



Πολυτεχνείο Κρήτης

Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

ΑΚΑΔ ΕΤΟΣ 2021-2022

Ερευνητική Εργασία

Ο Θεσμός της οργανωμένης δόμησης και η εφαρμογή του στην Ελλάδα

Περίοδος Ιουλίου 2022

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια : Διμέλλη Δέσποινα
Φοιτήτρια: Μαρακάκη Ειρήνη Ευφροσύνη



Περιεχόμενα

Εισαγωγή.....	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	8
Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	8
1.1. Ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης	8
1.2. Η περίοδος 1828 – 1922 - Τα πρώτα σχέδια πόλεων	9
1.3. Η περίοδος 1923 – 1949 – Η στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων	11
1.4. Η περίοδος 1950 – 1970.....	18
1.5. Η περίοδος 1970 – 2004.....	22
1.6. Η περίοδος 2004 – σήμερα	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	29
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ.....	29
2.1 Οι επιρροές	29
2.1.1. Ενεργός Πολεοδομία στην Γαλλία (Urbanisme Operationnel)	29
2.1.2. Ενεργός Πολεοδομία στην Γερμανία (Städtebauförderung)	32
2.2. Ενεργός πολεοδομία στην Ελλάδα	35
2.2.2. Χαρακτηρισμός και ανάπτυξη μίας περιοχής ως Ζ.Ε.Π.	38
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	42
ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	42
3.1. Ο οικισμός «Αξιός» στην Θεσσαλονίκη (1966-1967)	42
3.2 Ο οικισμός «Μενίδι Ι» στην Αττική (1983-1987)	53
3.1.2. Ο οικισμός σήμερα	62
3.3. Ο οικισμός «Ηλιακό Χωριό» στην Αττική (1984-1988)	64
3.3.1. Εισαγωγή	64
3.3.2. Ανάλυση σχεδιαστικών αρχών	66
3.3.3. Τυπολογίες και βιοκλιματικός σχεδιασμός κατοικιών	69
3.3.4. Ο οικισμός σήμερα	72

3.4. Ο οικισμός «Αρκαδικό Χωριό» στην Πελοπόννησο (1984-1988)	73
3.4.1. Εισαγωγή	73
3.5. Ο οικισμός «Ολυμπιακό Χωριό» στην Αττική (1999-2004) ..	77
3.5.1. Εισαγωγή	77
3.5.2. Σχεδιαστικές αρχές	80
3.5.3. Ο οικισμός σήμερα	85
3.6. Ζ.Ε.Π. Κοζάνης (2005 -)	88
3.6.1. Εισαγωγή	88
3.6.2. Σχεδιαστικές αρχές	90
3.6.3. Η Ζ.Ε.Π. σήμερα	93
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	95
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΩΝ Ζ.Ε.Π.	95
Συμπεράσματα	101
Βιβλιογραφία	106
Πίνακας Εικόνων	110

Εισαγωγή

Ο μηχανισμός της οργανωμένης δόμησης είναι μία πολεοδομική πρακτική η οποία αναπτύχθηκε κατά την περίοδο του μεσοπολέμου και εφαρμόστηκε ευρέως κατά την μεταπολεμική περίοδο, ως πρότυπο κρατικής παρέμβασης για την αντιμετώπιση του προβλήματος της κατοικίας. Το πρότυπο της οργανωμένης δόμησης αποτελεί μέρος της γενικότερης αντίληψης της μοντέρνας αρχιτεκτονικής σχετικά με την αστική χωρική και πολεοδομική οργάνωση. Αποτέλεσε τον κεντρικό άξονα διαμόρφωσης της κοινωνικής πολιτικής κατοικίας των βιομηχανικά ανεπτυγμένων κρατών, ενώ ταυτίστηκε σχεδόν με την έννοια της πολεοδομίας καθώς αποτέλεσε τη βάση πάνω στην οποία στηρίχθηκε η πολεοδομική οργάνωση των κρατών αυτών αλλά και οι πολιτικές των σχετικών διεθνών οργανισμών (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993).

Στις λιγότερο ανεπτυγμένες βιομηχανικά χώρες της περιφέρειας του ευρωπαϊκού δικτύου, όπως είναι η Ελλάδα, ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης ως μηχανισμός κρατικής χορήγησης στέγης, αν και επικράτησε ιδεολογικά, δεν κατάφερε να επικρατήσει και στην πράξη φέρνοντας αποτελέσματα (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993). Η ανάπτυξη των πόλεων της Ελλάδας παρουσιάζει σημαντικές διαφορές από τα ευρωπαϊκά και αμερικανικά παραδείγματα των εκβιομηχανισμένων κρατών και συγκλίνει κυρίως με αυτή των πόλεων του ευρωπαϊκού νότου (Αθανασίου, 2015).

Η αστικοποίηση στη χώρα μας, επηρεασμένη από ποικίλους κοινωνικούς, πολιτικούς και οικονομικούς παράγοντες, έλαβε χώρα καθυστερημένα και παρουσιάζει σημαντικές ιδιαιτερότητες (Αθανασίου, 2015). Από τη μεταπολεμική περίοδο κι έπειτα η μαζική αστικοποίηση και η κατακόρυφη αύξηση του αστικού πληθυσμού, και συνεπώς η συγκέντρωση των οικονομικών και άλλων δραστηριοτήτων στις μεγάλες

πόλεις, οδήγησε σε ραγδαία άναρχη και απρογραμματίστη οικιστική επέκταση των Ελληνικών πόλεων – κατά κύριο των μητροπολιτικών περιοχών Αθήνας και Θεσσαλονίκης. Παρατηρήθηκε λοιπόν μεγάλο ποσοστό εκτός σχεδίου δόμησης, ενώ η εφαρμογή της οργανωμένης δόμησης πραγματοποιήθηκε περιορισμένα σε μικρό ποσοστό του οικιστικού συνόλου της χώρας. Ο κρατικός σχεδιασμός και η κρατική οργάνωση υπήρξαν ιδιαίτερα περιορισμένοι, ενώ η διαδικασία της αυθόρμητης λαϊκής αυτοστέγασης μέσω των οικογενειακών στρατηγικών ουσιαστικά αντικατέστησε την οποιαδήποτε πολιτική κατοικίας (Γοσποδίνη, 2007; Αθανασίου, 2015; Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993).

Η ελλιπής αυτή οργάνωση των ελληνικών πόλεων, που συνεχίζεται ως σήμερα, έχει οδηγήσει στη συνεχή υποβάθμιση του αστικού χώρου. Οι μεγάλες πυκνότητες κατοίκησης των γειτονιών – αποτέλεσμα της εργολαβικής πολυκατοικιοποίησης, η μεγάλη έλλειψη χώρων πράσινου και άλλων δημόσιων χώρων, η έλλειψη κοινωνικών και μεταφορικών υποδομών, η ατμοσφαιρική ρύπανση και οι μεταβολές των περιβαλλοντικών συνθηκών των ελληνικών πόλεων αποτελούν τα σημαντικότερα προβλήματα της ελληνικής πόλης τα οποία συνεπάγονται την υποβάθμιση του επιπέδου διαβίωσης (Αθανασίου, 2015; Γοσποδίνη, 2007).

Μέσα στο πλαίσιο αυτό, αντικείμενο της παρούσας ερευνητικής εργασίας είναι η μελέτη της εφαρμογής του θεσμού της οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα και του πεδίου εφαρμογής των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ). Επίσης θα εξετασθούν οι περιπτώσεις εφαρμογής όπου έχουν γίνει επεμβάσεις οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Σκοπός της εργασίας είναι να γίνει κατανοητός ο προβληματικός τρόπος με τον οποίο πραγματοποιήθηκε η αστική ανάπτυξη και η στέγαση των πληθυσμών στην χώρα μας. Επιπλέον, μέσα από την εξέταση των παραδειγμάτων εφαρμογής της οργανωμένης δόμησης, η εργασία

στοχεύει στην κατανόηση του θεσμού και την αξιολόγηση των πλεονεκτημάτων και των μειονεκτημάτων που συνεπάγεται.

Για την διεξαγωγή της έρευνας κρίνεται σκόπιμο να αποσαφηνιστούν οι παρακάτω όροι, οι οποίοι συνδέονται στενά με τον θεσμό της οργανωμένης δόμησης.

➤ Ο όρος **Ενεργός Πολεοδομία** αναφέρεται «στην επέμβαση για την ανάπτυξη, με οργανωμένη δόμηση, κατά κύριο λόγο, μιας νέας περιοχής ή για την ανάπλαση μιας υφιστάμενης περιοχής, με ανάλογη δυναμική παρέμβαση» (Σιόλας κ.α., 2015: 87).

Σκοπός λοιπόν της ενεργού πολεοδομίας αποτελεί η οικοδόμηση νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων ή αναμόρφωση υφιστάμενων οικιστικών τμημάτων, έτσι ώστε να καλύπτουν τις λειτουργικές ανάγκες τόσο της κοινωνικής διαβίωσης όσο και της απασχόλησης των κατοίκων αλλά και να ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής. Η εφαρμογή της πραγματοποιείται με βάση τον πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό, την οργανωμένη δόμηση και με την επέμβαση του Κράτους ή του φορέα που εξουσιοδοτείται από αυτό (Σιόλας κ.α., 2015).

➤ Ως **Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)** ορίζεται «η περιοχή όπου προορίζεται να αναμορφωθεί ή αναπτυχθεί με τους παραπάνω τρόπους και έχει ως στόχο την παροχή ενός ολοκληρωμένου θεσμικού πλαισίου για την υλοποίηση της» (Σιόλας κ.α., 2015: 87).

Η εργασία αποτελείται από τέσσερα κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο εξετάζεται η πολεοδομική οργάνωση της Ελλάδας από την απελευθέρωση μέχρι σήμερα και δίνεται έμφαση στην εφαρμογή του θεσμού της οργανωμένης δόμησης ως μέσο παραγωγής κοινωνικής κατοικίας αλλά και στις πρακτικές που αντικατέστησαν το μοντέλο αυτό οδηγώντας στη σημερινή μορφή των ελληνικών πόλεων.

Στο δεύτερο κεφάλαιο εξετάζεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την εφαρμογή της οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα και ιδιαίτερα την περίπτωση των ΖΕΠ, έτσι ώστε να γίνει κατανοητός ο τρόπος με τον οποίο εξελίχθηκε η πολεοδομική νομοθεσία, εξετάζοντας ταυτόχρονα και παραδείγματα άλλων χωρών από τα οποία επηρεάστηκε η Ελλάδα.

Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζονται συγκεκριμένα παραδείγματα της εφαρμογής των ΖΕΠ στη χώρα μας έτσι ώστε να γίνουν κατανοητά τα χαρακτηριστικά τους και ο τρόπος ανάπτυξής τους. Τέλος, στο τελευταίο κεφάλαιο πραγματοποιείται μία κριτική επισκόπηση των παραπάνω παραδειγμάτων και αναλύονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματά τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1.1. Ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης

Σύμφωνα με τον Αραβαντινό (1997: 319), η οργανωμένη δόμηση *“αποτελεί έναν τρόπο οικιστικής ανάπτυξης, όχι μόνο τεχνικό αλλά θεσμικό, κοινωνικό, οικονομικό και βέβαια πολεοδομικό”*. Ως πρακτική πολεοδομικής ανάπτυξης, ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης στοχεύει στην ανοικοδόμηση εκτεταμένων αστικών περιοχών θέτοντας υπό ενιαία μελέτη τις διαδικασίες σχεδιασμού, οικονομικής διαχείρισης και, τελικά, της υλοποίησης ενός πολεοδομικού, οικοδομικού προγράμματος. Συνεπώς, βασικό χαρακτηριστικό της οργανωμένης δόμησης είναι η συντονισμένη παραγωγή και διαμόρφωση του οικιστικού χώρου - σε αντίθεση με τη διαδικασία της αυτοστέγασης κατά την οποία η οικιστική εξέλιξη αποτελεί αποτέλεσμα των ατομικών δυνατοτήτων κάθε ιδιώτη - οικιστή (Μαρμαράς, 1995).

Ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης πηγάζει από τις αντιλήψεις και τις πρακτικές του μοντέρνου κινήματος όσον αφορά στην οργάνωση των πόλεων και αποτέλεσε τη βάση πολλών κρατικών πολιτικών για την αντιμετώπιση της εντατικής αστικοποίησης και στέγασης των εισερχόμενων πληθυσμών. Μέσα στο πλαίσιο των εκ-βιομηχανισμένων κοινωνιών των αρχών του 20ου αιώνα, η εφαρμογή της οργανωμένης δόμησης, προϋποθέτει την χρήση βιομηχανικών παραγωγικών μεθόδων και τεχνολογιών και την καπιταλιστική διαχείριση της κατασκευής. Έτσι χαρακτηρίζεται σε γενικές γραμμές από τυποποίηση και ανοικοδόμηση

μεγάλης οικονομικής επιφάνειας (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993; Ζαμάνη, 2013).

Στη χώρα μας, ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης, ως μέσο πολεοδομικού σχεδιασμού και παραγωγής κοινωνικής κατοικίας, δεν εφαρμόστηκε ποτέ μαζικά, όπως στις ανεπτυγμένες βιομηχανικά χώρες του ευρωπαϊκού βορρά, αλλά πραγματοποιήθηκε αποσπασματικά σε λίγες μόνο περιπτώσεις, αποτελώντας ουσιαστικά την εξαίρεση. Η πλειοψηφία της οικιστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα οφείλεται στην ιδιωτική πρωτοβουλία δόμησης, γεγονός εμφανές στις σύγχρονες πόλεις, οι οποίες χαρακτηρίζονται από απουσία βασικών υποδομών και μεγάλη έλλειψη κοινόχρηστου χώρου (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993; Ζαμάνη, 2013; Ζαμάνη et al., 2016; Φιλιππίδης, 2005).

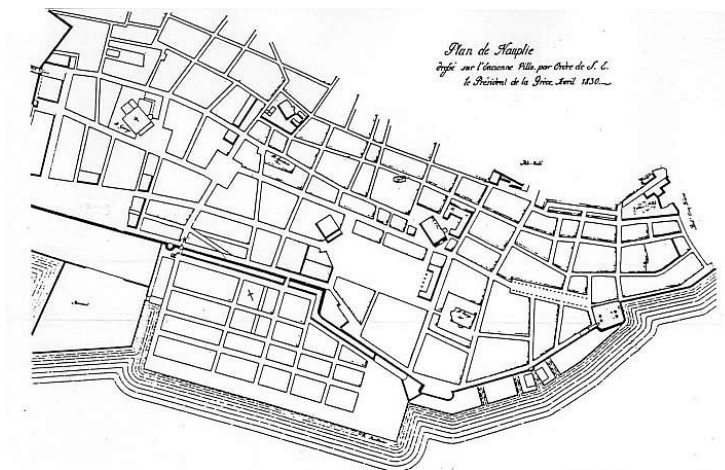
Σύμφωνα με τον Μαρμαρά (1995), στις περισσότερες περιπτώσεις πριν και τη λήξη του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, η μέθοδος της οργανωμένης δόμησης εφαρμόστηκε στον ελληνικό χώρο μετά από γεγονότα που επέφεραν καταστροφές μεγάλων τμημάτων των ελληνικών πόλεων (π.χ. συνέπειες του πολέμου ή φυσικές καταστροφές) αλλά και την επιτακτική ανάγκη στέγασης των πληθυσμών που είχαν πληγεί από καταστροφές. Η σύνδεσή της με την κοινωνική κατοικία πραγματοποιήθηκε - και πάλι αποσπασματικά - κυρίως κατά την μεταπολεμική περίοδο.

1.2. Η περίοδος 1828 – 1922 - Τα πρώτα σχέδια πόλεων

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των ελληνικών πόλεων ξεκινά μετά την απελευθέρωση της χώρας από την Οθωμανική κυριαρχία, επί πρωθυπουργίας του Ι. Καποδίστρια και της Οθωνικής βασιλείας, σε μία προσπάθεια να ανοικοδόμησης των πόλεων που είχαν υποστεί εκτεταμένες καταστροφές εξαιτίας του πολέμου αλλά και δημιουργία

υποδομών στέγασης των προσφυγικών πληθυσμών που εισρέουν από τις υπό κατοχή περιοχές της χώρας (Βαΐου, Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 2000; Καραδήμου-Γερολύμπου, 1985). Μέσα στο πλαίσιο της συνολικής ανασυγκρότησης της χώρας εκπονούνται αρκετά σχέδια πόλεων, εν απουσία όμως νομικού και θεσμικού ρυθμιστικού πλαισίου (Αραβαντινός, 1997).

Η πρώτη καταγεγραμμένη εφαρμογή του θεσμού της οργανωμένης δόμησης στη χώρα αφορά στην πόλη του Ναυπλίου (εικ. 1), η οποία είχε επιλεχθεί ως πρώτη πρωτεύουσα του νεοσύστατου ελληνικού κράτους (Μαρμαράς, 1995). Τα ίχνη του πολέμου ήταν εμφανή στην πόλη, η οποία είχε υποστεί μεγάλες καταστροφές, οδηγώντας στην ανάγκη ανοικοδόμησής της (Δρούλια, 2013). Έτσι, μετά το 1828 οικοδομείται στο Ναύπλιο μεγάλο συγκρότημα λαϊκών κατοικιών με σκοπό την στέγαση των αγωνιστών - κυρίως από την Κρήτη - και των Μικρασιατών προσφύγων, μετά από εντολή του Κυβερνήτη προς τον μηχανικό του γαλλικού στρατού Σταμάτη Βούλγαρη. Μέσω της οικοδόμησης του συγκροτήματος αυτού δημιουργήθηκε το προάστιο της Πρόνοιας (Μαρμαράς, 1995).



Εικόνα 1: Σχέδιο της πόλης του Ναυπλίου από Θ. Βαλλιάνο του 1829.

Επιπλέον, ιδιαίτερα σημαντική περίπτωση είναι η ανοικοδόμηση του ευρύτερου κέντρου της πόλης της Θεσσαλονίκης (εικ. 2) που ακολούθησε την καταστροφική πυρκαγιά του 1917, πέντε χρόνια μετά την απελευθέρωση της πόλης, η οποία κατέστρεψε ολόκληρο το κεντρικό τμήμα της πόλης και άφησε άστεγους 73.500 κατοίκους. Έτσι, η κυβέρνηση του Ε. Βενιζέλου πραγματοποίησε την πρώτη οργανωμένη και θεσμοποιημένη διευθέτηση του αστικού χώρου της Θεσσαλονίκης (Καραδήμου-Γερολύμπου, 1985, Μαρμαράς, 1995).

Παρά τις μεμονωμένες όμως περιπτώσεις αυτές θα μπορούσαμε να πούμε πως, τουλάχιστον μέχρι τη λήξη του Α' Παγκοσμίου Πολέμου, η κρατική συμμετοχή στον τομέα της κατοικίας υπήρξε σχεδόν ανύπαρκτη (Αμπαδογιάννη και Ζαβερδινού, 1975; Γκουβούση, 2011).



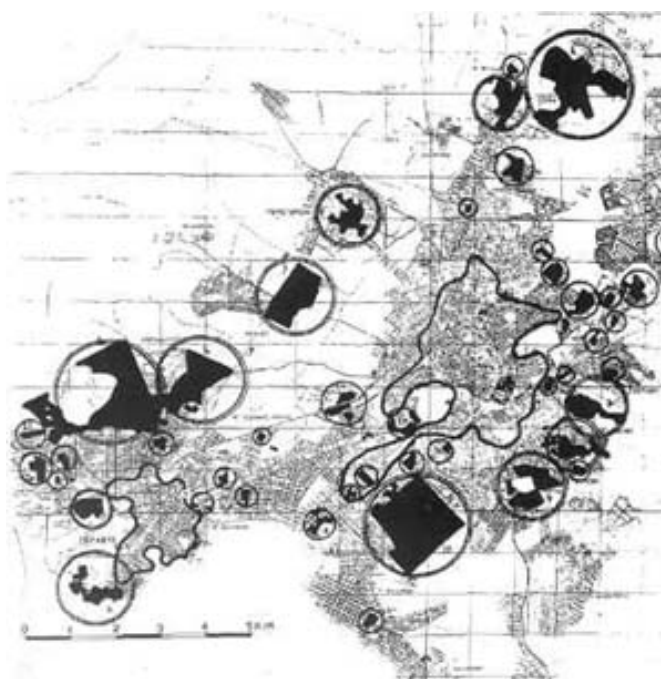
Εικόνα 2: Οικοδομικό σχέδιο ανασύστασης του κέντρου της Θεσσαλονίκης μετά την καταστροφική πυρκαγιά του 1917.

1.3. Η περίοδος 1923 – 1949 – Η στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων

Κατά την περίοδο του μεσοπολέμου σημειώθηκαν καθοριστικές μεταβολές στη διαδικασία ανάπτυξης του ελληνικού αστικού χώρου αλλά και την εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στη χώρα. Η Μικρασιατική καταστροφή (1922) και η συνεπακόλουθη εφαρμογή της Συνθήκης της

Λωζάνης είχε ως συνέπεια τη μαζική εισροή μεταναστευτικών πληθυσμών στις ελληνικές πόλεις (1,2 εκατ. πρόσφυγες). Παράλληλα, μεγάλο ποσοστό του αγροτικού πληθυσμού της χώρας μεταβαίνει στα μεγάλα αστικά κέντρα (Ζαμάνη, 2013; Φιλιππίδης, 2005).

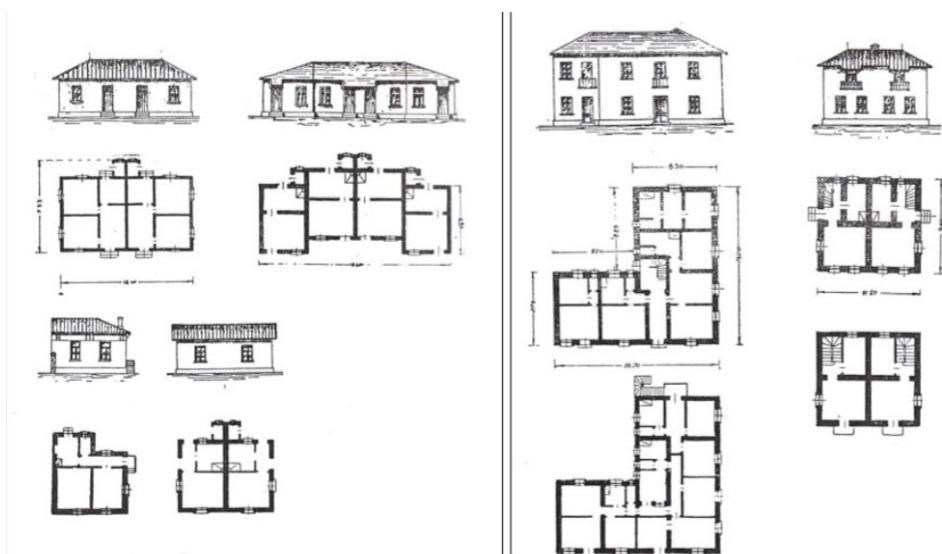
Καθώς ο πληθυσμός των μεγάλων αστικών κέντρων αυξάνεται κατακόρυφα, δημιουργείται η επιτακτική ανάγκη στέγασης των νέων πληθυσμών. Κάτω από τις νέες αυτές συνθήκες εντατικής αστικοποίησης η ιδιωτική παραγωγή κατοικίας δεν επαρκεί και έτσι το κράτος θέτει για πρώτη φορά σε εφαρμογή τη μαζική οικοδόμηση κατοικιών μέσω προγραμμάτων οργανωμένης δόμησης (Ζαμάνη, 2013; Μαρμαράς, 1995; Φιλιππίδης, 2005; Γκουβούση, 2011). Η κοινωνική κατοικία κατά την περίοδο αυτή ταυτίζεται σχεδόν αποκλειστικά με τη στέγαση των προσφύγων και δεν επεκτείνεται στους εσωτερικούς μετανάστες οι οποίοι καταφεύγουν στην αυθόρμητη και συχνά αυθαίρετη αυτοστέγαση (Παλούκης, 2011).



Εικόνα 3: Οι προσφυγικοί οικισμοί στην Αττική μετά το 1922.

Η οικοδόμηση των προσφυγικών οικισμών ξεκινά το Νοέμβριο του 1922 με την ίδρυση του Ταμείου Περίθαλψης Προσφύγων (Τ.Π.Π.), ενώ με την αντικατάστασή του από την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (Ε.Α.Π.) το 1924, η αποκατάσταση λαμβάνει πιο μόνιμο, οριστικό χαρακτήρα (Γκουβούση, 2011; Παλούκης, 2011). Από τους προσφυγικούς οικισμούς που οικοδομήθηκαν κατά τη χρονική περίοδο 1922-1930 οι σημαντικότεροι είναι του Βύρωνα, της Καισαριανής, της Νέας Ιωνίας, της Κοκκινιάς, του Υμηττού και του Ταύρου (Παλούκης, 2011; Ζαμάνη, 2013).

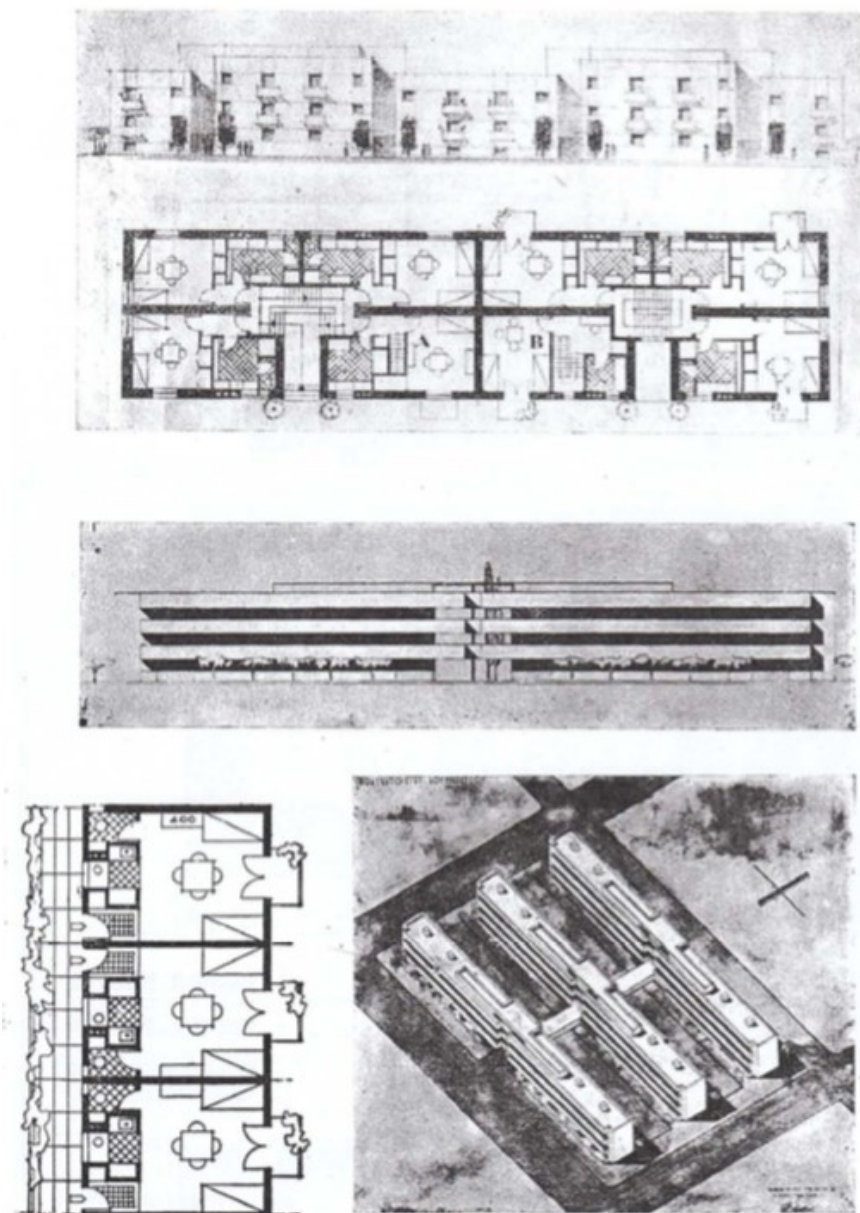
Αρχικά ο σχεδιασμός και η οργάνωση των πρώτων αυτών συγκροτημάτων κατοικιών του μεσοπολέμου δεν ακολουθεί ένα συγκεκριμένο μοντέλο και εξελίσσεται χρόνο με το χρόνο. Οι πρώτοι οικισμοί του Τ.Π.Π. αποτελούνται από ξύλινα παραπήγματα που σταδιακά αντικαθίστανται από μονώροφα και διώροφα δίδυμα σπίτια για 2 ή 4 οικογένειες (π.χ. Βύρωνα, Νέα Ιωνία) (εικ. 3), μικρού όγκου μονώροφες και διώροφες «πολυκατοικίες» (στίχοι οικιών) που στέγαζαν 6-12 οικογένειες ανά επίπεδο (π.χ. Καισαριανή) αλλά και μονώροφες και σπανιότερα διώροφες μονοκατοικίες (π.χ. Νέα Φιλαδέλφεια) (εικ. 4). Συνολικά αναπτύχθηκαν πάνω από 100 διαφορετικοί τύποι κατοικιών, η κατασκευή των οποίων πραγματοποιούνταν από σπτόπλινθους και αργότερα μπετόν (Αμπαδογιάννη και Ζαβερδινού, 1975; Γκουβούση, 2011; Παλούκης, 2011). Ο σχεδιασμός τους πραγματοποιούνταν κυρίως στο εξωτερικό και έφτανε στην Ελλάδα σε συνδυασμό με οικονομική ενίσχυση από διεθνείς οργανισμούς (Φιλιππίδης, 2005).



Εικόνα 4: Μονώροφες (αριστερά) και διώροφες (δεξιά) δίδυμες κατοικίες της Ε.Α.Π.

Προς το τέλος του μεσοπολέμου μέσα στο πλαίσιο της γενικότερης επικράτησης του μοντέρνου κινήματος τα μοντέλα κατοικιών που αναφέρθηκαν παραπάνω αντικαταστάθηκαν από πολυκατοικίες τριών ή τεσσάρων ορόφων, ενώ οικοδομούνται πλέον σχέδια Ελλήνων αρχιτεκτόνων εκπροσώπων του μοντερνισμού, όπως ο Κίμων Λάσκαρης, ο Δημήτρης Κυριακός και ο Βασίλης Τσαγκρής (Φιλιππίδης, 2005; Γκουβούση, 2011; Γεωργακοπούλου, 2003).

Έτσι, μεταξύ 1930 και 1936 οικοδομούνται τα συγκροτήματα προσφυγικών κατοικιών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (Κυριακός και Λάσκαρης) (εικ. 6), Λεωφόρου Συγγρού, Νίκαιας, Δραπετσώνας, Ελληνικού, Ερυθρού Σταυρού, Στέγης Πατρίδος (Λάσκαρης). Μέχρι το έτος 1940 οικοδομούνται οι οικισμοί Δουργουτίου (Κυριακός και Λάσκαρης), Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αγίων Αναργύρων στον Πειραιά (Γκουβούση, 2011; Ζαμάνη, 2013; Γεωργακοπούλου, 2003).

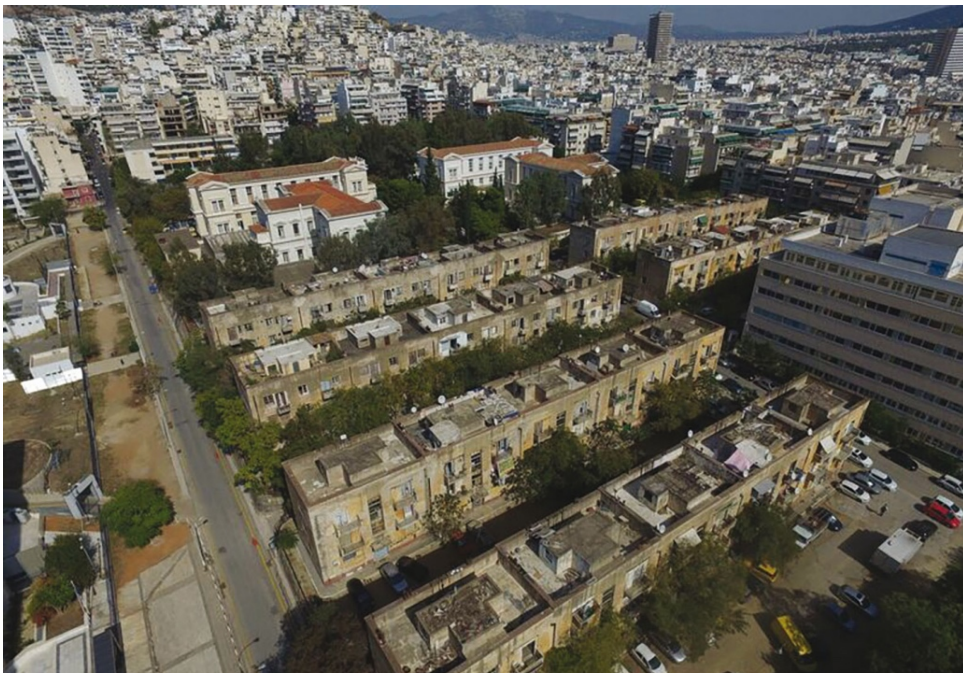


Εικόνα 5: Μελέτη του Κ. Λάσκαρη για προσφυγικές κατοικίες μοντέρνας αρχιτεκτονικής.

Τα συγκροτήματα αυτά (κυρίως όσα κατασκευάστηκαν μετά το 1932), σαφώς επηρεασμένα από τις αρχές της μοντέρνας αρχιτεκτονικής, διακρίνονται για την επικράτηση της καθαρής γεωμετρικής φόρμας και την πλήρη απουσία διακόσμου, ενώ η απόσταση μεταξύ τους ενισχύει τον φυσικό φωτισμό και τον αερισμό τους. Η διάταξη των πολυκατοικιών

γίνεται παράλληλα (π.χ. Λεωφ. Αλεξάνδρας, Στέγη Πατρίδας) ή σε σχήμα Π ή Γ (π.χ. Αγ. Ανάργυροι, Πειραιάς) και κάθε τριώροφη πολυκατοικία στεγάζει διαμερίσματα ενός ή δύο δωματίων καθώς και κοινόχρηστους χώρους, όπως πλυντήρια, σε ημιυπόγειο ή την στέγη (Γκουβούση, 2011; Γεωργακοπούλου, 2003) (εικ. 5). Ιδιαίτερα από το 1937 κι έπειτα παρατηρούνται σημαντικές μεταβολές στον τρόπο σχεδιασμού και οικοδόμησης των οικισμών καθώς λαμβάνονται πλέον υπόψιν κριτήρια όπως η άνεση αλλά και η γενικότερη αισθητική τους (Παλούκης, 2011).

Παράλληλα δημιουργούνται στα προάστια της πόλης



Εικόνα 6: Οι προσφυγικές πολυκατοικίες της Λεωφ. Αλεξάνδρας σήμερα.

προσφυγικοί οικισμοί και μέσω της ιδιωτικής στέγασης (αυτοστέγασης) των οικονομικά πιο εύρωστων προσφυγικών πληθυσμών, που όμως παρουσιάζουν χαρακτηριστικά οργανωμένης δόμησης. (Νέας Σμύρνης, Νέας Καλλικράτειας, Νέας Ερυθραίας) (Φιλιππίδης, 2005; Ζαμάνη, 2013).

Παράλληλα με την αστική αποκατάσταση των προσφυγικών πληθυσμών που περιεγράφηκε παραπάνω, έλαβε χώρα και η αγροτική στεγαστική αποκατάσταση μεγάλου μέρους των εισρεόντων

προσφύγων. Έτσι, νέοι αγροτικοί οικισμοί οικοδομήθηκαν και αποδόθηκαν στους πρόσφυγες, υπό την αιγίδα της Ε.Α.Π., κυρίως στη βόρεια Ελλάδα (Μακεδονία και Θράκη). Πάνω από τους μισούς αυτούς οικισμούς προσαρτήθηκαν σε υφιστάμενα χωριά, ενώ οι υπόλοιποι δημιούργησαν νέους ανεξάρτητους οικισμούς. (Γκουβούση, 2011; Αμπαδογιάννη και Ζαβερδινού, 1975).

Οι κατοικίες που οικοδομήθηκαν για την αγροτική αποκατάσταση των προσφύγων δε διαφέρουν σημαντικά από τις πρώτες κτιστές κατοικίες της αστικής αποκατάστασης. Είναι απλά σπίτια μικρού όγκου από λιθοδομή και πλινθοδομή με ξύλινη στέγη και κεραμοσκεπή, τα οποία σε γενικές γραμμές διατηρούν τα χαρακτηριστικά της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (Αμπαδογιάννη και Ζαβερδινού, 1975) (εικ. 7).



Εικόνα 7: Προσφυγικός αγροτικός οικισμός στη Δυτική Θράκη.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί και η αποκατάσταση των σεισμοπαθών μέσα από την εφαρμογή προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, με

σημαντικότερο ίσως το παράδειγμα της πόλης της Κορίνθου, η οποία καταστράφηκε από σεισμό το 1928. Η ανοικοδόμηση της Κορίνθου μέσω της οργανωμένης δόμησης αποτέλεσε την πρώτη εφαρμογή του θεσμού στο πλαίσιο της αντισεισμικής ανοικοδόμησης και μετέβαλε ουσιαστικά την πολεοδομική διαμόρφωση της πόλης. Μέχρι τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο ακολούθησαν κι άλλες πόλεις, όπως ο Ωρωπός, ο οποίος ανοικοδομήθηκε ακολουθώντας το πρότυπο της Κορίνθου (Γκουβούση, 2011; Μαρμαράς, 1995).

1.4. Η περίοδος 1950 – 1970

Κατά τη μεταπολεμική περίοδο, η οποία ξεκινά στην Ελλάδα μετά και τη λήξη του εμφυλίου πολέμου, η πρακτική της οργανωμένης δόμησης συνδέεται πλέον στενά με την έννοια της κοινωνικής κατοικίας και ξεπερνά την απαραίτητη ως τότε ταύτισή του με καταστροφικά γεγονότα (Μαρμαράς, 1995). Με το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου (1940-1945) και της επακόλουθη εμφύλια σύρραξη ως το 1949, το στεγαστικό ζήτημα που είχε ήδη δημιουργηθεί από τη μεσοπολεμική περίοδο γίνεται σημαντικά εντονότερο. Η μετακίνηση μεγάλου μέρους του αγροτικού πληθυσμού στα αστικά κέντρα της χώρας (αγροτική έξοδος) οδήγησε σε ταχεία αστικοποίηση και κατακόρυφη αύξηση του εργατικού πληθυσμού των πόλεων (Γκουβούση, 2011; Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993).

Το διάστημα 1949-1953 το κράτος επιδόθηκε αρχικά στην προσπάθεια ανοικοδόμησης των περιοχών της χώρας που είχαν υποστεί καταστροφές από τον πόλεμο και την εμφύλια σύγκρουση. Βασική πολιτική που ακολουθήθηκε από το κράτος για την αγροτική αποκατάσταση ήταν η πολιτική της αυτοστεγάσης. Η πολιτική αυτή περιλάμβανε την εκχώρηση χρηματικής βοήθειας, οικοδομικών υλικών και τεχνικής στήριξης σε κάθε οικογένεια με στόχο την ιδιωτική οικοδόμηση των κατοικιών τους. Αντίθετα με την αγροτική ανοικοδόμηση της κατοικίας

τα προγράμματα αστικής ανοικοδόμησης υπήρξαν πολύ περιορισμένα (Αμπαδογιάννη και Ζαβερδινού, 1975, Γκουβούση, 2011).

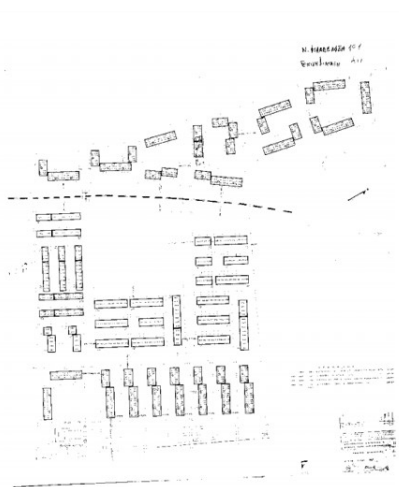
Καθοριστική για την εξέλιξη της παραγωγής κατοικίας μέσω της οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα υπήρξε η ίδρυση του Αυτόνομου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Α.Ο.Ε.Κ. ή Ο.Ε.Κ.) το 1954, ακολουθώντας εν μέρη αντίστοιχες πολιτικές των βιομηχανικά ανεπτυγμένων κρατών. Στόχος του οργανισμού ήταν η στεγαστική αποκατάσταση των εργατοϋπαλλήλων η οποία περιλάμβανε είτε την οικοδόμηση οικιστικών συγκροτημάτων στα αστικά κέντρα είτε τη χορήγηση στεγαστικού δανείου. Κατά το εξεταζόμενο χρονικό διάστημα οικοδομήθηκαν μέσω του Ο.Ε.Κ. περίπου 18.500 κατοικίες μέσω της οργανωμένης δόμησης τόσο στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, όσο και σε πλήθος άλλων ελληνικών πόλεων όπως για παράδειγμα το Ηράκλειο, η Πάτρα, τα Ιωάννινα, και η Αλεξανδρούπολη (Μαρμαράς, 1995; Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993, Ζαμάνη, 2013).

Τα οικιστικά συγκροτήματα που κατασκευάστηκαν από τον Ο.Ε.Κ. κατά τα πρώτα χρόνια της λειτουργίας του χαρακτηρίζονταν από αυξημένη αναλογία ατόμων ανά κατοικία αλλά και περιορισμένο εξοπλισμό και κοινόχρηστους χώρους. Με σκοπό τη στέγαση του μεγαλύτερου δυνατού αριθμού ατόμων, ο συχνότερος τύπος κατοικίας ήταν τα διαμερίσματα των τριών δωματίων ενώ οι χώροι υποδοχής ήταν μικρού μεγέθους. Αργότερα, κατά τη δεκαετία του '60 σχεδιάζονται και διαμερίσματα ενάμισι δωματίου (Ζαμάνη, 2013).

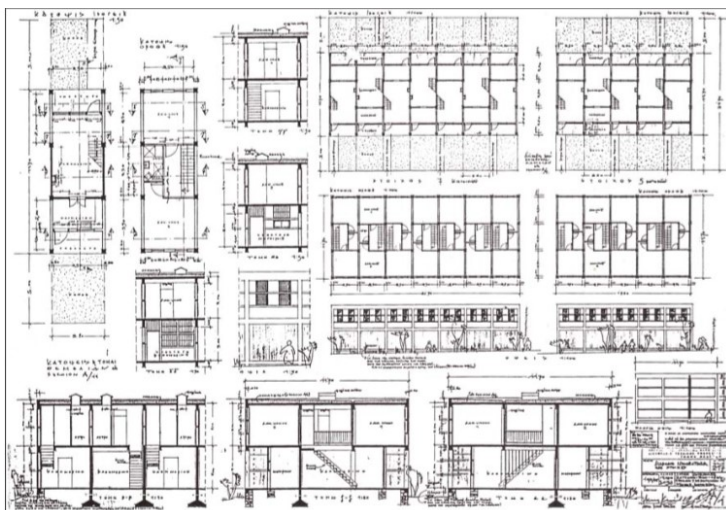
Παρά τα μειονεκτήματά τους, ορισμένα συγκροτήματα υπήρξαν πρωτοποριακά ως προς την οργάνωση και την μορφολογία τους και με τη συμβολή σημαντικών αρχιτεκτόνων, ιδίως κατά τη δεκαετία του '60, παρατηρείται μία άνθιση της παραγωγής κοινωνικής κατοικίας μέσω της οργανωμένης δόμησης. Σημαντικό ήταν το έργο του Άρη Κωνσταντινίδη, ο οποίος διετέλεσε και διευθυντής της Τεχνικής Υπηρεσίας του Ο.Ε.Κ. (1955

-1957)(συγκροτήματα στις περιοχές Νέα Φιλαδέλφεια, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Ηράκλειο Κρήτης, Πάτρα) (Φιλιππίδης, 2005, Ζαμάνη, 2013). Παράδειγμα του έργου του Κωνσταντίνιδη αποτελεί ο πρώτος οικισμός Νέας Φιλαδέλφειας (1955-1957). Ασπαζόμενος τις αρχές του μοντερνισμού αλλά και την ελληνική παράδοση διέταξε τα κτήρια σε κánaβο ανέδειξε τον φέροντα οργανισμό και σχεδίασε διπλούς εξώστες με στέγαστρα και χρωματισμούς (εικόνες, 8, 9, 10).

Μετά το 1967 τα συγκροτήματα κατοικιών του Ο.Ε.Κ. γίνονται πιο μεγάλα και αποτελούνται από περισσότερους ορόφους, ενώ η εγγύτητα μεταξύ των κτηρίων δημιουργεί πυκνό πολεοδομικό δίκτυο (Γκουβούση,



Εικόνα 9: Διάταξη του συγκροτήματος κατοικιών της Ν. Φιλαδέλφειας.



Εικόνα 10: Σχέδια διώροφης κατοικίας στον οικισμό της Ν. Φιλαδέλφειας.



Εικόνα 8: Συγκρότημα Εργατικών Κατοικιών Νέας Φιλαδέλφειας (1955-57).

2013).

Αξίζει να σημειωθεί πως, εκτός από τα στεγαστικά προγράμματα κρατικών οργανισμών, ορισμένοι οικισμοί οικοδομήθηκαν μέσω της οργανωμένης δόμησης κατά την εξεταζόμενη περίοδο και από βιομηχανίες με σκοπό τη στέγαση των εργαζόμενων τους σε εγγύτητα με τις μονάδες παραγωγής. Ένα από τα σημαντικότερα παραδείγματα αντίστοιχου οργανωμένου εργατικού οικισμού στην Ελλάδα αποτελεί ο οικισμός Άσπρα Σπίτια (Νομός Βοιωτίας) της εταιρίας Αλουμίνιον Ελλάδος, σχεδιασμένος από τον Κ. Δοξιάδη. Η οικοδόμηση του οικισμού ξεκίνησε το 1961 και πραγματοποιήθηκε σε τρεις φάσεις και ολοκληρώθηκε τη δεκαετία του '80 (Γκουβούση, 2011).

Παρά όμως τα παραπάνω παραδείγματα οργανωμένης δόμησης, στην ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων κατά την πρώτη αυτή μεταπολεμική περίοδο κυριαρχεί η κατά κύριο λόγο εκτός σχεδίου ιδιωτική οικοδόμηση (Φιλιππίδης, 2005; Γκουβούση, 2011, Ζαμάνη, 2013). Το μεγαλύτερο ποσοστό των στεγαστικών αναγκών των μεταπολεμικών μεταναστών καλύφθηκε μέσω της αυθαίρετης δόμησης, η οποία και λειτούργησε ως υποκατάστατο της κοινωνικής κατοικίας (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993).

Έτσι, αρχικά – κατά τις δεκαετίες του '50 και '60 - η ενσωμάτωση των μεταναστών στον αστικό ιστό πραγματοποιείται μέσω της αυτοστέγασης με αυθαίρετες κατασκευές στη δυτική περιφέρεια της πόλης, η οποία βασίστηκε ευρέως στα οικογενειακά δίκτυα και την αλληλοϋποστήριξη των λαϊκών στρωμάτων (Λεοντίδου 1985). Η ανάπτυξη του συστήματος της εργολαβικής αντιπαροχής κατά τη δεκαετία του '60, σύμφωνα με το οποίο οι ιδιοκτήτες οικοπέδων λάμβαναν έναν αριθμό διαμερισμάτων σε πολυκατοικίες υπήρξε καθοριστική για την περαιτέρω ανάπτυξη της ιδιωτικής και αυθαίρετης πολεοδόμησης των περισσότερων ελληνικών πόλεων (Φιλιππίδης, 2005; Λεοντίδου 1985).

1.5. Η περίοδος 1970 – 2004

Κατά την περίοδο αυτή ο Ο.Ε.Κ. συνεχίζει να αποτελεί τον κυριότερο φορέα παραγωγής κοινωνικής κατοικίας στη χώρα. Μεταξύ 1975-1981 οικοδομούνται από τον Ο.Ε.Κ. συνολικά 73 οικισμοί σε όλη την Ελλάδα, επτά οικισμοί στο Νομό Αττικής στις περιοχές Λυκόβρυση, Μαρούσι, Μεταμόρφωση, Ν. Λιόσια, Παλλήνη, Μάνδρα και Μέγαρα. Κατά την περίοδο αυτή παρατηρούνται μεταβολές τόσο ως προς την τυπολογία όσο και ως προς την ποιότητα της παρεχόμενης κατοικίας, η οποία αναβαθμίζεται με βάση τα πρότυπα της μέσης αστικής κατοικίας (Γκουβούση, 2011; Ζαμάνη, 2013).

Το επόμενο διάστημα (1982-1993) οι οικισμοί του Ο.Ε.Κ. διπλασιάζονται (156 οικισμοί). Ιδιαίτερα, από τα μέσα της δεκαετίας του '80 οι οικισμοί του Ο.Ε.Κ. αναβαθμίζονται περαιτέρω, σχεδιάζονται ως αυτόνομες πολεοδομικές μονάδες και περιλαμβάνουν κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις, όπως χώροι πρασίνου, στάθμευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, παιδικές χαρές, ακόμη και σχολεία, πολιτιστικούς χώρους και εμπορικά κέντρα (Ζαμάνη, 2013). Δύο από τα πιο αξιόλογα παραδείγματα είναι η περίπτωση του Ηλιακού Χωριού για τους δικαιούχους εργατικής κατοικίας στην Πεύκη (1978-1989), σχεδιασμένο από τον Α. Τομπάζη και ο οικισμός στο Μενίδι (Γκουβούση, 2011; Ζαμάνη, 2013).

Οι τύποι που αξιοποιήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ. κατά τη συνολική αυτή περίοδο είναι διώροφοι με μία έως πέντε κατοικίες, τριώροφοι με τρεις κατοικίες και τριών ή τεσσάρων ορόφων με δυο ως τέσσερα διαμερίσματα. Συνολικά παρατηρείται η κατάργηση τόσο των ισόγειων μονοκατοικιών, όσο και των λεγόμενων πύργων (8-12 όροφοι) που χρησιμοποιήθηκαν ευρέως από το 1954 έως και το 1974 (Ζαμάνη, 2013).

Ο μεγαλύτερος οικισμός που οικοδομήθηκε από τον Ο.Ε.Κ. μέσω της οργανωμένης δόμησης είναι το Ολυμπιακό Χωριό, που κατασκευάστηκε στο πλαίσιο της προετοιμασίας υποδοχής των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 (Ζαμάνη, 2013). Το Ολυμπιακό χωριό χαρακτηρίζεται λόγω της έκτασής τους το βασικότερο οικιστικό έργο της χώρας μας και εξετάζεται εκτενέστερα σε επόμενο κεφάλαιο.

Καθοριστική για την εξέλιξη του θεσμού της οργανωμένης δόμησης στη χώρα μας υπήρξε η εισαγωγή των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας στη νομοθεσία το 1971 και η επακόλουθη ίδρυση από την Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Εθνοκτηματικής Ενεργού Πολεοδομίας (ΕΚΤΕΝΟΠΟΛ) το 1973. Βασικότερο έργο της ΕΚΤΕΝΟΠΟΛ είναι η οργανωμένη πολεοδόμηση δύο οικιστικών συγκροτημάτων πρώτης κατοικίας στην Ξάνθη και την Κομοτηνή (εικ. 11) το διάστημα 1978-1983. Οι



Εικόνα 11: Οικιστικό συγκρότημα της Ζ.Ε.Π. Κομοτηνής.

οικισμοί αυτοί υπήρξαν οι πρώτοι που εντάχθηκαν στο πλαίσιο των Ζ.Ε.Π. Αν και τα αρχικά σχέδια αφορούσαν τη δημιουργία πολύ μεγαλύτερου αριθμού κατοικιών, οικοδομήθηκαν τελικά 324 κατοικίες στην Ξάνθη και

722 κατοικίες στην Κομοτηνή, σε συνδυασμό με έργα διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου (εικ. 12). Η ΕΚΤΕΝΟΠΟΛ σταμάτησε να δραστηριοποιείται κατασκευαστικά το 1983 και διατήρησε μόνο συμβουλευτικό ρόλο (Μπαλαμπανίδης, 2010; Ζαμάνη, 2013; Γκουβούση, 2011).



Εικόνα 12: Η επέκταση της Καβάλας στην Καλαμίτσα.

Επιπλέον, το 1976 ιδρύεται η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγας (ΔΕ.ΠΟ.Σ.). Η ΔΕ.ΠΟ.Σ. υλοποίησε την κατασκευή μεγάλου αριθμού οικισμών μέσω της οργανωμένης δόμησης, κατά το εξεταζόμενο χρονικό διάστημα. Μερικά από τα σημαντικότερα έργα του οργανισμού είναι η επέκταση της πόλης της Καβάλας στην Καλαμίτσα (εικ. 13), ο παραθεριστικός οικισμός «Αρκαδικό χωριό» και ο οικισμός δημόσιων υπαλλήλων στο Κομπίτσι Κέρκυρας. Παράλληλα, πραγματοποίησε ανοικοδόμηση και ανάπτυξη των προσφυγικών οικισμών σε δήμους της Αττικής, όπως αυτοί της Καισαριανής και του Ταύρου (Μαρμαράς, 1995; Ζαμάνη, 2013; Μπαλαμπανίδης, 2010).



Εικόνα 13: Γενικό σχέδιο διάταξης της Ζ.Ε.Π. Κομοτηνής.

Τα τελευταία χρόνια της εξεταζόμενης αυτής περιόδου ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης έπαψε σταδιακά να σχετίζεται άμεσα με το ζήτημα της κοινωνικής κατοικίας και να απασχολεί σχεδόν αποκλειστικά κρατικούς φορείς. Από τα τέλη της δεκαετίας του '80, η οργανωμένη δόμηση εφαρμόστηκε στην οικοδόμηση μεγάλων πολυτελών συγκροτημάτων κατοικίας ή τουριστικής χρήσης μέσω της ιδιωτικής πρωτοβουλίας που απευθύνονταν σε υψηλά εισοδήματα. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις «Δαίδαλος»

στην Κω (1988-1991), σχεδιασμένες από τον Ν. Βαλσαμάκη, καθώς και το οικιστικό συγκρότημα στις Σπέτσες (1996), σχεδιασμένο από τον Δ. Πορφύριο (Φιλιππίδης, 2005; Γκουβούση, 2011).

Από το 1997 η ιδιωτική οργανωμένη πολεοδόμηση ενδυναμώνεται σημαντικά μέσω του νόμου 2508/97, ο οποίος εισάγει το θεσμό των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομίας (Π.Ε.Ρ.ΠΟ). Αφορούν περιοχές άνω των 100 στρεμμάτων οι οποίες δύνανται να αξιοποιηθούν για οργανωμένες ιδιωτικές πολεοδομήσεις, γεγονός που επιτρέπει την είσοδο μεγαλύτερου κεφαλαίου στην πολεοδόμηση (Ζαμάνη κ.α., 2016).

1.6. Η περίοδος 2004 – σήμερα

Την περίοδο που ακολούθησε τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων, το μοντέλο της ιδιωτικής οργανωμένης πολεοδόμησης φαίνεται να κερδίζει σταδιακά έδαφος, έναντι της οργανωμένης δόμησης μέσω κρατικών φορέων, η οποία και συρρικνώνεται σταδιακά.

Χρονολογία σταθμός είναι το 2004 (εξαιτίας των Ολυμπιακών Αγώνων), γύρω από την οποία παρατηρείται έντονο ενδιαφέρον του ιδιωτικού κτηματομεσιτικού τομέα (real estate) για μαζική οικοδόμηση συγκροτημάτων κατοικίας που απευθύνονται στα υψηλά στρώματα, με βάση τα πρότυπα και τις πρακτικές που ήδη έχουν αναπτυχθεί στο εξωτερικό. Οι οικιστικές μονάδες αυτές παρουσιάζουν έντονα χαρακτηριστικά οργανωμένης δόμησης καθώς αφορούν στην αξιοποίηση μεγάλων εκτάσεων μέσω των δικτύων υποδομής και κοινωφελείς χώρους (Θεοδωράτος, 2004).

Ένα από τα πολυάριθμα παραδείγματα της νέας αυτής εξέλιξης της οργανωμένης πολεοδόμησης αποτελεί το οικιστικό συγκρότημα «Designers Village» στο Διόνυσσο Αττικής (εικ. 14), σχεδιασμένο από 9 Έλληνες αρχιτέκτονες. Ο οικισμός περιλαμβάνει συνολικά περίπου 250 κατοικίες καθώς και σύνολο πολυτελών κοινόχρηστων χώρων, όπως αθλητικές εγκαταστάσεις, κήποι και χώροι αναψυχής, ενώ η κατασκευή του βασίστηκε στις τεχνολογίες έξυπνης, οικολογικής κατοικίας (Καθημερινή, 2006).



Εικόνα 14: Designer's village.

Η ιδιωτική πολεοδόμηση, η οποία όπως είδαμε επαναπροσδιορίστηκε μέσω της νομοθεσίας περί Π.Ε.Ρ.ΠΟ το προηγούμενο διάστημα, ενδυναμώνεται τώρα περαιτέρω το 2014 με την εισαγωγή του θεσμού περί Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) (Ζαμάνη κ.α., 2016).

Αντίθετα, η κρατική δραστηριότητα είναι ιδιαίτερα περιορισμένη, με μόνη ίσως περίπτωση συμμετοχής κρατικού φορέα είναι αυτή της ΖΕΠ Κοζάνης, η οποία θα εξεταστεί εκτενέστερα σε επόμενο κεφάλαιο. Το ξέσπασμα της χρηματοπιστωτικής κρίσης στη χώρα από το 2010 κι έπειτα,

είχε καθοριστικές συνέπειες για την πολεοδομία στη χώρα. Το 2012 ο Ο.Ε.Κ. καταργείται μέσα στο πλαίσιο των μέτρων για διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που προκύπτουν από τις δανειακές συμφωνίες της Ελλάδας, ενώ ακολουθεί λίγα χρόνια αργότερα και η κατάργηση της ΔΕΠΟΣ (Ζαμάνη, 2013).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

2.1 Οι επιρροές

Όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο η Ενεργός Πολεοδομία εισήχθη για πρώτη φορά στην Ελλάδα κατά τη δεκαετία του '70 αλλά εφαρμόστηκε μόνο αποσπασματικά σε ελάχιστο αριθμό περιπτώσεων. Η ανάπτυξη του θεσμού της Ενεργού Πολεοδομίας στη χώρα μας, με τη μορφή που ισχύει σήμερα, στηρίχθηκε στα ευρωπαϊκά πρότυπα και συγκεκριμένα τα πρότυπα του γαλλικού «Urbanisme Opérationnel» και του γερμανικού «Städtebauförderung» (Μπαλαμπανίδης, 2010; Σιόλας κ.α., 2015).

2.1.1. Ενεργός Πολεοδομία στην Γαλλία (Urbanisme Opérationnel)

Οι πρώτες ζώνες ενεργού πολεοδομίας, στις οποίες στηρίχθηκε και το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, δημιουργήθηκαν στη Γαλλία το 1958 και διαχωρίζονται σε Ζώνες Χωροταξικής Προτεραιότητας (Zones a' Urbaniser par Priorite – Z.U.P.) και Ζώνες Συντονισμένης Διευθέτησης (Zones d'Amenagement Concentre - Z.A.C.).

Οι **Ζώνες Χωροταξικής Προτεραιότητας** (Z.U.P.) δημιουργήθηκαν στο πλαίσιο της πολεοδομικής ανάπλασης των γαλλικών πόλεων μετά τις εκτενείς καταστροφές του Β' Παγκοσμίου Πολέμου. Αφορούν μεγάλες

διαθέσιμες εκτάσεις στις οποίες εφαρμόζονται εκτεταμένα σχέδια αστικής ανάπτυξης με κέντρο την περιοχή κατοικίας. Έτσι διαμορφώθηκαν ζώνες συγκροτημάτων, το μέγεθος των οποίων κυμαινόταν μεταξύ 500 και 5.000 κατοικιών (Αλεξίου και Φωτοπούλου, 2008). Κύριος στόχος τους ήταν η βελτίωση των συνθηκών του δομημένου χώρου και την άνοδο του βιοτικού επιπέδου συγκριτικά με τα μεγάλα αστικά κέντρα (*les grandes ensembles*) (Αδρίμη, 1998).

Από τη δεκαετία του 1970 κι έπειτα οι Ζ.Υ.Ρ. αντικαθίστανται σταδιακά από τις **Ζώνες Συντονισμένης Διευθέτησης** (*Zones d'Amenagement Concentre - Ζ.Α.Κ.*), οι οποίες αποτελούν μία προσπάθεια βελτίωσης των Ζ.Υ.Ρ. Οι Ζ.Α.Κ. εντάσσονται στη νομοθεσία του 1967, με την οποία ενεργοποιείται η πολεοδομική αρχή της «ρυθμιστικής πολεοδομίας» (*Urbanisme planificateur*) (Αλεξίου και Φωτοπούλου, 2008; Αδρίμη, 1998).

Το νομοθετικό πλαίσιο των Ζ.Α.Κ. προβλέπει την ισότιμη συμμετοχή δημόσιων και ιδιωτικών φορέων (φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης και εταιρίες μικτής οικονομίας), την αξιοποίηση των υφισταμένων κελυφών, το σεβασμό και τη διατήρηση της παραδοσιακής και ιστορικής κληρονομιάς, την πλήρωση των κενών του αστικού χώρου και την ευελιξία στο σχεδιασμό. Οι Ζώνες Συντονισμένης Διευθέτησης έχουν το πλεονέκτημα της μη αυστηρής οριοθέτησης της περιοχής παρέμβασης, κάτι το οποίο ευνοεί τις μετέπειτα συμπληρωματικές παρεμβάσεις, ενώ ταυτόχρονα δίνεται έμφαση στις μη αξιοποιημένες δυνατότητες της εκάστοτε περιοχής. Οι χρήσεις γης που εφαρμόζονται στις Ζ.Α.Κ. υπόκεινται στις ρυθμίσεις των σχεδίων χρήσεων γης (*plans d'occupation des sols - POS*), τα οποία ορίζουν και τους γενικούς μορφολογικούς κανόνες (Αλεξίου και Φωτοπούλου, 2008; Μπαμπούκα, 2013).

Το πρόγραμμα των Ζωνών Συντονισμένης Διευθέτησης έχει εφαρμοστεί ευρέως από πολλές πόλεις της Γαλλίας, ιδιαίτερα το Παρίσι, με στόχο την ανάπλαση ορισμένων υποβαθμισμένων περιοχών. Ένα από τα πιο φιλόδοξα παραδείγματα εφαρμογής του θεσμικού πλαισίου των Ζ.Α.Σ. είναι το πρόγραμμα ανάπλασης της Ζώνης Συντονισμένης Διευθέτησης της Αριστερής Όχθης του Παρισιού (Ζ.Α.Σ. Paris Rive Gauche), το οποίο είχε ως στόχο την επανακατοίκηση της αριστερής όχθης του Σηκουάνα, πρώην βιομηχανική περιοχή, η οποία ανήκει στο 13^ο διαμέρισμα του Παρισιού (εικ. 15).



Εικόνα 15: Ο τομέας Tobiac της Ζ.Α.Σ. Paris Rive Gauche.

Η ανακήρυξη της περιοχής σε Ζώνη Συντονισμένης Διευθέτησης πραγματοποιήθηκε το 1991 και η ανάπλαση της πραγματοποιήθηκε σε τρεις τομείς κατά μήκος του ποταμού (Austerlitz, Tobiac και Massena) (εικ. 16). Σήμερα, η περιοχή αυτή βρίσκεται σε ιδιαίτερη ανάπτυξη και στεγάζει πάνω από 8.000 κατοίκους ενώ παράλληλα έχουν αναπτυχθεί ποικίλες εμπορικές χρήσεις γης, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας καθώς και μεγάλοι ελεύθεροι χώροι πρασίνου και στην περιοχή κινείται καθημερινά,

μεταξύ άλλων, μεγάλος αριθμός εργαζομένων και φοιτητών (Αλεξίου και Φωτοπούλου, 2008).



Εικόνα 16: Τοπογραφικό σχέδιο της Ζ.Α.Σ. όπου διακρίνονται οι τρεις τομείς.

2.1.2. Ενεργός Πολεοδομία στην Γερμανία (Städtebauförderung)

Σε αντίθεση με τη Γαλλία, στη Γερμανία το σύστημα αστικού σχεδιασμού λειτουργεί κατά κύριο λόγο σε ομοσπονδιακό επίπεδο και όχι σε εθνικό, ακολουθώντας την διοικητική οργάνωση του κράτους. Έτσι, οι αστικές παρεμβάσεις μέσω της ενεργούς πολεοδομίας αποτελούν ευθύνη των κρατιδίων με βάση το «νόμο περί προώθησης της πολεοδομίας» ενώ ο ρόλος του εθνικού κράτους είναι ιδιαίτερα περιορισμένος.

Βασικές διαφορές του γερμανικού μοντέλου συγκριτικά με το γαλλικό (αλλά και το ελληνικό) μοντέλο είναι πως α) οι παρεμβάσεις δεν πραγματοποιούνται σε ζώνες και β) ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος όσον αφορά στις παρεμβάσεις της ενεργούς πολεοδομίας. Τα σχέδια ανάπτυξης των νέων οικιστικών περιοχών υπόκεινται στους κανόνες του γενικού χωροταξικού σχεδιασμού και τα

δικαιώματα των υπό-ανάπτυξη περιοχών κατέχουν οι αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης. Επιπλέον, προωθείται και η συνεργασία των ΟΤΑ με ιδιώτες επενδυτές έτσι ώστε να αντιμετωπιστούν τα τυχών προβλήματα της ανάπτυξης, πάντοτε μέσα στο πλαίσιο των στόχων του εκάστοτε προγράμματος (Μπαμπούκα, 2013).

Οι αστικές αναπλάσεις των ήδη πολεοδομημένων περιοχών χαρακτηρίζονται από την εκ νέου δόμηση της περιοχής και τον εκσυγχρονισμό των κτηρίων και έχουν ως στόχο την «εξυγίανση» των προβληματικών περιοχών των πόλεων, οι οποίες δεν καλύπτουν ικανοποιητικά τις ανάγκες υγείας και ασφάλειας των κατοίκων και των εργαζομένων ή δεν μπορούν να εκπληρώσουν τις πολεοδομικές λειτουργίες τους (Χριστοφιλόπουλος, 1978). Σε γενικές γραμμές η λογική που ακολουθείται βασίζεται περισσότερο στα «μικρά βήματα», παρά στις βαριές επεμβάσεις μέσω σημαντικών κατεδαφίσεων, ενώ έμφαση τοποθετείται στην επανάχρηση του ιστορικού κελύφους των πόλεων (Μπαμπούκα, 2013).

Χαρακτηριστικό παράδειγμα εφαρμογής των παραπάνω αποτελεί η περίπτωση της πόλης του Αμβούργου και το πολεοδομικό πρόγραμμα «HafenCity» (πόλη-λιμάνι), το οποίο έχει ως στόχο την μετατροπή της παλιάς λιμενικής ζώνης της πόλης σε ένα νέο ζωτικό χώρο που θα προσελκύσει περίπου 12.000 νέους κατοίκους (5.500 νέες κατοικίες) και στον οποίο θα αναπτυχθούν ποικίλες χρήσεις γης όπως εργασιακοί χώροι, χώροι διασκέδασης και ψυχαγωγίας και άλλες εμπορικές και πολιτιστικές χρήσεις καθώς και μεγάλο ποσοστό ελεύθερων δημόσιων χώρων (25% επί της συνολικής έκτασης) (εικ. 17).

Μετά από μία μακρά περίοδο σχετικών ερευνών και διαβουλεύσεων, τα έργα ξεκίνησαν το 2001 και σήμερα βρίσκεται υπό κατασκευή, ενώ αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2025. Η δυτική πλευρά της περιοχής ανάπτυξης έχει ήδη ολοκληρωθεί. Η γειτονιά

Sandtorkai/Dalmanhakai (εικ. 18) ήταν και η πρώτη που ολοκληρώθηκε το 2005 και αποτελώντας έκτοτε τον άξονα για την ανάπτυξη ολόκληρης της περιοχής.



- ολοκληρωμένα
- υπό κατασκευή
- έτοιμα για έναρξη εργασιών
- υπό μελέτη

Εικόνα 17: Η υπό ανάπτυξη περιοχή του προγράμματος HafenCity και η πορεία κατασκευής της.



Εικόνα 18: Η γειτονιά Sandtorkai/Dalmanhakai, η οποία ολοκληρώθηκε το 2005.

Κλείνοντας αξίζει να σημειωθεί πως εκτός από τη Γαλλία και τη Γερμανία η παρέμβαση μέσω της ενεργού πολεοδομίας και του θεσμού της οργανωμένης δόμησης συμπεριλαμβάνεται στο θεσμικό πλαίσιο και άλλων ευρωπαϊκών χωρών, όπως η Μ. Βρετανία, η Ολλανδία και η Σουηδία.

2.2. Ενεργός πολεοδομία στην Ελλάδα

2.2.1 Εξέλιξη της Ενεργού Πολεοδομίας στην ελληνική νομοθεσία

Η ενεργός πολεοδομία αποτελεί ένα μέσο παρέμβασης του κράτους όσον αφορά στην ρύθμιση του χώρου, το οποίο θεσμοθετήθηκε στην χώρα μας το 1971 με βάση το Ν.Δ. 1003/1971 («περί ενεργούς πολεοδομίας»). Βασικός σκοπός της ήταν η αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης που είχε λάβει τεράστιες διαστάσεις στη χώρα κατά τις προηγούμενες δεκαετίες.

Το Ν.Δ. 1003/1971 καθόριζε τα εξής: Το πλαίσιο εφαρμογής των Ζ.Ε.Π. καθορίζεται με Προεδρικό Διάταγμα. Η Ζ.Ε.Π. χωροθετείται εντός ή και εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, ενώ παράλληλα είναι απαραίτητη η απόκτηση του συνόλου των ακινήτων εντός της υπό ανάπτυξης περιοχής από τον ανάδοχο φορέα. Η απόκτηση των ακινήτων εντός της ΖΕΠ από το δημόσιο ή τους ανάδοχους φορείς γίνεται με ελεύθερη συναλλαγή, με άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή με αναγκαστική απαλλοτρίωση. Όσον αφορά στην εκτέλεση των απαιτούμενων έργων εντός της Ζ.Ε.Π., το Ν.Δ. 1003/1971 προβλέπει την ύπαρξη ενός φορέα που αναλαμβάνει την διεκπεραίωση του έργου. Στο πλαίσιο αυτό, το δημόσιο αναθέτει το έργο σε οργανισμούς δημοσίου δικαίου, εταιρίες μικτής οικονομίας (με συμμετοχή του δημοσίου) ή και αμιγώς ιδιωτικές εταιρίες. Το διάταγμα αυτό παρέμεινε κατά κύριο λόγο ανεφάρμοστο στην πράξη κατά τα μετέπειτα έτη (Μπαλαμπανίδης, 2010; Σιόλας, 2015).

Με την ψήφιση του Συντάγματος το 1975, με βάση το άρθρο 24, το Ν.Δ. 1003/71 καταργήθηκε και αντικαταστάθηκε από το Ν. 947/1979 «περί

οικιστικών περιοχών», ως μία προσπάθεια μεταρρύθμισης με βάση τα γαλλικά και γερμανικά πρότυπα που εξετάστηκαν παραπάνω.

Οι βασικότερες μεταβολές που εισήχθησαν με το νόμο αυτό όσον αφορά στην Ενεργό Πολεοδομία εντοπίζονται στον τρόπο απόκτησης ακινήτων, τους ανάδοχους φορείς καθώς και την ιδιοκτησία εντός της Ζ.Ε.Π. Η απόκτηση των ακινήτων εντός της ΖΕΠ από το δημόσιο ή τους ανάδοχους φορείς γίνεται με ελεύθερη συναλλαγή, με άσκηση δικαιώματος προτίμησης ή με αναγκαστική απαλλοτρίωση. Με βάση το Ν. 947/1979 δεν είναι πλέον αναγκαία η απόκτηση όλων των ακινήτων της υπό ανάπτυξη περιοχής (όπως όριζε το Ν.Δ. 1003/1971) αλλά μόνο όσων κρίνονται απαραίτητα για την εφαρμογή της μελέτης.

Ο Ν. 947/1979 προβλέπει πως η ανάθεση του έργου μπορεί να πραγματοποιηθεί σε δύο στάδια, της μελέτης της κατασκευής και διαμόρφωσης του χώρου και της μελέτης και κατασκευής των οικοδομήσιμων χώρων. Η επιλογή του ανάδοχου φορέα πραγματοποιείται από τον αρμόδιο υπουργό έκτος από την περίπτωση των δημόσιων φορέων και των ιδιωτικών εταιριών. Σε γενικές γραμμές με το Ν. 947/1979 αναβαθμίζεται ο ρόλος των ιδιωτικών φορέων στην ανάπτυξη των Ζ.Ε.Π.

Επιπλέον, εισάγεται η δυνατότητα συμμετοχής των ιδιοκτητών ακινήτων εντός της Ζ.Ε.Π., οι οποίοι υποχρεούνται να καταβάλουν εισφορά σε γη (30% της έκτασης του εκάστοτε οικοπέδου) για τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων και εισφορά σε χρήμα (10% επί της αξίας του οικοπέδου).

Ως ένα σύγχρονο εργαλείο για την ανάπτυξη μία οικιστικής περιοχής, η ενεργός πολεοδομία παρέμεινε και στις μετέπειτα θεσμικές ρυθμίσεις (Ν. 1337/1983 «Περί επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξης και σχετικές ρυθμίσεις» και Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη

οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις») (Μπαλαμπανίδης, 2010, Σιόλας, 2015).

Με το Ν. 1337/1983 επιχειρείται η αύξηση της κρατικής συμμετοχής και ελέγχου στις παρεμβάσεις της ενεργού πολεοδομίας. Σημαντικότερη μεταβολή που επέφερε ο Ν. 1337/1983 είναι η εισαγωγή της υποχρεωτικής διατήρησης ποσοστού μεγαλύτερου του 50% των εταιριών μικτής οικονομίας από το κράτος (έναντι του 34% που προέβλεπε ο Ν. 947/1979). Επιπλέον, με βάση το συγκεκριμένο νόμο, οι Ζ.Ε.Π. συνδέονται με το γενικότερο θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού με τη θέσπισή τους να καθορίζεται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.). Τέλος, διατηρείται η δυνατότητα συμμετοχής των ιδιοκτητών, μεταβάλλοντας όμως το ποσοστό εισφοράς σε γη σε 40% (έναντι του 30%).

Ο Ν. 2508/1997 επαναφέρει πολλές ρυθμίσεις του Ν. 947/1979, κυρίως σχετικά με την συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στον χαρακτηρισμό και την ανάπτυξη της Ζ.Ε.Π. Σύμφωνα με το Ν. 2508/1997 καταργείται η υποχρεωτική κατοχή του 50% των μετόχων του ανάδοχου φορέα από το δημόσιο, ενισχύονται ξανά τη συμμετοχή του ιδιωτικού κεφαλαίου στα έργα ενεργούς πολεοδομίας.

Επιπλέον, με το Ν. 2508/1997, οι Ζ.Ε.Π. προβλέπονται πλέον υποχρεωτικά από τον πολεοδομικό σχεδιασμό των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (Σχέδια Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης) και πρέπει να ακολουθούν τις γενικές κατευθύνσεις των σχεδίων αυτών. Με τον τρόπο αυτό αποκλείεται η παρέμβαση ενεργούς πολεοδομίας σε περιοχές όταν δεν προβλέπονται από το ανώτατο επίπεδο σχεδιασμού του κράτους.

Με το Ν. 4447/2016, ο οποίος εισάγει μία γενικότερη μεταρρύθμιση στο σύστημα του αστικού σχεδιασμού και της πολεοδομικής οργάνωσης της χώρας τα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Α.Α.Π. μετονομάζονται σε Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (Τ.Χ.Σ.) και αποκτούν ενιαίο περιεχόμενο. Έτσι, με βάση το νόμο αυτό, ο σχεδιασμός των Ζ.Ε.Π. έγκειται πλέον στο νέο σχεδιαστικό και

πολεοδομικό σύστημα της χώρας, δηλαδή οι Ζ.Ε.Π. προβλέπονται πλέον από το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο και ακολουθούν την κατεύθυνση αυτού. Επιπλέον, με βάση το Ν. 4447/2016 προβλέπει την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο προς το παρόν εκκρεμεί, προκειμένου να ρυθμιστούν μελλοντικές επιπλέον μεταβολές στο άρθρο 23 του Ν. 2508/1997 το οποίο καθορίζει και το θεσμό της Ενεργού Πολεοδομίας.

2.2.2. Χαρακτηρισμός και ανάπτυξη μίας περιοχής ως Ζ.Ε.Π.

Ο χαρακτηρισμός μίας περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ξεκινά είτε από πρόταση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.Ε.Ν.), είτε των οικείων δημοτικών ή κοινοτικών αρχών (ΟΤΑ). Οι Ζ.Ε.Π. περιλαμβάνονται στο Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (Τ.Χ.Σ.)¹. Σε άλλη περίπτωση, ο καθορισμός μίας Ζ.Ε.Π. μπορεί να πραγματοποιηθεί μέσω προεδρικού διατάγματος, έπειτα από πρόταση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας έπειτα από τη σύμφωνη γνώμη των οικείων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του πολεοδομικού σχεδίου εφαρμογής. Η διαδικασία χαρακτηρισμού μία περιοχής ως Ζ.Ε.Π. μπορεί να ξεκινήσει και να λάβει χώρα σε παράλληλο χρόνο με την εκπόνηση του αντίστοιχου Τ.Χ.Σ ή και μεταγενέστερα (Μπαλαμπανίδης, 2010; Σιόλας, 2015).

Η μέριμνα για την έγκριση, την τροποποίηση και την αναθεώρηση των στεγαστικών προγραμμάτων οργανωμένης πολεοδόμησης (Ενεργός Πολεοδομία) ανήκει στο Τμήμα Οργανωμένης Οικιστικής Οργάνωσης της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία αποτελεί τμήμα της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας (ΦΕΚ 160, ΠΔ 132/2017).

Η ανάπτυξη μίας Ζ.Ε.Π. πραγματοποιείται μέσω του Προγράμματος Ενεργού Πολεοδομίας, το οποίο περιλαμβάνει τα εξής:

¹ το οποίο, με βάση το Ν. 4447/2016, αντικατέστησε τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) και τα Σχέδια Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) και ο καθορισμός τους πραγματοποιείται μέσω της διοικητικής πράξης έγκρισης του σχεδίου αυτού

- Τον καθορισμό του υπεύθυνου για το έργο φορέα.

Οι υπεύθυνοι φορείς μπορεί να είναι οι αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης (δήμος ή κοινότητα), δημοτική ή κοινοτική επιχείρηση ή η Δ.Ε.Π.Ο.Σ., οι οποίοι μπορεί να αναλάβουν το έργο και σε μεταξύ τους συνεργασία. Επίσης, το έργο μπορεί να αναλάβει και εταιρία μικτής οικονομίας. Η εταιρία μικτής οικονομίας συγκροτείται από συνεργασία των Ο.Τ.Α., της Δ.Ε.Π.Ο.Σ., του Ο.Ε.Κ. ή άλλων νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (ξεχωριστά ή σε σύμπραξη) και νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου (εταιρίες ενεργού πολεοδομίας, οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τράπεζες κ.α.) ή ιδιοκτητών ακινήτων που βρίσκονται εντός της ορισμένης Ζ.Ε.Π. Την κτηματογράφηση της ζώνης. Η κτηματογράφηση περιλαμβάνει την σύνταξη κτηματολογικού χάρτη της συνολικής περιοχής (θέση, όρια και εμβαδόν των ιδιοκτησιών) και κτηματολογικού πίνακα με στοιχεία σχετικά με την ιδιοκτησία.

- Την σύνταξη και την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής (περιλαμβάνει Πολεοδομικό Σχέδιο και Πράξη Εφαρμογής) – το οποίο αντικατέστησε την Πολεοδομική Μελέτη της ζώνης. (Ν. 4447/2016)

Το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής της Ζ.Ε.Π. περιλαμβάνει τις ειδικές χρήσεις γης μαζί με τους εκάστοτε περιορισμούς, απαγορεύσεις και υποχρεώσεις, τους προβλεπόμενους δημόσιους χώρους (π.χ. οδούς, πλατείες, άλση, πάρκα κ.α.) και τους οικοδομήσιμους χώρους. Επίσης περιλαμβάνει τα συστήματα, τους όρους και τους περιορισμούς που αφορούν στη δόμηση, τους όρους που αφορούν στα κατασκευαστικά υλικά και κατασκευαστικές μεθόδους, στην συνολική αισθητική διαμόρφωση του χώρου, στα ελάχιστα όρια μεγέθους των οικοδομών και στην μέθοδο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων. Τέλος, περιλαμβάνει το ποσοστό εισφοράς (σε γη) στους ιδιοκτήτες και τη λήψη των απαιτούμενων μέτρων σχετικά με την αντιμετώπιση τυχών πολεοδομικών ή και κοινωνικών προβλημάτων που δημιουργούνται με

την εφαρμογή και ενεργοποίηση της Ζ.Ε.Π. και του αντίστοιχου προγράμματος.

Το Πολεοδομικό Σχέδιο παρουσιάζει την προτεινόμενη συνολική διαρρύθμιση της περιοχής, τους προτεινόμενους δημόσιους χώρους και κτηρίων (καθώς και κτηρίων θρησκευτικής και δημοτικής λειτουργίας), τους οικοδομήσιμους χώρους, τη θέση και τα χαρακτηριστικά των οικοπέδων προς διαμόρφωση καθώς και τη θέση των κτηρίων εντός αυτών. Επίσης, η Πολεοδομική Μελέτη της Ζ.Ε.Π. προβλέπει για τη διατήρηση ή την κατεδάφιση των υφιστάμενων κτισμάτων ή εγκαταστάσεων εντός της υπό μελέτης περιοχής.

Αξίζει να σημειωθεί πως, καθώς η εφαρμογή της οργανωμένης δόμησης στην Ζ.Ε.Π. αποτελεί έργο κοινής ωφέλειας, το ποσοστό των κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής θα πρέπει να είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 35% της συνολικής έκτασής της.

- Την απόκτηση των ακινήτων που απαιτούνται για την διεκπεραίωση του έργου.

Η απόκτηση των απαιτούμενων ακινήτων πραγματοποιείται με τους εξής τρόπους: με την παραχώρησή τους από το Δημόσιο ή κάποιο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (για ακίνητα δημόσιας περιουσίας), με άσκηση του δικαιώματος προτίμησης του Δημοσίου έναντι τρίτων, μέσω της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (αφαίρεση ιδιωτικής περιουσίας για δημόσια ωφέλεια έναντι αποζημίωσης) ή, τέλος, μέσω ελεύθερων διαπραγματεύσεων έναντι καθορισμένου τιμήματος ή ανταλλάγματος.

- Την οργάνωση του χώρου και την εκτέλεση των έργων υποδομής.

Μετά την διάθεση των απαιτούμενων ακινήτων στο φορέα που έχει αναλάβει το έργο ξεκινά η διαδικασία διαμόρφωσης του χώρου με βάση την πολεοδομική μελέτη. Η εποπτεία και ο έλεγχος των έργων από το Δημόσιο, τον δημόσιο οργανισμό και η συμμετοχή των δημοσίων

οργανισμών ρυθμίζεται με βάση τη έκδοση Προεδρικών Διαταγμάτων. Η διαχείριση των ζητημάτων που προκύπτουν σχετικά με τη λειτουργία της Ζ.Ε.Π. (π.χ. συντήρηση και κανονιστική χρήση των κοινόχρηστων χώρων, συντήρηση έργων υποδομής και εξοπλισμού κ.α.) πραγματοποιείται με τη συμμετοχή όλων των εμπλεκομένων ιδιοκτητών με βάση τους κανονισμούς της Γενικής Συνέλευσης των Ιδιοκτητών.

- Την εκπόνηση των απαιτούμενων κτηριακών μελετών και την εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών σε τμήματα ή στο σύνολο των
- οικοδομήσιμων χώρων από τον ανάδοχο φορέα.
- Την παραχώρηση των δημόσιων ή μη κτηρίων ή των εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας στους αρμόδιους φορείς, καθώς και την διάθεση ή πώληση των οικοδομήσιμων ή έτοιμων χώρων (κατοικίες, επαγγελματικοί χώροι) σε ιδιώτες για την ανάλογη εκμετάλλευση και χρήση. (Μπαλαμπανίδης, 2010; Σιόλας, 2015)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί εξετάζονται χαρακτηριστικά παραδείγματα των επεμβάσεων οργανωμένης δόμησης και εφαρμογής ΖΕΠ στην Ελλάδα ώστε να γίνουν κατανοητά τα χαρακτηριστικά τους, τόσο τα πλεονεκτήματα όσο και τα μειονεκτήματα, και ο τρόπος ανάπτυξής τους. Συγκεκριμένα, εξετάζονται: ο οικισμός «Αξιός» στη Θεσσαλονίκη, ο οικισμός «Μενίδι Ι» και «Ηλιακό Χωριό» στην Αττική, το «Αρκαδικό Χωριό», ο οικισμός «Ολυμπιακό Χωριό» και το ΖΕΠ Κοζάνης. Κριτήριο επιλογής των οργανωμένων δομών και ΖΕΠ ήταν η δημιουργία μιας ολοκληρωμένης εικόνας για αυτές τις δομές μέσω της παρουσίασης και ανάλυσης των σχεδιαστικών αρχών, της τυπολογίας των κατοικιών και της σημερινής μορφής των συγκεκριμένων οικισμών.

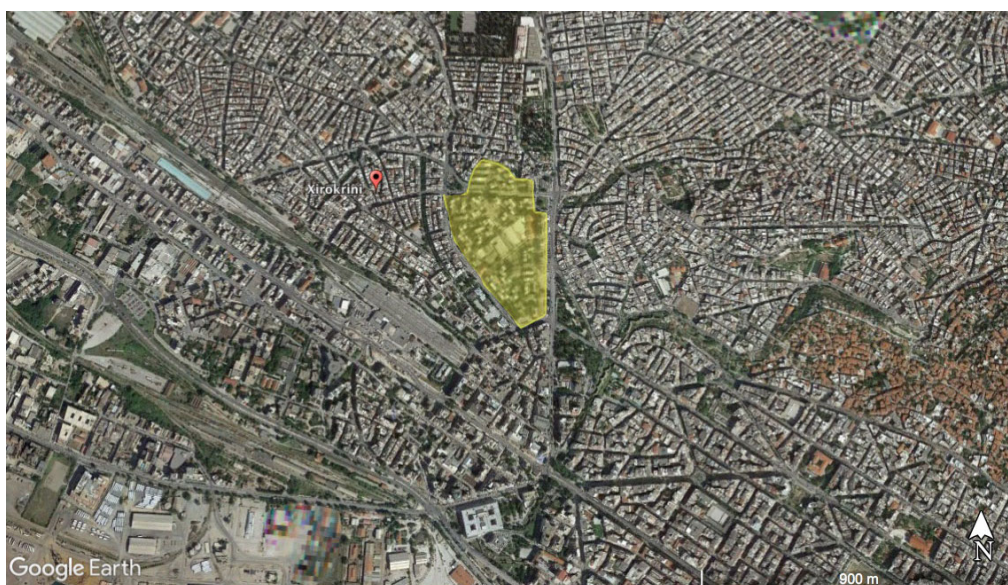
ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

3.1. Ο οικισμός «Αξιός» στην Θεσσαλονίκη (1966-1967)

3.1.1. Εισαγωγή

Το Συγκρότημα Αξιού – Θεσσαλονίκη (1966-1967) κατασκευάστηκε από τον ΟΕΚ κατά τη δεύτερη δεκαετία λειτουργίας του. Βρίσκεται στην περιοχή της Ξηροκρήνης στο βορειοδυτικό άκρο του Δήμου Θεσσαλονίκης, στα σύνορα του με τον Δήμο Αμπελοκήπων - Μενεμένης. Εκτός των δυτικών ορίων του οικισμού αναπτύσσεται η υπόλοιπη οικιστική περιοχή της Ξηροκρήνης, η οποία χαρακτηρίζεται από την χρήση της κατοικίας με υποβαθμισμένες συνθήκες κατοίκησης. Νότια του οικισμού

αναπτύσσεται το λεγόμενο «πρίγωνα του Βαρδάρη» που παραδοσιακά στέγαζε χρήσεις γης «ακατάλληλες» για κατοικία, όπως συνεργεία και εργαστήρια, εμπόριο κ.α., ενώ τα την τελευταία δεκαετία βρίσκεται υπό διαδικασία μετασχηματισμού με μερική εμφάνιση της χρήσης κατοικίας. Στον βορρά ο οικισμός συνορεύει με την περιοχή Καϊστρι των Αμπελοκήπων, επίσης περιοχή κατοικίας η οποία δημιουργήθηκε μέσω αυθαίρετης δόμησης (εικ. 19).



Εικόνα 19: Θέση του οικισμού "Αξιός" μέσα στην Δυτική Θεσσαλονίκη.

Σε κοντινή απόσταση από τον οικισμό βρίσκεται ο Νέος Σιδηροδρομικός Σταθμός της Θεσσαλονίκης καθώς και άλλες βασικές αστικές λειτουργίες, όπως το λιμάνι και το κτήριο των δικαστηρίων. Αξίζει να σημειωθεί πως τόσο η οδός Λαγκαδά, η οποία αποτελεί βασικό συγκοινωνιακό άξονα της Θεσσαλονίκης, όσο και η μεγάλη έκταση που καταλαμβάνουν οι υποδομές του Ο.Σ.Ε., καθιστούν την περιοχή της Ξηροκρήνης και συνεπώς τον οικισμό «Αξιός» σε απομόνωση από τον περιβάλλοντα αστικό ιστό. (Γκουβούση, 2011).

Το συγκρότημα οικοδομήθηκε στο πλαίσιο στεγαστικού προγράμματος του Ο.Ε.Κ. και του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας και η

μελέτη πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία του Ο.Ε.Κ. και της Διεύθυνσης Οικιστικής και Κατοικίας της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων με στόχο την εξυγίανση και αναμόρφωση της υπάρχουσας ως τότε στην περιοχή συνοικίας, η οποία αποτελούνταν από παραπήγματα (τρώγλες). Ο οικισμός κατασκευάστηκε με σκοπό να στεγάσει τους κατοίκους του υφιστάμενου συνοικισμού καθώς και δικαιούχους του Ο.Ε.Κ. (Αμπαδογιάννη και Ζαβερδινού, 1975).

3.1.2 Ανάλυση σχεδιαστικών αρχών

Πρόκειται για οικισμό μεγάλης έκτασης (περίπου 65.000 τ.μ.), ο οποίος συνολικά αποτελείται από 1.100 κατοικίες – διαμερίσματα. Η οργάνωση του χώρου πραγματοποιήθηκε σε νησίδες διαφορετικής έκτασης, μέσα στις οποίες διατάσσονται τα κτήρια με ελεύθερο τρόπο. Το συγκρότημα διαθέτει εκτεταμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων. Στις επιμέρους περιοχές-γειτονιές του αναπτύχθηκαν εκτενείς χώροι αναψυχής που περιλαμβάνουν ελεύθερους χώρους, χώρους πρασίνου καθώς και παιδικές χαρές. Οι κοινωφελείς λειτουργίες είναι συγκεντρωμένες στο κέντρο του οικισμού, και περιλαμβάνουν σχολικές εγκαταστάσεις (δημοτικό σχολείο καθώς και το Γενικό εκκλησιαστικό Γυμνάσιο και Λύκειο Νεάπολης), αθλητικές εγκαταστάσεις και θρησκευτικούς χώρους (2 εκκλησίες). Στον οικισμό αναπτύχθηκαν και εμπορικές χρήσεις στο ανατολικό του όριο επί της οδού Λαγκαδά. Ένας πεζόδρομος πλάτους 6 μέτρων, καθώς και οδός αυτοκινήτου που αναπτύσσεται παράλληλα με τον πεζόδρομο, εκτείνονται κατά μήκους ολόκληρου του οικισμού, ενοποιώντας τους ελεύθερους χώρους, τους χώρους πρασίνου και τις παιδικές χαρές των επιμέρους περιοχών-γειτονιών του (εικ. 20).



Εικόνα 20: Σχέδιο συνολικής διάταξης του οικισμού "Αξιός" με χρήσεις γης.

Η συνολική οργάνωση του οικισμού χαρακτηρίζεται από υψηλή σχεδιαστική ποιότητα, ειδικά αν το συγκρίνει κανείς με το εγγύς αστικό περιβάλλον της Θεσσαλονίκης, το οποίο χαρακτηρίζεται από ένα συνεχές σύστημα δόμησης με πολύ μικρότερη αναλογία δομημένου και αδόμητου χώρου συγκριτικά με τον οικισμό, και απουσία δημόσιων χώρων και πεζόδρομων. Χαρακτηριστικό είναι το ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου που αντιστοιχεί σε κάθε κάτοικο του οικισμού συγκριτικά με την υπόλοιπη Θεσσαλονίκη (Αμπαδογιάννη και Ζαβερδινού, 1975; Γκουβούση, 2011).

3.1.3 Τυπολογίες κατοικιών

Όσον αφορά στις κατοικίες, το συγκρότημα «Αξιός» διαθέτει 772 κατοικίες – διαμερίσματα που οργανώθηκαν σε τετραώροφα και δωδεκαώροφα κτήρια – πολυκατοικίες της αρμοδιότητας του Ο.Ε.Κ. (τύποι 4004 και 12001 αντίστοιχα) και 388 κατοικίες που στεγάζονται σε πολυκατοικίες τεσσάρων ορόφων της αρμοδιότητας του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας (τύποι Α, Β, Γ, Δ) . Η διάταξη των κτηρίων ανάλογα με την τυπολογία τους φαίνεται στην εικόνα 21. Η μεγάλη έκταση του οικισμού και η συνδυαστική χρήση τετραώροφων και δωδεκαώροφων πολυκατοικιών εξυπηρετούσε την κάλυψη των ιδιαίτερα αυξημένων στεγαστικών αναγκών της Θεσσαλονίκης, χαρακτηριστικό των μεγάλων ελληνικών πόλεων της δεκαετίας του '60, γεγονός εμφανές και στην οργάνωση των κατόψεων των οικιστικών μονάδων όπου κυριαρχούν

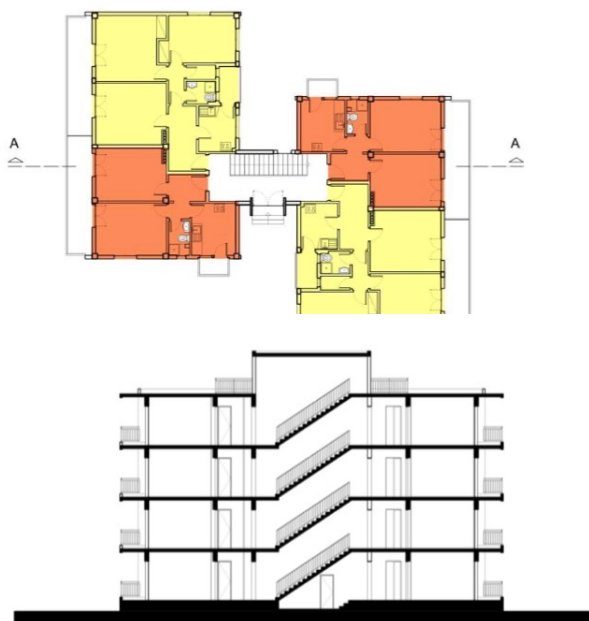


Εικόνα 21: Τυπολογία κτηρίων κατοικίας στον οικισμό "Αξιός"

τα ευρύχωρα υπνοδωμάτια σε βάρος των κοινόχρηστων καθιστικών χώρων (Γκουβούση, 2011).

- 1^Η ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ

Οι τετραώροφες πολυκατοικίες της αρμοδιότητας του Ο.Ε.Κ. έχουν κάτοψη σχήματος Η και στεγάζουν 4 διαμερίσματα ανά όροφο (τύπος 4004) (εικ. 22). Κάθε όροφος χωρίζεται σε δύο ίδια ζεύγη δύο διαφορετικών διαμερισμάτων (65τ.μ. και 45τ.μ.) τα οποία ενώνονται μέσω του κάθετα τοποθετημένου κλιμακοστασίου. Τα μικρότερα διαμερίσματα συνολικού εμβαδού 45 τ.μ.



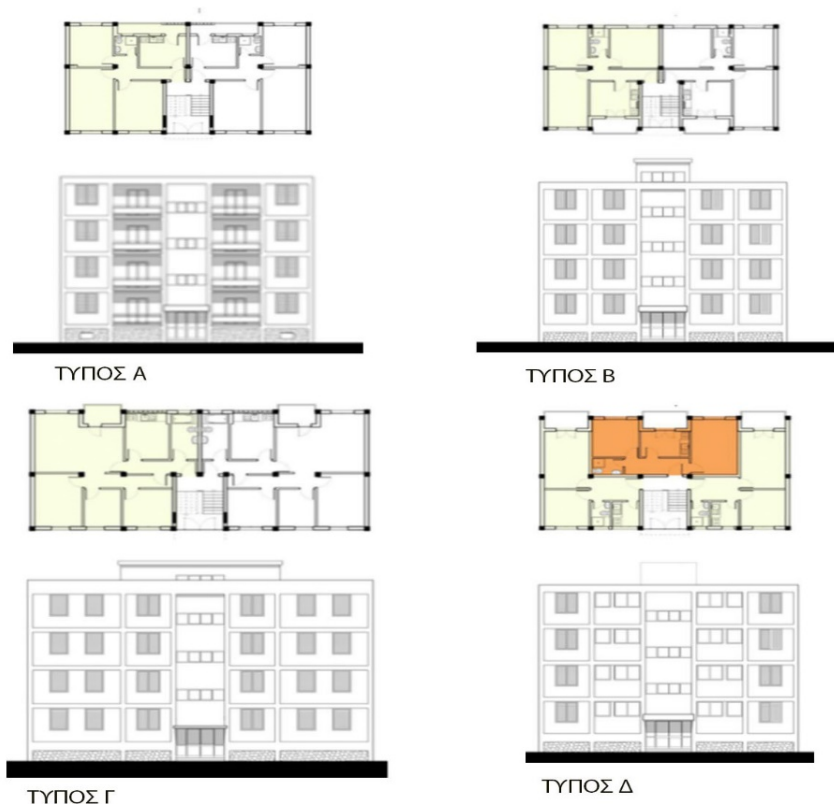
Εικόνα 22: Κάτοψη τυπικού ορόφου και τομή 3ώροφης πολυκατοικίας του Ο.Ε.Κ. (τύπος 4004)-1^η τυπολογία

αποτελούνται από δύο ίδιους χώρους (υπνοδωμάτιο και καθιστικό), κουζίνα και μπάνιο. Τα μεγαλύτερα διαμερίσματα, συνολικού εμβαδού 65 τ.μ., αποτελούνται από δύο υπνοδωμάτια, καθιστικό, κουζίνα, μπάνιο καθώς και μικρό αποθηκευτικό χώρο. Οι κύριες όψεις των πολυκατοικιών αυτών φέρουν συνεχές μπαλκόνι.

- 2^Η ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ

Οι τετραώροφες πολυκατοικίες κατοικίες της αρμοδιότητας του Υπουργείου Πρόνοιας, οι οποίες κατασκευάστηκαν επίσης από τον Ο.Ε.Κ., έχουν παραλληλόγραμμη κάτοψη, αποτελούν ουσιαστικά παραλλαγές του ίδιου τύπου και κατηγοριοποιούνται σε τέσσερις ομάδες-τύπους ανάλογα με τον αριθμό των διαμερισμάτων και το μέγεθος των δωματίων τους. Τα κτήρια τύπου Α και Β στεγάζουν δύο διαμερίσματα εμβαδού 65

τ.μ. ανά όροφο μεταξύ των οποίων τοποθετήθηκε ο πυρήνας κατακόρυφης επικοινωνίας. Αποτελούνται από τρία υπνοδωμάτια, χώρο κουζίνας που ανοίγει σε μικρό ημιυπαίθριο χώρο και μπάνιο, ενώ η μόνη τους διαφορά είναι μία μικρή διαφοροποίηση που παρουσιάζουν στην κάτοψη. Τα κτήρια τύπου Γ στεγάζουν δύο διαμερίσματα ανά όροφο εμβαδού 87 τ.μ. Αποτελούνται από τρία υπνοδωμάτια, χώρο καθιστικού με πρόσβαση σε μπαλκόνι, κουζίνα και μπάνιο. Τέλος, τα κτήρια τύπου Δ στεγάζουν τρία διαμερίσματα ανά όροφο εμβαδού 45 τ.μ. Τα δύο εξ αυτών έχουν ακριβώς την ίδια κάτοψη και επαναλαμβάνονται συμμετρικά ως προς τον άξονα του κλιμακοστασίου ενώ το τρίτο διαφοροποιείται ως προς την οργάνωση της κάτοψής του και βρίσκεται στο μέσον των δύο πρώτων. Αποτελούνται από δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, μπάνιο και μικρό

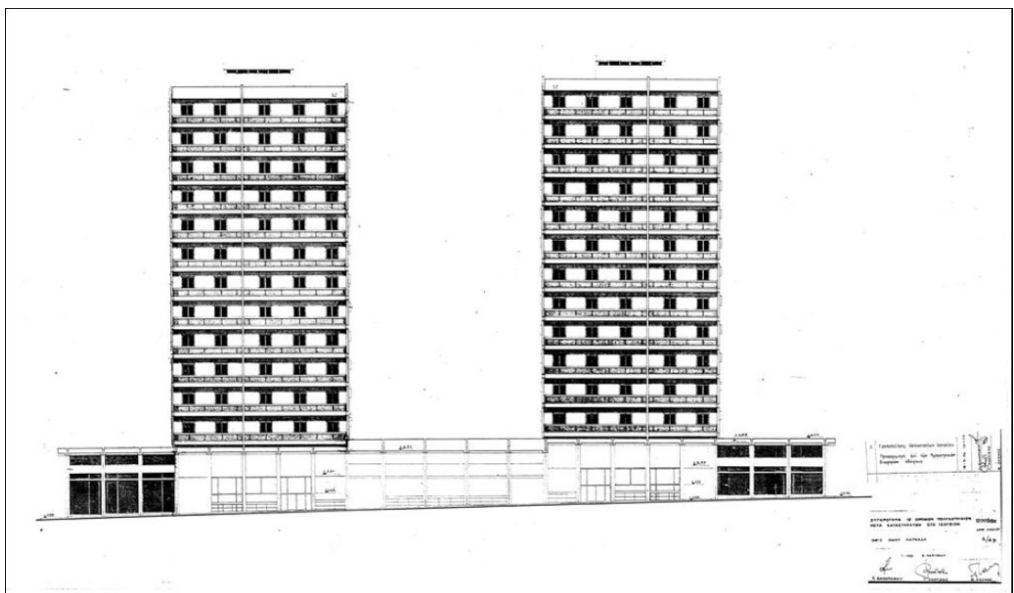


Εικόνα 23: Κατόψεις τυπικού ορόφου και κύριες όψεις των κτηρίων του Υπουργείου Πρόνοιας. (2^η Τυπολογία).

μπαλκόνι (εικ. 23).

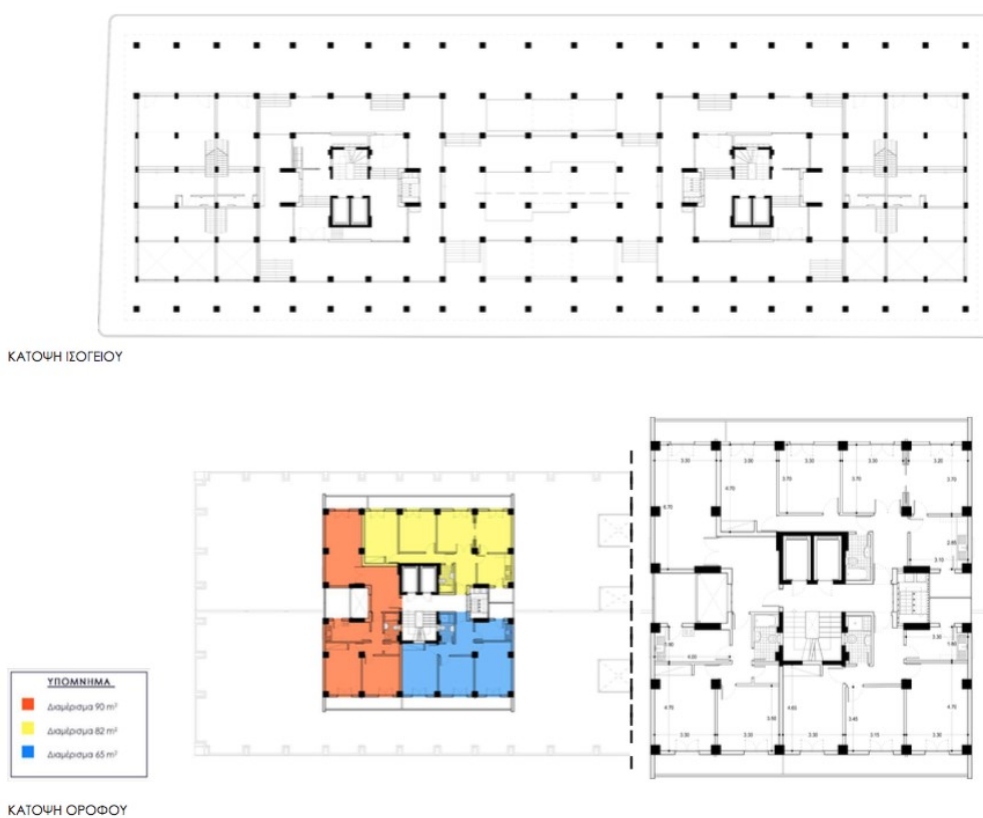
- 3^Η ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ

Χαρακτηριστικότερα οικοδομήματα του συγκροτήματος «Αξιός» αποτελούν αναμφίβολα οι τέσσερις πύργοι των 12 ορόφων, οι οποίοι εμφανίζονται για πρώτη φορά στο έργο του Ο.Ε.Κ., και η μορφολογία τους βασίζεται στα block των εργατικών κατοικιών της Βόρειας Ευρώπης (π.χ. Λονδίνο) (τύπος 12001). Κάθε όροφος στεγάζει τρία διαμερίσματα εμβαδού 90 τ.μ., 82 τ.μ. και 65 τ.μ. τα οποία οργανώθηκαν στις άκρες του κεντρικού πυρήνα κατακόρυφης επικοινωνίας (εικ. 24). Και τα τρία διαμερίσματα κάθε ορόφου αποτελούνται από δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, χώρο διημέρευσης και μπάνιο, ενώ τα διαμερίσματα των 90 τ.μ. φέρουν έναν ακόμη χώρο καθιστικού – υποδοχής.



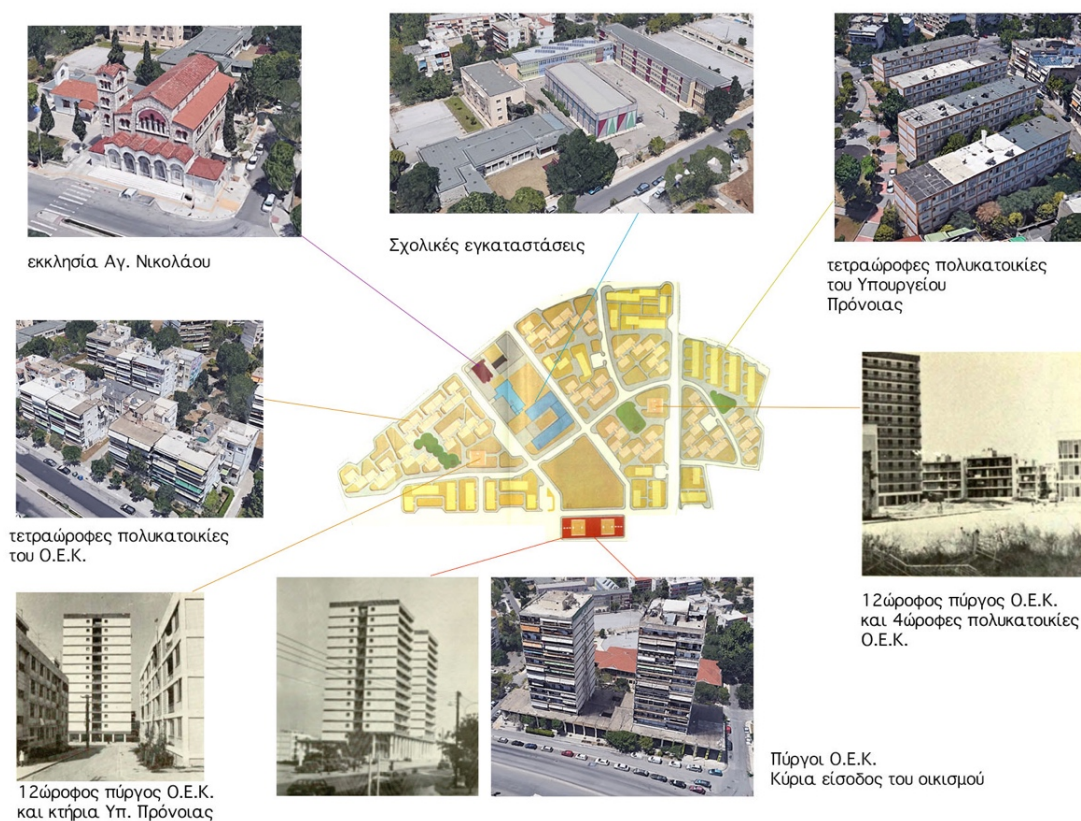
Εικόνα 24: κάτοψη ισογείου χώρου των 12ώροφων πύργων επί της οδού Λαγκαδά και κάτοψη τυπικού ορόφου. (τύπος 12001- 3^η τυπολογία)

Οι δύο από τους δωδεκαώροφους πύργους του Ο.Ε.Κ. οικοδομήθηκαν στο ανατολικό όριο του οικισμού επί βασικής οδικής αρτηρίας της πόλης, διαμορφώνοντας την ανατολική πρόσοψη του συγκροτήματος, και αποτέλεσαν τοπόσημο για την περιοχή και την δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης. Οι πύργοι βασίζονται σε υποστυλώματα (pilots) και ο ισόγειος χώρος των πύργων αυτών στεγάζει 8 καταστήματα, καθώς και μία μεγάλη στοά, η οποία αποτελεί την κεντρική είσοδο του οικισμού από τα ανατολικά . Οι κύριες όψεις φέρουν συνεχές μπαλκόνι (εικ. 25).



Εικόνα 25: Όψη των δωδεκαώροφους πύργων επί της οδού Λαγκαδά και τομή του ισόγειου χώρου. (τύπος 12001-3^η τυπολογία)

Στο παρακάτω διάγραμμα (εικ. 26) διακρίνονται οι θέσεις των τεσσάρων αυτών χαρακτηριστικών πύργων μέσα στον χώρο του συγκροτήματος, καθώς και απόψεις επιμέρους περιοχών στις οποίες οικοδομήθηκαν τετραώροφα κτήρια της πρόνοιας και του Ο.Ε.Κ. και απόψεις των κοινωφελών εγκαταστάσεων.



Εικόνα 26: Διάγραμμα συνολικής διάταξης και διαμόρφωσης του οικισμού Αξιός.

3.1.4 Ο οικισμός σήμερα

Σήμερα ο οικισμός «Αξιός» παρουσιάζει μια μάλλον απογοητευτική εικόνα καθώς η πλειοψηφία των κτηρίων χρήζουν ανακαίνισης και συντήρησης των όψεων τους, ενώ και οι κοινόχρηστοι χώροι, όπως οι χώροι

πρασίνου, οι πλακόστρωτες οδοί κίνησης, και ο αστικός εξοπλισμός χρήζει αναβάθμισης. Επιπλέον, αρκετά διαμερίσματα είναι κενά και κάποια κτήρια εντελώς εγκαταλελειμμένα (εικ. 27). Αξίζει να σημειωθεί πως τα σχεδιαστικά πλεονεκτήματα του συγκροτήματος που παρουσιάστηκαν παραπάνω, σε συνδυασμό με την πλεονεκτική θέση του μέσα στον αστικό ιστό, έχουν οδηγήσει στην σύνταξη πολλών σύγχρονων μελετών που έχουν ως στόχο την ανάπλαση της περιοχής χωρίς όμως προς το παρόν να υπάρχει κάποια πρόβλεψη για ανάπλαση.



Εικόνα 27: Υφιστάμενη κατάσταση του οικισμού Αξιάς.

Οι μελέτες ανάπλασης του οικισμού αφορούν στην ανακαίνιση των κτηρίων με εφαρμογή των αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού (περιβαλλοντική ανάπλαση) αλλά και την αξιοποίηση των ελεύθερων αδόμητων χώρων. Άλλες μελέτες αφορούν στην επίλυση των λειτουργικών προβλημάτων που παρουσιάζονται από την υπερ-

συγκέντρωση της χρήσης κατοικίας και την απουσία εμπορικών χρήσεων σε επίπεδο γειτονίας (Γραμματικοπούλου, 2010; Σάκκος, 2018). Για παράδειγμα, στο πλαίσιο αυτό η Γραμματικοπούλου (2010) προτείνει την εισαγωγή μίας νέας ζώνης δόμησης μικτών χρήσεων κατά μήκος του κεντρικού πυρήνα που θα αναζωογονήσει τον οικισμό. Καμία από τις μελέτες ανάπλασης δεν έχει εφαρμοστεί και προς το παρόν δεν υπάρχει κάποια πρόβλεψη για ανάπλαση.

3.2 Ο οικισμός «Μενίδι Ι» στην Αττική (1983-1987)

3.2.1. Εισαγωγή

Ο οικισμός του Μενιδίου στην Αττική αποτελεί έναν από τους μεγαλύτερους οικισμούς που οικοδομήθηκαν μέσω της οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Η κατασκευή του σηματοδότησε μία νέα περίοδο στο έργο του Ο.Ε.Κ. που ξεκινά στα μέσα της δεκαετίας του '80 και κατά την οποία ανεγείρονται οι μεγαλύτεροι οικισμοί του οργανισμού και δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στη ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος και τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις (Γκουβούση, 2011; Ζαμάνη, 2013).

Ο οικισμός «Μενίδι Ι» οικοδομήθηκε μεταξύ 1983 και 1987 στην περιοχή του προφήτη Ηλία Αχαρνών, μεταξύ των ορίων των Δήμων Αχαρνών (Μενιδίου) και της ενότητας Άνω Λιοσίων του Δήμου Φυλής. Στα νότια και νοτιοδυτικά ο οικισμός συνορεύει με την περιοχή της Αυλίζας, αγροτική κατά κύριο λόγο περιοχή με ορισμένες οικιστικές ζώνες αραιής δόμησης αλλά και μεγάλο ποσοστό αδόμητου χώρου (εικ. 28). Εκτός από την κατοικία αναπτύσσονται χρήσεις αποθηκών και χονδρεμπορίου, βιοτεχνίας και βιομηχανίας. Συγκεκριμένα εκτός των νότιων ορίων του οικισμού, αναπτύσσεται μεγάλη αδόμητη έκταση. Ανατολικά του οικισμού

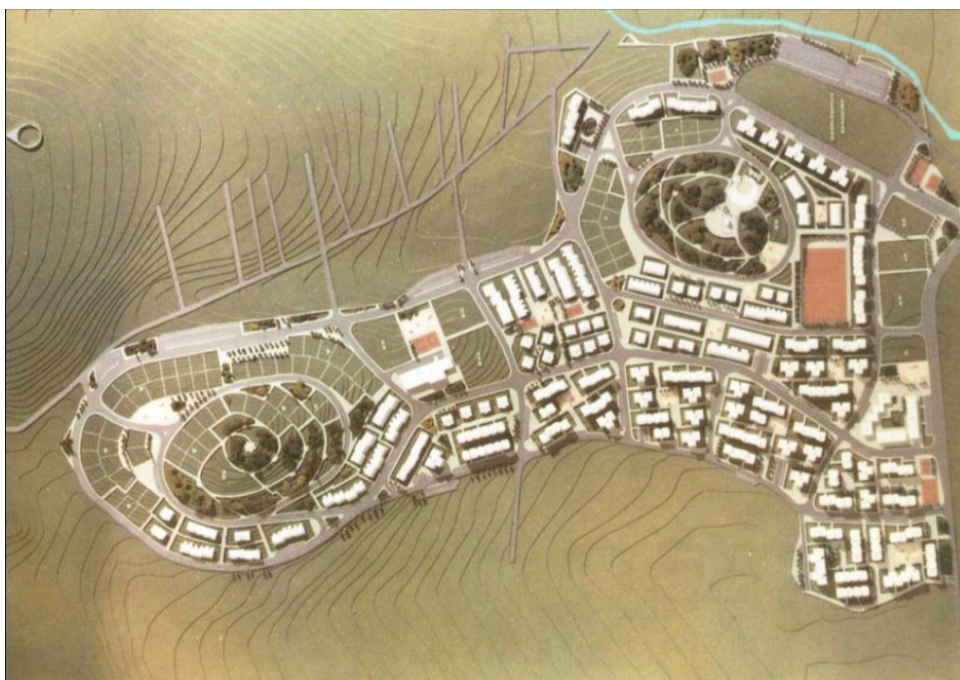
αναπτύσσονται πρώην οικιστικές περιοχές αυθαίρετης δόμησης που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης το 1986, οι οποίες χαρακτηρίζονται από αρκετά πυκνό οικιστικό ιστό (από τις πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές του Δήμου) που διατηρεί κάποια οργάνωση και κυρίαρχη χρήση την κατοικία. Χαρακτηριστική είναι η απουσία ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων καθώς και κοινωφελών εγκαταστάσεων με ελάχιστες εξαιρέσεις. Βόρεια του οικισμού αναπτύσσεται περιοχή πιο αραιής, αυθαίρετης δόμησης. Η οικιστική αυτή ζώνη που έχει δημιουργηθεί περιορίζεται σε στενά τμήματα του χώρου λόγω των περιορισμών που θέτει το ανάγλυφο του εδάφους. Δυτικά ο οικισμός συνορεύει με την εκτός σχεδίου οικιστική ενότητα της Άνω Λίμνης που επίσης παρουσιάζει αρκετά πυκνή δόμηση (Ερευνητικό πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών, 2010).



Εικόνα 28: Ο οικισμός "Μενίδι" μέσα στον περιβάλλοντα αστικό ιστό.

3.2.2 Ανάλυση σχεδιαστικών αρχών

Το οικόπεδο στο οποίο αναπτύχθηκε ο οικισμός, συνολικής έκτασης 505 στρεμμάτων, εκτείνεται στις πλαγιές των δύο λόφων της περιοχής και τη μεταξύ τους έκταση, γεγονός που συνεπάγεται την ύπαρξη έντονης κλίσης του εδάφους σε ορισμένα τμήματά του. Η ιδιαίτερη αυτή μορφολογία του οικοπέδου διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο στη συνολική διαμόρφωση του συγκροτήματος, ενώ τα οικοδομικά του τετράγωνα ακολούθησαν τις χαράξεις του υφιστάμενου σχεδίου πόλης (Γκουβούση, 2011) (εικ. 29).

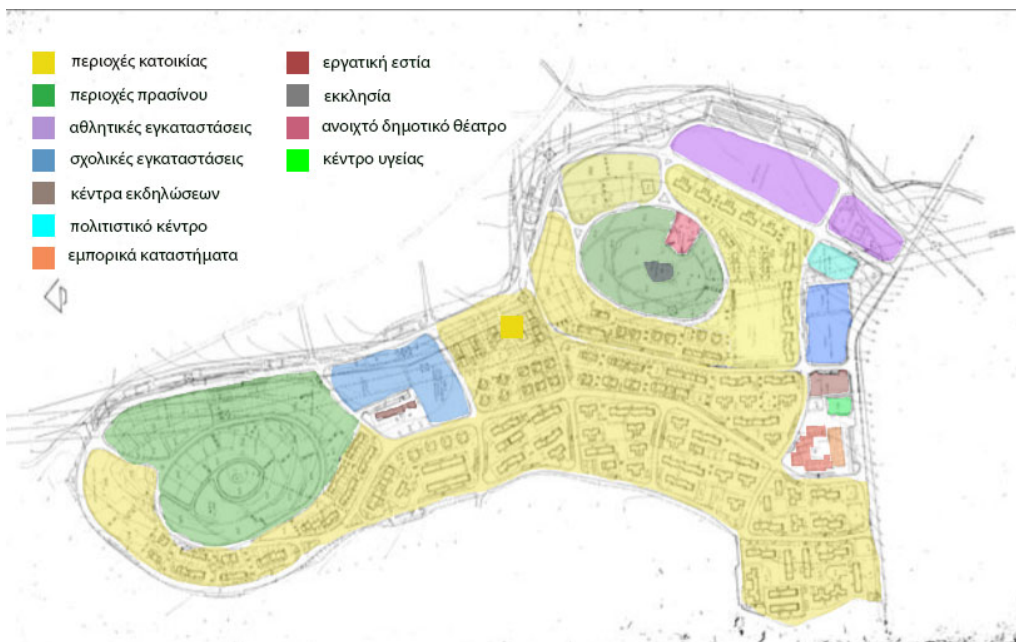


Εικόνα 29: Σχέδιο Γενικής Διάταξης του οικισμού.

Η οργάνωση του χώρου πραγματοποιήθηκε σε μεγάλες νησίδες διαφορετικού μεγέθους, οι οποίες περιλαμβάνουν περισσότερα από ένα

οικοδομικά τετράγωνα και διαμορφώνουν επιμέρους γειτονιές (εικ. 29). Σε γενικές γραμμές η συνολική διαμόρφωση διακρίνεται από μία συμμετρία στην διάταξη των διαφορετικών κτηρίων σε επίπεδο γειτονιάς χωρίς όμως να παρατηρείται η αυστηρή ομοιομορφία μεταξύ των γειτονιών.

Σε κάθε γειτονιά η μελέτη προέβλεπε χώρους πρασίνου και παιδικές χαρές, χώροι αθλοπαιδιών καθώς και χώροι στάθμευσης οχημάτων. Επιπλέον, οικοδομήθηκαν χώροι άθλησης στους οποίους λειτουργεί και κλειστό κολυμβητήριο. Κεντρικός δημόσιος χώρος του οικισμού η κορυφή του λόφου του προφήτη Ηλία στην οποία οικοδομήθηκε και μικρό ανοιχτό δημοτικό θέατρο (εικ. 30).



Εικόνα 30: Χρήσεις γης στον οικισμό Μενίδι..

Το συγκρότημα εξυπηρετείται από εκτεταμένο οδικό δίκτυο, εναρμονισμένο με την ιδιαίτερη μορφολογία του εδάφους, το οποίο περιβάλλει όλες τις επιμέρους νησίδες – γειτονιές. Επιπλέον, εξυπηρετείται

και από εκτεταμένο δίκτυο πεζόδρομων, το οποίο συνδέει τις επιμέρους γειτονιές του οικισμού μεταξύ τους καθώς και με τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους.

Το συγκρότημα εξυπηρετείται από δύο κέντρα (εικ. 31), το μεγαλύτερο από τα οποία αναπτύσσεται γραμμικά παράλληλα των οδών που συνδέουν το Μενίδι με τα Άνω Λιόσια, ενώ το δεύτερο μικρότερο κέντρο οικοδομήθηκε στο κέντρο βάρους του συγκροτήματος. Και στα δύο αυτά κέντρα οικοδομήθηκαν χώροι σχολείων και αίθουσες εκδηλώσεων. Στο μεγαλύτερο κέντρο οικοδομήθηκε επίσης πολιτιστικό



Εικόνα 31: Διάγραμμα διάταξης των κέντρων εξυπηρέτησης και κοινωφελών χώρων του οικισμού Μενίδι.

κέντρο, κέντρο υγείας, εργατική εστία και εκτεταμένες αθλητικές εγκαταστάσεις και χώροι εμπορικών καταστημάτων. Τέλος, ο οικισμός συμπεριλαμβάνει και τρεις χώρους βρεφονηπιακού σταθμού καθώς και μικρή εκκλησία στον λόφο του προφήτη Ηλία (Γκουβούση, 2011).

3.2.3. Τυπολογίες Κατοικιών

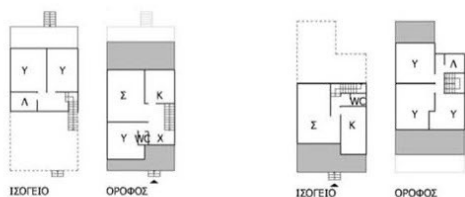
Συνολικά, ο οικισμός «Μενίδι Ι» αποτελείται από 1.160 κατοικίες, από τις οποίες οι 960 ανήκουν στον Ο.Ε.Κ. ενώ οι υπόλοιπες 200 στον Δήμο Αχαρνών (Γκουβούση, 2011; Ζαμάνη, 2013). Οικοδομήθηκαν εννέα διαφορετικοί κτηριακοί τύποι, κάτι το οποίο δεν συναντάται συχνά σε οικισμούς του Ο.Ε.Κ. Κατά κύριο λόγο εφαρμόστηκαν τύποι κατοικιών οι οποίοι μπορούσαν να προσαρμοστούν στην κλίση του εδάφους. Οι έντονες κλίσεις του εδάφους απαιτούσαν και την εφαρμογή μίας ιδιαίτερης λογικής στο σχεδιασμό των κτηρίων κι έτσι παρατηρείται η επαναφορά του μοντέλου της ανεξάρτητης κατοικίας.

Συγκεκριμένα, τα κτήρια κατοικιών του συγκροτήματος αποτελούνται από:

- Διώροφες μονοκατοικίες των τριών υπνοδωματίων, δύο διαφορετικών τύπων (1^η τυπολογία).

Στον πρώτο τύπο (εικ. 32) η είσοδος πραγματοποιείται από τον πρώτο όροφο, ο οποίος περιλαμβάνει χωλ εισόδου, σαλόνι, κουζίνα και ένα υπνοδωμάτιο με W.C.

Στον ισόγειο χώρο στεγάζονται δύο υπνοδωμάτια ίσου εμβαδού καθώς και το λουτρό (τύπος



διώροφη μονοκατοικία
σε κλίση
τύπος 2.24

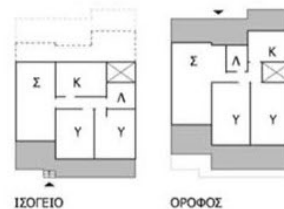
διώροφη μονοκατοικία
σε κλίση
τύπος 2.25

Εικόνα 32: κατόψεις μονοκατοικιών .(1^η τυπολογία).

2.24). Στις μονοκατοικίες του δεύτερου τύπου η είσοδος πραγματοποιείται από τον ισόγειο χώρο που διαθέτει σαλόνι, κουζίνα και ένα μικρό W.C., ενώ τα υπνοδωμάτια και το λουτρό βρίσκονται στον α' όροφο.

- Διώροφες διπλοκατοικίες με ένα διαμέρισμα ανά όροφο (2^η τυπολογία).

Στις κατοικίες αυτές η πρόσβαση πραγματοποιείται και για τις δύο κατοικίες, ισογείου και α' ορόφου, από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, από διαφορετική πλευρά η κάθε κατοικία. Πρόκειται για κατοικίες όμοιου εμβαδού με μικρές διαφοροποιήσεις στην κάτοψη και διαθέτουν δύο υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα και λουτρό. (εικ. 33)

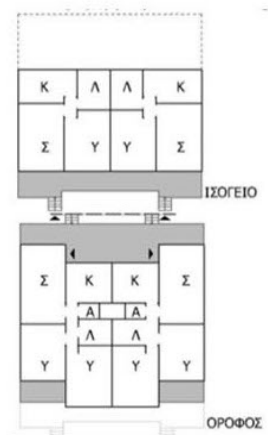


διώροφη διπλοκατοικία
σε κλίση
τύπος 2.26

Εικόνα 33: Κάτοψη διπλοκατοικιών.
(2^η τυπολογία)..

- Διώροφες οικοδομές με 4 κατοικίες με 2 διαμερίσματα ανά όροφο (3^η τυπολογία).

Τα διαμερίσματα κάθε ορόφου είναι όμοια μεταξύ τους. Στο ισόγειο στεγάζονται τα μικρότερα διαμερίσματα ενός υπνοδωματίου, ενώ στον πρώτο όροφο τα μεγαλύτερα διαμερίσματα των δύο υπνοδωματίων. Όλες οι κατοικίες διαθέτουν σαλόνι, κουζίνα και λουτρό,



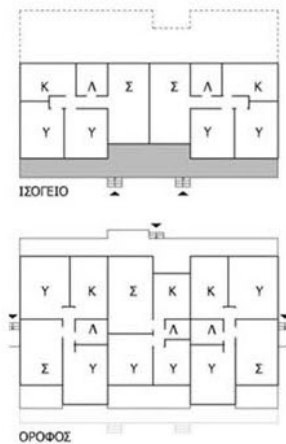
διώροφη τετρακατοικία
σε κλίση
τύπος 2.20

Εικόνα 34: Κάτοψη τετρακατοικιών.(3^η
τυπολογία)

ενώ οι κατοικίες του α' ορόφου διαθέτουν και μικρό χώρο αποθήκευσης.
(εικ. 34)

- Διώροφες οικοδομές με 2 διαμερίσματα στο ισόγειο και 3 διαμερίσματα στον α' όροφο (4^η τυπολογία).

Τα διαμερίσματα του ισογείου είναι όμοια μεταξύ τους και έχουν εμβαδό 79 τ.μ. και διαθέτουν δύο υπνοδωμάτια. Τα διαμερίσματα του ορόφου, δύο εμβαδού 80 τ.μ. και ένα εμβαδού 69 τ.μ., διαθέτουν επίσης από δύο υπνοδωμάτια ενώ διαφέρουν ως προς τη διάταξη του χώρου. Όλα τα διαμερίσματα διαθέτουν σαλόνι, κουζίνα και λουτρό (εικ. 35)



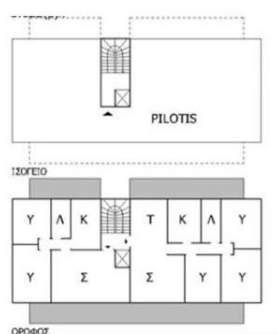
διώροφη πεντακατοικία
σε κλίση
τύπος 2.21

Όλες οι παραπάνω κατοικίες προσαρμόστηκαν στο κεκλιμένο έδαφος, ενώ λόγω της ιδιαίτερης αυτής μορφολογίας του εδάφους, η είσοδος τόσο στα διαμερίσματα του ισογείου χώρου όσο και σε αυτά του α' ορόφου πραγματοποιείται από την στάθμη του εδάφους, από διαφορετική πλευρά σε κάθε επίπεδο.

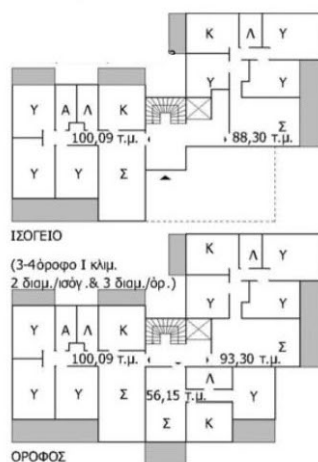
Στα χαμηλότερα τμήματα του συγκροτήματος οικοδομήθηκαν τριώροφες και τετράωροφες πολυκατοικίες τόσο σε κεκλιμένο όσο και σε επίπεδο έδαφος.

Εικόνα 35: Κάτοψη πεντακατοικιών.(
4^η τυπολογία).

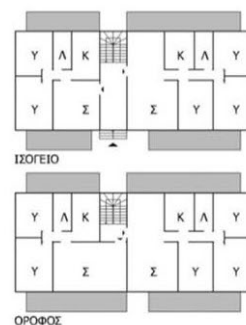
Οι τριώροφες πολυκατοικίες (5^η τυπολογία) χωρίζονται σε τρεις διαφορετικές κτηριακές τυπολογίες. Οι τριώροφες πολυκατοικίες τύπου 3.14 στεγάζουν δύο διαμερίσματα στο ισόγειο, εμβαδού 100 και 88 τ.μ. και τρία διαμερίσματα ανά όροφο εμβαδού 100, 56 και 93 τ.μ. Τα διαμερίσματα οργανώθηκαν περιμετρικά του κεντρικού άξονα κυκλοφορίας. Τα μεγαλύτερα διαμερίσματα διαθέτουν τρία υπνοδωμάτια, κουζίνα, σαλόνι και λουτρό, ενώ τα διαμερίσματα των 100 τ.μ. διαθέτουν και μικρό χώρο αποθήκευσης. Τα μικρότερα διαμερίσματα του ορόφου (56 τ.μ.) διαθέτουν ένα υπνοδωμάτιο, κουζίνα, σαλόνι και λουτρό. Οι τριώροφες πολυκατοικίες τύπου 3.12 οικοδομήθηκαν επί pilotis (υποστυλώματα). Κάθε όροφος στεγάζει δύο διαμερίσματα εμβαδού 79 και 102 τ.μ., των δύο και τριών υπνοδωματίων αντίστοιχα. Τα διαμερίσματα οργανώθηκαν εκατέρωθεν του κεντρικού άξονα κυκλοφορίας και διαθέτουν σαλόνι, κουζίνα και λουτρό, ενώ τα μεγαλύτερα διαμερίσματα διαθέτουν και τραπεζαρία σε ανοιχτή κάτοψη με το σαλόνι. Οι τριώροφες πολυκατοικίες τύπου 3.16 στεγάζουν δύο διαμερίσματα διαφορετικού



Τριώροφη πολυκατοικία
τύπος 3.12



τριώροφη πολυκατοικία
τύπος 3.14

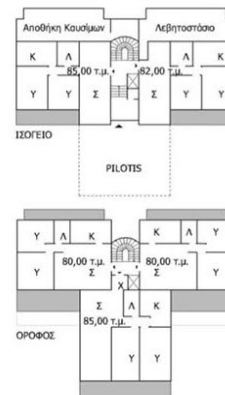


τριώροφη πολυκατοικία
τύπος 3.16

Εικόνα 36: Κατόψεις τριώροφων πολυκατοικιών. (5^η τυπολογία).

εμβαδού ανά όροφο, με δύο και τρία υπνοδωμάτια, εκατέρωθεν του κεντρικού άξονα κυκλοφορίας (εικ. 36).

Τέλος, ο οικισμός διαθέτει και τετραώροφες πολυκατοικίες κάτοψης σχήματος T (τύπος 4.13) (6^η τυπολογία) . Μέρος του κτηρίου στηρίζεται επί pilotis, δημιουργώντας τον χώρο εισόδου σε αυτό. Ο υπόλοιπος ισόγειος χώρος διαθέτει δύο διαμερίσματα καθώς και αποθήκη καυσίμων και λεβητοστάσιο. Τα διαμερίσματα είναι πανομοιότυπα (εμβαδού 85 και 82 τ.μ.) με μία μικρή διαφοροποίηση στην κάτοψη ώστε να εξυπηρετηθεί η οργάνωση του λεβητοστασίου. Κάθε όροφος στεγάζει τρία διαμερίσματα, δύο μικρότερα, εμβαδού 80 τ.μ. και ένα μεγαλύτερο, εμβαδού 85 τ.μ. Όλα τα διαμερίσματα διαθέτουν δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, σαλόνι και λουτρό (εικ. 37).



Τετραώροφη πολυκατοικία
τύπος 4.13

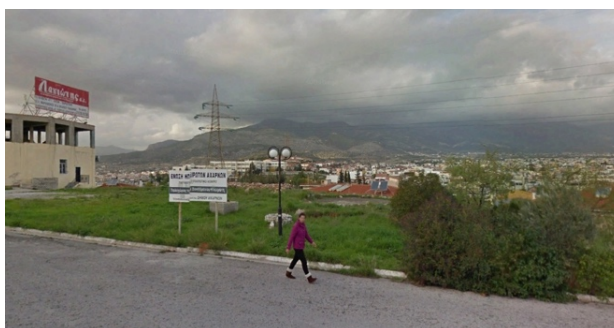
Εικόνα 37: Κάτοψη τετραώροφων πολυκατοικιών (6^η τυπολογία).

Οι ψηλότεροι τύποι κατοικιών (τετραώροφες πολυκατοικίες) οικοδομήθηκαν στα χαμηλότερα τμήματα του συγκροτήματος, ενώ οι χαμηλότεροι τύποι (π.χ. διώροφες κατοικίες) στα ψηλά τμήματα των λόφων (Γκουβούση, 2011).

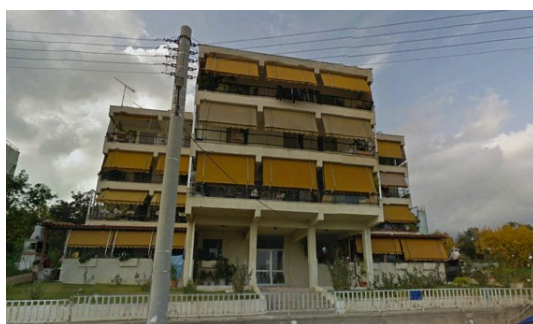
3.1.2. Ο οικισμός σήμερα

Παρά το γεγονός ότι πρόκειται για οικισμό οργανωμένης δόμησης με μεγάλο ποσοστό ελεύθερων χώρων μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων, οι χώροι αυτοί σήμερα παρουσιάζουν χαρακτηριστικά εγκαταλελειμμένων οικοπέδων με ελάχιστες φυτεύσεις πρασίνου χωρίς τη

δυνατότητα προσέλκυσης δραστηριοτήτων, κι έτσι απουσιάζουν πλήρως οι χρήσεις πέραν της κατοικίας σε επίπεδο γειτονιάς. Επιπλέον, οι σχολικές εγκαταστάσεις των δύο κέντρων εξυπηρέτησης αδυνατούν να καλύψουν τις ανάγκες του πληθυσμού του συγκροτήματος, ενώ σε γενικές γραμμές το σύνολο των κοινωφελών εγκαταστάσεων των δύο κέντρων παρουσιάζουν εικόνα έντονης υποβάθμισης (εικ. 38, εικ. 39).



Εικόνα 38: Παράδειγμα αναξιοποίητου ελεύθερου χώρου σε περιοχή κατοικίας.



Εικόνα 39: Τα κτήρια του οικισμού σήμερα.

3.3. Ο οικισμός «Ηλιακό Χωριό» στην Αττική (1984-1988)

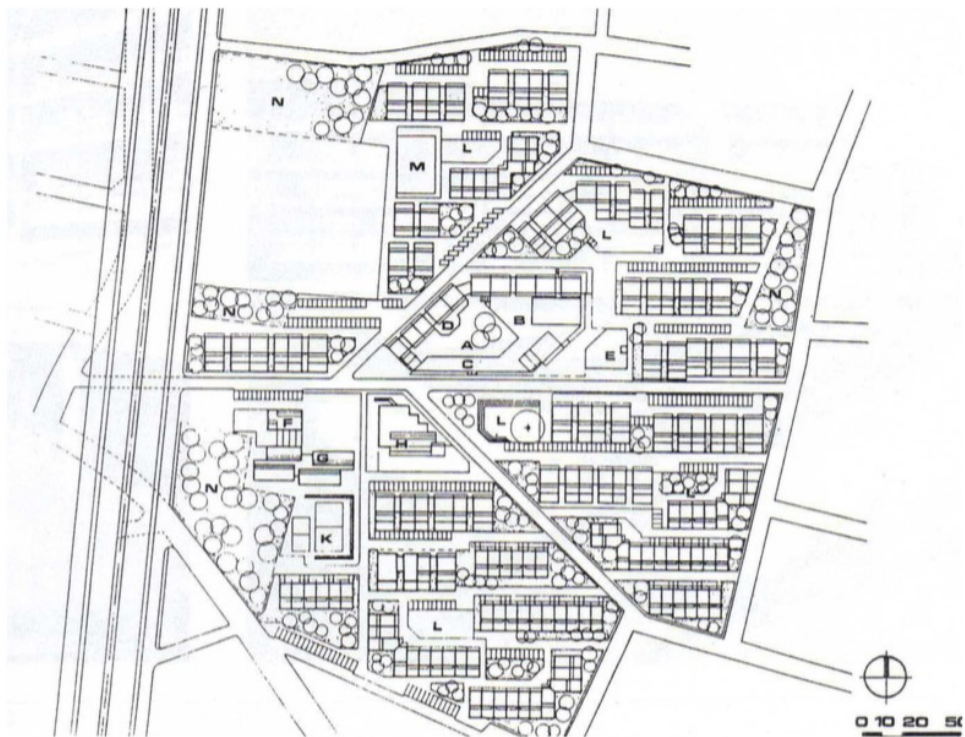
3.3.1. Εισαγωγή

Στην ίδια περίοδο με τον οικισμό του Μενιδίου ανήκει και ο οικισμός του Ηλιακού Χωριού (Λυκόβρυση Ι) στην Πεύκη στον Δήμο Λυκόβρυσης-Πεύκης της Αττικής, ένα επίσης φιλόδοξο έργο του Ο.Ε.Κ. Ο οικισμός συνορεύει με τις περιοχές της Κάτω Πεύκης και της Λυκόβρυσης στα δυτικά και τα ανατολικά, αντίστοιχα. Η περιοχή της Λυκόβρυσης χαρακτηρίζεται από αραιή δόμηση, συγκριτικά με την υπόλοιπη Αττική και οι επικρατούσες χρήσεις γης είναι η κατοικία, οι επιχειρήσεις αλλά και ο δευτερογενής τομέας. Η περιοχή της Πεύκης αποτελεί μία καθαρά οικιστική περιοχή με σημαντικό ποσοστό αστικού πρασίνου. Συγκεκριμένα στα βόρεια σύνορα του Ηλιακού χωριού αναπτύσσεται το δάσος Αργύρη, ενώ πολύ κοντά στα νότια σύνορά του το άλσος Κάσδαγλη (Δήμος Λυκόβρυσης – Πεύκης, 2015) (εικ. 40).



Εικόνα 40: Ο οικισμός του Ηλιακού Χωριού μέσα στον περιβάλλοντα αστικό ιστό.

Η μελέτη του οικισμού πραγματοποιήθηκε το 1979 ενώ οικοδομήθηκε την περίοδο 1984-1988. Σχεδιασμένο από το αρχιτεκτονικό γραφείο του Α. Τομπάζη με σκοπό να στεγάσει τους δικαιούχους εργατικής κατοικίας στην Πεύκη, το έργο αυτό είναι ιδιαίτερα καινοτόμο ως προς τον βιοκλιματικό του σχεδιασμό καθώς στην κατασκευή του εφαρμόστηκε πρότυπο πρόγραμμα ενεργειακών συστημάτων υψηλής τεχνολογίας με σκοπό την αξιοποίηση ηλιακής ενέργειας για οικιακή χρήση σε μεγάλη κλίμακα. Το πρόγραμμα αξιοποίησης της ηλιακής ενέργειας για ενεργειακή αυτονομία πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία του Ο.Ε.Κ. με το Υπουργείο Βιομηχανίας, Έρευνας και Τεχνολογίας (νυν Υπουργείο Ανάπτυξης) της Ελλάδας και το Υπουργείο Έρευνας και Τεχνολογίας και της Δυτικής Γερμανίας (Ζαμάνη, 2013; Γκουβούση, 2011; ΚΑΠΕ, 2015; Σημαιοφορίδου, 2013).



Εικόνα 41: Κάτοψη του οικισμού "Ηλιακό Χωριό".

3.3.2. Ανάλυση σχεδιαστικών αρχών

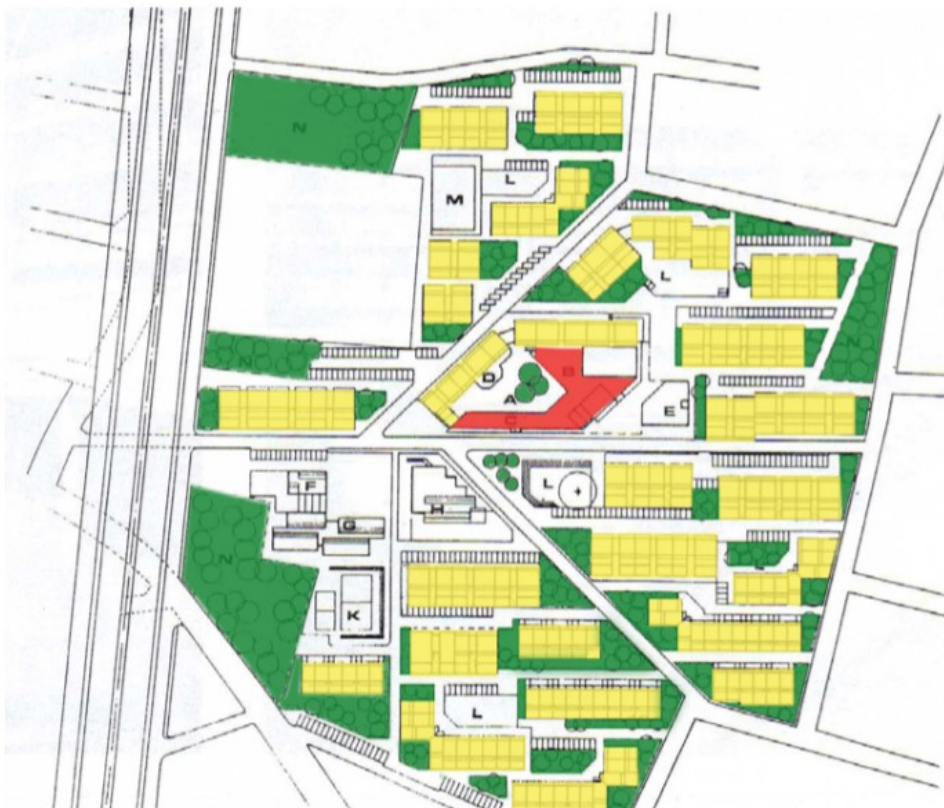
Το Ηλιακό Χωριό αποτελείται από 25 κτήρια κατοικιών με δύο έως έξι ορόφους, τα οποία περιλαμβάνουν συνολικά 435 κατοικίες – διαμερίσματα για να στεγάσουν περίπου 1.600 κατοίκους. Η οργάνωση του χώρου πραγματοποιήθηκε σε τέσσερις γειτονιές, οι οποίες αναπτύσσονται περιμετρικά του κεντρικού ανοιχτού χώρου (πλατεία) του συγκροτήματος και χωρίζονται μεταξύ τους από οδικές οδούς τοπικής εξυπηρέτησης. Σε κάθε γειτονιά δημιουργήθηκε παιδική χαρά και χώρος πρασίνου (Ζαμάνη, 2013; Tombazis et al., 1983). Η διάταξη του οικισμού φαίνεται στις εικόνες 41 και 42. Ο οικισμός διαθέτει εκτεταμένο δίκτυο πεζόδρομων οι οποίοι συνδέουν τις επιμέρους γειτονιές με την κεντρική αυτή πλατεία (Baniotopoulos et al., 2007). Η κίνηση των οχημάτων περιορίστηκε στις οδούς που εκτείνονται περιμετρικά του οικισμού, με



Εικόνα 42: Μακέτα διάταξης του οικισμού "Ηλιακό Χωριό".

εξαίρεση τα οχήματα υπηρεσιών καθώς και τη στάθμευση των οχημάτων των ενοίκων (Tombazis et al., 1983).

Εκτός από οικιστική χρήση, το συγκρότημα του Ηλιακού Χωριού, διαθέτει πλήθος κοινωφελών εγκαταστάσεων όπως αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης και κλειστό γυμναστήριο), σχολικές εγκαταστάσεις και παιδικό σταθμό καθώς και πολιτιστικό κέντρο (εικ. 43). Οι λειτουργίες αυτές είναι συγκεντρωμένες περιμετρικά της κεντρικής πλατείας του συγκροτήματος, η οποία αναπτύχθηκε σε χαμηλότερο επίπεδο από αυτό των κατοικιών έτσι ώστε να δημιουργήσει μία αίσθηση γειτονιάς και οικείου χώρου (εικόνες 43, 44). Η κίνηση στον κοινόχρηστο χώρο αυτό πραγματοποιείται σε δύο επίπεδα



Εικόνα 43: Διάγραμμα χρήσεων γης.

έτσι ώστε να επιτευχθεί η ομαλή σύνδεσή του με τον υπόλοιπο οικισμό (Tombazis et al., 1983; Γκουβούση, 2011).



Εικόνα 44: Η κεντρική πλατεία του οικισμού όπου συγκεντρώνονται οι κοινωφελείς λειτουργίες.

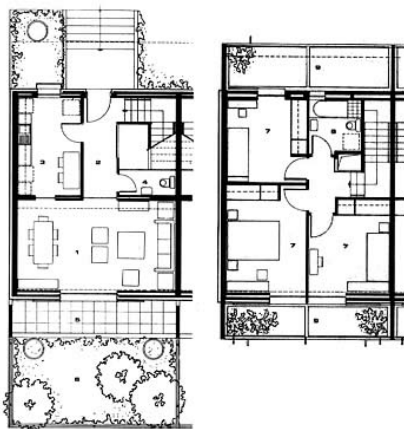
Η διάταξη των οικιστικών κτηρίων στον χώρο πραγματοποιήθηκε με τέτοιο τρόπο ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη βιοκλιματική ανάπτυξη του οικισμού. Οι κτηριακοί όγκοι είναι τοποθετημένοι ευθύγραμμα σχηματίζοντας μικρές ομάδες κτηρίων με μικρό χώρο μεταξύ τους που λειτουργούν ως ένα φράγμα προστασίας από τους ανέμους. Παράλληλα για τη βέλτιστη λειτουργία αυτού του «φράγματος» τα ψηλότερα κτήρια τοποθετήθηκαν οικοδομήθηκαν στο βόρειο μέρος του οικισμού ενώ τα χαμηλότερα στο νότιο. Η πλειοψηφία των κτηρίων διατηρεί νότιο προσανατολισμό, με λίγες εξαιρέσεις έτσι ώστε να αποφευχθεί η μονοτονία στο σχεδιασμό. Με τη διάταξη αυτή εξασφαλίζεται ο βέλτιστος ηλιασμός των οικιστικών μονάδων κατά τους χειμερινούς μήνες και ο

μέγιστος σκιασμός τους κατά τους θερινούς μήνες. (Tombazis et al., 1983; ΚΑΠΕ, 2015).

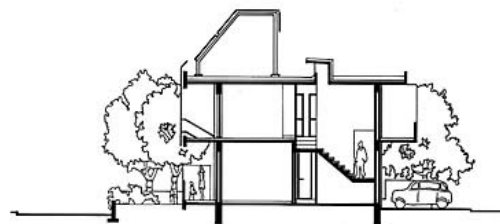
3.3.3. Τυπολογίες και βιοκλιματικός σχεδιασμός κατοικιών

Ο οικισμός διαθέτει τρεις τύπους οικιστικών μονάδων εμβαδού 60, 80 και 100 τ.μ., με ένα, δύο και τρία υπνοδωμάτια αντίστοιχα. Οι μεγαλύτερες οικιστικές μονάδες εμβαδού 100 τ.μ. (1^η τυπολογία) οργανώθηκαν σε ανεξάρτητες διώροφες μονοκατοικίες διατεταγμένες στη σειρά, ενώ οι μικρότερες οικιστικές μονάδες (80 και 60 τ.μ.) οργανώθηκαν σε πολυκατοικίες των 3-6 ορόφων (2^η τυπολογία). (Baniotopoulos et al., 2007; Tombazis et al., 1983).

Στις διώροφες μονοκατοικίες οι κοινόχρηστοι χώροι τοποθετήθηκαν στον ισόγειο χώρο, ο οποίος έχει πρόσβαση σε ιδιωτικό κήπο στη νότια πλευρά. Ο πρώτος όροφος στεγάζει τα τρία υπνοδωμάτια, δύο με νότιο προσανατολισμό και ένα με βόρειο προσανατολισμό. Η πρόσβαση στις κατοικίες γίνεται από τη βόρεια



Εικόνα 46: Κάτοψη ισογείου και α' ορόφου τυπικής διώροφης μονοκατοικίας στο Ηλιακό χωριό. (1^η τυπολογία)



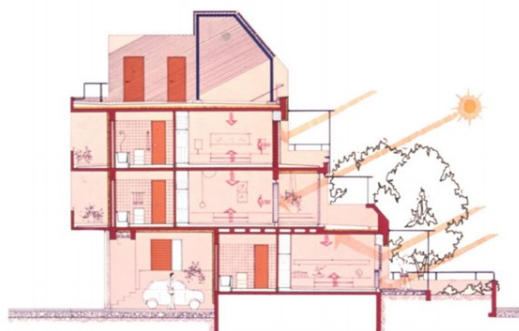
Εικόνα 45: Τομή τυπικής διώροφης μονοκατοικίας στο Ηλιακό Χωριό (1^η τυπολογία).

πλευρά (όπως και σε όλα τα κτήρια). Η κίνηση στο χώρο πραγματοποιείται μέσω εσωτερικού κλιμακοστάσιου, το οποίο εξυπηρετεί ταυτόχρονα και τον αερισμό της κατοικίας μέσω ενός φεγγίτη στην οροφή (εικόνες 45,46) (Tombazis et al., 1983; Κατεργιανάκη κ.α., 2012).

Τα υπόλοιπα κτήρια συνδέονται ανά δύο με τους πυρήνες κατακόρυφης κυκλοφορίας (κλίμακες και ανελκυστήρας) που βρίσκονται στο μέσο των δύο κτηρίων. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται ο διπλός προσανατολισμός των πολυκατοικιών και ο βέλτιστος αερισμός των οικιστικών μονάδων. Τα διαμερίσματα των ισογείων προεξέχουν στην νότια πλευρά για λόγους αισθητικής αλλά και για να δημιουργηθεί σκεπασμένος χώρος στάθμευσης στην βόρεια πλευρά. Με τον τρόπο αυτό τα διαμερίσματα του πρώτου ορόφου έχουν μεγαλύτερο μπαλκόνι. Τα υπνοδωμάτια των διαμερισμάτων και ο καθιστικός χώρος διατηρούν νότιο προσανατολισμό, ενώ το μπάνιο, η κουζίνα και η τραπεζαρία βόρειο προσανατολισμό (εικόνες 47,48) (Tombazis et al., 1983).



Εικόνα 48: Κατόψεις τυπικών κατοικιών δύο και ενός υπνοδωματίου στις πολυκατοικίες του Ηλιακού χωριού (2^η τυπολογία).



Εικόνα 47: Τομή τριώροφης πολυκατοικίας του Ηλιακού Χωριού (2^η τυπολογία).

Δημιουργήθηκαν ανοίγματα κυρίως προς τη νότια πλευρά του συγκροτήματος, ελαχιστοποιώντας τα ανοίγματα προς τις υπόλοιπες πλευρές του οικισμού, κυρίως προς τη βόρεια. Τέλος, με εφαρμογή

μονώσεων ιδιαίτερα αυξημένου πάχους 10 cm στους τοίχους και τους ορόφους των κτηρίων και με την τοποθέτηση διπλών υαλοστασίων οι θερμικές απώλειες του κτηριακού κελύφους περιορίζονται στον ελάχιστο βαθμό (ΚΑΠΕ, 2015).

Παθητικά αλλά και ενεργητικά ενεργειακά συστήματα εφαρμόστηκαν στο σύνολο των κατοικιών. Τα παθητικά ενεργειακά συστήματα χωρίζονται σε έξι κατηγορίες οι οποίες περιλαμβάνουν: συστήματα άμεσων απολαβών (πάγκος νερού), συστήματα έμμεσης απολαβής (τοίχοι Trombe, τοίχοι νερού), εκτεταμένης έμμεσης απολαβής (θερμοκήπιο, τοίχοι Trombe, τοίχοι νερού), απομονωμένης απολαβής (θερμοσιφωνιακά πάνελ αέρα) και εκτεταμένης απομονωμένης απολαβής (θερμοκήπιο, συλλέκτες φυσικής κυκλοφορίας). Αντίστοιχα τα ενεργητικά συστήματα χωρίζονται σε πέντε κατηγορίες οι οποίες περιλαμβάνουν τη χρήση αντλιών θερμότητας για παροχή ενέργειας μέσω της καύσης πετρελαίου αλλά και τη χρήση συλλεκτών ηλιακής ενέργειας στα δώματα των κτηρίων (ΚΑΠΕ, 2015) (εικ. 49).



Εικόνα 49: Διώροφα παθητικά κτήρια – κατοικίες .

3.3.4. Ο οικισμός σήμερα

Το συγκρότημα του Ηλιακού Χωριού βραβεύτηκε από το πρόγραμμα HABITAT του Ο.Η.Ε. Παρά όμως την επιτυχημένη μελέτη του, όπως και ο οικισμός στο Μενίδι που εξετάστηκε παραπάνω, παρουσιάζει σήμερα μία εικόνα παραμέλησης και υποβάθμισης των υποδομών του, γεγονός το οποίο προκύπτει κατά κύριο λόγο από την ανεπαρκή διαχείριση του οικισμού από πλευράς του δήμου μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του (Ζαμάνη, 2013). Αξίζει να σημειωθεί πως παρά τον πρότυπο βιοκλιματικό σχεδιασμό τους, οι κατοικίες του Ηλιακού Χωριού αντιμετωπίζουν μεγάλα ενεργειακά προβλήματα καθώς από τα συστήματα που εφαρμόστηκαν ορισμένα υπολειπονται ενώ άλλα έχουν παύσει πλέον τη λειτουργία τους κυρίως λόγω του σημαντικού κόστους συντήρησής τους (Δανηλόπουλος, 2017).



Εικόνα 50: Η εικόνα του Ηλιακού Χωριού σήμερα.



3.4. Ο οικισμός «Αρκαδικό Χωριό» στην Πελοπόννησο (1984-1988)

3.4.1. Εισαγωγή

Ο οικισμός «Αρκαδικό Χωριό» κατασκευάστηκε από την Δ.Ε.Π.Ο.Σ. σε μία περιοχή έκτασης 600 στρεμμάτων στην παραλία του Αγίου Ανδρέα Κυνουρίας, στο νοτιοανατολικό άκρο του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας (Νομός Αρκαδίας). Οικοδομήθηκε ως πρότυπος παραθεριστικός οικισμός για να στεγάσει ομογενείς του εξωτερικού (ιδιαίτερα των Η.Π.Α. και του Καναδά) από την Αρκαδία (εικ. 51). Πρόκειται δηλαδή για οικισμό κυρίως δεύτερης κατοικίας και η δημιουργία του εντάσσεται σε ένα γενικότερο πλαίσιο οικοδόμησης ομογενειακών χωριών σε ποικίλες περιοχές της χώρας μας, με απώτερο σκοπό τη σύσφιξη των σχέσεων των απόδημων πληθυσμών με την Ελλάδα (Μαρμαράς, 1995; Ζαμάνη, 2013).

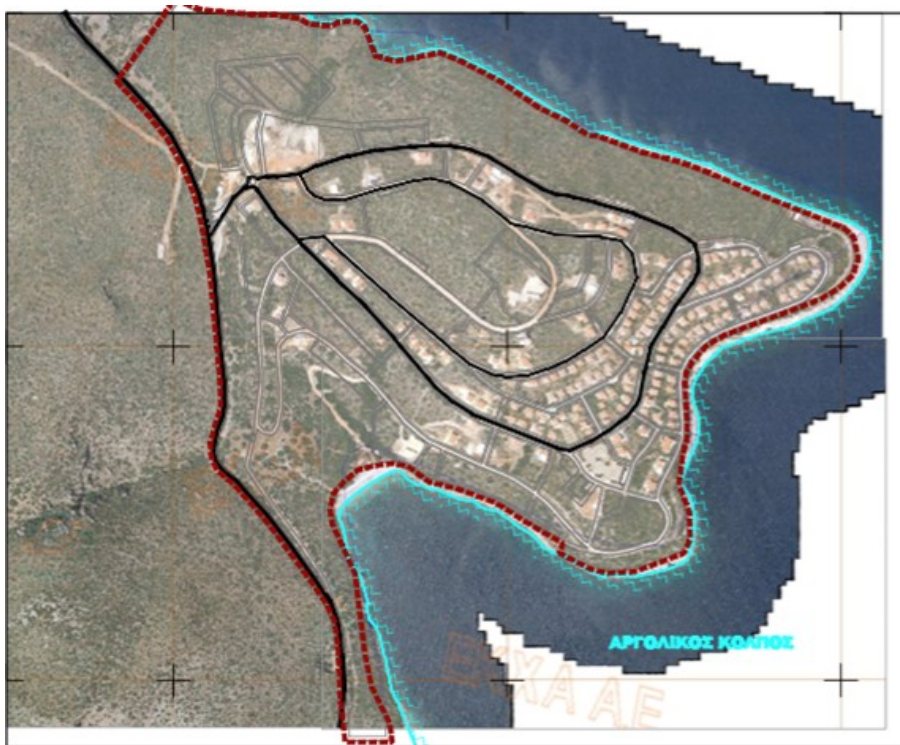


Εικόνα 51: Ο οικισμός του Αρκαδικού Χωριού σε σχέση με τους υπόλοιπους εγγύς οικισμούς.

Το Αρκαδικό Χωριό είναι παραθαλάσσιος οικισμός ο οποίος βρέχεται στο βορρά, το νότο και την ανατολή από τον Αρκαδικό κόλπο. Πέρα των δυτικών ορίων του, η ιδιαίτερη μορφολογία του εδάφους (αλλεπάλληλοι ορεινοί όγκοι) απομονώνουν τον οικισμό από τα κοντινά του χωριά, πεδινής μορφολογίας, Άγιο Ανδρέα και Κορακοβούνι. Ο ίδιος ο οικισμός αναπτύχθηκε σε έδαφος με ιδιαίτερη κλίση, περιμετρικά ενός λόφου, η κορυφή του οποίο βρίσκεται στο κέντρο του οικισμού.

3.4.2. Σχεδιαστικές αρχές

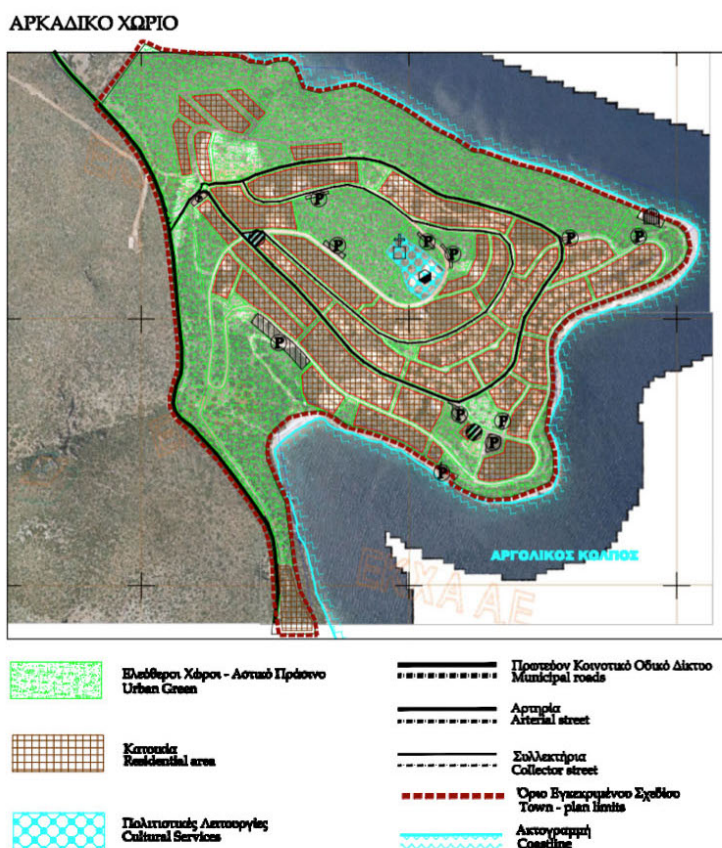
Η οργάνωση του οικισμού πραγματοποιήθηκε σε μορφή δακτυλίων, περιμετρικά του κεντρικού λόφου του οικισμού, σε επιμέρους καμπυλοειδή νησίδες, το σχήμα των οποίων καθορίζεται από την ιδιαίτερη μορφολογία του εδάφους και η έκτασή τους ορίζεται από το δίκτυο



Εικόνα 52: σχέδιο υφιστάμενης γενικής διάταξης του Αρκαδικού Χωριού. Δήμος Βόρειας Κυνουρίας.

κυκλοφορίας. Μέσα στις οικοδομικές αυτές νησίδες οι κατοικίες διατάσσονται ως επί το πλείστον στη σειρά, σε δύο ή και μία σειρές, κατά μήκος των οδικών αξόνων που τις περιβάλλουν, δημιουργώντας ένα ενιαίο μέτωπο (εικ. 52). Οι κατοικίες είναι οικοδομημένες αμφιθεατρικά στον λόφο, εξασφαλίζοντας έτσι θέα προς τη θάλασσα. Ο κεντρικός χώρος του οικισμού, με το μεγαλύτερο υψόμετρο, συγκεντρώνει τις υπάρχουσες κοινόχρηστες πολιτιστικές λειτουργίες του οικισμού, δηλαδή ένα πολιτιστικό – πνευματικό κέντρο, όπου πραγματοποιούνται εκδηλώσεις της κοινότητας, και μία εκκλησία (εικ. 53).

Σύμφωνα με την αρχική μελέτη ο οικισμός θα συμπεριλάμβανε 300 κατοικίες προδιαγεγραμμένων τύπων, ξενοδοχειακή μονάδα φιλοξενίας



Εικόνα 53: Αρκαδικό Χωριό: Υφιστάμενες χρήσεις γης. Πηγή: Δήμος Βόρειας Κυνουρίας.

150 ατόμων, ποικίλες εμπορικές λειτουργίες αλλά και άλλες υποδομές κοινωφελών χώρων όπως σχολικό κτήριο, μουσείο, χώρους άθλησης και εκκλησίες. Επιπλέον, η μελέτη προέβλεπε και τη δημιουργία ελεύθερων χώρων καθώς και τη διαμόρφωση της ακτογραμμής έτσι ώστε να ικανοποιεί τις λειτουργικές ανάγκες του συγκροτήματος.

Το έτος 1994 ολοκληρώθηκε η α' φάση του έργου, οπότε και παραδόθηκαν από τη Δ.Ε.ΠΟ.Σ. οι πρώτες 100 κατοικίες του Αρκαδικού Χωριού, συγκεντρωμένες στο νότιο και νοτιοανατολικό τμήμα του οικισμού καθώς και ένα μέρος των υποδομών. Οι κατοικίες εμβαδού 60 έως 120 τ.μ. βασίζονται σε συγκεκριμένες τυπολογίες και ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα της περιοχής (εικ. 54).



Εικόνα 54: Οι κατοικίες του Αρκαδικού Χωριού.

Τα οικόπεδα που θα αξιοποιούνταν κατά τις, προβλεπόμενες από τις μελέτες, β' και γ' φάσεις του έργου πωλήθηκαν στη συνέχεια σε ιδιώτες ομογενείς, οι οποίοι υποχρεούνταν να προχωρήσουν σε ανέγερση των κατοικιών μέσα στην επακόλουθη πενταετία. Το χρονοδιάγραμμα αυτό δεν

τηρήθηκε ενώ και η Δ.Ε.Π.Ο.Σ. δεν ολοκλήρωσε ποτέ τα προβλεπόμενα έργα υποδομής (Γρηγορίου, 2010).

3.5. Ο οικισμός «Ολυμπιακό Χωριό» στην Αττική (1999-2004)

3.5.1. Εισαγωγή

Το Ολυμπιακό χωριό οικοδομήθηκε από τον Ο.Ε.Κ. στο πλαίσιο της προετοιμασίας της Ελλάδας και συγκεκριμένα της Αττικής για την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων 2004. Πρόκειται αναμφίβολα για τον μεγαλύτερο οικισμό του Ο.Ε.Κ., ο οποίος διαφέρει σημαντικά από τα υπόλοιπα συγκροτήματα του οργανισμού, κυρίως εξαιτίας της μεγάλης του κλίμακας (πρόκειται ουσιαστικά για ένα νέο προάστειο της Αθήνας) αλλά και του γεγονότος ότι κατασκευάστηκε με «διπλό προορισμό» και προδιαγραφές δύο διαφορετικών φάσεων-χρήσεων. Η πρώτη φάση λειτουργίας του οικισμού είναι προσωρινή και αφορά στην ολυμπιακή λειτουργία του, δηλαδή τη στέγαση των αθλητών και των συνοδών τους. Η δεύτερη φάση είναι μόνιμη και αφορά στην μετα-ολυμπιακή λειτουργία του οικισμού, δηλαδή τη μετατροπή του σε συγκρότημα μόνιμης εγκατάστασης για τους δικαιούχους του Ο.Ε.Κ.. Στόχος του οργανισμού ήταν ο βέλτιστος συνδυασμός των δύο αυτών διαφορετικών λειτουργιών και η ομαλή μετάβαση από τη μία φάση στην άλλη με το χαμηλότερο δυνατό κόστος δαπανών και την ικανοποίηση των αναγκών κατοικίας της τυπικής ελληνικής οικογένειας (Ζαμάνη, 2013; Γκουβούση, 2011; Συναδινός κ.α., 1999).

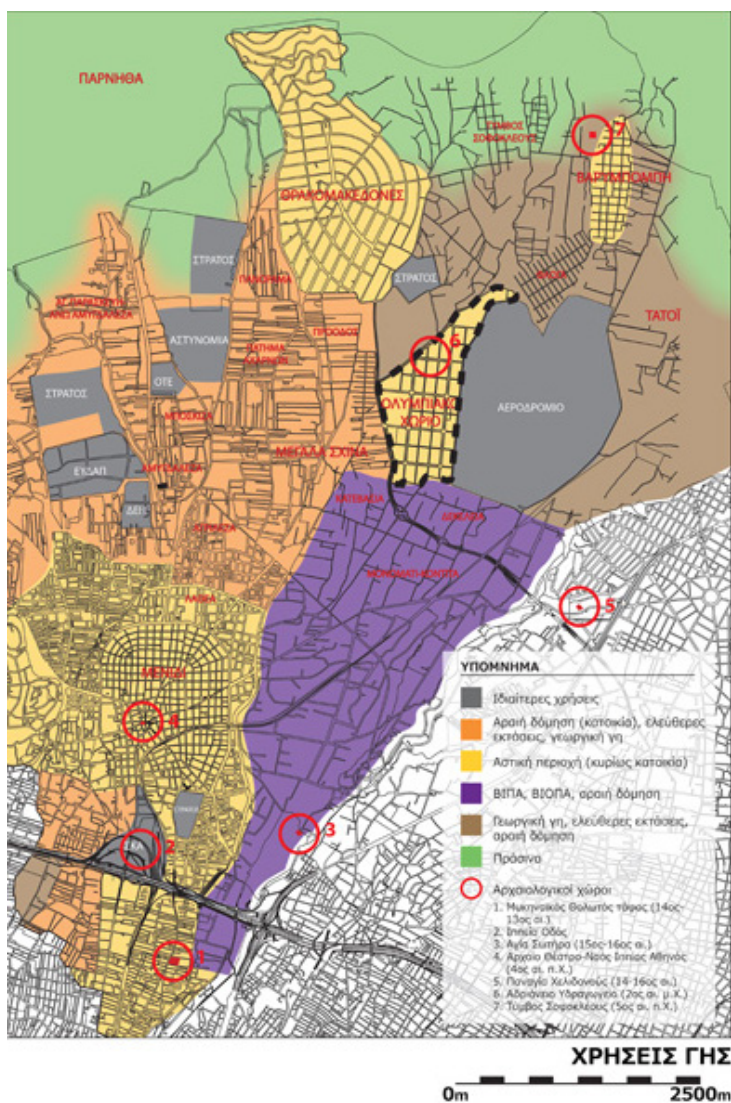
Το Ολυμπιακό Χωριό οικοδομήθηκε στις παρυφές της πόλης, στα διοικητικά όρια του Δήμου Αχαρνών στη βορειοδυτική Αττική, στη θέση Λεκάνες στους πρόποδες του όρους Πάρνηθα και εκτείνεται σε συνολική έκταση 1.240 στρεμμάτων (εικ. 55). Είναι χωροθετημένο στο μέσο τριών οικισμών του Μενιδίου (Αχαρνές), της Βαρυμπόμπης και των Θρακομακεδόνων, οι οποίοι χαρακτηρίζονται από διαφορετική πολεοδομική αλλά και κοινωνική διάρθρωση. Η περιοχή των Θρακομακεδόνων, βορειοανατολικά του οικισμού έχει οικιστικό χαρακτήρα, αρκετά αραιής δόμησης με σημαντικό ποσοστό ελευθέρων χώρων και κυκλικό ρυμοτομικό σχέδιο. Η περιοχή της Βαρυμπόμπης (μέρος του Δήμου Αχαρνών), βορειοανατολικά του οικισμού έχει επίσης οικιστικό χαρακτήρα και υψηλό επίπεδο διαβίωσης.



Εικόνα 55: Το ολυμπιακό χωριό μέσα στον περιβάλλοντα αστικό ιστό.

Βρίσκεται εκτός του υφιστάμενου αστικού ιστού καθώς περιβάλλεται από ελεύθερες εκτάσεις αραιής δόμησης και γεωργικές εκτάσεις στα βόρεια και δυτικά. Εκτός των ανατολικών ορίων του οικισμού αναπτύσσεται η έκταση του αεροδρομίου Τατοΐου, ενώ σε άμεση γειτνίαση με τα νότια όριά του βρίσκεται ημιαγροτική κατά κύριο λόγο περιοχή σε φάση μετάβασης, με αραιή δόμηση. Γίνεται σαφές πως ο

οικισμός διατηρεί ισχνή σχέση με τον αστικό ιστό, ενώ διαχωρίζεται πλήρως από το άμεσο περιβάλλον του μέσω συνεχούς και αδιαπέραστης «περίφραξης» (Σταυρίδης κ.α., 2009). Ο οικισμός συνδέεται με την Αττική Οδό και το Σιδηροδρομικό Κέντρο Αχαρνών, όμως συνολικά η περιοχή του χαρακτηρίζεται από την έλλειψη επαρκούς οδικού δικτύου τόσο για την εσωτερική της εξυπηρέτηση όσο και για τη σύνδεσή της με άλλες περιοχές (Συναδινός κ.α., 1999) (εικ. 56).

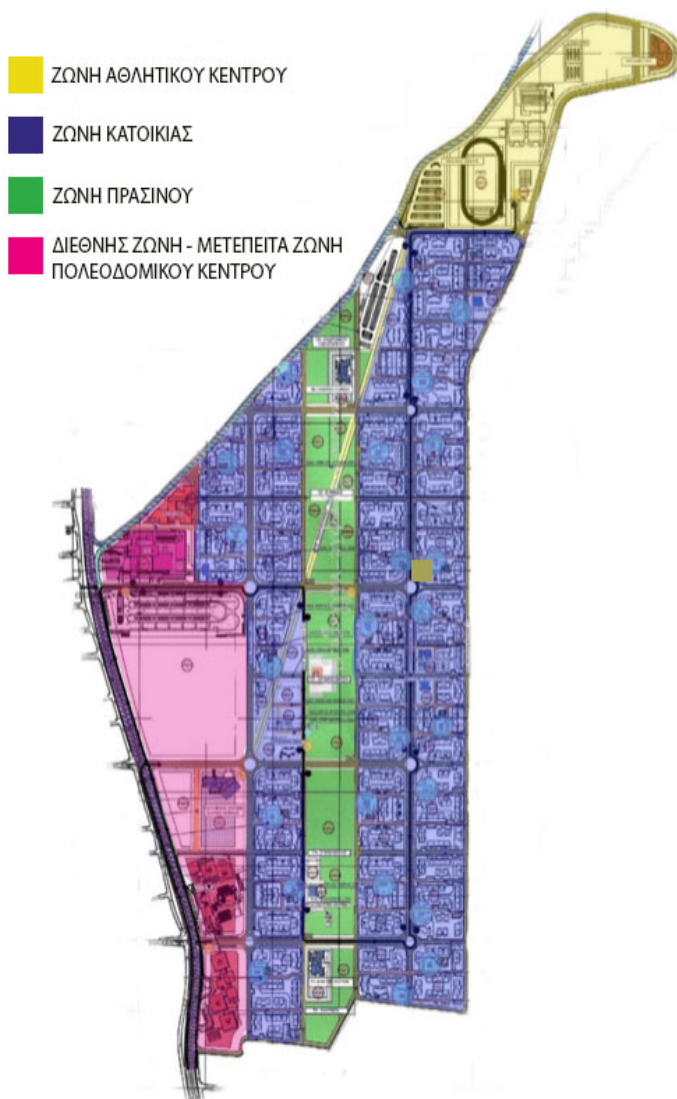


Εικόνα 56: Χάρτης ευρύτερης περιοχής του Ολυμπιακού χωριού με χρήσεις γης.

3.5.2. Σχεδιαστικές αρχές

Τον Αύγουστο του 1999 προκηρύχθηκε κλειστός διαγωνισμός για τον σχεδιασμό του οικισμού, ο οποίος ακυρώθηκε το Δεκέμβριο του ίδιου έτους με προκήρυξη νέου ανοιχτού διαγωνισμού που πραγματοποιήθηκε στις αρχές το 2000. Το τελικό σχέδιο του οικισμού αποτελεί έναν συνδυασμό των τριών νικηφόρων προτάσεων του δεύτερου αυτού διαγωνισμού. Την επίβλεψη του έργου ανέλαβε η θυγατρική εταιρία του Ο.Ε.Κ. με την ονομασία «Ολυμπιακό Χωριό Α.Ε.» (Σημαιοφορίδου, 2013).

Η οργάνωση του χώρου του οικισμού πραγματοποιήθηκε σε ορθογώνιο κάναβο και χαρακτηρίζεται από εκτενή οικοδομικά τετράγωνα και μεγάλους αδόμητους χώρους μεταξύ αυτών. Ο οικισμός χωρίζεται σε τέσσερις κύριες ζώνες λειτουργίας: τη Ζώνη Αθλητικού Κέντρου στο βόρειο τμήμα του συγκροτήματος, τη Ζώνη Πρασίνου, η οποία αναπτύσσεται γραμμικά στο κεντρικό τμήμα του συγκροτήματος από το βορρά προς το νότο, τη Ζώνη Κατοικίας που αναπτύσσεται επίσης κατά μήκους του συγκροτήματος εκατέρωθεν της Ζώνης Πρασίνου και, τέλος, τη Διεθνή Ζώνη – η οποία κατά τη μετα-ολυμπιακή φάση θα μετατρεπόταν σε Πολεοδομική – Εμπορική Ζώνη - στο δυτικό τμήμα του συγκροτήματος (εικ. 57) (Ζαμάνη, 2013).

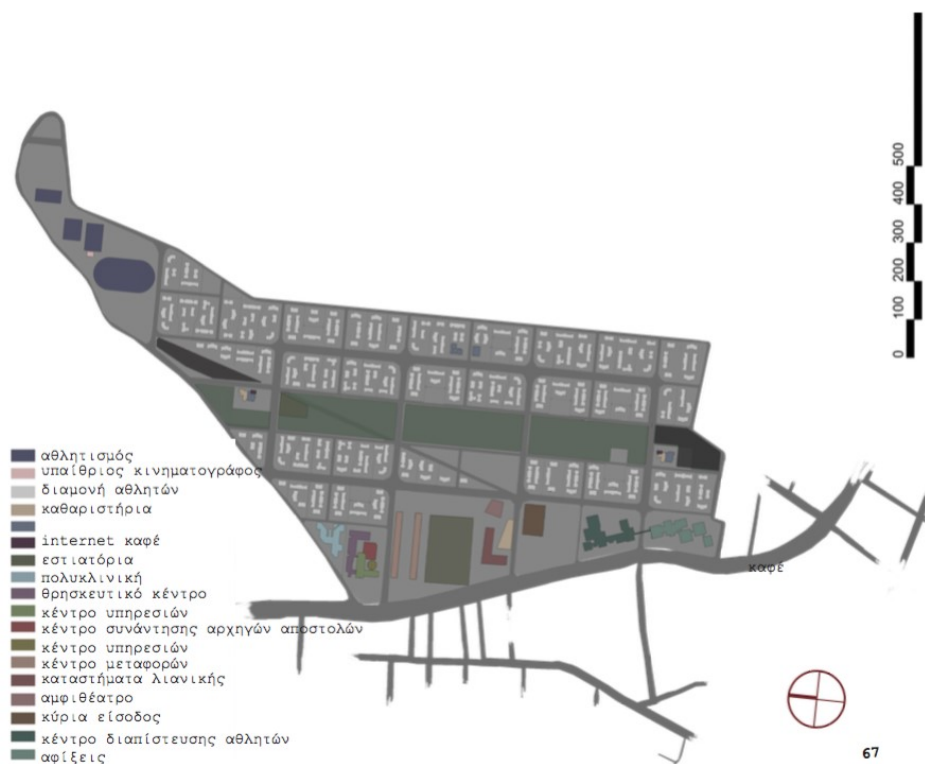


Εικόνα 57: Ζώνες λειτουργίας στο Ολυμπιακό Χωρίο. Δεκαθλον..

Α' Φάση: Ολυμπιακή λειτουργία

Κατά τη διάρκεια της ολυμπιακής λειτουργίας του συγκροτήματος η Ζώνη Αθλητικού Κέντρου περιλάμβανε τις αθλητικές εγκαταστάσεις προπόνησης των φιλοξενούμενων αθλητών, οι οποίες αποτελούνται από δύο κλειστά γυμναστήρια, κολυμβητήριο, γήπεδα αντισφαίρισης και γήπεδο ποδοσφαίρου με περιμετρικές υποδομές για αθλητές του στίβου.

Η Ζώνη Κατοικίας αποτελείται από 366 πολυκατοικίες οι οποίες στεγάζουν 2.292 οικιστικές μονάδες (διαμερίσματα). Για την ολυμπιακή χρήση οι οικιστικές αυτές μονάδες μετατράπηκαν σε ξενοδοχειακές μονάδες 8.814 δωματίων (17.428 κλινών) για την διαμονή των αθλητών. Ο σχεδιασμός της Ζώνης Κατοικίας βασίστηκε στη λογική του ανοιχτού οικοδομικού τετραγώνου, χωρίς κάποιο είδος περίφραξης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η σύνδεση των ελεύθερων χώρων καθώς και η ενιαία λειτουργία τους. Συνολικά, οικοδομήθηκαν 366 κτήρια από τα οποία 72



Εικόνα 58: Διάταξη των χρήσεων γης κατά την ολυμπιακή λειτουργία του ολυμπιακού Χωριού.

διώροφα, 252 τριώροφα και 42 τετραώροφα. Οικοδομήθηκαν 19 διαφορετικοί οικιστικοί τύποι, γεγονός το οποίο συμβάλλει στην αποφυγή της ομοιομορφίας, δημιουργώντας ένα ποικιλόμορφο περιβάλλον. Παρ' όλα αυτά η μεγάλη ποικιλία των κτηρίων κατοικίας αντισταθμίζεται από την πλήρη ομοιομορφία και επαναληψιμότητα όσον αφορά στην γενική

διάταξή τους μέσα στην Ζώνη και στη σχέση μεταξύ των κτηρίων, γεγονός το οποίο εντείνεται και από τις μεγάλες όμοιες εκτάσεις αδόμητου χώρου μεταξύ των κτηρίων. Εκτός από την κυρίαρχη χρήση της κατοικίας, η Ζώνη Κατοικίας περιλαμβάνει και άλλες χρήσεις, όπως εμπορικές χρήσεις (29 μικρά καταστήματα) και χρήσεις αναψυχής σε επίπεδο γειτονιάς (Σταυρίδης κ.α., 2009; Ζαμάνη, 2013).

Η Ζώνη Πρασίνου περιλαμβάνει ανοιχτούς χώρους περιπάτων, χώρους αναψυχής, πλατείες και παιδικές χαρές. Στην Ζώνη Πρασίνου κατασκευάστηκε επίσης συγκρότημα κέντρων υποδοχής των αθλητών και χώρων διοικητικών και άλλων βοηθητικών λειτουργιών.

Η Διεθνής Ζώνη περιλάμβανε την κύρια είσοδο του συγκροτήματος, το Κέντρο Τύπου, το Κέντρο Αθλητικής Πληροφόρησης, το Κέντρο Σίτισης και Διαπίστευσης των αθλητών, το Ολυμπιακό Μουσείο, το πολύ-θρησκευτικό κέντρο, το εμπορικό κέντρο καθώς και μία πολυκλινική. Επίσης περιλάμβανε περεταιίρω χώρους αναψυχής και ανάπαυσης, αποθηκευτικούς χώρους καθώς και χώρους στάθμευσης των μέσων μαζικής μεταφοράς που εξυπηρετούσαν τους αθλητές (Ζαμάνη, 2013; Συναδινός κ.α., 1999). Οι ακριβείς χρήσεις γης κατά την ολυμπιακή λειτουργία του οικισμού φαίνονται στην εικόνα 58.

Β' Φάση: Μετά-Ολυμπιακή λειτουργία

Με τη λήξη της περιόδου διένεξης των Ολυμπιακών Αγώνων, το Ολυμπιακό χωριό υφίσταται μεταβολές και τροποποιήσεις των υποδομών του και των χρήσεων γης, έτσι ώστε να μπορέσει να στεγάσει τους δικαιούχους του Ο.Ε.Κ., ως μόνιμο πλέον πληθυσμό. Οι βασικότερες μεταβολές της σχετικής μελέτης αφορούν στην μετατροπή της Διεθνούς Ζώνης σε Ζώνη Πολεοδομικού – Εμπορικού Κέντρου υπερτοπικού χαρακτήρα. Συγκεκριμένα, οι προβλεπόμενες μεταβολές είναι οι εξής:

Μετατροπή του Κέντρου Πληροφοριών και του Κέντρου Διαπίστευσης σε κτήρια υποδοχής των υπαλλήλων του Ινστιτούτου Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών (ΙΓΜΕ) και του Υπουργείου Απασχόλησης και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, αντίστοιχα. Οικοδόμηση σχολικού συγκροτήματος (γυμνάσιο – λύκειο) στον χώρο της κύριας εισόδου και τον χώρο στάθμευσης. Μετατροπή του Κέντρου Σίτισης και των γύρω υπηρεσιών σε εμπορικό κέντρο. Το κτήριο της πολυκλινικής διατηρεί τη χρήση του για την εξυπηρέτηση των αναγκών του οικισμού και της ευρύτερης περιοχής του (εικ. 59) (Ζαμάνη, 2013).



Εικόνα 59: Διάγραμμα μετατροπών στο Ολυμπιακό Χωριό για τις ανάγκες της μετα-ολυμπιακής λειτουργίας του. Ζαμάνη, 2013.

Επιπλέον, σύμφωνα με τη μελέτη του οικισμού, τα κέντρα υποδοχής της Ζώνης Πρασίνου μετατρέπονται επίσης σε σχολικά κτήρια (δύο δημοτικά σχολεία) (εικ. 59). Δεν προβλέπεται κάποια μεταβολή στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις της Ζώνης Αθλητικού Κέντρου, η μελέτη όμως προβλέπει την χωροθέτηση επιπλέον αθλητικών εγκαταστάσεων (Ζαμάνη, 2013).

3.5.3. Ο οικισμός σήμερα

Η πρώτη φάση λειτουργίας του Ολυμπιακού Χωριού υπήρξε ιδιαίτερα πετυχημένη παρέχοντας υψηλό επίπεδο φιλοξενίας και εξυπηρέτησης στους αθλητές και τους υπόλοιπους φιλοξενούμενους του (Ζαμάνη, 2013). Όμως, παρά τη φιλόδοξη μελέτη μετατροπής του Ολυμπιακού Χωριού σε έναν πρότυπο οικισμό, σήμερα η λειτουργία του αντιμετωπίζει πολλά προβλήματα και προκλήσεις. Αποκομμένος από τον αστικό ιστό και περιβαλλόμενος από ακατοίκητες εκτάσεις γης, συχνά χαρακτηρίζεται ως γκέτο. Συνδυαστικά λειτουργεί το γεγονός ότι, πέρα από τις χρήσεις της κατοικίας και της εκπαίδευσης, καμία άλλη από τις βασικές προβλεπόμενες λειτουργίες του οικισμού δεν αναπτύχθηκε κατά την μετα-ολυμπιακή φάση, γεγονός συμβάλλει στην απομόνωση του οικισμού (Κεραστά, 2016).

Στην Πολεοδομική Ζώνη του οικισμού λειτουργεί μόνο η κεντρική μονάδα του ΙΓΜΕ (150 εργαζόμενοι) ενώ οι υπόλοιπες εγκαταστάσεις παραμένουν αναξιοποίητες. Οι υφιστάμενες λειτουργίες του οικισμού παρουσιάζονται στις εικόνες 60, 61, 62. Όσον αφορά στις εγκαταστάσεις της Ζώνης Αθλητισμού, απουσιάζει οποιαδήποτε κρατική διαχείριση ενώ οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις (πλην του κολυμβητηρίου που έχει εγκαταλειφθεί λόγω υψηλού λειτουργικού κόστους) διατηρούνται μέσω πρωτοβουλίας των αθλητικών συλλόγων της περιοχής (εικ. 63). Η Ζώνη

Πρασίνου, ένας αδόμητος χώρος μεγάλης έκτασης παραμένει χωρίς καμία διαμόρφωση (Κεραστά, 2016). Ιδιαίτερα σημαντική είναι, μεταξύ άλλων, η πλήρης έλλειψη εμπορικών καταστημάτων (χαρακτηριστικό ότι από τα 29 καταστήματα λειτουργούν σήμερα μόνο τα επτά), χώρων ψυχαγωγίας (υπάρχει μόνο ένα καφενείο) και υπηρεσιών καθαριότητας. Στο γεγονός αυτό έχουν συμβάλλει καθοριστικά οι υψηλές τιμές ενοικίου (Σημαιοφορίδου, 2013; Κεραστά, 2016).



Εικόνα 60: Το εγκαταλελειμμένο κολυμβητήριο του Ολυμπιακού Χωριού



Εικόνα 61: Αδιαμόρφωτοι χώροι και κενές εκτάσεις στο Ολυμπιακό Χωρίο.



Εικόνα 62: Αδιαμόρφωτος χώρος στην Ζώνη Πρασίνου.



Εικόνα 63: Κατοικία του Ολυμπιακού Χωριού σήμερα.



Εικόνα 64: Διάγραμμα υφιστάμενων χρήσεων στο Ολυμπιακό χωριό.

3.6. Ζ.Ε.Π. Κοζάνης (2005 -)

3.6.1. Εισαγωγή

Η Ζ.Ε.Π. Κοζάνης, ένας οικισμός έκτασης 500 στρεμμάτων, αναπτύχθηκε στην περιοχή Παϊάμπορο, στο Νοτιοδυτικό τμήμα του Δημοτικού Διαμερίσματος Κοζάνης. Η περιοχή της Ζ.Ε.Π. βρίσκεται σε απόσταση πέντε χιλιομέτρων από το κέντρο της πόλης της Κοζάνης (εικ. 65), με το οποίο συνδέεται μέσω δημοτικής οδού. Παράλληλα, η Ζ.Ε.Π. βρίσκεται σε απόσταση τριών χιλιομέτρων από την Εγνατία Οδό, με άμεση πρόσβαση σε αυτή, γεγονός που της παρέχει τη μέγιστη δυνατή

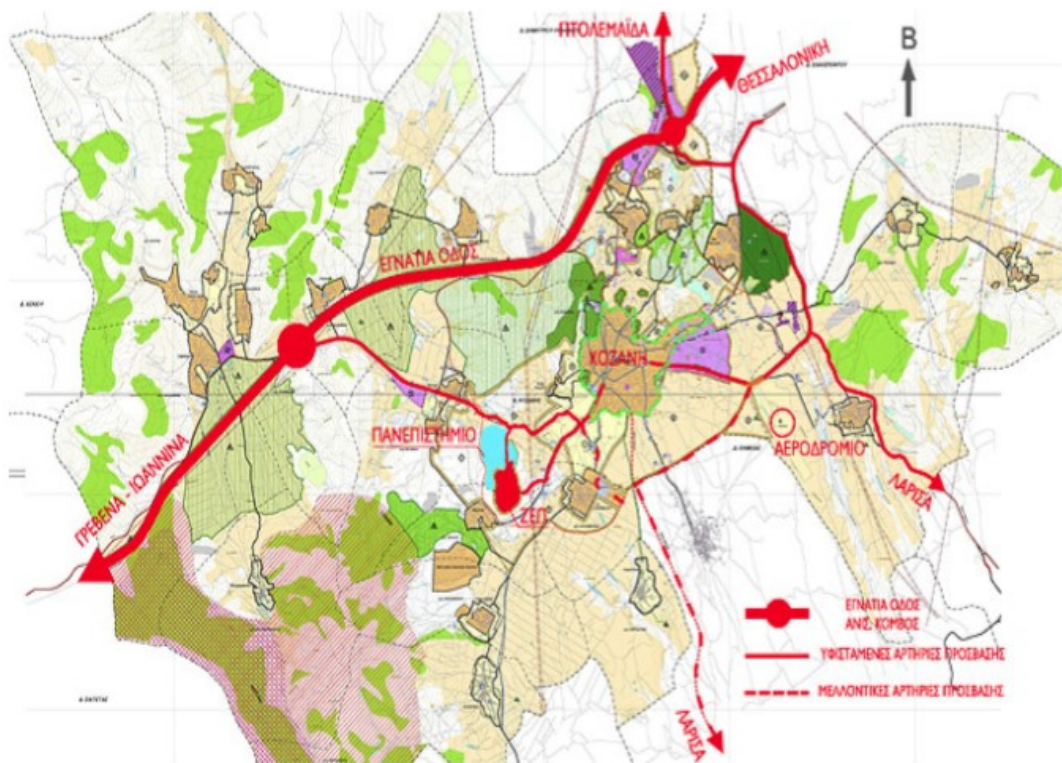


Εικόνα 65: Η θέση της Ζ.Ε.Π. Κοζάνης σε σχέση με την πόλη της Κοζάνης.

συνδεσιμότητα με τα μεγάλα αστικά κέντρα της Μακεδονίας αλλά και των γειτονικών χωρών.

Επιπλέον, Η εγκατάσταση του Πανεπιστημίου Δυτικής Μακεδονίας σε έκταση 950 στρεμμάτων σε άμεση γεινίαση με την Ζ.Ε.Π., η οποία προβλέπεται να πραγματοποιηθεί μέσα στο 2019, πρόκειται να συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη του οικισμού (εικ. 66).

Με βάση το νομοθετικό πλαίσιο των Ζ.Ε.Π., για την μελέτη και την υλοποίηση του έργου συστάθηκε η εταιρία μικτής οικονομίας Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. Α.Ε. (Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης Ανώνυμη Εταιρία), με το 98% των μετοχών να ανήκουν στο Δήμο Κοζάνης, ενώ το υπόλοιπο 2% στη Αναπτυξιακή Κοζάνης Α.Ε. Εφόσον η Ζ.Ε.Π.



Εικόνα 66: Η θέση της Ζ.Ε.Π. μέσα στο Δήμο Κοζάνης.

οικοδομήθηκε σε έκταση του Δήμου, η γη παραχωρήθηκε αυτόματα στον υπεύθυνο φορέα (Καρνάρης, 2010; Μπαλαμπανίδης, 2010).

3.6.2. Σχεδιαστικές αρχές

Η ρυμοτομία της Ζ.Ε.Π. προσαρμόστηκε στην ιδιαίτερη μορφολογία του εδάφους η οποία χαρακτηρίζεται από έντονες κλίσεις. Έτσι αποκλείστηκε η εφαρμογή ενός ορθοκανονικού ή γραμμικού συστήματος οργάνωσης. Η οργάνωση του οικισμού πραγματοποιήθηκε σε εκτενείς οικοδομικές νησίδες καμπυλοειδούς σχήματος (εικ. 67).



Εικόνα 67: Σχέδιο προβλεπόμενης γενικής διάταξης της Ζ.Ε.Π. Κοζάνης

Η πολεοδομική διάρθρωση της Ζ.Ε.Π. Κοζάνης βασίστηκε σε τέσσερις βασικές χρήσεις γης: κατοικία, πολεοδομικό κέντρο (εμπόριο-αναψυχή), διοίκηση και τουρισμός. Πέραν των βασικών αυτών χρήσεων γης, η μελέτη της Ζ.Ε.Π. προβλέπει επίσης δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, το

βασικό μέρος των οποίων συγκεντρώνεται στο μέσο του οικισμού, ενώ μικρότεροι χώροι παρεμβάλλονται μεταξύ των υπο-περιοχών κατοικίας, αλλά και εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις, οι οποίες επίσης παρεμβάλλονται μεταξύ των ζωνών κατοικίας (εικ. 68).



Εικόνα 68: Χρήσεις γης στην Ζ.Ε.Π. Κοζάνης.

Η χρήση της κατοικίας είναι χωροθετημένη περιμετρικά του οικισμού στις πλαγιές των λόφων και χωρίζεται σε τρεις επιμέρους

περιοχές. Η πρώτη περιοχή εκτείνεται στη δυτική πλευρά της ζώνης και περιλαμβάνει οικόπεδα προς διάθεση. Η δεύτερη περιοχή κατοικίας εκτείνεται στη βορειοανατολική πλευρά, ενώ η τρίτη στη νότια πλευρά της ζώνης και περιλαμβάνουν αμφότερες έτοιμες κατοικίες οργανωμένης δόμησης. Οι κατοικίες της βορειοανατολικής πλευράς είναι κοινωνικές κατοικίες που ανήκουν στην αρμοδιότητα του Ο.Ε.Κ. και είναι διαχωρισμένες από τις υπόλοιπες ζώνες κατοικίας (εικ. 68).

Οι περιοχές κατοικίας εξυπηρετούνται και από άλλες λειτουργίες σε τοπικό επίπεδο γειτονιάς, όπως εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, και πολιτιστικά κέντρα, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η συνεχής λειτουργία της περιοχής. Για το σύνολο των περιοχών αμιγούς κατοικίας, η μελέτη προβλέπει την περίφραξη κάθε οικοδομικού τετραγώνου και την πρόβλεψη προκαθορισμένης εισόδου σε αυτό, ενώ το ποσοστό των ελεύθερων χώρων ανά οικοδομικό τετράγωνο θα πρέπει να είναι μεγαλύτερο του 25% (Καρνάρης, 2010).

Σύμφωνα με την μελέτη, οι κεντρικές λειτουργίες του Πολεοδομικού κέντρου αναπτύσσονται στο κεντρικό και ανατολικό τμήμα του οικισμού και περιλαμβάνουν εμπορικά καταστήματα, χώρους εργασίας, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς και χώρους αναψυχής. Η ζώνη του τουρισμού βρίσκεται στο βόρειο – βορειοδυτικό τμήμα της Ζ.Ε.Π., το οποίο παρουσιάζει σημαντικές κλίσεις εδάφους, γεγονός το οποίο το διαχωρίζει από τις γειτονικές του περιοχές κατοικίας. Προβλέπεται να περιλαμβάνει ξενοδοχειακές μονάδες και άλλες τουριστικές εγκαταστάσεις, χώρους αναψυχής και διασκέδασης, εμπορικές λειτουργίες.

Οι υπόλοιπες προβλεπόμενες κοινωφελείς λειτουργίες του οικισμού περιλαμβάνουν εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις (νηπιαγωγείο, δημοτικό σχολείο, γυμνάσιο και λύκειο), οι οποίες είναι κατανομημένες στο σύνολο του οικισμού, κέντρο υγείας καθώς και εκτενείς εκτάσεις χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων. Η μεγαλύτερη έκταση πράσινου

την περιφέρεια της Δυτικής Μακεδονίας (εικ. 69), και αντιστοιχεί περίπου στο 20% της συνολικής προβλεπόμενης δόμησης (Καρνάρης, 2010; Μπαλαμπανίδης, 2010).

Η παράδοση των κατοικιών των δικαιούχων του Ο.Ε.Κ. δεν συνοδεύτηκε από τις απαραίτητες υποδομές με αποτέλεσμα οι οικιστές να αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα. Μερικά από αυτά είναι η ελλείψεις υποδομές αποχέτευσης αλλά και η πλήρης απουσία – παρά τις προβλέψεις της μελέτης – άλλων χρήσεων (εμπορικών, αναψυχής κ.α.) που συμβάλει στην κοινωνική απομόνωση των κατοίκων. Παράλληλα εντοπίστηκαν σημαντικές κατασκευαστικές αστοχίες. Μετά την παράδοση των κατοικιών από τον Ο.Ε.Κ. και την ανάληψη της ευθύνης διαχείρισής τους από τον Δήμο Κοζάνης, δημιουργήθηκε διαφωνία μεταξύ του οργανισμού και του δήμου σχετικά με την ολοκλήρωση των απαραίτητων υποδομών, η οποία δυσχεραίνει επιπλέον την ολοκλήρωση του έργου. Επιπλέον, σημαντικά προβλήματα που αφορούν τις προβλεπόμενες ιδιωτικές επενδύσεις για την ανάπτυξη των υπόλοιπων τμημάτων του έργου έχουν καταστήσει αβέβαιο το μέλλον του οικισμού.



Εικόνα 70: Οι κατοικίες του Ο.Ε.Κ. στην ΖΕΠ Κοζάνης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΩΝ Ζ.Ε.Π.

Η εφαρμογή του θεσμού της οργανωμένης δόμησης και της ενεργού πολεοδομίας στην Ελλάδα μπορεί να αποτελέσει μία εναλλακτική στις κυρίαρχες πρακτικές παραγωγής δομημένου χώρου στην Ελλάδα, όπως η αντιπαροχή και η αυθαίρετη δόμηση και να συμβάλει στην βέλτιστη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων (Μπαλαμπανίδης, 2010). Παρ' όλα αυτά, όπως έχει δείξει και η αντίστοιχη εμπειρία από χώρες του εξωτερικού – όπου ο θεσμός έχει εφαρμοστεί σε μεγαλύτερο βαθμό, συνεπάγεται ορισμένα προβλήματα που λειτουργούν ως ανατρεπτικοί παράγοντες στην επιτυχημένη λειτουργία των συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης (Σιόλας και Βαρελίδης, 1994).

Βασικό πρόβλημα των υφισταμένων συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης στην χώρα μας αποτελεί η γενικότερη πολεοδομική αλλά και κοινωνική υποβάθμισή τους και, σε αρκετές περιπτώσεις, η μερική ή και ολική εγκατάλειψή τους. Η υποβάθμιση αυτή γίνεται εμφανής και από τις περιπτώσεις συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης που εξετάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο. Οι οικισμοί της μεσοπολεμικής περιόδου καθώς και της πρώτης περιόδου λειτουργίας του Ο.Ε.Κ. έως το 1974, λόγω παλαιότητας αλλά και λόγω του γεγονότος ότι η οργάνωσή τους δεν αντικατοπτρίζει τις σύγχρονες κοινωνικές απαιτήσεις και ανάγκες, παρουσιάζουν το μεγαλύτερο βαθμό υποβάθμισης (Σιόλας και Βαρελίδης, 1994; Γκουβούση, 2011). Παρ' όλα αυτά αντίστοιχη υποβάθμιση γνωρίζουν και τα νεότερα συγκροτήματα του οργανισμού, ακόμα και οι πιο αξιολογες περιπτώσεις, όπως αυτές του Ηλιακού Χωριού και του Ολυμπιακού Χωριού (Ζαμάνη, 2013; Γκουβούση, 2011).

Προβλήματα που συναντώνται συχνά στους υφιστάμενους οικισμούς οργανωμένης δόμησης και συμβάλλουν στην συνολική αυτή υποβάθμιση αφορούν στην παλαιότητα και την ακαταλληλότητα του κελύφους των κτηρίων και στην κακή συντήρηση των ανοιχτών κοινόχρηστων χώρων καθώς και των κοινωφελών εγκαταστάσεων (Γκουβούση, 2011).

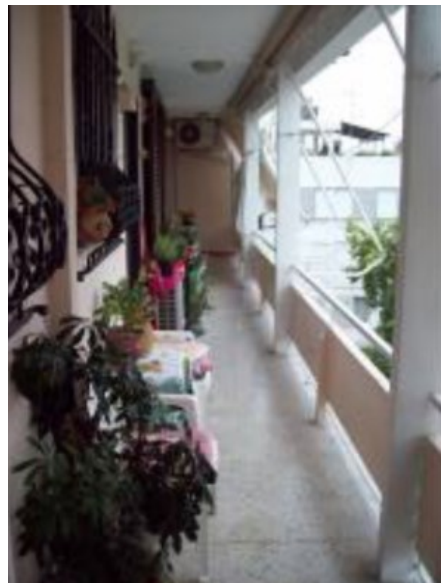
Επιπλέον, η θέση ενός νέου οικισμού οργανωμένης δόμησης διαδραματίζει σημαντικό ρόλο όσον αφορά στις προοπτικές ανάπτυξης του. Η ανάγκη εξεύρεσης μεγάλων διαθέσιμων εκτάσεων οδηγεί πολύ συχνά στην οικοδόμηση των οικισμών εκτός του υπάρχοντος αστικού ιστού. Όπως αποδεικνύεται και από την περίπτωση του Ολυμπιακού χωριού, η έλλειψη συνδεσιμότητας με τον αστικό ιστό δημιουργεί πολλά λειτουργικά προβλήματα και συμβάλει στην απομόνωση των κατοίκων. Λειτουργικά προβλήματα δημιουργεί επίσης και υπερ-συγκέντρωση της χρήσης αμιγούς κατοικίας και η απουσία άλλων τοπικών χρήσεων, ιδίως σε οικισμούς μεγάλου μεγέθους, ενώ παράλληλα αποθαρρύνει την ανάπτυξη τοπικής κοινωνικής ζωής και οδηγεί σε επιπλέον απομόνωση των κατοίκων (Ζαμάνη, 2013).

Συνεχίζοντας, ένας ακόμη αρνητικός παράγοντας στην εφαρμογή του θεσμού της οργανωμένης δόμησης αποτελεί η τυποποιημένη παραγωγή κατοικίας και η αδυναμία της προσαρμογής του δομημένου χώρου στις ιδιαίτερες ανάγκες των κατοίκων του εκάστοτε συγκροτήματος. Μέσα από την τυποποίηση του δομημένου χώρου και την απουσία ιδιαίτερης πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας (κυρίως λόγω χαμηλού κόστους και γρήγορης παραγωγής) παράγεται ένα απρόσωπο οικιστικό περιβάλλον το οποίο αδυνατεί να εξυπηρετήσει τις πραγματικές ανάγκες των χρηστών (Σταθακόπουλος, 1995; Σιόλας και Βαρελίδης, 1994; Σταυρίδης, 2009).

Αυτό αποδεικνύεται κι από τις ποικίλες περιπτώσεις, συνήθως αυθαίρετης, συλλογικής ή ατομικής παρέμβασης των χρηστών/κατοίκων πάνω στο δομημένο ή ακόμη και αδόμητο περιβάλλον των συγκροτημάτων. Μερικά χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η οικειοποίηση ελευθέρων/κοινόχρηστων χώρων πέρα από τα όρια των κατοικιών και η μεταβολή των όψεων (π.χ. προσθήκη εξώστη) (εικόνες 71, 72) (Σταυρίδης κ.α., 2009; Σιόλας και Βαρελίδης, 1994). Οι αυθαίρετες παρεμβάσεις αυτές συχνά αποδίδονται αποκλειστικά στην ελληνική νοοτροπία και παράδοση. Παρ' όλα αυτά οφείλονται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι αυτά ακριβώς τα στοιχεία, και οι ιδιαιτερότητες των χρηστών δεν λήφθηκαν υπόψιν κατά τον πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό



Εικόνα 71: Προσθήκη εξωστών τον οικισμό Νέα Φιλαδέλφεια III (Αγ. Μαρίνα).



Εικόνα 72: Οικειοποίηση κοινόχρηστου διαδρόμου στο συγκρότημα Δραπετσώνα. .

σχεδιασμό. (Σιόλας και Βαρελίδης, 1994; Σταυρίδης κ.α., 2009).

Για την βέλτιστη ανάδειξη των προοπτικών της οργανωμένης δόμησης θα πρέπει τα πρότυπα αυτά να χρησιμοποιούνται ως βοηθητικό

εργαλείο της ανάπτυξης μίας περιοχής οργανωμένης δόμησης και να μην γίνεται πιστή αναπαραγωγή τους, αλλά να λαμβάνονται υπόψιν οι ειδικές συνθήκες κατοίκησης καθώς και το κοινωνικό προφίλ των χρηστών (Ζαμάνη, 2013; Σταυρίδης κ.α., 2009).

Επιπλέον, στη σταδιακή υποβάθμιση των συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης συνέβαλλαν και κοινωνικοί και οικονομικοί παράγοντες, οι οποίοι αφορούν στην ενσωμάτωση των κατοίκων στην συλλογική κατοίκηση και τη συμβίωση ποικίλων κοινωνικών ομάδων καθώς και στις χαμηλές αξίες γης και κατοικίας ως συνάρτηση της πολεοδομικής και κοινωνικής τους υποβάθμισης (Γκουβούση, 2013).

Η έλλειψη ομοιογένειας του πληθυσμού των κατοίκων των συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης αναφέρεται συχνά ως παράγοντας που ενισχύει την απομόνωση και δημιουργεί κλίμα ανασφάλειας ανάμεσα στους κατοίκους (Ζαμάνη, 2013). Από την άλλη πλευρά άλλοι ερευνητές παρατηρούν πως, ενώ σε γενικές γραμμές θα πρέπει να εξασφαλίζεται μία – ως ένα βαθμό – ενιαία οικονομική και κοινωνική βάση των κατοίκων ενός οικισμού οργανωμένης δόμησης έτσι ώστε να αποφεύγονται οι ανισοκατανομές και οι εσωτερικές συγκρούσεις, ο υψηλός βαθμός ομοιογένειας της κοινωνικής πληθυσμιακής σύνθεσης ενέχει με τη σειρά του την πιθανότητα της απομόνωσης από τον περίγυρο. Αυτό γίνεται ιδιαίτερα εμφανές αν αναλογιστεί κανείς πως συνήθως είναι τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα που στεγάζονται στους οικισμούς αυτούς, κάτι το οποίο συμβάλει και στην διαμόρφωση χαμηλών αξιών γης (Σιόλας και Βαρελίδης, 1994; Σταθακόπουλος, 1995).

Συνολικά και με βάση όσα αναπτύχθηκαν παραπάνω γίνεται κατανοητό όπως τελικά η επιτυχία ή η αποτυχία στην λειτουργία των συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης εξαρτάται από παράγοντες όπως η πολεοδομική οργάνωση, οι αρχιτεκτονικές λύσεις, τα κοινωνικό-οικονομικά χαρακτηριστικά των χρηστών καθώς και η θέση του οικισμού

οργανωμένης δόμησης μέσα στο αστικό σύνολο και η συνδεσιμότητά του με αυτό. Οι παράγοντες αυτοί δεν λειτουργούν ανεξάρτητα αλλά συνδέονται άμεσα και στο σύνολό τους επηρεάζουν και διαμορφώνουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων και τελικά το βαθμό συγκράτησής τους στην περιοχή (Ζαμάνη, 2013).

Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να γίνει αναφορά στον ιδιαίτερο ρόλο της Πολιτείας και των θεσμοθετημένων φορέων όσον αφορά στην ενίσχυση αλλά και τη βέλτιστη εφαρμογή των θεσμών που αφορούν στην παραγωγή συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης. Η οργανωμένη παραγωγή οικιστικών περιοχών υπήρξε για μεγάλο διάστημα αποκλειστικά κρατική δραστηριότητα (Ζαμάνη, 2013; Σιόλας και Βαρελίδης, 1994). Ο Ο.Ε.Κ., βασικός φορέας παραγωγής οικισμών μέσω της οργανωμένης δόμησης, σταματά το έργο του με την παράδοση των οικισμών και στην συνέχεια αυτοί εντάσσονται διοικητικά στην αρμοδιότητα των δήμων στους οποίους ανήκουν. Από πλευράς του οργανισμού δεν υπήρξε κανένας θεσμοθετημένος μηχανισμός στήριξης και αξιολόγησης της λειτουργίας των οικισμών μετά την κατασκευή τους (Ζαμάνη, 2013). Η απουσία ενός τέτοιου μηχανισμού συμβάλει καθοριστικά στην υποβάθμιση των συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης και δυσχεραίνει τις προοπτικές ανάπτυξης του θεσμού. Το μη επαρκές πλαίσιο διοίκησης και διαχείρισης των οικισμών από τους δήμους συμβάλει περαιτέρω στην υποβάθμιση του θεσμού.

Με την θεσμοθέτηση των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας επιχειρείται η ενεργοποίηση της συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στην οργανωμένη πολεοδόμηση. Σύμφωνα με τους Ζαμάνη κ.α. (2016), η ιδιωτική πολεοδόμηση μπορεί να αποτελέσει ένα βασικό εργαλείο βελτίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, το οποίο φαίνεται να έχει αυξημένη ζήτηση από τους ιδιώτες – ιδιαίτερα λόγω της εμφάνισης των Π.Ε.Ρ.ΠΟ και των Π.Π.Α.Ι.Π. Παρά όμως τις αυξημένες προοπτικές, η αδυναμία εκ μέρους της πολιτείας να ενισχύσει, να διαχειριστεί και να ελέγξει την ιδιωτική

οργανωμένη πολεοδόμηση δημιουργεί εμπόδια στις προοπτικές του θεσμού στην Ελλάδα.

Ένα ακόμα ζήτημα που επηρεάζει την εφαρμογή του θεσμού στην χώρα μας είναι το μεγάλο κόστος που έχει η κατασκευή των απαιτούμενων έργων υποδομής. Το επενδυτικό κεφάλαιο που χρειάζεται είναι μεγάλο, γεγονός το οποίο συχνά οδηγεί στην μη ολοκληρωμένη υλοποίηση των προβλεπόμενων επενδύσεων και τελικά των ίδιων των έργων (Σταθακόπουλος, 1995; Γκουβούση, 2011). Για το λόγο αυτό η συνεργασία δημόσιων και ιδιωτικών φορέων οφείλει να διέπεται από συγκεκριμένο πλαίσιο ρύθμισης το οποίο να περιέχει την δυνατότητα αναπροσαρμογής σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας.

Γίνεται σαφές πως η αντιμετώπιση όλων των παραπάνω παραγόντων που δρουν ανασταλτικά ως προς τις προοπτικές ανάπτυξης της οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα είναι απαραίτητη, έτσι ώστε αυτή να λειτουργήσει ως μέσο εξυγίανσης του ελληνικού αστικού περιβάλλοντος.

Συμπεράσματα

Στην παρούσα εργασία, μελετήθηκε η εφαρμογή του θεσμού της οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα και του πεδίου εφαρμογής των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ). Συγκεκριμένα, μέσα από τις περιπτώσεις εφαρμογής επεμβάσεων οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα των οικισμών «Αξιός», «Μενίδι Ι», «Ηλιακό χωριό», Αρκαδικό χωριό, «Ολυμπιακό χωριό» και Ζ.Ε.Π. Κοζάνης παρουσιάστηκε ο προβληματικός τρόπος με τον οποίο πραγματοποιήθηκε η αστική ανάπτυξη και η στέγαση των πληθυσμών στην χώρα μας. Η μελέτη αυτών παραδειγμάτων συνέβαλλε στην ανεύρεση των πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων των δομών αυτών στην Ελλάδα.

Ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης εφαρμόστηκε ευρέως από τα ευρωπαϊκά κράτη κατά τον 20^ο αιώνα σε μία προσπάθεια αντιμετώπισης του διεθνούς ζητήματος της κατοικίας, διαμορφώνοντας τελικά την δομή και την οργάνωση των σύγχρονων πόλεων. Στην Ελλάδα, ο θεσμός δεν έτυχε της ίδιας ευρείας εφαρμογής αλλά περιορίστηκε σε μεμονωμένες δράσεις και συνδέθηκε αρχικά με την προσφυγική αποκατάσταση και άλλες καταστροφικές συνθήκες, όπως οι μεγάλοι σεισμοί, και αργότερα σχεδόν αποκλειστικά με την εργατική και κοινωνική κατοικία. Στον αντίποδα της οργανωμένης δόμησης, η αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα βασίστηκε σε πάρα πολύ μεγάλο βαθμό, σχεδόν αποκλειστικά στην ιδιωτική αυθαίρετη πολεοδόμηση που βασίστηκε στα οικογενειακά δίκτυα και έλαβε ανοχή από την πολιτεία.

Βασικός φορέας της οργανωμένης πολεοδόμησης στην Ελλάδα υπήρξε ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, με βάση τα προγράμματα του οποίου οικοδομήθηκε η πλειοψηφία των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων. Παράλληλα, από το 1971, η εισαγωγή του πολεοδομικού

εργαλείου της Ενεργούς Πολεοδομίας και των Ζωνών Ενεργούς Πολεοδομίας Ζ.Ε.Π. ενίσχυσε την συμμετοχή του ιδιωτικού κεφαλαίου στην οργανωμένη δόμηση δημιουργώντας νέες προοπτικές. Παρά τις προοπτικές αυτές, η ενεργός πολεοδομία – πλην ελάχιστων εξαιρέσεων – έμεινε σχεδόν ανεφάρμοστη όπως προκύπτει από τα παραδείγματα οικισμών οργανωμένης δόμησης και Ζ.Ε.Π. του κεφαλαίου 3.

Με βάση τα παραδείγματα οργανωμένης δόμησης που εξετάστηκαν στο 3^ο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης μπορούμε να εξάγουμε συμπεράσματα τόσο για τα μειονεκτήματα όσο και για τα πλεονεκτήματα του θεσμού. Στον πίνακα 1 παρουσιάζεται συνοπτικά η αξιολόγηση των χαρακτηριστικών στοιχείων των οικισμών οργανωμένης δόμησης και Ζ.Ε.Π. Η ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος, το μεγάλο ποσοστό ελεύθερων και πράσινων χώρων, η παρουσία ιεραρχημένου οδικού δικτύου και δικτύου πεζόδρομων μέσα στα πλαίσια των οικισμών αναδεικνύουν την υψηλή ποιότητα κατοίκησης που, δυνητικά τουλάχιστον, προωθεί η οργανωμένη δόμηση, ιδιαίτερα όταν οι οικισμοί αυτοί συγκρίνονται με το ευρύτερο αστικό περιβάλλον της χώρας. Από την άλλη μεριά, το γεγονός ότι το σύνολο των εξεταζόμενων οικισμών, παρουσιάζουν σημαντικά προβλήματα ως προς τη λειτουργία τους και χαρακτηρίζονται από υποβάθμιση, αντικατοπτρίζει την ανεπαρκή εφαρμογή του θεσμού ιδίως στην φάση λειτουργίας, που ακολουθεί την υλοποίηση των προβλεπόμενων έργων. Η υποβάθμιση των οικισμών αυτών οφείλεται στην παλαιότητα και ακαταλληλότητα κελύφους των κτηρίων και στην κακή συντήρηση των ανοιχτών κοινόχρηστων χώρων καθώς και των κοινωφελών εγκαταστάσεων.

Πίνακας 1: Συνοπτικός πίνακας αξιολόγησης των περιπτώσεων οικισμών οργανωμένης δόμησης και Ζ.Ε.Π. Ο.Ε.Κ.: Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, Δ.Ε.Π.Ο.Σ: Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγας, Δ.ΕΠΕ.ΠΟ.Κ.Α.Ε.: Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης Ανώνυμη Εταιρεία

Οικισμός /ΖΕΠ	Περιοχή/Έτος Ίδρυσης	Φορέας	Δόμηση	Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
«Αξιός»	Θεσσαλονίκη /1966-1967	Ο.Ε.Κ.	-Νησίδες διαφορετικής έκτασης -ελεύθερος τρόπος διάταξης των κτηρίων -Υψηλή σχεδιαστική ποιότητα Υψηλό ποσοστό ελεύθερων χώρων και χώρου πράσινου ανά κάτοικο	-Απομόνωση από περιβάλλοντα αστικό χώρο -Πλεονεκτική θέση	-Υποβαθμισμένες συνθήκες κατοίκησης -Χρήζει ανακαίνιση, αναβάθμιση, συντήρηση -Εγκαταλελειμμένα κτήρια
«Μενίδι Ι»	Αττική/1983- 1987	Ο.Ε.Κ.	-Πυκνή δόμηση -Έντονη κλίση εδάφους -Μεγάλες νησίδες διαφορετικού μεγέθους -Συμμετρία διάταξης κτηρίων	-Μεγάλο ποσοστό ελεύθερων χώρων μεταξύ οικοδομικών τετραγώνων -Ένας από τους μεγαλύτερους οργανωμένους οικισμούς	-Απουσία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων -Εγκαταλελειμμένα οικόπεδα -Ελάχιστες φυτεύσεις πράσινου --Χρήση μόνο ως κατοικίας -Υποβάθμιση κοινωφελών εγκαταστάσεων
«Ηλιακό χωριό»	Αττική/1984- 1988	Ο.Ε.Κ.	-Αραιή Πρότυπο πρόγραμμα ενεργειακών συστημάτων υψηλής τεχνολογίας	-Αστικό πράσινο -Πλήθος κοινωφελών	-Υποβάθμιση και παραμέληση υποδομών -Ανεπαρκής διαχείριση από

			-Βέλτιστος ηλιασμός	εγκαταστάσεων -Βιοκλιματικός σχεδιασμός	δήμο -Κόστος συντήρησης -Υπολειτουργία ενεργειακών συστημάτων
Αρκαδικό χωριό	Νομός Αρκαδίας/19 84-1988	Δ.Ε.ΠΟ.Σ	-Οργάνωση με μορφή δακτυλίων γύρω από το λόφο -Πρότυπος Παραθεριστικός οικισμός		-Μη ολοκληρωμένα, τα οικόπεδα πωλήθηκαν σε ομογενείς
Ολυμπια κό χωριό	Αττική/1999- 2004	Ο.Ε.Κ.	-Μεγάλη κλίμακα συγκροτήματος -Ολυμπιακή, μετα-ολυμπιακή λειτουργία -Περιβάλλεται από αραιά δόμηση και γεωργικές εγκαταστάσεις -«Περίφραξη» -Εκτενή οικοδομικά τετράγωνα -4 ζώνες λειτουργίας	-Μεγαλύτερος οικισμός Ο.Ε.Κ. -Ποικιλόμορφο περιβάλλον -Ολυμπιακή φάση πετυχημένη	-Πλήρης ομοιομορφία και επαναληψιμότητα διάταξης -Αποκοπή από αστικό ιστό -Απομόνωση οικισμού -Αναξιοποίητες εγκαταστάσεις -Απουσία κρατικής διαχείρισης -Υψηλές τιμές ενοικίου
ΖΕΠ Κοζάνης	Κοζάνη/2005-	Δ.ΕΠΕ.Π Ο.Κ.Α.Ε.	-Προσαρμογή στη μορφολογία του εδάφους -Εκτενείς οικοδομικές νησίδες καμπυλοειδούς σχήματος	-Συνδεσιμότητα με αστικά κέντρα	-Ελλιπείς υποδομές αποχέτευση -Κοινωνική απομόνωση κατοίκων -Αβέβαιο μέλλον οικισμού

Τελικά, και με βάση όσα αναπτύχθηκαν στο 4^ο κεφάλαιο, η επιτυχής εφαρμογή της οργανωμένης δόμησης εξαρτάται τόσο από σχεδιαστικούς, πολεοδομικούς και κοινωνικούς παράγοντες (όπως η τυποποίηση του σχεδιασμού, η θέση των οικισμών μέσα στην πόλη και η ομοιογένεια των κατοίκων) αλλά και από τον καθοριστικό ρόλο των θεσμών. Η δημιουργία κτηρίων προσαρμοσμένων στις εκάστοτε ανάγκες των κατοίκων θα βοηθούσε σημαντικά στην επιτυχή εφαρμογή και συνέχιση του θεσμού της οργανωμένης δόμησης μειώνοντας και την αυθαίρετη παρέμβαση των κατοίκων.

Βιβλιογραφία

Αδρίμη, Φ., 1998. Η εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως στην Ελλάδα μέσα από παραδείγματα από το νομό Καβάλας [Διπλωματική Εργασία]. Τμήμα Χωροταξίας. Σχολή Τεχνολογικών Επιστημών. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Αθανασίου, Ε., 2015. *Πόλη και φύση*. [ηλεκτρ. βιβλ.] Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών. Διαθέσιμο στο: <http://hdl.handle.net/11419/563>

Αλεξίου, Ι. και Φωτοπούλου, Φ., 2008. Η κοινωνική κατοικία στο Παρίσι. Άλλοτε και τώρα [διάλεξη]. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. ΕΜΠ.

Αμπαδογιάννη, Β. και Ζαβερδινού, Ο. (επιμ.), 1975. *Η κατοικία στην Ελλάδα*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Αραβαντινός, Α., 1997. *Πολεοδομικός σχεδιασμός: για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Συμμετρία.

Βαΐου, Ν., Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ., 2000. Η μεταπολεμική Ελληνική πολεοδομία, μεταξύ θεωρίας και συγκυρίας. Στο: 2^ο Συνέδριο εταιρίας ιστορίας της πόλης και της πολεοδομίας. *Η Πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949 έως το 1974*. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, σ. 25-38.

Γεωργακοπούλου, Φ., 2003. Διερεύνηση της επιρροής του μοντέρνου κινήματος στον σχεδιασμό και την ανέγερση των προσφυγικών κατοικιών στην Αθήνα και τον Πειραιά (1930-1940). Διαθέσιμο στο: <https://www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/διερεύνηση-της-επιρροής-του-μοντέρνου-κινήματος-στον-σχεδιασμό-και-την-ανέγερση-των-προσφυγικών-κατοικιών-στην-αθήνα-και-τον-πειραιά-1930-1940-id9> (πρόσβαση 23/3/2019).

Γκουβούση, Σ., 2011. "Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)" [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Γρηγορίου, Μ., 2010. Εγκαταλελειμμένο το Αρκαδικό Χωριό από τη ΔΕΠΟΣ!. *Αιχμή της Αρκαδίας*, 434, σ 3-4.

Δέκαθλον. Ζώνη ενεργού πολεοδομίας. Διαθέσιμο στο: <http://www.decathlon.gr/projects/zoni-energou-poleodomias-zep/>

Δρούλια, Έλλη. 2013. Από το Ναύπλιο στην Αθήνα: Η μεταφορά της πρωτεύουσας, *Ναυπλιακά Ανάλεκτα VIII, Πρακτικά Επιστημονικού Συμποσίου, 150 Χρόνια Ναυπλιακή Επανάσταση*, Ναύπλιο: 227-240.

Ζαμάνη, Α., 2013. “Πολεοδομική οργάνωση και κοινωνική ταυτότητα οικισμών οργανωμένης δόμησης. Η περίπτωση του Ολυμπιακού Χωριού: μετάβαση από την ολυμπιακή στη μετα ολυμπιακή χρήση” [Διδακτορική Διατριβή]. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος, Μάρτιος 2013.

Ζαμάνη, Α., Λαλένης, Κ., Παπουτσόγλου, Γ., Οικονόμου, Δ., 2016. Διαδικασίες παραγωγής, απογραφή και διερεύνηση Οικισμών Ιδιωτικής Πολεοδόμησης. *Αειχώρος*, 25, σ. 20-51.

Θεοδωράτος, Μ. 2004. Η φιλοσοφία των οργανωμένων συγκροτημάτων. Καθημερινή [online]. Διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr/165991/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/h-filosofia-twn-organwmenwn-sygkrothmatwn>. Τελευταία πρόσβαση: 14/4/2019

Καθημερινή, 2006. Προχωρεί το οικιστικό συγκρότημα Designers Village [online]. 24.06.2006. Διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr/254899/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/proxwrei-to-oikistiko-sygkrothma-designer-village>. Τελευταία πρόσβαση: 14/4/2019

Καρνάρης, Ι., 2010. «Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας Νομού Κοζάνης. Συμβολή στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του Νομού και της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας» [Μεταπτυχιακή Διατριβή]. Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Α.Π.Θ.,

Κεραστά, Β., 2016. Το χωριό που έγινε πόλη. Καθημερινή [online]. 5 Σεπτεμβρίου. Διαθέσιμο στο: <https://www.kathimerini.gr/873512/article/epikairothta/ellada/to-xwrio-roy-egine-polh>. Τελευταία πρόσβαση: 20/7/2019

Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ), 2015. Ηλιακό Χωριό στην Πεύκη. Διαθέσιμο στο: http://www.cres.gr/energy-saving/efarmoges_iliako_xorio.htm Τελευταία πρόσβαση: 14/06/2019.

Λεοντίδου, Λ., 1985. Πολεοδομική οργάνωση και κοινωνικοί μετασχηματισμοί στην Αθήνα, 1914-1984, στο: Δανός, Α., Σουλάκου, Ι., (επιμ.) *Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται, 1940-1985*. Αθήνα: Υπουργείο Πολιτισμού & ΣΑΔΑΣ.

Λιανός, Ν., 2016. Η στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων https://www.lifo.gr/articles/greece_articles/123756

Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ., 1993. Αυθαίρετη δόμηση: μονόδρομος σε αδιέξοδο; *Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, τ.7, σ. 77-108.

Μαρμαράς, Μ., 1995. Ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης και η ΔΕΠΟΣ. *Σύγχρονα Θέματα*, τ.56, σ. 134-141.

Μπαλαμπανίδης, Δ., 2010. Ο θεσμός της ενεργού πολεοδομίας ως εργαλείο πολεοδομικής ανάπτυξης. Η περίπτωση της ΖΕΠ Κοζάνης.

Παλούκης, Κ., 2011. Αστική αποκατάσταση. Οι προσφυγικοί οικισμοί. Τυπολογία της προσφυγικής κατοικίας και αρχιτεκτονικά. Στο: *Ιστορία της Μικράς Ασίας*, τ7. Αθήνα: Εκδόσεις Κυριακάτικη Ελευθεροτυπία.

Πιτερός, Χ. Τα ίχνη του Καποδίστρια στο Ναύπλιο. Διαθέσιμο στο: <https://www.kapodistrias.info/oikistiki-politiki/ta-ixni-tou-kapodistria-sto-nayplio>

Σημαιοφορίδου, Ο., 2013. Κοινωνικές κατοικίες στην Αττική. *Αρχιτέκτονες*, 5, σ. 3.

Σιόλας, Α. και Βαρελίδης, Γ., 1994. Ορισμένα προβλήματα ένταξης συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης στο αστικό χώρο. *Τεχνικά Χρονικά*, 14(4), σ. 363-385

Σιόλας, Ά., Βάσση, Α., Βλαστός, Θ., Κυριακίδης, Χ., Σίτη, Μ., Μπακογιάννης, Ε. 2015. *Μέθοδοι, εφαρμογές και εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού*. [ηλεκτρ. βιβλ.] Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών.

Σταθακόπουλος, Π., 1995. Οργανωμένη δόμηση. Μορφές κα δυνατότητες εφαρμογής. Παραδείγματα από τον ευρωπαϊκό χώρο.

Σταυρίδης, Σ., Κουτρολίκου, Π., Βαταβάλη, Φ., Κοπανάρη, Μ., Μαραθού, Χ., Γκιζέλη, Β., 2009. Μετασχηματισμός της σχέσης δημόσιου – ιδιωτικού χώρου στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας της Αττικής.

Συγκρότημα κατοικιών-Ο.Ε.Κ.
http://www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD_TEXTS/B46_t.html

Συναδινός, Π., Κούρτης Χ., Χαντζηνικολάου Ε. και Ξενόπουλος, Σ., 1999. Το Ολυμπιακό Χωριό της Αθήνας το 2004 – Ο οικισμός «Ολυμπιακό Χωριό» το 2005. *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, 33/1999.

Τομπάζη, Α. Συγκρότημα 435 ηλιακών σπιτιών Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)
http://www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD_TEXTS/B127_t.html

Φιλίππιδης, Δ., 2005. Η Πολεοδομία στην Ελλάδα. Διαθέσιμο στο <https://www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/η-πολεοδομία-στην-ελλάδα-id65> (πρόσβαση 22/3/2019).

Χριστοφίλοπουλος, Δ., 1978. Η πολεοδομική ανανέωση – ανάπτυξη. Τεχνικά Χρονικά.

studioarco.gr/index.php/construction/item/45-designer-village

Greek architects. Διαθέσιμο στο: <https://www.greekarchitects.gr/>

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

Baniotopoulos, L., Bikas, D., Tsikaloudaki, K., Chatzinikos, K. and Stathopoulos, T., 2007. State of Art: Greece. In: M.T. Andeweg, S. Brunoro and L. Verhoef (eds.) *Cost C16, Improving the Quality of Existing Urban Building Envelopes: State of the art*. IOS Press.

Tombazis, A.N., Boese, F. and Loftness, V., 1983. Lykovryssi – A solar village near Athens. In: *Passive and Low Energy Architecture: Proceedings of the Second International PLEA Conference, Crete, Greece, 28 June-1 July 1983*.

Πηγές εικόνων

Εικόνα 1: Πιτερός, Χ. Τα ίχνη του Καποδίστρια στο Ναύπλιο. Διαθέσιμο στο: <https://www.kapodistrias.info/oikistiki-politiki/ta-ixni-tou-kapodistria-sto-nayplio>

Εικόνα 2: Greek architects. Διαθέσιμο στο: <https://www.greekarchitects.gr/>

Εικόνα 3: Φιλίππιδης, Δ., 2005. Η Πολεοδομία στην Ελλάδα. Διαθέσιμο στο <https://www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/η-πολεοδομία-στην-ελλάδα-id65> (πρόσβαση 22/3/2019).

Εικόνα 4: Γκουβούση, Σ., 2011. “Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)” [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 5: Γκουβούση, Σ., 2011. “Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)” [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 6: Λιανός, Ν., 2016. Η στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων https://www.lifo.gr/articles/greece_articles/123756

Εικόνα 7: Λιανός, Ν., 2016. Η στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων https://www.lifo.gr/articles/greece_articles/123756

Εικόνα 8: Τομπάζη, Α. Συγκρότημα 435 ηλιακών σπιτιών Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) http://www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD_TEXTS/B127_t.html

Εικόνα 9: Γκουβούση, Σ., 2011. “Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)” [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 10:

www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD_TEXTS/B46_t.html

Εικόνα 11: Greek architects. Διαθέσιμο στο:

<https://www.greekarchitects.gr/>

Εικόνα 12: Γκουβούση, Σ., 2011. “Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)” [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 13: Γκουβούση, Σ., 2011. “Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)” [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 14: Διαθέσιμο στο: tudiorco.gr/index.php/construction/item/45-designer-village

Εικόνα 16: Αλεξίου, Ι. και Φωτοπούλου, Φ., 2008. Η κοινωνική κατοικία στο Παρίσι. Άλλοτε και τώρα [διάλεξη]. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. ΕΜΠ.

Εικόνα 20: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 29: Γκουβούση, Σ., 2011. “Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)” [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 30: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 31: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 32: Γκουβούση, Σ., 2011. “Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)” [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 33: Γκουβούση, Σ., 2011. "Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)" [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 34: Γκουβούση, Σ., 2011. "Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)" [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 35: Γκουβούση, Σ., 2011. "Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)" [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 36: Γκουβούση, Σ., 2011. "Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)" [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 37: Γκουβούση, Σ., 2011. "Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)" [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 38: google earth

Εικόνα 41: Κατεργιανάκη κ.α., 2012

Εικόνα 42: Γκουβούση, Σ., 2011. "Συγκροτήματα κατοικιών οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα. Δυνατότητες και προοπτικές αναβάθμισης των οικισμών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)" [Διδακτορική Διατριβή]. Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2011.

Εικόνα 43: Κατεργιανάκη κ.α., 2012

Εικόνα 46:

www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD_TEXTS/B127_t.html

Εικόνα 47:

www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD_TEXTS/B127_t.html

Εικόνα 48:

www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD_TEXTS/B127_t.html

Εικόνα 49: Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ), 2015. Ηλιακό Χωριό στην Πεύκη. Διαθέσιμο στο: http://www.cres.gr/energy-saving/efarmoges_iliako_xorio.htm Τελευταία πρόσβαση: 14/06/2019.

Εικόνα 53: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 56: Greek architects. Διαθέσιμο στο:

<https://www.greekarchitects.gr/>

Εικόνα 57: Δεκαθλον, Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 59: Ζαμάνη, Α., 2013. “Πολεοδομική οργάνωση και κοινωνική ταυτότητα οικισμών οργανωμένης δόμησης. Η περίπτωση του Ολυμπιακού Χωριού: μετάβαση από την ολυμπιακή στη μετα ολυμπιακή χρήση” [Διδακτορική Διατριβή]. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος, Μάρτιος 2013.

Εικόνα 63: Κεραστά, Β., 2016. Το χωριό που έγινε πόλη. Καθημερινή [online]. 5 Σεπτεμβρίου. Διαθέσιμο στο: <https://www.kathimerini.gr/873512/article/epikairothta/ellada/to-xwrio-rov-egine-polh>. Τελευταία πρόσβαση: 20/7/2019

Εικόνα 67: Δέκαθλον. Ζώνη ενεργού πολεοδομίας. Διαθέσιμο στο: <http://www.decaathlon.gr/projects/zoni-energou-poleodomias-zep/>

Εικόνα 68: Καρνάρης, Ι., 2010. «Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας Νομού Κοζάνης. Συμβολή στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του Νομού και της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας» [Μεταπτυχιακή Διατριβή]. Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Α.Π.Θ.,

Εικόνα 69: Καρνάρης, Ι., 2010. «Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας Νομού Κοζάνης. Συμβολή στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του Νομού και

της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας» [Μεταπτυχιακή Διατριβή]. Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών , Α.Π.Θ.,

Εικόνα 70: Καρνάρης, Ι., 2010. «Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας Νομού Κοζάνης. Συμβολή στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του Νομού και της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας» [Μεταπτυχιακή Διατριβή]. Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών , Α.Π.Θ.,

Εικόνα 71: Σταυρίδης, Σ., Κουτρολίκου, Π., Βαταβάλη, Φ., Κοπανάρη, Μ., Μαραθού, Χ., Γκιζέλη, Β., 2009. Μετσχηματισμός της σχέσης δημόσιου – ιδιωτικού χώρου στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας της Αττικής.

Εικόνα 72: Σταυρίδης, Σ., Κουτρολίκου, Π., Βαταβάλη, Φ., Κοπανάρη, Μ., Μαραθού, Χ., Γκιζέλη, Β., 2009. Μετσχηματισμός της σχέσης δημόσιου – ιδιωτικού χώρου στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας της Αττικής.