

περιφραγμένες κοινότητες στην Ελλάδα

διάλεξη
Φεβρουάριος 2013
Πράσινος Δαμιανός
επιβλέπων : Ρένα Κλαμπατσέα

περιεχόμενα

<u>1. αντικείμενο</u>	<u>σελ. 1.</u>
<u>2. μεθοδολογία και τρόπος έρευνας</u>	<u>σελ. 2.</u>
<u>3. λίγα λόγια για τις περιφραγμένες κοινότητες</u>	<u>σελ. 3.</u>
<u>4. Νέα Πολεοδομία</u>	<u>σελ. 8.</u>
<u>5. η θέση της Ελλάδας σε σχέση με τη Νέα Πολεοδομία και τις περιφραγμένες κοινότητες</u>	<u>σελ. 11.</u>
<u>6. μελέτες περίπτωσης</u>	<u>σελ. 13.</u>
<u>6.1. ο οικισμός «Απολλώνιο» στο Πόρτο Ράφτη</u>	<u>σελ. 14.</u>
<u>6.2. ο παραθαλάσσιος οικισμός «Θησέας» στο Ηράκλειο Κρήτης</u>	<u>σελ. 26.</u>
<u>7. σύγκριση των δύο περιπτώσεων - συμπεράσματα</u>	<u>σελ. 30.</u>
<u>8. παράρτημα: Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας</u>	<u>σελ. 34.</u>
<u>9. βιβλιογραφία</u>	<u>σελ. 40.</u>

1. αντικείμενο

Στην εργασία αυτή επιχειρείται η μελέτη δύο παραδειγμάτων περιφραγμένων κοινοτήτων στην Ελλάδα, του οικισμού «Απολλώνιο» του Κωνσταντίνου Δοξιάδη στο Πόρτο Ράφτη και του οικισμού "Θησέας" στο Ηράκλειο Κρήτης, υπό το πρίσμα των αρχών της Νέας Πολεοδομίας. Συγκεκριμένα στην περίπτωση του οικισμού «Απολλώνιο», ο οποίος και προηγείται 30 ετών της «Χάρτας της Νέας Πολεοδομίας», στόχος είναι η αναζήτηση κοινών σημείων και λογικών στις σχεδιαστικές κατευθύνσεις για την πόλη της θεωρίας του Δοξιάδη με τη «Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας», καθώς και της λειτουργίας του οικισμού ως πρόδρομος νέων επενδύσεων με αντίστοιχη λογική στην Ελλάδα. Στην περίπτωση του παραθαλάσσιου οικισμού «Θησέας», στόχος της εργασίας είναι η αναζήτηση του βαθμού ενσωμάτωσης των αρχών της Νέας Πολεοδομίας στο σχεδιασμό του οικισμού. Παράλληλα μέσα από τις ομοιότητες και τις διαφορές των δύο οικισμών αναζητείται η εξέλιξη των περιφραγμένων κοινοτήτων στην Ελλάδα σε ένα διάστημα 30 και πλέον ετών σε συνδυασμό με τις μεταβολές που έγιναν σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο στη χώρα επηρέασαν την εξέλιξή τους.

2. μεθοδολογία και τρόπος έρευνας

Αφορμή της παρούσας εργασίας αποτέλεσε το Μάθημα "Ιστορία και Θεωρία 8 : Θεωρίες για τη σύγχρονη πόλη" και η εργασία που εκπόνησα με τους Περικλή Βλάχο και Κωνσταντίνο Σταθόπουλο, με θέμα «Gated Communities - μία περίπτωση στην Ελλάδα», στην οποία είχαμε ασχοληθεί με μία γενική παρουσίαση των περιφραγμένων κοινοτήτων και σχολιάζοντας ως παράδειγμα στην Ελλάδα την περίπτωση του παραθαλάσσιου οικισμού Θησέα στο Ηράκλειο Κρήτης. Λίγο μετά την παραπάνω εργασία, όταν και επισκέφτηκα το Ηράκλειο, προσπάθησα να πάω στον οικισμό για να τραβήξω κάποιες φωτογραφίες, όμως τελικά δεν κατάφερα να μπω στον οικισμό. Ξεκίνησα διαβάζοντας μία γενική βιβλιογραφία σχετική με το θέμα των περιφραγμένων κοινοτήτων και της νέας πολεοδομίας, συμπεριλαμβανόμενης αρθογραφίας, εργασιών και διαλέξεων. Στη συνέχεια επισκέφτηκα τον οικισμό «Απολλώνιο» στο Πόρτο Ράφτη, όπου και εκεί μου αρνήθηκε την είσοδο ο εργαζόμενος της εταιρίας ιδιωτικής ασφάλειας στην πύλη με πρόσχημα ότι οι ιδιοκτήτες μπορεί να έχουν πρόβλημα με κάποιον να φωτογραφίζει τον οικισμό και θα μπορούσε ακόμα και να χάσει τη δουλειά του και μου είπε να επικοινωνήσω με ένα τηλέφωνο που μου έδωσε με τους υπεύθυνους του οικισμού, στο οποίο δε μου απάντησαν. Συνέχισα ψάχνοντας να βρω αναφορές στους δύο οικισμούς στον τύπο, στο διαδίκτυο, σε εργασίες και σε βιβλία. Επισκέφτηκα το αρχείο Δοξιάδη στο μουσείο Μπενάκη, όπου βρήκα εικονογραφικό και βιβλιογραφικό υλικό για τον οικισμό «Απολλώνιο» και τη θεωρία του Δοξιάδη για την Οικουμενούπολη και την Οικιστική. Μετά από συνομιλία που είχα με την υπεύθυνη του αρχείου κ. Γιώτα Παυλίδου έμαθα ότι η πρόσβαση στον οικισμό είναι ιδιαίτερα δύσκολη και ότι από τέσσερις που επιχειρήσαν μόνο ένας κατάφερε να μπει και να τραβήξει κάποιες φωτογραφίες με το κινητό τηλέφωνο στο χώρο της κατοικίας του Δοξιάδη, η οποία δεν κατοικείται. Τα στοιχεία για την κοινωνική και οικονομική κατάσταση των αρχών της δεκαετίας του '70, είναι συνδυασμός κάποιων ερευνών της ΕΛΣΤΑΤ για τα εισοδήματα των νοικοκυριών και μισθών και περιγραφών κοντινών μου ανθρώπων που εργάζονταν εκείνη την περίοδο(εργάτες, νέοι μηχανικοί και καθηγητές). Πληροφορίες για τον οικισμό «Θησέα» άντλησα κυρίως από το διαδίκτυο, καθώς και από συνομιλία με διαμένοντες στον οικισμό.

3. λίγα λόγια για τις περιφραγμένες κοινότητες

Περιφραγμένη κοινότητα θεωρείται ένα οικιστικό σύνολο, το οποίο είναι περιφραγμένο ή εντοιχισμένο και στο οποίο απαγορεύεται η δημόσια πρόσβαση και χαρακτηρίζεται από κοινωνικοοικονομικές συμφωνίες μεταξύ των κατοίκων, που ορίζουν έναν κοινό κώδικα συμπεριφοράς καθώς και τη συλλογική ευθύνη για τη διαχείριση του οικισμού.^[1]

Οι περιφραγμένες κοινότητες συνήθως διακρίνονται από τα εξής βασικά χαρακτηριστικά:

Το όριο (τοίχος, κιγκλιδώματα) τόσο σε επίπεδο συμβολικό, ως η οριοθέτηση ενός διαφορετικού κόσμου με δικούς του κανόνες, αλλά και σε επίπεδο πρακτικό, για τον αποτελεσματικό έλεγχο και την αποθάρρυνση των επίδοξων εισβολέων, είναι ίσως το βασικότερο χαρακτηριστικό που συναντάται σε όλες τις παραλλαγές τόσο των περιφραγμένων κοινοτήτων όσο και των φυλασσόμενων γειτονιών.^[2]

Η ιδιωτική εταιρεία ασφαλείας. Οι ιδιοκτήτες ή η εταιρία κατασκευής καταφεύγει σε μία ιδιωτική εταιρία ασφαλείας για να φυλάξει αποτελεσματικά όλη την έκταση. Ηλεκτρονικοί αισθητήρες, συστήματα ενδοεπικοινωνίας, κάμερες παρακολούθησης είναι μερικά από τα «εργαλεία» των ιδιωτικών εταιριών ασφάλειας. Περιπολίες μέσα και έξω από τα τείχη, βάρδιες στα μόνιτορ και στις εισόδους, συμπληρώνουν το σύστημα ασφάλειας.^[3]

Η πύλη (είσοδος –έξοδος) αποτελεί κομβικό σημείο για την κοινότητα καθώς εκεί διεξάγεται το ζήτημα της προσβασιμότητας. Το τείχος και οι πύλες είναι το πρόσωπο της κοινότητας προς τον υπόλοιπο κόσμο. Πέρα από τις πινακίδες και τους φρουρούς, υπάρχει μια ολόκληρη αρχιτεκτονική και πολεοδομική αντιμετώπιση των κοινοτήτων αυτών έτσι ώστε να τονιστεί η είσοδος σε έναν άλλο χώρο για λίγους. Όσο πιο επιβλητική η πύλη, τόσο περισσότερη αίγλη αποκτά η κοινότητα.^[4]

[1] Rowland Atkinson & Sarah Blandy, "Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities", *Housing Studies*, Vol. 20, No. 2, 177–186, March 2005.

[2] Πλιώτας Βασίλειος, Τόλιος Θεόδωρος, "Οχυρωμένες κοινότητες- γειτονιές, Η περίπτωση του *San Juan*", *Ιστορία και Θεωρία* 8, 2009.

[3] Πλιώτας Βασίλειος, Τόλιος Θεόδωρος, 2009, όπως [2].

[4] Αντωνάτου Β., Δανέση Ε., Μουρνη Γ., "Ο φαύλος κύκλος του φόβου", επιβλ. καθηγητής Σ. Σταυρίδης, Διάλεξη 2010.

Ο εσωτερικός κανονισμός, ένα σύνολο κανόνων, που διαμορφώνεται από τους ίδιους τους κατοίκους ή την εταιρία διαχείρισης, το οποίο εξασφαλίζει την εύρυθμη λειτουργία του οικισμού, καθορίζει τις υποχρεώσεις των ενοίκων και τις ελευθερίες μέσα στην κοινότητα. Προβλέπει πρόστιμα για τους παραβάτες και καθορίζει τους κανόνες χρήσης των εγκαταστάσεων (γήπεδα, πισίνες κλπ).^[5]

Το αντιπροσωπευτικό όργανο (συνέλευση ιδιοκτητών) ουσιαστικά κυβερνά την κοινότητα με υποχρέωση να επιλύει τα τυχόν προβλήματα της. Συνήθως δρα σαν μια ισχυρή ομάδα πίεσης, διεκδικώντας προνόμια και εξαιρέσεις από την τοπική αυτοδιοίκηση. Σε πολλές περιπτώσεις απαιτεί απαλλαγή από φορολογία ή αναπροσαρμογή της δημοτικής φορολογίας, ώστε να απαλλαχθεί η κοινότητα από δημοτικά τέλη για υπηρεσίες οι οποίες δεν την επωφελοούνται μέσα.^[6]

Τέλος ένα σημαντικό χαρακτηριστικό που διακρίνεται στις περιφραγμένες κοινότητες είναι η ύπαρξη μίας σχετικής **ταξικής ή και οικονομικής ομοιογένειας**, η οποία σε πολλές περιπτώσεις γίνεται όλο και πιο ειδική (π.χ. κοινότητες αποκλειστικά για καλλιτέχνες).

Διακρίνονται τέσσερις βασικοί τύποι περιφραγμένων κοινοτήτων:

Οι **κοινότητες γοήτρου (prestige communities)**, που φιλοξενούν αποκλειστικά πλούσιους και διάσημους κατοίκους και αποτελούν status symbol, καθώς και μέσο αποφυγής της δημοσιότητας.

Οι **κοινότητες αναψυχής (life style communities)**, που απευθύνονται σε εύπορους συνταξιούχους, και πέρα από τον οικισμό παρέχουν και εγκαταστάσεις πολυτελούς αναψυχής. όπως τένις, γκολφ κλπ.

Οι **κοινότητες ασφαλείας (security zone communities)**, κοινότητες που οχυρώνονται με στόχο την αύξηση της ασφάλειάς τους, καθώς βρίσκονται συνήθως όπου διακρίνονται έντονες κοινωνικοοικονομικές αντιθέσεις.^[7]

Οι **purpose-designed communities** που αναφέρεται κυρίως στην τροφοδοσία ξένων π.χ. εργατικών ενώσεων στην Μέση Ανατολή, χτισμένων για την πετρελαϊκή βιομηχανία.^[8]

[5] Πλιώτας Βασίλειος, Τόλιος Θεόδωρος, 2009, όπως [2] σελ. 3

[6] Αντωνάτου Β., Δανέση Ε., Μουργη Γ., 2010, όπως [4] σελ. 3.

[7] Αντωνάτου Β., Δανέση Ε., Μουργη Γ., 2010, όπως [4] σελ. 3.

[8] http://en.wikipedia.org/wiki/Gated_community.

Στην κατηγορία των purpose-designed communities ανήκουν και οι λεγόμενες κλειστές πόλεις (closed cities) της Σοβιετικής Ένωσης όπου συνήθως φιλοξενούσαν στρατιωτικές, βιομηχανικές ή επιστημονικές εγκαταστάσεις, δεν φαινότουσαν στους χάρτες και οι κάτοικοι υπόκειντο σε συγκεκριμένους περιορισμούς, ενώ η είσοδος ήταν ελεγχόμενη. Στην μοντέρνα Ρωσία μετονομάστηκαν σε «closed administrative-territorial formations» (κλειστοί διοικητικοί - εδαφικοί σχηματισμοί, ή ΖΑΤΟ κάτω από το ρωσικό ακρωνύμιο).^[9]

Ιστορικά η πρώτη εμφάνιση περιφραγμένων κοινοτήτων εντοπίζεται στο φεουδαρχικό μεσαίωνα, για τον οποίο ο καθηγητής του MIT Lester C. Thurow, διακρίνει κάτι παραπάνω από μία απλή σύμπτωση με τη σημερινή εποχή. Στο βιβλίο του «Το μέλλον του καπιταλισμού» (*"The Future of Capitalism: how today's economic forces shape tomorrow's world"*, 1996) γράφει σχετικά :

«Στους Σκοτεινούς Χρόνους, το ιδιωτικό συνέθλιψε το δημόσιο. Οι ληστές έγιναν διαδεδομένο φαινόμενο και η κοινή γνώμη θεωρούσε ότι η δράση τους ήταν ένα είδος εκδίκησης εναντίον του κοινωνικού και πολιτικού κατεστημένου (από εδώ και ο λαϊκός μύθος για τον Ρομπέν των Δασών). Οχυρωμένοι φεουδαρχικοί πύργοι και δουλοπάροικοι αντικατέστησαν τις ανοχύρωτες πόλεις και τους ελεύθερους πολίτες. Για να είναι ασφαλείς στα σπίτια τους, οι άνθρωποι δεν μπορούσαν να ζουν στο ισόγειο, αλλά σκαρφάλωναν στο δεύτερο όροφο για να κοιμηθούν, χρησιμοποιώντας κινητές σκάλες. Οι συμμορίες και η βία στους δρόμους ήταν ένας από τους κύριους λόγους γι' αυτήν την αναδίπλωση. Τα γκράφιτι κυριαρχούσαν στους δρόμους του πρώιμου Μεσαίωνα, όπως ακριβώς γίνεται στις σύγχρονες μεγαλουπόλεις. Στις κοινωνίες μας, όπως και κατά τους Σκοτεινούς Χρόνους, το ιδιωτικό συντρίβει και πάλι το δημόσιο».^[10]

Οι πρώτες λοιπόν περιφραγμένες κοινότητες στη σύγχρονη εποχή εμφανίστηκαν στις ΗΠΑ και δημιουργήθηκαν για παρόμοιους λόγους. Η πρώτη καταγεγραμμένη περιφραγμένη κοινότητα των σύγχρονων χρόνων εμφανίστηκε το 1858 γνωστή ως Llewellyn Park περίπου 20 χιλιόμετρα έξω από την πόλη της Νέας Υόρκης και ήρθε ως λύση για τα ανώτερα αστικά στρώματα της πόλης που αναζητούσαν κάποια διέξοδο από τη συνεχή υποβάθμιση και εξαθλίωση των συνθηκών διαβίωσης, της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, αλλά και της έξαρσης των ασθενειών, που ήρθαν μαζί με την ανάπτυξη της βιομηχανίας.^[11]

[9] http://en.wikipedia.org/wiki/Closed_city.

[10] Παπακωνσταντίνου Πέτρος, "Γκέτο πλουσιών στις πολιτείες του φόβου", Καθημερινή, 15/12/2002.

[11] <http://www.llewellynpark.com/History~93841~13266.html>.

Μετά το Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτέλεσαν οι "κλειστές πόλεις" της Σοβιετικής Ένωσης, οι παροικίες στέγασης Αμερικανών στρατιωτικών που υπηρετούσαν σε ορισμένες βάσεις του εξωτερικού αλλά και οι κοινότητες των Ισραηλινών εποίκων στα κατεχόμενα εδάφη της Μέσης Ανατολής.

Η ανάπτυξη περιφραγμένων κοινοτήτων για την ανώτερη οικονομικά τάξη των ΗΠΑ σε πολιτείες που συγκέντρωναν τον πλούτο (Arizona, Texas, California), συνεχίστηκε τα επόμενα χρόνια, όμως έλαβε μεγαλύτερες διαστάσεις όταν στις δεκαετίες του '60 και του '70 το φαινόμενο εξαπλώθηκε και άρχισε η δημιουργία οικισμών, οι οποίοι απευθύνονται εκτός από τους πλούσιους και σε μικρά τμήματα της ανώτερης μεσαίας τάξης των Ηνωμένων Πολιτειών και λειτούργησαν κυρίως ως θέρετρα και κοινότητες συνταξιοδότησης. Στη δεκαετία του '90 οι περιφραγμένες κοινότητες εξαπλώθηκαν σχεδόν σε ολόκληρες τις ΗΠΑ, με αποτέλεσμα ο πληθυσμός σε αυτές να πολλαπλασιαστεί.^[12]

Οι περιφραγμένες κοινότητες λοιπόν αντιμετωπίστηκαν τα ερχόμενα χρόνια σαν εξαγωγίμο προϊόν αστικοποίησης των ΗΠΑ, ως μία λύση στην αστική διάχυση, με αποτέλεσμα να αρχίσουν να εμφανίζονται και στον υπόλοιπο κόσμο.

Στη Λατινική Αμερική και το Μεξικό σήμερα υπάρχει ένας πολύ μεγάλος αριθμός περιφραγμένων κοινοτήτων, ενώ είναι και μεγάλο το ποσοστό επί του πληθυσμού που κατοικεί σε τέτοια οικιστικά σύνολα.

Στη Νότια Αφρική, μετά την κατάρρευση του ρατσιστικού καθεστώτος, πάλι στα παραδοσιακά γκέτο των μαύρων άρχισαν να κατασκευάζονται με πυρετώδεις ρυθμούς τα νέα "γκέτο των πλουσίων", καθώς το φυλετικό apartheid έδωσε τη θέση του στο κοινωνικό.

Στη Μεγάλη Βρετανία, περιφραγμένες κοινότητες αρχίζουν να εμφανίζονται στις αρχές της δεκαετίας του '80 υπό την καθοδήγηση του ρεϊγκανισμού – θατσερισμού, παράλληλα με την κατεδάφιση του κοινωνικού κράτους.^[13] Από το 2000 εμφάνισαν μεγάλη άνοδο με αποτέλεσμα σήμερα να φτάνουν τις χίλιες, με περίπου 100.000 κατοίκους.^[14]

[12] Setha M. Low, *"Behind the Gates: The New American Dream"*, 2003.

[13] Το ζεύγος της Μάργκαρετ και του Ντένις Θάτσερ ήταν από τους «πρωτοπόρους» αυτού του νέου οικιστικού ρεύματος στην ευρωπαϊκή ήπειρο: Στα μέσα της δεκαετίας του '80 μετακινήθηκαν στο Μπάρατ του νότιου Λονδίνου, όπου κατασκευάστηκε μία από τις πρώτες κοινότητες αυτού του είδους επί ευρωπαϊκού εδάφους. Παπακωνσταντίνου Πέτρος, *"Γκέτο πλουσίων στις πολιτείες του φόβου"*, Καθημερινή, 15/12/2002.

[14] http://el.wikipedia.org/wiki/φρουρούμενη_κοινότητα.

Στη Μέση Ανατολή και την Κίνα, οι περιφραγμένες κοινότητες απευθύνονται εκτός από τους πλούσιους και στους ξένους εργαζόμενους, κάτι που τους προσφέρει εκτός από την προστασία από τυχόν εχθρικότητα προς αυτούς(κυρίως στη Μέση Ανατολή μετά τους πολέμους) και μία αίσθηση ομοιογενούς κοινότητας.

Διαπιστώνονται λοιπόν τις συνθήκες οι οποίες ευνοούν στην ανάπτυξη τέτοιας μορφής οικισμών. Το κυριότερο είναι η ύπαρξη έντονων διαφορών στα εισοδήματα, κάτι που είναι σχεδόν απαραίτητη προϋπόθεση για τη δημιουργία τέτοιων οικισμών, καθώς οι τιμές των κατοικιών που προσφέρουν είναι και ανάλογες του μεγέθους και του κόστους της επένδυσης που έχει πραγματοποιηθεί για την κατασκευή τους. Ένα ακόμη στοιχείο είναι η ύπαρξη έντονων κοινωνικών διαφοροποιήσεων, που δημιουργεί και την ανάγκη στα ανώτερα στρώματα να διαχωριστούν με ακόμη πιο σαφή τρόπο. Επίσης τα υψηλά ποσοστά εγκληματικότητας οδηγούν σε τέτοιες οικιστικές λύσεις, καθώς προσφέρουν μία πλασματική αίσθηση ασφάλειας και μία άμεση λύση. Τέλος οι φυλετικές διαφοροποιήσεις είναι η πιο ειδική από τις συνθήκες που συναντώνται, καθώς συνήθως υπάρχουν για να προσφέρουν μια αίσθηση κοινότητας με ομοεθνείς σε τρίτες χώρες, με την εξαίρεση της Νότιας Αφρικής, όπου το φαινόμενο είναι βαθιά κοινωνικό.

4. Νέα Πολεοδομία

Η Νέα Πολεοδομία είναι ένα κίνημα αρχιτεκτονικής και αστικού σχεδιασμού, που έρχεται σαν ομπρέλα να αγκαλιάσει προϋπάρχοντα κινήματα και καταστάσεις και να τα οργανώσει υπό το όργανό της (CNU) και τη διακήρυξή της («Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας»).

Η Νέα Πολεοδομία εμφανίζεται για πρώτη φορά στις αρχές της δεκαετίας του '90 στις ΗΠΑ και έρχεται ως λογική αντίθετη αυτής της αστικής διάχυσης, με σκοπό να περιοριστεί η ανεξέλεγκτη εξάπλωση των προαστίων, προτείνοντας μία πιο συμπαγή αστική μορφή, η οποία αποσκοπεί στη μείωση των μετακινήσεων με ΙΧ και την ενδυνάμωση των ΜΜΜ καθώς και της κίνησης των πεζών μέσα από την κατάλληλη διαμόρφωση των δικτύων. Παράλληλα αντιπαρατίθεται στις αρχές του αστικού σχεδιασμού του μοντέρνου κινήματος, το οποίο θέτει σαφείς διαχωρισμούς των χρήσεων μέσα στην πόλη και αντιπροτείνει μικτές χρήσεις κατοικίας, εμπορίου, διοίκησης και εκπαίδευσης.^[15]

Η Νέα Πολεοδομία αγκαλιάζει τα προϋπάρχοντα ρεύματα της εποχής, που ασκούν κριτική στην υπάρχουσα κατάσταση (νέο - παραδοσιακό κίνημα, κινήματα για ενίσχυση της κυκλοφορίας των πεζών κ των ΜΜΜ εις βάρος των ΙΧ, κινήματα για τη συμπαγή οργάνωση των πόλεων).

Στα μέσα της δεκαετίας του '80 ασκείται έντονη κριτική, από πολεοδόμους και κοινωνιολόγους, ενάντια στον ορθολογικό σχεδιασμό που προτείνει το μοντέρνο κίνημα. Ο διαχωρισμός των λειτουργιών στην πόλη και η οργάνωσή τους σε τομείς, κατηγορήθηκε ότι διαχώρισε τον πληθυσμό κοινωνικά, οικονομικά και φυλετικά, ενώ παράλληλα προώθησε την προαστιοποίηση εις βάρος των αστικών γειτονιών, που συνήθως απευθύνονταν σε μειονοτικούς πληθυσμούς. Μελετητές παρατήρησαν ότι κοινωνικά φαινόμενα είχαν αρχίσει να αποτυπώνονται γεωγραφικά στο τοπία και κατηγορήσαν τις απόλυτες ιδέες του κεντρικού σχεδιασμού ως την κύρια αιτία. Παράλληλα οι πολεοδόμοι κατηγορήθηκαν ότι δουλεύοντας με βάση τον κεντρικό σχεδιασμό προωθούσαν τα συμφέροντα της άρχουσας τάξης, μη λαμβάνοντας υπ' όψιν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και των παραδοσιακών οικισμών.^[16]

[15] Βλέπε παράρτημα, «η Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας», σελ. 34.

[16] Denise D. Hall, *Community in the new urbanism: Design vision and symbolic crusade*, TSDR Volume IX Number II 1998 σελ. 23- 36.

Σε αντιστοιχία με αυτές τις κριτικές οι θεωρητικοί της Νέας πολεοδομίας κατηγορούν τον ορθολογικό σχεδιασμό για τη δημιουργία του σύγχρονου ελαττωματικού αστικού τοπίου και την προαστιοποίηση, η οποία κατακερματίζει τον πληθυσμό οικονομικά και κοινωνικά. Αντί να επικεντρώσουν την κριτική στην καταστροφή της κοινότητας μέσα από την καταστροφή των παραδοσιακών οικισμών και των αστικών γειτονιών, προτείνουν τη δημιουργία μίας κοινότητας μέσα από νέες επενδύσεις που περιγράφουν ως παραδοσιακές αρχικά και αργότερα αστικές. Με τη χρήση ενός λεξιλογίου που κινείται γύρω από τη λέξη "κοινότητα" προσπαθούν να αναδείξουν αυτές τις επενδύσεις ως λύση στις υπάρχουσες κοινωνικές ανάγκες, αλλά και να τις ντύσουν με πολιτισμικές και κοινωνικές αξίες. Αλλά εν τέλει αρκέστηκαν απλά στη δημιουργία μίας εικόνας που χαρακτηρίζεται παραδοσιακή ή αστική και χρησιμοποίησαν αυτή την τακτική ακριβώς για να καλύψουν τόσο την αδυναμία του θεωρητικού υπόβαθρου να προβάλει μία πλουραλιστική οπτική, όσο και τις πρακτικές που είναι απαραίτητες να ακολουθηθούν για να δημιουργηθούν τέτοιου είδους επενδύσεις.

Η αρχική μορφή πάνω στην οποία βασίστηκε το κίνημα της Νέας Πολεοδομίας ήταν όπως αναφέραμε νωρίτερα επενδύσεις περιφραγμένων κοινοτήτων, οι οποίες δημιουργήθηκαν ως αποτέλεσμα της κριτικής στη λογική του ορθολογικού σχεδιασμού και χαρακτηρίζονται ως **νέο-παραδοσιακές (Neo-Traditional)** ^[17]. Οι προτάσεις αυτές έχουν τα εξής κοινά χαρακτηριστικά:

- ένα **κέντρο μεικτών χρήσεων** σε μικρή απόσταση από τις περισσότερες κατοικίες,
- προσφέρουν τη δυνατότητα **κατοικίας** και **εργασίας** μέσα στο συγκρότημα,
- έχουν **χώρους φιλικούς για τους πεζούς**, κάτι που στοχεύει στη δημιουργία ζωής στους δρόμους του συγκροτήματος,
- δημιουργούν μία **αίσθηση κοινότητας**, μέσα από την ύπαρξη δημόσιων χώρων και κτιρίων για την κοινότητα και τέλος
- δημιουργούν μία **αίσθηση της παράδοσης** μέσα από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Παρά τις αρχικές θετικές αντιδράσεις από την αρχιτεκτονική και πολεοδομική κοινότητα των ΗΠΑ, ασκήθηκε έντονη κριτική, που επικεντρώθηκε στο γεγονός ότι αυτές οι επενδύσεις είναι το ίδιο απολυταρχικές ιδεολογικά, όπως και η μοντερνιστική αντιμετώπιση, στην οποία ασκούσαν έντονη κριτική και εμφανίζονταν ως αντίθετες.

[17]Denise D. Hall, 1998, όπως [16] σελ. 8.

Ταυτόχρονα κατηγορήθηκαν ότι ενδιαφέρονταν κυρίως για τη μορφή και την ιδεολογία του σχεδιασμού, κάτι που από μόνο του δε μπορεί να διαμορφώσει τις κοινωνικές συνθήκες που προβάλουν. Υπό αυτές τις πιέσεις, οι θεωρητικοί του κινήματος υποστήριξαν την επιστροφή της "κοινότητας" στα προάστια, αποφεύγοντας το διάλογο στο ζήτημα της παράδοσης, δίνοντας έμφαση στους όρους "αστικό" και "αστικοποίηση", αλλάζοντας έτσι την ορολογία του κινήματος, χωρίς να αλλάζουν την ουσία.^[18]

Το 1994 έχουμε την ουσιαστική δημιουργία του κινήματος της Νέας Πολεοδομίας, η οποία σηματοδοτείται από δύο πράγματα, την έκδοση του βιβλίου «The New Urbanism: Towards an Architecture of Community» του Peter Katz και παράλληλα τη συγκρότηση του CNU (Congress of the New Urbanism), όργανο εκπροσώπησης και οργάνωσης του κινήματος. Από την ίδρυσή του και έπειτα οργανώνει ετήσια συνέδρια, εκδίδει δελτία τύπου και ενημερώνει αρμόδιους φορείς. Το 2000 συντάσσεται η «Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας», στην οποία εκφράζονται οι βασικές θέσεις του κινήματος και φαίνεται καθαρά η στροφή στον όρο αστικοποίηση, ενώ η λέξη κοινότητα χρησιμοποιείται τόσο συχνά ώστε να θεωρείται πλέον το σήμα του κινήματος, το οποίο πλέον έχει αποβάλλει το στίγμα του παραδοσιακού.

Μελετώντας τις αρχές της χάρτας της Νέας Πολεοδομίας μπορούμε να διακρίνουμε τις αρχές, οι οποίες προωθούν τακτικές άμεσης σύνδεσης του κεφαλαίου με τον χώρο με αποτέλεσμα την εμπορευματοποίησή του. Γίνεται εμφανής η πρόθεση να ενστερνιστεί η Νέα Πολεοδομία την υπάρχουσα κατάσταση με τις περιφραγμένες κοινότητες και να οργανώσει τις αρχές που τις διέπουν στη διακήρυξή της. Η δημιουργία ενός συνεκτικού αστικού ιστού, με τα πρότυπα της Νέας Πολεοδομίας χρειάζεται για την πραγματοποίησή της, την υποστήριξη μίας επιχείρησης αστικής ανάπτυξης. Καθίσταται σαφής η σχέση που θα έχει πλέον το κεφάλαιο ως κινητήριος μοχλός της ανοικοδόμησης νέων γειτονιών αλλά και ανασυγκρότησης παλαιών. Το κίνημα της Νέας Πολεοδομίας κατακρίνοντας τις σύγχρονες χωρικές συνθήκες, επιθυμεί να κατασκευάσει μια νέα, ιδανική πραγματικότητα από το μηδέν.^[19]

[18] Denise D. Hall, 1998, όπως [16] σελ. 8.

[19] Βλέπε παράρτημα, «η Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας», σελ. 34.

5. η θέση της Ελλάδας σε σχέση με τη Νέα Πολεοδομία και τις περιφραγμένες κοινότητες

Η αναπτυξιακή πολιτική στην Ελλάδα βασίστηκε στην προώθηση όλων των παραγωγικών τομέων και κινείται μεταξύ κράτους και αγοράς σε όλη τη μεταπολεμική περίοδο.^[20] Την περίοδο αυτή διαμορφώνεται ο χαρακτήρας της ελληνικής οικονομία με τη συμβολή του κράτους και των ιδιωτών, η οποία δημιουργεί εισοδήματα και απασχόληση και ταυτόχρονα εξασφαλίζει συχνά ιδιόκτητη κατοικία σε ευρύτατα στρώματα του πληθυσμού. Σε αυτή τη διαδικασία έπαιξε σημαντικό ρόλο ο κατασκευαστικός τομέας, όπου με κυρίαρχες διαδικασίες ανοικοδόμησης την αντιπαροχή και την αυθαίρετη δόμηση, προσφέροντας εργασία σε ένα μεγάλο εύρος του πληθυσμού, από ανειδίκευτους εργάτες, έως μεγάλες βιομηχανίες. Με αυτόν τον τρόπο η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων διατηρεί χαλαρές σχέσεις με τον κεντρικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Παρά την έλλειψη κοινωνικού εξοπλισμού στις περιοχές κατοικίας που δημιουργήθηκαν μέσω αντιπαροχής και αυθαίρετης δόμησης, οι περιοχές αυτές αποτελούν συνοικίες με ικανοποιητικούς όρους διαβίωσης.^[21] Ωστόσο η υποβάθμιση των αστικών κέντρων, με την ανεπάρκεια ελεύθερων χώρων καθώς και με την υψηλή δόμηση, οδήγησε αρχικά τα μεγαλοαστικά και αργότερα τα περισσότερα αστικά στρώματα στην εγκατάλειψη του κέντρου της πόλης και τη σταδιακή φυγή τους στα προάστια, τα οποία επεκτάθηκαν με ταχείς ρυθμούς.

Τα παραπάνω οδήγησαν σε μία άναρχη ανάπτυξη του αστικού και περιαστικού χώρου με αποτέλεσμα, η ανάπτυξη της ελληνικής πόλης με τον τρόπο που έγινε από τη μεταπολίτευση και έπειτα να είναι ευνοϊκή προς την αστική διάχυση. Οι πολιτικές που υιοθέτησαν οι κυβερνήσεις για την ανάπτυξη της οικονομίας προώθησε την οικοδομική δραστηριότητα με αυξήσεις στους συντελεστές δόμησης και σε συνδυασμό με τη μορφή του κατασκευαστικού τομέα, ο οποίος αποτελείται από μικρομεσαία κεφάλαια, οδήγησε στην πολυκατοικιοποίηση των πόλεων και των προαστίων. Το μεγάλο κεφάλαιο, το οποίο θα μπορούσε να επενδύσει σε οργανωμένη δόμηση και εμπορευματοποίηση των προαστίων φάνηκε απρόθυμο, παρά την ύπαρξη νόμων για τη διευκόλυνση τέτοιων επενδύσεων.^[22] Παράλληλα η έλλειψη μεγάλων ενιαίων ιδιοκτησιών, κοντά σε υπάρχοντα αστικά κέντρα, είναι σπάνια στην Ελλάδα, καθώς ιστορικά ευνοήθηκε η ανάπτυξη της μικροϊδιοκτησίας και όπου αυτές υπάρχουν συνήθως είναι ιδιοκτησίες του δημοσίου ή της εκκλησίας.

[20] Μαρία Μαυρίδου, "Η «Νέα Πολεοδομία» ως κυρίαρχος λόγος και η ελληνική πόλη", 2004.

[21] Μαρία Μαυρίδου, 2004, όπως [20].

[22] Γεώργιος Σαρηγιάννης, "Αθήνα 1830-2000", 2000.

Παράλληλα η ελληνική κοινωνία δεν έχει σημαντικά έντονες κοινωνικές και οικονομικές διαφοροποιήσεις στα αστικά κέντρα με μία αστική τάξη που κινείται σε παρόμοια οικονομικά επίπεδα, δεν είχε έντονη την ανάγκη διαχωρισμού του αστικού χώρου, πόσο μάλλον τη δημιουργία περιφραγμένων κοινοτήτων για λόγους κοινωνικού διαχωρισμού ή ασφάλειας των κατοίκων.

Με τα παραπάνω δεδομένα, είναι λογικό το φαινόμενο των περιφραγμένων κοινοτήτων στην Ελλάδα να είναι μικρό και σε αρκετές περιπτώσεις διαφοροποιημένο με το φαινόμενο στον υπόλοιπο κόσμο. Πολλοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί κινήθηκαν στα πλαίσια σχεδιασμού των περιφραγμένων κοινοτήτων, με ορισμένους να αποκτούν όλα τα χαρακτηριστικά τους ^[23], ενώ υπάρχουν αρκετές νέες επενδύσεις που στοχεύουν στη δημιουργία περιφραγμένων κοινοτήτων είτε για μόνιμη, είτε για παραθεριστική κατοικία, διαφημίζοντας και προβάλλοντας την ασφάλεια και την ποιότητα ζωής που προσφέρουν. ^[24]

[23] Λόφος Έντισον (Παλλήνη), Δικαστικά (Σχινιάς).

[24] politia gated community, (<http://www.morfigroup.com/politia/philosophy.asp>), Θεσσαλονίκη / morfi village, (<http://www.morfiislands.com/en/the-secret-of-the-garden-crete-island>), Χανιά.

6. μελέτες περίπτωσης

Στο πλαίσιο της εργασίας εξετάζονται δύο μελέτες περίπτωσης περιφραγμένων κοινοτήτων στην Ελλάδα με αρκετά διαφορετικά χαρακτηριστικά και οικοδομημένες σε διαφορετικές χρονικά περιόδους σημαντικές στην πορεία της χώρας. Πρόκειται για τον οικισμό «Απολλώνιο» του Κωνσταντίνου Δοξιάδη στο Πόρτο Ράφτη και τον Παραθαλάσσιο Οικισμό «Θησέας» στο Δήμο Γαζίου στην Κρήτη. Οι δύο αυτές περιπτώσεις θα εξεταστούν στη βάση των ακολούθων κριτηρίων:

- α) τη θέση τους σε σχέση με την πόλη / μητροπολιτική περιοχή στην οποία αναφέρονται,
- β) τη δομή και την οργάνωση των οικισμών τόσο σε επίπεδο σχεδιασμού όσο και σε επίπεδο λειτουργίας,
- γ) τα χαρακτηριστικά των οικισμών που τους χαρακτηρίζουν ως περιφραγμένες κοινότητες,
- δ) τις αρχές της Νέας Πολεοδομίας , όπως εφαρμόστηκαν στους οικισμούς και τέλος
- ε) τις κοινωνικές συνθήκες που επικρατούσαν την περίοδο ανοικοδόμησής τους.

Στόχος είναι μέσα από τη σύγκριση των δύο οικισμών να παρατηρήσουμε πώς εφαρμόστηκε διαχρονικά στην ελληνική πραγματικότητα το φαινόμενο των περιφραγμένων κοινοτήτων, τις μεταβολές που παρουσιάζονται στο πέρασμα του χρόνου και κατά πόσο οι μεταβολές αυτές έχουν σχέση με τις κοινωνικοοικονομικές μεταβολές στην ελληνική κοινωνία.

6.1. ο οικισμός «Απολλώνιο» στο Πόρτο Ράφτη

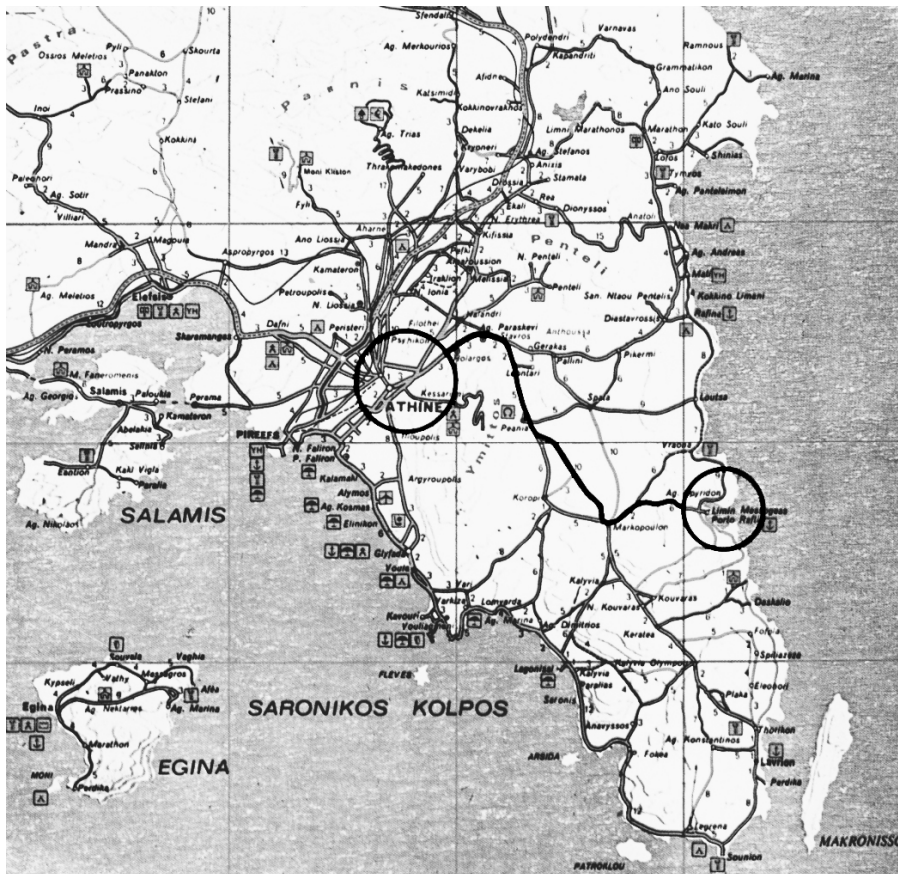
Ο οικισμός «Απολλώνιο» του Κωνσταντίνου Δοξιάδη βρίσκεται στην περιοχή του Πόρτο Ράφτη, στη βόρεια πλευρά της παραλίας ανατολικά της περιοχής του Αγίου Σπυρίδωνα. Την περιοχή είχε επισκεφτεί ο ίδιος Κωνσταντίνος Δοξιάδης με τη γυναίκα του Έμμα, το χειμώνα του 1958, όταν και εμπνεύστηκε τη δημιουργία ενός οικισμού, ο οποίος θα είχε τα χαρακτηριστικά της απλότητας και της ομορφιάς ενός χωριού σε ένα ελληνικό νησί.^[25] Το όραμα του Δοξιάδη ήταν να δημιουργήσει δίπλα στην Αθήνα μία ελληνική «κοινότητα» για Έλληνες αστούς, υπεύθυνα και ίσα μέλη μίας γειτονιάς για την οποία όλοι θα αποφασίζουν μαζί για τα κοινά και όλοι θα έχουν τις ίδιες υποχρεώσεις.^[26] Σε απόσταση περίπου 40 χιλιομέτρων από το κέντρο της Αθήνας, η περιοχή τότε προσφέρεται για παραθεριστικές κατοικίες, όντας μία από τις λίγες παράκτιες περιοχές του λεκανοπεδίου, που τότε ακόμα δεν ήταν κορεσμένη. Σχεδόν άμεσα προχωράει στην αγορά χωραφιών στην περιοχή και ζητάει από το υπουργείο γεωργίας και το δασαρχείο Λαυρίου τον αποχαρακτηρισμό ενός τμήματος του λόφου (δασική περιοχή)^[27], με σκοπό την αγορά του, ενώ ταυτόχρονα ξεκινάει τη διαδικασία φύτευσης, δημιουργώντας την απαραίτητη αρδευτική εγκατάσταση για το πότισμα των φυτών, καθώς η έκταση ήταν έντονα βραχώδης. Το 1969 ξεκινάει ο σχεδιασμός του οικισμού και το 1970 ακολουθώντας το Βασιλικό Διάταγμα (14.10/10.11.1970 ΦΕΚ 267Δ), που έθετε τους όρους για την εκτός σχεδίου δόμηση με ειδικούς όρους και περιορισμούς της περιοχής οικισμού, ξεκινάει η ανοικοδόμησή του. Η πρώτη φάση του ολοκληρώνεται το 1972 και ο οικισμός ολοκληρώνεται το 1982, μετά το θάνατο του Κ. Δοξιάδη.

Ο οικισμός βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα του κόλπου του Πόρτο Ράφτη. Καταλαμβάνει ένα λόφο, πάνω στην ακτή, ανάμεσα σε δύο παραλίες, την πλαζ του Αγίου Σπυρίδωνα και την Ερωτοσπηλιά και καλύπτει μία έκταση περίπου 80 στρεμμάτων.

[25] Κουλούρη Άννα, *"Μετασηματισμοί και Διαχωρισμοί στην πόλη: η περίπτωση των Θρακομακεδόνων και του Απολλωνίου συγκροτήματος στο Πόρτο Ράφτη"*, Διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ-αρχιτεκτονική σχεδιασμός του χώρου- κατεύθυνση Β, 2011.

[26] Ψωμόπουλος Παναγής, για το Απολλώνιο στον δεύτερο τόμο του *"Ο Κωνσταντίνος Δοξιάδης και το έργο του"*, σελ. 229- 254, εκδόσεις ΤΕΕ, 2009, αρχείο Δοξιάδη, α/α 36356.

[27] Φάκελος *"APOLLONION PORTO RAFTI: BUYING OF APOLLONION LAND"*, Αρχείο Δοξιάδη, α/α 19982.



εικόνα 1. Η διαδρομή από την Αθήνα στο Πόρτο Ράφτη.
 πηγή "Το χρονικό του Απολλώνιου", αρχείο Δοξιάδη, α/α 20015.



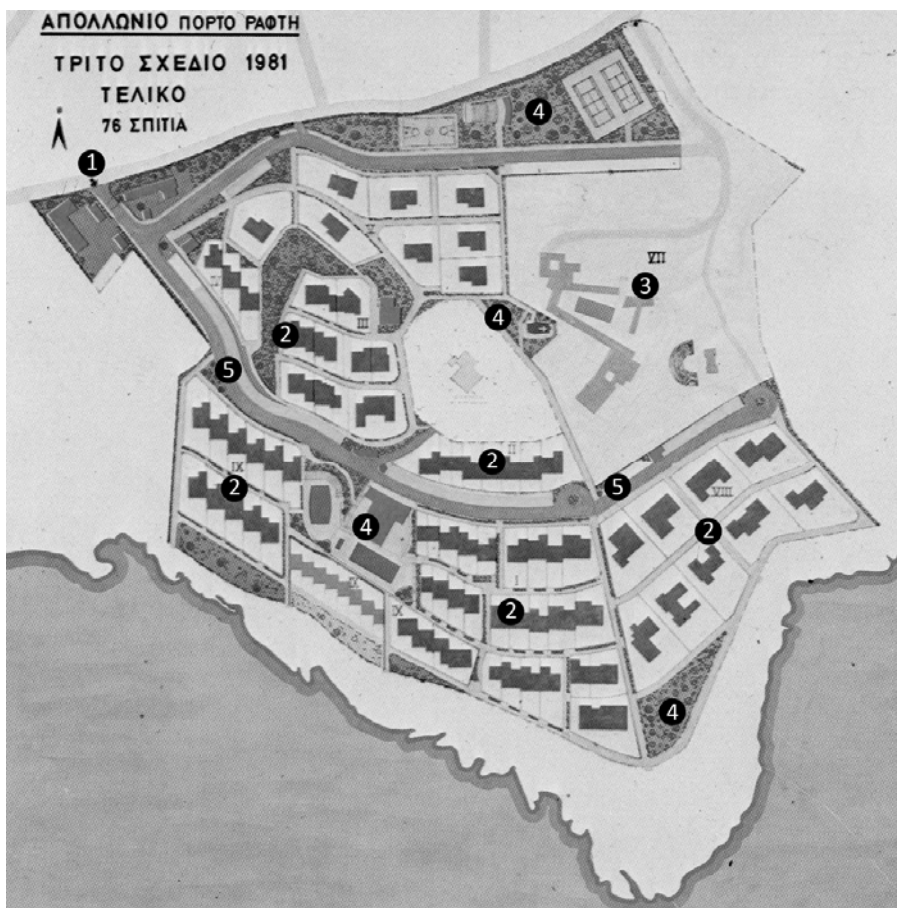
εικόνα 2. Τμήμα της βόρειας πλευράς του όρμου του Πόρτο Ράφτη και ο οικισμός Απολλώνιο. Διακρίνονται οι παραλίες του Αγίου Σπυρίδωνα και της Ερωτοσηλιάς.
 πηγή Google maps.επεξεργασία ιδίου.

Ο οικισμός είναι περιφραγμένος περιμετρικά με την κεντρική πύλη να βρίσκεται στο βόρειο μέρος του οικισμού, η οποία είναι και η μοναδική είσοδος για τα αυτοκίνητα, ενώ και ορισμένες από τις κατοικίες που έχουν μέτωπο στον παραλιακό δρόμο έχουν απ' ευθείας πρόσβαση σε αυτόν. Ο οικισμός αποτελείται από περίπου 75 κατοικίες, τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις, χώροι πρασίνου, κέντρο αναψυχής, εστιατόριο, υπαίθριος κινηματογράφος, πλυντήριο, δύο πισίνες, εκκλησία, μερικά μικρά καταστήματα, καθώς και γήπεδα τένις και μπάσκετ. Στο συγκρότημα συμπεριλαμβάνεται και η οικογενειακή κατοικία του Κ. Δοξιάδη, στα πλαίσια του οποίου εντάσσεται το εργαστήριο του ίδιου, μία ακόμη πισίνα, ένα ανοιχτό θέατρο καθώς και το «Κέντρο Συμποσίων». Στο συγκρότημα υπάρχει ένας κεντρικός δρόμος που ξεκινάει από την είσοδο και διασχίζει τον οικισμό στον οποίο επιτρέπεται η κίνηση των αυτοκινήτων και κατά μήκος του υπάρχουν οι θέσεις στάθμευσης. Οι κατοικίες είναι οργανωμένες σε πέντε γειτονιές, με το συγκρότημα που περιέχει την κατοικία του Δοξιάδη να είναι η έκτη. Οι κατοικίες αναπτύσσονται κλιμακωτά στη νότια πλαγιά του λόφου, η οποία κοιτάει προς τη θάλασσα, αφήνοντας έτσι σε κάθε κατοικία ανοιχτή θέα προς τη θάλασσα. Οι κατοικίες και οι γειτονιές διασχίζονται και χωρίζονται από μικρά απόκρημνα δρομάκια και μονοπάτια, σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά των παραδοσιακών νησιώτικων οικισμών, και δημιουργούν περιοχές για απομόνωση καθώς και μικρές πλατείες με πέτρινους φράχτες.^[28] Οι κατοικίες είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους, καθώς το καθένα έχει δική του αυλή, αλλά συγχρόνως λειτουργούν ως μονάδες της γειτονιάς και του οικισμού. Σημαντικό ρόλο έχουν οι κάτοικοι ως μέλη της κοινότητας και στον τρόπο λειτουργίας του οικισμού, τον οποίο ο Δοξιάδης χαρακτηρίζει ως "λέσχη"^[29]. Οι αρμοδιότητες της λέσχης είναι να φροντίζει για την τήρηση του εσωτερικού κανονισμού και την εύρυθμη λειτουργία του οικισμού, φροντίζοντας για την καθαριότητα, τη φύλαξη και την ασφάλειά του. Κάθε χρόνο συγκαλείται συμβούλιο των ιδιοκτητών, το οποίο εκλέγει τα μέλη της "λέσχης", τα οποία με τη σειρά τους καθορίζουν το διευθυντή της. Ο εσωτερικός κανονισμός περίπου 30 σελίδων, που υπογράφεται από τους ιδιοκτήτες κατά την αγορά καθορίζει τον τρόπο λειτουργίας του οικισμού, τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών (κοινόχρηστα, οριζόντια ιδιοκτησία, λέσχη) και τους κανόνες συμπεριφοράς των κατοίκων στους κοινόχρηστους χώρους.^[30]

[28] Κουλούρη Άννα, 2011, όπως [25] σελ.14.

[29] Ψωμόπουλος Παναγής, όπως [26] σελ. 14.

[30] Φάκελος "Apollonion Porto Rafti Housing Regulations", Αρχείο Δοξιάδη, α/α 19979.



εικόνα 3. Τελικό σχέδιο του οικισμού. Διακρίνεται, 1. η είσοδος, 2. οι γειτονιές, 3. το συγκρότημα της κατοικίας του Δοξιάδη, 4. οι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις και 5. ο άξονας κίνησης των ΙΧ με θέσεις στάθμευσης.
 πηγή "Το χρονικό του Απολλώνιου", αρχείο Δοξιάδη, α/α 20015.επεξεργασία ιδίου.



εικόνες 4 και 5. Απόψεις από τα δρομάκια του οικισμού
 πηγή φωτογραφίες αρχείου Δοξιάδη, α/α 30894.

Τα στοιχεία που μπορούν να ορίσουν τον οικισμό «Απολλώνιο» σαν περιφραγμένη κοινότητα (Gated Community) είναι η περίφραξη του οικισμού με την ταυτόχρονη ύπαρξη της κεντρικής φυλασσόμενης πύλης. Επίσης η οργάνωση του οικισμού σε επιμέρους γειτονιές, η παρεμπόδιση της ελεύθερης κίνησης των οχημάτων στον οικισμό, καθώς και η προσπάθεια ορισμού της κοινότητας χρησιμοποιώντας σχεδιαστικά μέσα. Τέλος η ύπαρξη εσωτερικού κανονισμού, οι εσωτερικές "κοινοτικές" υπηρεσίες που παρέχονται και η "λέσχη" ως διαχειριστικό όργανο του οικισμού.

Στην περίπτωση του «Απολλώνιου» το θεωρητικό υπόβαθρο για τη δημιουργία του οικισμού είναι οι θεωρίες του Δοξιάδη για την Οικιστική και την Οικουμενούπολη, μέσω των οποίων ο Δοξιάδης χρησιμοποιώντας την Οικιστική μελετάει την πόλη και θέτει αρχές για αυτήν, προχωράει στον ορισμό της Οικουμενούπολης και ορίζει τις σχεδιαστικές αρχές της πάνω σε μία κλίμακα που βασίζεται στο τρίπτυχο άνθρωπος - κοινότητα - πόλη. Στην εφαρμογή του όμως το «Απολλώνιο» με την ύπαρξη της περίφραξης και του σαφούς διαχωρισμού του με τον γύρω χώρο αποτυγχάνει στον ορισμό της Οικουμενούπολης, που είναι η συνέχεια του αστικού χώρου. Μπορούμε να παρατηρήσουμε πολλά κοινά σημεία στις αρχές σχεδιασμού του οικισμού, με τις αρχές που υπάρχουν στη «Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας», ενώ παράλληλα η έμπνευση και οι βάσεις που τέθηκαν από τον Δοξιάδη για τη δημιουργία του οικισμού, έχουν πολλά κοινά σημεία με τους νέο-παραδοσιακούς οικισμούς^[31]. Αν αντιληφθούμε τον οικισμό σαν μία συνοικία, όπως αυτή αναφέρεται και χαρακτηρίζεται από τη Νέα Πολεοδομία, τότε πληρεί όλα τα βασικά χαρακτηριστικά που περιγράφονται, με εξαίρεση την προώθηση της χρήσης των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Η οργάνωση σε γειτονιές, οι μικτές χρήσεις στη συνοικία, η μείωση της χρήσης των ΙΧ με ταυτόχρονη προώθηση της μετακίνησης με τα πόδια. Στον σχεδιασμό των κτιρίων του οικισμού συναντάμε επίσης αρχές που αναφέρονται στη «Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας». Σημειώνεται η επιλογή του σχεδιασμού των κτιρίων να εναρμονίζονται στο τοπίο με τη χρήση τοπικών υλικών, κυρίως της πέτρας, η χάραξη των δρόμων, των μονοπατιών παράλληλα με την κλιμακωτή και αμφιθεατρική διάταξη των κτισμάτων που προκύπτουν από το φυσικό τοπίο και τη μορφολογία του εδάφους. Ενώ ταυτόχρονα συναντάται και το νοσταλγικό στοιχείο των νέο-παραδοσιακών οικισμών, στην έμπνευση και το όραμα του Δοξιάδη. Το όνομα του οικισμού («Απολλώνιο»), το υπαίθριο θέατρο και η "αίθουσα Συμποσίων" παραπέμπουν στην αρχαιοελληνική κοινωνία. Οι δε μορφές και οι οπτικές φυγές του οικισμού παραπέμπουν σε χωριά ελληνικών νησιών.

[31] Denise D. Hall, 1998, όπως [16] σελ. 8.



εικόνες 6 και 7. Η κεντρική φυλασσόμενη πύλη του οικισμού.
πηγή προσωπικό αρχείο.



εικόνες 8 και 9. Απόψεις του οικισμού. Είναι εμφανής η χρήση της πέτρας. Οι μορφές και η διάταξη των κατοικιών παραπέμπουν σε ελληνικό νησί.
πηγή φωτογραφίες αρχείου Δοξιάδη, α/α 30894.



εικόνα 10. Πανοραμική άποψη του «Απολλώνιου».
πηγή φωτογραφίες αρχείου Δοξιάδη, α/α 30894.

Οι αναφορές στον τύπο της εποχής έγιναν σχεδόν με την ολοκλήρωση της πρώτης φάσης του οικισμού, κατά την παρουσίαση του οικισμού από τον Δοξιάδη στον τύπο και στο διάστημα Σεπτεμβρίου - Οκτωβρίου του 1972. Ο τύπος κατακλύστηκε με άρθρα για τον οικισμό, από απλές αναφορές, μέχρι ολοσέλιδα αφιερώματα, στα οποία ο οικισμός εξυμνείται. Οι αναφορές αυτές είναι στον πολιτικό και οικονομικό τύπο, καθώς και στον αγγλόφωνο ελληνικό τύπο. Ενδιαφέρον έχουν κάποιοι χαρακτηρισμοί του οικισμού, ως οργανωμένη και πρωτοποριακή γειτονιά, ως οικισμός νέας μορφής, ως χωριό αρμονίας και τέλος ως το Κλαμπ Πριβέ της Ελλάδας. Πολλά από τα άρθρα περιέχουν και δηλώσεις του Δοξιάδη, ο οποίος μιλά για το έργο του και το προβάλλει ως μία εναλλακτική μορφή κατοίκησης, πιο φιλική προς τον τόπο, που έρχεται ως απάντηση στην πολυκατοικία και την οδοποιία που έχουν κατακλύσει τα παραλιακά μέτωπα της χώρας.^[32]

Όλο το εγχείρημα του Δοξιάδη, έρχεται σε μία εποχή όπου η Ελλάδα αναζητά διέξοδο. Η έμπνευση του Δοξιάδη έρχεται σε μία περίοδο όπου η ελληνική οικονομία ανθεί και η αστική, κυρίως η μεγαλοαστική τάξη έχει αρχίσει να ανανεώνεται και να διευρύνεται, ακολουθώντας τη βιομηχανική ανάπτυξη της δεκαετίας του '60. Με μία ταυτόχρονη υποβάθμιση όμως των κεντρικών περιοχών που αναπόφευκτα ακολούθησε την ανάπτυξη αυτή, τα στρώματα αυτά ψάχνουν διέξοδο εκτός των αστικών κέντρων με αποτέλεσμα τη φυγή τους προς τα προάστια. Αντίστοιχα την περίοδο ανοικοδόμησης του οικισμού, η Ελλάδα βρίσκεται υπό τα δεσμά της δικτατορίας των συνταγματαρχών, μία περίοδο κενού και σύγχυσης, όπως την χαρακτηρίζει ο ίδιος ο Δοξιάδης, όπου η Ελλάδα ψάχνει να βρει την ταυτότητά της.^[33] Παρά την κοινωνική αστάθεια, που επικρατεί την περίοδο της δικτατορίας, η ελληνική οικονομία με τη στροφή της οικονομίας προς την οικοδομή είχε μεγάλους ρυθμούς ανάπτυξης. Η αύξηση των συντελεστών δόμησης σε όλη τη χώρα ανανέωσε την αγορά της κατασκευής και άνοιξε το δρόμο για την πολυκατοικιοποίηση της χώρας.^[34] Σε αυτή τη συγκυρία τα μικρομεσαία στρώματα και η μεγαλοαστική τάξη της Ελλάδας, ειδικά δε οι προσκείμενοι ιδεολογικά στο καθεστώς, πλουτίζουν, κάτι που ευνόησε αυτό το εγχείρημα του Δοξιάδη, καθώς η επένδυση απευθυνόταν στα μεγάλα εισοδήματα της εποχής.

[32] Γεώργιος Σαρηγιάννης, 2000, όπως [22] σελ. 11.

[33] Ψωμόπουλος Παναγής, όπως [26] σελ. 14.

[34] Φάκελος "Apollonion Porto Rafti Housing Regulations", Αρχείο Δοξιάδη, α/α 19979.

Ἡ πρωτοποριακή «γειτονιά» Ἀπολλώνιο

«ΖΩΗ ΜΕΣΑ ΣΕ ΜΙΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ»

Ὁ Κ. Δοξιάδης γιά τό νέο οἰκισμό του

**APOLLONION
IS A VILLAGE
OF HARMONY**

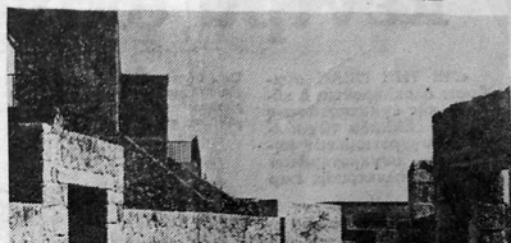
ΤΟ ΑΠΟΛΛΩΝΙΟ "Ένα μοντέρνο
χωριό
του Ὁργανισμοῦ Δοξιάδη
ΑΝΤΙΔΡΑΣΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ

Ἀπολλώνιο: τὸ κλαμπ

Πριβέ τῆς

Ἑλλάδος

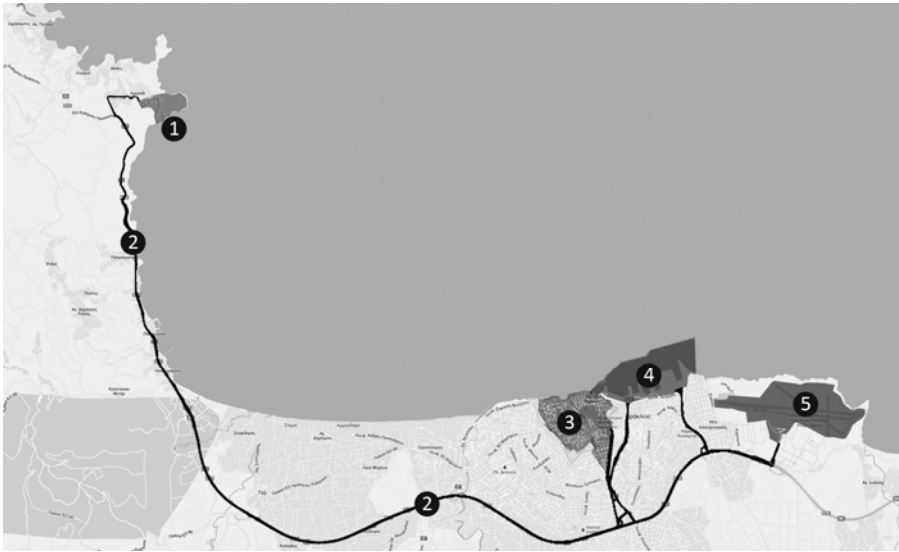
ΜΙΑ ΦΙΛΟΔΟΣΙΑ
ΤΟΥ Κ. ΔΟΞΙΑΔΗ
ΠΟΥ ΕΓΙΝΕ
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΣ



εἰκόνες 11 ἕως 15. Αναφορές του «Απολλώνιου» στον τύπο.
πηγή φάκελος "Το Απολλώνιο στον τύπο της εποχής", ἀρχεῖο Δοξιάδη, α/α 19979.

6.2. ο παραθαλάσσιος οικισμός «Θησέας» στο Ηράκλειο Κρήτης

Ο παραθαλάσσιος οικισμός «Θησέας», είναι ένα από τα πιο χαρακτηριστικά παραδείγματα περιφραγμένης κοινότητας στην Ελλάδα. Βρίσκεται στο Δήμο Γαζίου, λίγο έξω από το Ηράκλειο Κρήτης. Βρίσκεται σε ένα ακρωτήριο ανατολικά της πόλης του Ηρακλείου, σε απόσταση περίπου 16 χιλιομέτρων από το κέντρο της πόλης και με εύκολη πρόσβαση στην Εθνική οδό (Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης). Το συγκρότημα καταλαμβάνει ολόκληρη τη δυτική πλαγιά του ακρωτηρίου, η οποία βλέπει προς την πόλη και καλύπτει μία έκταση 165 στρεμμάτων. Χαρακτηριστικό του οικισμού είναι ότι παρά την απόσταση από την πόλη, είναι καθαρά διακριτή η χάραξη του δρόμου που κατεβαίνει την πλαγιά από το παραλιακό μέτωπο του Ηρακλείου, ειδικότερα το βράδυ, όταν και φωταγωγείται. Η ανοικοδόμηση του οικισμού πραγματοποιείται τμηματικά από το 2000 έως και σήμερα.



εικόνα 16. Χάρτης της περιοχής. Διακρίνονται: 1. ο παραθαλάσσιος οικισμός «Θησέας», 2. ο Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης, 3. το κέντρο του Ηρακλείου, 4. το λιμάνι της πόλης και 5. το αεροδρόμιο της Αλικαρνασσού.

πηγή *Google Maps*. επεξεργασία ιδίου.

Ο οικισμός είναι περιφραγμένος περιμετρικά με την κεντρική πύλη να βρίσκεται στο ανατολικό μέρος του οικισμού, η οποία είναι και η μοναδική είσοδος για τα αυτοκίνητα. Στην περιφραγμένη έκταση συμπεριλαμβάνονται και δύο ιδιωτικές παραλίες, η μία εκ των οποίων προβλέπεται να λειτουργεί και ως ιδιωτικός χώρος αγκυροβόλησης (αρόδου) μικρών σκαφών αναψυχής, και λειτουργεί ως δεύτερη "είσοδος" του οικισμού. Ο οικισμός αποτελείται από περίπου 130 κατοικίες διαφόρων τύπων, τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις, χώροι πρασίνου, παιδική χαρά, εστιατόριο, δύο κοινόχρηστες πισίνες, ένα μπαρ, εκκλησία, ιατρείο, μερικά μικρά μαγαζιά οργανωμένα στη μορφή εμπορικού κέντρου καθώς και γήπεδα τένις. Το συγκρότημα διασχίζεται από ένα σύστημα δρόμων ήπιας κυκλοφορίας και πεζοδρόμων που ξεκινά από την κεντρική είσοδο και χωρίζει τον οικισμό σε γειτονιές. Οι κατοικίες είναι οργανωμένες σε οχτώ γειτονιές, με την ένατη να βρίσκεται τώρα υπό ανοικοδόμηση. Οι κατοικίες αναπτύσσονται κλιμακωτά και αμφιθεατρικά στην πλαγιά που έχει θέα προς τη θάλασσα, και σε συνδυασμό με την έντονη υψομετρική διαφορά της πλαγιάς(περίπου 165 μέτρα) κάθε κατοικία έχει θέα προς τη θάλασσα. Οι κατοικίες δεν είναι όλες πλήρως ανεξάρτητες μεταξύ τους, καθώς πολλές είναι χτισμένες σε μορφή διαμερισμάτων και σε κάποιες γειτονιές οι κήποι είναι κοινόχρηστοι. Μαζί με το συμβόλαιο αγοράς ο ιδιοκτήτης υπογράφει και ένα βιβλίο με τον εσωτερικό κανονισμό του οικισμού, στο οποίο ενδεικτικά μεταξύ άλλων δεσμεύεται για την τήρηση κανονισμών στους κοινόχρηστους χώρους, τη μη δυνατότητα να χτίσει οτιδήποτε στην ιδιοκτησία του, καθώς και την απαγόρευση να κυκλοφορούν ελεύθερα κατοικίδια ζώα. Η διαχείριση του οικισμού, γίνεται από το συμβούλιο του οικισμού, το οποίο είναι υπεύθυνο για την τήρηση του εσωτερικού κανονισμού καθώς και για όλες τις υπηρεσίες που προσφέρονται από τον οικισμό, όπως καθαρισμός και φωτισμών των δημόσιων χώρων, η φύλαξη του οικισμού και ο βιολογικός καθαρισμός του συγκροτήματος. Το συμβούλιο του οικισμού αποτελείται από έναν εκλεγμένο αντιπρόσωπο της κάθε γειτονιάς και από στελέχη της εταιρίας, ενώ πρόεδρος του συμβουλίου είναι ο πρόεδρος της κατασκευαστικής εταιρίας.



εικόνα 17. Ο παραθαλάσσιος οικισμός «Θησέας». Διακρίνονται: 1. η είσοδος του οικισμού, 2. οι δύο ιδιωτικές παραλίες και το καταφύγιο σκαφών, 3. οι "γειτονιές", 4. το εμπορικό κέντρο, 5. οι κοινόχρηστες εγκαταστάσεις και 6. η επέκταση του οικισμού με νέα γειτονιά. πηγή *Google Maps*. επεξεργασία ιδίου.



εικόνα 18. Μία από "γειτονιές" του οικισμού. πηγή www.theseusbv.com.

Τα στοιχεία που μπορούν να ορίσουν τον παραθαλάσσιο οικισμό Θησέα σαν περιφραγμένη κοινότητα (Gated Community) είναι η περιγραφή του οικισμού με την ταυτόχρονη ύπαρξη της κεντρικής φυλασσομένης πύλης, η φύλαξη του οικισμού επί 24ώρου βάσεως με την παρουσία της εταιρίας φύλαξης να είναι έντονη, καθώς και το αίσθημα ασφάλειας που διαφημίζεται ότι προσφέρει ο οικισμός. Επίσης η οργάνωση του οικισμού σε επιμέρους γειτονίες, η παρεμπόδιση της ελεύθερης κίνησης των οχημάτων στον οικισμό. Τέλος, οι εσωτερικές «κοινοτικές» υπηρεσίες που παρέχονται από τη διαχειρίστρια - κατασκευαστική εταιρία, οι οποίες έρχονται να αντικαταστήσουν τις δημοτικές και δημόσιες υπηρεσίες. Σημειώνεται ότι για τις παρεχόμενες από τον οικισμό υπηρεσίες οι κάτοικοι πληρώνουν κοινόχρηστα στη διάρκεια του χρόνου.

Στη δομή του παραθαλάσσιου οικισμού Θησέα μπορούμε να παρατηρήσουμε αρκετές από τις αρχές που υπάρχουν στη «Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας». Ο οικισμός λειτουργεί και οργανώνεται σε αντιστοιχία με τη συνοικία και τη γειτονιά, όπως αυτές περιγράφονται στη Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας, με εξαίρεση τη μικτή χρήση στις γειτονίες, όπου υπάρχει σχεδόν αποκλειστικά η χρήση της κατοικίας, με τις κοινόχρηστες λειτουργίες να είναι πιο ανεξάρτητες και σε επίπεδο συνοικίας. Ο σχεδιασμός των κτιρίων και των αξόνων του οικισμού ακολουθεί τη φυσική μορφή της πλαγιάς και την κλίση της, ενώ προωθείται η κίνηση με τα πόδια, χωρίς να αποκλείεται ωστόσο η χρήση των ΙΧ. Οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και τα σημεία ενδιαφέροντος του οικισμού, είναι διανεμημένα στις γειτονίες και προσφέρουν ένα αίσθημα ασφάλειας, σύμφωνα με τις επιταγές της νέας πολεοδομίας.

Οι αναφορές στον τοπικό τύπο και τηλεόραση έχουν ως κύριο σκοπό την προβολή του οικισμού και τη διαφήμισή του και δεν λείπουν οι συγκρίσεις με γνωστά παραθεριστικά θέρετρα (Μόντε Κάρλο). Ενδιαφέρον έχει ένα άρθρο το οποίο μιλάει για τη διοργάνωση πάρτι γνωριμιών στον οικισμό, που έχουν ως στόχο τη δημιουργία ανθρώπινων σχέσεων, αυτό που λείπει από την πόλη και δίνει τη δυνατότητα στους κατοίκους να γυρίσουν χρόνια πίσω τότε που η γειτονιά ήταν σημαντικό κομμάτι της πόλης, όπως αναφέρει ο υπεύθυνος δημοσίων σχέσεων του οικισμού^[35]. Προβάλλονται ως κύρια πλεονεκτήματα του οικισμού, η "ανώτερη" ποιότητα ζωής που προσφέρει ο οικισμός στους κατοίκους του, η διάκρισή του σε διαγωνισμό (International Properties Award) ως καλύτερης επένδυσης στην Ελλάδα και η ασφάλεια που προσφέρει. Τέλος η προβολή του οικισμού στην τοπική τηλεόραση αφορά ρεπορτάζ σε εκπομπές, όσο και διαφημιστικά σποτ.

[35] εφημερίδα Πατρís, Οικισμός Θησέας: Στόχος να γίνει το Μόντε Κάρλο της Κρήτης!, 11/8/2008



εικόνα 19. Η κεντρική φυλασσομένη πύλη του οικισμού.
Είναι επιβλητική και προσδίδει "κύρος" στην εικόνα του οικισμού.
πηγή www.theseusbv.com.



εικόνες 20 και 21. Οι "ασφαλείς" κοινόχρηστοι χώροι. "... το Theseus Beach Village, με την περιφραγή και την ελεγχόμενη πύλη προσφέρει ασφάλεια με υψηλή ποιότητα ζωής." απόσπασμα από το διαφημιστικό φυλλάδιο του οικισμού.
πηγή www.theseusbv.com.

Η ανοικοδόμηση του οικισμού ξεκίνησε σε μία καλή οικονομική συγκυρία της ελληνικής κοινωνίας, λίγο πριν την έλευση των ολυμπιακών αγώνων του 2004, όταν οι επενδύσεις στη χώρα, καθώς και τα εισοδήματα των αστικών τάξεων ήταν αυξημένα. Πρόκειται μία περίοδο όπου το τραπεζικό σύστημα της χώρας δανείζει στους καταναλωτές με κάθε δυνατό τρόπο, και ενώ υπάρχουν και διευκολύνσεις που προσφέρει η κατασκευαστική εταιρία για την αγορά των ακινήτων (βοηθάει τους αγοραστές στην δανειοδότηση με ευνοϊκούς όρους μέσω συνεργαζόμενης τράπεζας)^[36]. Η επένδυση απευθύνεται κυρίως στα τοπικά μεγάλα και μεσαία εισοδήματα για χρήση ως πρώτη κατοικία, προβάλλοντας τα χαρακτηριστικά που του επιτρέπουν να έχει αυτή την ιδιότητα (μικρή απόσταση από το Ηράκλειο εύκολη πρόσβαση λόγω του Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης). Η πρόθεση των κατασκευαστών να πουλήσουν στην τοπική αγορά φαίνεται και στο site, όπου αναφέρεται ότι μεγάλο ποσοστό των αγοραστών είναι ντόπιοι και πιθανώς το επέλεξαν για μόνιμη κατοικία («Αυτό αποδεικνύεται και από το γεγονός ότι οι ντόπιοι αγοραστές αποτελούν το 55% του συνόλου.»^[37]). Παράλληλα δεν αποκλείει τη χρήση των κατοικιών ως παραθεριστικές, εκμεταλλεόμενη το γεγονός ότι η Κρήτη είναι ένας πολύ δημοφιλής τουριστικός προορισμός τόσο για τους Έλληνες όσο και για τους ξένους. Το εγχείρημα αυτό βρήκε πρόσφορο έδαφος στην κρητική κοινωνία και ειδικότερα στην πόλη του Ηρακλείου, όπου υπάρχει σαφής απουσία μίας περιοχής, στην οποία τα μεσαία και υψηλά αστικά στρώματα μπορούν να εκφράσουν το καταναλωτικό πρότυπο. Παράλληλα παρά την άσχημη οικονομική συγκυρία που επικρατεί στη χώρα τα μεγάλα εισοδήματα στην περιοχή του Ηρακλείου δείχνουν να έχουν ιδιαίτερη αντοχή στην οικονομική κρίση, ίσως λόγω επενδύσεων σε τουριστικές και αγροτικές μονάδες, οι οποίες αναφέρονται όχι αποκλειστικά στην εγχώρια αγορά, αλλά κυρίως σε αγορές του εξωτερικού, κυρίως της Ευρώπης. Η ανοικοδόμηση της κοινότητας συνεχίζεται κανονικά (μία νέα «γειτονιά» με περίπου 15 νέες κατοικίες ανεγείρονται, καθώς και μία κοινόχρηστη πισίνα, συζητήσεις με την Παγκρήτια Ένωση Καναδά για τη δημιουργία μίας ακόμη γειτονιάς^[38]), γεγονός που δείχνει ότι υπάρχει αρκετό ενδιαφέρον για αγορά στο συγκρότημα, ώστε να συνεχίζονται οι επενδύσεις από την κατασκευαστική εταιρία για επέκταση.

[36] «Οι μονάδες του έργου προσφέρονται με διευκολύνσεις χρηματοδότησης, που προνοούν 20% προκαταβολή και εξόφληση μέχρι και σε 30-35 χρόνια, σε οποιοδήποτε νόμισμα και με ευνοϊκούς όρους. Σε ορισμένες περιπτώσεις η χρηματοδότηση φθάνει στο 100%. Λεπτομέρειες για τον τρόπο και όρους χρηματοδότησης θα τεθούν από την τράπεζα χρηματοδότησης της εταιρείας ανάπτυξης.», Απόσπασμα από το διαφημιστικό φυλλάδιο του παραθαλάσσιου οικισμού «Θησέας».

[37] Απόσπασμα από το διαφημιστικό φυλλάδιο του παραθαλάσσιου οικισμού «Θησέας».

[38] <http://www.zougla.gr/omogenia/article/ependisis-gia-to-kritiko-xorio-apo-tous-krites-tou-kanada>.



εικόνες 22 και 23. Η προβολή των "ανέσεων" που προσφέρει ο οικισμός, πηγή διαφημιστικό φυλλάδιο του οικισμού.



εικόνα 24. Η χαρακτηριστική εικόνα του οικισμού είναι τη νύχτα από τη θάλασσα. Η φωτεινή γιρλάντα είναι ευδιάκριτη από το παραλιακό μέτωπο της πόλης του Ηρακλείου. πηγή www.theseusbv.com.

7. σύγκριση των δύο περιπτώσεων - συμπεράσματα

Οι δύο περιπτώσεις που επιλέχθηκαν για τη μελέτη έχουν αρκετά κοινά χαρακτηριστικά όσον αφορά τη θέση τους, καθώς και τη σχέση με την πόλη στην οποία αναφέρονται. Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν εντάσσονται και οι δύο οικισμοί στην κατηγορία των κοινοτήτων αναψυχής (life style communities), αφού βλέπουμε ότι στοχεύουν στην αγορά μεσαίων και μεγάλων εισοδημάτων της εποχής τους, στις οποίες προσφέρουν το καταναλωτικό πρότυπο. Η τοπογραφία και η ανάπτυξη των οικισμών είναι αντίστοιχες, εξελίσσονται κλιμακωτά πάνω σε μία πλαγιά δίπλα στη θάλασσα εκμεταλλευόμενοι και τη θέα προς αυτήν σε όσες περισσότερες κατοικίες είναι δυνατόν. Οι περιοχές που έχουν επιλεγεί προσφέρονται τόσο για παραθεριστική κατοικία, όσο και για μόνιμη καθώς έχουν σχετικά μικρή απόσταση από το κέντρο των αντίστοιχων πόλεων, αν και στην περίπτωση του «Απολλώνιου» η μόνιμη κατοικία ευνοήθηκε περισσότερο τα τελευταία χρόνια, λόγω της Αττικής οδού και της γενικότερης μετατροπής του χαρακτήρα των Μεσογείων από παραθεριστική/αγροτική περιοχή, σε περιοχή μόνιμης κατοικίας. Ο σχεδιασμός των δύο οικισμών είναι παρεμφερής με την κλιμακωτή ανάπτυξη και την οργάνωση σε γειτονίες, παρόμοια διαχείριση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων. Ένα ακόμα κοινό στοιχείο είναι η περίφραξη των οικισμών και η ύπαρξη κεντρικής φυλασσόμενης πύλης με ελεγχόμενη είσοδο καθώς και η φύλαξη του οικισμού από ιδιωτική εταιρία ασφαλείας. Τέλος παρατηρούμε ότι και στους δύο οικισμούς προσφέρονται "ιδιωτικές" υπηρεσίες, οι οποίες αντικαθιστούν δημοτικά παρεχόμενες υπηρεσίες, όπως ο καθαρισμός και ο φωτισμός των κοινόχρηστων χώρων, οι εγκαταστάσεις ψυχαγωγίας, εμπορίου και ψυχαγωγίας, καθώς και εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού.

Από την άλλη πλευρά παρατηρούνται και διαφοροποιήσεις μεταξύ των δύο οικισμών, που ίσως να οφείλεται εν μέρει στη διαφορά χρονικής περιόδου ανέγερσης. Μία πολύ σημαντική διαφορά είναι η πιο έντονη διαφοροποίηση που υπάρχει μεταξύ ιδιωτικού χώρου και δημόσιου μέσα στον οικισμό. Στο «Απολλώνιο» η κάθε κατοικία έχει τη δική του αυλή, η οποία είναι σαφώς ορισμένη και διαχωρισμένη από τις υπόλοιπες, ενώ στο «Θησέα», λόγω και της ύπαρξης διαμερισμάτων, πολλές φορές συναντώνται κοινόχρηστες αυλές μεταξύ των ιδιοκτησιών, χωρίς να λείπουν προφανώς και οι πλήρως διαχωρισμένες αυλές στις πιο ακριβές κατοικίες. Ένα ακόμη σημείο που διαφέρουν οι δύο οικισμοί είναι η κίνηση μέσα στο συγκρότημα. Από τη, μία στο «Απολλώνιο» είναι σαφής η πρόθεση του Δοξιάδη να μην τοποθετήσει την κίνηση με ΙΧ μέσα στον οικισμό δημιουργώντας μόνο έναν κεντρικό άξονα κίνησης για ΙΧ πάνω

στον οποίο υπάρχουν και οι θέσεις στάθμευσης για τα αυτοκίνητα, με αποτέλεσμα να προωθεί περισσότερο την κίνηση με τα πόδια. Από την άλλη, στο «Θησέα» η κίνηση με ΙΧ μέσα στον οικισμό είναι πιο ελεύθερη με τις θέσεις στάθμευσης να είναι στην κάθε γειτονιά ή και στην κάθε κατοικία δίνοντας έτσι τη δυνατότητα κυκλοφορίας στον οικισμό μόνο με το αυτοκίνητό του. Παρατηρείται επίσης, διαφορά στον τρόπο διαχείρισης των δύο οικισμών, όπου στο «Απολλώνιο» υπάρχει η λέσχη των ιδιοκτητών, η οποία εκλέγεται από το σύνολο των ιδιοκτητών του συγκροτήματος, ενώ στην περίπτωση του «Θησέα» η κατασκευαστική εταιρία, μέσω των μελών στο συμβούλιο, είναι σε μεγάλο κομμάτι υπεύθυνη διαχείρισης του οικισμού.

Οι δύο οικισμοί δημιουργήθηκαν, με χρονική απόσταση 30 και πλέον ετών, σε οικονομικές συνθήκες που ήταν οι πλέον ευνοϊκές για τα αστικά εισοδήματα, προσφέροντάς τους ένα διαφορετικό οικιστικό μοντέλο. Στις αρχές της δεκαετίας του '70 οι ρυθμοί ανάπτυξης ευνοούν τη συγκέντρωση του κεφαλαίου, με το Δοξιάδη να στοχεύει σε αυτό το αγοραστικό κοινό. Οι αρχικές τιμές πώλησης που υπολογίζονται από το γραφείο του κυμαίνονται από 700.000 έως 2.000.000 δραχμές, όταν ο μέσος μισθός στην Ελλάδα εκείνη την περίοδο κυμαίνεται γύρω στις 5.000 δραχμές το μήνα ^[39]. Σε αντιστοιχία η περίοδος που ξεκίνησε η ανοικοδόμηση του «Θησέα» τα εισοδήματα των αστικών στρωμάτων ήταν αυξημένα και το καταναλωτικό μοντέλο που προσέφερε ο οικισμός απουσίαζε από την αγορά του Ηρακλείου. Σύμφωνα με κάτοικο του οικισμού οι τιμές των κατοικιών στον οικισμό είναι αυξημένες σε σχέση με τις τιμές στην πόλη του Ηρακλείου. Η σύγκριση στην τιμή δεν μπορεί να συμπεριλάβει τη «διαφορετικότητα της προσφερόμενης υπηρεσίας κατοικίας» του οικισμού «Θησέας», σύμφωνα με την ίδια πηγή. Παράλληλα και οι δύο επενδύσεις εκμεταλλεύονται την κοινωνική κατάσταση και την αποξένωση μεταξύ των κατοίκων στις πόλεις των αντίστοιχων περιόδων: τη μεν δεκαετία του '70 την εισροή των εσωτερικών μεταναστών στην Αθήνα και την ξέφρενη ανοικοδόμηση της πόλης, τη δε δεκαετία του 2000 την αποξένωση της ζωής των κατοίκων στην πόλη που έχει φέρει η συνεχιζόμενη αστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με την τεχνολογική εξέλιξη. Προσφέρουν και οι δύο στους υποψήφιους αγοραστές μία εξιδανικευμένη ειδυλλιακή κοινωνική κατάσταση που τη προσομοιάζουν με τις σχέσεις που υπήρχαν σε περασμένα χρόνια σε ένα μικρό χωριό ή μία μικρή αστική γειτονιά.

[39] Φάκελος "APOLLONION PORTO RAFTI: INITIAL TABLES OF SALE PRICES DEFINITION (1971)", α/α 19976.

Παράλληλα κατά την εκπόνηση της εργασίας παρατήρησα αρκετές ομοιότητες μεταξύ της θεωρίας του Δοξιάδη για την Οικουμενούπολη με τη θεωρία της Νέας Πολεοδομίας. Οι δύο θεωρίες βασίζονται σε τρεις κλίμακες αυτή του ανθρώπου της κοινότητας ή γειτονιάς και της πόλης. Προωθούν τη συνύπαρξη διαφορετικών χρήσεων γης(όπως εκπαίδευση, αθλητισμός, διοικητικές λειτουργίες και εργασία) σε επίπεδο γειτονιάς και συνοικίας. Παράλληλα επιδιώκουν τη διατήρηση των παραδοσιακών μορφών και των τοπικών στοιχείων και δίνουν μεγάλη σημασία στη διαχείριση της μετακίνησης των πολιτών με ΜΜΜ και με τα πόδια. Και οι δύο προσεγγίζουν ένα μοντέλο αστικής ανάπτυξης, η εφαρμογή του οποίου τείνει να κατακερματίζει τον αστικό χώρο και να δημιουργεί μία σαφή ασυνέχεια.

Μέσα από τις ομοιότητες και τις διαφορές των δύο οικισμών συμπεραίνουμε ότι τέτοιου είδους επενδύσεις έχουν τον ίδιο στόχο, την ανάπτυξη των σχέσεων μεταξύ των κατοίκων των οικισμών. Είναι ωστόσο εμφανής η στροφή που υπάρχει προς το αμερικάνικο μοντέλο ανάπτυξης τέτοιων επενδύσεων, που προωθείται μέσω της Νέας Πολεοδομίας, και εγκαταλείπεται το τοπικό στοιχείο που προσπάθησε να εισάγει στον οικισμό του ο Δοξιάδης. Στο «Θησέα» με μία πιο έντονη παρουσία του αυτοκινήτου μέσα στον οικισμό και γενικότερα προσφέροντας περισσότερες ανέσεις σύμφωνα με τις επιταγές του καταναλωτικού προτύπου. Ταυτόχρονα η αγορά ανοίγει και απευθύνεται επιπλέον σε πιο χαμηλά εισοδήματα, από αυτά που απευθυνόταν το «Απολλώνιο». Παράλληλα καταγράφεται μία πιο δυναμική σχέση μεταξύ κεφαλαίου και χώρου, καθώς στην περίπτωση του «Απολλώνιου», ο Δοξιάδης, μέσω των εταιριών του ομίλου, ναι μεν ανέλαβε το σχεδιασμό, την κατασκευή και την πώληση των κατοικιών του οικισμού, αλλά η διαχείριση του οικισμού πέρασε στα χέρια των ιδιοκτητών, μέσω της λέσχης. Αντίθετα στην περίπτωση του «Θησέα» η κατασκευαστική εταιρία, εκτός προφανώς από την πώληση και την κατασκευή, αναλαμβάνει και σε ένα μεγάλο ποσοστό τη διαχείριση του οικισμού. Τέτοιου είδους επενδύσεις δεν προσφέρουν στην ελληνική κοινωνία, καθώς στοχεύουν κυρίως στην ικανοποίηση "επιβαλλόμενων αναγκών" που επιτάσσονται από το σύγχρονο τρόπο ζωής και προβάλλονται από τα μέσα, προσφέροντας παράλληλα στον καταναλωτή ένα διαφορετικό οικιστικό μοντέλο.

8. παράρτημα

Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας

Το συνέδριο της Νέας Πολεοδομίας βλέπει την αποεπένδυση σε κεντρικές πόλεις, την εξάπλωση της αστικής διάχυσης, τον αυξανόμενο διαχωρισμό με βάση τη φυλή και το εισόδημα, τη φθορά του περιβάλλοντος, την απώλεια των γεωργικών εκτάσεων και της άγριας φύσης και τη διάβρωση της χτισμένης πολιτιστικής κληρονομιάς, ως μία αλληλένδετη πρόκληση οικοδόμησης κοινοτήτων.

Αντιπροσωπεύουμε την αποκατάσταση των υφιστάμενων αστικών κέντρων και των πόλεων στο πλαίσιο συναφών μητροπολιτικών περιοχών, την αναδιαμόρφωση των διαχυμένων προαστίων σε κοινότητες αποτελούμενες από πραγματικές γειτονίες και διαφορετικές συνοικίες, τη διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος, καθώς και τη διατήρηση της χτισμένης κληρονομιάς μας.

Συνηγορούμε ότι οι ακόλουθες αρχές πρέπει να διέπουν την αναδιάρθρωση της δημόσιας πολιτικής και τις πρακτικές ανάπτυξης: οι γειτονίες θα πρέπει να έχουν ποικιλία στις χρήσεις και τον πληθυσμό, οι κοινότητες θα πρέπει να σχεδιάζονται για τον πεζό και τα μέσα μαζικής μεταφοράς και όχι μόνο για το αυτοκίνητο, οι πόλεις και οι κωμοπόλεις θα πρέπει να διαμορφώνονται από φυσικά ορισμένους και καθολικά προσβάσιμους δημόσιους χώρους και τα θεσμικά όργανα της κοινότητας, οι αστικές περιοχές θα πρέπει να πλαισιώνονται από αρχιτεκτονική και σχεδιασμό του τοπίου που εξυμνούν την τοπική ιστορία και οικολογία, το τοπικό κλίμα και τις τοπικές πρακτικές οικοδόμησης.

Έχουμε εκ νέου αντιληφθεί ότι οι φυσικές λύσεις από μόνες τους δεν θα λύσουν τα κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα, αλλά δεν μπορούν να διατηρηθούν ούτε η οικονομική ζωτικότητα, η κοινωνική σταθερότητα και η περιβαλλοντική υγεία, χωρίς ένα συνεκτικό και υποστηρικτικό φυσικό πλαίσιο.

Εμείς εκπροσωπούμε μια ευρεία ομάδα πολιτών, που αποτελείται από ηγέτες δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, ακτιβιστές της κοινότητας, και πολύ-επιστημονικούς επαγγελματίες. Δεσμευόμαστε να αποκαταστήσουμε τη σχέση μεταξύ της τέχνης του «κτίζειν» και τη δημιουργία της κοινότητας, μέσα από συμμετοχικό σχεδιασμό με επίκεντρο και βάση τον πολίτη.

Αφοσιώνουμε τους εαυτούς μας στην ανάκτηση των δικών μας σπιτιών, οικοδομικών τετραγώνων, δρόμων, πάρκων, γειτονιών, συνοικιών, κωμοπόλεων, πόλεων, περιφερειών και περιβάλλοντος.

Διεκδικούμε τις ακόλουθες αρχές για να καθοδηγήσουν την κοινωνική πολιτική, τις πρακτικές ανάπτυξης, και τον αστικό σχεδιασμό.

α. η περιφέρεια : μητροπόλεις, πόλεις και κωμοπόλεις

1) Μητροπολιτικές περιοχές είναι καθορισμένες περιοχές με γεωγραφικά όρια που προέρχονται από την τοπογραφία, λεκάνες απορροής, ακτογραμμές, γεωργικές εκτάσεις, περιφερειακά πάρκα και κοίτες ποταμών. Η μητρόπολη αποτελείται από πολλαπλά κέντρα που είναι οι πόλεις, οι κωμοπόλεις και τα χωριά, καθένα με το δικό του αναγνωρίσιμο κέντρο και όρια.

2) Η μητροπολιτική περιοχή είναι μια θεμελιώδης οικονομική μονάδα για τον σύγχρονο κόσμο. Η κυβερνητική συνεργασία, η δημόσια στρατηγική, ο σχεδιασμός, και οι οικονομικές στρατηγικές πρέπει να αντικατοπτρίζουν αυτή τη νέα πραγματικότητα.

3) Η μητρόπολη έχει μια αναγκαία και εύθραυστη σχέση με την αγροτική της ενδοχώρα και τα φυσικά τοπία. Η σχέση αυτή είναι περιβαλλοντική, οικονομική και πολιτιστική. Τα αγροκτήματα και η φύση είναι τόσο σημαντικά για μία μητρόπολη, όπως ο κήπος είναι για ένα σπίτι.

4) Τα σχέδια ανάπτυξης δεν θα πρέπει να αποσαφηνίζουν ή να εξαλείφουν τα όρια της μητρόπολης. Συμπληρωματική ανάπτυξη στο πλαίσιο υπάρχουσας αστικής περιοχής εξοικονομεί και προστατεύει τους περιβαλλοντικούς πόρους, τις επενδύσεις, και τον κοινωνικό ιστό, ενώ ανακτά περιθωριοποιημένες και εγκαταλελειμμένες περιοχές. Οι μητροπολιτικές περιοχές θα πρέπει να αναπτύξουν στρατηγικές για την ενθάρρυνση τέτοιων επεμβάσεων, αντί της περιφερειακής επέκτασης.

5) Όπου είναι δυνατόν, νέες επεκτάσεις γειτονικές με τα αστικά όρια, θα πρέπει να οργανωθούν ως γειτονιές και συνοικίες, και να ενσωματωθούν με το υπάρχον αστικό μοτίβο. Μη συνεχόμενη αστική ανάπτυξη, πρέπει να οργανωθεί ως πόλεις και χωριά με τα δικά τους αστικά όρια και να έχουν σχεδιαστεί με την απαραίτητη ισορροπία μεταξύ απασχόλησης και στέγασης, και όχι ως προάστια-υπνοδωμάτιο.

6) Η ανάπτυξη και η ανάπλαση των πόλεων και των κωμοπόλεων θα πρέπει να σέβονται ιστορικά πρότυπα, προηγούμενα, και όρια.

7) Οι πόλεις και οι κωμοπόλεις θα πρέπει να θέτουν σε εγγύτητα ένα ευρύ φάσμα των δημόσιων και ιδιωτικών χρήσεων για τη στήριξη μίας περιφερειακής οικονομίας, η οποία θα ωφελεί τους ανθρώπους όλων των εισοδημάτων. Η προσιτή στέγαση θα πρέπει να είναι διανεμημένη σε όλη την περιφέρεια και να συνάδει με τις ευκαιρίες απασχόλησης, ώστε να αποφευχθεί η συγκέντρωση της φτώχειας.

8) Η φυσική οργάνωση της περιοχής πρέπει να υποστηρίζεται από ένα πλαίσιο μετακινήσεων με εναλλακτικές λύσεις. Δίκτυα κίνησης μέσω μαζικής μεταφοράς, πεζών, και ποδηλάτων θα πρέπει να μεγιστοποιήσουν την πρόσβαση και την μετακίνηση σε ολόκληρη την περιοχή, μειώνοντας παράλληλα την εξάρτηση από το αυτοκίνητο.

9) Τα έσοδα και οι πόροι πρέπει να μοιράζονται συνεταιριστικά και όχι ανταγωνιστικά, μεταξύ των δήμων και των τοπικών κέντρων, στην έκταση των περιοχών, για να αποφευχθεί ο καταστροφικός ανταγωνισμός της φορολογικής βάσης, ώστε να επιτυγχάνεται ορθολογική κατανομή των συγκοινωνιακών δικτύων, των υπηρεσιών αναψυχής, των δημόσιων υπηρεσιών, της κατοικίας και τα κοινοτικά ιδρύματα.

β. οι γειτονιές, οι συνοικίες και οι άξονες

10) Η γειτονιά, η συνοικία, και οι άξονες είναι τα βασικά στοιχεία της ανάπτυξης και ανάπλασης στη μητρόπολη. Αποτελούν αναγνωρίσιμες περιοχές που ενθαρρύνουν τους πολίτες να λάβουν την ευθύνη για τη συντήρηση και εξέλιξη τους.

11) Οι γειτονιές πρέπει να είναι συμπαγείς, φιλικές προς τους πεζούς, και μικτής χρήσης. Οι συνοικίες τονίζουν γενικά μια ειδική μόνο χρήση, και θα πρέπει να ακολουθούν τις αρχές σχεδιασμού της γειτονιάς όταν αυτό είναι εφικτό. Οι άξονες είναι οι περιφερειακές υποδοχές των γειτονιών και των συνοικιών και διακυμαίνονται από λεωφόρους και σιδηροδρομικές γραμμές έως ποτάμια και βουλεβάρδα.

12) Πολλές από τις δραστηριότητες της καθημερινής ζωής θα πρέπει να συμβαίνουν σε κοντινή απόσταση, προσφέροντας ανεξαρτησία σε όσους δεν μπορούν να μετακινηθούν, ειδικά στους ηλικιωμένους και τους νέους. Διασυνδεδεμένα δίκτυα δρόμων θα πρέπει να σχεδιαστούν ώστε να ενθαρρύνεται το περπάτημα, η μείωση του αριθμού και της απόστασης των διαδρομών με Ι.Χ., και την εξοικονόμηση ενέργειας.

13) Εντός των γειτονιών, ένα ευρύ φάσμα τύπων κατοικίας και τα επίπεδα των τιμών τους, μπορούν να προσελκύσουν ανθρώπους διαφορετικών ηλικιών, φυλών, και εισοδημάτων, οι οποίοι με την καθημερινή αλληλεπίδραση, ενισχύουν τους διαπροσωπικούς και κοινοτικούς δεσμούς των πολιτών, που είναι απαραίτητα για τη συγκρότηση μιας αυθεντικής κοινότητας.

14) Οι σωστά σχεδιασμένοι και συντονισμένοι άξονες μετακίνησης(ειδικά των μέσων μαζικής μεταφοράς), βοηθούν στην οργάνωση και δόμηση της μητρόπολης, ενώ παράλληλα συνεισφέρουν στην αναζωογόνηση των αστικών κέντρων. Αντίστοιχα, οι αυτοκινητόδρομοι δεν θα πρέπει να εκτοπίζουν τις επενδύσεις από τα υπάρχοντα αστικά κέντρα.

15) Η δημιουργία κατάλληλων αστικών πυκνοτήτων, με σωστή διανομή των χρήσεων και σε συνδυασμό με μικρές αποστάσεις από τις στάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, θα επιτρέψουν σε αυτά να γίνουν μια βιώσιμη εναλλακτική λύση του αυτοκινήτου.

16) Οι συγκεντρώσεις των κοινοτικών, θεσμικών και εμπορικών δραστηριοτήτων θα πρέπει να είναι χωροθετημένες σε γειτονιές και συνοικίες και να μην είναι απομονωμένες σε απομακρυσμένα, συγκροτήματα αποκλειστικών χρήσεων. Τα σχολεία θα πρέπει να έχουν το κατάλληλο μέγεθος και την κατάλληλη χωροθέτηση, ώστε τα παιδιά να μπορούν να τα προσεγγίζουν είτε ως πεζοί είτε με ποδήλατο.

17) Οι γειτονιές και οι συνοικίες θα πρέπει να είναι υγιείς οικονομικά και να εξελίσσονται αρμονικά, ενώ παράλληλα οι άξονες μπορούν να βελτιωθούν μέσω κανονισμών του αστικού σχεδιασμού, οι οποίοι θα χρησιμεύουν ως οδηγοί για τις προβλεπόμενες μεταβολές του αστικού χώρου.

18) Μια σειρά από ελεύθερους χώρους, από παιδικές χαρές και χώρους πρασίνου, έως γήπεδα και αστικές καλλιέργειες, θα πρέπει να διανέμονται εντός των γειτονιών. Ελεύθερες εκτάσεις και προστατευόμενες περιοχές θα πρέπει να χρησιμοποιούνται για να καθορίζουν και να συνδέουν διαφορετικές γειτονιές και συνοικίες.

γ. το οικοδομικό τετράγωνο, ο δρόμος και το κτίριο

- 19) Πρωταρχικό καθήκον της αρχιτεκτονικού σχεδιασμού πόλης και τοπίου είναι ο φυσικός σχεδιασμός των δρόμων και των δημόσιων χώρων ως κοινόχρηστων χώρων.
- 20) Μεμονωμένα αρχιτεκτονικά έργα, θα πρέπει να εντάσσονται στο γειτονικό περιβάλλον. Το θέμα αυτό υπερβαίνει το αρχιτεκτονικό στυλ.
- 21) Η αναζωογόνηση των αστικών περιοχών εξαρτάται από την αίσθηση ασφάλειας και την προστασία. Ο σχεδιασμός των δρόμων και των κτιρίων θα πρέπει να ενισχύει την ασφάλεια του περιβάλλοντος, αλλά όχι εις βάρος της προσβασιμότητας και αίσθησης του ανοιχτού χώρου.
- 22) Στη σύγχρονη μητρόπολη, η ανάπτυξη πρέπει να εξυπηρετεί επαρκώς τη χρήση του αυτοκινήτου. Όμως θα πρέπει να γίνει με τρόπο που σέβεται τους πεζούς και τη μορφή του δημόσιου χώρου.
- 23) Οι δρόμοι και οι πλατείες θα πρέπει να προσφέρουν ασφάλεια, άνεση και ενδιαφέρον στον πεζό. Αυτοί οι χώροι πρέπει να είναι κατάλληλα διαμορφωμένοι, ώστε να ενθαρρύνουν το περπάτημα και να διευκολύνουν τις κοινωνικές σχέσεις, έχοντας ως στόχο την προστασία των κοινοτήτων από τους κατοίκους.
- 24) Η αρχιτεκτονική και ο σχεδιασμός του τοπίου θα πρέπει να προκύπτουν από τις τοπικές συνθήκες κλίματος, τοπογραφίας, ιστορίας, και πρακτικές οικοδόμησης.
- 25) Είναι απαραίτητο, τα δημόσια κτίρια και οι χώροι δημόσιων συγκεντρώσεων να χωροθετούνται σε σημαντικά σημεία της πόλης, ώστε να ενισχύει την ταυτότητα της κοινότητας και τη δημοκρατική κουλτούρα. Τα κτίρια αυτά αξίζουν χαρακτηριστική μορφή, ανάλογη με τη λειτουργία τους, η οποία είναι διαφορετική από αυτή των άλλων κτιρίων και χώρων που αποτελούν τον ιστό της πόλης.
- 26) Όλα τα κτίρια θα πρέπει να παρέχουν στους κατοίκους μια σαφή αίσθηση του τόπου, των καιρικών συνθηκών και του χρόνου. Φυσικές μέθοδοι θέρμανσης και ψύξης μπορούν να είναι πιο αποδοτικές και αποτελεσματικές από τα μηχανικά συστήματα.
- 27) Η προστασία, διατήρηση και ανανέωση των ιστορικών κτιρίων, περιοχών και τοπίων επιβεβαιώνουν τη συνέχεια και την εξέλιξη της αστικής κοινωνίας.

Για τη μετάφραση του κειμένου «Χάρτα της Νέας Πολεοδομίας» χρησιμοποιήθηκε το αυθεντικό κείμενο της διακήρυξης από το επίσημο ιστολόγιο του οργάνου της Νέας Πολεοδομίας <http://www.cnu.org/charter> καθώς βοήθησε και η μετάφραση του κειμένου από τη Μαρία Μαυρίδου στο άρθρο της «Η «Νέα Πολεοδομία» ως κυρίαρχος λόγος και η ελληνική πόλη» δημοσιευμένο στον τιμητικό τόμο για τον καθηγητή Αθανάσιο Αραβαντινό Πόλη και χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα, Ε.Μ.Π., Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ΣΕΠΟΧ, Αθήνα 2004

9. βιβλιογραφία

βιβλία

Bauman Z. : "Ρευστός Φόβος", μτφρ. Καράμπελας Γ., εκδ. Πολύτροπον, Αθήνα 2007.

Minton A. : "*Ground Control_ fear and happiness in the twenty – first – century city*", publ. penguin, Λονδίνο 2009.

Davis M. : "Πέρα από το *blade runner_ Αστικός έλεγχος, η οικολογία του φόβου*", μτφρ. Ηλιάδης Ν., εκδ. futura, Αθήνα 2008.

Marcuse Peter : "*The New Urbanism_ The Dangers so Far*", DISP 140 4, 2000.

Setha M. Low, "*Behind the Gates: The New American Dream*", 2003

Γεώργιος Σαρηγιάννης: "Αθήνα 1830-2000", Αθήνα 2000.

Μαρία Μαντουβάλου, Μαρία Μαυρίδου : "Σχεδιασμός, αστικές πολιτικές και οι πόλεις, Η Ελλάδα και το παγκόσμιο", Σημειώσεις Ιστορίας και Θεωρίας 8, Αθήνα 2006.

Κώστας Τσιαμπάος : "Κατασκευές της όρασης: από τη θεωρία του Δοξιάδη στο έργο του Πικιώνη", Αθήνα 2007, <http://openarchives.gr/view/475660>.

"Ο Κωνσταντίνος Δοξιάδης και το έργο του", εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα 2009.

άρθρα

Le Goix, R., & Webster C., "*Gated Communities*" *Geography Compass*, (2008).

http://www.blackwellcompass.com/subject/geography/article_view?article_id=geco_articles_bpl118

Adri van de Wetering (B.TR.P, University of Pretoria), "*Enclosed Neighbourhoods in Perspective*"

http://www.gatedcomsa.co.za/docs/enclosed_neighbour.pdf

Low Setha, "*Imprisoned by the Walls Built to Keep 'the Others' Out*", Los Angeles Times, 19/12/2003

Manzi Tony & Bowers Smith Bill, "*Gated Communities as Club Goods_ Segregation or Social Cohesion?*", *Housing Studies*, 20(2), pp.345-359, 2005.

Karina Landman, "*GATED COMMUNITIES AND URBAN SUSTAINABILITY: TAKING A CLOSER LOOK AT THE FUTURE*", 2000 http://www.gatedcomsa.co.za/docs/urban_sustain.pdf.

Κόνσταντ (Constan Anton Nieuwenhuys): "*NieuwUrbanisme*" στο 9ο τεύχος του περιοδικού *Provo*, 12/5/1966, dimosioschoros.wordpress.com.

Παπακωνσταντίνου Πέτρος. : *Γκέτο πλουσίων στις πολιτείες του φόβου*, Καθημερινή, 15/12/2002.

ROWLAND ATKINSON & SARAH BLANDY, "*Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities*", *Housing Studies*, Vol. 20, No. 2, 177–186, March 2005.

Charles C. Bohl, "*New Urbanism and the City: Potential applications and implications for distressed inner-city neighborhoods*", *Housing Policy Debate*, Volume 11, Issue 4, 2000.

Denise D. Hall, "*Community in the new urbanism: Design vision and symbolic crusade*", *TSDR Volume IX Number II 1998* σελ. 23- 36.

Constantinos A. Doxiadis, "*ECUMENOPOLIS: Tomorrow's City*", *BRITANNICA Book of the year 1968*, Encyclopaedia Britannica, Inc.

Constantinos A. Doxiadis, "*Ekistics, the Science of Human Settlements*", *Science*, v.170, no.3956, October 1970, p. 393-404: 21 fig.

εργασίες - διαλέξεις

Πλιώτας Β. : "*Terra Nostra_ στεγανοί διαχωρισμοί*", διάλεξη, 2010.

Πλιώτας Βασίλειος, Τόλιος Θεόδωρος: "*Οχυρωμένες κοινότητες- γειτονιές, η περίπτωση του SanJuan*", *Ιστορία και Θεωρία* 8, 2009.

Παπαγεωργίου Δημήτριος: "*Gated communities από τα homelands του Apartheid στα security villages της σύγχρονης Νοτίου Αφρικής*", *Ιστορία Θεωρία* 8 / *Θεωρίες για την σύγχρονη πόλη* 2009-2010.

Αντωνάτου Β., Δανέση Ε., Μουρρη Γ.: "*Ο φαύλος κύκλος του φόβου.*", επιβλ. καθηγητής Σ.Σταυρίδης, *Διάλεξη* 2010.

Βλάχος Π., Πράσιнос Δ., Σταθόπουλος Κ., "Gated Communities- μία περίπτωση στην Ελλάδα", Ιστορία και Θεωρία 8, 2012.

Κουλούρη Άννα, "Μετασηματισμοί και Διαχωρισμοί στην πόλη: η περίπτωση των Θρακομακεδόνων και του Απολλώνιου συγκροτήματος στο Πόρτο Ράφτη", Διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ-αρχιτεκτονική σχεδιασμός του χώρου- κατεύθυνση Β, 2011.

Κουλούρη Άννα, "Περίκλειστες κοινότητες", μεταπτυχιακή εργασία , ΔΠΜΣ-αρχιτεκτονική σχεδιασμός του χώρου- κατεύθυνση Β, 2010.

ιστοσελίδες

<http://www.cnu.org/>

<http://www.theseusbv.com/greek/home.php>

http://www.patris.gr/articles/138911/78564?PHPSESSID=6o24stn0ock7f4q7qlb2r8kts3#.URP_SGcutuU

<http://hal.inria.fr/docs/00/29/17/11/PDF/LEGOIX-webster-geocompass-03-07-2008.pdf>

http://www.theseusbv.com/english/properties_crete.php

http://docs.mediastore.immowelt.de/1/D/D/8/doc_5DF13B6736FA40B2949E4C9CFBBA8DD1.pdf

http://en.wikipedia.org/wiki/New_Urbanism

http://el.wikipedia.org/wiki/φρουρούμενη_κοινότητα

http://www.usatoday.com/news/nation/2002-12-15-gated-usat_x.htm

http://dlib.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/categoryyears?p_cat=10008049&p_topic=10008049

<http://www.doxiadis.org/>

<http://www.zougla.gr/omogenia/article/ependisis-gia-to-kritiko-xorio-apo-tous-krites-tou-kanada>

Αρχείο Κωνσταντίνου Α. Δοξιάδη

Constantinos A. Doxiadis Archives

Φάκελος : "APOLLONION PORTO RAFTI: NEWSPAPER CLIPPINGS ON APOLLONION", α/α 19951.

Φάκελος : " APOLLONION PORTO RAFTI: LEGALIZATION", α/α 19960.

Φάκελος : "APOLLONION PORTO RAFTI: INITIAL TABLES OF SALE PRICES DEFINITION (1971)", α/α 19976.

Φάκελος : "APOLLONION PORTO RAFTI: NEWSPAPER CLIPPINGS ON APOLLONION", α/α 19951.

Φάκελος : "Apollonion Porto Rafti Housing Regulations", α/α 19979.

Φάκελος : "APOLLONION PORTO RAFTI: BUYING OF APOLLONION LAND", α/α 19982.

Φάκελος : "APOLLONION PORTO RAFTI: APOLLONION BROCHURES", α/α 20015.

Άρθρο : "Apollonion: a community at the human scale". *DA Review*, vol.6, no.72, December 1970, pp.2-4.

Άρθρο : "Apollonion, Porto Rafti Bay, Greece". *DA Review*, vol.8, no.82, October 1972, p.11.

Άρθρο : "The community of Apollonion" / C. A. Doxiadis. *DA Review*, vol.9, no.86, October 1973, pp.24-27.

Άρθρο : "Apollonion: its significance for ekistics" / Jean Gottmann. *DA Review*, vol.10, no.87, January 1974, pp. 18-20.

Άρθρο : "Apollonion and Ecumenopolis" / C. A. Doxiadis and Jean Gottmann. *Ekistics*, February 1974, pp.143-148.

Άρθρο : "The Apollonion in Attica: a bricklayer's dream" / Panayis Psomopoulos. *Ekistics*, May/June 1985, pp.273-278.

Περιοδικό : "Space Design", no.143, July 1976 (in Japanese).

Άρθρο : "Ένας πρότυπος οικισμός - το «Απολλώνιο»", το Βήμα, 24/9/1972, α/α 7783.

Άρθρο : "Οικισμός θαύμα: «Απολλώνιο»: αρμονία και πολλές ανέσεις!", Ημερησία, 26/9/1972, α/α 7785.

Άρθρο : "Ένας πρότυπος οικισμός - το «Απολλώνιο»", το Βήμα, 24/9/1972

Psomopoulos, Panagis, *Address delivered at the Conference "Constantinos A. Doxiadis and his Work", organized by the Association of Colleagues and Friends of Constantinos A. Doxiadis, Benaki Museum, Athens, January 19 - 21, 2007.*, Constantinos Doxiadis and his Work (vol.2) / editor Giota Kazazi. Athens: Technical Chamber of Greece, 2009. p. 229-254 :ill., α/α 36356.

το εικονογραφικό υλικό με πηγή από το αρχείο Δοξιάδη είναι πνευματική ιδιοκτησία του αρχείου

© **Ίδρυμα Κωνσταντίνου και Έμμας Δοξιάδη.**

© **Constantinos and Emma Doxiadis Foundation**