



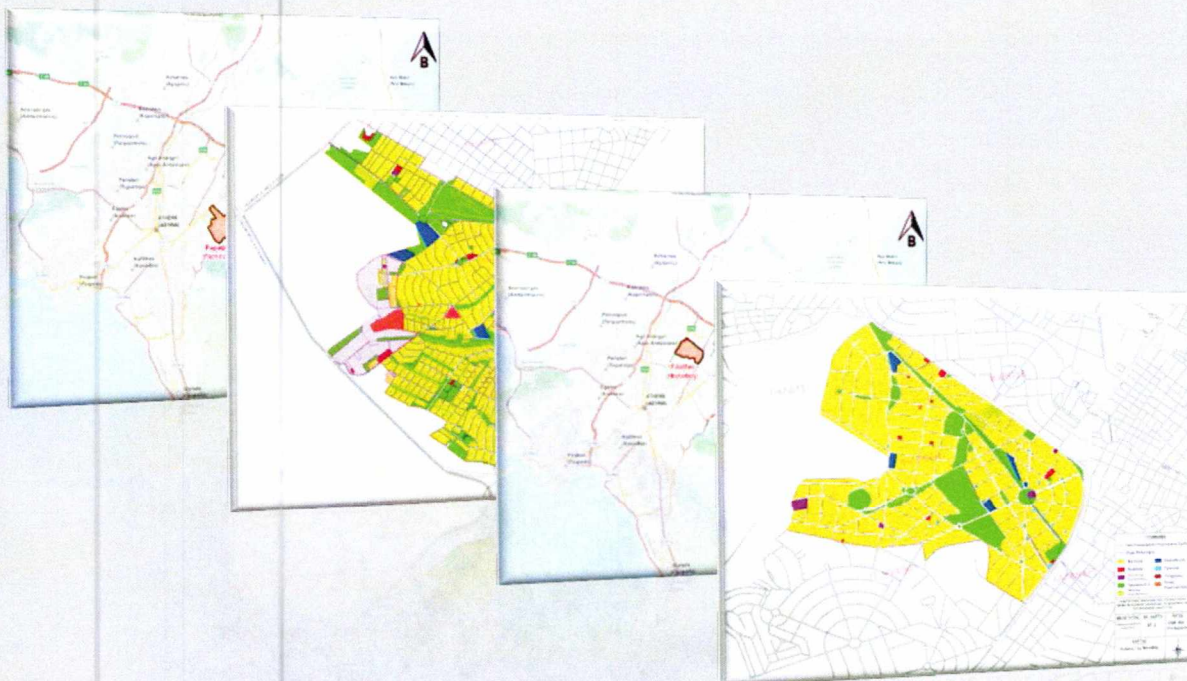
**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**Χωρική Οργάνωση και Ιστορική Εξέλιξη της Δημοτικής Κοινότητας  
Παπάγου-Σύγκριση με την Δημοτική Κοινότητα Φιλοθέης**

---



**Επιμελητής Εργασίας**

Παπακωστόπουλος Αναστάσιος (Αρ.Μ 923)

**Επιβλέπων Καθηγητής**

Σταθάκης Δημήτρης

**Διορθωτές**

Οικονόμου Δημήτρης

Σαπουνάκης Αριστείδης

---

**Βόλος, 2015**



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ  
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 13996/1  
Ημερ. Εισ.: 24/05/2017  
Δωρεά: Συγγραφέας  
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ - ΜΧΠΠΑ  
2015  
ΠΑΠ

ΠΑΠΑΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ  
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ

**ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ  
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΠΑΠΑΓΟΥ- ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΗ  
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΦΙΛΟΘΕΗΣ**

**Βόλος, Ιούνιος 2015**

## **ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Ο αστικός σχεδιασμός αποτελεί αναμφισβήτητα ένα πολύ σημαντικό κομμάτι της κοινωνίας. Πρόκειται για ένα επιστημονικό πεδίο τεράστιας ιστορικής σημασίας αφού αποτελεί την βασική πηγή σχεδιασμού και οργάνωσης των πόλεων. Οι εκφάνσεις του, όπως είναι αναμενόμενο είναι πολλές και διαφορετικές. Η διαφορετικότητα των μοντέλων, πηγάζει από ορισμένες θεμελιώδεις παραμέτρους, όπως η χρονική περίοδος εφαρμογής, ο τόπος εφαρμογής, το φυσικό περιβάλλον κ.α. Στην παρούσα εργασία παρουσιάζονται τα βασικότερα μοντέλα, ενώ πραγματοποιείται εστίαση σε αυτό των κηπουπόλεων. Μέσω αυτής της αρχικής διαδικασίας, ο αναγνώστης προετοιμάζεται για την μετάβαση που θα ακολουθήσει σε δύο Ελληνικές περιπτώσεις κηπουπόλεων, της Φιλοθέης και του Παπάγου. Μέσω της ενδελεχούς ανάλυσης που ακολουθεί, παρουσιάζονται και συγκρίνονται οι τρόποι σχεδιασμού των περιοχών, η πολεοδομική τους εξέλιξη, τα σχεδιαστικά τους όργανα καθώς επίσης και επιπλέον στοιχεία, τα οποία θα βοηθήσουν τους αναγνώστες να αποκτήσουν μια αρκετά εμπειριστατωμένη άποψη για τις περιοχές μελέτης που προαναφέρθηκαν.

## **ABSTRACT**

Undoubtedly, urban planning has a significant contribution to our society. It is a scientific field of enormous historical significance since it is the main source of design and organization of cities. As expected it has a lot of different facets. The diversity of models stems from some matrices parameters, such as the time period and the place of appliance, the natural environment etc. This paper, presents the main models of urban planning, while actively focuses on the garden city movement. Through this initial process, reader is getting prepared for the transition that will follow, which is the presentation of two Greek garden city cases, the areas of Filothei and Papagou. This paper also, presents and compares the urban evolution of these areas, as well as the way they have been designed, in order to help readers gain a fairly comprehensive view.

## **ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ**

Παπάγου, Φιλοθέη, Κηπούπολη, Κηποπροάστιο, ΑΟΟΑ, ΟΣΥΕΤ, Αστικός Σχεδιασμός

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ .....	1
1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	13
2. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟΝ 19ο ΚΑΙ 20ο ΑΙΩΝΑ.....	19
2.1 ΜΝΗΜΕΙΑΚΗ ΠΟΛΗ (CITY BEAUTIFUL MOVEMENT) .....	20
2.1.1 ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΣΙΚΑΓΟ .....	21
2.1.2 ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΚΑΜΠΕΡΑ .....	25
2.1.3 ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ .....	29
2.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΠΟΛΗ (FUNCTIONAL CITY).....	34
2.2.1 ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΗΣ «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ» .....	35
2.2.2 ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΗΣ VILLE RADIEUSE .....	37
3.Η ΚΗΠΟΥΠΟΛΗ ΩΣ ΜΕΣΟ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ .....	42
3.1 Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΚΗΠΟΥΠΟΛΕΩΝ .....	42
3.1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΚΗΠΟΥΠΟΛΗΣ ΤΟΥ HOWARD.....	45
3.1.2 Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΤΗΣ ΚΗΠΟΥΠΟΛΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΑ.....	49
3.2 ΚΗΠΟΠΡΟΑΣΤΙΑ .....	53
3.2.1 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΚΗΠΟΥΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ ΚΗΠΟΠΡΟΑΣΤΙΩΝ .....	53
3.2.2 Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΤΩΝ ΚΗΠΟΠΡΟΑΣΤΙΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΑ ΚΑΙ ΤΙΣ ΗΝΩΜΕΝΕΣ ΠΟΛΙΤΕΙΕΣ .....	54
4. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΑΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ .....	58
4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ.....	58
4.2 ΔΙΑΣΥΝΔΕΣΗ ΚΕΝΤΡΩΝ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΧΩΡΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ.....	68

5. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ .....	75
5.1 Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΑΟΟΑ.....	75
5.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ .....	78
5.3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	85
5.3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.....	88
5.3.2 ΠΥΚΝΟΤΗΤΕΣ.....	90
5.3.3 ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ .....	92
6. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ .....	96
6.1 Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΑΙΤΕΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ.....	96
6.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ .....	98
6.3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	104
6.3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.....	108
6.3.2 ΠΥΚΝΟΤΗΤΕΣ.....	111
6.3.3 ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ .....	112
7. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	117
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	123

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Κατηγοριοποίηση-Ιεράρχηση οικιστικού δικτύου.....	69
Πίνακας 2: Αρτιότητα οικοπέδων Παπάγου (1953) ανά τομέα.....	78
Πίνακας 3: Αρτιότητα οικοπέδων Παπάγου (1960-1962-1964-1966) .....	79
Πίνακας 4: Μεταβολή των πολεοδομικών χαρακτηριστικών της περιοχής του Παπάγου με την πάροδο του χρόνου .....	83
Πίνακας 5: Μεταβολή των πολεοδομικών χαρακτηριστικών του Παπάγου με την πάροδο του χρόνου για σημειακές περιπτώσεις .....	84
Πίνακας 6: Σχεδιαστικές λογικές που εφαρμόστηκαν στου Παπάγου .....	85
Πίνακας 7: Βασικά στοιχεία της δημοτικής κοινότητας Παπάγου για τον υπολογισμό πυκνοτήτων .....	91
Πίνακας 8: Πυκνότητες Δημοτικής κοινότητας Παπάγου.....	91
Πίνακας 9: Χρονολογία κατασκευής κτισμάτων στου Παπάγου .....	93
Πίνακας 10: Υλικά κατασκευής κτιρίων στου Παπάγου.....	94
Πίνακας 11: Αγορά οικοπέδων από τον ΟΣΥΕΤ με χρονολογική σειρά .....	97
Πίνακας 12: Αρτιότητα οικοπέδων Φιλοθέης (1933-1934-1935-1956).....	100
Πίνακας 13: Αρτιότητα οικοπέδων νέων περιοχών Φιλοθέης (1968).....	100
Πίνακας 14: Μεταβολή των πολεοδομικών χαρακτηριστικών της περιοχής της Φιλοθέης με την πάροδο του χρόνου.....	101
Πίνακας 15: Συγκριτική παρουσίαση πολεοδομικών διαφορών των υποπεριοχών της Φιλοθέης. ....	103
Πίνακας 16: Σχεδιαστικές λογικές που εφαρμόστηκαν στην Φιλοθέη.....	105
Πίνακας 17: Βασικά στοιχεία της δημοτικής κοινότητας Φιλοθέης για τον υπολογισμό πυκνοτήτων.....	111
Πίνακας 18: Πυκνότητες Δημοτικής κοινότητας Φιλοθέης .....	111

Πίνακας 19: Χρονολογία κατασκευής κτισμάτων στην Φιλοθέη.....	115
Πίνακας 20: Συγκριτική παρουσίαση ΑΟΟΑ και ΟΣΥΕΤ .....	117
Πίνακας 21: Συγκριτική παρουσίαση αρτιότητας οικοπέδων .....	118
Πίνακας 22: Συγκριτική παρουσίαση επεκτάσεων Ρυμοτομικών σχεδίων .....	118
Πίνακας 23: Συγκριτική παρουσίαση χρήσεων γης.....	119
Πίνακας 24: Συγκριτική παρουσίαση πυκνοτήτων.....	120
Πίνακας 25: Συγκριτική παρουσίαση χαρακτηριστικών κατοικίας.....	120
Διάγραμμα 9: Συγκριτική παρουσίαση χρονολογίας κατασκευής κτιρίων .....	121

### **ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ**

Διάγραμμα 1: Ποσοτική παρουσίαση παραχωρηθέντων αντικειμένων του Παπάγου.....	77
Διάγραμμα 2: Μεταβολή του συντελεστή δόμησης με την πάροδο του χρόνου.....	84
Διάγραμμα 3: Μεταβολή του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους με την πάροδο του χρόνου.....	84
Διάγραμμα 4: Ποσοτικοποίηση χρονολογίας κατασκευής κτισμάτων Παπάγου.....	94
Διάγραμμα 5: Ποσοτικοποίηση υλικών κατασκευής κτιρίων Παπάγου.....	95
Διάγραμμα 6: Ποσοτικοποίηση αγορασμένων εκτάσεων στην Φιλοθέη.....	98
Διάγραμμα 7: Ποσοτικοποίηση χρονολογίας κατασκευής κτισμάτων στην Φιλοθέη.....	115
Διάγραμμα 8: Ποσοτικοποίηση υλικών κατασκευής κτιρίων στην Φιλοθέη.....	116
Διάγραμμα 9: Συγκριτική παρουσίαση χρονολογίας κατασκευής κτιρίων.....	121
Διάγραμμα 10: Συγκριτική παρουσίαση υλικών κατασκευής.....	121



**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ**

Εικόνα 1: Σχέδιο Burnham.....	21
Εικόνα 2: Σημερινή πανοραμική άποψη του Σικάγο.....	21
Εικόνα 3: Παραλιακό μέτωπο Σικάγο στην θεωρία.....	22
Εικόνα 4: Παραλιακό μέτωπο Σικάγο στην πράξη.....	22
Εικόνα 5: Σχέδιο για τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις του κέντρου του Σικάγο.....	23
Εικόνα 6: Σχέδιο για το σιδηροδρομικό δίκτυο του Σικάγο.....	23
Εικόνα 7: Πρόταση δημιουργίας πάρκου στον δικό άξονα Ανατολής-Δύσης του Σικάγο.....	24
Εικόνα 8: Το ιστορικό κέντρο του Σικάγο σύμφωνα με τον Burnham.....	24
Εικόνα 9: Το σχέδιο του Griffin.....	26
Εικόνα 10: Η σημερινή άποψη της Καμπέρα.....	26
Εικόνα 11: Χάρτης ισοϋψών στο σχέδιο του Griffin για την Καμπέρα.....	26
Εικόνα 12: Τομές AA' και BB' της Καμπέρα.....	27
Εικόνα 13: Τομή AA' της Καμπέρα από τον άξονα του νερού (Βόρεια προβολή)....	27
Εικόνα 14: Τομή BB' της Καμπέρα από τον άξονα της ξηράς (Ανατολική προβολή).....	27
Εικόνα 15: Σχηματική απεικόνιση των προαστίων και του κέντρου της Καμπέρα....	28
Εικόνα 16: Η πυρίκαυστη ζώνη της Θεσσαλονίκης.....	29
Εικόνα 17: Αεροφωτογραφία των πληγείσων περιοχών στο κέντρο της Θεσσαλονίκης.....	30
Εικόνα 18: Συνολικό σχέδιο Εμπράρ για την Θεσσαλονίκη.....	31
Εικόνα 19: Σταδιακή εξέλιξη των οδικών αξόνων στο σχέδιο Εμπράρ.....	32
Εικόνα 20: Σχέδιο Εμπράρ για την Αριστοτέλους.....	33

Εικόνα 21: Σημερινή άποψη του άξονα της Αριστοτέλους.....	33
Εικόνα 22: Σημειακή παρουσίαση χρήσεων της Βιομηχανικής Πόλης του Garnier...	35
Εικόνα 23: Κτίρια υγείας στην πόλη του Garnier.....	36
Εικόνα 24: Βιομηχανικές συγκεντρώσεις στην πόλη του Garnier.....	36
Εικόνα 25: Συνοικίες στην πόλη του Garnier.....	36
Εικόνα 26: Περιοχή πρασίνου στην πόλη του Garnier.....	36
Εικόνα 27: Σημειακή παρουσίαση των χρήσεων της Ville Radieuse to Le Corbusier.....	38
Εικόνα 28: Τυπολογία κατοικιών στην Ville Radieuse.....	39
Εικόνα 29: Κάτοψη τυποποιημένων κατασκευών στην Ville Radieuse.....	39
Εικόνα 30: Μελέτη κατασκευής και προσανατολισμού κατοικιών με κριτήριο την ακτίνα πρόσπτωσης της ηλιοφάνειας.....	40
Εικόνα 31: Συσχετισμός κατοικιών-πρασίνου στη Ville Radieuse.....	41
Εικόνα 32: Τυπολογία κατοικιών Back to Back.....	43
Εικόνα 33: Εξωτερική άποψη κατοικιών Back to back.....	43
Εικόνα 34: Εσωτερική άποψη κατοικιών Back to back.....	43
Εικόνα 35: Γραμμική κηπούπολη.....	44
Εικόνα 36: Οι 3 μαγνήτες του Howard.....	45
Εικόνα 37: Η κηπούπολη του Howard.....	46
Εικόνα 38: Η κηπούπολη του Howard σε μεγέθυνση.....	47
Εικόνα 39: Η δικτύωση των κηπουπόλεων σύμφωνα με τον Howard.....	49
Εικόνα 40: Η κηπούπολη του Letchworth στην Αγγλία.....	50
Εικόνα 41: Σημερινή άποψη της κηπούπολης του Letchworth.....	51

Εικόνα 42: Σημερινή άποψη της κηπούπολης του Letchworth.....	51
Εικόνα 43: Η κηπούπολη του Welwyn στην Αγγλία.....	52
Εικόνα 44: Σημερινή άποψη της κηπούπολης του Welwyn.....	52
Εικόνα 45: Σημερινή άποψη των κατοικιών της κηπούπολης του Welwyn.....	53
Εικόνα 46: Το κηποπροάστιο του Riverside.....	54
Εικόνα 47: Σημερινή άποψη του κηποπροαστίου Riverside.....	55
Εικόνα 48: Σημερινή άποψη του σιδηροδρομικού σταθμού του Riverside.....	55
Εικόνα 49: Το κηποπροάστιο του Hampstead.....	56
Εικόνα 50: Σημερινή άποψη της εκκλησίας του Hampstead.....	56
Εικόνα 51: Σημερινή άποψη του Hampstead.....	57
Εικόνα 52: Γεωγραφικός προσδιορισμός Παπάγου.....	59
Εικόνα 53: Γειτνιάζουσες περιοχές της δημοτικής κοινότητας Παπάγου.....	60
Εικόνα 54: Προσβασιμότητα δημοτικής ενότητας Παπάγου.....	61
Εικόνα 55: Σημερινή άποψη των εισόδων του Παπάγου.....	62
Εικόνα 56: Σημερινή άποψη των εισόδων του Παπάγου.....	62
Εικόνα 57: Σημερινή άποψη των εισόδων του Παπάγου.....	62
Εικόνα 58: Σημερινή άποψη των εισόδων του Παπάγου.....	62
Εικόνα 59: Βασικοί οδικοί άξονες εξυπηρέτησης του Παπάγου.....	63
Εικόνα 60: Γεωγραφικός προσδιορισμός Φιλοθέης.....	64
Εικόνα 61: Γειτνιάζουσες περιοχές της δημοτικής ενότητας Φιλοθέης.....	65
Εικόνα 62: Προσβασιμότητα δημοτικής ενότητας Φιλοθέης.....	66
Εικόνα 63: Σημερινή άποψη των εισόδων της Φιλοθέης.....	67
Εικόνα 64: Σημερινή άποψη των εισόδων της Φιλοθέης.....	67

Εικόνα 65: Σημερινή άποψη των εισόδων της Φιλοθέης.....	67
Εικόνα 66: Σημερινή άποψη των εισόδων της Φιλοθέης.....	67
Εικόνα 67: Βασικοί οδικοί άξονες της Φιλοθέης.....	68
Εικόνα 68: Ένταξη Παπάγου στο οικιστικό δίκτυο.....	71
Εικόνα 69: Εκπαιδευτικός-Ερευνητικός πόλος έλξης Αττικής.....	72
Εικόνα 70: Ένταξη Φιλοθέης στο οικιστικό δίκτυο.....	73
Εικόνα 71: Χαρακτηριστικός τύπος μονοκατοικίας στην Περιοχή του Παπάγου.....	92
Εικόνα 72: Τύπος κατοικίας στου Παπάγου.....	93
Εικόνα 73: Τύπος κατοικίας στου Παπάγου.....	93
Εικόνα 74: Τύπος κατοικίας στου Παπάγου.....	93
Εικόνα 75: Τύπος κατοικίας στου Παπάγου.....	93
Εικόνα 76: Ρυμοτομικό σχέδιο Γ. Αρχοντούλη για την Νέα Αλεξάνδρεια το 1907...	99
Εικόνα 77: Προσχέδιο Ζουμπουλίδη για τη Φιλοθέη.....	104
Εικόνα 78: Χαρακτηριστικός τύπος κατοικίας στην Φιλοθέη.....	112
Εικόνα 79: Πρώτες κατοικίες στην περιοχή.....	113
Εικόνα 80: Κατοικία που διασώζεται έως σήμερα.....	113
Εικόνα 81: Η κατοικία του Ζουμπουλίδη.....	114
Εικόνα 82: Η κατοικία του Ζουμπουλίδη.....	114
Εικόνα 83: Τύποι Κατοικιών από την Κρεμέζη.....	114
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ</b>	
Σχήμα 1: Δομή εργασίας.....	13
Σχήμα 2: Παρουσίαση «εργαλείων» που χρησιμοποιήθηκαν.....	17
Σχήμα 3: Άξονες Ανάλυσης.....	75

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Ιστορική εξέλιξη ρυμοτομικού σχεδίου Παπάγου.....	81
Χάρτης 2: Σχεδιαστικές Λογικές που εφαρμόστηκαν στου Παπάγου.....	86
Χάρτης 3: Οι υφιστάμενες χρήσεις γης στου Παπάγου.....	89
Χάρτης 4: Ιστορική εξέλιξη ρυμοτομικού σχεδίου Φιλοθέης.....	102
Χάρτης 5: Σχεδιαστικές λογικές που εφαρμόστηκαν στην Φιλοθέη.....	106
Χάρτης 6: Οι υφιστάμενες χρήσεις γης στην Φιλοθέη.....	110

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΝΟΚ	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
ΑΟΟΑ	Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών
ΟΣΥΕΤ	Οικοδομικός Συνεταιρισμός Υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΡΣ	Ρυθμιστικό Σχέδιο
ΟΡΣΑ	Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
ΣΠΧΑΑ	Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα
ΔΕΠΟΣ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
ΟΕΚ	Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Κατ' αρχήν, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου **κ. Δημήτρη Σταθάκη** για την εμπιστοσύνη που μου έδειξε με την αποδοχή της συνεργασίας μας, για την καθοδήγηση του, τις γνώσεις που μοιράστηκε μαζί μου και τέλος για την προσπάθεια που κατέβαλε με μένα **όλον** αυτόν τον καιρό. Χωρίς αυτόν εξάλλου δεν θα είχε επιλεγεί αυτό το τόσο ενδιαφέρον θέμα.

Στη συνέχεια, θα ήθελα να ευχαριστήσω την **οικογένεια μου**, τον **Πατέρα μου** και την **Μητέρα μου** οι οποίοι στάθηκαν δίπλα μου όλα αυτά τα (δύσκολα από οικονομικής πλευράς) χρόνια παρέχοντας μου όλες τις ανέσεις προκειμένου η φοίτηση –αλλά και εν γένει η ζωή μου- να είναι ολοκληρωμένη χωρίς στερήσεις. Η στήριξη τους ήταν είναι και θα είναι για μένα κάτι πάρα πολύ σημαντικό. Ειδική αναφορά αξίζει η **γιαγιά μου η Μαριγώ Αδάμη** η οποία πάντα με παρότρυνε με τις αγνές προθέσεις και τα αγνά της αισθήματα να διαβάζω και να είμαι καλός άνθρωπος δείχνοντας μου παράλληλα την ψυχική της δύναμη.

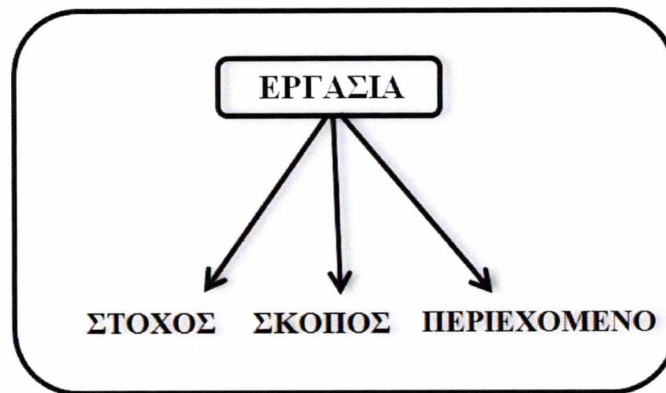
Φυσικά, ευχαριστίες (και πολλά άλλα) οφείλω στους **Φίλους μου**, οι οποίοι παραήταν δίπλα μου όλα αυτά τα χρόνια με αποτέλεσμα η φοίτηση μου να διαρκέσει –αρκετά-περισσότερο από το αναμενόμενο! Τους ευχαριστώ για όλα αυτά τα χρόνια που περάσαμε μαζί στον Βόλο, στην Θεσσαλονίκη και στην Αθήνα. Για όλα αυτά που συνέβησαν στο σπίτι μου, στου Μπούμπη (που με φιλοξενούσε όταν ξενοίκιασα πολλές φορές!! χωρίς γκρίνια), στου Ψηλού, στου Αριστεΐδη, στου χοντρού, στου Stacyman, στου Αντωνιάρη, στου Γιώργου. Για όλα αυτά που συνέβησαν στην Αβησσυνία, στην Ραστώνη, στο lucky Luke, στο Berlin, στο Felucca, στην Μινέρβα, στο λαϊκό, στο Ζώη, στα πεζούλια, στο Posh, στο Μανιτού, στη Σκιάθο, στο Πήλιο στο au bord de l'eau, στα πάρτυ της σχολής. Ναι καλύτερε μου φίλε **Κώστα Τσαρουχά**, θα γίνει ειδική μνεία σε σένα όχι επειδή το ζήτησες αλλά επειδή σου αξίζει!

...Όμορφη πόλη, με μια  
σκέψη την ώρα μας περνάμε  
Πως θα φύγουμε από δω και  
ας είναι πίσω να γυρνάμε...

## 1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ξεκινώντας, κρίνεται σκόπιμη η αναφορά και η επεξήγηση τριών θεμέλιων στοιχείων της διπλωματικής αυτής εργασίας, με σκοπό την καλύτερη κατανόηση αυτής από τους αναγνώστες. Τα στοιχεία αυτά, τα οποία θα βοηθήσουν στην αποσαφήνιση τυχόν αποριών, είναι αναμφίβολα όπως φαίνεται και στο σχήμα που ακολουθεί, ο **στόχος**, ο **σκοπός** της, καθώς επίσης φυσικά και το **περιεχόμενο** της.

Σχήμα 1: Δομή εργασίας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί, πως το σύνολο της εργασίας εκτός από το κείμενο περιλαμβάνει 5 (πέντε) βασικά επίπεδα απεικόνισης των πληροφοριών και των στοιχείων που παρέχει.

- Εικόνες
  - Σχήματα
  - Πίνακες
  - Χάρτες
  - Διαγράμματα
- ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ**

Και τα πέντε αυτά επίπεδα, θεωρήθηκαν απαραίτητα για την ορθή και με σαφήνεια παρουσίαση των πληροφοριών, αφού προσφέρουν οπτικοποιημένη παρουσίαση των πληροφοριών που βοηθά στην καλύτερη κατανόηση των αναγνωστών. Τα

προαναφερόμενα επίπεδα απεικόνισης, είτε έχουν δημιουργηθεί εξ αρχής από τον μελετητή, είτε έχουν δημιουργηθεί από άλλους και έχουν υποστεί επεξεργασία<sup>1</sup>.

## Περιεχόμενο#Content

Ξεκινώντας αντίστροφα με την φορά που παρατέθηκαν, η εργασία αναφέρεται όπως προκύπτει και από τον τίτλο της, στην Χωρική Οργάνωση που παρουσιάζουν δυο διαφορετικές περιοχές της Αθήνας -ο Παπάγος και η Φιλοθέη- καθώς επίσης και στην **ιστορική τους εξέλιξη** κυρίως σε ότι αφορά την **πολεοδομική τους δραστηριότητα**.

Η επιλογή των δύο αυτών περιοχών δεν έγινε με τυχαία κριτήρια, αλλά αντιθέτως με βάση κάποια συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Το πλέον βασικά εξ αυτών είναι το γεγονός πως και οι δυο αυτές περιοχές, **έχουν χαμηλή δόμηση**, και μπορούν επίσης να χαρακτηριστούν ως **πρότυπες κηπουπόλεις**. Ένα εξίσου ενδιαφέρον στοιχείο, που χαρακτηρίζει και τις δύο περιοχές, είναι το γεγονός πως ο σχεδιασμός τους και η χάραξη τους έχει προκύψει από δύο σχετικά **ανεξάρτητους μηχανισμούς**, που δεν εντάσσονται πλήρως σε παραδοσιακές (κρατικές) μεθόδους/εργαλεία πολεοδομικής οργάνωσης όπως είναι για παράδειγμα κάποιο Ρυθμιστικό Σχέδιο (ΡΣ) κάποιο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ), Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) κ.α Αντιθέτως, τα σχέδια προέκυψαν στην περίπτωση του Παπάγου από τον **Αυτόνομο Οικοδομικό Οργανισμό Αξιωματικών**, ενώ για την περίπτωση της Φιλοθέης, από τον **Οικοδομικό Συνεταιρισμό των εν Φιλοθέη Υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας**. Πρόκειται δηλαδή για δύο πολύ σημαντικά παραδείγματα που αποδεικνύουν την συνεισφορά των οικοδομικών συνεταιρισμών και των συλλογικών πρωτοβουλιών στον σχεδιασμό και στην οικοδομική δραστηριότητα της σύγχρονης Ελλάδας.

Έτσι λοιπόν, η διπλωματική αυτή εργασία, ξεκινάει κάνοντας μια σύντομη αλλά πολύ ουσιαστική ιστορική επισκόπηση των κυριότερων μοντέλων αστικής ανάπτυξης που επικράτησαν και βοήθησαν τον αστικό σχεδιασμό να πάρει την μορφή που έχει σήμερα. Σκοπός αυτού του κεφαλαίου είναι να δώσει στους αναγνώστες μια σφαιρική αντίληψη περί των επικρατέστερων μεθόδων και μοντέλων σχεδιασμού, όπου συν

---

<sup>1</sup> Σε όσες περιπτώσεις έχει συμβεί, υπάρχει αναφορά στις πηγές μετά το τέλος του επιπέδου απεικόνισης.



τοis άλλois περιλαμβάνεται και το μοντέλο των κηπουπόλεων, το οποίο αποτελεί το κύριο χαρακτηριστικό των δύο υπό εξέταση περιοχών όπως προαναφέρθηκε. Ολοκληρώνοντας λοιπόν το δεύτερο κεφάλαιο, ο αναγνώστης θα είναι σε θέση να κατανοήσει πλήρως την σημασία και το νόημα του μοντέλου της κηπούπολης, που είναι το κεφάλαιο που έπεται.

Στο κεφάλαιο αυτό λοιπόν, γίνεται μια αναλυτική περιγραφή του μοντέλου της κηπούπολης. Πως ξεκίνησε ιστορικά, ποιες είναι οι βασικές αρχές του, ποιες είναι οι παραλλαγές που παρουσιάζονται ανάλογα με τις χώρες που εφαρμόστηκε, ποια είναι τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του, ενώ γίνεται και μια πρώτη αναφορά στις Ελληνικές περιπτώσεις κηπουπόλεων, που όμως αναλύονται εκτενέστερα στα κεφάλαια που θα ακολουθήσουν.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, γίνεται μια πρώτη προσέγγιση των περιοχών μελέτης, μέσω της ανάλυσης κάποιων βασικών μακροσκοπικών κυρίως χαρακτηριστικών τους. Τέτοια χαρακτηριστικά, αποτελούν για παράδειγμα, η διασύνδεση των κέντρων τους, η ένταξη τους σε στρατηγικές κατευθύνσεις κ.α. Επίσης, πραγματοποιείται ένταξη και σύνδεση αυτών των περιοχών στο ευρύτερο αστικό περιβάλλον της Αθήνας.

Στα δύο κεφάλαια που ακολουθούν, λαμβάνει χώρα, το βασικό και αναλυτικό κομμάτι της διπλωματικής αυτής, αφού παρουσιάζονται τα βασικά πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά, δηλαδή οι **χρήσεις γης, το καθεστώς των όρων δόμησης** των δύο περιοχών, **οι πυκνότητες** που παρουσιάζουν, η ανάλυση των **κοινόχρηστων χώρων** και των **χώρων πρασίνου, η σχεδιαστική λογική που ακολουθήθηκε, η ρυμοτομία** τους, καθώς επίσης και η **τυπολογία της κατοίκησης** που επικρατεί στις περιοχές αυτές. Τέλος, με βάση την ανάλυση αυτών των δύο κεφαλαίων, προκύπτει μια μοντελοποίηση των δυο αυτών κηπουπόλεων με κριτήριο την χωροθέτηση του πρασίνου και την γεωμετρία που παρουσιάζει.

Το κεφάλαιο που έπεται, αποτελεί μια συγκριτική διαδικασία και περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία που έχουν αναφερθεί για τις περιοχές μελέτης (Παπάγου-Φιλοθέη) αντιπαραβάλλοντάς τα, δημιουργώντας έτσι ένα σύνολο ομοιοτήτων και διαφορών ικανό να παράξει χρήσιμα συμπεράσματα. Εκτός από την απαρίθμηση των διαφορών πραγματοποιείται αντίθεση και μέσω διαγραμματικών μεθόδων με καλύτερο και σαφέστερο οπτικό αποτέλεσμα. Το κεφάλαιο αυτό είναι επίσης και συμπερασματικό συνοψίζοντας στο τέλος τις συγκρίσεις που έχουν πραγματοποιηθεί, διατυπώνοντας

ουσιαστικά τα αποτελέσματα και τα πορίσματα που προκύπτουν, πρόκειται για ένα ανακεφαλαιωτικό κεφάλαιο που ολοκληρώνει την μελέτη για την Χωρική Οργάνωση και την Ιστορική Εξέλιξη των Κοινοτήτων του Παπάγου και της Φιλοθέης.

## Σκοπός#Objective

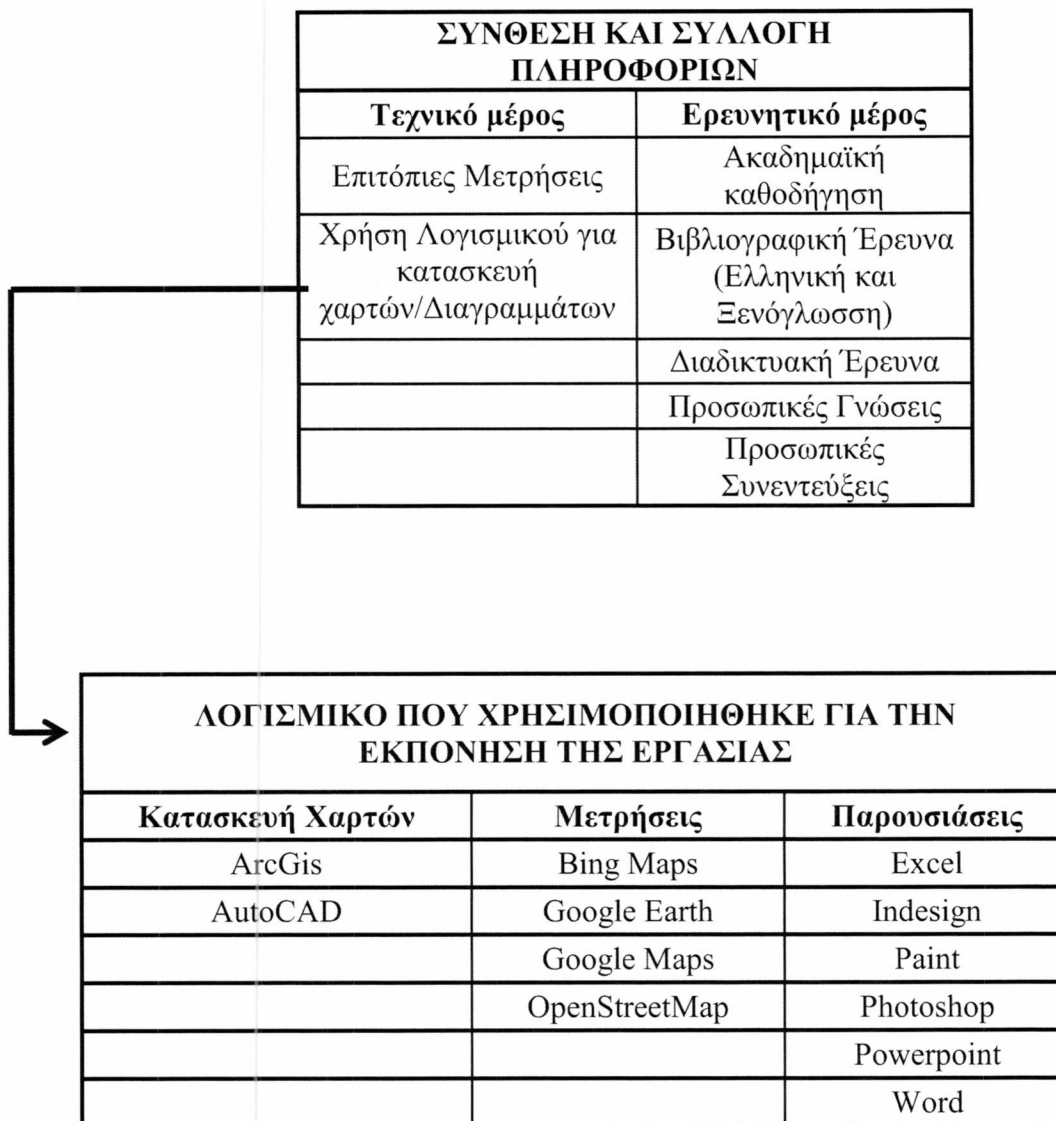
Με την ανάλυση αυτών των στοιχείων, όπως είναι λογικό θα υπάρξει περαιτέρω γνώση σε ένα αντικείμενο του οποίου η εξερεύνηση δεν έχει απασχολήσει ως ώρας άλλους μελετητές, κάτι το οποίο το καθιστά εξαιρετικά ενδιαφέρον. Ο **σκοπός** της εργασίας, είναι αναμφίβολα η ανάλυση και η διερεύνηση των δυο αυτών περιοχών, σε ότι αφορά τα βασικά πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά και της ιστορικής τους πολεοδομικής δραστηριότητας.

## Στόχος#Aim

Ως **στόχος**, θα μπορούσε να θεωρηθεί η παραγωγή ορισμένων πορισμάτων και διαπιστώσεων που θα αποτελέσουν σημαντικά βήματα στην προσπάθεια κατανόησης των δυο περιοχών από πολεοδομικής και χωρικής άποψης. Η εργασία αυτή ως απώτερο στόχο έχει να κεντρίσει το ενδιαφέρον των αναγνωστών και να παρέχει τα κατάλληλα ερεθίσματα για μια βαθύτερη γνώση των περιοχών αυτών καθώς και του τρόπου λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Ολοκληρώνοντας, κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια παρουσίαση των πηγών που βοήθησαν στην σύνθεση και στην συλλογή των πληροφοριών.

Σχήμα 2: Παρουσίαση «εργαλείων» που χρησιμοποιήθηκαν



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Όπως προκύπτει λοιπόν και από τους παραπάνω πίνακες, η εργασία αυτή, αποτελείται από δύο βασικά μέρη, το Τεχνικό και το Ερευνητικό. Σε σχέση με το Τεχνικό μέρος, μπορούμε να ισχυριστούμε πως υπάρχει μεγάλη ακρίβεια των δεδομένων αφού οι διάφορες μετρήσεις που χρειάστηκαν για την κατασκευή των χαρτών επαληθεύτηκαν τόσο από τις επιτόπιες όσο και από αυτές που πραγματοποιήθηκαν μέσω των λογισμικών που προαναφέρονται. Σε ότι αφορά το ερευνητικό κομμάτι και το απαραίτητο θεωρητικό υπόβαθρο της εργασίας αυτής, οι πηγές ήταν πολλές και διέφεραν μεταξύ τους δημιουργώντας έτσι ένα πολύπλευρο

και αντικειμενικό αποτέλεσμα που σε ότι αφορά την εγκυρότητα του δεν χρίζει  
αμφισβήτησης.

## 2. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟΝ 19ο ΚΑΙ 20ο ΑΙΩΝΑ

Κατά τη διάρκεια του 19<sup>ου</sup> αιώνα συνέβησαν αρκετά γεγονότα που άλλαξαν τις ισορροπίες σε ότι αφορά την καθημερινότητα και το βιοτικό επίπεδο των ανθρώπων. Το βασικότερο εξ αυτών ήταν η **ραγδαία εκμηχάνιση παραδοσιακών παραγωγικών κλάδων**, που είχε ως αποτέλεσμα την μαζικοποίηση της παραγωγής. Το φαινόμενο αυτό που ονομάστηκε **βιομηχανική επανάσταση**, συνέβη κυρίως στην Αγγλία και στις Ηνωμένες Πολιτείες αλλά επηρέασε και αρκετές ακόμα χώρες (Γαλλία). Η μετάβαση προς την εκβιομηχάνιση που διήρκησε περίπου εκατό έτη όπως είναι λογικό, δημιούργησε και αρκετές **χωρικές ανακατατάξεις** –εκτός των άλλων-, αφού πλέον υπήρχε **υπερσυγκέντρωση πληθυσμού στα αστικά-βιομηχανικά κέντρα** (Hobsbawn, E., 1990). Οι συνθήκες διαβίωσης των εργατών αλλά και οι καινούριες ανάγκες πλέον των πολιτών οδήγησαν ουσιαστικά στην **γέννηση της μοντέρνας πολεοδομίας** αλλά και του **αστικού σχεδιασμού (urban design)** (Κομνηνός Ν., 1986:33).

**Ο αστικός σχεδιασμός, αφορά, πραγματεύεται και καθορίζει** ένα σύνολο πραγμάτων τα οποία είναι θεμέλια για την **δημιουργία** ή τον **επανασχεδιασμό** μιας πόλης ή μιας οικιστικής ενότητας, ικανά να επιλύσουν οικονομικά, τεχνικά, κοινωνικά και μορφολογικά προβλήματα. Τα στοιχεία αυτά είναι τα εξής:

- ✦ **Η σχέση μεταξύ ελεύθερων και δομημένων χώρων**
- ✦ **Η Διάταξη Δρόμων, Πλατειών, Οικοδομικών Τετραγώνων**
- ✦ **Η Ύπαρξη και Χωροθέτηση Ελεύθερων χώρων**
- ✦ **Η Θέση των μνημείων**
- ✦ **Οι διευθετήσεις τοπικών δραστηριοτήτων**
- ✦ **Το κατακόρυφο προφίλ της πόλης (συντελεστής δόμησης, καλύψεις κλπ)**

(Κομνηνός Ν, 1986:27)

Συνοψίζοντας, θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε πως ο αστικός σχεδιασμός αφορά την αστική μορφολογία. Αν και πρόκειται για κάτι που έχει υλιστική εφαρμογή, πραγματεύεται και επηρεάζει στοιχεία άυλα όπως είναι η **ο θόρυβος, η αίσθηση**

**ασφάλειας, ο φόβος,** ενώ μπορεί να επηρεάσει σαφώς και το βιοτικό επίπεδο των ανθρώπων (Κομνηνός Ν, 1986:22).

Δεν πρέπει να συγχέεται με τον αστικό προγραμματισμό, αφού δεν λειτουργούν στην ίδια κλίμακα. Μάλιστα, ο Άγγλος ιστορικός της Αρχιτεκτονικής **Reyner Banham** θεωρεί πως ο αστικός σχεδιασμός αποτελεί ενδιάμεση κλίμακα μεταξύ της αρχιτεκτονικής και του αστικού προγραμματισμού.

Τα μοντέλα αστικού σχεδιασμού αποτελούν θεωρητικές σχεδιαστικές προτάσεις για την χωρική μορφή μιας πόλης. Εκπονούνται κατά κύριο λόγο από αρχιτέκτονες ή/και πολεοδόμους (Καραδήμου Α., Παπαμίχος Ν., 2004). Στην πράξη, αρκετά από τα μοντέλα που έχουν διατυπωθεί στο παρελθόν έχουν εφαρμοστεί στο ακέραιο (Letchworth city), ενώ σε πολλές περιπτώσεις δεν έχουν ολοκληρωθεί μερικώς (Canberra, Chicago) ή ακόμα και καθόλου (Broadacre city). Στο κεφάλαιο αυτό, θα παρουσιαστούν τα **μοντέλα της μνημειακής και της λειτουργικής πόλης**, τα οποία είναι στενά συνδεδεμένα με το **μοντέλο των κηπουπόλεων** το οποίο όμως θα παρουσιαστεί στην επόμενη ενότητα της διπλωματικής αυτής εργασίας.

## 2.1 ΜΝΗΜΕΙΑΚΗ ΠΟΛΗ (CITY BEAUTIFUL MOVEMENT)

Το κίνημα της μνημειακής πόλης ξεκίνησε στα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα και στις αρχές του 20<sup>ου</sup> στην **βόρεια Αμερική**. Αποτέλεσε **μεταβατικό μοντέλο** αστικού σχεδιασμού -και αρχιτεκτονικής-, αφού συνδυάζει τον **νεοκλασικισμό** και τις **ιεραρχικές δομές** (στοιχεία που κυριάρχησαν τον 19<sup>ο</sup> αιώνα) με πιο **φονξιοναλιστικά χωρικά σχήματα**<sup>2</sup> (θεμέλια στοιχεία του 20<sup>ου</sup> αιώνα)(Peterson J., 1976). Χαρακτηριστικά παραδείγματα εφαρμογής του μοντέλου της μνημειακής πόλης είναι τα σχέδια των **Burnham** για το **Σικάγο**, **Griffin** για την **Καμπέρα** καθώς επίσης και **Hebrard** για την **Θεσσαλονίκη**.

Μέσω του κινήματος αυτού, προωθείται μια προσπάθεια δημιουργίας όμορφων αισθητικά πόλεων που θα δημιουργήσουν ένα ελκυστικό αστικό περιβάλλον το οποίο με την σειρά του θα αυξήσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων (Bluestone D., 1988). Ως απώτερος στόχος του κινήματος και της αστικής καλαισθησίας θα μπορούσε να θεωρηθεί η **ομογενοποίηση των κοινωνικών τάξεων** και η αρμονική συνύπαρξη

---

<sup>2</sup> Ο φονξιοναλισμός στον σχεδιασμό και στην αρχιτεκτονική ασπάζεται την αρχή σύμφωνα με την οποία τα κτίρια, οι περιοχές και τα διάφορα τεχνικά έργα πρέπει να ανταποκρίνονται αυστηρά στην συντελούμενες σε αυτά παραγωγικές και συνηθισμένες λειτουργίες.

αυτών στα προαναφερθέντα πλαίσια μιας ελκυστικής αστικής δομής που προσφέρει υψηλό βιοτικό επίπεδο.

### 2.1.1 ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΣΙΚΑΓΟ

Το 1906 ένα σύνολο επιχειρηματιών στην πόλη του Σικάγο, αποφασίζει πως υπάρχει η αναγκαιότητα για την αναδιαμόρφωση της πόλης δίνοντας της ένα πιο ελκυστικό πρόσωπο. Αποτέλεσμα αυτής της απόφασης είναι η πρόσληψη του **Daniel Burnham** ενός σπουδαίου αρχιτέκτονα που θα δημιουργήσει ένα σχέδιο για την αναμόρφωση του Σικάγο. Οι βασικοί ρεαλιστικοί πυλώνες που βασίστηκε το σχέδιο του Burnham είναι:

- ✚ Το παραλιακό μέτωπο
- ✚ Η ιεράρχηση και χάραξη των δρόμων
- ✚ Η σιδηροδρομική γραμμή
- ✚ Οι χώροι Πρασίνου
- ✚ Το Ιστορικό κέντρο

(The Burnham Plan Centennial, 2009)

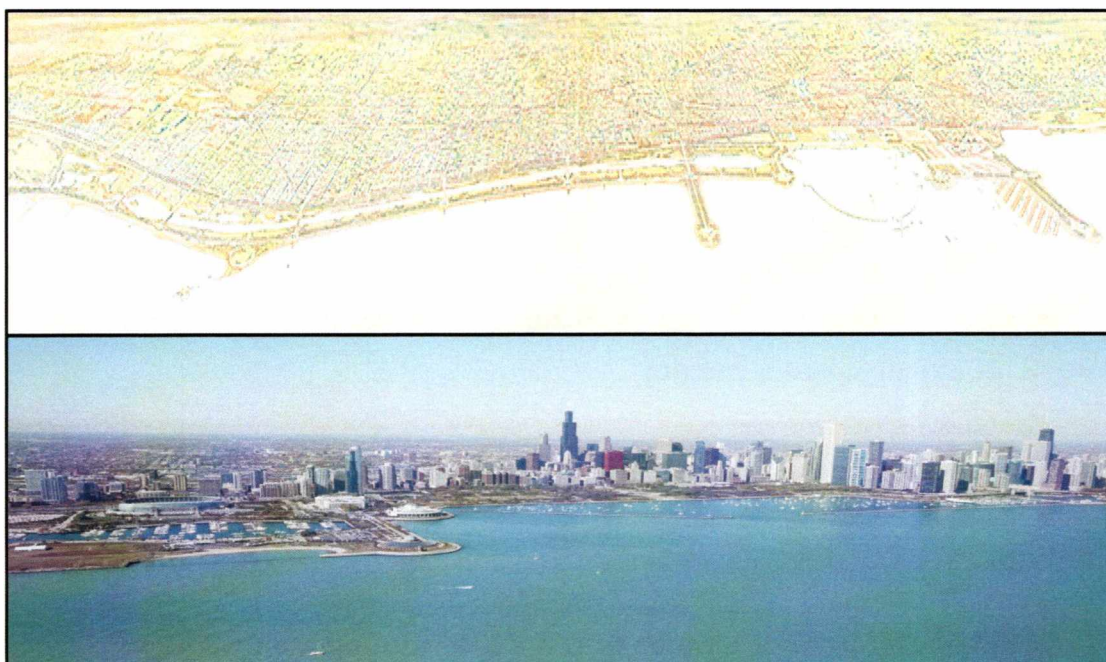
Εικόνες 1,2 : Σχέδιο Burnham και σημερινή πανοραμική άποψη του Σικάγο



Πηγή: <http://en.wikipedia.org/>

Ξεκινώντας με το παραλιακό μέτωπο, σκοπός του σχεδίου ήταν η βελτίωση του, έχοντας υπόψη ότι πρέπει να είναι εύκολα προσβάσιμο στο κοινό. Αυτό θα πραγματοποιούνταν με την επέκταση των πάρκων κατά μήκος της Λίμνης του Μίσιγκαν, δημιουργώντας έτσι μια γραμμική συσχέτιση πρασίνου και θάλασσας, πλήρως προσβάσιμη στο κοινό (The Burnham Plan Centennial, 2009).

Εικόνες 3,4 : Παραλιακό μέτωπο Σικάγο στην θεωρία και στην πράξη



Πηγή: <http://chicagocarto.com/> , <http://yochicago.com/>

Η διαχείριση και η δημιουργία οδικών αξόνων αποτέλεσαν βασικό ζήτημα στο σχέδιο του Burnham. Αναλυτικότερα, υποστηρίχθηκε η άποψη για διαπλάτυνση και για επέκταση αρκετών οδών προκειμένου να υπάρξει αποσυμφόρηση<sup>3</sup> (The Burnham Plan Centennial, 2009).

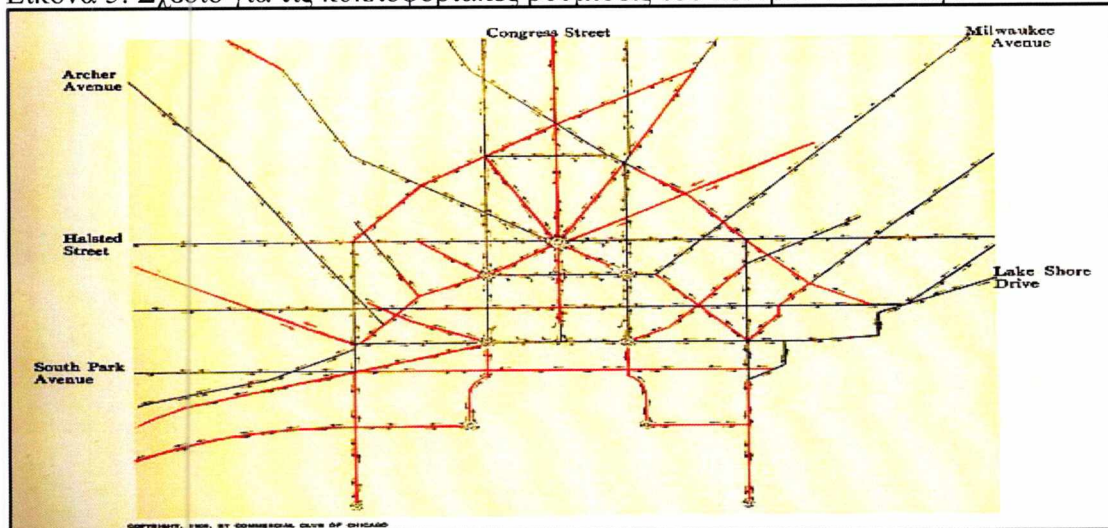
Σε ότι αφορά τις σιδηροδρομικές γραμμές, αποφασίστηκε η ενοποίηση των υπάρχοντων δημιουργώντας έτσι ένα «πλήρως λειτουργικό δίκτυο σιδηροδρομικών κυκλωμάτων» όπου στο κέντρο θα υπάρχει μια μεγάλη εμπορευματική περιοχή χωροθετημένη στο Νότιο μέρος της πόλης<sup>4</sup> (The Burnham Plan Centennial, 2009).

<sup>3</sup> Στην εικόνα 5 με μαύρο χρώμα αποτυπώνονται οι υπάρχοντες δρόμοι, ενώ με κόκκινο οι προτεινόμενοι για διάνοιξη

<sup>4</sup> Στην Εικόνα 6 παρουσιάζεται με έντονο κίτρινο χρώμα

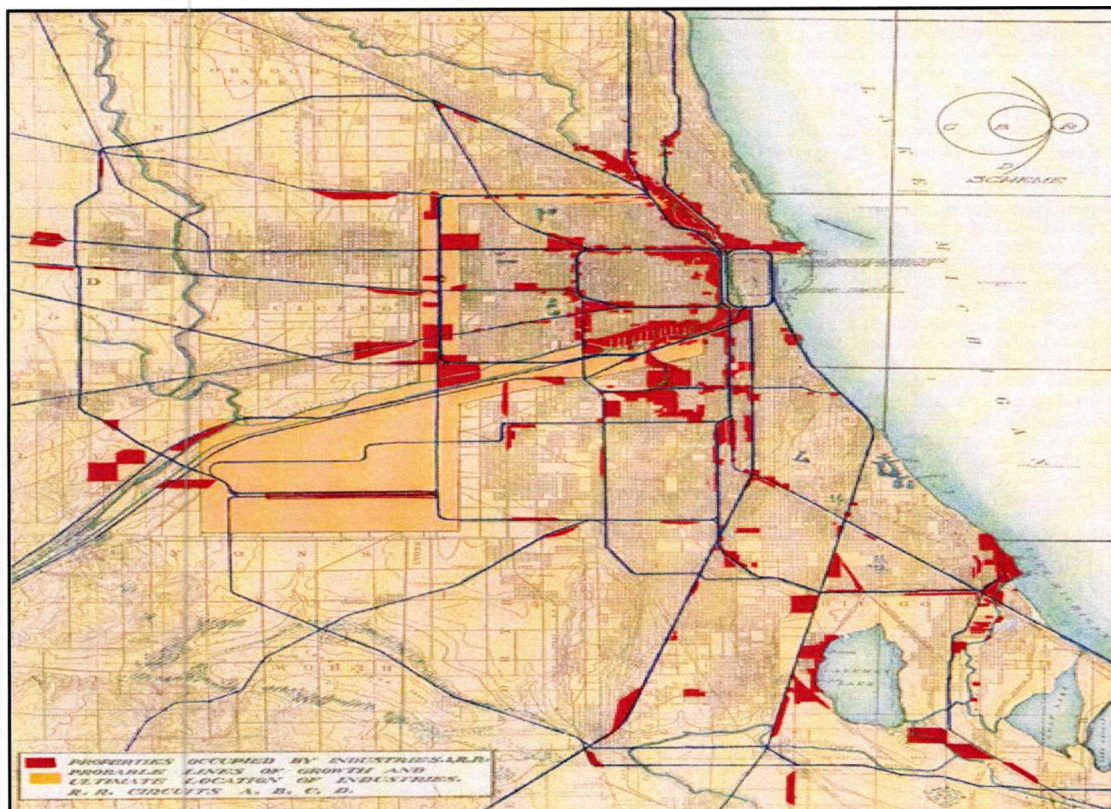


Εικόνα 5: Σχέδιο για τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις του κέντρου του Σικάγο



Πηγή: <http://en.wikipedia.org/>

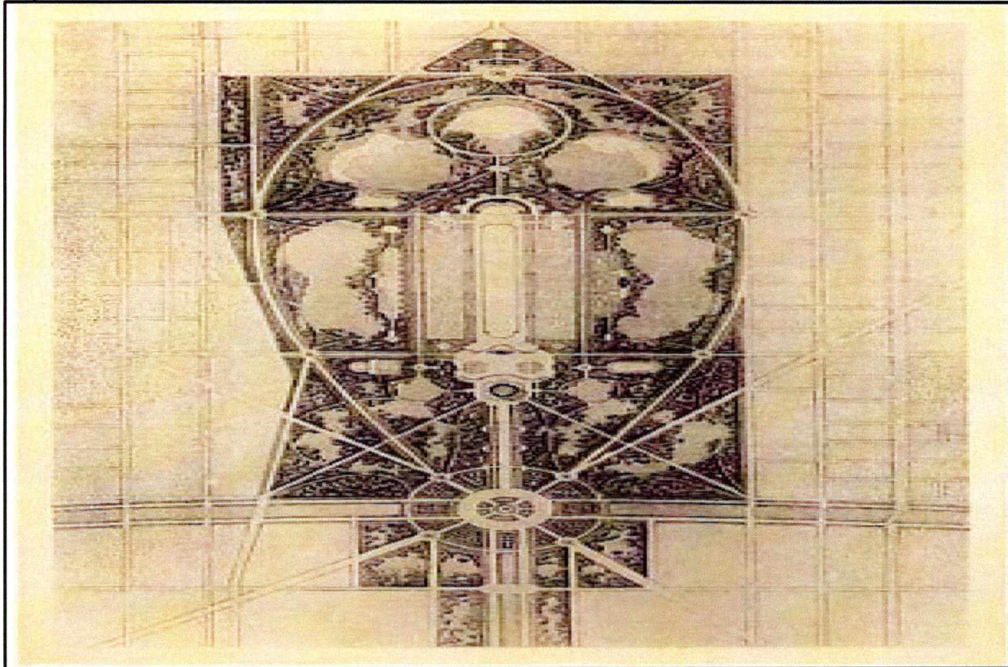
Εικόνα 6: Σχέδιο για το σιδηροδρομικό δίκτυο του Σικάγο



Πηγή: <http://chicagocarto.com>

Το σχέδιο για την αναμόρφωση του Σικάγο έδωσε επίσης πολύ μεγάλη βαρύτητα και στους χώρους πρασίνου, αφού πρότεινε την **διατήρηση** και την **επέκταση** των **υπαρχόντων πάρκων** αλλά και των **γραμμικών ζωνών πρασίνου**. Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνεται η πρόταση για την δημιουργία πάρκου στην άξονα που ενώνει την Ανατολή με την Δύση (The Burnham Plan Centennial, 2009).

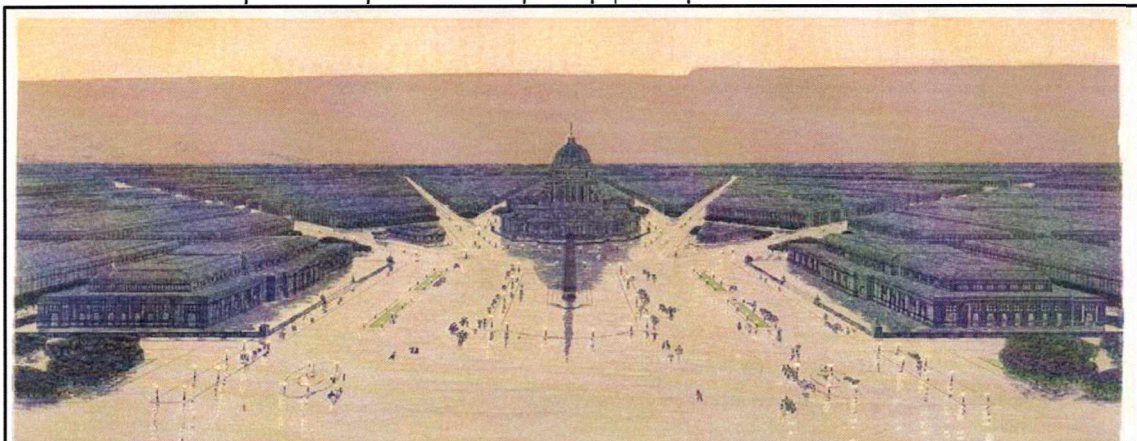
Εικόνα 7: Πρόταση δημιουργίας πάρκου στον οδικό άξονα Ανατολής-Δύσης του Σικάγο



Πηγή: <http://en.wikipedia.org>

Τέλος, σε ότι αφορά το αστικό κέντρο του Σικάγο, ο Burnham πρότεινε την χωροθέτηση **βασικών κρατικών λειτουργιών με μεγάλο βαθμό ιστορικότητας**, όπως για παράδειγμα το κέντρο τεχνών, η βιβλιοθήκη, το μουσείο φυσικής ιστορίας κ.α (The Burnham Plan Centennial, 2009)

Εικόνα 8: Το ιστορικό κέντρο του Σικάγο σύμφωνα με τον Burnham



Πηγή: <http://chicagocarto.com>

Συνοψίζοντας, το σχέδιο για την αναμόρφωση του Σικάγο, περιείχε στοιχεία όπως είναι η **μνημειακότητα**, ο **ιστορισμός**, η **λειτουργικότητα**, το **ανοιχτό σχήμα** **επεκτάσεων**, ο **επαναλαμβανόμενος κάναβος**, η **ιεράρχηση της κυκλοφορίας** κ.α

### 2.1.2 ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΚΑΜΠΕΡΑ

Στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα και πιο συγκεκριμένα το 1911, η Αυστραλιανή κυβέρνηση προκήρυξε διαγωνισμό για τον σχεδιασμό της πόλης Καμπέρα. Νικητής του διαγωνισμού ήταν ο αρχιτέκτονας **Walter Burley Griffin** του οποίου τα σχέδια ήταν μοναδικά αφού όπως και ο ίδιος υποστήριξε “έχω σχεδιάσει μια πόλη που δεν υπάρχει όμοια της στον κόσμο, είναι η ιδανική πόλη του μέλλοντος”.

Τα κυριότερα στοιχεία που περιείχε η πρόταση του Griffin είναι τα εξής:

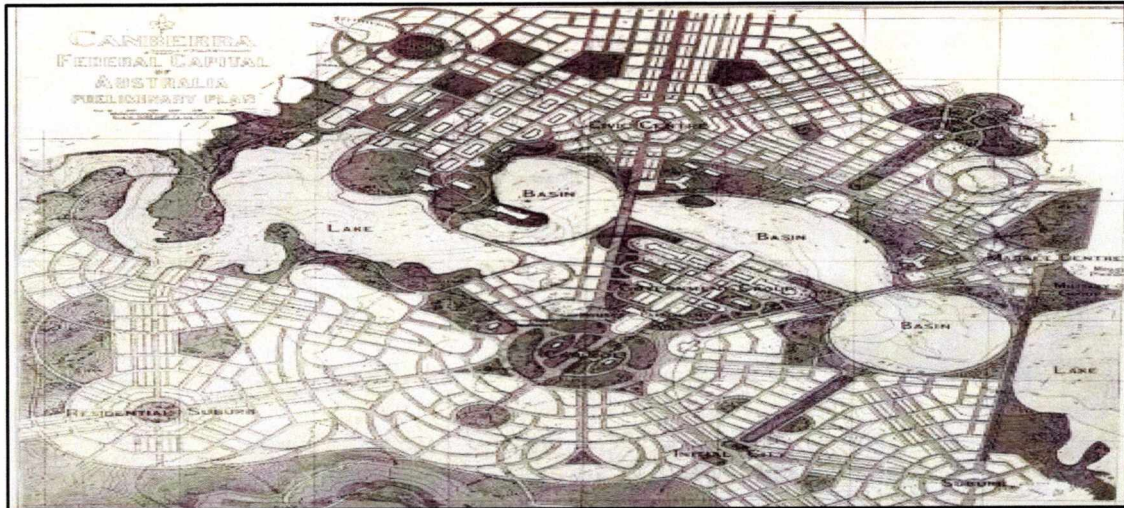
- ✚ Πλήρης εναρμόνιση του σχεδιασμού στο φυσικό περιβάλλον
- ✚ Γεωμετρική κανονικότητα
- ✚ Μνημειακό κέντρο
- ✚ Περιοχές κατοικίας βασισμένες στην ιδέα της κηπούπολης

(Κομνηνός Ν., 1986:36)

Το πλέον βασικό και χαρακτηριστικό στοιχείο του σχεδίου όπως προαναφέρθηκε ήταν ο **νατουραλισμός**, δηλαδή ο σχεδιασμός της πόλης με βασικό γνώμονα το φυσικό περιβάλλον (An Ideal City, 1995).

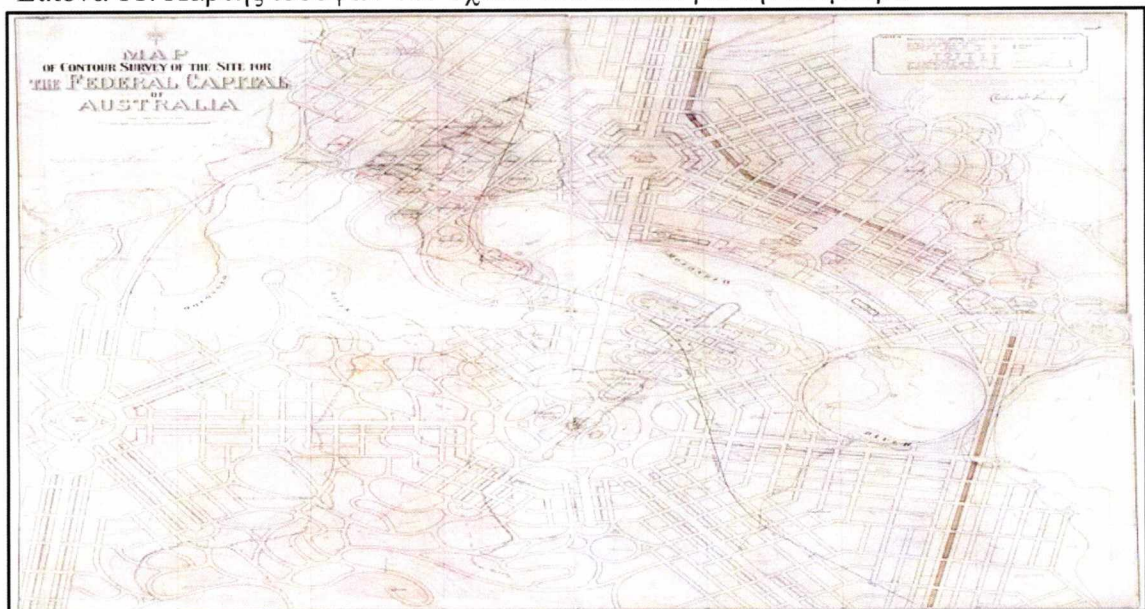
Η Καμπέρα λοιπόν σύμφωνα με τον Griffin, ακολουθεί την φυσική γεωγραφία της περιοχής, με αποτέλεσμα να εντάσσεται σε μια κοιλάδα μεταξύ τριών λόφων γύρω από μια τεχνητή λίμνη. Ένα επιπλέον στοιχείο που φανερώνει την νατουραλιστική σχεδιαστική του Griffin είναι το γεγονός πως τα όρια της πόλης διαμορφώνονται από τους πρόποδες των λόφων που την περιέκλειαν. Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνεται η συσχέτιση των ισουψών με την γραμμή σχεδίασης καθώς επίσης και τα όρια που προαναφέρθηκαν (An Ideal City, 1995).

Εικόνες 9,10: Το σχέδιο του Griffin και σημερινή άποψη της Καμπέρα



Πηγή: <http://www.cloud-cuckoo.net>

Εικόνα 11: Χάρτης ισοψών στο σχέδιο του Griffin για την Καμπέρα



Πηγή: <http://uncommonlives.naa.gov.au/>

Εικόνες 12,13,14: Τομές AA' και BB' της Καμπέρα από τον άξονα του νερού (Βόρεια προβολή) και της ξηράς (Ανατολική προβολή) αντίστοιχα

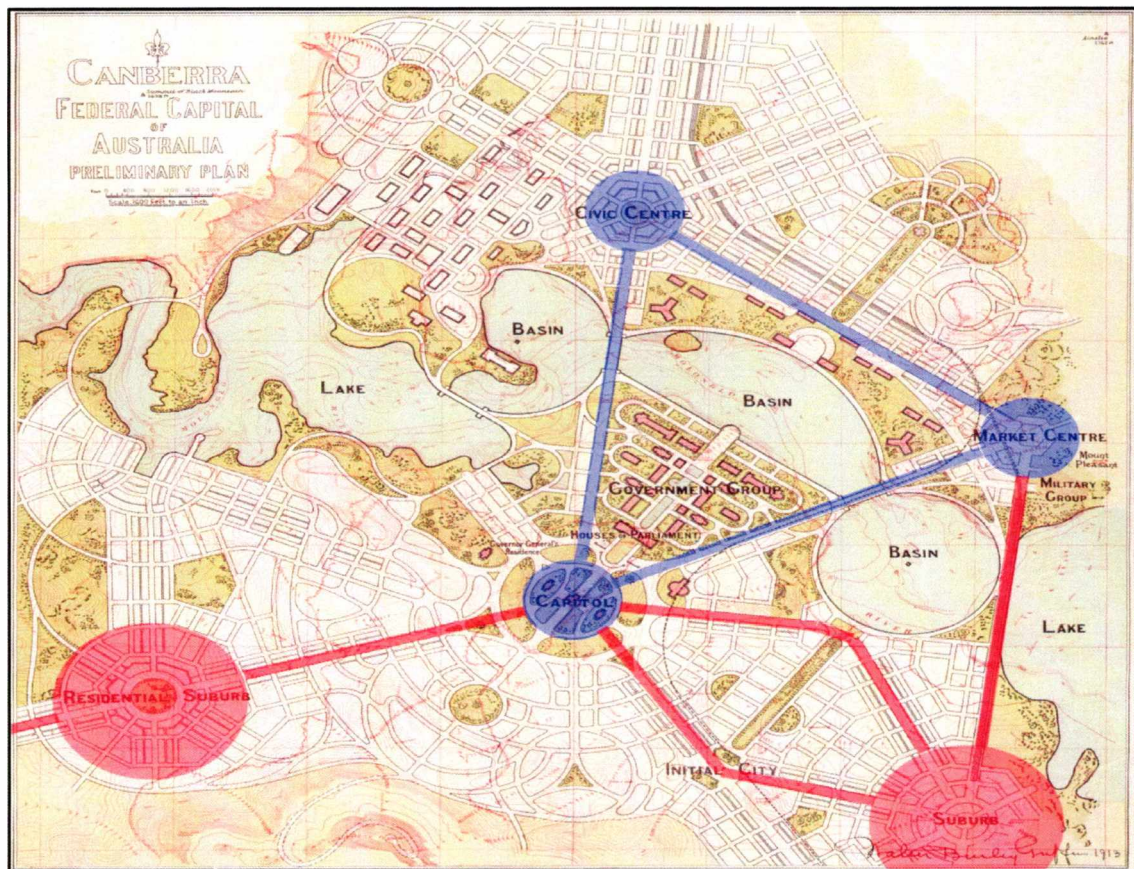


Πηγή: <http://www.idealcity.org.au/win-1.html>, Ιδία επεξεργασία

Στο κέντρο της πόλης κυριαρχούν τα κτίρια του Κοινοβουλίου και της διοίκησης, αντικείμενα υψηλής αισθητικής και μνημειακής αξίας. Γεωμετρικά το σημείο του Κοινοβουλίου, το κέντρο της αγοράς καθώς επίσης και το δημοτικό κέντρο

σχηματίζουν ένα **ισόπλευρο τρίγωνο** όπως φαίνεται και στην εικόνα που ακολουθεί. Οι περιοχές κατοικίας όπου βασίζονταν στις αρχές της κηπούπολης, βρίσκονται περιμετρικά από το κέντρο της πόλης και χαρακτηρίζονται από έντονη παρουσία πρασίνου. Σχεδιαστικά, προκύπτει ένα ακτινωτό πλέγμα προαστίων που η σύνδεση τους με το κέντρο πραγματοποιείται μέσω λεωφόρων, θυμίζοντας αρκετά την θεωρία του Howard όπως αυτή αναλύεται εκτενώς στο επόμενο κεφάλαιο (An Ideal City, 1995).

Εικόνα 15: Σχηματική απεικόνιση των προαστίων και του κέντρου της Καμπέρα



Πηγή: <https://stumblingpast.wordpress.com>, *Ιδία επεξεργασία*<sup>5</sup>

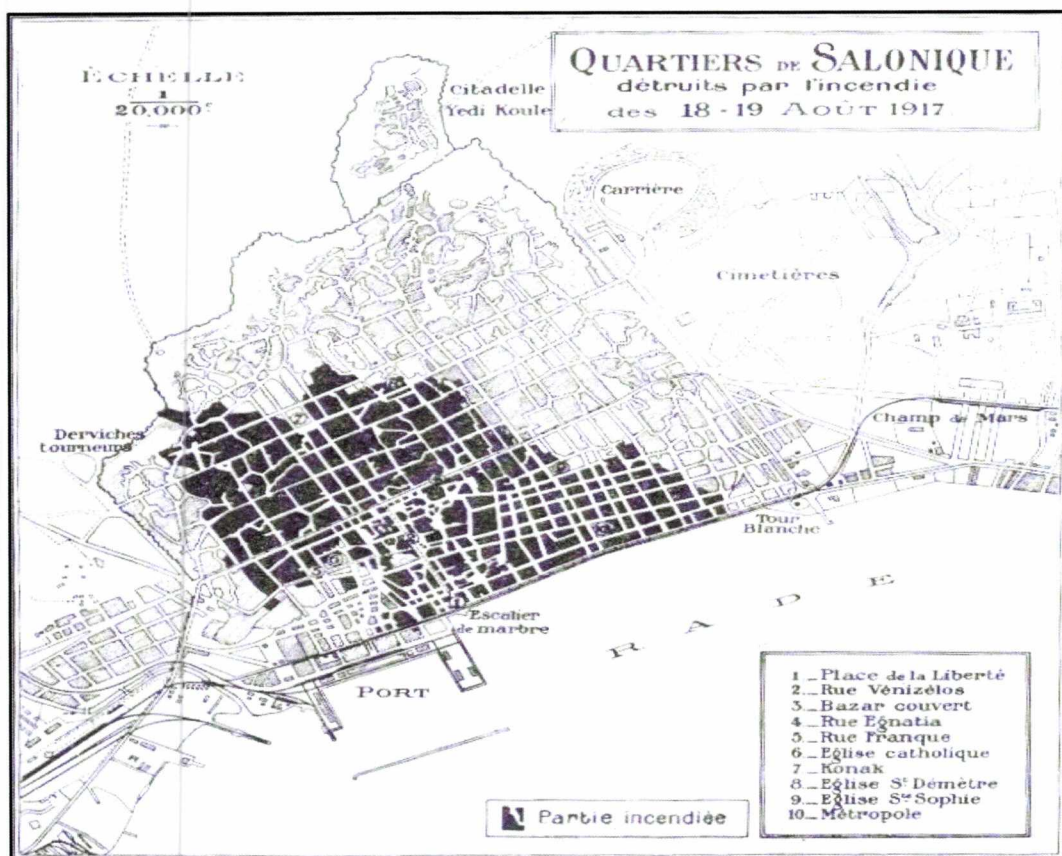
<sup>5</sup> Με κόκκινο χρώμα φαίνονται τα προάστια (σημειακά) και οι συνδέσεις τους (γραμμικά) ενώ με μπλε παρουσιάζονται τα βασικά σημεία ενδιαφέροντος στο κέντρο της Καμπέρα και το ισόπλευρο τρίγωνο που σχηματίζουν.

### 2.1.3 ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Η είσοδος του 20<sup>ου</sup> αιώνα αποτελεί αναμφίβολα μια εξαιρετικά σημαντική χρονική περίοδο για την ιστορία της πόλης της Θεσσαλονίκης. Μια σειρά από γεγονότα που συνέβησαν τότε στην Μακεδονική πρωτεύουσα έμελλε να σηματοδεύσουν το μέλλον της. Φυσικά η αναφορά γίνεται για την **απελευθέρωση της πόλης το 1912** από τον Ελληνικό στρατό, καθώς επίσης και για την μεγάλη **πυρκαγιά που ξέσπασε το 1917** και έμελλε να αποτελέσει την αφορμή για τον επανασχεδιασμό της.

Η κατάσταση της Θεσσαλονίκης και πιο συγκεκριμένα του κέντρου της μετά την πυρκαγιά ήταν αποκαρδιωτική, αφού σύμφωνα με πηγές της εποχής **κάηκαν 9.500 σπίτια** και **συνολική έκταση 1.000.000 m<sup>2</sup>** ήτοι το **32% της συνολικής της έκτασης**. Στις παρακάτω φωτογραφίες αποτυπώνεται το μέγεθος της ζημιάς (Θεσσαλονίκη 1917: η φωτιά στο λιμάνι, 2010).

Εικόνα 16: Η πυρκαυστη ζώνη της Θεσσαλονίκης



Πηγή: <http://el.wikimedia.org/>

Εικόνα 17: Αεροφωτογραφία των πληγεισών περιοχών στο κέντρο της Θεσσαλονίκης



Πηγή: <http://en.wikimedia.org/>

Με πρωτοβουλία της τότε **κυβέρνησης Βενιζέλου** απαγορεύτηκε ρητώς οποιαδήποτε άναρχη και ανεξέλεγκτη δόμηση στην περιοχή. Η ανοικοδόμηση της περιοχής θα πραγματοποιούνταν μόνο βάση ενός **νέου πολεοδομικού σχεδίου**, το οποίο τελικά εκπονήθηκε από τότε **υπουργό συγκοινωνιών Αλέξανδρο Παπαναστασίου** σύμφωνα με τον Νόμο 823/1917. Ιδρύθηκε λοιπόν μια «Διεθνής επιτροπή Νέου Σχεδίου Θεσσαλονίκης» όπου εξέχον στέλεχος αλλά και πρόεδρος αποτέλεσε ο διάσημος Γάλλος αρχιτέκτονας-πολεοδόμος και αρχαιολόγος **Ερνέστ Εμπράρ**, ενώ στο σχεδιασμό έλαβαν σημαντικό μερίδιο και Έλληνες (Γκίνης, Κιτσίκης) αλλά και Άγγλοι Αρχιτέκτονες (Mawson, Pleyber) (Καραδήμου-Γερολύμπου Α., 2011).

Τα βασικότερα στοιχεία που επικράτησαν στο σχέδιο του Εμπράρ για την ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης ήταν τα ακόλουθα:

- ✚ **Ιεράρχηση κυκλοφορίας**
- ✚ **Ιστορική μνημειακότητα σε επιλεγμένες περιοχές**



- ✦ Λειτουργικός χαρακτήρας σε επιλεγμένες περιοχές
- ✦ Κεντρικότητα
- ✦ Βασικές αρχές κηπούπολης

(Κομνηνός Ν., 19856:38)

Το σχέδιο του Εμπράρ αποτέλεσε σταθμό στην ιστορία της ανοικοδόμησης στην Θεσσαλονίκη, αφού αποδείχθηκε **στρατηγικού χαρακτήρα** επιχειρώντας την **συνολική αντιμετώπιση της πόλης** και δεν εστίασε μόνο στις πληγείσες από πυρκαγιά περιοχές.

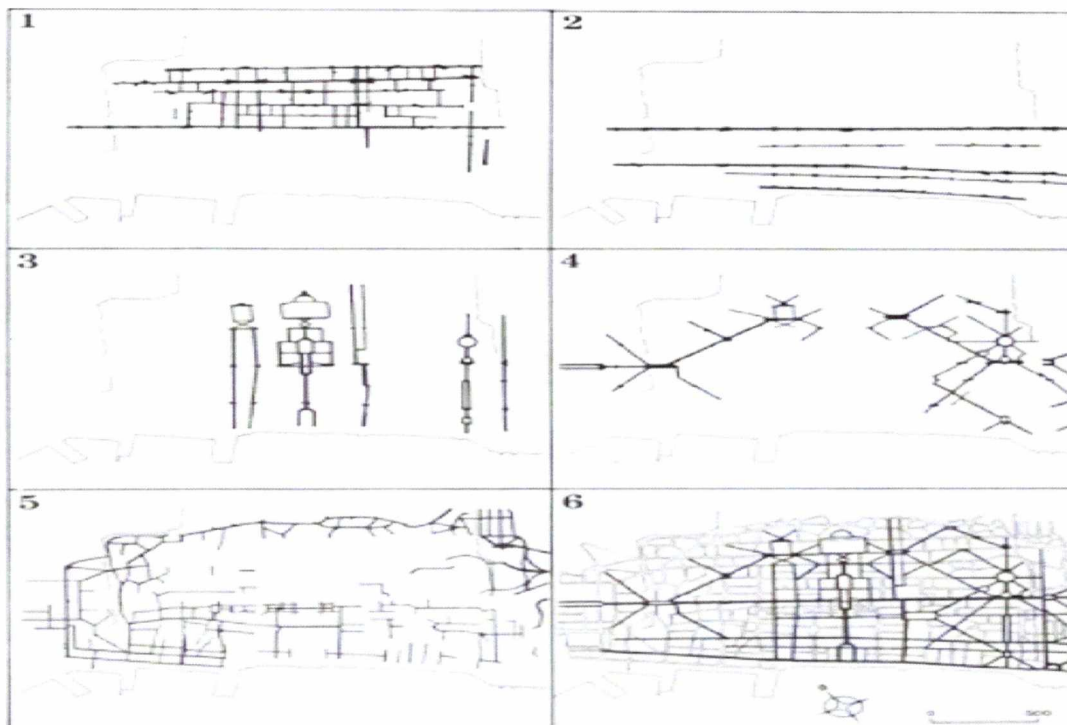
Εικόνα 18: Συνολικό σχέδιο Εμπράρ για την Θεσσαλονίκη



Πηγή: <https://skg2020.files.wordpress.com/>

Αναλυτικότερα, σε σχέση με την οργάνωση των οδικών αξόνων, ακολουθήθηκε ιεραρχική δομή με διαμήκεις άξονες που ενοποιούν την πόλη συνδέοντας τις κεντρικές συνοικίες με την θάλασσα τονίζοντας έτσι το Ιπποδάμειο σύστημα που προϋπήρχε. Τέτοιες οδοί είναι για παράδειγμα η **Αριστοτέλους** καθώς επίσης και ο πεζόδρομος της **Δημητρίου Γούναρη** (Η νέα Θεσσαλονίκη του Εμπράρ, 2013).

Εικόνα 19: Σταδιακή εξέλιξη των οδικών αξόνων στο σχέδιο Εμπράρ<sup>6</sup>

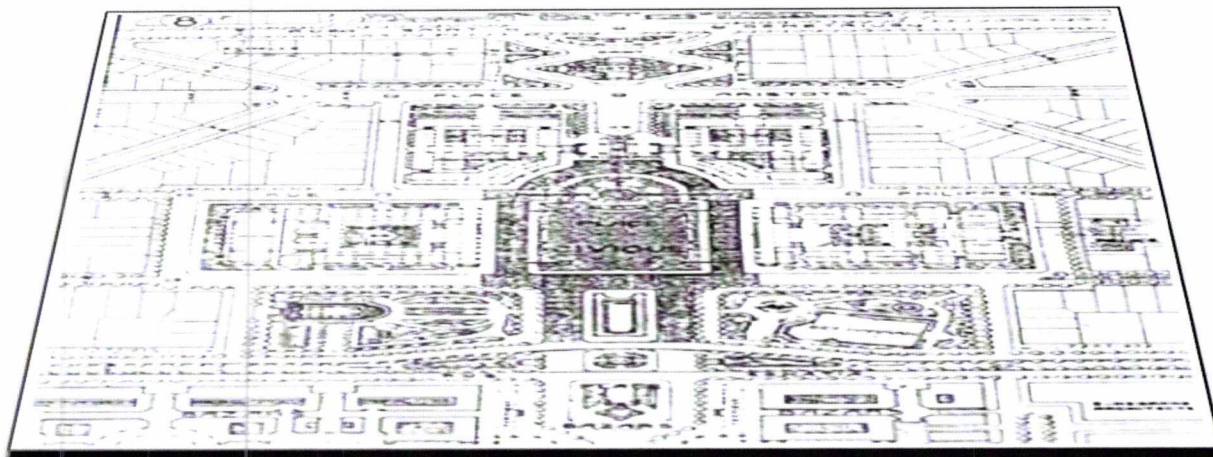


Πηγή: <http://portal.tee.gr/>

Εν συνεχεία, δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στην ιστορικότητα του κέντρου της πόλης, αφού ο Εμπράρ αντιμετώπιζε με ιδιαίτερη έμφαση τα μνημεία της πόλης. Έτσι, αναδείχθηκαν οι **βυζαντινές εκκλησίες**, η **Άνω Πόλη ορίστηκε διατηρητέα** κ.α Βασικό στοιχείο που ενίσχυσε την μνημειακότητα είναι το γεγονός ότι ο αστικός ιστός του κέντρου παρουσιάζει **κανονική γεωμετρικότητα** τονίζοντας και αναδεικνύοντας στο έπακρο τα μνημεία που περιέχει. Σε αντίθεση με τις κεντρικές συνοικίες, ο Εμπράρ στα Δυτικά εφαρμόζει μια πιο φονξιοναλιστική εκδοχή. Προτείνει την **επέκταση του Λιμανιού προς τα Δυτικά** -και όχι προς τον Λευκό πύργο- ενώ σε μικρότερη κλίμακα η λειτουργικότητα συναντάται μέσω των σχολείων, των αθλητικών χώρων και γενικώς με την κάλυψη των δραστηριοτήτων καθημερινής χρήσης (Η νέα Θεσσαλονίκη του Εμπράρ, 2013:7).

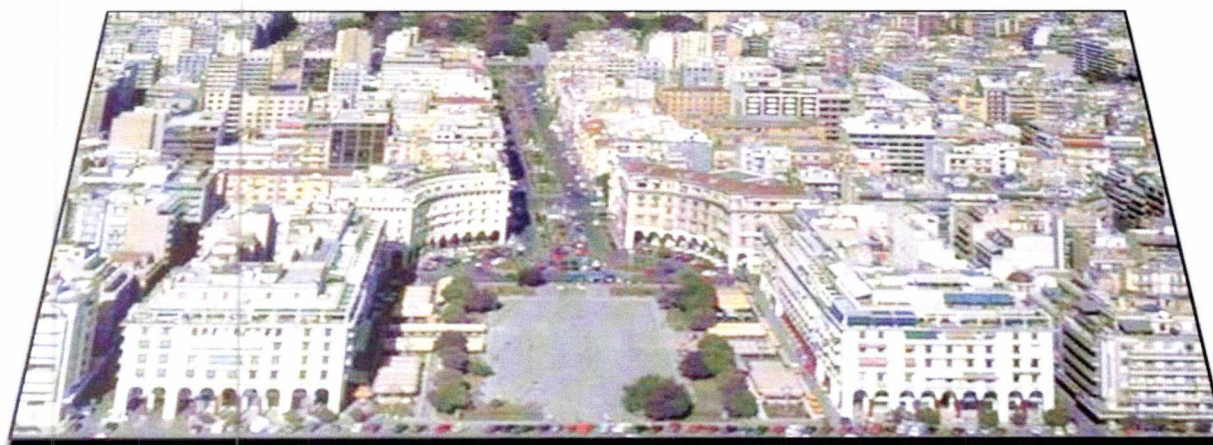
<sup>6</sup> Στο 1<sup>ο</sup> στιγμιότυπο φαίνονται **οι προϋπάρχουσες χαράξεις** του καννάβου που διατηρούνται ενώ στο 2<sup>ο</sup> παρουσιάζονται **οι ενιαίες χαράξεις** που ενώνουν το δυτικό μέρος της πόλης με το ανατολικό. Στα στιγμιότυπα 3, 4, 5 φαίνονται **οι κάθετες διαδρομές προς την Θάλασσα** (πχ η Δημητρίου Γούναρη), **οι διαγώνιες χαράξεις** και οι **δευτερεύοντες δρόμοι** αντίστοιχα. Τέλος, στο 6<sup>ο</sup> και τελευταίο παρουσιάζεται **το σύνολο του οδικού συστήματος**.

Εικόνα 20: Σχέδιο Εμπράρ για την Αριστοτέλους



Πηγή: *Καραδήμου*

Εικόνα 21: Σημερινή άποψη του άξονα της Αριστοτέλους



Πηγή: <http://www.buildnet.gr>

Ο Εμπράρ καινοτομώντας για τα δεδομένα της εποχής, **ασπαζόμενος τις βασικές αρχές της κηπούπολης**, αντιλαμβάνεται πως η ύπαρξη πρασίνου και ελεύθερων χώρων αποτελεί μείζον ζήτημα για τον επανασχεδιασμό της πόλης. Έτσι μαζί με τα προαναφερθέντα στοιχεία **προτείνει εργατικές κηπουπόλεις** που η σύνδεση τους θα

πραγματοποιείται με εκτεταμένα **δίκτυα δενδρόφυτων αρτηριών** ενώ τέλος συνδυάζει τις οδικές αρτηρίες προς την θάλασσα με **πλατείες** (Αριστοτέλους, Αρχαίας Αγοράς) (Κομνηνός Ν., 1986:38-9).

Εκτιμώντας συνολικά την θεωρητική σχεδιαστική που ακολουθήθηκε, μπορούμε να ισχυριστούμε πως χαρακτηρίζεται από μια μεταβατικότητα, αφού κινείται μεταξύ του φονξιοναλισμού και της μνημειακότητας. Το αποτέλεσμα ήταν πτωχό αφού υλοποιήθηκαν πολύ συγκεκριμένες προτάσεις του σχεδίου (κυρίως **ο άξονας της σημερινής πλατείας Αριστοτέλους**) και έτσι δεν μπορεί να υπάρξει μια κριτική βασισμένη στην πραγματικότητα. Παρ όλα αυτά το παράδειγμα της Θεσσαλονίκης είναι εξαιρετικά σημαντικό αφού πρόκειται για την σχεδιαστική **μετάβαση από την μνημειακότητα στην λειτουργικότητα** που θα επικρατήσει το επόμενο χρονικό διάστημα, όπως παρουσιάζεται εκτενέστερα στο επόμενο υποκεφάλαιο.

## 2.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΠΟΛΗ (FUNCTIONAL CITY)

Η λειτουργική πόλη αποτελεί ένα μοντέλο αστικού σχεδιασμού το οποίο εμφανίστηκε **στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα** και αποτέλεσε αναμφίβολα ένα πολύ σημαντικό κεφάλαιο στην ιστορία της πολεοδομίας. Βασίζεται στην **φονξιοναλιστική θεώρηση** των πραγμάτων και ο χώρος (τόσο ο αστικός και ο φυσικός) οργανώνεται με βάση αυτή (Γοσποδίνη Α., 2007:212). Η ανάπτυξη της, οφείλεται κυρίως στα θεωρητικά υποδείγματα που ανέπτυξαν δυο άνθρωποι έχοντας αυτές τις αρχές του λειτουργισμού. Πρόκειται για τον Γάλλο αρχιτέκτονα **Tony Garnier** με το μοντέλο της **Βιομηχανικής πόλης** και τον Ελβετό αρχιτέκτονα **Le Corbusier** με το μοντέλο της **Ville Radieuse**. Με αυτά τα δύο μοντέλα καθιερώνεται ο όρος **λειτουργική πολεοδομία** που θα απασχολήσει μεταπολεμικά (Κομνηνός Ν., 1986:47). Οι βασικές αρχές και η ανάλυση της λειτουργικής πόλης διατυπώνονται στο **IV CIAM<sup>7</sup>** (Congres Internationaux d' Architecture Moderne) (Γοσποδίνη Α., 2007:212).

Ορισμένα βασικά χαρακτηριστικά της είναι η **ορθολογικοποίηση της παραγωγής**, η **ανάδειξη και η ενίσχυση του κοινωνικού και οικονομικού ρόλου της πόλης**, ο σχεδιασμός και η οργάνωση των χώρων αποκλειστικά για την  **κάλυψη των αναγκών των ανθρώπων**, ο **διαχωρισμός των λειτουργιών των χρήσεων και το αυστηρό zoning**, η **νατουραλιστική προσαρμογή** του ιστού στην τοπογραφία του εδάφους

---

<sup>7</sup> Τα CIAM ουσιαστικά αποτελούσαν μια ένωση εξεχουσών προσωπικοτήτων στον τομέα των **τεχνών** και της **αρχιτεκτονικής**. Η ίδρυση τους πραγματοποιήθηκε το **1928** στον πύργο της **La Sarraz** από 24 αρχιτέκτονες του **μοντέρνου κινήματος**.

καθώς επίσης και η χρήση του **πρασίνου** ως μέσου απορρόφησης των οχλήσεων και της ρύπανσης (Σελιανίτη Ε., 2005).

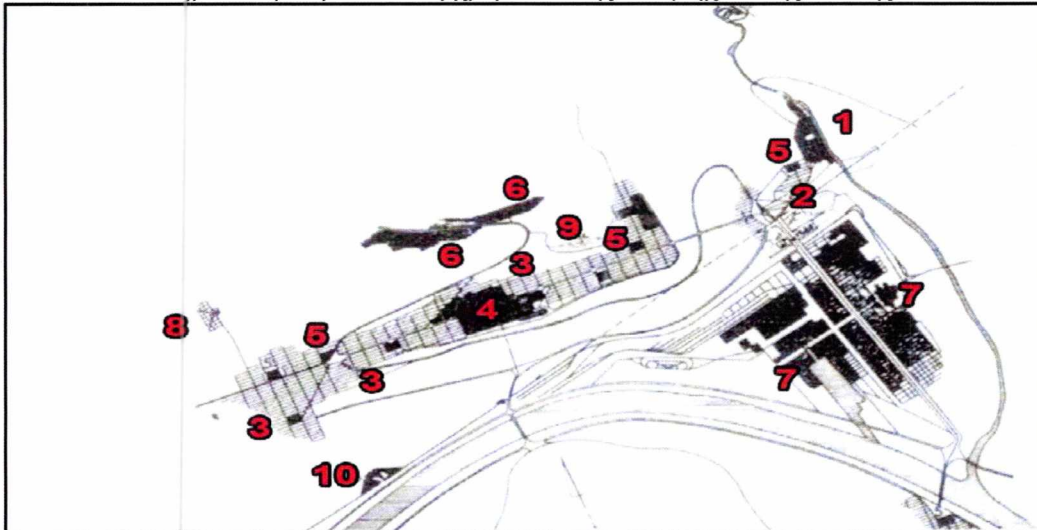
### 2.2.1 ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΗΣ «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ»

Στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα και πιο συγκεκριμένα τις δυο πρώτες δεκαετίες, ο Γάλλος Αρχιτέκτονας **Tony Garnier** επηρεασμένος από τον **Φονξιοναλισμό** προσπαθεί να αποτυπώσει την **ιδανική πόλη** του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Η πρόταση του αφορούσε ένα **θεωρητικό** μοντέλο πόλης αν και ορισμένοι κριτικοί θεωρούν πως το μοντέλο του αφορούσε την γενέτειρα του Λυών. Η θεωρητική σχεδιαστική του για την «**Βιομηχανική πόλη**<sup>8</sup>» όπως την ονόμασε, βασίζεται σε τρία βασικά στοιχεία. Στα **κτίρια υγείας** στις **βιομηχανικές συγκεντρώσεις** και στις **συνοικίες** (Γοσποδίνη Α., 2007:216). Τα βασικά χαρακτηριστικά της πόλης του Garnier είναι τα εξής:

- ✚ Συγκεκριμένος αριθμός κατοίκων (35.000)
- ✚ Λειτουργική οργάνωση κατά ζώνες χρήσεων (Zoning)
- ✚ Δίκτυο δρόμων βασισμένο στο Ιπποδάμειο σύστημα
- ✚ Νατουραλισμός και φυσική ένταξη στο περιβάλλον

(Κομνηνός Ν., 1986:42)

Εικόνα 22: Σημειακή παρουσίαση χρήσεων της Βιομηχανικής Πόλης του Garnier



Πηγή: <http://www.cittasostenibili.it>, Ιδία επεξεργασία<sup>9</sup>

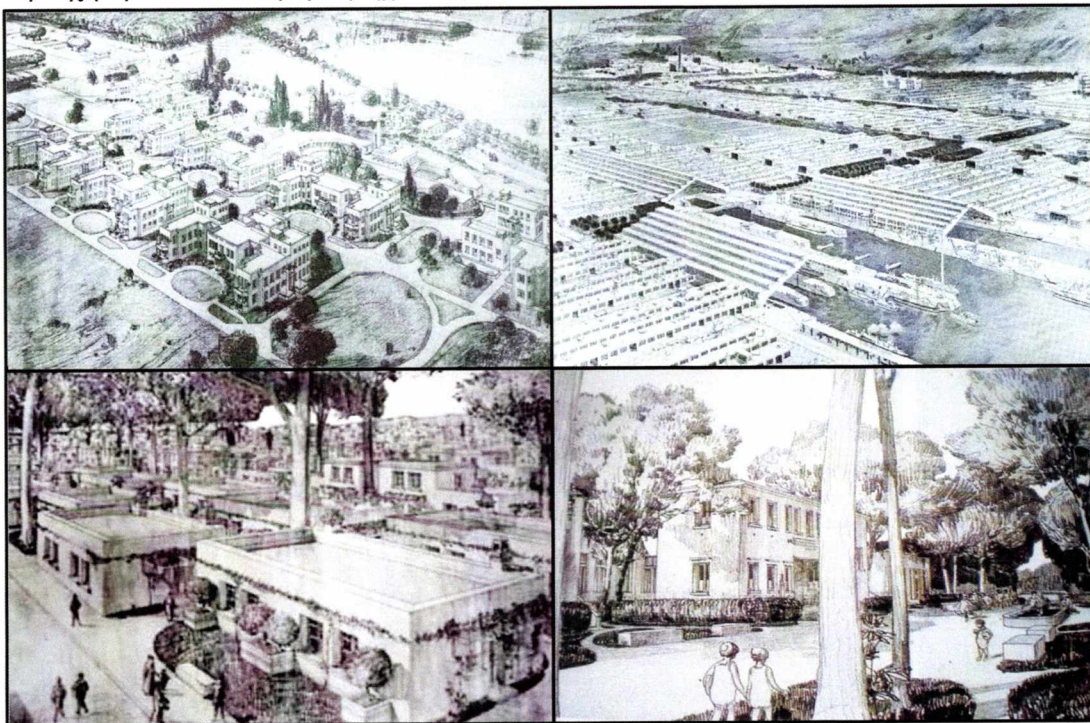
<sup>8</sup> Κυρίως συναντάται με τον όρο “Cite Industrielle”

<sup>9</sup> Με τον αριθμό 1 παρουσιάζεται η **παλιά πόλη**, το 2 δείχνει τον **σιδηροδρομικό σταθμό**, το 3 τις **συνοικίες μονοκατοικιών**, το 4 το **κέντρο της πόλης**, το 5 την **εκπαίδευση**, το 6 τα

Σύμφωνα με τον Garnier, καταλυτικό ρόλο για την δημιουργία και την επιτυχία του μοντέλου του διαδραμάτιζε το περιβάλλον στο οποίο προοριζόταν να χωροθετηθεί η βιομηχανική πόλη. Έπρεπε απαραίτητα **να βρίσκεται κοντά σε πρώτες ύλες** και κοντά σε υλικά τα οποία θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν ως **πηγές ενέργειας**. Η περιοχή που φαίνεται να είχε στο μυαλό του ήταν το **Saint Etienne** (50 χιλιόμετρα Νοτιοδυτικά της γενέτειρας του Lyon) (Musée urbain Tony Garnier, 2012).

Όπως φαίνεται και στην εικόνα 22, οι περιοχές κατοικίας (αριθμός 5), τα συγκροτήματα υγειονομικής περίθαλψης (αριθμός 6) και οι βιομηχανικές συγκεντρώσεις (αριθμός 7) βρίσκονται σε εντελώς διαφορετικά σημεία και έτσι **δεν υπάρχει σύγκρουση χρήσεων**. Οι περιοχές κατοικίας βρίσκονται στο κέντρο της πόλης και περιλαμβάνουν επίσης διάφορα δημόσια κτίρια όπως το δημαρχείο, το θέατρο, η βιβλιοθήκη κ.α. Αποτελούνται αποκλειστικά από μονοκατοικίες και είναι ενταγμένες σε ένα **αστικό πλέγμα 15 x 15 μέτρων**. Κάθε κατοικία συνδέεται πάντα με έναν πεζόδρομο, ούτως ώστε να διευκολύνετε η κυκλοφορία των πεζών (Sennott S., 2004:259-60) .

Εικόνες 23,24,25,26: Κτίρια υγείας, βιομηχανικές συγκεντρώσεις, συνοικίες και περιοχή πρασίνου στην βιομηχανική πόλη του Garnier



Πηγή: <http://utopies.skynetblogs.be/>

κέντρα υγείας, το 7 τα βιομηχανικά συγκροτήματα, το 8 το Νεκροταφείο το 9 το δημόσιο πάρκο και τέλος το 10 δείχνει την περιοχή που έχουν χωροθετηθεί τα σφαγεία.

Συνοψίζοντας, θα μπορούσαμε ισχυριστούμε πως η Βιομηχανική πόλη του Garnier αποτέλεσε εκτός από **πρόδρομο για την καθιέρωση των συνθηκών υγιεινής των κτιρίων** και του **zoning** και παράδειγμα μιας **σοσιαλιστικής πόλης**, που παρουσιάζει **οικονομική αυτάρκεια** λόγω της βιομηχανίας της και δεν έχει άμεσες εξαρτήσεις από μεγαλουπόλεις (σε αντίθεση με το μοντέλο της κηπούπολης του Howard όπου υπήρχε οικονομική εξάρτηση με μεγαλύτερες πόλεις –κεφάλαιο 3-).

Στα θετικά της στοιχεία πρέπει να προστεθεί η μεγάλη έμφαση που έδωσε στους κατοίκους της, παρέχοντας τους **εξαιρετικές συνθήκες στέγασης** (νέοι κτιριακοί τύποι, αυστηρές προδιαγραφές φωτισμού αερισμού και πρασίνου) (Sennott S., 2004) καθώς επίσης και **δουλειά στην τοπική βιομηχανική παραγωγή**.

### 2.2.2 TO MONTELO THΣ VILLE RADIEUSE

Η **Ville Radieuse**<sup>10</sup> αποτελεί ένα σχεδιαστικό μοντέλο πόλης που διατύπωσε ο φημισμένος Γάλλος αρχιτέκτονας **Le Corbusier το 1924** ύστερα από μια μεταβατική περίοδο και έχοντας ήδη δοκιμάσει ένα μοντέλο πόλης (**Ville contemporaine**) (Kennedy R., 2005). Έχοντας επηρεαστεί από την **γραμμική πόλη του Milyutin** καθώς και από την **βιομηχανική πόλη του Garnier**, αντιλαμβάνεται αρκετά διαφορετικά την ιδανική πόλη με αποτέλεσμα η Ville Radieuse να διαφέρει με την προηγούμενη (Κομνηνός N., 1986:46), αφού αποτελούσε εντονότερη φονξιοναλιστική πρόταση με σαφέστερο λειτουργικό διαχωρισμό (Γοσποδίνη A., 2007:222).

Η θεωρητική σχεδιαστική της Ville Radieuse βασίστηκε στους εξής πυλώνες:

- ✚ **Γεωμετρικότητα**
- ✚ **Τυποποιημένες κατασκευές**
- ✚ **Δημιουργία παράλληλων ζωνών (Zoning)**
- ✚ **Υψηλή κάθετη δόμηση**

(Κομνηνός N., 1986:45)

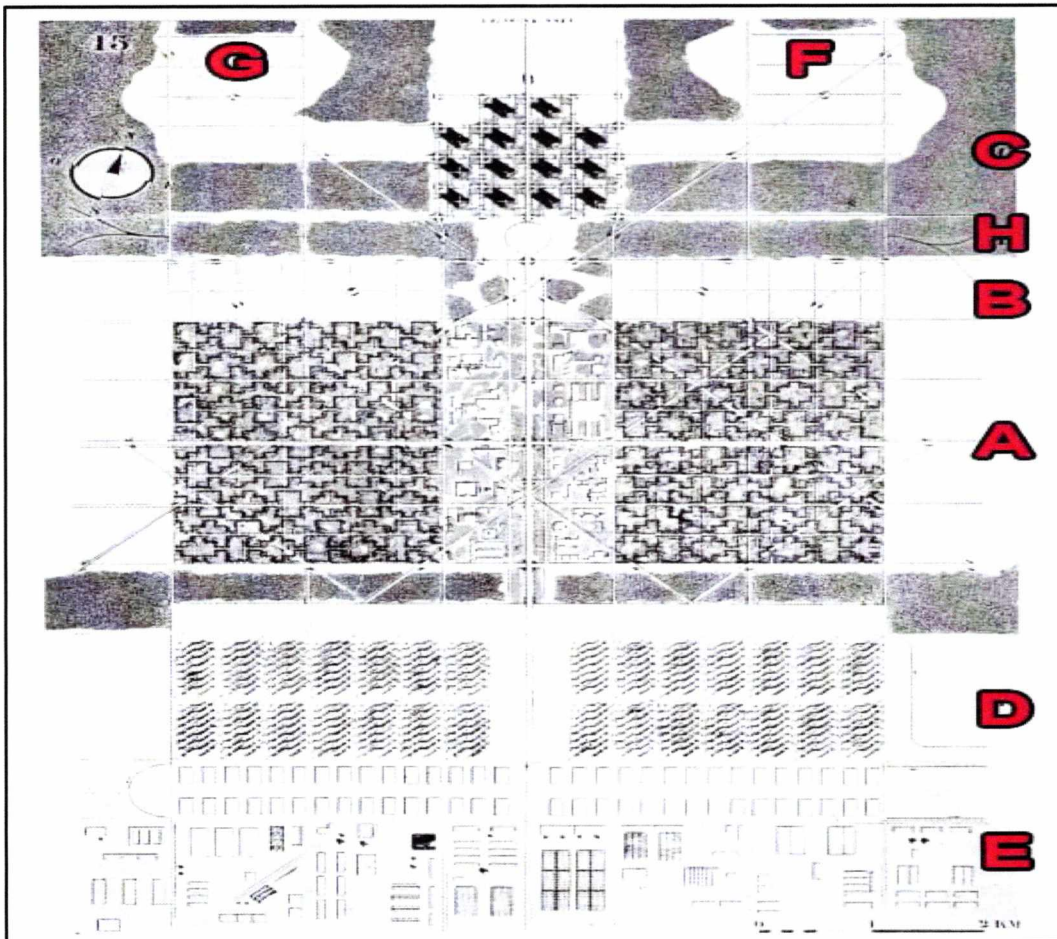
---

<sup>10</sup> Στα αγγλικά μεταφράζεται ως **“Radiant city”**. Παρ όλα αυτά όμως έχει καθιερωθεί με την αρχική **Γαλλική** της ονομασία, ενώ για λόγους ευκολίας χρησιμοποιείται η συντομογραφία **“VR”** από τα αρχικά της.

Όπως προκύπτει και από την εικόνα 27, το σχέδιο της πόλης παρουσιάζει καθ' όλη την έκταση του γεωμετρικότητα και συμμετρία. Ο διαχωρισμός των λειτουργιών είναι σαφής, αφού υπάρχουν 7 παράλληλες ζώνες ξεχωριστών δραστηριοτήτων.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στις κατοικίες και πιο συγκεκριμένα στην **λειτουργικότητα** τους. Σκοπός ήταν η πλήρη εκμετάλλευση του χώρου μέσω **μονώροφων τυποποιημένων κατασκευών** (εικόνες 28,29). Τα κατασκευαστικά υλικά ήταν κατά κύριο λόγο το **τσιμέντο** και το **ατσάλι**, ενώ βασικά αρχιτεκτονικά στοιχεία ήταν η **ταράτσα** και η **πυλωτή** (pilotis). Επίσης, έδωσε μεγάλη βαρύτητα και στον προσανατολισμό τους, αφού ήθελε οι κάτοικοι να έχουν διαμπερή σπίτια και συνεχή επαφή με τον ήλιο (εικόνα 30) (Le Corbusier, 1933).

Εικόνα 27: Σημειακή παρουσίαση των χρήσεων της Ville Radieuse to Le Corbusier



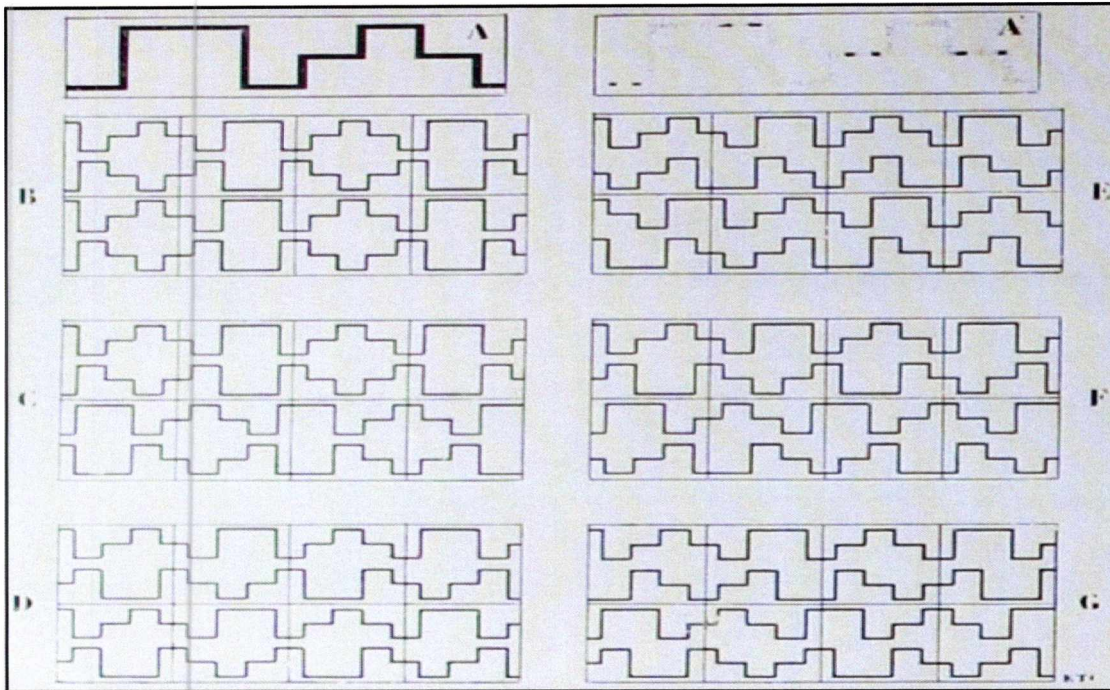
Πηγή: <http://www.archdaily.com> , Ιδία επεξεργασία<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Α) Περιοχή κατοικίας, Β) Ξενοδοχεία και Πρεσβείες, Γ) Επιχειρήσεις, Δ) Βιομηχανία, Ε) Βαριά βιομηχανία, F,G) Ειδικές Κατηγορίες κτιρίων [Αθλητικά γήπεδα, Κυβερνητικά κτίρια] , Η) Αεροδρόμιο και σιδηροδρομικός σταθμός.



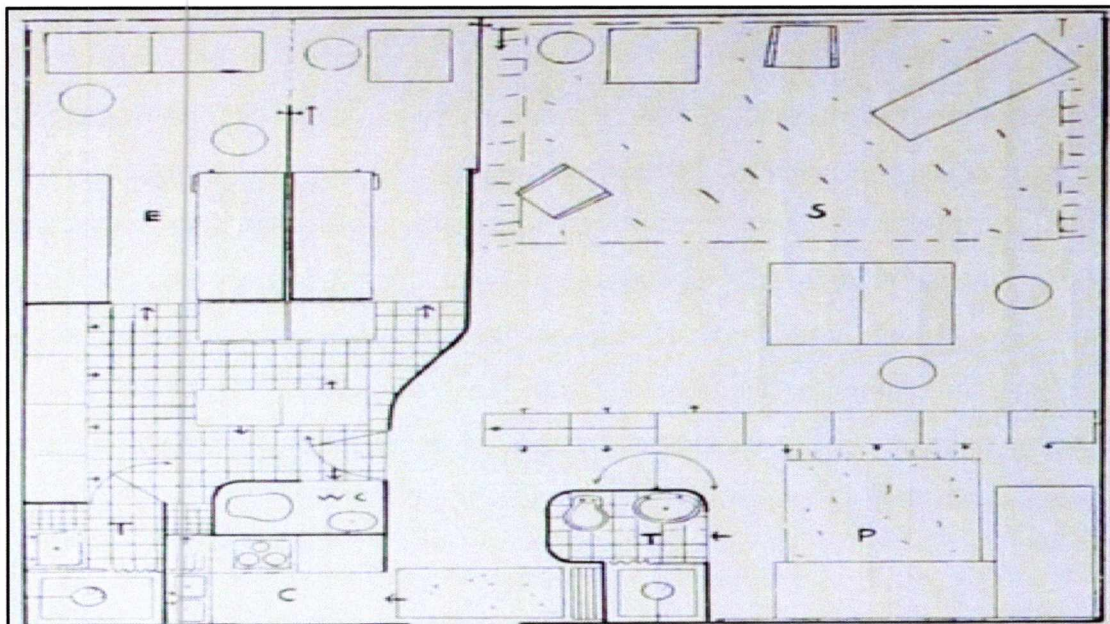
Ο Le Corbusier έδινε ιδιαίτερη έμφαση επίσης στο έδαφος (θεωρούσε πως είναι «το βασικό δικαίωμα» κάθε κατοίκου της πόλης), με αποτέλεσμα η ύπαρξη πιλοτής σε κάθε κατοικία να θεωρείται απαραίτητη. Σύμφωνα με υπολογισμούς, σκοπός του ήταν να αντιστοιχούν σε κάθε κάτοικο κατά μέσο όρο **14m<sup>2</sup> κατοικίας** (Le Corbusier, 1933:108). Αρκετά εντυπωσιακό εάν ληφθεί υπόψη η αρχή της λειτουργικότητας που ίσχυε.

Εικόνα 28: Τυπολογία κατοικιών στην Ville Radieuse



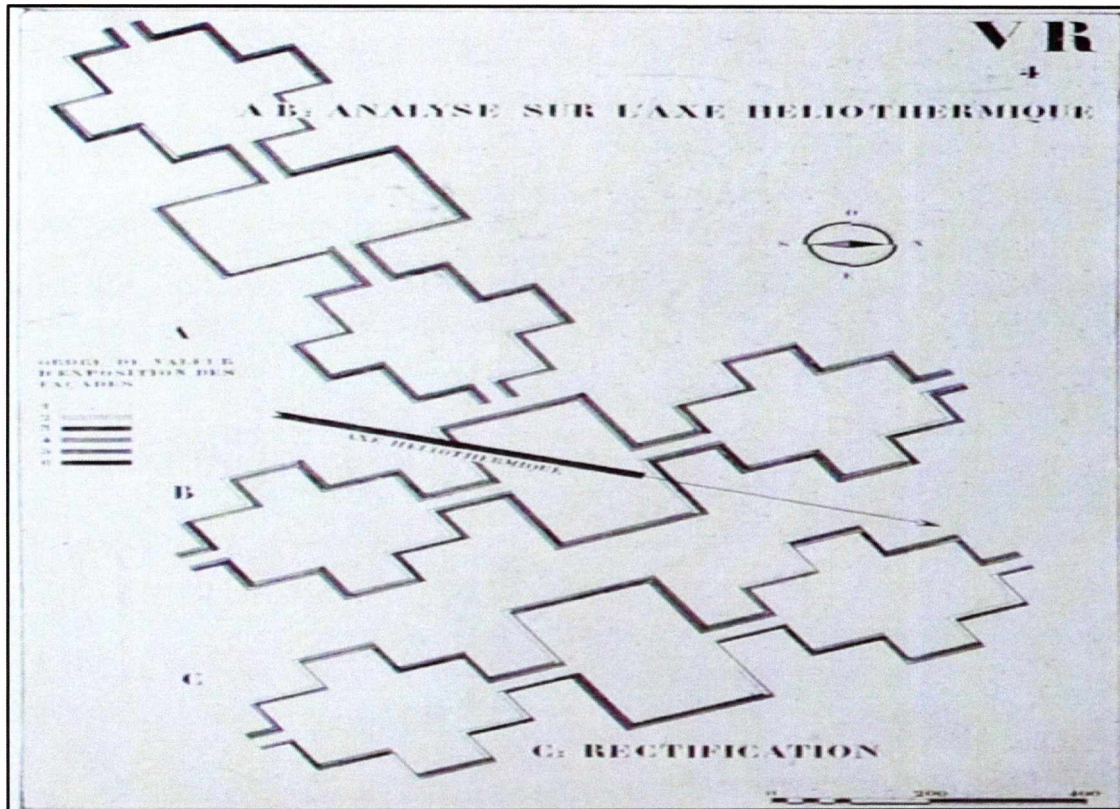
Πηγή: *The Radiant city*

Εικόνα 29: Κάτοψη τυποποιημένων κατασκευών στην Ville Radieuse



Πηγή: *The Radiant city*

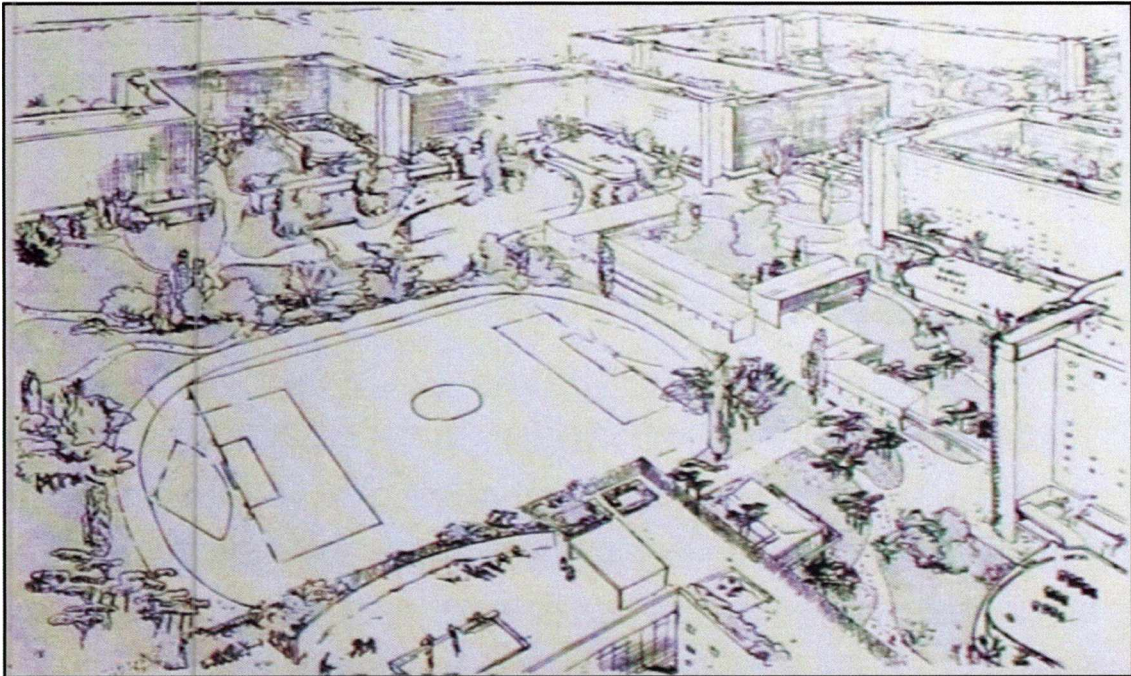
Εικόνα 30: Μελέτη κατασκευής και προσανατολισμού κατοικιών με κριτήριο την ακτίνα πρόσπτωσης της ηλιοφάνειας



Πηγή: *The Radiant city*

Ένα επιπλέον στοιχείο που χαρακτήριζε την Ville Radieuse ήταν η **περίσσεια πρασίνου** καθώς επίσης και η **υψηλή δόμηση** (εικόνα 30). Εκ πρώτης όψεως τα στοιχεία αυτά μοιάζουν αταίριαστα (και ίσως αντικρουόμενα) παρ' όλα αυτά στο συγκεκριμένο μοντέλο πόλης δεν είναι. Ο Le Corbusier προσπαθούσε να δημιουργήσει μια πόλη που –εκτός των άλλων- θα συνέβαλε στην επανένωση του ανθρώπου με το περιβάλλον. Ασπαζόμενος όμως τις αρχές της λειτουργικότητας και την διάθεση για περιορισμένης έκτασης πόλη, η υψηλή δόμηση ήταν απαραίτητη. Έτσι, συγχωνεύοντας αυτές τις δύο αποκλίνουσες τάσεις, δημιούργησε ουσιαστικά μια **κατακόρυφη κηπούπολη**. Εκτός από το γραμμικό πράσινο και τα πάρκα, αποφάσισε η βασική σχεδιαστική των κτιρίων να περιλαμβάνει -εκτός από πιλοτές- και **ταράτσες** οι οποίες θα έπρεπε να είναι δενδρόφυτες δημιουργώντας έτσι μια **εναλλακτική μορφή πρασίνου** (Le Corbusier, 1933).

Εικόνα 31: Συσχετισμός κατοικιών-πρασίνου στη Ville Radieuse



Πηγή: *The Radiant city*

Σε σχέση με το κυκλοφοριακό σύστημα της πόλης ο Le Corbusier ήταν πεπεισμένος πως έπρεπε να αποτελείται από **κλειστούς αυτοκινητόδρομους μιας κατεύθυνσης** που δεν έρχονται σε επαφή με τους χώρους που κινούνται οι πεζοί. Ήθελε όλοι οι δρόμοι περίξ των κατοικιών να είναι προσβάσιμοι **μόνο με τα πόδια** (Le Corbusier, 1933:122-3). Παρ' όλα αυτά δεν είχε αναπτύξει κάποιο σχέδιο που να παρουσιάζονται οι απόψεις του.

Ολοκληρώνοντας, το μοντέλο του Le Corbusier για την Ville Radieuse αποτέλεσε πρόδρομο αλλά και βασικό σταθμό στην μετέπειτα εξελεγκτική πορεία του μοντέρνου αστικού σχεδιασμού. Περιείχε καινοτομία για την εποχή του, υπήρξε σημείο αναφοράς για τις περιοχές υψηλής αστικής πυκνότητας καθώς επίσης και της τυποποιημένης –λειτουργικής- κατασκευής. Παρ' όλη όμως την τυποποίηση, είχε **ανθρωποκεντρική μορφή**, δίνοντας στο άτομο την πολύτιμη ελευθερία που του αντιστοιχεί "*liberty of the individual*". Εν κατακλείδι, **δεν πρόκειται μόνο για ένα τυπικό μοντέλο πόλης, αλλά και για ένα μοντέλο κοινωνίας.**

### 3.Η ΚΗΠΟΥΠΟΛΗ ΩΣ ΜΕΣΟ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Έχοντας υπ' όψη τους στόχους και σκοπούς της Διπλωματικής αυτής εργασίας, κρίνεται σκόπιμη η αναφορά, η μελέτη και η ανάλυση του μοντέλου της κηπούπολης<sup>12</sup> σε ξεχωριστό κεφάλαιο, αφού αποτελεί το μοντέλο αστικού σχεδιασμού που προσεγγίζει σε μεγαλύτερο βαθμό –αν όχι απόλυτο- τις περιοχές μελέτης μας. Τόσο η περιοχή του Παπάγου όσο και η περιοχή της Φιλοθέης, θεωρούνται περιοχές πρότυπες σε σχέση με την έκταση του πρασίνου που περιέχουν, δικαιολογώντας έτσι τον χαρακτηρισμό τους ως κηπουπόλεις.

#### 3.1 Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΚΗΠΟΥΠΟΛΕΩΝ

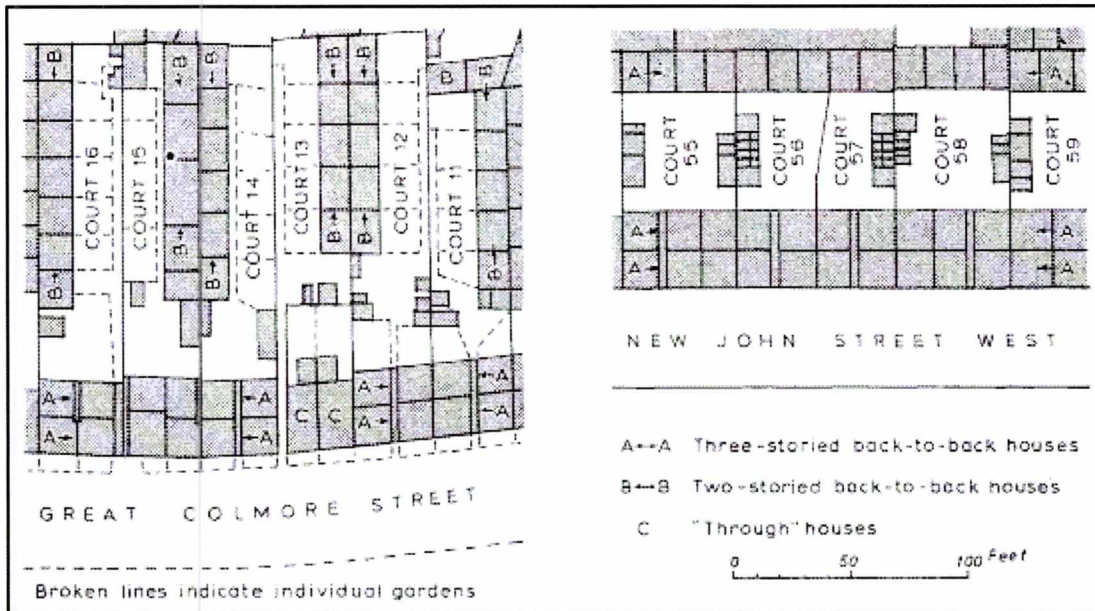
Το κίνημα των Κηπουπόλεων **στην Ευρώπη**, ξεκίνησε τον 19<sup>ο</sup> αιώνα στην περιοχή της μεγάλης Βρετανίας. Το στοιχείο που αποτέλεσε αναμφίβολα ακρογωνιαίο λίθο στην ανάπτυξη αυτής της μορφής αστικού σχεδιασμού, ήταν αναμφίβολα η Βιομηχανική επανάσταση. Στην Μεγάλη Βρετανία, μεταξύ των ετών 1760-1860 όπως προαναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, επιτεύχθηκε μια ιδιαίτερα μεγάλη και ραγδαία μεταβολή των κοινωνικών, πνευματικών και χωρικών χαρακτηριστικών της περιοχής. Η μεταβολή αυτή οφείλεται ασφαλώς στην έντονη βιομηχανική δραστηριότητα και καινοτομία που παρατηρήθηκε τα χρόνια εκείνα, με αποτέλεσμα την δημιουργία και μετατροπή αρκετών πόλεων σε βιομηχανικές όπως για παράδειγμα το Leeds, το Birmingham και το Manchester (Hobsbawn, E., 1990).

Όπως είναι λογικό η διαβίωση των ανθρώπων σ αυτές τις νέου τύπου πόλεις, ήταν δύσκολη και πολλές φορές αδύνατη. Η τυπολογία των σπιτιών ήταν προσαρμοσμένη στα βιομηχανικά πρότυπα, δηλαδή δημιουργία πολλών μικρών εργατικών κατοικιών περιμετρικά των εργοστασίων με σκοπό την βελτιστοποίηση της παραγωγής. Επίσης τότε καθιερώθηκε η τυπολογία των σπιτιών **back-to-back** όπου επρόκειτο για μικρές, κατοικίες με 2 ή 3 κοινά τοιχία. Οι κατασκευές αυτές ήταν συνήθως χαμηλής ποιότητας (Γοσποδίνη Α., 2007:173-4). Ακολουθεί χαρακτηριστικό παράδειγμα συγκροτήματος κατοικιών της εποχής αυτής, όπου διαφαίνεται καθαρά η «μαζικότητα» και η υψηλή συγκέντρωση των κτισμάτων.

---

<sup>12</sup> Στα Αγγλικά συναντάται με τον όρο «Garden city»

Εικόνα 32: Τυπολογία κατοικιών Back to Back



Πηγή: <http://www.british-history.ac.uk>

Εικόνες 33,34: Εξωτερική και εσωτερική άποψη κατοικιών Back to Back



Πηγή: <http://www.valendale.myby.co.uk/> , Ιδία Επεξεργασία

Συνοψίζοντας, οι παράγοντες που προώθησαν την ανάπτυξη του κινήματος των κηπουπόλεων:

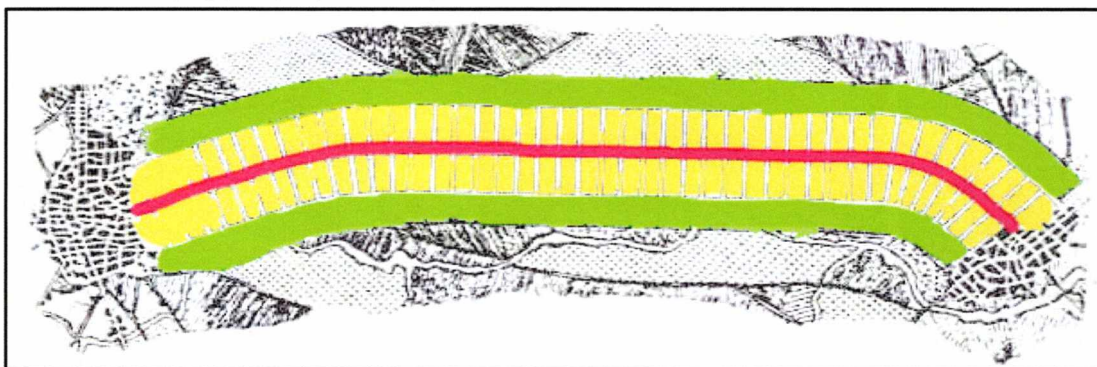
**Χαμηλής Ποιότητας Κατοικίες + Υψηλά Ενοίκια + Υψηλά Επίπεδα  
Ρύπανσης + Πλήρης Απουσία Πρασίνου + Υπερσυγκέντρωση Πληθυσμού**

Όπως έχει γίνει λοιπόν αντιληπτό από τα προηγούμενα, η κατοίκηση και διαβίωση στις βιομηχανικές πόλεις ήταν εξαιρετικά δύσκολη για τους ανθρώπους της εποχής

αυτής με αποτέλεσμα να υπάρχει μια ανάγκη για την δημιουργία μιας ανθρώπινης και βιώσιμης πόλης φιλικής προς τους κατοίκους.

Στα πλαίσια αυτά, το 1880 ο Ισπανός **Arturo Soria y Mata** εμπνεύστηκε το μοντέλο της **γραμμικής κηπούπολης** το οποίο είχε καθαρά αξονική δομή και μπορούσε να αναπτυχθεί είτε με τη μορφή περιμετρικού δακτυλίου γύρω από μεγάλες πόλεις, είτε κατά μήκος αξόνων σύνδεσης. Επρόκειτο ουσιαστικά για ένα σύστημα με μεγάλα περιθώρια επέκτασης, που έδινε βάση στην κυκλοφορία, ενώ μέσω της γραμμικότητας του, ευνοούσε την ενσωμάτωση και τον διαμερισμό των βασικών αναγκών (νερό, αποχέτευση κλπ) σε όλη την πόλη. Επίσης, η πολεοδομική αυτή διάταξη ευνοούσε την μείωση της πίεσης που ασκούσαν τα μεγάλα αστικά κέντρα πάνω στον πληθυσμό. Παρόλα αυτά, το μοντέλο αυτό δεν είχε ευρεία εφαρμογή και παρέμεινε έτσι ένα θεωρητικό υπόδειγμα (Γοσποδίνη Α., 2007:200 και Καρύδης Δ., 2008:115).

Εικόνα 35: Γραμμική κηπούπολη



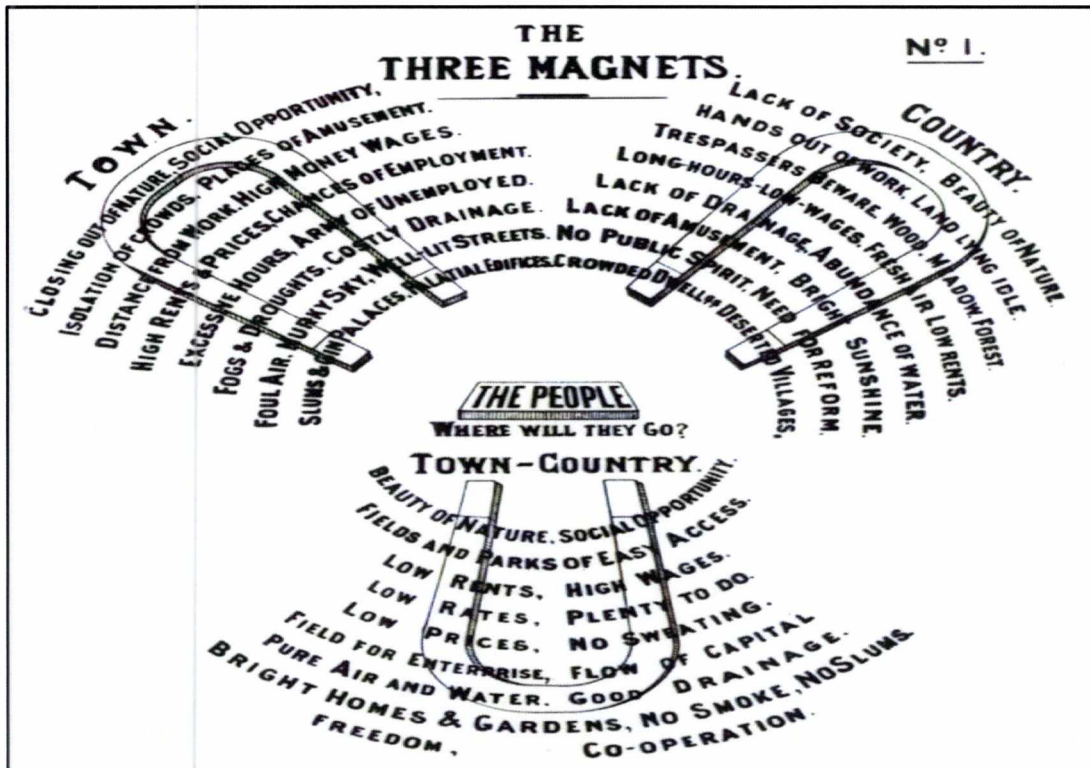
Πηγή: <http://en.wikipedia.org>, *Ιδία Επεξεργασία*<sup>13</sup>

Το 1898 ο Άγγλος **Ebenezer Howard** εκδίδει το βιβλίο «Tomorrow: A Peaceful Path to Real Reform»<sup>14</sup> στο οποίο ουσιαστικά προτείνει την δημιουργία ενός νέου τύπου πόλεων. Στον νέο αυτό τύπο, κυριαρχεί ο συνδυασμός της πόλης και της εξοχής το οποίο ονομάζεται στη συνέχεια κηπούπολη και έχει **περίκεντρη** μορφή. Για να παρουσιάσει καλύτερα τις νέες για την εποχή αντιλήψεις δημιουργεί το πολύ γνωστό πλέον **διάγραμμα των 3 (τριών) μαγνητών** όπου υπάρχει η πόλη, η εξοχή και η πόλη-εξοχή (Γοσποδίνη Α., 2007:200-3).

<sup>13</sup> Με **κόκκινο** χρώμα φαίνεται ο οδικός άξονας, με **κίτρινο** οι κατοικίες και με **πράσινο** οι ζώνες πρασίνου

<sup>14</sup> Στη Συνέχεια επανεκδίδεται το 1902 ως «Garden Cities of Tomorrow»

Εικόνα 36: Οι 3 μαγνήτες του Howard



Πηγή: <http://www.uiowa.edu>

Όπως προκύπτει και από την παραπάνω εικόνα, στους μαγνήτες που αφορούν την πόλη και την εξοχή, ο Howard αναφέρει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα που παρουσιάζει η κάθε μια, ενώ στον μαγνήτη της πόλης-εξοχής αναφέρει ουσιαστικά τα πλεονεκτήματα που παρουσιάζει καλώντας έτσι τους κατοίκους να την στηρίξουν.

### 3.1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΚΗΠΟΥΠΟΛΗΣ ΤΟΥ HOWARD

Η κηπούπολη σύμφωνα με τον Howard πρέπει να έχει γεωμετρικό σχήμα κυκλικής μορφής, και συνολικής έκτασης 6.000 στρεμμάτων. Από τα 6.000 στρέμματα υπάρχει πρόβλεψη να χρησιμοποιηθούν τα 1.000 στο κέντρο της πόλης και να κατοικηθούν από 30.000 περίπου άτομα. πράγμα το οποίο σημαίνει:

**30 άτομα / Στρέμμα**

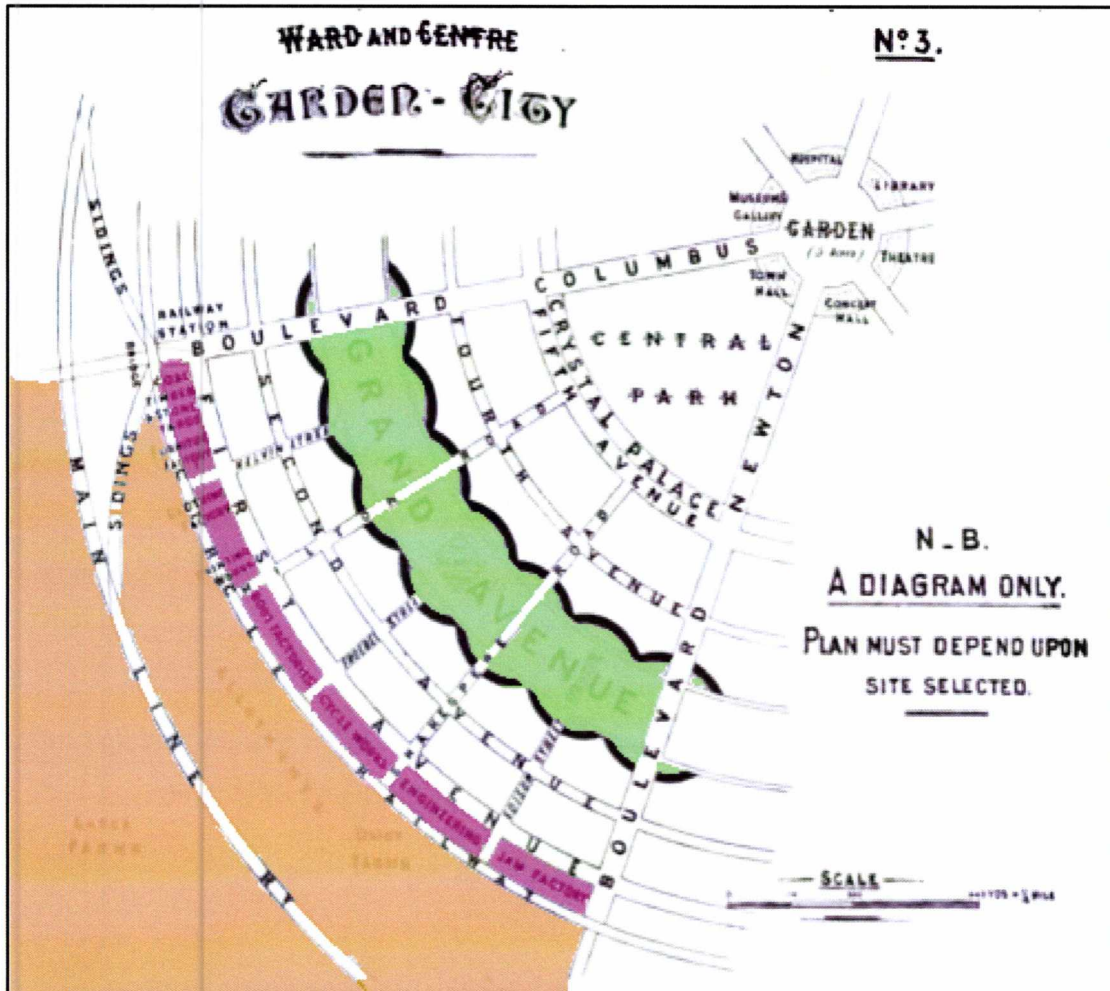
Τα υπόλοιπα 5.000 στρέμματα, αποτελούν αγροτική ζώνη με 2.000 κατοίκους (Howard E., 1992:20).





υπάρχει επίσης και μια μεγάλη γυάλινη στοά που περιβάλλει το πάρκο και περιλαμβάνει εμπορικές κυρίως χρήσεις. Τέλος, οι πολυτελείς κατοικίες κτίζονται στην 5<sup>η</sup> λεωφόρο με θέα την γυάλινη αυτή στοά (Howard E., 1902:22-3).

Εικόνα 38: Η κηπούπολη του Howard σε μεγέθυνση



Πηγή: <http://discoveringurbanism.blogspot.gr>, *Ιδία Επεξεργασία*<sup>17</sup>

Η μεγάλη λεωφόρος με πλάτος 130 μέτρων σχηματίζει μια ζώνη πράσινου μήκους 4,8 χλμ, κάτι το οποίο αποτελεί πάρκο έκτασης 115 στρεμμάτων. Σε 6 σημεία της, βρίσκονται κτισμένα σχολεία εκκλησίες κλπ σε έκταση 4 στρεμμάτων το κάθε ένα. Στον εξωτερικό δακτύλιο βρίσκονται οι **Βιομηχανικές Μονάδες** που έχουν όψεις στον σιδηρόδρομο που περικλείει την πόλη, ενώ τέλος υπάρχουν και τα **αγροτικά τμήματα** των οποίων τα προϊόντα διοχετεύονται στις τοπικές αγορές (Howard E., 1902:22).

<sup>17</sup> Με το **πράσινο** χρώμα φαίνεται η ζώνη πρασίνου, με το **μοβ** φαίνονται οι βιομηχανικές μονάδες, ενώ τέλος με το **καφέ** παρουσιάζονται οι αγροτικές χρήσεις

Σύμφωνα με τον Howard, η θεωρία του είναι άκρως πραγματοποιήσιμη, αφού η οικονομική υποστήριξη της δημιουργίας της κηπούπολης, έχει ως βάση της **την μελλοντική αύξηση της αξίας της γης**. Η αύξηση αυτή, θα προκύψει από την κατασκευή μιας τόσο θελκτικής πόλης σε παρθένο έδαφος. Επίσης, η γη αποκτιέται στην αγορά **με χρήματα από υποθηκευμένα ομόλογα τιμής 40£/στρέμμα** (Howard E., 1902:29).

Εκτός από τον σχεδιασμό της κηπούπολης, ο Howard προέβλεψε μια παράμετρο, η οποία σύμφωνα με τον ίδιο ήταν εξαιρετικά σημαντική. Η παράμετρος αυτή αναφέρεται στο **πως θα συνεχιστεί η ανάπτυξη εφόσον υπάρξει πληρότητα σε μια υφιστάμενη κηπούπολη**. Όταν λοιπόν η κηπούπολη ξεπεράσει τον αρχικό πληθυσμό που έχει οριστεί (32.000 κάτοικοι), τότε δεν θα συνεχιστεί η ανάπτυξη στην υφιστάμενη κτιζοντας στην αγροτική ζώνη. Αντιθέτως, θα υπάρξει ανάπτυξη σε νέα πόλη που θα βρίσκεται σε ικανή απόσταση για να υπάρξει σύνδεση μεταξύ των δύο. Η νέα αυτή πόλη θα έχει τα ίδια χαρακτηριστικά με την προηγούμενη. Σε ότι αφορά τα διοικητικά πλαίσια, στην ουσία θα υπάρχουν δύο πόλεις αλλά οι κάτοικοι θα εκπροσωπούν μια ενιαία κοινότητα. Με την λογική αυτή, θα παρατηρηθεί μια συνεχής διαδικασία δημιουργίας νέων πόλεων που θα δικτυώνονται μεταξύ τους δημιουργώντας ένα **αστικό ακτινωτό πλέγμα κηπουπόλεων ( 32.000 κατοίκων) γύρω από μια κεντρική πόλη (58.000 κατοίκων)**<sup>18</sup> (Howard E., 1902:129-32). Η μεταξύ τους σύνδεση θα επιτυγχάνεται μέσω σιδηροδρομικού δικτύου, το οποίο θα έχει τις εξής διακλαδώσεις:

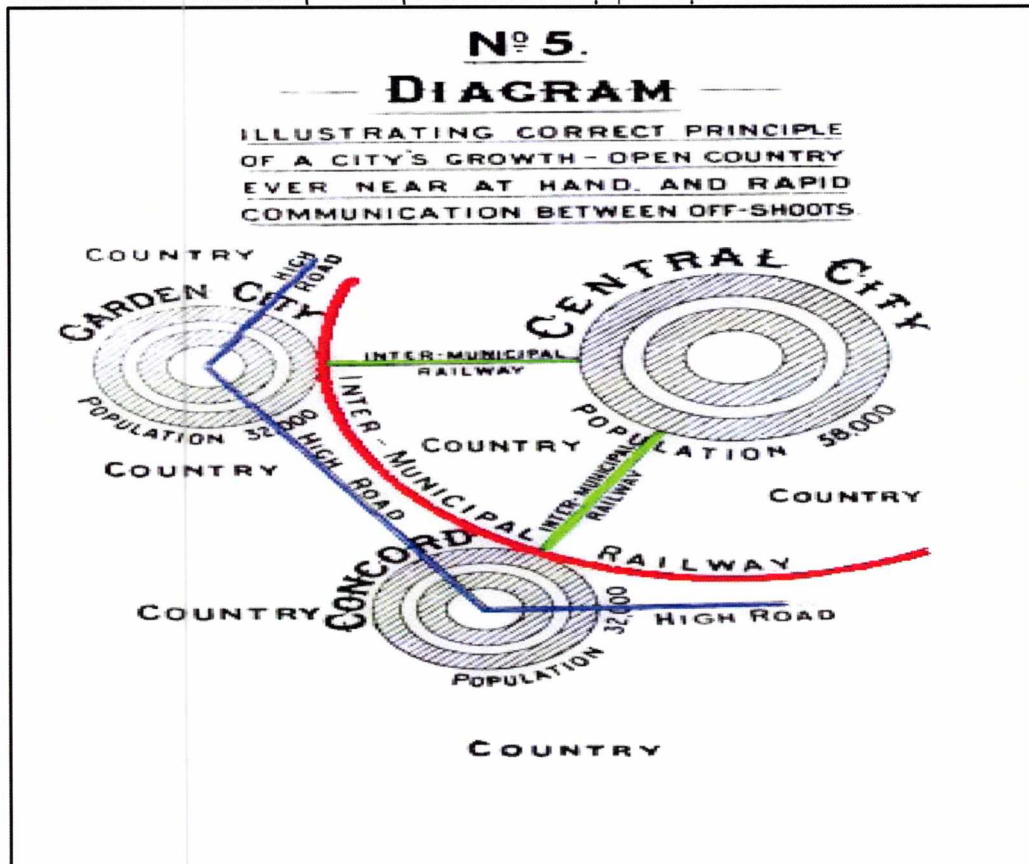
- Διαδημοτικό τρένο (Συνδέει όλες τις πόλεις στον εξωτερικό δακτύλιο)
- Ηλεκτροκίνητα Τραμ (Διασχίζουν τους δρόμους υψηλής κίνησης)
- Δευτερεύον σύστημα σιδηροδρόμων (συνδέει την κάθε πόλη με τον πυρήνα της κηπούπολης)

Ο Howard υποστηρίζει επίσης πως οι νέες πόλεις που θα δημιουργούνται θα πρέπει να απέχουν 5,05 χλμ από την αρχική, με αποτέλεσμα οποιαδήποτε πόλη να μπορεί να είναι στον πυρήνα της αρχικής σε 5 λεπτά με το σιδηροδρομικό δίκτυο (Howard E., 1902:129-32).

---

<sup>18</sup> “cluster of garden cities”, Howard.,E. “Garden Cities of Tomorrow”, London 1902

Εικόνα 39: Η δικτύωση των κηπουπόλεων σύμφωνα με τον Howard



Πηγή: <http://www.sacred-texts.com> , Ιδία Επεξεργασία<sup>19</sup>

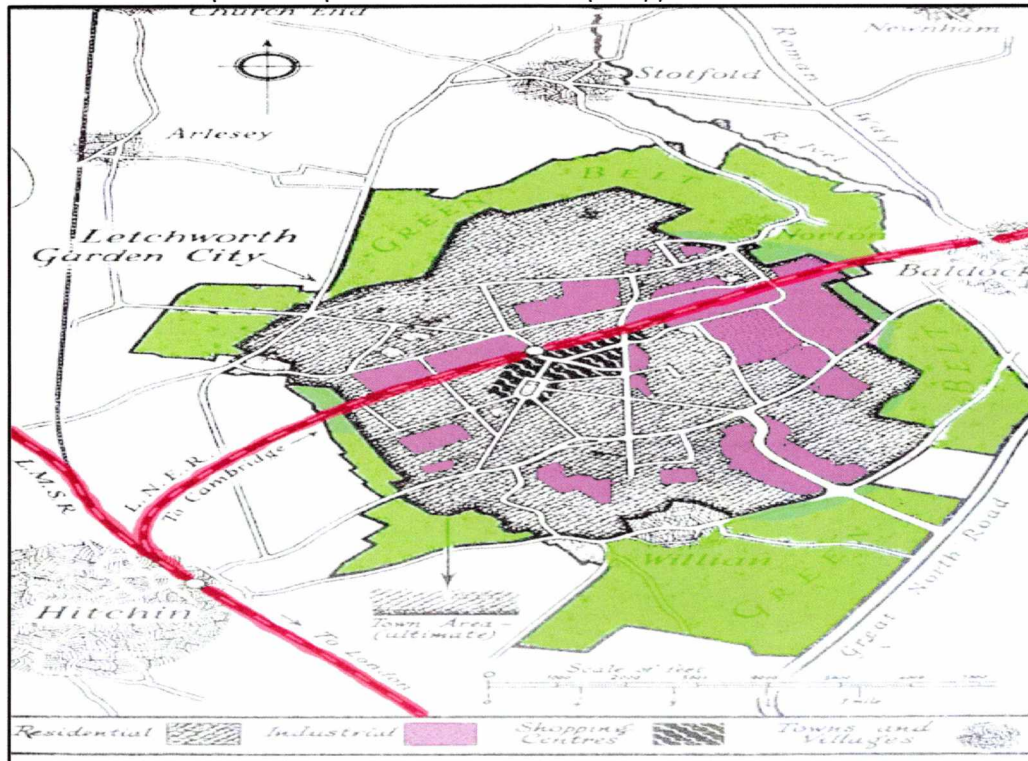
### 3.1.2 Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΤΗΣ ΚΗΠΟΥΠΟΛΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΑ

Στην Αγγλία ξεκίνησε για πρώτη φορά η δημιουργία μιας πειραματικής πόλης, που θα βασιζόταν στις αρχές που είχε θεσπίσει ο Howard. Έτσι το 1903 ξεκίνησε η δημιουργία της **Letchworth Garden city** όπου καταλάμβανε μια έκταση περίπου 4.000 στρεμμάτων και καθορίζονταν ζώνες για κατοίκηση για αγροτική γη καθώς επίσης και για βιομηχανική εκμετάλλευση. Παρ' όλα αυτά, παρουσιάζονται αρκετές διαφορές σε σχέση με την πρότυπη κηπούπολη του Howard, τόσο από γεωμετρικής όσο και από ουσιαστικής πλευράς.

Η μεγαλύτερη διαφορά έγκειται στο γεγονός, πως η βιομηχανία ουσιαστικά «εισβάλλει» στην περιοχή κατοικίας. Επίσης η αγορά είναι εκτεθειμένη σε καιρικές συνθήκες, αφού δεν υπάρχει κατασκευή όπως η crystal Palace, ενώ η σιδηροδρομική γραμμή διχοτομεί την πόλη (Κομνηνός Ν., 1986). Ορισμένα στοιχεία από αυτά φαίνονται στο διάγραμμα που ακολουθεί:

<sup>19</sup> Με **κόκκινο** χρώμα φαίνεται το διαδημοτικό τρέινο, με **μπλε** χρώμα τα ηλεκτροκίνητα Τραμ, ενώ με **πράσινο** το δευτερεύον σύστημα σιδηροδρόμων.

Εικόνα 40: Η κηπούπολη του Letchworth στην Αγγλία



Πηγή: <http://www.studyblue.com> , Ιδία Επεξεργασία<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Με κόκκινο χρώμα φαίνεται η σιδηροδρομική γραμμή, με πράσινο οι ζώνες πρασίνου, ενώ με μωβ οι βιομηχανία, οι υπόλοιπες χρήσεις φαίνονται στο υπόμνημα

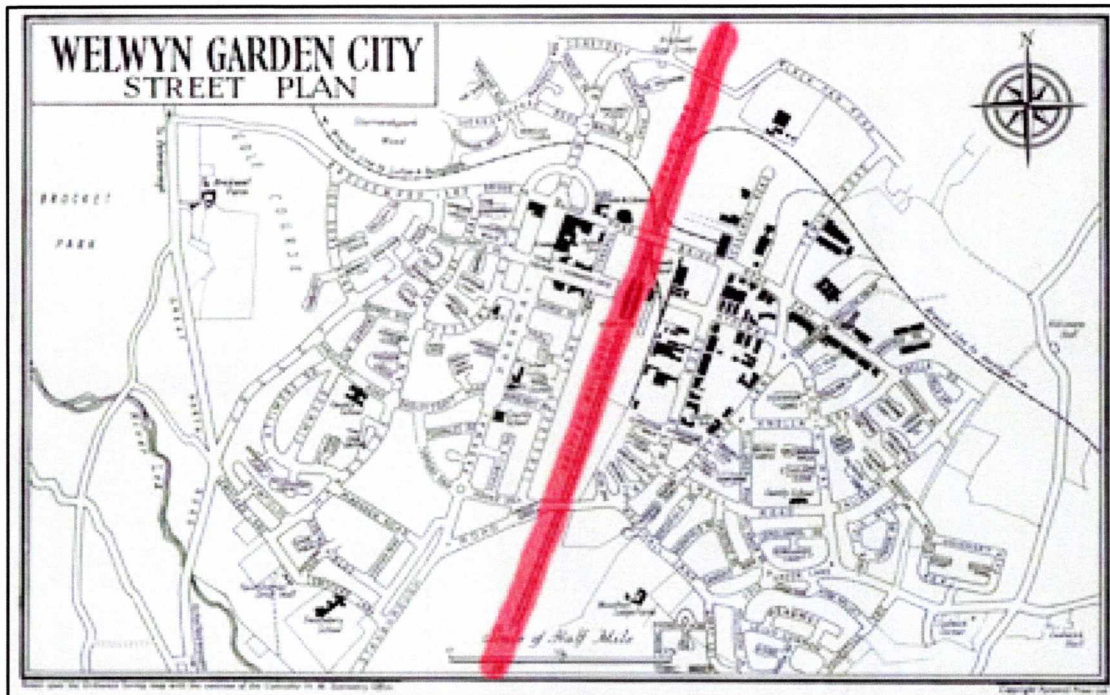
Εικόνες 41,42: Σημερινή άποψη της κηπούπολης του Letchworth



Πηγή: <http://www.lethworth.com>

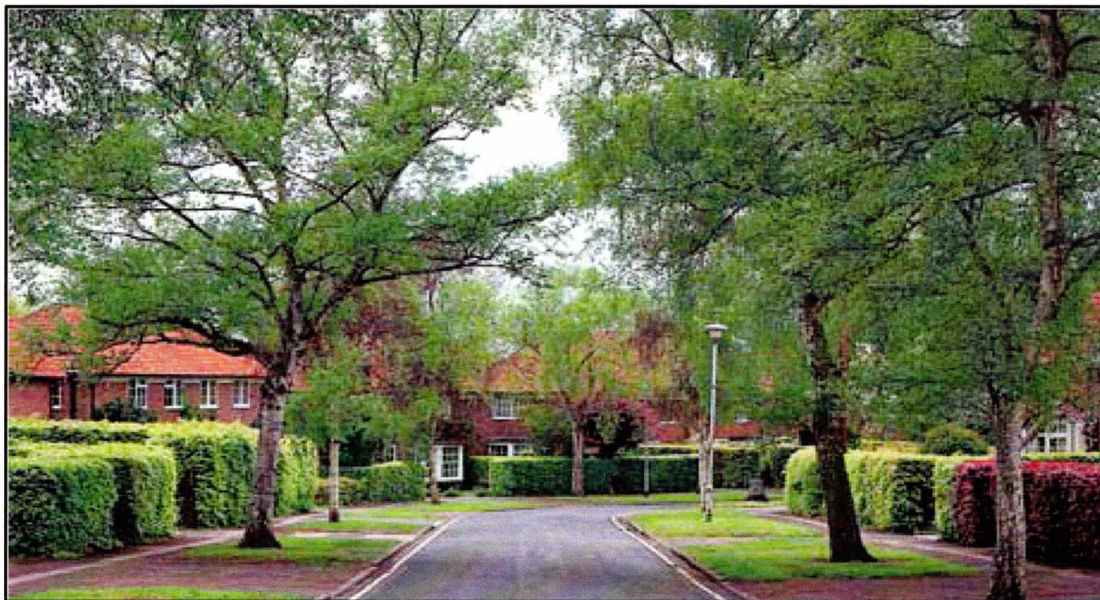
Η δεύτερη προσπάθεια για δημιουργία κηπούπολης στην Αγγλία, έλαβε χώρα στο Hertfordshire. Η κηπούπολη αυτή ονομάστηκε **Welwyn Garden city** και ιδρύθηκε το 1920, σε σχεδιασμό του **Louis de Soissons**. Στο κέντρο της, υπάρχει κεντρικό εμπορικό κέντρο που ονομάζεται Parkway και έχει μήκος 1.6 χλμ, ενώ η σιδηροδρομική γραμμή διχοτομεί την πόλη και αποτελεί σημαντικό τοπόσημο για την περιοχή (Welwyn garden city, 2006). Μάλιστα αυτό αποτελεί και το μόνο κοινό σημείο ανάμεσα σε αυτήν την κηπούπολη και του Letchworth.

Εικόνα 43: Η κηπούπολη του Welwyn στην Αγγλία



Πηγή: <http://cashewnut.me.uk>, Ιδία Επεξεργασία<sup>21</sup>

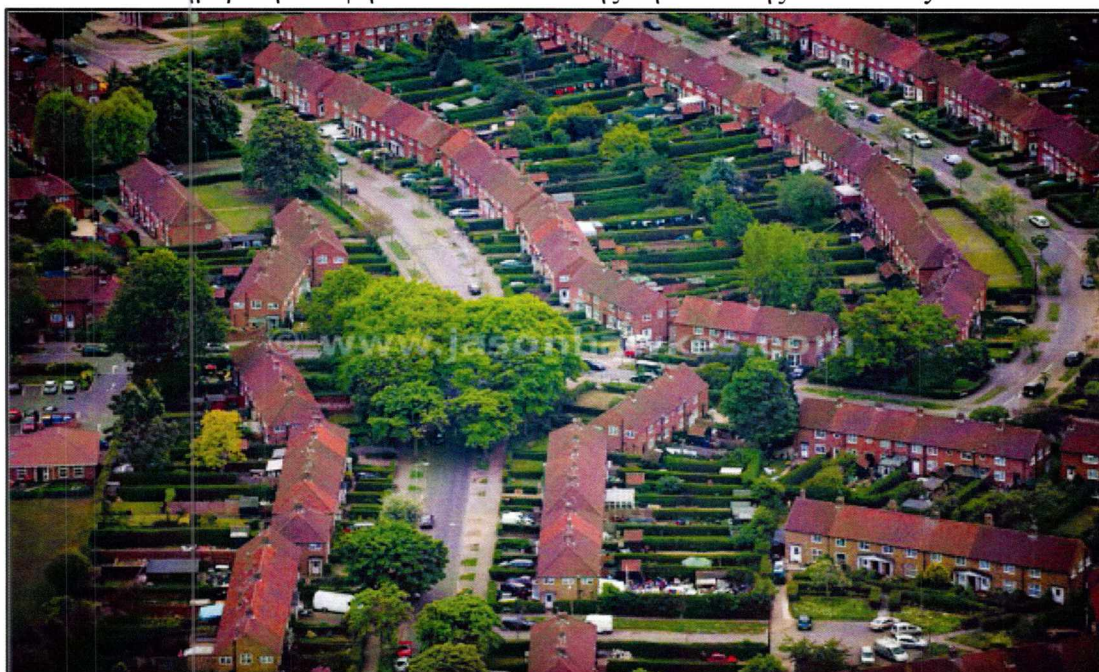
Εικόνα 44: Σημερινή άποψη της κηπούπολης του Welwyn



Πηγή: <http://stock.jasonhawkes.com>

<sup>21</sup> Με κόκκινο χρώμα φαίνεται η σιδηροδρομική γραμμή

Εικόνα 45: Σημερινή άποψη των κατοικιών της κηπούπολης του Welwyn



Πηγή: <http://stock.jasonhawkes.com/>

### 3.2 ΚΗΠΟΠΡΟΑΣΤΙΑ

Όπως έχει γίνει αντιληπτό από τις προηγούμενες αναφορές του κεφαλαίου αυτού, η κηπούπολη είχε και έχει ως στόχο να δημιουργηθεί μια ανεξάρτητη «οντότητα» που θα μπορεί να είναι ουσιαστικά αυτάρκειες και να ικανοποιεί τις ανάγκες των κατοίκων της, χωρίς να χρειάζεται μεταφορά και εξάρτηση από κάποια άλλη πόλη (Stern R., Fishman D., Tilove J., 2013). Σε αυτό φυσικά συντελεί και το μέγεθός της, αφού με τον όρο Κηπούπολη και όπως τον έχει προσδιορίσει ο Howard εννοούμε μια πόλη 30.000+ κατοίκων. Οι περιπτώσεις που θα μας απασχολήσουν σε αυτή την διπλωματική εργασία πρόκειται για κάτι το διαφορετικό. Θα ήταν χρήσιμη η εισαγωγή του όρου «**κηποπροάστιο**», αφού τόσο ο Παπάγος όσο και η Φιλοθέη πρόκειται για περιοχές που πληρούν περισσότερο τα χαρακτηριστικά του κηποπροαστίου παρά της κηπούπολης.

#### *3.2.1 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΚΗΠΟΥΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ ΚΗΠΟΠΡΟΑΣΤΙΩΝ*

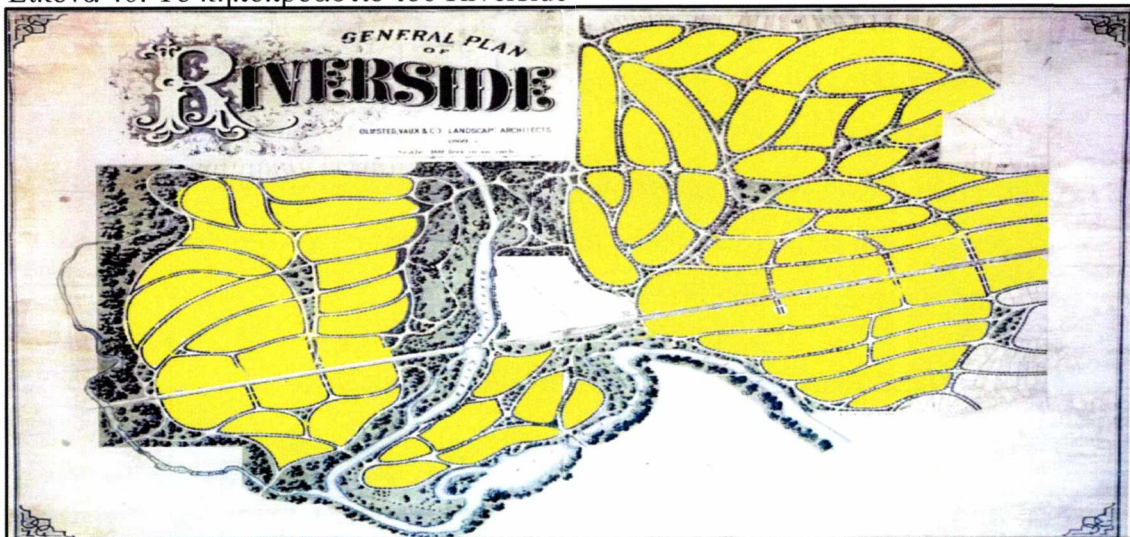
Πιο συγκεκριμένα, μια από τις βασικές διαφορές των δυο αυτών όρων, είναι η **έκταση**. Το κηποπροάστιο όπως φανερώνει και ο όρος, πρόκειται περί προαστίου όπερ σημαίνει πως ουσιαστικά αποτελεί κομμάτι της πόλης, δηλαδή κατά μια έννοια περιέχεται, άρα εξ ορισμού είναι μικρότερο. Εν συνεχεία τα κηποπροάστια αποτελούν ως επί το πλείστον κατά κύριο λόγο περιοχές αμιγούς κατοικίες όπου δεν

περιλαμβάνουν βιομηχανία. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να δημιουργείται **εξάρτηση με την πόλη**, αφού **υπάρχει μερική χωρική ολοκλήρωση**<sup>22</sup>. Οι λειτουργίες και οι ανάγκες των ανθρώπων βρίσκονται σε άμεση εξάρτηση με την κύρια πόλη, κάτι που δεν ισχύει στις κηπουπόλεις, αφού όπως έχει προαναφερθεί είναι ανεξάρτητες, και ολοκληρώνονται χωρικά λόγω της βιομηχανίας που περιλαμβάνουν καθώς επίσης και των αγροτικών εκτάσεων (Stern R., Fishman D., Tilove J., 2013).

### 3.2.2 Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΤΩΝ ΚΗΠΟΠΡΟΑΣΤΙΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΑ ΚΑΙ ΤΙΣ ΗΝΩΜΕΝΕΣ ΠΟΛΙΤΕΙΕΣ

Στις Ηνωμένες Πολιτείες, η κηπούπολη βρήκε εφαρμογή κυρίως στα προάστια των μεγάλων κέντρων και αποτέλεσε βασικό άξονα γύρω από τα κινήματα “**City Beautiful**” και “**Picturesque**” για την Πολεοδομία και την Αρχιτεκτονική αντίστοιχα. Το πιο φημισμένο παράδειγμα αυτού του είδους των προαστίων αποτέλεσε το προάστιο **Riverside** που απέχει 14.5 χλμ από το Chicago. Σχεδιάστηκε το 1869 από τους αρχιτέκτονες **Frederick Law Olmsted** και **Calvin Vaux**. Ο οικισμός αυτός λοιπόν, εκτεινόταν εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής γραμμής Riverside-Chicago. Οι δρόμοι ήταν καμπυλόγραμμοι ενώ πρέπει να προστεθεί το γεγονός πως το τελικό αποτέλεσμα των οικοδομικών τετραγώνων ήταν εξαιρετικά ποικιλόμορφο (Γοσποδίνη Α., 2007:196).

Εικόνα 46: Το κηποπροάστιο του Riverside



<sup>22</sup> Μια περιοχή είναι χωρικά ολοκληρωμένη όταν δεν υπάρχουν σημαντικά τμήματα της που είναι αποκομμένα, όταν αποτελεί περιοχή ολοκλήρωσης άλλων περιοχών και όταν οι παραγωγικοί κλάδοι χωροθετούνται στην περιοχή της (Οικονόμου, Δ. «Χωροταξική Πολιτική», Βόλος 2009)



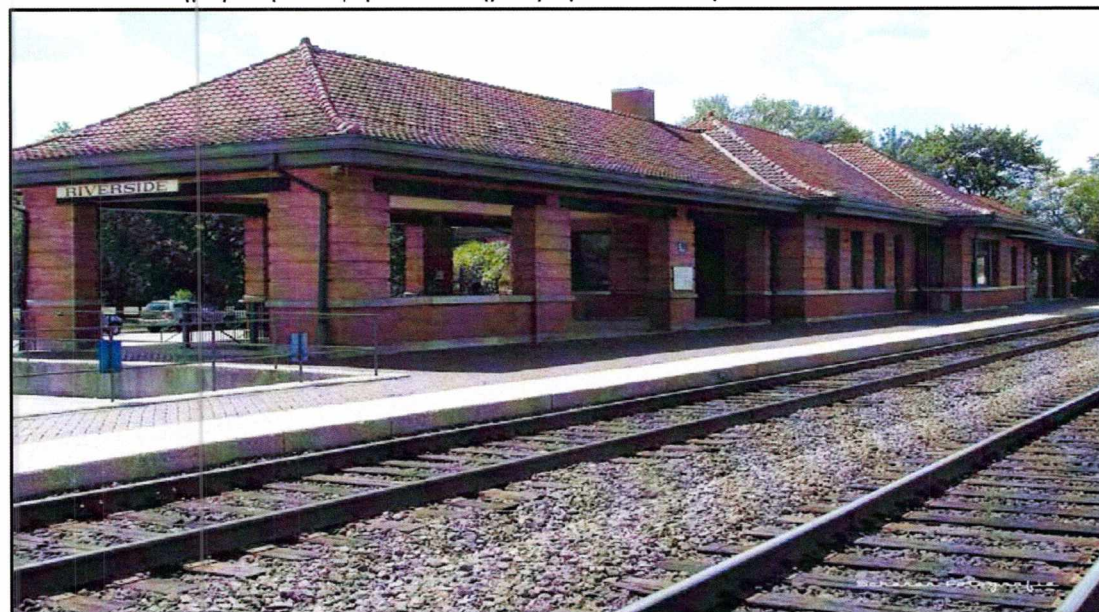
Πηγή: <http://www.studyblue.com>, *Ιδία Επεξεργασία*<sup>23</sup>

Εικόνα 47: Σημερινή άποψη του κητοπροαστίου Riverside



Πηγή: <http://www.riverside.il.us>

Εικόνα 48: Σημερινή άποψη του σιδηροδρομικού σταθμού του Riverside



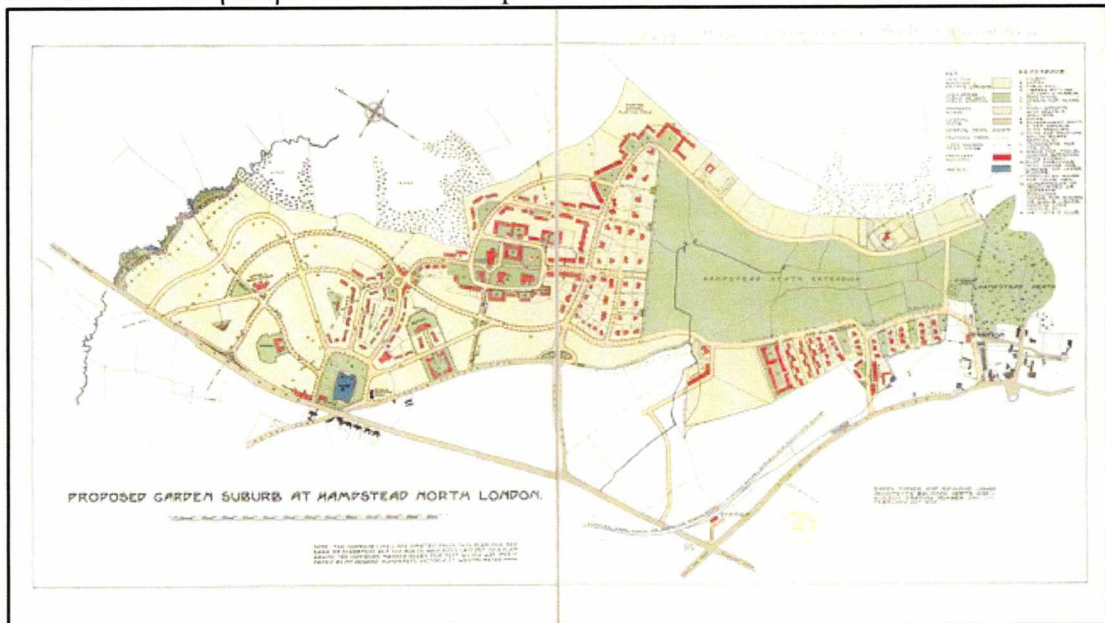
Πηγή: <http://www.panoramio.com>

Στην Αγγλία, το πλέον χαρακτηριστικό παράδειγμα Κητοπροαστίου, είναι το **Hampstead**, το οποίο ιδρύθηκε το 1906 και τα βασικά του χαρακτηριστικά είναι η **χαμηλή οικιστική πυκνότητα**, **μεγάλο πλάτος δρόμων** και **δενδροφύτευση**

<sup>23</sup> Με **κίτρινο** χρώμα φαίνονται τα οικοδομικά τετράγωνα

εκατέρωθεν, διαχωρισμός οικοπέδων με φυσικούς τρόπους (Βλ. θάμνους και όχι τοιχία) και τέλος τα άλση και τα πάρκα θα ήταν κοινόχρηστα. Στο προάστιο αυτό κυριαρχούσαν οι κατοικίες και ελάχιστες εμπορικές χρήσεις, με αποτέλεσμα όπως είναι λογικό, να υπάρχει εξάρτηση με τα κοντινά αστικά κέντρα (Gayler Η., 1996:175-6).

Εικόνα 49: Το κηποπροάστιο του Hampstead



Πηγή: <http://www.bl.uk>

Εικόνα 50: Σημερινή άποψη της εκκλησίας του Hampstead



Πηγή: <http://www.e-architect.co.uk>

Εικόνα 51: Σημερινή άποψη του Hampstead



Πηγή: <http://www.gardenvisit.com>

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί, πως στον Ελλαδικό χώρο, έχουν υπάρξει αρκετές προσπάθειες για την δημιουργία κηποπροαστίων –εκτός από την Φιλοθέη και του Παπάγου-. Μερικές από τις περιοχές αυτές με χρονολογική σειρά είναι η Ηλιούπολη, η Ν.Κηφισιά, ο Άλιμος, η Βούλα κ.α (Φιλιππίδης Δ., 2006:47)



#### 4. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΑΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Προκειμένου να υπάρξει μια ολοκληρωμένη και σφαιρική άποψη για τις περιοχές μελέτης από τους αναγνώστες, κρίνεται σκόπιμη η ύπαρξη μιας πρώτης εισαγωγικής ανάλυσης η οποία θα πραγματοποιηθεί στο παρόν κεφάλαιο. Παρουσιάζεται λοιπόν η χωροταξική οργάνωση αλλά και ένα γενικότερο πλαίσιο πληροφοριών γύρω από τις περιοχές εστίασης σε **μακροσκοπικό επίπεδο**, πριν την ουσιαστική σχεδιαστική τους ανάλυση που θα πραγματοποιηθεί στα κεφάλαια 5 και 6. Οι κυριότερες συνιστώσες της –πρώτης- αυτής ανάλυσης είναι οι εξής:

- ✚ Γεωγραφική ένταξη και πύλες εισόδου των περιοχών ενδιαφέροντος με το υπόλοιπο αστικό τοπίο της Αττικής
- ✚ Τοπικά κέντρα και συνδέσεις
- ✚ Κατευθύνσεις, ένταξη και ρόλος των περιοχών σύμφωνα με τον στρατηγικό σχεδιασμό του ΟΡΣΑ<sup>24</sup>

##### 4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ

Ξεκινώντας, αντικείμενο της έρευνας μας όπως είναι γνωστό, αποτελούν οι δημοτικές ενότητες του Παπάγου και της Φιλοθέης. Πρόκειται για δύο συνοικίες που βρίσκονται στην Περιφερειακή ενότητα του **Βόρειου τομέα της Περιφέρειας Αττικής**. Παρουσιάζουν πολύπλευρο ενδιαφέρον (**αρχιτεκτονικό, ιστορικό, πολιτισμικό**) και έχουν συνδράμει τα μέγιστα στην -παγιωμένη πλέον- υψηλή αξιακή και αισθητική εικόνα των Βορείων προαστίων της πρωτεύουσας.

### **Δημοτική Κοινότητα Παπάγου**

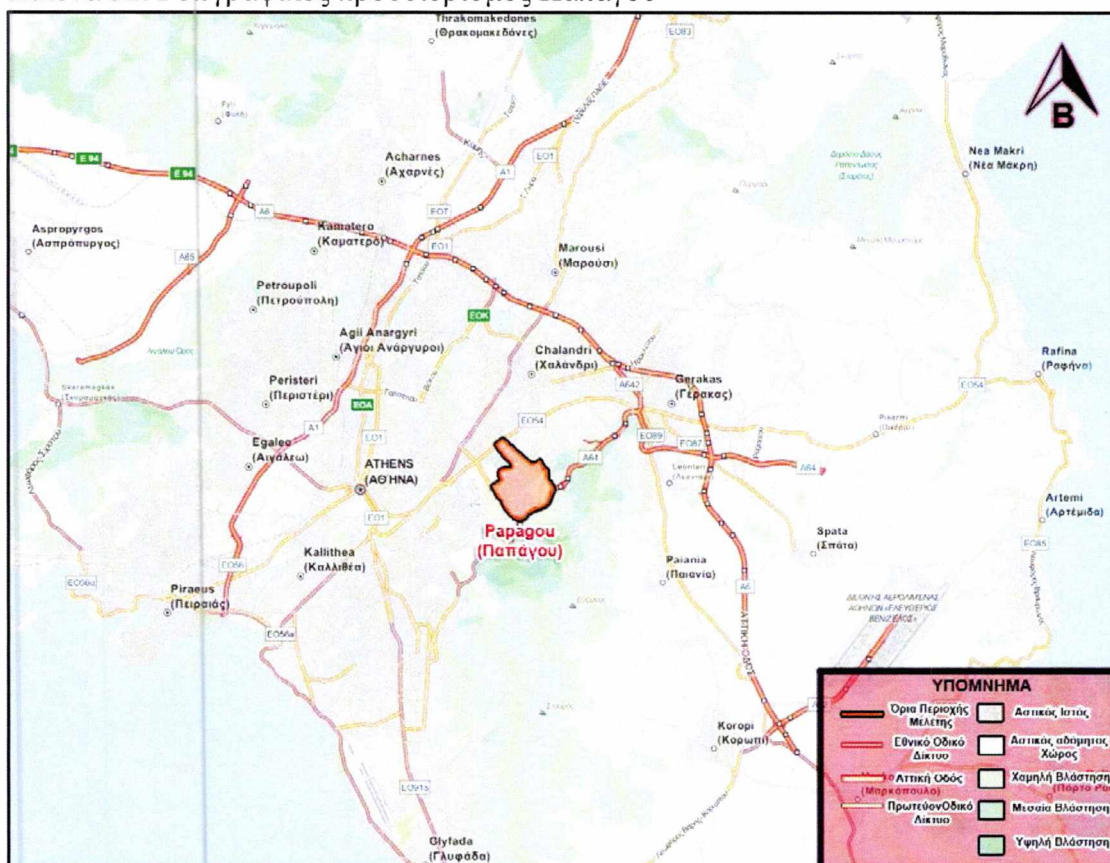


Ξεκινώντας, η περιοχή Παπάγου όπως προαναφέρθηκε αποτελεί ένα Βόρειο ή Βορειανατολικό προάστιο (εικόνα 52) των Αθηνών. Μαζί με τον Χολαργό αποτελούν τον **Δήμο Παπάγου-Χολαργού** όπως αυτός διαμορφώθηκε ύστερα από την νέα αρχιτεκτονική διοίκησης με το πρόγραμμα Καλλικράτης που τέθηκε σε ισχύ το 2011.

<sup>24</sup> Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας του Περιβάλλοντος Αθήνας

Το όνομα της οφείλεται στον **Στρατάρχη Αλέξανδρο Παπάγο**<sup>25</sup> ο οποίος και αποτελεί τον ευεργέτη και δημιουργό της περιοχής. Αναλυτικότερα, μετά το τέλος της κατοχής και του εμφυλίου η οικονομία της Ελλάδας όπως είναι προφανές ήταν κατεστραμμένη. Ο Παπάγος, κατανοώντας λοιπόν τις ανάγκες των ενόπλων δυνάμεων για στέγαση και θέλοντας να τιμήσει έμπρακτα τον αγώνα τους, μερίμνησε για την κατάρτιση νόμου ιδιόκτητης κατοικίας. Εκτός αυτού, όντας Πρωθυπουργός ενέκρινε δύο δάνεια προς αυτή την κατεύθυνση συμπαραστεκόμενος στα ένοπλα στελέχη και βοηθώντας τα ουσιαστικά. Σήμερα, η δημοτική κοινότητα Παπάγου καταλαμβάνει έκταση **3.300 περίπου στρεμμάτων** και βρίσκεται σε **υψόμετρο 190 μέτρων** (κατά μέσο όρο) (Δήμος Παπάγου, 1998:15-21).

Εικόνα 52: Γεωγραφικός προσδιορισμός Παπάγου



Πηγή: <http://openstreetmap.org>, Ιδία επεξεργασία

Η χωροθέτηση της περιοχής στο αστικό πλέγμα της Αθήνας είναι αρκετά προνομαχική. Βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από το κέντρο (5,26 χλμ)<sup>26</sup> ούσα παράλληλα και στους πρόποδες του Υμηττού. **Βορειοανατολικά**, ο Παπάγος

<sup>25</sup> Εκτός από υψηλόβαθμο στέλεχος των ενόπλων δυνάμεων διετέλεσε και **Πρωθυπουργός της Ελλάδας την τριετία (1952-1955)**.

<sup>26</sup> Η απόσταση υπολογίζεται από το κοντινότερο όριο των προαστίων μέχρι το Σύνταγμα.

συνορεύει με τον **Χολαργό**. Ο διαχωρισμός των δύο προαστίων πραγματοποιείται κυρίως μέσω της οδού Αναστάσεως χωρίς ωστόσο τα όρια να είναι διακριτά. Στο **Βορειοδυτικό τμήμα** του, ο Παπάγος συνορεύει με τον **Νέο Ψυχικό**. Σε αντίθεση με την προηγούμενη περίπτωση, τα όρια είναι σαφώς πιο διακριτά αφού διαχωριστική γραμμή αποτελεί η Λεωφόρος Μεσογείων. **Δυτικά** συνορεύει με το **Γουδή**. Τα όρια όντας μέσα σε δασικές εκτάσεις, καθορίζονται ευκολότερα από τις πολλές υπηρεσίες που υπάρχουν στο Γουδή (φυτώριο Δήμου Αθηναίων, Γενικό Κρατικό, Αιγινήτειο Νοσοκομείο, ΕΚΑΒ). Τέλος, **Νοτιοδυτικά** συνορεύει με την περιοχή του **Ζωγράφου**. Σε αυτή την περίπτωση, η διάκριση των περιοχών πραγματοποιείται μέσω της Λεωφόρου Κατεχάκη με αποτέλεσμα να υπάρχει σαφής και εξόφθαλμος διαχωρισμός. Να σημειωθεί πως Νοτιοανατολικά δεν υπάρχει γειτνιάζουσα περιοχή αφού βρίσκεται το όρος Υμηττού. (ΦΕΚ 19/Α/1953, 14/Δ/1962, 182/Δ/1964, 156/Δ/1966, 139/Δ/1969, 211/Δ/1970)

Εικόνα 53: Γειτνιάζουσες περιοχές της δημοτικής κοινότητας Παπάγου

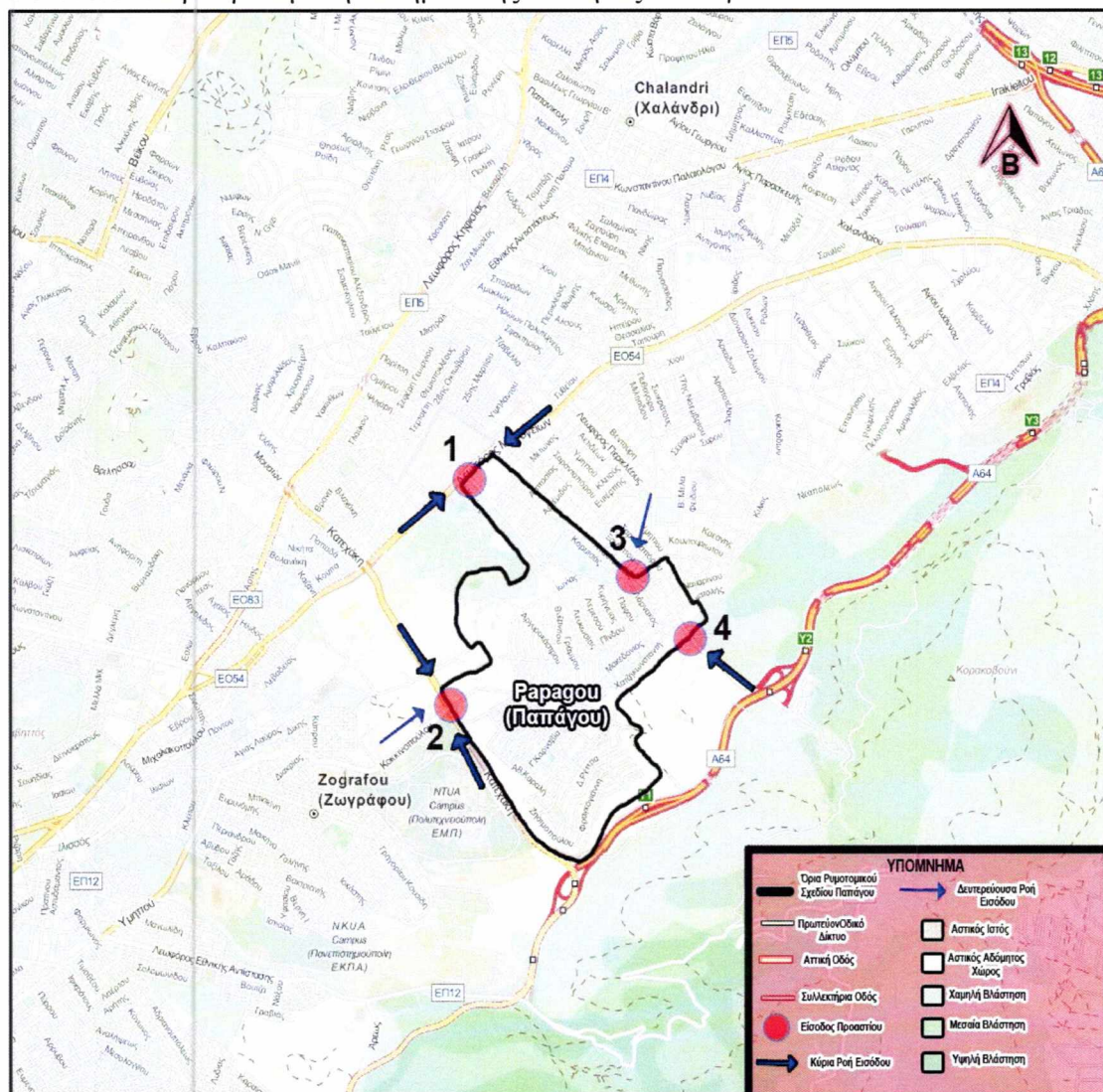


Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*

Η πρόσβαση στο προάστιο θεωρείται αρκετά εύκολη αφού υπάρχουν συνολικά τέσσερις βασικές «πύλες εισόδου» όπως αυτές φαίνονται στην εικόνα 54. Πιο συγκεκριμένα, η **1<sup>η</sup>** είσοδος βρίσκεται στην λεωφόρο Μεσογείων και είναι η **οδός Κύπρου**. Παρουσιάζει μεγάλο συγκοινωνιακό φόρτο και αποτελεί την ίσως πιο βασική πύλη, αφού είναι η πλέον γνωστή είσοδος του προαστίου εξυπηρετώντας μάλιστα και τα δύο ρεύματα της λεωφόρου. Η **2<sup>η</sup>** είσοδος βρίσκεται επί της λεωφόρου Κατεχάκη και είναι η **οδός Πίνδου**. Δέχεται εξαιρετικά μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο

αφού εκτός από την εξυπηρέτηση και των δυο ρευμάτων της λεωφόρου, χρησιμοποιείται και ως ενδοπροαστιακός τρόπος μετακίνησης από του Ζωγράφου προς τα Βόρεια. Η 3<sup>η</sup> είσοδος είναι η οδός 25<sup>η</sup> Μαρτίου και πρόκειται για τον βασικό διάυλο επικοινωνίας με τον Χολαργό, γι αυτό και η ροή εισόδου χαρακτηρίζεται ως δευτερεύουσα. Τελευταία και 4<sup>η</sup> βασική είσοδο αποτελεί η οδός Αναστάσεως αφού χαρακτηρίζεται ως συλλεκτήρια οδός της εξόδου Υ2 της Αττικής Οδού με την περιοχή. Εν κατακλείδι, έχοντας υπόψη τα προαναφερθέντα η προσβασιμότητα στην περιοχή θεωρείται εξαιρετικά εύκολη αφού υπάρχει πύλη εισόδου και από τις τέσσερις πλευρές της.

Εικόνα 54: Προσβασιμότητα δημοτικής ενότητας Παπάγου



Πηγή: <http://openstreetmap.org>, Ιδία επεξεργασία

Εικόνες 55,56,57,58 : Σημερινή άποψη των εισόδων του Παλάγου

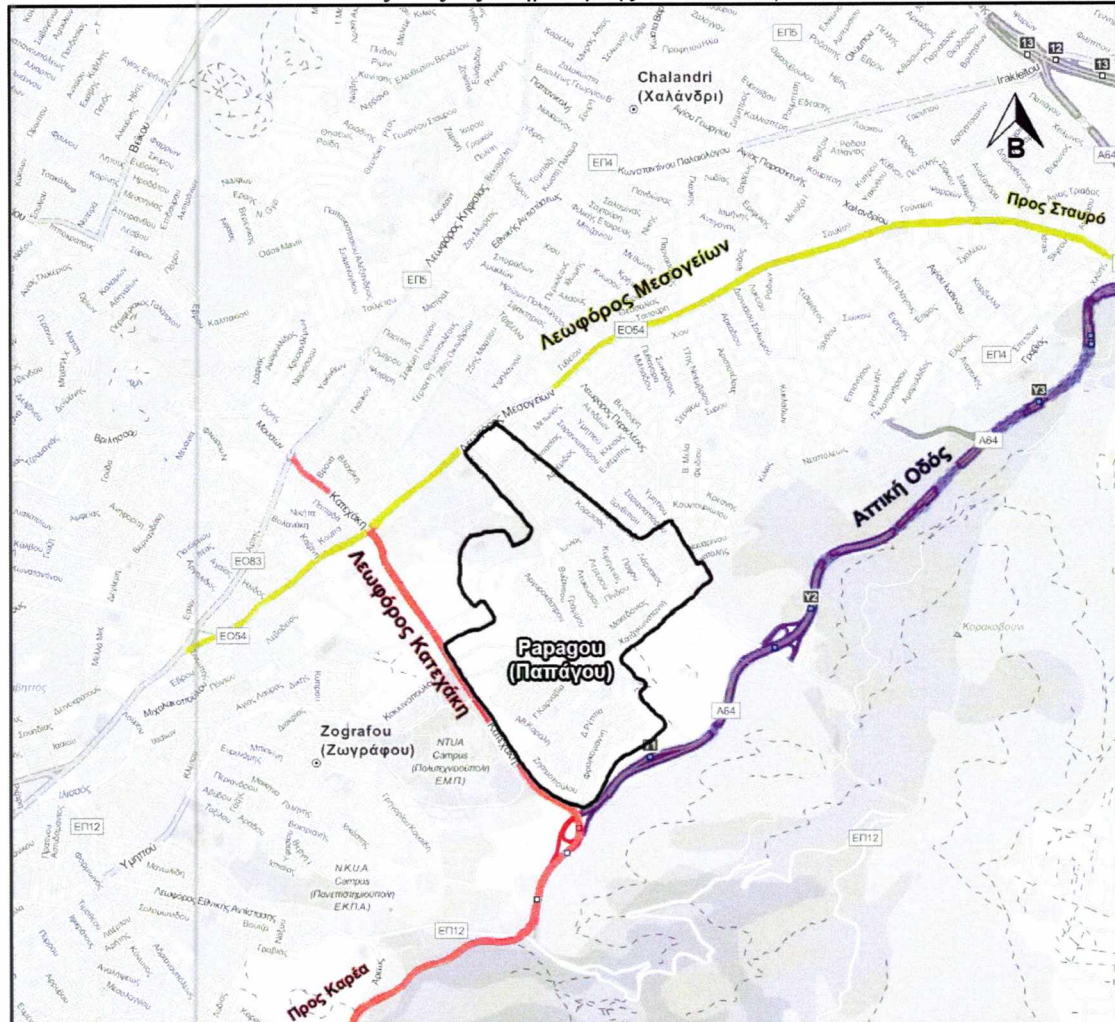


Πηγή: <http://maps.google.com>, Ιδία επεξεργασία



Η δικτύωση του Παπάγου με την υπόλοιπη Αθήνα είναι εξαιρετική αφού περιστοιχίζεται από τρεις μεγάλους οδικούς άξονες.

Εικόνα 59: Βασικοί οδικοί άξονες εξυπηρέτησης του Παπάγου



Πηγή: <http://openstreetmap.org>, Ιδία επεξεργασία

Η λεωφόρος Μεσογείων (κίτρινο χρώμα), βρίσκεται Βόρεια του προαστίου και εξυπηρετεί μετακινήσεις προς τα Μεσόγεια και το κέντρο της Αθήνας. Η λεωφόρος Κατεχάκη (κόκκινο χρώμα) εξυπηρετεί μετακινήσεις προς το Γαλάτσι αλλά και τον Καρέα ενώ αποτελεί την κύρια σύνδεση του Παπάγου με την Λεωφόρο Κηφισίας. Τέλος, η Αττική Οδός (μπλε χρώμα) –και πιο συγκεκριμένα το τμήμα της περιφερειακής Υμηττού- συνδέει του Παπάγου με το Αεροδρόμιο, την Εθνική Αθηνών-Λαμίας, την Ελευσίνα αλλά και με ένα τεράστιο τμήμα της Αττικής λόγω των πολλών εξόδων που έχει (είκοσι πέντε) (Αττική Οδός 2015).

## Δημοτική Κοινότητα Φιλοθέης



Η Φιλοθέη αποτελεί και αυτή ένα Βόρειο προάστιο των Αθηνών. Από το 2011 μαζί με τις δημοτικές ενότητες του Παλαιού και Νέου Ψυχικού συγκροτούν τον **Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού**. Το όνομα της το έλαβε προς τιμήν της Ρεγούλας Μπενιζέλου<sup>27</sup> ή αλλιώς **Αγίας Φιλοθέης**, η οποία διατηρούσε στην περιοχή κρύπτη (πλέον διατηρείται ως παρεκκλήσι) (Κοινότητα Φιλοθέης, 1984:9). Η σημερινή της συνολική έκταση είναι περίπου **2.300 στρέμματα**, ενώ έχει **160 μέτρα υψόμετρο** (κατά μέσο όρο) (Πάπυρος Λαρούς, 1963:747).

Εικόνα 60: Γεωγραφικός προσδιορισμός Φιλοθέης



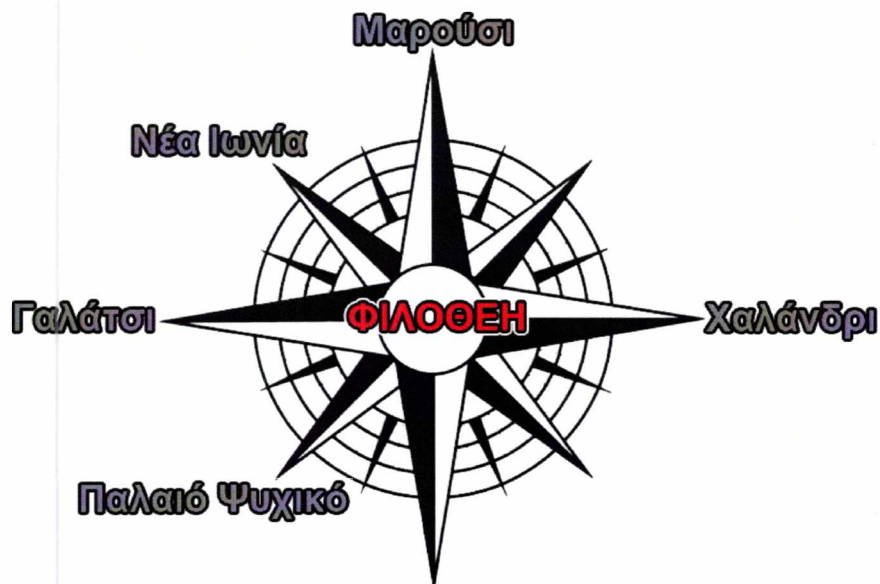
Πηγή: <http://openstreetmap.org>, *Ιδία επεξεργασία*

<sup>27</sup> Υπήρξε πρόσωπο με μεγάλη κοινωνική δράση και προσφορά όπου χρησιμοποίησε την περιουσία της για να χτιστούν νοσοκομεία, ξενώνες, ναοί ανακουφίζοντας έτσι ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες της εποχής (1522-1589).

Όπως προκύπτει από την άνωθεν εικόνα, βρίσκεται λίγο Βορειότερα από του Παπάγου και πιο κεντρικά. Παρ' όλα αυτά, η απόσταση της από το κέντρο είναι μικρή (6.7 χλμ) καθιστώντας την έτσι αρκετά θελκτικό προορισμό κατοικίας που συνδυάζει τον προαστιακό χαρακτήρα και την εγγύτητα σε βασικές λειτουργίες.

Συνορεύει με πέντε περιοχές εκ των οποίων οι τέσσερις ξεχωρίζουν διακριτά. Ξεκινώντας από **Βόρεια** και **Βορειοδυτικά**, η Φιλοθέη γειτνιάζει με το **Μαρούσι** και την **Νέα Ιωνία** αντίστοιχα. Το όριο αποτελεί και στις δύο περιπτώσεις η λεωφόρος Καποδιστρίου. **Δυτικά**, υπάρχει το **Γαλάτσι** αν και μεσολαβεί το άλσος Βεΐκου καθιστώντας το ουσιαστικά το φυσικό σύνορο των δυο περιοχών. Στο **Νοτιοδυτικό** τμήμα συναντάται η περιοχή του **Παλαιού Ψυχικού**. Η διαφοροποίηση των δυο αυτών περιοχών δεν είναι εμφανής, αφού πρόκειται για δυο συνοικίες ίδιων σχεδόν όρων δόμησης. Εκτός αυτού τα σύνορα δεν έχουν την φυσιογνωμία των προηγούμενων αφού πρόκειται για δρόμους μικρούς και συνοικιακούς. Διαχωριστικά όρια λοιπόν, αποτελούν οι οδοί 'Δρυάδων', 'Διαδόχου Παύλου', 'Στεφάνου Δέλτα' καθώς επίσης και το φυσικό όριο του Κολλεγίου Αθηνών και Ψυχικού. Στα **Ανατολικά**, η Φιλοθέη συνορεύει με το **Χαλάνδρι**, όπου τα σύνορα εκεί είναι σαφώς πιο ξεκάθαρα, αφού η λεωφόρος Κηφισίας αποτελεί το όριο.

Εικόνα 61: Γειτνιάζουσες περιοχές της δημοτικής ενότητας Φιλοθέης

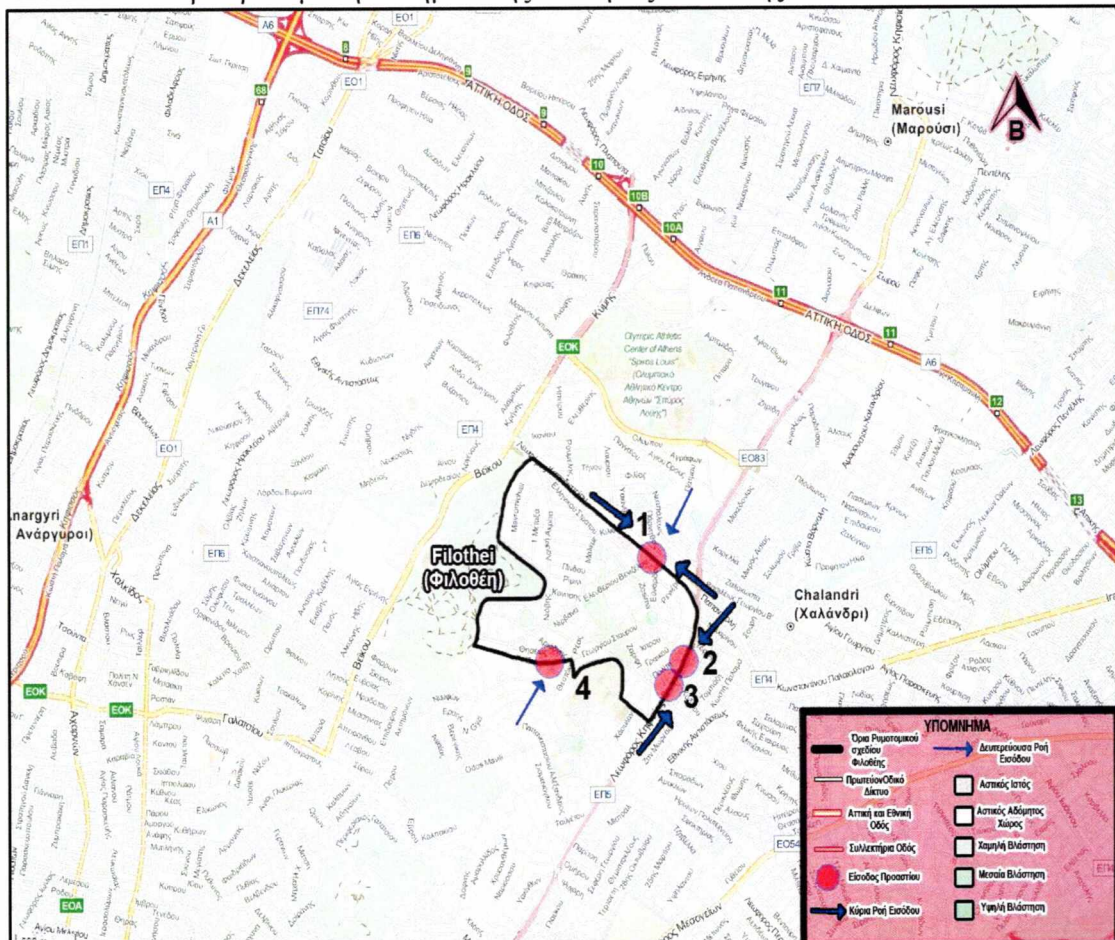


Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*

Σε ότι αφορά την πρόσβαση, η Φιλοθέη περιλαμβάνει τέσσερις βασικές εισόδους που καλύπτουν τις τρεις από τις τέσσερις πλευρές του προαστίου. Πιο συγκεκριμένα, η 1<sup>η</sup>

είσοδος βρίσκεται στην **πλατεία Κορυζή**. Υπάρχει αρκετός συγκοινωνιακός φόρτος αφού εξυπηρετεί την λεωφόρο Καποδιστρίου καθώς επίσης και ενδοπροαστιακές μετακινήσεις από το Μαρούσι στα Νότια. Η 2<sup>η</sup> είσοδος και η πλέον βασική βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας και είναι η **οδός Αγίας Φιλοθέης** προσφέροντας απευθείας σύνδεση στο κέντρο του προαστίου. Είναι η πιο γνωστή είσοδος της και εξυπηρετεί όλα τα ρεύματα κυκλοφορίας. Η 3<sup>η</sup> είσοδος είναι η οδός Γρίβα Διγενή που βρίσκεται πολύ κοντά με την είσοδο που μόλις αναφέρθηκε. Έχει σαφώς μικρότερο κυκλοφοριακό φόρτο λόγω του ότι εξυπηρετεί μόνο το ρεύμα καθόδου. Η 4<sup>η</sup> και τελευταία βασική είσοδος στο προάστιο βρίσκεται στα σύνορα με το Ψυχικό και πιο συγκεκριμένα είναι η **οδός Βασιλέως Γεωργίου**. Αποτελεί σχετικά χαμηλή ροή εισόδου συγκριτικά με τις υπόλοιπες τρεις αφού χρησιμοποιείται κυρίως ως τοπική σύνδεση Ψυχικού-Φιλοθέης.

Εικόνα 62: Προσβασιμότητα δημοτικής ενότητας Φιλοθέης



Πηγή: <http://openstreetmap.org>, Ίδια επεξεργασία

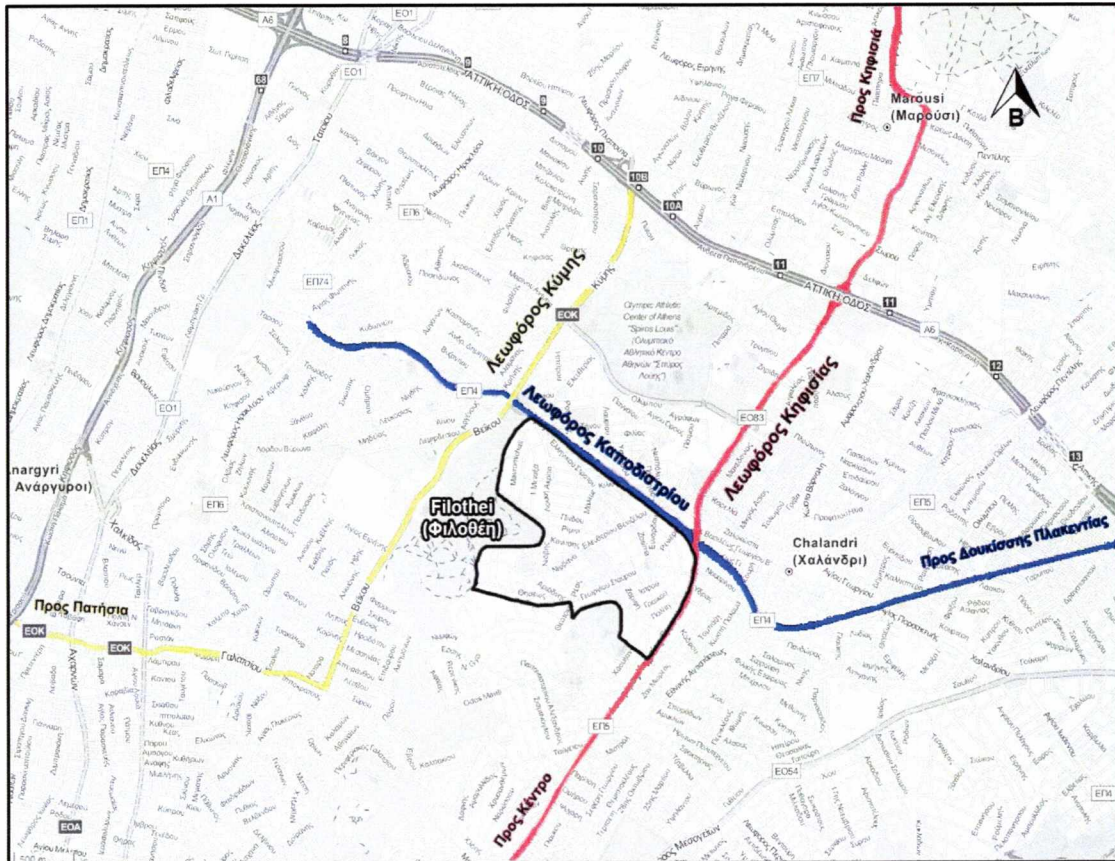
Εικόνες 63,64,65,66: Σημερινή άποψη των εισόδων της Φιλοθέης



Πηγή: <http://maps.google.com>, Ιδία επεξεργασία

Η δικτύωση της Φιλοθέης με την υπόλοιπη Αθήνα είναι εξίσου καλή με του Παπάγου. Περιστοιχίζεται και αυτή με τρεις βασικούς οδικούς άξονες όπως φαίνεται στην εικόνα που ακολουθεί.

Εικόνα 67: Βασικοί οδικοί άξονες της Φιλοθέης



Πηγή: <http://openstreetmap.org>, Ιδία επεξεργασία

Η λεωφόρος **Κύμης** (κίτρινο χρώμα) συνδέει την Φιλοθέη με τα Πατήσια και το Γαλάτσι ενώ αποτελεί την μια από τους δυο βασικές οδικές επιλογές για πρόσβαση στα Βόρεια προάστια. Η δεύτερη επιλογή είναι η λεωφόρος **Κηφισίας** (κόκκινο χρώμα), όπου εκτός από τα Βόρεια προάστια, συνδέει την Φιλοθέη και με το κέντρο. Τέλος, η λεωφόρος **Καποδιστρίου** (μπλε χρώμα) η οποία είναι ουσιαστικά κάθετη στις δυο προαναφερθείσες, συνδέει την Φιλοθέη με την Νέα Ιωνία και το Χαλάνδρι.

#### 4.2 ΔΙΑΣΥΝΔΕΣΗ ΚΕΝΤΡΩΝ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΧΩΡΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

Στα πλαίσια της μακροσκοπικής ανάλυσης που πραγματοποιείται στο παρόν κεφάλαιο κρίνεται απαραίτητη η αναφορά και η ανάλυση των γενικών στρατηγικών και κατευθύνσεων που δίνονται στις περιοχές μελέτης από το **Ρυθμιστικό Σχέδιο**<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Αποτελεί ένα χωροταξικό και πολεοδομικό εργαλείο το οποίο συντονίζει και εναρμονίζει τις πολιτικές ανάμεσα στην κεντρική, περιφερειακή και τοπική διοίκηση. Ενσωματώνει

αλλά και από ανεξάρτητα στρατηγικά ερευνητικά προγράμματα. Πρέπει να τονιστεί πάντως, πως –τουλάχιστον σε ότι αφορά τις περιοχές μελέτης μας- πρόκειται για προτάσεις ανάπτυξης και προώθησης **υπαρχουσών δομών**.

Μέσω του Ρυθμιστικού Σχεδίου και των στρατηγικών προγραμμάτων επιχειρείται μια **οργάνωση και κατηγοριοποίηση του παρόντος οικιστικού δικτύου**. Στόχο αποτελεί η προώθηση ενός **πολύκεντρου και ιεραρχικού χωρικού μοντέλου οργάνωσης** που θα συμβάλει στην **συμπληρωματικότητα των λειτουργιών**, στην **ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας** και εν τέλει σε έναν καλύτερο αναπτυξιακό και πιο επωφέλη για την Αττική ορίζοντα (ΡΣΑ, 2013:14).

Η κατηγοριοποίηση και η ιεράρχηση του δικτύου που ακολουθεί προέρχεται από το ερευνητικό πρόγραμμα « Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα – Αττική». Πρόκειται για μια πιο συγκεκριμενοποιημένη κατηγοριοποίηση οικιστικού δικτύου συγκριτικά με τις προδιαγραφές των Περιφερειακών Πλαισίων, χωρίς αυτό να σημαίνει όμως πως δεν είναι εναρμονισμένη με αυτό. Τα κριτήρια της ιεράρχησης αποτελούν: **το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών διοίκησης**, **το πληθυσμιακό μέγεθος των κέντρων**, **η πολυλειτουργικότητα τους**, **τα παρεχόμενα επίπεδα πρόνοιας και εκπαίδευσης**, **οι προοπτικές ανάπτυξης κ.α** (ΡΣΑ, 2013:15)

Πίνακας 1: Κατηγοριοποίηση-Ιεράρχηση οικιστικού δικτύου

1	Μητροπολιτικά κέντρα
2	Κέντρα Μητροπολιτικών και υπερτοπικών δραστηριοτήτων
3	Κέντρα υπερτοπικών δραστηριοτήτων με ορισμένες Μητροπολιτικές δραστηριότητες
4	Διαδημοτικά κέντρα υπερτοπικών δραστηριοτήτων
5	Δημοτικά κέντρα σημαντικής ακτινοβολίας
6	Αξιόλογα δημοτικά-τοπικά κέντρα
7	Τοπικά κέντρα

Πηγή: ΣΠΧΑΑ, Ιδία επεξεργασία<sup>29</sup>

Εκτός από την ιεράρχηση και οργάνωση του οικιστικού δικτύου, οι δυνατότητες για μια ανταγωνιστικότερη και επιχειρηματικά ελκυστικότερη Αττική, ενισχύονται επίσης από την αναφορά του ρυθμιστικού σχεδίου σε **πόλους ανάπτυξης**. Πρόκειται ουσιαστικά για περιοχές με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τα οποία και προτείνεται να

---

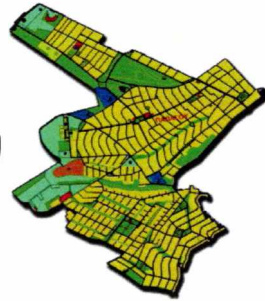
κατευθύνσεις για την ανάδειξη φυσικών πόρων, για την περιβαλλοντική προστασία κ.α με σκοπό την ενίσχυση του διεθνούς της ρόλου αλλά και την γενικότερη της ανάπτυξη σε όλους τους τομείς.

<sup>29</sup> Με κίτρινη υπογράμμιση φαίνονται οι κατηγορίες που παρουσιάζονται στους χάρτες που ακολουθούν

αξιοποιηθούν, δημιουργώντας έτσι μια μετάβαση από τον μέχρι πρότινος διαμερισματικό χάρτη λειτουργιών σε έναν **πολυκεντρικό** (ΡΣΑ, 2013:15).

Σε ότι αφορά τις περιοχές μελέτης μας, βρίσκονται και οι δύο στην υποενότητα Βόρειας Αθήνας. Βασικές γενικές κατευθύνσεις που ισχύουν στην υποενότητα –άρα και για τις δύο-, είναι η **διατήρηση του χαρακτήρα της κατοικίας** καθώς επίσης και η **πολεοδομική τους οργάνωση** μέσω της χρήσης υποκείμενων (συγκριτικά με το ρυθμιστικό σχέδιο) μεθόδων σχεδιασμού (ΓΠΣ) (ΡΣΑ, 2013:10,25,126).

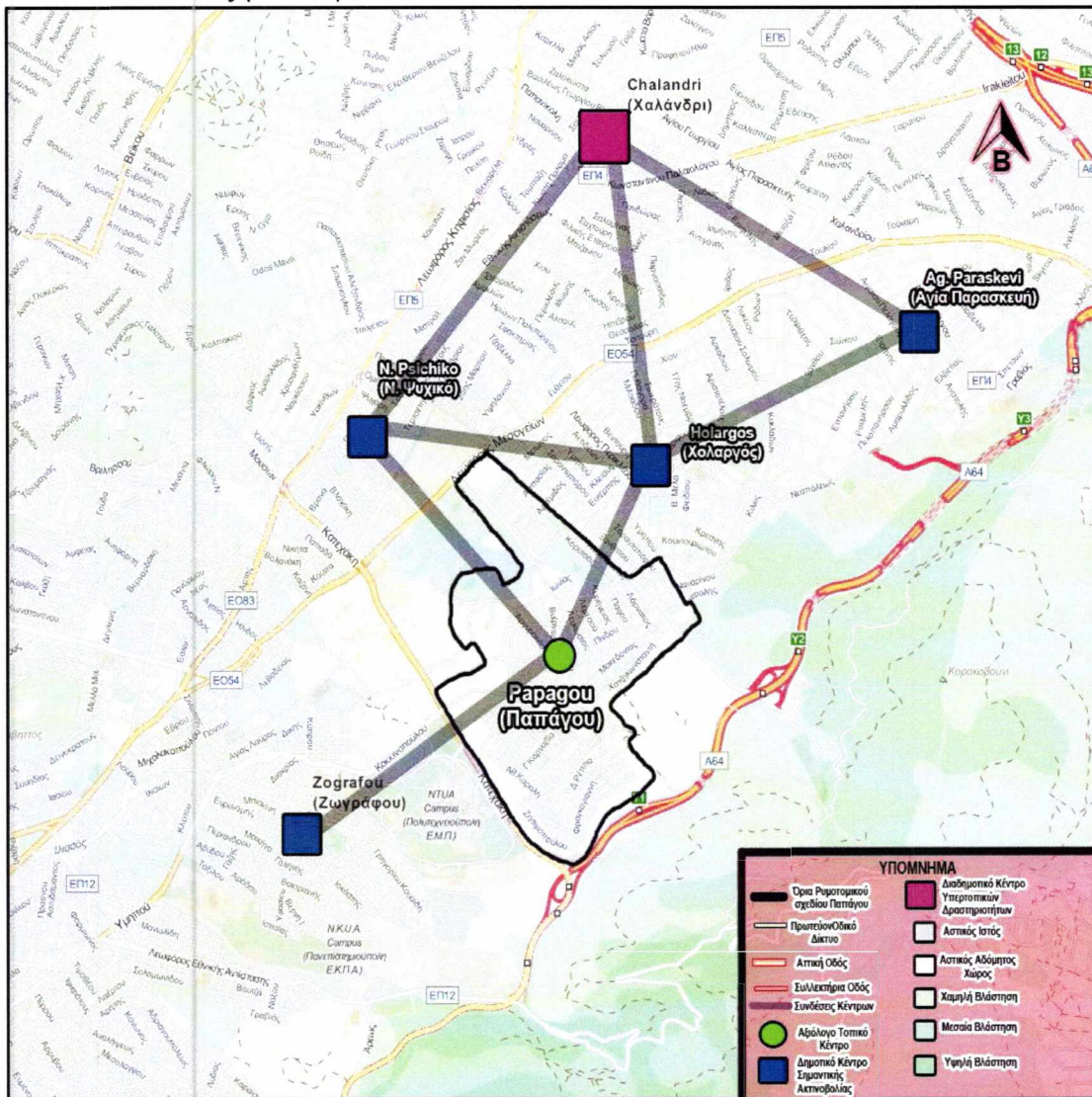
### Δημοτική Κοινότητα Παπάγου



Εστιάζοντας στις περιοχές ενδιαφέροντος, σε σχέση με το οικιστικό δίκτυο ο Παπάγος παρουσιάζει ένα αξιόλογο τοπικό κέντρο (6<sup>η</sup> κατηγορία) που μπορεί να καλύψει τις τοπικές ανάγκες. Παρ' όλα αυτά, βρίσκεται σε ένα αρκετά σημαντικό οικιστικό πλέγμα, αφού περιτοιχίζεται από τρεις περιοχές με δημοτικό κέντρο σημαντικής ακτινοβολίας (5<sup>η</sup> κατηγορία). Οι περιοχές αυτές όπως φαίνεται και στην εικόνα 68 είναι: ο Χολαργός, το Νέο Ψυχικό και του Ζωγράφου. Οι λειτουργίες των κέντρων τους καθώς επίσης και ο πληθυσμός τους είναι αρκετά μεγαλύτερα του Παπάγου με αποτέλεσμα να μην επηρεάζουν μόνο σε τοπικό επίπεδο. Η σύνδεση με τις περιοχές αυτές υπάρχει κυρίως λόγω εγγύτητας. Σε λίγο ευρύτερη κλίμακα κυριαρχεί το Χαλάνδρι το οποίο αποτελεί διαδημοτικό κέντρο υπερτοπικών δραστηριοτήτων (4<sup>η</sup> κατηγορία) παρουσιάζοντας συνδέσεις τόσο με τον Χολαργό και το Νέο Ψυχικό αλλά και με την Αγία Παρασκευή. Η δομή και το μέγεθος του κέντρου είναι τέτοια που οι συνδέσεις των περιοχών με αυτό πραγματοποιούνται και για την κάλυψη αναγκών που δεν μπορούν να πραγματοποιηθούν στον ίδιο βαθμό στα δικά τους κέντρα (Ψυχαγωγία).



Εικόνα 68: Ένταξη Παπάγου στο οικιστικό δίκτυο

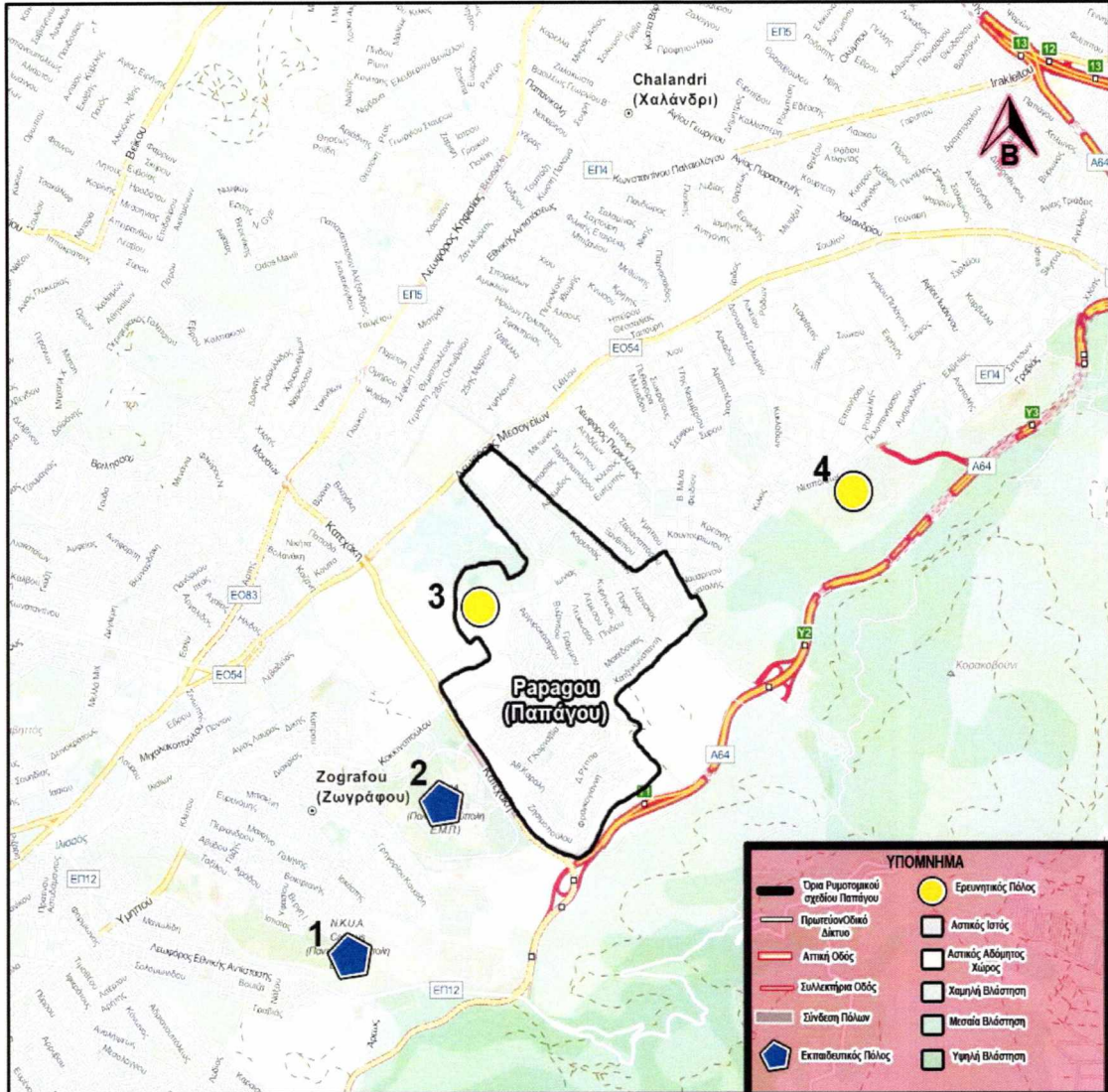


Πηγή: <http://openstreetmap.org>, ΣΠΧΑΑ, ίδια επεξεργασία

Σύμφωνα με το Ρυθμιστικό σχέδιο η περιοχή του Παπάγου μπορεί να αποτελέσει βασικό κομμάτι στην προσπάθεια για την αναπτυξιακή αναζωογόνηση της Αττικής, αφού αποτελεί μέρος ενός εκπαιδευτικού και ερευνητικού πόλου (ΡΣΑ, 2013:16).

Όπως φαίνεται και στην εικόνα που ακολουθεί, σε πολύ κοντινή –για τα επίπεδα της Αττικής– απόσταση, βρίσκονται εγκαταστάσεις του **Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών (αριθμός 1)** και του **Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (αριθμός 2)**, δημιουργώντας μια ισχυρή ανωτάτη εκπαιδευτική συγκέντρωση. Εκτός αυτού, υπάρχει και έντονη συγκέντρωση μεγάλων ερευνητικών μονάδων όπως είναι το **Ίδρυμα Ιατροβιολογικών Ερευνών (αριθμός 3)** στου Παπάγου, και το **Εθνικό Κέντρο Έρευνας Φυσικών Επιστημών «Δημόκριτος»** στην Αγία Παρασκευή (αριθμός 4).

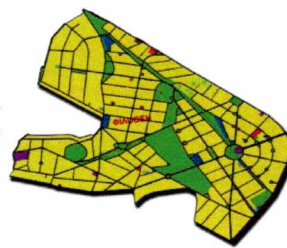
Εικόνα 69: Εκπαιδευτικός-Ερευνητικός πόλος έλξης Αττικής



Πηγή: <http://openstreetmap.org>, ΡΣΑ, Ίδια επεξεργασία

Η συμμετοχή όπως προκύπτει του Παπάγου στον ευρύτερο στρατηγικό σχεδιασμό είναι αρκετά σημαντική ειδικά εάν αναλογιστεί κανείς πως πρόκειται κατά κύριο λόγο για περιοχή κατοικίας η οποία μάλιστα έχει μικρό μέγεθος και πληθυσμό.

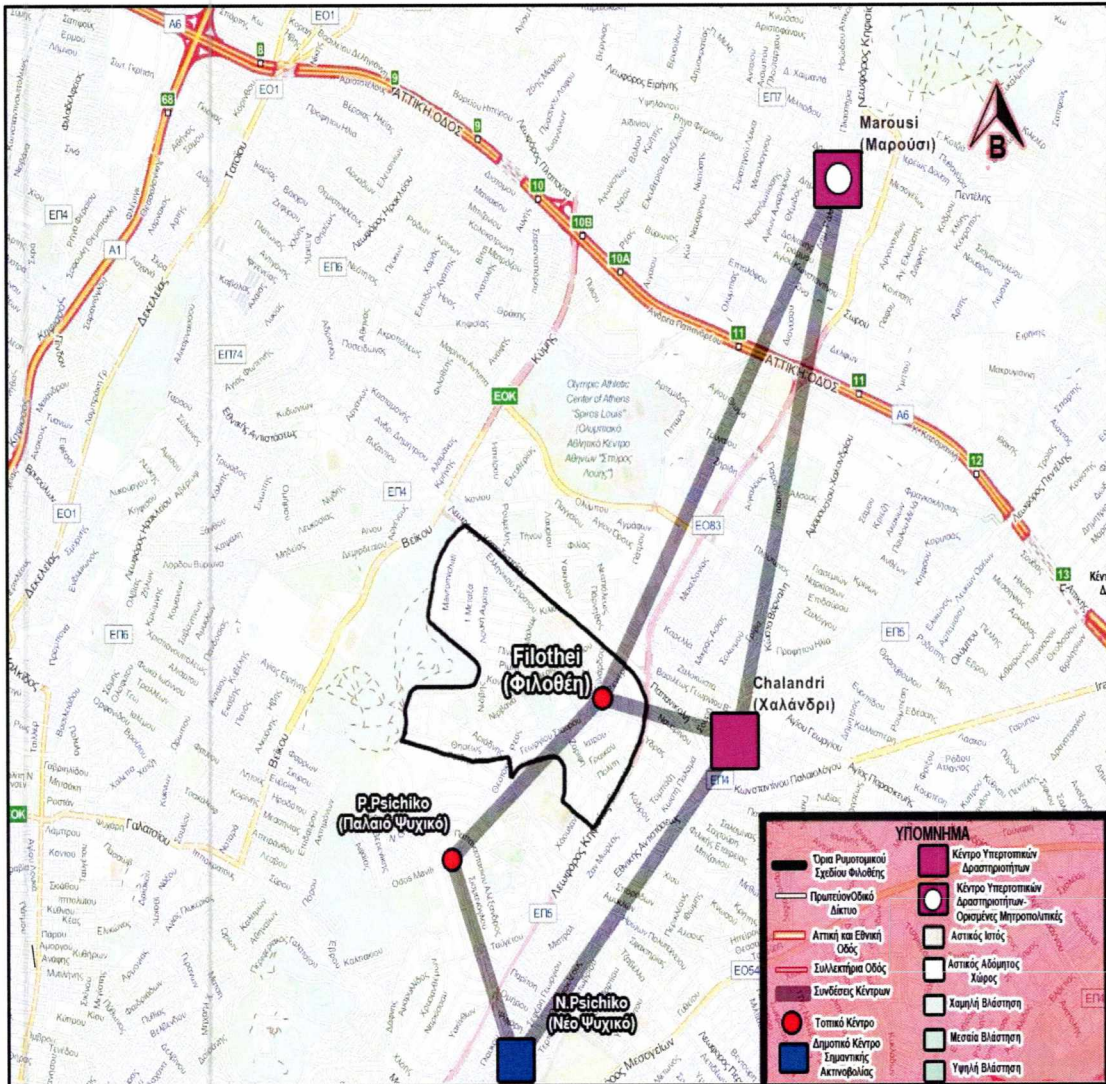
## Δημοτική Κοινότητα Φιλοθέης



Η Φιλοθέη είναι ενταγμένη σε ένα οικιστικό πλέγμα με το οποίο έχει σαφώς πιο άμεσες και αναγκαίες συνδέσεις απ' ότι αντίστοιχα ο Παπάγος με το δικό του. Αυτό συμβαίνει διότι η περιοχή παρουσιάζει κέντρο τοπικής σημασίας (7<sup>η</sup> κατηγορία) το

οποίο έχει εξαιρετικά περιορισμένες λειτουργίες. Συνδέεται άμεσα με το αντίστοιχο τοπικό κέντρο του Παλαιού Ψυχικού λόγω εγγύτητας, ενώ έχει άμεσες εξαρτήσεις με το υπερτοπικό κέντρο του Χαλανδρίου (4<sup>η</sup> κατηγορία) καθώς και με αυτό του Αμαρουσίου το οποίο και διαδραματίζει κομβικό ρόλο λόγω των ορισμένων μητροπολιτικών λειτουργιών του (3<sup>η</sup> κατηγορία), όπως η εξειδίκευση στις επιχειρήσεις (Google, Microsoft κ.α).

Εικόνα 70: Ένταξη Φιλοθέης στο οικιστικό δίκτυο



Πηγή: <http://openstreetmap.org>, ΣΠΧΑΑ, *ιδία επεξεργασία*

Σύμφωνα με το Ρυθμιστικό, η Φιλοθέη δεν εντάσσεται σε κάποιο πόλο έλξης όπως του Παπάγου. Παρ όλα αυτά, τονίζεται ως γενική κατεύθυνση, η υποχρέωση για την διατήρηση και την ανάδειξη των αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών που παρουσιάζει στο σύνολο της, καθώς επίσης και η προστασία του φυσικού της περιβάλλοντος (ΡΣΑ, 2013:179).

Εν κατακλείδι, είναι φανερό από την ανάλυση που προηγήθηκε πως τουλάχιστον σε ότι αφορά τον ρόλο που διαδραματίζουν οι περιοχές μελέτης στην ανάπτυξη της Αττικής, η περιοχή του Παπάγου υπερτερεί, αφού ο πόλος έλξης που ενδέχεται να αναπτυχθεί, θα αποτελεί κλειδί σε Εθνική και Μητροπολιτική εμβέλεια.

## 5. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ

Αφού έχει προηγηθεί η μακροσκοπική ανάλυση των γενικών χαρακτηριστικών του Παπάγου, ακολουθεί στο παρόν κεφάλαιο η βασική ανάλυση της περιοχής, η οποία εστιάζει στους εξής θεμέλιους άξονες. **Στον τρόπο δημιουργίας της περιοχής, στις βασικές αρχές σχεδιασμού που ακολουθήθηκαν, στην εξελικτική πολεοδομική δραστηριότητα με την πάροδο του χρόνου, καθώς επίσης και στα βασικά χωρικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά της.** Μέσω του σχήματος που ακολουθεί παρουσιάζονται συνοπτικά οι κατευθύνσεις που θα ακολουθήσει η παρούσα ανάλυση.

Σχήμα 3: Άξονες ανάλυσης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

### 5.1 Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΑΟΟΑ

Η δεκαετία του 1940 αποτέλεσε αν μη τι άλλο μια ιδιαίτερα ταραγμένη περίοδο για τον Ελλαδικό χώρο. Σε αυτό συντέλεσαν τα δύο πολεμικά γεγονότα, της κατοχής (1941-1944) και του εμφυλίου που ακολούθησε (1946-1949). Οι καταστροφές όπως αναμενόταν ήταν τεράστιες σε όλα τα επίπεδα. Σε ότι αφορά τα υλικά αγαθά, μεγάλες καταστροφές παρατηρήθηκαν στα κτιριακά αποθέματα με αποτέλεσμα οι ανάγκες στέγασης να ήταν αυξημένες. Έχοντας τα παραπάνω ως δεδομένα, ο Αλέξανδρος Παπάγος όπως έχει προαναφερθεί, εμπνεύστηκε έναν μηχανισμό, ο οποίος θα καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες των αξιωματικών. Έτσι, στις 29 Οκτωβρίου του 1950, σύμφωνα με τον Αναγκαστικό Νόμο 1563/50 (ΦΕΚ 254/Α/50), ιδρύεται ο Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών του στρατού ξηράς, θαλάσσης

και αέρος (ΑΟΟΑ), που σαν σκοπό έχει την παροχή ιδιόκτητης κατοικίας από τρία έως πέντε δωμάτια, σε αυτοτελή οικοδομή ή διαμέρισμα ορόφου, για τους μη έχοντες αξιωματικούς και Ανθυπασπιστές του στρατού ξηράς θαλάσσης και αέρος. Ουσιαστικά, οι επιλογές που παρείχε στα μέλη του ήταν τρεις. **1. Παραχώρηση οικοπέδου (με ή χωρίς δάνειο) μετά όμως την ολοκλήρωση των έργων υποδομής, 2. Χορήγηση δανείου για την αγορά καινούριας κατοικίας ή επέκταση υπάρχουσας 3. Ανέγερση κατοικίας επί ιδιόκτητων οικοπέδων (ΦΕΚ 254/Α/50).** Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί πως ο ΑΟΟΑ είχε προβλέψει και απαγόρευε το «ελευθέρως συνεταιρίζεσθαι» των αξιωματικών, αφού **απαγόρευε ρητώς το χτίσιμο με αντιπαροχή.**

Σύμφωνα με την ιδρυτική του διακήρυξη, πρόκειται για ένα **Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ)**, το οποίο είναι εποπτευόμενο από το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας. Διοικητικά υπάγεται στο Γενικό Επιτελείο Στρατού οπότε λογίζεται εκτός των άλλων και ως **στρατιωτική υπηρεσία** (ΦΕΚ 218/Α/1977). Η έλλειψη κεφαλαίων και η ανάγκη για υποστήριξη του Ελληνικού Κράτους στην οικοδομική δραστηριότητα, συνέβαλαν στο να αποφευχθεί η σύσταση ανώνυμης μετοχικής εταιρίας. Για αυτό το λόγο προτιμήθηκε η ίδρυση του αυτόνομου οικοδομικού συνεταιρισμού, ο οποίος ουσιαστικά λειτούργησε ως μια **ανεξάρτητη πολεοδομική αρχή** (Μπήτος Ι., 1998:17-8).

Πρέπει να σημειωθεί πως ο ΑΟΟΑ υλοποιούσε απλά την κυβερνητική πολιτική για στέγαση των αξιωματικών των ενόπλων δυνάμεων και ως εκ τούτου **έχει μη κερδοσκοπικό χαρακτήρα.** Έτσι λοιπόν, σε αντίθεση με άλλους στεγαστικούς φορείς (βλ. ΔΕΠΟΣ, ΟΕΚ)<sup>30</sup> που χρησιμοποιούσαν κρατικά κεφάλαια, ο ΑΟΟΑ δεν επενδύει κεφάλαια από τον κρατικό προϋπολογισμό. Αντί αυτού, αυτοχρηματοδοτείται με δανεισμό, με εισφορές των μελών, καθώς επίσης και με κρατήσεις επί των στρατιωτικών έργων. Ως περιουσία μπορούν να χαρακτηριστούν τα ακίνητα που έχει -την εκάστοτε στιγμή- στην κατοχή του, καθώς και κάποια κεφάλαια επενδεδυμένα σε τράπεζες και ομόλογα (Μπήτος Ι., 1998:23-4).

Η πολιτική στέγασης δεν περιορίζεται προφανώς μόνο στην περιοχή του Παπάγου. Οικισμοί έχουν δημιουργηθεί επίσης στην καλαμαριά Θεσσαλονίκης και στην Διώνη

---

<sup>30</sup> ΔΕΠΟΣ: Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, ΟΕΚ: Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

Πικερμίου. Μεμονωμένες πολυκατοικίες έχουν κατασκευαστεί από τον Οργανισμό και στην Λάρισα στα Γιάννενα στην Κόρινθο στις Σέρρες κ.α. Συνολικά, έως το 2013, είχαν εξαγγελθεί **37 στεγαστικά προγράμματα** και είχαν εξυπηρετηθεί περίπου **8.000 μέλη** (ΑΟΟΑ, 2014).

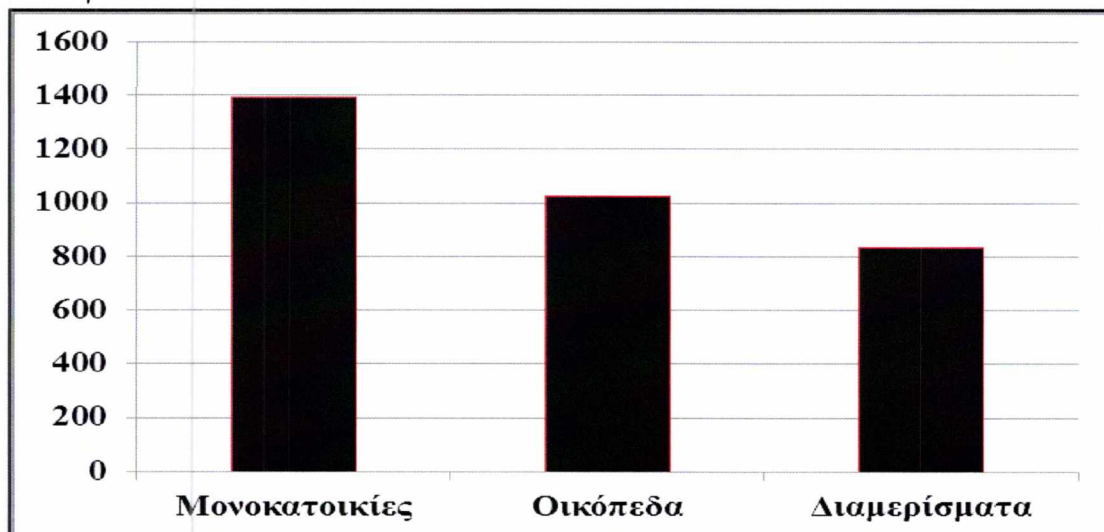
Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η «σύνθεση» των παραχωρηθέντων αντικειμένων στον Παπάγου όπως φαίνεται στον πίνακα και το διάγραμμα που ακολουθεί.

Πίνακας 2: Σύνθεση παραχωρηθέντων αντικειμένων στον Παπάγου

Είδος Παραχώρησης	Απόλυτος αριθμός	% Επί του Συνόλου
<b>Μονοκατοικίες</b>	1393	42,86%
<b>Οικόπεδα</b>	1024	31,51%
<b>Διαμερίσματα</b>	833	25,63%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	3250	100,00%

Πηγή: Μπήτος Ι., 1998:31, *Ιδία επεξεργασία*

Διάγραμμα 1: Ποσοτική παρουσίαση παραχωρηθέντων αντικειμένων στον Παπάγου



Πηγή: Μπήτος Ι., 1998, *Ιδία Επεξεργασία*

Όπως αναμενόταν, τις προτιμήσεις των δικαιούχων αξιωματικών συγκέντρωναν οι μονοκατοικίες, όπου προσέφεραν μια σχετική αυτονομία και θεωρούνταν από τότε προτιμότερες των διαμερισμάτων. Οι έτοιμες κατοικίες επίσης, προτιμήθηκαν έναντι της αγοράς οικοπέδων και της ανέγερσης εκ του μηδενός. Σε αυτό συντέλεσαν

πιθανότατα οι μεγάλες ανάγκες τις εποχής για άμεση εύρεση λύσης που θα κάλυπταν το μεγάλο στεγαστικό πρόβλημα των αξιωματικών.

## 5.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Τρία χρόνια μετά την ίδρυση του ΑΟΟΑ, γίνεται πρώτη φορά αναφορά σε έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού των αξιωματικών. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το ΦΕΚ 19/Α/31-01-1953 εγκρίνεται επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου του Χολαργού προς την περιοχή ιδιοκτησίας του ΑΟΟΑ. Ορίζονται τρεις βασικοί τομείς, για τους οποίους καθορίζονται οι εξής όροι δόμησης: ποσοστό κάλυψης<sup>31</sup> 30%, σύστημα δόμησης πανταχόθεν ελεύθερο<sup>32</sup>, ενώ η αρτιότητα των οικοπέδων διαφέρει ανάλογα τον τομέα. Τα ελάχιστα όρια σε πρόσωπο είναι 15, 18 και 10 μέτρα. Τα ελάχιστα όρια βάθους είναι 20, 18, 14 μέτρα, ενώ τα ελάχιστα όρια εμβαδού είναι 400, 1000 και 200 τετραγωνικά μέτρα αντίστοιχα. Οι τομείς αυτοί βρίσκονται στην κάτω περιοχή του Παπάγου, κοντά στην Λεωφόρο μεσογείων και έως την 7<sup>ης</sup> Μεραρχίας (Μαυραγάνης 2014).

Πίνακας 2: Αρτιότητα οικοπέδων Παπάγου (1953) ανά τομέα

	Ελάχιστο Πρόσωπο (m)	Ελάχιστο Βάθος (m)	Ελάχιστο Εμβαδόν (m <sup>2</sup> )
<b>Τομέας Α</b>	15	20	400
<b>Τομέας Β</b>	18	24	1000
<b>Τομέας Γ</b>	10	14	200

Πηγή: ΦΕΚ, *Ιδία επεξεργασία*

Πρέπει να σημειωθεί πως **η έννοια του συντελεστή δόμησης<sup>33</sup> (σ.δ.) δεν υφίστατο εκείνη την εποχή**, αφού δεν κτιζόντουσαν οικοδομές παραπάνω από τις οικιστικές ανάγκες των ιδιοκτητών τους με αποτέλεσμα ο περιορισμός του ύψους να θεσπιστεί αργότερα. Γι αυτό το λόγο δεν γίνεται καμία αναφορά σε ύψη και περιορισμούς κτισμάτων.

Μετά και την έγκριση της επέκτασης του ρυμοτομικού, η υποχρέωση της χάραξης δρόμων καθώς και γενικότερων υποδομών (Ηλεκτροφωτισμός, ύδρευση, κοινόχρηστοι χώροι) βάραινε αποκλειστικά τον ΑΟΟΑ και όχι οποιαδήποτε άλλη τεχνική κρατική υπηρεσία.

<sup>31</sup> Ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου (ΝΟΚ).

<sup>32</sup> Τα κτίρια δεν πρέπει να εφάπτονται επί των ορίων των οικοπέδων (ΝΟΚ).

<sup>33</sup> Ο αριθμός ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο.



Το 1960, λόγω της μεγάλης και αδιάλειπτης στεγαστικής ανάγκης των αξιωματικών και ύστερα από πιέσεις του ΑΟΟΑ εγκρίνεται επέκταση ρυμοτομικού σύμφωνα με το ΦΕΚ 23/Δ/28-02-1960. Η καινούρια περιοχή που προστίθεται, περικλείεται από τις σημερινές οδούς Αναστάσεως- 7<sup>ης</sup> Μεραρχίας-Αργυροκάστρου-Μακεδονίας. Όπως γίνεται αντιληπτό, ο σχεδιασμός του Παπάγου έχει κατεύθυνση από το υπουργείο Εθνικής άμυνας και προς τον Υμηττό. Οι όροι δόμησης της νέας αυτής περιοχής είναι σχετικά παραπλήσιοι με τον Α τομέα. Η μόνη βασική διαφορά που υπάρχει είναι το γεγονός πως καθορίζεται νέο ποσοστό κάλυψης, αυτό του 40%. Αυτό σύμφωνα με την σημερινή εικόνα είναι απολύτως λογικό, αφού η περιοχή του «κάτω Παπάγου» διατηρεί ακόμα χαμηλή δόμηση και μικρά αντικείμενα σχετικά με την περιοχή που προαναφέρθηκε, αφού είχε δομηθεί με τον συντελεστή του 30%.

Πίνακας 3: Αρτιότητα οικοπέδων Παπάγου (1960-1962-1964-1966)

Ελάχιστο Πρόσωπο (m)	Ελάχιστο Βάθος (m)	Ελάχιστο Εμβαδόν (m <sup>2</sup> )
15	20	400

Πηγή: ΦΕΚ, ίδια επεξεργασία

Η οικοδομική δραστηριότητα του ΑΟΟΑ συνεχίστηκε και για τα επόμενα χρόνια στου Παπάγου, με αποτέλεσμα δύο μόλις χρόνια μετά την τελευταία επέκταση του ρυμοτομικού και συγκεκριμένα το 1962, να εφαρμόζεται εκ νέου επέκταση. Η καινούρια περιοχή που εντάχθηκε στο σχέδιο περικλειόταν από τις οδούς Αργυροκάστρου-Ιωνίας-Μπλέσσα-Χατζηκωνσταντή. Η αρτιότητα των οικοπέδων δεν άλλαξε σε σχέση με την τελευταία επέκταση και έτσι τα ελάχιστα όρια φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα. Βασικό πολεοδομικό στοιχείο που προστέθηκε, ήταν το προκήπιο<sup>34</sup> (πρασιά) και το οποίο θεσπίστηκε στα 5 μέτρα (ΦΕΚ 14/Δ/12-02-1962).

Το 1964 πραγματοποιείται ακόμα μια επέκταση σχεδίου του Παπάγου, αυτή τη φορά σε χώρους που άνηκαν διοικητικά στην Αθήνα και στου ζωγράφου. Η περιοχή που προστέθηκε καθοριζόταν από την οδό Μπλέσσα, την οδό Πίνδου, την οδό Σταυραετού, την οδό Μιχαήλ Γρηγορίου καθώς επίσης και την οδό Παπαρόδου. Οι αρτιότητα των οικοπέδων παραμένει σταθερή, σύμφωνα με τα προηγούμενα όρια όπως αυτά φαίνονται στον πίνακα 4. Επιπλέον, καθορίζεται το ύψος της νησίδας των οδικών αξόνων (0,50 m) ενώ τονίζεται πως οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου

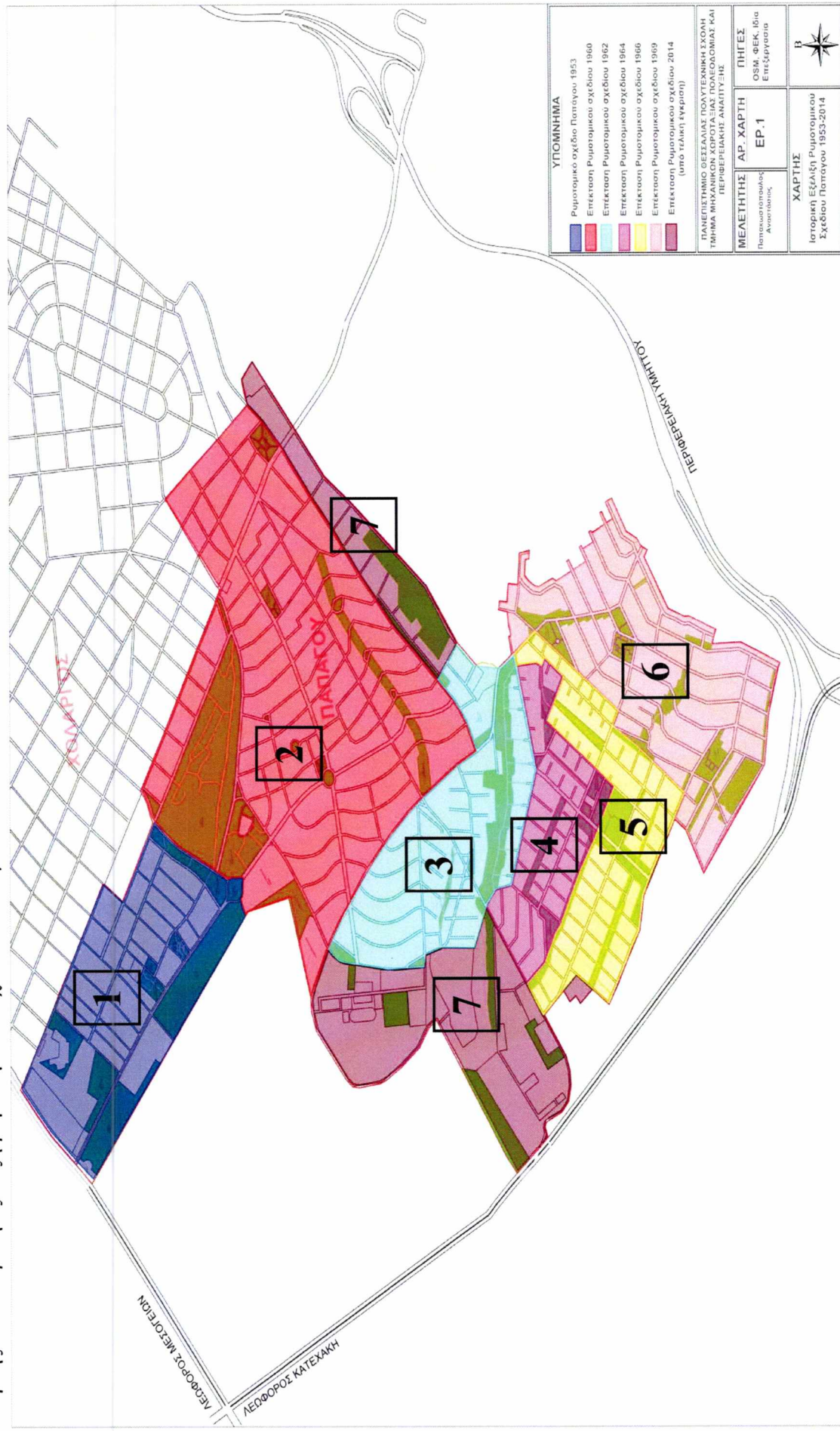
<sup>34</sup> Τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική και την οικοδομική γραμμή (NOK).

χαρακτηρίζονται ως κοινόχρηστοι χώροι και άπτονται των αρμοδιοτήτων του ΑΟΟΑ να δημιουργήσει πάρκα, παιδικές χαρές κ.α ανάλογα με τις ανάγκες που προκύβουν. Τέλος, γίνεται για πρώτη φορά αναφορά στην ανέγερση αγορών, για την εξυπηρέτηση των κατοίκων (ΦΕΚ 182/Δ/30-11-1964).

Έχοντας ως δεδομένη την σεβαστή έκταση που καταλαμβάνει πλέον το αστικό τοπίο που οικοδομεί ο ΑΟΟΑ, το 1965 αναγνωρίζεται ο Παπάγος ως κοινότητα, η οποία και υπάγεται στον Δήμο Χολαργού. Το 1966 μάλιστα ανακοινώνονται οι όροι δόμησης και η επέκταση του ρυμοτομικού της κοινότητας –πλέον- Παπάγου. Η περιοχή που προστίθεται στις ήδη υπάρχουσες είναι εντός ορίων των οδών Πίνδου-Αλεβιζιάτου-Παπακωνσταντίνου-Καραλή-Υπολοχαγού Γραμμένου-Παναγιώτου. Το νέο πολεοδομικό στοιχείο που παρουσιάζεται είναι η αναφορά σε αριθμό ορόφων. Πλέον ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων είναι τρεις, ενώ το ανώτατο ύψος αυτών τα έντεκα μέτρα (ΦΕΚ 156/Δ/29-09-1966). Το 1967 μάλιστα, προστίθεται συμπληρωματικά στα ανωτέρω, πως απαγορεύεται η ανέγερση καταστημάτων εκτός των προβλεπόμενων θέσεων που θέσπιζε ο ΑΟΟΑ (ΦΕΚ 41/Δ/28-04-1967).

Η 6<sup>η</sup> κατά σειρά επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου πραγματοποιήθηκε το 1969 και περιελάμβανε την έκταση μεταξύ των οδών Βερσή-Ζησιμοπούλου-Διδασκάλου-Καρατζά και των αδιεξόδων στην Νοτιοανατολική πλευρά των σημερινών ορίων. Τα νέα στοιχεία που υπεισέρχονται είναι ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται στο 1,20 , καθώς επίσης και το μέγιστο ύψος των κτιρίων κοινής ωφέλειας, που ορίζεται στα 8,50 μέτρα. Τροποποιήσεις σε σχέση με τα προηγούμενα παρατηρούνται στο μέγιστο ύψος των κατοικιών που ορίζεται το 14,50 μέτρα (ΦΕΚ 139/Δ/15-07-1969).

Χάρτης 1 : Ιστορική εξέλιξη ρυμοτομικού σχεδίου Παπάγου



Στον χάρτη 1 που προηγήθηκε, παρατηρούνται επτά επεκτάσεις ρυμοτομικού. Η 7<sup>η</sup> είναι υπό τελική έγκριση και προέκυψε μετά την εκπόνηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής από το μελετητικό γραφείο του κ. Μαραβέα. Μετά από αυτές τις επτά τροποποιήσεις και επεκτάσεις, προκύπτουν τα τελικά εγκεκριμένα ρυμοτομικά όρια του Παπάγου που ισχύουν και ως σήμερα (2015).

Εκτός από τις ρυμοτομικές επεκτάσεις, πραγματοποιήθηκαν και άλλες πολεοδομικές αλλαγές που έχουν συμβάλει στην σημερινή εικόνα του προαστίου. Ενδεικτικά, πρέπει να αναφερθεί η καθιέρωση του Παπάγου σε Δήμο το 1982 (ΦΕΚ 98/Α/23-08-1982), ο καθορισμός του ύψους που ίσχυε ως σήμερα (14 m) (ΦΕΚ 42/Δ/01-02-1993), τροποποίηση ρυμοτομικού για ανέγερση εκκλησίας Αγίου Γεωργίου (ΦΕΚ 157/Δ/02-03-1993), εφαρμογή της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης στην περιοχή (ΦΕΚ 32/Δ/21-01-1994), τροποποίηση ρυμοτομικού για ανέγερση Δημαρχείου (ΦΕΚ 357/Δ/25-05-1995), κήρυξη έκτασης Μονής Αστερίου ως αναδασωτέα (ΦΕΚ 33/Δ/19-01-1996), θέσπιση όρων δόμησης για το Νεκροταφείο (ΦΕΚ 1114/Δ/22-12-1997), τροποποίηση ρυμοτομικού για χαρακτηρισμό πεζοδρόμου στην περιοχή άλσος Παπάγου (ΦΕΚ 943/Δ/03-11-1997), έγκριση για ανέγερση κέντρου νεότητας (ΦΕΚ 94/Δ/18-02-1998), τροποποίηση ρυμοτομικού για ανέγερση πολιτιστικού κέντρου (ΦΕΚ 193/Δ/13-03-2002) κ.α

Έχοντας υπόψη τα προαναφερθέντα, γίνεται αντιληπτό πως η περιοχή του Παπάγου παρουσιάζει μια πολεοδομική ιστορία με **πολυποίκιλα χαρακτηριστικά**. Αυτό συμβαίνει διότι όπως προαναφέρθηκε οι όροι δόμησης έχουν τροποποιηθεί αρκετές φορές με αποτέλεσμα να υπάρχουν **ανισότητες στην οικοδομική δραστηριότητα**. Για παράδειγμα κάποιες περιοχές του Παπάγου παρουσιάζουν «πλεόνασμα» είτε σε τετραγωνικά είτε σε ύψος συγκριτικά με άλλες. Πιο συγκεκριμένα, η υποπεριοχή που προστέθηκε το 1966 είχε ως μέγιστο αριθμό ορόφων τρεις, σε αντίθεση με την γειτνιάζουσα υποπεριοχή που προστέθηκε το 1969 η οποία είχε σαφώς ευνοϊκότερους όρους δόμησης, χωρίς μάλιστα να παρουσιάζει κάποια διαφοροποίηση ή κάποιο χωρικό πλεονέκτημα με την προηγούμενη που να δικαιολογούσε την απόκλιση.

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζονται συνοπτικά οι μεταβολές των όρων δόμησης του Παπάγου με την πάροδο του χρόνου καθώς και τα νέα πολεοδομικά στοιχεία που σταδιακά προέκυπταν. Στη συνέχεια ακολουθούν διαγράμματα ποσοτικοποίησης της εξέλιξης των αλλαγών αυτών.

Πίνακας 4: Μεταβολή των πολεοδομικών χαρακτηριστικών της περιοχής του Παπάγου με την πάροδο του χρόνου

Έτος Διατάγματος	1953	1960	1962	1964	1966	1969	1978	1993
Στοιχεία ΦΕΚ	19/Α	23/Δ	14/Δ	182/Δ	156/Δ	41/Δ	389/Δ	42/Δ
Αντικείμενο	Επέκταση Ρυμοτομικού Σχεδίου	Επέκταση Ρυμοτομικού Σχεδίου	Επέκταση Ρυμοτομικού Σχεδίου	Επέκταση Ρυμοτομικού Σχεδίου	Επέκταση Ρυμοτομικού Σχεδίου	Επέκταση Ρυμοτομικού Σχεδίου	Καθορισμός Όρων Δόμησης	Καθορισμός ύψους
Περιοχή Προσθήκης	Μεσογείων-Αναστάσεως 7ης Μεραργιάς-Κύπρου	7ης Μεραργιάς-Αναστάσεως-Αργυροκάστρου-Μακεδονιάς	Αργυροκάστρου-Ιονίας-Μπλέσσα-Χατζηκωνσταντή	Μπλέσσα-Πίνδου-Σταυραετού-Γρηγορίου-Παπαρόδου	Αλεβιζάτου-Παπακωνσταντίνου-Καράλη-Γραμμένου-Παναγιώτου	Βερσή-Ζημιποπούλου-Διδασκάλου-Καρατζά-Αδιέξοδα ΝΑ πλευράς	Παπάγου	Δεν ορίζεται
Ελάχιστο πρόσωπο (m)	15, 18, 10	15	15	15	15	15	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται
Ελάχιστο Βάθος (m)	20, 24, 14	20	20	20	20	20	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται
Ελάχιστο Εμβαδό (m <sup>2</sup> )	400, 1000, 200	400	400	400	400	400	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται
Σύστημα Δόμησης	Πανταχόθεν Ελεύθερο	Πανταχόθεν Ελεύθερο	Πανταχόθεν Ελεύθερο	Πανταχόθεν Ελεύθερο	Πανταχόθεν Ελεύθερο	Πανταχόθεν ελεύθερο	Συνεχές ή πανταχόθεν ελεύθερο	Δεν ορίζεται
Ποσοστό Κάλυψης	30%	40%	40%	40%	40%	40%	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται
Πρόκλιτο (πρσιώ) (m)	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	5	Μεταβαλλόμενη	Μεταβαλλόμενη	Μεταβαλλόμενη	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται
Αριθμός Ορόφων	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	3	Δεν ορίζεται	4	Δεν ορίζεται
Μέγιστο Ύψος (m)	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	11	14,50	14,00	14,00
Συντελεστής Δόμησης	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	0,8	1,20	1,00	Δεν ορίζεται
Ειδικές Αναφορές	Υποχρέωση ΑΟΟΑ για κατασκευή υποδομών	Δεν ορίζονται	Δεν ορίζονται	Ορίζεται ύψος διαχωριστικής νησίδας (0,50 m). Οι χόφροι Πρασίνου ορίζονται κοινόχρηστοι. Χωροθετούνται τοπικές αγορές	Ορίζεται ύψος διαχωριστικής νησίδας (0,50 m). Οι χόφροι πρασίνου ορίζονται κοινόχρηστοι	Ορίζεται μέγιστο ύψος κτηρίων κοινής ωφέλειας (8,50 m). Ορίζεται ελάχιστη απόσταση από τα όρια του οικοπέδου (2,50 m)	Υπάρχει προσαύξηση σε περιπτώση στεγής κατά 2 m	Δεν ορίζονται

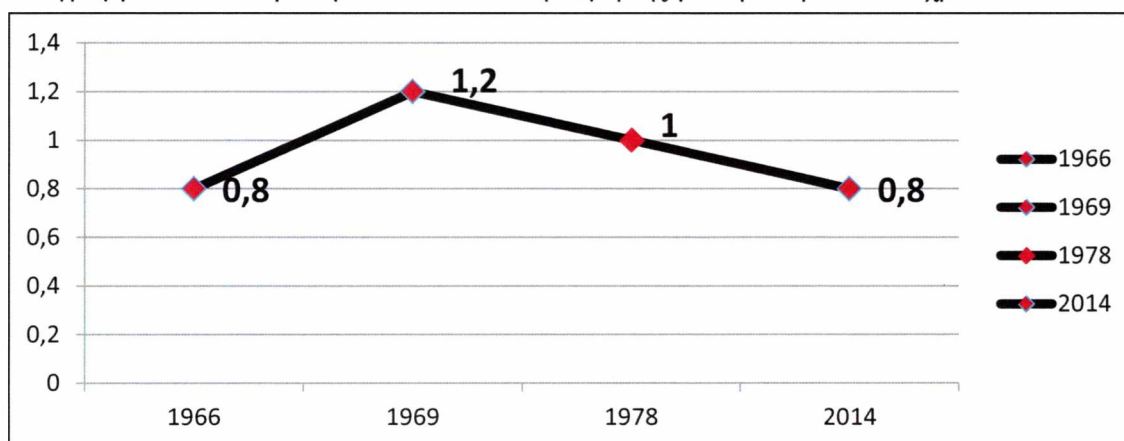
Πηγή: ΦΕΚ, Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 5: Μεταβολή των πολεοδομικών χαρακτηριστικών του Παπάγου με την πάροδο του χρόνου για σημειακές περιπτώσεις

Έτος Διατάγματος	1978	1993	1995	1997	1998	2002
Στοιχεία ΦΕΚ	135/Δ	157/Δ	357/Δ	943/Δ	94/Δ	193/Δ
Αντικείμενο	Τροποποίηση Ρυμοτομικού	Τροποποίηση Ρυμοτομικού	Τροποποίηση Ρυμοτομικού	Τροποποίηση Ρυμοτομικού	Έγκριση για εκτός σχεδίου Δόμηση	Τροποποίηση Ρυμοτομικού
Προσθήκη	Δύο αγορές στην συμβολή Πίνδου-Αργυροκάστρου	Ανέγερση εκκλησίας Αγίας Ειρήνης	Ανέγερση κτιρίου Δημαρχείου	Πεζοδρόμηση οδού Δυρραχίου	Ανέγερση κέντρου Νεότητας	Ανέγερση πολιτιστικού κέντρου
Σύστημα Δόμησης	Πανταχόθεν ελεύθερο	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται
Ποσοστό κάλυψης	30%	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	25%	40%
Μέγιστο Ύψος (m)	9 και 11	Δεν ορίζεται	16,40	Δεν ορίζεται	10	14
Μέγιστος Αριθμός Ορόφων	2 και 3	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται
Συντελεστής Δόμησης	0,7 και 0,8	Δεν ορίζεται	1,46	Δεν ορίζεται	0,50	1

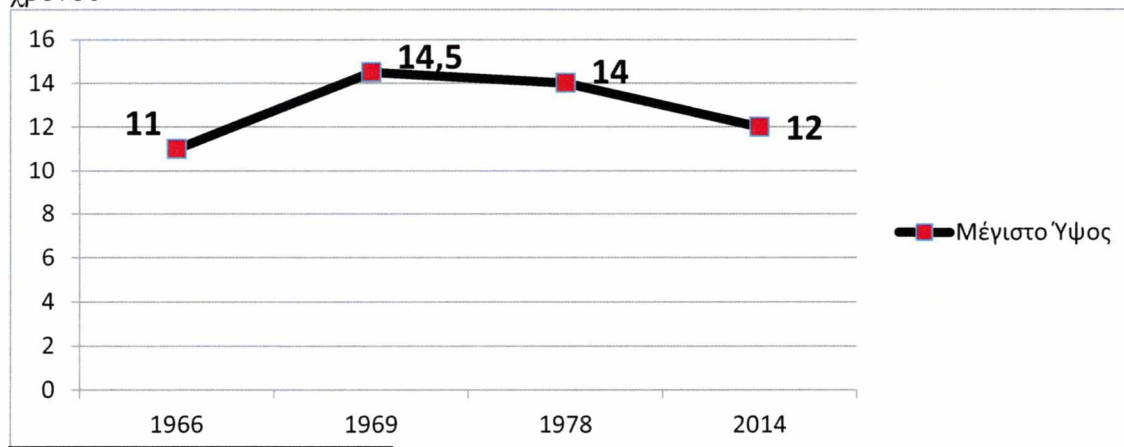
Πηγή: ΦΕΚ, Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2 : Μεταβολή του συντελεστή δόμησης με την πάροδο του χρόνου<sup>35</sup>



Πηγή: ΦΕΚ, Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 3: Μεταβολή του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους με την πάροδο του χρόνου<sup>36</sup>



<sup>35</sup> Ο συντελεστής που αναφέρεται στο 2014 είναι ο προτεινόμενος σύμφωνα με το ΓΠΣ που αναμένεται να εγκριθεί

<sup>36</sup> Το μέγιστο ύψος που αναφέρεται στο 2014 είναι το προτεινόμενο σύμφωνα με το νέο ΓΠΣ

Πηγή: ΦΕΚ, Ιδία επεξεργασία

Είναι φανερό πως τόσο ο συντελεστής δόμησης, όσο και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών παρουσίασαν αρκετές διακυμάνσεις από το 1966 έως σήμερα. Η κορυφαίες τιμές τους παρατηρούνται το 1969 και οι χαμηλότερες τους το 1966. Ενθαρρυντικό μπορεί να χαρακτηριστεί το γεγονός πως παρουσιάζουν σταδιακή μείωση στις μέρες μας, αφού βασικό πολεοδομικό χαρακτηριστικό της περιοχής αποτελεί η χαμηλή δόμηση-δικαιολογώντας έτσι τον τίτλο της κηπούπολης-.

### 5.3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

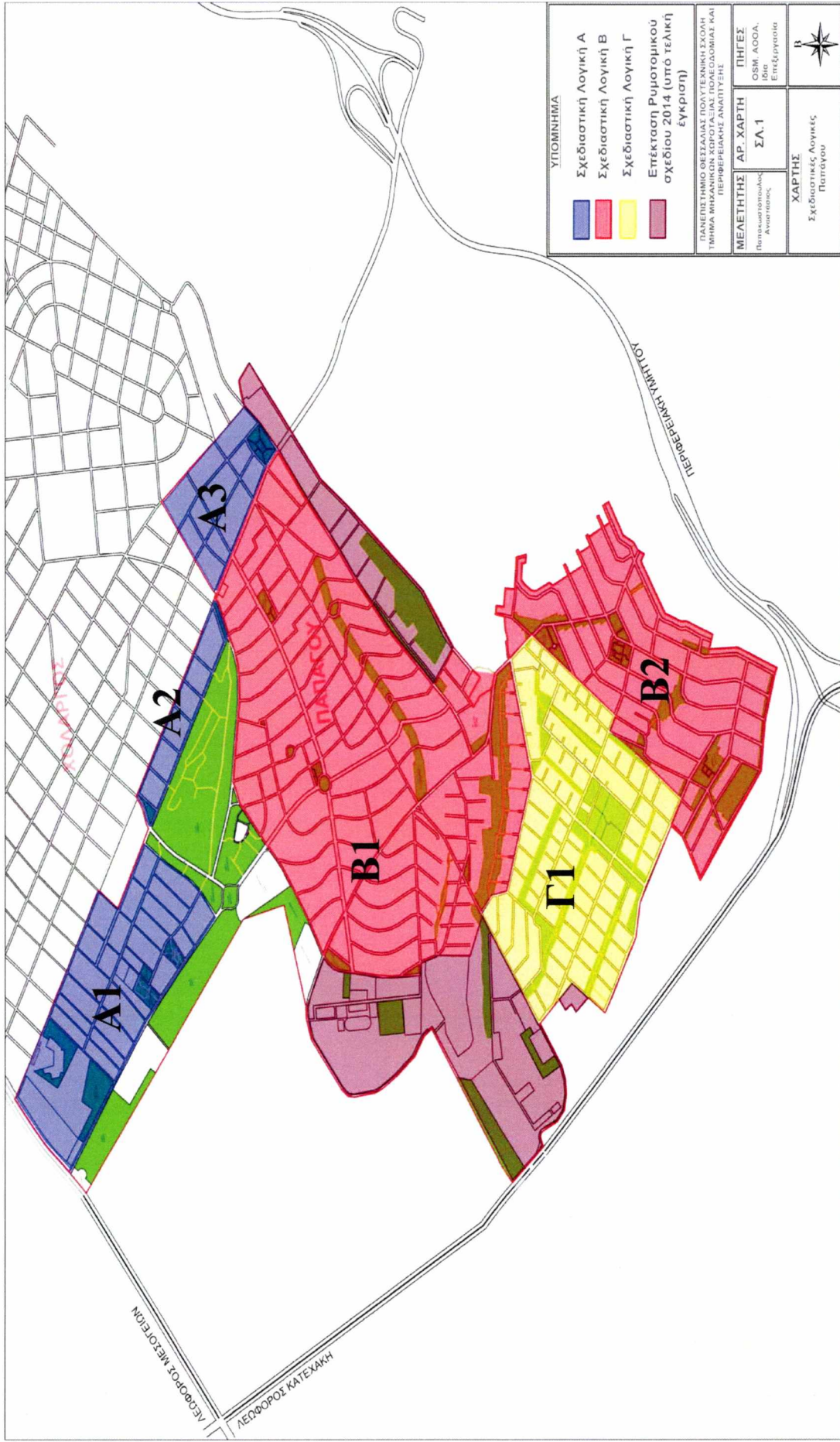
Αναμφίβολα, η εξέταση της σχεδιαστικής λογικής που ακολουθήθηκε, αποτελεί μείζον ζήτημα για την διπλωματική αυτή εργασία. Η περιοχή του Παπάγου όπως φαίνεται και στον Χάρτη 1 **δεν σχεδιάστηκε εξ αρχής με ένα ενιαίο σχέδιο**. Αντιθέτως, συνέβησαν **πολλαπλές επεκτάσεις του αρχικού σχεδίου** λόγω της ολοένα και αυξανόμενης ανάγκης στέγασης των αξιωματικών. Η κατεύθυνση που ακολουθήθηκε ήταν από την σημερινή λεωφόρο Μεσογείων και προς τον Υμηττό. Όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, η συνεχόμενη αύξηση του υψομέτρου πλησιάζοντας τους πρόποδες του βουνού, καθώς επίσης και το φυσικό περιβάλλον επηρέασαν τον σχεδιασμό, αφού την εποχή εκείνη (1950) τα κατασκευαστικά μέσα δεν ήταν τόσο ανεπτυγμένα όσο σήμερα. Σύμφωνα με μηχανικούς, εργαζομένους του ΑΟΟΑ αλλά και με προσωπική παρατήρηση τα σχεδιαστικά μοντέλα που ακολουθήθηκαν στον Παπάγου ήταν τρία και φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 6: Σχεδιαστικές λογικές που εφαρμόστηκαν στο Παπάγου

Σχεδιαστική Λογική	A	B	Γ
<b>Χαρακτηριστικά</b>	Ιπποδάμειο Σύστημα, Τετραγωνικός Κάνναβος	Καμπυλωτά Οικοδομικά Τετράγωνα, Συγκοινωνιακό σύστημα "Σταυρός" και πλατεία ως σημείο τομής δυο μεγάλων αξόνων	Τμηματικά Ιπποδάμειο σύστημα
<b>Αίτια</b>	Υπάρχουσα σχεδιαστική λογική στον Χολαργό	Ένταξη στο φυσικό περιβάλλον, Σχεδιασμός βάσει ισουψών	Εφαρμογή παρόδιων και γραμμικών πάρκων
<b>Πλεονεκτήματα</b>	Ευκολία σχεδίασης, Επέκταση προϋπαρχουσών χαράξεων, Εξοικονόμηση Χρόνου	Ευκολία σχεδίασης, Έτοιμη γραμμή χάραξης βάσει ύψους, Διευκόλυνση κατασκευών (εναπόθεση μπάζων),	Ευκολία σχεδίασης, συνδυασμός γραμμικών τμημάτων πρασίνου με ορθοκανονικό σύστημα οδών
<b>Έκταση Εφαρμογής</b>	Αρκετή	Μεγάλη	Αρκετή

Πηγή: Μαυραγάνης, Ιδία Επεξεργασία

Χάρτης 2: Σχεδιαστικές λογικές που εφαρμόστηκαν στον Παπάγου





Όπως προκύπτει από τον Χάρτη 2, το σχεδιαστικό μοντέλο Α δηλαδή το **σύστημα κάθετων και οριζόντιων δρόμων** πλήρως κανονισμένων **βρήκε εφαρμογή στα πρώτα τμήματα του ρυμοτομικού σχεδίου**. Η γειτνίαση με τον Χολαργό και το υπάρχον Ιπποδάμειο σύστημα που εφαρμοζόταν ήδη στην περιοχή, αποτέλεσαν βασικούς παράγοντες για τους οποίους «προκρίθηκε» η εφαρμογή αυτού του μοντέλου στου Παπάγου. Όπως φαίνεται και από το χάρτη τα τμήματα (Α1, Α2, Α3) που εφαρμόζεται το σύστημα βρίσκονται εφαπτομενικά με τον Χολαργό και αποτελούν ουσιαστικά προεκτάσεις του ρυμοτομικού του σχεδίου.

Το δεύτερο σχεδιαστικό μοντέλο που ακολουθήθηκε, ήταν αυτό των **καμπυλωτών δρόμων και οικοδομικών τετραγώνων**. Η λογική αυτή ακολουθήθηκε στο **μεγαλύτερο μέρος του Παπάγου**, αφού είχε ορισμένα σημαντικά πλεονεκτήματα. Το πιο σημαντικό εξ αυτών, ήταν η διευκόλυνση που προσέφερε στην διάνοιξη δρόμων και οικοπέδων, αφού η καμπυλότητα προκύπτει από τις ισούψεις καμπύλες της περιοχής αλλά και από την διευκόλυνση της μετακίνηση των προϊόντων των εκσκαφών (Μαυραγάνης). Προφανώς ένας τέτοιος σχεδιασμός δεν μπορούσε να έχει καθολική εφαρμογή, αφού έπρεπε να ληφθούν υπόψη το φυσικό περιβάλλον και η όσο το δυνατόν καλύτερη αξιοποίηση του, αφού ο βασικός κανόνας του σχεδιασμού παρέμενε η δημιουργία ενός πράσινου προαστίου. Για αυτό το λόγο, έπρεπε να η σχεδιαστική λογική Β ήταν ασυνεχείς και ουσιαστικά αποτελούνταν από δύο μεγάλα τμήματα. Το Β1 και Β2 όπως φαίνονται στον χάρτη. Βασικό στοιχείο διαχωρισμού αποτέλεσε το ρέμα που προϋπήρχε και ουσιαστικά επέφερε τον μετασχηματισμό του σχεδιασμού. Στην περιοχή Β1 που αποτελεί και την μεγαλύτερη περιοχή εφαρμογής του μοντέλου αυτού, πρέπει να τονιστεί επίσης και το συγκοινωνιακό σύστημα ‘σταυρού’ που εφαρμόστηκε για την σύνδεση ουσιαστικά του μεγαλύτερου μέρους του προαστίου. Πρόκειται προφανώς για τις οδούς Κύπρου και Εθνικής Αμύνης, που τέμνονται στην πλατεία μεταξύ και δημιουργούν τέσσερις κατευθύνσεις ενώνοντας τα άκρα του προαστίου και δημιουργώντας έτσι τον βασικό άξονα απ’ όπου ξεκινάει η λογική των καμπυλόγραμμων οικοδομικών τετραγώνων.

Το τρίτο και τελευταίο σχεδιαστικό μοντέλο που ακολουθήθηκε στην περιοχή, είναι αρκετά συγγενές με το Α με την διαφορά όμως πως πρόκειται ουσιαστικά για ένα **σύνολο επιμέρους Ιπποδάμειων τμημάτων που διαχωρίζονται με διαμήκη πάρκα**. Κύριο χαρακτηριστικό της περιοχής αυτής (Γ1) είναι πως τα Ιπποδάμεια τετράγωνα δεν ολοκληρώνονται και δεν συνδέονται μεταξύ τους για να αποτελέσουν ένα ενιαίο

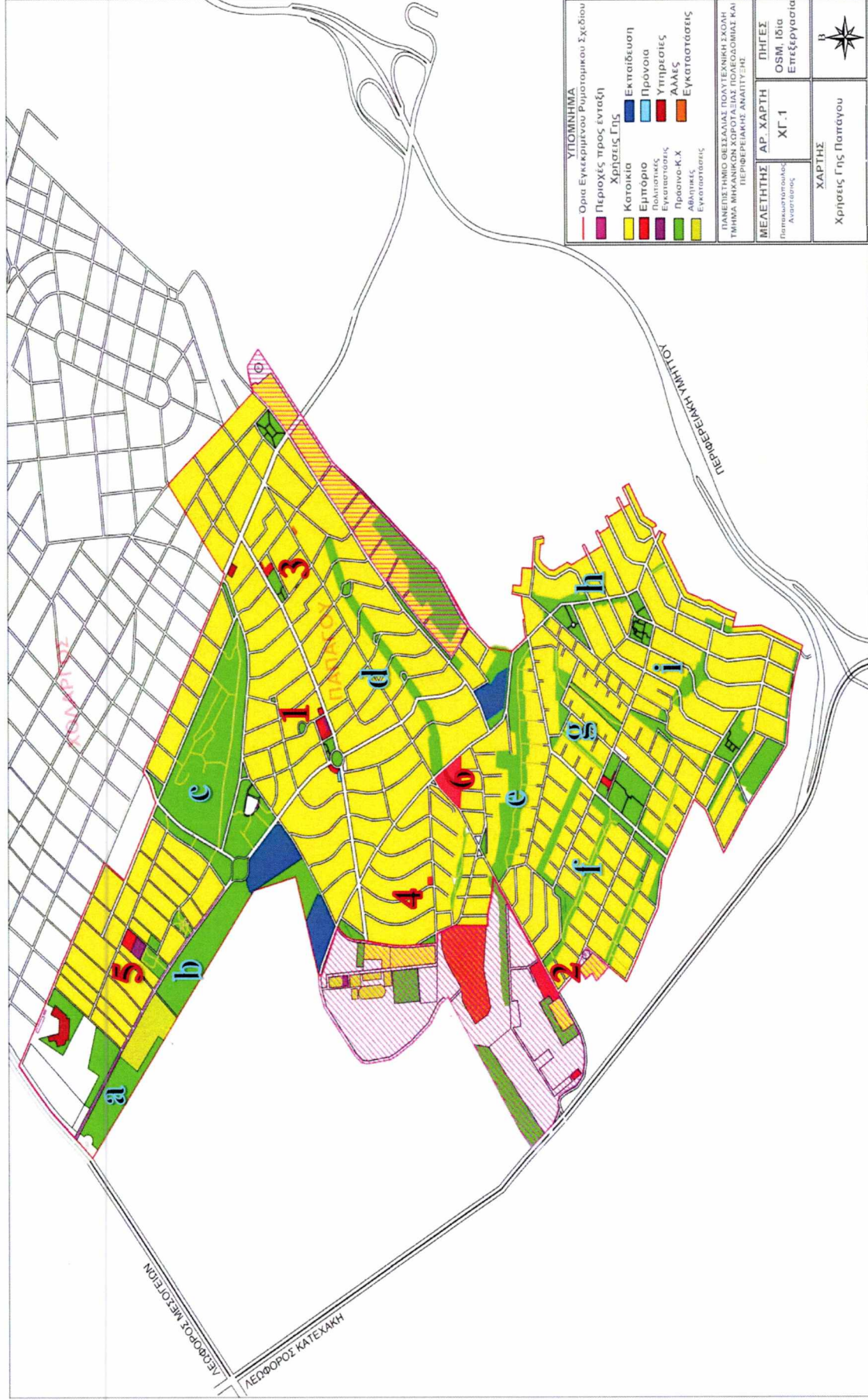
ορθοκανονικό κήρυκο. Αντί αυτού, πολλοί δρόμοι καταλήγουν στα γραμμικά πάρκα- αδιέξοδα. Η εφαρμογή αυτού του συστήματος προέκυψε από την ανάγκη για γραμμικούς άξονες πρασίνου που θα ενισχύσουν την έννοια της κηπούπολης.

### 5.3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Ο Παπάγος αποτελεί μια περιοχή αποκλειστικής κατοικίας. Αυτό σημαίνει πως εντός των ορίων του επιτρέπονται χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας), μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι καθώς επίσης και χρήσεις καταστημάτων σε θέσεις που έχουν ειδικά καθοριστεί. Πιο συγκεκριμένα στο ΦΕΚ 160/Α'/1973 αναφέρεται το εξής: *‘...ή του δικαιούχου κατασκευασθείσης κατοικίας προς χρήσιν αυτών δια σκοπούς ετέρους πλην της οικήσεως απαγορευμένης της χορηγήσεως άδειας λειτουργίας των χώρων τούτων δια καταστήματα ή άλλην χρήσιν.’* Παρ’ όλα αυτά επειδή δεν υπάρχει επισήμως εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την περιοχή, οι διατάξεις είναι σχετικά μετέωρες και οι εξαιρέσεις χρήσεων γης αρκετές. Για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων είχαν προβλεφθεί έξι αγορές εκ των οποίων τελικά λειτούργησαν τέσσερις (1,2,3,4), η διάταξη των οποίων φαίνεται στον χάρτη που ακολουθεί. Είναι προφανές πως η χωροθέτηση τους ακολούθησε κυρίως γεωμετρικά κριτήρια, αφού οι αγορές έπρεπε να εξυπηρετούν το σύνολο της περιοχής.

Σε ότι αφορά τους χώρους πρασίνου, δεν ακολουθήθηκε μια ενιαία στρατηγική από τη γένεση του προαστίου. Σταδιακά και με την επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου, προέκυπταν διαφορετικές ανάγκες, με αποτέλεσμα να υπάρχουν διάφορα γεωμετρικά σχήματα πρασίνου (Μαυραγάνης). Αναλυτικότερα, μέχρι το 1960 κυριαρχούσαν οι μεγάλες συγκεντρώσεις πρασίνου όπου αρκετές εξ αυτών προϋπήρχαν του προαστίου και κρίθηκε σκόπιμο να διατηρηθούν (a,b). Μεγάλη καινοτομία του σχεδιασμού τότε ήταν η δημιουργία και η ανάδειξη ενός κεντρικού μεγάλου πάρκου 76 στρεμμάτων (c) που θα αποτελούσε το σημείο αναφοράς του προαστίου και θα βρισκόταν στο γεωμετρικό του κέντρο (σύμφωνα με την έκταση του ρυμοτομικού σχεδίου το 1960). Με την πάροδο του χρόνου και την κατασκευαστική κατεύθυνση του Παπάγου προς τον Υμηττό, προέκυψαν, διατηρήθηκαν (e) και αναπτύχθηκαν (d,f,g,i) πολλές περιπτώσεις γραμμικού πρασίνου που καθόρισαν εν τέλει και τον σχεδιασμό των οδών και των οικοδομικών τετραγώνων, προσδίδοντας έτσι στον Παπάγο τον χαρακτηρισμό που διατηρεί και έως σήμερα, αυτόν της κηπούπολης.

Χάρτης 3: Οι υφιστάμενες χρήσεις γης στον Παπάγου



<p><b>ΥΠΟΜΗΜΑ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Όρια Εγκρίμενου Ρυθμιστικού Σχεδίου</li> <li>— Περιοχές προς ενταξη</li> <li>— Χρήσεις Γ.Σ.</li> <li>— Κατοικία</li> <li>— Εκπαίδευση</li> <li>— Εμπόριο</li> <li>— Πρόνοια</li> <li>— Πολιτικός</li> <li>— Υπηρεσίες</li> <li>— Εργασιακές</li> <li>— Πρασνο-Κ.Χ.</li> <li>— Άλλες</li> <li>— Βιοτικές</li> <li>— Εγκαταστάσεις</li> <li>— Εγκαταστάσεις</li> </ul>		
<p>ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΕΛΕΙΑΣ ΠΟΛΕΩΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</p>		
<p>ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ Παπακωστόπουλος Αναστάσιος</p>	<p>ΑΡ. ΧΑΡΤΗΣ ΧΓ.1</p>	<p>ΠΗΓΕΣ OSM, Ίδια Επεξεργασία</p>
<p>ΧΑΡΤΗΣ Χρήσιος Γίης Παπάγου</p>		<p>Β</p>

Να σημειωθεί πως ο παραπάνω χάρτης αποτυπώνει την **υπάρχουσα κατάσταση** των χρήσεων γης στην περιοχή του Παπάγου και **δεν πρόκειται για κάποιον χάρτη πρότασης** όπως για παράδειγμα διατυπώνεται στο υπό έγκριση ΓΠΣ βάσει της νέας πλέον νομοθεσίας για τις χρήσεις γης (ΦΕΚ 142/Α'/2014).

### 5.3.2 ΠΥΚΝΟΤΗΤΕΣ

Για να γίνει αντιληπτή η σύνθεση της περιοχής και να τονιστεί η διαφοροποίηση της έκτασης μεταξύ των διοικητικών ορίων, του εγκεκριμένου σχεδίου, του πρασίνου και της περιοχής κατοικίας κρίνεται σκόπιμος ο υπολογισμός ορισμένων βασικών μεγεθών-πυκνοτήτων. Θα υπολογιστούν με την σειρά που αναφέρονται, η μεικτή πυκνότητα, η καθαρή πυκνότητα καθώς επίσης και η καθαρή πυκνότητα κατοικίας.

✚ **Μεικτή πυκνότητα** = **Μόνιμος Πληθυσμός/Εμβαδόν περιοχής διοικητικών ορίων**

✚ **Καθαρή πυκνότητα** = **Μόνιμος Πληθυσμός/Εμβαδόν περιοχής εγκεκριμένου σχεδίου**

✚ **Καθαρή πυκνότητα κατοικίας** = **Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν περιοχών κατοικίας**<sup>37</sup>

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζονται συνοπτικά τα προαναφερόμενα μεγέθη, έχοντας λάβει υπόψη μας την απογραφή που πραγματοποιήθηκε από την ΕΛ.ΣΤΑΤ το 2011 καθώς επίσης και από επιτόπιες μετρήσεις του μελετητή. Για τον υπολογισμό του Εμβαδού του οδικού δικτύου, χρησιμοποιήθηκε το σταθερότυπο του 20% σύμφωνα με το οποίο πραγματοποιήθηκαν όλες οι αντίστοιχες εργασίες στην σχολή. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η κατά 62% προσαύξηση της καθαρής πυκνότητας κατοικίας συγκριτικά με την καθαρή πυκνότητα (από 6.586 άνθρωποι/τ.χλμ σε 10.681 άνθρωποι/τ.χλμ), δείχνοντας έτσι το πλήθος των χώρων πρασίνου και κοινής χρήσης.

---

<sup>37</sup> Εμβαδόν περιοχών κατοικίας = [εμβαδόν ρυμοτομικού σχεδίου-(εμβαδόν οδικού δικτύου + Εμβαδόν πρασίνου + Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων)]

Πίνακας 7: Βασικά στοιχεία της δημοτικής κοινότητας Παπάγου για τον υολογισμό πυκνοτήτων

Μόνιμος Πληθυσμός (2011)	Έκταση διοικητικών Ορίων (τ.χλμ)	Έκταση εγκεκριμένου σχεδίου (τ.χλμ)	Ποσοστό οδικού δικτύου στην έκταση των εγκεκριμένων ορίων	Έκταση Οδικού δικτύου τ.χλμ	Ποσοστό πρασίνου και Κ.Χ στην έκταση των εγκεκριμένων ορίων	Έκταση Πρασίνου- Κ.Χ (τ.χλμ)	Ποσοστό περιοχών κατοικίας συγκριτικά με τις υπόλοιπες χρήσεις εντός εγκεκριμένων ορίων	Έκταση περιοχών κατοικίας τ. χλμ
13.699	3,3	2,08	20%	0,41	15%	0,32	95%	1,27

Πηγή: statistics.gr, Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 8: Πυκνότητες Δημοτικής κοινότητας Παπάγου

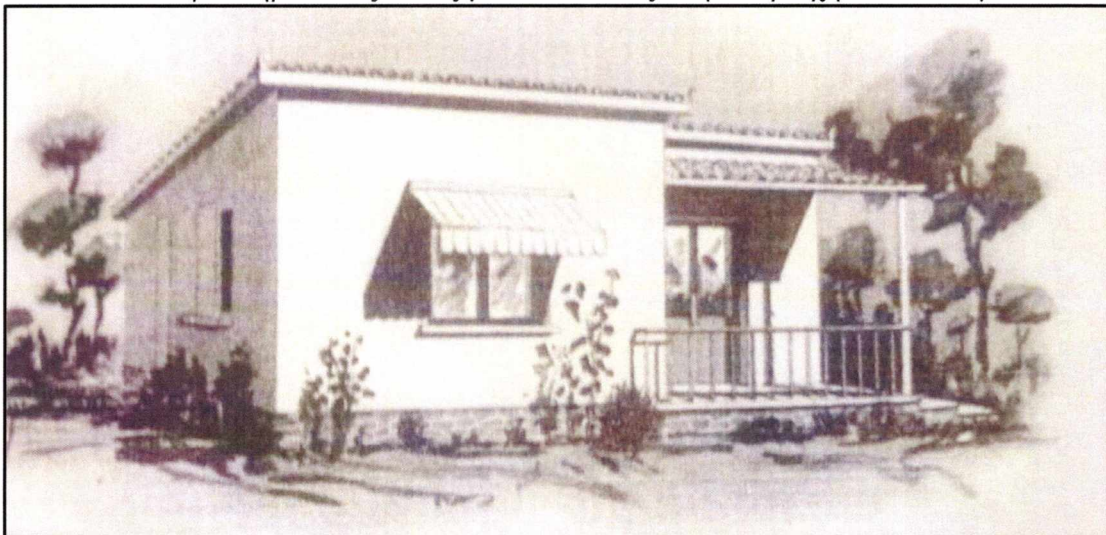
Κατηγορίες πυκνοτήτων	Μεικτή πυκνότητα (άνθρωποι/τ.χλμ)	Καθαρή πυκνότητα (άνθρωποι/τ.χλμ)	Καθαρή πυκνότητα κατοικίας (άνθρωποι/τ.χλμ)
Τύπος πυκνότητας	Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν διοικητικών ορίων	Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν εγκεκριμένων ορίων	Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν περιοχών κατοικίας
Δημοτική κοινότητα Παπάγου	4.151	6.586	10.681

Πηγή: statistics.gr, Ιδία επεξεργασία

### 5.3.3 ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ

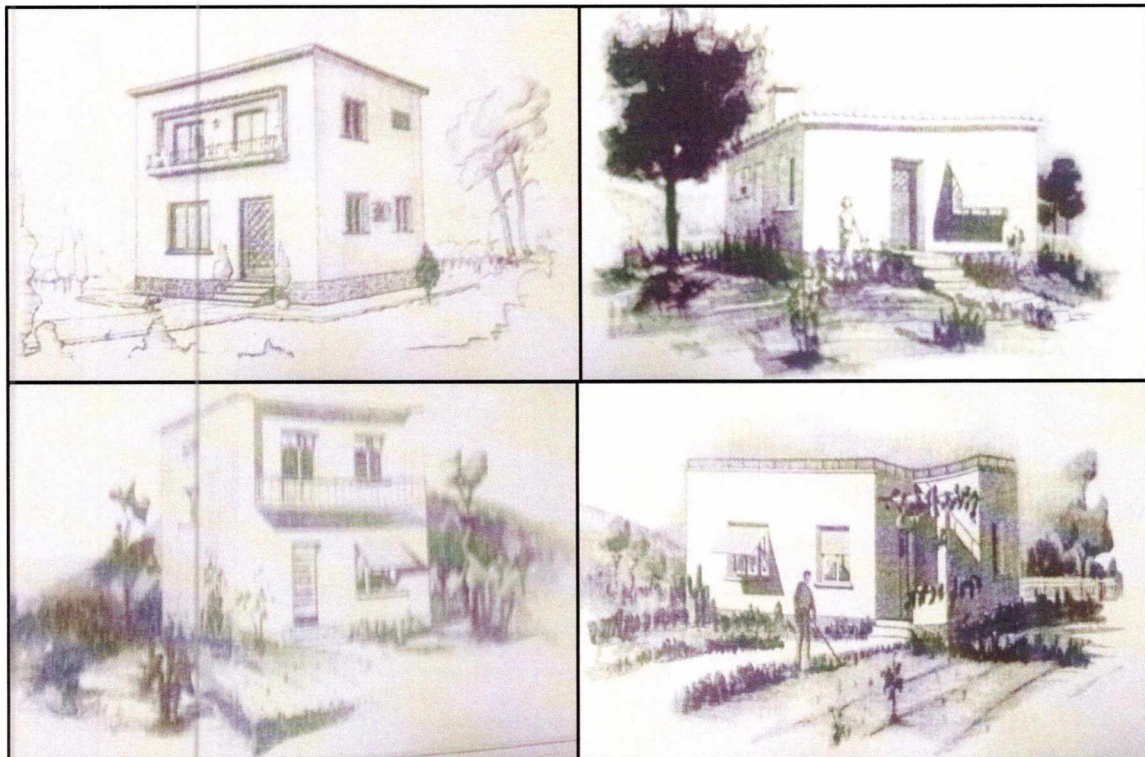
Η εποχή κατά την οποία ξεκίνησαν τα οικοδομικά προγράμματα του ΑΟΟΑ χαρακτηρίζεται όπως έχει προαναφερθεί από πολύ στενά οικονομικά πλαίσια με αποτέλεσμα η δημιουργία πολυτελών σπιτιών να θεωρείται ανυπόστατη. Επιπλέον πρέπει να ληφθεί υπόψη το γεγονός πως οι ανάγκες αλλά και οι απαιτήσεις των ανθρώπων –πέραν από την οικονομική τους δυνατότητα- ήταν τελείως διαφορετικές συγκριτικά με σήμερα. Επικρατούσε η λογική της λιτότητας και της κάλυψης μόνο των πλήρως απαραίτητων αναγκών. Σύμφωνα με τον κύριο Μαυραγάνη, οι μελλοντικοί κάτοικοι του Παπάγου, είχαν να επιλέξουν ανάμεσα σε μια σειρά απλών κατασκευών. Συνήθως τα σπίτια ανάλογα με τον αριθμό των μελών της οικογένειας, περιελάμβαναν δύο ή τρεις κοιτώνες, ένα καθιστικό μια τραπεζαρία καθώς επίσης και ένα λουτρό. Τα εμβαδά των προαναφερόμενων σπιτιών κυμαίνονταν μεταξύ 70m<sup>2</sup> και 110m<sup>2</sup>. Σε καμία περίπτωση δεν επιβεβαιώνεται η άποψη πως τα σπίτια τελούσαν υπό την λογική της ιδανικής κατοικίας, αφού όπως προαναφέρθηκε δεν υπήρχαν τέτοιες ανάγκες. Συνοπτικά θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε πως τα σπίτια τελούσαν υπό την λογική της λειτουργικής κατοικίας. Στις εικόνες που ακολουθούν παρουσιάζονται οι επικρατέστερες τυπολογίες κατοίκησης κατά την περίοδο της ανοικοδόμησης από τον ΑΟΟΑ. Φυσικά σήμερα έχουν απομείνει λιγιστές παρόμοιες κατοικίες αφού οι ανάγκες άλλαξαν, η αγορά των ακινήτων έγινε ελεύθερη και ίσχυσε το «ελεύθερος συνεταιρίζεσθαι» με αποτέλεσμα η πλειοψηφία των σπιτιών να δοθεί αντιπαροχή.

Εικόνα 71: Χαρακτηριστικός τύπος μονοκατοικίας στην Περιοχή του Παπάγου



Πηγή: ΑΟΟΑ, ίδια επεξεργασία

Εικόνες 72,73,74,75: Επιπλέον τύποι κατοικιών στου Παπάγου



Πηγή: ΑΟΟΑ, ίδια επεξεργασία

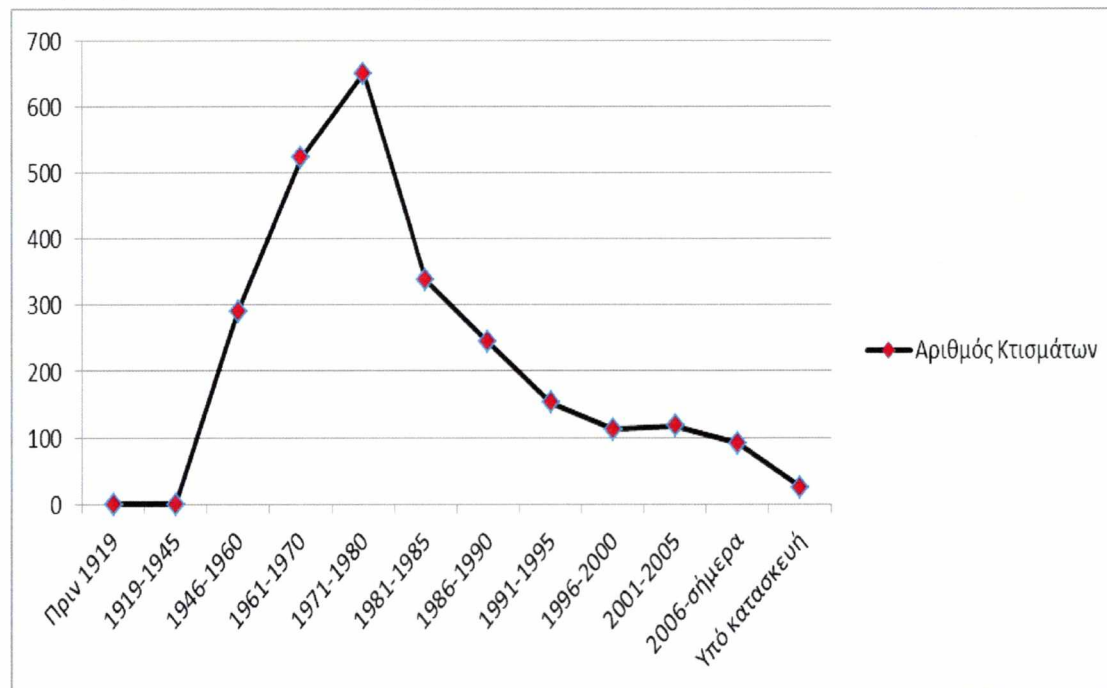
Πλέον, με την πάροδο του χρόνου όλο και λιγότερο η περιοχή του Παπάγου θυμίζει την παρελθοντική της όψη, αφού η οικοδομική δραστηριότητα μετασχηματίζεται συνεχώς. Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται με χρονολογική σειρά κατασκευής οι κατοικίες που υπάρχουν σήμερα στην περιοχή.

Πίνακας 9: Χρονολογία κατασκευής κτισμάτων στου Παπάγου

Χρονολογία	Αριθμός Κτισμάτων
Πριν 1919	0
1919-1945	0
1946-1960	291
1961-1970	522
1971-1980	650
1981-1985	337
1986-1990	244
1991-1995	153
1996-2000	112
2001-2005	117
2006-σήμερα	91
Υπό κατασκευή	25

Πηγή: statistics.gr , ίδια επεξεργασία

Διάγραμμα 4 : Ποσοτικοποίηση χρονολογίας κατασκευής κτισμάτων Παπάγου



Πηγή: statistics.gr , ίδια επεξεργασία

Όπως είναι φανερό, η οικοδομική δραστηριότητα γνώρισε μεγάλη άνθιση αμέσως μετά και την ολοκλήρωση του ρυμοτομικού σχεδίου (1969). Παρ' όλα αυτά αξιόλογη κατασκευαστική πρόοδος επιτεύχθηκε και το διάστημα 1985-1995.

Πίνακας 10: Υλικά κατασκευής κτιρίων στον Παπάγου

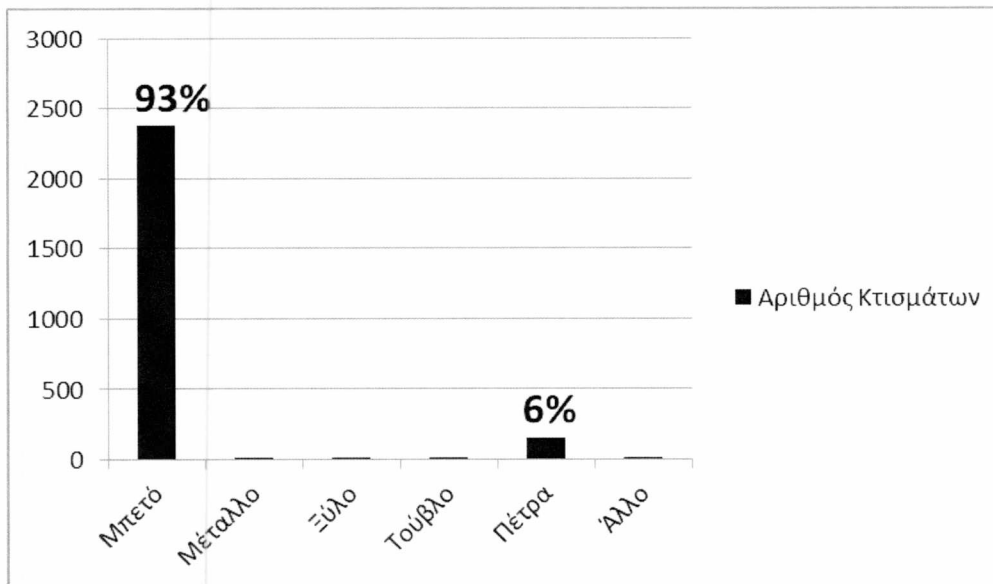
Υλικά Κατασκευής κτίσματος	Αριθμός Κτισμάτων
Μπετό	2382
Μέταλλο	2
Ξύλο	2
Τούβλο	2
Πέτρα	153
Άλλο	1

Πηγή: statistics.gr , ίδια επεξεργασία

Όπως δείχνει το διάγραμμα που ακολουθεί, η συντριπτική πλειοψηφία των σπιτιών του Παπάγου πλέον σε ποσοστό 93% έχει ως βασικό θεμέλιο συστατικό το μπετό. Σε ποσοστό 6% βρίσκονται τα σπίτι που έχουν παραμείνει πέτρινα τα οποία προφανώς χτίστηκαν την εποχή πριν από το 1960, ενώ τα υπόλοιπα δομικά στοιχεία είναι αμελητέα με μηδενικά σχεδόν ποσοστά.



Διάγραμμα 5: Ποσοτικοποίηση Υλικών κατασκευής κτιρίων στο Παπάγου



Πηγή: *statistics.gr* , ίδια επεξεργασία

## 6. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ

Όπως και στην περίπτωση του Παπάγου, μετά την μακροσκοπική ανάλυση που πραγματοποιήθηκε στο τέταρτο κεφάλαιο και αφορούσε τα γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής, ακολουθεί η κύρια ανάλυση της περιοχής που εστιάζει κυρίως σε τρεις βασικούς άξονες. Οι άξονες αυτοί είναι: **ο τρόπος δημιουργίας της περιοχής** (επιμέρους ανάλυση του σχεδιαστικού οργάνου), **η αναδρομή στην πολεοδομική δραστηριότητα της** και τέλος ορισμένα **βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά της**.

### 6.1 Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΑΙΤΕΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

Σύμφωνα με τον Νόμο 602/1915 (ΦΕΚ 33/Α), *‘οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι κάθε συνεταιρισμοί που έχουν από το καταστατικό τους αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση κατοικιών για τα μέλη τους, τόσο σε αστικές όσο και σε παραθεριστικές κατοικίες’*. Με βάση αυτό το νομικό πλαίσιο, στις 21 Ιανουαρίου του 1929 δημιουργείται ο **Οικοδομικός Συνεταιρισμός Υπαλλήλων Εθνικής Τραπέζης εν Νέα Αλεξάνδρεια**<sup>38</sup>. Ιδρυτικά μέλη και εμπνευστές του συνεταιρισμού, αποτέλεσαν οι διοικητές της τράπεζας της Ελλάδος, **Ιωάννης Δροσόπουλος**, **Αλέξανδρος Κορυζής** και **Γεώργιος Ιατρού** (Δημητρακόπουλος Α., 1973). Σκοπός του συνεταιρισμού ήταν η κάλυψη των αναγκών στέγασης των υπαλλήλων της Εθνικής τράπεζας καθώς και η συγκέντρωση όλων αυτών σε μια ενιαία τοποθεσία. Με αυτόν τον τρόπο, θεωρούσαν πως θα επιτευχθεί κοινωνικό έργο και οι πράξεις τους θα αποτελέσουν θετικά δείγματα κοινωνικής πολιτικής. Στον οργανισμό μπορούσαν να εγγραφούν μέλη μόνο οι υπάλληλοι της τράπεζας (Δημητρακόπουλος Α., 1973). Παρ’ όλα αυτά, υπήρχε η δυνατότητα πώλησης οικοπέδων προς τρίτα πρόσωπα, πιθανόν για την χρηματική τόνωση του, αλλά και για την δημιουργία τάσης κατοίκησης στην περιοχή. Αξιοσημείωτο είναι πως πέραν των υπαλλήλων της Εθνικής τράπεζας, σημαντικός αριθμός οικοπέδων (52) διατέθηκε και σε μέλη της Ένωσης Συντακτών Ημερήσιων Εφημερίδων (Κοινότητα Φιλοθέης, 1984).

Ο οργανισμός είχε ανθρωπιστικό και όχι κερδοσκοπικό χαρακτήρα. Παρ’ όλα αυτά, η ολοένα και αυξανόμενες ανάγκες για αγορά οικοπέδων, δημιουργία κοινόχρηστων

---

<sup>38</sup> Αποτελέσε το αρχικό όνομα της σημερινής περιοχής της Φιλοθέης προς τιμή του εξ Αλεξάνδρεια αρχιτέκτονα Γεώργιου Αρχοντούλη.

χώρων, διάνοιξη οδών κλπ απαιτούσαν την οικονομική ευμάρεια του. Οι χρηματικές εισροές του ταμείου του συνεταιρισμού προέρχονταν κατά κύριο λόγο από **εισφορές των μελών** του καθώς επίσης και από δάνεια τα οποία συνέπιπτε με την **Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος** (Δημητρακόπουλος Α., 1973), ενώ πρέπει να αναφερθεί πως δεν υπήρξε καμία κρατική βοήθεια.

Δύο χρόνια μετά την ίδρυση του, το 1931 και έχοντας ως δεδομένα, την οικονομική αλλά και θεσμική εδραίωση του καθώς και την εισροή ικανοποιητικού αριθμού μελών, πραγματοποιούνται οι πρώτες διαδικασίες στέγασης. Σε τακτά χρονικά διαστήματα συνεδρίαζε το διοικητικό συμβούλιο όπου εκτελούσε αποφάσεις γενικών συνελεύσεων περί αγοράς οικοπέδων. Εν συνεχεία και ενώ είχε εγκριθεί το ρυμοτομικό σχέδιο, πραγματοποιούνταν παρουσιάσεις των διαθέσιμων οικοπέδων και των τυπολογιών κατοίκησης στους ενδιαφερομένους. Οι τιμές ήταν **ιδιαίτερα ελκυστικές** –προκειμένου να ενισχυθεί το προφίλ του οργανισμού- και απευθύνονταν κατά κύριο λόγο σε άτομα **«μέσης οικονομικής στάθμης»**. Προς αυτή την κατεύθυνση κινούνταν και οι ευκολίες αποπληρωμής που παρείχε ο συνεταιρισμός στα μέλη του, όπως η δυνατότητα θέσπισης μακροχρόνιων δόσεων.

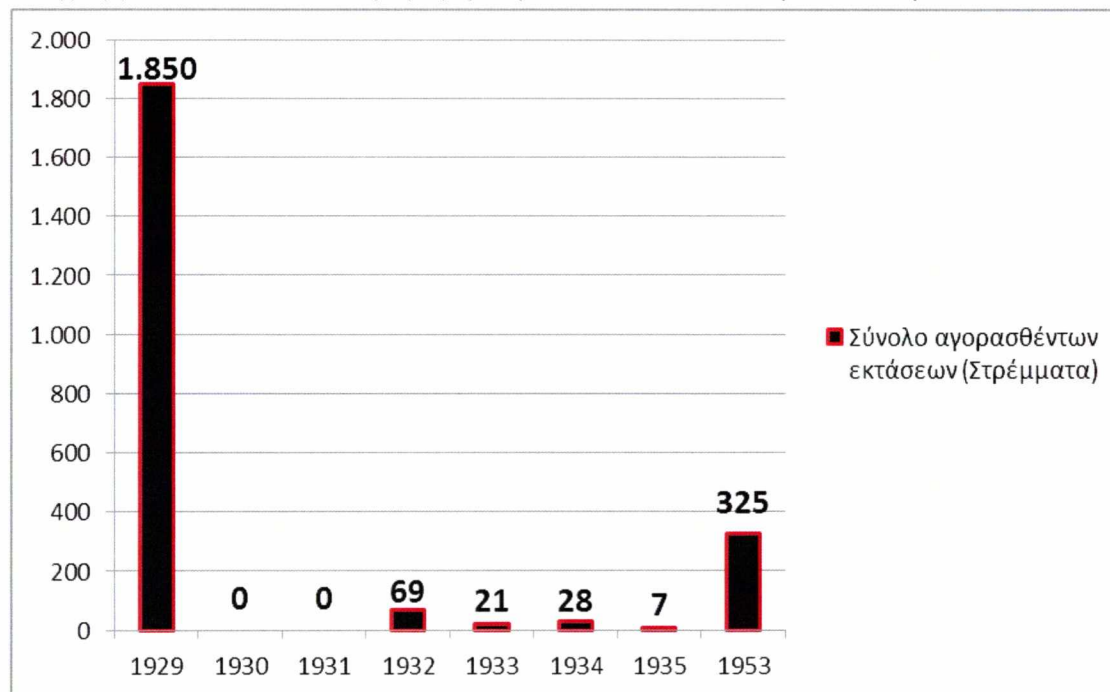
Πίνακας 11: Αγορά οικοπέδων από τον ΟΣΥΕΤ με χρονολογική σειρά

Χρονολογία	Σύνολο αγορασθέντων εκτάσεων (Στρέμματα)
1929	1.850
1930	0
1931	0
1932	69
1933	21
1934	28
1935	7
1953	325

Πηγή: Δημητρακόπουλος Α., *Ιδία επεξεργασία*

Γίνεται αντιληπτό πως η μεγαλύτερη έκταση της περιοχής σε ποσοστό 80% αγοράστηκε κατά την σύσταση του Συνεταιρισμού το 1929, ενώ η δεύτερη μεγαλύτερη έκταση και 14% της συνολικής αγοράστηκε όπως φαίνεται πολύ μεταγενέστερα και πιο συγκεκριμένα το 1953. Αυτό αιτιολογεί μάλιστα και την συνολική σχεδιαστική του προαστίου, κάτι που όμως θα αναλυθεί εκτενώς στη συνέχεια.

Διάγραμμα 6: Ποσοτικοποίηση αγορασμένων εκτάσεων στην Φιλοθέη



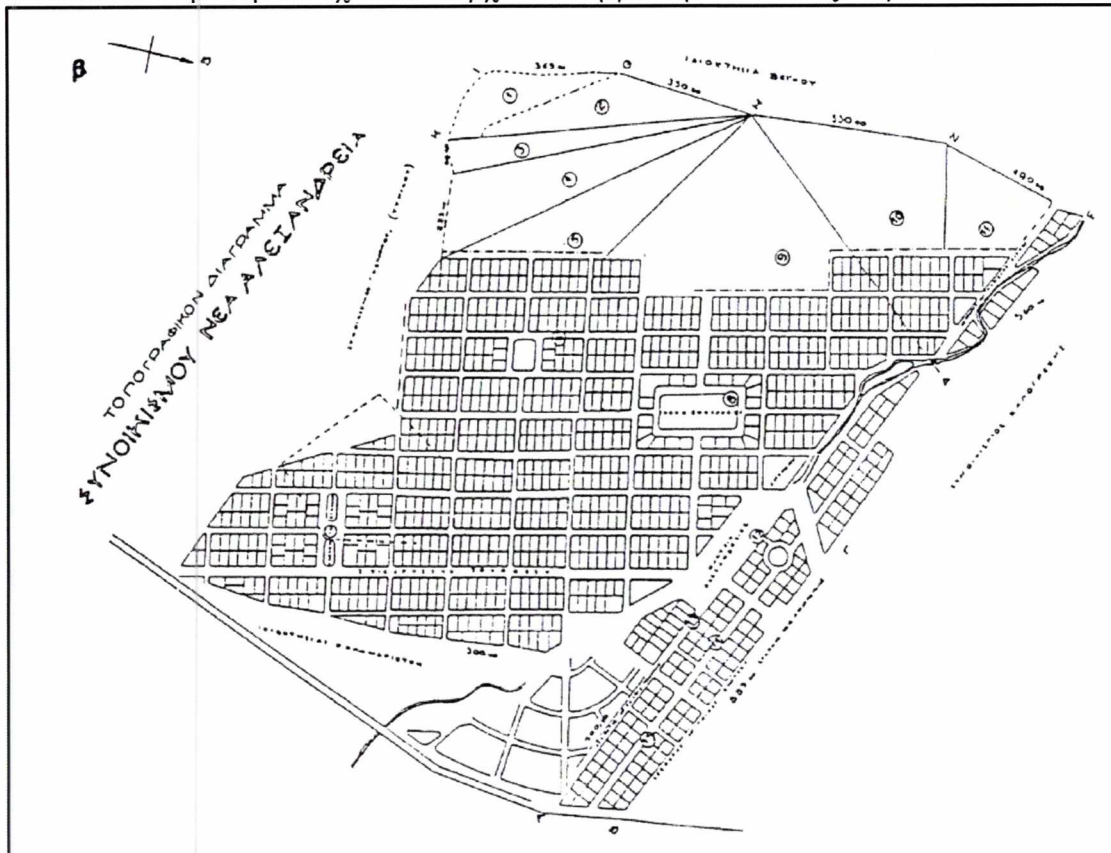
Πηγή: Δημητρακόπουλος Α., *Ιδία επεξεργασία*

Τελικά, ο ΟΣΥΕΤ δεν επεκτάθηκε σε άλλα στεγαστικά προγράμματα πλην της Φιλοθέης αφού εκείνη την περίοδο υπήρχε μεγάλη αποτυχία των υπόλοιπων ιδιωτικών εγχειρημάτων στέγασης και δεν πάρθηκε το ρίσκο. Ως αποτέλεσμα της παραπάνω απόφασης είναι το -μοιραίο- **κλείσιμο του, το 1983** μετά από αρκετές διενέξεις με την Κοινότητα (Κοινότητα Φιλοθέης, 1984).

## 6.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Η τοποθεσία της περιοχής «Νέα Αλεξάνδρεια», καθορίστηκε για πρώτη φορά σύμφωνα με το ΦΕΚ 104/Α/1907, επί Βασιλείας Γεωργίου Α. Πιο συγκεκριμένα εγκρίθηκε το ρυμοτομικό που είχε σχεδιάσει ο Γ. Αρχοντούλης το οποίο και τοποθετούνταν στην θέση «Καλογρέζα» του Δήμου Αθηναίων. Η περιοχή προοριζόταν για την ίδρυση οργανωμένου συνοικισμού στα πρότυπα της κηπούπολης (εικόνα 76), με σκοπό την στέγαση Αλεξανδρινών οικογενειών, κάτι το οποίο τελικά δεν είχε θετική κατάληξη (Καρδαμίτση-Αδάμη, 2010). Τα όρια του συνοικισμού όπως φαίνονται παρακάτω δεν είναι ευδιάκριτα, ενώ ο συνολικός σχεδιασμός που είχε εγκριθεί από το προαναφερθέν ΦΕΚ δεν υλοποιήθηκε και ως εκ τούτου η εικόνα του ρυμοτομικού διαφέρει από την σημερινή κατάσταση.

Εικόνα 76: Ρυμοτομικό σχέδιο Γ. Αρχοντούλη για την Νέα Αλεξάνδρεια το 1907



Πηγή: Καρδαμίτση-Αδάμη, *Ιδία επεξεργασία*

Μετά από δύο δεκαετίες και συγκεκριμένα το 1931, σύμφωνα με το ΦΕΚ 124/Α, γίνεται τροποποίηση του Ρυμοτομικού σχεδίου της Νέας Αλεξάνδρειας στο οποίο ορίζεται και προστίθεται το μεγαλύτερο μέρος της σημερινής Φιλοθέης. Πιο συγκεκριμένα η έκταση που περιλαμβάνει περικλείεται μεταξύ των σημερινών οδών Καποδιστρίου- Λουκή Ακρίτα- Διαδόχου Παύλου-25<sup>ης</sup> Μαρτίου-Δέλτα-28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου-Βαλαωρίτου-Κηφισίας. Επίσης, γίνεται ειδική αναφορά σε κοινόχρηστους χώρους καθώς επίσης και σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις της περιοχής. Ο σχεδιασμός του ρυμοτομικού σχεδίου διαμορφώνεται οριστικά εντός της προαναφερθείσας περιοχής με δύο αναθεωρήσεις πραγματοποιούνται τα επόμενα δύο χρόνια. Πιο συγκεκριμένα, πραγματοποιείται αναθεώρηση το 1932 και το 1933 μέσω των ΦΕΚ 349/Α και 37/Α αντίστοιχα. Μετά το πέρας των δύο αναθεωρήσεων το ρυμοτομικό της περιοχής που καθορίστηκε το 1931 αποκτά σε πολύ μεγάλο ποσοστό την μορφή που ισχύει και ως σήμερα. Το 1933 επίσης μέσω του ΦΕΚ 34/Α, πραγματοποιείται καθορισμός των όρων δόμησης της περιοχής. Η αρτιότητα των οικοπέδων παρουσιάζεται στον πίνακα 13 που ακολουθεί. Εκτός αυτού, γίνεται για

πρώτη φορά αναφορά σε περιοχή αποκλειστικής κατοικίας και απαγόρευσης άλλων χρήσεων.

Πίνακας 12: Αρτιότητα οικοπέδων Φιλοθέης (1933-1934-1935-1956)

Ελάχιστο Πρόσωπο (m)	Ελάχιστο Βάθος (m)	Ελάχιστο Εμβαδόν (m <sup>2</sup> )
15	20	550

Πηγή: ΦΕΚ, ίδια επεξεργασία

Το 1934, πραγματοποιείται τροποποίηση του σχεδίου της Νέας Αλεξάνδρειας μέσω του ΦΕΚ 120/Α. Πιο συγκεκριμένα, προστίθεται στο υπάρχον σχέδιο το τμήμα μεταξύ των σημερινών οδών Κηφισίας-Βαλαωρίτου και 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου. Την επόμενη χρονιά πραγματοποιείται καθορισμός όρων δόμησης σύμφωνα με το ΦΕΚ 404/Α με την αρτιότητα των οικοπέδων να εμφανίζεται στον πίνακα 13. Το 1956 (ΦΕΚ 11/Α) για πρώτη φορά και με τον εκ νέου καθορισμό όρων δόμησης, γίνεται αναφορά σε περιορισμό ύψους (11 m) καθώς επίσης και σε μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων (3). Το 1957 μειώνεται το ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων από 50% σε 40% ενώ θεσπίζεται και ο μέγιστος συντελεστής κατ επιφάνεια εκμεταλλεύσεως παίρνοντας την τιμή 0,8. Η σημερινή έκταση της Φιλοθέης πραγματοποιείται με την επέκταση του σχεδίου το 1968 σύμφωνα με το ΦΕΚ 161/Δ. Πιο συγκεκριμένα προστίθενται οι περιοχές Λουκή Ακρίτα-Μπότσαρη-Διάκου και Λουκή Ακρίτα-Δρυάδων-Καραϊσκάκη. Επίσης καθορίζονται νέοι όροι δόμησης για τα οικόπεδα αυτής της περιοχής οι οποίοι φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 13: Αρτιότητα οικοπέδων νέων περιοχών Φιλοθέης (1968)

Ελάχιστο Πρόσωπο (m)	Ελάχιστο Βάθος (m)	Ελάχιστο Εμβαδόν (m <sup>2</sup> )
18	30	1000

Πηγή: ΦΕΚ, ίδια επεξεργασία

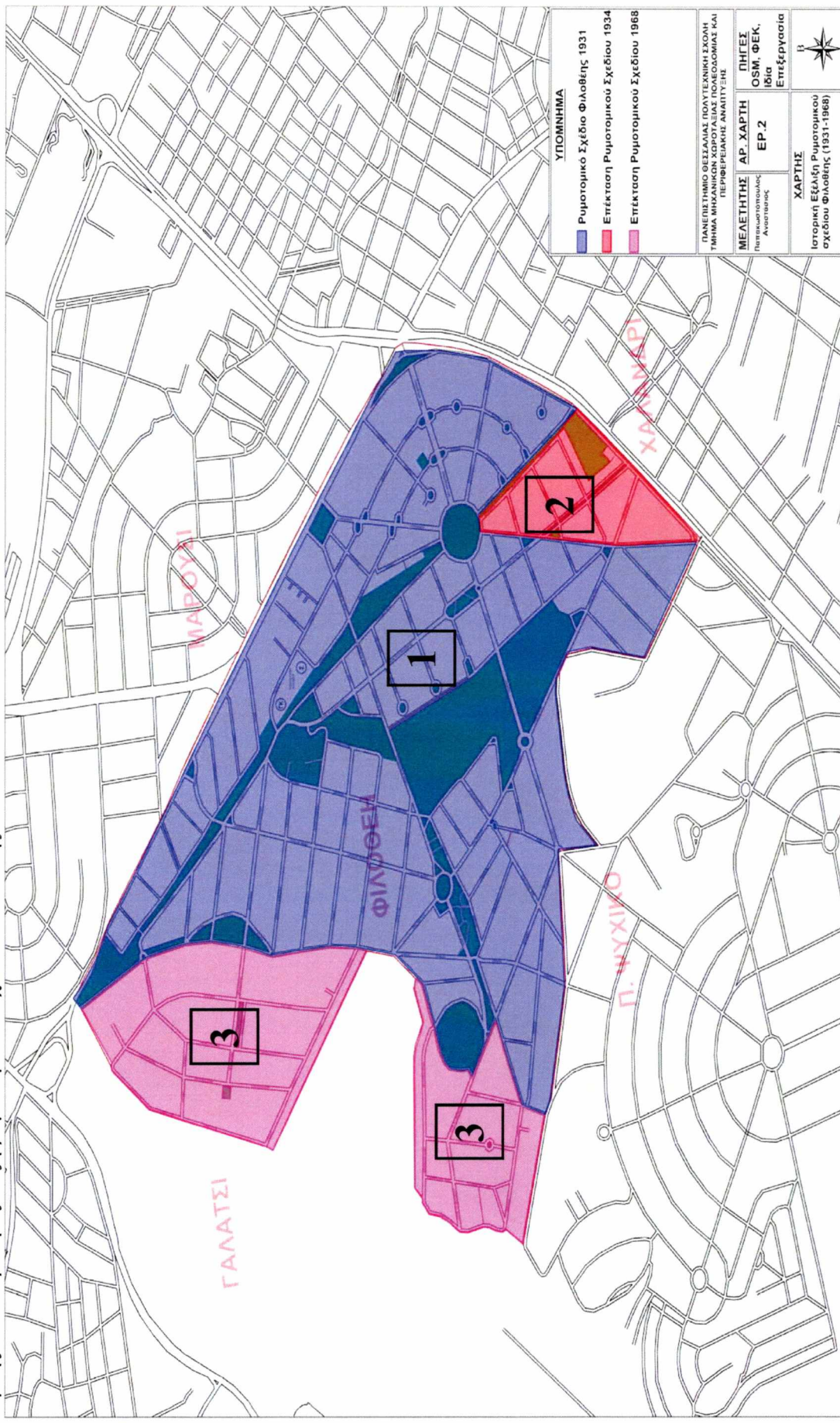
Στην νέα περιοχή που προστέθηκε διαφοροποιήθηκαν επίσης το ο μέγιστος αριθμός ορόφων (2) καθώς και το μέγιστο δυνατό ύψος το οποίο θεσπίστηκε στα 8 m. Το σύστημα δόμησης παρέμεινε πανταχόθεν ελεύθερο ενώ το ποσοστό κάλυψης διαμορφώθηκε στο 25%. Τέλος όπως και στον Παπάγου με το ΦΕΚ 389/Δ/1978 καθορίστηκαν οι συντελεστές δόμησης που ισχύουν ως σήμερα. Στην περιοχή που προστέθηκε το 1968 εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης 0,4 ενώ στην υπόλοιπη 0,6. Τα προαναφερθέντα παρουσιάζονται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 14: Μεταβολή των πολεοδομικών χαρακτηριστικών της περιοχής της Φιλοθέης με την πάροδο του χρόνου

Έτος Διατάγματος	1907	1931	1932-1933	1933	1934	1935	1956	1957	1968	1978
Στοιχεία ΦΕΚ	104	124/Α	349/Α-37/Α	34/Α	120/Α	404/Α	11/Α	117/α	161/Δ	389/Δ
Αντικείμενο	Έγγραφο Διαγρφήματος Θέσης "Νέας Αλεξάνδρειας"	Τροποποίηση Σχεδίου "Νέας Αλεξάνδρειας"	Αναθεώρηση Σχεδίου "Νέας Αλεξάνδρειας"	Καθορισμός Όρων Δόμησης	Τροποποίηση Σχεδίου "Νέας Αλεξάνδρειας"	Καθορισμός Όρων Δόμησης	Καθορισμός Όρων Δόμησης	Τροποποίηση Όρων Δόμησης	Επέκταση Ρυμοτομικού σχεδίου Φιλοθέης	Καθορισμός Όρων Δόμησης
Περιοχή Προσθήκης	Περιοχή Καλαριόρεα	Καποδιστρια-Ακρίτα- Διαδόγου Παύλου- 25ης Μαρτίου- Δελάτι28ης Οκτωβρίου- Βεντήρη-Κηφισίας	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Κηφισίας-Βεντήρη-28ης	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Ακρίτα-Μπότσαρη-Διάκου, Ακρίτα-Αρυιάων- Καραϊσκάκη	Φιλοθέη
Ελάχιστο πρόσωπο (m)	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	15	15	15	15	Δεν ορίζεται	18	Δεν ορίζεται
Ελάχιστο Βάθος (m)	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	20	20	20	20	Δεν ορίζεται	30	Δεν ορίζεται
Ελάχιστο Εμβαδό (m <sup>2</sup> )	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	550	550	550	550	Δεν ορίζεται	1000	Δεν ορίζεται
Σύνστημα Δόμησης	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Πανταγόμεν Ελεύθερο	Πανταγόμεν Ελεύθερο	Πανταγόμεν Ελεύθερο	Πανταγόμεν Ελεύθερο	Δεν ορίζεται	Πανταγόμεν Ελεύθερο	Πανταγόμεν Ελεύθερο
Ποσοστό Κάλυψης	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	50%	40%	25%	Δεν ορίζεται
Προκείμε (πρσιού) (m)	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	6	6	6	6	Δεν ορίζεται	6	Δεν ορίζεται
Αριθμός Ορόφων	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	3	Δεν ορίζεται	2	Δεν ορίζεται
Μέγιστο Υψος (m)	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	11,00	Δεν ορίζεται	8	Δεν ορίζεται
Συντελεστής Δόμησης	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	Δεν ορίζεται	0,8	Δεν ορίζεται	0,4 - 0,6
Ειδικές Αναφορές	Δεν ορίζονται	Κοντόχρηστα γήφου- κονοφελείς εγκαταστάσεις	Δεν ορίζονται	Ορίζεται ελάχιστη απόσταση από τα όρια οικαπέδου 3 m Χαρακτηρίζεται η περιοχή ως αποκλειστική κατοικία	Ορίζεται ελάχιστη απόσταση από τα όρια του οικαπέδου 3 m Απαγορεύονται εγκαταστάσεις εμπορικών καταστημάτων	Ορίζεται ελάχιστη απόσταση από τα όρια του οικαπέδου 3 m Απαγορεύονται εγκαταστάσεις εμπορικών καταστημάτων	Δεν ορίζονται	Μέγιστη κάλυψη οικοδομής 400 m <sup>2</sup>	Ορίζεται ελάχιστη απόσταση από τα όρια του οικαπέδου 3 m	Δεν ορίζονται

Πηγή: ΦΕΚ, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 4: Ιστορική εξέλιξη ρυμοτομικού σχεδίου Φιλοθέης





Χρησιμοποιώντας τα δεδομένα του παραπάνω πίνακα και χάρτη και συνδυάζοντας τα με την προσωπική εμπειρία και τοποθέτηση του Κυρίου Κόγου (διευθυντή στο τμήμα τεχνικών υπηρεσιών του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού) καταλήγουμε στον ουσιαστικό διαχωρισμό δυο υποπεριοχών στην Φιλοθέη. Πρόκειται για τις εκτάσεις που εντάσσονταν στο ρυμοτομικό έως το 1934 (δηλαδή οι περιοχές 1,2 του χάρτη) και η έκταση που προστέθηκε μεταγενέστερα το 1968 (η περιοχή 3 του χάρτη). Σύμφωνα με τον κύριο Κόγο, ο διαχωρισμός είναι και λεκτικός αφού η περιοχή 3 ονομάζεται άτυπα «άνω Φιλοθέη» ενώ οι περιοχές 1,2 «κάτω Φιλοθέη». Οι ουσιαστικές διαφορές τους όμως είναι κυρίως πολεοδομικές όπως αυτές παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 15: Συγκριτική παρουσίαση πολεοδομικών διαφορών των υποπεριοχών της Φιλοθέης.

	Περιοχή 1, 2	Περιοχή 3
Ένταξη στο σχέδιο	1931,1934	1968
Ελάχιστο πρόσωπο (m)	15	18
Ελάχιστο Βάθος (m)	20	30
Ελάχιστο Εμβαδό (m <sup>2</sup> )	550	1000
Ποσοστό Κάλυψης	40%	25%
Αριθμός Ορόφων	3	2
Μέγιστο Ύψος (m)	11,00	8
Συντελεστής Δόμησης	0,6	0,4

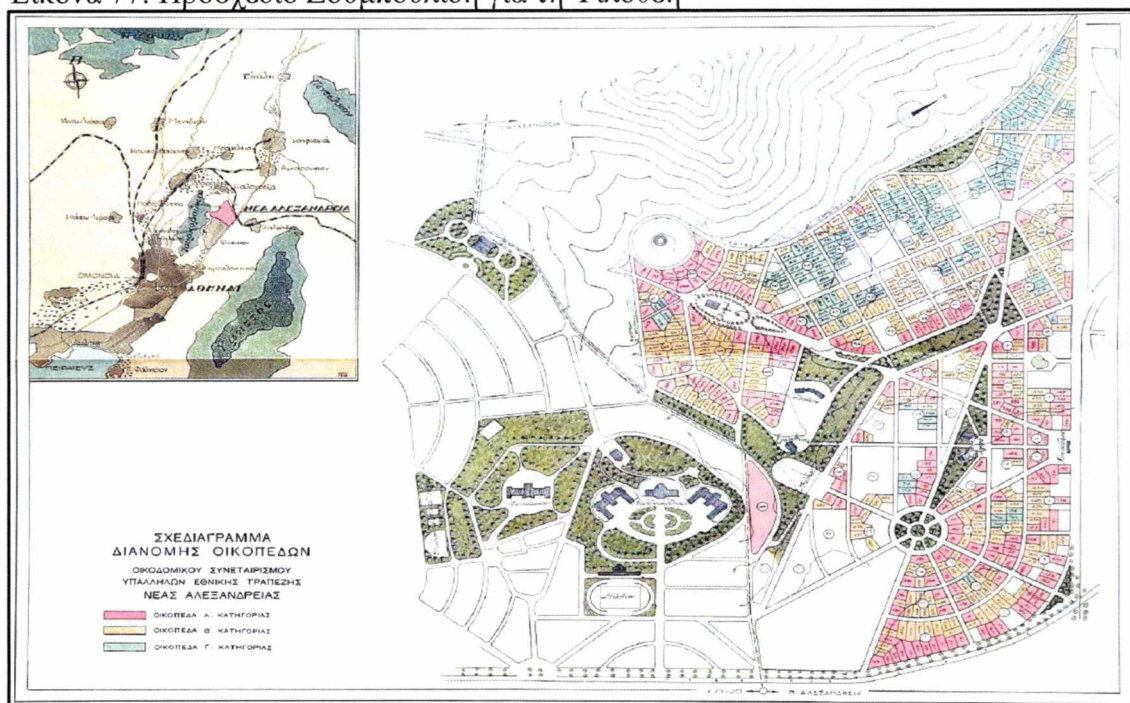
Πηγή: ΦΕΚ, Κόγος 2014, Ιδία επεξεργασία

Η περιοχή που προστέθηκε μεταγενέστερα παρατηρούμε πως περιλαμβάνει σαφώς μεγαλύτερα οικοπέδα ενώ έχει σαφώς πιο αυστηρούς και μειωμένους όρους δόμησης από την υπόλοιπη περιοχή. Κρίνοντας με βάση την θέση της, προκύπτει το συμπέρασμα πως πρόκειται για μια ιδιαίτερα **προνομιακή τοποθεσία**, στην οποία υπήρχε η θέληση να υπάρχει **αραιοκατοίκηση** και να ξεχωρίζει, απευθυνόμενη ίσως σε πιο **εύπορα κοινωνικά στρώματα**. Εξ άλλου, όπως έχει ειπωθεί προγενέστερα, αν και η περιοχή προοριζόταν για υπαλλήλους της Εθνικής Τράπεζας, εν τέλει προσέλκυσε και το ενδιαφέρον ανθρώπων υψηλότερης τάξης λόγω του πρασίνου και του εξοχικού χαρακτήρα της. Εκτός από τις πολεοδομικές αλλαγές πρέπει να γίνει αναφορά στο ΦΕΚ 83/B/1936 όπου μετονομάζεται η Νέα Αλεξάνδρεια σε Φιλοθέη, καθώς επίσης και στο ΦΕΚ 75/A/1990 όπου γίνεται η αναγνώριση της ως Δήμος.

### 6.3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η ρυμοτομία της Φιλοθέης είναι άκρως ενδιαφέρουσα αφού έχει προκύψει από ένα ενιαίο σχέδιο, ενώ μάλιστα οι πρώτες προσπάθειες σχεδιασμού έχουν ξεκινήσει πριν από περίπου εκατό χρόνια. Ο Γεώργιος Αρχοντούλης όντας μηχανικός είναι ο πρώτος που ασχολείται με τον σχεδιασμό της σημερινής Φιλοθέης το 1907. Όπως φαίνεται στην εικόνα 76 που προηγήθηκε, το σχέδιο του αποτελούσε την επιτομή του Ιπποδάμειου συστήματος σχεδιασμού. Περιελάμβανε ένα μεγάλο **σύνολο ορθογώνιων παραλληλογράμμων οικοπέδων**, τα οποία εντάσσονταν σε έναν **απόλυτα ορθοκανονικό γεωμετρικό κάναβο**. Αν και τελικά το σχέδιο του δεν εφαρμόστηκε, ανέδειξε τις σχεδιαστικές βλέψεις για την περιοχή. Με την πάροδο των ετών και την δημιουργία του Οικοδομικού συνεταιρισμού, δημιουργήθηκε όπως είναι λογικό εκ νέου η ανάγκη για τον σχεδιασμό της περιοχής που επρόκειτο να δοθεί στα μέλη του. Φυσικά έχοντας ως γνώμονα ότι οι πολεοδομικές απαιτήσεις είχαν αλλάξει το σχέδιο του Αρχοντούλη έρχιζε τροποποίησης και όχι ριζικής αλλαγής. Καθ' αυτόν τον τρόπο ο αρχιμηχανικός Ζουμπουλίδης Νίκος και ο Αρχιτέκτων Παπαδάκης Κώστας αναλαμβάνουν την εκπόνηση της μελέτης του νέου –πλέον- ρυμοτομικού.

Εικόνα 77: Προσχέδιο Ζουμπουλίδη για τη Φιλοθέη



Πηγή: Καρδαμίτση-Αδάμη 2010

Έχοντας υπόψη την εξέλιξη του ρυμοτομικού αλλά και τα προσχέδια της περιοχής, που υπήρχαν από παλιά, προκύπτει το συμπέρασμα πως η σημερινή εικόνα της Φιλοθέης περιλαμβάνει ουσιαστικά **τρεις σχεδιαστικές λογικές**.

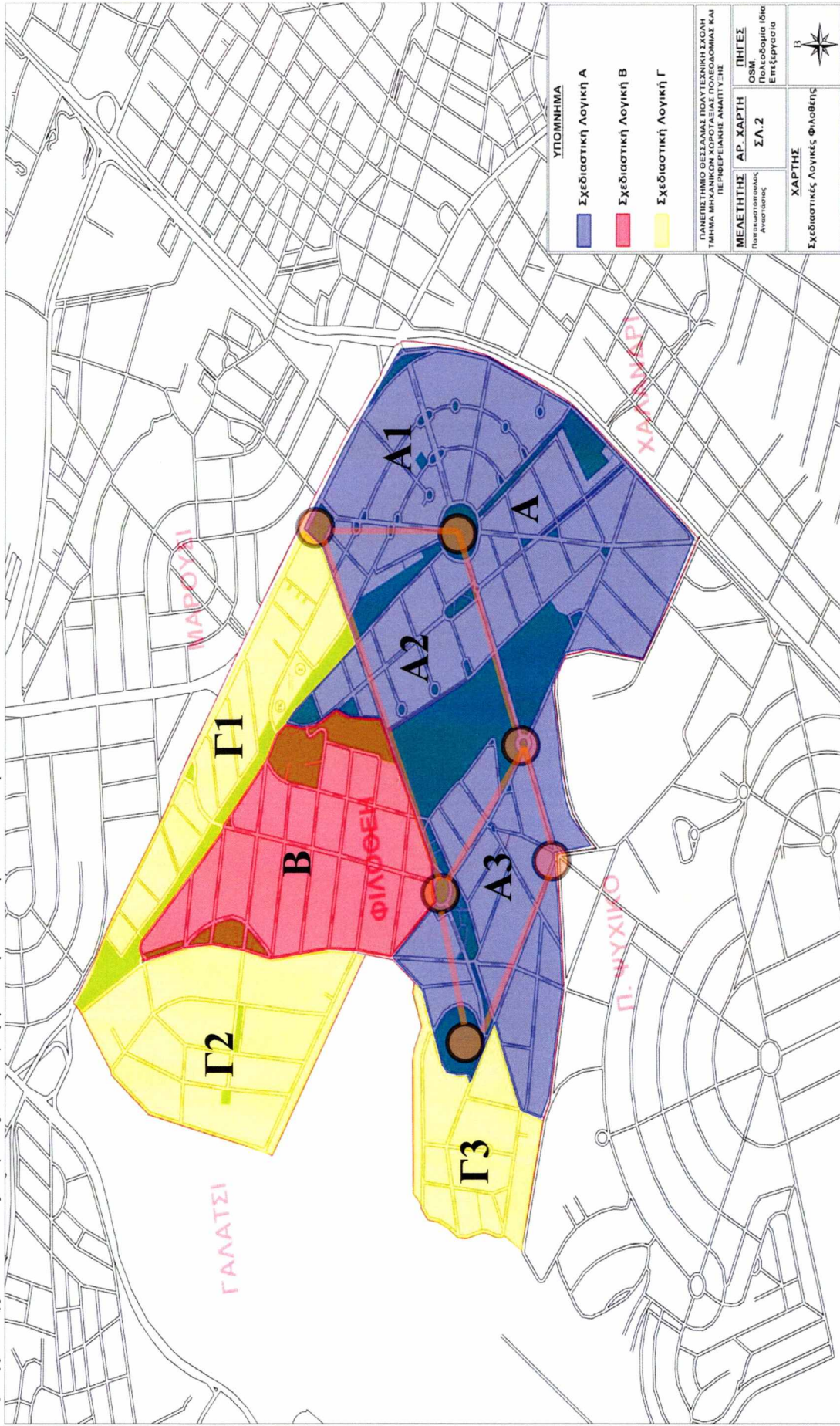
Ουσιαστικά, οι λογικές αυτές προέκυψαν συνοπτικά λόγω του ιδιόμορφου φυσικού περιβάλλοντος, της επιρροής του γειτονικού Ψυχικού, καθώς επίσης και από την ανάγκη για την αξιοποίηση παλαιότερου σχεδιασμού. Τα μοντέλα που ακολουθήθηκαν περιγράφονται αναλυτικά και οπτικοποιούνται στο επόμενο πίνακα και χάρτη αντίστοιχα.

Πίνακας 16: Σχεδιαστικές λογικές που εφαρμόστηκαν στην Φιλοθέη

Σχεδιαστική Λογική	A	B	Γ
<b>Χαρακτηριστικά</b>	Γεωμετρικές χαράξεις με τόξα κύκλου, Συνδυασμός με ιπποδάμειο σύστημα, Μεγάλοι ευθύγραμμοι άξονες, Κυκλικές πλατείες σε σύνδεση	Ιπποδάμειο σύστημα	Χάραξη προσαρμογής στο φυσικό περιβάλλον (βουνό-ποτάμι), Μεγάλα ΟΤ, Μη ύπαρξη γεωμετρικότητας
<b>Αίτια</b>	Ομοιότητα με Ψυχικό αλλά με παράλληλη διατήρηση παλαιότερης χάραξης	Ανάγκη διατήρησης μέρους του παλαιότερου σχεδίου	Ανάδειξη Φυσικού περιβάλλοντος, Δημιουργία ακριβότερης περιοχής
<b>Πλεονεκτήματα</b>	Συνδυασμός δυο μεθόδων	Υπάρχουσα χάραξη και μελέτη	Ευκολία στην κατασκευή, εκμετάλλευση φυσικών ορίων, Ανάδειξη φυσικού περιβάλλοντος
<b>Εκταση Εφαρμογής</b>	Μεγάλη	Αρκετή	Αρκετή

Πηγή: Κόγος 2014, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 5: Σχεδιαστικές λογικές που εφαρμόστηκαν στην Φιλοθέη



Όπως φαίνεται και στον χάρτη, η σχεδιαστική λογική Α κυριαρχεί στην **μισή περίπτωση έκταση της Φιλοθέης**. Είναι φανερό πως στην προσπάθεια να **συνδυαστούν τόσο το Ιπποδάμειο σύστημα του Αρχοντούλη όσο και το σχέδιο του Ψυχικού** με τις ακτινωτές χαράξεις, προέκυψε μια μίξη όπου ίσως δεν έχει ξεκάθαρο προσανατολισμό. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το γεγονός πως τα οικοδομικά τετράγωνα στην υποπεριοχή Α1 ακολουθούν χαράξεις τόξου κύκλου, ενώ τα οικοδομικά τετράγωνα στην υποπεριοχή Α2 ακολουθούν ορθοκανονικές. Στην υποπεριοχή Α3 αν και το σχήμα των Οικοδομικών τετραγώνων είναι ακανόνιστο, παρ' όλα αυτά η υποπεριοχή αυτή εντάσσεται στο ευρύτερο τμήμα σύνδεσης των πλατειών την αρχικής περιοχής Α μέσω ευθύγραμμων οδικών αξόνων. Το μοντέλο Β εφαρμόστηκε στο **κέντρο περίπτωσης της Φιλοθέης** και πρόκειται για ένα καθαρά **Ιπποδάμειο σύστημα χάραξης**. Πρόκειται ίσως για την πιο απλή μέθοδο σχεδιασμού και την πιο παλιά. Η ύπαρξη του οφείλεται στη βούληση των σχεδιαστών του οικοδομικού συνεταιρισμού να παραμείνουν ανέπαφα τμήματα του παλαιότερου σχεδίου. Τέλος, το τρίτο μοντέλο χάραξης αποτελεί ίσως **το πλέον πρακτικό** από τα τρία. Αυτό συμβαίνει διότι όπως φαίνεται και στον χάρτη **εφαρμόζεται σε τμήματα με ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον**. Στην υποπεριοχή Γ1 δεν διακρίνεται κάποια ιδιαίτερη σχεδιαστική άποψη. Παρ' όλα αυτά, πρόκειται για ένα τμήμα το οποίο βρίσκεται στα όρια του σχεδίου και περιλαμβάνει το ρέμα του Ποδονόφτη. Με βάση αυτό, αποφασίστηκε η διατήρηση και η ανάδειξη του ρέματος, το οποίο όπως είναι λογικό επηρέασε σε μέγιστο βαθμό την σχεδιαστική πολιτική. Εν τέλει προκρίθηκε η δημιουργία ενός παράλληλου δρόμου προς το ρέμα (Παπαφλέσσα) και η τμηματική επικοινωνία με την Καποδιστρίου μέσω κάθετων οδών χωρίς κάποια γεωμετρικότητα. Αντίστοιχα, στα τμήματα Γ2 και Γ3 τα οποία προστέθηκαν αρκετά αργότερα (1968), αντίστοιχο φυσικό όριο με το ρέμα αποτέλεσε το Βουνό, το οποίο και έθεσε τα όρια της περιοχής. Έτσι λοιπόν, οι δυο αυτές υποπεριοχές σχεδιάστηκαν με γνώμονα δυο βασικές παραμέτρους. Τα φυσικά όρια του Βουνού και την θέληση για σχεδιασμό μεγάλων οικοπέδων και την δημιουργία μιας ακόμα πιο θελκτικής περιοχής. Συνοψίζοντας, πρόκειται για ένα πολυποίκιλο ρυμοτομικό μοντέλο ολικής αντιμετώπισης της περιοχής που περιλαμβάνει τόσο τον θεωρητικό όσο και τον εμπειρικό σχεδιασμό.

### 6.3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Όπως και στην περίπτωση του Παπάγου, η αποκλειστική κατοικία είναι ο χαρακτηρισμός που έχει δοθεί στην Φιλοθέη. Πιο συγκεκριμένα το ΦΕΚ 34/Α/1933 αναφέρει τα εξής: *‘Εξαιρέσει των κατά το σχέδιον οριζομένων θέσεων προς ανέγερσιν αγοράς, εις την λοιπή έκτασιν του Συνοικισμού αι ανεγερθησόμεναι οικοδομαί δέον να χρησιμοποιούνται αποκλειστικώς και μόνον ως κατοικίαι’*. Εκτός των άλλων αναφέρεται πως απαγορεύονται οποιοδήποτε είδους πρόχειρα παραπήγματα ή αντιαισθητικές κατασκευές. Εντός των ορίων του προαστίου μπορούν να περιλαμβάνονται σχολεία, αθλητικές εγκαταστάσεις και θρησκευτικοί χώροι. Η εξυπηρέτηση των κατοίκων για τις βασικές τους ανάγκες πραγματοποιείται μέσω των τριών αγορών που είχαν προβλεφθεί και εκτός των άλλων περιλαμβάνουν, επιπλέον φαρμακείο, εμπορικά καταστήματα μικρής κλίμακας τράπεζες κ.α. Ειδικές σημειακές χρήσεις προκύπτουν με ειδικές τροποποιήσεις του ρυμοτομικού. Ενδεικτικά αναφέρονται: η ανέγερση της Πρεσβείας του Κουβέιτ (ΦΕΚ 1213/Δ/1986), η ανέγερση Γυμνασίου και Λυκείου (ΦΕΚ 791/Δ/1998), η δημιουργία βρεφονηπιακού (ΦΕΚ 535/Δ/1999), καθώς και η δημιουργία ΕΛΤΑ (ΦΕΚ 535/Δ/1999).

Όπως φαίνεται και στον χάρτη που ακολουθεί, οι τρεις αγορές ήταν σχεδιασμένες για να καλύπτουν γεωγραφικά όλη την περιοχή αφού συναντώνται στο Βόρειο στο Νότιο και στο Ανατολικό άκρο της περιοχής. Σημαντικό στοιχείο το οποίο φαίνεται στον παρακάτω χάρτη και πρέπει να αναφερθεί είναι το γεγονός πως οι δυο (1-2, 2-3) από τις τρεις ισαπέχουν (απόσταση σε ευθεία 1900 m) με αποτέλεσμα να δημιουργείται ένα ισοσκελές τρίγωνο, δείγμα του ακριβή σχεδιασμού που είχε γίνει.

Σε ότι αφορά τους χώρους πρασίνου, δόθηκε πολύ μεγάλη έμφαση, αφού επρόκειτο από τις βασικές αρχές του σχεδιασμού. Σκοπός ήταν η δημιουργία μιας πρότυπης κηπούπολης όπου θα ξεχωρίζει για τις ποσότητες πρασίνου της. Σύμφωνα με τον Κύριο Κόγο, κατεβλήθησαν μεγάλες προσπάθειες για την επίτευξη αυτού του στόχου, αφού έως τότε αποτελούσε έναν σχετικά άγονο τόπο με πολλά βράχια. Ως αποτέλεσμα είχε την διατήρηση και την ανάδειξη μόνο του Ρέματος Ποδονόφτη. Στην υπόλοιπη περιοχή έγιναν φυτεύσεις γραμμικές αλλά και συγκεντρωτικές. Συγκεντρωτικές φυτεύσεις πραγματοποιήθηκαν στο κεντρικό μέρος του προαστίου, στα σημερινά άλση Δροσοπούλου-Πουλιάκη-Αγίας Φωτεινής. Σκοπός ήταν η ύπαρξη ενός κεντρικού πάρκου εύκολα προσβάσιμο σε όλους τους κατοίκους. Πέρα από

αυτό, ο χαρακτήρας πρασίνου της περιοχής ενισχύθηκε από πολλές μικρές συγκεντρώσεις πρασίνου, που κάλυπταν κατά κύριο λόγο τις πλατείες και τα αδιέξοδα. Συνολικά λοιπόν, όπως φαίνεται και στον χάρτη που ακολουθεί, ο σχεδιασμός του πρασίνου είχε τέσσερις συνιστώσες.

- ✚ Γραμμικό πράσινο στο ρέμα Ποδονίφτη (a)
- ✚ Κεντρικό Άλσος Δροσοπούλου-Πουλάκη-Αγία Φωτεινή) μεγάλης έκτασης (b,c,d)
- ✚ Πολλαπλές μικρές συγκεντρώσεις πρασίνου διάσπαρτες, σε κεντρικές πλατείες και αδιέξοδα χωρίς γεωμετρικότητα (e,f,g,h,i)
- ✚ Γραμμικές νησίδες πρασίνου στους άξονες σύνδεσης των πλατειών (i).





## 6.3.2 ΠΥΚΝΟΤΗΤΕΣ

Όπως και στην περίπτωση του Παπάγου, έχοντας υπόψη τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ καθώς και από επιτόπιες μετρήσεις προέκυψαν τα εξής στοιχεία:

Πίνακας 17: Βασικά στοιχεία της δημοτικής κοινότητας Φιλοθέης για τον υπολογισμό πυκνότητας

Μόνιμος Πληθυσμός (2011)	Έκταση διοικητικών Ορίων (τ.χλμ)	Έκταση εγκεκριμένου σχεδίου (τ.χλμ)	Ποσοστό οδικού δικτύου στην έκταση των εγκεκριμένων ορίων	Έκταση Οδικού δικτύου τ.χλμ	Ποσοστό πρασίνου και Κ.Χ στην έκταση των εγκεκριμένων ορίων	Έκταση Πρασίνου- Κ.Χ (τ.χλμ)	Ποσοστό περιοχών κατοικίας συγκριτικά με τις υπόλοιπες χρήσεις εντός εγκεκριμένων ορίων	Έκταση περιοχών κατοικίας τ.χλμ
7.302	2,3	1,92	20%	0,38	13%	0,25	97%	1,25

Πηγή: *statistics.gr, Ίδια επεξεργασία*

Πίνακας 18: Πυκνότητες Δημοτικής κοινότητας Φιλοθέης

Κατηγορίες πυκνότητας	Μεικτή πυκνότητα (άνθρωποι/τ.χλμ)	Καθαρή πυκνότητα (άνθρωποι/τ.χλμ)	Καθαρή πυκνότητα κατοικίας (άνθρωποι/τ.χλμ)
	Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν διοικητικών ορίων	Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν εγκεκριμένων ορίων	Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν περιοχών κατοικίας
<b>Τύπος πυκνότητας</b>	3.175	3.803	6.022
<b>Δημοτική κοινότητα Φιλοθέης</b>			

Πηγή: *statistics.gr, Ίδια επεξεργασία*

Αρκετά ενδιαφέρον παρουσιάζει όπωσ και στου Παπάγου η προσάυξηση της καθαρής πυκνότητας κατοικίας (6.022 άνθρωποι/τ.χλμ) συγκριτικά με την καθαρή πυκνότητα (3.803 άνθρωποι/τ.χλμ) η οποία είναι της τάξεως του 58% και υποδηλώνει με την σειρά της τα μεγάλα ποσοστά πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής.

### 6.3.3 ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ

Ο ξεχωριστός χαρακτήρας της κηπούπολης Φιλοθέης ενέπνευσε πολλούς Έλληνες αρχιτέκτονες να βασιστούν στον προσχέδιο του Ζουμπουλίδη για να σχεδιάσουν προτεινόμενους τύπους κατοικιών. Έτσι ουσιαστικά δημιουργήθηκε μια άτυπη μορφή αρχιτεκτονικού διαγωνισμού η οποία όμως θα έπρεπε να «υπηρετεί» ορισμένες βασικές αρχές. Τα προτεινόμενα κτίσματα, έπρεπε να εντάσσονται στο σύγχρονο καλλιτεχνικό πλαίσιο έκφρασης του νεοελληνικού χαρακτήρα, να προτιμηθούν οι λιτές γραμμές, να τονωθεί το φυσικό περιβάλλον μέσω της αρμονίας του σχεδιασμού και τέλος να αποφευχθούν οι πλαστικοί όγκοι (Καρδαμίτση-Αδάμη, 2010:76). Σύμφωνα λοιπόν με αυτές τις αρχές προκρίθηκαν από την κριτική επιτροπή του Αναστάση Μεταξά, Ανδρέα Κριεζή, Ιωάννη Κρεμέζη και Νίκο Νικολαΐδη, 41 τύποι κατοικιών. Επρόκειτο για έργα κυρίως νεαρών αρχιτεκτόνων (Σιάγας, Λάσκαρης, Μανουηλίδης κ.α) τα οποία είχαν έντονη αναφορά στην αρχιτεκτονική του μοντέρνου κινήματος. Κυριαρχούν οι γυμνοί όγκοι, οι καθαρές επιφάνειες οι ημικυκλικές απολήξεις στις βεράντες τα γωνιακά παράθυρα κ.α (Καρδαμίτση-Αδάμη, 2010:76).

Εικόνα 78: Χαρακτηριστικός τύπος κατοικίας στην Φιλοθέη



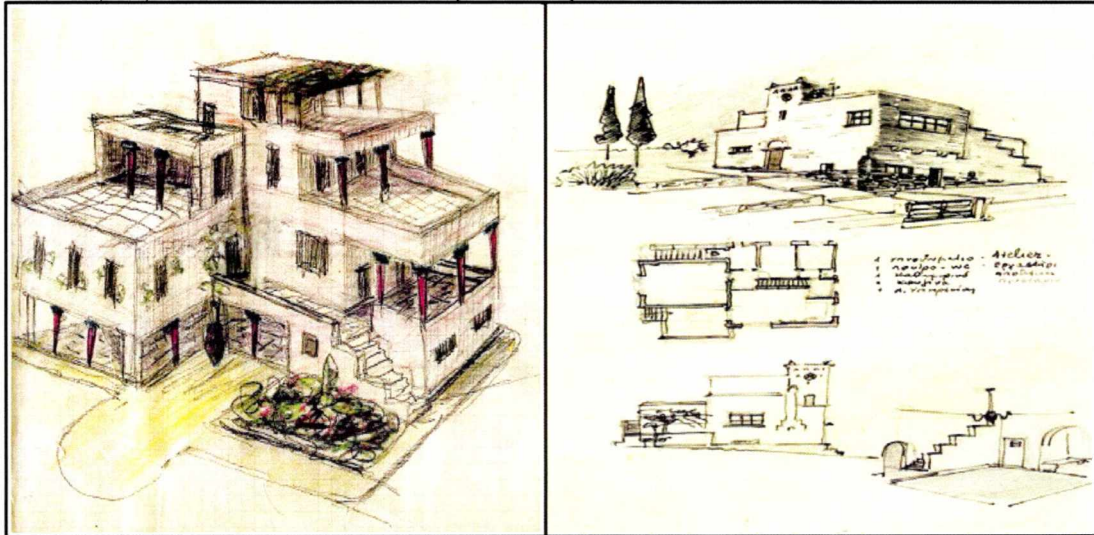
Πηγή: Καρδαμίτση-Αδάμη 2010

Εικόνες 79,80: Πρώτες κατοικίες στην περιοχή-Κατοικία που διασώζεται έως σήμερα



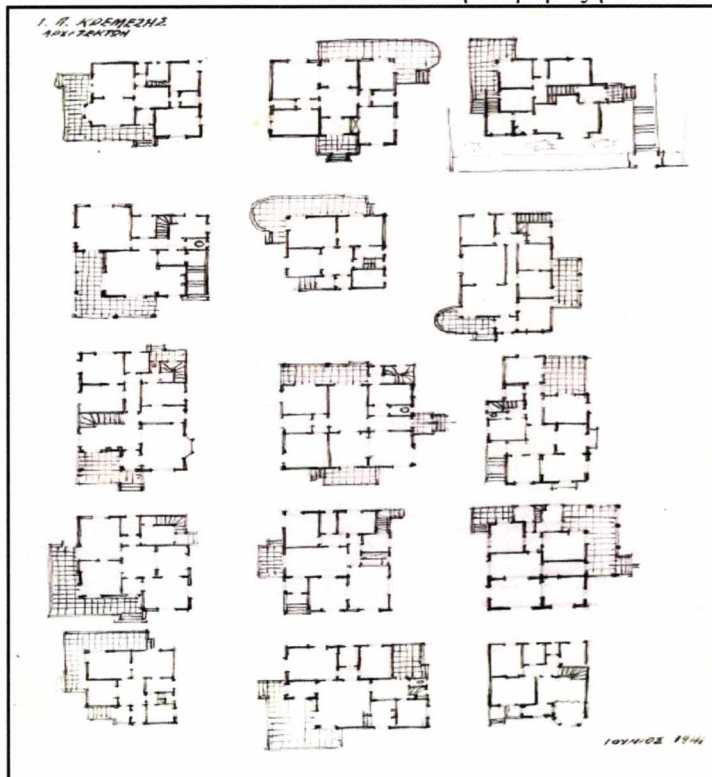
Πηγή: Καρδαμίτση-Αδάμη 2010

Εικόνες 81,82: Η κατοικία του Ζουμπουλίδη



Πηγή: Καρδαμίτση-Αδάμη 2010

Εικόνα 83: Τύποι Κατοικιών από την Κρεμέζη



Πηγή: Καρδαμίτση-Αδάμη 2010

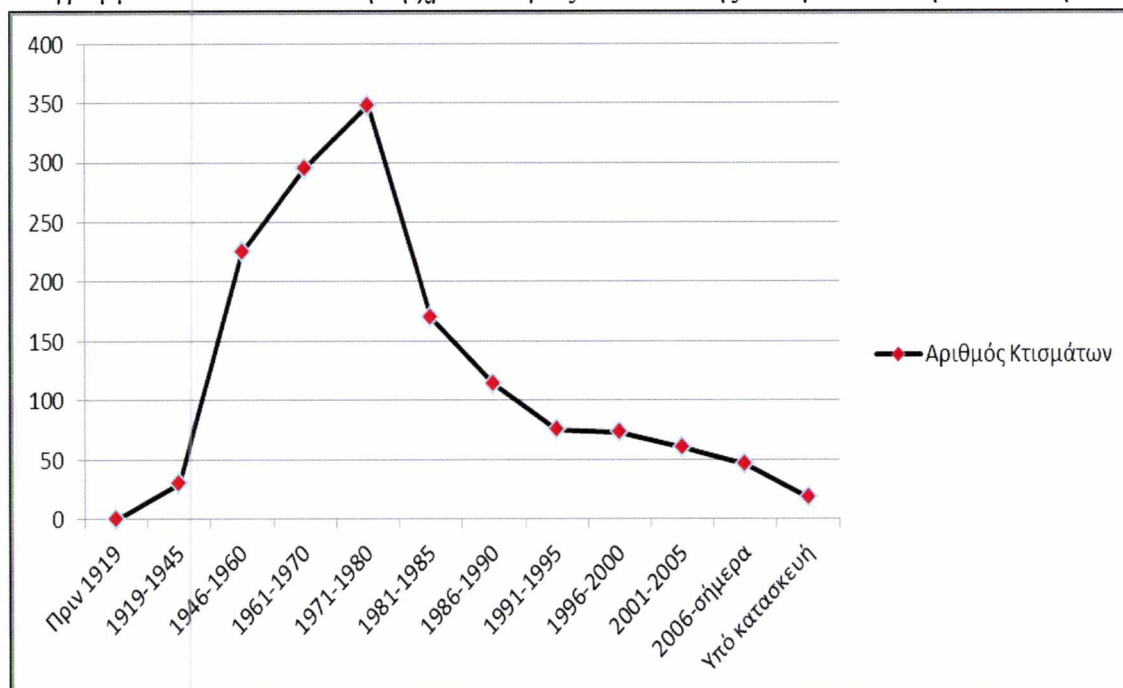
Οι τύποι κατοικίας, παρότι προορίζονταν για σχετικά εύπορες οικογένειες στην πλειοψηφία τους δεν είχαν το σημερινό χαρακτήρα των επαύλεων και των μεγάλων μεγεθών. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η χρονική περίοδος κατασκευής των κτιρίων.

Πίνακας 19: Χρονολογία κατασκευής κτισμάτων στην Φιλοθέη

Χρονολογία	Αριθμός Κτισμάτων
Πριν 1919	0
1919-1945	30
1946-1960	225
1961-1970	295
1971-1980	348
1981-1985	170
1986-1990	114
1991-1995	75
1996-2000	73
2001-2005	60
2006-σήμερα	46
Υπό κατασκευή	18

Πηγή: *statistics.gr*, ίδια επεξεργασία

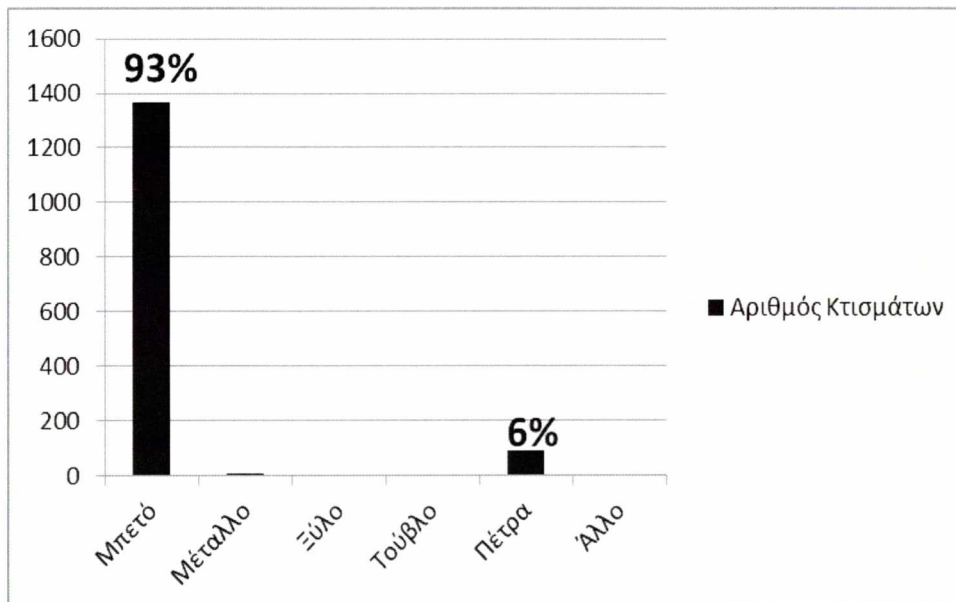
Διάγραμμα 7: Ποσοτικοποίηση χρονολογίας κατασκευής κτισμάτων στην Φιλοθέη



Πηγή: *statistics.gr*, ίδια επεξεργασία

Από την ποσοτικοποίηση προκύπτει το συμπέρασμα πως η οικοδομική δραστηριότητα γνώρισε μεγάλη άνοδο από το 1950 έως το 1980, ενώ με την πάροδο των χρόνων φθίνει συνεχώς. Όπως φαίνεται χαρακτηριστικά και από το διάγραμμα μετά το 1980, η γραμμή είναι γνησίως φθίνουσα.

Διάγραμμα 8: Ποσοτικοποίηση υλικών κατασκευής κτιρίων στην Φιλοθέη



Πηγή: *statistics.gr*, ίδια επεξεργασία

Τέλος, σε ότι αφορά τα υλικά κατασκευής, δεν χωρά αμφιβολία πως το κυρίαρχο δομικό στοιχείο είναι το μπετό ενώ δεύτερη με πολύ μεγάλη διαφορά έρχεται η πέτρα.

## 7. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στο κεφάλαιο αυτό, παρουσιάζονται σε αντιπαραβολή τα βασικά χαρακτηριστικά των περιοχών μελέτης μας. Σκοπό του κεφαλαίου αποτελεί η σύγκριση των δυο περιπτώσεων με βάση τα όσα έχουν αναφερθεί μέχρι στιγμής, καθώς επίσης και η εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με το χωρικό και πολεοδομικό υπόβαθρο των δύο αυτών δημοτικών κοινοτήτων.

Η θεμελίωση και το ξεκίνημα των δύο περιοχών πραγματοποιείται όπως είδαμε, με δύο ανεξάρτητους μηχανισμούς. Τον Αυτόνομο Οικοδομικό Οργανισμό Αξιωματικών και τον Οικοδομικό συνεταιρισμό υπαλλήλων Εθνικής τράπεζας. Ουσιαστικά πρόκειται για δυο πρωτοποριακές κινήσεις που σκόπευαν προσφέρουν κοινωνικό έργο στα μέλη τους. Παρ' όλα αυτά δεν πρέπει να συγχέονται και να ταυτίζονται μεταξύ τους, αφού εν τέλει όπως προέκυψε από την μελέτη πρόκειται για αρκετά διαφορετικές περιπτώσεις. Οι διαφοροποιήσεις τους παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 20: Συγκριτική παρουσίαση ΑΟΟΑ και ΟΣΥΕΤ

	<b>Παπάγου</b>	<b>Φιλοθέη</b>
<b>Φορέας Σχεδιασμού</b>	ΑΟΟΑ	ΟΣΥΕΤ
<b>Ημερομηνία ίδρυσης</b>	1950	1929
<b>Νομικό πλαίσιο</b>	Υπάγεται στο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας	Υπάγεται στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς
<b>Αίτια δημιουργίας</b>	Κάλυψη στεγαστικών αναγκών αξιωματικών	Κάλυψη στεγαστικών αναγκών υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας
<b>Δικαιούχοι</b>	Αξιωματικοί Στρατού ξηράς, θαλάσσης, αέρος	Κυρίως υπάλληλοι Εθνικής Τράπεζας, χωρίς όμως περιορισμό
<b>Περιοχή εφαρμογής</b>	Παπάγου, Πικέρμι, Καλαμαριά, Λάρισα κ.α	Μόνο Φιλοθέη
<b>Τρόποι χρηματοδότησης</b>	Εισφορές μελών, κρατικά δάνεια, κρατήσεις επί στρατιωτικών έργων	Εισφορές μελών, δάνεια από την Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος

Πηγή: ΑΟΟΑ, Τεχνική υπηρεσία Φιλοθέης, Ίδια επεξεργασία

Είναι προφανές πως υπάρχουν αρκετές και σημαντικές διαφορές στους δύο αυτούς οργανισμούς με την κυριότερη να αφορά το νομικό πλαίσιο στο οποίο κινούνται και εντάσσονται.

Στα πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά παρατηρούνται επίσης χρήσιμες διαφορές. Στο μεγαλύτερο μέρος των περιοχών, η αρτιότητα των οικοπέδων έχει ως εξής:

Πίνακας 21: Συγκριτική παρουσίαση αρτιότητας οικοπέδων

Ελάχιστο πρόσωπο (m)		Ελάχιστο Βάθος (m)		Ελάχιστο εμβαδόν (m <sup>2</sup> )	
Παπάγου	Φιλοθέη	Παπάγου	Φιλοθέη	Παπάγου	Φιλοθέη
15	15	20	20	400	550

Πηγή: ΦΕΚ, Ιδία επεξεργασία

Η διαφορά έγκειται στην ελάχιστη επιφάνεια των οικοπέδων όπου στην Φιλοθέη είναι αρκετά υψηλότερη.

Σε ότι αφορά την ιστορική τους πολεοδομική δραστηριότητα, παρουσιάζεται μεγάλη διαφορά που αποδεικνύει και αρκετές διαφορές στον σχεδιασμό. Αναλυτικότερα, η περιοχή του Παπάγου, έχει «υποστεί» επτά<sup>39</sup> τροποποιήσεις και επεκτάσεις του ρυμοτομικού σχεδίου, σε αντίθεση με την Φιλοθέη η οποία έχει μόλις τρεις.

Πίνακας 22: Συγκριτική παρουσίαση επεκτάσεων Ρυμοτομικών σχεδίων

	Επέκταση Ρυμοτομικού	Σύνολο
Παπάγου	1953,1960,1962,1964,1966, 1969,2014	7
Φιλοθέη	1931,1934,1968	3

Πηγή: ΦΕΚ, Ιδία επεξεργασία

Καθ' αυτόν τον τρόπο αιτιολογείται ο συνολικός σχεδιασμός που πραγματοποιήθηκε στην Φιλοθέη, αφού η πλειοψηφία της σημερινής της έκτασης είχε προκύψει εξ αρχής. Αντιθέτως, στου Παπάγου εφαρμόστηκαν **τμηματικά επαναλαμβανόμενες σχεδιαστικές λογικές** αφού σε τακτά χρονικά διαστήματα υπήρχε εκ νέου σχέδιο επέκτασης.

Παρ' όλα αυτά, εάν πραγματοποιηθεί η σύγκριση των σχεδιαστικών λογικών και μοντέλων που ακολουθήθηκαν, θα γίνει εμφανές πως υπάρχει αρκετά μεγάλη σύγκλιση. Το σημαντικό και αξιοπρόσεκτο στοιχείο αυτής της σύγκλισης προέρχεται από το γεγονός πως αν και μεσολαβούν αρκετά χρόνια μεταξύ των δυο περιπτώσεων οι βασικές αρχές που εφαρμόζονται και ακολουθούνται είναι οι ίδιες.

<sup>39</sup> Μαζί με την επικείμενη



Πιο συγκεκριμένα,

- ✚ Επηρεάστηκαν από γειτονικό προάστιο<sup>40</sup> (Χολαργός, Ψυχικό)
- ✚ Επηρεάστηκαν και προσαρμόστηκαν στο δύσκολο φυσικό περιβάλλον<sup>41</sup> (Ορεινοί όγκοι, Ρέμα Ποδονίφτη)

Μπορούμε λοιπόν να εξάγουμε το συμπέρασμα πως **ο σχεδιασμός είναι μια ενεργητική και ζωντανή διαδικασία**, η οποία είναι το αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, οι οποίοι δεν μπορούν να προβλεφθούν από μια αρχική μελέτη. Οι περιπτώσεις τις οποίες εξετάσαμε –κυρίως η Φιλοθέη-, παρουσιάζουν έναν αρχικό σχεδιασμό, ο οποίος όμως μετασχηματίζεται και τροποποιείται είτε λόγω φυσικών συνθηκών είτε λόγω κατασκευαστικής διευκόλυνσης. Έτσι λοιπόν, είναι αρκετά δύσκολο να ενταχθούν εξ ολοκλήρου σε ένα υπάρχον μοντέλο κηπούπολης όπως αυτά αναφέρονται σε προηγούμενο κεφάλαιο. Εάν πρέπει να γίνει κάποια αντιστοίχιση, τότε θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε πως **η Φιλοθέη τμηματικά μοιάζει με το σχέδιο του Griffin για την Καμπέρα**. Χαρακτηριστικά της οποία συναντώνται σε ένα βαθμό και στην Φιλοθέη όπως η δικτύωση των πλατειών με μεγάλους δρόμους, η γεωμετρική κανονικότητα (Ισοσκελή και Ισόπλευρα τρίγωνα) κλπ. Παρ όλα αυτά πρέπει να τονιστεί πως η **Καμπέρα αφορά σύνολο πόλης** και όχι προαστίου.

Οι περιοχές μελέτης μας παρουσιάζουν αρκετές ομοιότητες συγκριτικά με τις χρήσεις γης, οι οποίες παρουσιάζονται συνοπτικά στον επόμενο πίνακα.

Πίνακας 23: Συγκριτική παρουσίαση χρήσεων γης

	<b>Παπάγου</b>	<b>Φιλοθέη</b>
<b>Χαρακτηρισμός Περιοχής</b>	Αποκλειστικής κατοικίας	Αποκλειστικής κατοικίας
<b>Επιτρεπόμενες χρήσεις</b>	Πρόνοια, εκπαίδευση, θρησκευτικοί χώροι κ.α	Πρόνοια, εκπαίδευση, θρησκευτικοί χώροι κ.α
<b>Αρχικός σχεδιασμός αγορών</b>	Ναι (6)	Ναι (3)
<b>Χώροι Πρασίνου</b>	Κεντρικό πάρκο, Γραμμικά άλση παράλληλα μεταξύ τους	Κεντρικό άλσος, Πολλαπλές μικρές συγκεντρώσεις πρασίνου διάσπαρτες, Γραμμικές νησίδες πρασίνου στους άξονες σύνδεσης
<b>Προϋπάρχοντες χώροι φυσικού κάλλους</b>	Ρέμα	Ρέμα ποταμού Ποδονίφτη
<b>Ποσοστό κατοικίας</b>	95%	97%

<sup>40</sup> Αντιστοίχιση σχεδιαστικής λογικής Α' Παπάγου → Α' Φιλοθέης

<sup>41</sup> Αντιστοίχιση σχεδιαστικής λογικής Β' Παπάγου → Γ' Φιλοθέης

Πηγή: ΑΟΟΑ, τεχνική υπηρεσία Φιλοθέης, ΦΕΚ, Ιδία επεξεργασία

Όπως βλέπουμε, πρόκειται για σχεδόν πανομοιότυπες περιοχές, όπου είναι χαρακτηρισμένες ως αποκλειστικής κατοικίας (95% και 97%), εντός των εγκεκριμένων σχεδίων περιλαμβάνουν εκτάσεις φυσικού κάλλους, ενώ συμβαδίζουν και στην λογική του γεωμετρικά κεντρικού χώρου πρασίνου.

Πίνακας 24: Συγκριτική παρουσίαση πυκνοτήτων

Κατηγορίες πυκνοτήτων	Μεικτή πυκνότητα (άνθρωποι/τ.χλμ)	Καθαρή πυκνότητα (άνθρωποι/τ.χλμ)	Καθαρή πυκνότητα κατοικίας (άνθρωποι/τ.χλμ)
Τύπος πυκνότητας	Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν διοικητικών ορίων	Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν εγκεκριμένων ορίων	Μόνιμος πληθυσμός/Εμβαδόν περιοχών κατοικίας
Δημοτική ενότητα Παπάγου	4.151	6.586	10.681
Δημοτική ενότητα Φιλοθέης	3.175	3.803	6.022

Πηγή: *statistics.gr*, Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, η Φιλοθέη παρουσιάζει εντυπωσιακά μεγαλύτερη αραιοκατοίκηση από τον Παπάγο, αφού σε 1 τετραγωνικό χιλιόμετρο ζουν 43% λιγότεροι άνθρωποι.

Τέλος, σε ότι αφορά τα στοιχεία της κατοικίας, όπως φαίνεται και από τον πίνακα που ακολουθεί, στον Παπάγο υπήρχε περισσότερη λιτότητα τόσο σχεδιαστικά όσο και ουσιαστικά από άποψη έκτασης.

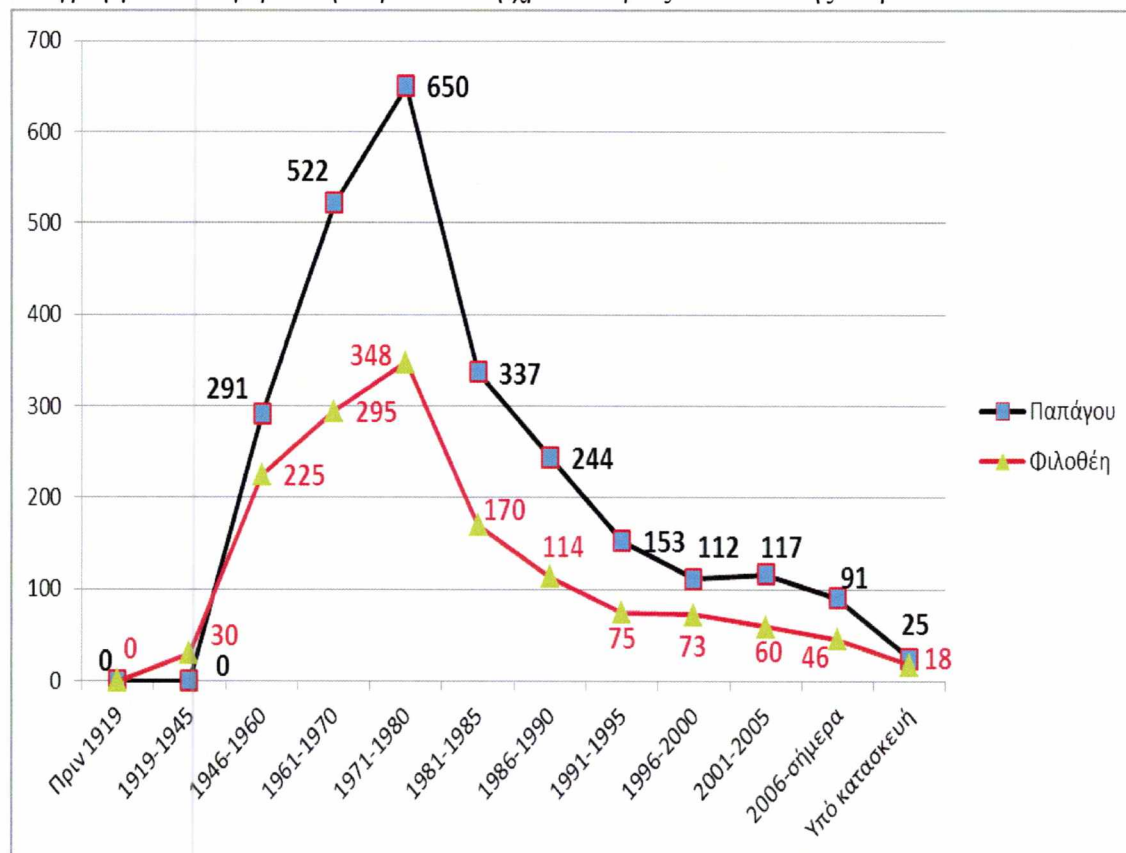
Πίνακας 25: Συγκριτική παρουσίαση χαρακτηριστικών κατοικίας

	Παπάγου	Φιλοθέη
Προτεινόμενες από τον φορέα κατοικίες	Ναι	Ναι (41)
Χαρακτηριστικά κατοικιών	Λιτά, 2-3 κοιτώνες-τραπεζαρία-λουτρό	Λιτές γραμμές, καθαρές επιφάνειες, επιπλέον χώρος για αποθήκη ή προσωπικό
Έκταση κατοικιών	70-110 m <sup>2</sup>	100-140 m <sup>2</sup>

Πηγή: ΑΟΟΑ, τεχνική υπηρεσία Φιλοθέης, ίδια επεξεργασία

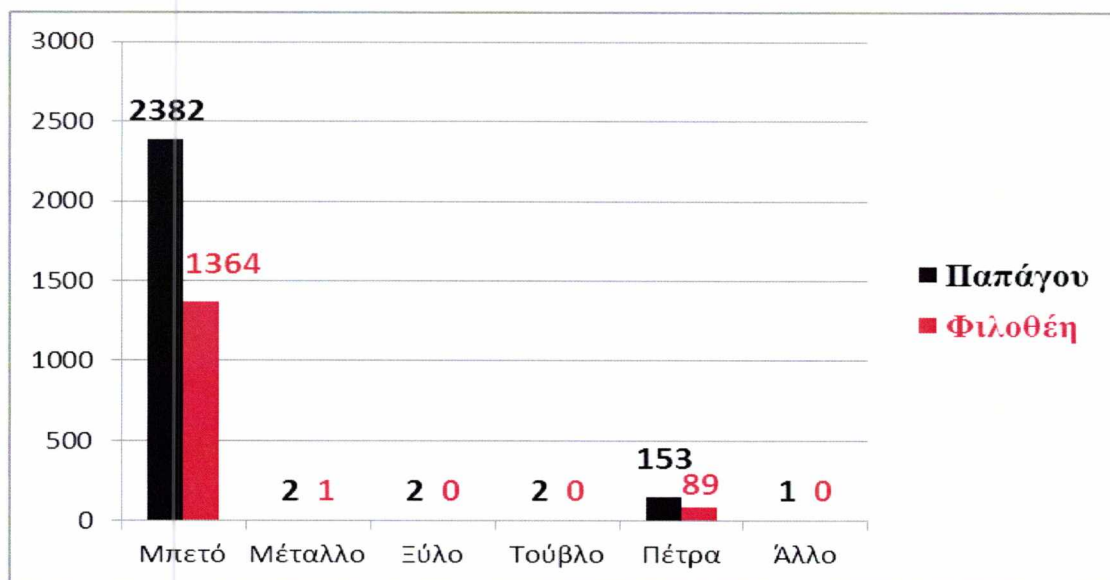
Στον τομέα των κατοικιών, το ενδιαφέρον παρουσιάζεται στα χρονολογικά στοιχεία κατασκευής καθώς και στα υλικά κατασκευής. Ακολουθούν συγκριτικά διαγράμματα που το αποδεικνύουν.

Διάγραμμα 9: Συγκριτική παρουσίαση χρονολογίας κατασκευής κτιρίων



Πηγή: statistics.gr, Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 10: Συγκριτική παρουσίαση υλικών κατασκευής



Πηγή: statistics.gr, Ιδία επεξεργασία

Εντυπωσιακό χαρακτηριστικό αποτελεί αναμφίβολα το γεγονός πως παρόλο που επρόκειτο για δυο διαφορετικές περιοχές που σχηματίστηκαν σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα, τα διαγράμματα τους χρονολογικά –και αναλογικά- συμπίπτουν. Φανερώνεται έτσι η μεγάλη οικοδομική δραστηριότητα που επιτεύχθηκε γενικά στην Ελλάδα κατά το διάστημα 1960-1980 και συμπαρέσυρε όλες τις περιοχές αδιακρίτως. Αναλογική σύγκλιση σε εντυπωσιακό βαθμό παρουσιάζουν και τα υλικά κατασκευής, όπου κυριαρχούν το μπετό και στις δυο περιοχές με ποσοστό 93% και ακολουθεί η πέτρα με 6%, καταδεικνύοντας έτσι τους κοινούς τρόπους κατασκευής.

Ολοκληρώνοντας το κεφάλαιο αλλά και την εργασία αυτή, πρέπει να τονιστεί πως οι περιοχές που εξετάστηκαν αποτελούν μέχρι σήμερα πρότυπο οργάνωσης και σχεδιασμού, αφού πρωταρχικό ρόλο διαδραμάτισαν οι αρχές περί ανθρώπινων συνθηκών διαβίωσης μέσω του σωστού σχεδιασμού και της ύπαρξης πρασίνου. Στις μέρες μας είναι πολύ λίγα τα παραδείγματα περιοχών με αυτά τα χαρακτηριστικά. **Γι αυτό το λόγο, είναι υποχρέωση όλων να δοθεί ο απαραίτητος σεβασμός και να διατηρηθούν οι εναπομένουσες περιοχές με αυτά τα χαρακτηριστικά, στα επίπεδα που πρέπει..**

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός, Α. (2007) *Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Εκδόσεις συμμετρία
- Γοσποδίνη, Α. (2007) *Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας*. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας
- Γοσποδίνη, Α. *Σημειώσεις Αστικής σύνθεσης*. Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας
- Δημητρακόπουλος, Α. (1973) *Η κηπούπολις Φιλοθέη και ο οικοδομικός συνεταιρισμός των εν Φιλοθέη υπαλλήλων Εθνικής Τραπέζης*. Φιλοθέη: [χ.ό]
- Δήμος Παπάγου (1998) *Παπάγου – Η Δόξα και το Κάλλος*. Παπάγου: [χ.ό]
- Καραδήμου-Γερολύμπου, Α. και Παπαμίχος, Ν. (2004) Μοντέλα οργάνωσης του χώρου της Νεοελληνικής πόλης: από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα, *Τεχνικά χρονικά* (5)
- Καρδαμίτση-Αδάμη, Μ. (2010) *Η κηπούπολη της Φιλοθέης και ο αρχιτέκτων Ιωάννης Κρεμέζης*. Αθήνα: Μουσείο Μπενάκη
- Καρύδης, Δ. (2008) *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*. Αθήνα: Παπασωτηρίου εκδόσεις
- Κοινότητα Φιλοθέης (1984) *Φιλοθέη Μισός αιώνας, μια σύντομη ιστορική αναδρομή*. Φιλοθέη
- Κομνηνός, Ν. (1986) *Η θεωρία της Αστικότητας*. Αθήνα [χ.ό]
- Κουσιδώνης, Χ., Λαλένης, Κ. και Οικονόμου, Δ. (2005) *Πολεοδομικός προγραμματισμός-Γενικά πολεοδομικά σχέδια*. Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας
- Λεοντίδου-Γεράρδη, Κ. (2004) *Σύνοψη Στρατηγικού Πλαισίου Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική*. Αθήνα
- Μαλούτας, Θ. (2002) *Οι πόλεις κοινωνικός και οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*. Αθήνα-Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας

- Μπενέκη, Ε. (2002) *Φιλοθέη Αττικής: Άρωμα πικροδάφνης*. Αθήνα: ΕΛΙΑ
- Μπήτος, Ι. (1998) *Η πόλη μας*. Αθήνα: Δήμος Παπάγου
- Οικονόμου, Δ. (2009) *Χωροταξική Πολιτική*. Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας
- Φιλιππίδης, Δ. (2006) *Προάστια και εξοχές της Αθήνας του 30'*. Αθήνα: Ολκός
- Φούντας, Χ. (2010) *Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός*. Αθήνα: Fountas
- Hobsbawn, E. (1990) *Η εποχή των επαναστάσεων 1789-1848*. Αθήνα: ΜΙΕΤ

### **ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- Bluestone, D. (1988) *Detroit's city Beautiful and the Problem of Commerce*. California: University of California Press
- Deckker, T. (2000) *The modern city revisited*. London: Taylor & Francis
- Gayler, H. (1996) *Geographical Excursions in London*. University press of America
- Howard, E. (1902) *Garden cities of tomorrow*. London: Swan Sonnenschein & Co., Ltd
- Le Corbusier (1933) *Radiant city*. Paris: The Orion Press
- Peterson, J (1976) *The city Beautiful movement: Forgotten origins and last meanings*. Journal of urban history
- Sennott, S. (2004) *Encyclopedia of 20<sup>th</sup> Century Architecture*. Routledge
- Stern, R., Fishman, D., and Tilove, J. (2013) *Paradise Planned: the garden suburb and the modern city*. The monacelli Press

### **ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ**

- Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης ΑΕ (2013) *Οι Δήμοι σε αριθμούς*. Αθήνα: [χ.ό]
- Καραδήμου, Α. (1985) *Επανασχεδιασμός και Ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαϊά του 1917*. Θεσσαλονίκη: [χ.ό]

Καραδήμου-Γερολύμπου, Α. (2011) *Η Θεσσαλονίκη πριν και μετά τον Εμπράρ*. Θεσσαλονίκη: [χ.ό]

Μαραβέας, Δ & συνεργάτες (2013) *Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ) εντός διοικητικών ορίων Δημοτικής Κοινότητας Παπάγου*. Αθήνα: [χ.ό]

Μπακαλάκος, Γ. (2011) *Το φαινόμενο της αστικής διάχυσης: Ευρωπαϊκές εμπειρίες και Ελληνική πραγματικότητα*. Αθήνα: [χ.ό]

Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Περιβάλλοντος Αθήνας *Σχέδιο Νόμου-Ρυθμιστικό Αθήνας/Αττικής (ΡΣΑ) 2021[επικαιροποιημένο]*. Αθήνα: [χ.ό]

Πετρόπουλος, Π. (2009) *Διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα*. Αθήνα: [χ.ό]

Σελιανίτη, Ε. (2006) «*Χάρτα των Αθηνών*», *άποψη του Μοντέρνου κινήματος για την πόλη ή ερμηνεία των συμπερασμάτων του IV CIAM από τον Le Corbusier*; Αθήνα: [χ.ό]

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (2013) *Η νέα Θεσσαλονίκη του Εμπράρ*. Αθήνα: [χ.ό]

Τσουδερός, Ι. (2002) *Η λειτουργική θεώρηση του χώρου*. Αθήνα: [χ.ό]

## **ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ**

Kennedy, R. *LeCorbusier and the Radiant City Contra True Urbanity and the Earth*

CAP (2006) *Welwyn Garden City*

## **ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

ΦΕΚ 104/Α'/29.05.1907 «...περί εγκρίσεως διαγράμματος ρυμοτομίας του κατά την θέσιν Καλογραΐζα του δήμου Αθηναίων συνοικισμού Νέα Αλεξάνδρεια»

ΦΕΚ 33/Α'/24.01.1915 «... περί σύστασις του συνεταιρισμού»

ΦΕΚ 124/Α'/07.05.1931 «...περί τροποποιήσεως του σχεδίου Νέας Αλεξάνδρειας»

ΦΕΚ 349/Α'/29.09.1932 «...περί αναθεωρήσεως του σχεδίου του συνοικισμού Νέας Αλεξάνδρειας (Αττικής)»

ΦΕΚ 34/Α'/06.02.1933 «...περί όρων οικοδομήσεως εν τω συνοικισμώ Νέας Αλεξάνδρειας»

ΦΕΚ 37/Α'/13.02.1933 «...περί αναθεωρήσεως του σχεδίου Νέας Αλεξάνδρειας...»

ΦΕΚ 22/Α'/18.01.1934 «...περί αναγνωρίσεως δήμων και κοινοτήτων εν τω νομώ Αττικοβοιωτίας»

ΦΕΚ 120/Α'/29.03.1934 «...περί τροποποιήσεως του σχεδίου Νέας Αλεξάνδρειας»

ΦΕΚ 404/Α'/13.09.1935 «...περί των όρων και περιορισμών της εν τω συνοικισμώ Νέας Αλεξάνδρειας δομήσεως»

ΦΕΚ 83/Β'/18.05.1936 «...περί μετονομασίας διαφόρων Κοινοτήτων»

ΦΕΚ 417/Α'/02.10.1939 «...περί τροποποιήσεως σχεδίου Νέας Αλεξάνδρειας»

ΦΕΚ 254/Α'/29.10.1950 «...περί ιδρύσεως Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιοματικών του Στρατού ξηράς, Θαλάσσης και αέρος»

ΦΕΚ 19/Α'/31.01.1953 «...περί επεκτάσεως του σχεδίου ρυμοτομίας Χολαργού (Αττικής) και των όρων δομήσεως αυτού»

ΦΕΚ 11/Α'/11.01.1956 «...περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως των όρων δόμησης εν τω συνοικισμώ Νέας Αλεξάνδρειας»

ΦΕΚ 117/Α'/01.07.1957 «...περί τροποποιήσεως των όρων δομήσεως εις την περιοχήν της Κοινότητος Φιλοθέης»

ΦΕΚ 23/Δ'/28.02.1960 «...περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Χολαργού (Αττικής) εις την περιοχήν της ιδιοκτησίας του ΑΟΟΑ και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού»

ΦΕΚ 14/Δ'/12.02.1962 «...περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Χολαργού εις θέσιν ΑΟΟΑ και καθορισμού των όρων δομήσεως των οικοπέδων αυτού»

ΦΕΚ 182/Δ'/30.11.1964 «...περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Αθηνών Ζωγράφου και Χολαργού εις θέσιν ΑΟΟΑ και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεων των οικοπέδων αυτού»



ΦΕΚ 224/Α'/01.12.1965 «...περί αναγνώρισεως Κοινότητος Παπάγου εν τω Νομό αττικής»

ΦΕΚ 156/Δ'/29.09.1966 «...περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Αθηνών Ζωγράφου και Χολαργού εις θέσιν ΑΟΟΑ και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού»

ΦΕΚ 41/Δ'/28.03.1967 «...περί συμπληρώσεως του Β. Διατάγματος 156/Δ'/1966...»

ΦΕΚ 161/Δ'/31.08.1968 «...περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Φιλοθέης (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού»

ΦΕΚ 139/Δ'/15.07.1969 «...περί επεκτάσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Παπάγου (Αττικής) και Ζωγράφου (Αττικής) εις την περιοχήν ΑΟΟΑ και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού»

ΦΕΚ 225/Δ'/28.11.1969 «...περί τροποποιήσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Χολαργού και Παπάγου (Αττικής)»

ΦΕΚ 160/Α'/27.07.1973 «...περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως της περί ΑΟΟΑ Νομοθεσίας»

ΦΕΚ 389/Δ'/01.08.1978 «...περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δομήσεως εις τίνες Δήμους και Κοινότητας του Λεκανοπεδίου Αττικής...»

ΦΕΚ 135/Δ'/23.03.1978 «...περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Παπάγου (Αττικής)»

ΦΕΚ 98/Α'/23.08.1982 «...περί Αναγνώρισης Κοινοτήτων σε Δήμους»

ΦΕΚ 166/Δ'/06.03.1987 «...περί κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

ΦΕΚ 52/Α'/16.04.1987 «περί αναμόρφωσης και ενοποίησης της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς...»

ΦΕΚ 42/Δ'/01.02.1993 «...περί καθορισμού ύψους περιοχής Παπάγου Αττικής»

ΦΕΚ 157/Δ'/02.03.1993 «... περί τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Παπάγου για χαρακτηρισμό του ΟΤ 299 κοινόχρηστου χώρου ως χώρου ανέγερσης Ιερού Ναού Αγίας Ειρήνης»

ΦΕΚ 357/Δ'/25.05.1995 «...περί τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Παπάγου (Ν. Αττικής) και καθορισμός όρων δόμησης»

ΦΕΚ 943/Δ'/03.11.1997 «...περί τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Παπάγου για τον χαρακτηρισμό τμήματος της οδού Δυρραχίου...»

ΦΕΚ 94/Δ'/18.02.1998 «...περί έγκρισης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Παπάγου για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης Κέντρου Νεότητας...»

ΦΕΚ 193/Δ'/13.03.2002 «...περί τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Παπάγου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης»

ΦΕΚ 285/Δ'/05.03.2004 «...περί έγκρισης πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων...»

ΦΕΚ 87/Α'/07.06.2010 «Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης»

ΦΕΚ 699/Β'/20.03.2014 «...Αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού-κατοικιών 2011...»

ΦΕΚ 142/Α'/28.06.2014 «...περί Χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης-Βιώσιμης ανάπτυξης»

ΦΕΚ 156/Α'/01.08.2014 « Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής και άλλες διατάξεις»

## ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

Αττική Οδός, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.aodos.gr/summary.asp?catid=19490>> [Πρόσβαση στις 05/02/2015]

Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιοματικών, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://aooa.army.gr/>> [Πρόσβαση στις 15/05/2015]

Γουδής, Μ. (2011) *Ερνέστ Εμπράρ, ο κ. «Θεσσαλονίκη...αλλιώς»* Διαθέσιμο στο: <URL:<http://www.tvxs.gr/news/πρόσωπα/ερνέστ-εμπράρ-ο-κ«θεσσαλονίκηαλλιώς»>> [Πρόσβαση στις 03/04/2015]

Δήμος Παπάγου-Χολαργού (2015), Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.drapxoi.gov.gr/>> [Πρόσβαση στις 22/03/2015]

Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού (2011) Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.psychiko.gov.gr/>> [Πρόσβαση στις 22/03/2015]

Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (2008) Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.eetaa.gr/>> [Πρόσβαση στις 03/04/2015]

Ελληνική Στατιστική Αρχή, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.statistics.gr/>> [Πρόσβαση στις 07/04/2015]

Κόκκοτος, Α. *Ο αστικός σχεδιασμός των Ελληνικών πόλεων και το μοντέλο αστικής ανάπτυξης «συμπαγής πόλη»*. (2012) Διαθέσιμο στο: <URL: <http://oikopress.gr/index.php/sustainable-growth/115-2012-11-09-13-01-20>> [Πρόσβαση στις 18/03/2015]

Λάμπρος, Κ. (2012) *Η «Ιδανική Πολιτεία» του Πλάτωνα και η 'Άριστη πόλη' του Αριστοτέλη*. Διαθέσιμο στο: <URL: [http://www.awakengr.com/2013/06/blog-post\\_54.html](http://www.awakengr.com/2013/06/blog-post_54.html)> [Πρόσβαση στις 13/04/2015]

Λιάλος, Γ. *Ξεκαθάρισμα στους συνεταιρισμούς* (2013) Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.kathimerini.gr/484536/article/epikairothta/ellada/3eka8arisma-me-toys-synetairismoys>> [Πρόσβαση στις 19/05/2015]

Πάπυρος Λαρούς (1963), Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.papyrosonline.gr/>> [Πρόσβαση στις 22/04/2015]

Σαλίγκαρος, Ν. (2009) *Θεμελιώδεις διαδικασίες πίσω από τον αστικό σχεδιασμό* Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/στοιχεία-πολεοδομίας-κεφάλαιο-1-θεωρία-του-αστικού-ιστού-id2411>>

[Πρόσβαση στις 26/05/2015]

Τεχνικό γραφείο μελετών-κατασκευών Μαυραγάνης Γιάννης (2011) Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.mavraganis-texniko-grafeio.gr/>> [Πρόσβαση στις 22/05/2015]

Οργανισμός ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.organismosathinas.gr/>> [Πρόσβαση στις 17/04/2015]

Φίλιππα, Χ. (2011) *Κηπουπόλεις-Ιστορία από το μέλλον*. Διαθέσιμο στο: <URL: <https://parallhlografos.wordpress.com/2011/04/16/κηπουπόλεις-ιστορία-από-το-μέλλον/>> [Πρόσβαση στις 17/03/2015]

Academic Dictionaries and Encyclopedias, Διαθέσιμο στο: <URL: [http://greek\\_greek.enacademic.com/](http://greek_greek.enacademic.com/)> [Πρόσβαση στις 15/04/2015]

An Ideal City, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.idealcity.org.au/>> [Πρόσβαση στις 11/02/2015]

Archdaily, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.archdaily.com/411878/ad-classics-ville-radieuse-le-corbusier/>> [Πρόσβαση στις 11/02/2015]

Architecture + Urbanism, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://architectureandurbanism.blogspot.gr/2010/11/tony-garnier-une-cite-industrielle-1917.html>> [Πρόσβαση στις 24/02/2015]

The Burnham Plan Centennial-The Plan of Chicago, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://chicagocarto.com/burnham/lakefront.html>> [Πρόσβαση στις 10/04/2015]

TVXS (2010) *Θεσσαλονίκη 1917: η φωτιά στο λιμάνι*. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.tvxs.gr/news/σαν-σήμερα/θεσσαλονίκη-1917-η-φωτιά-στο-λιμάνι>> [Πρόσβαση στις 23/04/2015 ]

Urban Museum Tony Garnier, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.museurbaintonygarnier.com/>> [Πρόσβαση στις 15/04/2015 ]

Wikipedia the Free Encyclopedia (2001) Διαθέσιμο στο: <URL:  
<https://en.wikipedia.org>> [Πρόσβαση στις 25/05/2015]

### **ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ**

Κόγος, Β. (2014). *Διευθυντής τεχνικών υπηρεσιών Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού-Συνέντευξη με επιμελητή εργασίας*. Φιλοθέη

Μαυραγάνης, Ι.(2014) *Μελετητής ΑΟΟΑ-Συνέντευξη με επιμελητή εργασίας*. Παπάγου



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ



004000125560