

ΜΕΤΑΒΑΛΛΟΝΤΑΣ ΤΗ ΣΥΝΥΠΑΡΞΗ  
ΣΥΝΥΠΑΡΧΟΝΤΑΣ ΣΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ

ΓΚΥΖΗ

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ 04.2014

Κόντου Χριστίνα | Κουτεντάκη Κατερίνα





ΜΕΤΑΒΑΛΛΟΝΤΑΣ ΤΗ ΣΥΝΥΠΑΡΞΗ | ΣΥΝΥΠΑΡΧΟΝΤΑΣ ΣΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ  
Η ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΤΟΥ ΓΚΥΖΗ

Κόντου Χριστίνα Κουτεντάκη Κατερίνα

Επίβλεψη: Κλαμπατσέα Ρ. Μωραΐτης Κ.

Σύμβουλος: Μάρη Ι.

Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας

Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο | Απρίλιος 2014



Εισαγωγή	1
01 Η Βιώσιμη Γειτονιά   Θεωρητικό Υπόβαθρο	3
02 Η Γειτονιά του Γκύζη   Παρουσίαση Περιοχής	7
03 Αξιολόγηση Βιωσιμότητας   Ανάλυση Περιοχής	11
04 Ανάγνωση Περιοχής   Εντοπισμός Συνθετικών Εργαλείων	19
05 Ανάγνωση Υποπεριοχών   Εντοπισμός Συνθετικών Εργαλείων	25
06 Αξιολόγηση Υποπεριοχών   Σενάρια Παρέμβασης	31
07 Masterplan   Σχεδιασμός Παρέμβασης	35
08 Τελικά Σχέδια Παρέμβασης   Άλσος Ευελπίδων	37
09 Τελικά Σχέδια Παρέμβασης   Λόφος Φινοπούλου	41
10 Τελικά Σχέδια Παρέμβασης   Πάρκο 1   Πάρκο 2   Πάρκο 3	45
11 Παράρτημα   Φωτογραφική Τεκμηρίωση	51



# Εισαγωγή

Τις τελευταίες δύο δεκαετίες η έκφραση «βιώσιμος σχεδιασμός» και «βιώσιμη ανάπτυξη» είναι αναπόσπαστο μέρος του διεθνούς πολεοδομικού λεξιλογίου. Η κρίση των πόλεων, ιδιαίτερα μητροπόλεων των ανεπτυγμένων χωρών, δρα επικουρικά στη γενικότερη περιβαλλοντική κρίση. Ο σχεδιασμός των υφιστάμενων πόλεων φέρνει στην επιφάνεια προβλήματα που αντιμετωπίζουμε όλοι στην καθημερινότητα μας, τα οποία πηγάζουν από την υποβάθμιση του περιβάλλοντος που ζούμε. Ο προβληματικός σχεδιασμός του χώρου μας ακολουθεί και στην καθημερινότητα. Η παχυσαρκία, η καθιστική ζωή, η κοινωνική απομόνωση, η έλλειψη επικοινωνίας, είναι προβλήματα που χαρακτηρίζουν το δυτικό κόσμο και έχουν κάνει την εμφάνιση τους και στις ελληνικές πόλεις. Είμαστε εξαρτημένοι από το αυτοκίνητο και συνεπώς από το πετρέλαιο, περνώντας πενταπλάσιο χρόνο οδηγώντας, παρά εν κινήσει. Κατοικούμε μακριά από τη δουλειά μας, διασκεδάζουμε ή κάνουμε τα ψώνια μας μακριά από την κατοικία μας, κάνοντας όλες τις διαδρομές με το αυτοκίνητο. Ζούμε εσωτερικά και περνάμε λίγο χρόνο υπαίθρια, αξιοποιούμε ελάχιστα τους ελεύθερους χώρους, η επαφή μας με το φυσικό περιβάλλον και την κίνηση έχει χαθεί και η υγεία υποβαθμίζεται. Οι καταναλωτικές και ενεργειακές ανάγκες διογκώνονται και ο φαύλος κύκλος της αυξανόμενης παραγωγής και κατανάλωσης συνεχίζεται, εντείνοντας την καταστροφή του περιβάλλοντος.

Από τα παραπάνω προκύπτει, πως η περιβαλλοντική κρίση είναι και κοινωνική κρίση, είναι μια κρίση αξιών τεράστιας σημασίας (ανθρωπιστική κρίση). Η περιβαλλοντική υποβάθμιση είναι ένα σύμπτωμα της κοινωνικής κρίσης, το οποίο δε μπορεί να αντιμετωπιστεί μονομερώς. Ο τρόπος με τον οποίο είναι οργανωμένη η κοινωνία και η λειτουργία της είναι οι παράγοντες που ζητούν τη μεγαλύτερη προσοχή. Η επαναξιολόγηση του τρόπου ζωής και ο επανακαθορισμός των αναγκών και προτεραιοτήτων στα πλαίσια ενός υγιούς δομημένου περιβάλλοντος είναι απαραίτητος, όπως είναι και η επανεξέταση της σχέσης των κοινωνικών και των αστικών δομών με τις ανθρώπινες συνήθειες και αξίες. Ο σχεδιασμός για την ανανέωση της πόλης, με πυρήνα τον άνθρωπο ως μέρος της κοινωνίας και του περιβάλλοντος, πρέπει να αποτελέσει βασική προτεραιότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού στο μέλλον.

Η σχέση της υποβάθμισης των οικιστικών πυρήνων γειτονιάς με την αλλοτρίωση των συνθηκών και του τρόπου ζωής, αποτελεί μια δυσθεώρητη δομή αιτίας αποτελέσματος, όπου τα όρια διακρίνονται αχνά. Δύσκολα θα μπορούσε όμως να υλοποιηθεί μια μεταβολή στις συνήθειες, όταν το δομημένο περιβάλλον δεν την ευνοεί, αντίθετα, την παρακωλύει, διευρύνοντας το φαύλο κύκλο παραγωγής, ρύπανσης, κατανάλωσης. Η άρρηκτη σχέση μεταξύ του ανθρώπου και του περιβάλλοντος του, το οποίο εντέλει αποτελεί τη γειτονιά του, καθιστά απαραίτητη την ανανέωση των υφιστάμενων οικιστικών δομών, ώστε να ενθαρρυνθεί η απαιτούμενη κοινωνική

μεταβολή που θα οδηγήσει σε πιο ευσταθείς ισορροπίες μεταξύ των αλληλοσυγκρουόμενων τάσεων και σε πιο βιώσιμες γειτονίες, πιο υγιές περιβάλλον και τελικά σε πιο ευχάριστες ζωές.

Η υποβάθμιση του περιβάλλοντος και του τρόπου ζωής στις πόλεις καθιστά απαραίτητη την αλλαγή νοοτροπίας, του τρόπου που ζούμε και του τρόπου που σχεδιάζουμε τις πόλεις, ώστε να γίνει εφικτή η ανανέωση των υφιστάμενων δομών και να εξασφαλιστεί η διαχρονικότητα των νέων.

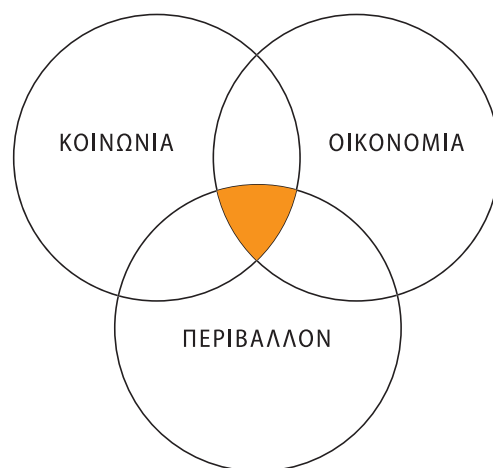
Η παρούσα διπλωματική εργασία με τίτλο «**Μεταβάλλοντας τη συνύπαρξη | Συνυπάρχοντας στη μεταβολή: Η γειτονιά του Γκύζη**» βασίζεται στα ερευνητικά ευρήματα που παρήχθησαν κατά την εκπόνηση της διάλεξης μας με θέμα «**Διερεύνηση όρων βιωσιμότητας γειτονιάς: Γκύζη | Νέα Ζωή | Κεφαλάρι**». Δεδομένης της αναγκαιότητας της ενσωμάτωσης της έννοιας της βιωσιμότητας στην πολεοδομικό σχεδιασμό και της βαρύνουσας σημασίας της γειτονιάς ως το πρωτογενές περιβάλλον όπου ζει και εξελίσσεται ο άνθρωπος, σκοπός της εργασίας αυτής είναι να θέσει έναν προβληματισμό για την εξέλιξη των υφιστάμενων πόλεων, να καταδείξει τα προβλήματα που καθιστούν την περιοχή μελέτης βιώσιμη ή μη και χρησιμοποιώντας τα παραχθέντα κατά τη διάρκεια της διάλεξης μεθοδολογικά εργαλεία να επιτύχει την επίλυση πραγματικών προβλημάτων της περιοχής και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής και της καθημερινότητας των κατοίκων της.

Αρχικά, παρουσιάζεται το θεωρητικό υπόβαθρο της διάλεξης και τα κριτήρια βιωσιμότητας που προέκυψαν από την ερευνητική διαδικασία. Στη συνέχεια γίνεται μια σύντομη περιγραφή της περιοχής μελέτης. Ακολουθεί η ανάλυση της περιοχής, η οποία διαρθρώνεται γύρω από τα κριτήρια βιωσιμότητας που παρουσιάστηκαν. Κατά τη διαδικασία της ανάλυσης έγινε συγκέντρωση και επεξεργασία δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ, τα οποία συνδυάστηκαν με στοιχεία επιτόπιας καταγραφής. Τα στοιχεία αξιολογούνται βάσει των κριτηρίων βιωσιμότητας και μεταφέρονται σε χαρτογραφικό επίπεδο. Κατόπιν τα καταγραφέντα στοιχεία συντίθενται χωρικά και γίνεται μια πρώτη προσέγγιση των στρατηγικών παρέμβασης. Στη συνέχεια, γίνεται η παρουσίαση και η ανάλυση των τριών χωρικών ενοτήτων που προκύπτουν από την ανάλυση της γειτονιάς και διασαφηνίζονται οι στρατηγικές παρέμβασης. Μέσω μιας πιο στοχευμένης ανάγνωσης των τριών υποπεριοχών επιλέγονται τα σημεία των τελικών παρεμβάσεων, τα οποία και μεταφέρονται στο masterplan. Τέλος, παρουσιάζονται τα σχέδια των τελικών παρεμβάσεων, σε αρχιτεκτονικές κλίμακες. Στο **παράρτημα** περιλαμβάνεται η φωτογραφική τεκμηρίωση των μακετών που κατασκευάστηκαν κατά τη διάρκεια της διπλωματικής εργασίας.

# 01 Η ΒΙΩΣΙΜΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ

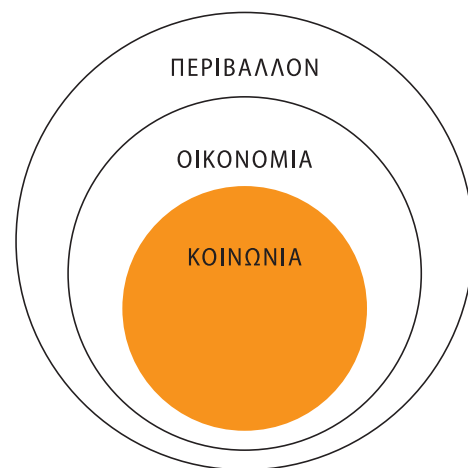
## Τι είναι βιωσιμότητα;

Είναι συχνή η παρανόηση πως η βιωσιμότητα ταυτίζεται με την οικολογία στο σχεδιασμό. Κατά τον τρόπο αυτό δημιουργείται η εντύπωση πως ο προσανατολισμός του βιώσιμου σχεδιασμού είναι αμιγώς περιβαλλοντικός. Η έννοια της βιωσιμότητας δεν απορρίπτει τον οργανικό σχεδιασμό, αλλά αντίθετα τον ενσωματώνει σε μια πιο ολιστική προσέγγιση, η οποία συμπεριλαμβάνει τον προβληματισμό για την εξέλιξη της κοινωνίας και της οικονομίας παράλληλα με τον περιβαλλοντικό προβληματισμό. Ο γνωστότερος ορισμός της βιωσιμότητας ανήκει στην πρώτη γυναίκα πρωθυπουργό της Νορβηγίας, Gro Harlem Brundtland, η οποία παρέδωσε στη Γενική Συνέλευση των Ηνωμένων Εθνών το 1987, την αναφορά της, με τίτλο «Το Κοινό μας Μέλλον», στην οποία η βιώσιμη ανάπτυξη ορίζεται ως: «η ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες της παρούσας γενιάς χωρίς να θέτει σε κίνδυνο την ικανότητα των μελλοντικών γενεών να ικανοποιούν τις δικές τους ανάγκες.» Η βιωσιμότητα επιτυγχάνεται μέσα από τη συμπόρευση, δηλαδή, της **οικονομικής ανάπτυξης**, της **περιβαλλοντικής προστασίας** και της **κοινωνικής συνοχής**. (βλ. **Σχήμα 1.1**)



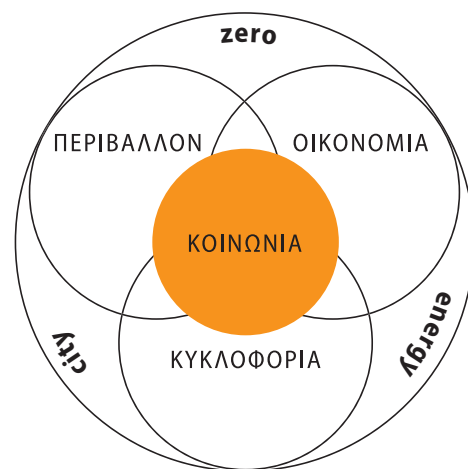
**Σχήμα 1.1**  
Τριμερές διάγραμμα βιωσιμότητας

Ένα από τα προβλήματα της παραπάνω προσέγγισης είναι πως η βιώσιμη ανάπτυξη ερμηνεύθηκε ως μια στείρα διαδικασία εξισορρόπησης οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών παραγόντων. Θα ήταν πιο χρήσιμη η προσέγγιση του ζητήματος με βάση την ολοκλήρωση και των τριών τομέων (βλ. **Σχήμα 1.2**). Η οικονομία εντάσσεται στην κοινωνία, καθώς αποτελεί μια από τις πολλές μορφές κοινωνικής δραστηριότητας, ενώ η κοινωνική ζωή τοποθετείται μέσα στο περιβάλλον, καθώς όλες οι μορφές δράσεων λαμβάνουν χώρα σε κάποιο είδος περιβάλλοντος. Η ιεραρχία αυτή θα μετέβαλε τον παραπάνω ισχυρισμό ως εξής: η οικονομική ανάπτυξη είναι απαραίτητη, αλλά είναι θεμιτή εφόσον ωφελεί τους ανθρώπους, χωρίς να επιφέρει την καταστροφή του περιβάλλοντος.



**Σχήμα 1.2**  
Επαναπροσέγγιση διαγράμματος βιωσιμότητας

Εξετάζοντας το θεωρητικό υπόβαθρο και το ρόλο των τριών συνιστωσών και παίρνοντας ως δεδομένο ότι οποιαδήποτε μορφή παρέμβασης πρέπει να βελτιώνει την ποιότητα ζωής του ανθρώπου στον ενεστώτα χρόνο, παρήχθη ένα τρίτο διάγραμμα (βλ. **Σχήμα 1.3**) που συμπυκνώνει τη δική μας ερμηνεία όσον αφορά στο ρόλο και στους στόχους του βιώσιμου σχεδιασμού: η ευημερία του κατοίκου πρέπει να αποτελεί κεντρικό στόχο κάθε πολεοδομικής παρέμβασης, με την οικονομική ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος να λειτουργούν ως ισότιμοι δορυφόροι. Προστίθεται ο παράγοντας της βελτίωσης των κυκλοφοριακών συνθηκών, καθώς αυτές επηρεάζουν σε τεράστιο βαθμό την περιβαλλοντική ρύπανση. Τελικός στόχος είναι η ελαχιστοποίηση της ενεργειακής κατανάλωσης. Η νέα ιεράρχηση των προτεραιοτήτων είναι εισάγει ένα σοβαρό προβληματισμό, ο οποίος διατηρεί το διαχωρισμό μεταξύ του σκοπού και των μέσων επίτευξής του. Η προσέγγιση που υιοθετείται στην παρούσα εργασία είναι πρωτίστως **ανθρωποκεντρική**.

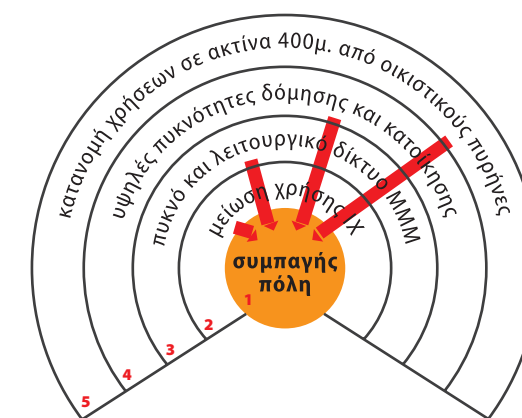


**Σχήμα 1.3**  
Προτεινόμενο διάγραμμα βιωσιμότητας

## Προσεγγίσεις βιώσιμων πόλεων | compact city Vs ecopolis

Στα πλαίσια της ερευνητικής δραστηριότητας που αφορά στην προσέγγιση της βιώσιμης πόλης, έχουν παραχθεί δύο διαφορετικές προσεγγίσεις, οι οποίες συνοψίζονται στα μοντέλα της **συμπαγούς πόλης** (compact city) και της **οικόπολης** (ecopolis).

Η βιώσιμη πόλη, σύμφωνα με τη θεωρία της **συμπαγούς πόλης** (βλ. **Σχήμα 1.4**), είναι μια συμπαγής και ευέλικτη δομή μικτών χρήσεων, της οποίας τα μέρη είναι συνδεδεμένα μεταξύ τους μέσω της δημόσιας συγκοινωνίας, ενώ ο δημόσιος χώρος είναι σαφώς ορισμένος και κατανοητός. Το επιχειρήμα πάνω στο οποίο στηρίζεται αυτή η θεωρία είναι ότι οι συμπαγείς αστικές δομές υψηλής πυκνότητας και μικτών χρήσεων θα ενθαρρύνουν τις μετακινήσεις με τα πόδια ή με το ποδήλατο για κοντινές αποστάσεις, μειώνοντας παράλληλα την ανάγκη για μεγαλύτερες διαδρομές, οι οποίες θα γίνονται κυρίως με τη δημόσια συγκοινωνία, με αποτέλεσμα τη μείωση των εκπεμπόμενων ρύπων από τα Ι.Χ. Έτσι, μέσω της μείωσης της καταναλισκόμενης ενέργειας και των εκπεμπόμενων ρύπων, μειώνεται το συνολικό οικολογικό αποτύπωμα της περιοχής



**Σχήμα 1.4**  
Προσέγγιση compact city

Σημαντικές συνιστώσες του μοντέλου της **οικόπολης** (βλ. **Σχήμα 1.5**) είναι οι έννοιες της αστικής οικολογίας, του οικολογικού αποτυπώματος και του μεταβολισμού. Πρακτικά, οι οικόπολεις εστιάζουν κυρίως στη διατήρηση των ανοιχτών χώρων, στην ενίσχυση της αποδοτικότητας του περιβάλλοντος και στην προστασία της βιοποικιλότητας. Αντιτίθενται στη δημιουργία τεχνητών αδιαπέραστων σκληρών επιφανειών όπως κτίρια, δρόμοι, χώροι στάθμευσης και προστατεύουν τα ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά των περιοχών. Στόχο αποτελεί η δημιουργία μικρών σε μέγεθος και αυτάρκων οικισμών και πόλεων που περιβάλλονται από το φυσικό περιβάλλον. Παράλληλα επιχειρείται η εφαρμογή μιας οικολογικής προσέγγισης της αποκεντρωμένης συγκέντρωσης, με ιδιαίτερη εστίαση στην προστασία του περιβάλλοντος.



**Σχήμα 1.5**  
Προσέγγιση ecopolis

Στα πλαίσια της ιεράρχησης των προτεραιοτήτων για την επίτευξη της βιωσιμότητας που προτάθηκε παραπάνω, η ανθρωποκεντρική προσέγγιση που προτείνεται από μας χρησιμοποιεί χαρακτηριστικά και από τα δύο μοντέλα (βλ. **Σχήμα 1.6**). Η βελτίωση της ποιότητας ζωής επιτυγχάνεται μέσα από τη βέλτιστη ανάμιξη και διασύνδεση του αστικού πρασίνου και των λειτουργικών χρήσεων, με τελικό στόχο την ελαχιστοποίηση του οικολογικού αποτυπώματος. Στόχος είναι η δημιουργία ενός ευχάριστου και ενδιαφέροντος αστικού περιβάλλοντος, όπου ο κάτοικος θα νιώθει άνετα να κυκλοφορήσει με τα πόδια για να ικανοποιήσει τις βιολογικές και κοινωνικές του ανάγκες, χωρίς η χρήση Ι.Χ. να αποτελεί προϋπόθεση για τις μετακινήσεις. Με τον τρόπο αυτό η ευημερία του κατοίκου συσχετίζεται τόσο με την περιβαλλοντική ισορροπία και την οικονομική ανάπτυξη, όσο και με την καλλιέργεια των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων και την ενίσχυση της πληθυσμιακής συνοχής της περιοχής.



**Σχήμα 1.6**  
Προτεινόμενη προσέγγιση



# Η γειτονιά ως μέρος της πόλης

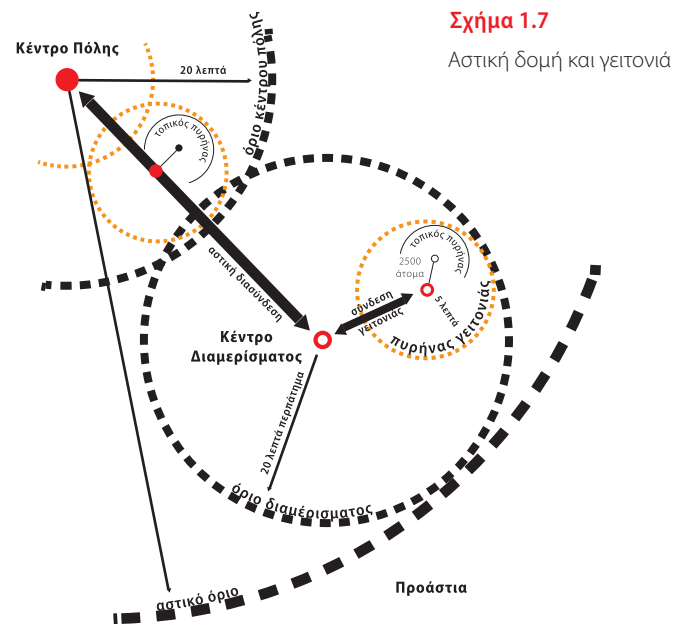
Η επιστροφή στο επίπεδο της γειτονιάς και ο σχεδιασμός υγιών πυρήνων μικρότερης κλίμακας είναι μια προσέγγιση που αποκτά αυξανόμενο αριθμό υποστηρικτών. Οι Gosling και Maitland διατύπωσαν για πρώτη φορά το 1984 πως «η γειτονιά θα πρέπει να είναι το βασικό συστατικό μιας πολεοδομικής μελέτης». Για τη σημασία του σχεδιασμού σε επίπεδο γειτονιάς, πέρα από την ευελιξία της μικρότερης κλίμακας, υπάρχουν πολλά σημαντικά επιχειρήματα. Πρακτικά, στόχος είναι η μεταβολή στη συμπεριφορά των κατοίκων και πιο συγκεκριμένα η χρήση και αξιοποίηση των τοπικών εγκαταστάσεων και παροχών, καθώς αυτή σχετίζεται άμεσα με θέματα κατανάλωσης ενέργειας, ρύπανσης του περιβάλλοντος, ισότητας, κοινωνικότητας, κινητικότητας, υγείας και ασφάλειας (βλ. Σχήμα 1.7). Ο ισχυρισμός κλειδί είναι πως ένας σωστά σχεδιασμένος πυρήνας γειτονιάς θα οδηγήσει στη βελτίωση των συνηθειών και των συνθηκών ζωής των κατοίκων, με ευεργετικές συνέπειες στην κοινωνική τους ζωή, στην οικονομία της περιοχής και στο περιβάλλον (Barton, Grant, Guise 2002). Δεδομένης της σημασίας που έχει ο τρόπος μετακίνησης στη ζωή των κατοίκων μιας γειτονιάς και η αξιοποίηση των τοπικών υποδομών, στην οικονομία, στο περιβάλλον και τον τρόπο που επηρεάζει την κοινωνικότητα και τις συνήθειες των ανθρώπων, δημιουργούνται τρία θεμελιώδη ερωτήματα που πρέπει να απαντηθούν (Barton, Grant, Guise 2002):

1. Σε ποιο βαθμό οι κάτοικοι μιας γειτονιάς είναι διατεθειμένοι να χρησιμοποιήσουν τοπικές υποδομές και παροχές;
2. Η αξιοποίηση των τοπικών υποδομών και παροχών έχει σαν αποτέλεσμα τη μείωση της χρήσης ΙΧ και την αύξηση της χρήσης των ΜΜΜ του ποδηλάτου και του περπατήματος ως τρόπο μετακίνησης;
3. Ο σχεδιασμός μιας γειτονιάς έχει ουσιαστική επίδραση στην πρόθεση και των κατοίκων να χρησιμοποιήσουν τις τοπικές υποδομές και παροχές και της επιλογής του τρόπου μετακίνησης τους προς αυτές;

Η απάντηση στα βασικά αυτά ερωτήματα είναι σημαντική, καθώς ένα μεγάλο μέρος του συνόλου των επιχειρημάτων υπέρ του σχεδιασμού στο επίπεδο της γειτονιάς βασίζεται στην ανάγκη προώθησης της χρήσης των τοπικών υποδομών και τη μείωση χρήσης του ΙΧ για τις μετακινήσεις.

Για να γίνει εφικτός ο σχεδιασμός σε επίπεδο γειτονιάς πρέπει να αποσαφηνισθεί τι είναι αυτό που ορίζει μια έκταση στον αστικό χώρο ως γειτονιά και πότε μια περιοχή μπορεί να χαρακτηριστεί έτσι. Σε γενικές γραμμές εντοπίζονται διάφορες κατηγορίες παραγόντων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως κριτήρια για τον ορισμό της γειτονιάς. Έτσι, τα κριτήρια μπορεί να είναι πληθυσμιακά, διοικητικά, κοινωνικά, λειτουργικά, αισθητικά ή γεωγραφικά. Τα παραπάνω κριτήρια δεν αποτελούν μόνο παράγοντες ορισμού, αλλά βοηθούν και στη διαμόρφωση του προφίλ μιας περιοχής και τον εντοπισμό των ιδιαιτεροτήτων της, ώστε να τεθούν οι προτεραιότητες για το σχεδιασμό.

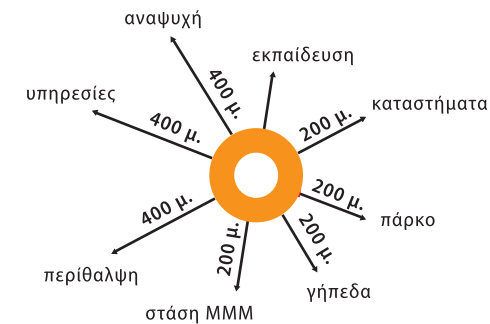
Αφού οριστούν τα όρια της περιοχής μελέτης μέσω των προαναφερθέντων κριτηρίων, απαραίτητο είναι να διαμορφωθεί μια εικόνα για την υφιστάμενη αστική δομή και λειτουργικότητα της περιοχής. Κεντρικό σημείο είναι η συνειδητοποίηση, ότι ακόμα και αν η γειτονιά μπορεί να αντιμετωπιστεί ως εν δυνάμει αυτοεξυπηρετούμενος πυρήνας, υψηλής ή χαμηλής πυκνότητας δόμησης, δεν αποτελεί ξεχωριστή μονάδα, αλλά δομικό στοιχείο της αστικής συνέχειας. Η ποικιλία των παραδειγμάτων στο μέγεθος, τη μορφή, την πυκνότητα και το χαρακτήρα των περιοχών δεν επιτρέπει την εξαγωγή κάποιου γενικού ισχύοντος προτύπου, αλλά μπορεί να θέσει κάποιες μεταβλητές πρόβλεψης για να δημιουργηθεί μια βάση για το σχεδιασμό (βλ. Σχήμα 1.8).



Σχήμα 1.7  
Αστική δομή και γειτονιά



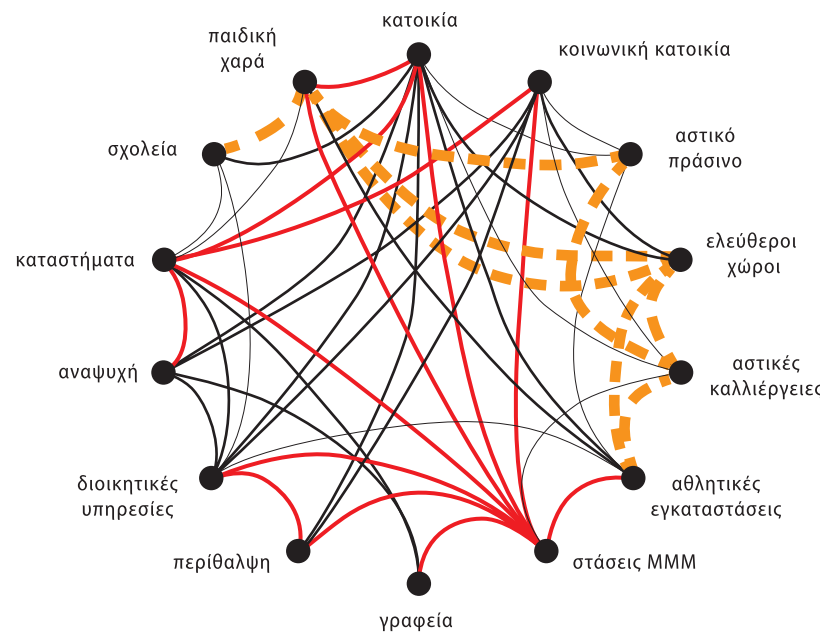
Σχήμα 1.8 Διασυνδεδεμένες Γειτονίες | Γραμμικά Κατανεμημένες Γειτονίες | Εσωστρεφείς Πυρήνες



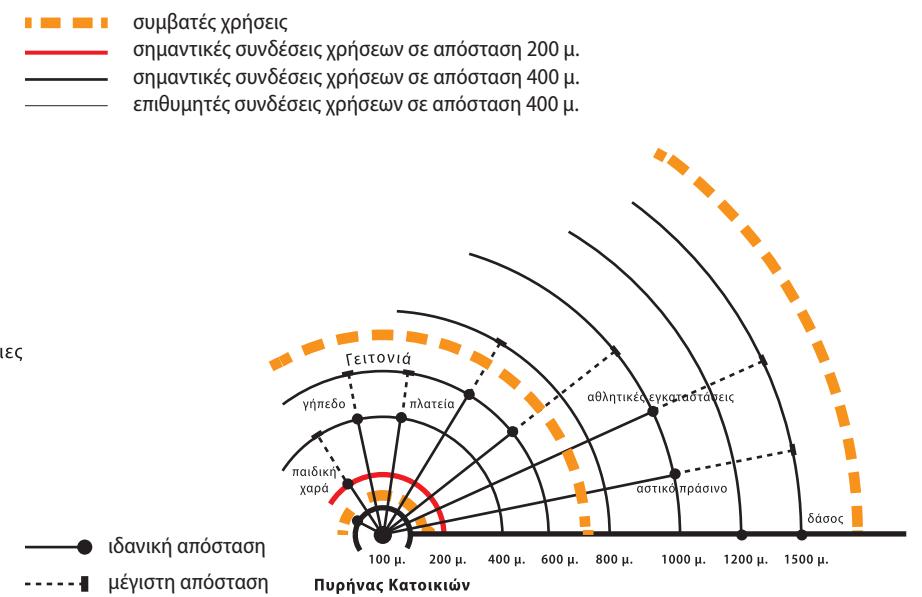
Σχήμα 1.9  
Μια τυπική γειτονιά της Αθήνας έχει 400-600 μέτρα ακτίνα και πληθυσμό 25.000-30.000. Η ακτίνα των 400 μέτρων, σε ήπιο εδαφικό ανάγλυφο αντιστοιχεί χοντρικά σε 15 λεπτά περπάτημα.

## Σχεδιαστικές προτεραιότητες

Συνοψίζοντας όσα έχουν λεχθεί, προκύπτει το συμπέρασμα πως έννοια κλειδί για το βιώσιμο σχεδιασμό, αποτελεί η σωστή ανάμιξη και διασύνδεση των χρήσεων γης με το αστικό πράσινο και τους ελεύθερους χώρους. Έτσι, ενθαρρύνονται οι μετακινήσεις με τα πόδια και η μείωση της χρήσης του Ι.Χ., με τελικό αποτέλεσμα τη μείωση του οικολογικού αποτυπώματος της γειτονιάς, την ενίσχυση της κοινωνικής ζωής και της κινητικότητας του πληθυσμού εντός της γειτονιάς και συνεπώς την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής. Μεγάλη σημασία έχει η κατανομή των χρήσεων γης εντός της γειτονιάς, καθώς η ακτίνα πρόσβασης από τους οικιστικούς πυρήνες δεν πρέπει να ξεπερνά τα 400μ. ή 15 λεπτά με τα πόδια (βλ. Σχήμα 1.9, Σχήμα 1.10, Σχήμα 1.11). Για μεγαλύτερες αποστάσεις οι κάτοικοι προτιμούν το Ι.Χ. όπως έχει αποδειχθεί από σχετικές έρευνες. Φυσικά, τα δεδομένα αλλάζουν σε περιπτώσεις ιδιαίτερα ανομοιογενούς εδαφικού αναγλύφου.



Σχήμα 1.10 Επιθυμητοί συνδυασμοί χρήσεων εντός πυρήνα γειτονιάς



Σχήμα 1.11 Επιθυμητή κατανομή χρήσεων και αποστάσεων σε σχέση με τους οικιστικούς πυρήνες



# Κριτήρια Βιωσιμότητας

Με βάση τους προκύπτοντες προβληματισμούς, συγκροτήθηκε ένα σύνολο κριτηρίων που συγκεντρώνονται σε μια **μήτρα αξιολόγησης της βιωσιμότητας**, που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την εκάστοτε περιοχή μελέτης.

## άτομο και κοινωνία

κοινωνική μέριμνα  
αλληλεγγύη  
συμμετοχή στα κοινά  
χαμηλή εγκληματικότητα  
ποιότητα κατοικιών  
συνείδηση εντοπιότητας  
κοινωνική διαστρωμάτωση  
άνεση κατοίκησης  
παροχές σε αδύναμες κοινωνικές ομάδες  
κοινωνική δικαιοσύνη  
ηλικιακή διαστρωμάτωση  
επίπεδο ζωής

## οικονομία και χρήσεις γης

εξυπηρέτηση αναγκών  
επάρκεια υποδομών  
ομαλή κατανομή χρήσεων  
υπερτοπικότητα  
προσβασιμότητα με τα πόδια  
συνδυασμός χρήσεων  
εργασία εντός περιοχής  
ενίσχυση τοπικής οικονομίας  
ενίσχυση τοπικών/μικρών επιχειρήσεων  
δημιουργία θέσεων εργασίας  
ενθάρρυνση κοινωνικότητας  
εξυπηρέτηση εξειδικευμένων αναγκών

## κυκλοφορία και ΜΜΜ

ασφάλεια οδικού δικτύου  
ποιότητα οδικού δικτύου  
ενθάρρυνση μετακινήσεων με ΜΜΜ και με τα πόδια  
επάρκεια θέσεων στάθμευσης  
εξυπηρέτηση λοιπών χρήσεων  
πρόβλεψη για ποδήλατα  
μείωση ρύπων  
διαβάθμιση κυκλοφοριακού φόρτου  
οργάνωση οδικού δικτύου ανάλογα με χρήσεις γης  
πρόβλεψη για τυφλούς και ΑΜΕΑ  
αποσυμφόρηση οδικού δικτύου

## αστικό πράσινο

διαβάθμιση μεγέθους ελεύθερων χώρων  
εγγύτητα με πυρήνες κατοίκησης  
μικροκλιματική βελτιστοποίηση  
δημιουργία δημόσιου χώρου  
προσβασιμότητα με τα πόδια  
ενίσχυση βιοποικιλότητας  
ανανέωση αστικού τοπίου  
αισθητική ποιότητα  
αναβάθμιση υφιστάμενων ελεύθερων χώρων  
συντήρηση νέων πυρήνων  
ενίσχυση κοινωνικότητας

## οικολογικό αποτύπωμα

μείωση ενεργειακής κατανάλωσης κατοικιών  
ανακύκλωση  
βιοκλιματικός σχεδιασμός  
ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων  
χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας  
αλλαγή τρόπου ζωής κατοίκων  
επαναξιοποίηση υδάτινων πόρων  
μονάδες βιολογικού καθαρισμού  
μονάδες επεξεργασίας λυμάτων  
οικιακή κομποστοποίηση  
αστικές καλλιέργειες

# 02 Η ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΤΟΥ ΓΚΥΖΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



## Θέση στο δήμο Αθηναίων

Η περιοχή μελέτης που επιλέχθηκε είναι η περιοχή Γκύζη. Ανήκει στο 7ο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων, το οποίο περιλαμβάνει τις βορειοανατολικές συνοικίες και αποτελεί μια από τις κεντρικές συνοικίες του δήμου Αθηναίων. Οριοθετείται νότια από τη λεωφόρο Αλεξάνδρας, μέσω της οποίας εξασφαλίζεται η κυρίως πρόσβαση στην περιοχή. Δυτικά, η περιοχή οριοθετείται από το Πεδίον του Άρεως και την οδό Μπούσγου, ενώ βόρειο άκρο αποτελεί η οδός Πριγκηποννήσων. Τα ανατολικά όρια δεν είναι τόσο ισχυρά όσο τα δυτικά, καθώς, πλην της οδού Μπαταριά δεν υπάρχει κάποιο σαφές γεωγραφικό εμπόδιο το οποίο να διαχωρίζει το Γκύζη από το Πολύγωνο και τους Αμπελόκηπους. Συνεπώς, τα όρια τοποθετήθηκαν με βάση χαρτογραφικά δεδομένα του ιστότοπου [www.wikimapia.org](http://www.wikimapia.org). Η γειτονιά συνορεύει νότια με τα Εξάρχεια, τη Νεάπολη και το Λυκαβηττό, βόρεια με το Πολύγωνο και την Κυψέλη, ενώ ανατολικά βρίσκονται οι Αμπελόκηποι. Το εδαφικό ανάγλυφο της περιοχής είναι ανομοιογενές με έντονες κλίσεις. Η συνοικία Γκύζη αποτελεί τυπικό παράδειγμα αθηναϊκής γειτονιάς. Η μεθοδολογική προσέγγιση που ακολουθήθηκε κατά τη διαδικασία της ανάλυσης και της ανάγνωσης του αστικού χώρου, καθώς και κατά τη διάρκεια της συνθετικής διαδικασίας, θα μπορούσε να εφαρμοστεί και στις περισσότερες κεντρικές συνοικίες του δήμου Αθηνών, οι οποίες ως επί το πλείστον αντιμετωπίζουν παρόμοια προβλήματα. Αυτός ήταν και ο βασικότερος λόγος που επιλέχθηκε η συγκεκριμένη γειτονιά ως περιοχή μελέτης. Στην επιλογή συνέβαλε και η εξοικείωση που είχε αποκτηθεί με την περιοχή, λόγω της ερευνητικής διαδικασίας που προηγήθηκε, στα πλαίσια της εκπόνησης της διάλεξης.

## Ιστορικά Στοιχεία

Η γειτονιά αποτελεί ένα σχετικά νέο τμήμα του δήμου Αθηναίων, το οποίο άρχισε να διαμορφώνεται στο τέλος του 19ου έως τις αρχές του 20ου αιώνα. Οι πρώτοι κάτοικοι της συνοικίας, που προέρχονταν κυρίως από την Άνδρο και την Τήνο, άρχισαν να εγκαθίστανται κυρίως περιφερειακά προς την περιοχή του Πολυγώνου και στο όριο με τη Λ. Αλεξάνδρας. Μέχρι και του 1950 η περιοχή ήταν αρκετά αραιοδομημένη. Τα περισσότερα κτίρια ήταν μονοκατοικίες, πέτρινες με ξύλινα κουφώματα. Η οδός Γκύζη αντιπροσώπευε από τότε τον κεντρικό δρόμο της συνοικίας που συγκέντρωνε τις περισσότερες εμπορικές δραστηριότητες και ένα πλήθος υπηρεσιών. Την πλατεία Γκύζη μέχρι περίπου τη δεκαετία του 1960 διέσχιζε ρέμα, το οποίο αργότερα σκεπάστηκε προκειμένου να αυξηθεί ο διαθέσιμος χώρος για την ανοικοδόμηση πολυκατοικιών και για τη διαμόρφωση του κοινόχρηστου χώρου. Η ασφαλτόστρωση των δρόμων της συνοικίας άρχισε περίπου στα μέσα της δεκαετίας του 1960 παράλληλα με την έξαρση της οικοδομικής δραστηριότητας και την εμφάνιση του φαινομένου της αντιπαροχής. Ο συντελεστής δόμησης που ίσχυσε από το 1960 και μετά επέτρεπε την ανέγερση μέχρι και επταόροφου κτιρίου. Έτσι, οι περισσότερες μονοκατοικίες του Γκύζη κατεδαφίστηκαν και αντικαταστάθηκαν από πολυκατοικίες. Τα κυκλοφοριακά προβλήματα και το πρόβλημα της στάθμευσης ήταν ανύπαρκτα μέχρι την εποχή μετά το 1970 που τα αυτοκίνητα άρχισαν να πληθαίνουν στους δρόμους. Τη δεκαετία του 1980-1990 η συνοικία επεκτείνεται ΒΔ, στα περίξ του άλσους Ευελπίδων. Η συνοικία συγκεντρώνει κυρίως πληθυσμό μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων, ενώ στους κατοίκους της τα τελευταία χρόνια ήρθε να προστεθεί και ένας αριθμός οικονομικών μεταναστών. Σήμερα, οι ρυθμοί ανοικοδόμησης είναι ιδιαίτερα μειωμένοι και επικρατεί μια τάση διατήρησης και ανακαίνισης των παλιών πολυκατοικιών.



Θέση: 7<sup>ο</sup> ΔΔ Δήμου Αθηναίων  
Όρια: Λ. Αλεξάνδρας | οδός Πριγκηποννήσων | Πεδίον του Άρεως | Άρειος Πάγος  
Σύνορα: Εξάρχεια | Αμπελόκηποι | Κυψέλη | Πολύγωνο

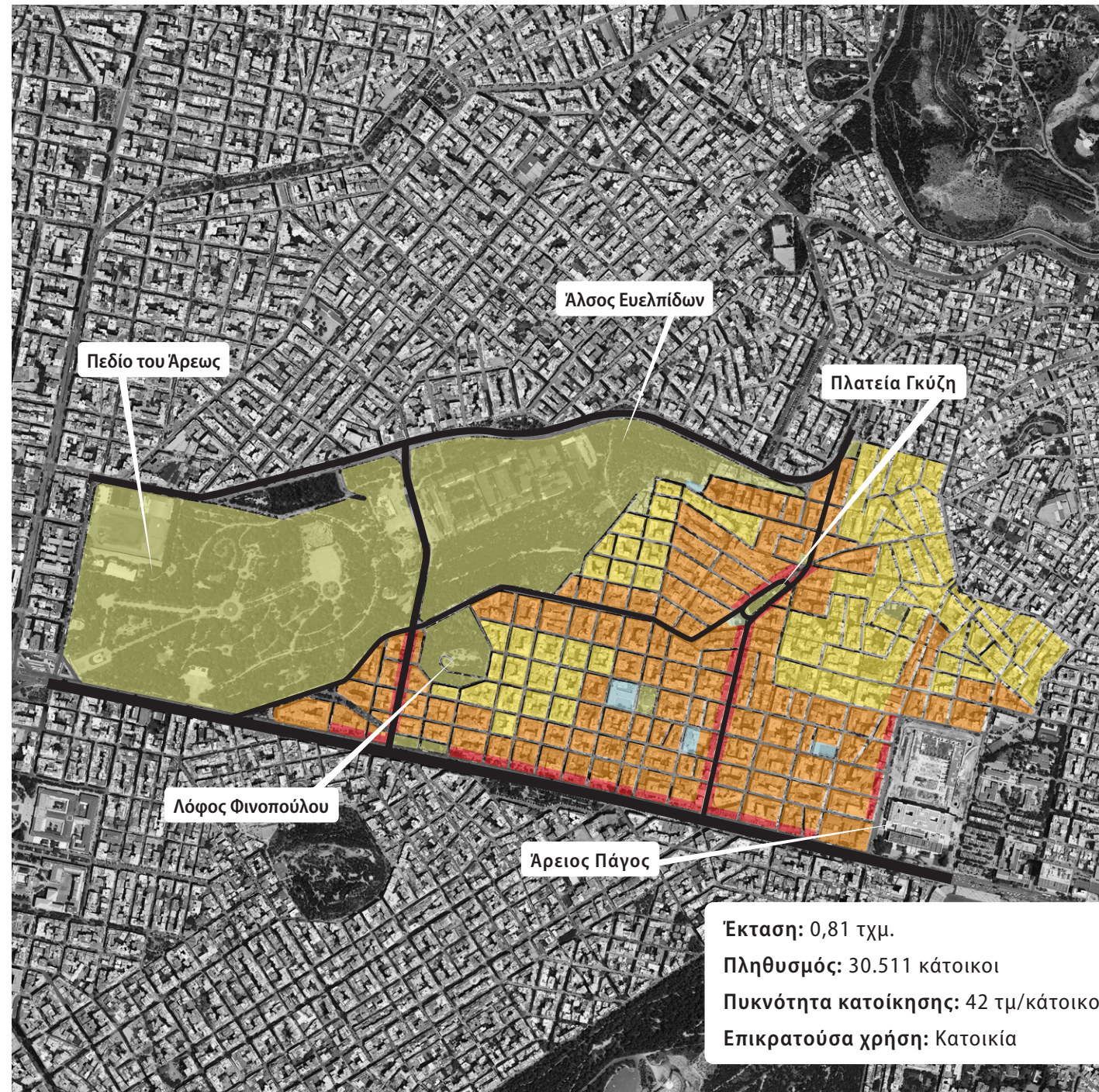
Σχήμα 2.1

Τα Δημοτικά Διαμερίσματα του δήμου Αθηναίων και η θέση της περιοχής Γκύζη



## Συνοπτική Παρουσίαση

Η έκταση της περιοχής δεν ξεπερνά τα 0,81 τ.χλμ. ενώ ο πληθυσμός σύμφωνα με την απογραφή του 2001 ανέρχεται σε 30.511 κατοίκους. Το Γκύζη είναι μια πυκνοδομημένη περιοχή με έντονο εδαφικό ανάγλυφο. Επικρατεί η χρήση της κατοικίας, η οποία συνυπάρχει με λιανικό εμπόριο και υπηρεσίες, τόσο στο κέντρο της περιοχής, που είναι η οδός και η πλατεία Γκύζη, όσο και κατά μήκος των στενών. Η γειτνίαση με το Πεδίο του Άρεως, τον Άρειο Πάγο και τα Δικαστήρια Ευελπίδων προσδίδουν στην περιοχή έναν υπερτοπικό χαρακτήρα. Άλλα σημεία ενδιαφέροντος είναι ο λόφος Φινοπούλου και το Άλσος Ευελπίδων που βρίσκεται στο όριο της γειτονιάς. Αμφότεροι οι πνεύμονες πρασίνου είναι σε κακή κατάσταση.



Σχήμα 2.2

Συνοπτικός χάρτης χρήσεων ισογείων

8 Μεταβάλλοντας τη συνύπαρξη | Συνυπάρχοντας στη μεταβολή: Η γειτονιά του Γκύζη

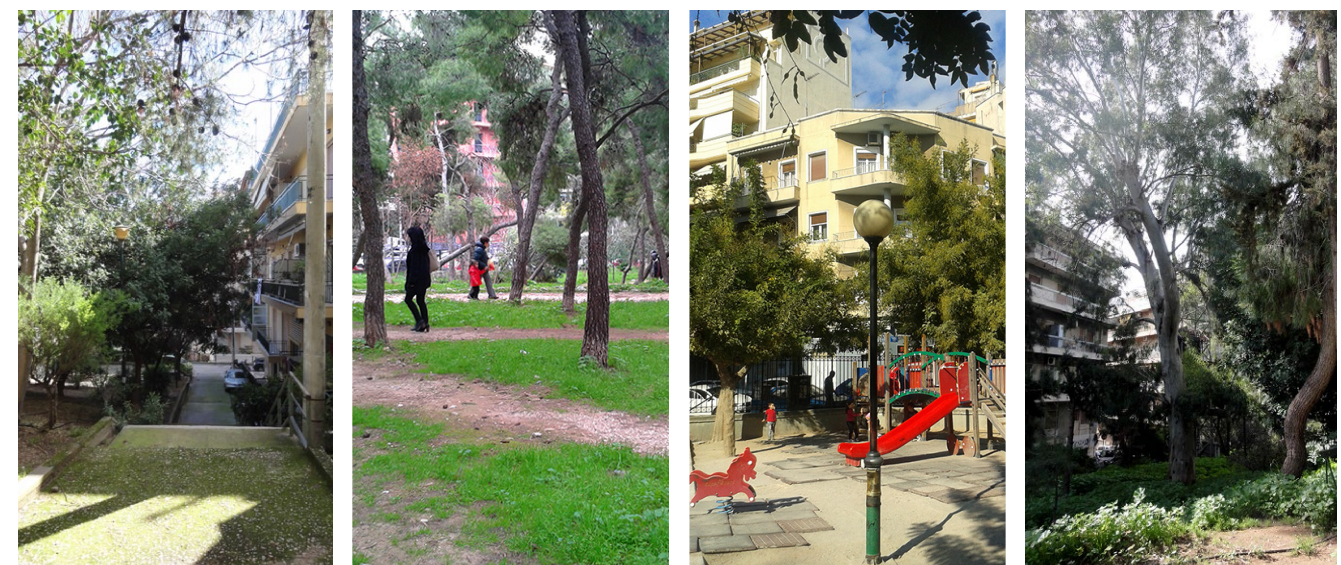
## Φωτογραφική Τεκμηρίωση



δρόμοι



οπτικές φυγές



πράσινο

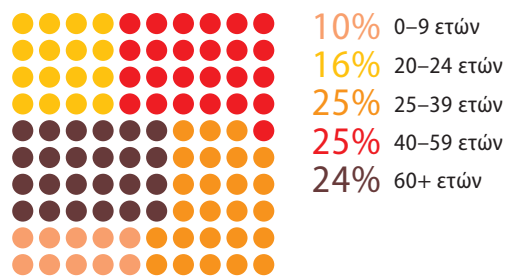




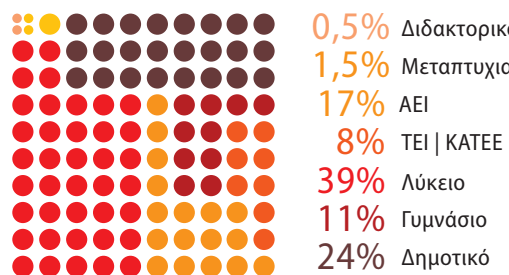
# 03 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

# Άτομο και Κοινωνία | Στατιστικά Στοιχεία

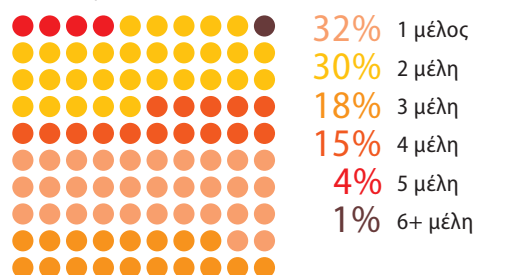
## ΗΛΙΚΙΑΚΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑ



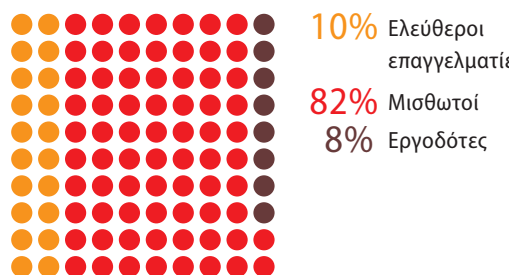
## ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ



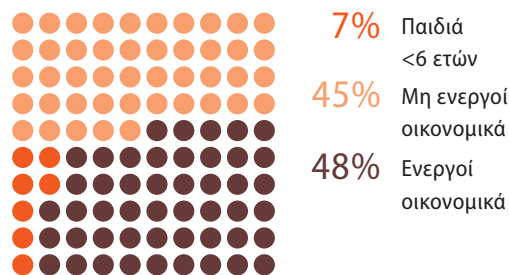
## ΜΕΛΗ / ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟ



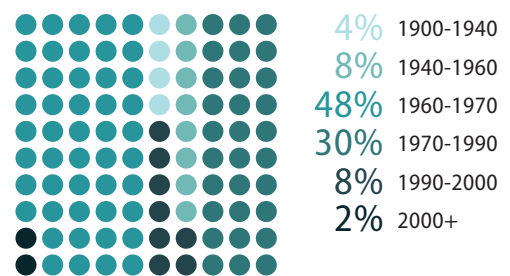
## ΕΡΓΑΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ



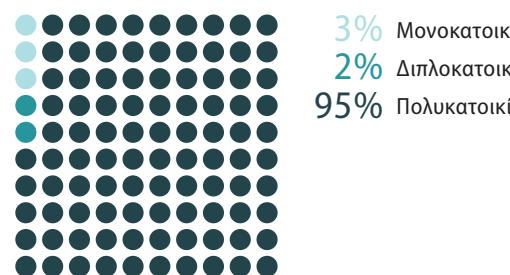
## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ



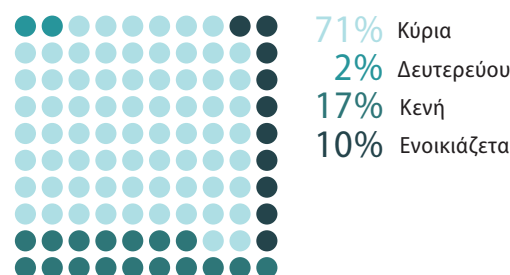
## ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ



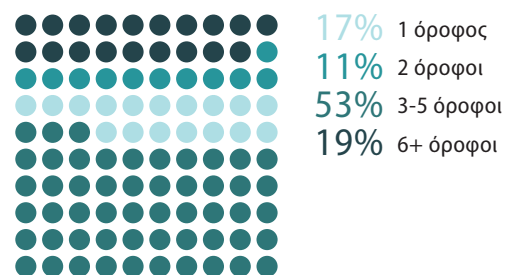
## ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ



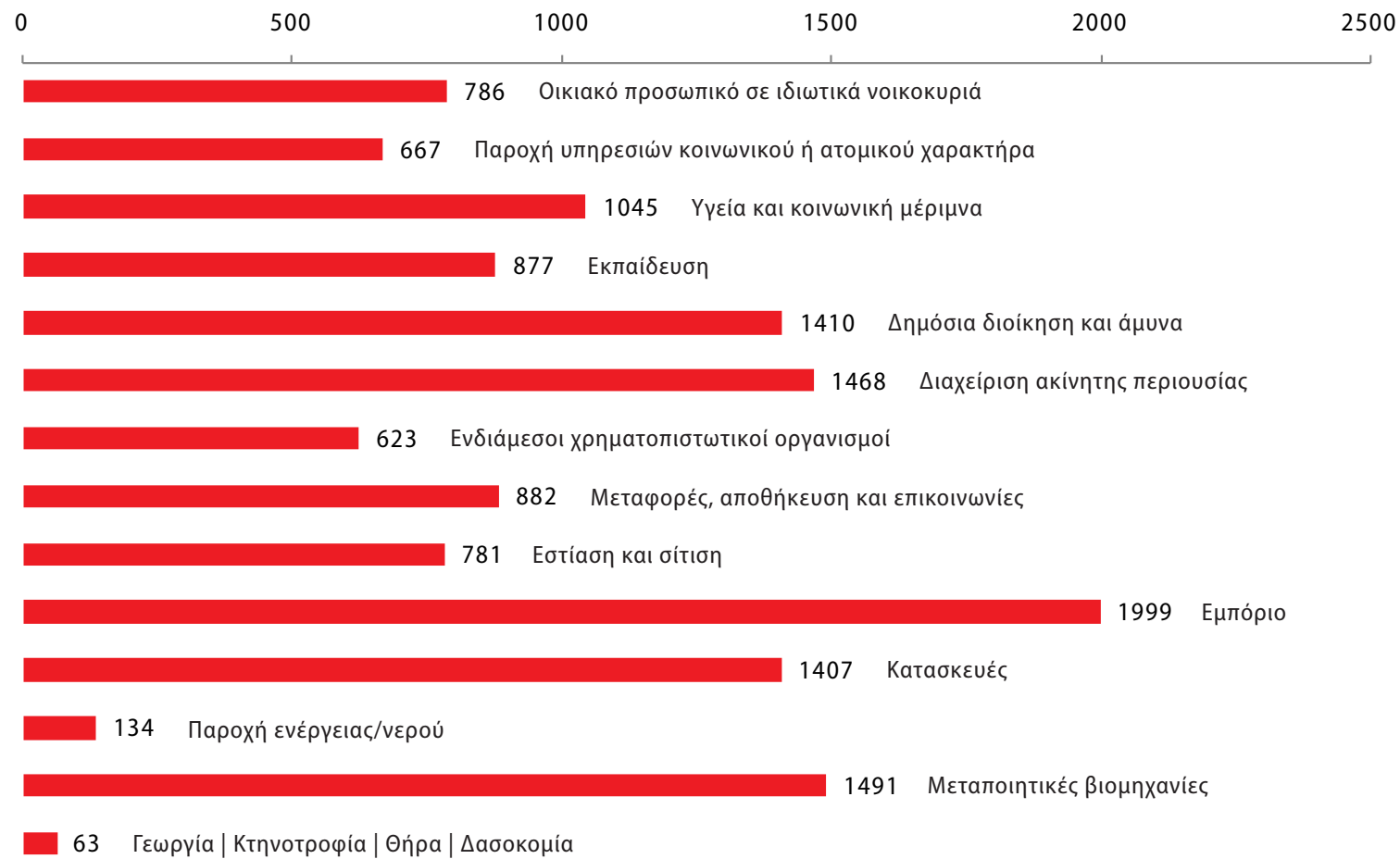
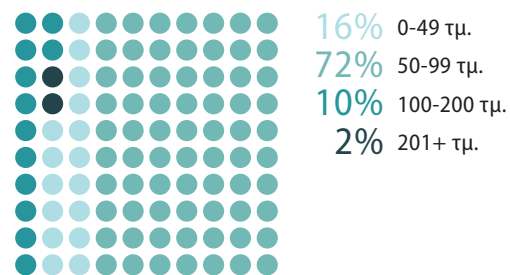
## ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



## ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ



## ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



Σχήμα 3.3 Τομέας απασχόλησης κατοίκων

Η ανάλυση της περιοχής μελέτης βασίστηκε τόσο στη συλλογή και την αξιολόγηση δεδομένων της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (δεδομένα απογραφής 2001), όσο και στην επιτόπια καταγραφή και αποτίμηση του κτιριακού αποθέματος, καθώς και στα αποτελέσματα των ερωτηματολογίων που είχαν μοιραστεί στους κατοίκους κατά την ερευνητική διαδικασία της διάλεξης και στις συζητήσεις που έγιναν μαζί τους.

Κατά την επεξεργασία των αποκτηθέντων πληθυσμιακών δεδομένων, έγινε μια προσπάθεια κατανόησης του προφίλ του «μέσου κατοίκου» της γειτονιάς (βλ. Σχήμα 3.1). Ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχει το γεγονός πως περίπου οι μισοί κάτοικοι της περιοχής είναι άνω των 40 ετών. Παράλληλα, ιδιαίτερα αυξημένος εμφανίζεται ο αριθμός των μονομελών νοικοκυριών, πράγμα το οποίο εξηγείται από την εγγύτητα της περιοχής με το Οικονομικό Πανεπιστήμιο, τη Νομική Σχολή και το Πολυτεχνείο. Το 82% των κατοίκων είναι μισθωτοί, πράγμα που σημαίνει πως η πλειοψηφία του πληθυσμού ανήκει στη μεσαία τάξη, κάτι που φαίνεται και από τον τομέα απασχόλησης των κατοίκων (βλ. Σχήμα 3.3).

Όσον αφορά στα δεδομένα που έχουν σχέση με το κτιριακό απόθεμα της περιοχής (βλ. Σχήμα 3.2), αναμενόμενα είναι τα ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά (78%) των κτιρίων που κατασκευάστηκαν τις δεκαετίες 1960-1980. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός πως παραμένουν αρκετά μονώροφα και διώροφα κτίρια στην περιοχή, σε ποσοστό 28%. Τέλος, τα χαμηλά ποσοστά μονοκατοικιών και διπλοκατοικιών (μόλις 5%), η επικράτηση των πολυκατοικιών καθώς και η χαμηλή κατά μέσο όρο επιφάνεια των κατοικιών (50-99 τμ.), επιβεβαιώνουν τη μεσοαστική σύσταση του μεγαλύτερου μέρους του πληθυσμού.

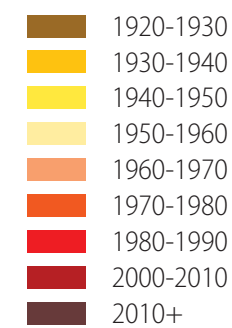
Σχήμα 3.1 Πληθυσμιακά δεδομένα (Απογραφή 2001 ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

Σχήμα 3.2 Δεδομένα κτιριακού αποθέματος (Απογραφή 2001 ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

## Κτιριακό Απόθεμα | Χάρτες Καταγραφής



Σχήμα 3.4  
Χρήσεις γης ισογείων



Σχήμα 3.5  
Χρήσεις γης ορόφων



Κατά τη διαδικασία της επιτόπιας καταγραφής, διαπιστώθηκε πως το μεγαλύτερο μέρος των παλαιών κτιρίων και των κτιρίων που είναι σε κακή κατάσταση (βλ. Σχήμα 3.4) εντοπίζονται στη ΒΑ πλευρά της γειτονιάς, πράγμα το οποίο εξηγείται από το γεγονός πως εκεί έγινε η εγκατάσταση των πρώτων κατοίκων. Το έντονο εδαφικό της ανάγλυφο της ΒΑ πλευράς, δεν ευνόησε την ανάπτυξη οργανωμένου αστικού ιστού, όπως στη νότια πλευρά του Γκύζη, με αποτέλεσμα το έντονο κύμα ανοικοδόμησης των δεκαετιών 1960-1980 να μην την επηρεάσει τόσο έντονα όσο την υπόλοιπη περιοχή.

Η κατάσταση των κτιρίων είναι κατά μέσο όρο μέτρια, ενώ τα κτίρια που είναι στη χειρότερη κατάσταση εντοπίζονται στο ΒΑ τμήμα της περιοχής, για τους λόγους που αναφέρθηκαν παραπάνω (βλ. Σχήμα 3.5).

Το φαινόμενο αυτό αποτυπώνεται και στα ύψη των κτιρίων (βλ. Σχήμα 3.6) με τα ποσοστά των μονώροφων και δώροφων κτιρίων να εμφανίζονται αυξημένα, ενώ ψηλότερα κτίρια εμφανίζονται στη νότια πλευρά της γειτονιάς που είναι και περισσότερο ανεπτυγμένη οικονομικά, και στη ΒΔ πλευρά που αναπτύχθηκε σε επόμενο στάδιο. Αντίστοιχα μεγαλύτεροι ακάλυπτοι εμφανίζονται στο νεώτερο τμήμα της γειτονιάς, και μικρότεροι στα παλαιότερα.

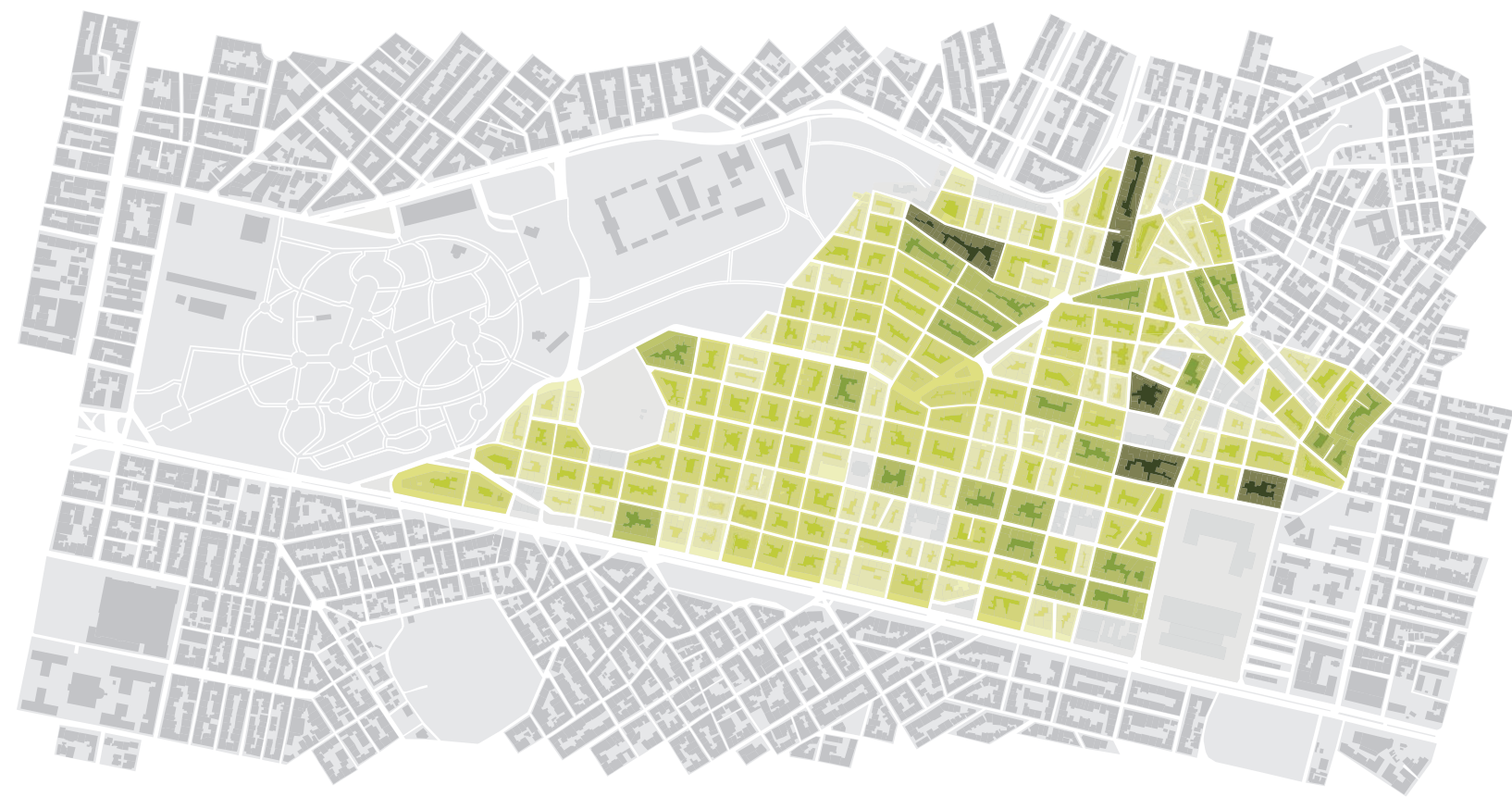
Οι ακάλυπτοι σε γενικές γραμμές είναι μικρής έκτασης και λόγω των υψομετρικών διαφορών εντός των οικοδομικών τετραγώνων είναι δύσκολο να αξιοποιηθούν ως χώροι εκτόνωσης (βλ. Σχήμα 3.7).





**Σχήμα 3.6**  
Υψηλά Κτιρίων

- 1-2
- 3-4
- 5-6
- 7-8
- 9+



**Σχήμα 3.7**  
Εμβαδόν ακαλύπτων (τμ.)

- 0-300
- 300-600
- 600-900
- 900-1200

Συμπερασματικά, ο πληθυσμός της περιοχής ανήκει στη μεσαία τάξη, ενώ χαρακτηρίζεται από μια σχετική ηλικιακή, οικονομική και κοινωνική ομοιογένεια και μια έντονη συνείδηση εντοπιότητας. Το κτιριακό απόθεμα περιλαμβάνει πολλά εγκαταλελειμμένα, ενδιαφέροντα και αξιοποιήσιμα κτίρια, τα οποία είναι σε κακή κατάσταση, ενώ ένα σεβαστό ποσοστό των μονώροφων κτιρίων είναι σχεδόν γκρεμισμένα. Παρά το μεγάλο αριθμό ενδιαφέροντων αρχιτεκτονικά κτιρίων, μόνο έξι (6) από αυτά είναι κηρυγμένα διατηρητέα.

### πληθυσμιακά δεδομένα

οικονομική ομοιογένεια πληθυσμού	••
ομοιογένεια καταγωγής πληθυσμού	••
ηλικιακή ομοιογένεια πληθυσμού	••
ομοιογένεια μορφωτικού επιπέδου πληθυσμού	••
ομοιογένεια κοινωνικών στρωμάτων πληθυσμού	••
ομοιογένεια μελών ανά νοικοκυριό	••
ομαλή κατανομή πληθυσμού στην περιοχή	••
χωρική συγκέντρωση αδύναμων κοινωνικών ομάδων	••
χωρική συγκέντρωση προνομιούχων κοινωνικών ομάδων	••••
ύπαρξη μονογονεϊκών οικογενειών	••
ύπαρξη μονομελών νοικοκυριών	••

### κοινωνικά δεδομένα

συνείδηση εντοπιότητας κατοίκων	••••
συγκρότηση τοπικών συνελεύσεων	••
συμμετοχή κατοίκων στις τοπικές συνελεύσεις	••
πολιτιστικές πρωτοβουλίες κατοίκων	••
ενημέρωση για τις δράσεις μέσω διαδικτύου ή εντύπων	••••
διαστρωμάτωση ενοικίων	••••
διαθεσιμότητα κατοικίας για αδύναμες ομάδες	••
συνολική αίσθηση ασφάλειας στην περιοχή	••
μέριμνα για αδύναμες κοινωνικές ομάδες	••
συνολική αξιολόγηση επιπέδου ζωής κατοίκων	••
επίπεδο εγκληματικότητας	•

### κτιριακό απόθεμα

ηλικία κτιριακού αποθέματος	••••
κατάσταση κτιριακού αποθέματος	••
αριθμός εγκαταλελειμμένων κτιρίων	••••
αριθμός κτιρίων σε πολύ κακή κατάσταση	••••
αριθμός κτιρίων προ του 1945	••
αριθμός κτιρίων κατάλληλων για κοινωνική εκμετάλλευση	••••
αριθμός κτιρίων με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον	••
αριθμός κηρυγμένων διατηρητέων κτιρίων	•
πυκνότητα κατοίκησης	••
συντελεστής δόμησης περιοχής	••••
συντελεστής κάλυψης περιοχής	••••



## Οικονομία και Χρήσεις Γης | Χάρτες Καταγραφής



Σχήμα 3.8

Χρήσεις γης ισογείων

- ΜΙΚΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΡΙΛΟΤΙΣ
- ΕΜΠΟΡΙΟ
- ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ
- ΔΙΟΙΚΗΣΗ
- ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ
- ΑΝΑΨΥΧΗ
- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
- ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
- ΓΡΑΦΕΙΑ
- GARAGE
- PARKING
- ΚΕΝΟ
- ΠΡΑΣΙΝΟ
- ΥΠΟΔΟΜΕΣ



Σχήμα 3.9

Χρήσεις γης ορόφων

- ΜΙΚΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΡΙΛΟΤΙΣ
- ΕΜΠΟΡΙΟ
- ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ
- ΔΙΟΙΚΗΣΗ
- ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ
- ΑΝΑΨΥΧΗ
- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
- ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
- ΓΡΑΦΕΙΑ
- GARAGE
- PARKING
- ΚΕΝΟ
- ΠΡΑΣΙΝΟ
- ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Στη συνοικία Γκύζη επικρατέστερη χρήση γης είναι η κατοικία, η οποία εμφανίζεται ως επί το πλείστον αμιγής στο βόρειο τμήμα της γειτονιάς, ενώ συνυπάρχει με λιανικό εμπόριο και υπηρεσίες υπερτοπικού χαρακτήρα.

Σημαντικό ρόλο για την περιοχή και τη διαμόρφωση της κυκλοφορίας και της χρηστικής οργάνωσης της παίζουν η λεωφόρος Αλεξάνδρας και η οδός Γκύζη, η οποία λειτουργεί ως γραμμικό κέντρο. Η λεωφόρος Αλεξάνδρας είναι ένας άξονας με έντονη δυναμική αναφορικά με τις χρήσεις, την κίνηση των οχημάτων, τις συγκοινωνιακές εξυπηρετήσεις, τα σημαντικά κτήρια, τις συνδέσεις, ενώ φιλοξενεί χρήσεις κατά βάση υπερτοπικές, όπως θέατρα, ξενοδοχεία, μεγάλες αλυσίδες σουπερμάρκετ, αλυσίδες εστίασης, υποκαταστήματα εταιρειών τηλεφωνίας και τραπεζών και τα Δικαστήρια. Παράλληλα, η λεωφόρος Αλεξάνδρας λειτουργεί ως όριο της γειτονιάς. Η οδός Γκύζη, ο κεντρικότερος δρόμος της συνοικίας, μετά την Αλεξάνδρας, συνδέει την κεντρική πλατεία του Γκύζη με τη λεωφόρο Αλεξάνδρας στο ύψος της διασταύρωσης της με την Ιπποκράτους. Έχει έντονη εμπορική κίνηση με συνοικιακά καταστήματα, αλλά και μερικές αλυσίδες καταστημάτων κινητής τηλεφωνίας και υποκαταστήματα τραπεζών. Τέλος, η πλατεία Γκύζη, η κατάληξη της οδού Γκύζη, αποτελεί τον πυρήνα συγκέντρωσης των χρήσεων αναψυχής και σημείο συγχρωτισμού των κατοίκων στον ελεύθερο χρόνο τους.

Η ποικιλία των χρήσεων, τόσο επί της οδού Γκύζη, όπου είναι συγκεντρωμένο το μεγαλύτερο ποσοστό του λιανικού εμπορίου της γειτονιάς, όσο και επί αρκετών οδικών αρτηριών της περιοχής, κυρίως στη νότια πλευρά της, καθιστά εύκολη την εξυπηρέτηση των εμπορικών αναγκών των κατοίκων.





**Σχήμα 3.10**  
Συγκέντρωση εμπορικών χρήσεων

- ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΑ ΟΔΟΣ
- ΚΥΡΙΑ ΟΔΟΣ
- ΜΕΤΡΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ
- ▨ ΖΩΝΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ
- ↔ ΚΙΝΗΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ
- ΜΙΚΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Μεγαλύτερη συγκέντρωση εμπορικών χρήσεων και υπηρεσιών εντοπίζεται επίσης στο μέτωπο επί της οδού Πριγκηποννήσων, στην οδό Κυρίλλου Λουκάρεως, την οδό Βαλτινών, την οδό Οιχαλίας, την οδό Καλλιγά, την οδό Μουστοξύδη, την οδό Κάλβου και την οδό Αγ. Στυλιανού (βλ. Σχήμα 3.10). Επί των αξόνων αυτών εξυπηρετούν οι κάτοικοι κατά κύριο λόγο τις καθημερινές τους ανάγκες. Σημεία συγκέντρωσης πληθυσμού αποτελούν φυσικά τα σχολεία και οι χώροι πολιτισμού (βλ. Σχήμα 3.11). Ενδιαφέρον έχει το γεγονός πως τα Νηπιαγωγεία χωροθετούνται κυρίως στο εσωτερικό της γειτονιάς, ενώ τα Γυμνάσια και τα Λύκεια στα όρια μεταξύ των περιοχών, πράγμα που ισχύει στην πλειοψηφία των αθηναϊκών συνοικιών.



**Σχήμα 3.11**  
Χρήσεις γης ισογείων

- ΖΩΝΗ 300 μ.
- ◐ ΖΩΝΗ 400 μ.
- ΖΩΝΗ 400 μ.
- ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ
- ΓΥΜΝΑΣΙΑ | ΛΥΚΕΙΑ
- ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

## Αξιολόγηση Βιωσιμότητας

Τα καταστήματα έχουν τη δυνατότητα να καλύψουν τόσο τις καθημερινές όσο και τις εποχιακές ή και πιο σπάνιες ανάγκες των κατοίκων. Η αμιγής κατοικία κυριαρχεί σαν χρήση στο βορειοδυτικό τμήμα της συνοικίας, στο όριο με το πάρκο των Δικαστηρίων και στο βορειοανατολικό τμήμα. Στην υπόλοιπη περιοχή η κατοικία συνυπάρχει με άλλες χρήσεις, ενώ σε πολλές περιπτώσεις, όπως στην οδό Γκύζη η οποία λειτουργεί ως κέντρο συνοικίας, παρατηρείται μια τάση αναστροφής των χρήσεων με εξάπλωση του εμπορίου και των γραφείων που εκτοπίζουν την κατοικία.

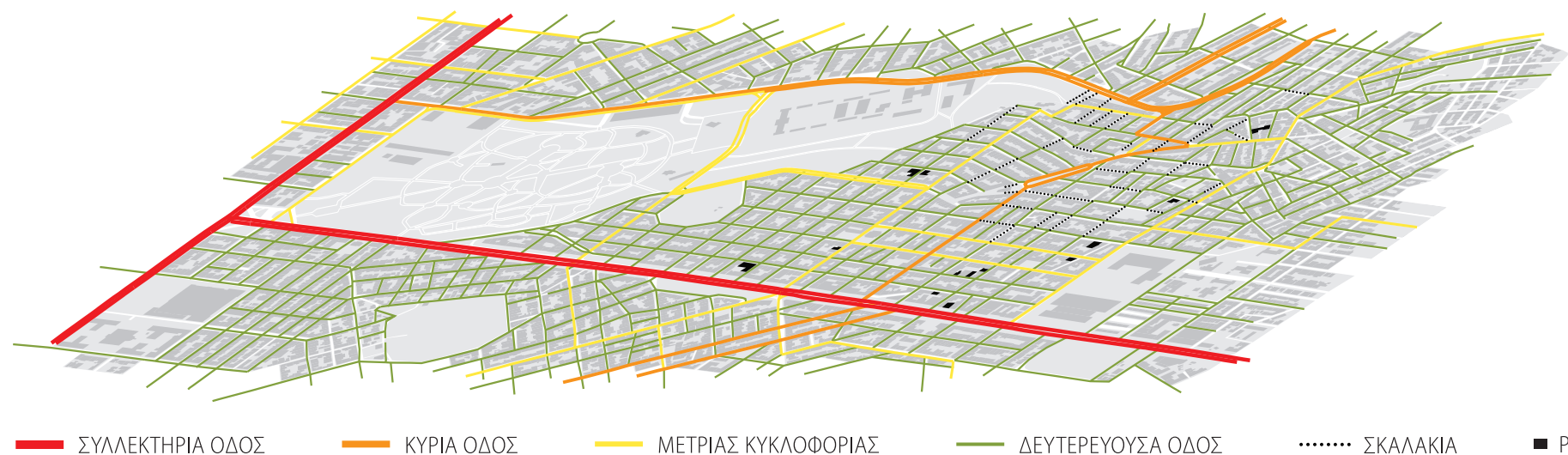
### οικονομία και χρήσεις γης

δυνατότητα κάλυψης αναγκών κατοίκων εντός περιοχής  
 εκμετάλλευση υποδομών από κατοίκους  
 διαθεσιμότητα όλων των απαιτούμενων χρήσεων  
 εξυπηρετικός συνδυασμός διαθέσιμων χρήσεων  
 ομαλή κατανομή χρήσεων εντός περιοχής  
 εκμετάλλευση των υποδομών από μη κατοίκους  
 προσβασιμότητα υποδομών με τα πόδια  
 ικανοποίηση κατοίκων από τις διαθέσιμες υποδομές  
 επάρκεια υποδομών για τον πληθυσμό  
 διαμόρφωση χαρακτήρα λόγω επικρατούσας χρήσης  
 δείκτης υπερτοπικότητας χρήσεων





## Κυκλοφορία και MMM | Χάρτες Καταγραφής



Σχήμα 3.12 Κυκλοφοριακός χάρτης

Στην συνοικία Γκύζη, σημαντικό στοιχείο που επηρεάζει την κυκλοφορία της περιοχής είναι η ύπαρξη χρήσεων που λειτουργούν ως πόλοι έλξης, με υπερτοπικό ή μη χαρακτήρα. Οι χρήσεις αυτές επηρεάζουν τη λειτουργία ορισμένων οδών της περιοχής, φορτίζοντας τις με σημαντικό κυκλοφοριακό όγκο διαμετρικής κυκλοφορίας (βλ. Σχήμα 3.12). Τέτοια περίπτωση είναι η λεωφόρος Αλεξάνδρας, η οποία πέρα από το πλήθος υπερτοπικών χρήσεων που εμφανίζει, αποτελεί και βασική διασυνδεδετική οδική αρτηρία με τα Εξάρχεια, τους Αμπελόκηπους και το Λυκαβηττό, περιοχές με τις οποίες συνορεύει το Γκύζη. Η οδός Γκύζη αποτελεί την κεντρική, συλλεκτική οδική αρτηρία της γειτονιάς. Δυσανάλογος με το πλάτος του δρόμου είναι ο κυκλοφοριακός φόρτος που αναλαμβάνει, μιας και στο μεγαλύτερο κομμάτι της είναι διπλής κατεύθυνσης, με μία λεωφορειακή γραμμή να περνά από εκεί και παράλληλα πεζούς να τη διασχίζουν διαρκώς και αυτοκίνητα να σταθμεύουν κατά μήκος της. Η οδός Γκύζη, η οδός Οιχαλίας, η οδός Βαλτινών και η οδός Κάλβου σχηματίζουν ένα βασικό «κυκλοφοριακό λαιμό», που συμπεριλαμβάνει και την πλατεία Γκύζη, ο οποίος έχει διασυνδεδετικό ρόλο, ενώ κατά μήκος του αναπτύσσονται εμπορικές χρήσεις, τοπικού κυρίως χαρακτήρα. Μέσω του λαιμού εξασφαλίζεται η είσοδος και η έξοδος στην περιοχή, ενώ η κυκλοφοριακή φόρτιση που αυτός αναλαμβάνει είναι αυξημένη. Αυξημένο κυκλοφοριακό φόρτο αναλαμβάνουν επίσης όλες οι οδικές αρτηρίες κατά μήκος των οποίων αναπτύσσονται εμπορικές χρήσεις, που αναφέρθηκαν παραπάνω. Στα σημεία που επικρατεί η αμιγής κατοικία και απουσιάζουν λοιπές χρήσεις, η κυκλοφορία των οχημάτων, αλλά και των πεζών, είναι ιδιαίτερα μειωμένη. Το ανάγλυφο του εδάφους επηρεάζει τον κυκλοφοριακό φόρτο, καθώς σχετίζεται άμεσα με την κατανομή των χρήσεων.



Σχήμα 3.13 Χάρτης εξυπηρέτησης MMM

16 Μεταβάλλοντας τη συνύπαρξη | Συνυπάρχοντας στη μεταβολή: Η γειτονιά του Γκύζη

Η στάθμευση αποτελεί ένα μεγάλο πρόβλημα για όλη την περιοχή μελέτης, το οποίο οφείλεται κυρίως στην αδυναμία του σχεδιασμού να το συμπεριλάβει ως μία σημαντική παράμετρο που σχετίζεται με την καλύτερη ποιότητα ζωής των κατοίκων της περιοχής. Ο μοναδικός πεζόδρομος της περιοχής βρίσκεται βόρεια της πλατείας Γκύζη, ενώ ποδηλατόδρομοι δεν υπάρχουν. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι οι δρόμοι-σκαλάκια, των οποίων την παρουσία επιβάλλει το ιδιαίτερα απότομο εδαφικό ανάγλυφο. Κατά μήκος τους συνήθως υπάρχει και έντονη φύτευση.

Η υπερτοπική συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής εξασφαλίζεται από τα τρόλεϊ (γραμμές 7, 8, 14, 15, 18 και 19), τις λεωφορειακές γραμμές που διασχίζουν τη λεωφόρο Αλεξάνδρας (γραμμές 230 και 813), τα ΚΤΕΛ Αττικής στο Πεδίον του Άρεως και το μετρό Αμπελοκήπων, καθώς και από τις γραμμές που διέρχονται από την οδό Πατησίων και τις οδούς Χαριλάου Τρικούπη και Ιπποκράτους και συνδέουν πιο άμεσα το Γκύζη με το κέντρο. Μέσα από τη συνοικία διέρχονται δύο γραμμές λεωφορείων το 021 και το 046. Το 021 με αφετηρία την πλατεία Γκύζη και τέρμα την πλατεία Κάνιγγος ενώνει τη συνοικία με το κέντρο μέσω Χαριλάου Τρικούπη και Ιπποκράτους. Το 046 με αφετηρία το Αρχαιολογικό Μουσείο και τέρμα στη συνοικία Ελληνορώσων είναι καίριας σημασίας για τους κατοίκους του Γκύζη και συνδέει την περιοχή με τη γειτονική συνοικία των Αμπελοκήπων και το σταθμό του μετρό στην οδό Πανόρμου (βλ. Σχήμα 3.13).

## Αξιολόγηση Βιωσιμότητας

### κυκλοφορία και MMM

- ασφάλεια οδικού δικτύου για μετακινήσεις με Ι.Χ. ●●
- ασφάλεια οδικού δικτύου για μετακινήσεις πεζών ●
- ποιότητα οδικού δικτύου ●●
- ελκυστικότητα οδικού δικτύου για τους πεζούς ●
- δυνατότητα μετακίνησης με ποδήλατο ●
- ύπαρξη διαμορφωμένων πεζοδρόμων ●●
- διαθεσιμότητα θέσεων στάθμευσης ●
- συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση εντός περιοχής ●●
- συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση εκτός περιοχής ●●●
- εκμετάλλευση συγκοινωνιακού δικτύου από κατοίκους ●●
- συχνότητα δρομολογίων MMM ●●



## Αστικό Πράσινο | Χάρτες Καταγραφής



Η γειτνίαση της περιοχής με δύο υπερτοπικού χαρακτήρα χώρους πρασίνου, όπως το Πεδίον του Άρεως (πάρκο πόλης) και το Άλσος Ευελπίδων (πάρκο διαμερίσματος) είναι ευεργετική για τη βελτίωση του μικροκλίματος (βλ. Σχήμα 3.14), αλλά ο υφιστάμενος σχεδιασμός δεν επιτρέπει την εύκολη πρόσβαση των κατοίκων σε αυτούς. Η απαγόρευση από το Σ.τ.Ε. των τραπεζοκαθισμάτων στο μέτωπο του Άλσους οδήγησε στο κλείσιμο τα μαγαζιά που λειτουργούσαν εκεί. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την εγκατάλειψη του Άλσους και τη μειωμένη κυκλοφορία τις βραδινές ώρες δημιουργούν αίσθημα ανασφάλειας στους κατοίκους. Παρόμοια είναι η κατάσταση του λόφου Φινοπούλου, ο οποίος λειτουργεί ως πάρκο συνοικίας, με ιδιαίτερα μειωμένη προσέλευση κόσμου λόγω της κακής του κατάστασης. Μοναδικό οργανωμένο ελεύθερο χώρο και σημαντικό πνεύμονα πρασίνου αποτελεί η πλατεία Γκύζη. Τρία μικρότερα παρκάκια στη ΒΑ πλευρά της περιοχής, είναι εγκαταλειμμένα και αχρησιμοποίητα.

Στο Αττικό Άλσος, στο Πεδίο του Άρεως και στο γήπεδο του Παναθηναϊκού υπάρχουν κάποια γήπεδα τα οποία χρησιμοποιούνται από τους κατοίκους, αλλά είναι εκτός των ορίων της συνοικίας. Ο μοναδικός δημόσιος χώρος άθλησης εντός της περιοχής είναι ένα γήπεδο μπάσκετ εντός του Άλσους Ευελπίδων. Παιδική χαρά υπάρχει στις παρυφές της κεντρικής πλατείας. Τα αδόμητα οικοπέδα στην υπόλοιπη περιοχή είναι ελάχιστα και οι ακάλυπτοι χώροι εντός των οικοδομικών τετραγώνων είναι πολύ μικρής έκτασης, κατακεραματισμένοι και παραμελημένοι, με αποτέλεσμα να μη συνεισφέρουν ως χώροι εκτόνωσης.

Η φύτευση στα πεζοδρόμια των οδικών αρτηριών της περιοχής αποτελεί ασυνήθιστο φαινόμενο, καθώς το πλάτος του δρόμου δεν είναι ικανό να εξυπηρετήσει φύτευση, παρόδια στάθμευση και ελεύθερο πεζοδρόμιο. Εξαιρέση όσον αφορά την παρουσία πρασίνου αποτελούν οι διασταυρώσεις της οδού Γκύζη με τις οδούς Ραγκαβή, Μομφεράτου, Ροΐδη και Κάλβου, όπου υπάρχει παρόδια φύτευση.

Απο τα αριθμητικά ποσοστά και την αναλογία του αστικού πρασίνου ανά κάτοικο (βλ. Σχήμα 3.15), θα μπορούσε κάποιος να θεωρήσει πως η περιοχή είναι ευνοημένη. Παρ' όλα αυτά, η εγκατάλειψη των ελεύθερων χώρων και η άθλια τους κατάσταση δημιουργεί ανασφάλεια στους κατοίκους, οι οποίοι επιθυμούν στο μεγαλύτερο ποσοστό τους την ανάπλαση και την εκμετάλλευση των διαθέσιμων πνευμόνων πρασίνου.

## Αξιολόγηση Βιωσιμότητας

### ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ

Χώροι πρασίνου	Επιθυμητά τμ./κάτοικο	Ακτίνα εξυπηρέτησης	Εξοπλισμός περιοχής	Παιδική χαρά στο παρκάκι (215 τμ.)	0,007 τμ./κατ.
Παιδικές γωνιές για νήπια 1-6 ετών	0,5	100 μ.	Παιδική χαρά Πλατείας Γκύζη (313 τμ.)	0,01 τμ./κατ.	
Παιδική χαρά για παιδιά 6-12 ετών	0,75	200 μ.	Γήπεδο Basket στο δασάκι (436 τμ.)	0,14 τμ./κατ.	
Ελεύθερο γήπεδο για νέους 12-18 ετών	1	200 μ.	Πλατεία Γκύζη (2,42 ha), Νησίδες (1,9 ha), Πάρκο 1 (2,05 ha) Πάρκο 2 (856 τμ.)	0,25 τμ./κατ.	
Νησίδες   Πλατείες   Πάρκα Γειτονιάς	1,5	400 μ.	Λόφος Φινοπούλου (16,5 ha)	0,5 τμ./κατ.	
Πάρκο συνοικίας	1,5	600 μ.	Άλσος Ευελπίδων (90 ha)	9 τμ./κατ.	
Πάρκο διαμερίσματος	4	600 μ.	Πεδίον του Άρεως (227 ha)	9 τμ./κατ.	
Πάρκο πόλης	4	600 μ.			

Σχήμα 3.15 Απαιτούμενα ποσοστά πρασίνου (ΠΗΓΗ: Σταθερότυπα ΥΠΕΧΩΔΕ για πολεοδομικές μελέτες)

### αστικό πράσινο

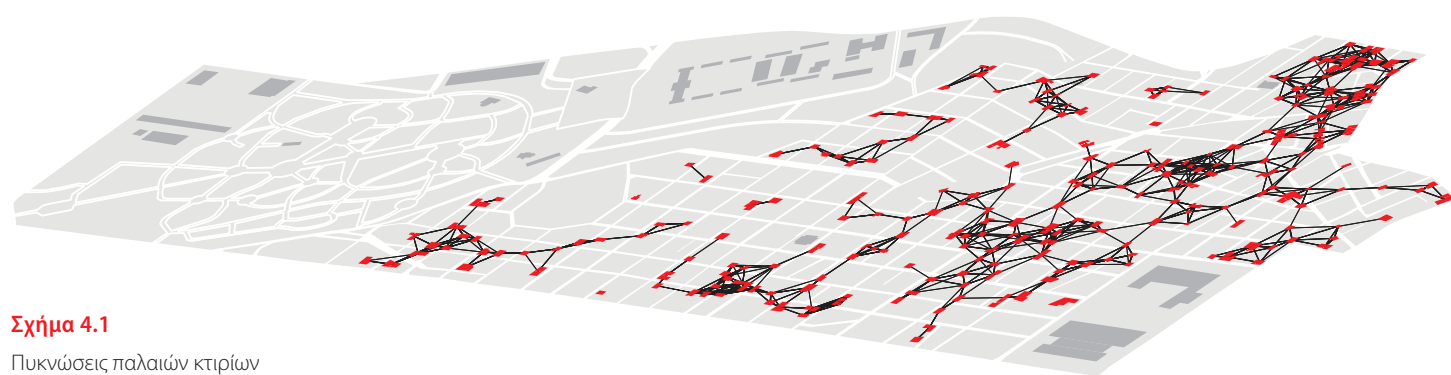
αναλογία αστικού πρασίνου ανά κάτοικο	●
ύπαρξη αστικών κενών	●
ύπαρξη οργανωμένων ελεύθερων χώρων	●
κατάσταση ελεύθερων χώρων	●
γειτνίαση με εξωαστικό πράσινο	●●●
διασύνδεση ελεύθερων χώρων	●
προσβασιμότητα ελεύθερων χώρων	●
χρήση ελεύθερων χώρων από κατοίκους	●
επάρκεια ελεύθερων χώρων για τον πληθυσμό	●●
ασφάλεια ελεύθερων χώρων	●●
ύπαρξη παρόδιας φύτευσης	●●

# 04 ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΣΥΝΘΕΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΛΕΙΩΝ ΑΝΑΓΝΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



# Χάρτες επεξεργασίας | Δομημένος και Αδόμητος Χώρος

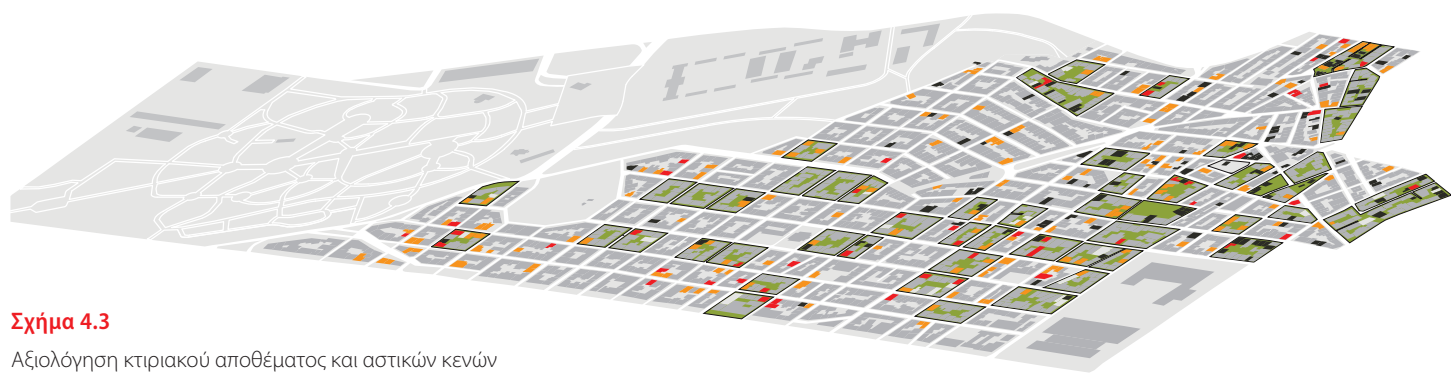
Από την ανάλυση της περιοχής προκύπτει ότι αρκετά βασικά προβλήματα της γειτονιάς αποτελούν η γήρανση του αστικού ιστού, η έλλειψη οργανωμένων ελεύθερων χώρων και η εγκατάλειψη των υφιστάμενων. Πολλές φορές το φαινόμενο παίρνει μεγαλύτερες διαστάσεις, καθώς εγκαταλελειμμένα κτίρια στα περίξ των ελεύθερων χώρων ενισχύουν την εικόνα της υποβάθμισης. Παράλληλα, πολλά αξιόλογα κτίρια, τα οποία συνδυάζονται με αστικά κενά, παραμένουν αχρησιμοποίητα. Για το λόγο αυτό, έγινε μια απόπειρα ταυτόχρονης επεξεργασίας και συνδυασμού των δεδομένων που σχετίζονται με το κτιριακό απόθεμα και τα αστικά κενά. Η ιδέα πίσω από αυτή τη χειρονομία, είναι ότι άδεια, ερειπωμένα παλιά κτίρια, μπορούν να απομακρυνθούν για να απελευθερωθεί κοινόχρηστος δημόσιος χώρος, ενώ αξιόλογα κτίρια μπορούν να συνδυαστούν με υφιστάμενους ή νέους ελεύθερους χώρους, με τελικό σκοπό τη δημιουργία νέων πυρήνων κοινωνικότητας, οι οποίοι θα ενισχύσουν την κινητικότητα του πληθυσμού εντός της γειτονιάς και θα την αναζωογονήσουν.



**Σχήμα 4.1**  
Πυκνώσεις παλαιών κτιρίων



**Σχήμα 4.2**  
Pilotis | Garage | Parking | Αστικά Κενά



**Σχήμα 4.3**  
Αξιολόγηση κτιριακού αποθέματος και αστικών κενών

■ ΚΤΙΡΙΑ ΠΡΟ ΤΟΥ 1955  
— ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΜΙΚΡΟΤΕΡΗ ΑΠΟ 80 μ.

■ PILOTIS  
■ GARAGE  
■ PARKING  
□ ΚΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ  
..... ΣΚΑΛΑΚΙΑ

■ ΚΤΙΡΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ  
■ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΚΤΙΡΙΑ  
■ ΚΤΙΡΙΑ ΣΕ ΠΟΛΥ ΚΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ  
■ ΠΙΘΑΝΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΙ ΠΥΡΗΝΕΣ

κτίρια



ακάλυπτοι

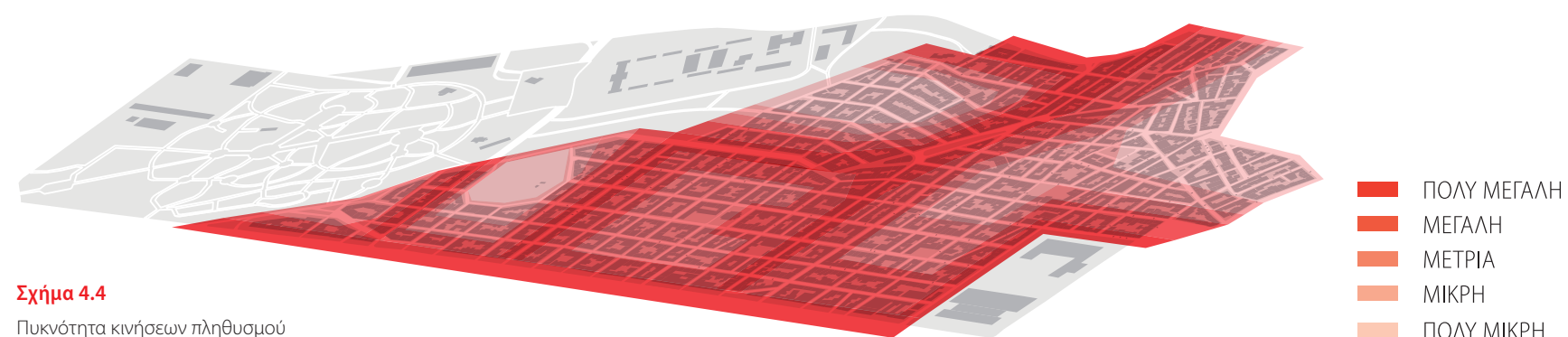


Έτσι, εντοπίστηκαν οι πυκνώσεις των παλαιών κτιρίων (βλ. Σχήμα 4.1) και τα αστικά κενά, είτε αυτά είναι αδόμητα οικοπέδα, pilotis, υπαίθρια parking ή πυρήνες πρασίνου (βλ. Σχήμα 4.2) και συνδυάστηκαν σε κοινό χαρτογραφικό υπόβαθρο (βλ. Σχήμα 4.3). Στον τελευταίο χάρτη προστέθηκαν τα κτίρια αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και σημειώθηκαν όσα από αυτά είναι αξιοποιήσιμα, ώστε να φιλοξενήσουν κοινωνικές χρήσεις, αφού ανακαινιστούν.

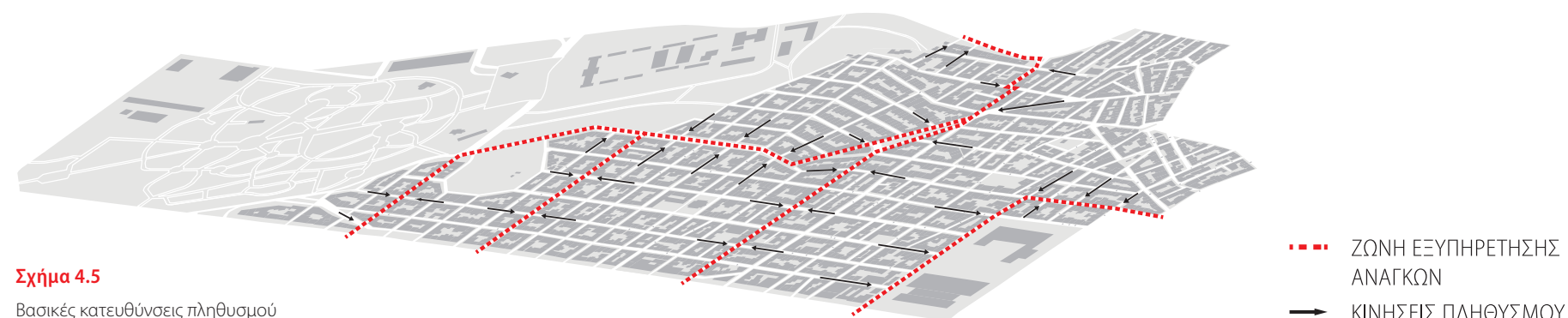


## Χάρτες επεξεργασίας | Ροές πληθυσμού

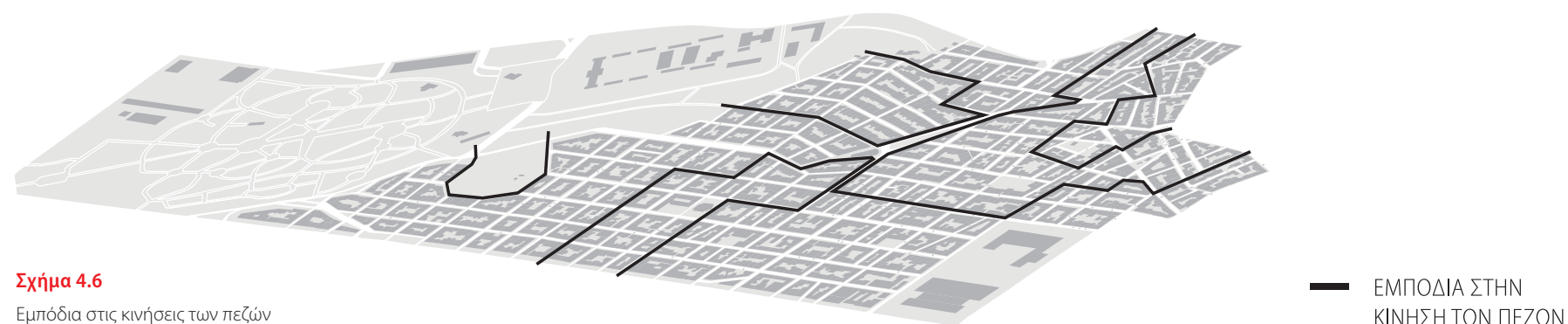
Κατόπιν, έγινε μια μελέτη των κινήσεων και των συνηθειών του πληθυσμού, με δεδομένα τα οποία προέκυψαν από εμπειρική παρατήρηση και συνεντεύξεις με τους κατοίκους. Στόχος ήταν η κατανόηση της κινητικότητας του πληθυσμού και ο εντοπισμός των δυσλειτουργικών ή «νεκρών» σημείων. Οι συνηθειες του πληθυσμού παίζουν πολύ σημαντικό ρόλο και νοηματοδοτούν τις παρεμβάσεις. Έτσι δημιουργήθηκαν διαγράμματα που απεικονίζουν την πυκνότητα των κινήσεων του πληθυσμού, δηλαδή τα επίπεδα κυκλοφορίας των πεζών εντός της γειτονιάς (βλ. Σχήμα 4.4) και τις βασικές κατευθύνσεις των κινήσεων του πληθυσμού (βλ. Σχήμα 4.5). Από το συνδυασμό δύο χαρτών που απεικονίζουν την πυκνότητα κινήσεων του πληθυσμού και τις βασικές κατευθύνσεις του πληθυσμού για την ικανοποίηση των καθημερινών αναγκών, προκύπτουν κάποια εμπόδια (βλ. Σχήμα 4.6) που οφείλονται είτε στο ανώμαλο εδαφικό ανάγλυφο, είτε στην κατανομή των χρήσεων, είτε σε όρια που προκύπτουν από τη δομή του αστικού ιστού, όπως πχ. δρόμοι με υψηλή κυκλοφοριακή φόρτιση.



Σχήμα 4.4  
Πυκνότητα κινήσεων πληθυσμού



Σχήμα 4.5  
Βασικές κατευθύνσεις πληθυσμού



Σχήμα 4.6  
Εμπόδια στις κινήσεις των πεζών

Στο επόμενο στάδιο επεξεργασίας, συνδυάστηκαν τα δεδομένα που σχετίζονται με τα κτίρια και τα αστικά κενά με τις υφιστάμενες ζώνες υψηλής κινητικότητας, προκειμένου να εντοπιστούν πιθανά σημεία παρέμβασης, πχ. αξιόλογα κτίρια που ανακαινίζονται, συνδυάζονται με ελεύθερους χώρους και αποκτούν νέες χρήσεις ή πάρκα που επανασχεδιάζονται και αποκτούν νέες λειτουργίες (βλ. Σχήμα 4.7). Κατόπιν γίνεται μια επεξεργασία των πιθανών διασυνδέσεων μεταξύ τους και μια απόπειρα ομαδοποίησης των εν δυνάμει παρεμβάσεων, με σκοπό τη δημιουργία πυρήνων.

Τα πιθανά αυτά σημεία παρέμβασης κατόπιν συνδυάζονται με τα εμπόδια και το χάρτη κινήσεων (βλ. Σχήμα 4.8). Έτσι ελέγχεται η προσβασιμότητα των πιθανών παρεμβάσεων, η οποία επηρεάζεται ιδιαίτερα από το εδαφικό ανάγλυφο. Παράλληλα, γίνεται μια πρώτη προσέγγιση της ακτίνας επιρροής κάθε πιθανής παρέμβασης. Από την ανάγνωση αυτή των κινήσεων και των εμποδίων, όπως αυτά προκύπτουν από την κατανομή των χρήσεων, το εδαφικό ανάγλυφο και άλλα νοητά ή μη όρια (πχ. δρόμοι με υψηλή κυκλοφοριακή φόρτιση) διαφαίνονται κάποιοι σαφείς διαχωρισμοί, οι οποίοι δημιουργούν την εικόνα μιας διαίρεσης της γειτονιάς σε τρεις σαφείς χωρικές ενότητες ή υποπεριοχές, με διαφορετικό χαρακτήρα.

Η **υποπεριοχή 1** περιλαμβάνει το νότιο τμήμα της γειτονιάς και οριοθετείται νότια από τη Λ. Αλεξάνδρας, ανατολικά από την Κυρίλλου Λουκάρεως και τον Άρειο Πάγο, βόρεια από την οδό Κάλβου, την Πλατεία Γκύζη και την οδό Βαλτινών, ενώ δυτικό όριο είναι η οδός Μπούσγου και το Πεδίο του Άρεως, που αποτελούν και όριο της περιοχής.

Η **υποπεριοχή 2** περιλαμβάνει το ΒΔ τμήμα της γειτονιάς. Νότιο όριο είναι η οδός Βαλτινών, δυτικό όριο ο οδός Σούτσου και το Άλσος Ευελπίδων, ανατολικό όριο η οδός Οιχαλίας η οποία ανήκει και στο βασικό κυκλοφοριακό λαιμό. Βόρειο όριο της δεύτερης χωρικής ενότητας, αλλά και σύνορο του Γκύζη με το Πολύγωνο είναι η οδός Πριγκηποννήσων.

Η **υποπεριοχή 3** περιλαμβάνει το ΒΑ τμήμα της περιοχής με βόρειο όριο την οδό Μπαταριά που είναι και σύνορο με το Πολύγωνο, ανατολικά την οδό Βαρδουνιώτη, την οδό Βερναρδάκη και την οδό Δέγλερη, νότιο όριο την οδό Κάλβου και δυτικό όριο την Πλατεία Γκύζη και την οδό Οιχαλίας.



# Σκίτσα Επεξεργασίας | Συσχέτιση πληθυσμιακών ροών και αστικού χώρου



Σχήμα 4.7  
Συσχέτιση πληθυσμιακών ροών και αστικού χώρου



## Σκίτσα επεξεργασίας | Απεικόνιση προκύπτων ορίων

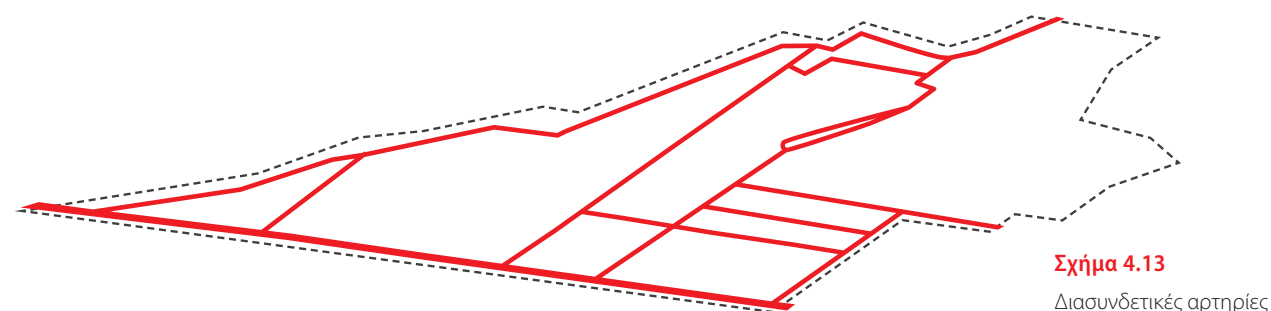
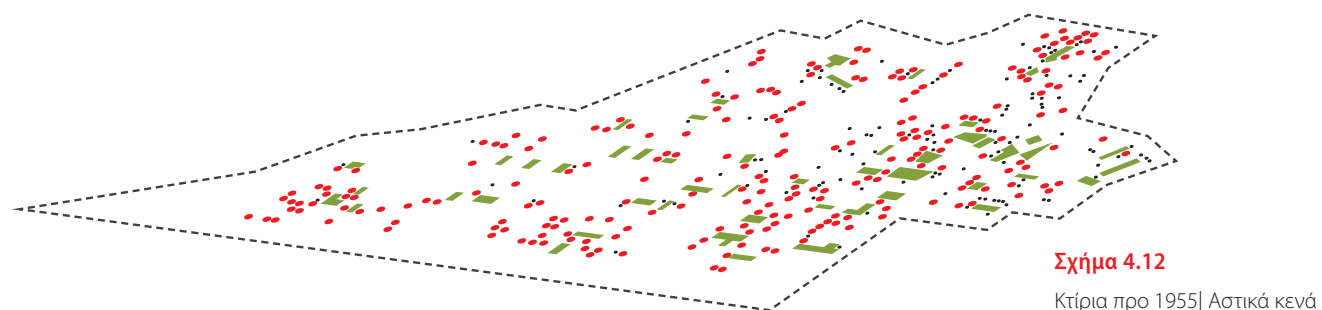
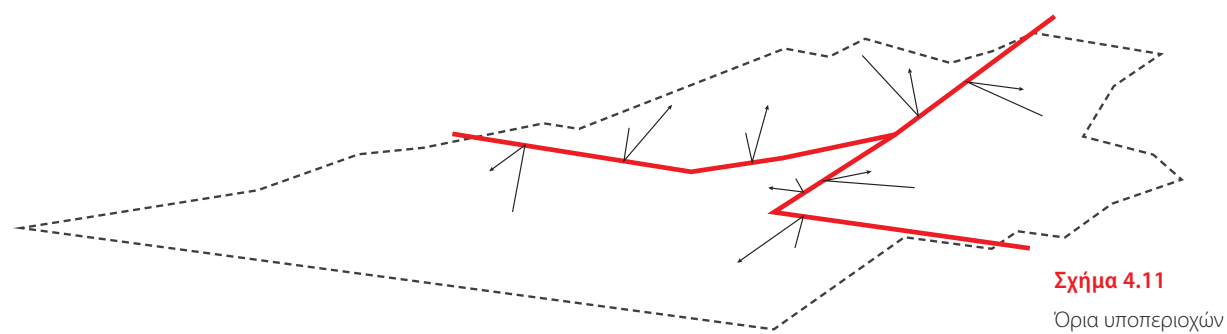
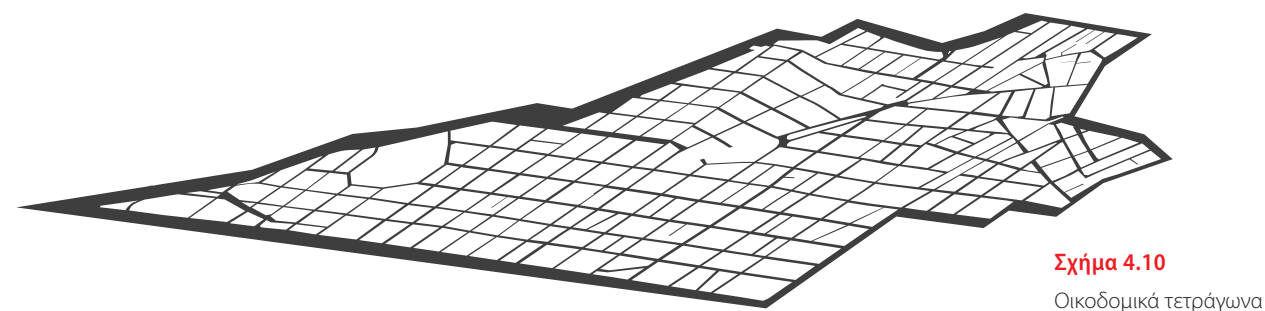
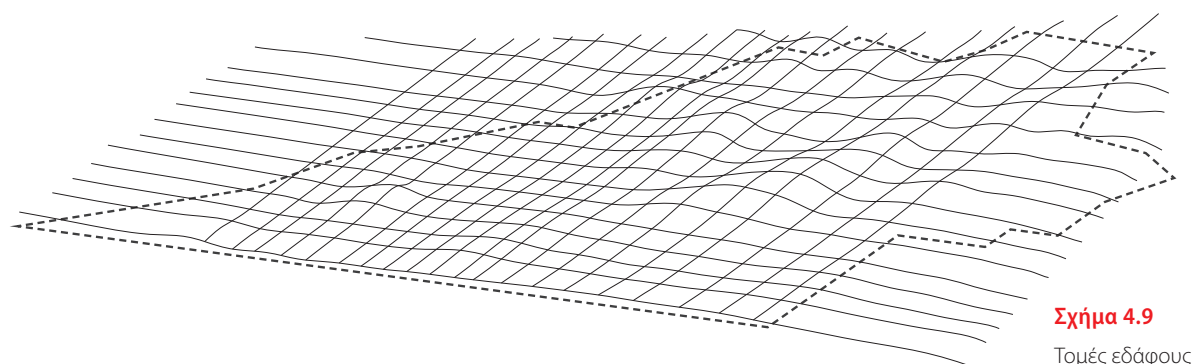


Σχήμα 4.8

Συσχέτιση ροών, εμποδίων και σημείων ενδιαφέροντος

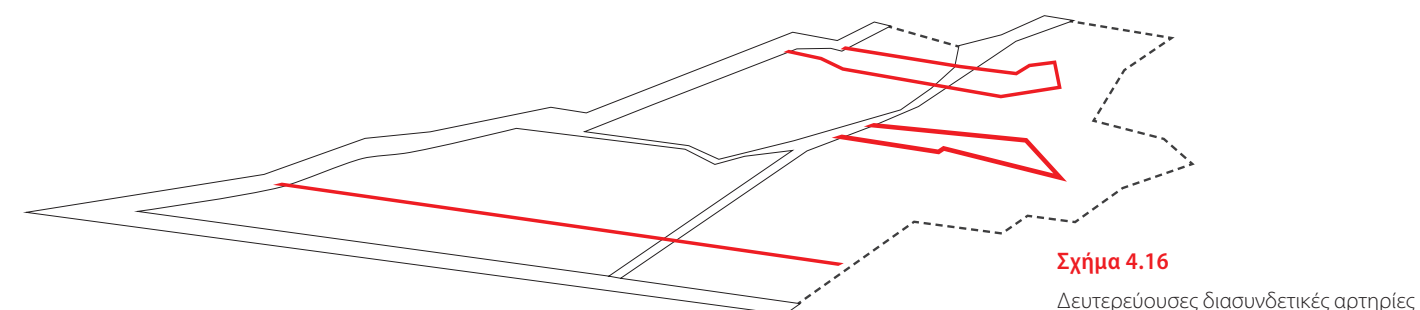
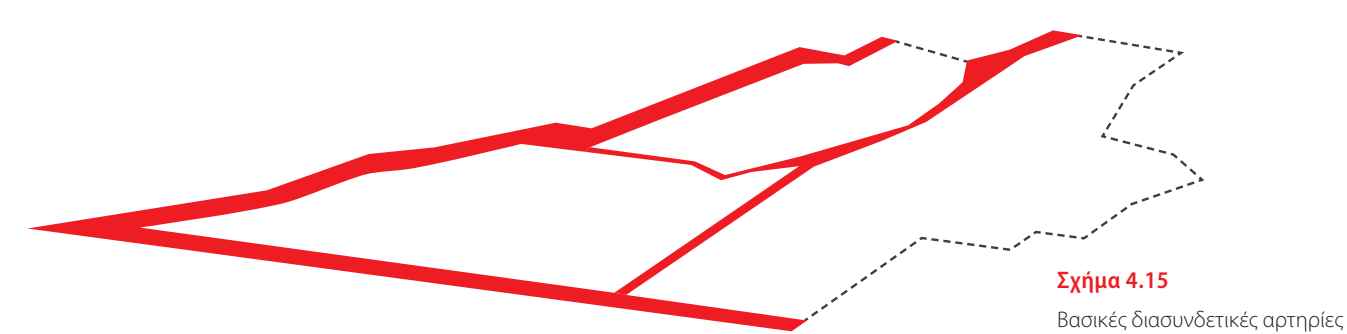
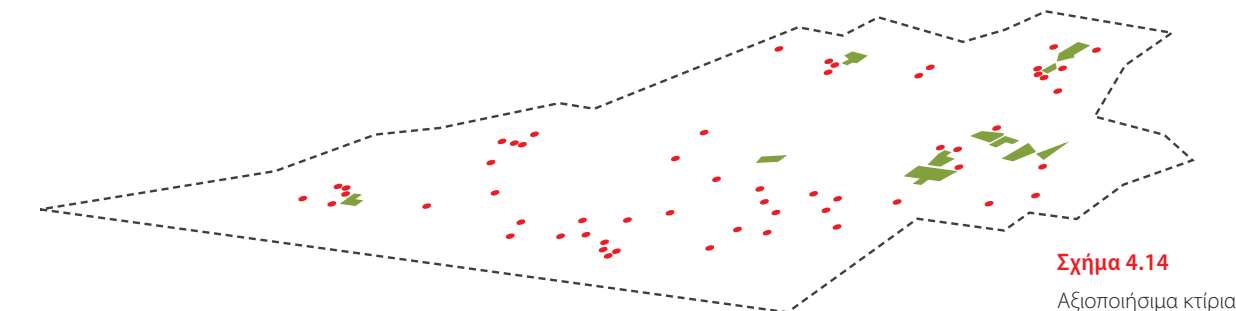


## Διαπιστώσεις | 1ο Στάδιο ανάγνωσης



## Διαπιστώσεις | 2ο Στάδιο ανάγνωσης

Επόμενο στάδιο μετά τη συλλογή των δεδομένων, ήταν η αξιολόγηση τους και η σταχυολόγηση των καταλληλότερων σημείων παρέμβασης. Τα σημεία αυτά, στο αρχικό αυτό στάδιο ανάγνωσης, επιλέχθηκαν λαμβάνοντας υπόψιν διάφορους παράγοντες, όπως τη δυνατότητα διασύνδεσης τους, η οποία εν πολλοίς εξαρτάται από το εδαφικό ανάγλυφο και προκύπτει από το διάγραμμα των εδαφικών τομών, από τα εμπόδια και από τη δομή του αστικού ιστού. Σε ό,τι αφορά την επιλογή κατάλληλων για ανακαίνιση και επανάχρηση κτιρίων, κριτήρια είναι η αρχιτεκτονική αξία του κτιρίου, το μέγεθος του, η κατάσταση του και η θέση του. Πολλά κτίρια συνδυάζονται με υφιστάμενα αστικά κενά, συνήθως αδόμητα οικοπέδα που ανήκουν στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο ή με νέους ελεύθερους χώρους, που προκύπτουν από την απομάκρυνση παλιών εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Για την επιλογή των κτιρίων που θα απομακρυνθούν, σημαντικό ρόλο επίσης παίζει το μέγεθος των προκύπτων κενών μετά την απομάκρυνση τους και τέλος το μέγεθος και η σημασία της κάθε προκύπτουσας παρέμβασης.

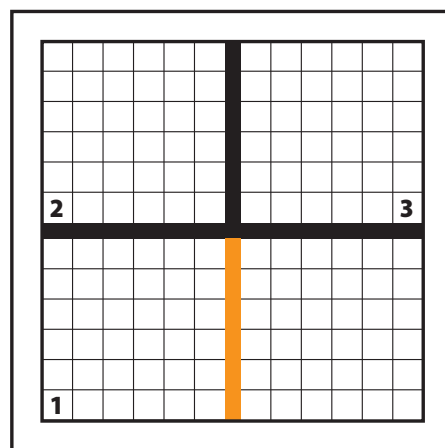


Το δεύτερο στάδιο ανάγνωσης αποτελεί μια αρχική προσέγγιση της πρότασης παρέμβασης. Σε χαρτογραφικό υπόβαθρο φαίνονται οι θέσεις των κτιρίων που επιλέγονται για ανακαίνιση και επανάχρηση και τα παρακείμενα αστικά κενά, καθώς και οι μεγαλύτερης έκτασης ελεύθεροι χώροι οι οποίοι λειτουργούν είτε αυτόνομα, είτε σε συνδυασμό με κτίρια. Οι βασικές διασυνδετικές αρτηρίες αποτελούν τις πιο πολυσύχναστες οδούς που αναλαμβάνουν και το μεγαλύτερο φόρτο κυκλοφορίας, ενώ οι δευτερεύουσες διασυνδετικές αρτηρίες συνδέουν μεταξύ τους τις παρεμβάσεις και είναι διαμορφωμένες με σκοπό να διευκολύνουν την κίνηση των πεζών και των ποδηλατών, χωρίς να αποκλείεται η κίνηση των μηχανοκίνητων οχημάτων.

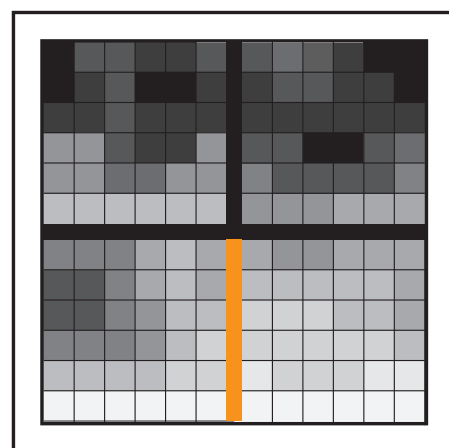
05 ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΣΥΝΘΕΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΛΕΙΩΝ  
ΑΝΑΓΝΩΣΗ ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΩΝ

## Παρουσίαση υποπεριοχών | Διαγράμματα ανάγνωσης

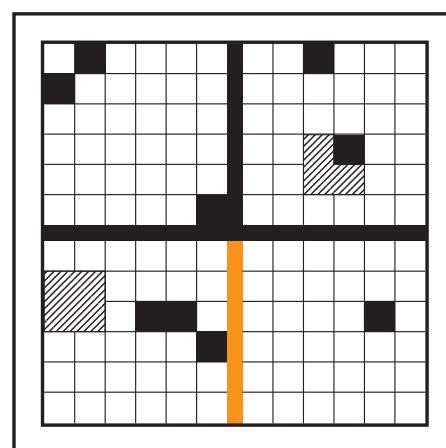
### ΟΡΙΑ ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΩΝ



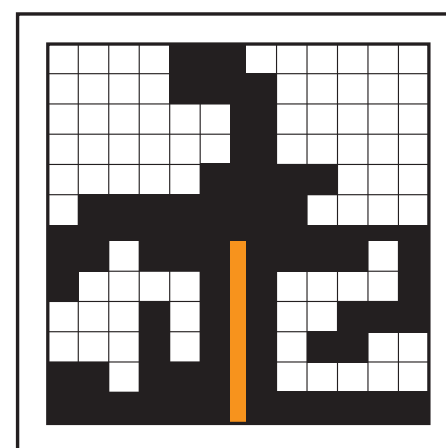
### ΕΔΑΦΙΚΟ ΑΝΑΓΛΥΦΟ



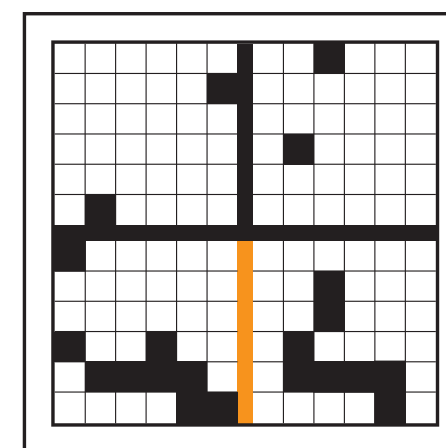
### ΣΗΜΕΙΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ



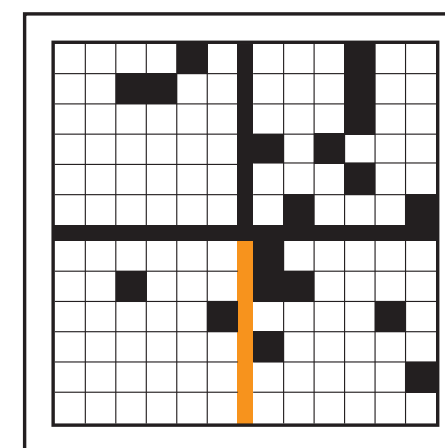
### ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ



### ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΚΤΙΡΙΑ



### ΠΑΛΙΑ ΚΤΙΡΙΑ



Σχήμα 5.1 Ανάγνωση υποπεριοχών

## Παρουσίαση υποπεριοχών | Γενικά χαρακτηριστικά

	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΑΝΑΓΛΥΦΟ	ΧΡΗΣΕΙΣ	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ	ΠΡΑΣΙΝΟ
1.						
	υπερτοπικότητα   υψηλή επισκεψιμότητα   ήπιες κλίσεις   ανάμιξη χρήσεων   κυκλοφοριακή φόρτιση   αξιόλογα κτίρια   συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση					
2.						
	έντονο εδαφικό ανάγλυφο   νεώτερα κτίρια   μειωμένη κυκλοφορία πεζών   μειωμένη επισκεψιμότητα   κίνηση κατά μήκος των ορίων   περιοχή κατοικίας					
3.						
	αμιγής κατοικία   εσωστρέφεια πληθυσμού   ασαφές όριο με Πολύγωνο   τεράστιες εδαφικές κλίσεις   μειωμένη κυκλοφορία πεζών   πολλά παλιά κτίρια					

Από το προησούμενο στάδιο ανάγνωσης, προέκυψαν τρεις σαφώς διαχωρισμένες υποπεριοχές, με διαφορετικά χαρακτηριστικά και διαφορετικές ανάγκες, καθώς και κάποιες θέσεις πιθανών σημείων παρέμβασης. Προκειμένου να διασαφηνιστεί ο χαρακτήρας της κάθε υποπεριοχής και συνεπώς οι ανάγκες της, ήταν απαραίτητη η ενδελεχής μελέτη κάθε μιας ξεχωριστά και ως τμήμα της γειτονιάς ταυτόχρονα.

Για το σκοπό αυτό, έγινε μια προσπάθεια σχηματοποίησης των βασικών χωρικών στοιχείων κάθε υποπεριοχής με ένα αυξημένο επίπεδο αφαίρεσης, όπου ο αστικός ιστός παρομοιάζεται με ορθογώνιο κάναβο (βλ. Σχήμα 5.1). Στα διαγράμματα απεικονίζονται το εδαφικό ανάγλυφο, τα σημεία ενδιαφέροντος κάθε χωρικής ενότητας (πχ. εκκλησίες, σχολεία, πολιτιστικά κέντρα, χώροι πρασίνου κλπ), οι ζώνες εμπορικών χρήσεων, τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά κτίρια που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για κοινωνικές χρήσεις και τα παλιά κτίρια που θα μπορούσαν να απομακρυνθούν, προκειμένου να απελευθερωθεί δημόσιος χώρος.

Παράλληλα, έγινε μια προσπάθεια συγκέντρωσης και απεικόνισης των κυριότερων χαρακτηριστικών της κάθε υποπεριοχής. Έτσι, η υποπεριοχή 1 χαρακτηρίζεται από υπερτοπικότητα, υψηλή επισκεψιμότητα και συνεπώς έντονη κυκλοφοριακή φόρτιση λόγω υφιστάμενων

χρήσεων, ενώ το εδαφικό ανάγλυφο είναι σχετικά ήπιο. Η συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση είναι αρκετά καλή, ενώ στην περιοχή συγκεντρώνονται αρκετά κτίρια με αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία που θα μπορούσαν να ανακαινιστούν και να αξιοποιηθούν για κοινωνικές χρήσεις.

Στην υποπεριοχή 2 η επικράτηση της αμιγούς κατοικίας και το έντονο εδαφικό ανάγλυφο οδηγούν σε μειωμένη κυκλοφορία και χαμηλή επισκεψιμότητα, ενώ η κίνηση των πεζών γίνεται κατά μήκος των ορίων. Τα κτίρια κατά κύριο λόγο είναι νεώτερα και σε καλή κατάσταση.

Στην υποπεριοχή 3 οι τεράστιες εδαφικές κλίσεις και η επικράτηση της αμιγούς κατοικίας έχουν σαν αποτέλεσμα την ιδιαίτερα μειωμένη κυκλοφορία πεζών και συνεπώς την εσωστρέφεια του πληθυσμού. Ο αριθμός των παλιών κτιρίων είναι ιδιαίτερα αυξημένος, αλλά ελάχιστα από τα κτίρια αυτά είναι εκμεταλλεύσιμα.

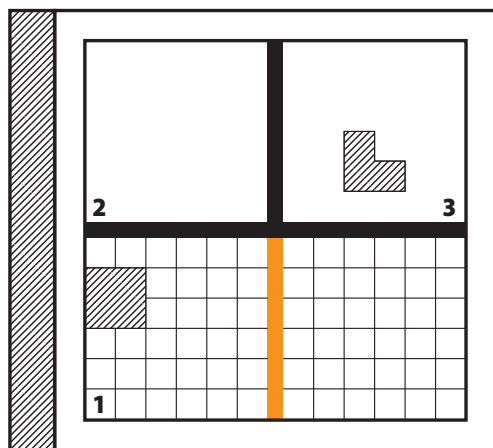


## Παρουσίαση υποπεριοχών | Φωτογραφική τεκμηρίωση

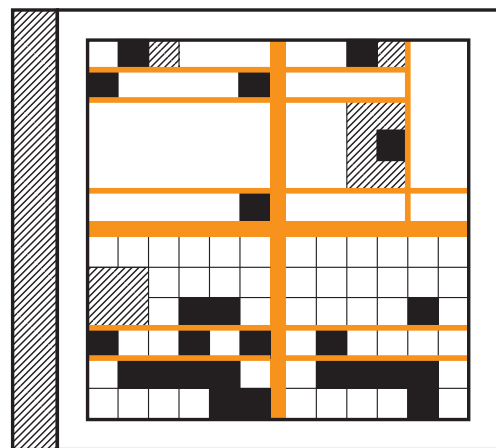




## ΑΡΧΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ



## ΚΥΡΙΕΣ ΣΥΝΔΕΣΕΙΣ

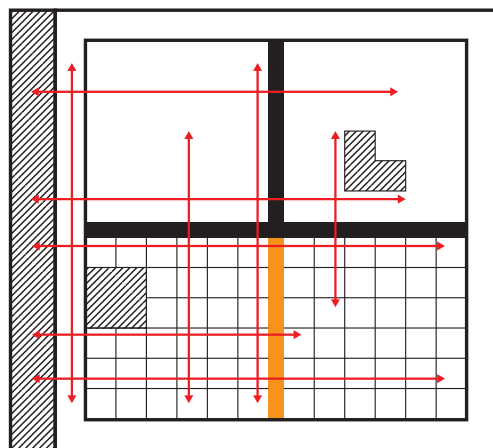


Στη συνέχεια, τα στοιχεία που προέκυψαν από τα διαγράμματα και τα χαρακτηριστικά της κάθε υποπεριοχής χρησιμοποιήθηκαν για να καθοριστούν οι βασικές συνθετικές κατευθύνσεις (βλ. Σχήμα 5.2).

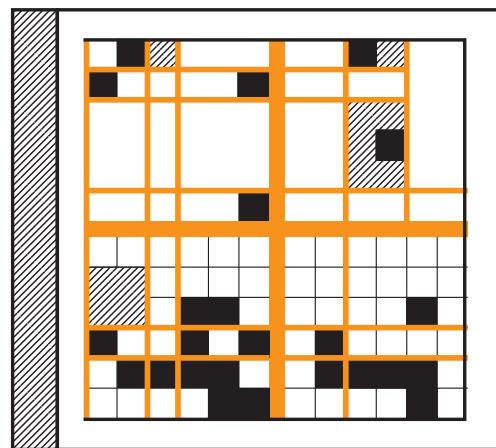
Στο διάγραμμα της αρχικής κατάστασης της κάθε υποπεριοχής, απεικονίζονται τα σημεία ενδιαφέροντος, που είναι τα αστικά κενά ή η πνεύμονες πρασίνου, τα οποία μπορούν να λειτουργήσουν ως πόλοι έλξης. Στην υποπεριοχή 1 το ρόλο αυτό έχει ο λόφος Φινοπούλου, ο οποίος είναι υποβαθμισμένος, με χαμηλή επισκεψιμότητα. Στην υποπεριοχή 2 η γειτνίαση με το Άλσος Ευελπίδων προσφέρει ένα εξαιρετικά ενδιαφέρον μέτωπο, το οποίο είναι εγκαταλελειμμένο, ενώ η μειωμένη κυκλοφορία τις βραδινές ώρες δημιουργεί ασαφεία στους κατοίκους. Στην υποπεριοχή 3 υπάρχουν τρία παρκάκια, βρώμικα και αχρησιμοποίητα, των οποίων η κακή κατάσταση δημιουργεί έντονο προβληματισμό στους κατοίκους.

Στο διάγραμμα των κύριων συνδέσεων, εντοπίζονται οι βασικοί οδικοί άξονες, οι οποίοι συνδέουν τις υποπεριοχές, όπως αυτοί προκύπτουν από το εδαφικό ανάγλυφο, την υφιστάμενη κατάσταση και τη θέση των πιθανών παρεμβάσεων. Επόμενος στόχος είναι η διαμόρφωση του βασικού κυκλοφοριακού λαιμού για την υποδοχή των διασυνδεδετικών κινήσεων, η διαμόρφωση της βασικής διαμήκου αρτηρίας μετώπου του Άλσους Ευελπίδων και της τομής διασυνδεδετικών αρτηριών ανάλογα με το χαρακτήρα των χρήσεων, η δημιουργία επιμέρους αξόνων πεζοδρόμησης σε σημεία που κυκλοφορούν παιδιά και η δημιουργία αξόνων για κυκλοφορία ποδηλάτων.

## ΕΠΙΘΥΜΗΤΕΣ ΡΟΕΣ



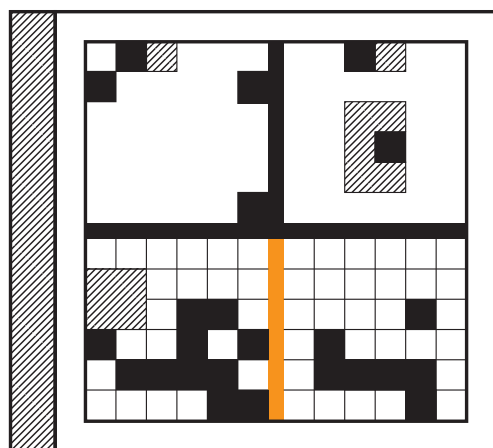
## ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΕΣ ΣΥΝΔΕΣΕΙΣ



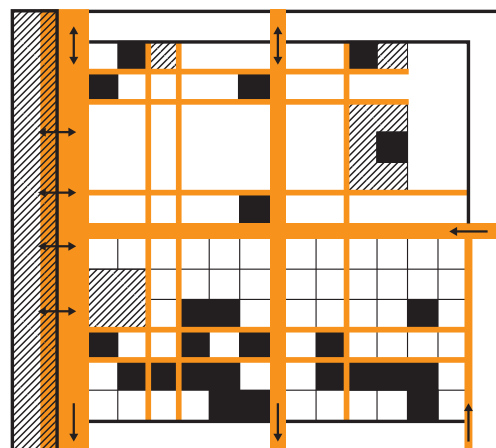
Στο διάγραμμα των επιθυμητών ροών απεικονίζονται οι στόχοι που πρέπει να επιτευχθούν, προκειμένου να τονωθεί η κινητικότητα του πληθυσμού εντός της γειτονιάς και προς τη γειτονιά και οι μέθοδοι με τις οποίες αυτό μπορεί να επιτευχθεί. Έτσι για την υποπεριοχή 1, βασική επιδίωξη είναι η διαμόρφωση του ορίου με το Πεδίο του Άρεως και των προσβάσεων προς το λόφο Φινοπούλου. Στην υποπεριοχή 2 στόχος είναι η διαμόρφωση του μετώπου και των προσβάσεων του Άλσους Ευελπίδων, ενώ στην υποπεριοχή 3 είναι απαραίτητο να γίνει διαμόρφωση των προσβάσεων προς τους υφιστάμενους ελεύθερους χώρους, ώστε αυτοί να μπορούν να λειτουργήσουν.

Στο διάγραμμα των δευτερεύουσων συνδέσεων εντοπίζονται οι εγκάρσιες συνδέσεις, οι οποίες έχουν δευτερεύοντα ρόλο, εφόσον οι κλίσεις είναι πολύ μεγάλες για να επιτρέψουν την άνετη κυκλοφορία των πεζών. Στόχος είναι η διαμόρφωση τομής των βασικών εγκάρσιων οδικών αρτηριών για τη διευκόλυνση της κυκλοφορίας των πεζών, η βέλτιστη εκμετάλλευση του διαθέσιμου χώρου για στάθμευση, η ανάδειξη της υφιστάμενης παρόδιας φύτευσης και η επέκταση διευρυμένου πεζοδρομίου στο μέτωπο του πάρκου.

## ΣΗΜΕΙΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ



## ΤΟΜΕΣ ΜΕ ΟΡΙΑ

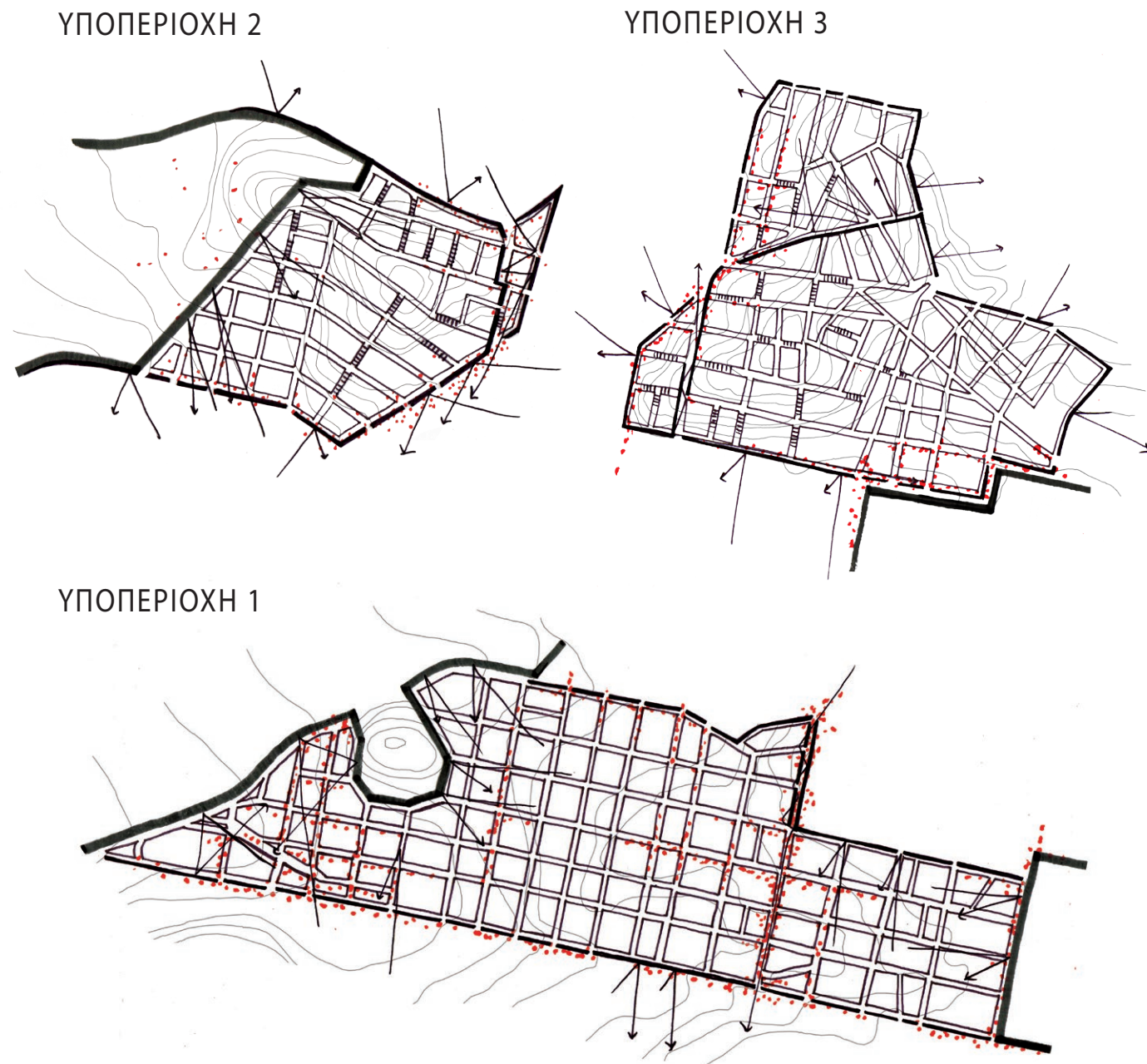


Στο διάγραμμα των σημείων ενδιαφέροντος συγκεντρώνονται σε κοινό υπόβαθρο τα υφιστάμενα σημεία ενδιαφέροντος, όπως αυτά παρουσιάστηκαν σε προηγούμενο διάγραμμα και νέα σημεία ενδιαφέροντος, τα οποία εντοπίστηκαν σε προηγούμενο στάδιο, ως πιθανές παρεμβάσεις. Έτσι, στόχος για όλες τις χωρικές ενότητες είναι ο εντοπισμός των αξιόλογων και αξιοποιήσιμων κτιρίων παράλληλα στις επιθυμητές ροές, η αξιολόγηση των ελεύθερων χώρων που προκύπτουν από την ενδεχόμενη απομάκρυνση άδειων κτιρίων σε κακή κατάσταση και την αξιοποίηση των προκύπτοντων αστικών κενών, η αξιολόγηση συσχέτισης παλιών και νέων σημείων ενδιαφέροντος, η επιλογή των καταλληλότερων κτιρίων για επανάχρηση και ο συνδυασμός αυτών με τους προκύπτοντες ελεύθερους χώρους. Μείζονα σημασίας είναι η κατάλληλη επιλογή των νέων χρήσεων για τα κτίρια και τους προκύπτοντες ελεύθερους χώρους, η οποία πρέπει να γίνει λαμβάνοντας υπ' όψιν τις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Ο συνδυασμός συμβατών χρήσεων και η εξασφάλιση ικανοποιητικής σύνδεσης μεταξύ τους συμβάλλει στη δημιουργία κινήτρων για αύξηση της κινητικότητας του πληθυσμού, όπως αναφέρθηκε στην παρουσίαση του θεωρητικού υποβάθρου της εργασίας.

Στο διάγραμμα των τομών με τα όρια γίνεται μια επεξεργασία των βασικών κόμβων εισόδου και εξόδου της περιοχής καθώς και των συνοριακών μετώπων, ώστε να διευκολυνθούν οι προσβάσεις. Στόχος είναι η διεύρυνση του διασυνδεδετικού μετώπου του Άλσους Ευελπίδων, λόφου Φινοπούλου και Πεδίου του Άρεως και η διάχυση του στο αστικό πράσινο, η επεξεργασία διασυνδεδετικών κινήσεων εντός Άλσους Ευελπίδων, η διαμόρφωση των βασικών κυκλοφοριακών κόμβων εισόδου/εξόδου της γειτονιάς και τέλος η διαμόρφωση του ορίου με τον Άρειο Πάγο.

Σχήμα 5.2  
Στρατηγικές παρέμβασης

## Συνθετικές κατευθύνσεις | Σκίτσα παρέμβασης



Σχήμα 5.3 Αρχική κατάσταση



Σχήμα 5.4 Πρόταση παρέμβασης

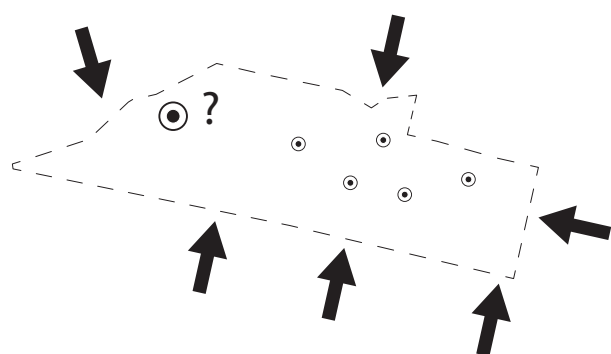




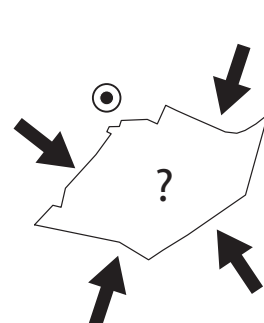
06 ΣΕΝΑΡΙΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ  
ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΩΝ

# Αξιολόγηση υποπεριοχών | Διαγράμματα παρέμβασης

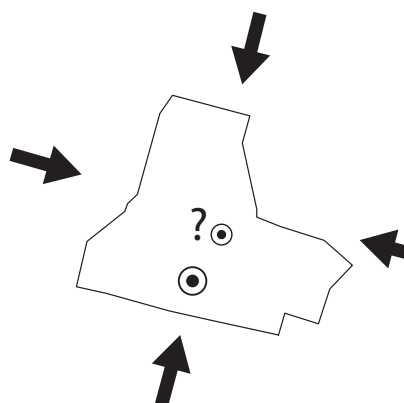
ΥΨΗΛΗ ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟΤΗΤΑ



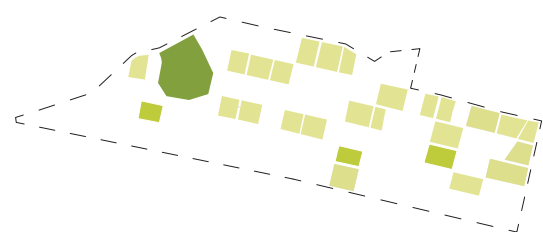
ΚΛΕΙΣΤΟ ΟΡΙΟ



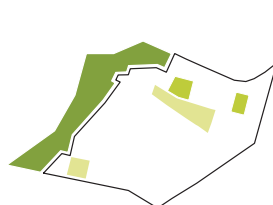
ΕΣΩΣΤΡΕΦΕΙΑ



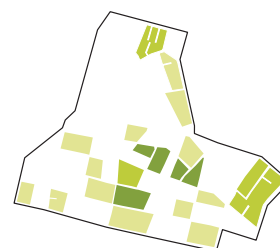
ΛΟΦΟΣ ΦΙΝΟΠΟΥΛΟΥ



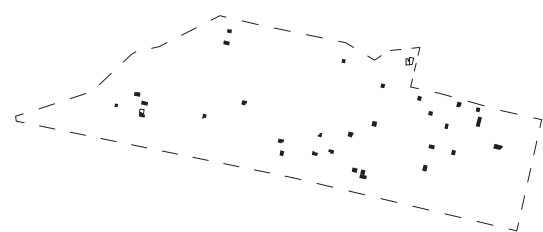
ΑΛΣΟΣ ΕΥΕΛΠΙΔΩΝ



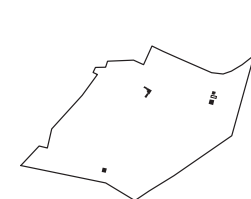
ΜΙΚΡΟΙ ΠΥΡΗΝΕΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ



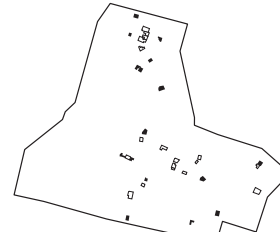
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ



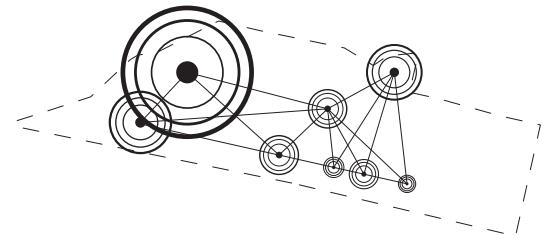
ΣΗΜΕΙΑΚΟΣ ΠΥΡΗΝΑΣ



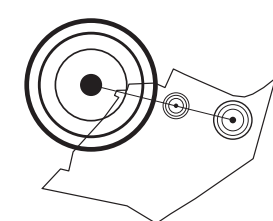
ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΚΕΝΩΝ



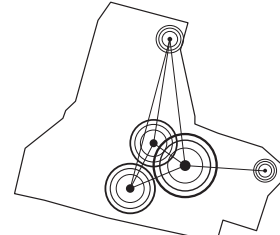
ΣΥΝΔΕΣΗ ΝΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΛΟΦΟΥ ΦΙΝΟΠΟΥΛΟΥ



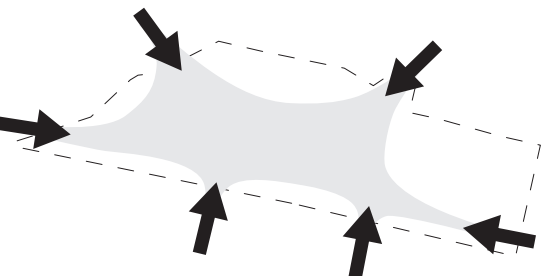
ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΑΛΣΟΣ



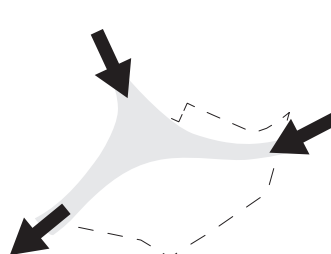
ΣΥΝΔΕΣΗ ΠΥΡΗΝΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ



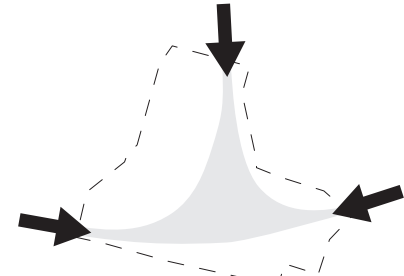
ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ | ΑΥΞΗΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ



ΡΟΗ ΠΡΟΣ ΑΛΣΟΣ ΚΑΙ ΛΟΦΟ



ΡΟΕΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ



Μετά τη λήψη των βασικών συνθετικών αποφάσεων, για το σύνολο της περιοχής, οι παρατηρήσεις και τα συμπεράσματα μεταφέρονται σε χαρτογραφικό υπόβαθρο για κάθε περιοχή ξεχωριστά και αποκρυσταλλώνονται οι συνθετικές προθέσεις. Η υποπεριοχή 1 οριοθετείται από ένα διάτρητο σύνορο, το οποίο συνεχώς διασχίζουν επισκέπτες. Οι πόλοι έλξης της χωρικής ενότητας είναι πολλοί: εκκλησίες, σχολεία και ο λόφος Φινοπούλου, ο οποίος αποτελεί λανθάνον δυναμικό λόγω της κακής κατάστασης στην οποία βρίσκεται. Η υποπεριοχή 2 συνορεύει με έναν αξιόλογο πνεύμονα πρασίνου, το Άλσος Ευελπίδων, αλλά ο ανεπαρκής πολεοδομικός σχεδιασμός και η υποβάθμιση του ίδιου του Άλσους δημιουργούν προβλήματα. Στο εσωτερικό της περιοχής η κινητικότητα του πληθυσμού είναι μειωμένη και δεν υπάρχουν πόλοι έλξης, ενώ το όριο είναι σκληρό και η επισκεψιμότητα χαμηλή. Παρόμοιες συνθήκες ισχύουν στην υποπεριοχή 3, από την οποία απουσιάζουν σημεία ενδιαφέροντος, πέρα από τα υφιστάμενα παρκάκια, τα οποία είναι υποβαθμισμένα.

Κατόπιν, από τους χάρτες πρασίνου, αξιοποιήσιμων κτιρίων και παλαιών κτιρίων και τα συμπεράσματα που έχουν βγει από τη μέχρι τώρα ανάγνωση, επιλέγονται τα σημεία παρέμβασης. Στην υποπεριοχή 1 καθοριστικό ρόλο παίζει ο λόφος Φινοπούλου, του οποίου προτείνεται η ανάπλαση. Κατά μήκος της οδού Λομβάρδου και της οδού Παράσχου επιλέγονται αξιόλογα κτίρια τα οποία ανακαινίζονται και φιλοξενούν κοινωνικές χρήσεις, όπως φοιτητικές εστίες για τους φοιτητές των γύρω ιδρυμάτων ή κοινωνικές κατοικίες, ενώ διαμορφώνονται οι προσβάσεις προς το λόφο, τόσο μέσω της Λομβάρδου, όσο και μέσω του Άλσους Ευελπίδων με το οποίο γειτνιάζει. Τέλος, γίνεται μια προσπάθεια να διασυνδεθούν οι νέοι πυρήνες ενδιαφέροντος με τα υφιστάμενα σημεία ενδιαφέροντος.

Στην υποπεριοχή 2 κύριο πόλο έλξης αποτελεί το Άλσος Ευελπίδων, του οποίου προτείνεται η συνολική ανάπλαση. Επί της οδού Αγίου Στυλιανού δημιουργούνται δύο πυρήνες κοινωνικότητας, ο ένας γύρω από το μοναδικό αξιοποιήσιμο κτίριο, το οποίο προτείνεται να ανακαινιστεί και να φιλοξενήσει χώρους φύλαξης παιδιών, μια χρήση η οποία λείπει από το βόρειο τμήμα του Γκύζη και ο δεύτερος γύρω από την εκκλησία και τους παρακείμενους ελεύθερους χώρους.

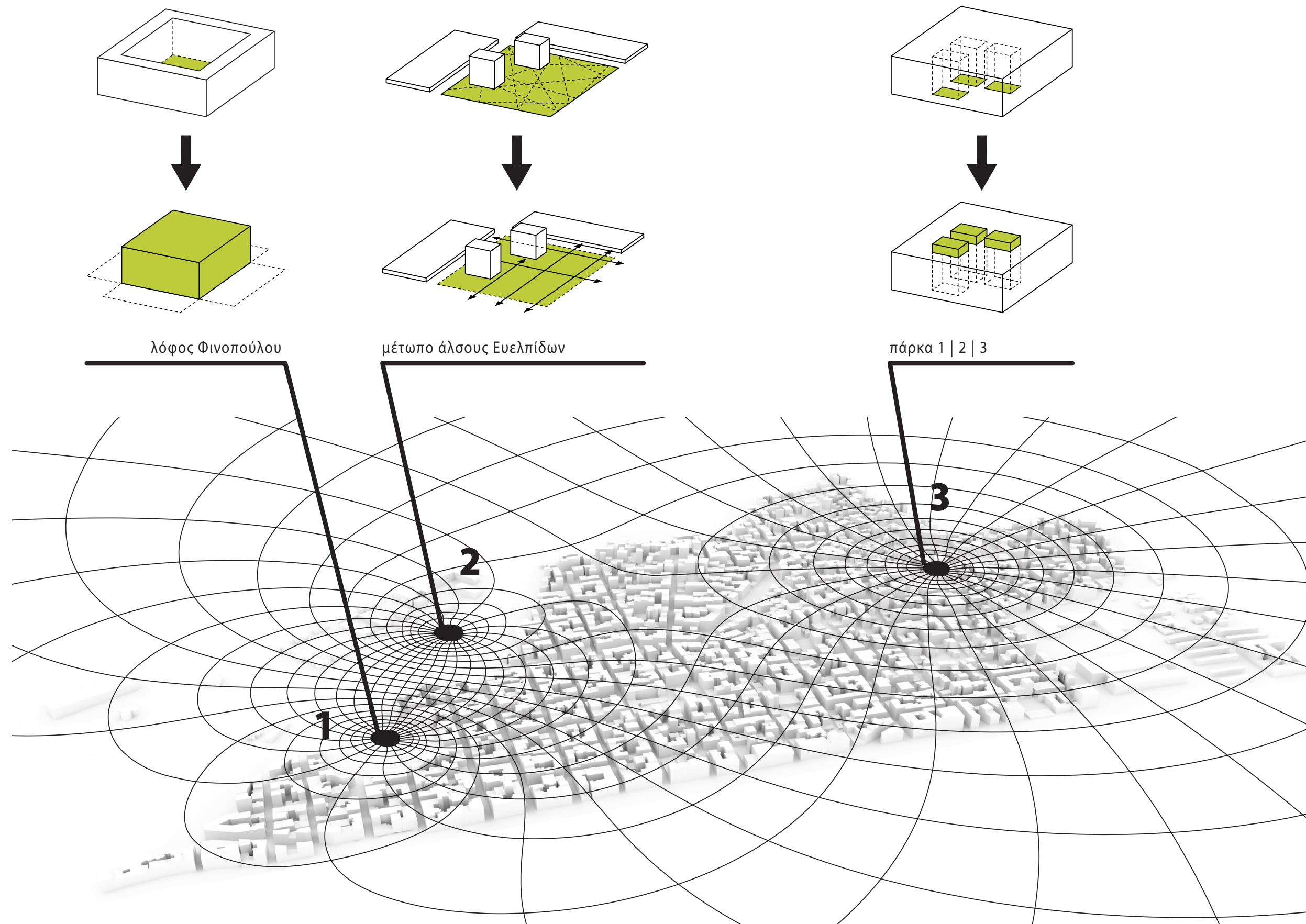
Στην υποπεριοχή 3 βασικό σημείο ενδιαφέροντος αποτελούν τα τρία παρκάκια, τα οποία επανασχεδιάζονται, διασυνδέονται και αποκτούν νέες λειτουργίες, σε συνδυασμό με νέες χρήσεις ή νέα κτίρια τα οποία χωροθετούνται γύρω από αυτά. Γύρω από τις οδούς Κουγκίου και Γούδα προτείνεται η κατεδάφιση παλιών κτιρίων και η δημιουργία μιας πλατείας, η οποία θα λειτουργεί και ως εκτόνωση της εκκλησίας του Αγίου Στυλιανού και των γηροκομείων που λειτουργούν στα πέριξ. Τέλος, στο οικοδομικό τετράγωνο Βερναδάκη, Βαρδουνιώτη, Σολιώτη και Αυγερινού και στο γειτνιάζον οικοδομικό τετράγωνο Βαρδουνιώτη, Πλυτά, Πριήνης και Αυγερινού προτείνεται η ανάπλαση των ακάλυπτων χώρων και των αστικών κενών, και η εκμετάλλευση των αξιόλογων κτηρίων για πολιτιστικές χρήσεις.

Ο υπερτοπικός χαρακτήρας της υποπεριοχής 1 διατηρείται και ενισχύεται, με την προσθήκη των νέων πυρήνων κοινωνικότητας. Η ανάπλαση του του λόφου Φινοπούλου σε συνδυασμό με την ανάπλαση του Άλσους Ευελπίδων στην υποπεριοχή 2 και την αναζωογόνηση του μετώπου του, δημιουργούν έναν διπλό πόλο έλξης με χαρακτήρα τόσο τοπικό, όσο και υπερτοπικό, ο οποίος αναμένεται να φέρει επισκέπτες και από άλλες περιοχές, με αποτέλεσμα την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής. Οι παρεμβάσεις στην υποπεριοχή 3 έχουν κατά κύριο λόγο τοπικό χαρακτήρα και αποτελούν βελονιστικές χειρονομίες. Στόχος είναι οι νέοι ελεύθεροι χώροι να λειτουργήσουν ως χώροι εκτόνωσης και κοινωνικότητας για τους κατοίκους, καλύπτοντας ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν με κάποιο άλλο τρόπο στην περιοχή, όπως πχ. την ανάγκη για άθληση.

Τέλος, προτείνεται η ανάπλαση του νοτίου τμήματος της πλατείας Γκύζη και η χωροθέτηση νέου κτιρίου σε υπάρχον αστικό κενό, όπου θα στεγαστεί το πολιτιστικό κέντρο και δημοτικός κινηματογράφος. Παράλληλα προτείνεται η αλλαγή της τομής των οδικών αρτηριών που συγκροτούν τον κυκλοφοριακό λαιμό, ώστε να διευκολυνθεί η κυκλοφορία των πεζών και να διαμορφωθεί ένας συγκεκριμένος «χαρακτήρας», ο οποίος να συνάδει με τις χρήσεις που φιλοξενούνται κατά μήκος τους.

Η ανάπλαση των χώρων πρασίνου θεωρείται μείζονα σημασία, μελετάται ενδελεχώς και σχεδιάζεται σε αρχιτεκτονικές κλίμακες.

## Αξιολόγηση υποπεριοχών | Στοχευμένη παρέμβαση





# 07 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ MASTERPLAN



# Masterplan

## προβλήματα περιοχής

ΕΛΛΕΙΨΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗ ΓΗΡΑΝΣΗ ΕΛΛΕΙΨΗ ΕΛΛΕΙΨΗ  
 ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΔΙΑΣΥΝΔΕΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ  
 ΧΩΡΩΝ ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

## κόστη παρεμβάσεων



## κατανομή χρήσεων / τυπολογία οδικών αρτηριών



- ΣΗΜΕΙΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ
- ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΚΤΙΡΙΑ
- ΚΤΙΡΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΜΑΚΡΥΝΣΗ
- ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΚΕΝΑ
- ΝΕΑ ΚΤΙΡΙΑ
- ΚΥΡΙΕΣ ΟΔΟΙ
- ΟΔΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ
- ΠΙΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΣ

- βόλτα, παιχνίδι, χαλάρωση
- βόλτα, παιχνίδι, χαλάρωση
- βόλτα, παιχνίδι, χαλάρωση, άθληση, εστίαση



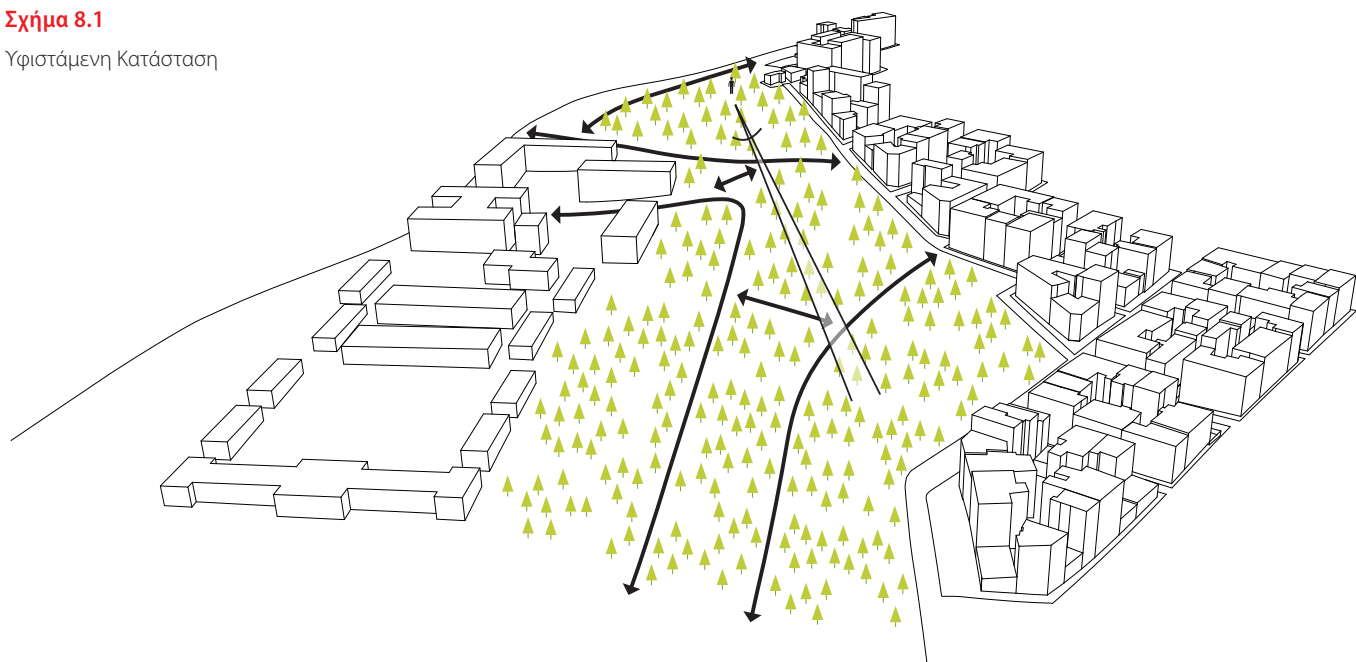
08 ΑΛΣΟΣ ΕΥΕΛΠΙΔΩΝ  
ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ



## Επεξεργασία κινήσεων

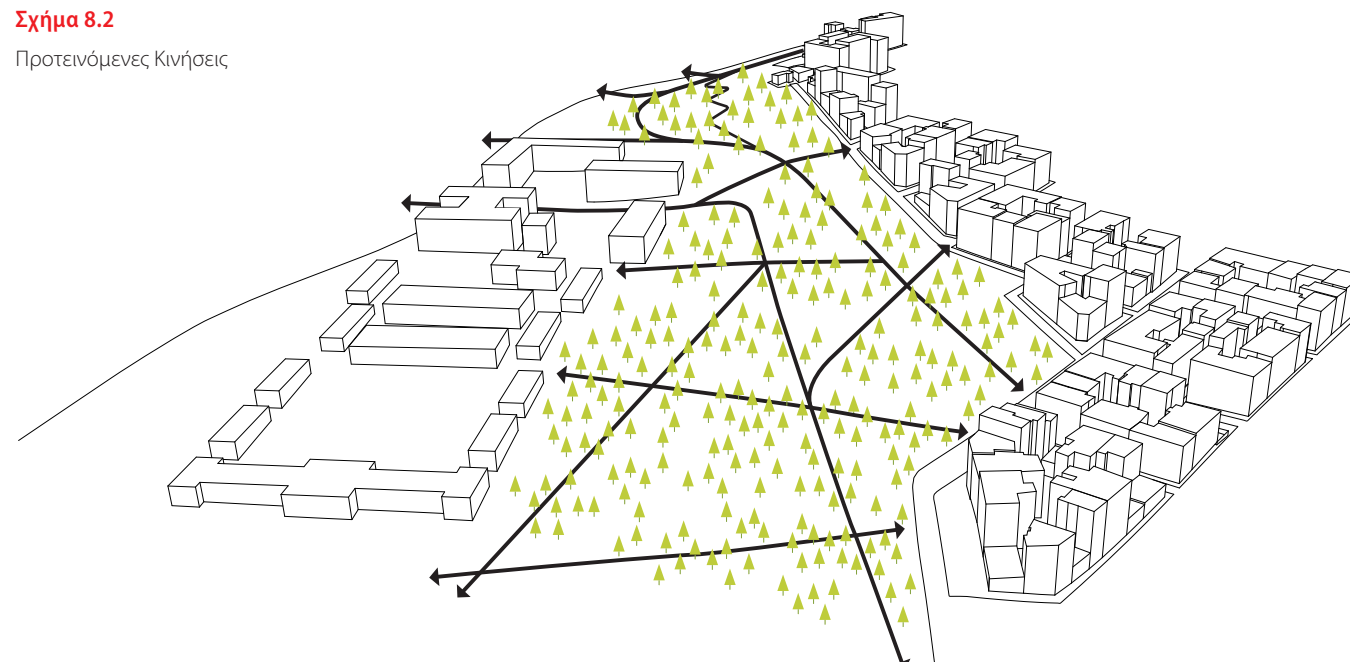
Σχήμα 8.1

Υφιστάμενη Κατάσταση

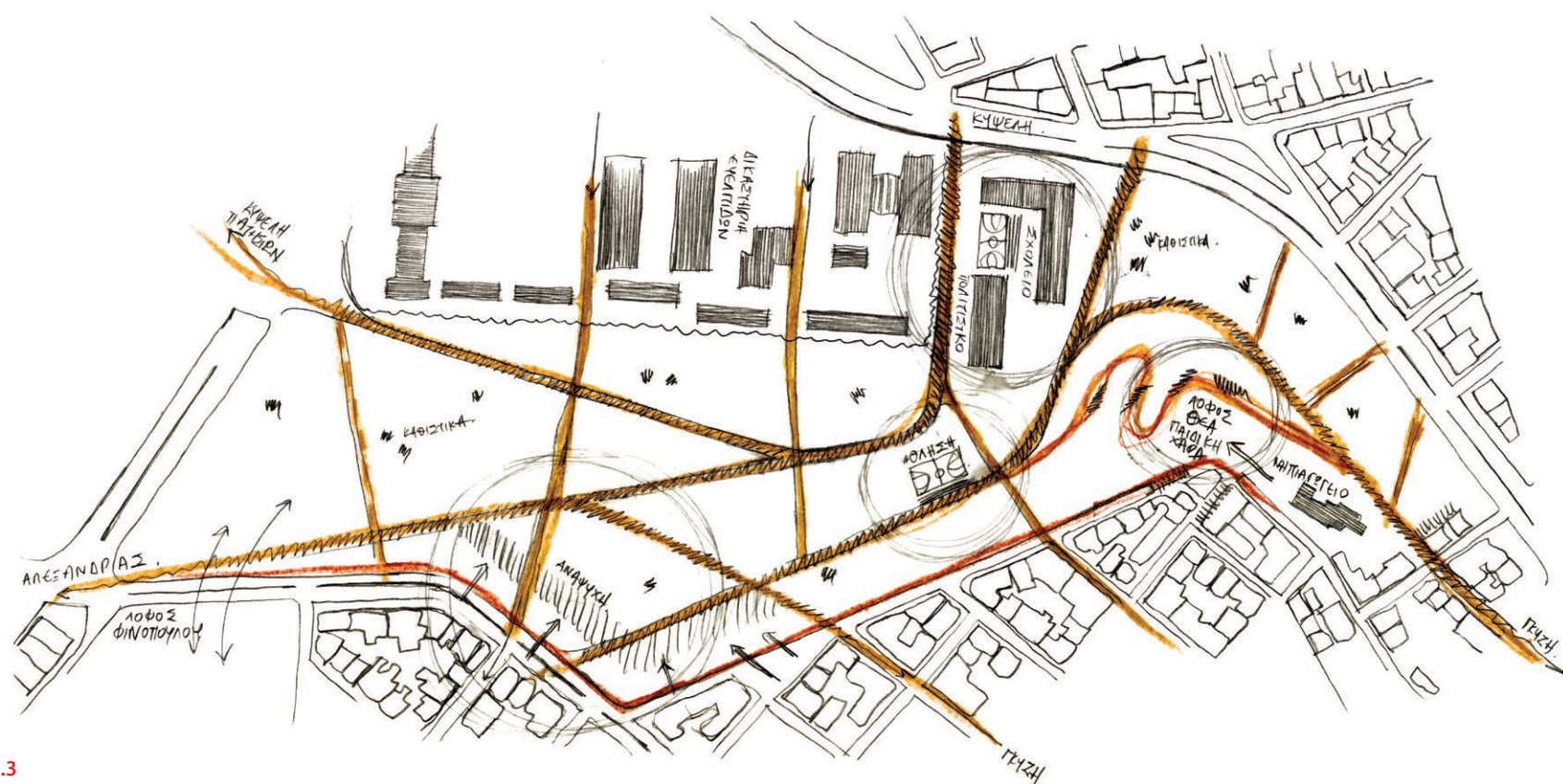


Σχήμα 8.2

Προτεινόμενες Κινήσεις



## Επεξεργασία λειτουργιών



Σχήμα 8.3

Χωροθέτηση νέων λειτουργιών

Το Άλσος Ευελπίδων σήμερα έχει ρόλο κυρίως διασυνδεδετικό. Τα Δικαστήρια, το Σχολείο και το Πολιτιστικό Κέντρο που βρίσκονται στο εσωτερικό του, του δίνουν αρκετή ζωή, λόγω της αυξημένης κίνησης πεζών. Το βράδυ τα πράγματα είναι διαφορετικά, καθώς ο ανεπαρκής φωτισμός και η απουσία λοιπών χρήσεων και λειτουργιών αποθαρρύνουν τον πληθυσμό από τη χρήση του.

Για την υφιστάμενη κατάσταση ευθύνονται διάφοροι παράγοντες. Το σημαντικότερο ρόλο παίζει η απουσία δημόσιων λειτουργιών. Οι αθλητικές εγκαταστάσεις περιορίζονται στην ύπαρξη ενός γηπέδου μπάσκετ, του οποίου το δάπεδο είναι σε κάποια σημεία κατεστραμμένο, με αποτέλεσμα να καθιστά τη χρήση του ιδιαίτερα δύσκολη. Τα μεζεδοπωλεία που λειτουργούσαν επί της οδού Σούτσου και έβγαζαν τραπεζοκαθίσματα κατά μήκος του ορίου του Άλσους, απομακρύνθηκαν, λόγω προσφυγής στο Στ.Ε. από έναν κάτοικο της περιοχής. Το αναπόφευκτο κλείσιμο των μαγαζιών αποτέλεσε πλήγμα για την οικονομία της περιοχής, αλλά και για την καθημερινότητα των κατοίκων, οι οποίοι διαφωνούν με την απόφαση.

Στόχος είναι η οργάνωση των κινήσεων, η επαναφορά των λειτουργιών μέσω της διαμόρφωσης μιας ειδικής ζώνης για την εγκατάσταση των τραπεζοκαθισμάτων και η προσθήκη νέων χρήσεων, όπως αθλητικές εγκαταστάσεις και παιδικές χαρές, προκειμένου ο πληθυσμός να ενθαρρυνθεί να οικειοποιηθεί τους ελεύθερους χώρους όλες τις ώρες της ημέρας, χωρίς να αισθάνεται ανασφάλεια, αλλά και να τονωθεί η οικονομία της περιοχής και να αξιοποιηθεί ο υπερτοπικός χαρακτήρας του συγκεκριμένου πυρήνα πρασίνου. Οι κατόψεις σχεδιάστηκαν σε κλίμακα 1:1000.





Σχήμα 8.4

Κάτοψη Άλσους Ευελπίδων



## Τελική παρέμβαση με φύτευση



Σχήμα 8.5

Κάτοψη Άλσους Ευελπίδων με φύτευση



09 ΛΟΦΟΣ ΦΙΝΟΠΟΥΛΟΥ  
ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

## Επεξεργασία κινήσεων



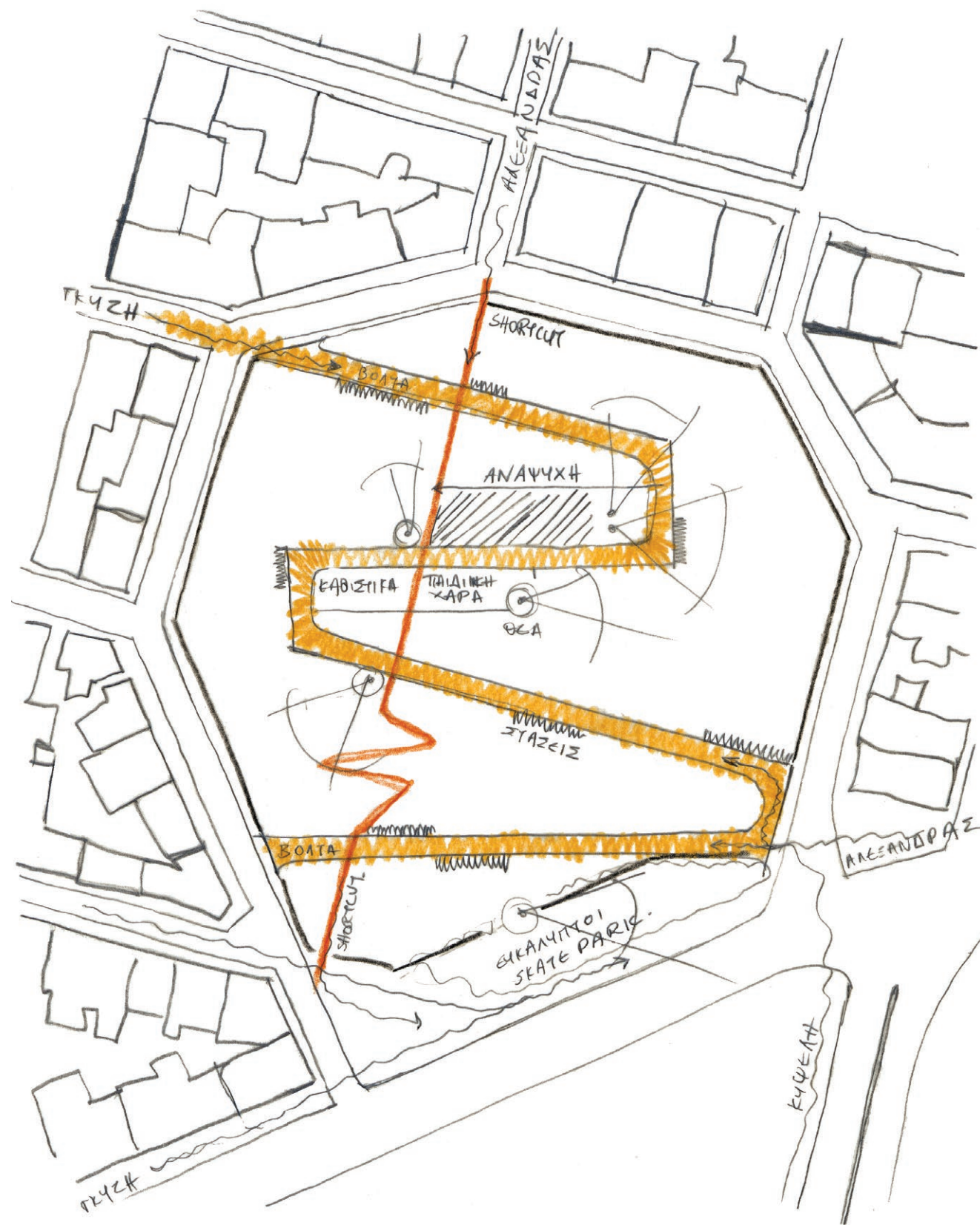
Σχήμα 9.1  
Υφιστάμενη κατάσταση



Σχήμα 9.2  
Προτεινόμενες κινήσεις

Η σημερινή κατάσταση του Λόφου Φινοπούλου είναι απογοητευτική. Τα σκουπίδια και ο καταστραμμένος εξοπλισμός δημιουργούν μια εικόνα εγκατάλειψης, η οποία ενισχύεται με την απουσία χρήσης του λόφου από τον πληθυσμό της περιοχής. Το αναψυκτήριο που λειτουργούσε στην κορυφή του λόφου έχει κλείσει, ενώ δεν έχει υπάρξει μέριμνα για την απομάκρυνση του παραπήγματος που έχει απομείνει.

## Επεξεργασία λειτουργιών



Σχήμα 9.3  
Χωροθέτηση νέων λειτουργιών

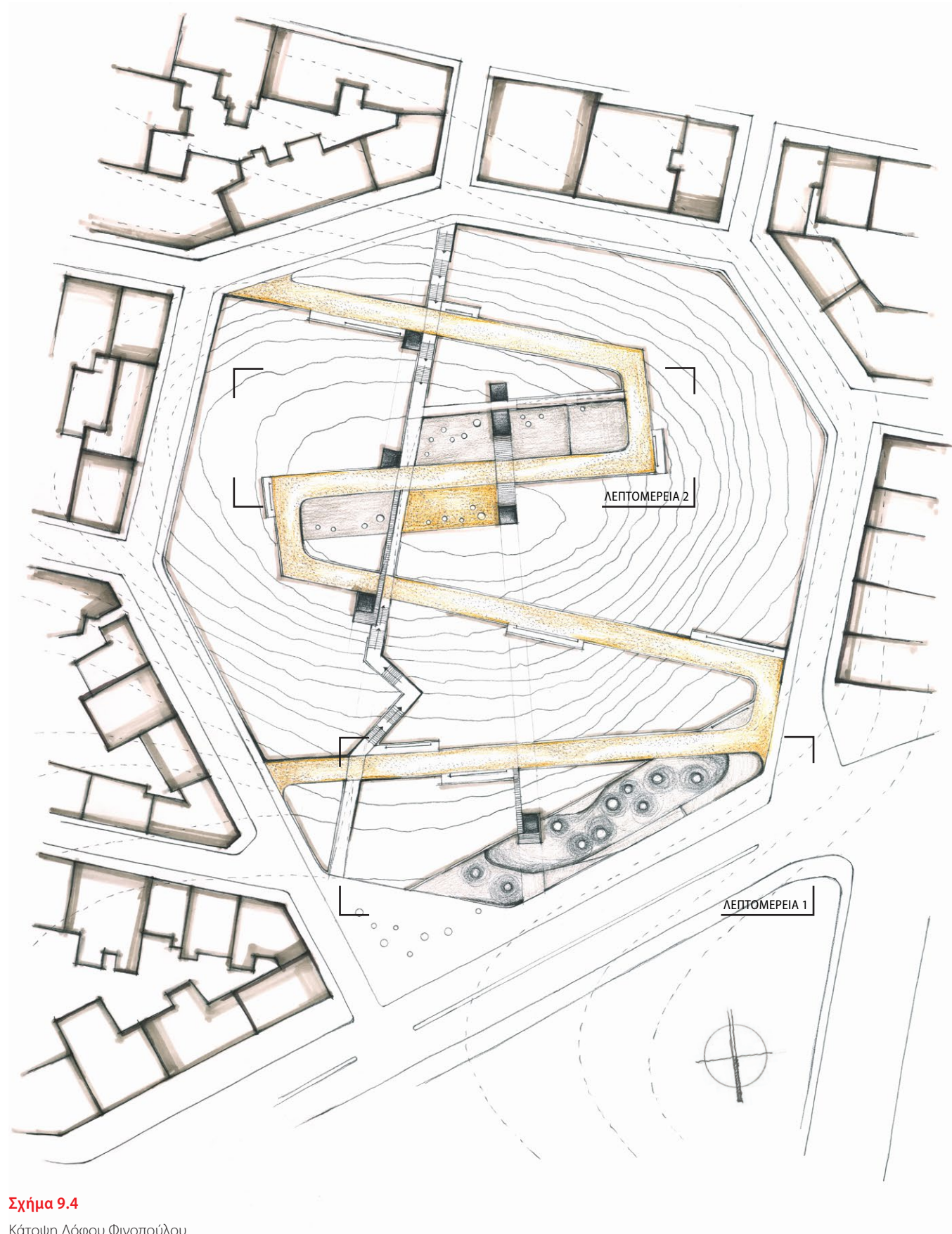
Η φύτευση του λόφου είναι πυκνή και περιλαμβάνει μεγάλα πεύκα και αιωνόβιους ευκαλύπτους. Παρά την πλούσια φύτευση και την εξαιρετική θέα, ο λόφος τις περισσότερες ώρες της ημέρας είναι έρημος, καθώς η κυκλοφορία είναι ελάχιστη. Οι παράγοντες που ευθύνονται για την κατάσταση αυτή, είναι προφανώς η εικόνα εγκατάλειψης, η απουσία λειτουργιών και η ανασφάλεια που συνακόλουθα δημιουργείται λόγω της απουσίας κινητικότητας στα περίξ.

Στόχος της πρότασης είναι η αξιοποίηση της θέσης του λόφου και η σύνδεση του με το Πεδίο του Άρεως και του Άλσους Ευελπίδων που βρίσκονται στα περίξ, με αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός συνολικού δικτύου πρασίνου με υπερτοπικό χαρακτήρα. Προτείνεται η επαναφορά της λειτουργίας του αναψυκτηρίου στην κορυφή του λόφου και η προσθήκη νέων χρήσεων και παρατηρητηρίων στα σημεία με ωραία θέα. Παράλληλα, προτείνεται η οργάνωση των κινήσεων, προκειμένου να διευκολυνθεί η πρόσβαση και η κυκλοφορία στο λόφο. Αυτό επιτυγχάνεται με τη δημιουργία μιας τεθλασμένης ράμπα, στα ίχνη της υπάρχουσας, για ομαλή άνοδο και κάθοδο και μια εγκάρσια σκάλα, η οποία εξυπηρετεί την άμεση κίνηση. Η ήπια κλίση του λόφου ευνοεί τη χρήση και των δύο τρόπων κίνησης. Στη συμβολή με το Άλσος προτείνεται να γίνει διαμόρφωση του κόμβου κυκλοφορίας και των προσβάσεων και δημιουργία ενός skate park.

Οι κατόψεις της γενικής διάταξης που ακολουθούν σχεδιάστηκαν σε κλίμακα 1:500.



## Τελική παρέμβαση



Σχήμα 9.4  
Κάτοψη Λόφου Φινοπούλου

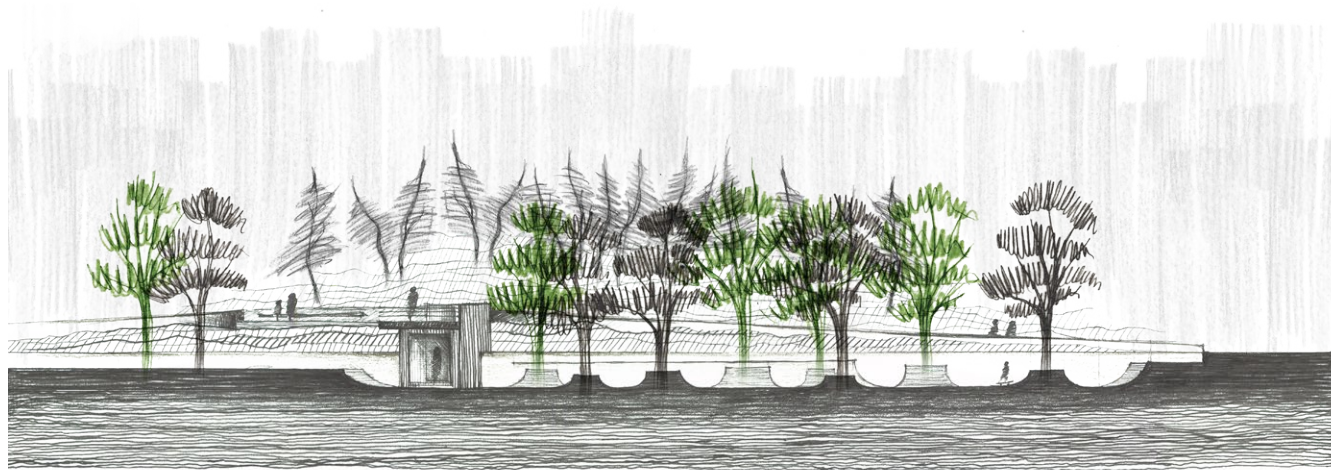
## Τελική παρέμβαση με φύτευση



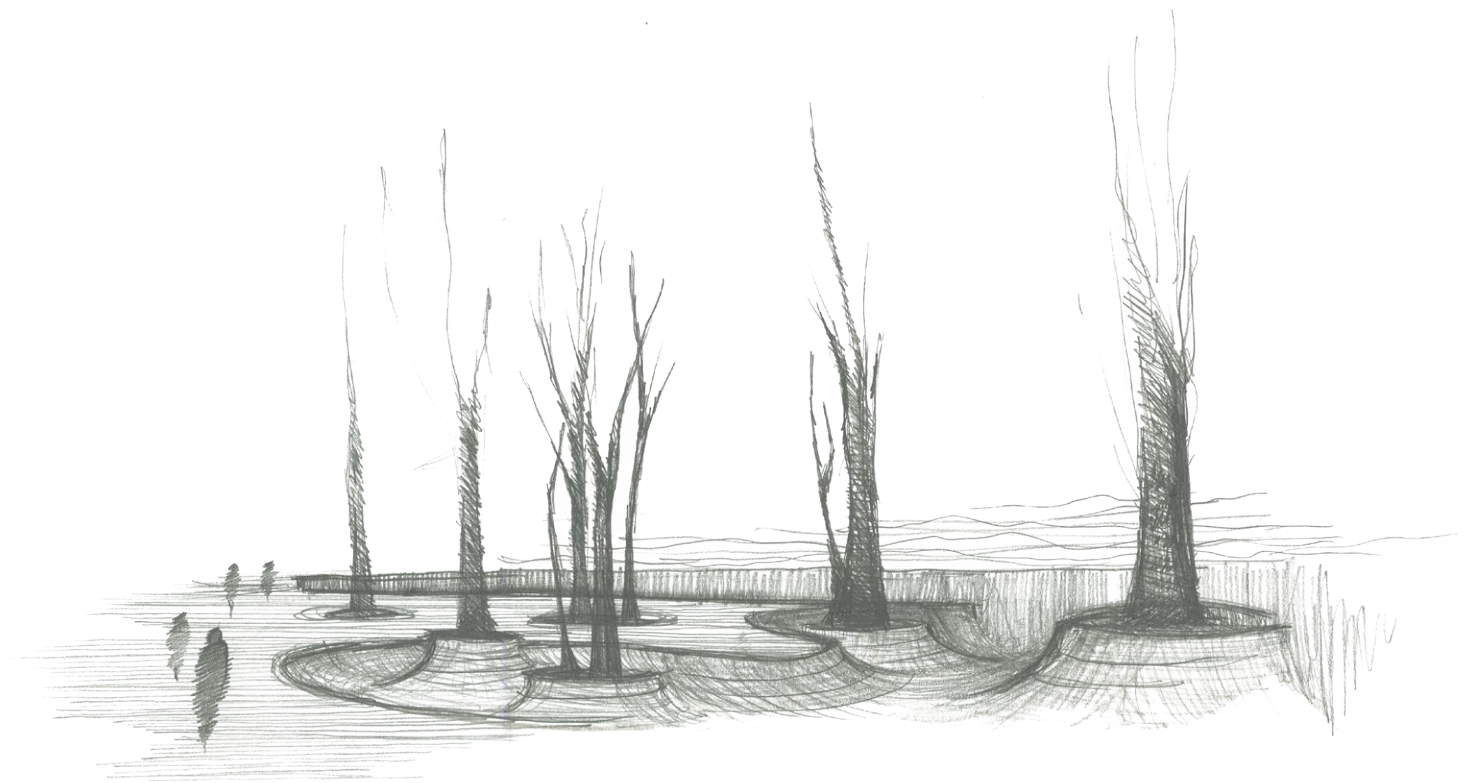
Σχήμα 9.5  
Κάτοψη Λόφου Φινοπούλου με φύτευση



## Λεπτομέρεια 1 (scate park)

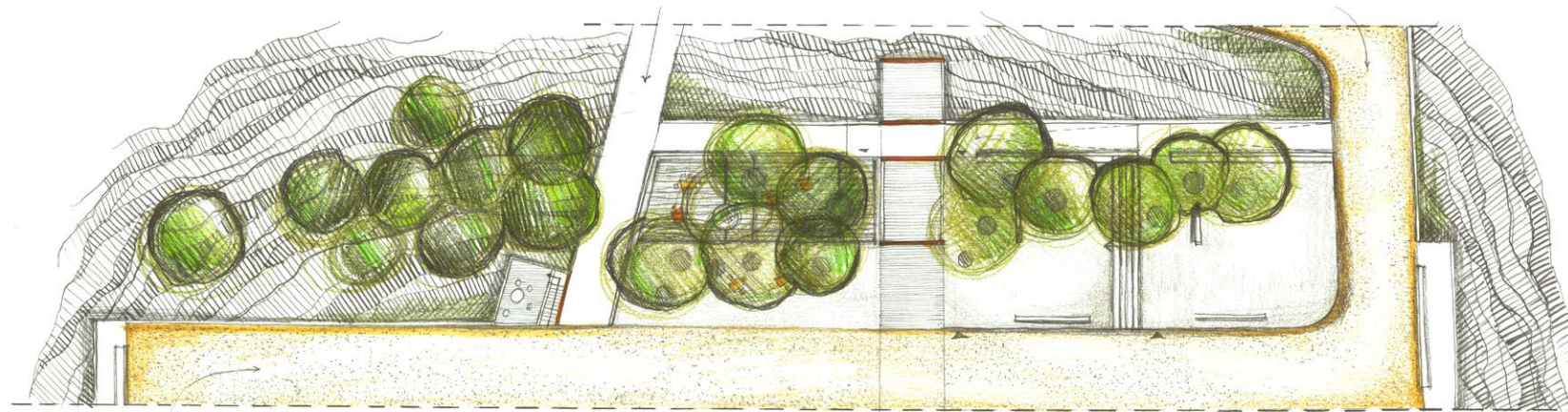


Σχήμα 9.5 Τομή Λεπτομέρεια 1 (scate park)

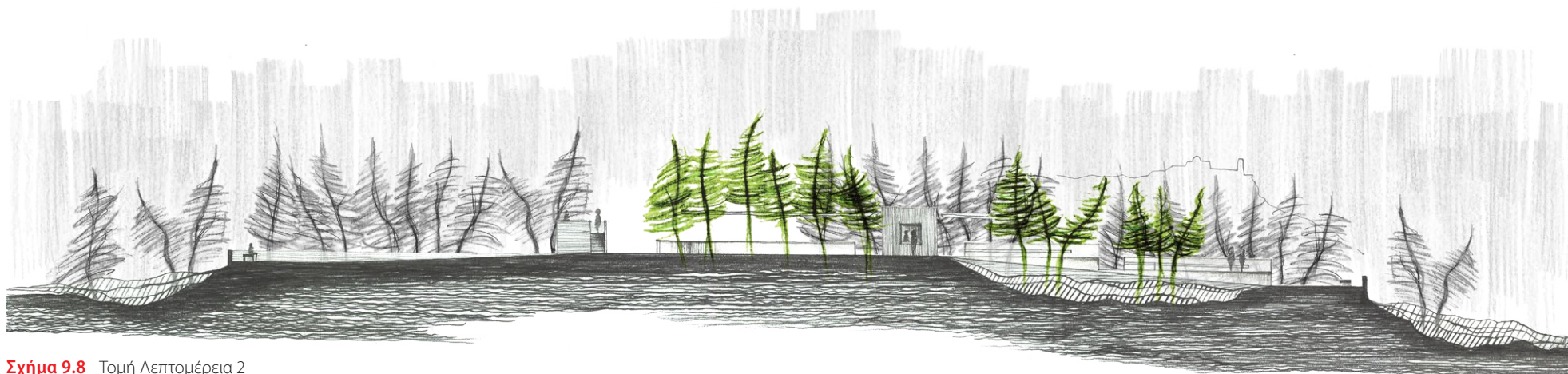


Σχήμα 9.6 Σκίτσο scate park

## Λεπτομέρεια 2



Σχήμα 9.7 Κάτοψη Λεπτομέρεια 2



Σχήμα 9.8 Τομή Λεπτομέρεια 2

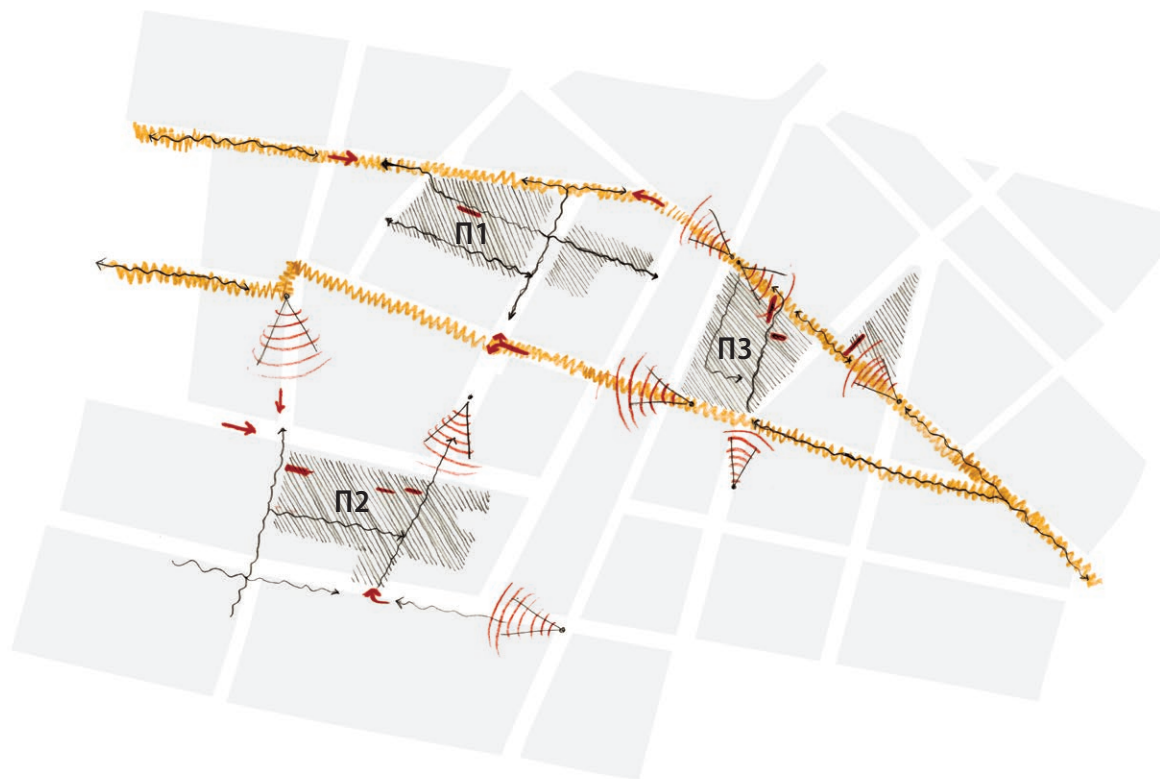
Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται μια ειδική διαμόρφωση για το scate park, η οποία αξιοποιεί τους αιωνόβιους ευκάλυπτους, γύρω από τους κορμούς των οποίων δημιουργούνται τα εμπόδια (βλ. Σχήμα 9.5 και Σχήμα 9.6). Μια επιστρωση μπετόν περιβάλλει τους κορμούς δημιουργώντας ένα φαρδύ δοχείο για την υποδοχή τους και σβήνει, δημιουργώντας ράμπες που καταλήγουν στην κλίση του εδάφους. Στην κορυφή του λόφου, προτείνεται η δημιουργία νέου κελύφους για τη λειτουργία του αναψυκτηρίου και η απομάκρυνση των υφιστάμενων παραπηγμάτων. Παράλληλα προτείνεται η προσθήκη υπαίθριων καθιστικών, χώρων παιχνιδιού για μεγάλους και μικρούς, παιδικών χαρών για νήπια και παιδιά άνω των 6 ετών και παρατηρητηρίων για την αξιοποίηση των οπτικών φυγών (βλ. Σχήμα 9.7 και Σχήμα 9.8). Οι λεπτομέρειες των παρεμβάσεων σχεδιάστηκαν σε κλίμακα 1:200.

Η ανάπλαση του Λόφου Φινοπούλου σε συνδυασμό με την ανάπλαση του Άλσους Ευελπίδων και τη γειτνίαση τους με το Πεδίο του Άρεως αναμένεται να δημιουργήσει ένα κόμβο πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα, τόσο λόγω των νέων λειτουργιών που σχεδιάζονται, όσο και λόγω της μεγάλης φυσικής ομορφιάς του μέρους, η οποία παραμένει αναξιοποίητη. Οι παρεμβάσεις αυτές, σε συνδυασμό με την επαναπροσέγγιση των τομών δρόμων και των κυκλοφοριακών συνθηκών, όπως φάνηκε και στο masterplan, θα συγκεντρώσει επισκέπτες, ενισχύοντας την οικονομία της περιοχής και δημιουργώντας καλύτερες συνθήκες ζωής για τους κατοίκους



# 10 ΠΑΡΚΟ 1 | ΠΑΡΚΟ 2 | ΠΑΡΚΟ 3 ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

## Αρχική Ανάγνωση



Σχήμα 10.1 Γενική Διάταξη

Η σημερινή κατάσταση των πυρήνων πρασίνου της υποπεριοχής 3, δεν είναι ιδιαίτερα διαφορετική από αυτή που περιγράφηκε στις υποπεριοχές που προηγήθηκαν. Η εικόνα εγκατάλειψης, ο ανύπαρκτος σχεδιασμός και η απουσία λειτουργιών αποθαρρύνουν τους κατοίκους από τη χρήση των ελεύθερων χώρων, ενώ τους δημιουργούν ανασφάλεια να κυκλοφορήσουν στην περιοχή τις βραδινές ώρες. Η ανάπλαση τους θεωρείται από τους κατοίκους, επιβεβλημένη.

Η φύτευση των πυρήνων 1 και 2 είναι πλούσια ενώ οι οπτικές φυγές είναι αρκετά εντυπωσιακές, λόγω των έντονων εδαφικών κλίσεων, χαρακτηριστικό της περιοχής. Φαίνεται πως έχουν υπάρξει κάποιες απόπειρες διαμόρφωσης στο παρελθόν, αλλά χωρίς καμία επιτυχία, εφ' όσον οι ελεύθεροι χώροι παραμένουν χωρίς χρήση.

Στόχος είναι ο εντοπισμός λειτουργιών που θα αναζωογονήσουν τους ελεύθερους χώρους και θα τους δώσουν ζωή, τις πρωινές και βραδινές ώρες, η σύνδεση μεταξύ τους ώστε να λειτουργούν ως σύνολο και η διαμόρφωση του κυκλοφοριακού δικτύου, ώστε να διευκολυνθεί η πρόσβαση των πεζών και η κυκλοφορία των παιδιών.

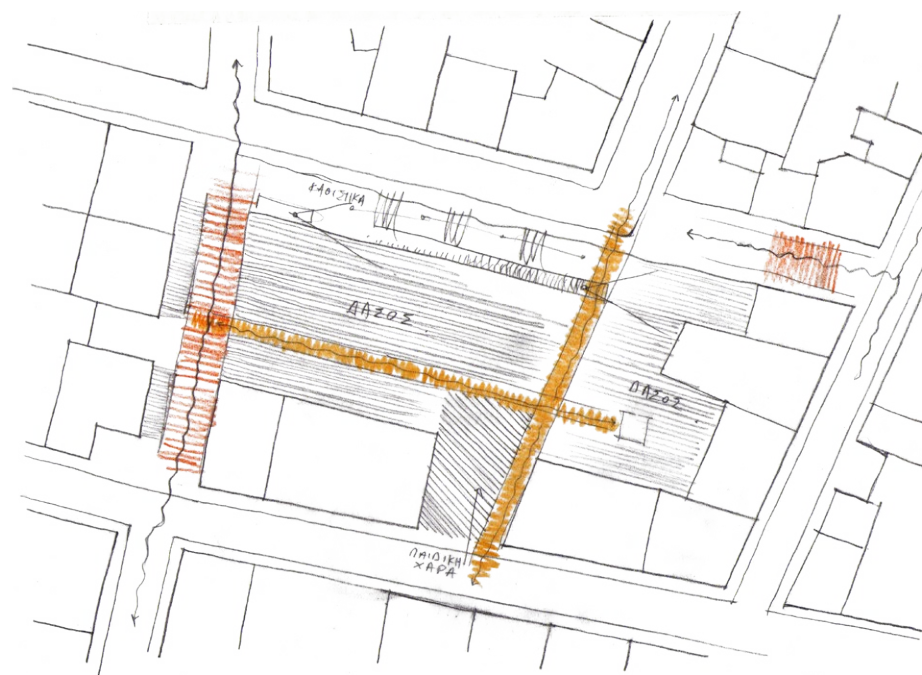
Οι εδαφικές κλίσεις και η πλούσια φύτευση του πάρκου 1 και 2 εμποδίζουν την εγκατάσταση λειτουργιών μεγάλης κλίμακας, προκειμένου να μην απομακρυνθεί η φύτευση και αλλοιωθεί το φυσικό τοπίο. Οι ηπιότερες κλίσεις του πάρκου 3 και η αποσπασματική φύτευση επιτρέπουν πιο δυναμικό σχεδιασμό και τη χωροθέτηση νέων λειτουργιών επί του οικοπέδου, όπως αθλητικές εγκαταστάσεις ή νέα κτίρια. Παράλληλα, η γειτνίαση του πάρκου 3 με τον παιδικό σταθμό επιβάλλει έναν αποτελεσματικό σχεδιασμό, που να συσχετίζεται με την εκπαιδευτική χρήση.

Σε αντίθεση με τις παρεμβάσεις που προτείνονται για τις υποπεριοχές 1 και 2, ο χαρακτήρας της παρέμβασης στην υποπεριοχή 3 είναι περισσότερο τοπικός, καθώς οι αξιοποιήσιμοι πυρήνες πρασίνου είναι μικρότερης έκτασης και δε συνορεύουν με κάποια χρήση η πυρήνα πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα. Οι παρεμβάσεις αναμένεται να εξυπηρετήσουν περισσότερο τους κατοίκους της περιοχής, ενώ οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις προς όφελος των πεζών, ευνοούν τις μετακινήσεις με τα πόδια. Παράλληλα η χωροθέτηση των νέων λειτουργιών, ενθαρρύνει την επισκεψιμότητα και από τους κατοίκους των υπόλοιπων υποπεριοχών.

## Επεξεργασία λειτουργιών



Σχήμα 10.2 Χωροθέτηση νέων λειτουργιών Πάρκο 1



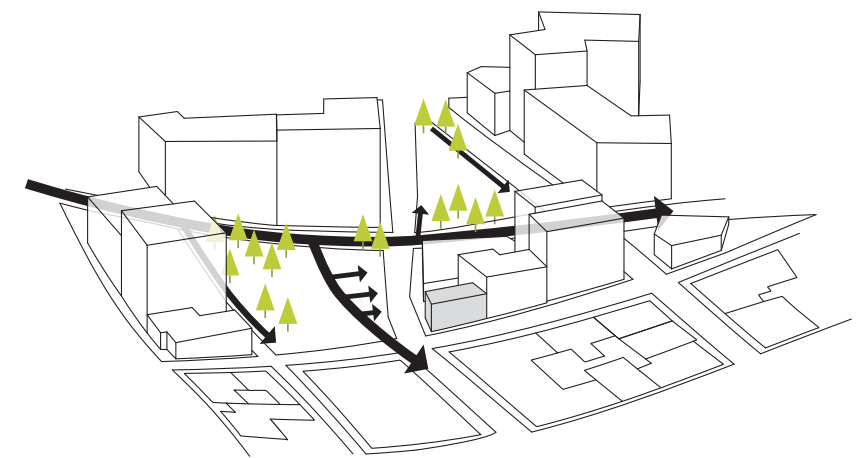
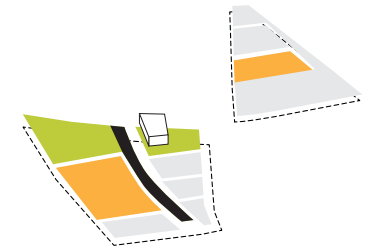
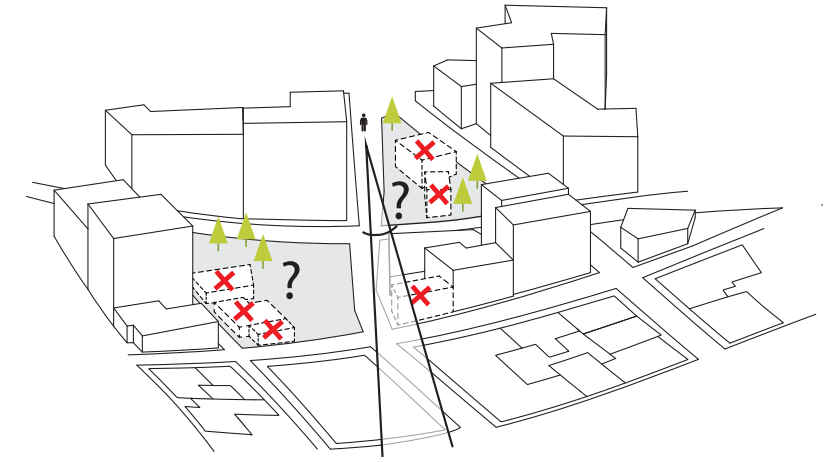
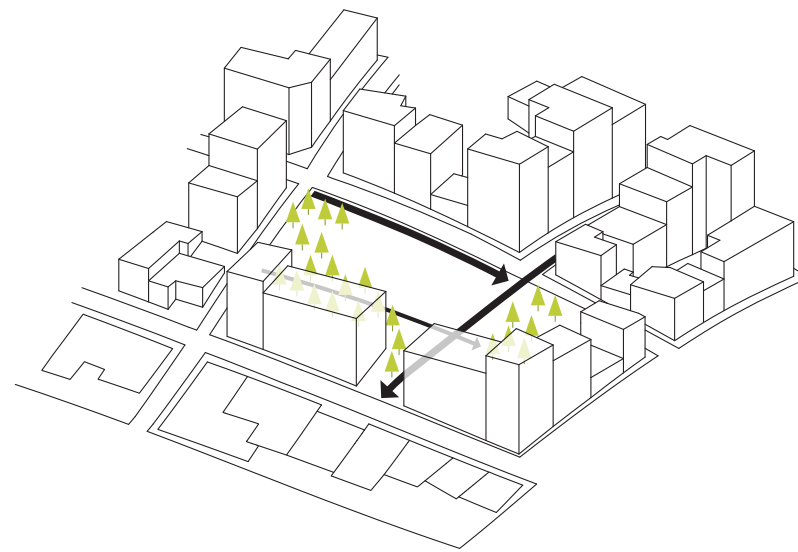
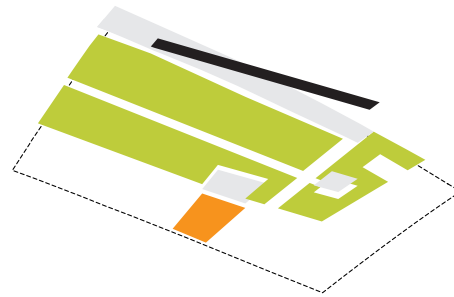
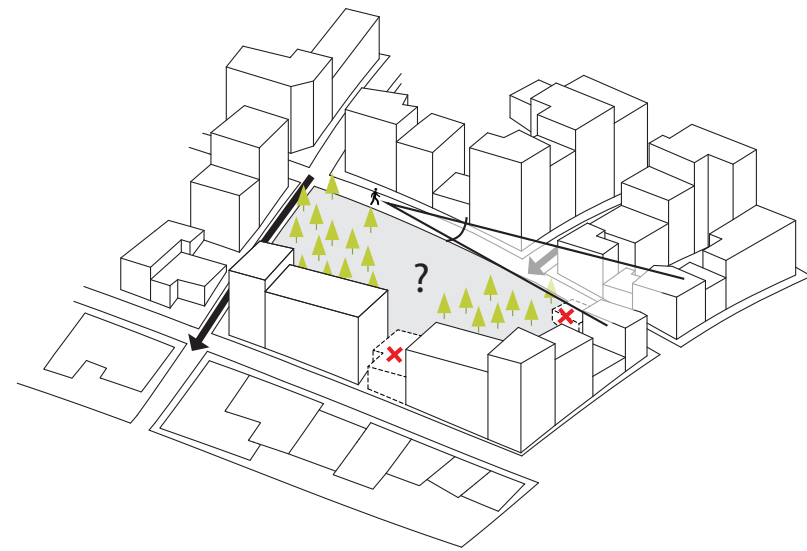
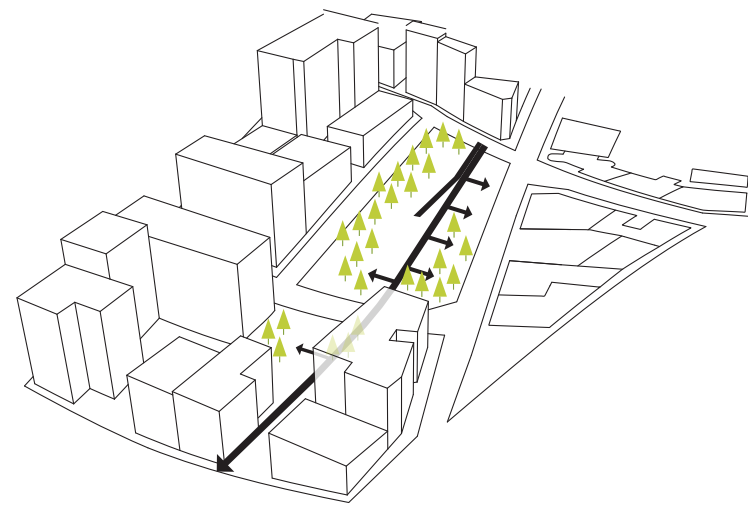
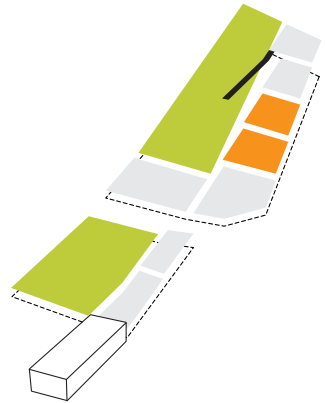
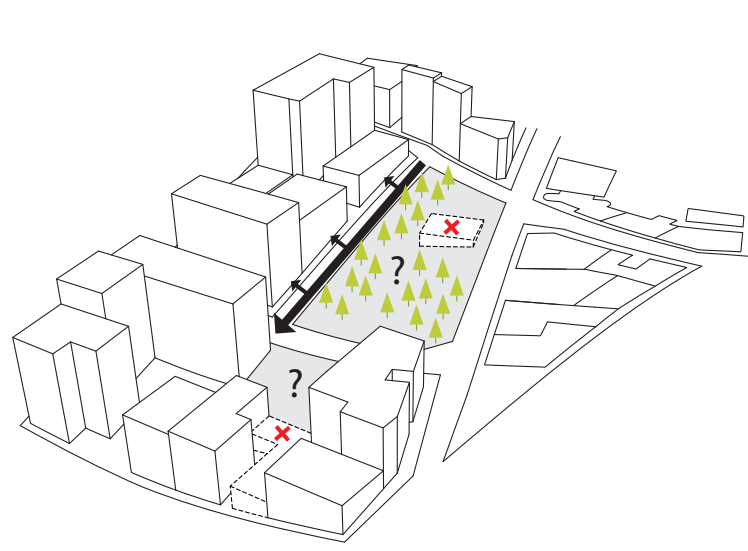
Σχήμα 10.2 Χωροθέτηση νέων λειτουργιών Πάρκο 2



Σχήμα 10.3 Χωροθέτηση νέων λειτουργιών Πάρκο 3



# Επεξεργασία κινήσεων και λειτουργιών



Σχήμα 10.5 Υφιστάμενη Κατάσταση | Πρόταση Πάρκο 1

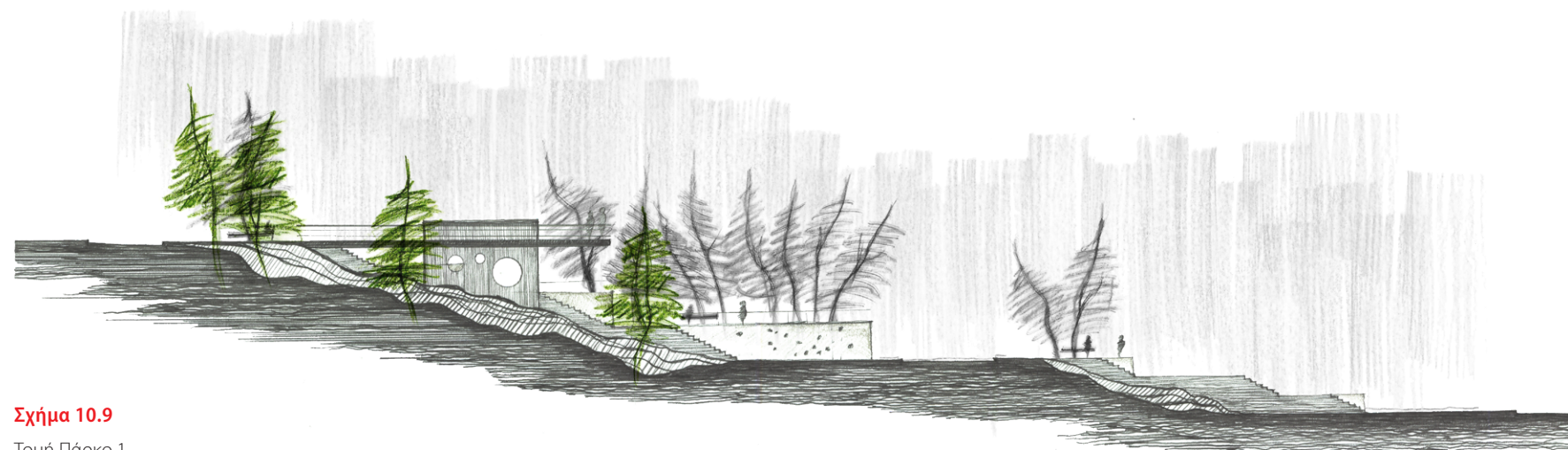
Σχήμα 10.6 Υφιστάμενη Κατάσταση | Πρόταση Πάρκο 2

Σχήμα 10.7 Υφιστάμενη Κατάσταση | Πρόταση Πάρκο 3

## Τελική παρέμβαση | Πάρκο 1



Σχήμα 10.8  
Κάτοψη Πάρκο 1



Σχήμα 10.9  
Τομή Πάρκο 1

Στο πάρκο 1 προτείνεται η κατεδάφιση του κενού παραπήγματος που υπάρχει εντός του δυτικού οικοπέδου, για την απελευθέρωση εκμεταλλεύσιμου χώρου. Η φύτευση είναι πυκνή και αποτελείται κυρίως από πεύκα. Για την αξιοποίηση της οπτικής φυγής προς τα ανατολικά δημιουργείται ένα παρατηρητήριο, στο οποίο η πρόσβαση εξασφαλίζεται από το δυτικό όριο του πάρκου, είτε μέσω της κεντρικής κλίμακας, η οποία ενώνει το δυτικό με το ανατολικό οικόπεδο ή μέσω ενός συμπληρωματικού κλιμακοστασίου που οδηγεί κατευθείαν στο παρατηρητήριο. Η διαμόρφωση του ενδιάμεσου δρόμου με σαμαράκια και διαφοροποίηση υλικού στο δάπεδο εξασφαλίζει την ασφαλή κυκλοφορία των πεζών.

Κατά μήκος της κύριας κίνησης/κλίμακας διαμορφώνονται οι λειτουργίες. Στο δυτικό οικόπεδο χωροθετούνται σε διαφορετικά επίπεδα υπαίθρια καθιστικά στα σημεία όπου η σκιά είναι πυκνότερη λόγω φύτευσης, ενώ ψηλότερα δημιουργούνται παιδικές χαρές και χώροι με επιτραπέζια υπαίθρια παιχνίδια για ενήλικες. Στις περιοχές με εκτεταμένη φύτευση δεν γίνονται παρεμβάσεις, ενώ το δάπεδο διατηρείται χωμάτινο. Η κλίμακα πρόσβασης στις γειτονικές πολυκατοικίες επαναδιαμορφώνεται.

Στο ανατολικό οικόπεδο προτείνεται η δημιουργία ενός υπαίθριου κήπου τον οποίο θα διαχειρίζονται οι κάτοικοι. Το άδειο παράπηγμα που υπάρχει στο ανατολικό άκρο του οικοπέδου προτείνεται να κατεδαφιστεί και να αντικατασταθεί από ένα νέο κέλυφος, το οποίο θα λειτουργήσει ως φυτώριο.

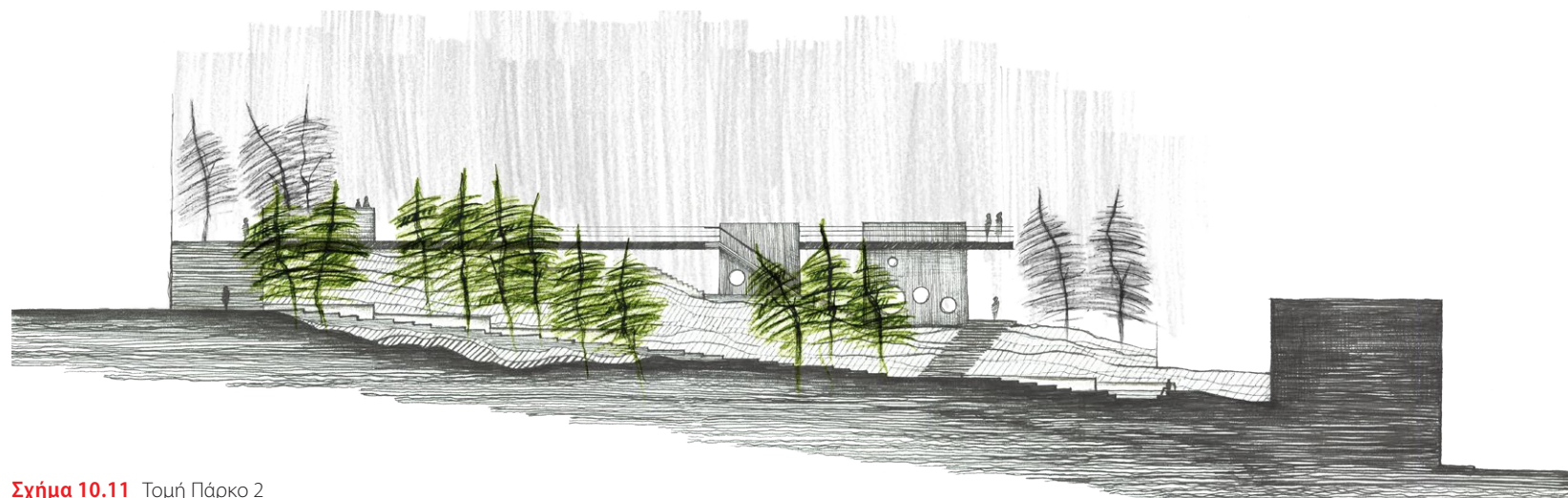
Η κάτοψη και η τομή σχεδιάστηκαν σε κλίμακα 1:200.



## Τελική παρέμβαση | Πάρκο 2



Σχήμα 10.10 Κάτοψη Πάρκο 2



Σχήμα 10.11 Τομή Πάρκο 2

Στο πάρκο 2 προτείνεται ομοίως η κατεδάφιση των παραπηγμάτων που υπάρχουν εντός του οικοπέδου, για την απελευθέρωση εκμεταλλεύσιμου χώρου. Η φύτευση είναι ομοίως ιδιαίτερα πυκνή, ενώ οι οπτικές φυγές είναι ιδιαίτερα εντυπωσιακές στο συγκεκριμένο σημείο.

Το έντονο εδαφικό ανάγλυφο επιβάλλει την οργάνωση των κινήσεων για την άνετη κυκλοφορία των πεζών. Η προσθήκη μιας εγκάρσιας κλίμακας εξασφαλίζει την άμεση άνοδο/κάθοδο. Στην απόληξη της κύριας κίνησης, στο νότιο άκρο του οικοπέδου, προβλέπεται μια παιδική χαρά. Για την αξιοποίηση της οπτικής φυγής προς τα ανατολικά, δημιουργείται ένα παρατηρητήριο. Η πρόσβαση εξασφαλίζεται από την παρακείμενη σκάλα, η οποία λειτουργεί ως χώρος κίνησης, αλλά και ενδιάμεσης στάσης, είτε μέσω κλιμακοστασίου άμεσης κίνησης. Στο ανώτατο σημείο της σκάλας, στο δυτικό άκρο του οικοπέδου, τοποθετείται ένα δεύτερο παρατηρητήριο/υπαίθριο καθιστικό. Μια δευτερεύουσα κίνηση ενώνει το πλατύσκαλο της υφιστάμενης κλίμακας στα δυτικά με ένα υπαίθριο καθιστικό το οποίο τοποθετείται στην απόληξη της, όπου η φύτευση είναι πυκνή. Στα υπόλοιπα σημεία του οικοπέδου διατηρείται το χωμάτινο δάπεδο.

Η κάτοψη και η τομή σχεδιάστηκαν σε κλίμακα 1:200.



## Τελική παρέμβαση | Πάρκο 3



Η γειτνίαση του πάρκου 3 με τον παιδικό σταθμό επιβάλλει μια ειδική σχεδιαστική προσέγγιση, λόγω της βαρύνουσας σημασίας της εκπαιδευτικής χρήσης. Οι ήπιες κλίσεις του εδάφους και η απουσία εκτεταμένης φύτευσης επιτρέπουν μεγαλύτερη συνθετική ελευθερία.

Αρχικά προτείνεται η απομάκρυνση των παραπηγμάτων για την απελευθέρωση ελεύθερου χώρου και η πεζοδρόμηση της οδού Ησαΐα Σαλόνων, ώστε να εξασφαλιστεί η ασφαλής κυκλοφορία πεζών και παιδιών. Τα παραπήγματα είναι κενά, εκτός από ένα που λειτουργεί ως εργαστήριο ζωγραφικής, η χρήση του οποίου προτείνεται να μεταφερθεί σε νέο κελυφος σε κενό οικόπεδο απέναντι από το πάρκο. Λόγω της απουσίας αθλητικών εγκαταστάσεων και πλατειών από την περιοχή, κρίνεται σκόπιμο να αναπληρωθεί το κενό αυτό, εφ' όσον εν λόγω οικόπεδα είναι ικανά να δεχτούν τέτοιου είδους λειτουργίες.

Έτσι στο βόρειο οικόπεδο σχεδιάζεται ένα γήπεδο μπάσκετ με κερκίδες, καθώς και ένας μικρότερος χώρος με επιτραπέζια ring rong. Στην προέκταση της οδού Αλάστορος, όπου υπάρχει μια ενδιαφέρουσα οπτική φυγή προς τον Άρειο Πάγο, τοποθετείται η κεντρική κίνηση, κατά μήκος της οποίας δημιουργούνται επίπεδα με υπαίθρια καθιστικά. Στο ανώτατο σημείο της κίνησης, στη συμβολή με το δρόμο, τοποθετείται μια ημιμόνιμη κατασκευή, η οποία θα λειτουργεί ως αναψυκτήριο.

Το νότιο οικόπεδο το οποίο βρίσκεται απέναντι από τον παιδικό σταθμό, αξιοποιείται σε συνάρτηση με τη γειτονική χρήση. Έτσι, χωροθετείται μια παιδική χαρά για νήπια, καθώς και ένα μικρό αμφιθέατρο, το οποίο θα μπορεί να χρησιμοποιείται είτε για τις εκδηλώσεις του νηπιαγωγείου, είτε ως χώρος στάσης/αναμονής για τους γονείς.

Οι κατόψεις σχεδιάστηκαν σε κλίμακα 1:200.

Σχήμα 10.12 Κάτοψη Πάρκο 3



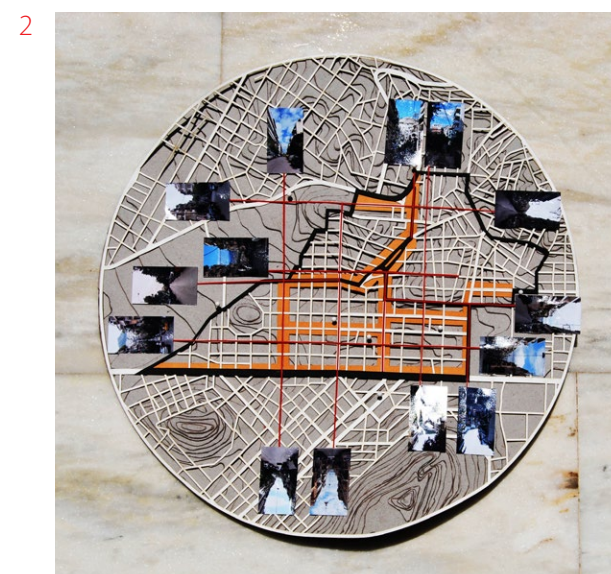
# 1 1 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



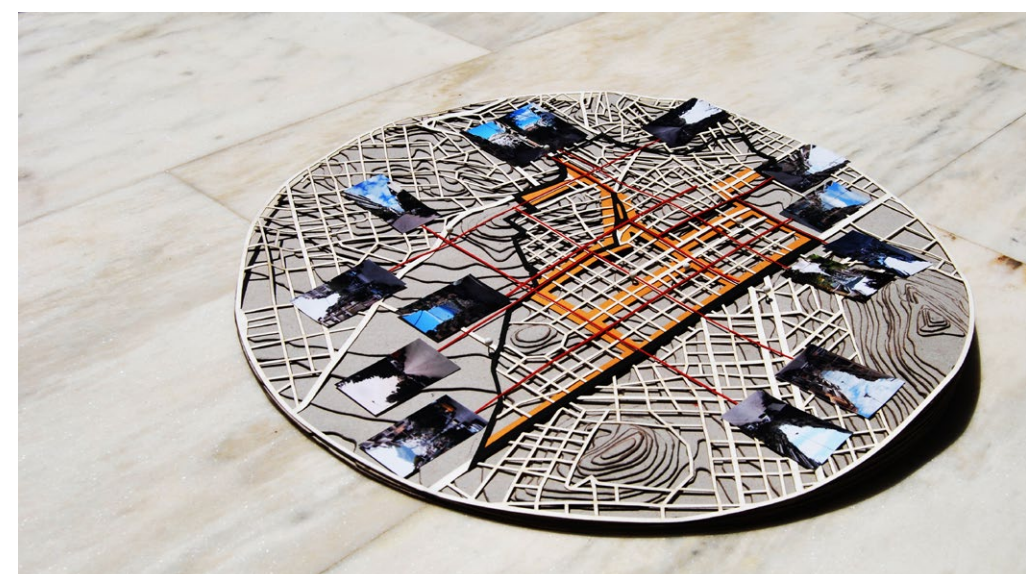
# Τοπογραφικές μακέτες | Στάδιο ανάλυσης περιοχής



1.  
Θέση της περιοχής στο Δήμο Αθηνών  
κλίμακα 1:10000



2.  
Οπτικές φυγές | Κέντρα  
κλίμακα 1:5000





## Μακέτα περιοχής μελέτης

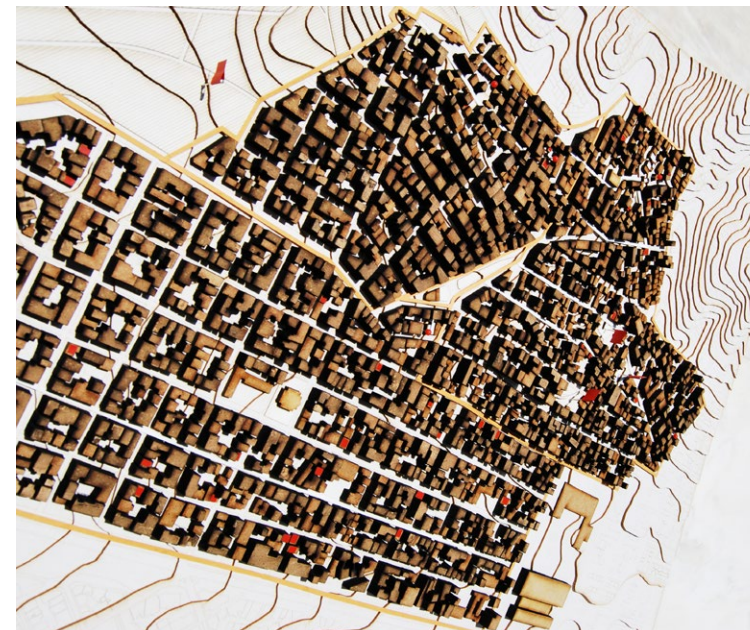
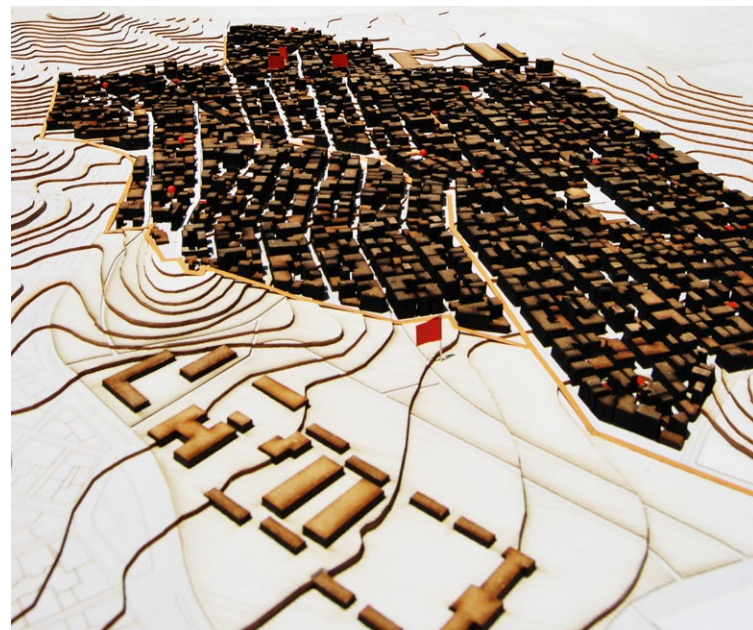
3



3.4.

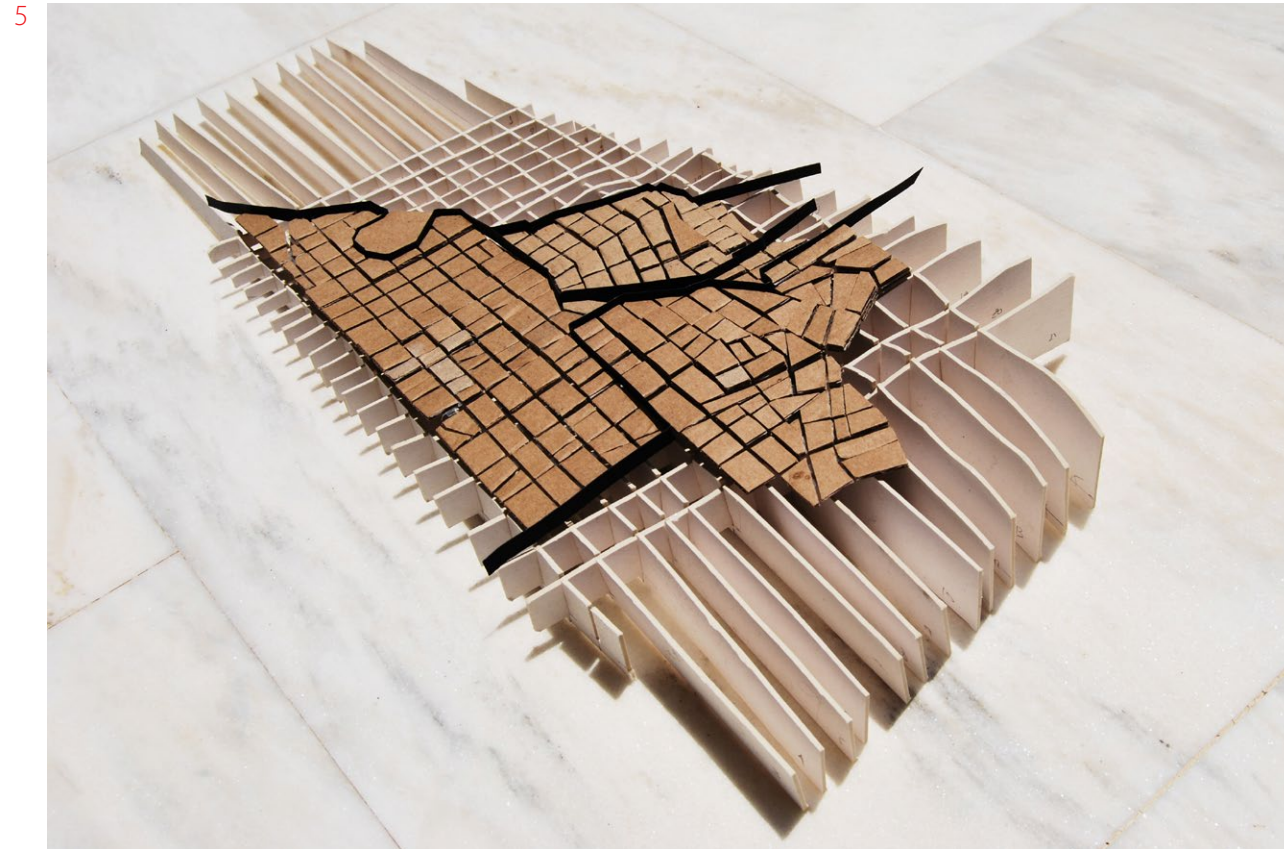
Μακέτα περιοχής μελέτης | Θέσεις παρεμβάσεων  
κλίμακα 1:2000

4





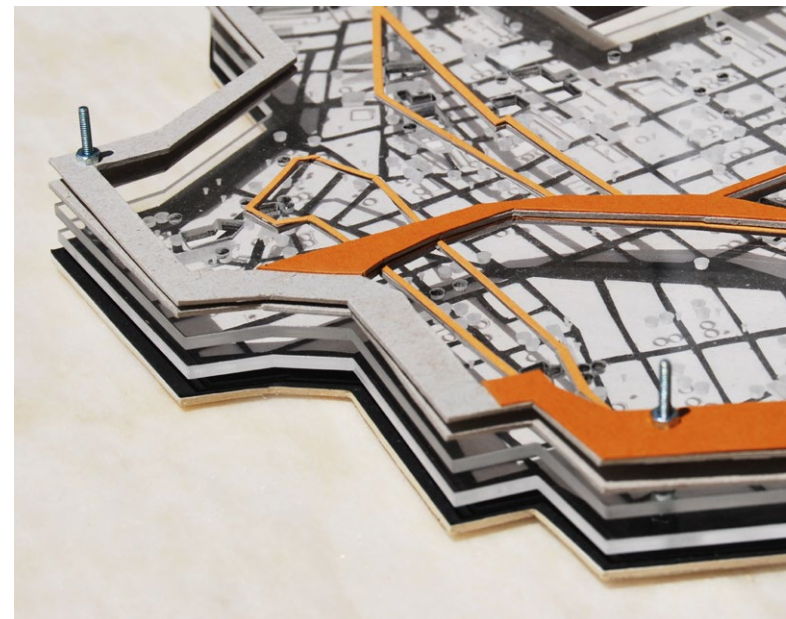
## Μακέτες συνθετικής επεξεργασίας



5.  
Ανάγλυφο δρόμων | Εμπόδια  
κλίμακα 1:5000



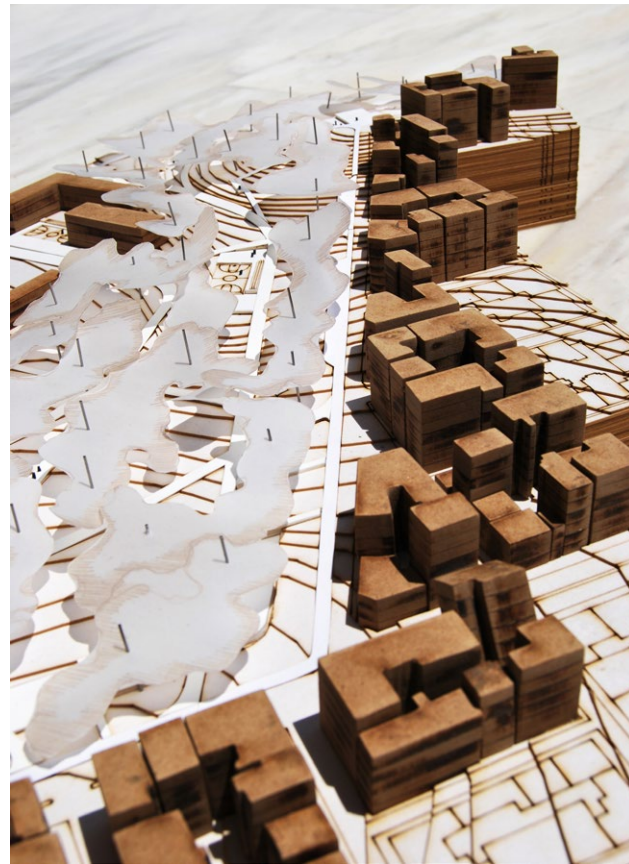
6.  
Αξιοποιήσιμα κτίρια | Προτεινόμενοι χώροι πρασίνου | Προτεινόμενες συνδέσεις  
κλίμακα 1:5000





# Μακέτα πρότασης | Άλσος Ευελπίδων

7



7.

Απόψεις παρέμβασης  
κλίμακα 1:1000



8.

Άποψη κάτοψης παρέμβασης  
κλίμακα 1:1000

8





# Μακέτα πρότασης | Λόφος Φινοπούλου

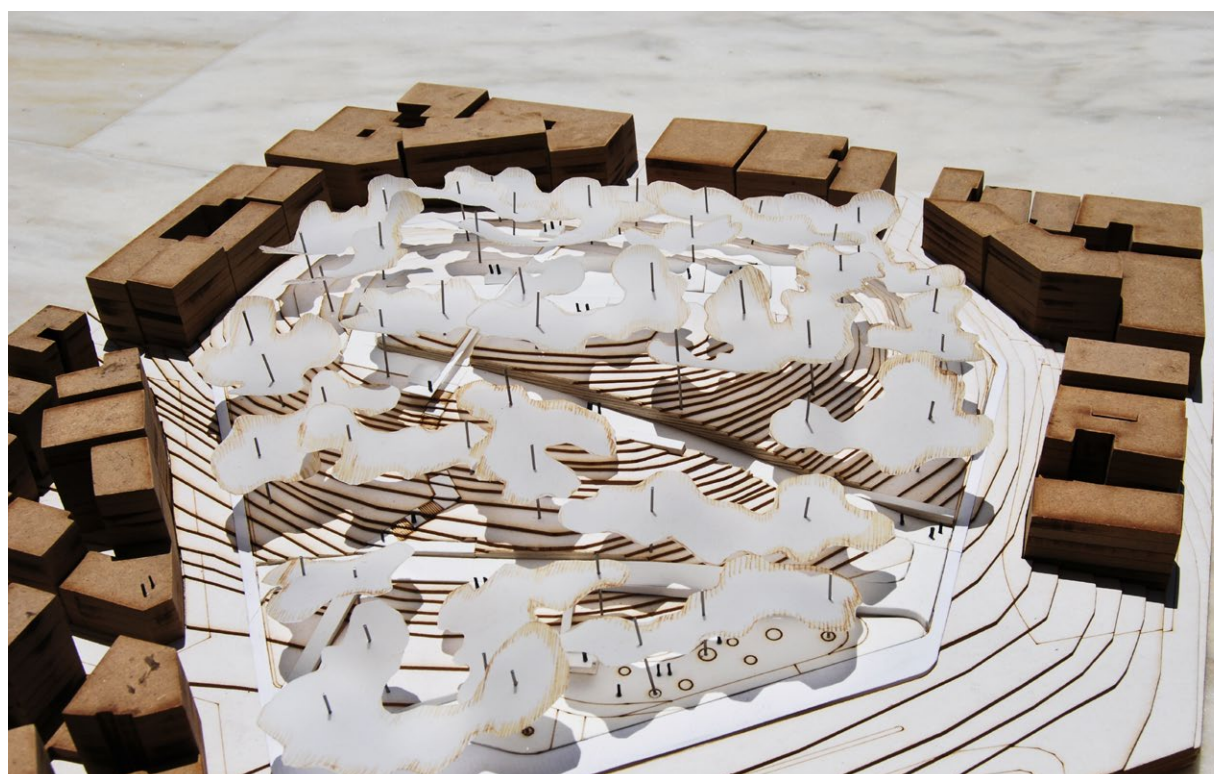
9



9.

Άποψη κάτοψης παρέμβασης  
κλίμακα 1:500

10



10.

Απόψεις παρέμβασης  
κλίμακα 1:500



# Μακέτες πρότασης | Πάρκο 1 | Πάρκο 2 | Πάρκο 3

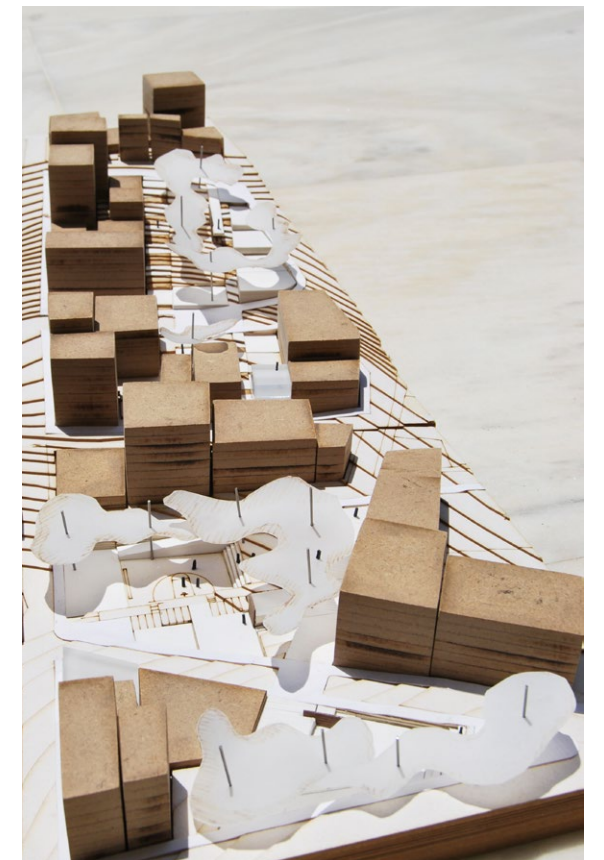
11.  
Άποψη κάτοψης παρεμβάσεων  
κλίμακα 1:500

11



12.  
Απόψεις παρεμβάσεων  
κλίμακα 1:500

12



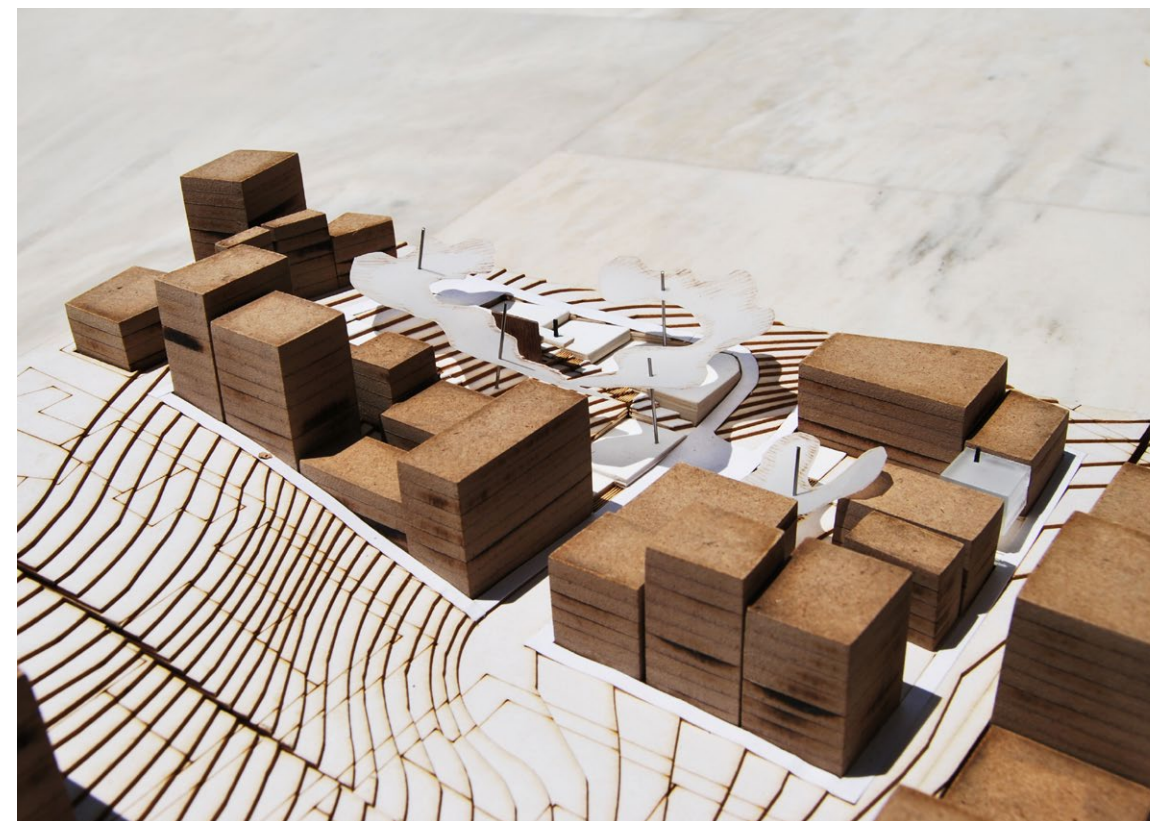


# Μακέτες πρότασης | Πάρκο 1 | Πάρκο 2 | Πάρκο 3

13

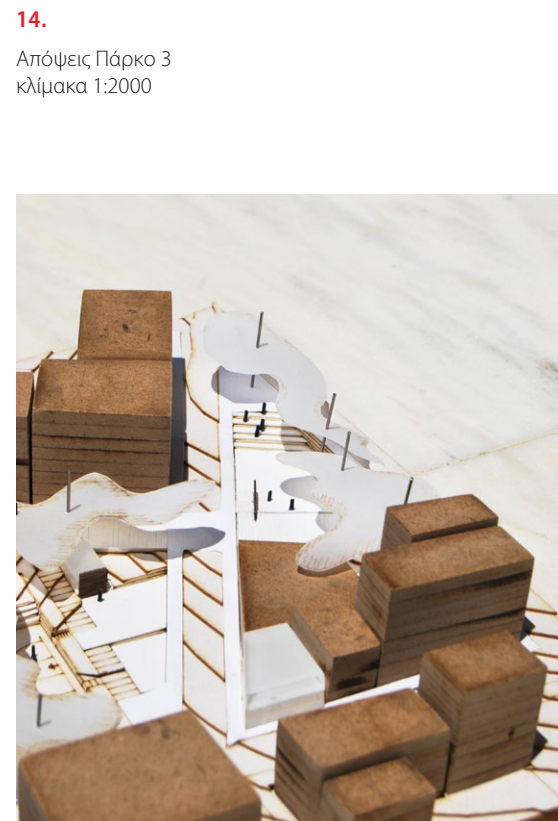


13.  
Απόψεις Πάρκο 2  
κλίμακα 1:500



15

14



14.  
Απόψεις Πάρκο 3  
κλίμακα 1:2000



15.  
Απόψεις Πάρκο 1  
κλίμακα 500







