

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΠΡΩΗΝ ΑΝΑΚΑΙΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε.

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

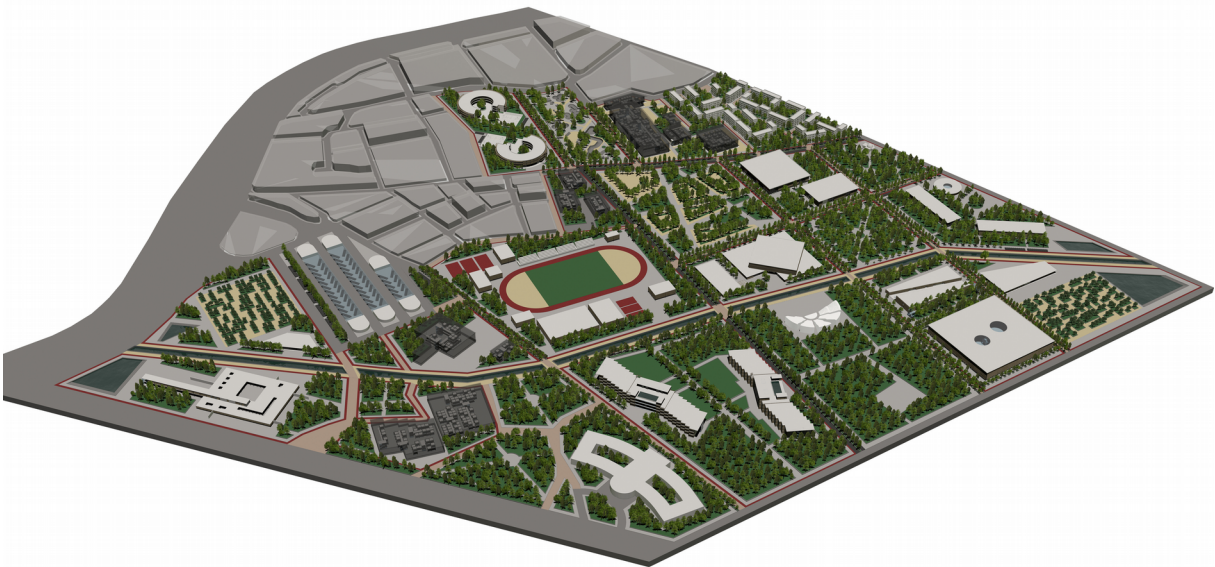
**ΑΣΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΙΩΝΑ  
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ  
ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ  
ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΛΛΑΙΩΝΑ ΑΤΤΙΚΗΣ**

ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΥ ΓΛΥΚΕΡΙΑ  
ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΑ – ΕΥΓΕΝΙΑ  
ΚΕΛΑΪΔΙΤΗ ΜΑΡΙΑ  
ΜΠΟΥΚΟΥΒΑΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ  
Δρ. ΚΑΚΑΒΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

ΠΑΤΡΑ 2016

**URBAN PARK IN ELAIONAS  
LANDSCAPING OF THE AREA  
REUSE OF INDUSTRIAL BUILDINGS  
IN THE AREA OF ELAIONAS – ATTICA**



### Υπεύθυνη Δήλωση Σπουδαστών

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι σπουδαστές έχουμε επίγνωση των συνεπειών του Νόμου περί λογοκλοπής και δηλώνουμε υπεύθυνα ότι είμαστε συγγραφείς αυτής της Πτυχιακής Εργασίας, αναλαμβάνοντας την ευθύνη επί ολοκλήρου του κειμένου εξ ίσου , έχουμε δε αναφέρει στην Βιβλιογραφία μας όλες τις πηγές τις οποίες χρησιμοποιήσαμε και λάβαμε ιδέες ή δεδομένα. Δηλώνουμε επίσης ότι, οποιοδήποτε στοιχείο ή κείμενο το οποίο έχουμε ενσωματώσει στη εργασία μας προερχόμενο από Βιβλία ή άλλες εργασίες ή το διαδίκτυο, γραμμένο ακριβώς ή παραφρασμένο, το έχουμε πλήρως αναγνωρίσει ως πνευματικό έργο άλλου συγγραφέα και έχουμε αναφέρει ανελλιπώς το όνομα του και την πηγή προέλευσης.

Οι σπουδαστές

ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΥ ΓΛΥΚΕΡΙΑ

ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΑ – ΕΥΓΕΝΙΑ

ΚΕΛΑΪΔΙΤΗ ΜΑΡΙΑ

ΜΠΟΥΚΟΥΒΑΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η πτυχιακή αυτή αποτελεί έργο των Αργυροπούλου Γλυκερία και Δημητροπούλου Μαρία-Ευγενία με θέμα « Επανάχρηση βιομηχανικών κτηρίων στην περιοχή του Ελαιώνα Αττικής» και των Κελαϊδίτη Μαρία και Μπουκουβάλα Ιωάννη με θέμα «Διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου στην περιοχή του Ελαιώνα Αττικής».

Ο Ελαιώνας είναι συνοικία της Αθήνας που βρίσκεται στα δυτικά του δήμου Αθηναίων κοντά στον κόμβο της λεωφόρου Κηφισού με την Ιερά οδό. Είναι βιομηχανική περιοχή και από τις πιο υποβαθμισμένες ζώνες του δήμου Αθηναίων. Κατόπιν συνεννοήσεως με τον καθηγητή επιλέξαμε ένα τμήμα του Ελαιώνα που οριοθετείται από τα παρακάτω οδικά δίκτυα, βόρεια με τη λεωφόρο Πέτρου Ράλλη, νότια με τη λεωφόρο Ταύρου, ανατολικά με την οδό Δήμητρας (Κωνσταντινουπόλεως) και δυτικά με τη λεωφόρο Κηφισού και την οδό Αγίας Άνης.

Ασχοληθήκαμε εν τέλη με την γενική ανάπλαση του χώρου, λόγω της μεγάλης έκτασης του του Ελαιώνα και του μεγάλου ενδιαφέροντος που παρουσιάζει η περιοχή.

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η επιλογή του Ελαιώνα έγινε λόγω της κομβικής του θέσης, δίπλα στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και της ιστορικής φυσιογνωμίας του.

Η πρότασή μας περιγράφει μια ιδέα για την ανάπλαση μέρους του Ελαιώνα, στην οποία προσπαθήσαμε συνδυάζοντας κάποια ήδη υπάρχοντα κτίρια και κάποια εκ νέου, να τροποποιήσουμε την υφιστάμενη κατάσταση του τμήματος αυτού, μετατρέποντας το σε ένα χώρο με ενότητες διαφορετικού ενδιαφέροντος ( ψυχαγωγία, αθλητισμός, διαπαιδαγώγηση ,και άλλα ). Ταυτόχρονα με τις κτιριακές αλλαγές, άρρηκτα συνδεδεμένες είναι και οι σχεδιαστικές επεμβάσεις στον περιβάλλοντα χώρο, ώστε να δοθεί έμφαση στις αντιθέσεις, να αναδειχθεί η ταυτότητα του νέου αυτού χώρου και να εμπλουτιστεί η περιοχή της πόλης με νέες ποιότητες όσο αφορά τους αστικούς χώρους πρασίνου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η υλοποίηση μιας τέτοιας ιδέας αποτελεί μια από τις τελευταίες ευκαιρίες για την αναδόμηση του τοπίου της αττικής, αφού ο Ελαιώνας είναι ένα από τα τελευταία αποθέματα διαθέσιμων ανοιχτών χώρων στην καρδιά του μητροπολιτικού αστικού ιστού και συνεπώς είναι ένας σημαντικός πνεύμονας στο πυκνοδομημένο αστικό περιβάλλον.

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε τον υπεύθυνο καθηγητή μας κύριο Παναγιώτη Κακαβά για την άριστη συνεργασία μας και τη βοήθειά του στη πραγματοποίηση της πτυχιακής εργασίας.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

i.	Πρόλογος	σελ.4
ii.	Περίληψη	σελ.5

### **Κεφάλαιο 1**

iii.	Γενικά Στοιχεία	σελ.8
iv.	Η σχέση πλήρους κενού στην πολεοδομία	σελ.9
v.	Το αστικό κενό	σελ.10
vi.	Η περίπτωση των Αθηνών	σελ.13
vii.	Πολεοδομικές Προσεγγίσεις	σελ.17
viii.	Η σημασία της αστικής ανάπτυξης	σελ.17

### **Κεφάλαιο 2**

ix.	Ιστορικά	σελ.22
x.	Το αστικό τοπίο του Ελαιώνα - Τοποθεσία – Περιγραφή Ελαιώνα	σελ.24
xi.	Ρέμα	σελ.28
xii.	Θεσμικό Πλαίσιο	σελ.30
xiii.	Διπλή Ανάπλαση	σελ.36
xiv.	Σημερινή Κατάσταση	σελ.38
xv.	Ψυχαγωγία στη γύρω περιοχή	σελ.43

### **Κεφάλαιο 3**

xvi.	Περιγραφή Ιδέας	σελ.44
xvii.	Σχολικό Συγκρότημα	σελ.46
xviii.	Skate Park	σελ.50
xix.	Βιομηχανικά Συγκροτήματα – Συγκροτήματα Επιχειρηματικότητας	σελ.52
xx.	Συγκρότημα Μουσικών και Θεατρικών Εκδηλώσεων	σελ.54
xxi.	Βιβλιοθήκη	σελ.57
xxii.	Δρόμοι και Δάπεδα	σελ.60
xxiii.	Κατασκευή Δρόμων	σελ.62
xxiv.	Φωτισμός Κτιρίων	σελ.63
xxv.	Φωτισμός Περιβάλλοντα Χώρου	σελ.64
xxvi.	Λοιπός Αστικός Εξοπλισμός	σελ.66
xxvii.	Φύτευση	σελ.66

xxviii.	Επίλογος	σελ.68
xxix.	Βιβλιογραφία	σελ.69
xxx.	Παράρτημα φωτογραφιών	σελ.70

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

### Γενικά Στοιχεία

Παραδοσιακά, η ανάπτυξη και η εξέλιξη του αστικού τοπίου και του πολεοδομικού ιστού βασίστηκε σε ένα ιδεατό και ιδανικό ποσοστό πυκνότητας κατοικιών. Είναι ένα ενδιαφέρον ζήτημα, το οποίο ξεφεύγει από το πλαίσιο της παρούσας έρευνας σε ποιο βαθμό τα αστικά κέντρα βασίστηκαν σε ευρύτατα πολεοδομικά σχέδια και σε πιο βαθμό αποτελούν οργανική δομή η οποία διαμορφώνεται από τυφλές δυνάμεις και ανάγκες της οικονομίας, της κοινωνίας κ.ο.κ. Ενδεικτικά μπορούμε να αναφέρουμε ως παραδείγματα της πρώτης κατηγορίας το σχέδιο Haussmann για το Παρίσι, τα ρυθμιστικά σχέδια των Αμερικανικών πόλεων, και πολεοδομικές προτάσεις για νέες πόλεις (Brasilia, Chandigarh). Στην δεύτερη κατηγορία, η οποία μπορεί να χαρακτηριστεί ως δείγμα της «ανώνυμης αρχιτεκτονικής» συναντούμε τα ιστορικά κέντρα των Ευρωπαϊκών πόλεων καθώς και το αστικό τοπίο σε πόλεις όπου ιστορικά υπήρχε έλλειψη οποιουδήποτε ρυθμιστικού σχεδίου, όπως για παράδειγμα οι Ελληνικές.

Σε οποιαδήποτε περίπτωση, μπορούμε να ισχυριστούμε ότι ο πολεοδομικός ιστός σε γενικές γραμμές οργανώθηκε γύρω από ένα πλέγμα κυκλοφοριακών αξόνων, άξονες οι οποίο σχηματίζουν κύρια και δευτερεύοντα δίκτυα κυκλοφορίας. Οι άξονες αυτοί μεταλλάσσονται ιστορικά ώστε να ικανοποιούν τις διαρκώς εξελισσόμενες ανάγκες και τεχνολογικές εξελίξεις. Χρησιμοποιώντας τον «σκελετό» του προαναφερόμενου αυτού κυκλοφοριακού δικτύου, διατάσσεται ο δομημένος χώρος, δηλαδή οι κατοικίες, δημόσια κτίρια, βιομηχανίες, εμπορικά κ.ο.κ. Η αλληλεπίδραση μεταξύ του χτισμένου χώρου και του δικτύου κυκλοφορίας του αστικού περιβάλλοντος, καθώς και το κατά πόσο ο ένας παράγοντας επηρεάζει τον άλλο αποτελεί ένα μεγάλο ερωτηματικό του οποίου η ενδελεχής ανάλυση δεν είναι δυνατόν να γίνει στην συγκεκριμένη εργασία. Θα περιοριστούμε να αναφέρουμε ότι συνήθως η αστική ανάπτυξη η οποία βασίζεται σε ένα προϋπάρχον πολεοδομικό σχέδιο στηρίζεται κυρίως στην ανάπτυξη των δικτύων και στην συνέχεια στον καθορισμό των χρήσεων γης – κτιστού χώρου, ενώ στην περίπτωση της «οργανικής αστικής ανάπτυξης», συνήθως προπορεύεται ο κτιστός χώρος και τα αστικά δίκτυα (κυκλοφορίας, υδροδότησης, ηλεκτρισμού κλπ) ακολουθούν.

Παρατηρείται ότι η αστική ανάπτυξη, είτε τυφλή είτε βάση πολεοδομικού σχεδίου, δίνοντας κυρίως βάση σε πρακτικούς οικονομικούς ή κοινωνικούς παράγοντες, δεν έδινε το απαιτούμενο βάρος στους ελεύθερους χώρους και χώρους αναψυχής, οι οποίοι συνήθως είναι περιορισμένοι, ενώ και ο ίδιος ο σχεδιασμός των κτιρίων δεν έδινε την απαιτούμενη προσοχή σε αντίστοιχους παράγοντες, δηλαδή τις θέες ή την σχέση του κτιρίου με τον δημόσιο χώρο. Το παραπάνω εξηγείται εν μέρει από την πειστικότητα των πρακτικών αναγκών οι οποίες έπρεπε να καλυφθούν. Κλασσικό παράδειγμα αποτελεί η Αθήνα κατά την περίοδο της αντιπαροχής, όπου οι πειστικότητα των αναγκών στέγασης του πληθυσμού οδήγησε στην υπερβολική δόμηση και στην καταστροφή του προπολεμικού αστικού τοπίου των Αθηνών. Χωρίς να είναι δυνατόν να εμβαθύνουμε στην εξέλιξη του ανοιχτού δημόσιου χώρου μέσα στην ιστορική διαδρομή του αστικού τοπίου, μπορούμε να πούμε ότι οι ανοικτοί χώροι διαχωρίζονται σε συγκεκριμένους τύπους, οι οποίοι είναι ειδικά σχεδιασμένοι να καλύπτουν συγκεκριμένες επιμέρους ανάγκες του αστικού πληθυσμού.





### **Rust belt - ΗΠΑ**

[http://joeformerica.com/wp-content/uploads/2014/06/4096384506\\_643bcf80e3.jpg](http://joeformerica.com/wp-content/uploads/2014/06/4096384506_643bcf80e3.jpg)



### **Hausmann – Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Παρισι**

<http://www.arthistoryarchive.com/arthistory/architecture/images/Hausmanns-Paris-03.jpg>

#### **Η σχέση πλήρους κενού στην πολεοδομία**

Ο τρόπος με τον οποίο σχεδιάζονται παραδοσιακά οι πόλεις, υποδηλώνει ότι οι ελεύθεροι – ανοιχτοί χώροι έχουν άμεση επίδραση στο αστικό τοπίο εντός του οποίου βρίσκονται, και ταυτόχρονα, ο περιβάλλον κτισμένος χώρος επιδρά άμεσα επάνω στην φύση και στην μορφή του ελεύθερου χώρου με τον οποίον γειτονεύει.

Η αλληλεπίδραση αυτή μεταξύ κτισμένου και ελεύθερου χώρου υποδηλώνει μια σχέση αλληλεξάρτησης και μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι απαραίτητο συστατικό μιας

πετυχημένης πολεοδομίας είναι η ισορροπημένη και λειτουργική σχέση μεταξύ των «πλήρων» και των «κενών» . Επομένως, οποιαδήποτε πολεοδομική μελέτη πρέπει να λαμβάνει υπόψη της, πέρα από τον επιμέρους σχεδιασμό των ανοιχτών και κτισμένων χώρων, την περίπλοκη και πολυεπίπεδη σχέση μεταξύ των δυο ώστε η συνθετική πρόταση να είναι κάτι παραπάνω από το απλό άθροισμα των μερών της.

### Το αστικό κενό

Με την πάροδο των ετών και το πέρασμα στην μεταβιομηχανική εποχή παρατηρούμε μια «χαλάρωση» του αστικού ιστού, γεγονός το οποίο επιτάθηκε με την αστική εξάπλωση (sprawl). Οι παραπάνω παράγοντες, σε συνδυασμό με άλλους οδήγησαν σε μια ανεξέλεγκτη αστική ανάπτυξη, πρώτο θύμα της οποίας ήταν τόσο η ποιότητα όσο και η ποσότητα του ελεύθερου – ανοιχτού – δημόσιου χώρου. Το παραπάνω οφείλεται στο ότι σε αντίθεση με την κτιριακή ανάπτυξη η οποία παραμένει σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό αυτόνομη, όπως εξηγήσαμε παραπάνω ο ελεύθερος χώρος είναι αδύνατον να νοηθεί σε απομόνωση από τον αστικό ιστό. Επομένως, η άναρχη αστική ανάπτυξη και η έλλειψη γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, οδηγεί στην δημιουργία του λεγόμενου «αστικού κενού»

Ως «αστικό κενό» ορίζουμε τον αρνητικό χώρο εκείνο ο οποίος παραμένει ελεύθερος ή κενός όχι ως αποτέλεσμα κάποιου σχεδιασμού αλλά ως το «περίσσευμα» της υπόλοιπης αστικής ανάπτυξης. Έτσι οι πόλεις γεμίζουν από κενούς χώρους οι οποίοι περισσότερο νοούνται ως αποκόμματα ή περισσεύματα, παρά ως ελεύθεροι χώροι, απαραίτητοι στην αρμονική ανάπτυξη του αστικού τοπίου. Το «αστικό κενό» υπό αυτή την έννοια μπορεί να ιδωθεί περισσότερο ως «παράσιτο», δηλαδή μια δομή η οποία δεν αποτελεί χρήσιμο μέρος του αστικού οργανισμού αλλά αναπτύσσεται στις παρυφές του, ως ξένος οργανισμός, ο οποίος δεν προσφέρει τίποτα στο σύνολο.

Στις σύγχρονες πόλεις, μια σειρά παραγόντων, μερικούς από τους οποίους έχουμε επιγραμματικά αναφέρει παραπάνω, όπως η αποβιομηχάνιση, η μετοίκηση στα προάστια, η οικονομική κρίση κλπ έχουν οδηγήσει στον πολλαπλασιασμό των «αστικών κενών» όπως αυτά ορίστηκαν παραπάνω. Πιστεύουμε ακράδαντα ότι η μελέτη και κατανόηση του φαινομένου αυτού αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο οποιασδήποτε στρατηγικής για τον ανασχεδιασμό και την αναζωογόνηση του σύγχρονου αστικού τοπίου. Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, για τον ορισμό ενός χώρου ως «αστικό κενό» δεν επαρκεί η ύπαρξη ενός ελεύθερου χώρου εντός του πολεοδομικού ιστού ο οποίος δεν είναι δομημένος. Το «αστικό κενό» με τον ορισμό που δίνεται στην παρούσα μελέτη αποτελεί ένα αρνητικό στοιχείο του περιβάλλοντος. Δηλαδή πρόκειται για έναν χώρο ο οποίος προκαλεί κακή εντύπωση τόσο στους περαστικούς όσο και στους κατοίκους, και αποτελεί έναν παράγοντα υποβάθμισης του περιβάλλοντος αστικού τοπίου.



### **Detroit – Εγκαταλελειμμένα οικοδομικά τετράγωνα**

[http://www.neontommy.com/sites/default/files/detroit\\_0.jpg?1374206752](http://www.neontommy.com/sites/default/files/detroit_0.jpg?1374206752)

Ως επιπλέον στοιχείο, η υποβάθμιση η οποία προκαλείται από τα αστικά κενά αυτά, είναι μια διαδικασία αυτοτροφοδοτούμενη. Πιο συγκεκριμένα, η ύπαρξη ενός τέτοιου αστικού κενού σε μια περιοχή οδηγεί στην γενικότερη υποβάθμισή της, με συνέπεια της εμφάνιση παραπάνω αστικών κενών, και ου το καθεξής.

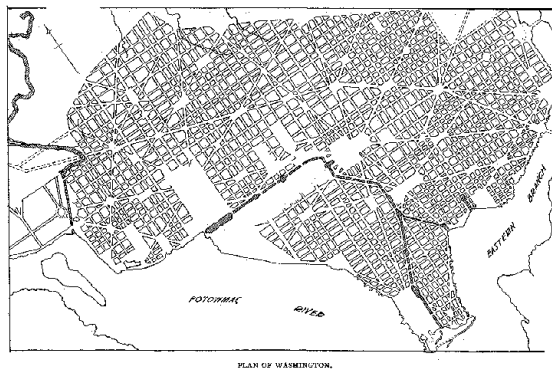
Όπως αναφέραμε παραπάνω, ο κενός αστικός χώρος έχει συνδεθεί με τις διαδικασίες αποβιομηχανοποίησης και συναντάται κυρίως στις Αμερικανικές πόλεις. Στοιχεία του είναι τα εγκαταλελειμμένα εργοστάσια, τα οποία συχνά καλύπτουν ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα οδηγώντας στην δημιουργία ολόκληρων πρώην βιομηχανικών ζωνών. Επιπλέον στοιχείο είναι οι εγκαταλελειμμένες κατοικίες, φαινόμενο το οποίο έχει ενταθεί με το ξέσπασμα της κρίσης στις Ηνωμένες Πολιτείες, κρίση η οποία είχε ως σημείο έναρξης τα στεγαστικά δάνεια. Τέλος, το φαινόμενο του αστικού κενού παρατηρείται και σε εμπορικές περιοχές, με το κλείσιμο καταστημάτων καθώς και ολόκληρων εμπορικών κέντρων. Εν κατακλείδι μπορούμε να πούμε ότι ο πολλαπλασιασμός των εγκαταλελειμμένων περιοχών οδηγεί στην μετάλλαξη ολόκληρου του αστικού τοπίου, με τις νέες αυτές υποβαθμισμένες περιοχές να γίνονται σταδιακά πλειοψηφία. Ως αποτέλεσμα, είναι δυνατόν να ισχυριστούμε ότι αυτή η εξέλιξη, και συνεπακόλουθη δυσαναλογία μεταξύ «πλήρων» και «κενών» απειλεί την ίδια την συνοχή της πόλης ως ενιαίο οργανισμό.

Σαν αντίδραση στο παραπάνω υπαρκτό πρόβλημα, προκρίνεται η σύνταξη και υλοποίηση εθνικών στρατηγικών και πολιτικών. Κοινό στοιχείο αυτών είναι ο ριζικός επανασχεδιασμός ολόκληρων αστικών περιοχών, δίνοντας έμφαση σε ιδιαίτερα υποβαθμισμένες γειτονίες της πόλης. Δεδομένου της έκτασης και του βάθους του προβλήματος, συχνά εμφανίζεται ως μονόδρομος η εκ βάθρων ανακατασκευή των περιοχών, πράγμα το οποίο συνεπάγεται με μαζικές απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις. Τα παραπάνω εκτός από το οικονομικό, συνεπάγονται και με μεγάλο κοινωνικό κόστος, αφού συνήθως οδηγούν σε αναγκαστικές μετεγκαταστάσεις και καταστροφές παλιών γειτονιών



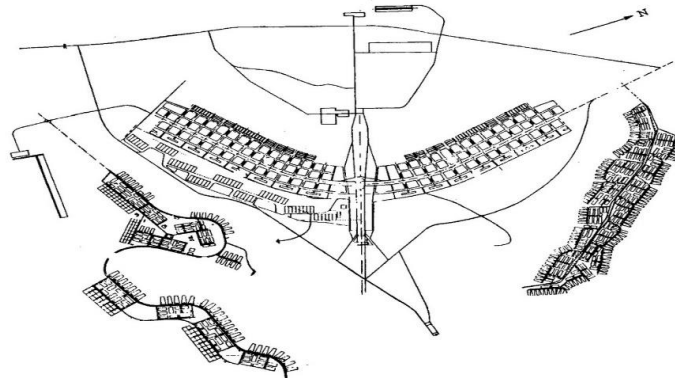
### Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο – Chandigarh

<http://www.italiansmakeitbetter.com/wp-content/uploads/2015/10/Chandigarh-Master-plan.jpg>



### Σχέδιο της Ούασιγκτον

[http://urbanplanning.library.cornell.edu/DOCS/lh\\_dc.gif](http://urbanplanning.library.cornell.edu/DOCS/lh_dc.gif)



### Πρόταση για την Brazilia

<https://quadralectics.files.wordpress.com/2013/10/635.jpg>

## Η περίπτωση των Αθηνών

Στην περίπτωση του αστικού κέντρου των Αθηνών, μπορούμε να πούμε ότι ολόκληρη η μητροπολιτική περιοχή του Λεκανοπεδίου βρίσκεται μπροστά σε σημαντικές προκλήσεις καθώς κι βαθιούς μετασχηματισμού σε ότι αφορά την μορφολογική της εξέλιξη και την λειτουργική της οργάνωση για τον νέο αιώνα.

Με χρονική υστέρηση περίπου μιας τεσσαρακονταετίας, τα μεγάλα αστικά κέντρα της Ελληνικής επικράτειας, και κυρίως η Αθήνα έχουν περάσει σε μια νέα φάση, αυτή η οποία περιγράφεται από το φαινόμενο των edge cities, δηλαδή των περιφερειακών πόλεων, κατ' αναλογία με το αντίστοιχο φαινόμενο όπως έχει εντοπιστεί και αναλυθεί στις μεγάλες πόλεις των Η.Π.Α.

Βασικό στοιχείο των edge cities, αποτελεί η συνεχής και αυτόνομη ανάπτυξη μιας ανεξάρτητης «εξωτερικής πόλης» η οποία τοποθετείται στην περιφέρεια (ή edge) των παραδοσιακών αστικών κέντρων. Αυτές οι αυτόνομες πόλεις στερούνται καθορισμένων, αυστηρών και σαφών ορίων καθώς και ενός κυρίαρχου κέντρου το οποίο να αποτελεί και το κεντρικό στοιχείο τους. Αντίθετα είναι συνήθως άμορφες αστικές επεκτάσεις, οι οποίες αναπτύσσονται ανεξάρτητα, ανάλογα με τις αστικές ανάγκες, χωρίς να τηρείται κάποια ιεραρχική σχέση κέντρου – προαστίου για παράδειγμα, με αποτέλεσμα να οδηγούμαστε σε μια δεύτερη πόλη η οποία περικλείει το παραδοσιακό αστικό κέντρο, χωρίς να διατηρεί κάποια σχέση με αυτό.

Στις νέες αυτές πόλεις, συναντούμε αυτοκινητόδρομους ταχείας κυκλοφορίας, σήμα κατατεθέν της Αμερικανικής αστικής εικονογραφίας, οι οποίοι κατευθύνουν την ανάπτυξη των πόλεων μακριά από τα ιστορικά κέντρα, στην περιφέρεια, όπου βρίσκει κανείς άπλετους χώρους στάθμευσης καθώς και χαμηλό κόστος γης. Επιπλέον στοιχείο είναι η επίδραση των αυτοκινητόδρομων αυτών στο αστικό τοπίο, το οποίο συνήθως κόβουν βίαια, επιτείνοντας την καταστροφή των περιοχών μέσα από τις οποίες διέρχονται. Στο νέο περιαστικό τοπίο τοποθετούνται, συνήθως χωρίς κάποιο σχεδιασμό ή γενικότερη στρατηγική, εμπορικά κέντρα, παραγωγικές βιομηχανικές μονάδες, και κεντρικά γραφεία επιχειρήσεων. Εκτός από τις οικονομικές λειτουργίες, ο ίδιος ο χώρος κατοίκησης μεταφέρεται στην περιφέρεια, και η προαστιακή κατοικία παύει να είναι το προνόμιο περιορισμένων τάξεων, συνήθως των μεγαλοαστικών, αλλά τείνει να μετασχηματιστεί στην κύρια μορφή οικιστικής ανάπτυξης, με την δόμηση προαστίων – υπνουπόλεων, οι οποίες οδηγούν σε ακόμη μεγαλύτερη περιαστική ανάπτυξη, ώστε να καλύψουν τις αυξημένες οικιστικές ανάγκες ολόενα και πλατύτερων κοινωνικών στρωμάτων.



**Εγκαταλελειμένο Εμπορικό Κέντρο - ΗΠΑ**

<http://www.keepsix.com/wp-content/uploads/2014/04/abandonedshopping3.jpeg>



**Εγκαταλελειμένες Κατοικίες στις ΗΠΑ**

<https://homecrisisandtheimagination.files.wordpress.com/2014/06/detroit-rundown-hous>



**Αστική Αναπλαση στο Λονδίνο – Ολυμπιακοί 2012**

<http://www.aecom.ca/deployedfiles/Internet/Capabilities/Architecture/images/London-2.jpg>

Η διαδικασία την οποία σε αδρές γραμμές περιγράψαμε παραπάνω οδηγεί σε μια αλλαγή μεταξύ της πόλης και της περιφέρειας. Ενώ η παραδοσιακή σχέση ήταν αυτή της εξάρτησης της περιφέρειας από ένα υγιές κέντρο, σε οικονομικό, διοικητικό και πολεοδομικό επίπεδο, με την ανάπτυξη των νέων μορφών περιφερειακής ανάπτυξης, η περιφέρεια μετατρέπεται στον ανταγωνιστή και εν δυνάμει διάδοχο ενός κέντρου, το οποίο σε πολλές περιπτώσεις παρουσιάζεται ως παρηκμασμένο. Η μεταλλαγή αυτής της παραδοσιακής σχέσης κέντρου και περιφέρειας, σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση των πόλεων, γεγονός το οποίο – τουλάχιστον εν μέρει – οφείλεται στις μη – ευέλικτες και μονοδιάστατες οικονομίες τους οδηγούν σε μια μετάλλαξη του κέντρου. Έτσι το κέντρο, από πυρήνα του αστικού τοπίου σταδιακά αποκόπτεται, τόσο κοινωνικά όσο οικονομικά από την ευημερία της περιφέρειας.

Ως αποτέλεσμα της διαδικασίας την οποία περιγράψαμε παραπάνω, έρχεται η απαξίωση του βιομηχανικού και οικιστικού αποθέματος του κέντρου. Έτσι τα κέντρα των πόλεων χαρακτηρίζονται πλέον από συρρικνωμένη οικονομική βάση, την δημιουργία υποβαθμισμένων περιοχών – γκέτο και την αύξηση της εγκληματικότητας ως αποτέλεσμα της κοινωνικής και οικονομικής περιθωριοποίησης των πληθυσμών οι οποίοι «ξεμένουν» στα παρακμάζοντα κέντρα των αστικών ιστών. Η γενικευμένη αυτή απαξίωση οδηγεί με την σειρά της σε περαιτέρω εγκατάλειψη κτιριακών και άλλων αστικών υποδομών (πχ συγκοινωνιακών) ενώ τα αστικά κενά εμφανίζονται στον δομημένο χώρο.

Στο ευρύτερο πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών, μπορούμε να εντοπίσουμε μια ευρεία γκάμα αστικών κενών και πολεοδομικών ασυνεχειών, τα οποία είναι τα φυσικά επακόλουθα των διαδικασιών που εν συντομία περιγράψαμε παραπάνω. Η κλίμακα των αστικών κενών αυτών κυμαίνεται από ένα οικόπεδο ή ακόμη και ένα διαμέρισμα ή κατάσταση έως ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα και περιοχές.

Ενδεικτικά αναφέρουμε

- Πρώην στρατιωτικές εγκαταστάσεις και εγκαταλελειμμένα στρατόπεδα εντός του αστικού ιστού (Γουδί)
- Ανενεργές βιομηχανικές παραγωγικές μονάδες (παράδειγμα αποτελούν οι εγκαταστάσεις επί της Πειραιώς)
- Το πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού
- Θραύσματα ελεύθερων χώρων στον Ελαιώνα

Ασχέτως με το μέγεθος, πρόκειται για μικρά κενά αρθρωμένα στον αστικό ιστό, νησίδες ανάμεσα σε λεωφόρους κυκλοφορίας, αδρανοποιημένες, ξένες σε κάθε αστικό συμβάν που τις περιβάλλει, χώροι που εγκλωβίστηκαν στα όρια της πόλης καθώς αυτή τους υπερέβη προς μια νέα επέκταση, καθώς και το ευρύ δίκτυο των κενών στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων – οι πίσω αυλές των κτιρίων που απαρτίζουν ανοικτούς χώρους στην καρδιά των τετραγώνων.



### Edge City

[http://lewishistoricalsociety.com/wiki2011/article\\_image.php?image\\_type=article](http://lewishistoricalsociety.com/wiki2011/article_image.php?image_type=article)



### Αεροφωτογραφία Αθήνας

[https://sxoliastesxwriissynora.files.wordpress.com/2012/06/web\\_aerial\\_kypseli.jpg](https://sxoliastesxwriissynora.files.wordpress.com/2012/06/web_aerial_kypseli.jpg)



### Ελαιώνας

[http://www.iefimerida.gr/sites/default/files/imagecache/node\\_image660/ds46.jpg](http://www.iefimerida.gr/sites/default/files/imagecache/node_image660/ds46.jpg)



## Πολεοδομικές Προσεγγίσεις

Μέσω μιας αναλυτικής ανασκόπησης της διεθνούς βιβλιογραφίας σχετικά με τις σχεδιαστικές επεμβάσεις σε μη μορφοποιημένους – «κενούς» αστικούς χώρους προκύπτει ότι οι προτάσεις αυτές μπορούν να διαχωριστούν σε δυο ομάδες. Οι ομάδες αυτές διαφέρουν ως προς την κλίμακα των προτεινόμενων επεμβάσεων. Αφενός έχουμε εκείνες τις προτάσεις οι οποίες χαρακτηρίζονται ως «σημειακές», δηλαδή πρόκειται για μικρής κλίμακας επεμβάσεις ακριβείας σε στρατηγικά επιλεγμένα σημεία του αστικού ιστού, με την προοπτική να αποτελέσουν τον καταλύτη για την αναζωογόνηση της ευρύτερης περιοχής. Αφετέρου συναντούμε τα μεγάλης κλίμακας πολεοδομικά σχέδια, τα οποία χαρακτηρίζονται ως γενικά ρυθμιστικά σχέδια, όπου περιγράφονται διευρυνόμενες δομές, οι οποίες επανασχεδιάζουν ολόκληρες περιοχές του αστικού ιστού ή ακόμη και ολόκληρα αστικά κέντρα. Τόσο οι σημειακές επεμβάσεις όσο και τα γενικότερα πολεοδομικά σχέδια έχουν τα προτερήματα και τα μειονεκτήματα τους ως προσεγγίσεις, και χωρίς να είναι δυνατόν να εισέλθουμε σε μια λεπτομερή ανάλυση και σύγκριση τους, πράγμα το οποίο θα απαιτούσε μια ξεχωριστή έρευνα, μπορούμε με ασφάλεια να δηλώσουμε ότι η βέλτιστη προσέγγιση είναι μια συνδυαστική μέθοδος, η οποία εκμεταλλεύεται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και των δυο προσεγγίσεων, λαμβάνοντας υπόψη ταυτόχρονα τις ιδιαιτερότητες και τους περιορισμούς της εκάστοτε περίπτωσης.

Πέρα από το θεωρητικό αυτό διαχωρισμό, η πραγματικότητα των χωρικών χασμάτων όπως περιγράψαμε παραπάνω οδήγησε και στην ανάπτυξη νέων προσεγγίσεων, οι οποίες λαμβάνουν υπόψη παράγοντες στους οποίους η ορθόδοξη προσέγγιση δεν έδινε την απαιτούμενη σημασία. Έτσι οι νέες αυτές προσεγγίσεις λαμβάνουν υπόψη τόσο τα φυσικά στοιχεία του περιβάλλοντος όσο και την δυναμικότητα του κτιριακού αποθέματος του υπάρχοντος αστικού ιστού καθώς και άλλους παράγοντες οι οποίοι οδηγούν σε μια νέα θέαση των πολύπλοκων προβλημάτων του σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος. Έτσι προκύπτουν νέες, πολυεπιστημονικές στρατηγικές, οι οποίες υπερβαίνουν τα στενά όρια των συμβατικών πολεοδομικών πρακτικών, που αποδεικνύονται ανεπαρκείς να επιλύσουν τις νέες προκλήσεις του αστικού τοπίου του 21ου αιώνα.

Ανάμεσα σε αυτές τις νέες πρακτικές που περιγράψαμε παραπάνω, ξεχωρίζουμε την προσέγγιση της Τοπιακής Πολεοδομίας (landscape urbanism) η οποία βασίζεται στην έννοια της αειφόρου πολεοδομικής ανάπτυξης. Στην εκπόνηση της παρούσας έρευνας η ομάδα βασίστηκε κυρίως στις αρχές της παραπάνω προσέγγισης.

## Η σημασία της αστικής ανάπλασης

Η σημασία των απαξιωμένων αστικών υπολειμμάτων και αστικών κενών, όπως αυτά περιγράφηκαν παραπάνω ξεφεύγει από τη φαινομενική μικρή αξία τους στον ευρύτερο πολεοδομικό ιστό. Ασχέτως με την κλίμακά τους, είτε δηλαδή πρόκειται για μεμονωμένα κτίρια είτε για ολόκληρες περιοχές, αποτελούν κρίσιμα σημεία για την ανάπτυξη και αναζωογόνηση του αστικού τοπίου. Αυτό είναι ένα γεγονός το οποίο έχει ήδη υποδειχθεί από την Ελληνική αρχιτεκτονική κοινότητα, ακόμη και από τα τέλη της δεκαετίας του 70.

Η πολεοδομική εμπειρία των τελευταίων 20 χρόνων έδωσε ιδιαίτερη έμφαση στο

αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον γύρω τον σχεδιασμό αστικών χωρικών κενών σ' αυτή τη μικρή κλίμακα, θεωρώντας πως αυτό το πεδίο έρευνας δεν μπορεί να θεωρείται περιθωριακό: αντίθετα, θέτει καίρια ερωτήματα γύρω από το σύγχρονο αστικό τοπίο και το περιβάλλον. Παρά την άναρχη αστική ανάπτυξη των τελευταίων ετών η Αθήνα παραμένει μια τυπικά Μεσογειακή πόλη. Παρά τις ανεπιτυχείς, πρόχειρες και συχνά καταστροφικές επεκτάσεις του πολεοδομικού ιστού, το ιστορικό κέντρο των Αθηνών παραμένει ζωντανό, ένας ενεργός παράγοντας της αστικής ζωής του Λεκανοπεδίου.

=



#### Urban Attractor – Seed

<https://www.google.gr/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&ved=0ahUKEwjOy dLFtJXLAhXCwBQKHf-iCAAQjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.evolo.us%2Farchitecture%2Fskywatertower- produces-water-for-taichung-city-atelier-cmjn%2F&psig=AFQjCNFHTTT6E857eYTCdJzy7Jke7HQnA&ust=1456575433983140>



#### Plan Voisin – Ανακατασκευή Παρισιού

<http://static3.businessinsider.com/image/5213aec6eab8ea5c6700012/why-architect-le-corbusierwanted-to-demolish-downtown-paris.jpg>



### Landscape Urbanism

<http://landscapeurbanism.aaschool.ac.uk/wp-content/uploads/2014/01/aa-landscape-urbanism-11-12-aerial-view-fanchang-1800x1012.jpg>

Στη σημερινή Βόρεια Ευρώπη η διαδικασία αναβάθμισης των κέντρων των πόλεων αποκαλείται μεσογειοποίηση. Η Αθήνα σήμερα επαν-ανακαλύπτει τις κεντρικές περιοχές της, μέσω της τάσης για πολυκεντρικότητα, έννοιας που συζητήθηκε πρόσφατα και του δυναμικού που αναδύουν οι παρακείμενες στο κέντρο γειτονιές.

Εστιάζοντας στις κεντρικές ιστορικές περιοχές της Αθήνας εντοπίζονται ένα πλήθος αρχαιολογικών χώρων, αστικών κενών και «σημειακών», περιορισμένων χώρων πρασίνου. Εντός ενός εμφανώς κορεσμένου πολεοδομικού ιστού, επιβιώνουν ορισμένοι ανοικτοί χώροι, *terrains vagues*, αν και η αστική ανάπτυξη έχει την τάση να καλύπτει κάθε διαθέσιμο ανοικτό χώρο.

Αυτοί οι αστικοί θύλακες εμφανίζονται ως τόποι πρόσφοροι για τοπιακή διαμόρφωση και μπορούν να λειτουργήσουν θετικά σε αισθητικό επίπεδο, ευνοώντας δράσεις κοινωνικής ενσωμάτωσης και αναψυχής. Είναι, συνεπώς, πολύτιμοι και λειτουργούν ως δεξαμενές οξυγόνου, εφόσον είναι προσβάσιμες από την κοινότητα.

Τα υπολείμματα ελεύθερων, κενών χώρων μέσα στο Αθηναϊκό αστικό τοπίο προκαλούν, γενικά, πολιτικές και κοινωνικές διενέξεις. Στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας καταγράφονται 3 ιδιαίτερα μεγάλα αστικά κενά: ο Ελαιώνας (9000 στρέμματα), το Γουδί (4900 στρέμματα) και το πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού (5300 στρέμματα).

Αυτές οι περιοχές αποτελούν τις τελευταίες ευκαιρίες αναδόμησης του αστικού τοπίου της Αθήνας σε μεγάλη κλίμακα. Στη μικρή κλίμακα του πυκνού πολεοδομικού ιστού που συνιστά τον τυπικό κάναβο των κεντρικών αστικών περιοχών, παρατηρούνται «σημειακά» αστικά κενά, τα οποία λειτουργούν ως «αστικά δοχεία» κενά περιεχομένου.

Οι σχεδιαστικές επεμβάσεις σ' αυτές τις λίγες αδόμητες περιοχές στον κορεσμένο από άποψη δόμησης αθηναϊκό αστικό ιστό είναι δυνατόν να εμπλουτίσουν την πόλη με νέες ποιότητες στο δημόσιο χώρο και στους αστικούς χώρους πρασίνου. Παρόλο που ο αρχιτεκτονικός

σχεδιασμός ταυτίζεται στην κοινή αντίληψη κυρίως με τον σχεδιασμό των κτιρίων και όχι ανοικτών –φυσικών- χώρων, σήμερα η αρχιτεκτονική πρακτική ανακαλύπτει ένα ιδιαίτερα ενδιαφέρον πεδίο έρευνας: τον συγκερασμό του φυσικού με το κτισμένο. Όλο και περισσότεροι αρχιτέκτονες, πολεοδόμοι και αρχιτέκτονες τοπίου που ακολουθούν την κυρίαρχη, σήμερα, τάση της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, αναζητούν στρατηγικές συγκερασμού των τοπιακών και κτιριακών χαρακτηριστικών, δίνοντας έμφαση στην ποικιλία, στις αντιθέσεις και στην ανάδειξη της ταυτότητας του χώρου.

Ο Ελαιώνας είναι μια περιοχή που φέρει όλα τα προαναφερθέντα χωρικά χαρακτηριστικά και προβλήματα και θα μπορούσε, κατά συνέπεια, να αποτελέσει ιδανικό πεδίο εφαρμογής σύγχρονων αντιλήψεων.



#### **Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου**

<http://www.athensmagazine.gr/photos/articles/e6c327ac397e8f7479c9a78eed526a38.jpg>



#### **Πρόταση ανάπλασης πλατείας Ομονοίας**

<https://rproject.gr/sites/rproject.gr/files/styles/large/public/news/re-think-athens-competition-02.jpg?itok=a0ktAPMG>



**Ανάπλαση Πανεπιστημίου**

<http://s.enet.gr/resources/2013-11/21-1--19-thumb-large.jpg>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### Ιστορικά

Η περιοχή έλαβε το όνομά της από το γεγονός ότι στην αρχαιότητα αποτελούσε κατάφυτη έκταση από ελαιόδεντρα , χαρακτηριστικό που διατηρεί , σε κάποιο βαθμό , μέχρι και σήμερα.

Η ελιά και κατ' επέκταση το λάδι , έδωσαν ώθηση στην ανάπτυξη του Ελαιώνα , σαν πολύτιμα αγαθά και από τα μόνα αθηναϊκά προϊόντα που επιτρεπόταν η εξαγωγή τους. Αξίζει να αναφερθεί ότι στο χώρο του Ελαιώνα , παρά την περιοχή της αρχαίας ακαδημίας της αρχαίας Αθήνας , επί της Ιεράς οδού μεταξύ των αριθμών 89-91, λίγο μετά το βοτανικό κήπο , πριν την γέφυρα του Κηφισού στην περιοχή που παλαιότερα λεγόταν «Παράμψηγα» βρισκόταν η Ελιά του Πλάτωνα. Σύμφωνα με την ιστορική παράδοση της Αθήνας και τους θρύλους η εν λόγω ελιά αποτελούσε ιδιοκτησία του Αθηναίου φιλοσόφου Πλάτωνα αποτελώντας ζωντανό μνημείο της εποχής του , αν και παλαιότερα από εποχής Γεωργίου του Α' χαρακτηριζόταν από τους Αθηναίους και ως «Ελιά του Περικλέους» , παρόλα αυτά ιστορική πηγή που να απέδιδε αυτή στον Πλάτωνα δεν υφίσταται.

Κατά την αρχαιότητα ο φημισμένος Ελαιώνας εκτεινόταν μεταξύ Ακαδημίας , Ιεράς οδού και Κηφισού. Η κύρια είσοδος στην πόλη των Αθηνών ήταν από τα δυτικά. Στα κλασσικά χρόνια εκεί ήταν το «κάλλιστων προάστειων» με το «δημόσιον σήμα».

Στα βυζαντινά χρόνια δημιουργούνται στην περιοχή πλήθος εκκλησιών , ενώ συνεχίζεται η ενασχόληση των κατοίκων με τις αγροτικές δραστηριότητες. Μέχρι την Τουρκοκρατία διατηρεί αυτή τη μορφή του με μερικά ελαιόδεντρα μεγάλης ηλικίας. Κατά την περίοδο της οθωμανικής κατοχής , το ελαιόλαδο της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα ήταν το σημαντικότερο προϊόν που παρήγαγε η Αθήνα.

Το 1833 , όταν η Αθήνα έγινε πρωτεύουσα του ανεξάρτητου ελληνικού κράτους ο Ελαιώνας αποτελούνταν από 117.000 ελαιόδεντρα και η μέση σοδιά ελαιόλαδου στην Αθήνα ήταν περίπου 1200 τόνοι. Την εποχή εκείνη την εικόνα του Ελαιώνα πλαισίωναν α πολυάριθμα παρεκκλήσια , κτισμένα από τους εύπορους γαιοκτήμονες της περιοχής για την προστασία των περιουσιών τους από τους Τούρκους και οι μικρές βιοτεχνίες που ήταν εγκατεστημένες στο εσωτερικό του και συνδέονταν λειτουργικά με αγροτικές δραστηριότητες , όπως τα ελαιοτριβεία και τα σαπωνοποιεία . Οι βασικοί παράγοντες που συνέβαλαν διαχρονικά στις μεταλλαγές της περιοχής ήταν τα ύδατα του Κηφισού ποταμού τα οποία χρησιμοποιήθηκαν και για την άρδευση του Ελαιώνα , η πρώτη εγκατάσταση μεταποιητικών δραστηριοτήτων στην περιοχή και η κατασκευή του βασικού οδικού και σιδηροδρομικού δικτύου.

Μετά την ίδρυση του Νεοελληνικού κράτους αρχίσαν να μολύνονται τα πηγάδια και τα ρέματα της περιοχής από τα βοθρολήματα καθώς η πόλη δεν είχε υπονόμους να τα απορροφούν.

Τα μεγάλα έργα υποδομών , όπως η κατασκευή της λεωφόρου Πειραιώς το 1835 , που συνέδεσε το κέντρο των Αθηνών με το λιμάνι του Πειραιά και το σιδηροδρομικό δίκτυο , που συνδέει την Αθήνα με την Πελοπόννησο στα δυτικά και με την Λάρισα προς το βορρά ,

λειτούργησαν ως πόλος έλξης με συνέπεια να εγκατασταθούν στον Ελαιώνα εκείνη την εποχή, βιοτεχνίες όπως κλωστοϋφαντουργίες , μπαρουτάδικα και αλευρόμυλοι.

Το πλούσιο σε άργιλο έδαφος σε συνδυασμό με τα άφθονα -κάποτε- υπόγεια νερά, το χαμηλό υψόμετρο καθώς και η ευνοϊκή τοπογραφία προσέλκυσαν από το 18ο και 19ο αιώνα τα πρώτα ελαιοτριβεία και τα κεραμοποιεία , κοντά στην Ιερά οδό. Κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου δημιουργήθηκαν οι πρώτες καλλιέργειες οπωροκηπευτικών , που προμήθευαν τη λαχαναγορά των Αθηνών. Υπολείμματα με τις κατοικίες γαιοκτημόνων σώζονται ακόμα. Η μικρασιατική καταστροφή του 1922 και η εγκατάσταση των προσφύγων στον Ελλαδικό χώρο αναζωογόνησε τη βιομηχανική δραστηριότητα της χώρας. Σημαντικές βιομηχανικές μονάδες εγκαταστάθηκαν εκατέρωθεν του κεντρικού οδικού δικτύου του Ελαιώνα και ειδικότερα στην οδό Πειραιώς και στην ιερά οδό. Ως το 1940 κάποιες βιομηχανίες είχαν ήδη εγκατασταθεί στο εσωτερικό του Ελαιώνα . Την περίοδο αυτή επίσης δημιουργήθηκαν προσφυγικοί οικισμοί σε περιοχές γύρω από τον Ελαιώνα.

Ακολούθησαν οι προπολεμικές εγκαταστάσεις χαρτοποιείων και σαπωνοποιείων , οι βυρσοδεψίες των δεκαετιών του '50 και του '60. Μετά το 1960 σημειώθηκε σημαντική βιομηχανική ανάπτυξη. Μετά το 1960 σημειώθηκε σημαντική βιομηχανική ανάπτυξη που εν τέλει μεταμόρφωσε γρήγορα και απολύτως καθοριστικά , την εικόνα του Ελαιώνα. Καταρχήν κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων εγκαταστάθηκαν μια σειρά βιομηχανιών παραγωγής καταναλωτικών αγαθών , όπως τρόφιμα , ηλεκτρικές συσκευές , χημικά προϊόντα , προϊόντα κλωστοϋφαντουργίας χαρτοπολτός κτλ. Την ίδια περίοδο , μικρές μεταποιητικές μονάδες εγκαταστάθηκαν εκατέρωθεν του υποτυπώδους τοπικού οδικού δικτύου του Ελαιώνα που αποτελείται κυρίως από τις οδούς Ορφέως , Αγίας Αννης και Αγίου πολυκάρπου. Πρόκειται κυρίως για βυρσοδεψία , κεραμοποιεία , μάντρες οικοδομικών υλικών και σιδηρουργία. Με την περάτωση και κατασκευή της λεωφόρου Κηφισού , ο Ελαιώνας μετατράπηκε σε έναν απομονωμένο θύλακα χωρίς επικοινωνία με τον περιβάλλοντα αστικό ιστό λόγω της μετατροπής του ποταμού κατά μήκος της σε κλειστό αγωγό. Έτσι η περιοχή άρχισε να μοιάζει με έναν εκτεταμένο κυκλοφοριακό κόμβο που άρχισε να συγκεντρώνει και τις πρώτες μεταφορικές εταιρίες , μαζί με αποθήκες και χονδρεμπόριο.

Το 1984 οι βιομηχανικές μονάδες κάλυπταν έκταση 3.477 στρεμμάτων , δηλαδή το 40% της συνολικής έκτασης του Ελαιώνα.

Την περίοδο της αποβιομηχάνισης των δεκαετιών του 1980 και του 1990 , οι βιομηχανικές μονάδες του Ελαιώνα αποδείχτηκαν αρκετά ανθεκτικές στις πιέσεις. Η τριτογενοποίηση της περιοχής μπορούμε να πούμε ότι ξεκινά από το 2000και εντεύθεν.

Σήμερα πλέον , η κυρίαρχη δραστηριότητα στην περιοχή του Ελαιώνα και ιδιαίτερα στον πυρήνα του είναι η οδική διαμετακόμιση προϊόντων και οι συνδεδεμένες με αυτήν δραστηριότητες. Χώροι έκθεσης αυτοκινήτων , βενζινάδικα ,καταστήματα ανταλλακτικών , συνεργεία κτλ. έχουν εγκατασταθεί στην περιοχή. Στην τρέχουσα διαδικασία μεταλλαγής της περιοχής του Ελαιώνα συμπεριλαμβάνεται και η εγκατάσταση εμπορικών κέντρων μητροπολιτικής κλίμακας , πάρκων ψυχαγωγίας και πολυτελών κτιρίων γραφείων εκατέρωθεν των αξόνων των μεγάλων αστικών αυτοκινητοδρόμων. Πάρκα ψυχαγωγίας , όπως το Allou fun park , κινηματογράφοι με πολλές αίθουσες όπως το Village park , το κατάστημα επίπλων ΙΚΕΑ και μεγάλα σούπερ μάρκετ όπως το ΜΑΚΡΟ και το Carrefour έχουν ήδη εγκατασταθεί

στην περιοχή. Επίσης, νέα κτίρια γραφείων, μεγάλοι χώροι εκθέσεων αυτοκινήτων και το κεντρικό κτίριο του χρηματιστηρίου Αθηνών στο βόρειο τμήμα του Ελαιώνα.

Ίσως το πιο ενδιαφέρον χαρακτηριστικό του Ελαιώνα σήμερα είναι η ύπαρξη τυπολογιών ανάπτυξης που προσιδιάζουν σε εξωαστικές περιοχές σε μια περιοχή τόσο κοντά στο κέντρο της πόλης και περιβαλλόμενη από συμπαγή αστικό ιστό.

Μελλοντικά σχέδια για την ανάπτυξη της περιοχής προέρχονται τόσο από ιδιωτικό όσο και από τον δημόσιο τομέα. Το νέο γήπεδο του παναθηναϊκού και ο λεωφορειακός σταθμός των ΚΤΕΛ σχεδιάζεται να εγκατασταθούν στον Ελαιώνα. Η υλοποίηση των σχεδίων αυτών αναμένεται να προάγουν την ανάπτυξη σε ολόκληρη την περιοχή.

### **Το αστικό τοπίο του Ελαιώνα Τοποθεσία – Περιγραφή Ελαιώνα**

Σήμερα η περιοχή του Ελαιώνα εμπίπτει στα όρια των δήμων Αθηναίων (κατά 22 % της συνολικής έκτασης), Αιγάλεω (16,5 %), Περιστερίου (5,6 %), Ταύρου (10 %), Αγ. Ιωάννη Ρέντη (37,4 %) και Μοσχάτου (8,2 %), καταλαμβάνοντας συγχρόνως κεντρική περιοχή του οικιστικού ιστού της πρωτεύουσας (απέχει 3χλμ από την Ομόνοια και μόνο 2χλμ. από την Ακρόπολη και τον Κεραμεικό). Αποτελείται από 9.000 στρέμματα εκ των οποίων τα 4.000 είναι εκτός σχεδίου πόλης με άναρχη δόμηση και δαιδαλώδες οδικό δίκτυο. Θα μπορούσε κανείς να χαρακτηρίσει τη θέση του Ελαιώνα ως νευραλγική ως προς το λιμάνι του Πειραιά αλλά και το ιστορικό κέντρο των Αθηνών. Η περιοχή του Ελαιώνα διασχίζεται από κάποιους από τους σημαντικότερους οδικούς άξονες του λεκανοπεδίου. Η λεωφόρος Κηφισού, η λεωφόρος Αθηνών και η Κωνσταντινουπόλεως περιβάλλουν τον Ελαιώνα και ταυτόχρονα τον συνδέουν με το εθνικό οδικό δίκτυο και σιδηροδρομικό δίκτυο αντίστοιχα. Εκτός των παραπάνω, δυο άλλοι σημαντικοί οδικοί άξονες διασχίζουν την περιοχή, η Ιερά οδός στο βορρά και η λεωφόρος Πέτρου Ράλλη νοτιότερα. Η λεωφόρος Θηβών στα ανατολικά και η οδός Πειραιώς στα δυτικά είναι δύο ακόμη άξονες μητροπολιτικής σημασίας σε στενή σχέση με την περιοχή. Όλες οι παραπάνω λεωφόροι παρουσιάζουν συχνά κυκλοφοριακά προβλήματα τις ώρες αιχμής. Το ενδιάμεσο οδικό δίκτυο της περιοχής αποτελούν η οδός Ορφέως, η οδός Αγίας Άννης και η οδός Αγίου Πολυκάρπου. Η οδός Ορφέως συνδέει τη λεωφόρο Κηφισού στα δυτικά με την Κωνσταντινουπόλεως στα ανατολικά. Πρόκειται για οδό διπλής κατεύθυνσης, πλάτους 6,5 μέτρων, χωρίς πεζοδρόμια και με κακή κατάσταση οδοστρώματος. Τα πρακτορεία μεταφορών της περιοχής δημιουργούν υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους κατά τις εργάσιμες ώρες και άρα σήμερα αδιαπέραστα εμπόδια. Η κυκλοφορία φορτηγών και λοιπών βαρέων οχημάτων επιβαρύνει σημαντικά την ήδη κακή κατάσταση του οδοστρώματος. Ο οδικός άξονας της Αγίας Άννης μπορεί να χαρακτηριστεί ως η ραχοκοκαλιά της περιοχής. Πρόκειται για την οδό κάθετη στην Ορφέως που συνδέει τη λεωφόρο Αθηνών στα βορειοανατολικά με το σιδηροδρομικό σταθμό του Αγίου Ιωάννη Ρέντη στα νοτιοδυτικά του Ελαιώνα. Πρόκειται επίσης για έναν περιορισμένου πλάτους διπλής κατεύθυνσης δρόμο με σοβαρή κυκλοφοριακή συμφόρηση από την κίνηση βαρέων οχημάτων. Τέλος η οδός Αγίου Πολυκάρπου βρίσκεται ανάμεσα στην Ιερά οδό και την Ορφέως, έχει πλάτος 9 με 11 μέτρα και διαθέτει οδόστρωμα σε καλύτερη κατάσταση αν εξαιρέσει κανείς κάποια σημεία, ειδικά κοντά στην διασταύρωση με την Αγίας Άννης.

Στην περιοχή του Ελαιώνα υπάρχει σταθμός του μετρό ήδη από το 2007 γραμμή 3 (τρία) σταθμός «Ελαιώνας». Προηγούμενος σταθμός είναι το «Αιγάλεω» προς Αγία Μαρίνα,



επόμενος σταθμός είναι ο «Κεραμεικός» προς Αεροδρόμιο. Βρίσκεται στα όρια του Αιγάλεω με την Αθήνα , στη διασταύρωση της Ιεράς οδού με την οδό Αγίας Άννης . Η ταχεία και υψηλή προσβασιμότητα που παρέχει το δίκτυο του μετρό ενισχύει τις μελλοντικές αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής.

Υπάρχουν ακόμα αρκετές λεωφορειακές γραμμές που περνούν από τους μητροπολιτικούς οδικούς άξονες της περιοχής , συνδέοντας τον Ελαιώνα με το κέντρο της Αθήνας , κάποιες περιοχές της δυτικής Αττικής και το θριάσιο πεδίο στα δυτικά του λεκανοπεδίου. Οι διαδρομές όμως των αστικών λεωφορείων δεν καλύπτουν παρά ελάχιστα τον πυρήνα του Ελαιώνα και η συχνότητα διέλευσης τους είναι αναντίστοιχη των αναγκών μιας σύγχρονης αστικής περιοχής . Τέλος στα νοτιοανατολικά όρια του Ελαιώνα και κατά μήκος της λεωφόρου Κωνσταντινουπόλεως , υπάρχουν δυο σταθμοί της παλιάς σιδηροδρομικής γραμμής ( Άγιος Ιωάννης Ρέντης και Ρούφ ) που συνδέει την Αθήνα με το λιμάνι του Πειραιά. Ο εκσυγχρονισμός του δικτύου σταθερής τροχιάς στα πλαίσια του προαστιακού σιδηρόδρομου αναμένεται να βελτιώσει ακόμα περισσότερο την προσβασιμότητα και την κινητικότητα στην περιοχή. Ένα άλλο σημαντικό μέσο συγκοινωνίας που θα έπρεπε να αναφερθούμε είναι ο σταθμός λεωφορείων Κηφισού ( ή Α σταθμός ΚΤΕΛ ). Είναι ένας από τους δύο κύριους τερματικούς σταθμούς λεωφορείων σε εθνικό και υπεραστικό επίπεδο της Αθήνας. Βρίσκεται ανατολικά του Περιστερίου επί της λεωφόρου Κηφισού κοντά στην λεωφόρο Αθηνών και κοντά στην περιοχή μελέτης μας. Τα λεωφορεία του σταθμού ΚΤΕΛ πηγαίνουν στις περιοχές της Πελοποννήσου , της Ηπείρου , της Θεσσαλίας , της Μακεδονίας , της Θράκης και τα νησιά του Ιονίου.

Ο Ελαιώνας γεωμορφολογικά , είναι μια μάλλον επίπεδη περιοχή την οποία διασχίζει ο Κηφισός , ένας «κρυμμένος», εν μέρει αφανής ποταμός, ο οποίος διαρρέει το λεκανοπέδιο της Αθήνας. Ο Ελαιώνας ανήκει στο χαμηλότερο τμήμα της λεκάνης απορροής του Κηφισού. Ο λόφος του Φιλοπάππου και η Ακρόπολη στα ανατολικά , σε άμεση γειτνίαση με τον Ελαιώνα συνιστούν φυσικά σημεία θέας , θέτοντας τα φυσικά όρια της πεδιάδας του Κηφισού. Ο λόφος του Αιγάλεω με το ποικίλο όρος και οι νότιοι πρόποδες της Πάρνηθας συνιστούν το δυτικό όριο της πεδιάδας που φτάνει νότια στη θάλασσα δια του Φαληρικού όρμου. Σημαντικό τοπιολογικό χαρακτηριστικό του Ελαιώνα υπήρξε ανέκαθεν , από τα αρχαία χρόνια , το υδάτινο στοιχείο. Ο Κηφισός , ο σημαντικότερος ποταμός της Αττικής , δημιούργησε αλλουβιακή πεδιάδα (έδαφος που έχει προέλθει από προσχώσεις ) , στην οποία εντάσσεται ο Ελαιώνας και είναι η βασική αιτία για τα εύφορα εδάφη της περιοχής. Ο Κηφισός , σύμφωνα με την ελληνική μυθολογία , ήταν ένας θεός , γιός του Ωκεανού και της Ζηθύος, αδελφός των υπολοίπων θεών των ποταμών και πατέρας του Νάρκισσου από τη νύμφη Λειριόπη. Είναι ο βασικός ποταμός που διασχίζει την Αθήνα, περνώντας μέσα από το κεντροδυτικό τμήμα του λεκανοπεδίου συλλέγοντας το νερό της Πάρνηθας , της Πεντέλης και του Αιγάλεω και εκβάλλει στο Φαληρικό όρμο, στον κόλπο του Σαρωνικού. Το ρέμα του προφήτη Δανιήλ είναι ένα από τα τελευταία εναπομείναντα ανοικτά – κατά ένα τμήμα τους – ρέματα του Ιλισού , το οποίο διασχίζει τον Ελαιώνα και έχει εκτραπεί στον Κηφισό . Το συνολικό μήκος του ρέματος στην περιοχή είναι 3867 μέτρα , εκ των οποίων σε μήκος 883 μέτρα εκατέρωθεν της Ιεράς οδού είναι διευθετημένο με κλειστή διατομή . Σήμερα το ρέμα λειτουργεί ως δέκτης όμβριων και ακαθάρτων των όμορων περιοχών κατοικίας και λοιπών χρήσεων ( βιομηχανία κτλ.) Η περιοχή αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα ρύπανσης του υδροφόρου ορίζοντα ( ο οποίος βρίσκεται σε μικρό βάθος κάτω από την στάθμη του εδάφους ). Η υποβάθμιση των υδρο-μορφολογικών χαρακτηριστικών των υδάτινων πόρων

του Ελαιώνα αποτελεί πρόκληση για μελλοντικό περιβαλλοντικό σχεδιασμό. Το ανοικτό τμήμα του ρέματος Προφήτη Δανιήλ δεν έχει την απαραίτητη υδραυλική επάρκεια για την αντιμετώπιση σπάνιων πλημμυρικών φαινομένων , λαμβάνοντας υπόψη τα πρόσθετα βιομηχανικά και αστικά λύματα , τα οποία καταλήγουν στην κοίτη του. Η μνήμη του υδάτινου στοιχείου του ρέματος του προφήτη Δανιήλ έχει «εγγραφεί»στο τοπίο της περιοχής μελέτης.

Παρουσιάζονται τα κύρια μορφολογικά χαρακτηριστικά του τοπίου στην περιοχή του Ελαιώνα – φυσικό ανάγλυφο, σχήματα, υψόμετρα , κλίσεις , χαρακτηριστικά σημεία με ενδιαφέρον –οπτικές γωνίες υπό τις οποίες το τοπίο γίνεται αντιληπτό, αισθητικές συνιστώσες κτλ. Ως τοπίο θεωρείται τόσο το φυσικό όσο και το δομημένο ( ανθρωπογενές ) περιβάλλον της περιοχής μελέτης.

Οι βασικές μεταβλητές που συνθέτουν το τοπίο του Ελαιώνα είναι :

- Η γεωμορφολογία της περιοχής , τα φυσικά στοιχεία
- Ο μνημειακός πλούτος της Αθήνας , η ιστορική τοπογραφία της περιοχής μελέτης.
- Τα ανθρωπογενή στοιχεία (οδικό δίκτυο , κάθε είδους κτίσματα ) και η σχέση τους με το περιβάλλον.
- Η ενότητα του ορεινού και υδάτινου περιγυρου που
- Σκιαγραφείται στον μακρινό φυσικό ορίζοντα αποτελεί την αδρή και συμπαγή περίμετρο , εντός της οποίας εγγράφεται κάθε επι μέρους μορφολογικό στοιχείο του Ελαιώνα ( κάθε κλίμακας ). Η «γραμμή του ορίζοντα» είναι εντυπωσιακή και ορατή πρακτικά από κάθε σημείο του Ελαιώνα εξαιτίας της επίπεδης τοπογραφίας του γίνεται αντιληπτή ως ένα κυρίαρχο τοπιολογικό χαρακτηριστικό , μεγάλης κλίμακας , πάνω στο φυσικό «ανάγλυφο».
- Μορφολογικά η περιοχή χαρακτηρίζεται από ήπιες κλίσεις ,είναι σχεδόν επίπεδη.

Λόγο της απουσίας εδαφικών εξάρσεων , η ευρύτερη φυσική ενότητα που περιβάλλει την περιοχή μελέτης από τα τέσσερα σημεία του ορίζοντα ουσιαστικά συνιστά τα φυσικά όρια της ευρύτερης πολεοδομικής ενότητας της πρωτεύουσας . Αυτό το ειδικό μορφολογικό στοιχείο του λεκανοπεδίου – μικρές ή μεγαλύτερες εδαφικές εξάρσεις που είναι ορατές από σχεδόν κάθε σημείο του αστικού ιστού- αποτελεί μια πολύτιμη ποιότητα του αττικού τοπίου που είναι καθαρά αναγνωρίσιμη. Αυτό το πλέγμα των λόφων και ορεινών όγκων , άλλοι κατάξεροι , άλλοι αναδασωμένοι , άλλοι ασφυκτικά οικοδομημένοι , αποτελεί ένα πολύτιμο φυσικό στοιχείο υποδιαίρεσης μιας ενιαίας μονότονης καθώς και οπτικές φυγές και θέσεις εποπτείας του μητροπολιτικού χώρου. Η αντιληπτικότητα των φυσικών ορίων της ευρύτερης περιοχής από την υψηλότερη στάθμη , αποκαθιστά με δυναμικό τρόπο την κλίμακα και την προοπτική, ενισχύοντας τον ετερογενή χαρακτήρα του τοπίου και επιτρέποντας την αναγνώρισή του. Μπορεί ακόμη να γίνει αναγνωρίσιμο

Η ενότητα του ευρύτατου ενιαίου μνημειακού χώρου της πόλης . Ο μνημειακός πλούτος και η ιστορική τοπογραφία της Αθήνας εντός των οποίων εγγράφεται ο Ελαιώνας ,φορτωμένοι μνήμες και συμβολισμούς , αποτελούν ένα σημαντικό μέρος του τοπίου, από εικαστική και πολιτιστική άποψη. Απόψεις και προοπτικές π.χ. προς τον σπουδαιότερο μνημειακό πόλο – τοπόσημο της Αθήνας - , την Ακρόπολη , έχουν αποτυπωθεί από επιλεγμένα σημεία της περιοχής μελέτης ( υφιστάμενο οδικό δίκτυο και συγκεκριμένα οικοπέδα).

Το αστικό τοπίο. Ο Ελαιώνας σήμερα , λόγω της θέσης του δίπλα στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας , της διοικητικής του πολυδιάσπασης , της ιστορικής του φυσιογνωμίας , αλλά και των παλινδρομήσεων της Πολιτείας σε θέματα βιομηχανικής , περιβαλλοντικής και πολεοδομικής πολιτικής , συνιστά μια πολυεπίπεδη , κατακερματισμένη και εσωτερικά αντιφατική πραγματικότητα. Αποτελείται από μικρής μεσαίας και μεγάλης κλίμακας κυρίως βιομηχανικά κτίρια , κατοικίες και άλλες κατασκευές. Τα σημαντικά τοπόσημα – μεγάλα κτίρια που στεγάζουν εμπορικές , χρηματοοικονομικές ή και ψυχαγωγικές δραστηριότητες στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα , κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων που περιβάλλουν την περιοχή , είναι ιδιαίτερα ευκρινή. Αυτά τα ψηλά κτίρια υπεροπτικής κλίμακας λειτουργούν επίσης ως αναγνωριστικά σημεία προσανατολισμού για τους εν δυνάμει παρατηρητές , οδηγούς , περαστικούς και κατοίκους.

Η γενική εντύπωση πάντως που αναδύεται από την παρατήρηση του αστικού τοπίου , αποδυναμώνεται σημαντικά εξαιτίας των ιδιαίτερων κτιριολογικών συνθηκών που επικρατούν στο εσωτερικό του Ελαιώνα.

Το ακανόνιστο σχήμα των ορίων του Ελαιώνα , καθορίστηκε από φυσικούς και τεχνικούς περιορισμούς ( ο άξονας του Κηφισού ποταμού , οι λεωφόροι Κηφισού και Αθηνών και η σιδηροδρομική γραμμή κατά μήκος της Κωνσταντινουπόλεως ) , αλλά και από την εξέλιξη των διαδικασιών ένταξης της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Στην περιοχή του Ελαιώνα διακρίνονται δυο τύποι ορίων που αντιστοιχούν στις ιδιαιτερότητες των αστικών περιοχών που εφάπτονται στα όρια τους. Έτσι έχουμε καταρχήν τις συμπαγείς , αδιαπέραστες δομές που σχηματίζουν κυρίως οι μητροπολιτικές οδικές αρτηρίες αλλά και η σιδηροδρομική γραμμή , που κατευθύνουν την ροή της κυκλοφορίας κατά τη διεύθυνση τους. Αυτές οι κυκλοφοριακές οδεύσεις λειτουργούν σαν φραγμοί. Δημιουργούν εμπόδια τα οποία δυσκολεύουν ή και μπλοκάρουν τη διέλευση. Συνεπώς συμβάλλουν σημαντικά στην ασυνέχεια του αστικού ιστού εκατέρωθεν των ορίων του Ελαιώνα. Αυτή η τυπολογία ανελαστικών ορίων περιλαμβάνει επίσης και σημαντικά κτιριακά συγκροτήματα- τοπόσημα ( το γεωπονικό πανεπιστήμιο με τον Βοτανικό κήπο , η Κεντρική αγορά στο Ρέντη και άλλα ) .

Αξίζει να σημειωθεί ότι παρά τη γραμμικότητα που αποτελεί το κοινό γεωμετρικό χαρακτηριστικό τόσο του ποταμού όσο και των βασικών αρτηριών του Ελαιώνα , αυτές λειτουργούν στην πραγματικότητα και κατά την άλλη διάσταση περισσότερο σαν αδρανείς ζώνες με συμπαγή όρια παρά σαν στενοί διάδρομοι. Σημαντική διάσταση αυτών των αδρανών αστικών ζωνών είναι ο κενός άμορφος χώρος που προκύπτει γύρω ( πλάι ή κάτω ) από τους ταχείας κυκλοφορίας οδικούς άξονες ειδικά τους ανισόπεδους ( όπως π.χ. η λεωφόρος Κηφισού ) .

Οι χώροι κατά μήκος και κάτω από τις ανισόπεδες αρτηρίες, επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο βιώνουμε την πόλη. Διαχωρίζουν τις γειτονιές, παράγουν ανεπιθύμητες θέες και λειτουργούν σαν φυσικοί αλλά και ψυχολογικοί φραγμοί, προκαλώντας δυσάρεστες εμπειρίες στους πεζούς . Οι χώροι αυτοί ασαφώς ορισμένοι σε ότι αφορά τη χρήση τους, συχνά προσελκύουν ανεπιθύμητες ή παραβατικές δραστηριότητες και μετατρέπονται σε χώρους απόθεσης αδρανών οικοδομικών υλικών και εγκαταλελειμμένων οχημάτων. Όμως εκτός από τα συμπαγή και αδιαπέραστα όρια υπάρχουν και περιοχές που αυτά γίνονται ασαφή και

ελαστικά. Σε αντίθεση με τους αυτοκινητοδρόμους και τις σιδηροδρομικές γραμμές που αποτελούν «αιχμηρά» όρια, καταγράφονται και ζώνες επαφής με τα όρια του Ελαιώνα, στις οποίες οι ασυνέχειες δεν γίνονται άμεσα αντιληπτές και εκεί λαμβάνει χώρα μια σταδιακή μετάβαση. Τέτοιου είδους όρια είναι κυρίως τμήματα του ενδιάμεσου ή τοπικού οδικού δικτύου ή άλλα στοιχεία του αστικού ιστού στα οποία εύκολα μπορούν να διεισδύσουν οι λειτουργίες της παρακείμενης ζώνης επαφής «εκτός» των ορίων, ακόμα και αν οι τυπολογίες, είναι διαφορετικές εκατέρωθεν. Αυτός ο τύπος ορίου μιας αστικής περιοχής, που απομονώνει «αυθαίρετα» όμοια τμήματα αστικού ιστού χωρίς πολλές φορές να υπάρχει ούτε καν ζώνη μετάβασης ανάμεσά τους, τείνει να εξαλειφθεί. Οι διαδικασίες λειτουργικής και μορφολογικής ενσωμάτωσης καθώς και ενοποίησης καθιστούν τα όρια αυτά ελαστικά. Εκτεταμένα τμήματα της λεωφόρου Κηφισού και της Κωνσταντινουπόλεως αποτελούν και όρια του Ελαιώνα. Στην συνέχεια οι άξονες αυτοί «εγκλωβίζονται» στο εσωτερικό του αστικού ιστού του Ελαιώνα, δημιουργούν εμπόδια και ασυνέχειες και τον κατακερματίζουν, ενώ τον ίδιο ρόλο παίζουν και η Ιερά οδός και η Πέτρου Ράλλη. Εφήμερα αδιαπέραστα εσωτερικά εμπόδια αποτελούν κατά τις εργάσιμες ώρες δρόμοι του ενδιάμεσου οδικού δικτύου που βρίσκονται σε συνθήκες κυκλοφοριακής συμφόρησης όπως η Ορφέως, η Αγίας Άννης και η Αγίας Πολυκάρπου. Ένας ακόμη φυσικός φραγμός στον πυρήνα της περιοχής δημιουργείται από το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ, το οποίο αποτελεί και ένα σημαντικό υδάτινο στοιχείο του υποβαθμισμένου τοπίου. Στον Ελαιώνα περιλαμβάνονται επίσης πολλοί εγκαταλελειμμένοι χώροι. Εγκαταλελειμμένα κτίρια και κενά οικόπεδα που βρίσκονται παντού στην περιοχή και περιφράσσονται εμποδίζοντας την οπτική επαφή και την πρόσβαση από το επίπεδο του δρόμου με φυσικό ή τεχνητό τρόπο. Αυτοί οι περικλειστοί χώροι διασπούν βίαια την ενότητα των κενών ελεύθερων ( και συχνά εγκαταλελειμμένων ) χώρων, τους διαχωρίζουν από τον υπόλοιπο αστικό ιστό, αλλοιώνοντας την κλίμακα και τις οπτικές του αστικού τοπίου. Σήμερα ο αστικός ιστός των παρακείμενων περιοχών τείνει να υπερπηδήσει τα όρια του Ελαιώνα, ανεξάρτητα από τον τύπο του και να καλύψει τα υπάρχοντα αστικά κενά της περιοχής.

## **Ρέμα**

Περιβαλλοντικές υποδομές

*Αποχετευτικό δίκτυο:* Στην περιοχή του Ελαιώνα παρουσιάζονται σημαντικές ελλείψεις σε ότι αφορά τις υποδομές αποχέτευσης.

Το δίκτυο ακαθάρτων είναι ανεπαρκές, καθώς ουσιαστικά εξυπηρετείται από τους βασικούς αγωγούς ακαθάρτων μεγάλης διατομής της Αττικής (Παρακηφίσιος αγωγός, Παραπροφήτιος αγωγός ανατολικά τουρέματος και Κεντρικός Αποχετευτικός Αγωγός). Δεν υπάρχουν κατασκευασμένοι συλλεκτήριοι αγωγοί εσωτερικά της περιοχής του Ελαιώνα, καθώς το ΠΔ του 1995 ουδέποτε εφαρμόστηκε πλήρως, ενώ όλες οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των βιομηχανιών και των περιοχών κατοικίας, εξυπηρετούνται από βόθρους οι οποίοι επιβαρύνουν τόσο το έδαφος όσο και τον υδροφόρο ορίζοντα.

*Δίκτυο ομβρίων:* Όσον αφορά την αποχέτευση των ομβρίων υδάτων, ενώ στην Αθήνα έχει κατασκευασθεί εκτεταμένο δίκτυο ομβρίων, στην περιοχή του Ελαιώνα το δίκτυο είναι ιδιαίτερα ανεπαρκές.

Το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ και ο Κηφισός είναι ουσιαστικά οι φυσικοί αποδέκτες των ομβρίων υδάτων της περιοχής, όπως και ολόκληρου του Λεκανοπεδίου. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, παρά το ότι το μέσο υπερετήσιο ύψος βροχής στη περιοχή κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα, η περιοχή να πλήττεται από πλημμύρες σε περιόδους έντονων βροχοπτώσεων, όπως η περιοχή Μαρκόνη, κοντά στην περίφραξη του Ναυτικού οχυρού, καθώς τα υφιστάμενα φρεάτια υδροσυλλογής δεν λειτουργούν πλήρως λόγω συχνών εμφράξεων και πλημμελούς συντήρησης, ενώ οι ήπιες κλίσεις του εδάφους που επικρατούν στην περιοχή αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα για την απορροή των ομβρίων. Το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ, το οποίο διασχίζει την περιοχή του Ελαιώνα, λειτουργεί ως δέκτης των γειτονικών βιομηχανικών και λοιπών αποβλήτων και λιγότερο ως φυσικό ρέμα. Έχει συνολικό μήκος 3.867 μ. Από το μήκος αυτό μόνο για τμήμα 883 μέτρων έχει πραγματοποιηθεί σχετικά πρόσφατα διευθέτηση με την απαραίτητη υδραυλική επάρκεια. Η διευθέτηση αυτή έχει τη μορφή κλειστής ορθογωνικής διατομής.

Ο Ελαιώνας αποτελεί μια ιδιαίτερα επιβαρυνμένη περιοχή με πολλές ασύμβατες μεταξύ τους χρήσεις:

- Εγκαταλειμμένες και εν λειτουργία βιομηχανικές μονάδες (μεγάλου και μεσαίου μεγέθους,
- εκσυγχρονισμένες και παλαιωμένες).
- Αδόμητα οικόπεδα
- Εργοταξιακούς χώρους
- Αποθήκες
- Μάντρες οικοδομικών υλικών
- Διάσπαρτες καλλιεργούμενες εκτάσεις
- Την κεντρική αγορά της Αθήνας.
- Αμαξοστάσια
- Καταυλισμούς τσιγγάνων.

Υγρά λύματα από τις βιομηχανίες και τις βιοτεχνίες που λειτουργούν στην περιοχή μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο είναι οι βασικοί ρυπαντές του εδάφους και του υπόγειου υδροφόρου.

Από τις μεγάλες βιομηχανίες, η Αθηναϊκή Χαρτοποιία αλλά κυρίως το εργοστάσιο της ΕΤΜΑ αποτέλεσαν τις σημαντικότερες πηγές στερεών απορριμμάτων και υγρών αποβλήτων.

Η ανεξέλεγκτη διάθεση των λυμάτων σε επιφανειακούς και υπόγειους αποδέκτες έχει δημιουργήσει σημαντικά προβλήματα στην περιοχή του Ελαιώνα, καθώς δεν τηρούνται τα όρια διάθεσης που ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία.

Εκτιμάται ότι έχει συντελεστεί σοβαρή ρύπανση και περιβαλλοντική υποβάθμιση του εδάφους και των υπόγειων υδάτων από τα βιομηχανικά και τα αστικά απόβλητα, η οποία επιβαρύνεται και από την μακροχρόνια διάθεση επικινδύνων βιομηχανικών αποβλήτων, όπως έχουν αναδείξει οι εργασίες εκσκαφών για την κατασκευή καινούργιων έργων στην περιοχή (π.χ. Γήπεδο Παναθηναϊκού, Χρηματιστήριο, ΙΚΕΑ).

Επομένως, απαιτούνται εκτεταμένες εργασίες εξυγίανσης του υπεδάφους. Πρόσφατα, στον Ελαιώνα παρατηρείται το φαινόμενο των παράνομων και αυτοσχέδιων χυτηρίων στους αυθαίρετους καταυλισμούς των Ρομά, όπου πραγματοποιείται καύση ηλεκτρικών καλωδίων, με σκοπό τη συλλογή χαλκού και άλλων μετάλλων, με ανυπολόγιστες δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον και στην ανθρώπινη υγεία από την εκπομπή διοξεινών PCBs, CO, HS, VOCs, πολυκυκλικώναρωματικών υδρογοναθράκων (PAHs) και αιωρούμενων σωματιδίων

Στο Περιφερειακό Σχέδιο για την Διαχείριση Απορριμμάτων της Αττικής (ΠΕΣΔΑ) καθώς και στο πρόσφατα αναθεωρημένο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας προβλέπεται η δημιουργία Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) στον Ελαιώνα, στα διοικητικά όρια του δήμου Αιγάλεω, για την εξυπηρέτηση του Δήμου Αθήνας και όμορων δήμων.



**Ρέμα Προφήτη Δανιήλ**

[http://4.bp.blogspot.com/\\_2OSabgSt3Bk/R3Dy1HjZGeI/AAAAAAAAAQ4/laW3OCJeZ1U/s400/3fea3](http://4.bp.blogspot.com/_2OSabgSt3Bk/R3Dy1HjZGeI/AAAAAAAAAQ4/laW3OCJeZ1U/s400/3fea3)

[e8d5bccba8e76e304b2c0918a41-038670cce363a6ebba8da5c4bef685b2.jpg](http://4.bp.blogspot.com/_2OSabgSt3Bk/R3Dy1HjZGeI/AAAAAAAAAQ4/laW3OCJeZ1U/s400/3fea3e8d5bccba8e76e304b2c0918a41-038670cce363a6ebba8da5c4bef685b2.jpg)

### Θεσμικό Πλαίσιο

Μέχρι το 1995, η περιοχή του Ελαιώνα παρέμενε εκτός πολεοδομικών και νομοθετικών ρυθμίσεων. Βέβαια, οι απόπειρες πολεοδομικού προγραμματισμού του χώρου αυτού έχουν αρκετά μεγαλύτερη ιστορία. Η πρώτη απόπειρα σχεδιασμού ξεκίνησε το 1984 και κατέληξε σε Προεδρικό Διάταγμα για την ένταξη στο σχέδιο ολόκληρης της περιοχής το 1991 (ΦΕΚ 74Δ' /14.02.1991) το οποίο έθετε κάποιες βασικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Το Διάταγμα αυτό δεν εφαρμόστηκε ποτέ επειδή συνάντησε τη διαφωνία των αρμόδιων δημοτικών αρχών αλλά και άλλων θεσμών. Η αναθεώρησή του ανατέθηκε σε ερευνητική ομάδα του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Το αποτέλεσμα ήταν η έκδοση ενός νέου Προεδρικού Διατάγματος για τον Ελαιώνα το 1995 (ΦΕΚ 1049Δ'/30.11.1995) και η αναθεώρησή του το 1996 (ΦΕΚ 742Δ'/11.07.1996). Με το Διάταγμα αυτό εγκρίθηκε και θεσμοθετήθηκε η πολεοδομική μελέτη στην οποία καθορίζονται οι όροι ανάπτυξης της περιοχής. Αξίζει να σημειωθεί ότι το Διάταγμα του 1995, συμπεριλαμβανομένων κάποιων νεότερων τροποποιήσεων (ΦΕΚ 236ΑΑΠ/18.06.2010 και Ν. 3983, ΦΕΚ 144Α'/17.06.2011) που αφορούν κυρίως τη «Διπλή Ανάπλαση», αποτελεί μέχρι σήμερα το επίσημο θεσμικό πλαίσιο για την περιοχή.

Κύριοι στόχοι του Διατάγματος του 1995 ήταν οι εξής:

- *Απομάκρυνση των ρυπογόνων κλάδων από την περιοχή με εξασφάλιση των διευθετήσεων για τη μετεγκατάστασή τους.*
- *Προγραμματισμός ενός πλήρους και βιώσιμου σχεδίου ανάπτυξης και χρήσεων γης για τον Ελαιώνα, το οποίο θα ενσωματώνει και την ύπαρξη των κατάλληλων δημόσιων υποδομών και υπηρεσιών.*
- *Δημιουργία εκτεταμένων και ενοποιημένων χώρων πράσινου (στο 30% της συνολικής έκτασης) για χρήσεις ψυχαγωγίας και άθλησης, οι οποίοι ταυτόχρονα θα προάγουν την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος και τις αισθητικές αξίες στην υποβαθμισμένη περιοχή της δυτικής Αθήνας.*
- *Εφαρμογή ενός νέου σχεδίου / συστήματος μεταφορών με στόχο την ελαχιστοποίηση του χρόνου της διαδρομής και της κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων στην περιοχή.*

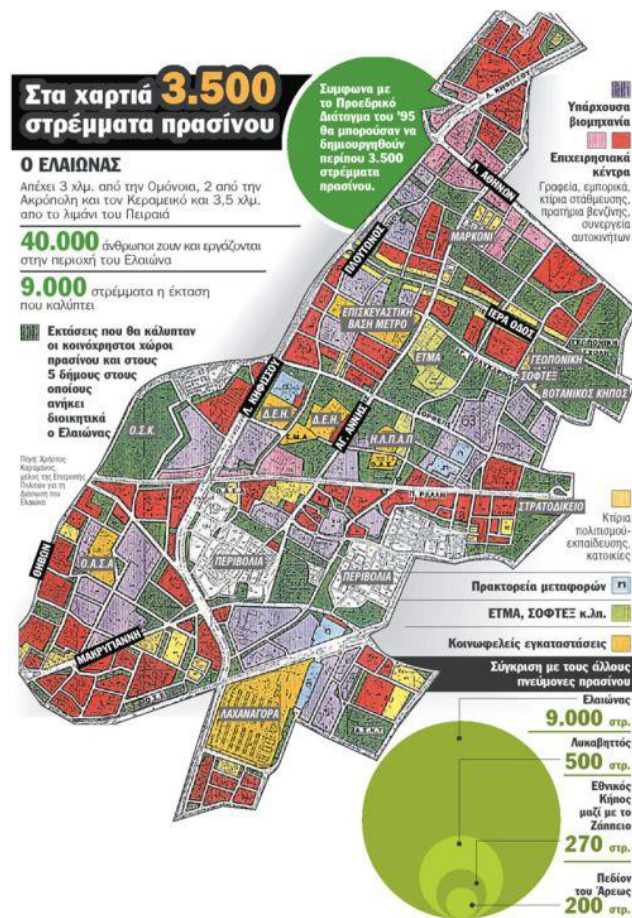
Στόχος του Διατάγματος του 1995 ήταν η δημιουργία ενός ικανοποιητικά εκτεταμένου χώρου πράσινου περίπου 2.400 στρεμμάτων, ο οποίος θα μπορούσε να υλοποιηθεί μεταξύ άλλων μέσω της μεταφοράς των ναυτικών βάσεων της περιοχής, την απομάκρυνση των αποθηκών και των απαλλοτριώσεων.

Αυτοί οι δημόσιοι χώροι πράσινου προβλέπονταν ότι θα συνυπάρχουν με αθλητικές εγκαταστάσεις και ψυχαγωγικές λειτουργίες. Επιπλέον το Διάταγμα του 1995 επιδίωκε την αναδιοργάνωση των χρήσεων δημιουργώντας «θύλακες βιομηχανικής ανάπτυξης» στην κατεύθυνση της προστασίας των μη οχλουσών μεταποιητικών δραστηριοτήτων, ενώ η απομάκρυνση των ιδιαίτερα επιβαρυντικών για το περιβάλλον δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα όπως τα βυρσοδευεία και τα χυτήρια θεωρήθηκε προαπαιτούμενο για την αναβάθμιση της περιοχής.

Γραφεία, υπηρεσίες και λοιπές δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα συμπεριλαμβάνονται σε ειδικές περιοχές που ονομάζονται «επιχειρησιακά κέντρα» μαζί με άλλες χρήσεις. Η βελτίωση του κυκλοφοριακού, η ανάπτυξη του δικτύου υποδομών και η αναβάθμιση των δημόσιων μέσων μαζικής μεταφοράς ήταν ανάμεσα στους φιλόδοξους στόχους του Διατάγματος. Μία ακόμα από τις προβλέψεις του Διατάγματος του 1995 ήταν: «η θεσμοθέτηση ενός Οργανισμού για την ανάπτυξη του Ελαιώνα, [η οποία] θεωρείται προϋπόθεση για την εφαρμογή της παρέμβασης, η ολοκλήρωση της οποίας θα απαιτήσει χρόνο, χρήμα, μεταφορά εξουσιών και κυρίως συντονισμό, έλεγχο, ελαστικότητα και αποφασιστικότητα»

Η ύπαρξη ενός τέτοιου Οργανισμού Διοίκησης ήταν κρίσιμη για την υλοποίηση των προβλέψεων του Διατάγματος. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, η υλοποίηση κάθε

σχεδίου πόλης περνάει μέσα από την ολοκλήρωση της Πράξης Εφαρμογής.



**Άρθρο σχετικά με το Ρυθμιστικό του Ελαιώνα**  
<https://metaxourgeio.files.wordpress.com/2009/05/elaionas2.jpg?w=500&h=728>

Κατά τη διάρκεια αυτής της διαδικασίας κάθε ιδιοκτήτης γης συνεισφέρει σε γη ή σε χρήμα και αποκτά ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο. Στην περιοχή του Ελαιώνα αντί για τον σχεδιασμό μίας ενιαίας Πράξης Εφαρμογής για όλη την έκταση, προγραμματίστηκε μία ξεχωριστή για κάθε Δήμο με αποτέλεσμα ακόμη να μην έχουν ολοκληρωθεί οι Πράξεις σε τμήματα της περιοχής.

Το θεσμικό πλαίσιο του 1995-96 ακολούθησε η πραγματοποίηση μικρής κλίμακας και ανά οικόπεδο Πράξεων Εφαρμογής, ενώ σε επίπεδο Δήμου οι διαδικασίες πάγωσαν για πολλά χρόνια κυρίως λόγω έλλειψης χρημάτων. Αυτή η καθυστέρηση ώθησε τις τιμές της γης στα ύψη, με αποτέλεσμα σήμερα το κόστος των απαραίτητων για την υλοποίηση του Διατάγματος απαλλοτριώσεων να είναι αρκετά υψηλό.

Στην πραγματικότητα σήμερα η είσοδο της περιοχής στο σχέδιο έχει μπει σε μια φάση «αυτοχρηματοδότησης». Πραγματοποιούνται ατομικές Πράξεις Εφαρμογής με πρωτοβουλία του αρμόδιου Δήμου ή των αντίστοιχων ιδιωτών ιδιοκτητών γης, οι οποίοι αναλαμβάνουν και



τα σχετικά κόστη, και ακολουθούν οι σχετικές αποφάσεις και εγκρίσεις σε νομαρχιακό επίπεδο.

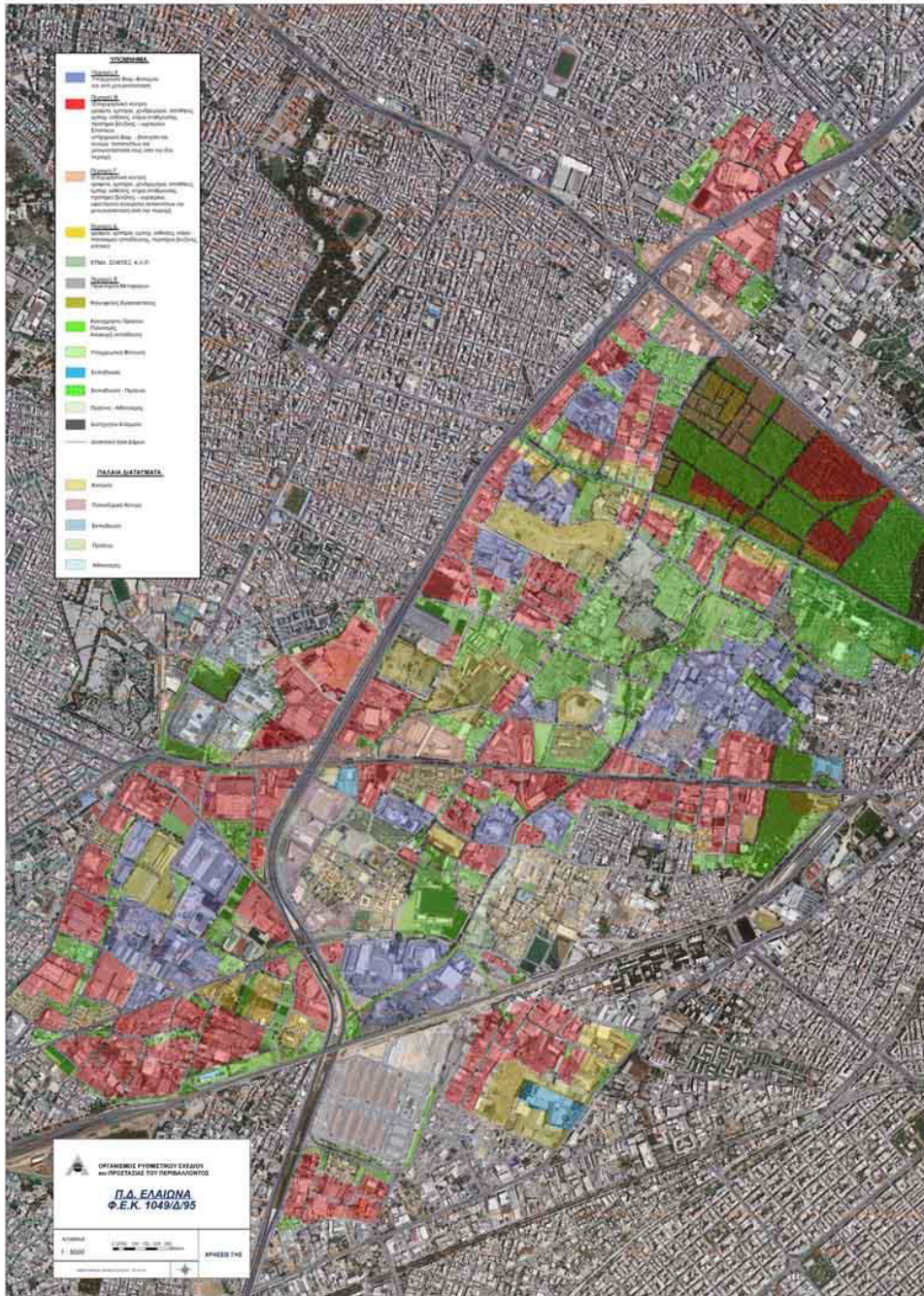
Πρωτοπόρος αυτής της πρακτικής είναι ο Καλλικρατικός Δήμος του Αγίου Ιωάννη Ρέντη – Νίκαιας, στα διοικητικά όρια του οποίου έχουν υλοποιηθεί οι πράξεις εφαρμογής για σχεδόν ολόκληρη την περιοχή του Ελαιώνα.

Στους αντίστοιχους Δήμους του Αιγάλεω και του Ταύρου – Μοσχάτου επιτυγχάνεται πολύ πιο αργή πρόοδος. Στο Δήμο της Αθήνας η κατάσταση είναι ικανοποιητική.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο «Οργανισμός Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα Αττικής» θεσμοθετήθηκε τελικά το 2002 (Π.Δ. 205, ΦΕΚ 187Α'/12.08.2002), επτά χρόνια μετά την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος του 1995. Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού διορίστηκε τελικά από την κυβέρνηση το 2010 (Υ.Α. 7036, ΦΕΚ 135ΥΟΔΔ/19.04.2010), οκτώ χρόνια αργότερα.

Η αναγκαιότητα της ύπαρξης ενός Οργανισμού για τον συντονισμό και τον έλεγχο των παρεμβάσεων είναι προφανής. Εκτός των πέντε διαφορετικών δημοτικών αρχών, τόσο το Υ.Π.Ε.Κ.Α. όσο και ο Οργανισμός Αθήνας παίζουν σημαντικό ρόλο στις ρυθμίσεις που προγραμματίζονται για την περιοχή.

Δυστυχώς ο Οργανισμός του Ελαιώνα δεν ενεργοποιήθηκε ποτέ. Σήμερα ο Οργανισμός Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα Αττικής όπως και άλλοι Οργανισμοί καταργούνται ως αυτοτελή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου και συγχωνεύονται σε ένα νέο Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία «Μητροπολιτικός Φορέας Ανάπλασης και Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Αττικής».



## Ρυθμιστικό Ελαιώνα

[https://akea2011.files.wordpress.com/2013/11/elaiwnas\\_orthophotopd-mikro.jpg](https://akea2011.files.wordpress.com/2013/11/elaiwnas_orthophotopd-mikro.jpg)

Οι βασικοί λόγοι για το γεγονός ότι δεν υπάρχει ακόμη ένας Οργανισμός με αρκετή εξουσία για να ελέγχει την εφαρμογή του σχεδίου για ολόκληρη την περιοχή του Ελαιώνα είναι η εν τοις πράγμασι δυσκολία μεταφοράς αρμοδιοτήτων από τις δημοτικές αρχές σε έναν τέτοιο φορέα.

Οι ερευνητές του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου που συνέβαλαν στη συγκρότηση του

σημερινού θεσμικού πλαισίου του Ελαιώνα, Π.Σαπουντζάκη και Λ.Βασσενχόφεν παρατηρούν ότι το Διάταγμα του 1995:

*«Ήταν ένα συμβατικό θεσμικό πλαίσιο, η καλύτερη δυνατή λύση υπό τις τρέχουσες περιστάσεις, με τις οποίες ο Οργανισμός Αθήνας και η ομάδα μελέτης έπρεπε να συμβιβαστούν. Όμως ήταν μια συμβιβαστική λύση, η οποία ρυθμίζει τις χρήσεις γης αλλά δε λύνει τα προβλήματα της μετεγκατάστασης, της διαχείρισης της γης, της λειτουργίας των βιομηχανικών πάρκων, των επιχειρηματικών πρωτοβουλιών και της δημιουργίας κοινωφελούς υποδομής. [...] Ο ρόλος του είναι παθητικός και περιορίζεται στον έλεγχο των χρήσεων γης, εάν και εφόσον υπάρξει το κατάλληλο ιδιωτικό ενδιαφέρον».*

Συνεπώς δεν αποτελεί έκπληξη το γεγονός ότι οι προβλέψεις του Προεδρικού Διατάγματος του 1995 γενικά δεν υλοποιήθηκαν. Επίσης σήμερα ακούγονται και κάπως ξεπερασμένες, καθώς στην εποχή της αποβιομηχάνισης και της τριτογενοποίησης αυτές οι βιομηχανικές ζώνες δεν είναι πια οικονομικά βιώσιμες και οι μεταποιητικές δραστηριότητες τείνουν να μεταφέρονται μακριά από τα κέντρα των πόλεων. Οι δραστηριότητες αυτές επίσης συχνά δεν είναι συμβατές με την κατοικία.

Η απουσία ρυθμιστικού πλαισίου για την περιοχή μέχρι το 1995 είχε σίγουρα αρνητικό αντίκτυπο στην εξέλιξη του δομημένου περιβάλλοντος του Ελαιώνα. Το αποτέλεσμα ήταν η αποθάρρυνση των μακροπρόθεσμων επενδύσεων και η κυριαρχία των εφήμερων κατασκευών με ευτελή υλικά. Ταυτόχρονα το «εκτός σχεδίου» καθεστώς του Ελαιώνα προσέλκυσε τις παράνομες ή παραβατικές δραστηριότητες της άτυπης οικονομίας.

Τυπικά στοιχεία της άτυπης οικονομίας είναι το μικρό μέγεθος των δραστηριοποιούμενων επιχειρήσεων, η παρωχημένη τεχνολογία που χρησιμοποιούν, η παράνομη ή ημι-παράνομη λειτουργία τους, η φοροδιαφυγή και η εισφοροδιαφυγή και συχνά μια τάση να παραμένουν στην αφάνεια.

Έτσι ο Ελαιώνας αποτέλεσε κατά κάποιο τρόπο το κατάλοιπο της πόλης, με τη συνύπαρξη νόμιμων και παράνομων δραστηριοτήτων να αποτελεί κεντρικό χαρακτηριστικό της περιοχής. Όσο στον Ελαιώνα λαμβάνει χώρα η εγκατάσταση της «μαύρης» οικονομίας, τόσο αποφεύγονται οι σοβαρές επενδύσεις και στο τοπίο κυριαρχεί ένας εφήμερος και μεταβατικός χαρακτήρας.

Το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα του Ελαιώνα είναι γενικά ανεπαρκές και κακής ποιότητας. Τα περισσότερα κτίρια στο εσωτερικό της περιοχής είναι υσόγεια, έχουν κατασκευαστεί πριν τη δεκαετία του '60 και σε ένα σημαντικό ποσοστό είναι κατασκευασμένα με ευτελή υλικά (τούβλα, τσιμεντόλιθοι, κ.ά.).



**Καταυλισμός Ρομά στην περιοχή του Ελαιώνα**

[https://moschatotest.files.wordpress.com/2011/09/a\\_str\\_roma\\_votanikos\\_06.jpg](https://moschatotest.files.wordpress.com/2011/09/a_str_roma_votanikos_06.jpg)

### Διπλή Ανάπλαση

Η σημαντικότερη, μέχρι σήμερα, πολεοδομική παρέμβαση στο εσωτερικό του Ελαιώνα είναι η Διπλή Ανάπλαση. Πρόκειται για ένα φιλόδοξο σχέδιο που στοχεύει στην ταυτόχρονη ανάπλαση δύο περιοχών του Δήμου Αθηναίων: της περιοχής του Ελαιώνα και της περιοχής της λεωφόρου Αλεξάνδρας.

Σύμφωνα με τις πλέον πρόσφατες εξελίξεις σε νομικό επίπεδο (Ν.3983/2011), σε ενιαία περιοχή του Ελαιώνα έκτασης 250 στρεμμάτων, που περιβάλλεται από τις οδούς Ορφέως, Αγίας Άννης, Αγίου Πολυκάρπου και το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ χωροθετούνται:

- Το νέο γήπεδο του Παναθηναϊκού δυναμικότητας 40.000 θέσεων
- Ένα εμπορικό κέντρο με ωφέλιμο εμβαδόν 50.000 τετραγωνικών μέτρων
- Υπόγειες θέσεις στάθμευσης
- Ανοικτοί χώροι και χώροι πράσινου σε έκταση τουλάχιστον 100 στρεμμάτων
- Λοιπές αθλητικές εγκαταστάσεις

Το βεληνεκές της επιρροής του παραπάνω έργου προφανώς υπερβαίνει τα 250 στρέμματα της έκτασής του. Η κατασκευή αθλητικών εγκαταστάσεων και εμπορικών κέντρων στο

εσωτερικό του Ελαιώνα ανήκει σε εκείνο ακριβώς το είδος των επεμβάσεων που έχουν τη δυνατότητα να αποτελούν τομή στην εξέλιξη εκτεταμένων και υποβαθμισμένων αστικών περιοχών.

Οι αθλητικές και οι λοιπές υποδομές που θα κατασκευαστούν έχουν τη δυνατότητα να λειτουργήσουν σαν τοπόσημα, συμβάλλοντας στην διαμόρφωση ενός νέου χαρακτήρα σε ολόκληρη την ευρύτερη περιοχή.

Μπορούν επίσης να παίξουν καταλυτικό ρόλο στην προσέλκυση ιδιωτικών κεφαλαίων που είναι σε θέση να υποστηρίξουν τη δημιουργία και τη συντήρηση ανοικτών χώρων και χώρων πράσινου, στην ευρύτερη περιοχή που θα περιβάλλει τις νέες εμπορικές δραστηριότητες.

Επίσης στο πλαίσιο της Διπλής Ανάπλασης προβλέπεται ότι σε μία έκταση 20 στρεμμάτων επί της λεωφόρου Αλεξάνδρας:

- Θα κατεδαφιστεί το υπάρχον γήπεδο του Παναθηναϊκού
- Στη θέση του θα δημιουργηθεί ένα δημόσιο πάρκο με ανοικτούς χώρους και χώρους πράσινου, έκτασης περίπου 17 στρεμμάτων
- Θα κατασκευαστεί το μουσείο του Παναθηναϊκού σε κτίριο εμβαδού 150 τετραγωνικών μέτρων
- Τέλος θα διαμορφωθούν υπόγειες θέσεις στάθμευσης

Η «σημειακή» παρέμβαση στη λεωφόρο Αλεξάνδρας αναμένεται να αποκαταστήσει τη συνέχεια των ανοικτών χώρων και των χώρων πράσινου στη συγκεκριμένη περιοχή της Αθήνας. Επιπλέον μπορεί να αποτελέσει μοχλό υλοποίησης του στόχου του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Αθήνας που προβλέπει τη σύνδεση των χώρων πράσινου του Λυκαβηττού με τους αντίστοιχους χώρους στα Τουρκοβούνια.

Σήμερα το έργο της Διπλής Ανάπλασης είναι έτοιμο να ξεκινήσει, ακολουθώντας το νέο νόμο (Ν.3983, ΦΕΚ144Α'/17.06.2011) που ενσωματώνοντας τις αντίστοιχες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, αναθεωρεί τις νομικές και ρυθμιστικές αδυναμίες της αρχικής νομοθετικής ρύθμισης για το έργο καθώς και το νέο εγκεκριμένο Master Plan.





### Σχέδια Διπλής Ανάπλασης

<http://www.sport24.gr/incoming/article2666701.ece/BINARY/w620/Elaionas+24.jpg>

<http://www.iefimerida.gr/sites/default/files/anaplasid6.jpg>

### Σημερινή Κατάσταση

Πρόσφατα, στις 20 Ιουλίου του 2011, παρουσιάστηκαν και οι βασικές αρχές του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου για την Αθήνα και την Αττική. Σε ότι αφορά την περιοχή του Ελαιώνα, οι βασικές στοχεύσεις είναι οι ακόλουθες:

- Διατήρηση και ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας
- Χωροθέτηση Επιστημονικού και Τεχνολογικού Πάρκου στην περιοχή του Ελαιώνα σε συνδυασμό με την ερευνητική δραστηριότητα των παρακείμενων Πανεπιστημιακών ιδρυμάτων
- Βελτίωση των όρων εγκατάστασης και λειτουργίας βασικών μητροπολιτικών λειτουργιών /υποδομών για τις οποίες ο Ελαιώνας λειτουργεί ως κύριος υποδοχέας
- Διεύρυνση των επιφανειών κοινόχρηστων χώρων και πρασίνου με κύριο στόχο τη λειτουργική και περιβαλλοντική τους αναβάθμιση και ένταξή τους στο μητροπολιτικό δίκτυο ελεύθερων χώρων
- Ανάδειξη της πολιτιστικής αξίας της περιοχής
- Ενίσχυση, αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας ώστε να τονωθεί ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της περιοχής
- Αναμόρφωση και επικαιροποίηση του θεσμικού πλαισίου και της εφαρμογής του σχεδίου της Διπλής Ανάπλασης
- Κατά προτεραιότητα υλοποίηση των βασικών έργων υποδομής, όπως το οδικό δίκτυο και η διευθέτηση του ρέματος Προφήτη Δανιήλ
- Τέλος, η επανεξέταση του συνολικού πλαισίου διαχείρισης της περιοχής

Το πλέον πρόσφατο νομοσχέδιο που αφορά τον Ελαιώνα, παρουσιάστηκε από το ΥΠΕΚΑ τον Ιούλιο του 2011 και τελικά ψηφίστηκε από το Κοινοβούλιο το Σεπτέμβριο του ίδιου έτους. Πρόκειται για την χωροθέτηση ισλαμικού τεμένους στον Ελαιώνα, εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων, σε δημόσια έκταση, στο οικοδομικό τετράγωνο 25.

Σήμερα η περιοχή του Ελαιώνα βρίσκεται στη φάση μιας νέας μετάβασης που προκαλείται από οικονομικούς και κοινωνικούς παράγοντες. Αυτή τη φορά η μεταλλαγή που συντελείται είναι από τη μορφή ενός εκτεταμένου κυκλοφοριακού κόμβου με κύρια λειτουργία την οδική διαμετακόμιση αγαθών σε ένα μητροπολιτικό κέντρο λιανικού εμπορίου και ψυχαγωγίας.

Η σημερινή συγκυρία συμπίπτει με τη θεσμοθέτηση ενός νέου ρυθμιστικού σχεδίου για την Αθήνα και την Αττική, το οποίο περιλαμβάνει γενικές στρατηγικές κατευθύνσεις αλλά και ειδικότερες στοχεύσεις για τον Ελαιώνα. Ο συνδυασμός της δυναμικής των νέων οικονομικών δραστηριοτήτων που εγκαθίστανται στην περιοχή με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης θα είναι σίγουρα μία ενδιαφέρουσα πρόκληση για τον πολεοδομικό προγραμματισμό και τον αστικό σχεδιασμό σε μια περιοχή που μπορεί να χαρακτηριστεί «αστικό κενό».

Η θέσπιση συγκεκριμένων όρων στις συνθήκες εγκατάστασης των μητροπολιτικής κλίμακας εμπορικών κέντρων και ψυχαγωγικών πάρκων μπορεί να αποβεί ωφέλιμη τόσο για την ανάπτυξη των συγκεκριμένων οικονομικών δραστηριοτήτων, όσο και για τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής, με την προϋπόθεση ότι η εγκατάσταση αυτή συνδυάζεται με την αύξηση των ανοικτών δημόσιων χώρων. Το έργο της Διπλής Ανάπλασης αποτελεί ένα παράδειγμα και ταυτόχρονα ένα πιλοτικό σχέδιο σε αυτή την κατεύθυνση. Η δημιουργία ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου στην περιοχή, φυσικά ή λειτουργικά συνδεδεμένων σε ένα δίκτυο, είναι μία από τις προϋποθέσεις της βιωσιμότητας.



Άποψη Περιοχής Ελαιώνα

<http://asset.tovima.gr/vimawebstatic//893125A90F2E7E5AD419840DAA4EA9C4.jpg>

Η εγκατάσταση νέων οικονομικών δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα στην περιοχή αναπόφευκτα θα επιφέρουν την άνοδο των τιμών γης στον Ελαιώνα. Αυτό αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τις δυνατότητες αρκετών βιομηχανιών, βιοτεχνιών και πρακτορείων μεταφορών να παραμείνουν και να συνεχίσουν να δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Αυτή η διαφαινόμενη εξέλιξη οδηγεί από τη μια πλευρά στην αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής. Από την άλλη πλευρά όμως, η υποστήριξη αυτών των δραστηριοτήτων είναι σημαντική γιατί αφορά τις θέσεις εργασίας και εισοδήματα μερίδας του πληθυσμού. Η οργανωμένη μετεγκατάσταση σε συνδυασμό με την παροχή κινήτρων για τον εκσυγχρονισμό τους θα μπορούσαν να αποτελέσουν τα εργαλεία μίας βιώσιμης προσέγγισης του προβλήματος.

Για την αντιμετώπιση των οξυμένων περιβαλλοντικών προβλημάτων της περιοχής απαιτείται επίμονη προσπάθεια. Η επέκταση και η ολοκλήρωση των δημόσιων δικτύων και υποδομών και ειδικά του δικτύου αποχέτευσης αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής του Ελαιώνα.

Η διαχείριση των στερεών και υγρών αποβλήτων, αλλά και της απορροής των ομβρίων υδάτων, είναι βασική συνιστώσα της βιωσιμότητας. Παρόλο που μπορεί να φαντάζει σαν μια πολυτέλεια, η ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης διαχείρισης των υδάτων και των αποβλήτων στην περιοχή του Ελαιώνα όπου όλα αρχίζουν από το μηδέν, αποτελεί τεράστια ευκαιρία.

Μία ευρεία και επιμελής διερεύνηση με σκοπό τον ακριβή προσδιορισμό των περιοχών που υπόκεινται σε έντονες περιβαλλοντικές πιέσεις, με ειδικότερη έμφαση στα ζητήματα των τοξικών αποβλήτων, της ποιότητας του εδάφους και των υπόγειων υδάτων, θα ήταν ένα σημαντικό εργαλείο για τον μελλοντικό αναπτυξιακό σχεδιασμό, δημόσιο και ιδιωτικό, στον Ελαιώνα.

Στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα υπάρχουν πολλοί χώροι ιδιαίτερης αρχαιολογικής σημασίας και σημαντικά εκκλησιαστικά μνημεία. Η αποδοτική διαχείριση αυτής της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι σημαντική τόσο για την ανάδειξή της, όσο και για την αναβάθμιση του χαρακτήρα της περιοχής.

Υπάρχουν επίσης ενδιαφέροντα βιομηχανικά κελύφη, η επανάχρηση των οποίων είναι μία επιπλέον δυνατότητα που μέχρι στιγμής δεν έχει διερευνηθεί ικανοποιητικά. Πιλοτικά έργα, περιορισμένης κλίμακας, όπως αυτά που σχεδιάστηκαν στην Ιερά Οδό μεαφορμή τη φιλοξενία των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004, θα μπορούσαν να αποτελέσουν την αφετηρία ενός συνεκτικού σχεδιασμού ενός δικτύου ανοικτών χώρων με πολιτιστική σημασία, που θα αποτελείται από ιστορικά τοπόσημα, ελαιόδενδρα και αγροτικές χρήσεις, συνιστώντας έναν διάλογο ανάμεσα στο παρελθόν και τη σύγχρονη εποχή.

Η βιώσιμη κινητικότητα είναι επίσης ένα κρίσιμο ζήτημα για το μέλλον του Ελαιώνα. Η εγκατάσταση νέων υπερτοπικών εμπορικών κέντρων θα προκαλέσει βαρείς κυκλοφοριακούς φόρτους αν δεν ληφθούν συγκεκριμένα μέτρα, που αφορούν τη χωροθέτηση και τη χωρητικότητα νέων χώρων στάθμευσης και την επέκταση του δικτύου των μέσων μαζικής μεταφοράς και ειδικότερα των υπαρχόντων δικτύων του μετρό και του προαστιακού



σιδηρόδρομου. Η διευκόλυνση της κίνησης των πεζών στην περιοχή, π.χ. με την κατασκευή πεζοδρομίων που θα συνδέουν τους σταθμούς του μετρό και του προαστιακού, είναι ένας ειδικός στόχος που θα μπορούσε σχετικά εύκολα να υιοθετηθεί.

Τέλος, θα μπορούσε να διερευνηθεί η δυνατότητα σχεδιασμού ενός δικτύου ποδηλατόδρομων, αξιοποιώντας το ήπιο ανάγλυφο, τις μικρές διαδρομές και τους σταθμούς μέσω σταθερής τροχιάς.



#### Άποψη Περιοχής Ελαιώνα

<http://aftovi.27210.gr/mediafiles/2014/10/elaiwnas.jpg>

Αν απαιτηθεί η κατασκευή νέων θέσεων στάθμευσης στην περιοχή, μία βιώσιμη λύση θα ήταν η κατασκευή υπόγειων ή / και πολυόροφων εγκαταστάσεων για να αποτραπεί η κατάληψη των ανοικτών χώρων από σταθμευμένα οχήματα. Η κατοικία σαν χρήση θα πρέπει να ενθαρρυνθεί με στόχο η περιοχή να παραμένει ζωντανή ολόκληρο το εικοσιτετράωρο και όλη την εβδομάδα.

Συνοψίζοντας, ο σχεδιασμός σε μητροπολιτικό επίπεδο ήταν μια αναγκαιότητα για την Αθήνα από την εποχή της άφιξης των προσφύγων από τη Μικρά Ασία τη δεκαετία του 1920, όταν οι πόλοι της Αθήνας και του Πειραιά άρχισαν να αποκτούν τη μορφή ενός ενιαίου πολεοδομικού συγκροτήματος.

Από τότε έχουν γίνει πολλές προσπάθειες να εισαχθεί ο σχεδιασμός στο επίπεδο της μητρόπολης, χωρίς ουσιαστική επιτυχία. Σήμερα η Αθήνα βρίσκεται για ακόμη μία φορά στα πρόθυρα ραγδαίων μεταλλαγών.

Εξελίξεις και επιλογές που λαμβάνουν χώρα σε Ευρωπαϊκό ή ακόμα και παγκόσμιο επίπεδο, βρίσκονται σε ανταγωνιστική σχέση με το κυρίαρχο μέχρι σήμερα εθνικό πλαίσιο. Την ίδια στιγμή το μητροπολιτικό συγκρότημα Αθηνών – Πειραιώς διαχέεται έξω από τα όρια του Λεκανοπεδίου.

Αναδύεται ένα νέο περιβάλλον ευκαιριών και απειλών για την πόλη των Αθηνών. Η

προοπτική μιας γενικευμένης αστικής κρίσης συνυπάρχει με την πιθανότητα αναδιοργάνωσης της μητροπολιτικής περιοχής με πιο ορθολογικό τρόπο.

Ο κρίσιμος παράγοντας που θα παίξει καθοριστικό ρόλο θα είναι για άλλη μια φορά η παρουσία ή η απουσία ενός αξιόπιστου, εφαρμόσιμου και βιώσιμου σχεδιασμού σε μητροπολιτικό επίπεδο.

Για την ώρα δεν είναι πολλά τα σημάδια ότι υπάρχουν οι δυνάμεις που θα ωθήσουν τα πράγματα σε αυτή την κατεύθυνση. Στην κατεύθυνση της προώθησης ενός αποτελεσματικού σχεδιασμού με όρους αειφορίας, νέες προσεγγίσεις και στρατηγικές θα μπορούσαν να εμπλουτίσουν τις συμβατικές πολεοδομικές πρακτικές. Σε αυτή την κατεύθυνση θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και οι εγγενείς ποιότητες του υφιστάμενου αστικού ιστού του Ελαιώνα.

Οι δυνατότητες που παρέχει η ύπαρξη των «αστικών κενών» στον Ελαιώνα. Ο Ελαιώνας είναι μία από τις τελευταίες ευκαιρίες για την αναδόμηση του τοπίου της Αττικής, ένα από τα τελευταία αποθέματα διαθέσιμων ανοιχτών χώρων στην καρδιά του μητροπολιτικού αστικού ιστού και συνεπώς ένας σημαντικός πνεύμονας στο πυκνοδομημένο αστικό περιβάλλον.

Η πολιτιστική κληρονομιά του Ελαιώνα: η ιστορική ανάμνηση μίας κοιλάδας κατάφυτης από ελαιόδενδρα στην καρδιά της Αθήνας που διατρέχει πολλές διαφορετικές χρονικές περιόδους: αρχαιότητα, βυζαντινά χρόνια, οθωμανική κατοχή και νεότερη εποχή – βιομηχανικά μνημεία. Από τη δεκαετία του 1950 που δημιουργήθηκε ο όρος «βιομηχανική αρχαιολογία», το ενδιαφέρον για ό,τι αντιμετωπίζεται πλέον ως μνημείο του πλέον πρόσφατου παρελθόντος, αυξάνεται εκθετικά. Σαν αποτέλεσμα, σήμερα, αποδίδεται μία εγγενής αρχιτεκτονική αξία σε όλες τις παλιές βιομηχανικές εγκαταστάσεις που κάποτε αξιολογούνταν με στενά παραγωγικούς όρους.



### **Ο Ελαιώνας ως δάσος**

<https://salata.files.wordpress.com/2007/10/green.jpg>

## Ψυχαγωγία στη γύρω περιοχή

Άξια αναφοράς είναι βεβαίως και η ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την ψυχαγωγία σε περιοχές κοντά στον Ελαιώνα . Η γειτονιά του Ψυρρή , μια μέχρι πρόσφατα υποβαθμισμένη περιοχή με ερημωμένες μικρές βιομηχανίες , έχει εξελιχθεί εδώ και περίπου μια δεκαετία σε πόλο έλξης με μπαρ , εστιατόρια και εκθέσεις καλλιτεχνικού χαρακτήρα. Το γκάζι επίσης που έχει μετατραπεί σε περιοχή με έντονο πολιτιστικό ενδιαφέρον, με νέο σταθμό μετρό και πληθώρα νέων μπαρ και εστιατορίων, βρίσκεται ανατολικά της Κωνσταντινουπόλεως και κοντά στον Ελαιώνα. Ψυχαγωγικές δραστηριότητες τείνουν να επεκταθούν και κατά μήκος της Ιεράς οδού στην καρδιά του Ελαιώνα. Η οδός Πειραιώς , η οποία συνδέει το κέντρο των Αθηνών με το λιμάνι του Πειραιά και περνά από το ανατολικό τμήμα του Ελαιώνα , ήταν ιστορικά η πρώτη περιοχή όπου έλαβαν χώρα τα πρώιμα στάδια βιομηχανικής ανάπτυξης των Αθηνών και μέχρι και σήμερα βρίσκονται κατά μήκος της αρκετά αξιοπρόσεκτα κτίρια πρώην βιομηχανιών πολλά εκ των οποίων έχουν μετατραπεί σε πολιτιστικά κέντρα. Έτσι η Πειραιώς έχει μεταμορφωθεί σε άξονα πολιτισμού , με τη Σχολή Καλών Τεχνών των Αθηνών , το Μουσείο Μπενάκη , το Υπουργείο Πολιτισμού , το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού καθώς και το εργοστάσιο φωταερίου να κοσμούν την περιοχή έχοντας αναμφίβολα συνεισφέρει στην αναβάθμισή της.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### Περιγραφή Ιδέας

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω η κεντρική ιδέα της παρούσας συνθετικής πρότασης είναι η ανάπλαση και αναζωογόνηση της περιοχής του Ελαιώνα μέσα από την δημιουργία ενός μεγάλου αστικού πάρκου. Το πάρκο αυτό θα περιέχει της εξής λειτουργίες:

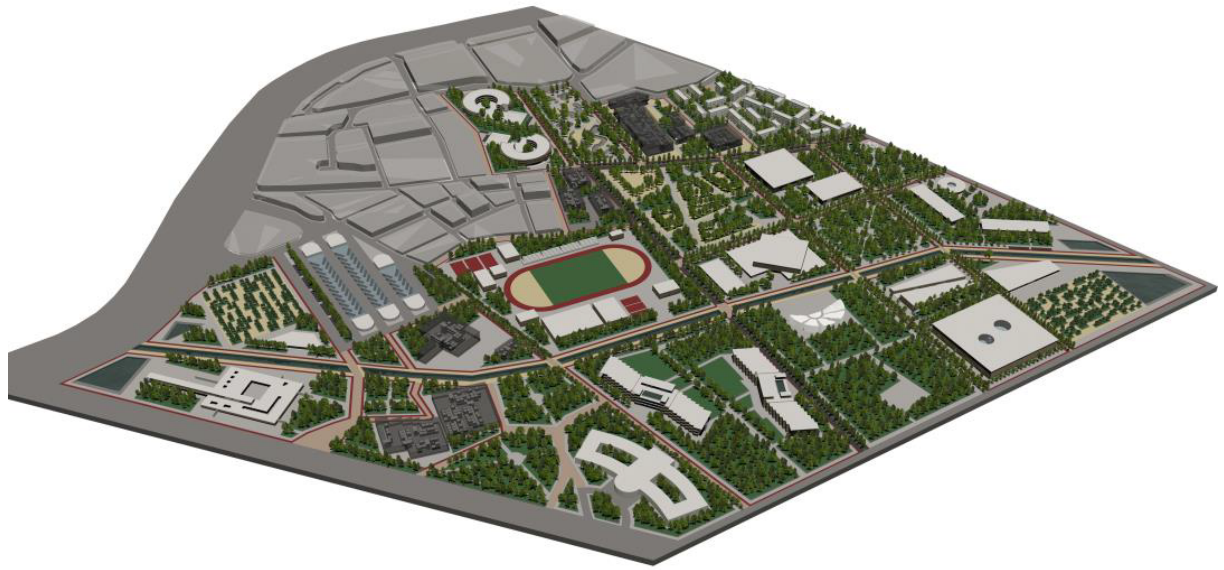
- Σχολικό Συγκρότημα
- Skate Park
- Πρώην Βιομηχανικά Συγκροτήματα – Συγκροτήματα Επιχειρηματικότητας
- Προϋπάρχουσες Εργατικές Κατοικίες
- Κεντρική Υπαίθρια Αγορά
- Συγκρότημα Μουσικών και Θεατρικών Εκδηλώσεων
- Κτίρια Διοίκησης
- Βιβλιοθήκη
- Αθλητικό Κέντρο
- Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων Αθηνών (ΚΤΕΛ)
- Εμπορικό κέντρο και Χώρους Εστίασης
- Υπαίθριο Θέατρο και Κινηματογράφος
- Ξενοδοχειακές Μονάδες
- Ιδιωτική Κλινική
- Μουσείο
- Χώρους Πρασίνου
- Υπόγειους χώρους στάθμευσης

Η κεντρική ιδέα του προτεινόμενου πάρκου είναι η δημιουργία μιας υδάτινης διαδρομής η οποία το διατρέχει, ορίζοντας την κεντρική πορεία του πάρκου.

Παράλληλα προάγεται μια εκτεταμένη πεζοδρόμηση όλων των οδικών αρτηριών, διατηρώντας μόνο έναν δρόμο κυκλοφορίας αυτοκινήτων εντός του πάρκου. Το δίκτυο αυτό των πεζόδρομων θα συμπληρωθεί με έναν σύστημα ποδηλατόδρομων οι οποίοι θα κάνουν εφικτή την κίνηση μέσω ποδηλάτου σε όλη την έκταση του πάρκου.

Ιδιαίτερη βάση δίνεται στην φύτευση και στους χώρους πρασίνου το οποίο εντοπίζεται ως στοιχείο που λείπει πάρα πολύ από την ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα.

Τέλος, αναφέρεται ότι σκοπός της παρούσας ανάπλασης είναι πέρα από την αναβάθμιση της άμεσης περιοχής επέμβασης, μέσω των κτιριακών και αστικών επεμβάσεων, είναι να αποτελέσει τον καταλύτη και το σημείο αναφοράς για μια αναζωογόνηση της ευρύτερης περιοχής, αποτελώντας σημείο αναφοράς και έναυσμα για περαιτέρω αναπλάσεις οι οποίες είναι απαραίτητες για το Λεκανοπέδιο Αθηνών, φιλοδοξώντας να αποτελέσει το έναυσμα για ένα δίκτυο παρομοίων επεμβάσεων οι οποίες θα δώσουν νέα πνοή στις υποβαθμισμένες συνοικίες της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής των Αθηνών.



**ΓΕΝΙΚΟ ΑΕΟΝΟΜΕΤΡΙΚΟ**

## Σχολικό Συγκρότημα

Στο Ο.Τ. 1 του προτεινόμενου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Ανάπλασης προβλέπεται η κατασκευή δυο Σχολικών μονάδων.

### ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το συνολικό εμβαδόν του Οικοδομικού Τετραγώνου είναι 31.600 τετραγωνικά μέτρα, τα οποία κατανέμονται ως εξής :

- 9.200 τετραγωνικά μέτρα καθορίζονται ως χώρος πρασίνου – φύτευσης.
- 9.400 τετραγωνικά μέτρα καθορίζονται ως προαύλιος χώρος.
- 5.950 τετραγωνικά μέτρα κάλυψη των κτιρίων

Προβλέπονται επίσης δυο χώροι στάθμευσης για το προσωπικό καθώς και επισκέπτες συνολικής χωρητικότητας 30 – 40 θέσεων.

Το οικοδομικό τετράγωνο περιβάλλεται από πεζοδρόμιο πλάτους 3 μέτρων καθώς και ποδηλατόδρομο πλάτους 2 και 3 μέτρων κατά περίπτωση.

Επιπλέον προβλέπεται τοίχος πέριξ του συγκροτήματος τόσο για λόγους ασφαλείας όσο και για περιορισμό της όχλησης λόγω θορύβου.

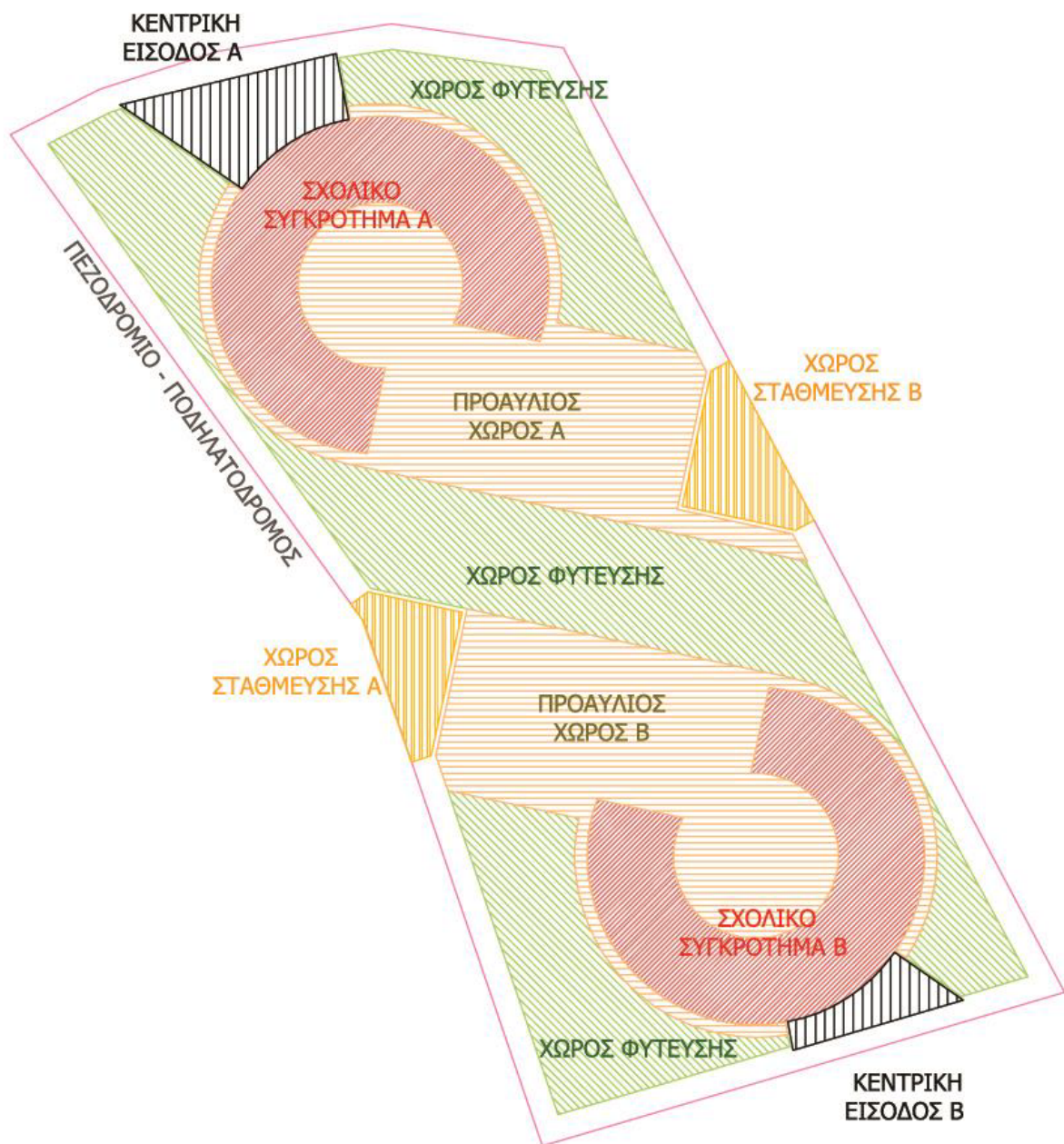
Προβλέπονται τέσσερις εισοδοί στο συγκρότημα, δυο ως κεντρικοί εισοδοί των σχολικών συγκροτημάτων και δυο από τους χώρους στάθμευσης. Επιπλέον βοηθητικοί εισοδοί είναι δυνατόν να προστεθούν στην φάση υλοποίησης. Η φύτευση προτείνεται να αποτελείται από φυλλοβόλα και αειθαλή δέντρα ώστε να επιτυγχάνεται ο βέλτιστος ηλιασμός και σκίαση των κτιρίων καθώς και την απαραίτητη χαμηλότερη βλάστηση σύμφωνα με εξειδικευμένη φυτοτεχνική μελέτη η οποία θα πρέπει να συνοδεύσει τα κατασκευαστικά σχέδια στο στάδιο υλοποίησης της πρότασης. Επιπλέον η φυτοτεχνική μελέτη θα πρέπει να επιλέξει τα κατάλληλα φυτά ώστε να περιοριστεί κατά το δυνατόν η κατανάλωση νερού για πότισμα. Το έδαφος προτείνεται να μην καλυφθεί από γκαζόν ώστε να επιτραπεί η κίνηση εντός του χώρου πρασίνου, και να περιοριστεί η κατανάλωση νερού για πότισμα.

### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΧΟΛΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Οι δυο σχολικές μονάδες βασίζονται στο ίδιο σχέδιο, το οποίο βασίζεται στο πρότυπο του Στρογγυλού Σχολείου (1ο ΓΕ.Λ. Αγίου Δημητρίου) αρχιτέκτονα Τάκη Ζενέτου.

Βασίζεται σε μια κυκλική οργάνωση του χώρου γύρω από από μια αυλή η οποία αποτελεί και το κεντρικό σημείο του συγκροτήματος.

Η κατασκευή αποτελείται από σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα (πλάκες – κολώνες) και ένα περιμετρικό κέλυφος από γυαλί και μέταλλο. Εξωτερικά από το κέλυφος αυτό προβλέπεται σύστημα από περσίδες ώστε να εξασφαλιστεί η σκίαση των χώρων.



Το σχολείο έχει 3 επίπεδα (0,+1,+2) με συνολικό ύψος 12 μέτρα. Η κάθετη κυκλοφορία γίνεται από 3 πυρήνες κλιμακοστασίων, έναν κεντρικό 2 κλιμάκων και 2 ανελκυστήρων και δυο περιμετρικές – βοηθητικές.

Οι χώροι διατάσσονται στην εξωτερική περίμετρο του κτιρίου, ενώ οι διάδρομοι κυκλοφορίας βρίσκονται στην εσωτερική περίμετρο, μεταξύ αιθουσών και αυλής.

Στο ισόγειο προβλέπονται 2 αίθουσες εκδηλώσεων 490 τετραγωνικών μέτρων έκαστη οι οποίες έχουν την δυνατότητα μέσω συστήματος panels να μορφοποιηθούν ανάλογα με τις ανάγκες του σχολείου. Επίσης στο ισόγειο βρίσκεται χώρος κυλικείου και φύλαξης. Ο υπόλοιπος χώρος αποτελεί pilotis – στεγασμένη αυλή.

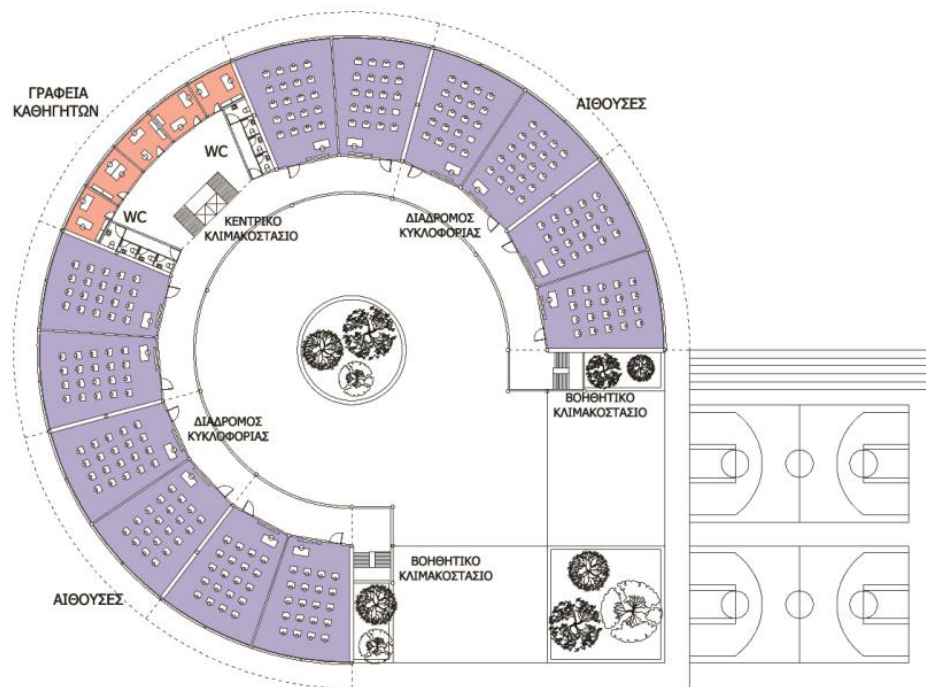
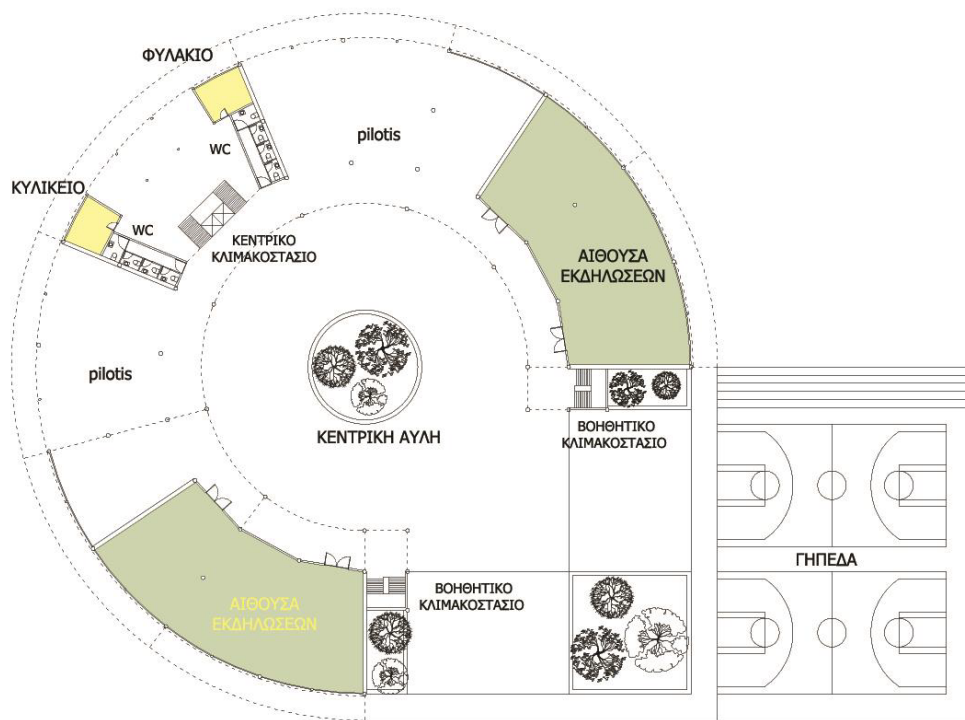
Οι αίθουσες διατάσσονται περιμετρικά της κεντρικής αυλής σε 2 επίπεδα (+1 και +2) και έχουν εμβαδόν 150 τετραγωνικών μέτρων έκαστη. Κάθε όροφος έχει 12 αίθουσες. Επιπλέον προβλέπονται 5 γραφεία διδασκόντων σε κάθε όροφο εμβαδού 30 τετραγωνικών μέτρων έκαστο.

Συνολικά επομένως τα στοιχεία της κάθε Σχολικής μονάδας έχουν ως εξής

- Εμβαδόν Κάλυψης :2.980 τ.μ.
- Εμβαδόν Δόμησης :4.380 τ.μ.
- Αριθμός Αιθουσών :24 (150 τ.μ.)
- Αριθμός Γραφείων :10 (30 τ.μ.)
- Ύψος : 12 μέτρα

Τέλος σημειώνεται ότι στον σχεδιασμό του σχολείου προβλέπεται η χρήση βιοκλιματικών στοιχείων όπως διπλά κουφώματα, μόνωση στο δώμα, αντλίες θερμότητας κ.ο.κ τα οποία θα εξειδικευτούν στην φάση της υλοποίησης.





## Skate Park

Δίπλα από την Σχολική Μονάδα, στο οικοδομικό τετράγωνο 2 σύμφωνα με το ρυθμιστικό σχέδιο της περιοχής προβλέπεται η δημιουργία skate park.

Το συνολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου ανέρχεται σε 20.000 τετραγωνικά μέτρα περίπου, και περιστοιχίζεται από ποδηλατόδρομο.

Η γενική λογική ήταν η δημιουργία ενός ανοιχτού πάρκου, με φύτευση στα σημεία που αυτό επιτρέπεται, και την οριοθέτηση διαδρομών που διατρέχουν ολόκληρο το πάρκο και συνδέουν τις διαφορετικές διαδρομές – πίστες.

Πιο συγκεκριμένα, προβλέπονται δυο κεντρικές εισοδοι στο πάρκο στις αντιδιαμετρικές γωνίες του οικοδομικού τετραγώνου. Εντός του πάρκου χωροθετούνται τέσσερις πίστες για skateboarding καθώς και άλλα αντίστοιχα αθλήματα. Εκτός από τις δυο κεντρικές πλατείες που σηματοδοτούν τις εισόδους του πάρκου, προβλέπονται ακόμη δυο πλατείες. Με άξονα αυτές προβλέπονται δευτερεύουσες διαδρομές οι οποίες διατρέχουν εγκάρσια το πάρκο. Όλοι οι ανοιχτοί χώροι διαθέτουν επιπλέον εξοπλισμό σχετικό με το skateboarding, καθώς και αμφιθέατρα.

Σχετικά με τα υλικά που χρησιμοποιούνται, η περιμετρική δαπεδόστρωση γίνεται με τυπικές πλάκες πεζοδρομίου όπως και στο σύνολο του πάρκου. Εσωτερικά διαχωρίζονται τρεις διαφορετικές ποιότητες εδάφους. Η πλακόστρωση που χρησιμοποιείται στις κύριες διαδρομές, το πατημένο χώμα το οποίο χρησιμοποιείται στον ελεύθερο – βατό χώρο ο οποίος βρίσκεται γύρω από τις πίστες και τις κύριες διαδρομές. Και το χώρο πρασίνου – φύτευσης ο οποίος περιορίζεται σε στρατηγικά επιλεγμένα σημεία του πάρκου.

Για την φύτευση επιλέγονται γενικά υψηλά αειθαλή δέντρα, τόσο για να εμποδιστεί η ρύπανση της πίστας από τα φύλλα, όσο και για να ελευθερωθεί το δυνατόν περισσότερο χώρος υπό των δέντρων για τις ελεύθερες διαδρομές. Εκτός από τους επιλεγμένους χώρους πρασίνου αποφεύγεται η χαμηλή βλάστηση για να επιτραπεί η χρήση όλης της επιφάνειας του πάρκου για τις αθλητικές δραστηριότητες που προβλέπονται.

Σημαντικό για το συγκεκριμένο πάρκο είναι , εκτός από τις προδιαγραφές οι οποίες αναφέρονται παραπάνω είναι η δημιουργία και η υποστήριξη μιας κοινότητας των χρηστών του. Όπως δείχνει η διεθνής εμπειρία, οι κοινότητες αυτές παίζουν κρίσιμο ρόλο στη επιτυχία του πάρκου, καθώς και αποτελούν ενεργούς παράγοντες στην συντήρηση των εγκαταστάσεων και στην φύλαξή τους. Επιπλέον, το συγκεκριμένο πάρκο, λόγω των μεγάλων διαστάσεων του αποτελεί ιδανικό πεδίο για την διοργάνωση εθνικών εκδηλώσεων σχετικών, γεγονός το οποίο θα προωθήσει ακόμη περισσότερο την σημασία του, και θα βοηθήσει στην ανάδειξη του συνόλου του αστικού πάρκου και της ευρύτερης αστικής περιοχής.



## Βιομηχανικά Συγκροτήματα – Συγκροτήματα Επιχειρηματικότητας

Όπως αναλύθηκε παραπάνω, ολόκληρη η περιοχή του Ελαιώνα είναι διάσπαρτη με βιομηχανικές μονάδες, ποικίλων μεγεθών και λειτουργιών. Με την αποβιομηχάνιση του Λεκανοπεδίου η οποία ξεκίνησε την δεκαετία του 80 και συνεχίζεται μέχρι τις μέρες μας, η πλειονότητα των βιομηχανικών εγκαταστάσεων τόσο της περιοχής του Ελαιώνα όσο και ευρύτερα των Αθηνών έχουν καταστήσει να είναι άδεια κελύφη, τα οποία εγκαταλείπονται στην σταδιακή ερείπωση.

Η πρόταση μας για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις οι οποίες βρίσκονται στην περιοχή της ανάπλασης βασίζεται σε μια κοινή λογική η οποία θα μπορεί να προσαρμοστεί στην βιομηχανική εγκατάσταση κατά περίπτωση.

Πιο συγκεκριμένα, αναγνωρίζουμε ότι το οικονομικό μοντέλο έχει αλλάξει δραστικά την τελευταία 20ετία, κάνοντας μάλλον ασύμφορη και αντιπαραγωγική την λειτουργία αχανών βιομηχανικών εγκαταστάσεων όπως αυτές οι οποίες έγιναν συνώνυμο της βιομηχανικής ανάπτυξης του 20ου αιώνα. Η νέα, μεταβιομηχανική οικονομία απαιτεί δομές οι οποίες είναι ταυτόχρονα μικρότερες σε κλίμακα, μιας και η φύση των δραστηριοτήτων είναι διαφορετική και επίσης πιο ευέλικτες ώστε να είναι δυνατόν να προσαρμόζονται ταχύτερα και ευκολότερα στις προκλήσεις ενός συνεχούς εναλλασσόμενου διεθνοποιημένου οικονομικού περιβάλλοντος.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η πρόταση της παρούσας αστικής επέμβασης είναι η διατήρηση του κελύφους των βιομηχανικών κτιρίων, ενώ το εσωτερικό τους να εκκαθαριστεί πλήρως. Το παραπάνω είναι εφικτό, μιας και οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις γενικά προβλέπονταν να έχουν ανοιχτή κάτοψη, ελεύθερη για την εγκατάσταση μεγάλων μηχανημάτων.

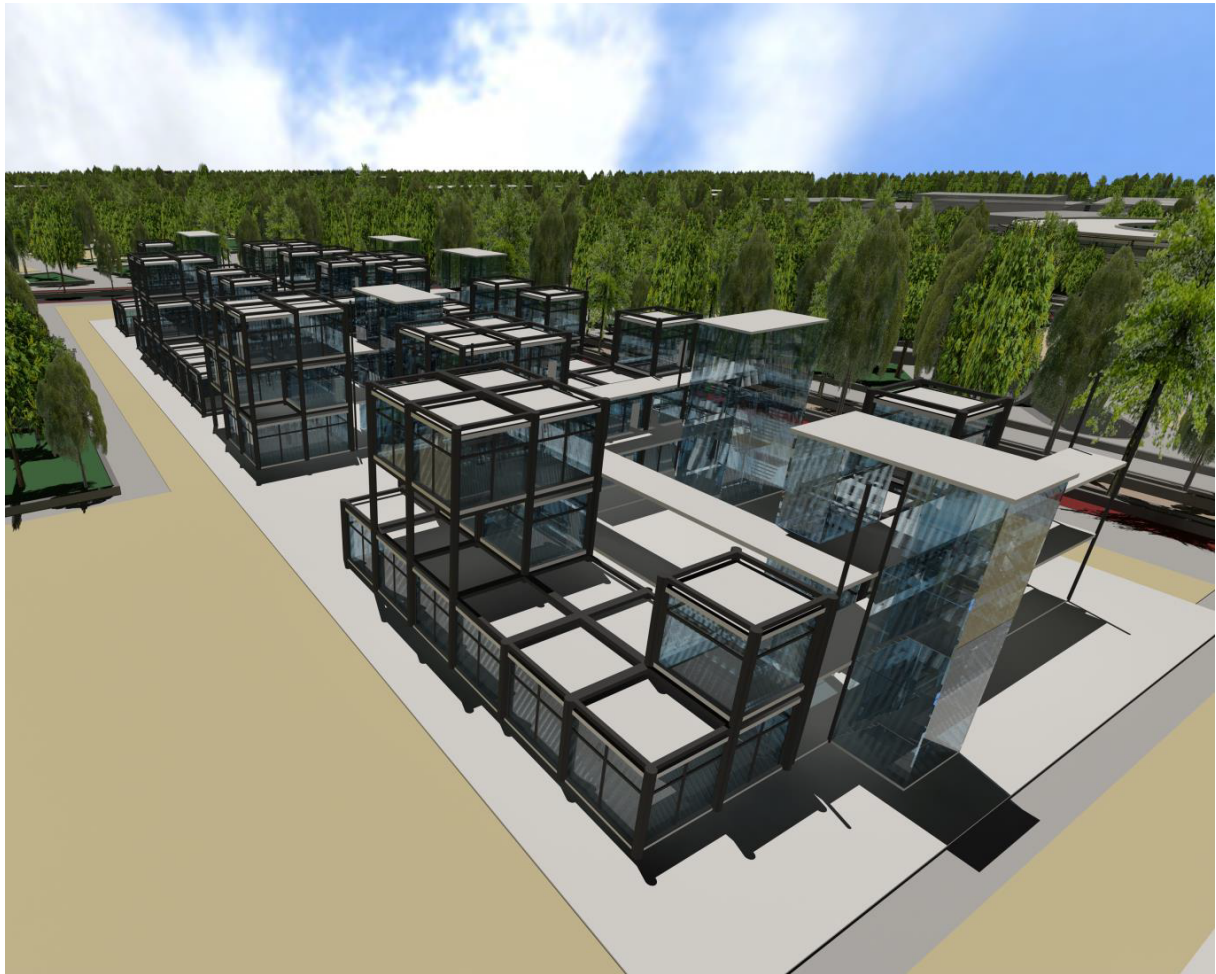
Στην συνέχεια προτείνεται ένα σύστημα αυτόνομων κυττάρων – στην λογική των containers, τα οποία προβλέπονται να είναι δυο διαφορετικών διαστάσεων : 5 x 5 μέτρα και 10 x 10 μέτρα. Οι μονάδες αυτές θα εντάσσονται σε μια «σκαλωσιά» η οποία θα αναπτύσσεται εντός του κελύφους της βιομηχανικής μονάδας. Το δίκτυο αυτό θα μπορεί να αναπτύσσεται τόσο καθ' ύψος όσο και σε μήκος, καλύπτοντας το σύνολο της διαθέσιμης στεγασμένης επιφάνειας.

Τα πλεονεκτήματα μιας τέτοιας λύσης είναι ότι κάνει χρήση των υπαρχόντων υποδομών (δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροδότησης κοκ) ενώ ταυτόχρονα επιτρέπει μεγάλο βαθμό ευελιξίας και προσαρμοστικότητας, με την προσθαφαίρεση μονάδων ανάλογα με τις ανάγκες. Φιλοδοξία του παρόντος συστήματος είναι να αναπτυχθεί πέρα από τα όρια της αστικής ανάπλασης που προτείνεται, και να αποτελέσει πρότυπο για την επαναλειτουργία βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε όλο το μήκος της επικράτειας.

Συγκεκριμένα στην περίπτωση της ανάπλασης, βιομηχανικά συγκροτήματα τα οποία αναπλάθονται βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα 3,5, 12 και 19.

Παράλληλα με την επανάχρηση των βιομηχανικών χώρων όπως περιγράφεται παραπάνω προτείνεται μια ανάπλαση ολόκληρου του οικοδομικού τετραγώνου, με χώρους πρασίνου και

πλατείες, καθώς και προβλέπονται υπόγειοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων.



## Συγκρότημα Μουσικών και Θεατρικών Εκδηλώσεων

Στο οικοδομικό τετράγωνο 7 προβλέπεται η κατασκευή ενός συγκροτήματος Μουσικών και Θεατρικών αιθουσών.

Το συνολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου ανέρχεται σε 22.000 τετραγωνικά μέτρα και περιβάλλεται από ποδηλατόδρομο πλάτους 3 μέτρων.

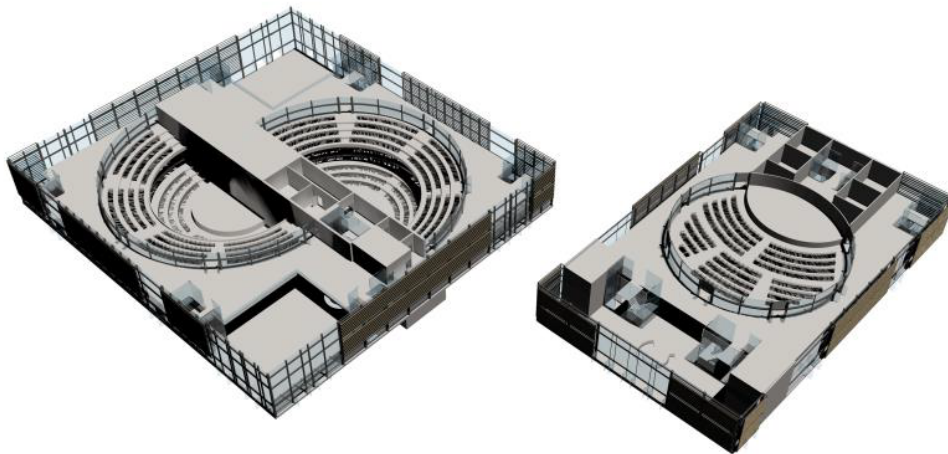
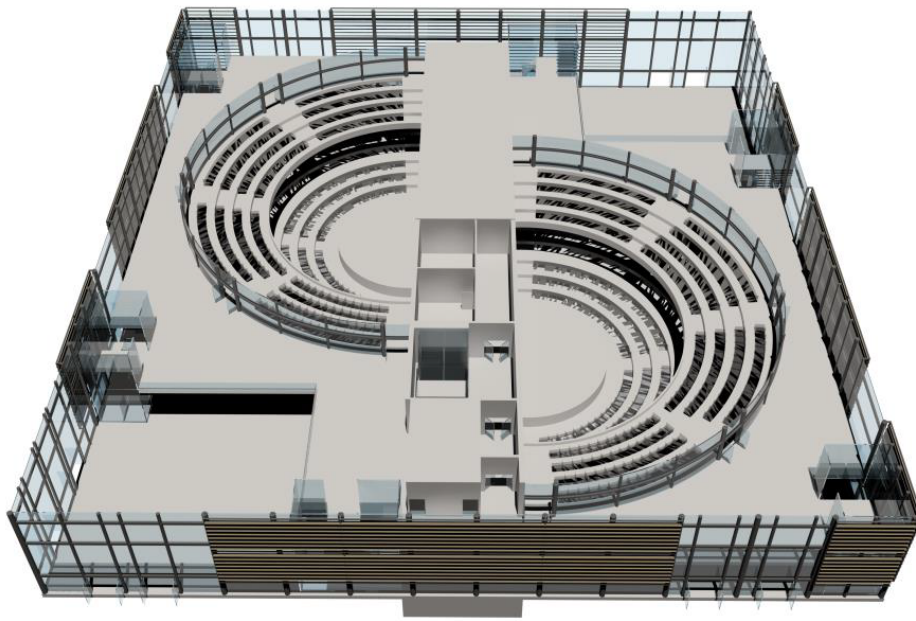
Η συνολική φύτευση ανέρχεται σε 4800 τετραγωνικά μέτρα, και εντοπίζεται σε συγκεκριμένα παρτέρια όπως φαίνεται και στην κάτοψη του χώρου. Όπως και στα υπόλοιπα οικοδομικά τετράγωνα, η επιλογή των φυτών έχει γίνει έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η βέλτιστη σκίαση και ηλιασμός ανάλογα με την εποχή και να περιοριστεί κατά το δυνατόν η ανάγκη σε νερό.

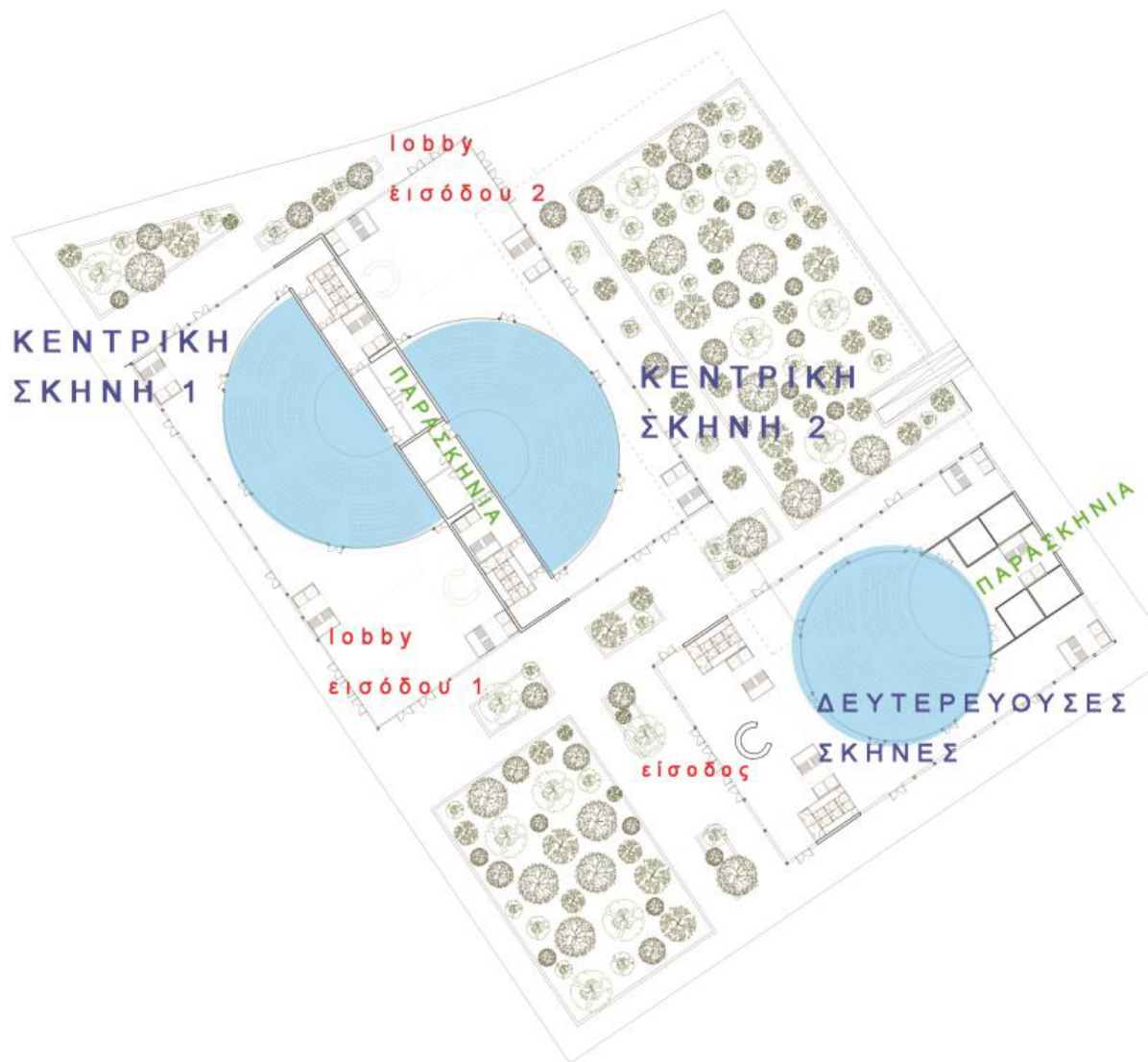
Το κτιριακό συγκρότημα αποτελείται από δυο κτίρια, την κύρια σκηνή και την δευτερεύουσα. Τα δυο κτίρια ακολουθούν την ίδια λογική με τα υπόλοιπα κτίσματα του πάρκου, δηλαδή ένα περίβλημα από γυαλί και μέταλλο, το οποίο καλύπτεται από ένα εξωτερικό σύστημα ξύλινων περσίδων.

Η κεντρική σκηνή περιέχει δυο ημικυκλικές αίθουσες, χωρητικότητας 560 θέσεων έκαστη οι οποίες αναπτύσσονται σε δυο επίπεδα (πλατεία και διάζωμα). Ενδιάμεσα από τις δυο αίθουσες είναι η ζώνη των παρασκηνίων, με αίθουσες για την προετοιμασία των παραστάσεων – καμαρίνια και ξεχωριστή πρόσβαση. Τέλος, στις αντιδιαμετρικές γωνίες του κτίσματος βρίσκονται τα δυο αίθρια εισόδου, όπου βρίσκονται τα γκισέ καθώς και χώροι για τις διοικητικές υπηρεσίες.

Το κτίριο της δευτερεύουσας σκηνής αναπτύσσεται σε δυο επίπεδα, Κάθε ένα από τα επίπεδα αυτά φιλοξενεί μια σκηνή, χωρητικότητας 245 θέσεων έκαστη. Οι σκηνές διατάσσονται σε ένα εσωτερικό κυκλικό χώρο, ο οποίος περιβάλλεται από διαδρόμους πρόσβασης και τις λοιπές λειτουργίες. Στην μια άκρη του κτίσματος βρίσκεται το κεντρικό αίθριο εισόδου, ενώ στην άλλη βρίσκεται η είσοδος στα παρασκήνια.

Τέλος, προβλέπεται υπόγειος χώρος στάθμευσης ο οποίος θα εξυπηρετεί τους επισκέπτες του συγκροτήματος και προβλέπεται να είναι χωρητικότητας 1000 θέσεων σε 2 επίπεδα, με δυνατότητα να επεκταθεί περαιτέρω σε περισσότερα επίπεδα, ανάλογα με τις ανάγκες τόσο του συγκροτήματος όσο και του γενικότερου πάρκου.







## Βιβλιοθήκη

Στο οικοδομικό τετράγωνο 13, σε κεντρικό σημείο του πάρκου τοποθετείται η βιβλιοθήκη του συγκροτήματος. Πηγές Το σημείο αυτό επιλέγεται ώστε να αποτελέσει το σημείο αναφοράς ολόκληρου του πάρκου και ώστε να εξασφαλίσει την μέγιστη απόσταση από τυχόν πηγές θορύβου (μεγάλοι οδικοί άξονες κλπ).

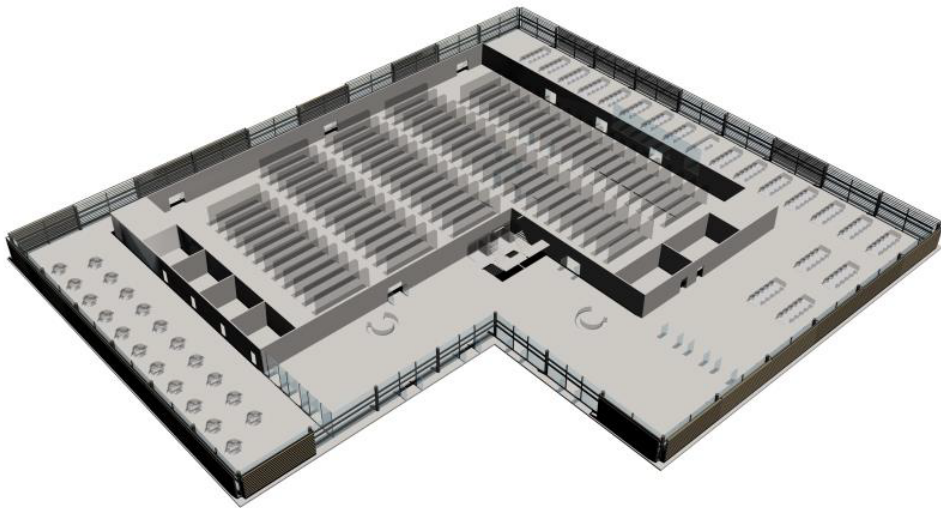
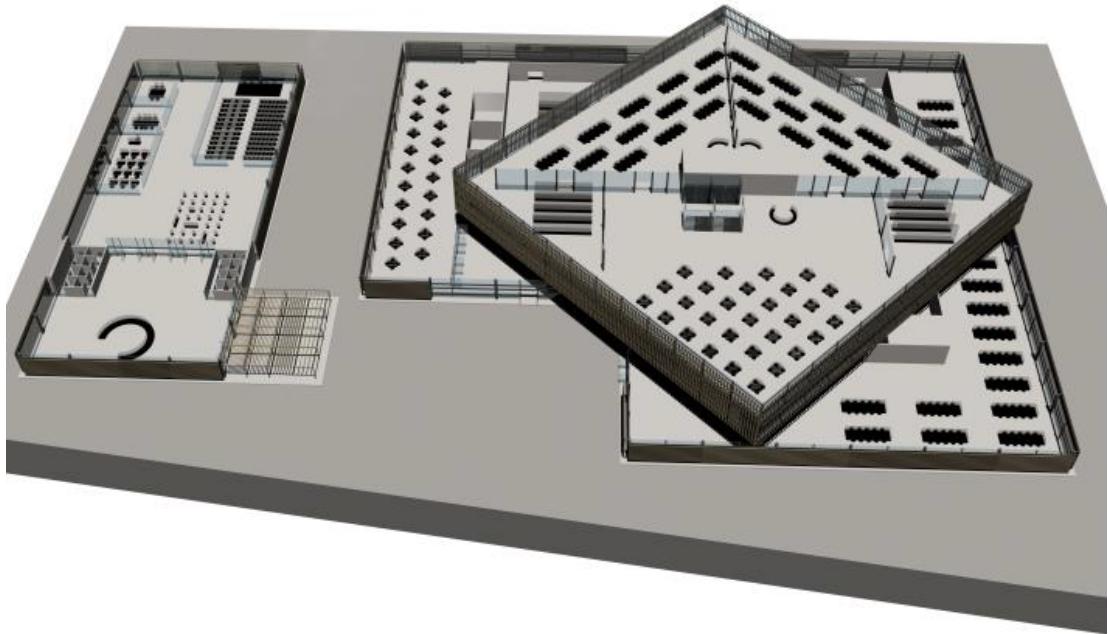
Το συνολικό μέγεθος του οικοδομικού τετραγώνου ανέρχεται σε 23.300 τετραγωνικά μέτρα. Σε αυτά, προβλέπονται 2.300 τετραγωνικά μέτρα φύτευσης η οποία επιλέγεται ώστε να εξασφαλίζει την βέλτιστη σκίαση και ηλιασμό, και να περιορίζονται κατά το δυνατόν οι ανάγκες ύδρευσης.

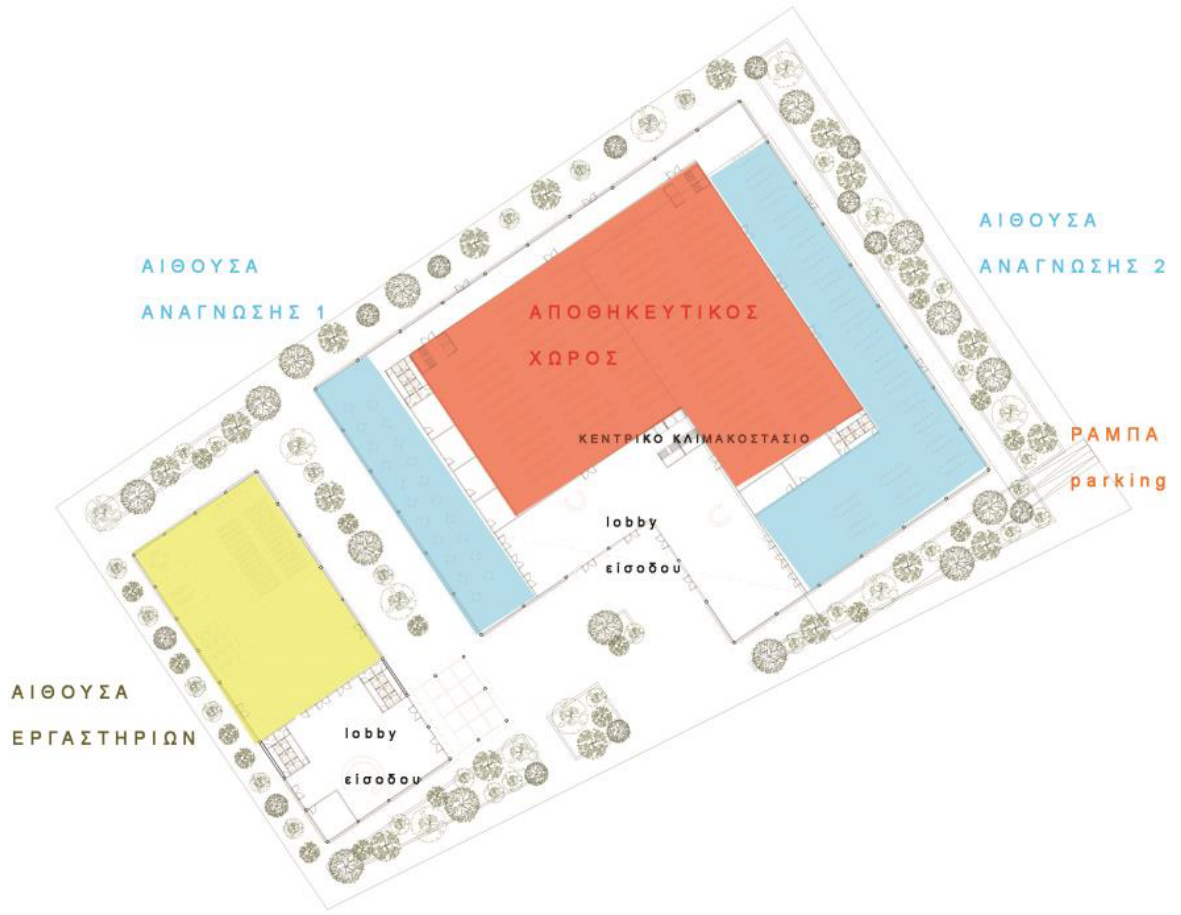
Το συγκρότημα της βιβλιοθήκης αποτελείται από δυο κτίρια, το κεντρικό κτίριο της βιβλιοθήκης και ένα βοηθητικό κτίριο εργαστηρίων. Τα δυο κτίρια ακολουθούν την ίδια λογική με τα υπόλοιπα κτίρια του αστικού πάρκου, δηλαδή έχουν ένα εσωτερικό κέλυφος από γυαλί και μέταλλο, το οποίο περιβάλλεται από μια δεύτερη επιδερμίδα η οποία αποτελείται από ένα σύστημα ξύλινων περσίδων Στο συγκεκριμένο κτίριο το σύστημα περσίδων είναι ιδιαίτερης σημασίας, μιας και θα εξασφαλίζει τον βέλτιστο φωτισμό για τις αίθουσες ανάγνωσης.

Το κτίριο της βιβλιοθήκης αναπτύσσεται σε τρεις ορόφους, το ισόγειο, το οποίο περιλαμβάνει το lobby εισόδου, γραφεία, δυο αίθουσες ανάγνωσης και τον κεντρικό χώρο αποθήκευσης των βιβλίων, ο οποίος τοποθετείται κεντρικά, ώστε να αποφεύγεται η έκθεση των βιβλίων στον ήλιο. Οι όροφοι +1 και +2 αποτελούνται από ανοιχτές αίθουσες ανάγνωσης, οι οποίες μπορούν να διαμορφωθούν με συστήματα panels ανάλογα με τις ανάγκες του χώρου. Υπάρχει πρόβλεψη επέκτασης της βιβλιοθήκης υπογείως σε περίπτωση που απαιτηθεί επιπλέον χώρος αποθήκευσης.

Το βοηθητικό κτίριο αναπτύσσεται σε ένα επίπεδο (ισόγειο) και αποτελείται από ένα κεντρικό lobby και μια μεγάλη αίθουσα η οποία θα διατίθεται για ομιλίες, εργαστήρια κλπ και με σύστημα panels, αντίστοιχο με αυτό των αιθουσών θα μπορεί να λαμβάνει πολλαπλά σχήματα, ανάλογα με τις ανάγκες.

Τέλος προβλέπεται υπόγειος χώρος στάθμευσης, δυο επιπέδων χωρητικότητας 200 οχημάτων.





## Δρόμοι και Δάπεδα

Η κυκλοφορία και γενικά η όσο το δυνατόν ευκολότερη μετακίνηση πεζών και οχημάτων μέσα στην πόλη, έχει σημαντικότερο ρόλο. Και για αυτό το λόγο, μέσα στο πλαίσιο της ανάπλασης της περιοχής μελέτης μας στον Ελαιώνα, ήταν και η δημιουργία νέου οδικού δικτύου, η κατασκευή πεζοδρόμων, πεζοδρομίων, αλλά και ποδηλατόδρομου. Έπειτα από την απαραίτητη και εκτενή μελέτη, δημιουργήσαμε νέους δρόμους και ανακατασκευάσαμε ορισμένους από το παλαιότερο οδικό δίκτυο, με σκοπό την ύπαρξη ενός νέου δικτύου που θα διευκόλυνε την κυκλοφορία, αλλά και την πρόσβαση σε όλα τα σημεία ενδιαφέροντος του κοινού. Με την ίδια βάση έγινε και η μελέτη και ποδηλατόδρομο και πεζόδρομο.

Έπειτα από το σχεδιασμό του νέου οδικού δικτύου στην περιοχή μελέτης μας, η έρευνα συνεχίστηκε με σκοπό να επιλέξουμε τα υλικά τα οποία θέλουμε να χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή.

Πιο συγκεκριμένα, για την οδοστρωσία των δρόμων του οδικού δικτύου, επιλέξαμε να γίνει με το κλασικό ασφαλτόμιγμα (άσφαλτος), το οποίο θα τοποθετηθεί στους νέους δρόμους με τη συνηθισμένη διαδικασία οδόστρωσης, λεπτομέρειες της οποίας θα συγκεκριμενοποιηθούν σε ύστερο στάδιο, με τη σύνταξη λεπτομερών σχεδίων υλοποίησης.

Για τον πεζόδρομο, επιλέξαμε να εφαρμοστεί η μέθοδος του Stencil. Πρόκειται για δημιουργία διακοσμητικού δαπέδου επάνω σε νωπό σκυρόδεμα. Γίνεται δηλαδή η σκυροδέτηση της προς κατασκευή επιφάνειας με ενίσχυση πλέγματος και ιών πολυπροπυλενίου, στη συνέχεια λείανση της επιφάνειας του σκυροδέματος, τοποθέτηση του ειδικού αδιάβροχου πατρών Stencil και εφαρμογή με ειδικά εργαλεία. Ακολούθως και ενώ το σκυρόδεμα είναι ακόμα νωπό, γίνεται επίπαση του έγχρωμου σκληρυντή Stencil (ο οποίος είναι ρητινούχα χαλαζιακή τσιμεντοκονία), στον επιθυμητό χρωματισμό. Στη συνέχεια, με τον κατάλληλο εξοπλισμό, ο σκληρυντής συμπιέζεται και ενσωματώνεται στο φρέσκο σκυρόδεμα. Η διαδικασία αυτή επαναλαμβάνεται δύο ή τρεις φορές. Αφού στεγνώσει εντελώς η επιφάνεια, αφαιρείται το πατρών και γίνεται καθαρισμός. Μετά από λίγες ημέρες, γίνεται εφαρμογή ειδικού βερνικιού εμποτισμού (sealer) και το δάπεδο είναι έτοιμο για χρήση.

Στον ποδηλατόδρομο αποφασίσαμε να χρησιμοποιήσουμε σκυρόδεμα πάνω στο οποίο θα γίνει εφαρμογή ψυχρού υλικού, το οποίο θα έχει υψηλή ανακλαστικότητα στην ηλιακή ακτινοβολία και υψηλό συντελεστή εκπομπής υπέρυθρης ακτινοβολίας. Επίσης επιλέξαμε διαφορετικό χρωματισμό, ο οποίος σε συνδυασμό με την απαραίτητη σήμανση, θα κάνει πιο αισθητή την ύπαρξη του ποδηλατόδρομου.

Τέλος, να αναφέρουμε ότι θα έχουμε δύο ειδών πεζοδρομήσεις. Για τη μία επιλέξαμε τις κλασικές τσιμεντόπλακες και για τη δεύτερη

κυβόλιθους. Και στις δύο περιπτώσεις, αφού τοποθετηθούν τα υλικά που αναφέραμε, θα καλυφθούν κατά τον ίδιο τρόπο με τον πεζόδρομο, ψυχρό υλικό, αφού με τη εφαρμογή του, το πεζοδρόμιο μένει κυριολεκτικά 'ψυχρό', μειώνοντας τη θερμότητα κάτω από αυτό διατηρώντας το περιβάλλον ψυχρότερο και τη θερμοκρασία πιο σταθερή.



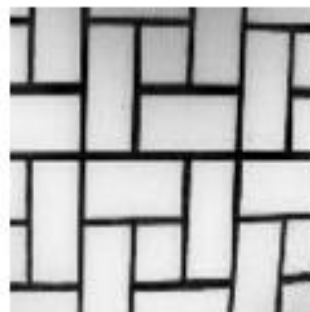
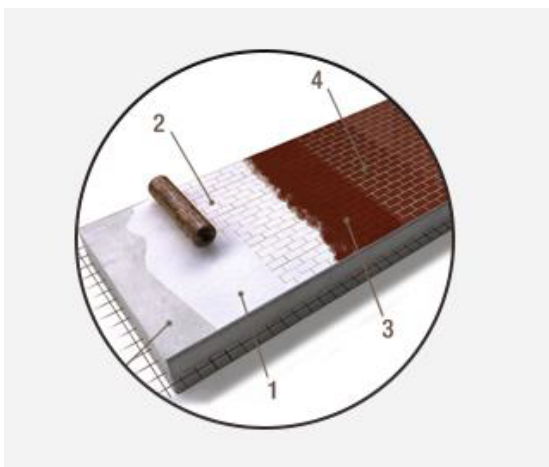
## Κατασκευή δρόμων

Γενικά, επιλέξαμε υλικά τα οποία θα δώσουν εκτός από το βέλτιστο ποιοτικά αποτέλεσμα, και πιο καλαίσθητο, αλλά θα είναι και όσο το δυνατόν πιο εύκολα σε κατασκευή και επιδιόρθωση, και φιλικά προς το περιβάλλον. Για παράδειγμα, σχετικά με τα ψυχρά υλικά τα οποία θέλουμε να εφαρμοστούν σε όσο το δυνατόν μεγαλύτερες επιφάνειες, έχει δημοσιευθεί στο διαδίκτυο το εξής:

«Πρόκειται για πλάκες πεζοδρομίων, κυβόλιθους, χρώματα και επιχρίσματα που επειδή εμφανίζουν μεγαλύτερη ανακλαστικότητα στο υπέρυθρο φάσμα της ηλιακής ακτινοβολίας, καθώς μεγαλύτερη ικανότητα εκπομπής, αναπτύσσουν χαμηλότερη επιφανειακή θερμοκρασία έως και 10 βαθμούς, σε σύγκριση με τα συμβατικά υλικά. Παράλληλα έχουν το πλεονέκτημα να ψύχονται γρηγορότερα. Έτσι, καταφέρνουν να μειώνουν την επιφανειακή θερμοκρασία ενός ακινήτου, με συνέπεια να μεταδίδεται στο εσωτερικό του (όσο και στα παρακείμενα κτίρια) μικρότερη ποσότητα θερμότητας. Αποκαλούνται "ψυχρά υλικά διαμόρφωσης του αστικού περιβάλλοντος" και δεν έχουν να ζηλέψουν τίποτα από τα συμβατικά, όπως για παράδειγμα σε επίπεδο αντοχής, σε διαθέσιμες αποχρώσεις και σε σχέδια.

Το αντίθετο μάλιστα, όπως έδειξαν πειραματικές μετρήσεις που πραγματοποίησε η Ομάδα Μελετών Κτιριακού Περιβάλλοντος του Τμήματος Φυσικής του Πανεπιστημίου Αθηνών. Σύμφωνα με αυτές, η εφαρμογή, ενός ψυχρού επιχρίσματος για παράδειγμα, μπορεί να μειώσει τη θερμοκρασία μιας επιφάνειας τσιμέντου κατά 7,5 βαθμούς Κελσίου. Τα υλικά αυτά είναι διαδεδομένα εδώ και δεκαετίες στις ΗΠΑ ([www.energystar.gov](http://www.energystar.gov)), ενώ τα τελευταία χρόνια παρατηρείται ταχεία εξάπλωσή τους και στην Ευρώπη, καθώς πολλές κυβερνήσεις μέσω επιδοτούμενων προγραμμάτων επιχειρούν να εξοικονομήσουν ενέργεια και να περιορίσουν το φαινόμενο της λεγόμενης "αστικής θερμικής νησίδας". Του φαινομένου δηλαδή που εμφανίζεται τις πιο θερμές θερινές ημέρες, όταν ο συνδυασμός από τη χρήση ακατάλληλων υλικών σε κτίρια- πεζοδρόμια, την αθρόα χρήση κλιματιστικών και την έλλειψη πρασίνου, αυξάνει την θερμοκρασία στις πόλεις μέχρι και 7 βαθμούς περισσότερο σε σύγκριση με τα πιο γειτονικά προάστια ("Urban Heat Island").»

Το παραπάνω κείμενο είναι αυτούσιο από το site <http://design-lab.gr/el/articles-about-design>



06-RIVIERA-WEAVE



### Φωτισμός Κτιρίων

Ο φωτισμός των κτιρίων καθώς και του περιβάλλοντα χώρου θα συμβάλλει στην ανάδειξη της αισθητικής των κτιρίων καθώς και της υφής των επιμέρους υλικών τους. Τα κτίρια θα αναδειχθούν με τον τεχνητό φωτισμό ο οποίος θα αποτελέσει ένα πολύ αποτελεσματικό στοιχείο οπτικής και αισθητικής ανάδειξης για τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό τους.

Ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες και τη σημασία, ο φωτισμός των όψεων των κτιρίων διαφοροποιείται σε σχέση με κάθε άλλο αντικείμενο φωτισμού. Έτσι ο φωτισμός γίνεται μοναδικό στοιχείο της νυχτερινής ταυτότητας ενός κτιρίου. Επιπλέον, πρέπει να διαθέτει εικαστική αξία, ώστε να προσελκύσει το ενδιαφέρον των παρατηρητών το οποίο προκαλείται μόνο όταν ο φωτισμός είναι αποτέλεσμα εφαρμογής ανάλογου σχεδιασμού με κύρια χαρακτηριστικά την εκκίνηση της πρότασης φωτισμού από την αρχιτεκτονική του σύλληψη που αποτυπώνεται στο κτίριο και την αφαιρετική του προέκταση σε μία νυχτερινή οπτασία – ιχνηλασία σύγχρονη μιας εικόνας που θα ανατείλει πλήρης το άλλο πρωί. Σε καμία περίπτωση όμως η νυχτερινή εκδοχή του κτιρίου δεν πρέπει να ακυρώνει την ημερήσια εντύπωση. Ο νυχτερινός φωτισμός πρέπει να διαδέχεται τον ημερήσιο, εμπνευσμένος από αυτόν και υπηρετώντας έτσι την ανάγκη για χρονική συνέχεια και αλληλουχία. Ο τρόπος φυσικού φωτισμού του κτιρίου αποτελεί συνήθως γνώμονα για τις επιλογές τεχνητού φωτισμού.

Μεγάλη σημασία στη μελέτη είχε η σχέση των κτιρίων με τον περιβάλλοντα χώρο και το φωτισμό του. Επειδή ο περιβάλλον χώρος αναδεικνύεται με το δικό του φωτισμό, έπρεπε να γίνει ιεράρχηση μεταξύ του τονισμού των κτιρίων και του τονισμού του περιβάλλοντα χώρου. Επιλέχθηκε η λύση να αφεθούν ελαφρώς φωτισμένα τα κτίρια και να φωτιστεί ο περιβάλλον χώρος. Με τον τρόπο αυτό θα αναδεικνύονται τα περιγράμματα των κτιρίων και το γύρω φως θα αντανακλά στις επιφάνειες των όψεων ανάλογα με το χρώμα και την υφή τους.

Η ύπαρξη δέντρων και θάμνων στην περιοχή των κτιρίων, εξετάζεται προσεκτικά. Τα φωτιστικά σώματα, όπου απαιτήθηκε, κρύφτηκαν πίσω από τη βλάστηση ώστε να είναι αφανή, παρέχοντας έτσι στο τοπίο την αίσθηση του βάθους. Το τακτικό κλάδεμα της βλάστησης θα εμποδίσει τον περιορισμό του φωτισμού από τα φυλλώματα.

Η επιλογή του τύπου και του υλικού των φωτιστικών σωμάτων έγινε ανάλογα με το χαρακτήρα του κτιρίου και το επιθυμητό οπτικό αποτέλεσμα. Σε κάθε περίπτωση, τα φωτιστικά σώματα είναι ανθεκτικά, στεγανά στο νερό και προσβάσιμα. Τα κτίρια αποτελούν το πρωτεύον στοιχείο που πρέπει να προσελκύει την προσοχή και όχι ο φωτισμός καθαυτός. Ο φωτισμός θα είναι γενικά διακριτικός έτσι ώστε να αναδεικνύει και όχι να 'πνίγει' το κτίριο. Για αυτό το λόγο αποφεύχθηκαν φώτα με έντονο χρωματισμό και εντυπωσιακές δέσμες φωτός.

Τέλος είναι σημαντικό να τονιστεί ότι κατά την επιλογή των φωτιστικών έπειτα από μελέτη, λάβαμε υπόψιν ότι σε καμία περίπτωση δεν πρέπει ο φωτισμός των κτιρίων να επηρεάζει τη λειτουργία των γειτονικών κτιρίων ή να προκαλεί θάμβωση στους πεζούς ή στους οδηγούς.

### **Φωτισμός Περιβάλλοντα Χώρου**

Ο φωτισμός του περιβάλλοντα χώρου είναι εξίσου σημαντικός με τον φωτισμό ανάδειξης των κτιρίων. Ο φωτισμός θα αναδείξει το χώρο αυτό παρέχοντας συγχρόνως ασφάλεια στο κοινό.

Ο φωτισμός του περιβάλλοντα χώρου στόχευσε στα ακόλουθα σημεία:

- Ασφάλεια: παρέχεται αρκετός φωτισμός στον περιβάλλοντα χώρο ώστε η διάβαση των πεζών καθώς και των ποδηλάτων να είναι ασφαλής και να είναι ορατά τα διάφορα πιθανά εμπόδια και συγχρόνως να δημιουργείται το αίσθημα ασφαλούς χρήσης του χώρου.
- Αισθητική: να δημιουργηθούν πόλοι έλξης και διαδρομές στον ιστό του εξωτερικού αναπλάθοντα χώρο και συγχρόνως να γίνει προσιτό στη χρήση του κατά τις βραδινές ώρες.

Ο σχεδιασμός του φωτισμού του περιβάλλοντος χώρου ακολούθησε τρεις άξονες:

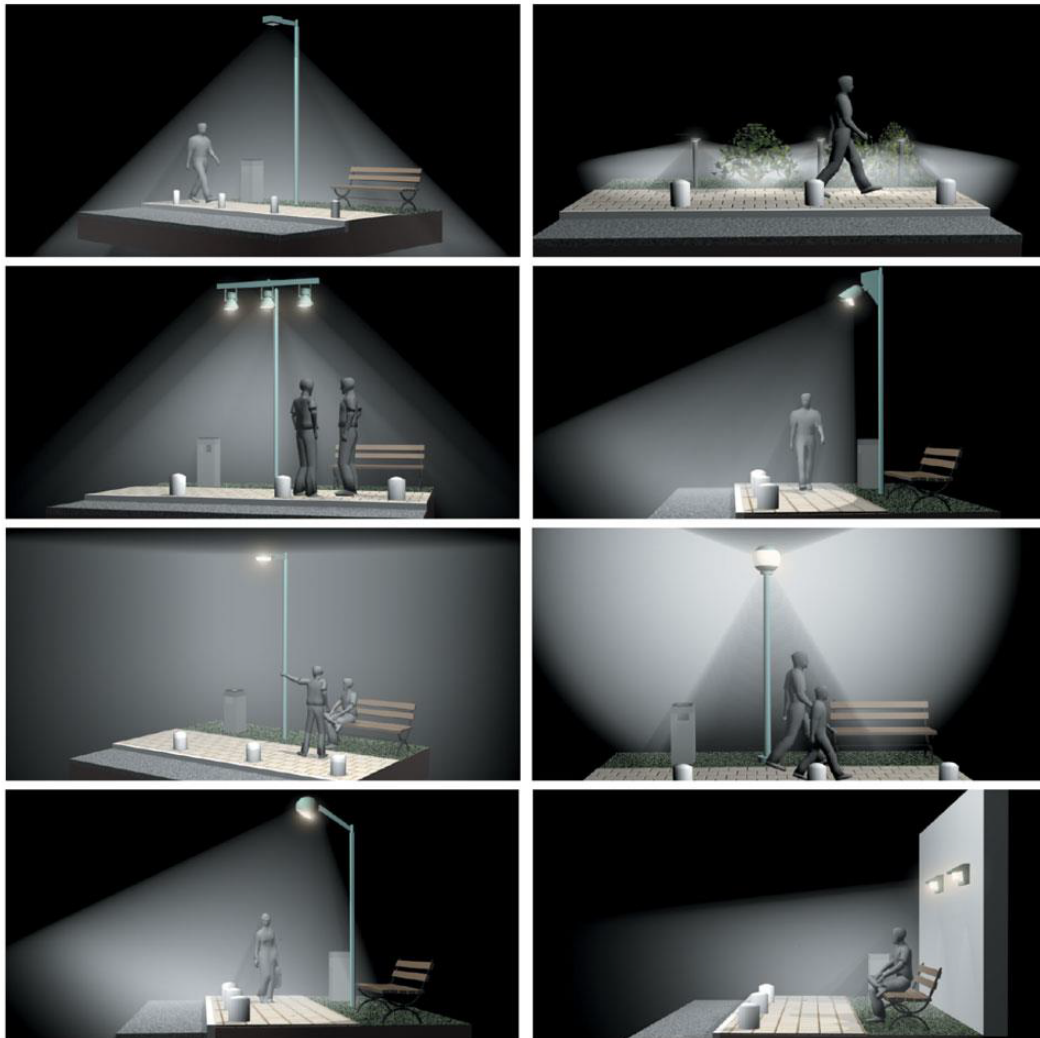
- Το φωτισμό των δέντρων σε όλη την έκταση καθώς και με περισσότερη έμφαση στην αρχή όσο και στο τέλος της αναπλαχθήσας περιοχής.
- Το φωτισμό σημαντικών αξόνων διακίνησης των πεζών στις διαδρομές του πάρκου,



- κατά μήκος του ρέματος καθώς και στις προσβάσεις των εισόδων των κτιρίων.
- Τον τονισμό σημαντικών στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου.

Οι άξονες διακίνησης που τονίστηκαν είναι οι σημαντικότεροι και επιλέχθηκαν έτσι ώστε να καταστήσουν το χώρο αναγνωρίσιμο και να τονιστεί η τοπογραφία του. Ο ισόρροπος φωτισμός όλων των διαδρόμων θα μπορούσε να καταστρέψει τη γραφικότητα του υπαίθριου χώρου. Τα φωτιστικά σώματα που χρησιμοποιήθηκαν παρέχουν άμεσο, έμμεσο ή και μικτό φωτισμό και είναι κολώνες φωτισμού, χαμηλά φωτιστικά σώματα και φωτιστικά σώματα εδάφους.

Πρακτικά όλα τα φωτιστικά σώματα εντάχθηκαν με τέτοιο τρόπο στον χώρο ώστε να μην είναι ορατά από το κοινό, ενώ εκείνα που είναι ορατά, να είναι καλαισθητά χωρίς να διαταράζουν την γενικότερη αισθητική του σχεδιασμού του χώρου. Συγχρόνως όμως θα διαθέτουν τέτοιο σχεδιασμό ώστε να μην είναι εύκολο να κλαπούν ή να καταστραφούν από τους βάνδαλους.



## Λοιπός Αστικός Εξοπλισμός

Σε όλη την έκταση του πάρκου έχουν τοποθετηθεί παγκάκια για την εξυπηρέτηση και την ευχαρίστηση του κοινού. Έχουμε επιλέξει να είναι κυρίως από ξύλο και μέταλλο, για την καλύτερη σύνδεσή τους με τον υπόλοιπο χώρο.

Σχετικά με την υγιεινή του πάρκου, έχουμε επιλέξει τόσο μικρότερους κάδους οι οποίοι θα βρίσκονται σε σχετικά μικρές μεταξύ τους αποστάσεις, αλλά και μεγάλοι υπόγειοι κάδοι απορριμμάτων, οι οποίοι και θα εξυπηρετούν κάθε είδους απορρίμματα, χωρίς να απαιτούν χώρο και να χαλούν τη αισθητική.

Επίσης σε διάφορα σημεία μέσα στο πάρκο, θα υπάρχουν μεταλλικοί ποδηλατοστάντες, που θα εξυπηρετούν όσους θέλουν να χρησιμοποιήσουν αυτό το μέσω μεταφοράς, χωρίς να ανησυχούν για την ασφάλεια του.

Τέλος, για την ασφάλεια των πεζών, των ποδηλατιστών και προπάντων των παιδιών, έχει τοποθετηθεί διάφανο χωνευτό κιγκλίδωμα κατά μήκος του ρέματος. Όλος ο αστικός εξοπλισμός και τα υλικά, έχουν επιλεγεί έπειτα από έρευνα για τις ανάγκες του χώρου, και μετά από επιλογή των προϊόντων μέσα από καταλόγους. Η παρουσίασή τους γίνεται μέσω εικόνων.

## Φύτευση

Σημαντικό στοιχείο στη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου είναι η τοποθέτηση φυτών τόσο για αισθητικούς λόγους όσο και για πρακτικούς λόγους. Με αυτό σαν βάση δημιουργήσαμε αρκετούς χώρους πράσινου μέσα στην περιοχή μελέτης μας, έπειτα από έρευνα τόσο των αναγκών κάθε σημείου, όσο και σχετικά με τα είδη των φυτών.

Έτσι κατά μήκος των διαδρόμων κίνησης δημιουργούνται τμήματα πρασίνου όπου φυτεύονται όλες οι ομάδες φυτών (δέντρα μεσαία, δέντρα μικρά, μεγάλοι θάμνοι, θάμνοι μικροί και χλοοτάπητας). Η σύνθεση αυτή προσδίδει στους χώρους ποικιλία χρωμάτων και μεγεθών, προσφέροντας το καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα.

Δεντροστοιχίες με ελαιόδεντρα φυτεύονται στην είσοδο του πάρκου επί της οδού Πέτρου Ράλλη, καθώς και στην έξοδο του πάρκου επί της οδού Λεωφόρου Κηφισού, με στόχο να υπενθυμίζει στον επισκέπτη ότι στην περιοχή βρισκόταν κατά την αρχαιότητα ο μεγαλύτερος ελαιώνας του λεκανοπεδίου της Αττικής. Στη δυτική πλευρά επί της οδού της Αγίας Άνης, επιλέξαμε να τοποθετηθούν φυλλοβόλα δέντρα (λεύκες, λικιδάμβαρα, και άλλα τέτοιου τύπου είδη) για την καλύτερη θερμική πρόσοδο τόσο τους χειμερινούς μήνες όσο και τους καλοκαιρινούς μήνες.

Ψηλοί και χαμηλοί θάμνοι (κυδωνίαστρα, μαόνια, λιγούστρο και άλλα τέτοιου τύπου είδη) σημειακά και σε ομάδες φυσικών σχημάτων κατά θέσεις ή σε μπαρντούρα αποτελούν τον υπόροφο της βλάστησης στις περιοχές φύτευσης. Η διάταξή τους στο χώρο γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η επιθυμητή κάλυψη του χώρου, η εναλλαγή σχημάτων και

χρωμάτων, η διαδοχή ανάμεσα στις εποχές ενισχύοντας τα τοπικά και μικροκλιματικά στοιχεία του χώρου.

Εν κατακλείδι για την εδαφοκάλυψη του πάρκου, επιλέξαμε να χρησιμοποιηθεί φυσικός γλοοτάπητας.

## Επίλογος

Ο χαρακτήρας του Ελαιώνα είναι κατά κύριο λόγο μεταβατικός. Το σύνθετο μωσαϊκό των τωρινών χρήσεων γης, η έλλειψη ιεραρχικά δομημένου οδικού δικτύου και τα διάσπαρτα κτίρια κατασκευασμένα από ευτελή υλικά ,αποκαλύπτουν μια περιοχή σε κατάσταση διαρκούς μεταλλαγής. Σε έντονη αντίθεση με τον συμπαγή ιστό που τον περιβάλλει , ο Ελαιώνας διαθέτει σημαντικές , αλλά ως σήμερα ανεκμετάλλευτες δυνατότητες που έχουν στην ακτίνα της επιρροής τους ολόκληρη την μητροπολιτική περιοχή Αθηνών – Πειραιώς. Η αιτία γι' αυτό είναι η αραιή δόμηση και το σχετικά χαμηλό κόστος της γης που καθιστούν την περιοχή επιδεκτική ποικίλων παρεμβάσεων.

Σήμερα ο Ελαιώνας παρουσιάζει μια εικόνα παρακμής και εγκατάλειψης , ειδικότερα στον κεντρικό πυρήνα του. Ο ασαφής χαρακτήρας του αποτελεί στοιχείο πλήρους διαφοροποίησης από τις όμοιες περιοχές. Αυτό όμως είναι που – σε συνδυασμό με την κεντρική του θέση στην πόλη – του προσδίδει τεράστια δυναμική στα πλαίσια του αστικού σχεδιασμού. Το μέλλον του Ελαιώνα σχετίζεται στενά με αυτό του συμπαγούς αστικού ιστού της μητροπολιτικής Αθήνας που τον περικλείει. Οι σημερινές προκλήσεις πρέπει να θεωρηθούν ως αυριανές ευκαιρίες για μια αειφόρο ανάπτυξη , που θα δράσει ως καταλύτης για την ουσιαστική ένταξη του Ελαιώνα στη μητρόπολη και την συμμετοχή στα δρώμενά της.

Η ένταξη λοιπόν στον αστικό ιστό , η οικειοποίηση της περιοχής από τους κατοίκους της πόλης , η ενίσχυση της οικονομικής ανάπτυξης και κατά συνέπεια η δημιουργία θέσεων εργασίας , με ταυτόχρονο μέλημα την περιβαλλοντική προστασία και αναβάθμιση αποτελούν καίρια σημεία της αναδυόμενης πρόκλησης.

## Βιβλιογραφία

Ατλας του Ελαιώνα Αττικής 3η έκδοση Μάρτιος 2012

### Ψυχρά υλικά:

- <http://www.kathimerini.gr/432220/article/epikairothta/ellada/drosia-apo-ta-yyxra-ylika>
- <http://design-lab.gr/el/articles-about-design/%CF%88%CF%85%CF%87%CF%81%CE%AC-%CF%85%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CE%B5%CE%BE%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%BF%CF%8D%CE%BD-%CE%B5%CE%BD%CE%AD%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%B9%CE%B1-id209>

### πεζόδρομος (Stencil):

- <http://www.stencilconcrete.gr/>

### υλικά ποδηλατόδρομου-πεζοδρομίων:

- <http://www.vossosbros.gr/%CF%88%CF%85%CF%87%CF%81%CE%AC-%CF%85%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%AC-i-110.html>
- <http://www.eesa.gr/7CB7D8A8.el.aspx>
- <http://www.verykokos.gr/permalink/3382.html>

### Βλάστησης

- <http://www.geoponiko-parko.gr/>

### Προστατευτικό ρεματος

- <http://www.vlavianos.gr/categories/14/%CE%93%CE%A5%CE%91%CE%9B%CE%99%CE%9D%CE%91%20%CE%9C%CE%A0%CE%91%CE%9B%CE%9A%CE%9F%CE%9D%CE%99%CE%91-%CE%95%CE%9E%CE%A9%CE%A3%CE%A4%CE%95%CE%A3>

### Ποδηλατοστάτες

- <http://www.xitiria.gr/products/%CF%80%CE%BF%CE%B4%CE%B7%CE%BB%CF%B1%CF%84%CE%BF%CF%83%CF%84%CE%AC%CF%84%CE%B5%CF%82>

### Κάδοι απορριμάτων

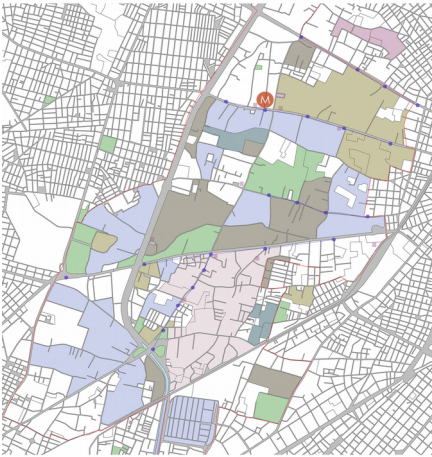
- <http://www.xitiria.gr/products/%CE%BA%CE%AC%CE%B4%CE%BF%CE%B9-%CE%B1%CF%80%CE%BF%CF%81%CF%81%CE%B9%CE%BC%CE%AC%CF%84%CF%89%CE%BD>

### Παγκακια

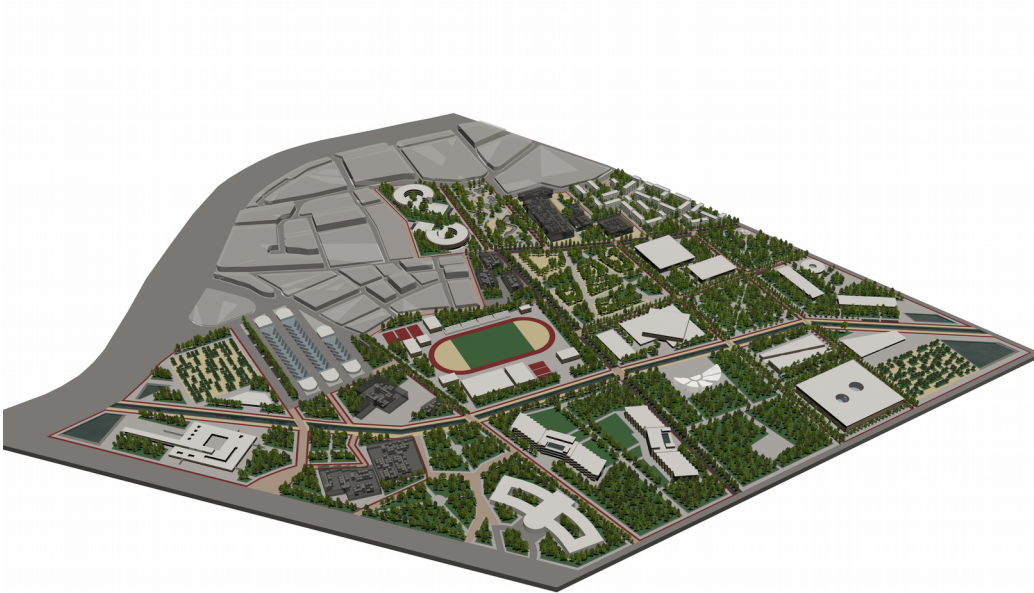
- <https://www.google.gr/search?q=%CF%80%CE%B1%CE%B3%CE%BA%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%B1&tbm=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ved>

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Σχέδια:



ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

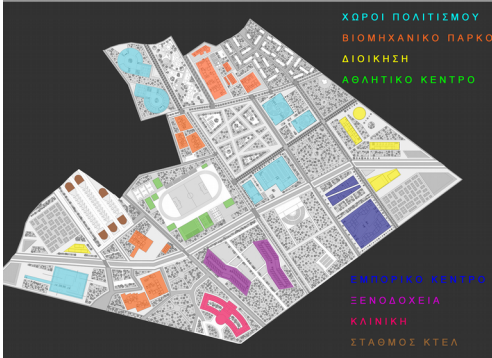
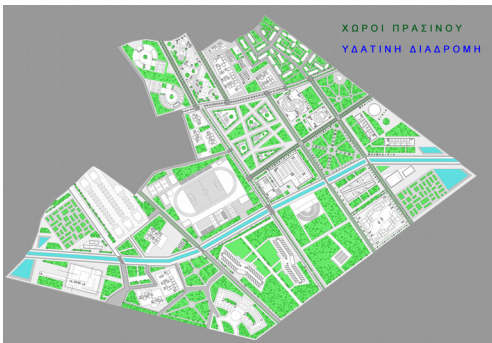


ΓΕΝΙΚΟ ΑΞΟΝΟΜΕΤΡΙΚΟ

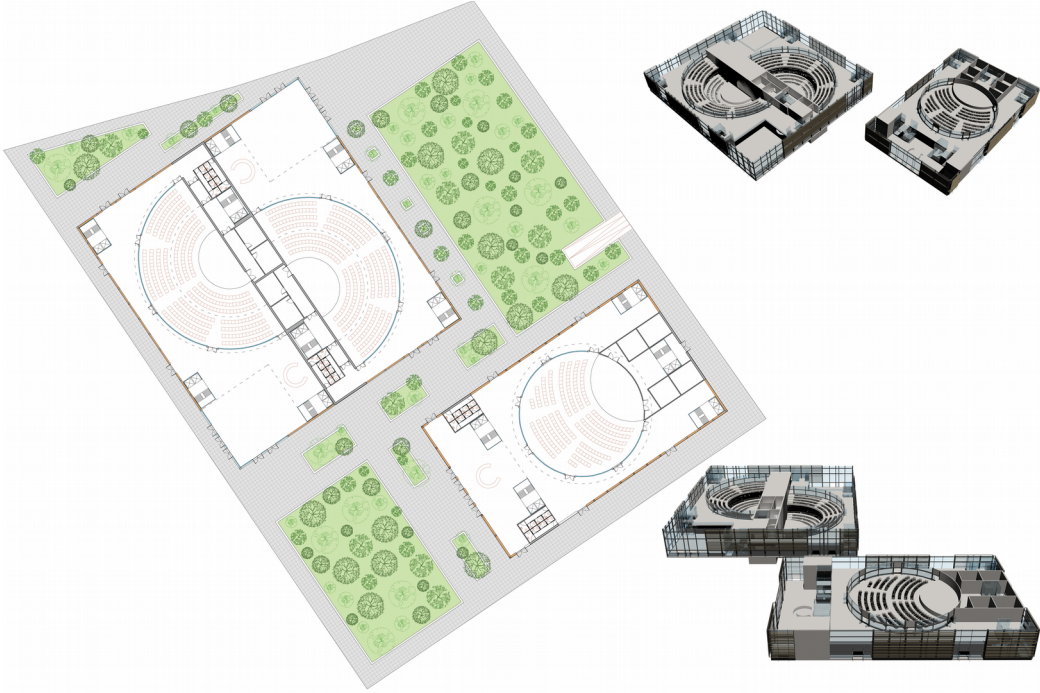


- ΟΤ 1 - Σχολικό Συγκρότημα
- ΟΤ 2 - Skate Park
- ΟΤ 3 - Βιομηχανικό Πάρκο 1
- ΟΤ 4 - Εργατικές κατοικίες
- ΟΤ 5 - Βιομηχανικό Πάρκο 2
- ΟΤ 6 - Υπαίθρια Αγορά
- ΟΤ 7 - Θεατρική και Μουσική Σκηνή
- ΟΤ 8 - Πάρκο Εκκλησίας
- ΟΤ 9 - Είσοδος Α
- ΟΤ 10 - Σταθμός ΚΤΕΛ
- ΟΤ 11 - Πάρκο
- ΟΤ 12 - Βιομηχανικό Πάρκο 3
- ΟΤ 14 - Βιβλιοθήκη
- ΟΤ 15 - Κεντρική Πλατεία
- ΟΤ 16 - Διοίκηση
- ΟΤ 17 - Μουσείο
- ΟΤ 18 - Πάρκο
- ΟΤ 19 - Βιομηχανικό Πάρκο 4
- ΟΤ 20 - Πάρκο
- ΟΤ 21 - Κλινική
- ΟΤ 22 - Ξενοδοχειακό Συγκρότημα
- ΟΤ 23 - Πάρκο Υπαίθριο Θέατρο και Κινηματογράφος
- ΟΤ 24 - Εμπορικό Κέντρο
- ΟΤ 25 - Είσοδος Β

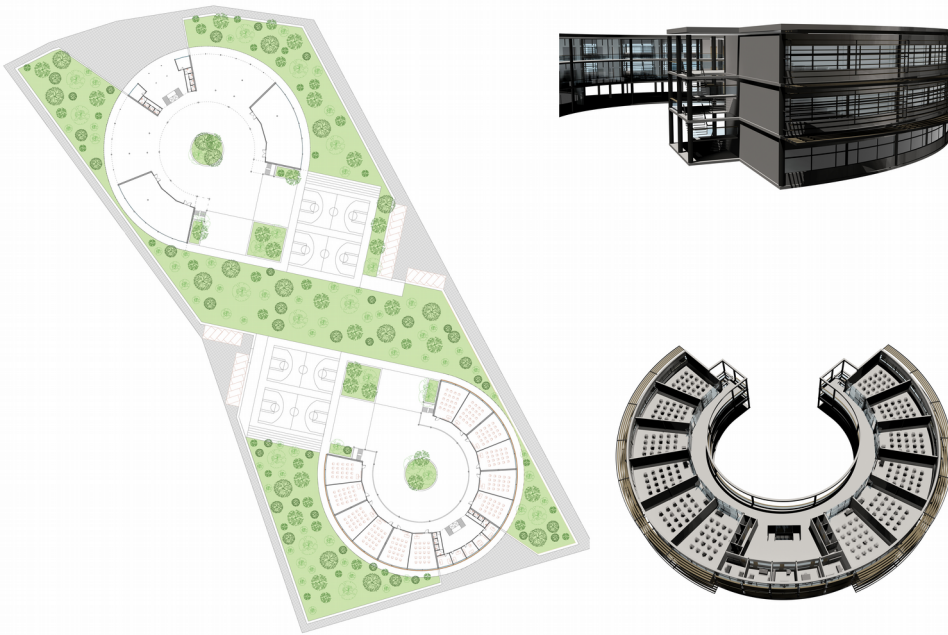
**ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΨΗ**



**ΑΝΑΛΥΣΗ MASTERPLAN**

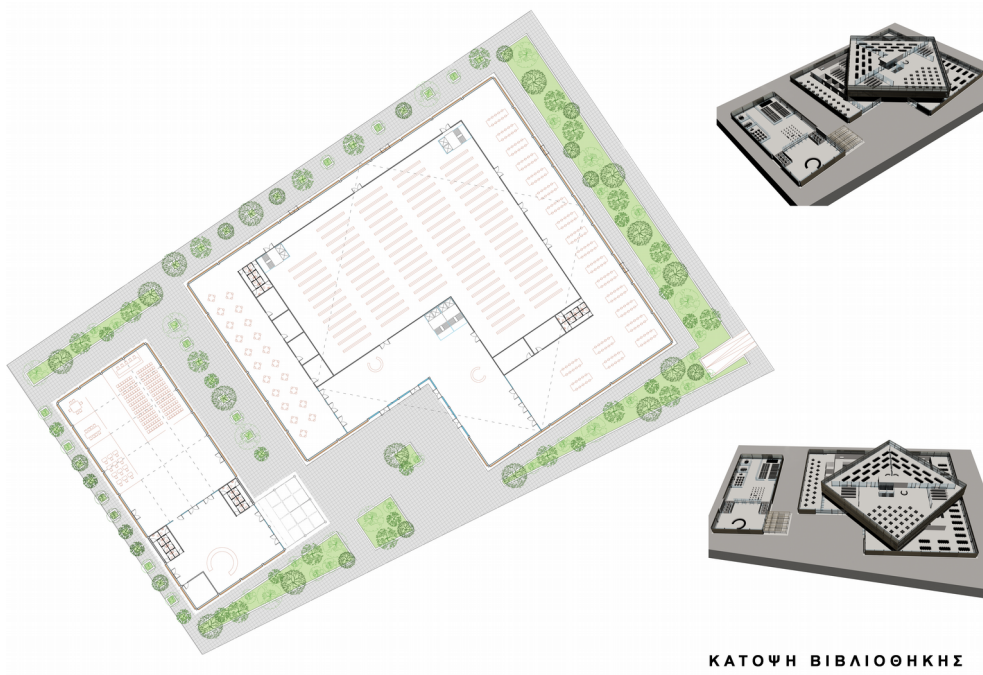


ΚΑΤΩΦΗ ΜΟΥΣΙΚΗΣ - ΘΕΑΤΡΙΚΗΣ ΣΚΗΝΗΣ

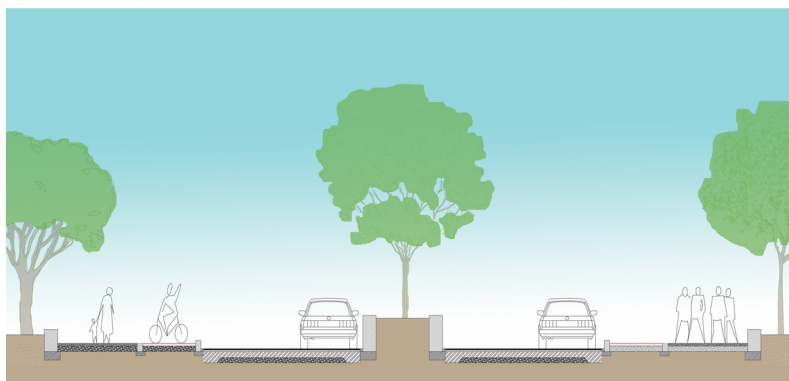


ΚΑΤΩΦΗ ΣΧΟΛΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

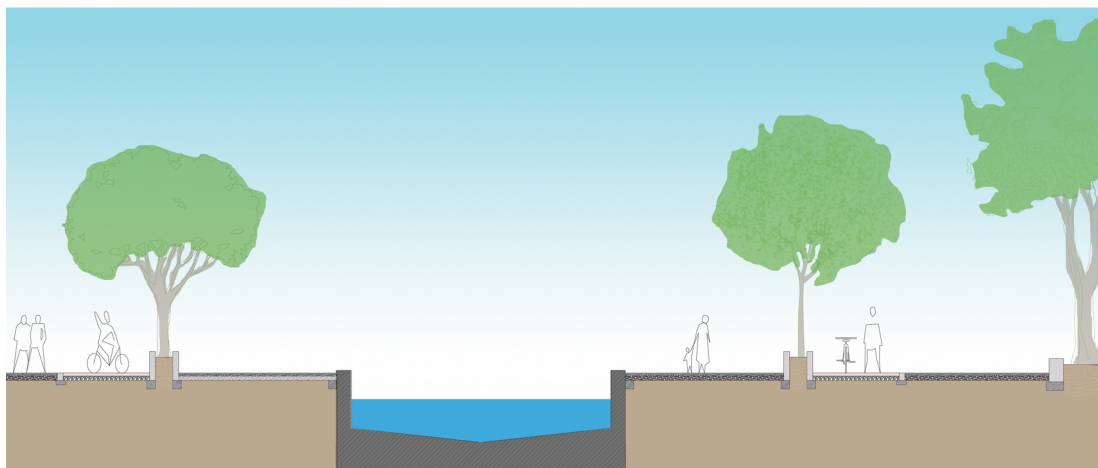




**ΚΑΤΟΨΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ**

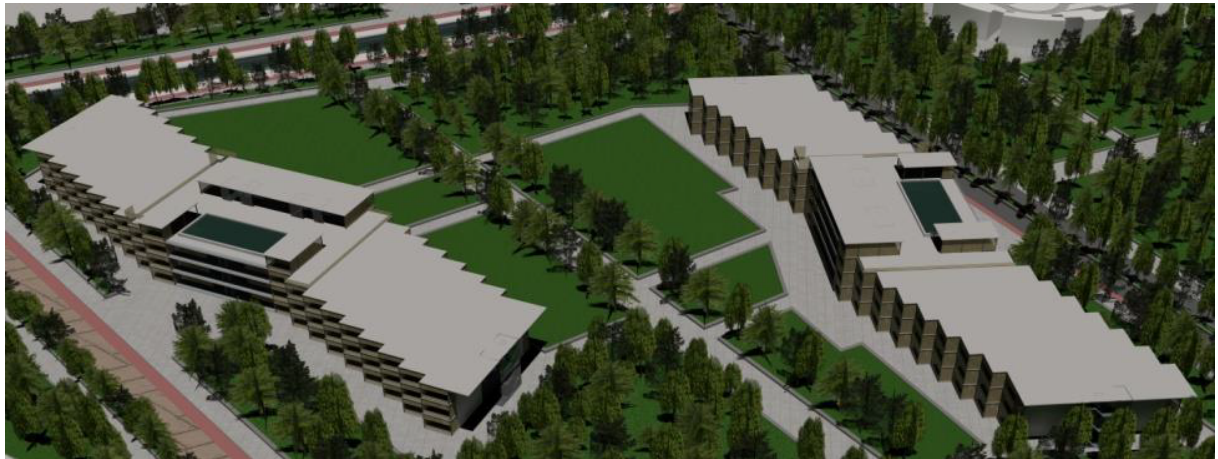
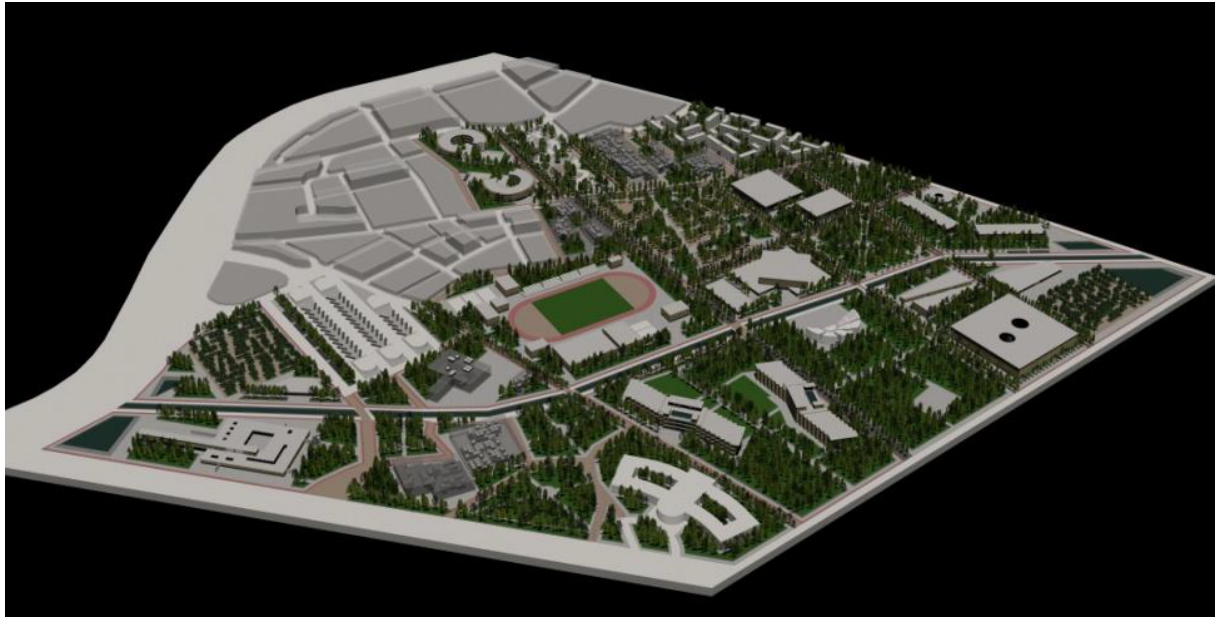


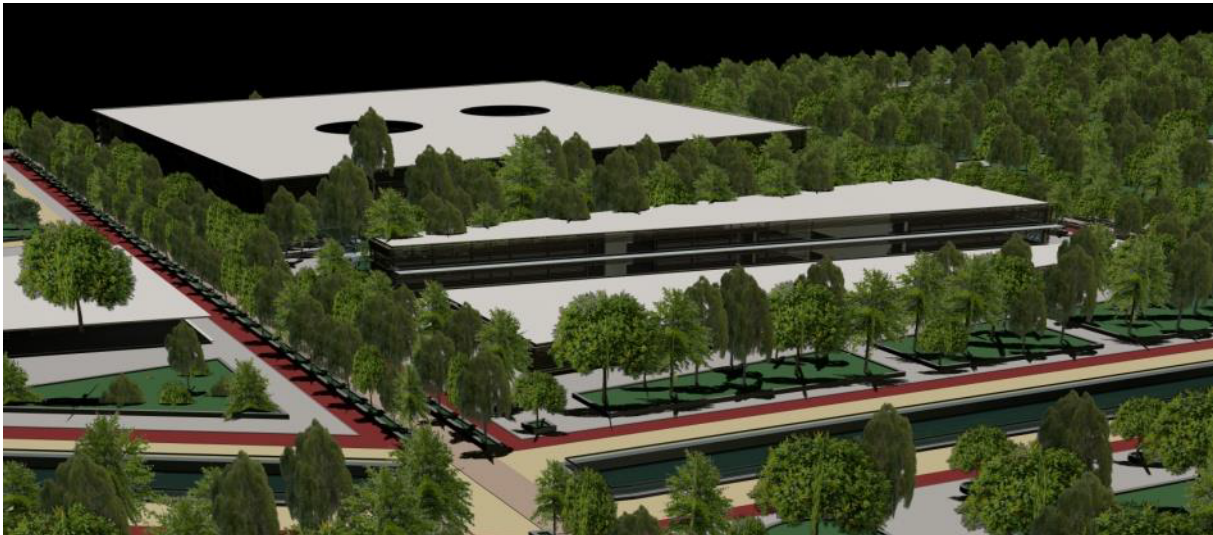
**ΤΟΜΕΣ 1**

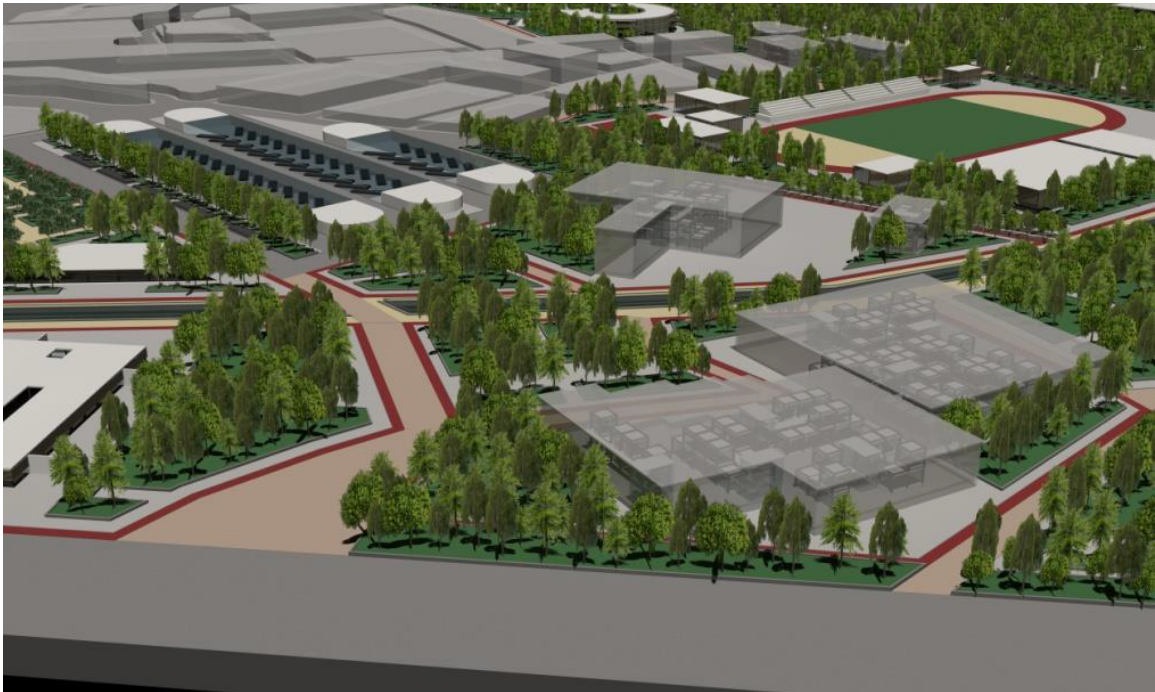
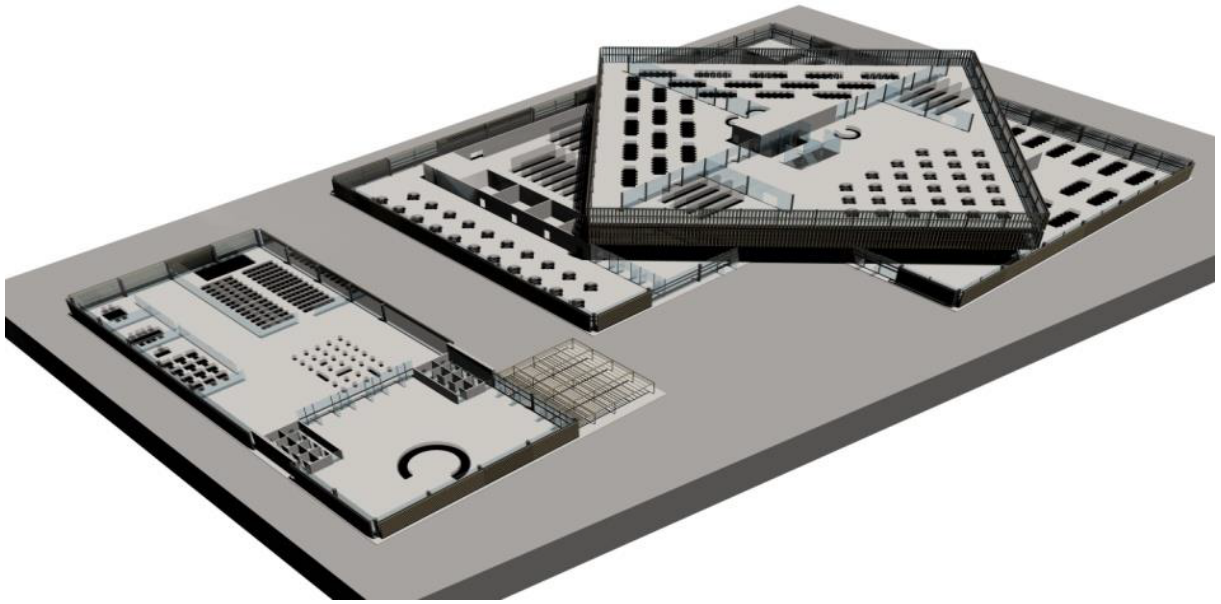


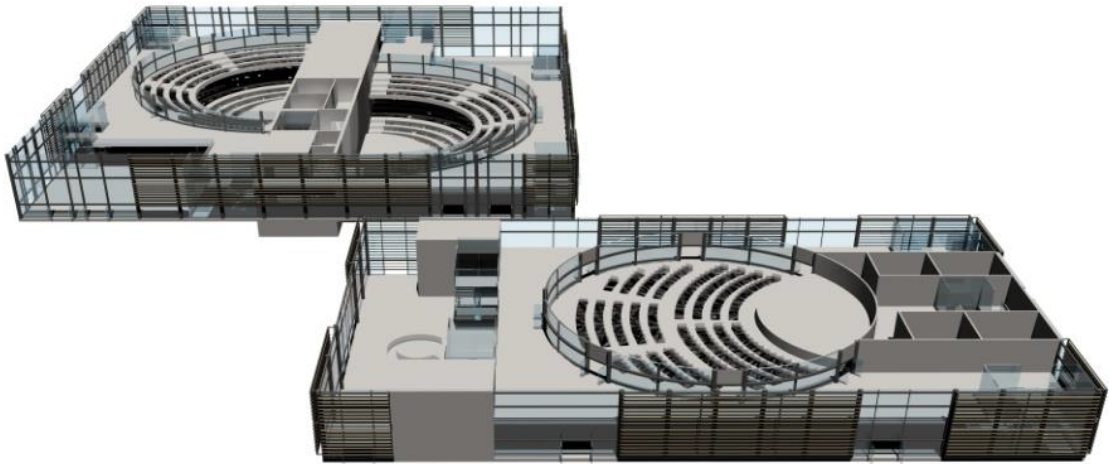
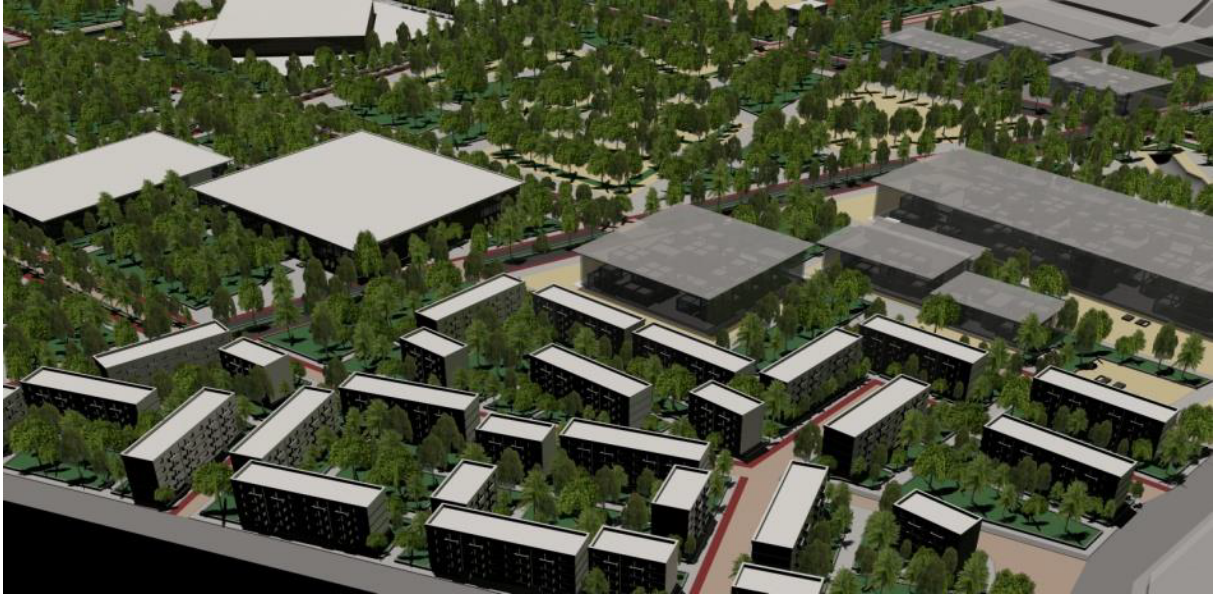
**TOMEΣ 2**

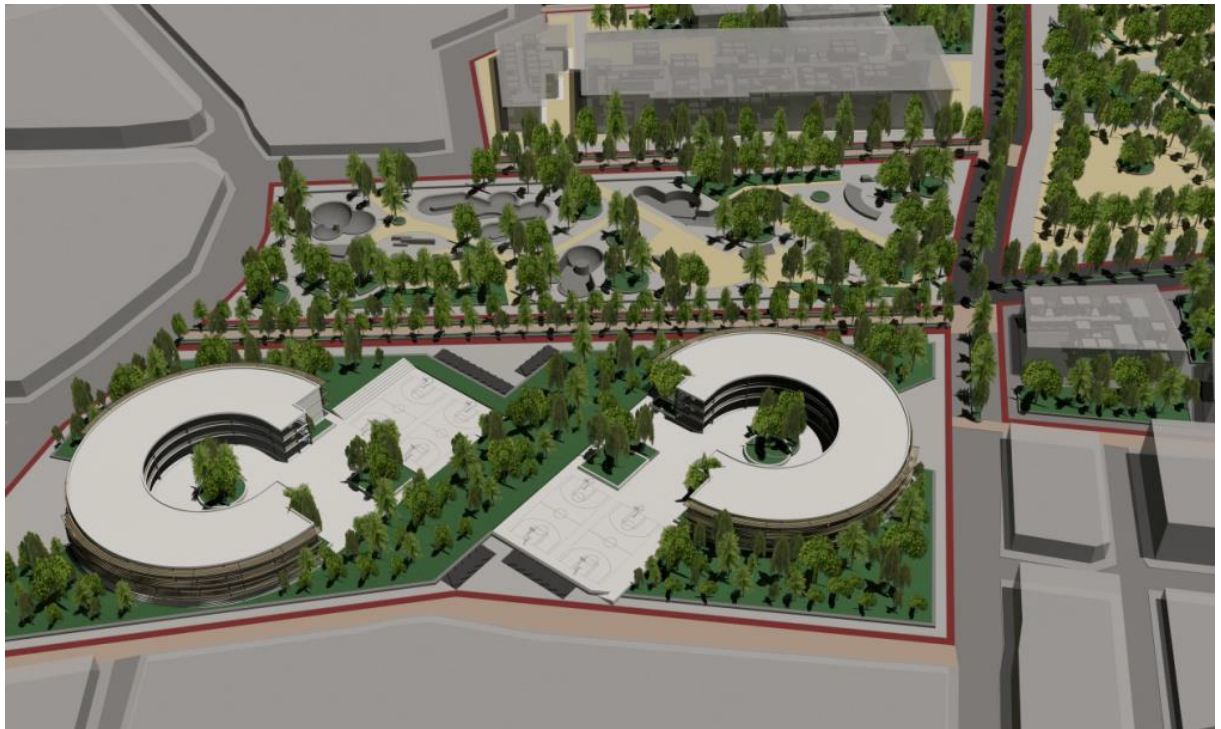
Φωτορεαλιστικά Σχέδια Πρότασης:

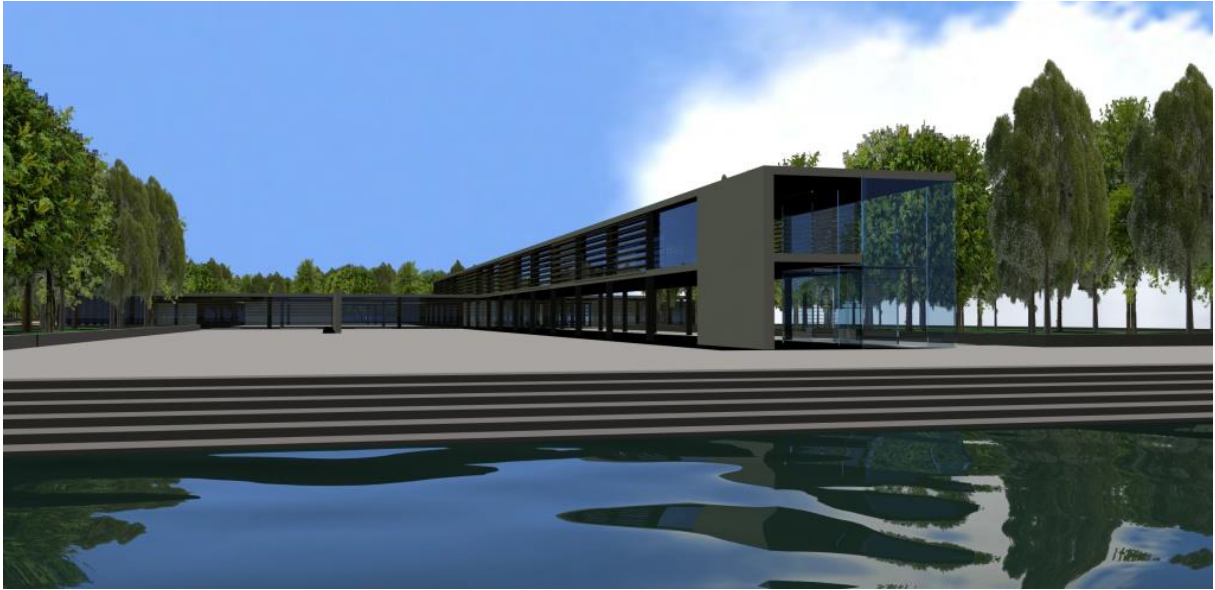




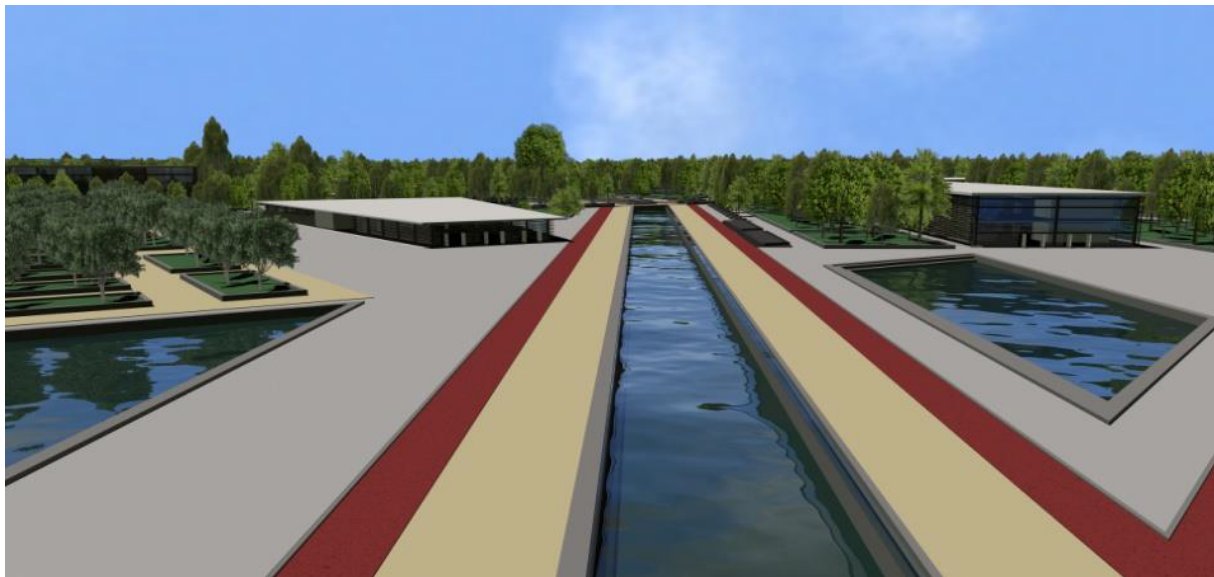
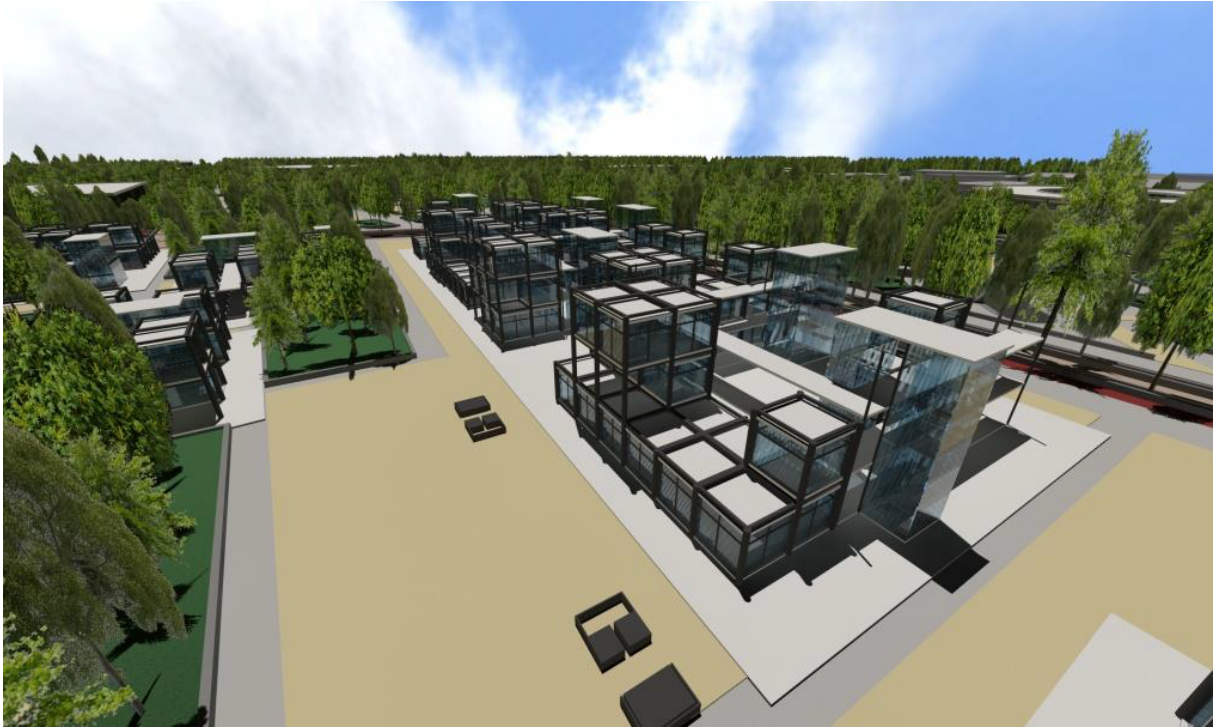


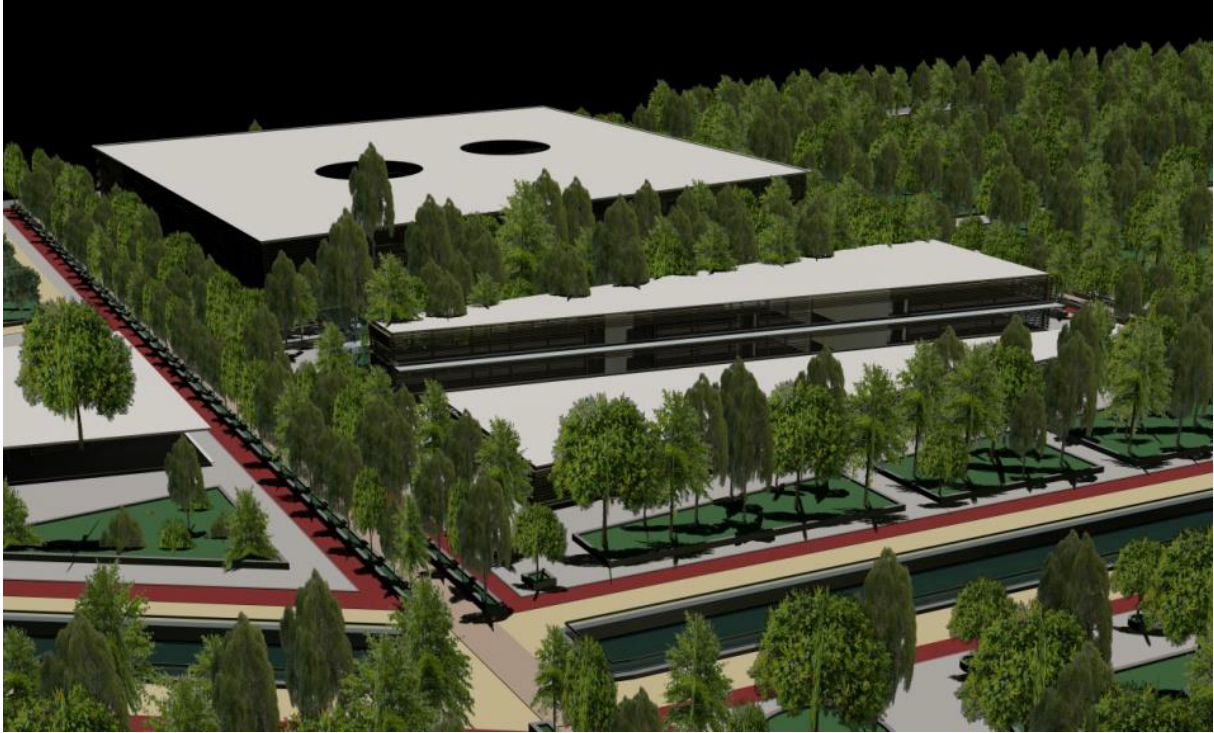












Φωτογραφίες επίσκεψης

















