

ΕΛΑΙΩΝΕΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ:  
ΕΝΑ ΠΕΙΡΑΜΑ ΚΑΤΑΚΟΡΥΦΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



ΕΜΠ 2017

## ΕΛΑΙΩΝΕΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ: ΕΝΑ ΠΕΙΡΑΜΑ ΚΑΤΑΚΟΡΥΦΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

**Φοιτητές:** Πάστρα Ελεάνα | ατ10025, Σιγάλας Φοίβος | ατ10656

**Επιβλέποντες:** Κλαμπατσέα Ει., Μωραΐτης Κ.

**Σύμβουλος:** Καραδήμας Κ.

**Περίοδος:** Οκτώβρης 2017



## α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Ελαιώνας της Αθήνας αποτελεί σήμερα μια περιοχή μεγάλης πολυπλοκότητας και μεταβάσεων της οποίας η διαχείριση αναμφίβολα θα αποτελέσει τα επόμενα χρόνια αντικείμενο αντιπαράθεσης και προβληματισμού. Η εν λόγω διπλωματική εργασία ωστόσο, παρότι καταπιάνεται με τη συγκεκριμένη περιοχή, δεν εκκινά με στόχο την διαχείριση του Ελαιώνα, αλλά αντίθετα αφορμάται από έναν ευρύτερο προβληματισμό πάνω στους τρόπους ανάπτυξης και διαχείρισης των σύγχρονων αστικών κέντρων.

Έχοντας λοιπόν ως αφετηρία την περίπτωση της Αθήνας και τα χαρακτηριστικά αστικής διάχυσης που τη διέτουν, αναζητούμε μεθόδους και πρακτικές ανάλυσης του φαινομένου, ορίζοντας το σύνολο του λεκανοπεδίου ως μία εν δυνάμει συμπαγή πόλη και χρησιμοποιώντας ως βασικό εργαλείο την κατακόρυφη ανάπτυξη.

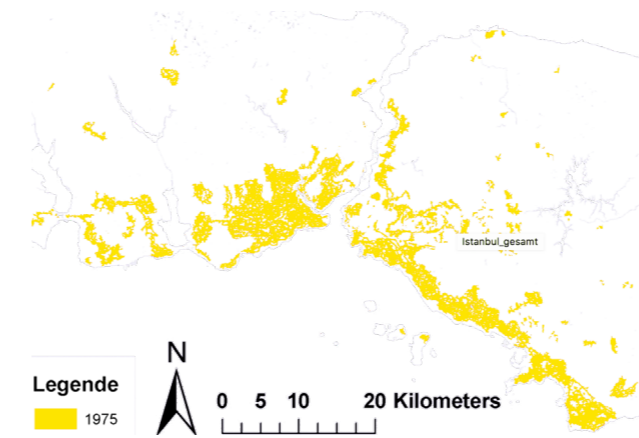
Ως εκ τούτου η δημιουργία ενός υποθετικού επιχειρηματικού κέντρου στον Ελαιώνα, αποτελεί μια μελέτη περίπτωσης της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε να λειτουργήσει ως μέσο αστικής ανάλυσης για την Αθήνα. Μέσω της διπλωματικής μας δηλαδή επιδιώκουμε να διερευνήσουμε τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες μια στροφή προς την κάθετη δόμηση είναι εφικτή στη συγκεκριμένη περιοχή και κατά πόσο αυτή θα μπορούσε να αποτελέσει αποτρεπτικό μέσο στη συνεχή διάχυση της πόλης.

## ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΥΣΗΣ (urban sprawl)

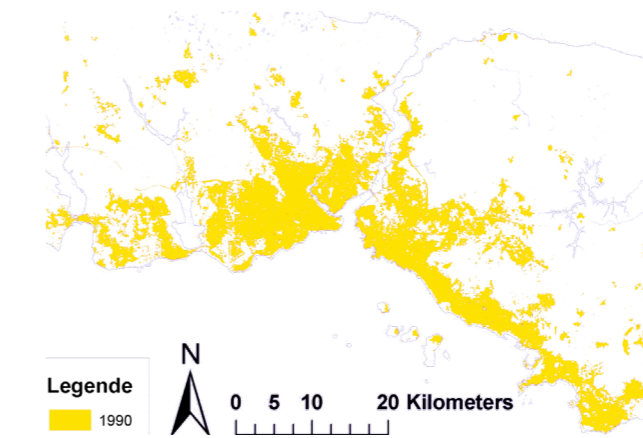
Ως αστική διάχυση συχνά χαρακτηρίζονται περιπτώσεις μονολειτουργικής ή χαμηλής πυκνότητας αστικής ανάπτυξης, ενώ στη βιβλιογραφία των δεκαετιών του '50 και '60, ως «διάχυση» χαρακτηρίζεται η συνεχής χωρική εξάπλωση μιας υπάρχουσας δομής, γύρω από έναν κεντρικό πυρήνα.

Στο εν λόγω φαινόμενο καταλογίζεται πληθώρα προβλημάτων που αφορούν την ανάπτυξη και λειτουργία των σύγχρονων πόλεων. Η κατασπατάληση του χώρου, η αλλοίωση του φυσικού τοπίου αλλά και η δημιουργία περιοχών που στερούνται βασικών υποδομών συχνά προκύπτουν ως φυσικό επακόλουθο της εν λόγω πολεοδομικής πρακτικής.

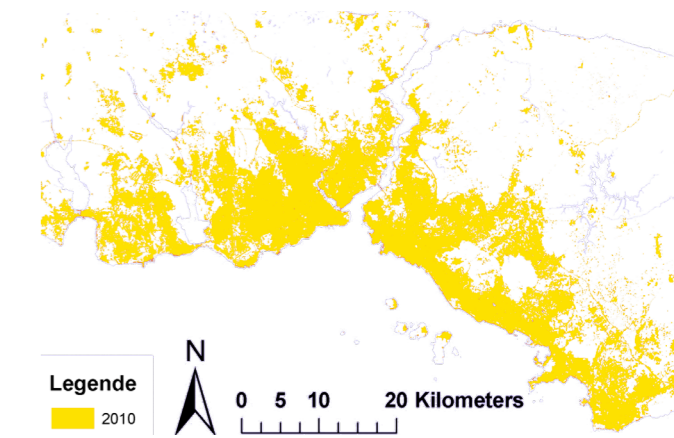
Παράλληλα, πέρα από τις συνθήκες που δημιουργεί στα ίδια τα προάστια η αστική διάχυση επιβαρύνει σημαντικά και τους κεντρικούς πυρήνες. Η συνεχής εξάπλωση της πόλης έχει ως αποτέλεσμα την εξάντληση της φέρουσας χωρητικότητας του κέντρου της, ειδικά όταν απουσιάζει η μέριμνα για την αναβάθμιση των αναγκαίων υποδομών. Κατά συνέπεια η αστική διάχυση ως πρακτική όχι μόνο δημιουργεί το λιγότερο αμφιλεγόμενες συνθήκες διαβίωσης στα προάστια, αλλά εν τέλει καταπονεί και τον ίδιο τον πυρήνα της πόλης.



Κων/πολη 1975



Κων/πολη 1990



Κων/πολη 2010

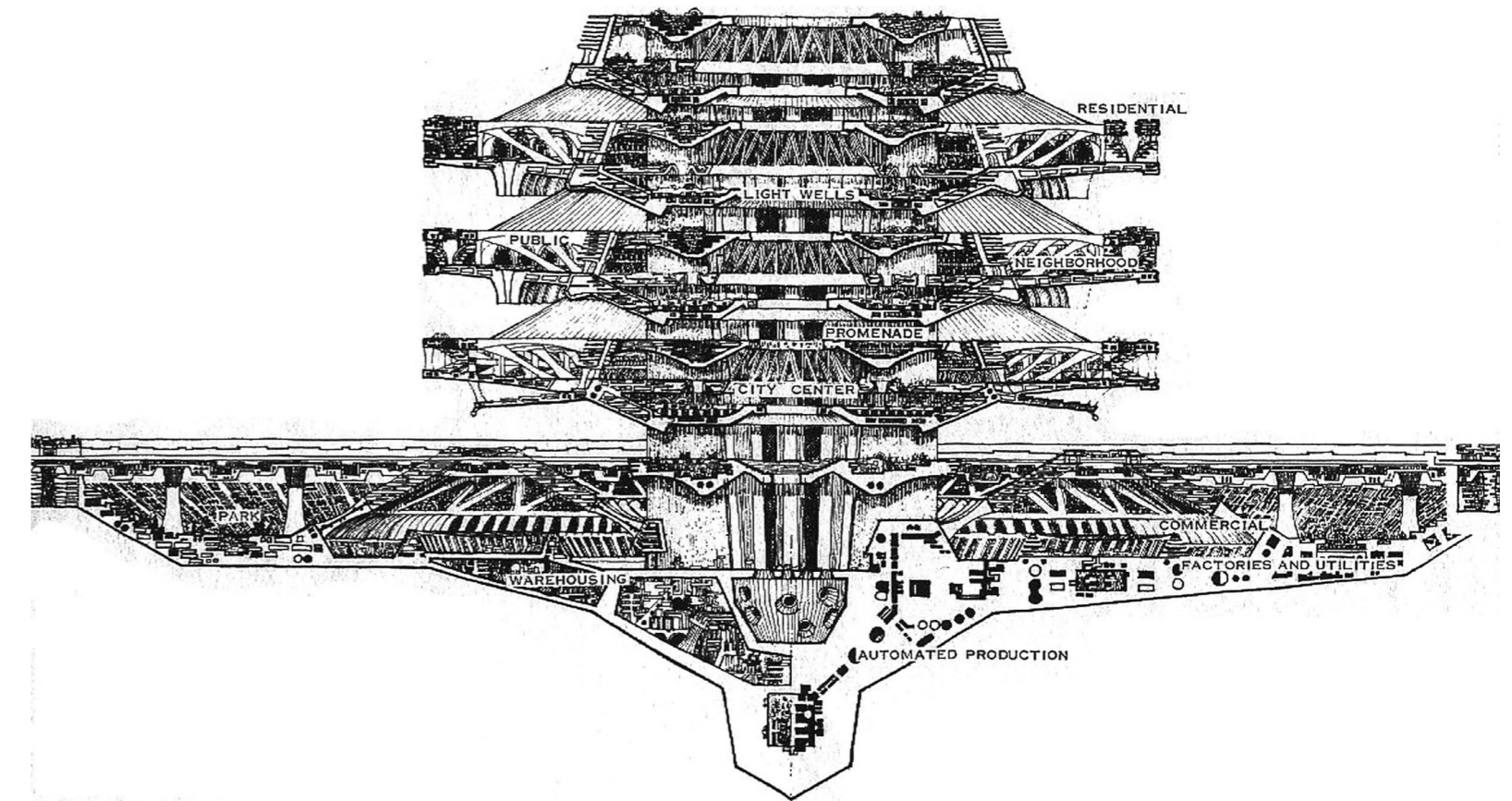
Πηγή χαρτών:  
Adanali, Y. A. (2011) 'Urban sprawl from space', *Reclaim Istanbul. Urban transformations, spaces of hope*, 11 Μαΐου. Διαθέσιμο στο: <https://reclaimistanbul.com/2011/05/18/urban-sprawl-from-space/> [Τελ. πρ.: Σεπτέμβριος 2017]

## Η ΣΥΜΠΑΓΗΣ ΠΟΛΗ (compact city)

Ως απάντηση στην αστική διάχυση προκρίνεται συχνά το μοντέλο της συμπαγούς πόλης. Μία αστική δομή περιορισμένου φυσικού μεγέθους, με ξεκάθαρα και σχετικά σταθερά όρια, η οποία μπορεί και συγκεντρώνει στο εσωτερικό της το σύνολο της οικονομικής και πολιτιστικής ζωής. Πρόκειται δηλαδή για ένα μοντέλο στατικής κατά βάση πόλης όπου ο αστικός ιστός μπορεί και διατηρεί τη μορφή ή δομή του, με την όποια ανάπτυξη να μην υπερβαίνει τη λειτουργική του αντοχή.

Η στροφή προς το μοντέλο της συμπαγούς πόλης ήλθε ως απάντηση στις πολεοδομικές πρακτικές του Μοντέρνου. Είναι χαρακτηριστικό πως από τα μέσα της δεκαετίας του 1960 και ύστερα η κριτική προς το μοντέρνο κίνημα όλο και ένα και μεγάλωνε με αρκετούς αρχιτέκτονες και κινήματα (μεταβολιστές, archigram, soleri) να αναζητούν εναλλακτικούς τρόπους ανάπτυξης και οργάνωσης των πόλεων.

Σήμερα η συμπαγής πόλη, συνδεδεμένη άμεσα με την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση και οικολογία, φαίνεται να αποτελεί κοινή επιδίωξη για την ανάπτυξη πολλών μεγαλουπόλεων, μεταξύ αυτών και της Αθήνας. (ΡΣΑ 2021)



Paolo Soleri, Arcology

## Η ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΥΣΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

**1922**

απορρόφηση προσφύγων

**1923**

το π.δ. «περί σχεδίων πόλεων, κωμών, και συνοικισμών» θέτει τις βάσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό των πόλεων

**1925**

ν.δ. επιτρέπει στις περιοχές γύρω από τους οικισμούς να είναι οικοδομήσιμες

**1928**

π.δ. παρέχει δυνατότητα δόμησης σε περιοχές «εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων, κωμοπόλεων και συνοικισμών» για συγκεκριμένες χρήσεις εκτός της κατοικίας.

**1978 και 1985**

π.δ. που καθιέρωσαν όλες τις χρήσεις ως επιτρεπόμενες σε εκτός σχεδίου περιοχές

Σήμερα, οι σημαντικότερες τάσεις επέκτασης του οικιστικού ιστού της Αττικής εμφανίζονται κυρίως στις περιοχές των Μεσογείων, με αποτέλεσμα την σταδιακή ενοποίηση των τελευταίων με το πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών. Στο φαινόμενο αυτό σαφώς συμβάλλουν και τα πρόσφατα έργα υποδομής (αεροδρόμιο Σπάτων, προαστιακός σιδηρόδρομος, Αττική Οδός) που αυξάνουν την συνδεσιμότητα με το κέντρο της Αθήνας και καθιστούν την περιοχή ελκυστικότερη.

Πηγή:  
ΑΕΔΑ Α.Ε., ENVECO Α.Ε.  
(2012)  
Ο Άτλας του Ελαιώνα  
Αττικής.  
Αθήνα: Συγγραφέας

**1. Χάρτης  
Αττικής 1948**



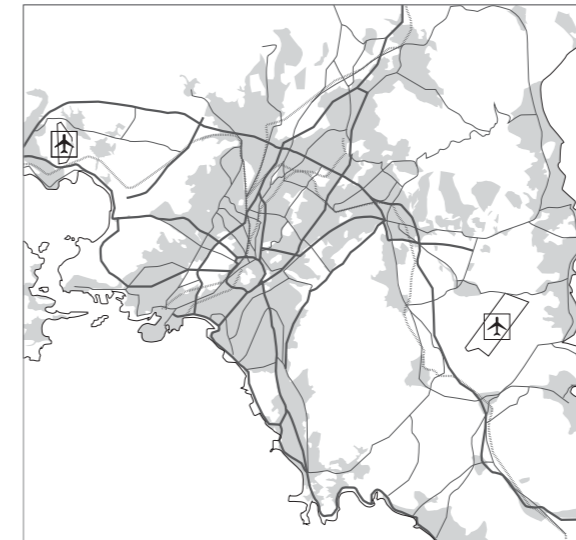
Πηγή:  
ΑΕΔΑ Α.Ε., ENVECO Α.Ε.  
(2012)  
Ο Άτλας του Ελαιώνα  
Αττικής.  
Αθήνα: Συγγραφέας

**2. Χάρτης  
Αττικής 1987**



Πηγή:  
Bing Maps

**3. Η Αττική σήμερα**



**4. Η Αττική αύριο (;)**



## ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΣΧΕΣΗ (city containment)

Η **αστική ανασχεση** (urban containment) αναφέρεται στις πολιτικές που αποσκοπούν στον περιορισμό της πολεοδομικής εξάπλωσης και των επιπτώσεων της, περιορίζοντας την ανάπτυξη σε περιοχές εντός αστικών ορίων (Μαρμαράς, Γιαννίτσης & Διμέλλη, 2012). Η αντιμετώπιση της διάχυσης των πόλεων εμφανίζεται με δύο στρατηγικές κατευθύνσεις: τον καθορισμό ζωνών μη δόμησης και τον περιορισμό της πυκνότητας δόμησης. Στην Ευρώπη, πολιτικές αστικής συγκράτησης έχουν αρχίσει να εφαρμόζονται ήδη από τις πρώτες δεκαετίες του 21<sup>ου</sup> αιώνα.

### Αστική ανασχεση μέσω εσωτερικής πολεοδομικής ανάπτυξης. Στοκχόλμη-Αμβούργο

#### A. Hammarby Sjostad (Πόλη της Θάλασσας)

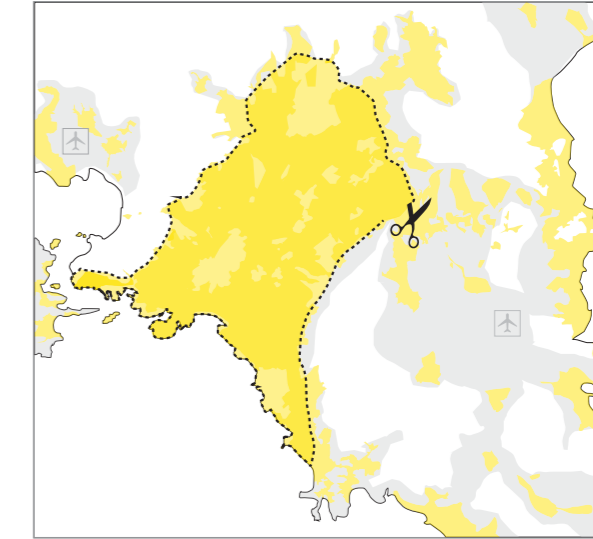
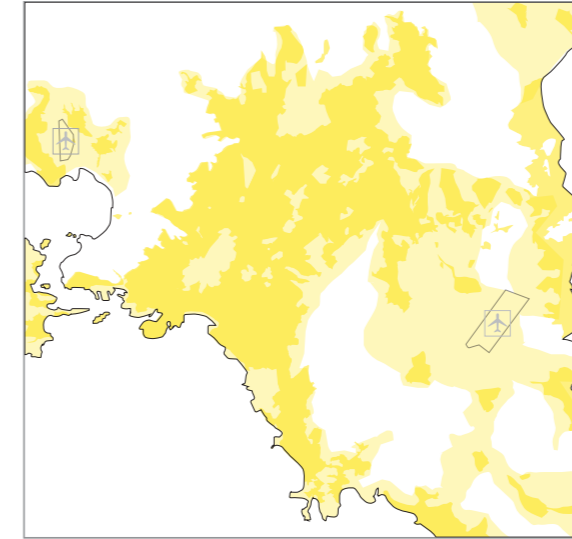
Το 1999 το Σχέδιο Πόλης της Στοκχόλμης (CityPlan OP 99) προωθεί την πολιτικής της εσωτερικής ανάπτυξης ("Built the City Inwards") ως τρόπου απορρόφησης των τάσεων επέκτασης της πόλης και προστασίας του πράσινου χώρου. Η πρόταση αφορά στην αναδόμηση 12 κεντρικών βιομηχανικών περιοχών σε αχρησία, με σκοπό τη δημιουργία κοινοτήτων μεικτών χρήσεων σε συνδυασμό με το πράσινο δίκτυο της πόλης. Το *Hammarby Sjostad* αποτελεί την πρώτη από αυτές τις περιοχές.

#### B. HafenCity (Πόλη του Λιμανιού)

Αντίστοιχη περίπτωση επανάχρησης βιομηχανικής περιοχής κοντά στο κέντρο της πόλης αποτελεί το *HafenCity*. Το σχέδιο (1991-2025) στοχεύει στη δημιουργία ενός νέου κοινωνικού και οικονομικού πόλου με πράσινες συνθήκες, που πρόκειται να επεκτείνει την παλιά πόλη κατά 40%. Η πρόταση περιλαμβάνει οικιστικά, εμπορικά, πολιτιστικά και επιχειρηματικά συμπλέγματα στο πλαίσιο ενός σχεδιασμού που επαναπροσδιορίζει την έννοια της πόλης στον 21<sup>ο</sup> αι. Το εγχείρημα διευθύνεται από την *HafenCity Hamburg GmbH*, η οποία μαζί με την μητρική της *HHLA Hafen und Logistik AG* εξασφάλισαν την απόκτηση της γής και ιδιωτικού του κτηριακού αποθέματος της περιοχής.

#### Τάσεις εξάπλωσης του οικιστικού ιστού της Αττικής

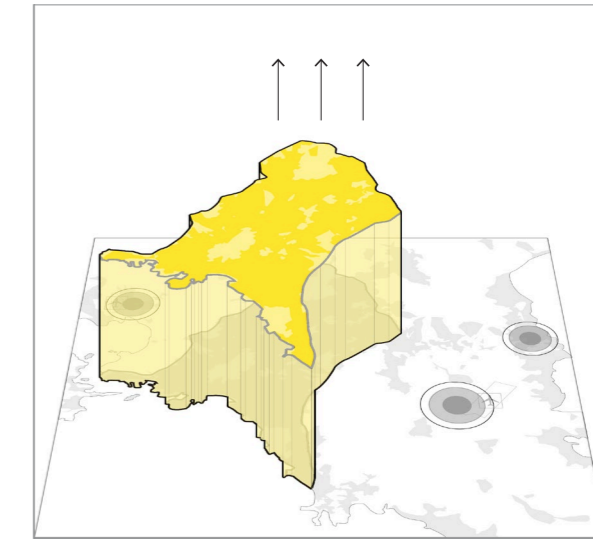
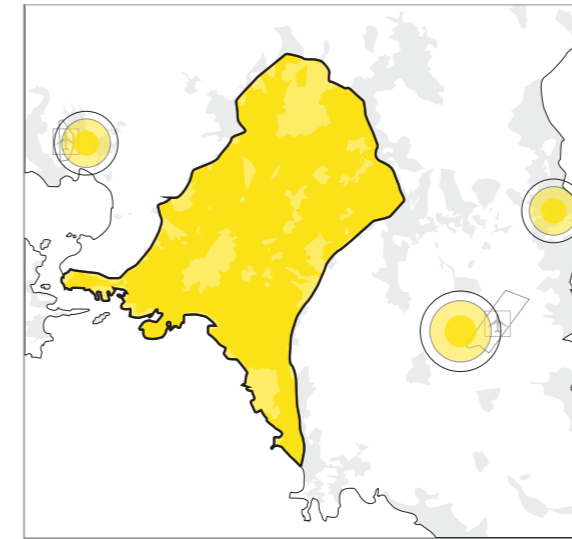
- Υπάρχουσα κατάσταση ●
- Υποθετική μελλοντική εξάπλωση ●



#### Ανάσχεση των τάσεων οικιστικής εξάπλωσης

- Υπάρχουσα κατάσταση
- Υποθετική μελλοντική εξάπλωση
- Ανασχόμενη μελλοντική εξάπλωση

#### Θεώρηση του λεκανοπεδίου ως συμπαγούς πόλης και ταυτόχρονη ανάπτυξη δορυφορικών συμπαγών πυρήνων



#### Ενδεχόμενη ανάπτυξη της πόλης καθ' ύψος

## ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

20??: Η Αθήνα μετά την κρίση  
**Πώς θα μπορούσε η πόλη να διαχειριστεί μία νέα αναπτυξιακή έκρηξη;**

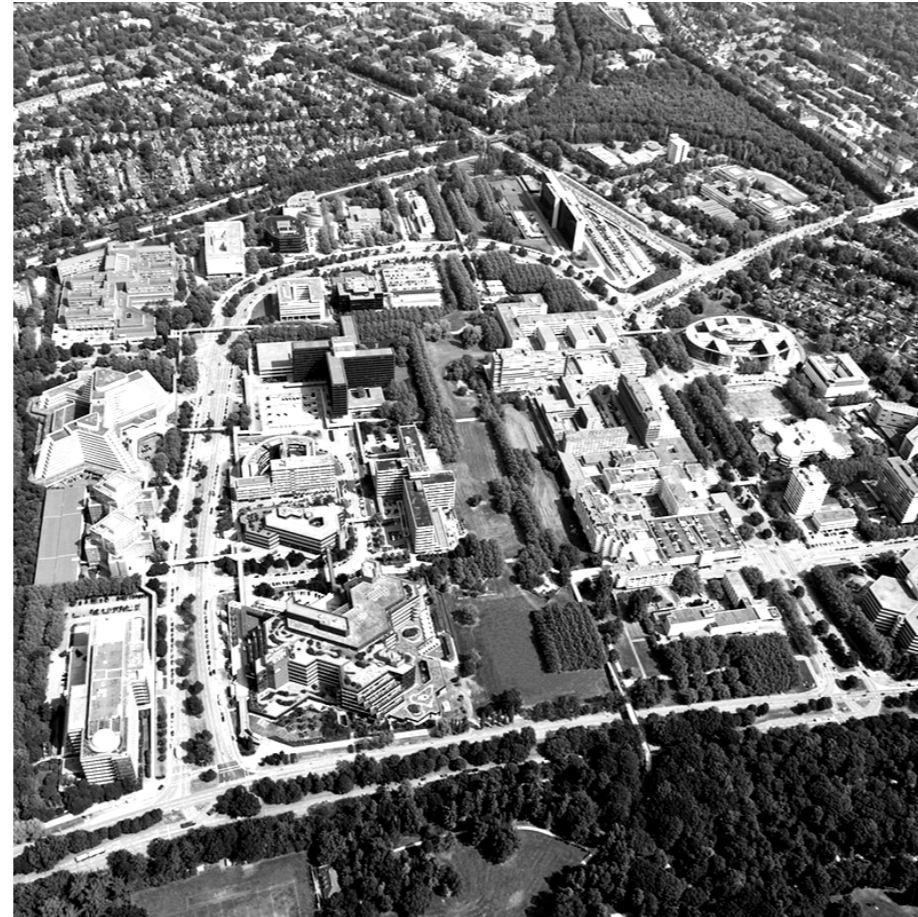
Στο δυνητικό περιβάλλον μιας οικονομικής άνθισης όπου η Αθήνα μπαίνει ενεργά στον παγκόσμιο χάρτη επιχειρηματικής ανταγωνιστικότητας, εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο θα μπορέσει να απορροφηθεί το νέο κύμα ανάπτυξης από τον αστικό ιστό.

Έχοντας ως βάση τη θεώρηση του λεκανοπεδίου ως συμπαγούς πόλης, στο πλαίσιο της διπλωματικής μας διερευνώνται οι μέθοδοι και τα εργαλεία με τα οποία μπορεί να επιτευχθεί η ενθυσιαστική της επικείμενης αστικής εξάπλωσης μέσα σε αυτό. Ως μελέτη περίπτωσης χρησιμοποιείται η δημιουργία ενός νέου επιχειρηματικού κέντρου μεγάλης κλίμακας.



“La Défense”, Παρίσι





*City Nord, Αμβούργο*



*Mainhattan, Φρανκφούρτη*

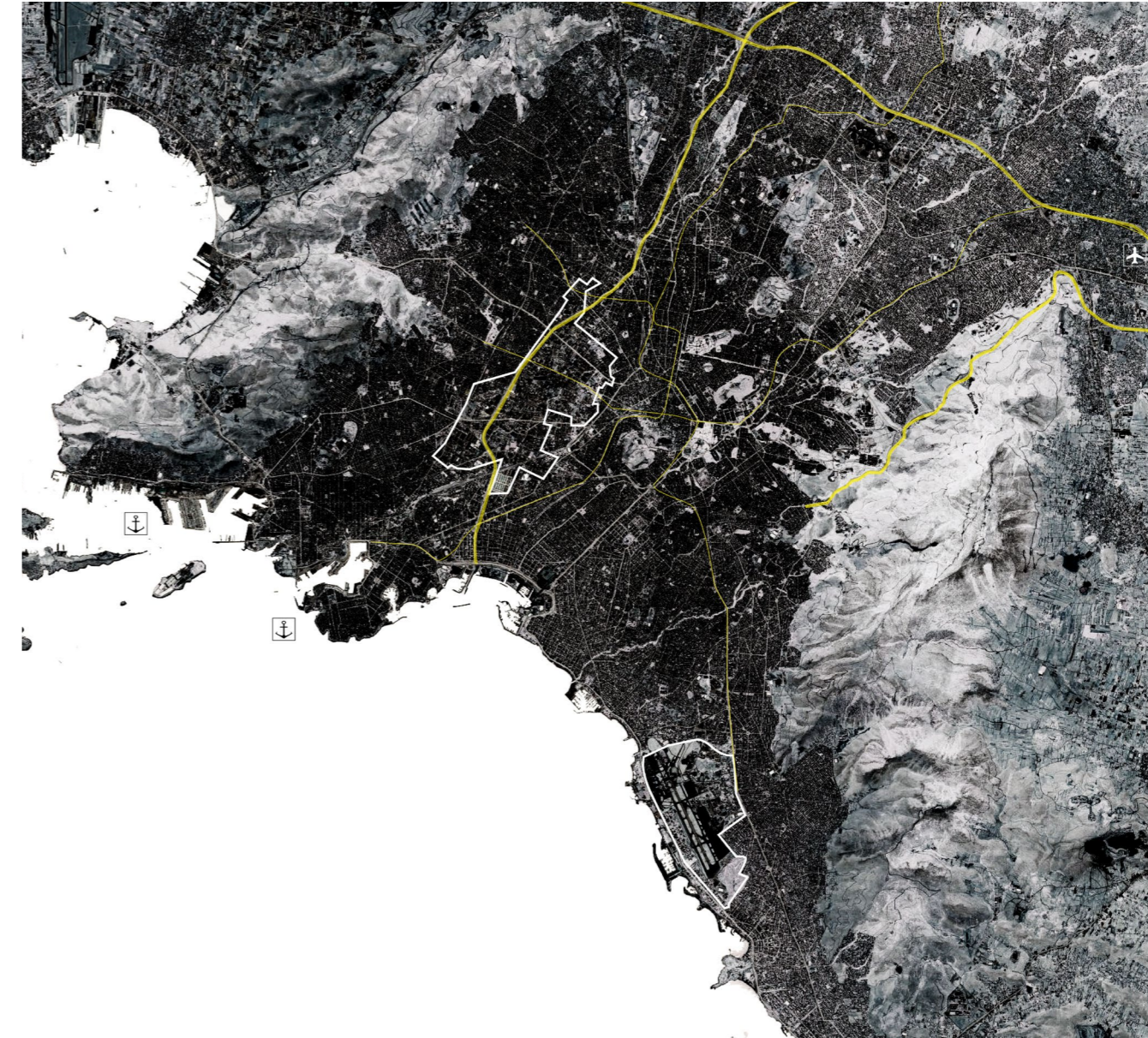


*22@, Βαρκελώνη*



## ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΠΛΗΡΟΥΝ ΤΙΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ (Ελαιώνας, Ελληνικό)

Σε μία πόλη με τη δομή και το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Αθήνας, τα περιθώρια χωροθέτησης μιας τέτοιας πρότασης είναι σαφώς πολύ περιορισμένα. Η ανάγκη εύρεσης μεγάλων μη οικοδομημένων ή κατακερματισμένων εκτάσεων εντός του λεκανοπέδιου της Αττικής είναι προφανές ότι αυτομάτως αποκλείει το μεγαλύτερο μέρος της πόλης. Συνεπώς, ως πιθανώς κατάλληλες περιοχές υποδοχής αναγόνται μόνο τα μεγάλα αστικά κενά της πρωτεύουσας και πιο συγκεκριμένα οι περιοχές του Ελαιώνα και του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού.





## ΓΙΑΤΙ ΕΛΑΙΩΝΑΣ

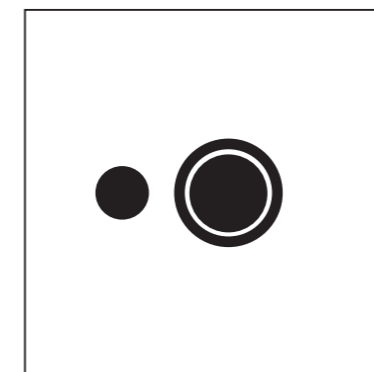
Οι λόγοι επιλογής του Ελαιώνα έχουν να κάνουν τόσο με την καταλληλότητα της περιοχής όσον αφορά τις προτεινόμενες χρήσεις όσο και με τις επιδράσεις μιας παρέμβασης μεγάλης κλίμακας στο σύνολο της Αθήνας.

Η περιοχή κυριαρχείται από μεγάλες ιδιοκτησίες, οι οποίες λόγω των σημερινών συνθηκών έχουν μείνει ανενεργές, ενώ παράλληλα και κατά περιπτώση μεγάλες εκτάσεις έχουν περάσει στη σφαίρα του δημοσίου (Δήμος Αθηνών, Δ.Ε.Κ.Ο.). Καθίσταται έτσι δυνατή η απελευθέρωση επιφανειών γης ικανών να παραλάβουν επεμβάσεις αστικής κλίμακας.

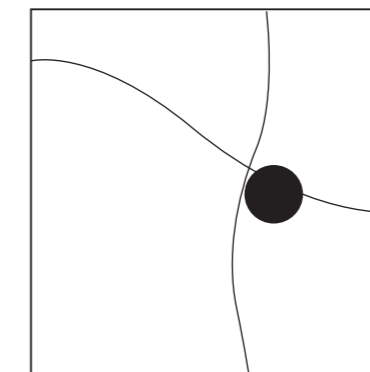
Παράλληλα η θέση της περιοχής πλησίον του ιστορικού κέντρου καθώς και η επαφή της με ισχυρά τοπικά (Μετρό, Ιερά οδός, Πέτρου ράλλη) και υπερτοπικά (λεωφόρος Κηφισού, Ο.Σ.Ε.) δίκτυα διασφαλίζουν την αναγκαία, για ένα εν δυνάμει επιχειρηματικό κέντρο, προσβασιμότητα.

Ταυτόχρονα η θέση του Ελαιώνα έχει ως αποτέλεσμα την πολλαπλή αλληλεπίδραση της περιοχής με την πόλη της Αθήνας. Η γενικότερη γειτνιάσή του με πυκνοκατοικημένες αστικές περιοχές καθώς και η εγγύτητα του με το ιστορικό κέντρο ανοίγει δυνατότητες προσφοράς της περιοχής προς την πόλη.

Συνολικά λοιπόν, η περιοχή του Ελαιώνα επιλέγεται διότι πληροί τα αναγκαία κριτήρια μιας τέτοιας παρέμβασης ως προς τη ρυματομία και τη δικτύωση, αλλά ταυτόχρονα επειδή λόγω των ειδικών χαρακτηριστικών της και της αλληλεξάρτησης της απ' το κέντρο καθίσταται ένα άκρως ενδιαφέρον πεδίο πειραματισμού.



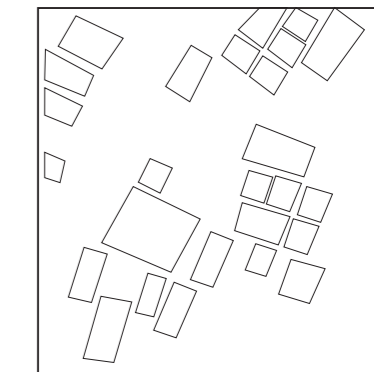
Εγγύτητα με ιστορικό κέντρο



Επαφή με δίκτυα



Ρυματομία



Ιδιοκτησιακό καθεστώς

β. ανάλυση περιοχής





## ΕΛΑΙΩΝΑΣ ΙΣΤΟΡΙΚΑ

### 1833-1922

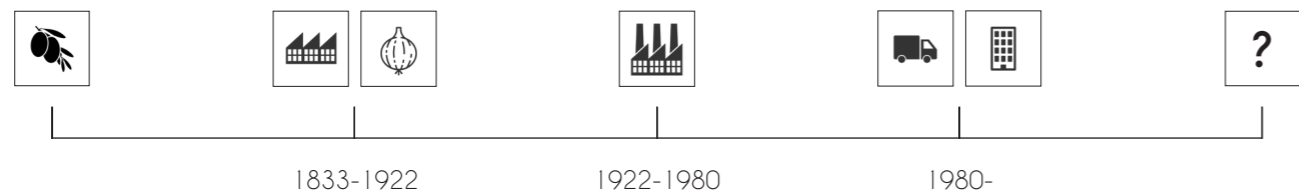
Με την ανακήρυξη της Αθήνας ως πρωτεύουσας του νέου κράτους και λόγω των πρώτων υποδομών στην περιοχή του Ελαιώνα αρχίζουν να εισχωρούν οι πρώτες βιοτεχνίες αλλά και λαχανόκηποι. Ως συνέπεια σταδιακά η έκταση του ελαιώνα αρχίζει να συρρικνώνεται.

### 1922-1980

Μετά τη μικρασιατική καταστροφή, αλλά ακόμα περισσότερο από το 1950 και ύστερα σημειώθηκε σημαντική βιομηχανική ανάπτυξη στην περιοχή, η οποία εν τέλει μεταμόρφωσε καθοριστικά την εικόνα του Ελαιώνα.

### 1980-

Ο Ελαιώνας, περνάει σε περίοδο αποβιομηχάνισης. Οι τάσεις αυτές ξεκινούν από τη δεκαετία του '80 κι εντείνονται λίγο αργότερα με την παράλληλη είσοδο του τριτογενούς τομέα. Γραφεία και υπηρεσίες έρχονται να εγκατασταθούν στην περιοχή ενώ ο τομέας των μεταφορών και Logistics αρχίζει να κυριαρχεί αυτού της βιομηχανίας.



Ο Ελαιώνας ως τυπική αγροτική περιοχή



Πρωταρχική εγκατάσταση βιομηχανίας



Άναρχη ανάπτυξη λόγω απουσίας θεσμικού ρυθμιστικού πλάνου





## ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ & ΔΙΠΛΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ

### ΡΣΑ 1985

- 70% της έκτασής του Ελαιώνα χαρακτηρίζεται ως «Βιοτεχνικό και Βιομηχανικό Πάρκο» (ΒΙ. ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ.).
  - 30% δίδεται για κατοικίες και άλλες χρήσεις.

### ΠΔ 1991

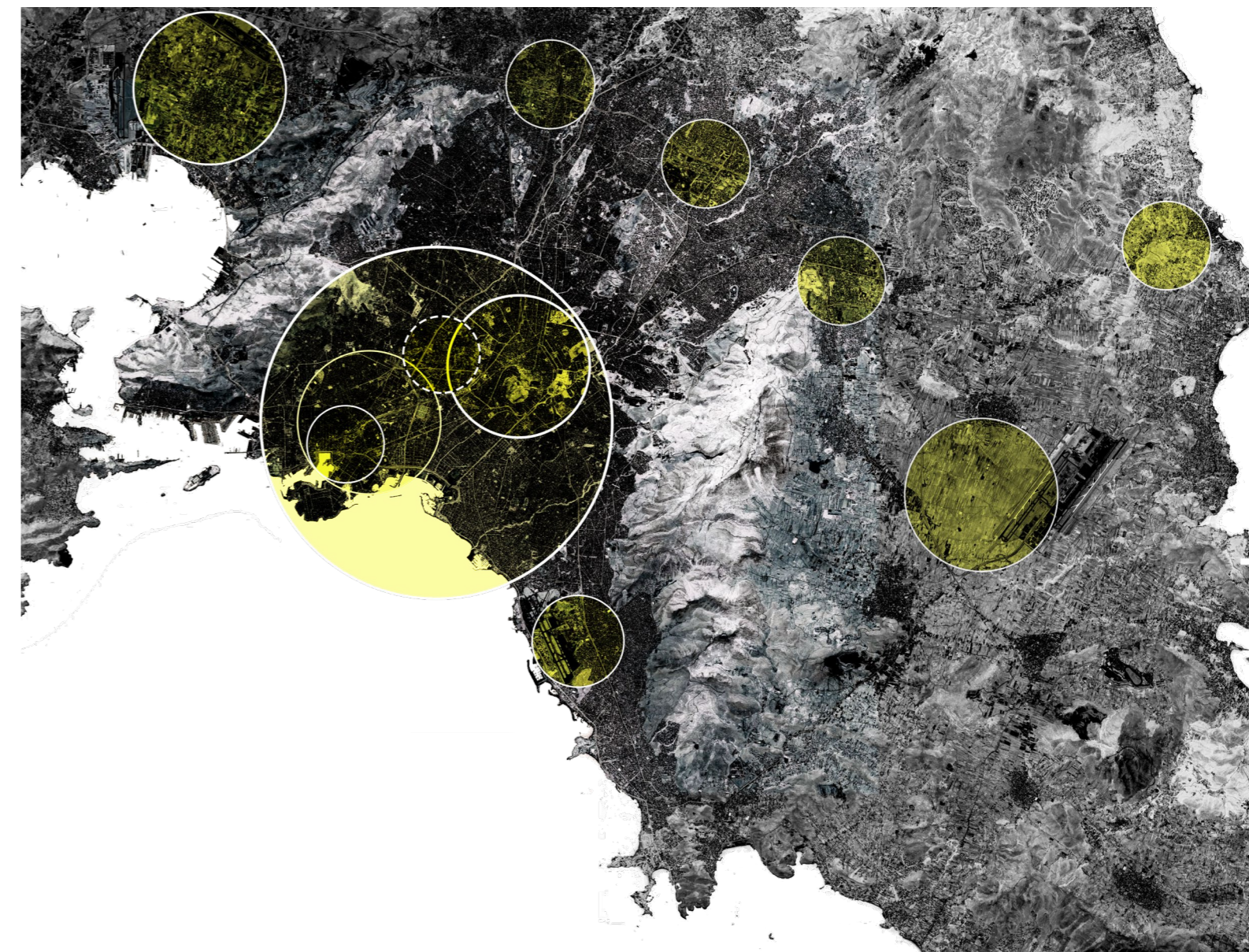
- Κατάργηση του Θεσμού των ΒΙ.ΠΑ.- ΒΙΟ.ΠΑ.
- Ανάμειξη βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων με χρήσεις εμπορίου και κατοικίας.
  - Αύξηση των συντελεστων εκμετάλλευσης της γης.

### ΠΔ 1995

- Θύλακες μη οχλούσας βιομηχανίας και βιοτεχνίας | απομάκρυνση των οχλουσων και ρυπογόνων δραστηριοτήτων.
  - Δημιουργία μεγάλων και ενιαίων χώρων πρασίνου.
  - Απελευθέρωση χώρων για πράσινο από τις κοινωφελείς δημόσιες χρήσεις.
- Απομάκρυνση μεγάλου ποσοστού μεταφορικών και οργάνωσή τους σε θύλακες.
  - Ενίσχυση των περιοχών κατοικίας.
  - Οργάνωση ζωνών μεικτών χρήσεων.

### ΡΣΑ 2021

- Μετατροπή του Ελαιώνα σε υποδοχέα καινοτόμας επιχειρηματικής δραστηριότητας.
- Αναδιάρθρωση της μεταποιητικής δραστηριότητας ώστε να συνυπάρχει και να συνεργάζεται με τις εγκαταστάσεις τριτογενούς τομέα.
  - Αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας.
- Υλοποίηση βασικών έργων υποδομής (οδικό δίκτυο, διευθέτηση ρέματος Προφήτη Δανιήλ).
  - Εγκατάσταση βασικών μητρο-πολιτικών λειτουργιών / υποδομών.
- Ανάδειξη του υφιστάμενου ή μελλοντικού δυναμικού πολιτιστικών και φυσικών σημαντικών χώρων.
- Υιοθέτηση επιχειρησιακού σχεδίου για ενεργοποίηση συγκεκριμένων εργαλείων πολιτικής γης σε συνδυασμό με την πορεία επανεξέτασης του πλαισίου χρήσεων γης.





## Ο ΕΛΑΙΩΝΑΣ ΣΤΟ ΑΤΤΙΚΟ ΤΟΠΙΟ

### Θέση

Η περιοχή του Ελαιώνα βρίσκεται δυτικά του ιστορικού κέντρου της Αθήνας και συνορεύει με την περιοχή του Ταύρου στα νότια, τον δήμο του Αιγάλεω στα δυτικά, την Ακαδημία Πλάτωνος στα βόρεια και την περιοχή του Κεραμεικού στα Ανατολικά.

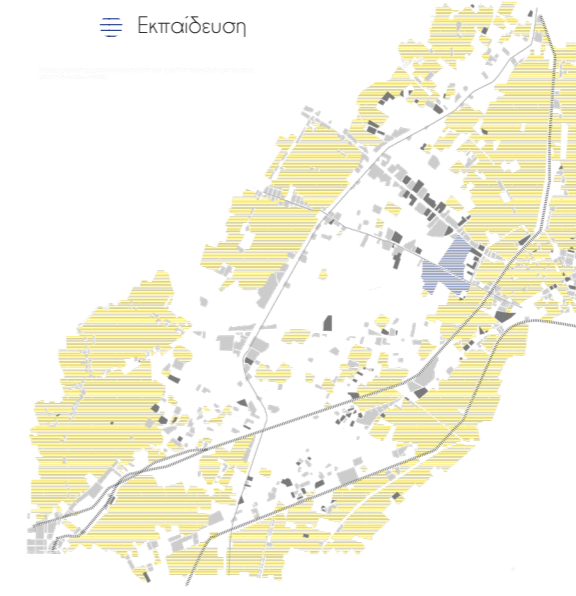
### Χαρακτήρας

Ο Ελαιώνας σήμερα αποτελεί σημείο σύγκλισης ετερόκλητων στοιχείων τα οποία συνθέτουν ένα ψηφιδωτό διαφορετικών χρήσεων και λειτουργιών. Η περιοχή σε μεγάλο βαθμό χαρακτηρίζεται από τις δραστηριότητες των μεταφορικών εταιριών, ενώ σημαντική κρίνεται και η παρουσία βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων. Η κατοικία στην περιοχή είναι αισθητά περιορισμένη και εμφανίζεται είτε στα όρια της είτε σε κλειστούς θύλακες. Υπερτοπικό εμπόριο καθώς και χρήσεις αναψυχής έχουν αρχίσει να κάνουν την εμφάνισή τους τα τελευταία χρόνια κυρίως κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων και στην περιφέρεια του σταθμού του μετρό, ενώ τέλος σημαντικά είναι τόσο τα ποσοστά κενών οικοπέδων, κτηρίων και εγκαταστάσεων όσο και εκτάσεων που ανήκουν σε δημόσιους φορείς και εταιρίες κοινής ωφέλειας.

- [A]
- Βιομηχανία/Βιοτεχνία
  - Logistics/Μάντρες υλικών/Συnergεία
  - Κοινωφελείς εγκαταστάσεις



- [B]
- Γραφεία/Υπηρεσίες
  - Εμπόριο
  - ▨ Κατοικία
  - ▨ Εκπαίδευση

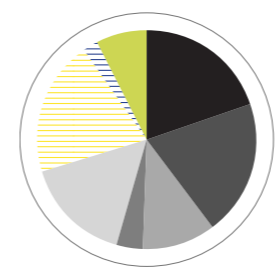


- [Γ]
- Πράσινοι Χώροι
  - Αδόμητα Οικόπεδα



Πηγή χαρτών:

Κασσελούρη, Ε. (2012) Ο Ελαιώνας της Αθήνας | Το φυσικό και ιστορικό δυναμικό ως στοιχεία επανασχεδιασμού. (Μη εκδοθείσα ερευνητική εργασία). Ε.Μ.Π.



Ποσοστιαία κατανομή χρήσεων γης στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα

- Βιομηχανία/Βιοτεχνία/Παραγωγή
- Logistics/Μάντρες υλικών/Συnergεία
- Κοινωφελείς εγκαταστάσεις
- Γραφεία/Υπηρεσίες
- Εμπόριο
- ▨ Κατοικία
- ▨ Εκπαίδευση
- Πράσινοι χώροι/Αδόμητα Οικόπεδα







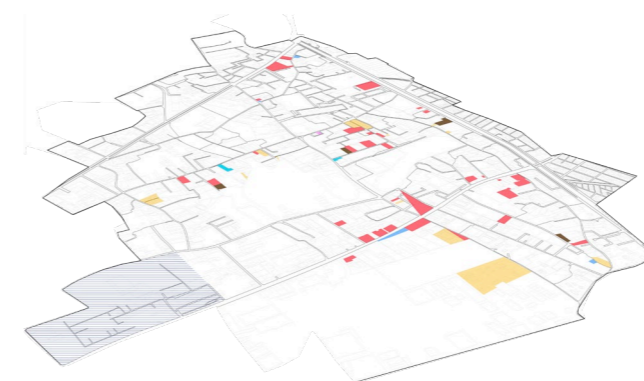
## ΑΝΑΛΥΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Προχωρώντας στην αναζήτηση του οικοπέδου για τη χωροθέτηση της πρότασης, ως βασικά κριτήριά τέθηκαν αφενός η θέση και η συνδεσιμότητα με τα τοπικά και υπερτοπικά δίκτυα αφετέρου το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Ως εκ τούτου στραφήκαμε προς το οικόπεδο της διπλής ανάπλασης.

Η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται σε εξαιρετικά πλεονεκτική θέση, όντας πλησίον του μετρό αλλά και νευραλγικών οδικών αρτηριών. Η ευρύτερη περιοχή ήδη παρουσιάζει επενδυτικό ενδιαφέρον προς χρήσεις εμπορίου, διασκέδασης και αναψυχής, ενώ αυτές οι τάσεις αναμένεται να ενισχυθούν από την μελλοντική εγκατάσταση του υπερτοπικού σταθμού των ΚΤΕΛ.

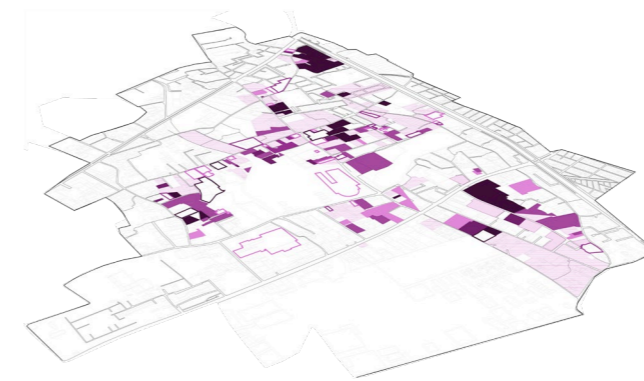
Ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το μεγαλύτερο ποσοστό της έκτασης ανήκει στον Δήμο της Αθήνας, ενώ τόσο στην συνέχεια του ρέματος του προφήτη Δανιήλ όσο και παρακείμενα της οδού Αγ. Πολυκάρπου πλήθος εκτάσεων βρίσκεται υπό καθεστώς απαλλοτρίωσης. Πέριξ του οικοπέδου, οι ενεργές δραστηριότητες περιορίζονται σε κάποιες εταιρίες «logistics», με το μεγαλύτερο ποσοστό των γύρω εκτάσεων να παραμένουν χωρίς χρήση.

Συνολικά λοιπόν, η συγκεκριμένη θέση κρίνεται ιδανική καθώς συνδυάζει ένα ευνοϊκό ιδιοκτησιακό καθεστώς παρουσιάζοντας ταυτόχρονα επενδυτικό ενδιαφέρον τόσο από πλευράς δημοσίου όσο και από πλευράς ιδιωτικού κεφαλαίου.



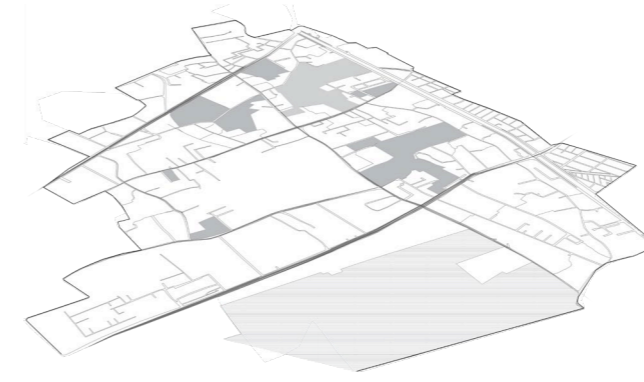
### [Γ] Κοινωνικές χρήσεις

- Εμπόριο
- Κατοικία
- Παροχή Υπηρεσιών
- Εστίαση/Αναψυχή
- Πολιτισμός
- Εκπαίδευση
- Θρησκευτικοί χώροι



### [Β] Παραγωγή

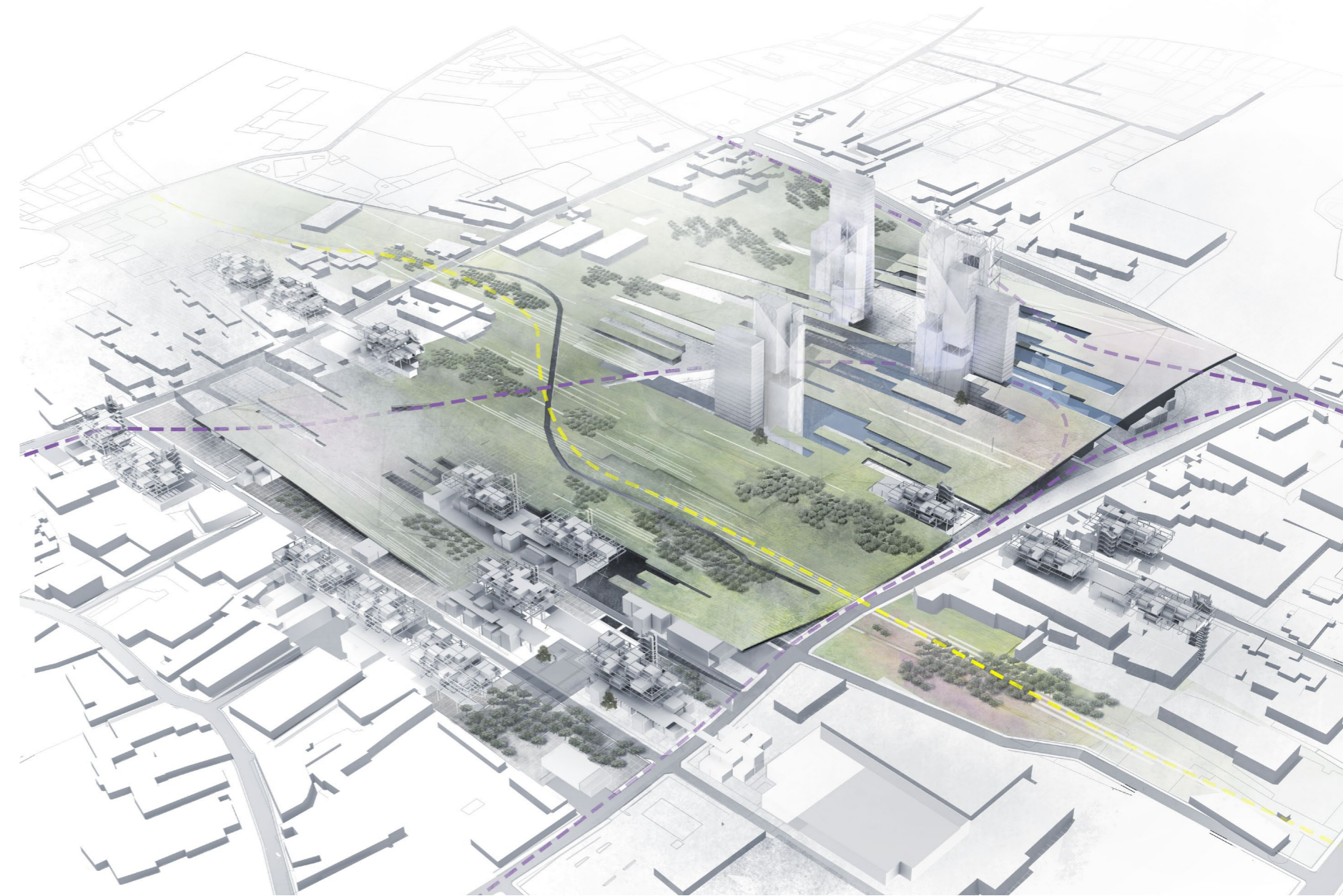
- Βιομηχανία
- Βιοτεχνία
- Αποθήκη
- Συνεργεία/ Μάντρες υλικών
- Μεταφορικές
- Χώρος Στάθμευσης
- Κενή Βιομηχανία/ Κενή Βιοτεχνία
- Κενή Αποθήκη
- Λοιπά κενά κτίσματα



### [Α] Κοινοφελείς Εγκαταστάσεις & Υποδομές

- Δημοτικά Αμαξοστάσια
- Δ.Ε.Η.
- Ναυτική Βάση
- Βασικοί Οδικοί Άξονες:
  - [1] Ιερά Οδός
  - [2] Αγίου Πολυκάρπου
  - [3] Αγίας Άνης
  - [4] Ορφέως
  - [5] Δημαράκη
  - [6] Πέτρου-Ράλλη

γ. γενική πρόταση





## ΓΕΝΙΚΟ ΟΡΑΜΑ

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο και με βάση την ανάλυση της περιοχής αλλά και της ανάγκης για στροφή σε πολιτικές αστικής ανάσχεσης, η πρότασή μας κινείται σε 3 βασικούς πυλώνες: *παραγωγή, πράσινο, χαρακτήρας-μετάβαση.*

### Παραγωγή

Η παραγωγή ως βασικός πυλώνας επιλέγεται λόγω του παρελθόντος και των υποδομών που διαθέτει η περιοχή. Η βιομηχανική ιστορία του Ελαιώνα έχει δημιουργήσει δίκτυα και εγκαταστάσεις ικανές να υποστηρίξουν τις νέες παραγωγικές δραστηριότητες, όπως αυτές διαμορφώνονται υπό τις συνθήκες του 21ου αιώνα εντός ενός περιβάλλοντος διεθνούς ανταγωνισμού. Ταυτόχρονα, η εκ νέου στροφή της περιοχής στη συγκεκριμένη κατεύθυνση, επί της ουσίας αποκαθιστά το ρόλο της σε σχέση με την Αθήνα, το να αποτελεί δηλαδή βασικό παραγωγικό πυρήνα για την πόλη.

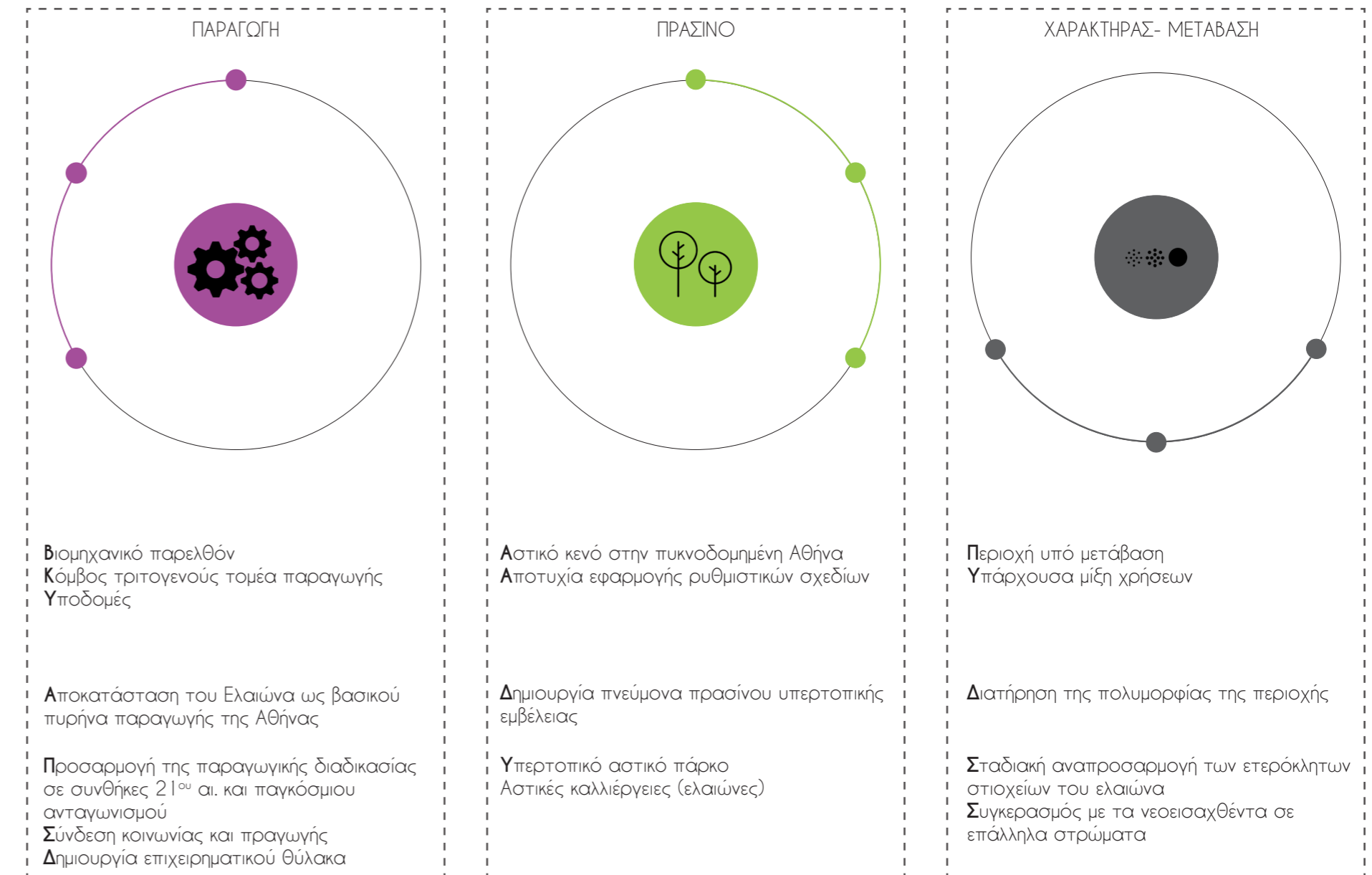
### Πράσινο

Το πράσινο επιλέγεται λόγω της θέσης και της μορφής του Ελαιώνα σήμερα, μιας και η συγκεκριμένη περιοχή αποτελεί ένα πολύτιμο αστικό κενό της πόλης. Βρισκόμενη εντός του πυκνά οικοδομημένου αστικού ιστού και συνορεύοντας με το ιστορικό κέντρο της Αθήνας ο Ελαιώνας αποτελεί μοναδική ευκαιρία για δημιουργία ενός σημαντικού πνεύμονα πρασίνου.

### Χαρακτήρας-μετάβαση

Θεωρούμε ιδιαίτερα κρίσιμο η παρέμβαση που προτείνεται να μπορέσει να παραλάβει τις υφιστάμενες συνθήκες της περιοχής, συμβάλλοντας παράλληλα στην εκ νέου ανάδειξη της σε καθοριστικό μέρος της συνολικής λειτουργίας της Αθήνας. Η πρότασή μας με άλλα λόγια, οφείλει να λειτουργήσει ως ένας μοχλός ομαλής μετάβασης για την περιοχή του Ελαιώνα ώστε να μετατραπεί από πίσω αυλή της Αθήνας σε νευραλγικό κομμάτι της πόλης.

Ως εκ τούτου, η εισαγωγή του επιχειρηματικού κέντρου πρέπει να συνοδεύεται με τα απαραίτητα εργαλεία τα οποία θα επιβάλλουν μια σταδιακή μεταμόρφωση της περιοχής με βάση τις επιδιώξεις που προαναφέραμε.



## ΚΤΗΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

Με βάση τα παραπάνω γίνεται κατανοητό, πως η όποια πρόταση χωροθέτησης ενός νέου επιχειρηματικού κέντρου, δεν μπορεί σε επίπεδο λειτουργιών άρα και χρήσεων να περιοριστεί σε αμιγώς επιχειρηματικές ή ακόμα και παραγωγικές δραστηριότητες. Αντίθετα η πρότασή μας οφείλει να περιλαμβάνει χρήσεις που να διασφαλίζουν την ομαλή λειτουργία του κέντρου στα πλαίσια της ευρύτερης περιοχής, αλλά ακόμα περισσότερο να δημιουργούν τις συνθήκες προκειμένου να εδραιωθεί μια νέα ταυτότητα για τον Ελαιώνα.

Επομένως, τις χρήσεις που αφορούν τη λειτουργία του επιχειρηματικού κέντρου πλαισιώνουν χρήσεις παραγωγής, κατοικίας, υπερτοπικού και τοπικού εμπορίου καθώς και πρασίνου. Ενώ παράλληλα κρίνεται επιτακτικό ως προς την χωροθέτηση, η αποφυγή της δημιουργία μιας κλειστής νησίδας, αλλά η εύρεση συνθετικών ή μη στρατηγικών, που θα επιτρέψουν την επέκταση των νέων συνθηκών στην περιοχή.



εργασιακοί χώροι γραφείων



έρευνα/ εκπαίδευση



παραγωγή



μεταφορές



εμπόριο/ υπηρεσίες/αναψυχή



κατοικία



πράσινο

start ups

μικρές επιχειρήσεις

μεγάλες επιχειρήσεις

τμήματα σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης

πρωτοβάθμια/ δευτεροβάθμια εκπαίδευση

κέντρα έρευνας/ υποστήριξης επιχειρήσεων

βιοτεχνίες

αποθήκες

χώροι στάθμευσης φορτηγών

υπερτοπικό εμπόριο

τοπικό εμπόριο

υπηρεσίες

αναψυχή

μόνιμη κατοικία

προσωρινή κατοικία

ξενοδοχειακές μονάδες

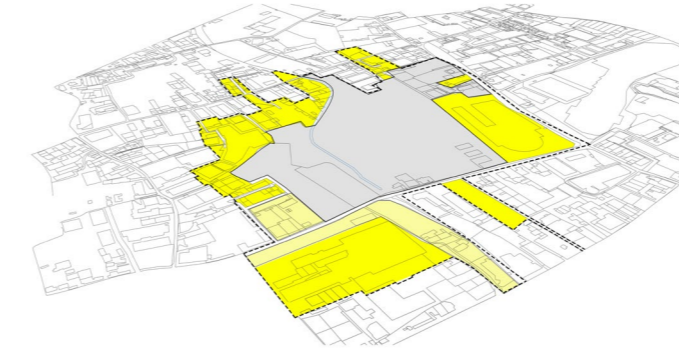
τοπικό αστικό πράσινο

υπερτοπικό αστικό πράσινο

αστικές καλλιέργειες

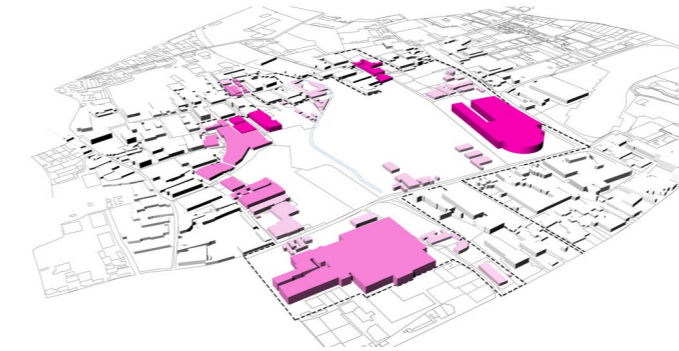
## ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ

Όπως ειπώθηκε και παραπάνω η πρόταση μας χωροθετείται κατά βάση στο οικόπεδο της διπλής ανάπτυξης το οποίο και ανήκει στον δήμο Αθηνών. Ωστόσο λόγω της ανάγκης για μεγαλύτερη έκταση, κρίθηκε αναγκαία η περαιτέρω απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών στην περιφέρεια του αρχικού οικοπέδου. Ως συνέπεια δημιουργήσαμε έναν κώδικα ταξινόμησης των υποψήφιων προς απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών, όπου με κριτήρια τη χρήση, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις υποδομές, καθορίζονται τα προς διεκδίκηση οικόπεδα.



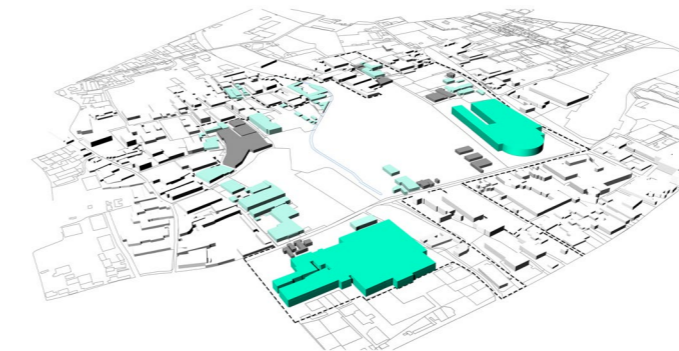
### Ιδιοκτησία Γης

- Ιδιωτικές ιδιοκτησίες
- Ιδιοκτησίες προς απαλλοτρίωση
- Ιδιοκτησία Δήμου Αθηνών



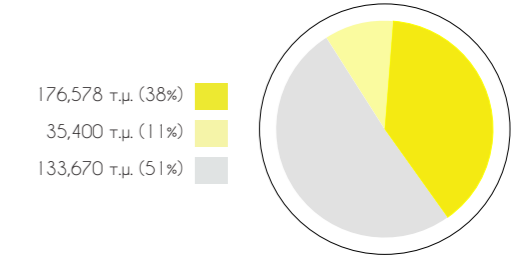
### Μονιμότητα Κτισμάτων

- (Δ) μη δυνατότητα παρέμβασης
- (Γ) δυνατότητα παρέμβασης υπό προϋποθέσεις
- (Β) δυνατότητα ελεύθερης παρέμβασης
- (Α) υπό καθεστώς μετακίνησης



### Αντιμετώπιση Κτισμάτων

- (Γ) διατήρηση μέρους ή του συνόλου του κτίσματος
- (Β) μετεγκατάσταση της χρήσης
- (Α) κατεδάφιση κτίσματος



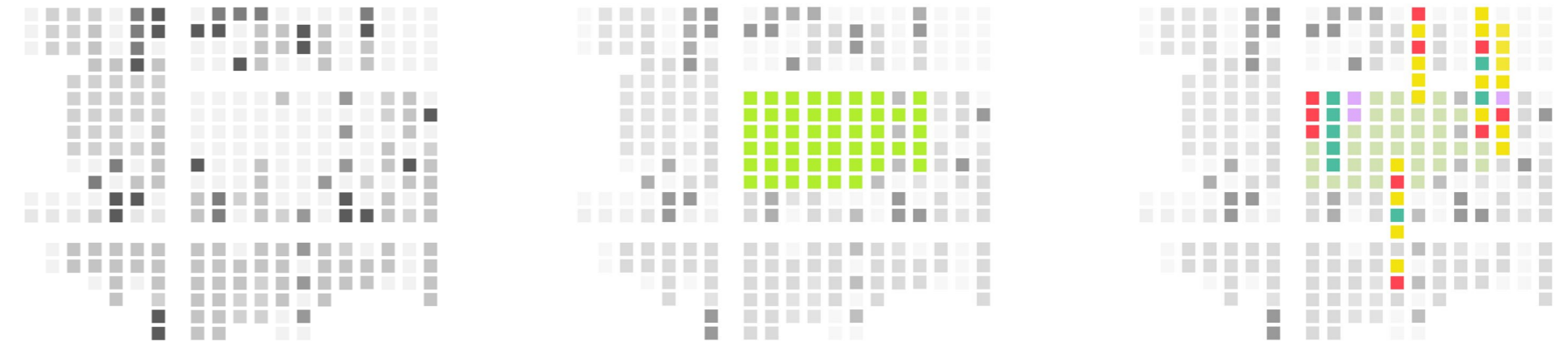
- (Δ) Διατηρητέα κτίσματα, ιδιαίτερα μεγάλες υποδομές χωρίς δυνατότητα μετεγκατάστασης στην περιοχή, θύλακες κατοικίας.
- (Γ) Αξιόλογες εγκαταστάσεις, χρήσεις που χρειάζονται διατήρηση ή προστασία (π.χ.κατοικία), ιδιαίτερα μεγάλες υποδομές ,οργανωμένοι θύλακες συγκεκριμένων χρήσεων.
- (Β) Ανεργά κελύφη, χρήσεις στεγαζόμενες σε ευτελείς κατασκευές & ευέλικτες ως προς τη μετακίνηση χρήσης.
- (Α) Ιδιοκτησίες υπό καθεστώς απαλλοτρίωσης, κτίσματα σε ζώνες όπου απαγορεύεται η δόμηση.
- (Γ) Οι εγκαταστάσεις της Softex και του υπό ανέγερση εμπορικού κέντρου λόγω μεγέθους προσαρμόζονται στη λύση με μερικές παρεμβάσεις και αλλαγές.
- (Β) Χρήσεις οι οποίες αποτελούν σημαντικό μέρος της φυσιογνωμίας του Ελαιώνα επαναοργανώνται ως μέρος της λύσης.
- (Α) Ευτελείς κατασκευές, κτίρια σε ερειπιώδη κατάσταση καθώς και κελύφη που αδυνατούν να προσαρμοστούν σε στις χρήσεις που εισάγονται.

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΘΕΣΗΣ

Με βάση τους παραπάνω πυλώνες ο βασικός προβληματισμός που ευθύς τέθηκε, αφορά στον τρόπο συγκερασμού μιας πληθώρας μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων, σε ένα αφιλόξενο μάλιστα περιβάλλον όπως είναι αυτό του Ελαιώνα. Το πως δηλαδή θα μπορέσουν χρήσεις παραγωγής, μεταφορών, εμπορίου, κατοικίας, πρασίνου και επιχειρήσεων να συνυπάρξουν αρμονικά σε ένα ενιαίο πλαίσιο λειτουργίας, χωρίς να υποσκάπτει η μία την άλλη.

Η αρχική διαχείριση του εν λόγω προβλήματος ξεκινά με τον χωρικό και συνθετικό διαχωρισμό των λειτουργιών σε δύο βασικά υποσύνολα. Τις χρήσεις που αφορούν και συμπλέουν αποκλειστικά με τη λειτουργία του επιχειρηματικού κέντρου και αυτών που έρχονται να καθορίσουν και να συσχετιστούν με τις λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής.

Συνθετικά λοιπόν η πρόταση μας αφορά από τη μία τη δημιουργία ενός συμπαγούς υπερτοπικού επιχειρηματικού-εμπορικού θύλακα και από την άλλη, ένα οργανωμένο μπόλιασμα του Ελαιώνα μέσω της εισαγωγής χρήσεων κατοικίας, παραγωγής, γραφείων, τοπικού εμπορίου και τοπικού πρασίνου σε προκαθορισμένες αστικές ζώνες.



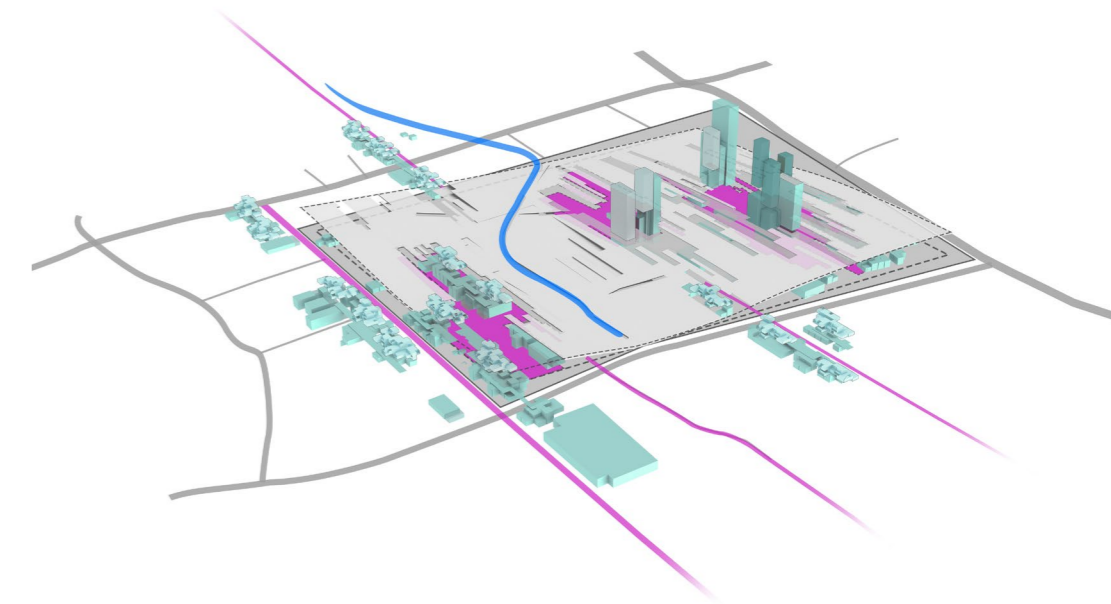
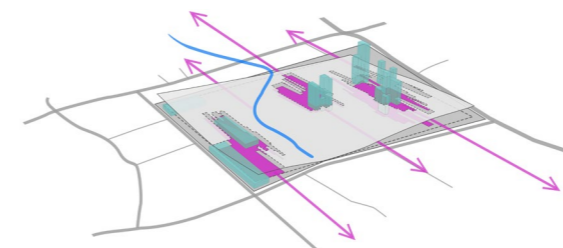
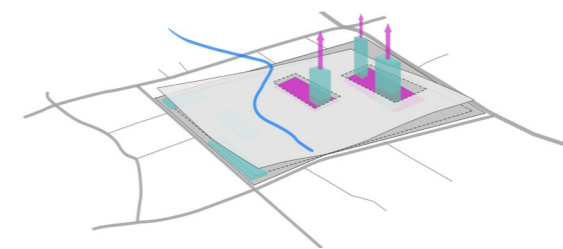
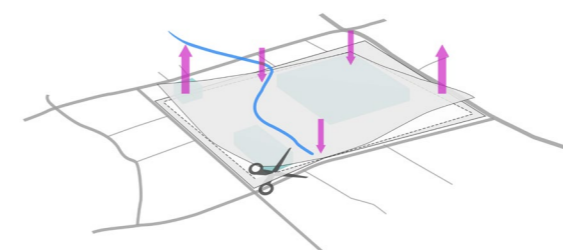
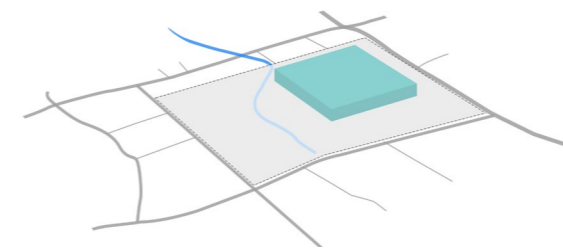
### Επιχειρηματικό κέντρο

Ως προς το επιχειρηματικό κέντρο, σημείο εκκίνησης ήταν ο προβληματισμός γύρω από τον τρόπο συγκερασμού του υπερτοπικού πρασίνου με έναν συμπαγή επιχειρηματικό και εμπορικό θύλακα.

Κεντρική ιδέα αποτέλεσε ο κάθετος διαχωρισμός των δύο λειτουργιών και η χωροθέτηση του πάρκου υπερκείμενα του επιχειρηματικού κέντρου, μέσω της εισαγωγής μιας εύπλαστης πράσινης επιφάνειας. Μια επιφάνεια η οποία έρχεται να προσαρμοστεί στη γεωμορφολογία και τις υπάρχουσες υποδομές του οικοπέδου, αλλά και τις εισαγόμενες λειτουργίες. Εγκαθίσταται έτσι ένα εναέριο πάρκο το οποίο ανά σημεία χαμηλώνει και εφάπτεται του εδάφους ενώ ταυτόχρονα ορίζει και προβάλλει το επιχειρηματικό κέντρο.

### Αστικές ζώνες

Η χωροθέτηση αστικών ζωνών ήρθε ως λύση στην ανάγκη ανάπτυξης των νέων χρήσεων, ώστε να επιτευχθεί μια συνολική μεταβολή της περιοχής σε βάθος χρόνου. Ωστόσο, έχοντας θέσει ως βασικό ζητούμενο την ομαλή μετάβαση, με ταυτόχρονη διατήρηση της ποικιλομορφίας του Ελαιώνα, ήταν απαραίτητο οι νέες χρήσεις να είναι εξ' αρχής περιορισμένες μέσα σε πεπερασμένα όρια. Ως αποτέλεσμα επιλέξαμε οι νέες λειτουργίες να μην διασπύρονται ανεξέλεγκτα στον αστικό ιστό, αλλά αντίθετα να χωροθετούνται μέσα σε αυστηρά ορισμένες ζώνες.





## ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Προκειμένου ένα τόσο πολύπλοκο κτηριολογικό και πολεοδομικό πρόγραμμα να υλοποιηθεί απαιτούνται συγκεκριμένοι και προσεκτικοί χειρισμοί που αφορούν τόσο το νομικό πλαίσιο όσο και τους τρόπους υλοποίησης του.

### Στάδια υλοποίησης

#### Α' φάση

Η Α' φάση περιλαμβάνει την απαλλοτρίωση των ιδιοκτησιών που δεν ανήκουν ήδη στο δήμο της Αθήνας, καθώς και την οριοθέτηση των ζωνών ειδικών χρήσεων. Οι ζώνες αυτές θα διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς σε σχέση με την υπόλοιπη περιοχή του Ελαιώνα προκειμένου να προστατευτούν οι υφιστάμενες χρήσεις της περιοχής.

#### Β' φάση

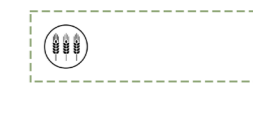
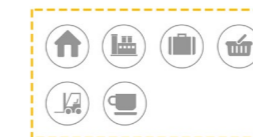
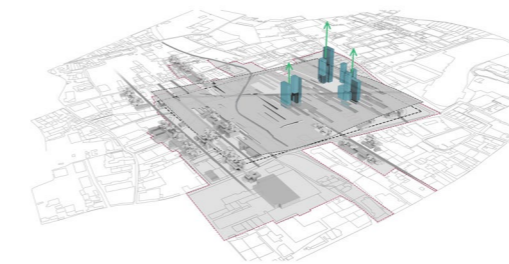
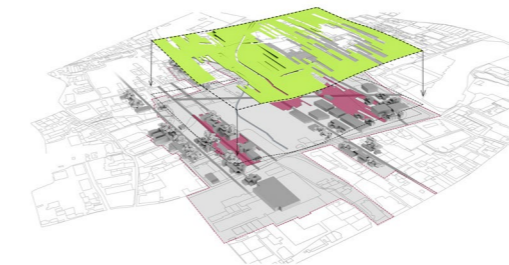
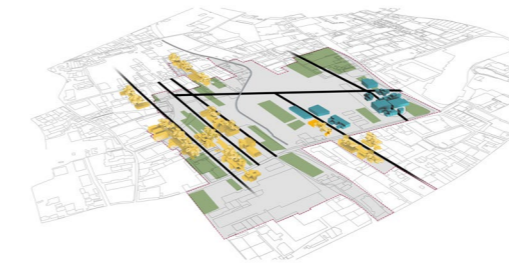
Η Β' φάση περιλαμβάνει τη υλοποίηση των ζωνών ειδικών χρήσεων καθώς και το εμπορικό κομμάτι του επιχειρηματικού κέντρου, με παράλληλη ανάπτυξη χώρων πρασίνου κατά μήκος του ρέματος του προφήτη Δανιήλ.

#### Γ' φάση

Η Γ' φάση περιλαμβάνει την πλήρη ανάπτυξη του επιχειρηματικού κέντρου εκτός των πύργων, καθώς και την ολοκλήρωση του υπερτοπικού πάρκου μέσω της πλήρους ανάπτυξης της πράσινης επιφάνειας.

#### Δ' φάση

Η Δ' φάση φάση περιλαμβάνει την περαιτέρω επέκταση του επιχειρηματικού θύλακα μέσω των ουρανοξυστών καθώς και περαιτέρω πιθανές απαλλοτριώσεις με τη μορφή ζωνών στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα.

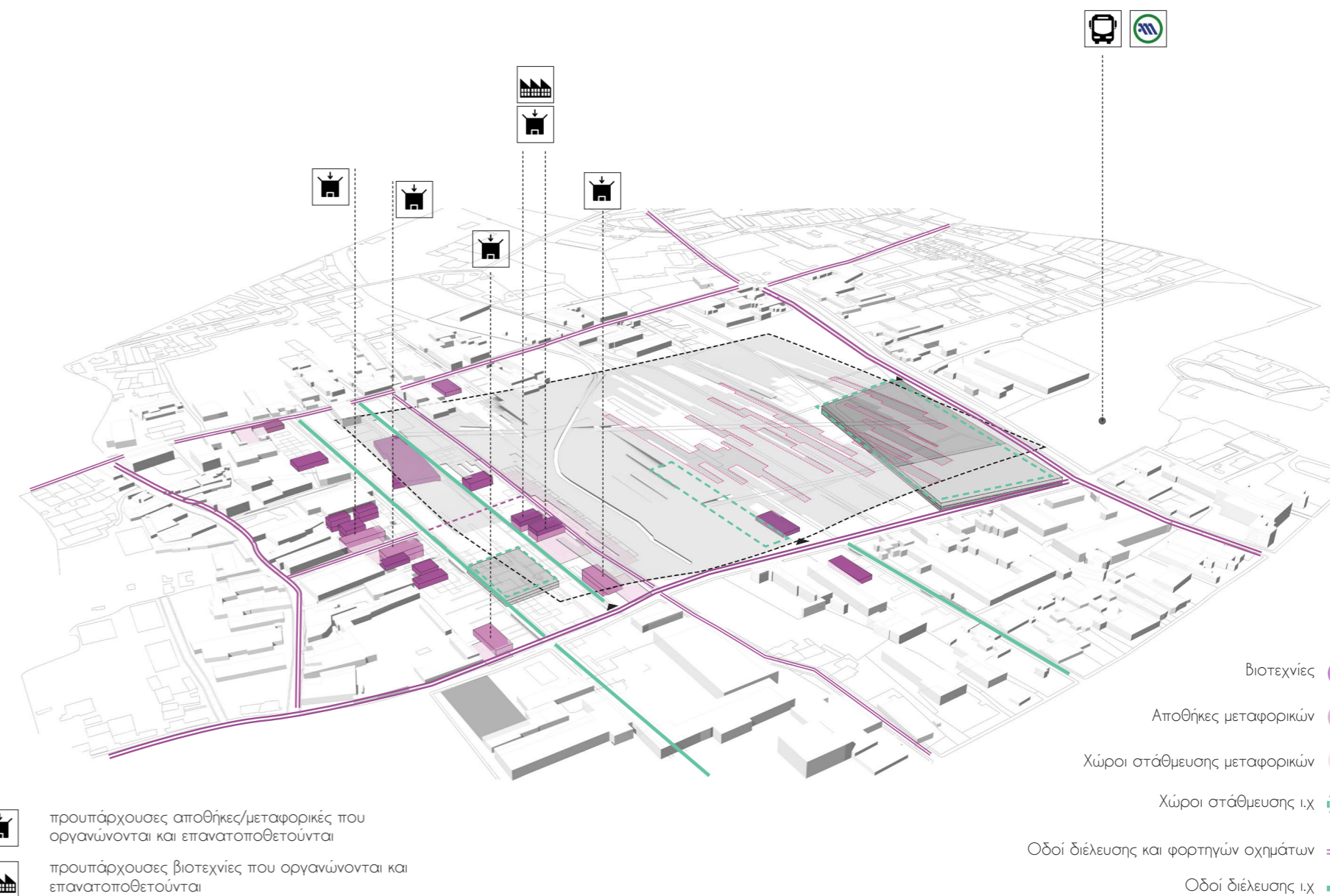


## ΔΙΚΤΥΑ/ LOGISTICS/ ΒΙΟΤΕΧΝΙΕΣ

Όπως ειπώθηκε και παραπάνω, κρίσιμο κομμάτι της πρότασης αποτελεί η διαχείριση των υπάρχοντων υποδομών και χρήσεων του Ελαιώνα. Ως αποτέλεσμα, τόσο οι βιοτεχνίες όσο και οι εταιρίες μεταφορών που δραστηριοποιούνται στη περιοχή, οφείλουν να διατηρηθούν και να συνυπάρξουν με τις λειτουργίες που εισάγονται. Ωστόσο, προκειμένου κάτι τέτοιο να καταστεί εφικτό, επιβάλλεται να αντιμετωπιστούν η όχληση και οι ρύποι που προκαλούνται από τις υφιστάμενες χρήσεις της περιοχής.

Μέσα από την ανάλυση που πραγματοποιήσαμε, διαπιστώθηκε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της όχλησης έχει ως πηγή τα δίκτυα μεταφορών και οφείλεται στην υπερσυσώρευση σε αυτά φορτηγών και βαρέων οχημάτων. Θέλοντας λοιπόν, να αντιμετωπίσουμε το εν λόγω φαινόμενο εφαρμόσαμε δύο βασικές στρατηγικές. Πρώτον, την αναβάθμιση των δικτύων έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στα μεγέθη που ορίζουν οι συνθήκες της περιοχής και δεύτερον, τη βελτιστοποίηση της οργάνωσης των δικτύων αλλά και των μεταφορικών εταιριών σε σχέση με αυτά.

Οι υπάρχοντες οδικοί άξονες αναβαθμίστηκαν και διαπλατύνθηκαν, ενώ παράλληλα μέσω της διάνοξης νέων οδών, επιχειρήθηκε μια συνολική μεταβολή της ρυμοτομίας της ευρύτερης περιοχής προς μια πιο αποδοτική κατεύθυνση. Τα δίκτυα κίνησης φορτηγών και βαρέων οχημάτων διαχωρίστηκαν από αυτά των ΙΧ και πεζών ενώ παράλληλα μέρος των δρόμων και χώρων στάθμευσης των μεταφορικών εταιριών υποβαθμίστηκαν, ώστε να αλληλεπιδρούν όσο το δυνατόν λιγότερο με τις εισαγόμενες χρήσεις της περιοχής.





## ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Το ζήτημα της εισαγωγής χρήσεων κατοικίας στην περιοχή, τέθηκε εξαρχής ως μέσο για τη δημιουργία συνθηκών οικειοποίησης του Ελαιώνα σε όλα τα επίπεδα της κοινωνίας. Τη μετατροπή του δηλαδή όχι σε έναν θύλακα αμιγούς εργασίας και παροχής υπηρεσιών, αλλά σε ένα ζωντανό κομμάτι της πόλης, το οποίο να περιλαμβάνει όλες της πτυχές τις καθημερινότητας.

Η κατοικία στα πλαίσια της πρότασης μας εισέρχεται σε δύο βασικές μορφές, την μόνιμη και την προσωρινή (ημιμόνιμη/ ξενοδοχειακές μονάδες). Οι μονάδες προσωρινής κατοικίας χωροθετούνται εντός του πυρήνα του επιχειρηματικού κέντρου και προορίζονται για την στέγαση ατόμων άμεσα συσχετιζόμενων με τη λειτουργία του. Αντίθετα, οι μονάδες μόνιμης κατοικίας τοποθετούνται προς την μεριά της πόλης και έχουν κυρίαρχο ρόλο στη διαμόρφωση και διάχυση του νέου χαρακτήρα στην ευρύτερη περιοχή.

Ωστόσο η διάχυση μονάδων κατοικίας εντός του περιβάλλοντος του Ελαιώνα αποτελεί από μόνη της μια πρόκληση. Στη παρούσα κατάσταση, λόγω των κακών περιβαλλοντικών συνθηκών η κατοίκηση παραμένει αποκλεισμένη από το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής, μένοντας να λειτουργεί αποτελεσματικά μόνο εντός μικρών και σχετικά κλειστών θυλάκων. Από την μεριά μας λοιπόν, και επιχειρώντας να εντάξουμε την κατοικία στην περιοχή, επιλέξαμε και εμείς τον σχηματισμό θυλάκων κατοίκησης. Μέσω της εισαγωγής μακρόστενων ζωνών εντός του Ελαιώνα, μπορέσαμε να δημιουργήσουμε μια σειρά από κλειστά περιβάλλοντα ικανά να προφυλάσσονται από τις λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής, χωρίς ωστόσο να τις ανταγωνίζονται. Εντός αυτών εγκαταστήσαμε φιλικές προς την κατοίκηση χρήσεις, με τις ίδιες τις μονάδες να τοποθετούνται σε υπερύψωση, δημιουργώντας στον κατακόρυφο άξονα την αναγκαία απόσταση από την υπόλοιπη πόλη. Με τον τρόπο αυτό, σχηματίζονται ιδιότυποι θυλάκες, οι οποίοι αν και μπορούν να απολαμβάνουν τα οφέλη μιας μερικής απομόνωσης, παραμένουν ανοιχτοί προς την υπόλοιπη πόλη και άρα ενεργό κομμάτι του νέου μωσαϊκού που επιχειρούμε να σχηματίσουμε.



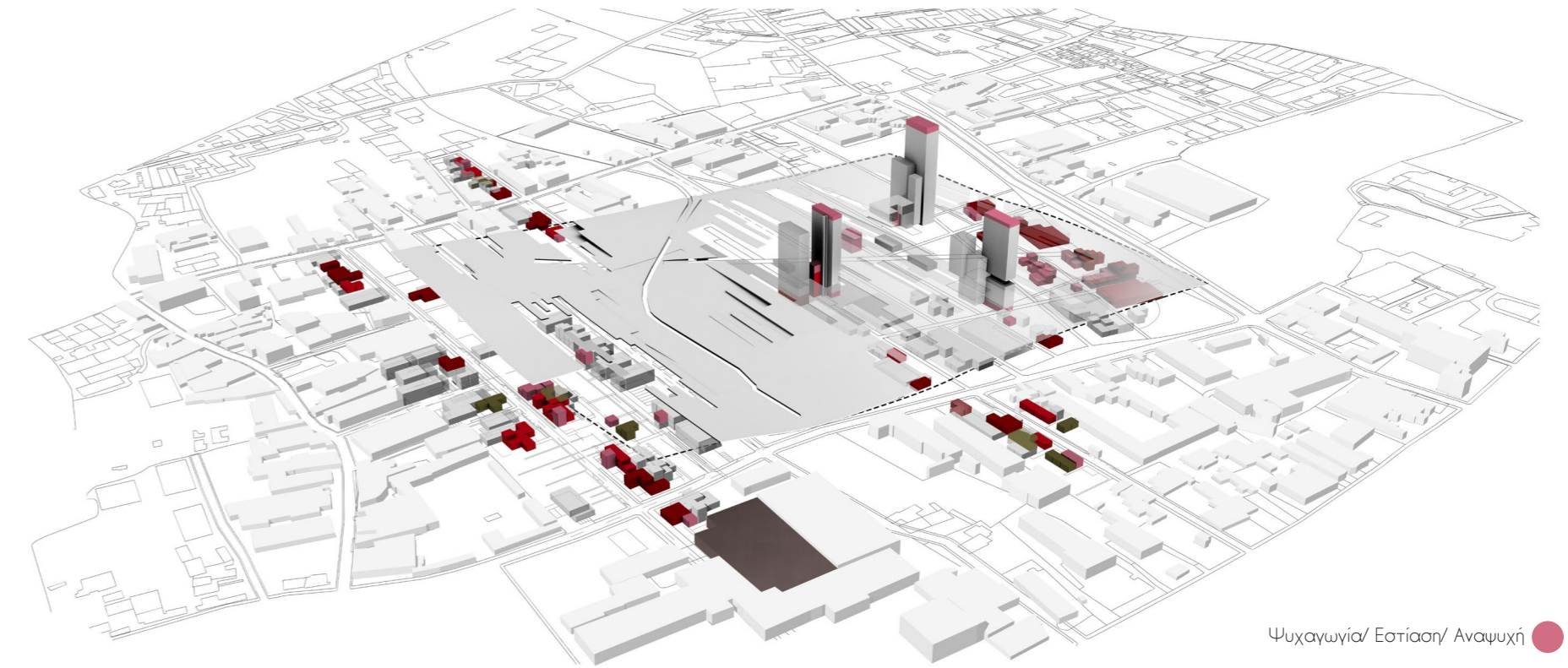


## ΕΜΠΟΡΙΟ & ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Παράλληλα με το επιχειρηματικό κέντρο η επέμβαση μας περιλαμβάνει και μια ευρεία γκάμα χρήσεων εμπορίου και αναψυχής, οι οποίες έρχονται να λειτουργήσουν τόσο σε τοπικό όσο και σε υπερτοπικό επίπεδο.

Αυτό που προτείνεται είναι η εγκατάσταση ενός κέντρου υπερτοπικού εμπορίου, εκθεσιακών χώρων αλλά και αναψυχής, το οποίο έρχεται να λειτουργήσει σε απευθείας χωρική και λειτουργική σύνδεση με τον επιχειρηματικό θύλακα. Με αυτόν τρόπο, ενισχύεται ο χαρακτήρας τοπόσημου και υπερτοπικής αναφοράς, ενώ παράλληλα δημιουργείται μια αλυσίδα λειτουργιών, που εμπεριέχει πέρα από την παραγωγή και τη μεταφορά, την προώθηση και κατανάλωση. Μια αλυσίδα η οποία μπορεί να βελτιώσει την ανταγωνιστικότητα και το “branding” του επιχειρηματικού κέντρου αλλά και του Ελαιώνα στο σύνολο του.

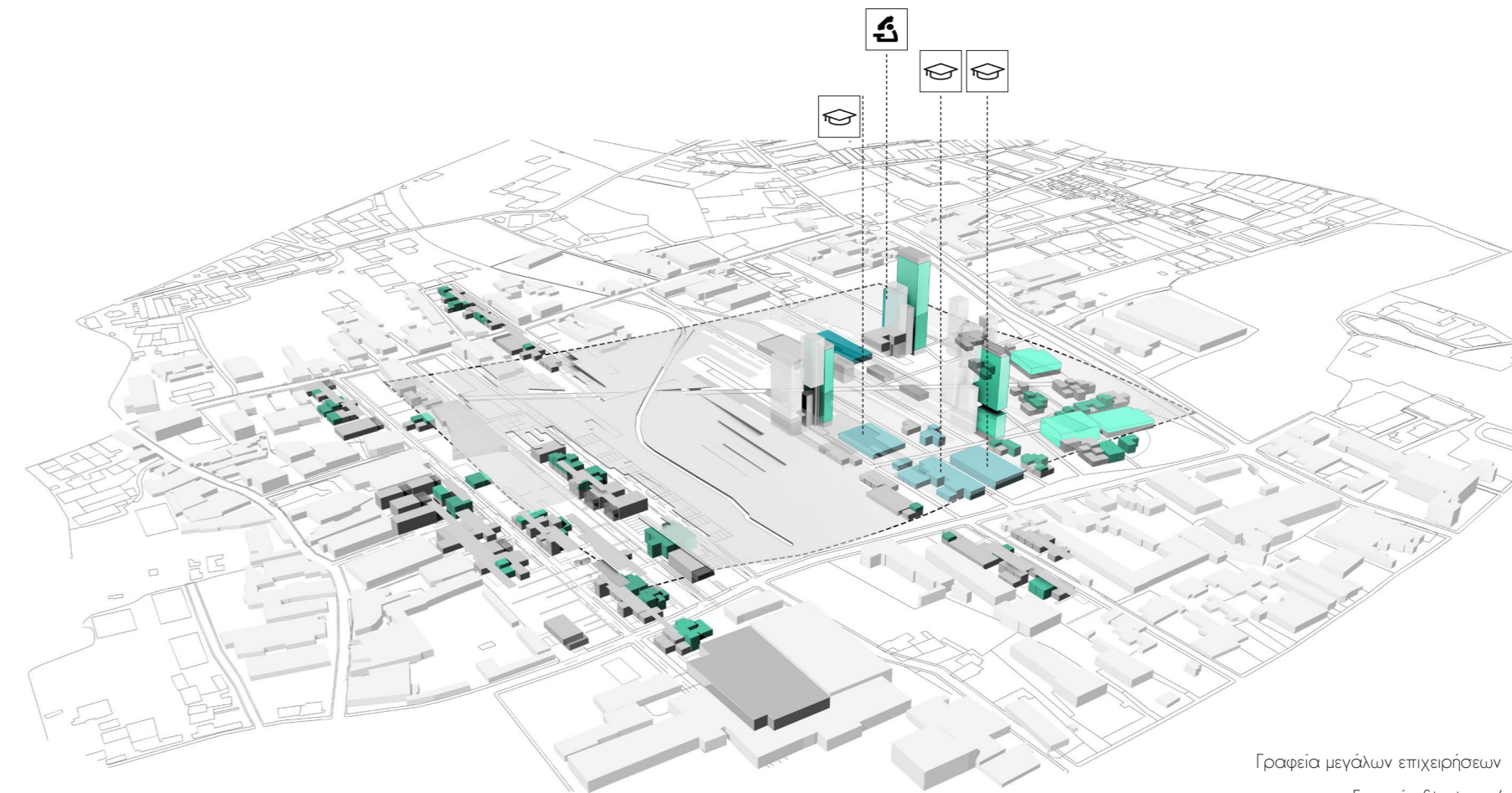
Παράλληλα, εμπόριο έρχεται να χωροθετηθεί και στην ευρύτερη περιοχή, σε συσχέτιση με την κατοικία και τις ζώνες που εισάγουμε. Για εμάς, ήταν αναγκαίο οι θύλακες κατοίκησης να διατηρούν ζωή στη δημόσια σφαίρα αλλά και να αλληλοεπιδρούν με την υπόλοιπη πόλη. Το εμπόριο συνεπώς έρχεται να αποτελέσει τον συνδετικό κρίκο μεταξύ των θυλάκων κατοικίας και του Ελαιώνα διασφαλίζοντας την εξωστρέφεια αλλά και την αυτονομία τους.









- Ψυχαγωγία/ Εστίαση/ Αναψυχή
- Τοπικό εμπόριο
- Υπερτοπικό εμπόριο
- Δημόσιες Υπηρεσίες/ Λειτουργίες

## ΓΡΑΦΕΙΑ/ΕΡΕΥΝΑ/ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

Πρόθεση όσον αφορά τον Ελαιώνα, δεν είναι η δημιουργία ενός κλειστού επιχειρηματικού θύλακα μερικών μεγάλων εταιριών, αλλά αντίθετα η ολοκληρωτική μεταμόρφωση της περιοχής σε κέντρο νέας επιχειρηματικότητας, ευρεσιτεχνίας και καινοτομίας. Η πρότασή μας συνεπώς, πέρα από χώρους προορισμένους για μεγάλες επιχειρήσεις, τόσο στην ευρύτερη περιοχή όσο και στο κέντρο, περιλαμβάνει γραφεία μικρών επιχειρήσεων, θερμοκοιτίδες αλλά και ερευνητικά κέντρα, με τελικό στόχο τη δημιουργία ενός συνολικού δημιουργικού θύλακα. Να μπορέσει δηλαδή να καταστεί ο Ελαιώνας, ένας τόπος δημιουργικής συνεργασίας και συναγωνισμού μεταξύ όμορων επιχειρήσεων, οι οποίες να παράγουν και να εξάγουν καινοτομία ενεργοποιώντας παράλληλα τις παραγωγικές υποδομές της περιοχής.



-  Ερευνητικά κέντρα σε συνεργασία με εκπαίδευση και επιχειρήσεις
-  Παραρτήματα τεχνικών/ γεωπονικών σχολών

-  Γραφεία μεγάλων επιχειρήσεων
-  Γραφεία Start ups/ μικρές επιχειρήσεις
-  Εκπαίδευση/ έρευνα
-  Συνεδριακά κέντρα

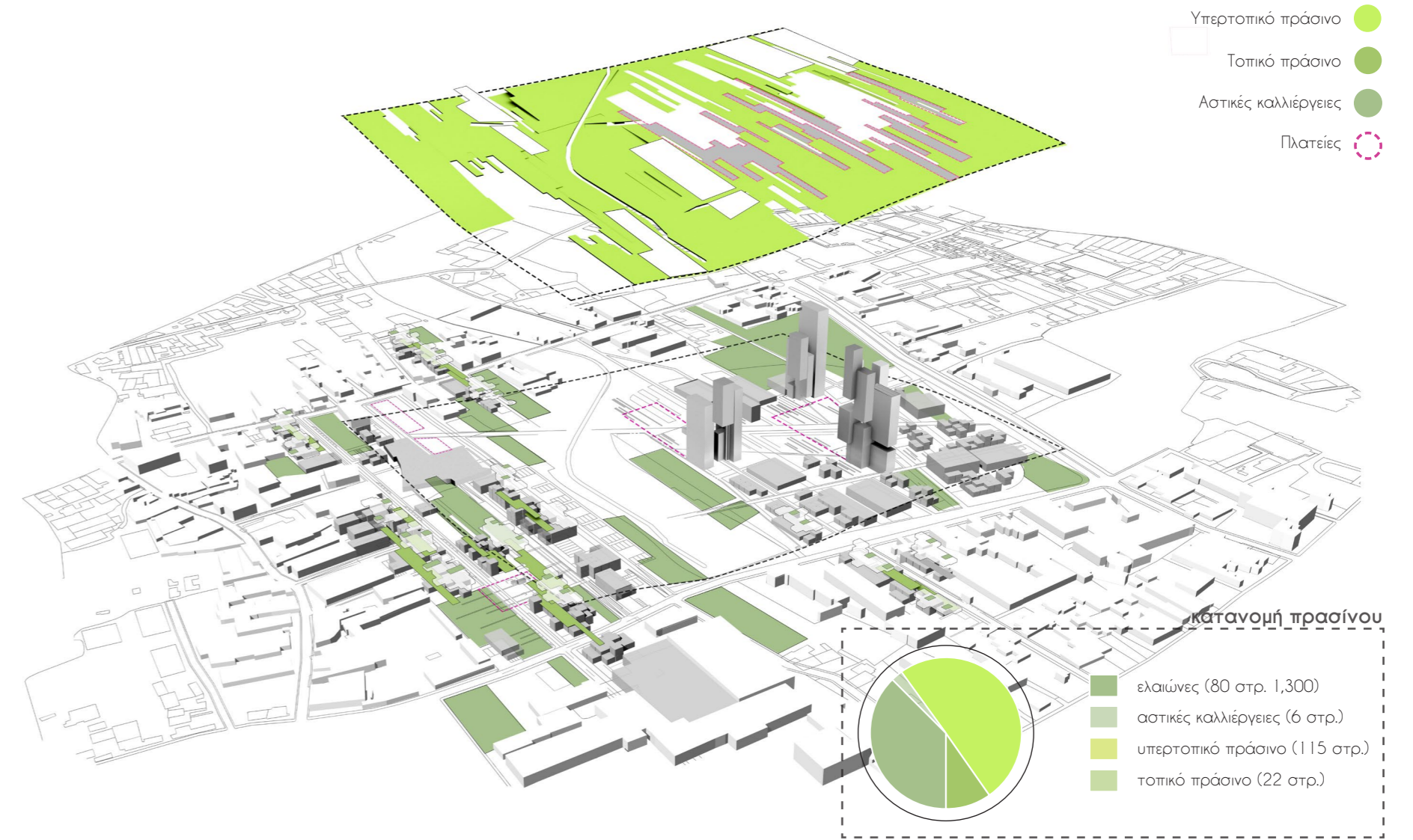


## ΠΡΑΣΙΝΟ

Η παράλληλη λειτουργία του Ελαιώνα ως πνεύμονα πρασίνου, αποτελεί, όπως ειπώθηκε και παραπάνω, ζωτικό κομμάτι της προσέγγισης μας. Στα πλαίσια της συγκεκριμένης πρότασης λοιπόν, το πράσινο έρχεται να πάρει δύο βασικές μορφές, αστικού πρασίνου και αστικών καλλιέργειών.

Ο πυρήνας του αστικού πρασίνου αποτελείται από το υπερτοπικό πάρκο το οποίο και επικάθεται του επιχειρηματικού κέντρου, ενώ σε δεύτερο βαθμό μικρότερα πάρκα πλαισιώνουν τις μονάδες κατοικίας.

Οι αστικές καλλιέργειες από την άλλη, αποτελούνται από ελαιόδεντρα και έρχονται να λειτουργήσουν ως όριο μεταξύ των ζωνών κατοικίας και του ελαιώνα. Αυτή η διάχυση μακρόστενων ελαιώνων στην περιοχή, έρχεται να βάλει το πράσινο στην εξίσωση του νέου μωσαϊκού του Ελαιώνα, δημιουργώντας παράλληλα αναφορές στο παρελθόν της περιοχής.



## ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΨΗ

Η γενική κάτοψη αποτελείται από τρεις βασικές ενότητες, το επιχειρηματικό κέντρο, το υπερτοπικό πάρκο και τις ζώνες χρήσεων.

### Α. Επιχειρηματικό κέντρο

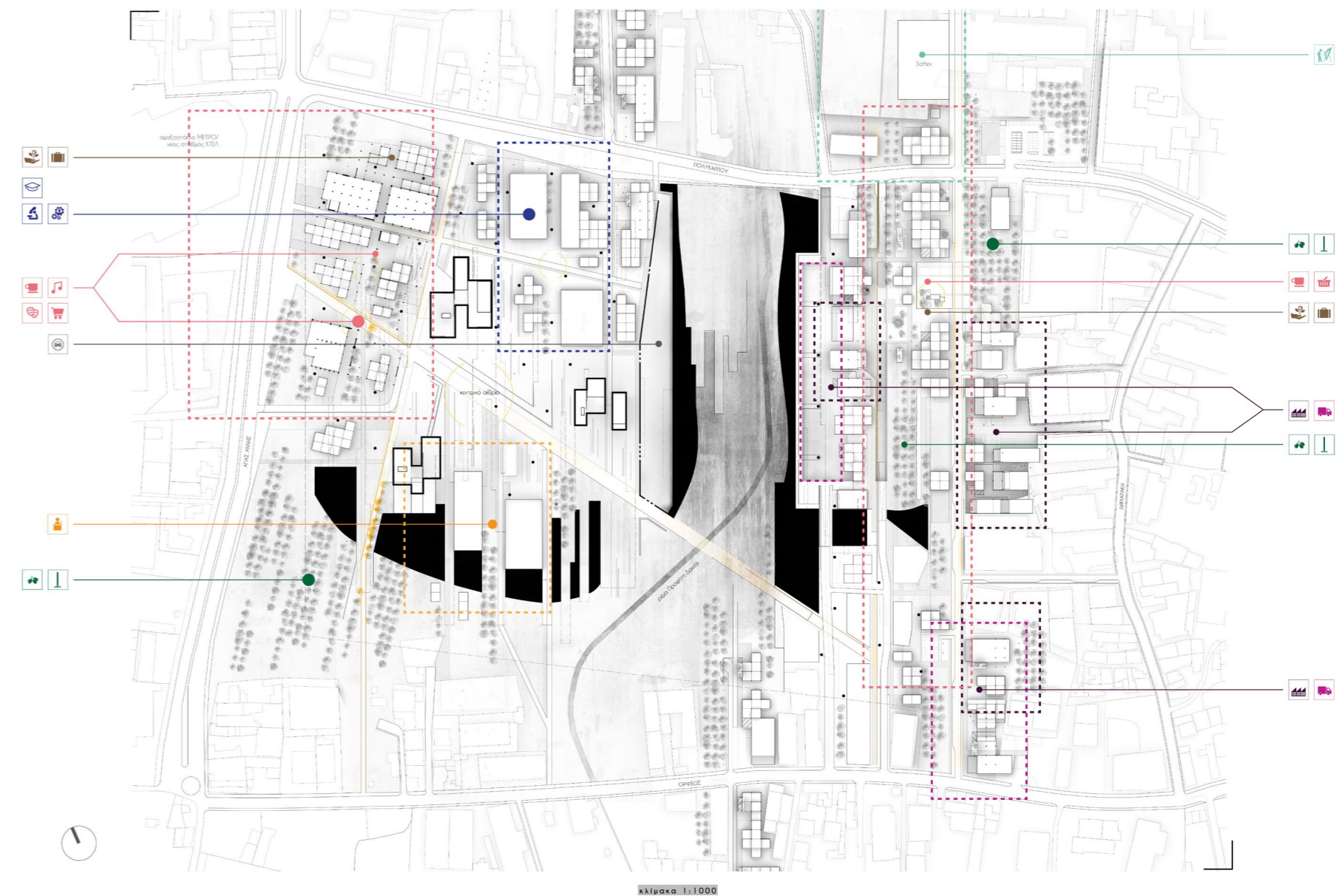
Το επιχειρηματικό-εμπορικό κέντρο σχηματίζεται ως ένας συμπαγής θύλακας λειτουργιών προκειμένου να προωθηθεί η μίξη και η αλληλεπίδραση των περιλαμβανόμενων σε αυτό χρήσεων. Εξαρχής ωστόσο, τόσο λόγω του μεγέθους του όσο και λόγω των γενικών επιδιώξεων της επέμβασής μας, κρίθηκε αναγκαίο να μην λειτουργεί ως μια περικλειστή νησίδα, αλλά αντίθετα να επιδιώκει τη συνδεσιμότητα και την αλληλεπίδραση με τη γύρω περιοχή. Να αποτελεί με άλλα λόγια προέκταση της πόλης, ανήκοντας στη δημόσια σφαίρα.

Ως συνέπεια, ενώ ο πυρήνας του κέντρου οργανώνεται γύρω από δύο κεντρικά και σχετικά εσωστρεφή αίθρια, εισάγονται μια σειρά από άξονες οι οποίοι δημιουργούν συνθήκες εξωστρέφειας και φέρνουν σε επαφή το εσωτερικό του συγκροτήματος με τον Ελαιώνα. Τους άξονες αυτούς συνοδεύουν χρήσεις εμπορίου, εστίασης και διασκέδασης ενώ εντός του κέντρου εισέρχονται και τμήματα των ελαιώνων.

### Β. Υπερτοπικό πάρκο

Το πάρκο διαρθρώνεται κατά κύριο λόγο υπερκείμενα του επιχειρηματικού κέντρου, προσαρμοζόμενο παράλληλα στη γεωγραφία αλλά και τις υπάρχουσες υποδομές και εγκαταστάσεις του οικοπέδου. Αντίθετα, στην περιοχή του ρέματος του προφήτη Δανιήλ, η πράσινη επιφάνεια έρχεται να παραλάβει και να αξιοποιήσει το υπάρχον ρέμα συμβάλλοντας στην ανάδειξη και αποκατάσταση του.

Βασικό ζήτημα για την οργάνωση του πρασίνου αποτέλεσε η ανάγκη εξασφάλισης φυσικού φωτισμού για τους χώρους υποκείμενα του πάρκου. Τόσο στη θέση των κεντρικών αιθρίων του επιχειρηματικού κέντρου όσο και κατά μήκος των βασικών αξόνων, σχηματίζονται ανοίγματα που διασφαλίζουν τη διέλευση του φωτός στο εσωτερικό του θύλακα.

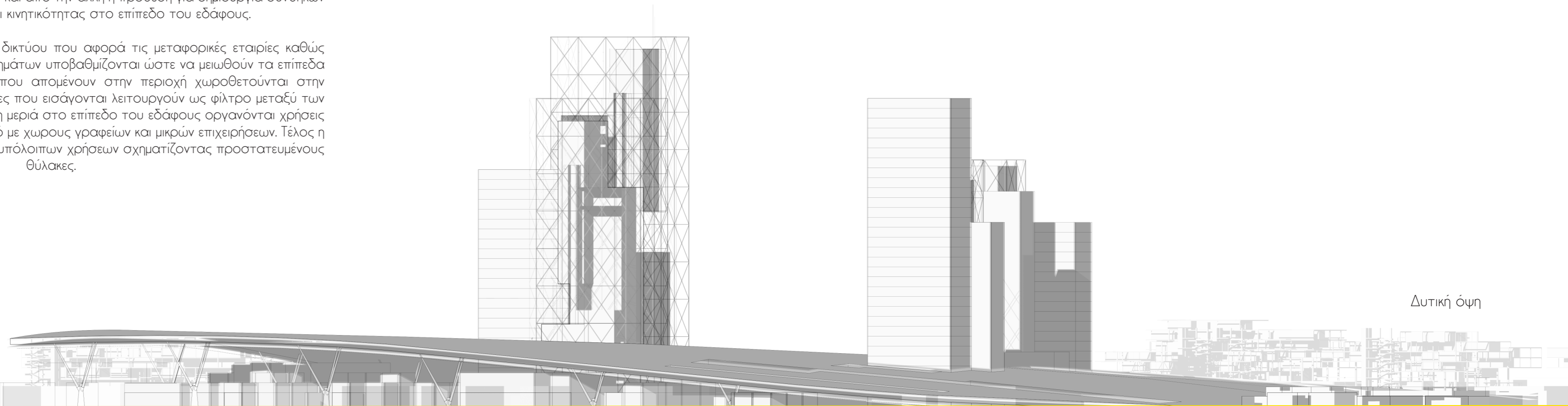




### Γ. Ζώνες χρήσεων

Οι ζώνες των εισερχόμενων χρήσεων χωροθετούνται κατά μήκος των νέων οδικών αξόνων που εισάγουμε στην περιοχή. Ως βασική αρχή οργάνωσης λειτουργεί από τη μία η ανάγκη διαχωρισμού των επιμέρους χρήσεων και από την άλλη η πρόθεση για δημιουργία συνθηκών θετικού συνωστισμού και κινητικότητας στο επίπεδο του εδάφους.

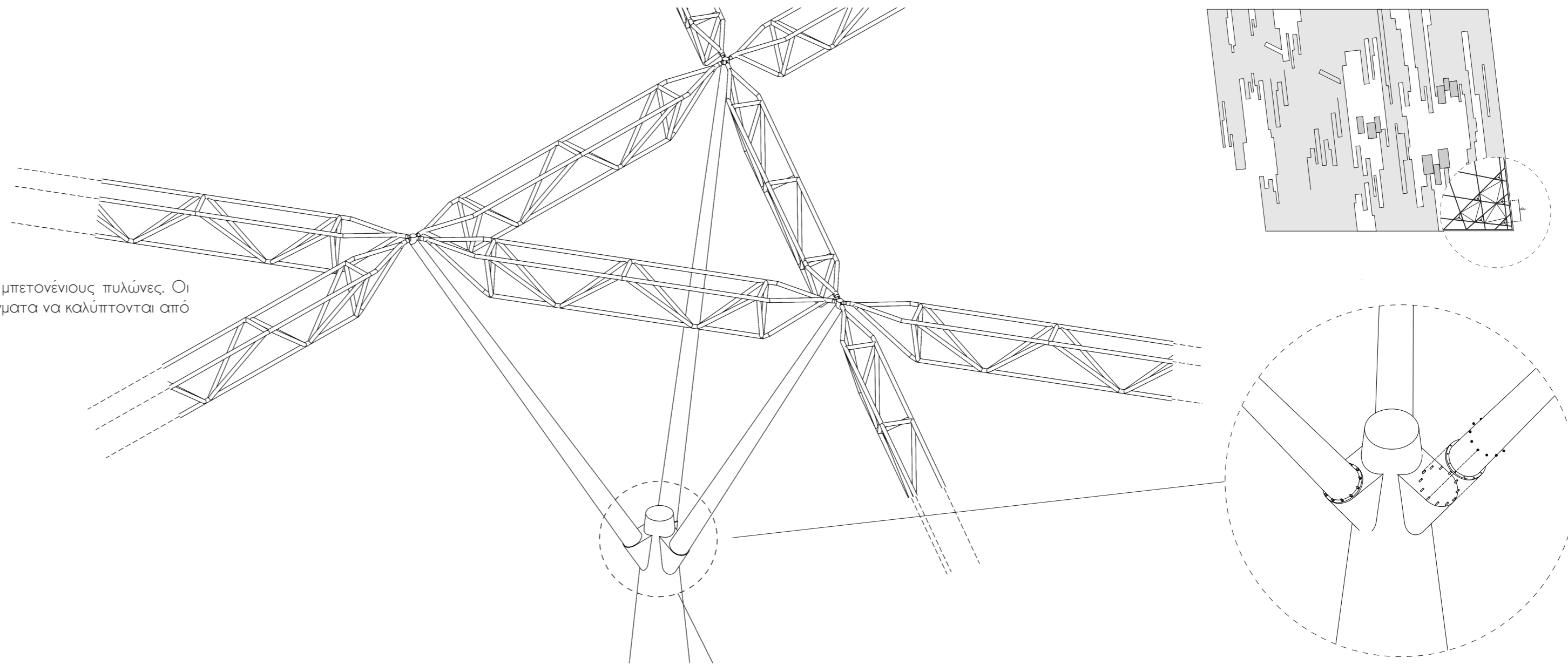
Πιο συγκεκριμένα μέρος του οδικού δικτύου που αφορά τις μεταφορικές εταιρίες καθώς και οι χώροι στάθμευσης βαρέων οχημάτων υποβαθμίζονται ώστε να μειωθούν τα επίπεδα όχλησης. Αντίστοιχα, οι βιοτεχνίες που απομένουν στην περιοχή χωροθετούνται στην περιφέρεια των ζωνών ενώ οι ελαιώνες που εισάγονται λειτουργούν ως φίλτρο μεταξύ των ζωνών και του Ελαιώνα. Από την άλλη μεριά στο επίπεδο του εδάφους οργανώνονται χρήσεις εμπορίου και αναψυχής σε συνδιασμό με χώρους γραφείων και μικρών επιχειρήσεων. Τέλος η κατοικία εισέρχεται υπερκείμενα των υπόλοιπων χρήσεων σχηματίζοντας προστατευμένους θύλακες.



Δυτική όψη

## ΣΤΗΡΙΞΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ

Η επιφάνεια είναι μεταλλική και στηρίζεται από μεταλλικούς και μπετονένιους πυλώνες. Οι αποστάσεις τους κυμαίνονται μεταξύ 30-40 μέτρων με τα ανοίγματα να καλύπτονται από τριγωνικά δικτυωματικά δοκάρια.

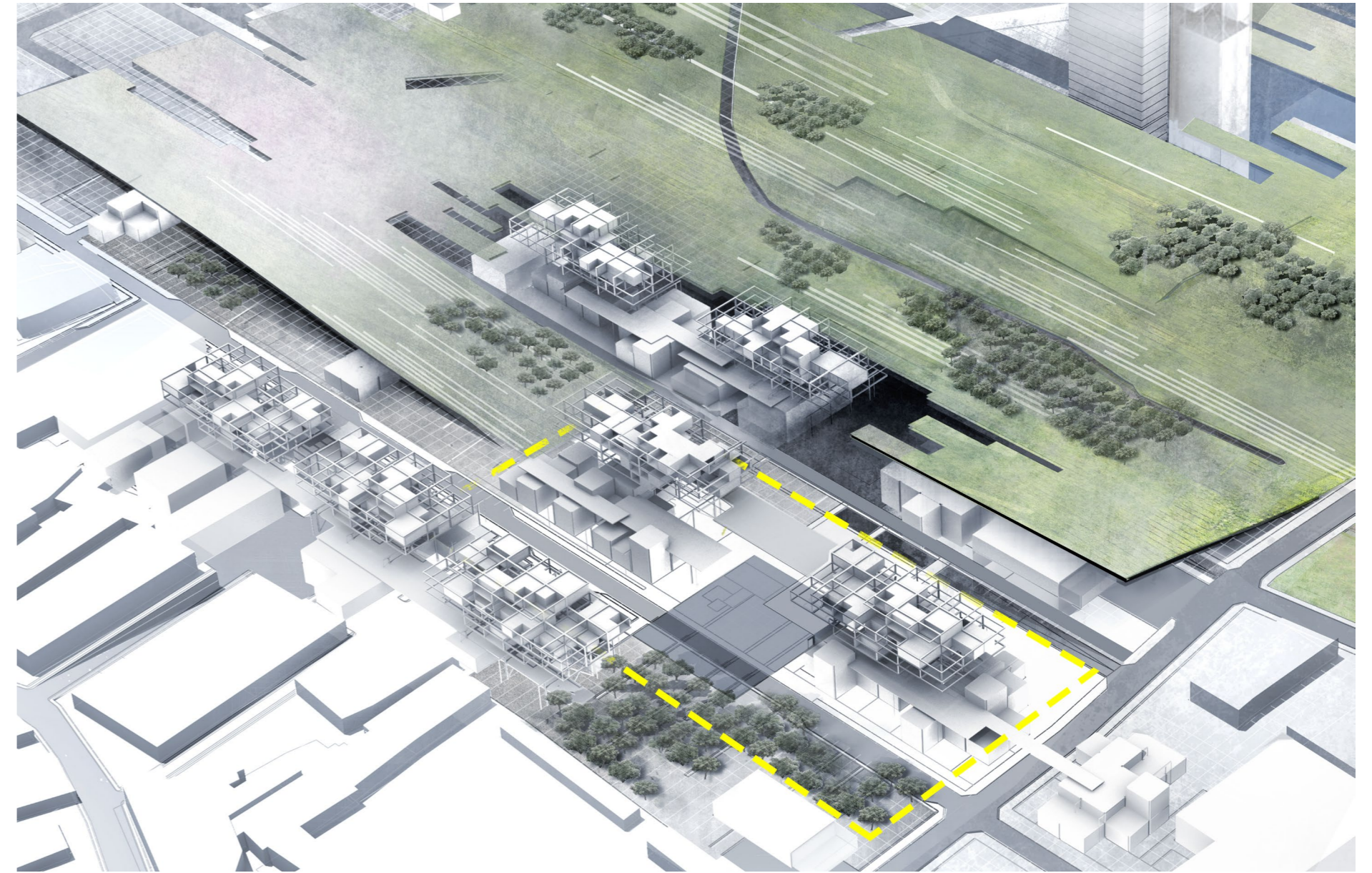








δ. ανάλυση ζωνών





## ΖΩΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Στα πλαίσια της συγκεκριμένης διπλωματικής δεν θα ήταν δυνατή η λεπτομερής ανάλυση του συνόλου των ζητημάτων που προκύπτουν λόγω της κλίμακας αλλά και της πολυπλοκότητας του θέματος. Ως συνέπεια κρίθηκε σκόπιμο να δοθεί μεγαλύτερο βάρος σε αυτό που εμείς θεωρούμε ως το πλέον κρίσιμο κομμάτι της σύνθεσης, τις ζώνες χρήσεων. Τα εν λόγω στοιχεία αποτελούν το πλέον δυσεπίλυτο αλλά και ταυτόχρονα καθοριστικό μέρος της εργασίας μας, μιας και καλούνται να συγκεντρώσουν, να οργανώσουν και να αναπτύξουν το σύνολο των υπάρχοντων και εισαγόμενων χρήσεων του Ελαιώνα. Αποτελούν με άλλα λόγια τον τρόπο διάδοσης της νέας κατάστασης στην περιοχή και συνεπώς μέσω της λύσης τους περνάει, όχι μόνο η τελική διάρθρωση και συνδεσιμότητα του επιχειρηματικού κέντρου, αλλά και ο μελλοντικός χαρακτήρας του Ελαιώνα.

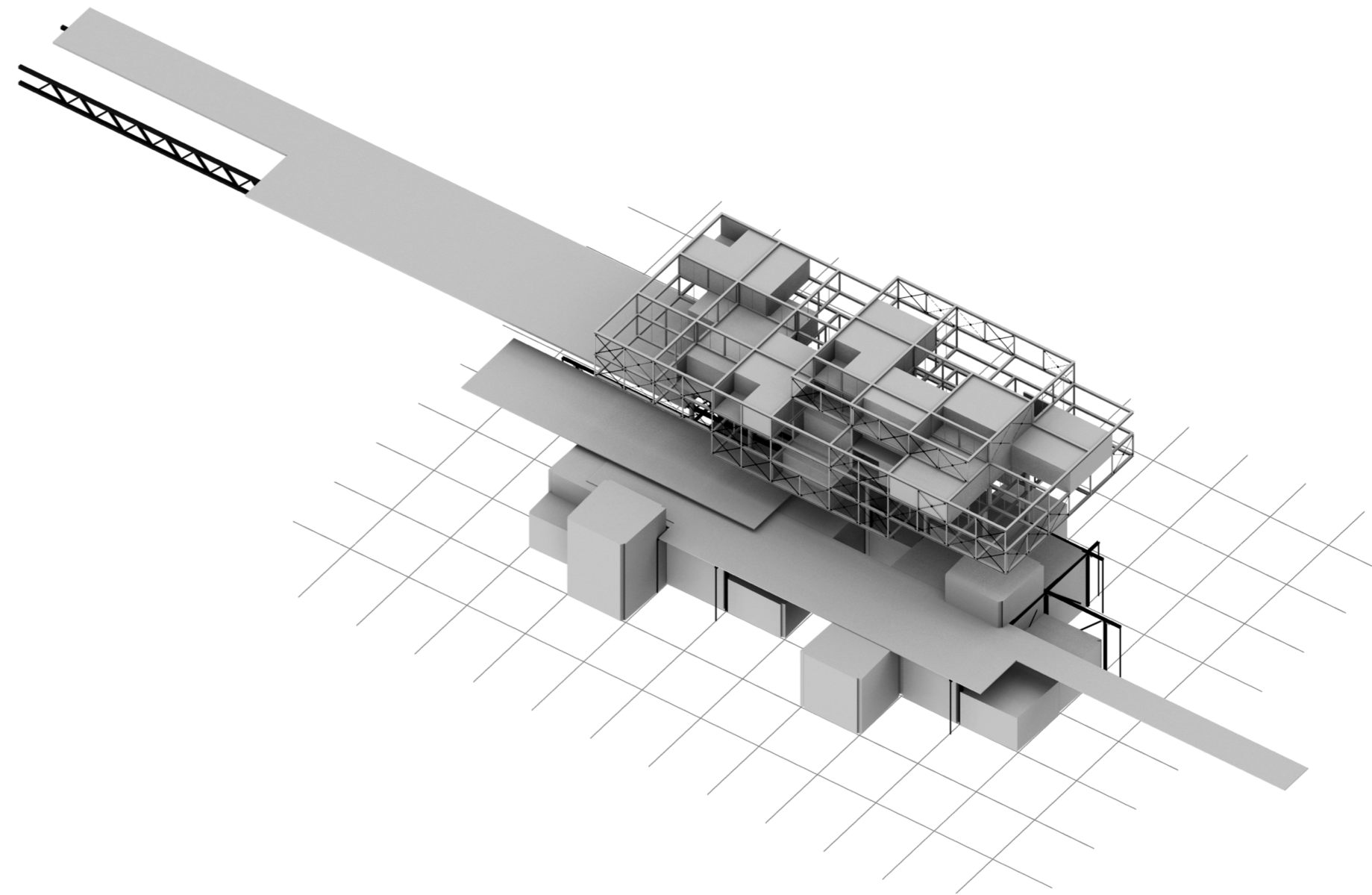
Όπως ειπώθηκε και παραπάνω η ανάγκη σύμπλευσης μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων εντός περιορισμένου χώρου, μας έστρεψε προς την κατακόρυφη ανάπτυξης και διάρθρωση τους. Ως αποτέλεσμα, στις ζωνες σχηματίστηκαν μπάρες οι οποίες και οργανώνουν τις λειτουργίες σε τέσσερις επάλληλες ζώνες.

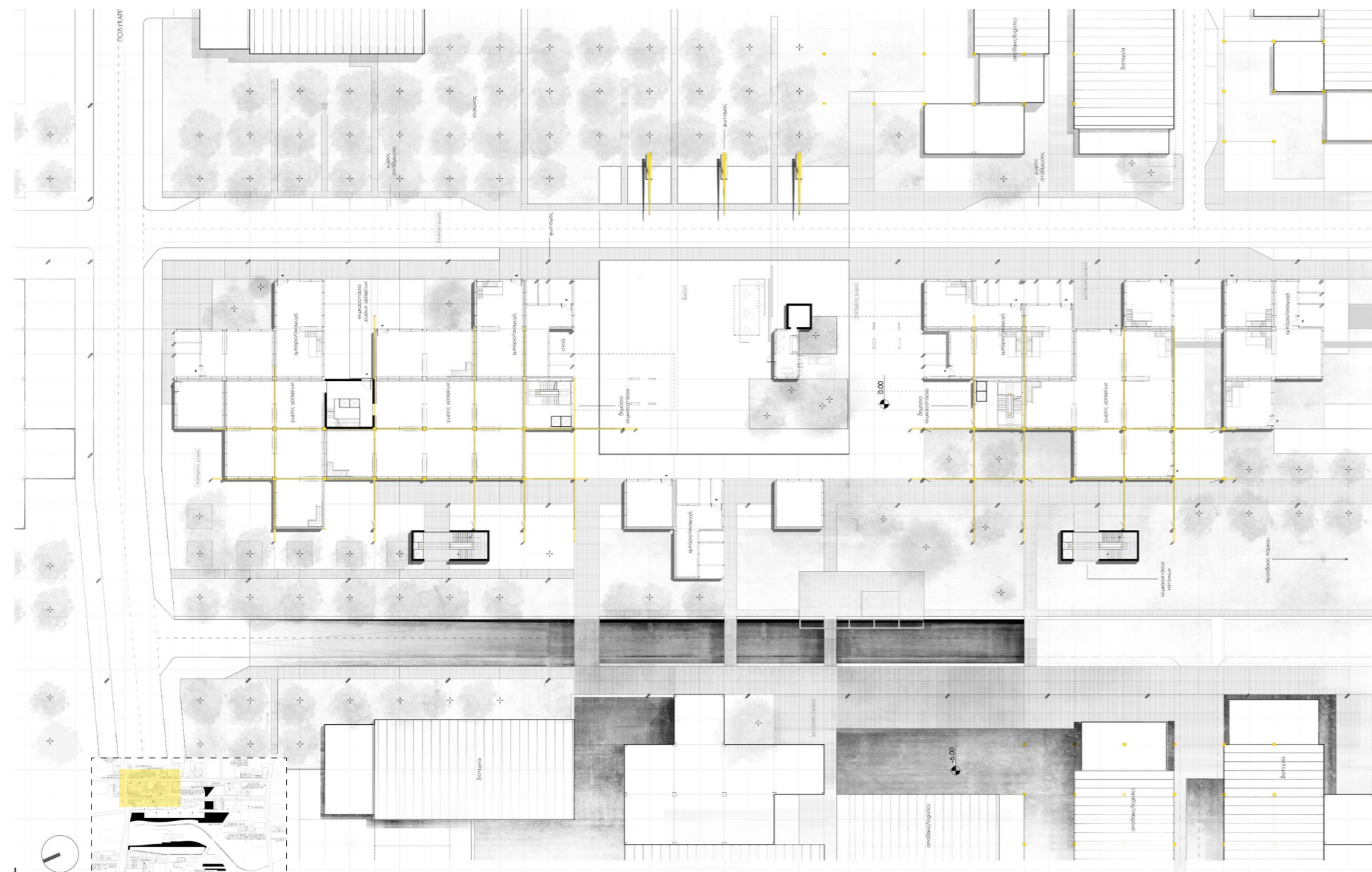
### A.

Η κατοικία για λόγους προστασίας από την όχληση του Ελαιώνα έρχεται να εγκατασταθεί στα ανώτερα επίπεδα της κάθε μπάρας. Οργανώνεται εντός ενός μεταλλικού χωροκανάβου ο οποίος πέρα από τις μονάδες κατοίκησης περιλαμβάνει αστικές καλλιέργειες καθώς και μικρά καθιστικά.

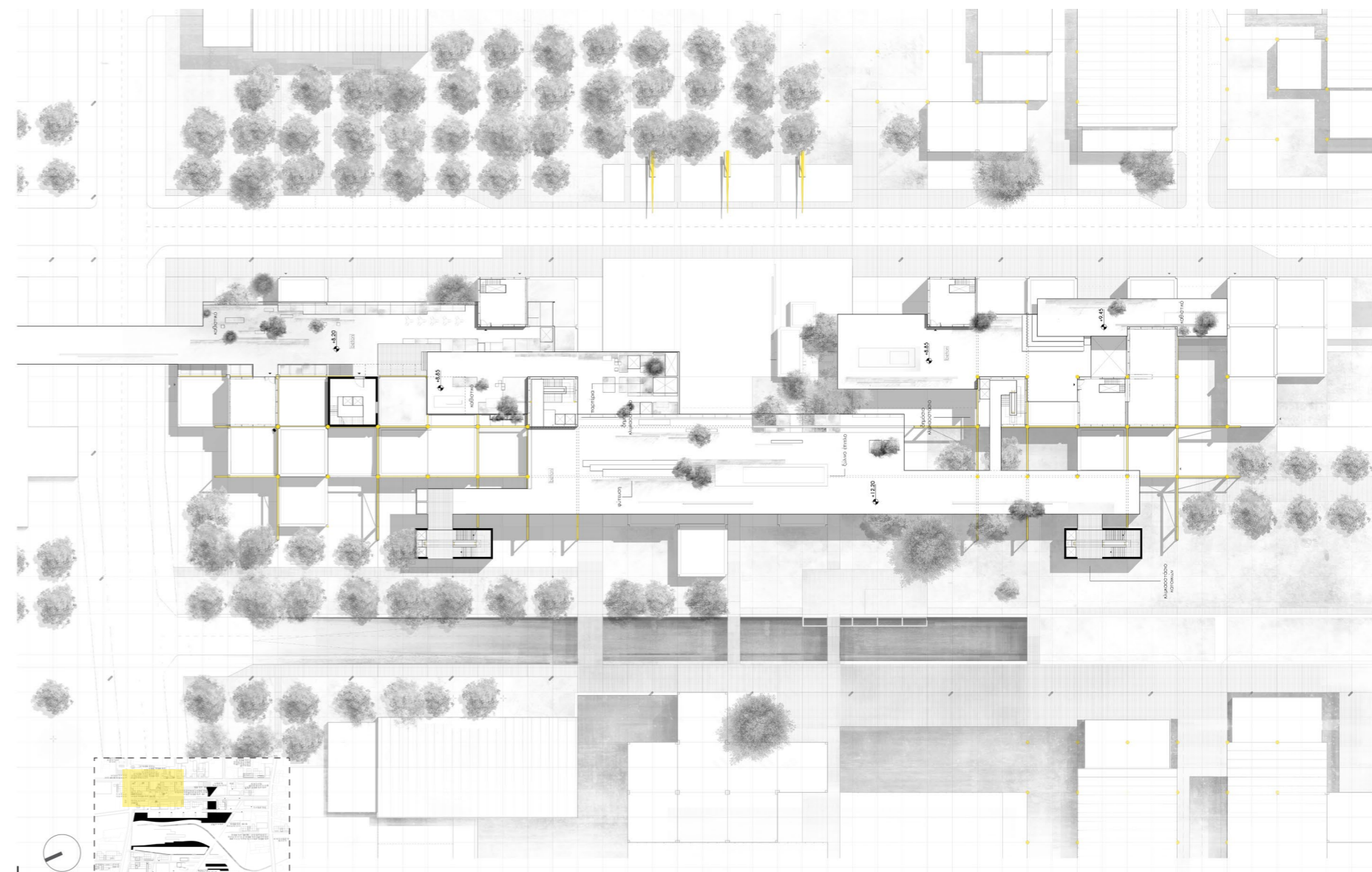
### B.

Η δεύτερη ζωνη βρίσκεται κάτω από αυτή της κατοικίας και περιλαμβάνει χώρους γραφείων και μικρών επιχειρήσεων, καθώς και δημόσιες χρήσεις, είτε αυτές αφορούν μικρά αστικά πάρκα, είτε χρήσεις εμπορίου, εκπαίδευσης και διασκέδασης.





ΚΑΤΩΦΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



ΚΑΤΩΦΗ ΣΤΑΘΜΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ (+14.00)



Γ.

Η τρίτη ζώνη αφορά το επίπεδο του εδάφους και της πόλης. Εδώ οι χρήσεις της μπάρας στρέφονται προς το οδικό δίκτυο και η επιλογή τους αποσκοπεί σε μια προσπάθεια δημιουργίας συνθηκών κινητικότητας και ζωντανίας στο δημόσιο χώρο. Οι χρήσεις που εμπεριέχονται ανήκουν στη δημόσια σφαίρα και περιλαμβάνουν τοπικό εμπόριο, εστίαση, διασκέδαση αλλά και δημόσιους ανοιχτούς χώρους ή πλατείες. Τέλος, το μωσαϊκό στο επίπεδο του εδάφους συμπληρώνεται από βιοτεχνίες και χώρους γραφείων καθώς και αστικές καλλιέργειες ελαιώνων.

Δ.

Η τέταρτη ζώνη αφορά τις μεταφορικές εταιρίες. Αυτές καθώς και τα δίκτυα από τα οποία τροφοδοτούνται, επανοργανώνονται σε χαμηλότερο επίπεδο από αυτό της πόλης, ώστε να προφυλαχτούν οι εισερχόμενες χρήσεις από τα υψηλά επίπεδα όχλησης που δημιουργούν.



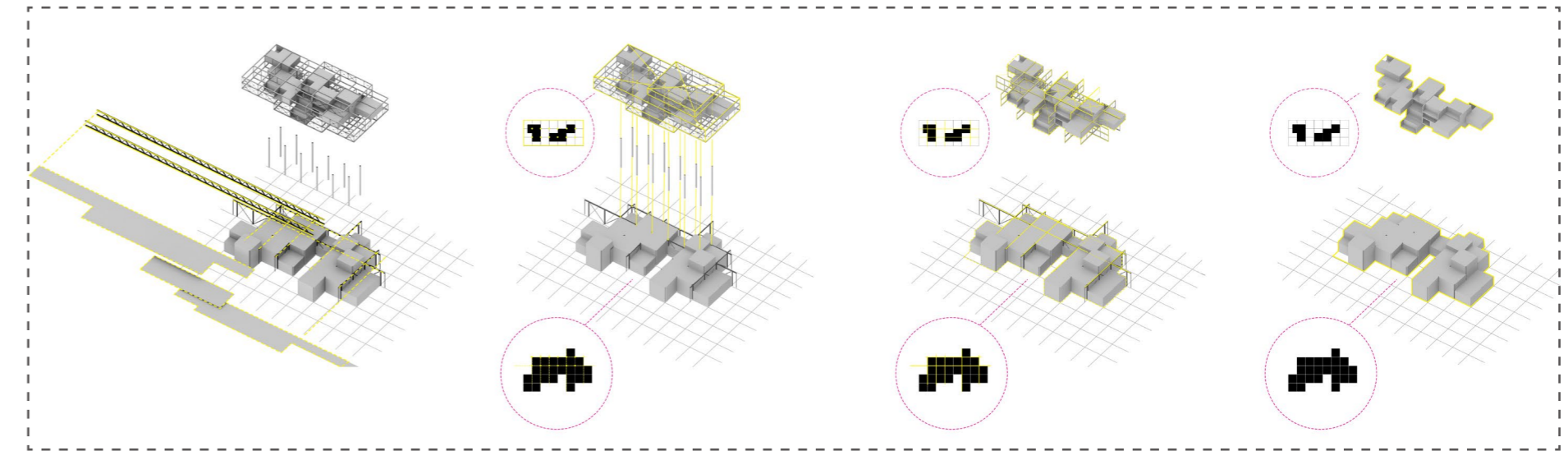
## ΣΤΗΡΙΞΗ & ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Η ανύψωση των μονάδων κατοικίας αλλά και μέρους του δημοσίου χώρου, σε συνδυασμό με το μεγάλο ύψος της λύσης, έθεσε μια σειρά από ζητήματα όσον αφορά τη στήριξη αλλά ακόμα περισσότερο την αρχιτεκτονική σύνθεση των μπαρών. Ως απάντηση και προκειμένου να διατηρηθεί η αρμονία αλλά και η συνοχή του μωσαϊκού που κληθήκαμε να δημιουργήσουμε, υιοθετήσαμε ως λύση τη συγκρότηση ενός συνολικού αλλά και ταυτόχρονα ευέλικτου συστήματος στήριξης. Το εν λόγω σύστημα, παρότι έρχεται να παραλάβει το σύνολο των εισερχόμενων χρήσεων, την ίδια στιγμή διαχωρίζει τις επιμέρους ζώνες, προσαρμοζόμενο στις απαιτήσεις των εκάστοτε λειτουργιών.

Στην κατώτατη ζώνη και βάση της κάθε μπάρας, δημιουργούμε μια τρισδιάστατη σχάρα όπου ανάμεσα στα επιμέρους στοιχεία της οργανώνονται οι χρήσεις. Αυτές σχηματίζονται στεγάζονται σε αυτόνομα και αντιστηριζόμενα κελύφη (μεγέθους 8μ\*8μ σε κάτοψη), προσδίδοντας ευελιξία τόσο ως προς τη γεωμετρία και σύνθεση της κατασκευής, όσο και ως προς την προσαρμοστικότητα της στις συνθήκες της περιοχής. Επιτυγχάνεται έτσι η εναρμόνιση της βάσης της κάθε μπάρας με το περιβάλλον της, καθώς και η προσαρμογή της στις ανάγκες της πόλης γύρω της.

Υπερκείμενα της σχάρας και σχετικά ανεξάρτητα εδράζονται οι μακρόστενες πλατφόρμες οι οποίες και σχηματίζουν τους δημόσιους χώρους της εκάστοτε μπάρας. Η διάταξη τους καθώς και οι συνθετικές τους αρχές, δημιουργούν ένα "γέισο" πάνω από τη βάση των κατασκευών τονίζοντας έτσι την οριζοντιότητα και ελαφραίνοντας το σύνολο της σύνθεσης.

Στην ανώτατη ζώνη όπου βρίσκονται οι κατοικίες πρόθεση μας είναι η δημιουργία μιας αίσθησης αιώρησης ώστε να επιτευχθεί ένας εξωραϊσμός των μεγάλων όγκων που έπρεπε να σχηματιστούν. Ως αποτέλεσμα, οι μονάδες κατοικίας εντάσσονται σε έναν ξεχωριστό αιωρούμενο θύλακα όντας εγκιβωτισμένες σε έναν αυστηρό χωροκάναβο και σε απόσταση από τις υποκείμενες επιφάνειες. Ο εν λόγω χωροκάναβος στηρίζεται από λεπτές κολόνες οι οποίες με τη σειρά τους θεμελιώνονται στη σχάρα της βάσης.



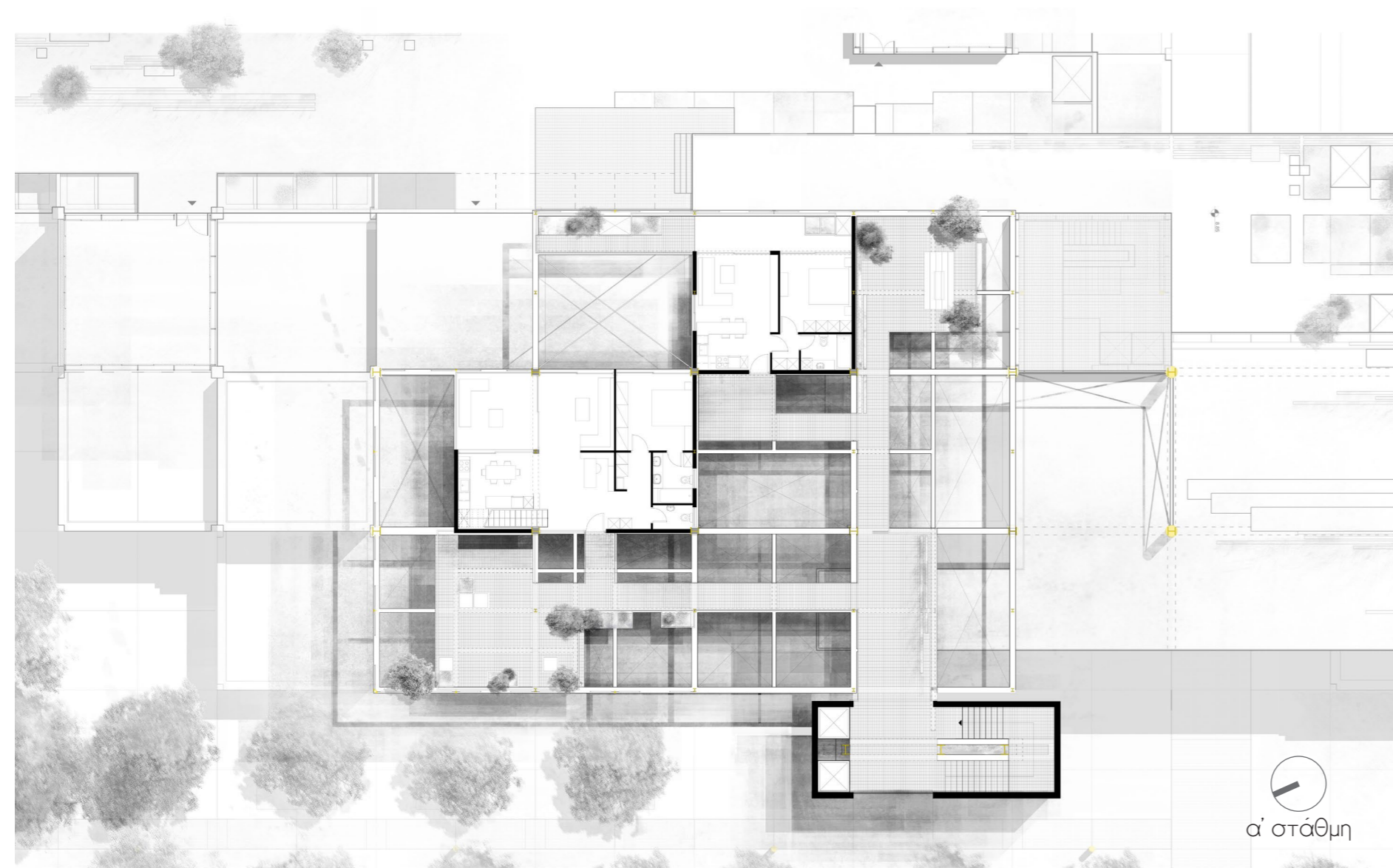


## ε. Θύλακες κατοικίας

Προχωρώντας στη λεπτομερέστερη ανάλυση της λύσης μας επιλέξαμε να σταθούμε παραπάνω στους θύλακες κατοικιών και στις ειδικές συνθήκες που αυτοί δημιουργούν για τους χρήστες τους.

Ως βασική αρχή της λύσης μας, ήταν εξαρχής η εξατομίκευση και η ευελιξία των μονάδων κατοικίας, παρά το γεγονός πως αποτελούν μέρος ενός μεγαλύτερου συγκροτήματος και κατά συνέπεια είναι αποτέλεσμα ενός ενιαίου σχεδιασμού. Μέσα από τη χρήση του ενιαίου χωροκονάβου, επιτρέψαμε την ελεύθερη και μη κανονικοποιημένη διάταξη των κατοικιών, με απώτερο στόχο τη δημιουργία συνθηκών μοναδικότητας, τόσο για τις ίδιες τις μονάδες όσο και για τους γύρω χώρους. Επιπρόσθετα η χρήση του χωροκονάβου μας έδωσε τη δυνατότητα της αναπροσαρμογής και αναδιάταξης των κατοικιών, καθώς και της ένταξης και προσαρμογής νέων τυπολογιών, διευρύνοντας έτσι τα περιθώρια παρέμβασης του χρήστη στον σχεδιασμό, τη μοναδικότητα της εκάστοτε μονάδας και κατ' επέκταση την ευκολία οικειοποίησης της από τον κάτοικο.

Επιπρόσθετα, μέσω της ένταξης στην τυπολογία του εκάστοτε θύλακα αστικών καλλιεργειών αλλά και δημόσιων καθιστικών και κήπων, δημιουργήσαμε αφορμές για μια συνολική οικειοποίηση του συγκροτήματος με παράλληλη σύσφιξη των σχέσεων μεταξύ των χρηστών. Με άλλα λόγια, μια συνολική απάντηση στα προβλήματα που βγήκαν στην επιφάνεια με τα μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών όπως αυτά εφαρμόστηκαν επί της κυριαρχίας του μοντέρνου κινήματος.



[ 78 ]

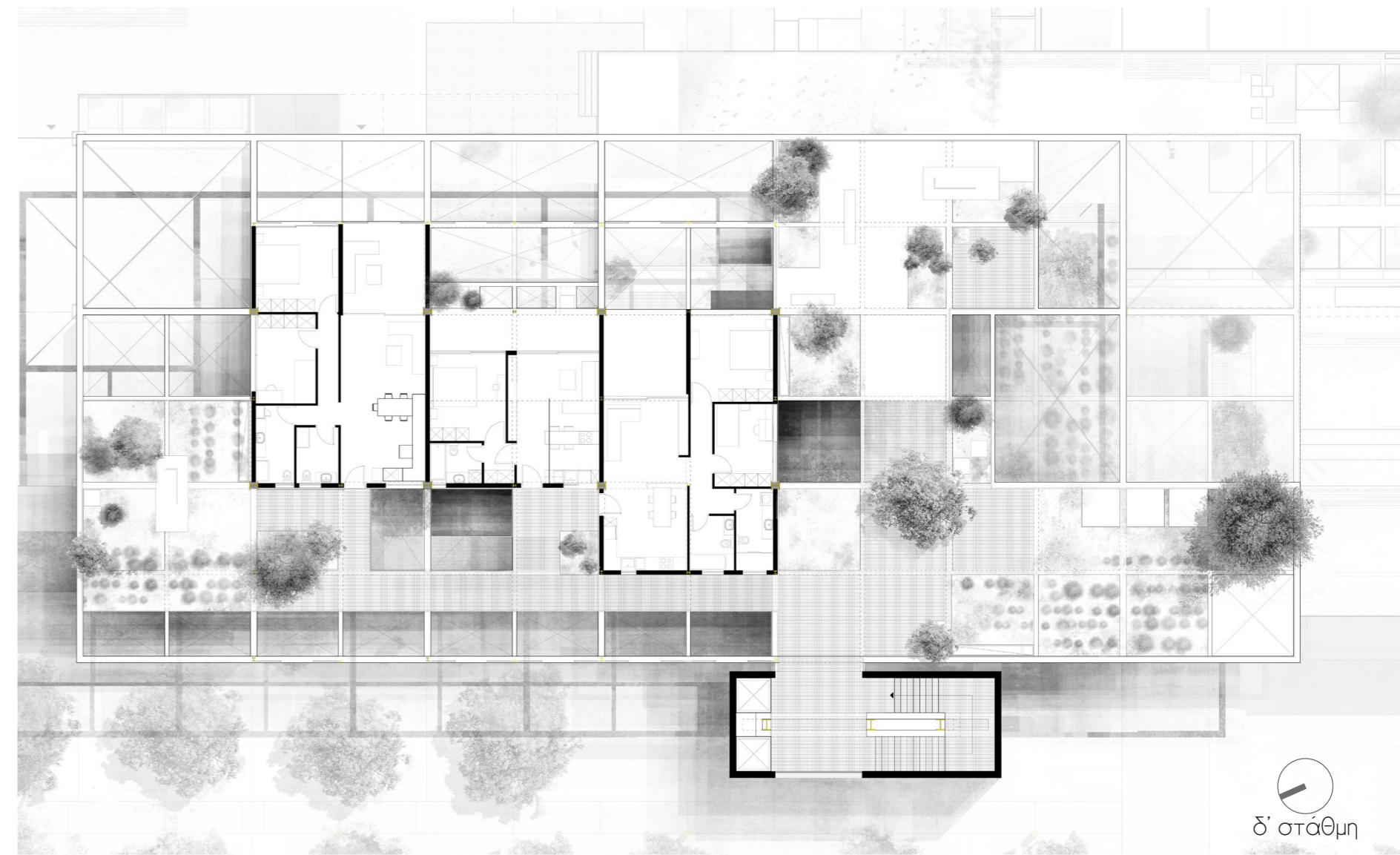


[ 79 ]





[ 80 ]



[ 81 ]

