

Τμήμα Μηχανικών
Χωροταξίας,
Πολεοδομίας
και Περιφερειακής
Ανάπτυξης
Πολυτεχνική Σχολή
Πανεπιστήμιο
Θεσσαλίας

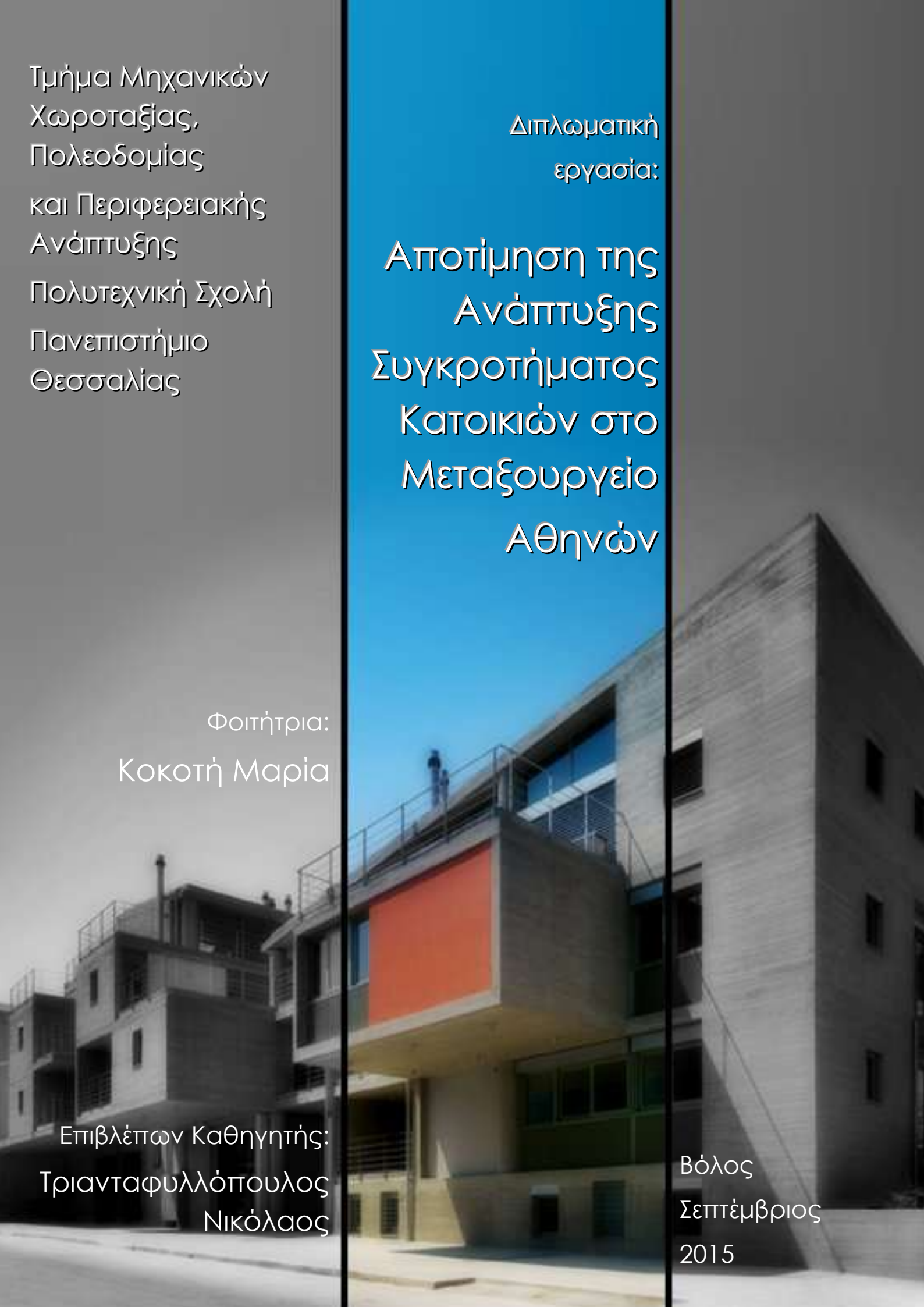
Διπλωματική
εργασία:

Αποτίμηση της
Ανάπτυξης
Συγκροτήματος
Κατοικιών στο
Μεταξουργείο
Αθηνών

Φοιτήτρια:
Κοκοτή Μαρία

Επιβλέπων Καθηγητής:
Τριανταφυλλόπουλος
Νικόλαος

Βόλος
Σεπτέμβριος
2015



ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Διπλωματική εργασία με θέμα:

Αποτίμηση της Ανάπτυξης Συγκροτήματος Κατοικιών στο Μεταξουργείο Αθηνών

Εκπονήτρια: Κοκοτή Μαρία

Επιβλέπων Καθηγητής: Τριανταφυλλόπουλος Νικόλαος

Βαθμολογητές Καθηγητές: Οικονόμου Δημήτριος
Σαπουνάκης Αριστείδης

Βόλος

Σεπτέμβριος, 2015

Ευχαριστίες

Στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής εργασίας, θα ήθελα να ευχαριστήσω όσους συνέβαλαν με τον οποιονδήποτε τρόπο στην εκπόνησή της.

Κατά τη διάρκεια της έρευνας πεδίου, είχα την τύχη να γνωρίσω την κυρία Κατερίνα Σακελλαροπούλου και τον Θανάση, η βοήθεια των οποίων ήταν πολύ σημαντική για τη συλλογή των ερωτηματολογίων.

Τέλος, νοιώθω την ανάγκη να ευχαριστήσω τους δικούς μου ανθρώπους.

Την μαμά μου και τον μπαμπά μου, τα αδέρφια μου Ιφιγένεια, Γιώργο και Κώστα, για την αγάπη τους που την αισθάνομαι όσα χιλιόμετρα κι αν μας χωρίζουν.

Και τον Τάσο, που υπάρχει στη ζωή μου.

Περίληψη

Αντικείμενο της διπλωματικής εργασίας αποτελεί η μελέτη της ανάπτυξης ενός συγκροτήματος κατοικιών που κατασκευάστηκε από την ΤΕΡΝΑ Α.Ε. του ομίλου εταιρειών ΓΕΚ-ΤΕΡΝΑ στην περιοχή του Μεταξουργείου της Αθήνας, στα τέλη της προηγούμενης δεκαετίας. Στόχος της εργασίας είναι η αποτίμηση της ανάπτυξης του, διερευνώντας τους παράγοντες που συμβάλουν στην επίτευξη των στόχων του.

Οι βασικές παράμετροι της επιτυχίας ενός έργου ανάπτυξης κατοικιών, είναι επιχειρηματικοί, οικονομικοί, πολεοδομικοί και αρχιτεκτονικοί. Τα παραπάνω θέματα διερευνώνται στην παρούσα εργασία χρησιμοποιώντας θεωρίες της διεθνούς βιβλιογραφίας, οι οποίες συγκρίνονται με τα αποτελέσματα της έρευνας για τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου έργου, τη θέση του στο ευρύτερο αστικό και κοινωνικό περιβάλλον και τέλος, τις γενικότερες συνθήκες της οικονομίας και της κτηματαγοράς.

Στην εργασία αναλύεται ο ρόλος της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, μέσα από ένα υλοποιημένο έργο σε υποβαθμισμένη οικιστική περιοχή της Αθήνας που χρήζει ανάπλασης και αναζωογόνησης. Η κινητοποίηση του ιδιωτικού τομέα είναι δυνατόν να αποδώσει επιτυχημένες οικιστικές παρεμβάσεις, οι οποίες θα λειτουργήσουν «πιλοτικά» για την πραγματοποίηση παρόμοιων έργων στο μέλλον.

Λέξεις Κλειδιά: Real Estate, Συγκρότημα Κατοικιών ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, Μεταξουργείο, Real Estate

Abstract

The subject of this graduation thesis is the research of the development of a residential cluster in the region of Metaxourgio at the city of Athens. The construction was undertaken by TEPNA A.E,

a member of the ΓΕΚ-ΤΕΡΝΑ association and was completed during the past decade. Purpose of this thesis is the valuation of its development by exploring the contributing factors which aid in the attainment of the project's goals.

The major parameters for the success of a housing project are related to business, economic, urban and architectural factors. The above subjects are being examined by this thesis on the basis of theories, drawn from international bibliography. Consequently the theories are compared to the results of the research -concerning the characteristics of this particular housing project-, to the project's location within the wider urban and social environment and finally to the general economical conditions and the real estate.

In this research there is an extensive analysis over the role of the private investing initiative seen through the attainment of a construction project in a degraded urban area of Athens, which is noticeably in need of redevelopment.

The contribution of the private sector should achieve successful housing interventions that will operate as a shakedown/ as a trial for the accomplishment of similar future projects

Key Words: Real Estate, Residential Complex, GEK TERNA, Metaxourgio,

Περιεχόμενα

Ευχαριστίες	3
Περίληψη	4
Abstract	5
Αρκτικόλεξα	12
Εισαγωγή – Μεθοδολογία	13
1. Η Περιοχή του Μεταξουργείου	16
1.1. Ιστορική Αναδρομή	16
1.2. Υφιστάμενη Κατάσταση	23
1.2.1. Χαρακτηριστικά Δομημένου Περιβάλλοντος	23
1.2.2. Δημογραφικά και Κοινωνικά Χαρακτηριστικά	29
1.2.3. Πολεοδομικά Στοιχεία	33
2. Τα Χαρακτηριστικά του Συγκροτήματος Κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ	40
2.1. Θέση	40
2.2. Περιγραφή	41
2.3. Στοιχεία και Συντελεστές του Έργου	42
3. Η Επένδυση στο Συγκρότημα από την Κατασκευαστική Εταιρεία	43
3.1. Σκοπιμότητα της Ανάπτυξης	45
3.1.1. Έρευνα Αγοράς	46
3.1.2. Ανάλυση της Τοποθεσίας	53
3.1.3. Το Ακίνητο και το Θεσμικό Πλαίσιο Ανάπτυξης του Ακινήτου	59
3.2. Το Αρχιτεκτονικό Σχέδιο – Ανακοίνωση του Διαγωνισμού	64
3.2.1. Η Σύλληψη της Ιδέας για τον Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό	66
3.2.2. Αποτίμηση των Προτάσεων	66
3.2.3. Η Διαδικασία Αξιολόγησης των Προτάσεων	67
3.2.4. Ανάθεση Εκπόνησης Μελέτης	69
3.2.5. Η Κεντρική Ιδέα του Σχεδίου από τους Αρχιτέκτονες	69
3.3. Ο αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός του Συγκροτήματος Κατοικιών	71

3.3.1.	Η Σχέση του Κτιρίου με την Πόλη.....	75
3.4.	Κατασκευαστικά και Λειτουργικά Κόστη.....	83
3.5.	Προώθηση/ Marketing	84
3.6.	Λειτουργία και Διαχείριση.....	86
3.6.1.	Πωλήσεις / Κενά	88
3.6.2.	Αποτίμηση του Έργου από την Εταιρεία	92
4.	Οικονομική Θεώρηση της Επιτυχίας του Έργου.....	93
5.	Αντιληπτική Θεώρηση της Επιτυχίας του Έργου	100
5.1.	Η Αντίληψη των Κατοίκων του Οικιστικού Συγκροτήματος της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ..	105
5.2.	Η Αντίληψη των Περιοίκων	108
6.	Συμπεράσματα	113
	Βιβλιογραφία.....	116
	Παράρτημα	122

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1.1: Οριοθέτηση του Μεταξουργείου σύμφωνα με το ΦΕΚ 616/Δ/98.....	16
Εικόνα 1.2: Η πολεοδομική πρόταση των Κλεάνθη-Scahubert για την πόλη των Αθηνών του 1833.....	16
Εικόνα 1.3: Το πολεοδομικό σχέδιο του Klenze του 1834, που αποτελούσε αναθεώρηση της πρότασης Κλεάνθη-Scahubert.....	17
Εικόνα 1.4: Η τελική μορφή του πολεοδομικού σχεδίου των Αθηνών, μετά την επέμβαση του Gaertner.....	17
Εικόνα 1.5: Απεικόνιση του υπό κατασκευή εμπορικού κέντρου και της οικίας Καντακουζηνού. Δεξιά η Οικία Κόντε Βότσαρη (νυν οικία Αριστομένη Προβελέγγιου) η οποία διασώζεται μέχρι σήμερα.....	18
Εικόνα 1.6: Τμήμα Γαλλικού χάρτη της Αθήνας (Dérôdt de la Guerre, 1853-1854), όπου υποδεικνύονται τα τέσσερα κατειλημμένα οικοπέδα επί της οδού Μυλλέρου.....	18
Εικόνα 1.7: Φωτογραφία του δυτικού τμήματος της Αθήνας το 1869. Στο βάθος το μεταξουργείο, έξω από την πόλη και πίσω από την οικία Προβελέγγιου.....	19
Εικόνα 1.8: Απεικονίζεται με μαύρο χρώμα το οικοπέδο του μεταξουργείου, το κτίριο του Ορφανοτροφείου Χατζηκώστα.....	19
Εικόνα 1.9: Η ζώνη των αμαξοποιείων στις οδούς Ασωμάτων, Λεωκορίου και Σαρρή και τα τέσσερα αμαξοποιεία της οδού Μυλλέρου (1900).....	20
Εικόνα 1.10: Παραγωγικές εγκαταστάσεις στη συνοικία Μεταξουργείου το 1930.....	20
Εικόνα 1.11: Συνεργείο αυτοκινήτων (στα τέλη του 20ού αιώνα) στην οδό Μυλλέρου.....	21
Εικόνα 1.12: Το Μεταξουργείο: Ιστορική και πολεοδομική εξέλιξη από την αρχαιότητα έως σήμερα.....	22
Εικόνα 1.13: Υφιστάμενες Χρήσεις Γης στο Μεταξουργείο.....	24
Εικόνα 1.14: Πολιτιστικές Υποδομές στο Μεταξουργείο.....	25
Εικόνα 1.15: Χώροι Πρασίνου στο Μεταξουργείο.....	25
Εικόνα 1.16: Εγκαταλελειμμένα κτίρια και κενοί χώροι στο Μεταξουργείο.....	26
Εικόνα 1.17: Υλοποιημένη Δόμηση.....	26
Εικόνα 1.18: Χαρακτηριστικό οικοδομικό τετράγωνο στην περιοχή του Μεταξουργείου.....	27
Εικόνα 1.19: Διατηρητέα Κτίρια στο Μεταξουργείο.....	28
Εικόνα 1.20: Μεταβολή πληθυσμού μεταξύ 1991 και 2001 ανά Απογραφικό τομέα.....	30
Εικόνα 1.21: Ποσοστά μεταναστών επί του μόνιμου πληθυσμού ανά απογραφικό τομέα, 2001.....	30
Εικόνα 1.22: Μέσο φορολογητέο εισόδημα οικονομικού έτους 2009.....	32
Εικόνα 2.1: Η θέση του συγκροτήματος στο Μεταξουργείο.....	40
Εικόνα 2.2: Το συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ.....	41
Εικόνα 3.1: Λόγοι εγκατάστασης στο συγκρότημα.....	50
Εικόνα 3.2: Έπειτα από ένα διάστημα κατοίκησης, θα προτείνετε σε άλλα πρόσωπα να κατοικήσουν σε αυτό το συγκρότημα;.....	52
Εικόνα 3.3: Λόγοι εγκατάστασης των κατοίκων του συγκροτήματος στην περιοχή.....	53

Εικόνα 3.4: Συγκοινωνιακές Μεταφορές.....	56
Εικόνα 3.5: Κατά την εγκατάσταση σας στο συγκρότημα πιστεύατε ότι η περιοχή μετατρέπεται σε επίκεντρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων που σχετίζονται με εσάς;.....	58
Εικόνα 3.6: Τα όρια του οικοπέδου στο οποίο ανεγέρθηκε το συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ.....	60
Εικόνα 3.5: Το οικοδομικό τετράγωνο πριν την ανέγερση του κτίσματος.....	60
Εικόνα 3.8: Το λογότυπο από την έκθεση των αποτελεσμάτων του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού για το συγκρότημα κατοικιών.....	67
Εικόνα 3.9: Σκαρίφημα των αρχιτεκτόνων.....	69
Εικόνα 3.10: Η ανερχόμενη στέγη, ως βασική συνθετική χάραξη του σχεδίου. Το συγκρότημα και το ύψος του σε σχέση με τα διπλανά κτίρια.....	70
Εικόνα 3.11: Ο εσωτερικός χώρος του συγκροτήματος κατοικιών.....	73
Εικόνα 3.12: Θεωρείτε ότι η κατοίκηση σας στο συγκρότημα ανταποκρίθηκε στις προσδοκίες σας;.....	74
Εικόνα 3.13: Κρίνετε ικανοποιητικούς τους κοινόχρηστους χώρους/εξοπλισμό;.....	74
Εικόνα 3.14: Θεωρείτε ότι υπάρχει αίσθηση κοινότητας μεταξύ των κατοίκων του συγκροτήματος;.....	75
Εικόνα 3.15: Οι σχέσεις σας με τους κατοίκους του συγκροτήματος πώς είναι;.....	75
Εικόνα 3.16: Πανοραμική λήψη του συγκροτήματος, διακρίνεται η στέγη (από τις οδούς: Μυλλέρου & Γερμανικού).....	76
Εικόνα 3.17: Οδός Μυλλέρου (κάτω μέρος).....	78
Εικόνα 3.18: Οδός Μαραθώνος και δίπλα το διατηρητέο κτίριο.....	78
Εικόνα 3.19: Οδός Λεωνίδου με τη διατηρητέα όψη.....	78
Εικόνα 3.20: Ποια είναι η γνώμη σας σχετικά με το συγκεκριμένο οικοδόμημα;.....	80
Εικόνα 3.21: Θεωρείτε ότι η κατασκευή του συγκροτήματος συνέβαλε στην αναβάθμιση της περιοχής;.....	80
Εικόνα 3.22: Είστε ευχαριστημένοι από την κατοίκηση στην περιοχή;.....	81
Εικόνα 3.23: Ποια είναι η γνώμη σας σχετικά με τους κατοίκους του συγκεκριμένου συγκροτήματος;.....	82
Εικόνα 3.24: Σε τι βαθμό θεωρείτε ότι υπάρχει η αίσθηση «γειτονιάς» μεταξύ των κατοίκων της περιοχής και των κατοίκων του συγκροτήματος;.....	82
Εικόνα 3.25: Έτος εγκατάστασης στην κατοικία.....	91
Εικόνα 4.1: Ο κύκλος των αγορών ακινήτων / Real Estate Cycle.....	94
Εικόνα 4.2: σημερινή οικονομική κατάσταση σε σχέση με το χρόνο εγκατάστασης στην κατοικία.....	98
Εικόνα 5.1: Πτυχιούχοι ΑΕΙ, κάτοχοι Μεταπτυχιακού και Διδακτορικού τίτλου % του πραγματικού πληθυσμού 2001	105
Εικόνα 5.2: Πτυχιούχοι ΑΕΙ, κάτοχοι Μεταπτυχιακού και Διδακτορικού τίτλου % του πραγματικού πληθυσμού 2001	105
Εικόνα 5.3: Πόσο προνομιούχο/τυχερό θεωρείτε τον εαυτό σας που κατοικεί σε αυτό το συγκρότημα;.....	106

Εικόνα 5.4: Σας αρέσει να περνάτε όσο το δυνατόν περισσότερο χρόνο στο σπίτι σας;	106
Εικόνα 5.5: Σας αρέσει να μοιράζεστε την εμπειρία της κατοίκησης στο σπίτι σας προσκαλώντας φίλους;.....	106
Εικόνα 5.6: Θεωρείτε ότι η προσωπική σας ζωή έγινε πιο ενδιαφέρουσα έπειτα από την εγκατάσταση σας στο συγκρότημα;.....	107
Εικόνα 5.7: Είστε ευχαριστημένοι από την κατοίκηση στην περιοχή;.....	107
Εικόνα 5.8: Η περιοχή έχει αλλάξει τα τελευταία 10 χρόνια;.....	109
Εικόνα 5.9: Αισθάνεστε ότι οι νέες πολιτιστικές χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιοχή, απευθύνονται σ' εσάς;.....	109
Εικόνα 5.10: Θεωρείτε ότι η περιοχή διατηρεί ακόμη τα χαρακτηριστικά «γειτονιάς»;.....	109
Εικόνα 5.11: Αισθάνεστε ασφάλεια κατά την κατοίκηση σας στη περιοχή;.....	110
Εικόνα 5.12: Ποια είναι η γνώμη σας σχετικά με το συγκεκριμένο οικοδόμημα;.....	110
Εικόνα 5.13: Η κατασκευή του συγκροτήματος συνέβαλε στην αναβάθμιση της περιοχής;.....	111
Εικόνα 5.14: Ποια είναι η γνώμη σας σχετικά με τους κατοίκους του συγκεκριμένου συγκροτήματος;.....	111
Εικόνα 5.15: Σε τι βαθμό θεωρείτε ότι υπάρχει η αίσθηση «γειτονιάς» μεταξύ των κατοίκων της περιοχής και των κατοίκων του συγκροτήματος;	111
Εικόνα 1: Το πρώτο βραβείο του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.....	123
Εικόνα 2: Το δεύτερο βραβείο του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.....	124
Εικόνα 3: Το ένα εκ των δύο τρίτων βραβείων του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, αλλά και η μελέτη που υλοποιήθηκε.....	126
Εικόνα 4: Το ένα εκ των δύο ισότιμων τρίτων βραβείων του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.....	127
Εικόνα 5: Μία εκ των τριών ισότιμων μελετών.	128
Εικόνα 6: Μία ακόμη εκ των τριών ισότιμων μελετών.....	129
Εικόνα 7: Η τελευταία, εκ των τριών ισότιμων μελετών.....	131

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1.1: Πληθυσμιακή εξέλιξη της περιοχής.....	29
Πίνακας 1.2: Ηλικιακές κατηγορίες	31
Πίνακας 1.3: Ιδιοκτησιακό καθεστώς στο Μεταξουργείο.....	32
Πίνακας 3.1: Οι κενές κατοικίες του συγκροτήματος κατοικιών	91

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 3.1: Η απόφαση έναρξης	44
Διάγραμμα 3.2: Χρονοδιάγραμμα γεγονότων.....	45
Διάγραμμα 4.1: Υπόλοιπα Στεγαστικών Δανείων (Εμπορικές Τράπεζες και Ειδικοί Πιστωτικοί Οργανισμοί).....	95
Διάγραμμα 4.2: Ρυθμός μεταβολής ετήσιου δείκτη των τιμών των κατοικιών.....	95
Διάγραμμα 4.3: Μεταβολή του όγκου νέων κατοικιών, με βάση τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών,.....	96
Διάγραμμα 4.4: Νέος Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων ανά Γεωγραφική Περιοχή (Σύνολο).....	97
Διάγραμμα 4.5: Ρυθμοί απορρόφησης των κατοικιών του συγκροτήματος από την αγορά.....	99
Διάγραμμα 5: Η αντιληπτική διαδικασία.....	103

Αρκτικόλεξα

ΓΕΚ ΑΕ: Γενική Εταιρεία Κατασκευών Ανώνυμος Εταιρεία

ΓΟΚ: Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

ΓΠΣ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΕΑΧΑ ΑΕ: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία¹

ΕΚΚΕ: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών

ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή

ΕΣΥΕ: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

ΜΜΜ: Μέσα Μαζικής Μεταφοράς

ΟΡΣΑ: Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας

ΟΤ: Οικοδομικό Τετράγωνο

ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα

ΡΣΑ: Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών

ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης

ΣΚ: Συντελεστής Κάλυψης

ΥΠΕΚΑ: Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

ΥΠΠΟ: Υπουργείο Πολιτισμού

ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας Κυβέρνηση

¹Τον Απρίλιο του 2010, η εταιρεία μετονομάστηκε σε Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις ΑΕ, έχοντας πλέον τη δυνατότητα δράσης και σε άλλες περιοχές της χώρας.

Εισαγωγή – Μεθοδολογία

Είναι γεγονός ότι τα αστικά κέντρα διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη των πόλεων αφού βρίσκονται σε νευραλγικές θέσεις. Στα όρια τους περικλείουν το πιο ενδιαφέρον τμήμα του αστικού ιστού, αφού συγκεντρώνουν σημαντικές οικονομικές δραστηριότητες, ενώ παράλληλα αποτελούν τόπους κατοικίας.

Το τέλος του 20^{ου} αιώνα σηματοδότησε μια σειρά παγκόσμιων αλλαγών και εξελίξεων στην οικονομία, στην κοινωνία και στο χώρο, με αποτέλεσμα τα σύγχρονα αστικά κέντρα να χαρακτηρίζονται από εντεινόμενη συσσώρευση πληθυσμών. Η σύγχρονη πόλη αυξάνεται, μαζί με τις νέες ανάγκες των πολιτών της, αλλά και μαζί με τα προβλήματα οργάνωσης του αστικού χώρου, αφού οι λειτουργίες πολλαπλασιάζονται κι αρχίζουν να αλληλοσυγκρούονται στον πεπερασμένο χώρο.

Οι κάτοικοι των μεγάλων αστικών κέντρων βρίσκονται πλέον καθημερινά αντιμέτωποι με τα οξυμμένα προβλήματα των υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, με αποτέλεσμα η ποιότητα διαβίωσης τους να υποβαθμίζεται ολοένα και περισσότερο και οι μόνιμοι κάτοικοι να απομακρύνονται από το κέντρο της πόλης.

Όπως κάθε αστικό κέντρο έτσι και η Αθήνα παρουσιάζει όλα τα γνωστά χωρικά μειονεκτήματα των μεγαλουπόλεων, τα οποία προκλήθηκαν από τη ραγδαία και μη ελεγχόμενη δημογραφική, οικονομική και φυσική μεγέθυνση της στις δεκαετίες '50, '60, και '70.

Στο αστικό τοπίο εμφανίζονται ισχυρές αντιθέσεις, αντιφάσεις και δυσαρμονίες τα οποία προκαλούν την υποβάθμιση της καθημερινής ζωής των πολιτών, επιφέροντας τη μετεγκατάσταση τους από το κέντρο της Αθήνας προς τα προάστια της Αττικής.

Βασικό πρόβλημα της ελληνικής πρωτεύουσας είναι η κυριαρχία της μορφολογίας της αστικής πολυκατοικίας και η έλλειψη επαρκούς δημόσιου χώρου, με αποτέλεσμα οι κάτοικοι της να είναι αποξενωμένοι και η υπόσταση της «γειτονιάς» να μην υφίσταται πλέον.

Τα τελευταία χρόνια η αναβάθμιση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος και η ανάγκη για «επιστροφή στο κέντρο της πόλης» έχει αναδειχθεί σε θέμα πρώτης προτεραιότητας των πολιτικών αστικού σχεδιασμού. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο κρίνεται πολύ σημαντική η ευθύνη της αρχιτεκτονικής σε ένα ευρύτερο πλαίσιο σχεδιασμού. Η αρχιτεκτονική πλέον συνειδητοποιεί ότι οφείλει να θέσει επί τάπητος ζητήματα που αφορούν τη μορφή των αστικών κέντρων και να προτείνει νέες τυπολογίες αρχιτεκτονικών δομών, συνεισφέροντας στην επιδίωξη των στόχων των αστικών πολιτικών. Χρησιμοποιώντας ως δίδαγμα τα μειονεκτήματα των πολυκατοικιών πρέπει πλέον να προβεί σε νέες αρχιτεκτονικές προτάσεις που αντιμετωπίζουν τόσο τα μορφολογικά όσο και κοινωνικά ζητήματα.

Ωστόσο, ένα πολύ σημαντικό πρόβλημα κατά την εφαρμογή των αστικών προγραμμάτων στην Ελλάδα είναι η έλλειψη επαρκούς χρηματοδότησης. Επομένως, θεωρείται αναγκαία η κινητοποίηση του ιδιωτικού τομέα.

Το Μεταξουργείο είναι μια υποβαθμισμένη περιοχή ιστορικού κέντρου της Αθήνας που συμπυκνώνει πολλά και αντιφατικά χαρακτηριστικά και διέπεται από λεπτές ισορροπίες. Ωστόσο τα τελευταία χρόνια εντάσσεται σε προγράμματα αστικών

πολιτικών που στοχεύουν στην αναζωογόνηση της περιοχής, με δράσεις που τονίζουν τον ιστορικό και παραδοσιακό χαρακτήρα της και παράλληλα ενθαρρύνουν την επανακατοίκηση της από τους παλιούς κατοίκους του κέντρου, αλλά και στην προσέλκυση νέων.

Η παρούσα διπλωματική εργασία διερευνά την ανάπτυξη ενός οικιστικού συγκροτήματος από την ιδιωτική εταιρεία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, που προτείνει νέες τυπολογίες αστικής κατοίκησης στην υποβαθμισμένη περιοχή του Μεταξουργείου. Η αποτίμηση του κατασκευαστικού έργου πραγματοποιείται διερευνώντας τους επιχειρηματικούς, οικονομικούς, πολεοδομικούς και αρχιτεκτονικούς παράγοντες που συμβάλουν στην επιτυχία του.

Για τις ανάγκες της εργασίας, πραγματοποιήθηκε έρευνα των υπαρχόντων δεδομένων για το συγκεκριμένο έργο και την περιοχή του και έρευνες πεδίου με αυτοψίες, ερωτηματολόγια και συνεντεύξεις. Στόχος των ερευνών πεδίου, ήταν η διερεύνηση της επιτυχίας του έργου, σχεδόν δέκα χρόνια μετά την έναρξή του, από όλους όσους ενεπλάκησαν στην κατασκευή του (Εταιρεία, αρχιτέκτονες), σε όσους το κατοικούν, αλλά και τους περίοικους. Πιο συγκεκριμένα, τα κύρια θέματα που διερευνήθηκαν στην έρευνα πεδίου είναι τα εξής:

α) Γιατί, με ποιόν τρόπο και διαδικασίες προχώρησε η ΤΕΡΝΑ Α.Ε. στην υλοποίηση του συγκεκριμένου έργου; Ποια ήταν η αντίληψη του έργου από τους αρχιτέκτονες που το σχεδίασαν;

β) Από τη μεριά των χρηστών του, δηλαδή εκείνων που επέλεξαν να εγκατασταθούν σε αυτό, αγοράζοντας ή ενοικιάζοντας μια κατοικία, τέθηκαν τα εξής ερωτήματα: Ζώντας στο κτήριο, αισθάνονται ότι ικανοποιούνται οι προσδοκίες που είχαν όταν διαμέρισμά τους; Ικανοποιούνται από τα κατασκευαστικά και αρχιτεκτονικά τους στοιχεία; Δημιουργήθηκε μια μορφή κοινότητας στο κτήριο; Εντάχθηκαν – εάν πράγματι το ήθελαν – στην ευρύτερη κοινότητα κατοίκων του Μεταξουργείου; Τελικά, είναι ευχαριστημένοι από την επιλογή τους;

γ) Πως αντιμετωπίζεται το κτήριο από τους περίοικους; Το θεωρούν μια επιτυχημένη ή όχι παρέμβαση στην περιοχή τους, η ένα «ξένο σώμα»;

Η υλοποίηση αυτού του έργου είναι σημαντική όχι μόνο από αρχιτεκτονικής και επιχειρηματικής απόψεως, αλλά και πολεοδομικής, και το έργο θα μπορούσε να θεωρηθεί «πιλοτικό». Ειδικότερα, σε μια περίοδο ανάγκης ανάπλασης και αναζωογόνησης των ιστορικών κέντρων πόλεων, υπάρχει ανάγκη για την κινητοποίηση του ιδιωτικού τομέα, τόσο από την μεριά των κατασκευαστών, όσο και από την μεριά των ιδιοκτητών, των αγοραστών και χρηστών των κτηρίων. Η επιθυμητή προσέλκυση κατοίκων σε προβληματικές περιοχές της πόλης εξαρτάται όχι μόνο από τις πρωτοβουλίες της πολιτείας για τη βελτίωση του δημόσιου χώρου και του κοινωνικού εξοπλισμού, αλλά και από την προσαρμογή του παλαιού, και συμπληρωματικά τη δημιουργία νέου κτηριακού αποθέματος, που θα πρέπει να καταστεί ελκυστικό για τους δυνητικούς χρήστες του, και να βοηθήσει στη διαμόρφωση μιας ελκυστικής ταυτότητας και χαρακτήρα της περιοχής. Τα προαναφερόμενα δεν μπορούν να επιτευχθούν, παρά και με την κινητοποίηση του ιδιωτικού τομέα, όπως αυτός προσδιορίστηκε παραπάνω.

Ο κορμός της εργασίας διαρθρώνεται σε έξι κύριες ενότητες. Αρχικά, στο πρώτο κεφάλαιο περιγράφεται η περιοχή του Μεταξουργείου, αναλύοντας την υφιστάμενη κατάσταση της και παραθέτοντας το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την περιοχή.

Στο επόμενο κεφάλαιο καταγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά του υπό μελέτη συγκροτήματος κατοικιών.

Το τρίτο κεφάλαιο είναι το εκτενέστερο από τις συνολικά έξι ενότητες της εργασίας, όπου περιγράφονται αναλυτικά όλα τα χαρακτηριστικά του έργου ως επένδυση και αρχιτεκτονική δομή. Σε κάθε υποκεφάλαιο γίνεται μια αρχική αναφορά στο ανάλογο θεωρητικό υπόβαθρο και στη συνέχεια παραθέτονται τα στοιχεία που αφορούν το υπό μελέτη συγκρότημα κατοικιών, σχετικά με την επενδυτική και αρχιτεκτονική διαδικασία, αλλά και τα αποτελέσματα της έρευνας πεδίου. Στο τέλος του κεφαλαίου διατυπώνονται συμπεράσματα που αξιολογούν το έργο σύμφωνα με τα παραπάνω.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, γίνεται μια αναφορά στις οικονομικές θεωρίες για τις επενδύσεις στα ακίνητα, στη συνέχεια καταγράφονται οι γενικότερες οικονομικές συνθήκες και η κατάσταση της κτηματαγοράς, που επικρατούσαν κατά την έναρξη και της αποπεράτωση του έργου. Ομοίως και εδώ, το κεφάλαιο κλείνει με την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την οικονομική επιτυχία του έργου.

Στο πέμπτο κεφάλαιο διερευνάται αν η σύλληψη και η αρχική ιδέα, της εταιρίας και κυρίως των αρχιτεκτόνων εναρμονίστηκε με την αντίληψη που διαμόρφωσαν οι χρήστες – κάτοικοι του συγκροτήματος και οι περίοικοι του σχετικά με αυτό. Στο τέλος του κεφαλαίου καταγράφονται συμπεράσματα σχετικά με την επιτυχία του έργου στην αντιληπτική θεώρηση των ατόμων.

Η εργασία ολοκληρώνεται με το έκτο κεφάλαιο, όπου συνοψίζονται τα συμπεράσματα της εργασίας σχετικά με την επιτυχία της οικιστικής ανάπτυξης του συγκροτήματος κατοικιών.

1. Η Περιοχή του Μεταξουργείου

Το Μεταξουργείο είναι μία δυτική συνοικία του Δήμου Αθηναίων και σύμφωνα με το ΦΕΚ 616/Δ/98 οριοθετείται από τις οδούς, Πειραιώς, Ιερά οδό, Κωνσταντινουπόλεως, Ανδρομάχης, Δεληγιάνη, Πλατεία Καραϊσκάκη, Αγίου Κωνσταντίνου και πλατεία Ομονοίας(ΦΕΚ 616/Δ/98).

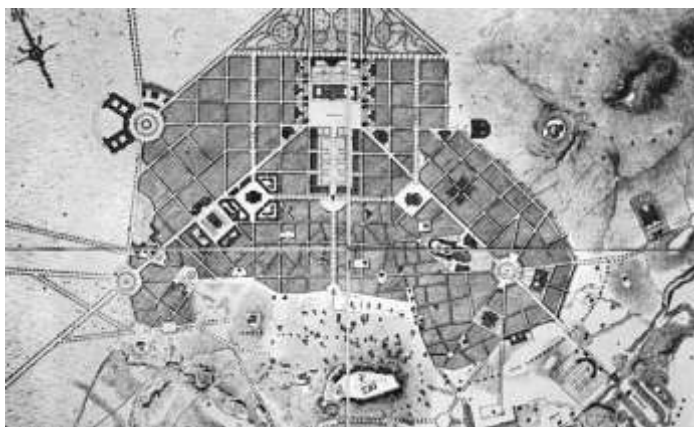


Εικόνα 6.1: Οριοθέτηση του Μεταξουργείου σύμφωνα με το ΦΕΚ 616/Δ/98.

Πηγή: www.maps.google.com & ίδια επεξεργασία

1.1. Ιστορική Αναδρομή

Κατά την αρχαιότητα, το Μεταξουργείο βρισκόταν στην εκτός του Θεμιστόκλειου Τείχους περιοχή που ονομαζόταν Έξω Κεραμεικός (Ταξιάρχη, 2007: 3· Αγριαντώνη, 1995: 158). Σε αυτό το τμήμα της πόλης αναπτύχθηκαν νεκροταφεία, εκ των οποίων το σημαντικότερο ήταν το Δημόσιο Σήμα, καθώς και συντεχνίες αγγειοπλαστών και χαλκουργών (Ταξιάρχη, 2007: 3).



Εικόνα 1.7: Η πολεοδομική πρόταση των Κλεάνθη-Scahubert για την πόλη των Αθηνών του 1833.

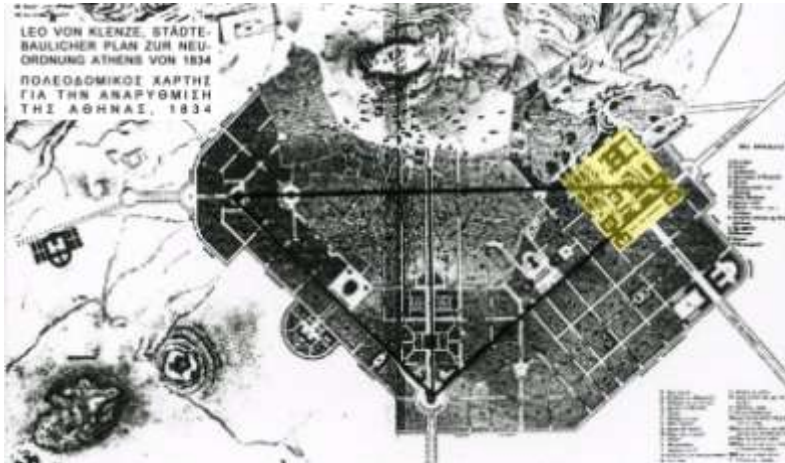
Πηγή: Αγριαντώνη, 1995: 45

Το 1830 η περιοχή του Μεταξουργείου ήταν κυρίως αγροτική με περιβόλια και χωράφια, ενώ παράλληλα συγκέντρωνε και παραγωγικές δραστηριότητες (Αγριαντώνη, 1995: 158).

Το Νοέμβριο του 1831 συντάχθηκε το σχέδιο των Κλεάνθη-Σάουμπερτ. Το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας, βάσει του οποίου τα βασιλικά ανάκτορα χωροθετούνταν

στις γειτονικές περιοχές της σημερινής πλατείας Ομονοίας. Το σχέδιο εγκρίθηκε το 1833 με το Βασιλικό διάταγμα της 29ης Ιουνίου, ωστόσο η εφαρμογή του αναστάληκε ένα χρόνο αργότερα (Αγριαντώνη, 1995: 158).

Το 1834 ο Leo von Klenze ανέλαβε τη τροποποίηση του προηγούμενου σχεδίου, προτείνοντας την χωροθέτηση των ανακτόρων στην περιοχή του αρχαίου Κεραμεικού, χωρίς όμως να εφαρμοστεί ούτε αυτό το σχέδιο.



Εικόνα 1.8: Το πολεοδομικό σχέδιο του Klenze του 1834, που αποτελούσε αναθεώρηση της πρότασης Κλεάνθη-Schubert.

Πηγή: www.baudenkmalfpflege.eu

Τελικά το 1836 μετακλήθηκε ο Friedrich von Gaertner, ο οποίος συνέταξε τα σχέδια για την ανέγερση των ανακτόρων εκεί όπου και τελικά χτίστηκαν, στη σημερινή πλατεία Συντάγματος (Ταξιάρχη, 2007: 14).



Εικόνα 1.9: Η τελική μορφή του πολεοδομικού σχεδίου των Αθηνών, μετά την επέμβαση του Gaertner.

Πηγή: Ταξιάρχη, 2007: 14 www.eie.gr



Εικόνα 1.5: απεικόνιση του υπό κατασκευή εμπορικού κέντρου και της οικίας Καντακουζηνού. Δεξιά η Οικία Κόντε Βότσαρη (νυν οικία Αριστομένη Προβελέγγιου) η οποία διασώζεται μέχρι σήμερα.

Πηγή: www.eie.gr



Εικόνα 1.6: Τμήμα Γαλλικού χάρτη της Αθήνας (Dérôd de la Guerre, 1853-1854), όπου υποδεικνύονται τα τέσσερα κατειλημμένα οικόπεδα επί της οδού Μυλλέρου

Πηγή: Αγριαντώνη, 1995: 160

της περιοχής διαμορφώθηκε επίσης από την εγκατάσταση του Ορφανοτροφείου Χατζηκώστα το 1856 στη γωνία Πειραιώς και Μυλλέρου, αλλά και από την εγκατάσταση του εργοστασίου παραγωγής φωταερίου το 1859-1861 στη δυτική πλευρά της οδού Πειραιώς (Ταξiάρχη, 2007: 19· Αγριαντώνη, 1995: 162).

Ωστόσο, το γεγονός της ανακοίνωσης της ανέγερσης των ανακτόρων κατά την πρόταση Κλεάνθη – Schaubert στην Ομόνοια και κατά την πρόταση Klenze στον Κεραμεικό, επηρέασε έστω και πρόσκαιρα την ανάπτυξη της γειτονικής περιοχής του Μεταξουργείου και κινητοποίησε τις αγορές γης. Η τελική όμως απόφαση για την τοποθέτηση των ανακτόρων στο Σύνταγμα ανέστρεψε τους σχεδιασμούς που είχαν δρομολογηθεί, ανάμεσα στους οποίους ήταν και η ανέγερση εμπορικού κέντρου από τον Γεώργιο Καντακουζηνό.

Αξίζει να σημειωθεί ακόμα ότι η οδός Μυλλέρου αποτέλεσε τον πρώτο πόλο εφοικισμού της περιοχής, λόγω του συνδυασμού τα νέας χάραξης με παλιότερο οδικό άξονα (Αγριαντώνη, 1995: 158-160).

Στα χρόνια που ακολούθησαν το Μεταξουργείο αποτέλεσε περιοχή εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων. Πρωταγωνιστικό ρόλο στη φυσιογνωμία της περιοχής διαδραμάτισε η λειτουργία του εργοστασίου μεταξιού με την επωνυμία «Αθ.Γ. Δουρούτης και Σία» που λειτούργησε τη περίοδο 1854 - 1875 (Τουρνικιώτης, 2012: 385, 409· Ταξiάρχη, 2007: 18). Λόγω της σημασίας του συγκεκριμένου εργοστασίου για την περιοχή, αυτή μετονομάστηκε σε Μεταξουργείο (Παπανικολάου – Κρίστενσεν Α., 1995).

Εκτός όμως από το εργοστάσιο παραγωγής μεταξιού, ο χαρακτήρας



Εικόνα 1.7: Φωτογραφία του δυτικού τμήματος της Αθήνας το 1869. Στο βάθος το μεταξουργείο, έξω από την πόλη και πίσω από την οικία Προβελέγγιου.

Πηγή: Αγριαντώνη, 1995: 161



Εικόνα 1. 8: Απεικονίζεται με μαύρο χρώμα το οικόπεδο του μεταξουργείου, το κτίριο του Ορφανοτροφείου Χατζηκώστα, και νοτιότερα, επί της Πειραιώς, το Γκάτζι. Διακρίνεται εμφανώς η επέκταση των ζωνών κατοικίας στη δυτική περιοχή της Αθήνας.

Πηγή: Αγριαντώνη, 1995: 162

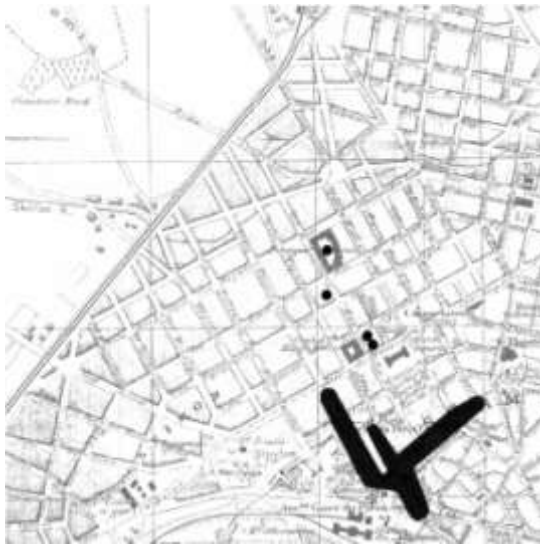
Ο χαρακτήρας της περιοχής του Μεταξουργείου, συνέχισε στην ίδια κατεύθυνση και τον 20ο αιώνα, αποτελώντας ουσιαστικά μια λαϊκή, μικροαστική συνοικία με μικτές χρήσεις (κατοικία, εμπόριο, παραγωγή) διάχυτες στον ιστό της (Ταξιάρχη, 2007:19-23).

Πιο αναλυτικά, στους κεντρικούς άξονες της συνοικίας συγκεντρώθηκαν εμπορικές και παραγωγικές λειτουργίες, με κυρίαρχο άξονα την οδό Μυλλέρου και κατεξοχήν χρήσεις τα εργαστήρια μετάλλου, ξύλου, οικοδομικών υλικών και τυπογραφεία. Το δυτικό κυρίως τμήμα της αποτελούσε περιοχή αμιγούς κατοικίας με καταστήματα τροφίμων, ενώ βορειοανατολικά υπήρχε μεγάλη συγκέντρωση υπηρεσιών και

Το σύμπλεγμα μεταξουργείο-γκάτζι-εργαστήρια ορφανοτροφείου αποτέλεσε τον πρώτο πόλο έλξης των παραγωγικών δραστηριοτήτων στη δυτική πλευρά της πόλης. Παράλληλα, ο συγκοινωνιακός κόμβος που υπήρχε στην περιοχή ώθησε τη συγκέντρωση καταστημάτων που εξυπηρετούσαν τις ανάγκες των μεταφορών.

Στο χρονικό διάστημα από το 1875 ως το 1885 σημειώθηκε αλματώδης αύξηση του πληθυσμού της πόλης με αποτέλεσμα το Μεταξουργείο να διαμορφωθεί ως μία λαϊκή συνοικία μεταναστών.

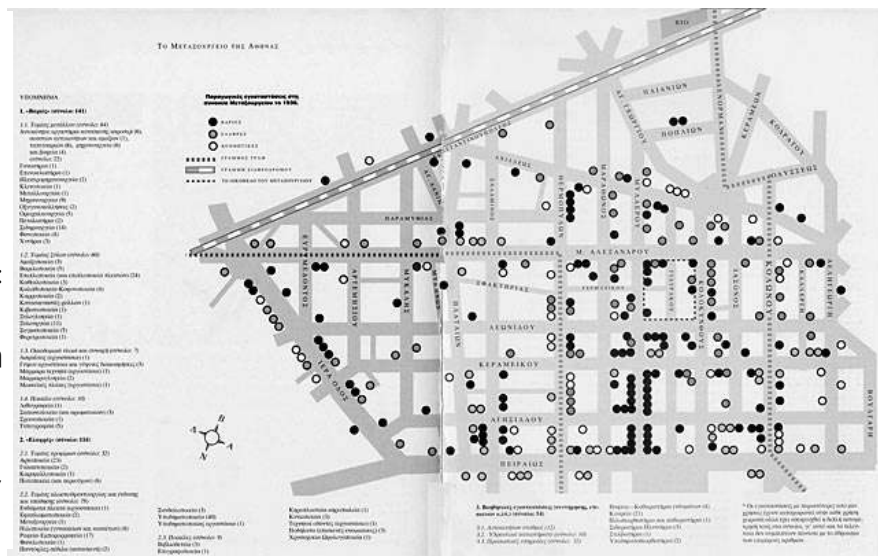
ελεύθερων επαγγελματιών. Ωστόσο, η περιοχή συνέχισε να διατηρεί την εξειδικευση της στον τομέα της αμαξοποιίας, τα οποία κατά τη μεταπολεμική εποχή έδωσαν τη θέση τους στα συνεργεία αυτοκινήτων (Ταξιάρχη, 2007: 24· Αγριαντώνη, 1995: 170).



Εικόνα 1.9: Η ζώνη των αμαξοποιείων στις οδούς Ασωμάτων, Λεωκορίου και Σαρρή και τα τέσσερα αμαξοποιεία της οδού Μυλλέρου (1900)

Πηγή: Αγριαντώνη, 1995: 167

Εικόνα 1.10: Παραγωγικές εγκαταστάσεις στη συνοικία Μεταξουργείου το 1930



Κατά τη διάρκεια της βίαιης αστικοποίησης των δεκαετιών '50 και '60, η περιοχή προσέλκυσε τις λιγότερο ευνοημένες ομάδες μεταναστών διότι διέθετε φθηνή στέγη και δυνατότητα εργασίας στις βιοτεχνίες και τα συνεργεία. (Ταξιάρχη, 2007: 24).

Η ύπαρξη παραγωγικών δραστηριοτήτων, ο κατακερματισμός των οικοπέδων, η εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησία, το μικρό πλάτος των δρόμων αλλά και ο υπόγειος αρχαιολογικός πλούτος, στάθηκαν ανασταλτικοί παράγοντες για την οικοδόμηση των πολυκατοικιών της περιόδου '50-'70, όταν ανθούσε το φαινόμενο της αντιπαροχής. Έτσι λοιπόν, η περιοχή συνέχισε να διατηρεί παρά τις ιδιομορφίες της, το συνεκτικό χαρακτήρα της παλιάς αθηναϊκής γειτονιάς.

Στο επόμενο χρονικό διάστημα η περιοχή υποβαθμίστηκε, καθώς οι ασυμβίβαστες με την κατοικία χρήσεις (βιοτεχνίες, συνεργεία, αποθήκες, οικίοι ανοχής) αυξήθηκαν, ενώ

παράλληλα εντάθηκαν τα φαινόμενα όχλησης και ρύπανση: Ωστόσο, η περιοχή συνέχιζε να διατηρεί το χαρακτήρα μιας λαϊκής-μικροαστικής συνοικίας, όπου η κατοικία συνυπάρχει με τις παραγωγικές δραστηριότητες.



Εικόνα 1.11: Συνεργείο αυτοκινήτων(στα τέλη του 20ού αιώνα) στην οδό Μυλλέρου

Πηγή: Αγριαντώνη, 1995: 171

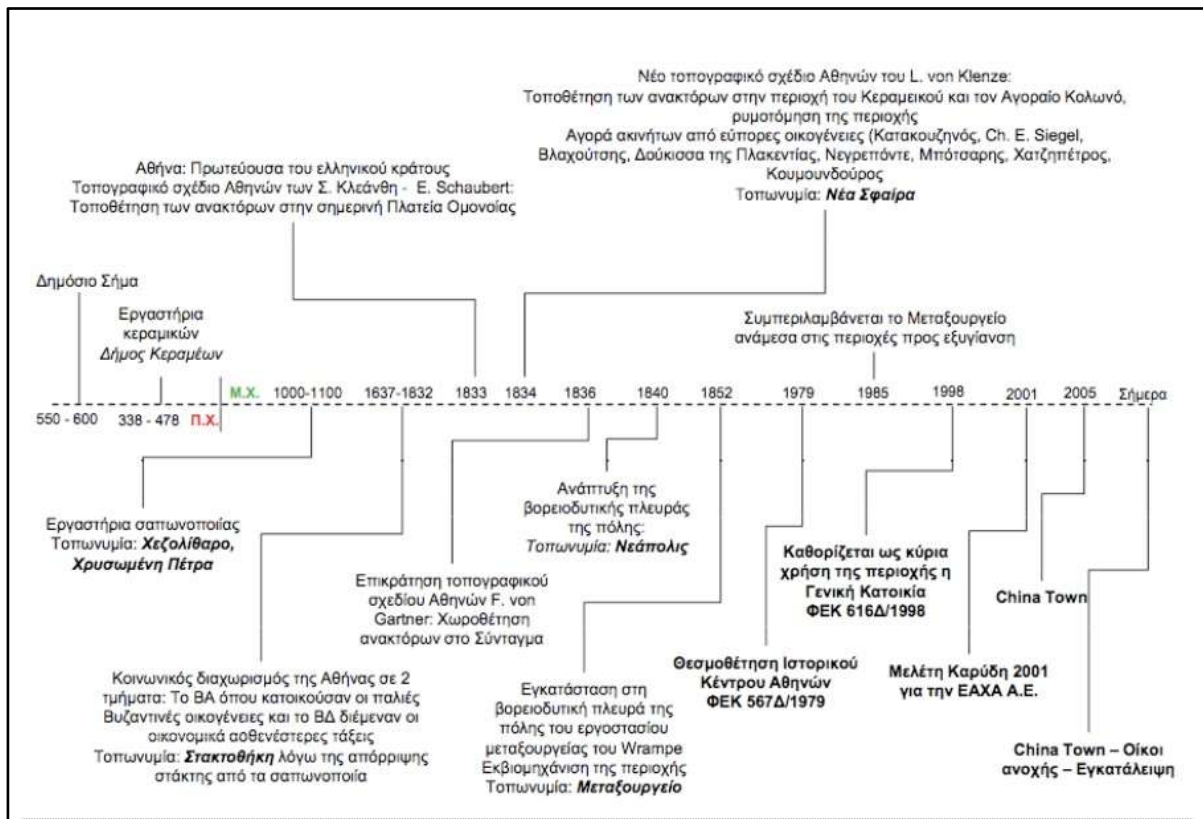
Κατά τις δεκαετίες '70-'80 ένας σημαντικός αριθμός κατοίκων μετακινήθηκε σε άλλες περιοχές της μεγαλούπολης προς αναζήτηση ανώτερου ποιοτικά επιπέδου ζωής, ενώ παράλληλα εγκαταστάθηκαν μετανάστες (Ταξιάρχη, 2007: 24, 25).

Το Π.Δ. του 1979 (ΦΕΚ 567/Δ/1979) απαγόρευσε την ίδρυση νέων βιομηχανιών και οδήγησε τις περισσότερες παραδοσιακές βιοτεχνίες σε αναγκαστικό κλείσιμο, με αποτέλεσμα η παραγωγική βάση της περιοχής να πληγεί σημαντικά.

Έτσι, προς το τέλος της δεκαετίας του '80 το Μεταξουργείο έχει την όψη μιας συνοικίας με πολλά εγκαταλειμμένα κτήρια που εναλλάσσονται με κενά οικόπεδα και πολυκατοικίες (Ταξιάρχη, 2007: 25· Τουρνικιώτης, 2012: 385, 409).

Από τη δεκαετία του '90, η περιοχή συγκέντρωνε οικονομικούς μετανάστες, περιθωριακά άτομα και γενικά άτομα που αναζητούσαν φθηνή στέγη. Παράλληλα όμως άρχισαν να εισρέουν και κάτοικοι μεσαίων και υψηλών κοινωνικοοικονομικών στρωμάτων. Την περίοδο αυτή υπήρξε έντονη προσπάθεια να ανακοπεί η φθίνουσα πορεία της περιοχής μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων σημειακών αναπλάσεων (Μεντζελοπούλου, 2013: 19· Ταξιάρχη, 2007: 26-27).

Τα τελευταία χρόνια, το Μεταξουργείο αποτελεί μια ζωντανή γειτονιά της Αθήνας με ιδιαίτερη ταυτότητα όπου συνυπάρχουν διαφορετικής εθνικότητας πληθυσμοί, ποικίλο κτηριακό απόθεμα αλλά και εισροή νέων χρήσεων, όπως χώροι τέχνης, ψυχαγωγίας και διασκέδασης (Μεντζελοπούλου, 2013: 19· Τουρνικιώτης, 2012: 385).



Εικόνα 1.12: Το Μεταξουργείο: Ιστορική και πολεοδομική εξέλιξη από την αρχαιότητα έως σήμερα

Πηγή: Ταξιάρχη, 2007· www.kmprotypigeitonlia.org

1.2. Υφιστάμενη Κατάσταση

1.2.1. Χαρακτηριστικά Δομημένου Περιβάλλοντος

Χρήσεις γης

Διαχρονικά, το κέντρο της Αθήνας διατήρησε έντονη την κατοικία η οποία συνδυάστηκε με χρήσεις εμπορίου και αναψυχή: Με αυτό τον τρόπο η ανάμειξη των χρήσεων γης συντέλεσε στη διατήρηση της ζωντανίας του αθηναϊκού κέντρου. Παρόλο όμως, που στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου εξακολουθούν να συνυπάρχουν οι προαναφερθείσες χρήσεις, παρατηρείται έντονος προσανατολισμός σε λειτουργίες που σχετίζονται με την αναψυχή και το εμπόριο (Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 127).

Ανάλογα λοιπόν, έχει διαμορφωθεί και η περιοχή του Μεταξουργείου αφού χαρακτηρίζεται από έντονη ανάμειξη χρήσεων τόσο ως προς την ηλικία τους όσο και ως προς τη δυναμική του: Οι χρήσεις που επικρατούν είναι αυτή της κατοικίας, του εμπορίου, της διοίκησης, της αναψυχής και του πολιτισμού, ενώ σημαντικός είναι και ο αριθμός αποθηκών και κενών χώρων. Ως προς τη χωρική τυπολογία των χρήσεων, αυτές αναπτύσσονται τόσο σε πολυλειτουργικά όσο και σε μονολειτουργικά κτίρια (Τουρνικιώτης, 2012: 393).

Τα γενικά χαρακτηριστικά του αστικού ιστού, είναι η ορθοκανονική ρυμοτομία με φαρδιούς δρόμους και ο μικρότερος κτισμένος όγκος σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές της Αθήνας, διαμορφώνοντας έτσι ένα ανάλαφρο αστικό περιβάλλον που διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τα χαρακτηριστικά της αθηναϊκής γειτονιάς (Τουρνικιώτης, 2012: 415).

Κατοικία

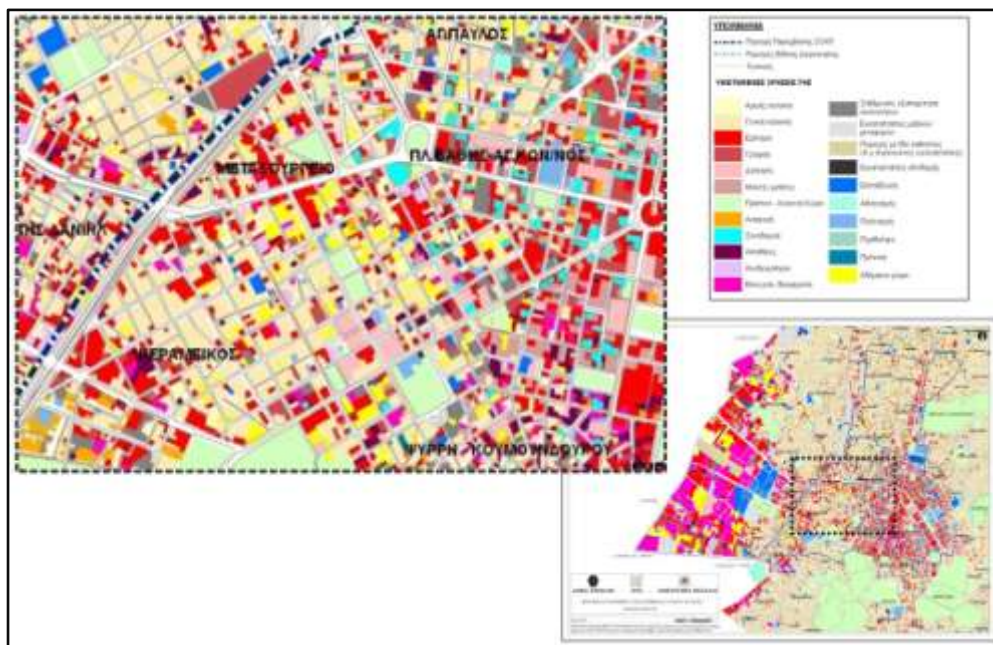
Όπως έχει προαναφερθεί η κατοικία αποτελεί τη κύρια χρήση γης στην περιοχή. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής περιλαμβάνει σπίτια από πολλές χρονικές περιόδους, όπως παλιά λαϊκά σπίτια, νεοκλασικές κατοικίες του 19ου και 20ου αιώνα, πολυκατοικίες της περιόδου της ανπιπαροχής καθώς και νέα πολυτελή συγκροτήματα κατοικιών ή διαμερίσματα τυπολογίας loft (Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 143· Τουρνικιώτης, 2012: 394).

Ένα από τα σημαντικότερα κτίρια κατοικίας της περιοχής είναι το συγκρότημα κατοικιών της εταιρίας ΓΕΚ-ΤΕΡΝΑ που αποτελεί αντικείμενο αξιολόγησης της παρούσας εργασίας.

Εμπόριο

Το εμπόριο αποτελεί μια εξίσου σημαντική χρήση της περιοχής που συνδιάζεται κυρίως με την κατοικία. Αναπτύσσεται κυρίως στο ισόγειο των κτισμάτων και παρουσιάζει έντονη συγκέντρωση στις οδούς Πειραιώς και Κολοκυνθού: Το μεταξουργείο αποτελεί τον δεύτερο μεγαλύτερο τόπο συγκέντρωσης κινέζικου

εμπορίου μετά το Γεράνι(Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013:140). Συγκεκριμένα, στο τμήμα που περικλείεται από τις οδούς Θερμοπυλών, Κεραμεικού, Κολοκυνθούς και Π. Τσαλδάρη, το 50% των χρήσεων γης των ισογειών καταλαμβάνεται από κινέζικα καταστήματα, με το κεντρικότερο σημείο του κινέζικου εμπορίου να είναι το εμπορικό πολυκατάστημα 'Chinatown' στην οδό Αγησιλάου (Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 144).



Εικόνα 1.13: Υφιστάμενες Χρήσεις Γης στο Μεταξουργείο

Πηγή: Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 128 & ίδια επεξεργασία

Γραφεία και Υπηρεσίες

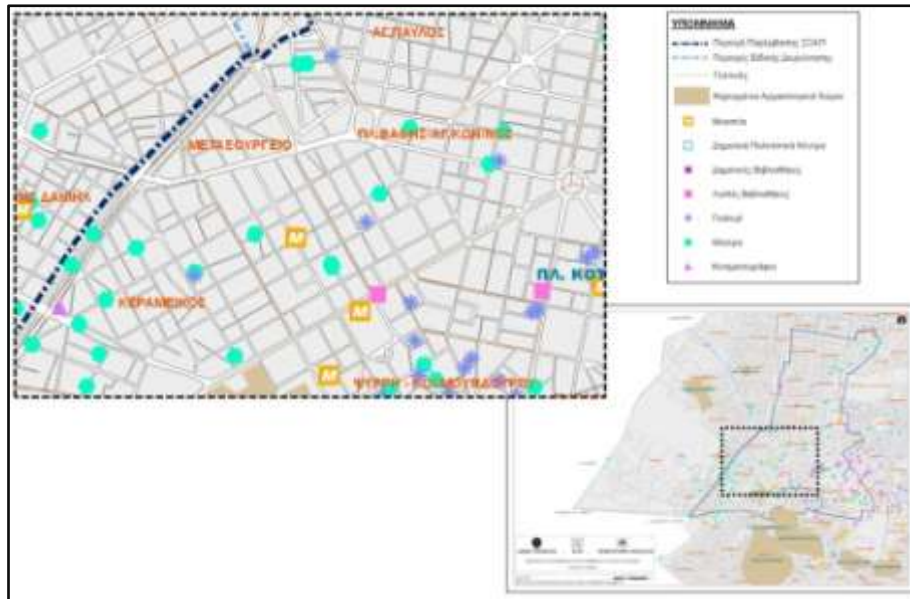
Οι χρήσεις γραφείων δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερη συγκέντρωση στην περιοχή. Παρόλα αυτά, η εταιρεία Ολίγος στα επενδυτικά της σχέδια περιλαμβάνει τη δημιουργία σημαντικού αριθμού νέων επαγγελματικών χώρων με στόχο να προσελκύσουν γραφεία και νέους επαγγελματίες.

Στην περιοχή υπάρχουν δύο εν ενεργεία διοικητικά κτίρια της Δ.Ε.Η. που καταλαμβάνουν ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα, καθώς και το κτίριο του Ι.Κ.Α. που είναι εγκαταλελειμμένο(Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 144).

Αναψυχή και Πολιτισμός

Οι σημαντικότεροι πολιτιστικοί χώροι της περιοχή είναι η Δημοτική Πινακοθήκη στο πρώην βιομηχανικό κτίριο του Μεταξουργείου Δουρούτη και τα θέατρα 'Μεταξουργείο' και 'Από Μηχανής' που βρίσκονται στον πεζόδρομο της Ακαδήμου. Οι υπόλοιπες χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής είναι μικρής κλίμακας και διάσπαρτες σε όλη την έκταση της περιοχής. Ωστόσο από το 1990 και έπειτα, οι πολιτικές

αναβάθμισης για τη περιοχή εστιάζουν στην ανάπτυξη των πολιτιστικών δραστηριοτήτων (Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 144).

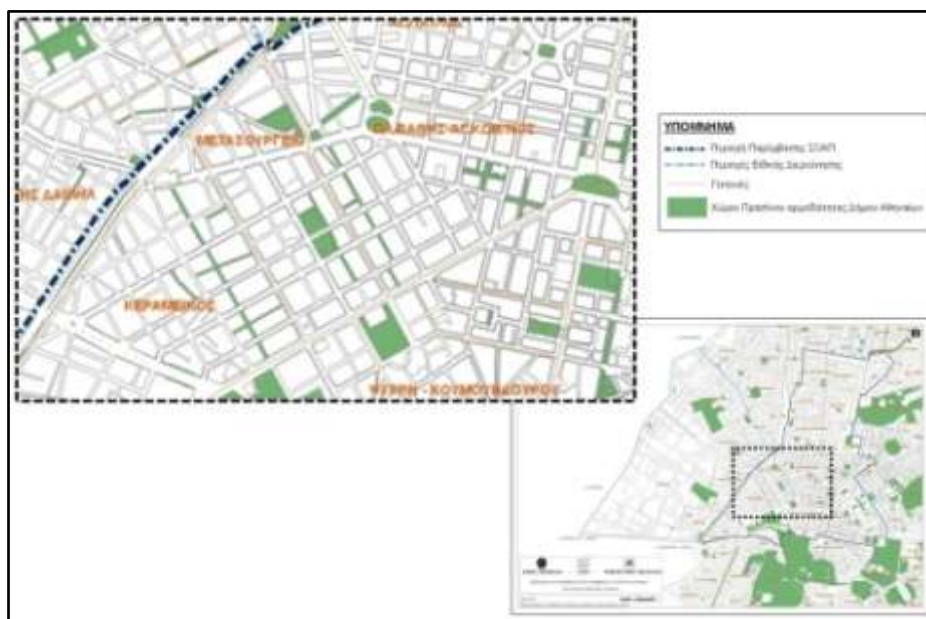


Εικόνα 1.14: Πολιτιστικές Υποδομές στο Μεταξουργείο

Πηγή: Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 223 & ίδια επεξεργασία

Δημόσιος χώρος

Οι πιο σημαντικοί δημόσιοι χώροι στη περιοχή, είναι η πεζοδρομημένη οδός Γιατράκου και η πλατεία Αυδή. Όσον αφορά τις πράσινες επιφάνειες, αυτές είναι ελάχιστες και είναι αποτέλεσμα μεμονωμένων δεντροφυτεύσεων. Οι πρώτες επεμβάσεις στο δημόσιο χώρο πραγματοποιήθηκαν στα πλαίσια των μέτρων αναβάθμισης της περιοχή: Στόχος τους ήταν η μετατροπή του Μεταξουργείου σε μια γειτονιά με ήπια δραστηριοποίηση στο δημόσιο χώρο (Τουρνικιώτης, 2012:415, 416).

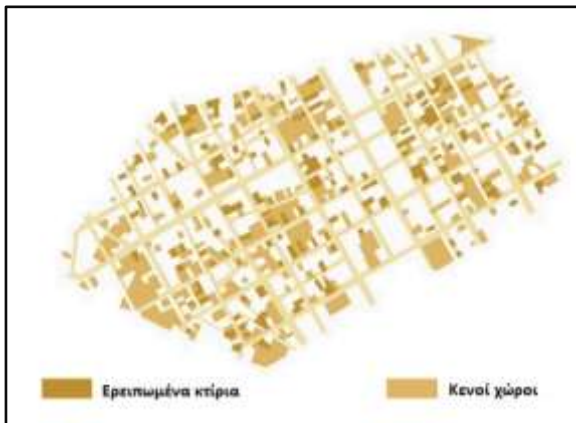


Εικόνα 1.15: Χώροι Πρασίνου στο Μεταξουργείο

Πηγή: Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 174 & ίδια επεξεργασία

Κενά κτήρια

Στην περιοχή βρίσκονται αρκετά κενά κτήρια και αδόμητα οικοπέδα. Εκτός του κτιρίου του ΙΚΑ που καταλαμβάνει ένα ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο, τα περισσότερα κενά κελύφη είναι νεοκλασικά ή παλιά λαϊκά σπίτια (Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 144). Συνολικά, το 46% του συνόλου των ιδιοκτησιών, είναι κενά οικοπέδα ή εγκαταλελειμμένα κτήρια (www.oliaros.com).

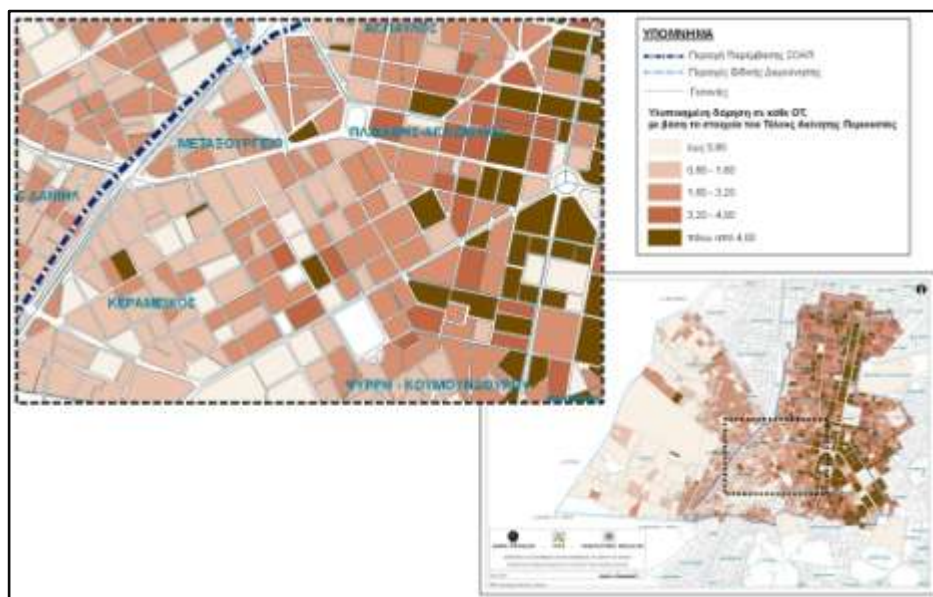


Εικόνα 1.16: Εγκαταλελειμμένα κτήρια και κενοί χώροι στο Μεταξουργείο

Πηγή: www.oliaros.com¹

Κτιριακό απόθεμα

Συγκριτικά με τις περισσότερες περιοχές του κέντρου της πρωτεύουσας που είναι πυκνοδομημένες, το Μεταξουργείο είναι διαθέτει σαφώς μικρότερο κτισμένο όγκο και πιο αραιή δόμηση (Τουρνικιώτης, 2012: 415).



Εικόνα 1.17: Υλοποιημένη Δόμηση

Πηγή: Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 174 & ίδια επεξεργασία

Το φαινόμενο της πιο αραιής δόμησης οφείλεται στο μεγάλο απόθεμα μικρών κτιρίων λαϊκής αρχιτεκτονικής, στον μεγάλο αριθμό αδόμητων οικοπέδων που προέκυψαν κυρίως από την κατεδάφιση τέτοιων κτιρίων, καθώς επίσης και στη μείωση του συντελεστή δόμησης με το ΠΔ του 1998.

Ωστόσο, η αστικοποίηση που έλαβε χώρα στις από τη δεκαετία του '60 έως του '80, είχε ως αποτέλεσμα να επικρατεί σήμερα η συνύπαρξη πολυκατοικιών με κτίρια μικρής κλίμακας (Τουρνικιώτης, 2012: 415, 416).



Εικόνα 1.18: Χαρακτηριστικό οικοδομικό τετράγωνο στην περιοχή του Μεταξουργείου.

Πηγή; Τουρνικιώτης, 2012: 409

Η περιοχή του Μεταξουργείου διαθέτει μεγάλη ποικιλία ως προς το κτιριακό της απόθεμα, αφού περιλαμβάνει δείγματα αρχιτεκτονικής του 19^{ου} και του 20^{ου} αιώνα αλλά των τελευταίων ετών. Από τα παλαιότερα κτίσματα του 19^{ου} αιώνα² ξεχωρίζουν τα νεοκλασικά αρχοντικά και οι εργατικές κατοικίες. Παραδείγματα αξιόλογης αρχιτεκτονικής του 20^{ου} αιώνα είναι ορισμένα διώροφα νεοκλασικά και οι λαϊκές ισόγειες κατοικίες (Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 123). Ακόμη ένας χαρακτηριστικός τύπος κατοικίας της εποχής ήταν οι λεγόμενες αυλάρες, που ήταν συγκροτήματα ισόγειων λαϊκών κατοικιών που τοποθετούνταν γύρω από μια κοινή εσωτερική αυλή (αίθριο) (Πρέπη 2011· Μεντζελοπούλου, 2013:48).

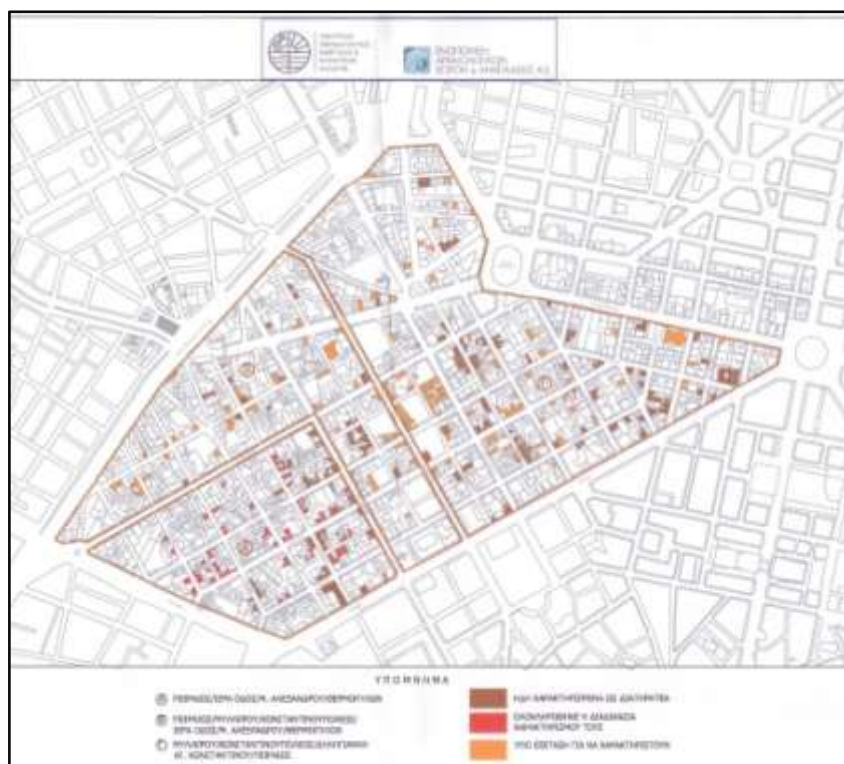
Αξίζει να αναφερθεί ακόμα ότι η περιοχή του Μεταξουργείου αν και είναι μια από της κεντρικές περιοχές της Αθήνας δε διαθέτει το πλήθος πολυκατοικιών άλλων περιοχών. Το σύστημα της αντιπαροχής δεν εφαρμόστηκε έντονα καθώς λειτούργησαν ανασταλτικά οι πολλές κατατμήσεις των οικοπέδων και ο υπόγειος αρχαιολογικός πλούτος της περιοχής. Ωστόσο, οι περισσότερες πολυκατοικίες της αντιπαροχής κατασκευάστηκαν στους κύριους οδικούς άξονες και συγκεκριμένα στη Πειραιώς και στο τμήμα της περιοχής που βρίσκεται κοντά στην Ομόνοια. Ως

²Ανεγέρθηκαν στο πλαίσιο του δεύτερου σχεδίου των Αθηνών, όπου τα ανάκτορα θα χωροθετούνταν στην περιοχή του Κεραμεικού.

επακόλουθο, η περιοχή διατήρησε σε μεγάλο βαθμό την ανθρώπινη κλίμακα των κτιρίων της, γεγονός που γίνεται αντιληπτό όσο κινείται κανείς προς το κέντρο της συνοικίας (Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 123· Μεντζελοπούλου, 2013: 48).

Τα τελευταία χρόνια η πολιτεία προχώρησε στην ανακήρυξη πολλών κτισμάτων ως διατηρητέα (Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 123· Μεντζελοπούλου, 2013:48). Συγκεκριμένα με το ΦΕΚ 293/ΑΑΠ της 7ης Νοεμβρίου του 2011 χαρακτηρίστηκαν 51 κτίρια, με το ΦΕΚ 54/ΑΑΠ της 24ης Φεβρουαρίου του 2012 χαρακτηρίστηκαν ακόμη δύο, ενώ υπάρχει μελέτη για ανακήρυξη ακόμη 55 κτιρίων (Μεντζελοπούλου, 2013:48).

Παρά το γεγονός όμως, ότι τα κτίσματα αυτά αποτελούν σπουδαία δείγματα αρχιτεκτονικής, η κατάσταση των περισσότερων από αυτά παραμένει κακή, ενώ αρκετά είναι εγκαταλελειμμένα και ερειπωμένα (Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 123· Μεντζελοπούλου, 2013:48).



Εικόνα 1.19: Διατηρητέα Κτίρια στο Μεταξουργείο
Πηγή: Καρύδη, 2001

1.2.2. Δημογραφικά και Κοινωνικά Χαρακτηριστικά

Η δημογραφική εξέλιξη της περιοχής ακολούθησε διάφορες κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές κατά τη διάρκεια των προηγούμενων ετών που διαμόρφωσαν τη σημερινή εικόνα της (Γρίψιου.,2014: 119).

Τη χρονική περίοδο 1971-1981 στην περιοχή του Μεταξουργείου παρατηρείται μείωση του πληθυσμού κατά 23% , από 15.000 σε 12.000 κατοίκους, ενώ ταυτόχρονα καταγράφεται μείωση και στο μέσο μεγέθους του νοικοκυριού (Μελέτη Δήμου Αθηναίων, 1991). Όπως αναφέρεται στη μελέτη του Δήμου Αθηναίων, εκείνη την περίοδο η περιοχή εγκαταλείφθηκε από τους κατοίκους της, οι οποίοι λόγω της υποβάθμισης του κέντρου της Αθήνας μετακινήθηκαν προς τα προάστια και τη θέση τους πήραν ολιγομελή νοικοκυριά μειονοτικών ομάδων (Μελέτη Δήμου Αθηναίων, 1991· Μαλούτας, 2011).

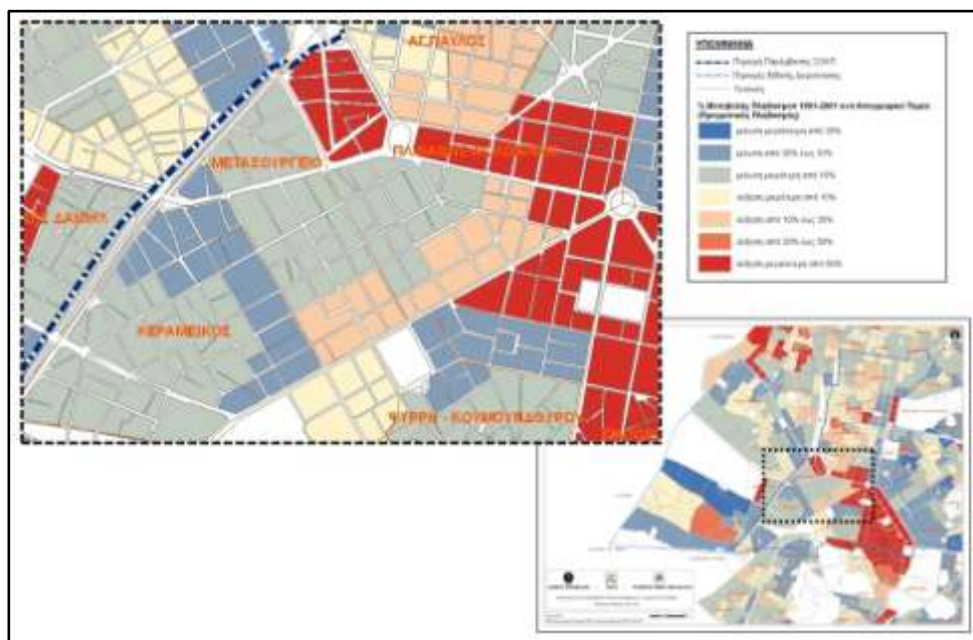
Στο διάστημα 1981- 1991, παρατηρείται αύξηση των νοικοκυριών, η οποία οφείλεται στη δημιουργία νέων πολυκατοικιών κατά μήκος των οδικών αξόνων και στο «άνοιγμα» πολλών εγκαταλειμμένων κατοικιών από μεταναστευτικές οικογένειες (Μελέτη Δήμου Αθηναίων, 1991· Αλεξανδρή, 2013:157·ΕΜΠ, 1995).Κύριος λόγος της εγκατάστασης τους στην περιοχή ήταν τα χαμηλά ενοίκια και η πληθώρα εγκαταλελειμμένου κτηριακού αποθέματος που προσφέρθηκε για κατοικία. Το οικογενειακό εισόδημα των νοικοκυριών της περιοχής ήταν χαμηλότερο του μέσου όρου που ίσχυε για την πόλη της Αθήνας, με τα μέλη τους να απασχολούνται στις βιοτεχνίες και σε άλλες παραγωγικές λειτουργίες του Μεταξουργείου (Μελέτη ΕΜΠ, 1995). Οι Έλληνες που παρέμεναν στο Μεταξουργείο ήταν κυρίως ηλικιωμένοι ιδιοκτήτες και ανήκαν στην εργατική τάξη (Γρίψιου, 2014: 115· Μελέτη Δήμου Αθηναίων, 1991· ΕΜΠ 1995). Ωστόσο, την ίδια χρονική περίοδο (1981-1991) παρά την αύξηση των νοικοκυριών, παρατηρείται μείωση 18% στο σύνολο του πληθυσμού (Αλεξανδρή, 2013:157· ΕΜΠ, 1995).

	Μεταξουργείο							Δήμος Αθηναίων
	Πληθυσμός				Ποσοστιαία μεταβολή			
	1971	1981	1991	2001	1971-1981	1981-1991	1991-2001	
Μεταξουργείο	15.495	11.930	9.894	9.477	-23,00%	-18,00%	-4,30%	-3,64%

Πίνακας 2.1: Πληθυσμιακή εξέλιξη της περιοχής

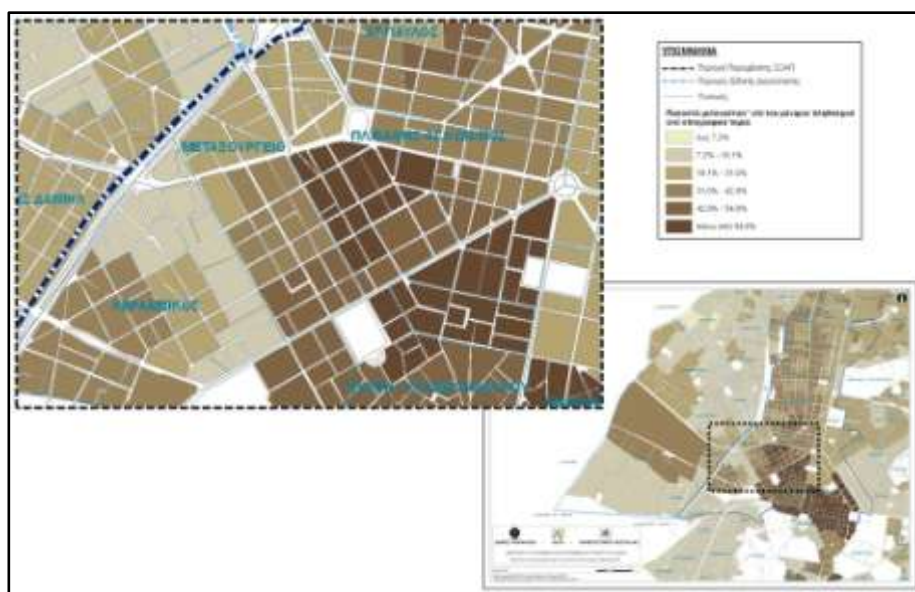
Πηγή: ΕΚΚΕ – ΕΣΥΕ 2005· Γρίψιου, 2014: 114

Τα στοιχεία της απογραφής του 2001, δείχνουν ότι ο πληθυσμός της περιοχής συνεχίζει να μειώνεται στο διάστημα 1991-2001 με ποσοστό 4,3 %.



Εικόνα 1.20: Μεταβολή πληθυσμού μεταξύ 1991 και 2001 ανά Απογραφικό τομέα
 Πηγή: Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 43

Η σταδιακή μείωση του συνολικού πληθυσμού της περιοχής από το 1971 έως το 2001 με κύρια εκροή τους έλληνες κατοίκους, οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στη συνεχιζόμενη εισροή μεταναστευτικού πληθυσμού της ίδιας περιόδου (Αλεξανδρή, 2013: 159). Σύμφωνα με τα στοιχεία που παραθέτουν οι Μαλούτας και Αλεξανδρή (2009) την περίοδο 1991-2001, το Μεταξουργείο ακολουθεί τη γενικότερη πορεία του δήμου Αθηναίων στο οποίο η παρουσία των μεταναστών από μη αναπτυγμένες χώρες αυξήθηκε κατά 26,9%. (Αλεξανδρή, 2013: 159). Στη περιοχή του Μεταξουργείου, το ποσοστό των μεταναστών επί του μόνιμου πληθυσμού το 2001 σημειώνει τις μεγαλύτερες τιμές του βόρεια και ανατολικά, προς τη πλατεία Βάθης και την πλατεία Ομονοίας αντίστοιχα.



Εικόνα 1.21: Ποσοστά μεταναστών επί του μόνιμου πληθυσμού ανά απογραφικό τομέα, 2001
 Πηγή: Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 98

Σχετικά με την ηλικιακή σύνθεση της περιοχής, κατά την περίοδο του 1991-2001 με βάση τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, παρατηρείται μείωση του πληθυσμού στην ηλικιακή κατηγορία 0-24 και των ηλικιών 55 και άνω. Αντίθετα, παρατηρείται αύξηση του πληθυσμού μεταξύ των ηλικιών 25 έως 54. Σύμφωνα με την Αλεξανδρή και Μαλούτα (2009), παρόμοια τάση παρουσιάζεται και στο Δήμο Αθηναίων η οποία οφείλεται στη εισροή μεταναστευτικών ομάδων (Αλεξανδρή, 2013: 159).

Ηλικιακές Κατηγορίες	Μεταξουργείο					Δήμος Αθηναίων
	Πληθυσμός	Ποσοστιαίες τιμές	Πληθυσμός	Ποσοστιαίες τιμές	Ποσοστιαία μεταβολή	
	1991		2001		1991-2001 (έτος βάσης 1991)	
0-24	3261	32,95%	2689	28,37%	-17,55%	-15,01%
25-54	4128	41,72%	4621	48,76%	11,94%	8,23%
55-75	1973	19,94%	1681	17,73%	-14,80%	-12,07%
75 και άνω	532	5,38%	486	5,12%	-8,65%	-2,06%
Σύνολο	9894		9477		-4,21%	-3,64%

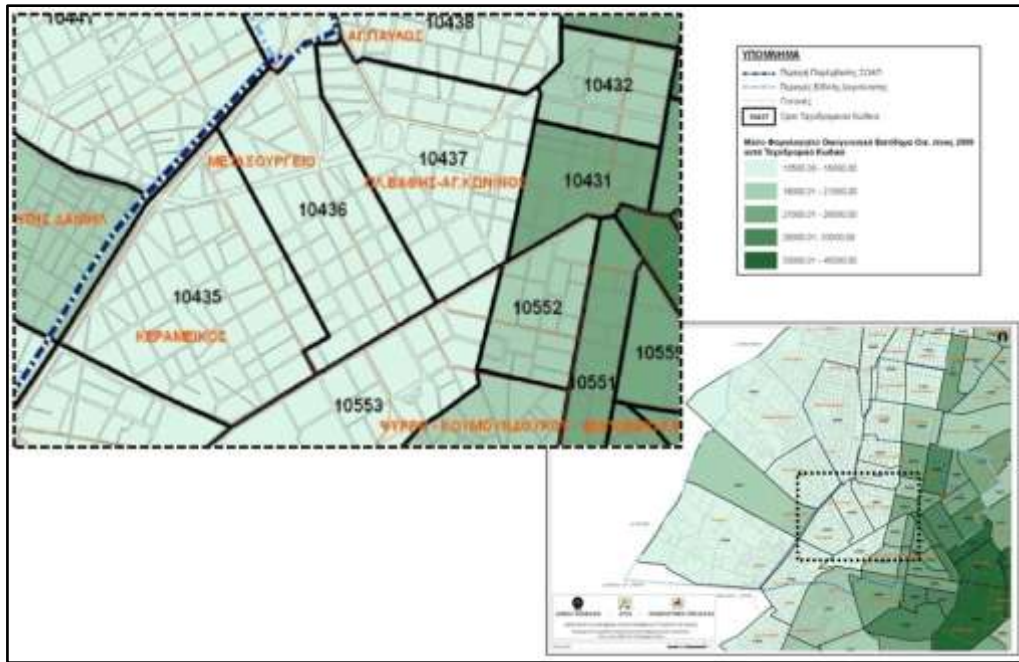
Πίνακας 1.2: Ηλικιακές κατηγορίες

Πηγή: ΕΚΚΕ – ΕΣΥΕ 2005· Αλεξανδρή, 2013: 160

Όσον αφορά τις επαγγελματικές κατηγορίες κατά τις προηγούμενες δύο απογραφές του 1991 και του 2001, στο Μεταξουργείο οι περισσότεροι κάτοικοι απασχολούνται κυρίως σε χειρονακτικά επαγγέλματα (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009), ενώ αρκετοί είναι οικονομικά μη ενεργοί.. (Αλεξανδρή, 2013: 161, 162). Ωστόσο, στο ίδιο διάστημα, παρατηρείται μικρή άνοδος συγκέντρωσης ανώτερων επαγγελματικών κατηγοριών που σημειώνουν υψηλά εισοδήματα (Γρίψιου, 2014: 116).

Γενικότερα, η προαστικοποίηση που άρχισε από την δεκαετία του 1970, οδήγησε στη μείωση της παρουσίας της των υψηλών εισοδηματικών τάξεων στο κέντρο της πόλης, ενώ αντίθετα παρουσιάστηκε μικρή μεταβολή στη συγκέντρωση χαμηλότερων εισοδηματικών τάξεων (Γρίψιου, 2014: 116· Μαλούτας, 2007: 206).

Σύμφωνα με νεώτερα στοιχεία του 2009, φαίνεται ότι στη περιοχή εξακολουθούν να καταγράφονται τα χαμηλότερα εισοδήματα συγκριτικά με τις υπόλοιπες περιοχές της Αθήνα: Τα υψηλότερα εισοδήματα σημειώνονται στις περιοχές του βρίσκονται ανατολικά του Μεταξουργείου.



Εικόνα 1.22: Μέσο φορολογητέο εισόδημα οικονομικού έτους 2009

Πηγή: Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 51

Τέλος, σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το 2001 παρατηρείται μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης κατά 12% σε σχέση με το 1991 και μείωση περίπου κατά 9% στο ποσοστό ενοικίαση: Η μείωση της ιδιοκατοίκησης οφείλεται στην εκροή του γηγενούς πληθυσμού από την περιοχή και συνδέεται με τις τάσεις εγκατάλειψης τη: Η αναλογικά μικρότερη πτώση που εμφανίζει η ενοικίαση σε σχέση με την ιδιοκατοίκηση οφείλεται στην εγκατάσταση μεταναστευτικού ρεύματος στην περιοχή (Γρίψιου, 2014: 118), καθώς και στο γεγονός ότι πολλοί από αυτούς διαμένουν παράνομα σε εγκαταλεειμμένα κτήρια. Παράλληλα, η απουσία αυξημένων ποσοστών ιδιοκατοίκησης, οφείλεται στο γεγονός της παρουσίας εργατικών λαϊκών νοικοκυριών (Μαλούτας, 2000).

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς	Μεταξουργείο				Δήμος Αθηναίων	
	Πληθυσμός	Ποσοστιαίες τιμές	Πληθυσμός	Ποσοστιαίες τιμές	Ποσοστιαία Μεταβολή	Ποσοστιαία Μεταβολή
	1991		2001		1991-2001 (έτος βάσης 1991)	
Ιδιοκτήτης	3938	39,80%	3462	36,53%	-12,09%	35,01%
Ενοικιαστής	5101	51,56%	4628	48,83%	-9,27%	-0,52%
Άλλη ιδιότητα	855	5,03%	532	5,61%	168,69%	22,47%
Σύνολο	9894		9477		-4,21%	-3,64%

Πίνακας 1.3: Ιδιοκτησιακό καθεστώς στο Μεταξουργείο

Πηγή: ΕΣΥΕ-ΕΚΚΕ, 2005; Αλεξανδρή, 2013: 163

Τα στοιχεία από την απογραφή του 2011 δεν είναι διαθέσιμα για την συνοικία του Μεταξουργείου, έτσι ώστε να προκύψει μια εικόνα της τελευταίας δεκαετίας σχετικά με τη δημογραφική και κοινωνική σύνθεση της περιο

1.2.3. Πολεοδομικά Στοιχεία

Σύμφωνα με το ΠΔ (ΦΕΚ 616/Δ/98) περί Καθορισμού χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή του Μεταξουργείου, του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, ως Μεταξουργείο ορίζεται η περιοχή του ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς: Πειραιώς, Ιερά οδό, Κωνσταντινουπόλεως, Ανδρομάχης, Δεληγιάνη, Πλατεία Καραϊσκάκη, Αγίου Κωνσταντίνου και πλατεία Ομονοίας (Μεντζελοπούλου, 2013: 21· ΦΕΚ 616/Δ/98).

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός της περιοχής άρχισε να αναπτύσσεται από τα μέσα του 19ου αιώνα μέχρι τα μέσα του 20^{ου} αιώνα οπότε και σταδιακά άρχισε να υποβαθμίζεται. Είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι οι δεκαετίες που ακολούθησαν, παρόλο που χαρακτηρίζονταν από την τάση αστικοποίησης με την εμφάνιση της πολυκατοικίας, η περιοχή έμεινε κατά ένα μεγάλο μέρος της ανεπηρέαστη. Η κατάτμηση των οικοπέδων, οι μικροί πλάτους δρόμοι καθώς και ο υπόγειος αρχαιολογικός πλούτος που διαθέτει αποτέλεσαν τροχοπέδη στην υπερδόμηση της περιοχής, διατηρώντας έτσι έναν χαρακτήρα παραδοσιακής αθηναϊκής γειτονιάς (Μεντζελοπούλου, 2013: 21).

Οι σημαντικότερες θεσμικές διατάξεις για την περιοχή ξεκίνησαν το 1979 με το ΠΔ με το οποίο η περιοχή του Μεταξουργείου εντάχθηκε στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνα: Στη συνέχεια, το 1985 θεσμοθετήθηκε το ΡΣΑ το οποίο διατύπωνε την ανάγκη για εξυγίανση του Μεταξουργείου, αλλά και γενικότερα των κεντρικές περιοχές της Αθήνα: Τρία χρόνια μετά συντάχθηκε το ΓΠΣ του Δήμου Αθηναίων (ΦΕΚ 80/Δ/1988), το οποίο έθετε ως βασικό του στόχο την τόνωση της χρήσης της κατοικίας. Κατά τη δεκαετία του '90 εκπονήθηκε η μελέτη του Ιωάννη Δημητριάδη (1993) για την αναβάθμιση του Μεταξουργείου η οποία εναρμονιζόταν με το ΓΠΣ θέτοντας ως βασικό στόχο την ενίσχυση της κατοικίας: Η μελέτη αυτή υπήρξε στην ουσία η βάση πάνω στην οποία στηρίχθηκε το ΠΔ του 1998 (ΦΕΚ 616/Δ/1998). Το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα, εξειδικεύει τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ καθορίζοντας λεπτομερώς το περιεχόμενο των χρήσεων γης της περιοχής για γενική κατοικία. Ακόμη, τη δεκαετία του '90 υπήρξε ακόμα μια αξιόλογη παρέμβαση αφού ανακηρύχθηκαν ως διατηρητέα περισσότερα από 120 κτήρια (Παυλίδης, 2005· Μεντζελοπούλου, 2013: 22). Τέλος, το 2001 εκπονήθηκε με ευθύνη της ΕΑΧΑ Α.Ε. η μελέτη της Αλεξάνδρας Καρύδη η οποία περιλαμβάνει προτάσεις παρεμβάσεων για την περιοχή του Μεταξουργείου (Αραβαντινός, 2007· Μεντζελοπούλου, 2013: 26, 27).

1.2.3.1. Ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς

Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ΡΣΑΝ.1515/85)

Το παλαιό Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ΡΣΑ)³ (Ν.1515/85) αποτέλεσε τη βάση των πολεοδομικών ρυθμίσεων της δεκαετίας του '80 (Καρύδης, 2006). Ήταν η πρώτη μελέτη σε επίπεδο ρυθμιστικού σχεδιασμού που απέκτησε θεσμική υπόσταση και διατύπωνε επίσημα την ανάγκη για αναβάθμιση και εξυγίανση των κεντρικών

³ Νόμος 1515/85: Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας

περιοχών της μητρόπολης, συμπεριλαμβανομένου και του Μεταξουργείου (Μεντζελοπούλου, 2013:22· Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 274-277· Οικονόμου, 2000).

Εντός του Νόμου αυτού, και συγκεκριμένα στο παράρτημα του άρθρου 15, αναφέρονται συγκεκριμένες κατευθύνσεις και μέτρα που αποσκοπούν στην πολεοδομική ανασυγκρότηση της Αθήνα: Τα μέτρα αυτά στοχεύουν στην ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης μέσω της ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών κατοικίας, στη δημιουργία πολυκεντρικής πόλης, στον έλεγχο των χρήσεων γης, στην ανασυγκρότηση της γειτονιάς και στην επέκταση των σχεδίων κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές). Επιπρόσθετα, προωθούνται μέτρα με σκοπό την ποιοτική αναβάθμιση των κεντρικών περιοχών της μητρόπολης, αυτά στοχεύουν στην απομάκρυνση των οχληρών βιομηχανιών και στην επαναφορά της κατοικίας. Τέλος, στο Ρυθμιστικό Σχέδιο προτείνεται ακόμα το Γκάζι και ο Κεραμεικός να αποτελέσουν εστίες πολιτιστικών και διοικητικών λειτουργιών (Μεντζελοπούλου, 2013:22, 23).

Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ΡΣΑΝ.4277/2014)

Το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν. 4277/2014) προσδιορίζει για τη χρονική περίοδο 2014-2021 τρεις ενότητες συμπληρωματικών στρατηγικών στόχων. Η πρώτη αναφέρεται στην ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας – Αττικής με βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, η δεύτερη στη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη μέσω της προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και η τρίτη, στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της (Νόμος 4277/2014).

Το πρότυπο χωρικής οργάνωσης όπως αναφέρεται στο άρθρο 7, διαμορφώνεται σύμφωνα με τις αρχές της συμπαγούς πόλης: Συγκεκριμένα για τον αστικό χώρο της Αθήνας αναφέρεται ότι αποτελεί ιεραρχημένο πολυκεντρικό σύστημα οριοθετημένων αστικών συγκεντρώσεων. Η περιοχή του Μεταξουργείου περιλαμβάνεται στη χωρική υποενότητα κεντρικής Αθήνας (άρθρο 9, παράγραφος 1.1). Σε αυτή, λαμβάνονται μέτρα που αποσκοπούν στην ποιοτική αναβάθμιση παραδοσιακών ζωνών κεντρικών λειτουργιών, στη βελτίωση των παραμέτρων που συνδέονται με την ποιότητα διαβίωσης στο κέντρο της πόλης και τη συγκράτηση του πληθυσμού που διαμένει σε αυτό. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η αναβάθμιση των πολιτιστικών της πόρων, η βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της εικόνας της πόλης, καθώς και η αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού. Σχετικά με την οικιστική ανάπτυξη και πολεοδομική οργάνωση του κέντρου της Αθήνας (άρθρο 12) προβλέπεται η αναζωογόνηση του μέσω της ανάσχεσης της απομάκρυνσης των κατοίκων και την προσέλκυση νέων, την προσέλκυση επιχειρήσεων και την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου. Προωθούνται συνδυασμένες ενέργειες που θα προσελκύσουν τις επαγγελματικές ή παραγωγικές δραστηριότητες και ταυτόχρονα θα ενισχύσουν την κατοικία. Ιδιαίτερη έμφαση σε αυτό το πλαίσιο έχει η υποστήριξη των αναδυόμενων πολιτιστικών χώρων, ιδιαίτερα στις δυτικές περιοχές του κέντρου όπου δραστηριοποιούνται νέες δημιουργικές επιχειρήσεις: Για το ιστορικό κέντρο της Αθήνας επιδιώκεται η προστασία της φυσικής, ιστορικής και πολιτιστικής

κληρονομιά: Προβλέπονται μελέτες προστασίας και ανάδειξης του φυσικού χώρου, του πολεοδομικού ιστού, των παραδοσιακών και ιστορικών δραστηριοτήτων, των ελεύθερων χώρων. Παράλληλα προωθείται η ολοκλήρωση του προγράμματος ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων, καθώς και η προστασία και ανάδειξη συνόλων και μεμονωμένων διατηρητέων με αξιόλογα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά (Νόμος 4277/2014).

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δήμου Αθηναίων (ΦΕΚ 80/Δ/1988)

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Αθηναίων (ΦΕΚ 80Δ/04.02.88)⁴, προκειμένου να τονωθεί η χρήση της κατοικίας και να αναβαθμιστεί η ποιότητα της, προτείνονται αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών της πρωτεύουσας, μέσα στις οποίες εντάσσεται και η γειτονιά του Μεταξουργείου – Κεραμεικού. Σύμφωνα με το ΓΠΣ, ο τρόπος με τον οποίο θα πραγματοποιηθούν οι προτεινόμενες αναπλάσεις είναι μέσω του καθορισμού των χρήσεων ανά οικοδομικό τετράγωνο, των πεζοδρομήσεων, της αποκατάστασης των όψεων παραδοσιακών κτιρίων, καθώς επίσης και μέσω της μείωσης του συντελεστή δόμησης για όλο το ιστορικό κέντρο. Παράλληλα με τα προηγούμενα, το ΓΠΣ σε ένα ευρύτερο πλαίσιο ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων και των χώρων πρασίνου της Αθήνας, προτείνει μέτρα που στοχεύουν στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (ΦΕΚ 80/Δ/1988).

Αξίζει να σημειωθεί ότι, το ΓΠΣ στην οικιστική διάρθρωση του Δήμου, οριοθετεί τη περιοχή διαφορετικά σε σχέση με άλλα επίσημα έγγραφα, εντάσσοντας το μαζί με το Γκάζι και τον Κεραμεικό στη συνοικία του Ρουφ (ΦΕΚ 80/Δ/1988).

ΠΔ ΦΕΚ 616/Δ/98

Το προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 616/Δ/1998) περί 'Καθορισμού των χρήσεων γης και των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή του Μεταξουργείου, του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών', εξειδικεύει τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ του Δήμου για τη γενική κατοικία και καθορίζει λεπτομερώς το περιεχόμενο των χρήσεων γης. Σκοπός του ΠΔ είναι να καθιερώσει το Μεταξουργείο ως περιοχή κατοικίας, με παράλληλη απομάκρυνση των μη συμβατών προς την κατοικία χρήσεων, όπως είναι οι χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων, επαγγελματικών χώρων, εμπορίου και αναψυχής (ΦΕΚ 616/Δ/1998· Τουρνικιώτης, 2012: 400).

Βάσει του ανωτέρω ΠΔ, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στη περιοχή προσδιορίζονται ως γενικής κατοικίας, πολεοδομικού κέντρου, τοπικού κέντρου συνοικίας και ελεύθερους χώρων – αστικού πρασίνου (ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Όπως προαναφέρθηκε, το ΦΕΚ προωθεί ξεκάθαρα ένα σαφή χαρακτήρα περιοχής κατοικίας, για το λόγο αυτό περιορίζει ορισμένες επαγγελματικές και ψυχαγωγικές χρήσεις, προωθώντας μόνο όσες από αυτές είναι χαμηλής όχλησης και συνδέονται με τη λαϊκή παράδοση, ή συνδυάζονται με κύρια χρήση την κατοικία. (ΦΕΚ

⁴Απόφαση Αριθ. 255/45

616/Δ/1998· Τουρνικιώτης, 2012: 400). Ειδικότερα για τα εμπορικά καταστήματα, απαραίτητη προϋπόθεση είναι να είναι μικρής κλίμακας και όχι υπεραγορές ή πολυκαταστήματα(ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Επιτρέπεται ακόμη σύμφωνα με το διάταγμα η συνέχιση της χρήσης 'χώρος συνάθροισης', για το θέατρο ΠΕΡΟΚΕ, επί των οδών Οδυσσέως και Πηνελόπης, για το σημερινό κενό οικόπεδο στη συμβολή των οδών Μ. Αλεξάνδρου και Κολοκυνθούς (πρώην Λαϊκό Θέατρο) (Τουρνικιώτης, 2012: 400,401), καθώς και για το σημερινό νυχτερινό κέντρο «cine Κεραμεικός» στη συμβολή των οδών Μαραθώνος και Κεραμεικού (ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Κατοικία: Η κύρια χρήση γης την οποία προωθεί το ΦΕΚ είναι η κατοικία και η εγκατάσταση οποιασδήποτε χρήσης στην περιοχή πλην αυτής, πρέπει να γίνεται με έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας (ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Προκειμένου να ενισχυθεί η κατοικία το ΦΕΚ απαγορεύει τη λειτουργία οποιασδήποτε χρήσης που αποτελεί πηγή όχλησης για οποιοδήποτε λόγο και ιδιαίτερα κατά τις ώρες κοινής ησυχίας(ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Συγκεκριμένα για την κατοικία επιβάλλονται ορισμένοι όροι και περιορισμοί βάσει των τομέων Α, Β, Γ, Δ1, Δ2 και Δ3 που καθορίστηκαν για την περιοχή. Η χρήση της κατοικίας επιβάλλεται σε όλους τους ορόφους πάνω από τον τρίτο στις περιοχές των καθοριζόμενων τομέων Α και Β, πάνω από το δεύτερο στις περιοχές των τομέων Γ και Δ1 και πάνω από τον πρώτο στις περιοχές των τομέων Δ2 και Δ3.Ωστόσο, η χρήση της κατοικίας δεν είναι επιβεβλημένη για τα μονολειτουργικά και τα διατηρητέα κτίρια(ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Επαγγελματικοί χώροι: Το ΦΕΚ επιτρέπει τα επαγγελματικά κτίρια χαμηλής όχλησης εφόσον δεν δημιουργούν όχληση στο περιβάλλον σύμφωνα με το ΠΔ 84/1984, ωστόσο, εξαιρέση αποτελούν τα φανοποιεία, οι βιομηχανίες ειδών διατροφής και δραστηριότητες επεξεργασίας κρέατος(ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Πιο αναλυτικά, οι χρήσεις που απαγορεύει το Π.Δ. είναι τα μηχανουργεία (εξαιρουμένων εκείνων που οι εργασίες τους σχετίζονται με είδη λαϊκής τέχνης και είναι χαμηλής όχλησης), τα εργαστήρια ή τις βιοτεχνίες επεξεργασίας εύφλεκτων υλικών, τα βουλκανιζατέρ, καθώς και τα εργαστήρια επισκευής αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών και ποδηλάτων (με εξαίρεση των οικοπέδων που έχουν πρόσοψη στις οδούς Κωνσταντινουπόλεως, Αχιλλέως, Θερμοπυλών και Κολοκυνθούς)(ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Όσον αφορά την επαγγελματική στέγη, αυτή προσδιορίζεται σε σχέση με την κατοικία. Είναι επιτρεπτή κατ' εξαίρεση σε υφιστάμενα κτίρια εφόσον είναι κάτω των 50τμ, είναι μοναδική ιδιοκτησία του ενδιαφερόμενου και δεν ενοχλεί την κατοικία. Η εγκατάσταση επαγγελματικής στέγης (ιατρείο, οδοντιατρείο, γραφείο μηχανικού, δικηγόρου, συμβολαιογράφου κ.α.) προϋποθέτει τον συνδυασμό της με την κατοικία των επαγγελματιών (ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Εμπόριο: Απαγορεύονται με σαφήνεια μια σειρά από εμπορικά καταστήματα, όπως οι μάντρες αυτοκινήτων και οικοδομικών υλικών, καθώς επίσης και όσα εμπορεύονται και αποθηκεύουν καύσιμα. Επιτρέπονται τα εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της γειτονιάς, όπως καταστήματα

τροφίμων, φαρμακεία, φούρνοι, καφεκοπτεία, καταστήματα ψιλικών, ανθοπωλεία και κομμωτήρια (ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Ανεπιθύμητες χρήσεις: Εκτός από τις υπαγορευόμενες χρήσεις που προαναφέρθηκαν απαγορεύονται ακόμη οι χαρτοπαικτικές λέσχες και οίκοι ανοχής περισσότερο από τους νομίμως λειτουργούντες, οι νέοι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης και οι εγκαταστάσεις των Μέσων Μαζικών Μεταφορών (ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Αντικειμενικές αξίες: Οι αντικειμενικές αξίες στην περιοχή (τιμές 2007) είναι χαμηλές: Όλο το πεδίο εμβάθυνσης εκτιμάται στα 1150€, ενώ κατά μήκος της Κολοκυνθούς και της Πειραιώς οι τιμές κατεβαίνουν στα 1100€ (Τουρνικιώτης, 2012: 400).

Συντελεστές δόμησης: Σύμφωνα με το ΦΕΚ, καθορίζονται πέντε τομείς υψών και συντελεστών δόμησης (ΦΕΚ 616/Δ/1998):

Τομέας Α: Συντελεστής Δόμησης 4.0, μέγιστος αριθμός ορόφων 6 και μέγιστο ύψος οικοδομών 22.00 μέτρα.

Τομέας Β: Συντελεστής Δόμησης 3.5, μέγιστος αριθμός ορόφων 6, 5 στην πρόσοψη και ένας σε εσοχή και μέγιστο ύψος οικοδομών 22.00 μέτρα. Η εσοχή γίνεται σε αναλογία πλάτους προς ύψος 1 προς 1,50.

Τομέας Γ: Συντελεστής Δόμησης 3.0, μέγιστος αριθμός ορόφων 5, 4 στην πρόσοψη και ένας σε εσοχή και μέγιστο ύψος οικοδομών 18.50 μέτρα. Η εσοχή γίνεται σε αναλογία πλάτους προς ύψος 1 προς 1,50.

Τομέας Δ1: Συντελεστής Δόμησης 2.6, μέγιστος αριθμός ορόφων 5, 4 στην πρόσοψη και ένας σε εσοχή και μέγιστο ύψος οικοδομών 18.50 μέτρα. Η εσοχή γίνεται σε αναλογία πλάτους προς ύψος 1 προς 1,50.

Τομέας Δ2: Συντελεστής Δόμησης 2.2, μέγιστος αριθμός ορόφων 4, 3 στην πρόσοψη και ένας σε εσοχή και μέγιστο ύψος οικοδομών 15.50 μέτρα. Η εσοχή γίνεται σε αναλογία πλάτους προς ύψος 1 προς 1,50.

Τομέας Δ3: Συντελεστής Δόμησης 1.4, μέγιστος αριθμός ορόφων 2 και μέγιστο ύψος οικοδομών 8.50 μέτρα.

Σε όλη την περιοχή απαγορεύεται η ανέγερση κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis) και προωθείται η υποχώρηση στον τελευταίο όροφο (ρετιρέ) (ΦΕΚ 616/Δ/1998).

1.2.3.2. Μελέτες για την Αναβάθμιση του Μεταξουργείου από το 1990 μέχρι Σήμερα

Από τα τέλη της δεκαετίας του '80 ξεκίνησαν να εκπονούνται μελέτες πολεοδομικών αναπλάσεων που αφορούν συγκεκριμένες και περιορισμένες σε έκταση περιοχές, διότι οι παρεμβάσεις μεγαλύτερης κλίμακας ήταν αδύνατο να πραγματοποιηθούν εξαιτίας των χαρακτηριστικών του αστικού χώρου (Φιλίππιδης, 2005· Μεντζελοπούλου, 2013: 24). Οι μελέτες αυτές βασιζόμενες στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής πρότειναν πολεοδομικές παρεμβάσεις και κανονιστικές ρυθμίσεις, με σκοπό να αντιμετωπίσουν τα προβλήματα που αντιμετώπιζαν οι περιοχές αυτές.

Η Μελέτη του Δημητριάδη Ι. για τον Δήμο Αθηναίων (1993)

Το 1990, ο Δήμος Αθηναίων ανέθεσε μελέτη για τη πολεοδομική αναβάθμιση της περιοχής του Μεταξουργείου στην Εταιρεία Μελετών Περιβάλλοντος του Ιωάννη Δημητριάδη (Αραβαντινός, 2007), η οποία πραγματοποιήθηκε σε τρεις φάσεις και ολοκληρώθηκε 3 χρόνια μετά. Η μελέτη στοχεύει να διατηρήσει και να ενισχύσει την κατοικία στη περιοχή προκειμένου να σταματήσει η υποβάθμιση της.

Οι προτάσεις της μελέτης θεσμοθετήθηκαν το 1998 με Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 616/Δ/98), θεσπίζοντας στο άρθρο 3 για το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής τη χρήση της γενικής κατοικίας, καθώς και κάποιους όρους και περιορισμούς σε σχέση με αυτή.

Οι κύριες κατευθύνσεις της μελέτης διαμορφώθηκαν ως εξής (Δημητριάδης, 1993):

- Αναβάθμιση της παραδοσιακής δομής της γειτονιάς και ταυτόχρονη τόνωση της κατοικίας
- Ανάδειξη της ιστορικής και αρχαιολογικής σημασίας τμημάτων της περιοχής σε συνδυασμό με ανάλογες παρεμβάσεις που προτείνονται για γειτονικές περιοχές
- Ανάδειξη και προστασία του εναπομείναντος κτιριακού αποθέματος
- Απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων
- Αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού ζητήματος
- Αισθητική αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και τέλος,
- Βελτίωση των κοινωνικών υποδομών

Η Μελέτη της Καρύδη Α. για την ΕΑΧΑ ΑΕ (2001)

Το 2001, η ανώνυμη εταιρεία Ενοποίηση Αρχαιολογικών χώρων και Αναπλάσεων ΑΕ (ΕΑΧΑ Α.Ε.) ανέθεσε στο μελετητικό γραφείο της Αλεξάνδρας Καρύδη τη μελέτη με τίτλο 'Αναγνώριση και προτάσεις παρεμβάσεων για την περιοχή του Μεταξουργείου' (Αραβαντινός, 2007). Ωστόσο, η μελέτη έχει εκπονηθεί μόνο έως τη Β' φάση της.

Κύριοι στόχοι της μελέτης είναι (Καρύδη, 2001):

- Επανένταξη του Μεταξουργείου στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας και ανάδειξη των μνημείων του
- Λειτουργική ενσωμάτωση σε ένα ευρύτερο μητροπολιτικό κέντρο το οποίο συνδυάζει και ενότητες κατοικίας με ειδικά χαρακτηριστικά
- Πρόκληση του ενδιαφέροντος από συλλογικούς και δημόσιους φορείς ώστε να συμβάλλουν στην ανάπτυξη της περιοχής μέσω επενδυτικών προγραμμάτων
- Συσχέτιση δράσεων των δημόσιων υποδομών και τέλος
- Κήρυξη περισσότερων κτιρίων ως διατηρητέων⁵

⁵Η μελέτη περιελάμβανε την καταγραφή 333 νεοκλασικών κτηρίων.

Σύμφωνα με τη μελετήτρια η πρόταση αναφέρεται σε :

«Μια ανανέωση και επανάχρηση της περιοχής, μέσω του μηχανισμού της αγοράς, ώστε αυτός να ανταποκριθεί στο στόχο ανάδειξης της ιστορίας και της κεντρικότητας, [...] σε μια ανταγωνιστικότητα που απαιτεί προβολή και κινητοποίηση από τους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς, [...] μια αναθέρμανση της αγοράς με νέες χρήσεις που εγγυώνται την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη [...]».

Η μελέτη προτείνει περιοριστικά μέτρα στη δόμηση και στις παραγωγικές δραστηριότητες, καθώς επίσης και αναθεώρηση του ΠΔ (ΦΕΚ 616/98).

Η μελέτη αυτή σε αντίθεση με τις προηγούμενες δεν επικεντρώνεται αποκλειστικά στη χρήση της κατοικίας αποτρέποντας τις υπόλοιπες, αλλά προωθεί το Μεταξουργείο να αποτελέσει πόλο έλξης μικροεπιχειρηματικών δραστηριοτήτων μέσω της εισόδου νέων χρήσεων (Καρύδη, 2001·Μεντζελοπούλου, 2013:27, 28)

2. Τα Χαρακτηριστικά του Συγκροτήματος Κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ

2.1. Θέση

Το υπό μελέτη συγκρότημα κατοικιών βρίσκεται στο Μεταξουργείο της Αθήνας, στην Οδό Μυλλέρου 27, Γερμανικού 7, Μαραθώνα 24B και Λεωνιδίου 52, στο οικοδομικό τετράγωνο με αριθμό 64022. Βρίσκεται σε απόσταση 800 μέτρων από την πλατεία Ομονοίας, 250 μέτρων από την οδό Πειραιώς και 185 μέτρων από την οδό Αχιλλέως (Buerger, κ.ά., 2007: 14· www.gekterna.com).



Εικόνα 2.1: Η θέση του συγκροτήματος στο Μεταξουργείο
Πηγή: www.googleearth.com & ίδια επεξεργασία

2.2. Περιγραφή

Το κτίριο είναι μια μοντέρνα αρχιτεκτονική δομή, ένα σύνολο από κύβους, με κύριο κατασκευαστικό στοιχείο της το ανεπίχρηστο σκυρόδεμα (μπετόν), επάνω στο οποίο τοποθετούνται χρωματιστά πάνελα και μεταλλικές κατασκευές (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 55· Αστικό Τοπίο, 2011). Αυτός ο 'οικισμός' από οπλισμένο σκυρόδεμα δομείται γύρω από ένα εσωτερικό αίθριο που στο κέντρο του έχει μία ελιά (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 57).

Το κτίριο είναι κατασκευασμένο σε πέντε επίπεδα και αποτελείται από 42 διαμερίσματα, ένα ατελιέ / επαγγελματικό χώρο και τρία καταστήματα επί της οδού Μυλλέρου. Ακόμη, διαθέτει δύο υπόγεια εκ των οποίων το πρώτο περιλαμβάνει τους αποθηκευτικούς χώρους και την ημιυπαίθρια πισίνα, ενώ το δεύτερο το χώρο στάθμευσης. Συνολικά, το κτίριο αναπτύσσεται περιμετρικά του εσωτερικού αίθριου του και εξυπηρετείται από τέσσερις πυρήνες κατακόρυφης κυκλοφορίας που βρίσκονται στις τέσσερις γωνίες του (www.gekterna.com).



Εικόνα 2.2: Το συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ

Πηγή: www.gekterna.com

2.3. Στοιχεία και Συντελεστές του Έργου

Τα **στοιχεία** του συγκροτήματος κατοικιών είναι (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 64· www.gekterna.com):

Τοποθεσία: Μυλλέρου 27 & Γερμανικού 7, Μαραθώνα 24B - Λεωνιδίου 52, Μεταξουργείο, Αθήνα, Αττική

Χρόνος μελέτης: 08/2006 – 05/2007

Χρόνος κατασκευής: 03/2007 – 04/2009

Επιφάνεια οικοπέδου: 2.155,24 m²

Επιφάνεια κατοικιών: 3.900,00 m²

Επιφάνεια εμπορικών χώρων: 260,00 m²

Επιφάνεια υπόγειων αποθηκευτικών χώρων & θέσεων στάθμευσης: 2.300,00 m² (45 θέσεις στάθμευσης)

Διαγωνισμός: Γ' Βραβείο Πανευρωπαϊκού Αρχιτεκτονικού διαγωνισμού (2006)

Διακρίσεις: Βραβείο για το καλύτερο υλοποιημένο έργο των ετών 2007-2009, Βραβεία ΔΟΜΕΣ 2010

Οι **συντελεστές** του συγκροτήματος κατοικιών είναι (www.gekterna.com, Πολυκατοικίες Ε', 2009: 64):

Αρχιτέκτονες: Γεωργία Δασκαλάκη, Γιάννης Παπαδόπουλος

Σύμβουλος αρχιτέκτων: Τάσος Μπίρης

Σύμβουλος αρχιτέκτων κατασκευάστριας εταιρείας: Κυριάκος Κυριακίδης

Συνεργάτες αρχιτέκτονες: Ανθή Βερυκίου, Αλεξάνδρα Γιαλούρη, Παναγιώτα Δαλαγγέλη, Ελένη Καμόντου, Άννα Μωραΐτου, Ειρήνη Οικονομοπούλου, Γιώργος Αναγνωστάκης (φοιτητής αρχιτεκτονικής), Χρύσα Κουμάντου (φοιτήτρια αρχιτεκτονικής)

Στατική μελέτη: Ν. Χρονέας, Ν. Παγώνης, Χ. Κινάτος ΕΕ

Ηλεκτρομηχανολογική μελέτη: ΤΕΗΜ ΕΠΕ

Σύμβουλος παθητικής πυροπροστασίας: Χ. Σάτενμαν

Αρχιτεκτονική τοπίου: Έλλη Παγκάλου

Γεωτεχνική Μελέτη: Νικοδώρα Κόττα

Πολεοδομικές εφαρμογές: Άγγελος Παππάς

Διοίκηση έργου: Μαρία – Ρίτα Κάμπα

Συνεργάτες διοίκησης έργου: Αναστασία Σπυριδάκου, Θανάσης Ζεγκίνογλου, Βαγγέλης Χατζημιχαήλ

Κατασκευή: ΓΕΚ ΑΕ

Ιδιοκτήτης: ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών

3. Η Επένδυση στο Συγκρότημα από την Κατασκευαστική Εταιρεία

Γενικά, η επένδυση ενός ακινήτου αναφέρεται στη δέσμευση κεφαλαίου που θα εξασφαλίσει μελλοντικά οφέλη, είτε με την εμπορική εκμετάλλευση του ακινήτου, είτε με την ιδιόχρησή του από τον ιδιοκτήτη του.

Στόχος κάθε επενδυτή είναι να πραγματοποιήσει μια ποιοτική πρόταση που θα ικανοποιεί τις ανάγκες της αγοράς. Στις επενδύσεις ακινήτων, στόχος είναι να διατηρηθούν σε ικανοποιητικό επίπεδο οι τιμές εκμίσθωσης και να καταγραφούν υψηλά ποσοστά πληρότητας (Peiser & Frej, 2003: 50).

Σύμφωνα με τους Peiser & Frej (2003), τα στάδια της αναπτυξιακής διαδικασίας στις επενδύσεις ακινήτων είναι τα ακόλουθα έξι (Peiser&Frej, 2003: 18):

- Σκοπιμότητα και Δεδομένα / Feasibility and Acquisition
- Σχεδιασμός / Design
- Χρηματοδότηση / Financing
- Κατασκευή / Construction
- Προώθηση και Εκμίσθωση / Marketing and Leasing
- Λειτουργία και Διαχείριση / Operations and Management

Τα έξι αναπτυξιακά στάδια αλληλοκαλύπτονται χρονικά. Τα τέσσερα από τα έξι στάδια πραγματοποιούνται κατά τη διάρκεια του *προ-αναπτυξιακού σταδίου*: μελέτες σκοπιμότητας, σχεδιασμός, χρηματοδότηση και προώθηση. Ο πρωταρχικός σκοπός του προ-αναπτυξιακού σταδίου είναι να εξασφαλιστεί η απαραίτητη σιγουριά για να αποφασιστεί η έναρξη ή όχι της επένδυσης (*go /no-go decision*). Θεωρείται αναγκαίο η κατασκευαστική εταιρεία πριν καταλήξει σε μία επενδυτική πρόταση, να είναι απολύτως σίγουρη ότι το προτεινόμενο έργο θα εξελιχθεί αποδοτικά, σύμφωνα με τα σχέδια και τους στόχους της (Peiser &Frej, 2003).

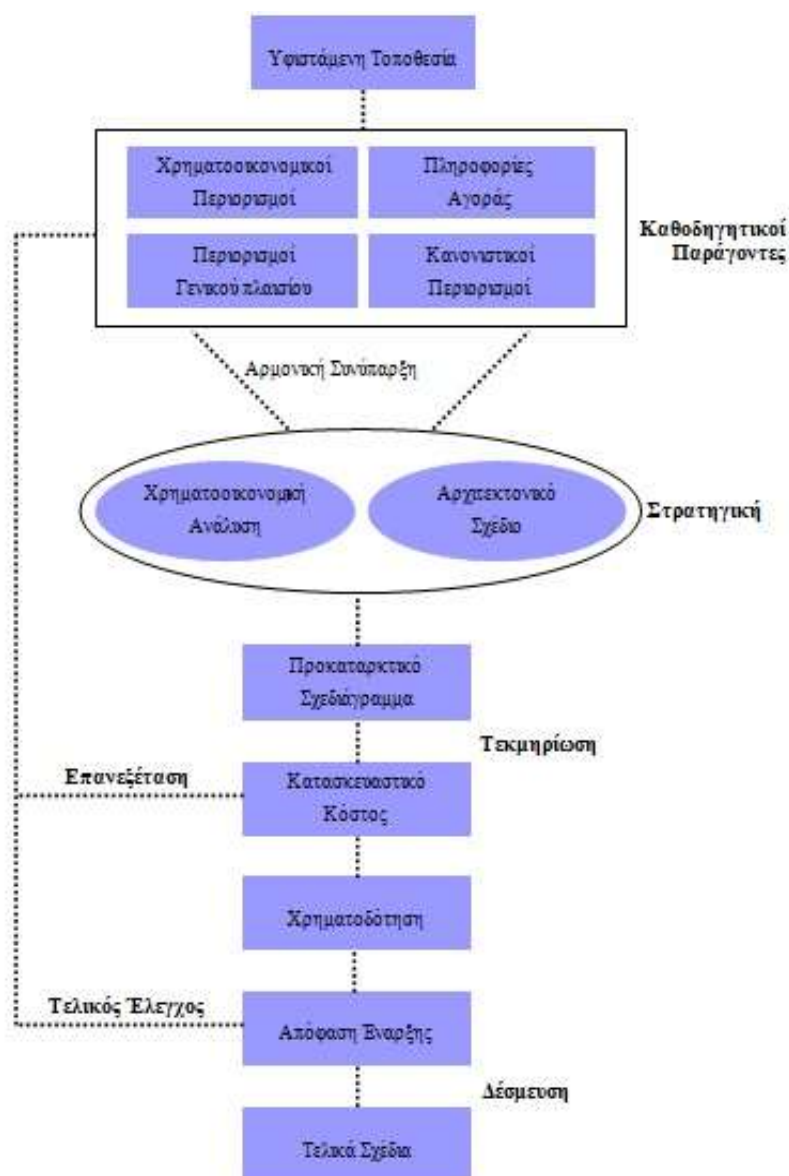
Αξίζει να αναφερθεί ότι η επένδυση ακινήτων περιλαμβάνει ορισμένους κινδύνους, με αποτέλεσμα ο εκάστοτε επενδυτής να παίρνει ρίσκα καθ' όλη τη διάρκεια της επενδυτικής περιόδου, έως ότου πωληθεί το σύνολο των κατοικιών. Ωστόσο, οι σημαντικότεροι κίνδυνοι ελλοχεύουν κατά τη διάρκεια της *αναπτυξιακής περιόδου* και είναι οικονομικοί, κατασκευαστικοί, προώθησης και εκμίσθωσης (Peiser & Frej, 2003: 18).

Θεμελιώδη αρχή της αναπτυξιακής διαδικασίας είναι η απόφαση έναρξης της επένδυσης. Η ανάπτυξη ακινήτων είναι μία επαναληπτική διαδικασία, στην οποία παρέχεται μεγαλύτερη ακρίβεια πληροφοριών σε κάθε επανάληψη μέχρι να εξασφαλιστεί η αξιοπιστία των πληροφοριών και να παρθεί η απόφαση έναρξης ή όχι (Peiser & Frej, 2003: 19).

Κατά την έναρξη της διαδικασίας ο προγραμματιστής του έργου πρέπει να έχει τον έλεγχο σε τουλάχιστον μία από τις τέσσερις παραμέτρους: γη, κεφάλαιο, γνώσεις και πελάτες (Peiser & Frej, 2003: 4).

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ απέκτησε την κυριότητα του οικοπέδου το 2000⁶, με την τότε επωνυμία «ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝΑ.Ε» από την εταιρεία «ΑΘΗΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Συμβόλαιο 605 / 2007· Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Στην περίπτωση που η γη είναι δεδομένη, όπως και στο υπό μελέτη έργο, τότε το έργο οδηγείται βάσει της προσφοράς, με λίγα λόγια είναι ένας χώρος που αναζητά μια χρήση (Peiser & Frej, 2003: 4, 10). Η μελέτη σκοπιμότητας που διενεργήθηκε στη συνέχεια αναφορικά με το οικόπεδο, ανέδειξε ως καταλληλότερη χρήση αυτή της κατοικίας (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).



Διάγραμμα 3.3: Η απόφαση έναρξης
 Πηγή: Peiser & Frej, 2003: 19

⁶ Αγοραπωλητήριο συμβόλαιο με αριθμό 39.285/26-07-2000 (Συμβόλαιο 605 / 2007).

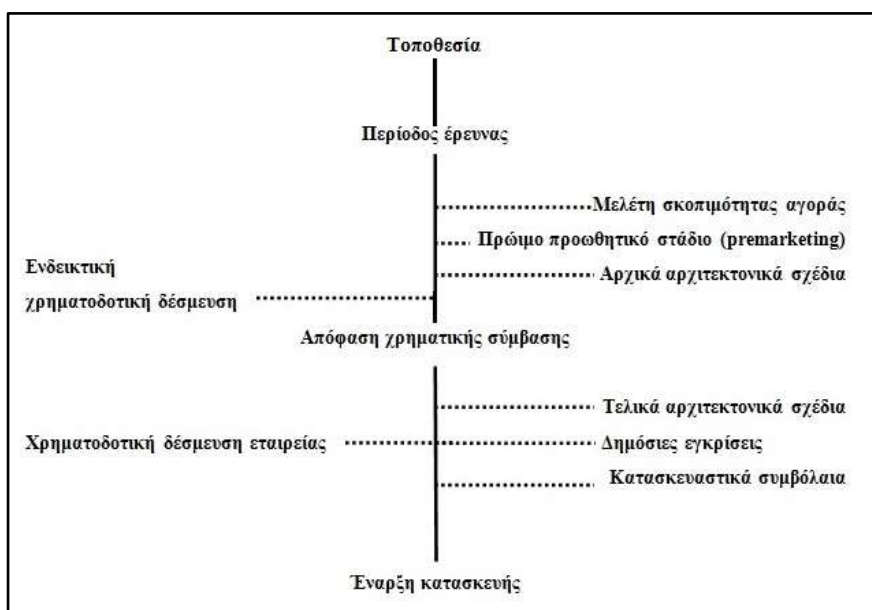
3.1. Σκοπιμότητα της Ανάπτυξης

Το πρώτο και σημαντικότερο στάδιο της παραγωγής και χρήσης υποδομών είναι η διερεύνηση της σκοπιμότητας του έργου, η οποία αποτελεί σημαντική προϋπόθεση για την απόφαση έναρξης (go decision) (Peiser & Frej, 2003: 132).

Για το λόγο αυτό, επιβάλλεται η εκπόνηση μελέτης σκοπιμότητας, η οποία αποτελεί ουσιαστικά την εκτίμηση, σχετικά με το αν είναι δυνατό να κατασκευαστεί και να λειτουργήσει η προτεινόμενη επέμβαση κερδοφόρα, εξυπηρετώντας με τον βέλτιστο τρόπο τους σκοπούς του φορέα. Πρόκειται ουσιαστικά, για τη διερεύνηση των αναγκών που υπάρχουν από την πλευρά της επιχείρησης αλλά και της αγοράς προκειμένου να ξεπεραστούν τα εμπόδια στην παραγωγή και διανομή των αγαθών και υπηρεσιών (Σκάγιαννης, 1994: 34· Τζώνος, 1982: 80).

Σύμφωνα με τους Peiser & Frej, (2003) η μελέτη σκοπιμότητας περιλαμβάνει τέσσερις κύριες ενέργειες (Peiser & Frej, 2003: 132):

- Έρευνα Αγοράς
- Ανάλυση τοποθεσίας / Κατασκευαστική Εφικτότητα
- Θεσμικό πλαίσιο/ Νομοθετικές Εγκρίσεις
- Οικονομική Εφικτότητα



Διάγραμμα 3.4: Χρονοδιάγραμμα γεγονότων

Πηγή: Peiser & Frej, 2003: 132 & ίδια επεξεργασία

Στο υπό μελέτη συγκρότημα κατοικιών η κατασκευαστική εταιρεία είχε ήδη στην ιδιοκτησία της το οικόπεδο, άρα η επένδυση οδηγήθηκε βάσει της προσφοράς. Δηλαδή ήταν ένας χώρος που αναζητούσε την καταλληλότερη και αποδοτικότερη χρήση για να αναπτυχθεί σε αυτόν. Η μελέτη σκοπιμότητας που διενεργήθηκε, ξεκίνησε αναλύοντας την τοποθεσία και τους πολεοδομικούς κανονισμούς που

ισχύουν στο οικοπέδο και ολοκληρώθηκε με την έρευνα αγοράς (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Η αρχική σκέψη της εταιρίας ήταν να αξιοποιηθεί το οικοπέδο ως χώρος ψυχαγωγίας – πολιτισμού. Ωστόσο βάσει του Προεδρικού Διατάγματος του Μεταξουργείου (ΦΕΚ 616/Δ/98), οι χρήσεις γης της περιοχής δεν επέτρεπαν αυτή τη λειτουργία του χώρου(Παππάς, 2015 - Συνέντευξη). Η πολεοδομική νομοθεσία με το ισχύον ΦΕΚ 616/Δ/98, καθορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις του οικοπέδου προωθώντας ένα σαφή χαρακτήρα περιοχής κατοικίας.

Ωστόσο, το περιεχόμενο της πολεοδομικής νομοθεσίας δεν αποτέλεσε εμπόδιο για την εκμετάλλευση του οικοπέδου, αλλά αντίθετα ώθησε την κατασκευαστική εταιρεία να διερευνήσει το ζήτημα της κατοίκησης στις κεντρικές ιστορικές περιοχές της Αθήνας (Burger, κ.ά., 2007: 12). Συγκεκριμένα το Μεταξουργείο ήταν μια υποβαθμισμένη περιοχή που όμως τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει πολλές προσπάθειες αναβάθμισης της προωθώντας χρήσεις κατοικίας, πολιτισμού και ήπιας ψυχαγωγίας. Όταν η εταιρεία αποφάσισε να επενδύσει στην περιοχή το 2005,θεωρούσε ότι θα κατευθυνθεί σε μια πορεία ανάπτυξης ως τόπος κατοικίας(Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Συγκεκριμένα αναφέρθηκε:

“Όταν επενδύσαμε στην περιοχή πιστεύαμε στην ανάπτυξη της περιοχής καθώς έχει ένα συγκεκριμένο διάταγμα με συγκεκριμένες χρήσεις: Καθορίζονται διακριτές χρήσεις γης, ξέραμε τι θα συμβεί, δε περιμέναμε εκπλήξει: Περιμέναμε ότι αυτή η γειτονιά επανέρχεται στην αρχική της μορφή” (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Εν συνεχεία λοιπόν, αποτέλεσε αναγκαία συνθήκη για τη συνέχεια της επενδυτικής διαδικασίας ο προσδιορισμός της καταλληλότερης οικιστικής παρέμβασης στο οικοπέδο. Η έρευνα αγοράς που ακολούθησε προσδιόρισε με ακρίβεια το target market του έργου, καθώς και τον απαιτούμενο κατασκευαστικό τύπο του κτιρίου και τις ανέσεις που θα παρέχει.

3.1.1. Έρευνα Αγοράς

Η έρευνα της αγοράς είναι ζωικής σημασίας για τη βιωσιμότητα ενός κατασκευαστικού έργου, καθώς όλες οι αποφάσεις σχετικά με το σχεδιασμό του βασίζονται στη διερεύνηση των αναγκών και των προτιμήσεων της αγοράς – στόχου (target market).

Ο Ray Kimsey αναφέρει:

‘Δίνετε μεγάλη προσοχή στα χαρακτηριστικά της καθορισμένης αγοράς-στόχου για την οποία πραγματοποιείται το έργο, τα οποία θα προσδιορίσουν στη συνέχεια τι χαρακτηριστικά θα προστεθούν στο κτίριο’ (Peiser & Frej, 2003: 178· Schittich, 2004: 40, 41).

Η εκ των προτέρων γνώση της αγοράς στόχου είναι ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα που έχει ως αποτέλεσμα την παραγωγή ενός προϊόντος που απευθύνεται στο στοχευόμενο τμήμα της αγοράς. Ειδικότερα, τα άτομα που απαρτίζουν το

αγοραστικό κοινό έχουν συγκεκριμένες ανάγκες που συνεπάγονται συγκεκριμένες απαιτήσεις για το χώρο. Κατά συνέπεια, κάθε αγοραστικό κοινό και κάθε συνδυασμός σχεδίου και χωρητικότητας αντιπροσωπεύει ένα διαφορετικό τύπο κτιρίου και κόστος κατασκευής (Peiser & Frej, 2003: 4, 172, 133).

Δυο πολύ σημαντικές παράμετροι για την κατάλληλη προσέγγιση του αγοραστικού κοινού, είναι αφενός μια έρευνα αγοράς που να αποδεικνύει ότι υπάρχει ανικανοποίητη ζήτηση από συγκεκριμένα άτομα, για τον συγκεκριμένο τύπο κτιρίου, στη συγκεκριμένη τοποθεσία και αφετέρου η κατανόηση της αντίληψης του αγοραστικού κοινού (Peiser & Frej, 2003:4, 17).

Η έρευνα αγοράς προσδιορίζει το τμήμα της αγοράς που έχει ανάγκη για κατοικία και ειδικότερα τα δημογραφικά του χαρακτηριστικά, τον τύπο και το μέγεθος της κατοικίας που του ταιριάζει, τον τύπο της κατοικίας που έχει μεγαλύτερη ζήτηση, τους τύπους των προϊόντων που είναι ελκυστικοί και τέλος, τις απαιτούμενες ανέσεις και παροχές (Peiser & Frej, 2003: 133).

Συνήθως το υψηλό κόστος της αστικής γης συντελεί στην ανάπτυξη μεγαλύτερων ενοτήτων, στρέφοντας με αυτό τον τρόπο το ενδιαφέρον των ιδιοκτητών προς εκμισθωτές υψηλότερου εισοδηματικού επιπέδου που έχουν τη δυνατότητα να ζητούν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά στις κατοικίες τους (Peiser & Frej, 2003: 172). Έτσι, σε πολλές περιπτώσεις οι εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων στοχεύουν σε αγοραστικό κοινό το οποίο αναζητά καινοτόμους τύπους προϊόντων. Ωστόσο, παραδοσιακά ένα από το μεγαλύτερο αγοραστικό κοινό των οικιστικών συγκροτημάτων είναι αυτό των νέων εργένηδων και ζευγαριών. Η ηλικιακή ομάδα στην οποία ανήκουν, καθώς και ο τρόπος ζωής που υποστηρίζουν, είναι δυνατό να διαφοροποιήσουν σημαντικά το έργο στην αγορά ακινήτων (Peiser & Frej, 2003: 136).

Είναι γεγονός ότι όσο πιο ξεκάθαρα προσδιοριστεί η αγορά στόχος, τόσο πιο σαφείς θα είναι οι απαιτήσεις για το σχεδιασμό, τις ανέσεις και τα χαρακτηριστικά του έργου (Peiser & Frej, 2003: 133). Στην περίπτωση που ο χώρος βρίσκεται στην κατοχή του επενδυτή εξ' αρχής, όπως στην περίπτωση της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, οι ποιοτικές πληροφορίες από την έρευνα της αγοράς πρέπει να του υποδεικνύουν τι να χτίσει, πόσο και για ποιόν (Peiser & Frej, 2003: 10, 133).

Στη συγκεκριμένη περίπτωση η εταιρεία διενήργησε έρευνα αγοράς, όπως μας πληροφόρησε ο γενικός διευθυντής real estate του ομίλου. Εν τούτοις, τα στοιχεία της δεν είναι διαθέσιμα. Το κύριο αποτέλεσμα της έρευνας αγοράς είναι ότι η εταιρεία προσδιόρισε το target group των δυνητικών χρηστών στους οποίους θα απευθυνόταν, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κτηρίου. Τα στοιχεία που αναφέρονται στη συνέχεια, δημοσιοποιήθηκαν μέσω των προδιαγραφών του έργου, στην προκήρυξη του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού που διοργάνωσε (Buerger, κ.ά., 2007: 12, 14, 15).

Σύμφωνα με τη διακήρυξη του διαγωνισμού το έργο απευθύνεται σε ανθρώπους που αναζητούν την καινοτομία και την ποιότητα. Ειδικότερα, αναφέρθηκε ότι μεταξύ των ενδιαφερομένων να κατοικήσουν στο συγκρότημα θα είναι και καλλιτέχνες διαφόρων ειδικοτήτων που είναι πιθανόν να χρειάζονται χώρους εργαστηρίων (Buerger, κ.ά., 2007: 12, 15).

Προκειμένου να εξασφαλισθούν συνθήκες διαβίωσης πέραν του συνηθισμένου, ζητήθηκε επίσης να συμπεριληφθεί στο συγκρότημα κολυμβητική δεξαμενή αποκλειστικής χρήσης των ενοίκων/ιδιοκτητών, καθώς και τυχόν άλλες κοινόχρηστες εξυπηρετήσεις, που οι διαγωνιζόμενοι θα έκριναν ότι ταιριάζουν στην κατά τη διακήρυξη γενική σύλληψη του συνόλου (Buerger, κ.ά., 2007: 14).

Η **κατανομή των κατοικιών με βάση την επιφάνειά τους** (ανεξάρτητα από την ευελιξία τους για συνένωση ή διαχωρισμό) προτάθηκε να είναι ως εξής:

25% διαμερίσματα των 60 m²

50% διαμερίσματα των 90 m²

25% διαμερίσματα των 120 m²

3.1.1.1. Η Ανθρωπογεωγραφία των Κατοίκων του Συγκροτήματος και οι Λόγοι Εγκατάστασής τους σε αυτό

Έπειτα από **επιτόπια έρευνα που διενεργήθηκε στο συγκρότημα των κατοικιών με τη χρήση ερωτηματολογίων** το χρονικό διάστημα 5-9/6/2015 καταγράφηκε το προφίλ των κατοίκων του συγκροτήματος. Συλλέχθηκαν συνολικά 17 ερωτηματολόγια από 20 διαμερίσματα που κατοικούνταν τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Σε διαδικτυακή αναζήτηση που έγινε στις 25/5/2015 σε μεσιτικό γραφείο, οι υπόλοιπες 22 κατοικίες διατίθεντο προς πώληση.

Σε δεκαεπτά (17) ερωτηθέντες 7 ήταν άνδρες και 10 ήταν γυναίκες. Σχετικά με την **ηλικιακή σύνθεση των κατοίκων** καταγράφεται με διαφορά από τις υπόλοιπες ηλικιακές κατηγορίες ότι οι περισσότεροι ένοικοι, 10 στον αριθμό, είναι μεταξύ 30 με 39 ετών. Η ηλικιακή κατηγορία 40 – 49 ετών συγκεντρώνει 3 άτομα και ακολουθούν οι κατηγορίες 20 - 29 και 50 - 59 απαριθμώντας από 2 άτομα έκαστη. Γίνεται αντιληπτό λοιπόν από την ηλικιακή σύνθεση του συγκροτήματος ότι το κτίριο κατοικείται κατά κύριο λόγο από νεανικό πληθυσμό.

Αναφορικά με τη **σύνθεση των νοικοκυριών** γίνεται αντιληπτό ότι το συγκρότημα **κατοικείται κυρίως από άτομα που ζουν μόνα τους** (μονομελή νοικοκυριά) και ζευγάρια, με επτά (7) και πέντε (5) απαντήσεις αντίστοιχα. Καταγράφονται μόνο τρεις οικογένειες και δύο συγκατοικήσεις χωρίς οικογενειακό πυρήνα. Σε συνδυασμό με τις ηλικιακές κατηγορίες γίνεται εμφανές ότι το συγκρότημα φιλοξενεί νέους/νέες εργένηδες/εργένισσες και νέα ζευγάρια.

Σχετικά με την **επαγγελματική τους απασχόληση** σημειώνεται ότι 15 άτομα εργάζονται στον ιδιωτικό τομέα και μόνο δυο (2) στο δημόσιο. Συνολικά από όσους εργάζονται στο δημόσιο τομέα (2) και όσους είναι εξαρτώμενα στελέχη στον ιδιωτικό (10), οι τέσσερις (4) καταλαμβάνουν θέσεις ανώτερων στελεχών και έξι (6) μέσων.

Είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι **οι κάτοικοι του συγκροτήματος κατοικιών προέρχονται σε σημαντικό βαθμό από περιοχές της Αθήνας όπου κατά κανόνα ζουν οι ανώτερες εισοδηματικές τάξεις**. Πιο αναλυτικά, εννέα (9) κατοικούσαν σε

κεντρικές περιοχές της Αθήνας, όπως είναι ο Λυκαβηττός, ο Βοτανικός, η Κυψέλη, το Θησείο και το Γκάζι. Οι υπόλοιποι προέρχονται από περιοχές της ανατολικής και βόρειας Αθήνας, όπως Ψυχικό, Μαρούσι, Νέα Ιωνία, Εκάλη και Βύρωνα.

Σχετικά με το **επίπεδο εκπαίδευσης** 8κάτοικοι έχουν κάνει μεταπτυχιακές σπουδές, 7έχουν αποφοιτήσει από την τριτοβάθμια εκπαίδευση και μόνο δύο από τη δευτεροβάθμια. Φαίνεται λοιπόν ότι 15 από τους 17 κατοίκους είναι πτυχιούχοι των ανώτερων βαθμίδων εκπαίδευσης. Σε συνδυασμό με τα στοιχεία που συλλέχθηκαν σχετικά με την προηγούμενη περιοχή κατοίκησης τους, προκύπτει ότι οι περισσότεροι προέρχονται από αθηναϊκές περιοχές που σημειώνουν τα μεγαλύτερα ποσοστά πτυχιούχων με υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης.

Δηλαδή, το συγκρότημα κατάφερε να προσελκύσει κατοίκους από ακριβά προάστια και περιοχές του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας, υψηλού επιπέδου εκπαίδευσης.

3.1.1.2. Παράγοντες Ελκυστικότητας

Γενικά υπάρχει αγορά όταν η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά. Πολύ συχνά όμως, τοποθεσίες και ιδιαίτερες συνθήκες μπορούν να δημιουργήσουν επενδυτικές ευκαιρίες (Peiser & Frej, 2003: 136). Στην περίπτωση μας, η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ αποσκοπούσε στην κατασκευή ενός ξεχωριστού προϊόντος σε μια ιστορική αστική περιοχή για ένα ιδιαίτερο αγοραστικό κοινό (Buerger, St., κ.α., 2007: 12).

Όπως αναφέρεται στη ανακοίνωση του διαγωνισμού, στόχος της εταιρείας ήταν να κατασκευάσει ένα πρότυπο οικιστικό συγκρότημα εναλλακτικής κατοίκησης στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας με ιδιαίτερο χαρακτήρα και αναγνωρίσιμη ταυτότητα (Buerger, κ.α., 2007: 12, 14, 15).

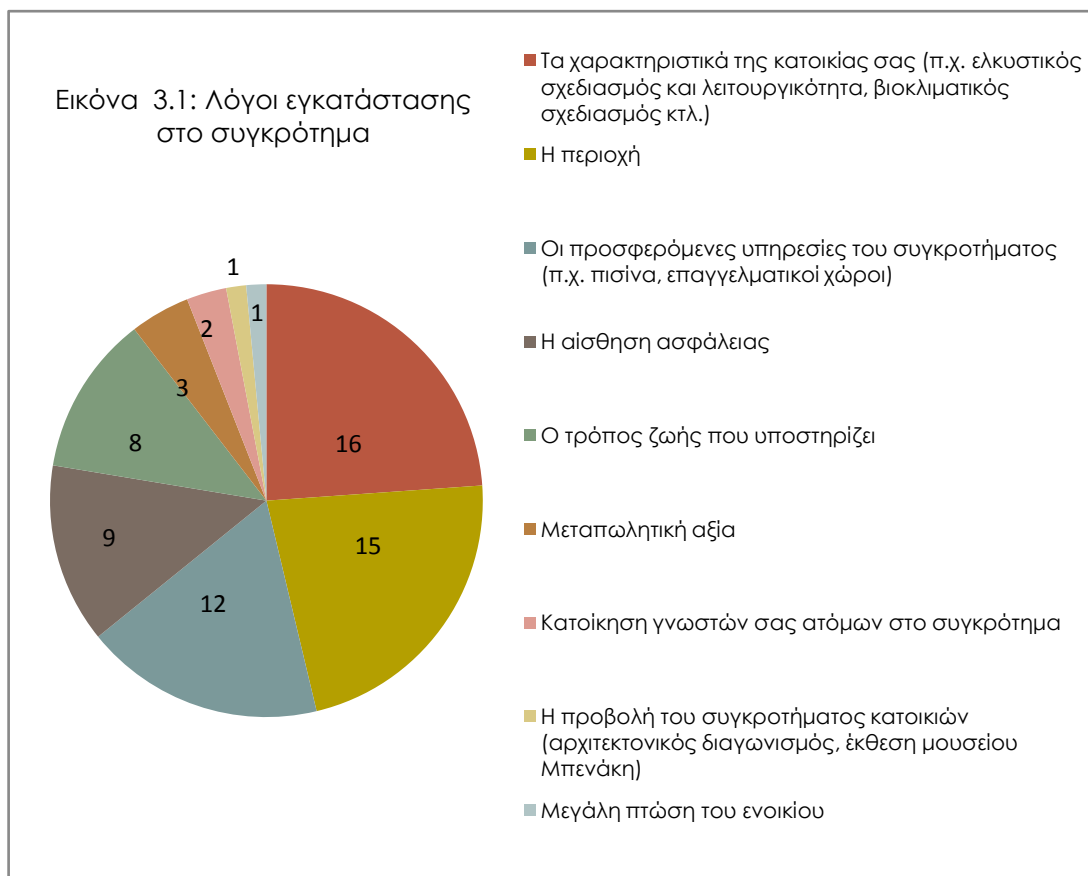
Συγκεκριμένα στην ανακοίνωση του διαγωνισμού αναφέρεται:

‘(η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ) προγραμμάτισε τη δημιουργία ενός πρότυπου συγκροτήματος κατοικιών, με ιδιαίτερο και ανανεωτικό χαρακτήρα, ως θελκτική εκδοχή εναλλακτικής κατοίκησης στο κέντρο της Αθήνας για ανθρώπους δημιουργικούς και δραστήριους, που αναζητούν την καινοτομία και την ποιότητα.’ (Buerger, St., κ.α., 2007: 12).

Η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ από το στάδιο της σύλληψης της ιδέας και της διοργάνωσης του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, μέχρι την αποπεράτωση του έργου και την προώθηση του, δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στη μοναδικότητα του έργου αλλά και στον ιδιαίτερο ιστορικό χαρακτήρα του Μεταξουργείου.

Συγκεκριμένα, σε αναζήτηση που έγινε στο μεσιτικό γραφείο που έχει αναλάβει την προώθηση των κατοικιών, αναφέρεται ότι το συγκρότημα κατοικιών είναι ένα νέο πρωτοποριακό οικιστικό project, ο σχεδιασμός του οποίου προέκυψε έπειτα από διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό. Πρόκειται για ένα κτίριο υψηλής αισθητικής και συγχρόνου design, το οποίο εξασφαλίζει ποιότητα ζωής. Παράλληλα, τονίζεται ότι είναι μια ποιοτική κατασκευή με υλικά υψηλών προδιαγραφών και αισθητικής, που διακρίνεται για τη πολυτέλεια και τη μοντέρνα αρχιτεκτονική της (www.xe.gr).

Επίσης, αναφέρεται ότι το κτίριο βρίσκεται στη καρδιά του Μεταξουργείου, μια από τις παλαιές γειτονιές του ιστορικού κέντρου της Αθήνας που χαρακτηρίζεται από ιστορικά νεοκλασικά κτίρια. Επισημαίνεται ακόμα ότι η περιοχή βρίσκεται στο επίκεντρο πολεοδομικών παρεμβάσεων σε μια προσπάθεια αναβάθμισης και αξιοποίησης της, με διαμόρφωση πεζόδρομων, πλατειών και χώρων πρασίνου (www.xe.gr).



Σε ερώτηση που τέθηκε στους κατοίκους του συγκροτήματος, ζητήθηκε να προσδιοριστούν οι λόγοι εγκατάστασης τους στο συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Από την εικόνα που προηγείται, φαίνεται ότι **σχεδόν όλοι οι ένοικοι αποφάσισαν να εγκατασταθούν στο συγκρότημα λόγω της μοναδικότητας του κτιρίου και της περιοχής**. Συγκεκριμένα, 16 από τους 17 ερωτηθέντες απάντησαν ότι ένας λόγος εγκατάστασης τους ήταν τα χαρακτηριστικά της κατοικίας τους, 15 στους 17 συμπεριλαμβάνουν μέσα στους λόγους κατοίκησης και την περιοχή, 12 άτομα έλαβαν υπόψη τις προσφερόμενες υπηρεσίες του συγκροτήματος και μόνο οι μισοί από τους ερωτηθέντες (8/17) το επέλεξαν λόγω του τρόπου ζωής που υποστηρίζει.

Στην ερώτηση που διατυπώθηκε σχετικά με τους λόγους εγκατάστασης στην περιοχή, οι απαντήσεις 'το συγκρότημα κατοικιών καθαυτό' και 'ο χαρακτήρας της περιοχής', συγκέντρωσαν τις περισσότερες απαντήσεις, 13 στον αριθμό.

Είναι εμφανές λοιπόν, ότι **η εταιρεία δίνοντας έμφαση στη μοναδικότητα του έργου και στον ιδιαίτερο χαρακτήρα της περιοχής επηρέασε σημαντικά την απόφαση κατοίκησης**.

Προκειμένου να εντοπιστούν τα κενά που υπάρχουν στην αγορά, είναι σημαντικό να διερευνηθεί η πορεία έργων παρόμοιου τύπου και αγοραστικού κοινού που αναπτυχθήκαν στην περιοχή τα προηγούμενα χρόνια (Peiser & Frej, 2003: 13). Το ιστορικό των τιμών απορροφητικότητας τους (market absorption of inventory), μπορεί να εξάγει χρήσιμα συμπεράσματα για την μελλοντική απήχηση και απορροφητικότητα ενός νέου έργου (Peiser & Frej, 2003: 136).

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία που υπάρχουν από την Τράπεζα της Ελλάδος, για την Αθήνα (και όχι για τη συγκεκριμένη περιοχή), κατά την περίοδο έναρξης του έργου περί το 2007, υπήρξε έκρηξη της ζήτησης και μεγάλη αύξηση του όγκου των κατασκευών, ενώ οι αγοραίες τιμές τους αυξάνονταν έως και 10% ετησίως.

Η ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα την προηγούμενη δεκαετία συντέλεσε στην κατασκευή αρκετών συγκροτημάτων πολυτελών κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας. Σε μικρή απόσταση από την περιοχή του Μεταξουργείου και το συγκρότημα κατοικιών που μελετάται, έχουν αναπτυχθεί κτήρια διαμερισμάτων τύπου loft όπως είναι το Mosaico, το Thission Lofts, το My Loft και το Athinais Tower Lofts.

Ομοίως, και στην περίπτωση της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ βασικός παράγοντας που συντέλεσε στην ιδέα της κατασκευής του εν λόγω έργου ήταν η επιτυχημένη πορεία της **πολυκατοικίας των ηθοποιών στον Κολωνό** (Αλεξανδρή Γ. 2013: 242, 243).

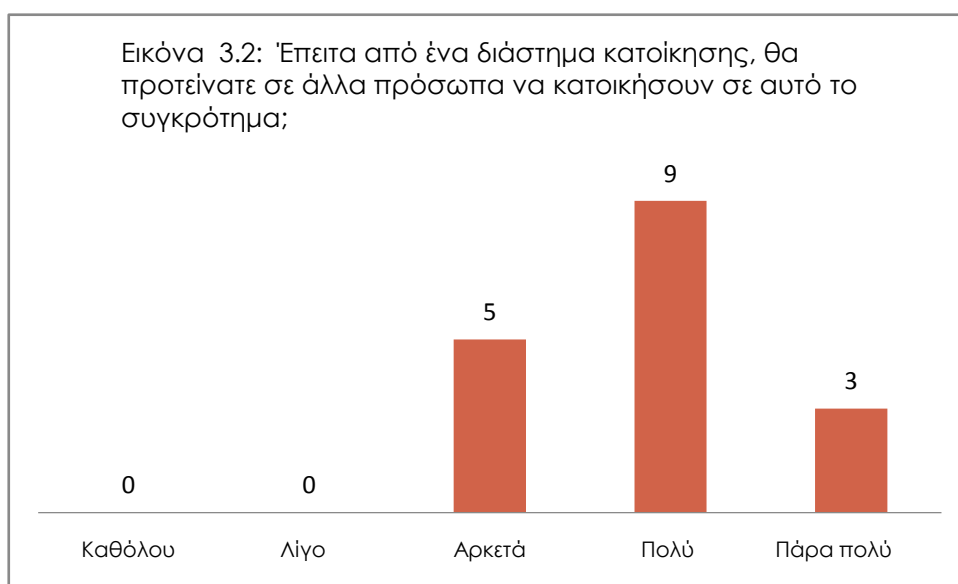
Στη συνέχεια παρατίθεται τμήμα της συνέντευξης, που πραγματοποιήθηκε με τον Project manager του έργου στις 29/11/2011, στο πλαίσιο της εκπόνησης διδακτορικής διατριβής από την Αλεξανδρή (2013).

‘Αυτό ήταν μια ανάπτυξη που είχε γίνει το 2003-2004, ήταν μια ιδιωτική εταιρεία που πήρε ένα οικόπεδο στον Κολωνό, σε μια περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά με τα δικά μας και ως προς το βιοτικό επίπεδο αλλά και ως προς τα χαρακτηριστικά των χρήσεων γης, τη ρυμοτομία, τη χωροταξία κλπ, ο οποίος διαφοροποίησε το προϊόν του κάνοντας μια προχωρημένη πολυκατοικία που είχε μέσα κλειστά γυμναστήρια, είχε πισίνα στην οροφή κλπ, πάλι με παρόμοια χαρακτηριστικά, με εμφανές μπτεόν κοκ και η οποία οδήγησε τελικά... και ο οποίος σε μια περιοχή πουλούσε της τάξης με τιμές των 2000 ευρώ το τετραγωνικό, έφτασε να πουλάει 3000 ευρώ το τετραγωνικό, 3500 ευρώ το τετραγωνικό. Χαρακτηρίστηκε ως η οικοδομή των καλλιτεχνών, καθώς κάποιοι ηθοποιοί ξεκίνησαν να αγοράζουν εκεί, εργένηδες σε ηλικίες 30 με 40 ετών, οι οποίοι ουσιαστικά ο ένας έφερνε τον άλλον, και το ίδιο το προϊόν ήταν αυτό που προσέλκυε και τους μεν και τους δε, δηλαδή ήταν σε μια περιοχή πολύ κοντά στο κέντρο, που έχει τα χαρακτηριστικά της οικιστικής περιοχής, και το οποίο λειτούργησε έχοντας ένα προϊόν που είναι τελείως διαφοροποιημένο από αυτό που είναι συνηθισμένο ως συμβατική οικοδομή.’ (Αλεξανδρή Γ. 2013:242).

Σημαντική ομοιότητα και των δυο κατασκευαστικών έργων, είναι ότι πρόκειται για διαφοροποιημένα προϊόντα που βρίσκονται σε κεντρικές οικιστικές περιοχές της Αθήνας με παρόμοια χαρακτηριστικά (Κολωνός - Μεταξουργείο) και απευθύνονται σε συγκεκριμένο target group, η ηλικιακή σύνθεση των οποίων κυμαίνεται στα ίδια επίπεδα (30 - 39 ετών). Από την παραπάνω εικόνα 3.1 «Λόγοι εγκατάστασης στο συγκρότημα», προέκυψε ότι όπως και στην περίπτωση της πολυκατοικίας στον

Κολωνό, οι κάτοικοι του συγκροτήματος της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ το επέλεξαν τόσο για τα ιδιοχαρακτηριστικά του όσο και για την περιοχή στην οποία βρίσκεται.

Σχετικά με το γεγονός ότι στη πολυκατοικία στον Κολωνό 'ο ένας έφερνε τον άλλον', κάτι τέτοιο παρατηρείται σε ικανοποιητικό βαθμό και στο συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, καθώς στους λόγους κατοίκησης η επιλογή 'κατοίκηση γνωστών σας ατόμων στο συγκρότημα' συγκέντρωσε μόνο δύο απαντήσεις από τους 17 ερωτηθέντες. Ωστόσο, σε ερώτηση που τέθηκε σχετικά με το αν θα πρότειναν και σε άλλα άτομα να κατοικήσουν μελλοντικά στο συγκρότημα οι απαντήσεις ήταν ιδιαίτερα θετικές καθώς όλες κυμαίνονταν από την απάντηση 'Αρκετά' μέχρι 'Πάρα πολύ'.



Ακόμη αναφέρεται ότι το κτίριο στον Κολωνό σημείωσε μεγάλη κερδοφορία, καθώς οι τιμές πώλησης του υπερέιχαν κατά 1,000-1,500 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο των υπολοίπων τιμών που σημειώνονταν στην περιοχή. Με παρόμοιο τρόπο κινήθηκαν και οι τιμές εκμίσθωσης του συγκροτήματος της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, το οποίο ξεκίνησε να διαθέτει τις κατοικίες του με τιμή πώλησης περίπου 4.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, ενώ οι τιμές στο Μεταξουργείο διαμορφώνονταν σε 3.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Ωστόσο η οικονομική κρίση που ξεκίνησε το 2009, περιόρισε σε σημαντικό βαθμό τις πράξεις αγοραπωλησιών με αποτέλεσμα οι αρχικές τιμές πώλησης να έχουν μειωθεί κατά 15 – 20 % και να κυμαίνονται στις τιμές της περιοχής (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Ο γενικός διευθυντής real estate του ομίλου ανέφερε σε σχετική ερώτηση:

'Αρχικά τα ενοίκια ήταν ανταγωνιστικά της περιοχής, κινούνταν κοντά στα 10 ευρώ/ τ.μ. συμπεριλαμβανομένων και των κοινόχρηστων χώρων, σήμερα οι τιμές έχουν μειωθεί έως και 7 ευρώ/ τ.μ. οι οποίες κυμαίνονται στις τιμές της περιοχής. Ωστόσο θα έπρεπε να είναι μεγαλύτερες λόγω της ιδιαιτερότητας του συγκροτήματος. Οι τιμές είναι 15-20% μειωμένες από τις αρχικές τιμές πώλησης.' (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

3.1.2. Ανάλυση της Τοποθεσίας

Είναι γεγονός ότι οι χωρικές διαστάσεις επηρεάζουν την πορεία του real estate στο χρόνο. Σύμφωνα με τους Peiser και Frej (2003), η επιτυχία ενός έργου real estate βασίζεται σε τρεις παράγοντες: στη θέση, στη θέση και στη θέση. Με λίγα λόγια η αξία του εκάστοτε ακινήτου εξαρτάται από την υφιστάμενη θέση του στη μικρή και μεγάλη κλίμακα, αλλά κυρίως και πώς αυτές μεταβάλλονται στο χρόνο (Peiser & Frej, 2003: 140).

Η τοποθεσία σε σχέση με ένα ακίνητο μπορεί να κατηγοριοποιηθεί σύμφωνα με παράγοντες μικρής (microlocation) και μεγάλης κλίμακας (macrolocation). Η τοποθεσία μεγάλης κλίμακας αναφέρεται στη σχέση της ιδιοκτησίας με τη πόλη, ενώ η τοποθεσία μικρής κλίμακας στο άμεσο περιβάλλον της. Η μεγάλη κλίμακα προσδιορίζει πιο σημείο της πόλης προσφέρει τις καλύτερες προοπτικές για διαφύλαξη και ενίσχυση της αξίας του έργου, όπως για παράδειγμα η εγγύτητα με άλλες περιοχές της πόλης. Η μικρή κλίμακα προσδιορίζει πόσο καλά βρίσκεται ο χώρος στο άμεσο περιβάλλον του (γειτονιά), όπως για παράδειγμα η πρόσβαση σε οδικές αρτηρίες και υπηρεσίες (Peiser & Frej, 2003: 140).

Ευρύτερη Περιοχή (Πόλη – Γειτονιά)

Η επιτυχία ενός έργου εξαρτάται από στην ικανότητα των επενδυτών να αναλύουν τη φυσική και οικονομική κατάσταση των εκάστοτε περιοχών επένδυσης και προβλέψουν τις αλλαγές στον αστικό ιστό (Peiser & Frej, 2003: 141).

Σχετικά με τα οικιστικά συγκροτήματα, μια καλή τοποθεσία για την ανέγερση τους είναι αυτή που μπορεί να συνδυαστεί με τις χρήσεις γης της περιοχής (Peiser & Frej, 2003: 141).

Σχετικά με την ευρύτερη περιοχή του κτιριακού συγκροτήματος καταγράφονται στη συνέχεια βάσει της οπτικής της εταιρείας οι συνθήκες που επικρατούσαν όταν αγοράστηκε το οικόπεδο και ξεκίνησε η ανάπτυξη του εν λόγω έργου. Αναφέρονται ακόμα οι τότε εκτιμήσεις της εταιρείας για τη μελλοντική πορεία της περιοχής, καθώς και η σημερινή κατάσταση στην οποία βρίσκεται το Μεταξουργείο.

Σύμφωνα με τη συνέντευξη που πραγματοποιήθηκε με τον εκπρόσωπο της ΓΕΚ η περιοχή ήταν υποβαθμισμένη διαθέτοντας πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια στα οποία έμεναν άνθρωποι του περιθωρίου.

“Όταν αγοράστηκε το οικόπεδο η περιοχή είχε σαφή και ιδιαίτερα έντονα δείγματα εγκατάλειψης: Τα χαρακτηριστικά της περιοχής ήταν γνωστά: Εγκατάλειψη των κτισμάτων και των κτιρίων. Πολλά διατηρητέα στην ευρύτερη περιοχή λόγω του μεγάλου κόστους επανάχρησης και επαναδιατήρησης ουδέποτε διατηρήθηκαν. Ο λόγος είναι ότι λείπουν κίνητρα από την πολιτεία. Ο νόμος περί μεταφοράς του Συντελεστή Δόμησης μένει ανενεργός, έτσι επί της ουσίας ο ιδιοκτήτης ενός διατηρητέου δεν έχει κίνητρο να το επισκευάσει, να το ανακαινίσει και να το εντάξει πάλι στον ιστό της πόλης: Το φαινόμενο αυτό λαμβάνει χώρα στις ιστορικές περιοχές της Αθήνας, στο ιστορικό της κέντρο έτσι όπως καθορίζεται από το εμπορικό τρίγωνο και στις περιοχές που

είχαν αναπτυχθεί οι παλιές γειτονίες της πόλης (π.χ. Μεταξουργείο, Ψυρρή, Κολωνός, κ.α.), όπου τα διατηρητέα υπάρχουν πλέον ως κουφάρια και όχι ως στοιχεία ζωντανά της πόλης: Το φαινόμενο αυτό της κτιριακής εγκατάλειψης επικρατούσε και στην περιοχή του Μεταξουργείου, όπως και σε κάθε άλλη κεντρική περιοχή της Αθήνας. Το κτίριο του παλιού εργοστασίου του Μεταξουργείου αποτελούσε τότε έναν χώρο όπου σύχναζαν διάφοροι περιθωριακοί και τοξικομανείς. Το 2007 ξεκίνησαν οι εργασίες αποκατάστασής του από τον Δήμο Αθηναίων και από το 2010 λειτουργεί ως Δημοτική Πινακοθήκη στεγάζοντας σημαντικές πολιτιστικές εκδηλώσεις: Υπήρχαν τότε πολλοί μετανάστες και τσιγγάνοι, ο αριθμός των οποίων έχει περιοριστεί σήμερα, οι οποίοι εισβάλλουν σε εγκαταλελειμμένα κτίρια και μένουν.' (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Στη συνέχεια αναφέρεται από τον διευθυντή real estate του ομίλου ότι σήμερα η περιοχή έχει αναβαθμιστεί αρκετά σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Τα χαρακτηριστικά της περιοχής, όπως η χαμηλή και αραιή δόμηση της συγκριτικά με τις υπόλοιπες κεντρικές περιοχές της πρωτεύουσας, σε συνδυασμό με το ισχύων θεσμικό πλαίσιο που προωθεί την κατοικία και παραδοσιακές μορφές ψυχαγωγίας, έχουν ζωντανέψει την περιοχή διαμορφώνοντας ένα ευχάριστο περιβάλλον κατοίκησης. Επιπρόσθετα αναφέρεται ότι η αναπτυξιακή πορεία της περιοχής έχει επιβραδυνθεί λόγω της οικονομικής κρίσης που επικρατεί, αλλά μακροπρόθεσμα όταν καταστεί δυνατό να αξιοποιηθούν οι κεντρικές περιοχές της Αθήνας τότε θα πραγματοποιηθεί η επιστροφή των κατοίκων σε αυτό και κατά συνέπεια και στο Μεταξουργείο.

‘Σε σχέση με το 2000 τα πράγματα είναι πολύ καλύτερα ως συνθήκες διαβίωσης, γι αυτό ακριβώς θα δει κανείς ποδηλάτες, καλλιτέχνες και πράγματα, είναι μια ζωντανή γειτονιά της Αθήνας: Είναι μια καλή περιοχή που μένεις ευχάριστα. Δε βρίσκεται στην κατάσταση άλλων περιοχών της Αθήνας όπως για παράδειγμα η πλατεία Αμερικής όπου επικρατεί ο φόβος, οι μετανάστες και τα εγκληματικά στοιχεία. Δεν είναι μια πυκνοδομημένη περιοχή, παρά μόνο στην Πειραιώς αλλά όσο προχωράς προς την Αχιλλέως γίνεται πιο ενδιαφέρουσα, έχει αυτή τη διαβάθμιση. Επίσης, η πλατεία Αυδή είναι μια εξαιρετική πλατεία, μεγάλη και άνετη. Στην οδό Κεραμεικού είναι επίσης όμορφα με μαγαζάκια και νεολαία. Είναι πλέον μια ασφαλής περιοχή διότι λόγω της πινακοθήκης υπάρχει μια σοβαρή ασφάλεια με security το βράδυ. Η αστυνομία κάνει καλά τη δουλειά της στη συγκεκριμένη περιοχή. Σήμερα το Μεταξουργείο το κρατάει η τάση και η μεταφορά από του Ψυρρή σε παραδοσιακά καφενεία και τσιπουράδικα. Το Π.Δ. με τις χρήσεις γης που καθορίζει προσπαθεί να διατηρήσει έναν πυρήνα κατοικίας, απαγορεύοντας κάθε μορφή ψυχαγωγίας πέραν των παραδοσιακών καφενείων, γι αυτό και όλα έχουν μια επίφαση παραδοσιακότητα: Όμως η αναβάθμιση της περιοχής σταμάτησε, ενώ υπήρξε μια μεγάλη προσπάθεια να αναβαθμιστεί με επενδύσεις ιδιωτικών κεφαλαίων. Έχουν αγοραστεί πολλά για να γίνουν, να ανακατασκευαστούν, αλλά λόγω της κρίσης όλο αυτό το project έχει σταματήσει’ (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Σχετικά με την επιστροφή των κατοίκων αναφέρεται:

«Η επιστροφή των κατοίκων στο κέντρο θα συμβεί όπως συνέβη και στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες: Δεν θα πραγματοποιηθεί άμεσα λόγω της οικονομικής κατάστασης, αλλά μακροπρόθεσμα θα αξιοποιηθούν οι περιοχές του κέντρου (Ψυρρή, Μεταξουργείο, κλπ) και θα υπάρξει μια επιστροφή των κατοίκων στο κέντρο. Σημαντικό είναι όμως να εκλείψουν διάφορα φαινόμενα τα οποία καθιστούν αναγκαστική την απομάκρυνση των κατοίκων» (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Στην ενότητα αυτή, θα παρατεθούν οι απαντήσεις των κατοίκων του συγκροτήματος σχετικά με την περιοχή. Ειδικότερα επιδιώκεται να εξαχθούν συμπεράσματα σχετικά με τους λόγους κατοίκησης στην περιοχή και τη σημερινή σχέση τους με αυτή.



Οι παράγοντες που προσδιορίζουν μια περιοχή σε σχέση με ένα έργο είναι (Peiser & Frej, 2003):

- **Η χρονοαπόσταση από τον τόπο εργασίας**

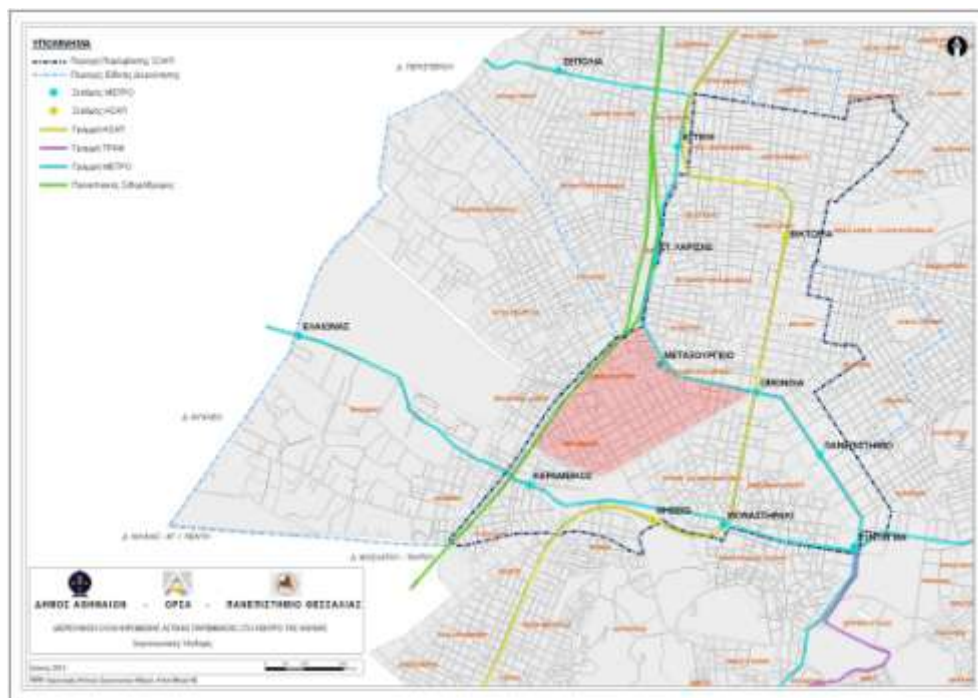
Δεδομένου ότι οι μετακινήσεις από και προς τον τόπο εργασίας είναι καθημερινές, σε συνδυασμό με τη κυκλοφοριακή συμφόρηση που αποτελεί σημαντικό πρόβλημα των μητροπολιτικών περιοχών, πολλές αποφάσεις κατοίκησης βασίζονται στην εγγύτητα τους με τον χώρο εργασίας (Peiser & Frej, 2003: 137, 138).

Στην πύλη που καταγράφονται οι λόγοι εγκατάστασης στη περιοχή, η απάντηση 'εγγύτητα με το χώρο εργασίας' συγκεντρώνει 9 απαντήσεις σε σύνολο 17 κατοίκων, οδηγώντας στο συμπέρασμα ότι δεν αποτέλεσε σημαντικό παράγοντα στην απόφαση εγκατάστασης.

- **Μέσα Μαζικής Μεταφοράς και συνδέσεις με σημαντικούς αυτοκινητόδρομους**

Ακόμα μία σημαντική παράμετρος σε σχέση με τις μεταφορές είναι η εξυπηρέτηση από τα ΜΜΜ και η ευκολία πρόσβασης στα δίκτυα μεταφορών (Peiser & Frej, 2003: 137, 138). Σημαντικό χαρακτηριστικό του Μεταξουργείου είναι η θέση του, στη δυτική περιοχή της κεντρικής Αθήνας, γεγονός που καθιστά εύκολη την πρόσβαση σε σημαντικούς οδικούς άξονες. Περικλείεται από οδούς πρωτεύουσας αρτηρίας, όπως είναι η Πειραιώς, η Ιερά οδός, η Αχιλλέως (συνέχεια της Λεωφόρου Αθηνών) και η Κωνσταντινουπόλεως. Οι άξονες αυτοί εξυπηρετούν μετακινήσεις μεγάλου μήκους και αποτελούν τη βασική υποδομή για την οδική πρόσβαση στο κέντρο της Αθήνας με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς και οχήματα Ιδιωτικής Χρήσης. Στην κατηγορία Δευτερεύουσας Αρτηρίας κατατάσσονται οι οδοί Θερμοπυλών, Μυλλέρου και Κολοκυνθούς(Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 180).

Ταυτόχρονα συνδέεται ικανοποιητικά με τα Μέσα Μαζικών Μεταφορών, ενώ σε κοντινή απόσταση βρίσκονται δύο σταθμοί του μετρό (Μεταξουργείο, Κεραμεικός).



Εικόνα 3.4: Συγκοινωνιακές Μεταφορές

Πηγή: Ερευνητικό Πρόγραμμα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2013: 187 & ίδια επεξεργασία

Στην παραπάνω πίτα η θέση της περιοχής μαζί με άλλους δυο παράγοντες εγκατάστασης, συγκεντρώνουν τις περισσότερες απαντήσεις, 13 στον αριθμό. Σε ερώτηση που έγινε στους κατοίκους προκειμένου να προσδιοριστεί το μέσο μετακίνησης τους, και οι 17 χρησιμοποιούν οχήματα Ι.Χ. (αυτοκίνητο, μοτοσυκλέτα), ενώ μόνο ένας μετακινείται με τα ΜΜΜ.

- **Υπάρχοντα και προσδοκώμενα σχέδια ανάπτυξης**

Συνήθως, οι περισσότερες πόλεις συγκροτούνται από περιοχές οι οποίες είτε είναι ανεπτυγμένες, είτε είναι υποβαθμισμένες. Συνήθως, οι ανεπτυγμένες περιοχές είναι αυτές που βρίσκονται πρώτες στις προτιμήσεις των πολιτών, αφού διακρίνονται για τα ελκυστικά χαρακτηριστικά τους. Ωστόσο, η τάση ανάπτυξης των υποβαθμισμένων περιοχών δύναται να επηρεάσει την απόφαση κατοίκησης (Peiser & Frej, 2003: 137, 138).

Είναι γεγονός ότι το Μεταξουργείο από το 1979 και έπειτα εντάσσεται σε κάθε χωρικό σχέδιο ανάπτυξης που αφορά την Αθήνα ως μία περιοχή που χρήζει αναβάθμισης και εξυγίανσης. Βασικός στόχος αυτών είναι η τόνωση της κατοικίας και η ενίσχυση του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής. Όπως προαναφέρθηκε στη συνέντευξη με τον εκπρόσωπο της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, ήταν βαρύνουσας σημασίας στην απόφαση επένδυσης ότι η περιοχή βρίσκεται στο επίκεντρο πολεοδομικών αναπλάσεων και παρεμβάσεων και έχει μπει σε μια πορεία ανάπτυξης η οποία εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί και τα επόμενα χρόνια (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Αξίζει όμως να διερευνηθεί κατά πόσο οι κάτοικοι του συγκροτήματος συμμερίζονταν τις εκτιμήσεις της εταιρίας σχετικά με την πορεία της περιοχής και αν το γεγονός αυτό επηρέασε την απόφαση κατοίκησης τους. Για το λόγο αυτό κλήθηκαν να απαντήσουν σε δυο σχετικές ερωτήσεις .

Από τους 17 ερωτηθέντες οι 11 **θεωρούσαν ότι ήταν μια ανερχόμενη περιοχή** και ότι θα βελτιωθεί σημαντικά, ενώ το έλαβαν υπόψη τους κατά την απόφαση εγκατάστασης 9 από αυτούς. Σχεδόν οι μισοί δηλαδή πίστευαν στην ανάπτυξη της περιοχής και επηρεάστηκαν από αυτό το γεγονός στη λήψη της απόφασης. Τέσσερις απάντησαν ότι δε θεωρούσαν ότι η περιοχή θα αναβαθμιστεί, αλλά δεν τους επηρέασε για την εγκατάστασή τους.

- **Φυσικά και ανθρωπογενή στοιχεία**

Είναι γεγονός ότι, τόσο τα φυσικά χαρακτηριστικά ενός τόπου, όσο και τα ανθρωπογενή, μπορούν να επηρεάσουν την απόφαση κατοίκησης σε αυτό (Peiser & Frej, 2003: 137, 138).

Τα τελευταία χρόνια, το Μεταξουργείο αποτελεί μια ζωντανή γειτονιά της Αθήνας με ιδιαίτερη ταυτότητα όπου συνυπάρχουν διαφορετικής εθνικότητας πληθυσμοί, ποικίλο κτηριακό απόθεμα αλλά και εισροή νέων χρήσεων, όπως χώροι τέχνης, ψυχαγωγίας και διασκέδασης, οι οποίες μετέτρεψαν την περιοχή σε επίκεντρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων (Μεντζελοπούλου, Ν., 2013: 19· Τουρνικιώτης, 2012: 385).

Σύμφωνα με την ανακοίνωση του διαγωνισμού το συγκρότημα κατοικιών απευθύνεται σε δημιουργικούς και δραστήριους ανθρώπους, ανάμεσα στους οποίους εκτιμάται ότι θα είναι καλλιτέχνες διαφόρων ειδικοτήτων. Συνεπώς, είναι εμφανές ότι η εταιρεία αποσκοπούσε στην προσέλκυση συγκεκριμένης υποομάδας της αγοράς στόχου οι οποίοι σχετίζονται με τα τις πολιτιστικές χρήσεις της περιοχής (γκαλερί, θέατρα).

Συνεπώς, οι ερωτώμενοι κλήθηκαν να απαντήσουν σε ερωτήσεις σχετικές με το χαρακτήρα της περιοχής και τις νέες πολιτιστικές χρήσεις που αναπτύσσονται σε αυτή.

Στην πίτα με τίτλο, «Λόγοι εγκατάστασης στην περιοχή» καταγράφονται 13 απαντήσεις στο 'χαρακτήρας της περιοχής' και 11 απαντήσεις στην 'εγγύτητα με χώρους διασκέδασης/ πολιτιστικές υποδομές'.

Γίνεται αντιληπτό λοιπόν ότι οι κάτοικοι έλαβαν την απόφαση εγκατάστασης στην περιοχή δίνοντας βαρύτητα στο χαρακτήρα της περιοχής. Το γεγονός αυτό εναρμονίζεται με την λογική της εταιρείας, καθώς αποσκοπούσε στην προσέλκυση αγοραστικού κοινού που επιθυμεί να κατοικήσει σε μια περιοχή με ιδιαίτερο ιστορικό χαρακτήρα.

Σχετικά με τις πολιτιστικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται στην περιοχή, παραπάνω από τους μισούς (11/17) ανέφεραν ότι αποτέλεσαν λόγο εγκατάστασης. Συγκεκριμένα από την ερώτηση που τέθηκε 'κατά την εγκατάσταση σας στο συγκρότημα πιστεύατε ότι η περιοχή μετατρέπεται σε επίκεντρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων που σχετίζονται με εσάς;', προκύπτει ότι σχεδόν οι μισοί κάτοικοι, εννέα (9) στον αριθμό σχετίζονται σε σημαντικό βαθμό με αυτές. Οι απαντήσεις επιβεβαιώνουν το σκεπτικό της εταιρείας που εκτιμούσε ότι το συγκρότημα θα κατοικηθεί από ανθρώπους με πολιτιστικά ενδιαφέροντα.

• Κοινωνικοοικονομική σύνθεση της περιοχής

Η απόφαση κατοίκησης σε μια περιοχή δύναται να επηρεαστεί επίσης από τα δημογραφικά της χαρακτηριστικά, όπως είναι το επίπεδο των εισοδημάτων, η ηλικιακή σύνθεση των κατοίκων της περιοχής, καθώς και τα χαρακτηριστικά των υπαρχόντων νοικοκυριών (Peiser & Frej, 2003: 137, 138). Αναλυτική περιγραφή της περιοχής του Μεταξουργείου πραγματοποιήθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο.



Συγκρίνοντας τα δημογραφικά χαρακτηριστικά των κατοίκων της περιοχής (υποενότητα 2.2.2.), με τα χαρακτηριστικά των ενοίκων του συγκροτήματος, είναι εμφανές ότι οι δύο πληθυσμιακές ομάδες διαφέρουν σημαντικά κυρίως λόγω του εισοδηματικού επιπέδου τους, το οποίο καθορίζει τον τρόπο ζωής τους.

3.1.3. Το Ακίνητο και το Θεσμικό Πλαίσιο Ανάπτυξης του Ακινήτου

Είναι γεγονός ότι όσο αυξάνεται το μέγεθος του οικοπέδου ανέγερσης, τόσο αυξάνονται και οι σχεδιαστικές επιλογές του κτίσματος (Peiser & Frej, 2003: 141). Το οικόπεδο του συγκροτήματος είναι εκτάσεως 2.155,24 μέτρων, καθιστώντας το ένα από τα μεγαλύτερα στην περιοχή του κέντρου. Η βασική πρόσοψή του είναι επί της οδού Μυλλέρου (45,55 m). Διαθέτει επίσης πρόσωπο και επί των οδών Γερμανικού (47,12 m), Μαραθώνος (32,82 m) και Λεωνίδου (7,24 m). Το γεγονός αυτό επέτρεψε να υπάρξει ποικιλία προτάσεων στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό του έργου, αφού στο διαγωνισμό που διενεργήθηκε υποβλήθηκαν 102 μελέτες αρχιτεκτονικών προσχεδίων, κάθε μία από τις οποίες προσέγγισε το χώρο με διαφορετικές αρχιτεκτονικές δομές (Buerger, κ.ά., 2007: 12, 14, 29).

Αξίζει να σημειωθεί ακόμα, ότι στο οικόπεδο του έργου ενδέχεται να υπάρχουν ιστορικά κτίρια τα οποία να προστατεύονται. Για το λόγο αυτό, είναι αναγκαίο ο προγραμματιστής του έργου να γνωρίζει εκ των προτέρων αν μπορεί να κατεδαφίσει τα υπάρχοντα κτίρια ή αν υπάρχει σχετική νομοθεσία που τα προστατεύει (Peiser & Frej, 2003: 144). Στο συγκεκριμένο οικόπεδο κατά την αγορά του υπήρχε ένα Βενζινάδικο – Παρκινγκ, το οποίο και στη συνέχεια κατεδαφίστηκε (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη: Buerger, κ.ά., 2007: 14). Στην οδό Λεωνίδου υπήρχε διατηρητέα πρόσοψη⁷ (7,24 m) η οποία στην ανακοίνωση του διαγωνισμού κρίθηκε σκόπιμο να χρησιμοποιηθεί μόνο για την είσοδο και έξοδο ατόμων (Buerger, κ.ά., 2007: 14, 15). Η πρόσοψη υπάρχει μέχρι σήμερα και αποτελεί τμήμα του συνολικού αρχιτεκτονικού σχεδιασμού του κτιρίου, ως ένα αυθεντικό ερείπιο (objet trouvé) το οποίο λειτουργεί ως πόρτα επί της προαναφερθείσας οδού.

Επίσης, κατά τη φάση της ανέγερσης στο οικόπεδο βρέθηκαν 80 αρχαίοι τάφοι, οι οποίοι όμως δεν είχαν αρχαιολογικό ενδιαφέρον επιτρέποντας έτσι τη συνέχιση των κατασκευαστικών εργασιών (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Συγκεκριμένα στη συνέντευξη που διενεργήθηκε αναφέρθηκε:

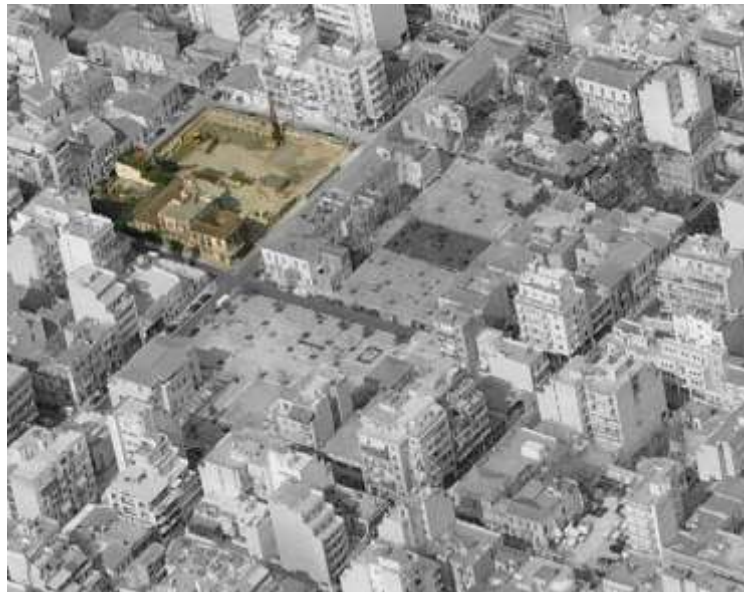
‘Ακόμα, στο οικόπεδο βρέθηκαν περίπου 80 ταφικά ευρήματα, τα οποία όμως δεν καθόρισαν ότι ο χώρος είναι αρχαιολογικός. Είναι πάγια τακτική και νομολογία των αρχαιολόγων όταν δεν έχουν ιδιαίτερα ευρήματα να παίρνουν

⁷Η εγκάρσια χάραξη του ορίου προς την οδό Λεωνίδου είναι λείψανο της καταμήσεως της γης, που προϋπήρχε της εφαρμογής του νέου σχεδίου πόλεως στην περιοχή, κατά τα μέσα του 19ου αιώνα. Το όριο αυτό εμφανίζεται τουλάχιστον από το 1835, στον 8ο πίνακα του Panorama von Athen του Fr. Stademann και αποτελεί τμήμα περιφράξης ακινήτου έκτασης μεγαλύτερης από τη σημερινή, που έφθανε μέχρι την οδό Κυναιγείου. Το ακίνητο στην συνέχεια κόπηκε στα δύο από την χάραξη της οδού Μαραθώνος, που έγινε μεταξύ 1862 και 1864. Η περιφράξη απεικονίζεται με ακρίβεια και στον χάρτη της Αθήνας του C.v.Strantz του 1862, καθώς και στον χάρτη του J.A. Kaupert, του 1875, αυτή τη φορά όμως σαφώς ως τμήμα μεγαλύτερης ιδιοκτησίας (Buerger, St., κ.ά., 2007: 14).

τα κτερίσματα που θέλουν και τα υπόλοιπα να τα κάνουν κατάχωση. Η Αθήνα είναι γεμάτη αρχαιολογικά ευρήματα, δεν θα ήταν δυνατόν να δεσμευτεί κάθε χώρος με αρχαιολογικά ευρήματα, ειδικά στη περίπτωση που δεν καθιστούν το χώρο ενδιαφέρον.' (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).



Εικόνα 3.6: Τα όρια του οικοπέδου στο οποίο ανεγέρθηκε το συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ
Πηγή: www.kmprotypigeitonionia.org & ίδια επεξεργασία



Εικόνα 3.10: Το οικοδομικό τετράγωνο πριν την ανέγερση του κτίσματος
Πηγή: Τουρνικιώτης, 2012: 410

Σημαντική προϋπόθεση για ένα προτεινόμενο κατασκευαστικό έργο είναι να εναρμονίζεται με τους πολεοδομικούς κανονισμούς που διέπουν τη περιοχή και το υπό ανέγερση οικόπεδο. Οι κανονιστικές ρυθμίσεις πρέπει να τηρούνται και το σχέδιο του κτιρίου να διαμορφώνεται σύμφωνα με αυτές, ώστε να ληφθεί η απαραίτητη έγκριση οικοδόμησης (Peiser & Frej, 2003: 145).

Στη διακήρυξη του διαγωνισμού αναφέρθηκε ότι προκειμένου να επιτευχθεί η ταχύτερη δυνατή πραγματοποίηση του έργου, είναι αναγκαίο να εφαρμοσθούν όλες οι ισχύουσες διατάξεις του Γ.Ο.Κ. 2000 και του ΦΕΚ 616/Δ/1998 σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη, τον κατ' όγκο συντελεστή, τις αποστάσεις των κτιρίων μεταξύ τους, το εμβαδόν των ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, τις θέσεις στάθμευσης, τη κάλυψη πρασίνου κ.α. (Buerger, St., κ.α., 2007, σελ. 14).

3.1.3.1. Χρήσεις Γης Οικοπέδου

Σύμφωνα με το ισχύον ΦΕΚ 616/Δ/1998, οι επιτρεπόμενες χρήσεις του οικοπέδου διαφοροποιούνται ανάλογα με την επιλογή της χωροθέτησης της εισόδου του κτιρίου (Buerger, κ.α., 2007: 14).

Πιο αναλυτικά, στην περίπτωση που η είσοδος του κτίσματος βρίσκεται στις οδούς Μυλλέρου και Λεωνίδου, τότε ως επιτρεπόμενη χρήση γης καθορίζεται η γενική κατοικία (ΦΕΚ 166/Δ/1987) και ειδικότερα, κατοικία, ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες, εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση υπεραγορές και πολυκαταστήματα), γραφεία, τράπεζες ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, κτίρια εκπαίδευσης, εστιατόρια, αναψυκτήρια, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια στάθμευσης, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (ΦΕΚ 616/Δ/1998· Buerger, κ.α., 2007: 14).

Αντίστοιχα, στην περίπτωση που η είσοδος του κτιρίου σχεδιαστεί στις οδούς Γερμανικού και Μαραθώνος, τότε οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: κατοικία, εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες της γειτονιάς (εξαιρουμένων των υπεραγορών και πολυκαταστημάτων), γραφεία (εφόσον συνδυάζονται με κύρια χρήση την κατοικία δηλ. επαγγελματικές στέγες γιατρών, μηχανικών, συμβολαιογράφων, δικηγόρων κ.α.) κτίρια εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας), θρησκευτικοί χώροι, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (μικρής κλίμακας), επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης που συνδυάζονται με κύρια χρήση την κατοικία, όπως ατελιέ ζωγραφικής, εργαστήρια γλυπτικής, παραδοσιακές χειροτεχνίες κ.α., αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, καφενεία, ζαχαροπλαστεία και μαγειρεία παραδοσιακού τύπου (ΦΕΚ 616/Δ/98· Buerger, κ.α., 2007: 14).

Συγκεκριμένα, η κεντρική είσοδος του κτιρίου τοποθετήθηκε επί της Οδού Μυλλέρου, ορίζοντας έτσι ως χρήση γης του οικοπέδου τη γενική κατοικία (ΦΕΚ 166/Δ/1987).

Μεταξύ των επιτρεπόμενων χρήσεων γενικής κατοικίας, περιλαμβάνεται η ύπαρξη κατοικιών και εμπορικών καταστημάτων, εξαιρουμένων των υπεραγορών και των πολυκαταστημάτων. Λαμβάνοντας υπόψη το Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 166/Δ/1987), το κτιριολογικό πρόγραμμα του διαγωνισμού όριζε ότι επί της οδού Μυλλέρου αποκλείεται η κατασκευή ισόγειων κατοικιών, επιτρέποντας μόνο τη χωροθέτηση εμπορικών καταστημάτων, πλήρως διαχωρισμένα από την οικιστική ενότητα του συγκροτήματος. Αντίθετα, για όλους τους υπόλοιπους ισόγειους χώρους του κτιρίου επιτρέπεται η τοποθέτηση κατοικιών και όχι εμπορικών χώρων. Για

τους ορόφους του κτιρίου ορίστηκε ως καταλληλότερη χρήση η κατοικία (Buerger, κ.ά., 2007: 14, 15).

Στο συγκρότημα κατοικιών και καταστημάτων που μελετάται, η σύνθεση των λειτουργικών του μονάδων εναρμονίστηκε πλήρως με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (ΦΕΚ 616/Δ/1998) και το πρόγραμμα του διαγωνισμού, τοποθετώντας επί της οδού Μυλλέρου τρία ισόγεια καταστήματα και έναν επαγγελματικό χώρο, ενώ στους υπόλοιπους ισόγειους χώρους και στους ορόφους κατοικίες.

3.1.3.2. Όροι Δόμησης Οικοπέδου

Το οικόπεδο κατά την αγορά του ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο (Συμβόλαιο, 605/2007) και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του ΓΟΚ 2000 και του ΦΕΚ 616/Δ/1998, οι όροι δόμησης του οικοπέδου διαμορφώθηκαν ως εξής (Buerger, St., κ.ά., 2007, σελ. 14):

- $\Sigma\Delta = 2,2$
- $E = 2.155,24 \text{ m}^2$
- Δόμηση = $4.741,53 \text{ m}^2$
- $\Sigma\text{Κ} = 70 \%$
- Κάλυψη = $1.508,67 \text{ m}^2$
- Μέγιστο ύψος = $15,50 \text{ m}$

Σύμφωνα με το Π.Δ. (ΦΕΚ 616/Δ/1998), το οικόπεδο βρίσκεται στη περιοχή του Τομέα Δ2, ο οποίος ορίζει το Συντελεστή Δόμησης στην τιμή 2,2, τον μέγιστο αριθμό ορόφων στους τέσσερεις (τρεις στην πρόσοψη και ένας σε εσοχή)⁸ και μέγιστο ύψος οικοδομής 15.50 μέτρα. Αξίζει να αναφερθεί ότι η τιμή του συντελεστή δόμησης που ισχύει για το συγκεκριμένο οικόπεδο (2,2) περιλαμβάνεται στις χαμηλότερες που έχουν καθοριστεί στη περιοχή του Μεταξουργείου. Επίσης αναφέρεται ότι σε όλη την περιοχή απαγορεύεται η ανέγερση κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis) και προωθείται η υποχώρηση στον τελευταίο όροφο (ρετιρέ) (ΦΕΚ 616/Δ/1998). Αναλυτική περιγραφή του παρόντος Νόμου πραγματοποιήθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο.

Η τιμή του Συντελεστή Δόμησης όρισε ως τη μέγιστη συνολική επιφάνεια όλου του κτιρίου σε $4.741,53 \text{ m}^2$. Το άθροισμα της επιφάνειας των κατοικιών με αυτή των καταστημάτων διαμορφώθηκε σε $4.160,00 \text{ m}^2$ (www.gekterna.com), απομένοντας για τους υπόλοιπους στεγασμένους χώρους για τους οποίους δεν υπάρχουν στοιχεία $581,53 \text{ m}^2$. Η επιφάνεια των υπόγειων αποθηκευτικών χώρων και θέσεων στάθμευσης καταλαμβάνει $2.300,00 \text{ m}^2$, τα οποία σύμφωνα με τον ΓΟΚ 2000 που ίσχυε τότε δεν προσμετρώνται στη συνολική δόμηση⁹. Το κτίριο είναι τετραώροφο, με

⁸Η εσοχή γίνεται σε αναλογία πλάτους προς ύψος 1 προς 1,50(ΦΕΚ 616/Δ/1998)

⁹ Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφ' όσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει

τον τέταρτο όροφο να αναπτύσσεται μόνο στην πλευρά του κτιρίου που βρίσκεται εσωτερικά του οικοδομικού τετραγώνου, προς την οδό Λεωνίδου.

Σύμφωνα με τον ΓΟΚ 2000 στην όψη της οδού Μυλλέρου καθίσταται υποχρεωτική η κατασκευή στοάς. Ωστόσο, κάτι τέτοιο δεν είναι εμφανές με μια πρώτη ματιά στο κτίριο. Σύμφωνα με τους αρχιτέκτονες του έργου η στοά για τον ΓΟΚ νοείται ως στεγασμένος γραμμικός χώρος με ή χωρίς υποστυλώματα. Συνεπώς επιλέχθηκε η υλοποίηση της στοάς με προεξέχοντες όγκους χωρίς υποστηλώματα, προκειμένου να διατηρηθεί η συνολική μορφολογία του κτιρίου (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 59).

Συμπεράσματα

Η εταιρεία προχώρησε στην υλοποίηση του συγκριμένου έργου βασιζόμενη στις πληροφορίες που είχε σχετικά με την περιοχή και συγκεκριμένα τους πολεοδομικούς κανονισμούς που ισχύουν σε αυτή. Το γεγονός ότι το ΦΕΚ του Μεταξουργείου προωθεί την ανάπτυξη της περιοχής ως οικιστική, την οδήγησε να προβληματιστεί σχετικά με το ζήτημα της αστικής κατοίκησης στη πρωτεύουσα και να προτείνει νέες σχεδιαστικές προτάσεις. Σκοπός της ήταν η κατασκευή ενός πρότυπου οικιστικού συγκροτήματος που διακρίνεται για την πολυτέλεια και τις ιδιαίτερες συνθήκες διαβίωσης. Επεδίωξε λοιπόν να στοχεύει σε αγοραστικό κοινό που επιζητά και μπορεί να υποστηρίξει οικονομικά καινοτόμους τύπους κατοικίας, ενώ παράλληλα θα επιθυμεί να ζήσει σε μία κεντρική ιστορική περιοχή της Αθήνας, που σταδιακά αναπτύσσεται μέσα από τη συγκέντρωση πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

Από την επιτόπια έρευνα που πραγματοποιήθηκε συμπεραίνεται ότι το έργο κατάφερε να προσελκύσει τα άτομα που επιθυμούσε. Οι κάτοικοι του συγκροτήματος κατοικιών έχουν οικονομική άνεση και υψηλό επίπεδο μόρφωσης. Οι λόγοι για τους οποίους εγκαταστάθηκαν στο συγκρότημα είναι οι ίδιοι που προωθούσε η εταιρεία, όπως τα χαρακτηριστικά του συγκροτήματος, ο χαρακτήρας και η θέση της περιοχής στο κέντρο της Αθήνας, καθώς και τα προγραμματισμένα σχέδια ανάπτυξης της.

το 1,50 m από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψους του δεν υπερβαίνει τα 3,00 m, μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός αν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ' εφαρμογή του άρθρου 26. Εφ' όσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπογείου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης. (ΓΟΚ). Ν. 1577/1985

3.2. Το Αρχιτεκτονικό Σχέδιο – Ανακοίνωση του Διαγωνισμού

Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός αποτελεί στην ουσία τη βάση του προγράμματος σχεδιασμού ενός αρχιτεκτονικού έργου (Τζώνος, Π., 1982: 19). Ξεκινά με τη σύλληψη της αρχικής ιδέας από τον υπεύθυνο μελετητή και ολοκληρώνεται με την αποπεράτωση των τελικών σχεδίων (Σκάγιαννης, Π., 1994: 34· Peiser & Frej, 2003: 37).

Στόχος του αρχιτεκτονικού σχεδίου είναι να εξασφαλίσει την ικανοποίηση των αναγκών της αγοράς στόχου. Έτσι λοιπόν, η γενική ιδέα του έργου βασίζεται στην έρευνα αγοράς (target market), σύμφωνα με την οποία προσδιορίζονται οι σχεδιαστικές αποφάσεις σχετικά με τις χρήσεις των χώρων, το μέγεθος και τις ανέσεις τους (Peiser & Frej, 2003: 37, 171).

Μια αρχιτεκτονική μελέτη, αποτελεί από τη φύση της το εργαλείο επικοινωνίας μεταξύ όλων όσων συμμετέχουν στη διαδικασία ανάπτυξης ενός αρχιτεκτονικού έργου (Τζώνος Π., 1982:19). Επομένως, σημαντική προϋπόθεση για έναν επιτυχημένο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό είναι να υπάρχει μια συλλογική σχεδιαστική διαδικασία, η οποία να διασφαλίζει ότι το σχέδιο είναι λειτουργικό και εμπορεύσιμο. Με λίγα λόγια, πρέπει ο υπεύθυνος του έργου και ο αρχιτέκτονας να μοιράζονται μια κοινή φιλοσοφία. Ο κύριος του έργου οφείλει να διαθέτει σχεδιαστική αντίληψη ώστε να κατευθύνει κατάλληλα τον αρχιτέκτονα, οι αποφάσεις του οποίου και η ανταπόκριση του στις απαιτήσεις που έχουν τεθεί θα αξιολογηθούν από τον πρώτο (Peiser & Frej, 2003).

Προκειμένου οι κατασκευαστικές εργασίες να αρχίσουν άμεσα, τα αρχιτεκτονικά σχέδια και οι λεπτομέρειες αυτών που στην ουσία αποτελούν έγγραφα συμφωνίας, πρέπει να είναι όσο πιο ακριβή και συντονισμένα γίνεται. Για να επιτευχθεί η χρονική συνέπεια του σχεδιασμού πρέπει όσοι εμπλέκονται στο σχεδιασμό να αντιληφθούν τον εαυτό τους στο κατασκευασμένο κτίριο και στη συνέχεια να προβούν στις απαραίτητες διορθώσεις (Peiser & Frej, 2003: 171, 181).

Η αρχιτεκτονική μελέτη ολοκληρώνεται σε τέσσερα διαφορετικά στάδια τα οποία αντιστοιχούν σε διαφορετικό επίπεδο πληρότητας και ωριμότητας, ενώ παράλληλα επικοινωνούν με διαφορετικούς εμπλεκόμενους της αναπτυξιακής διαδικασίας (Τζώνος Π., 1982: 19, 20).

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (ΠΔ 696/74), τα στάδια μιας αρχιτεκτονικής μελέτης είναι τα ακόλουθα (Τζώνος Π., 1982: 20):

- Προκαταρκτική μελέτη
- Προμελέτη
- Οριστική μελέτη (η οποία κατά το μεγαλύτερο ποσοστό συμπίπτει και με τη μελέτη για έκδοση οικοδομικής άδειας)
- Μελέτη εφαρμογής

Η αρχιτεκτονική προκαταρκτική μελέτη έχει σκοπό να βοηθήσει τον κύριο του έργου να συγκεκριμενοποιήσει και να αξιολογήσει τη σύλληψη του έργου και στη συνέχεια

να τον βοηθήσει να καταλήξει σε μια γραπτή διατύπωση του προγράμματος σχεδιασμού, δηλαδή του συνόλου των στοιχείων που είναι απαραίτητα για να μπορέσει να ξεκινήσει η προμελέτη του έργου. Η επέμβαση στο χώρο προσδιορίζεται ποσοτικά και ποιοτικά, έτσι ώστε να αποτελέσει σαφή διατύπωση προγράμματος σχεδιασμού για τον αρχιτέκτονα μελετητή. Στο στάδιο αυτό ο αρχιτέκτονας έχει να αντιμετωπίσει τόσο μια «εσωτερική» μεθόδευση της δουλειάς του, όσο και μια «εξωτερική» μεθόδευση και τακτική της σχέσης και συνεργασίας του με τον ανάδοχο του έργου (Τζώνος Π., 1982: 86, 79).

Σύμφωνα με το ΠΔ696/74, Άρθρο 223 'Προδιαγραφές του Σταδίου Προκαταρκτικής Μελέτης των Οικοδομικών - Κτιριακών Μελετών', στη φάση αυτή είναι δυνατό να διεξαχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.

Στην περίπτωση του συγκροτήματος της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, στο στάδιο της αρχιτεκτονικής προκαταρκτικής μελέτης διεξήγαγε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό. Η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ και το αρχιτεκτονικό περιοδικό ΔΟΜΕΣ το 2006 προκήρυξαν ανοιχτό διαγωνισμό αρχιτεκτονικών προσχεδίων με σχετική ανακοίνωση τους, στην οποία αναφερόταν η γενική σύλληψη της εταιρείας για το έργο, στοιχεία για την περιοχή και το οικόπεδο, καθώς και ειδικές κατευθύνσεις και περιορισμοί του σχεδιασμού (Buerger, St., κ.ά., 2007).

Η αρχιτεκτονική προμελέτη έχει σκοπό να προσφέρει στον κύριο του έργου μια γενική εικόνα της αρχιτεκτονικής λύσης, η οποία θα του δώσει τη δυνατότητα «να θεωρήσει και να εγκρίνει τις βασικές ιδέες και λύσεις για τη λειτουργία, τη μορφή και την δαπάνη του έργου» (Π.Δ. 696/74· Τζώνος, Π., 1982: 89).

Το στάδιο της αρχιτεκτονικής προμελέτης για το υπό μελέτη κατασκευαστικό έργο αντιστοιχεί με την συγκέντρωση των προτάσεων που υποβλήθηκαν στο διαγωνισμό, τη συνεδρίαση της κριτικής επιτροπής για την απονομή των βραβείων και ολοκληρώθηκε με την απόφαση της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ για την ανάθεση της μελέτης (Buerger, St., κ.ά., 2007). Η διαδικασία διήρκησε 75 μέρες, συγκεντρώνοντας 102 προτάσεις αρχιτεκτόνων από 16 χώρες (Πολυκατοικίες Έ, 2009: 50).

Στην ανακοίνωση του διαγωνισμού ζητήθηκε να υποβληθούν όλα τα απαραίτητα στοιχεία και συγκεκριμένα, τέσσερις πινακίδες όπου θα απεικονίζονταν η γενική σύλληψη / κεντρική ιδέα της πρότασης σε σχέση με τη γύρω περιοχή, σε επίπεδο συνόλου και σε επίπεδο διαμερίσματος. Καθώς επίσης, κατόψεις όλων των επιπέδων, όψεις, τομές, προοπτικές απεικονίσεις, πρόπλασμα εργασίας (μακέτα) και τη τεχνική έκθεση. Η ανακοίνωση του διαγωνισμού ανέφερε επίσης, ότι η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ διατηρούσε το δικαίωμα να αναθέσει την εκπόνηση της μελέτης σε οποιονδήποτε από τους τρεις βραβευμένους μελετητές ή ομάδες μελετητών (Buerger, St., κ.ά., 2007).

Ο επιλεγμένος μελετητής εντός 15 ημερών από την ανάθεση του έργου κατέθεσε πλήρη φάκελο στο πολεοδομικό γραφείο του Δήμου Αθηναίων για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Στη συνέχεια παρέδωσε στην εταιρεία την οριστική μελέτη του έργου στο σύνολο του και τη μελέτη εφαρμογής για το εξωτερικό κέλυφος και τους κοινόχρηστους χώρους του, καθώς και για τρία θεωρούμενα ως τυπικά διαμερίσματα (Buerger, St., κ.ά., 2007).

3.2.1. Η Σύλληψη της Ιδέας για τον Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό

Από τη μέχρι σήμερα εμπειρία των ανοιχτών αρχιτεκτονικών διαγωνισμών, είναι γεγονός ότι στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες που διεξάγονται έχουν κατορθώσει να αναβαθμίσουν τη ποιότητα ζωής των πολιτών τους. Η δυνατότητα διατύπωσης πολλών εναλλακτικών ιδεών κρίνεται πολύ σημαντικό πλεονέκτημα των διαγωνισμών, καθώς επιτρέπει την εξάντληση του σχετικού προβληματισμού και την αξιοποίηση του στο υπό συζήτηση έργο (Buerger, κ.ά., 2007: 9).

Στη συγκεκριμένη περίπτωση θεωρείται σημαντικό το γεγονός ότι πρόκειται για ένα ρεαλιστικό έργο, με πραγματικό παραγγελιοδότη, με πραγματικό θέμα και πραγματικές συνθήκες, χωρίς να αποτελεί απλή σχεδιαστική άσκηση επί χάρτου (Buerger, κ.ά., 2007: 12).

Αφετηρία για την οργάνωση και τη διεξαγωγή του διαγωνισμού ήταν η σύγκληση των οπτικών της ΓΕΚ Α.Ε. και των Δομών στο στόχο της διαμόρφωσης ευκαιριών για αρχιτεκτονική δημιουργία. Πιο αναλυτικά, στόχος των Δομών, ενός περιοδικού αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ήταν όχι μόνο η ενημέρωση και η προβολή της αρχιτεκτονικής μέσω της δημοσίευσης αρχιτεκτονικών προτάσεων και έργων, αλλά και μια γενικότερη ώθηση της δημιουργικότητας μέσα από την πρόκληση αφορμών αρχιτεκτονικής (Buerger, κ.ά., 2007: 12).

Στο ίδιο μήκος κύματος κινήθηκε και η το σκεπτικό της Γ.Ε.Κ. Α.Ε., θεωρώντας ότι η διεξαγωγή ενός ανοιχτού αρχιτεκτονικού διαγωνισμού είναι μια αφορμή προσφοράς στην αρχιτεκτονική με εναλλακτικές αρχιτεκτονικές προσεγγίσεις που θα δίνουν λύση σε ζητήματα του σύγχρονου αστικού βίου (Buerger, κ.ά., 2007: 28).

Σύμφωνα με τη συνέντευξη που πραγματοποιήθηκε με τον γενικό διευθυντή real estate του ομίλου της ΓΕΚ στις 8/6/2015 αναφέρθηκε:

«Επιλέχθηκε η λογική και η μεθοδολογία ενός αρχιτεκτονικού διαγωνισμού με αντικειμενικούς κριτές, καθηγητές και γνωστούς αρχιτέκτονες και όχι η απευθείας ανάθεση σε κάποιον αρχιτέκτονα να το υλοποιήσει. Ήταν στη λογική και τη φιλοσοφία της εταιρείας να μην περιορίσει, να μην αναθέσει, αλλά επί της ουσίας να αναδείξει νέους αρχιτέκτονες, νέες προτάσεις, νέες αντιλήψεις για τον πολεοδομικό ιστό και στο πώς παρεμβαίνουμε. Ένας ιδιωτικός αρχιτεκτονικός διαγωνισμός έχει σημαντικό κόστος. Τόσο οι εξαγορές όσο και η διαδικασία του διαγωνισμού έχουν κόστος, όμως η λογική της εταιρείας είναι να προσφέρει στην αρχιτεκτονική»(Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

3.2.2. Αποτίμηση των Προτάσεων

Ο διαγωνισμός συγκέντρωσε έναν μεγάλο αριθμό προτάσεων κάθε μια από τις οποίες αντιμετώπιζε το ζήτημα της συλλογικής κατοικίας στο κέντρο της ελληνικής πόλης με τη δική της προσέγγιση. Σύμφωνα με τους διοργανωτές, ο διαγωνισμός αποτέλεσε μια ουσιαστική ευκαιρία κατάθεσης ιδεών για τη διερεύνηση του ζητήματος της κατοικίας, των οικιστικών συγκροτημάτων και γενικότερα της αστικότητας των

ελληνικών πόλεων. Ήταν ουσιαστικά μια επισκόπηση της 'τελευταίας λέξης' στο σχεδιασμό της αθηναϊκής πολυκατοικίας καλύπτοντας όλο το φάσμα των αρχιτεκτονικών προσεγγίσεων. Βάσει της αξιολόγησης του συνόλου των προτάσεων που υποβλήθηκαν, σχετικά με την γενική τους διάταξη, μπορούν να διακριθούν τέσσερις γενικές στρατηγικές (Burger, St., κ.α., 2007: 28):

- A. η περιμετρική ανάπτυξη,
- B. το τυχαίο άθροισμα μονάδων,
- Γ. οι παράλληλες γραμμικές μονάδες,
- Δ. η οριζόντια πλάκα.

Η πρώτη στρατηγική της περιμετρικής διάταξης είναι αυτή που πλειοψήφησε μεταξύ των συμμετοχών με 70 συνολικά προτάσεις μέσα στις οποίες ήταν και η επιλεγμένη μελέτη (Burger, St., κ.α., 2007: 28).



Εικόνα 3.8: Το λογότυπο από την έκθεση των αποτελεσμάτων του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού για το συγκρότημα κατοικιών.
Πηγή: www.benaki.gr

3.2.3. Η Διαδικασία Αξιολόγησης των Προτάσεων

Σε πολλές περιπτώσεις αρχιτεκτονικών διαγωνισμών για ποικίλους λόγους, κυρίως οικονομοτεχνικούς, επιλέγεται τελικά να μην πραγματοποιηθεί το πρώτο βραβείο. Ομοίως, κατά τη σύνταξη της διακήρυξης του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού θεωρήθηκε υπερβολικά δεσμευτικό για ένα ιδιωτικό έργο η απόφαση της κριτικής επιτροπής να δεσμεύσει απολύτως τον αγωνοθέτη· η πρόθεση του οποίου ήταν εξ' αρχής δεδομένη να προχωρήσει στην άμεση πραγματοποίηση του έργου, με πρώτο βήμα την ανάθεση των μελετών.

Συγκεκριμένα αναφέρθηκε:

'... η ΓΕΚ Α.Ε. διατηρεί το δικαίωμα να αναθέσει την εκπόνηση της μελέτης σε οποιοδήποτε από τους τρεις βραβευμένους μελετητές (ή ομάδες μελετητών)'
(Burger, κ.α., 2007: 16).

Έτσι λοιπόν, δόθηκε η ευκαιρία στον αγωνοθέτη να εξετάσει τη πρόταση περαιτέρω από οικονομοτεχνικής και εμπορικής πλευράς και να επιλέξει μεταξύ ενός πολύ περιορισμένου αριθμού ήδη προεπιλεγμένων από την Κριτική Επιτροπή συμμετοχών (τριών κατά τη διακήρυξη, τεσσάρων εν τέλει με την απονομή δύο τρίτων βραβείων).

Ακόμη, κρίθηκε προτιμότερο να διατηρηθεί η διάκριση πρώτου, δεύτερου και τρίτου βραβείου, αντί των τριών ισότιμων ως ηθική ανταμοιβή, ακόμη και σε περίπτωση μη αναθέσεως της μελέτης. Καθ' όλη την διάρκεια της διεξαγωγής του διαγωνισμού δόθηκε ιδιαίτερη σημασία στη σχολαστική τήρηση της ανωνυμίας των διαγωνιζόμενων μέχρι την ολοκλήρωση της κρίσης, η οποία άρθηκε κατά την έκθεση και δημοσίευση των προτάσεων (Buerger, κ.ά., 2007: 16).

Η σύνθεση της κριτικής επιτροπής η οποία είχε γνωστοποιηθεί ήδη στη διακήρυξη του διαγωνισμού αποτελούνταν από τα εξής μέλη (χωρίς αναπληρωματικά):

- Μαρία-Ρίτα Κάμπα, πολιτικός μηχανικός, ως εκπρόσωπος του αγωνοθέτη
- Δημήτρης Φατούρος, αρχιτέκτων, ομότιμος καθηγητής, ως πρόεδρος
- Ηλίας Ζέγγελης, αρχιτέκτων, καθηγητής
- Κυριάκος Κυριακίδης, αρχιτέκτων, και
- Γεώργιος Πανέτσος, αρχιτέκτων, αναπληρωτής καθηγητής

Επελέγη η ολιγομελής σύνθεση της κριτικής επιτροπής για λόγους απλούστευσης και συντόμευσης των διαδικασιών, με έναν μόνο εκπρόσωπο του αγωνοθέτη και τέσσερις εξωτερικούς εμπειρογνώμονες – κριτές. Ακόμη, αποκλείσθηκε η εκπροσώπηση φορέων για λόγους αποφυγής καθυστερήσεων και απλούστευσης των διαδικασιών. Η Κριτική Επιτροπή, υπ' όψιν της οποίας είχε ήδη τεθεί η διακήρυξη, μετά την επίσκεψη στο οικόπεδο, κατά την πρώτη συνεδρίασή της όρισε τα κριτήρια αξιολόγησης και κατέληξε στη διαδικασία κρίσης που θα ακολουθήσει. Τα κριτήρια αξιολόγησης ήταν κατ' αρχήν σχετικά με την ανταπόκριση στο περιβάλλον και την αυτοτελή αρχιτεκτονική αξία των προτάσεων, ενώ άλλα κριτήρια, όπως η καταλληλότητα και η διαφαινόμενη οικονομοτεχνική σκοπιμότητα, υπεισήλθαν εντονότερα στο επόμενο στάδιο της κρίσης. Μετά από θεώρηση των προτάσεων από τα μέλη ατομικά και την ανταλλαγή απόψεων, η επιτροπή προχώρησε στον αποκλεισμό δύο συμμετοχών για τυπικούς λόγους και όσων προτάσεων συγκέντρωσαν την κατά αρχήν προτίμηση μέχρι δύο εκ των μελών, περίπου 45 συνολικά. Στη συνέχεια η ίδια διαδικασία επαναλήφθηκε και ο αριθμός των μελετών που απέμεναν προς κρίση σταδιακά περιοριζόταν. Στην προ-τελική κρίση πέρασαν περίπου τριάντα συμμετοχές. Από αυτές η επιτροπή κατέληξε σε 11, από τις οποίες επελέγησαν οι προτάσεις που τιμήθηκαν με το πρώτο, το δεύτερο τα δύο τρίτα βραβεία και τις τρεις ισότιμες εξαγορές. Δεδομένου ότι είχε από τη διακήρυξη το δικαίωμα να επιλέξει και να προτείνει άλλες προτάσεις για διάκριση, η Επιτροπή 'επεσήμανε ιδιαίτερη αναζήτηση αστικής μορφής' σε τρεις συμμετοχές και 'αποτελεσματικές στρατηγικές και υψηλή ποιότητα σχεδιασμού' σε άλλες δεκαπέντε. Εν τούτοις κοινή εντύπωση μεταξύ των μελών της κριτικής Επιτροπής ήταν ότι οι πολύ αξιόλογες μελέτες ήταν αρκετά περισσότερες (Buerger, κ.ά., 2007: 15, 16, 17).

3.2.4. Ανάθεση Εκπόνησης Μελέτης

Τρεις μήνες μετά την ανακοίνωση του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού η ΓΕΚ Α.Ε. ανέθεσε τη μελέτη του έργου στο ένα εκ των δύο ισότιμων τρίτων βραβείων, με τίτλο 'Μια γειτονιά σπιτιών στο χώρο', των αρχιτεκτόνων Γεωργίας Δασκαλάκη και Ιωάννη Παπαδόπουλου (Buerger, κ.ά., 2007:14· Πολυκατοικίες Ε', 2009: 50)

Η επιλογή της πρότασης προέκυψε μετά από την ερώτηση που τέθηκε στα στελέχη της εταιρείας, «*Ξε ποιό θα θέλατε να κατοικήτε;*». Η απάντηση ήταν ομόφωνη υπερψηφίζοντας την εν λόγω πρόταση (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 53).

Η κυρία Μαρία Ρίτα Κάμπα η οποία διετέλεσε μέλος της κριτικής επιτροπής του διαγωνισμού και εν συνεχεία ανέλαβε τη διοίκηση του έργου αναφέρει χαρακτηριστικά (Buerger, κ.ά., 2007: 18· Πολυκατοικίες Ε', 2009: 64) :

'...διακρίθηκε για τις αρετές της ογκοπλασίας του, για την καθαρότητα της σύνθεσης και τη λειτουργικότητα των εσωτερικών του χώρων. Η στέγη – σπείρα που ανεβαίνει προς τον ουρανό, απέκτησε στα μάτια μου έναν αρχετυπικό χαρακτήρα' (Buerger, κ.ά., 2007: 19).

3.2.5. Η Κεντρική Ιδέα του Σχεδίου από τους Αρχιτέκτονες

Αφετηρία της ιδέας, ήταν αφενός η κατοικία ως μονάδα και αφετέρου το συγκρότημα ως όλων (www.domesindex.com). Σύμφωνα με αυτή, η κατοικία πρέπει να απαντά σε βασικές ανθρώπινες ανάγκες και να προσαρμόζεται στις εκάστοτε συνθήκες (Αστικό Τοπίο, 2011). Παράλληλα, πρέπει να προσφέρει καλές συνθήκες διαβίωσης, οι οποίες βασίζονται στη θεώρηση του κατοικήσιμου



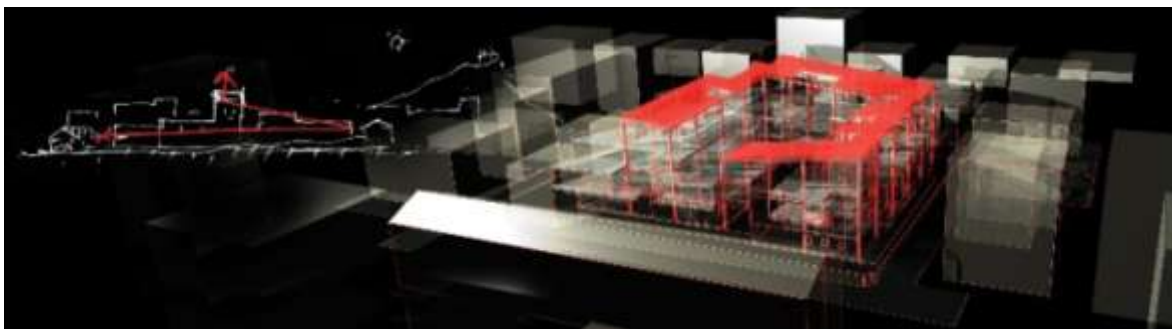
Εικόνα 3.9: Σκαρίφημα των αρχιτεκτόνων

Πηγή: Buerger, κ.ά., 2007: 44

χώρου ως ένα 'Δοχείο Ζωής', πρωτογενούς όσων αφορά τη λειτουργία και τους συμβολισμούς του, ανθεκτικού στο χρόνο και συμβατού με τον τόπο. Όσον αφορά το συγκρότημα, οι μονάδες κατοίκησης τοποθετούνται πάνω στη κύρια συνθετική γραμμή που οργανώνει το συλλογικό χώρο, ενώ ταυτόχρονα εντάσσεται στον ιστό της πόλης ως οργανικό μέλος της (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 65).

Η βασική συνθετική γραμμή του κτιρίου είναι μία σπειροειδής χάραξη γύρω από έναν υπαίθριο χώρο, η οποία τονίζεται από την ανερχόμενη κεκλιμένη στέγη (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 65,77· Αστικό Τοπίο, 2011). Πάνω σε αυτή τη συνεχή σπειροειδή γραμμή αναπτύσσονται οι επί μέρους κατοικίες ώστε συμβολικά οι κάτοικοι του να βρίσκονται κάτω από την ίδια στέγη και γύρω από την ίδια αυλή (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 65).

Ο κορμός του κτιρίου οπισθοχωρεί ή ξεπροβάλλει, διαμορφώνοντας τόσο τον ατομικό και συλλογικό κατοικήσιμο χώρο, όσο και την μορφή του σε σχέση με το γειτονικό του περιβάλλον (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 65· Αστικό Τοπίο, 2011).



Εικόνα 3.10: Η ανερχόμενη στέγη, ως βασική συνθετική χάραξη του σχεδίου. Το συγκρότημα και το ύψος του σε σχέση με τα διπλανά κτίρια

Πηγή: Buerger, κ.ά., 2007: 46

Συμπεράσματα

Η λογική της εταιρίας να ωθήσει την αρχιτεκτονική δημιουργία σε συνδυασμό με την επίλυση ζητημάτων της αστικής διαβίωσης, την οδήγησε στη διοργάνωση του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού. Ο διαγωνισμός συγκέντρωσε συνολικά 102 συμμετοχές και συνεπώς 102 προτάσεις, επί του ζητήματος της συλλογικής αστικής κατοίκησης στο κέντρο της μεγαλούπολης. Η αξιολόγηση των διαγωνιζόμενων μελετών βασίστηκε σε κριτήρια σχετικά με την αυτοτελή αρχιτεκτονική αξία των προτάσεων αλλά και της ανταπόκρισης τους στο περιβάλλον. Δεδομένου ότι πρόκειται για ένα ρεαλιστικό έργο που θα πραγματοποιούνταν υπεισήλθαν και κριτήρια σχετικά με την οικονομοτεχνική σκοπιμότητα τους. Ο αρχιτεκτονικός διαγωνισμός έδωσε την ευκαιρία να εξαντληθεί ο προβληματισμός αναφορικά με το ζήτημα που τέθηκε και να αξιολογηθεί από όλες τις πλευρές, καταλήγοντας στη πρόταση που συνδυάζει με τον καλύτερο τρόπο μία γκάμα στοιχείων σχετικά με την αρχιτεκτονική, το περιβάλλον και την οικονομία. Είναι πολύ σημαντικό το γεγονός ότι η εταιρεία έδωσε ιδιαίτερη βαρύτητα στην ανθρωποκεντρική θεώρηση του σχεδίου τόσο στο στάδιο της διακήρυξη του διαγωνισμού, θέτοντας ειδικές κατευθύνσεις και περιορισμούς, όσο και στη φάση της τελικής απόφασης, όπου τα στελέχη της εταιρείας κλήθηκαν να φανταστούν τον εαυτό τους μέσα σε αυτό και να απαντήσουν σε ποιο θα επιθυμούσαν να κατοικήσουν. Γίνεται αντιληπτό λοιπόν, ότι τα τέσσερα σχέδια δοκιμάστηκαν σχετικά με την ανταπόκριση τους στους ενδεχόμενους κατοίκους τους, μέσα από μια διαδικασία 'εικονικής πραγματικότητας' σε ένα δείγμα ατόμων που θα μπορούσε να συμπεριληφθεί στο αγοραστικό κοινό.

Δεν είναι τυχαίο λοιπόν, ότι επιλέχθηκε το σχέδιο των αρχιτεκτόνων Γεωργίας Δασκαλάκη και Ιωάννη Παπαδόπουλου, αφού και ο τίτλος του μόνο ('Μια γειτονιά σπιτιών στο χώρο'), προμηνύει ότι πρόκειται για ένα σχέδιο που πραγματεύεται την

έννοια της «κατοικίας» ικανοποιώντας τις βασικές ανθρώπινες ανάγκες, αλλά και της «γειτονιάς» με τις μορφολογικές και τις κοινωνικές διαστάσεις της.

3.3. Ο αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός του Συγκροτήματος Κατοικιών

Ο σχεδιασμός των οικιστικών συγκροτημάτων είναι μια πολύπλοκη διαδικασία, καθώς πρέπει να ικανοποιεί τις ανάγκες πολλών διαφορετικών ατόμων σε σχετικά μεγάλη πυκνότητα και ταυτόχρονα, να εμπνέει ένα αίσθημα κυριότητας και κοινότητας (Peiser & Frej, 2003: 171, 178).

Στα οικιστικά συγκροτήματα θεωρείται απαραίτητος ο σχεδιασμός ανοιχτού χώρου, ο οποίος πολλές φορές εμφανίζεται ως αίθριο, λειτουργώντας ως εσωτερικός χώρος συλλογικής δραστηριοποίησης (Peiser & Frej, 2003: 172).

Το αρχιτεκτονικό σχέδιο πρέπει να παρέχει ανέσεις (Peiser & Frej, 2003: 174, 175) και ποιοτικά υλικά τα οποία βρίσκονται στις προτιμήσεις του αγοραστικού κοινού. Ακόμη, δύναται να προστεθούν χαρακτηριστικά στα σπίτια που αυξάνουν την τιμή εκμίσθωσης και μπορούν να δώσουν παραπάνω αίσθηση ποιότητας. Σε πολυτελή διαμερίσματα θεωρούνται απαραίτητα τα συστήματα τεχνολογίας και ασφάλειας (Peiser & Frej, 2003· Schittich, 2004: 40, 41). Συνήθως ένα σχέδιο το οποίο ελαχιστοποιεί τις εισόδους παρέχει μεγαλύτερο έλεγχο της κίνησης άρα και μεγαλύτερη ασφάλεια. Σημαντικό ρόλο σε αυτό έχουν και τα ηλεκτρονικά συστήματα ασφάλειας, αφού η τοποθέτηση τους πέρα από την ασφάλεια που παρέχει, λειτουργεί και ψυχολογικά στους κατοίκους. Επίσης, οι πισίνες συνδυασμένες με έναν ενδιαφέρον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό λειτουργούν ελκυστικά τόσο στην εμφάνιση, όσο και στην εμπορικότητα του κτιρίου. Νέα τάση στο σχεδιασμό σύγχρονων οικιστικών συγκροτημάτων είναι η κατασκευή επαγγελματικών χώρων (Peiser & Frej, 2003).

Στην περίπτωση του συγκροτήματος της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, η γενική διάταξη του κτιρίου ακολουθεί μια περιμετρική ανάπτυξη γύρω από ένα κεντρικό αίθριο (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 57). Ο μηχανισμός παραγωγής του χώρου που χρησιμοποιήθηκε, βασίζεται τις αρχές του φονξιοναλισμού και του κονστρουκτιβισμού (LEGO) (Αστικό Τοπίο, 2011). Σύμφωνα με αυτές, η δομή της κατασκευής διαμορφώνεται ως ένα συρτάρωμα επιμέρους όγκων σε ένα πλέγμα φέροντος οργανισμού (Αστικό Τοπίο, 2011). Πρόκειται ουσιαστικά για ένα δομικό σύστημα πλακών, τοιχίων και στύλων από ανεπίχρηστο μπετόν (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 68), επάνω στο οποίο εφαρμόζονται όλα τα υπόλοιπα φερόμενα στοιχεία, όπως είναι τα χρωματιστά πανέλα, τα κουφώματα και οι μεταλλικές κατασκευές (www.domesindex.com).

Σημαντικό στοιχείο που καθόρισε σε μεγάλο βαθμό τη μορφή του συγκροτήματος είναι η συγκρότηση του συλλογικού και ιδιωτικού υπαίθριου χώρου. Ο υπαίθριος χώρος καθόρισε τόσο τον τύπο της κατοικίας ως αυτόνομη μονάδα, όσο και το πώς αυτός ο τύπος εντάσσεται στο σύνολο των κατοικιών. Συνεπώς, ως κεντρικός πυρήνας του συγκροτήματος διαμορφώθηκε μια υπαίθρια εσωτερική πλατεία

(αίθριο), η οποία τονίζει τη συλλογική διάσταση της ζωής μέσα σε αυτό (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 66· Αστικό Τοπίο, 2011).

Η βασική συνθετική γραμμή του κτιρίου είναι μία σπειροειδής χάραξη γύρω από έναν κεντρικό υπαίθριο χώρο (αίθριο), που καταλήγει σε μια ανερχόμενη κεκλιμένη στέγη. Η στέγη μαζί με το κεντρικό αίθριο, αποτελούν τα δύο κύρια χαρακτηριστικά έκφρασης του συλλογικού στοιχείου της κατοίκησης, δίνοντας την αίσθηση στους κατοίκους ότι βρίσκονται όλοι κάτω από την ίδια στέγη και γύρω από την ίδια αυλή (Πολυκατοικίες Ε', 2009· Αστικό Τοπίο, 2011).

Ο Τάσος Μπίρης αναφέρει χαρακτηριστικά:

‘Διότι αυτή η γρήγορη γραμμή σε οδηγεί. Είναι πιλότος. Σου λέει: «όλοι μαζί είμαστε σε αυτό το κτίριο». Αυτό έχει μια καθαρά ιδεολογική σημασία. Είναι το ατομικό, ο ατομικός χώρος, αλλά και ο συλλογικός χώρος. Είναι μια κοινότητα εδώ’ (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 57).

Στη περίπτωση του συγκροτήματος, το αίθριο δεν είναι ο τυπικός ακάλυπτος, δηλαδή το κενό που απομένει μέσα στο οικόπεδο ως της κτιριακής μάζας, αλλά ούτε και το αυστηρά ορισμένο και συχνά αρκετά βαθύ κλασικό αίθριο. Η αρχιτεκτονική βούληση σε σχέση με το σχεδιασμό του είναι να περικλειστεί και όχι να διανοιχθεί όπως συμβαίνει στα περισσότερα κτίρια (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 57, 66).

Το αίθριο ανοίγεται αμφιθεατρικά προς τον ουρανό, καθώς το εύρος του μεγαλώνει κλιμακωτά από το ισόγειο στους ορόφους και μέχρι τη στέγη, όπου και διαγράφεται το τελικό του σχήμα. Αυτή η αμφιθεατρικότητα του εξασφαλίζει μια αίσθηση ευρυχωρίας, ενώ ταυτόχρονα επιτρέπει στο φως του ήλιου να φτάνει μέχρι τις χαμηλότερες στάθμες του κτιρίου (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 68, 77· Αστικό Τοπίο, 2011). Ταυτόχρονα ικανοποιεί ειδικότερες ανάγκες, (για κοινωνική ζωή, κίνηση, φως, αέρα, σκιά, δροσιά, ουρανό, γη, φύτευση) που πρέπει να καλύπτει δικαιώνοντας ουσιαστικά και όχι μόνο μορφολογικά την ύπαρξη του (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 66).

Στο επίπεδο της αυλής βρίσκονται οι είσοδοι των τεσσάρων κλιμακοστασίων που οδηγούν στις κατοικίες, η είσοδος προς το χώρο της κοινόχρηστης κολυμβητικής δεξαμενής, αλλά και ιδιωτικές αυλές με εισόδους σπιτιών. Γίνεται αντιληπτό λοιπόν ότι η πρόσβαση των κατοίκων προϋποθέτει το πέρασμα τους από το χώρο του αιθρίου ενεργοποιώντας το έτσι με τις κινήσεις τους στο επίπεδο της αυλής. Κατά συνέπεια, σε συνδυασμό με τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά, το αίθριο έχει φορτιστεί και λειτουργικά. Αναλυτικότερα, έχει γίνει ένας λειτουργικός καταμερισμός σε κοινόχρηστους και ιδιωτικούς χώρους, σε χώρους στάσης και χώρους κίνησης, όπως είναι τα κοινόχρηστα πλατώματα, οι ιδιωτικές αυλές, οι υπαίθριοι και στεγασμένοι διάδρομοι, αλλά και οι σκάλες. Αυτή η λειτουργική φόρτιση του αιθρίου συνεχίζεται και στους ορόφους, με ιδιωτικές αυλές που υπάρχουν σε όλες τις στάθμες και συστρέφονται προς αυτό (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 68· Αστικό Τοπίο, 2011).

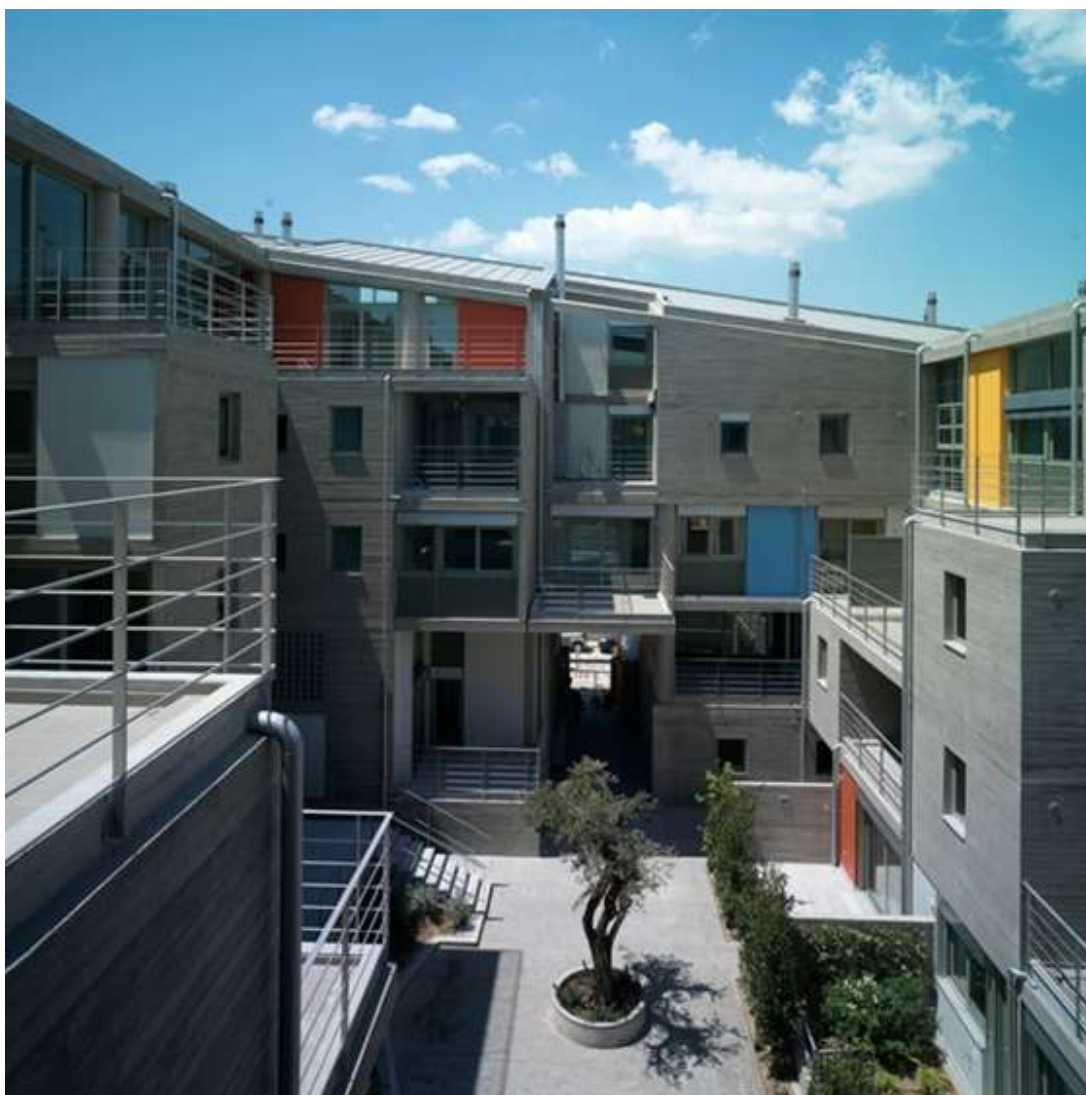
Ο τρόπος με το οποίο επεξεργάζεται το αίθριο το τονίζει την ανθρωποκεντρική θεώρηση αυτού του χώρου, ενώ παράλληλα δημιουργείται μια γέφυρα ανάμεσα σε στοιχεία παλιών και νέων αρχιτεκτονικών πρακτικών. Γίνεται μια προσπάθεια λοιπόν να αντληθούν στοιχεία από πρωτογενή μοντέλα κατοίκησης που είναι διαχρονικής

σημασίας και να προσαρμοστούν στο σημερινό τρόπο ζωής μέσα από τη σύγχρονη αρχιτεκτονική (Burger, 2007: 254· Πολυκατοικίες Ε', 2009: 57, 68).

Σύμφωνα με τους αρχιτέκτονες, ο υπαίθριος χώρος κρίνεται σημαντικότερη παράμετρος για τη δημιουργία ποιοτικού κατοικήσιμου χώρου. Με βάση τη λογική αυτή, το κτίριο εκτός από το κεντρικό αίθριο περιλαμβάνει μια ποικιλία υπαίθριων χώρων όπως αυλές, τσάτσες και μπαλκόνια. Κάθε κατοικία διαθέτει την δική της ιδιωτική αυλή ανεξάρτητα από τη στάθμη στην οποία βρίσκεται (Πολυκατοικίες Ε', 2009:57, 65, 66· Αστικό Τοπίο, 2011).

Το κέλυφος του κτιρίου σεβόμενο την ποικιλία του προσωπικού τρόπου ζωής είναι γλυπτικά επεξεργασμένο με εσοχές ή προεξοχές (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 58, 68).

Αυτή η διαλεκτική σχέση κενού και πλήρους όπου αλλού δημιουργεί υπαίθριους θύλακες για την κατοικία και αλλού προβάλλει δυναμικά ορίζοντας τον χώρο, εξασφαλίζει την ιδιωτικότητα των επί μέρους κατοικιών (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 58, 68).

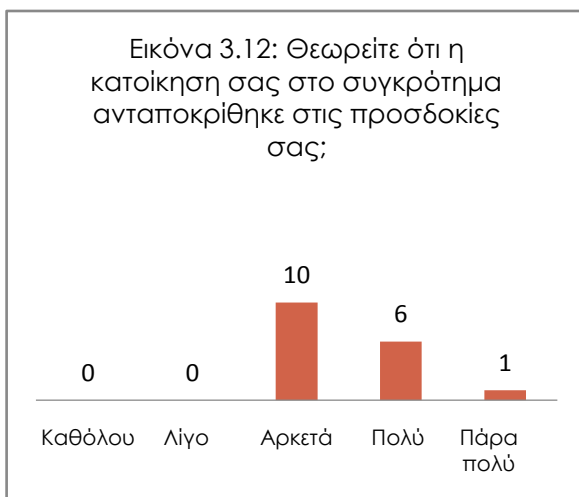


Εικόνα 3.11: Ο εσωτερικός χώρος του συγκροτήματος κατοικιών.

Πηγή: www.gekterna.com

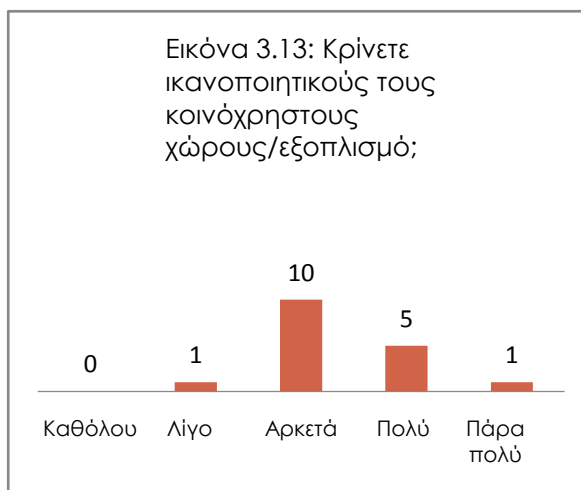
Βασικός σκοπός του αρχιτεκτονικού σχεδίου ήταν να ικανοποιηθούν οι καθημερινές ανάγκες των χρηστών και κατοίκων του σε μια αρχιτεκτονική δομή που θα τόνιζε τη συλλογικότητα του χώρου.

Συνεπώς κρίθηκε αναγκαίο να τεθούν ερωτήσεις στους κατοίκους του συγκροτήματος σχετικά με την αξιολόγηση των κατοικιών τους αυτόνομα, αλλά και ολόκληρου του συγκροτήματος ως κοινότητα.



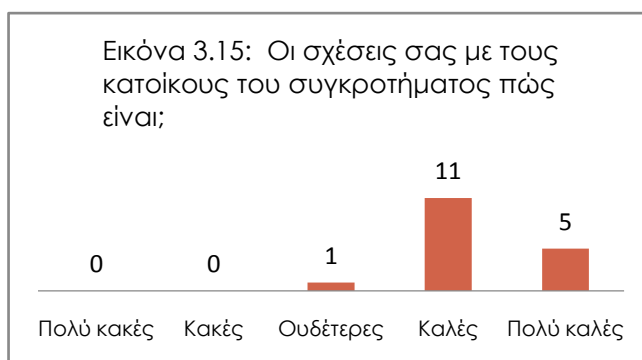
Σε ερώτηση που τέθηκε σχετικά με το αν θεωρούν ότι η κατοίκηση τους στο συγκρότημα ανταποκρίθηκε στις αρχικές προσδοκίες τους, όλοι απάντησαν θετικά από την κλίμακα 'Αρκετά', μέχρι 'πάρα πολύ'. Το γεγονός αυτό δείχνει ότι το κτίριο ανταποκρίθηκε στις καθημερινές ανάγκες των χρηστών του, ικανοποιώντας τες με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

Στην ερώτηση, αν πραγματοποιήσαν ή αν θα επιθυμούσαν να προβούν σε τροποποιήσεις στην κατοικία τους ή στο συγκρότημα, 9 στους 17, δηλαδή σχεδόν οι μισοί ερωτηθέντες απάντησαν θετικά. Το αποτέλεσμα αυτό αποδεικνύει ότι οι κάτοικοι μέσα από την καθημερινή τους διαβίωση εντοπίζουν προβλήματα στο σχεδιασμό του κτιρίου που δύναται να βελτιωθούν από κατασκευαστικές παρεμβάσεις. Από τους εννέα ερωτηθέντες, οι έξι προσδιόρισαν ότι δεν είναι ικανοποιητική η διαρρύθμιση των διαμερισμάτων τους, ενώ παράλληλα τέθηκαν ζητήματα σχετικά με την ποιότητα της κατασκευής και των υλικών της. Οι τροποποιήσεις αφορούσαν κυρίως τις κατοικίες τους, ενώ σχετικά με τους κοινόχρηστους χώρους δεν παρατηρείται δυσαρέσκεια, ούτε πρόθεση τροποποιήσεων σε αυτούς. Οι 16 από τους 17 κατοίκους κρίνουν ικανοποιητικούς τους κοινόχρηστους χώρους από την βαθμίδα 'Αρκετά', μέχρι 'πάρα πολύ'.



Σχετικά με το ζήτημα της συλλογικότητας του συγκροτήματος και την πρόθεση των αρχιτεκτόνων να διαμορφώσουν ένα αίσθημα κοινότητας στους κατοίκους, παρατηρήθηκε ότι σε μεγάλο βαθμό αντιλαμβάνονται πως ανήκουν σε μια δομή συλλογικής κατοίκησης. Πιο αναλυτικά, σε ερώτηση που τέθηκε σχετικά με το αν θεωρούν ότι υπάρχει αίσθηση κοινότητας μεταξύ τους οι απόψεις τους τοποθετούνται κυρίως στις μεγαλύτερες βαθμίδες, με τις περισσότερες (15) να

καταγράφονται στο πεδίο από 'Αρκετά' μέχρι 'Πάρα πολύ'. Ταυτόχρονα, η συμβίωση τους πραγματοποιείται σε ιδιαίτερα θετικό κλίμα, αφού όλοι οι κάτοικοι έχουν από 'Καλές' μέχρι 'Πολύ καλές' σχέσεις μεταξύ τους. Μόνο μία απάντηση δεν συμπεριελήφθη στις παραπάνω, χαρακτηρίζοντας τις σχέσεις τους ως τυπικές/ουδέτερες. Αξίζει να σημειωθεί ότι η μέχρι τώρα εμπειρία από τις συλλογικές δομές κατοίκησης που υφίστανται υπό μορφή πολυκατοικιών δεν δημιουργούν οικιστικές ενότητες αλλά ούτε εξασφαλίζουν τις προϋποθέσεις για κοινωνικότητα και επικοινωνία. Χαρακτηριστικό είναι ότι οι ένοικοι μιας πολυκατοικίας παραμένουν μεταξύ τους άγνωστοι, διαμορφώνοντας κυρίως τυπικές σχέσεις (Αραβαντινός Α., 1987: 54).



3.3.1. Η Σχέση του Κτιρίου με την Πόλη

Ένα πολύ σημαντικό χαρακτηριστικό του αρχιτεκτονικού σχεδίου είναι ο σεβασμός του προς τον περιβάλλοντα χώρο. Για να επιτευχθεί η αρμονική ένταξη του κτιρίου στον ιστό της πόλης, θεωρείται αναγκαίο να λαμβάνει υπόψη του τα χαρακτηριστικά της περιοχής, το δομημένο περιβάλλον, τις πολιτισμικές συνθήκες και να διαμορφώνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, (Peiser & Frej, 2003: 172, 176).

Το στυλ και τα υλικά του νέου κτιρίου πρέπει λαμβάνουν υπόψη τις τοπικές παραδόσεις (Peiser & Frej, 2003: 176· Schittich, 2004), ενώ παράλληλα να εκφράζουν την προσωπικότητα του κτιρίου και να δίνουν τον τόνο της μελλοντικής ανάπτυξης. (Peiser & Frej, 2003: 176).

Η εφαρμογή των πολεοδομικών κανονισμών, αποτελεί σημαντική προϋπόθεση για να ληφθεί η απαραίτητη έγκριση οικοδόμησης του κτιρίου (Peiser & Frej, 2003: 145).

Συνεπώς, τόσο η μορφή, όσο και οι λειτουργικές ενότητες του κτιρίου καθορίστηκαν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Γ.Ο.Κ. 2000 και του ΦΕΚ 616/Δ/1998, το οποίο αναλύθηκε σε προηγούμενη ενότητα (Buerger, St., κ.ά., 2007: 14).

3.3.1.1. Μορφή

Το κτίριο δεν τοποθετείται ως ανεξάρτητο αντικείμενο στο οικόπεδο, αντίθετα, εντάσσεται στον ιστό της πόλης ως οργανικό μέλος της (Πολυκατοικίες Ε', 2009:65· Αστικό Τοπίο, 2011). Ο σπειροειδής άξονας του διατηρεί έντονη διαλεκτική σχέση ως προς τη λειτουργία, τη μορφολογία, την κλίμακα και τα μεγέθη με την περιβάλλουσα υφιστάμενη κατάσταση (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 59, 65).

Η στέγη του κτιρίου αποτελεί το ενοποιητικό στοιχείο όλης της σύνθεσης και ταυτόχρονα λειτουργεί συμβολικά ως το σημάδι του κτιρίου μέσα στην πόλη(Αστικό Τοπίο, 2011).

Ακολουθεί μια ανοδική κίνηση ακολουθώντας το ύψος των γειτονικών κτισμάτων, ενώ παράλληλα λειτουργεί ως μια υπόμνηση του παλιού βιομηχανικού χαρακτήρα του Μεταξουργείου. Ωστόσο, ο τρόπος κατασκευής της είναι απόλυτα σύγχρονος όπως και τα υπόλοιπα επί μέρους μορφολογικά στοιχεία του έργου (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 65, 77· Αστικό Τοπίο, 2011).



Εικόνα 3.16: Πανοραμική λήψη του συγκροτήματος, διακρίνεται η στέγη(από τις οδούς: Μυλλέρου & Γερμανικού)

Πηγή: www.gekterna.com

Το αίθριο και γενικά η αυλή, είναι ένα κυρίαρχο συστατικό του τύπου των παλιών αθηναϊκών σπιτιών. Με βάση λοιπόν αυτό το πρωτογενές μοντέλο κατοίκησης, η πρόταση αντλεί στοιχεία από αυτή και τα προσαρμόζεται στο σημερινό τρόπο ζωής μέσα από τη σύγχρονη αρχιτεκτονική (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 57· Buerger, κ.ά., 2007: 254).

Ο σχεδιασμός του αιθρίου διατηρεί πρακτικά και ουσιαστικά την ύπαρξη του, καθώς λαμβάνει υπόψη του τις κλιματολογικές συνθήκες της περιοχής. Πιο αναλυτικά, η κτιριακή μάζα διαμορφώθηκε σύμφωνα με τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις οποίες ο όγκος του κτιρίου διατηρήθηκε κατά τον άξονα Βορρά - Νότου και χαμήλωσε προς το δεύτερο προσανατολισμό (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 57, 66).

Η κτιριακή μάζα του κτιρίου πλάθεται με εσοχές ή προεξοχές διατηρώντας μια διαλεκτική σχέση με το γειτονικό του περιβάλλον (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 59, 65).

Συγκεκριμένα, στην οδό Γερμανικού αντιπαρά τίθεται δυναμικά με τις πολυκατοικίες του '60, καθώς το ύψος του κτιρίου αυξάνεται με μια 'σχετικά' κατακόρυφη όψη. Στις οδούς Μαραθώνος και Μυλλέρου η όψη του κτιρίου επιμερίζεται με εσοχές ή προεξοχές που σε επίπεδο κλίμακας και μεγεθών, διαλέγονται με τη γειτονική αρχιτεκτονική των νεοκλασικών σπιτιών Πολυκατοικίες Ε', 2009: 59, 65).

Στην Οδό Μυλλέρου ωστόσο, παρατηρείται μια έντονη προεξοχή του κτιριακού όγκου καθώς σύμφωνα με τον ΓΟΚ 2000 υπήρχε η δέσμευση της κατασκευής στοάς. Παρόλο που η στοά συνήθως εκφράζεται με την κατασκευή υποστυλωμάτων, στο κτίριο δεν εφαρμόστηκαν. Σύμφωνα με τους αρχιτέκτονες, εφόσον η στοά για τον ΓΟΚ νοείται ως στεγασμένος γραμμικός χώρος με ή χωρίς υποστυλώματα, επιλέχθηκε η υλοποίηση της στοάς με προεξέχοντες όγκους χωρίς υποστηλώματα, προκειμένου να διατηρηθεί η συνολική μορφολογία του κτιρίου (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 59, 65).

Επίσης, ένα πολύ σημαντικό χαρακτηριστικό του έργου είναι ο τρόπος με τον οποίο χειρίζεται τη μονώροφη διατηρητέα όψη επί της οδού Λεωνίδου. Ο συνολικός σχεδιασμός κτιρίου συναντά το όριο ήπια και προσαρμόζεται σε αυτό. Εστιάζεται σε αυτό και το αντιμετωπίζει σαν ένα αυθεντικό ερείπιο (*objet trouvé*), στην άκρη του κήπου. Συγκεκριμένα, μέχρι τη διατηρητέα όψη φτάνει μόνο η πισίνα και ο διαμορφωμένος χώρος της, προσφέροντας μια ελκυστική θέα. Ο συνολικός όγκος του κτιρίου έχει απομακρυνθεί από τη διατηρητέα όψη, με αποτέλεσμα να μείνει ανεπηρέαστη.

Εκτός από τα βασικά στοιχεία της σύνθεσης του κτιρίου, η σύνδεση του με τη γειτονιά πραγματοποιείται και μέσω επί μέρους μορφολογικών στοιχείων. Για παράδειγμα τα παράθυρα, τα οποία διαμορφώνονται σύμφωνα με τα γειτονικά κτίρια. Για τις όψεις του κτιρίου που βρίσκονται απέναντι από πολυκατοικίες τοποθετήθηκαν τζαμαρίες, ενώ αυτές που βρίσκονται απέναντι από νεοκλασικά επιλέχθηκαν τα περιορισμένα παράθυρα (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 59).

Όσον αφορά τη μορφή του κτιρίου οι ερωτηθέντες εκτός του συγκροτήματος (κάτοικοι ή μη), παρόλο που το αξιολογούν θετικά σαν επένδυση, σαν αρχιτεκτονική δομή, το αξιολογούν αρνητικά. Με βάσει προφορικές πληροφορίες που συλλέχθηκαν

κατά τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, σχεδόν όλοι θεωρούν ότι το κτίριο δεν ταιριάζει στην περιοχή καθώς είναι μοντέρνο και δεν ταιριάζει στον περιβάλλοντα χώρο και στο χαρακτήρα της γειτονιάς. Επίσης, κυρίως σχολιάστηκε αρνητικά το εμφανές σκυρόδεμα (μπετόν), το οποίο δεν το καθιστούσε αρεστό. Χαρακτηριστικό είναι ότι το συγκεκριμένο στοιχείο αποτελεί σήμα κατατεθέν για το συγκρότημα κατοικιών αφού όλοι οι ερωτηθέντες το αποκάλεσαν 'τσιμεντένιο κτίριο'.



Εικόνα 3.17 : Οδός Μυλλέρου (κάτω μέρος)

Πηγή: www.biris-tsiraki-architects.com



Εικόνα 3.18: Οδός Μαραθώνος και δίπλα το διατηρητέο κτίριο

Πηγή: www.biris-tsiraki-architects.com



Εικόνα 3.19: Οδός Λεωνίδου με τη διατηρητέα όψη

www.googlemaps.com

3.3.1.2. Λειτουργία

Το κτίριο που μελετάται διαμορφώνει τις λειτουργίες των μονάδων του σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Σύμφωνα το ΦΕΚ 616/Δ/1998, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης του οικοπέδου διαφοροποιούνται ανάλογα με την επιλογή της χωροθέτησης της κεντρικής εισόδου του κτιρίου (ΦΕΚ 616/Δ/1998). Στο αρχιτεκτονικό σχέδιο η κεντρική είσοδος του κτιρίου τοποθετήθηκε στην Οδό Μυλλέρου, ορίζοντας έτσι ως χρήση γης του οικοπέδου τη γενική κατοικία. Μεταξύ των επιτρεπόμενων χρήσεων γενικής κατοικίας, περιλαμβάνεται η ύπαρξη κατοικιών και εμπορικών καταστημάτων, εξαιρουμένων των υπεραγορών και των πολυκαταστημάτων (ΦΕΚ 166/Δ/1987· ΦΕΚ 616/Δ/1998).

Το κτιριολογικό πρόγραμμα του διαγωνισμού όριζε ότι επί της οδού Μυλλέρου αποκλείεται η κατασκευή ισόγειων κατοικιών, επιτρέποντας μόνο τη χωροθέτηση καταστημάτων, πλήρως διαχωρισμένα από την οικιστική ενότητα του συγκροτήματος. Αντίθετα, για όλους τους υπόλοιπους ισόγειους χώρους του κτιρίου επιτρέπεται η τοποθέτηση κατοικιών και όχι εμπορικών χώρων. Για τους ορόφους του κτιρίου ορίστηκε ως καταλληλότερη χρήση η κατοικία (Burger, κ.ά., 2007: 14, 15).

Η σύνθεση των λειτουργικών μονάδων του κτιρίου εναρμονίστηκε πλήρως με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και το πρόγραμμα του διαγωνισμού, τοποθετώντας επί της οδού Μυλλέρου τρία ισόγεια καταστήματα και έναν επαγγελματικό χώρο, ενώ στις υπόλοιπες πλευρές του κτιρίου ισόγειες κατοικίες.

Όσον αφορά το αίθριο του συγκροτήματος, λειτουργεί ως προθάλαμος, δηλαδή ως μεταβατικός χώρος σε μια σταδιακή πορεία από το δημόσιο προς το απολύτως ιδιωτικό. Στο σχέδιο του κτιρίου το αίθριο συνδέεται λειτουργικά με την πόλη. Συγκεκριμένα είναι διαμπερές, καθώς ένας ευθύγραμμος άξονας το διαπερνά με τη μορφή πεζοδρόμου συνδέοντας το με τους γύρω δρόμους. Οι αρχιτέκτονες αναφέρουν ότι στην πρόταση του διαγωνισμού είχαν σχεδιάσει το αίθριο ανοιχτό, δηλαδή ο πεζόδρομος που το διαπερνά να είναι χωρίς πόρτες, αλλά επειδή κάτι τέτοιο δεν ήταν δυνατό το ένωσαν ελεγχόμενα με το δημόσιο χώρο, με διάφανες πόρτες στις εισόδους του. Ο τρόπος με τον οποίο κατασκευάστηκε χαρίζει τη διαμπερότητα και σε έναν πεζό, καθώς δεν είναι κλειστό και γίνεται αντιληπτό από μέσα προς τα έξω και αντίστροφα (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 66· Αστικό Τοπίο, 2011).

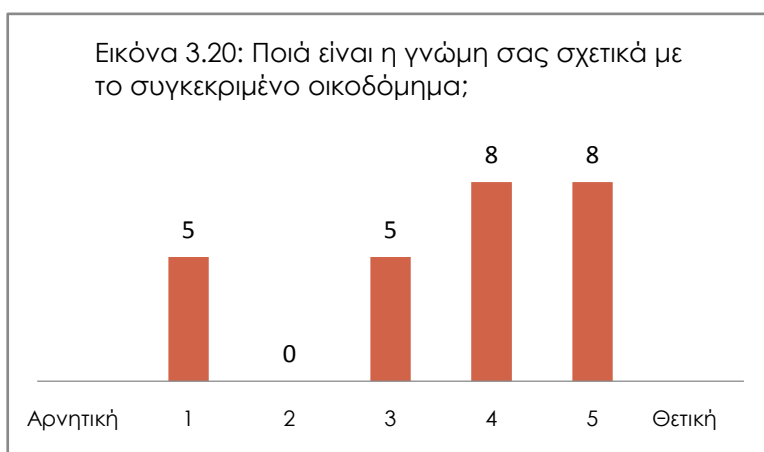
Παρόλο που στην πράξη ο πεζόδρομος δε λειτούργησε σύμφωνα με το σκεπτικό των αρχιτεκτόνων, το κτίριο μέσω του αιθρίου του, συνέχισε να διατηρεί μια συμβολική στάση απέναντι στη γειτονιά καθώς δεν είναι κρυφό, αλλά αντίθετα επιτρέπει τις οπτικές φυγές (Αστικό Τοπίο, 2011).

Γενικά, η πεποίθηση της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ για το συγκρότημα κατοικιών είναι ότι λόγω της θέσης του στο κέντρο του Μεταξουργείου και της μεγάλης έκτασης που θα καλύψει, θα αποτελέσει σημαντικό στοιχείο για την αναβάθμιση της περιοχής (Burger, κ.ά., 2007: 15).

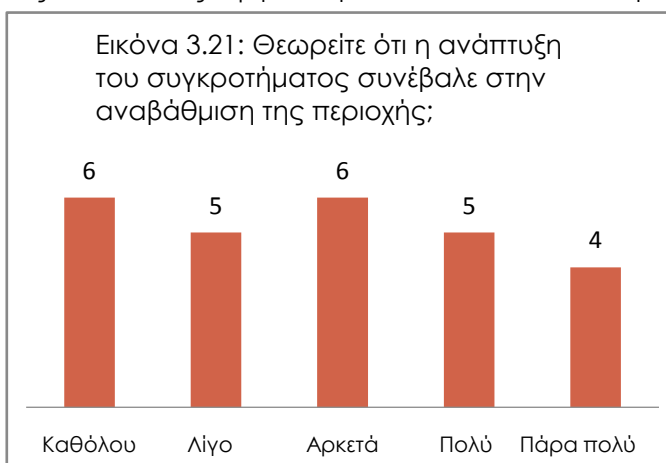
Γενικά, το έργο αξιολογείται θετικά από τους ερωτηθέντες σαν επενδυτική ενέργεια, που συνέβαλε σε κάποιο βαθμό στην αναβάθμιση της περιοχής.

Σχετικά με τη γνώμη των ερωτηθέντων επί του συγκεκριμένου κτιρίου, τα περισσότερα άτομα (16), έχουν αρκετά θετική εντύπωση, 5 ουδέτερη και 5 εντελώς αρνητική. Οι θετικές αξιολογήσεις έδωσαν βαρύτητα στο κτίριο ως επένδυση, ενώ οι αρνητικές επηρεάστηκαν κυρίως από την μη αρεστή αρχιτεκτονική μορφή του.

Αυτή η θετική άποψη διαμορφώνεται και στην επόμενη ερώτηση, καθώς από τα άτομα που συμπλήρωσαν το ερωτηματολόγιο, οι 16 θα ήθελαν να κατοικούν στο συγκρότημα, ενώ οι υπόλοιποι 10 όχι. Όλοι όσοι στην προηγούμενη ερώτηση είχαν αρνητική άποψη για την ανάπτυξη του έργου απάντησαν αρνητικά στη συγκεκριμένη ερώτηση. Το γεγονός αυτό δείχνει ότι ο τρόπος ζωής που υποστηρίζει είναι επιθυμητός και από όσους βιώνουν το κτίριο από απόσταση.



Σε ερώτηση που τέθηκε για το αν θεωρούν ότι η ανάπτυξη του συγκροτήματος συνέβαλε στην αναβάθμιση της περιοχής, οι απαντήσεις στην πλειοψηφία τους είναι θετικές. Τα περισσότερα άτομα, 15 στον αριθμό θεωρούν ότι διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο από την κλίμακα 'Αρκετά' μέχρι 'Πάρα πολύ', 5 πιστεύουν ότι συντέλεσε λίγο στην ανάπτυξη της περιοχής και 6 καθόλου. Η ίδια εικόνα διαμορφώνεται και αποκλειστικά για τους κατοίκους του Μεταξουργείου με 8, 3 και 4 απαντήσεις αντίστοιχα. Από τους εργαζόμενους στην περιοχή, 8 στους 11 θεωρούν ότι συνέβαλε θετικά στην ανάπτυξη της περιοχής, καθώς πολλοί από τους κατοίκους του συγκροτήματος επισκέπτονται τις επιχειρήσεις τους και συγκεκριμένα τους χώρους εστίασης και αναψυχής.



3.3.1.3. Άνθρωποι

Όσον αφορά την ένταξη των κατοίκων του συγκροτήματος, στο ευρύτερο ανθρωπογενές περιβάλλον (δομημένο περιβάλλον, κοινωνία), διατυπώθηκαν ορισμένες ερωτήσεις στα άτομα εντός και εκτός του συγκροτήματος με σκοπό να διερευνηθεί η σχέση τους.

Σχεδόν όλα τα άτομα που έχουν εγκατασταθεί στο κτίριο (16/17) είναι ικανοποιημένοι από τη διαμονή τους στην περιοχή. Προέκυψε όμως από προηγούμενη ερώτηση ότι οι βασικοί παράγοντες αυτής της ικανοποίησης είναι το πνεύμα που διαπνέει η περιοχή μέσω του ιστορικού χαρακτήρα της, η θέση της στο κέντρο της πόλης, αλλά και οι πολιτιστικές δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα σε αυτή.

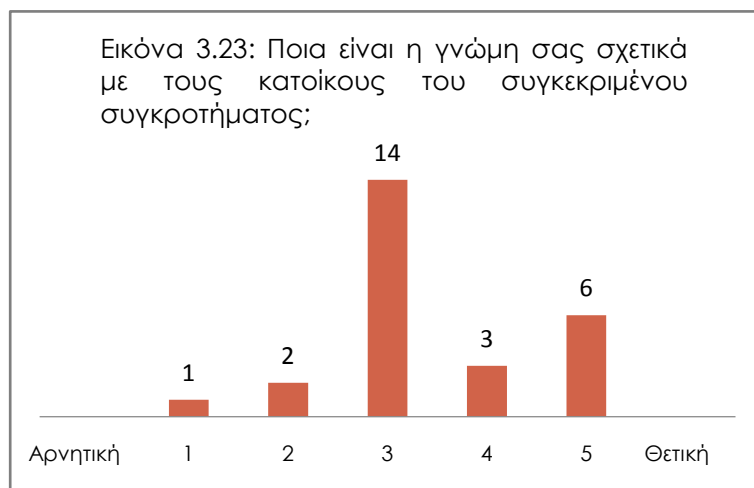


Σε ερώτηση που τέθηκε στα άτομα του συγκροτήματος, σχετικά με το αν συμμετέχουν σε κοινωνικές οργανώσεις της περιοχής, σχεδόν όλοι (16/17), απάντησαν αρνητικά. Γεγονός που φανερώνει ότι δεν εκδηλώνεται ενδιαφέρον από τη πλευρά τους να δραστηριοποιηθούν μαζί με τους κατοίκους της περιοχής σχετικά με θέματα που την αφορούν.

Στη συνέχεια καταγράφονται οι απαντήσεις τω ατόμων εκτός του συγκροτήματος, αναφορικά με τη γνώμη τους για τους κατοίκους του κτιρίου.

Σχετικά με τη γνώμη τους για τους κατοίκους του συγκροτήματος, οι περισσότεροι (14) απάντησαν ότι έχουν ουδέτερη στάση. Οι θετικές γνώμες συγκεντρώνουν 9 απαντήσεις, ενώ αρκετά χαμηλότερα καταγράφηκαν οι αρνητικές (3).

Σε ερώτηση που τέθηκε, σχετικά με το βαθμό που πιστεύουν ότι υπάρχει αίσθηση γειτονιάς μεταξύ των κατοίκων της περιοχής και των κατοίκων του συγκροτήματος, οι απαντήσεις ήταν επί το πλείστον αρνητικές, καθώς 21 από τους 26 ερωτηθέντες θεωρούν ότι η αίσθηση γειτονιάς διαμορφώνεται από 'Καθόλου' έως 'Λίγο'.



Συμπεράσματα

Είναι γεγονός ότι η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ στη διακήρυξη του διαγωνισμού τόνισε ότι είναι αναγκαίο ένα αρχιτεκτονικό σχέδιο που θα διαμορφώνει βέλτιστες συνθήκες κατοίκησης τόσο στον ιδιωτικό χώρο των ιδιοκτησιών, όσο και στους κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος. Η κεντρική ιδέα των αρχιτεκτόνων για το σχέδιο (concept), εναρμονίστηκε με τις απαιτήσεις της εταιρείας. Θεωρώντας ως ζωτικής σημασίας για ποιοτική κατοίκηση, την ύπαρξη υπαίθριου χώρου, ο σχεδιασμός του κτιρίου συνολικά αλλά και των κατοικιών βασίστηκε στη συγκρότηση του. Οι αρχιτέκτονες όπως και η εταιρία, επεδίωκαν να σχεδιάσουν μια αρχιτεκτονική δομή που θα ικανοποιεί με τον καλύτερο τρόπο τις ανάγκες των χρηστών του, θα τονίζει τη συλλογικότητα του και θα εντάσσεται αρμονικά στο ευρύτερο χωρικό και κοινωνικό περιβάλλον της περιοχής.

Στην πράξη, μέσα από την έρευνα των ερωτηματολογίων που απευθύνονταν στους κατοίκους του συγκροτήματος, αλλά και σε αυτούς που βιώνουν την ύπαρξή του από απόσταση, είτε κατοικώντας στην περιοχή είτε παρευρίσκοντας συχνά σε αυτή.

Συγκεκριμένα για τους κατοίκους του συγκροτήματος προέκυψε ότι το κτίριο μέσα από το σχεδιασμό του, ανταποκρίθηκε σε μεγάλο βαθμό στις προσδοκίες και στις

ανάγκες τους. Ωστόσο, καταγράφηκε μεγάλος αριθμός χρηστών που θεωρούν ότι το κτίριο μπορεί να βελτιστοποιηθεί ακόμα περισσότερο μέσα από κατασκευαστικές μικροπαρεμβάσεις. Αναφορικά με το αίσθημα κοινότητας που επεδίωκαν να αποπνεύσουν οι αρχιτέκτονες, φαίνεται ότι υφίσταται σε σημαντικό βαθμό και συνδυάζεται με αρμονική συνύπαρξη των συνιδιοκτητών.

Σχετικά με την ένταξη των κατοίκων στη περιοχή, παρατηρείται ότι συνδέονται κυρίως πνευματικά με αυτή, αφού τους εκφράζει ο ιστορικός της χαρακτήρας, ενώ παράλληλα, δραστηριοποιούνται στους πολιτιστικούς της χώρους. Αναφορικά με την ένταξη τους στην κοινωνία της περιοχής, παρατηρείται μικρός βαθμός ενσωμάτωσης, καθώς οι περίοικοι του συγκροτήματος πιστεύουν ότι δεν υπάρχει αίσθηση γειτονίας μεταξύ των ίδιων και των κατοίκων του συγκροτήματος.

Τα άτομα που παρευρίσκονται εκτός του συγκροτήματος (κάτοικοι ή μη), αξιολογούν το έργο θετικά σαν επενδυτική ενέργεια, που συνέβαλε σε κάποιο βαθμό στην αναβάθμιση της περιοχής. Σαν αρχιτεκτονική δομή όμως, το αξιολογούν αρνητικά, καθώς θεωρούν ότι ο μοντέρνος τρόπος παραγωγής του και ιδιαίτερα το εμφανές σκυρόδεμα, δεν ταιριάζουν στον περιβάλλοντα χώρο και στο χαρακτήρα της γειτονιάς. Γίνεται αντιληπτό λοιπόν ότι σαν επένδυση θεωρείται ένα ιδιαίτερα θετικό εγχείρημα για την περιοχή, που όμως η αρχιτεκτονική του είναι κάτι «ξένο» προς τον περιβάλλοντα χώρο. Συνεπώς, η αντίληψη των αρχιτεκτόνων και ο τρόπος με τον οποίο χειρίστηκαν τη σύνδεση του κτιρίου με την πόλη και την κοινωνία δεν πραγματοποιήθηκε επιτυχώς.

3.4. Κατασκευαστικά και Λειτουργικά Κόστη

Σε ένα κατασκευαστικό έργο είναι πολύ σημαντικό να συνδυαστούν τα κατασκευαστικά με τα λειτουργικά κόστη με σκοπό να διαμορφωθούν οι αποδοτικότερες τιμές εκμίσθωσης για την εταιρεία (Peiser & Frej, 2003:131, 179).

Σχετικά με το υπό μελέτη συγκρότημα κατοικιών, στην ανακοίνωση του διαγωνισμού ο ενδεικτικός προϋπολογισμός του έργου εκτιμήθηκε σε 5.000.000 ευρώ (Burger, κ.ά., 2007: 15).

Ωστόσο, το συνολικό κόστος της επένδυσης τελικά ανήλθε σε 10.200.000 ευρώ (Ενημερωτικό Δελτίο ΓΕΚ ΑΕ, 2008: 73). Αξίζει να σημειωθεί ότι μόνο το κόστος της αρχαιολογίας έφτασε τα 700.000 ευρώ (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Στην ανακοίνωση του διαγωνισμού επισημάνθηκε ότι για το συγκρότημα απαιτείται συγκεκριμένος λειτουργικότητας, οικονομίας κατασκευής και συντήρησης. Ακόμη αναφέρεται ότι πρέπει να ληφθούν υπόψη οι αρχές του παθητικού βιοκλιματικού σχεδιασμού με σκοπό την ελαχιστοποίηση της ενεργειακής κατανάλωσης του κτιρίου. Επίσης, κρίθηκε αναγκαίο ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός και τα υλικά κατασκευής να έχουν ως γνώμονα την περιβαλλοντική ευαισθησία (Burger, κ.ά., 2007: 12, 14).

Σχετικά με αυτό στην ανακοίνωση του διαγωνισμού αναφέρεται ότι (Burger, κ.ά., 2007: 14,15):

‘Οι μελέτες πρέπει να δώσουν απαντήσεις σε ζητήματα αστικής οικολογίας, οικονομικής σκοπιμότητας και βιωσιμότητας...’

Ο σχεδιασμός του αιθρίου και της κτιριακής μάζας έλαβε υπόψη του τις κλιματολογικές συνθήκες της περιοχής και διαμορφώθηκε σύμφωνα με τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού. Έτσι επιτυγχάνεται φυσικός φωτισμός και αερισμός και σε όλα τα επίπεδα (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 57, 66).

3.5. Προώθηση/ Marketing

Στόχος των επενδύσεων real estate είναι η μεγιστοποίηση της αξίας του ακινήτου μέχρι να απορροφηθεί από την αγορά. Συνεπώς, κρίνεται αναγκαία η διαμόρφωση μιας στρατηγική προώθησης (marketing), που θα δημιουργήσει μια θετική εικόνα του έργου και θα το εμπορευματοποιήσει. Το marketing είναι μια ενέργεια που απαιτεί χρόνο καθώς ξεκινά από τη στιγμή που η κατασκευή βρίσκεται στα σχέδια και συνεχίζεται έως ότου πωληθούν οι κατοικίες (Peiser & Frej, 2003: 46, 50, 197, 198)

Ακρογωνιαίος λίθος κάθε στρατηγικής μάρκετινγκ είναι η στοχευόμενη αγορά-στόχος. Κάθε στοιχείο της κατασκευής, από το σχεδιασμό μέχρι τη διαχείριση του πρέπει να ενισχύει την απήχηση του έργου στο αγοραστικό κοινό. Ουσιαστικά, το marketing είναι η διαδικασία της εύρεσης αγοραστικού κοινού και έπειτα η προσέλκυση του στην κατοικία, σε μια χρονική στιγμή κατά την οποία μπορεί να εγκατασταθεί. Με λίγα λόγια, στοχεύει να πείσει το αγοραστικό κοινό ότι το προϊόν ικανοποιεί τις ανάγκες του και ότι μελλοντικά θα ανταποκριθεί στις προσδοκίες του (Peiser & Frej, 2003: 197).

Δεδομένου ότι η πρώτη εντύπωση είναι πολύ σημαντική, κατά τη φάση της προώθησης πρέπει να μεγιστοποιηθεί η εικόνα του έργου και να δημιουργηθεί η εικόνα μιας ελκυστικής και ξεχωριστής κατασκευής (Peiser & Frej, 2003: 142, 143).

Το σχέδιο μάρκετινγκ βασιζόμενο στο προφίλ του αγοραστικού κοινού, διευκρινίζει λεπτομερώς τον σχεδιασμό όλων των στοιχείων του έργου δημιουργώντας μια ολοκληρωμένη θετική εικόνα του στο αγοραστικό κοινό (Peiser & Frej, 2003:50, 197).

Η προώθηση διαχέει πληροφορίες στο κοινό σχετικά με το έργο και το διαφοροποιεί από άλλα ανταγωνιστικά έργα στο μυαλό των ενδεχόμενων χρηστών. Πρωταρχικός σκοπός της διαφήμισης είναι να παρακινήσει του ενδεχόμενους ενοικιαστές και αγοραστές να επισκεφθούν το έργο (Peiser & Frej, 2003:50, 199, 200).

Κατά τη διαδικασία προώθησης πρέπει να τονίζονται τα πλεονεκτήματα και οι ιδιαιτερότητες της κατασκευής που θα λειτουργήσουν θετικά στην εμπορικότητα της, όπως είναι η προσιτότητα του, η τοποθεσία του, η αισθητική του, ο σχεδιασμός του, ο τρόπος ζωής που υποστηρίζει, καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το κάνουν να ξεχωρίζει (Peiser & Frej, 2003: 197).

Η πιο διαδεδομένη τακτική marketing είναι η προώθηση του χαρακτήρα του έργου, δίνοντας έμφαση στην μοναδικότητα του (Peiser & Frej, 2003: 197).

Εντούτοις, κάθε τύπος κατασκευαστικού έργου απαιτεί διαφορετική προσέγγιση και διαφήμιση για να προσελκύσει το ενδιαφέρον του στοχευόμενου αγοραστικού

κοινού. Είναι αναγκαίο να υπάρχουν δημιουργικές ιδέες προώθησης που θα δώσουν στο έργο την επιθυμητή δημοσιότητα και θα ωθήσουν τις πωλήσεις του. Ιδιαίτερα σημαντικές πηγές δημοσιότητας αποτελούν οι οργανωμένες εκδηλώσεις, καθώς και η διοργάνωση διαγωνισμού ανάθεσης και βραβείων (Peiser & Frej, 2003:50, 198).

Αποτελεσματικά μέσα διαφήμισης που θα μεγιστοποιήσουν την έκθεση της κατασκευής είναι επίσης, τα τοπικά μέσα ενημέρωσης και ο έντυπος τύπος καλύπτοντας την πληροφόρηση του κοινού σχετικά με το έργο και την περιοχή. Πολύ συχνά σε αυτά συνδυάζονται πληροφορίες για το προϊόν και την περιοχή με ενδιαφέρουσες ιστορίες ανθρώπων (Peiser & Frej, 2003: 198, 200).

Αξίζει να αναφερθεί επίσης ότι τα τελευταία χρόνια γίνεται σημαντική αναφορά στον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο σχετικά με τα πλεονεκτήματα της διαβίωσης στο κέντρο της Αθήνας, προωθώντας έτσι έναν νέο τρόπο ζωής που χαρακτηρίζεται από εγγύτητα και μικρές χρονοαποστάσεις από ότι συμβαίνει στο κέντρο της πόλης.

Η στρατηγική προώθησης του συγκροτήματος κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ βασιζόταν στη παραγωγή ενός κτιρίου μέσα από τη διοργάνωση ενός ανοιχτού αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, με σκοπό να έχει απήχηση στο κοινό και συνεπώς εμπορική επιτυχία (Burger, κ.ά., 2007: 12).

Πιο αναλυτικά, οι σημαντικότερες προωθητικές ενέργειες που συνέβαλαν στη διαμόρφωση της εικόνας για το κατασκευαστικό έργο ήταν:

- Το γεγονός ότι το συγκρότημα κατοικιών αποτελεί προϊόν αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, στον οποίο απέσπασε το 3^ο βραβείο. Τα αποτελέσματα του διαγωνισμού δημοσιεύθηκαν εκτενώς στο γενικό και ειδικό τύπο (Burger, κ.ά., 2007: 15, 16, 17).
- Διοργάνωση δημόσιας έκθεσης των μελετών που έλαβαν μέρος στο διαγωνισμό με τίτλο «102 x Μεταξουργείο». Η έκθεση πραγματοποιήθηκε στο Μουσείο Μπενάκη της οδού Πειραιώς και διήρκησε περίπου ένα χρόνο (21/09/06 - 01/10/07) περιλαμβάνοντας περισσότερους από 400 πίνακες σχεδίων και 100 προπλάσματα (μακέτες) (www.benaki.gr).
- Απονομή βραβείου της διεθνούς επιθεώρησης αρχιτεκτονικής «Δομές» στους αρχιτέκτονες του κτιρίου ως το «Καλύτερο Πραγματοποιημένο Έργο των ετών 2007 – 2009» (www.domes-architecture.com).
- Τέλος, η γνωστοποίηση των παραπάνω ενεργειών γινόταν σε ενημερωμένους ή μη, ενδιαφερόμενους να αγοράσουν κατοικία στο συγκρότημα μέσω της παροχής του βιβλίου «102x Μεταξουργείο» (Πολυκατοικίες Ε', 2009: 52). Ο τόμος αυτός περιλαμβάνει όλες ανεξαιρέτως τις 102 προτάσεις που υπεβλήθησαν στο διαγωνισμό, καθώς επίσης και όλη τη διαδικασία του διαγωνισμού από τη σύλληψη της ιδέας μέχρι την αποτίμηση του (Burger, κ.ά., 2007: 9).

Η Μαρία Ρίτα Κάμπα σε συνέντευξη της στο περιοδικό ΔΟΜΕΣ αναφέρει:

‘Εμείς το ‘102 xΜεταξουργείο’ το χαρίζαμε στους ανθρώπους που αγοράζανε σπίτι ή ήταν στα πρόθυρα να αγοράσουν, και έμεναν πραγματικά πολύ εντυπωσιασμένοι απ’ όλη αυτή τη δουλειά.! Πρόκειται πραγματικά για ένα ευρητήριο ιδεών!’ (Πολυκατοικίες Ε’, 2009: 52).

Σύμφωνα με την πίτα «Λόγοι εγκατάστασης στο συγκρότημα», μόνο ένας κάτοικος (1/17) συμπεριέλαβε στους λόγους εγκατάστασης του την προβολή του συγκροτήματος κατοικιών (διοργάνωση αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, ανάθεση βραβείων, έκθεση των προτάσεων του διαγωνισμού στο Μουσείο Μπενάκη). Αξίζει να αναφερθεί επίσης ότι η προβολή του έργου δε λειτούργησε καθοριστικά για την απόφαση κατοίκησης ή όχι, αλλά ενδεχομένως να λειτούργησε υποσυνείδητα στο αγοραστικό κοινό, διαμορφώνοντας την εικόνα μιας ελκυστικής και ξεχωριστής κατασκευής και παρακινώντας τους να το επισκεφθούν (Peiser, R., Frej, A., 2003).

Είναι γεγονός ότι η διοργάνωση του διαγωνισμού δημιούργησε μια θετική εικόνα για το έργο (Peiser & Frej, 2003: 50, 197). Η γνωστοποίηση των παραπάνω ενεργειών (διαγωνισμός, βραβεία, έκθεση) γινόταν σε ενημερωμένους ή μη, ενδιαφερόμενους να αγοράσουν κατοικία στο συγκρότημα, μέσω της παροχής του βιβλίου «102 x Μεταξουργείο» (Πολυκατοικίες Ε’, 2009: 52). Ο τόμος αυτός περιλαμβάνει όλες ανεξαιρέτως τις 102 προτάσεις που υπεβλήθησαν στο διαγωνισμό, καθώς επίσης και όλη τη διαδικασία του διαγωνισμού από τη σύλληψη της ιδέας μέχρι την αποτίμηση του (Buerger, κ.ά., 2007: 12). Το περιεχόμενο του τεύχους εντυπωσίασε το αγοραστικό κοινό, διαφοροποιώντας το από άλλα ανταγωνιστικά έργα στο μυαλό τους (Peiser & Frej, 2003: 50).

Σχετικά με το αποτέλεσμα του διαγωνισμού ως μέσο εμπορικότητας η άποψη του γενικού διευθυντή real estate της ΓΕΚ αντικατοπτρίζει πλήρως τα γεγονότα, καθώς υποστηρίζει ότι η διοργάνωση του διαγωνισμού πρόσθεσε εμπορικότητα στο έργο, ωστόσο όμως δε λειτούργησε καθοριστικά στην απόφαση εγκατάστασης.

Στη συνέντευξη που πραγματοποιήθηκε αναφέρθηκε χαρακτηριστικά:

‘Ο διαγωνισμός σίγουρα διαδραμάτισε ένα ρόλο στην εμπορικότητα του έργου, λειτούργησε εμπορικά, αλλά όχι καθοριστικά αφού στην Ελλάδα ελάχιστη έχουν κουλτούρα περί αρχιτεκτονικής’ (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

3.6. Λειτουργία και Διαχείριση

Η επιτυχία ενός κατασκευαστικού έργου δεν εξαρτάται μόνο από το πόσο καλά είναι σχεδιασμένο και κατασκευασμένο αλλά και από τη σωστή διαχείριση του (Peiser & Frej, 2003: 202).

Η διαχείριση του έργου (management) πρέπει να είναι επαρκής και να δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ποιότητα των υπηρεσιών, εξετάζοντας τακτικά τον βαθμό ικανοποίησης των κατοίκων (Peiser & Frej, 2003: 203).

Στη συνέντευξη που πραγματοποιήθηκε με τον εκπρόσωπο της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ αναφέρθηκε σχετικά με τη διαχείριση του συγκροτήματος:

‘Υπάρχει βαρύς διαχειριστικός έλεγχος, υπάρχει μόνιμος διαχειριστής ο οποίος βρίσκεται εκεί τρεις φορές την εβδομάδα. Υπάρχει συνεργείο καθαρισμού, συνεργείο κήπου, συνεργείο πισίνας. Είναι ένα πλήρως νοικοκυρεμένο και τακτοποιημένο συγκρότημα...’ (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Η λειτουργία του κτιρίου καθορίζεται βάσει κανονισμού του συγκροτήματος (συμβόλαιο υπ’ αριθμόν 605 του έτους 2007), που ορίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών (Συμβόλαιο 605/2007). Ο κανονισμός περιλαμβάνει όρους, περιορισμούς, απαγορεύσεις και υποχρεώσεις που πρέπει να τηρούνται κατά τη λειτουργία του συγκροτήματος τόσο από την εταιρεία, όσο και από τους ενοίκους του. Αρχικά οι χώροι του κτιρίου διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες (άρθρο 2), σε κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, σε κοινόκτητους και ιδιόχρηστους και τέλος σε ιδιόκτητους χώρους διηρημένης ιδιοκτησίας. Ως κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι ορίζονται αυτοί που ανήκουν εξ’ αδιαιρέτου σε όλες τις ιδιοκτησίες και προορίζονται για τη χρήση τους. Οι κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι χώροι είναι αυτοί που ανήκουν εξ’ αδιαιρέτου σε όλες τις ιδιοκτησίες, αλλά προορίζονται για τη χρήση μερικών ή και μίας εξ αυτών. Τέλος, οι ιδιόκτητοι χώροι διηρημένης ιδιοκτησίας, ανήκουν κατά αποκλειστικό δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής σε καθένα χωριστά από τους συνιδιοκτήτες και είναι ουσιαστικά οι ιδιοκτησίες.

Στο άρθρο 3, καθορίζονται τα δικαιώματα –υποχρεώσεις και περιορισμοί χρήσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα. Σύμφωνα με αυτό οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι του συγκροτήματος πρέπει να είναι πάντα ελεύθεροι και να μην εμποδίζεται η χρήση τους από τους άλλους συνιδιοκτήτες. Επίσης απαγορεύεται η τοποθέτηση οπουδήποτε αντικειμένου μπορεί να αλλοιώσει την αισθητική μορφή του κτιρίου. Σχετικά με τα δικαιώματα –υποχρεώσεις και περιορισμοί χρήσης στα κοινόκτητα και ιδιόχρηστα, αναφέρονται στους ιδιοκτήτες των ισόγειων κατοικιών οι οποίοι είναι υποχρεωμένοι να φροντίζουν τη συντήρηση των κήπων (αυλές) τους, καθώς επηρεάζουν σημαντικά την αισθητική της εσωτερικής αυλής (αιθρίου).

Στο άρθρο 4 γίνεται εκτενής αναφορά στα δικαιώματα –υποχρεώσεις και περιορισμούς των ιδιοκτητών οριζόντιων ιδιοκτησιών στο συγκρότημα κατοικιών. Σύμφωνα με αυτό κάθε ιδιοκτήτης στο συγκρότημα έχει το δικαίωμα κυριότητας χρήσης της δικής του αυτοτελούς ιδιοκτησίας, με τον όρο όμως να μην παρενοχλούνται τα δικαιώματα των υπόλοιπων ιδιοκτητών και να μην τίθεται σε κίνδυνο η ασφάλεια, η σταθερότητα και η υγιεινή του κτιρίου. Ο κύριος της ιδιοκτησίας δικαιούται να μεταρρυθμίζει εσωτερικά την ιδιοκτησία του με έγκριση διπλωματούχου μηχανικού υπό τον όρο ότι οι εργασίες αυτές δεν θίγουν τους κοινόχρηστους χώρους, τις άλλες ιδιοκτησίες, και κάθε στατικό στοιχείο του συγκροτήματος. Ωστόσο απαγορεύεται η μεταρρύθμιση των εξωτερικών όψεων της ιδιοκτησίας, καθώς και των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων. Γενικά οι εξωτερικές όψεις του συγκροτήματος πρέπει να παραμείνουν σε άριστη κατάσταση και σύμφωνα με την αρχιτεκτονική και αισθητική που ακολουθεί το κτίριο. Στη συνέχεια καθορίζονται οι χρήσεις των διηρημένων οριζόντιων ιδιοκτησιών, οι οποίοι διαμορφώνονται σύμφωνα με το ΦΕΚ του 1998.

Στα άρθρα 8 και 9 προσδιορίζεται ο τρόπος διοίκησης και διαχείρισης του συγκροτήματος. Σύμφωνα με αυτά, το συγκρότημα διοικείται από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών η οποία συνεδριάζει και αποφασίζει για ζητήματα που προκύπτουν και προβλέπονται από τον προαναφερθέντα κανονισμό. Ο διαχειριστικός φορέας είναι η ιδιοκτήτρια εταιρεία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Οι γενικές συνελεύσεις εκχωρούν όλα τα δικαιώματα τους στον εντολοδόχο, ο οποίος στη συνέχεια εκχωρεί στον διαχειριστικό φορέα όλα όσα έχουν σχέση με το συγκρότημα κατοικιών. Η εταιρεία ως διαχειριστικός φορέας είναι αρμόδια για την εύρυθμη λειτουργία του συγκροτήματος και ειδικότερα να μεριμνά για την καθαριότητα και τη συντήρηση των κοινόχρηστων και κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων. Να διατηρεί τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους ασφαλισμένους και επίσης να ενημερώνεται για τα τρέχοντα προβλήματα και να προβαίνει σε άμεσες ενέργειες για την επίλυση του: Επίσης, είναι αρμόδια για την οικονομική διαχείριση του συγκροτήματος ενημερώνοντας την γενική συνέλευση σχετικά με αυτή. Τέλος, πρέπει να παρακολουθεί και να ελέγχει την τήρηση του κανονισμού και των αποφάσεων των γενικών συνελεύσεων και να επιβάλλει κυρώσεις όταν κρίνεται αναγκαίο.

Στο άρθρο 10 ορίζεται ότι στις τακτικές ή γενικές δαπάνες (λειτουργίας, συντηρήσεως και επισκευής των κοινόχρηστων χώρων) του συγκροτήματος μετέχουν όλες οι ιδιοκτησίες βάσει των ποσοστών συμμετοχής του (Συμβόλαιο 605/2007).

3.6.1. Πωλήσεις / Κενά

Όταν το ακίνητο ολοκληρωθεί και διατεθεί προς πώληση πρέπει να συνδυάζει με τον καλύτερο τρόπο τα φυσικά και οικονομικά στοιχεία του, διαμορφώνοντας έτσι την αποδοτικότερη τιμή πώλησης (Peiser & Frej, 2003: 204).

Η πιθανή τιμή πώλησης πρέπει να υπολογιστεί αναφορικά με τις πληροφορίες που είναι διαθέσιμες είτε για ιδιοκτησίες με παρόμοια χαρακτηριστικά που έχουν γίνει αντικείμενο αγοραπωλησίας στο παρελθόν, είτε σε εκτιμήσεις της αγοράς.

Παρόλα αυτά, στο διάστημα που μεσολαβεί από την αρχική έρευνα αγοράς μέχρι τη στιγμή που το ακίνητο είναι έτοιμο να διατεθεί στην αγορά, ενδέχεται να έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές αλλαγές με αντίκτυπο στο στοχευόμενο αγοραστικό κοινό. Συνεπώς, η επιτυχία του έργου τίθεται σε κίνδυνο και εξαρτάται πλέον από την άμεση προσαρμογή του επενδυτή στα νέα δεδομένα, ενώ αντίθετα η έλλειψη ανταπόκρισης στην αγορά μπορεί να οδηγήσει στην ολοκληρωτική αποτυχία του έργου (Peiser & Frej, 2003: 197, 202).

Σε περιπτώσεις φθίνουσων αγορών οι τιμές εκμίσθωσης πρέπει να μειωθούν προκειμένου το έργο να παραμείνει ανταγωνιστικό. Στην περίπτωση όμως που οι τιμές μειωθούν αρκετά, τότε το έργο δεν θα είναι αποδοτικό αφού δεν θα αποφέρει κέρδος (Peiser & Frej, 2003: 197, 198, 202). Πολύ συχνά οι οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά έχουν ως αποτέλεσμα πολλές από τις κατοικίες να ενοικιάζονται αντί να πωλούνται. Ωστόσο, η αλλαγή αυτή δεν πρέπει να βάζει σε κίνδυνο την οικονομική βιωσιμότητα του έργου (Peiser & Frej, 2003: 175).

Το 2007, όταν ξεκίνησε η ανέγερση του συγκροτήματος κατοικιών οι γενικές οικονομικές συνθήκες ευνοούσαν την προσφορά και την ζήτηση σε κατασκευαστικά

έργα. Χαρακτηριστικό αυτής της περιόδου είναι ότι εκδηλώθηκε μεγάλο αγοραστικό ενδιαφέρον πριν ακόμα αποπερατωθεί η κατασκευή.

Στη συνέχεια παρατίθεται τμήμα της συνέντευξης, που πραγματοποιήθηκε με τον Project manager του έργου στις 29/11/2011, στο πλαίσιο της εκπόνησης διδακτορικής διατριβής από την Αλεξανδρή (2013).

‘το πρώτο χρονικό διάστημα, δηλαδή για το πρώτο τρίμηνο, υπήρχε μιαλίστα αναμονής της τάξης των 120 ατόμων δηλαδή ενδιαφερομένων για να αγοράσουν διαμέρισμα στο συγκεκριμένο συγκρότημα, εμείς όχι απλά δεν είχαμε κάτι να τους δείξουμε δεν είχαμε ούτε καν τιμοκατάλογο, τιμοκατάλογο, πάνω σε ποιο ακίνητο;’ (Αλεξανδρή, Γ., 2013: 243).

Αρχικά η εταιρεία επεδίωκε μόνο την πώληση και όχι την ενοικίαση των κατοικιών. Οι τιμές πώλησης που διαμορφώθηκαν από την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ για το κτίριο, ανέρχονταν στις 4.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο και τα ενοίκια κινούνταν κοντά στα 10 ευρώ/τ.μ. (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Μετά το 2010 όμως, όταν τα συμπτώματα της οικονομικής ύφεσης άρχισαν να γίνονται αισθητά, η ζήτηση για το κτίριο μειώθηκε και ακυρώθηκαν ορισμένες πωλήσεις (Αλεξανδρή Γ. 2013:244).

Η εταιρεία μείωσε τις τιμές πώλησης κατά 15-20% και οι τιμές ενοικίασης μειώθηκαν έως και 7 ευρώ/ τ.μ. (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Όταν ολοκληρώθηκε το συγκρότημα η κρίση που είχε ξεκινήσει αποτέλεσε καθοριστικό παράγοντα στο να μην πωληθούν οι κατοικίες στο σύνολο τους και αρκετές από αυτές να ενοικιαστούν (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Σε αναζήτηση που πραγματοποιήθηκε στις 25/5/2015 σε site αγγελιών ακινήτων "xerproperty", καθώς και στο site του Διεθνές Δικτύου Κτηματομεσιτικών Υπηρεσιών "Century 21", το οποίο μέσω του μεσιτικού γραφείου "Century 21 RIGHTMOVE" στην Αθήνα έχει αναλάβει την προώθηση των κατοικιών και των επαγγελματικών χώρων του συγκροτήματος, παρασχέθηκαν πληροφορίες σχετικά με τα ακίνητα που διατίθενται προς πώληση.

Από τις συνολικά 42 ιδιοκτησίες κατοικούνται οι 20, με τις μισές να έχουν πωληθεί και τις άλλες μισές να ενοικιάζονται (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη), οι υπόλοιπες 22 κατοικίες διατίθεντο προς πώληση.

Από τα τρία καταστήματα στην οδό Μυλλέρου έχουν νοικιαστεί μέχρι σήμερα τα δύο, ενώ τον Ιούνιο του 2015 ήταν υπό συζήτηση η ενοικίαση και του τρίτου. Ωστόσο, στην αναζήτηση που έγινε στο μεσιτικό γραφείο μέχρι τα μέσα του 2012 δεν είχαν νοικιαστεί.

Στις αγγελίες των προς πώληση κατοικιών αναφέρεται αρχικά ότι όλα τα ακίνητα του συγκροτήματος διατίθενται προς πώληση. Η κατάσταση όλων των χώρων αναφέρεται ως "Νεόδμητο", με έτος κατασκευής το 2010. Όλα έχουν παρκινγκ, αποθήκη, αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου και κήπο.

Πιο αναλυτικά, τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν, συμπεριλαμβάνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

	Τύπος	τ.μ.	€	τ.μ. / €	Όροφος	Υπνοδωμάτια	Ημ/νια Καταχώρησης Αγγελίας
1	Διαμέρισμα	51	171.000	3.353	3ος	1	1/4/2015
2	Διαμέρισμα	60	188.000	3.133	Ισόγειο	1	1/4/2015
3	Διαμέρισμα	62	252.000	4.065	Ισόγειο	1	1/4/2015
4	Διαμέρισμα	67	219.000	3.269	Ισόγειο	1	1/4/2015
5	Διαμέρισμα	70	212.000	3.029	Ισόγειο	1	1/4/2015
6	Διαμέρισμα	75	225.000	3.000	Ισόγειο	2	1/4/2015
7	Διαμέρισμα	84	275.000	3.274	Ισόγειο	2	1/4/2015
8	Διαμέρισμα	88	263.000	2.989	Ισόγειο	2	1/4/2015
9	Διαμέρισμα	90	287.000	3.189	1ος	2	1/4/2015
10	Διαμέρισμα	93	291.000	3.129	1ος	2	1/4/2015
11	Διαμέρισμα	93	303.000	3.258	2ος	-	1/4/2015
12	Διαμέρισμα	94	309.000	3.287	3ος	1	1/4/2015
13	Διαμέρισμα	95	311.000	3.274	2ος	1	1/4/2015
14	Διαμέρισμα	95	307.000	3.232	1ος	2	1/4/2015
15	Διαμέρισμα	99	318.000	3.212	2ος	1	1/4/2015
16	Διαμέρισμα	100	401.000	4.010	Ισόγειο	2	1/4/2015

17	Διαμέρισμα	100	316.000	3.160	1ος	2	1/4/2015
18	Διαμέρισμα	108	357.000	3.306	3ος	2	1/4/2015
19	Διαμέρισμα	121	386.000	3.190	1ος	3	1/4/2015
20	Διαμέρισμα	123	393.000	3.195	2ος	3	1/4/2015
21	Μεζονέτα με τζάκι	125	423.000	3.384	3ος	3	1/4/2015
22	Μεζονέτα με τζάκι	145	475.000	3.276	2ος	3	1/4/2015
23	Επαγγελμα- τικό κτίριο	66	200.000	-	Ισόγειο	-	7/2/2012
24	Κατάστημα	123	343.000	-	Ισόγειο	-	7/2/2012
25	Κατάστημα	129	427.000	-	Ισόγειο	-	7/2/2012
26	Κατάστημα	162	373.000	-	Ισόγειο	-	7/2/2012

Πίνακας 3.1: Οι κενές κατοικίες του συγκροτήματος κατοικιών

Πηγή: www.century21rightmove.pro.xe.gr, www.xe.gr & ίδια επεξεργασία



Όσον αφορά τα διαμερίσματα που κατοικούνται (20) σε συνδυασμό με τα αποτελέσματα της έρευνας μέσω ερωτηματολογίων που απαντήθηκαν από 17 κατοίκους του προέκυψε ότι οι 11 από τους 17 έχουν νοικιάσει την ιδιοκτησία τους. Οι περισσότερες αγορές ή ενοικιάσεις πραγματοποιήθηκαν το 2011 και το 2014, από 4 σε κάθε έτος. Το 2010 μόνο ένας προχώρησε σε απόκτηση ιδιοκτησίας, ενώ μέχρι τον Ιούνιο του 2015 δεν εγκαταστάθηκε νέος κάτοικος.

3.6.2. Αποτίμηση του Έργου από την Εταιρεία

Έπειτα από 6 χρόνια λειτουργίας και κατοίκησης του συγκροτήματος κατοικιών της, η εταιρεία δίνοντας βαρύτητα στην πρωτοτυπία και στη φιλοσοφία που διέπει τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό του εν λόγω έργου, θεωρεί ότι η κατασκευή του είναι ένα ιδιαίτερα θετικό εγχείρημα που προσδίδει κύρος στην εταιρεία.

Ο γενικός διευθυντής real estatetου ομίλου της ΓΕΚ όταν ρωτήθηκε σε σχετική ερώτηση ανέφερε:

«Το συγκρότημα κατοικιών είναι ένα πολύ ωραίο έργο που προσδίδει αίγλη στην εταιρεία. Είναι ένα οικιστικό έργο που διαφοροποιείται από τα διάφορα οικιστικά έργα που έχουν πραγματοποιηθεί σε αυτή τη πόλη. Ως προϊόν ανεξάρτητα από την κριτική που μπορεί να δεχτεί, έχει μια φιλοσοφία, είναι ένα έργο το οποίο αν απογυμνωθεί από την υπόλοιπη πόλη είναι αυθύπαρκτο – μπορεί να υπάρξει»(Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Συμπεράσματα

Η εταιρεία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ συνδύασε βέλτιστα τα κατασκευαστικά με τα λειτουργικά κόστη του κτιρίου λαμβάνοντας υπόψη τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού, ελαχιστοποιώντας έτσι την ενεργειακή του κατανάλωση. Είναι πολύ σημαντικό ότι, παρόλο που το κόστος κατασκευής τελικά διαμορφώθηκε με 100% αύξηση σε σχέση με τον αρχικό προϋπολογισμό, δεν αποτέλεσε τροχοπέδη στην αναπτυξιακή πορεία της επένδυσης. Η ανέγερση συνεχίστηκε πιστά σύμφωνα με τις αρχικά σχέδια των αρχιτεκτόνων και της εταιρείας.

Στη συνέχεια προγραμματίσε μια στρατηγική προώθησης (marketing) πρωτοφανής για τα ελληνικά δεδομένα και στηρίχθηκε κυρίως στη διοργάνωση του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού. Η εταιρεία πραγματοποίησε την προώθηση του έργου με τον καλύτερο δυνατό τρόπο εντυπωσιάζοντας το αγοραστικό κοινό και προσθέτοντας αξία τόσο στο έργο, όσο και στην ίδια.

Σχετικά με τη διαχείριση του συγκροτήματος, η εταιρεία έχει αισθητή παρουσία ελέγχοντας συχνά τον βαθμό ικανοποίησης των κατοίκων του. Παράλληλα, ήδη από το 2007 είχε συντάξει τον κανονισμό του συγκροτήματος, ο οποίος ορίζει με σαφήνεια τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών. Είναι πολύ σημαντικό το γεγονός ότι οι συνιδιοκτήτες έχουν ενεργό ρόλο στη διαχείριση του κτιρίου, μέσω της γενικής συνέλευσης που συγκροτούν.

Είναι γεγονός ότι η εταιρεία έχει την ικανότητα να αντιμετωπίζει απρόβλεπτες καταστάσεις. Η αποπεράτωση του συγκροτήματος κατοικιών συνέπεσε με την έναρξη της οικονομικής κρίσης, ωστόσο η ίδια ανταποκρίθηκε άμεσα στις ευρύτερες οικονομικές συνθήκες παρέχοντας κατοικίες όχι μόνο για πώληση, αλλά πλέον και για ενοικίαση, ενώ παράλληλα μείωσε τις τιμές εκμίσθωσης. Με τις ενέργειες αυτές κατάφερε να απορροφηθεί το 50% των ιδιοκτησιών και εν μέσω κρίσης να διατηρεί την κατάσταση του συγκροτήματος αν όχι βέλτιστη, τουλάχιστον ικανοποιητική.

4. Οικονομική Θεώρηση της Επιτυχίας του Έργου

Οι αγορές του real estate είναι κυκλικές στο χρόνο, ως αποτέλεσμα της σχέσης μεταξύ ζήτησης και προσφοράς, με χρονική υστέρηση για το φυσικό χώρο (Peiser & Frej, 2003: 14). Η προσφορά υπολείπεται της ζήτησης για κάποιο διάστημα, καθώς από τη στιγμή που θα εκδηλωθεί η ζήτηση, και έως αυτή να ικανοποιηθεί, μεσολαβεί χρονικό διάστημα περίπου δύο ετών (Τριανταφυλλόπουλος και Κανδήλα, 2009: 240-241).

Κατά συνέπεια, η κατάλληλη χρονική στιγμή για την έναρξη της επένδυσης προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το γενικό οικονομικό κλίμα και σύμφωνα με τον κύκλο των ακινήτων (real estate cycle). Στην περίπτωση που οι επενδύσεις συγχρονιστούν με τον κύκλο του real estate, τότε υπάρχουν πολλές πιθανότητες επιτυχίας του (Peiser & Frej, 2003: 13).

Ο Glenn Mueller της επενδυτικής εταιρείας Legg Mason χωρίζει τον κύκλο των ακινήτων (real estate cycle) σε τέσσερις φάσεις, κάθε μία από τις οποίες περιλαμβάνει διαφορετικές συνθήκες στις κενές ιδιοκτησίες, στις νέες κατασκευές και στις τιμές εκμίσθωσης (Peiser & Frej, 2003: 13):

Φάση I – Ανάκαμψη/Recovery

Η αγορά βρίσκεται σε κατάσταση υπερπροσφοράς (η προσφορά υπερβαίνει την ζήτηση), λόγω προηγούμενων νέων κατασκευών ή φθίνουσας ζήτησης: Σε αυτό το σημείο η πληρότητα είναι στο χαμηλότερο επίπεδο. Καθώς ο περίσσιος χώρος απορροφάται, το ποσοστό των κενών μειώνεται, ενώ οι τιμές εκμίσθωσης σταθεροποιούνται και έπειτα αρχίζουν να ανεβαίνουν. Μακροπρόθεσμα η αγορά φτάνει το ποσοστό πληρότητας (Peiser & Frej, 2003: 15).

Φάση II – Τόνωση/Expansion

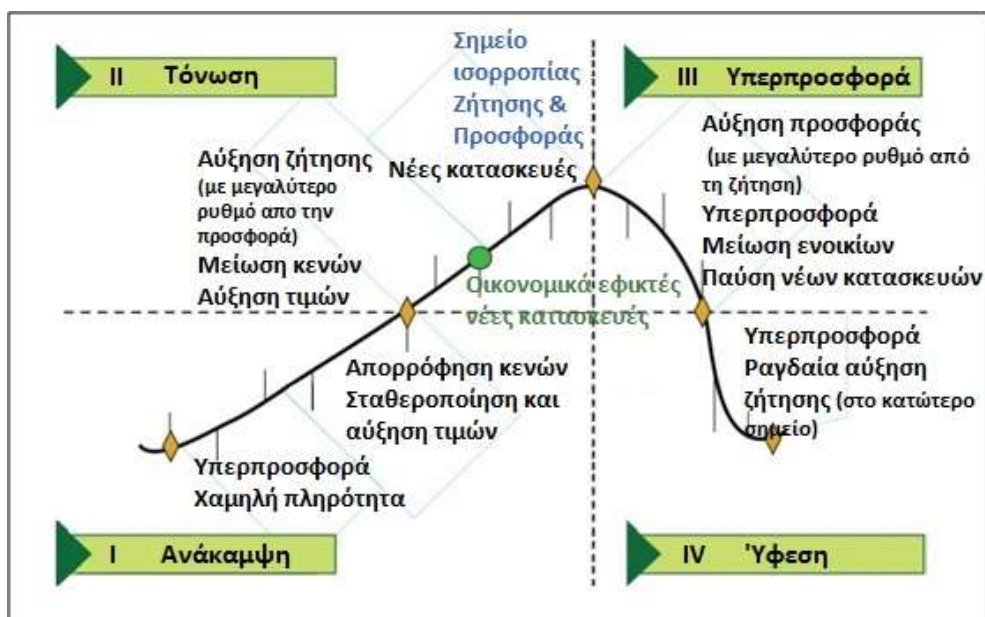
Η ζήτηση συνεχίζει να αυξάνεται, δημιουργώντας την ανάγκη για πρόσθετο χώρο. Το ποσοστό των κενών χώρων μειώνεται και οι τιμές εκμίσθωσης αυξάνονται. Σε αυτό το στάδιο η ζήτηση αυξάνεται με μεγαλύτερο ρυθμό απ' ό,τι η προσφορά. Η ζήτηση και η προσφορά βρίσκονται σε ισορροπία στο υψηλότερο σημείο της καμπύλης (Peiser & Frej, 2003: 15).

Φάση III – Υπερπροσφορά/Hypersupply

Η υπερπροσφορά ξεκινάει μετά το σημείο ισορροπίας, όταν η προσφορά αυξάνεται με μεγαλύτερο ρυθμό απ' ό,τι η ζήτηση. Προσφέρεται παραπάνω χώρος από ό,τι ζητείται, τα ενοίκια μειώνονται και οι νέες κατασκευές σταματάνε (Peiser & Frej, 2003: 15).

Φάση IV – Ύφεση/Recession

Στη φάση αυτή, η προσφορά είναι μεγαλύτερη από τη ζήτηση. Στο κατώτερο σημείο της καμπύλης οι νέες κατασκευές μειώνονται, ενώ η ζήτηση αρχίζει να αυξάνεται αρκετά γρηγορότερα απ' ό,τι προλαβαίνει να μπει στην αγορά η νέα προσφορά (Peiser & Frej, 2003: 15).



Εικόνα 4.1: Ο κύκλος των αγορών ακινήτων / Real Estate Cycle

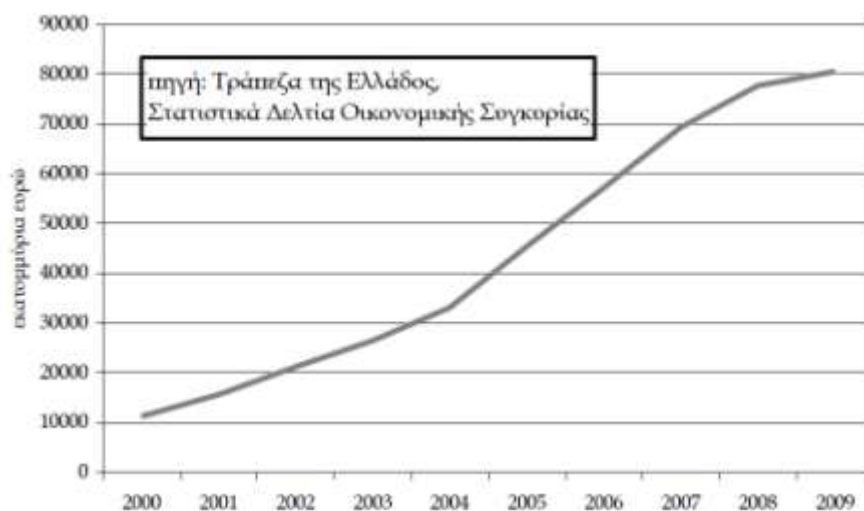
Πηγή: Peiser & Frej, 2003: 13, 15· www.ashworthpartners.com & ίδια επεξεργασία

Η ελληνική αγορά κατοικίας κατέγραψε σημαντική ανάπτυξη τη χρονική περίοδο μετά το 2000. Οι οικονομικές συνθήκες που επικρατούσαν στη χώρα ήταν ιδιαίτερα ευνοϊκές, καθιστώντας τα στεγαστικά δάνεια ευχερή, με αποτέλεσμα να προκληθεί αυξημένη ζήτηση και προσφορά κατοικιών (Τριανταφυλλόπουλος και Κανδήλα, 2009: 242, 244, 245)

Σύμφωνα με έρευνα¹⁰ που διεξήχθη από τη Διεύθυνση Οικονομικών μελετών και Προβλέψεων της Eurobank EFG σε συνεργασία με τη Metron Analysis, 2-8% των νοικοκυριών εμφάνιζαν, το 2006, πρόθεση αγοράς/δόμησης πρώτης κατοικίας και το 4 – 18% των νοικοκυριών εμφάνιζαν αντίστοιχη πρόθεση για την επόμενη πενταετία. Άρα, για το 2006, οι προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα εμφανίζονταν ιδιαίτερα ευνοϊκές, αφού το ενδιαφέρον των νοικοκυριών για κατοικία παραμένει ενεργό και για το προσεχές διάστημα (Σορολή, 2008: 106).

Όσον αφορά τα στεγαστικά δάνεια παρουσίασαν άνθηση κατά τα τελευταία χρόνια. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2000 τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα ανέρχονταν σε περίπου 11,3 δις ευρώ, το 2004 έφθασαν τα 26,5 δις ευρώ, και το 2008 τα 77,7 δις ευρώ (Τριανταφυλλόπουλος και Κανδήλα, 2009: 244)

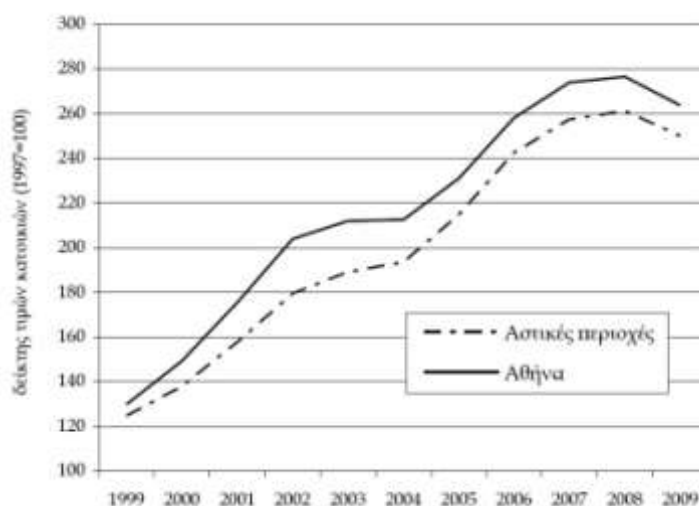
¹⁰ Η συγκεκριμένη έρευνα διεξήχθη σε 1.373 νοικοκυριά στην Αττική και σε 6 μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας με τη χρήση εντύπου ερωτηματολογίου την περίοδο από 1/12/2005 έως 9/1/2006 (Σορολή, 2008: 106).



Διάγραμμα 4.1: Υπόλοιπα Στεγαστικών Δανείων (Εμπορικές Τράπεζες και Ειδικοί Πιστωτικοί Οργανισμοί)

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Στατιστικά Δελτία Οικονομικής Συγκυρίας· Τριανταφυλλόπουλος και Κανδήλα, 2009: 243

Σύμφωνα με δημοσιευμένα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, στην Αθήνα και στα υπόλοιπα αστικά κέντρα ο ρυθμός μεταβολής του ετήσιου δείκτη των τιμών¹¹ των κατοικιών παρουσιάζεται υψηλότερος κατά τις περιόδους 2000-2002, και 2004-2006 (Τριανταφυλλόπουλος και Κανδήλα, 2009: 243· Μερεντίνη, 2010).

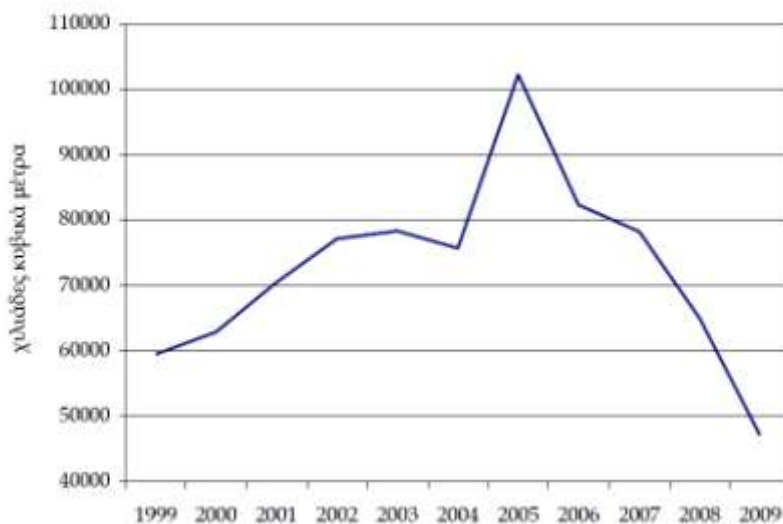


Διάγραμμα 4.2: Ρυθμός μεταβολής ετήσιου δείκτη των τιμών των κατοικιών

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Στατιστικά Δελτία· Τριανταφυλλόπουλος και Κανδήλα, 2009: 243

¹¹ Ο δείκτης αφορά το σύνολο του αποθέματος που μεταβιβάζεται, δηλαδή νεόκτιστες και μεταχειρισμένες κατοικίες (Τριανταφυλλόπουλος και Κανδήλα, 2009: 242).

Αύξηση παρατηρείται και στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών, όπου σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, η παραγωγή νέων κατοικιών στη χώρα σημείωσε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης κατά τις περιόδους 2000-2002, 2004-2006, και κορυφώθηκε το 2005 (Τριανταφυλλόπουλος και Κανδήλα, 2009: 243· Μερεντίνη, 2010).



Διάγραμμα 4.3: Μεταβολή του όγκου νέων κατοικιών, με βάση τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών

Πηγή: ΕΣΥΕ· Τριανταφυλλόπουλος και Κανδήλα, 2009: 244

Το ευνοϊκό οικονομικό κλίμα που επικρατούσε στην κτηματαγορά τη χρονική περίοδο 2006-2007 αντικατοπτρίζεται και στην ανάπτυξη του συγκροτήματος κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι κατά την ανέγερση του κτιρίου εκδηλώθηκε μεγάλο αγοραστικό ενδιαφέρον και μέχρι το 2008 είχε προχωρήσει στη σύναψη σημαντικού αριθμού προσυμφώνων μεταβίβασης (περίπου 40% του συγκροτήματος) (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη· Ενημερωτικό Δελτίο ΓΕΚ ΑΕ, 2008: 73).

Σε συνέντευξη που πραγματοποιήθηκε με τον Project manager του έργου στις 29/11/2011, στο πλαίσιο της εκπόνησης διδακτορικής διατριβής από την Αλεξανδρή (2013) αναφέρθηκε:

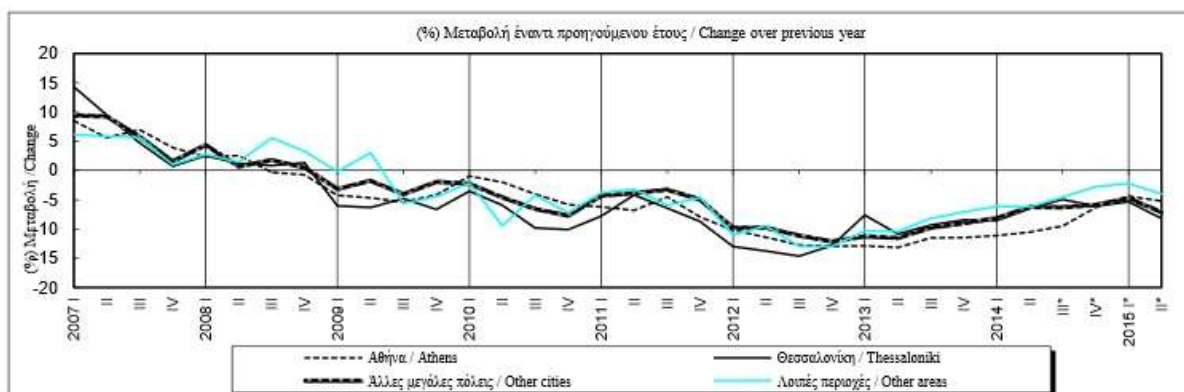
‘το πρώτο χρονικό διάστημα, δηλαδή για το πρώτο τρίμηνο, υπήρχε μια λίστα αναμονής της τάξης των 120 ατόμων δηλαδή ενδιαφερομένων για να αγοράσουν διαμέρισμα στο συγκεκριμένο συγκρότημα, εμείς όχι απλά δεν είχαμε κάτι να τους δείξουμε δεν είχαμε ούτε καν τιμοκατάλογο, τι τιμοκατάλογο, πάνω σε ποιο ακίνητο;...’ (Αλεξανδρή, Γ., 2013: 243).

Οι τιμές πώλησης που διαμορφώθηκαν αρχικά από τη ΓΕΚ για το κτίριο, ανέρχονταν στις 4.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, και οι τιμές ενοικίασης κυμαίνονταν στα 10 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Ωστόσο, οι τιμές διαφοροποιούνται κατά περίπτωση αναλόγως του ορόφου και της θέσης του διαμερίσματος στο συγκρότημα (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Είναι γεγονός όμως, ότι στο διάστημα που μεσολαβεί από την έναρξη της επένδυσης, μέχρι τη στιγμή που το ακίνητο διατίθεται στην αγορά, ενδέχεται να έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές οικονομικές αλλαγές με αντίκτυπο στο στοχευόμενο αγοραστικό κοινό και κατ' επέκταση στην πορεία της επένδυσης (Peiser & Frej, 2003: 197).

Σε ανάλογη πορεία κινήθηκε και η ελληνική αγορά κατοικίας, αφού η ζήτηση ακινήτων επιδεινώνεται συνεχώς από το 2009 και έπειτα, όταν ξέσπασε η τρέχουσα οικονομική κρίση. Εντούτοις, το 2014 καταγράφεται τάση σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων. Παρά το γεγονός ότι το απόθεμα των αδιάθετων κατοικιών παραμένει υψηλό, οι νέες μισθώσεις καταγράφονται ελαφρά αυξημένες με μεγάλο ενδιαφέρον για εξεύρεση ακινήτων μικρής και μεσαίας τάξης, τα οποία θεωρούνται ως «ευκαιρίες». Η Τράπεζα της Ελλάδος προβλέπει καθυστέρηση στην ανάκαμψη της αγοράς κατοικιών με περαιτέρω πτώση στις τιμές τους για το υπόλοιπο του 2015, όμως με σχετικά πιο συγκρατημένους ρυθμούς (Τράπεζα της Ελλάδος, 2015).

Όπως φαίνεται και στα παρακάτω διαγράμματα οι τιμές των ακινήτων μειώνονται συνεχώς από το 2007, παρουσιάζοντας μικρή ανοδική τάση από το τέλος του 2012 και έπειτα. Ωστόσο οι τιμές συνεχίζουν να κυμαίνονται σε χαμηλά επίπεδα.



Διάγραμμα 4.4: Νέος Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων ανά Γεωγραφική Περιοχή (Σύνολο)

Πηγή: www.bankofgreece.gr

Το συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ διατέθηκε στην αγορά το 2009, συμπίπτοντας με την έναρξη της οικονομικής κρίσης. Συνεπώς, κρίθηκε αναγκαία η προσαρμογή της επένδυσης στις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες με μείωση των τιμών εκμίσθωσης. Ωστόσο, οι τιμές δεν έπεσαν σε αρκετά χαμηλές τιμές προκειμένου το έργο να μην χάσει την αποδοτικότητα του (Peiser & Frej, 2003:202, 197, 198).

Πολύ συχνά οι δυσμενείς συνθήκες που επικρατούν στην αγορά έχουν ως αποτέλεσμα πολλές από τις κατοικίες να νοικιάζονται αντί να πωλούνται. Εντούτοις, η αλλαγή αυτή δεδομένου του οικονομικού περιβάλλοντος αποτελεί αν όχι βέλτιστη τουλάχιστον θετική εξέλιξη στη πορεία της επένδυσης (Peiser & Frej, 2003: 175).

Η εταιρεία το 2009 ακολουθώντας την γενικότερη τάση της κτηματαγοράς στην οποία επήλθε μείωση της ζήτησης και ακυρώσεις πωλήσεων, 'έριξε' τις τιμές κατά 15-20%

χωρίς να είναι κάτω του κόστους αφαιρώντας περιθώρια κέρδους (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Σχετικά με την πορεία του έργου εν μέσω οικονομικής κρίσης ο εκπρόσωπος της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ αναφέρει:

‘Το 2009 -2010 όταν ξεκίνησε η οικονομική κρίση, στην κτηματαγορά είτε οι πωλήσεις είτε οι πράξεις ήταν μηδενικές. Τα ακίνητα χάσανε παντελώς την αξία τους. Η διαφορά μεταξύ Αντικειμενικής Αξίας και Αγοραίας Αξίας είναι μεγάλη. Παλιά στο Μεταξουργείο οι τιμές ήταν περίπου 3.000 ευρώ/τ.μ. για την κατοικία και 5.000 ευρώ/τ.μ. για τα καταστήματα. Σήμερα οι αξίες αυτές δεν υφίστανται, έχουν πέσει. Δεν είναι τι ζητάς εσύ ή πόσο σου έχει κοστίσει. Σημασία έχει ποια είναι η προσφορά και ποια είναι η ανάγκη η δική σου να πουλήσεις. Η εταιρεία έχει μια δύναμη, δεν θα πουλήσει ποτέ κάτω του κόστους, δε μπορεί να το κάνει. Πουλάει προσαρμόζοντας τις τιμές αφαιρώντας περιθώρια κέρδους, αλλά ποτέ κάτω του κόστους (σε αντίθεση με τους μικροκατασκευαστές’ (Παππάς, 2015 - Συνέντευξη).

Αναφορικά με τα οικονομικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από τους κατοίκους του συγκροτήματος, διακρίνεται ότι η οικονομική τους κατάσταση δε μεταβλήθηκε τε σχέση με το χρόνο εγκατάστασης τους. Δέκα από τους ερωτηθέντες κινούνται στα ίδια επίπεδα και τέσσερεις είναι σε καλύτερη οικονομική κατάσταση, ενώ μόνο τρεις είναι σε χειρότερη. Σχετικά με τη λήψη στεγαστικού δανείου καταγράφηκαν τέσσερεις θετικές απαντήσεις από συνολικά έξι ιδιοκτήτες και πάρθηκαν το χρονικό διάστημα 2009 -2010.



Το παρακάτω σχεδιάγραμμα επιβεβαιώνει την τάση ενοικίασης έναντι της αγοράς σε συνθήκες οικονομικής ύφεσης, αφού οι πράξεις αγορών συντελέστηκαν κυρίως το 2009, τρεις στον αριθμό και έκτοτε είναι ελάχιστες. Αντίθετα από το 2011 και μέχρι το 2014 παρατηρείτε ραγδαία αύξηση των ενοικιάσεων, καθώς από μηδενικές τα δυο πρώτα έτη, έφτασαν να κινούνται σε υψηλά επίπεδα. Μέχρι σήμερα οι ενοικιαστές είναι σχεδόν διπλάσιοι από τους ιδιοκτήτες με 11 και 6 άτομα αντίστοιχα.



Διάγραμμα 4.5: Ρυθμοί απορρόφησης των κατοικιών του συγκροτήματος από την αγορά

Συμπεράσματα

Η απόφαση έναρξης της επένδυσης ξεκίνησε με τους πιο ευνοϊκούς οριζώντες στον τομέα της οικονομίας και των κτηματαγορών. Ωστόσο, το κλίμα γρήγορα αντιστράφηκε καθώς μέχρι να υλοποιηθεί το κατασκευαστικό έργο, τα σημάδια της οικονομικής κρίσης άρχισαν να γίνονται αισθητά στις αγορές ακινήτων με ραγδαία μείωση στη ζήτηση ακινήτων. Παρόλα αυτά, η εταιρεία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ προσαρμοσε το έργο στις γενικότερες συνθήκες της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων μειώνοντας τις τιμές, αλλά όχι κάτω του κόστους, ενώ παράλληλα προχώρησε και σε ενοικιάσεις κατοικιών αν και αρχικός σκοπός ήταν μόνο η πώληση τους. Αυτές οι ενέργειες είχαν θετικό αντίκτυπο στην πορεία της επένδυσης αφού ενοικιάστηκαν τα περισσότερα από αυτά που κατοικούνται μέχρι σήμερα. Σε συνδυασμό με το γεγονός ότι στόχευαν σε άτομα ανώτερων εισοδημάτων, η οικονομική κατάσταση των οποίων δε μεταβλήθηκε ιδιαίτερα, ώθησε την απορρόφηση τους, αλλά όχι με πράξεις αγοραπωλησιών αφού το γενικό οικονομικό κλίμα της χώρας είναι ακόμη ασταθές. Ωστόσο, οι προβλέψεις για την κτηματαγορά εκτιμούν ότι αργά αλλά σταθερά θα υπάρξει ανάκαμψη, γεγονός που αποτελεί θετικό σημάδι για την προβλεπόμενη πορεία της επένδυσης τα επόμενα χρόνια.

5. Αντιληπτική Θεώρηση της Επιτυχίας του Έργου

Ο άνθρωπος ως έμψυχο όν δέχεται τις επιρροές όλων όσων τον περιβάλλουν, με αποτέλεσμα οι ανθρώπινες εμπειρίες και πράξεις να αλληλεπιδρούν και να αλληλοεξαρτώνται από το κοινωνικό και φυσικό περιβάλλον. Η χρήση του χώρου είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις κοινωνικές και ψυχολογικές λειτουργίες που συντελούνται καθημερινά στη ζωή των ανθρώπων (Canter, 1988: 13, 30). Κατ' επέκταση, οι ιδιότητες του χώρου συμβάλλουν στη διαμόρφωση, ανάπτυξη και εξέλιξη του ατόμου καθώς και στην εκδήλωση ποικίλων μορφών συμπεριφοράς (Κωνσταντινίδου & Μωυσίδου, 2013: 15).

Όπως αναφέρει χαρακτηριστικά ο Alain de Botton:

‘Μοιάζουμε διχασμένοι ανάμεσα στην τάση να αγνοήσουμε τις αισθήσεις μας και να αναισθητοποιηθούμε ως προς τον περιβάλλοντα χώρο, και στην αντίθετη παρόρμηση να αναγνωρίσουμε το βαθμό στον οποίο η υπόσταση μας είναι συνδεδεμένη και μεταβάλλεται ανάλογα με τη θέση μας στο χώρο’ (Alain de Botton, 2013: 17).

Η περιβαλλοντική ψυχολογία ασχολείται με το περιβάλλον σε δυο διαφορετικά επίπεδα. Σε ένα πρώτο επίπεδο, ασχολείται με το περιβάλλον ως ένα ευρύτερο πλαίσιο συμπεριφοράς, το οποίο προσδιορίζει ποιες είναι οι αναμενόμενες συμπεριφορές και πράξεις εντός αυτού, και θεωρεί ότι το περιβάλλον τείνει να λειτουργεί ως καθοριστικός παράγοντας στην αντίληψη, στη στάση και τη συμπεριφορά των ανθρώπων. Σε ένα δεύτερο επίπεδο, η περιβαλλοντική ψυχολογία είναι συνδεδεμένη με τις επιπτώσεις των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο περιβάλλον, όπως είναι η δόμηση και η κατοίκηση. Συνεπώς από τα παραπάνω συμπεραίνεται πως η σχέση ανθρώπου και περιβάλλοντος είναι αμφίδρομη, δηλαδή το περιβάλλον επηρεάζει τον άνθρωπο, αλλά και ο άνθρωπος με τις δραστηριότητες του επηρεάζει το περιβάλλον (Canter, 1988· Ρογκογκού, 2007: 13, 14).

α. Η επίδραση του περιβάλλοντος προς τον άνθρωπο

Το δομημένο περιβάλλον διαμορφώνει κοινωνικές δομές που επιδρούν στους κοινωνικούς θεσμούς, στην προσωπικότητα του ατόμου και τις ιδεολογίες του. Επίσης, η δομή και η μορφή του αστικού περιβάλλοντος επηρεάζουν την συμπεριφορά και τις επιλογές που κάνει το άτομο και τους μηχανισμούς που αναπτύσσει για να ανταποκριθεί στις ανάγκες του. Ωστόσο, ο βαθμός επιρροής του καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την κουλτούρα, τους κοινωνικούς θεσμούς, την προσωπικότητα, τα προσωπικά βιώματα και τον τρόπο με τον οποίο βιώνεται η αστική εμπειρία (Canter, 1988· Πέρρα, 2014: 29).

Ο Brunswick (1944), κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το περιβάλλον είναι κυρίως υποκειμενικό. Η αντίληψη ενός ατόμου για το περιβάλλον του σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή, εξαρτάται και από τις προηγούμενες εμπειρίες του και εν συνεχεία η

συμπεριφορά του να ακολουθεί μια πορεία βασιζόμενη σε αυτές τις εμπειρίες (Ρογκογκού, 2007: 16, 17).

Σύμφωνα με τον Bourdieu (1984), η εκπαίδευση, σχετίζεται άμεσα με το πολιτισμικό κεφάλαιο των ατόμων και αποτελεί σημείο διάκρισης ως προς την καθημερινή κουλτούρα. Η κουλτούρα διαμορφώνεται αρχικά από το μορφωτικό περιβάλλον και τις ιδιαίτερες εμπειρίες του καθένα και στη συνέχεια επηρεάζει οποιαδήποτε τάση ζωής και διαμορφώνει σε σημαντικό βαθμό την αντίληψη ως προς την πραγματικότητα και την καθημερινότητα (Bourdieu, 1984).

Η (συμβολική) σχέση χώρου - χρήστη και τα αισθήματα τα οποία προκαλούνται στον δεύτερο σχετίζονται με την έκταση και το είδος των εμπειριών του, δηλαδή με τις κοινωνικές συνθήκες τις οποίες βίωσε και τις κυρίαρχες ιδέες και ιεραρχήσεις, οι οποίες τον διαμόρφωσαν. Άλλωστε, ο χώρος εκπέμπει, επιβάλλει, υπαινίσσεται και αναδεικνύει κοινωνικές αξίες διεγείροντας συναισθήματα. Η σχέση αυτή αναπτύσσεται σε κάθε στιγμή της εμπειρίας του χώρου, ως αναπόσπαστα φορτισμένη με τον τρόπο με τον οποίο τον αντιλαμβάνεται, τον αναγνωρίζει και τον αξιολογεί ή ίδια η κοινωνία που τον κατοικεί (Σταυρίδης, 1990: 13, 18, 20).

Ωστόσο, υπάρχουν ορισμένες χαρακτηριστικές αντιδράσεις και συναισθήματα που προκαλεί το περιβάλλον στον άνθρωπο και είναι κοινά για ορισμένες ομάδες ατόμων. Αυτό έχει να κάνει με το γεγονός ότι οι άνθρωποι, εκτός της ύπαρξης τους ως μονάδα, ανήκουν σε συγκεκριμένες ομάδες ανάλογα με τις ιδιότητες τους (Ρογκογκού, 2007: 17).

b. Η αντίδραση του ανθρώπου στο περιβάλλον

Ο τρόπος με τον οποίο αντιλαμβάνεται το άτομο τις περιστάσεις γύρω του καθορίζουν σε σημαντικό βαθμό τη συμπεριφορά και την επίδραση του στο περιβάλλον του (Ρογκογκού, 2007: 14).

Ο τρόπος που χρησιμοποιείται ο χώρος αντανακλά τον τρόπο αντίληψης του χώρου από τους χρήστες που δραστηριοποιούνται σε αυτόν, εκδηλώνοντας κάθε φορά ένα συνονθύλευμα επιδιώξεων και αισθημάτων (Κωνσταντινίδου & Μωυσίδου, 2013: 15). Ο Σταυρίδης (1990) αναφέρει χαρακτηριστικά *«Η συμβολική σχέση πλάθει κυριολεκτικά τον χώρο»* (Σταυρίδης, 1990: 13).

Η σχέση του ανθρώπου με το περιβάλλον του βασίζεται στην προσπάθειά του να το αφομοιώσει με τα δικά του πρότυπα και να είναι φτιαγμένο φιλικά προς τον ίδιο. Για να το οικειοποιηθεί δημιουργεί μια προσωπική αντιληπτική εικόνα για τα πράγματα και στη συνέχεια, τη μετασχηματίζει στο νέο του περιβάλλον με βάση τα πρότυπα που ο ίδιος επιλέγει ανάλογα με τις επιδιώξεις του (Βενιέρης & Γάτου, 2014: 45).

Η βασική ενέργεια του ανθρώπου που τον συνδέει με τον χώρο είναι η κατοίκηση. Σύμφωνα με τον Heidegger ο τρόπος με τον οποίο εμείς οι άνθρωποι είμαστε πάνω στη γη είναι το *Buan*¹², η κατοίκηση. Ο Heidegger συνδέει την ύπαρξη, το είμαι με το

¹²Ο Heidegger χρησιμοποιεί την γλώσσα ως γνωστικό εργαλείο, καταφεύγοντας δυο φορές στην ετυμολογική ανάλυση. Την πρώτη φορά, μέσα από την ετυμολογική αναζήτηση της

«κτίζειν» και το «κατοικείν» τονίζοντας ότι αυτές οι δυο δραστηριότητες συνδέονται μεταξύ τους με τη σχέση σκοπού και μέσου. «Το κτίζειν λοιπόν, είναι κατ' ουσίαν κατοικείν» και «το κατοικείν είναι ο τρόπος με τον οποίο οι θνητοί είναι πάνω στην γη»(Heidegger, 2008: 33·Λεφας, 2008 : 227).

Το «κατοικείν» επιφορτίζεται, με την έννοια του «ανήκειν» και η κατοικία ανάγεται, με την σειρά της, σε εξουσιοδοτημένο χώρο, φορέα της άμεσης υπαρξιακής εμπειρίας της απτής πραγματικότητας (Heidegger, 2008: 33·Λεφας: 34).

Ο άνθρωπος συνδέεται με το σπίτι του με όρους υπαρξιακούς, αποτελώντας μαζί και αδιάσπαστα μια δυναμική κοινότητα. Το «πώς υπάρχει» μεταφράζεται, έτσι, σε «πώς κατοικεί», αφού η σχέση του με τον τόπο δεν μπορεί να είναι τίποτε άλλο από εκείνο το «ουσιωδώς εννοούμενο κατοικείν» (Heidegger 2008: 63).

Η κατοικία αποτελείται από την υλική μορφή της (οικία) και από την ενεργειακή της υπόσταση (κατοικώ). Είναι γεγονός ότι αποτελεί το σημαντικότερο μέσο έκφρασης της προσωπικότητας του ανθρώπου καθώς και πλήρωσης των αναγκών, επιθυμιών, στόχων και επιδιώξεων του (Παύλου, 2007: 254). Είναι αναμφισβήτητο λοιπόν ότι η κατοικία είναι κάτι περισσότερο από στέγη. Συνδέεται απόλυτα με το περιβάλλον της, ενώ παράλληλα αποτελεί το άθροισμα των χώρων στους οποίους εκτυλίσσεται η ζωή του ανθρώπου, γεγονός που δεν τους καθιστά ως απλούς χώρους αλλά ως τόπους που έχουν ένα πνεύμα και μία ταυτότητα. Είναι αυτό που τόσες φορές έχει πει ο Άρης Κωνσταντινίδης: «δοχείο ζωής»¹³, καθώς το είναι του ανθρώπου μετατίθεται στο είναι του σπιτιού, μαζί γίνονται σύμπλεγμα και δε ξεχωρίζει ποιο έρχεται πρώτο και ποιο δεύτερο.

Αντιλαμβανόμαστε λοιπόν, την κατοικία εξίσου ζωντανή με τον άνθρωπο, πυκνωτής των αισθήσεων του, κατώφλι για τη βίωση του, ως αποτέλεσμα μιας αρχέγονης αρχιτεκτονικής, στο πλαίσιο της οποίας η προσπάθεια της επιστροφής γίνεται δύναμη μιας εξέλιξης (Κοτιώνης, 2004: 137).

Καθώς εξελίσσεται ο άνθρωπος προσαρμόζει το προστατευτικό του κέλυφος στις εκάστοτε συνθήκες, εξελίσσοντας έτσι και μορφή της κατοικίας του. Η κατοικία, με κάθε μορφή πάντα είναι ένα προστατευτικό κέλυφος και ο σκοπός της παραμένει αναλλοίωτος από την προϊστορία έως το μέλλον. Η μορφή και ο τρόπος κατοίκησης είναι εκείνα που αλλάζουν, τα οποία καθορίζονται από τις ανάγκες, που επιβάλλει η εξέλιξη(Παύλου, 2007: 254). Η κατοικία έχει πλέον αποκτήσει μεγάλη σημασία για τον άνθρωπο και τη ζωή του, αφού συνδέθηκε με τον εσωτερικό του κόσμο, την κοινωνική του ζωή και αποτέλεσε έκφραση του πολιτισμού του.

αρχικής ρίζας των λέξεων «κτίζω» και «κατοικώ», ο Heidegger, βάζοντας τα θεμέλια της στοχασμού του, τονίζει ότι η ετυμολογία των λέξεων *Bauen* (κτίζω) και *Buen* (κατοικώ) προέρχεται από διαφορετικές εκδοχές της λέξης *Bin* που σημαίνει «είμαι» (Heidegger, 2008).

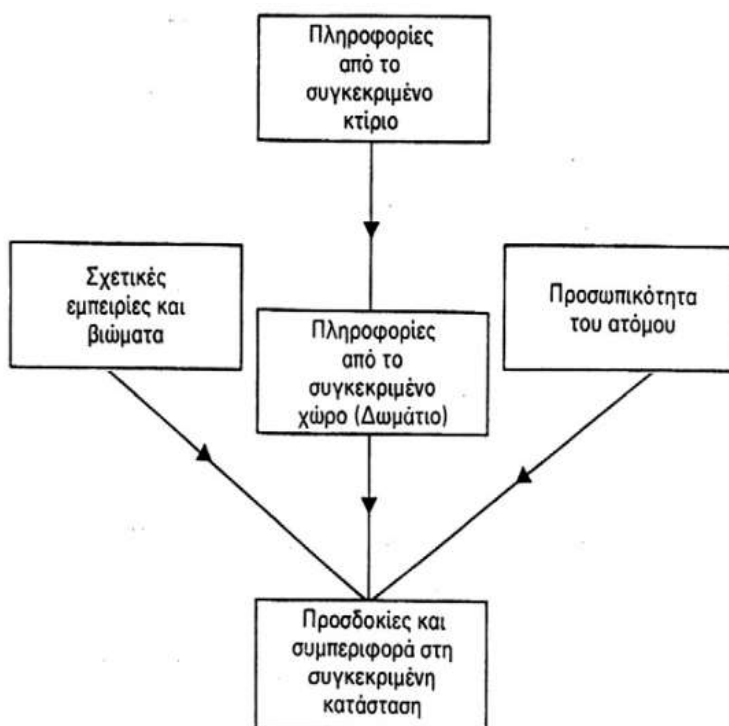
¹³Πρόκειται για τη φράση που χρησιμοποίησε κατά κόρον ο Α. Κωνσταντινίδης για να περιγράψει την ποιοτική και χωρική συγκέντρωση που υποδηλώνει το σπίτι στην αρχιτεκτονική του.

γ. Η κατοικία ως αρχιτεκτονικό προϊόν

Οι άνθρωποι έχουν αναγνωρισμένες ανάγκες και απαιτήσεις που πρέπει να ικανοποιηθούν από τα κτίρια (Canter, 1988: 38). Μέσω της αρχιτεκτονικής πράξης, ο άνθρωπος κατασκευάζει κτίρια τα οποία ικανοποιούν τόσο τις βασικές υπαρξιακές του ανάγκες όσο και τις ψυχολογικές. Με τον τρόπο αυτό, η επίλυση πρακτικών προβλημάτων χρήσης και ανάγκης συνδυάζεται με την αισθητική πληρότητα (Arnheim, 1975: 396).

Στον σχεδιασμό ενός κτιρίου η λειτουργικότητα και η συναισθηματική ικανοποίηση είναι δύο αλληλοεξαρτώμενα προβλήματα. Η κτιριακή μορφή και τις ποιότητες του κτιρίου, επηρεάζουν σε σημαντικό βαθμό την κοινωνική και συναισθηματική ζωή των μελλοντικών χρηστών (Wells, 1971: 55). Ο δομημένος χώρος χαρακτηρίζεται από τη μορφή του (σχήμα, υλικά), τη χρήση του, την ποιότητά του και τους χρήστες του. Ο άνθρωπος δέχεται την επίδραση όλων αυτών μέσω μιας υποσυνείδητης διαδικασίας, χωρίς να την ελέγχει ή να την αντιλαμβάνεται (Racamier, 1971: 83).

Οποιοδήποτε αρχιτεκτόνημα, όπως και κάθε άλλο εξωτερικό αντικείμενο, γίνεται κατανοητό από τον άνθρωπο μέσα από μια διαδικασία αντίληψης, η οποία μετατρέπει τα μηνύματα των αισθήσεων σε ατομική εμπειρία και γνώση. Όμως κατά τη διάρκεια αυτής της διαδικασίας το εξωτερικό ερέθισμα αλλοιώνεται. Δηλαδή, η νοητή εικόνα που σχηματίζει κανείς για το κτίριο δεν ταυτίζεται ποτέ με την πραγματική εικόνα του. Η εσωτερική εικόνα μιας αρχιτεκτονικής δομής είναι φορτισμένη με διαφόρων ειδών νοήματα που τις προσδίδει αυτόματα το άτομο. Αυτά σχετίζονται με την παιδεία, την πολιτισμική του ιδιαιτερότητα, την ψυχοσύνθεση, ακόμα και τη διάθεσή του.



Διάγραμμα 5: Η αντιληπτική διαδικασία

Πηγή: Canter, 1988: 30 & 1990

Είναι γεγονός ότι η ευεξία και συνεπώς η απόδοση των ανθρώπων συνδέονται στενά με την ποιότητα του αρχιτεκτονικού χώρου. Η ζωή του καθενός αντικατοπτρίζεται στο περίβλημά του. Η ψυχολογική κατάσταση των ατόμων μεταβάλλεται και γίνεται ανάλογη με την ποιότητα του περιγυρού τους. Υπάρχει ένας αριθμός παραγόντων που συμβάλλουν στις προσδοκίες που έχει το άτομο για τη συγκεκριμένη κατάσταση όπου τελικά θα βρεθεί (Canter, 1988 & 1990).

Ωστόσο, ότι έχει να κάνει με τον ψυχισμό, τα συναισθήματα και τον εσωτερικό κόσμο πλήθους διαφορετικών ανθρώπων - χρηστών, κανείς δεν είναι σε θέση να είναι σίγουρος για τις επιδράσεις που θα έχει ο χώρος επάνω τους.

Είναι προφανές, λοιπόν, το γεγονός ότι για να θεωρήσουμε ένα κτήριο επιτυχημένο, θα πρέπει να ικανοποιεί πέρα από τις λειτουργικές και υλικές ανάγκες του χρήστη, και τις ψυχολογικές.

Για τον Heidegger τα κτίρια δεν είναι, απλώς, κατοικήσιμες δομές που μας προστατεύουν από τα στοιχεία της φύσης, όπως λόγου χάρη η κατασκευή μιας στέγης, δομές που περιφρονούν την ιδιωτικότητά μας και που μας παρέχουν χώρο για τις όποιες δραστηριότητες μας. Πρωτίστως, είναι **διαμεσολαβητικά αντικείμενα** που μας επιτρέπουν να εισέλθουμε σε έναν διάλογο με το περιβάλλον ώστε να ορίσουμε και να αρθρώσουμε τη σχέση μας με τους άλλους, τη φύση και με τον ίδιο μας τον εαυτό. Είναι, θα λέγαμε **δομές ύπαρξης**, που περικλείουν την ολότητα του Είναι μας (Norberg-Schulz, 2009: 12).

d. Τόποι κατοίκησης

Ο τρόπος με τον οποίο ο άνθρωπος αντιμετωπίζει και οικειοποιείται το περιβάλλον του μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενσωμάτωση σε αυτό. Η κατοίκηση δε συμβαίνει αν δεν ολοκληρωθεί πρώτα μια διαδικασία κατά την οποία ο άνθρωπος βρίσκεται απέναντι σε ένα σύνολο υφιστάμενων αντικειμένων που τα χρησιμοποιεί για να φτιάξει μια στέγη (Λέφας, 2008: 34, 121, 155).

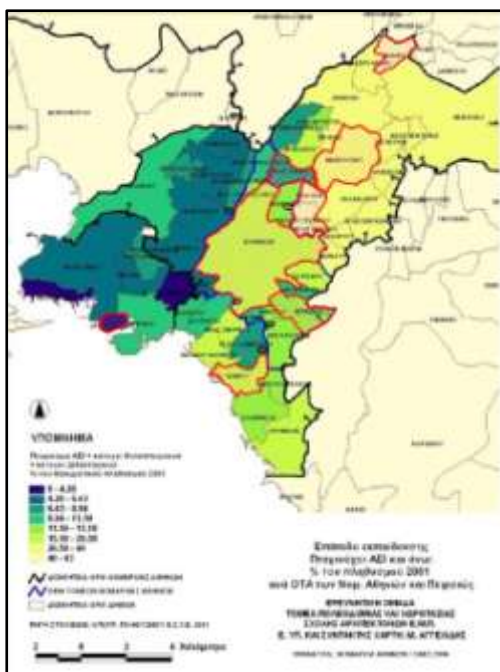
Σύμφωνα με τον Norberg-Schulz, «ο άνθρωπος κατοικεί όταν μπορεί να προσανατολιστεί και να προσδιορίσει τον εαυτό του σε ένα περιβάλλον η όταν μπορεί να βιώσει το περιβάλλον του ως σημαντικό. Κατοικία σημαίνει κάτι περισσότερο από στέγη». Σημαίνει ότι οι χώροι στους οποίους εκτυλίσσεται η ζωή είναι τόποι, χώροι δηλαδή στους οποίους έχει αποδοθεί ένας ιδιαίτερος χαρακτήρας (Λέφας, 2008: 163).

Κάθε τόπος διακατέχεται από ένα ιδιαίτερο πνεύμα (GeniusLocī) που καθορίζει τον χαρακτήρα του, τον τρόπο κατοίκησης του και διαμόρφωσης του από το κοινωνικό σύνολο (Λέφας, 2008: 167).

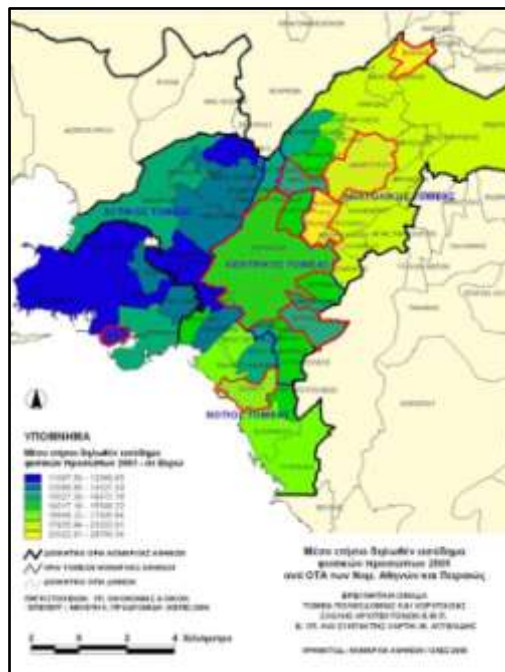
Σκοπός του συγκεκριμένου κεφαλαίου της παρούσας εργασίας είναι, αξιοποιώντας τις παραπάνω θεωρητικές προσεγγίσεις, να διερευνήσει την επιτυχία της ανάπτυξης κτηρίου κατοικιών στην περιοχή του Μεταξουργείου από την ΤΕΡΝΑ σε σχέση με το εσωτερικό και εξωτερικό περιβάλλον της. Ή διαφορετικά, το κτήριο αυτό ως αρχιτεκτονικό κέλυφος, κατάφερε τελικά να δώσει το προσδοκώμενο νόημα στην καθημερινή και πολυδιάστατη ζωή των ανθρώπων που επέλεξαν να το κατοικήσουν;

5.1. Η Αντίληψη των Κατοίκων του Οικιστικού Συγκροτήματος της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ

Οι κάτοικοι του συγκροτήματος κατοικιών έχουν μετεγκατασταθεί στο Μεταξουργείο από περιοχές της Αθήνας όπου κατά κανόνα ζουν οι ανώτερες εισοδηματικές και κοινωνικές τάξεις, καθώς και άτομα υψηλού μορφωτικού επιπέδου. Συνεπώς, έχουν διαμορφώσει σε μεγάλο βαθμό την κουλτούρα τους και τον τρόπο ζωής τους σύμφωνα με τα γούστα και τις προτιμήσεις των οικονομικά ευχερέστερων ατόμων. Η οικονομική τους κατάσταση τους επιτρέπει να αναζητούν ιδιαίτερες συνθήκες ζωής και ποιότητες στην καθημερινότητα τους.



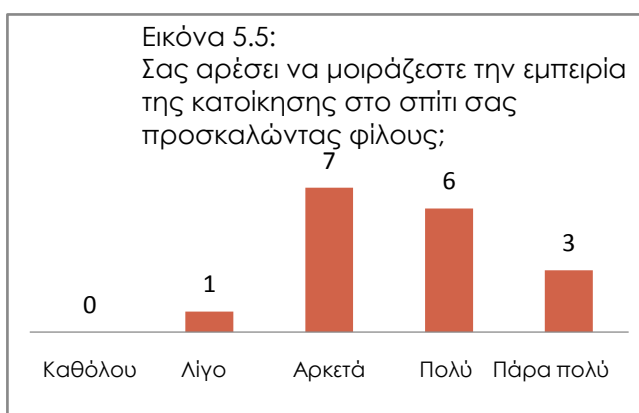
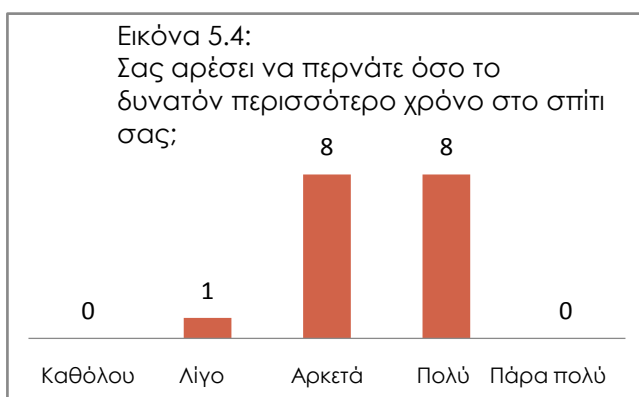
Εικόνα 5.1: Πτυχιούχοι ΑΕΙ, κάτοχοι Μεταπτυχιακού και Διδακτορικού τίτλου % του πραγματικού πληθυσμού 2001
Πηγή: Αγγελίδης Μ. 2012: 16 & ίδια επεξεργασία



Εικόνα 5.2: Πτυχιούχοι ΑΕΙ, κάτοχοι Μεταπτυχιακού και Διδακτορικού τίτλου % του πραγματικού πληθυσμού 2001
Πηγή: Αγγελίδης Μ. 2012: 16 & ίδια επεξεργασία

Σχετικά με τον **τύπο της προηγούμενης κατοικίας τους**, οι περισσότεροι ένοικοι διαμερισμάτων του κτηρίου (14 στους 17) ζούσαν σε διαμέρισμα πολυκατοικίας, ενώ μόνο τέσσερεις σε μονοκατοικία. Το γεγονός αυτό δείχνει ότι είναι εξοικειωμένοι με τη διαβίωση σε συλλογικές δομές όπου φιλοξενούν πολλούς διαφορετικούς ενοίκους.

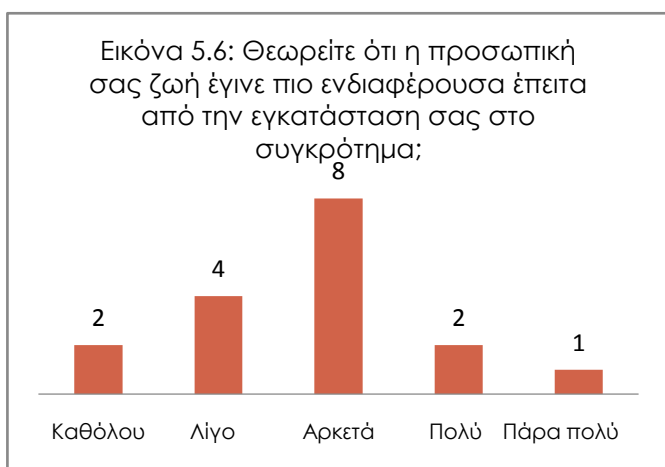
Επίσης οι 14 από τους 17 ερωτηθέντες, απάντησαν ότι **θεωρούν τον εαυτό τους προνομιούχο που κατοικούν στο συγκεκριμένο οικοδόμημα**. Γίνεται αντιληπτό λοιπόν ότι το αντιλαμβάνονται σαν ένα ξεχωριστό οικοδόμημα που ικανοποιεί πέρα από τις υπαρξιακές τους ανάγκες και τις ψυχολογικές, αναγνωρίζοντας ότι λαμβάνουν θετικά στοιχεία από την καθημερινή διαβίωση τους σε αυτό. Αντιμετωπίζουν το κτίριο σαν μια ξεχωριστή κατασκευή που τους δίνει τη δυνατότητα να απολαμβάνουν κάποια «προνόμια».



Η διάθεση του ατόμου στην κατοικία του εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, όπως οι διάφορες υποχρεώσεις του, εργασίας ή κοινωνικές, όμως σίγουρα, εξαρτάται και από την αίσθηση της γενικότερης άνεσης και συναισθηματικής πληρότητας αισθάνεται μέσα σε αυτό. Η διάθεση δε να προσκαλούν και φίλους τους στο σπίτι, μπορεί να οφείλεται όχι μόνο στην κοινωνικότητά τους και σε άλλα στοιχεία του χαρακτήρα τους, αλλά και στην ευχαρίστηση του να μοιράζονται κάποιο αγαθό που αγαπούν με οικείους ανθρώπους. Εάν δε υποθέσουμε ότι αποδίδουν πολιτιστική αξία στην όποια αρχιτεκτονική ποιότητα του κτηρίου καταναλώνοντας χρόνο

εντός της κατοικίας τους (Jager, 1986 Αλεξανδρή2013: 186).Έτσι, σχεδόν όλοι οι ένοικοι του κτηρίου φαίνεται **ότι αποδίδουν αξία στην κατοικία τους, επιδιώκοντας να**

περνάνε όσο το δυνατόν περισσότερο χρόνο σε αυτή, αφού 16 άτομα απάντησαν 'Αρκετά' και 'Πολύ', και επιπλέον, τους αρέσει να μοιράζονται την εμπειρία της κατοίκησης τους προσκαλώντας και άλλα άτομα.



Κάποιοι θεωρούν ότι η **προσωπική τους ζωή δεν έγινε πιο ενδιαφέρουσα κατοικώντας στο συγκρότημα**, αφού οι περισσότερες απαντήσεις (8) καταγράφονται στην κλίμακα 'Αρκετά', ακολουθούν 6 απαντήσεις στις χαμηλότερες βαθμίδες και 3 στις υψηλότερες. Όμως, τι είναι η «προσωπική ζωή» και πως

ερμηνεύεται ο όρος από τον καθένα; Ποιες είναι οι διάφορες συνιστώσες της «προσωπικής ζωής»; Εκ των πραγμάτων η ερώτηση αυτή δεν μπορεί να έχει ιδιαίτερη αξία, εκτός εάν συνδυάζεται με άλλα ερωτήματα που αφορούν τη διαβίωση στο κτήριο. Ένα από αυτά είναι και η φιλία, όρος και αυτός ευρύς και ασαφής, ο οποίος όμως μπορεί να αποκτά κάποια έννοια τουλάχιστον στο επίπεδο της «καλής γειτονίας». Έτσι, ενδιαφέρον παρουσιάζει ίσως το γεγονός ότι 11 απαντήσεις των μάλλον τριών «θετικών επιλογών» που είχαν να απαντήσουν στο ερώτημα που τους τέθηκε, δόθηκαν κυρίως από τα **άτομα που έχουν αναπτύξει ισχυρότερους φιλικούς δεσμούς με συνιδιοκτήτες τους**. Θα μπορούσε λοιπόν κανείς να υποθέσει ότι **ή αλληλεπίδραση με τους γείτονές τους**, για κάποιους από τους κατοίκους του κτηρίου, αποτελεί ένα **στοιχείο βελτίωσης της προσωπικής τους ζωής**, ή ως ένα αντίδοτο στη «μοναξιά της μεγαλούπολης».

Τέλος, σχεδόν όλοι (16/17) απάντησαν ότι **είναι ικανοποιημένοι από τη διαμόνη τους στην περιοχή**. Το γιατί, ή ποιοί είναι οι κυριότεροι λόγοι γι' αυτό προσδιορίζεται από άλλες ερωτήσεις που τέθηκαν και αφορούν τη γενικότερη θέση της περιοχής στο πολεοδομικό συγκρότημα.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον όμως παρουσιάζουν κατά τη γνώμη μας, οι απαντήσεις σε άλλη ερώτηση: **βασικός παράγοντας αυτής της ικανοποίησης είναι το πνεύμα που διαπνέει η ιστορία της περιοχής**, το *genius loci* το οποίο αισθάνονται. Δηλαδή φαίνεται ότι αισθάνονται την ιστορική συνέχεια της περιοχής, από την αρχαιότητα έως σήμερα, και ότι τελικά αποτελούν ένα ζωντανό μέρος της, που το βιώνουν ζώντας όχι



μόνο ανάμεσα σε σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους, όπως το Δημόσιο Σήμα, αλλά και τα δεκάδες διατηρητέα κτήρια της περιοχής. Αν και σε κακή κατάσταση, συχνά ερειπωμένα, στέκουν ακόμη εκεί περιμένοντας να ξαναβρούν ζωή, μαρτυρώντας την ιστορία της περιοχής και της πόλης κατά τους νεότερους χρόνους. Η θετική αντίληψη της ιστορικότητας της περιοχής, μαρτυρά κατά ένα μεγάλο μέρος και το πνευματικό υπόβαθρο των κατοίκων του κτηρίου, αλλά και τον προοδευτικό τους χαρακτήρα. Κατοικούν σε ένα σύγχρονης αρχιτεκτονικής κτήριο, αλλά μάλλον το αντιλαμβάνονται τελικά ως στοιχείο της αναπόφευκτης εξέλιξης μιας ζωντανής περιοχής μέσα στο χρόνο.

5.2. Η Αντίληψη των Περιοίκων

Κατά το χρονικό διάστημα 5-9/6/2015 διενεργήθηκε έρευνα πεδίου στη περιοχή του Μεταξουργείου με τη χρήση ερωτηματολογίων που απευθύνονταν είτε στους κατοίκους της περιοχής, είτε σε αυτούς που βρίσκονται συχνά εκεί (εργαζόμενους ή επισκέπτες).

Συλλέχθηκαν συνολικά 26 ερωτηματολόγια, από 17 άνδρες και 9 γυναίκες. Αναφορικά με τη σχέση τους με την περιοχή οι 15 από αυτούς που απάντησαν είναι μόνιμοι κάτοικοι, οι 11 είναι εργαζόμενοι και 6 είναι επισκέπτες.

Η ηλικιακή σύνθεση των ερωτηθέντων κυμαίνεται κυρίως από 20 έως 49 ετών. Συγκεκριμένα οι κάτοικοι του Μεταξουργείου είναι κυρίως 40 με 49 ετών, και ακολουθούν με 4 και 3 άτομα αντίστοιχα, οι ηλικιακές κατηγορίες 30 -39 και 20-29 ετών.

Αναφορικά με το επίπεδο εκπαίδευσης των ερωτηθέντων, στην πλειοψηφία τους είναι απόφοιτοι της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, ενώ αρκετά λιγότεροι είναι κάτοχοι μεταπτυχιακού τίτλου. Η ίδια εικόνα διαμορφώνεται και για τους κατοίκους της περιοχής. Δηλαδή, στο τυχαίο μικρό δείγμα που ερωτηθέντων που έχουμε κυριαρχούν οι ανώτατης εκπαίδευσης ερωτώμενοι.

Σχετικά με την επαγγελματική τους απασχόληση, σχεδόν όλοι ένας μεγάλος αριθμός ατόμων εργάζεται στον ιδιωτικό τομέα ως στελέχη μέσω και κατώτερων θέσεων. Αναφορικά με την απασχόληση των κατοίκων, είναι κυρίως ελεύθεροι επαγγελματίες διαθέτοντας κυρίως χώρους εστίασης και λιανικού εμπορίου.

Από τους 15 κατοίκους που συμπλήρωσαν τα ερωτηματολόγια, οι 6 από αυτούς μένουν στη περιοχή από 20 έως 50 χρόνια και οι υπόλοιποι εγκαταστάθηκαν στη περιοχή τα τελευταία 10 χρόνια και κυρίως την τελευταία πενταετία (7/15).

Όσον αφορά τη σύνθεση του νοικοκυριού τους, αρκετοί κατοικούν μόνοι τους και άλλοι με τις οικογένειες τους. Οι οικογένειες είναι αυτές που συμπληρώνουν τα περισσότερα έτη κατοίκησης, ενώ τα μονομελή νοικοκυριά εγκαταστάθηκαν κυρίως τα τελευταία 5 χρόνια.

Οι περισσότεροι κάτοικοι είναι ιδιοκτήτες (9/15) που ζουν τα περισσότερα χρόνια στη περιοχή, ενώ οι ενοικιαζόμενες ιδιοκτησίες κατοικούνται κατά κόρον τα τελευταία 5 χρόνια.

Σχετικά με το ερώτημα που τέθηκε για το αν θεωρούν ότι έχει αλλάξει η γειτονιά τους τα τελευταία χρόνια, 22 από τους 26 απάντησαν ότι η περιοχή τους έχει αλλάξει από αρκετά μέχρι πάρα πολύ.

Στην πλειοψηφία (21/26) τους θεωρούν ότι το Μεταξουργείο έχει αναβαθμιστεί, επίσης όλες οι αρνητικές απαντήσεις συγκεντρώθηκαν από κατοίκους του Μεταξουργείου και κυρίως ιδιοκτήτες που ζουν πολλά χρόνια εκεί.

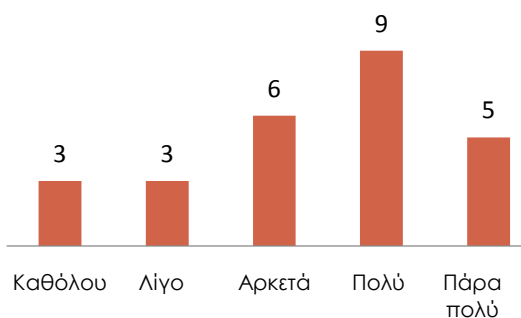
Σχετικά με τη νέα τάση συγκέντρωσης πολιτιστικών δραστηριοτήτων, οι περισσότεροι ερωτηθέντες πιστεύουν ότι σχετίζονται με τις νέες πολιτιστικές χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιοχή. Για τους μόνιμους κατοίκους του Μεταξουργείου η εικόνα είναι η ίδια. Πάντως, είναι θετικό το γεγονός ότι στη μεγάλη πλειοψηφία τους οι ερωτώμενοι θεωρούν ότι οι νέες πολιτιστικές χρήσεις που αναπτύσσονται τους αφορούν. Αυτό δείχνει ότι πιθανότατα συμμετέχουν ή θα ήθελαν να συμμετέχουν σε αυτές, σε συνδυασμό με την προηγούμενη ερώτηση, αυτές **συντελούν στην αναβάθμιση της περιοχής, και γενικότερα στην ελκυστικότητά της.**

Σε ερώτηση που τέθηκε σχετικά με το αν θεωρούν ότι η περιοχή διατηρεί ακόμη τα χαρακτηριστικά της γειτονιάς, οι απόψεις δίστανται και διαμορφώνονται ανάμεσα στις κλίμακες του 'Λίγο' και του 'Πολύ'. Ωστόσο, οι απαντήσεις των μεγαλύτερων βαθμίδων υπερισχύουν (16), των κατώτερων (Καθόλου και λίγο) που συγκεντρώνουν 10 απαντήσεις. Οι απαντήσεις διαμορφώνονται κατά τον ίδιο τρόπο και για τους κατοίκους της περιοχής. Εντούτοις αξίζει να αναφερθεί ότι για τους κατοίκους της περιοχής οι απαντήσεις των χαμηλότερων κλιμάκων συμπληρώθηκε κυρίως από άτομα που

Εικόνα 5.8:
Η περιοχή έχει αλλάξει τα τελευταία 10 χρόνια;



Εικόνα 5.9: Αισθάνεστε ότι οι νέες πολιτιστικές χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιοχή, απευθύνονται σ' εσάς;



Εικόνα 5.10: Η περιοχή διατηρεί ακόμη τα χαρακτηριστικά «γειτονιάς»;



ζουν στη περιοχή πάνω από 20 χρόνια. Σε προφορικές πληροφορίες που παρέθεσαν κατά τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, οι περισσότεροι πιστεύουν ότι ο όρος «γειτονιά», δεν υφίσταται στην περίπτωση του Μεταξουργείου λόγω των δημογραφικών εξελίξεων, δηλαδή της εισχώρησης μεταναστευτικού ρεύματος και περιθωριακών πληθυσμιακών ομάδων.

Αναφορικά με την αίσθηση ασφάλειας τόσο αυτών που κατοικούν, όσο και αυτών που παρευρίσκονται εκεί καταγράφεται ότι δε νοιώθουν ότι βρίσκονται σε κίνδυνο κατά τη μόνιμη ή εφήμερη παραμονή τους εκεί. Συγκεκριμένα, συγκεντρώθηκαν 17 απαντήσεις από την κλίμακα 'Αρκετά' μέχρι 'Πάρα πολύ'.



Γνώμες σχετικά με το κτήριο κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ

Στη συνέχεια του ερωτηματολογίου τέθηκαν ορισμένες ερωτήσεις που αφορούσαν αποκλειστικά το συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ και την αντίληψη τους σε σχέση με αυτό. Από τους 15 κατοίκους οι 5 έχουν οπτική επαφή με το συγκεκριμένο κτήριο.

Σχετικά με τη γνώμη των ερωτηθέντων επί του συγκεκριμένου κτιρίου, **16 άτομα έχουν αρκετά θετική εντύπωση, 5 ουδέτερη και 5 εντελώς αρνητική.** Με βάση προφορικές πληροφορίες που συλλέχθηκαν κατά τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, όσοι έβλεπαν αρνητικά το οικοδόμημα θεωρούσαν ότι δεν ταιριάζει στην περιοχή καθώς είναι μοντέρνο, αλλά δεν είναι ούτε ωραίο λόγω του εμφανούς σκυροδέματος (μπετόν). Χαρακτηριστικό είναι ότι το συγκεκριμένο στοιχείο αποτελεί σήμα κατατεθέν για το συγκρότημα κατοικιών αφού όλοι οι ερωτηθέντες το αποκάλεσαν 'τσιμεντένιο κτήριο'.



Εκείνοι που έχουν θετική εντύπωση (16), απάντησαν ότι θα ήθελαν να κατοικούν στο συγκρότημα, ενώ όσοι στην προηγούμενη ερώτηση είχαν αρνητική άποψη για την ανάπτυξη του έργου απάντησαν αρνητικά στη συγκεκριμένη ερώτηση.

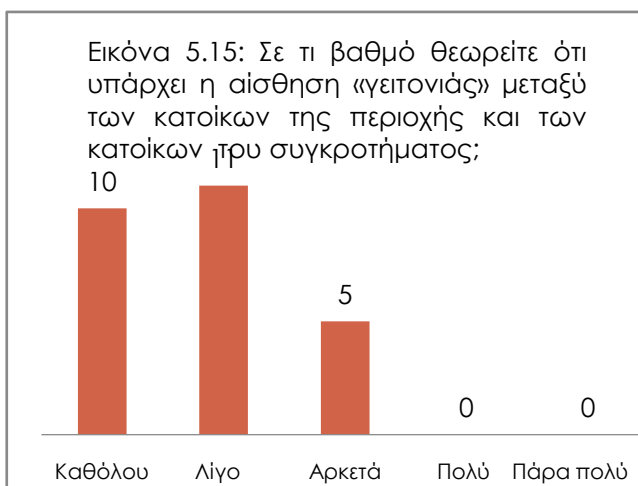
Όσον αφορά την εκτίμηση των ερωτηθέντων για το αν η κατασκευή του συγκροτήματος συνέβαλε στην αναβάθμιση της περιοχής οι απόψεις διίστανται, **οι περισσότεροι απάντησαν ότι θεωρούν ότι έπαιξε σημαντικό ρόλο στην αναβάθμιση της περιοχής**. Από τους εργαζόμενους στην περιοχή, 8 στους 11 θεωρούν ότι συνέβαλε θετικά στην ανάπτυξη της περιοχής, καθώς πολλοί από τους κατοίκους του συγκροτήματος επισκέπτονται τις επιχειρήσεις τους και συγκεκριμένα τους χώρους εστίασης και αναψυχής.



Σχετικά με την γνώμη των περιοίκων για τους κατοίκους του συγκροτήματος, οι περισσότεροι (14) απάντησαν ότι έχουν ουδέτερη στάση. Οι θετικές γνώμες συγκεντρώνουν 9 απαντήσεις, ενώ αρκετά χαμηλότερα καταγράφηκαν οι αρνητικές (3).



Αναφορικά με την ερώτηση που τέθηκε, σχετικά με το βαθμό που πιστεύουν ότι υπάρχει αίσθηση γειτονιάς μεταξύ των κατοίκων της περιοχής και των κατοίκων του συγκροτήματος, οι απαντήσεις ήταν επί το πλείστον αρνητικές, καθώς 21 από τους 26 ερωτηθέντες **θεωρούν ότι η αίσθηση γειτονιάς διαμορφώνεται από 'Καθόλου' έως 'Λίγο'**.



Συμπεράσματα

Όσον αφορά την αντίληψη των χρηστών - κατοίκων για το κτίριο προκύπτει ότι ικανοποιεί με τον καλύτερο τρόπο τις ανάγκες τους. Τόσο η εταιρεία, όσο και οι αρχιτέκτονες, κατάφεραν να κατασκευάσουν ένα οικιστικό συγκρότημα υψηλών προδιαγραφών που ανταποκρίθηκε με τον καλύτερο τρόπο στις προσδοκίες ενός απαιτητικού αγοραστικού κοινού.

Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός κατάφερε όχι μόνο να ικανοποιήσει τις βιολογικές ανάγκες των κατοίκων του, αλλά να διεγείρει και ιδιαίτερα θετικά συναισθήματα θεωρώντας τους εαυτούς τους προνομιούχους που κατοικούν σε αυτό. Οι κάτοικοι του συγκροτήματος επιδιώκουν να περνάνε όσο το δυνατόν περισσότερο χρόνο στην κατοικία τους και να απολαμβάνουν τις ποιότητες του κτιρίου προσκαλώντας και άλλα άτομα, ενώ μεταξύ τους έχουν συνάψει φιλικούς δεσμούς με συνέπεια η προσωπική τους ζωή να έχει γίνει πιο ενδιαφέρουσα σε σχέση με πριν.

Ωστόσο, παράλληλα με το κτίριο, λειτουργεί πρόσθετα στο αίσθημα ικανοποίησης τους και το ευρύτερο περιβάλλον στο οποίο εντάσσεται, καθώς πρόκειται για μια γειτονιά με ιστορικό χαρακτήρα. Γίνεται αντιληπτό λοιπόν ότι τα χαρακτηριστικά του χώρου από τη μικρότερη κλίμακα της κατοικίας, μέχρι το κτίριο και την περιοχή ανταποκρίνονται σε σημαντικό βαθμό στις επιθυμίες και προσδοκίες των 'ιδιαιτέρων' κατοίκων.

Οι περίοικοι του συγκροτήματος, μπορούν να χωριστούν σε δύο ομάδες, στους παλιούς και στους νέους. Οι παλιοί κάτοικοι είναι κυρίως ιδιοκτήτες που κατοικούν με τις οικογένειες τους, οι οποίοι είναι οι πιο αυστηροί κριτές. Δεν εμπλέκονται στις πολιτιστικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται και θεωρούν ότι η γειτονιά έχει αλλοιωθεί σε σημαντικό βαθμό. Αντίθετα οι νέοι κάτοικοι είναι κυρίως μονομελή νοικοκυριά που εγκαταστάθηκαν στο Μεταξουργείο τα τελευταία χρόνια και σχετίζονται σε μεγάλο βαθμό με τις νέες χρήσεις που αναπτύσσονται εκεί. Ενδεχομένως, η εμπλοκή τους με τα πράγματα και τις νέες καταστάσεις να τους έχει δώσει μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα των σημερινών συνθηκών και να κρίνουν με βάση αυτές, ενώ αντίθετα, οι παλιοί κάτοικοι τείνουν συνεχώς να συγκρίνουν το σήμερα με τις ιδανικές συνθήκες του παρελθόντος.

Ωστόσο η αντιμετώπιση τους προς το κτίριο είναι η ίδια. Θεωρούν ότι είναι μια θετική επένδυση, όπως ανέφεραν χαρακτηριστικά *‘ότι γίνεται(στη περιοχή), καλό είναι’*. Παρόλα, αυτά δεν πιστεύουν ότι συνέβαλε με κάποιο τρόπο στην αναβάθμιση της περιοχής. Παρόμοια στάση κρατάνε και για τους κατοίκους του κτιρίου, καθώς έχουν ουδέτερη στάση αλλά ταυτόχρονα δεν πιστεύουν ότι ταιριάζουν. Γίνεται αντιληπτό λοιπόν, ότι παρ' όλες τις διαφορές τους οι περίοικοι δεν αντιμετωπίζουν την οικιστική ανάπτυξη, αλλά ούτε τους κατοίκους της «εχθρικά», ότι δηλαδή εισέβαλλαν στο χώρο τους (σύνδρομο NIMBY), εντούτοις όμως είναι συγκρατημένοι σχετικά το αποτέλεσμα που μπορεί να έχει η επένδυση στον ευρύτερο χώρο.

6. Συμπεράσματα

Η εικόνα του αστικού χώρου στην Αθήνα του 20^{ου} αιώνα χαρακτηρίζεται από υποβαθμισμένες περιοχές στο ιστορικό της κέντρο και την επανάληψη του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας, που μπορεί να ιδωθεί ως η αστική μονάδα της σύγχρονης ελληνικής πόλης.

Τα τελευταία χρόνια γίνεται ολοένα και πιο επιτακτική η ανάγκη για ολοκληρωμένες παρεμβάσεις στις υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης, ακόμη και στο ιστορικό της κέντρο, που στοχεύουν στην επιστροφή των κατοίκων και στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής τους.

Σε ένα γενικότερο πλαίσιο στρατηγικών πολιτικών αστικής ανάπτυξης κρίνεται αναγκαία η συντονισμένη δράση του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Η κινητοποίηση του ιδιωτικού τομέα θεωρείται αναγκαία για την πραγματοποίηση δράσεων που θα συμβάλουν στην αναζωογόνηση του αστικού ιστού, αφού η έλλειψη επαρκούς χρηματοδότησης δεν επιτρέπει την εφαρμογή των αστικών προγραμμάτων.

Οι πολιτικές αστικής ανάπτυξης πρέπει να επικεντρώνονται σε ζητήματα που αφορούν την πόλη από το μικρότερο κύτταρο της που είναι η κατοικία μέχρι την γειτονιά και τον ευρύτερο αστικό ιστό και να προτείνουν ποιοτικές δομές και τόπους κατοίκησης. Βασική προϋπόθεση του χωρικού σχεδιασμού σε όλες τις κλίμακες, είναι η ανθρωποκεντρική προσέγγιση των θεμάτων που καλούνται να επιλύσουν.

Στη παρούσα διπλωματική εργασία διερευνήθηκε ο ρόλος της εταιρείας ΤΕΡΝΑ Α.Ε. του ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, στην ανάπτυξη ενός οικιστικού συγκροτήματος προτείνοντας νέες τυπολογίες συλλογικής αστικής κατοίκησης, στην υποβαθμισμένη περιοχή του Μεταξουργείου.

Η εταιρεία αποφάσισε να κατασκευάσει ένα πρότυπο συγκρότημα κατοικιών, η κατασκευή του οποίου θα ήταν ένας ακόμη προβληματισμός σχετικά με τις «ιδανικές» συνθήκες διαβίωσης στα αστικά κέντρα, συνεισφέροντας παράλληλα στον γενικότερο στόχο του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού για επιστροφή των κατοίκων στο κέντρο.

Η ΤΕΡΝΑ προγραμμάτισε την κατασκευή του συγκροτήματος κατοικιών στα τέλη της προηγούμενης δεκαετίας. Στην κατοχή της είχε ένα οικόπεδο σε πλεονεκτική θέση, καθώς ήταν στο Μεταξουργείο και στα όρια με τον Κεραμικό, μια ιδιαίτερη περιοχή κατοικίας λόγω του ιστορικού της χαρακτήρα. Για περίπου δεκαπέντε χρόνια, η περιοχή του Μεταξουργείου, αλλά και ο Κεραμικός βρίσκονταν στο επίκεντρο του σχεδιασμού πολιτικών και δράσεων αστικής αναβάθμισης. Πολιτιστικές δραστηριότητες, κυρίως ιδιωτικές πρωτοβουλίες αναπτύσσονταν σταδιακά, ιδιαίτερα μετά το 2004. Τα μέσα μαζικής ενημέρωσης παρουσίαζαν τις κεντρικές ιστορικές περιοχές της Αθήνας, συμπεριλαμβανομένου και του Μεταξουργείου ως τις καλύτερες περιοχές για κατοικία και δραστηριοποίηση από καλλιτέχνες, «εναλλακτικούς» και «μπόεμ». Άλλωστε η Αθήνα δεν διέθετε μια τέτοια περιοχή, όπως άλλες ευρωπαϊκές πόλεις. Έτσι, δημιουργήθηκε σταδιακά μια ζήτηση από ανθρώπους που εκτιμούσαν αυτά που προσέφερε ή μπορούσε να προσφέρει το κέντρο της πόλης και ήθελαν να ζήσουν σε αυτό, στην καρδιά της πόλης. Η περιοχή του Μεταξουργείου διέθετε τα στοιχεία που αναζητούσαν.

Μέχρι πριν από πέντε περίπου χρόνια, ο τομέας της κατασκευής κατοικίας βρισκόταν στην ακμή του. Η ζήτηση ήταν εύρωστη, οι τιμές πώλησης και εκμίσθωσης συνεχώς αυξάνονταν, ενώ οι τράπεζες ήταν πρόθυμες να παράσχουν δάνεια για την απόκτηση κατοικίας. Ιδιαίτερα από τα τέλη της δεκαετίας του 1990 κατασκευάστηκε ένας μεγάλος αριθμός πολυτελών συγκροτημάτων κατοικίας. Αυτές οι οικιστικές κατασκευές διακρίνονταν για την αρχιτεκτονική τους και την ποιότητα διαβίωσης που μπορούσαν να προσφέρουν σε ένα ιδιαίτερο αγοραστικό κοινό που έχει το ενδιαφέρον και την δυνατότητα να εγκατασταθεί σε αυτό.

Σε αυτό το γενικότερο πλαίσιο έδρασε και η ΤΕΡΝΑ, δημιουργώντας ένα πρότυπο συγκρότημα κατοικίας που προσέλκυσε ανθρώπους που αναζητούσαν ιδιαίτερες συνθήκες κατοικίας και ποιότητα ζωής σε μια ιστορική περιοχή του κέντρου της πόλης. Ένα από τα μάλλον επιτυχημένα στοιχεία του εγχειρήματος της συγκεκριμένης επένδυσης της εταιρείας, σε σχέση με τις άλλες, ήταν ότι στήριξε την κατασκευή του έργου και τη στρατηγική προώθησης του (marketing), μέσα από τη δημοσιότητα που προσέφερε η διοργάνωση ανοιχτού αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, ο οποίος συζητήθηκε και προέβαλε το συγκρότημα ήδη πριν την έναρξη της κατασκευής του.

Η αρχιτεκτονική πρόταση που επιλέχθηκε προς υλοποίηση ήταν εκείνη που απέσπασε το 3^ο βραβείο στο διαγωνισμό, επειδή θεωρήθηκε πιο φιλική προς τον χρήστη. Οι αρχιτέκτονες έδωσαν ιδιαίτερη έμφαση στην ανθρωποκεντρική προσέγγιση του σχεδίου, και ξεκινώντας από τον υπαίθριο χώρο που γι' αυτούς ήταν ζωτικής σημασίας για μια κατοικία, διαμόρφωσαν γύρω του όλες της ενότητες και όλες της κατοικίες. Το αμφιθεατρικό αίθριο που ανοίγεται προς τον ουρανό και καταλήγει στην κεκλιμένη στέγη που τονίζει τη συλλογική διάσταση της ζωής μέσα σε αυτό, ενώ οι εσοχές και οι προεξοχές του κτιρίου διαμορφώνουν τους ιδιωτικούς υπαίθριους χώρους και συνδιαλέγονται με το γειτονικό περιβάλλον.

Η αποπεράτωση και η κατοίκηση του συγκροτήματος σήμανε παράλληλα την έναρξη της διαδικασίας αξιολόγησης από τους χρήστες του, οι οποίοι στην καθημερινότητα τους έρχονταν άμεσα αντιμέτωποι με τις αρχιτεκτονικές επιλογές των χώρων του. Διενεργήθηκε επιτόπια έρευνα με δομημένο ερωτηματολόγιο σε 17 περίπου κατοίκους του συγκροτήματος, από την οποία διαπιστώθηκε ότι, οι κάτοικοι του κτιρίου είναι υψηλού εισοδήματος, ανώτατης εκπαίδευσης, και φαίνεται ότι διαθέτουν ένα ικανό πολιτισμικό και αισθητικό υπόστρωμα. Ενδιαφέρονται για μοντέρνες αρχιτεκτονικές δομές και υψηλή ποιότητα ζωής. Παράλληλα, επιθυμούν να συνδιαλέγονται με τόπους που αποπνέουν ιδιαίτερο χαρακτήρα μέσω της ιστορικότητας τους και της τάσης ανάπτυξης τους. Αυτή ήταν και η ομάδα χρηστών του συγκροτήματος την οποία στόχευε να προσελκύσει η κατασκευάστρια εταιρεία, στόχος που φαίνεται ότι επιτεύχθηκε.

Σημαντικό στοιχείο του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού του κτιρίου αλλά και απαιτούμενο της εταιρείας στη διακήρυξη του διαγωνισμού ήταν να δημιουργηθεί η αίσθηση κοινότητας στους κατοίκους- χρήστες. Από τις απαντήσεις των ερωτηματολογίων καταγράφηκε ότι αυτό επιτεύχθηκε σε σημαντικό βαθμό, καθώς οι περισσότεροι κάτοικοι του συγκροτήματος σύναψαν φιλικές σχέσεις μεταξύ τους, με αποτέλεσμα να θεωρούν ότι η προσωπική τους ζωή σε σχέση με το χώρο κατοικίας του να έχει γίνει περισσότερο ενδιαφέρουσα.

Οι κάτοικοι του συγκροτήματος, αξιολογούν πολύ θετικά την διαμονή τους στο κτίριο και στην περιοχή, θεωρώντας ότι η κατοίκηση τους και στις δύο χωρικές κλίμακες ανταποκρίθηκε στις προσδοκίες τους.

Συμπεραίνεται λοιπόν, ότι η εταιρεία κατάφερε να προσελκύσει εκείνο το κοινό που επιθυμούσε και να ικανοποιήσει συγκεκριμένες ζητητικές και ψυχολογικές ανάγκες του.

Αναφορικά με την αξιολόγηση του υπό μελέτη κατασκευαστικού έργου από τους περιοίκους, αλλά και κάποιους που επισκέπτονται συχνά στην περιοχή (ερωτήθηκαν συνολικά 27 άτομα), προκύπτει ότι οι γνώμες είναι αρκετά θετικές, ενώ παράλληλα αρκετοί από αυτούς εκδήλωσαν επιθυμία κατοίκησης, θεωρώντας ότι το κτήριο προσφέρει καλή ποιότητα ζωής στους κατοίκους του. Ωστόσο, οι υψηλές τιμές εκμίσθωσης των διαμερισμάτων του συγκροτήματος, επιτρέπουν στους περισσότερους από αυτούς μόνο την εκδήλωση της επιθυμίας τους, παρά τη ρεαλιστική πρόθεση κατοίκησης σε αυτό.

Γενικά, οι περίοικοι αξιολογούν το έργο θετικά, αναγνωρίζοντας το γεγονός ότι η περιοχή έχει ανάγκη από επενδυτικές παρεμβάσεις. Η πρόθεση των αρχιτεκτόνων ήταν να συνδέσουν με τον καλύτερο τρόπο το κτίριο με το ευρύτερο αστικό περιβάλλον και να δημιουργηθεί ένας διάλογος με τους ανθρώπους εκτός του συγκροτήματος. Εντούτοις, ο διάλογος αυτός πραγματοποιείται, αλλά όχι με τον τρόπο που ευελπιστούσαν, καθώς θεωρούν ότι αρχιτεκτονικά δεν ταιριάζει στην περιοχή, λόγω του μοντέρνου ύφους, ενώ επίσης δεν θεωρούν ότι πρόκειται για ωραίο αρχιτεκτόνημα. Οι κάτοικοι ζώντας στην περιοχή, έχουν αναπτύξει ισχυρούς δεσμούς με αυτή, και διαθέτουν ευαισθησία σχετικά με το χαρακτήρα της και υιοθετούν αυστηρά κριτήρια – ή έστω τα δικά τους κριτήρια – για κάθε παρέμβαση σε αυτή. Το εμφανές μπετόν ως διακοσμητικό υλικό, παρόλο που χρησιμοποιείται συχνά στη σύγχρονη αρχιτεκτονική, δεν επιτυγχάνει να μεταδώσει το συμβολισμό του για το συγκεκριμένο κτήριο και να αντιμετωπιστεί θετικά, ούτε καν ουδέτερα. Ενώ αντίθετα, για τους χρήστες του συγκροτήματος που ενδιαφέρονται για τα «μοντέρνα» και τα «σύγχρονα» υλικά και σχεδιαστικά πρότυπα, ενδέχεται να λειτουργήσει θετικά.

Σε μια περίοδο που αναγνωρίζεται ως επιτακτική η ανάγκη αναζωογόνησης και επανακατοίκησης υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, κρίνεται σημαντικής βαρύτητας ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα για την υλοποίηση δράσεων και έργων. Η χρηματοδοτική τους ικανότητα και ο επιχειρηματικός ανταγωνισμός έχει σαν αποτέλεσμα την προσηλωμένη επιδίωξη τους να πραγματοποιήσουν τις καλύτερες δυνατές επενδύσεις. Βασική προϋπόθεση είναι οι δράσεις να συνδέονται και να εντάσσονται σε έναν γενικότερο στρατηγικό σχεδιασμό, αποβλέποντας σε ένα γενικότερο στόχο.

Η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ κατάφερε να υλοποιήσει με μάλλον ικανοποιητικό τρόπο το οικιστικό της συγκρότημα και να επαναφέρει στο κέντρο της Αθήνας νέους κατοίκους, οι οποίοι κατά τη διαμονή τους απολαμβάνουν την ποιότητα ζωής που τους προσφέρει. Η περιοχή του Μεταξουργείου έχει όλα τα θετικά χαρακτηριστικά για να αποτελέσει τόπο κατοικίας, η οποία σε συνδυασμό με την κατασκευή κατοικιών που θα σχεδιαστούν με επίκεντρο τον άνθρωπο, δύναται να παρακινήσουν την επανακατοίκηση και παράλληλα την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

Αγριαντώνη, Χ., (1995), 'Συνοικία Μεταξουργείο', στο Αγριαντώνη Χ. και Χατζηγιάννου, Μ. (επιμ.), *Το Μεταξουργείο της Αθήνας*, Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών- Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, σελ. 157-171.

Alain de Botton, (2013), *'Η Αρχιτεκτονική της Ευτυχίας'*, (Μετάφραση, Καλοκύρης, Α.) Αθήνα: Εκδόσεις Πατάκη, έβδομη έκδοση, (Τίτλος πρωτοτύπου: TheArchitectureofHappiness).

Αλεξανδρή, Γ., (2013), 'Χωρικές και Κοινωνικές Μεταβολές στο Κέντρο της Αθήνας: η περίπτωση του Μεταξουργείου', Διδακτορική Διατριβή, Τμήμα Γεωγραφίας, Αθήνα: Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.

Αγγελίδης, Μ., (2012), *'Η Μετεξέλιξη της Αθήνας / Αττικής και ο Ρόλος της στο Ελληνικό Αστικό Σύστημα και στο Αστικό Σύστημα της Νοτιοανατολικής Ευρώπης'*, Διάλεξη στο μάθημα 7β: Δυναμικές των Πόλεων και Σύγχρονες Πρακτικές Σχεδιασμού, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του χώρου, Κατεύθυνση: Πολεοδομία-Χωροταξία Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Αραβαντινός, Α., (1987), *'Ανάπλαση Προβληματικών Περιοχών Κατοικίας Υψηλών & Μέσων Πυκνοτήτων στα Αστικά Κέντρα : Προγραμματισμός και Μέτρα Πολιτικής'*, στο 35 Θέματα Προγραμματισμού, Αθήνα: Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών.

Αραβαντινός, Α., (2007), *'Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Χώρου'*, Αθήνα: Συμμετρία.

Βενιέρης, Ε. & Γάτου, Α., (2014), *'«Εστιά –ζώντας» την Κατοίκηση'*, Διάλεξη: Εισαγωγή στην Αρχιτεκτονική Έρευνα, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Ξάνθη: Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης.

Buenger, St., Κατσώτα, Δ., και Πανέτσος, Γ., (2007), *'102 x Μεταξουργείο'*, Αθήνα: ΔΟΜΕΣ.

Γρίψιου, Α., (2014), *'Αστική Αναγέννηση και Αστικός Εξευγενισμός: Οι Χωρικές και Κοινωνικές Μεταλλαγές στο Μεταξουργείο'*, Διπλωματική Εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Δημητριάδης, Ι., (1993), Εταιρεία Μελετών Περιβάλλοντος ΕΠΕ *'Μεταξουργείο: Μελέτη Αναβάθμισης'*, Γ' Φάση, (ανάδοχος μελετητής) Δήμος Αθηναίων.

Δήμος Αθηναίων, (1991), *'Μεταξουργείο, Μελέτη Αναβάθμισης, Έκθεση Μελέτης Α' φάση και Β' φάση'*, Ανάδοχος Γραφείο Δημητριάδης, Ι. και συνεργάτες.

Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (ΕΜΠ), (1995), *'Έρευνα Δυνατοτήτων Εφαρμογής μιας Εξειδικευμένης Πολιτικής κατοικίας, στα Πλαίσια της Πολεοδομικής Εξέλιξης - Αναβάθμισης, Ιστορικών Περιοχών του Κέντρου της Αθήνας : Η Περίπτωση του*

Μεταξουργείου', Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας, Αθήνα.

ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ, (2005), Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων 1991-2001. Εφαρμογή διαχείρισης και επεξεργασίας δεδομένων, Αθήνα: ΕΚΚΕ.

Ενημερωτικό Δελτίο ΓΕΚ ΑΕ, (19/12/2008), σελ. 73, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.hcmc.gr/aweb/files/enimerotikadeltia/files/Gek_221208.pdf>[Πρόσβαση στις 15/6/2015]

Ερευνητικό Πρόγραμμα, (2013), 'Διερεύνηση Ολοκληρωμένης Παρέμβασης στο Κέντρο της Αθήνας: Α1 Προκαταρκτική Έκθεση Ανάλυσης Στοιχείων και Διατύπωσης Στρατηγικής Αστικών Παρεμβάσεων', Εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Heidegger, M., (2008), 'Κτίζειν Κατοικείν Σκέπτεσθαι', (Γιώργος Ξηροπαΐδης, Μετάφραση) Αθήνα: Πλέθρον, τέταρτη έκδοση, (Τίτλος Πρωτοτύπου: Building, Dwelling, Thinking)

Καρούδη, Α., (2001), 'Αναγνώριση και Προτάσεις Παρεμβάσεων για την Περιοχή του Μεταξουργείου', Στάδιο Α: Αναγνώριση -Υπάρχουσα Κατάσταση και Αξιολόγηση, (ανάδοχος μελετητής) ΕΑΧΑ ΑΕ.

Καρούδης, Δ.Ν., (2006), 'Τα Επτά Βιβλία της Πολεοδομίας', Αθήνα: Παπασωτηρίου.

Κοπιώνης, Ζ., (2004), 'Η Τρέλα του Τόπου: Αρχιτεκτονική στο Ελληνικό Τοπίο', Αθήνα: Εκκρεμές

Κωνσταντινίδου, Μ. Α. & Μωυσίδου, Η., (2013), 'Οι Αισθήσεις και η Θεραπευτική του Χώρου', Διάλεξη: Εισαγωγή στην Αρχιτεκτονική Έρευνα, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Ξάνθη: Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης.

Λεφας, Π., (2008), 'Αρχιτεκτονική και Κατοίκηση: Από τον Heidegger στον Koolhaas', Αθήνα: Πλέθρον

Μαλούτας, Θ., (2000), 'Αστική Μεγέθυνση και Κυρίαρχοι Τρόποι Στέγασης στη Μεταπολεμική Αθήνα', στο Μαλούτας Θ. (επ.) Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας, Αθήνα-Βόλος: ΕΚΚΕ- Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Μαλούτας, Θ., (2007), 'Διαδικασίες χωρικού εξευγενισμού στην Αθήνα Αναζητώντας το κοινωνικό τους αποτύπωμα την περίοδο 1995 - 2001', 8ο Συνέδριο Γεωγραφίας: Η γεωγραφία των χωροκοινωνικών μεταβολών κι ανισοτήτων στη σύγχρονη Ελληνική πόλη, Αθήνα.

Μαλούτας, Θ., και Αλεξανδρή, Γ., (2009) 'Αστικές Αναπλάσεις και Μεταβολές των Κοινωνικών Δομών στο Κέντρο της Αθήνας στη Στροφή του Αιώνα', στο Πετράκος, Γ., Μπεριάτος, Η. Κοκκώσης, Χ και Κοτζαμάνης, Β. (επ.) 25 Κείμενα για το Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 295-333.

Μαλούτας, Θ., (2011), Χωρικές και Κοινωνικές Επιπτώσεις της Κρίσης στην Αθήνα. Από τις Ρυθμίσεις του Πελαταιακού Κράτους στην Κρίση των Ελλειμμάτων, Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, 134-135, Α' Β':51-70. Διαθέσιμο στο: <URL: <https://www.academia.edu/4389659>>, [πρόσβαση στις 21/6/2015]

Μεντζελοπούλου, Ν., (2013), 'Πολιτικές Σχεδιασμού για το Μεταξουργείο, Αξιολόγηση, Προτάσεις', Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία, ΠΜΣ Πολεοδομία – Χωροταξία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Μερεντίνη, Ν.Χ., (2010), 'Ανάλυση Μακροοικονομικών Παραγόντων που επηρεάζουν την Αγορά Ακίνητης Περιουσίας', Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία, ΠΜΣ Διοίκηση Επιχειρήσεων, Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, Αθήνα: Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Norberg – Schulz, Ch., (2009), 'Genius Loci: Το πνεύμα του τόπου. Για μια φαινομενολογία της αρχιτεκτονικής', (Μετάφραση: Φραγκόπουλος Μ.), Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, (Τίτλος προτοτύπου: Genius Loci, Towards a rhenomenology of Architecture).

Οικονόμου, Δ., (2000), 'Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας: Εμπειρίες και Προοπτικές', στο Δεκαεπτά Κείμενα για το Σχεδιασμό, τις Πόλεις και την Ανάπτυξη, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 161-193.

Παπανικολάου – Κρίστενσεν, Α., (1995), 'Το Μεταξουργείο της Αθήνας: από το Εμπορικό Κέντρο στο Εργοστάσιο', στο Αγριαντώνη Χ. και Χατζηωάννου, Μ. (επιμ.) Το Μεταξουργείο της Αθήνας, Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών - Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 45- 82.

Παυλίδης, Α., (2005), 'Τάσεις Εγκατάστασης Κατοίκων σε Κεντρική Περιοχή της Αθήνας. Το Μεταξουργείο', εργασία στο μάθημα Θέματα Αστικού Σχεδιασμού, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του χώρου, Κατεύθυνση: Πολεοδομία-Χωροταξία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Παύλου, Στ., (2007), 'Ζητήματα Σύγχρονης Κατοίκησης. Η Κατοίκηση σε Συνάρτηση με τις Σημερινές Ατομικές Ανάγκες και Κοινωνικές Αντιλήψεις/ Προσεγγίσεις: 3 Σκέψεις, 3 Προβληματισμοί', '102 x Μεταξουργείο', Αθήνα: ΔΟΜΕΣ, 254.

Πέρρα, Β. Μ., (2014), 'Αίτια Κατάθλιψης: Το Δομημένο Περιβάλλον', Διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Πολυκατοικίες Ε', (2009), ΔΟΜΕΣ: Διεθνής Επιθεώρηση Αρχιτεκτονικής, 05/09, 50 – 79, Αθήνα: ΔΟΜΕΣ.

Πρέπη, Α., (2011), 'Ο Δημόσιος Χώρος ως «Πλαίσιο Συμβίωσης» Μεταξύ Παλαιών και Νέων Κατοίκων: Η Περίπτωση του Γκαζιού - Μεταξουργείου', στο Γ. Αθηνιδίου, Α. Γουδίνη, Π. Κούρτη κ.ά. (επ.) Δημόσιος Χώρος Αναζητείται. Πρακτικά Συνεδρίου [Θεσσαλονίκη, 20-22 Οκτωβρίου 2011], Θεσσαλονίκη: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος - Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας, 407-410.

Racamier, P. C., (1971), 'Ψυχολογία του Αρχιτεκτονικού Χώρου', στο Αρχιτεκτονικά Θέματα, 5/1971, σελ .83

Ρογκογκού, Ι., (2007), 'Η Επιρροή του Αστικού Περιβάλλοντος στη Συμπεριφορά και Διάθεση των Ανθρώπων. Έρευνα στο Βόρειο Τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας Παλαιών Βόλου', Διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Σκάγιαννης, Π., (1994), 'Πολιτική Προγραμματισμού των Υποδομών', Α. Σταμούλης, Αθήνα – Πειραιάς: Α. Σταμούλης.

Σορολή, Ε., (2008), 'REITs', Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία, ΠΜΣ Χρηματοοικονομική και Τραπεζική Διοικητική, Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Αθήνα: Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Σταυρίδης, Στ., (1990), 'Η Συμβολική Σχέση με τον Χώρο : Πως οι Κοινωνικές Αξίες Διαμορφώνουν και Ερμηνεύουν τον Χώρο', Αθήνα : Κάλβος.

Συμβόλαιο 605/2007, (2007), 'Κανονισμός Συγκροτήματος', της συμβολαιογράφου Θωμοπούλου Ε.

Ταξιάρχη, Π., (2007), 'Το Μεταξουργείο, Ιστορική και Πολεοδομική Εξέλιξη από την αρχαιότητα έως σήμερα', ΚΜ Πρότυπη Γειτονία. Διαθέσιμο στο URL: <http://kmprototypigeitonias.org/files/file/01_Historical_report.pdf>, (πρόσβαση στις 10/4/2015)

Τζώνος, Π., (1982), 'Η Οργάνωση της Αρχιτεκτονικής Μελέτης', Θεσσαλονίκη: Ζήτη.

Τουρνικιώτης, Π., (2012), 'Μεταλλασσόμενοι Χαρακτήρες και Πολιτικές στα Κέντρα Πόλης Αθήνας και Πειραιά, Β' Φάση, Εμβάθυνση, Ανάλυση, Διασύνδεση, Εστιασμένη Προσέγγιση', Ερευνητικό πρόγραμμα, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, ΥΠΕΚΑ

Τράπεζα της Ελλάδος, (2015), ' Εξελίξεις και Προοπτικές της Αγοράς Ακινήτων', στο Νομισματική πολιτική 2014 -2015, Κεφάλαιο IV, Ενότητα 1.2., 64-67, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/1_1.2%29.pdf>[Πρόσβαση στις 5/9/2015]

Τριαναταφυλλόπουλος, Ν., και Κανδήλα, Θ., (2009), 'Ψυχολογικοί Παράγοντες της Αγοράς Κατοικίας στην Ελλάδα κατά την περίοδο 2004-2007', στο Αειχώρος, 15 (13): 237-258, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.prd.uth.gr/uploads/discussion_papers/2009/uth-prd-dp-2009-13_gr.pdf>[Πρόσβαση στις 22/6/2015]

Φιλίππιδης, Δ. (2005) 'Η Πολεοδομία στην Ελλάδα', Greekarchitects, δημοσίευση στις 02 Ιουνίου. Διαθέσιμο στο: <URL:<http://www.greekarchitects.gr/gr/-id65>> [Πρόσβαση στις 10/9/2015]

Wells, B. [1971], "Ψυχολογία και αρχιτεκτονική", Αρχιτεκτονικά Θέματα, 4/1970, σελ.55

Ξενόγλωσση

Bourdieu, P (1984). '*Distinction: A Social Critique of the Judgment of Taste*', Nice, R. (trans), Routledge: Oxon.

Canter, D., (1988), 'Περιβαλλοντική Ψυχολογία', (Πάνος Κοσμόπουλος, Επιλογή κειμένων, Εισαγωγή, Μετάφραση), Θεσσαλονίκη: UniversityStudioPress

Canter, D., (1990), 'Ψυχολογία και Αρχιτεκτονική', (Πάνος Κοσμόπουλος, Εισαγωγή, Μετάφραση, Επιμέλεια), Θεσσαλονίκη: UniversityStudioPress, (Τίτλος Πρωτοτύπου: PsychologyforArchitects)

Peiser, R., and Frej, A., (2003), 'Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business', Washington, D.C.: ULI-the Urban Land Institute, Second Edition.

Schittich, Chr., (2004), 'High Density Housing: Concepts, Planning, Construction', München: Edition Detail.

Θεσμικό Πλαίσιο

Π.Δ. 696/74 (ΦΕΚ-301/Α/8-10-74), 'Περί Αμοιβών Μηχανικών δια Σύνταξιν Μελετών, Επίβλεψιν, Παραλαβήν κλπ. Συγκοινωνιακών, Υδραυλικών και Κτιριακών Έργων, ως και Τοπογραφικών Κτηματογραφικών και Χαρτογραφικών Εργασιών και Σχετικών Τεχνικών Προδιαγραφών Μελετών'.

ΦΕΚ 567/Δ/1979, 'Περί Χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακού Τμήματος της Πόλης των Αθηνών (Ιστορικό Κέντρο)'.

Νόμος 1515/1985, 'Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα για την Προστασία Περιβάλλοντος της Ευρύτερης Περιοχής της Αθήνας'.

Νόμος 1577/1985, 'Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός'.

ΦΕΚ 80/Δ/1988 'Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αθηνών'.

ΦΕΚ 166/Δ/1987, 'Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης'.

ΦΕΚ 616/Δ/1998, 'Καθορισμός Χρήσεων Γης και Ειδικών Όρων και Περιορισμών Δόμησης στην Περιοχή του Μεταξουργείου, του Ρυμοτομικού Σχεδίου Αθηνών'.

Νόμος 4277/2014, 'Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες Διατάξεις'.

Διαδικτυακοί Τόποι

Αρχαιολογία της πόλης των Αθηνών: www.eie.gr

ΔΟΜΕΣ: www.domes-architecture.com

ΔΟΜΕΣ INDEX, Ψηφιακό Ευρετήριο Ελληνικής Αρχιτεκτονικής: www.domesindex.com

Ίδρυμα Ερευνών: <http://www.eie.gr>

ΚΜ ΠΡΟΤΥΠΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ: www.kmprotypigeitonia.org

Μεσιτικό γραφείο: www.century21rightmove.pro.xe.gr

Μουσείο Μπενάκη: www.benaki.gr

Αρχιτέκτονες: Μπίρης Τ. και Τσιράκη Σ.: www.biris-tsiraki-architects.com

Όμιλος ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ: www.gekterna.com

Τράπεζα της Ελλάδος, Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων: www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/_full.pdf

Χρυσή Ευκαιρία, σελίδα αγγελιών: www.xe.gr

Architektur und Denkmalpflege D.R. Hanns Michael Kupper: www.baudenkmalpflege.eu

Latest Commercial RE and Apartment Building Investment Cycle Charts Posted by Glenn Mueller PhD: www.ashworthpartners.com

Oliaros blog: <http://www.oliaros.com>

ΟΠΤΙΚΟΑΚΟΥΣΤΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

Αστικό Τοπίο, (2011), Σκηνοθεσία: Λάσκαρης Αγοραστός, 'Συγκρότημα σύγχρονων κατοικιών στο Μεταξουργείο. Κατασκευαστική ΓΕΚ'.

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ

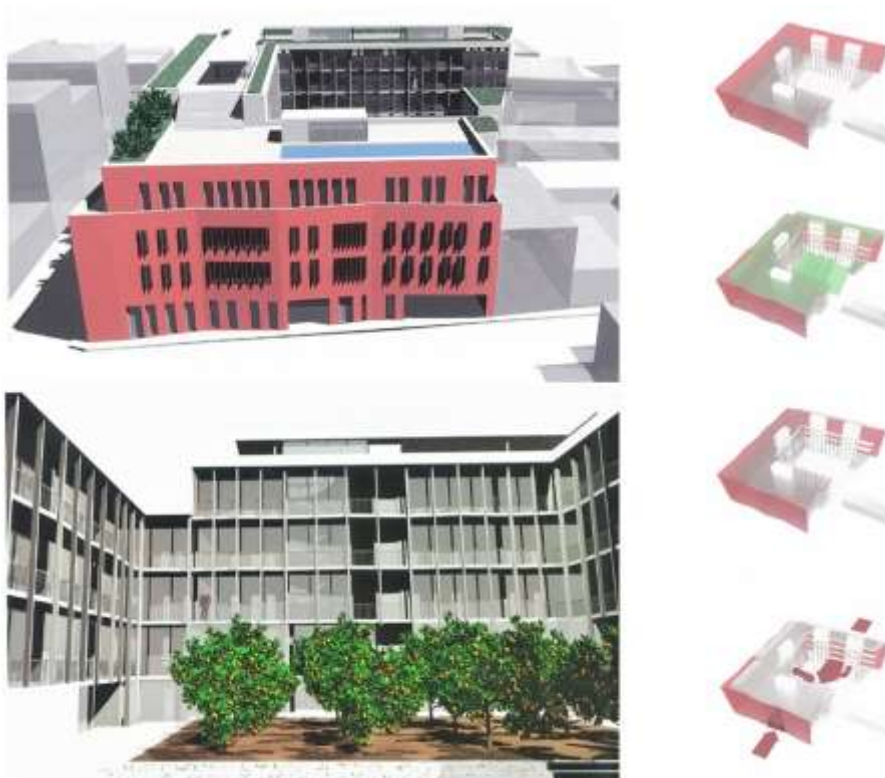
Παππάς, Α., Διευθυντής Τμήματος RealEstate της ΤΕΡΝΑ(2015): Συνέντευξη στο γραφείο του στη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ στις 8/6/2015

Παράρτημα

1. Οι Βραβευμένες Προτάσεις

Η κριτική επιτροπή βράβευσε συνολικά επτά αρχιτεκτονικές προτάσεις. Μια με το Α' βραβείο, μία με το Β' βραβείο, δύο με το Γ' βραβείο και τρεις ισότιμες με Εξαγορά. Οι συντελεστές και το περιεχόμενο των προτάσεων παρατίθενται πιο αναλυτικά στη συνέχεια (Buerger, St., κ.α., 2007).

- Α' βραβείο



Εικόνα 1: Το πρώτο βραβείο του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.

Πηγή: Buerger, St., κ.α., 2007: 36 – 39

Αρχιτέκτονες: Κατερίνα Τσιγαρίδα & Συνεργάτες, Θεσσαλονίκη

Ομάδα μελέτης: Τσιγαρίδα Κ., Μπάλιος Ν., Πολυχρονίδης Β., Τσαμούρη :Α.,

Μαυρουδή Α., Ζαβράκα Δ., (αρχιτέκτονες)

Συνεργάτες: Καραγιαννούδης Μ., (αρχιτέκτων), Βελούδης Α.Φ., Τζοβλάς Γ.Ε., (φοιτητές)

Σύμβουλοι: Γιακουμακάτος Α., (αρχιτέκτων), Ξένος Α., (πολιτικός μηχανικός), Κικίδης, Μπόζης, Καμπίτσης και συνεργάτες, (μηχανολόγοι μηχανικοί)

Αριθμός διαμερισμάτων: 32

Επιφάνεια κατοικιών: 3.643,50 m²

Επιφάνεια καταστημάτων: 909,50 m²

Συνολική δόμηση: 4.553,00 m²

Αριθμός ορόφων: 2 υπόγειοι και 5 υπέργειοι

Περιγραφή:

‘Το συγκρότημα τοποθετείται στο οικόπεδο ως ένα Π, με τις εσωτερικές όψεις στραμμένες προς την ακρόπολη. Εξωτερικά παρουσιάζεται ως χρωματιστός, μονολιθικός όγκος χωρίς μπαλκόνια, ο οποίος επιδιώκει να αποκαταστήσει έναν διάλογο με το κτίριο του Μεταξουργείου. Τα κατακόρυφα ανοίγματα των όψεων επαναλαμβάνουν τη ρυθμικότητα και τη σχέση μεταξύ πλήρων και κενών, που υπάρχουν στην αθηναϊκή νεοκλασική αρχιτεκτονική, ενώ ο ‘κυματισμός’ των όψεων δημιουργεί μια ‘χωρική ένταση’ και ‘διαστολή’ των εσωτερικών χώρων στο πρότυπο των μεταπολεμικών αρχιτεκτόνων της Μεσογείου, από τον Gardella ως τον Coderch. Η εσωτερική αυλή ανατρέχει στην τυπολογία του αθηναϊκού σπιτιού του 19ου αιώνα, διασφαλίζοντας μια προσφιλή ιδιωτικότητα. Οι υαλόφρακτες εσωτερικές όψεις είναι ‘ελαστικές’, ανάλαφρες και διαφανείς, εξασφαλίζοντας τη διακριτική εσωτερική κοινωνικοποίηση και την οπτική επαφή με τον Παρθενώνα. Η χρήση κατακόρυφων υφασμάτινων πετασμάτων εξασφαλίζει ιδιωτικότητα και σκίασμό, μέσα από την δημιουργία μιας μεταβαλλόμενης, ημιδιαφανούς μεμβράνης προστασίας. Η μελέτη προτείνει μια σύγχρονη ερμηνεία του συγκεκριμένου τόπου, δημιουργώντας μια αντιστικτική σχέση μεταξύ του περικλειστού, αμυντικού εξωτερικού περιβλήματος και του προστατευμένου εσωτερικού χώρου’ (Buerger, St., κ.α., 2007:36).

- Β' βραβείο



Εικόνα 2: Το δεύτερο βραβείο του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.

Πηγή: Buerger, St., κ.α., 2007: 40 - 43

Αρχιτέκτονες: Torsten Bessel, Διακομίδου Κ., Χαρίτος Ν., Αθήνα
Σύμβουλος: Αυγερινός Ν.
Αριθμός διαμερισμάτων: 27
Επιφάνεια κατοικιών: 2.942,00 m²
Επιφάνεια καταστημάτων: 1.393,00 m²
Συνολική δόμηση: 6.770,00 m²
Αριθμός ορόφων: 1 υπόγειος και 4 υπέργειοι

Περιγραφή:

‘Το συγκρότημα σε σχήμα Π, σχηματίζει κλειστό οικοδομικό τετράγωνο. Στο εσωτερικό δημιουργείται αίθριο σαν κοινόχρηστος χώρος πλατείας-πρασίνου. Ογκοπλαστικά εμφανίζεται σαν μια ενότητα με σαφή διαφοροποίηση του ισόγειου (εμπορική χρήση) από τους υπερκείμενους ορόφους (χρήση κατοικίας). Επί της οδού Λεωνίδου προτείνεται η κατασκευή αυτόνομου κτιρίου με γυμναστήριο και ανοιχτή κολυμβητική δεξαμενή-belvedere στο δώμα.

Το ισόγειο απαρτίζεται από τέσσερις λίθινους όγκους, που προκύπτουν από τις διαμπερείς εισόδους. Τα καταστήματα διαθέτουν μεγάλα ανοίγματα, που λειτουργούν ως οπτικές γέφυρες ανάμεσα στο δρόμο και το αίθριο.

Το εξωτερικό περίγραμμα κάθε ορόφου ακολουθεί μια δική του τεθλασμένη γραμμή, ώστε να δημιουργείται, εν τέλει, διαστρωμάτωση πτυχωτών επιφανειών στην επιδερμίδα (κτήριο βράβια). Αυτές οι κινήσεις επέτρεψαν την ευέλικτη προσαρμογή στις πολεοδομικές διατάξεις, διατηρώντας την απλότητα στην αντίληψη του συνολικού όγκου. Σε αντίθεση, η εσωτερική πλευρά χαρακτηρίζεται από καθαρή γεωμετρία.

Οι όψεις διαρθρώνονται με πτυσσόμενα πετάσματα, που δημιουργώντας πρόσθετες πτυχώσεις μέσα από την κίνηση τους, προσδίδουν στην επιδερμίδα ιδιαίτερη δυναμική. Πρόκειται για ένα ελαφρό και ευέλικτο σύστημα, που δίνει πολλαπλές δυνατότητες ελέγχου του φωτισμού και του αερισμού των χώρων. Βασικά υλικά, είναι τα πανέλα από eternit, το μεταλλικό πλέγμα και το εμφανές σκυρόδεμα' (Buerger, St., κ.α., 2007: 40).

- Γ' βραβείο (ένα από τα δύο ισότιμα) «Μια γειτονιά σπιτιών στο χώρο»



Εικόνα 3: Το ένα εκ των δύο τρίτων βραβείων του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, αλλά και η μελέτη που υλοποιήθηκε.

Πηγή: Buerger, St., κ.α., 2007: 44 - 47

Αρχιτέκτονες: Παπαδόπουλος Γ., Δασκαλάκη Γ., Αθήνα

Συνεργάτες: Μωραϊτίου Α., (αρχιτέκτων), Αναγνωστάκης Γ., Κουμάντου Χ., (φοιτητές)

Σύμβουλος: Μπίρης Τ., (αρχιτέκτων), (εκτός δελτίου συμμετοχής διαγωνισμού)

Αριθμός διαμερισμάτων: 36

Επιφάνεια κατοικιών: 4.310,00 m²

Επιφάνεια καταστημάτων: 200,00 m²

Συνολική δόμηση: 4.510,00 m²

Αριθμός ορόφων: 2 υπόγειοι και 4 υπέργειοι

Περιγραφή:

‘Η ευέλικτη ‘τυπολογία’ κατοίκησης, που προτείνεται, -ένα σύστημα υπαίθριων χώρων συλλογικής και ατομικής χρήσης (αίθριο, pilotis, αυλές, ταρατσες, μπαλκόνια), που οι σύγχρονες εμπορικές συνθήκες δεν μπορούν να εξασφαλίσουν-, απευθύνεται θετικά στο αίτημα για επιστροφή στο ‘κέντρο’ προσφέροντας καλύτερη ποιότητα ατομικής και συλλογικής ζωής:

Η τυπολογία αυτή προωθεί έναν ‘ενωτικό’ τρόπο ζωής: Απευθύνεται μέσω των ‘αξιών’, που προσφέρει, σε ένα ευρύ και πολύμορφο ‘δείγμα’ χρηστών και όχι σε κάποια συγκεκριμένη ή ‘κλειστή’ τάξη ή ομάδα.

Η βασική συνθετική γραμμή είναι μια δυνατή σπειροειδής ανηφορική περιέλιξη. Τονίζεται στην κορυφογραμμή της με την ανερχόμενη κεκλιμένη στέγη, που αποκτά

συμβολική σημασία ως 'σημάδι' μέσα στην πόλη. Ταυτοχρόνως προαναγγέλλει το ιδεόγραμμα της 'αγκαλιάς', που τη χαρακτηρίζει ως χώρο.

Λόγω της κινητικότητας της, η πρόταση είναι προσαρμόσιμη στον πολύμορφο και πολυλειτουργικό ιστό της πόλης: Παρακολουθεί με εντάσεις ή μειώσεις, διαφάνειες ή φράγματα, μεγάλες ή μικρές γραμμές και μάζες του κεντρικού κορμού, την κινητικότητα ή στατικότητα, την μεγάλη ή μικρή κλίμακα, το σύγχρονο ή παραδοσιακό χαρακτήρα του κοντινού δομημένου περιβάλλοντος.

Προτείνεται ένα εύχρηστο και οικονομικό κατασκευαστικό σύστημα πλακών, στύλων και τοιχιών. Γεννάται έτσι ένα ανάλογο συνθετικό 'συντακτικό', που παράγει καθαρές, υλοποιήσιμες αρχιτεκτονικές μορφές' (Buerger, St., κ.α., 2007: 44).

- Γ' βραβείο (ένα από δύο ισότιμα)



Εικόνα 4: Το ένα εκ των δύο ισότιμων τρίτων βραβείων του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.

Πηγή: Buerger, St., κ.α., 2007: 48 - 51

Αρχιτέκτονες: Παπαχρήστου Η., Κύπρος

Ομάδα μελέτης: Παπαχρήστου Η., Παναγή Π., Τσιόλης Γ., Ιωάννου Ε., Σάββα Δ.

Αριθμός διαμερισμάτων: 15

Επιφάνεια κατοικιών: 2.604,00 m²

Επιφάνεια καταστημάτων: 863,00 m²

Συνολική δόμηση: 7.042,00 m²

Αριθμός ορόφων: 2 υπόγειοι και 4 υπέργειοι

Περιγραφή:

‘Σύγχρονος χώρος κατοικίας είναι αυτός, όπου ταυτόχρονα

Εργάζομαι,

Ξεκουράζομαι,

Ερωτεύομαι,

Διαλογίζομαι.

Η σύγχρονη οικία δεν περιορίζει τις χρηστικές μου ανάγκες, αλλά ενεργοποιείται ανάλογα με τις λειτουργικές μου απαιτήσεις:

Λειτουργεί σαν κέλυφος δραστηριοτήτων, που ερεθίζει τις αισθήσεις μου.

Μια Barcelona Chair κάνει το χώρο σύγχρονο;

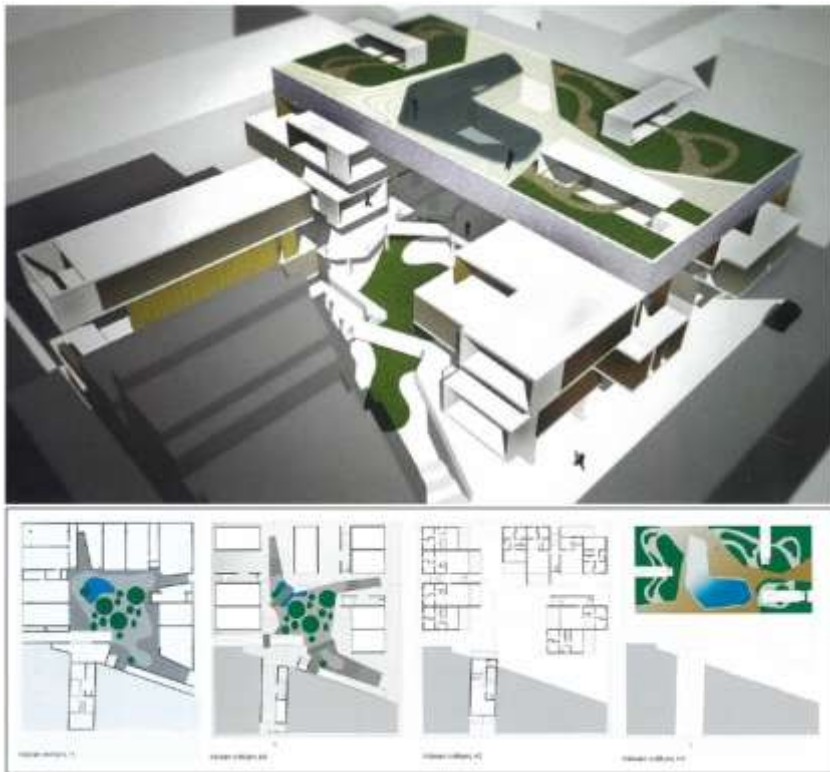
Μια Egg Chair κάνει το χώρο design;

Ένας τοίχος εμφανούς σκυροδέματος –fair face- κάνει το σπίτι μας μοντέρνο και τη ζωή μας προχωρημένη;

Ο χώρος είναι όλα τα πιο πάνω, όταν τα δομικά του στοιχεία λειτουργούν με τρόπο, που δημιουργεί χωρικές ποιότητες, θέες, φυγές, πολλαπλές αναγνώσεις, διαφάνειες, υλικότητες, υφές, κενά και πλήρη σε μία πρωτότυπη σύνθεση.

Ο χώρος πρέπει να ξεπερνά τον χρόνο για να είναι πάντα σύγχρονος και πάντα διαχρονικός' (Buerger, St., κ.α., 2007:48).

- Εξαγορά (μια από τρεις ισότιμες) Τράπεζα Δομών



Εικόνα 5: Μία εκ των τριών ισότιμων μελετών.

Πηγή: Buerger, St., κ.α., 2007: 52 - 55

Αρχιτέκτονες: Γιαννίση Φ., Κοτιώνης Ζ., Κρίτου Κ., Πλατσάς Ν., Βόλος

Αριθμός διαμερισμάτων: 28

Επιφάνεια κατοικιών: 2.840,00 m²

Επιφάνεια καταστημάτων: 1.814,00 m²

Συνολική δόμηση: 4.654,00 m²

Αριθμός ορόφων: 2 υπόγειοι και 4 υπέργειοι

Περιγραφή:

‘Προτείνεται η δημιουργία τράπεζας δομών. Η τράπεζα εννοείται ως απόθεμα κατοικιών, αλλά και ως τραπέζι, λόγω της ιδιαίτερης μορφής του προτεινόμενου σχήματος:

Η τράπεζα οικοδομείται (από πάνω προς τα κάτω): από μια άνω επιφάνεια-πλάκα, το δώμα, ένα δεύτερο έδαφος υπερυψωμένο και ακουμπισμένο στην κτιριακή εγκατάσταση, από πεσσούς δόμων-πολυκατοικίες (δόμος = δομικό στοιχείο ενός κτίσματος, αλλά και δόμος = κατοικία), και εδραιωμένη στο έδαφος της Αττικής, από ένα νέο αστικό έδαφος-πλατεία, με νησίδες τριγύρω, αντίστοιχες με πέδιλα πεσσών.

Στην τράπεζα πραγματοποιείται η συνεστίαση των κατοικιών: συνεστίαση πραγματική, συνεστίαση μεταφορική, συνεστίαση ψυχαγωγίας ατενίζοντας την Ακρόπολη.

Κάθε κατοικία στην πρόταση λειτουργεί ως δομική μονάδα, ως ‘τούβλο’-πλίνθος για την κατακόρυφη άρθρωση της κατασκευής: Οι ‘πλίνθοι’, πλάτους 6,5 m ‘χτίζονται’ σε μπατικές λιθοδομές δημιουργώντας ένα μεγα-τείχος (εις ανάμνηση των εξωτερικών τειχών της αρχαίας πόλεως των Αθηνών). Η πρόταση συνδυάζεται με τον δεσποτικό τύπο της μεταπολεμικής αθηναϊκής πολυκατοικίας και προτείνει μίαν αστική κατοίκηση με εντατικά τα μητροπολιτικά της χαρακτηριστικά μέσα σε μια *loggia*-τείχο, με την λογική της διαστρωμάτωσης του σάντουιτ: Υπερυψώνοντας το έδαφος στο δώμα των κατοικιών, απέναντι στον βράχο της Ακροπόλεως, δημιουργείται μια ανεμπόδιστη οπτική σχέση της αθηναϊκής κατοίκησης με το ιστορικό της φανταστικό’ (Buerger, St., κ.α., 2007: 52).

- Εξαγορά (μια από τρεις ισότιμες)



Εικόνα 6: Μία ακόμη εκ των τριών ισότιμων μελετών

Πηγή: Buerger, St., κ.α., 2007: 56 - 59

Αρχιτέκτονες: Καρύδης Γ., Τζώρα Μ., Αθήνα
Ομάδα μελέτης: Καρύδης Γ., Τζώρα Μ., Λιάκος Μ., (αρχιτέκτονες)
Αριθμός διαμερισμάτων: 26
Επιφάνεια κατοικιών: 3.963,00 m²
Επιφάνεια καταστημάτων: 520,00 m²
Συνολική δόμηση: 4.483,00 m²
Αριθμός ορόφων: 2 υπόγειοι και 4 υπέργειοι

Περιγραφή:

‘Στο Μεταξουργείο παρατηρείται συνέχεια στη διάρθρωση του ιστού πάνω σε χαράξεις, δομικές συσχετίσεις, αλλά και συνήθειες χρήσης του αστικού χώρου, που επιμένουν να διατηρούν την επιρροή τους επί δεκαετίε: Σ’ αυτό το πλαίσιο, συνθετική επιλογή υπήρξε η αποκατάσταση με ξεκάθαρο τρόπο της δομικής συνοχής του οικοδομικού τετραγώνου, ενώ αναζητήθηκαν αναφορές στην ποικιλότητα της κλίμακας και την ιστορική συνέχεια στην αρχιτεκτονική έκφραση.

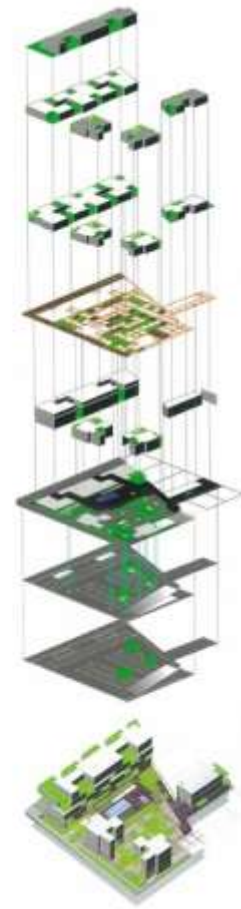
Εντούτοις ο μεταβαλλόμενος χαρακτήρας του Μεταξουργείου, όπως απορρέει από γενικότερες πολεοδομικές μετεξελίξεις, αλλά και η δυναμική των δραστηριοτήτων, που θα αναπτυχθούν στο κτίριο, τείνουν να διαταράξουν την ιδέα του ‘κλειστού’ οικοδομικού τετραγώνου.

Οι παραπάνω παρατηρήσεις οδήγησαν στην υποχώρηση της κτιριακής μάζας στο μέτωπο των οδών Μυλλέρου και Γερμανικού.

Έτσι, στην περιοχή άρθρωσης δυο κύριων εγκάρσιων κτιριακών όγκων, -η οποία αποτελεί αναφορά στην επίλυση της γωνίας αστικού οικοδομικού τετραγώνου-, δημιουργήθηκε τρισδιάστατος μεταβατικός χώρος, που συμβάλλει στην αλληλοδιείσδυση του περιορισμένου δημόσιου υπαίθρου και των κοινόχρηστων χώρων του συγκροτήματος, υποστηρίζοντας την ένταξη του στον ιστό.

Η γραμμική ανάπτυξη των εν λόγω δομικών μελών κατά μήκος και εγκάρσια, στο ίχνος της χάραξης της οδού Μυλλέρου, επιχειρεί να συγκροτήσει μια ξεκάθαρη διαλεκτική σχέση με τη γραμμική μετωπική διάρθρωση του υφιστάμενου χώρου του μεταξουργείου’ (Buerger, St., κ.α., 2007: 56).

- Εξαγορά (μια από τρεις ισότιμες) Η Πέμπτη Όψη



Εικόνα 7: Η τελευταία, εκ των τριών ισότιμων μελετών
Πηγή: Buerger, St., κ.α., 2007: 60 – 63

Αρχιτέκτονες: Νικηφορίδης Π., Κουόμο Μπ. & Συνεργάτες, Θεσσαλονίκη
Ομάδα μελέτης: Νικηφορίδης Π., Κουόμο Μπ.
Συνεργάτες: Παπασπύρου Β., Παυλοπούλου Δ., Ζωγράφου Ε., Μπίσκος Ν.,
(αρχιτέκτονες)
Σύμβουλος: Ταράνη Π., (αρχιτέκτων)
Αριθμός διαμερισμάτων: 18
Επιφάνεια κατοικιών: 1.656,00 m²
Επιφάνεια καταστημάτων: 680,00 m²
Συνολική δόμηση:
Αριθμός ορόφων: 2 υπόγειοι και 4 υπέργειοι

Περιγραφή:

‘Χαμηλή δόμηση: Σε μια ιστορική περιοχή του κέντρου της Αθήνας, που διατηρεί τα χαρακτηριστικά της ανθρώπινης κλίμακας, ‘διεκδικούμε’ τη διατήρηση τους ως μια ευκαιρία συνέχειας και εξέλιξης ενός τρόπου βιώσιμης αστικής κατοίκησης.

Συνέχεια κενού και πλήρους: Η δημιουργία του προτεινόμενου πλέγματος ως ενοποιητικού στοιχείου σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο, στο ύψος του ισόγειου, διαμορφώνει ένα νέο τοπίο, ‘έδαφος’ θέασης για τις κατοικίες και ‘ουρανό’ για το εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου.

Μεταβατικοί χώροι και εναλλαγές αστικής ποιότητας: Προτείνονται ευμενής και ποικίλα υπαίθρια μικρο-τοπία, που συνυπάρχουν με τις κατοικίες.

Το οικοδομικό τετράγωνο ως τοπίο: Η λογική της σύνθεσης, η άρθρωση των επιμέρους λειτουργιών, που παραπέμπει σε τρισδιάστατο πάζλ, αντιμετωπίζει το χώρο συνολικά σε όλες τις διαστάσεις επιχειρώντας τη ‘διαστολή’ των διαστάσεων του κυρίως στους ανοικτούς υπαίθριους χώρους:

Ζωντανή εσωτερική ζωή: Τα ποικίλα μικρο-τοπία, η επιλογή των φυτεύσεων και οι διαφορετικές ποιότητες των χώρων, που δημιουργούνται, επιτρέπουν τη διευρυμένη χρήση του εσωτερικού υπαίθριου χώρου κατά τη διάρκεια του έτους.

Πολύ-μονοκατοικίες: Η σύνθεση των κατοικιών ακολουθεί τη δομή του δομικού παζλ με τα κενά και τα πλήρη.

‘Χρηστικοί’ κήποι: Η ενεργοποίηση του τόπου ως σημείου, ανακαλώντας στη μνήμη τους κήπους και τις αυλές των αθηναϊκών σπιτιών’ (Burger, St., κ.α., 2007: 60).

2. Ερωτηματολόγιο Έρευνας Κατοικιών

Κάτοικοι του Συγκροτήματος κατοικιών

A. ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Φύλο

Ανδρας

Γυναίκα

2. Ηλικία

20 με 29

30 με 39

40 με 49

50 με 59

60 +

3. Εκπαίδευση- Μορφωτικό επίπεδο

Πρωτοβάθμια

Δευτεροβάθμια

Τριτοβάθμια

Μεταπτυχιακός Τίτλος

4. Τύπος νοικοκυριού

Μονομελής

Ζευγάρι

Οικογένεια

Συγκατοίκηση χωρίς

οικογενειακό πυρήνα

5. Η Εργασία σας όταν πάρθηκε η απόφαση εγκατάστασης στην κατοικία:

- A) Ιδιωτικός τομέας **ΝΑΙ** A.1) Εξαρτημένη εργασία
A.2) Ελεύθερος επαγγελματίας
- B) Δημόσιος τομέας

Αν ΝΑΙ στο A.1) ή στο B) τι στέλεχος;

Κατώτερο

Μέσο

Ανώτερο

6. Η οικονομική σας κατάσταση, είναι σήμερα σε σχέση με το χρόνο της απόφασης εγκατάστασης στην κατοικία:

Πολύ χειρότερη Χειρότερη Ίδια Καλύτερη Πολύ καλύτερη

7. Το μέσο μετακίνησης σας;

I.X.

M.M.M.

Μοτοσυκλέτα

Πεζός

Ποδήλατο

Άλλο

B. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

8. Η κατοικία που διαμένετε είναι:

Ενοικιαζόμενη

Ιδιόκτητη

9. Τύπος Κατοικίας:

Κύρια/Μόνιμη
Δευτερεύουσα

10. Χαρακτηριστικά κατοικίας

Εμβαδόν τ.μ.
Όροφος

11. Ποια χρονιά εγκατασταθήκατε στην κατοικία σας; 20 _____

12. Πήρατε δάνειο προκειμένου να αποκτήσετε την κατοικία σας; (για τους ιδιοκτήτες)

ΝΑΙ ΟΧΙ

Γ. ΣΤΑΣΗ – ΑΝΤΙΛΗΨΗ

13. Σε ποιά περιοχή /πόλη/χώρα ζούσατε πριν την εγκατάσταση σας στη κατοικία;

14.

.....

15. Οι παρελθοντικές κατοικίες σας ήταν ως επί το πλείστον:

Μονοκατοικία
Διαμέρισμα πολυκατοικίας
Συγκρότημα κατοικιών

16. Στο παρελθόν οι περιοχές κατοικίας σας ήταν ως επί το πλείστον:

Κέντρο πόλης
Προάστια πόλης
.....

Δ. ΣΤΑΣΗ – ΑΝΤΙΛΗΨΗ (σε σχέση με το συγκρότημα)

17. Για ποιους λόγους επιλέξατε να εγκατασταθείτε στο συγκρότημα;

Αριθμήστε με σειρά προτεραιότητας, όσες προτάσεις αποτελούν λόγο εγκατάστασης (≤ 9)

- Η περιοχή
- Τα χαρακτηριστικά της κατοικίας σας (π.χ. ελκυστικός σχεδιασμός και λειτουργικότητα, βιοκλιματικός σχεδιασμός κτλ.)
- Κατοίκηση γνωστών σας ατόμων στο συγκρότημα
- Οι προσφερόμενες υπηρεσίες του συγκροτήματος (π.χ. πισίνα, επαγγελματικοί χώροι)
- Η προβολή του συγκροτήματος κατοικιών (αρχιτεκτονικός διαγωνισμός, έκθεση μουσείου Μπενάκη)
- Ο τρόπος ζωής που υποστηρίζει
- Η αίσθηση ασφάλειας
- Μεταπωλητική αξία
- Άλλο.....

18. Θεωρείτε ότι η κατοίκηση σας στο συγκρότημα ανταποκρίθηκε στις προσδοκίες σας;

Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ	Πάρα πολύ
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

19. Σας αρέσει να μοιράζεστε την εμπειρία της κατοίκησης στο σπίτι σας προσκαλώντας φίλους;

Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ	Πάρα πολύ
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

20. Κατά την κατοίκηση σας εδώ πραγματοποιήσατε ή θα επιθυμούσατε να κάνετε κάποια τροποποίηση στην κατοικία/συγκρότημα;

Ναι Όχι

Πώς το προσδιορίζετε;

21. Κρίνετε ικανοποιητικούς τους κοινόχρηστους χώρους/εξοπλισμό;

Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ	Πάρα πολύ
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22. Οι σχέσεις σας με τους κατοίκους του συγκροτήματος πώς είναι;

Πολύ κακές	Κακές	Αδιάφορες	Καλές	Πολύ καλές
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

23. Σας αρέσει να περνάτε όσο το δυνατόν περισσότερο χρόνο στο σπίτι σας;

Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ	Πάρα πολύ
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Θεωρείτε ότι η προσωπική σας ζωή έγινε πιο ενδιαφέρουσα έπειτα από την εγκατάσταση σας στο συγκρότημα;

Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ	Πάρα πολύ
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

25. Έπειτα από ένα διάστημα κατοίκησης, θα προτεινάτε σε άλλα πρόσωπα να κατοικήσουν σε αυτό το συγκρότημα;

Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ	Πάρα πολύ
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

26. Θεωρείτε ότι υπάρχει αίσθηση κοινότητας μεταξύ των κατοίκων του συγκροτήματος;

Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ	Πάρα πολύ
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

27. Πόσο προνομιούχο/τυχερό θεωρείτε τον εαυτό σας που κατοικεί σε αυτό το συγκρότημα;

Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ	Πάρα Πολύ
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ε. ΣΤΑΣΗ – ΑΝΤΙΛΗΨΗ (σε σχέση με την ΠΕΡΙΟΧΗ)

28. Για ποιους λόγους επιλέξατε να εγκατασταθείτε στην περιοχή;

Αριθμήστε με σειρά προτεραιότητας, όσες προτάσεις αποτελούν λόγο εγκατάστασης (≤ 7)

- Το συγκρότημα κατοικίας καθεαυτό
- Κατοίκηση γνωστών σας ατόμων στην περιοχή
- Η θέση της περιοχής
- Εγγύτητα με χώρους διασκέδασης/πολιτιστικές υποδομές
- Εγγύτητα με το χώρο εργασίας
- Ο χαρακτήρας της περιοχής
- Άλλο.....

29. Α) Όταν εγκατασταθήκατε στην περιοχή θεωρούσατε ότι είναι μια ανερχόμενη περιοχή και ότι θα βελτιωθεί σημαντικά;

Ναι Όχι

Β) Το λάβατε υπόψη κατά την απόφαση της κατοίκησης σας;

Ναι Όχι

30. Κατά την εγκατάσταση σας στο συγκρότημα πιστεύατε ότι η περιοχή μετατρέπεται σε επίκεντρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων που σχετίζονται με εσάς;

Καθόλου Λίγο Αρκετά Πολύ Πάρα πολύ

31. Συμμετέχετε σε ομάδες, ομίλους, κοινωνικές οργανώσεις της περιοχής;

Ναι Όχι

32. Είστε ευχαριστημένοι από την κατοίκηση στην περιοχή;

Πολύ λίγο Λίγο Αρκετά Πολύ Πάρα πολύ

3. Ερωτηματολόγιο Έρευνας Νοικοκυριών

Κάτοικοι Περιοχής / Περίοικοι

A. ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Φύλο

Άνδρας Γυναίκα

2. Ηλικία

20 με 29

30 με 39

40 με 49

50 με 59

60 +

3. Εκπαίδευση- Μορφωτικό επίπεδο

Πρωτοβάθμια

Δευτεροβάθμια

Τριτοβάθμια

Μεταπτυχιακός τίτλος

4. Ποιος είναι ο τύπος του νοικοκυριού σας;

Μονομελές

Ζευγάρι

Οικογένεια

Συγκατοίκηση χωρίς

οικογενειακό πυρήνα

5. Πού εργάζεστε;

A) Ιδιωτικός τομέας **Αν ΝΑΙ** **A.1)** Εξαρτημένη εργασία

A.2) Ελεύθερος επαγγελματίας

B) Δημόσιος τομέας

Αν ΝΑΙ στο **A.1)** ή στο **B)** τι στέλεχος είστε;

Κατώτερο

Μέσο

Ανώτερο

B. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

6. Η κατοικία που διαμένετε είναι:

A) Ενοικιαζόμενη

B) Ιδιόκτητη

Γ. ΣΤΑΣΗ-ΑΝΤΙΛΗΨΗ (σχετικά με την περιοχή)

7. Πόσο χρονικό διάστημα μένετε στην περιοχή;

8. Θεωρείτε ότι έχει αλλάξει η γειτονιά σας (Μεταξουργείο) τα τελευταία 10 χρόνια;

Καθόλου Λίγο Αρκετά Πολύ Πάρα πολύ

Προς ποια κατεύθυνση;

Αρνητικά Θετικά

9. Αισθάνεστε ότι οι νέες πολιτιστικές χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιοχή, απευθύνονται σ' εσάς;

Καθόλου Λίγο Αρκετά Πολύ Πάρα πολύ

10. Αισθάνεστε ασφάλεια κατά την κατοίκηση σας στη περιοχή;

Καθόλου Λίγο Αρκετά Πολύ Πάρα πολύ

11. Θεωρείτε ότι η περιοχή διατηρεί ακόμη τα χαρακτηριστικά «γειτονιάς»;

Καθόλου

Λίγο

Αρκετά

Πολύ

Πάρα πολύ

Δ. ΣΤΑΣΗ - ΑΝΤΙΛΗΨΗ (σχετικά με το συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ)

12. Θα θέλατε να κατοικούσατε κι εσείς στο συγκρότημα;

Ναι

Όχι

13. Από την κατοικία σας έχετε οπτική επαφή με το συγκρότημα;

Ναι

Όχι

14. Ποια είναι η γνώμη σας σχετικά με το συγκεκριμένο οικοδόμημα;

Αρνητική

1

2

Αδιάφορη

3

4

Θετική

5

15. Θεωρείτε ότι η κατασκευή του συγκροτήματος συνέβαλε στην αναβάθμιση της περιοχής;

Καθόλου

Λίγο

Αρκετά

Πολύ

Πάρα πολύ

16. Ποια είναι η γνώμη σας σχετικά με τους κατοίκους του συγκεκριμένου συγκροτήματος;

Αρνητική

1

2

Αδιάφορη

3

4

Θετική

5

17. Σε τι βαθμό θεωρείτε ότι υπάρχει η αίσθηση «γειτονιάς» μεταξύ των κατοίκων της περιοχής και των κατοίκων του συγκροτήματος;

Καθόλου

Λίγο

Αρκετά

Πολύ

Πάρα πολύ

