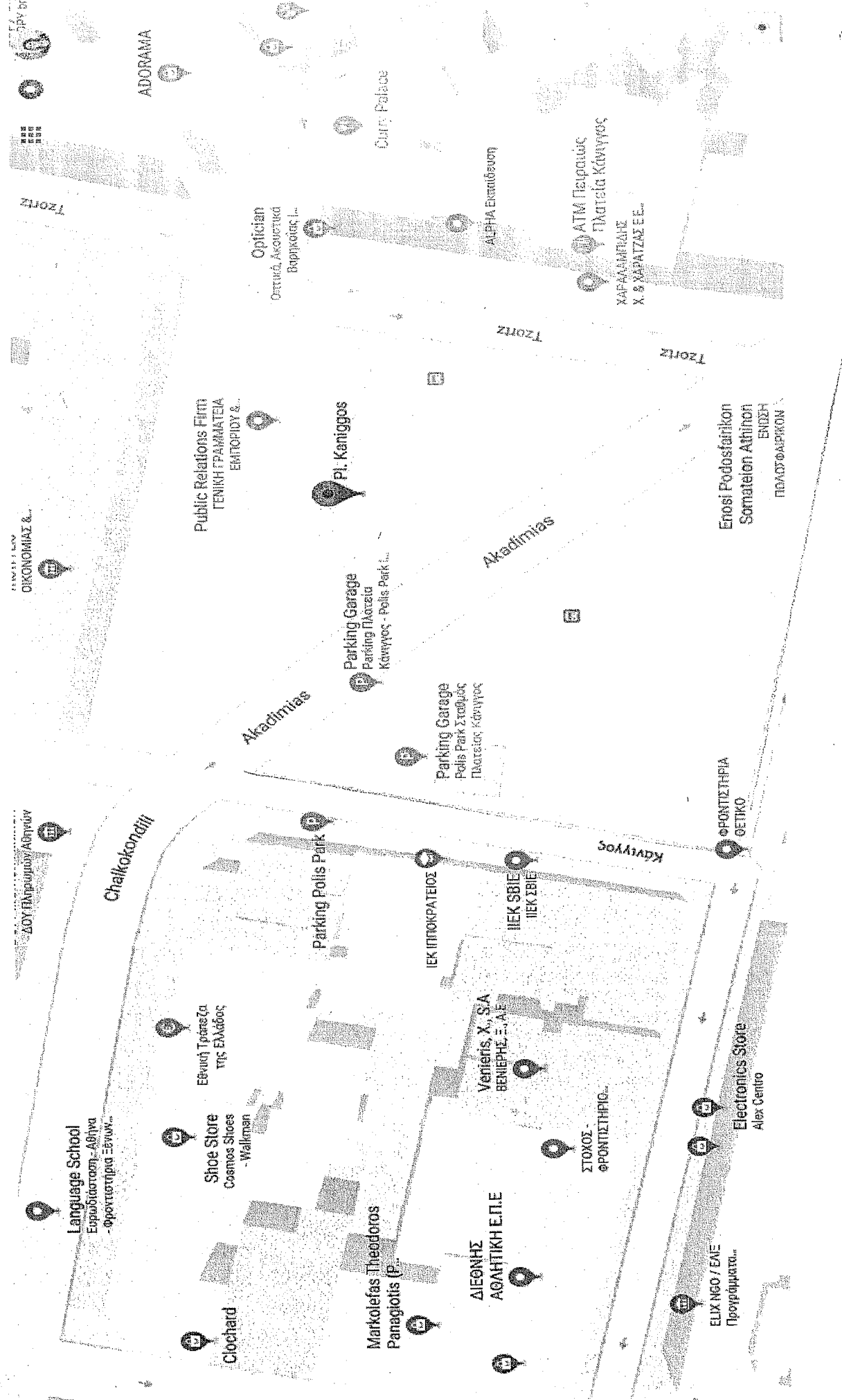
Medusa Tattoo

LAB Athens  
Music Education

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-dilou  
Απ-δίλου

Medusa Tattoo



Language School  
Εκπαίδευση - Αθήνα  
-Φροντιστήριο- Εξένω...

Shoe Store  
Cosmes Shoes  
-Walkman

Εθνική Τράπεζα  
της Ελλάδος

Markolefas Theodoros  
Panagiotis (P.)

ΔΙΕΘΝΗΣ  
ΑΣΦΑΛΤΙΚΗ Ε.Π.Ε

Venieris, X. S.A  
ΒΕΝΙΕΡΗΣ Ε.Α.Ε

ΣΤΟΧΟΣ -  
ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΟ...

Electronics Store  
Alex Centro

ELIX NGO / ΕΛΙΞ  
Προγράμματα...

Chaikokondili

Akadimias

Parking Polis Park

ΙΕΚ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟΣ

ΙΙΕΚ ΣΒΙΕ  
ΙΙΕΚ ΣΒΙΕ

Κόρυθος

ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ  
ΘΕΤΙΚΟ

ADORAMA

Curry Palace

Optician  
Ortrud, Akerstedt  
Borjwiders L.

ALPHA Εκπαίδευση

ΑΤΜ Περαϊώς  
Πλάτεια Κόρυθος  
ΧΑΡΑΜΗΤΡΙΑΝΗ  
Χ. & ΧΑΡΑΙΤΖΑΣ Ε.Ε...

Public Relations Firm  
ΤΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ  
EMITOPIDY &...

Pl. Kermigoss

Parking Garage  
Parking Πλάτεια  
Κόρυθος - Polis Park L...

Parking Garage  
Polis Park Στάθμος  
Πλάτεια Κόρυθος

Akadimias

Enosi Podofarinkon  
Somaaten Athinon  
ΕΝΩΣΗ  
ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΙΚΩΝ

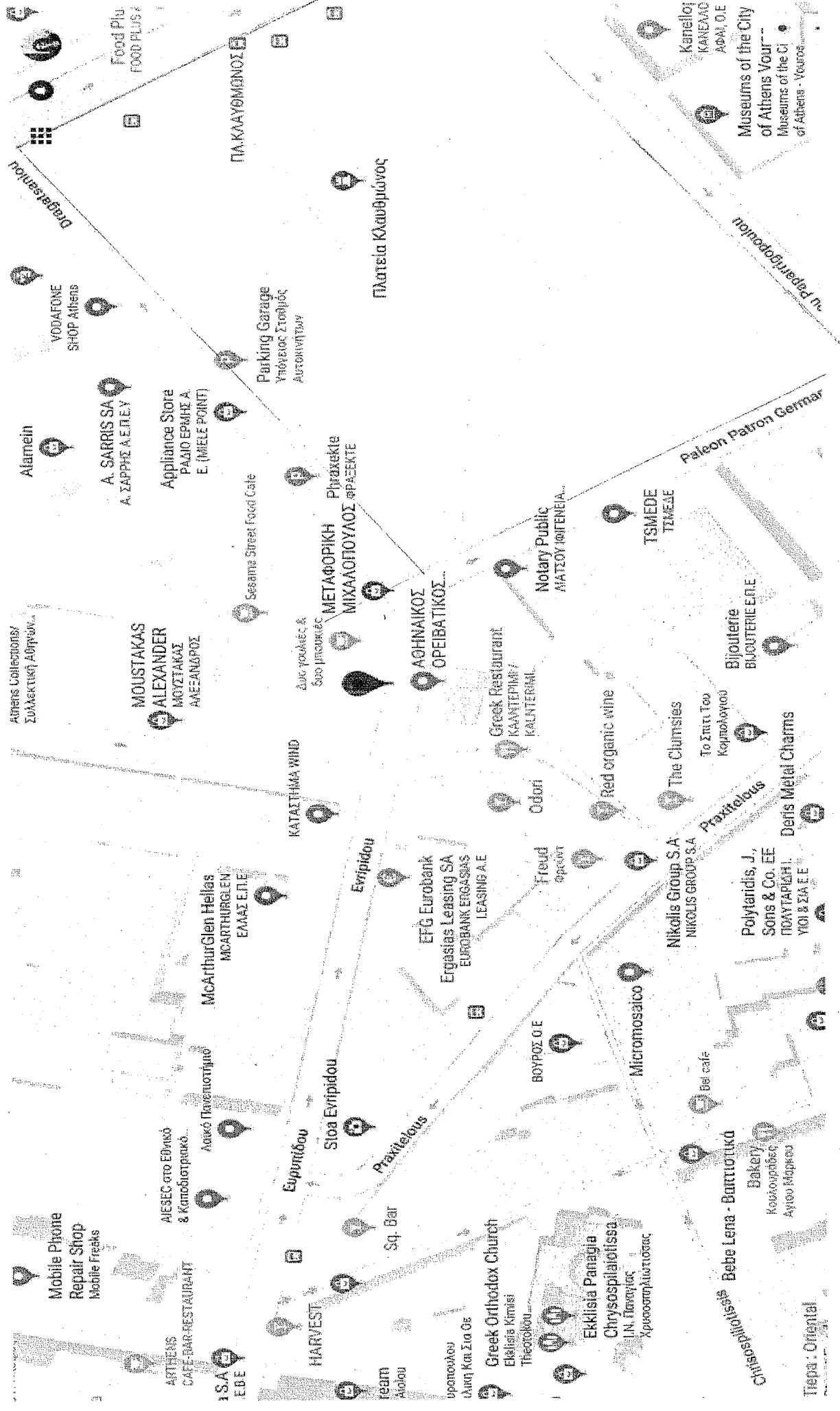
Tzortiz

Tzortiz

Tzortiz

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ &...

ΣΟΥ ΠΑΡΑΡΟΥΝΤΩΝ Αθηνών



Παλαιά Κλαυθιάδος

Alamein

VODAFONE SHOP Athens

Athena Collections ΣΥΛΛΕΚΤΙΚΗ ΑΘΗΝΩΝ

Mobile Phone Repair Shop Mobile Fix&its

ARTHEMS CAFE-BAR-RESTAURANT

1 SA EBE

Food Plus FOOD PLUS

A. SARRIS SA Α. ΣΑΡΡΗΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ

Appliance Store ΡΑΖΙΟ ΕΡΜΗΣ Α.Ε. (MIELE POINT)

MOUSTAKAS ALEXANDER ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ WIND

McArthurGlen Hellas MCARTHURGLEN ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.

ΑΙΕΣΕC στο Εθνικό & Καποδιστριακό

Αυτό Πανεπιστήμιο

HARVEST

ream Αιόλου

ΠΑ.ΚΑΛΥΘΩΜΕΝΟΣ

Παλαιά Κλαυθιάδος

Parking Garage Υπόγειος Στάθμος ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

Sesame Street Food Cafe

Δια γλυκιάς & δυο μπακιρέας

ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΠΡΟΧΑΚΤΕ ΜΙΧΑΛΟΠΟΥΛΟΣ ΦΡΑΞΕΚΤΕ

Εργασίας Leasing SA EUROBANK ERGASIAS LEASING A.E

Sq. Bar

Greek Orthodox Church Εκκλησία Κιρμισί Θεοτόκου

Εκκλησία Παναγία Χρυσοπλάτισσα Π.Ν. Παναγίας Χρυσοπλάτισσας

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

Red organic wine

The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Greek Restaurant ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ / ΚΑΛΑΝΤΕΡΗ

Odori

Freud ΦΡΕΥΔ

BOYPOZ O.E

MicromosaiCo

Bel cafe

Bebe Lena - Bantlitzka Bakery Κεσοποιήσεις Αγίου Μαρτίνου

Τραπεζα : Oriental

Παλαιά Κλαυθιάδος

Παλαιά Κλαυθιάδος

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

TSMEDE TIMEAE

Notary Public ΜΑΤΣΟΥ ΠΟΙΓΕΝΙΑ

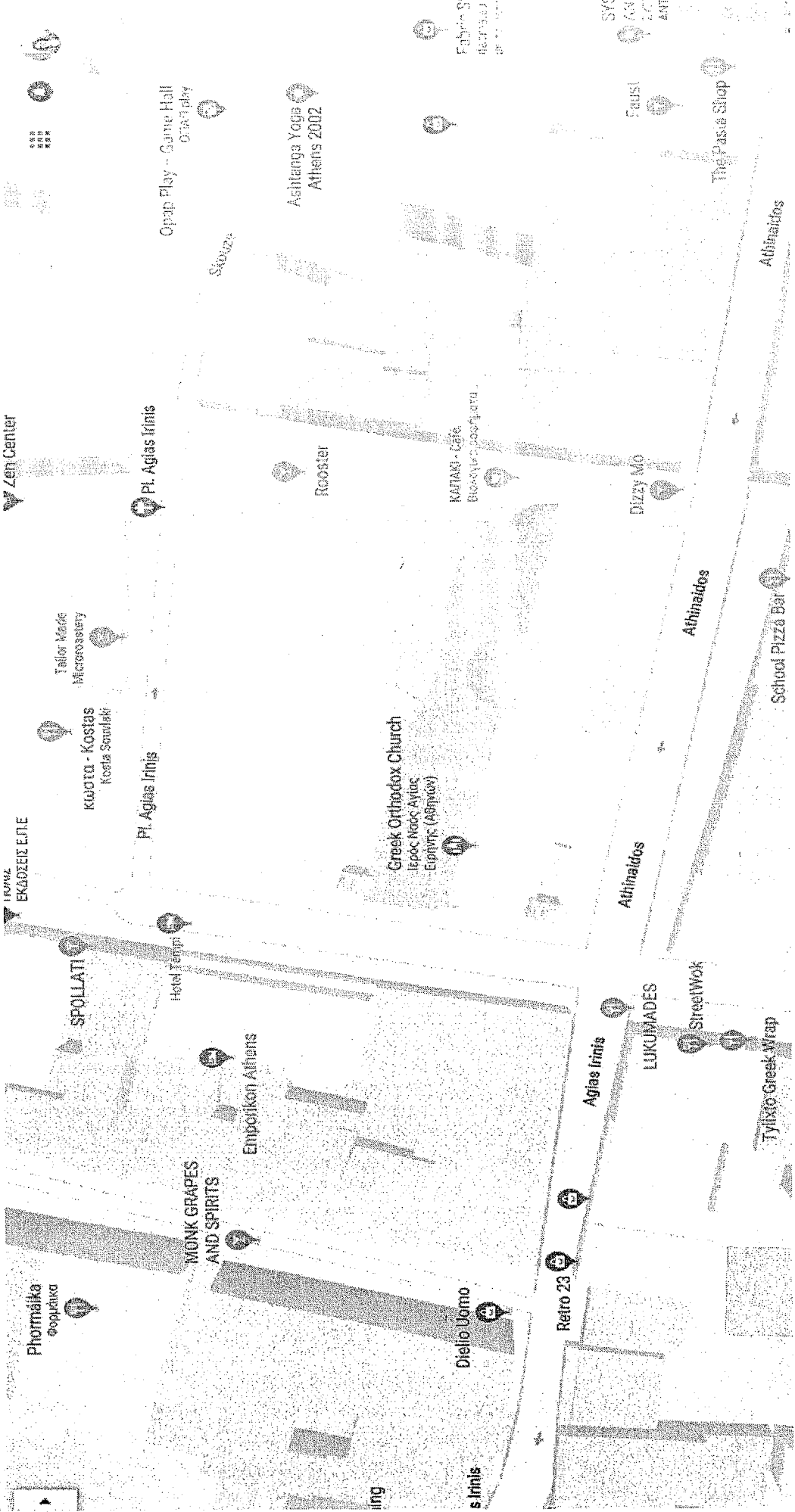
Red organic wine

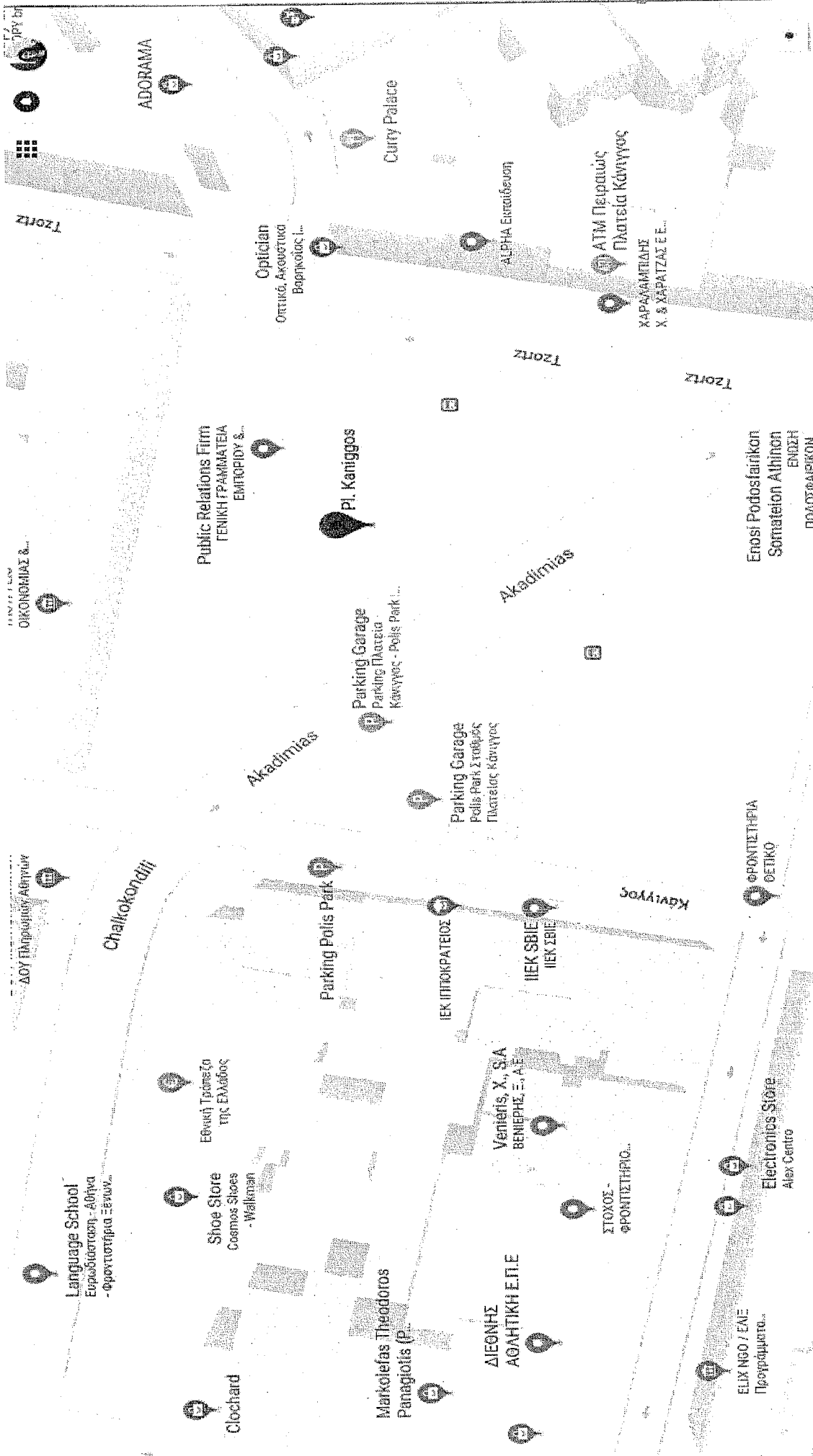
The Clumsies Το Σπίτι Του Κομπρολόγου

Nikolis Group S.A. NIKOLIS GROUP S.A

Bel cafe







Language School  
Επιθεώρηση - Αθήνα  
- Φροντιστήρια Ξένων...

Εθνική Τράπεζα  
της Ελλάδος

Shoe Store  
Cosmos Shoes  
- Walkman

Cloachard

Markoefas Theodoros  
Panagiotis (P...)

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΑΘΛΗΤΙΚΗΣ Ε.Π.Ε.

Venturis, X., S.A.  
BENEFIS, E., A.E.

ΣΤΟΧΟΣ -  
ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΟ...

ELIX NGO / ΕΛΙΞ  
Προγράμματα...

Electronics Store  
Alex Centro

ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ  
ΟΕΤΙΚΟ

Parking Polis Park

ΙΕΚ ΠΥΡΟΚΡΑΤΕΙΣ

ΙΙΕΚ ΣΒΙΕ  
ΙΙΕΚ ΣΒΙΕ

Parking Garage  
Polis Park Σταθμός  
Πλατείας Κανίγγος

Parking Garage  
Parking Πλατεία  
Κανίγγος - Polis Park L...

Akadimias

Akadimias

Pl. Kaniggos

Public Relations Firm  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ  
ΕΜΠΟΡΙΟΥ &...

Optician  
ΟΡΘΟΠΕΔΙΑ, Ακουστικά  
Βοηθητικό...

Curry Palace

ALPHA Εκπαίδευση

ΑΤΜ Πλατείας  
Κανίγγος

ΧΑΡΑΧΑΜΕΛΙΑΣ  
X & ΧΑΡΑΤΖΑΣ Ε...

ADORAMA

Tzortz

Tzortz

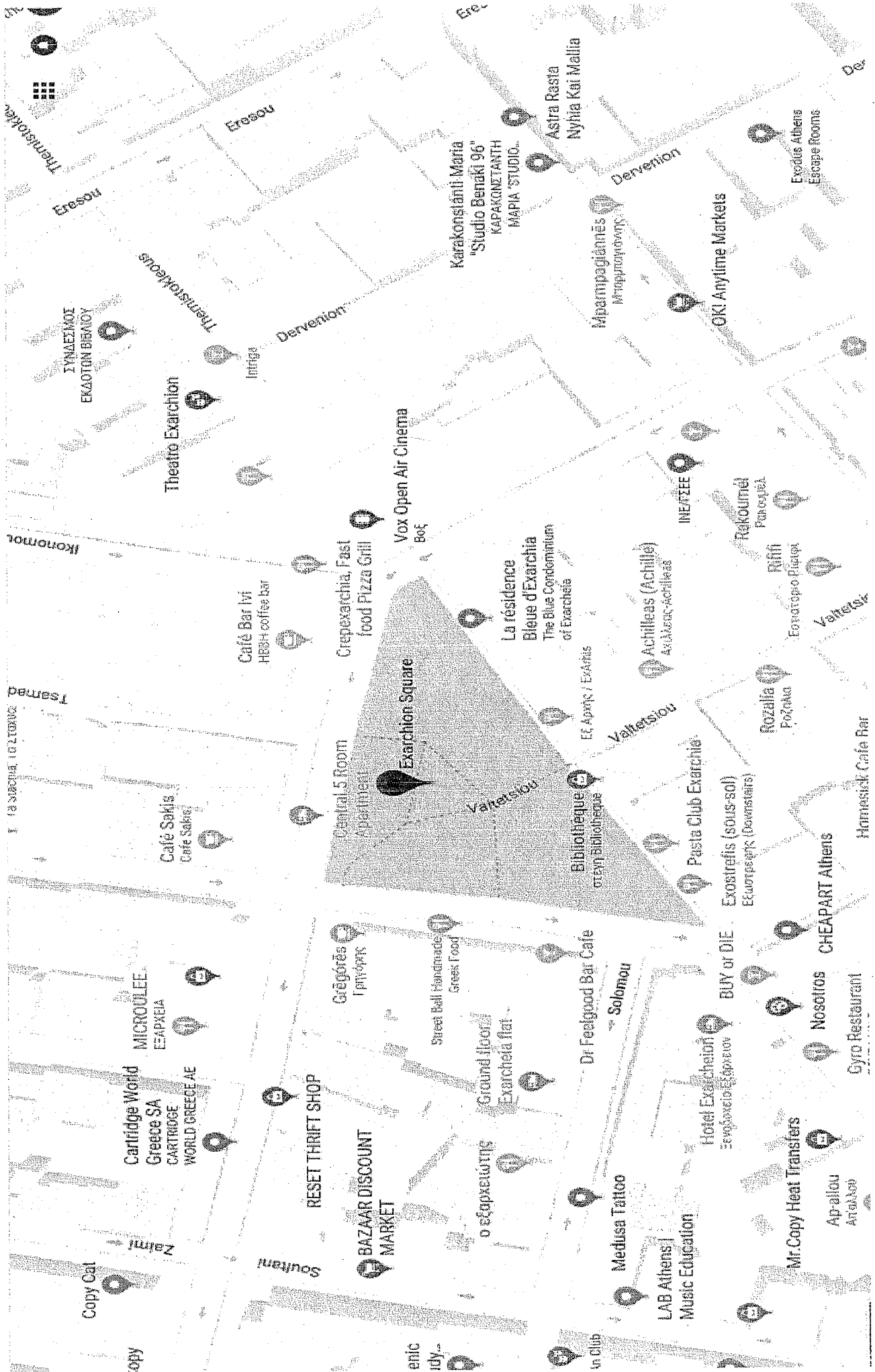
Tzortz

ΚΑΒΑΛΙΡΟΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ &...

ΔΟΥ ΠΑΡΟΡΘΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Enosi Potofarikon  
Sotmateion Athinon  
ΕΝΩΣΗ  
ΠΟΛΥΦΑΡΜΑΚΩΝ



Copy Cat

Cartridge World  
Greece SA  
CARTRIDGE  
WORLD GREECE AE

MICROULEE  
ΕΞΑΡΧΕΙΑ

Café Saktis  
Café Saktis

Café Bar Ivi  
HESH coffee bar

Grēgōrēs  
ΓΡΗΓΟΡΗΣ

BAZAAR DISCOUNT  
MARKET

Central 5 Room  
Apartment

Crepexarchia, Fast  
food Pizza Grill

Exarchion Square

Vox Open Air Cinema  
Βοξ

Sweet Ball Handmade  
Greek Food

Ground floor  
Exarcheia flat

La résidence  
Bleue d'Exarchia  
The Blue Condominium  
of Exarcheia

Bibliothèque  
στον Exarchia

Dr Feelgood Bar Cafe

Medusa Tattoo

LAB Athens |  
Music Education

Hotel Exarchion  
Ενοικιαζόμενα

BUY or DIE  
Εκπαιδευτική

Mr. Copy Heat Transfers

Ap-ailou  
Art gallery

Cyros Restaurant

Nosotros

Rozalia  
Ροζαλία

Homesick Cafe Bar

Valtersiou

Riftiri  
Ριφιτή

Evodis Athens  
Escape Rooms

OK! Anytime Markets

Μπαρμπάγιανης  
Μπαρμπάγιανης

Astra Rasia  
Νυχτιά Καί Μαλλιά

Karakonistiani Maria  
"Studio Benaki 96"  
ΚΑΡΑΚΟΝΙΣΤΙΑΝΗ  
MARIA STUDIO...

Theatro Exarchion

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ  
ΕΚΔΟΤΩΝ ΒΙΒΛΙΟΥ

Eresou

Eresou

Dervention

Der