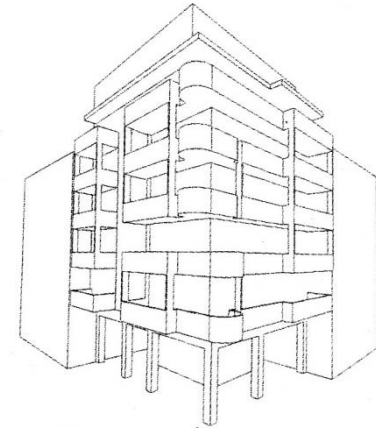
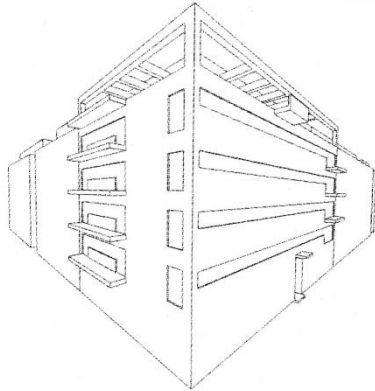
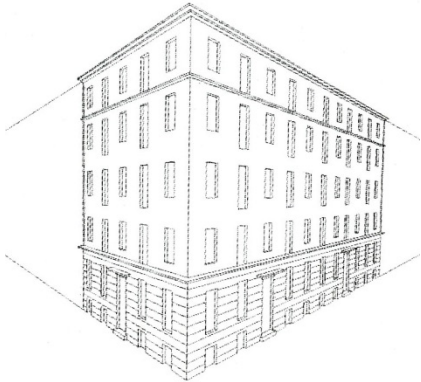


Θέμα : ' Η εξέλιξη της αστικής πολυκατοικίας στην Αθήνα από το 1917 μέχρι το 2012 '



Σπουδάστρια: Ρούση Αγγελική (04105064)

Επιβλέπουσα: κα. Τσιράκη Σοφία



Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

ΤΟΜΕΑΣ Ι  
Εργαστήριο αρχιτεκτονικών  
συνθέσεων

Διάλεξη 2014

**Εισαγωγή**

- Σκοπός .....
- Δομή .....
- Μεθοδολογία .....
- Πηγές .....

Σελ.1

**Ενότητα Α. Η διαμόρφωση της αστικής πολυκατοικίας σύμφωνα με το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο**

**1. Ορισμοί**

- I. Οίκος - κατοικία - πολυκατοικία .....
- II. Αστική πολυκατοικία .....

Σελ.2

**2. Ο Θεσμός της οριζοντίου ιδιοκτησίας**

- I. Οι λόγοι που συνέβαλλαν στην θέσπισή του .....

Σελ.3

**3. Κτιριοδομικοί κανονισμοί**

- I. Βασιλικά διατάγματα στα μέσα 19<sup>ου</sup> αιώνα .....
- II. Βασιλικά διατάγματα του 1919 και του 1922 .....
- III. Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός (ΓΟΚ) του 1929 .....
- α. Οικοδομικά συστήματα .....
- β. Ρύθμιση υψών στα κτίρια με τα διατάγματα του 34' και του 37' .....
- IV. Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός του 1955 .....
- V. Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός του 1973 .....
- VI. Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός του 1985 .....
- VII. Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός του 2000 .....
- VIII. Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός του 2012 .....

Σελ.4  
Σελ.5  
Σελ.6  
Σελ.7  
Σελ.8  
Σελ.10  
Σελ.11  
Σελ.12  
Σελ.13

#### **4. Η διαδικασία παραγωγής της αστικής πολυκατοικίας**

I. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς .....	Σελ.14
II. Η αντιπαροχή σε οικόπεδο .....	Σελ.15
III. Η τεχνολογία κατασκευής και τα δομικά υλικά .....	Σελ.16

#### **Ενότητα Β. Η λειτουργική οργάνωση των διαμερισμάτων**

I. Χρονική περίοδος 1919-1927 .....	Σελ.18
II. Χρονική περίοδος 1928-1931 .....	Σελ.19
III. Χρονική περίοδος 1932-1941 .....	Σελ.20
IV. Χρονική περίοδος 1942-1954 .....	Σελ.21
V. Χρονική περίοδος 1955-1984 .....	Σελ.22
VI. Χρονική περίοδος 1985-1999 .....	Σελ.25
VII. Χρονική περίοδος 2000-2012 .....	Σελ.26

#### **Ενότητα Γ. Η τυπολογία της Αθηναϊκής πολυκατοικίας ( μορφολογική εξέλιξη)**

I. Ογκοπλαστική εξέλιξη .....	Σελ.28
II. Τυπολογία κατοψων	
α. Γωνιακές πολυκατοικίες .....	Σελ.30
β. Μεσαίες πολυκατοικίες .....	Σελ.34
γ. Όριο μια πλευρά .....	Σελ.37
δ. Δόμηση σε πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα / Μεγάλες γωνιακές / συγκροτήματα .....	Σελ.41
ε. Όψεις - Τομές .....	Σελ.44
III. Τυπολογία όψων .....	Σελ.44

#### **Ενότητα Δ. Συμπεράσματα** .....

#### **Βιβλιογραφία** .....

#### **Πηγές εικόνων / πινάκων** .....

## Εισαγωγή

### Σκοπός

Βασικός σκοπός αυτής της διάλεξης είναι να παρουσιαστεί η εξέλιξη του κτιριακού τύπου της αθηναϊκής αστικής πολυκατοικίας από την οικοδόμηση του πρώτου πολυώροφου κτιρίου<sup>1</sup> μέχρι και την θεσμοθέτηση του ΓΟΚ 2012. Ταυτόχρονα γίνεται μια ομαδοποίηση στην τυπολογία του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας με παρουσίαση χαρακτηριστικών δειγμάτων πολυκατοικιών.

### Δομή

Η διάλεξη χωρίζεται σε δυο μέρη, το θεωρητικό (Ενότητα Α) όπου καταγράφονται οι αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο σύμφωνα με το οποίο διαμορφώθηκε η αστική πολυκατοικία και το εικονογραφικό (Ενότητα Β-Γ) όπου γίνεται μια ομαδοποίηση στην τυπολογία του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας καθώς και παρουσίαση χαρακτηριστικών δειγμάτων πολυκατοικιών ανά δεκαετία. Τέλος στην ενότητα Δ παρουσιάζονται τα συμπεράσματα της εργασίας.

### Μεθοδολογία

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε ήταν η μελέτη των νομοθετικών μέτρων ( ΓΟΚ και διαταγμάτων), η βιβλιογραφική μελέτη συγγραμμάτων και αρχιτεκτονικών περιοδικών καθώς και η μελέτη χαρακτηριστικών αρχιτεκτονικών παραδειγμάτων αστικών πολυκατοικιών, για κάθε χρονική περίοδο. Ταυτόχρονα δημιουργήθηκαν πίνακες τυπολογίας για τις κατόψεις αυτών των παραδειγμάτων, τις όψεις και την ογκοπλαστική διαμόρφωση του κτιρίου.

### Πηγές

Οι κυριότερες πηγές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση αυτής της διάλεξης είναι επίσημα δημοσιεύματα, όσον αφορά τη μελέτη των ΓΟΚ, άρθρα σε αρχιτεκτονικά και τεχνικά περιοδικά, συγγράμματα, καθώς και πηγές στο διαδίκτυο.



**Εικόνα 1:** πολυκατοικία του Π.Γιάνναρου, Φιλελλήνων και Θθωνος, μελέτη Αλ.Μεταξάς, 1917



**Εικόνα 2 :** καρτ-ποστάλ εποχής

1. Το 1917 εντοπίζεται η κατασκευή της επτάώροφης οικοδομής, ιδιοκτησίας Γιάνναρου, στη διασταύρωση των οδών Φιλελλήνων και Θθωνος στην πλατεία Συντάγματος (εικόνα 1-2)

**1. Ορισμοί :** Οίκος – Κατοικία – Πολυκατοικία

I.

- Οίκος : (ρ. οικώ) Κτίριο για κατοικία, σπίτι
- Κατοικία : (ρ.κατοικώ-διαμένω σ'έναν τόπο, έχω κάπου το σπίτι μου) Τόπος που κατοικεί κάποιος // οίκημα, σπίτι-στεγασμένος χώρος, το φυσικό καταφύγιο ή το οικοδόμημα που χρησιμοποιεί κάποιος ως διαμονή μόνιμα ή προσωρινά
- Πολυκατοικία : (πολύς-κατοικία) Πολυώροφη οικοδομή (πάνω από 2-3 ορόφους) για την στέγαση πολλών οικογενειών και ατόμων

II. Αστική πολυκατοικία : Σύμφωνα με τον Μαρμαρά<sup>2</sup> (1991), αυτός που πρωτοεισήγαγε τον όρο 'αστική πολυκατοικία' ήταν ο Κυπριανός Μπίρης<sup>3</sup> , ο οποίος παρουσίαζε την αστική πολυκατοικία ως το πολυώροφο κτίριο διαμερισμάτων κατοικίας, που διέθετε τουλάχιστον τέσσερις ορόφους, παραγόταν μέσα από εμπορευματικούς μηχανισμούς και κατοικείτο από ενοίκους ανώτερης και μεσοστρωματικής προέλευσης.

Δίνοντας έμφαση στο επίθετο **αστική** (Μαρμαράς 1991), θεωρείται ότι εκφράζεται εννοιολογικά ο πολυώροφος κτιριακός τύπος διαμερισμάτων που αναπτύχθηκε στη μεσοπολεμική Αθήνα καθώς κάλυπτε σε σημαντικό βαθμό τους δυο κύριους συντελεστές υλοποίησής του, δηλαδή τη **διαδικασία παραγωγής** που αναπτύχθηκε και το **κοινωνικό περιεχόμενο** που απέκτησε.

Ως προς τη **διαδικασία παραγωγής**, η έννοια του όρου εκφράζεται με τη δυνατότητα που δόθηκε στο ιδιωτικό κεφάλαιο να δραστηριοποιηθεί στον οικοδομικό αυτό τομέα, παράλληλα με την επενδυτική σκοπιμότητα που εξυπηρέτησε.

Ενώ ως προς το **κοινωνικό περιεχόμενο** αποδείχθηκε ότι οι αποδέκτες του κτιριακού προϊόντος (είτε με τη μορφή του ιδιοκτήτη είτε του ενοίκου) ήταν πρόσωπα που ανήκαν στα ανώτερα και μεσαία στρώματα της Αθήνας, δηλαδή αυτά που απάρτιζαν την αστική τάξη.

2. Μ.Μαρμαράς, 'Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας - η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους' Αθήνα : θεμέλιο,1991, σ.9-10

3. Κυπρ. Μπίρης, « Η αστική πολυκατοικία», στο Τεχνικά Χρονικά , Αθήνα :ΤΕΕ ,αριθ. 11, 1.6.1932,σ. 563-571

### Ι. Οι λόγοι που συνέβαλλαν στην θέσπισή του

Ιδιοκτησιακές σχέσεις που προσομοιάζουν με το θεσμό της οριζοντίου ιδιοκτησίας, προϋπήρχαν στην κοινωνική πρακτική από τους αρχαίους χρόνους, στα εθιμικά δίκαια των λαών. Η διαμόρφωση του θεσμού πραγματοποιήθηκε εξελικτικά και προσαρμόστηκε στις γενικότερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες που κάθε φορά εξυπηρετούσε. Την πρώτη επίσημη νομική μορφή που έλαβε ο θεσμός της οριζοντίου ιδιοκτησίας, ήταν στο Αστικό Δίκαιο<sup>4</sup> που προέκυψε από την Γαλλική Επανάσταση. Στη συνέχεια βελτιώθηκε στα νεότερα Αστικά Δίκαια των ευρωπαϊκών κρατών στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Στον Ελλαδικό χώρο εμφανίζονται μορφές οριζοντίου ιδιοκτησίας στα εθιμικά δίκαια διαφόρων ηπειρωτικών και νησιωτικών περιοχών, ενώ ο θεσμός εισάγεται επίσημα σε τρεις τοπικούς Αστικούς Κώδικες, στον Ιόνιο, το Σαμιακό και τον Κρητικό, γύρω στα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα. Η πρώτη ισχύς του θεσμού της οριζοντίου ιδιοκτησίας με την ολοκληρωμένη του μορφή έγινε αρχικά το **1927** για τα κτίρια των προσφυγικών πολυκατοικιών, ενώ το **1929** εκδόθηκε ο νόμος **3741** σύμφωνα με τον οποίο ο θεσμός εφαρμόστηκε σε ολόκληρη την επικράτεια και για κάθε είδους κτίρια.

Οι βασικοί λόγοι που συνέβαλλαν στην εισαγωγή του θεσμού της οριζοντίου ιδιοκτησίας στον ελλαδικό χώρο το 1929 ήταν: **πολεοδομικοί**, **ιδιοκτησιακοί** και **οικονομικοί**<sup>5</sup>.

Αρχικά οι ανάγκες σε κατοικία των μεσοστρωμάτων, σε συνδυασμό με την ανάγκη για μείωση της επέκτασης της πόλης δημιούργησαν τους κατάλληλους όρους για αλλαγή του βασικού δομικού κυττάρου της πόλης και συγκεκριμένα τη μετατροπή του από μονοκατοικία σε πολυκατοικία. Ο νέος θεσμός ήταν το κατάλληλο εργαλείο για να πραγματοποιηθεί αυτή η αλλαγή, καθώς μείωνε το κόστος κατοικίας στις κεντρικές περιοχές της πόλης, και βοηθούσε στην πυκνωση της πόλης με την καθ' ύψος ανάπτυξή της. Με αυτόν τον τρόπο αντιμετωπίστηκαν βασικά στεγαστικά και πολεοδομικά προβλήματα.

Παράλληλα δόθηκε διέξοδος στα χρονίζοντα ιδιοκτησιακά προβλήματα, που σχετίζονταν με την καθήλωση σε απραξία του αστικού εδάφους από τη συστηματική εφαρμογή του ενοικιοστασίου, λόγω της εμπόλεμης κατάστασης που βρισκόταν η χώρα κατά τις προηγούμενες δεκαετίες. Η εισαγωγή του θεσμού δημιούργησε περισσότερο ευέλικτο ιδιοκτησιακό καθεστώς, που ευνόησε την ανοικοδόμηση των παλαιών οικημάτων.

Η αδυναμία της ελληνικής οικονομίας να απορροφήσει σε άμεσα παραγωγικούς τομείς, τα εισαγόμενα κεφάλαια από τους ομογενείς των παροικιών της διασποράς, οδήγησε την πολιτεία στη χρησιμοποίηση του οικοδομικού τομέα, για ασφαλείς και επικερδείς επενδύσεις σε αστικά ακίνητα μέσω της κατασκευής πολυκατοικιών, με στόχο την τόνωση του εμπορίου των δομικών υλικών και την προσφορά εργασίας στα λαϊκά στρώματα.

4. Μ.Μαρμαράς, 'Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας-η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους' Αθήνα :Θεμέλιο, 1991, σ.23

5. ίδιο, σελ. 39

### Ι. Βασιλικά διατάγματα στα μέσα 19<sup>ου</sup> αιώνα

Από την ίδρυση του ελληνικού κράτους (1834) οι βάσεις για τη διαμόρφωση και την ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων, τέθηκαν σε ισχύ τόσο στην επικράτεια όσο και στην Αθήνα από τρία νομοθετήματα. Το πρώτο ήταν το διάταγμα του Όθωνος της **3.4.1835** «περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών», το δεύτερο ο νόμος ΣΚΒ της **20.4.1867** « περί εκτελέσεως των σχεδίων των πόλεων και κωμών του Βασιλείου» και το τρίτο το νομοθετικό διάταγμα της **17.7.1923** «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών». Παράλληλα με τα βασικά νομοθετήματα, εκδόθηκε μια σειρά διαταγμάτων που αφορούσε την πολεοδομηση συγκεκριμένων πόλεων της χώρας. Ειδικά για την Αθήνα σημαντικό υπήρξε το διαταγμα της **9.4.1836** « περί της εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών», το οποίο διήρκησε έως τις **6.9.1917**, οπότε και εκδόθηκε ο **νόμος 858** « περί κανονισμού του μέγιστου ύψους των ανεγειρομένων οικοδομών».

### ΙΙ. Βασιλικά διατάγματα του 1919 και 1922

Το βασιλικό διάταγμα της **27.11.1919**, «περί μέγιστου επιτρεπομένου ύψους οικοδομών», καθόριζε συστηματικά τα κτιριακά ύψη σε κάθε δρόμο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, όριζε ως μέγιστο ύψος οικοδομής τα 12/10 του πλάτους του δρόμου που βρισκόταν. Παράλληλα ορίστηκαν απόλυτα μέγιστα ύψη κτιρίων τα 22m και 10m. Ταυτόχρονα επιτράπηκε η κατασκευή ενός ακόμη ορόφου σε εσοχή 4m από την πρόσοψη, το γνωστό **ρετιρέ**. Τέλος καθορίστηκε ως ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος καθαρού ορόφου τα **3,30m**.

Την ισχύ του διατάγματος του 1919 καταστέλλει το νέο βασιλικό διάταγμα, που εκδόθηκε στις **24.8.1922** «περί τροποποιήσεως του από 27.11.1919 δια τας εντός του σχεδίου της πόλεως Αθηνών οικοδομάς εκτελεστικής του νόμου 858». Το νέο διάταγμα εισήγαγε την έννοια του διαχωρισμού της πόλης σε τρεις βασικές ζώνες υψών (Α,Β,Γ). Στη ζώνη Α (κεντρική περιοχή της Αθήνας) καθορίζεται μέγιστο ύψος έως 17,5/10 του πλάτους του δρόμου, ενώ το μέγιστο απόλυτο ύψος δεν ξεπερνά τα 26m και για τους στενούς δρόμους τα 12m. Στη ζώνη Β (υπόλοιπη περιοχή εντός σχεδίου) καθορίζεται ως μέγιστο ύψος κτιρίων τα 15/10 του πλάτους του δρόμου με μέγιστο τα 24m και ελάχιστο τα 10m, ενώ στη ζώνη Γ (περιοχές που γειτνιάζουν με αρχιτεκτονικά μνημεία) ορίστηκε ως μέγιστο ύψος τα 15m. Τέλος το καθαρό ύψος ορόφου μειώθηκε στα **3m**, ενώ οι συντελεστές δόμησης<sup>6</sup> κυμαινόταν από 4,1 έως 8 στην ζώνη Α και από 3,5 έως 7,4 στη Β.

$$6. \text{ Υπολογισμός συντελεστή δόμησης : } \sigma.δ = \frac{\text{Επιτ.ύψος κτιρίου (Υκ)}}{\text{Μικτό ύψος ορόφου (Υο)}} + \frac{\text{Εμβαδόν εσοχής (Εε)}}{\text{Εμβαδόν οικοπέδου (Εο)}} \cdot \frac{\text{Εμβαδόν οικοπέδου (Εο)} - \text{εμβαδ.ακαλύπτου (εα)}}{\text{Εμβαδόν οικοπέδου (Εο)}}$$

### III. Γενικός οικοδομικός κανονισμός ( ΓΟΚ ) του 1929

Μετά την έκδοση του νόμου 3741 «περί οριζοντίου ιδιοκτησίας» , εκδόθηκε το διάταγμα «περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του κράτους» στις **3.4.1929**<sup>7</sup> . Το διάταγμα αυτό καθόριζε κοινούς κανόνες για τη δόμηση των κτιρίων σε ολόκληρη την χώρα και ταυτόχρονα καταργούσε όλα τα σχετικά νομοθετήματα που είχαν εκδοθεί στο παρελθόν. Ο ΓΟΚ του 1929 θεωρείται ως το πρώτο συστηματικό και ολοκληρωμένο κείμενο της σύγχρονης ελληνικής κτιριοδομικής νομοθεσίας, που καθόριζε τους περιορισμούς και τις δυνατότητες που θα έπρεπε να ακολουθούνται για τη μελέτη και την κατασκευή των οικοδομών. Με την έκδοση του ΓΟΚ του 29' και του ιδιοκτησιακού νόμου 3741, επιχειρείται μια γενική αναθεώρηση των ιδιοκτησιακών και κτιριοδομικών κανονισμών και εγκαθίδρυση νέου θεσμικού πλαισίου, εναρμονισμένου με τις πιο σύγχρονες ευρωπαϊκές τάσεις<sup>8</sup>, το οποίο στόχευε στην προώθηση του πολυώροφου κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας.

Οι καινοτομίες που εισήγαγε ο ΓΟΚ του 29' αναφέρονται : **(1)** στην επάρκεια των κτιρίων από άποψη υγιεινής, πυρασφάλειας και δομοστατικής αντοχής, **(2)** στη θέση της οικοδομής μέσα στο οικόπεδο με την εισαγωγή οικοδομικών συστημάτων, στη μορφή των οικοδομικών τετραγώνων και στη συνολική επιτρεπόμενη οικοδομήσιμη επιφάνεια, **(3)** στην εμφάνιση του κτιρίου μέσα από τη διατύπωση κανόνων για τις κλειστές και ανοικτές προεξοχές των όψεων, **(4)** στη διευθέτηση διαφορών στα γειτονικά οικόπεδα, όπως καθορισμός μεσοτοιχίας και τακτοποιήσεις σε όμορα οικόπεδα, και **(5)** στις επιτρεπόμενες χρήσεις των υπογείων και ισογείων χώρων των κτιρίων, καθώς και στις διαμορφώσεις των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου μετά την ανοικοδόμησή του. Επιπλέον προδιαγράφεται ο τρόπος σύνταξης των τοπογραφικών χαρτών και της μελέτης των ρυμοτομικών σχεδίων.

Παράλληλα με τον ΓΟΚ του 29' καθορίστηκαν και άλλες παράμετροι που είχαν άμεση επίπτωση στη λειτουργική οργάνωση των διαμερισμάτων των πολυώροφων κτιρίων όπως: **(1)** η υποχρέωση να φωτίζονται και να αερίζονται απευθείας σε δρόμους, πλατείες και υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους οικοπέδων, τα δωμάτια διημέρευσης και διανυκτέρευσης των διαμερισμάτων κατοικίας, ενώ αποκλείστηκε η περίπτωση να 'βλέπουν' σε κλειστές αυλές, δηλαδή φωταγωγούς, **(2)** η απευθείας θέα διαμερίσματος θα πρέπει να έχει απόσταση που θα προκύπτει σε σχέση με το ύψος του κτιρίου, **(3)** η ελάχιστη αναλογία των ανοιγμάτων φωτισμού και αερισμού των διαμερισμάτων κατοικίας καθορίστηκε σε συνάρτηση με το είδος του χώρου και του εφαρμοζόμενου οικοδομικού συστήματος, **(4)** ο καθορισμός ελάχιστων διαστάσεων γενικά των ανοιγμάτων και **(5)** τα ελάχιστα όρια εμβαδού και αντίστοιχου όγκου διαμερισμάτων διημέρευσης και διανυκτέρευσης.

7.Εφημερίδα της κυβερνήσεως, ΦΕΚ 155, τεύχος Α', 22.4.1929

8. Το 1929 πραγματοποιείται το 2<sup>ο</sup> συνέδριο CIAM στην Φρανκφούρτη , για τη μελέτη της ελάχιστης κατοικίας, ενώ από τη δεκαετία του 20' έχουν ήδη εισηχθεί οι βάσεις για την επικράτηση της μοντέρνας αρχιτεκτονικής



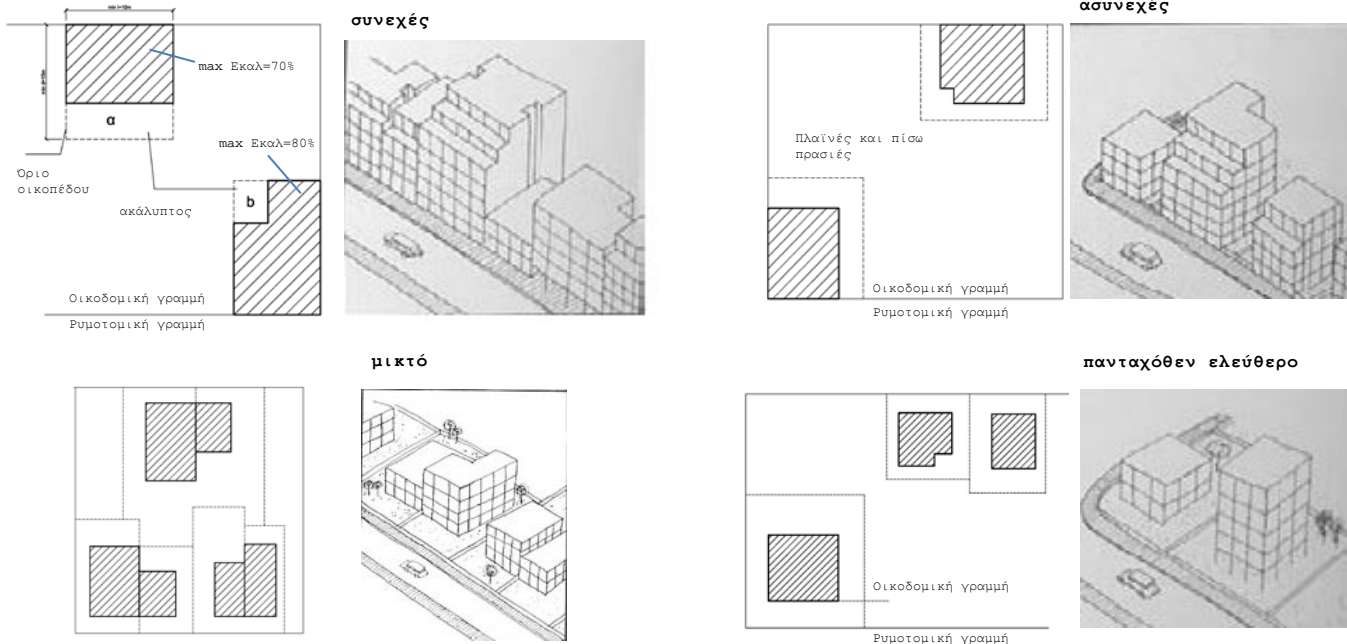
**α. Οικοδομικά συστήματα**

Τα πιο άμεσα μέτρα για τα πολυώροφα κτίρια που περιέχονται στο ΓΟΚ του 29' είναι εκείνα που αναφέρονταν στη μορφή και το μέγεθος της οικοδομής. Στον τομέα αυτό εισήχθηκαν σημαντικές καινοτομίες, όπως: **(1) ο καθορισμός οικοδομικών συστημάτων, (2) ο καθορισμός της σχετικής θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο ανά οικοδομικό σύστημα, (3) ο καθορισμός ελάχιστων ορίων μεγέθους οικοπέδων για ανοικοδόμηση και (4) ο καθορισμός ανώτερων-κατώτερων ορίων μεγέθους οικοδομής.**

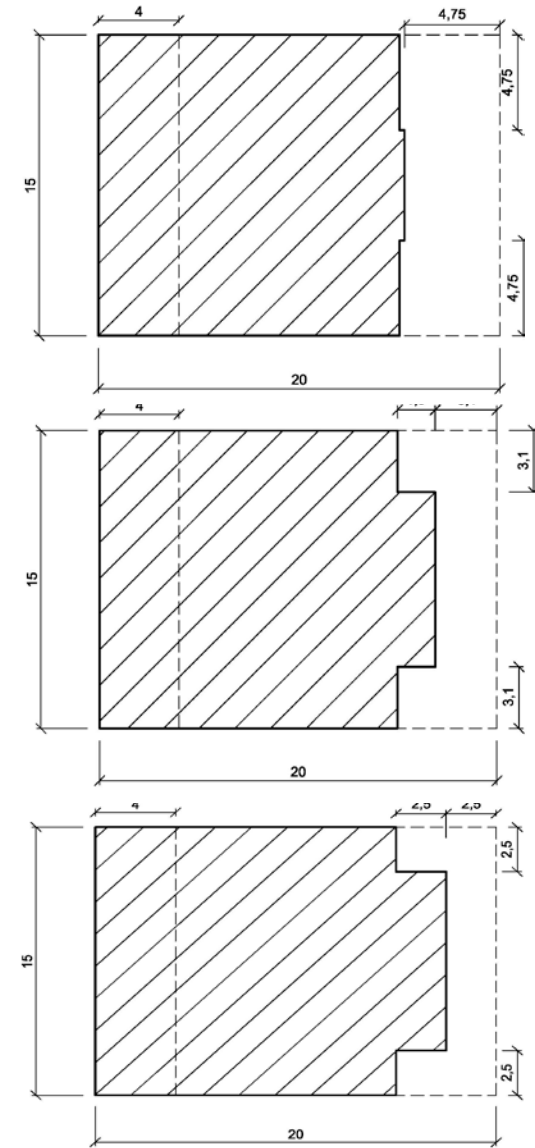
Όσον αφορά τα οικοδομικά συστήματα και τη μέσω αυτών διαμόρφωση των πολυώροφων κτιρίων εισήχθησαν : **(1) το συνεχές, (2) το ασυνεχές, (3) το μικτό και (4) το πανταχόθεν ελεύθερο** (εικόνα 3).

Στο συνεχές σύστημα για την διαμόρφωση της κτιριακής κάλυψης ανά περίπτωση επιτρεπόμενου ύψους κτιρίου (23μ, 16.5μ, 9μ.), για ενδεικτικό οικόπεδο 300m<sup>2</sup>, προκύπτουν οι περιπτώσεις της (εικόνας 4).

Ταυτόχρονα διατυπώνονται και διατάξεις που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην εξωτερική διαμόρφωση των πολυκατοικιών, όπως αυτή που αναφέρεται στη δυνατότητα κατασκευής ανοικτών και κλειστών προεξοχών στις προσόψεις (σε ύψος πάνω από 3μ. από το πεζοδρόμιο). Οι ανοιχτοί εξώστες (μπαλκόνια) μπορούσαν να φτάσουν μέχρι 1,10μ. ενώ οι κλειστοί (έρκερ) επιτράπηκαν σε δρόμους με πλάτος μεγαλύτερο από 7,5μ. με προεξοχή έως 1,40μ.



**Εικόνα 3:** οικοδομικά συστήματα ( πηγή: Αραβαντινός, πολεοδομικός σχεδιασμός, συμμετρία 2007, σελ.170)



**Εικόνα 4:** Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη οικοπέδου για ύψος κτιρίου 23μ, 16.5μ, και 9μ. (πηγή : Μ.Μαρμαράς, «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας- η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους» Αθήνα Θεμέλιο,1991, σ.59-61)

## β. Ρύθμιση των υψών στα κτίρια με τα διατάγματα του 34' και του 37'

Ο ΓΟΚ του 29' επέβαλε σημαντικές μειώσεις στα επιτρεπόμενα ύψη των κτιρίων και κατά συνέπεια και στις εκμεταλλεύσεις των αστικών οικοπέδων. Από το 1929 έως το 1934 ασκήθηκαν συνεχείς πιέσεις για την αλλαγή αυτού του καθεστώτος προς όφελος των ιδιοκτητών τους. Έτσι το Μάιο του **1934** ολοκληρώθηκε η έκδοση του διατάγματος «περί ύψους οικοδομών Αθηνών και Περιχώρων», ενώ τον Αύγουστο του **1937** εκδόθηκε το διάταγμα «περί τροποποίησης και συμπλήρωσης των περί ύψους οικοδομών διατάξεων του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του κράτους», που ήταν υπεύθυνο για τη μείωση της προεξοχής των κλειστών εξωστών (έρκερ) κατά 40εκ. Με τα διατάγματα αυτά η ευρύτερη περιοχή της πόλης της Αθήνας διαιρέθηκε σε οκτώ τομείς<sup>10</sup> (με ενδείξεις Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ) βάση των οποίων ορίστηκε διαφορετικό καθεστώς μέγιστων και ελάχιστων υψών σε σχέση με το πλάτος του δρόμου που βρισκόταν η υπό ανέγερση οικοδομή ως εξής:

- Για τον τομέα **Α**, ύψος κτιρίου το 20/10 του πλάτους δρόμου, μέγιστο ύψος 18 μ. , ελάχιστο ύψος 11μ.
- Για τον τομέα **Β**, ύψος κτιρίου το 14/10 του πλάτους δρόμου, μέγιστο ύψος 14 μ. , ελάχιστο ύψος 8 μ.
- Για τον τομέα **Γ**, ύψος κτιρίου το 12/10 του πλάτους δρόμου, μέγιστο ύψος 8 μ. , ελάχιστο ύψος 6 μ.
- Για τον τομέα **Δ**, ύψος κτιρίου το 20/10 του πλάτους δρόμου, μέγιστο ύψος 23 μ. , ελάχιστο ύψος 14 μ.
- Για τον τομέα **Ε**, ύψος κτιρίου το 14/10 του πλάτους δρόμου, μέγιστο ύψος 17 μ. , ελάχιστο ύψος 9 μ.
- Για τον τομέα **Ζ**, ύψος κτιρίου το 12/10 του πλάτους δρόμου, μέγιστο ύψος 14 μ. , ελάχιστο ύψος 7 μ.
- Για τον τομέα **Η**, μέγιστο ύψος 9 μ. , ελάχιστο ύψος 9 μ.
- Για τον τομέα **Θ**, μέγιστο ύψος 6 μ. , ελάχιστο ύψος 6μ.

10. **Α**-παλαιό κέντρο, **Β/Γ**-πλάκα, **Δ**-εμπορικό τρίγωνο, **Ε**- νέες συνοικίες αρχές Πατησίων και δυτικά/ανατολικά Λυκαβηττού, **Ζ** -υπόλοιπες περιοχές εντός σχεδίου, **Η** -περιμετρικά λόφων, **Θ** -παρυφές Ακρόπολης



Υπόμνημα:

	Κεντρικές συνοικίες		Συνοικίες Δυτ. Πλαγ. Λυκαβηττού
	Συνοικίες Ανατ. Πλαγ. Λυκαβηττού		Συνοικίες Παλαιάς Πόλης
	Συνοικίες Αξωνα Πατησίων		Συνοικίες Αξωνα Ίλισού

**Εικόνα 5:** Χωρικές ενότητες στην Αθήνα κατά την έναρξη της μεσοπολεμικής περιόδου και οι οκτώ τομείς βάση των οποίων διαιρέθηκε η Αθήνα (πηγή, Μ.Μαρμαράς, «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας- η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους» Αθήνα Θεμέλιο,1991, σ.111 )

#### IV. Γενικός οικοδομικός κανονισμός ( ΓΟΚ ) του 1955

Επειτα από δύο δεκαετίες οικοδομικής δραστηριότητας αφότου εκδόθηκε ο ΓΟΚ του 29', από τον οποίο ορισμένες διατάξεις δεν εφαρμόζοταν εξαιτίας της έντονης αντίδρασης των ιδιοκτητών, που έβλεπαν να περιορίζονται οι κερδοσκοπικές τους δυνατότητες, ακολούθησε η έκδοση του ΓΟΚ του 55' που λειτούργησε συμπληρωματικά προς τον προηγούμενο είτε εξελικτικά, είτε αλλάζοντας είτε καταργώντας ορισμένες παραμέτρους, ενώ ταυτόχρονα καθόρισε έννοιες και όρους από υπάρχοντα αρχιτεκτονικά στοιχεία.

Συγκεκριμένα :

1. Σε πολεοδομικό επίπεδο καθορίστηκαν τα στοιχεία των πολεοδομικών σχεδίων όπως: η **ρυμοτομική, η οικοδομική γραμμή**<sup>11</sup>, τα **οικοδομήσιμα όρια** (πλάγια, μπροστινά, πίσω) ενός οικοπέδου, το **οικόπεδο**<sup>12</sup> και στοιχεία αυτού όπως οι **όψεις** (πλάγια, πίσω, πρόσοψη), ο **ακάλυπτος χώρος**<sup>13</sup> που χαρακτηρίζεται ως **αυλή** (ανοικτή, κοινή, κλειστή, πρασιά), το μέγιστο **ποσοστό κάλυψης** ενός οικοπέδου στο **70%** (καλείται ο λόγος του εμβαδού του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου προς όλο το εμβαδόν αυτού), ενώ στα οικοδομικά συστήματα προστέθηκε το **σύστημα των πτερύγων**<sup>14</sup>.
2. Σε επίπεδο οικοδομής: έχουμε τους χαρακτηρισμούς **κύρια, εσωτερική ή δευτερεύουσα οικοδομή**<sup>15</sup>, ενώ τα κτίρια χαρακτηρίζονται ανάλογα με τη χρήση τους ως **ειδικά, βιομηχανικά και κτίρια συνάθροισης του κοινού**<sup>16</sup>. Σαν **στοιχεία της οικοδομής** ορίστηκαν ο **φέρων οργανισμός**<sup>17</sup> και ο **οργανισμός συμπλήρωσης** του κτιρίου, καθώς και οι **όροφοι**, το **υπόγειο/ισόγειο**, ο **μανδρότοιχος/μεσότοιχος** και οι **προεξοχές**<sup>18</sup> αρχιτεκτονικές (όπως τα διαζώματα) ή λειτουργικές (όπως οι βαθμίδες).
3. Για τον **φωτισμό**<sup>19</sup> και **αερισμό** των κτιρίων διακρίθηκαν, ο **άμεσος/έμμεσος** (φωτισμός) και ο **φυσικός/τεχνητός** (αερισμός).
4. Για τα **ύψη ορόφων**<sup>20</sup> και **κτιρίων** έχουμε: το **καθαρό ή ελεύθερο ύψος ορόφου** (δηλ. την κατακόρυφη απόσταση μεταξύ του δαπέδου και της οροφής), το **ύψος ορόφου** (δηλ. την κατακόρυφη απόσταση μεταξύ του δαπέδου και του δαπέδου του υπερκειμένου ορόφου ή της επικάλυψης του δώματος), και το **ύψος οικοδομής** (δηλ. την κατακόρυφη απόσταση μεταξύ της βάσης -στάθμη πεζοδρομίου- και της ανώτερης επιφάνειας του κτιρίου).
5. Το **μέγιστο ποσοστό κάλυψης**<sup>21</sup> ενός οικοπέδου ήταν: για οικόπεδα που βρίσκονται σε συνεχές οικοδομικό σύστημα ή σε σύστημα πτερύγων **70%**, για οικόπεδα του μικτού ή ασυνεχούς συστήματος **60%**, ενώ για οικόπεδα του πανταχόθεν ελευθέρου οικοδομικού συστήματος **50%**.
6. Το **μέγιστο ύψος των οικοδομών**<sup>22</sup> στην πρόσοψη ανάλογα με το πλάτος της οδού διαμορφώθηκε ως εξής: η κατασκευή μέχρι και **δύο ορόφων** επιτρεπόταν ασχέτως πλάτους οδού, για την κατασκευή **τριών ορόφων** το πλάτος της οδού έπρεπε να είναι **8 μ.** και πάνω, για την κατασκευή **τεσσάρων ορόφων** το πλάτος της οδού έπρεπε να είναι **10,80 μ.** και πάνω, για **πέντε ορόφους** έπρεπε να είναι **13,50 μ.** και πάνω, για **έξι ορόφους** έπρεπε να είναι **16 μ.** και πάνω, ενώ για κατασκευή **άνω των έξι** ορόφων το πλάτος της οδού έπρεπε να υπερβαίνει τουλάχιστον τα 16 μ. κατά 2,5 μ. ανά όροφο (για 7 ορόφους 18,50 μ. , για 8 ορόφους 21 μ. κ.ο.κ).

11. ΓΟΚ 55' Β.Δ.9/30-9-1955(ΦΕΚ Α'266) , Άρθρο 3

12. ίδιο, Άρθρο 4

13. ίδιο, Άρθρο 5

14. ίδιο, Άρθρο 6

15. ίδιο, Άρθρο 7

16. ίδιο, Άρθρο 8

17. ίδιο, Άρθρο 10

18. ίδιο, Άρθρο 11

19. ίδιο, Άρθρο 12

20. ίδιο, Άρθρο 13

21. ίδιο, Άρθρο 16

22. ίδιο, Άρθρο 29

7. Το **ελεύθερο ύψος ορόφου**<sup>23</sup> σε διαμέρισμα κύριας χρήσης δεν επιτρεπόταν να είναι μικρότερο των **τριών (3) μέτρων**, ενώ μόνο κατ'εξαίρεση επιτρεπόταν σε οικοδομές των πόλεων το ύψος διαμερισμάτων κύριας χρήσης να είναι **2,40 μ.** εφόσον η οικοδομή βρισκόταν σε πανταχόθεν ελεύθερο οικοδομικό σύστημα. Το **ελεύθερο ύψος ισογείου** για χρήση καταστήματος δεν επιτρεπόταν να είναι μικρότερο των τεσσάρων **(4) μέτρων**.
8. Τα διαμερίσματα κύριας χρήσης των οικοδομών έπρεπε να δέχονται τον αναγκαίο **άμεσο φωτισμό**<sup>24</sup> και **φυσικό αερισμό** από τους κοινόχρηστους χώρους ή από τις αυλές, ενώ η **επιφάνεια των αναγκαίων ανοιγμάτων** δεν έπρεπε να είναι μικρότερη του ενός **(1) τετραγωνικού μέτρου** ανά επτά **(7) τετραγωνικά μέτρα** επιφάνειας δαπέδου διαμερίσματος.
9. Στις **προσόψεις των οικοδομών**<sup>25</sup> (επάνω από τους κοινόχρηστους χώρους ή τις οδούς) επιτράπηκαν ορισμένες αρχιτεκτονικές προεξοχές (μετρημένες από την κύρια επιφάνεια της πρόσοψης), όπως **γείσα** (μέχρι 0.30 μ.) **τοπικές προεξοχές** (όπως περιθώρια θυρών και παραθύρων, μέχρι 0.15 μ.), **εξώφυλλα παραθύρων, κινητά σκίαστρα, κιγκλιδώματα ασφαλείας** (με ελάχιστη απόσταση από το πεζοδρόμιο τα 2μ).
10. Στους **κοινόχρηστους χώρους** οι **ανιούσες βαθμίδες**<sup>26</sup> στις εισόδους των οικοδομών δεν έπρεπε να προεξέχουν στο χώρο του πεζοδρομίου πέρα των 0,15 μ. από την κύρια επιφάνεια της πρόσοψης, ενώ οι κατιούσες βαθμίδες δεν επιτρέπονταν καθόλου.
11. Στους **κοινόχρηστους χώρους** δεν επιτρέπονταν οι **ανοικτοί εξώστες**<sup>27</sup> να εξέχουν από την οικοδομική γραμμή πέρα από το 1/10 του πλάτους της οδού που βρισκόταν η οικοδομή, ενώ οι **κλειστοί εξώστες** δεν έπρεπε να υπερβαίνουν τα 0.40 μ. της οικοδομικής γραμμής.

Στα υπόλοιπα άρθρα παρουσιάζονται **ειδικές απαιτήσεις**<sup>28</sup> για τις οικοδομές των πόλεων, **ζώνες ακατάλληλες προς ανοικοδόμηση**<sup>29</sup>, οι **επιτρεπόμενες εγκαταστάσεις**<sup>30</sup> στους κοινόχρηστους χώρους, οι **κανόνες για την αισθητική διαμόρφωση**<sup>31</sup> των κτιρίων, οι **θεμελιώδεις κανόνες για την αντοχή**<sup>32</sup> των οικοδομών καθώς και την **τήρηση κανόνων ασφαλείας**<sup>33</sup> αυτών, **προστατευτικά μέτρα**<sup>34</sup> από τις καιρικές μεταβολές και την υγρασία, **εγκαταστάσεις**<sup>35</sup> των οικοδομών, **διαχωριστικά περιφράγματα**<sup>36</sup>, η **διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων**<sup>37</sup> και **πεζοδρομίων**<sup>38</sup>.

23.ίδιο, Άρθρο 31  
24.ίδιο, Άρθρο 32  
25.ίδιο, Άρθρο 34  
26.ίδιο, Άρθρο 35

27.ίδιο, Άρθρο 36  
28.ίδιο, Άρθρο 42  
29.ίδιο, Άρθρο 44  
30.ίδιο, Άρθρο 45

31.ίδιο, Άρθρο 46  
32.ίδιο, Άρθρο 48  
33.ίδιο, Άρθρο 51  
34.ίδιο, Άρθρο 58-61

35.ίδιο, Άρθρο 62-66  
36.ίδιο, Άρθρο 67-69  
37.ίδιο, Άρθρο 72  
38.ίδιο, Άρθρο 73

## Υ. Γενικός οικοδομικός κανονισμός ( ΓΟΚ ) του 1973

Μετά την θέσπιση του ΓΟΚ του 1955 πραγματοποιήθηκαν αλληπάλληλες διορθωτικές κινήσεις, με τροποποίηση του αλλά και με συμπληρωματικά διατάγματα, ενώ ακολούθησε η έκδοση του γενικού οικοδομικού κανονισμού του 1973. Αυτός ο ΓΟΚ κινούμενος στην ίδια λογική με τον προηγούμενο, ανασύνταξε τις διατάξεις υπό την εμπειρία 18 χρόνων εφαρμογής και ταυτόχρονα εισήγαγε την τάση προς τον επόμενο ΓΟΚ με τα συστήματα ελεύθερης σύνθεσης. Παρουσιάστηκε εξειδίκευση του τρόπου δόμησης σύμφωνα με τα οικοδομικά συστήματα λεπτομερώς, ενώ έθεσε ουσιαστικά το θέμα των αυθαιρέτων.

Στα πρώτα άρθρα<sup>39</sup> του ΓΟΚ ορίστηκαν το **σχέδιο οικισμού ή πόλεως**, οι **όροι δόμησης** στους κοινόχρηστους, οι **δομήσιμες εκτάσεις**, η **γραμμή δόμησης** και η **ρυμοτομική γραμμή**. Παράλληλα παρουσιάστηκαν στοιχεία του οικοπέδου όπως είχε γίνει και στον προηγούμενο ΓΟΚ όπως τα **οικοδομήσιμα όρια** αυτού, το **δομήσιμο** και **μη δομήσιμο τμήμα** του οικοπέδου, το **ποσοστό κάλυψης** και οι **συντελεστές δόμησης**. Στα συστήματα δόμησης προστέθηκαν το **σύστημα ελεύθερης σύνθεσης** (όπου επιτρεπόταν μέχρι και τον πρώτο όροφο η δόμηση σύμφωνα με το συνεχές σύστημα ενώ στους υπόλοιπους η δόμηση κατά το ασυνεχές ή πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα) καθώς και το **σύστημα ελεύθερης δόμησης** (όπου τα κτίρια τοποθετούνταν ελεύθερα μέσα σε μεγάλες εκτάσεις εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως και σε απόσταση από τις γραμμές δόμησης). Ταυτόχρονα ορίστηκαν τα **παρόδια**, **εσωτερικά** και **ειδικά κτίρια** καθώς και τα **βοηθητικά παραρτήματα**. Επιπρόσθετα παρουσιάστηκαν τα **υλικά στοιχεία του κτιρίου** όπως οι **όψεις** του, οι **όροφοι**, οι **εξώστες** (εσωτερικοί κλειστοί), τα **ανοίγματα**, οι **στοές** (εσωτερικές, εξωτερικές) και τα **μη υλικά** όπως ο **φωτισμός**, ο **αερισμός**, η **χρήση** (κύρια, δευτερεύουσα) το **ύψος ορόφου** (ελεύθερο, καθαρό ,μικτό) και το **ύψος κτιρίου** (ανώτατο ύψος, ύψος όψης).

Στη συνέχεια παρουσιάστηκε λεπτομερώς η δόμηση σε κάθε οικοδομικό σύστημα. Συγκεκριμένα στο **συνεχές**<sup>40</sup> **σύστημα** δόμησης παρουσιάστηκαν οι χώροι που περιλαμβάνονταν και δεν περιλαμβάνονταν στο συντελεστή δόμησης, οι χώροι κύριας χρήσης, τα **ελάχιστα όρια αρτιότητας** (εμβαδού και διαστάσεων) ενός οικοπέδου, το **ποσοστό κάλυψης**, ο **υποχρεωτικός ακάλυπτος** του οικοπέδου καθώς και η θέση αυτού μέσα στο οικόπεδο, η **θέση** του κτιρίου και του ακάλυπτου χώρου μέσα στο οικόπεδο, ο **αριθμός ορόφων**, το **μέγιστο ύψος** κτιρίου καθώς και το **ελάχιστο ελεύθερο ύψος ορόφου**, ενώ ορίστηκαν για πρώτη φορά οι **στοές** (εσωτερικές, εξωτερικές) και οι **διαστάσεις** αυτών ανάλογα με το πλάτος της οδού που βρίσκονταν. Τα χαρακτηριστικά που προαναφέρθηκαν παρουσιάστηκαν με ανάλογο τρόπο για το ασυνεχές<sup>41</sup> σύστημα δόμησης, το πανταχόθεν<sup>42</sup> ελεύθερο, το σύστημα ελεύθερης<sup>43</sup> δόμησης (ενώ έγινε διάκριση της ελεύθερης δόμησης εντός υφιστάμενων<sup>44</sup> οικισμών), το μικτό<sup>45</sup> σύστημα και το σύστημα των πτερύγων<sup>46</sup>.

Τελικά παρουσιάστηκαν διατάξεις<sup>47</sup> που εφαρμόζονταν σε όλα τα συστήματα που αφορούσαν την **υψομετρική θέση** των κτιρίων, την **τακτοποίηση οικοπέδων** (για να θεωρούνται άρτια προς δόμηση), τη **διατήρηση κτιρίων ή οικισμών** ιδιαίτερου χαρακτήρα, την **αισθητική διαμόρφωση** των κτιρίων, τον **φωτισμό** και **αερισμό** των διαμερισμάτων, τις **κλίμακες-βαθμίδες** και τους **ανελκυστήρες**, τις **αρχιτεκτονικές προεξοχές**, τους **εξώστες**, τα **περιφράγματα**, τα **στηθαία**, την **αντοχή των κτιρίων**, τις **θεμελιώσεις**, τις **κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους**, τα **όμβρια ύδατα** καθώς και τις **εγκαταστάσεις** (λεβητοστάσια, αποθήκες καυσίμων, εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, καπνοδόχοι, κεραίες τηλεόρασης και ραδιοφώνου, υδραυλικές-ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις).

Τέλος τέθηκε το ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης καθώς και οι κυρώσεις-συνέπειες που αυτή επέφερε.

39.ΓΟΚ 1973 9-06-73/ ΦΕΚ-124/Α/73, Άρθρο 1-14

40.ίδιο, Άρθρο 15-26

41.ίδιο, Άρθρο 27-31

42.ίδιο, Άρθρο 32-39

43.ίδιο, Άρθρο 40-51

44.ίδιο, Άρθρο 52-60

45.ίδιο, Άρθρο 61-67

46.ίδιο, Άρθρο 68-72

47.ίδιο, Άρθρο 73-130



## VI.Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός ( ΓΟΚ ) του 1985

Με το νόμο<sup>48</sup> (1577/1985), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τον νόμο (1337/1983), θεσπίστηκε ο νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, ο οποίος αντικατέστησε εκείνον του 1973. Ο καινούριος ΓΟΚ σε πολλά σημεία επαναλάμβανε το περιεχόμενο των προηγούμενων ΓΟΚ του 1973, 1955 και 1929, πλην όμως περιείχε αλλαγές σε σχέση με τους ΓΟΚ αυτούς, οι κυριότερες από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

1. Οι Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου<sup>49</sup> (ΕΠΑΕ) καθίστανται αποφασιστικής σημασίας φορείς για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, από την δόμηση των ακινήτων, καθώς και τη διατήρηση παραδοσιακών οικισμών και κτιρίων.
2. Δημιούργησε το θεσμό<sup>50</sup>, της **ελεύθερης τοποθέτησης** του κτιρίου στο οικόπεδο και κατάργησε τα διάφορα οικοδομικά συστήματα των προηγούμενων ΓΟΚ.
3. Κατοχυρώθηκε η **ενοποίηση**<sup>51</sup> **των ακάλυπτων χώρων** των οικοδομικών τετραγώνων και για την πραγματοποίηση της ενοποίησης αυτής θεσμοθετήθηκε η γενική συνέλευση ιδιοκτητών οικοδομικού τετραγώνου.
4. Δημιουργήθηκε ο θεσμός<sup>52</sup> του **ενεργού οικοδομικού τετραγώνου** για την αναβάθμιση κυρίως του δομημένου περιβάλλοντος και την αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής.
5. Καθιερώθηκε έτσι το οικοδομικό τετράγωνο ως η **ελάχιστη πολεοδομική ενότητα** για την ενιαία αισθητική διαμόρφωση του χώρου και τυπικά δόθηκε με αυτό τον τρόπο περισσότερη έμφαση στη σχέση του κτιρίου - τετραγώνου παρά κτιρίου-οικόπεδου.
6. Διαχωρίστηκαν τα κτίρια σε **ψηλά** και **χαμηλά**<sup>53</sup> (χαμηλό κτίριο είναι αυτό που έχει κύρια χρήση την κατοικία με μέγιστο ύψος τα 8,50 μ.) δίνοντας κίνητρα για τη δόμηση χαμηλών κτιρίων.
7. Οι **παρόδιες στοές**<sup>54</sup> όπου προβλέπονται συνδέθηκαν λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο ενώ το πλάτος τους έφθανε έως την οικοδομική γραμμή.
8. Καταργήθηκαν οι **παρεκκλίσεις**<sup>55</sup> και επιτράπηκαν μόνο κατ'εξαίρεση για παραδοσιακά κτίρια και ορισμένα ειδικά κτίρια (νοσοκομεία, σχολεία, κλπ.).
9. Απλουστεύτηκαν οι διατάξεις που αφορούσαν την **τακτοποίηση**<sup>56</sup> **των οικοπέδων**.
10. Θεσπίστηκε επίσης για πρώτη φορά η έννοια του **ημιυπαίθριου**<sup>57</sup> **χώρου**, κυρίαρχο μορφολογικό στοιχείο της Μεσογείου, που υπαγορεύεται από τις τοπικές κλιματολογικές συνθήκες.
11. Θεσμοθετήθηκε η έννοια της **χρήσης του κτιρίου** και απαγορεύτηκε η αλλαγής της.
12. Θεσμοθετήθηκε η **κοινόχρηστη αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων**.
13. Τέλος ορίστηκε σε κάθε κτίριο ένα **ιδεατό στερεό**<sup>58</sup>, σύμφωνα με το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Πάνω από αυτό το ύψος επιτρέπονταν στοιχεία όπως: καπνοδόχοι, απολήξεις κλιμακοστασίων και φρεάτων ανελκυστήρων, στηθαία, κιγκλιδώματα, χωροδικτυώματα, πέργκολες κ.α.

48. ΓΟΚ 1985 ΦΕΚ-210/Α/18-12-85

49. ίδιο, Άρθρο 3-4

50. ίδιο, Άρθρο 9

51. ίδιο, Άρθρο 12

52. ίδιο, Άρθρο 13

53. ίδιο, Άρθρο 14

54. ίδιο, Άρθρο 15

55. ίδιο, Άρθρο 21

56. ίδιο, Άρθρο 24

57. ίδιο, Άρθρο 2

58. ίδιο, Άρθρο 16

## VII.Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός ( ΓΟΚ ) του 2000

Ο νόμος<sup>59</sup> **2831/2000**, που δημοσιεύθηκε στις 13-06-2000, επέφερε τροποποιήσεις στις διατάξεις του ΓΟΚ του 1985, με σκοπό τη συμπλήρωση και τη βελτίωσή του, ώστε να αποτελέσει ένα πλήρες ενιαίο και λειτουργικό νομοθέτημα το οποίο να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες κοινωνικές, τεχνικές και περιβαλλοντικές ανάγκες και συνθήκες. Ο ΓΟΚ του 1985 μαζί με το νέο ΓΟΚ του 2000, που τον τροποποιεί, αποτελούν τη μικρότερη κλίμακα πολεοδομικής επέμβασης με πεδίο αναφοράς το οικοδομικό τετράγωνο και όχι μόνο το οικόπεδο όπως γινόταν στους τρεις προηγούμενους ΓΟΚ (1973,1955 και 1929).

Πρακτικά ο ΓΟΚ του 2000 περιλαμβάνει τα άρθρα του ΓΟΚ του 85' με ορισμένες τροποποιήσεις και προσθήκες. Συνεπώς συνεχίζουν να ισχύουν οι **γενικοί ορισμοί** (ΓΟΚ 85'αρ.1-2) μόνο που στο αντίστοιχο άρθρο (άρθρο 2-ΓΟΚ 00') προστίθενται διατάξεις που ενθαρρύνουν τη χρησιμοποίηση συστημάτων ήπιων μορφών ενέργειας στα κτίρια, καθώς παρουσιάζονται: **(1) το παθητικό ηλιακό σύστημα θέρμανσης ή δροσίσιμou** των κτιρίων ως οι τεχνικές ή οι κατασκευές που εμπεριέχονται στο σχεδιασμό των κτιρίων και προσαρμόζονται κατάλληλα στο περίβλημά τους, με τρόπο ώστε να διευκολύνουν στην καλύτερη εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας για τη θέρμανση των κτιρίων (με συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως τα νότια ανοίγματα, έμμεσα όπως ο ηλιακός χώρος-θερμοκήπιο,ηλιακός τοίχος, και συστήματα δροσίσιμou όπως τα σκίαστρα και ο ηλιακός αγωγός),(2) τα **ενεργητικά ηλιακά συστήματα** θέρμανσης ή δροσίσιμou (όπως τα φωτοβολταϊκά στοιχεία) και **(3) τα βιοκλιματικά κτίρια**<sup>60</sup>.

Ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στον πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό έλεγχο<sup>61</sup> που θα πραγματοποιείται μέσα από επιτροπές (ΕΠΑΕ) που θα ελέγχουν τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και γενικά τα ορατά τμήματα του κτιρίου, μεμονωμένα αλλά και σε σχέση με το υπάρχον οικοδομικό τετράγωνο. Ταυτόχρονα επεκτάθηκαν τα άρθρα που αφορούσαν την **προστασία αρχιτεκτονικής**<sup>62</sup> και **φυσικής κληρονομιάς** με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τόσο οικισμών, τμήματα πόλεων όσο και κτιρίων, χώρων ή και τοπίων.

Τέλος παρουσιάστηκαν ειδικές ρυθμίσεις<sup>63</sup> για την **εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες**, που αφορούσαν τους χώρους των νέων κτιρίων (στους οποίους στεγάζονται δημόσιες υπηρεσίες,χώροι εκπαίδευσης,υγείας κ.α.), όπου θα εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με ειδικές ανάγκες. Συγκεκριμένα η χρήση του ανελκυστήρα έγινε υποχρεωτική ακόμα και σε κτίρια κατοικίας, ενώ προβλέπονται η ύπαρξη διαδρόμων με ελάχιστο πλάτος 1,30 μ. χωρίς βαθμίδες και με κλιση μέχρι 5% για την καλύτερη εξυπηρέτηση. Γενικά οι ρυθμίσεις αυτές επηρέασαν τις προδιαγραφές κοινόχρηστων, υπαίθριων χώρων και γενικότερα στο σχεδιασμό των κτιρίων.

59. ΓΟΚ 2000 , Ν.2831/9-13-06-2000 (ΦΕΚ 140 Α')

60. ίδιο, Άρθρο 2, παρ. 44,45

61. ίδιο, Άρθρο 3

62. ίδιο, Άρθρο 4

63. ίδιο, Άρθρο 28

## VIII.Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός ( ΓΟΚ ) του 2012

Οι προηγούμενοι ΓΟΚ προσπαθούσαν να οργανώσουν και να ορίσουν όποτε ήταν απαραίτητο, τις προδιαγραφές τόσο για το κτισμένο όσο και το άκτιστο περιβάλλον του τόπου αυτού. Αρχικά με τον ΓΟΚ του 29' έγινε μια εκτενής αναφορά στον τρόπο σύνταξης σχεδίων πόλεως, παρουσίαση των συστημάτων δόμησης και ορισμός των υψών των κτιρίων. Στον ΓΟΚ του 55' δόθηκε βάρος στο σχέδιο οικισμού, στους κοινόχρηστους και οικοδομήσιμους χώρους, σε στοιχεία των πολεοδομικών σχεδίων (όπως η ρυμοτομική, οικοδομική γραμμή, τα όρια κ.α.), θεσπίστηκε η αισθητική διαμόρφωση των κτιρίων και ο αρχιτεκτονικός έλεγχος ενώ καθορίστηκαν οι έννοιες και οι διαστάσεις ορισμένων αρχιτεκτονικών στοιχείων και μεγεθών (όπως το ποσοστό κάλυψης, ελεύθερο ύψος, ύψος ορόφου/οικοδομής, τοπικές προεξοχές, βαθμίδες κ.α.). Στον ΓΟΚ του 73' πραγματοποιήθηκε μια εξειδίκευση του τρόπου δόμησης σύμφωνα με τα οικοδομικά συστήματα, ενώ τέθηκε το θέμα των αυθαιρέτων, ορίζοντας μια κεντρική πόλη με περι-κεντρικές περιοχές. Αντίθετα στους ΓΟΚ του 85' και 00' το κεντρικό κύτταρο σχεδιασμού έγινε το οικοδομικό τετράγωνο δίνοντας έμφαση στη σχέση κτιρίου-τετραγώνου που ενθάρρυνε τη δημιουργία μιας πόλης με 'πολλά κέντρα'.

Σήμερα ο τρόπος παραγωγής κτιρίων αλλάζει σημαντικά, καθότι επηρεάζεται από νέα δεδομένα όπως: η κλιματική αλλαγή, η συγκέντρωση στις πόλεις, η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, ο σχεδιασμός με νέα περιβαλλοντικά κριτήρια, η εισαγωγή νέων υλικών-τρόπων δόμησης και τεχνολογιών, η υποστήριξη με υπολογιστικά συστήματα που στηρίζουν νέες μορφές και οι νέες αρχιτεκτονικές τάσεις. Όλα αυτά θέτουν απαιτήσεις για τη σύνταξη ενός νέου ΓΟΚ, όπως αναφέρεται και στην Αιτιολογική Έκθεση<sup>64</sup>. Μέσα από την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού<sup>65</sup> (ΝΟΚ) γίνεται προσπάθεια να καλλιεργηθεί η αντίληψη για την αναγκαιότητα αλλαγής συνηθειών και υιοθέτησης νέων πρακτικών, που θα οδηγήσουν σε επιβράδυνση της κλιματικής υποβάθμισης, βελτίωση των δαπανών χρήσης των κτιρίων και βελτίωση των κοινωνικών παραμέτρων που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον.

Κινούμενος στην παραπάνω λογική ο ΝΟΚ προσπαθεί να εκσυγχρονίσει και να αναμορφώσει ριζικά το υφιστάμενο πλαίσιο για την παραγωγή κτιρίων καθώς και να απλοποιήσει πολλές έννοιες και διαδικασίες. Σκοπός του είναι να διευκολύνει τον μελετητή και τον πολίτη, συγκεντρώνοντας για πρώτη φορά σε ενιαίο τεύχος τα απαραίτητα στοιχεία για την παραγωγή μιας μελέτης, ενώ συστηματοποιεί και απλοποιεί την κατανόησή τους.

*Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός αποτελείται από τρεις βασικές ενότητες:*

- 1. ΑΡΘΡΑ 1-6: Γενικές διατάξεις** (τι, πως, ποιος): αναφέρεται στους **σκοπούς**, στους **ορισμούς**, πότε απαιτείται **άδεια δόμησης** και σε θέματα **διατηρητέων κτιρίων**
- 2. ΑΡΘΡΑ 7-10: Οικόπεδα** (το έδαφος): αναφέρεται στην **αρτιότητα** και **οικοδομησιμότητα** των ιδιοκτησιών κατά κανόνα και σε ειδικές περιπτώσεις, καθώς και τις νέες δυνατότητες για **συνενώσεις οικοπέδων**
- 3. ΑΡΘΡΑ 11-26: Οικοδομικός κανονισμός** (το κτίριο): πρόκειται για το **κυρίως σώμα** του κανονισμού στο οποίο διατυπώνονται όλα τα άρθρα σχετικά με τους όρους και **περιορισμούς δόμησης**, τη **θέση** και τα **επιμέρους στοιχεία** για την ανάπτυξη του κτιρίου και του οικοπέδου που το περιβάλλει, τα **κίνητρα** που παρέχονται για την ενσωμάτωση **φιλοπεριβαλλοντικών παραμέτρων** στη δόμηση, καθώς και διατάξεις για άτομα με ειδικές ανάγκες και αναπηρία (Αιτιολογική Έκθεση στο σχέδιο νόμου 'Νέος Οικοδομικός Κανονισμός' Μαρτίος 2012).

64. Αιτιολογική Έκθεση στο σχέδιο νόμου 'Νέος Οικοδομικός Κανονισμός' 08-03-2012

65. ΝΟΚ 2012, Ν.4067/2012- ΦΕΚ 79Α/9-04-2012



### Ι. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς

Κατά την περίοδο του μεσοπολέμου στην Αθήνα παρατηρήθηκε, σύμφωνα με τα αποτελέσματα κοινωνικής έρευνας<sup>66</sup>, ότι τα κτίρια ειδικών χρήσεων (περίπου 12% του συνολικού δείγματος) είχαν όλα έναν **αποκλειστικό ιδιοκτήτη**<sup>67</sup>, ενώ οι αστικές πολυκατοικίες (που αφορούσαν το υπόλοιπο δείγμα) είχαν ως αποκλειστικό ιδιοκτήτη ένα φυσικό πρόσωπο (σε ποσοστό 84,03%). Κατά το υπόλοιπο (15,97%), οι αστικές πολυκατοικίες εμφάνιζαν πολλούς ιδιοκτήτες μαζί ανά κτίριο. Συγκεκριμένα πριν την θέσπιση του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ν.3741/1929), εμφανίζεται αποκλειστική ιδιοκτησία ενός προσώπου σε κάθε αστική πολυκατοικία. Ενώ κατά την περίοδο μετά τη θέσπιση του θεσμού παρουσιάζεται το φαινόμενο μια αστική πολυκατοικία να ανήκει σε πολλούς συνιδιοκτήτες. Αυτοί συνήθως ήταν **ντόπιοι μεγαλοκεφαλαιούχοι, ομογενείς που επαναπατρίστηκαν, νησιώτες εφοπλιστές** καθώς και **ιδρύματα**. Παράλληλα παρατηρήθηκε σε μεγαλύτερη ή μικρότερη έκταση κάθε φορά ανά κτίριο, διάφορες **ομαδοποιήσεις μικροϊδιοκτητών**. Κύρια πηγή της χρηματοδότησης ήταν τα **ιδιωτικά κεφάλαια** ενώ παράλληλα έγινε χρήση **τραπεζικής δανειοδότησης και ομολόγων**. Σημαντική διευκόλυνση στην παραγωγή των πολυώροφων κτιρίων πρόσφερε η προώθηση του νόμου 2190 (1920), που εκσυγχρόνιζε το θεσμό της **ανωνύμου εταιρείας**. Οι ανώνυμες αυτές εταιρείες ασχολήθηκαν κυρίως με πολυώροφα κτίρια μεγάλου όγκου ιδιαίτερα κατά τη δεκαετία του 1920.

Σε πρακτικό επίπεδο, αναπτύχθηκαν τέσσερις τρόποι χρηματοδότησης της ανοικοδόμησης, όπου αντιστοιχούν και σε τέσσερις διαφορετικούς τρόπους παραγωγής εν τέλει της αστικής πολυκατοικίας. Αυτοί είναι οι ακόλουθοι:

1. Ο **χρηματοδότης** είναι και **τελικός ιδιοκτήτης** ολόκληρου του κτιριακού προϊόντος, που αποσκοπούσε στη δημιουργία επένδυσης σε αστικό ακίνητο.
2. **Σύμπραξη πολλών μικροκεφαλαιούχων**, που στόχευε σε αυτοστέγαση των ενδιαφερόμενων.
3. **Κατασκευαστής-μεταπράτης**, που αποσκοπούσε στην πώληση του κτιριακού προϊόντος συνολικά ή κατά διαμερίσματα.
4. **Αντιπαροχή σε οικόπεδο**, όπου κυρίως αποσκοπούσε στη δημιουργία ιδιόκτητης στέγης για τον αρχικό οικοπεδούχο και στην πώληση των υπολοίπων διαμερισμάτων για τον επιχειρηματία-κατασκευαστή.

66. Μ.Μαρμαράς, «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας- η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους» Αθήνα, Θεμέλιο, 1991

67. Αποκλειστικός ιδιοκτήτης καλείται σε νομικούς όρους ο κάτοχος της ιδιοκτησίας με αποκλειστική κυριότητα στο ακίνητο

## II. Η αντιπαροχή σε οικόπεδο

Ένας από τους βασικούς τρόπους παραγωγής της αστικής πολυκατοικίας τόσο κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου όσο και μεταπολεμικά αλλά και μετά τον εμφύλιο ήταν η διαδικασία της αντιπαροχής, που αποτέλεσε το κλειδί της ανοικοδόμησης πολυώροφων κτιρίων αρχικά στην Αθήνα και στη συνέχεια σε όλα τα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας. Η έναρξη του φαινομένου τοποθετείται γύρω στο 1932<sup>68</sup> στην περιοχή της Αθήνας, όπου και έγιναν οι πρώτες αναγνωριστικές προσπάθειες και συνεννοήσεις που οδήγησαν σε έμμεση αποτίμηση της αξίας του αστικού εδάφους, και συνεπώς στη βάση της δυνατότητας για παραγωγή δομημένου χώρου.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της αντιπαροχής υπάρχει ο κύριος παραγωγός-κατασκευαστής που αναλαμβάνει την ανέγερση του οικοδομικού έργου με αντάλλαγμα ορισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες (όπως διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα κ.α.) στον αρχικό οικοπεδούχο. Το βασικό πλεονέκτημα αυτής της μεθόδου ήταν, πως μειώθηκε το χρηματικό κεφάλαιο κίνησης που απαιτείτο για την αγορά οικοπέδου αλλά και την ανοικοδόμηση του κτιρίου ενώ αποφεύχθηκαν οι πιθανές διαφωνίες στην ομάδα σύμπραξης των χρηματοδοτών που παρουσιάζονταν συνήθως σε όλη τη διάρκεια κατασκευής του έργου.

Στην κατασκευή κτιρίων με αυτό το σύστημα διακρίνουμε δυο στάδια:

- Το **προπαρασκευαστικό στάδιο** του έργου, όπου γίνεται η προετοιμασία της κατασκευαστικής επιχείρησης, ο έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας, και η προετοιμασία της σύμβασης που υπογράφεται μεταξύ οικοπεδούχου και κατασκευαστή, και
- Το **στάδιο ανέγερσης της οικοδομής** στο οποίο συμπεριλαμβάνονται η έκδοση της οικοδομικής άδειας, η κατάρτιση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, οι κανονισμοί δικαιωμάτων, οι υποχρεώσεις των συνιδιοκτητών και η οικοδόμηση.

Τέλος στις περισσότερες περιπτώσεις αντιπαροχής παρατηρήθηκε, ιδιοκατοίκηση του οικοπεδούχου σε μέρος του ακινήτου του και εκμετάλλευση του επιπλέον χώρου (διαμερίσματος ή καταστήματος), ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις συνέβαινε το ίδιο και για τον κατασκευαστή ο οποίος είτε επιδίωκε να στεγαστεί επαγγελματικά στο νέο κτίριο είτε χρησιμοποιούσε ολόκληρο το κτιριακό προϊόν προς εκμετάλλευση.

68. Μ.Μαρμαράς, «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας- η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους» Αθήνα Θεμέλιο 19991, σελ. 165

### III. Η τεχνολογία κατασκευής και τα δομικά υλικά

Καθοριστικό ρόλο για την ανάπτυξη των πολυώροφων κτιρίων στην Ελλάδα, και ειδικότερα στην περιοχή της Αθήνας, έπαιξαν οι δυνατότητες που πρόσφερε η κατασκευαστική τεχνολογία και η εγχώρια οικοδομική βιομηχανία κατά το μεσοπόλεμο. Το γεγονός αυτό οφείλεται κυρίως στην εισαγωγή του νέου δομικού υλικού του **οπλισμένου σκυροδέματος**. Το νέο υλικό έλυσε σημαντικά κατασκευαστικά προβλήματα της οικοδομής καθώς έως τότε στην κατασκευή των πολυώροφων κτιρίων χρησιμοποιούνταν ένα μικτό σύστημα, που είχε ως φέροντα στοιχεία κατά την κατακόρυφο έννοια τη λιθοδομή και κατά την οριζόντιο τη σιδηροδοκό. Είναι προφανές ότι η παλιά τεχνολογία κατασκευής έδινε περιορισμένες δυνατότητες στατικής επάρκειας, πυρασφάλειας και λειτουργικής διάταξης των χώρων. Ειδικά για τις ελληνικές συνθήκες, η κατασκευή ήταν προβληματική και για τον πρόσθετο λόγο ότι το κύριο δομικό συστατικό, δηλαδή η σιδηροδοκός, έπρεπε να εισαχθεί, με αποτέλεσμα να αυξάνεται σημαντικά το κατασκευαστικό κόστος. Επομένως η εισαγωγή της τεχνολογίας του οπλισμένου σκυροδέματος στην οικοδομή είχε ως αποτέλεσμα, εκτός των δομοστατικών βελτιώσεων της κτιριακής κατασκευής, να επέλθει σημαντική μείωση του κατασκευαστικού κόστους<sup>69</sup> ενώ παράλληλα ελαχιστοποιήθηκε ο όγκος των φερόντων στοιχείων.

Ταυτόχρονα με τα χρησιμοποιούμενα υλικά άλλαξαν και οι μέθοδοι κατασκευής, με αποτέλεσμα η ανοικοδόμηση των πολυώροφων οικοδομών να γίνεται ταχύτερα και συνεπώς οικονομικότερα. Τα παλαιότερα κατακόρυφα φέροντα στοιχεία, δηλαδή οι λιθοδομές, απαιτούσαν πολύ περισσότερο χρόνο για να κατασκευαστούν από εκείνο που απαιτούσαν τα υποστηλώματα από οπλισμένο σκυρόδεμα. Η αντικατάσταση των σιδηροδοκών με πλάκες και δοκούς από οπλισμένο σκυρόδεμα συνέβαλαν στην μεγαλύτερη οικονομία, καθώς το νέο υλικό κατασκευής περιείχε πολύ λιγότερο σίδηρο, που ήταν εισαγόμενο προϊόν και παράλληλα πρόσφερε την ευκαιρία στην εγχώριο βιομηχανία να προμηθεύει τα υπόλοιπα υλικά, δηλαδή το τσιμέντο, τα σκύρα και την άμμο. Δημιουργήθηκαν έτσι οι προϋποθέσεις για ανάπτυξη της ελληνικής οικοδομικής βιομηχανίας. Ένα άλλο σημαντικό πλεονέκτημα της νέας τεχνολογίας, ήταν η δυνατότητα που δόθηκε για πλήρη στατικό υπολογισμό της κτιριακής αντοχής, γεγονός που δεν ήταν απόλυτα εφικτό με το παλαιότερο σύστημα κατασκευής. Από τα υπόλοιπα βασικά δομικά υλικά, το οικοδομικό σίδηρο ήταν εισαγόμενο ενώ τα αδρανή υλικά (άμμος και σκύρα) εξορύσσονταν από λατομεία ή από φυσικούς υποδοχείς της χώρας.

69. Ηλ.Ι.Αγγελόπουλος, «Οικία ενδεκαόροφος εν Παρισίοις του Hennebique», Αρχιμήδης, Αθήνα: Ελληνικός Πολυτεχνικός Σύλλογος, αρ.9 Ιανουάριος 1903, σ. 65-66






Στο κεφάλαιο που ακολουθεί γίνεται μια προσπάθεια ανάλυσης της λειτουργικής οργάνωσης σε επίπεδο διαμερίσματος, ανάλογα με τη χρονική περίοδο στην οποία κτίστηκαν οι πολυκατοικίες στις οποίες ανήκουν τα διαμερίσματα αυτά.

Οι χρονικές περιόδους καλύπτουν σχεδόν τη διάρκεια μιας δεκαετίας, ενώ σε αυτές περιέχεται το έτος θέσπισης τουλάχιστον ενός διατάγματος ή ενός ΓΟΚ. Αυτές οι χρονικές περιόδους ανήκουν σε ευρύτερες περιόδους, με αποτέλεσμα να διακρίνουμε την μεσοπολεμική περίοδο (1919-1941) και την μεταπολεμική περίοδο (1950 και μετά). Οι πολυκατοικίες που κτίζονται στις αρχές της μεσοπολεμικής περιόδου λέγονται πρώιμες, ενώ αυτές που κτίζονται στη δεκαετία του 1930 έχει επικρατήσει να λέγονται πολυκατοικίες του 30' (πολυκατοικίες με κοινά χαρακτηριστικά και επηρεασμένες από τον ευρωπαϊκό μοντερνισμό). Το υλικό που χρησιμοποιήθηκε είναι σχέδια κατόψεων του δεύτερου ορόφου, τομές, όψεις των πολυκατοικιών και μια αντιπροσωπευτική φωτογραφία του κτιρίου.

Από τον τρόπο που οργανώθηκαν εσωτερικά οι διάφορες λειτουργικές ενότητες των διαμερισμάτων, αλλά και από την προσπάθεια εφαρμογής της αρχής της 'ελάχιστης κατοικίας' στο σχεδιασμό των επιμέρους χώρων γίνεται φανερό η επίδραση της Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής<sup>70</sup>. Συγκεκριμένα παρατηρείται μια τάση για ομαδοποίηση των δωματίων με συγγενή ή συμπληρωματική χρήση και μια ειδική προσοχή στον τρόπο που η κάθε ενότητα θα επικοινωνεί με τις άλλες.

Αυτές οι ομάδες δωματίων πρακτικά ήταν τρεις και αφορούσαν : (1) τους **χώρους υποδοχής** (χωλ εισόδου, καθιστικό, τραπεζαρία, W.C., γραφείο), (2) τους **χώρους ανάπαυσης** (κοιτώνες, λουτρό), (3) τους **χώρους προετοιμασίας φαγητού** (κουζίνα, αποθήκη ή δωμάτιο υπηρεσίας). Μια άλλη παράμετρος πολύ σημαντική στην οργάνωση της κάτοψης είναι και η θέση της **κατακόρυφης επικοινωνίας** (κλιμακοστάσιο, αργότερα και ανελκυστήρας) καθώς και η ύπαρξη **κεντρικής κοινόχρηστης εισόδου** ανά πολυκατοικία (παλαιότερα η κάθε κατοικία είχε ανεξάρτητη είσοδο) .

Τέλος η τάση πλήρους κάλυψης της οικοπεδικής έκτασης είχε σαν αποτέλεσμα τη μείωση του **ακάλυπτου χώρου** του κτιρίου.

-  1. Χώροι υποδοχής
-  2. Χώροι προετοιμασίας φαγητού
-  3. Χώροι ανάπαυσης
-  4. Κατακόρυφη επικοινωνία
-  5. Ακάλυπτος χώρος

**Εικόνα 6:** υπόμνημα με τις ομάδες δωματίων και τους κοινόχρηστους χώρους

70. Kenneth Frampton, Μοντέρνα Αρχιτεκτονική ,Ιστορία και Κριτική, Αθήνα, Θεμέλιο,1999, σελ. 287 και Δημήτρης Φιλιππίδης, «Νεοελληνική αρχιτεκτονική» , Αθήνα, Μέλισσα 1984, σελ. 181-187, 205, 223

## Ι. Χρονική περίοδος 1919-1927

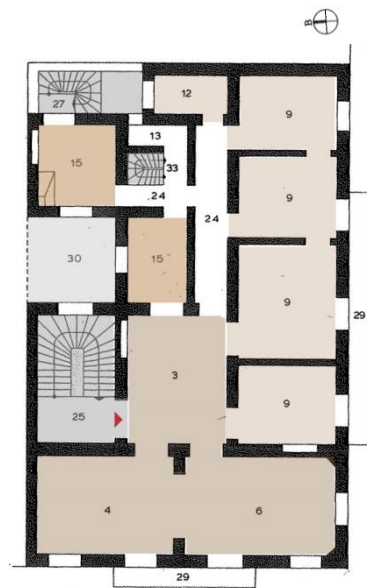
Για τη διερεύνηση της κτιριολογικής διάρθρωσης αυτής της περιόδου, χρησιμοποιούνται δυο παραδείγματα κτιρίων (εικόνες 7,8,9,10) που ανήκουν στην κατηγορία των πρώιμων πολυκατοικιών.

Όσον αφορά τη γενική τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο, επιδιώχθηκε η πλήρης κάλυψη του, ενώ τα κτίρια είναι **‘γωνιακά’** (έχοντας δυο συνεχόμενες πλευρές με όψεις στο δρόμο και άλλες δυο στα όρια των γειτονικών κτιρίων). Τα μόνα εσωτερικά σημεία ‘αναπνοής’ των διαμερισμάτων είναι οι φωταγωγοί (στο πρώτο κτίριο έχει μικρές διαστάσεις, στο δεύτερο μακρόστενος χώρος).

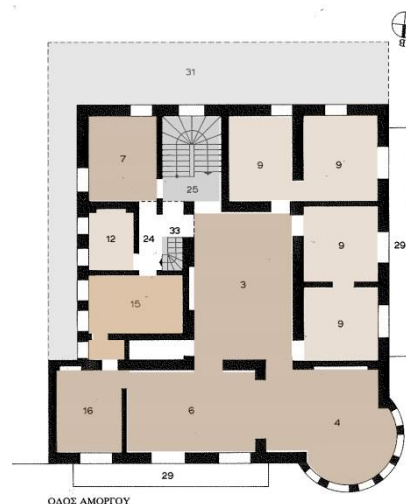
Το σύστημα **κατακόρυφης επικοινωνίας** αποτελείται από ένα βασικό κλιμακοστάσιο αλλά και από μικρότερες κλίμακες που οδηγούν σε βοηθητικούς χώρους. Το βασικό κλιμακοστάσιο τοποθετείται απλώς σε μια πλευρά του κτιρίου χωρίς να διαδραματίζει ρόλο στην εσωτερική οργάνωση των διαμερισμάτων.

Κεντρικό ρόλο σύνθεσης στις κατόψεις φαίνεται να διαδραματίζει ο **χώρος εισόδου** (χωλ) που διαθέτει σχετικά μεγάλες διαστάσεις, και από τον οποίο γίνονται όλες οι προσπελάσεις για τους επιμέρους χώρους της κατοικίας. Οι τρεις βασικές λειτουργικές ενότητες της κατοικίας (*υποδοχής, ανάπαυσης και προετοιμασίας φαγητού*) τοποθετήθηκαν ιεραρχικά ως προς την κύρια όψη του κτιρίου και περιμετρικά του χωλ. Συγκεκριμένα οι **χώροι υποδοχής** τοποθετήθηκαν προς το δρόμο (στην περίπτωση του γωνιακού επιλέγεται ο πιο σημαντικός δρόμος), οι **χώροι ανάπαυσης** τοποθετήθηκαν στη δευτερεύουσα όψη ή προς τον ακάλυπτο χώρο ενώ οι χώροι προετοιμασίας φαγητού και το λουτρό τοποθετήθηκαν προς τον ακάλυπτο είτε στους εσωτερικούς φωταγωγούς.

Στην λειτουργική οργάνωση της κατοικίας δεν λήφθηκε υπόψη ο κατάλληλος προσανατολισμός και δεν επιδιώχθηκε η διαμπερότητα του χώρου, αλλά αντιθέτως δόθηκε βαρύτητα στην επιλογή των θέσεων των χώρων σε σχέση με την κύρια όψη.



**Εικόνα 7-8:** πολυκατοικία του Γ.Γαλανάκη, Γ΄ Σεπτεμβρίου 130 και Κοδριγκτώνος 28, μελέτη 1925 (αριστερά κάτοψη, δεξιά φωτογραφία)



**Εικόνα 9-10:** πολυκατοικία Ηλ. Γεωργακόπουλου Πατησίων 236 και Αμοργού, μελέτη του ίδιου 1926 (αριστερά κάτοψη, δεξιά φωτογραφία)

## II. Χρονική περίοδος 1928-1931

Για αυτή την περίοδο χρησιμοποιήθηκαν δυο περιπτώσεις αστικών πολυκατοικιών. Η πρώτη (εικόνα 11) είναι γωνιακή με όψεις σε δυο δρόμους, ενώ η δεύτερη (εικόνες 12-13) είναι μια περίπτωση γωνιακής με όψεις σε τρεις δρόμους και πιο σύνθετη κάτοψη.

Όπως και στην προηγούμενη περίοδο (1919-1927) το κτίριο τοποθετείται στο οικόπεδο με σκοπό την πλήρη εκμετάλλευση της οικοπεδικής έκτασης, με αποτέλεσμα η δυνατότητα για φωτισμό και αερισμό των εσωτερικών δωματίων να επιτυγχάνεται μέσα από φωταγωγούς.

Η πρώτη διαφοροποίηση από την προηγούμενη περίοδο παρατηρείται στην **κατακόρυφη επικοινωνία**, όπου το κλιμακοστάσιο τοποθετείται σε πιο κεντρικό σημείο της κάτοψης, ενώ διακρίνεται και η χρήση ανελκυστήρα (που τοποθετείται στο φανάρι της σκάλας-εικόνα 13).

Οι τρεις βασικές λειτουργικές ενότητες της κατοικίας τοποθετούνται όπως και στη προηγούμενη περίοδο ιεραρχικά, δηλαδή στις κύριες όψεις βρίσκονται οι **χώροι υποδοχής**, στις δευτερεύουσες όψεις ή στον ακάλυπτο τοποθετούνται οι **χώροι ανάπαυσης**, ενώ προς τους φωταγωγούς τοποθετούνται οι **χώροι προετοιμασίας φαγητού** και το λουτρό.

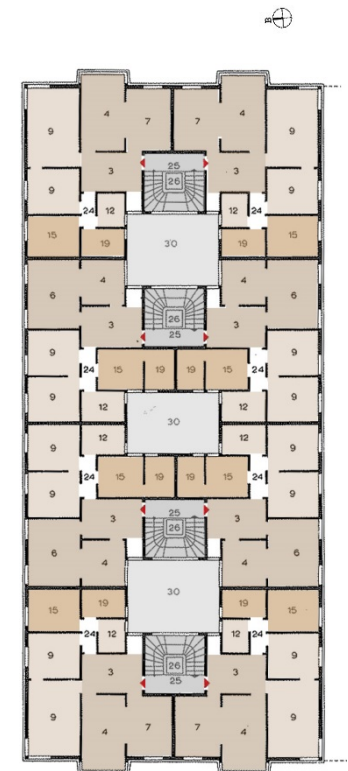
Μια ακόμα βασική διαφοροποίηση με την προηγούμενη περίοδο είναι, ότι ο **χώρος εισόδου** δεν παίζει τόσο κεντρικό ρόλο, αφού μειώνονται οι διαστάσεις του και αρχίζει να μετατρέπεται σε κόμβο συνάντησης και διαχωρισμού των χώρων υποδοχής από τους χώρους ανάπαυσης και προετοιμασίας φαγητού, ενώ οι δυο τελευταίοι χώροι επικοινωνούν μεταξύ τους μέσω διαδρόμων.

Επιπλέον στην δεύτερη πολυκατοικία γίνεται μια προσπάθεια ομαδοποίησης των διαμερισμάτων (οχτώ ανά όροφο) μέσω αξόνων συμμετρίας (χχ'και ψψ') αλλά και με τη χρήση κανάβου, ενώ ο φωταγωγός μαζί με τα κλιμακοστάσια παίζουν σημαντικό ρόλο στη διάρθρωση της κάτοψης, καθώς γύρω από αυτούς διαρθρώνονται οι λειτουργίες των κατοικιών.



**Εικόνα 11:** κάτοψη πολυκατοικίας του Β.Κ.Δημητριάδη, Πλουτάρχου 24 και Αλωπεκής, μελέτη Δ.Φωτιάδη (1928)

**Εικόνα 12-13:** πολυκατοικία Κ.Λογοθετόπουλου, Κουντουριώτη 2-6, Ζαΐμη και Μπουμπουλίνας, μελέτη Κυπρ.Μπίρη, (1930)  
αριστερά φωτογραφία, δεξιά κάτοψη





### III. Χρονική περίδος 1932-1941

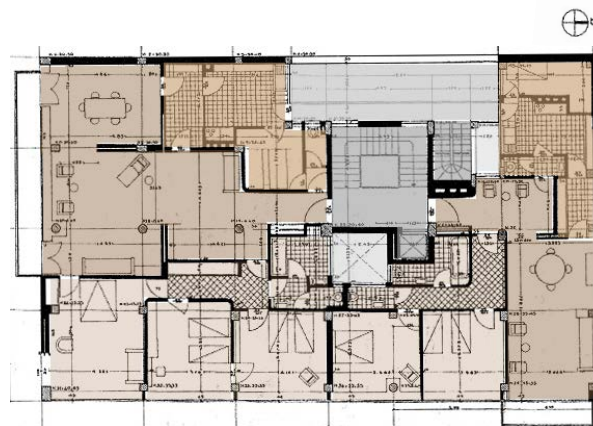
Τα παραδείγματα αυτής της περιόδου είναι δύο γωνιακές πολυκατοικίες (εικόνες 14 έως 17) χαρακτηριστικά δείγματα μοντέρνας αρχιτεκτονικής της δεκαετίας του 30'.

Όπως και στις δυο προηγούμενες περιόδους παρατηρείται κι εδώ, όσον αφορά τη γενική τοποθέτηση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο, μια διάθεση για όσο το δυνατόν μεγαλύτερη κάλυψη. Με αποτέλεσμα να χρησιμοποιούνται φωταγωγοί (μικρών είτε μεγάλων διαστάσεων) καθώς και ακάλυπτοι χώροι που είναι συχνότεροι (εικόνα 16), γεγονός που οφείλεται και στις διατάξεις του ΓΟΚ του 29'.

Η **κατακόρυφη επικοινωνία** πραγματοποιείται από ένα ή περισσότερα κεντρικά κλιμακοστάσια, ενώ η χρήση του ανελκυστήρα γενικεύεται. Το κλιμακοστάσιο τοποθετείται κεντρικά στην κάτοψη και 'βλέπει' σε φωταγωγό (εικόνα 14) ή σε ακάλυπτους χώρους (εικόνα 16), ενώ ο διάδρομος μπροστά από αυτό έχει στα άκρα του τις εισόδους των διαμερισμάτων κάθε ορόφου.

Οι λειτουργικές ενότητες των διαμερισμάτων τοποθετούνται εκατέρωθεν από τις πλευρές του κλιμακοστασίου και οργανώνονται σε λειτουργικές ζώνες. Και στις δυο περιπτώσεις οι **χώροι προετοιμασίας φαγητού** είναι σαφώς διαχωρισμένοι, κοντά στα κλιμακοστάσια και στην είσοδο της κατοικίας ενώ βλέπουν στον ακάλυπτο χώρο. Ο **χώρος εισόδου** (χωλ) συνεχίζει να υφίσταται με μικρότερες διαστάσεις, αποτελώντας το συνδετικό στοιχείο ενώ προστίθεται ο διάδρομος ως στοιχείο διαχωρισμού των **χώρων ανάπαυσης** από τους **χώρους υποδοχής** (εικόνα 14) και τους χώρους προετοιμασίας φαγητού (εικόνα 16). Ένα στοιχείο που δεν υπάρχει στις προηγούμενες περιόδους είναι ότι οι χώροι υποδοχής απλουστεύονται ενοποιούνται με την τραπεζαρία και επικοινωνούν άμεσα με την κουζίνα (εικόνα 14).

Στην πρώτη περίπτωση χρησιμοποιείται ένας κατασκευαστικός κάρναβος στην κάτοψη, ο οποίος οργανώνει τόσο τον χώρο όσο και τις όψεις, ενώ στην δεύτερη χρησιμοποιούνται κυρίως άξονες συμμετρίας.



**Εικόνα 14-15** : Πολυκατοικία των Π. και Κ. Μιχαηλίδη, Στουρνάρα και Ζαΐμη μελέτη των Θ.Βαλεντή και Π.Μιχαηλίδη, 1934



**Εικόνα 16-17** : πολυκατοικία του Κ. Αντωνόπουλου, Θεμιστοκλέους 80 και Αραχώβης 61, μελέτη Κ.Παναγιωτάκου, 1933



#### IV. Χρονική περίοδος 1942-1954

Το παράδειγμα αυτής της περιόδου (που ανήκει στις πρώτες μεταπολεμικές πολυκατοικίες) είναι μια πολυκατοικία τύπου **‘μεσαία’** (αναπτύσσεται ανάμεσα στα όρια δύο άλλων). Από τις δυο όψεις που προκύπτουν η μία **‘βλέπει’** στον δρόμο ενώ η άλλη στον ακάλυπτο χώρο.

Η **κατακόρυφη επικοινωνία** (κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας) βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της κάτοψης και εκατέρωθεν αυτής τοποθετούνται συμμετρικά τα δυο διαμερίσματα του ορόφου, τα οποία είναι διαμπερή (χαρακτηριστικό που δεν συναντάμε στις προηγούμενες περιόδους).

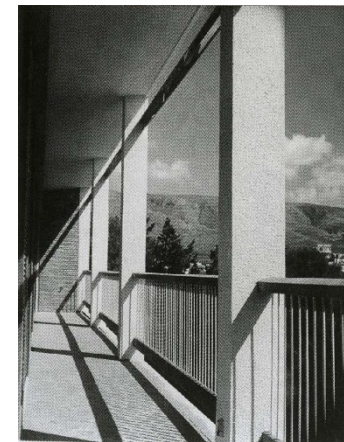
Με την χρήση κανάβου οργανώνονται οι κατοικίες σε δυο βασικές ζώνες, η πρώτη περιλαμβάνει έναν **ενοποιημένο χώρο υποδοχής** (χώρος εισόδου, καθιστικό, τραπεζαρία) και η δεύτερη αποτελείται από τους **χώρους ανάπαυσης** (δυο κρεβατοκάμαρες, λουτρό) που βλέπουν στον ακάλυπτο χώρο. Ο κόμβος μεταξύ αυτών των δυο ζωνών είναι ένας μικρός διάδρομος και ο χώρος της κουζίνας (ο οποίος φωτίζεται και αερίζεται από έναν φωταγωγό).

Σε σχέση με τις προηγούμενες περιόδους δεν παρατηρούμε ριζικές αλλαγές, αλλά υπάρχουν ορισμένα στοιχεία τα οποία δεν συναντάμε τόσο ξεκάθαρα στις προγενέστερες πολυκατοικίες. Ένα από αυτά είναι η απλοποίηση στην κάτοψη των λειτουργικών ενοτήτων της κατοικίας καθώς και ο συσχετισμός των ζωνών μεταξύ τους. Ο **χώρος εισόδου** ενοποιείται με τον χώρο του καθιστικού, το οποίο ανοίγεται σε εξώστη. Ένα καινούριο χαρακτηριστικό είναι η χρήση του μεγάλου **εξώστη** που διατρέχει όλη την όψη (στα προηγούμενα παραδείγματα οι εξώστες ήταν μικρά μπαλκόνια ή δεν υπήρχαν καθόλου, και παρουσιαζόταν στην όψη σαν προεξοχή-έρκερ). Αυτό το στοιχείο είναι μια καινούρια αντίληψη στη μορφολογία των όψεων όπου οργανώνονται βάση κανάβου τα διάφορα υλικά (όπως σίδερο, ξύλο, πέτρα, σοβάς, εμφανές τούβλο) ενοποιώντας το πρόσωπο των εξωστών με μια ορθολογική σύνθεση.

Στο κτίριο προκύπτουν δύο όψεις, μία εξωτερική και μία εσωτερική. Η εσωτερική επιφάνεια αποτελείται από πλήρη και κενά που οργανώνονται σε πανώ, συνήθως με συρτιά κουφώματα, ενώ στην εξωτερική αναδεικνύεται ο **φέρων οργανισμός**.



**Εικόνα 18-19** : Πολυκατοικία Ν.Βαλσαμάκη, Σεμιτέλου 5 1951 ( κάτοψη, όψη)



**Εικόνα 20-21** : φωτογραφία κτιρίου / εξώστη



## V. Χρονική περίοδος 1955-1984

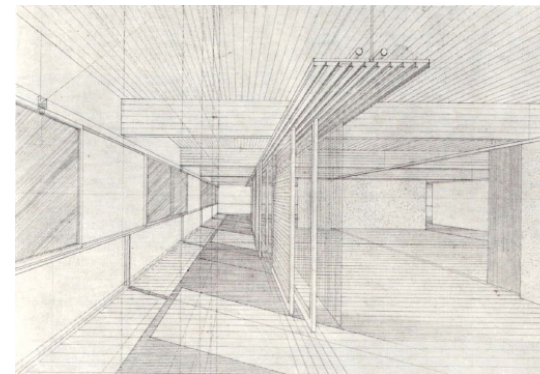
Για τη διερεύνηση αυτής της περιόδου χρησιμοποιήθηκαν πέντε παραδείγματα, δυο περιπτώσεις 'γωνιακού' τύπου, μια 'μεσαίου' τύπου, ένα συγκρότημα κατοικιών που καταλαμβάνει έκταση ενός οικοδομικού τετραγώνου και μια πολυκατοικία που δομείται σε σύστημα ελεύθερης δόμησης (πανταχόθεν ελεύθερο οικοδομικό σύστημα).

Τα δύο πρώτα παραδείγματα (εικόνες 22-25) έχουν σχεδιαστεί από τον ίδιο αρχιτέκτονα. Οι αλλαγές που προκύπτουν στην κάτοψη της πρώτης πολυκατοικίας (εικόνα 22), οφείλονται στην εφαρμογή διαφορετικών κατασκευαστικών τεχνικών. Αρχικά επιχειρήθηκε μια αποδέσμευση από τους περιορισμούς του συμβατικού στατικού φορέα, ενώ η όλη κατασκευή αποτελείται από τοιχία και πλάκες χωρίς δοκούς ή πρέκια και χωρίς κολόνες, με μεγάλους προβόλους στους εξώστες.

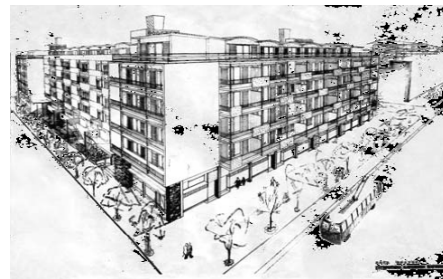
Ο φέρων οργανισμός ταυτίζεται με τις λειτουργικές ανάγκες και πάνω στα φέροντα τοιχία σύρονται τα μεγάλα κουφώματα ενώ το ισόγειο παραμένει ελεύθερο. Η αρχή των ζωνών για τις λειτουργικές ενότητες της κατοικίας παρατηρείται κι εδώ. Η **κατακόρυφη επικοινωνία** βρίσκεται στο κέντρο κι εκατέρωθεν αυτής διαρθρώνονται οι ενότητες της υποδοχής, προετοιμασίας φαγητού και ανάπαυσης. Κι εδώ ο **χώρος υποδοχής** είναι ενοποιημένος ενώ έχει άμεση σχέση με το **χώρο προετοιμασίας φαγητού**. Αυτοί οι δυο χώροι ανοίγονται σε μεγάλους **εξώστες**, που διατρέχουν περιμετρικά όλο τον όροφο. Ιδιαίτερα στην δεύτερη περίπτωση (εικόνες 24-25) το τελείωμα του εξώστη αποτελεί μια δεύτερη μεταβαλλόμενη όψη, σε μια προσπάθεια ενοποίησης του εσωτερικού με το εξωτερικό χώρο (χρήση συρτών χωρισμάτων διαφόρων τύπων).



**Εικόνα 22-23** : Πολυκατοικία Ηρώδου Αττικού 17, μελέτη Τ.Ζενέτος και Π.Σακελλάριος , 1959 (κάτοψη, φωτογραφία)



**Εικόνα 24-25**: Πολυκατοικία Αμαλίας και Δαιδάλου, Τ.Ζενέτος 1959 (προοπτικό τυπικού ορόφου, φωτογραφία)



**Εικόνα 26-27**: συγκρότημα κατοικιών «Χαρά», Πατησίων 337, μελέτη, Γ.Παπαηλιόπουλος και Α.Σπανός, 1959-1961 (κάτοψη, προοπτικό)

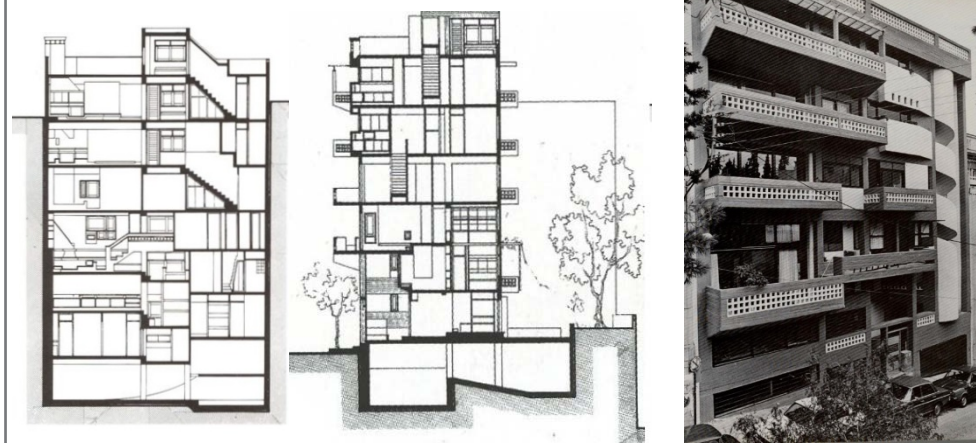
Το επόμενο παράδειγμα είναι το συγκρότημα κατοικιών 'Χαρά' (εικόνες 26-27), που εκτείνεται σε ένα ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο. Τέσσερα κτίρια σε σχήμα διπλού 'Π' σχηματίζουν μια εσωτερική αυλή. Η οργάνωση της κάτοψης συστηματοποιείται και χαρακτηρίζεται από την τυποποίηση των διαμερισμάτων. Διακρίνονται τέσσερα κεντρικά κλιμακοστάσια στα σημεία ένωσης των κτιρίων ενώ οι κατοικίες στους ορόφους οργανώνονται ανάλογα με τον αριθμό των χώρων ανάπαυσης, με τη βοήθεια αξόνων συμμετρίας (χχ' και ψψ'). Ως προς τον τρόπο οργάνωσης των κατοικιών δεν συναντάται κάποιο ιδιαίτερο χαρακτηριστικό. Το σημαντικό είναι ότι εξαιτίας αυτής της διάταξης δεν χρειάζονται φωταγωγοί καθώς όλοι οι χώροι των κατοικιών αερίζονται και φωτίζονται άμεσα.

Η τέταρτη πολυκατοικία πρόκειται για μια τύπου 'μεσαία' οικοδομή (εικόνες 28 έως 32), η οποία αποτελείται από το ισόγειο και τέσσερις ορόφους. Ο σχεδιασμός της πολυκατοικίας επηρεάστηκε κυρίως από τις ανάγκες και τις πεποιθήσεις των τεσσάρων ιδιοκτητών (ένας για κάθε όροφο). Έτσι προέκυψαν τέσσερις μονάδες κατοικίας με διαφορετικές ποιότητες αλλά και κάποια βασικά κοινά χαρακτηριστικά: τη μεγαλύτερη δυνατή επαφή των κατοικιών με τον υπαίθριο χώρο (δρόμος και πίσω αυλή), το διαμπερές στον άξονα Βορρά-Νότου και την μεγαλύτερη δυνατή εκμετάλλευση των χώρων πρασίνου. Σε επίπεδο κάτοψης, η είσοδος στην πολυκατοικία, τόσο στο ισόγειο όσο και στα διαμερίσματα, διαφοροποιείται με κάθε ευκαιρία, έτσι ώστε να δημιουργούνται ποικίλοι ημιυπαίθριοι χώροι, πλατύσκαλα-αυλές, απρόσμενες θέες και διαφορετικοί χώροι, που τονίζουν την ιδιαιτερότητα του 'μέρους' απέναντι στο 'όλον'. Τώρα πια το σύνολο δεν συγκρατεί τις μονάδες, όπως σε προηγούμενα παραδείγματα, αλλά απαρτίζεται από διαφορετικά αποσπάσματα που συνυπάρχουν.

Όπως παρατηρούμε και στις τομές (εικόνες 30-31) ο πρώτος όροφος έχει διπλό ύψος, ο τρίτος ενώνεται εν μέρει με τον δεύτερο, ο τέταρτος με το δάμα και το ισόγειο με το υπόγειο. Κάθε διαμέρισμα είναι διαρρυθμισμένο διαφορετικά ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες του κάθε ιδιοκτήτη. Η κάτοψη οργανώνεται γύρω από έναν **κεντρικό κοινόχρηστο χώρο** (χώροι υποδοχής), ο οποίος επικοινωνεί με τα μπαλκόνια στην βόρεια και νότια πλευρά εξασφαλίζοντας διαμπερή αερισμό. Γύρω από τον κεντρικό πυρήνα, που λειτουργεί σαν κλειστή αυλή, διατάσσονται οι υπόλοιποι χώροι των διαμερισμάτων (υπνοδωμάτια, κουζίνα, λουτρό). Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι πως το κλιμακοστάσιο τοποθετείται μπροστά στην όψη ανοιχτό χωρίς υαλοστάσια και σε επαφή με τον δρόμο, πράγμα που βοήθησε και η οξεία γωνία του οικοπέδου. Τέλος χρησιμοποιήθηκε κάρναβος κατασκευής.



**Εικόνα 28-29:** πολυκατοικία στη οδό Εμμ. Μπενάκη 118, Εργαστήριο 66 (1973-1975) κάτοψη β' και δ' ορόφου



**Εικόνα 30-31-32 :** τομές ( A-A', B-B') - φωτογραφία



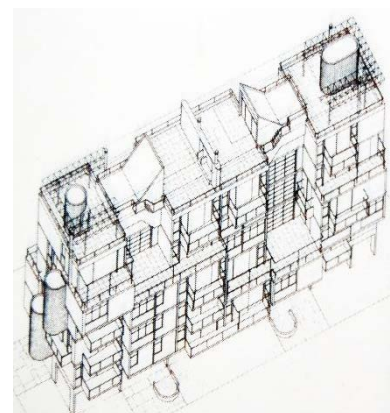
Η τελευταία πολυκατοικία (εικόνες 33 έως 36) χτίστηκε σε ένα αθηναϊκό προάστιο σε σύστημα με ελεύθερη δόμηση πράγμα που σημαίνει ότι δεν υπήρξαν δεσμεύσεις για όρια άλλων κτιρίων.

Ο βασικός ορθογώνιος όγκος του κτιρίου αποτελεί μια πολύπλοκη κυβιστική σύνθεση επί μέρους πλήρων και κενών. Το κτίριο αποτελείται από το ισόγειο (*pilotis*) και πέντε ορόφους, στους οποίους περιλαμβάνονται έξι μονώροφα και εννέα διώροφα διαμερίσματα. Τα δύο κλιμακοστάσια που οδηγούν το καθένα σε ισάριθμα διαμερίσματα ανά όροφο, διαιρούν την κάτοψη σε τρία μέρη (εικόνα 36). Το σύνολο είναι μια σύνθεση αυτόνομων και χωρικά πολύπλοκων κατοικιών (*οικιστικών μονάδων*), οι οποίες επικοινωνούν μεταξύ τους μέσω στεγασμένων και υπαίθριων κοινόχρηστων χώρων.

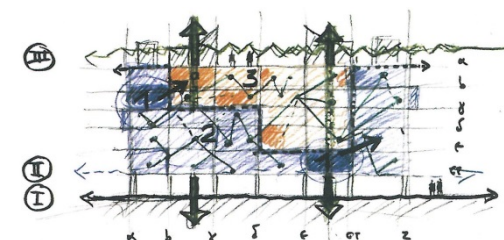
Ο πυρήνας του κλιμακοστασίου αερίζεται και φωτίζεται καθώς τοποθετείται ανάμεσα στις κατοικίες αφήνοντας μπροστά του χώρο υπαίθριο. Οι κατοικίες είναι όλες διαμπερείς ενώ οι χώροι υποδοχής και προετοιμασίας φαγητού ενοποιούνται. Τα εσωτερικά κλιμακοστάσια διευκολύνουν τις εσωτερικές μετακινήσεις, ενώ τοποθετούνται σε σημείο όπου νοητά χωρίζουν το χώρο του καθιστικού από αυτόν της τραπεζαρίας.

Είναι εμφανής ο κατασκευαστικός κάρναβος από ανεπίχριστο σκυρόδεμα που υπάρχει παντού ως οδηγός. Τα υλικά διαμόρφωσης των όψεων είναι το ανεπίχριστο σκυρόδεμα, οι επιχρισμένες επιφάνειες πλήρωσης βαμμένες σε βασικά χρώματα, τα μεταλλικά κουφώματα και τα κιγκλιδώματα των εξωστών βαμμένα σε κίτρινο χρώμα. Το ίδιο κίτρινο χρώμα έχει και το χωροδικτύωμα που ορίζει το τέλος του κτιρίου προς τον ουρανό.

Το χαρακτηριστικό αυτής της πολυκατοικίας είναι πως αντί να εκφράζει την οριζόντια ιδιοκτησία, προτείνει τη συγκρότηση «...μια μικρής γειτονιάς από σπίτια (κύβους)...» που αναπτύσσεται κατακόρυφα. Ο στόχος των αρχιτεκτόνων είναι η δημιουργία νέων σχέσεων ανάμεσα στα τμήματα μιας πολυώροφης κατοικίας.



**Εικόνα 33-34-35:** Πολυκατοικία Χρυσανθέμων 22, Πολύδροσο Χαλανδρίου, μελέτη Τάσος και Δημήτρης Μπίρης, 1979-1980 (προοπτικό, φωτογραφία, σκίτσο)



**Εικόνα 36:** Κάτοψη δ'όροφου

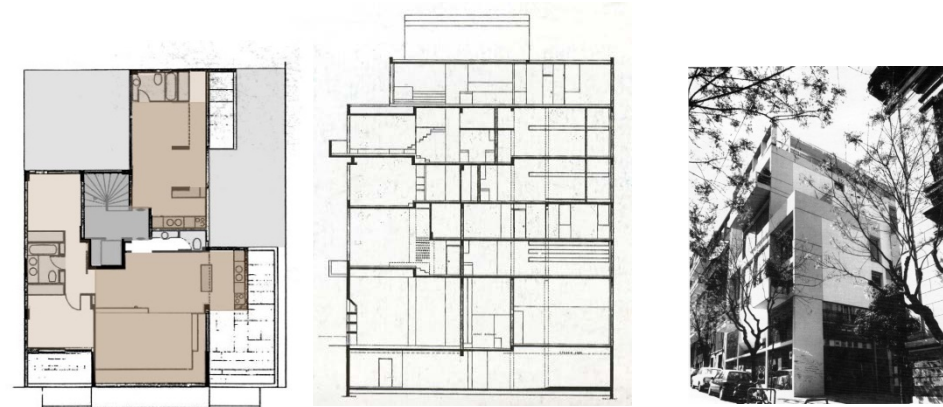
## VI. Χρονική περίοδος 1985-1999

Τα χαρακτηριστικά παραδείγματα αυτής της χρονικής περιόδου, είναι μια πολυκατοικία τύπου 'γωνιακού' και μια τύπου 'μεσαίου'.

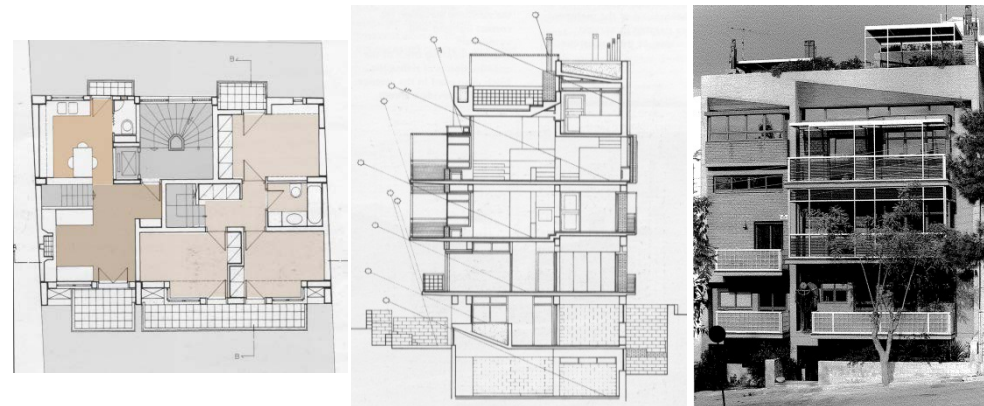
Η πρώτη πολυκατοικία (εικόνες 37,38,39) παρουσιάζει ομοιότητες με το παράδειγμα (εικόνες 33,34), καθώς έχει ως βασικό χαρακτηριστικό της, την αναίρεση της έννοιας των κατ'όροφο διαμερισμάτων, αφού οι κατοικίες της αναπτύσσονται και στις τρεις διαστάσεις. Συγκεκριμένα περιλαμβάνει επτά κατοικίες στους ορόφους και δώροφα καταστήματα στο ισόγειο. Οι χώροι του καθιστικού και της κουζίνας ενοποιούνται κι εδώ, ενώ διαχωρίζονται οι χώροι ανάπαυσης. Το κλιμακοστάσιο τοποθετείται κεντρικά ενώ βλέπει σε ακάλυπτο. Ένα επιπλέον χαρακτηριστικό είναι ότι αφήνονται δυο ακάλυπτοι χώροι ένας μπροστά κι ένας πίσω. Η εσωτερική πολυπλοκότητα εκφράζεται και στις όψεις του κτιρίου. Ενώ τα υλικά διαμόρφωσης των όψεων είναι το ανεπίχριστο σκυρόδεμα βαμμένο λευκό και τα μεγάλα υαλοστάσια.

Το δεύτερο κτίριο είναι μια βιοκλιματικά σχεδιασμένη πολυκατοικία (εικόνες 40,41,42), που αποτελείται από το επίπεδο της εισόδου (στάθμη λίγο χαμηλότερη από το δρόμο) τρεις ορόφους και δώμα. Εδώ συναντάμε διώροφους χώρους όπως το καθιστικό, αλλά και μέρη της κατοικίας που αναπτύσσονται σε δυο διαφορετικά επίπεδα. Χαρακτηριστικό του κτιρίου, είναι η ιδέα του οικολογικού τοποκεντρικού σχεδιασμού. Το περίβλημα λειτουργεί ως 'κέλυφος ηλιοσυλλογής', τα δώματα είναι υπερυψωμένα προς το νότο, ενώ τα λοξά τριγωνικά τύμπανα, στη στέψη του κτιρίου, διευκολύνουν την ηλιακή πρόσπτωση τον χειμώνα. Η ταράτσα και η κεκλιμένη μορφή του δώματος έχουν διαμορφωθεί σε κήπο δροσιάς για το καλοκαίρι και μόνωση για το χειμώνα, ενώ στο δώμα και στους εξώστες των όψεων έχουν προβλεφθεί σταθερά σκίαστρα και στέγαστρα που προσφέρουν ηλιοπροστασία.

Τέλος τα υλικά που έχουν χρησιμοποιηθεί είναι ανεπίχριστο σκυρόδεμα, εμφανές τούβλο στους ορόφους, αλουμίνιο στα κιγκλιδώματα και τις περσίδες, και υαλότουβλα.



**Εικόνα 37-38-39:** Πολυκατοικία στην οδό Διδότου και Δελφών, μελέτη Α.Πατσούρης, 1987-1991 (κάτοψη, τομή, φωτογραφία)



**Εικόνα 40-41-42 :** Πολυκατοικία στο Αττικό Άλσος, Γιαλούρου 15, Μελέτη Μ.Σουβατζίδης, 1985-1993 (κάτοψη, τομή, φωτογραφία)



## VII. Χρονική περίοδος 2000-2012

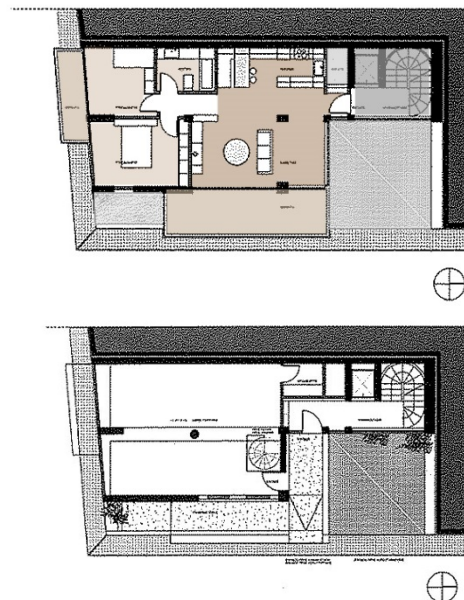
Χαρακτηριστικά οικοδομήματα αυτής της περιόδου είναι, μια πολυκατοικία τύπου 'γωνιακή' κτισμένη σε συνεχές οικοδομικό σύστημα κι ένα συγκρότημα κατοικιών και καταστημάτων που εκτείνεται σχεδόν σε ένα πλήρες οικοδομικό τετράγωνο.

Η πρώτη πολυκατοικία περιλαμβάνει ισόγειο (εικόνα 44), το οποίο φέρει την κύρια είσοδο του κτιρίου καθώς και μικρό μουσείο γλυπτικής (με πατάρι), τέσσερις όροφους με κατοικίες και το δώμα σε εσοχή στον πέμπτο όροφο (που ενοποιείται με εσωτερική σκάλα με το διαμέρισμα του τετάρτου). Κύρια συνθετική κίνηση αποτελεί η τοποθέτηση του ακάλυπτου χώρου μπροστά επί του κεντρικού δρόμου, στον οποίο βλέπει και ο **πυρήνας κατακόρυφης επικοινωνίας** (ανεγκυστήρας, κλιμακοστάσιο).

Το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτής της πολυκατοικίας είναι αφενός η οπισθοχώρηση του πυρήνα του κλιμακοστασίου, που βοηθά τη σύνθεση του δομημένου χώρου να λειτουργεί σαν 'αγκαλιά' προς την πόλη και το απέναντι πάρκο, και αφετέρου ο συνδυασμός δυο διαφορετικών χρήσεων (ιδιωτική-δημόσια) σε ένα κτίριο κατοικίας.

Οι βασικές λειτουργίες της κατοικίας (εικόνα 43) οργανώνονται σε δυο ζώνες, τη **ζώνη καθιστικού-κουζίνας** και τη **ζώνη υπνοδωματίων-λουτρό**. Οι όψεις οργανώνονται βάση καννάβου, ενώ τα βασικά υλικά κατασκευής είναι το ανεπίχριστο σκυρόδεμα, το γαλβανισμένο μέταλλο, το ξύλο, ο υαλόπλινθος, ο κυβόλιθος, και η επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή.

Το τελευταίο παράδειγμα είναι ένα συγκρότημα που περιλαμβάνει 42 κατοικίες, 2 επαγγελματικούς χώρους και 3 καταστήματα. Αυτά αναπτύσσονται κατά μήκος των οδών, που το περιβάλλουν, σε τρία συνεχόμενα τμήματα τα οποία διατάσσονται το καθένα σε ισόγειο και τρεις ορόφους. Βασική συνθετική ιδέα του κτιρίου είναι μια δυνατή σπειροειδής ανηφορική περιέλιξη γύρω από ένα κεντρικό αίθριο, που τονίζεται στην όψη του κτιρίου με



**Εικόνα 43-44-45** : Πολυκατοικία και μικρό μουσείο γλυπτικής στα Ιλίσσια, μελέτη Σοφία Τσιράκη, σύμβουλος Τάσος Μπίρης (2000-2005) (πάνω αριστερά κάτοψη ορόφου, κάτω κάτοψη ισογείου, δεξιά φωτογραφία)



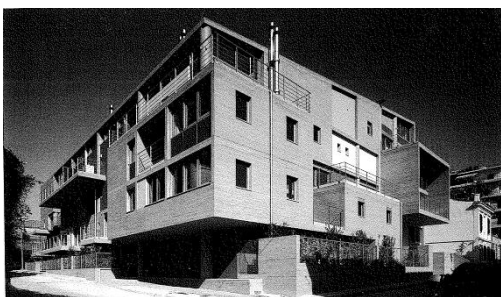
**Εικόνα 46** : Τομή



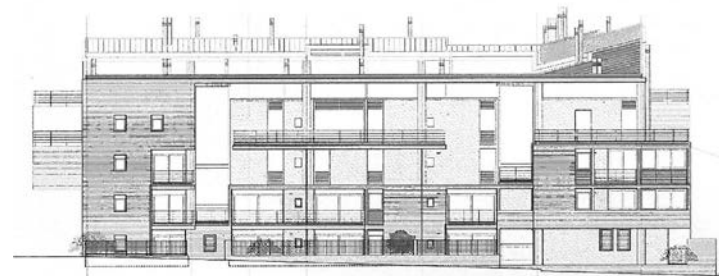
**Εικόνα 47** : Νότια όψη

την ανερχόμενη κεκλιμένη στέγη. Το κτίριο αναπτύσσεται στα όρια τριών οικοδομικών γραμμών γύρω από μια **εσωτερική αυλή-αίθριο**, στην οποία αρθρώνονται οι κατακόρυφοι πυρήνες κυκλοφορίας (εικόνα 51), ενώ ο διαμήκης άξονάς της συνδέει το συγκρότημα με την πόλη. Το ιδιαίτερο της λύσης αυτής είναι η διαλεκτική σχέση (ως προς τη λειτουργία, τη μορφολογία, την κλίμακα και τα μεγέθη) με την περιβάλλουσα υφιστάμενη κατάσταση που χαρακτηρίζει το γειτονικό περιβάλλον.

Το κτίριο λειτουργεί ως ένας οργανικός μηχανισμός κατοίκησης (δοχείο ζωής), με βάση την άρθρωση κυβιστικών όγκων σ' ένα κεντρικό κορμό, που αποτελεί ένα συνεργαζόμενο σύστημα τριών επιμέρους ζωνών. Η προσαφαίρεση στοιχείων από αυτές τις ζώνες δημιουργεί 'θύλακες υπαίθριου ή δομημένου χώρου, διάφορες διατάξεις κατοικιών, κινήσεις, στάσεις και προσαρμογές της κτιριακής μάζας στις διαφορετικές συνθήκες του γειτονικού περιβάλλοντος<sup>71</sup>. Στην κάτοψη των κατοικιών, παρατηρούμε πως οι **ζώνες καθιστικού-τραπεζαρίας** και **χώροι ανάπαυσης**, έχουν θέαση είτε μπροστά στον δρόμο είτε πίσω στην εσωτερική αυλή. Παράλληλα χρησιμοποιείται κατασκευαστικός κάρναβος που οργανώνει το δομικό σύστημα πλακών, τοιχίων και στύλων από ανεπίχριστο σκυρόδεμα, παράγοντας ανάλογες καθαρές και εύκολα υλοποιήσιμες αρχιτεκτονικές μορφές.



**Εικόνα 48-49:** Συγκρότημα κατοικιών και καταστημάτων στο Μεταξουργείο, μελέτη Δασκαλάκη Γεωργία και Παπαδόπουλος Γιάννης, σύμβουλος Μπίρης Τάσος, (2006-2009)



**Εικόνα 50:** Όψη



**Εικόνα 51:** Κάτοψη ισογείου

71. Περιοδικό 'δομές' 05/09, σελ. 65

(Πηγή: Μπίρης Τάσος, «έκθεση Τάσος Μπίρης-Δημήτρης Μπίρης: αρχιτεκτονική, το αμφίδρομο πέρασμα ανάμεσα στην εφαρμογή και τη διδασκαλία» Παπασωτηρίου, Αθήνα 2010, σελ. 430)

Το υλικό που παρουσιάζεται αποτελεί τμήμα μιας τυπολογικής μελέτης που επικεντρώνεται στη μορφολογική εξέλιξη της πολυκατοικίας ως τρισδιάστατου αντικειμένου, που διαμορφώθηκε στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και στα προάστια. Αρχικά γίνεται μια προσπάθεια παρουσίασης της πλαστικής (ογκοπλαστικής) εξέλιξης του κτιρίου σε μια γενικότερη κλίμακα, όπως καθορίστηκε ο όγκος του από τις διατάξεις κάθε φορά των Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών. Έπειτα θα επικεντρωθούμε στις κατόψεις και τις προσόψεις τις οποίες θα διαχωρίσουμε σε τύπους σύμφωνα με την εξέλιξη των συνθετικών τους αρχών και των υφολογικών ιδιαιτεροτήτων. Για την ανάλυση της διαμόρφωσης του όγκου παρουσιάζονται αξονομετρικά σκίτσα, όπου αναγράφονται οι παράμετροι που καθόρισαν σε κάθε ΓΟΚ την τελική μορφή αυτού του όγκου οι συσχετισμοί μεταξύ τους και τα αριθμητικά τους μεγέθη.

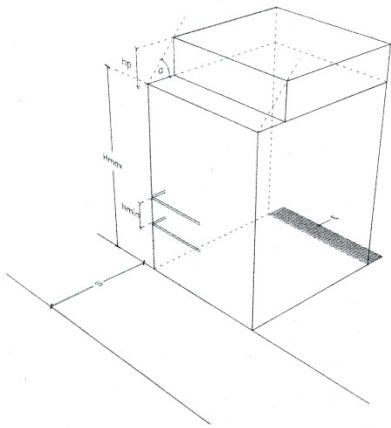
Τα παραδείγματα που χρησιμοποιήθηκαν ανήκουν στις πιο φροντισμένες περιπτώσεις πολυκατοικιών, που δεν αντιπροσωπεύουν ποσοτικά σε ποιότητες και λεπτομέρειες την πλειοψηφία των πολυκατοικιών της Αθήνας αποτελούν όμως, τα πρότυπα που μιμήθηκε σε φτηνότερες εκδοχές η μάζα των κτιρίων αυτής της πόλης.

### **I. Ογκοπλαστική εξέλιξη**

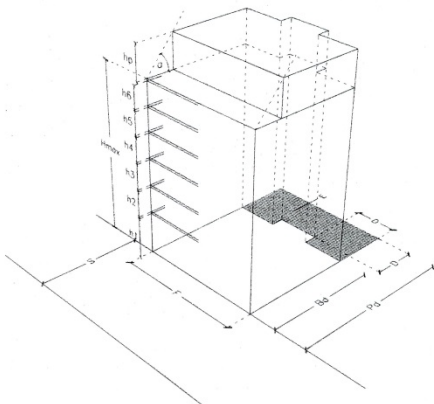
Η γενική διαμόρφωση του όγκου των πολυκατοικιών καθορίστηκε χωρίς αμφιβολία από τις αλληπάλληλες εκδόσεις του ΓΟΚ ο οποίος υπήρξε ανέκαθεν προσανατολισμένος στη μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση της αστικής γης. Ο καθορισμός των ποσοτικών μεγεθών του κτιρίου (κάλυψη, μέγιστος αριθμός ορόφων, μέγιστος ύψος κτιρίου) και ο επακόλουθος έλεγχος της αξίας των ακινήτων (σε σχέση με τους γεωγραφικούς τομείς στους οποίους χωρίστηκε η πόλη) απασχόλησαν τον κανονισμό πολύ περισσότερο από τις προσδοκώμενες ή απαιτούμενες ποιότητες σε αρχιτεκτονικό και αστικό σχεδιασμό στο σύνολο του παραγόμενου χώρου. Όπως είδαμε στα προηγούμε κεφάλαια οι ΓΟΚ (29', 55', 73') εξαντλήθηκαν σε ρυθμίσεις που αφορούσαν τη μικροκλίμακα του μεμονωμένου κτιρίου, πράγμα που οφείλεται στον τρόπο δόμησης της Αθήνας, όπου η αποσπασματική αντικατάσταση των μονοκατοικιών από τις πολυκατοικίες με την αντιπαροχή δεν επέτρεψε σε μια πιο συνολική μονάδα, όπως το οικοδομικό τετράγωνο (εισάγεται στο ΓΟΚ του 85' για πρώτη φορά, ενώ στην υπόλοιπη Ευρώπη υπάρχει από τον 19° αιώνα), να οργανώσει την επέκταση της πόλης. Το οικοδομικό τετράγωνο απασχόλησε του αρχιτέκτονες σε πολύ μεταγενέστερα παραδείγματα.

Στη συνέχεια γίνεται παρουσίαση σκίτσων ανάλογα με τους ΓΟΚ που καθόρισαν, τη ποσοτική διαμόρφωση του όγκου των κτιρίων. Από την αρχική 'σκαλοπατιαστή' πολυκατοικία οι αρχιτέκτονες, όπως είδαμε και στα προηγούμενα παραδείγματα, αποδεσμεύονται από το αυστηρό νοητό στερέο, και σχεδιάζουν πιο πολύπλοκους όγκους που αναπτύσσονται στον χώρο και όχι μόνο σε μια διάσταση.

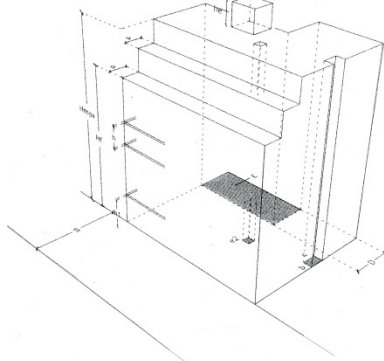




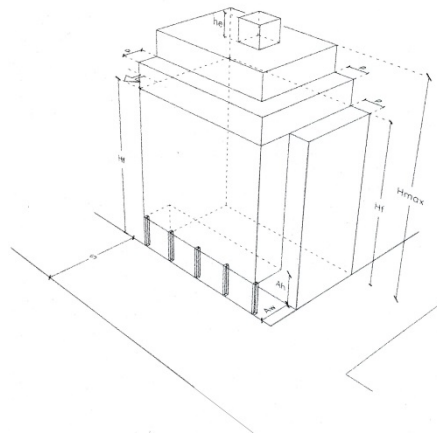
1.



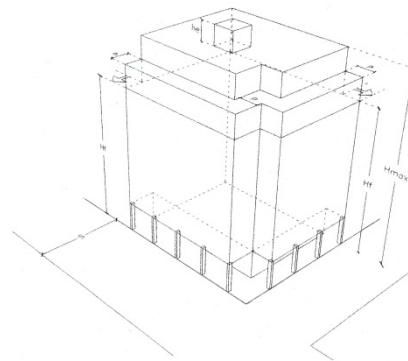
2.



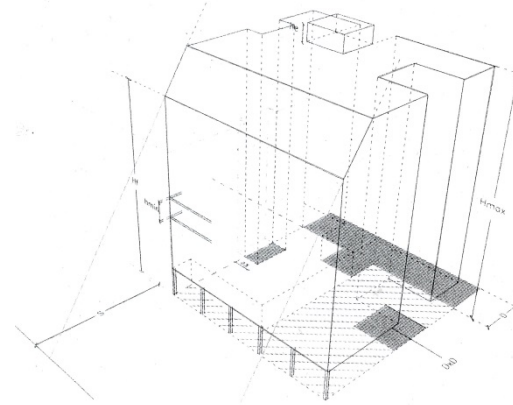
3.



4.



5.



6.

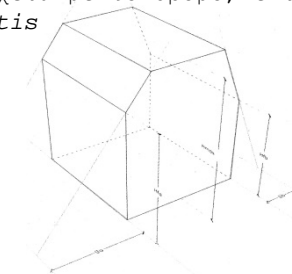
1. Πρόκειται για τους πρώτους περιορισμούς για το μέγιστο ύψος κτιρίων στην Αθήνα (**1919**), το πλάτος δρόμου, το ύψος ορόφου και την εισαγωγή της έννοιας του ρετιρέ ως εσοχή του τελευταίου ορόφου.

2. (**1929**) εισάγονται μεγέθη που αφορούν τις ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια των γειτονικών οικοπέδων, το βάθος οικοπέδου και κτιρίου, τα μέγιστα ύψη για κάθε όροφο, το πλάτος και το μήκος των μπαλκονιών και των έρκερ.

3. (**1934, 1937, 1955**) η πόλη με ειδικά διατάγματα χωρίζεται σε 8 τομείς ενώ με το ΓΟΚ του 55' σε 11 τομείς, για τους οποίους καθορίζονται μέγιστα και ελάχιστα ύψη οικοδομών, σε σχέση με το πλάτος του δρόμου. Παράλληλα διαχωρίζεται ο αριθμός των μέγιστων ορόφων σε πρόσοψη από τον αριθμό συνολικών ορόφων και προκύπτει η 'σκαλοπατιαστική' διαμόρφωση, ενώ γίνεται χρήση φωταγωγών για αερισμό.

4-5. (**1973**) παρατηρούμε στοές και απότμηση γωνίας, ενώ υπάρχουν ρυθμίσεις για φωταγωγούς που βλέπουν κουζίνες και κλιμακοστάσια.

6-7. (**1985**) νοητό στερεό, νέα αντιμετώπιση κοινόχρηστων χώρων σε συνέχεια με το δρόμο, επιμονή *pilotis*



7.



## II. Τυπολογία κατοψων

Σε αυτή την ενότητα γίνεται μια προσπάθεια ομαδοποίησης και παρουσίασης των κοινών αλλά και διαφορετικών στοιχείων που παρουσιάζονται στην λειτουργική οργάνωση των κατοψων του δείγματος των πολυκατοικιών που προηγήθηκαν, όσον αφορά την **κατακόρυφη επικοινωνία**, τον **ακάλυπτο χώρο**, τους **εξώστες** αλλά και την **εσωτερική οργάνωση** των διαμερισμάτων (χώροι υποδοχής, χώροι ανάπαυσης και χώροι προετοιμασίας φαγητού). Οι κατοψεις οργανώνονται σε έξι μεγάλες κατηγορίες, ανάλογα με τον τρόπο που τοποθετούνται τα κτίρια μέσα στην οικοπεδική έκταση, το μέγεθος του κτιρίου καθώς και το σύστημα δόμησης. Έτσι προκύπτουν: **(α) οι γωνιακές πολυκατοικίες** (έξι περιπτώσεις), **(β) οι μεσαίες** (τρεις περιπτώσεις), **(γ) αυτές που έχουν σαν όριο μία πλευρά γειτονικού κτιρίου (μία περίπτωση)**, **(δ) η πολυκατοικία που δομείται σε πανταχόθεν ελεύθερο** οικοδομικό σύστημα (μία περίπτωση), **(ε) οι μεγάλες γωνιακές πολυκατοικίες** (δύο περιπτώσεις) και **(στ) τα συγκροτήματα** (δύο περιπτώσεις).

Γενικά παρατηρούμε, όπως είναι αναμενόμενο, ο τρόπος σύνθεσης των κατοψων με το πέρασμα των χρόνων να αλλάζει. Λαμβάνοντας υπόψη ότι το κάθε κτίριο είναι μοναδικό, αφού έχει κτιστεί με συγκεκριμένες οικονομικές/τεχνολογικές κοινωνικές και τοπικές συνθήκες (κλίση εδάφους, μέγεθος οικοπέδου, προσανατολισμός κ.α.) ο τρόπος σύνθεσης της κάτοψης του είναι μοναδικός. Εξαιρώντας λοιπόν αυτά τα στοιχεία, εξετάστηκε το γενικότερο πλαίσιο οργάνωσης των προαναφερόμενων κατοψων που οφείλεται κυρίως στις διαφορετικές ανάγκες κατοίκησης.

Οι παρατηρούμενες κατοψεις είναι οι ακόλουθες:

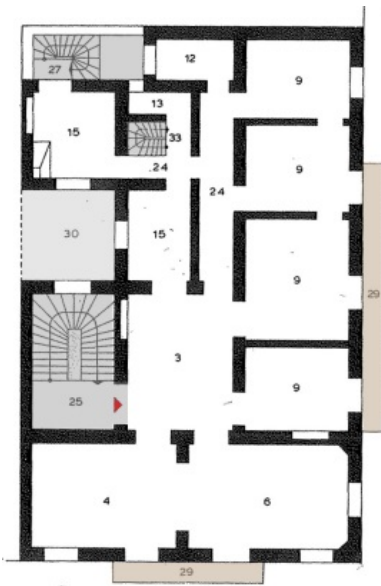
### α. Γωνιακές πολυκατοικίες

Οι **πρώιμες πολυκατοικίες** (κατόψεις 1,2,3,4-πίνακες 2,3) τύπου **γωνιακές**, συμμετέχουν στη διαμόρφωση του αστικού ιστού αποδεχόμενες όλες τις δεσμεύσεις που επιβάλλονται από τους όρους δόμησης στο συνεχές σύστημα. Τα κτίρια συμπληρώνουν τη γωνία του οικοδομικού τετραγώνου, ενώ εφάπτονται στην οικοδομική γραμμή και διαμορφώνουν με τις όψεις τους το μέτωπο του δρόμου. Τα κτίσματα είναι εσωστρεφή και αυστηρά γεωμετρικά πρίσματα που διασπώνται στο εσωτερικό τους σε μικρότερες συγκροτήσεις χώρων. Τα διαμερίσματα επιλύονται με τις ίδιες συντακτικές αρχές. Οι κύριοι χώροι τους αναπτύσσονται γύρω από τη γωνία, ενώ σε έναν εσωτερικό κεντρικό πυρήνα κατανέμονται τα κλιμακοστάσια και οι βοηθητικοί χώροι (κουζίνα, αποθήκες), σε επαφή με τον φωταγωγό ή τον ακάλυπτο χώρο ή και την βοηθητική έξοδο (όπου υπάρχει). Στα πολυώροφα κτίρια η γεωμετρία της κάτοψης του ισογείου τέμνεται πάντοτε από έναν άξονα κάθετο στο μέτωπο του δρόμου, στο σημείο της εισόδου της πολυκατοικίας. Ο άξονας οδηγεί στον πυρήνα της κατακόρυφης επικοινωνίας (κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας). Αυτή η χάραξη, σε συνάρτηση με τη σταθερή θέση του κλιμακοστασίου, οργανώνει στην επιφάνεια του τυπικού ορόφου την κατανομή των κατοικιών.

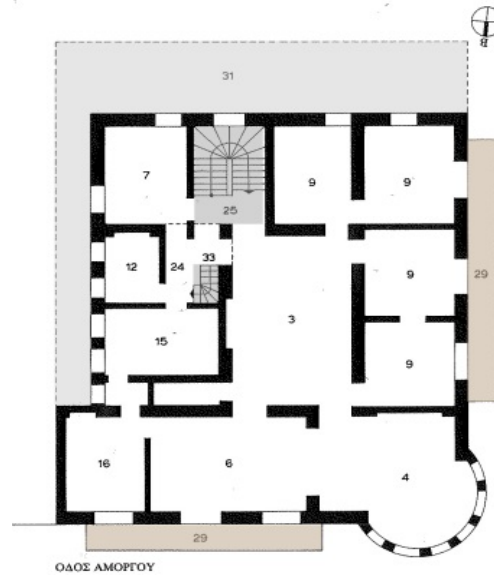
Η τακτοποίηση των χώρων της κατοικίας σε χωριστές μεταξύ τους ενότητες, αποτελεί σταθερή σχεδιαστική πρακτική των αρχιτεκτόνων, με την οποία επιλύουν τη γεωμετρική οργάνωση του χώρου και τη λειτουργία του. Οι ενότητες των χώρων διακρίνονται στην οργάνωση της κάτοψης και της τομής. Οι **κύριοι χώροι** (χώροι υποδοχής-σαλόνι, τραπεζαρία, γραφείο) τοποθετούνται πάντα στην περίμετρο του κτίσματος, στην πρόσοψη, ενώ μεταξύ τους επικοινωνούν με συρόμενες ή σπαστές τζαμόπορτες έτσι ώστε να δημιουργείται η αίσθηση άνετου ενιαίου χώρου, ενώ στις περισσότερες περιπτώσεις διευρύνεται η επικοινωνία τους με το χωλ υποδοχής. Είναι συνήθως χώροι μεγάλοι, ορθογώνιοι και διακρίνονται σαφώς σε επιμέρους τμήματα, ανάλογα με τη λειτουργία τους. Οι **χώροι ανάπαυσης** (υπνοδωμάτια, λουτρό) τοποθετούνται και αυτοί στην περίμετρο του κτιρίου, με τη διαφορά ότι επιλέγεται η δευτερεύουσα όψη προς τον δρόμο, ενώ επικοινωνούν με τα υπόλοιπα μέρη της κατοικίας είτε με διάδρομο είτε έχοντας άνοιγμα απευθείας στο χωλ. Οι **εξώστες** είναι συνήθως στενοί και επιμήκεις, ενώ σε αυτούς ανοίγονται είτε κύριοι χώροι είτε οι χώροι ανάπαυσης της κατοικίας. Ταυτόχρονα είναι ιδιαίτερα διαδεδομένη η χρήση του έρκερ.

Οι **μεταγενέστερες γωνιακές πολυκατοικίες** (κατόψεις 5,6-πίνακες 2,3) συμπληρώνουν τον αστικό ιστό χωρίς να αποδέχονται τυφλά τις δεσμεύσεις που επιβάλλονται από τους όρους δόμησης στο συνεχές σύστημα. Η βασική συνθετική τους ιδέα να αφήσουν μπροστά τον χώρο του ακαλύπτου (κάτοψη 5) ή μέρος του ακαλύπτου (κάτοψη 6) τις καθιστά ικανές να εισάγουν διαφορετικούς τρόπους κατοίκησης μέσα στον αστικό ιστό. Τα κτίσματα με την οπισθοχώρηση του όγκους τους γίνονται πιο εξωστρεφή και δημιουργούν ένα άνοιγμα στο δημόσιο χώρο, ενώ τα ισόγειά τους φιλοξενούν δημόσιες χρήσεις (μουσείο γλυπτικής, καταστήματα). Επιπλέον αναιρείται η έννοια των κατ'όροφο διαμερισμάτων αφού κάποιες από τις κατοικίες τους αναπτύσσονται και στις τρεις διαστάσεις.

Η **κατακόρυφη επικοινωνία** τοποθετείται με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι άμεσα προσβάσιμη από τους ενοίκους, τόσο από το δρόμο όσο και μέσα από την κατοικία, ενώ αερίζεται και φωτίζεται από μεγάλα ανοίγματα. Οι χώροι της κατοικίας δεν διαχωρίζονται αυστηρά ο ένας από τον άλλον, ενώ οι βασικές λειτουργίες απαιτούν πλέον λιγότερα τετραγωνικά σε χώρο. Οι **κύριοι χώροι** απλοποιούνται, ενώ οι άλλοτε **χώροι υποδοχής** (καθιστικό, χωλ, γραφείο) ενοποιούνται με την τραπεζαρία και την κουζίνα. Τώρα υπάρχει ένας βασικός ενιαίος χώρος, στον οποίο συνυπάρχουν το καθιστικό, η τραπεζαρία και η κουζίνα, ενώ αυτά διαχωρίζονται νοητά είτε με την επίπλωση είτε με διαφορετικά επίπεδα. Ο χώρος αυτός ανοίγεται συνήθως σε κάποιον **εξώστη**, ενώ φωτίζεται και αερίζεται από μεγάλα ανοίγματα με θέα την πόλη (συνήθως επιτυγχάνεται η διαμπερότητα του χώρου αυτού). Τα υπνοδωμάτια και το λουτρό μέσω ενός μικρού μεταβατικού χώρου, επικοινωνούν τόσο μεταξύ τους όσο και με την υπόλοιπη κατοικία, ενώ ανοίγονται και αυτά σε κάποιον εξώστη.

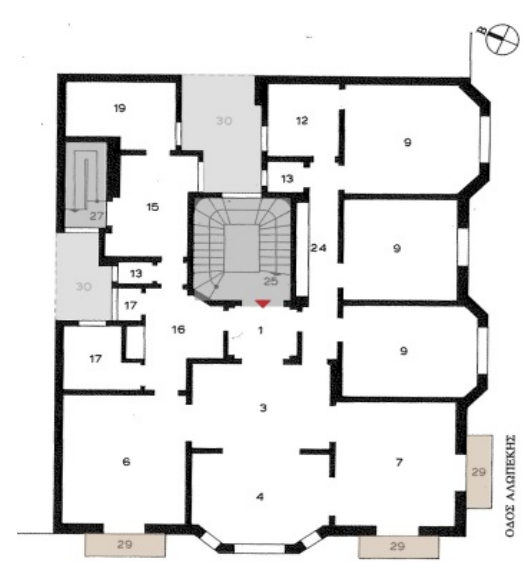


Κάτοψη 1



ΟΔΟΣ ΑΜΟΡΓΟΥ

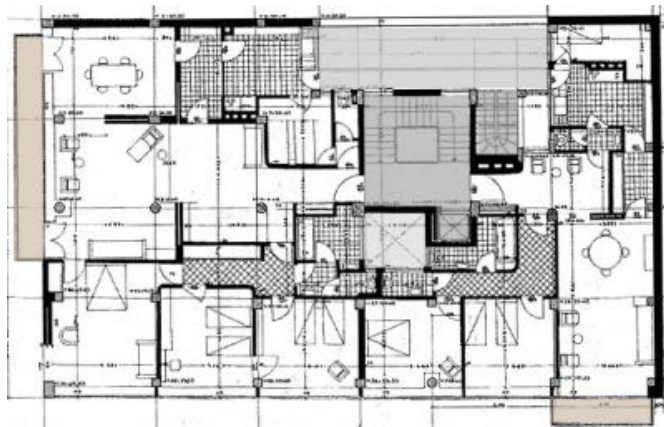
Κάτοψη 2



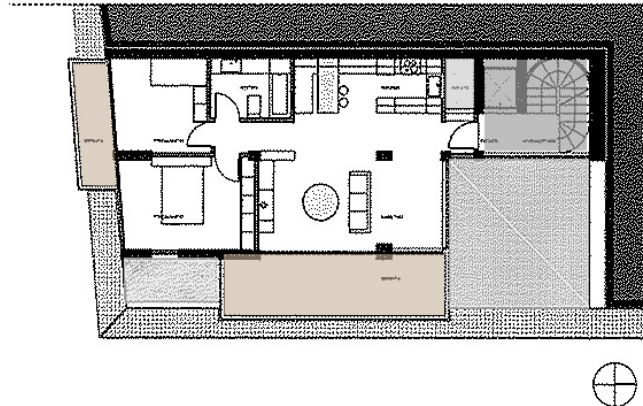
ΟΔΟΣ ΛΑΔΕΚΗΣ

Κάτοψη 3

Γ  
Ω  
Ν  
Ι  
Α  
Κ  
Ε  
Σ



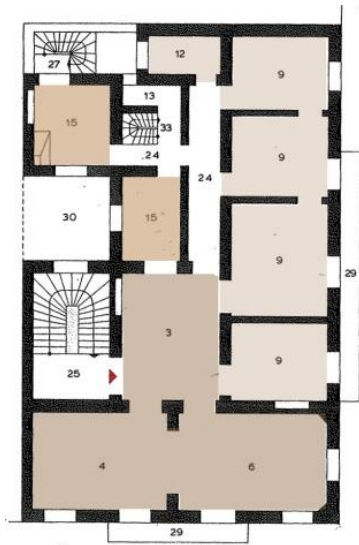
Κάτοψη 4



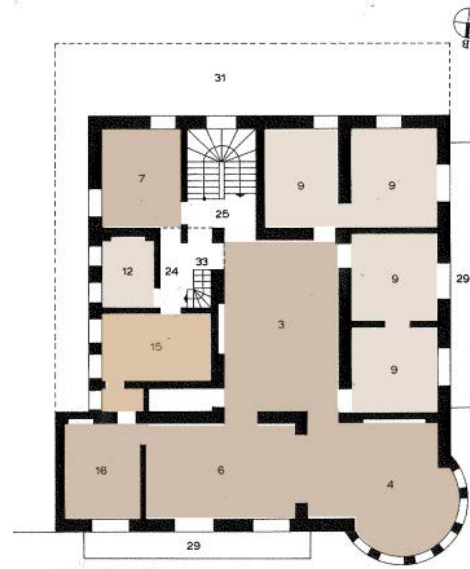
Κάτοψη 5



Κάτοψη 6



Κάτοψη 1



Κάτοψη 2

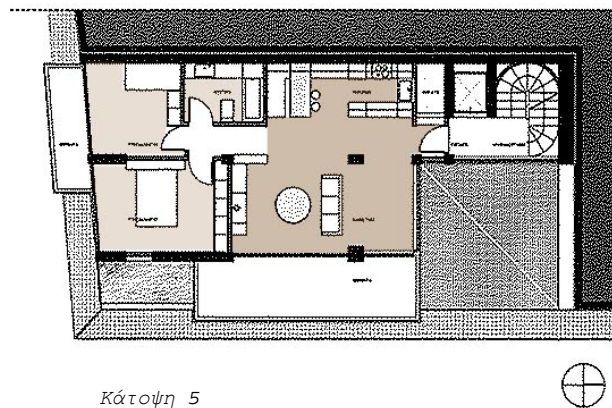


Κάτοψη 3

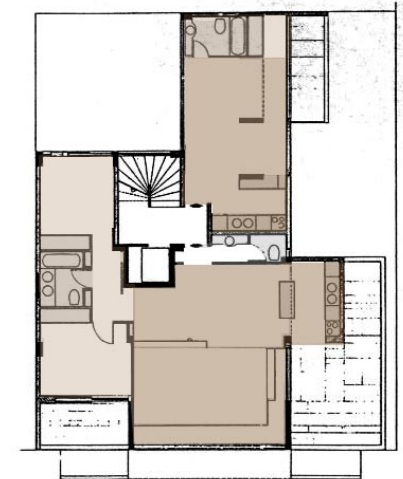
Γ  
Ω  
Ν  
Ι  
Α  
Κ  
Ε  
Σ



Κάτοψη 4



Κάτοψη 5



Κάτοψη 6



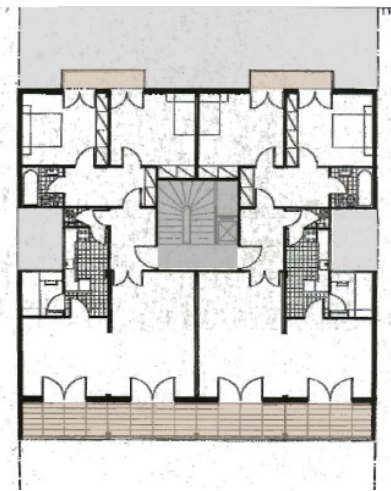
## β. Μεσαίες πολυκατοικίες

Εκτός από τα γωνιακά κτίρια που είναι λιγότερα και ειδικές περιπτώσεις, αυτά που κυρίως κατασκευάστηκαν σε μεσαία οικόπεδα, έχουν μια όψη στο συνεχές μέτωπο του δρόμου και περιλαμβάνουν ένα διαμέρισμα ανά όροφο. Τα στενομέτωπα ορθογώνια οικόπεδα του κέντρου στο συνεχές σύστημα δεν αφήναν μεγάλα περιθώρια επιλογής. Μέσα σε αυτά αναπτύχθηκαν οι **πρώιμες μεσαίες πολυκατοικίες**, που αποτελούνται από διαμπερή διαμερίσματα τα οποία επιλύονται με τις ίδιες συντακτικές αρχές. Οι **κύριοι χώροι** κατανέμονται σε δύο ορθογώνια στην όψη και στον ακάλυπτο. Η μεταξύ τους καλυμμένη επιφάνεια μειώνεται δημιουργώντας μια σύνδεση λαιμό. Στις πλευρές αυτής της σύνδεσης τοποθετούνται φωταγωγοί προκειμένου να εξυπηρετήσουν το φωτισμό και τον αερισμό των βοηθητικών και μεταβατικών χώρων. Μεταβατικό παράδειγμα μεταξύ των πρώιμων και μεταγενέστερων μεσαίων πολυκατοικιών αποτελεί το κτίριο με την **κάτοψη 7 (πίνακες 4,5)**. Η **κατακόρυφη επικοινωνία** τοποθετείται στο κέντρο και εκατέρωθεν αυτής τοποθετούνται συμμετρικά τα δυο διαμερίσματα του ορόφου. Στην όψη τοποθετείται ο ενοποιημένος **χώρος υποδοχής**, ενώ στον ακάλυπτο οι **χώροι ανάπαυσης**. Οι μεταβατικοί χώροι ανάμεσά τους σχηματίζουν ένα 'π' που περιλαμβάνει την κουζίνα και το λουτρό, που βλέπουν σε φωταγωγούς. Χαρακτηριστικό αυτής της περίπτωσης είναι η χρήση του μεγάλου **εξώστη** που διατρέχει όλη την όψη, και το μεταλλικό πλέγμα που δημιουργεί την εντύπωση δυο διαφορετικών όψεων (*εσωτερική-εξωτερική*).

Στις **μεταγενέστερες μεσαίες πολυκατοικίες** (κατόψεις 8-9, πίνακες 4,5) ενώ οι περιορισμοί των δύο όψεων παραμένουν, αναπτύσσονται μονάδες κατοικίας με διαφορετικές ποιότητες αλλά και κάποια βασικά κοινά χαρακτηριστικά. Ο ακάλυπτος δεν είναι απλώς ο κενός χώρος που περισσεύει αλλά παίζει σημαντικό ρόλο στη σύνθεση των κατόψεων των κατοικιών. Η ιδιαίτερη προσοχή στον σχεδιασμό της εισόδου, αλλά και η ύπαρξη διώροφων χώρων, είναι ορισμένα κοινά στοιχεία των δύο πολυκατοικιών.

Στην **πρώτη περίπτωση** (κάτοψη 8, πίνακας 4,5) ο σχεδιασμός της πολυκατοικίας επηρεάστηκε κυρίως από τις ανάγκες και τις πεποιθήσεις των τεσσάρων ιδιοκτητών, ενώ επιτυγχάνεται η μεγαλύτερη δυνατή επαφή των κατοικιών με τον υπαίθριο χώρο (*δρόμος και πίσω αυλή*). Η κάτοψη οργανώνεται γύρω από έναν **κεντρικό κοινόχρηστο χώρο** (χώροι υποδοχής), ο οποίος επικοινωνεί με τα μπαλκόνια στην βόρεια και νότια πλευρά εξασφαλίζοντας διαμπερή αερισμό. Γύρω από τον κεντρικό πυρήνα, που λειτουργεί σαν κλειστή αυλή, διατάσσονται οι υπόλοιποι χώροι των διαμερισμάτων (*υπνοδωμάτια, κουζίνα, λουτρό*). Στη **δεύτερη περίπτωση** (κάτοψη 9, πίνακες 4,5) σημαντικό ρόλο παίζει ο οικολογικός τοποκεντρικός σχεδιασμός που ακολουθείται, καθώς το περίβλημα λειτουργεί ως 'κέλυφος ηλιοσυλλογής', τα δώματα είναι υπερυψωμένα προς το νότο και η κεκλιμένη μορφή τους έχει διαμορφωθεί σε κήπο για δροσιά το καλοκαίρι και μόνωση το χειμώνα. Η κάτοψη οργανώνεται από ένα κεντρικό κλιμακοστάσιο, που βλέπει πίσω στον ακάλυπτο, ενώ εκατέρωθεν αυτού τοποθετούνται οι διάφορες λειτουργικές ενότητες των κατοικιών. Εδώ συναντάμε διώροφους χώρους ενώ οι **κύριοι χώροι** και οι **χώροι ανάπαυσης** τοποθετούνται εναλλάξ στην όψη του κτιρίου που έχει νοτιοανατολικό προσανατολισμό, ακολουθώντας τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού.





Κάτοψη 7



Κάτοψη 8

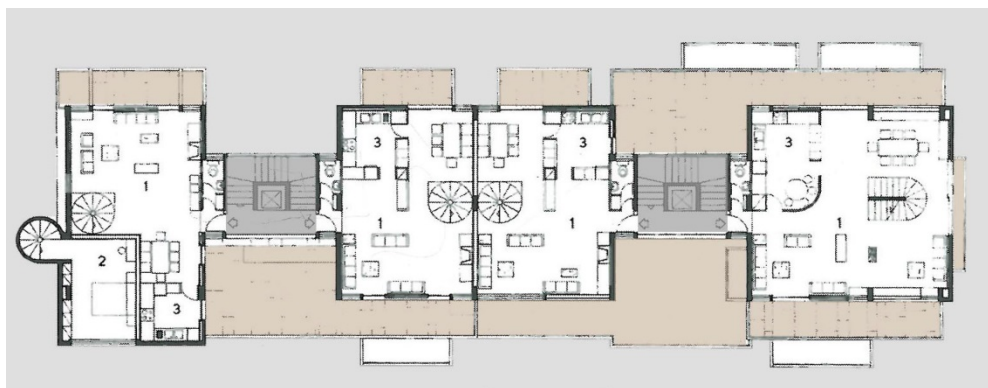


Κάτοψη 9

**Μ  
Ε  
Σ  
Α  
Ι  
Ε  
Σ**



**ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΠΑΝΤΑΧΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΣΥΣΤΗΜΑ**

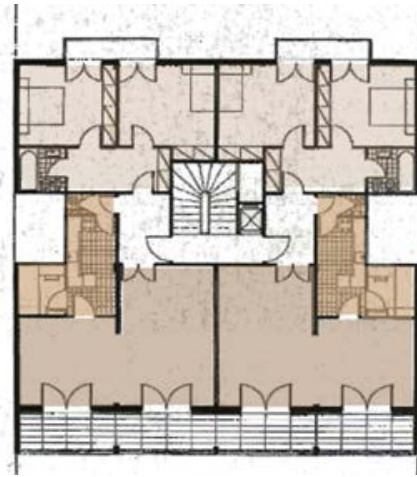


Κάτοψη 10

**ΟΡΙΟ ΜΙΑ ΠΛΕΥΡΑ**



Κάτοψη 11



Κάτοψη 7



Κάτοψη 8

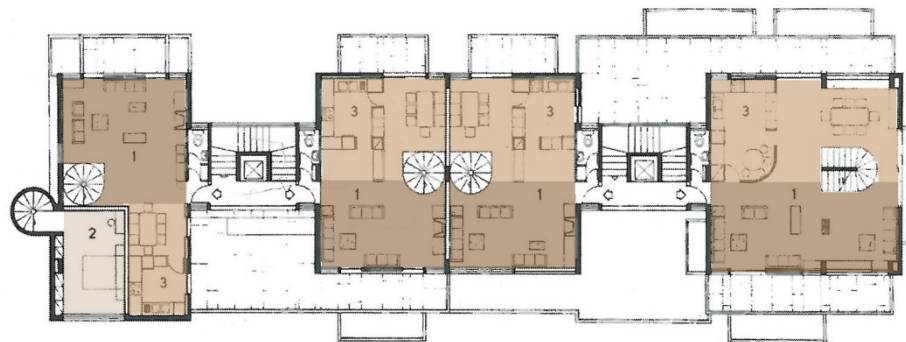


Κάτοψη 9

Μ  
Ε  
Σ  
Α  
Ι  
Ε  
Σ



ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΠΑΝΤΑΧΟΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΣΥΣΤΗΜΑ



Κάτοψη 10

ΟΡΙΟ ΜΙΑ ΠΛΕΥΡΑ



Κάτοψη 11

### γ. Πολυκατοικία με όριο μια πλευρά

Η επόμενη πολυκατοικία (κάτοψη 11, πίνακες 4,5) έχει σαν **όριο μια πλευρά** ενώ οι άλλες τρεις είναι ελεύθερες. Εδώ επιχειρήθηκε μια αποδέσμευση από τους περιορισμούς του συμβατικού στατικού φορέα, ενώ η όλη κατασκευή αποτελείται από τοιχία και πλάκες χωρίς δοκούς ή πρέκια και χωρίς κολόνες, με μεγάλους προβόλους στους εξώστες. Αυτή η εφαρμογή διαφορετικών κατασκευαστικών τεχνικών, επηρέασε και την οργάνωση της κάτοψης, όπου εφαρμόζεται η αρχή της 'ελεύθερης οργάνωσης της κάτοψης'. Οι κύριοι χώροι της κατοικίας μέσω των μεγάλων συρόμενων ανοιγμάτων ενοποιούνται με του μεγάλους εξώστες, που διατρέχουν περιμετρικά όλο τον όροφο. Ο φέρων οργανισμός, εκτός από τον στατικό ρόλο του, ταυτίζεται με τις λειτουργικές ανάγκες καθώς πάνω στα φέροντα τοιχία σύρονται τα μεγάλα κουφώματα. Στην κάτοψη, ο ενοποιημένος χώρος υποδοχής επικοινωνεί άμεσα με τον χώρο προετοιμασίας φαγητού, ενώ μέσω ενός μεταβατικού χώρου προσεγγίζει κανείς τους χώρους ανάπαυσης.



### δ. Δόμηση σε πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα - Μεγάλες γωνιακές - Συγκροτήματα

Οι επόμενες κατόψεις ανήκουν σε πολυκατοικίες που οικοδομήθηκαν σε μεγαλύτερη οικοπεδική έκταση από τις προηγούμενες και χωρίζονται σε δυο βασικές κατηγορίες (ως προς τον όγκο του κτιρίου), αυτές που το κτίριο είναι ένα μεγάλο ορθογωνικό πρίσμα (κατόψεις 10,12,13, πίνακες 4,5,6,7) και αυτές που αποτελούνται από περισσότερες πτέρυγες (κατόψεις 14,15, πίνακες 6,7), ενώ χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες (ως προς τον τρόπο δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο): την **δόμηση σε πανταχόθεν ελεύθερο οικοδομικό σύστημα** (κάτοψη 10, πίνακες 4,5) τη δόμηση σε **γωνιακή θέση** στο οικοδομικό τετράγωνο (κατόψεις 12,13, πίνακες 6,7) και τη δόμηση σε **συγκροτήματα** που καταλαμβάνουν ολόκληρο ή μεγάλο μέρος του οικοδομικού τετραγώνου (κατόψεις 14,15, πίνακες 6,7).

Οι **πρώιμες μεγάλες πολυκατοικίες** (κατόψεις 12,13, πίνακες 6,7) που καταλαμβάνουν **γωνιακή θέση** στο οικοδομικό τετράγωνο συμμετέχουν στη διαμόρφωση του αστικού ιστού, όπως ακριβώς έκαναν και οι μικρότερες γωνιακές πολυκατοικίες της ίδιας περιόδου, καθώς εφάπτονται στην οικοδομική γραμμή και διαμορφώνουν με τις όψεις τους το μέτωπο δύο ή και τριών δρόμων. Τα κτίσματα είναι εσωστρεφή και αυστηρά γεωμετρικά πρίσματα που διασπώνται στο εσωτερικό τους σε μικρότερες συγκροτήσεις χώρων, ενώ τα διαμερίσματα επιλύονται με τις ίδιες συντακτικές αρχές. Εδώ ακριβώς επειδή πρέπει να ομαδοποιηθούν περισσότερα διαμερίσματα ανά όροφο γίνεται χρήση αξόνων συμμετρίας (χχ' και ψψ') που διέρχονται από τα μέσα των πλευρών της ορθογωνικής κάτοψης (κάτοψη 12).

Οι **χώροι υποδοχής** αναπτύσσονται γύρω από τη γωνία εναλλάξ με τους **χώρους ανάπαυσης** και βλέπουν απευθείας στους δρόμους, ενώ τα **κλιμακοστάσια** και οι **βοηθητικοί χώροι** κατανέμονται σε εσωτερικούς κεντρικούς πυρήνες που βλέπουν σε εσωτερικούς ακάλυπτους. Οι **κύριοι χώροι** αποτελούνται από πολλά μικρότερα δωμάτια, καθιστώντας έτσι την κάτοψη πιο πολύπλοκη, ενώ ο χώρος διασπάται από τα πολλά επαναλαμβανόμενα χωρίσματα. Οι **εξώστες** είναι αρκετά στενοί και επιμήκεις ενώ εκφράζονται στην όψη ως εσοχές ή προεξοχές (έρκερ) καθώς παρεκκλίνουν ελάχιστα από την οικοδομική γραμμή του κτιρίου.

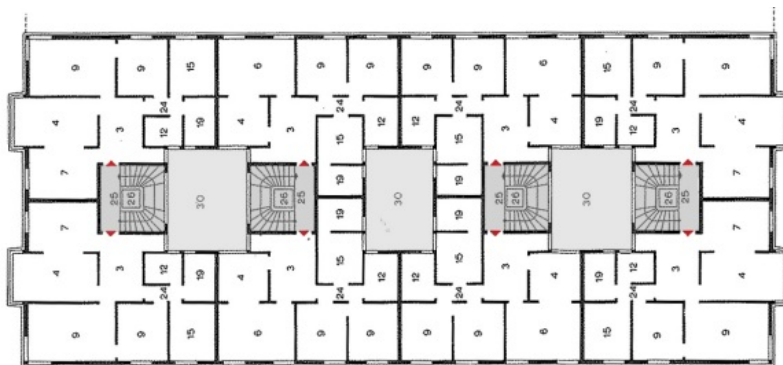


Μεταβατικό παράδειγμα μεταξύ των πρώιμων και μεταγενέστερων μεγάλων πολυκατοικιών αποτελεί το κτίριο με την *κάτοψη 10* (πίνακες 4,5) που κατασκευάστηκε σε περιοχή που ισχύει η **δόμηση για πανταχόθεν ελεύθερο οικοδομικό σύστημα**. Εδώ αναιρείται η έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας καθώς προτείνεται η συγκρότηση *'.. μιας μικρής γειτονιάς από σπίτια-κύβους..'* που αναπτύσσεται κατακόρυφα, εισάγοντας διαφορετικούς τρόπους κατοίκησης και διεύρυνσης των σχέσεων ανάμεσα στα τμήματα μιας πολυώροφης κατοικίας. Τα σπίτια-κύβοι 'συρταρώνουν' μέσα στο χωροκάναβο του φέροντα οργανισμού δημιουργώντας ένα σύστημα υπαίθριων και ημιυπαίθριων αυλών, ταρατσών, και μπαλκονιών, σε όλους τους ορόφους και τα δώματα. Ενώ ταυτόχρονα διατηρείται το νοητό όριο του περιγεγραμμένου ορθογώνιου παραλληλόγραμμου που πλαισιώνει ως σύστημα αναφοράς το συνολικό κτηριακό όγκο της πολυκατοικίας. Οι κατοικίες στους ορόφους είναι είτε μονώροφες είτε διώροφες, ενώ το ισόγειο παραμένει ελεύθερο. Τα δύο **κεντρικά κλιμακοστάσια** διαιρούν την κάτοψη σε τρία μέρη, ενώ μπροστά τους υπάρχει κοινόχρηστος υπαίθριος χώρος. Οι κατοικίες είναι όλες διαμπερείς ενώ οι **χώροι υποδοχής** και **προετοιμασίας φαγητού** ενοποιούνται. Τα εσωτερικά κλιμακοστάσια διευκολύνουν τις εσωτερικές μετακινήσεις, ενώ τοποθετούνται σε σημείο, όπου νοητά χωρίζουν το χώρο του καθιστικού από αυτόν της τραπεζαρίας.

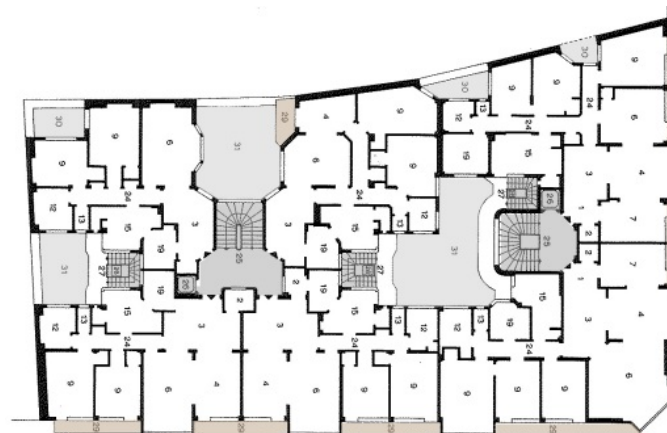
Οι τελευταίες δυο πολυκατοικίες (*κατόψεις 14-15*, πίνακες 6,7) καταλαμβάνουν ένα οικοδομικό τετράγωνο αποτελώντας **συγκροτήματα** κατοικιών και καταστημάτων. Οργανώνονται γύρω από μια **εσωτερική αυλή** προσδιορίζοντας ένα διαφορετικό κύτταρο για την πόλη, που είναι το οικοδομικό τετράγωνο δίνοντας έμφαση στην σχέση κτιρίου-τετραγώνου παρά κτιρίου-οικοπέδου. Στην πρώτη περίπτωση μια λύση περισσότερο τυποποιημένη, οργανώνει τις κατοικίες σε τέσσερις τετραώροφες πτέρυγες που στους κόμβους τους τοποθετούνται οι πυρήνες των κλιμακοστασίων, ενώ στο εσωτερικό του κτιρίου βρίσκεται μια αυλή γεμάτη από πράσινο, χώρος αναψυχής για τα παιδιά του συγκροτήματος. Το αίθριο αποτελεί ένα κεντρικό χώρο αυστηρά ορισμένο από τα όρια του κτιρίου, ενώ στο ισόγειο φιλοξενούνται δραστηριότητες καταστημάτων.

Η δεύτερη περίπτωση, είναι μια συλλογική λύση που κατασκευάστηκε ύστερα από συμμετοχή σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό, προσπαθεί να ξαναπροσδιορίσει τη σχέση της κατοικίας μέσα στην πόλη, δίνοντας μια επιπλέον ερμηνεία στη σχέση του συγκροτήματος με το περιβάλλον στο οποίο εντάσσεται. Η βασική συνθετική ιδέα του κτιρίου είναι μια δυνατή σπειροειδής ανηφορική περιέλιξη γύρω από ένα κεντρικό αίθριο, που τονίζεται στην όψη του κτιρίου με την ανερχόμενη κεκλιμένη στέγη. Ο κορμός του κτιρίου, κατά την ανάπτυξή του στον χώρο, δεν αποτελεί μονοδιάστατη ζώνη, αλλά ένα σύστημα τριών επιμέρους ζωνών, από τις οποίες η προσαφαίρεση στοιχείων δημιουργεί θύλακες δομημένου ή υπαίθριου χώρου, διάφορες διατάξεις κατοικιών, στάσεις και κινήσεις, τόσο στο εσωτερικό του συγκροτήματος όσο και στο γειτονικό του περιβάλλον. Η **εσωτερική πλατεία-αίθριο** δεν είναι ο τυπικός ακάλυπτος που απομένει μέσα στο οικοπέδο, αλλά ούτε το αυστηρά ορισμένο κλασσικό αίθριο, ενώ ο διαμήκης άξονάς της συνδέει το συγκρότημα με την πόλη. Αυτή η αυλή-αίθριο αποκτά μορφή καθώς βρίσκεται σε μια λειτουργική αντιστικτική σχέση με το διαρκώς μεταβαλλόμενο κτισμένο εσωτερικό της όριο. Στις τέσσερις γωνίες του συγκροτήματος (*κάτοψη 15*, πίνακας 6) στο επίπεδο της αυλής, βρίσκονται οι είσοδοι προς τους τέσσερις **κατακόρυφους πυρήνες-κλιμακοστάσια**, που οδηγούν στις κατοικίες των ορόφων, ενώ στο εσωτερικό των κατοικιών (μονώροφες, διώροφες) οι **ζώνες καθιστικού-τραπεζαρίας** και οι **χώροι ανάπαυσης**, έχουν θέαση είτε μπροστά στον δρόμο είτε πίσω στην εσωτερική αυλή-αίθριο (*κάτοψη 15*, πίνακας 7).

ΜΕΓΑΛΕΣ ΓΩΝΙΑΚΕΣ



Κάτοψη 12

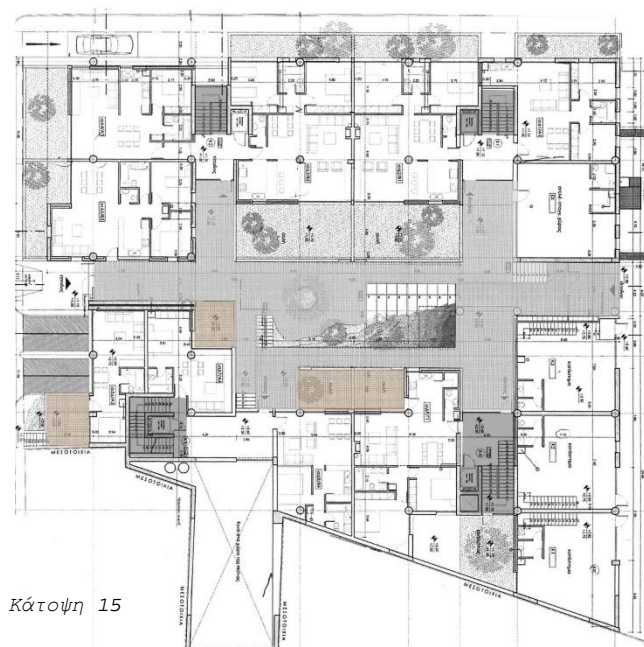


Κάτοψη 13

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ

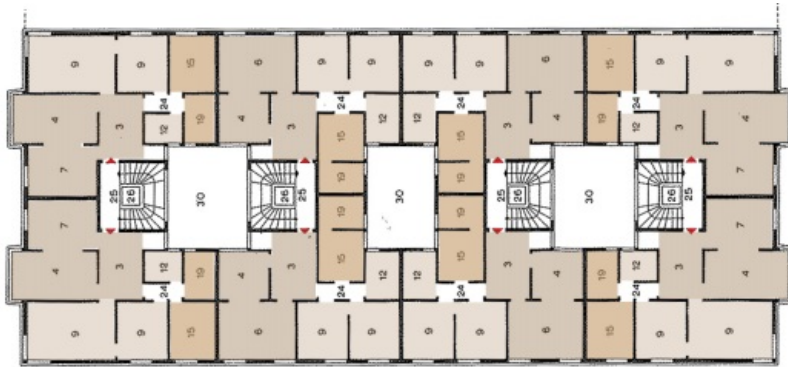


Κάτοψη 14



Κάτοψη 15

ΜΕΓΑΛΕΣ ΓΩΝΙΑΚΕΣ

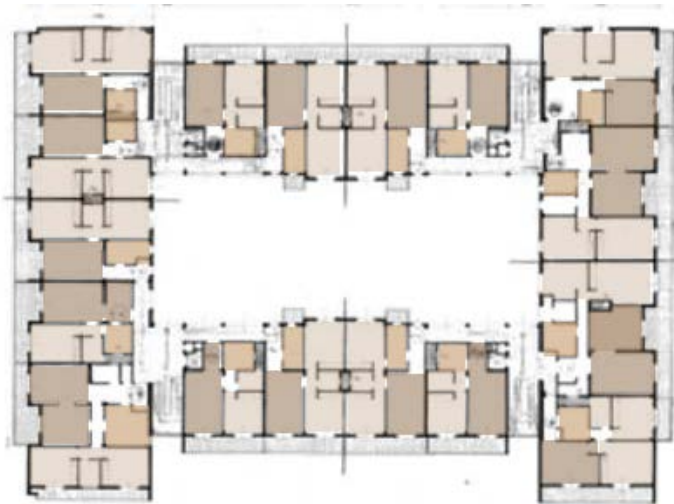


Κάτοψη 12



Κάτοψη 13

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ



Κάτοψη 14

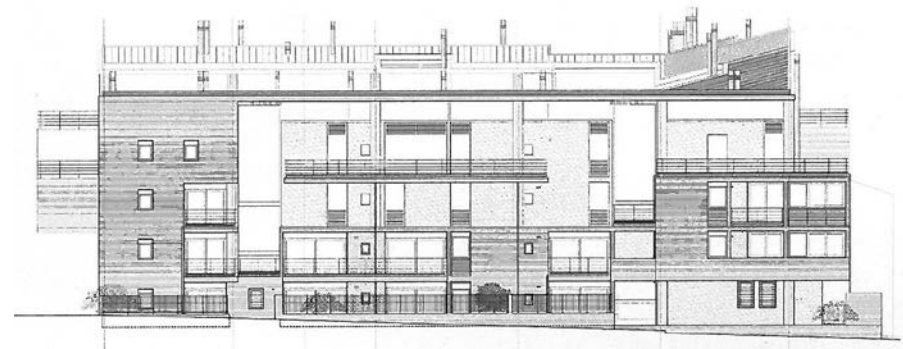
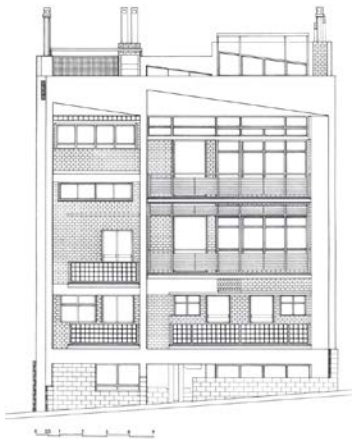
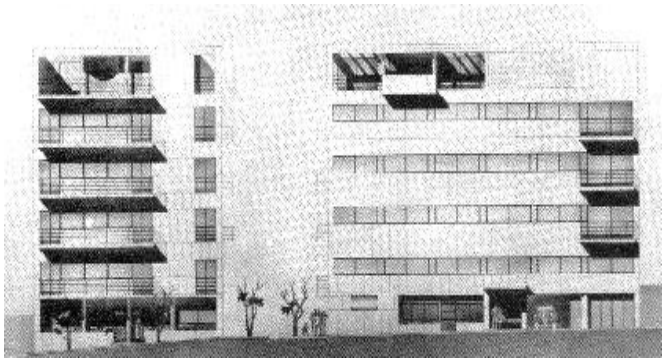


Κάτοψη 15

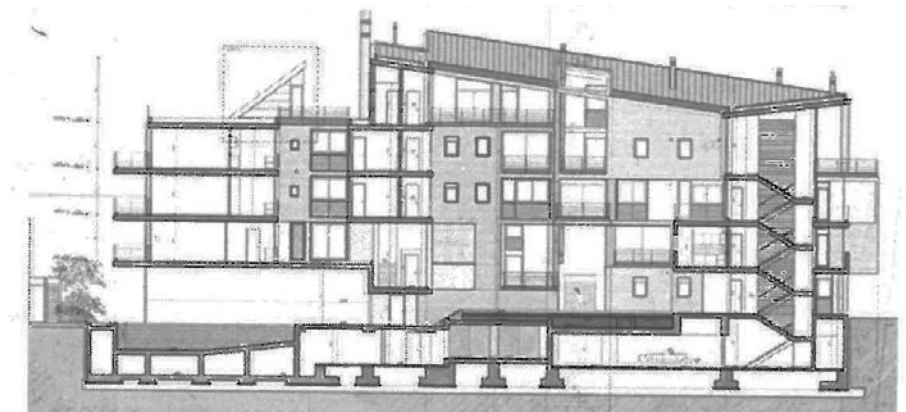
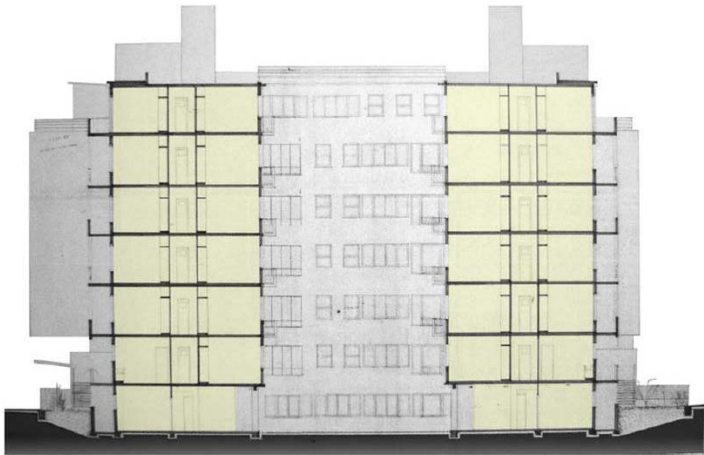
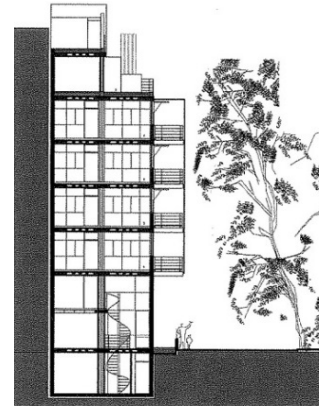
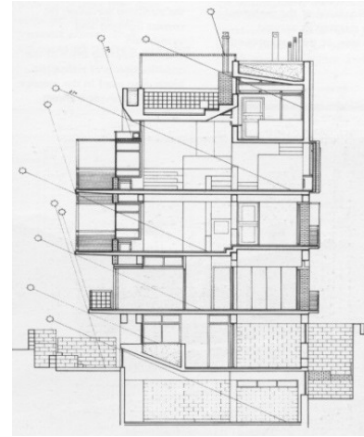
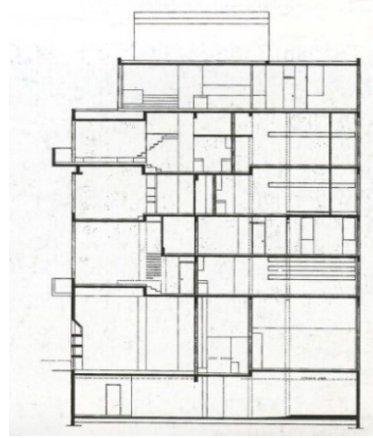
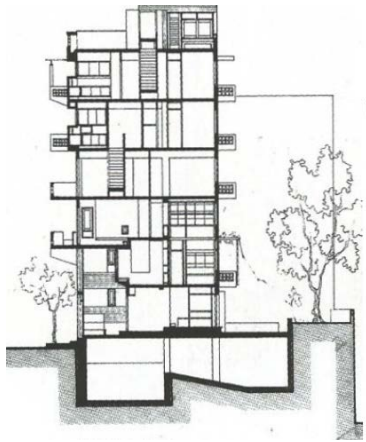
Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι όψεις και οι τομές των πολυκατοικιών της προηγούμενης ενότητας, οι οποίες δεν μπορούν να ενταχθούν σε μια συγκεκριμένη τυπολογία. Εδώ παρατηρούμε σε μερικά παραδείγματα να ακολουθείται η επανάληψη του τυπικού ορόφου, και να διαφοροποιείται το ισόγειο και ο τελευταίος όροφος, σε άλλα πιο έντονα και σε άλλα λιγότερο. Ταυτόχρονα υπάρχουν και παραδείγματα όπου δεν ακολουθείται η λογική της επανάληψης του τυπικού ορόφου. Στην πρώτη περίπτωση ο κάθε όροφος έχει στοιχεία που τον διαφοροποιούν από τους άλλους ενώ στην δεύτερη περίπτωση διακρίνονται ταυτόχρονα και οι δώροφοι χώροι που υπάρχουν στο συγκρότημα. Η στέψη ορισμένων κτιρίων είναι μια οριζόντια γραμμή, ενώ σε άλλα υπάρχει κεκλιμένη στέγη. Σε όλα τα παραδείγματα τα κουφώματα τοποθετούνται σύμφωνα με τη λογική καννάβου μεταξύ των δομικών στοιχείων των κτιρίων. Υπάρχουν είτε μεμονωμένα κουφώματα είτε οριζόντιες ζώνες κουφωμάτων. Οι εξώστες, στο πρώτο παράδειγμα εναλλάσσονται με τη σειρά από κουφώματα, στο δεύτερο υπάρχουν ως εσοχές, στο επόμενο εκτείνονται σε όλη την όψη ενώ διακρίνονται και τα δομικά στοιχεία του φέροντος οργανισμού, στο τέταρτο χρησιμοποιούνται δυο διαφορετικά υλικά (υαλότουβλα/β' όροφος, ανθρακίτες περσίδες/γ-δ όροφος), στο επόμενο οι εξώστες στους τέσσερις ορόφους πλασιωμένοι από μεταλλικό σκελετό ελαφραίνουν την όψη, ενώ στο τελευταίο εκτός από τους εξώστες (συμπληρωμένοι με μεταλλικά στοιχεία) υπάρχουν και μεγάλοι ημιυπαίθριοι χώροι.

Στις τομές των πολυκατοικιών διακρίνονται οι περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται η οριζόντια διοκτιησία, καθώς υπάρχουν και κατοικίες που οργανώνονται σε δυο επίπεδα (παράδειγμα 1,2,3,4 και 6). Εδώ επίσης διακρίνονται και οι περιπτώσεις διαμπερών κατοικιών. Στο πέμπτο παράδειγμα ακολουθείται η λογική της επανάληψης του τυπικού ορόφου, ενώ το αίθριο στο εσωτερικό του κτιρίου αποτελεί ένα κεντρικό χώρο αυστηρά ορισμένο από τα όρια του. Αντιθέτως στο τελευταίο παράδειγμα, όπου δεν ακολουθείται η λογική της επανάληψης του τυπικού ορόφου, το αίθριο-εσωτερική αυλή, αποκτά μορφή καθώς βρίσκεται σε μια λειτουργική διαλεκτική σχέση με το διαρκώς μεταβαλλόμενο κτισμένο εσωτερικό του όριο, ενώ ταυτόχρονα ο διαμήκης άξονάς του συνδέει το συγκρότημα με την πόλη. Στο τελευταίο παράδειγμα στην τομή διακρίνεται επιπλέον η κεκλιμένη στέγη του κτιρίου.





Πίνακας 8: Όψεις



### III. Τυπολογία όψεων

Σε αυτή την ενότητα γίνεται μια προσπάθεια παρουσίασης της εξελικτικής πορείας της πρόσοψης των κτιρίων. Σε γενικό πλαίσιο η όλη ογκοπλαστική διαμόρφωση της όψης θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί σαν μια σταδιακή εξέλιξη από την αυστηρή συμπαγή όψη των κεντροευρωπαϊκών αρχιτεκτονικών προτύπων στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα σε μια τοπική διαμόρφωση με εξώστες-μπαλκόνια στις όψεις. Οι λύσεις που διαμορφώθηκαν επηρεάστηκαν από τους ΓΟΚ ή ήταν αναζητήσεις και προβληματισμοί των αρχιτεκτόνων.

Οι πολυκατοικίες οργανώθηκαν σε δεκατρείς τύπους (πίνακας 10) και τις παραλλαγές τους.

**Τύπος 1:** Αρχικά οι **πρώιμες πολυκατοικίες** που αποτέλεσαν τα πρώτα λίγα κτίρια που εξυπηρέτησαν τη μαζική κατοικία στην Αθήνα των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα, έχουν τη σφραγίδα της προσπάθειας μιας πόλης να φτάσει τα ευρωπαϊκά πρότυπα. Τα κτίρια αυτά κτίστηκαν στους τότε κεντρικούς δρόμους, σε μεγάλα οικοπέδα, συχνά από ξένους αρχιτέκτονες αρχικά αλλά και από ντόπιους στη συνέχεια, και είχαν διάκοσμο νεοκλασσικού ή εκλεκτιστικού ύφους. Η άρθρωση του κτιρίου αποτελείται από **βάση-κορμό-στέψη**, ενώ η πρόσοψη συντίθεται με τη συστηματική εναλλαγή από παράθυρα και μπαλκονόπορτες. Τα τρία αυτά τμήματα χωρίζονταν από γείσα, ενώ ο όγκος του κτιρίου παραμένει μονοκόμματος και ανεπεξέργαστος.

**Τύπος 2:** Το επόμενο βήμα προς μια πιο πλαστική αντιμετώπιση της όψης, έγινε με την εμφάνιση των **έρκερ**. Παρμένα από το αρχιτεκτονικό λεξιλόγιο της γερμανικής μοντέρνας σχολής και φερμένα από τους έλληνες αρχιτέκτονες που σπούδασαν στην Γερμανία, τα έρκερ συναντώνται στις όψεις της Αθήνας ως και το τέλος της δεκαετίας του 30'. Το κτίριο διαχωρίζεται μόνο σε βάση και κορμό, ενώ τα γείσα επιμένουν. Τα ανοίγματα των παραθύρων συχνά γυρίζουν στις γωνίες των έρκερ τονίζοντας την οριζόντια διάσταση και επιδεικνύοντας την τεχνολογία του οπλισμένου σκυροδέματος.

**Τύπος 3:** Παρόμοιοι ύφους, αλλά λίγο πιο επεξεργασμένος είναι ο επόμενος τύπος, όπου δίπλα ή μεταξύ των έρκερ εμφανίζονται μπαλκόνια, που είναι συχνά ενιαία καταλαμβάνοντας όλο το μήκος του πρώτου και τελευταίου ορόφου τονίζοντας τη διάρθρωση, σε βάση, κορμό και στέψη. Επιπλέον συναντώνται εκτός από τα έρκερ, καμπύλες γωνίες τελειώματα καθώς και ιωνικού ρυθμού λεπτομέρειες στα γείσα και τα μπαλκόνια.

**Τύπος 4:** Μια από τις πιο ενδιαφέρουσες στιγμές της εξέλιξης της όψης των μεσοπολεμικών πολυκατοικιών ακολουθεί όταν τα μπαλκόνια εκτείνονται σε μήκος από το ένα έρκερ στο επόμενο και οι επιφάνειες των στηθαίων τους επεκτείνονται ως την προεξοχή των έρκερ αποτελώντας μια δευτέρα επιφάνεια έξω από την οικοδομική γραμμή. Αυτή η εναλλαγή τονίζεται ιδιαίτερα στη γωνία του κτιρίου αλλά και στην άρθρωση του κορμού. Η δεκαετία του 30' έχει να παρουσιάσει πολλά τέτοια παραδείγματα.

**Τύπος 5:** Ταυτόχρονα με τον προηγούμενο τύπο κάνουν την εμφάνισή τους πολυκατοικίες όπου τα έρκερ εξαφανίζονται, τα όρια του όγκου του κτιρίου επανέρχονται ευδιάκριτα στην οικοδομική γραμμή και τα μπαλκόνια χάνουν τα στηθαία τους και τη δύναμή τους στην πλαστική διαμόρφωση της όψης, και γίνονται αντιληπτά μόνο από το δάπεδό τους και τα διακριτικά τους κάγκελα. Τα παράθυρα ενώνονται εν σειρά κατά την οριζόντια διάσταση, ενώ οι ακμές του κτιρίου εκτείνονται σε ύψος ως και το ρετιρέ δημιουργώντας πέργκολες.



**Τύπος 6:** Τη δεκαετία του 40' και στις αρχές του 50' μια απρόσμενη οπισθοδρόμηση επαναφέρει κλασικά διακοσμητικά μοτίβα και συντηρητική αντιμετώπιση στη σύνθεση της όψης. Η όψη υπακούει στην εύκολη λύση της συμμετρίας, ενώ η διάκριση σε βάση, κορμό και στέψη επανέρχεται όπως και τα στηθαία στα μπαλκόνια.

**Τύπος 7α:** Από το 1955 και μετά η οικοδομική δραστηριότητα επανέρχεται, ενώ η αντιπαροχή διευκολύνει την εξέλιξη καθώς η βάση του κοινού που ενδιαφέρεται για την αγορά διαμερίσματος επεκτείνεται όλο και περισσότερο, με αποκορύφωμα το 1970, όπου η απόκτηση διαμερίσματος στην Αθήνα γίνεται εφικτός στόχος και για τα μικρομεσαία στρώματα. Η συμμετρία επιμένει αλλά περιορίζεται σε ένα λιτό και τυπικό μοτίβο, όπου η όψη για το μεγαλύτερο μέρος του μήκους της υποχωρεί σε αρκετό βάθος, συγκεντρώνοντας στην εσοχή τα μπαλκόνια. Με αυτή τη διάρθρωση υπερτονίζονται οι άκρες της όψης, ιδιαίτερα οι γωνίες, στις οποίες τοποθετούνται συμμετρικά τα παράθυρα.

**Τύπος 7β:** Αυτός ο τύπος ακολουθεί την ίδια συνθετική αρχή με τον τύπο 7α. Τα τμήματα της όψης, που υποχωρούν για να φιλοξενήσουν τα μπαλκόνια τοποθετούνται στην άκρη, ενώ το πιο στιβαρό τμήμα της όψης με τα κεντρικά και συμμετρικά τοποθετημένα παράθυρα βρίσκεται στη μέση. Συχνά ο πρώτος όροφος υπερτονίζεται με την χρήση ενιαίου μπαλκονιού.

**Τύπος 8:** Εδώ εγκαταλείπεται μόνιμα η συμμετρία για να δώσει τη θέση της στην εναλλαγή ποικίλων τύπων από ανοίγματα και μπαλκόνια διαφορετικού μήκους. Η όψη οργανώνεται σε κατακόρυφες ζώνες, ενώ τα ανοίγματα ομαδοποιούνται κατακόρυφα από επιφάνειες που εισέχουν ελαφρά ως προς την πρόσοψη, από όπου συχνά διακρίνονται οι δοκοί. Οι τοίχοι που παραμένουν στα όρια της οικοδομικής γραμμής δίνουν την εντύπωση πανέλου ενώ ελαφραίνουν τη συνολική εντύπωση του όγκου του κτιρίου.

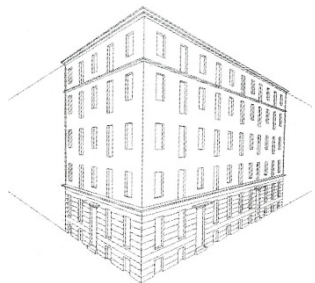
**Τύπος 9:** Οι αρχές του προηγούμενου τύπου συνεχίζονται με τη διαφορά της στροφής του μπαλκονιού στη γωνία. Η εναλλαγή μικρών σε μήκος επιφανειών τοίχων-πανέλων με μεμονωμένα ανοίγματα και εσοχών με μπαλκόνια συνεχίζονται. Τονίζεται η πλάκα του δαπέδου με την επένδυση των στηθαίων στα μπαλκόνια από μάρμαρο.

**Τύπος 10α-10β:** Εδώ το μπαλκόνι εκτείνεται σε όλη την όψη. Στην πρώτη περίπτωση το μπαλκόνι εγκιβωτίζεται σε έναν κτιστό σκελετό όπου ορίζεται σαν κορνίζα το παραλληλόγραμμο μέσα στο οποίο εκτείνονται τα δάπεδα των μπαλκονιών ενώ στην δεύτερη το πλαίσιο συγκροτείται από ένα κάγκελο μεταλλικών δοκών και στηθαίων κατά μήκος της όψης.

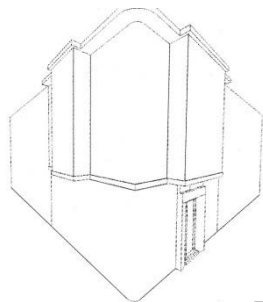
**Τύπος 11:** Στο μπαλκόνι μορφολογείται το στηθαίο και το κιγκλίδωμα, ενώ ενισχύονται οι οριζόντιες ζώνες από μάρμαρο, τζάμι ή σοβά στα μέτωπα των κτιρίων.

**Τύπος 12:** Οι υποχρεωτικές στοές και η απότμηση γωνίας στο σημείο συνάντησης, αποτελούν λύση του ΓΟΚ παρά μια κατηγορία πλαστικής αντιμετώπισης της όψης.

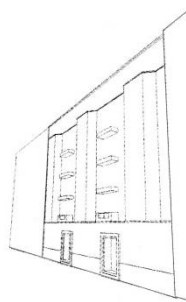
**Τύπος 13:** Η ελευθερία που επέτρεψε το 'νοητό στερεό', του 1985, στην πλαστική διαμόρφωση της πολυκατοικίας, σήμανε το τέλος μιας εποχής. Η διάλυση του μέχρι τότε επιπέδου της πρόσοψης στο όριο της οικοδομικής γραμμής, το κενό του ισογείου που άφησε πίσω της η εφαρμογή των pilotis, η αναίρεση της οριζόντιας ιδιοκτησίας και η ταυτόχρονη ύπαρξη διώροφων και μονώροφων διαμερισμάτων σε μια πολυκατοικία, αποτελούν τα στοιχεία μιας καινούριας εποχής για το πολυώροφο κτίριο.



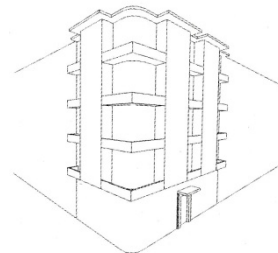
Τύπος 1



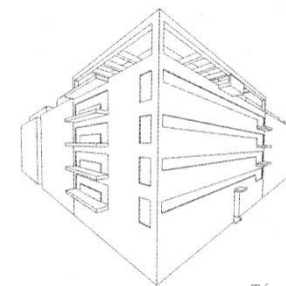
Τύπος 2



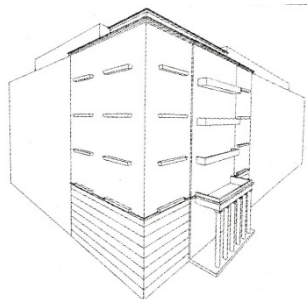
Τύπος 3



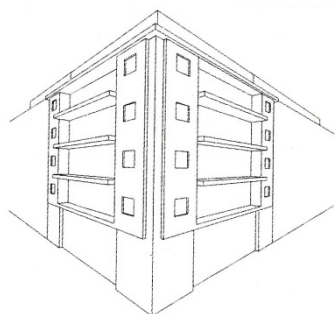
Τύπος 4



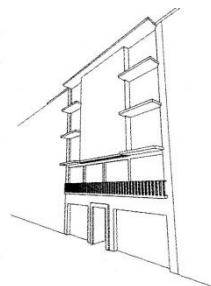
Τύπος 5



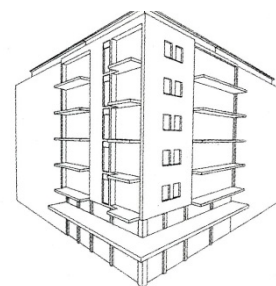
Τύπος 6



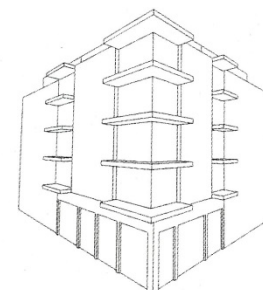
Τύπος 7α



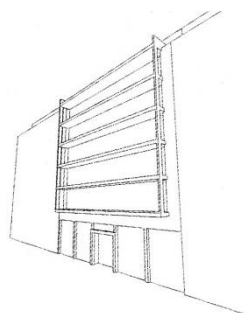
Τύπος 7β



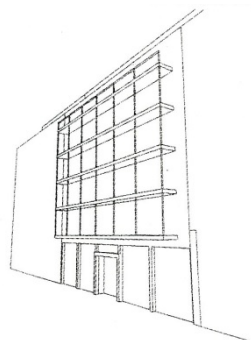
Τύπος 8



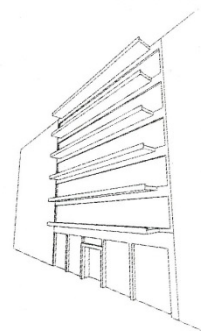
Τύπος 9



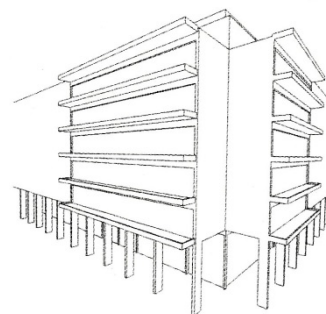
Τύπος 10α



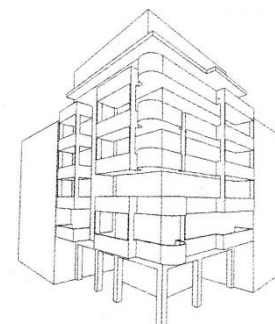
Τύπος 10β



Τύπος 11



Τύπος 12



Τύπος 13

Σε αυτή την διάλεξη έγινε μια προσπάθεια να διαπιστωθεί πως εξελίσσεται το κτίριο της αστικής πολυκατοικίας στην Αθήνα, από πλευρά λειτουργικής οργάνωσης της κάτοψής του, από πλευρά ογκοπλαστικής αντιμετώπισης του κτιρίου αλλά και από πλευρά σύνθεσης των όψεών του. Η εξέλιξη των παραπάνω επηρεάστηκε από τον συνδυασμό ορισμένων σημαντικών παραμέτρων. Οι παράμετροι αυτοί είναι: **(α)** η εισαγωγή του οπλισμένου σκυροδέματος ως νέο δομικό υλικό που έλυσε σημαντικά κατασκευαστικά προβλήματα της οικοδομής (μέχρι τότε γινόταν χρήση λιθοδομών και οπτοπλινθοδομών) **(β)** η εισαγωγή του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας (που δημιούργησε τους κατάλληλους όρους για αλλαγή του βασικού δομικού κυττάρου της πόλης και τη μετατροπή του από μονοκατοικία σε πολυκατοικία) **(γ)** η θεσμοθέτηση νέων διατάξεων ΓΟΚ στον τρόπο οικοδόμησης (επέφερε θετικές ή αρνητικές αλλαγές για τα ειδικά στοιχεία του κτιρίου, του οικοπέδου αλλά και του οικοδομικού τετραγώνου) **(δ)** η καθιέρωση της μεθόδου της αντιπαροχής ως βασικός τρόπος παραγωγής του πολυώροφου κτιρίου που συνέβαλε ποσοτικά στην κατασκευή του σχεδόν σε όλη την Αθήνα και τέλος **(ε)** οι απαιτήσεις των ιδιοκτητών για τη διαμόρφωση των κτιρίων τους που περιόριζαν τις επιλογές των μελετητών.

Η εισαγωγή της κατασκευαστικής τεχνολογίας του **οπλισμένου σκυροδέματος** στην Ελλάδα έπαιξε καθοριστικό ρόλο για την ανάπτυξη των πολυώροφων κτιρίων, καθώς εκτός των δομοστατικών βελτιώσεων που επέφερε στην κτιριακή κατασκευή συνέβαλλε στη μείωση του κατασκευαστικού κόστους αλλά και στην ελαχιστοποίηση του όγκου των φερόντων στοιχείων. Παράλληλα με τα χρησιμοποιούμενα υλικά άλλαξαν και οι μέθοδοι κατασκευής, με αποτέλεσμα η ανοικοδόμηση των πολυώροφων οικοδομών να γίνεται ταχύτερα και συνεπώς οικονομικότερα.

Πέντε βασικά νέα στοιχεία που προέκυψαν στο νέο κτιριακό τύπο, ήταν το ρετιρέ, το έρκερ, ο ακάλυπτος, ο φωταγωγός και ο ανελκυστήρας. Ο μηχανισμός<sup>72</sup> του **'ρετιρέ'** (οικοδομική εσοχή), που εξασφάλιζε το φυσικό φωτισμό στη στάθμη του δρόμου, χωρίς να θυσιάζεται μέρος της επιτρεπόμενης ωφέλιμης επιφάνειας στην οικοδομή, καθόρισε τον όγκο του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας και συνέβαλε στην εξέλιξη της όψης, καθώς ακύρωνε ένα από τα τρία βασικά συστατικά της μνημειακής διάρθρωσης των πρώιμων κτισμάτων, τη στέψη τους. Τα **'έρκερ'** αντικατέστησαν τους παλαιότερους εξώστες-μπαλκόνια με τα μεταλλικά κιγκλιδώματα που ήταν ανοιχτά προς το δημόσιο χώρο και οδήγησαν σε μια εποπτεία, πιο διακριτική και προφυλαγμένη. Ανάλογο ρόλο έπαιξε και το ρετιρέ, καθώς ο κάτοικός του έπαψε να συμμετέχει ενεργά στη ζωή του δρόμου. Η υποχώρηση του όγκου της οικοδομής κάθε φορά κατά 2,5m επέτρεψε στον ένοικο να απομονωθεί και να ξεχάσει ότι ζει στην πόλη. Ο ένοικος του ρετιρέ γίνεται έτσι διπλά προνομιούχος καθώς, το ρετιρέ στοιχίζει αισθητά περισσότερο από τα άλλα διαμερίσματα (άρα είναι προσιτό σε λίγους και μετατρέπεται σε σύμβολο υψηλής κοινωνικής θέσης) ενώ τον απομακρύνει χωρικά από τους άλλους ενοίκους, εξασφαλίζοντάς του την επιθυμητή ανεξαρτησία. Επιπλέον ο **'ακάλυπτος' χώρος** που προκύπτει σαν το ποσοστό χώρου που περισεύει από τη συνολική κάλυψη (70% κάλυψη, ΓΟΚ 29',55', 73') του οικοπέδου, μαζί με τους **φωταγωγούς**, αποτελούν τα μοναδικά εσωτερικά 'κενά' στην πολυκατοικία που βοηθούν στον απαραίτητο φωτισμό και αερισμό των διαμερισμάτων. Η χρήση τους ως αυλή είναι σίγουρα ακατάλληλη καθώς επιτρέπουν μόνο τις οπτικές, ακουστικές ή και οσφρητικές επικοινωνίες αφού σε αυτούς 'βλέπουν' οι κουζίνες και τα λουτρά. Ένα ακόμα 'πηγάδι' στην πολυκατοικία ήταν και το φρεάτιο του **ανελκυστήρα** (χρήση ήδη από ΓΟΚ 55' και 73', υποχρεωτικό στο ΓΟΚ 00'). Υποχρεωτικό συμπλήρωμα της πολυκατοικίας λόγω ύψους, ο ανελκυστήρας διαφέρει από τον ακάλυπτο καθώς σε αυτόν κανείς βρίσκεται κυριολεκτικά εγκλωβισμένος σε μια καμπίνα που ανεβοκατεβαίνει ανάμεσα στις εντελώς αθέατες παρειές του πηγαδιού<sup>73</sup>. Ένα καινούριο εργαλείο-τεχνολογικό θαύμα στην υπηρεσία του ανθρώπου που σε μεταφέρει χωρίς να καταβάλλεις προσπάθεια, ενώ υποβάλλει τους συγκατοίκους σε μια αμήχανη γειτνίαση στο εσωτερικό του.

72. Φιλιππίδης Δημήτρης, « Μοντέρνα αρχιτεκτονική στην Ελλάδα », Μέλισσα, Αθήνα 2001, σελ. 96

Παράλληλα με τις κατασκευαστικές καινοτομίες οι **θεσμικές αλλαγές** όπως, ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας (1927 και 1929), ο ΓΟΚ του 29' αλλά και τα διατάγματα (1934, 1937) για τη ρύθμιση των υψών στα κτίρια ενθάρρυναν την αντικατάσταση του προηγούμενου τύπου δόμησης (μονώροφες, διώροφες κατοικίες) με τον νέο τύπο της πολυκατοικίας. Οι καινούριες διατάξεις οργάνωσαν τον τρόπο δόμησης και έβαλαν τις πρώτες βάσεις για την οικοδόμηση (ρύθμιση υψών σε σχέση με το πλάτος του δρόμου, ρετιρέ, ακάλυπτος) αλλά και την πολεοδομία (εισαγωγή οικοδομικών συστημάτων).

Ο κτιριακός τύπος της πολυκατοικίας, που αναπτύχθηκε στην Αθήνα τόσο προπολεμικά όσο και μεταπολεμικά καθορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από τις διατάξεις των ΓΟΚ που ίσχυαν κάθε φορά. Μέσω των ΓΟΚ εκφραζόταν έμμεσα οι αντιλήψεις της εκάστοτε πολιτικής εξουσίας για τον τρόπο δόμησης σε καθολικό επίπεδο, που προσπαθούσε να λύσει το πρόβλημα της μαζικής στέγασης στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπου και συγκεντρωνόταν η μεγαλύτερη μερίδα του πληθυσμού της χώρας. Η πολυκατοικία έλυσε το πρόβλημα της στέγασης μεγάλου αριθμού ατόμων σε συγκεκριμένη οικοπεδική έκταση, σε αντίθεση με την τυπική μονοκατοικία-διπλοκατοικία που θεωρούνταν άβολη και σπάταλη σε χώρο. Επομένως ο νέος τύπος του πολυώροφου κτιρίου επηρέασε άμεσα την οργάνωση της πόλης από αισθητική αλλά και από κοινωνική πλευρά. Από την διώροφη-τριώροφη μονοκατοικία, που έβλεπε συνήθως σε μια αυλή ανοιχτή στο δρόμο, έγινε η μετάβαση σε ένα πολυώροφο κτίριο, όπου κατοικούν κάτω από την ίδια στέγη διαφορετικές οικογένειες. Η δημόσια ζωή μεταφέρεται αναγκαστικά από τα πεζοδρόμια και τις ανοιχτές αυλές στο εσωτερικό των πολυκατοικιών. Οι κοινόχρηστοι χώροι, όπως η είσοδος της πολυκατοικίας, το κλιμακοστάσιο-ανελκυστήρας, οι διάδρομοι, ο ακάλυπτος, οι φωταγωγοί, η ταράτσα και οι εξώστες, παίζουν το ρόλο του δημόσιου χώρου της πολυκατοικίας. Οι μεταβατικοί-δημόσιοι χώροι σε συνδυσμό με την οργάνωση των διαμερισμάτων αποτελούν το κτίριο της πολυκατοικίας προσαρμοσμένο κάθε φορά στο εκάστοτε οικόπεδο.

Τα αξιολογικά παραδείγματα της αστικής πολυκατοικίας στην Αθήνα είναι σίγουρα πάρα πολλά, γεγονός που συνέβαλε και η μέθοδος παραγωγής της αντιπαροχής, όπου ο κατασκευαστής αναλαμβάνει την ανέγερση του οικοδομικού έργου με αντάλλαγμα ορισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες στον αρχικό οικοπεδούχο, μειώνοντας το χρηματικό κεφάλαιο κίνησης που απαιτείτο για την αγορά οικοπέδου. Ωστόσο η επιλογή των κτιρίων για αυτήν την παρουσίαση βασίστηκε στην δυνατότητα της κάτοψης και της όψης του κτιρίου να συνοψίζει τα βασικότερα χαρακτηριστικά της περιόδου όπου αναφέρονται, αλλά παράλληλα να συνδυάζει νέα στοιχεία που αποτέλεσαν τα μεταβατικά στάδια για τις επόμενες περιόδους. Τα οικόπεδα των κτιρίων επιδιώχθηκε να έχουν κοινά στοιχεία μεταξύ τους, ώστε να προκύψει μια ομαδοποίηση των κατοίψεων. Τα κτίρια που μελετήθηκαν είναι κτισμένα μέσα στον πυκνό αστικό ιστό της πόλης, όπου και οι συνθήκες κατοίκησης γίνονται δυσμενέστερες σε σχέση με τις προαστιακές περιοχές.

Στη συνέχεια θα συνοψίσουμε τα πιο σημαντικά στοιχεία της **λειτουργικής οργάνωσης της κάτοψης και διάρθρωσης της όψης** των πολυκατοικιών και πως αυτά εξελίχθηκαν με την πάροδο του χρόνου, βάση των παραδειγμάτων που προαναφέρθηκαν στην δεύτερη ενότητα. Η **εσωτερική οργάνωση** των διαμερισμάτων σε συνδυασμό με τον τρόπο οργάνωσης της **κατακόρυφης επικοινωνίας** (κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας) και του **ακάλυπτου**, αποτελούν το βασικό άξονα σχεδιασμού του κτιρίου της πολυκατοικίας.

Αρχικά από τις **πρώιμες εσωστρεφείς πολυκατοικίες**, όπου μέσα στο κλειστό τους κέλυφος οργανώνονται ιεραρχικά οι βασικές λειτουργίες της κατοικίας (χώροι υποδοχής-ανάπαυσης) σε πολλά δωμάτια περιμετρικά του χωλ, περνάμε στις **πολυκατοικίες του 30'** όπου πάλι ένα κλειστό κέλυφος φιλοξενεί τις βασικές λειτουργίες με βασικές διαφορές, τους ενοποιημένους χώρους εισόδου, τη μείωση των διαστάσεων του χωλ, και την οργάνωση σε λειτουργικές ζώνες. Τα καινούρια στοιχεία οργάνωσης της κάτοψης επηρεάζουν και την οργάνωση της όψης. Στις πρώιμες πολυκατοικίες η όψη του κτιρίου αρχικά οργανώνεται σε βάση-κορμό-στέψη, με τη συστηματική εναλλαγή από παράθυρα και μπαλκονόπορτες, ενώ στη συνέχεια κάνει την εμφάνισή του το στοιχείο των έρκερ όπου σε συνδυασμό με τα μπαλκόνια δίνουν πολλές παραλλαγές στις όψεις των πολυκατοικιών. Στις πολυκατοικίες του 30' τα έρκερ δεν χρησιμοποιούνται ενώ τα όρια του κτιρίου επανέρχονται ευδιάκριτα στην οικοδομική γραμμή και τα μπαλκόνια χάνουν τα στηθαία τους, τα παράθυρα ενώνονται εν σειρά κατά την οριζόντια διάσταση, ενώ οι ακμές του κτιρίου εκτείνονται σε ύψος ως και το ρετιρέ δημιουργώντας πέργκολες .

Στις **μεταγενέστερες πολυκατοικίες** απλοποιούνται οι κοινόχρηστοι χώροι στο εσωτερικό του κτιρίου (περιορισμός διαδρόμων), ενώ η κατακόρυφη επικοινωνία τοποθετείται σε τέτοιο σημείο ώστε να οργανώνει την διάρθρωση των διαμερισμάτων σε κάθε όροφο. Στο εσωτερικό της κατοικίας ανάλογα με τη θέση του οικοπέδου (γωνιακό, μεσαίο, με όριο μια πλευρά) οργανώνονται οι κύριοι χώροι της κατοικίας διαχωρίζοντας τους χώρους υποδοχής (καθιστικό, τραπεζαρία, κουζίνα) από τους χώρους ανάπαυσης. Συνήθως οι **χώροι υποδοχής** τοποθετούνται στη πιο δημόσια πλευρά του κτιρίου (με όψη στο δρόμο) ενώ οι **χώροι ανάπαυσης** βλέπουν προς τον ακάλυπτο ή στην πιο ιδιωτική πλευρά του κτιρίου. Στα πιο πρώιμα παραδείγματα ο χώρος του καθιστικού, της τραπεζαρίας και της κουζίνας οργανώνονται σε διαφορετικά δωμάτια, ενώ στα μεταγενέστερα όλοι αυτοί ενοποιούνται σε έναν βασικό χώρο, όπου τον διαχωριστικό ρόλο παίζουν η επίπλωση και τα διαφορετικά επίπεδα. Στις όψεις οι εξώστες-μπαλκόνια έχουν μεγαλύτερες διαστάσεις, εκτείνονται κατά μήκος του κτιρίου, ενώ αρχίζουν να διαδραματίζουν και λειτουργικό ρόλο στην κάτοψη της κατοικίας καθώς υπάρχει η δυνατότητα ενοποίησης με τον εσωτερικό χώρο. Εδώ ο αρχιτέκτονας<sup>74</sup> παρακάμπτοντας τις δεσμεύσεις του ΓΟΚ (1955) πετυχαίνει συνεχείς εξώστες στις όψεις αντί να σταματήσει το μπαλκόνι στο 1m από τη μεσοτοιχία, σταμάτησε την πλάκα του δαπέδου στο σημείο εκείνο και συνέχισε ως την άκρη της δοκού και τα στηθαία. Αυτό το τέχνασμα διαδόθηκε ευρύτατα και αποτέλεσε αργότερα γενική συνταγή για τους περισσότερους μελετητές πολυκατοικιών.

Παράλληλα παρατηρούμε κτίρια όπου το **κλιμακοστάσιο** αποτελεί ένα σημαντικό κόμβο τόσο μεταξύ των ενοίκων της ίδιας πολυκατοικίας όσο και με γειτονικές, καθώς τοποθετείται στην μπροστινή όψη (με υαλοστάσια ή χωρίς) σε άμεση επαφή με τον δρόμο και την πόλη. Ενώ σε άλλα ο **ακάλυπτος χώρος** δεν είναι ο τυπικός υπαίθριος χώρος που απομένει στο οικόπεδο, αλλά διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην κάτοψη και οργάνωση του κτιρίου. Είτε τοποθετείται μπροστά και σε άμεση επαφή με την πόλη είτε στο πίσω μέρος δημιουργώντας σχέση αυλής με το εσωτερικό των διαμερισμάτων.

Ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας ενώ διευκόλυνε, όταν θεσπίστηκε, την ποσοτική ανάπτυξη του κτιρίου της πολυκατοικίας, επηρέασε και διαμόρφωσε τον σύγχρονο τρόπο ζωής στις πόλεις. Η καθ' ύψος παράθεση απομονωμένων κατοικιών-διαμερισμάτων, είχε σαν αποτέλεσμα την αδυναμία θέασης και συνεπώς επικοινωνίας των ενοίκων της ίδιας πολυκατοικίας μεταξύ τους, ενώ η θέαση ήταν εφικτή με τους ενοίκους γειτονικών πολυκατοικιών. Παράλληλα οι περιορισμένοι κοινόχρηστοι χώροι δεν διευκόλυναν την επικοινωνία αυτή. Στον αντίποδα αυτής της λογικής, σε ορισμένες πολυκατοικίες που προαναφέρθηκαν, γίνεται μια προσπάθεια αναίρεσης της έννοιας της οριζόντιας ιδιοκτησίας, καθώς δοκιμάζεται η οργάνωση και διώροφων διαμερισμάτων. Οι μονάδες-κατοικίες οργανώνονται είτε κατακόρυφα με τέτοιο τρόπο ώστε να επικοινωνούν μεταξύ τους μέσω στεγασμένων και υπαίθριων κοινόχρηστων χώρων, είτε γύρω από μια εσωτερική αυλή-αίθριο που συνδέει τις κατοικίες με την πόλη. Η διαμόρφωση αυτής της εσωτερικής αυλής-αίθριου θα μπορούσε να αποτελέσει παράδειγμα για το πώς οι ακάλυπτοι χώροι των πολυκατοικιών γίνονται ζωτικό μέρος του κτιρίου και αποκτούν ενεργή σχέση στη ζωή της πόλης. Κατεύθυνση για την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων είχε δοθεί και στις διατάξεις του ΓΟΚ του 85', μέσω του θεσμού για το **ενεργό οικοδομικό τετράγωνο** με σκοπό την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, όμως δεν εφαρμόστηκε σχεδόν ποτέ.

Η αστική πολυκατοικία αποτέλεσε μια πραγματική τομή στην αστική ζωή τόσο της Αθήνας όσο και της υπόλοιπης χώρας. Από τα πρώιμα παραδείγματα όσο και τα μεταγενέστερα, ο τύπος της πολυκατοικίας εισήγαγε έναν καινούριο τρόπο ζωής, τόσο στο κέντρο της πόλης όσο και στα προάστια. Πέρα από τις ριζικές αλλαγές που παρατηρήσαμε στην οργάνωση του χώρου (σε επίπεδο κατοικίας-οικοδομικού τετραγώνου-πόλης) που αποδίδονται στην κάτοψη, στην τομή και στην όψη του κάθε κτιρίου παρατηρήθηκαν και ορισμένες κοινωνικοοικονομικές αλλαγές. Τα κτίρια εκφράζουν τις αντιλήψεις των αρχιτεκτόνων-μελετητών για τον χώρο και την έννοια της συλλογικής κατοίκησης στις σύγχρονες πόλεις, ενώ ενσωματώνονται σε αυτά τεχνολογικές καινοτομίες της κάθε εποχής. Εκτός όμως από τις δημιουργικές προθέσεις και προβληματισμούς (που είτε μεταφέρουν νέες ιδέες από τον διεθνή χώρο ή προσωπικές λύσεις) του εκάστοτε μελετητή-αρχιτέκτονα προκύπτουν, και οι δεσμεύσεις (τεχνικές και οικονομικές) σε κάθε περίοδο που δεν επέτρεπαν την περαιτέρω διαμόρφωση-εξέλιξη του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας.



### Ι. Επίσημα δημοσιεύματα – αρθρογραφία

- Εφημερίδα της Κυβερνήσεως** ( 1835) , «Διάταγμα περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών», ΦΕΚ 19,3 Απριλίου / 15 Μαΐου
- (1836 α), «Διάταγμα περί της εκτελέσεως της πόλεως Αθηνών», ΦΕΚ 20, 9 Απριλίου / 15 Μαΐου
  - (1917), « Νόμος 858 περί κανονισμού του μεγίστου ύψους των ανεγειρομένων οικοδομών» , ΦΕΚ 191, 6/7 Σεπτεμβρίου
  - (1920), «Β. Διάταγμα περί μεγίστου επιτρεπομένου ύψους οικοδομών» , ΦΕΚ 1, τεύχος Α΄ , 27 Νοεμβρίου 1919 / 3 Σεπτεμβρίου
  - (1922), «Β. Διάταγμα περί τροποποίησης του από 27 Νοεμβρίου 1919 δια τας εντός του σχεδίου της πόλεως Αθηνών οικοδομής εκτελεστικού του νόμου 858 Β. Διατάγματος» , ΦΕΚ 164, τεύχος Α΄ , 24 Αυγούστου / 7 Σεπτεμβρίου
  - (1923γ), « Ν. Διάταγμα περί σχεδίων πόλεων , κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», ΦΕΚ 228, τεύχος Α΄, 17 Ιουλίου/16 Αυγούστου
  - (1927α), «Ν.Διάταγμα περί της κατά ορόφους ή διαμερίσματα ιδιοκτησίας», ΦΕΚ 46, τεύχος Α΄, 19/19Μαρτίου
  - (1929α), «Νόμος περί της ιδιοκτησίας κατ'ορόφους», ΦΕΚ 4, τεύχος Α΄, 4/9 Ιανουαρίου
  - (1929γ), «Διάταγμα περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους», ΦΕΚ 155, τεύχος Α΄, 3/22 Απριλίου
  - (1934), «Διάταγμα περί ύψους οικοδομών Αθηνών και Περιχώρων», ΦΕΚ 167, τεύχος Α΄, 14/22 Μαΐου
  - (1937γ), «Περί τροποποίησης διατάξεων του γεν. Οικοδομικού Κανονισμού», ΦΕΚ 468, τεύχος Α΄, 15/19 Νοεμβρίου
  - (1955), «Ν. Διάταγμα περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», ΦΕΚ Α΄226, 9/30 Σεπτεμβρίου
  - (1973), «Ν. Διάταγμα περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», ΦΕΚ Α΄363, 9 Ιουνίου
  - (1985), «Π. Διάταγμα περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», ΦΕΚ Α΄210, 18 Δεκεμβρίου
  - (2000), «Νόμος 2831 περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», ΦΕΚ Α΄140, 9/13 Ιουνίου
  - (2012), «Νόμος 4067 , Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», ΦΕΚ Α΄79, 9 Απριλίου

#### Αρχιτεκτονικά θέματα:

- (1974), *Kenneth Frampton*, « Η εξέλιξη των ιδεών για την κατοικία: 1870-1970», τεύχος 8 σελ. 115-119
- (1976), *Α.Αντίπας*, «Στοιχεία καθορισμού κριτηρίων για την αξιολόγηση των έξω από την κατοικία χώρων», τεύχος 10, σελ. 65-70
- (1978), *Δ.Φιλιππίδης*, «Πολυκατοικία και σύγχρονη ζωή», τεύχος 12, σελ. 103-107
- (1978), *Α.Δαμάλα, Μ.Ζάμπα, Ε.Κορομβλή*, « Η αστική πολυκατοικία στην Αθήνα 1920-1940», τεύχος 12, σελ. 125-130
- (1978), *Αναστασία Ε. Τζάκου*, «Η εξέλιξη της πολυκατοικίας στην Αθήνα μετά τον πόλεμο», τεύχος 12, σελ. 131-143
- (1978), *Δ.Αντωνακάκης, Σ.Αντωνακάκη*, «Η πολυκατοικία στην Ελλάδα , ο ρόλος του αρχιτέκτονα», τεύχος 12, σελ. 151-160

#### Θέματα χώρου και τεχνών:

- (1975), *Σ.Αντωνακάκη, Δ.Αντωνάκης,Κ.Χατζημιχάλης*, «Οι απρόβλεπτες μεταβολές στην κατοικία», τεύχος 6, σελ. 36-37
- (1977), *Δ.Αντωνακάκης, Σ.Αντωνακάκη*, «Τρεις αθηναϊκές πολυκατοικίες», τεύχος 8, σελ. 58-73
- (1984), *Τ.Μπίρης*, «Μια μονοκατοικία και μια πολυκατοικία», τεύχος 15, σελ. 124-127
- (1987), *Μ.Μαραμαράς*, «Η αρχιτεκτονική έκφραση στην πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας», τεύχος 18, σελ.62-70
- (1996), *Π.Τουρνικιώτης*, «Η απόλαυση της πολυ-κατοικίας», τεύχος 27
- (1998), *Ν.Καλογεράς*, «Η αστική πολυκατοικία και η συνέχεια του μοντερνισμού στην Ελλάδα», τεύχος 29, σελ. 36-39
- (2004), *Α.Πάσχου*, «Η τυπολογία της αθηναϊκής πολυκατοικίας , μια μεθοδολογική προσέγγιση της εικόνας του νεοελληνικού αστικού τοπίου», τεύχος 35, σελ. 10-20

#### Τεχνικά χρονικά:

- (1912), *Εμμανουήλ Κριεζής*, «Επί του προβλήματος της πολυκατοικίας», τεύχος 2, σελ. 121-128
- (1932), *Κυπριανός Μπίρης*, «Η αστική πολυκατοικία», τεύχος 11, σελ. 563-571

## II. Βιβλία

- Bell Judith**, " Πώς να συντάξετε μια επιστημονική εργασία" , Μεταίχμιο, Αθήνα 2005
- Frampton Kenneth**, " Μοντέρνα αρχιτεκτονική : ιστορία και κριτική" , Θεμέλιο, Αθήνα 1999
- Αραβαντινός Αθανάσιος**, «Πολεοδομικός σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου» , Συμμετρία, Αθήνα 2007
- Καλαφάτη Ελένη, Δημήτρης Παπαλεξόπουλος**, « Τάκης Χ.Ζενέτος, ψηφιακά οράματα και αρχιτεκτονική» , Libro, Αθήνα 2006
- Κατάλογος έκθεσης**, « Η κατοικία στην Ελλάδα από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα», ΕΙΑ( Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής), 2009
- Κατάλογος έκθεσης**, «6<sup>η</sup> Biennale Νέων Ελλήνων Αρχιτεκτόνων», ΕΙΑ, Αθήνα 2010
- Κωνσταντινίδης Άρης**, «Για την αρχιτεκτονική, δημοσιεύματα σε εφημερίδες, περιοδικά και βιβλία 1940-1082» , Άγρα, Αθήνα 2004
- Κωνσταντινίδης Άρης**, «Τα παλιά Αθηναϊκά σπίτια» , Πολύτυπο, Αθήνα 1950
- Μαρμαράς Β. Μανώλης**, « Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας, η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους»  
Θεμέλιο, Αθήνα 1991
- Μπίρης Γ. Μάνος**, « Αθηναϊκή αρχιτεκτονική 1875-1925» , Μέλισσα, Αθήνα 2003
- Μπίρης Τάσος**, « έκθεση Τάσος Μπίρης-Δημήτρης Μπίρης: αρχιτεκτονική, το αμφίδρομο πέρασμα ανάμεσα στην εφαρμογή και τη διδασκαλία»  
Παπασωτηρίου, Αθήνα 2010
- Μπίρης Τάσος**, « Με την σκέψη στην αρχιτεκτονική, δεκαπέντε συν πέντε κείμενα» , Παπασωτηρίου, Αθήνα 1999
- Μπίρης Τάσος**, « Αρχιτεκτονικής σημάδια και διδάγματα. Στο ίχνος της συνθετικής δομής», ΜΙΕΤ (Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τραπέζης)  
Αθήνα 2007
- Παπαντωνίου Κ., Αντωνακάκη Σ., Μπαραμπούτης Κ., Μυλωνάς Κ., Πανταζής Α., Πισιμίσης Γ., Τουρναβίτης Π.**, «Οδηγός κατοικίας»  
ΤΕΕ, Αθήνα 1980
- Πρακτικά 10<sup>ου</sup> Πανελληνίου αρχιτεκτονικού συνεδρίου:** η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21<sup>ο</sup> αιώνα / Ενότητα 4<sup>η</sup>:Αστική κατοικία  
Ομιλητής: **Καλογήρου Νίκος**, « Ο τόπος και η κατοικία μια αμφίδρομη σχέση», ΤΕΕ, Αθήνα 2002
- Σαχανά Χρύσα**, « Ο αρχιτέκτονας Θουκιδίδης Βαλεντής» , Νήσος, Αθήνα 2007
- Σφαέλλος Χαράλαμπος**, « Η κατοικία στην Ελλάδα , οι πραγματοποιήσεις στον ιδιωτικό τομέα» , Αθηναϊκό κέντρο εκδόσεων, Αθήνα 1975
- Τζώνος Π.** , «Τυπολογία της κατοικίας», Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1983
- Τραυλός Ιωάννης**, «Πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών « , ΚΑΠΟΝ , Αθήνα 2005
- Φιλιππίδης Δημήτρης**, « Ανθολογία κειμένων ελληνικής αρχιτεκτονικής 1925-2002» , Μέλισσα , Αθήνα 2006
- Φιλιππίδης Δημήτρης**, « Μοντέρνα αρχιτεκτονική στην Ελλάδα» , Μέλισσα, Αθήνα 2001
- Φιλιππίδης Δημήτρης**, «Σπίτια του 30' : μοντέρνα αρχιτεκτονική στην προπολεμική Αθήνα» , Νηρέας 1998
- Φιλιππίδης Δημήτρης**, « Νεοελληνική αρχιτεκτονική» , Μέλισσα, Αθήνα 1984

- εικόνα εξωφύλλου:**Αναστασία Πάσχου (2004), «Η τυπολογία της Αθηναϊκής πολυκατοικίας, μια μεθοδολογική προσέγγιση της εικόνας του νεοελληνικού αστικού τοπίου», θέματα χώρου και τεχνών 35/2004
- εικόνα 1:** Μ.Μαρμαράς, «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας- η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους» Αθήνα 1991, θεμέλιο, σελ.113
- εικόνα 2:** ίδιο , σελ. 113
- εικόνα 3:** Αραβαντινός Αθανάσιος , πολεοδομικός σχεδιασμός, συμμετρία 2007, σελ.170
- εικόνα 4:** Μ.Μαρμαράς,«Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας-η αρχή ....εδάφους» Αθήνα θεμέλιο, 1991, σελ.59-61
- εικόνα 5:** ίδιο, σελ. 111
- εικόνα 6:** υπόμνημα
- εικόνα 7:** Μ.Μαρμαράς, «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας-η αρχή ....εδάφους» Αθήνα θεμέλιο, 1991, σελ.254
- εικόνα 8:** ίδιο, σελ. 184
- εικόνα 9:** ίδιο, σελ. 256
- εικόνα 10:** ίδιο, σελ. 185
- εικόνα 11:** ίδιο, σελ. 257
- εικόνα 12:** ίδιο, σελ. 189
- εικόνα 13:** ίδιο, σελ. 259
- εικόνα 14:** Σαχανά Χρύσα, « Ο αρχιτέκτονας Θουκιδίδης Βαλεντής» , Νήσος, Αθήνα 2007, σελ.106
- εικόνα 15:** Μ.Μαρμαράς, «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας - η αρχή ....εδάφους» Αθήνα θεμέλιο, 1991, σελ.216
- εικόνα 16:** ίδιο, σελ. 264
- εικόνα 17:** ίδιο, σελ. 216
- εικόνα 18:** Αρχιτεκτονικά θέματα, Αναστασία Ε. Τζάκου, «Η εξέλιξη της πολυκατοικίας στην Αθήνα μετά τον πόλεμο», τεύχος 12, σελ.135
- εικόνα 19:** ιστοσελίδα / [http://up112-architecturaldesign4.blogspot.gr/2012/03/blog-post\\_20.html](http://up112-architecturaldesign4.blogspot.gr/2012/03/blog-post_20.html)
- εικόνα 20:** Δημήτρης Φιλιππίδης, «Νεοελληνική αρχιτεκτονική» Αθήνα, Μέλισσα 1984 , σελ. 290
- εικόνα 21:** ιστοσελίδα, [http://www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD\\_TEXTS/B150\\_t.html](http://www.culture2000.tee.gr/ATHENS/GREEK/BUILDINGS/BUILD_TEXTS/B150_t.html)
- εικόνα 22:** ιστοσελίδα, <http://www.scribd.com/doc/-1926-1977-Takis-Ch-Zenetos-1926-1977>
- εικόνα 23:** Κατάλογος έκθεσης, « Η κατοικία στην Ελλάδα από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα», ΕΙΑ( Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής), 2009, σελ.12
- εικόνα 24:** Καλαφάτη Ελένη, Δημήτρης Παπαλεξόπουλος, « Τάκης Χ.Ζενέτος, ψηφιακά οράματα και αρχιτεκτονική» , Libro, Αθήνα 2006, σελ. 63
- εικόνα 25:** ίδιο, σελ.60
- εικόνα 26:** Αρχιτεκτονικά θέματα, Αναστασία Ε. Τζάκου, «Η εξέλιξη της πολυκατοικίας στην Αθήνα μετά τον πόλεμο», τεύχος 12, σελ.137
- εικόνα 27:** Μονεμβασίτου Αλέκα, 'Η σύγχρονη πολυκατοικία' διάλεξη 2010
- εικόνα 28:** Θέματα χώρου και τεχνών, Δ.Αντωνακάκης, Σ.Αντωνακάκη, «Τρεις αθηναϊκές πολυκατοικίες», τεύχος 8, σελ. 68
- εικόνα 29:** ίδιο
- εικόνα 30:** ίδιο
- εικόνα 31:** ίδιο
- εικόνα 32:** ίδιο, σελ. 66
- εικόνα 33:** Μπίρης Τάσος, « έκθεση Τάσος Μπίρης-Δημήτρης Μπίρης: αρχιτεκτονική, το αμφίδρομο πέρασμα ανάμεσα στην εφαρμογή και τη διδασκαλία» Παπασωτηρίου, Αθήνα 2010, σελ. 221
- εικόνα 34:** ίδιο, σελ. 219
- εικόνα 35:** ίδιο, σελ.221
- εικόνα 36:** ίδιο
- εικόνα 37:** Μονεμβασίτου Αλέκα, 'Η σύγχρονη πολυκατοικία' διάλεξη 2010

- εικόνα 38: ίδιο
- εικόνα 39: ίδιο
- εικόνα 40: Βιοκλιματική Αρχιτεκτονική-Εφαρμογές στην Ελλάδα, ΚΑΠΕ, Πικέρμι, 1993
- εικόνα 41: ίδιο
- εικόνα 42: Κατάλογος έκθεσης, « Η κατοικία στην Ελλάδα από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα», ΕΙΑ (Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής), 2009, σελ.87
- εικόνα 43: Μπίρης Τάσος, « Έκθεση Τάσος Μπίρης-Δημήτρης Μπίρης: αρχιτεκτονική, το αμφίδρομο πέρασμα ανάμεσα στην εφαρμογή και τη διδασκαλία» Παπασωτηρίου, Αθήνα 2010, σελ. 384
- εικόνα 44: ίδιο
- εικόνα 45: ίδιο, σελ. 385
- εικόνα 46: ίδιο, σελ. 384
- εικόνα 47: Κατάλογος έκθεσης, « Η κατοικία στην Ελλάδα από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα», ΕΙΑ (Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής), 2009, σελ.97
- εικόνα 48: Κατάλογος έκθεσης, «6<sup>η</sup> Biennale Νέων Ελλήνων Αρχιτεκτόνων», ΕΙΑ, Αθήνα 2010, σελ.50
- εικόνα 49: ίδιο, σελ.51
- εικόνα 50: περιοδικό, σύγχρονες πολυκατοικίες , ελληνικές ειδικές εκδόσεις ΑΒΔΕΕ, Αθήνα 2010, σελ. 119
- εικόνα 51: Μπίρης Τάσος, « έκθεση Τάσος Μπίρης-Δημήτρης Μπίρης: αρχιτεκτονική, το αμφίδρομο πέρασμα ανάμεσα στην εφαρμογή και τη διδασκαλία» Παπασωτηρίου, Αθήνα 2010, σελ. 430

- πίνακας 1:Αναστασία Πάσχου (2004), «Η τυπολογία της Αθηναϊκής πολυκατοικίας, μια μεθοδολογική προσέγγιση της εικόνας του νεοελληνικού αστικού τοπίου», θέματα χώρου και τεχνών 35/2004
- πίνακας 2: προέκυψε από την επεξεργασία των ήδη χρησιμοποιημένων εικόνων
- πίνακας 3: ίδιο
- πίνακας 4: ίδιο
- πίνακας 5: ίδιο
- πίνακας 6: ίδιο
- πίνακας 7: ίδιο
- πίνακας 8: ίδιο
- πίνακας 9: ίδιο
- πίνακας 10:Αναστασία Πάσχου (2004), «Η τυπολογία της Αθηναϊκής πολυκατοικίας, μια μεθοδολογική προσέγγιση της εικόνας του νεοελληνικού αστικού τοπίου», θέματα χώρου και τεχνών 35/2004



