



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΕ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΑΛΑΙΑΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.



ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΧΩΡΑΦΑΣ ΠΟΛΥΒΙΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ: ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑΣΙΑ – ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ,,

ΚΟΥΣΙΔΩΝΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ,

ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΤΕΣ:

ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΙΟΣ – ΜΙΧΑΗΛ,
ΣΑΠΟΥΝΑΚΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2016, ΒΟΛΟΣ

Περιεχόμενα

| | |
|---|----|
| ΕΙΣΑΓΩΓΗ..... | 7 |
| 1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ..... | 8 |
| 1.1 Είδη αναπλάσεων | 10 |
| 1.1.1 Ριζική ανάπλαση – κατεδάφιση – νέα ανοικοδόμηση..... | 11 |
| 1.1.2. Μερική ανάπλαση – εξυγίανση με διατήρηση του υπάρχοντος οικοδομικού πλούτου..... | 12 |
| 1.2 Προϋποθέσεις για την πραγματοποίηση της ανάπλασης πόλεων | 12 |
| 1.3 Φαινόμενο «Εξευγενισμού»..... | 13 |
| 1.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ | 13 |
| 1.4.1 Προβλήματα υποβαθμισμένων περιοχών | 14 |
| 2. ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ..... | 17 |
| 2.1 Αναπλάσεις στην Αμερική..... | 17 |
| 2.1.1 Yerba Buena Culture Center (San Francisco)..... | 19 |
| 2.1.2 Milwaukee Museum of Art (Milwaukee) | 20 |
| 2.2 Αναπλάσεις στην Ευρώπη | 21 |
| 2.2.2 Temple Bar (Δουβλίνο) | 22 |
| 2.2.3 Witte De Withstraat (Ρότερνταμ)..... | 24 |
| 2.2.4 Merchant City (Γλασκώβη)..... | 25 |
| 2.3 Ελληνική εμπειρία..... | 27 |
| 2.3.1 Περιοχή Μεταξουργείου (Αθήνα)..... | 28 |
| 2.3.2 Ψυρρή (Αθήνα)..... | 31 |
| 2.3.3 Λαδάδικα (Θεσσαλονίκη)..... | 32 |
| 2.3.4 Σύγκριση παραδειγμάτων ανάπλασης | 33 |
| 3 . ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ | 34 |
| 3.1 Συνταγματικές ρυθμίσεις περί «Πολεοδομικής ανάπτυξης και πολεοδομικής αναμόρφωσης»..... | 35 |
| 3.2 Η εισαγωγή και η καθιέρωση του όρου «ανάπλασης» στην ελληνική νομοθεσία..... | 35 |
| 3.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο | 37 |
| 3.3.1 Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)..... | 37 |
| 3.3.2 Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) | 38 |
| 3.3.3 Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ)..... | 39 |
| 3.3.4 Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ)..... | 40 |
| 3.3.5 Ενεργό Πολεοδομικό Τετράγωνο (ΝΟΚ)..... | 41 |

| | |
|--|----|
| 3.3.6 Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων (NOK) | 43 |
| 3.4 Φορείς ανάπλασης..... | 44 |
| 3.4.1 Ευθύνες και δραστηριότητες του φορέα ανάπλασης..... | 44 |
| 3.5 Κατευθύνσεις και πολιτικές της ευρωπαϊκής ένωσης | 45 |
| 4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ..... | 47 |
| 4.1 Ενέργειες σχεδιασμού στην πόλη της Θεσσαλονίκης | 47 |
| 4.1.1 Ενέργειες σχεδιασμού στην κεντρική περιοχή της Θεσσαλονίκης..... | 47 |
| 4.1.2 Θεσσαλονίκη Πολιτιστική Πρωτεύουσα 1997 | 48 |
| 4.1.3 Ανάπλαση νέας παραλίας | 49 |
| 4.1.4 Ανάπλαση στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης(πρωτοβουλία URBAN) 50 | |
| 4.1.5 Στρατηγικό σχέδιο βιώσιμης ανάπτυξης της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης (άξονες και δράσεις προτεραιότητας 2010)..... | 52 |
| 4.1.5 Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (Θεσσαλονίκη 2012) | 54 |
| 4.2 Οριοθέτηση περιοχής μελέτης | 56 |
| 4.3 Ιστορική αναφορά της περιοχής μελέτης..... | 58 |
| 4.4 Υπάρχουσα κατάσταση | 60 |
| 4.5 Νομικό καθεστώς | 62 |
| 5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΠΑΛΙΑΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ..... | 63 |
| 5.1 Επιλογή σεναρίου..... | 64 |
| 5.2 Επίλυση του ιδιοκτησιακού προβλήματος(χρήση ζώνης ΖΕΠ)..... | 66 |
| 5.2.1 Χαρακτηρισμός και προγραμματισμός της ΖΕΠ | 67 |
| 5.2.2 Ανάδοχος φορέας της ΖΕΠ..... | 68 |
| 5.2.3 Κτηματογράφηση και πολεοδομική μελέτη της ζώνης ενεργού πολεοδομίας .. | 69 |
| 5.2.4 Απόκτηση των απαιτούμενων ακινήτων..... | 70 |
| 5.2.5 Καθορισμός ζητημάτων διαχείρισης και σύνταξη κτιριακών μελετών..... | 71 |
| 5.3 Πρώτο μέρος: Δυναμική παρέμβαση στο Ο.Τ. Παλιάς Λαχαναγοράς | 72 |
| 5.3.1 Κατασκευή υπόγειου παρκινγκ..... | 73 |
| 5.3.2 Κατασκευή πολώροφου κτιρίου..... | 74 |
| 5.3.3 Διαμόρφωση κοινόχρηστου χώρου | 77 |
| 5.3.4 Διατήρηση τμήματος από το παλαιό κτίσμα..... | 79 |
| 5.4 Δεύτερο Μέρος: Παρεμβάσεις και κατευθύνσεις για την ευρύτερη περιοχή μελέτης | 79 |
| 5.5 Τρίτο Μέρος : Δημιουργία συνδέσεων με άλλους χώρους ενδιαφέροντος..... | 82 |

| | |
|--------------------------------|----|
| 5.6 Πηγές χρηματοδότησης | 83 |
| 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ..... | 85 |
| ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ | 87 |
| ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ..... | 91 |

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η Πτυχιακή Εργασία αποτελεί μια έρευνα για την έννοια και το θεσμικό πλαίσιο της Ελλάδας ως προς τις αστικές αναπλάσεις και η διεξαγωγή υπόθεση εργασίας για αστική ανάπλαση στην περιοχή Παλιά Λαχαναγορά Θεσσαλονίκης.

Στα πλαίσια της έρευνας αναφέρονται η έννοια της ανάπλασης, τα προβλήματα των υποβαθμισμένων περιοχών καθώς και θετικά και αρνητικά αποτελέσματα των παρεμβάσεων . Μελετήθηκαν παραδείγματα αναπλάσεων που πραγματοποιήθηκαν στην Αμερική, την Ευρώπη και την Ελλάδα και γίνεται σύγκριση αυτών και αναλύεται χρονολογικά και ιστορικά η εξέλιξη του ελληνικού θεσμικού πλαισίου για τις αναπλάσεις και για τους φορείς άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Στα δύο τελευταία μέρη της εργασίας γίνεται ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης της περιοχής μελέτης καθώς και παρουσίασης της πρόταση ανάπλασης.

Λέξεις Κλειδιά: αστική ανάπλαση, προβληματικές περιοχές, πολεοδομική πολιτική, Παλιά Λαχαναγορά.

ABSTRACT

This dissertation constitutes a research for the significance and the institutional frame of Greece as for the urban reformations and conducts affair work for urban reformation in the region Palaias Laxanagoras in Thessalonica.

The survey referred to the concept of rehabilitation, problems of degraded areas as well as positive and negative effects of the interventions. Were studied examples of reformations that were realized in America, Europe and Greece and become comparison of these. Moreover, is analyzed chronological and historical the development of Greek institutional frame for the reformations and for the institutions of exercise of urban policy. In the two last parts of work becomes analysis of existing situation of region of study and presentation of the development proposal.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας Πτυχιακής εργασίας αποτελεί η έννοια της αστικής ανάπλασης και ο τρόπος με τον οποίο αυτή εξελίχθηκε τόσο σε διεθνές επίπεδο ,σε πόλης της Αμερικής και της Ευρώπης, όσο και σε εθνικό επίπεδο και επικεντρώνεται στην υπόθεση εργασίας για πραγματοποίηση αστικής ανάπλασης στην Παλιά Λαχαναγορά Θεσσαλονίκης.

Σκοπός της πτυχιακής εργασίας είναι να αναδείξει τον καθοριστικό ρόλο της αστικής ανάπλασης στην αναβάθμιση του αστικού ιστού μέσα από μια σειρά επεμβάσεων που θα προτείνουμε να υλοποιηθούν στην περιοχή της Παλαιάς Λαχαναγοράς Θεσσαλονίκης.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε ήταν η ανάλυση της έννοιας της ανάπλασης και παρουσίαση παραδειγμάτων από αναπλάσεις στην Αμερική, την Ευρώπη και την Ελλάδα. Στην συνέχεια έγινε καταγραφή του θεσμικού πλαισίου της Ελλάδας όπου αναφέρονται οι ισχύουσες νομοθετικές ρυθμίσεις. Έπειτα γίνεται μια αναφορά για την περιοχή μελέτης και ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης και τέλος γίνεται η παρουσίαση των σεναρίων ανάπλασης και η ανάλυση του τελικού σεναρίου που επιλέχτηκε για υλοποίηση.

Στο πρώτο κεφάλαιο δίνεται μια πρώτη προσέγγιση του θέματος , των γενικότερων προβλημάτων του αστικού χώρου, της έννοιας της ανάπλασης καθώς και των επιμέρους κατηγοριών στις οποίες χωρίζεται.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναπτύσσονται οι περιοχές που ορίζονται ως περιοχές ανάπλασης, αλλά και τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι υποβαθμισμένες αυτές περιοχές .

Στο τρίτο κεφάλαιο αναλύονται οι αναπλάσεις που έγιναν στην Αμερική, την Ευρώπη και την Ελλάδα. Παρατίθενται κάποια χαρακτηριστικά παραδείγματα για κάθε περίπτωση και πιο συγκεκριμένα για την Αμερική τα παραδείγματα των Yerba Buena Culture Center (San Francisco) και Milwaukee Museum of Art (Milwaukee), για την Ευρώπη τα παραδείγματα των Temple Bar (Δουβλίνο), Witte De Withstraat (Ρότερνταμ) και Merchant City (Γλασκώβη) και για την Ελλάδα τα παραδείγματα

στην Περιοχή Μεταξουργείου (Αθήνα), Ψυρρή (Αθήνα) και Λαδάδικα (Θεσσαλονίκη).

Στο τέταρτο κεφάλαιο αναλύεται το κομμάτι του θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα ξεκινώντας από την δεκαετία του '70 και καταλήγοντας στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο, τις συνταγματικές ρυθμίσεις που αφορούν την ανάπλαση καθώς και στους φορείς που ασκούν πολεοδομική πολιτική.

Το πέμπτο κεφάλαιο επικεντρώνεται στην περιοχή της Θεσσαλονίκης και παρουσιάζονται ενέργειες που πραγματοποιήθηκαν για τον σχεδιασμό και την ανάπλαση του κέντρου της και της ευρύτερης περιοχής της. Στην συνέχεια γίνεται παρουσίαση της περιοχής της Παλιάς Λαχαναγοράς όπου περιγράφεται η παρούσα κατάσταση και το θεσμικό καθεστώς που επικρατεί για την περιοχή καθώς παρουσιάζονται και ιστορικά στοιχεία γι' αυτήν.

Στο έκτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τρία σενάρια ανάπλασης και επιλογή του ενός από αυτά βάση κάποιων κριτηρίων. Το σενάριο που επιλέχτηκε χωρίζει τις παρεμβάσεις σε τρία μέρη και τέλος αναφέρονται ποιος θα είναι ο φορέας της ανάπλασης και ποια θα είναι τα χρηματοδοτικά εργαλεία.

1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Η πόλη οφείλει και πρέπει να διασφαλίζει στους κατοίκους της αυτές τις προϋποθέσεις οι οποίες είναι απαραίτητες ώστε να υπάρχει μια ομαλή και ποιοτική διαβίωση εντός αυτής. Το αστικό περιβάλλον συνδέεται άμεσα με πολλά προβλήματα που μπορεί να παρουσιαστούν μέσα σε μια πόλη. Παραδείγματα αυτών των προβλημάτων μπορεί να είναι η κυκλοφοριακή συμφόρηση σε ώρες αιχμής, η ανάπτυξη εγκληματικότητας σε ορισμένες περιοχές και η ανεπάρκεια κοινωνικού εξοπλισμού και αποθέματος. Όπως παρατηρούμε οι ανεπάρκειες που μπορεί να έχει μια πόλη και κατ' επέκταση το αστικό περιβάλλον και ο αστικός ιστός της, ενδέχεται να δημιουργήσουν όχι μόνο τεχνικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα αλλά και κοινωνικό-οικονομικά προβλήματα.

Ο τρόπος παραγωγής αστικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα και γενικά του δομημένου χώρου στην μεταπολεμική περίοδο και μετά βασίζεται σε ένα ιδιαίτερο καθεστώς

ιδιοκτησίας γης. Το φαινόμενο αυτό είναι η αντιπαροχή και η τμηματική κατασκευή του αστικού χώρου με συνεχόμενες νέες επεκτάσεις και την ένταξη περιοχών αυθαιρέτων (Αραβαντινός, 2007). Το φαινόμενο, σε συνδυασμό με το καθεστώς μικροιδιοκτησίας που υπάρχει σε όλες τις ελληνικές πόλεις, οδήγησε στο να ενταθεί η έλλειψη οργανωμένου αστικού περιβάλλοντος κάτι που αντίθετα συνέβη στο εξωτερικό.

Όλα τα παραπάνω είχαν ως αποτέλεσμα οι σημερινές ελληνικές πόλεις, και ιδιαίτερα η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη, να «υποφέρουν» από υψηλές κτιριακές πυκνότητες που παρουσιάζουν σημάδια έντονης παλαιώσης και έχουν ελλείψεις σε εξοπλισμό. Επίσης η πολιτικές που εφαρμόστηκαν κατά καιρούς επέτρεψαν στις πυκνοδομημένες περιοχές των αστικών κέντρων να εμφανίζουν υψηλούς συντελεστές δόμησης, που είχε ως συνέπεια οι χώροι πρασίνου και χώροι σταθμεύσεις να είναι ελάχιστοι και ανεπαρκείς. Σημαντικά είναι και ορισμένα «ειδικά προβλήματα» όπως ο θόρυβος, η ρύπανση του περιβάλλοντος και η σεισμικότητα.

Βάση των παραγόντων που ειπώθηκαν φαίνεται επιτακτική η ανάγκη για αναδιάρθρωση, αναμόρφωση και βελτίωση του προβληματικού αστικού ιστού και του υποβαθμισμένου πολεοδομικού περιβάλλοντος. Για το λόγο αυτό πρέπει να εφαρμοστούν προγράμματα ανάπλασης, εξυγίανσης και συντήρησης. Τα προγράμματα αυτά θα πρέπει εκτός από οικονομικούς στόχους, όπως η αύξηση της αξίας γης και του χρόνου ζωής των κατοίκων της περιοχής, να έχουν και κοινωνικούς στόχους, όπως βελτίωση συνθηκών στέγασης και εξασφάλιση τεχνικής και κοινωνικής υποδομής.

Ο Ν. 2508/97 αναφέρεται σε αναπλάσεις περιοχών ή οικισμών ή αστική ανάπλαση εντός πολεοδομημένων περιοχών. Πιο συγκεκριμένα δίνει τον ορισμό της έννοιας ως εξής: «*ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που αποσκοπούν, κυρίως, στην βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, την βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής*».

Το εύρος που ενδέχεται να έχει μια ανάπλαση εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως το μέγεθος του πολεοδομικού προβλήματος που αντιμετωπίζει η περιοχή

μελέτης, η σχέση της περιοχής με το υπόλοιπο περιβάλλον και άλλοι κοινωνικοί και οικονομικοί παράγοντες. Ειδικότερα στο Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης στην θεματική ενότητα με τίτλο «Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη» αναφέρεται σε τρεις στόχους που έχει μια ανάπλαση μέσα από τις παρεμβάσεις της. Αυτοί οι στόχοι είναι:

- Η βιώσιμη ανάπτυξη και η προστασία του αστικού περιβάλλοντος
- Ενίσχυση της κοινωνικής ευημερίας και της κοινωνικής συνοχής
- Διακυβέρνηση των αστικών περιοχών μέσω της δημόσιας διαβούλευσης.

Η έννοια της ανάπλασης έχει συνδεθεί με άλλες έννοιες και παράγοντες όπως αυτή της ανακαίνισης (renovation) , εξυγίανσης-αποκατάσταση περιοχής (consolidation-restoration) και αστική αναγέννηση (regeneration). Όσον αφορά την αστική αναγέννηση φαίνεται ότι η έννοια αυτή είναι σχεδόν ταυτόσημη με την αστική ανάπλαση καθώς αποσκοπεί στην εφαρμογή πολιτικών και στρατηγικών που θα επιφέρουν ανατροπή των τάσεων του μαρασμού και υποβάθμισης για κοινωνική συνοχή, πράσινη οικονομική ανάπτυξη και ποιοτικό αστικό περιβάλλον.

Το θέμα των αναπλάσεων μπορούμε να πούμε ότι είναι πρόσφατο στην χώρα μας αφού αρχικά οι επεμβάσεις αφορούσαν διατηρητέες περιοχές για αισθητικούς ή μορφολογικούς λόγους. Το σημερινό επίπεδο των μελετών ασχολείται με θέματα αναπλάσεων εξυγιάνσεων σε περιοχές κατοικίας που είναι υποβαθμισμένες.

1.1 Είδη αναπλάσεων

Στον νόμο 2508/97 γίνεται αναφορά σε τρία βασικά είδη ή μορφές αναπλάσεων ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης. Έτσι έχουμε τις εξής μορφές:

- 1) Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής η οποία συνεπάγεται την ανασυγκρότηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της . Εφαρμόζεται σε περιοχές που αντιμετωπίζουν προβλήματα στις οικιστικές συνθήκες λόγω παλαιότητας και υψηλού κτιριακού αποθέματος.
- 2) Ανανέωση οικοδομημένων και κοινόχρηστων χώρων . Αυτή η μορφή παρέμβασης αφορά επεμβάσεις στις χρήσεις ,στις όψεις και στην εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων.

- 3) Βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού της υποδομής και της αισθητικής των ελεύθερων χώρων της περιοχής.

Όπως φαίνεται η πρώτη μορφή ανάπλασης έχει πιο δραστικό χαρακτήρα, η δεύτερη μορφή πιο ήπιο και η τρίτη μορφή ανάπλασης τον πλέον ήπιο. Παρακάτω θα αναφερθούμε στα δυο πιο διαδεδομένα είδη αναπλάσεων που είναι :

- Η ριζική ανάπλαση – κατεδάφιση – νέα ανοικοδόμηση
- Μερική ανάπλαση – εξυγίανση με διατήρηση του υπάρχοντος οικοδομικού όγκου.

1.1.1 Ριζική ανάπλαση – κατεδάφιση – νέα ανοικοδόμηση

Είναι μια δυναμική μορφή παρέμβασης στο χώρο καθώς προβαίνει σε ισοπέδωση και ανοικοδόμηση από την αρχή της περιοχής προς ανάπλαση. Αυτό, βέβαια, συνεπάγεται μερικές φορές και αλλαγές στον πληθυσμό και στις λειτουργίες που θα στεγαστούν εκεί. Η μορφή αυτή ανάπλασης μπορούμε να πούμε ότι μετατρέπει την «παλιά» περιοχή σε μία «νέα», στην οποία είναι εφικτό και επιτρεπτό να γίνει μια οργανωμένη ανάπτυξη δόμησης.

Η ριζική ανάπλαση αποτέλεσε κυρίαρχη μορφή ανάπλασης σε προβληματικές περιοχές κατοικίας στις δεκαετίες μέχρι το '70 σε πολλές χώρες της Δυτικής Ευρώπης και ΗΠΑ. Τα προγράμματα αυτά έγιναν στο πλαίσιο της κρατικής πολιτικής με συνεργασία από άλλους φορείς όπως το δημόσιο, τους δήμους και επιχειρήσεις. Ωστόσο οι επιπτώσεις από αυτές τις παρεμβάσεις προκάλεσαν αντιδράσεις αφού είχαν ως συνέπεια να προκύψουν προβλήματα στην χρηματοδότηση των παρεμβάσεων, υπήρχε μεγάλο όφελος σε κερδοσκοπικές οικοδομικές επιχειρήσεις καθώς και η συγκέντρωση της ιδιοκτησίας γης σε αυτές και τέλος υπήρξε αύξηση των ενοικίων με αποτέλεσμα οι παλιοί κάτοικοι να αναγκαστούν να εγκαταλείψουν την περιοχή (Αραβαντινός, 2007).

1.1.2. Μερική ανάπλαση – εξυγίανση με διατήρηση του υπάρχοντος οικοδομικού πλούτου

Οι αρνητικές επιπτώσεις που είχαν οι ριζικές αναπλάσεις οδήγησαν στα μέσα της δεκαετίας του '70 σε προγράμματα αναπλάσεων με διατήρηση της υπάρχουσας πολεοδομικής και κτιριακής δομής (Αραβαντινός, 2007). Αυτό το πρόγραμμα αναπλάσεων αφορούσε παρεμβάσεις σε μικρής κλίμακας περιοχές όπως ελεύθερους χώρους, δρόμους γειτονιών και κτίρια, με σκοπό την εκσυγχρονισμό τους με διάφορες τεχνικές παρεμβάσεις. Έτσι επιτεύχθηκε μείωση των δημόσιων δαπανών αφού το κόστος αυτών των παρεμβάσεων ήταν περιορισμένο και αφορούσε μικρότερες επενδύσεις. Επίσης τέθηκαν ,εκτός από οικονομικοί, κοινωνικοί στόχοι που υιοθέτησε η κρατική πολιτική.

Παρ' όλα τα θετικά των μερικών αναπλάσεων δεν αποφεύχτηκε ούτε σε αυτές η άνοδος των ενοικίων στις περιοχές που έλαβε χώρα η ανάπλαση. Αυτή η αύξηση των ενοικίων ανάγκασε του παλιούς κάτοικους των περιοχών , οι οποίοι δεν μπορούσαν να ανταποκριθούν στα νέα ενοίκια, να μετακινηθούν σε άλλες περιοχές.

1.2 Προϋποθέσεις για την πραγματοποίηση της ανάπλασης πόλεων

Για την υλοποίηση ενός προγράμματος ανάπλασης υπάρχει μια διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί βάση του νόμου 2508/97. Αυτά που απαιτούνται είναι:

- Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης , στην οποία διευκρινίζονται οι λόγοι οι οποίοι συμβάλουν ώστε η περιοχή χρειάζεται παρέμβαση καθώς και εκτίμηση του συνολικού κόστους ,τρόπος χρηματοδότησης και οι υποχρεώσεις των εμπλεκόμενων φορέων.
- Πρόγραμμα ανάπλασης, στο οποίο αναγράφεται το χρονοδιάγραμμα των κατευθύνσεων, των μέτρων, των μελετών και διαδικασιών καθώς και οι κατανομή και εξεύρεση των πόρων και ο προϋπολογισμός επιμέρους έργων.
- Πολεοδομική μελέτη ανάπλασης και τυχών άλλες μελέτες οι οποίες χρειάζονται για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης.

1.3 Φαινόμενο «Εξευγενισμού»

Σε ορισμένες περιπτώσεις αναπλάσεων παρατηρείται ότι μετά τις παρεμβάσεις που έγιναν στην περιοχή και την «αναβάθμιση» της ο παλιός πληθυσμός που κατοικούσε στην περιοχή μετακινείται σε άλλες περιοχές. Το φαινόμενο αυτό λέγεται «Εξευγενισμός». Κύριος λόγος του φαινομένου αυτού είναι η υπεραξία της γης την οποία αποκτά μετά από τις παρεμβάσεις της ανάπλασης. Συνήθως «εξευγενισμό» έχουμε σε κεντρικές περιοχές αστικών κέντρων που πριν την ανάπλαση υπήρχε μακρά περίοδο ύφεσης (Δρίτσα, 2009) .

Οι παλιοί κάτοικοι των περιοχών που έχει γίνει ανάπλαση δεν μπορούν να συνεχίσουν την διαμονή τους σε αυτή καθώς λόγω της υπεραξίας που απέκτησε η περιοχή μετά την ανάπλαση. Η υπεραξία αυτή μεταφέρθηκε στις τιμές των ενοικίων με αποτέλεσμα κάτοικοι από τα χαμηλά κοινωνικά στρώματα να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν και να αναγκαστούν να αναζητήσουν αλλού κατοικία. Την θέση αυτών που έφυγα έρχονται να αντικαταστήσουν άτομα από τα μεσαία και υψηλά κοινωνικά στρώματα που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν την νέα υψηλότερη τιμή καθώς η περιοχή έχει αναβαθμιστεί. Οπότε μπορούμε να συμπεράνουμε ότι στον «εξευγενισμό» έχουμε μετακίνηση του παλιού πληθυσμού που ανήκει στα χαμηλά κοινωνικά στρώματα και αντικατάσταση αυτού με πληθυσμό που ανήκει στα μεσαία και υψηλά κοινωνικά στρώματα.

1.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Στον ν.2508/97 ως περιοχές ανάπλασης ορίζει ότι:

«Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών στις οποίες διαπιστώνεται υποβάθμιση ή αλλοίωση του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μια ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων».

Μια περιοχή για να χαρακτηριστεί ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον τρεις από τις πέντε περιπτώσεις αιτιών υποβάθμισης ή αλλοίωσης του

οικιστικού περιβάλλοντος που θα αναφερθούν παρακάτω. Οι κατηγορίες προβλημάτων είναι οι εξής:

- Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.
- Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη για ριζική αναδιάρθρωση των χρήσεων γης, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.
- Έλλειψη προστασίας και ανάδειξη των ιστορικών αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.
- Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.

1.4.1 Προβλήματα υποβαθμισμένων περιοχών

Όπως έχουμε τονίσει η ανάπλαση περιοχών έχει σκοπό να αντιμετωπίσει τα διάφορα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι περιοχές αυτές. Οπότε είναι σημαντικό να εξεταστούν και να βρεθούν τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή ώστε να προγραμματιστούν και να πραγματοποιηθούν οι κατάλληλες δράσεις που θα οδηγήσουν στην αντιμετώπιση των προβλημάτων.

Έχει διαπιστωθεί ότι τα προβλήματα των υποβαθμισμένων περιοχών ενδέχεται να διαφέρουν από χώρα σε χώρα. Ωστόσο έχουν καταγραφεί τέσσερις κατηγορίες προβλημάτων οι οποίες μπορεί να λαμβάνουν χώρα στις εξεταζόμενες περιοχές. Οι κατηγορίες αυτές χωρίζονται ως εξής:

Πρόβλημα κελύφους : σε αυτή την κατηγορία καταγράφονται προβλήματα που έχουν σχέση με την παλαιότητα ή την ακατάλληλη για χρήση του κτιριακού όγκου που υπάρχει στην περιοχή. Πιο συγκεκριμένα αναφερόμαστε σε προβλήματα στέγασης, εξοπλισμού εντός κτιρίων και ανεπαρκή τεχνική και κοινωνική υποδομή, που συμβάλουν στην υποβάθμιση της αισθητικής και της ποιότητας του δομημένου χώρου.

Προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού: τα προβλήματα αυτά σχετίζονται με την οικονομικοκοινωνική διάσταση της περιοχής, δηλαδή τον δείκτη ανεργίας, φαινόμενα

κοινωνικού αποκλεισμού, χαμηλό εκπαιδευτικό επίπεδο του πληθυσμού και εγκληματικότητα.

Προβλήματα χρήσεων γης : εδώ ανήκουν προβλήματα που σχετίζονται με υποβάθμιση χρήσεων γης ή συγκρούσεις χρήσεων γης που έχουν δημιουργηθεί στην περιοχή. Ακόμα μπορούμε να συμπεριλάβουμε σε αυτή την κατηγορία προβλήματα που σχετίζονται με την έλλειψη κοινόχρηστων και κοινωφελή χώρων.

Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών και πολιτισμικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής: στις περιοχές αυτές υπάρχουν ιστορικά ή πολιτισμικά στοιχεία τα οποία έχουν παραμεληθεί και η προστασία τους είναι μηδαμινή. Ως αποτέλεσμα οι περιοχές και τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτές να έχουν χάσει την ταυτότητα που θα έπρεπε να τους χαρακτηρίζει.

Στην Ελλάδα τα προβλήματα που συναντιούνται πιο συχνά σε προβληματικές περιοχές , σύμφωνα με έρευνα (Αραβαντινός, Γετίμης, Χριστοφιλόπουλος, 1982), είναι τα εξής:

- Προβλήματα που σχετίζονται με τα φυσικά στοιχεία της περιοχής. Εδώ εννοούμε προβλήματα που αφορούν το κακό προσανατολισμό της περιοχής, ανεπιθύμητους ανέμους, υγρασία και άλλα προβλήματα σχετικά με το κακό ανάγλυφο της περιοχής και την κακή ποιότητα του εδάφους.
- Προβλήματα που προκαλούν δυσχέρεια στην πρόσβαση και στην κίνηση προς και μέσα στην περιοχή. Δηλαδή προβλήματα που εμποδίζουν την σύνδεση της περιοχής με την υπόλοιπη πόλη αλλά και τμημάτων της περιοχής μεταξύ του. Ακόμα και η υπερβολική αύξηση της όχληση σε οδικού άξονες από την κυκλοφοριακή διέλευση των οχημάτων συγκαταλέγεται σε αυτήν την κατηγορία προβλημάτων.
- Προβλήματα στην τεχνική υποδομή της περιοχής. Τα προβλήματα αυτά αφορούν ελλείψεις στις υποδομές της περιοχής όπως ύδρευση, ηλεκτρισμός, αποχετευτικό σύστημα, δίκτυο όμβριων υδάτων, σύστημα περισυλλογής σκουπιδιών και άλλα τα οποία συμβάλουν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.
- Προβλήματα στην κοινωνική υποδομή της περιοχής. Ως κοινωνική υποδομή και κοινωνικό εξοπλισμό αναφερόμαστε στους κοινόχρηστους χώρους, στα δημόσια σχολεία, στις αθλητικές εγκαταστάσεις και σε άλλες υποδομές που η χρήση τους

αφορά κοινωνικές και πολιτιστικές λειτουργίες. Η έλλειψη τέτοιων υποδομών συμβάλει όπως και η προηγούμενη κατηγορία στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

- Προβλήματα στις χρήσεις γης που υπάρχουν εντός της περιοχής. Εντός της περιοχής ενδέχεται να γειτνιάζουν χρήσεις γης οι οποίες είναι ασύμβατες μεταξύ τους όπως η τουριστική με την βιομηχανική χρήση. Τέτοια προβλήματα μπορεί να προκαλέσουν σύγχυση μέσα στην περιοχή που έχει αντίκτυπο στην συνοχή της περιοχής.
- Προβλήματα υποβάθμισης του φυσικού, τεχνητού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ο λόγος στον οποίο οφείλεται αυτή η υποβάθμιση είναι συνήθως ορισμένα κτίσματα ή εγκαταστάσεις που είναι πλέον πηγές ρύπανσης. Έτσι όταν αυτά τα κτίσματα γειτνιάζουν με εγκαταστάσεις που εμπεριέχουν πολιτιστικές λειτουργίες τότε προκαλούν υποβάθμιση αυτών.
- Προβλήματα λόγω αυξημένου συντελεστή δόμησης και υψηλών πυκνοτήτων. Αυτά τα προβλήματα προκλήθηκαν από λανθασμένη εφαρμογή νομοθεσίας ή αυθαιρεσίες με αποτέλεσμα στην περιοχή να εμφανίζονται φαινόμενα αυξημένου συντελεστή δόμησης και υψηλή κτιριακή πυκνότητα σε σχέση με της ανεκτές τιμές και πρότυπα.
- Προβλήματα στην οικοδομική κατάσταση του κτιριακού όγκου της περιοχής. Τα προβλήματα που συναντιούνται σε αυτή την κατηγορία αφορά την παλαιότητα, την ανεπαρκή θερμική και πολιτιστική αξία και η έλλειψη ανανέωσης του κτιριακού αποθέματος της περιοχής. Εδώ μπορούμε ακόμα να προσθέσουμε την έλλειψη τεχνικού εξοπλισμού μέσα στα κτίρια όπως για παράδειγμα νερό, ηλεκτρισμός και τηλέφωνο.
- Πρόβλημα συγκρότησης γειτονίας. Σε ορισμένες περιοχές αντιμετωπίζεται το πρόβλημα της σύνδεσης μεταξύ των επιμέρους τμημάτων της περιοχής με αποτέλεσμα να μην μπορεί να χαρακτηριστεί ως μια οργανική οικιστική οντότητα.

Τα παραπάνω προβλήματα που παρουσιάστηκαν δεν είναι ανάγκη να παρουσιάζονται όλα σε μία περιοχή ή με την ίδια ένταση. Το γεγονός είναι ότι όποια από τα προβλήματα παρουσιαστούν σε κάποια περιοχή είναι επιτακτική ανάγκη να οργανωθούν μια σειρά από επεμβάσεις με σκοπό την αντιμετώπισή τους.

2. ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Έχει διαπιστωθεί από αρκετές έρευνες ότι η οικονομική παγκοσμιοποίηση που είναι εμφανείς από τα τέλη του 20^{ου} αιώνα, είχε και έχει σημαντικές επιπτώσεις στην διαμόρφωση του αστικού ιστού των πόλεων(Α.Γοσπονδίνη, Η. Μπεριάτος,2006). Οι πόλεις πλέον είναι αναγκασμένες να ανταγωνίζονται μεταξύ του ώστε να είναι σε θέση να προσελκύσουν καινούρια κεφάλαια. Ένα αποτέλεσμα από τα παραπάνω είναι ότι εμφανίζονται νέοι τύποι αναπλάσεων που στηρίζονται στην ανάπτυξη νέων χώρων, που κατά το πλείστον είναι χώροι πολιτιστικών, ψυχαγωγικών και καταναλωτικών δραστηριοτήτων(μουσεία, εμπορικά κέντρα). Οπότε παρατηρείτε ένα μεγάλο κίνημα αναπλάσεων τόσο στην Αμερική όσο και στην Ευρώπη.

Το νέο αυτό κύμα των αναπλάσεων επηρεάστηκε αρκετά από τις προδιαγραφές της «Χάρτας των Αθηνών»(Le Corbusier,1957). Η «Χάρτα των Αθηνών» διατύπωνε ορισμένες προδιαγραφές που αφορούσαν τον διαχωρισμό των χρήσεων γης στις αστικές περιοχές. Βεβαία παρ' όλου που η χάρτα υπογράφηκε στην Αθήνα, οι προδιαγραφές τις δεν ίσχυσαν και δεν επηρέασαν τις ελληνικές πόλεις(Αραβαντινός,2002).

Σήμερα η αρχή που διέπει τον σχεδιασμό είναι οι αειφόρος ανάπτυξη. Με τον όρο αειφόρο ανάπτυξη εννοείται μια ολοκληρωμένη έννοια της ανάπτυξης που περιλαμβάνει περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς στόχους. Οπότε οι σημερινές αναπλάσεις μπορούμε να πούμε ότι δίνουν έμφαση στον πολιτισμό, την ιστορική κληρονομιά και την ανακύκλωση του αστικού χώρου.

2.1 Αναπλάσεις στην Αμερική

Στην Αμερική οι αιτίες εφαρμογής της αστικής ανάπλασης σχετίζονται άμεσα με την υποβάθμιση της κατοικίας. Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο διαπιστώθηκε ότι σταδιακά γίνεται μια υποβάθμιση της κατοικίας. Η συνεχής αυτή υποβάθμιση οδήγησε στην εγκατάσταση της κατοικίας εκτός του κέντρου των πόλεων (Αραβαντινός,2002). Ο λόγος ήταν κυρίως ότι πλέον οι κάτοικοι των αστικών κέντρων έβλεπαν την πόλη ως μια εστία παρανομίας και εγκληματικότητας (Fernado Carrion, 2007). Μαζί με την κατοικία μεταφέρθηκαν εκτός κέντρου, όπως ήταν φυσικό και άλλες λειτουργίες που σχετίζονται με την κατοικία ή εξαρτιόνταν από την

κατοικία και οι οποίες δεν άντεχαν τις υψηλές τιμές γης που εξακολουθούσαν να ισχύουν στο κέντρο των πόλεων παρά την υποβάθμιση της περιοχής.

Οι τιμές γης στα κέντρα των πόλεων άρχισαν να μειώνονται πολύ αργότερα από την υποβάθμιση αυτών. Ο λόγος ήταν ότι πλέον είχαν δημιουργηθεί νέα κέντρα στην πόλη που πρόσφεραν ευκολότερη προσπέλαση και καλύτερη ποιότητα περιβάλλοντος από αυτή των βιομηχανικών κέντρων. Οπότε τα κύρια κέντρα των πόλεων άρχισαν να μαραζώνουν.

Μετά τα τέλη του 80' υπήρξε μία προσπάθεια εξυγίανσης των κέντρων των πόλεων. Αιτία ήταν η επικράτηση της ιδέας της «συμπαγούς πόλης». Οπότε σε μια προσπάθεια οι πόλεις να ξαναζωντανέψουν τα κέντρα τους ξεκίνησαν μία σειρά αναπλάσεων ανανέωσης και εξυγίανσης του αστικού ιστού των κέντρων του. Ως αποτέλεσμα έχουμε την διαμόρφωση νέων πολιτικών που έρχονται σε αντίθεση με τις πολιτικές επέκτασης που χρησιμοποιούνταν τα προηγούμενα χρόνια. Η στρατηγική που ακολουθήθηκε ήταν η αναζωογόνηση των αστικών κέντρων σε πόλης που είτε είχαν ήδη υποδομές και κάποια στοιχειώδη πολιτιστική κληρονομιά είτε όχι (Fernando Carrion, 2007).

Αυτή η νέα πολιτική αναπλάσεων οδήγησε στην αποβιομηχάνιση των κέντρων των πόλεων και ταυτόχρονα στην ανάδειξη τους στον τομέα των υπηρεσιών(Λουκαΐτου,2006). Επίσης σημαντικές ήταν οι πολιτιστικές στρατηγικές που άρχισαν να χρησιμοποιούνται από τις δημοτικές αρχές κάθε πόλης. Ως αποτέλεσμα αυτών έχουμε την δημιουργία μεγάλων πολιτιστικών κέντρων με σκοπό την προσέλκυση κεφαλαίων και τουριστών. Οπότε ως κύρια έργα ανάπλασης είναι η κατασκευή μουσείων, συναυλιακών χώρων ,γκαλερί και θέατρα.

Παρακάτω θα ακολουθήσουν δύο παραδείγματα από αναπλάσεις που έγιναν στην Αμερική. Το πρώτο αφορά την ανάπλαση που πραγματοποιήθηκε στο Σαν Φραντσίσκο και είναι το Yerba Buena Culture Center ενώ το δεύτερο είναι το παράδειγμα του Milwaukee Museum of Art στο Μιλγουόκι.

2.1.1 Yerba Buena Culture Center (San Francisco)

Ένα παράδειγμα των αναπλάσεων που πραγματοποιήθηκαν και πραγματοποιούνται στην Αμερική είναι το Yerba Buena Culture Center στο San Francisco. Η ιδέα να κτιστεί ένα πολιτιστικό κέντρο στο κέντρο της πόλης φανερώνει την κεντρική στρατηγική που επικρατούσε σχετικά με τις αναπλάσεις των αστικών κέντρων στην Αμερική.

Το San Francisco είναι η μόνη ενοποιημένη πόλη-κομητεία στην Καλιφόρνια. Η έκταση που καλύπτει πλέον είναι 121 τετραγωνικά χιλιόμετρα. Επίσης είναι η πιο πυκνοκατοικημένη μεγάλη πόλη στην πολιτεία τη Καλιφόρνια και δεύτερη στη ΗΠΑ μετά την Νέα Υόρκη με πληθυσμό μεγαλύτερο από 200.000 κατοίκους και πυκνότητα 6.898 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. (Wiley, Peter Booth, 2000)

Το κέντρο της πόλης του San Francisco ήταν μία βιομηχανοποιημένη περιοχή όπως πολλά κέντρα πόλεων στην Αμερική. Η υποβάθμιση που είχε υποστεί η περιοχή από της οχλούσες δραστηριότητες ανάγκασαν τους κατοίκους του κέντρου να μετακινηθούν προς τα προάστια της πόλης. Το αποτέλεσμα ήταν η ολική υποβάθμιση της περιοχής του κέντρου, με πολλές εκτάσεις να είναι αδόμητες ή εγκαταλειμμένες (Chester Hartman, 2002).

Η ιδέα για την ανέγερση του κέντρου αυτού εμφανίστηκε στις αρχές του 1960. Κύριος σκοπός ήταν η αποβιομηχάνιση του κέντρου της πόλης και η εγκατάσταση σε αυτό δραστηριότητες οι οποίες θα αφορούσαν τον πολιτισμό και τον τουρισμό. Βέβαια οι αρχικές προτάσεις ήθελαν στην περιοχή να εγκατασταθούν άλλες δραστηριότητες και άλλες χρήσεις όπως παρκινγκ και κατοικίες χαμηλού ενοικίου, οι οποίες σταδιακά απορρίφθηκαν. Η απόφαση για εγκατάσταση πολιτιστικών και τουριστικών δραστηριοτήτων στην περιοχή επιλέχτηκε λόγω της άποψης ότι τέτοιες δραστηριότητες θα είχαν μεγαλύτερη απήχηση στους τουρίστες με αποτέλεσμα την προσέλκυση επενδυτών και κεφαλαίων.

Πλέον στην περιοχή στεγάζεται ένα διεπιστημονικό κέντρο σύγχρονης τέχνης. Διαθέτει διάφορες αίθουσες που περιλαμβάνουν εικαστικές τέχνες, προβολές ταινιών και γκαλερί. Ο συνολικός χώρος χωρίζεται σε δύο κτίρια, στο γνωστό ως Γκαλερί που

το σχεδίασε ο ιάπωνας αρχιτέκτονας Fumihiko Maki και στο Θέατρο που το σχεδίασε ο αμερικάνος αρχιτέκτονας James Stewart Polshek (Chester Hartman,2002).



Εικόνα 1:Yerba Buena Culture Center(<http://libweb1.lib.buffalo.edu>)

2.1.2 Milwaukee Museum of Art (Milwaukee)

Άλλο ένα παράδειγμα ανάπλασης στο κέντρο της πόλης είναι το Milwaukee Museum of Art. Και αυτή προσπάθεια ανάπλασης και αναγέννησης της περιοχής στηρίζεται στην ανοικοδόμηση κτιρίων που θα στεγάζουν πολιτιστικά θεάματα με σκοπό την έλξη τουριστών.

Το Milwaukee είναι η μεγαλύτερη πόλη στην πολιτεία του Wisconsin και η τρίτη πιο πυκνοκατοικημένη πόλη των ΗΠΑ. Ο πληθυσμός της ανέρχεται στους 594.833 κατοίκους. Πλέον το Milwaukee αποτελεί ένα από τα κυριότερα πολιτιστικά και οικονομικά κέντρα στην Αμερική και σημαντικό λόγο σε αυτό έπαιξε η ανάπλαση στην οποία αναφερόμαστε. (mam.org/info)

Στις αρχές του 1872 άρχισαν οι προσπάθειες ώστε το Milwaukee να αλλάξει χαρακτήρα και από ένα μικρό λιμάνι να γίνει πόλος έλξης τουριστών. Για να επιτευχθεί αυτή η ιδέα ιδρύθηκαν διάφοροι οργανισμοί οι οποίοι σκοπό είχαν να δημιουργήσουν μία γκαλερί στο κέντρο της πόλης, η οποία θα διέθετε σημαντικά έργα τέχνης ως εκθέματα. Όμως οι προσπάθειες αυτές απέτυχαν (mam.org/info).

Η οριστική υλοποίηση της ανάπλασης άρχισε το 1957 και με την κατασκευή του War Memorial Center που το σχεδίασε ο φιλανδρικής και αμερικάνικης καταγωγής αρχιτέκτονας Eero Saarine. Στην συνέχεια κατασκευάστηκε Kahler Building το 1975 από τον αρχιτέκτονα David Kahler και τέλος το 2001 το Quadracci Pavilion από τον ισπανό αρχιτέκτονα Santiago Calatrava (mam.org/info) .

Σύμφωνα με στοιχεία του μουσείου οι παρεμβάσεις αυτές είχαν μεγάλη σημασία για την περιοχή. Μέσα από τα εκθέματα του μουσείου έχει ανεβεί η εικόνα της πόλης και πλέον θεωρείτε ως πόλος έλξης για το τουριστικό κοινό.



Εικόνα 2 : Milwaukee Museum of Art(<https://mam.org/info/> : Milwaukee Art Museum)

2.2 Αναπλάσεις στην Ευρώπη

Στην Ευρώπη το «φαινόμενο» των αστικών αναπλάσεων άρχισε να παρουσιάζεται έντονα μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, όπου αρκετές ευρωπαϊκές πόλεις είχαν υποστεί σοβαρές ζημιές στον αστικό τους ιστό. Κύριο αίτιο των ζημιών ήταν οι βομβαρδισμοί που έγιναν κατά την διάρκεια του πολέμου και που κατέστρεψαν ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα ή ακόμα και ολόκληρες πόλεις (π.χ. Βαρσοβία).

Ο τρόπος που προτιμήθηκε ώστε να αντιμετωπιστεί αυτό το πρόβλημα ήταν ένα οργανωμένο πρόγραμμα αναπλάσεων το οποίο είχε την μορφή της ριζικής ανάπλασης. Αυτή η μέθοδος ανάπλασης προτιμήθηκε αφού τα κομμάτια του αστικού ιστού που είχαν οριστεί ως περιοχές ανάπλασης είχαν υποστεί σοβαρές ζημιές , οι οποίες ήταν δεν επέτρεπαν την συντήρηση των κτιρίων.

Μετά από αυτήν την οργανωμένη κίνηση αναστήλωσης των πόλεων παρατηρείται ένα άλλο είδος αλλαγής σε αυτές. Σταδιακά οι πόλεις άρχισαν να βιομηχανοποιούνται

και από κέντρα μεταποίησης και βιομηχανίας άρχισαν την ανάπτυξη των υπηρεσιών και του εμπορίου. Αυτό συνδυάστηκε και με την αποκεντρωτική τάση που είχε εμφανιστεί ήδη από τις πόλεις της Αμερικής (Chris Couch, Charles Fraser, Susan Percy, 2003).

Όλα τα παραπάνω είχαν σαν συνέπεια μια γενική υποβάθμιση των πόλεων κυρίως της Δυτικής Ευρώπης. Οι βιομηχανικές περιοχές της Αγγλίας, της Γαλλίας, του Βελγίου, της Ανατολικής Γερμανίας και της Ιταλίας άρχισαν να παρακμάζουν. Κύρια αίτια της υποβάθμισης αυτής είναι η εγκατάλειψη χώρων που είχαν ως χρήση την βιομηχανία, εγκαταλειμμένα κτίρια στο κέντρο των πόλεων καθώς και η ανεργία λόγω της αποβιομηχάνισης (Chris Couch, Charles Fraser, Susan Percy, 2003).

Ως μέτρο αντιμετώπισης όλων αυτών των προβλημάτων ήταν η εφαρμογή πολιτικών που επιστρέφουν στους χώρους και στα κτίρια κάποια χρήση, η οποία θα συμβαδίζει με τις νέες τάσεις της οικονομίας και των αγορών. Εφαρμόζεται δηλαδή ξανά ένα νέο κίνημα οργανωμένων αναπλάσεων για να λυθούν προβλήματα όπως η υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, η ανεργία και η εγκληματικότητα στις εγκαταλελειμμένες περιοχές.

Παρακάτω θα παρουσιαστούν παραδείγματα αναπλάσεων που πραγματοποιήθηκαν στην Ευρώπη και είναι τα Temple Bar (Δουβλίνο), Witte De Withstraat (Ρότερνταμ), και Merchant City (Γλασκώβη).

2.2.2 Temple Bar (Δουβλίνο)

Το Δουβλίνο είναι η πρωτεύουσα της Ιρλανδίας και η μεγαλύτερη πόλη της χώρας. Βρίσκεται στο μέσο της ανατολικής εκβολής του ποταμού Λίφey. Ο πληθυσμός της μητροπολιτικής περιοχής είναι 1.661.185 κάτοικοι, ενώ της ίδιας της πόλης είναι 505.739 σύμφωνα με την απογραφή του 2006.

Η περιοχή Temple Bar είναι μία κεντρική περιοχή της πόλης. Στις αρχές του 18^{ου} αιώνα η περιοχή αυτή είχε χρήση χαμηλής ποιότητας αναψυχής το οποίο οδήγησε στην σταδιακή υποβάθμιση της. Η δημοτική αρχή άρχισε να σχεδιάζει τρόπον αναζωογόνησης της περιοχής και το 1981 έγινε πρόταση με την οποία η περιοχή θα γινόταν διαμετακομιστικό κέντρο με την διάνοιξη διαμετρικής οδού. Η πρόταση αυτή όμως απορρίφθηκε.

Το 1991 εγκρίθηκε πρόταση η οποία πρότεινε την ανάπλαση και την αναγέννηση της περιοχής με τις εξής δράσεις :

- Βελτίωση των δρόμων με την χάραξη πεζοδρόμων. Επίσης για γινόταν και διαμόρφωση όλων των δρόμων της περιοχής.
- Θα νομοθετούνταν φοροαπαλλαγές ώστε να είναι δυνατό να γίνει ανάπλαση των κτιρίων που υπήρχαν στην περιοχή από τους ιδιοκτήτες τους. Ακόμα θα γινόταν αξιολόγηση των κτιρίων της περιοχής και ανάλογα της αξιολόγηση θα γινόταν διατήρηση των πιο αξιόλογων.

Σκοπός των ενεργειών αυτών ήταν να διαμορφωθεί έτσι η περιοχή ώστε να είναι κατάλληλη για την προσέλκυση νέων κατοίκων και την διατήρηση όσων υπήρχαν ήδη. Επίσης ορισμένα μέρη διαμορφώθηκαν έτσι ώστε να γίνουν κατάλληλες τόποι εργασίας. Ακόμα στην περιοχή υπάρχει πλέον και το πολιτιστικό κέντρο του Δουβλίνου το Quartier Latin το οποίο αποτελεί πόλος έλξης τουριστών.

Αυτό που πρέπει να τονιστεί είναι ότι για την υλοποίηση της ανάπλασης ιδρύθηκε ένα συμβούλιο ανάπτυξης. Το όνομα του συμβουλίου ήταν Temple Bar Development Council (TBDC) και αποτελούταν από ειδικούς καθώς και από κατοίκους τις περιοχής. Σκοπό είχε την επίβλεψη της ανάπλασης και την ομαλή υλοποίηση του έργου.



Εικόνα 3 : Temple Bar(<https://crated.com/art/52811>)

2.2.3 Witte De Withstraat (Ρότερνταμ)

Ο δήμος του Ρότερνταμ είναι η έδρα της ολλανδικής επαρχίας της Νότιος Ολλανδία. Ο δήμος έχει έκταση 319,35 τετραγωνικά χιλιόμετρα και ο πληθυσμός του ανέρχεται σε 616.528 κατοίκους σύμφωνα με απογραφή που έγινε το 2013. Είναι ο μεγαλύτερος δήμος σε έκταση της Ολλανδίας και δεύτερη μεγαλύτερη πόλη μετά το Άμστερνταμ σε πληθυσμό. Επίσης διαθέτει το μεγαλύτερο λιμάνι της Ευρώπης το οποίο βρίσκεται στις όχθες του ποταμού Νίουε Μάας.

Η πόλη του Ρότερνταμ προσπαθεί μέσα από τον χωροταξικό της σχεδιασμό να υιοθετήσει μια νέα πολιτιστική ταυτότητα. Ο τρόπος που χρησιμοποιείται είναι η εφαρμογή και υλοποίηση υψηλού επιπέδου αρχιτεκτονικής σχέδια και επιτυχημένο μάρκετινγκ.

Σημαντικό πόλο στις αναπλάσεις της πόλης έπαιξε η πολιτική που ακολουθήθηκε στα μέσα του 1970 έπαιξε σημαντικό ρόλο στην μετέπειτα πορεία. Η πολιτική αυτή επιχειρούσε να αλλάξει τις χρήσεις γης στο κέντρο της πόλης επιτρέποντας της επιχειρηματικές δραστηριότητες στα περίχωρα της πόλης, ενώ στο κέντρο επιτρέπονταν μεικτές χρήσεις γης (John McCarthy, 2002). Σταδιακά εμφανίστηκε η ανάγκη για διαφοροποίηση της οικονομίας της πόλης καθώς αρχικά βασιζόταν στην μεταποίηση και στο χονδρικό εμπόριο. Η νέες μορφές οικονομίας που προωθήθηκαν αφορούσαν ανάπτυξη περιοχών με πολιτιστική και ψυχαγωγική χρήση.

Με βάση την παραπάνω πολιτική ο δήμος του Ρότερνταμ δημιούργησε μεγάλες εγκαταστάσεις που θα έλκυαν διοργανώσεις μεγάλων γεγονότων, αλλά και μικρότερες πολιτιστικές εγκαταστάσεις. Μία μικρή συστάδα πολιτιστικών εγκαταστάσεων δημιουργήθηκε και στην οδό Witte de Withstraat. Κατά μήκος της οδού υπάρχουν διάφορες πολιτιστικές εγκαταστάσεις όπως το Ολλανδικό Ινστιτούτο Φωτογραφίας καθώς και μια σειρά από αίθουσες τέχνης και καταστήματα τέχνης (John McCarthy, 2002). Στην οδό ενσωματώνεται και το αστυνομικό τμήμα της πόλης και όλο μαζί τα συγκροτήματα δημιουργούν έναν εκθεσιακό χώρο.

Η αξιοποίηση της οδού Witte de Withstraat γίνεται μέσω δημιουργία πολιτιστικών εκδηλώσεων. Συχνά στην περιοχή επιδιώκονται η προσέλκυση φεστιβάλ που αφορούν την τέχνης. Ενδεικτικό είναι το φεστιβάλ που έγινε το 2010 με την ονομασία

«φεστιβάλ τεχνών του κόσμου» στο οποίο παρουσιάστηκαν έργα τέχνης από μοντέρνους ευρωπαίους καλλιτέχνες (<http://www.rotterdamfestivals.nl/>).



Εικόνα 4 :Witte De Withstraat(<https://directwonen.nl/appartement-huren/rotterdam/witte-de-withstraat>)

2.2.4 Merchant City (Γλασκώβη)

Η Γλασκώβη είναι η μεγαλύτερη πόλη της Σκωτίας. Η πόλη της Γλασκώβης ανήκει διοικητικά στον νομό Strathclyde και βρίσκεται στην κεντρική περιοχή της Σκωτίας. Ο πληθυσμός της πόλης σύμφωνα με απογραφή του 2001 ήταν 578.790 κάτοικοι.

Η πόλη είχε αναπτυχθεί ως κέντρο ναυπηγικής βιομηχανίας. Σημαντικά ήταν και τα συγκροτήματα εργατικών κατοικιών τα οποία απαρτίζονταν από μεγάλα πολυώροφα κτίρια στις κεντρικές περιοχές της πόλης ώστε οι κάτοικοι να έχουν εύκολη πρόσβαση στην περιοχή εργασίας τους (John McCarthy, 2002).

Από τις αρχές του 19^{ου} αιώνα παρουσιάστηκε μια σημαντική μείωση της βιομηχανικής δραστηριότητας της πόλης και συγκεκριμένα του κέντρου της Γλασκώβης. Η μείωση αυτή συνεχίστηκε και στα μέσα του 1950 και 1960 προκαλώντας ραγδαία αύξηση της ανεργίας της πόλης. Επίσης οι περιοχές στις οποίες έδρευαν βιομηχανίες ,οι οποίες πλέον είχαν φύγει από αυτούς τους χώρους, άρχισαν να

παρακμάζουν και να γίνονται εστίες ρύπανσης και εγκληματικότητας (Booth και Boyle, 1993).

Ο δήμος άρχισε να οργανώνει μια πολιτική αναγέννησης της περιοχής με μια σειρά πρωτοβουλιών αστικών αναπλάσεων. Οι πολιτικές αυτές δεν είχαν μόνο στόχο την καταπολέμηση της ανεργίας αλλά και την αναβάθμιση των κατοικιών οι οποίες είχαν αρχίσει να παρακμάζουν από το τέλος του 1950 και οι κάτοικοι τις εγκατέλειπαν σταδιακά.

Τα αποτελέσματα αυτών των πολιτικών που ακολουθήθηκαν δεν ήταν τα αναμενόμενα, καθώς η έμφαση στις κατοικίες είχε αρνητικές συνέπειες στην γενική εικόνα της πόλης με μια «υπερχείλιση» της κατοικίας (Booth και Boyle, 1993). Οπότε το 1980 ο δήμος αποφάσισε να προσεγγίσει διαφορετικά τις αναπλάσεις που θα έκανε στην πόλη και ειδικά στις κεντρικές περιοχές. Έτσι έγινε μια νέα κίνηση ανάπλασης στην κεντρική περιοχή της πόλης γνωστή ως Merchant City. Αυτή η προσέγγιση είχε ως σημείο αναφοράς την δημιουργία χώρων που θα φιλοξενούσαν δραστηριότητες σχετικά με τις τέχνες και τον πολιτισμό.

Με την ολοκλήρωση αυτών των παρεμβάσεων στο κέντρο, η πόλη διέθετε πλέον σημαντικούς χώρους που προωθούσαν την πολιτιστική της κληρονομιά. Κύριο έργο που πραγματοποιήθηκε ήταν η ανέγερση του θεάτρου «Tron». Άλλα αξιοθέατα που δημιουργήθηκαν είναι η γκαλερί τέχνης Burrell και το Διεθνές Μέγαρο Μουσικής.



Εικόνα 5: Merchant City θέατρο Tron (<http://www.scottish-places.info/features/featurefirst7920.html>)

Σημαντικό ρόλο έπαιξε και η πολιτική μάρκετινγκ που ακολούθησε η πόλη προωθώντας την νέα πολιτιστική εικόνα της. Ως αποτέλεσμα ήταν η κήρυξη της

πόλης ως Ευρωπαϊκή Πολιτιστική Πρωτεύουσα για το 1990. Αυτό ήταν ένα εξαιρετικό βήμα για την βελτίωση της γενικής εικόνας της πόλης διεθνώς.

2.3 Ελληνική εμπειρία

Όσον αφορά το θέμα των αναπλάσεων στον ελληνικό χώρο έχει διαπιστωθεί ότι το δεν έχει «προχωρήσει» αρκετά όσο στην Αμερική και την Ευρώπη. Σε αυτό ίσως να οφείλεται στο ότι η Ελλάδα δεν πέρασα από το στάδιο της βιομηχανοποίησης των αστικών κέντρων της ,ώστε η αργότερη υποβάθμιση τους να οδηγήσει τις τοπικές διοικητικές αρχές στην εφαρμογή πολιτικών με σκοπό την εξυγίανση αυτών των κέντρων. Δηλαδή δεν υπήρξε κάποιο μεταβατικό στάδιο ώστε να επέλθει η εποχή των υπηρεσιών και να αντικαταστήσει την εποχή της βιομηχανοποίησης των αστικών κέντρων, το οποίο θα επέφερε υποβάθμιση και ανάγκη για εφαρμογή μεταβατικών πολιτικών για την αποκατάσταση των πληγέντων περιοχών. Αντίθετα στις πόλεις της Αμερικής και της Ευρώπης, όπως μας έδειξαν και τα παραπάνω παραδείγματα των προηγούμενων κεφαλαίων, είχαν αυτή την συνέχεια στις αλλαγές χρήσεις των κέντρων τους (βιομηχανοποίηση-αποβιομηχανοποίησης- εποχή των υπηρεσιών).

Οπότε κατά πλειοψηφία όταν αναφερόμαστε σε αναπλάσεις που πραγματοποιήθηκαν στην Ελλάδα, μιλάμε για αναπλάσεις που σκοπό είχαν την αποκατάσταση κάποιων κελυφών για την επαναχρησιμοποίηση τους σαν χώρους τουριστικού ενδιαφέροντος και αναψυχής. Άρα συμπεραίνεται ότι αυτές οι αναπλάσεις δεν έχουν καμία σχέση με τις αναπλάσεις του εξωτερικού που αποσκοπούσε στην αναγέννηση της προβληματικής περιοχής και την επανάκτηση της στους δικαιωματικούς χρήστες της. Περιπτώσεις ελληνικών αναπλάσεων που προσπάθησαν να επιφέρουν το παραπάνω αποτέλεσμα ήταν αυτές που πραγματοποιήθηκαν από την ΔΕΠΟ, όμως παρά την θεσμική κατοχύρωση της υπηρεσίας και τους διατυπωμένους στόχους της δεν μπόρεσε να φέρει σημαντικά και αξιοσημείωτα αποτελέσματα (Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ. 1995).

Πρέπει να επισημάνουμε ότι η ανάπλαση σαν έννοια στην Ελλάδα εμφανίστηκε κατά την δεκαετία του 80'(Αραβαντινός, 2002). Εκείνη την περίοδο άρχισαν να διατυπώνονται οι πρώτοι προβληματισμοί γύρω από τους τρόπους αντιμετώπισης των προβλημάτων που δημιουργούνται λόγω των προβληματικών περιοχών. Τα

προβλήματα αυτά είχαν κοινωνικό-πολεοδομικές διαστάσεις και γι' αυτό τον λόγο οι πρώτες πολιτικές που εμφανίστηκαν είχαν ως σκοπό την αναβάθμιση των τρόπων αντιμετώπισης μέσω μηχανισμών , προτύπων και ιδεολογημάτων σχετικών με υποθέσεις που αφορούσαν την αστική αναγέννηση (Γ. Κ. Βαρελίδης, 2003).

Αν μελετήσουμε ιστορικά τις αναπλάσεις στον ελληνικό χώρο θα διαπιστώσουμε ότι αρχικά οι αναπλάσεις είχαν σκοπό την αξιοποίηση παλιών κτιρίων και ιστορικών συγκροτημάτων. Αργότερα άρχισαν να γίνεται μια προσπάθεια για την αντιμετώπιση των προβλημάτων σχετικά με τις χρήσεις γης και τα θέματα που είχαν προκύψει με τους παλιούς κατοίκους των περιοχών που είχαν αναπλαστεί, αφού παρουσιάστηκε μετακίνηση παλαιών κατοίκων λόγω αυτών των αναπλάσεων (εξευγενισμός)(Καραβια,2006).

Οι πρώτες αναπλάσεις που πραγματοποιήθηκαν στην Ελλάδα αφορούσαν το ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Ο στόχος αυτών των αναπλάσεων ήταν η αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου της πόλης κυρίως για τουριστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων. Αργότερα ακολούθησε η πόλη της Θεσσαλονίκης που και αυτή πραγματοποίησε μια σειρά από αναπλάσεις κυρίως του παραλιακού μετώπου της. Σήμερα παρατηρούνται διάφορες ενέργειες αναπλάσεων σε πολλές πόλεις της Ελλάδος αφού φαίνεται να διαδίδεται πλέον η ανάπλαση ως λύση στα αστικά προβλήματα του ιστού της πόλης.

Στην συνέχεια να αναφερθούν τα παραδείγματα αναπλάσεων που έγιναν στο κέντρο της Αθήνα και στις περιοχές του Μεταξουργείου και Ψυρρή καθώς και αυτή στα Λαδάδικα Θεσσαλονίκης

2.3.1 Περιοχή Μεταξουργείου (Αθήνα)

Η περιοχή του Μεταξουργείου αποτελεί συνοικία της ευρύτερης περιοχής του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας. Όρια της συνοικίας αποτελούν η Ακαδημία Πλάτωνος, ο Κολωνός, η Ομόνοια, ο Ελαιώνας και ο Κεραμικός. Αρχικά είχε ορισθεί ως περιοχή στην οποία θα γινόταν η ανέργεση των ανακτόρων κάτι που τελικά δεν έγινε αφού αυτά κτίστηκαν στην πλατεία Συντάγματος (Μοσχίδου, 2011). Στα τέλη του 19^{ου} αιώνα και στις αρχές του 20^{ου} ο χαρακτήρας τη περιοχής διαμορφώθηκε ως μια μικροαστή κοινωνία με μικτές χρήσεις γης που ήταν χωροθετημένες σε όλων τον αστικό ιστό της. Έτσι είχαμε μια συγκέντρωση από εμπορικές και παραγωγικές

δραστηριότητες κατά μήκος των κεντρικών αξόνων της περιοχής, στο δυτικό μέρος της περιοχής αμιγούς κατοικίας και στο βορειοανατολικό μέρος συγκέντρωση υπηρεσιών και ελεύθερων επαγγελματιών.

Από τα μέσα του 50 και του 60 η περιοχή άρχισε να υποβαθμίζεται αισθητά καθώς πολιτικές που ακολουθήθηκαν είχαν σκοπό να ελαττώσουν την βιομηχανική και βιοτεχνική δραστηριότητα στην περιοχή (Μοσχίδου, 2011). Επίσης λόγω εύρεσης αρχαιοτήτων δεν ήταν δυνατόν να κτιστούν τα συγκροτήματα μεγάλων πολυκατοικιών, τα οποία άρχισαν να δημιουργούνται σε όλη την περιοχή της Αθήνας. Σημαντική ήταν επίσης η έλλειψη πρασίνου και δημόσιων χώρων στην σταδιακή υποβάθμιση της περιοχής. Ως αποτέλεσμα όλων αυτών ήταν στην περιοχή να υπάρχουν πολλά εγκαταλειμμένα κτίρια στα οποία άρχισαν να εγκαθίσταντο μετανάστες και άστεγοι.

Μια πρώτη προσπάθεια που έγινε για την εξυγίανση ήταν η ένταξη της στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Αυτό έγινε βάση διατάγματος το οποίο απαγόρευε την αύξηση υποδύναμης και τη ίδρυση νέων βιομηχανιών στην περιοχή. Αποτέλεσμα όλων αυτών ήταν να αυξηθεί η εγκατάλειψη κτιρίων στην περιοχή και των κενών οικοδομικών χώρων.

Την δεκαετία του '90 το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., το Υπουργείο Πολιτισμού και ο Δήμος Αθηναίων διεξάγουν τις πρώτες θεσμικές ενέργειες για την περιοχή με τις εξής κατευθύνσεις για την αναβάθμισή της:

- Αξιοποίηση των ιστορικών και μορφολογικών στοιχείων του δομημένου περιβάλλοντος.
- Ένταξη της περιοχής σε ένα ευρύτερο σχήμα πολιτιστικής αναβάθμισης της πρωτεύουσας.
- Προώθηση ενός περιβάλλοντος εναρμονισμένου προς την ανθρώπινη κλίμακα.

Αργότερα ακολουθήθηκαν δράσεις οι οποίες είχαν την μορφή μελετητικών πρωτοβουλιών σε σημειακές παρεμβάσεις βελτίωσης του φυσικού περιβάλλοντος και του πολεοδομικά σχήματα και μηχανισμούς παρέμβασης. Ένα τέτοιο παράδειγμα ήταν και η μελέτη αναβάθμισης της περιοχής το 1990 με 1995 από την Εταιρία

Μελετών Περιβάλλοντος με σκοπό την διαμόρφωση της περιοχής ως κατάλληλη για κατοικία και την επαναφορά των παλαιών κατοίκων της σε αυτή.

Την τελευταία δεκαετία παρατηρείται μία αύξηση των εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας και αναψυχής στην περιοχή. Αυτό οφείλεται στο ότι πλέον περιοχές όπως το Ψυρρή και το Γκάζι έχουν σχεδόν επέλθει σε κορεσμό όσον αφορά τους χώρους που διατίθενται για την εγκατάσταση νέων ψυχαγωγικών μονάδων και έχει ως αποτέλεσμα να επεκτείνονται περαιτέρω η έρευνα αγοράς και εγκαταστάσεις αυτών. Οπότε παρατηρείται ότι αυτή η νέα προσπάθεια εξυγίανσης γίνεται βάση ιδιωτικών επενδύσεων και όχι από μια οργανωμένη δημόσια ή δημοτική πρωτοβουλία. Αποτέλεσμα αυτού είναι μη ομοιόμορφη εξυγίανση της περιοχής καθώς όλες η ενέργειες που έγιναν ήταν μεμονωμένες και μη συνδυασμένες η μία με την άλλη.



Εικόνα 6 :Μεταξουργείου (<https://metaxourgeio.wordpress.com>)

2.3.2 Ψυρρή (Αθήνα)

Η περιοχή του Ψυρρή ανήκει και αυτή στην ευρύτερη περιοχή του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνα. Η περιοχή ορίζεται από τις οδούς Ερμού, Αθηνάς, Ευρυπίδου, Επικούρου, Πειραιώς και του Αρχαιολογικού Χώρου του Κεραμικού. Αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους οικιστικούς πυρήνες της πόλης της Αθήνας, ο οποίος χαρακτηρίζεται ως πυκνοδομημένος και αρκετά υποβαθμισμένος σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του '88 να έχει πυκνότητα 72 κάτοικων ανά εκτάριο (www.minenv.gr/).

Χαρακτηριστικό της περιοχής ήταν πάντα μια λαϊκή γειτονία. Τα οικόπεδα είναι μικρά με στενή όψη αλλά συχνά αρκετό βάθος. Τα σπίτια είναι συνήθως διώροφα με μικρό μπαλκόνι και εσωτερική αυλή, η οποία οδηγεί σε πλευρικούς διαδρόμους. Εκτός από την κατοικία άλλες χρήσεις που υπάρχουν είναι αυτής της βιοτεχνίας και του χονδρεμπορίου. Πλέον ο κορεσμός αυτών των επαγγελμάτων και η απομάκρυνση της κατοικίας είχαν ως αποτέλεσμα την σταδιακή υποβάθμιση της περιοχής (www.minenv.gr/).

Η παρέμβαση που πρότεινε η πολιτεία είχε σκοπό την εξυγίανση της περιοχής και την αποκατάσταση της ιστορικής της φυσιογνωμίας. Έτσι η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών) ενέκρινε τη θεσμοθέτηση:

- Καθορισμού χρήσεων γης με απαγόρευση των οχλουσών, καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης
- Ρύθμιση κυκλοφορίας και στάθμευσης
- τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και επαναφοράς στην υπάρχουσα κατάσταση
- ειδικών επεμβάσεων ανάπλασης σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα και στην πλατεία Κουμουνδούρου.

Ακόμα κατά την ανάπλαση της περιοχής ορίστηκαν 30 μεμονωμένα κτίρια και ομαδικά 193 κτίρια ως διατηρητέα. Μέσα στα πλαίσια της πρότασης είναι η δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων και ενός πλέγματος που θα συνδέει τις περιοχές του ιστορικού πυρήνα της πόλεως. Κατά μήκος των αξόνων που προτάθηκαν θα γίνει

αποκατάσταση των όψεων των διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται πάνω σε αυτές. Επίσης στην πρόταση έχει οριστεί η αποκατάσταση του παλιού Κακουργιοδικείου που θα λειτουργεί ως Πολιτιστικό Κτίριο και ο περιβάλλον χώρος έχει οριστεί ως ελεύθερος χώρος(www.minenv.gr/).



Εικόνα 7 :Ψυρρή (<http://www.athensattica.gr/el/item/5824-psyrrri-region?poiid=1>)

Έτσι φαίνεται ότι έγινε μια προσπάθεια να αναδειχθεί η ιστορική φυσιογνωμία της περιοχής και να διατηρηθεί η πολιτιστική της κληρονομιά. Απώτερος σκοπός αυτών των ενεργειών ανάπλασης είναι να δημιουργήσουν έναν νέο πόλο έλξης κατοίκων αλλά και τουριστών που θα συμβάλει στην ανάπτυξη της περιοχής. Και σε αυτή την περίπτωση όπως στην περίπτωση του Μεταξουργείου, υπάρχει έλλειψη ενιαίου σχεδιασμού που προκάλεσε την ανεξέλεγκτη ανάπτυξη των οχλουσών δραστηριοτήτων , κυκλοφοριακή συμφόρηση και ανεπάρκεια θέσεων στάθμευσης (Μοσχίδου, 2011).

2.3.3 Λαδάδικα (Θεσσαλονίκη)

Τα Λαδάδικα είναι ένα τμήμα της παλαιάς αγοράς του λιμανιού που υπάρχει μέχρι και σήμερα, καθώς βρίσκεται ανάμεσα στο σύγχρονο επιχειρηματικό κέντρο της πόλη και στην προκυμαία. Σύμφωνα με την κήρυξη της περιοχής ως Ιστορικό Τόπο με διάταγμα το 1985 έχει έκταση 6,5 εκτάρια και περιλαμβάνει 24 οικοδομικές νησίδες. Ο χαρακτήρας της περιοχής είναι η στέγαση μικρών εμπορικών δραστηριοτήτων και μεταποιητικές δραστηριότητες (Χαστάογλου-Μαρτινίδη, 2006).

Από το 1990 γίνεται εμφανές το πρόβλημα υποβάθμισης των κτιριακών εγκαταστάσεων της περιοχής. Το 1992 τα Λαδάδικα εντάχθηκαν στο Πρότυπο σχέδιο για την αναβάθμιση του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης με χρηματικά κονδύλια την Ευρωπαϊκής Ένωσης. Με την παρέμβαση αυτή ενισχύθηκε η

έκδοση αδειών για νέες χρήσεις ψυχαγωγίας και ανακαίνιση κτιρίων από ιδιώτες επιχειρηματίες. Επίσης χαρακτηρίστηκαν 80 παλαιά κτίρια ως διατηρητέα, τροποποιήθηκε η ρυμοτομία σε ορισμένα κομμάτια της περιοχής, μειώθηκε ο συντελεστής δόμησης της περιοχής και δόθηκαν χρηματικά κίνητρα στους παλαιούς ιδιοκτήτες της περιοχής.

Το 1996 παρουσιάστηκε μαζική αύξηση των μαγαζιών αναψυχής στην περιοχή, κάτι που φανερώνει την μη τήρηση του έλεγχου των χρήσεων που είχε θεσπιστεί από το Πρότυπο σχέδιο (Χαστάογλου-Μαρτινίδη, 2006). Από ότι φαίνεται και σε αυτή την περίπτωση ανάπλασης σημαντικό ρόλο στην παρέμβαση εξυγίανσης της περιοχής έπαιξε ο ιδιωτικός τομέας και των ιδιωτικών επενδύσεων. Αυτό οδήγησε σε ένα ξεχείλισμα των καταστημάτων αναψυχής και στην μονόπλευρη ανάπτυξη της περιοχής.



Εικόνα 8: Λαδάδικα (<http://www.discovergreece.com>)

2.3.4 Σύγκριση παραδειγμάτων ανάπλασης

Παραπάνω παρατέθηκαν διάφορα παραδείγματα αναπλάσεων τα οποία έλαβαν χώρα σε διάφορες περιοχές στην Αμερική, την Ευρώπη και την Ελλάδα. Η ξεχωριστή αναφορά των παραδειγμάτων της Ελλάδας με την υπόλοιπη Ευρώπη έγινε με σκοπό την σύγκριση και την ευκολότερη έκδοση συμπερασμάτων από ότι εάν λαμβανόταν ως ενιαία ομάδα.

Μέσα από την σύγκριση των παραδειγμάτων είναι εμφανές ότι ενώ στις αναπλάσεις της Αμερική και της Ευρώπης σημαντικός παράγοντας είναι ο δημόσιος τομέας μέσα από κρατικές ή δημοτικές παρεμβάσεις, στην Ελλάδα σημαντικός παράγοντας στην ανάπτυξη μίας περιοχής είναι ο ιδιωτικός τομέας. Δηλαδή όπως βλέπουμε από τα παραδείγματα του Μεταξουργείου, του Ψυρρή και των Λαδάδικων, η εξυγίανση της περιοχής βασίστηκε κατά το πλείστον σε ιδιωτικές επενδύσεις. Οι επενδύσεις αυτές αφορούσαν συνήθως την εγκατάσταση μορφών ψυχαγωγίας, οπότε υπάρχει μια μονόπλευρη ανάπτυξη σε αυτές της περιοχές. Αντίθετα στα παραδείγματα του εξωτερικού παρατηρούμε μια στρατηγική εξυγίανσης των περιοχών μέσω της ανάδειξης του πολιτισμού, των τεχνών και την δημιουργία ελεύθερων χώρων.

Η τόσο έντονη εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στις ελληνικές αναπλάσεις ενισχύει την μη οργανωμένη και στρατηγική ανάπτυξη όλης της υποβαθμισμένης περιοχής. Στο εξωτερικό παρατηρείτε ένας οργανωμένος σχεδιασμός που σκοπό έχει την ισομερή ανάπτυξη της περιοχής και αυτό επιτυγχάνεται μέσα από προγραμματισμό και έλεγχο των διαδικασιών που απαιτούνται για τον σχεδιασμό, τον προγραμματισμό, τα εργαλεία και τα μέσα που θα χρησιμοποιηθούν στην ανάπτυξη. Στην Ελλάδα ενώ αρχικά υπάρχει ο προγραμματισμός και ο σχεδιασμός για την πολιτική ανάπτυξης που θα ακολουθηθεί σε μια υποβαθμισμένη περιοχή με σκοπό την εξυγιάσή της, κατά την διαδικασία και την ολοκλήρωση του προγράμματος το αποτέλεσμα που προκύπτει αποκλίνει από τον αρχικό σχεδιασμό καθώς οι ιδιωτικές επενδύσεις υπερισχύουν από τις ενέργειες που έχουν αποφασιστεί να γίνουν από τον δημόσιο φορέα. Αρκετές φορές βέβαια βλέπουμε ότι η πολιτικές που ορίζονται βάση ενός προγράμματος ανάπτυξης ενισχύουν και υποστηρίζουν και υποβοηθούν τα παραπάνω φαινόμενα.

3 . ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει αναφορά σε διάφορες νομοθετικές διατάξεις που έχουν σχέση με την έννοια της ανάπτυξης. Θα γίνει προσπάθεια για να βρεθεί μέσω των διατάξεων το πότε και το πώς ο όρος «ανάπλαση μια περιοχής» άρχισε να εισέρχεται στην νομοθεσία μέχρι αυτός να καθιερωθεί. Παρακάτω θα αναλυθούν νόμοι, διατάγματα και άλλα νομοθετήματα.

3.1 Συνταγματικές ρυθμίσεις περί «Πολεοδομικής ανάπτυξης και πολεοδομικής αναμόρφωσης»

Το Σύνταγμα στο άρθρο 24 παραθέτει βασικές αρχές σχετικά με το Περιβάλλον, την Χωροταξία και την Πολεοδομία που κατά βάση έχουν κοινωνικό περιεχόμενο. Πιο συγκεκριμένα στις παραγράφους 2 έως 5 του άρθρου αυτού γίνεται αναφορά στην πολεοδομική ενεργοποίηση της περιοχής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου με ανάπτυξη ή αναμόρφωση της περιοχής. Ως πολεοδομική ανάπτυξη αναφέρεται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως που υπάρχουν πριν το 1923, ενώ πολεοδομική αναμόρφωση αναφέρεται σε περιοχές που έχουν ήδη εγκεκριμένο σχέδιο ή αποτελούν οικισμό πριν από το 1923.

Βέβαια το ίδιο το Σύνταγμα δεν εμπεριέχει κάποιο ορισμό που να εξηγεί τους όρους πολεοδομική ανάπτυξη και πολεοδομική αναμόρφωση. Σύμφωνα όμως με την πολεοδομική εμπειρία μέσω της πολεοδομικής επιστήμης και τις νομοθετικές διατάξεις περί πολεοδομίας μπορεί να προκύψει ότι πολεοδομική ανάπτυξη είναι η δημιουργία ή η επέκταση ενός οικισμού που υπάρχει πριν το 1923 (Χριστοφιλόπουλος, 2002).

3.2 Η εισαγωγή και η καθιέρωση του όρου «ανάπλασης» στην ελληνική νομοθεσία

Σε αυτό το σημείο θα γίνει προσπάθεια ώστε να ερευνηθεί το πότε και το πώς ο όρος «ανάπλαση» εισάχθηκε στην ελληνική νομοθεσία.

Μια αρχή μπορούμε να πούμε έγινε με το Ν.Δ 1003/71 «περί ενεργού πολεοδομίας». Αντί για τον όρο ανάπλαση εδώ έχουμε το όρο «πολεοδομική εξυγίανση και εκσυγχρονισμό μέρους ή του συνόλου του οικισμού». Έτσι παρατηρούμε ότι ο όρος ανάπλαση δεν μπήκε κατευθείαν στο λεξιλόγιο αλλά είχε μεταβατικά στάδια ως να καθιερωθεί. Βέβαια το Ν.Δ 1003/71 δεν εφαρμόστηκε ποτέ στην πράξη αλλά ήταν μια πρώτη αναφορά νομοθετήματος σε θέματα αναμόρφωσης περιοχής.

Στην συνέχεια έχουμε τον Ν.947/79 «περί οικιστικών περιοχών». Εδώ ο όρος ανάπλαση αναφέρεται ως « αναμόρφωση». Ο νόμος ορίζει τρόπους με τους οποίους μπορεί να αναπτυχθεί μια περιοχή όπως ανάπτυξη μέσω ζωνών ενεργούς

πολεοδομίας (ΖΕΠ), αστικού αναδασμού (ΖΑΑ) και επιβολή κανονιστικών όρων δόμησης.

Μετά τον Ν.947/79 έχουμε τον Ν.1337/83 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Με τον Ν.1337/83 έχουμε αδρανοποίηση των διατάξεων του Ν.947/79 αφού αυτές δεν μπορούν να εφαρμοστούν στις επεκτάσεις πόλεων. Ο Ν.1337/83 αν και στην αρχή θεωρούταν ένας μεταβατικός νόμος στην συνέχεια καθιερώθηκε και απέκτησε μόνιμο χαρακτήρα. Εκτός από τις ρυθμίσεις που αναφέρει σχετικά με την ένταξη περιοχών στο σχέδιο πόλης ή στις επεκτάσεις, αναφέρει και τροποποιήσεις στο υπάρχον σχέδιο ή σε πολεοδομικά συγκροτήματα που απαιτούν αναμόρφωση. Αξίζει να σημειωθεί ότι με τον νόμο αυτό ορίζονται τρία στάδια σχεδιασμού που είναι το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), η Πολεοδομική Μελέτη (Π.Μ.) και της πράξης εφαρμογής, καθώς προβλέπει και ζώνες επέμβασης όπως ζώνες ειδικών κινήτρων (ΖΕΚ) και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ΖΕΕ) με στόχο την αναμόρφωση των πυρήνων των πόλεων.

Όπως διαπιστώνουμε στον Ν.947/79 και στον Ν.1337/83 δεν δίνεται ορισμός για την έννοια της αναμόρφωσης. Ως αναμόρφωση και οι δύο νόμοι θεωρούν κάθε πολεοδομική παρέμβαση που γίνεται σε μια περιοχή που έχει εγκεκριμένο σχέδιο ή σε οικισμό που υπάρχει προ του 1923. Η διαφορά του Ν.1337/83 από τον Ν.947/79 είναι ότι αναφέρεται όχι σε κάθε περιοχή εντός σχεδίου πόλεως αλλά σε περιοχή που είναι πολεοδομικά προβληματική. Συνοπτικά μπορούμε να πούμε ότι οι δύο αυτοί νόμοι συγγέουν την αναμόρφωση με την ανάπλαση μόνο που ο Ν.947/79 έχει μια γενική αναφορά στην αναμόρφωση περιοχής ασχέτως αν αυτή είναι πολεοδομικά προβληματική.

Τέλος έχουμε τον νόμο Ν.2508/97 « Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις». Ο νόμος αυτός ήρθε να συμπληρώσει τον Ν.1337/83 και να θέσει ορισμένες αρχές , κατευθύνσεις και όρους με σκοπό να αναβαθμίσει το οικιστικό περιβάλλον και να εξασφαλίσει την βιωσιμότητα των πόλεων και των ευρύτερων οικισμών. Στον νόμο αυτό έχουμε καθαρό ορισμό θεσμικού πλαισίου που αναφέρεται στις αναπλάσεις εντός σχεδίου πόλεως σε υποβαθμισμένες περιοχές. Δίνεται ο ορισμός της έννοιας ανάπλασης, της περιοχής

ανάπλασης καθώς και αναφέρεται πια είναι τα στάδια ως την υλοποίηση ενός έργου ανάπλασης και ποιοι μπορεί να είναι οι φορείς.

Εδώ πρέπει να πούμε ότι με τον Ν.947/79 κάθε περιοχή που υπόκειται σε αναμόρφωση-ανάπλαση υποχρεούται σε εισφορά γης ανεξάρτητα εάν έχει πολεοδομικό πρόβλημα ή όχι. Με τον Ν.1337/83 εισφορά σε γη υποχρεούται να δίνουν μόνο περιοχές στις οποίες γίνεται ανάπλαση και είναι πολεοδομικά προβληματικές αλλά όχι η περιοχές που δεν είναι. Με τον Ν.2508/97 η περιοχές που υπάγονται σε ανάπλαση υπό του καθεστώσ αυτού δεν υποχρεούνται να καταβάλουν εισφορές σε γη.

3.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

Σε αυτό το κομμάτι τις εργασίας θα γίνει αναφορά σε νομοθετικά πλαίσια που είναι σε ισχύει και αφορά θέματα σχετικά με παρεμβάσεις σε μια περιοχή. Αυτές οι παρεμβάσεις έχουν ως σκοπό την αναμόρφωση και την ανάπλαση της περιοχής αυτής. Εκτός από τα θεσμικά πλαίσια που θα παρουσιαστούν παρακάτω πρέπει να τονιστεί ότι μέσα σχεδιασμού του χώρου βάση νόμου είναι τα Χωροταξικά σχέδια, τα Ρυθμιστικά σχέδια τα Γ ενικά Πολεοδομικά Σχέδια και οι Πολεοδομικές Μελέτες , που σκοπό έχουν την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος καθώς και του εξωαστικού. Παρακάτω θα παρουσιαστούν ορισμένα θεσμικά πλαίσια που έχουν στόχο την αναμόρφωση και ανάπλαση της περιοχής.

3.3.1 Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)

Αυτό το θεσμικό πλαίσιο εμφανίστηκε στον νόμο Ν.947/79 «περί οικιστικών περιοχών» . Στην παράγραφο 52 αναφέρει ότι : *«Ενεργός πολεοδομία είναι η με βάση πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και με την επέμβαση του κράτους, ή του φορέα που εξουσιοδοτείται από αυτό, αναμόρφωση υφιστάμενων ή δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, που εξυπηρετούν λειτουργικά τις ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης των κατοίκων και ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής. Η*

περιοχή η οποία προορίζεται για αναμόρφωση ή ανάπτυξη αυτής με τους παραπάνω τρόπους και μέσα καλείται ζώνη ενεργού πολεοδομίας (ΖΕΠ) »

Η διαμόρφωση του χώρου έχει σκοπό την εκτέλεση των βασικών έργων υποδομής και η οργανωμένη δόμηση μέσα στη ΖΕΠ μέχρι την πλήρη ανάπτυξη ή αναμόρφωση και τη λειτουργική ενεργοποίηση αυτής, συνιστά έργο δημόσιας ωφέλειας.

Ο νόμος αναφέρει σχετικά με την διαδικασία καθορισμού περιοχής ως ΖΕΠ ότι: *«Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό μιας περιοχής ως ΖΕΠ μπορεί να γίνει α) από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή β) μετά από πρόταση του οικείου ΟΤΑ ή δημοτικής επιχείρησης ή γ) από τη ΔΕΠΟΣ ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή δ) μετά από αίτηση νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται από δήλωση της πλειοψηφίας του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής που οι ιδιοκτησίες τους καλύπτουν τα 3/4 τουλάχιστον της επιφάνειας της, ότι συμφωνούν για το χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΖΕΠ.»*

Οι ΖΕΠ καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Ο καθορισμός ΖΕΠ μπορεί να γίνει και με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το άρθρο 44. Οι ΖΕΠ μπορεί να καταλαμβάνουν το σύνολο ή ορισμένα τμήματα της περιοχής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

3.3.2 Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ)

Στον νόμο Ν.947/79 επίσης αναφέρει και ένα ακόμα θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού τις ζώνες αστικού αναδασμού. Στο άρθρο του νόμου αναφέρει ότι : *«Αστικός αναδασμός μέσα σε ΓΠΣ είναι το σύνολο των διαδικασιών, οι οποίες αποσκοπούν στην πολεοδομική ενεργοποίηση αυτής με τη συνεισφορά των ιδιοκτησιών τους από όλους τους ιδιοκτήτες για τη δημιουργία ή διαμόρφωση και εκ νέου παραχώρηση σε αυτούς οικοδομήσιμων γενικά χώρων που να εξυπηρετούν τις χρήσεις γης που προβλέπονται για την οικεία ζώνη.»*

Τα οικόπεδα που δημιουργούνται με τον αναδασμό και παραχωρούνται στους ιδιοκτήτες που συνεισέφεραν ακίνητα, με τα κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις που

τυχόν υπάρχουν σε αυτά πρέπει να έχουν ίση τουλάχιστον αξία με την αξία του συνόλου του ακινήτου που συνεισέφερε ο καθένας μετά την αφαίρεση της εισφοράς σύμφωνα με το άρθρο 45.

Ο νόμος αναφέρει σχετικά με την διαδικασία καθορισμού περιοχής ως ΖΑΑ ότι: «*Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό μιας περιοχής ως ΖΑΑ μπορεί να γίνει α) από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή β) μετά από πρόταση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή δημοτικής επιχείρησης ή γ) από τη ΔΕΠΟΣ ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή δ) μετά από αίτηση νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται με δήλωση της πλειοψηφίας του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής που οι ιδιοκτησίες τους καλύπτουν τα 3/4 τουλάχιστον της επιφάνειάς της, ότι συμφωνούν για το χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΖΑΑ.*»

Η ΖΑΑ καθορίζεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Ο καθορισμός ΖΑΑ μπορεί να γίνει και με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρο 44.

3.3.3 Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ)

Στον νόμο Ν.1337/83 περί «*επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις*» και στον άρθρο 11 γίνεται αναφορά για ζώνες ειδικών κινήτρων (ΖΕΚ). Συγκεκριμένα αναφέρει ότι : « *Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να καθορίζονται μέσα στις πολεοδομικές ενότητες Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) μέσα στις οποίες παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για να κατασκευάζονται ή διαμορφώνονται κτίρια ή τμήματά τους, που είναι αναγκαία για τα κέντρα των πολεοδομικών ενοτήτων, όπως κτίρια αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων κλπ.*»

Από ότι διαπιστώνουμε οι ζώνες αυτές καθορίζονται για να κατασκευάσουν και να αναμορφώσουν κτίρια ή τμήματα αυτών που είναι αναγκαία για την αναβάθμιση των κέντρων των πολεοδομικών ενοτήτων.

Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να κανονίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο των κινήτρων, οι όροι που πρέπει να πληρούν τα κτίρια, οι διαδικασίες και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

3.3.4 Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ZEE)

Στο νόμο Ν2508/97 περί «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας» και στο άρθρο 22 εμφανίζονται οι ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ZEE). Συγκεκριμένα αναφέρει ότι : *«Ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ZEE) καθορίζονται σε πολεοδομούμενες περιοχές που ορίζονται για το σκοπό αυτόν από ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ και σε περιοχές με ήδη εγκεκριμένο σχέδιο ή περιοχές οριοθετημένων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923, με σκοπό την αναμόρφωση, την ανάπλαση ή την ανάπτυξή τους. Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με την πολεοδομική μελέτη.»*

Στην ZEE μπορεί να ισχύσουν τα εξής:

- Με το προεδρικό διάταγμα με το οποίο καθορίζεται ZEE μπορεί να ορίζεται για τη ζώνη αυτή συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος από τον προβλεπόμενο στην πολεοδομική ενότητα, ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, χωρίς όμως υπέρβαση των ανώτατων ορίων που προβλέπονται στο άρθρο 18 παρ. 1 του παρόντος νόμου.
- μπορεί να προβλέπονται ειδικότερα μέτρα οικονομικής ενίσχυσης που ισχύουν στην καθοριζόμενη ζώνη, όπως επιδότηση στεγαστικών δανείων, οικονομική ενίσχυση του οικείου ΟΤΑ ή άλλου αρμόδιου φορέα για την εκτέλεση των βασικών έργων στους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και έργων ανάπλασης ή οικιστικής ανάπτυξης, επιδότηση συμβάσεων που συνάπτει ο ΟΤΑ ή άλλος αρμόδιος φορέας με τρίτους για την εκτέλεση των παραπάνω έργων και καθορίζονται οι προϋποθέσεις εφαρμογής των μέτρων αυτών. Τα μέτρα αυτά μπορεί να προβλέπονται και με το διάταγμα, με το οποίο καθορίζεται η ZEE.

Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής , μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του δήμου ή της κοινότητας. Ο καθορισμός μπορεί να γίνει και με την πολεοδομική μελέτη.

Οι ΖΕΕ αποσκοπούν στην κάλυψη ειδικών πολεοδομικών και κοινωνικών αναγκών με συμμετοχή του δήμου. Η ανάπλαση γίνεται μέσω προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης και η υλοποίηση γίνεται με την βοήθεια του δημοσίου.

3.3.5 Ενεργό Πολεοδομικό Τετράγωνο (NOK)

Σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό στο άρθρο 13 αναφέρει ότι:
«Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εφόσον συντρέχει μία από τις εξής προϋποθέσεις:

α) έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή της περιοχής.

β) ειδικές πολεοδομικές, οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο οικοδομικό τετράγωνο που προκύπτουν ιδίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων.»

Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει:

α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου.

β) στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων

και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιδράσεων από τις συνθήκες που αναφέρονται στην παρ.1.

3. Η διαδικασία χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, μετά από γνώμη της πολεοδομικής επιτροπής γειτονιάς του άρθρου 228 ή της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 226.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση όμως του συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, σύμφωνα με την παρ.3, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς το συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικοπέδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του τμήματος I του παρόντος κεφαλαίου.

Για να χαρακτηριστεί ως ενεργό πολεοδομικό τετράγωνο η διαδικασία κινείται από την πολεοδομική υπηρεσία της περιοχής ή τον δήμο μετά από σύμφωνη γνώμη της Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονιάς ή της Συνέλευσης των ιδιοκτητών.

3.3.6 Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων (NOK)

Σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό στο άρθρο 12 αναφέρει ότι «Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου, ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου και διαμορφώνονται κατάλληλα για τη χρήση αυτή χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.»

Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

Πρέπει να τονιστεί ότι με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ρυθμίζονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου, την απαιτούμενη πλειοψηφία για τη λήψη των αποφάσεων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 65% των ψήφων, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης της συνέλευσης και τον ορισμό ειδικού διαχειριστή, την παροχή κινήτρων, στα οποία μπορεί να περιλαμβάνεται και επιδότηση από το ΕΤΕΡΠΣ για την εκτέλεση σχετικών έργων ή ανάληψη από το Ταμείο αυτό του συνόλου ή μέρους των τόκων για δάνεια που συνάπτει ο ειδικός διαχειριστής για τα έργα αυτά καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Επίσης κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιυπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.

3.4 Φορείς ανάπλασης

Σύμφωνα με τον Ν.2508/97 άρθρο 10 «Πρόγραμμα ανάπλασης- Φορείς» και στην παράγραφο 3 αναφέρει τους ενδεχόμενους φορείς που μπορεί να έχει ένα πρόγραμμα ανάπλασης. Ως φορέας μπορεί να οριστεί αρχικά ο οικείος δήμος στον οποίο πραγματοποιείται η ανάπλαση.

Σε περίπτωση που η ανάπλαση εμπίπτει στην περιφέρεια δύο ή παραπάνω δήμων και κρίνεται ότι δεν μπορεί να εφικτή ή σκόπιμη η παρακολούθηση του προγράμματος από ένα από τους παραπάνω οργανισμούς, τότε μπορεί να γίνει η ανάθεση της παρακολούθησης του έργου σε ένα οικείο συμβούλιο περιοχής. Επίσης η ανάθεση παρακολούθησης και υλοποίησης του προγράμματος ανάπλασης μπορεί να γίνει σε μία επιχείρηση περιφερειακής αυτοδιοίκησης, καθώς και από σύνδεσμος δήμων και κοινοτήτων, η ΔΕΠΟΣ, φορείς προγραμμάτων Ενεργού Πολεοδομίας ή Αστικού Αναδασμού, σε περίπτωση που εφαρμόζονται τέτοιοι τρόποι ανάπλασης και τέλος οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

3.4.1 Ευθύνες και δραστηριότητες του φορέα ανάπλασης

Ο φορέας ανάπλασης ο οποίος έχει συσταθεί σύμφωνα με το παραπάνω κεφάλαιο είναι υπεύθυνος και έχει την ευθύνη για την εκπόνηση των αναγκαίων μελετών, οι οποίες είναι απαραίτητες για την εκπόνηση της ανάπλασης. Σύμφωνα με τον Ν.2505/97 μέσα στις ευθύνες του φορέα είναι επίσης η προώθηση των σχετικών διαδικασιών που χρειάζονται όπως και η εκτέλεση των έργων που προβλέπονται. Επίσης πρέπει να μεριμνήσει για την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και την διάθεσή τους σύμφωνα με τους όρους που έχουν οριστεί από το πρόγραμμα.

Μέσα στις ευθύνες του φορέα ανάπλασης είναι και ο συντονισμός των λοιπών φορέων με τους οποίους συνεργάζεται, όπως φορείς που έχουν αναλάβει την εκτέλεση των έργων που αφορούν τα δίκτυα υποδομής, και γενικώς την συστηματική παρακολούθηση του προγράμματος. Επιπρόσθετα ο φορέας θα πρέπει να γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο το προγράμματος ανάπλασης, καθώς και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων που ακολουθούν προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα.

Ως δραστηριότητες του φορέα έχουν οριστεί η εποπτεία και ο έλεγχος του οργανισμού πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης ή του συμβουλίου περιοχής που ενέκρινε την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης. Ακόμα στην αρχή κάθε έτους στο οποίο πραγματοποιείται η ανάπλαση ο φορέας είναι υποχρεωμένος να εκδίδει έκθεση, στην οποία θα πρέπει να περιέχει γενική εκτίμηση για την πορεία εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης και την τήρηση του σχετικού χρονοδιαγράμματος. Μέσα στην έκθεση θα πρέπει να αναφέρονται και τυχόν καθυστερήσεις του προγράμματος.

3.5 Κατευθύνσεις και πολιτικές της ευρωπαϊκής ένωσης

Σημαντικό ρόλο πλέον στις πολιτικές που ακολουθούν οι ευρωπαϊκές χώρες σε διάφορους τομείς, παίζει η Ευρωπαϊκή Ένωση. Κύριος σκοπός της Ε.Ε είναι να δίνει κάποιες κοινές κατευθύνσεις στα κράτη-μέλη τις οποίες θα πρέπει να τις έχουν ως βασικό άξονα στον οποίο θα στηρίζονται οι νόμοι και οι πολιτικές που θα εφαρμόζουν. Επίσης εκπονεί προγράμματα με ποσοστό χρηματοδότησης που βασίζονται πάνω στις κατευθύνσεις τις οποίες έχει θέσει.

Όσον αφορά τις αναπλάσεις η Ε.Ε. δεν έχει θέσει κάποια βασική στρατηγική για την αντιμετώπιση και εξυγίανση των προβληματικών περιοχών. Προτεραιότητα της φαίνεται να είναι η οικονομική και κοινωνική συνοχή και σε δευτερεύοντα ρόλο η αποκατάσταση των προβληματικών περιοχών. Δηλαδή η ανάπλαση και η εξυγίανση μια περιοχής προβλέπεται ως μέτρο για την επίτευξη της κοινωνικής και οικονομικής συνοχής μια περιοχής. (Στεφάνου,Μητουλά,2002)

Βάση των παραπάνω η Ε.Ε. θέσπισε την κοινοτική πρωτοβουλία URBAN η οποία αφορά την παρέμβαση στις περιοχές που βρίσκονται στην καρδιά των αστικών κέντρων αλλά είναι αποκλεισμένες από την δυναμική της πόλης. Με την πρωτοβουλία αυτή ορίζονται οι εξής δράσεις :

- Παρέμβαση με ολοκληρωμένα αναπτυξιακά προγράμματα σε υποβαθμισμένες και φτωχές περιοχές των πόλεων, που αντιμετωπίζουν προβλήματα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά. Επίσης η παρέμβαση γίνεται στις περιοχές που βρίσκονται κτίρια υπό κατάρρευση, οι κατοικίες είναι μέτριες και οι κοινωνικές υπηρεσίες είναι ανεπαρκείς.

- Στήριξη των ευρωπαϊκών δικτύων αμοιβαίας συνεργασίας και ανταλλαγής πληροφοριών και εμπειριών για το σύστημα οικονομικής ανάπτυξης και κοινωνικής ένταξης.
- Αντιμετώπιση προβλημάτων σε κεντρικές περιοχές πόλεων που διαθέτουν πολιτιστική κληρονομία και αντιμετωπίζουν καταστάσεις εγκατάλειψης.
- Αποκατάσταση της σύνδεσης μεταξύ περιοχών των περιφερειακών αστικών κέντρων.

Μπορεί να φαίνεται αρχικά ότι η πρωτοβουλία αυτή αφορά την στήριξη σε κοινωνικό και οικονομικό τομέα, αλλά εμπλέκεται ενεργά σε ζητήματα ανάπλασης αστικών τμημάτων της πόλης. Βασική κατεύθυνση της πρωτοβουλίας και πάνω σε αυτή στηρίζονται και οι δράσεις που προτείνει, είναι η αναγέννηση και αποκατάσταση της περιοχής με σκοπό την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη αυτής.

Εκτός από την κοινοτική πρωτοβουλία URBAN η Ε.Ε. εδώ και αρκετά χρόνια έχει ορίσει κάποια κοινοτικά πλαίσια στήριξης και τα ενιαία έγγραφα προγραμματισμού των διαρθρωτικών ταμείων τα οποία περιέχουν ενέργειες που προωθούν διαρθρωτικές αλλαγές με σκοπό την βελτίωση των γενικών συνθηκών διαβίωσης στις προβληματικές περιοχές. Οπότε παρατηρείται και εδώ μια σειρά από κατευθύνσεις που αφορούν αναπλάσεις σε περιοχές που τις έχουν ανάγκη.

Μία ακόμα αναπτυξιακή κοινοτική πρωτοβουλία που μπορεί να αναφερθεί είναι το πρόγραμμα INTEGRA. Σκοπός του προγράμματος είναι η χρηματοδότηση ενεργειών και πρωτοβουλιών που στόχο θα έχουν την απασχόληση σε κατοίκους που ζουν σε προβληματικές περιοχές και είναι αποκλεισμένοι από την αγορά εργασίας. Τα θέματα που αντιμετωπίζει το πρόγραμμα είναι πολύπλοκά και πολυδιάστατα και μέσα στις δράσεις του είναι η λύση θεμάτων στέγασης, εγκαταστάσεων υγείας και κοινωνικής προστασίας καθώς και οι πρόσβαση σε δημόσιες υπηρεσίες και δικαιοσύνη.

Πηγές χρηματοδότησης των προγραμμάτων αυτών είναι το Ευρωπαϊκό Ταμείο Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) και το Ταμείο Συνοχής. Αυτά τα δύο ταμεία υποστηρίζουν οικονομικά και διοικητικά περιοχές που εμφανίζουν χαρακτηριστικά υποβάθμισης. Ειδικότερα το Ταμείο Συνοχής επιδοτεί έργα τα οποία αφορούν τον τομέα των μεταφορών και του περιβάλλοντος.

4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Κύριος σκοπός του κεφαλαίου αυτού είναι να αναλυθεί η περιοχή μελέτης, η οποία είναι η Παλαιά Λαχαναγορά Θεσσαλονίκης καθώς και η παρουσίαση διάφορων ενεργειών ανάπλασης στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης. Επίσης θα εξεταστούν τυχόν αλληλεξαρτήσεις της περιοχής την οποία μελετάμε με άλλες παραπλήσιες περιοχές και τη ρόλο παίζουν αυτές οι αλληλεξαρτήσεις στις μελλοντικές ενέργειες προς αποκατάσταση της Παλαιάς Λαχαναγοράς.

Το στάδιο της ανάλυσης είναι το πρώτο στάδιο που παίζει καταλυτικό ρόλο στο επόμενο στάδιο το οποίο είναι η πρόταση. Ο μηχανικός μέσα από την ανάλυση της περιοχής συλλέγει στοιχεία που θα τον βοηθήσουν να καταλάβει και να κατανοήσει τα προβλήματα που αντιμετωπίζει μια περιοχή με αποτέλεσμα να προτείνει την πιο ορθή και αποτελεσματική λύση. Η πρόταση του θα συμβαδίζει με το ιστορικό υπόβαθρο καθώς και με την συνέχεια του σχεδιασμού στον χώρο αφού θα έχουν μελετηθεί όλοι οι παράμετροι που χρειάζονται μέσω του σταδίου της ανάλυσης.

4.1 Ενέργειες σχεδιασμού στην πόλη της Θεσσαλονίκης

Σε αυτό το στάδιο της ανάλυσης θα αναφερθούμε γενικά για την περιοχή της Θεσσαλονίκης και στις ενέργειες σχεδιασμού που πραγματοποιήθηκαν ή πρόκειται να πραγματοποιηθούν. Η αναφορά μας θα αρχίσει μετά από το 1917 τότε που ξέσπασε η μεγάλη πυρκαγιά στην πόλη και θα συνεχιστεί μέχρι και σήμερα με παρουσία των προγραμμάτων ανάπλασης που έχουν οριστεί.

4.1.1 Ενέργειες σχεδιασμού στην κεντρική περιοχή της Θεσσαλονίκης

Μετά την πυρκαγιά του 1917 ο σχεδιασμός που έγινε στην πόλη της Θεσσαλονίκης μπορεί να χαρακτηριστεί ως ένας σύγχρονος για την εποχή σχεδιασμός, που είχε ως αποτέλεσμα μία μοντέρνα και λειτουργική πόλη η οποία διέφερε από αυτήν που υπήρχε παλιότερα. Έχει διατυπωθεί η άποψη ότι όποια σημαντικά στοιχεία λειτουργικότητας και αισθητικής διαθέτει η Θεσσαλονίκη σήμερα οφείλονται από το σχέδιο του 1917 (ομάδα εργασίας ΤΕΕ/ΤΚΜ, 2006). Επίσης τότε ήταν και η μοναδική φορά που η πόλη αποτέλεσε αντικείμενο ολοκληρωμένου σχεδιασμού.

Το σχέδιο που υλοποιήθηκε για την ανοικοδόμηση της πόλης είναι το σχέδιο Εμπράρ που εγκρίθηκε το 1921. Το σχέδιο αυτό αφορούσε το ιστορικό κέντρο με μικρές παρεκκλίσεις στους κύριους οδικούς άξονες ως προς το ύψος των κτιρίων και χωρίς να οικοδομηθούν δημόσια κτήρια. Στις εκτός των τειχών περιοχές το σχέδιο δεν προχώρησε σε λεπτομερείς προτάσεις. Η κύρια χρήση του ήταν για τις χαράξεις των μεγάλων οδικών αρτηριών ενώ οι ανάγκες για την εγκατάσταση των προσφύγων το 1922 μείωσαν σημαντικά τους χώρους πρασίνου που είχαν σχεδιαστεί.

Μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο η απουσία οποιασδήποτε νέας πρωτοβουλίας για τον δημόσιο χώρο, αν εξαιρέσουμε την νέα παραλία, και παράλληλα η επιβάρυνση της κτιριακής πυκνότητας με επιπρόσθετους ορόφους και αυξημένη κάλυψη των οικοπέδων, δημιούργησαν συνθήκες οχλήσεων και δυσλειτουργιών (ομάδα εργασίας TEE/TKM, 2006).

4.1.2 Θεσσαλονίκη Πολιτιστική Πρωτεύουσα 1997

Το 1997 η Θεσσαλονίκη ανέλαβε την διοργάνωση της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης. Από τον δήμο και από τους κατοίκους θεωρήθηκε μια μεγάλη ευκαιρία για να αναδείξουν τον πολιτισμό και την ιστορία της πόλης σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Ανάμεσα στα πολλαπλά οφέλη που ανέμεναν από την διοργάνωση ήταν η δημιουργία έργων υποδομής που θα βοηθούσαν στην ανάπτυξη όλων των Δήμων της πόλης, την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και την προσέλευση μεγάλου αριθμού επισκεπτών που με την σειρά της θα βοηθούσε την τοπική οικονομία.

Για τη οργάνωση της εκδήλωσης συστάθηκε ανεξάρτητος οργανισμός με 15 μέλη ο οποίος άρχισε να λειτουργεί από το 1993. Κύριες ενασχολήσεις του ήταν η έναρξη και η ανάπτυξη των έργων, ο συντονισμός του πολιτιστικού προγράμματος, η επικοινωνία, η προώθηση και το μάρκετινγκ, η εύρεση χορηγιών και η διαχείριση του προϋπολογισμού. Κατά την διάρκεια της προετοιμασίας ανακοινώθηκαν περίπου 300 έργα από οποία υλοποιήθηκαν τα 100 στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκη (Παπαγιάννη, 2014).

Όσον αφορά την αστική ανάπλαση της πόλης έγιναν έργα στο κέντρο της πόλης, στους δρόμους, στην ανάπτυξη υποβαθμισμένων περιοχών και στην αναδιαμόρφωση δημόσιων πλατειών και κτιρίων. Οι πιο σημαντικές αλλαγές σημειώθηκαν κυρίως σε

δύο περιοχές , στο λιμάνι και στα οικονομικά ασθενέστερα δυτικά προάστια τις πόλης. Πιο συγκεκριμένα έγινε αποκατάσταση της παλιάς αποθήκης στο λιμάνι που πλέον χρησιμοποιείται για δημόσια χρήση και φιλοξενεί το Μουσείο Φωτογραφίας, το κέντρο της Σύγχρονης Τέχνης, τέσσερις αίθουσες πολλαπλών χρήσεων , εστιατόρια, καφετέριες καθώς και εκδηλώσεις όπως το Φεστιβάλ Κινηματογράφου και Ντοκιμαντέρ. Στα δυτικά προάστια η ιστορική Μονή Λαζαριστών έχει αποκατασταθεί και οι εγκαταστάσεις φιλοξενούν το Κρατικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, το Εθνικό Θέατρο, πολιτιστικές υπηρεσίες του Νομού, εστιατόρια ,καφετέριες και άλλα. Άλλα έργα ήταν η δημιουργία σύγχρονων οικιστικών κτιρίων, χώρων αναψυχής και πεζόδρομοι που ενίσχυσαν σημαντικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων. (Παπαγιάννη, 2014)

4.1.3 Ανάπλαση νέας παραλίας

Η Νέα παραλία ορίζεται στα δύο της άκρα από τον Λευκό Πύργο δυτικά και το Μέγαρο Μουσικής ανατολικά. Πριν την ανάπλαση οι χρήσεις που φιλοξενούσε περιλάμβανε αθλητικές εγκαταστάσεις, πάρκα, παιδική χαρά, πεζόδρομο , ποδηλατοδρόμο , αναψυκτήρια και κάποιους χώρους στάθμευσης.

Για την ανάπλαση της νέας παραλίας πραγματοποιήθηκε διεθνής διαγωνισμός στο πλαίσιο των δράσεων της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης. Η πρόταση που επιλέχτηκε τελικά ήταν αυτή των Π. Νικηφορίδη και του Μπ. Κουόμου, η οποία βασιζόταν στην διατήρηση της γραμμικότητας του τοποίου ως μείζονος στοιχείου της χαρακτηριστικής και αναγνωρίσιμης φυσιογνωμίας του ενιαίου μετώπου προς την θάλασσα (Κοσμίδου, 2012). Στην πράξη αυτό εκφράστηκε με έναν συνεχή πεζόδρομο και ποδηλατόδρομο σε επαφή με το υγρό στοιχείο και μια σειρά από θεματικούς «κήπους».



Εικόνα 9 :Νέα Παραλία Θεσσαλονίκης (<http://www.iefimerida.gr/news/168124>)

Οι πέντε κήποι που υλοποιήθηκαν διαμορφώθηκαν έτσι ώστε να μπορούν να φιλοξενήσουν διάφορες δραστηριότητες. Επίσης δημιουργήθηκαν γήπεδα μπάσκετ, πίστα ποδηλάτων, παιδότοποι και χώρος για κατοικίδια. Παράλληλα με τον κύριο πεζόδρομο δημιουργήθηκε και ένας δεύτερος σκιασμένος πεζόδρομος για τους θερινού μήνες.

4.1.4 Ανάπλαση στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκη(πρωτοβουλία URBAN)

Ο οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης (Ο.Θ) διεξήγαγε ένα πρόγραμμα αναπλάσεων κατά την χρονολογία 1994-2001 που λάμβανε χώρα στις περιοχές της δυτικής Θεσσαλονίκης όπως οι δήμοι Εύοσμου, Μενεμένης, Πολίχνης και Σταυρούπολης. Το πρόγραμμα αυτό δημιουργήθηκε βάση του κοινοτικού προγράμματος URBAN. Βάση αυτού του προγράμματος μπόρεσε να υλοποιήσει μια σειρά από ενέργειες που στόχο είχαν την αναβάθμιση του κτισμένου περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Οι δυτικές συνοικίες τη Θεσσαλονίκης ήταν υποβαθμισμένες περιοχές που τα πολλαπλά προβλήματα του χώρου σε συνδυασμό με τη οικονομική αλλά και κοινωνική σύνθεση της περιοχής, έκριναν αναγκαία την παρέμβαση. Στην περιοχή συνυπήρχαν κατοικία, το χονδρεμπόριο, το λιμάνι, το μεγάλο κυκλοφοριακό

πρόβλημα και η έλλειψη αναγκαίας κοινωνικής υποδομής. Η διαρκώς επιδεινωμένη υποβάθμιση μετέτρεψε την περιοχή σε πόλο έλξης παρανόμων και άναρχων λειτουργιών καθώς και περιθωριακών ατόμων (Λοΐζος, 2001).

Τα βασικά ζητούμενα με την παρέμβαση του προγράμματος URBAN στην περιοχή ήταν:

- Η αναζωογόνηση του τοπικού οικονομικού δυναμικού με παρέμβαση στα οικονομικά αίτια.
- Η άμεση αντιμετώπιση των προβλημάτων των κρίσιμων κοινωνικών ομάδων με παρέμβαση στο κοινωνικό καθεστώς.
- Οι συνοδευτικές επεμβάσεις στο αστικό περιβάλλον, με παρεμβάσεις για την βελτίωση του και για την αποτροπή της μελλοντικής εκ νέου υποβάθμισης.

Το πρόγραμμα ξεκίνησε το 1995 και ολοκληρώθηκε από πλευρά ανάληψης νομικών δεσμεύσεων το 1999 ενώ η υλοποίησή του έγινε το 2001. Ο φορέας διαχείρισης του συνολικού προγράμματος ήταν ο οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης.

Τα έργα που έγιναν σε κάθε δήμο ήταν τα εξής:

Δήμος Εύοσμου:

- ανάπλαση στο στρατόπεδο Παπακυριαζή: το έργο περιλαμβάνει την διαμόρφωση του τμήματος του στρατοπέδου σε χώρο πρασίνου, την κατασκευή παιδικής χαράς και χώρου στάθμευσης.
- Ανάπλαση πολεοδομικών ενοτήτων 1 και 6: το έργο περιλαμβάνει την κατασκευή δικτύου πεζοδρόμων, χώρων πρασίνου, παιδικής χαράς και γηπέδου μπάσκετ.
- Μετατροπή κτιρίου αποθήκης των Μύλων Αγίου Γεωργίου σε κέντρο Ανάπτυξης και Πολιτισμού.

Δήμος Μενεμένης:

- Ανάπλαση δημοτικών χώρων στην αερογέφυρα Λεωφόρου Δενδροπόταμου.
- Ανέγερση Σταθμού εμπορικών μεταφορών.

Δήμος Πολίχνης:

- Διάνοιξη κατασκευή ασφαλτόστρωση και κατασκευή πεζοδρομίων οδού στο έργο «ανάπλαση και βελτίωση αστικού περιβάλλοντος στην περιοχή Ανθοκήπων».
- Ανακατασκευή δημοτικού κτιρίου και περιβάλλοντος χώρου στην οδό Ελπίδας.
- Διάνοιξη και κατασκευή πάρκου – παιδικής χαράς από το έργο «ανάπλαση και βελτίωση αστικού περιβάλλοντος στην περιοχή Ανθοκήπων»
- Περιβαλλοντική αναβάθμιση τμήματος της ανοικτής κοίτης Δενδροπόταμου».

Δήμος Σταυρούπολης:

- Ανάπλαση ρεύματος Δεδροπόταμου δήμου Σταυρούπολης
- Ανάπλαση Σίνα-πλατεία.
- Ανάπλαση περιοχής Ομόνοιας.
- Συντηρήσεις- αναπλάσεις περιοχής Πρόνοιας.

Το πρόγραμμα αυτό αποτελεί ένα παράδειγμα ολοκληρωμένης προσέγγισης τόσο των προβλημάτων που παρουσιάζει η περιοχή όσο και των συντονισμένων προτάσεων για την επίλυση τους. Κατόπιν ιδιωτικής ομιλίας με την κυρία Σεγκούνη Μάγδα (Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών Θεσσαλονίκης) αναφέρθηκε στις αναπλάσεις που έγιναν λέγοντας ορισμένα από τα έργα δεν είχαν τα αναμενόμενα αποτελέσματα καθώς οι δήμοι οι οποίοι ήταν υπεύθυνη για την διατήρηση και ομαλή λειτουργία τους δεν εφάρμοσαν όπως είχε οριστεί βάση σχεδιασμού όλες τις προτεινόμενες αλλαγές.

4.1.5 Στρατηγικό σχέδιο βιώσιμης ανάπτυξης της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης (άξονες και δράσεις προτεραιότητας 2010)

Το 2002 καταρτίστηκε, μετά από κοινό διάλογο 120 φορέων και υπηρεσιών, κείμενο στο οποίο αναγράφονταν άξονες και δράσεις που θα είχαν προτεραιότητα στον Στρατηγικό Σχεδιασμό και στην Βιώσιμη Ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης. Τον ρόλο του

συντονιστή και του διαχειριστή ανέλαβε ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης, ο οποίος με την σειρά του ανέθεσε σε μια ομάδα επιστημόνων να πραγματοποιήσουν την σύνταξη ενός σχεδίου δράσεις.

Στο σχέδιο δράσης εμπεριέχονται τέσσερεις άξονες οι οποίοι είναι:

- Διεθνής ρόλος – συνοχή εθνικού χώρου
- Ανταγωνιστικότητα – καινοτομία.
- Κοινωνική συνοχή – ίσες ευκαιρίες.
- Οικολογική ισορροπία – ποιότητα ζωής.

Καθώς και δεκαπέντε δράσεις που βάση των παραπάνω αξόνων :

1. Προώθηση νέων μορφών διακυβέρνησης και ρύθμιση του αστικού συστήματος.
2. Ενίσχυση της απασχόλησης της καινοτομίας και της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων.
3. Εκτίμηση και παρακολούθηση των αλλαγών στο παραγωγικό σύστημα και των επιδράσεων στην πόλη.
4. Εκτίμηση και παρακολούθηση των αλλαγών στην αγορά εργασίας και των επιδράσεων στην πόλη.
5. Προώθηση της χωρικής και λειτουργικής ολοκλήρωσης των υποδομών.
6. Προώθηση εναλλακτικών συνδυασμών συγκοινωνιακών μέσων και τρόπων μεταφοράς.
7. Προώθηση καινοτόμων εφαρμογών με στόχο τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη.
8. Προώθηση καινοτόμων εφαρμογών για βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του αστικού συστήματος.
9. Ενίσχυση της λειτουργικής συνοχής και οικιστικής ανάπτυξης.
10. Αναζωογόνηση των υποβαθμισμένων αστικών ζωνών.
11. Εκτίμηση και παρακολούθηση των συνθηκών κατοίκησης και αστικής οργάνωσης.
12. Εκτίμηση και παρακολούθηση των αλλαγών στην ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος.
13. Εκτίμηση και παρακολούθηση εξειδικευμένων δεικτών και στόχων βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

14. Προώθηση ολοκληρωμένων συστημάτων διαχείρισης φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων.
15. Καθιέρωση της Στρατηγικής Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των προγραμμάτων και πολιτικών.

Όπως παρατηρούμε η δράσης 10: «αναζωογόνηση των υποβαθμισμένων αστικών περιοχών» αναφέρεται σε πρόγραμμα ολοκληρωμένων παρεμβάσεων για την εξυγίανση των υποβαθμισμένων περιοχών. Όπως τονίζεται και στο κείμενο που καταρτίστηκε : *«η υποβάθμιση των περιοχών θέτει σε κίνδυνο την συνολική συνοχή του αστικού συστήματος και αποτελεί απαξίωση εδαφικών διαθέσιμων με αρνητικές επιπτώσεις στην λειτουργία και οικονομία της πόλης. Οι ενέργειες που αποσκοπούν στην αναζωογόνηση υποβαθμισμένων αστικών ζωνών είναι ολοκληρωμένες παρεμβάσεις που θα αντιμετωπίζουν τις οικονομικές, κοινωνικές , πολιτικές , περιβαλλοντικές, συγκοινωνιακές και άλλες διαστάσεις του προβλήματος.»*

4.1.5 Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (Θεσσαλονίκη 2012)

Την περίοδο 2007-09 εκπονήθηκε το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης. Αυτό το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο ενσωματώνει το σύνολο των στόχων , των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων ,των προγραμμάτων και των μέτρων τα οποία προσδιορίζουν για την ευρύτερη περιοχή τα εξής:

- τη χωροταξική και οικιστική οργάνωση
- την πολεοδομική οργάνωση
- την οικονομική ανάπτυξη
- την κοινωνική σύγκλιση και συνοχή
- την προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος
- την προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς

Η στρατηγική προσέγγιση του Σχεδίου ακολουθεί τις αρχές της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης η οποία ενέχει ως βασικές συνιστώσες τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική δικαιοσύνη, την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και την προστασία και ανάδειξη του πολιτισμικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Βασικοί στόχοι του Ρυθμιστικού είναι οι εξής:

- Διεθνοποίηση και οικονομική ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης
- Ενδυνάμωση της χωρικής συνοχής της μητροπολιτικής περιοχής και ισόρροπη ανάπτυξη.
- Προώθηση ισότητας ευκαιριών, κοινωνικής συνοχής σε ολόκληρη την περιοχή εμβέλειας του Ρυθμιστικού Σχεδίου.
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων μέσα από αναπλάσεις, ανάσχεση του φαινομένου της αστικής επέκτασης και διάχυσης και ενίσχυση του μοντέλου της συμπαγούς πόλης.
- Διασφάλιση οικολογικής ισορροπίας, προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων της περιοχής.

Εντός του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης εντάσσεται το πρόγραμμα «Θεσσαλονίκη 2012: Σχέδιο Δομικών Παρεμβάσεων και Αστικών Αναπλάσεων». Όπως αναφέρει και στο κείμενό του το Ρυθμιστικό το Πρόγραμμα αυτό αποτελεί εξειδίκευση των στόχων του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου στο επίπεδο της πόλης και του σχεδιασμού του αστικού χώρου και συμπεριλαμβάνει:

α) δομικές παρεμβάσεις στην πόλη

β) αστικές αναπλάσεις και άλλες δράσεις με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και επισκεπτών, την αναγέννηση της οικονομίας και την αναβάθμιση της ανταγωνιστικότητας της Θεσσαλονίκης.

Οι δομικές παρεμβάσεις αφορούν μεγάλα έργα στρατηγικού χαρακτήρα, τα οποία μέσω καινοτόμου σχεδιασμού μπορούν να συμβάλουν καθοριστικά και ταυτόχρονα σε πολλούς τομείς. Σε γενικές γραμμές οι παρεμβάσεις αυτές αφορούν την επίτευξη της βιώσιμης κινητικότητας μέσω οργανωμένων μορφών συγκοινωνίας και ποδηλατοδρόμων, δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου πολιτισμού και πρασίνου, δημιουργία επικέντρων επιχειρήσεων υψηλής τεχνολογίας, απόδοση χώρων στρατοπέδων στην πόλη και ανάκτηση χώρων πρασίνου.

Οι αστικές αναπλάσεις αφορούν σε έργα μεσαίας και μικρότερης κλίμακας αλλά όχι ήσσονος σημασίας, που στοχεύουν στη βελτίωση της εικόνας και της λειτουργίας του αστικού χώρου και της ποιότητας ζωής στην πόλη. Σε αυτές περιλαμβάνονται:

- Η ανάδειξη της ιστορικής ταυτότητας της Θεσσαλονίκης με αναβαθμίσεις στον άξονα της λεωφόρου Βασιλίσσης Όλγας, στην Άνω Πόλη, στο ιστορικό κέντρο καθώς και αποκαταστάσεις και επαναχρήσεις σε κτίρια βιομηχανικής κληρονομιάς και παραδοσιακές αγορές, για την ένταξή τους στη ζωή της πόλης.
- Η απόδοση μεγάλου τμήματος του ιστορικού κέντρου στους πεζούς και ποδηλάτες με τη δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, και δρόμων ήπιας κυκλοφορίας οχημάτων – ιδιαίτερα μεταξύ των Οδών Τσιμισκή και λεωφόρο Νίκης.
- Η ανάδειξη και βελτίωση της εικόνας οδικών αξόνων – εισόδων στην πόλη (26ης Οκτωβρίου, Λαγκαδά, Μοναστηρίου, λεωφόρο Γεωργικής Σχολής)
- Η ένταξη των αρχαιολογικών χώρων στον αστικό ιστό και η ανάδειξή τους. Ήδη έχουν κινηθεί οι διαδικασίες του διαγωνισμού για την ανάπλαση-πεζοδρόμηση του Βυζαντινού άξονα Αχειροποιήτου-Αγίας Σοφίας, και για τη διαμόρφωση του Επταπυργίου. Επίσης η υλοποίηση των διαδρομών του ανατολικού και δυτικού αρχαιολογικού περιπάτου στο δίκτυο της πόλης.
- Η ανάπλαση πλατειών στο κέντρο και τις περιφερειακές περιοχές και ο ανασχεδιασμός μικρών ελεύθερων χώρων πρασίνου που δημιουργούν ανάσες της καθημερινής ζωής.
- Η αύξηση του δημόσιου υπαίθριου χώρου και του πρασίνου στις πυκνοδομημένες κεντρικές περιοχές κατοικίας μέσω του μοντέλου ανάπλασης οικοδομικών τετραγώνων Χ4, το οποίο στηρίζεται στη αξιοποίηση του χώρου των ενδιάμεσων οδών που πεζοδρομούνται και πιθανά τη συνένωση ανοιχτών ή ακάλυπτων χώρων οικοδομικών.
- Η αξιοποίηση-ανάπλαση του μετώπου της πόλης προς το δάσος

4.2 Οριοθέτηση περιοχής μελέτης

Στην παρούσα εργασία ως περιοχή μελέτης λαμβάνουμε υπόψη το οικοδομικό τετράγωνο όπου στεγάζεται η παλιά Λαχαναγορά Θεσσαλονίκης καθώς και την ευρύτερη γειτνιάζουσα περιοχή. Η περιοχή αυτή ανήκει στον Δήμο Θεσσαλονίκης και βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα του κέντρου της πόλης. Σύμφωνα με το Γενικό

Πολεοδομικό Σχέδιο της Θεσσαλονίκης η περιοχή αυτή έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή Γενικής Κατοικίας.

Πιο συγκεκριμένα το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται η παλιά Λαχαναγορά και η οποία καταλαμβάνει όλη την έκτασή του, βρίσκεται επί των οδών Αγίου Δημητρίου, Φιλώτα, Πλατεία Συνταγματάρχου Μουσχουντή, Ηφαιστίωνος και Γυμνασιάρχου Μπουτώνα. Η συνολική επιφάνεια του οικοδομικού τετραγώνου είναι 3.953,3 τετραγωνικά μέτρα ενώ το κτίσμα της παλιάς Λαχαναγοράς, που όπως έχει ήδη αναφερθεί είναι και το μοναδικό κτίσμα του οικοδομικού τετραγώνου, έχει εμβαδόν 3.293,8 τετραγωνικά μέτρα. Η κατάσταση του κτίσματος είναι πολύ κακή. Κύριο υλικό που έχει χρησιμοποιηθεί για την κατασκευή του είναι το τούβλο. Ο εσωτερικός χώρος αποτελείται από αίθριο εμβαδού 2.035,2 τετραγωνικά μέτρα ,στο οποίο παλιότερα γινόταν η λαϊκή αγορά της πόλης, και περιμετρικά στον υπόλοιπο δομημένο χώρο υπάρχουν μικρά μαγαζάκια μερικών από τα οποία λειτουργούν και σήμερα με διαφορετική χρήση από ότι παλιότερα. Επίσης το κτιριακό συγκρότημα της παλιά Λαχαναγοράς διαθέτει τέσσερεις εισόδους –εξόδους που οδηγούν στο αίθριο χώρο. Οι εισοδοί – έξοδοι αυτοί βρίσκονται επί των οδών Αγίου Δημητρίου, Φιλώτα, Πλατεία Συνταγματάρχου Μουσχουντή και Γυμνασιάρχου Μπουτώνα. Εκτός από την χρησιμότητά τους ως μέσο πρόσβασης στον αίθριο χώρο του κτιριακού συγκροτήματος προφανώς διευκόλυναν και τον ανεφοδιασμό της λαχαναγοράς όταν αυτή λειτουργούσε ακόμα.



Εικόνα 10 :Οικοδομικό τετράγωνο Παλαιάς Λαχαναγοράς(<http://gis.thessaloniki.gr/gis2014>)

Ως ευρύτερη περιοχή εννοούμε τα οικοδομικά τετράγωνα που περικλείονται από τις οδούς Αγίου Δημητρίου, Προξένων, Κασσάνδρου, Πλατεία Συνταγματάρχου

Μουσχουντή, Μετεώρων και Κλαυδιανού. Η έκταση που καταλαμβάνει αυτή η περιοχή είναι 116.464,4 τετραγωνικά μέτρα. Η περιοχή αυτή επιλέχτηκε καθώς μετά από επιτόπια έρευνα που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε ότι εντός αυτής βρίσκονται σημαντικά στοιχεία που η ανάδειξή τους θα βοηθήσουν στην γενική ανάδειξη και εξυγίανση της περιοχής. Στο ανατολικό μέρος της περιοχής και συγκεκριμένα στις οδούς Κασσάνδρου και Στρατηγού Δουμπιώτη βρίσκονται κατοικίες του 50'-60' με την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική της εποχής του. Στο κεντρικό τμήμα και στο δυτικό βρίσκεται μεγάλο μέρος του τείχους της παλιά πόλης καθώς και αρκετοί αδόμητοι χώροι που δεν έχουν αξιοποιηθεί.



Εικόνα 11 : Ευρύτερη περιοχή μελέτης (<http://gis.thessaloniki.gr/gis2014>)

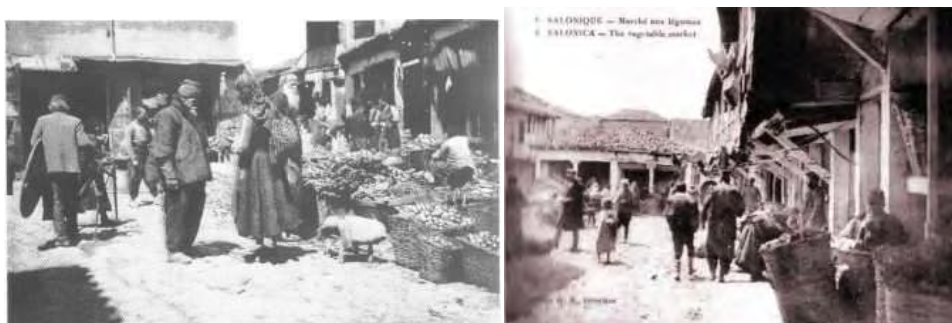
4.3 Ιστορική αναφορά της περιοχής μελέτης

Σε αντίθεση με την τωρινή κατάσταση, Παλαιά Λαχαναγορά αποτελούσε ένας ζωντανός χώρος εμπορίου και συναλλαγών της Θεσσαλονίκης. Βέβαια μετά από τα τόσα χρόνια εγκατάλειψης έχει γίνει ένα ερείπιο που αποτελεί εστία μικροβίων και καταφύγιο λαθρομεταναστών και αστέγων.

Η ιδέα για την ίδρυση μία λαχαναγοράς στο κέντρο της πόλη της Θεσσαλονίκης δημιουργήθηκε γύρω στο 1933. Η τοποθεσία που επιλέχτηκε ,που είναι και η τωρινή τοποθεσία της, ήταν στο δυτικό κεντρικό τμήμα της πόλης και συγκεκριμένα στην οδό Αγίου Δημητρίου, ενός από τους κυριότερους οδικούς άξονες της πόλης. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό που έγινε δημιουργήθηκαν πενήντα πέντε οικοπέδα που αντιστοιχούσαν σε πενήντα πέντε μαγαζιά. Τα οικοπέδα αυτά πουλήθηκαν μέσω πλειστηριασμού σε κατοίκους της Θεσσαλονίκης. Ύστερα από την πώληση αυτών άρχισαν οι εργασίες ανέγερσης της λαχαναγοράς με κοινό σχεδιασμό για όλες της ιδιοκτησίες.

Το κτίριο που κατασκευάστηκε καταλάμβανε σχεδόν όλο το μήκος του οικοδομικού τετραγώνου. Στο εσωτερικό του υπήρχε αίθριο στο οποίο πωλητές έστηναν τους πάγκους τους με τα προϊόντα που ήθελαν να πουλήσουν. Επίσης το κτιριακό συγκρότημα διέθετε και τέσσερεις εισόδους προς το αίθριο χώρο όχι μόνο για ευκολότερη πρόσβαση αλλά και για δυνατότητα ανεφοδιασμού της αγοράς. Η επίσημη έναρξη της λειτουργίας της λαχαναγοράς έγινε το 1935, αφού τελείωσε η περίοδος του πλειστηριασμού και ολοκληρώθηκε η κατασκευή της.

Στην Λαχαναγορά πωλούνταν διάφορα προϊόντα λαχανικών και οπωροκηπευτικών από όλη την Μακεδονία. Η διάρκεια λειτουργίας της ήταν σαράντα χρόνια και τα ωφέλεια για την τοπική κοινωνία ήταν σημαντικά. Κατά αυτή την περίοδο η περιοχή είχε οικονομική άνθηση καθώς και γύρω από αυτήν εγκαταστάθηκαν παρεμφερή λειτουργίες ή βοηθητικές εγκαταστάσεις.



Εικόνα 12 (αριστερά) : Η λαχαναγορά της Θεσσαλονίκης Γούναρης Κ., “Στη Μακεδονία τον καιρό του μεγάλου πολέμου (1914-1919)”, Θεσσαλονικέων Πόλις, 1(2000), σ.179-19

Εικόνα 13 (δεξιά): Κοψίδας Κ., Οι Εβραίοι της Θεσσαλονίκης “μέσα από τις καρτ-ποστάλ 1886-1917”, Θεσσαλονίκη 1992

Το 1975 με απόφαση του αρμόδιου υπουργείου μετά από αίτημα του Δήμου Θεσσαλονίκης γίνεται η μεταφορά της λαχαναγοράς σε καινούργιες εγκαταστάσεις. Η μεταφορά αυτή ξεκινά τον Φεβρουάριο του 1975 και ολοκληρώνεται το Δεκέμβριο του ίδιου έτους. Από το 1976 ξεκινούν οι πρώτες προσπάθειες για την αξιοποίηση του εναπομένοντα χώρου και την γρηγορότεροι αξιοποίησή του. Ο Δήμος σε μια προσπάθεια για την αξιοποίηση του χώρου δεσμεύει το οικόπεδο της Παλιάς Λαχαναγοράς και το δικαστήριο αποφασίζει ποσό απαλλοτρίωσης 42.000 δραχμές το τετραγωνικό μέτρο. Το ποσό τελικά αποδεικνύεται δυσβάστακτο για τον Δήμο και έτσι δεν προχώρησε στην απαλλοτρίωση του χώρου.

Έτσι όλα αυτά τα χρόνια το οικόπεδο την Παλιάς Λαχαναγοράς μένει αναξιοποίητο και ερειπώνεται μέρα με την μέρα. Πλέον οι ιδιοκτήτες που έχουν μερίδια στο οικοδομικό τετράγωνο ανέρχονται στους εκατόν πενήντα και αυτό αποτελεί ακόμα πρόβλημα αφού εκτός του οικονομικού υπάρχει και ιδιοκτησιακό πρόβλημα ενάντια στην αξιοποίηση του χώρου.

4.4 Υπάρχουσα κατάσταση

Η σημερινή κατάσταση της Παλιάς Λαχαναγοράς δεν θυμίζει σε τίποτα την παλιά της εικόνα. Είναι σημαντικά τα σημάδια εγκατάλειψης και ερήμωσης του κτιρίου. Οι ζημιές λόγω έλλειψης συντήρησης είναι πολλές και τα χαλάσματα έχουν γίνει εστία μικροβίων και ενισχύουν την κακή αισθητική της περιοχής.

Τα παλιά μαγαζιά έχουν αντικατασταθεί από συνεργεία αυτοκινήτων που δραστηριοποιούνται κυρίως στο αίθριο χώρο της Λαχαναγοράς. Η προσόψεις των μικρών μαγαζιών που έχουν μείνει εγκαταλελειμμένα είναι σε κακή κατάσταση. Με το πέρασμα του χρόνου και το καυσαέριο των αυτοκινήτων τα τοιχώματα του κτιρίου έχουν μαυρίσει και σε ορισμένες πλευρές τα υλικά είναι ετοιμόρροπα.



Εικόνα 14 : Παλαιά Λαχαναγορά επί της οδού Αγ. Γεωργίου (φωτογραφία από έρευνα πεδίου)

Εικόνα 15 : Παλαιά Λαχαναγορά επί της Πλατείας Συντχου Μουσχουντή (φωτογραφία από έρευνα πεδίου)

Στον αίθριο χώρο εκτός από τα μικρά συνεργεία αυτοκινήτων ο χώρος χρησιμοποιείται και ως παρκινγκ. Λόγω έλλειψης πλακόστρωσης έχουν φυτρώσει αγριόχορτα καθώς και δέντρα. Επίσης στον χώρο έχουν μείνει σκέπαστρα από την εποχή που λειτουργούσε η Λαχαναγορά από ξύλο και τσίγκο τα οποία ενδέχεται να καταρρεύσουν με αποτέλεσμα να προκληθεί ατύχημα. Σε κάποιους εσωτερικούς χώρους έχουν συσσωρευτεί σκουπίδια και άχρηστα αντικείμενα από την δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρο στον αίθριο χώρο του κτιρίου. Αξιοσημείωτο είναι και το ότι πολλοί εγκαταλελειμμένοι χώροι του κτιρίου χρησιμοποιούνται από άστεγους ως καταλύματα για να προστατευτούν από το κρύο.



Εικόνες 16-17-18 : Αίθριος χώρος Παλαιά Λαχαναγορά (φωτογραφία από έρευνα πεδίου)

Αυτή η κακή εικόνα της Παλιάς Λαχαναγοράς έχει επηρεάσει σημαντικά την ευρύτερη περιοχή. Στην οδό Γυμνασιάρχου Μπουτώνα όλα τα μαγαζιά που είναι απέναντι από την Παλιά Λαχαναγορά είναι κλειστά. Στην οδό Φιλώτα οι προσόψεις

των πολυκατοικιών είναι σε κακή κατάσταση. Κάτι σημαντικό που πρέπει να ειπωθεί είναι ότι μια σημαντική έκταση στο οικοδομικό τετράγωνο στην οδό Φιλώτα και Στρατηγού Δουμπιώτη έχει αγοραστεί από αρχιτεκτονική εταιρία και προορίζεται για κατασκευή οικοδομικού συγκροτήματος.



Εικόνα 19 : Παλαιά Λαχαναγορά επί της οδού Γυμνασιάρχη Μπουτάνα (φωτογραφία από έρευνα πεδίου)

Εικόνα 20 : Παλαιά Λαχαναγορά επί της οδού Φιλώτα (φωτογραφία από έρευνα πεδίου)

Η έλλειψη παρκινγκ και το πρόβλημα στάθμευσης έχει αντίκτυπο σε όλη την ευρύτερη περιοχή καθώς υπάρχουν πλήθος παρκαρισμένων αμαξιών κατά μήκος όλων των παράπλευρων οδών στην περιοχή. Ακόμα και στο κομμάτι που βρίσκεται απέναντι από την πλατεία Μουσχουντή , στο οποίο υπάρχει και ένα κομμάτι από το τείχος της παλιάς πόλης, όλη η έκτασή του έχει καταλειφθεί από σταθμευμένα αμάξια. Αυτό το παράδειγμα είναι αντιπροσωπευτικό για όλη την περιοχή καθώς όσοι αδόμητοι χώροι υπάρχουν στην περιοχή χρησιμοποιούνται από τους κατοίκους της ως χώροι στάθμευσης.



Εικόνες 21-22 : Πρόβλημα η έλλειψη χώρου παρκινγκ (φωτογραφία από έρευνα πεδίου)

Αξιοσημείωτο είναι και το γεγονός ότι στα κομμάτια του τείχους της παλιάς πόλης που υπάρχουν στην περιοχή έχουν κατασκευαστεί αυθαίρετα κτίσματα που εφάπτονται με αυτό. Το φαινόμενο αυτό παρουσιάζεται στο μέρος του τείχους που βρίσκεται κατά μήκος της οδού Κλαυδιανού που βρίσκεται βόρεια του οικοδομικού τετραγώνου της Παλιάς Λαχαναγοράς. Αυτά τα κτίσμα κατασκευαστικά αυθαίρετα και ως σήμερα ενώ έχει βγει απόφαση κατεδάφισης, οι αρμόδιοι φορείς δεν έχουν προβεί σε καμιά ενέργεια.



Εικόνα 23 : Κομμάτι τείχους παλιάς πόλης (φωτογραφία από έρευνα πεδίου)

4.5 Νομικό καθεστώς

Μελετώντας το νομικό καθεστώς που επικρατεί στην περιοχή μελέτης παρατηρούμε ότι κύρια χρήση που επικρατεί στην περιοχή μελέτης είναι η «γενική κατοικία». Πιο συγκεκριμένα το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο στεγάζεται το οικοδομικό συγκρότημα της Παλιάς Λαχαναγοράς έχει οριστεί ως χρήση γης η «γενική κατοικία». Το ίδιο συμβαίνει και για τα γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα με εξαίρεση το οικοδομικό τετράγωνο στην οδό Φιλώτα- Αγίου Δημητρίου- Σουρή Γιώργου- Στρατηγού Δουμπιώτη στο οποίο στεγάζεται ο υποσταθμός της ΔΕΗ και το κομμάτι αυτό έχει ως χρήση γης «κεντρικές λειτουργίες πόλης».

Άρα σύμφωνα με τα παραπάνω και τον νόμο 1561/95 στο οικοδομικό τετράγωνο της Παλιάς Λαχαναγοράς μπορούν να εγκατασταθούν χρήσεις και δραστηριότητες όπως:

- Κατοικία.
- Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
- Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).
- Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
- Κτίρια εκπαίδευσης.
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια.
- Θρησκευτικοί χώροι.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
- Πρατήρια βενζίνης.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις.
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
- Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Το 2004 ο οργανισμός σχολικών κτιρίων Α.Ε. του δήμου Θεσσαλονίκης προέβηκε σε απόφαση απαλλοτρίωσης του χώρου της Παλιάς Λαχαναγοράς με σκοπό να γίνει η κατασκευή νέου κτιρίου για το 32 Γυμνάσιο Θεσσαλονίκης.(απόφαση ΥΠΕΠΘ

134977/ΣΤ1/26-11-2004). Μέχρι και σήμερα ο χώρος έχει χαρακτηριστεί ως χώρος σχολικών εγκαταστάσεων και αρμόδιος φορέας διαχείρισης είναι ο Δήμος Θεσσαλονίκης. Μετά από ερώτηση στους αρμόδιους διαπιστώθηκε ότι το έργο έχει ακυρωθεί λόγω έλλειψη οικονομικών πόρων άλλα ο χαρακτηρισμός του οικοδομικού τετραγώνου ως χώρος σχολικών εγκαταστάσεων έχει παραμείνει.

Το οικοδομικό Τετράγωνο της περιοχής μελέτης ανήκει στον τομέα 35 όπου ο συντελεστής δόμησης είναι 3,6. Τα οικοπέδα για να θεωρηθούν άρτια και οικοδομήσιμα θα πρέπει να έχουν ελάχιστο πρόσωπο 12 μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν 200 τετραγωνικά μέτρα. Το ποσοστό κάλυψης οικοπέδου σύμφωνα με τον Νέος Οικοδομικό Κανονισμό του 2012(NOK 2012) είναι το 60% της επιφάνειας του οικοπέδου. Το ύψος των κτιρίων εξαρτάτε από τον συντελεστή δόμησης της περιοχής. Σύμφωνα με τον ΝΟΚ 2012: «Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

- Για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 10,75
- Για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 14 μ.,
- Για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 17,25 μ.,
- Για συντελεστή δόμησης έως και 1,6 ύψος 19.50 μ.,
- Για συντελεστή δόμησης έως και 2,0 ύψος 22,75 μ.,
- Για συντελεστή δόμησης έως και 2,4 ύψος 26 μ.,
- Για συντελεστή δόμησης ανώτερο από 2,4 το ύψος ορίζεται στο δωδεκαπλάσιο του συντελεστή δόμησης και πάντως δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο των 32 μ.»

5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΠΑΛΙΑΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ

Μετά από τα στοιχεία που συλλέχτηκαν στο παραπάνω κεφάλαιο, όπου έγινε και η ανάλυση στην περιοχή μελέτης, βγαίνει το συμπέρασμα ότι η περιοχή της Παλιάς Λαχαναγοράς είναι μια προβληματική περιοχή. Τα προβλήματα είναι εμφανή όπως η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων στην περιοχή, υποβάθμιση της αισθητικής του χώρου αφού το κτίριο της Παλιάς Λαχαναγοράς είναι σχεδόν ερειπωμένο, προβλήματα στην δημόσια υγιεινή από σκουπίδια που συσσωρεύονται στους εγκαταλελειμμένους χώρους του κτιρίου και υποβάθμιση ιστορικών μνημείων της περιοχής όπως είναι το τείχος της παλιάς πόλης.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η περιοχή της Παλιάς Λαχαναγοράς μπορεί να οριστεί περιοχή ανάπλασης αφού διαθέτει τρία από τα βασικά στοιχεία που διαθέτουν οι προβληματικές περιοχές όπως ορίζονται αυτά από τον ν 2508/97. Η ανάπλαση αυτή θα έχει ως στόχο να αναβαθμίσει και να αναγεννήσει την περιοχή μέσω παρεμβάσεων και κατευθύνσεων που θα αφορούν τον πολεοδομικό ιστό της περιοχής. Έτσι μέσα από την εξυγίανση του πολεοδομικού ιστού θα υπάρχει μια ευρύτερη αναβάθμιση

στην ποιότητα ζωής των κατοίκων οι οποίοι διαμένουν στην συνοικία της Παλιάς Λαχαναγοράς.

5.1 Επιλογή σεναρίου

Σε αυτή την φάση του σχεδιασμού και του προγραμματισμού της ανάπλασης, που πρόκειται να γίνει, παρουσιάζουμε τρία σενάρια ανάπλασης της περιοχής. Από αυτά τα τρία σενάρια θα επιλεγεί ένα το οποίο θα κριθεί πιο κατάλληλο και εφικτό ως προς την υλοποίηση του.

Το πρώτο σενάριο που προτείνεται αφορά την υλοποίηση μία ήπιας μορφής ανάπλασης. Αρχικά προτείνεται αναπαλαίωση και συντήρηση του ήδη υπάρχοντος κτιρίου της Παλιάς Λαχαναγοράς με σκοπό την επαναλειτουργία των καταστημάτων που υπάρχουν εντός αυτού. Επίσης θα προβλεφτούν ορισμένα κίνητρα για την λειτουργία των καταστημάτων σε αυτή την περιοχή ώστε να γίνει πιο ελκυστική σε νέους επενδυτές. Η οδός Φιλώτα θα χαρακτηριστεί ως πεζόδρομος και θα διαμορφωθεί κατάλληλα. Στην ευρύτερη περιοχή θα γίνει εκ νέου η διαμόρφωση του κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου καθώς θα ενισχυθούν οι ενέργειες για απομάκρυνση των παράνομων κτισμάτων από το τείχος της Παλιάς Πόλης. Το σενάριο αυτό όμως απορρίπτεται καθώς λόγω του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που υπάρχει στο οικοδομικό τετράγωνο της Παλιάς Λαχαναγοράς καθιστά δύσκολες τις ενέργειες αξιοποίησης του και επιπλέον οι νέοι επενδυτές θα αποθαρρυνθούν. Ακόμα στην πρόταση αυτή δεν υπάρχει λύση ως προς τους χώρους στάθμευσης που είναι αναγκαίοι στην περιοχή όπως επίσης δεν υπάρχουν ενέργειες που θα επιτύχουν την άμεση σύνδεση της περιοχής με άλλες περιοχές ενδιαφέροντος της πόλης.

Το δεύτερο σενάριο που προτείνεται είναι ανάπλαση ριζικής μορφής στην οποία το οικοδομικό τετράγωνο της Παλιάς Λαχαναγοράς θα απαλλοτριωθεί από τον δήμο και το παλιό κτίσμα θα γκρεμιστεί. Στην θέση αυτού θα δημιουργηθεί υπόγειος χώρος παρκινγκ και υπόγειων βοηθητικών εγκαταστάσεων. Επίσης στην επιφάνεια θα διαμορφωθεί ένα βιοκλιματικό πάρκο και θα κατασκευαστεί ένα αναψυκτήριο. Οι οδοί Γυμνασιάρχου Μπουτώνα και Φιλώτα θα πεζοδρομηθούν και θα γίνει διαμόρφωση στην Πλατεία Μουσχουντή. Επίσης θα γίνει διαμόρφωση και των άλλων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου και θα ενισχυθούν οι ενέργειες ώστε να απομακρυνθούν τα παράνομα κτίσματα από το τείχος της Παλιάς Πόλης. Όμως και αυτό το σενάριο απορρίπτεται καθώς το κόστος για την απαλλοτρίωση του οικοπέδου είναι απαγορευτικό για τον δήμο.

Το τρίτο σενάριο ανάπλασης που προτείνουμε είναι διαιρεμένο σε τρία μέρη που το καθένα αφορά συγκεκριμένα κομμάτια του έργου. Το πρώτο μέρος αφορά δυναμικές παρεμβάσεις στο οικοδομικό τετράγωνο της Παλιάς Λαχαναγοράς όπου θα γίνει και η κύρια ανάπλαση. Η ανάπλαση αυτή θα περιλαμβάνει την δημιουργία υπόγειου

σταθμού αυτοκινήτων, πολυώροφου κτιρίου και την δημιουργία βιοκλιματικού πάρκου. Το δεύτερο αφορά περιέχει ήπιες παρεμβάσεις και κατευθύνσεις για την ευρύτερη περιοχή της ώστε να βελτιωθεί η ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος. Τέλος το τρίτο μέρος θα έχει σκοπό την σύνδεση της περιοχής με άλλες περιοχές της πόλης που παρουσιάζουν αστικό , αρχαιολογικό και πολιτιστικό ενδιαφέρον. Επίσης προτείνεται λύση του ιδιοκτησιακού μέσω την χρήση ζώνης ενεργού πολεοδομίας (ΖΕΠ). Το σενάριο αυτό είναι το σενάριο που θα επιλέξουμε καθώς προτείνει λύση για όλα τα προβλήματα που υπάρχουν στην περιοχή όπως είναι το ιδιοκτησιακό. Επίσης υπάρχουν πηγές χρηματοδότησης ώστε να καθιστούν την πρόταση αυτή υλοποιήσιμη.

Πίνακας 1 Σεναρίων Προτάσεων

| Σενάρια | Κεντρική ιδέα σεναρίου | Σχεδιαστικές επιλογές | Κόστος | Αξιολόγηση |
|------------------|---|--|---------------------------------|---|
| Μηδενικό σενάριο | Διατήρηση της παρούσας κατάστασης. | - | - | Η υποβάθμιση της περιοχής θα συνεχιστεί και τα προβλήματα που αντιμετωπίζει θα διογκωθούν. |
| Σενάριο 1 | Ήπια μορφή ανάπλασης και επαναλειτουργία των καταστημάτων της Παλιάς Λαχαναγοράς. | Επισκευή και συντήρηση του κτιρίου της Παλιάς Λαχαναγοράς, διαμόρφωση των χώρων πρασίνου στην ευρύτερη περιοχή, θέσπιση κινήτρων | 500.000 ευρώ έως 700.000 ευρώ | Ενδεχόμενη αναζωογόνηση της οικονομίας της περιοχής, διατήρηση της ιστορικότητας της. Δεν λύνονται ορισμένα σοβαρά θέματα όπως οι χώροι στάθμευσης και το ιδιοκτησιακό. |
| Σενάριο 2 | Ριζική μορφή ανάπλαση με την δημιουργία υπόγειου παρκινγκ και βιοκλιματικού | Απαλλοτρίωση του οικοδομικού τετραγώνου της Παλιάς Λαχαναγοράς και κατεδάφιση του | 900.000 ευρώ έως 1.200.000 ευρώ | Λύση στο πρόβλημα στάθμευσης στην περιοχή, δημιουργία πράσινων |

| | | | | |
|-----------|---|--|--|--|
| | πάρκου | κτίσματος. Δημιουργία υπόγειου παρκινγκ και βιοκλιματικού πάρκου, εγκατάσταση εκθεσιακών περιπτέρων, πεζοδρομήσεις, πρόγραμμα διατήρησης προσώψεων, διαμόρφωση χώρων πρασίνου. | | χώρων ως μια ανάσα δροσιάς για τους θερινούς μήνες, αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Ενδεχόμενο υψηλό κόστος υλοποίησης λόγω της απαλλοτριώσης. |
| Σενάριο 3 | Ριζική μορφή ανάπλαση με την δημιουργία υπόγειου παρκινγκ, βιοκλιματικού πάρκου, πολυώροφου κτιρίου και διατήρηση ενός κομματιού από το παλιό κτίριο | Δημιουργία ζώνης ΖΕΠ, μερική κατεδάφιση υφιστάμενου κτιρίου, δημιουργία υπόγειου παρκινγκ και βιοκλιματικού πάρκου, κατασκευή πολυώροφου κτιρίου, πεζοδρομήσεις, πρόγραμμα διατήρησης προσώψεων, διαμόρφωση χώρων πρασίνου. | 1.500.000 ευρώ έως 2.200.000 ευρώ | Αποφυγή απαλλοτριώσης οικοπέδου, νέο κτιριακό δυναμικό με καινούργιο εξοπλισμό, νέες κατοικίες, χώροι πρασίνου που αναβαθμίζουν την ποιότητα ζωής. Το κόστος κατασκευής και υλοποίησης ενδέχεται να είναι μεγάλο. |

5.2 Επίλυση του ιδιοκτησιακού προβλήματος(χρήση ζώνης ΖΕΠ)

Ένα από τα κυριότερα προβλήματα που πρέπει να λυθούν ώστε να υλοποιηθεί το σχέδιο αστικής ανάπλασης της περιοχής είναι το ιδιοκτησιακό. Όπως έχουμε αναφέρει και σε άλλο κεφάλαιο οι σημερινοί ιδιοκτήτες που έχουν κομμάτι ιδιοκτησίας στο οικοδομικό τετράγωνο της Παλιάς Λαχαναγοράς ανέρχονται στους 150. Οπότε παρουσιάζεται επιτακτική ανάγκη η συγκέντρωση και η οργάνωση όλων αυτών των τίτλων ιδιοκτησίας, καθώς και ο ορισμός διαδικασιών που θα αποβλέπουν στην αποκατάσταση των ιδιοκτητών μετά την υλοποίηση της ανάπλασης.

Όλα αυτά τα χρόνια όποια και αν ήταν τα σχέδια αξιοποίησης του χώρου πάντα σταμάταγα λόγω του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Σημαντικότερο αγκάθι στο θέμα

αυτό ήταν το θέμα των απαλλοτριώσεων αφού τα ποσά για τις αποζημιώσεις που ορίστηκαν από το δικαστήριο ήταν υψηλά. Για να αποφύγουμε αυτό το πρόβλημα θα πρέπει να βρεθεί μια λύση στην οποία οι υπάρχοντες ιδιοκτήτες θα διατηρήσουν τα ιδιοκτησιακά τους δικαιώματα στην περιοχή ή σε άλλη περιοχή που θα είναι ανάλογη με το υπάρχον ποσοστό ιδιοκτησίας τους.

Πρόταση μας για την επίλυση του ιδιοκτησιακού προβλήματος που υπάρχει στην περιοχή μελέτης είναι ο ορισμός αυτής ως Ζώνη Ενεργούς Πολεοδομίας. Η επιλογή αυτού του πολεοδομικού μηχανισμού έγινε γιατί μέσω αυτού μπορεί να εξασφαλιστούν καλύτεροι όροι διαβίωσης για τους κάτοικους της περιοχής αφού προβλέπει τον απαραίτητο αριθμό κοινωνικό εξοπλισμό, έργων δημόσιας ωφέλειας, υποδομών και ελεύθερων χώρων. Επίσης μέσω του μηχανισμού αυτού μπορούμε να μειώσουμε την κερδοσκοπία της αστικής γης που θα προκύψει μετά την ανάπλαση αυτής έτσι ώστε να αποφύγουμε φαινόμενα εξευγενισμού. Ακόμα μπορεί να καλλιεργηθεί μια αντίληψη συνεισφοράς όλων των ιδιοκτητών σε γη και χρήμα προς όφελος χώρων και εγκαταστάσεων δημόσιας ωφέλειας.

5.2.1 Χαρακτηρισμός και προγραμματισμός της ΖΕΠ

Όπως έχουμε αναφέρει και σε άλλο κεφάλαιο Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ζ.Ε.Π. μπορεί να γίνει είτε με πρωτοβουλία του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής είτε με πρόταση των οικείων δήμων ή κοινοτήτων. Οι ζώνες ενεργού πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) περιλαμβάνονται πάντοτε μέσα στην περιοχή Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και καθορίζονται με τη διοικητική πράξη έγκρισης των σχεδίων αυτών. Σε περίπτωση μη καθορισμού με την πράξη αυτή ως Ζ.Ε.Π., ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά τη γνώμη των οικείων δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων ή με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Η διαδικασία καθορισμού μιας περιοχής ως Ζ.Ε.Π. μπορεί να αρχίσει μαζί με την εκπόνηση του Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., όπου συμπεριλαμβάνεται και το περίγραμμά της, ή και μεταγενέστερα.

Το λεγόμενο Πρόγραμμα Ενεργού Πολεοδομίας, μέσω του οποίου πραγματοποιείται η αναμόρφωση ή η ανάπτυξη της Ζ.Ε.Π., περιλαμβάνει:

- Τον καθορισμό του ανάδοχου φορέα που θα αναλάβει το έργο.
- Την κτηματογράφηση της ζώνης.
- Τη σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της ζώνης.
- Την απόκτηση των απαιτούμενων ακινήτων.
- Τη διευθέτηση του χώρου και την εκτέλεση των έργων υποδομής.
- Τη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών πάνω στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήμα τους.
- Την παραχώρηση των δημόσιων και άλλων κτιρίων ή εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας στους αρμόδιους φορείς και τη διάθεση ή πώληση των οικοδομήσιμων χώρων ή έτοιμων κατοικιών ή διαμερισμάτων ή επαγγελματικών χώρων σε ιδιώτες για την εκμετάλλευση ή χρήση τους σύμφωνα με τον προορισμό τους.

5.2.2 Ανάδοχος φορέας της ΖΕΠ

Η διαχείριση του Προγράμματος Ενεργού Πολεοδομίας μπορεί να αναλαμβάνεται από το δήμο ή την κοινότητα ή δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις ή τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (Δ.Ε.ΠΟ.Σ.) μαζί ή χωριστά ή να ανατίθεται σε εταιρεία μικτής οικονομίας. Συγκεκριμένα, το Δημόσιο, οι Ο.Τ.Α. και των δύο βαθμίδων, η Δ.Ε.ΠΟ.Σ., ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, μαζί ή χωριστά, μπορούν να συμβάλλονται με ενδιαφερόμενες εταιρείες ενεργού πολεοδομίας ή οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή τράπεζες ή άλλα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου ή και ιδιοκτήτες ακινήτων που περιλαμβάνονται σε ορισμένη ζώνη ενεργού πολεοδομίας και να συγκροτούν εταιρεία μικτής οικονομίας που έχει αποκλειστικό σκοπό τη μελέτη και εκτέλεση των έργων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της ζώνης αυτής, ενδεχομένως δε και την αγορά ή πώληση ή εκμετάλλευση των ακινήτων που περιλαμβάνονται στη ζώνη. Το νομικό

πρόσωπο του δημοσίου τομέα οφείλει να αναλάβει και να διατηρεί ανά πάσα στιγμή το 34% τουλάχιστον του μετοχικού κεφαλαίου.

Στην πρόταση μας προτείνουμε ως ανάδοχο φορέα τον Δήμο Θεσσαλονίκης καθώς είναι ο άμεσα ενδιαφερόμενος για την υλοποίηση του έργου. Ακόμα ο Δήμος μπορεί να ιδρύσει μία εταιρία ενεργού πολεοδομίας που θα υπάγεται σε αυτόν και θα έχει ως αποκλειστική της ευθύνη τον προγραμματισμό, την οργάνωση, την υλοποίηση και την αξιολόγηση του προγράμματος ΖΕΠ.

5.2.3 Κτηματογράφηση και πολεοδομική μελέτη της ζώνης ενεργού πολεοδομίας

Η κτηματογράφηση της ζώνης θα περιλαμβάνει την σύνταξη κτηματογραφικού χάρτη όλης της έκτασης, όπου σημειώνονται όλες οι ιδιοκτησίες, η θέση τους, τα όρια, το εμβαδόν τους καθώς επίσης τυχόν οικοδομές ή άλλες μόνιμες εγκαταστάσεις ή έργα. Θα περιλαμβάνει, επίσης, κτηματολογικό πίνακα όπου σημειώνονται οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες, τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας τους και κάθε άλλο χρήσιμο στοιχείο.

Η πολεοδομική μελέτη Ζ.Ε.Π. θα περιέχει:

- Τις ειδικές χρήσεις γης και τους πρόσθετους για κάθε χρήση περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,
- Τους προβλεπόμενους πάσης φύσεως κοινοχρήστους χώρους (οδούς, πλατείες, κήπους και άλση, πρασιές κ.ά.),
- Τα προβλεπόμενα δημόσια ή κοινωφελή κτίρια και τα κοινής ωφέλειας έργα και εγκαταστάσεις,
- Τους οικοδομήσιμους χώρους,
- Τα συστήματα, τους όρους και τους περιορισμούς δομήσεως,
- Πρόσθετους όρους που αφορούν στα χρησιμοποιούμενα δομικά υλικά, τον τρόπον κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και γενικώς την αισθητική διαμόρφωση του όλου χώρου, τα ελάχιστα όρια μεγέθους των

οικοδομών, τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων και τις συναφείς προς αυτούς υποχρεώσεις,

- Το ποσοστό εισφοράς των ιδιοκτησιών σε γη μετά την αφαίρεση των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων,
- Τη λήψη ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων από την ενεργοποίηση της ζώνης και της εφαρμογής του οικείου προγράμματος.

Η πολεοδομική μελέτη θα συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο που θα δείχνει τη διαμόρφωση του όλου χώρου, τους δημιουργούμενους κοινόχρηστους χώρους, τις θέσεις των δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και άλλων κοινής ωφέλειας έργων και εγκαταστάσεων, τους οικοδομήσιμους χώρους, τη θέση, το σχήμα και τις διαστάσεις των διαμορφούμενων οικοπέδων και τη θέση των εντός αυτών κτιρίων.

Αφού εντός της Ζ.Ε.Π. θα βρίσκονται ήδη κτίσματα η διατήρηση και η χρήση τους θα καθοριστούν από την πολεοδομική μελέτη. Εφόσον η εν γένει οργανωμένη δόμηση εντός της Ζ.Ε.Π. συνιστά έργο δημόσιας ωφέλειας, προβλέπεται ότι το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, το οποίο καθορίζεται με τη σύμβαση ανάθεσης των έργων της Ζ.Ε.Π., δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 35% του συνόλου της έκτασης.

5.2.4 Απόκτηση των απαιτούμενων ακινήτων

Ο ανάδοχος φορέας θα είναι υπεύθυνος για την απόκτηση όλων των απαιτούμενων ακινήτων που έχουν προσδιοριστεί από την πολεοδομική μελέτη. Οι τρόποι βάση της νομοθεσίας είναι οι εξής :

- Μετά από παραχώρηση από το Δημόσιο ή από άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, εφόσον τα ακίνητα αποτελούν δημόσια περιουσία.
- Με άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, δηλαδή του δικαιώματος του Δημοσίου να προτιμηθεί, έναντι παντός τρίτου, με την ίδια προσφορά τιμής (ίσοις όροις) κατά την πώληση του ακινήτου.

- Με αναγκαστική απαλλοτριώση, δηλαδή με την αφαίρεση της ιδιοκτησίας με διοικητική πράξη χάριν δημόσιας ωφέλειας και κατόπιν προηγούμενης πλήρους αποζημίωσης. Η αποζημίωση, που καθορίζεται από το δικαστήριο, είναι συνήθως σε χρήμα. Μπορεί, όμως, να είναι και σε αντάλλαγμα, για παράδειγμα άλλο ισάξιο με το απαλλοτριωμένο ακίνητο.
- Με ελεύθερες διαπραγματεύσεις έναντι ειδικώς συμφωνημένου τιμήματος ή ανταλλάγματος, το οποίο μπορεί να συνίσταται σε παροχή ίσης αξίας οικοπέδου ή κτιρίου ή διαμερίσματος σε διηρημένη κατά κτίρια ή κατά ορόφους ιδιοκτησία, που θα διαμορφωθεί στη Ζ.Ε.Π.. Στην περίπτωση αυτή, το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. συναλλάσσεται σαν απλός πολίτης και έτσι διευκολύνεται στην ταχεία απόκτηση των ακινήτων.

Στην περίπτωσή κανένα από τα ακίνητα δεν ανήκει στο Δημόσιο. Ο κυριότερος τρόπος που θα γίνει η απόκτηση ακινήτων θα είναι μέσω ελεύθερης διαπραγμάτευσης. Λόγω ότι οι οικονομικοί πόροι για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης δεν είναι ανεξάντλητοι οι μέθοδος που θα ακολουθηθεί να είναι η ανταλλαγή του υπάρχον ποσοστού ιδιοκτησίας με το μελλοντικό ίσης αξίας ποσοστού ιδιοκτησίας. Αυτό το ποσοστό ιδιοκτησίας μπορεί να είναι η παροχή ενός διαμερίσματος ή καταστήματος ή κατά ορόφου ιδιοκτησία που θα διαμορφωθούν μέσω της ΖΕΠ. Βέβαια δεν αποκλείεται και η ανταλλαγή της υπάρχον ιδιοκτησίας με μια δημόσια ιδιοκτησία ίσης αξίας σε άλλη περιοχή της πόλης.

5.2.5 Καθορισμός ζητημάτων διαχείρισης και σύνταξη κτιριακών μελετών

Μετά την απόκτηση των απαιτούμενων ακινήτων και τη διάθεσή τους προς τον ανάδοχο φορέα, ή και πριν την ολοκλήρωση της παραπάνω διαδικασίας και όπου αυτό είναι τεχνικώς εφικτό, ο ανάδοχος φορέας προβαίνει στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου και στην εκτέλεση των έργων υποδομής. Όσον αφορά στη διαχείριση και την αντιμετώπιση ζητημάτων που μπορεί να προκύπτουν από τη λειτουργία της ζώνης, προβλέπεται και η συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών. Συγκεκριμένα, η μέριμνα για τη συντήρηση, την καθαριότητα και την κανονιστική χρήση των ιδιόκτητων χώρων, η συντήρηση και ανανέωση του

κοινόχρηστου τεχνικού εξοπλισμού και η συντήρηση των έργων υποδομής, η φροντίδα για τη διατήρηση, προστασία και βελτίωση του χώρου πρασίνου ανήκει, με εξαίρεση των αναγόμενων στην αρμοδιότητα των Ο.Τ.Α., σε όλους τους ιδιοκτήτες και ασκείται με κανονισμούς εγκρινόμενος από τη Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών. Επίσης, μέσω της πολεοδομικής μελέτης, θα προβλεφθεί η σύσταση αναγκαστικού συνεταιρισμού των ιδιοκτητών της ζώνης για την αντιμετώπιση των παραπάνω ζητημάτων καθώς επίσης κάθε άλλου ζητήματος που αφορά στη συμβίωση, τις σχέσεις και τις ανάγκες των κατοίκων.

Στη συνέχεια ή και παράλληλα, όπου αυτό είναι τεχνικώς εφικτό, ο ανάδοχος φορέας θα προβαίνει στη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών έργων πάνω στους οικοδομήσιμους χώρους, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και την υπογραφείσα σύμβαση.

5.3 Πρώτο μέρος: Δυναμική παρέμβαση στο Ο.Τ. Παλιάς Λαχαναγοράς

Όπως είπαμε ο πρώτος άξονας αφορά την κυριότερη παρέμβαση της πρότασης για ανάπλαση της περιοχής. Αυτή θα πραγματοποιηθεί στο οικοδομικό τετράγωνο όπου στεγάζεται η Παλιά Λαχαναγορά. Στόχος είναι να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα της υποβάθμισης του αστικού ιστού, της δημόσιας υγιεινής του χώρου και της εγκατάλειψης.

Η μορφή ανάπλασης που προτείνεται είναι η ριζική ανάπλαση. Επιλέχτηκε αυτή η μορφή ανάπλασης καθώς το κτίριο της Παλιάς Λαχαναγοράς μετά από τα τόσα χρόνια εγκατάλειψης έχει ερειπωθεί. Επίσης η επιλογές αξιοποίησης του αν αναπαλαιωθεί είναι περιορισμένες και δεν θα έλυνε τα διάφορα προβλήματα που υπάρχουν στην περιοχή. Το κτίριο θα κατεδαφιστεί αφού από αρχιτεκτονικής άποψης δεν παρουσιάζει κάποιο ιδιαίτερο ενδιαφέρον εκτός από ορισμένα στοιχεία που θα διατηρηθούν ώστε μετά την κατεδάφιση του να μην μεταβληθεί η αρχιτεκτονική ιδιαιτερότητα της περιοχής. Η διατήρηση ενός μέρους του παλιού κτιρίου θα βοηθήσει στην διατήρηση της ιστορικής συνέχειας στον χώρο.

Αφού κατεδαφιστεί το κτίριο της Παλιάς Λαχαναγοράς θα αρχίσουν οι εργασίες για την κατασκευή και υλοποίηση των προτάσεων του πρώτου άξονα οι οποίες είναι:

- Κατασκευή υπόγειου παρκινγκ
- Κατασκευή πολυώροφου κτιρίου όπου θα στεγάζονται καταστήματα γραφεία και κατοικία
- Διαμόρφωση κοινόχρηστου χώρου-πλατεία
- Αναπαλαίωση ενός τμήματος του παλιού κτίσματος με σκοπό την στέγαση καταστημάτων.

5.3.1 Κατασκευή υπόγειου παρκινγκ

Ένα από τα κυριότερα προβλήματα στην περιοχή είναι η σοβαρή έλλειψη χώρων παρκινγκ. Καθημερινό φαινόμενο είναι η παράνομη στάθμευση με αποτέλεσμα την δημιουργία κίνησης αυτοκινήτων και ενίσχυση του κυκλοφοριακού προβλήματος της πόλης.

Γι' αυτό τον λόγο προτείνεται η κατασκευή υπόγειου παρκινγκ στο οικοδομικό τετράγωνο της Παλιάς Λαχαναγοράς. Το παρκινγκ αναμένεται να έχει συνολική έκταση 2819,558 τετραγωνικά μέτρα ενώ το καθαρό εμβαδόν του χώρου στάθμευσης 2531,924 τετραγωνικά μέτρα. Το ύψος του χώρου θα φτάνει τα 2,8 μέτρα και θα μπορούν να σταθμεύσουν μέχρι και 57 αμάξια.

Η είσοδο θα γίνεται από την οδό Αγίου Δημητρίου μέσω ράμπας μήκους 7 μέτρων, πλάτους 9 μέτρων και κλίσης 20 μοιρών. Η ράμπα αυτή θα χρησιμοποιείται και σαν είσοδος και σαν έξοδος των οχημάτων καθώς θα βρίσκεται σε αυτή και ένα αυτόματο μηχανήμα- μπάρα για τον έλεγχο της διέλευσης. Κατά την είσοδο στο παρκινγκ κάθε οδηγός θα υποχρεούται να καταβάλει ένα αντίτιμο το οποίο θα οριστεί από την διαχειριστική αρχή του παρκινγκ. Τα έσοδα θα χρησιμοποιούνται για αποπληρωμή των εξόδων κατασκευής και για την κάλυψη του κόστους λειτουργίας του έργου.

Η είσοδο και έξοδο των ατόμων θα γίνεται από τα δύο κλιμακοστάσια που θα δημιουργηθούν ,το ένα στον υπόγειο χώρο του κτιρίου και το άλλο στην αριστερή πλευρά του χώρου. Τα δύο αυτά κλιμακοστάσια θα οδηγούν στο κτιριακό συγκρότημα και στον χώρο πάρκου .

Τέλος το παρκινγκ θα συνδέεται με το κτίριο που πρόκειται να κατασκευαστεί καθώς στο υπόγειο αυτού θα δημιουργηθούν χώροι που θα λειτουργούν ως βοηθητικοί στην

λειτουργία αυτού. Συγκεκριμένα να στεγαστούν σε αυτό χώρος για τον φύλακα και το ταμείο του παρκινγκ, αποθηκευτικός χώρος για αποσκευές και χώρος στέγασης μηχανημάτων(εξαερισμού, ηλεκτροδότησης) και πυρασφάλειας.

5.3.2 Κατασκευή πολύροφου κτιρίου

Στο οικοδομικό τετράγωνο εκτός από υπόγειο παρκινγκ θα χτιστεί πολύροφο κτιριακό συγκρότημα όπου θα στεγάζονται γραφεία ,καταστήματα και διαμερίσματα. Σκοπό αυτής της πρότασης είναι το κτίριο αυτό να φέρει μια νέα πνοή στην περιοχή αναβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής και αυξάνοντας την οικονομική ευημερία των κατοίκων. Τα καταστήματα και τα γραφεία τα οποία θα στεγαστούν στο κτίριο θα ενισχύσουν τις εμπορικές δραστηριότητες με αποτέλεσμα να ωφεληθεί και τα άλλα καταστήματα που υπάρχουν στην περιοχή. Τα διαμερίσματα που θα έχουν ως χρήση την κατοικία θα βοηθήσουν του υπάρχοντες κατοίκους να βρουν ένα νέο σπίτι πιο σύγχρονο από τα ήδη υπάρχοντα ή θα προσελκύσουν νέους κατοίκους ενισχύοντας την ζωντάνια της περιοχή.

Χωροθέτηση κτιρίου

Το κτιριακό συγκρότημα θα διαθέτει τρεις πτέρυγες που θα ενώνονται μεταξύ τους και θα αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο. Το κτίριο θα χωροθετηθεί στην πίσω βορεινή πλευρά του οικοπέδου για να αυξηθεί η απόσταση από τα γύρω κτίρια και να αποφευχθεί όσο το δυνατόν γίνεται η σκίαση του κτιρίου. Θα απέχει από τις οικοδομικές γραμμές του οικοπέδου 3,5μ. ώστε η κλίση που θα δοθεί στο έδαφος να μην επηρεάζει το ύψος και την κλίση του πεζοδρομίου Όσο αναφορά τις κτιριακές πτέρυγες:

- Η Α πτέρυγα που θα βρίσκεται στα βορειοανατολικά όρια του οικοπέδου θα διαθέτει ημιυπόγειο, ισόγειο και εννέα ορόφους. Ο κάθε όροφος θα έχει εμβαδόν 649,558 τετραγωνικά μέτρα και ύψος 2.80 μέτρα. Το ύψος του κτιρίου θα φτάνει τα 30 μέτρα από την επιφάνεια του εδάφους ενώ το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου θα είναι τα 7.145,138 τετραγωνικά μέτρα. Στην αριστερή πλευρά του ισογείου θα δημιουργηθεί μία εξωτερική στοά 52,82 μέτρα και πλάτος 2,7 μέτρα. Η στοά αυτή θα εξυπηρετεί την λειτουργία των μαγαζιών του ισογείου καθώς μας δίνει την δυνατότητα διαμόρφωσης του

εναπομείναντα πλάγιου χώρου. Αυτός ο χώρος θα έχει μία ελαφρώς κλίση για να προστατεύει τα μαγαζιά του ισογείου από τα νερά των βροχοπτώσεων.

- Η Β πτέρυγα θα βρίσκεται μεταξύ των δύο κτιρίων και θα αποτελεί συνδετικός κρίκος μεταξύ των τριών πτερύγων. Το ισόγειο του θα λειτουργεί ως στοά που θα συνδέει το βόρειο μέρος του οικοδομικού τετραγώνου με το νότιο. Η στοά θα έχει μήκος 36,98 μέτρα και πλάτος 11,2 μέτρα. Η στοά, εκτός από την σύνδεση του βόρειου με το νότιο μέρος του Ο.Τ., θα ενισχύει την προσβασιμότητα στα καταστήματα του ισογείου των δύο άλλων πτερύγων του κτιριακού συγκροτήματος. Οι τέσσερις όροφοι της πτέρυγας θα διαθέτουν εξωτερικούς διαδρόμους που θα συνδέουν όλα τα κτίρια μεταξύ τους μήκους 11,2 μέτρων και πλάτους 3 μέτρων. Ο κάθε όροφος θα διαθέτει τέσσερις χώρους καταστημάτων. Συνολικό ύψος θα έχει τα 15 μέτρα με 2.80 μέτρα ύψος ορόφου και συνολικό εμβαδόν θα έχει τα 761,6 τετραγωνικά μέτρα.
- Η Γ πτέρυγα. θα βρίσκεται στα βορειοδυτικά όρια του οικοπέδου και αποτελείται από το ισόγειο και έξι ορόφους. Ο κάθε όροφος θα έχει εμβαδόν 240 τετραγωνικά μέτρα και ύψος 2.80 μέτρα. Το συνολικό ύψος του κτιρίου θα είναι 21 μέτρα πάνω από το έδαφος και με συνολικό εμβαδόν κτιρίου 1.948,16 τετραγωνικά μέτρα.

Στην νότια πλευρά της τρίτης πτέρυγας θα βρίσκεται το κλιμακοστάσιο, του οποίου κύρια λειτουργία του θα είναι η επικοινωνία του υπόγειου παρκινγκ με την επιφάνεια. Θα διαθέτει έναν υπόγειο χώρο που θα επικοινωνεί με το παρκινγκ και θα τον συνδέει με έναν όροφο στην επιφάνεια του εδάφους. Συνολικό εμβαδόν θα έχει τα 109 τετραγωνικά μέτρα.

Υλικά κατασκευής

Όπως προείπαμε θα ακολουθηθεί ένας βιοκλιματικός σχεδιασμός και τρόπος κατασκευής για το κτίριο. Ειδικότερα θα χρησιμοποιηθούν καλούπια ICFοπλισμένου σκυροδέματος, το οποίο είναι από διογκωμένη πολυστερίνη EPS και θα προσφέρουν σαν τελικό αποτέλεσμα μια πολύ στιβαρή κατασκευή με εκπληκτική μόνωση. Με αυτό τον τρόπο θα επιτευχθεί μια άριστη θερμοηχομονωτική μόνωση. Μερικά πλεονεκτήματα του υλικού αυτού είναι ότι:

- αντιστέκεται στην φθορά του νερού
- έχει ευέλικτες μηχανικές ιδιότητες είναι ελαφρύ υλικό
- διαθέτει ηχομονωτικές ιδιότητες
- είναι μη τοξικό
- παρέχει επιβραδυντικές ιδιότητες στην εξάπλωση της φλόγας
- ανακυκλώνεται πλήρως

Η ταχύτητα κατασκευής είναι πολύ μεγάλη και μειώνει δραματικά το κόστος της. Το κτίριο καλυπώνεται περιμετρικά με τα καλούπια ICF και συγχρόνως τοποθετούνται τα σίδηρα και του οπλισμού και ρίχνεται το μπετό. Έτσι ετοιμάζεται μια τοιχοποιία πάχους 20-25 cm. πλήρως αντσεισμική και με μηδενικό κόστος συντήρησης.

Χρήσεις ορόφων

Ως προς τις χρήσεις των ορόφων:

- Στον υπόγειο χώρο θα στεγάζεται το παρκινγκ καθώς και χώροι βοηθητική σε αυτό όπως χώρος φύλακα , χώρος αποσκευών και χώρος μηχανολογικών εγκαταστάσεων.
- Στον ημιυπόγειο χώρο θα στεγάζεται επαγγελματικός πολυχώρος, ο οποίος θα νοικιάζεται για εκθέσεις και διάφορες επαγγελματικές εκδηλώσεις ακόμα και για προβολές ταινιών. Ο χώρος θα έχει την δυνατότητα να χωρίζεται με ένα είδους παραπέτων και έτσι ο ακάστοτε ενοικιαστής θα επιλέγει τον χώρο που χρειάζεται και θα πληρώνει το ανάλογο αντίτιμο.
- Στο ισόγειο η κύρια χρήση των χώρων θα είναι αυτή των καταστημάτων. Εκτός από τις εισόδους των πολυκατοικιών όλοι οι άλλοι χώροι θα ενοικιαστούν με σκοπό να εγκατασταθούν νέες επιχειρήσεις ώστε να επανεκκίνηση η οικονομία της περιοχής.
- Από τον πρώτο έως και τον πέμπτο οι χώροι που θα δημιουργηθούν θα έχουν επαγγελματική χρήση. Στην Α και στην Γ πτέρυγα οι χώροι θα έχουν κυρίως την χρήση επαγγελματικών γραφείων ή ιατρείων, ενώ στη Β πτέρυγα θα εγκατασταθούν μαγαζιά, καθώς ο εξωτερικός διάδρομος που θα διαθέτει η Β πτέρυγα θα ευνοήσει την λειτουργία των καταστημάτων.
- Στον έκτο όροφο στην Α πτέρυγα θα συνεχίσουν οι χώροι να έχουν επαγγελματική χρήση, ενώ στην Β και στην Γ πτέρυγα θα υπάρχει roof

garden. Στον χώρο του roof garden της Β πτέρυγας, ο οποίος θα είναι ανοικτός, θα τοποθετηθούν πέργκολες ώστε να υπάρχει η απαραίτητη σκίαση του. Οι πέργκολες θα διαθέτουν κινούμενα σκίαστρα-περσίδες που προσφέρουν έναν "φυσικά κλιματιζόμενο" χώρο. Στο κομμάτι της Γ πτέρυγας το ύψος της οροφής θα αυξηθεί 1,5 μέτρα επιπλέον έτσι ώστε για λόγους προοπτικής και θέας.

- Στους εναπομείναντες ορόφους οι χώροι που θα δημιουργηθούν θα είναι διαμερίσματα και θα ενοικιαστούν. Οι χώροι αυτή θα έχουν την κατάλληλη εσωτερική διαμόρφωση που χρειάζεται ένα διαμέρισμα καθώς και εξώστες οι οποίοι θα είναι εσωτερικοί για να προστατεύονται σε περιόδους κακοκαιρίας.

Οργάνωση εσωτερικών χώρων

Επιθυμητό είναι να γίνει οργάνωση και ομαδοποίηση των εσωτερικών χώρων έτσι που αυτοί που έχουν μεγάλο χρόνο χρήσης και υψηλές επιθυμητές θερμοκρασίες, όπως το καθιστικό, η τραπεζαρία και το γραφείο, να χωροθετηθούν στην νότια πλευρά. Χώροι όπως μπάνια και υπνοδωμάτια με λιγότερο χρόνο χρήσης και χαμηλότερες θερμοκρασίες χωροθετηθούν σε ενδιάμεση θερμική ζώνη. Οι υπόλοιποι χώροι, όπως αποθήκες, θα τοποθετούνται στην βορινή πλευρά έτσι που να λειτουργούν ως ζώνη θερμική ανάσχεσης ανάμεσα στους θερμαινόμενους χώρους και εξωτερικό χώρο.

5.3.3 Διαμόρφωση κοινόχρηστου χώρου

Στον χώρο που θα έχει εναπομείνει στο οικοδομικό τετράγωνο μετά την κατασκευή του κτιρίου θα δημιουργηθεί κοινόχρηστος χώρος. Η συνολική έκταση του κοινόχρηστου χώρου θα φτάνει τα 1.227,976 τετραγωνικά μέτρα. Σκοπός είναι η δημιουργία ενός κοινόχρηστου χώρου στον οποίο οι κάτοικοι της περιοχής και οι επισκέπτες θα μπορούν να κάθονται μέσα σε μια ανάσα δροσιάς και πρασίνου που θα αποτελεί ένα διάλλειμα από το μπετόν και την ασφάλτο του υπόλοιπου αστικού ιστού.

Γι' αυτό το λόγο προτείνεται η σχεδίαση ενός μικρού βιοκλιματικού πάρκου που θα εκτείνεται από την μέση περίπου του οικοδομικού τετραγώνου και θα καταλήγει στην οδό Αγίου Δημητρίου. Προτείνουμε μια έξυπνη σχεδίαση του χώρου που θα

επιτευχθεί χρησιμοποιώντας την κλίση του εδάφους. Το βιοκλιματικό πάρκο θα έχει έκταση 506,060 τετραγωνικά μέτρα και θα είναι σε σταθερό ύψος 0 από την οδό Αγίου Δημητρίου. Στο κεντρικό σημείο του πάρκου θα δημιουργηθεί τεχνητή λίμνη όπου τους καλοκαιρινούς μήνες θα είναι ένα μέρος δροσιάς μέσα στην πόλη. Πάνω από την λίμνη θα κατασκευαστεί μία ξύλινη γέφυρα που στο κέντρο της θα διαθέτει χώρο με παγκάκια ώστε να μπορούν οι επισκέπτες να κάθονται. Όλα τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι βιοκλιματικής τεχνολογίας. Μέσα στο πάρκο θα τοποθετηθούν παγκάκια και τραπεζάκια ώστε οι επισκέπτες του να έχουν οργανωμένους χώρους για δραστηριότητες pick nick. Ο σχεδιασμός του χώρου ακολουθεί τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού καθώς επιλέγονται για δαπεδόστρωση μη ανακλαστικά υλικά και αφήνοντας επιφάνειες ελεύθερες (χωρίς δαπεδόστρωση) με φυτοκάλυψη αλλά και με βότσαλο, επιφάνειες που "απορροφούν" τα νερά της βροχής. Παράλληλα η χωροθέτηση και η επιλογή των δέντρων φύτευσης (φυλλοβόλα, αειθαλή) σκιάζει τους χώρους και μαζί με την ύπαρξη του υδάτινου στοιχείου δημιουργούν το απαραίτητο ευχάριστο μικρόκλιμα που κάνει το χώρο ελκυστικό και τους θερμούς μήνες του χρόνου.

Στον υπόλοιπο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου όπου θα απομείνει μετά την δημιουργία του πάρκου και του κτιρίου θα γίνει πλακόστρωση από ψυχρά και κρύα υλικά. Επίσης θα δημιουργηθούν και επιπλέον χώροι πρασίνου με μικρά δέντρα και γρασίδι.

Επίσης προτείνεται η πεζοδρόμηση της οδού Φιλώτα και ένα τμήμα της οδού Γυμνασιάρχου Μπουτώνα. Οι δύο αυτοί οδοί γειτνιάζουν με το οικοδομικό τετράγωνο και η μετατροπή τους σε πεζόδρομους θα διευκόλυνε την κίνηση των πεζών που θα ερχόντουσαν στο νέο κοινόχρηστο χώρο. Η τωρινή τους χρήση είναι σχεδόν μηδαμινή και η μετατροπή τους σε πεζόδρομους δεν θα επηρεάσει αρνητικά την κυκλοφορία των αυτοκινήτων. Ωστόσο προτείνουμε μερική πεζοδρόμηση στην οδό Γυμνασιάρχου Μπουτώνα καθώς στο ισόγειο των ήδη υπαρχόντων κτιρίων υπάρχουν καταστήματα και η διατήρηση του δρόμου είναι ζωτικής σημασίας γι' αυτά.

5.3.4 Διατήρηση τμήματος από το παλιό κτίσμα

Προτείνεται η διατήρηση ενός τμήματος του παλαιού κτίσματος της Παλιάς Λαχαναγοράς και η χρήση του ως χώρος καταστημάτων. Η πρόταση αυτή αποσκοπεί στην διατήρηση της ιστορικής συνέχειας στον χώρο ώστε αυτός να μην χάσει την ταυτότητά του.

Το τμήμα που θα διατηρηθεί βρίσκεται επί των οδών Φιλώτα και ΑΓ. Δημητρίου. Αυτό το μέρος του κτιρίου θα διατηρηθεί μετά την κατεδάφιση του υπόλοιπου και θα αναπαλαιωθεί. Οι εσωτερικοί χώροι θα ανακαινιστούν κατάλληλα ώστε να μπορούν να εγκατασταθούν μικρά καταστήματα σε αυτά. Προτείνεται επίσης η κράτηση ενός χώρου ως info point στο οποίο θα υπάρχουν πληροφορίες για την ιστορία της περιοχής καθώς και φωτογραφικό υλικό.

Επί της οδού ΑΓ. Δημητρίου θα διατηρηθεί και η κεντρική είσοδος – πύλη της Παλαιάς Λαχαναγοράς και θα λειτουργήσει ως βασική είσοδο στο Ο.Τ. Με αυτή την κίνηση θα κρατήσουμε την ιστορική συνέχεια του χώρου καθώς και παλαιότερα η είσοδος αυτή είχε κύρια λειτουργία στο παλιό κτίσμα. Ο επισκέπτης θα εισέρχεται στον νέο διαμορφωμένο χώρο από την παλιά είσοδο ,μια μετάβαση δηλαδή από το παλιό στο νέο.

5.4 Δεύτερο Μέρος: Παρεμβάσεις και κατευθύνσεις για την ευρύτερη περιοχή μελέτης

Σε αυτό το μέρος θα οριστούν παρεμβάσεις και θα δοθούν κατευθύνσεις ήπιας μορφής που θα αφορούν την ευρύτερη περιοχή μελέτης. Στόχο έχουν την βελτίωση του αστικού ιστού της περιοχής, την βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την εναρμόνιση των έργων του πρώτου μέρους της αναπλάσεις με την υπόλοιπη περιοχή.

Αρχικά προτείνεται η αναδιαμόρφωση της πλατείας Μουσχουντή. Ο κυκλικός κόμβος καταργείται και το κομμάτι της πλατείας ενοποιείται με το πάνω κομμάτι του δρόμου. Έτσι προκύπτει μία νέα πλατεία μεγαλύτερης έκτασης και με ευκολότερη πρόσβαση από την προηγούμενη. Η νέα πλατεία θα έχει υψομετρικές διαφορές στο

εσωτερικό της δημιουργώντας ένα περικλειστο χώρο στο κέντρο της. Η σχεδίαση αυτή θα είναι παρόμοια με την σχεδίαση του κοινοφελούς χώρου στο πρώτο μέρος έτσι ώστε ο ευρύτερος χώρος να έχει μία αρχιτεκτονική συνέχεια. Για την κατασκευή της θα χρησιμοποιηθούν τα ίδια σκληρά και ψυχρά υλικά που θα χρησιμοποιηθούν και στον κοινόχρηστο χώρο στο οικοδομικό τετράγωνο της Παλιάς Λαχαναγοράς ώστε τους θερινούς μήνες να υπάρχει δροσία και τους θερινούς μήνες που παρουσιάζονται υψηλές θερμοκρασίες. Η πλατεία με τον τρόπο αυτό θα ενταχθεί στον αρχαιολογικό περίπατο της Θεσσαλονίκης αφού διαθέτει και μέρος του τοίχους μέσα στα οριά της.

Στην περιοχή υπάρχει ένα μεγάλο κομμάτι του τείχους της Παλιάς Πόλης που εκτίνεται κατά μήκος της οδού Κλαυδιανού και της οδού Στουρνάρα. Στο κομμάτι αυτό του τείχους έχουν παρατηρηθεί ότι βρίσκονται χτισμένα αυθαίρετα κτίσματα πάνω σε αυτό. Αυτά τα κτίσματα θα απομακρυνθούν από το τείχος ώστε να αναδειχτεί η ιστορική και πολιτισμική αξία της περιοχής. Επίσης ο χώρος πρασίνου θα διαμορφωθεί εκ νέου λόγω χαμηλής ποιότητας του τωρινού. Αυτό θα γίνει με φύτεμα νέου γρασιδιού και λουλουδιών καθώς και μικρών δέντρων που δεν θα επιρεάζουν αρνητικά την θέα προς το τείχος. Επίσης στην παιδική χαρά η οποία βρίσκεται στην οδό Κλαυδιανού θα γίνει αλλαγή εξοπλισμού καθώς ο τωρινός κρίνεται παλιός και επικίνδυνος για χρήση λόγω μη διατήρησης.

Η οδό Στουρνάρα μετά πια επιτόπια έρευνα διαπιστώθηκε ότι σε ένα μικρό της μέρος καλύπτεται από άσφαλτο ενώ δεν έχει συνέχεια στην χαραξή της αφού παρεμβαίνουν αυθαίρετα κτίσματα. Στο μέρος αυτό της ανάπλασης προτείνεται η επαναχάραξη της οδού αλλά και ο ορισμός αυτής ως πεζόδρομο που θα γειτνιάζει με τον νέο χώρο πρασίνου και το μέρος του τείχους της Παλιάς Πόλης. Ο πεζόδρομος θα ξεκινάει από την οδό Αυρηλιανής και θα καταλήγει στην οδό Αγίου Δημητρίου και θα έχει μία νοητή συνέχεια με τον πεζόδρομο που οδηγεί στην εκκλησία των Δώδεκα Αποστόλων. Κατά μήκος του πεζόδρομου θα δημιουργηθούν μικροί θύλεκες πρασίνου όπου οι άνθρωποι θα μπορούν να κάθονται σε παγκάκια που θα τοποθετηθούν.

Ιδιαίτερο πρόβλημα παρουσιάζεται στην οδό Καπετάν Άργα καθώς η έλλειψη χώρου παρκινγκ προκαλεί προβλήματα στους κατοίκους τη περιοχής. Ωστόσο μετά πια επιτόπια έρευνα βρέθηκαν όρισμένοι χώροι οι κατά μήκος της οδού οι οποίοι μπορούν να δευσμευτούν ως χώροι στάθμευσης. Έτσι προτείνεται η δέσμευση αυτών και η

μετατροπή τους σε χώρους στάθμευσης οχημάτων οι οποίοι θα διαμορφωθούν κατάλληλα ώστε να δέχονται το μέγιστο αριθμό αυτοκινήτων. Επίσης στις θέσεις παρκινγκ αυτές θα έχουν προτεραιότητα οι κάτοικοι της περιοχής οι οποίοι δεν θα χρεώνονται για την χρήση τους. Με αυτό το μέτρο και με την δημιουργία του υπόγειου παρκινγκ στο πρώτο μέρος της ανάπλασης αναμένεται να μειωθεί το πρόβλημα στάθμευσης στην περιοχή.

Στις οδούς Κασσάνδρου και Στρατηγού Διμπιώτη μετά από την επιτόπια έρευνα που κάναμε διαπιστώθηκε ότι κατά μήκος των οδών αυτών υπάρχουν πολυκατοικίες οι οποίες διαθέτουν προσόψεις με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Κύρια μέριμνά μας είναι να διατηρήσουμε αυτές τις προσόψεις των κτιρίων αναλύστες ώστε να διατηρηθεί η αρχιτεκτονική ιδιαιτερότητα της περιοχής. Αυτό θα επιτευχθεί με τον ορισμό αυτών των κτιρίων ως διατηρητέα και διαθέτοντας κονδύλια για την συντήρηση των προσόψεών τους μέσω ενός προγράμματος που θα δημιουργηθεί για τον σκοπό αυτόν.



Εικόνα 24: Προτεινόμενες Παρεμβάσεις Δεύτερου Μέρους (ιδία επεξεργασία)

5.5 Τρίτο Μέρος : Δημιουργία συνδέσεων με άλλους χώρους ενδιαφέροντος

Σε αυτό το μέρος της πρότασης έχουμε σκοπό να βρούμε «έξυπνες» συνδέσεις της περιοχής με άλλους χώρους ενδιαφέροντος που υπάρχουν στην πόλη της Θεσσαλονίκης, ώστε η περιοχή μας να μην είναι αποκομμένη από τον υπόλοιπο αστικό ιστό. Κυρίως θα δοθούν μια σειρά από κατευθύνσεις που θα αφορούν κατά το πλείστον ενέργειες που πρέπει να γίνουν εκτός της περιοχής μελέτης με σκοπό την δημιουργία μονοπατιών που θα οδηγήσουν στη σύνδεση των περιοχών.

Αρχικά θα γίνει ένταξη της νέας Πλατείας Μουσχουντή και του νέου διαμορφωμένου πεζόδρομου της οδού Στουρνάρα στον αρχαιολογικό περίπατο Θεσσαλονίκης. Ο περίπατος έτσι θα έχει την δυνατότητα να συνδεθεί με την νέα ανάπλαση που γίνεται στην εκκλησία των Δώδεκα Αποστόλων και στην συνέχεια να καταλήγει στα Λαδάδικα. Έτσι η περιοχή της Παλιάς Λαχαναγοράς θα λειτουργεί σαν συνδετικός κρίκος σε αυτή την νέα διαδρομή του αρχαιολογικού περιπάτου της Θεσσαλονίκης.

Επίσης προτείνεται η σύνδεση της Παλιάς Λαχαναγοράς μέσω την δημιουργία ενός ενιαίου συστήματος πεζοδρόμων με τις εξής περιοχές:

- Καμάρα
- Εκκλησία Αγίου Παντελεήμονα
- Μητροπολιτικό ναό Αγίου Δημητρίου
- Διοικητήρια
- Εκκλησία Δώδεκα Αποστόλων
- Λαδάδικα

Το κομμάτι Παλιά Λαχαναγορά- εκκλησία Δώδεκα Αποστόλων- Λαδάδικα αφού θα ενταχθεί στον αρχαιολογικό περίπατο θα έχει μια μορφή σύνδεσης. Το υπόλοιπο κομμάτι δηλαδή Καμάρα- Εκκλησία Αγίου Παντελεήμονα-Μητροπολιτικός Ναός Αγίου Δημητρίου- Διοικητήρια- Παλιά Λαχαναγορά θα συνδεθεί μέσω ενός οργανωμένου συστήματος πεζοδρόμων που θα σχεδιαστούν κατάλληλα και σύμφωνα με τις ανάγκες της κάθε περιοχής. Με αυτή την ενέργεια θα έχουμε μια έμμεση σύνδεση της περιοχής μελέτης με το κέντρο την πόλης.



Εικόνα 25: Προτεινόμενη χάραξη πολιτισμικού περιπάτου (ίδια επεξεργασία)

5.6 Πηγές χρηματοδότησης

Φυσικά για να υλοποιηθεί το πρόγραμμα ανάπλασης στην περιοχή της Παλιάς Λαχαναγοράς θα πρέπει να βρεθεί και η απαραίτητη χρηματοδότηση. Ο Δήμος Θεσσαλονίκης σαφώς και δεν μπορεί να διαθέσει ολόκληρο το χρηματικό ποσό που θα χρειαστεί ώστε να ολοκληρωθεί το έργο οπότε θα πρέπει να βρούμε και άλλες πηγές χρηματοδότησης που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν πέρα αυτού.

Για το υπόγειο παρκινγκ μπορεί να γίνει επιχορήγηση βάση του νέου αναπτυξιακού νόμου 3752/2009 έως σαράντα τις εκατό (40%) του κόστους κατασκευής του. Οι προϋποθέσεις που θα πρέπει να πληρούνται ώστε να δοθεί η χρηματοδότηση είναι οι εξής:

- Πρέπει να διασφαλίζεται η καταλληλότητα του συγκεκριμένου χώρου και της περιοχής εγκατάστασης του σταθμού αυτοκινήτων σε σχέση με τις ανάγκες στάθμευσης.

- Η δημιουργία και λειτουργία του σταθμού αυτοκινήτων στο συγκεκριμένο χώρο πρέπει να συμβιβάζεται με τις λοιπές υφιστάμενες ή προγραμματισμένες λειτουργίες της περιοχής εγκατάστασης.
- Το επενδυτικό σχέδιο για την ίδρυση του σταθμού να λειτουργεί εντελώς ανεξάρτητα και αυτοτελώς και να μην εξυπηρετεί παρακείμενη επιχείρηση της οποίας η λειτουργία δημιουργεί συγκέντρωση μεγάλου αριθμού ατόμων και η οποία ανήκει στον αυτό φορέα στον σύνολο της κατά ένα μέρος της.
- Η συνδρομή των προϋποθέσεων των παραπάνω περιπτώσεων πιστοποιείται με σχετική έγκριση του Οργανισμού Θεσσαλονίκης.

Το υπόλοιπο εξήντα τις εκατό (60%) της χρηματοδότησης για την κατασκευή του παρκινγκ μπορεί να γίνει με χρηματικά διαθέσιμα του Δήμου ή με εξωτερικό δανεισμό μέσω τραπεζής η αποπληρωμή του οποίου μπορεί να γίνει από τα έσοδα που θα προκύψουν από την λειτουργία του παρκινγκ.

Με την πραγματοποίηση της ΖΕΠ θα ζητηθεί από τους ιδιοκτήτες που έχουν ιδιοκτησίες στο οικοδομικό τετράγωνο της Παλιάς Λαχαναγοράς να δώσουν εισφορά σε χρήμα και σε γη καθώς μετά από την ολοκλήρωση της ανάπλασης οι ιδιοκτησίες τους θα έχουν μεγαλύτερη αξία από ότι έχουν τώρα. Το συνολικό ποσό που θα εισπραχτεί θα είναι στην διάθεση του υπεύθυνου φορέα της ΖΕΠ και θα μπορεί να τα διαθέσει για την διαμόρφωση του χώρου και για την ανοικοδόμηση του πολυώροφου κτιρίου που έχει σχεδιαστεί να κτιστεί στο οικόπεδο. Επιπλέον για την κατασκευή του κτιρίου μπορεί να χρησιμοποιηθεί ξανά εξωτερικός δανεισμός μέσω τραπεζής ο οποίος θα αποπληρωθεί από τα έσοδα που θα προκύψουν από τις ενοικιάσεις και τις πωλήσεις γραφείων, καταστημάτων και κατοικιών.

Για την διαμόρφωση του βιοκλιματικού πάρκου στο οικοδομικό τετράγωνο της Παλιάς Λαχαναγοράς και της νέας πλατείας Στρατηγού Μουσχουντή καθώς και για λοιπούς χώρους πρασίνου όπως ο νέος περίπατος στην οδό Στουρνάρα μπορούν να χρηματοδοτηθούν από το Πράσινο Ταμείο. Σκοπός του Πράσινου Ταμείου είναι η ενίσχυση της ανάπτυξης μέσω της προστασίας του περιβάλλοντος με την διαχειριστική, οικονομική, τεχνική και χρηματοπιστωτική υποστήριξη προγραμμάτων, μέτρων, παρεμβάσεων και ενεργειών που αποβλέπουν στην ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, η στήριξη της περιβαλλοντικής πολιτικής της

χώρας και η εξυπηρέτηση του δημόσιου και κοινωνικού συμφέροντος μέσω της διοίκησης, διαχείρισης και αξιοποίησης των πόρων.

Κάθε χρηματοδοτικό πρόγραμμα προϋπολογιζόμενης δαπάνης, χωρίς φόρο προστιθέμενης αξίας ποσού μεγαλύτερου ή ίσου των πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από πρόταση του διοικητικού συμβουλίου του Πράσινου Ταμείου. Κάθε χρηματοδοτικό πρόγραμμα προϋπολογιζόμενης δαπάνης, χωρίς ΦΠΑ, ποσού μικρότερου των πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ εγκρίνεται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του Ταμείου. Με τις αποφάσεις αυτές καθορίζονται το ύψος και ο τρόπος καταβολής των επιχορηγήσεων ή δανείων, οι διαδικασίες και οι όροι καταβολής καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή των προγραμμάτων.

Επίσης χρηματικά κονδύλια μπορούν να βρεθούν μέσα του ευρωπαϊκού μηχανισμού στήριξης το ΕΣΠΑ. Για να γίνει αυτό θα πρέπει να γίνει αίτηση στους αρμόδιους φορείς ώστε να ενταχθεί το πρόγραμμα ανάπλασης Παλιά Λαχαναγορά στο γενικότερο πλαίσιο χρηματοδότησης του ΕΣΠΑ. Το ποσό που μπορεί να εξασφαλιστεί μέσω του ευρωπαϊκού προγράμματος μπορεί να φτάσει και τα 846.000 ευρώ.

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την παρούσα μελέτη προκύπτει το συμπέρασμα ότι η περιοχή της Παλαιάς Λαχαναγοράς μετά τις προτεινόμενες παρεμβάσεις θα αναβαθμιστεί και παράλληλα θα βελτιωθεί η ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Πιο συγκεκριμένα στην υπάρχουσα κατάσταση παρατηρήθηκε ότι στην περιοχή εκτός από δύο παιδικές χαρές δεν υπάρχει άλλος κοινόχρηστος χώρος. Με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις θα διαμορφωθούν δύο νέοι κοινόχρηστοι χώροι (πάρκο Παλαιάς Λαχαναγοράς, νέα Πλατεία Συντχου Μουσχουντή) που συνολική έκταση θα έχουν 1.731 τετραγωνικά μέτρα . Σύμφωνα με την απογραφή του 2011 η πυκνότητα πληθυσμού ανά τετραγωνικά χιλιόμετρα του Δήμου Θεσσαλονίκης είναι 19.997.(<http://www.statistics.gr/>) . Άρα προκύπτει για την περιοχή μας ότι με βάση τους νέους χώρους αντιστοιχούν ανά κάτοικο 0.53 τετραγωνικά κάτι που είναι και αποδεκτό σύμφωνα με το ΦΕΚ 285Δ/05.03.2004. Επίσης με την χάραξη του

πεζόδρομου στην Οδό Στουρνάρα το ποσοστό αυτό θα ανεβεί σημαντικά και θα μπορεί να εξυπηρετεί και κατοίκους γειτονικών περιοχών.

Με τις παρεμβάσεις που προτείνουμε θα δημιουργηθούν χώροι κατάλληλα διαμορφωμένοι για εγκατάσταση καταστημάτων και γραφείων. Αυτό μαζί με την αισθητική αναβάθμιση του περιβάλλοντα χώρου δίνει τις κατάλληλες προϋποθέσεις ώστε να γίνει μια αναγέννηση της επιχειρηματικότητας που μετά από το κλείσιμο της Παλιάς Λαχαναγοράς χανόταν χρόνο με τον χρόνο.

Με την δημιουργία νέων διαμερισμάτων στο κτίριο που θα κατασκευαστή στο Ο.Τ. της Παλιάς Λαχαναγοράς θα προσελκύσουμε νέους κατοίκους να εγκατασταθούν στην περιοχή. Σημαντικό είναι ότι οι παλιότεροι κάτοικοι της περιοχής δεν θα αναγκαστούν να φύγουν από αυτήν καθώς υπάρχει το απαραίτητο δυναμικό από χώρους κατοικίας.

Η διατήρηση ενός κομματιού από το κτίριο της Παλαιάς Λαχαναγοράς μαζί με την ανάδειξη του τείχους τις παλιάς πόλης που υπάρχει στην περιοχή θα αναδείξουν την ιστορικότητα και την πολιτισμική αξία της περιοχής. Επίσης θα διατηρηθεί μια ιστορική συνέχεια στον χώρο και στον χρόνο καθώς η ανάπλαση δεν θα αποτελεί ένα νέο έργο αποκομμένο από την σχεδίαση της όλης περιοχής. Άλλωστε στόχος της ανάπλασης είναι η ανάδειξη της περιοχής στο σύνολό της και όχι ενός μεμονωμένου κομματιού της.

Μέσα από όλα αυτά που προαναφέρθηκαν σε αυτό το κεφάλαιο προκύπτει ότι η ανάπλαση που προτείνεται στην περιοχή θα φέρει μια οικονομική, οικιστική, περιβαλλοντική, πολιτιστική και κοινωνική άνθιση στην περιοχή. Μέσα από αυτή την υπόθεση εργασία που κάναμε αποδεικνύουμε ότι η αστική ανάπλαση παίζει σημαντικό πόλο στην αναβάθμιση και εξέλιξη του αστικού ιστού και κατά επέκταση της πόλης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία:

Δημήτρης Γ. Χριστοφιλόπουλος (2002): Πολιτιστικό Περιβάλλον- Χωρικός Σχεδιασμός Και Βιώσιμη Ανάπτυξη. Αθήνα: Δίκαιο κ' Οικονομία Π. Ν. Σακκουλάς

Δρίτσα Αθηνά (2009): Αναπλάσεις αστικών περιοχών- Φαινόμενο Gentrification, το παράδειγμα του Μεταξουργείου. Αθήνα Δ.Ε.Ε.Μ.Π.

ΚΑΡΑΒΙΑ Π. ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ(2006) ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.

Κοσμίδου Άννα (2012): Σχεδιασμός πάρκου σε αστική παράκτια ζώνη- Μελέτη περίπτωσης: Ανάπλαση Νέας Παραλίας Θεσσαλονίκης. Αθήνα, ΠΜΣ Ε.

Μοσχίδου Αλεξάνδρα (2011): Η Αστική Ανάπλαση Στον Ευρωπαϊκό Και Στον Ελληνικό Χώρο- Παράδειγμα Του Ιστορικού Κέντρου Της Αθήνας. Αθήνα: Δ.Ε. Ε.Μ.Π.

Οργανισμός Θεσσαλονίκης (2002):Στρατηγικό Σχέδιο Βιώσιμης Ανάπτυξης της μητρόπολης Θεσσαλονίκη: Άξονες και Δράσεις Προτεραιοτήτων 2010 . Θεσσαλονίκη

Οργανισμός Θεσσαλονίκης (2009): Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης. Θεσσαλονίκη

Παπαγιάννη Βσίλικη (2014) : Ο θεσμός της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης ως μέσο άσκησης Πολιτιστικής Διπλωματίας. Θεσσαλονίκη, Π.Μ.Σ. Ε. ΠΑ.ΜΑΚ.

Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι. (1995): Αστική Ανάπλαση. Πολεοδομία- Δίκαιο- Κοινωνιολογία, Αθήνα: ΤΕ.Ε.

Χατζοπούλου Αλίκη (2000) : Πολεοδομικό Δίκαιο. Αθήνα : Ε.Μ.Π

Χατζοπούλου Αλίκη(2002) : Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.) Αθήνα: Ε.Μ.Π.

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία:

Booth, P. and Boyle, R. (1993) See Glasgow, See Culture, in F Bianchini and M Parkinson (Eds) Cultural Policy and Urban Regeneration: the West European Experience, pp 21-47. Manchester: Manchester University Press.

Chester Hartman (2002): City For Sale:The Trasformation Of San Francisco. Berkeley: University Of Press

Fernado Carrion, Liza Hanley (2007): Urban Regeneration And Revetalization In The America: Toward A Stable State. Woondrow Wilson International Center

John McCarthy (2002): Encouraging Culture - Led Regeneration, Paper presented at the EURA Conference and Spatial European Policies : Levels of Territorill Government Turin, 18-20 April 2002

Wiley Peter Booth (2002): National Trust Guide San Francisco: America's Guide Of Acrchitecture And History Travelers. John Wiley And Sons Inc.

Ιστοσελίδες :

<http://gis.thessaloniki.gr/gis2014/>

<https://crated.com/art/52811/temple-bar-district-in-dublin-at-night-by-patrichahofmeester?product=FP&size=12%7C18&frame=BF&edge=250MA>
(προσβασιμότητα 20 - 9-2016)

<http://sfocii.org/Modules/ShowImage.aspx?imageid=71> (προσβασιμότητα 31-8-2015)

<http://www.athensattica.gr/el/item/5824-psyrri-region?roid=1> (προσβασιμότητα 20 - 9-2016)

<http://www.brunerfoundation.org/rba/99pages/yerba02.jpg> (προσβασιμότητα 31-8-2015)

<http://www.discovergreece.com/en/nightlife-and-clubbing> (προσβασιμότητα 20 - 9-2016)

<http://www.eurocheapo.com/blog/wp-content/uploads/2014/11/Oude-Binnenweg>
(προσβασιμότητα 31-8-2015)

<http://www.iefimerida.gr/news/168124>(προσβασιμότητα 7-3-2015)

<http://www.minenv.gr/1/11/112/11203/g1120301.html>(προσβασιμότητα 7-3-2015)

<http://www.rotterdamfestivals.nl/publiek/agenda/de-wereld-van-witte-de-with-1>
(προσβασιμότητα 26-2-2015)

<http://www.themadtraveleronline.com/wp-content/uploads/2011/07/milwaukee-art-museum-calatrava.jpg> (προσβασιμότητα 31-8-2015)

<https://directwonen.nl/appartement-huren/rotterdam/witte-de-withstraat/appartement-262149> (προσβασιμότητα 20 - 9-2016)

https://en.wikipedia.org/wiki/Temple_Bar,_Dublin (προσβασιμότητα 31-8-2015)

<https://files.list.co.uk/images/2009/07/23/john-st-at-italian-centre7-lst050978.jpg>(προσβασιμότητα 31-8-2015)

<https://mam.org/info/> : Milwaukee Art Museum (προσβασιμότητα 10-2-2015)

<https://metaxourgeio.wordpress.com> (προσβασιμότητα 20 - 9-2016)

Άρθρα:

Αθανάσιος Αραβαντινός (2002): Δυναμικές Και Σχεδιασμός Κέντρων Στην Πόλη Των Επόμενων Δεκαετιών- Προς Συγκεντρωτικά ή Αποκεντρωτικά Σχήματα ; Βόλος: Αειχώρος

Άσπα Γοσποδίνη, Ηλίας Μπεριάτος (2003) : Η "Κυριαρχία" Της Αρχιτεκτονική Κληρονομιάς Και Του Καινοτόμου Σχεδιασμού Στα Αναδυόμενα "Διεθνο-τοπικοποιημένα" Αστικά Τοπία: Αθήνας 2004. Βόλος: Αειχώρος

Γεώργιος - Στυλιανός Πρεβελάκης (2002) : Ο Μητροπολιτικός Σχεδιασμός Στην Ελλάδα: Η Περίπτωση Της Αθήνας. Βόλος: Αειχώρος

Νομολογία:

N. 0947/79 : Περί Οικιστικών Περιοχών

N. 1337/83 : Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη Και Σχετικές Ρυθμίσεις

N. 1577/85 : Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

N. 2508/97: Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη Των Πόλεων Και Οικισμών Της Χώρας Και Άλλες Διατάξεις

N.3752/2009 Επενδυτικός Νόμος

N.Δ. 1003/71 : Περί Ενεργού Πολεοδομίας

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Οι πίνακες που ακολουθούν παρακάτω αναφέρονται στα σχέδια που έγιναν στα πλαίσια της πρότασης που προτείνεται για την ανάπλαση της Παλαιάς Λαχαναγοράς. Στον πρώτο πίνακα αναφέρονται τα επίπεδα του κτιρίου, το περιεχόμενο κάθε επιπέδου, τα υψόμετρα και ο αριθμός του σχεδίου. Στην δεύτερο πίνακα αναφέρονται τα υπόλοιπα βοηθητικά σχέδια.

Πίνακας 2 Σχέδια Επιπέδων Πρότασεις

| ΕΠΙΠΕΔΟ | ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟΥ | ΥΨΟΜΕΤΡΟ ΕΠΙΠΕΔΟΥ(μ.) | ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ |
|----------------|---|----------------------------------|----------------------------|
| Επίπεδο -2 | Χώρος Parking, λοιποί βοηθητικοί χώροι | -5,88 | K1 |
| Επίπεδο -1 | Επαγγελματικός χώρος-Πολυχώρος | -2,88 | K2 |
| Επίπεδο 0 | Χώρος καταστημάτων, στοές, κλιμακοστάσια | 0 | K3 |
| Επίπεδο 1 | Τυπικός όροφος Α τύπου | 3 | K4 |
| Επίπεδο 2 | Τυπικός όροφος Α τύπου | 6 | K4 |
| Επίπεδο 3 | Τυπικός όροφος Α τύπου | 9 | K4 |
| Επίπεδο 4 | Τυπικός όροφος Α τύπου | 12 | K4 |
| Επίπεδο 5 | Roof Garden | 15 | K5 |
| Επίπεδο 6 | Τυπικός όροφος Β τύπου | 18 | K6 |
| Επίπεδο 7 | Τυπικός όροφος Β τύπου | 21 | K6 |
| Επίπεδο 8 | Τυπικός όροφος Β τύπου | 24 | K6 |
| Επίπεδο 9 | Τυπικός όροφος Γ τύπου | 27 | K7 |

| ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ |
|--|------------------------|
| Όψη επί των οδών Αγ. Γεωργίου και Πλατεία Συντχου Μουσχουντη | Ο1 |
| Όψη επί των οδών Φιλώτα και Γυμνασιάρχη Μπουτώνα | Ο2 |
| Τομές Α Α' και Β Β' | Τ1 |
| Διαμορφωση χώρου Ο.Τ. | Δ1 |