

Σ.Α. [ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΡΑΙΩΣΗΣ]
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ Ο.Τ. 78088

**Σ.Α. [Συντελεστής Αραίωσης].
Η Περίπτωση του Ο. Τ. 78088.**

**Κατερίνα Τσακμάκη
Βαγγέλης Παπανδρέου**

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: Έβελυν Γαβρήλου

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματεύεται τη μελέτη του οικοδομικού τετραγώνου ως τη νέα διαχειριστική μονάδα στο ελληνικό αστικό τοπίο της Αθήνας. Η διαπίστωση ότι η ελληνική πόλη παρουσιάζει ιδιαιτερότητες λόγω της δομής της, θέτει κάποια βασικά ερωτήματα, τα οποία με τη σειρά τους μας προτρέπουν στη παρατήρηση της ίδιας της πόλης. Πώς δημιουργήθηκε; Πώς εξελίχθηκε; Και ποιές δυνατότητες αλλαγής μπορεί να έχει; Με άξονα την έννοια της πυκνότητας και παρατηρώντας ότι τα τελευταία χρόνια η πόλη αποπυκνώνει, ακολουθεί η ανάλυση και μία στρατηγική πρόταση εξέλιξης του Ο. Τ.. Η στρατηγική ακολουθεί τη λογική ενός κανόνα ο οποίος προσπαθεί να αφουγκράζεται κάθε φορά τις ανάγκες της πόλης και να μετασχηματίζεται ως ένας δυναμικός κανονισμός. Η μελέτη της δομής ενός Ο.Τ. εστιάζει στο σχεδιασμό της μικροκλίμακας σε επίπεδο αρχιτεκτονικής της πόλης, επιδιώκοντας να δώσει “απαντήσεις” στα συγχρονα ερωτήματα που προκύπτουν κάθε φορά. Στη διπλωματική εργασία πραγματοποιείται μία μελέτη για το Ο. Τ. 78088 στην οποία δίνονται οι δυνατότητες ανάπτυξης της στρατηγικής αυτής. Μέσα από το Ο. Τ. 78088, το οποίο αποτελεί παράδειγμα επίλυσης, μπορούμε να γενικεύσουμε σε ένα επίπεδο κανονισμού το οποίο αποτελεί προσθήκη στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό [Ν.Ο.Κ.] με το Συντελεστή Αραίωσης [Σ. Α.].

**D.F. [Dilution Factor].
The case of city block 78088.**

**Katerina Tsakmaki
Vagelis Papandreou**

Supervising Professor: Evelin Gavrilou

The current thesis examines the study of a city block as a new operational unit in the Greek cityscape of Athens. The ascertainment that the Greek city presents distinctivenesses due to its structure composes some fundamental questions which encourage us to observe the city itself. How did the city create? How did the city evolve? What are the potentials of being changed? Settling the concept of density as a pillar and ascertaining that the city is getting under populated, our analysis and our strategic proposal of the city block evolution is presented. Our strategic proposal conforms to the ration of a rule, which tries to aware every time the city needs and transforms into a dynamic regulation. The structural study of a city block focuses on the micro-scale design in an architectural level of the city, trying to answer to the modern questions which emerge every time. In this current thesis, a study of city block 78088 is occurred and furthermore, some strategies of potential development are being discussed. Through the city block 78088, which is an example of solution, we can generalize to a regulation level and embed it to the New General Building Regulation according to the dilution factor [D. F.].

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

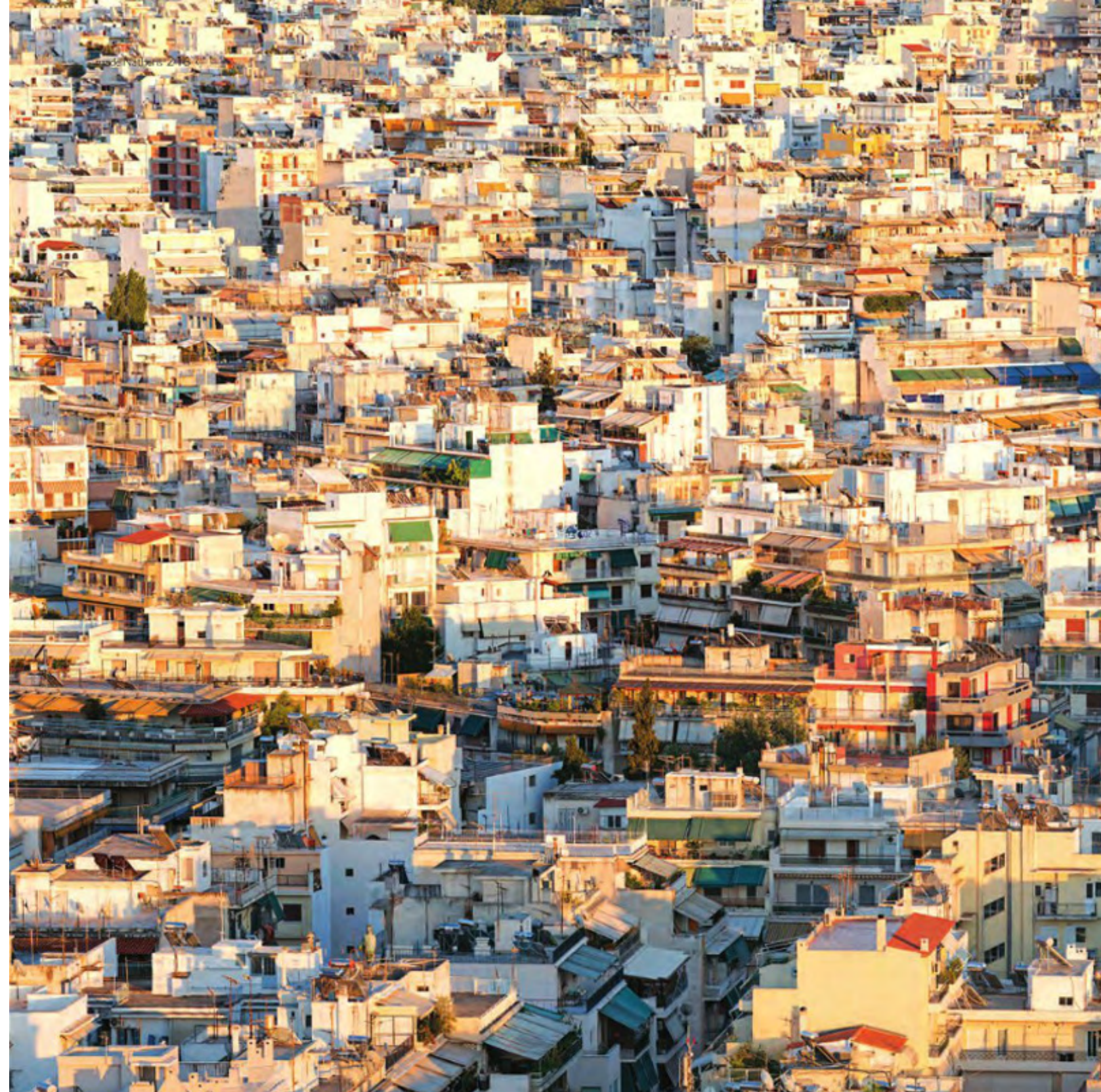
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Σ.Α. [ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΡΑΙΩΣΗΣ].
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ Ο.Τ. 78088.

ΦΟΙΤΗΤΕΣ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΤΣΑΚΜΑΚΗ
ΒΑΓΓΕΛΗΣ ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ
ΕΒΕΛΥΝ ΓΑΒΡΗΛΟΥ

ΒΟΛΟΣ 2016



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

05	ΠΕΡΙΛΗΨΗ
14	ΑΝΑΛΥΣΗ
16	ΜΟΝΑΔΕΣ Ο. Τ.
24	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ Ο.Τ. ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ
26	ΑΣΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΦΕΤΗΡΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ
34	“ΚΕΝΗ” ΠΟΛΗ
36	ΤΟ “ΓΛΑΣΟ” ΤΟΥ Ο. Τ. ΜΙΑ ΙΔΑΝΙΚΗ ΣΥΝΘΗΚΗ
42	ΠΕΔΙΟ ΕΡΕΥΝΑΣ
56	ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ Ο.Τ. 78088
130	ΕΙΚΟΝΕΣ
131	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματεύεται τη μελέτη του οικοδομικού τετραγώνου ως τη νέα διαχειριστική μονάδα στο ελληνικό αστικό τοπίο της Αθήνας. Η διαπίστωση ότι η ελληνική πόλη παρουσιάζει ιδιαιτερότητες λόγω της δομής της, θέτει κάποια βασικά ερωτήματα, τα οποία με τη σειρά τους μας προτρέπουν στη παρατήρηση της ίδιας της πόλης. Πώς δημιουργήθηκε; Πώς εξελίχθηκε; Και ποιές δυνατότητες αλλαγής μπορεί να έχει; Με άξονα την έννοια της πυκνότητας και παρατηρώντας ότι τα τελευταία χρόνια η πόλη αποπυκνώνει, ακολουθεί η ανάλυση και μία στρατηγική πρόταση εξέλιξης του Ο. Τ.. Η στρατηγική ακολουθεί τη λογική ενός κανόνα ο οποίος προσπαθεί να αφουγκράζεται κάθε φορά τις ανάγκες της πόλης και να μετασχηματίζεται ως ένας δυναμικός κανονισμός. Η μελέτη της δομής ενός Ο.Τ. εστιάζει στο σχεδιασμό της μικροκλίμακας σε επίπεδο αρχιτεκτονικής της πόλης, επιδιώκοντας να δώσει “απαντήσεις” στα συγχρονα ερωτήματα που προκύπτουν κάθε φορά. Στη διπλωματική εργασία πραγματοποιείται μία μελέτη για το Ο. Τ. 78088 στην οποία δίνονται οι δυνατότητες ανάπτυξης της στρατηγικής αυτής. Μέσα από το Ο. Τ. 78088, το οποίο αποτελεί παράδειγμα επίλυσης, μπορούμε να γενικεύσουμε σε ένα επίπεδο κανονισμού το οποίο αποτελεί προσθήκη στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό [Ν.Ο.Κ.] με το Συντελεστή Αραιώσης [Σ. Α.].

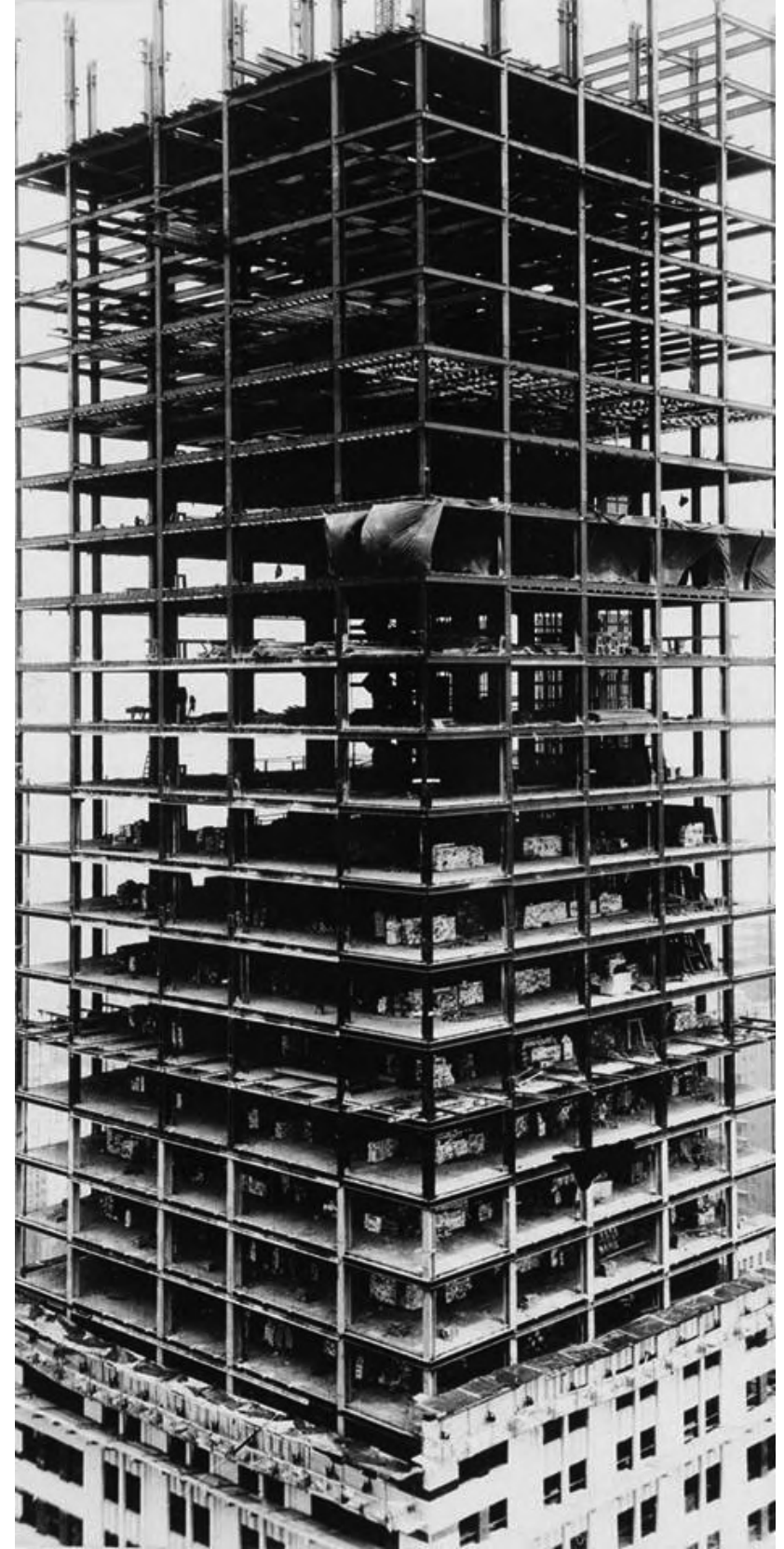






10-27 12063 07-06-01 1:10000 153350

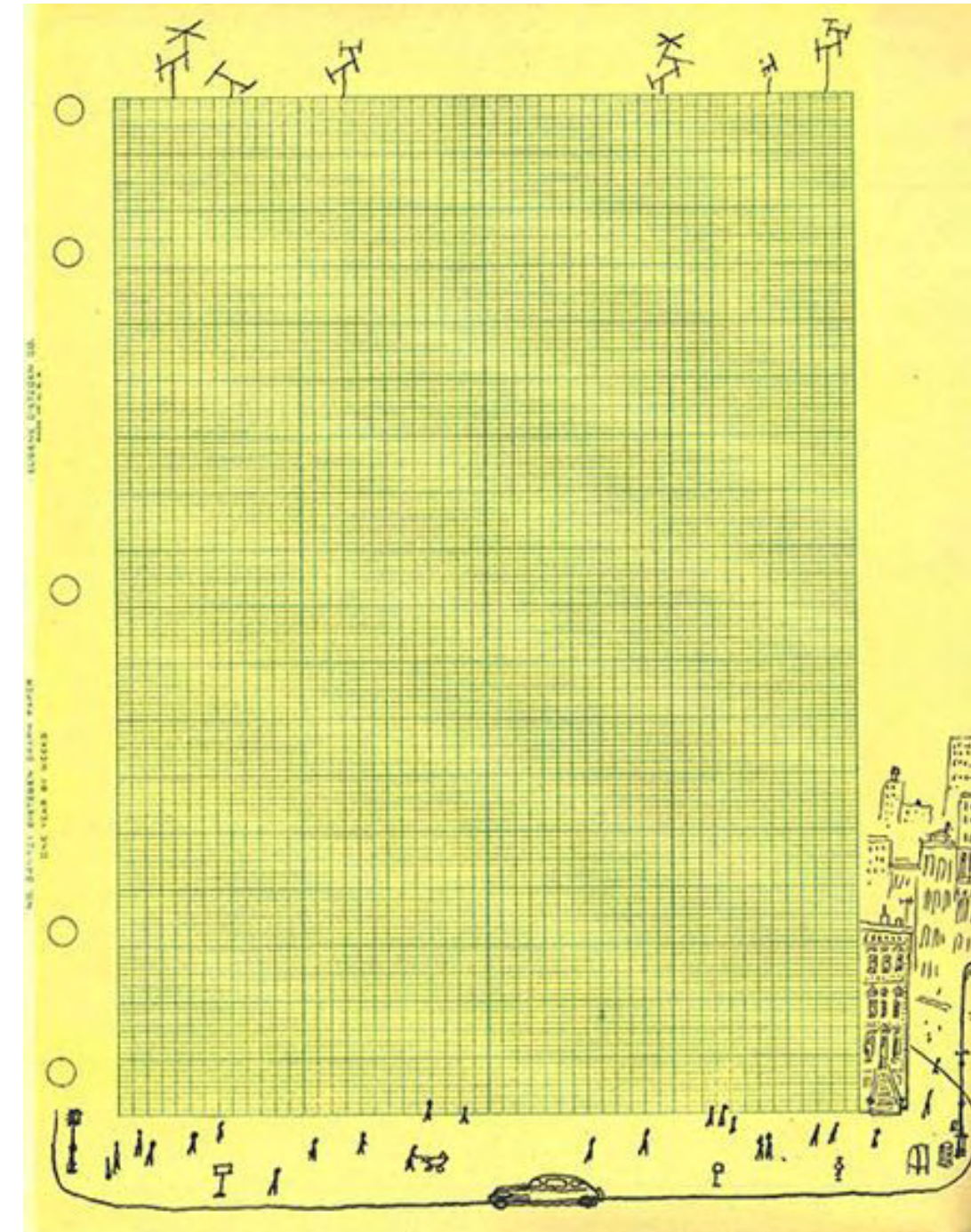




ΑΝΑΛΥΣΗ

Η αφετηρία ωστόσο της μελέτης, εσκεμμένα δεν καθόρισε ένα συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο. Με αυτό τον τρόπο προσπαθούμε να παρατηρήσουμε όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά που το συγκροτούν και κατ' επέκταση την ελληνική πόλη, χωρίς τις ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει κάθε περίπτωση οικοδομικού τετραγώνου ξεχωριστά. Με αυτό τον τρόπο εξ' αρχής καθοδηγούμε τις σκέψεις μας προς ιδιότητες και προτάσεις που θα έχουν τη δυνατότητα προσαρμογής σε κάθε Ο.Τ., συνεπώς τη δημιουργία ενός κανόνα. Η έννοια του κανόνα θα μπορούσε να προέρχεται από τις γενικές παρατηρήσεις, που επαληθεύονται σε ένα παράδειγμα μελέτης, για να ξαναεπιστρέψει στο γενικό, με τη μορφή ενός κανόνα. Εξ' άλλου ο ΓΟΚ και πλέον ΝΟΚ διαμορφώνεται και εξελίσσεται από όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά που ο νομοθέτης προσπαθεί να ενσωματώσει στην εξέλιξη της πόλης και κατ' επέκταση του κανόνα.

κανόνας ο [kanonas] O2 : II. ό,τι ρυθμίζει υποχρεωτικά σχέσεις ή τρόπους ενέργειας. α. γενική διατύπωση που αφορά τη μορφή και τις σχέσεις όμοιων φαινομένων (πρβ. νόμος): Γραμματικοί / συντακτικοί κανόνες. Οι κανόνες της αριθμητικής / της γεωμετρίας. Σύμφωνα με τους κανόνες του συλλαβισμού τα δίψηφα δε χωρίζονται. Οι κανόνες του τονισμού έχουν πολλές εξαιρέσεις. (έκφρ.) κάθε ~ έχει και τις εξαιρέσεις του ή δεν υπάρχει ~ χωρίς εξαίρεση, για να δηλώσουμε ότι τίποτε δεν είναι απόλυτο. η εξαίρεση επιβεβαιώνει τον κανόνα, για να δηλώσουμε τη γενική ισχύ που έχει μια κρίση, μια άποψη. || Οι κανόνες της λογικής, που είναι θεμελιωμένοι στη λογική νόηση. β. κατευθυντήρια γραμμή που πρέπει να ακολουθήσει κανείς σε κπ. τομέα: Ταινία γυρισμένη με όλους τους κανόνες της κινηματογραφικής τέχνης. || έργο που χρησιμεύει ως υπόδειγμα: Ο ~ του Πολυκλείτου, το άγαλμα «Δορυφόρος» που δίνει τις ακριβείς αναλογίες του αντρικού σώματος. γ. (οικον.) νομισματικός ~, η καθορισμένη βάση του νομισματικού συστήματος ενός κράτους. Χρυσός* ~. ~ χρυσού. 2α. ό,τι ρυθμίζει με την ισχύ του νόμου ή της συνήθειας τον τρόπο συμπεριφοράς και γενικά τις σχέσεις των ατόμων μέσα στο κοινωνικό ή σε οποιοδήποτε άλλο σύνολο: Κανόνες δικαίου, το δίκαιο που ισχύει σε μια κοινωνία. Ζει σύμφωνα με τους ηθικούς κανόνες. Κανόνες καλής συμπεριφοράς. Οι κανόνες της μοναστικής ζωής. Κανόνες οδικής κυκλοφορίας, που ρυθμίζουν την κίνηση οχημάτων και πεζών. Η ειλικρίνεια είναι γι' αυτόν ~ απαράβατος / ~ ζωής. Τηρώ / εφαρμόζω / παραβαίνω έναν κανόνα. || Οι κανόνες ενός παιχνιδιού, συμβάσεις που καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο παίζεται ένα παιχνίδι, και ως έκφραση, όροι που πρέπει να γίνουν αποδεκτοί και από τις δύο πλευρές σε μια πολιτική, κοινωνική ή άλλη δραστηριότητα. β. ιεροί κανόνες, που έχουν θεσπιστεί από την εκκλησία και αφορούν κυρίως την πρακτική ζωή των πιστών, σε αντιδιαστολή προς τους νόμους του κράτους που αφορούν την εκκλησία. II. ό,τι συμβαίνει συνήθως ή ό,τι έχει καθιερωθεί να γίνεται. ANT εξαίρεση: Οι φθινοπωρινές βροχές είναι ο ~. Στην οικογένειά μας όλοι είναι ψηλοί, εγώ είμαι η εξαίρεση του κανόνα. Φέτος έγινε μια παρέκκλιση από τον κανόνα που ισχύει χρόνια, να συγκεντρώνεται όλη η οικογένεια την πρωτοχρονιά. (έκφρ.) κατά (γενικό) κανόνα: Οι σημερινοί νέοι είναι κατά κανόνα κοινωνικά ώριμοι.

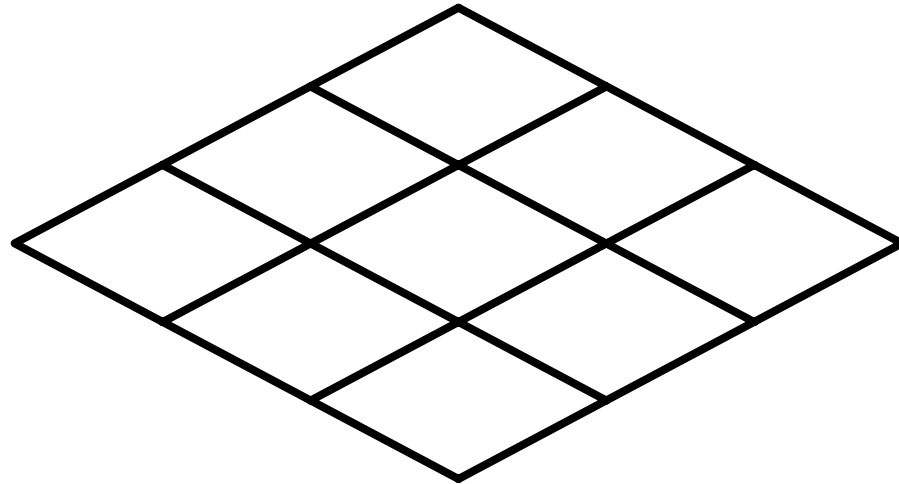


ΜΟΝΑΔΕΣ Ο.Τ.

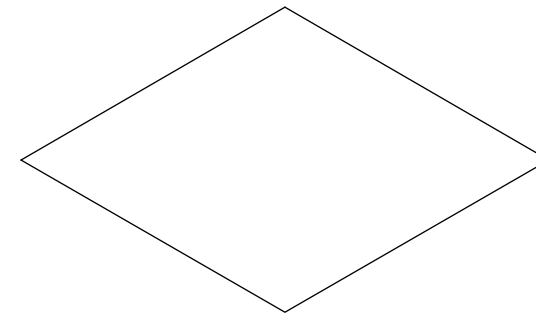
Ποιο είναι λοιπόν το Ο.Τ. διαγραμματικά; Το τοπογραφικό διάγραμμα του Ο.Τ. είναι ένα τετράγωνο που αποτελείται περιμετρικά από οικόπεδα, όπου στο κέντρο δημιουργείται ο ακάλυπτος χώρος από τον αντίστοιχο σχεδιασμό του κάθε κτιρίου. Κοιτάζοντας το Ο.Τ. από ψηλά, ο ακάλυπτος χώρος μοιάζει σαν ενιαίος, κάτι που προέβλεπε ο ΓΟΚ του 1929 όταν ολοκληρωνόταν η ανοικοδόμησή του Ο.Τ..

Περιμετρικά λοιπόν αποτελείται από κτίρια ή μη, όπου οι σχέσεις τους καθορίζουν τη βασική δομή του Ο.Τ.. Μπορεί να υπάρχει ένα οικόπεδο, ένα νεοκλασικό κτίριο, ένα ισόγειο, ένα δυόροφο, ένα τριώροφο, μία πολυκατοικία, μία πολυκατοικία με ρετιρέ, μια πολυκατοικία σε υποχώρηση, μία πολυκατοικία με στοά ή μία πολυκατοικία με πυλωτή. Σκεπτόμενοι τους ακραίους συνδυασμούς που παράγονται, σε διαγραμματικό επίπεδο, βλέπουμε ότι σε μεγαλύτερη κλίμακα [αεροφωτογραφία] οι ακραίες σχέσεις αναιρούνται και δημιουργείται ένα ενιαίο ανάγλυφο, έδαφος, που θέτει το ζήτημα της πυκνότητας του Ο.Τ..

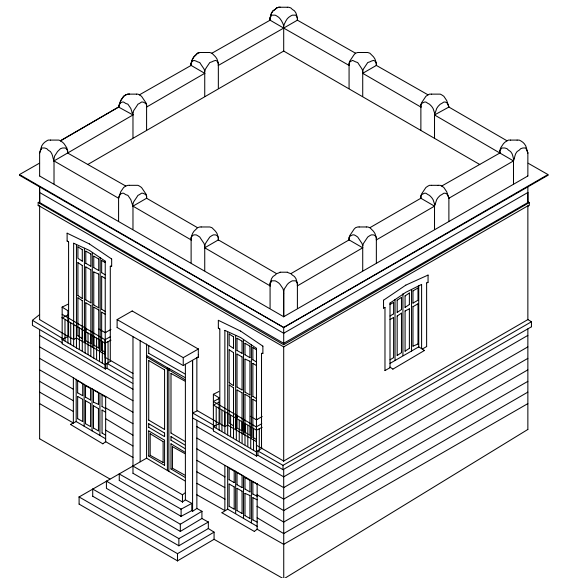
Πώς αυτή καθορίζει την πόλη και πώς μέσω αυτής μπορεί η ίδια η πόλη να αλλάξει. Εάν θεωρήσουμε ότι ο ιδανικός σχεδιασμός, σε σχέση με την πυκνότητα, μίας μονάδας κατοίκησης π.χ. μία πολυκατοικία, μπορεί να συντελέσει στη θετική εξέλιξη της πόλης, όταν αυτό το δούμε σε μεγαλύτερη κλίμακα φαίνεται να μην ισχύει διότι δε λαμβάνει υπόψιν του το ζήτημα της πυκνότητας σε μία μεγαλύτερη κλίμακα. Το διαμέρισμα, ο όροφος, η πολυκατοικία, το οικοδομικό τετράγωνο, η περιοχική κ.ο.κ. είναι που καθορίζουν και διαμορφώνουν τη πόλη ως αλυσιδωτές δομικές εκρήξεις.



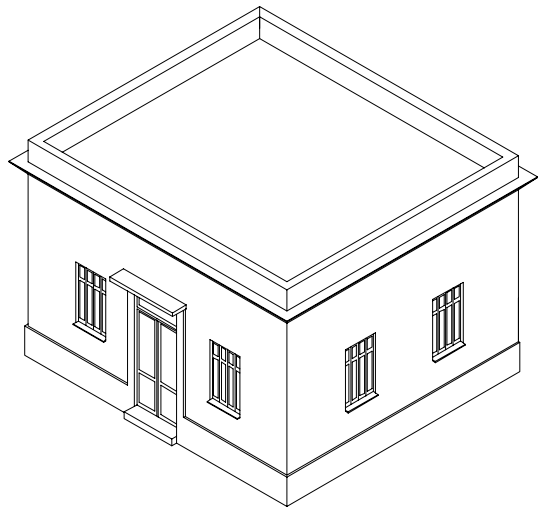
Οικοδομικό Τετράγωνο



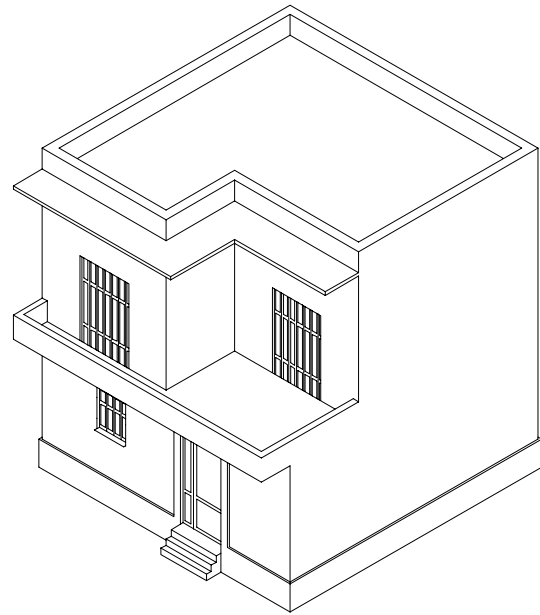
Οικόπεδο



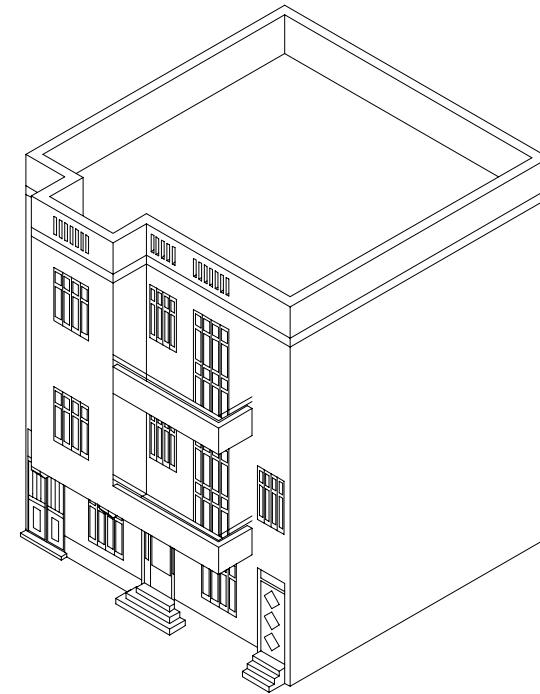
Νεοκλασικό



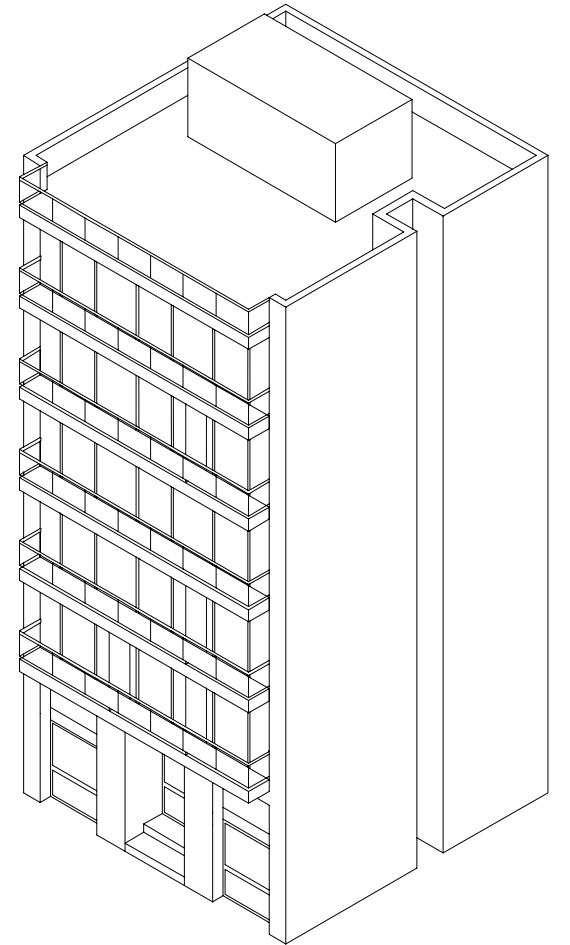
Ισόγειο



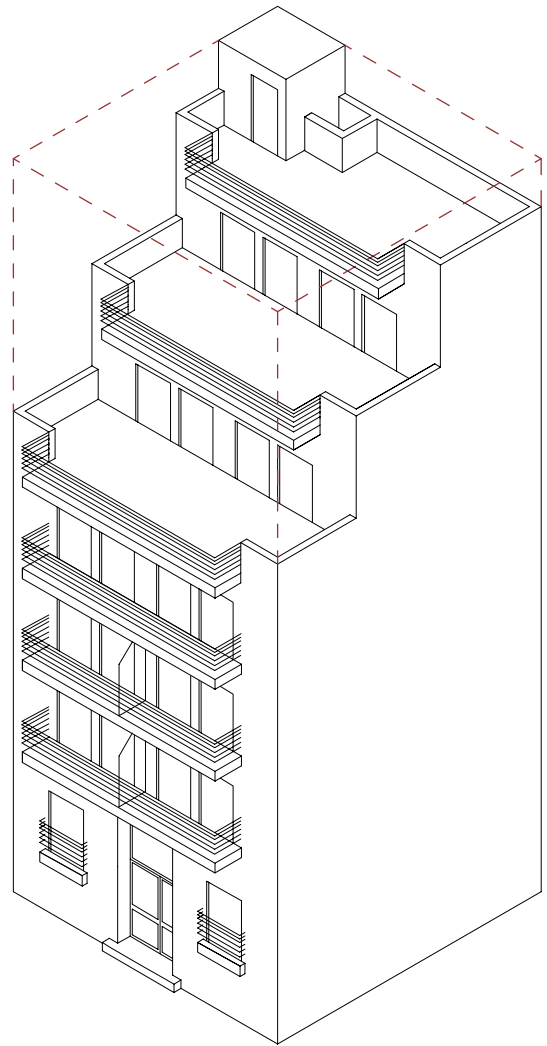
Διώροφο



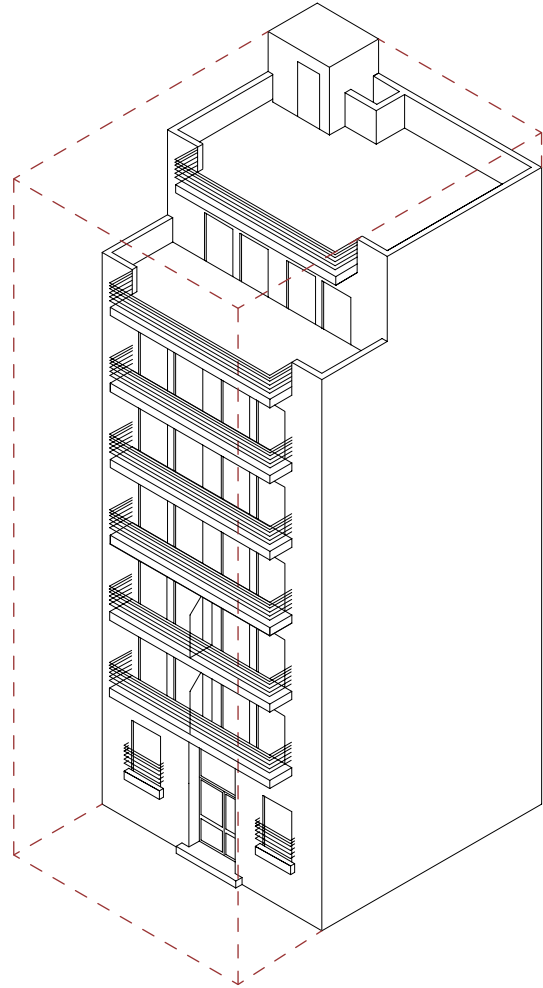
Τριώροφο



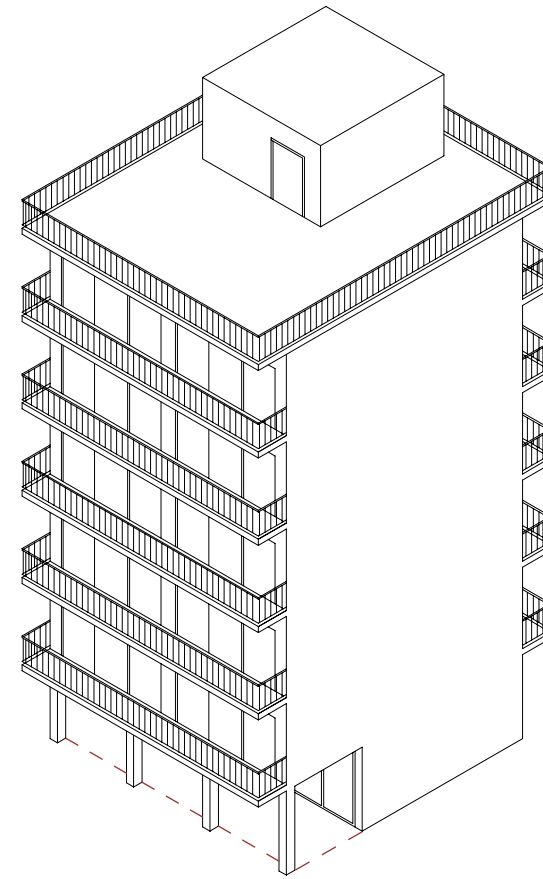
Πολυκατοικία



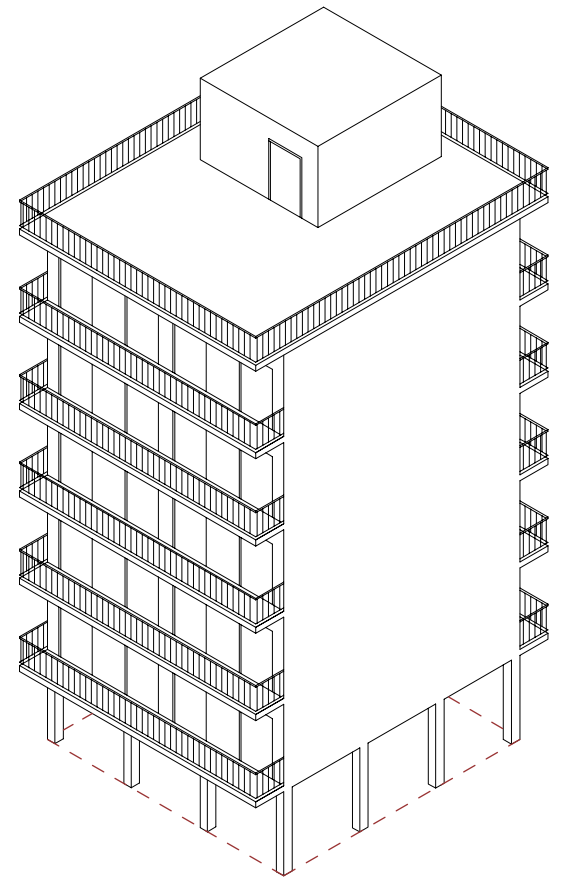
**Πολυκατοικία
Ρετιρέ**



**Πολυκατοικία
Υποχώρηση**



**Πολυκατοικία
Στοά**

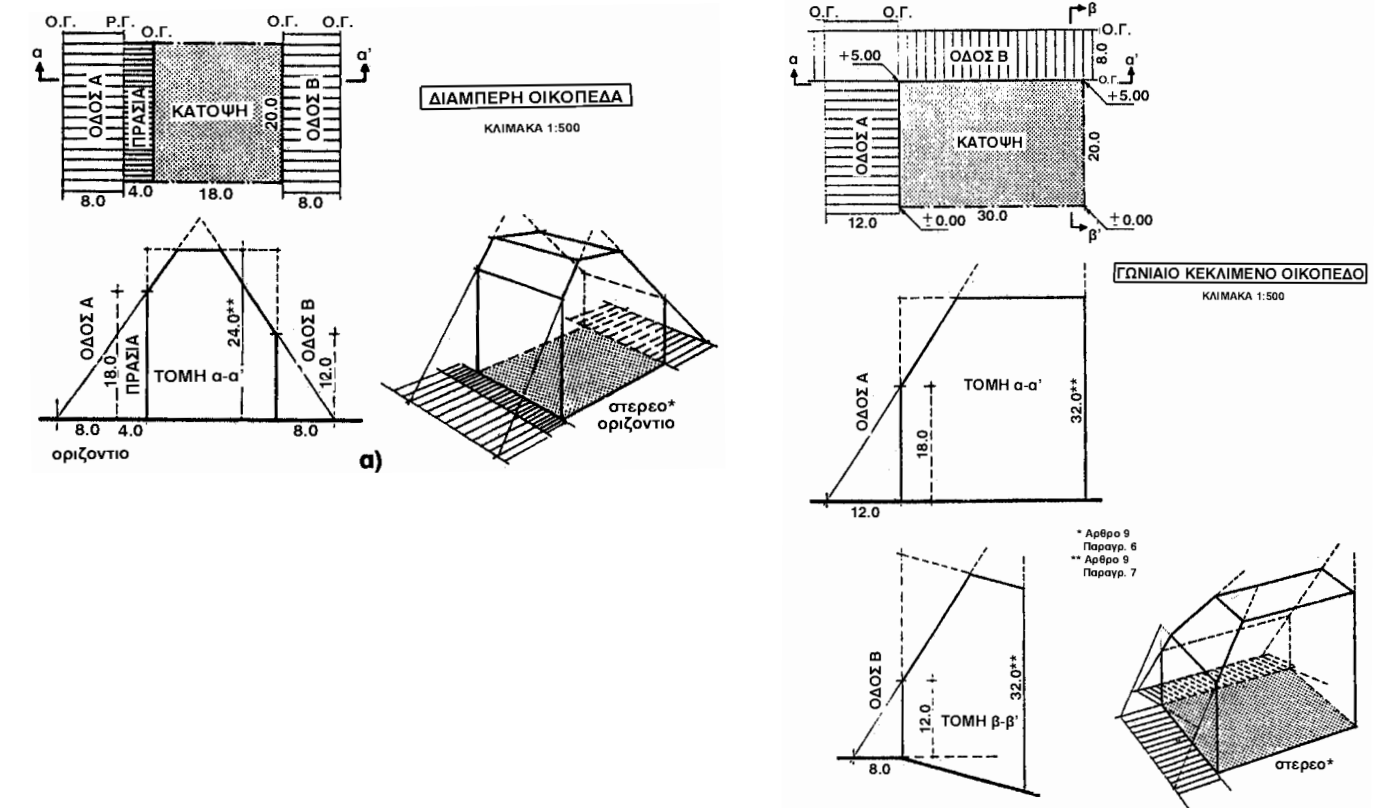
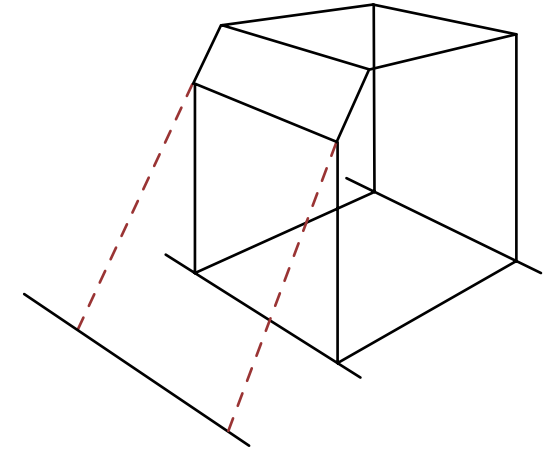
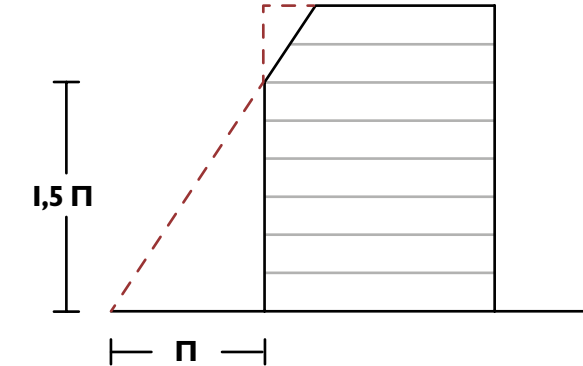
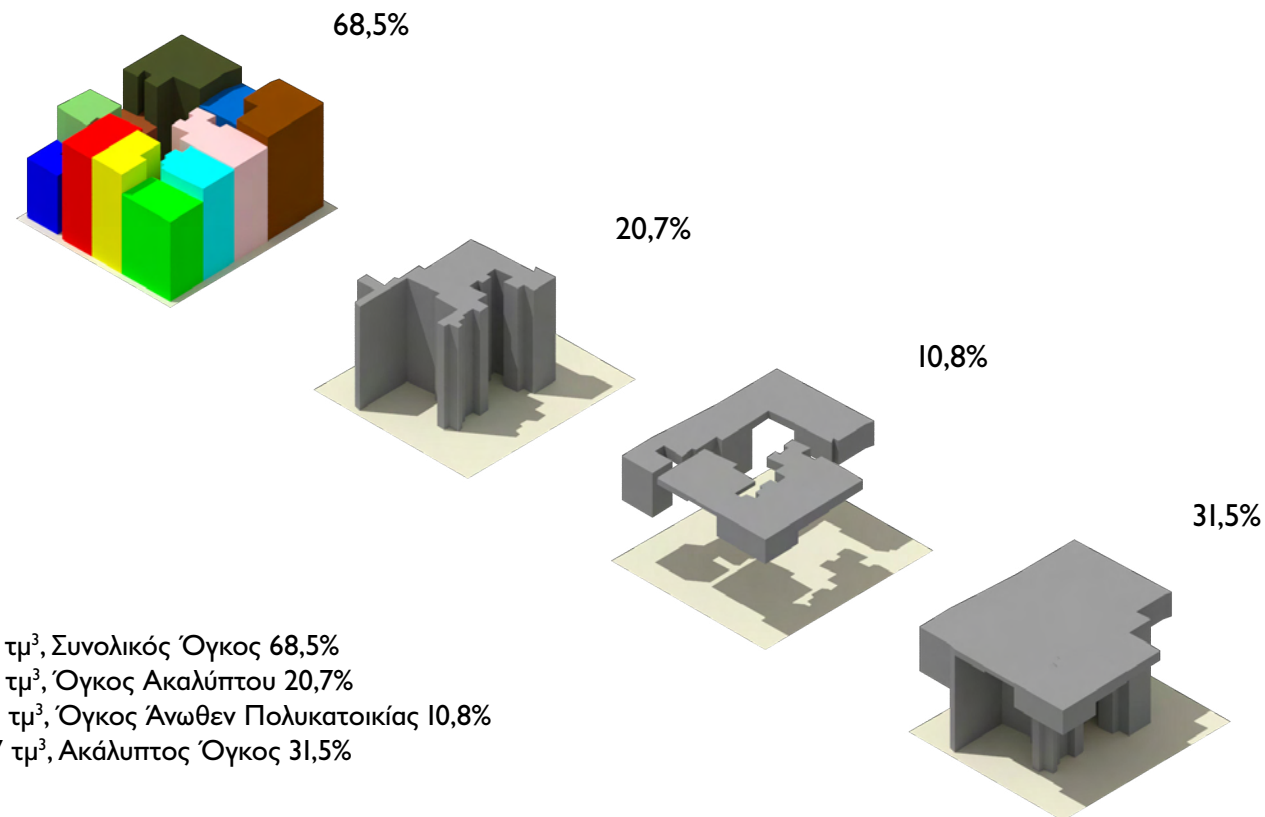


**Πολυκατοικία
Πυλωτή**



ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ Ο.Τ. ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ

Εστιάζοντας στο αφαιρετικό ογκοπλαστικό ενός Ο.Τ. προσπαθούμε να κατανοήσουμε την πυκνότητα μέσα από τα ποσοστά που παρουσιάζονται στους δομημένους και κενούς χώρους του. Ποιός είναι ο συνολικός όγκος; Ποιός είναι ο όγκος του ακάλυπτου; Ποιός είναι ο όγκος πάνω από τις πολυκατοικίες και ποιός είναι ο συνολικός «ακάλυπτος» όγκος για να συμπληρωθεί ο ιδεατός κύβος του Ο.Τ.; Ένα σύνολο από όγκους που συμπληρώνουν αυτό που δε δομήθηκε. Μέσα σε αυτόν βρίσκεται ο όγκος του ιδεατού στερεού. Μία διάταξη του ΓΟΚ του 1985, που προσπαθεί να διαχειριστεί τον δομημένο χώρο της κάθε πολυκατοικίας διατηρώντας «ιδανικές» συνθήκες για την πόλη. Ενδιαφέρον παρουσιάζει ο καθορισμός της γωνίας αποκοπής της κάθε πολυκατοικίας. Σύμφωνα με το διάγραμμα παρατηρούμε ότι η γωνία επηρεάζεται από το πλάτος του δρόμου. Η πολεοδομία της ελληνικής πόλης καθορίστηκε για να υποδεχθεί κατοικίες μικρότερης κλίμακας. Με την έκρηξη της ανοικοδόμησης δημιουργήθηκαν ψηλά κτίρια που δεν μπορούσαν να λειτουργήσουν συνθήκες βιώσιμες για την πόλη. Έτσι δημιουργήθηκε το ιδεατό στερεό. Ένας όγκος που δεν κτίστηκε!

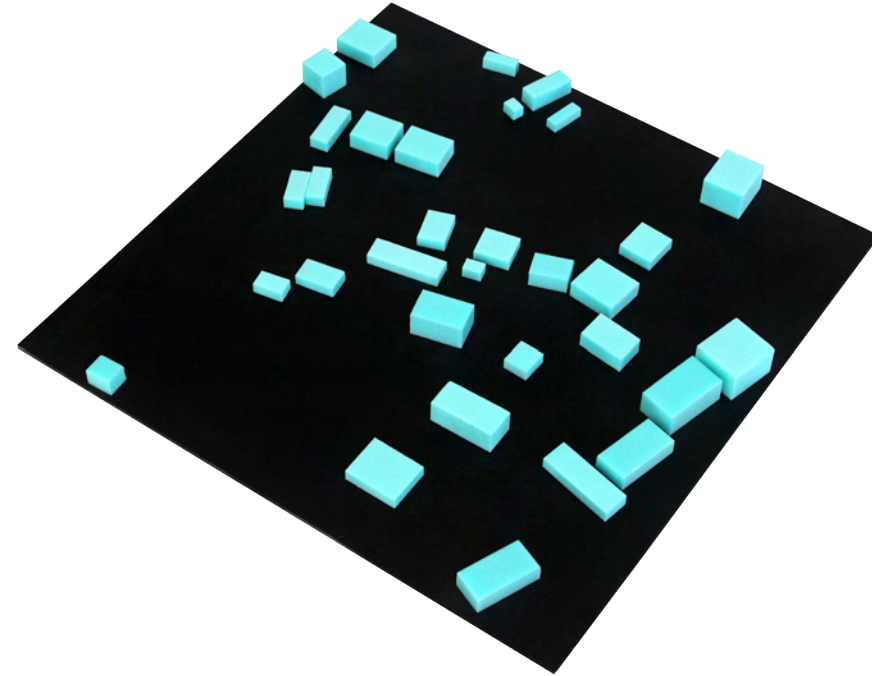


ΑΣΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΦΕΤΗΡΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ

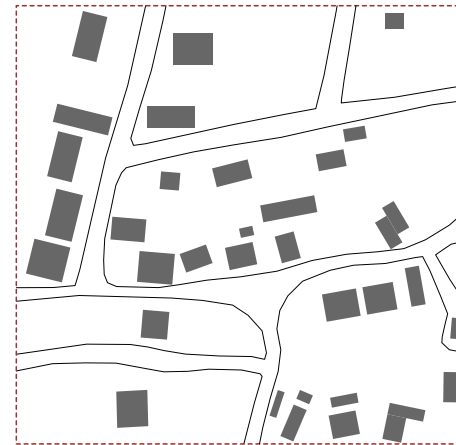
Πώς αντιλαμβανόμαστε την πυκνότητα της πόλης μέσα από το αστικό της μέτωπο; Στα κολλάζ που ακολουθούν παρατηρούμε ότι το αστικό μέτωπο όταν μειώνεται, όταν απουσιάζουν οι τυπικοί όροφοι, δημιουργεί την εικόνα της προαστιακής κατοίκησης, μίας μικρότερης πυκνότητας, ενώ όταν υπερπολλαπλασιάζονται οι τυπικοί όροφοι δημιουργείται έκρηξη πυκνότητας. Αυτό λοιπόν αποτελεί αφετηρία για να σκεφτούμε την πυκνότητα της πόλης μέσα από καταστάσεις κατοίκησης. Εάν σκεφτούμε την εξέλιξη του τρόπου κατοίκησης στην Ελλάδα, θα σταθούμε σε τρεις σταθμούς που αξίζει να μελετήσουμε της καταστάσεις της πυκνότητας που παράγουν. Αγροτική κατοίκηση, αστική κατοίκηση και προαστιακή κατοίκηση.



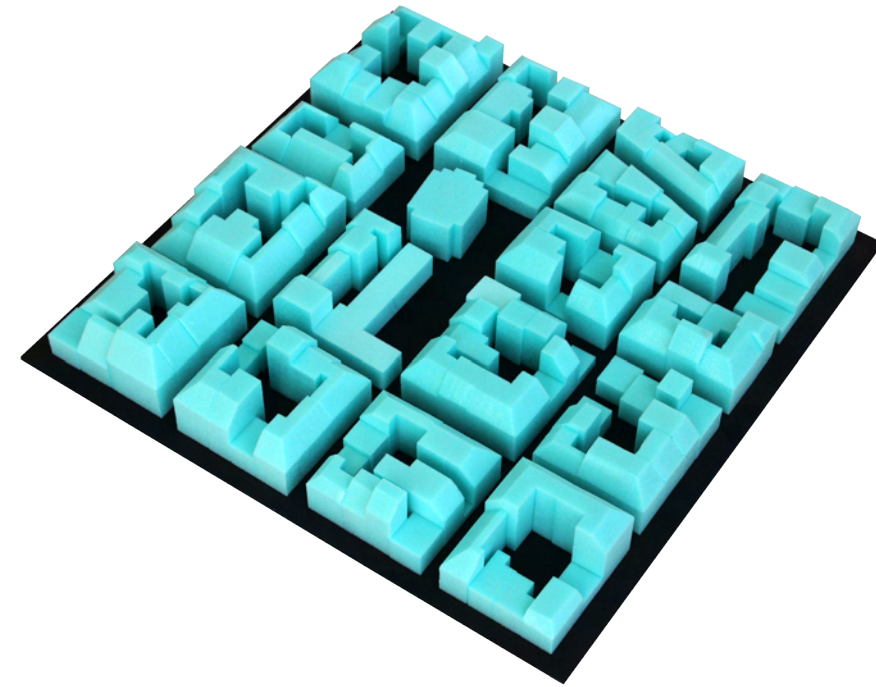
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ
ΠΕΡΙΟΧΗ: ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΜΙΑΣ, ΦΘΙΩΤΙΔΑ



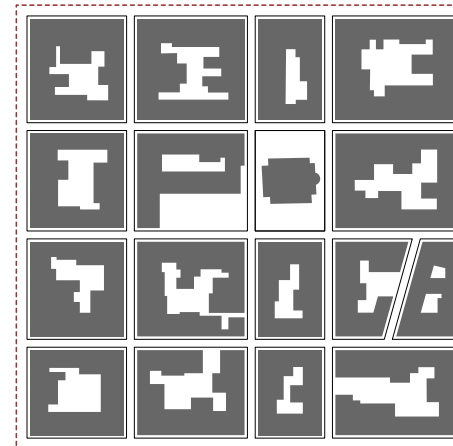
- _ Ένα με το έδαφος.
- _ Άμεση πρόσβαση από τη φύση στη κατοικία και αντίστροφα.
- _ Απουσία ορίων.
- _ Εμπλουτισμός κατοικίας με άλλα προγράμματα [κοτέτσι, αγρός, ζώα, κτήματα].
- _ Χώροι εργασίας αλληλένδετοι με τους χώρους κατοικίας [μανάβικο, παντοπωλείο... = πρώτες βιοτεχνίες].
- _ Διάσπαση προγράμματος [αλλού η τουαλέτα, αλλού ο φούρνος, αλλού τα δωμάτια, αλλού ο κήπος...].
- _ Η λογική των πολλών χώρων μεταφέρεται και εκτός της κατοικίας σε σχέση με τις άλλες κατοικίες = γειτονιά.
- _ Ανοιχτές οι πόρτες.
- _ Καταστρατήγηση της ιδιοκτησίας των ορίων.



ΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ: ΓΚΥΖΗ ΑΘΗΝΩΝ, ΑΤΤΙΚΗ

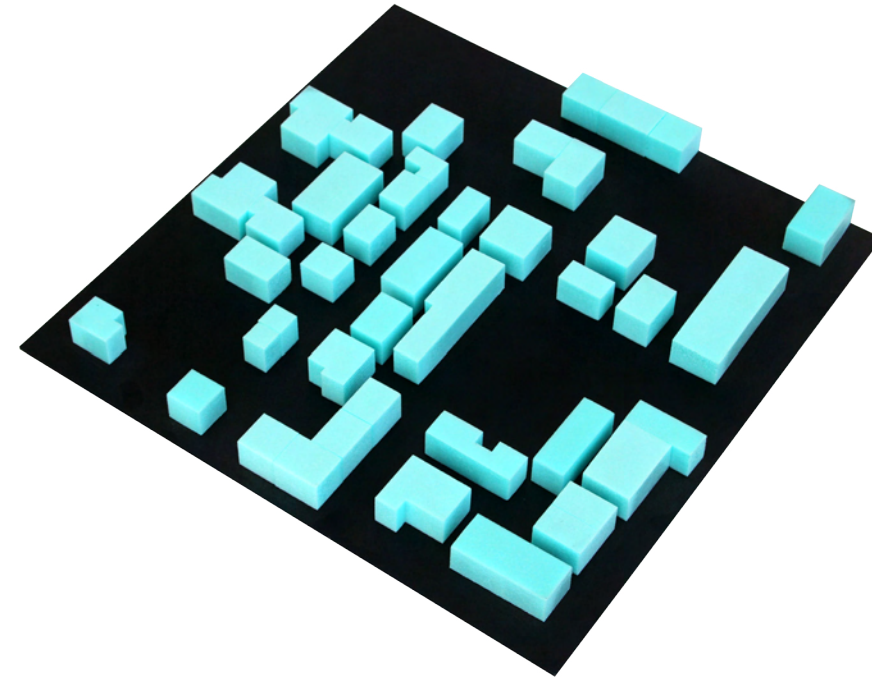


- _ Η δημιουργία της πολυκατοικίας είναι αποτέλεσμα της υπεραξίας της γης λόγω πολλαπλασιασμού του αριθμού των κατοικιών σε ένα ορισμένο χώρο – οικόπεδο.
- _ Εσωτερική μετανάστευση λόγω μετατόπισης της οικονομίας από τον πρωτογενή και τον δευτερογενή στον τριτογενή τομέα.
- _ Αντιπαροχή.
- _ Θυρωρός > Διαχειριστής > Εταιρία Διαχείρισης
- _ Τι καλό έχει η πολυκατοικία;
- _ Η πολυκατοικία συνδέεται σαν ενιαίος οργανισμός που συνδέεται με τους ρυθμούς της πόλης.
- _ Ο φτωχός έχει να κάνει με τη γη και ο πλούσιος με τη θέα.



ΠΡΟΑΣΤΙΑΚΗ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

ΠΕΡΙΟΧΗ: ΠΑΤΗΜΑ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ, ΑΤΤΙΚΗ



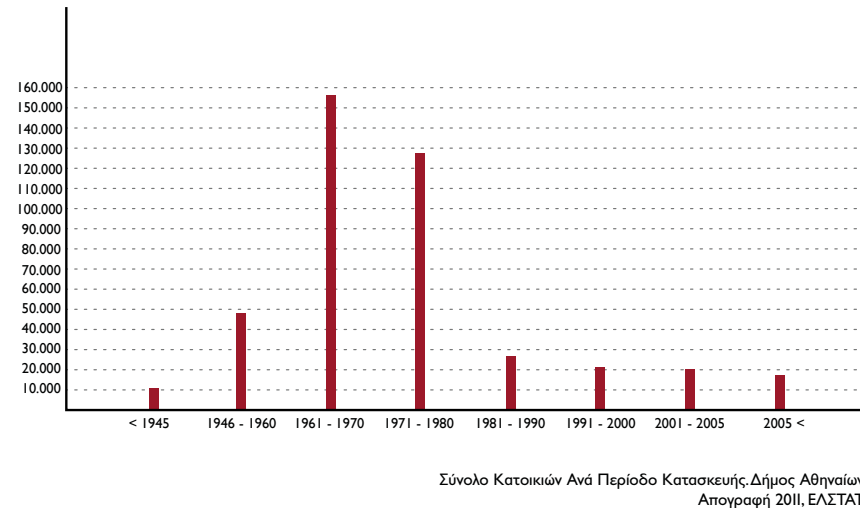
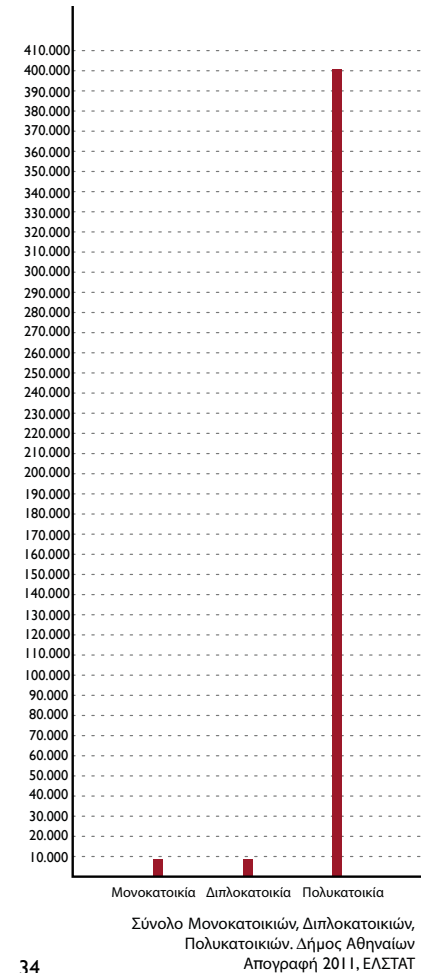
- _ Πήρε την κατοικία – θέα – ρετιρέ και την μετέφερε στο προ-άστιο.
- _ Η κατοικία αυτή ως χώρος δεν απέχει πολύ από την διαρρύθμιση ενός ρετιρέ.
- _ Κατοικία αντικείμενο τοποθετημένο στη γη.
- _ Πολυτέλεια έναντι υπαίθρου.
- _ Τα όρια είναι σαφή αφού πρόκειται για περιοχές με χαράξεις σε αντίθεση με την υπαίθρο.



“ΚΕΝΗ” ΠΟΛΗ

Ποιό κομμάτι όμως της πόλης είναι ενεργό; Η οικονομική κρίση έχει δημιουργήσει μία κατάσταση ανενεργών κατοικιών και εμπορικών χώρων στο κέντρο της πόλης. Σύμφωνα με την απογραφή του 2011, το ποσοστό των κενών κατοικιών ανέρχεται στο 30% περίπου, πράγμα που δείχνει αυτή την δυναμική. Να σημειωθούν δύο άλλα στοιχεία που λειτουργούν παράλληλα. Το πλήθος των πολυκατοικιών είναι πολύ μεγαλύτερο από μικρότερης κλίμακας κτίρια και ότι ο κύριος όγκος των κατοικιών έχει κατασκευαστεί κυρίως τη δεκαετία του '60 και '70 κάτι που μας δείχνει ότι τα κτιριακά αποθέματα “γερνούν.” Κρατάμε αυτό το 30% των κενών κατοικιών!

Παράλληλα οι κατοικίες στους μεγάλους ορόφους, φαίνεται να μην επηρεάζονται από την κρίση αλλά και από την επιλογή των κατοίκων. Από τη μία απευθύνονται σε πιο εύπορα κομμάτια της κοινωνίας ή στους οικοπεδούχους που πήραν κατά την αντιπαροχή τις ψηλότερες κατοικίες - ρετιρέ, ενώ παράλληλα εμφανίζουν γεωμετρικά χαρακτηριστικά που δημιουργούν καλύτερες συνθήκες κατοίκησης. Φωτισμός, ηλιασμός, αερισμός, φύτευση, ελάχιστη ηχητική ρύπανση, ασφάλεια...



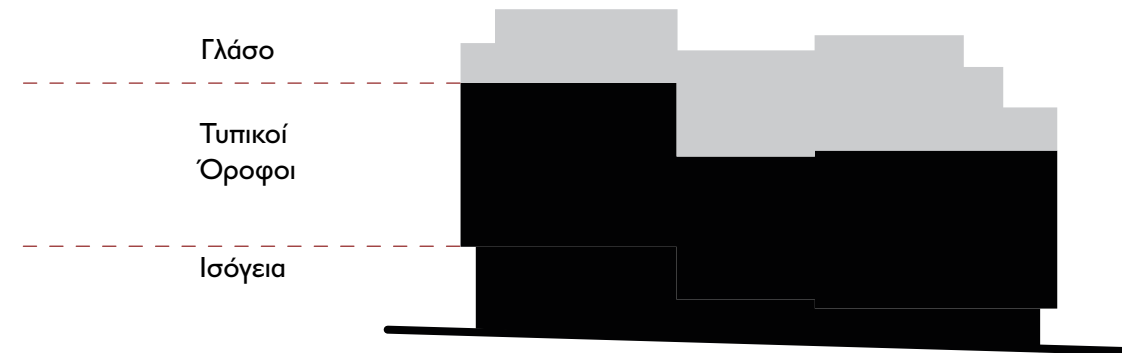
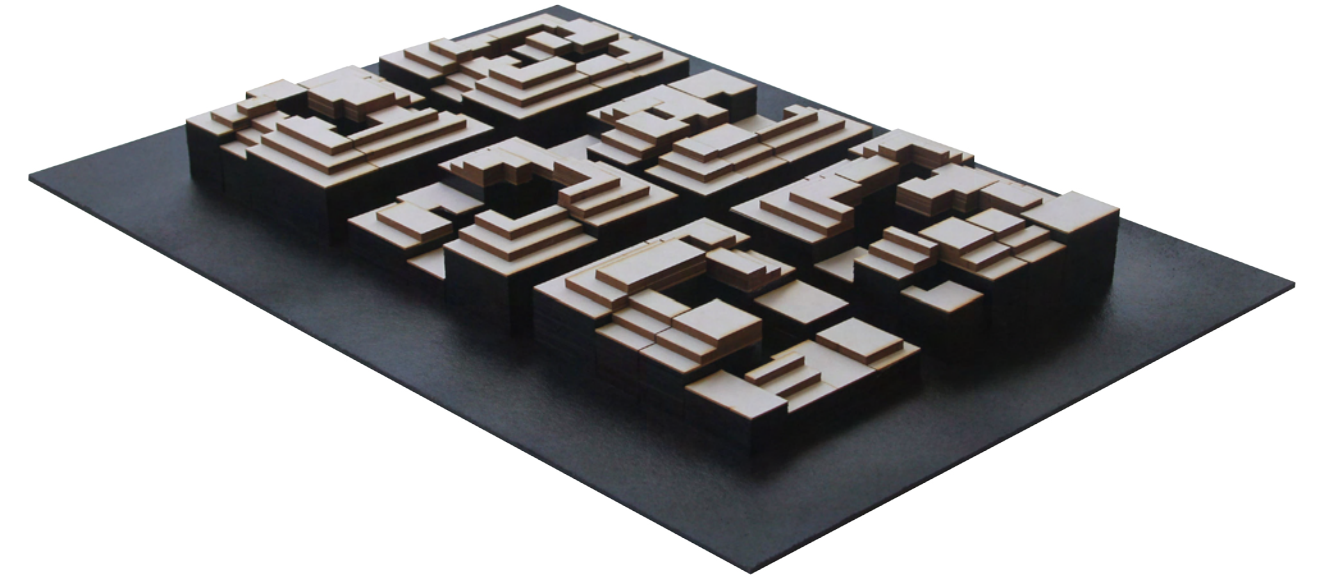
ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ

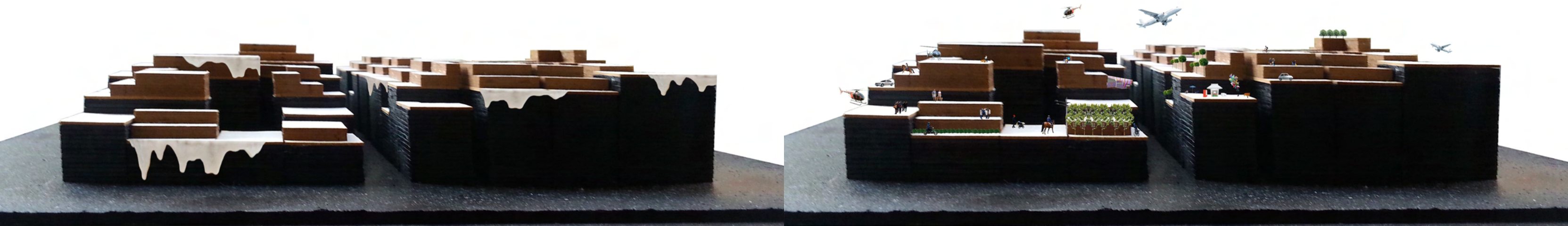
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

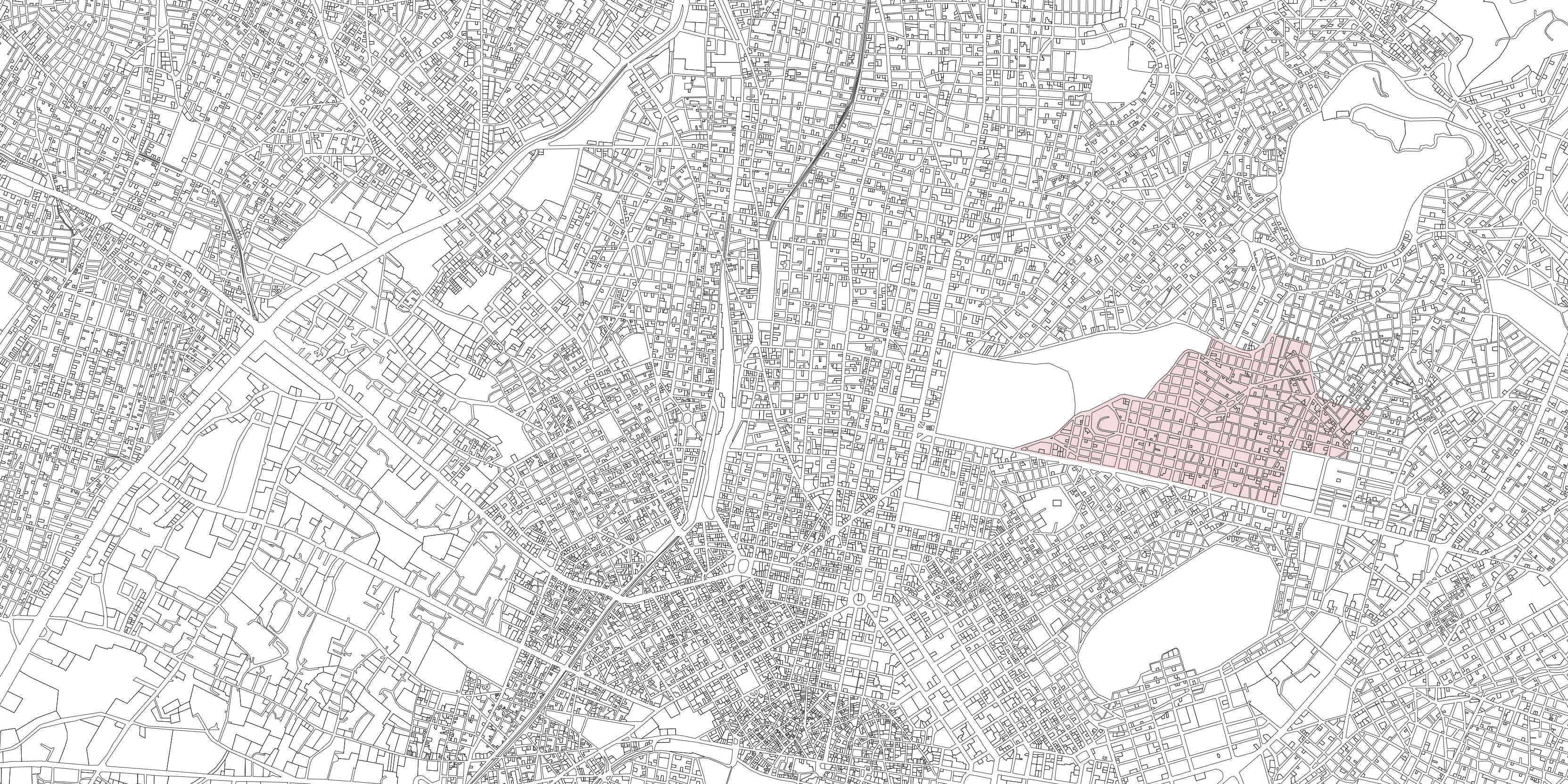
τηλ: _____ κυρ: _____
 οδός: _____ οριθ: _____

Το ΓΛΑΣΟ του Ο.Τ. ΜΙΑ ΙΔΑΝΙΚΗ ΣΥΝΘΗΚΗ

Στην απόληξη της κάθε πολυκατοικίας δημιουργείται μία ζώνη κατοίκησης, η οποία συγκεντρώνει τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά τα οποία δημιουργούν συνθήκες ιδανικής κατοίκησης. Φαίνεται η ζώνη αυτή, να παρακάμπτει τον τυπικό όροφο και να δημιουργεί μία μικροκλίμακα που κανείς αξίζει να την μελετήσει ως προς την διαχείριση της πυκνότητάς της. Το ανάγλυφο αυτό παράγεται λόγω των κτιριακών ετερογενιών [κλίμακα κτιρίου, τύπος κτιρίου, αριθμός ορόφων, ύψος ορόφου] αλλά και λόγω του επικλινούς εδάφους που παρουσιάζει η ελληνική πόλη, που η κάθε κτιριακή μονάδα προσαρμόζεται σε αυτό. Έτσι το ανάγλυφο αυτό φαντάζει να λειτουργεί πολύ διαφορετικά σε σχέση με τη υπόλοιπη πόλη. Ισόγεια και τυπικούς ορόφους. Τι όμως κανείς μπορεί να σκεφτεί για αυτή τη συνθήκη, ως διαχείριση της πυκνότητάς της στο Ο.Τ.; Εάν θεωρήσουμε την κατάσταση αυτή ως ιδανική παράγεται μία συνθήκη που έχει ενδιαφέρον να σκεφτούμε πώς αυτή “μεταφέρεται”, ως διαχείριση της πυκνότητας, στο εσωτερικό της κάθε πολυκατοικίας και κατ’ επέκταση του Ο.Τ..







ΠΕΔΙΟ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η περίπτωση μελέτης μας, περιοχή Γκύζη, αποτελεί ένα παράδειγμα για την εφαρμογή της έρευνάς μας γύρω από το Οικοδομικό Τετράγωνο. Ο δήμος Αθηναίων ανήκει στον κεντρικό τομέα της περιφέρειας Αττικής και οργανώνεται σε 7 διαμερίσματα.

Η περιοχή του Γκύζη ανήκει στο 7ο διαμέρισμα και ένα πολύ μικρό τμήμα της στα νοτιοδυτικά στο 1ο διαμέρισμα. Η περιοχή περικλείεται Νότια από τη λεωφόρο Αλεξάνδρας, δυτικά συνορεύοντας με το πεδίο του Άρεως, με τους δρόμους Μπούζγου, Βαλτινών, Κυπριανού, Λοκρίδος και Μεγαλουπόλεως. Από τα Βόρεια στα όρια της περιοχής του Πολυγωνου με τις οδούς Πριγκιπωνήσων, Καστριώτου και Βώκου. Ενώ ανατολικά συνορεύει με την περιοχή των Αμπελοκήπων και νότια με τις οδούς Μπαταρία, Βαρβουνιώτη, Βερναρδάκη, Κερδηνού, Τσέλιου, Κάλβου και Κυρίλλου.

Οι επισκέψεις μας στην περιοχή οργανώθηκαν σε 4 διαδρομές, προσπαθώντας να κατανοήσουμε την περιοχή, τις ετερογένειες των οικοδομικών τετραγώνων και των κατοικιών εντός αυτών, το ανάγλυφό της, την οργάνωση των δημόσιων χώρων και κτιρίων καθώς και την εμπορική δραστηριότητα.



ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΩΝ

1η ημέρα / 20-12-2015

Αλεξάνδρας
Γραφεία [διαφορετική τυπολογία κτιρίου]
Καταστήματα
Μικρές αποκλίσεις
Μεγάλα πεζοδρόμια
Ξενοδοχείο

Λομβάρδου
Όχι νέες πολυκατοικίες
Ζωή στα μπαλκόνια
Διαφορές στο βιοτικό επίπεδο

Μομφεράτου
Σχολείο
Περνάει λεωφορείο
Προς Πεδίον του Άρεως / γίνεται πιο πολύ κατοικία

Κάλβου
Κάθε Τετάρτη λαϊκή αγορά
Προς Πεδίον του Άρεως / πολλά ξενοίκιαστα μαγαζιά
Από Γύζη έως Παναγιωταρά έχει σκαλιά
Παναγιωταρά προς Αλεξάνδρας έχει σκαλιά
Πιο χαμηλές πολυκατοικίες έως Κυρίλλου
Στα δικαστήρια καινούργιες πολυκατοικίες

Τσέλιου

Κεδρώνου
Κεντρικός Δρόμος
Αυτοκίνητα
Νέες πολυκατοικίες

Βερναρδάκη
Ανηφορικός δρόμος
Νέες πολυκατοικίες

2η ημέρα / 21-12-2015

Θερειανού
Παρτέρι
Σαν παράδρομος Αλεξάνδρας

Παράσχου
Γύζη και Παράσχου ΟΤ
Κενά καταστήματα

Ραγκαβή
Κοντά στη Γύζη εμπορικό
Κίνηση που σβήνει προς Πεδίον του Άρεως

Βαλτινών
Άλσος
Παρτέρι στη μέση
Νικοφόρου Λύτρα & Βαλτινών γίνεται
πεζόδρομος
Βαλτινών & Νορντάου πλατεία

Ροίδη
Ροίδη και Γύζη σκαλιά όριο
Κερδινού και Κυρίλλου
Αλαστορο & Κερδινού

3η ημέρα / 22-12-2015

Δημολίτσα Πάργας
Κατηφόρα
Σφήνα ΟΤ
Αλάστορος & Πάργας - Κενό
Σκαλιά – Αδιέξοδο

Κοντογιανναίων
Αρχή σκαλιά

Πλατεία
Άδεια καταστήματα
Κόσμος

Αγίου Χαραλάμπους
Τυπικό ΟΤ
Μουσική [Πόλη Πάνου]
Ενοικιάζονται

Κυπριανού
Φαγητό

Δελαπόρτα
Τεράστια υψομετρική διαφορά
Όχι καταστήματα

Γεναδίου
Σκαλιά

Λοκρίδος
Ανηφόρα

Ιθήμης
Ανηφόρα - Σκαλιά

4η ημέρα / 23-12-2015

Πατριάρχου Ιερεμίου
& Αλεξάνδρας - φασαρία
& Μομφεράτου - διάλειμμα σχολείου
Κάλβου - όριο

Πάλη
Ψηλότερο σημείο
Μυρίζει συκώτι

Αμφείας
Τεράστια ανηφόρα

Αγγελίδου
Πολλά χαμηλά σπίτια
Πολλές νέες πολυκατοικίες

Μεγαλουπόλεως
Όριο με πάνω
Παλιές πολυκατοικίες

Ιωάννου Βαρβάκη
Κατηφόρα
Τυπικό ΟΤ

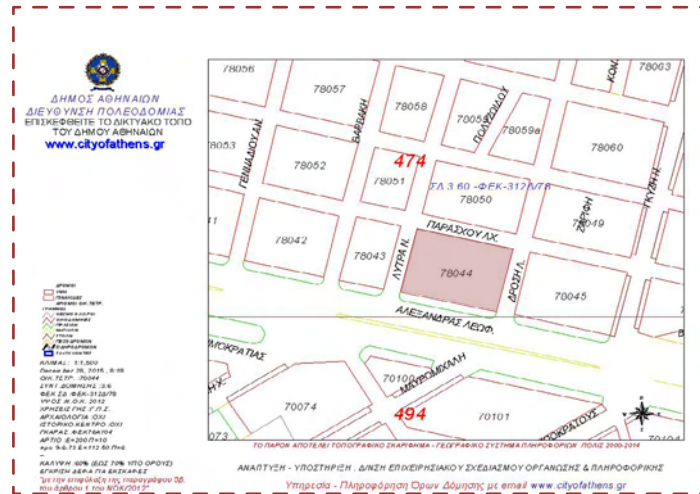
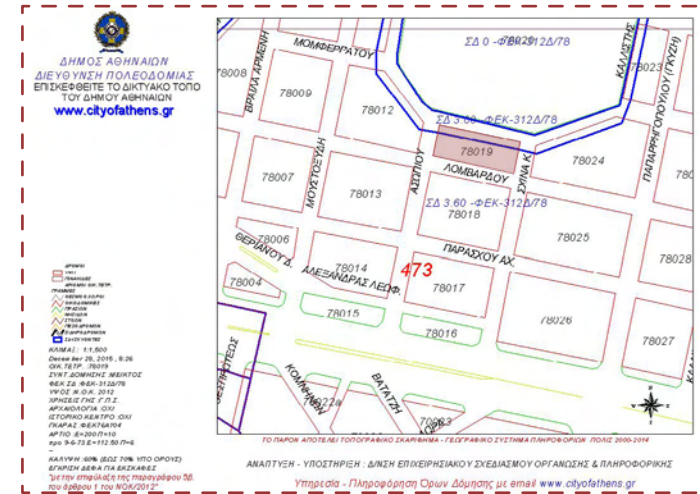
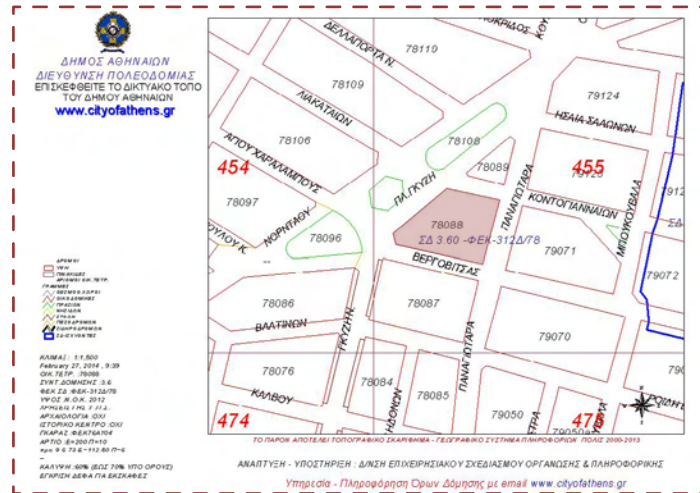
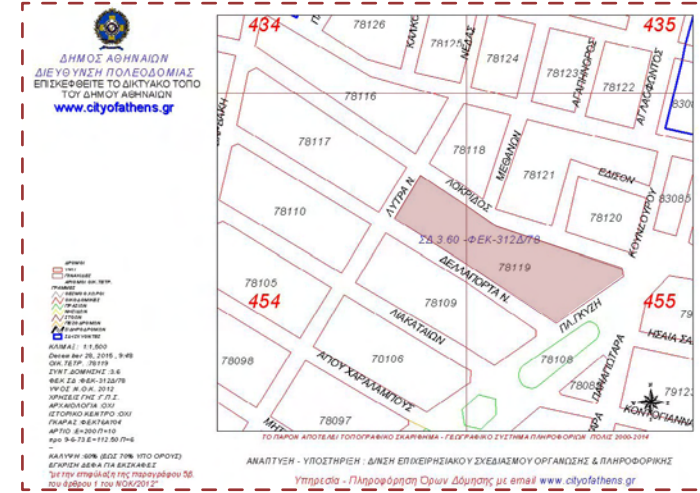
Κάλβου
Λαϊκή αγορά

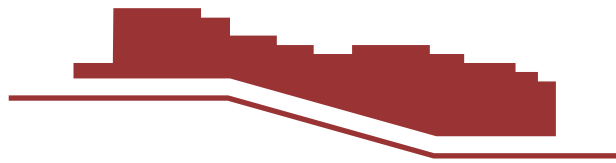
Γενναδίου

Γύζη
Μπαχαρικά
Διπλός δρόμος, Κίνηση
Εμπορικός

Μπουκουβάλα

Στη συνέχεια επιλέγουμε 6 Ο.Τ. βάσει των παρατηρήσεων που κάναμε, όπου μεταξύ τους διαφέρουν ως προς τις κλίσεις του εδάφους, τις ετερογένειες των κατοικιών εντός αυτών, το σχήμα τους και την κλίμακά τους. Εάν κανείς μελετήσει πώς τόσο διαφορετικά Ο.Τ. διαχειρίζονται την κτιριακή τους πυκνότητα μπορεί να εξαγάγει συμπεράσματα τα οποία έχουν τη δυνατότητα να παράγουν έναν κανονισμό που θα εφαρμόζεται σε κάθε Ο.Τ.





78119

Νικηφόρου Λύτρα - Λοκρίδος - Πλατεία Γκύζη - Δελλαπόρτα

Νικηφόρου Λύτρα 80 / Νικηφόρου Λύτρα 78 / Νικηφόρου Λύτρα 76B
Λοκρίδος 25 / Λοκρίδος 21 - 23 / Λοκρίδος 17 - 19 / Λοκρίδος 15 Λοκρίδος 13 - 14 / Λοκρίδος 9 - 11 / Λοκρίδος 7 /
Λοκρίδος 5 / Λοκρίδος 1 - 3
Πλατεία Γκύζη 12 / Πλατεία Γκύζη 14 / Πλατεία Γκύζη 15
Δελλαπόρτα 6 / Δελλαπόρτα 10 - 8 / Δελλαπόρτα 16 - 12 / Δελλαπόρτα 20 - 18 / Δελλαπόρτα 24 - 22



78088

Πλατεία Γκύζη - Κοντογιανναίων - Παναγιωταρά - Βεργοβίτσης

Βεργοβίτσης 1 / Βεργοβίτσης 3 - 5
Παναγιωταρά 51 / Παναγιωταρά 53 / Παναγιωταρά 55
Κοντογιανναίων 6 - 4 / Κοντογιανναίων 2
Πλατεία Γκύζη 3 / Πλατεία Γκύζη 2



78019

Ασωπίου - Μομφεράτου - Κων/νου Σχινά - Λομβάρδου

Λομβάρδου 21 / Λομβάρδου 23-25 / Λομβάρδου 27-29



78044

Νικηφόρου Λύτρα - Παράσχου - Λεωνίδα Δρόση - Λεωφ. Αλεξάνδρας

Λύτρα 2 / Λύτρα 2A - Παράσχου 70
Παράσχου 72 / Παράσχου 74 / Παράσχου 76 / Παράσχου 78
Δρόση 3 / Δρόση X
Αλεξάνδρας 87



78048

Νικ. Γκύζη - Λομβάρδου - Παναγιωταρά - Παράσχου

Παράσχου 103 / Παράσχου 105 / Παράσχου 107 / Παράσχου III
Παναγιωταρά 7 / Παναγιωταρά 9
Λομβάρδου 118 / Λομβάρδου 116 / Λομβάρδου 114
Γκύζη 10 / Γκύζη 8 / Γκύζη 6



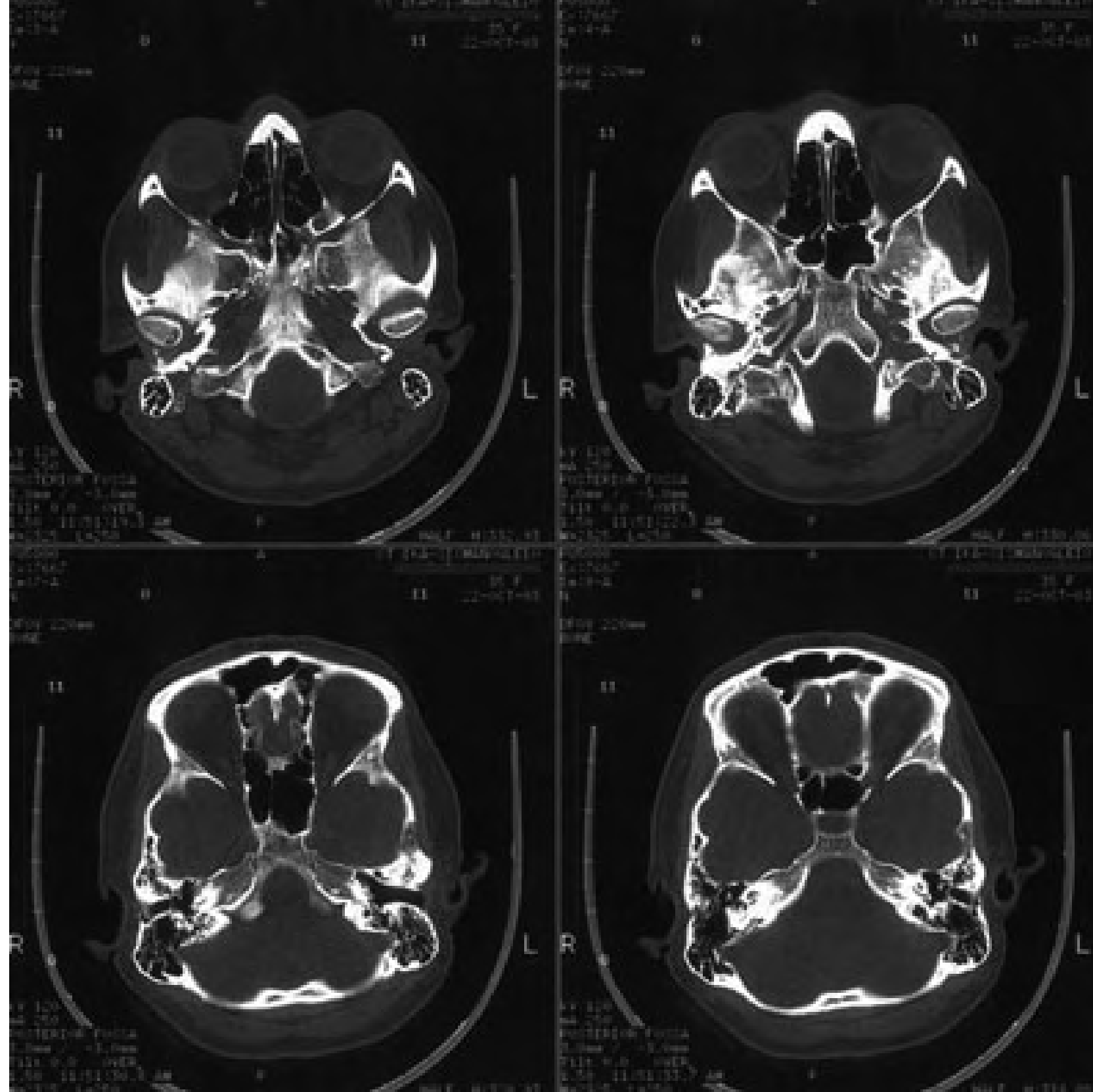
78057

Αναστασίου Γενναδίου - Μομφεράτου - Ιωάννου Βαρβάκη - Λομβάρδου

Γενναδίου 24 / Γενναδίου 22 / Γενναδίου 20
Λομβάρδου 73 / Λομβάρδου 75
Βαρβάκη 15 / Βαρβάκη 17 / Βαρβάκη 19 / Βαρβάκη 21
Μομφεράτου 78 / Μομφεράτου 76

Το πως η πυκνότητα της κτιριακής μάζας συμπεριφέρεται στο εσωτερικό σε τόσο διαφορετικά Ο.Τ. μας βοηθάει η μέθοδος των αλληπάλληλων τομών, όπως η μέθοδος της αξονικής τομογραφίας. Στη προκειμένη περίπτωση τα Ο.Τ. σαρώνονται στις δύο διευθύνσεις τους, άξονας Χ και άξονας Υ και αποτυπώνεται η τομή τους κάθε φορά που παρατηρείται εναλλαγή στη κορυφογραμμή και κατ' επέκταση στη κτιριακή μάζα. Έτσι κάθε Ο.Τ. έχει ένα σύνολο από δύο ομάδες τομών οι οποίες εμδαδομετρούνται. Οι δύο διαστάσεις των τομών μπορούν να δώσουν την πλήρη εικόνα για την συμπεριφορά της κτιριακής πυκνότητας του Ο.Τ.. Σε κάθε σύνολο τομών, άξονα Χ και Υ, υπάρχει μία τομή με την μέγιστη πυκνότητα. Έτσι εάν το σημείο των τομών αυτών επανέλθει στην κάτοψη θα παρατηρήσουμε την δημιουργία δύο αξόνων που τέμνονται. Ωστόσο η τομή αυτή υπάρχει στην κάτοψη όχι μια "στιγμή" αλλά για ένα διάστημα. Αυτό δημιουργεί με τη σειρά του ένα "σταυροδρόμι" από τις μέγιστες πυκνότητες.

Θα μπορούσαμε να σταθούμε σε δύο σημεία. Αρχικά, τα σταυροδρόμια των Ο.Τ. παρουσιάζουν μία ομοιότητα σε επίπεδο κάτοψης και ποσοστού επί του συνολικού όγκου σε τόσο διαφορετικά σε επίπεδο ογκοπλασίας Ο.Τ. Η παρατήρηση αυτή μας οδηγεί στο ότι τα Ο.Τ. και κατ' επέκταση κάθε Ο.Τ. έχει μία ζώνη που παρουσιάζεται κοινή, άρα η συνθήκη αυτή μπορεί να υπάρχει σε ένα κανονιστικό πλαίσιο. Επίσης, οι τομές με τις μέγιστες πυκνότητες βρίσκονται κυρίως σε άξονες που διέρχονται από τους κατακόρυφους άξονες κίνησης - κλιμακοστάσια, πράγμα που καθιστά επιπλέον ένα κοινό στοιχείο σε κάθε Ο.Τ.



ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ Ο.Τ. 78088

Δημιουργήθηκε η ανάγκη της επιλογής ενός οικοδομικού τετραγώνου για την περαιτέρω ανάλυση και την εφαρμογή της πρότασής μας. Το υπ' αριθμόν Ο.Τ.78088 συγκεντρώνει τα ακραία χαρακτηριστικά του ακανόνιστου περιγράμματος και της έντονης κλίσης του εδάφους με αποτέλεσμα τις έντονες υψομετρικές διαφορές των πολυκατοικιών. Η μακέτα εργασίας της περιοχής του Γκύζη μας κάνει να αντιληφθούμε ότι το Αθηναϊκό αστικό τοπίο δεν είναι όπως πιστεύουμε πολλές φορές επίπεδο, αλλά με έντονο το γεωγραφικό ανάγλυφο, εξ' ου και το λεκανοπέδιο της Αττικής. Η μοντελοποίηση του Ο.Τ. με λεπτομέρεια δίνει εκείνα τα χαρακτηριστικά που είναι αναγκαία τόσο για την περαιτέρω ανάλυση όσο και για την μελέτη. Αναζητήθηκαν τα σχέδια των αδειών από τις πολυκατοικίες του Ο.Τ., εκ των οποίων βρέθηκε ένα μέρος αυτά. Έτσι ακολουθήσαμε την λεπτομερή αποτύπωση με βάση τα σχέδια που αναζητήθηκαν και βρέθηκαν στο πολεοδομικό γραφείο του δήμου Αθηναίων ενώ όσα δε βρέθηκαν, δημιουργήθηκαν μέσω φωτογραφικών αποτυπώσεων και παρατηρήσεων.



ΒΑΣΙΛΕΙΟΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΠΟΛΙΤΕΧΝΙΟΥ

ΠΡΟΤΥΠΟΝ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΩΝ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΘΕΩΡΗΤΟΝ ΤΗΣ ΑΝΑΛΟΓΗΣ ΣΥΝΑΓΓΕΛΙΑ ΤΟΥ Γ. Π. Α.

Όμοια: ΑΘΗΝΑΙ
Σύνοικια: ΓΚΥΖΗ
Όμοια: ΒΡΕΤΑΝΙΑ-ΒΑΡΓΑΝΟΠΟΥΛΟΣ 2

Αριθ. ΑΔΕΙΑΣ: 11579
ΑΔΕΙΑ

Ανέγερση νέας προσθήκης Γ.Α.Ε. ΟΡΟΦΩΝ Εξώστες διατετακμένων διατετακμένων από το Γ.Α.Ε. ΟΡΟΦΩΝ ΜΑΡΜΑΡΩΝ ΕΧΟΝΤΕΣ ΤΗ ΟΥΣΗ

1) Την από 24-8-62... αυτών του κ. Γ. Μαρμαρα

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝ

Επεί των ανωτέρω όσων προήλθε επί της οικοδομικής έγκυρης από τους κάτωθι όρους:

1) Το κτήριο έργο ήδ έκτελεσθη υπό την επίβλεψιν του Ομοειδούς των Αρχων Μεταφορών Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε.

2) Αι έργασια ήδ επιτελεσθησιν σύμφωνα με τας διατάξεις της οικοδομικής κατασκευής των αυτών, ήδ έσον εν τώ μέλει ήδ έσονται υπό την επίβλεψιν του Ομοειδούς των Αρχων Μεταφορών Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε.

3) Ό οικοδομικός ή κατασκευαστικός καί ή επιβλεπτικός έργοισιν να είσιν κατά τας διατάξεις της οικοδομικής έγκυρης καί τας διατάξεις της οικοδομικής κατασκευής των αυτών, ήδ έσον εν τώ μέλει ήδ έσονται υπό την επίβλεψιν του Ομοειδούς των Αρχων Μεταφορών Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε.

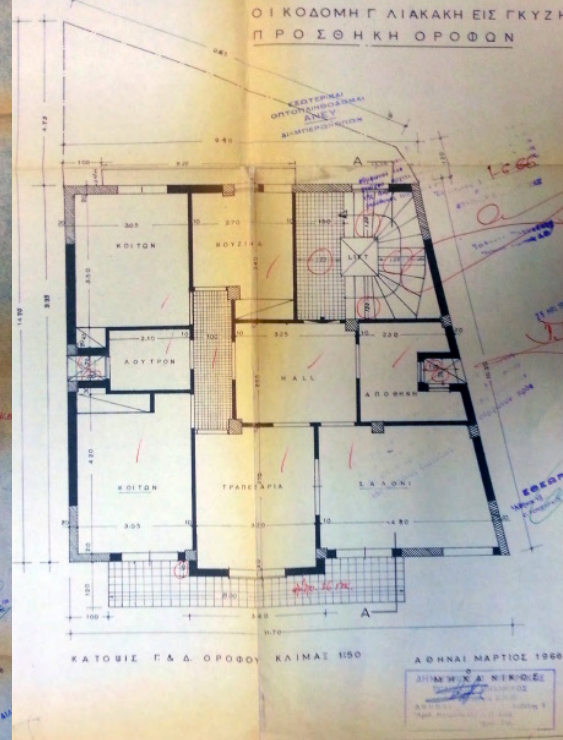
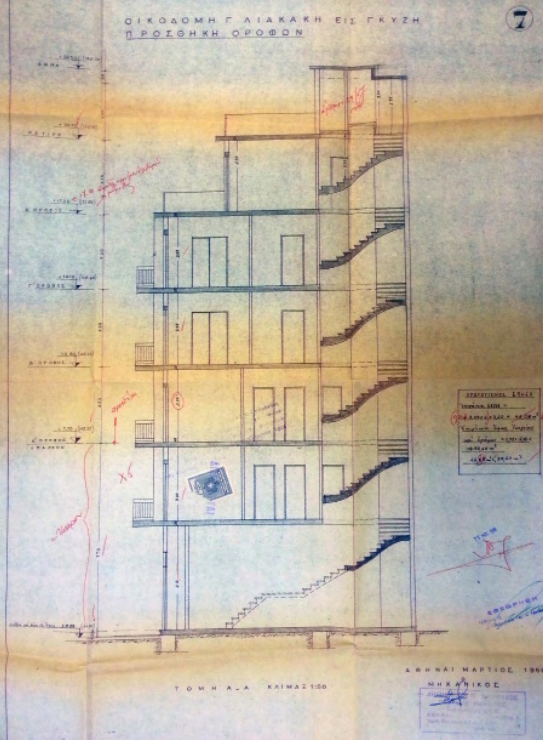
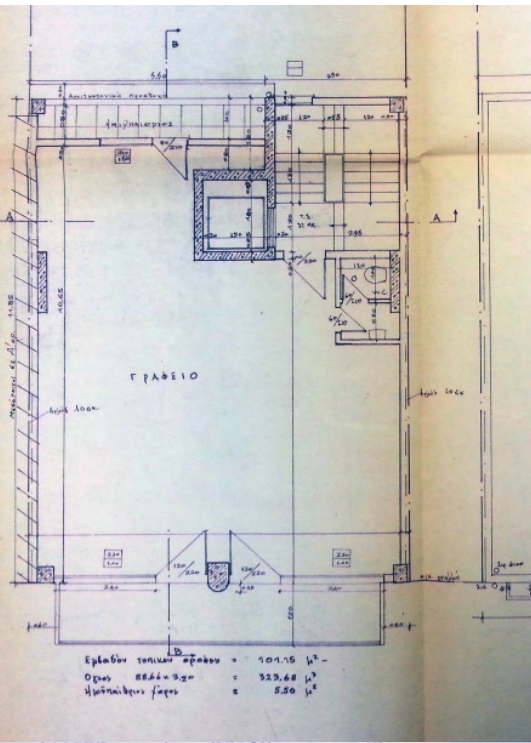
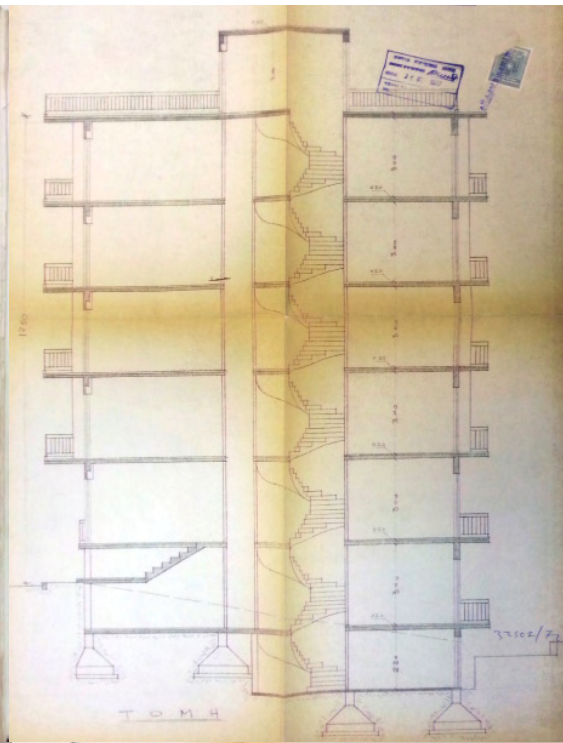
4) Απομαρτωθείσιν ή κατασκευαστικώς ή επιβλεπτικώς υπό την επίβλεψιν του Ομοειδούς των Αρχων Μεταφορών Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε.

5) Απομαρτωθείσιν ή κατασκευαστικώς ή επιβλεπτικώς υπό την επίβλεψιν του Ομοειδούς των Αρχων Μεταφορών Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε.

6) Απομαρτωθείσιν ή κατασκευαστικώς ή επιβλεπτικώς υπό την επίβλεψιν του Ομοειδούς των Αρχων Μεταφορών Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε.

7) Απομαρτωθείσιν ή κατασκευαστικώς ή επιβλεπτικώς υπό την επίβλεψιν του Ομοειδούς των Αρχων Μεταφορών Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε.

8) Απομαρτωθείσιν ή κατασκευαστικώς ή επιβλεπτικώς υπό την επίβλεψιν του Ομοειδούς των Αρχων Μεταφορών Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε.



ΒΑΣΙΛΕΙΟΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΝ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΩΝ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΠΟΛΙΤΕΧΝΙΟΝ ΓΡΑΦΕΙΟΝ

Πόλις: ΑΘΗΝΑΙ
Συνοικία: ΓΚΥΖΗ
Όμοια: ΑΧ. ΠΑΡΑΣΧΟΝ 105

Αριθ. Πρωτ. 45699
Αδείας: 11579
ΑΔΕΙΑ

Διὰ τήν ανέγερσιν νέας προσθήκης διαώρου οικόδομης μετ' ισχυρείου διεύρεγαι επίσκευδον

υπό του διαώρου Καναβεχμ ΕΧΟΝΤΕΣ ΥΠ' ΟΨΕΙ

1. Την από 22-8-62... αίτησιν του κ. Καναβεχμ

2. Την υπό του Τεχ. υπαλλήλου τής καθ' ημάς Υπηρεσίας κ. Καναβεχμ περί χρηρήσασθαι οικοδομικής αδείας προς έκτελσιν των ως άνω έργασιων ως και τα σχετικά υποβληθέντων σχεδία κλπ. στοιχεία.

3. Τό διά τώ από 1-12-48 Διατάγματος έγκριμένον σχέδιον ρυμοτομίας εν τή θέσει ταύτη.

4. Την υπό των μηχανικών κ. κ. Καναβεχμ υποβληθείσαν δήλωσιν άντοχής.

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝ

1. Αι έργασια ήδ έκτελεσθούσιν υπό τήν επίβλεψιν του υποδειχθέντος και άναλαβόντος τήν επίβλεψιν Ι.Δ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΙΩΑΝΝΟΥ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗ

2. Ό Ιδιοκτήτης, ο κατασκευαστής και ο επιβλεπτικός έργοισιν να είσιν κατά τας διατάξεις της οικοδομικής κατασκευής των αυτών, ήδ έσον εν τώ μέλει ήδ έσονται υπό την επίβλεψιν του Ομοειδούς των Αρχων Μεταφορών Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε. Π.Α.Ε.

3. Έργασια όπισθίου σκουροδέματος (μετόν άρμύ) άπνοηδόνται υπό τήν επίβλεψιν του κ. ΙΩΑΝ. ΝΙΚΟΛΑΪΔΗ

4. Απαγορεύεται ή δι' έκτελεσθούσιν ή οικοδομικών έργων κατάληψις του πεζοδρομίου ή τής οδού εις πλάτος μεγαλύτερον του υπό τής άρμοδίας Αρχής καθορισθέντος, και επί χρονικών διάστημα μεγαλύτερον των 90 ημερών (9) από σήμερα.

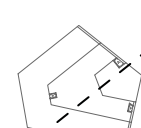
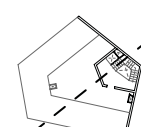
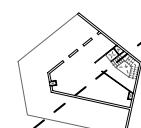
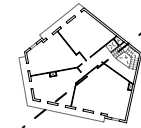
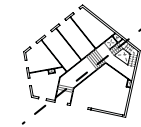
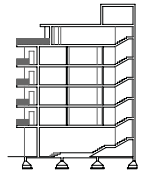
Η ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΔΕΙΑ ΙΣΧΥΕΙ ΕΠΙ ΕΞΑΜΗΝΟΝ
Και μόνον έσ' όσον άναθεωρηθ ή υπό του ενδιαφερομένου

α) κατά τήν έναρξιν τής θεμελιώσεως, β) όταν τά θεμέλια φάνουν εις τό ύψος του έδαφους, γ) όταν ή οικοδομή εξικνεύται εις τό ύψος έκάστου ορόφου.

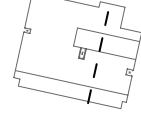
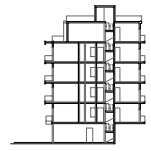
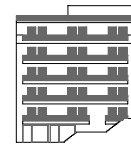
Πάσα παράβασις ολουδήποτε των όρων τής παρούσης ή ύπερβασις αυτής συνεπάγεται τήν κατάσχεσιν τής αδείας, τήν διακοπήν των έργασιων όλολήρου του έργου, τήν ποινικήν δίωξιν του Ιδιοκτήτου, του κατασκευαστού και του επιβλεπτικού, και τήν κατεδάφισιν τής άντικανονικής κατασκευής.

Έν Αθηναις τή 24-8-62

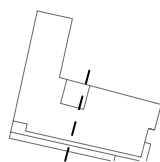
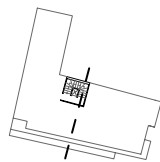
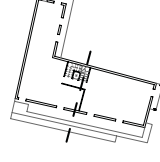
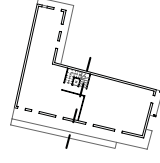
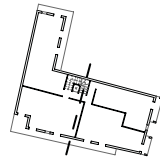
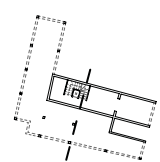
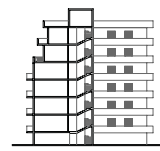
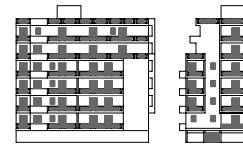
Βεργοβίτσης Ι



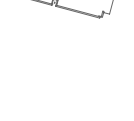
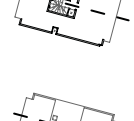
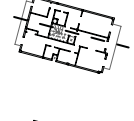
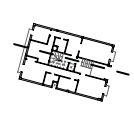
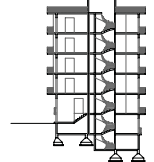
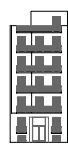
Βεργοβίτσης 3-5



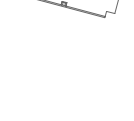
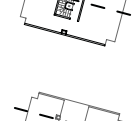
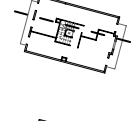
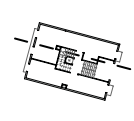
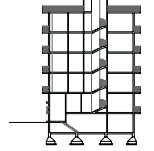
Παναγιωταρά 51



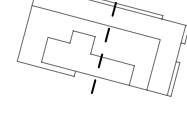
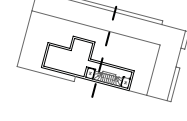
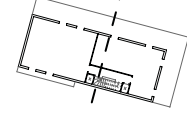
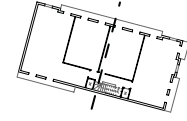
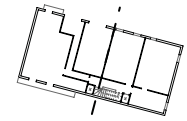
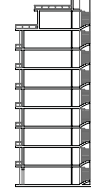
Παναγιωταρά 53



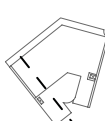
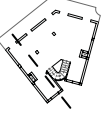
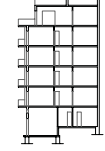
Παναγιωταρά 55



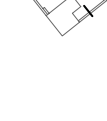
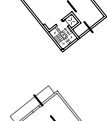
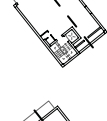
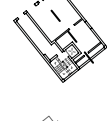
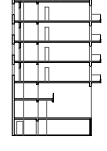
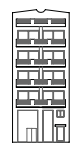
Κοντογιανναίων 6-4



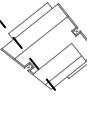
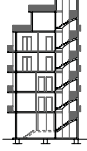
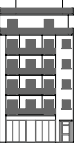
Κοντογιανναίων 2

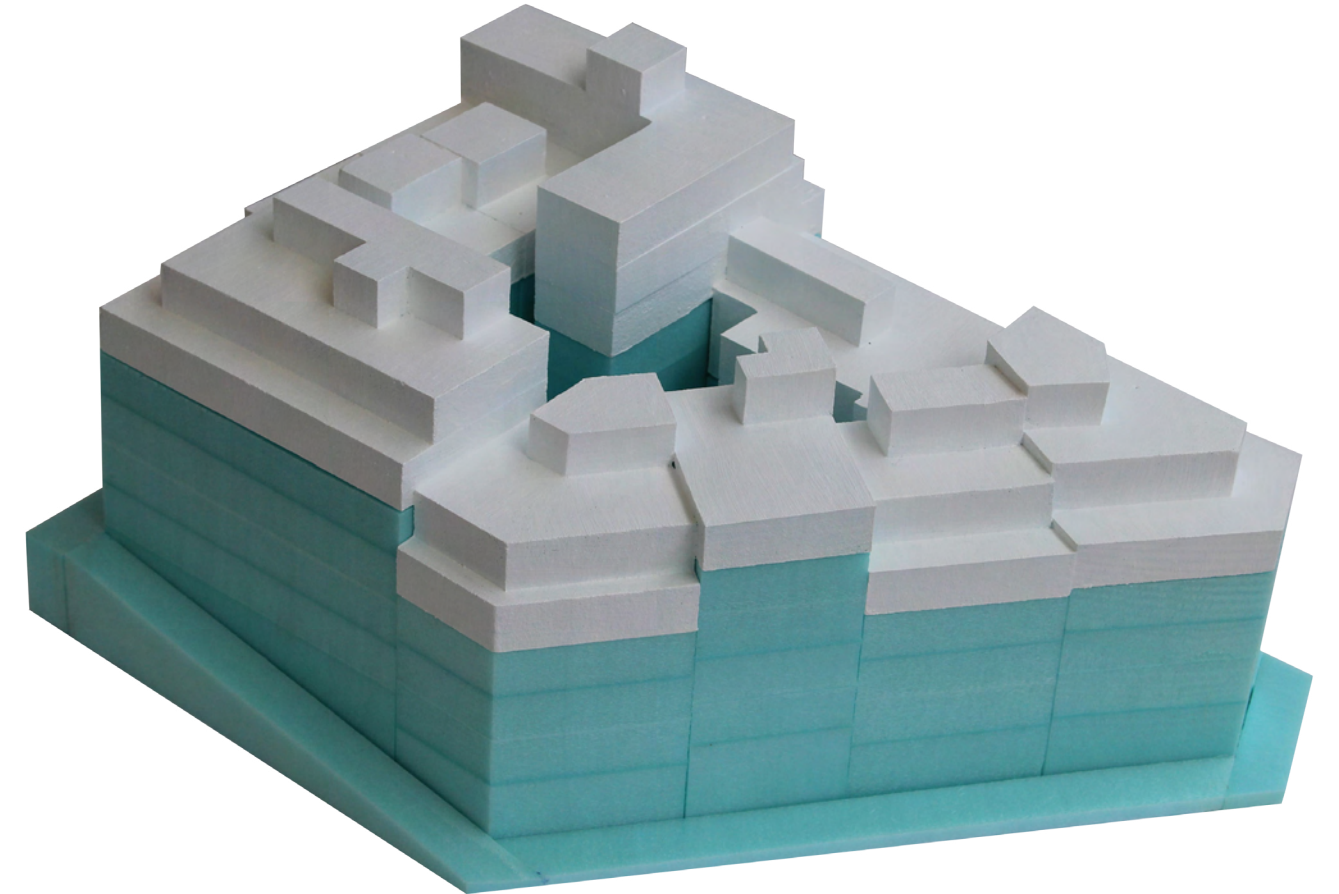
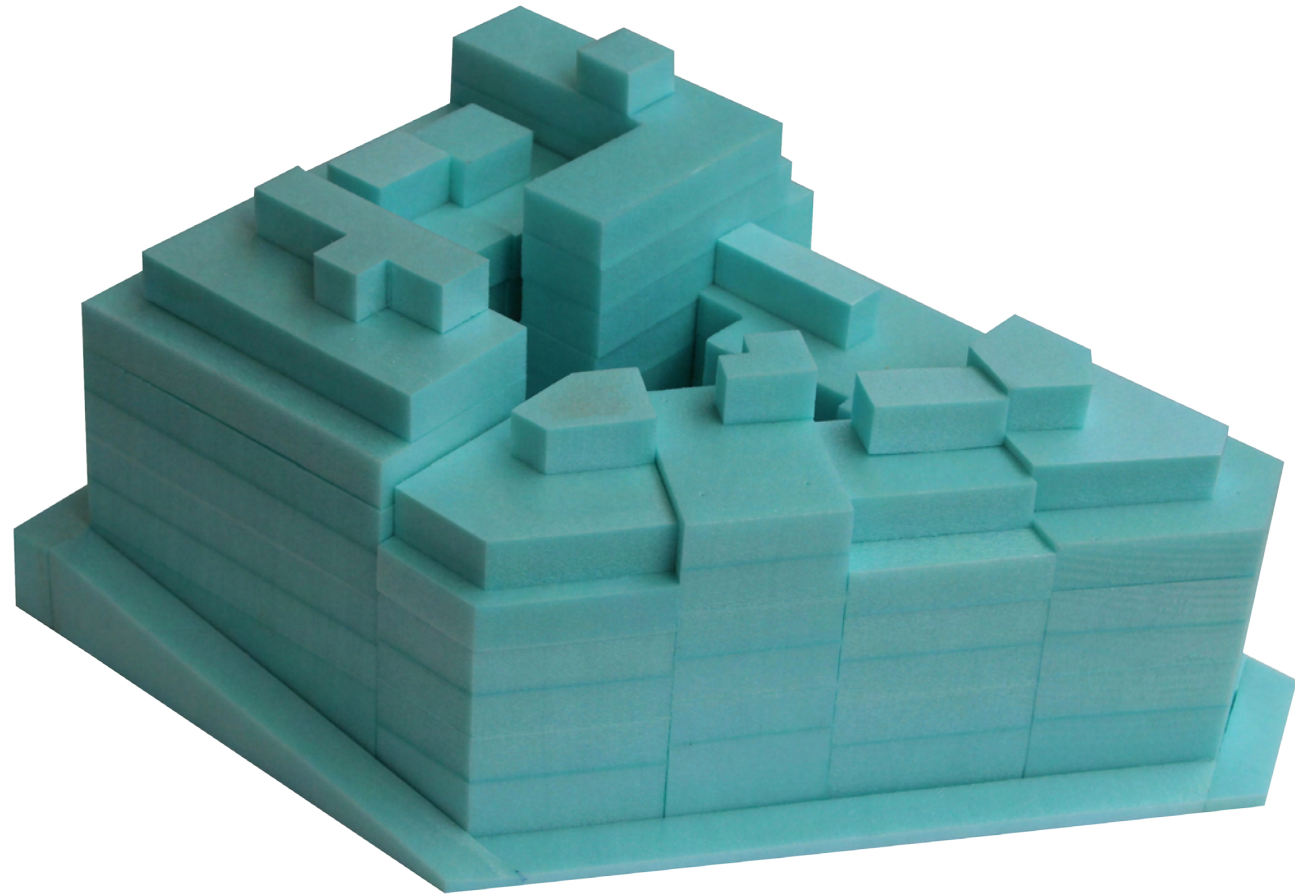


Πλ. Γκύζη 3



Πλ. Γκύζη 2





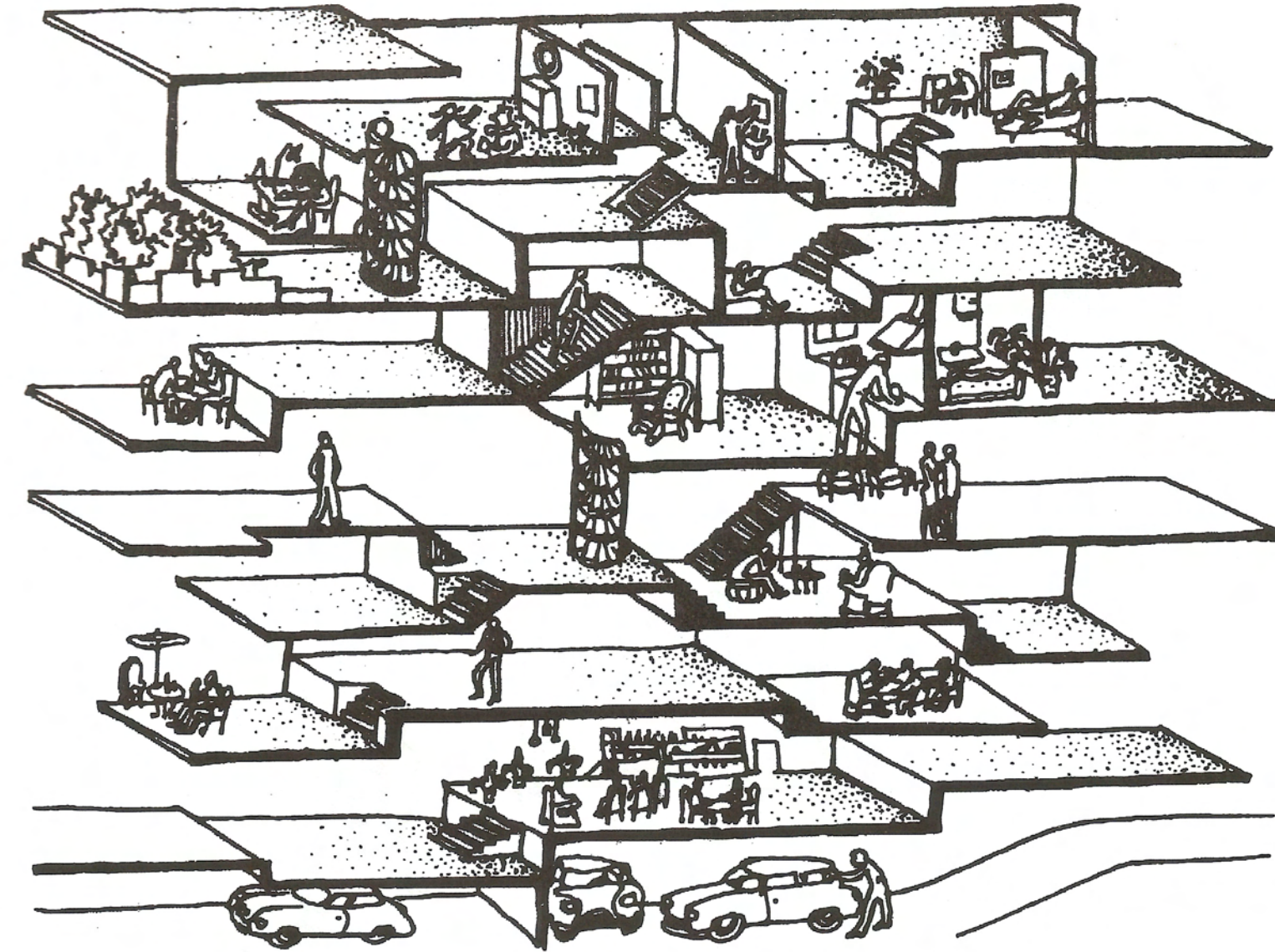
Η μέχρι στιγμής ανάλυση σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο αντιλαμβανόμαστε τη συγκρότηση του Ο.Τ. εστιάζει κυρίως στη πυκνότητα και πώς αυτή διαμορφώνεται για να ορίσει τη δομική υπόσταση του Ο.Τ.. Σε αυτό που θεωρούμε εμείς το “γλάσο” - λευκή τμήμα μακέτας, είναι μια συνθήκη που προκύπτει από τη μάζα που δεν χτίστηκε, ώστε να δημιουργήσει ευνοηκές συνθήκες για την πόλη. Όμως αυτό δημιούργησε και ιδιαίτερες καταστάσεις στην ίδια την κτιριακή κατασκευή. Πώς θα μπορούσαν αυτές οι συνθήκες να “μεταφερθούν” στην καρδιά της κτιριακής κατασκευής;

Στα διαγράμματα που ακολουθούν βλέπουμε ότι για να συμπληρωθεί το ιδεατό στερεό, υπάρχει αυτή η μάζα που σύμφωνα με τις μετρήσεις παρουσιάζει ποσοστά από 13,7% έως 19,0%. Το ποσοστό αυτό μπορεί να αφαιρείται ως κτιριακή μάζα από τους τυπικούς ορόφους, εκτός από το ισόγειο, διατηρώντας με αυτό το τρόπο το αστικό μέτωπο και τον εμπορικό χαρακτήρα του, έως τον τελευταίο τυπικό όροφο, εάν υπάρχει ιδεατό στερεό αλλιώς μέχρι τον προ-τελευταίο τυπικό όροφο, στην περίπτωση που δεν υπάρχει ιδεατό στερεό. Το ποσοστό αυτό, μετατρέπεται σε όγκο και κατ' επέκταση σε τετραγωνικά μέτρα. Έτσι μπορούμε να υπολογίσουμε τα τετραγωνικά μέτρα που αφαιρούμε. Εξάλλου η πυκνότητα αφορά στη διαχείριση του όγκου και κατ' επέκταση του εμβαδού. Έχοντας παράλληλα τα τετραγωνικά μέτρα κάθε κατοικίας μπορούμε να υπολογίσουμε έναν συνδιασμό κατοικιών που πλησιάζουν τα τετραγωνικά μέτρα που έχουμε υπολογίσει.

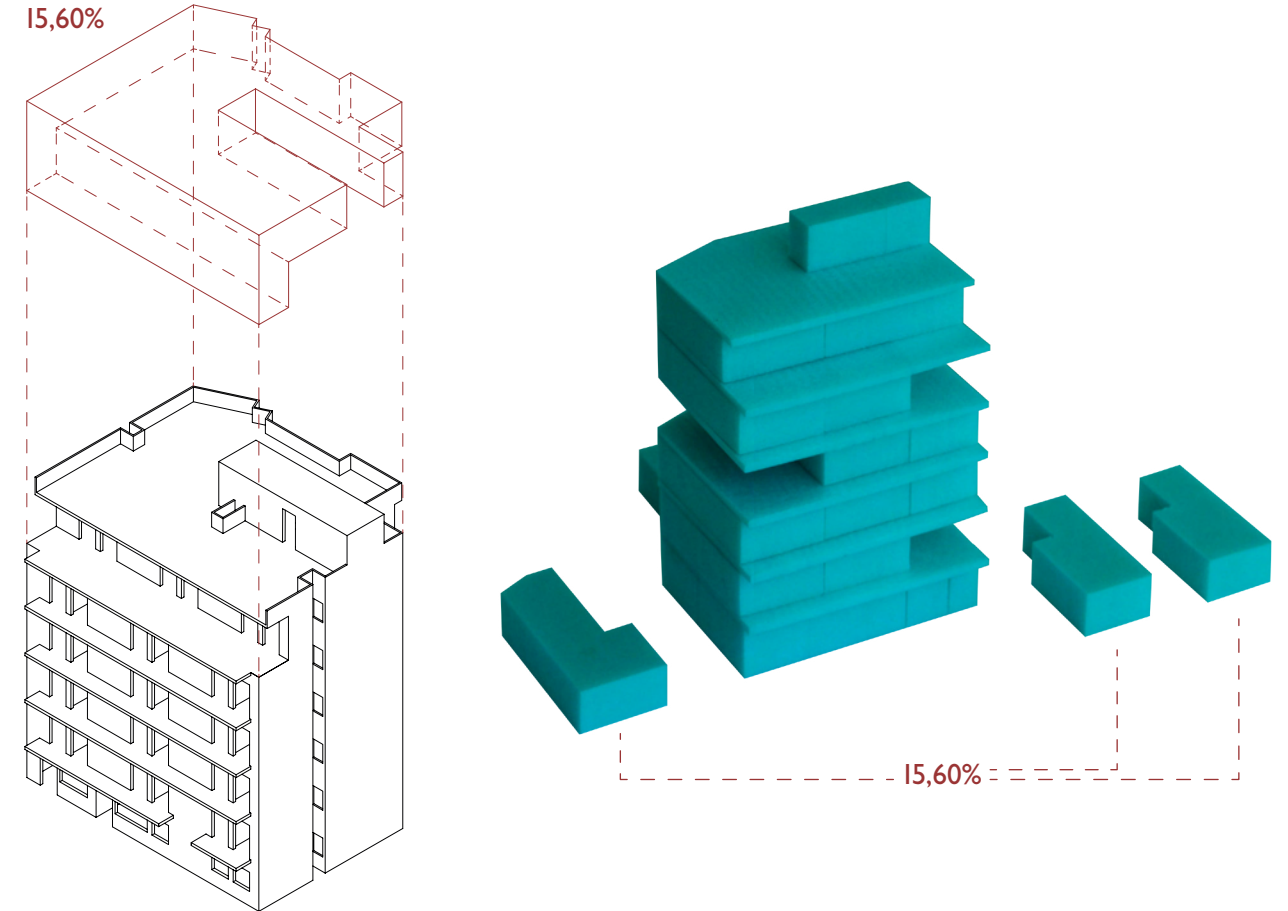
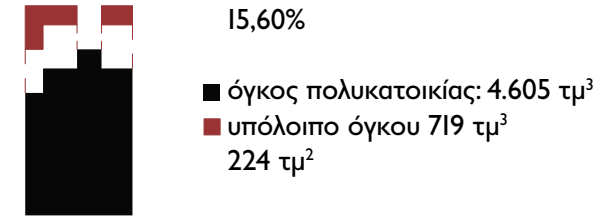
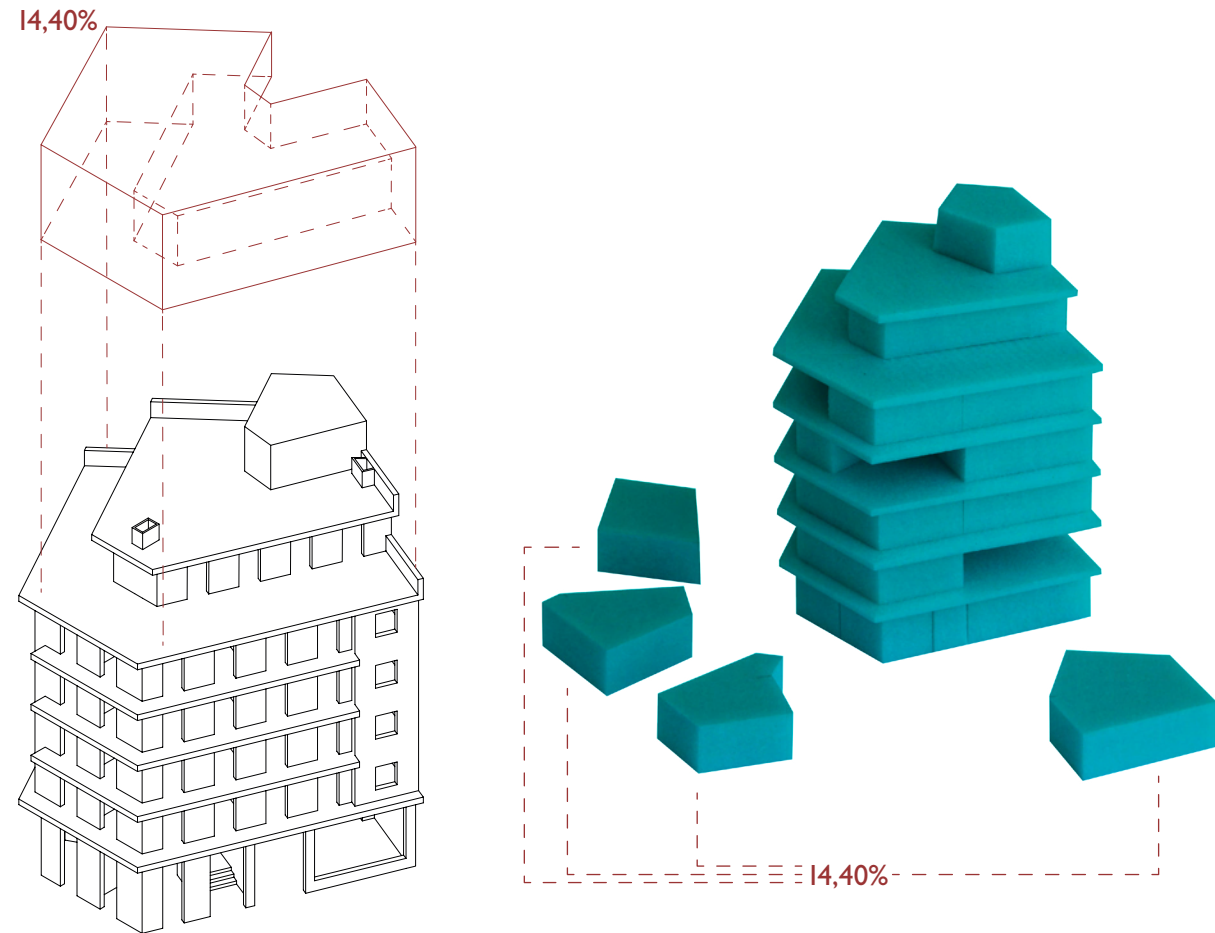
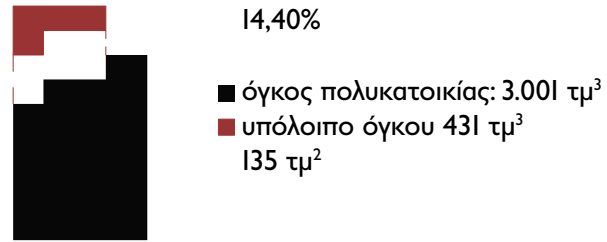
Εάν το ποσοστό αυτό το αφαιρέσουμε από το 30% των κενών κατοικιών θα παραχθεί ένα άλλο ποσοστό [υπόλοιπο] το οποίο και αυτό με τη σειρά του μπορεί να μετατραπεί σε εμβαδον και σε κατοικίες που το πλησιάζουν ως τ.μ.. Αυτές με τη σειρά τους αλλάζουν χρήση από κατοικία σε προγράμματα ιδιωτικού χαρακτήρα που ταυτόχρονα εμπλουτίζουν το πρόγραμμα του Ο.Τ.. Η επιλογή των προγραμμάτων γίνεται από τον μελετητή, ο οποίος προσπαθεί να δημιουργήσει μία ποικιλία και ένα συνδιασμό προγραμμάτων σύμφωνα με τη θέση του Ο.Τ. στη πόλη, την σχέση της εκάστοτε όψης με τον δρόμο και τη γειτονιά, τον όροφο του χώρου και τη γειτνίαση με τις κατοικίες και τους ανοιχτούς χώρους.

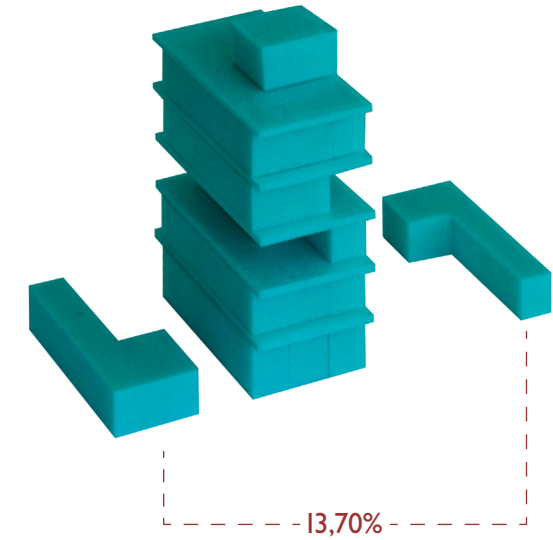
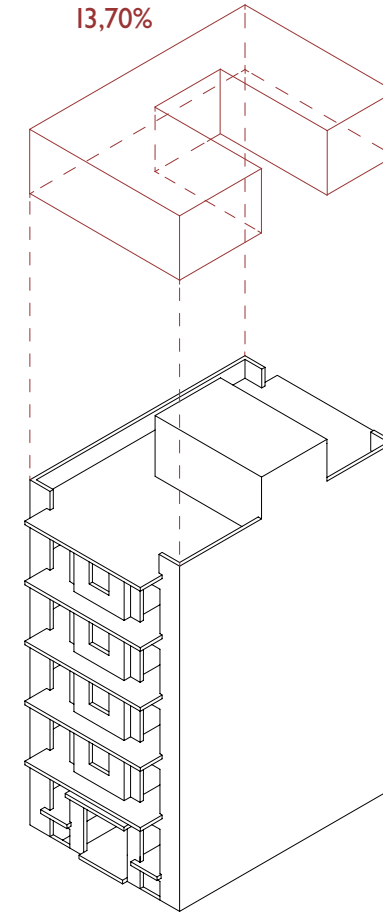
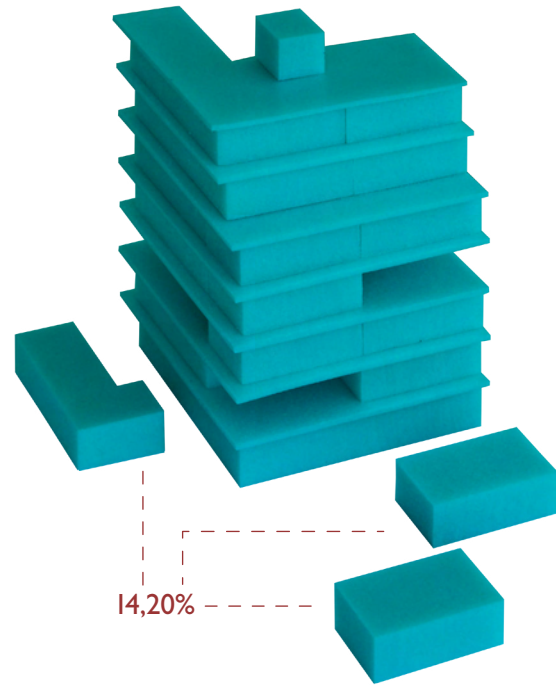
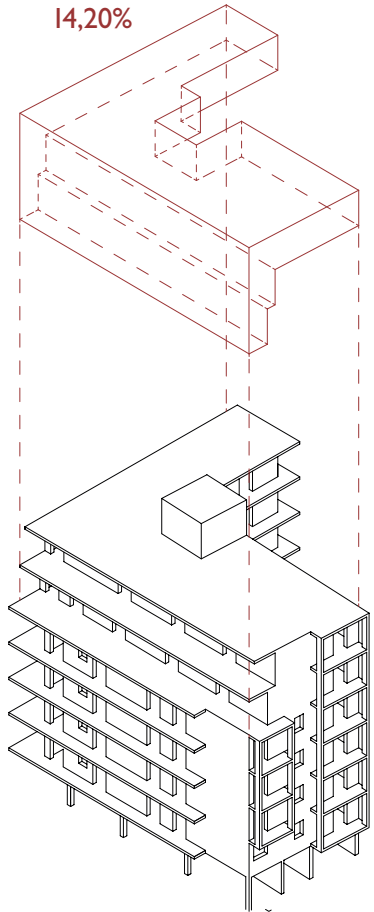
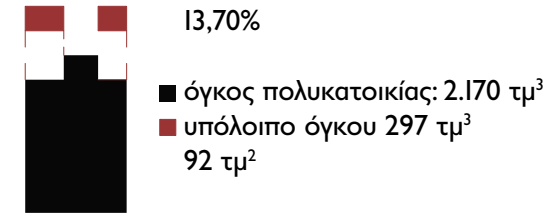
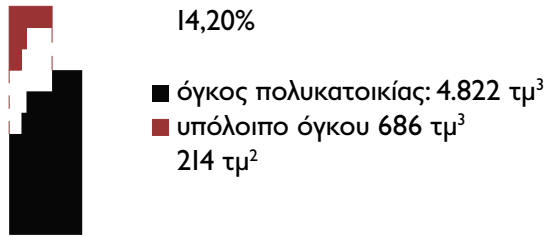
Ο συνδιασμός των τριών αυτών προγραμμάτων [κατοικίες, κενά, προγράμματα διωτικού χαρακτήρα] δημιουργούν ένα σύστημα σχέσεων μεταξύ τους. Έτσι έχουμε χώρους αμιγούς κατοικίας, χώρους με νέα προγράμματα μεταξύ κατοικιών, κενούς χώρους ανάμεσα σε κατοικίες, αλλά και χώρους κενούς δίπλα σε χώρους νέων προγραμμάτων...

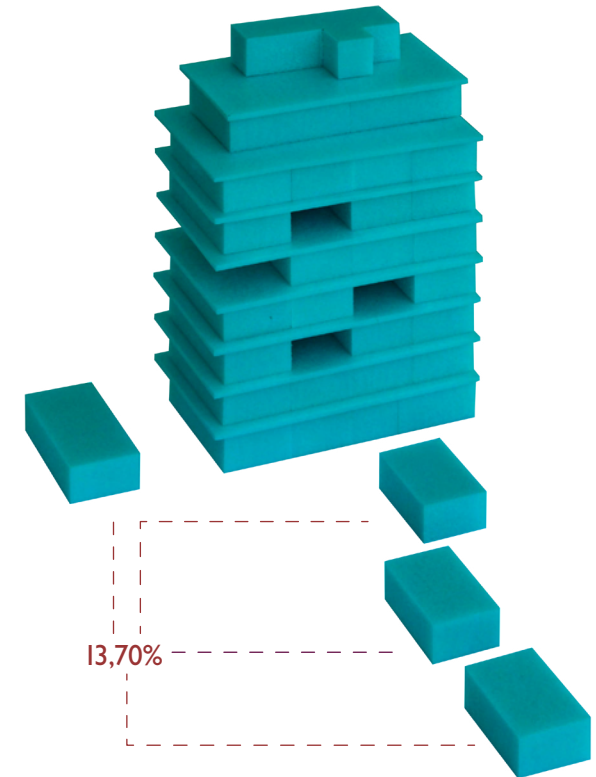
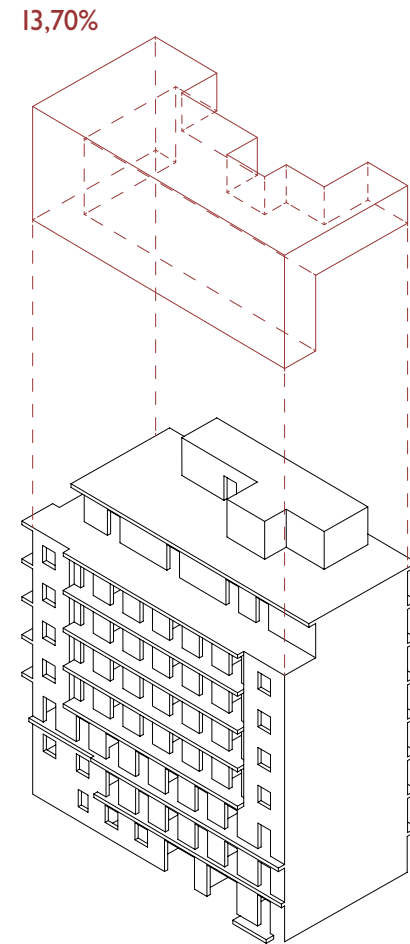
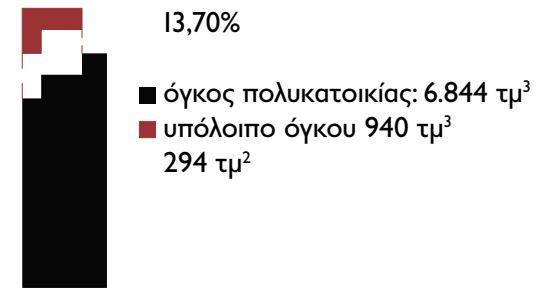
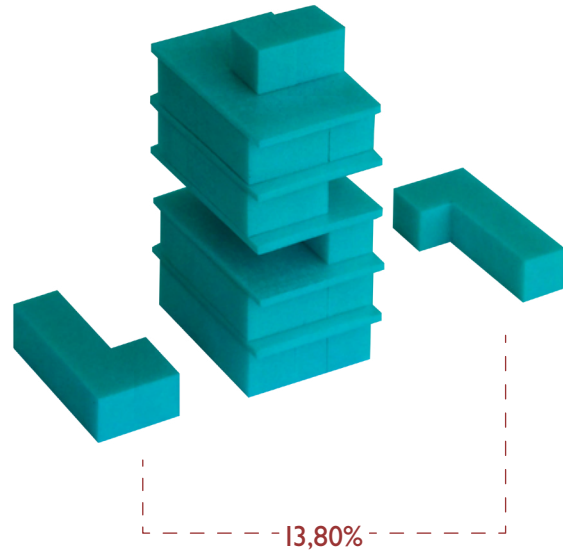
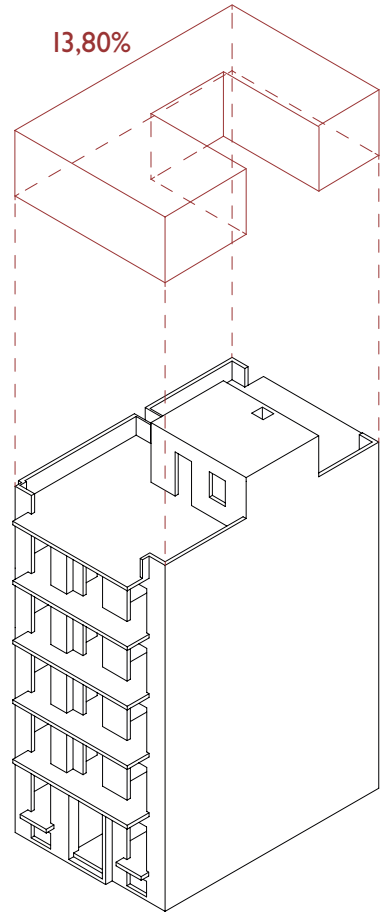
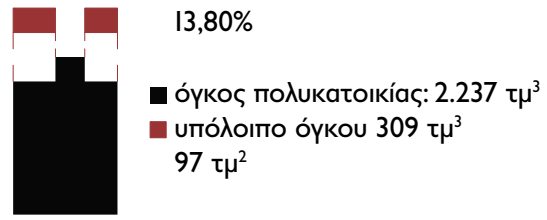
Επιπλέον, κατά τη διαδικασία σάρωσης του Ο.Τ. κατά άξονες Χ και Υ, η παρατήρηση για το σταυροδρόμι των τομών που δημιουργούν οι δύο τομές στις οποίες υπάρχει η μέγιστη πυκνότητα, πραγματοποιείται ενοποίηση των πολυκατοικιών στους άξονες αυτούς, αυξάνοντας την κίνηση εντός του Ο.Τ. παράλληλα με τις κάθετες κινήσεις μέσω των κλιμακοστασίων. Στους άλλους δύο άξονες του Ο.Τ. [πλευρές του] παραμένουν πιο απομωνομένες οι πολυκατοικίες, δίνοντας με αυτό τον τρόπο μία ποικιλία εντός του Ο.Τ. δημιουργώντας ζώνες έντονης κινητικότητας και πιο ήπιας.

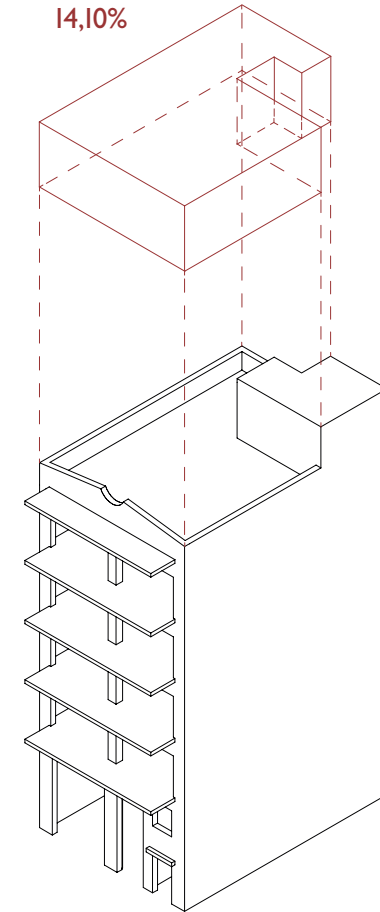
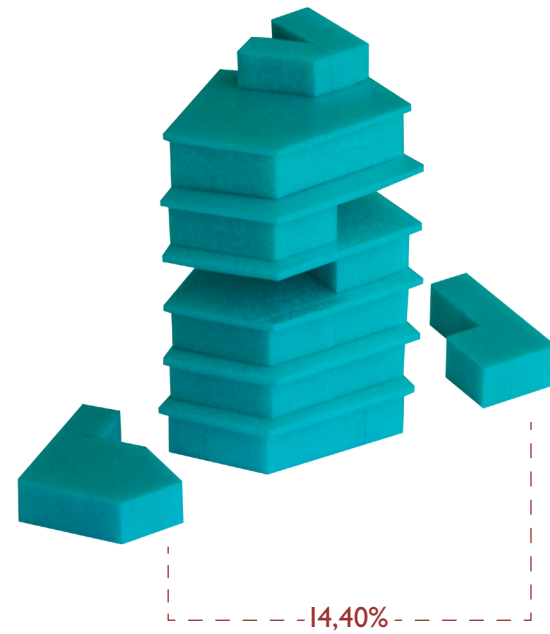
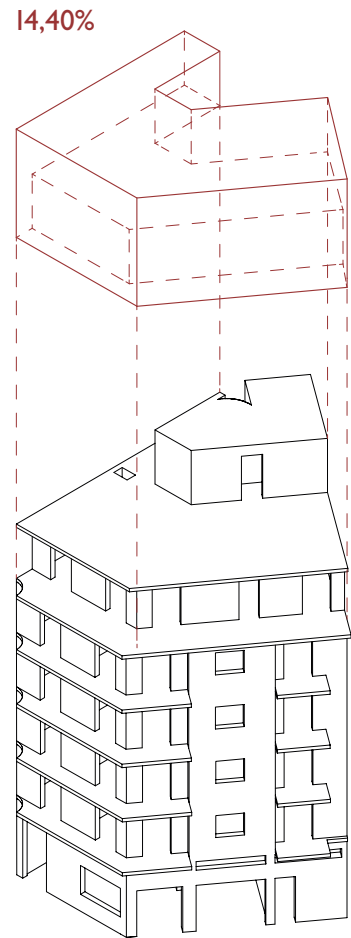
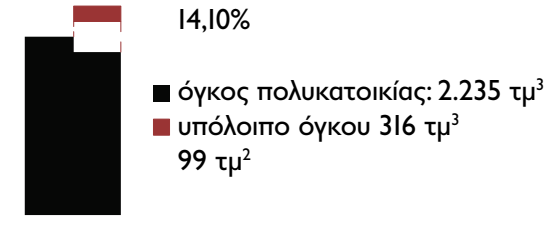
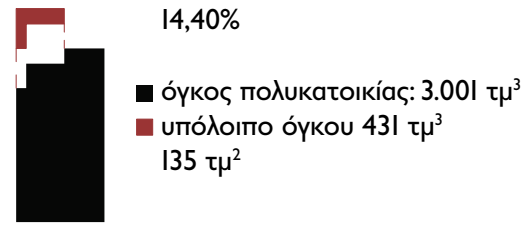


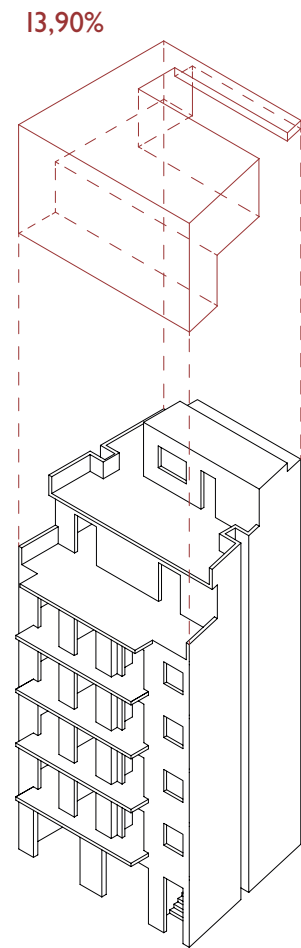
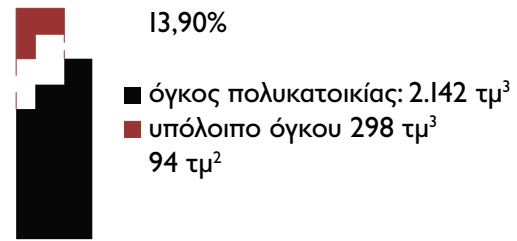
ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΟΓΚΩΝ ΑΦΑΙΡΕΣΗΣ ΑΝΑ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ



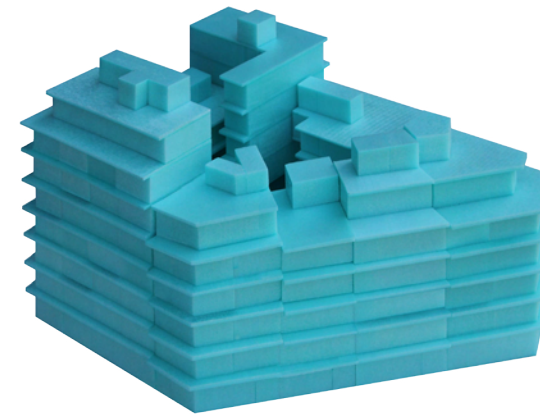




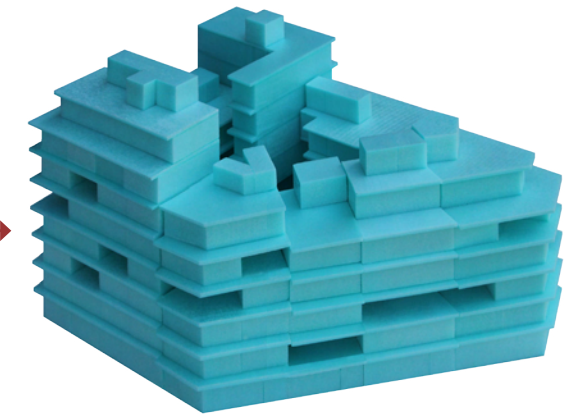




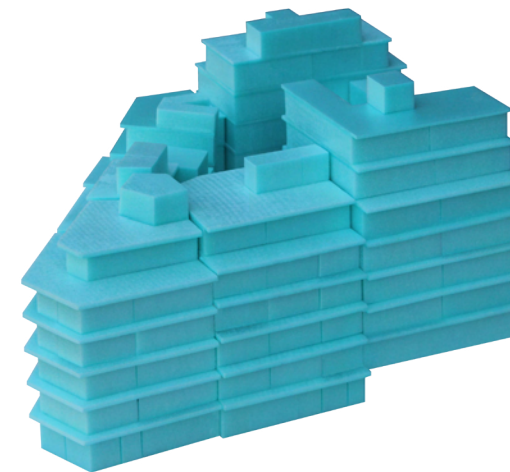
ΑΡΧΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΛΙΚΗ ΦΑΣΗ Ο.Τ. 78088



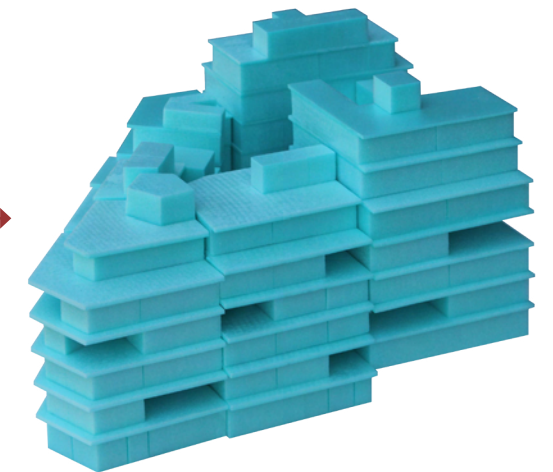
Άποψη Α - Αρχική Φάση



Άποψη Α - Τελική Φάση



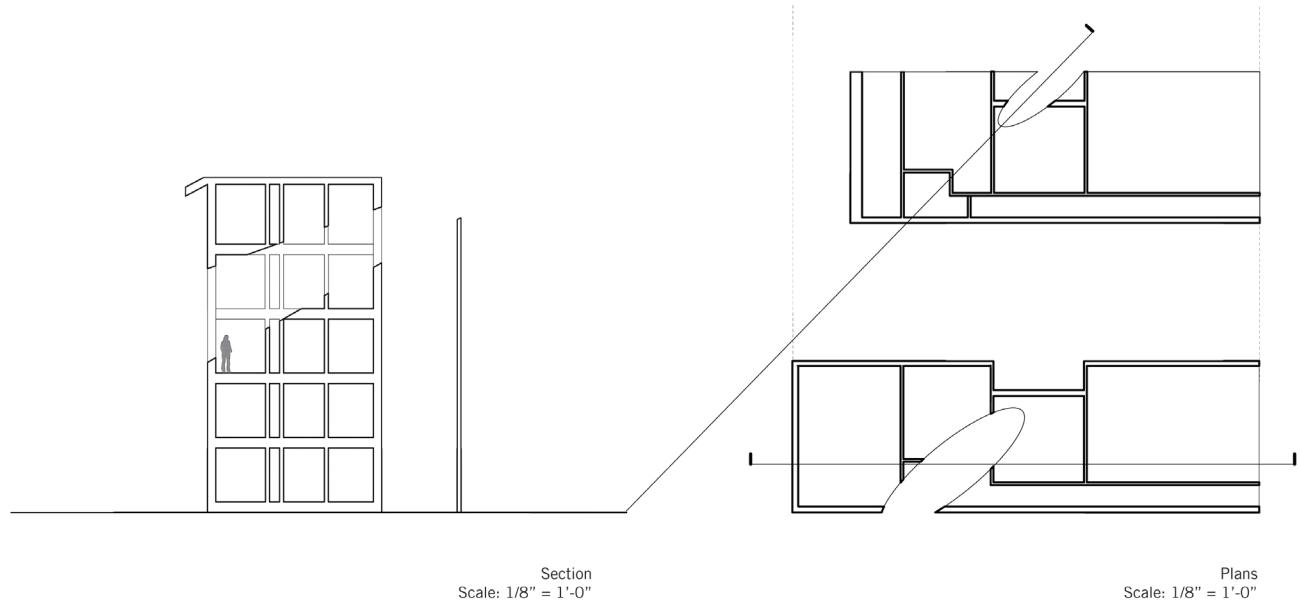
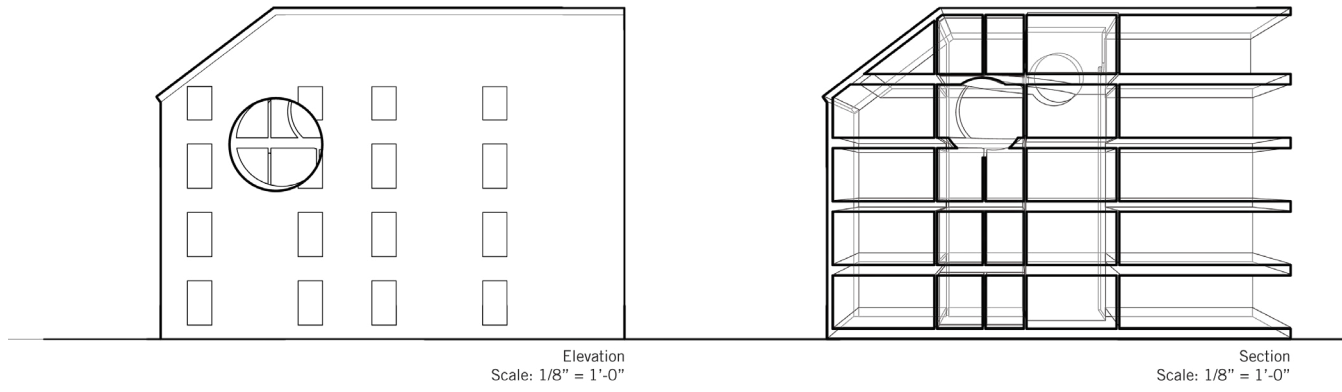
Άποψη Β - Αρχική Φάση



Άποψη Β - Τελική Φάση

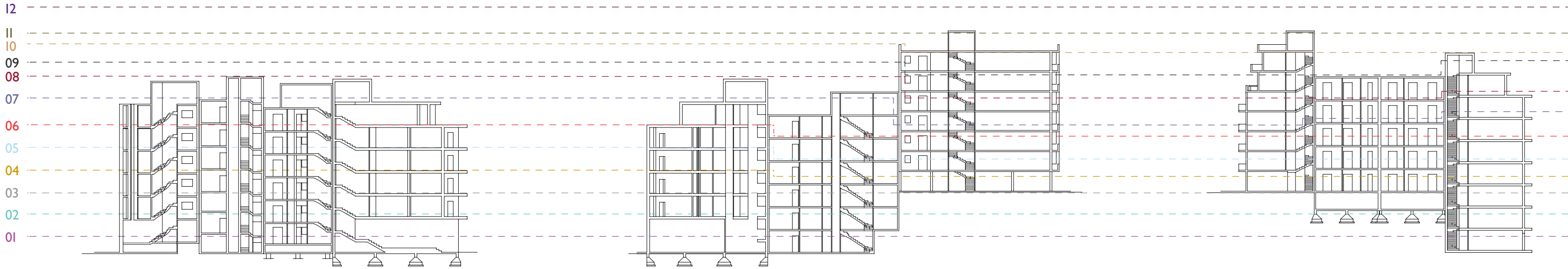
ΟΙ ΔΙΑΤΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ GORDON MATTA CLARK

GORDON MATTA-CLARK / CONICAL INTERSECT



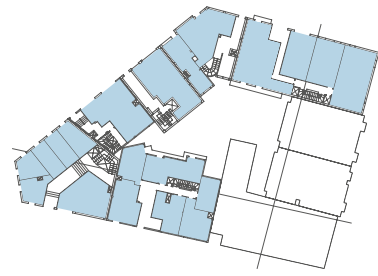
ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΠΙΠΕΔΩΝ Ο.Τ.

Στις πολυκατοικίες τα επίπεδα ορίζονται ως οι όροφοι, στο Ο.Τ. αυτό δεν μπορεί να γίνει εξ' αιτίας των ανισοϋψών επιπέδων. Έτσι καθορίζουμε τα επίπεδα μελέτης στα παρακάτω 12 από τις τομές και έτσι παρουσιάζονται οι κατόψεις του Ο.Τ.



ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Σύμφωνα με την στρατηγική που ακολουθούμε, πραγματοποιήσαμε την παρακάτω κατανομή για τα νέα προγράμματα.



Επίπεδο 1



Επίπεδο 2



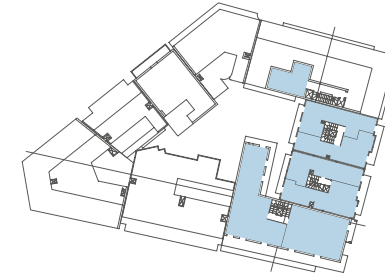
Επίπεδο 3



Επίπεδο 7



Επίπεδο 8



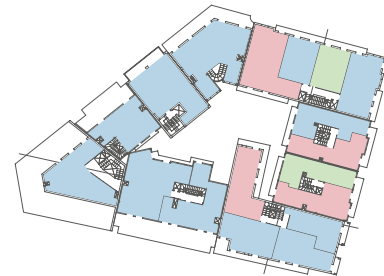
Επίπεδο 9



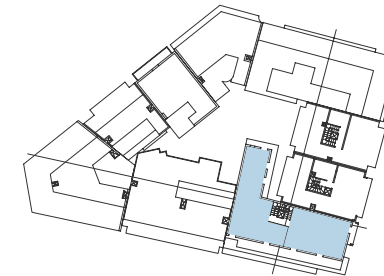
Επίπεδο 4



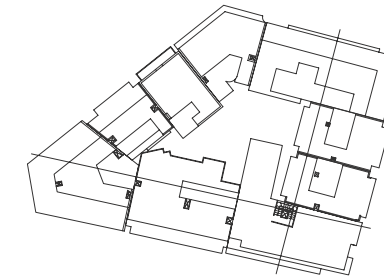
Επίπεδο 5



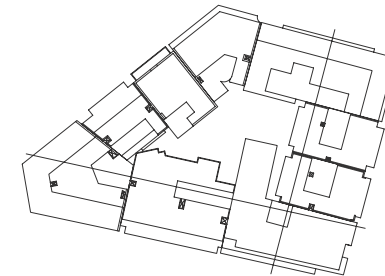
Επίπεδο 6



Επίπεδο 10

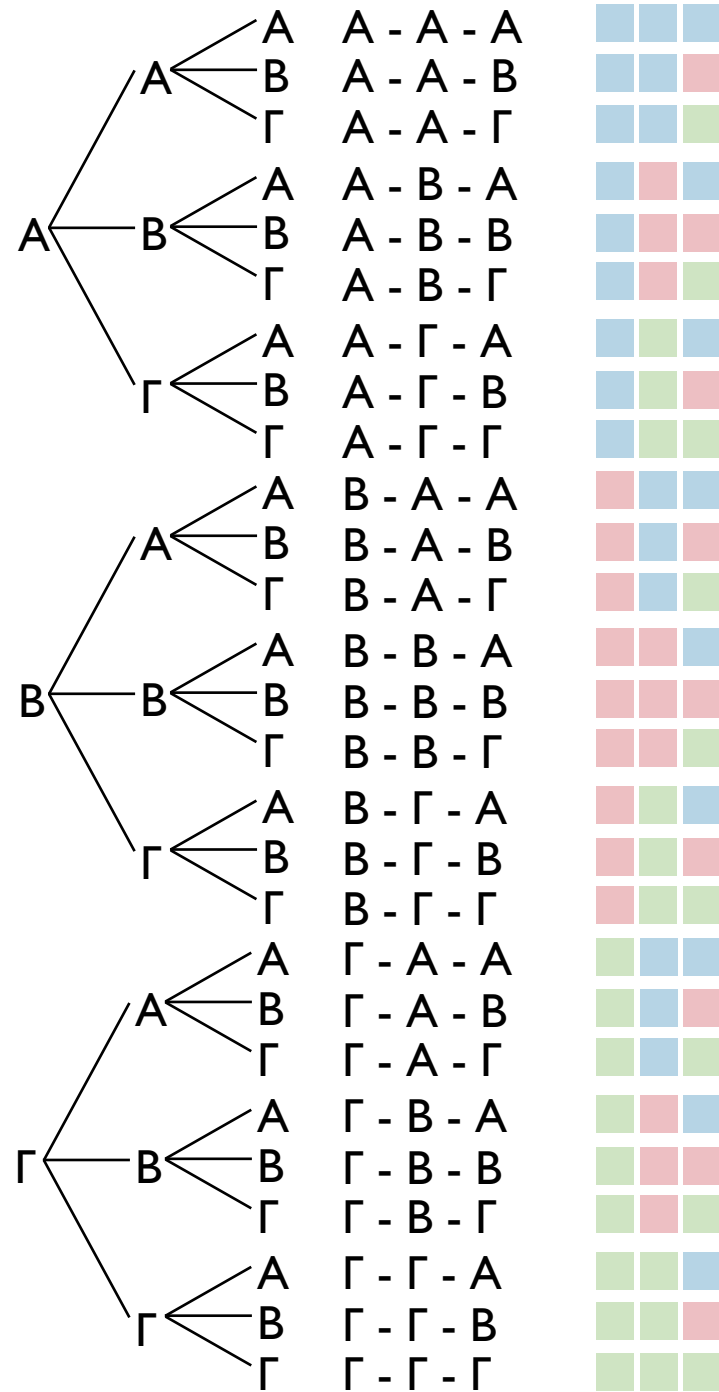


Επίπεδο 11



Επίπεδο 12

Κατοικία
Ανοιχτοί Χώροι
Κλειστοί Χώροι



Σύμφωνα με τις 12 κατόψεις που παρουσιάζονται, δημιουργούνται οι σχέσεις των τριών τύπων χώρων. Εάν θέσουμε ως A την κατοικία, ως B τους ανοιχτούς χώρους και Γ τους κλειστούς χώρους παράγονται οι 27 συνδιασμοί που μπορεί κανείς να δημιουργήσει ως αναφορά τις σχέσεις των χώρων. Οι 27 αυτές περιπτώσεις λειτουργούν και στις περιπτώσεις όπου υπάρχει η ενοποίηση των πολυκατοικιών μέσω των διαδρόμων. Συνεπώς, μπορεί να υπάρχουν και άλλες 27 περιπτώσεις υπολογίζοντας την σχέση τους με τους άξονες κίνησης. Συνεπώς, έχουμε 54 συνδιασμούς κλειστών χώρων, ανοιχτών χώρων και αξόνων κίνησης. Να σημειωθεί ότι οι πολυκατοικίες σήμερα έχουν έναν συνδιασμό. Τον A - A - A χωρίς κεντρικό άξονα κίνησης και έχουμε δημιουργήσει άλλους 53!

$$\mu^v = 3^3 = 27$$

$$2 \times \mu^v = 2 \times 27 = 54$$

ΚΑΤΟΨΕΙΣ
ΕΠΙΠΕΔΟ 1



ΕΠΙΠΕΔΟ 2



ΕΠΙΠΕΔΟ 3



ΕΠΙΠΕΔΟ 4



ΕΠΙΠΕΔΟ 5



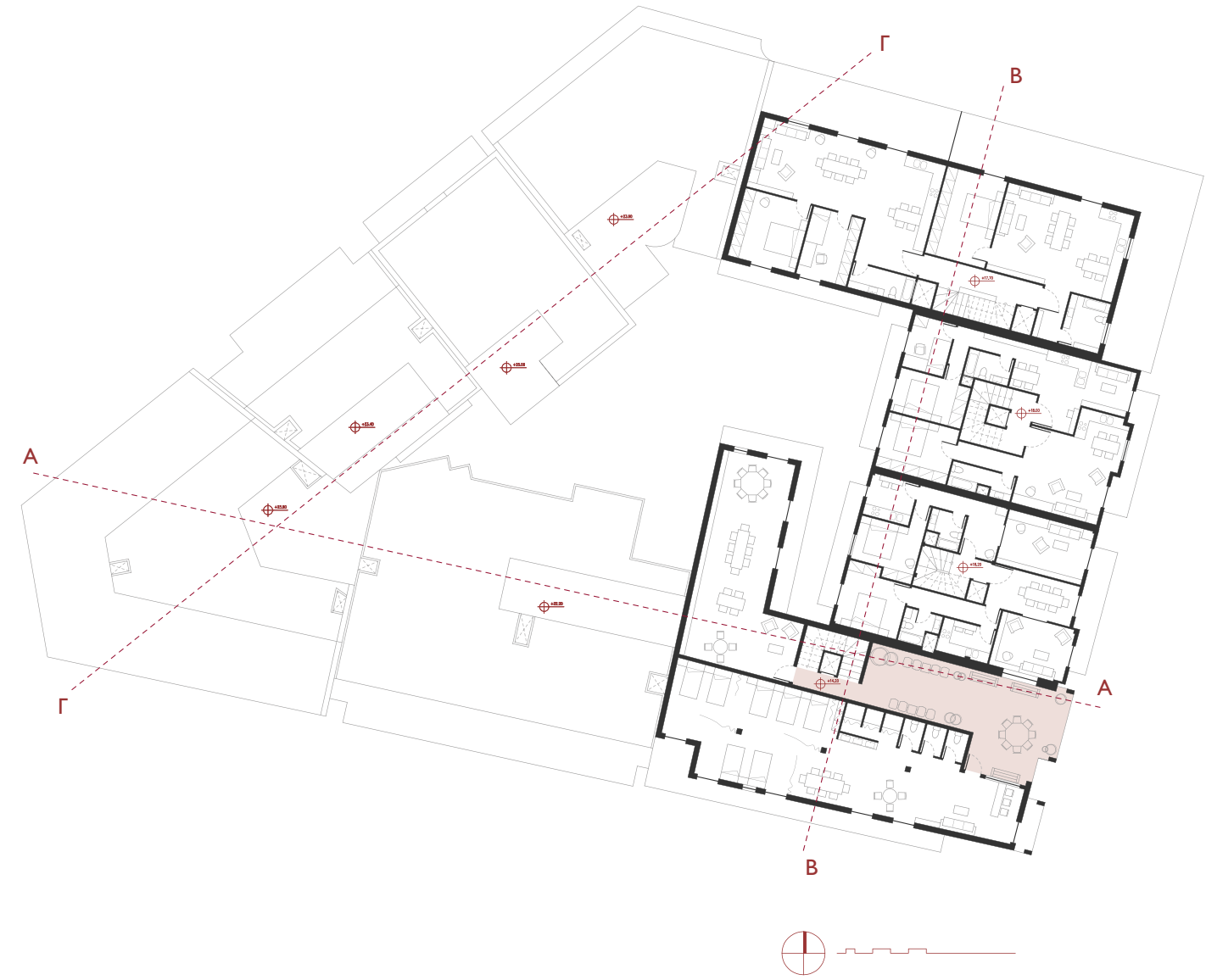
ΕΠΙΠΕΔΟ 6



ΕΠΙΠΕΔΟ 7

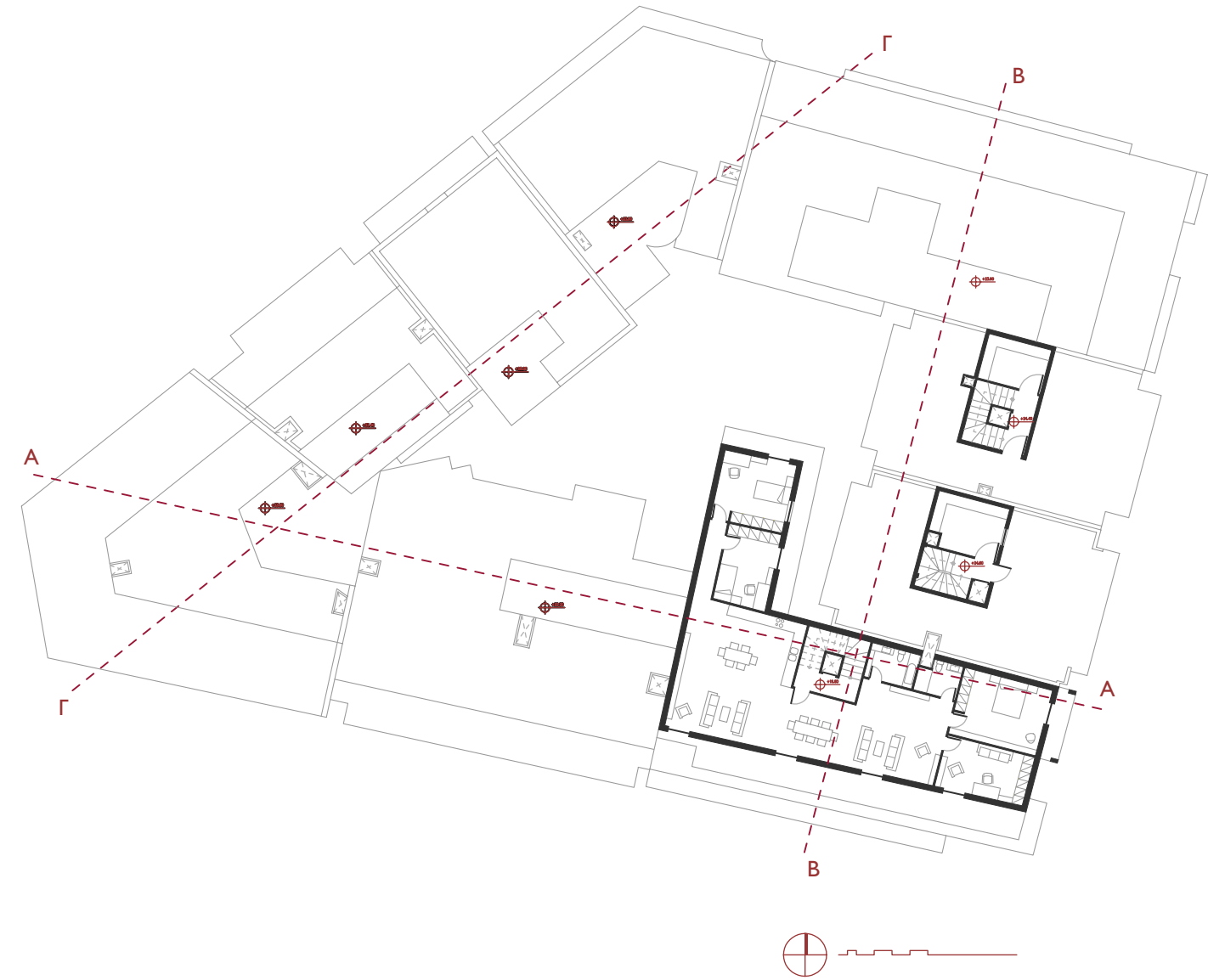
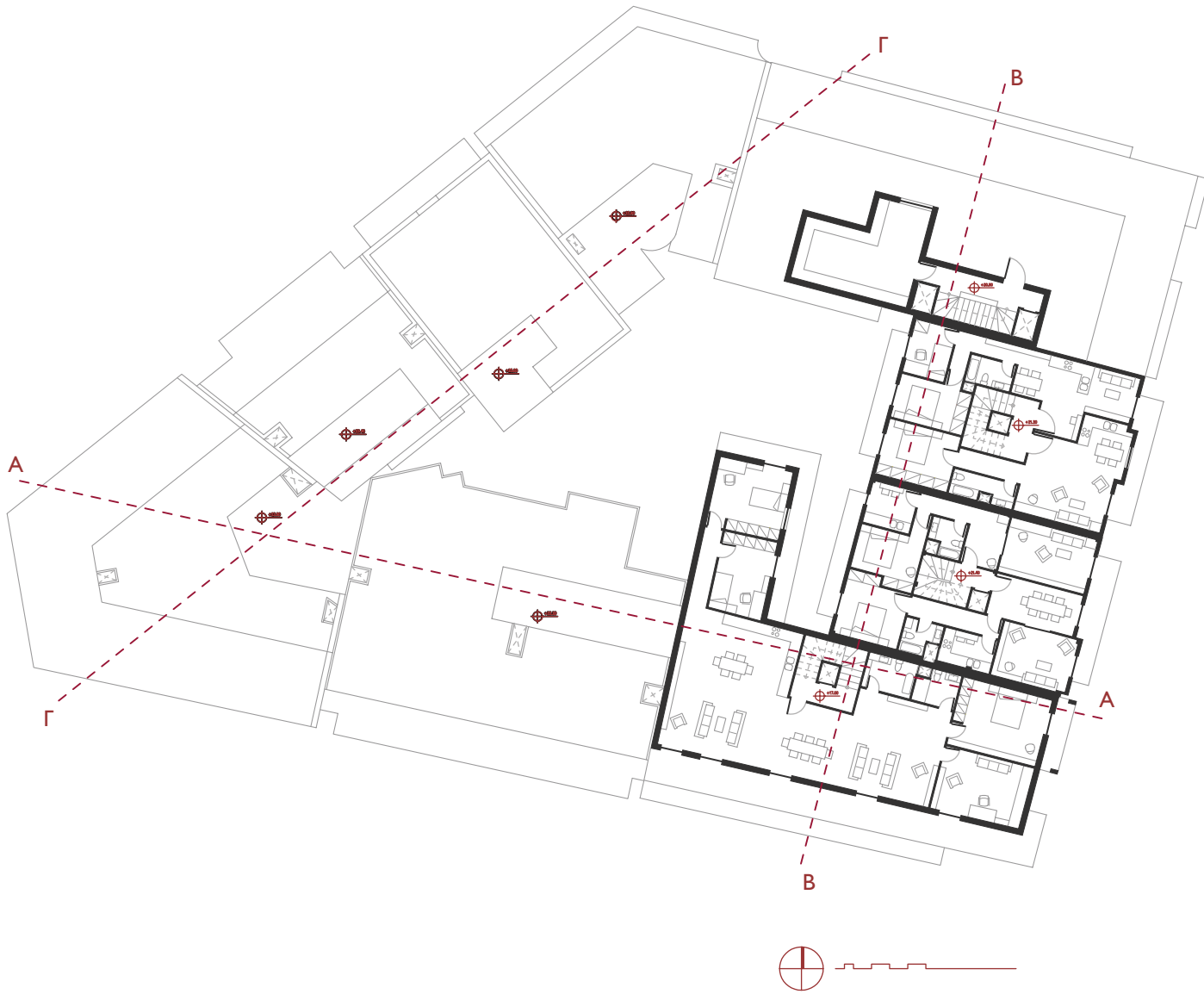


ΕΠΙΠΕΔΟ 8

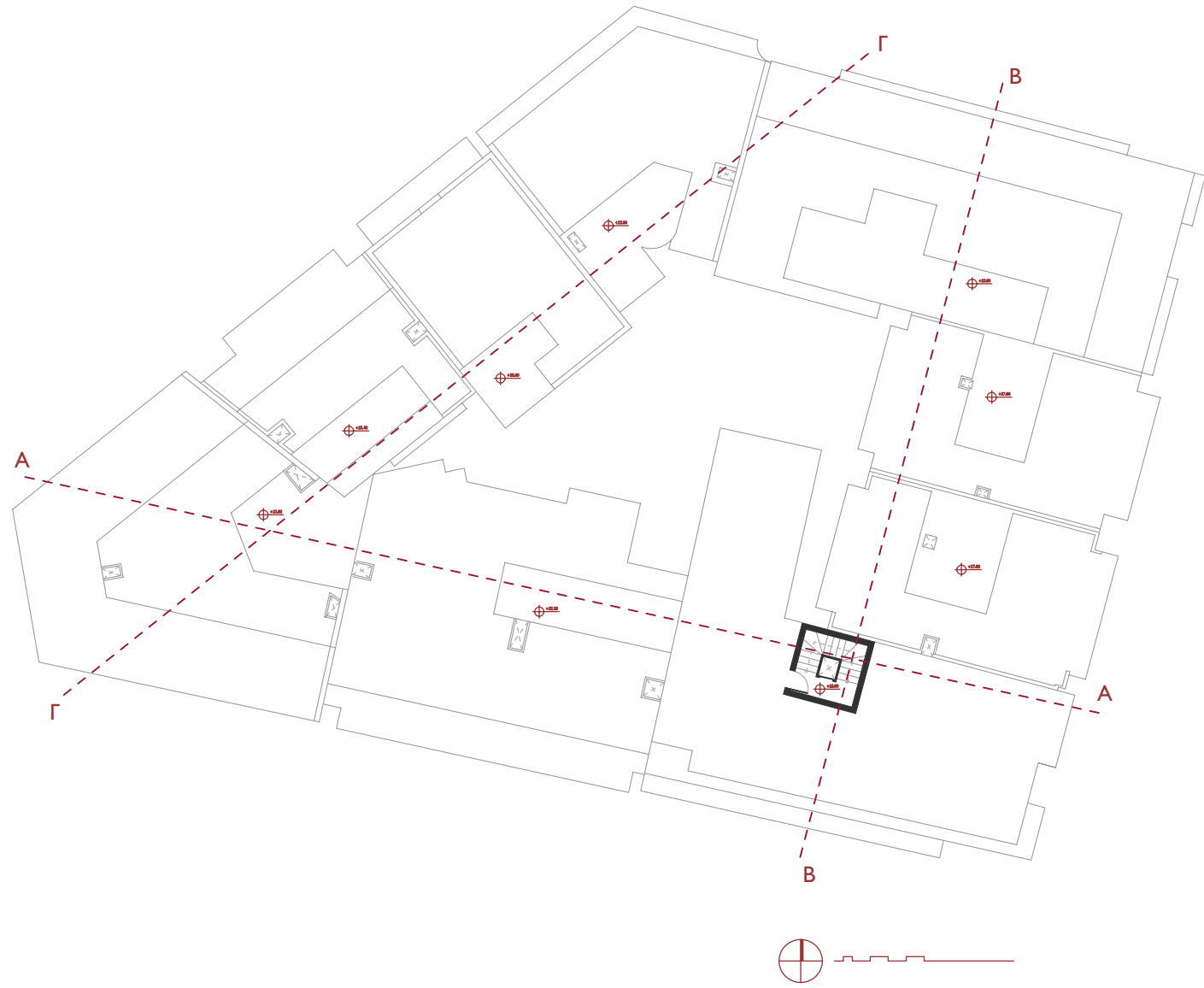


ΕΠΙΠΕΔΟ 9

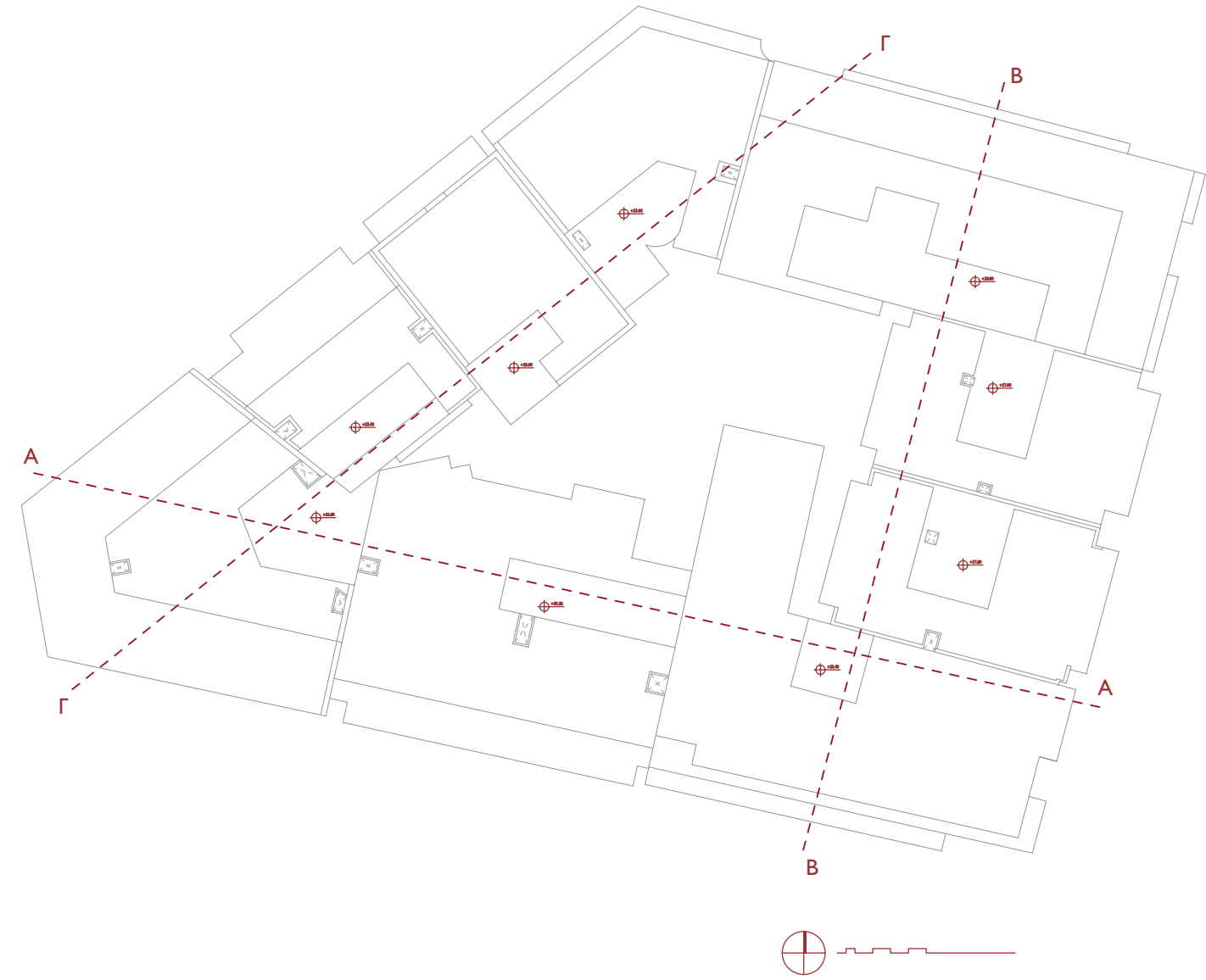
ΕΠΙΠΕΔΟ 10



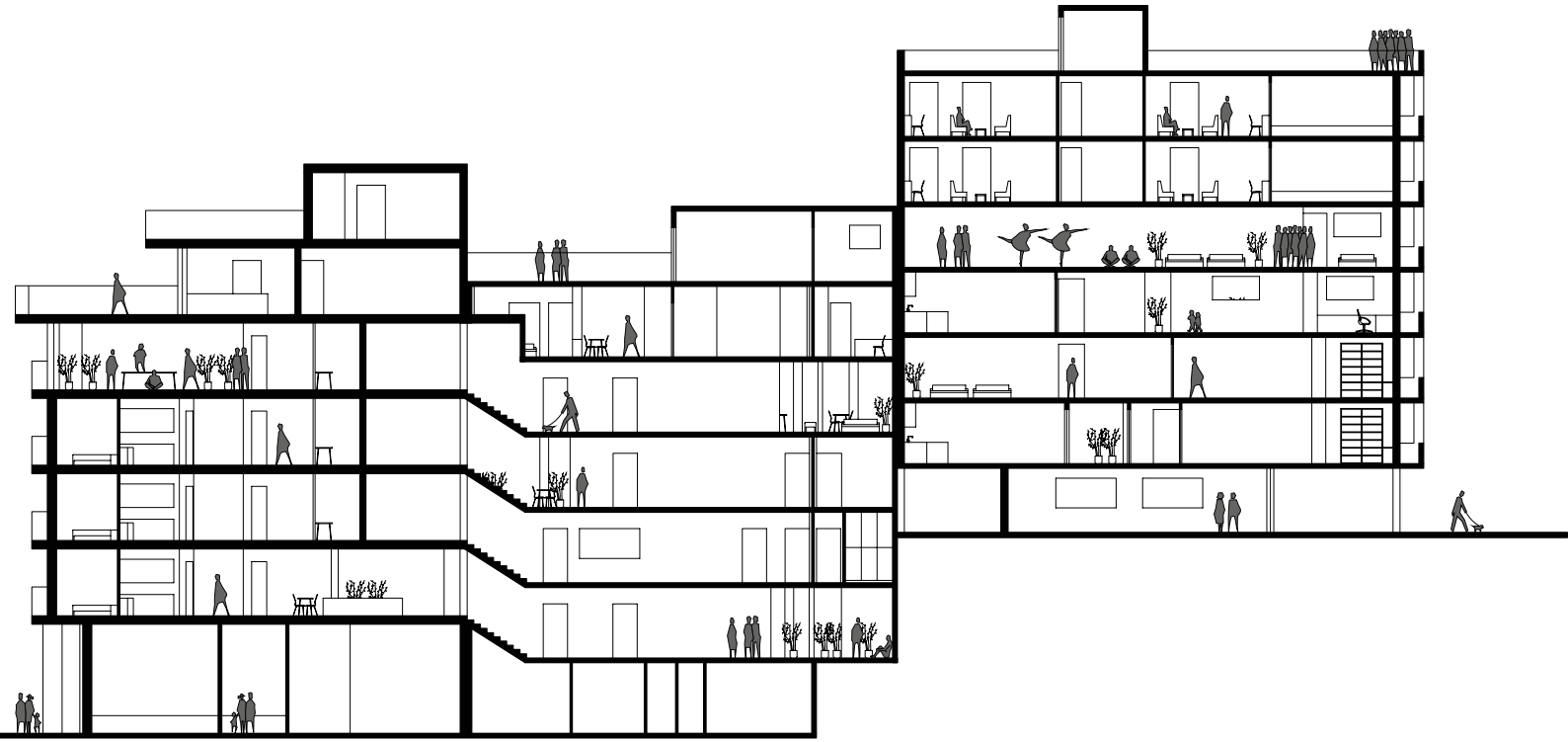
ΕΠΙΠΕΔΟ II



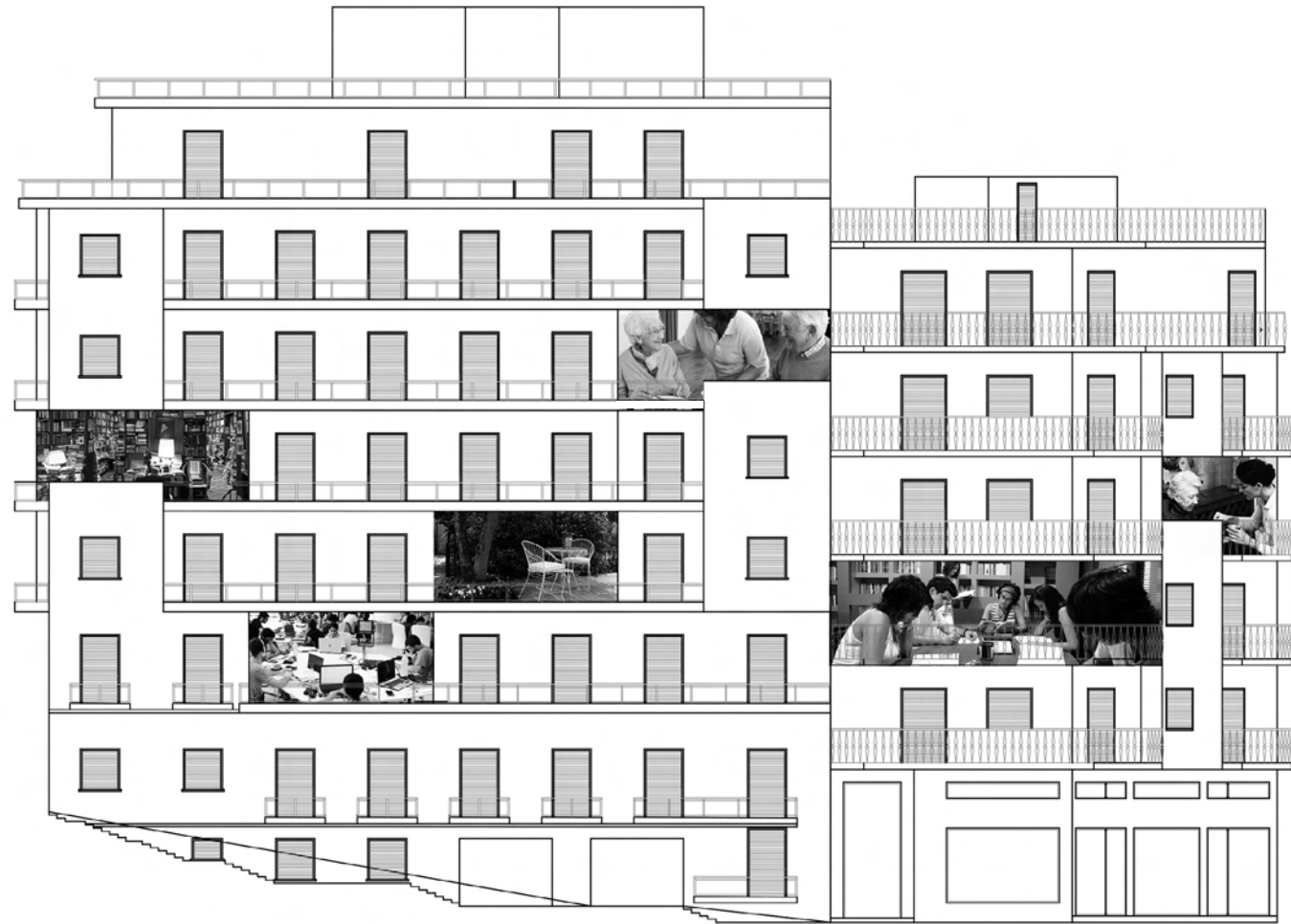
ΕΠΙΠΕΔΟ I2



ΤΟΜΕΣ

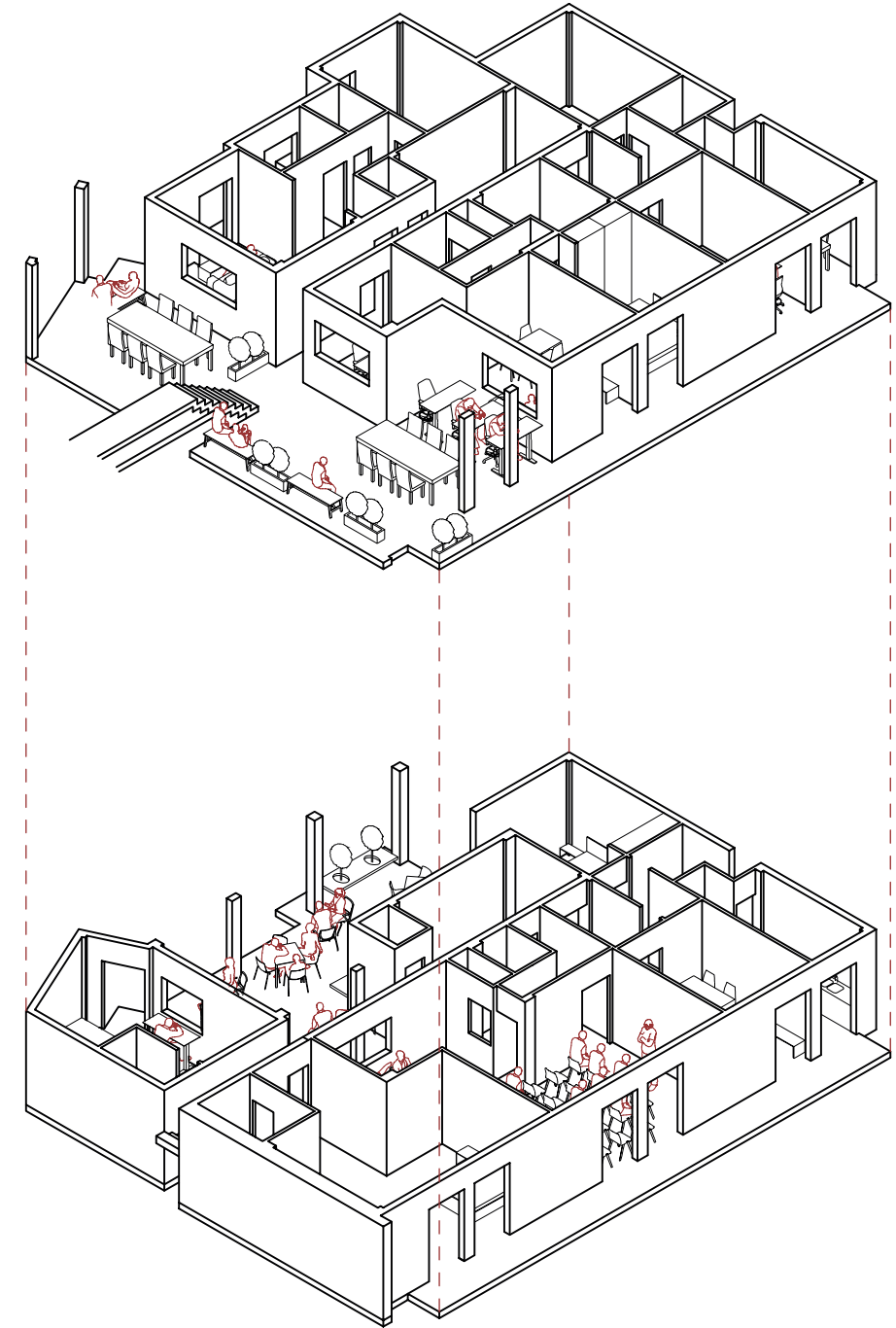
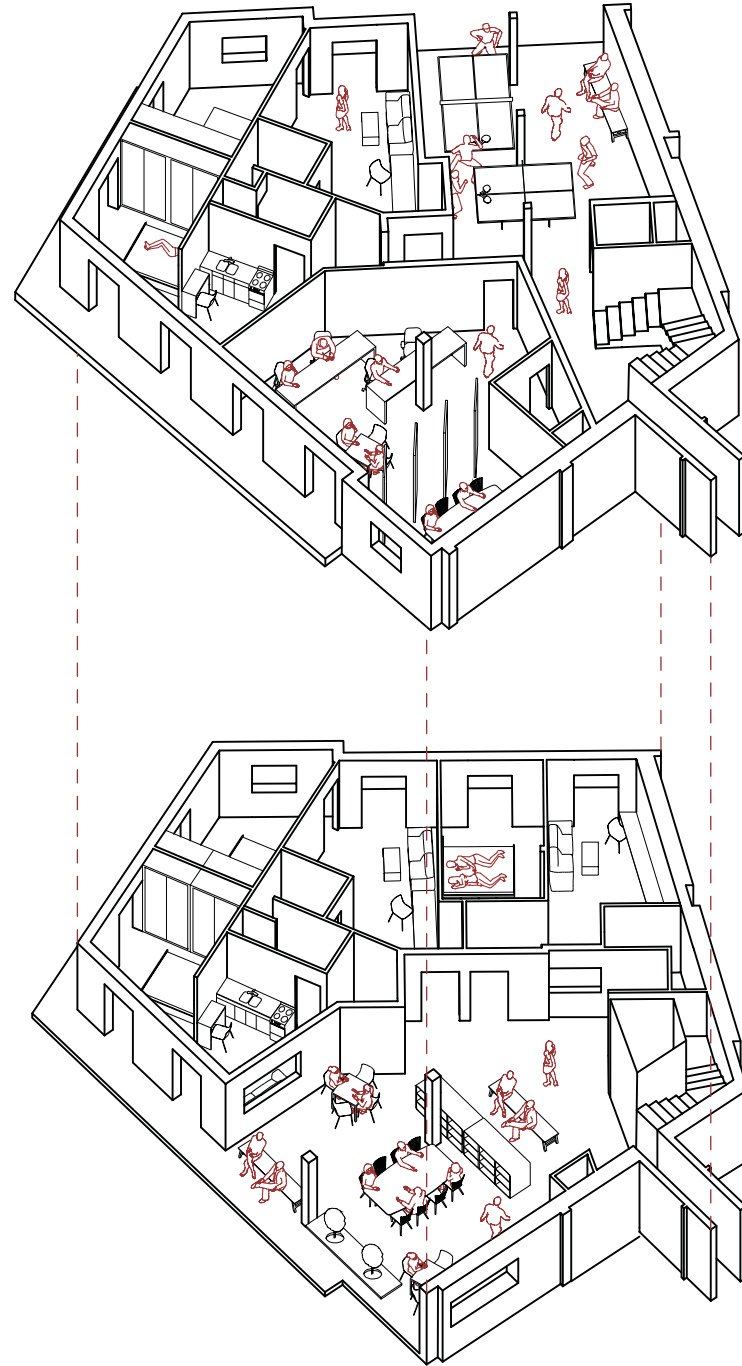


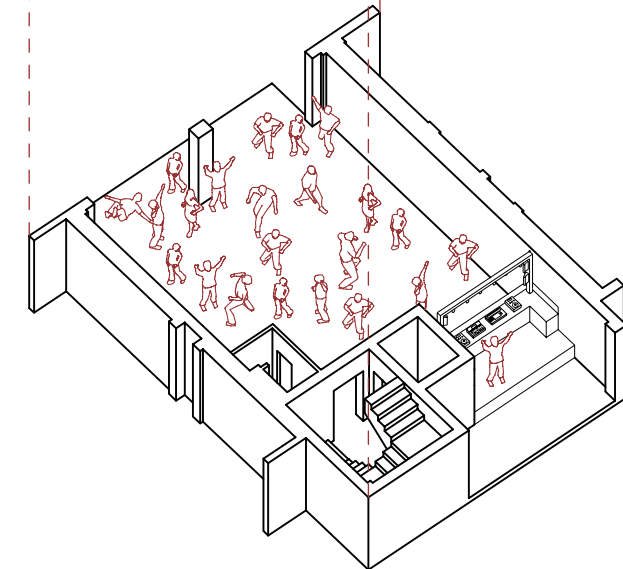
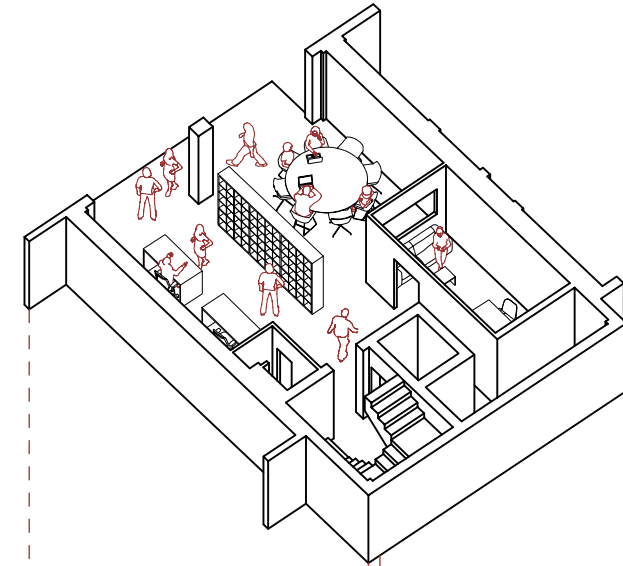
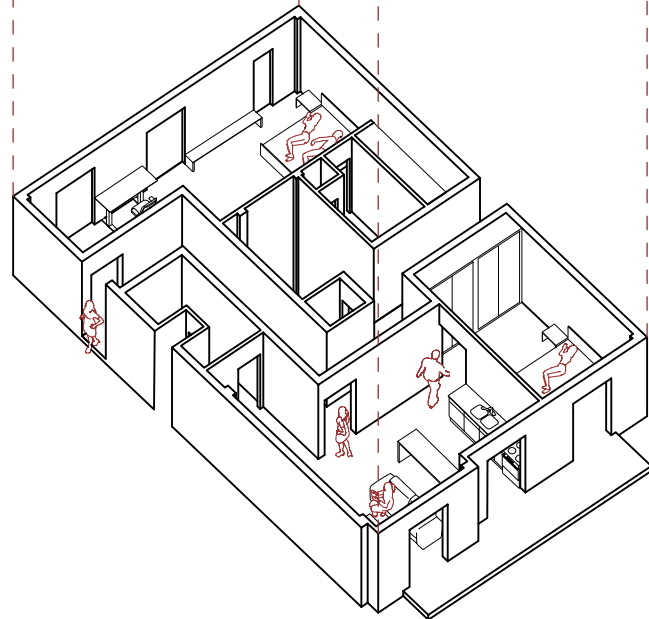
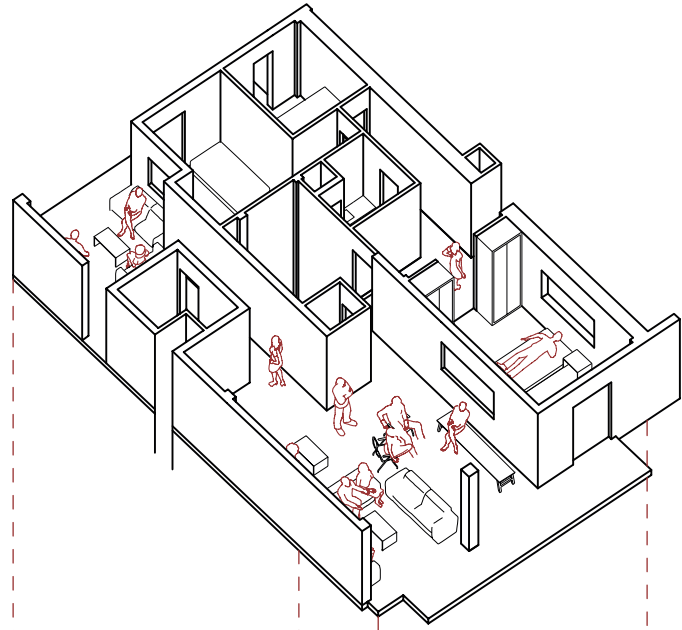
A - A





ΑΞΟΝΟΜΕΤΡΙΚΕΣ
ΣΚΗΝΕΣ



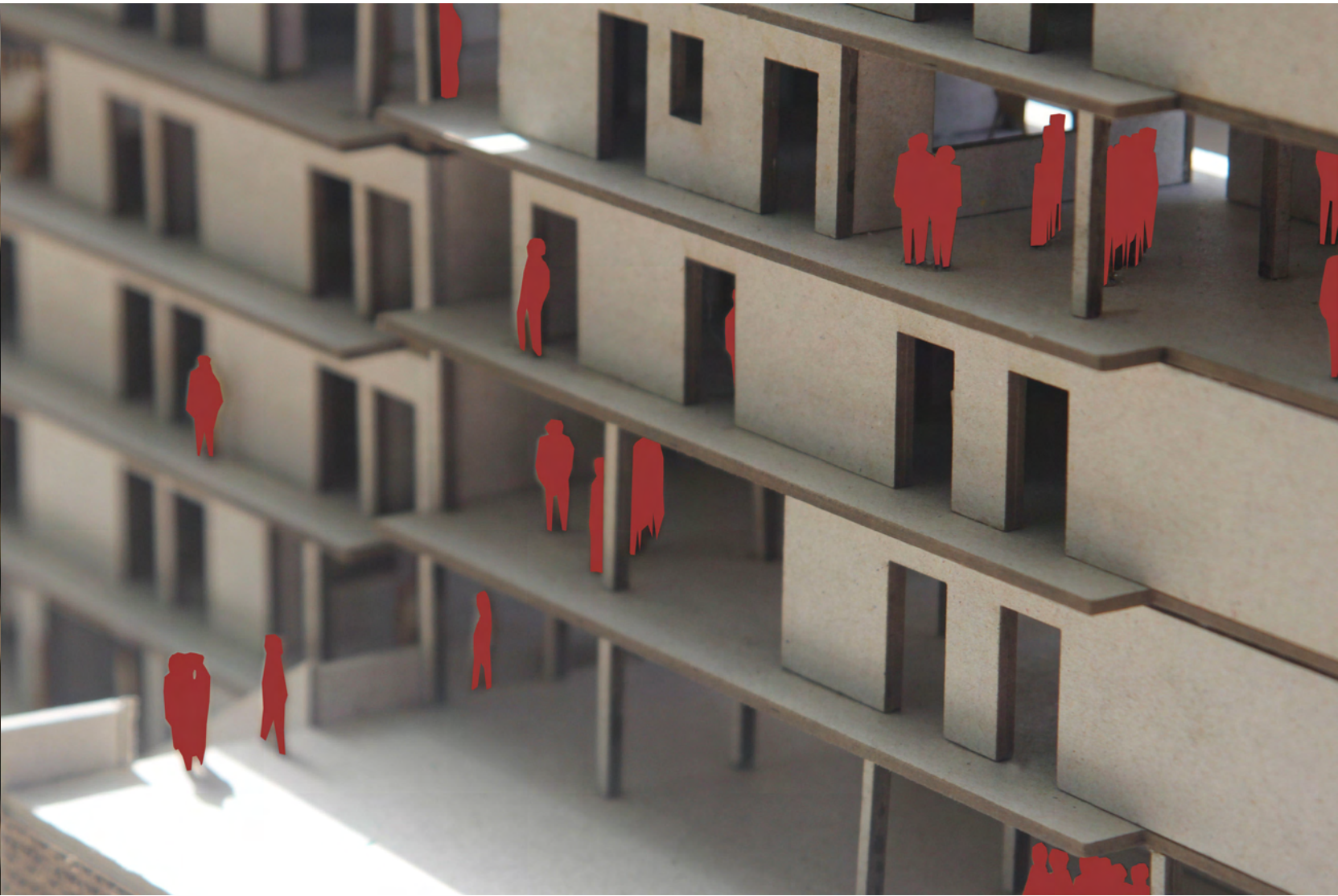
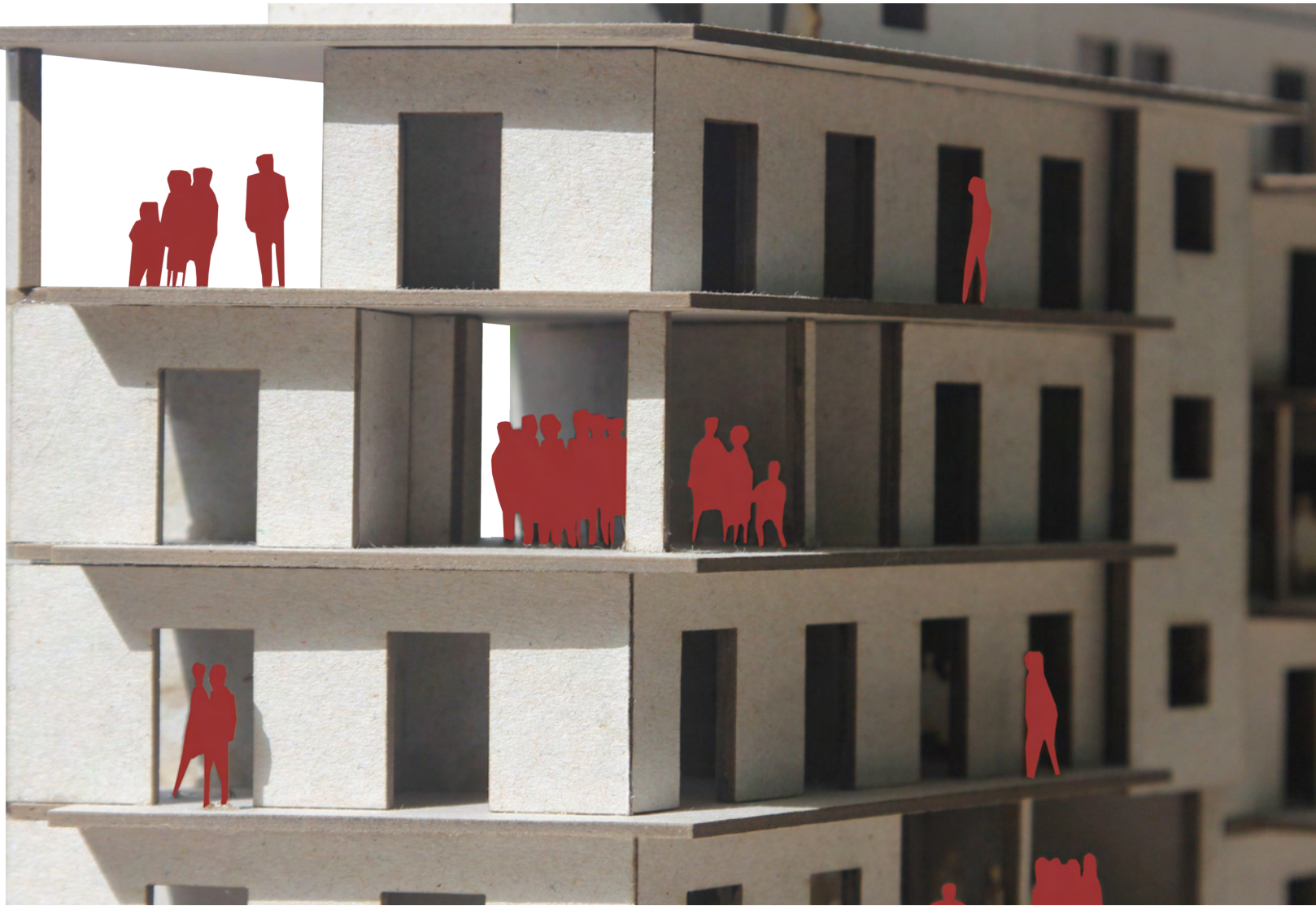


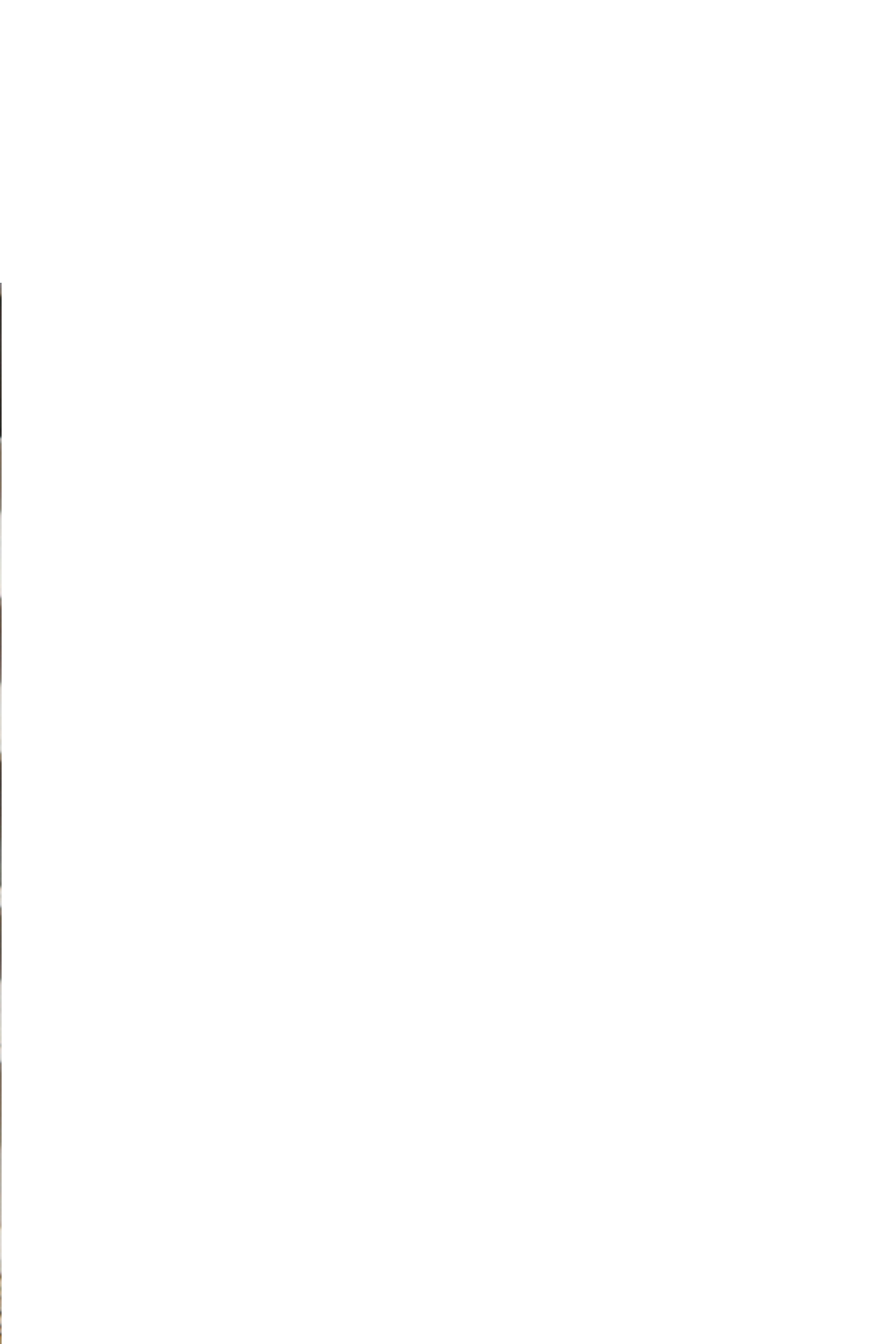




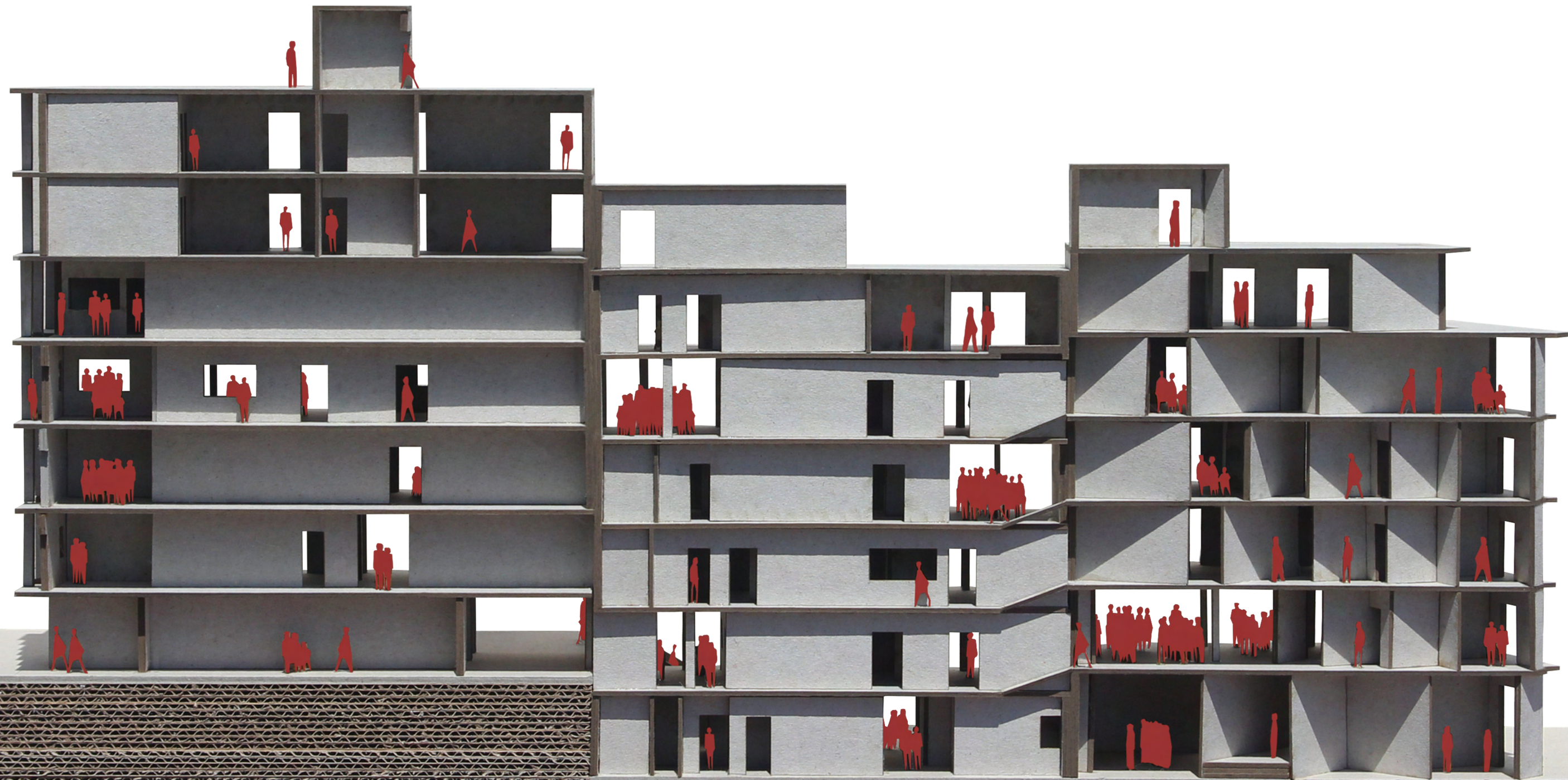


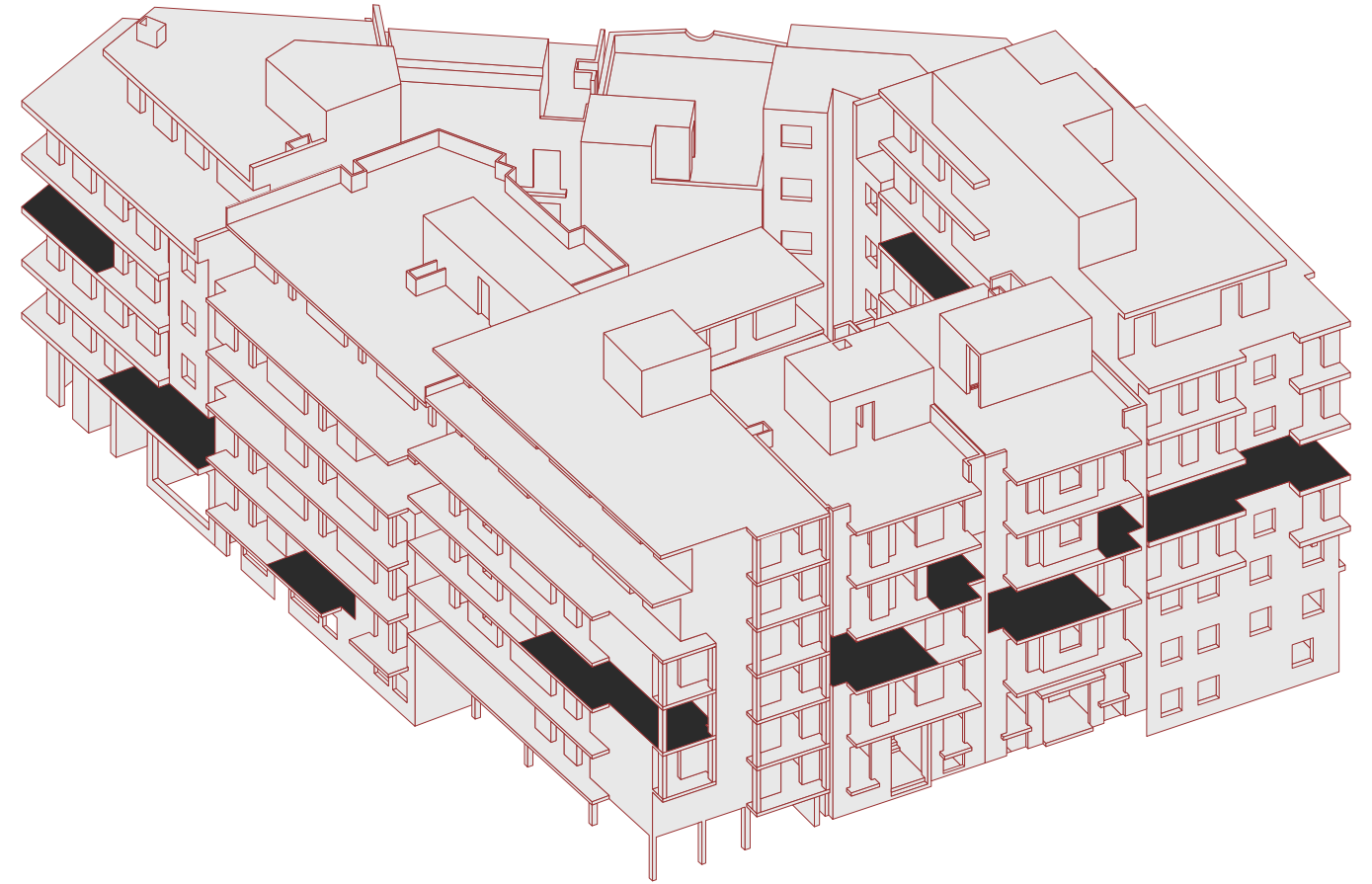


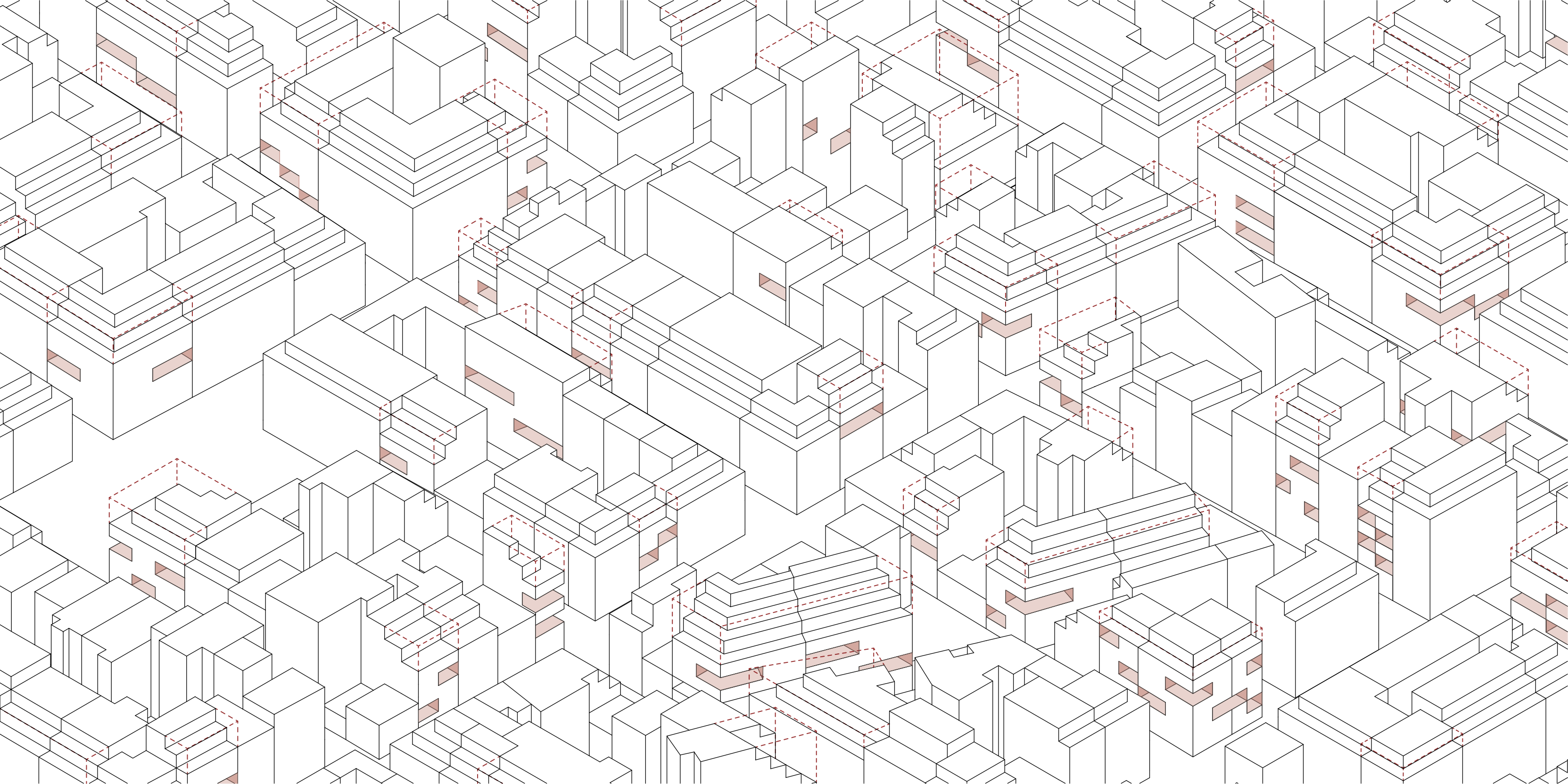












Ο χρόνος υλοποίησης του μετασχηματισμού του Ο. Τ. πραγματοποιείται σε φάσεις. Οι κενοί χώροι, οι κλειστοί χώροι με διαφορετικό πρόγραμμα, πέραν της κατοικίας, καθώς και οι ενοποιήσεις για την δημιουργία αξόνων κίνησης υλοποιούνται σε χρονικές φάσεις, έτσι ώστε εντός της διαδικασίας μετασχηματισμού του να υπάρχει η δυνατότητα επαναπροσδιορισμού των αναγκών των κατοίκων του Ο. Τ.. Για παράδειγμα, η δημιουργία ενός κέντρου φύλαξης παιδιών σε επίπεδο εφαρμογής μπορεί σε βάθος χρόνου να δημιουργήσει την ανάγκη λειτουργίας κάποιου άλλου προγράμματος όπως ενός εργαστηρίου το οποίο προκύπτει από τις νέες ανάγκες που έχει δημιουργήσει το πρόγραμμα φύλαξης παιδιών.

Το Ο. Τ. ως διαχειριστική μονάδα της ελληνικής αστικής πόλης των Αθηνών, λειτουργεί ως μέρος ενός συνόλου μονάδων που συντελούν στη διαμόρφωση της πόλης. Συνεπώς, η διεύρυνση της στρατηγικής αυτής σε πολλά Ο.Τ. επαναπροσδιορίζει την πόλη ως πεδίο δράσης των κατοίκων της από την μονάδα του Ο. Τ. έως την κλίμακα της πόλης.

Η διαδικασία αποπύκνωσης της πόλης, ως μια διαχειριστική φάση μετασχηματισμού της, θα δημιουργήσει στο μέλλον την ανάγκη πύκνωσής της. Η μελλοντική ενέργηση ανάπτυξης της πόλης με την στρατηγική αραίωσής της, θα δημιουργήσει τη συνθήκη ανάπτυξης σε ένα νέο διαχειριστικό πλαίσιο. Το ποσοστό αραίωσης που προκύπτει από τον υπολοιπόμενο όγκο του ιδεατού στερέου θα μπορεί να υποδεχθεί με νέους διαχειριστικούς όρους την διαδικασία πύκνωσης λαμβάνοντας υπόψιν τις νέες συνθήκες λειτουργίας της, που θα έχουν προκύψει από τη φάση της αποπύκνωσης.

Η διαδικασία αποπύκνωσης, τόσο λόγω της μεθοδολογίας που έχουμε εφαρμόσει, όσο και λόγω της διευρυμένης ανάγκης εφαρμογής της, μεταφράζεται ως κανονιστικό πλαίσιο που ενσωματώνεται στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό [Ν.Ο.Κ.] προσπαθώντας με αυτόν τον τρόπο να μεταβούμε από την σημειακή εφαρμογή μίας στρατηγικής σε ένα νέο μοντέλο μετασχηματισμού της πόλης των Αθηνών που προσπαθεί να απαντήσει στα σύγχρονα δομικά ερωτήματά της.



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 79

5 Ιουλίου 2016

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4067
Νέος Οικοδομικός Κανονισμός.

ΕΙΚΟΝΕΣ

Όλες οι εικόνες είναι από το αρχείο της Κατερίνας Τσακμάκη και του Βαγγέλη Παπανδρέου εκτός από τις παρακάτω:

03, 23 Γιώργης Γερόλυμπος

11 Εύα Μανιδάκη

12 Μανώλης Μπαμπούσης

15 Saul Steinberg

50 Beniamino Servino

55 Bruno Zevi

26, 27 Gordon Matta Clark

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αντωνακάκης, Δ. & Αντωνακάκη, Σ., 1985, «Η μεταπολεμική πολυκατοικία ως γενέτειρα του δημόσιου χώρου - Μία πρώτη προσέγγιση», Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται 1940-1985, Αθήνα: Υπουργείο Πολιτισμού, Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Δ.Α.Σ.

Αντωνακάκης, Δ., 2006, «Πολυκατοικία: Όνειρο ή εφιάλτης;», στο Δ. Φιλιππίδης (επιμ.), Ανθολογία κειμένων ελληνικής αρχιτεκτονικής 1925-2002, Αθήνα: Μέλισσα.

Δραγώνας, Π. & Σκιαδά, Α., Made in Athens, Biennale Di Venezia, 2012.

Γ. Αίσωπος, Γ. Σημαιοφορίδης (επιμ.), 2001, *Η σύγχρονη (ελληνική) πόλη*, Metropolis Press, Αθήνα.

A. Rossi, 1991, «Η Αρχιτεκτονική της Πόλης», Β. Πετρίδου (μτφ.), στο Λ. Παπαδόπουλος, Γ. Καρακώστας, Σ. Τσιτιρίδου (επιμ.), University Studio Press, Θεσσαλονίκη.

Dom-ino to Polykatoikia, Domus 962 / October 2012, Pier Vittorio Aureli, Maria S. Giudici, Platon Issaias.

Athens Typology, Christ & Gantenbein AG.

Η γέννηση και ο θάνατος της πολυκατοικίας, 1929-2011, Νίκος Βατόπουλος, Καθημερινή, 31/1/2015

Η πολυκατοικία της αντιπαροχής, ομιλία 27 Ιανουαρίου 2015, Στέγη Γραμμάτων και Τεχνών.

Απογραφή πληθυσμού - κατοικιών 2011, ΕΛΣΤΑΤ, 2 Σεπτεμβρίου 2014.

Νέος Οικοδομικός Κανονισμός [Νόμος Υπ' Αριθ. 4067], Εφημερίς της κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας, Αρ. Φύλλου 79, 9 Απριλίου 2012.

