

Ερευνητική Εργασία

ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ,  
1830 - 2013

Αθανασίου Αθανάσιος - Μπουγιούρης Κωνσταντίνος

Επιβλέπων Καθηγητής: Παρθένιος Παναγιώτης



ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ - ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

Χανιά Ιούλιος 2013



Ερευνητική Εργασία

ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ,  
1830 - 2013

Αθανασίου Αθανάσιος - Μπουγιούρης Κωνσταντίνος

Επιβλέπων Καθηγητής: Παρθένιος Παναγιώτης

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ - ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

Χανιά Ιούλιος 2013

*Ο αρχικός πυρήνας της πολεοδομίας είναι κύτταρο κατοικίας (ένα σπίτι) και η ένταξη του σε μια ομάδα που απαρτίζει μια μονάδα κατοικίας με εύλογο μέγεθος. Αν το κύτταρο είναι το πρωταρχικό βιολογικό στοιχείο, η εστία - το καταφύγιο δηλαδή μιας οικογένειας - αποτελεί το κοινωνικό κύτταρο [...] Η εστία είναι ο αρχικός πυρήνας της πολεοδομίας. Προστατεύει την ανάπτυξη του ανθρώπου, στεγάζει τις χαρές και τους πόνους της καθημερινής ζωής [...]*

*[Le Corbusier, 1943 (2003), «Η Χάρτα των Αθηνών», Αθήνα, εκδ. ύψιλον, σελ. 101-110]*



# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος.....	6
Εισαγωγή : Περίοδος 1830 - 1920.....	8 - 10
Ενότητα 1: Περίοδος 1922 - 1940 (Μεσοπολέμος) .....	11 - 28
Ενότητα 2: Περίοδος 1940 - 1964 (Μεταπολεμική Περίοδος).....	29 - 40
Ενότητα 3: Περίοδος 1965 - 1984.....	41 - 54
Ενότητα 4: Περίοδος 1985 - 1999 (Μεταπολίτευση).....	55 - 66
Ενότητα 5: Περίοδος 2000 - 2010.....	67 - 79
Συμπεράσματα.....	80 - 83
Στατιστικά.....	84 - 87
Βιβλιογραφία.....	88 - 89

# ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η Αθήνα, ως πρωτεύουσα του Ελληνικού Κράτους από το 1834, αποτελεί το κέντρο των κοινωνικών, οικονομικών και πολιτικών εξελίξεων. Εκεί ακριβώς είναι που αναπτύσσονται σε όλους τους τομείς νέες ιδέες - καινοτομίες πρωτογενώς και δευτερογενώς, που επηρεάζουν τον τρόπο κατοίκησης, επομένως αποτελεί τον ιδανικό τόπο για παρατήρηση και εξαγωγή συμπερασμάτων.

Το 80% του δομημένου περιβάλλοντος της Αθήνας αποτελείται από πολυκατοικίες, στις οποίες αποτυπώνονται οι πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές τάσεις των τελευταίων 130 περίπου ετών.

Επιγραμματικά οι λόγοι που επέβαλαν την εισαγωγή της πολυκατοικίας ως αστικής δόμησης είναι οι εξής:

- Η συνεχής αύξηση του πληθυσμού από τα μέσα του 19ου αιώνα, λόγω 1) άφιξης αιγυπτιακών Ελλήνων από το 1880, και προσφύγων της Μικρασιατικής Καταστροφής του 1922 και 2) μετακίνησης πληθυσμών μεταπολεμικά και έως το 1980 από την επαρχία.
- Η δυνατότητα κατασκευής ψηλών κτιρίων και η αύξηση του πληθυσμού από το 1965 που προσφέρει η τεχνολογία του σκυροδέματος και η συστηματική χρήση του 1925.
- Το θεωρητικό υπόβαθρο του μοντέρνου κινήματος για το ψηλό κτίριο.
- Η επένδυση σε αυτήν κεφαλαίων προς την εξασφάλισή τους αλλιά και με σκοπό την τόνωση της οικονομίας.
- Αποτέλεσε σταδιακά την πιο συμφέρουσα οικονομικά λύση του στεγαστικού ζητήματος, τόσο για το κράτος από πλευράς υποδομών όσο και για τον ίδιο τον πολίτη, από πλευράς απόκτησης και συντήρησης.

Η παρούσα ερευνητική εργασία αναφερόμενη στην αθηναϊκή πολυκατοικία, στοχεύει στην αναζήτηση ύπαρξης συστημάτων και τύπων κατοίκησης, στη διάκριση και κατάταξή τους σε χρονικές περιόδους και στη σύγκριση των μεταβολών που αυτά παρουσιάζουν. Συγκεκριμένα, θα δοθεί έμφαση στον πιο καθιερωμένο, βάσει στατιστικών δεικτών, τύπο, ο οποίος θα αναλυθεί με κτιριολογικά διαγράμματα σε κάθε εποχή.

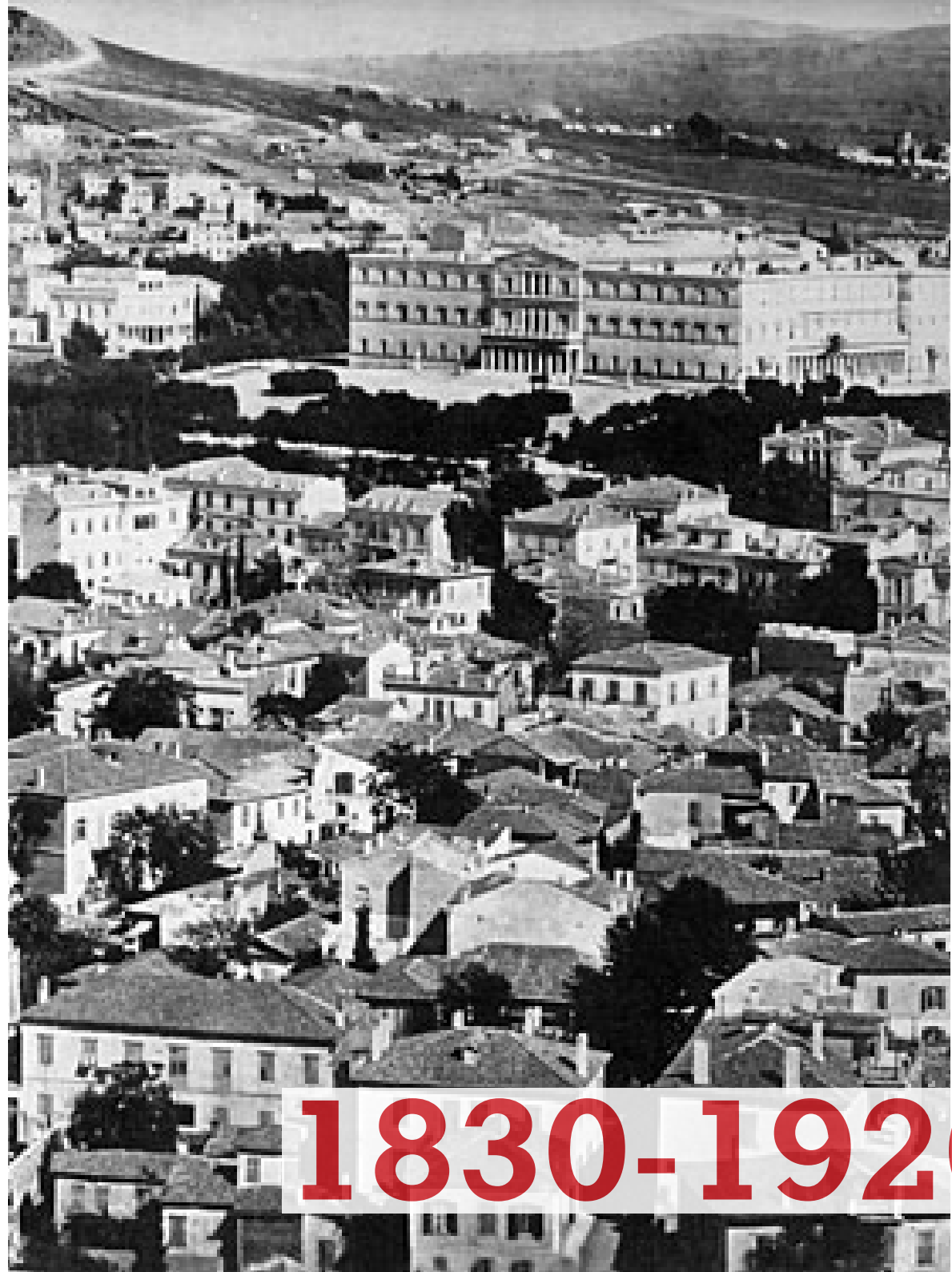
Τα συμπεράσματα προκύπτουν μέσω:

- Της επεξεργασίας των δεδομένων της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (ΕΣΥΕ - ΕΛΣΤΑΤ), από το 1920 έως σήμερα.
- Της μελέτης επιστημονικών συγγραμμάτων, άρθρων σε περιοδικά και διαδικτυο.
- Της ανάλυσης δημοσιευμένων και μη μελετών πολυκατοικιών.

## ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ

*“Ένα αρχιτεκτονικό έργο μπορεί να ανήκει σε μια κατηγορία επαναλαμβανόμενων αντικειμένων που διέπονται από κάποια κοινά χαρακτηριστικά και επιδέχονται αλληλαγές με την πάροδο του χρόνου και την ταυτόχρονη εξέλιξη των αναγκών. Με αυτή τη λογική, η ουσία της αρχιτεκτονικής, έγκειται στην επαναληψιμότητά της. Επομένως, η αρχιτεκτονική δεν περιγράφεται απλώς από τύπους αλλιά προκύπτει από αυτούς. Σημείο εκκίνησής του σχεδιασμού είναι ο τύπος, ο οποίος όμως μπορεί ταυτόχρονα να αποτελέσει και το πλαίσιο μέσα στο οποίο μπορεί να λειτουργήσει η αλληλαγή.”*

[“Essay on Typology”, 1978, Moneo]



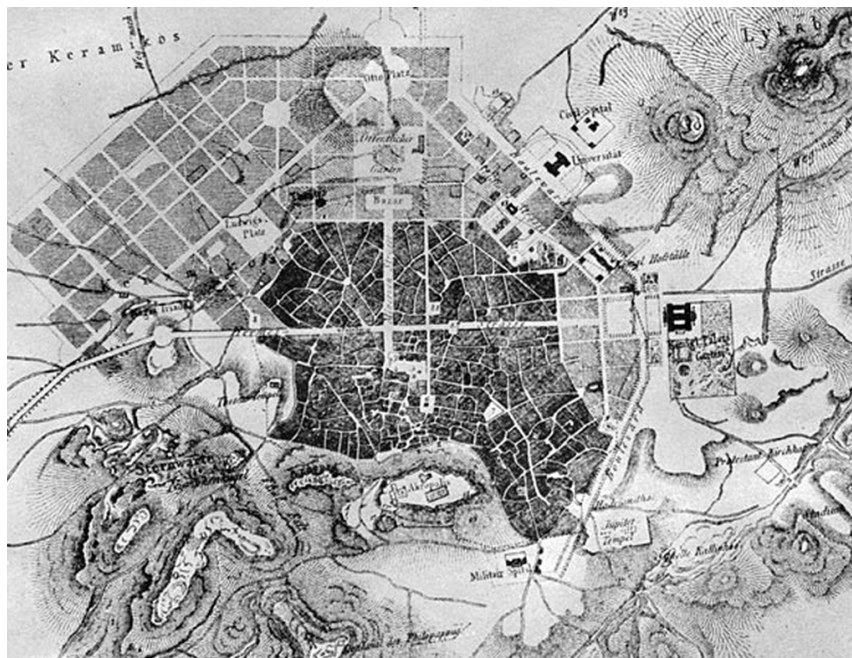
**1830-1920**

## ΑΠΕΛΕΥΘΕΡΩΣΗ – ΜΕΣΟΠΟΛΕΜΟΣ (απαρχές υψηλού κτιρίου)

Το 1830 με βάση το Πρωτόκολλο του Λονδίνου, με το οποίο ιδρύθηκε το «Ελληνικόν Βασίλειον», περιέρχεται η δημόσια περιουσία του Οθωμανικού κράτους στο ελληνικό Δημόσιο και η ιδιοκτησία των αναχωρούντων οθωμανών από την Ελλάδα, πωλείται στο δημόσιο, ή σε ιδιώτες.

Με τη σύσταση του ελληνικού κράτους το 1833 εκπονείται το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο για την Αθήνα (Κλεάνθη και Schaubert) και πραγματοποιείται τελικά με τις τροποποιήσεις του Klenze. Το κράτος μεριμνά για το ιστορικό και εμπορικό, το τμήμα της πόλης, ενώ αυθαίρετοι οικισμοί αρχίζουν να διαμορφώνονται στις παρυφές της.

Από τη βασιλεία του Όθωνα και μέχρι τα τέλη του 19ου αιώνα η ανάγκη κατοίκησης εξυπηρετείται από την αυτοστέγαση στα οικόπεδα που προαναφέρθηκαν. Τότε ίσχυε το λαϊκό ρητό «**σπίτι όσο χωρείς και χωράφι όσο μπορείς**». Η κατοικία δεν αποτελεί ακόμη εμπόρευμα. Το ψηλό κτίριο έκανε την εμφάνισή του σταδιακά, σύμφωνα με τις αρχές που τέθηκαν για τη βελτίωση της εικόνας της πόλης, που έως τότε διαμορφώνεται από ισόγεια κτίσματα.



Το τελικό πολεοδομικό σχέδιο των Αθηνών, 1834

## ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- **19/05/1835 «Διάταγμα περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών».** Συντάχθηκε από Βαυαρούς και έθετε τις πρώτες βάσεις για αντιμετώπιση θεμάτων χωροταξίας, κυρίως σε σχέση με κλιματολογικές συνθήκες και υποδομής πόλεων - κωμών - χωριών.
- **9/4/1836 «Διάταγμα περί εκτελέσεως του σχεδίου της πόλης».** Το διάταγμα αυτό θα αποτελέσει και τον κορμό της οικιστικής νομοθεσίας μέχρι το 1923. Σ' αυτό τέθηκαν και κατοχυρώθηκαν έννοιες, όπως η διευθέτηση της ρυμοτομίας, η αρτιότητα των οικοπεδικών εκτάσεων και ένα πρώτο είδος συντελεστών δόμησης - εκμετάλλευσης και μέτρα, όπως δημόσια αρχή ελέγχου νομιμότητας, κυρώσεις για «αυθαιρέτως οικοδομούντας»

*[Αναφορά στον Θ. Φιλογάιτου, Παράρτημα των δικαστικών Νόμων της Ελλάδος, μέρος δεύτερον, εν Αθήναις 1887 σελ. 63], (σπουδ. Μ. Κορρέ Οι πρώτοι χάρτες της πόλεως των Αθηνών, Αθήνα 2010, σελ. 36 κεφ. και στο ίδιο, Χάρτης Altenhoven 1837)]*

Ουσιαστικές πιέσεις στο ζήτημα της στέγης δεν υπάρχουν μέχρι το 1875, παρόλο που η πρωτεύουσα διαχέεται με σταθερούς ρυθμούς προς όλες τις κατευθύνσεις. Ήδη, όμως, από το 1855 καθορίζεται μια πρακτική για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, η οποία θεσπίζει την εκ των υστέρων νομιμοποίηση των εκτός σχεδίου κτισμάτων μέσω καταβολής προστίμου. Συγχρόνως, δημιουργούνται οι συνθήκες, που επιβάλλουν ως μόνη διέξοδο την αυτοστέγαση και ιδιοκατοίκηση, στηρίζουν και αναπαράγουν τη μικρή ιδιοκτησία, ενώ παράλληλα παγιώνεται ο τρόπος αντιμετώπισης του στεγαστικού ζητήματος κατευθύνοντας την εξέλιξη της πόλης.

Η Αθήνα αποτελεί την έδρα μιας οικονομίας που στηρίζεται στο εμπόριο, τις υπηρεσίες και τις εξαγωγές, δημιουργώντας μία κοινωνική δομή που χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα ενισχυμένο τριτογενή τομέα. Κατά τη διακυβέρνηση του Σ. Τρικούπη (1875 - 1895) παρατηρείται ταχεία ανάπτυξη των αστικών στρωμάτων και μια πορεία προς την κατάληψη των φεουδαρχικών θεσμών στην ύπαιθρο, σε συνδυασμό με την προσπάθεια εκσυγχρονισμού των πολιτικών και οικονομικών δομών με στόχο τη δημιουργία προϋποθέσεων ανάπτυξης του βιομηχανικού κεφαλαίου.

*[Γ. Δερτιλή, «Κοινωνικός μετασχηματισμός και στρατιωτική επέμβαση, 1880 - 1909»]*





Χάρτης Kaupert, 1881

Στις αρχές του αιώνα, η μορφολογία της πόλης χαρακτηρίζεται από μικρά, διώροφα, νεοκλασικά και αυθαίρετα σπίτια. Η οικοδόμηση της Αθήνας έγινε με κατάτμηση και οικοπεδοποίηση μεγάλων εκτάσεων της περιαστικής τότε γης, χωρίς σχέδιο ή πρόβλεψη του τρόπου ένταξής τους στον ιστό της πόλης. Προέκυψαν με αυτό τον τρόπο, πολλή μικρά οικοπέδα που ανήκαν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Αυτή η παράμετρος του μικρού οικοπέδου έπαιξε και παίζει ακόμα και σήμερα καθοριστικό ρόλο στην εξέλιξη του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας.

Πληθυσμιακή Εξέλιξη Πολεοδομικού Συγκροτήματος Πρωτεύουσας		
Χρονολογία	Πληθυσμός	Αύξηση Πληθυσμού
1853	30.600	-
1879	65.500	+114%
1896	123.000	+87,8%
1925	443.000	+260,1%

Από τα τέλη του 19ου αιώνα, η πολυκατοικία επιβάλλεται αναγκαστικά ως κατεχόμενη τύπος κατοικίας στις πολυπληθείς πόλεις, καθώς απαιτείται η συγκέντρωση των κατοικιών. Η συγκέντρωση αυτή συνεπάγεται την αύξηση της αξίας του εδάφους στην οποία γίνεται, με αποτέλεσμα την περαιτέρω εκμετάλλευσή του μέσω της οικοδόμησης πολυώροφων κτιρίων.

Ήδη από το 1880, οι αιγυπτιώτες Έλληνες μεταφέρουν τα κεφάλαιά τους από την Αίγυπτο στην Ελλάδα, εξαιτίας της πολιτικής αστάθειας που επικρατούσε. Στην Αθήνα τα κεφάλαια αυτά επενδύονται σε ακίνητα.

[Εμμ. Α. Κριεζής, «Επί του προβλήματος της πολυκατοικίας», Περιοδικό Αρχιμήδης, τ. 11, Μάρτιος 1912]

Όμως, λόγω της απουσίας του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας από τον ελληνικό εν γένει χώρο, αναζητήθηκε σε ευρωπαϊκές χώρες, όπου είχε ήδη μελετηθεί σε ικανοποιητικό επίπεδο. Παρ' όλα αυτά, ο ευρωπαϊκός τύπος δεν εφαρμόστηκε σε μεγάλο βαθμό διότι:

- 1) υπήρχε μικρή δημόσια ιδιοκτησία, με αποτέλεσμα να μην μπορούν να εξυπηρετηθούν οι γενικότερες κοινωνικές ανάγκες και κυρίως η εξασφάλιση στέγης στον πληθυσμό των πόλεων από πλευράς κράτους,
- 2) επικρατούσε τότε στην Ελλάδα η αντίληψη ότι ιδανική κατοικία αποτελούσε η μονοκατοικία, αποκλείοντας, τουλάχιστον τα πρώτα χρόνια, την πολυκατοίκηση με τη μορφή που έχει σήμερα,
- 3) οι κλιματολογικές συνθήκες ήταν κατά πολύ διαφορετικές από αυτές του εξωτερικού, με αποτέλεσμα να απαιτείται προσαρμογή σε αυτές. (βλ. συμπεράσματα)

### ΤΥΠΟΣ 1 - ΜΕΤΑΠΡΑΤΙΚΑ

Η πολυκατοίκηση προσαρμόστηκε στα ελληνικά δεδομένα σε έναν νέο τύπο πολυόροφου κτιρίου που περιελάμβανε από δύο κατοικίες και πάνω. Τα κτίρια αυτά, συνήθως, αποτελούνταν από δύο (2), τρεις (3), τέσσερις (4), ή ακόμα και πέντε (5) ορόφους, με την όψη τους πάνω στην οικοδομική γραμμή να καταλαμβάνει όλο το πλάτος του οικοπέδου, αφήνοντας ακάλυπτο τμήμα αυλής στο πίσω μέρος. Οι επίδράσεις για τη διαμόρφωση των κτισμάτων αυτών αποδίδεται – τουλάχιστον στα πρώτα χρόνια - στους Βαυαρούς που συνόδευσαν τον Όθωνα.

Το χαρακτηριστικό των κτιρίων αυτών, ήταν η προσπάθεια εξασφάλισης αυτονομίας και ανεξαρτητοποίησης των επιμέρους κατοικιών τους. Οι επιμέρους αυτές κατοικίες διέθεταν ξεχωριστές εισόδους, κλιμακοστάσια, πλυντήρια στο υπόγειο, θέρμανση και αν ήταν δυνατόν ξεχωριστά δώματα και αυλές. Στην ουσία αποτελούσαν μονοκατοικίες επάλληλες με κοινά θεμέλια.

[Εμ. Μαρμαράς, «Μεταλλαγές στο πρότυπο της κατοικίας και προοπτικές», Περιοδικό: Ο Κατασκευαστής κατοικιών και τεχνικών έργων, Σεπτέμβριος - Οκτώβριος 1993]

Τα ακίνητα αυτά κτίστηκαν στις παρυφές του κέντρου, την Νεάπολη και τα Εξάρχεια από εργολάβους και εξαιτίας αυτού ονομάστηκαν «τα μεταπράτικα».

[Ι. Τραυλός 1960, «Πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών», Αθήνα, εκδ. Καπον]



Τα μεταπράτικα των Εξαρχείων και της Νεάπολης

Ωστόσο, ο τύπος αυτός στην πορεία δεν εξελίχθηκε, εξαιτίας του υψηλού κόστους κατασκευής, της σπατάλης επιφανείας του οικοπέδου για τους παραπάνω χώρους (οι οποίοι απαιτούσαν και μεγάλο όγκο) και της σχετικά χαμηλής οικονομικής απόδοσης κατά την εκμετάλλευσή τους, και της «κακής φήμης» που είχαν αποκτήσει εξαιτίας της σχετικά πρόχειρης κατασκευής τους σε συνδυασμό με την διάδοση και μελλοντική επικράτηση του Μοντέρνου Κινήματος.

Συνέπεια αυτών ήταν η προτίμηση της μονοκατοικίας από τα μέσα του 1910, έστω και προσωρινή, έναντι της πολυκατοικίας, ακόμα και σε απομακρυσμένες απ' το κέντρο περιοχές, χωρίς υποδομές. Το κράτος δεν μπόρεσε να εξασφαλίσει τα απαραίτητα σε δίκτυα, δρόμους και συγκοινωνίες, δυσχεραίνοντας την καθημερινότητα των εκεί κατοίκων. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την μεταστροφή της περί κατοικίας αντίληψης οδήγησε αναπόφευκτα και πάλι στην πολυκατοικία, διαφορετικού όμως τύπου.

[Εμμ. Α. Κριεζής, «ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ», Περιοδικό Αρχιμήδης, τ.11, Μάρτιος 1912]



Σχέδιο όψης στην οδό Ασκληπείου 22



**1922-1940**



## ΤΟ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΟ ΖΗΤΗΜΑ

Η δεκαετία του 1920 χαρακτηρίζεται από την μεγαλύτερη μετακίνηση πληθυσμών στην ιστορία της Ελλάδας. Η εισροή προσφύγων στην ελληνική επικράτεια, αποτέλεσμα της Μικρασιατικής καταστροφής προκάλεσε μια σειρά από ανακατατάξεις σε δημογραφικό και οικονομικό επίπεδο. Οι ανακατατάξεις αυτές συνέβησαν σε μια ήδη δύσκολη περίοδο για την Ελλάδα, η οποία αντιμετώπιζε τις δικές της δυσμενείς κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες. Η συνθήκη της Λωζάνης (11 Ιουλίου 1923) επικυρώνει την άφιξη των προσφύγων εξαιτίας της ανταλλαγής των πληθυσμών που είχε ξεκινήσει από τον Ιανουάριο του 1923 με ένα αντίστοιχο Σύμφωνο μεταξύ Ελλάδας και Τουρκίας. Ο αριθμός των προσφύγων άγγιζε το 1.069.957.

Η Ελληνική κυβέρνηση καλείται να αντιμετωπίσει το ζήτημα της περίθαλψης, στέγας και επαγγελματικής αποκατάστασης των προσφύγων. Τον Σεπτέμβριο του 1923, ιδρύεται ένας αυτόνομος οργανισμός, ο οποίος ονομάστηκε "Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων" (ΕΑΠ), με αποστολή την εξασφάλιση παραγωγικής απασχόλησης και οριστικής στέγας των προσφύγων. Η ΕΑΠ είχε στην διάθεσή της, τις ιδιοκτησίες των τούρκων ανταλλαξίμων και των βουλγάρων που εγκατέλειψαν την Ελλάδα, κτήματα του Δημοσίου, κτήματα που απαλλοτριώθηκαν με την αγροτική μεταρρύθμιση και μοναστηριακή γη. Οι παραπάνω εκτάσεις συνολικά έφταναν τα 8.000.000 στρέμματα.

Αρχικά, η στέγαση έγινε σε ξύλινα παραπήγματα, στα οποία η ΕΑΠ, είτε διέθετε τα υλικά προς τους πρόσφυγες, είτε είχαν την πλήρη ευθύνη ανέγερσης οι φορείς του δημοσίου και στην συνέχεια τα παραχωρούσαν προς χρήση.

Η προσωρινή στέγαση των προσφύγων έγινε καταρχάς σε γήπεδα, δημόσια κτίρια, σκηνές, παράγκες, θέατρα, αυλές εκκλησιών, σε χαμόσπιτα και σε δώδεκα κύριους και μικρότερους οικισμούς στην Αθήνα και Πειραιά αμιγώς προσφυγικούς, όπου οι συνθήκες διαβίωσης ήταν κακές. Υπήρχε πλήρης έλλειψη έργων υποδομής, αλλά και δικτύων ύδρευσης, αποχέ-



Προσωρινή στέγαση προσφύγων

τευσης και ηλεκτροφωτισμού.

Οι νέοι οικισμοί που χωροθετήθηκαν από την ΕΑΠ επηρέασαν ριζικά την πορεία αστικοποίησης. Παρόλα αυτά, οι κατοικίες που παράγονται αυτήν την εποχή με πρωτοβουλία του κράτους και των διεθνών οργανισμών δεν αρκούσαν για να καλύψουν τις ανάγκες στέγας με αποτέλεσμα ένα πολύ μεγάλο ποσοστό να καλυφθεί με αυτοστέγαση σε αυθαίρετους οικισμούς.

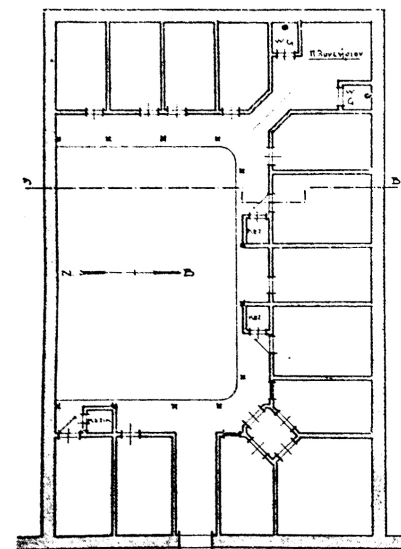
[Στοιχεία της ΕΑΠ, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, 1975, "Η κατοικία στην Ελλάδα, κρατική δραστηριότητα"]

Σε πολλές περιπτώσεις στους οικισμούς αυτούς κτίζονται κτίρια τα οποία ενοικιάζονται σε πρόσφυγες και στους γηγενείς με χαμηλά εισοδήματα.

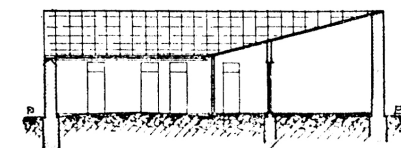
### ΤΥΠΟΣ 2 – ΛΑΪΚΑ ΟΙΚΗΜΑΤΑ

Ο κτιριακός αυτός τύπος συντίθεται από μια σειρά ισογείων δωματίων γύρω από μια κοινή αυλή, προς την οποία βλέπουν όλα. Η μία τουλάχιστον πλευρά των δωματίων αυτών εφάπτεται στο όριο του οικοπέδου αφήνοντας ελεύθερο χώρο για την αυλή, στη νότια πλευρά, εάν αυτό ήταν δυνατό. Τα δωμάτια χρησιμοποιούνται κυρίως για τη διανυκτέρευση και για την προετοιμασία του φαγητού. Το πλήσιμο των ρούχων και η χρήση του λουτρού γίνεται συνήθως σε χώρο στη γωνία του οικοπέδου. Το σύστημα κατοίκησης εδώ προβλέπει την ενοποίηση, όχι μόνο των κοινόχρηστων, αλλά και ιδιωτικών αναγκών εξασφαλίζοντας ακόμη μεγαλύτερη οικονομία.

[Στ. Λεβούδας, «Η ΕΦΘΗΝΗ ΥΠΕΙΝΗ ΣΤΕΓΗ», Περιοδικό Έργα, τ. 89, Φεβρουάριος 1929]



Σχ. 1. – Κάτωφλις λαϊκών οικημάτων κατά σχέδιον του κ. Στ. Λεβούδα.



Σχ. 2. – Κάθετος τομή λαϊκών οικημάτων



### ΤΥΠΟΣ 3 (ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ)

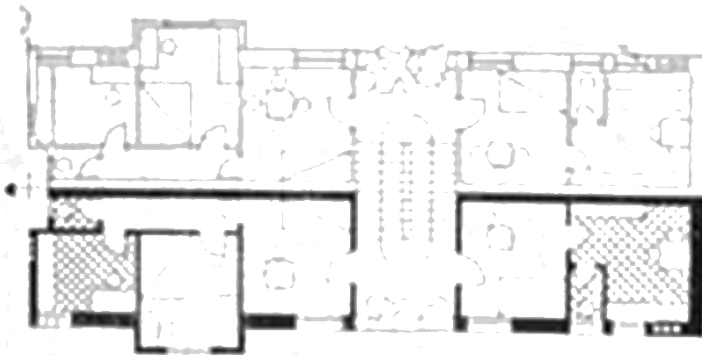
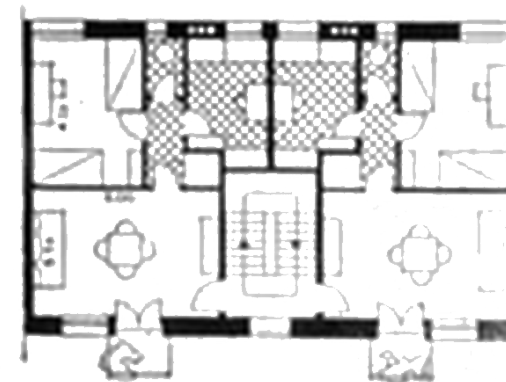
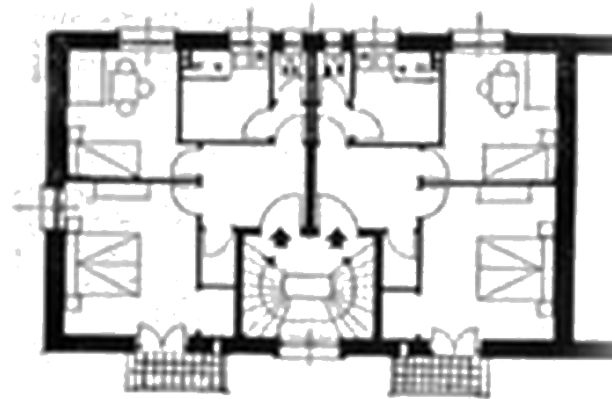
Στα χρόνια αυτά η παρουσία του κράτους γίνεται αισθητή στη δημιουργία ενός περιορισμένου αριθμού πολυκατοικιών για τη στέγαση των προσφύγων. Οι προσφυγικές, όπως είναι γνωστές αυτές οι πολυκατοικίες, είναι συνήθως τριώροφα κατασκευαστικά συστήματα, με κοινές σκάλες και πλυντήρια (σε ταράτσες, ή υπόγεια) και χωρίς ιδιαίτερες υπαίθριες διαμορφώσεις. Τα συγκροτήματα αποτελούνται από μακρόστενους όγκους, οι οποίοι παρατάσσονται σε παράλληλες σειρές έτσι ώστε το μέτωπό τους να είναι προσανατολισμένο στο νότο. Οι όψεις τους διαμορφώθηκαν σύμφωνα με το μορφολογικό κώδικα του Bauhaus, ενώ η κατασκευή τους είναι από φέρουσα επιχρισμένη λιθοδομή και πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος. Τα περισσότερα από αυτά τα συγκροτήματα, σχεδιάζονται από τους Δ. Κυριακό και Κ. Λάσκαρι και βρίσκονται σε απόσταση 1 - 4 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας.

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές που έθεσε η Κοινωνία των Εθνών, στεγαστικό πρότυπο για μία μέσου τύπου προσφυγική κατοικία ορίστηκε η επιφάνεια των 40m<sup>2</sup>. Κατά κανόνα, η τυπική κατοικία αποτελείται από δυο (2) δωμάτια, κουζίνα, αποθήκη, μικρό λουτρό και έναν (1) εξώστη. Σε κάποια διαμερίσματα υπήρχε και χωλή εισόδου. Σε μια τέτοια κατοικία κατέληγε, συνήθως, μία πενταμελής (5), ή ακόμη και εξαμελής (6) προσφυγική οικογένεια. Ο τύπος αυτός της προσφυγικής πολυκατοικίας θα αποτελέσει τη βάση για το σχεδιασμό των μετέπειτα πολυκατοικιών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

[Εμ. Μαρμαράς 1991 «Η αστική πολυκατοικία της Μεσοπολεμικής Αθήνας», Αθήνα, Πολιτιστικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ]



Τα προσφυγικά της Λεωφ. Αλεξάνδρας



Κατόψεις μονάδων προσφυγικών πολυκατοικιών

## ΚΟΙΝΩΝΙΑ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η συνεχής εν γένει πολιτική, αλλιά και η οικονομική αστάθεια, οι Βαλκανικοί και ο πρώτος Παγκόσμιος Πόλεμος, παράλληλα με την υποτονική ανάπτυξη της ελαφράς βιομηχανίας, έστρεψε πάλι, όπως ήταν φυσικό, τις επενδύσεις στην οικοδομή.

Μετά τον πόλεμο, το ελληνικό κράτος διπλοασιάζεται και σε έκταση και σε πληθυσμό, με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν οι καλύτερες προϋποθέσεις για κοινωνική, πολιτική και οικονομική ανάπτυξη. Ταυτόχρονα αλλάζει ριζικά η δομή του πληθυσμού στο νέο Ελληνικό κράτος. Οι Έλληνες αστοί από έμποροι άρχισαν να μετατρέπονται σε δημοσίους υπαλλήλους και να τοποθετούνται στον διοικητικό μηχανισμό του νέου κράτους. Ο προσφυγικός πληθυσμός που κατέφθασε στην Ελλάδα εμφανίστηκε ως αξιόλογη και ειδικευμένη φθηνή εργατική δύναμη, συμβάλλοντας στην προώθηση της βιομηχανικής ανάπτυξης και σε μια βραχύβια περίοδο οικονομικής ανασύνταξης. Παρ' όλη τη βιομηχανική ανάπτυξη (κυρίως ελαφρά βιομηχανία ταπη-τουργίας, κλωστοϋφαντουργίας και τροφίμων) η οικονομία της Ελλάδας παρέμενε μη παραγωγική.

[«Αν η οικοδομή πάει καλά τότε όλη πάνε καλά - greek architects»]

Η διεθνής κρίση του 1929 κλόνισε αναπόφευκτα την ελληνική οικονομία, στρέφοντας ένα σημαντικό μέρος του κεφαλαίου στην οικοδομική δραστηριότητα και ιδιαίτερα στην ανέγερση πολυκατοικιών, οι οποίες θεωρούνταν ασφαλείς επενδύσεις απρόσβλητες από τις νομισματικές μεταπτώσεις.

[Δημήτρης Ν. Καρύδης, Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας, (Αθήνα: Παπασωτηρίου Εκδόσεις, 2008), σελ.249, Έλλη Ντούρμα, Διάλεξη: "Αστική πολυκατοικία του μεσοπολέμου στην Αθήνα: μια τομή στην οδό Σκουφά" (ΕΜΠ 2003), σελ.3]

Αν και στη ρύση της πολυκατοικίας οδήγησε η ανάγκη για στέγαση των φτωχών μαζών, όπως στις μεγαλουπόλεις του εξωτερικού, παρατηρούμε πως η πορεία της διαφοροποιήθηκε εξαιτίας της ζήτησής της από διαφορετικές τάξεις πελατών. Μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή του 1922 και την έλευση των προσφύγων, ο τόμος των πολυόροφων κτιρίων εξυπηρετούσε τοποθέτηση και ακινητοποίηση κεφαλαίων των ευπόρων ομογενών της διασποράς που συνέρρεαν στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας και ειδικότερα στην Αθήνα. Αξίζει να σημειωθεί εδώ

ότι κατά την τριετία 1925 - 1927 το 85,71% των πολυόροφων κτιρίων της Αθήνας ανήκε σε τέτοιους ομογενείς.

[Εμ. Μαρμαράς, «Μεταλλαγές στο πρότυπο της κατοικίας και προοπτικές», Περιοδικό: Ο Κατασκευαστής κατοικιών και τεχνικών έργων, Σεπτέμβριος - Οκτώβριος 1993]

Από το 1928 μέχρι το 1941, οργανώνεται η διαδικασία παραγωγής πολυόροφων οικοδομών με αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση του αριθμού τους, ενώ παράλληλα αναπτύσσεται η δραστηριότητα των ανώνυμων οικοδομικών εταιριών. Από τη στιγμή που η οικοδομική τεχνολογία επέτρεψε την ανέγερση πολυόροφων κτισμάτων, η κατοίκησή τους αποτέλεσε βασική επιδίωξη των μεσαίων και ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων ως απόδειξη αστικής ενσωμάτωσης και κοινωνικής εξέλιξης.

[«Εξέλιξη της μοντέρνας πολυκατοικίας υπό τις κοινωνικές συνθήκες της εκάστοτε εποχής», Ιστορία και Θεωρία, Κοντοπούλου Β. Μπιζού Ε., 2011-2012]

Πρέπει να σημειωθεί ότι κατά την δεκαετία του 1930 τη δραστηριότητα της πολυκατοικιοποίησης την άσκησε κυρίως το πολύ μεγάλο κεφάλαιο (εμπόρων, εφοπλιστών, πολιτικών, βιομηχάνων κ.ά.), κατεδαφίζοντας τις πατρογονικές τους νεοκλασικές κατοικίες και οικοδομώντας πολυτελείς πολυκατοικίες με διαμερίσματα.

[«Αν η οικοδομή πάει καλά τότε όλη πάνε καλά - greek architects»]



Στις περισσότερες περιπτώσεις (76%) των πολυκατοικιών, ο χρηματοδότης ήταν και ο τελικός ιδιοκτήτης του κτιρίου. Σημαντικό είναι πως η αντιπαροχή κάνει την εμφάνισή της στα χρόνια του μεσοπολέμου, καλύπτοντας το 7% της δραστηριότητας. Ο αρχικός οικοπεδούχος αποσκοπούσε στη δημιουργία στέγης, ενώ ο επιχειρηματίας - κατασκευαστής στην πώληση των υπόλοιπων διαμερισμάτων. Σε πολλές περιπτώσεις ένας κατασκευαστής χρηματοδοτούσε το κτίριο αποσκοπώντας μετέπειτα στην πώλησή του, αλλά και σύμπραξη πολλών μικροκεφαλαιούχων με σκοπό την αυτοστέγαση (16.4%).

[Εμ. Μαρμαράς, Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας, 1990]



Σχετικό με την παιδεία των ιδιοκτητών είναι το γεγονός ότι οι πολυκατοικίες αυτής της περιόδου σχεδιάζονται ως επί το πλείστον από αρχιτέκτονες, οι οποίοι υποδέχτηκαν θετικά το ψηλό κτίριο.

Παρατηρούμε πως από τα μέσα της δεκαετίας του 1930, στις πολυκατοικίες εισήλθαν και ένοικοι μεσαίας οικονομικής κατάστασης.

[Εμ. Μαρμαράς, «Μεταλλαγές στο πρότυπο της κατοικίας και προοπτικές», Περιοδικό: Ο Κατασκευαστής κατοικιών και τεχνικών έργων, Σεπτέμβριος - Οκτώβριος 1993]

Σε όλη την διάρκεια της περιόδου, η πολυκατοικία δεν μπόρεσε να ελέγξει την εξάπλωση της Αθήνας που γινόταν με τη συνεχή προσθήκη νέων συνοικιών στις παρυφές της (συννοικισμοί αυθαιρέτων), αφού

η τιμή των διαμερισμάτων ήταν απλησίαστη για την πλειοψηφία των προσφύγων, των εργατών και των μικροαστών της πόλης.

[Α. Δαμάλα, Μ. Ζάμπα, Ε. Κορομβλή, 1978]

## ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Ήδη πριν τον Πόλεμο είχαν ξεκινήσει οι πιέσεις για τις αναγκαίες νομοθετικές ρυθμίσεις, ώστε η κατοικία να μετατραπεί από «αγαθό χρήσης» σε «εμπόρευμα». Αντικειμενικά αυτό σήμαινε ότι οι επενδυτές ζητούσαν την μέγιστη εκμετάλλευση του οικοπέδου και την δυνατότητα τεμαχισμού του προϊόντος, ώστε να πωλείται σε μικρά, αλλά ακριβά τεμάχια εκτός του Ρωμαϊκού Δικαίου. Σύμφωνα με το Ρωμαϊκό Δίκαιο “τα υπερκείμενα είκει τοις υποκειμένοις”, δηλαδή ό,τι βρίσκεται μέσα σε ένα οικόπεδο ανήκει αποκλειστικά και μόνο στον ιδιοκτήτη του.

Επομένως, στις αρχές της δεκαετίας του '20, εμφανίζονται νέα νομοθετικά μέτρα, που έχουν επιπτώσεις στα ύψη των οικοδομών, στην εξωτερική μορφολογία, καθώς και στην αύξηση της εσωτερικής επιφάνειας.

### ΒΑΣΙΛΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΟ 1917 ΕΩΣ 1922

Με μια σειρά από διατάγματα από το 1917 μέχρι το 1922 ορίζονται τρεις ζώνες υψών:

- Ιστορικό Κέντρο: 1,75 επί του πλάτους του δρόμου και μέγιστο 26μ. Σε στενούς δρόμους μέγιστο ύψος 12μ.
- Υπόλοιπη εντός σχεδίου περιοχή : 1,5 επί του πλάτους του δρόμου.
- Γειτονικά Ιστορικών Μνημείων: μέγιστο 15μ.

[Εμ. Μαρμαράς 1991 «Η αστική πολυκατοικία της Μεσοπολεμικής Αθήνας», Αθήνα, Πολιτιστικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ]

### ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΝΟΜΟΣ 1923

Με δεδομένη την επιτακτική ανάγκη της στέγασης των προσφύγων, θεσπίστηκε ο πρώτος οικιστικός νόμος (1923). Ο οικιστικός νόμος αναφερόταν στην διάκριση του ελληνικού χώρου σε εντός και εκτός σχεδίου πόλης, καθώς και σε χώρο εντός οικισμών. Έθεσε τις προϋποθέσεις και τις διαδικασίες για τον αστικό σχεδιασμό, την εφαρμογή των σχεδίων πόλης και την αναγκαιότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών. Ο πρώτος οικιστικός νόμος προετοίμασε το έδαφος για την έκδοση του πρώτου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ) το 1929.



### ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 1929 (3741/29, ΦΕΚ 4Α 9.1.1929)

Ο σημαντικότερος σταθμός των νομοθετικών ρυθμίσεων, ίσως και μέχρι τις μέρες μας, αν κρίνουμε από τις επιπτώσεις που είχε στην γέννηση αφενός της πολυκατοικίας, αλλιώς και της μετέπειτα εξέλιξής της, είναι η θέσπιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας το 1929.

Ο όρος οριζόντια ιδιοκτησία δηλώνει την κατοχή μιας οικοδομής από διάφορα φυσικά πρόσωπα. Καθένα από αυτά έχει στην απόλυτη κυριότητα του ενός μόνο ορόφου του κτιρίου αυτού, ή απλά ένα διαμέρισμά του. Ο νόμος 3741 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» θεσπίστηκε στις 9/1/1929 [ακόμα σε ισχύ] και «προϋποθέτει τη μη υποχρεωτική συγκέντρωση στο ίδιο πρόσωπο των συστατικών στοιχείων που βρίσκονται πάνω και κάτω από ένα συγκεκριμένο τμήμα εδάφους», καθιστώντας δυνατή τη χωριστή, διαιρεμένη ιδιοκτησία και αλληλάζοντας τη σχέση των ατόμων με το δομημένο περιβάλλον.

Οι άμεσες επιδιώξεις του νόμου αυτού ήταν:

- Να ελεγχθεί η επέκταση της πόλης μέσω της πριμοδότησης του ψηλού κτιρίου.
- Η διευκόλυνση ανέγερσής του, λόγω της ανάληψης των εξόδων από πολλούς ιδιοκτήτες.
- Η αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος και της συνεχούς γεωγραφικής επέκτασης της πόλης. Επέκταση, η οποία απαιτούσε κατασκευή δικτύων και υποδομών, ανάγκη την οποία ο κρατικός μηχανισμός δεν ήταν σε θέση να ικανοποιήσει.
- Τόνωση της οικονομίας μέσω κινητικότητας περισσότερων κεφαλαίων και αύξηση της ζήτησης εργασίας στις νέες οικοδομές.

Επίσης, γίνεται κατανοητό πως αυτός ο τύπος κτιρίου θα ενταχθεί στην λογική της επένδυσης, θα εξελιχθεί, δηλαδή, σε ένα εμπορεύσιμο προϊόν, το οποίο θα επηρεάζεται από τους νόμους της αγοράς.

Η σύσταση της οριζοντίου ιδιοκτησίας έθεσε τις κατάλληλες προϋποθέσεις για την αλλαγή του βασικού κύτταρου της πόλης, που ως τότε ήταν η μονοκατοικία, στον κτιριακό τύπο της πολυκατοικίας.

### Γ.Ο.Κ. 1929 (ΦΕΚ 155Α 22.4.29)

Χαρακτηρίστηκε ως το πρώτο συστηματικό και ολοκληρωμένο κείμενο της σύγχρονης ελληνικής κτιριοδομικής νομοθεσίας. Επιχειρήθηκε ένας συνειδητός προγραμματισμός των μελλοντικών εξελίξεων. Καθορίζεται ως ελάχιστη μονάδα συγκρότησης της πόλης το οικοδομικό τετράγωνο, παρόλο που στην πράξη η ανοικοδόμηση δεν έγινε στην κλίμακα αυτή. Κατοχυρώνει την οικοδόμηση κατά μήκος της οικοδομικής γραμμής και εισάγει τα συστήματα δόμησης (συνεχές, πανταχόθεν ελεύθερο, μικτό κ.ά)

*[Χριστόφορος Π. Σακελλαρόπουλος, Μοντέρνα αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης Αθήνα 1945-1960, Εκδόσεις Παπαζήση]*

- Ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου 100m<sup>2</sup>.
- Μέγιστο όριο προεξοχής εξωστών 1,1μ.
- Μέγιστο ποσοστό πλάτους εξώστη 75% του συνολικού πλάτους της όψης.
- Μέγιστο όριο προεξοχής κλειστού εξώστη (έρκερ) 1,4 μ. για δρόμους με πλάτος > 15μ.
- Μέγιστο ποσοστό πλάτους κλειστού εξώστη (έρκερ) 33% του συνολικού πλάτους της όψης.
- Μέγιστη συνολική επιφάνεια κλειστών εξωστών (έρκερ) 20% της επιφάνειας της πρόσοψης.
- Ελάχιστη απόσταση κλειστών - ανοιχτών εξωστών από τα πλάγια όρια του οικοπέδου 1μ.
- Υποχρέωση να “βλέπουν” (δηλαδή να φωτίζονται και να αερίζονται) απευθείας σε δρόμους, πλατείες, ή ακαλύπτους χώρους τα δωμάτια διημέρευσης και διανυκτέρευσης.
- Ελάχιστο πλάτος και ύψος ανοιγμάτων 0,3 x 0,5 μέτρα αντίστοιχα και ελάχιστη αναλογία ανοίγματος / επιφάνειας δωματίου 12%.

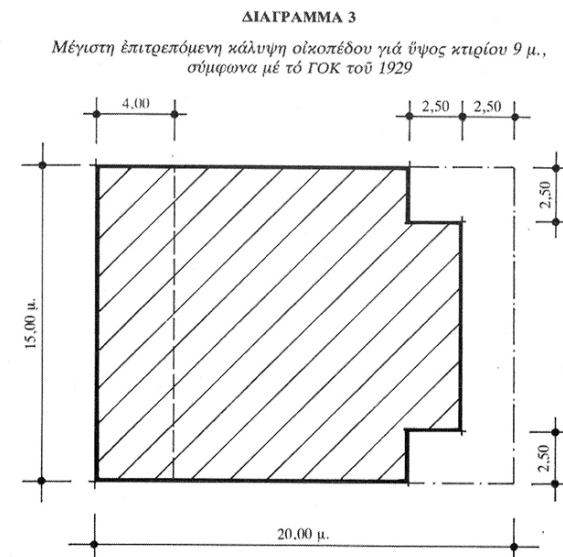
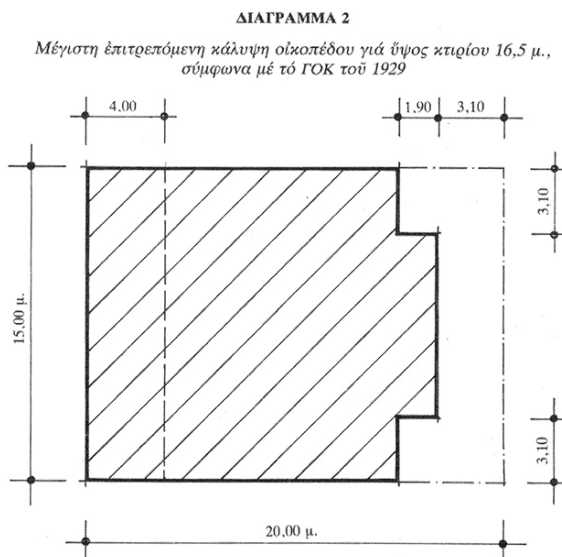
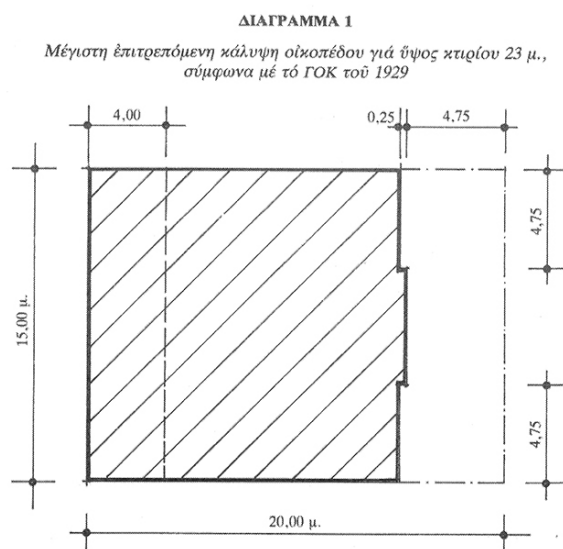
Γενικότερα διατυπώνονται διατάξεις σχετικά με τον τρόπο δόμησης, την υγιεινή (ύδρευση, αποχέτευση), την προσαρμογή στις κλιματολογικές συνθήκες και την ασφάλεια των κατοίκων, όπως π.χ. πυροπροστασία.

*[“Εμ. Μαρμαράς, “Η αστική πολυκατοικία της Μεσοπολεμικής Αθήνας, 1990”]*

#### ΔΙΑΤΑΓΜΑ 1934

Οι πιέσεις των ιδιοκτητών αστικών οικοπέδων και των κατασκευαστών, φαίνεται να λαμβάνονται υπόψη από την πολιτεία με το διάταγμα του 1934, «περί ύψους οικοδομών Αθηνών και Περιχώρων», χωρίζοντας χοντρικά το λεκανοπέδιο στο «Άστυ», κεντρικές περιοχές με αυξημένη ζήτηση και σε απομακρυσμένες και δευτερεύουσες σε ζήτηση περιοχές για ανοικοδόμηση. Η ουσιαστική διαφοροποίηση με το ΓΟΚ του 1929 ήταν η αύξηση δόμησης στις κεντρικές περιοχές. Το διάταγμα αυτό που έμεινε σε ισχύ μέχρι και τη δεκαετία του 1950, στάθηκε κρίσιμο στη ζωνοποίηση της πόλης που ουσιαστικά ισοδυναμούσε στην πράξη με μια μορφή άμεσης κρατικής παρέμβασης στον καθορισμό των τιμών του αστικού εδάφους («η πιο αποφασιστική συνηγορία της πολιτείας στην εξέλιξη της ανοικοδόμησης των πολυώροφων κτιρίων στην Αθήνα»).

[Μ. Μαργαράς 1990, «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας»]



Μελέτη Μ. Μαργαρά

## ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΑΣΗ

Το 1921 αποφοιτούν οι πρώτοι Έλληνες αρχιτέκτονες από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο στην Αθήνα, και προστίθενται σε εκείνους που έχουν σπουδάσει στη Γερμανία και τη Γαλλία. Οι νέοι αρχιτέκτονες ενημερώνονται για τις διεθνείς εξελίξεις εστιάζοντας το ενδιαφέρον τους στη λειτουργικότητα του κτιριακού οργανισμού, στην απλούστευση των μορφών με άξονα την καθαρότητα των γεωμετρικών σχημάτων, ασκώντας κριτική στον ακαδημαϊκό χαρακτήρα των παλαιότερων κτισμάτων.

Κατά το σχεδιασμό των πολυκατοικιών προκύπτουν συμπαγή κτίρια. Στις όψεις ξεχωρίζουν τα έρκερ, οι μικροί εξώστες και τα στενά και μεγάλου ύψους ανοίγματα, ενώ αποκρύπτεται από τον περαστικό ο τελευταίος υπό εσοχή όροφος (ρετιρέ), ο οποίος συναντάται στο 66% των κτιρίων.

[Μ. Μαρμαράς 1990, «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας»]

Η καλή κατασκευή των κτιρίων, τα ποιοτικά υλικά που διέθεταν, αλληλά και η εισαγωγή σημαντικού τεχνολογικού εξοπλισμού άληλαξε σημαντικά το επίπεδο κατοίκησης.

[“Αρχιτεκτονική του 20ου Αιώνα: Ελλάδα”, Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής Συντάκτης: Ηλίας Κωνσταντόπουλος, Επίκουρος Καθηγητής Τμήματος Αρχιτεκτόνων Πανεπιστημίου Πάτρας]

[Α. Δαμάλη, Μ. Ζάμπα, Ε. Κορομβλή, 1978]



Πατησίων ύψος Ιουλιανού

## ΜΟΝΤΕΡΝΙΣΜΟΣ

Σταδιακά και σε ορισμένα κτίρια, το κλασικό σύστημα σύνθεσης: βάση - κορμός - στέψη, μεταβάλλεται σε αυτό της οργάνωσης των όψεων σύμφωνα με τους τυπικούς ορόφους. Οι ριζοσπαστικές ιδέες του μοντερνισμού εμφανίστηκαν στην Ελλάδα τη δεκαετία του 1930 εισάγοντας στην οικοδομική αγορά την επαναστατική πρόταση της νέας διεθνούς αρχιτεκτονικής. Ο μοντερνισμός κάνει την εμφάνισή του στην ελληνική αρχιτεκτονική, χρησιμοποιώντας το κατασκευαστικό σύστημα του φέροντος οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα (βασισμένο στο dom-ino του Le Corbusier) και τη μορφολογική διατύπωση του καθαρού γεωμετρικού πρίσματος απαλλαγμένο από τη διακόσμηση.

Η αφομοίωση αυτού του κινήματος στην ελληνική πραγματικότητα διευκολύνθηκε από τη μεγάλης διάρκειας επικράτηση του Νεοκλασικισμού, του Εκλεκτικισμού και της Art-Deco, τα οποία συνδέονταν με την αρχαιότητα.

[«Εξέλιξη της μοντέρνας πολυκατοικίας υπό τις κοινωνικές συνθήκες της εκάστοτε εποχής», Ιστορία και Θεωρία, Κοντοπούλου Β. Μπιζού Ε., 2011-2012]

Ωστόσο, όσον αφορά στο σχεδιασμό κατόψεων και όψεων ο μοντερνισμός δεν αποτέλεσε το μόνο χαρακτηριστικό ρεύμα της εποχής, πέρα από μεμονωμένα αντιπροσωπευτικά παραδείγματα. Η σημαντικότερη συμβολή του μοντέρνου κινήματος στην εξέλιξη της πολυκατοικίας είναι η εισαγωγή της τεχνολογίας του οπλισμένου σκυροδέματος και του ανελικστήρα που πρόσφεραν τη δυνατότητα για κατασκευή κτιρίων με ακόμη περισσότερους ορόφους, που ορισμένες χρονιές έφθασαν και τους οκτώ. Επίσης, η χρήση τεχνολογιών αιχμής με σκοπό τη βελτίωση της ανθρώπινης διαβίωσης, όπως η κεντρική θέρμανση και το λουτρό, μετέβαλλε εντυπωσιακά τις συνθήκες διαμονής. Η απόκτηση διαμερίσματος σε πολυκατοικία ταυτίστηκε με την πρόοδο και την ευημερία και αποτέλεσε κύρια επιδίωξη των υψηλών κοινωνικών στρωμάτων.

[Εμ. Μαρμαράς, «Μεταλλαγές στο πρότυπο της κατοικίας και προοπτικές», Περιοδικό: Ο Κατασκευαστής Κατοικιών και Τεχνικών έργων, Σεπτέμβριος - Οκτώβριος 1993]

Οι κεντρικές αυλές των μονοκατοικιών γύρω από τις οποίες ήταν διατεταγμένα τα δωμάτια και οι λοιποί χώροι, αποκλείστηκαν εντελώς κατά τον σχεδιασμό της σύγχρονης πολυκατοικίας ως απολύτως ανθυ-



Δείγματα μοντερνισμού

γιεινές. Η ανανέωση του αέρα εντός της κατοικίας ήταν ανεπαρκής, ενώ το μεγάλο βάθος των χώρων δεν επέτρεπε τον σωστό φωτισμό τους. Έτσι, προκλήθηκε έντονος προβληματισμός γύρω από τη διάταξη των χώρων (χωροθέτηση) του κτιρίου στο οικόπεδο που οδήγησε στη διατύπωση νέων ιδεών και απόψεων ως προς τον προσανατολισμό, το φωτισμό, τον αερισμό και γενικότερα ως προς τον τρόπο κατοίκησης του νέου κτιριακού τύπου. Τα νέα πολυώροφα κτίρια άρχισαν να διαμορφώνονται σε πρότυπα προερχόμενα από το εξωτερικό. Ήταν, λοιπόν, αναμενόμενο οι παλαιότερες συνήθειες με τις ανεξάρτητες εισόδους και κλιμακοστάσια ανά διαμέρισμα να εγκαταληφθούν και ο νέος κτιριακός τύπος με διαμερίσματα κατοικιών να οργανωθεί στην ορθολογική βάση της οικονομίας στη εκμετάλλευση του οικοδομημένου χώρου.

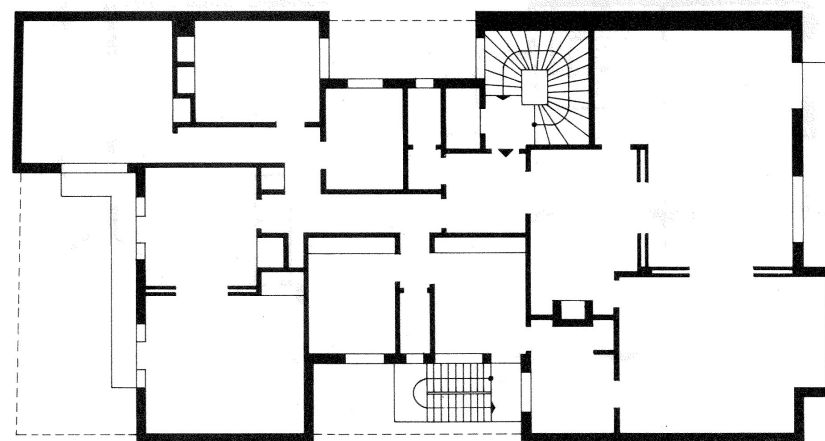
[Εμ. Μαρμαράς, «Μεταλλαγές στο πρότυπο της κατοικίας και προοπτικές», Περιοδικό: Ο Κατασκευαστής Κατοικιών και Τεχνικών Έργων, Σεπτέμβριος - Οκτώβριος 1993]

Τα κτίρια χτίζονται ως επί το πλείστον σε συνεχές σύστημα, με τα οροφодιαμερίσματα να έχουν 2 ελεύθερες και 2 κλειστές πλευρές (μία όψη στο δρόμο και μία πίσω, στα γωνιακά και στα διαμπερή 2 όψεις στο δρόμο).

#### ΤΥΠΟΣ 4 - ΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ

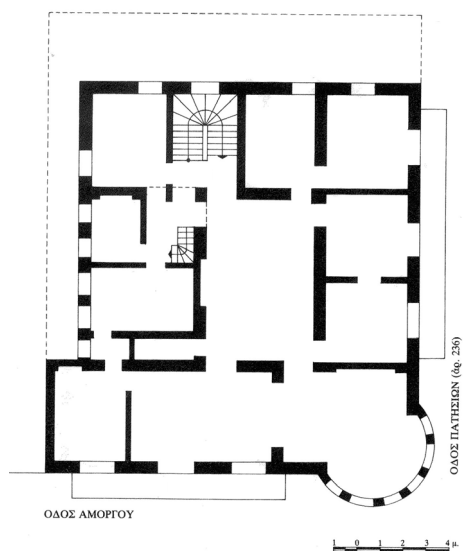
Η αστική πολυκατοικία είναι το πολυώροφο κτίριο διαμερισμάτων στο οποίο επιδιώκεται η εξοικονόμηση χώρου των κοινοχρήστων λειτουργιών, μέσω της ενοποίησής τους. Έτσι παρατηρούμε την ύπαρξη μιας μόνο εισόδου, ενός άνετου κλιμακοστασίου για την εξυπηρέτηση όλων των διαμερισμάτων, την κοινή χρήση του δώματος, την κοινή θέρμανση και γενικότερα την κατανομή των κοινοχρήστων εξόδων στις κατοικίες. Αυτός είναι ο πιο διαδεδομένος - μέχρι και σήμερα - τύπος πολυκατοικίας, του οποίου τα χαρακτηριστικά και τη μεταβολή αυτών θα εξετάσουμε στη συνέχεια.

Κατά το σχεδιασμό του εσωτερικού από τους αρχιτέκτονες, γίνεται αισθητή η επιρροή τους από ευρωπαϊκά μοντέλα κατοίκησης. Αυτό αποδεικνύεται από την επικράτηση όρων, όπως: hall, W.C., douche, office, boudoir και pengoir κ.λ.π. αλλιά και επίσης οι όροι retire και erker (η μικρασιάτικη προέλευσης σαχνισιά) στο εξωτερικό. Χαρακτηριστικός είναι ο κατακερματισμός των χώρων κατά το σχεδιασμό των κατόψεων. Παρά τη βαθμιαία επικράτηση των τυπικών ορόφων, παρατηρείται μια τάση αποφυγής της αποκάλυψής τους στην όψη, μέσω της εναλλαγής, ή καμιά φορά και κατάργησης των κλειστών και ανοιχτών εξωστών. Βασική αιτία γι' αυτό αποτελεί η επιρροή από τα προηγούμενα χρόνια του εκλεκτικισμού.

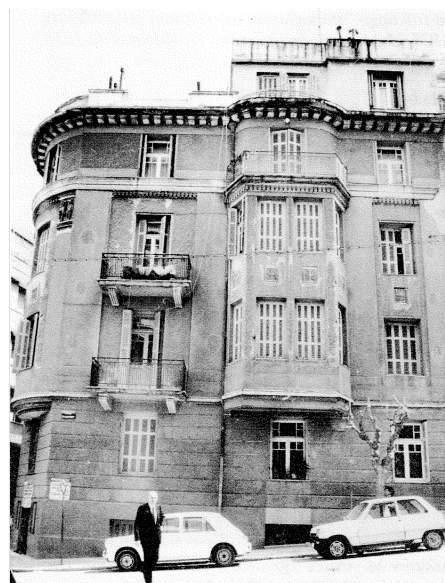
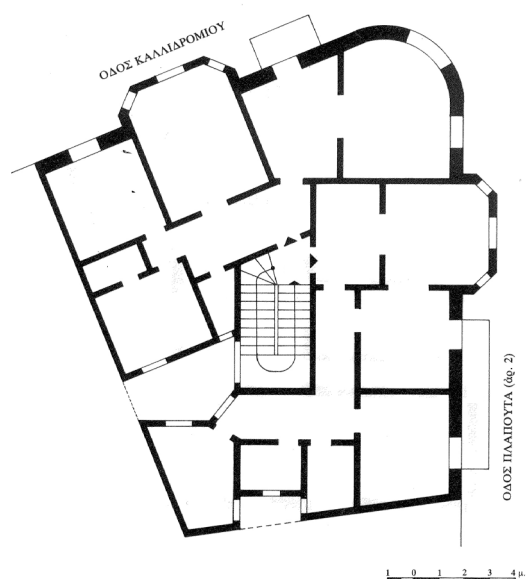


Κάτοψη οροφодιαμερίματος 1935



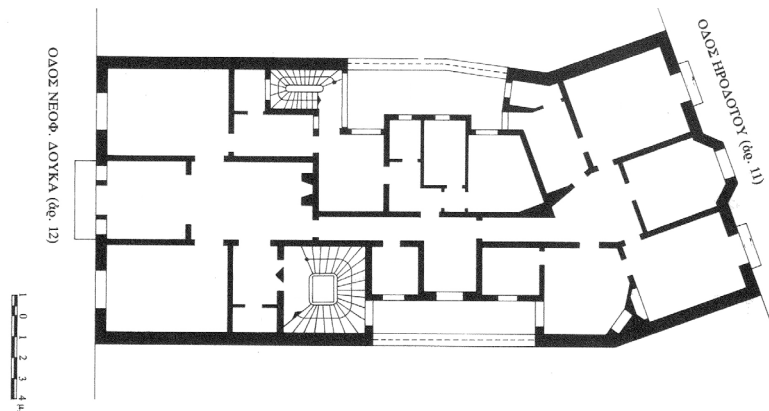


ΟΔΟΣ ΠΑΤΗΣΙΩΝ, 1926  
ΜΕΛΕΤΗ Η.ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΥ

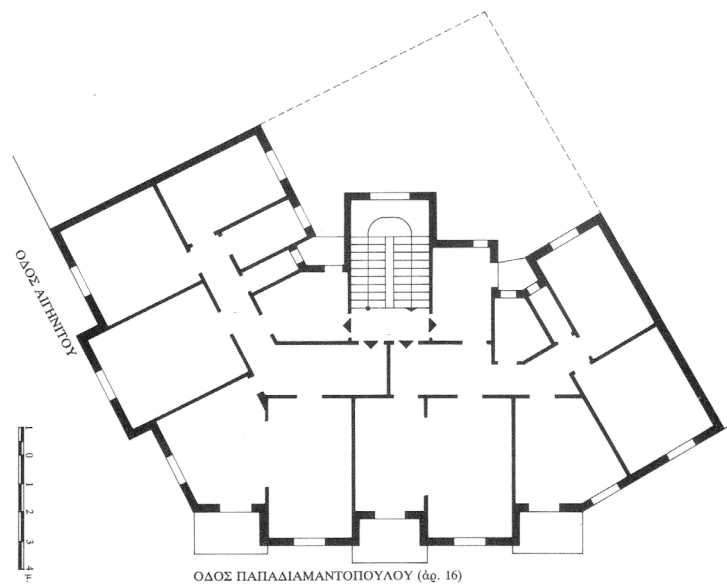


ΟΔΟΣ ΠΛΑΠΟΥΤΑ, 1926  
ΜΕΛΕΤΗ Ν. ΝΙΚΟΛΑΪΔΗ

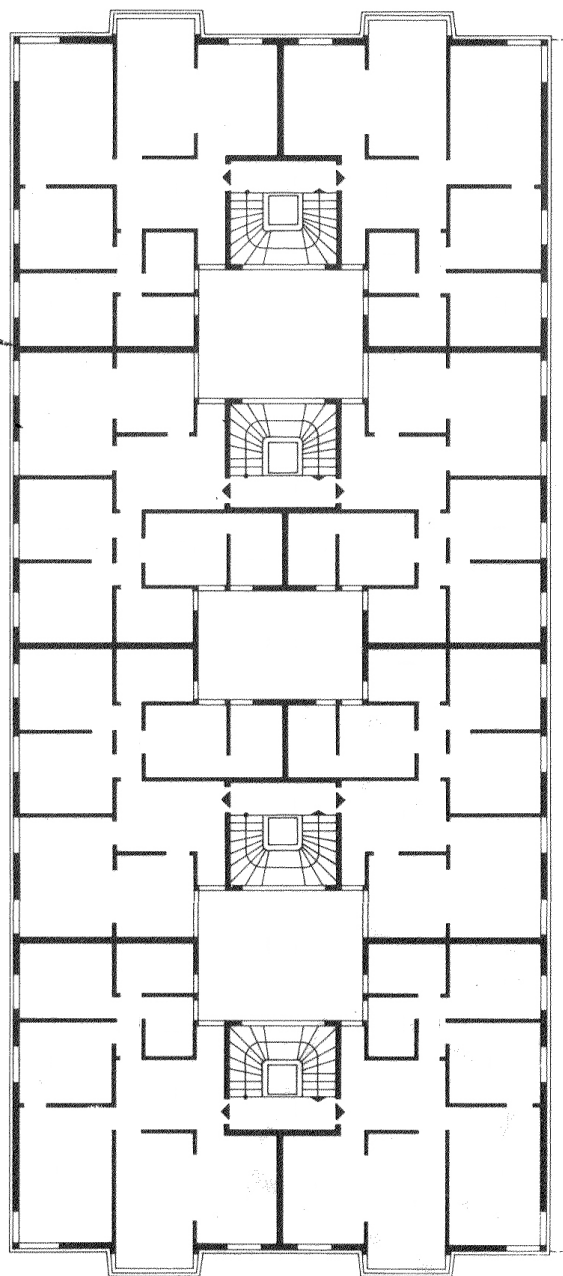




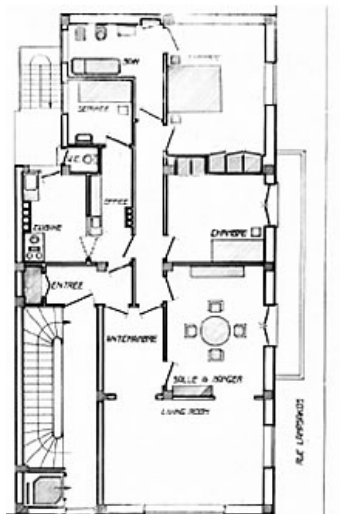
ΟΔΟΣ ΗΡΟΔΟΤΟΥ, 1929  
ΜΕΛΕΤΗ Δ. ΦΩΤΙΑΔΗ



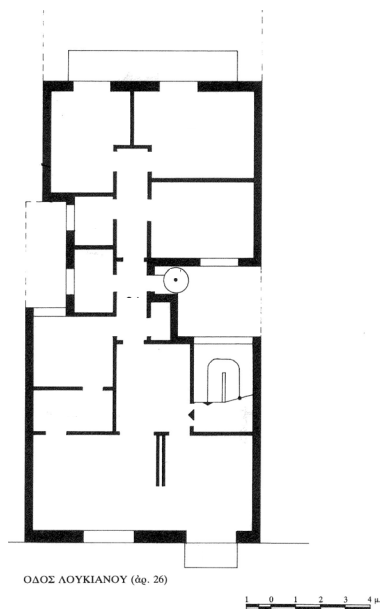
ΟΔΟΣ ΠΑΠΑΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ, 1931  
ΜΕΛΕΤΗ Ξ. ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ



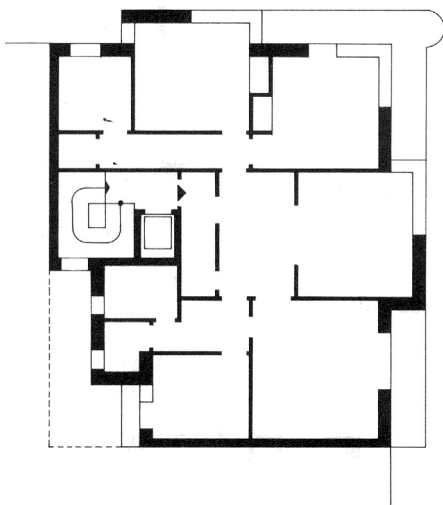
ΟΔΟΣ ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΗ, ΖΑΪΜΗ & ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ  
ΜΕΛΕΤΗ Κ. ΜΠΙΡΗ, 1930



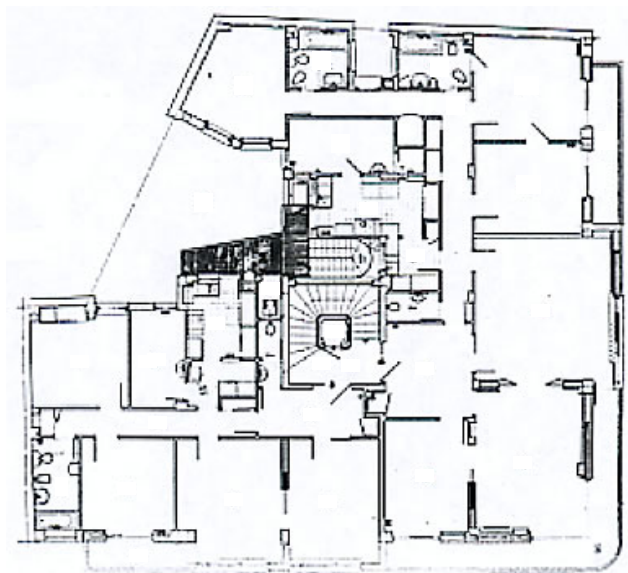
ΟΔΟΣ ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ, 1933  
ΜΕΛΕΤΗ Γ. ΚΟΝΤΟΛΕΩΝ



ΟΔΟΣ ΛΟΥΚΙΑΝΟΥ, 1933  
ΜΕΛΕΤΗ Ρ. ΚΟΥΤΣΟΥΡΗΣ

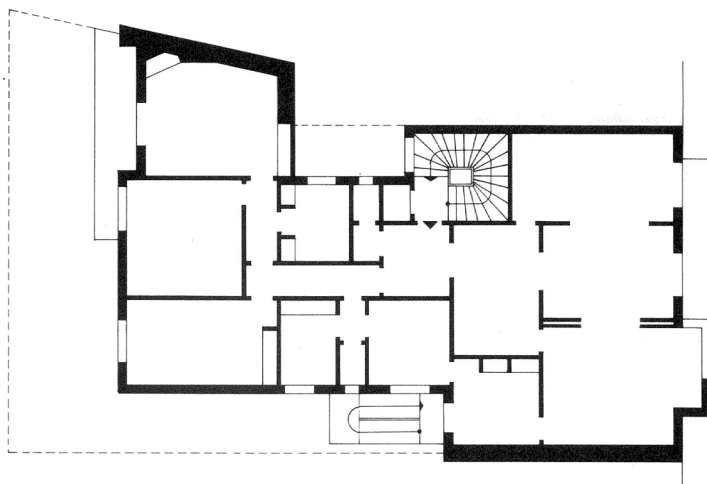


ΟΔΟΣ ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ & ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΥ  
ΜΕΛΕΤΗ ΠΑΠΑΘΕΟΔΩΡΟΥ, 1935

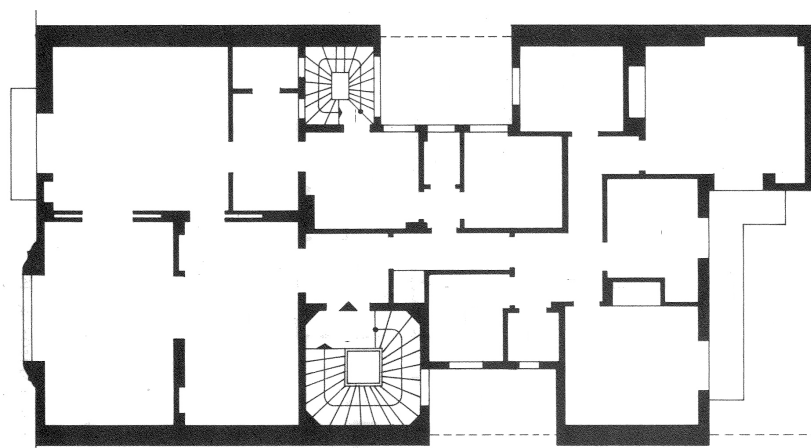


ΟΔΟΣ ΠΑΤΡ. ΙΩΑΚΕΙΜ, 1935  
ΜΕΛΕΤΗ G.GOLDBERG

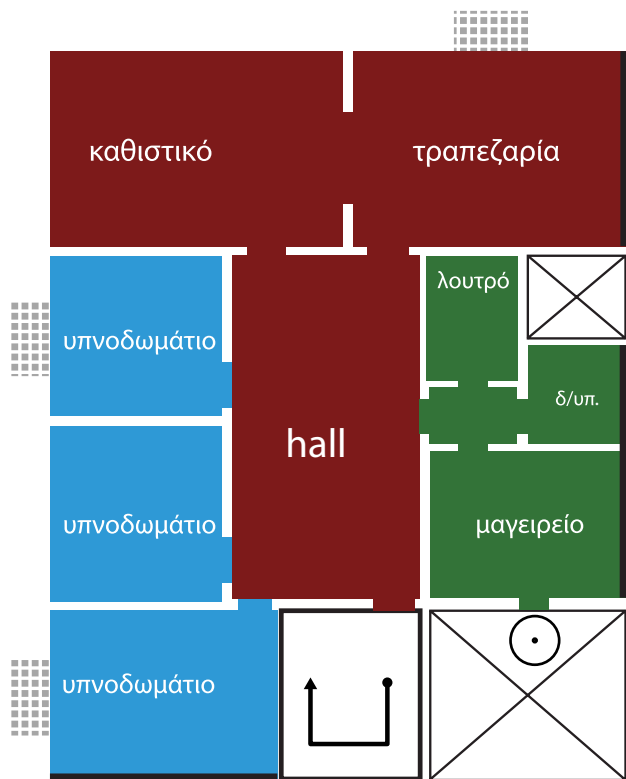




ΟΔΟΣ ΠΑΤΡ. ΙΩΑΚΕΙΜ, 1935  
ΜΕΛΕΤΗ Π. ΜΑΝΟΥΙΛΙΔΗΣ

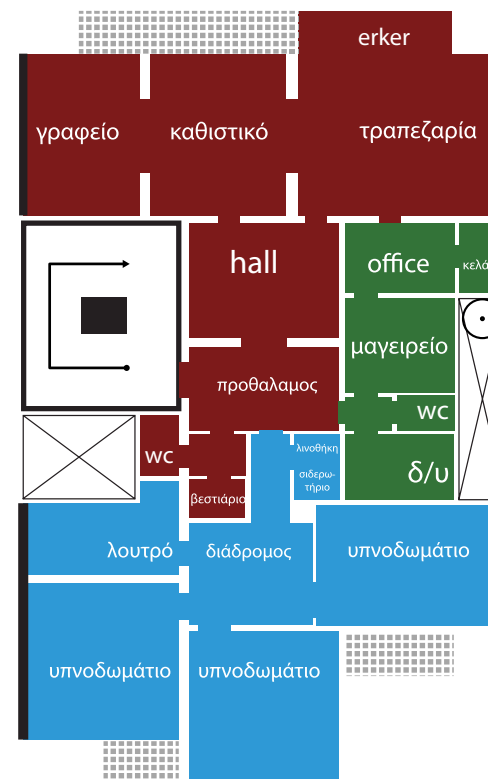


ΟΔΟΣ ΠΑΤΡ. ΙΩΑΚΕΙΜ, 1938  
ΜΕΛΕΤΗ Δ. ΦΩΤΙΑΔΗΣ



Κτιριολογικό διάγραμμα 1922 - 1929

**Περίοδος 1922 - 1929** Οι πολυκατοικίες αυτές κατασκευάζονται κυρίως με σκοπό την ενοικίαση των διαμερισμάτων τους, καθώς δεν δύναται η πώλησή τους. Παρά τις ευρωπαϊκές επιρροές, στο εσωτερικό των διαμερισμάτων ακολουθήθηκε αρχικά η δομή των αθηναϊκών μονοκατοικιών. Τα δωμάτια, οι χώροι υποδοχής και το μαγειρείο σχεδιάζονται περιμετρικά ενός μεγάλου χώρου της κεντρικής εισόδου. Οι υπηρεσιακοί χώροι αποκλείονται, εμφανώς, από τους υπόλοιπους, ενώ παρατηρείται μόνο ένα λουτρό ανά διαμέρισμα και σπάνια υπηρεσιακό W.C..



Κτιριολογικό διάγραμμα 1929 - 1941

**Περίοδος 1929 - 1941** Οι πολυκατοικίες της περιόδου αυτής διέπονται από τον θεσμό της οριζοντίου ιδιοκτησίας και κατασκευάζονται κυρίως με σκοπό την πώληση των διαμερισμάτων τους.

Στη δεκαετία του 1930 ο σχεδιασμός των κατόψεων των διαμερισμάτων κινήθηκε στα πλαίσια του διαχωρισμού σε ενότητες και υποενότητες με πολύ συγκεκριμένες λειτουργίες. Το γαλλικό πρότυπο κατοίκησης αφομώθηκε και θεωρήθηκε πολυτέλεια η ύπαρξη χώρων με διαφορετικό χαρακτήρα. Το διαμέρισμα στόχευε στη δημιουργία καλής εικόνας στον επισκέπτη, γι' αυτό και οι αρχιτέκτονες έδιναν ιδιαίτερη έμφαση στους χώρους υποδοχής, στην κεντρική είσοδο και στο κλιμακοστάσιο. Ο επισκέπτης ήταν συχνά άγνωστος στο περιβάλλον της οικογένειας. Οι

συναντήσεις αποσκοπούσαν στη σύναψη επαγγελματικών σχέσεων, γι'αυτό και το γραφείο όταν υπάρχει σχεδιάζεται στην ενότητα των χώρων υποδοχής.

#### ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Μέση επιφάνεια: 171,31 m<sup>2</sup>

Μέσος αριθμός κατοίκων ανά διαμέρισμα: 4,27

Μέση επιφάνεια διαμερίσματος ανά κάτοικο: 40,12 m<sup>2</sup>

Μέσος αριθμός δωματίων ανά διαμέρισμα: 3,37

#### Ενότητα 1 [Χώροι υποδοχής]

- Ποσοστό που διατίθεται σε χώρους υποδοχής 40%.
- Οι χώροι αυτοί τοποθετούνται στην όψη .
- Χρήση προθαλάμου και βεστιαρίου.
- Σχεδιασμός του κωλ εισόδου σε κεντρικό σημείο του διαμερίσματος, συνήθως χωρίς φυσικό φωτισμό και αερισμό.
- Η τραπεζαρία αποτελεί τον σημαντικότερο χώρο του διαμερίσματος (με τραπέζι 8 - 12 θέσεων).
- Άμεση επικοινωνία του κωλ και του καθιστικού. Σε περίπτωση απουσίας του δευτέρου, αντικαθίσταται απ' το κωλ.
- Σύνδεση της τραπεζαρίας και του καθιστικού με μια μεγάλη συρόμενη πόρτα για την ενοποίηση τους.
- Αν υπάρχει γραφείο, τοποθετείται στην ενότητα αυτή.

#### Ενότητα 2 [Χώροι διανυκτέρευσης]

- Η χωροθέτηση των υπνοδωματίων γίνεται ως επί το πλείστον στην πίσω όψη των μη γωνιακών ή διαμπερών διαμερισμάτων.
- Η πρόσβαση στα υπνοδωμάτια γίνεται μέσω ενός διαδρόμου από το κωλ.
- 1 λουτρό ανά 2 - 3 υπνοδωμάτια.
- Σε ορισμένες περιπτώσεις σύνδεση με την κουζίνα.

#### Ενότητα 3 [Κουζίνα – WC – Δωμάτιο υπηρεσίας]

- Οι χώροι αυτοί χαρακτηρίζονται ως «ηλοιοί», ή «βοηθητικοί» και τοποθετούνται στο μέσον του κτιρίου με φωτισμό και αερισμό μέσω φωταγωγού.
- Κοντά στην είσοδο και στις περισσότερες περιπτώσεις είσοδος στην κουζίνα από το κωλ μέσω ενός μικρού διαδρόμου.
- Ύπαρξη δωματίου υπηρεσίας σε ποσοστό 90%.
- Χρήση υπηρεσιακού κλιμακοστασίου για μεταφορά των απορριμάτων,

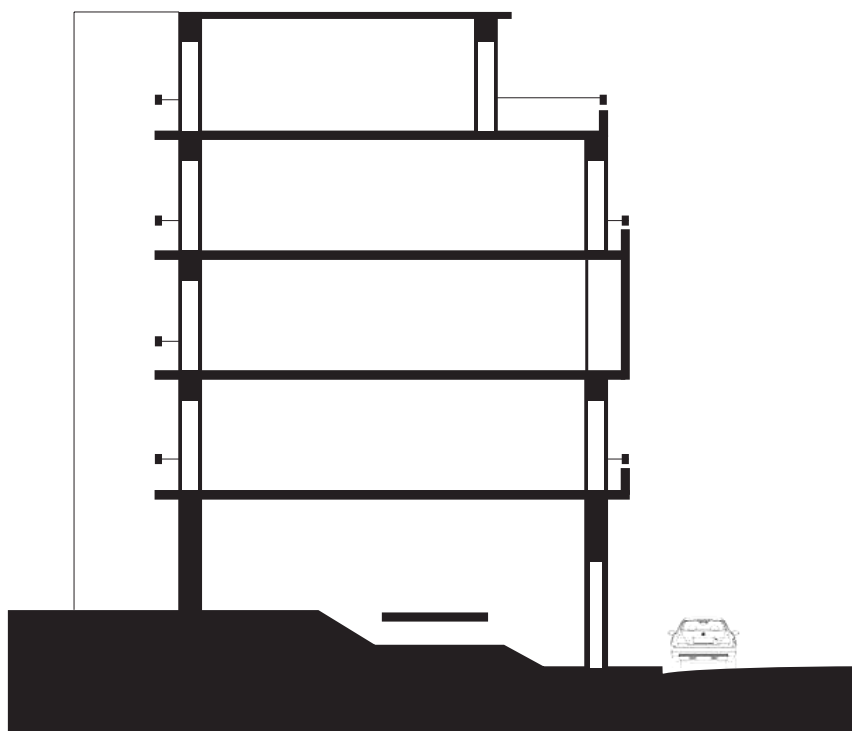
τροφίμων, και ρούχων (στο δώμα).

- Συχνά ένα υπηρεσιακό κλιμακοστάσιο εξυπηρετεί δύο διαμερίσματα.
- Σύνδεση της κουζίνας με την τραπεζαρία διαμέσου του office για το σερβίρισμα του φαγητού που σε ορισμένες περιπτώσεις επικοινωνεί με κελάρι, ή αποθήκη.
- Σε αρκετές περιπτώσεις, το W.C. της ενότητας αυτής χρησιμοποιείται και από τους επισκέπτες.



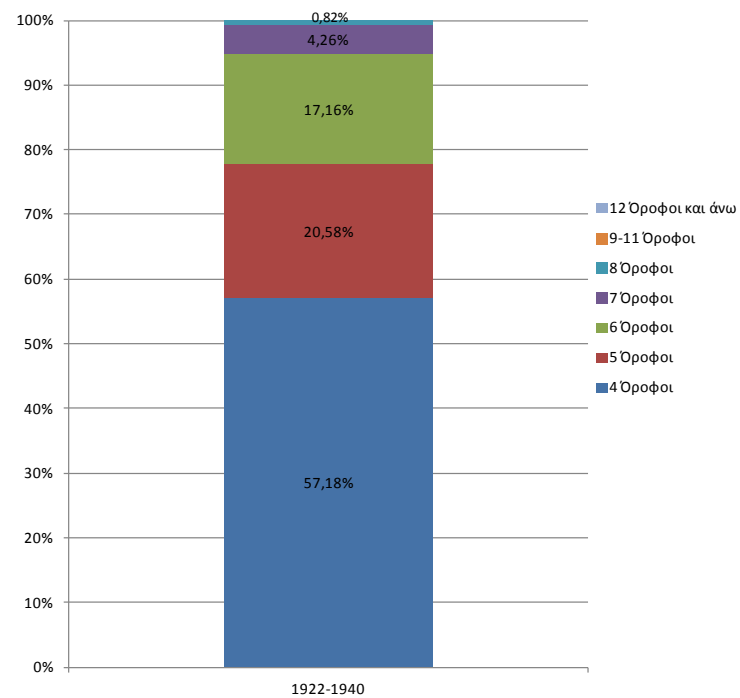
#### ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ - ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

- Χρήση δώματος για πλήσιμο και στέγνωμα των ρούχων.
- Μεγαλοπρεπείς κοινόχρηστες κλίμακες.
- Ο χώρος της εισόδου αποτελεί ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά της κάθε πολυκατοικίας.
- Στην είσοδο, συνήθως, υπάρχει θυρωρείο και σε κάποιες περιπτώσεις δωμάτιο, ή και αυτόνομο διαμέρισμα θυρωρού - φροντιστή του κτιρίου.
- Μικρή επιφάνεια εξωστών λόγω:
  - Αυτούσιας αρχικά αφομοίωσης του ευρωπαϊκού τύπου κατοίκησης.
  - Περιορισμού τους στο 1,20 μ. από το Γ.Ο.Κ. '29.
  - Μην ευνοϊκών γι'αυτούς ρυθμίσεων στο Γ.Ο.Κ '29 .
  - Μην ευρείας διάδοσης της χρήσης σκυροδέματος για την κατασκευή και στήριξη μεγαλύτερης επιφάνειας.

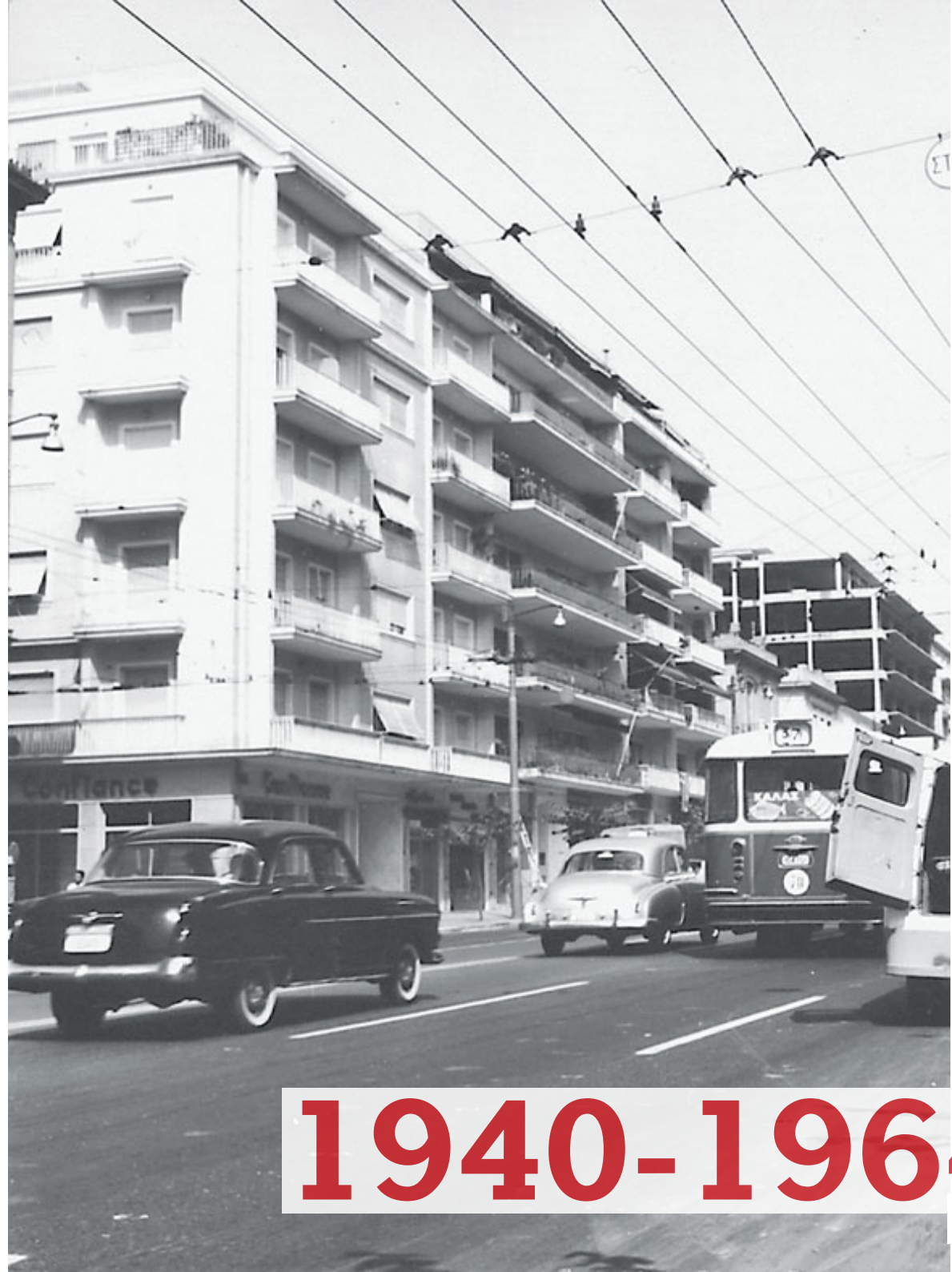


Διαγραμματική τομή τυπικής πολυκατοικίας της περιόδου

Ραβδόγραμμα ποσοστιαίας κατανομής κτιρίων με βάση τον αριθμό ορόφων τους







**1940-1964**

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΑ

Κατά τη διάρκεια του Ελληνοϊταλικού (1940 - 1941), του Ελληνογερμανικού (1941 - 1944) και μετέπειτα του Εμφυλίου (1946 - 1949) Πολέμου παρατηρείται διακοπή της οικοδομικής δραστηριότητας και καταστροφές στην ύπαιθρο με βίαιες μετακινήσεις πληθυσμού προς τις πόλεις. Η ελληνική οικονομία επιδεινώνεται, με αποτέλεσμα την εκρηκτική άνοδο του πληθωρισμού.

Η περίοδος της ανασυγκρότησης, στην Ελλάδα, μετατίθεται χρονικά σε σχέση με τις Δυτικό - ευρωπαϊκές χώρες, λόγω του εμφυλίου πολέμου. Ουσιαστικά χωρίς διαθέσιμα κεφάλαια, με πλήθος κατεστραμμένων κτιρίων και με εκ νέου μεγάλη, εσωτερική αυτή τη φορά, μετανάστευση, δημιουργείται και πάλι έντονο στεγαστικό πρόβλημα.

[Βαίου, Μαντουβάδου, Μαυρίδου, 2000]

Έτσι, η πολυκατοικία, το σύμβολο του εκσυγχρονισμού για την μεσοπολεμική Ελλάδα, γίνεται τώρα μια επιτακτική αναγκαιότητα. Αντίθετα με τους προβαλλόμενους στόχους και πολιτικές για τη βιομηχανική ανάπτυξη, το ζήτημα της οικοδόμησης κατοικιών συναρτάται με το ζήτημα της ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας γενικότερα. Η οικοδομή αναδείχθηκε σε προνομιακό χώρο διοχέτευσης των αποταμιεύσεων, αλλά και πεδίο επιχειρηματικής δραστηριότητας των μικροαστικών στρωμάτων.

[Βαίου, Μαντουβάδου, Μαυρίδου, 2000]

Το 1955 - 1963, η Ελλάδα ήταν η δεύτερη ταχύτερα αναπτυσσόμενη χώρα στην Ευρώπη, με επόμενη τη Δυτική Γερμανία. Έγιναν μεγάλα έργα στη γεωργία, τον τουρισμό και τη βιομηχανία, ενώ βελτιώθηκε το οδικό δίκτυο στην πρωτεύουσα και την επαρχία.

Τα δύο τρίτα των εσωτερικών μεταναστών της περιόδου αυτής μετακινήθηκαν προς τις πόλεις. Οι περισσότεροι από τους μισούς στράφηκαν προς την πρωτεύουσα, η οποία ήταν το μεγαλύτερο κέντρο υποδοχής του εσωτερικού μεταναστευτικού ρεύματος της χώρας. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι η μεταναστευτική κίνηση προς τα μεγάλα αστικά κέντρα υπήρξε λόγω των μεγαλύτερων δυνατοτήτων που παρείχαν και ότι η κοινωνική ολοκλήρωση παρέμεινε ελλιπής στον χώρο της αγροτικής κοινωνίας. Επίσης, διαπιστώθηκε η αδυναμία της

παραδοσιακής υπαίθρου να ανταποκριθεί στις ανάγκες του ανθρώπου.

[«Η ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΣΤΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ ΤΟΥ 1960», <http://blogs.sch.gr/>, ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΣ ΣΕΡΜΕΤΗΣ, Αυγ 10, 2012]

Με την παλιά και δοκιμασμένη μέθοδο των «επενδύσεων στην οικοδομή» χρησιμοποιήθηκαν μικρομεσαία ιδιωτικά κεφάλαια τα οποία έπεσαν στην αγορά και διοχετεύθηκαν σε πλανεμένες μάζες. Με τον τρόπο αυτό ενεργοποιήθηκε το «μαύρο χρήμα» που διακινείτο στην Κατοχή, εκποιήθηκαν αργούντα αστικά ακίνητα και επενδύθηκαν στην οικοδομή σε διαμερίσματα.

[«Όταν η οικοδομή πάει καλά», [Greek architects.gr](http://greekarchitects.gr/)]



Την ανοικοδόμηση των πολυκατοικιών υποβοήθησε στη χώρα μας και το γεγονός ότι ο τομέας αυτός έγινε αντικείμενο οικοδομικής επιχείρησης. Στις οικοδομικές επιχειρήσεις στράφηκαν αντιπρόσωποι όλων των κοινωνικών στρώματων ακόμα και με μηδενικό αρχικό επενδυτικό κεφάλαιο. Κύρια εργαλεία τους ήταν η μέθοδος της αντιπαροχής και η πώληση διαμερισμάτων εν σχεδίο. Με αυτό τον τρόπο εξασφαλιζόνταν τα πρώτα χρήματα για την έναρξη των κατασκευών και τη σταδιακή ολοκλήρωση της οικοδομής. Τις περισσότερες φορές πρόκειται για εκτέλεση έργων που δεν ξεπερνούν τα 20 διαμερίσματα, σε μικρά οικοπέδα της τάξεως των 400 m<sup>2</sup>.

Στη δεκαετία του 1950 επικράτησε η προτίμηση της κατακόρυφης έναντι της οριζοντίου ανάπτυξης της πόλης. Η κατακόρυφη θα ήταν μεν απλούστερη, ταχύτερη και οικονομικότερη, με περιορισμένες όμως δυνατότητες κατασκευής ψηλών κτιρίων μέσα στα ήδη στενά διαμορφωμένα πλαίσια.

[Εμ. Μαρμαράς, «Μεταλλαγές στο πρότυπο της κατοικίας και προοπτικές», Περιοδικό: Ο Κατασκευαστής κατοικιών και τεχνικών έργων, Σεπτέμβριος - Οκτώβριος 1993]

## ΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Λόγω της μεγάλης ζήτησης στέγης για χαμηλά εισοδήματα και ταυτόχρονα της αδράνειας του Δημοσίου Τομέα να προσφέρει κατοικία σε αυτά παρατηρείται έντονη δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα μέσω της:

- Αντικατάστασης των παλαιότερων διώροφων και τριώροφων οικοδομών στις κεντρικές περιοχές με νέες πολυκατοικίες.
- Της εκτός σχεδίου και αυθαίρετης οικιστικής ανάπτυξης, και γενικά της ληϊκής αυτοστέγασης στην περιφέρεια του πολεοδομικού συγκροτήματος. Υπολογίζεται ότι με την αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση μόνο στην Αθήνα, μεταξύ των ετών 1946 και 1966, στεγάστηκαν 320 ως 380 χιλιάδες άτομα.

[Αριστέιδης Ρωμανός, «Το πολεοδομικό ζήτημα από την σκοπιά του πολίτη»]

“Αν ο ΓΟΚ του 1929 ήταν ο ΓΟΚ του μεγάλου κεφαλαίου, της μεγάλης αστικής τάξης, ο ΓΟΚ του 1955 είναι των μικρομεσαίων, των μικροαστών, με ό,τι αυτό συνεπάγεται ως «όρος».”

[«Όταν η οικοδομή πάει καλά», Greek architects.gr]

## ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Αν και συνεχώς εκπονούνται πολεοδομικά σχέδια με την συμμετοχή πολεοδόμων - αρχιτεκτόνων (π.χ. δημιουργία νησίδων πολυόροφων οικοδομών μέσα σε ζώνες πρασίνου που θα διατηρούν σταθερές πληθυσμιακές πυκνότητες, όπως προτείνει ο Χαρ. Σφαέλλης) και ψηφίζονται νομοσχέδια, η εφαρμογή τους, σπάνια έτυχε ολοκληρωμένης υλοποίησης.

Χαρακτηριστικό είναι πως σε ακαδημαϊκό επίπεδο, η λογική των πολεοδομικών σχεδίων βρίσκεται σε σύμπτωση με την αντίστοιχη, σύγχρονη Ευρωπαϊκή του Μοντέρνου Κινήματος και του Le Corbusier, αλλά πάντα σε απόσταση με την λογική κατά την οποία ασκούνταν η πολεοδομία στην Ελλάδα. Στην πράξη η παραγωγή του αστικού χώρου κινήθηκε έξω από τα πλαίσια αυτά και περισσότερο με λογικές συγκυρίας.

[Βαίου, Μαντουβάθου, Μαυρίδου, 2000]

## ΔΙΑΤΑΓΜΑ 1948

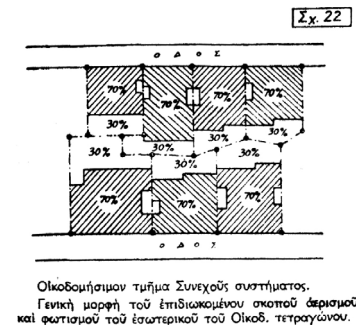
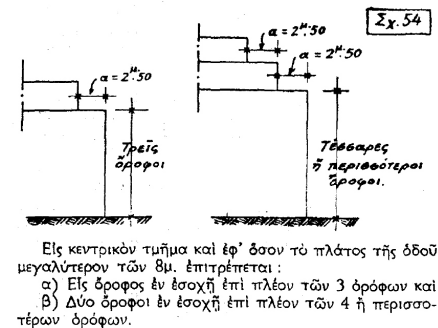
Τα ύψη όλων των οικοδομικών μετώπων αυξάνονται κατά 5%. Η αλληλαγή αυτή έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση κατά ένα όροφο του μετώπου του κτιρίου και κατά συνέπεια την αύξηση της συνολικής εκμετάλλευσης των οικοπέδων.

[Χριστόφορος Π. Σακελλαρόπουλος, Μοντέρνα αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης Αθήνα 1945-1960, Εκδόσεις Παπαζήση]

## ΓΟΚ 1955

Τροποποιητικός του ΓΟΚ 1929.

- Η εισαγωγή του συντελεστή κάλυψης, ο οποίος καθορίζεται στο 70% του οικοπέδου.
- Δικαίωμα κατασκευής πλέον του ενός ρετιρέ με μόνο περιορισμό την υποχώρηση κατά 2.5μ. από τον προκείμενο όροφο στα άνω των τεσσάρων ορόφων κτίρια.



- Η κατάργηση από το σώμα του κτιρίου των εσωτερικών αυλών και χρήσιμων διατάξεων θέας και εξαερισμού και η μείωση του φωταγωγού, ο οποίος αποκτά τις γνωστές ελάχιστες διαστάσεις 1,20x1,20μ.
- Ο καθορισμός της μορφής των πόλεων με το συνεχές σύστημα για το πυκνοκατοικημένο κέντρο, το πανταχόθεν ελεύθερο για τα προάστια και τις κηπουπόλεις και τα ενδιάμεσα συστήματα, το ασυνεχές και των πτερύγων που χρησιμοποιούνται και στους οικισμούς.
- Όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο προς τις παρυφές της πόλης η πυκνότητα του πληθυσμού μειώνεται και έτσι εφαρμόζονται τα υπόλοιπα συστήματα που αφήνουν μεγαλύτερους ακάλυπτους περιορίζοντας την



κάλυψη. Η ίδια λογική μείωσης ακολουθείται και σε άλλα διατάγματα που επιβάλλουν δεσμεύσεις στο μέγιστο ύψος και τον αριθμό των ορόφων.

[[http://dspace.lib.ntua.gr:8080/bitstream/123456789/7963/1/xenaki\\_a\\_nok.pdf](http://dspace.lib.ntua.gr:8080/bitstream/123456789/7963/1/xenaki_a_nok.pdf), «ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΠΑΛΑΙΟ», ΞΕΝΑΚΗ ΑΡΤΕΜΙΣ, Μάρτιος 2013]

## ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΑΣΗ

### Η ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΤΗΣ “ΤΥΠΙΚΗΣ” ΜΟΡΦΗΣ

Στις αρχές της δεκαετίας του 1950 παρατηρείται, ως αντίδραση στον συντηρητικό εκλεκτικισμό, μία προσπάθεια για την απόδοση μιας καθαρής, μοντέρνας μορφής της νεοελληνικής αστικής πολυκατοικίας, η οποία εκφράζεται πλέον απηλλογμένη από κάθε μορφή διακόσμησης. Οι κύριοι εκφραστές του Μοντέρνου Κινήματος αναζητούν τη μοναδική, τυπική λύση, που θα επιτρέψει παρ’ όλη τη γενικότητά της, τη μεταβολή στον χρόνο, το πλήθος των τοπικών και ειδικών παραλλαγών.

Σύμφωνα με τον Άρη Κωνσταντινίδη:

Ο Τάκης Ζενέτος, άλλιος ένας κύριος εκφραστής του Μοντερνισμού, αναφέρει τα εξής:

*“Το ιδανικό είναι ο χώρος να χωριστεί από ένα κάνναβο οδώνων, μιας καθορισμένης κοινής νόρμας, μέσα στον οποίο θα τοποθετούνται τυποποιημένα πλαίσια, γεμισμένα με διάφορα υλικά, ανάλογα με την περίπτωση και την επιθυμία του ενοίκου. Αυτό το σύστημα θα επιτρέψει συνεχή προσαρμογή στην εξέλιξη των υλικών και των δυνατοτήτων, ή λειτουργιών που προσφέρουν.”*

Ήδη από τη δεκαετία του ’30, είχαν εφαρμοστεί σε πολλές πολυκατοικίες αυτούσιες οι πρώιμες τάσεις του Μοντερνισμού που εισήχθησαν απ’ την Ευρώπη.

Στην καθιερωμένη αυτή αρχιτεκτονική τάση, ασκήθηκε έντονη κριτική για τη μονοτονία που προκύπτει από την τυποποίηση των στοιχείων και την επανάληψη των μορφών. Ο Ζενέτος, αντιδρώντας, τονίζει ότι:

*“...υπάρχουν δυνατότητες ποικιλίας, εναλλαγής και εξέλιξης και αντί της αντίδρασης με την τάση “καλλιτεχνικής” αρχιτεκτονικής, η έρευνα για νέες δυνατότητες ευκαμψίας και ελευθερίας, θα μας δώσει την ζητούμενη ικανοποιητική μορφή”.*

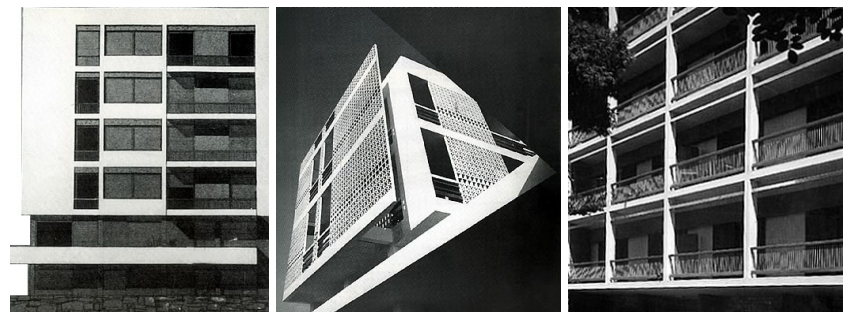


Επίσης, υπήρξε προβληματισμός γύρω από την αντιμετώπιση των διαφορετικών απ’ την Κεντρική Ευρώπη κλιματολογικών συνθηκών, όπως του ζητήματος του σκιασμού που αντιμετωπιζόταν μέχρι τότε με τη χρήση της όχι τόσο καλαίσθητης τέντας.

Η οριζοντιότητα στις πολυκατοικίες, με βάση το πρότυπο του domino, ενισχύθηκε από την αντιμετώπιση των εξωστών ως μία ενιαία ζώνη περιμετρικά των διαμερισμάτων, που έτσι εισάγει τη δεύτερη όψη στον κτιριακό τύπο.

Ο Νίκος Βαθσαμάκης πρότεινε την υιοθέτηση της δεύτερης αυτής όψης ως ενιαίο πλέγμα που θα φαίνεται σαν να υπερίπταται πάνω απ’ το ισόγειο. Αυτό θα είχε ως αποτέλεσμα να καταστεί η εσωτερική όψη δευτερεύουσα και ταυτόχρονα να δημιουργηθεί ένας ενδιάμεσος χώρος μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος του διαμερίσματος.

Η τυπική μορφή της εφαρμόστηκε με χιλιάδες παραλλαγές, αρχικά στο συνεχές σύστημα δόμησης στα κέντρα των πόλεων, όσο και στη συνέχεια στο ελεύθερο σύστημα δόμησης στα προάστια.



Χαρακτηριστικά της είναι:

- Η έλλειψη επιφανειακής διακόσμησης.
- Η φωτεινότητα των χώρων, λόγω της αύξησης της επιφάνειας των ανοιγμάτων.
- Οι καλά οργανωμένες κατόψεις, με κυρίαρχο στοιχείο τον κάναβο
- Ο διαχωρισμός φερόντων / φερομένων στοιχείων
- Η καθαρότητα των μορφών, μέσω της ορθογωνικής πρισματικότητας.

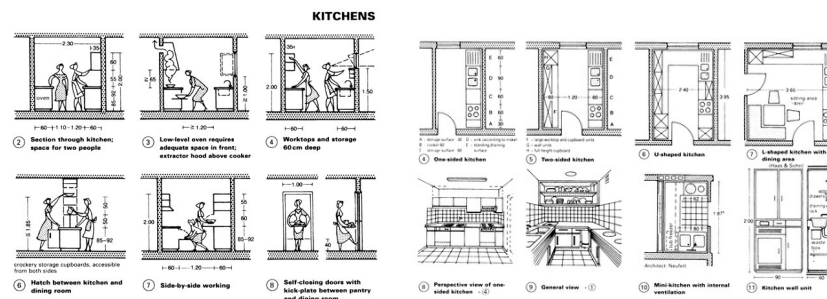
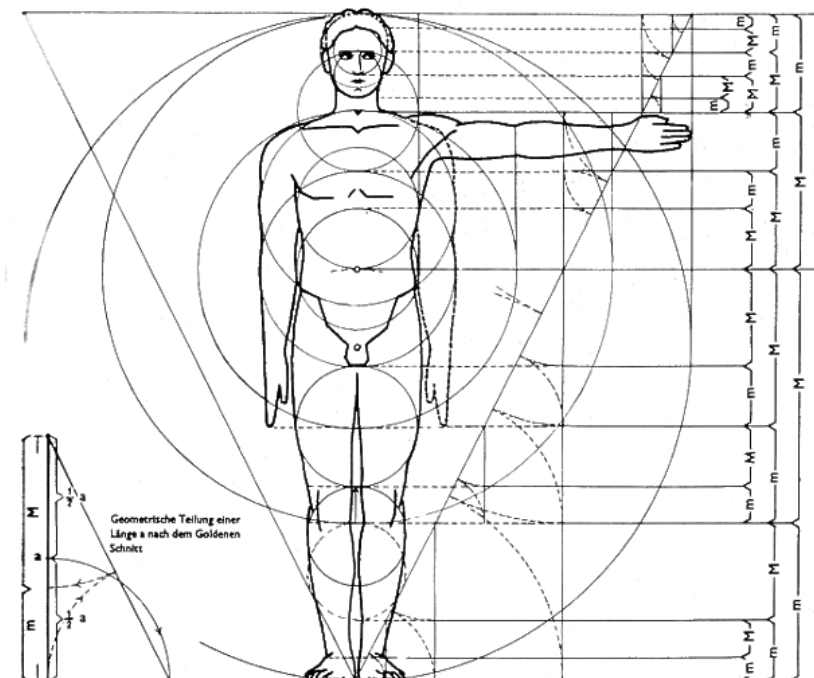
Η λογική της μοντέρνας αρχιτεκτονικής εφαρμόζεται επιτυχημένα συνδυάζοντας τοπικά υλικά, κατασκευαστικές παραδόσεις και κλιματικά ζητήματα, όπως στη συνύπαρξη οπλισμένου σκυροδέματος και πλινθοκτιστων τοίχων, ή σοβατισμένων λιθοδομών, στην απαραίτητη δημιουργία συνεχόμενων εξωστών και βαθέων προβόλων, κ.ά..

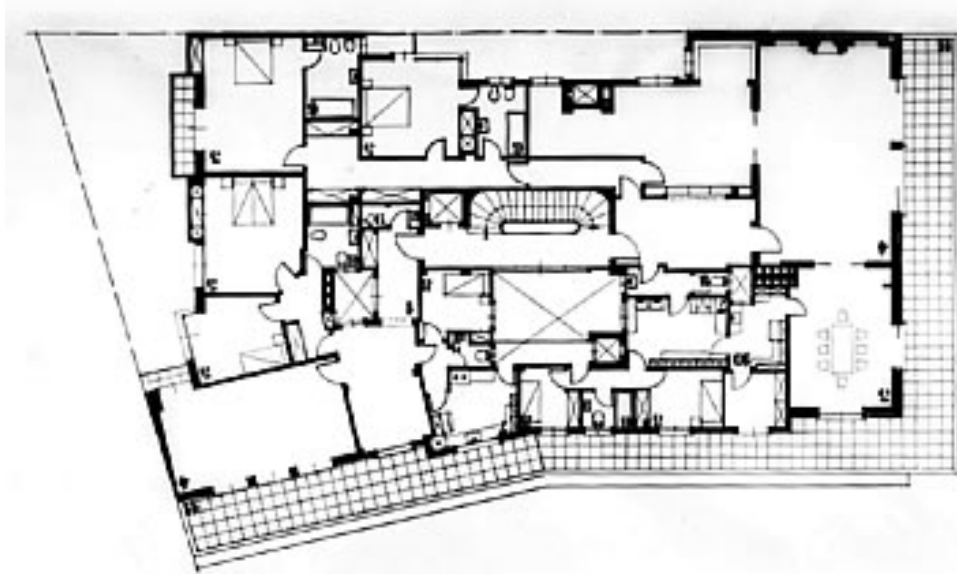
[Από τις πόλεις - κατοικίες στις πολυ-κατοικίες, buildnet.gr (1/1/09) Πηγή: "Αρχιτεκτονική του 20ου αιώνα: Ελλάδα", Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής Συντάκτης: Ηλίας Κωνσταντόπουλος, Επίκουρος Καθηγητής Τμήματος Αρχιτεκτόνων Πανεπιστημίου Πάτρας]

Η κτιριολογική επίλυση της κατοικίας του διαμερίσματος πολυκατοικίας γίνεται σταδιακά αντικείμενο μιας πιο συστηματικής προσέγγισης στη βάση ανθρωπομετρικών και εργονομικών μεγεθών. Με κύριο εργαλείο το βιβλίο του Ernest Neufert, που πρωτοεκδόθηκε στο Βερολίνο το 1936, σχεδιάζονται οι χώροι σύμφωνα με τις κύριες διαστάσεις του ανθρώπινου σώματος που παίζουν σημαντικό ρόλο κατά την πραγματοποίηση βασικών δραστηριοτήτων στην κατοικία.

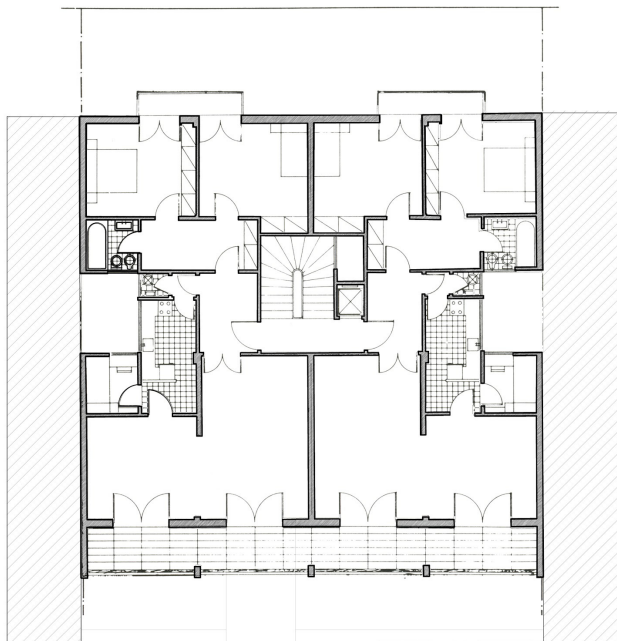
Κατά την περίοδο του Μεσοπολέμου, η αναλογία επιφάνειας διαμερίσματος κατ' άτομο ήταν 40,12m<sup>2</sup>. Η μεγάλη μείωση στην Μεταπολεμική περίοδο της αναλογίας αυτής σε 23,16m<sup>2</sup> με την ταυτόχρονη διατήρηση του κατακερματισμού του χώρου περιόρισε σημαντικά την άνεση των διαμερισμάτων αυτών.

## DER MENSCH DAS MASS ALLER DINGE





ΟΔΟΣ ΗΡ. ΑΤΤΙΚΟΥ 1951  
ΜΕΛΕΤΗ ΕΜ. ΒΟΥΡΕΚΑΣ

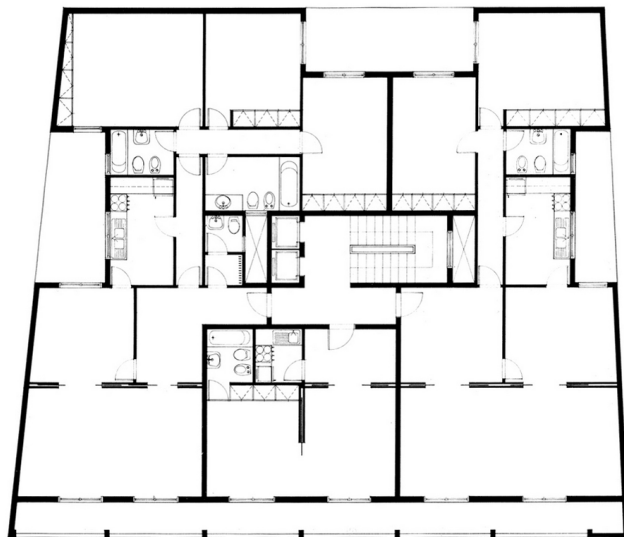


ΟΔΟΣ ΣΕΜΙΤΕΛΟΥ 1953  
ΜΕΛΕΤΗ Ν. ΒΑΛΣΑΜΑΚΗΣ

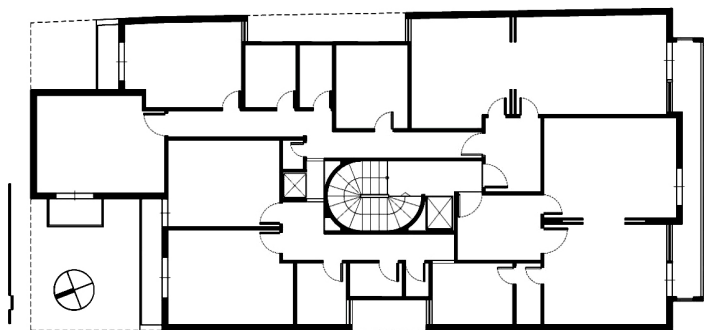




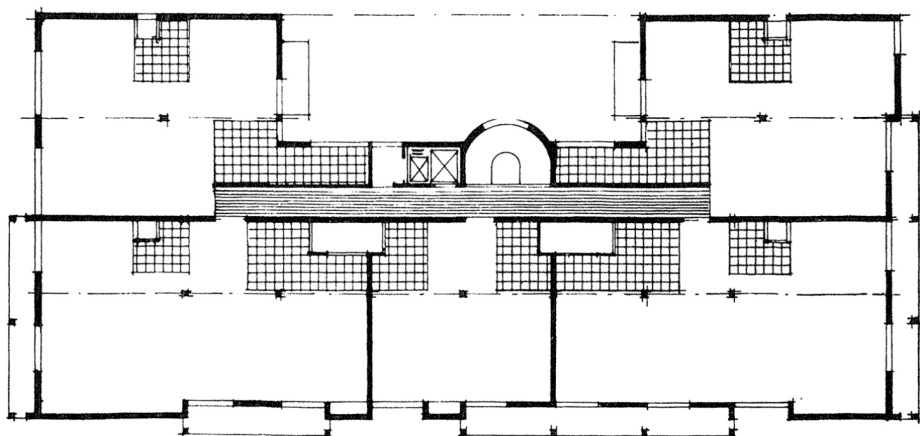
ΛΕΩΦ. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ & ΣΕΜΙΤΕΛΟΥ, 1954  
ΜΕΛΕΤΗ Ν. ΒΑΛΣΑΜΑΚΗΣ



ΛΕΩΦ. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ, 1956  
ΜΕΛΕΤΗ Ν. ΒΑΛΣΑΜΑΚΗΣ

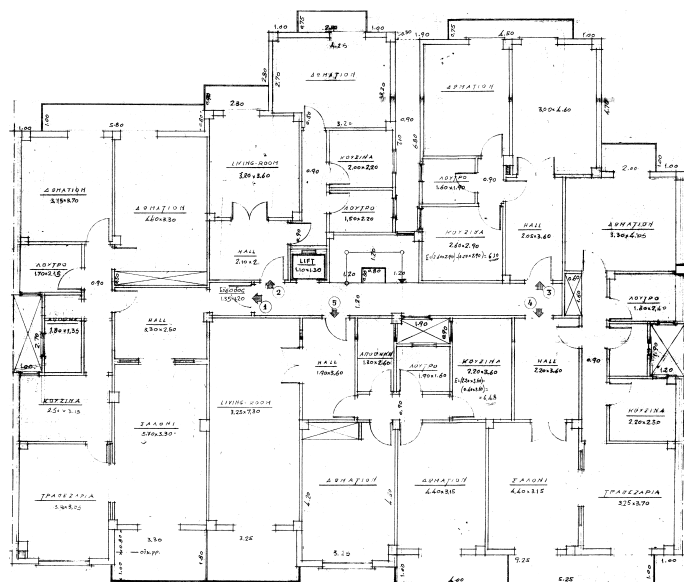


ΟΔΟΣ ΠΑΤΗΣΙΩΝ, 1957  
ΜΕΛΕΤΗ Δ. ΦΑΤΟΥΡΟΣ

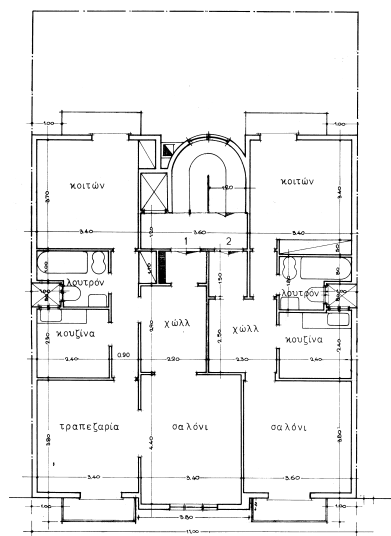


ΟΔΟΣ ΔΕΙΝΟΚΡΑΤΟΥΣ, 1960  
ΜΕΛΕΤΗ Κ. ΔΕΚΑΒΑΛΛΑΣ-Θ. ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ





ΟΔΟΣ ΑΧ. ΠΑΡΑΣΧΟΥ, 1963  
ΜΕΛΕΤΗ Α. ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ



ΟΔΟΣ ΥΓΕΙΑΣ, 1964  
ΜΕΛΕΤΗ Κ. ΣΟΥΦΛΗΣ

Για την περίοδο 1956 - 1961 παράγονται κατά μέσο όρο ετησίως 34.000 νέες κατοικίες

#### ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Μέση επιφάνεια : 91,27 m<sup>2</sup> (- 46,72%)  
Μέσος αριθμός κατοίκων ανά διαμέρισμα: 3,95 (- 7,49%)  
Μέση επιφάνεια διαμερίσματος ανά κάτοικο: 23,16 (- 42,27%)  
Μέσος αριθμός δωματίων ανά διαμέρισμα: 3,00 (- 10,68%)  
(\* Η μεταβολή προκύπτει από σύγκριση με τη προηγούμενη εποχή)

#### Ενότητα 1 [Χώροι υποδοχής]

- Το ποσοστό που διατίθεται σε χώρους υποδοχής μικραίνει.
- Διατήρηση των χώρων αυτών στην όψη.
- Ο προθαλάμος και το βεστιάριο καταργούνται.
- Το κωλ παραμένει σε κεντρικό σημείο του διαμερίσματος και πάλι χωρίς φυσικό φωτισμό και αερισμό και χρησιμοποιείται κυρίως για το διαχωρισμό των χώρων υποδοχής και διημέρευσης.
- Η τραπεζαρία παύει να αποτελεί τον σημαντικότερο χώρο του διαμερίσματος.
- Αφαίρεση του χώρου σερβιρίσματος μεταξύ κουζίνας - τραπεζαρίας (office).

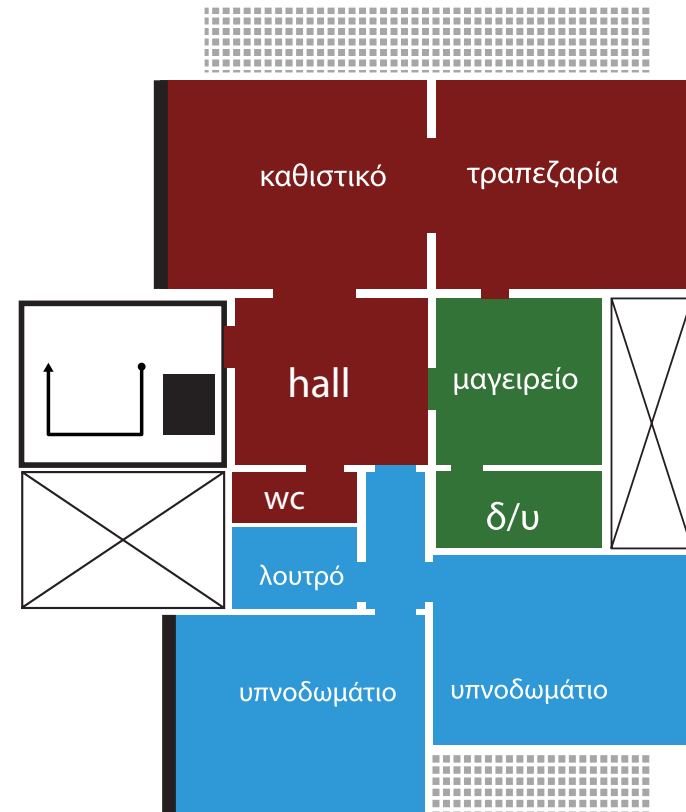
#### Ενότητα 2 [Χώροι διανυκτέρευσης]

- Τα υπνοδωμάτια συνεχίζουν να βρίσκονται στην πίσω όψη των μη γωνιακών, ή διαμπερών διαμερισμάτων.
- Η πρόσβαση στα υπνοδωμάτια γίνεται μέσω ενός διαδρόμου από το κωλ.
- 1 λουτρό ανά 2 υπνοδωμάτια.
- Σχεδιασμός της εντοιχιζόμενης ντουλάπας στα δωμάτια.

#### Ενότητα 3 [Κουζίνα – WC – Δωμάτιο Υπηρεσίας]

- Διατήρηση της ενότητας αυτής στο μέσον του κτιρίου με φωτισμό και αερισμό μέσω φωταγωγού.
- Σταδιακή μείωση του ποσοστού ύπαρξης δωματίου υπηρεσίας και αποσύνδεση του από την κουζίνα (αν υπάρχει, χρησιμοποιείται κυρίως ως αποθηκευτικός χώρος).
- Η ύπαρξη δωματίου υπηρεσίας δεν συνεπάγεται απαραίτητα και την ύπαρξη υπηρεσιακού κλιμακостασίου.

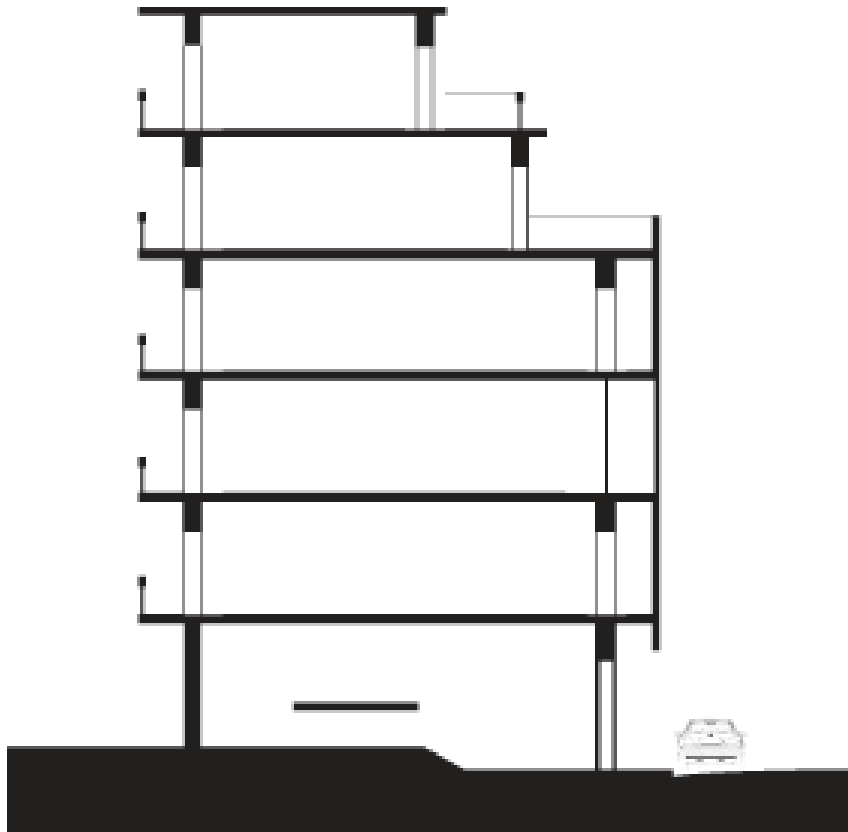
- Σε αρκετές περιπτώσεις το WC ανεξαρτητοποιείται.
- Είσοδος στην κουζίνα, είτε μέσω του διαδρόμου των δωματίων, είτε μέσω της τραπεζαρίας.



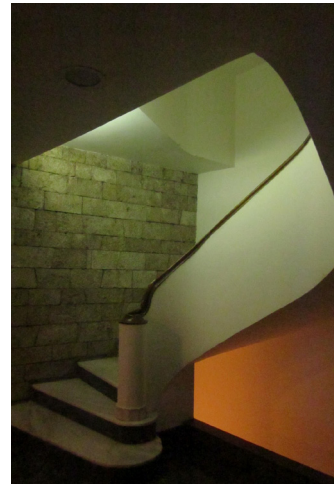
Κτιριολογικό διάγραμμα 1940 - 1964

### ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ - ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

- Διατήρηση χρήσης του δώματος για πλύσιμο και στέγνωμα των ρούχων
- Μείωση του μεγέθους της σκάλας και της αναλογίας πλατυσκάλων ανά διαμέρισμα
- Μείωση όγκου και μεγέθους του χώρου της κεντρικής εισόδου στο ισόγειο
- Καταφύγιο στο υπόγειο
- Αύξηση μήκους εξωστών με το πλάτος να παραμένει 1,20μ., με αποτέλεσμα να χρησιμεύουν μόνο ως χώρος εναπόθεσης και αποθήκευσης αντικειμένων.
- Κοινόχρηστες επιφάνειες: 28,5% της συνολικής επιφάνειας



Διαγραμματική τομή τυπικής πολυκατοικίας της περιόδου









**1965-1984**

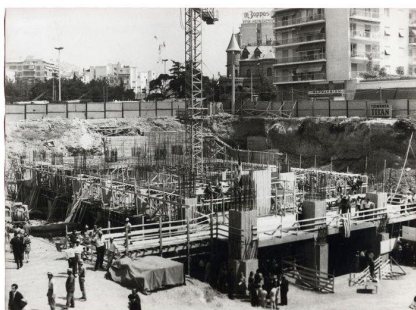
## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΑ

Η δεκαετία του 1960 αποτελεί περίοδο κατά την οποία η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε με ταχύτατους ρυθμούς, αλλά και διαρθρώθηκε δομικά στο πλαίσιο των ευρωπαϊκών και των παγκόσμιων οικονομικών εξελίξεων.

Η συνεχής αύξηση του πληθυσμού της Αθήνας συνοδεύτηκε από τη διόγκωση του τομέα των υπηρεσιών, τη διεύρυνση της υποαπασχόλησης και την ισχυροποίηση των μικροαστικών στρωμάτων. Αυτό οδήγησε στην εμφάνιση μεγάλων στεγαστικών αναγκών, η κάλυψη των οποίων ικανοποιήθηκε με τη μαζική παραγωγή της πολυκατοικίας.

### ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Στη δεκαετία του 1960 συντελούνται σημαντικοί διαρθρωτικοί μετασχηματισμοί τόσο στο εσωτερικό της ελληνικής οικονομίας ως σύνολο, όσο και στο εσωτερικό της βιομηχανίας και του ευρύτερου επιχειρηματικού τομέα της οικονομίας. Η πορεία της βιομηχανικής παραγωγής των δεκαετιών 1960 - 1970 στηρίχτηκε κατά ένα πολύ μεγάλο ποσοστό στον κλάδο των κατασκευών που αναπτύχθηκε με ταχύτατους ρυθμούς, με αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας με αποτέλεσμα ο τομέας κατασκευής κατοικίας να απορροφά το 40% του συνόλου των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου. Η επιλογή της ενίσχυσης της οικοδομικής δραστηριότητας για την οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας δικαιολογείται και από τις ασφυκτικές ανάγκες για στέγασση στην Αθήνα και τα μεγάλα αστικά κέντρα. Η τόσο μεγάλη προσφορά κατοικιών καθορίστηκε από την αυξημένη ζήτηση που στηριζόταν σε ιδιαιτέρως χαμηλά εισοδήματα με αποτέλεσμα την αναγκασία επίτευξη ενός πολύ χαμηλού κόστους του προϊόντος.



Η άμεση κρατική παρέμβαση δεν πήρε ποτέ μεγάλες διαστάσεις. Το ποσοστό των δημόσιων επενδύσεων στον τομέα της κοινωνικής κατοικίας, μειώθηκε σταδιακά από 10% σε 2% στα τέλη της δεκαετίας του '70. Έτσι ο ρόλος του κράτους περιορίστηκε στην υποστήριξη της ιδιωτικής οικοδόμησης, η οποία εκφράστηκε με μία σειρά από μέτρα, όπως:

- Τη συνεχιζόμενη ανοχή στην κατάτμηση των μεγάλων εκτάσεων των προαστίων και μεταπώλησή τους από τους οικοπεδούχους.
- Τη συνεχή ένταξη των αυθαιρέτων, σε μια προσπάθεια να αμβλυνθούν οι έντονες κοινωνικές ανισότητες και να υπάρξει κοινωνική ενσωμάτωση.
- Απαλλοτρίωση του συστήματος της αντιπαροχής από σημαντικές φορολογικές επιβαρύνσεις. Ειδικότερα, οι εργολάβοι δεν υποχρεώνονταν να συνεισφέρουν στην κατασκευή των υποδομών της περιοχής στην οποία έχτιζαν.
- Την υψηλή φορολόγηση των μεταβιβάσεων ακινήτων αποθαρρύνοντας έτσι τις αγοραπωλησίες μεταχειρισμένων κατοικιών. Οι ενοικιαστές φορολογούνται για τις στεγαστικές τους δαπάνες. Γενικότερα, λόγω έλλειψης, τα ενοίκια των νέων μισθώσεων διαμορφώνονται σε πολύ υψηλά επίπεδα και η διαφορά τους από τα ενοικιοστασιακά γίνεται τόσο μεγάλη που συμφέρει τους ιδιοκτήτες να διώξουν τους παλαιούς ενοικιαστές, πληρώνοντας πολύ ακριβές αποζημιώσεις και να χτίσουν ένα νέο κτίριο προς εκμετάλλευση. Άρα στρέφονταν προς την αντιπαροχή.

*[Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη]*

Για την περίοδο 1940 - 1971 υπολογίζεται ότι ο αριθμός των ατόμων που ζούσε σε αυθαίρετες κατοικίες έφτανε τις 450.000 - 500.000. Τα αυθαίρετα κτίστηκαν σε οικόπεδα εκτός σχεδίου που είχαν όμως αγοραστεί νόμιμα, ή σε εκτάσεις του δημοσίου που καταπατήθηκαν με βασικές περιοχές το Καματερό, τα Λιόσια, την Κηπούπολη, τον Ιλίο και τις βόρειες πλαγιές του Υμηττού. Στα τέλη της δεκαετίας του '70 αρχίζει να διαφοροποιείται ο χαρακτήρας και η λειτουργία της αυθαιρέτης δόμησης, με αποτέλεσμα το αυθαίρετο να γίνει μέσο εκμετάλλευσης της περιαιστικής γης με σκοπό το κέρδος.

Η οικοδομική δραστηριότητα συνεχίζει να αναπτύσσεται με ταχύτατους ρυθμούς, διαμορφώνοντας κατ' αναλογία το ρυθμό αντικατάστασης του οικιστικού αποθέματος. Ο ετήσιος ρυθμός κατασκευών των κατοικιών (νόμιμη ιδιωτική δραστηριότητα) βρίσκεται σε σταθερή άνοδο από το



1954. Η κατάσταση αυτή αρχίζει να διαφοροποιείται από τα μέσα της δεκαετίας του '70 με την αύξηση των εμπορικών δραστηριοτήτων, τη σταδιακή αποβιομηχάνιση της πρωτεύουσας και τη διόγκωση του τριτογενούς τομέα. Η τοπική αυτοδιοίκηση αποκτά αυξημένες αρμοδιότητες σε σχέση με το παρελθόν και διευρύνονται οι απόπειρες ρυθμιστικής παρέμβασης σε επίπεδα εθνικής και περιφερειακής χωροταξικής πολιτικής.

[«Για την Ελληνική Πόλη, Μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές», Φιλιππίδης Μ., 1990]



Παράλληλα, η έντονη εκμετάλλευση του κέντρου, η καταστολή της αυθαίρετης δόμησης στην περιφέρεια της Αθήνας και η βιομηχανική αποκέντρωση επηρέασαν την κοινωνική διάρθρωση του Αθηναϊκού αστικού χώρου. Η εγκατάσταση των μεσοαστικών στρωμάτων στην περιφέρεια της πρωτεύουσας συνοδεύτηκε από τη πολιτική δημιουργίας εμπορικών κέντρων στις περιοχές αυτές, γεγονός που ενδυνάμωσε την αστική διάχυση. Αυτή θα είναι και η βασική αλληλαγή που συντελείται στο Αττικό τοπίο με το προεξάρχοντα ρόλο των προαστίων. Καθώς αλληλάζει η δομή της οικογένειας επηρεάζεται, εκτός από τη μονάδα κατοίκησης και η κατανομή των οικιστών στην πόλη. Οι κοινωνικές αλληλαγές που



συντελούνται, όπως η είσοδος της γυναίκας στην εργασία, οι πολλαπλοί τύποι νοικοκυριών, (π.χ. μονοπυρηνικές οικογένειες), αποτυπώνονται ταυτόχρονα θεσμικά και χωρικά. Εξασφαλίζονται παροχές και αυξάνεται η κινητικότητα των μεσαίων κατά κύριο λόγο στρωμάτων. Οι δεσμοί των ανθρώπων με τη γειτονιά καταλύονται δημιουργώντας ανακατανομές στον αστικό χώρο. Δημιουργούνται νέα κριτήρια για την επιλογή κατοικίας επιφέροντας αλληλαγές και στις τιμές της γης. Οι αλληλαγές υπακούουν στις νέες μορφές καταναλωτικών προτύπων και στον επαναπροσδιορισμό της κατοικίας ως σύμβολο ευμάρειας και ιδιωτικότητας.

## ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

### ΠΕΡΙ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΝΟΜΟΣ 395/68

Προέβλεπε την γενική αύξηση συντελεστών δόμησης από 20% έως 40% με τον (μέσω της αύξησης των υψών), με σκοπό την απόκτηση καλύτερου φωτισμού, αερισμού και ηλιασμού του κτιρίου, όπως χαρακτηριστικά αναφερόταν.

Συνειδητή καταστροφή του τομέα της λαϊκής αυτοστέγασης με:

- Την αστυνόμευση των αυθαιρέτων, την επιβολή υψηλής εισφοράς για την νομιμοποίηση.
- Την κατάργηση της προστασίας από κατεδάφιση.
- Άλλα νομοθετικά μέτρα και ελέγχους (μεταξύ των οποίων υψηλή αρτιότητα και ανάλογη αύξηση του κόστους της στέγης).

Στο πολεοδομικό επίπεδο τούτο είχε ως επίπτωση, στο πρώτο μέρος της περιόδου, τη διόγκωση των κεντρικών περιοχών με μεγάλες πυκνότητες και στο δεύτερο μέρος, την πρώτη φάση της εξόδου της οικιστικής δραστηριότητας στα Β. και Α. προάστια της Αθήνας, όπως τον Χολαργό, την Αγία Παρασκευή, το Χαλάνδρι, του Ζωγράφου, αλλά με την υιοθέτηση σε αυτά του τύπου της πολυκατοικίας και όχι της μονοκατοικίας ή διπλοκατοικίας λόγω των υψηλών θεσπισμένων συντελεστών.

*[Δημ. Εμμανουήλ, Τρεις μελέτες για τη Λαϊκή Κατοικία, Αθήνα 1977 (αδημοσίευτο) / (Αριστείδης Ρωμανός «το πολεοδομικό ζήτημα από την σκοπιά του πολίτη»]*

### ΓΟΚ 1973

Ο ΓΟΚ του 1973 σε γενικές γραμμές επαναλαμβάνει τον προηγούμενο. Ο κτιριακός τύπος της πολυκατοικίας συνεχίζει να παράγεται σχεδόν με τους ίδιους όρους, όσον αφορά το συνεχές σύστημα. Το ενδιαφέρον που έχει είναι ότι εισάγει νόμους που ουσιαστικά δημιουργούν το πλαίσιο για την εμφάνιση των πύργων κατοικιών, οι οποίοι εμφανίζονται εκτός του παραδοσιακού κέντρου της πόλης, και δομούν ένα τελείως διαφορετικό μοντέλο στον χώρο.

*[Θ. Φωτίου, 2004]*

### ΝΟΜΟΣ 974 «ΠΕΡΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ»

Το 1979 εισάγεται στη Βουλή προς ψήφιση ο Νόμος 947 «περί οικιστικών περιοχών», ο οποίος σε μια προσπάθεια τακτοποίησης των χρήσεων,

θεσμοθέτησε για πρώτη φορά τις έννοιες της γενικής και ειδικής χρήσης, ενώ παράλληλα υποχρέωνε όλους τους ιδιοκτήτες γης σε μια οικιστική περιοχή να καταβάλουν στο Δημόσιο χρηματική εισφορά για τα έργα υποδομής, καθώς και να μεταβιβάζουν ένα κομμάτι της ιδιοκτησίας τους προς την ανάπτυξη κοινόχρηστων χρήσεων.



### ΝΟΜΟΣ 194/79 ("ΝΟΜΟΣ ΜΑΝΟΥ ΓΙΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ")

Η καθιέρωση της εξασφάλισης συγκεκριμένου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων για κάθε κτίριο (τουλάχιστον μία ανά διαμέρισμα).

## ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΑΣΗ

### ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΟΛΥΩΡΟΦΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Στις αρχές της δεκαετίας του '70 εμφανίζονται νέες προτάσεις για τον σχεδιασμό της πολυώροφης κατοικίας. Τα χρόνια αυτά κορυφώνονται διεθνώς οι αντιδράσεις στην ορθοδοξία και τον δογματισμό του



κατεστημένου πλέον μοντερνισμού, μέσα από ποικίλες τάσεις που έχουν ως κοινό τους παρανομαστή την πρόθεση 'μετά-'. Στην Ελλάδα, χώρα της περιφέρειας με τις δικές της ιδιαιτερότητες, που ζει στον απόηχο των διεθνών εξελίξεων, οι έννοιες του (διεθνούς) μοντερνισμού και μιας (τοπικής) ελληνικότητας συνεχώς επαναπροσδιορίζονται. Στα χρόνια της μεταπολίτευσης, όπως είναι γνωστά, καθώς η Ελλάδα βγαίνει από μια επταετία δικτατορικής διακυβέρνησης, οι πολιτικές μεταβολές συνοδεύονται και από μεταβολές στην αρχιτεκτονική αντίληψη και πρακτική. Η αναζήτηση της τυπικότητας σταδιακά αποκτά ένα διαφορετικό πρόσωπο, μέσα από ποικίλες προσεγγίσεις, που τελικά οδηγούν ακόμα και στην κατάργησή της. Στην Ελλάδα διαφορετικά έργα, με διαφορετικές προθέσεις, δείχνουν προς νέες κατευθύνσεις.

*[Από τις πόλεις-κατοικίες στις πολυ-κατοικίες, buildnet.gr (1/1/09) Πηγή: "Αρχιτεκτονική του 20ου αιώνα: Ελλάδα", Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής, Συντάκτης: Ηλίας Κωνσταντόπουλος, Επίκουρος καθηγητής Τμήματος Αρχιτεκτόνων Πανεπιστημίου Πάτρας]*

## ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ ΜΕ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Η οικοδομική δραστηριότητα περνά στα χέρια των εργολάβων, οι οποίοι χτίζουν με το σύστημα της αντιπαροχής. Μικροί σε οικονομικές δυνατότητες, δραστηριοποιούνται στην κλίμακα της συνοικίας. Διευκολύνονται από τις μικρές ιδιοκτησίες οι οποίες επικρατούν ως μέτρο οικοδομήσιμου κτιρίου. Οι συνενώσεις οικοπέδων, ακόμα και με την λογική της αντιπαροχής, δεν ευνοούνται. Στην πολυκατοικία της αντιπαροχής οι αρχιτέκτονες αποκτούν δευτερεύοντα ρόλο. Ο ρόλος τους περιορίζεται στη διαμόρφωση της πρόσοψης και της εισόδου με πολύ καθορισμένα όρια, ή ακόμα στο να βάλουν την υπογραφή τους για να εκδοθεί η άδεια.

Η συστηματοποίηση της παραγωγής της πολυκατοικίας προκαλεί και την κωδικοποίηση των αναγκών και την κατηγοριοποίηση σε επίπεδο ορολογίας. Το δωάρι, το τριάρι κ.ο.κ αποτελούν τους όρους επικοινωνίας των κατασκευαστών με το κοινό. Άλλη μια διάσταση είναι η τυποποίηση του ορόφου. Ο τυπικός όροφος υπαγορεύτηκε από τα μικρά οικόπεδα, από την ταχύτητα κατασκευής, αλλιά και την σχεδιαστική ευκολία, λόγω επανάληψης.

*[Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη]*

## ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ

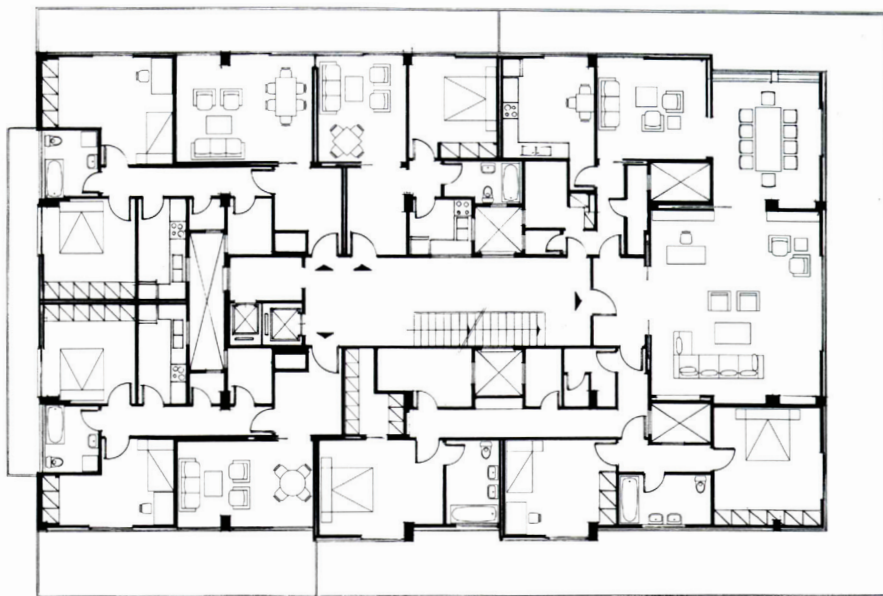
Σε μορφολογικό επίπεδο, οι μεγάλες οριζόντιες διαιρέσεις που χαρακτηρίζαν τις όψεις των μοντέρνων πολυκατοικιών του '50 καταργούνται. Βασικό γνώρισμα τους αποτελεί τώρα η υιοθέτηση της διπλής όψης, μέσω και της κατακόρυφης ενοποίησης των εξωστών.

Τα συνεχή μεγάλα ανοίγματα των μεταπολεμικών πολυκατοικιών μικραίνουν πρώτον για τον περιορισμό του κόστους κατασκευής και δεύτερον λόγω της ανάγκης αξιοποίησης των εσωτερικών χώρων, που έχουν πλέον περιοριστεί.

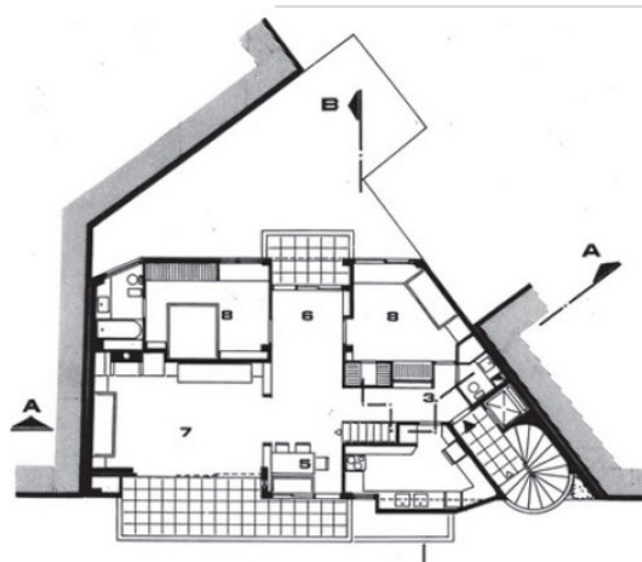
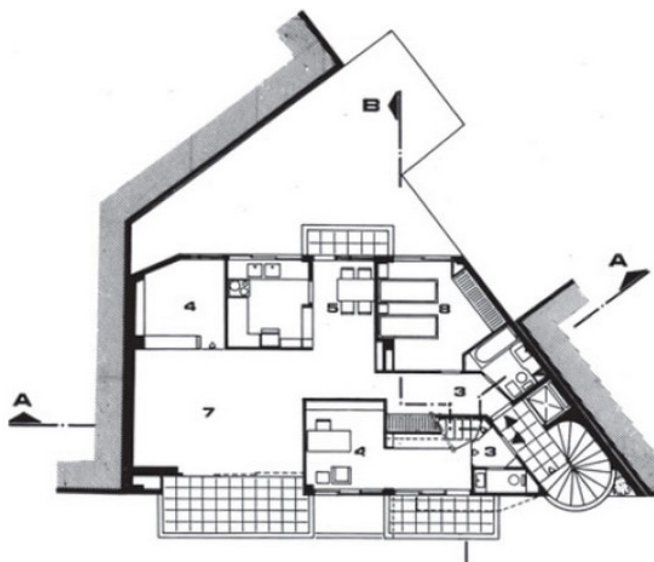
Τα κλιμακοστάσια και οι κοινόχρηστοι χώροι γενικά μικραίνουν και χάνουν την αίγλη τους. Οι εξώστες έχουν συνήθως 1μ. πλάτος και καταλαμβάνουν όλο το μήκος της όψης.

Η εικόνα του οικοδομικού τετραγώνου χαρακτηρίζεται από ομοιογένεια και από έλλειψη οποιασδήποτε εναλλαγής, με εμφανή την αποτύπωση της μικροδιοκτησίας. Ελάχιστα είναι τα παραδείγματα μεγάλης κλίμακας που κατασκευάστηκαν σε ένα ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο, γιατί δεν μπόρεσαν να ανταγωνιστούν τις μικρές εμπορικότερες πολυκατοικίες.

*[Αναστασία Ε. Τζάκου, 1978]*



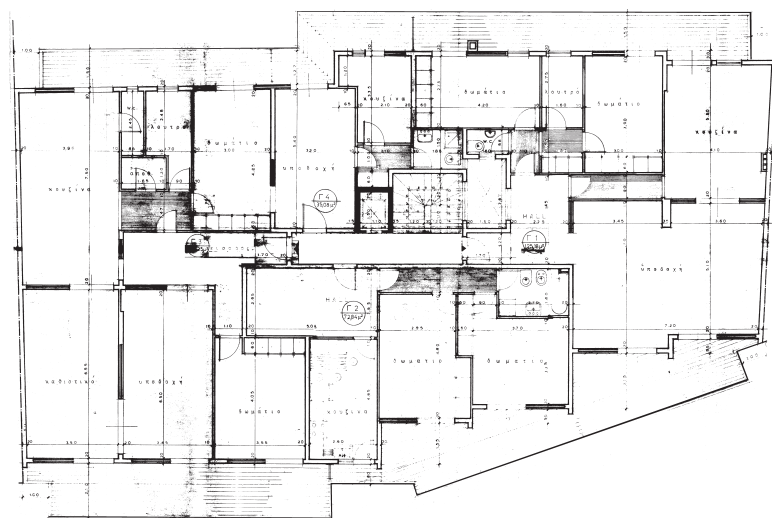
ΛΕΩΦ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, 1965  
ΜΕΛΕΤΗ Ι. ΒΙΚΕΛΑΣ



ΕΜ. ΜΠΕΝΑΚΗ, 1973  
ΜΕΛΕΤΗ Σ. & Δ. ΑΝΤΩΝΑΚΑΚΗΣ

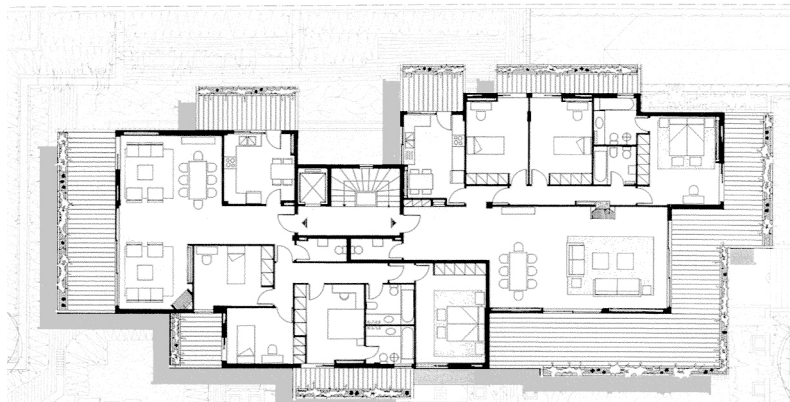


ΟΔΟΣ ΜΑΤΖΑΡΟΥ, 1974  
ΜΕΛΕΤΗ Γ. ΜΑΝΕΤΑΣ

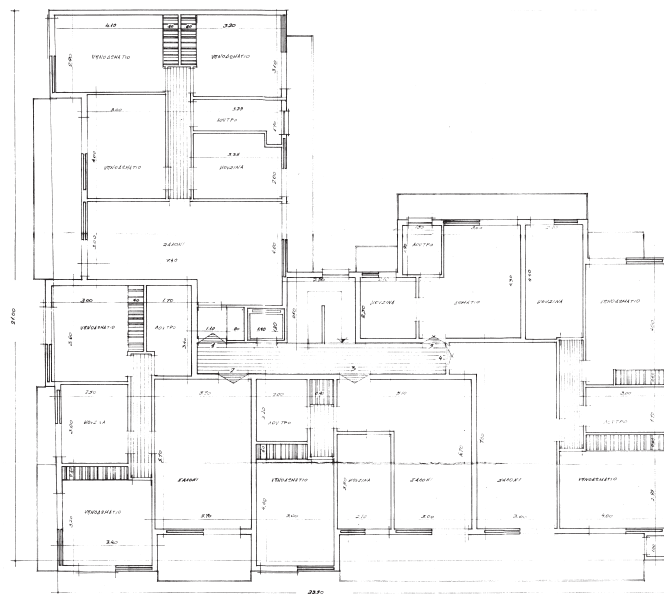


ΟΔΟΣ ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ, 1978  
ΜΕΛΕΤΗ Δ. ΒΛΑΜΗΣ



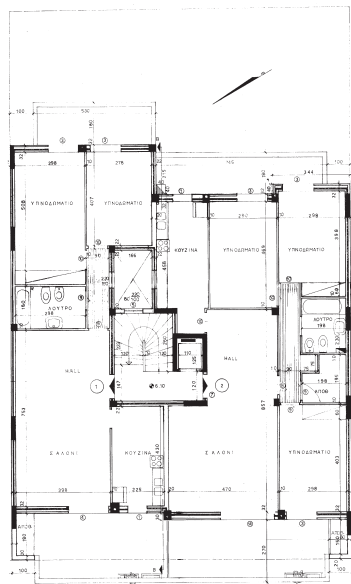


ΟΔΟΣ ΔΡΥΑΔΩΝ, 1979  
ΜΕΛΕΤΗ Ι. ΒΙΚΕΛΑΣ

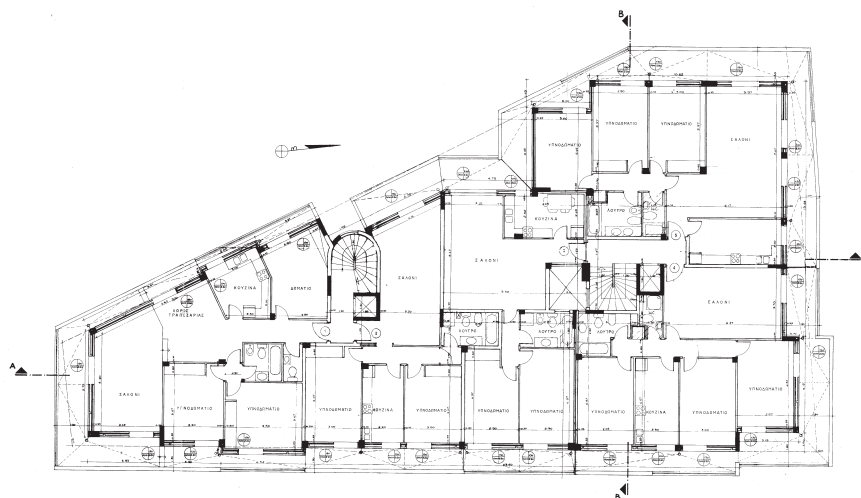


ΟΔΟΣ ΟΛΥΜΠΙΑΣ, ΣΥΡΟΥ & ΣΠΕΤΣΩΝ, 1981  
ΜΕΛΕΤΗ Δ. ΖΑΜΕΝΟΠΟΥΛΟΣ





ΟΔΟΣ ΑΓ. ΣΠΥΡΙΔΩΝΟΣ, 1983  
ΜΕΛΕΤΗ Δ. ΖΑΜΕΝΟΠΟΥΛΟΣ



ΟΔΟΣ ΚΕΑΣ & ΣΠΟΝ, 1984  
ΜΕΛΕΤΗ Δ. ΖΑΜΕΝΟΠΟΥΛΟΣ

## ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

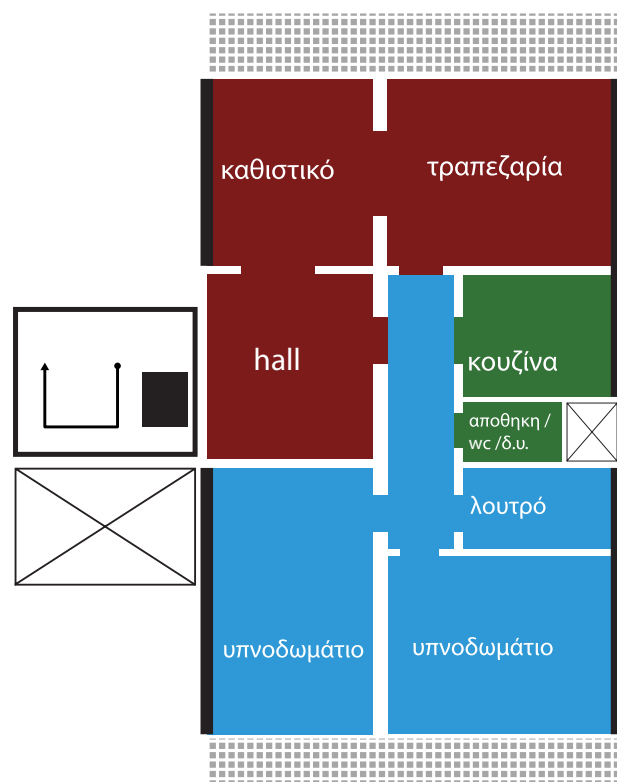
Μέση επιφάνεια: 109 m<sup>2</sup> (+19,5%)

Μέσος αριθμός κατοίκων ανά διαμέρισμα: 3,26 (-17,46%)

Μέση επιφάνεια διαμερίσματος ανά κάτοικο: 31,29 m<sup>2</sup> (+ 35,10%)

Μέσος αριθμός δωματίων ανά διαμέρισμα: 3,29 (+9,3%)

(\*Η μεταβολή προκύπτει σε σύγκριση με τη προηγούμενη εποχή)



Κτιριολογικό διάγραμμα 1965 - 1974

## Ενότητα 1 [Χώροι Υποδοχής]

- Εμφανής μείωση του ποσοστού των χώρων υποδοχής.
- Διατήρηση των χώρων αυτών στην όψη.
- Σταδιακή εξαφάνιση του χωλ λόγω της ενοποίησης του με το καθιστικό - τραπεζαρία.
- Η τραπεζαρία γίνεται επισκέψιμη και μέσω του διαδρόμου, των υπνοδωματίων και κουζίνας.

## Ενότητα 2 [Χώροι Διανυκτέρευσης]

- Τα υπνοδωμάτια συνεχίζουν να βρίσκονται στην πίσω όψη των μη γωνιακών, ή διαμπερών διαμερισμάτων.



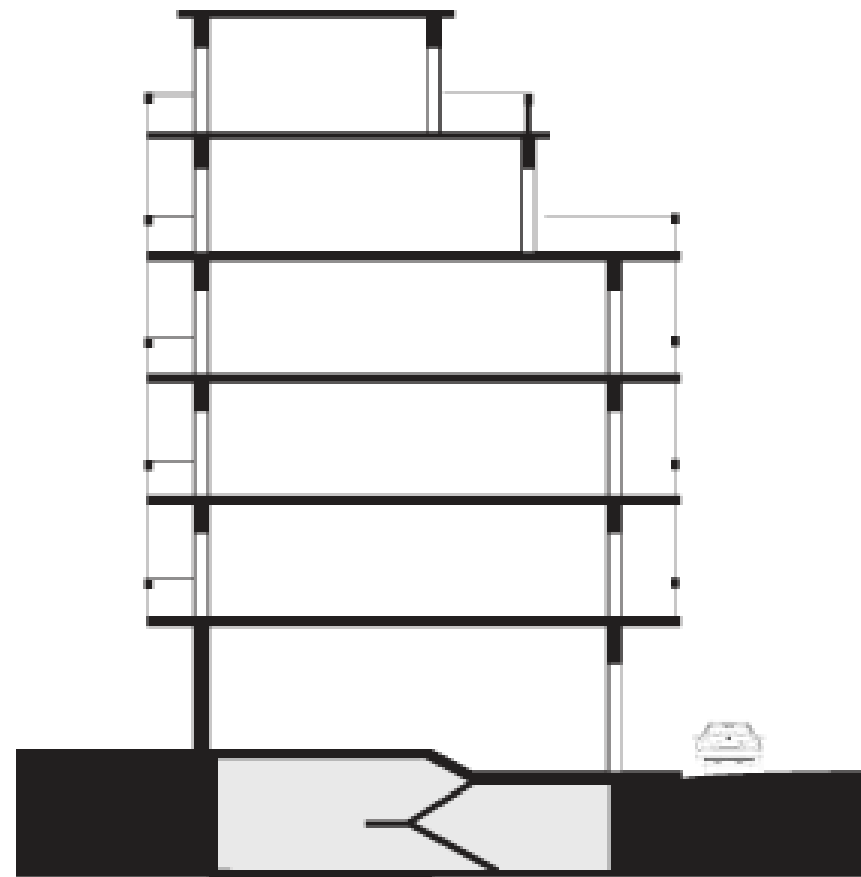
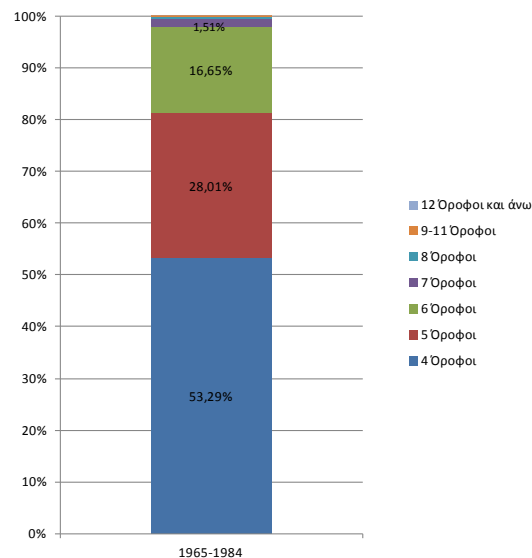
Κτιριολογικό διάγραμμα 1975 - 1984

- Με την υιοθέτηση της χρήσης του διαδρόμου, οι χώροι των διαμερισμάτων δομούνται διακριτά εκατέρωθεν του.
- Σε πολλές περιπτώσεις κατά την κατοίκηση και ανάλογα με τις ανάγκες ο χώρος της τραπεζαρίας, χρησιμοποιείται ως υπνοδωμάτιο χωρίς να απαιτείται η μετατροπή του.
- 1 λουτρό ανά 2 υπνοδωμάτια, όπου τοποθετείται και το πλυντήριο των ρούχων.

### Ενότητα 3 [Κουζίνα]

- Η κουζίνα χρησιμοποιείται πλέον από τη νοικοκυρά, με αποτέλεσμα να αναγνωρίζεται η ανάγκη αλλαγής της θέσης της στην κάτοψη.
- Η σταδιακή αλλαγή προς τα έξω πραγματοποιείται από τα μέσα του 1970 με σκοπό τον φυσικό φωτισμό και αερισμό, αλλά και τη βοηθητική χρήση του εξώστη.
- Αύξηση της επιφάνειας λόγω του διαφορετικού ρόλου της κουζίνας όχι μόνο ως μαγειρείο αλλά και ως χώρος καθημερινού φαγητού.
- Είσοδος στην κουζίνα, είτε μέσω του διαδρόμου των δωματίων, είτε μέσω της τραπεζαρίας.

Ραβδόγραμμα ποσοστιαίας κατανομής κτιρίων με βάση τον αριθμό ορόφων τους



Διαγραμματική τομή τυπικής πολυκατοικίας της περιόδου

### ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

- Η χρήση του δώματος και της ταράτσας για το πλήσιμο και άπλωμα των ρούχων αντίστοιχα υποβαθμίζεται.
- Μείωση του μεγέθους της σκάλας και της αναλογίας πλατυσκάλων ανά διαμέρισμα.
- Σταδιακή αύξηση, κυρίως μετά το '70, του πλάτους των εξωστών (στα προάστια).



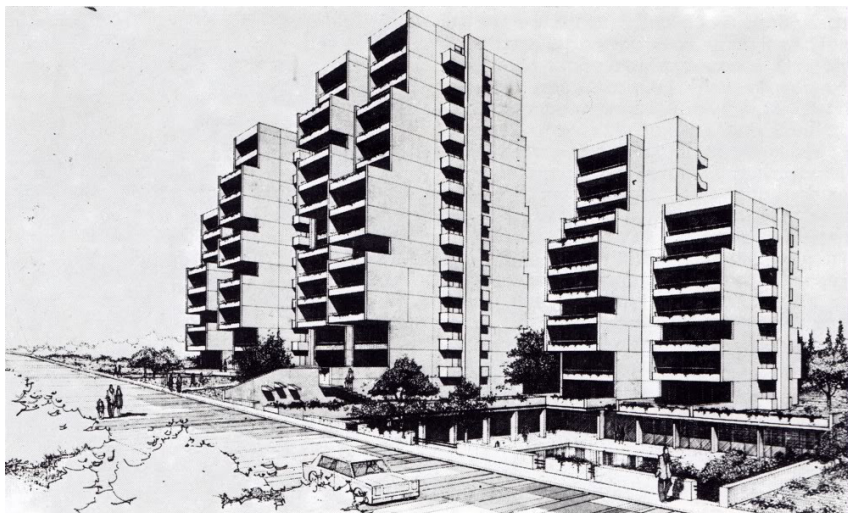




### ΠΥΡΓΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Ο κτιριακός αυτός τύπος γνώρισε άνθηση από το 1968 έως το 1980. Σε γενικές γραμμές ακολουθήθηκε η λογική σχεδιασμού προερχόμενη από το εξωτερικό που προσαρμόστηκε ως ένα βαθμό στα ελληνικά δεδομένα κατοίκησης. Οι ουρανοξύστες αποτελούνται από έναν κεντρικό πυρήνα κλιμακοστασίων γύρω από τον οποίο διατάσσονται τα διαμερίσματα. Χαρακτηρίζονται από την καλή και αντισεισμική κατασκευή τους.

Διαθέτουν πλέον των δέκα (10) ορόφων, ύψος τουλάχιστον 33 μέτρα, καθώς και μικρή ποσοστιαία κάλυψη του οικοπέδου, με αποτέλεσμα τη δυνατότητα φύτευσης της μεγάλης ακάλυπτης επιφάνειας. Επίσης, δόθηκε η δυνατότητα μιας ελεύθερης διάταξης της κάτοψης με σκοπό την επίτευξη της διαμπερότητας, για καλύτερο φωτισμό και αερισμό. Τέτοια κτίρια κατασκευάστηκαν στο κέντρο, καθώς και στα βόρεια και ανατολικά προάστια.

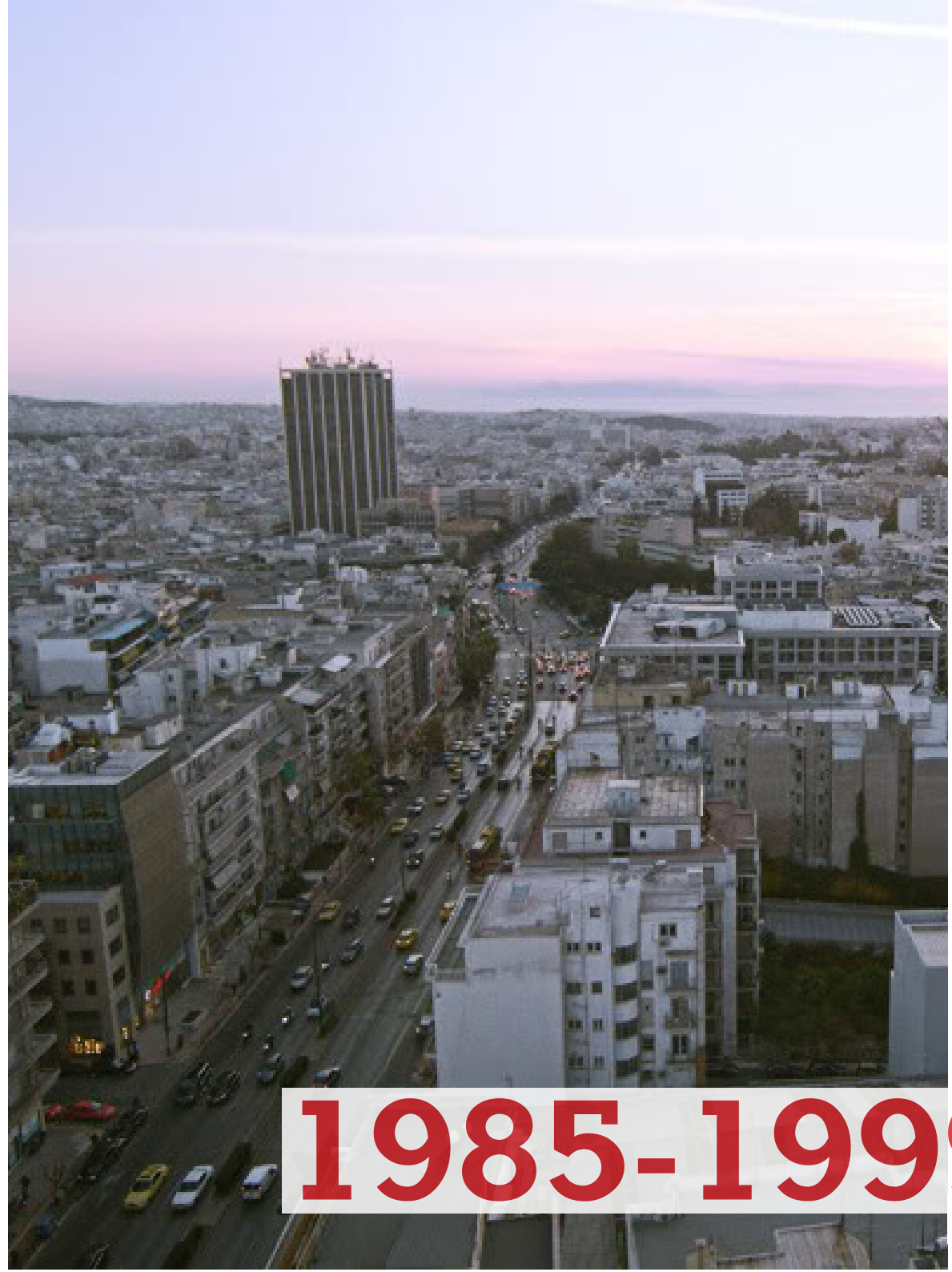


Συγκρότημα στην Κηφισιά, Τομπάζης



Συγκρότημα Δίκρος, 1973, Τομπάζης





**1985-1999**

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΑ

Η Αθήνα έχει πλέον χτιστεί αρκετά. Στο κέντρο και στα προάστια, σε συνεχές αλλήλα και πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, έχουν κατασκευαστεί πλήθος πολυκατοικιών. Κριτικές αποτιμήσεις για την ποιότητα, της μέχρι τότε αστικοποίησης είχαν διατυπωθεί και τα προβλήματα είχαν επισημανθεί.

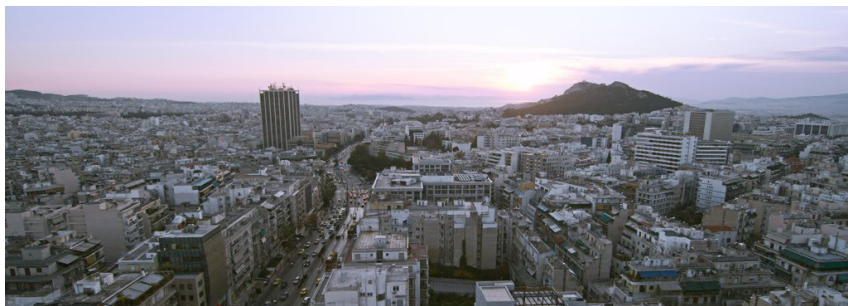
Ο συγκεκριμένος τύπος κτιρίου έχει πλέον εδραιωθεί ως το κατεξοχήν κτίριο κατοικίας στην συνείδηση του οποιουδήποτε. Όχι όμως ως μια καλή συνθήκη κατοίκησης. Το χτισμένο περιβάλλον έχει επιβαρυνθεί. Το φυσικό τοπίο, στοιχείο ιδιαίτερης σημασίας για το λεκανοπέδιο, αντικαταστάθηκε ταχύτατα από ένα τεράστιο στρώμα χτισμένου όγκου πολυκατοικιών.

Την περίοδο αυτή αποτυπώνονται σε επιστημονικές συναντήσεις και σε νομοθεσίες, σε παγκόσμιο και Ευρωπαϊκό επίπεδο, οι αντιλήψεις για την προστασία του περιβάλλοντος, αρχές για τη βιώσιμη, ή αειφόρο ανάπτυξη και την προστασία της κτισμένης κληρονομιάς.

Η τάση εξάπλωσης προς τα προάστια και η συνεχής ζήτηση ακίνητων διαφοροποιούν τους οικονομικούς όρους και επιβάλλουν συνολικότερες πιέσεις για την αύξηση εκμετάλλευσης του αστικού χώρου.

Ειδικά για την περίοδο 1986 - 1990 η αγορά κινήθηκε σε συνθήκες υπερβάλλουσας ζήτησης. Στις αρχές της δεκαετίας του '90 η Ελλάδα μετατρέπεται από χώρα εξαγωγής μεταναστών τα προηγούμενα χρόνια, σε χώρα παραλαβής οικονομικών μεταναστών από διάφορες αναπτυσσόμενες χώρες. Οι ομάδες αυτές εγκαθίστανται σε υπόγεια ή σε υπερυψωμένα ισόγεια διαμερίσματα περιοχών του κέντρου.

Τα διαμερίσματα αυτά αλλήλα και των υψηλότερων ορόφων εγκαταλείπονται βαθμιαία από τους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι μετοικίζουν



σε πολυκατοικίες των προαστίων όπως Γλυφάδα, Αγία Παρασκευή, Χαλάνδρι και Παλαιό Φάληρο, πυροδοτώντας έτσι την οικοδομική δραστηριότητα. Εκεί οι τιμές κατοικίας είναι υψηλότερες κατά 10 - 20% από την μέση τιμή της Αττικής.

Επίσης, διαμορφώνεται από τις τράπεζες η λογική του δανείου ως ένα δημοφιλές και προσίτο σε πολύ κόσμο τραπεζικό προϊόν. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με ρυθμίσεις που απαλλάσσουν από φόρο μεταβίβασης, τους αγοραστές πρώτης κατοικίας, αυξάνει την ζήτηση γενικά και ωθεί σε μεγαλύτερη εμπορευματοποίηση της πολυκατοικίας.

*[Δημήτρης Ν. Καρύδης, Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας (Αθήνα: Παπασωτηρίου Εκδόσεις, 2008), σελ.250, 251]*

Από τη δεκαετία του '90, οι εργολάβοι που έχουν δημιουργήσει κάποιο αρχικό κεφάλαιο επιλέγουν την αγορά των οικοπέδων, επενδύοντας ουσιαστικά στη γη. Αυτό ενισχύεται από τα προγράμματα δανειοδότησης, που μπορούν να εξασφαλίσουν το αναγκαίο αυτό αρχικό κεφάλαιο. Η παραπάνω διαδικασία, συνήθως, παρατηρείται σε περιοχές που οι τιμές της γης δεν είναι τόσο υψηλές και σαν επένδυση προσβλέπουν στην αλλαγή του γεγονότος αυτού. Τέτοιες περιοχές αποτελούν τα προάστια που βρίσκονται πλησίον βιομηχανικών και βιοτεχνικών ζωνών, όπως το Αιγάλεω, το Περιστέρι, η Νίκαια και τα Λιόσια.

*[Δ. Εμμανουήλ, 2006, «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: οι διαστάσεις μίας απουσίας»]*

### ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΣΥΝΗΘΕΙΕΣ

Οι αλλαγές που σημειώθηκαν στις στεγαστικές συνθήκες της Πρωτεύουσας ήταν η βελτίωση των βασικών εξυπηρετήσεων και η αύξηση του δείκτη διαθέσιμου χώρου της μέσης κατοικίας. Όσον αφορά, το μέγεθος των διαμερισμάτων, παρατηρείται μια αύξηση στα τετραγωνικά αναλογικά με τα άτομα του διαμερίσματος (42,87m<sup>2</sup> ανά άτομο). Τα μικρά διαμερίσματα των δύο (2) δωματίων λιγοστεύουν και κυριαρχούν μεγαλύτερα, με τρία (3), ή τέσσερα (4) δωμάτια. Παρόλο που η Αθήνα παρέμεινε πληθυσμιακά και οικονομικά στάσιμη, παρατηρήθηκε μεγάλη αύξηση των ΙΧ αυτοκινήτων (130% μεταξύ των ετών 1983 - 1997), με ταυτόχρονη επιδείνωση των κυκλοφοριακών συνθηκών με τεράστια δημόσια και ιδιωτική σπατάλη στις μεταφορές.



## ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ

Στην Ελληνική κοινωνία ο ρόλος του lifestyle, εδραιώνεται. Στις δύο τελευταίες δεκαετίες του αιώνα διαφοροποιείται η καταναλωτική κοινωνία και διαμορφώνεται, όπως την γνωρίζουμε σήμερα. Μεγάλο μέρος του πληθυσμού έρχεται σε επαφή με προτάσεις και ιδέες διακόσμησης και εξοπλισμού της κατοικίας. Αυτή η κατάσταση επηρεάζει σημαντικά το εσωτερικό των διαμερισμάτων. Το ενδιαφέρον εστιάζεται στο “μέσα”, με συνέπεια την πλήρη απαξίωση της ποιότητας των υπόλοιπων στοιχείων του κτιρίου, από την κλίμακά του έως την εξωτερική του εμφάνιση.



## ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

### ΓΟΚ 1985

Ο Γ.Ο.Κ του '85 (αναθεωρημένος) αποτελεί το πλαίσιο προσαρμογής των οικοδομικών μελετών μέχρι σήμερα.

- Εισάγεται η έννοια του ιδεατού στερεού, διαφοροποιώντας την μέχρι τότε λογική του σχεδιασμού, με πρόθεση να δοθεί στον σχεδιαστή μεγαλύτερη, ελευθερία επιλογών, γεγονός που συνεπάγεται και άμεση εμπλοκή του στον καθορισμό της εικόνας της πόλης. Το κτίριο μπορεί να τοποθετηθεί με μεγαλύτερη ελευθερία στο οικοπέδο. Το περίγραμμα της οικοδομής, πρέπει πάντα να είναι μέσα στα όρια του νοτιού στερεού, χωρίς να είναι απαραίτητο να εφάπτεται στην οικοδομική γραμμή.
- Το μέγιστο ύψος (H) στην οικοδομική γραμμή ορίζεται από το γινόμενο  $[1,5 \times d]$  (όπου d: το εκάστοτε πλάτος του δρόμου). Οι υπόλοιπες τρεις

πλευρές, στην περίπτωση που το κτίριο δεν κολλάει στα όρια του οικοπέδου, καθορίζονται από την σχέση  $[\Delta = 3 + 10\% \times H]$  (όπου Δ : η απόσταση και H: το ύψος του κτιρίου)

- Στην περίπτωση που το κτίριο δεν εφάπτεται στην οικοδομική γραμμή το μέγιστο ύψος του κτιρίου καθορίζεται με βάση τον Σ.Δ. που ισχύει για κάθε περιοχή.
- Ορίζεται η κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών σε ποσοστό 40% πλέον της δομήσιμης επιφάνειας. Η χρήση του ημιυπαίθριου χώρου υπαγορεύεται από τις τοπικές κλιματολογικές συνθήκες καθώς αποτελεί κυρίαρχο μορφολογικό στοιχείο της Μεσογείου.
- Προβλέπεται η κατασκευή κοινόχρηστης αίθουσας πολλαπλών χρήσεων.
- Εισάγεται η έννοια του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου, που προβλέπει την ενοποίηση των ακαλύπτων, διάταξη που εφαρμόστηκε μόνο σε ελάχιστες περιπτώσεις, καθώς δεν προμοδοτήθηκε.

### ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 1989

Ο Κτιριοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ 59/Δ/3-2-1989) ρυθμίζει τα σχετικά με την κατασκευή των δομικών έργων. Ο κανονισμός αυτός, μαζί με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (Γ.Ο.Κ.), είναι η βασική νομοθεσία που διέπει την κατασκευή κτιρίων στην Ελλάδα. Σύμφωνα με το πρώτο άρθρο του, σκοπός του κτιριοδομικού κανονισμού είναι η ρύθμιση της κατασκευής των δομικών έργων στο σύνολό τους και στα επιμέρους στοιχεία τους, έτσι ώστε να εξυπηρετούν την χρήση για την οποία προορίζονται. Επίσης, επιδίωξη του κανονισμού είναι κάθε δομικό έργο, με κανονική συντήρηση και για μια οικονομικά δεκτή διάρκεια ζωής του, να ικανοποιεί τις παρακάτω απαιτήσεις:

- Βελτίωση της άνεσης, της υγείας και της ασφάλειας ενοίκων και περιοίκων.
- Βελτίωση ποιότητας, ασφάλειας, αντοχής, αισθητικής και λειτουργικότητας των κτιρίων.
- Προστασία του περιβάλλοντος.
- Εξοικονόμηση ενέργειας.
- Διευκόλυνση και προώθηση της επιστημονικής έρευνας για τις κατασκευές.
- Αύξηση της παραγωγικότητας στον κατασκευαστικό τομέα.

Ο κτιριοδομικός κανονισμός περιλαμβάνει άρθρα που αφορούν την ταξινόμηση των κτιρίων, την ασφάλεια και αντοχή των κατασκευών,

διάφορα δομικά στοιχεία των κατασκευών (τοίχοι, ανοίγματα, κουφώματα κλπ.), τα πεζοδρόμια και τέλος γενικές περιγραφές κάποιων βασικών εγκαταστάσεων (υδραυλικών, θέρμανσης, ανεληκυστήρων κλπ.)

Σημαντικό είναι να τονιστεί η αναμφισβήτητη βελτίωση της ποιότητας των κτιρίων, αφού άρχισαν να εφαρμόζονται νεότεροι κανονισμοί σχετικοί με την στατική ικανότητα των κτιρίων και την απαραίτητη εφαρμογή μηχανολογικών μελετών (θερμομόνωση, ανεληκυστήρας, πυρασφάλεια) και γενικά όλων των μελετών που απαιτούνται για να εκδοθεί η άδεια.

### ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΑΣΗ

Στη διάρκεια της περιόδου όσον αφορά στην εικόνα της πόλης το αποτέλεσμα των κτιρίων που προκύπτει βασίζεται στην απουσία μιας ενιαίας λογικής σχεδιασμού. Το καθιερωμένο μοντέλο των προηγούμενων δεκαετιών αμφισβητείται έντονα ως μονότονο και ξεπερασμένο. Τα νέα πρότυπα που καθιερώνονται εμφανίζουν σαφείς αναφορές στην παραδοσιακή αρχιτεκτονική που πρώτος ο Δ. Πικιώνης είχε εισάγει παλαιότερα. Αυτή τη φορά όμως τα “παραδοσιακά” στοιχεία αποκτούν διακοσμητικό ρόλο στις όψεις και στους εξώστες, ρόλος, ο οποίος είχε υποβαθμιστεί στην μοντέρνα πολυκατοικία. Η λογική σχεδιασμού περνά από τον μοντερνισμό στον μεταμοντερνισμό.

Παρατηρείται υποχώρηση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή της τάξεως του 1,5 μέτρου. Το γεγονός αυτό επιτρέπει στο κτίριο να έχει αφενός άλλον ένα τυπικό όροφο και αφετέρου μεγαλύτερο πλάτος εξωστών. Οι εξώστες αποτελούν σημαντικό χώρο “κατοίκησης” κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Η ευνοϊκή υποδοχή των εξωστών τους από την αγορά, ωθεί στην υιοθέτησή τους.

Με την υποχώρηση του κτιρίου το πλάτος του δρόμου αυξάνεται. Όμως, ο επιπλέον χώρος που προκύπτει δεν γίνεται αντιληπτός στην πράξη εξαιτίας του μεγάλου όγκου που καταλαμβάνουν οι εξώστες. Σχεδόν το σύνολο των πολυκατοικιών της περιόδου χτίζονται επί *plotis* με αποτέλεσμα να αναιρείται η επαφή του κτιρίου με το δρόμο, το πεζοδρόμιο και τον κήπο. Με την αλληλαγή του καθεστώτος ελέγχου των νέων κτιρίων από το 1991 προέκυψε η αλληλαγή της χρήσης των ημιυπαίθριων χώρων. Οι χώροι αυτοί ενσωματώνονται σε χώρους

κυρίας χρήσεως με αποτέλεσμα να προκύπτει έμμεση αύξηση του συντελεστή δόμησης.

Οι αρχιτέκτονες απέχουν κατά την περίοδο αυτή από τον σχεδιασμό της πολυκατοικίας μέρος της οικοδομικής παραγωγής του τόπου, όπου τα λιγοστά καλὰ δείγματα, τα οποία όντως υπάρχουν, χάνονται.

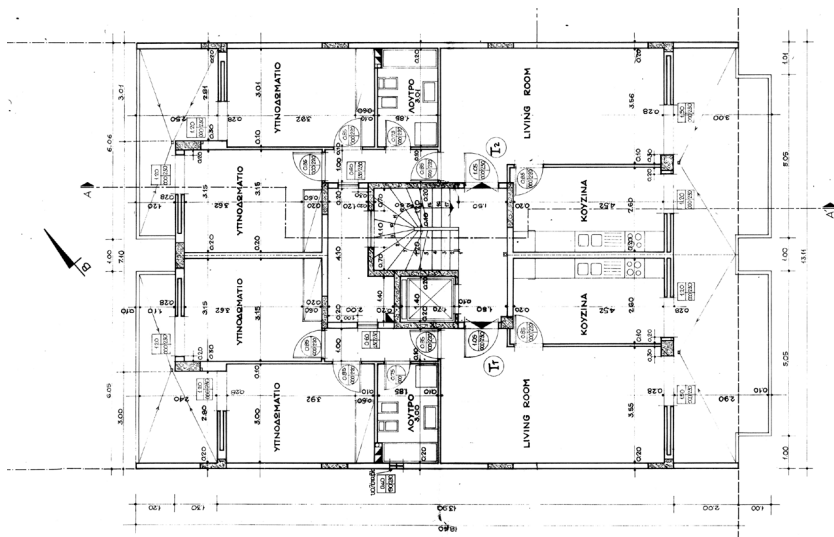
Η αύξηση του χώρου των εξωστών και η εντατική χρήση της τηλεόρασης από τη δεκαετία του 1980 και μετά επέβαλλε μία νέου τύπου διάταξη του καθιστικού. Συγκεκριμένα, η τάση ενοποίησης του καθιστικού με τον ημιυπαίθριο – εξώστη καθιέρωσε την μεγάλη δίφυλλη μπαλκονόπορτα και παράλληλα η οπτική προς την τηλεόραση αναγκάζει την επίπλωση του καθιστικού σε σχήμα «Γ».

Το τζάκι από τα μέσα του 1980 επανεισάγεται στο μέσο διαμέρισμα, καθώς η αύξηση της επιφάνειας του διαμερίσματος το επιτρέπει. Καθίσταται έτσι σταδιακά βασικό κριτήριο για την απόκτηση κατοικίας.

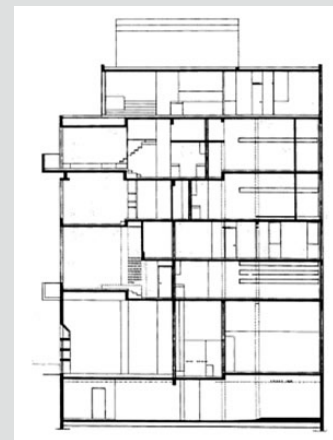
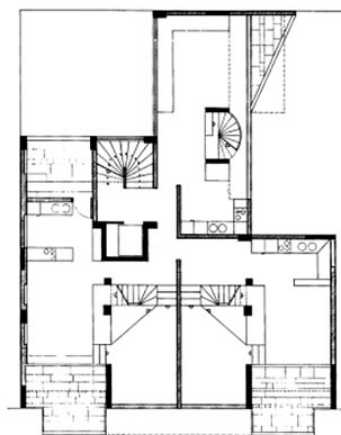
Η τάση σχεδιασμού επιστρέφει σταδιακά σε αυτήν των πολυκατοικιών του 1925 – 1929, όπου όλα συνέβαιναν γύρω από ένα μεγάλο χώρο χωρίς αυστηρό διαχωρισμό των ενοτήτων.

Η σταδιακή ενοποίηση των επιμέρους χώρων οφείλεται και στη διαφορετική χρήση του διαμερίσματος. Η χρήση του διαδικτύου αποτελεί καθοριστικό παράγοντα της αύξησης της διάρκειας διαμονής στο σπίτι.



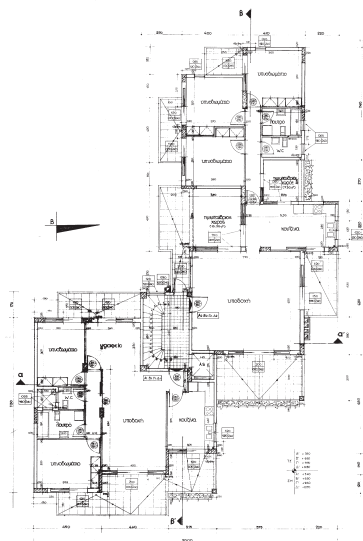


ΟΔΟΣ ΩΡΩΠΟΥ, 1986  
ΜΕΛΕΤΗ Π. ΚΟΥΡΟΥΣΙΑΣ

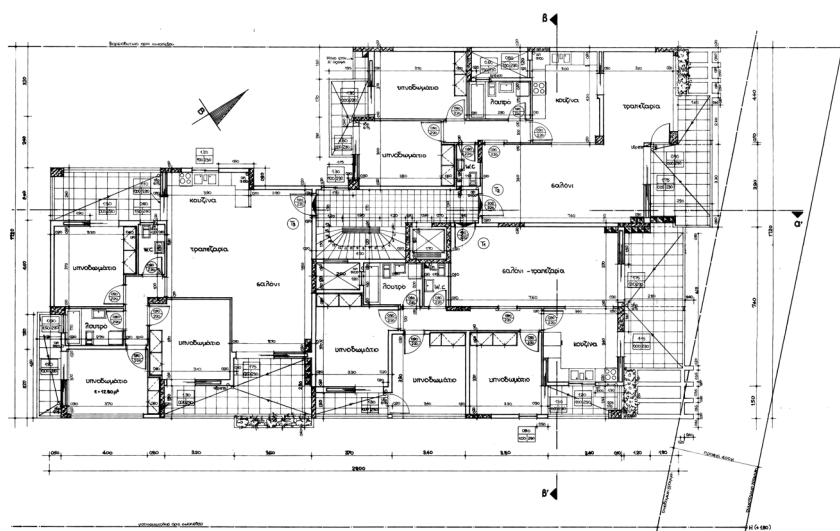


ΟΔΟΣ ΔΙΔΟΤΟΥ & ΔΕΛΦΩΝ, 1987  
ΜΕΛΕΤΗ ΑΛ. ΠΑΤΣΟΥΡΗΣ

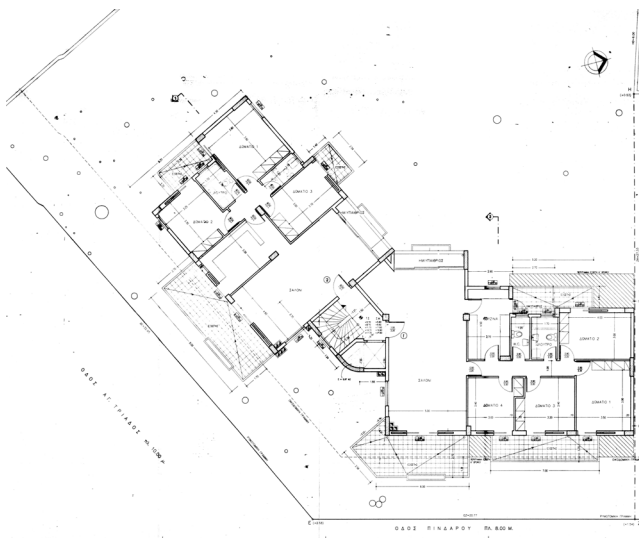




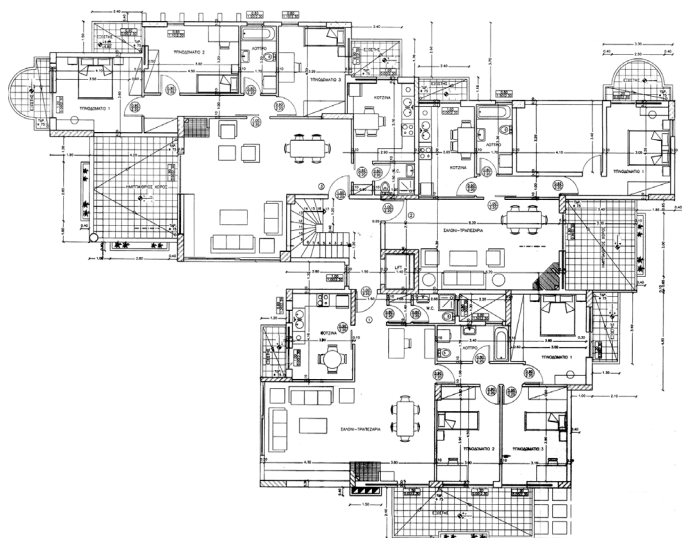
ΟΔΟΣ ΚΟΝΤΟΓΙΑΝΝΗ, 1989  
ΜΕΛΕΤΗ Δ. ΖΑΜΕΝΟΠΟΥΛΟΣ



ΟΔΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ, 1993  
ΜΕΛΕΤΗ Ν. ΛΕΒΟΓΙΑΝΝΗΣ

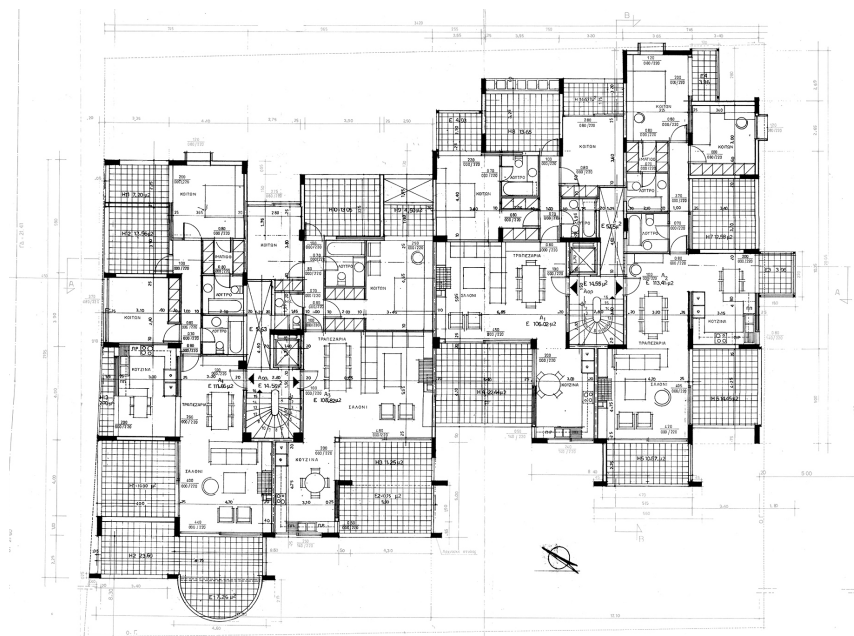


ΟΔΟΣ ΑΓ. ΤΡΙΑΔΟΣ, 1996  
ΜΕΛΕΤΗ Χ. ΜΙΧΑΪΛΙΔΟΥ

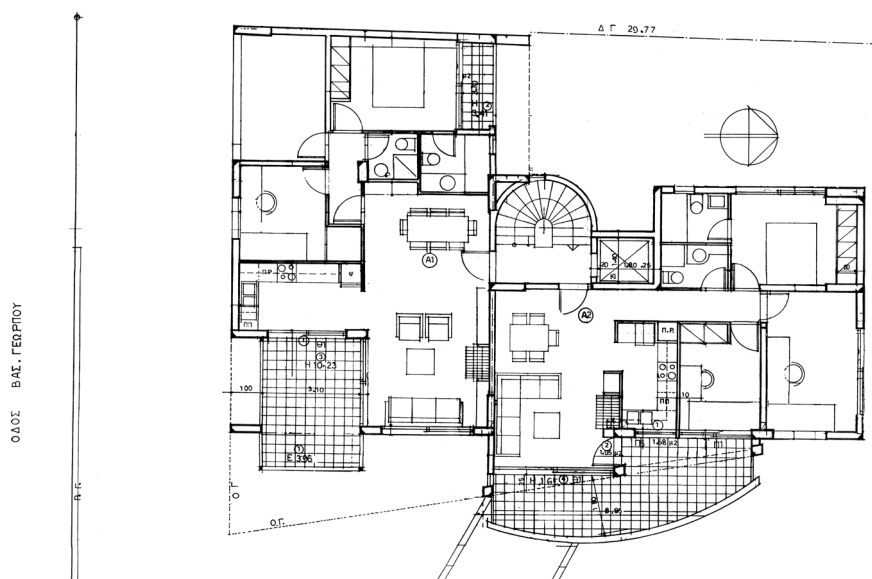


ΟΔΟΣ Σ. ΚΑΡΑΓΩΡΓΑ, 1997  
ΜΕΛΕΤΗ Μ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ





ΟΔΟΣ 25ης ΜΑΡΤΙΟΥ, 1998  
ΜΕΛΕΤΗ Γ. & Ε. ΜΑΝΕΤΑ



ΟΔΟΣ ΒΑΣ. ΑΜΑΛΙΑΣ & ΒΑΣ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ, 1999  
ΜΕΛΕΤΗ Γ. & Ε. ΜΑΝΕΤΑ

## ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Μέση επιφάνεια : 129,11 m<sup>2</sup> (+ 18,37%)

Μέσος αριθμός κατοίκων ανά διαμέρισμα: 2,97 (- 8,8%)

Μέση επιφάνεια διαμερίσματος ανά κάτοικο: 42,87 m<sup>2</sup> (+ 37%)

Μέσος αριθμός δωματίων ανά διαμέρισμα: 3,41 (+ 3,64%)

(\*Η μεταβολή προκύπτει σε σύγκριση με τη προηγούμενη εποχή)

### Ενότητα 1 [Χώροι Υποδοχής]

- Παρουσιάζουν ενιαία μορφή.
- Σύνδεση του χώρου της τραπεζαρίας και του καθιστικού.
- Εξαφάνιση του χωλή
- Ο χώρος της τραπεζαρίας καταλαμβάνει συνήθως το τμήμα του σπιτιού με το χαμηλότερο φυσικό φωτισμό.
- Αν δεν υπάρχει W.C. ξένων χρησιμοποιείται αυτό της Ενότητας 2.

### Ενότητα 2 [Χώροι Διανυκτέρευσης]

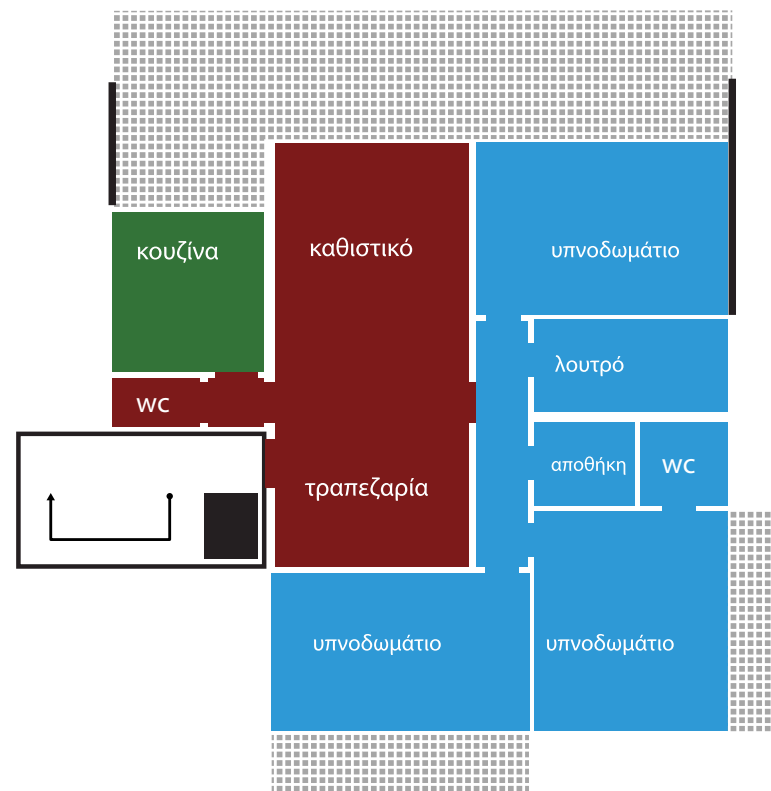
- Το λουτρό και η αποθήκη ή/και το W.C. καταλαμβάνουν τον ενδιάμεσο των υπνοδωματίων χώρο.
- Σε πολλές περιπτώσεις κατά την κατοίκηση και ανάλογα με τις ανάγκες ο χώρος της τραπεζαρίας, χρησιμοποιείται ως υπνοδωμάτιο χωρίς να απαιτείται η μετατροπή του.
- Το λουτρό συνυπάρχει με το W.C. στο διάδρομο των υπνοδωματίων εξυπηρετώντας ταυτόχρονα και τα δωμάτια και το χώρο υποδοχής.

### Ενότητα 3 [Κουζίνα]

- Σαφής πλέον χωροθέτηση με σκοπό τον φυσικό φωτισμό και αερισμό.
- Σε μερικές περιπτώσεις παρατηρείται ενοποίηση με το χώρο υποδοχής.
- Αύξηση της επιφάνειας (χρήση νέων τεχνολογιών όπως ψυγείο κλπ), αλλαγή χρήσης της κουζίνας (όχι μόνο μαγειρείο, αλλά χώρος καθημερινού φαγητού).
- Σε αρκετές περιπτώσεις το W.C. ξένων χωροθετείται δίπλα στην κουζίνα και κοντά στην είσοδο.
- Είσοδος στην κουζίνα, είτε μέσω του διαδρόμου των δωματίων, είτε μέσω της τραπεζαρίας.
- Από τη δεκαετία του 1990 και μετά, η κουζίνα αποτελεί αυτόνομη ενότητα. Αναφέρεται κυρίως στο χώρο υποδοχής και χωροθετείται σε ποικίλα σημεία στην κάτοψη. Συναντάται στο διάδρομο των υπνοδωματίων,

κοντά, ή σε συνέχεια του χώρου υποδοχής.

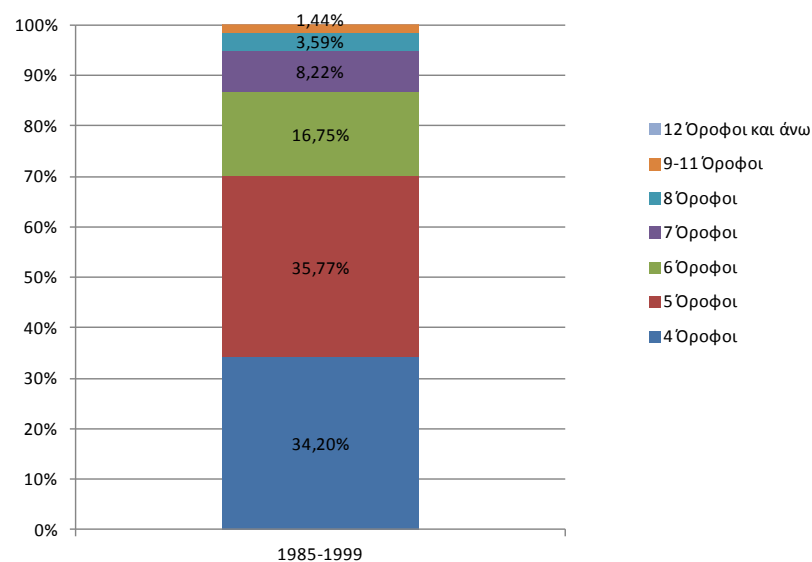
- Η αύξηση των συσκευών και σκευών κουζίνας δημιουργεί και την αύξηση του μεγέθους της. Η κουζίνα πλέον αποτελείται από :
  - Νεροχύτης
  - Ηλεκτρικός Φούρνος
  - Εστία
  - Ψυγείο
  - Απορροφητήρας
  - Πλυντήριο Πιάτων
  - Φούρνος Μικροκυμάτων



Κτιριολογικό διάγραμμα 1985 - 1999

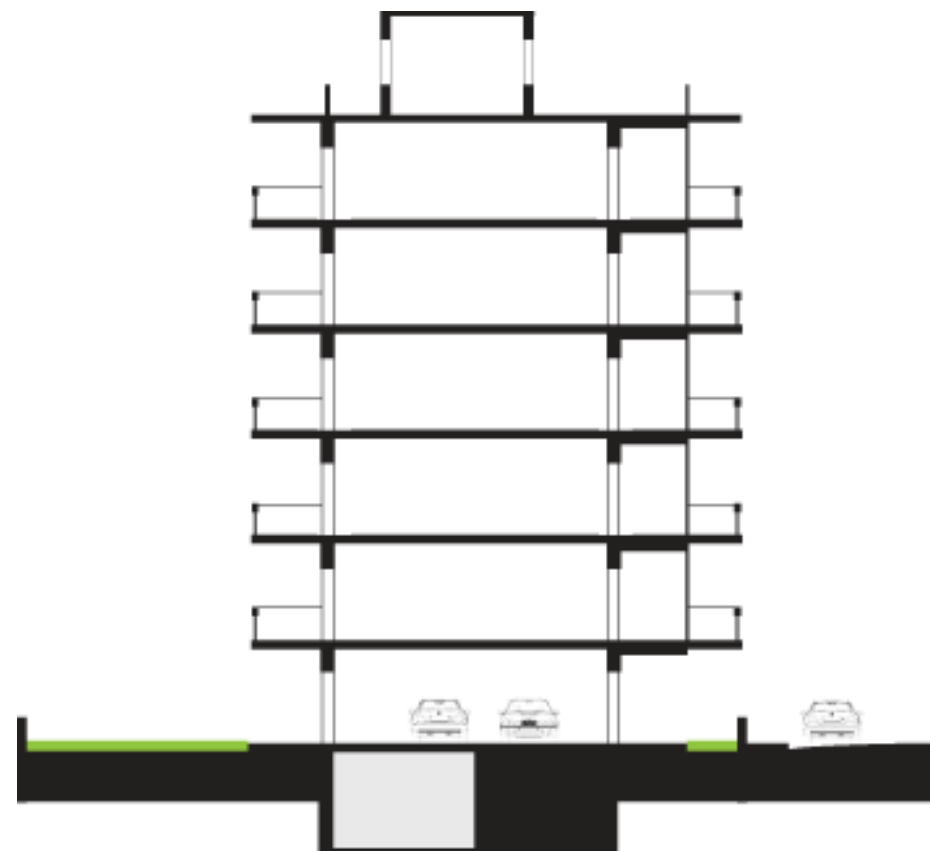


Ραβδόγραμμα ποσοσταίας κατανομής κτιρίων με βάση τον αριθμό ορόφων τους



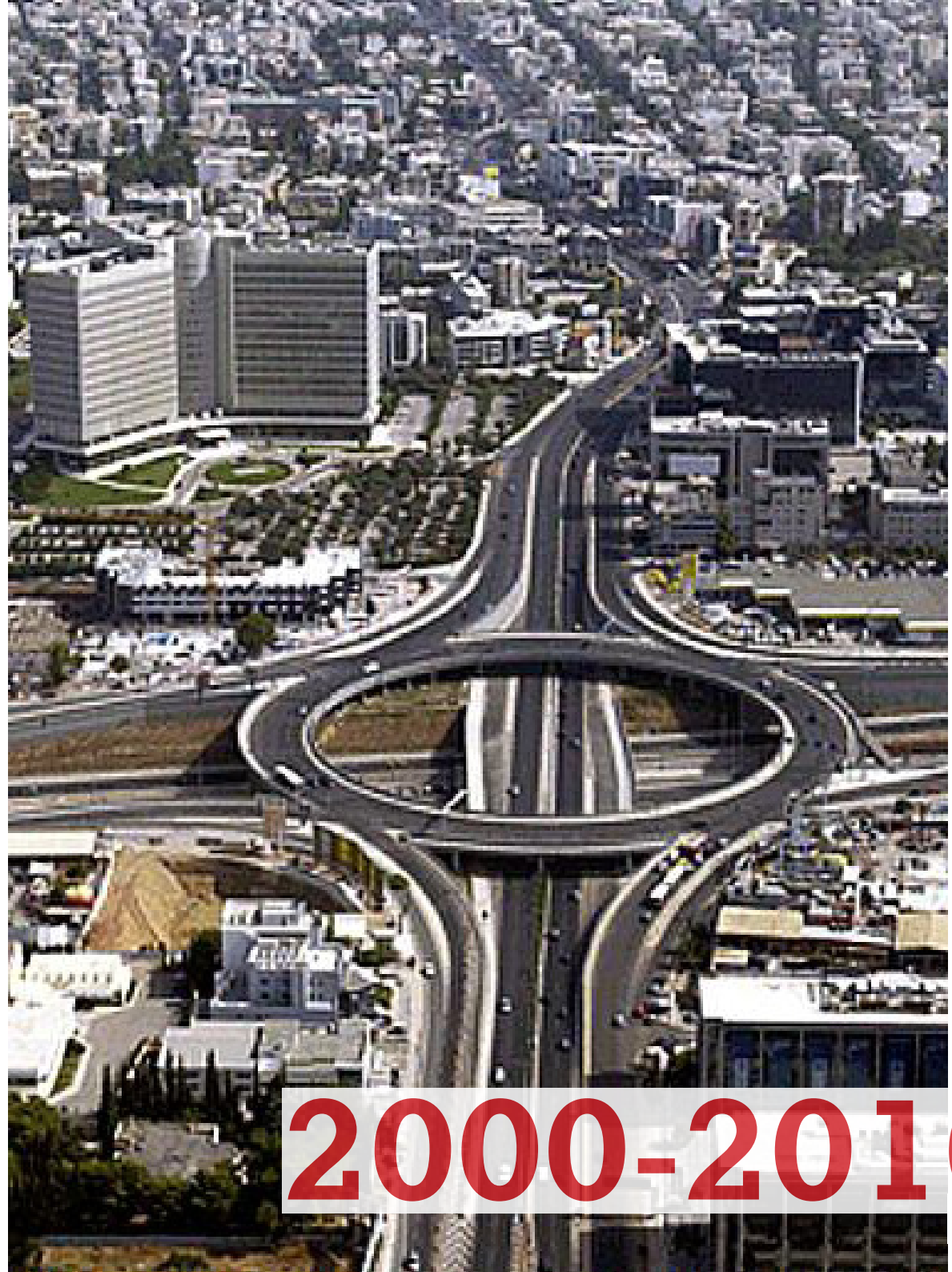
### ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ - ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

- Χρησιμοποιούνται αμιγώς υπόγειοι χώροι για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και την αποθήκευση. Σε λίγες περιπτώσεις, ο υπόγειος χώρος χρησιμοποιείται και για στάθμευση στην περίπτωση που η pilotis δεν έχει αυτή τη χρήση.
- Η πρόσβαση στην είσοδο της πολυκατοικίας γίνεται διαμέσου της pilotis, η οποία βρίσκεται είτε στη στάθμη του δρόμου είτε χαμηλότερα.
- Στις πολυκατοικίες των προαστίων εμφανίζονται οι μεγάλοι μεγέθους και ενιαίας μορφής κήποι.
- Στην εν λόγω δεκαετία ξεκινάει και η εγκατάσταση των ηλιακών θερμοσίφωνων στην ταράτσα.



Διαγραμματική τομή τυπικής πολυκατοικίας της περιόδου





**2000-2010**

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΑ

Οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2004 έδρασαν ως ξαφνική τομή, ρήξη στην αργή μεταπολεμική εξελικτική πορεία της Αθήνας. Η κλίμακα του σχεδιασμού μετατοπίστηκε από την αρχιτεκτονική της μονάδας στην αστική κλίμακα. Τα έργα προετοιμασίας των Αγώνων παρήγαγαν αποτελέσματα που μετασχημάτισαν τις συστατικές συνθήκες της ελληνικής πόλης, όπως αυτές ήταν αντιληπτές μέχρι τότε. Τα εν λόγω αποτελέσματα αφορούσαν τα δίκτυα κυκλοφορίας, την τοπογραφία, καθώς και τα αστικά και αρχιτεκτονικά τοπία. Στα χρόνια που ακολούθησαν τους Αγώνες, παρατηρείται ένα νέο αστικό τοπίο που είναι υπό κατασκευή στην Αττική. Το αναπαραγωγικό μοντέλο του νέου αστικού τοπίου δεν βασίζεται μόνο στην προδιαγεγραμμένη διαδικασία αυτοανάπτυξης μέσω της επ' άπειρον επανάληψης μιας αστικής μονάδας μικρομεσαίας κλίμακας, αλλά και σε μεγάλης κλίμακας πο-λεοδομικές παρεμβάσεις.

[Γιάννης Αίσωπος, «Νέο αστικό τοπίο υπό κατασκευή», <http://www.enthesis.net>, Αύγουστος 2007]



Η είσοδος της Ελλάδας στην ΟΝΕ διαμορφώνει μια ασυνήθιστη για τη χώρα νομισματική σταθερότητα. Κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, ο κατασκευαστικός κλάδος των πολυκατοικιών βασίστηκε στον πληθωρισμό. Όμως, η ευκολία έκδοσης δανείου και μάλιστα στο 100% της πραγματικής αξίας του ακινήτου, καθώς και η επικείμενη υπαγωγή των νέων οικοδομών στο ΦΠΑ οδήγησε τους οικοπεδούχους και κατασκευαστές στην εσπευσμένη αγοραπωλησία οικοπέδων, έκδοση αδειών και κατασκευή ενός υπέρογκου αριθμού πολυκατοικιών.

Ο μηχανισμός της αντιπαροχής, συνεχίζει να λειτουργεί κυρίως στις εκτός του κέντρου περιοχές (Μαντουβάδου - Μηαλή, 2004) ήδη όμως από τα τέλη της δεκαετίας του 90' δημιουργούνται συνθήκες που ωθούν σε μεταλλαγή αυτού του συστήματος γης και οικοδομής. Η μεταλλαγή προσδιορίζεται γενικά από την διαμόρφωση μεγάλων επιχειρήσεων και τεχνικών εταιρειών που επενδύουν σε ακίνητα. Προς αυτή την κατεύθυνση ωθούν οι παρακάτω παράγοντες.

- Αλληλαγές στην φορολογική πολιτική απέναντι στην οικοδομή. Με πιο διακριτά παραδείγματα, την επιβολή του Φ.Π.Α στην αντιπαροχή και





τη μείωση φόρου στις μεταβιβάσεις ακινήτων, οι οποίες ευνοούν την αύξηση της κινητικότητας στις αγοραπωλησίες και την συνένωση και μεγέθυνση των αστικών ιδιοκτησιών.

- Τα έργα υποδομής που πραγματοποιούνται στο σύνολο της πόλης αλληλίζουν τη γεωγραφία της (ενοποίηση αρχαιοδοτικών χώρων, Αττική οδός, προαστιακός, μετρό, ολυμπιακές εγκαταστάσεις κ.ά). Αυτές οι υποδομές φέρνουν αλλαγές και στην δυναμικότητα επιμέρους περιοχών. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την τάση επανακατοίκησης του κέντρου, εισάγει περιοχές με σχετικά χαμηλές τιμές γης, δυναμικά, στην αγορά ακινήτων.

Παρά τις σημαντικές αλλαγές που προαναφέρθηκαν, τα στοιχεία αποδεικνύουν ότι μέχρι σήμερα, το παραδοσιακό μεταπολεμικό σύστημα της αντιπαροχής δεν έχει παραγκωνιστεί, ούτε έχει θιγεί καίρια.

(Μαντουβάδου - Μπαλδή, 2004) Όμως παράλληλα με αυτή, πραγματοποιούνται παραδείγματα ανοικοδόμησης κατοικιών μεγάλης κλίμακας από μεγαλύτερους κατασκευαστές, ή εταιρείες.



Μέχρι σήμερα, ο τρόπος αυτός βοήθησε μεν να στεγασθούν με σχετικά φθινό κόστος πολλές οικογένειες, οδήγησε δε σε άναρχη δόμηση και μεγάλη αλληλαγία του αστικού τοπίου μιας περιοχής με την κατασκευή πολυώροφων κτιρίων.

Στις κεντρικές περιοχές του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Πρωτεύουσας έχουν σχεδόν εξαντληθεί οι δυνατότητες περαιτέρω δόμησης, με αποτέλεσμα να μην παράγεται σημαντικά μεγάλος οικοδομικός όγκος και κατ' επέκταση νέες κατοικίες που θα φιλοξενούσαν νέο πληθυσμό. Εντατική είναι αντίθετα η οικοδομική δραστηριότητα στις παρυφές, αλλά και εκτός του ΠΣΠ, όπου υπάρχουν αποθέματα αδόμητης γης, κάτι που επιταχύνεται από την ανάπτυξη του χρηματοπιστωτικού συστήματος από

τα μέσα της δεκαετίας του '90. Η απαξίωση του στεγαστικού αποθέματος σε κεντρικές συνοικίες της Αθήνας δρα απωθητικά για τον πληθυσμό που ζει σε συνοικίες της πόλης που αναπτύχθηκαν τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια. Τα κενά που δημιουργούνται καλύπτονται συνήθως από μετανάστες, αρχικά υπό καθεστώς ενοικίασης, και στη συνέχεια με αγορά διαμερισμάτων. Έτσι επεκτείνεται η πληθυσμιακή γήρανση στο σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος με ιδιαίτερη έμφαση στους κεντρικούς Δήμους. Οι οικονομικοί μετανάστες, ως βασικό στοιχείο του Κέντρου προκαλούν πληθυσμιακές μεταβολές. Κατά συνέπεια διαμορφώνονται και πολεοδομικές ανακατατάξεις που σημαδεύουν την εξέλιξη της Μητροπολιτικής Αθήνας στον τομέα της κατοικίας.

### ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Παράλληλα, νέα πρότυπα κατοικίας, ανταποκρινόμενα σε νέους τρόπους ζωής και σε νέες μορφές κατανάλωσης δημιουργούνται, ή αναμορφώνονται, προκαλώντας νέες μετακινήσεις μεσοαστικών και μεγαλοαστικών στρωμάτων, με άξονα την πρόσβαση σε «αναβαθμισμένη» κατοικία. Από τα μέσα του 2000 στα νέα πρότυπα κατοικίας περιλαμβάνονται μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών στις παρυφές της πόλης, αλλά και κατοικίες που προκύπτουν από επανάχρηση υφιστάμενων χώρων (π.χ. lofts, ανακαινισμένα νεοκλασικά, ή μεσοπολεμικά κτίρια) σε κεντρικές περιοχές της πόλης, με χαρακτηριστική την έξαρση της κτηματαγοράς στις περιοχές του Μεταξουργείου, του Βοτανικού και του Γκαζιού.

Στοιχεία αναβάθμισης και υποβάθμισης του περιβάλλοντος δρουν ελκυστικά, ή απωθητικά απέναντι στην κατοικία. Η υποβάθμιση των συνθηκών σε κεντρικές συνοικίες (θόρυβος, έλλειψη ελεύθερου χώρου κτλ), αποτελούν παράγοντες που συχνά οδηγούν μέρος του πληθυσμού σε αναζήτηση εναλλακτικών λύσεων για την κατοικία. Παράλληλα, η δημιουργία νέων οδικών και συγκοινωνιακών υποδομών δίνει ώθηση στην ανάπτυξη νέων περιοχών κατοικίας, όπως π.χ. εκατέρωθεν της Αττικής Οδού.

[Συνέδριο: «Πληθυσμιακές τάσεις και προοπτικές: Ελλάδα και Ευρωπαϊκή Ένωση» Κέντρο Έρευνας της Ελληνικής Κοινωνίας – Ακαδημία Αθηνών Ελληνική Εταιρεία Δημογραφικών Μελετών Αθήνα, 13-14 Μαρτίου 2009

Για τις πληθυσμιακές τάσεις στο εσωτερικό του αστικού χώρου της Αθήνας τις τελευταίες δεκαετίες παραπέμπουμε ενδεικτικά στις ακόλουθες εργασίες: Πολύζος Γιάννης (1988), Δημογραφικές επιπτώσεις από τις πρόσφατες πληθυσμιακές ανακατατάξεις στην Αθήνα, Ανάπτυξη από τα Πρακτικά του Επιστημονικού Δημέρου «Ευρωπαϊκή Δημογραφική Κοινότητα. Η Θέση της Ελλάδας», της Ελληνικής Εταιρείας Δημογραφικών Μελετών. Μαλιούτας Θωμάς (επιμ.) (2000)]

## ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

### ΓΟΚ 2000

Ο νόμος 2831/2000, επέφερε τροποποιήσεις στις διατάξεις του ΓΟΚ του 1985, με σκοπό τη συμπλήρωση και τη βελτίωσή του, ώστε να αποτελέσει ένα πλήρες ενιαίο και λειτουργικό νομοθέτημα το οποίο να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες κοινωνικές, τεχνικές και περιβαλλοντικές ανάγκες και συνθήκες.

Στην προσαρμογή αυτή των διατάξεων του ΓΟΚ έχουν ληφθεί υπ' όψη:

- Οι ρυθμίσεις για τη χρησιμοποίηση συστημάτων ήπιων μορφών ενέργειας στα κτίρια.
- Οι νέες απαιτήσεις για τη διακίνηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες στα κτίρια και τους κοινόχρηστους χώρους
- Οι διεθνείς συμβάσεις και οδηγίες για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της χώρας μας.

Ο ΓΟΚ του 1985, αλλήλ και ο ν.2831/2000 που τον τροποποιεί, αποτελεί τη μικρότερη κλίμακα πολεοδομικής επέμβασης με πεδίο αναφοράς το οικοδομικό τετράγωνο και όχι μόνο το οικοπέδο όπως οι προγενέστεροι.

[1955 ([http://dspace.lib.ntua.gr:8080/bitstream/123456789/7963/1/xenaki\\_a\\_nok.pdf](http://dspace.lib.ntua.gr:8080/bitstream/123456789/7963/1/xenaki_a_nok.pdf), «ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΠΑΛΑΙΟ», ΞΕΝΑΚΗ ΑΡΤΕΜΙΣ, Μάρτιος 2013)]

Οι βασικότερες τροποποιήσεις αφορούν:

- Εγκαταστάσεις ανελκυστήρων, στοιχείων διανομής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, θερμικών ηλιακών, στοιχείων ΑΠΕ.
- Βιοκλιματικά κτίρια.
- Εγκαταστάσεις παθητικών/ενεργητικών ηλιακών συστημάτων.
- Τη μείωση του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους για τον ίδιο συντελεστή δομήσεως.
- Τη μείωση του επιτρεπομένου ποσοστού ημιυπαιθρίων χώρων από 40% στο 20%.

[«<http://www.ktizontastomellon.gr/index.php/nomoi-kai-protypa/ellhnikh-nomothesia/>»]

### ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΤΟΜΕΑ (ΚΕΝΑΚ), Ν. 3661/08

Υπολογίζει το ενεργειακό αποτύπωμα του κτιρίου, δηλαδή τις ενεργειακές

του ανάγκες με βάση:

- Την επιφάνεια των ανοιγμάτων (π.χ. η χρήση ενεργειακών υαλοπινάκων και κουφωμάτων).
- Τη μόνωση (π.χ. θερμοπρόσοψη).
- Τον προσανατολισμό του
- Τον τρόπο θέρμανσης - ψύξης (π.χ. φυσικό αέριο).
- Τον τρόπο θέρμανσης του νερού (π.χ. χρήση ηλιακού θερμοσίφωνα) και το κατατάσσει σε 9 κατηγορίες από Α μέχρι Η.

Τα νέα κτίρια πρέπει να ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές που ορίζονται.



### ΓΟΚ (ΝΟΚ) 4067/2012

Ο Νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, ο ονομαζόμενος ΝΟΚ (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) ψηφίστηκε δέκα χρόνια μετά τον ΓΟΚ 2000.

Ο ΝΟΚ προσπαθεί να εκσυγχρονίσει και αναμορφώσει ριζικά το υφιστάμενο πλαίσιο για την παραγωγή κτιρίων, και να αποσαφηνίσει πολλές έννοιες και διαδικασίες.

Η μείωση της κάλυψης, η απόδοση της ακάλυπτης επιφάνειας σε δημόσια χρήση και η κατεδάφιση των μικρών και ενεργοβόρων κτιρίων αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης από 5% έως 25% και ταυτόχρονα το ύψος από 1,75 - 6,00 μ. στα νέα κτίρια.

- Σε άνω των 4 στρεμμάτων οικοπέδα (προσεγγιστικά η επιφάνεια του μέσου οικοδομικού τετραγώνου της Αθήνας) και υπό προϋποθέσεις, αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης κατά 35%, και το ύψος κατά 30% με μέγιστο τα 41,6 μ., άρα έμμεσα επιδιώκονται συνενώσεις των μικρών και ήδη χτισμένων οικοπέδων.
- Επανεισαγωγή των κλειστών εξωστών σε ποσοστό επιφάνειας 20% της

- Επιδιώκεται η μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης και ο περιορισμός της κατακερματισμένης ιδιοκτησίας η συνολικά ενοποιημένη εικόνα ενός οικοδομικού τετραγώνου, ή κτιριακού συγκροτήματος.

Figure 1 consists of two diagrams, (a) and (b), illustrating the minimum height requirements for building facades. Both diagrams show a building facade (ΚΤΙΡΙΟ) with a height of at least 2.40m (≥ 2.40) and a base height of at least 1.50m (≥ 1.50). The diagrams are labeled with 'Ο.Γ.=Ρ.Γ.' (Official/Regulatory) and 'ΚΑΤΩΧΗ' (Owner/Holder).

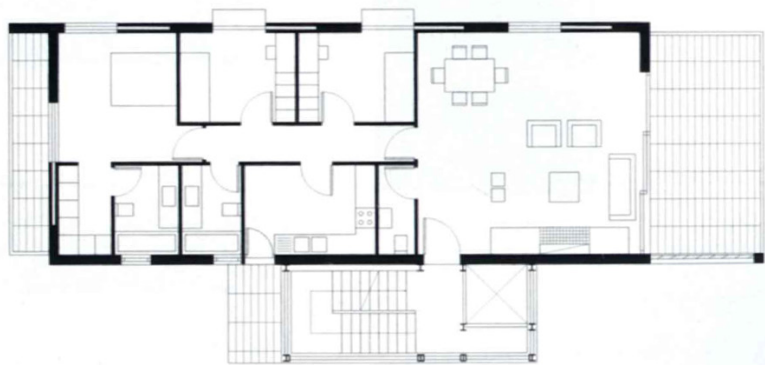
Diagram (a) shows a building facade with a height of at least 2.40m (≥ 2.40) and a base height of at least 1.50m (≥ 1.50). The facade is labeled 'ΚΤΙΡΙΟ επιφάνεια κάλυψης' (Building facade covering area). The base is labeled 'ΟΔΟΣ' (Road) and 'ΚΑΤΩΧΗ' (Owner/Holder). The height is indicated by a vertical dimension line on the right side, labeled '≥ 2.40'. The base height is indicated by a vertical dimension line on the right side, labeled '≥ 1.50'.

Diagram (b) shows a building facade with a height of at least 2.40m (≥ 2.40) and a base height of at least 1.50m (≥ 1.50). The facade is labeled 'ΚΤΙΡΙΟ επιφάνεια κάλυψης' (Building facade covering area). The base is labeled 'ΟΔΟΣ' (Road) and 'ΚΑΤΩΧΗ' (Owner/Holder). The height is indicated by a vertical dimension line on the right side, labeled '≥ 2.40'. The base height is indicated by a vertical dimension line on the right side, labeled '≥ 1.50'. A specific section of the facade is labeled 'ΕΒ ≥ 1/3 ΑΒ'.

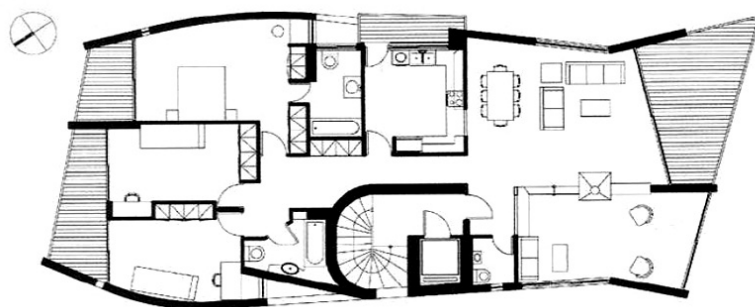
Λόγω του ότι το μεγαλύτερο ποσοστό δεν κατασκευάζεται στο συνεχές σύστημα, αντιμετωπίζονται τα κτίρια ως ανεξάρτητες μονάδες και όχι ως τμήματα μιας ενότητας οικοδομικού τετραγώνου. Οι όψεις των κτιρίων ακολουθούν μία τάση ασύμμετρης και πολύπλοκης οργάνωσης. Χρησιμοποιήθηκε ένας συνδυασμός διαφορετικών υλικών όπως εμφανές μπετόν, λείος ή άγιος σοβάς, γυαλί, μέταλλο, ξύλο, πέτρα, φυσικές και μη επενδύσεις, τεχνοτροπίες για τον χρωματισμό κ.λ.π.. Παράλληλα, εφαρμόζονται με πολλούς τρόπους συστήματα ελέγχου του ηλιασμού των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων.

Στα πρώτα χρόνια του 2000, το αυξημένο ενδιαφέρον της κοινής γνώμης εστιάζεται στα έντυπα μαζικής κυκλοφορίας, τα οποία καλλιεργούν τα νέα καταναλωτικά πρότυπα και αναδεικνύουν την εμπορική διάσταση της αρχιτεκτονικής. Στα τέλη της δεκαετίας, το ενδιαφέρον φαίνεται να μετατοπίζεται από τα έντυπα προς τα διαδικτυακά ηλεκτρονικά μέσα. Η αρχιτεκτονική ενημέρωση γίνεται πλέον σε πραγματικό χρόνο, μέσω των πολυάριθμων ιστοσελίδων και ιστολογίων του Διαδικτύου.

Γίνεται προσπάθεια σχεδιασμού και διαμόρφωσης των διαμερισμάτων με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η ιδιωτικότητα. Αυτό επιτυγχά-

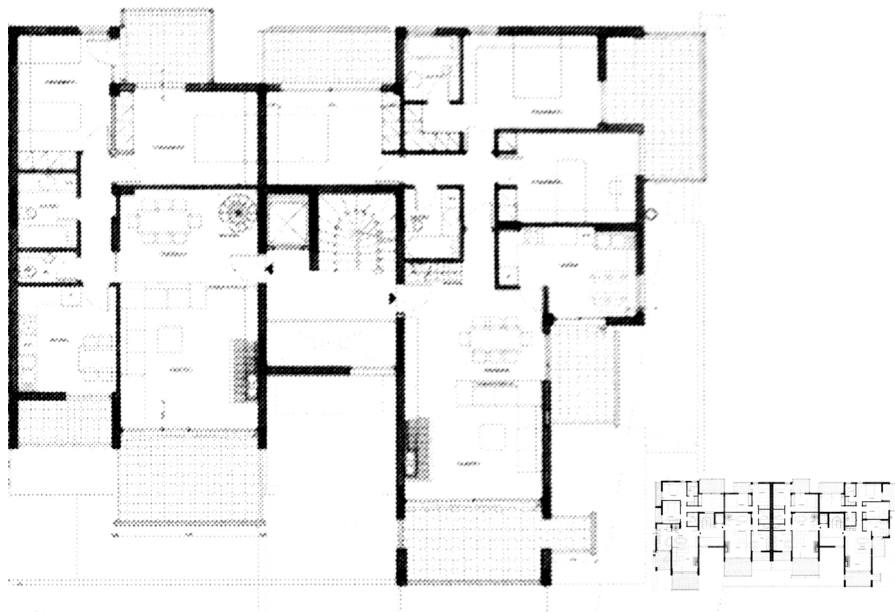


ΟΔΟΣ ΠΑΡΗΘΟΣ, 2000  
ΜΕΛΕΤΗ Γ. ΑΙΣΩΠΟΣ

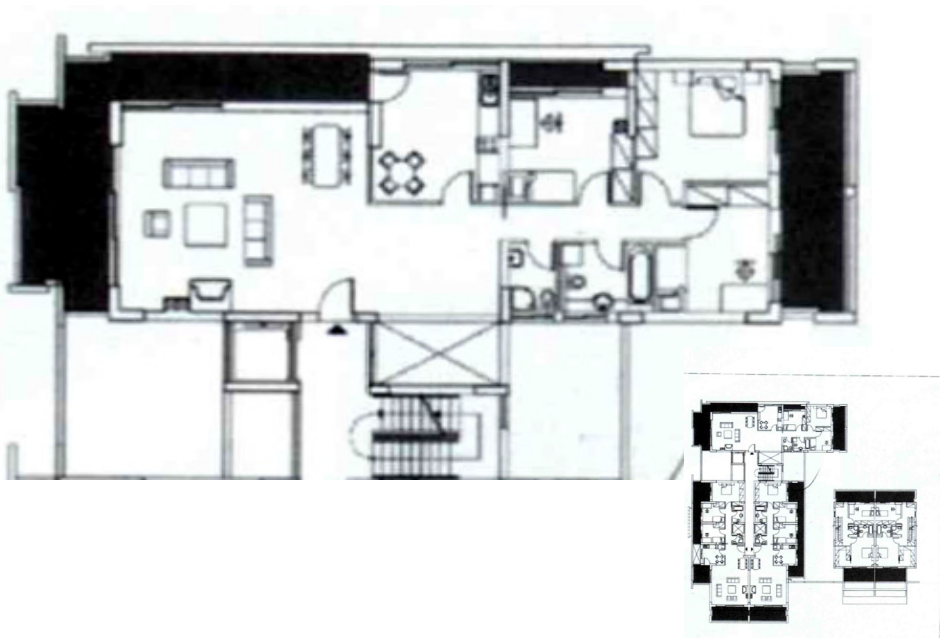


ΛΕΩΦ. ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ, 2001  
ΜΕΛΕΤΗ Ζ. ΚΟΤΙΩΝΗΣ





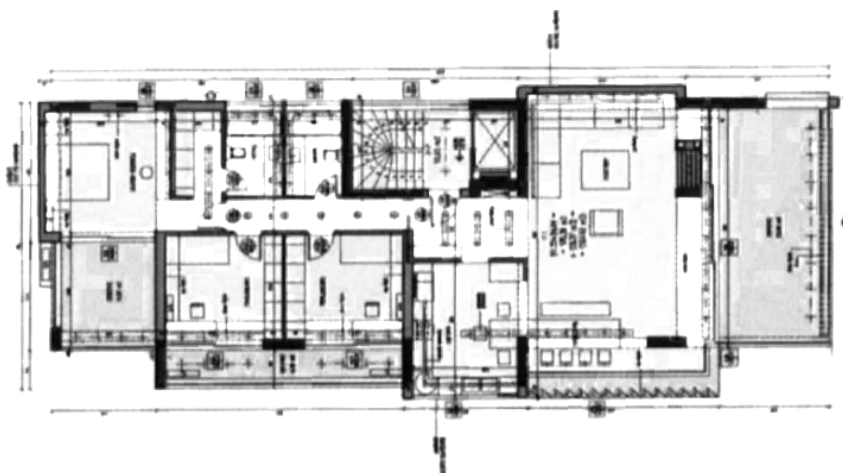
ΟΔΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ, 2002  
ΜΕΛΕΤΗ Λ. ΣΟΛΟΜΩΝ Δ. ΛΟΥΚΟΠΟΥΛΟΣ



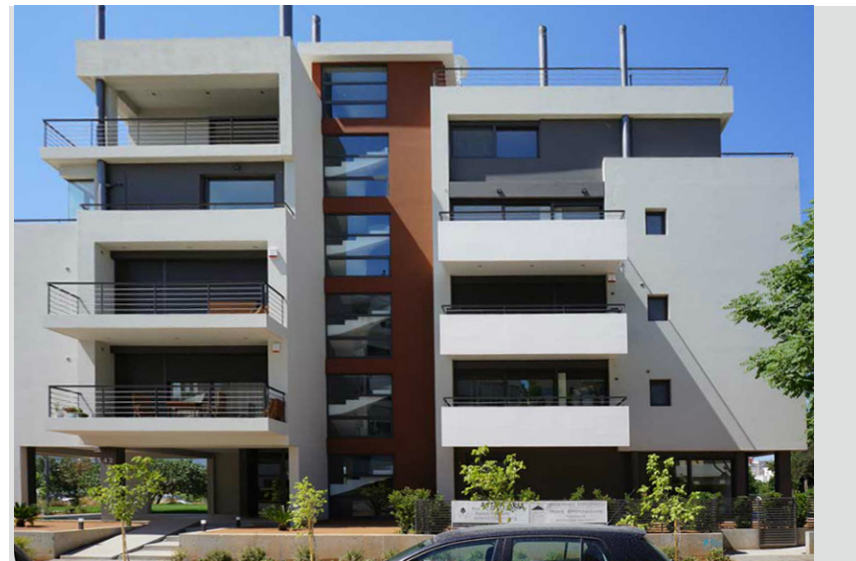
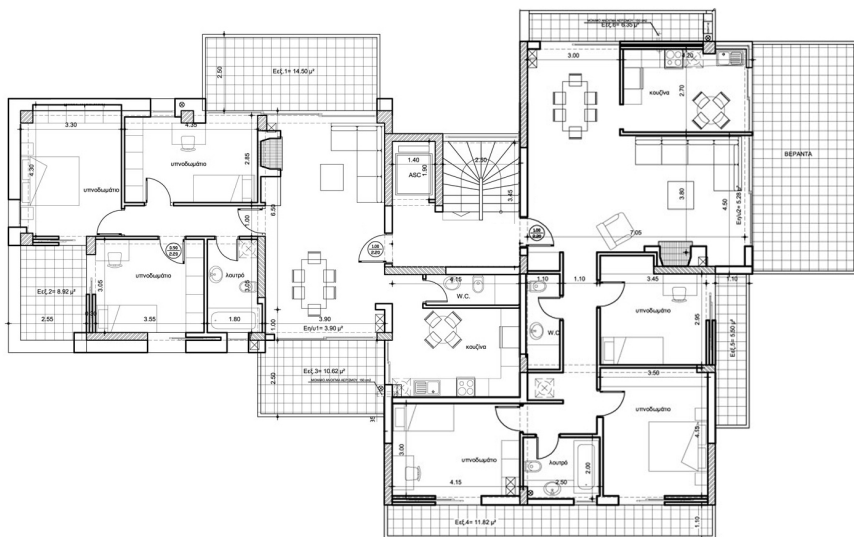
ΟΔΟΣ 28<sup>ης</sup> ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ, 2002  
ΜΕΛΕΤΗ Β. ΜΠΑΣΚΟΖΟΣ Δ. ΤΣΑΓΚΑΡΑΚΗ



ΟΔΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΜΕΡΚΟΥΡΗ, 2002  
ΜΕΛΕΤΗ Π. ΔΡΑΓΩΝΑΣ



ΟΔΟΣ ΠΑΠΑΓΟΥ, 2003  
ΜΕΛΕΤΗ ΙΣΥ



ΟΔΟΣ ΧΕΛΜΟΥ, 2009  
ΜΕΛΕΤΗ ΒΛΑΧΟΓΙΑΝΝΗ



ΟΔΟΣ ΒΟΥΤΙΕ, 2009  
ΜΕΛΕΤΗ Δ. ΘΩΜΟΠΟΥΛΟΣ





Η εξέλιξη του μοντέρνου LOFT ξεκίνησε τα τέλη της δεκαετίας του 1950, με την αλληγή χρήσης των ενιαίων ψηλοτάβανων χώρων στο Manhattan. Τότε, καλλιτέχνες και "μποέμ" σε αναζήτηση φθηνών κατοικιών στις οποίες θα μπορούσαν να ζουν και να εργάζονται, άρχισαν να μετακομίζουν σε εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια στα οποία παλιά στεγάζονταν υφαντουργίες, επιπλοποιίες, τυπογραφία, αποθήκες και εργοστάσια. Καθώς οι βιομηχανίες άρχισαν να εγκαταλείπουν το κέντρο της πόλης προς αναζήτηση στέγασης σε φθηνότερες περιοχές, οι καλλιτέχνες με πολύ μικρό κόστος, δημιούργησαν τη δική τους εκδοχή του Παριζάνικου εργαστηρίου (atelier), ικανοποιώντας την ανάγκη τους για ψηλοτάβανους ενιαίους χώρους, ικανούς να στεγάσουν τεράστιους καμβάδες και υπερμεγέθη έργα τέχνης της εποχής.

[«Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΛΟΦΤ» (πηγή: LOFTS / HARPER DESIGN international) / <http://www.thision-lofts.gr/gr/loftstyle.htm>]

### LOFT

Ο όρος loft αναφέρεται σε διαμερίσματα, ή ακόμη και γραφεία τα οποία δημιουργούνται σε υπάρχοντα επαγγελματικά κτίρια, όπως αποθήκες, εργοστάσια, νοσοκομεία, σχολεία, κτίρια γραφείων κ.ά.. Αυτοί οι ενιαίοι χώροι συνήθως έχουν:

- Μεγάλο εσωτερικό ύψος (πάνω από 3,80μ.).
- Ελάχιστη, ή ανύπαρκτη διαμερισμάτωση.
- Εμφανείς σωληνώσεις.
- Εμφανή φέρων οργανισμό.
- Υπερμεγέθη παράθυρα.
- Σε μερικές περιπτώσεις πατάρι που χωρίζει τμήμα του χώρου στα δύο, κάτω από το οποίο χωροθετούνται οι βοηθητικές λειτουργίες.



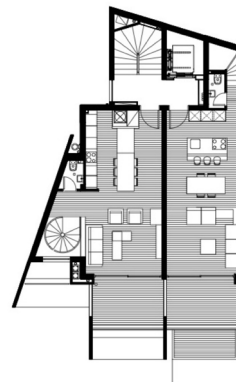
ΟΔΟΣ Α. ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΜΕΛΕΤΗ IF, Ι. ΒΕΡΒΙΤΣΑΚΗΣ, 2007





### “ΝΕΟΔΜΗΤΟ” LOFT

Με δεδομένα σχεδιασμού τα χαρακτηριστικά των λόφτ, κατασκευάστηκε ένας μεγάλος αριθμός νέων κτιρίων στο κέντρο της Αθήνας, στα τέλη του 2000, με στόχο την επανακατοίκηση και ανανέωση του κέντρου. Τα διαμερίσματα αυτά είναι προσαρμοσμένα στα δεδομένα της καθιερωμένης ελληνικής πολυκατοικίας, είναι συνήθως διώροφα και διαθέτουν εξώστη. Η απόληξη του κτιρίου ακολουθεί τα πρότυπα του ρετιρέ, συνήθως χρησιμοποιείται αποκλειστικά από κάποιο διαμέρισμα και διαθέτει πισίνα, ή αυλή.



ΟΔΟΣ ΒΟΥΤΑΔΩΝ, ΜΕΛΕΤΗ Χ.ΓΚΙΚΑΣ, 2010

## ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Μέση επιφάνεια : 112,64m<sup>2</sup> (- 12,75%)

Μέσος αριθμός κατοίκων ανά διαμέρισμα: 3,00 (+ 1%)

Μέση επιφάνεια διαμερίσματος ανά κάτοικο: 38,13m<sup>2</sup> (- 11,05%)

Μέσος αριθμός δωματίων ανά διαμέρισμα: 3,05 (- 10,55%)

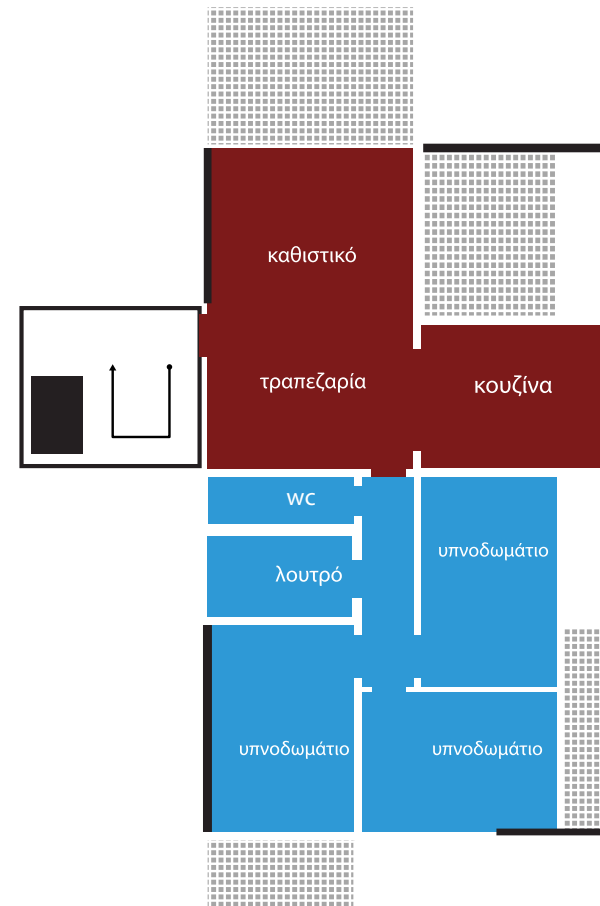
(\*Η μεταβολή προκύπτει σε σύγκριση με τη προηγούμενη εποχή)

### Ενότητα 1 [Χώροι Υποδοχής - Κουζίνα]

- Η κουζίνα προσαρτάται στην ενότητα των χώρων υποδοχής.
- Η μείωση της μέσης επιφάνειας διαμερίσματος επηρεάζει κυρίως τους χώρους αυτούς. Σε πολλές περιπτώσεις, στη πράξη, οι χώροι αυτοί ενοποιούνται με την κουζίνα, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει διαχωρισμός ανάμεσα σε τραπέζι καθημερινού και επίσημου φαγητού. Η επίπλωση της κουζίνας αποτελεί το βασικό χαρακτηριστικό κάθε διαμερίσματος.
- Η σύνδεση συνήθως γίνεται με:
  - α) Ελεύθερο πέρασμα
  - β) Χαμηλό έπιπλο
  - γ) Πλήρη ενοποίηση
- Γενικότερα επιδιώκεται η διαμπερότητα και ο επαρκής φωτισμός της ενότητας αυτής.
- Ο εξώστης του χώρου υποδοχής ανεξαρτητοποιείται από αυτόν της κουζίνας.

### Ενότητα 2 [Χώροι Διανυκτέρευσης]

- Το W.C. των επισκεπτών βρίσκεται στο διάδρομο των υπνοδωματίων και κοντά στους χώρους υποδοχής.
- Τα υπνοδωμάτια συνεχίζουν να βρίσκονται στην πίσω όψη των μη γωνιακών, ή διαμπερών διαμερισμάτων.
- Σε πολλές περιπτώσεις κατά την κατοίκηση και ανάλογα με τις ανάγκες ο χώρος της τραπεζαρίας, χρησιμοποιείται ως υπνοδωμάτιο χωρίς να απαιτείται η μετατροπή του.
- 1 λουτρό/W.C. ανά 2 υπνοδωμάτια.



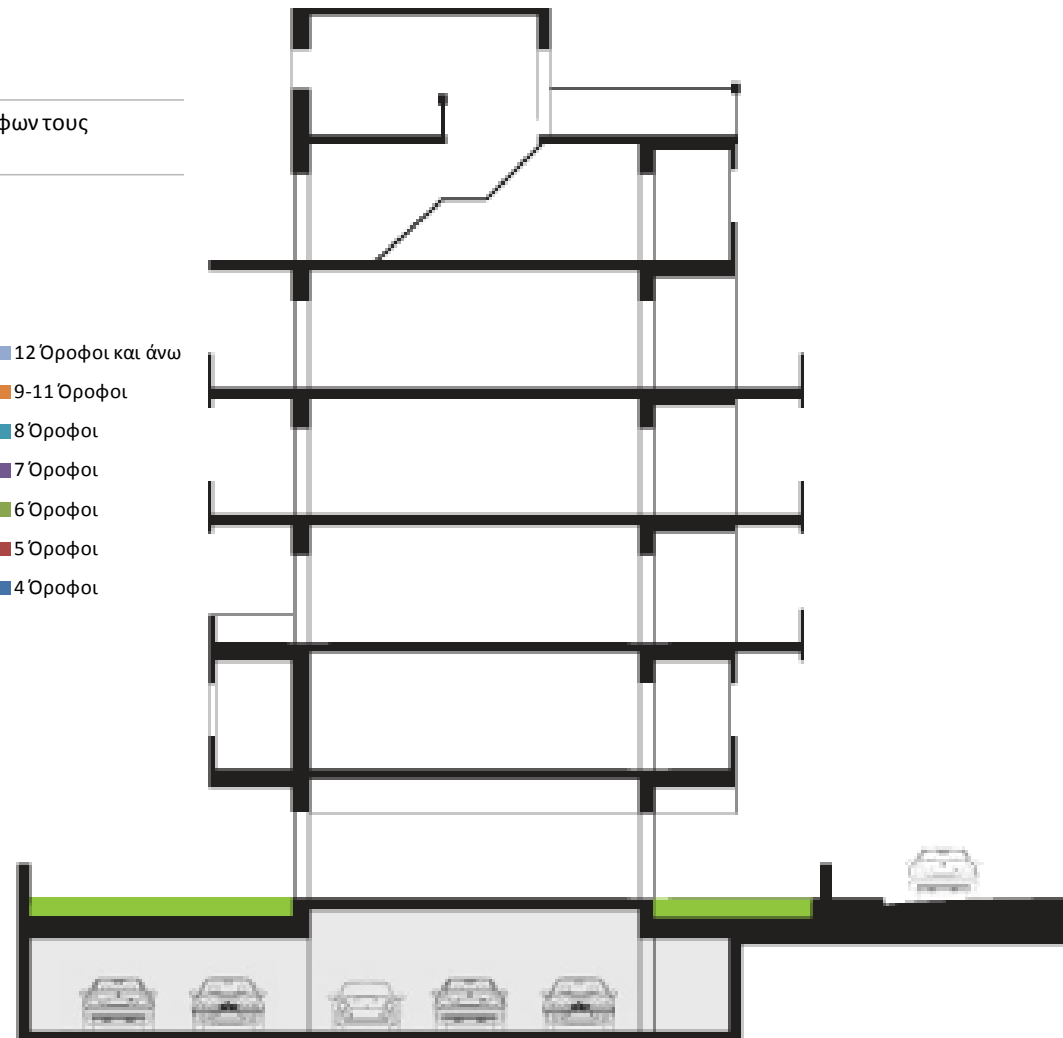
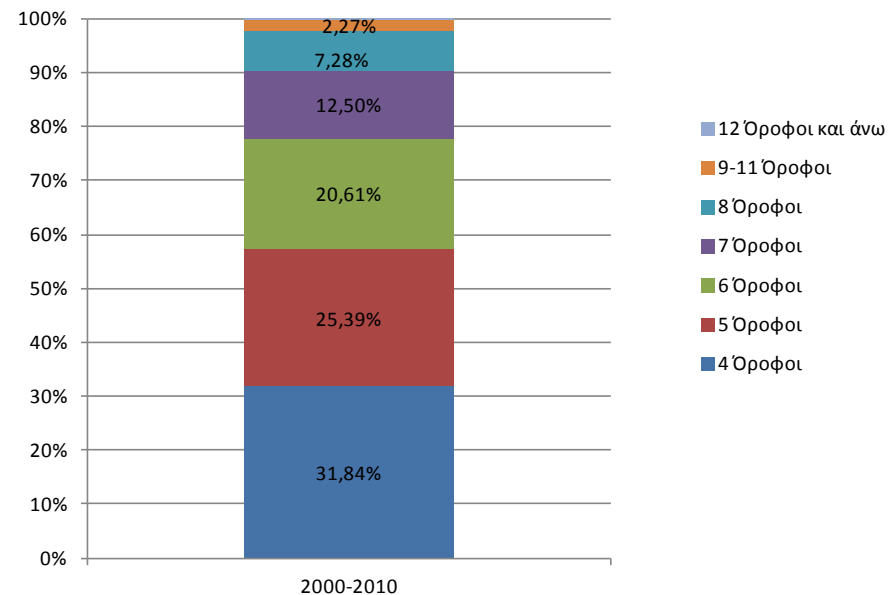
Κτιριολογικό διάγραμμα 2000 - 2010



### ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ - ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

- Πλέον τοποθετούνται κλιματιστικά σε όλους τους χώρους. Σπάνια, όμως, γίνεται μελέτη για την τοποθέτησή τους στο διαμέρισμα.
- Βασικός στόχος είναι η οπτική τουλάχιστον ανεξαρτητοποίηση του κεντρικού εξώστη, απ'αυτών των υπολοίπων διαμερισμάτων.

Ραβδόγραμμα ποσοστάς κατανομής κτιρίων με βάση τον αριθμό ορόφων τους



Διαγραμματική τομή τυπικής πολυκατοικίας της περιόδου

# ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

## Γιατί επικράτησε τελικά η αστική πολυκατοικία;

Το πρότυπο της αστικής πολυκατοικίας που πρωτοεμφανίστηκε το 1925 φαίνεται να επικράτησε στη διάρκεια των χρόνων. Ο τύπος αυτός αποδείχθηκε ο πιο ευέλικτος στις εκάστοτε κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες. Σε αυτό συνετέλεσε η οικοδόμηση σε μικρά οικόπεδα πολυκατοικιών με 3 - 8 ορόφους και έως 20 διαμερίσματα.

Η εύκολη και γρήγορη κατασκευή και κατοίκησή τους καθιέρωσαν μια αμφίρροπη σχέση μεταξύ της αποτύπωσης των νέων αρχιτεκτονικών ρευμάτων αφενός και αφετέρου της ικανοποίησης των προσωπικών αναγκών και επιλογών του αγοραστή τους.

## 1925

Στο διαμέρισμα του 1925-1929 παρατηρείται μια ελεύθερη διάταξη των διαφόρων λειτουργικών ενοτήτων της κατοικίας γύρω από ένα ευρύ κοιλ, που προσομοιάζει με τη χωροθέτηση των δωματίων των παλιών αθηναϊκών σπιτιών γύρω από μια αυλή.

## 1930

Στη δεκαετία του '30 ο σχεδιασμός των κατόψεων των διαμερισμάτων κινήθηκε στα πλαίσια του διαχωρισμού σε ενότητες και υποενότητες με πολύ συγκεκριμένες λειτουργίες, δίνοντας την αίσθηση ενός κατακερματισμένου χώρου. Το γαλλικό πρότυπο κατοίκησης αφομοιώθηκε, και θεωρήθηκε πολυτέλεια η ύπαρξη χώρων με διαφορετικό χαρακτήρα. Το διαμέρισμα στόχευε στη δημιουργία καλής εικόνας στον επισκέπτη, γι' αυτό και οι αρχιτέκτονες έδιναν ιδιαίτερη έμφαση στους χώρους υποδοχής, στην κεντρική είσοδο και στο κλιμακοστάσιο.



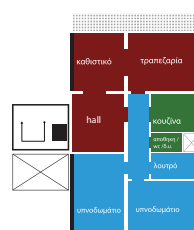
1925-1929



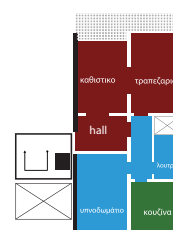
1930-1940



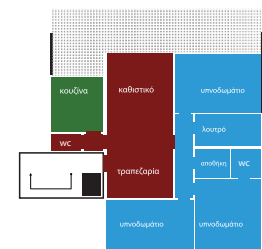
1950-1964



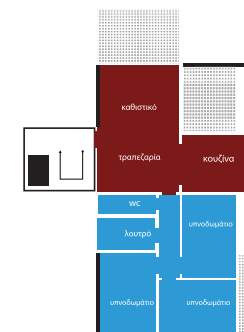
1965-1974



1975-1984



1985-1999



2000-2010

## 1950

Στη δεκαετία του '50 η λογική των διαμερισμάτων ακολούθησε σε κάποιο βαθμό αυτήν της δεκαετίας του '30. Η κατοίκησή τους κυρίως από χαμηλά κοινωνικά στρώματα μειώνει αισθητά την επιφάνειά τους και συνεπώς οι υποβοηθητικοί χώροι καταργούνται για λόγους οικονομίας, ενώ διατηρείται ο διαχωρισμός των ενοτήτων. Η ταυτόχρονη με τη λογική αυτή καθολική επικράτηση του μοντέρνου κινήματος οδηγεί σε μια πιο ορθολογική αντιμετώπιση του ζητήματος της κάτοψης.

## 1965

Όπως και στην προηγούμενη περίοδο, ο σχεδιασμός κινήθηκε στο πλαίσιο της εξοικονόμησης χώρου, με βασική πλέον την επιλογή της χρήσης του διαδρόμου παράλληλα με τον προθάλαμο (χωλή εισόδου) για τη σύνδεση των χώρων. Με την υιοθέτηση της χρήσης αυτής, οι χώροι των διαμερισμάτων δομούνται διακριτά εκατέρωθεν του διαδρόμου. Παρά την αύξηση της επιφάνειας του μέσου διαμερίσματος, παρατηρείται η ποσοστιαία μείωση των χώρων υποδοχής και η καθιέρωσή τους ως "διακοσμητικούς" λόγω της σπάνιας χρήσης τους.

## 1985

Η επιλογή της πολυκατοικίας ως κτιριακός τύπος και στους προάστιους οικισμούς διαφοροποίησε και πάλι τον τρόπο κατοίκησης, δίνοντας έμφαση κυρίως στην εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών του νοικοκυριού. Η μεγαλύτερη ελευθερία που προσέφεραν τα οικόπεδα και οι όροι δόμησης των προαστίων βελτίωσαν κατά πολύ τις συνθήκες και την ποιότητα διαβίωσης. Στα διαμερίσματα αξιοποιούνται οι ημιυπαίθριοι



χώροι και εξώστες ως επέκταση του εσωτερικού και προκύπτει ένας ενοποιημένος χώρος υποδοχής, στον οποίο προσαρτάται η ανεξάρτητη ενότητα της κουζίνας.

## 2000

Οι κατόψεις των διαμερισμάτων αποτελούν εξέλιξη των προηγούμενων, με τη διαφορά ότι σταδιακά η κουζίνα ενοποιείται με το χώρο υποδοχής. Πλέον το διαμέρισμα αποτελείται από δύο ενότητες, διημέρευση και διανυκτέρευση. Έτσι ο τύπος διαμερίσματος της αστικής πολυκατοικίας των τελευταίων ετών εμφανίζεται πιο ενοποιημένος από οποιαδήποτε άλλη εποχή ενώ διαθέτει επιφάνεια που πλησιάζει τη μέση επιφάνεια των προηγούμενων δεκαετιών.

Το σύστημα κατοίκησης καθ' ύψος μεταλλάχθηκε στην πορεία του 20ου αιώνα με βάση δύο παραμέτρους. Η πρώτη αναφέρεται στη σχέση του κτιρίου με το έδαφος, και η δεύτερη στην απόληξή του. Έτσι βλέπουμε ότι η άμεση επαφή των διαμερισμάτων με το δρόμο, το πεζοδρόμιο και την αυλή σταδιακά από το 1950 και εντονότερα από το 1980, χάνεται. Αυτό οφείλεται στην επικράτηση της οικοδόμησης των πολυκατοικιών επί pilotis και με την υιοθέτηση της μεικτής χρήσης, που υπογορεύει σε κάποιες περιοχές την ύπαρξη καταστημάτων - γραφείων στα ισόγεια. Επίσης, φαίνεται ότι τα ισόγεια διαμερίσματα αποδείχθηκαν μη προνομιούχα λόγω οχλήσεων και της έλλειψης φωτισμού από το δρόμο. Παρ'όλα αυτά, εμφανίστηκε μια τάση επιστροφής κατά τα τελευταία έτη στο ισόγειο διαμέρισμα καθώς είχε προκύψει το ζήτημα της ανύπαρκτης επαφής με το φυσικό περιβάλλον, ταυτόχρονα με τη θέσπιση ειδικών διαταγμάτων και έκδοση νομαρχιακών αποφάσεων για τον περιορισμό

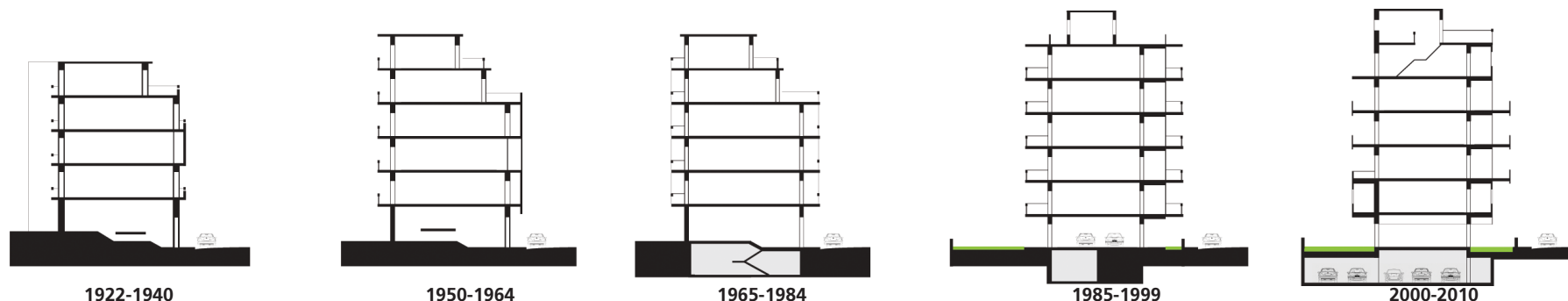
του ύψους με ταυτόχρονη διατήρηση του συντελεστή δόμησης. Στην ουσία η τάση αυτή για απομάκρυνση είχε ενισχυθεί από το γεγονός ότι η pilotis εξυπηρέτησε για μεγάλο διάστημα την στάθμευση των οχημάτων καθώς ήταν πολυδάπανη η κατασκευή χώρων σταύθμευσης στο υπόγειο (μικρά οικοπέδα). Η τεχνολογία των τελευταίων ετών βοήθησε στην αντιμετώπιση του ζητήματος αυτού.

- Οι απολήξεις των κτιρίων χαρακτηρίστηκαν από την εκμετάλλευσή τους σε όλα τα χρόνια, από τα ανώτερα κοινωνικά στρώματα. Μετά το 1980 υποβαθμίστηκε ο ρόλος του ρετιρέ και αντικαταστάθηκε από το διαμέρισμα τυπικού ορόφου. Τα τελευταία χρόνια σε αρκετές περιπτώσεις επανέρχεται το χαρακτηριστικό των ρετιρέ. Αυτή τη φορά όμως, όχι τόσο μορφολογικά (δηλαδή όχι αποτραβηγμένο απαραίτητα από την όψη του κτιρίου), αλλά κυρίως ως προς την τάση διαφοροποίησής τους από τα υπόλοιπα διαμερίσματα του τυπικού ορόφου.

*“Ανέκαθεν επεκράτει ως γνωστόν η ιδέα ότι ο Έλληνα δεν είναι δυνατόν να συγκατοικήσει μαζί με άλλους μέσα εις πολυκατοικίαν, και ότι η ιδεώδης κατοικία δι'αυτὸν ἦτο η μονοκατοικία. Η αντίληψις αὕτη δεν ἦτο μια ἀπλή πρόληψις ἀλλὰ εἶχεν ἐπιβληθῇ ἀπὸ πολλῶν βαθύτερα αἰτία ἀναγόμενα, εἰς αὐτὸν τούτοσιν τὸν πολιτισμὸν καὶ τὴν ἀγωγὴν μας ὡς ἁλού. Ο καθεὶς ἐγνώριζε τὰς συνθήκας τῆς φυλῆς μας καὶ φοβούμενος τὴν ἀδιακρισίαν καὶ τὴν ἐλλείψιν σεβασμοῦ πρὸς τὴν ψυχὴν τοῦ ἐκ μέρους τοῦ γείτονος, ἐπεζήτηι ὅσον τὸ δυνατόν τὴν ἀπομόνωσιν τῆς κατοικίας τοῦ.”*

[Κ. Μπίρης, «Η αστική πολυκατοικία», Περιοδικό Τεχνικά Χρονικά, Ιούνιος 1932]

Η αντίληψη αυτή επηρέασε σημαντικά τον τρόπο που εφαρμόστηκε η πολυκατοίκηση ως σύστημα από το 1880 και μετά. Σχεδόν σε όλες

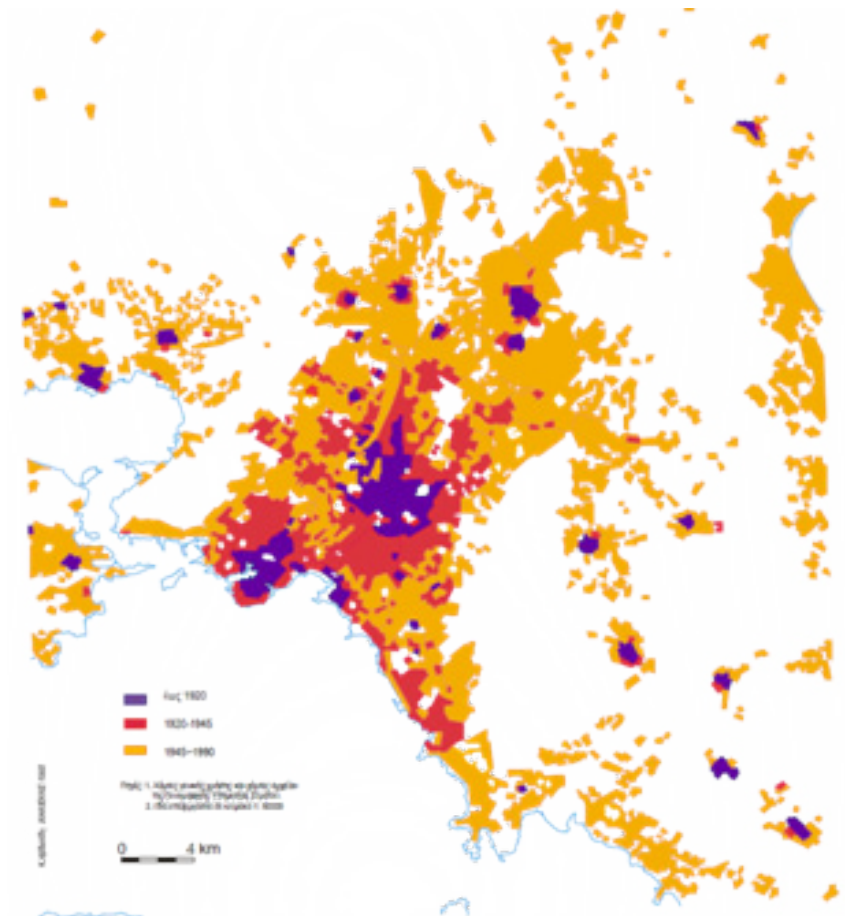


τις περιόδους που εξετάστηκαν ασκήθηκε έντονη κριτική γύρω από το ζήτημα αυτό. Όπως αναφέρθηκε, ήδη από το 1912 είχε επισημανθεί από τον Εμ. Κριεζή το πρόβλημα εφαρμογής της αναγκαστικής συγκέντρωσης των κατοικιών σε πολυκατοικίες [ΤΥΠΟΣ 1]. Η τάση ανεξαρτητοποίησης των κατοικιών στις πολυκατοικίες αυτές αποδείχθηκε μη συμφέρουσα οικονομικά, γι' αυτό και αντικαταστάθηκε σταδιακά από το νέο Τύπο του 1925 [ΤΥΠΟΣ 4]. Όπως αναφέρει και ο Κ. Μπίρης, το 1932, η εφαρμογή του καθυστέρησε σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Όσον αφορά όμως στην εξέλιξή του, αποδεικνύεται ότι ακόμα και σήμερα αποτελεί το πλέον διαδεδομένο πρότυπο κατοίκησης. Έως το 1940, και πέρα από μεμονωμένα παραδείγματα, η πλειοψηφία των πολυκατοικιών διαθέτει 1 με 2 διαμερίσματα ανά όροφο, γεγονός που καθιστά την εκεί διαβίωση σχετικά αυτόνομη. Η αυτονομία αυτή περιορίστηκε στις επόμενες δεκαετίες, καθώς μεταπολεμικά η μείωση της επιφάνειας των διαμερισμάτων προκάλεσε την αύξηση του αριθμού τους ανά όροφο. Έτσι, η διαίρεση του ορόφου σε περισσότερες ιδιοκτησίες, εξυπηρετούμενες από ένα κλιμακοστάσιο, μοιραία οδήγησε στον περαιτέρω περιορισμό της ιδιωτικότητας.

Με την αποκέντρωση του '80, παρόλη την αύξηση του όγκου των πολυκατοικιών, παρατηρείται μια τάση επαναπροσδιορισμού της ιδιωτικότητας στην πολυκατοικία. Η ιδιωτικότητα αυτή έχει δύο παραμέτρους, την οπτική και αυτήν σε θέματα παροχών του κτιρίου. Σε κάποιες περιπτώσεις το κλιμακοστάσιο αποτελούσε το μοναδικό κοινό σημείο επαφής των διαμερισμάτων. Σε κάθε περίπτωση όμως ο σχεδιασμός τους κινήθηκε στα πλαίσια της ανεξαρτητοποίησής τους ακόμα και με τη κατασκευή ανεξάρτητων κτιριακών όγκων στο ίδιο οικόπεδο.

Με βάση το ίδιο δεδομένο, από το 2000 και μετά στα κτίρια πολυκατοικιών οι παροχές (π.χ. θέρμανσης) αυτονομούνται περαιτέρω. Η ιδιωτικότητα φθάνει στο ζενίθ της. Παρ' όλα αυτά, το υψηλό κόστος κατασκευής και συντήρησης ίσως αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα διατήρησης της εκεί.

*“Δυστυχώς, πρέπει να ομολογηθεί ότι οι αρχιτέκτονες ελάχιστα πασχολήθηκαν εις το θέμα αυτό, όπερ εν τούτοις ως προείπομεν αποτελεί τα 9/10 της όλης οικοδομικής κινήσεως της πόλεως. Προς τούτο πολλὰ αίτια συνέτεινον. Εν τούτων είναι η προτίμησις ην έχει ο αρχιτέκτων του ν' ασχολήται μάλλον με τα θέματα των μνημιακών οικοδομημάτων και με θέματα τοιούτων ιδιωτικών*



[Εθνικό κέντρο κοινωνικών ερευνών national centre for social research έρευνα, μελέτη “Η χωρική εξέλιξη 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων”, Καλλιस्थένη]

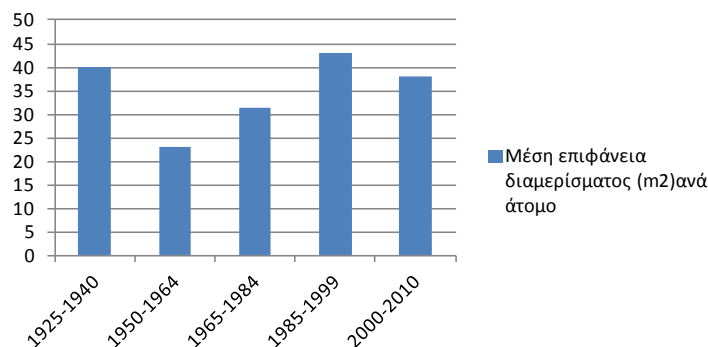
οικοδομών, τα οποία δεν διέπει οικονομία και επιχειρηματικόν πνεύμα. Έτερον αίτιον είναι το ότι εις τις πλείστας περιπτώσεις έχει να κάμη με οικοδοσπότην μη ιστάμενον εις την αυτήν με αυτόν βαθμίδα μορφώσεως, και μη όντα των αυτών με αυτόν ιδεών, με τον οποίον επομένων δεν ηδύνατο να συνταυτίση τις σκέψεις του και τα αισθήματά του. Έτερον αίτιον επίσης είναι το ότι οι επιχειρημαίαι εργολήπται πιστεύουσι πάντοτε ότι αυτοί μόνοι των επάρκουσι εις το έργον των και ότι δεν έχουσιν ανάγκην του αρχιτεκτόνος, ή το πολυ προστρέχουσιν εις τα φωτα του οσάκis πρόκειται περί εκείνου του ζητήματος το

οποίον πολυτάκτις επείσθησαν ότι δεν δύναται να κατορθώσῃ, τούτέστι περί της προσώψεως. Επειδή εις την περίπτωσιν αὐτήν ὁ ἀρχιτέκτων, ὅστις ἔχει συναισθήσιν αὐτοῦ καὶ ἡαμβάνει ὑπὸ σπουδαίαν ἐποψίν το ἐπάγγελμά του δεν ἀναμινύεται εἰς τοιαῦτα ζητήματα δια τοῦτο ἀνελάμβανεν μόνος ἐκεῖνος, ὅστις δεν ἔχειν πεποιθήσιν εἰς τὴν ἰκανότητά του. Επίσης δεν πρέπει να παραληφθῇ καὶ ὁ ἐξῆς λόγος δι' ὃν μόνον ἐλάχιστοι ἀρχιτέκτονες ἀσχοιοῦνται με το πρόβλημα τῆς πολυκατοικίας, ὅτι το θέμα τοῦτο ἀπαιτεῖ πολυειδεῖς μερίμνας, δι' ὅλα τα ζητήματα, ὅσα δύναται τις να φαντασθῇ καθαρῶς οικονομικῆς φύσεως, πράγμα εἰς το οποίον πολυτάκτις ὑστερεῖ ὁ ἀπο καλλιτεχνικῆς ἀπόψεως ἰκανός ἀρχιτέκτων καὶ εἰς το οποίον σπανίως εἶναι διατεθειμένος να θυσιάσῃ τὸν καιρόν του. Ακριβῶς ἐπειδή εἰς τὴν περίπτωσιν τῆς πολυκατοικίας ἡτις ἀνεγείρεται ὑπὸ τῶν οἰκοδομούντων οὐχὶ ἐξ ἔρωτος πρὸς τὴν τέχνην ἢ ὅπως τοῖς χρησιμεύσῃ ὡς ἀτομικῇ τῶν κατοικίᾳ, ἀλλ' εἶναι ἐν ἐμπόρῳ το οποίον θα ἐκτεθῇ πρὸς πώλησιν ἢ πρὸς ενοικίασιν, ὑποχρεοῦνται να καταβιβάσῃ τὴν δαπάνην εἰς το δυνατόν ἐλάχιστον καὶ οὕτω ἡαμβάνει χώραν τόσον ἀκριβῆς ἐξέτασις ὅλων τῶν λεπτομερειῶν τοῦ ζητήματος, ὥστε ἐν αὐτοῖς καταναλίσκεται ἡ περισσοτέρα ἐργασία τοῦ ἀρχιτέκτονος ἐνῷ οὗτος ἔχει τόσα ἄλλα ζητήματα να λύσῃ. Δια τοῦτο πολλοὶ ἐξ αὐτῶν ἀποστρέφονται ν' ἀσχοιοῦνται με τοιοῦτου εἶδους ζητήματα. Ἐν πάσῃ περιπτώσει δεν δύναται τις ν' ἀρνηθῇ ὅτι εἰς τὴν ἀνέγερσιν τῆς πολυκατοικίας ὁ ἀρχιτέκτων παίζει το κυριώτερον πρόσωπον καὶ δια τοῦτο οφείλει πάσῃ δυνάμει με το ζήτημα αὐτό ν' ἀσχοιηθῇ δεν ὑπάρχει δ' ἀμφιβολία ὅτι ἐκ τῆς ἀσχολίας ταύτης πολλὰ ὠφελήματα θα προσπορισθῇ διότι το ἐπάγγελμα τοῦ ἀρχιτέκτονος δεν σκοπεῖ να σχεδιάζῃ ἐπὶ τοῦ χάρτου φαντασιώδη οἰκοδομήματα ἀλλὰ καὶ ἐκτέλῃσιν αὐτῶν μέχρι τῆς ἐλαχίστης λεπτομέρειας να ἐπιβλέψῃ. Αὐτὴ δὲ ἡ ἐνασχόλησις με τὴν πραγματικότητα εἶνε κατάλληλος, ὅπως τὸν προφυλάσσῃ ἀπο φαντασιώδη δημιουργήματα καὶ τὸν διαπλάσῃ ὁδηγούσα αὐτόν εἰς τὴν ὀρθὴν σύνθεσιν καὶ συγχρόνως οὕτω θ' ἀπαληθαιώμεν ἀπὸ πολλὰ ἅτινα σήμερον εἰς τα ἐκτελεσθέντα οἰκοδομήματα βλέπομεν, καὶ τα οποία τίποτε ἄλλο δεν μαρτυροῦσι παρὰ τὴν ζωηρότητα τοῦ σχεδιαστοῦ καὶ οὐχὶ τὴν βαθεῖαν μελέτην τοῦ θέματος ὑπὸ πνεῦμα γνήσιας, πραγματικῆς καὶ λογικῆς ἀρχιτεκτονικῆς. Παρατηρῶν τις τὰς προσώψεις αἰσθάνεται ὅτι βλέπει τὴν ἐπὶ τοῦ χάρτου σχεδίασιν κατὰ τὴν σύνθεσιν τῆς οποίας μόνον ὁ χάρτης ἐλήφθη ὑπόψιν καὶ ἔμεινε ὁ ἀρχιτέκτων ἐντελῶς ἀνεπηρέαστος ἐκ τῶν σκέψεων περί τοῦ υἱολογίου, ἐξ οὗ εἰς τὴν πραγματικότητα θα κατασκευασθῇ ἡ οἰκία ἡ τοῦ τρόπου τῆς κατασκευῆς αὐτῆς, προσέτι δε αἰσθάνεται τις δυστυχῶς τόσον σαφῶς πόσον ἐντελῶς ἀδιάφορος ἦτο ἡ ἀλήθεια εἰς τὸν ἀρχιτέκτονα τοῦτον. Ἴσως δεν θα εὕρῃ τις ῥέξεις ὅπως ἐπαρκῶς κατακρίνῃ τὴν ἐκ μέρους τῶν ἀρχιτεκτόνων περιφρόνησιν πρὸς τὴν πολυκατοικίαν καθόσον τοῦτο εἰς οὐδὲν ὀλιγώτερον ἀγει παρὰ εἰς το ὅτι παραδίδει ὁ ἀρχιτέκτων τὴν διαμόρφωσιν τῆς ὅλης ὄψεως τῆς πόλεως εἰς τὰς ἀνίσχυρους καὶ μηδαμινὰς δυνάμεις."

[Εμμ. Α. Κριεζῆς, «Επὶ τοῦ προβλήματος τῆς πολυκατοικίας», Περιοδικό Ἀρχιμήδης, τ. 11, Μάρτιος 1912]

Παρακάτω παρατίθενται ραβδογράμματα και πίνακες που απεικονίζουν τους στεγαστικούς δείκτες κάθε εποχής

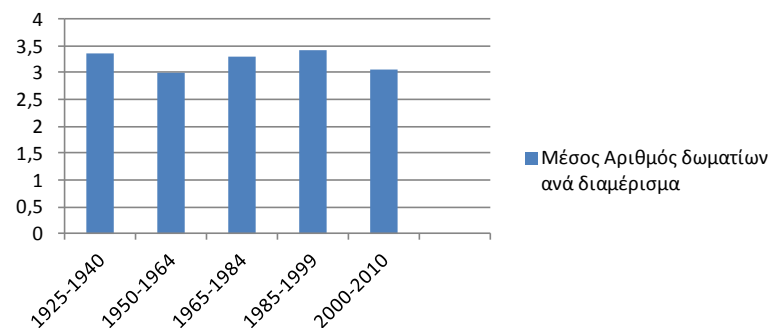
**Μέση επιφάνεια διαμερίσματος (m<sup>2</sup>) ανά άτομο**



Μέση Επιφάνεια Διαμερίσματος (m <sup>2</sup> ) ανά Άτομο	
1922-1940	40,12
1940-1964	23,16
1965-1984	31,29
1985-1999	42,87
2000-2010	38,13

“Κατά την περίοδο 1922 - 1940 (Μεσοπόλεμος) η μέση επιφάνεια του διαμερίσματος ανα άτομο ανέρχεται στα 40,12 τ.μ. Κατά την περίοδο 1940 - 1964 (Μεταπολεμική), η μέση επιφάνεια του διαμερίσματος ανά άτομο ανέρχεται στα 23,16 τ.μ. Μείωση κατά 42,27%. Κατά την περίοδο 1965 - 1984 η μέση επιφάνεια του διαμερίσματος ανα άτομο ανέρχεται στα 31,29 τ.μ. Αύξηση κατά 35,10%. Κατά την περίοδο 1985 - 1999 (Μεταπολίτευσης) η μέση επιφάνεια του διαμερίσματος ανα άτομο ανέρχεται στα 42,87 τ.μ. Αύξηση κατά 37,00%. Κατά την περίοδο 2000 - 2010 η μέση επιφάνεια του διαμερίσματος ανά άτομο ανέρχεται στα 38,13 τ.μ. Μείωση κατά 11,05%.”

**Μέσος Αριθμός δωματίων ανά διαμέρισμα**

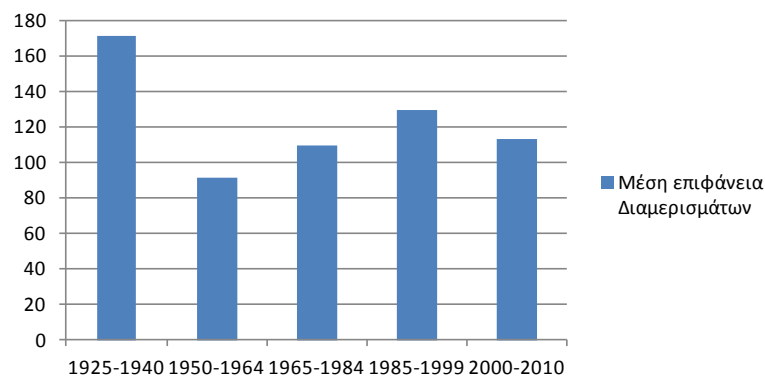


Μέσος Αριθμός Δωματίων ανά Διαμέρισμα	
1922-1940	3,37
1940-1964	3,01
1965-1984	3,29
1985-1999	3,41
2000-2010	3,05

Κατά την περίοδο 1922 - 1940 (Μεσοπόλεμος) ο μέσος αριθμός δωματίων ανέρχεται στα 3,37. Κατά την περίοδο 1940 - 1964 (Μεταπολεμική) ο μέσος αριθμός δωματίων ανέρχεται στα 3,01. Μείωση κατά 10,68 %. Κατά την περίοδο 1965 - 1984 ο μέσος αριθμός δωματίων ανέρχεται στα 3,29. Αύξηση κατά 9,3%. Κατά την περίοδο 1985 - 1999 (Μεταπολίτευσης) ο μέσος αριθμός δωματίων ανέρχεται στα 3,41. Αύξηση κατά 3,64%. Κατά την περίοδο 2000 - 2010 ο μέσος αριθμός δωματίων ανέρχεται στα 3,05. Μείωση κατά 10,55%.



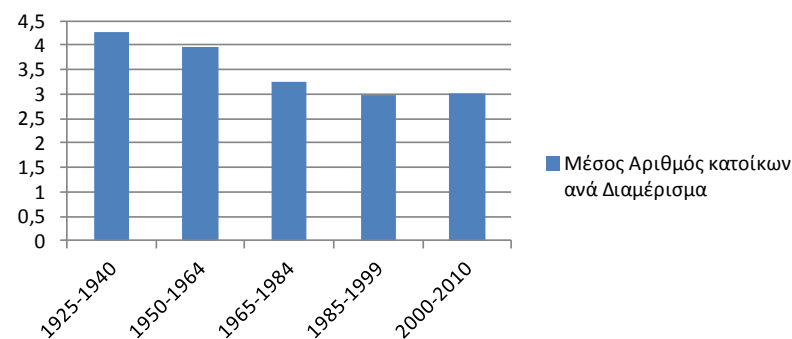
### Μέση επιφάνεια Διαμερισμάτων



Μέση Επιφάνεια Διαμερισμάτων	
1922-1940	171,31
1940-1964	91,27
1965-1984	109,07
1985-1999	129,11
2000-2010	112,64

Κατά την περίοδο 1922 - 1940 (Μεσοπόλεμος), η μέση επιφάνεια διαμερισμάτων ανέρχεται στα 171,31τμ.  
Κατά την περίοδο 1940 - 1964 (Μεταπολεμική), η μέση επιφάνεια διαμερισμάτων ανέρχεται στα 91,27τμ. Μείωση κατά 46,72%.  
Κατά την περίοδο 1965 - 1984 η μέση επιφάνεια διαμερισμάτων ανέρχεται στα 109,07τμ. Αύξηση κατά 19,50%.  
Κατά την περίοδο 1985 - 1999 (Μεταπολίτευσης) η μέση επιφάνεια διαμερισμάτων ανέρχεται στα 129,11τμ. Αύξηση κατά 18,37%.  
Κατά την περίοδο 200 - 2010 η μέση επιφάνεια διαμερισμάτων ανέρχεται στα 112,64τμ. Μείωση κατά 12,75%.

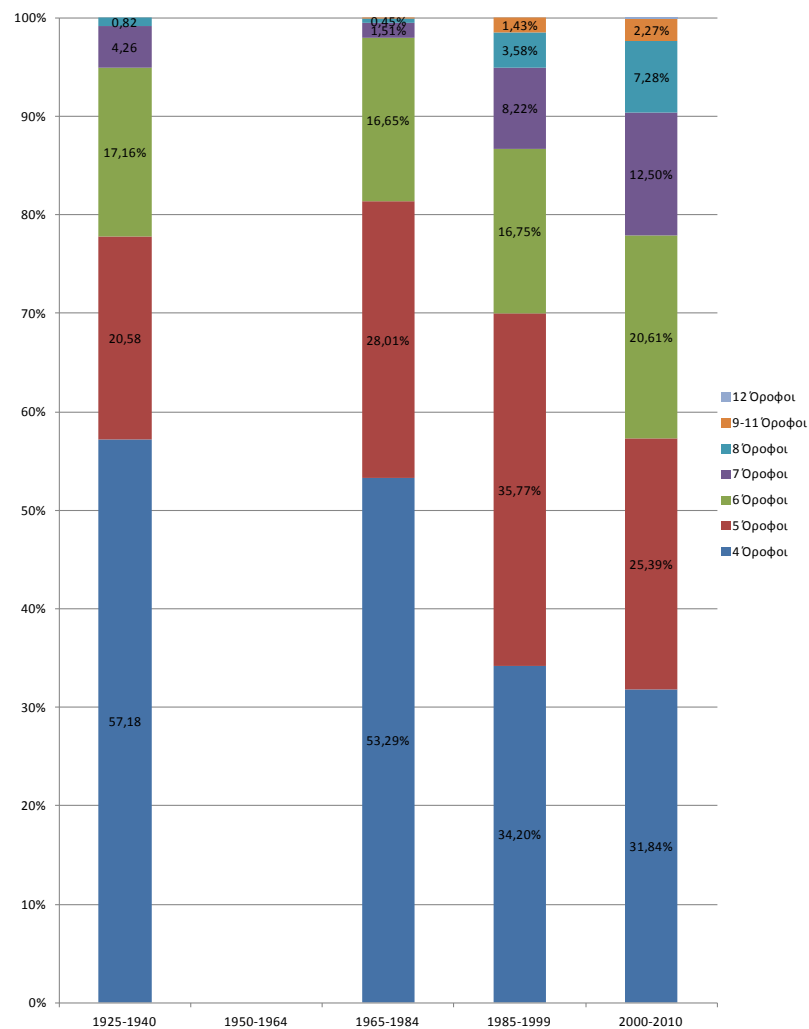
### Μέσος Αριθμός κατοίκων ανά Διαμέρισμα



Μέσος Αριθμός Κατοίκων ανά Διαμέρισμα	
1922-1940	4,27
1940-1964	3,95
1965-1984	3,26
1985-1999	2,97
2000-2010	3,00

Κατά την περίοδο 1922 - 1940 (Μεσοπόλεμος) ο μέσος αριθμός κατοίκων ανα νοικοκυριό ανέρχεται στα 4,27 άτομα.  
Κατά την 1940 - 1964 (Μεταπολεμική) ο μέσος αριθμός κατοίκων ανα διαμέρισμα ανέρχεται στα 3,95 άτομα. Μείωση κατά 7,49%.  
Κατά την περίοδο 1965 - 1984 ο μέσος αριθμός κατοίκων ανα διαμέρισμα ανέρχεται στα 3,26 άτομα Μείωση κατά 17,46 %.  
Κατά την περίοδο 1985 - 1999 (Μεταπολίτευσης) ο μέσος αριθμός κατοίκων ανα διαμέρισμα ανέρχεται στα 2,97 άτομα. Μείωση κατά 8,8%.  
Κατά την περίοδο 2000 - 2010 ο μέσος αριθμός κατοίκων ανά διαμέρισμα ανέρχεται στα 3,00 άτομα. Αύξηση κατά 1%.

## ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΑΡΙΘΜΟ ΟΡΟΦΩΝ ΤΟΥΣ



\*Για την περίοδο 1940-1964 (Μεταπολεμική) δεν βρέθηκαν επαρκή στοιχεία.  
Τα αποτελέσματα της έρευνας προέκυψαν από την μελέτη κτιρίων άνω των 4 ορόφων.

	4 Όροφοι	5 Όροφοι
<b>1922-1940</b>	57,18%	20,58%
<b>1940-1964</b>	*	*
<b>1965-1984</b>	53,29%	28,01%
<b>1985-1999</b>	34,20%	35,77%
<b>2000-2010</b>	31,84%	25,39%

6 Όροφοι	7 Όροφοι	8 Όροφοι	9-11 Όροφοι	12 Όροφοι και άνω
17,16%	4,26%	0,82%	0,00%	0,00%
*	*	*	*	*
16,65%	1,51%	0,45%	0,06%	0,00%
16,75%	8,22%	3,59%	1,44%	0,02%
20,61%	12,50%	7,28%	2,27%	0,07%

# ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

## ΒΙΒΛΙΑ

- Le Corbusier, 1943 (2003), «Η Χάρτα των Αθηνών», Αθήνα, Εκδόσεις Ύψιλον, σελ. 101 - 110
- Θ. Φλογαΐτου, «Παράρτημα των δικαστικών Νόμων της Ελλάδος» μέρος δεύτερον, εν Αθήναις 1887, σελ. 63
- Μ. Κορρέ «Οι πρώτοι χάρτες της πόλεως των Αθηνών», «Χάρτης Al-tenhoven 1837», Αθήνα 2010
- Γ. Δερτιλή, «Κοινωνικός μετασχηματισμός και στρατιωτική επέμβαση», 1880 - 1909
- Ι. Τραυλός 1960 «Πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών» Αθήνα, εκδόσεις Καπον
- Μάνος Γ. Μπίρης, «Μισός αιώνας αθηναϊκής αρχιτεκτονικής 1875 - 1925», Αθήνα, 1987
- Στοιχεία της ΕΑΠ, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, 1975, «Η κατοικία στην Ελλάδα, κρατική δραστηριότητα»
- Δημήτρης Ν. Καρύδης, «Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας», (Αθήνα: Παπασωτηρίου Εκδόσεις, 2008), σελ. 249
- Έλλη Ντούρμα, Διάλεξη: «Αστική πολυκατοικία του μεσοπολέμου στην Αθήνα: μια τομή στην οδό Σκουφά» (ΕΜΠ 2003), σελ. 3
- Α. Δαμάδα, Μ. Ζάμπα, Ε. Κορομβλή, 1978
- Εμ. Μαρμαράς 1991 «Η αστική πολυκατοικία της Μεσοπολεμικής Αθήνας», Αθήνα, Πολιτιστικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ
- Κ. Μπίρης, «Αι Αθήνα», Αθήναι, 1960
- Α. Μπουρνιάς, «Η ιστορία της οριζοντίου ιδιοκτησίας», Αθήναι, 1982

- Γ. Σαρηνγιάννης «Η εξέλιξη της εμπορευματοποίησης της κατοικίας και η επίδρασή της στην μορφή της κατοικίας και της πόλεως»
- Μ. Μαρμαράς «Πολεοδομικού χαρακτήρα νομοθετήματα του 1929 και η συμβολή τους στη θεμελίωση του κτιριακού τύπου της αστικής πολυκατοικίας στην Ελλάδα», Ανάτυπο από τα πρακτικά του συνεδρίου Ελευθέριος Βενιζέλος και ελληνική πόλη: Πολεοδομικές πολιτικές και κοινωνικοπολιτικές ανακατατάξεις, Αθήνα, 2005
- Αριστείδης Ρωμανός «Το πολεοδομικό ζήτημα απο την σκοπιά του πολίτη»
- Φιλίππιδης Μ. «Για την Ελληνική Πόλη, Μεταπολεμική πορεία καί μελλοντικές προοπτικές», 1990
- Δημ. Εμμανουήλ, «Τρεις μελέτες για τη Λαϊκή Κατοικία», Αθήνα 1977 (αδημοσίευτο)
- Δ. Εμμανουήλ, «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: οί διαστάσεις μίας απουσίας», 2006
- Ε. Μαρμαράς «Η αρχή της αμφισβήτησης της κυριαρχίας του ιστορικισμού στην Ελλάδα», Τιμητικός Τόμος για τον ακαδημαϊκό καθηγητή Γ. Π. Λαββά: «Στο βέλος του χρόνου», σ. 147 - 165, University Studio Press
- Χριστόφορος Π. Σακελλαρόπουλος, «Μοντέρνα αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης», Αθήνα, 1945 - 1960, Εκδόσεις Παπαζήση
- Θ. Φωτίου, «Το αθηναϊκό μπαλκόνι και η σημασία του ως υπαίθριου χώρου της αστικής κατοικίας», Ύλη και κτίριο

## ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ

- Κ. Μπίρης, «Η αστική πολυκατοικία», Περιοδικό Τεχνικά Χρονικά, Ιούνιος 1932



- Εμ. Μαρμαράς, «Μεταλληγάς στο πρότυπο της κατοικίας και προοπτικές», Περιοδικό: Ο Κατασκευαστής κατοικιών και τεχνικών έργων, Σεπτέμβριος - Οκτώβριος 1993
- Εμμ. Α. Κριεζής, «Επί του προβλήματος της πολυκατοικίας», Περιοδικό Αρχιμήδης, τ. 11, Μάρτιος 1912
- Στ. Λεβιούδας, «Η Εφθηνή Υγιεινή Στέγη», Περιοδικό Έργα, τ. 89, Φεβρουάριος 1929
- "Essay on Typology", 1978, Moneo

## ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

- Π. Δραγώνα «Στοιχεία καταγωγής της Νεώτερης Ελληνικής Αρχιτεκτονικής», panosdragonas.net, 10 Μαΐου 2011
- <http://www.ktizontastomellon.gr/index.php/nomoi-kai-protypa/ellh-nikh-nomothesia>
- Τριαντάφυλλος Σερμέτης, «Η νεοελληνική κοινωνία στη δεκαετία του 1960», <http://blogs.sch.gr/>, Αυγ 10 2012
- Γ. Μ. Σαρηνιάννης, «Αν η οικοδομή πάει καλά τότε όλα πάνε καλά - Από τον 395/68 των συνταγματάρχων ως τον ΝΟΚ της νέας εντολής του ΔΝΤ (Μέρος Β)», Αρχιτεκτονικές Ματιές, <http://www.greekarchitects.gr/>, 12 Ιουλίου 2012
- Από τις πόλεις-κατοικίες στις πολυ-κατοικίες, buildnet.gr (1/1/09) Πηγή: "Αρχιτεκτονική του 20ου αιώνα: Ελλάδα", Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής Συντάκτης: Ηλίας Κωνσταντόπουλος, Επίκουρος καθηγητής Τμήματος Αρχιτεκτόνων Πανεπιστημίου Πάτρας
- Ξενακή Άρτεμις, «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και σύγκριση με τον παλαιό», Διπλωματική Εργασία [http://dspace.lib.ntua.gr:8080/bitstream/123456789/7963/1/xenaki\\_a\\_nok.pdf](http://dspace.lib.ntua.gr:8080/bitstream/123456789/7963/1/xenaki_a_nok.pdf), Μάρτιος 2013
- «Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη», [courses.arch.ntua.gr/fsr/124059/arxi1-1.pdf](http://courses.arch.ntua.gr/fsr/124059/arxi1-1.pdf)

- «Η ιστορία του Λόφτ» (πηγή: LOFTS / HARPER DESIGN international), <http://www.thisissionlofts.gr/gr/loftstyle.htm>
- Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος, «Οικοδόμησις και Οικισμός εις τας αστικές περιοχάς, Δειγματοληπτική Έρευνά έτους 1958», Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα 1962
- Γιάννης Αίσωπος, «Νέο αστικό τοπίο υπό κατασκευή», <http://www.enthesis.net>, Αύγουστος 2007
- [www.culture2000.tee.gr](http://www.culture2000.tee.gr)
- [www.eie.gr](http://www.eie.gr)
- [www.domesindex.com](http://www.domesindex.com) (εικόνες - κατόψεις)
- [www.bill-files.blogspot.gr](http://www.bill-files.blogspot.gr) (εικόνες)
- [www.vlachogiannis.com](http://www.vlachogiannis.com) (εικόνες)
- Στατιστικές Δευτερογενούς Τομέα, Στατιστική Οικοδομικής Δραστηριότητας, Ελληνική Στατιστική Αρχή, [www.statistics.gr](http://www.statistics.gr)

(Χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία που αφορούν την περιφέρεια πρωτεύουσας κατά την διάρκεια των ετών 1977-2009. Τα εν λόγω στοιχεία αντλήθηκαν από τους εξής πίνακες του κάθε έτους αντίστοιχα:

1. Νέες κατοικίες, κατά αριθμό δωματίων, περιφέρεια και νομό.
2. Νέες κατοικίες και βελτιώσεις κατοικιών, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων, όγκος και επιφάνεια αυτών, κατά περιφέρεια και νομό.
3. Νέες κατοικίες αστικών περιοχών, κατά αριθμό δωματίων, κατοικήσιμα δωμάτια, όγκος, επιφάνεια και αξία αυτών, καθώς και επισκευές κατοικιών και αξία αυτών.
4. Αριθμός, όγκος, επιφάνεια και αξία νέων κατοικήσιμων και μη κτιρίων με ανάληψη των αστικών περιοχών.
5. Αριθμός, όγκος, επιφάνεια και αξία κατοικιών σε νέα κατοικήσιμα και μη κτίρια, κατά μέγεθος και με ανάληψη των αστικών περιοχών.)