

ΕΝΕΡΓΑ  
ΙΣΟΓΕΙΑ



±0.0

ΕΝΕΡΓΑ | ACTIVE  
ΙΣΟΓΕΙΑ | GROUND FLOORS

Στρατηγικές επεμβάσεις  
στα ανενεργά ισόγεια

*Strategic interventions to  
the inactive ground floors*

SECTION 01



±0.0

**Γκιόκα Δήμητρα | Ξανθοπούλου Μαρία**  
Διπλωματική εργασία  
Τμήμα Αρχιτεκτόνων μηχανικών  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Επιβλέπων: Μητρούλιας Γιώργος  
Βόλος, Φεβρουάριος 2019

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

01 Δημόσια σφαίρα	σελ. 4 - 5
02 Αστικοποίηση	σελ. 6 - 7
03 Αστικοποίηση στην Ελλάδα	σελ. 8 - 9
04 Ιδιωτική σφαίρα και ιδιοκτησία	σελ. 10-11
05 Κατοικία & Ιδιωτική κατοίκηση	σελ. 12-13
06 Κατοίκηση και η ελληνική πολυκατοικία	σελ. 14-15
07 Όρια	σελ. 16-17
08 Το ισόγειο ως όριο μεταξύ του δρόμου και της κατοικίας	σελ. 18-19
09 Η γειτονιά ως ενδιάμεση συνθήκη μεταξύ κατοικίας και πόλης	σελ. 20-21
10 Σήμερα	σελ. 22-23
11 Περιοχή μελέτης	σελ. 24-37
Βιβλιογραφία	σελ. 38

01

**Δ Η Μ Ο Σ Ι Α**  
**Σ Φ Α / Ρ Α**



Η δημόσια σφαίρα θεωρείται ως ένα πεδίο ελεύθερης σκέψης, επικοινωνίας και συζήτησης ανάμεσα σε ίσους πολίτες με βάση τις αρχές του λογικού διαλόγου και σε συνθήκες «ιδανικού λόγου»<sup>1</sup> Η δημόσια σφαίρα ως κοινός κόσμος, μας συγκεντρώνει και ωστόσο μας εμποδίζει, μπορούμε να πούμε, να πέφτουμε ο ένας πάνω στον άλλο.<sup>2</sup>

Ως χωρική μετάφραση της δημόσιας σφαίρας, ο δημόσιος χώρος είναι ένας πολιτικός χώρος που ανήκει συνολικά στον δήμο και όπου κάθε άτομο μπορεί να υπάρξει και να εκφράσει την πολιτική του ύπαρξη και ιδιότητα του πολίτη<sup>3</sup>. Στην ιδανική του μορφή αποτελεί ένα τόπο συναντήσεων ανάμεσα στο τυχαίο και το γνώριμο, το οικείο και το ξένο, ένα τόπο κοινωνικοποίησης και αλληλεπίδρασης, όπου ο καθένας έχει τη δυνατότητα να εκφραστεί και να δράσει. Ένα τόπο όπου μπορεί να αναπτυχθεί το αίσθημα της κοινότητας και να συνυπάρξει το «διαφορετικό». Σύμφωνα με την Hannah Arendt<sup>4</sup> ο δημόσιος χώρος είναι στενά συνδεδεμένος με δύο αλληλένδετα φαινόμενα. Είναι ταυτισμένος με την έκθεση, που σημαίνει ότι ό,τι εμφανίζεται δημοσίως μπορεί να ειπωθεί και να ακουστεί από οποιονδήποτε βρίσκεται παρών και παράλληλα, είναι ταυτισμένος με τον «κοινό κόσμο», που είναι κοινός για όλους.

<sup>1</sup>[Κουτρολίκου, Πένυ & Δημητρίου, Ούρσουλα, 2011, Περί δημόσιου, ιδιωτικού, "κοινού" και "συλλογικού", στα πλαίσια του συνεδρίου Δημόσιος χώρος αναζητείται, Θεσσαλονίκη, σ. 2].

<sup>2</sup>[Arendt, Hannah, 2008, Η ανθρώπινη κατάσταση, μτφρ: Ροζάνης Στέφανος, Αθήνα: Εκδόσεις Γνώση, σ. 78]

<sup>3</sup>[Κουτρολίκου, Πένυ & Δημητρίου, Ούρσουλα, 2011, Περί δημόσιου, ιδιωτικού, "κοινού" και "συλλογικού", στα πλαίσια του συνεδρίου Δημόσιος χώρος αναζητείται, Θεσσαλονίκη, σ. 2].

<sup>4</sup>[Arendt, Hannah, 2008, Η ανθρώπινη κατάσταση, μτφρ: Ροζάνης Στέφανος, Αθήνα: Εκδόσεις Γνώση, σ. 78]

02

# ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ

A series of five thick, yellow, hand-painted brush strokes that curve upwards from the bottom left towards the top right, partially overlapping the title text.

Το 1968 ο Lefebvre<sup>5</sup> στην μπροσούρα του το «Δικαίωμα στην πόλη» μιλά για εκείνη την μεταβατική περίοδο της αστικοποίησης και σχολιάζει την αλλαγή στη συνείδηση της Πόλης :

“

*[...] Μέχρι τότε «κατοικώ» σήμαινε συμμετέχω σε μια κοινωνική ζωή, σε μια κοινότητα, χωριό ή πόλη. Η αστική ζωή διατηρούσε κοντά σε άλλα και αυτό το προσόν, αυτή την ιδιότητα. [...]*

”

Η μετάβαση από τον 19ο αιώνα στον 20ο ήταν η περίοδος της μεγαλύτερης αλλαγής στην ιστορική εξέλιξη της πόλης, συνεπώς και στην αντιμετώπιση του δημόσιου χώρου. Η μαζική μετεγκατάσταση πληθυσμών, οδήγησε στην τροποποίηση της μορφολογίας της εξαιτίας της ανεξέλεγκτης οικοδόμησης, που οδήγησε στον κατακερματισμό του αστικού εδάφους και την εισόδο ενός νέου μοντέλου κατοίκησης ικανού να στεγάσει τους μεγάλους αριθμούς. Παράλληλα, η είσοδος νέων μέσων μετακίνησης, οδηγεί την μετατροπή των δρόμων σε οδικά δίκτυα καθώς αυξάνει την ταχύτητα και τους ρυθμούς κίνησης σε σχέση με πριν. Επομένως, η πόλη αρχίζει να επεκτείνεται, αποκτώντας ασαφή όρια και πιο αποδυναμωμένα κέντρα. Αυτό δημιουργεί άλλες συνθήκες που μεταλλάσσουν την μορφή της, με τις πλατείες και τους δρόμους να ακολουθούν πια ένα σύστημα χάραξης και μια καθορισμένη γεωμετρική μορφή. Ο τόπος τους αποκτά νέο νόημα, αυτό του αχανούς αστικού χώρου, η αναφορά στον άνθρωπο καταργείται και ο σχεδιασμός γίνεται με βάση ένα αφηρημένο μέγεθος που οδηγεί σε μια νέα αντίληψη για την κλίμακα του δημόσιου χώρου.

Το ανθρώπινο στοιχείο άρχισε σταδιακά να εκλείπει από το αστικό περιβάλλον. Οι δυνάμεις της αγοράς αλλά και οι τάσεις της αρχιτεκτονικής, σταδιακά μετατόπισαν το σημείο εστίασης από τις αλληλεπιδράσεις και τους δημόσιους χώρους της πόλης στα μεμονωμένα κτίρια κάτι που, στη διαδικασία, οδήγησε στην απομόνωση, την εσωστρέφεια και την απόρριψη<sup>6</sup>. Η παραδοσιακή λειτουργία του δημόσιου χώρου ως τόπου συνάντησης και κοινωνικής συνεύρεσης για τους πολίτες μειώθηκε, απειλήθηκε και, σε πολλές περιπτώσεις, εξαλείφθηκε<sup>7</sup>. Ο Lefebvre χαρακτήρισε τη σύγχρονη πόλη ως «γραφειοκρατική κοινωνία της κατευθυνόμενης κατανάλωσης», αντιλαμβανόμενος τη μετατόπιση του ενδιαφέροντος από την αξία χρήσης στην αξία κατανάλωσης της<sup>8</sup>. Σύμφωνα με τον ίδιο<sup>9</sup> στις σύγχρονες, πλέον, πόλεις, άρχισαν να πραγματοποιούνται οι παρακάτω συγκρούσεις:

“

*[...] ανάμεσα στην αξία χρήσης και την ανταλλακτική αξία, ανάμεσα στην κινητικότητα του πλούτου (σε χρήμα, σε χαρτονόμισμα) και την αντιπαραγωγική επένδυση μέσα στην πόλη, ανάμεσα στη συσσώρευση του κεφαλαίου και τη διασπάθιση του στις γιορτές, ανάμεσα στην επέκταση του κυριαρχούμενου εδάφους και των απαιτήσεων για πιο σοβαρή οργάνωση αυτού του εδάφους γύρω από την κυρίαρχη πόλη [...]*

”

<sup>5</sup>[Lefebvre, Henry, 2007, Δικαίωμα στην πόλη, Χώρος και πολιτική, μτφρ: Τουρκινιώτης Παναγιώτης, Αθήνα: Εκδόσεις Κουκίδα, σ.8]

<sup>6</sup>[Gehl, Jan, 2013, Ανθρώπινες πόλεις, μτφρ: Παπαγεωργίου, Σ., Παπαγεωργίου, Φ., Παπάζογλου, Ν., Σπύρου, Δ. & Τσελώνης, Γ., Αθήνα: Εκδόσεις MBIKE EVENTS & DIGITAL, σ.3]

<sup>7</sup>[ο.π. σ 3]

<sup>8</sup>[Lefebvre, Henry, 2007, Δικαίωμα στην πόλη, Χώρος και πολιτική, μτφρ: Τουρκινιώτης Παναγιώτης, Αθήνα: Εκδόσεις Κουκίδα, σ.8]

<sup>9</sup>[ο.π. σ 25]

03

**ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ  
ΣΤΗ ΝΕΛΛΑΔΑ**

±0.0



Στην Ελλάδα, η περίοδος 1950-1980 αποτέλεσε την κύρια φάση αστικοποίησης κατά την οποία παράχθηκε το μεγαλύτερο τμήμα του αστικού ιστού που υπάρχει και λειτουργεί στις μέρες μας<sup>10</sup>. Ορισμένες κρίσιμες παράμετροι που συνδέονται με την παραπάνω διαδικασία αφορούν, μεταξύ άλλων, την κυριαρχία της ατομικής ιδιοκτησίας, την υψηλή κατάτμηση της αστικής γης, την επιτακτική ανάγκη για στέγαση νέου αστικού πληθυσμού σε συνδυασμό με την ανυπαρξία μιας αντίστοιχης οργανωμένης κρατικής παρέμβασης, καθώς επίσης και την ιδιότυπη ενεργοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας που οδήγησε (από το 1950 και μετά) στη διοχέτευση σημαντικών κεφαλαίων στον κατασκευαστικό κλάδο<sup>11</sup>.

Η έλλειψη ωστόσο ενός ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδίου οδήγησε στην «αυτενέργεια» ορισμένων ατόμων και κοινωνικών ομάδων και στην αυθαίρετη δόμηση, με αποτέλεσμα την μη πρόβλεψη, και σε πολλές περιπτώσεις την καταπάτηση, του δημόσιου χώρου. Όπως σχολιάζει και ο Αραβαντινός,<sup>12</sup> «στην μεταπολεμική Ελλάδα, παρά την ύπαρξη ενός νομοθετικού πλαισίου με θετικά στοιχεία, οι «κρατούσες» κοινωνικο-οικονομικές συγκυρίες συνέχισαν να επιτρέπουν διαδικασίες «ευελιξίας» στην παραγωγή του δομημένου περιβάλλοντος. Έτσι απομόνωσαν και απέτρεψαν κάθε προσπάθεια για σχεδιασμό του χώρου με βάση κοινωνικο-αναπτυξιακά κριτήρια».

Τέλος, το βασικό αισθητικό και λειτουργικό πρόβλημα του μεταπολεμικού ιστού της ελληνικής πόλης, αποτελεί η αποδιάρθρωση των κλιμάκων. Η έννοια της γειτονιάς, ως στοιχείο σύνδεσης του κατοίκου με το χώρο, είναι εξαιρετικά αδύνατη και στερείται ορατών ορίων ή στοιχείων ταυτότητας και διαφοροποίησης σε σχέση με παλαιότερα, με αποτέλεσμα τα πολεοδομικά συγκροτήματα να χαρακτηρίζονται από αναρχία στη δομή τους και έλλειψη ιεράρχησης, τόσο σε αισθητικό όσο και σε λειτουργικό επίπεδο<sup>13</sup>.

Επομένως, ο τρόπος με τον οποίο έχουν δομηθεί, και εξαπλωθεί, τα αστικά κέντρα σήμερα δεν συγκροτεί ούτε γειτονίες και οικιστικές κοινότητες, ούτε καλλιεργεί τις προϋποθέσεις για κοινωνικότητα και επικοινωνία μεταξύ των κατοίκων. Τα συνθετικά τους στοιχεία, όπως η πολυκατοικία, ο δρόμος, η πλατεία, σήμερα δεν ευνοούν την επαφή και την αλληλεπίδραση ούτε κάθετα, μεταξύ των ενοίκων της πολυκατοικίας, ούτε οριζόντια, μεταξύ των κατοίκων του ίδιου δρόμου και των χρηστών του δημόσιου χώρου.

<sup>10</sup>[Ιωάννου, Βύρων & Σερράος, Κωνσταντίνος, 2007, Το παρόν και το μέλλον του ελληνικού αστικού τοπίου, Επιστημονικό Περιοδικό Αειχώρος, Μεταβιομηχανική πόλη: Νέες Οικονομίες, χωρικοί μετασχηματισμοί και νέα τοπία, τόμος 6, τεύχος 1, σ. 87]

<sup>11</sup>[ο.π., σ. 87]


<sup>12</sup>[Αραβαντινός, Ι., Αθανάσιος, 2007, Πολεοδομικός σχεδιασμός, Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία σ.120]

<sup>13</sup>[Ιωάννου, Βύρων & Σερράος, Κωνσταντίνος, 2007, Το παρόν και το μέλλον του ελληνικού αστικού τοπίου, Επιστημονικό Περιοδικό Αειχώρος, Μεταβιομηχανική πόλη: Νέες Οικονομίες, χωρικοί μετασχηματισμοί και νέα τοπία, τόμος 6, τεύχος 1, σ. 88].

04

**ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΦΑΙΡΑ  
& ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ**





Η ιδιωτική σφαίρα αποτελεί μέρος της ζωής που βρίσκεται υπό τον έλεγχο του ατόμου , έξω από την δημόσια παρατήρηση και γνώση, και έξω από τον επίσημο ή κρατικό έλεγχο. Σήμερα, ονομάζουμε «ιδιωτική» μια σφαίρα στενής οικειότητας<sup>14</sup>. Όταν παραβιάζεται, σημειώνεται απώλεια ιδιωτικότητας. Η ευρύτερη έννοια της ιδιωτικής σφαίρας και της ιδιωτικής ζωής σχετίζεται με ορισμένες κοινωνικές και ψυχολογικές μορφές παραβίασης και η διασφάλιση της έχει, συνήθως χωρικές διαστάσεις.

Η ιδιωτική ιδιοκτησία είναι ο ορατός και σταθερός χώρος της ιδιωτικής σφαίρας. Ο χώρος εδώ κρύβεται πίσω από σταθερά, συχνά ορατά, όρια και προστατεύεται από τον ιδιοκτήτη, και τους άλλους, όπως επιβάλλεται από το νόμο. Από αυτό προκύπτει ότι ο ιδιωτικός χώρος είναι ένας χώρος που ανήκει ή ελέγχεται από ένα άτομο, για την αποκλειστική χρήση αυτού του ατόμου, διατηρώντας το κοινό μακριά<sup>15</sup>.

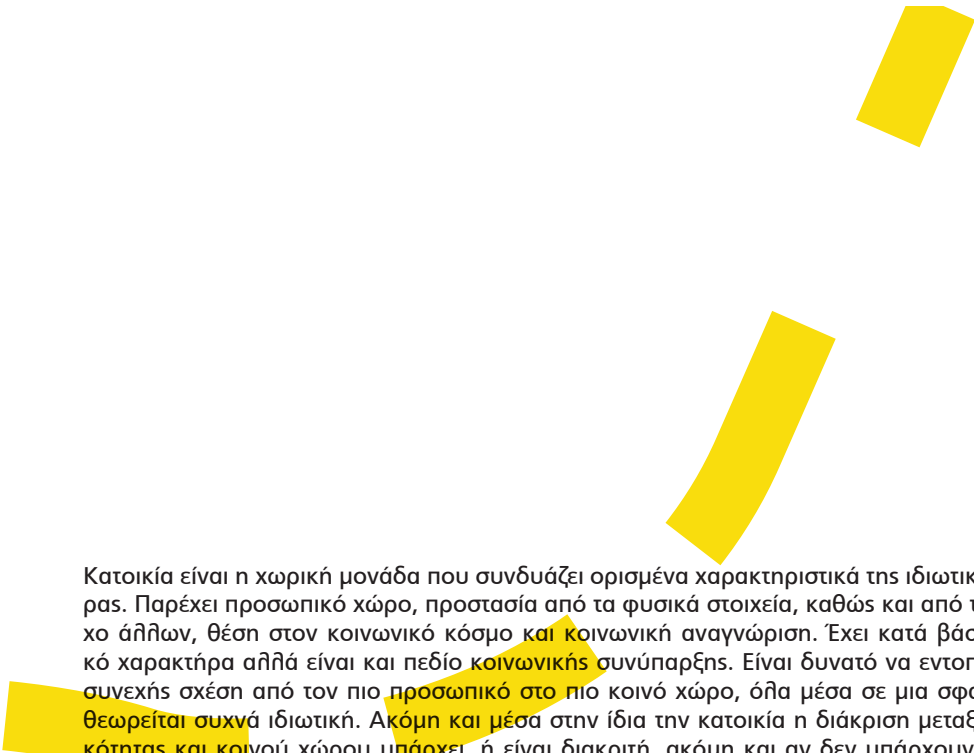


<sup>14</sup>[Arendt, Hannah, 2008, Η ανθρώπινη κατάσταση, μτφρ: Ροζάνης Στέφανος, Αθήνα: Εκδόσεις Γνώση, σ. 59]

<sup>15</sup>[Woditsch, Richard, 2009, PLURAL - Public and private spaces of the Polykatoikia in Athens. Berlin : Fakultät VI - Planen Bauen Umwelt - TU Berlin, σ. 36].

05

**ΚΑΤΟΙΚΙΑ & ΙΔΙΩΤΙΚΗ  
ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ**




Κατοικία είναι η χωρική μονάδα που συνδυάζει ορισμένα χαρακτηριστικά της ιδιωτικής σφαίρας. Παρέχει προσωπικό χώρο, προστασία από τα φυσικά στοιχεία, καθώς και από τον έλεγχο άλλων, θέση στον κοινωνικό κόσμο και κοινωνική αναγνώριση. Έχει κατά βάση ατομικό χαρακτήρα αλλά είναι και πεδίο κοινωνικής συνύπαρξης. Είναι δυνατό να εντοπιστεί μια συνεχής σχέση από τον πιο προσωπικό στο πιο κοινό χώρο, όλα μέσα σε μια σφαίρα που θεωρείται συχνά ιδιωτική. Ακόμη και μέσα στην ίδια την κατοικία η διάκριση μεταξύ ιδιωτικότητας και κοινού χώρου υπάρχει, ή είναι διακριτή, ακόμη και αν δεν υπάρχουν φυσικοί διαχωρισμοί. Αυτή η «συνέχεια» φανερώνει πώς η οργάνωση του εσωτερικού χώρου της κατοικίας έχει επηρεαστεί από τον τρόπο που σχετίζεται με τον εξωτερικό κόσμο, την δημόσια σφαίρα. Αυτό αποτελεί απόδειξη του πως είναι αδύνατο να αντιληφθείς την κατοικία ως έναν αποκλειστικά ιδιωτικό χώρο.

Από τον μεσαίωνα και μετά η κατοικία υφίσταται μια μεταβατική διαδικασία κοινωνικής και χωρικής αλλαγής, από τα μεγάλα νοικοκυριά που διαθέτουν κοινόχρηστους χώρους, στα μικρά ατομικά διαμερίσματα. Αυτό συμπίπτει με το γεγονός ότι αυξήθηκαν παράλληλα τα ατομικά δικαιώματα, και ένα από αυτά η ιδιωτικότητα, όπου κάθε άτομο φιλοδοξεί να έχει έναν προσωπικό χώρο. Έχουμε έτσι, μια σταδιακή μετάβαση στις ιδιότητες κατοικίες, και τη δημιουργία κάποιου ιδιωτικού χώρου μέσα σε αυτές, μέχρι και τη σημερινή συνθήκη των νοικοκυριών ενός ατόμου, όπου όλες οι λειτουργίες, δύναται να, πραγματοποιούνται στον ίδιο χώρο. Αυτή η διαδικασία αύξησης της ιδιωτικότητας και του ατομικισμού ανάγκασε τις κοινωνικές και χωρικές σχέσεις μέσα στην κατοικία να αλλάξουν ριζικά.

Στο σύγχρονο αστικό περιβάλλον η χωρική αποτύπωση της ιδιωτικότητας και του ατομικισμού, στο πεδίο της κατοίκησης, εντοπίζεται στο μοντέλο της πολυκατοικίας. Ενός συνόλου ατομικών κατοικιών, μαζικά και πυκνά δομημένων, οι οποίες αντανakλούν την αποδυνάμωση των παιδιών μορφών κοινωνικής αλληλεπίδρασης.

06

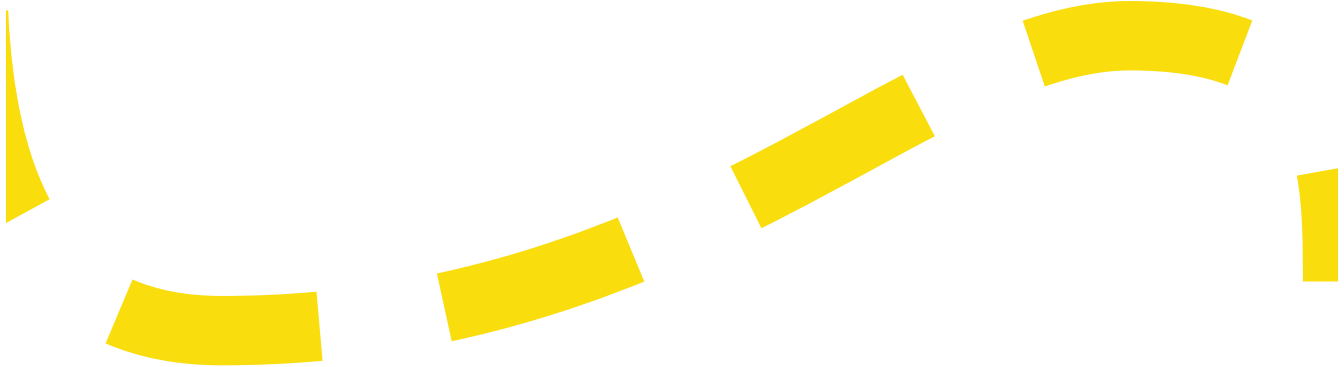
**ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ &  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ  
ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ**



Η πολυκατοικία αποτελεί το κατ' εξοχήν μοντέλο μαζικής κατοίκησης και είναι ταυτισμένη με την εικόνα των ελληνικών πόλεων. Η πλειονότητα τους κατασκευάστηκε σε μια περίοδο τριάντα χρόνων, 1950-1980, μέσω αντιπαροχής. Το σύστημα της "αντιπαροχής", που, προφανώς, συνδέεται με την επιδίωξη μεγιστοποίησης του κέρδους μέσα από την εκμετάλλευση της γης, ήταν τόσο ισχυρό, που εκτόπισε κάθε αρχιτεκτονική/συνθετική πρόθεση, σε επίπεδο, τόσο κτιριακό, όσο και πολεοδομικό.

Αυτή η ασταμάτητη κερδοσκοπία επί του αστικού εδάφους οδήγησε στην παραγωγή ενός τυποποιημένου συστήματος στέγασης, με κακή ποιότητα κατασκευής, συρρικνωμένους χώρους διαμονής και έλλειψη, παράλληλα, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων. Η αναγνώριση του δικαιώματος περί οριζόντιας ιδιοκτησίας το 1929 [ν.3741] και η χρήση της αντιπαροχής ως μέσου για την ανέγερση οικοδομημάτων, μετέτρεψε την πολυκατοικία σε εμπόρευμα, μεταβάλλοντας σημαντικά τη σχέση των κατοίκων με το κτισμένο περιβάλλον.

Συμπερασματικά, αυτό που γίνεται σαφές στην εξέλιξη της κατοίκησης και στο παράδειγμα της τυπολογία της ελληνικής πολυκατοικίας, είναι η αλλαγή στην αντίληψη του κοινόχρηστου χώρου. Η προχειρότητα και η βιασύνη του σχεδιασμού φανερώνει την απουσία ενδιαφέροντος για την πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων και τονίζει αυτή την άμεση μετάβαση από το δημόσιο χώρο στον ιδιωτικό της κατοικίας. Από τη στιγμή που «δεν θα ανήκει σε κανέναν» είναι προφανώς «σπατάλη» χώρου και μη «κερδοφόρο». Επομένως, είτε ως αιτία είτε ως συνέπεια του προηγούμενου, οι σχέσεις μεταξύ των κατοίκων γίνονται περισσότερο απρόσωπες αφού χωρίς την αίσθηση οικειοποίησης κάποιου κοινού χώρου απουσιάζει και η αίσθηση κοινής συνύπαρξης σε μια ενιαία κτιριακή δομή και ενός μεταβατικού χώρου.



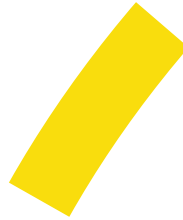
07

**O**


**P**

**/**

**A**







Οι ξεχωριστές ταυτότητες του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα απορρέουν κυρίως από την οικοδόμηση των ορίων μεταξύ τους, και τα διακρινόμενα τους μέρη προκύπτουν από αυτά. Η έννοια του ορίου, διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στις ανθρώπινες κοινωνίες. Οι δημόσιες και ιδιωτικές σφαίρες στην πόλη εξαρτώνται εξ ολοκλήρου από τα όρια που τις χωρίζουν. Ορίζοντας το χώρο, περικλείοντας τον μέσα στα όρια που τον διαχωρίζουν, οι κοινωνικές σχέσεις παίρνουν, αντίστοιχα, μια χωρική μορφή. Τα όρια λειτουργούν ρυθμιστικά ως προς την απόκρυψη και την έκθεση, ορίζοντας κάθε φορά τι επιτρέπεται να είναι ορατό σε δημόσια θέα, και αντίστροφα τι οφείλει να παραμείνει «κρυφό».

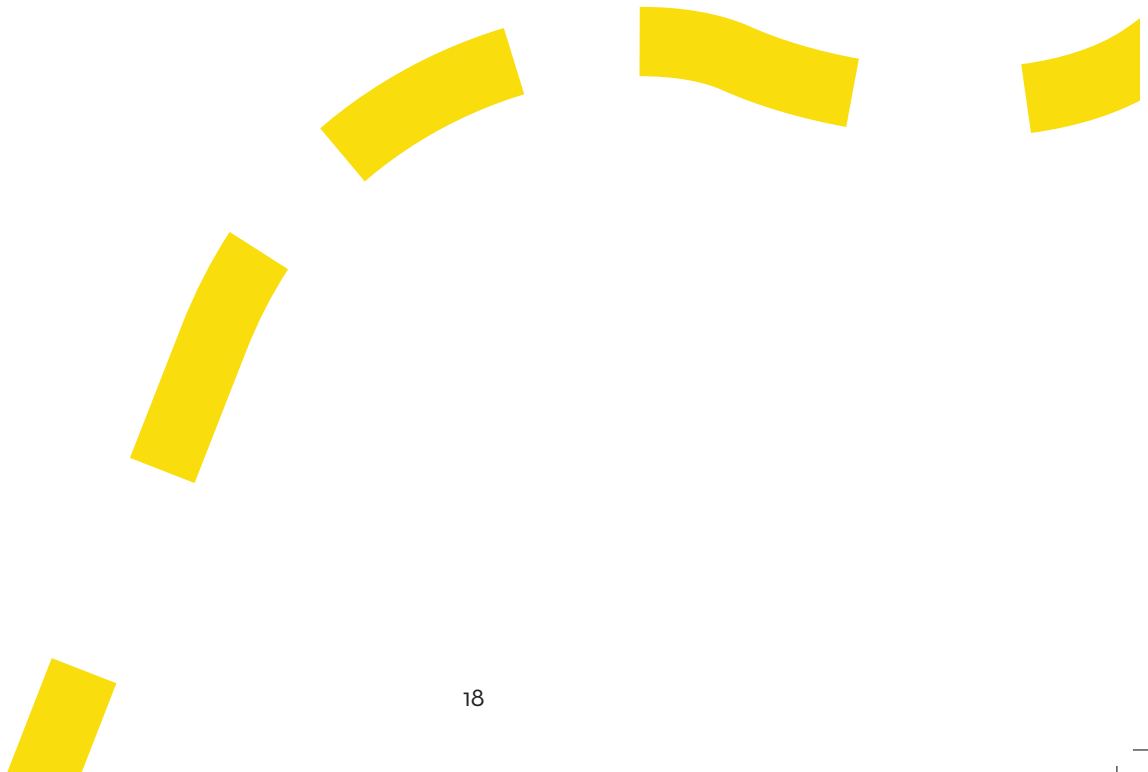
Ωστόσο ενώ αποτελεί ένα μέσο διαχωρισμού των δύο σφαιρών, και προστασίας της μίας από την άλλη, το όριο μπορεί να μετατραπεί σε ένα μέσο διασύνδεσης και επικοινωνίας μεταξύ των δύο μερών. Για παράδειγμα, ένας τοίχος είναι το σημείο εκκίνησης τόσο του εσωτερικού ενός σπιτιού όσο και του εξωτερικού κόσμου του δρόμου. Όταν οι δύο σφαίρες χωρίζονται από άκαμπτα τοιχώματα, η γραμμή αλληλεπίδρασης γίνεται άλυτη, η επικοινωνία περιορίζεται και η κοινωνική ζωή γίνεται πιο «φτωχή». Αντίστοιχα, όταν τα όρια γίνονται ρευστά και αρθρωτά, τόσο πιο «πολιτισμένα» φαίνεται να είναι. Επομένως, κατά περιόδους, ένα όριο είναι μέρος και των δύο πλευρών του χάσματος ή κανενός, καθώς αποτελεί ένα όριο.


Τα όρια που χωρίζουν τις δύο αυτές σφαίρες, είναι η πιο ορατή χωρική εκδήλωση της κατανομής της κοινωνικής ζωής. Η αρχιτεκτονική και η γεωγραφική άρθρωση των συνόρων είναι η χωρική ενσάρκωση των σημάτων μιας κοινωνικής οργάνωσης. Συνεπώς, ο διαχωρισμός δημόσιου και ιδιωτικού δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ασπρόμαυρη διάκριση. Η πρόκληση της οριοθέτησης, οφείλει να είναι, η δημιουργία ορίων μεταξύ των δύο σφαιρών έτσι ώστε να αναγνωρίζεται η αλληλεξάρτηση τους και να υποστηρίζονται, αντίστοιχα, και οι δύο πλευρές των «συνόρων».



08

# ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΩΣ ΟΡΙΟ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΔΡΟΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ





Σύμφωνα με τον Σταύρο Σταυρίδη<sup>16</sup> η περιοχή της εισόδου, και του ισόγειου κατά μια ευρύτερη έννοια, αποτελεί, «το πραγματικό και συμβολικό σημείο σύναψης των δύο κόσμων, του μέσα και του έξω. Εκεί γίνεται η ένωση και η αντιπαράθεση των δύο αυτών κόσμων». Εμπειριέχει μέσα του την έννοια του ενδιάμεσου, όχι όμως ως ένας ουδέτερος μεταβατικός χώρος, αλλιά αντίθετα ως ένας μηχανισμός ρύθμισης συμβολικών λειτουργιών<sup>17</sup>.

Το ισόγειο είναι η ακμή του κτιρίου που συναντά το δρόμο. Είναι αυτή η ζώνη που κάποιος περπατά δίπλα της όταν περιφέρεται στην πόλη. Από αυτό το επίπεδο μπαίνεις και βγαίνεις σε ένα κτίριο. Εδώ αλληλεπιδρά η ζωή του μέσα και του έξω. Σε αυτό το επίπεδο του ισόγειου, τα όρια είναι κάπως πιο μεταβλητά, και σπάνια άκαμπτα ως τοίχοι. Είναι το μέρος όπου ευκολότερα οι δραστηριότητες μέσα στο κτίριο μπορούν να μεταφερθούν προς τα έξω και το αντίστροφο. Ακόμη, η ακμή αυτή του κτιρίου έχει συνήθως ενδιαφέρον ανάγλυφο (σκάλες, πεζούλι κλπ) προφέροντας πολλαπλές ευκαιρίες για στάση, είτε όρθια είτε καθιστή.

Επομένως, η ανθρώπινη κλίμακα στην πόλη, έχει περισσότερο άμεση επαφή και αντίληψη για τον ισόγειο χώρο του κτιρίου, σε σχέση με τους υπόλοιπους ορόφους ή γενικότερα τα υπόλοιπα τμήματά του. Τα μέτωπα του δρόμου και οι ακμές των ισόγειων είναι αυτά που έρχονται σε άμεση οπτική επαφή με τους χρήστες της πόλης, και πιο συγκεκριμένα με τους πεζούς. Για τον Jan Gehl η πόλη στο επίπεδο του ματιού είναι η πιο σημαντική κλίμακα για τον αστικό σχεδιασμό<sup>18</sup>.

<sup>16</sup>[Σταυρίδης, Σταύρος, 1999, Προς μια ανθρωπολογία του κατωφλιού, Ουτοπία: διμηνιαία έκδοση θεωρίας και πολιτισμού, τεύχος 33, σ. 109]

<sup>17</sup>[ο.π., σ. 111]

<sup>18</sup>[Gehl, Jan, 2013, Ανθρώπινες πόλεις, μτφρ: Παπαγεωργίου, Σ., Παπαγεωργίου, Φ., Παπάζογλου, Ν., Σπύρου, Δ. & Τσελώνης, Γ., Αθήνα: Εκδόσεις MBIKE EVENTS & DIGITAL, σ. 118]

09

A series of yellow brushstroke-like shapes of varying lengths and orientations, scattered around the text. One prominent shape is a long, thin stroke that starts near the top left and extends towards the bottom right, passing behind the text.

**Η ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΩΣ  
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ  
ΣΥΝΘΗΚΗ ΜΕΤΑΞΥ  
ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ & ΠΟΛΗΣ**

Πολλοί θεωρητικοί πολεοδόμοι θεωρούν την γειτονιά βασικό συστατικό στοιχείο της πόλης, μια βάση για ένα νέο κοινωνικό μοντέλο ή και μια μονάδα ανάλυσης φαινομένων στην αστική κοινωνιολογία. Το μέγεθος παίζει σημαντικό ρόλο στην τοπική ενότητα, την επαφή και γνωριμία μεταξύ των κατοίκων, την κοινή χρήση των τοπικών ελεύθερων χώρων και υποδομών. Στον αστικό σχεδιασμό η ιδέα της γειτονιάς προσεγγίστηκε χωρικά με την προσπάθεια δημιουργίας μιας χωρικής μονάδας με μικρή εσωτερική κίνηση και αυτονομία σε καθημερινές λειτουργίες όσο είναι δυνατό. Ωστόσο μια τέτοια πρόταση ή προσέγγιση δεν είναι πάντα εφαρμόσιμη σε όλες τις τυπολογίες των πόλεων, λόγω πιο αραιοκατοικημένων μοντέλων περιοχών όπως στα Αμερικανικά προάστια.

Η ιδέα όμως αυτή πέρα από την θεωρία και την εφαρμογή της, πολλές φορές επανέρχεται από μόνη της, όταν παρατηρείται μια συσπείρωση, οργάνωση, αντίσταση σε επίπεδο γειτονιάς απέναντι σε κάποιον τοπικό κίνδυνο (π.χ. αστική αναγέννηση κλπ.). Ωστόσο, αυτή η μορφή τοπικής ενότητας προσανατολίζεται στην αντίσταση στις αλλαγές, και όχι στο να δημιουργήσει αλλαγές η ίδια. Σε μια ιδανική μονάδα κοινωνικής οργάνωσης, η ιδέα της γειτονιάς γίνεται κυρίως αισθητή μέσω της ενότητας, όπου δεν είναι μόνο ο χώρος που ο κόσμος γνωρίζεται επειδή ζουν δίπλα, αλλά γίνεται για αυτούς σημείο αναφοράς και αλληλεπίδρασης.

Το ερώτημα επομένως είναι πως αυτό μπορεί ή πρέπει να ενισχυθεί από τη χωρική μορφή και δεύτερον ποια στοιχεία του χώρου μπορούν να τεθούν από την διαχείριση των ίδιων των κατοίκων και με ποιο τρόπο. Τέτοιες προσπάθειες, που ενδεχομένως θα ενίσχυαν την κοινωνική συνοχή και οργάνωση, είναι πιο σημαντικές από τον ίδιο τον φυσικό σχεδιασμό για να δημιουργήσουν το αίσθημα της κοινότητας. Η συνθήκη αυτή θα μπορούσε να αλλάξει αν υπήρχαν κάποιοι ελεύθεροι κοινωνικοί χώροι στους οποίους να διοχετεύεται ο πληθυσμός. Μια τέτοια πρόθεση είναι εφαρμόσιμη σε ενός μικρότερου τμήματος περιοχής, τμήμα γειτονιάς, ενώ δυσκολότερα θα εφαρμόζονταν σε μεγαλύτερη κλίμακα. Η συνθήκη ενός πιο οικείου περιβάλλοντος, με μεγαλύτερη πρόσβαση σε υποδομές για την κάλυψη αναγκών και δυνατότητα κοινωνικής οργάνωσης για την επίλυση τυχόν τοπικών προβλημάτων είναι σημαντικά στοιχεία για μια γειτονιά. Όπως έχει τονίσει και ο Jan Gehl<sup>19</sup>, «σε συνδυασμό με τις καλές συνθήκες και καθημερινές ρουτίνες, ένας καλός χώρος και η κρίσιμη μάζα είναι οι προϋποθέσεις για διαδικασίες που επιτρέπουν σε μικρές εκδηλώσεις να εξελιχθούν. Αν η διαδικασία ξεκινήσει, λειτουργεί σαν ένα σπινθηρί που σύντομα το ένα συν ένα άτομα μπορούν να γίνουν περισσότερα από τρία. Κάτι συμβαίνει γιατί κάτι συμβαίνει γιατί...».

<sup>19</sup>[Gehl, Jan, 2013, Ανθρώπινες πόλεις, μτφρ: Παπαγεωργίου, Σ., Παπαγεωργίου, Φ., Παπάζογλου, Ν., Σπύρου, Δ. & Τσελιώνης, Γ., Αθήνα: Εκδόσεις MBIKE EVENTS & DIGITAL, σ. 65]

10

**Σ Η Μ Ε Ρ Α**

Η σημερινή συνθήκη θέλει τις πόλεις να έχουν μετατραπεί σε φρούρια ιδιοκτησιών και προστασίας της ιδιωτικής ζωής, με τους δημόσιους και κοινόχρηστους χώρους να εκλείπουν. Ακόμη και οι ελάχιστοι εναπομείναντες ελεύθεροι χώροι προσεγγίζονται με όρους κέρδους, με αποτέλεσμα η πρόσβαση σε αυτούς να μην είναι ισότιμη για όλους, καθώς οι δυνάμεις από τα πάνω ασκούν έλεγχο και επιρροή. Η ιδιωτικοποίηση του δημόσιου χώρου, η ολοένα αυξανόμενη επιτήρηση, ο εξευγενισμός περιοχών και γενικότερα η μετατροπή του σε ένα εμπορεύσιμο προϊόν, αλλοιώνουν τα χαρακτηριστικά του και επιβάλλουν κανόνες χρήσης και συμπεριφοράς, οι οποίοι έρχονται σε αντίθεση με τις αρχικές του στοχεύσεις.

Παράλληλα, οι πολυκατοικίες εξακολουθούν να αποτελούν το κυρίαρχο μοντέλο αστικής κατοίκησης, με το επίπεδο του ισογείου, ωστόσο, να απαξιώνεται και να ερειπώνεται σταδιακά. Ειδικότερα σε περιοχές περιφερειακά του κέντρου των πόλεων, το φαινόμενο γίνεται ακόμη πιο έντονο καθώς υπάρχει μια σταδιακή μετατόπιση του καταναλωτικού ενδιαφέροντος στα μεγάλα κέντρα μαζικής κατανάλωσης. Στον ελληνικό χώρο η πλήξη του μικρομεσαίου και τοπικού εμπορίου έγινε διακριτή, πιο συγκεκριμένα, μετά το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης του 2010, με αλληπαλά κλεισίματα επιχειρήσεων. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, ένα μεγάλο χωρικό απόθεμα σε επίπεδο ισογείου το οποίο παραμένει σε αχρησία.

Τα μέτωπα του δρόμου και οι ακμές των ισογείων είναι αυτά που έρχονται σε άμεση οπτική επαφή με τους χρήστες της πόλης, και πιο συγκεκριμένα με τους πεζούς, και συμβάλλουν σημαντικά στην αντίληψη και την εμπειρία του χώρου. Στην περίπτωση των ανενεργών ισογείων, ή όταν αυτά διακατέχονται από μια μονοτονία και επαναληψιμότητα, το περπάτημα στην πόλη γίνεται κουραστικό και σταδιακά οδηγεί τους ανθρώπους να το εγκαταλείψουν. Η κίνηση των πεζών σήμερα αποτελεί, συνήθως, μια εξαναγκασμένη δραστηριότητα, τόσο εξαιτίας της έντονης χρήσης του αυτοκινήτου, όσο και λόγω του μη ποιοτικού αστικού περιβάλλοντος, το οποίο απωθεί τους χρήστες από την περιήλάνηση μέσα σε αυτό. Το επίπεδο του δρόμου, ενώ θα μπορούσε να είναι ένας χώρος διάδρασης και κοινωνικοποίησης, που θα συνδέει τους κατοίκους μεταξύ τους, μετατράπηκε σε χώρο αφιλόξενο και επικίνδυνο, γεμάτο εμπόδια.

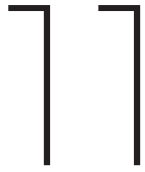
Αυτό που κάνει τόσο αφόρητη την μαζική κοινωνία δεν είναι ο μεγάλος αριθμός των ανθρώπων που περιλαμβάνει, ή τουλάχιστον δεν είναι αυτός κατά κύριο λόγο, αλλά το γεγονός ότι ο χώρος ανάμεσα τους έχει χάσει την δύναμη του να τους συγκεντρώνει, να τους συνδέει και να τους διαχωρίζει<sup>20</sup>. Οι κάτοικοι των πόλεων ζούνε σήμερα απομονωμένοι, μακριά ο ένας από τον άλλο, χωρίς να αναπτύσσεται μεταξύ τους το αίσθημα της κοινότητας.

Το ερώτημα επομένως είναι πως αυτό μπορεί ή πρέπει να ενισχυθεί από τη χωρική μορφή και δεύτερον ποια στοιχεία του χώρου μπορούν να τεθούν από την διαχείριση των ίδιων των κατοίκων και με ποιο τρόπο. Τέτοιες προσπάθειες, που ενδεχομένως θα ενίσχυαν την κοινωνική συνοχή και οργάνωση, είναι πιο σημαντικές από τον ίδιο τον φυσικό σχεδιασμό για να δημιουργήσουν το αίσθημα της κοινότητας.

Η συνθήκη αυτή θα μπορούσε να αλλάξει αν υπήρχαν κάποιοι ελεύθεροι κοινωνικοί χώροι στους οποίους να διοχετεύεται ο πληθυσμός. Μια τέτοια πρόθεση είναι εφαρμόσιμη σε ενός μικρότερου τμήματος περιοχής, τμήμα γειτονιάς, ενώ δυσκολότερα θα εφαρμόζονταν σε μεγαλύτερη κλίμακα. Η συνθήκη ενός πιο οικείου περιβάλλοντος, με μεγαλύτερη πρόσβαση σε υποδομές για την κάλυψη αναγκών και δυνατότητα κοινωνικής οργάνωσης για την επίλυση τυχόν τοπικών προβλημάτων είναι σημαντικά στοιχεία για μια γειτονιά. Όπως έχει τονίσει και ο Jan Gehl<sup>21</sup>, «σε συνδυασμό με τις καλές συνήθειες και καθημερινές ρουτίνες, ένας καλός χώρος και η κρίσιμη μάζα είναι οι προϋποθέσεις για διαδικασίες που επιτρέπουν σε μικρές εκδηλώσεις να εξελιχθούν. Αν η διαδικασία ξεκινήσει, λειτουργεί σαν ένα σπινάκι που σύντομα το ένα συν ένα άτομα μπορούν να γίνουν περισσότερα από τρία. Κάτι συμβαίνει γιατί κάτι συμβαίνει γιατί.

<sup>20</sup>[Arendt, Hannah, 2008, Η ανθρώπινη κατάσταση, μτφρ: Ροζάνης Στέφανος, Αθήνα: Εκδόσεις Γνώση, σ. 78]

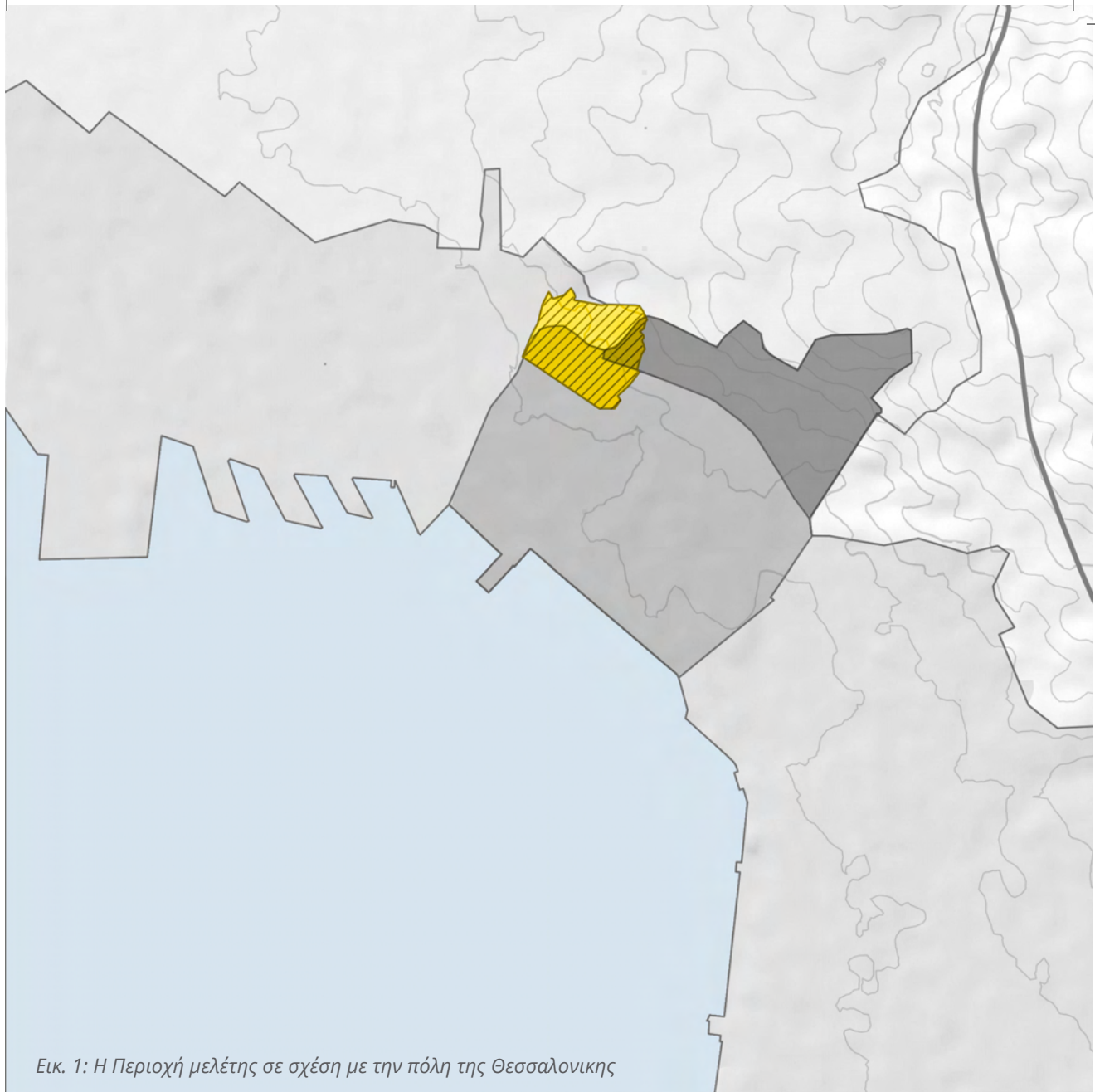
<sup>21</sup>[Gehl, Jan, 2013, Ανθρώπινες πόλεις, μτφρ: Παπαγεωργίου, Σ., Παπαγεωργίου, Φ., Παπαζογλήου, Ν., Σπύρου, Δ. & Τσελώνης, Γ., Αθήνα: Εκδόσεις MBIKE EVENTS & DIGITAL, σ. 65]



**Π Ε Ρ Ι Ο Χ Η**  
***M* Ε Λ Ε Τ Η Σ**

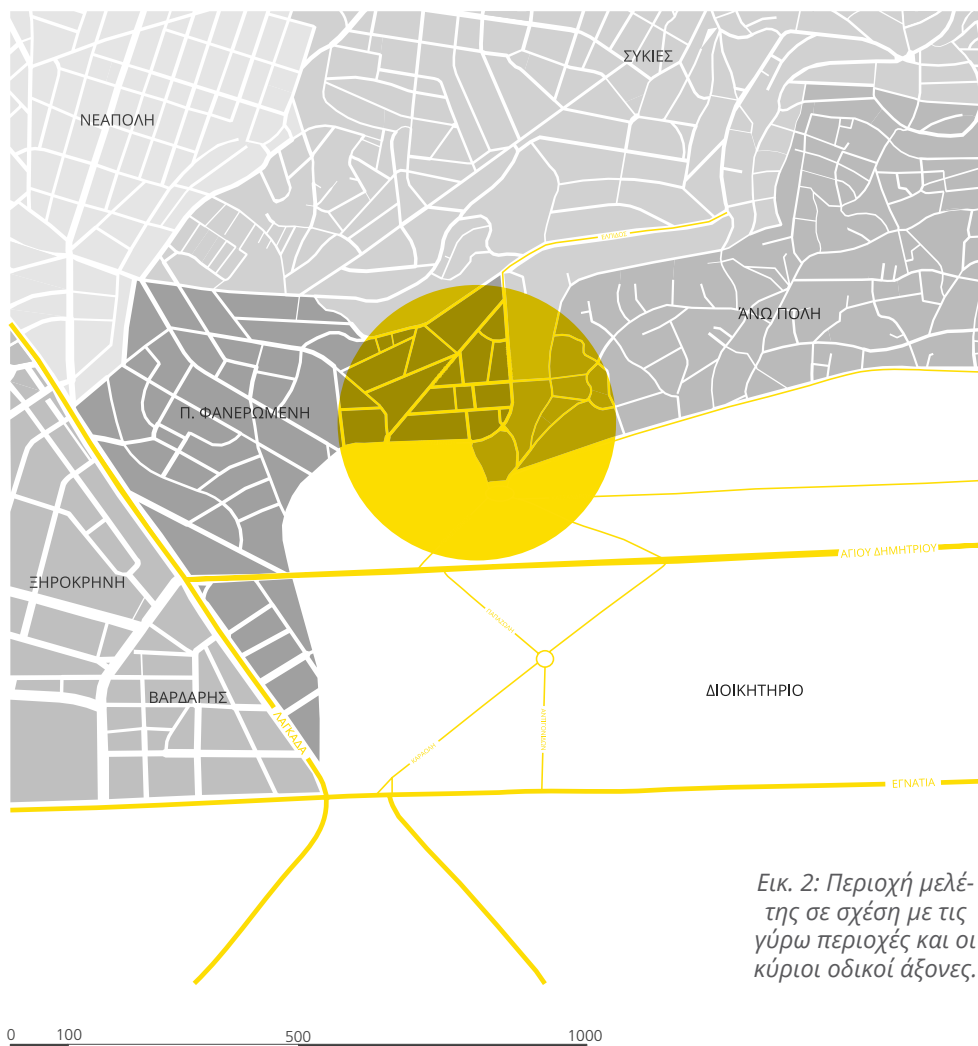






Εικ. 1: Η Περιοχή μελέτης σε σχέση με την πόλη της Θεσσαλονίκης

Η περιοχή της Παναγίας Φανερωμένης ανήκει στη Β' κοινότητα του Δήμου Θεσσαλονίκης. Βρίσκεται στις παρυφές του κέντρου της πόλης, βόρεια του δυτικού τμήματος των Βυζαντινών τειχών της. Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Θεσσαλονίκης έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή Γενικής Κατοικίας, με τμήματα της να ανήκουν στην κατηγορία του Τοπικού Κέντρου Συνοικίας Γειτονιάς. Μορφολογικά χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση, με χαμηλότερο ωστόσο ύψος κτιρίων, αναφορικά με το κέντρο της πόλης, και λειτουργεί ως άξονας μετάβασης στην αραιή πολεοδομία της Άνω πόλης. Περιβάλλεται νότια, με την περιοχή του Διοικητηρίου, δυτικά, με την περιοχή του Βαρδάρη και της Ξηροκρήνης, βόρεια με την περιοχή Νεάπολης-Συκεών και ανατολικά, με την περιοχή της Άνω πόλης, και οι κύριοι οδικοί άξονες που βρίσκονται πλησίον της είναι η Λαγκαδά και η Αγίου Δημητρίου.



*Εικ. 2: Περιοχή μελέτης σε σχέση με τις γύρω περιοχές και οι κύριοι οδικοί άξονες.*

Η ένταξη της στο σχέδιο πόλης γίνεται την περίοδο 1866-1900, κατά την οποία γίνονται πολεοδομικές επεμβάσεις, οι οποίες μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν την επέκταση της πόλης έξω από τον παραδοσιακό πυρήνα της. Σε αυτό συνέβαλε σημαντικά η πτώση των Βορειοδυτικών τειχών (από το 1870 και μετά) καθώς και η μελέτη για το σχέδιο πόλης του 1889, στην οποία για πρώτη φορά εμφανίζονται δύο «προάστια», εκ των οποίων το ένα βρίσκεται δυτικά του ιστορικού κέντρου. Ωστόσο, η περιοχή αρχίζει να συγκροτείται «επίσημα» το 1922, όταν εγκαταστάθηκαν εκεί πρόσφυγες από τη Μικρά Ασία και την Ανατολική Θράκη, στους οποίους παραχωρήθηκαν οικόπεδα από την ελληνική κυβέρνηση

Η Παναγία Φανερωμένη ήταν ανέκαθεν μια περιοχή με πλούσια ανθρωπογεωγραφία. Από τις αρχές του 20ου αι. που κατοικούσαν εκεί εκτός από τους Τούρκους, Εβραίοι, Βούλγαροι και Έλληνες, στην εγκατάσταση Ελλήνων παλινοστούντων από τις χώρες της Πρώην Σοβιετικής Ένωσης και Αλβανών τη δεκαετία του '90 και '00, μέχρι και σήμερα που έχουν εγκατασταθεί αρκετοί μετανάστες από χώρες της Μέσης Ανατολής και της Βορείου Αφρικής.

Όσον αφορά την οικονομία της περιοχής, σύμφωνα με μαρτυρίες των ίδιων των κατοίκων, μέχρι και το 2010, και το ξέσπασμα της κρίσης, υπήρχε έντονη κινητικότητα και το επίπεδο των εισογίων ήταν γεμάτο από εμπορικά καταστήματα και χώρους ψυχαγωγίας. Έκτοτε, ωστόσο, ξεκίνησε μια σταδιακή εγκατάλειψη τους, η οποία σήμερα αποτελεί χαρακτηριστικό στοιχείο της περιοχής. Σύμφωνα με την καταγραφή που πραγματοποιήθηκε, τον Οκτώβριο του 2018, σε μια ακτίνα 8 οικοδομικών τετραγώνων εντοπίστηκαν 73 ανενεργά καταστήματα και, μόνο, 20 σε λειτουργία.



Εικ. 3: καταγραφή πρώων χρήσεων των κενών μαγαζιών

κομμωτήριο - κουρείο (2)

είδη γάμου - βάπτισης

ξυλουργικές κατασκευές

μεισιτικό γραφείο

συνεργείο αυτοκινήτων (2)

καφέ - μπαρ (2)

τεχνικό γραφείο

κάβα ποτών

μπακάλικο

επιδιορθώσεις υποδημάτων

εμπόριο θερμανσης-πετρελαίου

super market (2)

ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις (3)

κατάστημα παρασκευής τροφίμων

πιτζαρία

γκαφερί

εκδόσεις - εμπόριο βιβλίων

επισκευές ηλεκτρικών συσκευών (2)

ιχθυωλείο

εμπόριο οικοδομικών υλικών

mini market

συμβολαιογραφικό γραφείο (2)

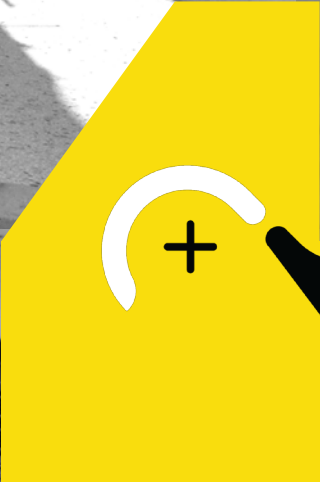
μικρό εμπορικό κατάστημα (2)

στεγνοκαθαριστήριο

υδραυλικό εργαστήριο

ασφαλιστικό γραφείο

προποτιζίδικο

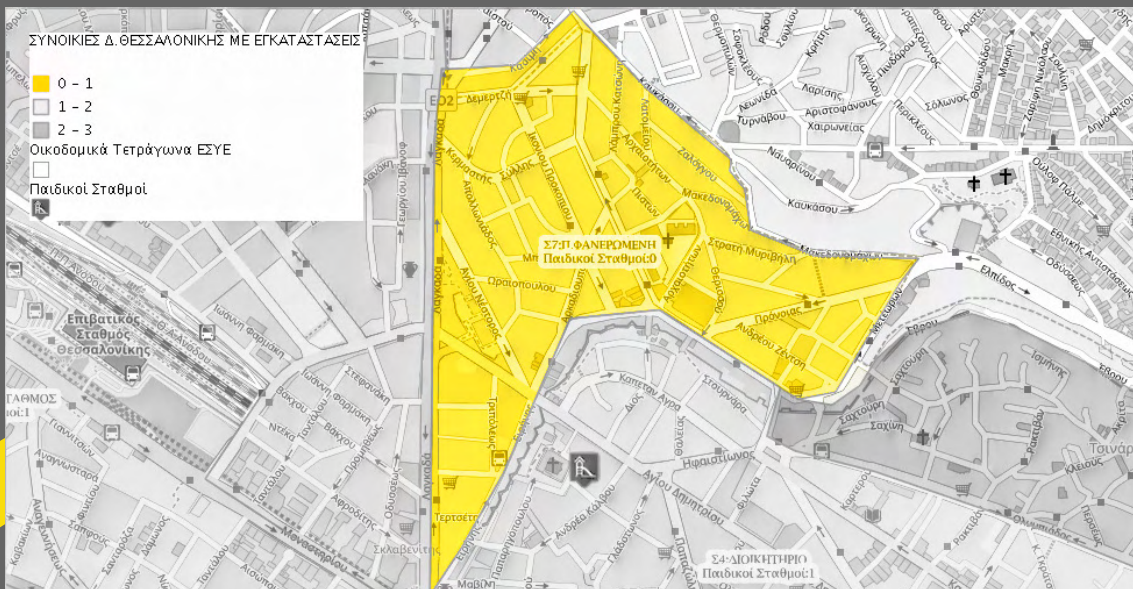




Εικ. 4-7

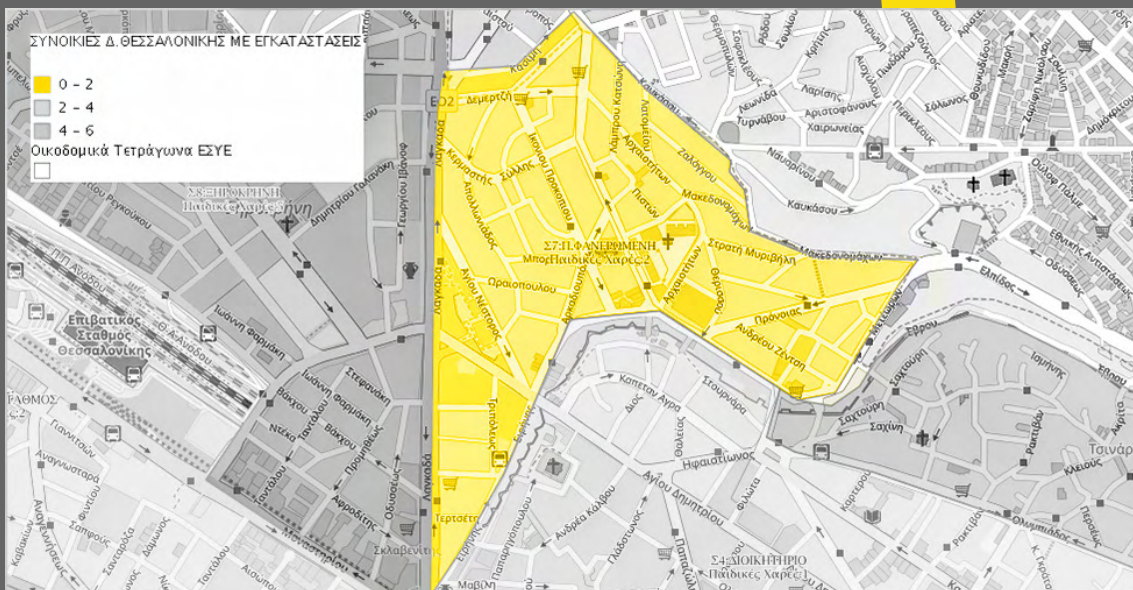
ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ Δ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΜΕ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

- 0 - 1
  - 1 - 2
  - 2 - 3
- Οικοδομικά Τετράγωνα ΕΣΥΕ
- Παιδικό Σταθμό



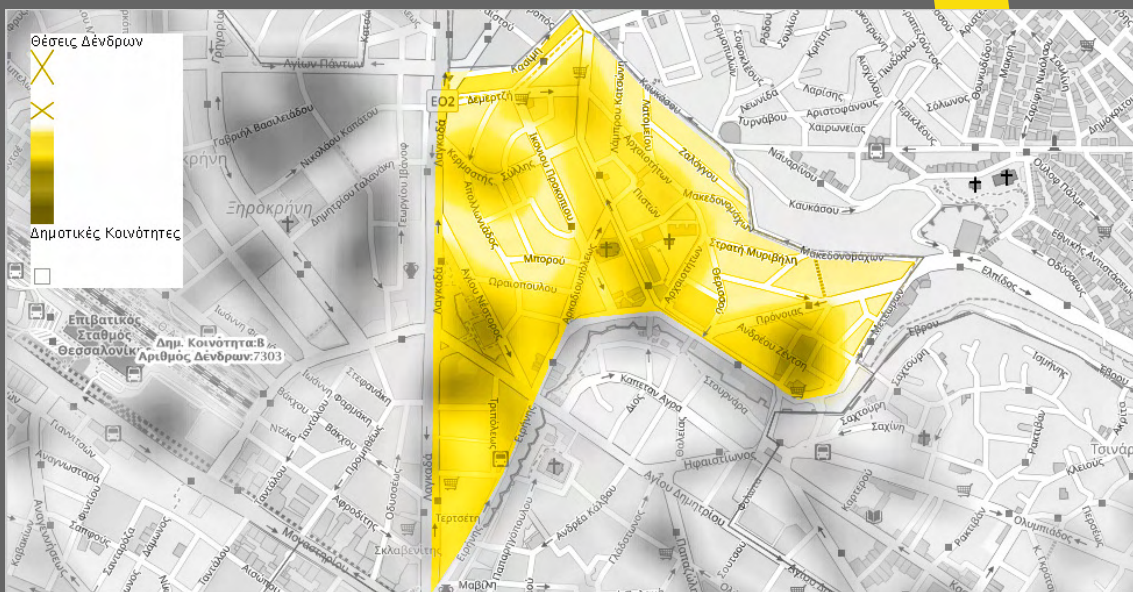
ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ Δ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΜΕ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

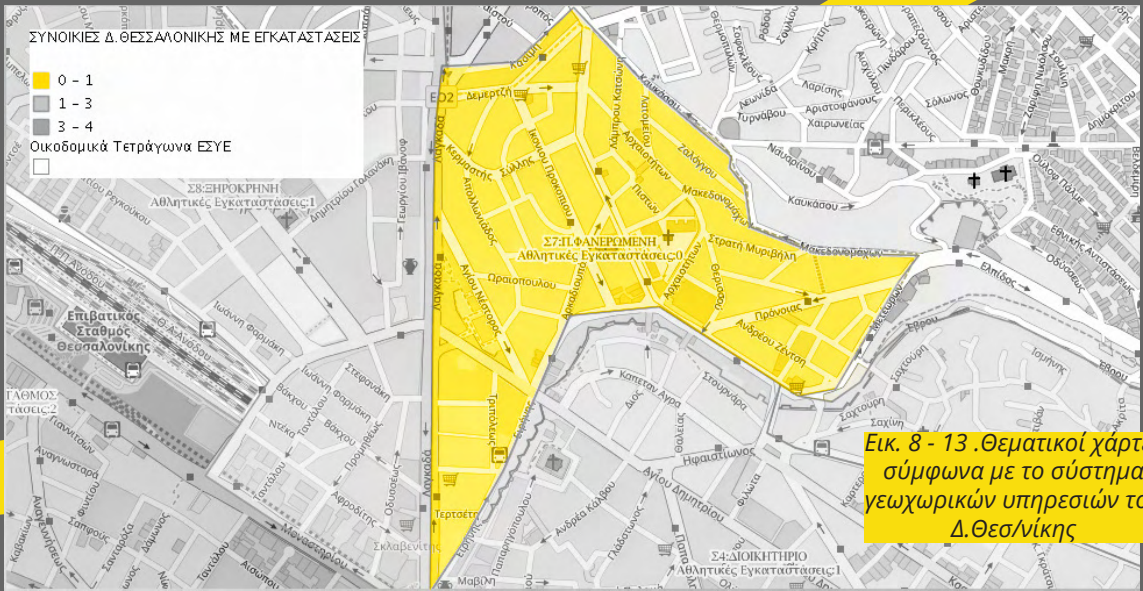
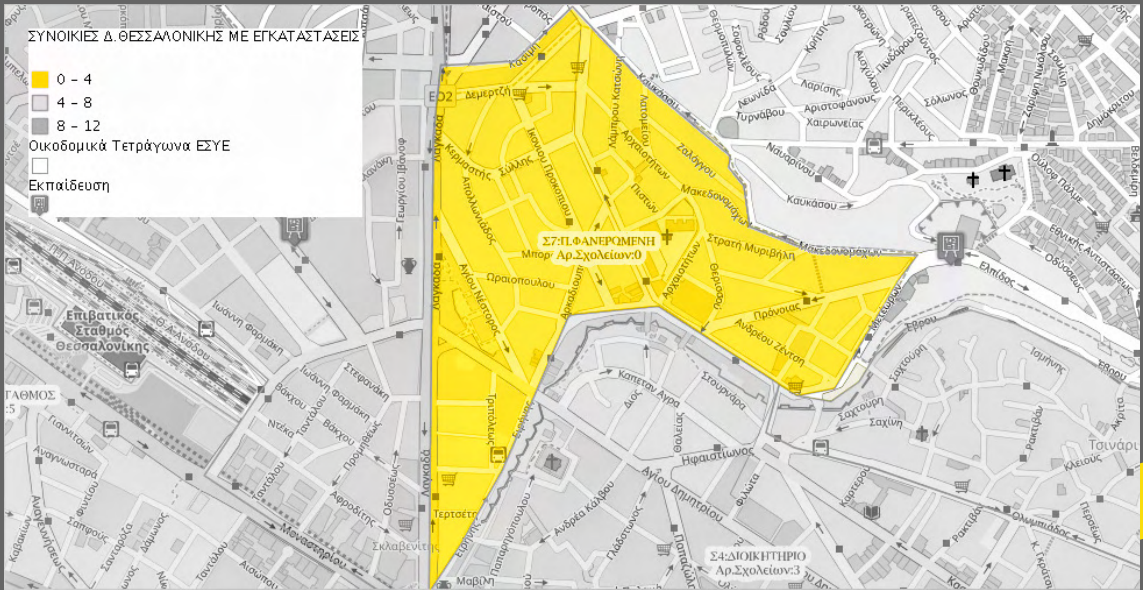
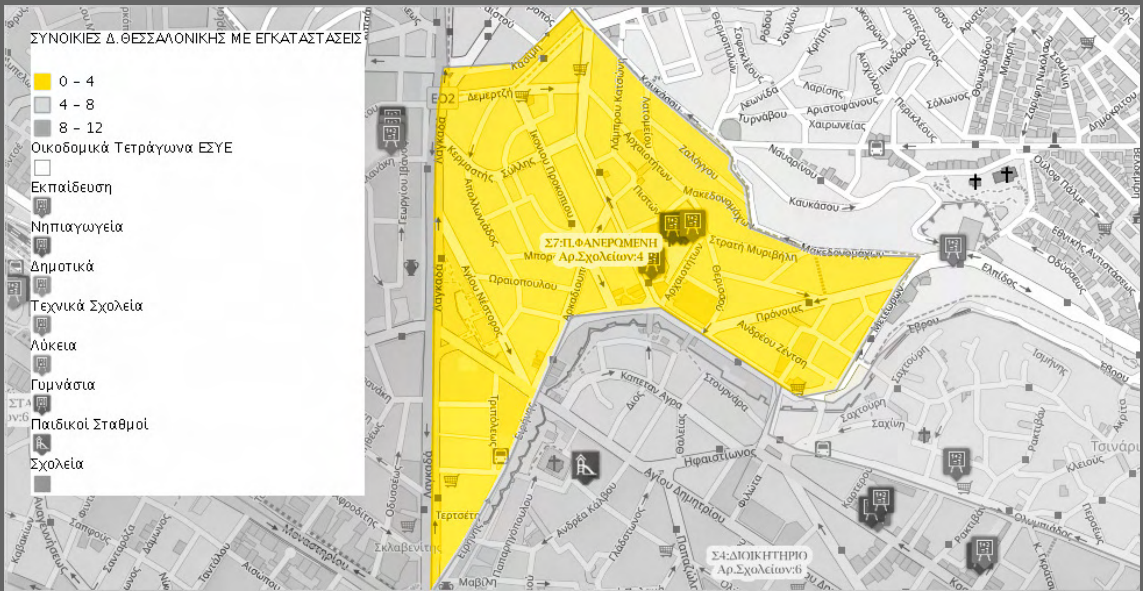
- 0 - 2
  - 2 - 4
  - 4 - 6
- Οικοδομικά Τετράγωνα ΕΣΥΕ



Θέσεις Δένδρων

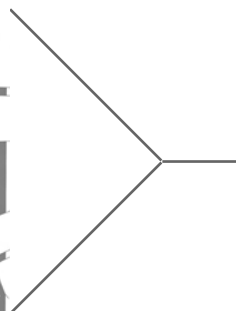
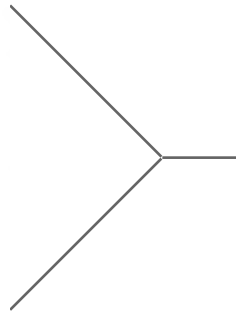
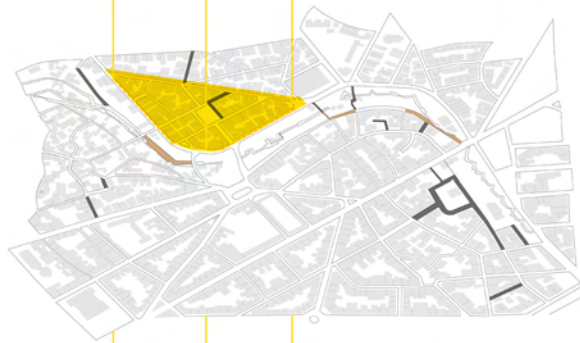
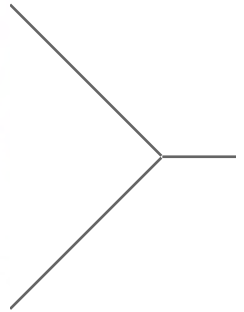
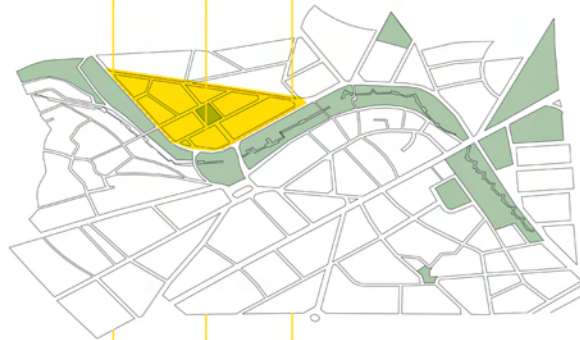
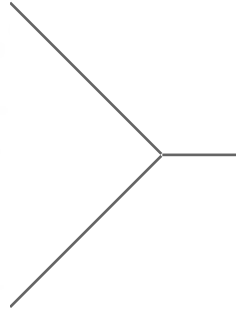
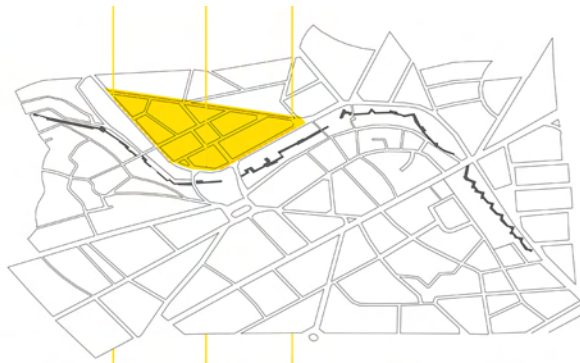
- Δημοτικές Κοινότητες



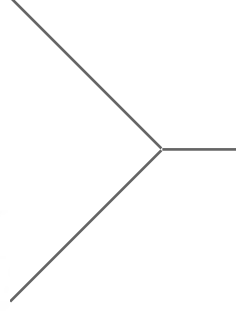


**Εικ. 8 - 13. Θεματικοί χάρτες σύμφωνα με το σύστημα γεωχωρικών υπηρεσιών του Δ.Θεσ/νίκης**

Στα παραπάνω προστίθεται και η έλλειψη υποδομών σε σχολεία, χώρους ψυχαγωγίας και αθλητισμού. Σύμφωνα με το σύστημα Γεωχωρικών Υπηρεσιών του Δήμου Θεσσαλονίκης στην περιοχή υπάρχουν δύο δημοτικά σχολεία και δύο νηπιαγωγεία, ενώ οι υποδομές για ψυχαγωγία περιορίζονται σε δύο παιδικές χαρές. Αντίστροφα εκλείπουν σχολεία δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, παιδικοί σταθμοί, χώροι άθλησης (κλειστά γυμναστήρια ή υπαίθρια γήπεδα), ενώ παράλληλα απουσιάζουν κοινόχρηστοι δημόσιοι χώροι



Όσον αφορά την ύπαρξη χώρων πρασίνου, στην περιοχή ανήκει η λωρίδα που ακολουθεί το Δυτικό κομμάτι των τειχών, η οποία όμως εξαιτίας ιδιοκτησιακών εκκρεμοτήτων και αμέλειας του Δήμου παραμένει μέχρι και σήμερα παρατημένη και αναξιοποίητη





Βυζαντινά τείχη

Σημεία πρασίνου

Πεζόδρομοι - Χωματόδρομοι

Οδικοί άξονες

Κτηριακοί όγκοι

Εικ. 14: Περιοχή μελέτης και γύρω περιοχές

Για την ασφάλεια

- A. Να μην ανοίγετε την πόρτα σε άτομα που δεν σχετίζονται με εσάς. Για παράδειγμα, δεν ανοίγουμε την πόρτα σε κάποιον που φέρνει delivery για κάποιον άλλον, ή που φέρνει διαφημιστικά φυλλάδια, ή που θέλει να μπει στην οικοδομή επειδή «ξέχασε τα κλειδιά» αν δεν είμαστε σίγουροι ότι είναι ένοικος της οικοδομής.
- B. Να μην αφήνετε ποτέ ανοιχτή την κεντρική πόρτα όταν φεύγετε ή όταν μπαίνετε στην οικοδομή - και να λέτε στους επισκέπτες σας να κάνουν το ίδιο. Το ίδιο ισχύει και για τις δύο μεταλλικές πόρτες (των υδρόμετρων/αποθηκών και των χελωνών της ΔΕΗ).
- C. Να απθαρρύνετε όποιους συμπεριφέρονται «παράξενα» (..... π.χ. προσπαθούν να μπου χωρίς κλειδιά - σπρώχνουν την πόρτα).
- D. Να ενημερώνετε άμεσα για προβλήματα





ENERGIA  
ΙΣΟΤΕΙΑ

ΥΔΟΥΣ  
ΠΑΜΦΙΛΙΑΣ





# ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

## Βιβλία

- ΑΡΕΝΤ, Χάνα, 2008, Η ανθρώπινη κατάσταση, μτφρ: Ροζάνης Στέφανος ,Αθήνα: Εκδόσεις Γνώση
- ΚΑΡΑΔΗΜΟΥ-ΓΕΡΟΛΥΜΠΟΥ, Αλέκα, 1995, Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917, Ένα ορόσημο στην ιστορία της πόλης και στην ανάπτυξη της ελληνικής πολεοδομίας, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις University Studio Press
- ΤΣΙΛΙΚΗΣ, Κώστας, 2001, Η περιοχή του σχολείου μας Καλλιθέα- Παναγία Φανερωμένη και Τυρολόη, Ιστορία- Τοπογραφία- Ανθρωπογεωγραφία, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις 61ου δημοτικού σχολείου Θεσσαλονίκης
- LEFEBVRE, Henry, 2007, Δικαίωμα στην πόλη, Χώρος και πολιτική, μτφρ: Τουρκινιώτης Παναγιώτης, Αθήνα: Εκδόσεις Κουκίδα
- LYNCH, Kevin, 1981, Good city form, Massachusetts: Εκδόσεις Massachusetts Institute of Technology
- ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ, Ι., Αθανάσιος, 2007, Πολεοδομικός σχεδιασμός, Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία
- GEHL, Jan, 2013, Ανθρώπινες πόλεις, μτφρ: Παπαγεωργίου, Σ., Παπαγεωργίου, Φ., Παπάζογλου, Ν., Σπύρου, Δ. & Τσελώνης, Γ., Αθήνα: Εκδόσεις MBIKE EVENTS & DIGITAL
- WODITSH, Richard, 2009, PLURAL - Public and private spaces of the Polykatoikia in Athens. Berlin : Fakultät VI - Planen Bauen Umwelt - TU Berlin, doi: 10.14279/depositonce-4418 , (τελευταία πρόσβαση: 30/12/2018)

## Κείμενα από διαδίκτυο

- ΚΑΡΑΔΗΜΟΥ-ΓΕΡΟΛΥΜΠΟΥ, Αλέκα, 2007, Η Θεσσαλονίκη, πριν και μετά από τον Ερνέστ Εμπράρ, [https://eclass.uoa.gr/modules/document/file.php/ARCH452/yerolympos\\_gr.pdf](https://eclass.uoa.gr/modules/document/file.php/ARCH452/yerolympos_gr.pdf), (τελευταία πρόσβαση: 30/12/2018)
- ΜΑΛΟΥΤΑΣ, Θωμάς & ΣΠΥΡΡΕΛΗΣ, Σταύρος, Νικηφόρος, 2015, <https://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BA%CE%AC%CE%B8%CE%B5%CF%84%CE%B9%CF%82-%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%87%CF%89%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82/>, (τελευταία πρόσβαση: 30/12/2018)

## Επιστημονικά περιοδικά

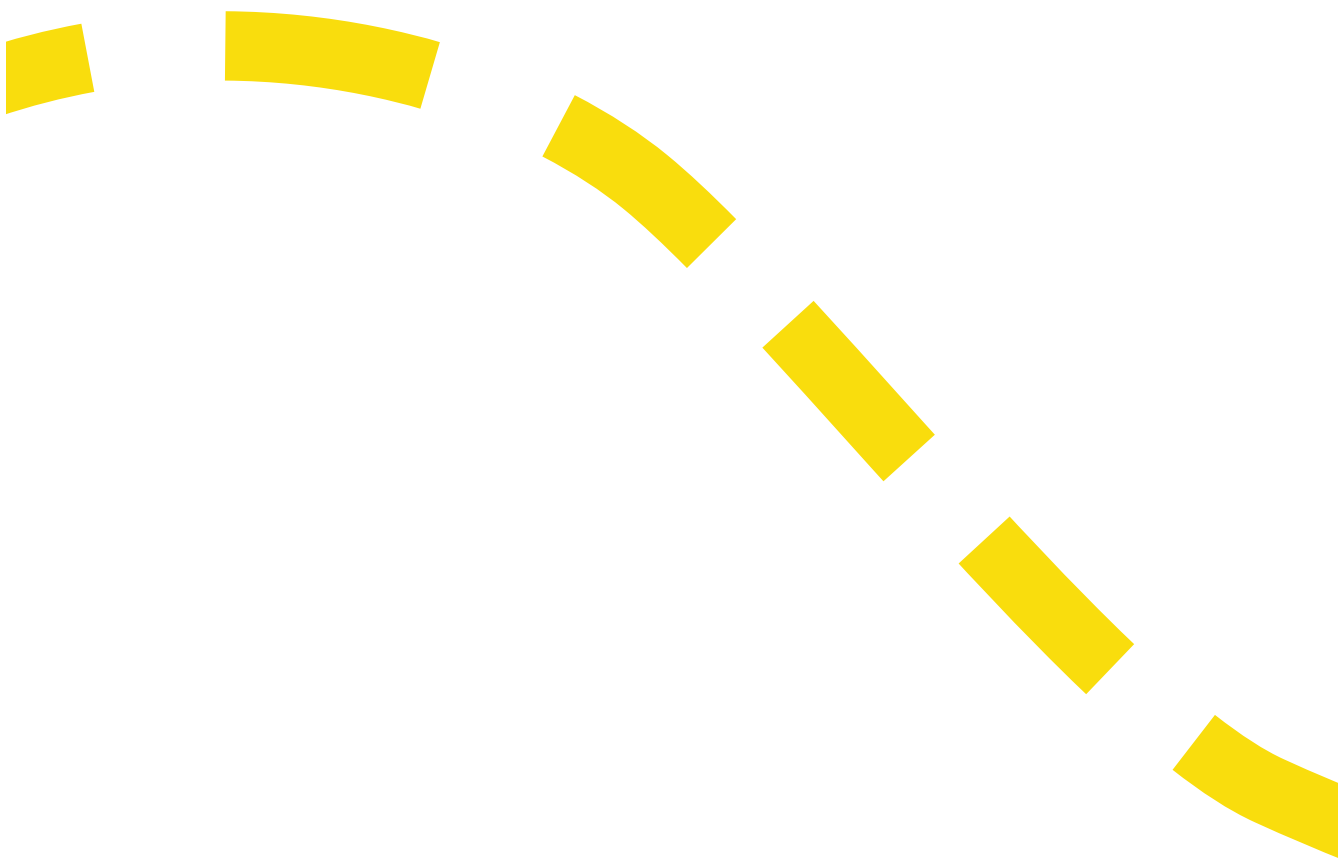
- ΙΩΑΝΝΟΥ, Βύρων & ΣΕΡΡΑΟΣ, Κωνσταντίνος, 2007, Το παρόν και το μέλλον του ελληνικού αστικού τοπίου, Επιστημονικό Περιοδικό Αειχώρος, Μεταβιομηχανική πόλη: Νέες Οικονομίες, χωρικοί μετασχηματισμοί και νέα τοπία, τόμος 6, τεύχος 1, σ. 86-98
- ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ, Σταύρος, 1999, Προς μια ανθρωπολογία του κατωφλιού, Ουτοπία: διμηνιαία έκδοση θεωρίας και πολιτισμού, τεύχος 33, σ. 107-121

## Πρακτικά συνεδρίων

- ΚΟΥΤΡΟΛΙΚΟΥ, Πέννη & ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, Ούρσουλα, 2011, Περί δημόσιου, ιδιωτικού, “κοινού” και “συλλογικού”, στα πλαίσια του συνεδρίου Δημόσιος χώρος αναζητείται, Θεσσαλονίκη

## Πηγές εικόνων

- εικ. 3: προσωπικό αρχείο | εικ. 4-7: προσωπικό αρχείο | εικ. 8-13: <https://gis.thessaloniki.gr/sdi/> | εικ. 15-22: προσωπικό αρχείο





ΕΝΕΡΓΙΑ  
ΙΣΟΓΕΙΑ

—...







# ΕΝΕΡΓΑ ΙΣΟΓΕΙΑ



±0.0

ΕΝΕΡΓΑ | ACTIVE  
ΙΣΟΓΕΙΑ | GROUND FLOORS

*Στρατηγικές επεμβάσεις  
στα ανενεργά ισόγεια*

*Strategic interventions to  
the inactive ground floors*



## SECTION02





±0.0



Γκιοκα Δήμητρα | Ξανθοπούλου Μαρία  
Διπλωματική εργασία  
Τμήμα Αρχιτεκτόνων μηχανικών  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Επιβλέπων: Μητρούλιας Γιώργος  
Βόλος, Φεβρουάριος 2019



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### A. Περιγραφή project

Γενική ιδέα

Γιατί είναι σημαντικό

Στόχοι του πιλοτικού προγράμματος

Προγραμματική δράση

Όροι χρήσης και κανόνες λειτουργίας των χώρων

Περίπτωση εφαρμογής πιλοτικού προγράμματος

Master Plan - Urban section

σελ. 4 -17

σελ. 5

σελ. 5

σελ. 7

σελ. 8 -11

σελ. 12 -13

σελ. 12 -13

σελ. 14 - 17

### B. Πλάνο εφαρμογής στάδια

Πώς θα γίνει | Στάδιο 1 έως 4

Πρωτόκολλο για την ενεργοποίηση του χώρου των κενών ισογείων κτιρίου, γνωστού ιδιοκτήτη

Πρότυπο σύμβασης με τον ιδιοκτήτη του ισογείου

Σύμβαση μεταξύ ΑΜΚΕ & του ιδιοκτήτη

Σύναψη συμφωνίας με τις δημοτικές αρχές

Μνημόνιο συνεργασίας

Κατάλογος καταστημάτων (άνα περιοχή)

σελ. 18 - 110

σελ. 19 - 21

σελ. 19 - 21

σελ. 22

σελ. 23

σελ. 24

σελ. 24

σελ. 25 -110

### Γ. Σχεδιαστική επίλυση

Επεμβάσεις

Εξοπλισμός

Παραδείγματα χρήσεων

Αξονομετρικό

σελ. 112 -167

σελ. 113 -129

σελ. 115 -159

σελ. 160 -165

σελ. 166 -167



Α.

Π Ε Ρ Ι Γ Ρ Α Φ Η  
Π Ρ Ο Τ Ζ Ε Κ Τ

## Γενική ιδέα

Η ομάδα σχεδιασμού του προγράμματος Ενεργά Ισόγεια, της οποίας τα μέλη συγκροτούν μια ΑΜΚΕ (αστική μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εταιρεία, με νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 784 ΑΚ) επιχειρεί τη δημιουργία ενός προγράμματος που σχεδιάζει και οργανώνει την προσωρινή ενεργοποίηση των ανενεργών ισόγειων χώρων για κοινόχρηστη χρήση προς όφελος τόσο των ενοίκων των πολυκατοικιών όσο και των κατοίκων της γειτονιάς. Το πρόγραμμα αυτό αναζητά στοιχεία και ερευνά, τους τρόπους που θα μπορούσε μία ιδιοκτησία να παραχωρηθεί προσωρινά και κατασκευάζει ένα πρωτόκολλο-συμβαση για να υλοποιηθεί το σενάριο της προσωρινής ενεργοποίησης.

Παρ' όλο που οι χώροι αυτοί έχουν ιδιωτικό χαρακτήρα και η χρήση τους είναι αποκλειστικά εμπορική, ωστόσο τα περισσότερα από αυτά είναι έως και δέκα χρόνια εγκαταλειμμένα-ανενεργά και σε κατάσταση πλήρης ερείπωσης ή κατεστραμμένα. Οι λόγοι της εγκατάλειψης μπορεί να διαφέρουν και ανάμεσα σ' αυτούς μπορεί να είναι η κρίση, η αποδυνάμωση του μικρομεσαίου εμπορίου ή/και το υποβαθμισμένο αστικό περιβάλλον της περιοχής.

Εστιάζοντας στον μη κερδοσκοπικό χαρακτήρα του και στην ισχυροποίηση του αισθήματος του κοινού χώρου σε ένα κτίριο ή στη γειτονιά, η ομάδα, πέρα από την σχεδιαστική επίλυση προτείνει και έναν τρόπο οργάνωσης και διαχείρισης των χώρων από τους ίδιους τους χρήστες. Οι λειτουργίες και οι χρήσεις που θα παραλαμβάνουν, προκύπτουν από τις ανάγκες, τις επιθυμίες και τις πρωτοβουλίες των χρηστών, οπότε η σχεδιαστική επίλυση επικεντρώνεται στη «μεταβλητότητα» τους, δηλαδή στο να μπορεί ο χώρος να αλληλάζει εύκολα, χωρίς να προτείνεται μια σταθερή εσωτερική διαμόρφωση.

“*(αστική μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εταιρεία, με νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 784 ΑΚ)*”

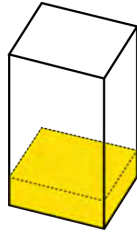
## Γιατί είναι σημαντικό;

Τα ισόγεια καταστήματα βρίσκονται στο σημείο τομής του δημόσιου και ιδιωτικού χώρου. Όταν το σημείο αυτό είναι ενεργό αυτόματα το πεζοδρόμιο και ο δρόμος γίνονται πιο φωτεινά, η επαφή του μέσα και του έξω αυξάνει περισσότερο την κίνηση και γενικότερα επίπεδο του δρόμου αποκτά ένα πιο φιλόξενο χαρακτήρα. Αντίστροφα, η εγκατάλειψη τους οδηγεί στη σταδιακή υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και λειτουργεί απωθητικά ως προς τη χρήση του περιβάλλοντα δημόσιου χώρου.

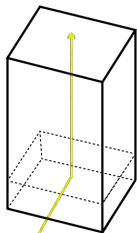
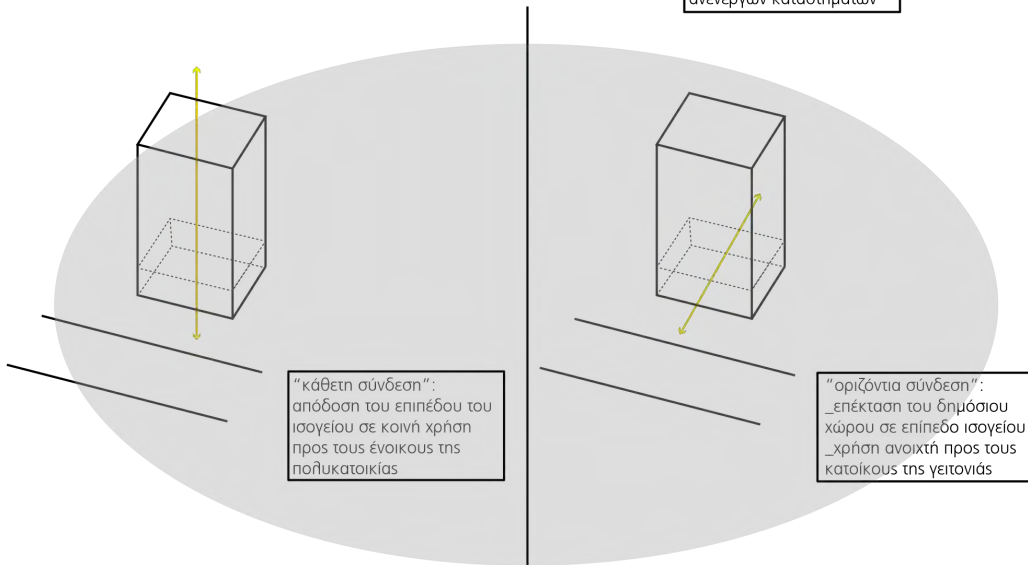
Πέρα από τα παραπάνω, η επανάχρηση των ανενεργών ισόγειων και η μετατροπή τους σε ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στην κοινωνική ζωή της γειτονιάς και να ενισχύσει την κυκλοφορία και την αλληλεπίδραση των κατοίκων μεταξύ τους.



Γιατί το ισόγειο;  
 \_Το επίπεδο του ισόγειου λειτουργεί ως μέτωπο του δρόμου και έρχεται σε άμεση οπτική επαφή με τους χρήστες του πεζοδρομίου.  
 \_Αντίστροφα, η εγκατάλειψη του καθλιερρεί ένα αίσθημα ανασφάλειας στους χρήστες του δημόσιου χώρου.



\_εγκαταλειμμένο επίπεδο ισόγειου, λόγω των ανενεργών καταστημάτων



\_ενεργοποίηση ισόγειων  
 \_δημιουργία κοινόχρηστων-δημόσιων χώρων  
 \_ανάπτυξη δικτύου

κοινή χρήση του ισόγειου τόσο από τους ένοικους της πολυκατοικίας όσο και από τους κατοίκους της γειτονιάς



## Στόχοι του πιλοτικού προγράμματος

Ο στόχος του προγράμματος είναι να εισάγει μια νέα αντίληψη για το επίπεδο του ισόγειου των πολυκατοικιών, μια διαφορετική πρακτική στη διαχείριση του χώρου και να εμπλέξει τους κατοίκους της πολυκατοικίας – χρήστες του κτιρίου, με τους κατοίκους της γειτονιάς – χρήστες του δημόσιου χώρου.

### Βραχυπρόθεσμοι στόχοι

Να αντιστρέψει τη σταδιακή υποβάθμιση της γειτονιάς.

Να βελτιώσει την εικόνα του αστικού περιβάλλοντος της περιοχής στο επίπεδο του δρόμου.

Να διερευνήσει νέες χρήσεις που θα μπορούσε να παραλάβουν οι ισόγειοι χώροι των πολυκατοικιών, μετατρέποντας τους σε κοινόχρηστους.

Να εισάγει την έννοια της συμμετοχικότητας και να δημιουργήσει συνθήκες αλληλεπίδρασης μεταξύ των κατοίκων.

Να βελτιώσει το βιοτικό επίπεδο και την καθημερινότητα των κατοίκων, με δραστηριότητες που αφορούν τόσο την ανταλλαγή γνώσεων και δεξιοτήτων όσο και την ψυχαγωγία τους.

### Μακροπρόθεσμοι στόχοι

Η δημιουργία ενός βιώσιμου μοντέλου αξιοποίησης των ισόγειων, ικανού να εφαρμοστεί και σε άλλες αντίστοιχες περιπτώσεις.

Η αντιστροφή της σταδιακής ερείπωσης και απαξίωσης των ισόγειων χώρων, η οποία συντελεί στην γενικότερη υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.

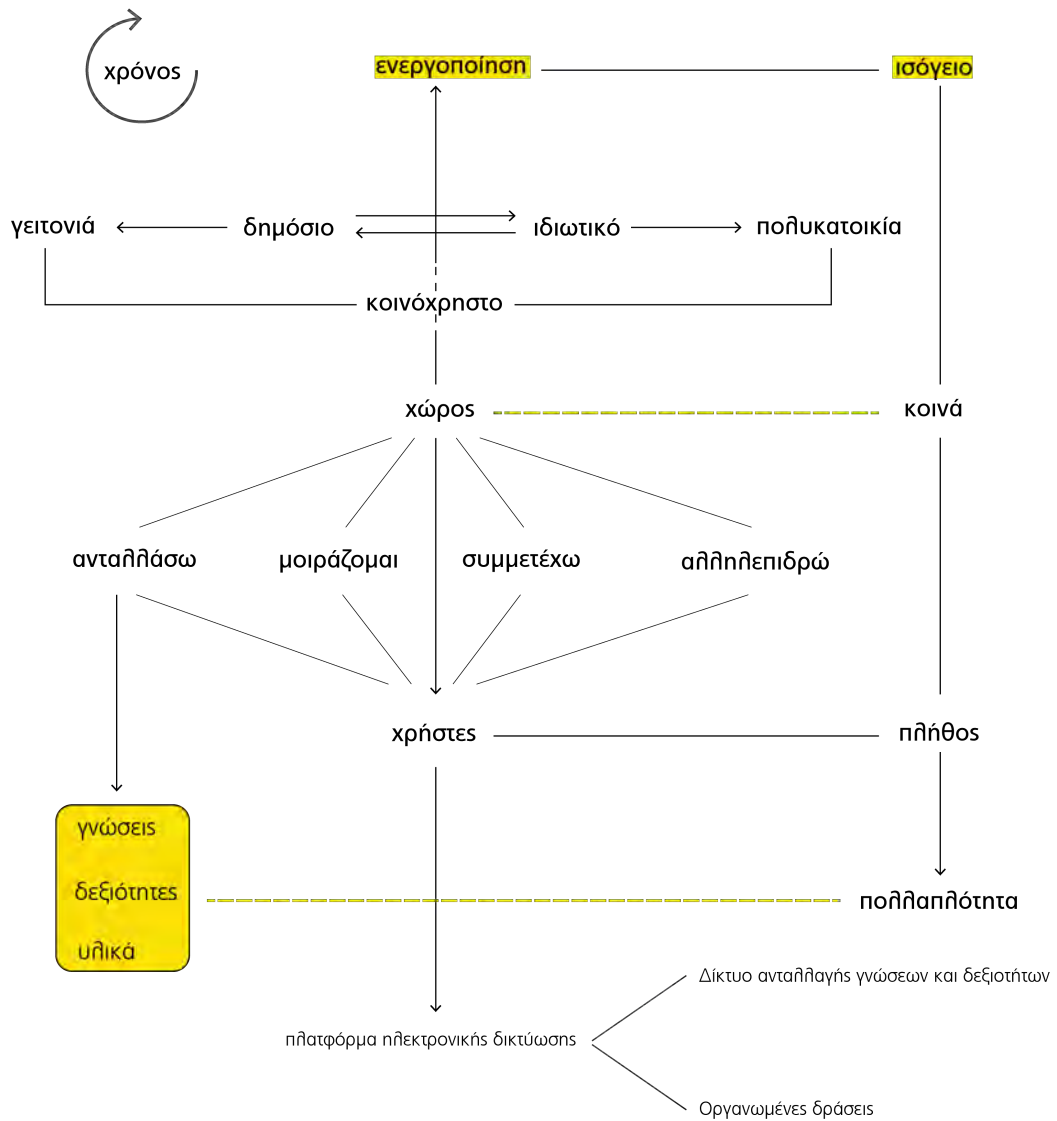
Ο επαναπροσδιορισμός του μοντέλου της πολυκατοικίας και η εισαγωγή σε αυτές κοινόχρηστων χώρων.

Η ενεργός συμμετοχή των κατοίκων στη διαμόρφωση και τη υλοποίηση του προγράμματος.

Η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής της γειτονιάς και η ανάπτυξη του αισθήματος της κοινότητας.

Η ανάπτυξη δεσμών μεταξύ διαφορετικών γενεών και ανθρώπων με διαφορετικό γνωστικό και πολιτισμικό υπόβαθρο.

# Προγραμματική δράση





Το πρόγραμμα του  $\pm 0.0$  διαρθρώνεται πάνω σε δύο βασικούς άξονες, όπως παρακάτω:

**A. τον άξονα ενδυνάμωσης ιδεών** όπως τα κοινά, η ανταλλαγή και η συμμετοχικότητα, ο οποίος αποσκοπεί στην ανάπτυξη σχέσεων μεταξύ των κατοίκων και στην καλλιέργεια του αισθήματος της κοινότητας. Αυτό επιχειρείται με τη μετατροπή των ισόγειων χώρων σε κοινόχρηστους, για τους ενοίκους της πολυκατοικίας στην οποία ανήκουν, αλλά και της γειτονιάς συνολικότερα.

Η λειτουργία των χώρων αυτών βασίζεται στην αυθόρμητη δράση των ίδιων των κατοίκων, η οποία ωστόσο οφείλει να ακολουθεί τις βασικές αρχές και τους όρους του προγράμματος.

**B. τον άξονα των εκπαιδευτικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων**, ο οποίος προσεγγίζεται με δύο μεθόδους:

#### **ι. Δίκτυο ανταλλαγής γνώσεων και δεξιοτήτων**

προτείνεται η δημιουργία μιας πλατφόρμας η οποία θα λειτουργεί ενισχυτικά, και οργανωτικά, καθ' όλη τη διάρκεια εξέλιξης του project, μέσω της οποίας ο καθένας θα έχει τη δυνατότητα να συμμετέχει σε ένα δίκτυο ανταλλαγής γνώσεων και δεξιοτήτων, είτε ως δάσκαλος είτε ως μαθητευόμενος.

Για τη συμμετοχή σε αυτό δεν απαιτείται η ύπαρξη πτυχίου ή κάποιου ακαδημαϊκού τίτλου. Αντιθέτως, βασίζεται στις αρχές της «ανοικτής πρόσβασης», το οποίο σημαίνει ότι ο καθένας «δυναμικά» μπορεί να διδάξει, είτε η γνώση προέρχεται μέσα από τους ακαδημαϊκούς κύκλους, είτε μέσα από την προσωπική έρευνα, εμπειρία και εξάσκηση.

Η πλατφόρμα αυτή δίνει τη δυνατότητα για πρόσβαση στη γνώση σε όλους, ανεξαρτήτως οικονομικής κατάστασης, εθνικότητας ή γνωστικού υπόβαθρου. Συνεπώς, όσοι δεν έχουν τη δυνατότητα να πληρώσουν για μαθήματα, για τα παιδιά τους ή τους ίδιους, ή για δραστηριότητες, όπως χορός, εκμάθηση μουσικών οργάνων ή άθλητο, θα μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες και τις επιθυμίες τους μέσω αυτής.

Παράλληλα, μπορεί να συμβάλει στην ομαλή ένταξη των μεταναστών στην περιοχή και την ανάπτυξη σχέσεων με τους κατοίκους (σε αντίθεση με το αίσθημα φόβου που επικρατεί αυτή τη στιγμή), καθώς και στην ανάπτυξη διαγενεακών σχέσεων (ένα σημαντικό ποσοστό των κατοίκων είναι άνθρωποι μέσης, ή μεγαλύτερης, ηλικίας). Η διαφορετική κουλτούρα και το γνωστικό υπόβαθρο που φέρουν οι άνθρωποι αυτοί μπορεί να αποτελέσει προϊόν ζύμωσης και να επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην καθημερινότητα τους.

Ο τρόπος με τον οποίο θα λειτουργεί είναι μέσω μιας ηλεκτρονικής πλατφόρμας στην οποία ο κάθε ενδιαφερόμενος θα μπορεί να καταχωρήσει το μάθημα το οποίο προτίθεται να παρέχει ή τη δράση την οποία ενδιαφέρεται να συντονίσει. Στην συνέχεια πρέπει να επιλέξει τον καταλληλότερο, κατα την προσωπική του κρίση, χώρο, μέσω της διαθέσιμης λίστας με τα ενεργοποιημένα ισόγεια, και να έρθει σε επαφή με την ομάδα διαχείρισης του χώρου (όλα τα απαραίτητα στοιχεία επικοινωνίας θα διατίθενται ηλεκτρονικά). Αφού εγκριθεί η πρόταση, καταχωρείται στην λίστα με τις υπόλοιπες δραστηριότητες-μαθήματα που προσφέρονται. Η λίστα αυτή θα είναι αναρτημένη ηλεκτρονικά, προκειμένου ο καθένας να έχει τη δυνατότητα πρόσβασης σε αυτή και να μπορεί να εκδηλώσει ενδιαφέρον παρακολούθησης.

## ii. Οργανωμένες δράσεις

Η ομάδα του προγράμματος απευθύνει ανοιχτό κάλεσμα σε ομάδες με νομική υπόσταση (Αστική Μη Κερδοσκοπική Εταιρία, ΚοινΣΕΠ, Σωματείο, Σύλλογος ή Άλλο) ή μη (θεατρικές ομάδες, ομάδες χορού, μουσικά σύνολα ή Άλλο). Πρόκειται για την πιο εξωστρεφή και οργανωμένη δράση που προτείνεται και ο κύριος στόχος είναι να φέρει τους κατοίκους σε επαφή με δραστηριότητες στις οποίες προηγουμένως δεν είχα πρόσβαση ή να προτείνει νέες.

Οι ενδιαφερόμενες ομάδες θα μπορούν να καταθέσουν την πρόταση τους στην ομάδα εργασίας του προγράμματος η οποία, μετά από επικοινωνία με τους κατοίκους, θα αξιολογήσει και θα κατοχυρώσει την έγκριση, ή αντίστροφα την απόρριψη, τους.

Βασικό κριτήριο αξιολόγησης θα αποτελεί το κατά πόσο οι δραστηριότητες οι οποίες προτείνονται αφογκράζονται τις ανάγκες των κατοίκων και απευθύνονται σε αυτούς, καθώς και αν ακολουθούν, τουλάχιστον έναν από, τους παρακάτω άξονες:

### Ψυχαγωγία

Εκπαίδευση και ανάπτυξη δεξιοτήτων

Κοινωνική ενσωμάτωση και συνοχή

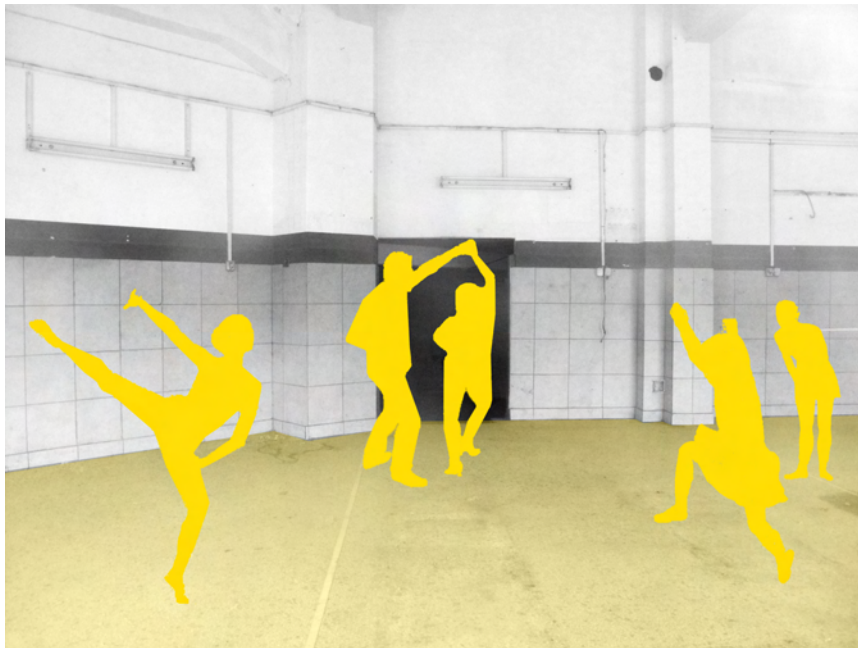
Άθληση και υγεία

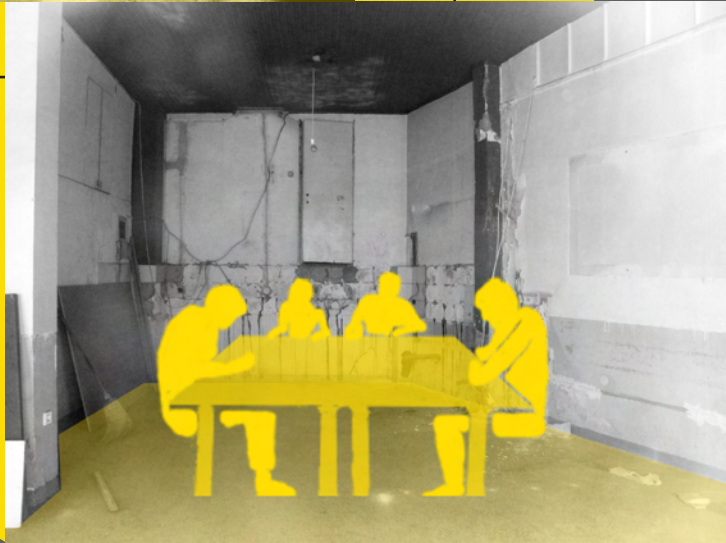
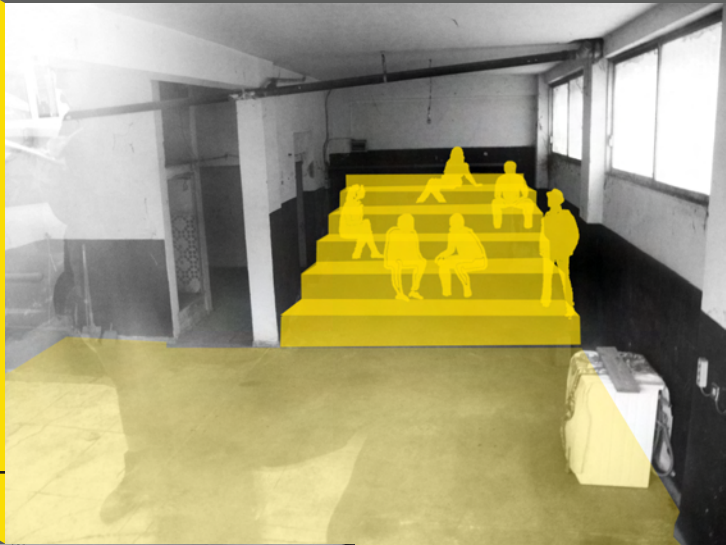
Ισότητα φύλων

Περιβάλλον

Όσον αφορά τη χρονική διάρκεια, πρόκειται για δράσεις μικρή χρονικής διάρκειας, από μία ημέρα έως μια εβδομάδα, ή για εβδομαδιαίες επαναλαμβανόμενες δράσεις, των οποίων ωστόσο και πάλι η συνολική διάρκεια δεν μπορεί να ξεπερνάει τον ένα μήνα (τέσσερις εβδομάδες).

Τέλος, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι για τις δράσεις αυτές, καθώς πρόκειται για οργανωμένες δράσεις μεγαλύτερης κλίμακας, έχει προβλεφθεί ο προϋπολογισμός των 500 ευρώ (ανώτατο όριο), για έξοδα που αφορούν τον υλικοτεχνικό εξοπλισμό που, τυχόν, απαιτείται.







## Όροι χρήσης και κανόνες λειτουργίας των χώρων

Ο χώρος δεν προορίζεται για εμπορική δραστηριότητα, όπως και για καμία δραστηριότητα με κερδοσκοπικό χαρακτήρα.

Οι χρήστες του χώρου οφείλουν να τηρούν τα ωράρια κοινής ησυχίας (από 15:00 έως 17:30 και από 23:00 έως 07:00, κατά τη θερινή περίοδο και από 15:30 έως 17:30 και από 22:00 έως 07:30, κατά τη χειμερινή περίοδο). Υπάρχει ωστόσο η δυνατότητα αλλαγής ή τροποποίησης του ωραρίου χρήσης, κατόπιν συνεννόησης με την ομάδα διαχείρισης του χώρου και τη συνέλευση της πολυκατοικίας.

Για την χρήση του χώρου κρίνεται απαραίτητη η εμπέδωση του νοήματος του «κοινού χώρου» και ο σεβασμός προς τους υπόλοιπους χρήστες.

Ο χώρος πρέπει να καθαρίζεται και να περιποιείται τακτικά (η ακριβής συχνότητα και μέθοδος θα ορίζεται από την ομάδα διαχείρισης του χώρου).

## Περίπτωση εφαρμογής πιλοτικού προγράμματος

Η ομάδα σχεδιασμού μετά από έρευνα που πραγματοποίησε στην περιοχή μελέτης [Περιοχή Παναγίας Φανερωμένης, σε ακτίνα 8 οικοδομικών τετραγώνων], εντόπισε 73 ιδιοκτησίες ανενεργών ισόγειων χώρων, οι οποίοι προηγουμένως λειτουργούσαν ως εμπορικά καταστήματα ή μικρά εργαστήρια. Σύμφωνα με μαρτυρίες των ίδιων των κατοίκων, αλλά και των ιδιοκτητών, το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών σταμάτησε τη λειτουργία του κατά τη διάρκεια της τριετίας 2010-2013, και ως αιτία αναφέρθηκε το ξέσπασμα της κρίσης του 2010 και οι οικονομικές δυσχέρειες που επήλθαν εξαιτίας αυτής. Έκτοτε η γειτονιά άρχισε να υφίσταται μια σταδιακή υποβάθμιση, αύξηση της εγκληματικότητας και ερήμωση του δημόσιου χώρου. Τα σημάδια παραμέλησης είναι εμφανή, κάτι που οδηγεί τους κατοίκους στο να αποφεύγουν να κινούνται σε αυτή και να επιλέγουν άλλες, πιο κεντρικές, περιοχές για να καλύψουν τόσο τις καθημερινές τους ανάγκες, όσο και τις ανάγκες τους για εκπαίδευση και ψυχαγωγία.





ανενεργά καταστήματα



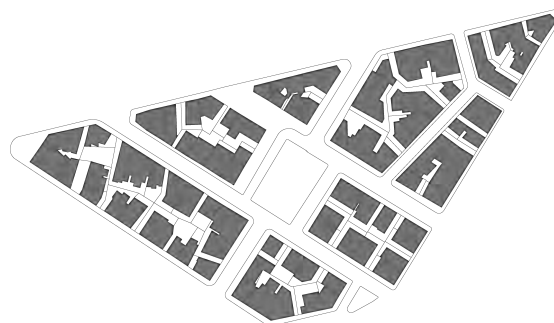
ενεργά καταστήματα



είσοδοι πολυκατοικιών



κτηριακοί όγκοι







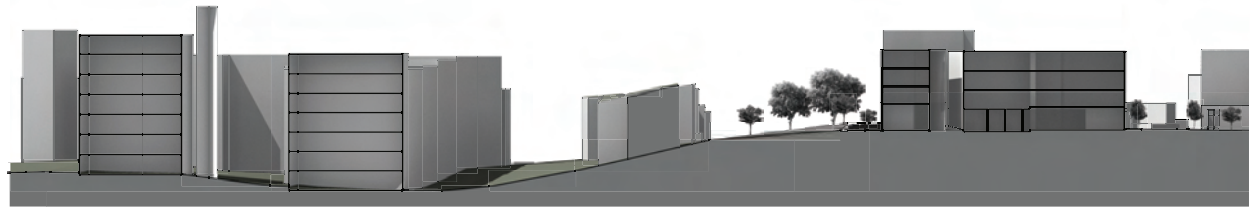
+15.00

+1.00

MASTER PLAN

15



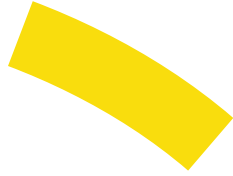






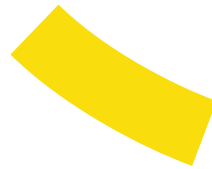
URBAN SECTION





Β.

Π	Λ	Α	Ν	Ο				
Ε	Φ	Α	Ρ	Μ	Ο	Γ	Η	Σ
Σ	Τ	Α	Δ	Ι	Α			



## Πώς θα γίνει

Για την υλοποίηση του προγράμματος είναι σημαντική η συνεργασία μεταξύ της ομάδας εργασίας, των κατοίκων της γειτονιάς, των ιδιοκτητών των πρώην καταστημάτων και των δημοτικών αρχών. Οι στρατηγικές και οι κανόνες για το σχεδιασμό του πλάνου εξηγούνται αναλυτικά στα παρακάτω τέσσερα στάδια :

### Στάδιο 1: «Συμφωνία προσωρινής μεταβίβασης»

Η ομάδα εργασίας του προγράμματος πρέπει να αναζητήσει τις πληροφορίες για το ποιοι είναι οι ιδιοκτήτες των κενών καταστημάτων και να έρθει σε επικοινωνία μαζί τους. Μέσα σε αυτή τη συνάντηση, θα τους εξηγήσει για τη «Συμφωνία προσωρινής μεταβίβασης» και θα τους προτείνει επίσημα τη συνεργασία με το πρόγραμμα, εφόσον δέχονται και καλύπτονται από αυτή.

### Στάδιο 2: «Απεύθυνση στους χρήστες»

Η ομάδα εργασίας καλεί τους ενοίκους των εκάστοτε πολυκατοικιών προκειμένου να τους πληροφορήσει σχετικά με το πρόγραμμα και τη λειτουργία του. Οι συναντήσεις αυτές, οι οποίες θα έχουν τη μορφή ανοιχτών συνελεύσεων, είναι θεμιτό να διεξάγονται στα κενά ισόγεια.

Εφόσον η πλειοψηφία των κατοίκων του κτιρίου επιθυμεί την εφαρμογή του και συμφωνεί με τον χαρακτήρα του, τότε ξεκινά και επίσημα η ενεργοποίηση του ισόγειου χώρου, ή χώρων, του κτιρίου. Ωστόσο, για να μπορέσει να εξελιχθεί η πορεία του project είναι σημαντικό να συνεχιστεί η συμμετοχή των κατοίκων, κυρίως στη διαχείριση αυτών των ενεργών, πλέον, χώρων.

Για να επιτευχθεί αυτό, οι κάτοικοι είναι σημαντικό να δημιουργήσουν μία επίσημη ομάδα ή συνέλευση πολυκατοικίας της οποίας η αρμοδιότητα είναι:

- Να ορίζουν τις ημερομηνίες ανοιχτών συνελεύσεων, οι οποίες θα συμβαίνουν στα ισόγεια,
- Να αναλαμβάνουν την διαχείριση του χώρου, όσον αφορά τις δραστηριότητες που θα συμβαίνουν εκεί και το πρόγραμμα για τη χρήση τους.

Τα κλειδιά του χώρου θα ανήκουν στην ομάδα των κατοίκων της πολυκατοικίας για το διάστημα που διαρκεί το πρόγραμμα.

« Σε αυτή τη φάση είναι σημαντικό να τονιστούν τα οφέλη που θα αποκομίσουν και οι ίδιοι μέσω της συμμετοχής τους σε αυτό, καθώς οι χώροι θα καθαριστούν, θα ανακαινιστούν και θα επισκευαστούν, ενώ επίσης όσο διαρκεί το πρόγραμμα θα υπόκεινται σε καθεστώς φοροαπαλλαγής για τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Επομένως η οικονομική επιβάρυνση προς τους ίδιους θα είναι μηδενική και κατά τη λήξη του προγράμματος οι χώροι θα επιστραφούν πίσω σε αυτούς σε καλύτερη κατάσταση.

Οι λεπτομέρειες για την συμφωνία βρίσκονται γραμμένες στο «πρωτόκολλο για την ενεργοποίηση των κενών ισογείων».

### Στάδιο 3 «Υλοποίηση-Έναρξη προγράμματος»

Αφού επιτευχθεί η συμφωνία μεταξύ μελών, και πριν την έναρξη του προγράμματος, μεσολαβεί ένα διάστημα ενός μηνός κατά το οποίο γίνεται ο καθαρισμός, η ανακαίνιση και η επισκευή των ισογείων .

Έπειτα υπάρχει μία πρώτη περίοδος, διάρκειας 6 μηνών, που είναι δοκιμαστική-εκπαιδευτική, προκειμένου να επιτευχθεί η επιμόρφωση των διαχειριστών και των χρηστών σχετικά με τη λειτουργία του προγράμματος. Μετά το πέρας των 6 μηνών συγκροτείται μια ομάδα η οποία αναλαμβάνει εξ' ολοκλήρου τη διαχείριση των χώρων.

Βοηθητικό εργαλείο θα αποτελέσει η ηλεκτρονική πλατφόρμα, όπου ο κάθε ενδιαφερόμενος θα έχει τη δυνατότητα να ενημερωθεί για τους τρεις άξονες λειτουργίας των χώρων και να επιλέξει ποιος από αυτούς ανταποκρίνεται στη δραστηριότητα για την οποία θέλει να δεσμεύσει το χώρο. Στη συνέχεια, αφού ακολουθήσει την προβλεπόμενη διαδικασία του εκάστοτε άξονα, επιλέγει το χώρο και τον εξοπλισμό και δηλώνει το χρόνο για τον οποίο δεσμεύονται.

“ Η ομάδα εργασίας θα λειτουργεί συμβουλευτικά καθ' όλη τη διάρκεια εξέλιξης του project. Ο στόχος, ωστόσο, είναι με τον καιρό ο ρόλος της ομάδας να γίνεται όλο και πιο μικρός, από τη στιγμή που οι κάτοικοι έχουν εξοικειωθεί με τη διαδικασία, και σταδιακά να αυτονομηθούν. ”

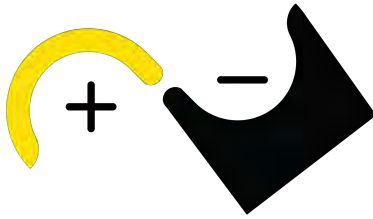
### Στάδιο 4 «Λήξη του προγράμματος»

Μετά το πέρας των 2 ετών και τη λήξη του προγράμματος η συμφωνία προσωρινής μεταβίβασης των ισογείων παύει να ισχύει.

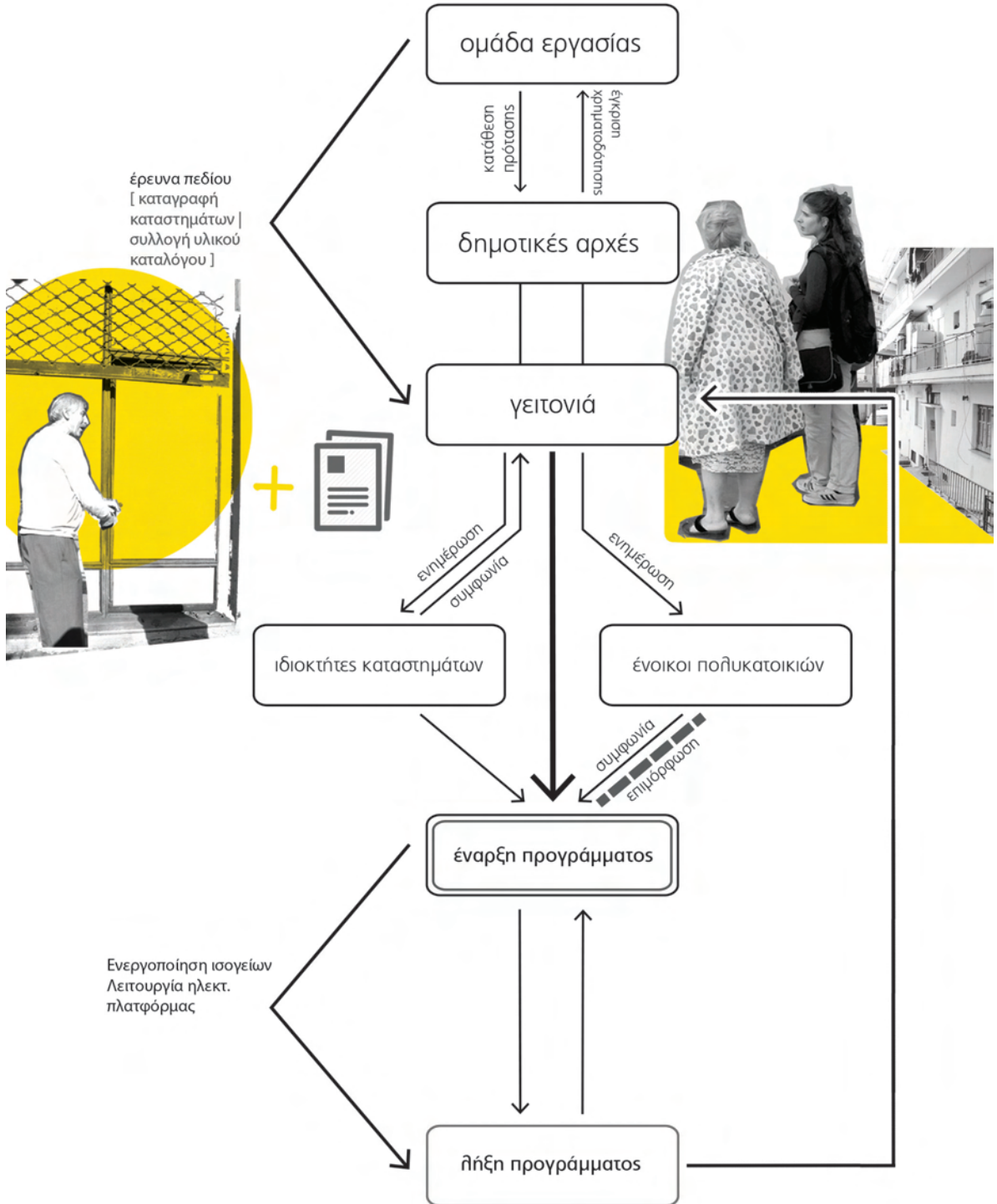
Όταν συμβεί αυτό, τα ισόγεια καταστάματα:

- \_ είτε επιστρέφουν στον ιδιοκτήτη στην αρχική τους κατάσταση, αντικαθιστώντας τις όποιες αλλαγές έγιναν, εφόσον εκείνος το ζητήσει.
- \_ είτε ενώ επιστρέφουν στον ιδιοκτήτη, διατηρούνται οι επεμβάσεις και οι αλλαγές στο χώρο, εφόσον εκείνος το επιθυμεί .
- \_ είτε οι κάτοικοι-χρήστες αποφασίζουν να συνεχίσουν να χρησιμοποιούν και να διαχειρίζονται το ισόγειο. Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να γίνει εκ νέου μια συμφωνία μεταξύ του ιδιοκτήτη και μίας ομάδας εκπροσώπησης ή συνέλευσης των κατοίκων, με νομικό πρόσωπο.

“ Σε αυτό το ενδεχόμενο σενάριο, το οποίο είναι και το επιθυμητό αποτέλεσμα από την εφαρμογή του project , η ομάδα σχεδιασμού μπορεί να έχει ένα συμβουλευτικό και βοηθητικό ρόλο. ”



# ΕΝΕΡΓΑ ΙΣΟΓΕΙΑ



## Πρωτόκολλο για την ενεργοποίηση του χώρου των κενών ισογείων κτιρίου, γνωστού ιδιοκτήτη

Η παρακάτω γραπτή σειρά από οδηγίες, αποτελεί ένα πρωτόκολλο για την προσωρινή μεταβίβαση των ισόγειων χώρων προς κοινόχρηστη χρήση και συνδιαχείριση. Το παρακάτω πρωτόκολλο δημιουργήθηκε για να προτείνει έναν τρόπο επίτευξης συμφωνίας, για την παραχώρηση των χώρων, και εξηγεί τους όρους που πρέπει να ληφθούν υπόψη την δημιουργία της.

Ως πρωτόκολλο ορίζεται, ένα σύνολο από συμβάσεις που καθορίζουν το πώς πρέπει να πραγματοποιηθεί κάποια διαδικασία.

## Πρότυπο σύμβασης με τον ιδιοκτήτη του ισόγειου

Η σύμβαση των μελών της ΑΜΚΕ με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου πρέπει να περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία:

α) Τα στοιχεία των συμβαλλομένων, δηλαδή των μελών της ΑΜΚΕ και του ιδιοκτήτη (ονοματεπώνυμο, επωνυμία εταιρείας, διευθύνσεις, ΑΦΜ, κλπ.). Εάν εμπλέκεται και ο Δήμος, θα πρέπει να αναφερθεί.

β) Περιγραφή του ακινήτου (Απαραίτητα στοιχεία: πόλη, περιοχή, οδός, αριθμός, δήλωση ιδιοκτήτη ότι του ανήκει η κυριότητα με επίκληση συμβολαιογραφικής πράξης. Περιγραφή των χώρων και του υπάρχοντος εξοπλισμού).

γ) Δήλωση του ιδιοκτήτη ότι παραχωρεί την χρήση του ακινήτου, άνευ χρηματικού ανταλλάγματος, για την προσωρινή ανάπτυξη δραστηριοτήτων, στις οποίες αποσκοπεί το πρόγραμμα. Δήλωση της ΑΜΚΕ ότι θα αναλάβει την ανακαίνιση του ακινήτου και περιγραφή του είδους ανακαίνισης (εν γένει οικοδομικές εργασίες, αποκατάσταση βλαβών σε ηλ/μην εγκαταστάσεις, αποκατάσταση βλαβών σε υδραυλικές εγκαταστάσεις).

δ) Σαφής περιγραφή του προγράμματος (ποιες δραστηριότητες θα αναπτυχθούν και με ποιο τρόπο, ποιος ο ρόλος της ομάδας εργασίας, ποιος ο ρόλος των ενοίκων της πολυκατοικίας). Αναφορά κινήτρων για την μη διατήρηση του ακινήτου κενού (φορολογικές διευκολύνσεις, για ποιο χρονικό διάστημα, διατάξεις που το προβλέπουν, ενδεχομένως κάποια επιδότηση από ευρωπαϊκό πρόγραμμα).

ε) Διάρκεια προγράμματος, δηλαδή της παραχώρησης της χρήσης. Δυνατότητα παράτασης.

στ) Αναφορά στην υποχρέωση «καλής χρήσης του» ακινήτου.

Διευκρινίσεις για το ποιος υποχρεούται για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των δημοτικών τελών και των λογαριασμών κοινής ωφέλειας.

ζ) Λήξη συμφωνίας - προγράμματος.

Επιστροφή χώρου. Διακριτική ευχέρεια του ιδιοκτήτη για την κατάσταση του ακινήτου κατά την λήξη της συμφωνίας.

Αξίζει να προστεθεί ότι αυτό το εργαλείο μπορεί να χρησιμοποιηθεί αργότερα και κατά τη λήξη του προγράμματος, εφόσον οι ίδιοι οι κάτοικοι επιθυμούν να συνεχίσουν να διαχειρίζονται τους χώρους των ισόγειων. Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να κάνουν ξανά νέες δικές τους συμβάσεις μεταξύ αυτών και των ιδιοκτητών, με την προϋπόθεση αυτή η άτυπη ομάδα πολιτών που εκπροσωπεί τη συνέλευση της πολυκατοικίας να έχουν μια νομική υπόσταση. Ενδεικτική θα μπορούσε να είναι η ΑΜΚΕ (αστική μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με νομική προσωπικότητα κατά την έννοια του άρθρου 784 Α) όπως στο παράδειγμα της εφαρμογής του προγράμματος μεταξύ ιδιοκτητών και ομάδας εργασίας του project.

## Σύμβαση μεταξύ ΑΜΚΕ & του ιδιοκτήτη

**α)** Στοιχεία των συμβαλλομένων,

[στοιχεία μελών ΑΜΚΕ και στοιχεία του ιδιοκτήτη (ονοματεπώνυμο, επωνυμία εταιρείας, διευθύνσεις, ΑΦΜ, κλπ.)]

**β)** Περιγραφή του ακινήτου

[Απαραίτητα στοιχεία: πόλη, περιοχή, οδός, αριθμός, δήλωση ιδιοκτήτη ότι του ανήκει η κυριότητα με επίκληση συμβολαιογραφικής πράξης. Περιγραφή των χώρων και του υπάρχοντος εξοπλισμού]

**γ)** Ο . . . . . , ιδιοκτήτης του παραπάνω ακινήτου, δηλώνω υπεύθυνα ότι παραχωρώ την χρήση του ακινήτου, άνευ χρηματικού ανταλλάγματος, για την προσωρινή ανάπτυξη δραστηριοτήτων, στις οποίες αποσκοπεί το πρόγραμμα Ενεργά Ισόγεια.

Η συμβαλλόμενη ΑΜΚΕ δηλώνει υπεύθυνα ότι θα αναλάβει την ανακαίνιση του ακινήτου, η οποία περιλαμβάνει: εν γένει οικοδομικές εργασίες, αποκατάσταση βλαβών σε ηλ/μηχ εγκαταστάσεις, αποκατάσταση βλαβών σε υδραυλικές εγκαταστάσεις.

**δ)** Το πρόγραμμα αφορά τη ανάπτυξη δραστηριοτήτων ήπιας μορφής στο παραπάνω ακίνητο, οι οποίες θα προκύψουν κατά κύριο λόγο μέσα από τις επιθυμίες και τις ανάγκες των χρηστών. Οι δραστηριότητες αυτές οφείλουν να ακολουθούν έναν από τους τρεις άξονες που έχουν οριστεί σύμφωνα με το πρόγραμμα και να υπακούουν στους κανόνες που έχουν τεθεί. Καθ' όλη τη διάρκεια των δύο ετών ο ρόλος η ομάδας εργασίας θα έχει συμβουλευτικό-βοηθητικό ρόλο και θα είναι σε διαρκή επικοινωνία με την ομάδα διαχείρισης του χώρου, η οποία θα οριστεί μετά το πέρας των έξι μηνών.

Σε περίπτωση συμφωνίας με τον ιδιοκτήτη και ένταξης του ακινήτου στο πρόγραμμα ο ίδιος απαλλήσεται από την πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης.

**ε)** Το χρονικό διάστημα διάρκειας του προγράμματος ορίζεται στα δύο έτη. Μετά το πέρας αυτού υπάρχει η δυνατότητα ανανέωσης των συμβάσεων, εφόσον υπάρχει χρηματοδότηση. Σε αντίθετη περίπτωση λύεται η σύμβαση.

στ) Οι υποχρεώσεις από την πλευρά του συμφωνηθέντα με τη νομική σύσταση ΑΜΚΕ, καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας του προγράμματος, ορίζονται ως εξής:

- κάλυψη λογαριασμών κοινής ωφέλειας του χώρου και των κοινόχρηστων εξόδων.
- συντήρηση, καθαρισμός και οι απαραίτητες επισκευές στην ιδιοκτησία, ώστε να επιστραφεί σε καλύτερες συνθήκες από αυτές που παραδόθηκε
- σε περίπτωση που γίνουν αλλαγές, ή προσθήκες, να έχει προβλεφθεί η συμφωνία με τον ιδιοκτήτη για το αν θα παραμείνουν, ή όχι, μετά τη λήξη του προγράμματος.
- να εγκαταλειφθεί ο χώρος μετά τη λήξη της συμφωνίας χωρίς κάποιο δικαίωμα σε αυτόν
- να αναλάβει ευθύνες που μπορεί να προκύψουν απέναντι σε τρίτους για αποζημιώσεις είτε υλικές είτε σε πρόσωπο, που έχουν προκληθεί από δραστηριότητες που εκτελούνται στο χώρο κατά το διάστημα που η σύμβαση βρίσκεται σε ισχύ.

ζ) Σε περίπτωση διάλυσης της συμφωνίας για έναν από τους παρακάτω λόγους πρέπει να καθοριστεί η προθεσμία για την εγκατάλειψη του χώρου και την επιστροφή του στην προηγούμενη κατάσταση.

Λόγοι για τη διάλυση της συμφωνίας:

- μη ολοκλήρωση του χρόνου της συμφωνίας
- παραίτηση των μελών της συμφωνίας
- παράλειψη συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις

## Σύναψη συμφωνίας με τις δημοτικές αρχές

Η ομάδα εργασίας συνάπτει παράλληλα ένα μνημόνιο συνεργασίας με τις δημοτικές αρχές προκειμένου να διευκολυνθεί η διαδικασία ενεργοποίησης των ισογείων και προς αποφυγή ενός αποσπασματικού, και όχι πλήρους σχεδιασμού. Ο ρόλος του Δήμου είναι να βοηθήσει στην εύρεση χρηματοδότησης του προγράμματος, η συμβολή στον καθαρισμό και την αποκατάσταση των χώρων, η διευκόλυνση στην πρόσβαση σε υπηρεσίες και η επίλυση των, τυχόν, γραφειοκρατικών/νομικών ζητημάτων που ενδέχεται να προκύψουν.

## Μνημόνιο συνεργασίας

Στη Θεσσαλονίκη, σήμερα . . . . . 2019, τα κάτωθι μέρη:  
Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου Ν.Π.Δ.Δ. – Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης Ο.Τ.Α. με την επωνυμία «Δήμος Θεσσαλονίκης» (εφεξής «ΔΘ»), με έδρα την Θεσσαλονίκη, που εκπροσωπείται νόμιμα και  
η . . . . . (ΑΜΚΕ) . . . . ., που εκπροσωπείται από . . . . . συμφωνούν τα ακόλουθα:  
Τα Μέρη αναγνωρίζουν από κοινού ότι ένα από τα σημαντικά προβλήματα που αντιμετωπίζει σήμερα η πόλη της Θεσσαλονίκης είναι η ύπαρξη πολλών κενών ισογείων καταστημάτων.  
Ειδικά στην περιοχή . . . . . εντοπιστήκαν 73 ιδιοκτησίες τέτοιων χώρων, προεχόντως εμπορικού χαρακτήρα, που παραμένουν ανενεργοί έως και δέκα χρόνια.  
Οι λόγοι της εγκατάλειψης είναι, κυρίως, η παρατεταμένη οικονομική κρίση, η αποδυνάμωση του μικρομεσαίου εμπορίου το υποβαθμισμένο αστικό περιβάλλον της περιοχής, ενεργειακά προβλήματα του κτιρίου κλπ.  
Με αυτά τα δεδομένα, επιχειρείται η προσπάθεια δημιουργίας ενός προγράμματος που σχεδιάζει και οργανώνει την προσωρινή ενεργοποίηση των ανενεργών ισογείων χώρων για κοινόχρηστη χρήση, προς όφελος τόσο των ιδιοκτητών και των ενοίκων των πολυκατοικιών, όσο και των κατοίκων της γειτονιάς.

### ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΥΤΟΥ

Τα μέρη συμφωνούν να συνεργαστούν για την επίτευξη του παραπάνω σκοπού.  
Για την υλοποίηση του προγράμματος συστήνουν Επιτροπή, αποτελούμενη από τους . . . . .  
. . . . .

### Έργο της Επιτροπής είναι :

Η ενημέρωση των ιδιοκτητών και η προβολή του προγράμματος στη γειτονιά.  
Η διαχείριση και παρακολούθηση της υλοποίησης του έργου.  
Η επίλυση τυχόν αναδυόμενων ζητημάτων (εύρεση ιδιοκτητών, έκδοση αδειών κλπ.).  
Η προσπάθεια χρηματοδότησης του προγράμματος α) από φορείς που έχουν ανάλογους στόχους, όπως το Εμπορικό Επιμελητήριο . . . . . κλπ . . . . . και β) από την Ευρωπαϊκή Ένωση.  
**Διάρκεια μνημονίου -προγράμματος :** 2 έτη. Η διάρκεια ισχύος του ορίζεται να είναι διετής και θα υπόκειται σε ετήσια αξιολόγηση από τα συμβαλλόμενα μέρη.  
**Λύση μνημονίου -προγράμματος :** Η παρούσα σύμπραξη των μερών λήγεται αυτοδίκαια με το πέρας της συμφωνημένης διάρκειάς της και εφόσον τα δύο μέρη δεν λάβουν ομόφωνη απόφαση για παράταση της. Η αυτοδίκαιη λύση θα διαπιστώνεται με απόφαση της παραπάνω Επιτροπής.  
Το παρόν Μνημόνιο τίθεται σε ισχύ με την υπογραφή του από τους εκπροσώπους των μερών.

Υπογραφές

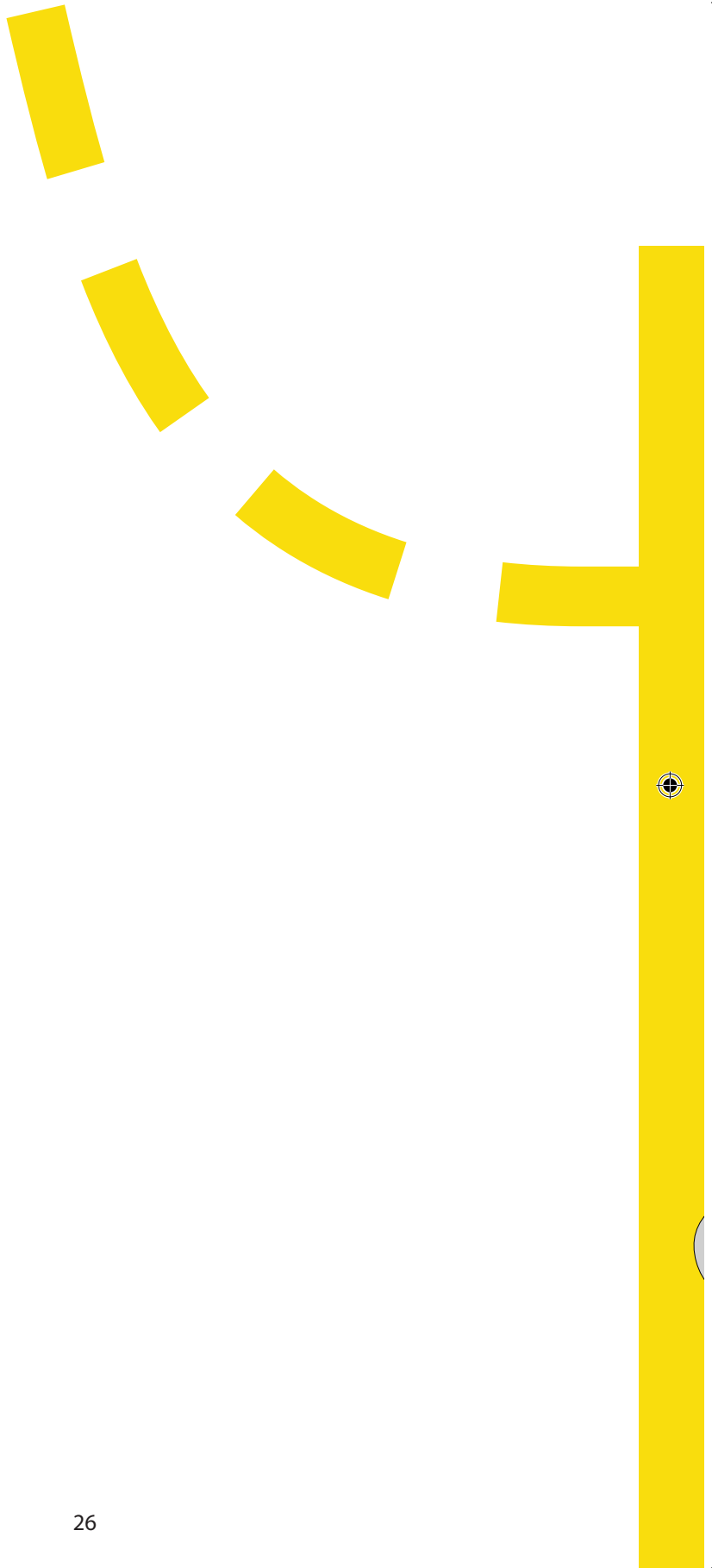




# ΕΝΕΡΓΑ ΙΣΟΓΕΙΑ

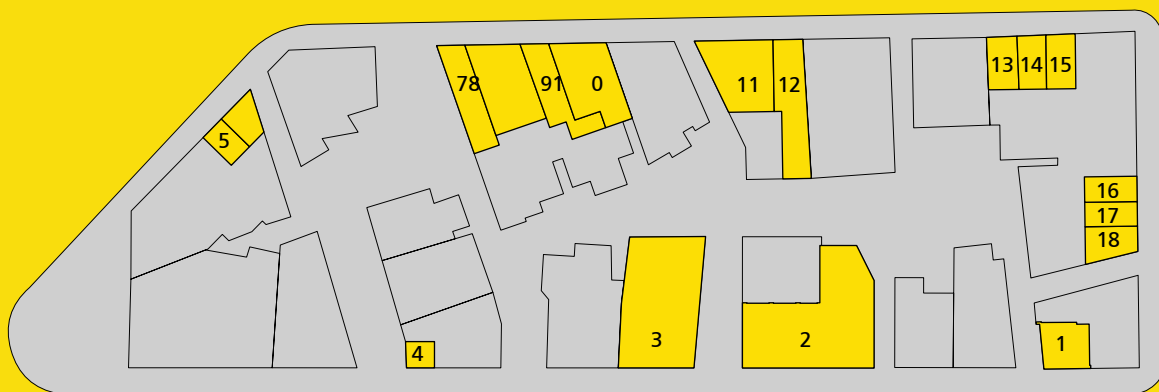
Κατάλογος καταστημάτων







# 01

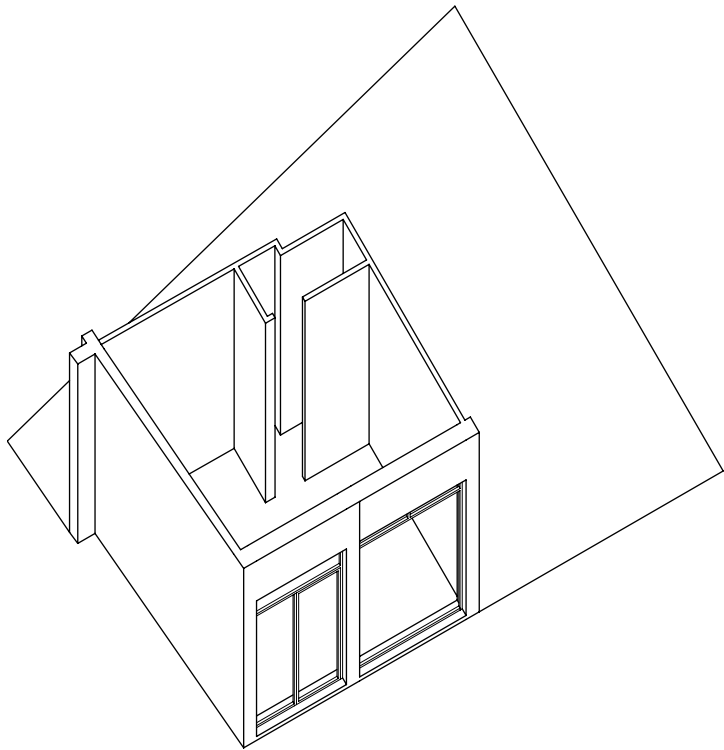


Ο.Τ. Κήλυδιανού-Προνοίας-Ανδρέα Ζέντζη-Αυρηλιανής

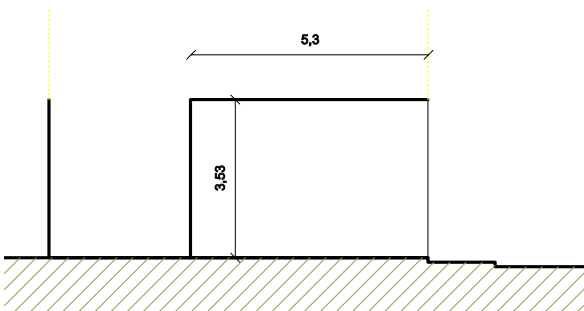
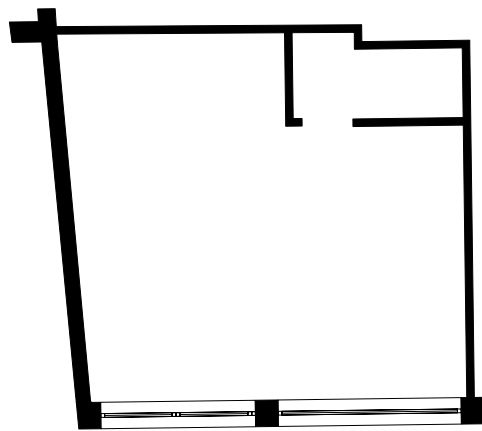
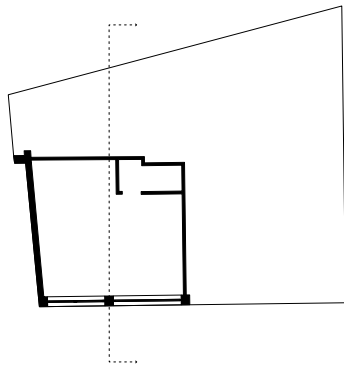




1. Κηλυδιανού 33  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 28,9 τμ

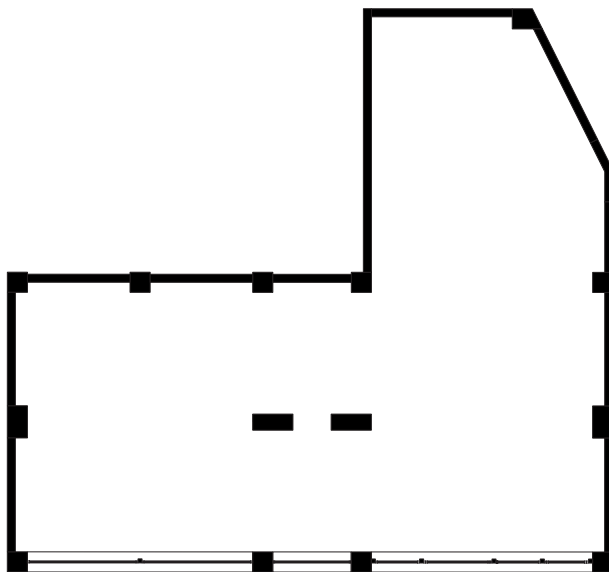
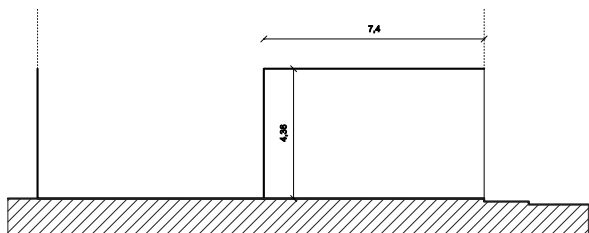
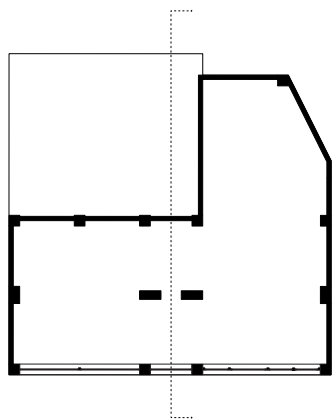
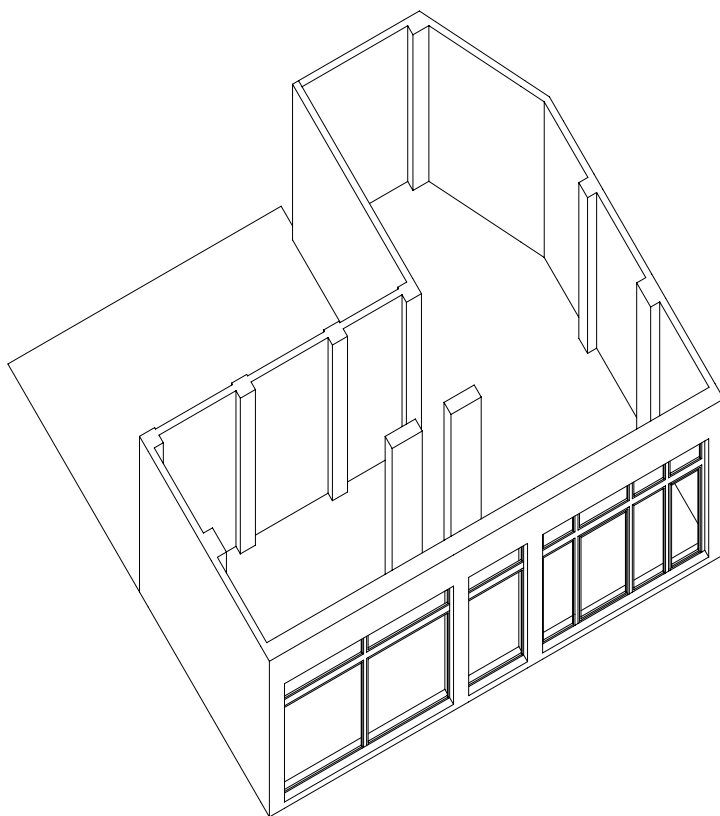


2.  
 Γε  
 Π  
 14





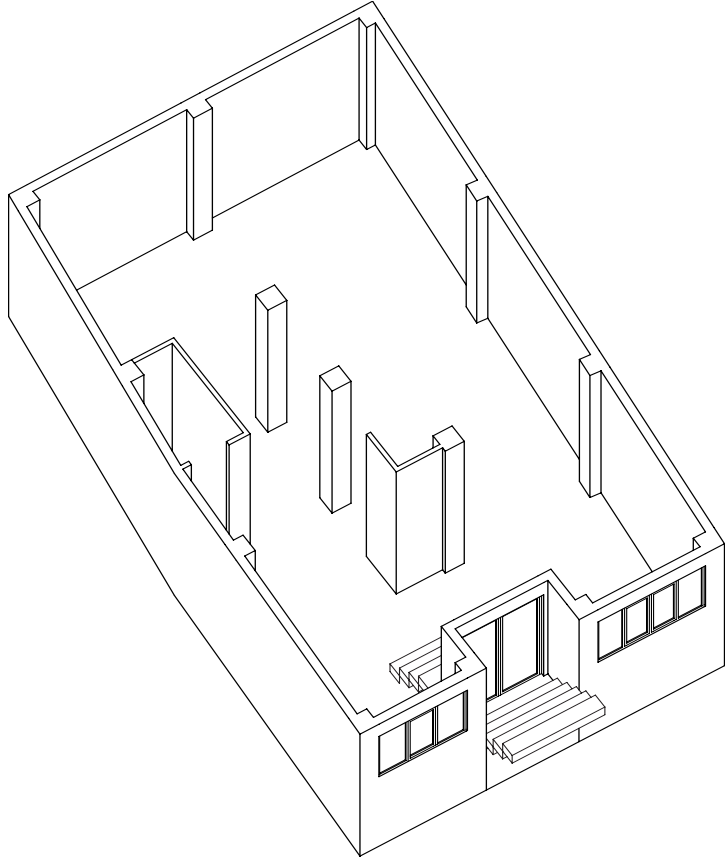
2. Κηλυδιανού 31  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
148,4 τμ



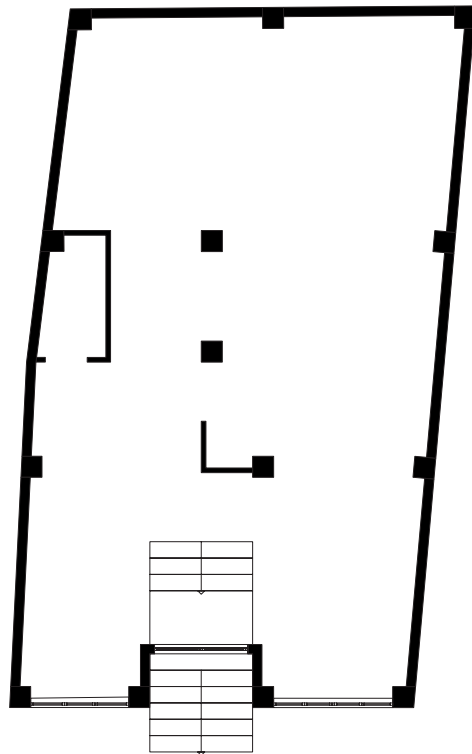
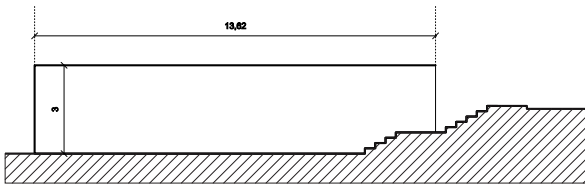
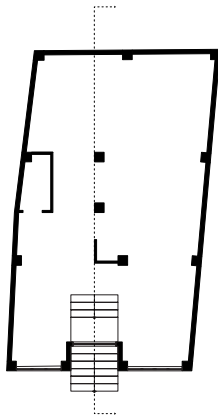
0 2 4 8 μ



3. Κληαυδιανού 27  
 Γενική κατοικία  
 Πολλυκατοικία  
 131,9 τμ



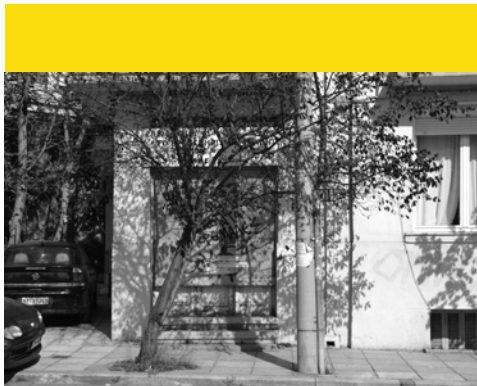
4. Γε  
 Μ  
 9,



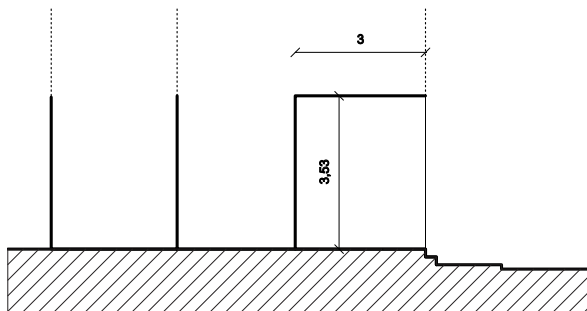
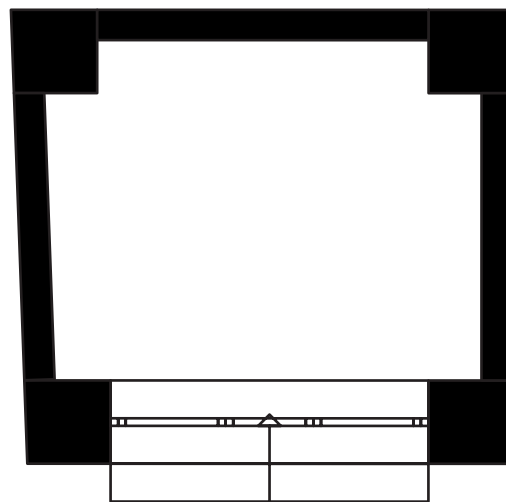
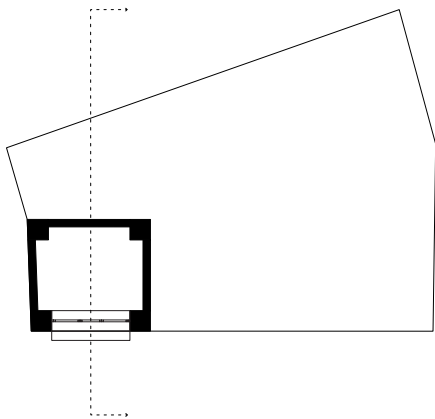
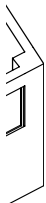
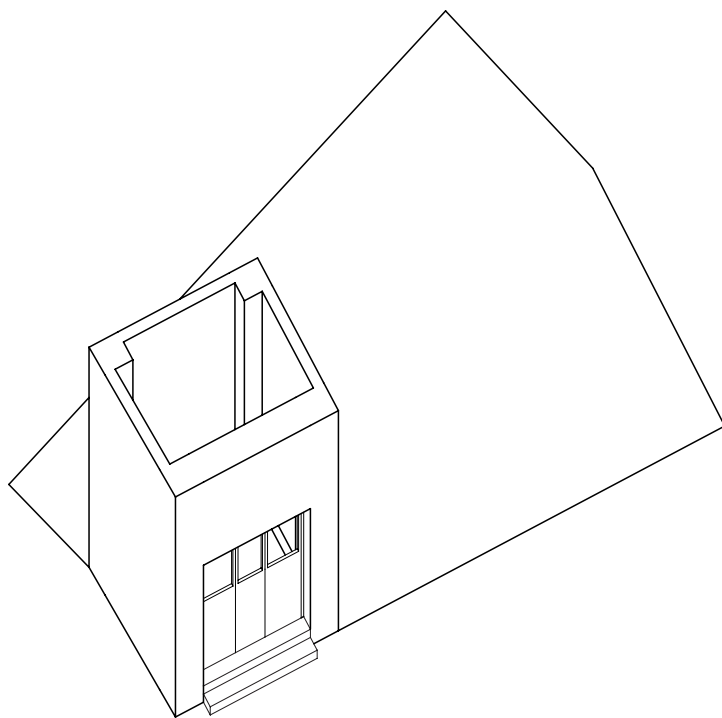
30

0 2 4 8 μ



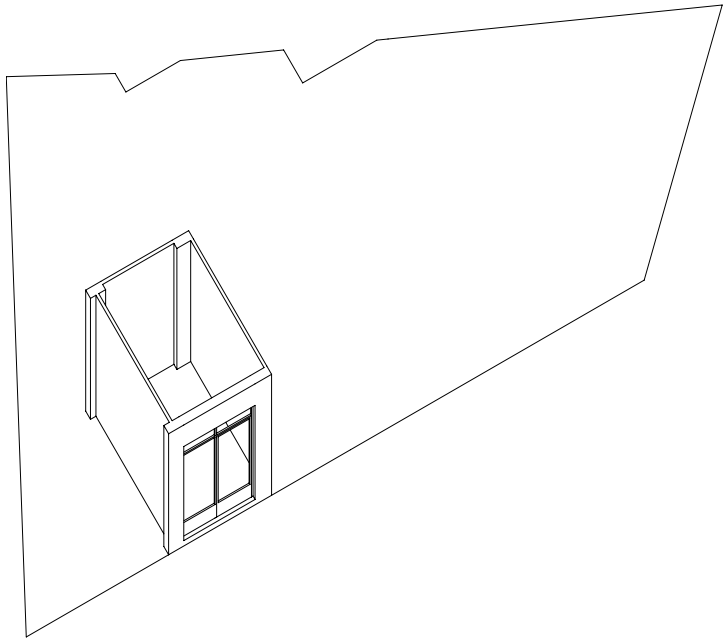


4.Κλαυδιανού 25  
 Γενική κατοικία  
 Μονοκατοικία  
 9,75 τμ

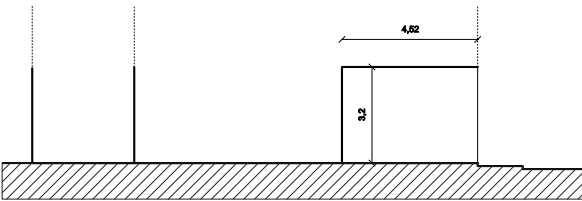
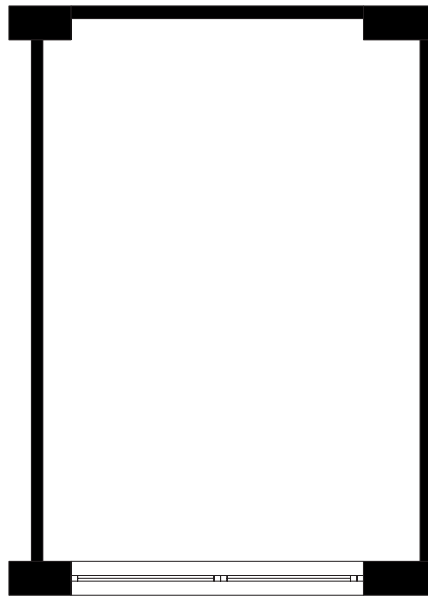
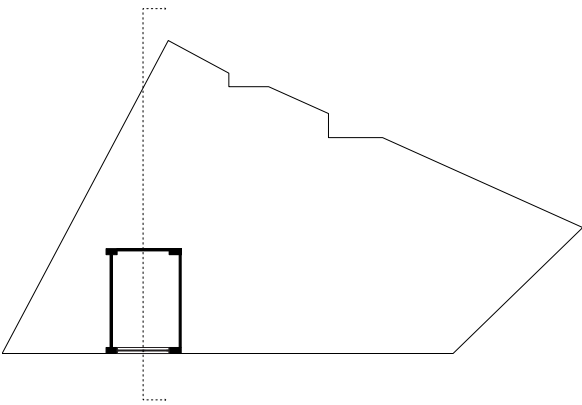




5. Προνοίας 4  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 13,4 τμ



6.  
 Γε  
 Π  
 10



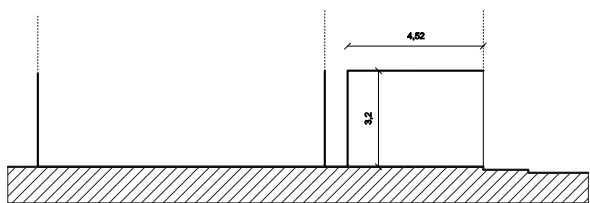
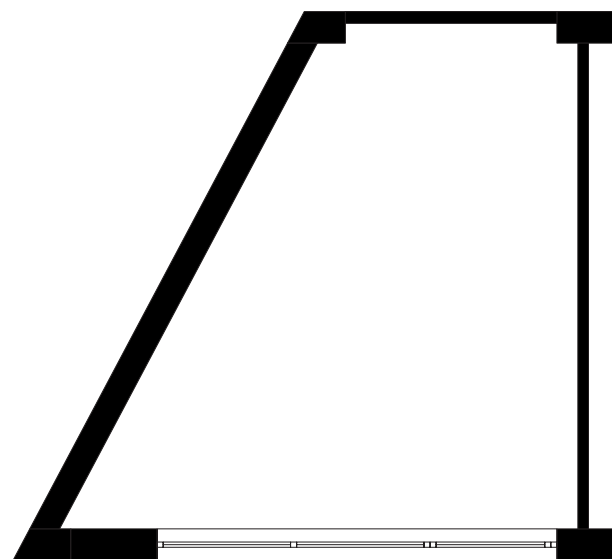
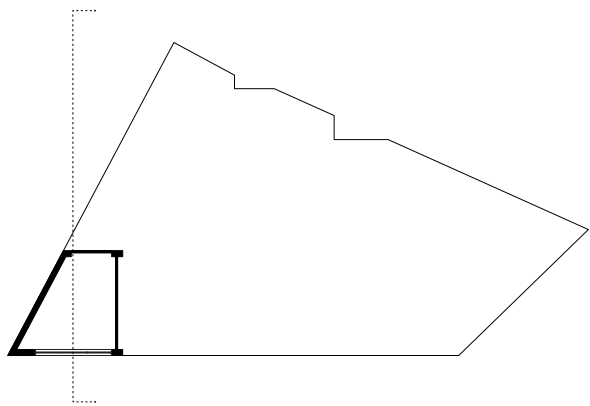
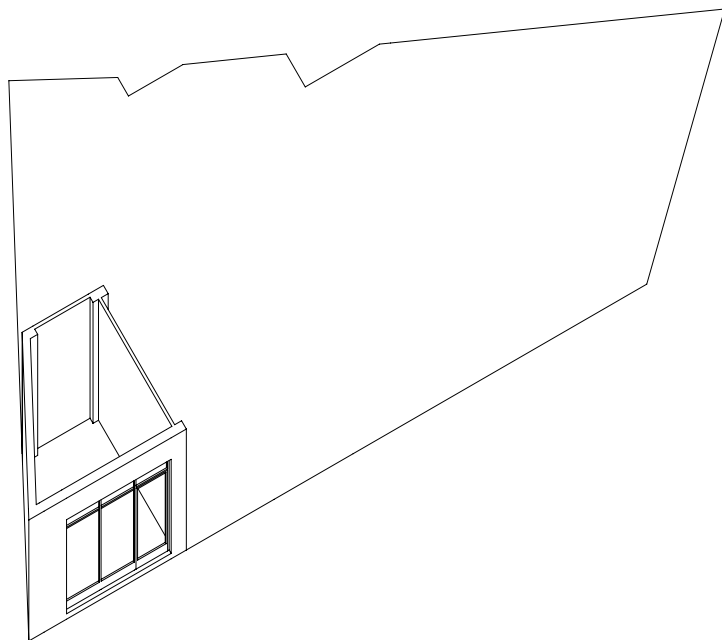
32





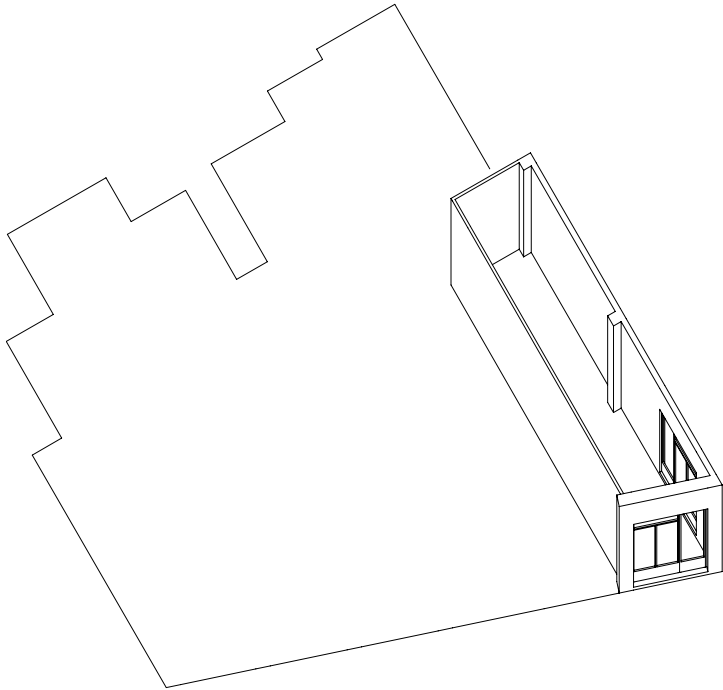


6. Προνοίας 4  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 16,15 τμ

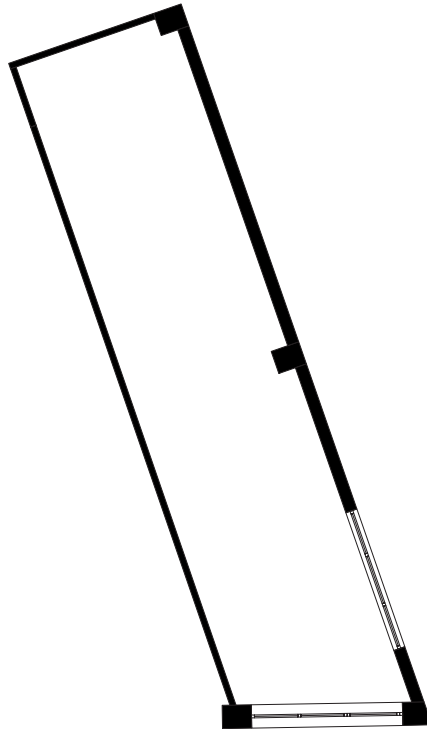
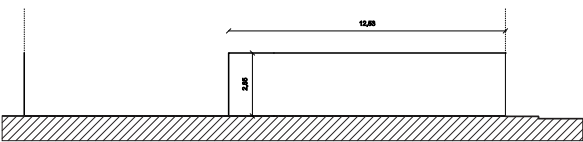
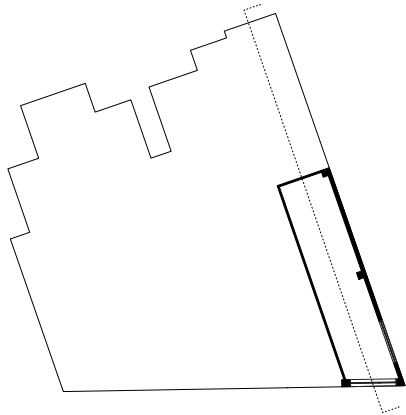




7. Ζέντζη Ανδρέα 4  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 39,6 τμ

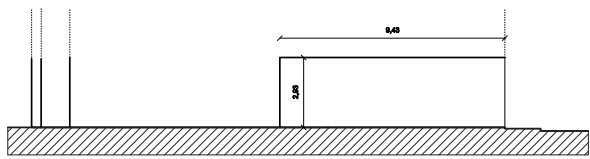
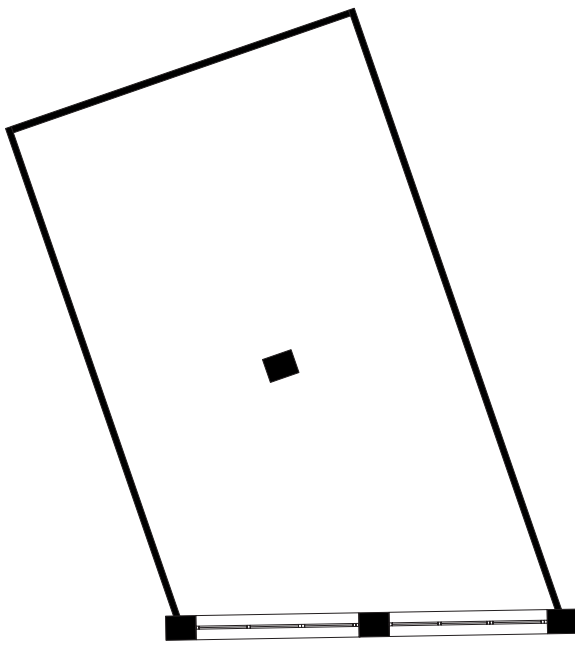
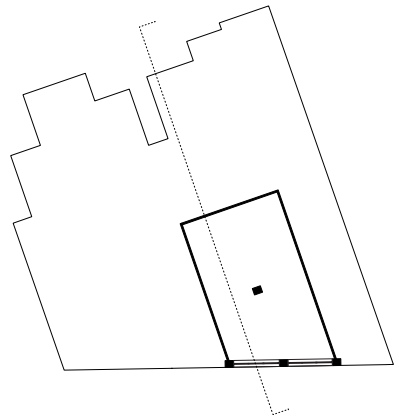
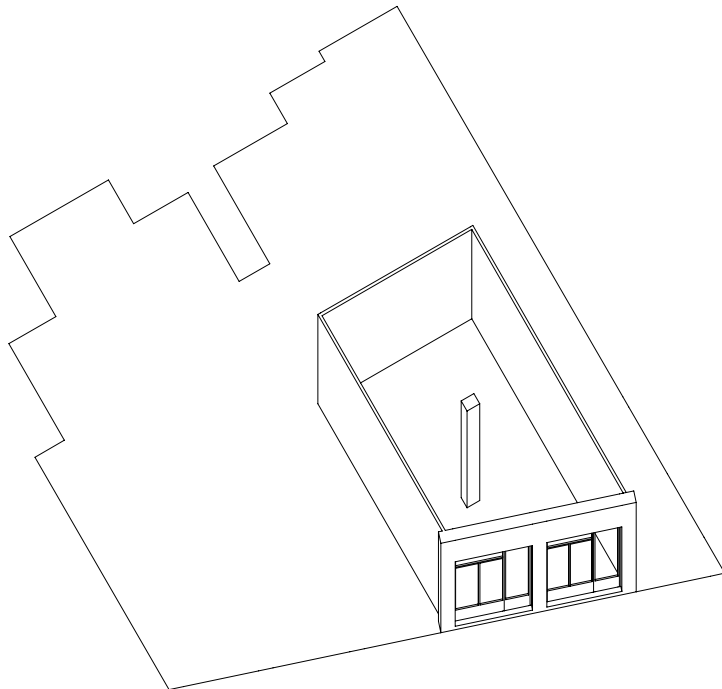
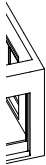


8.  
 Γε  
 Π  
 60



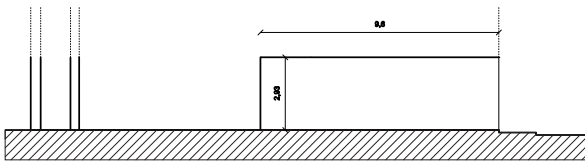
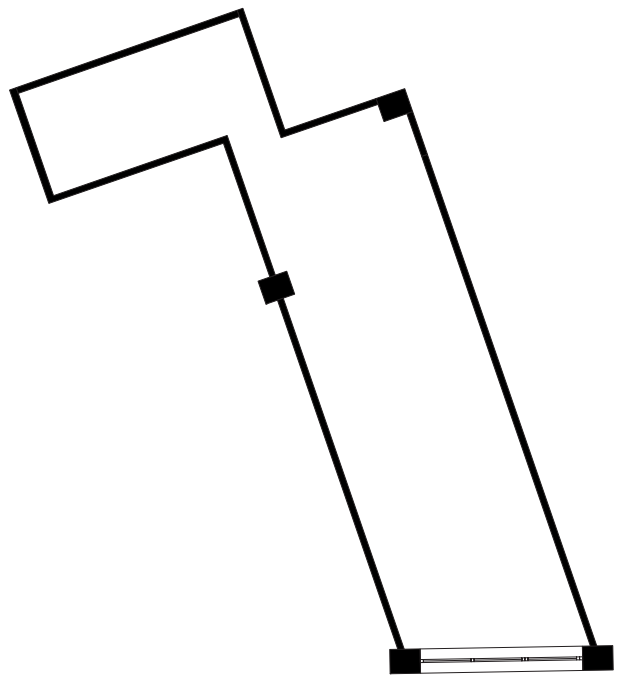
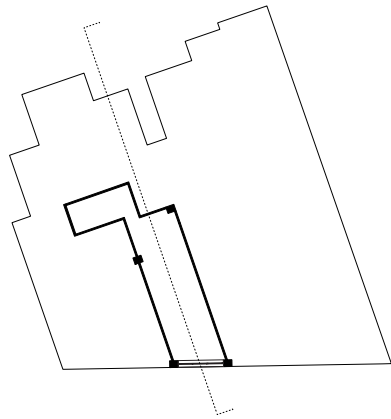
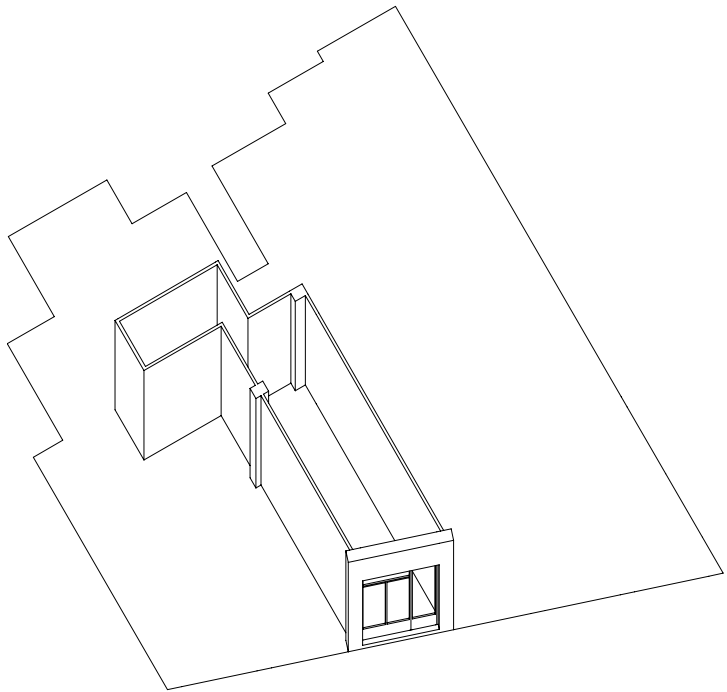


8. Ζέντζη Ανδρέα 4  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 60,8 τμ



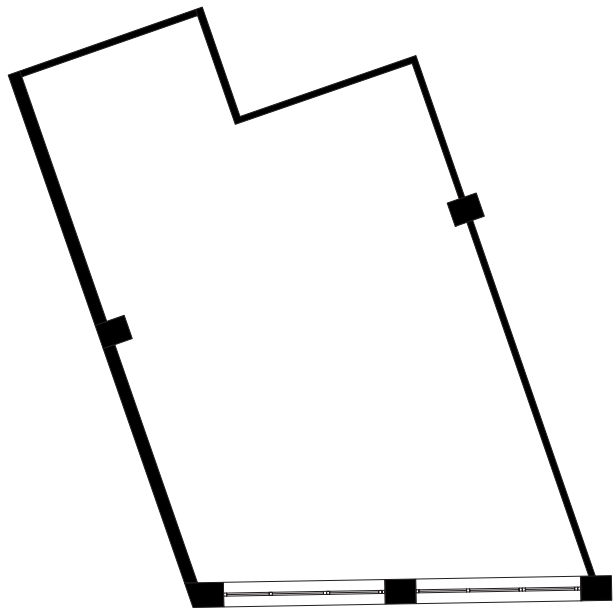
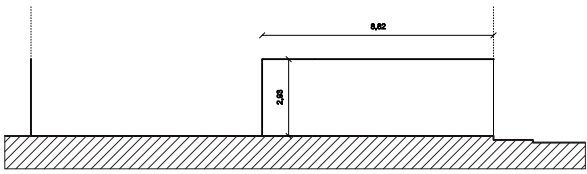
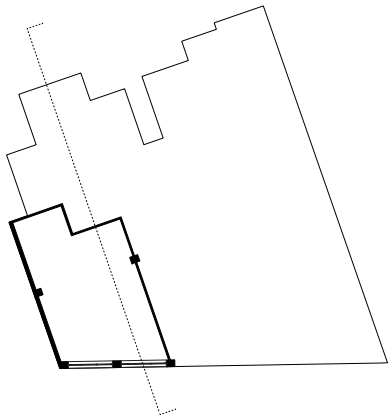
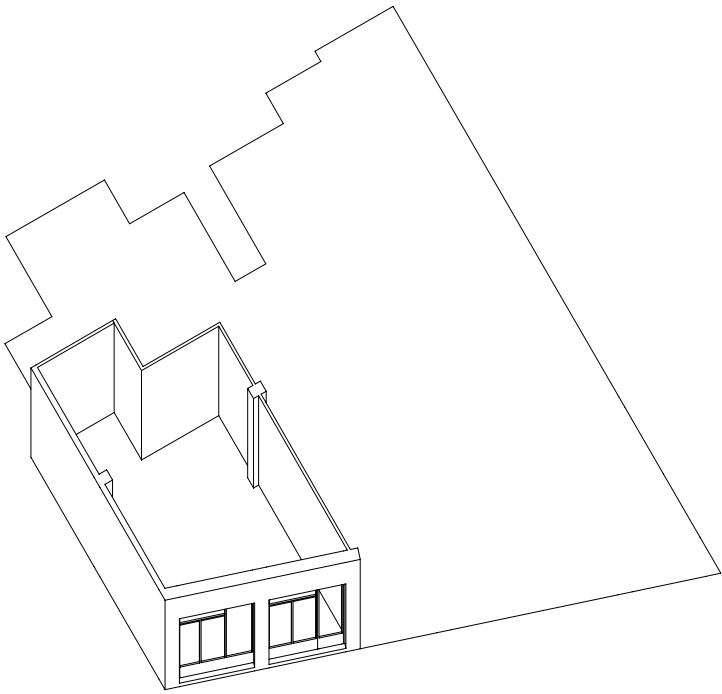


9. Ζέντζη Ανδρέα 4  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
38,4 τμ



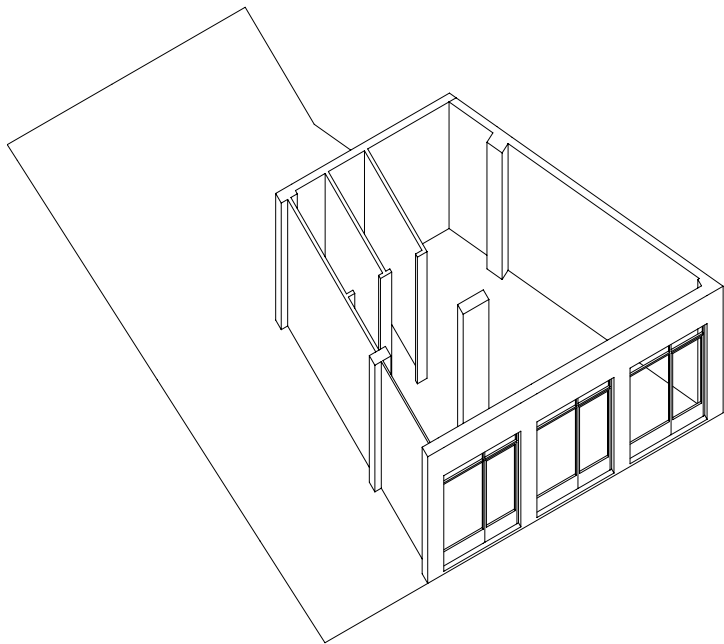


10. Ζέντζη Ανδρέα 4  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
59,3 τμ

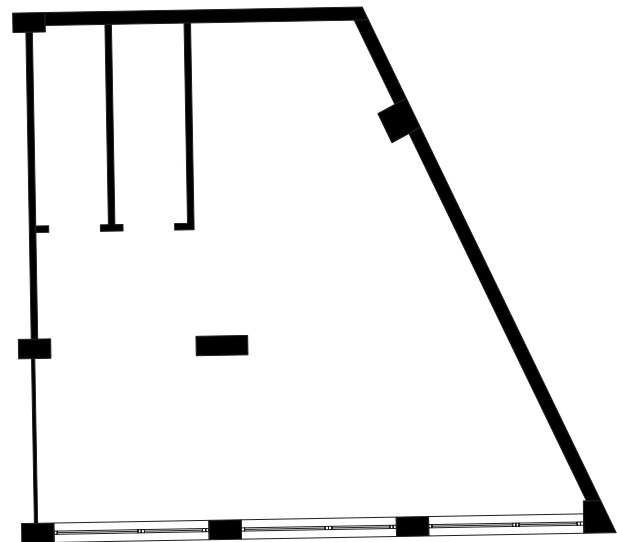
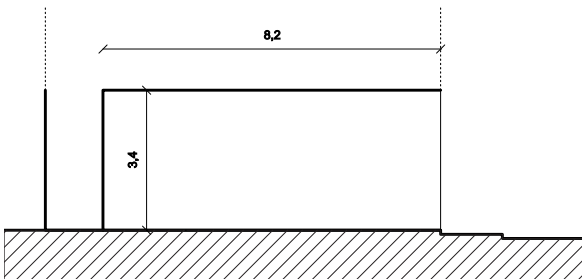
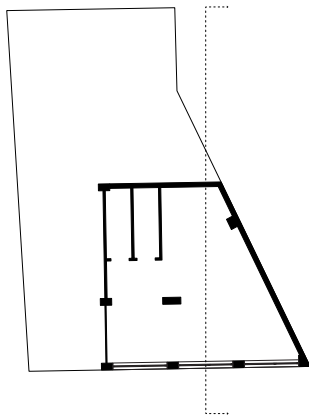




11. Ζέντζη Ανδρέα 8  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 58,45 τμ



12  
 Γε  
 Π  
 54

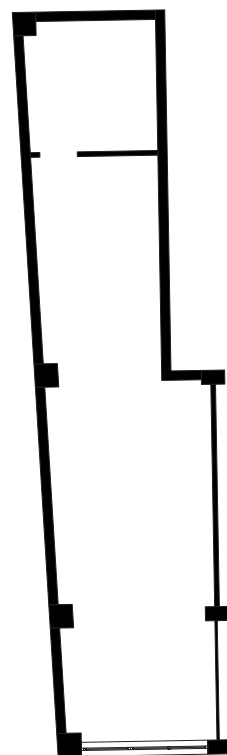
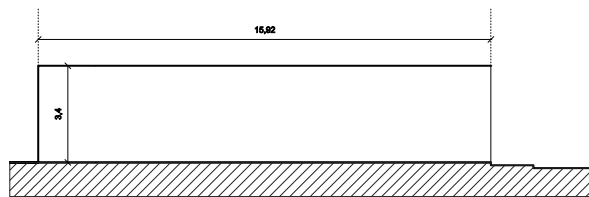
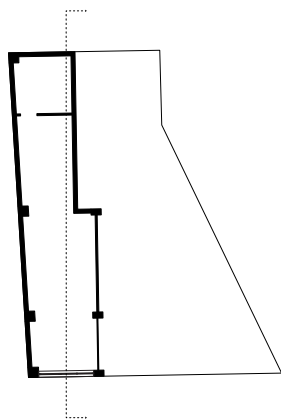
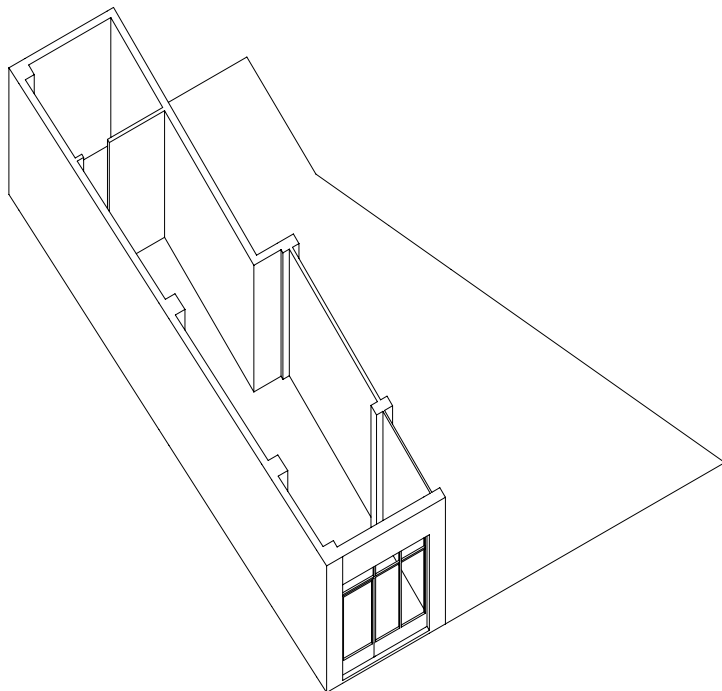


0 2 4 8 μ



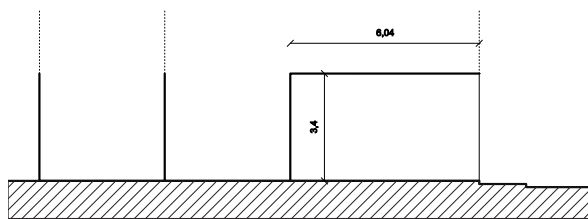
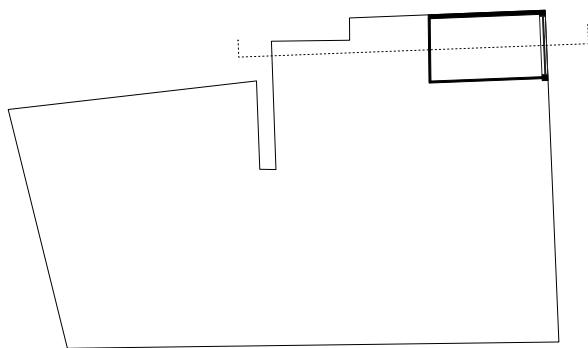
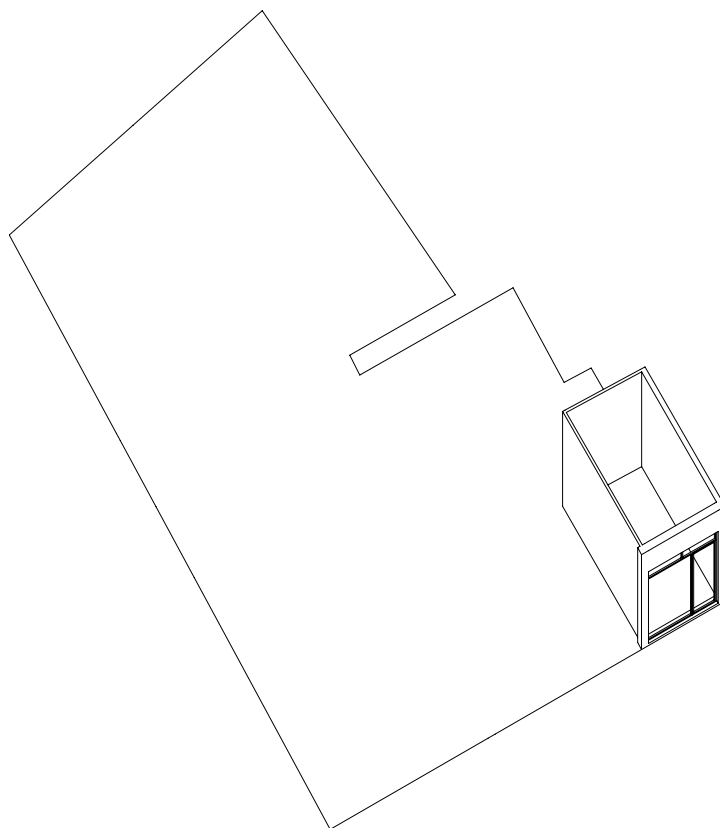


12. Ζέντζη Ανδρέα 8  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 54 τμ





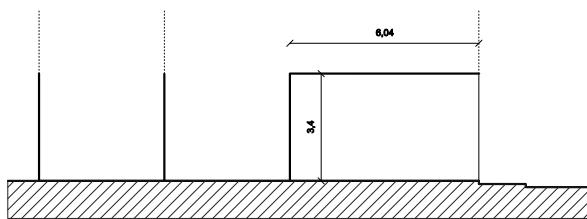
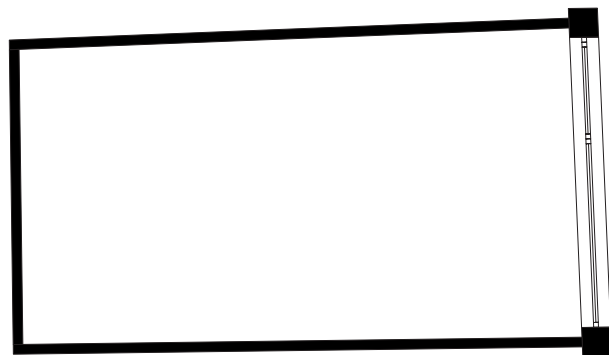
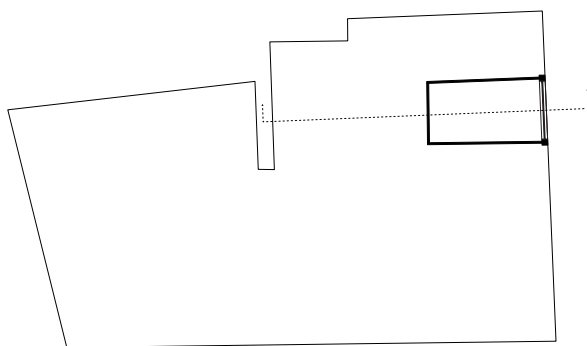
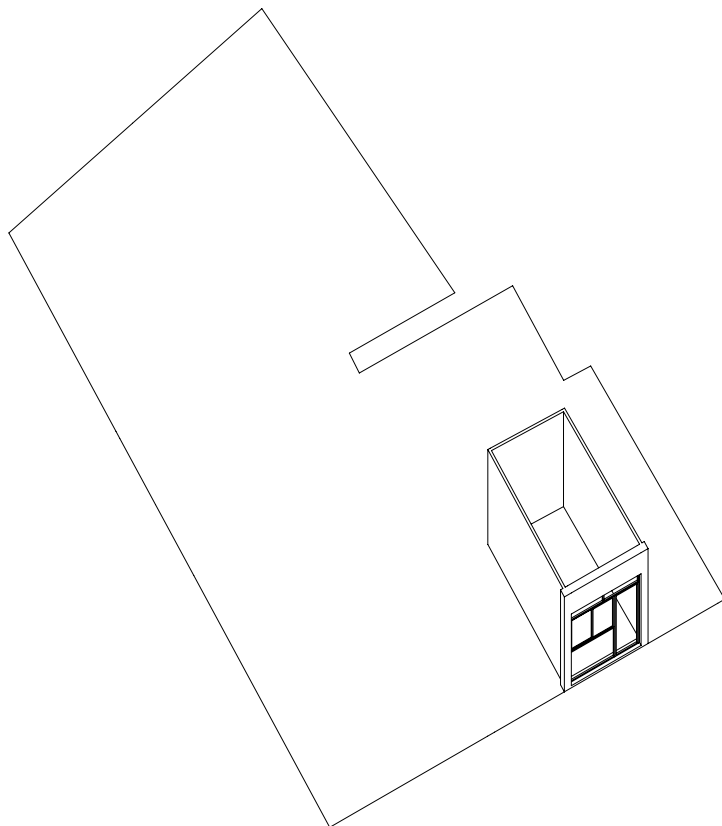
13. Ζέντζη Ανδρέα 14 -  
Αυρηλιανής 3  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
21,1 τμ





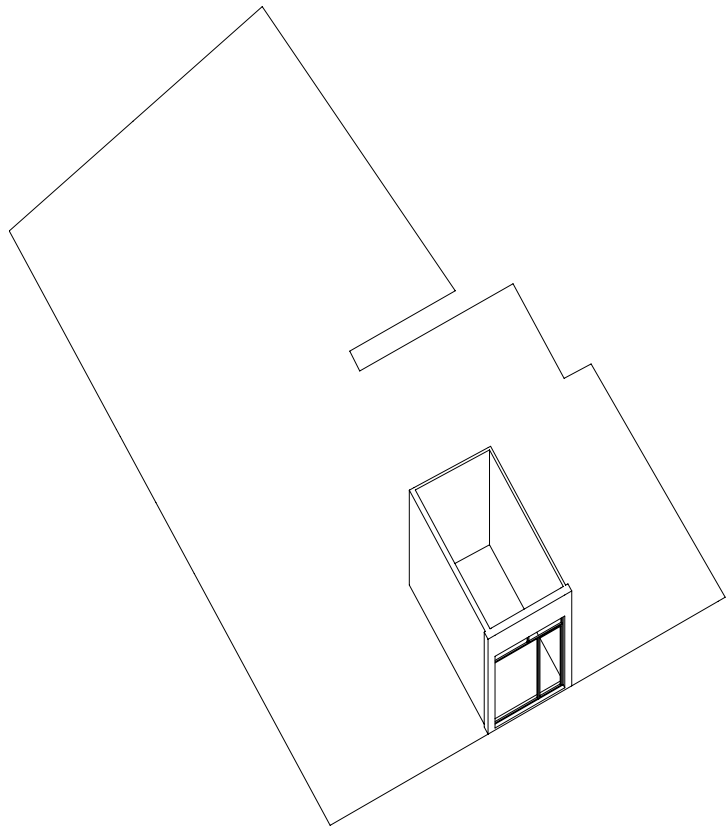


14. Ζέντζη Ανδρέα 14 -  
 Αιρηλιανής 3  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 20,5 τμ

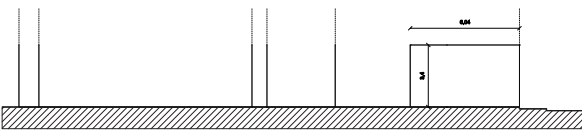
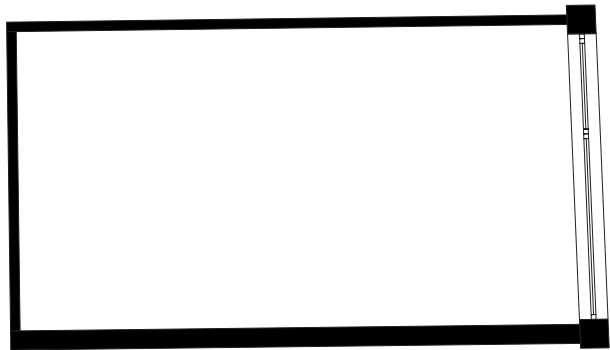
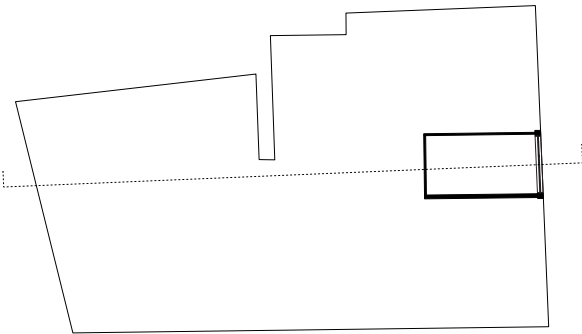




15. Ζέντζη Ανδρέα 14 -  
 Αιρηλιανής 3  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 21,5 τμ

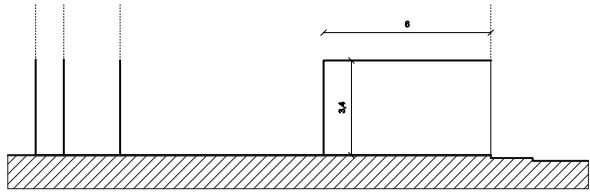
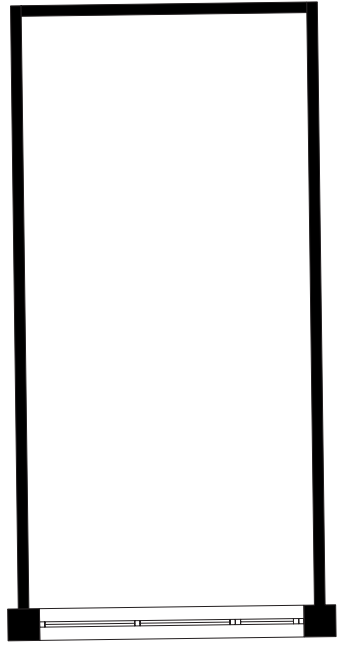
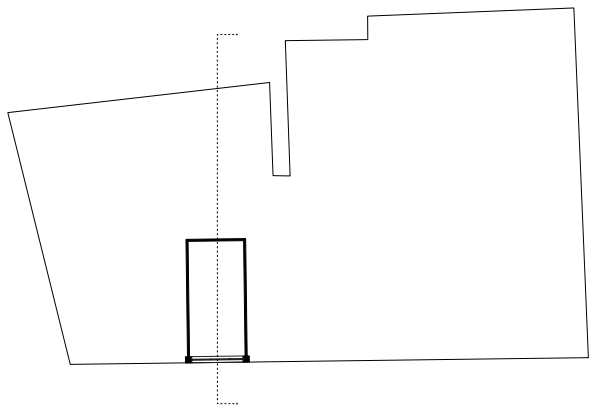
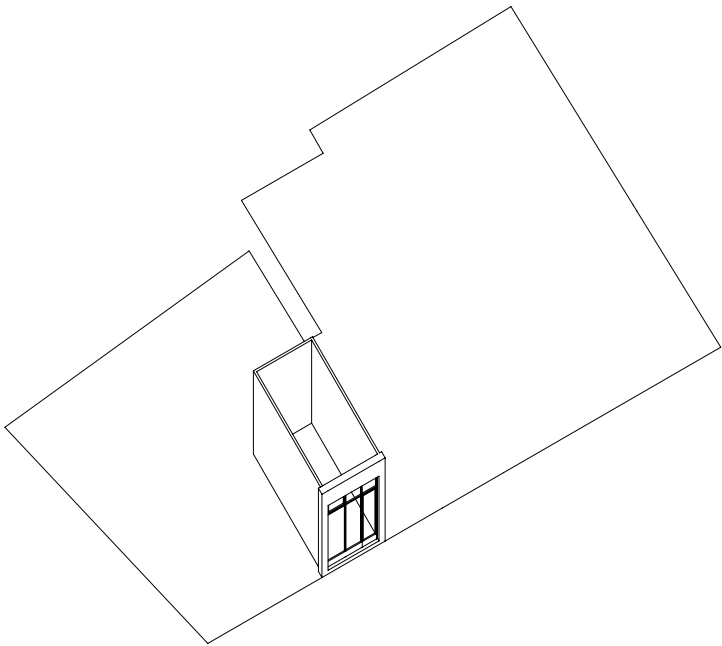


10  
 Α  
 Γε  
 Π  
 17



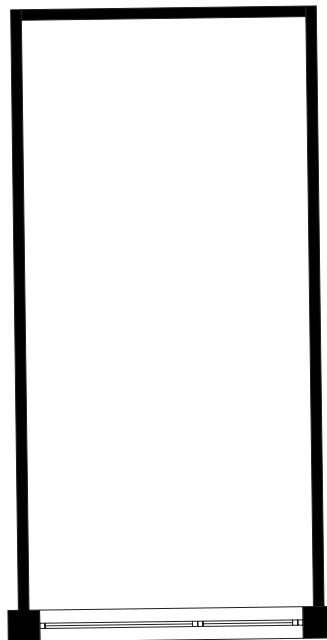
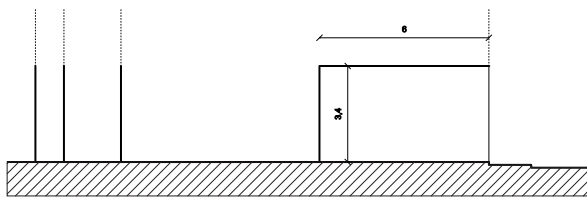
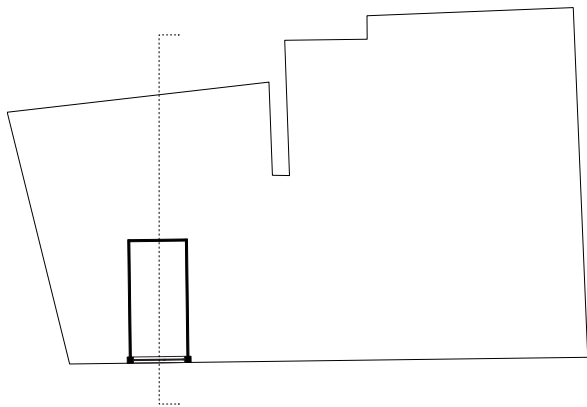
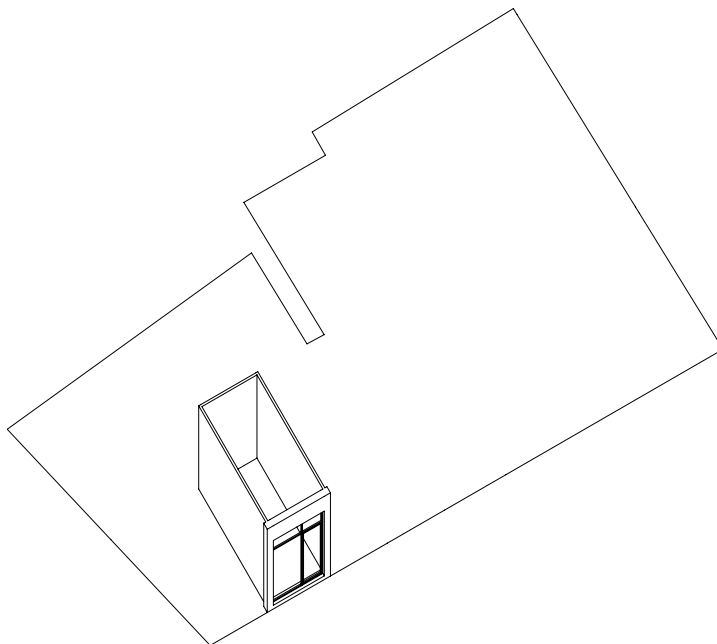


16. Ζέντζη Ανδρέα 14 -  
 Αιρηλιανής 3  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 17,45 τμ



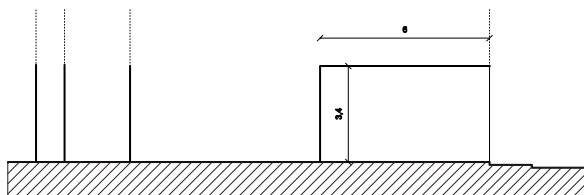
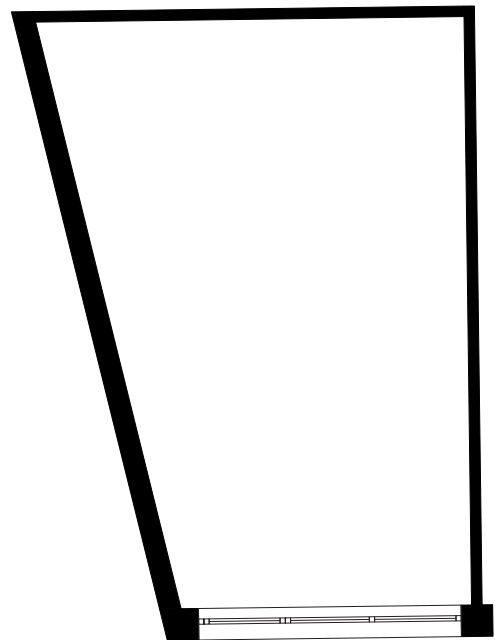
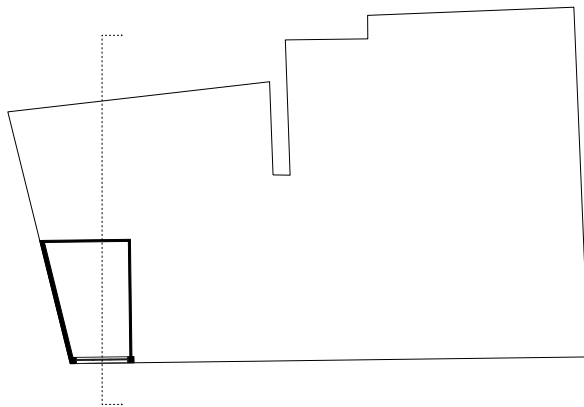
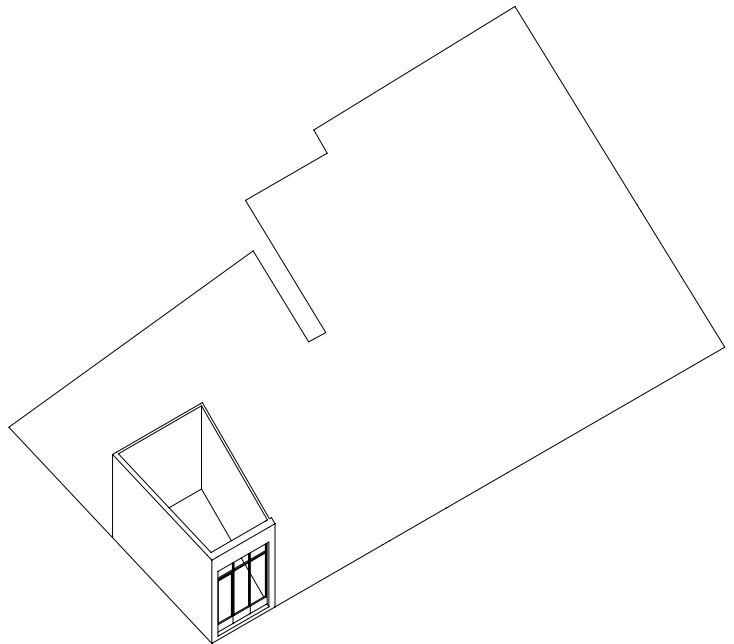


17. Ζέντζη Ανδρέα 14 -  
Αυρηλιανής 3  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
17,45 τμ

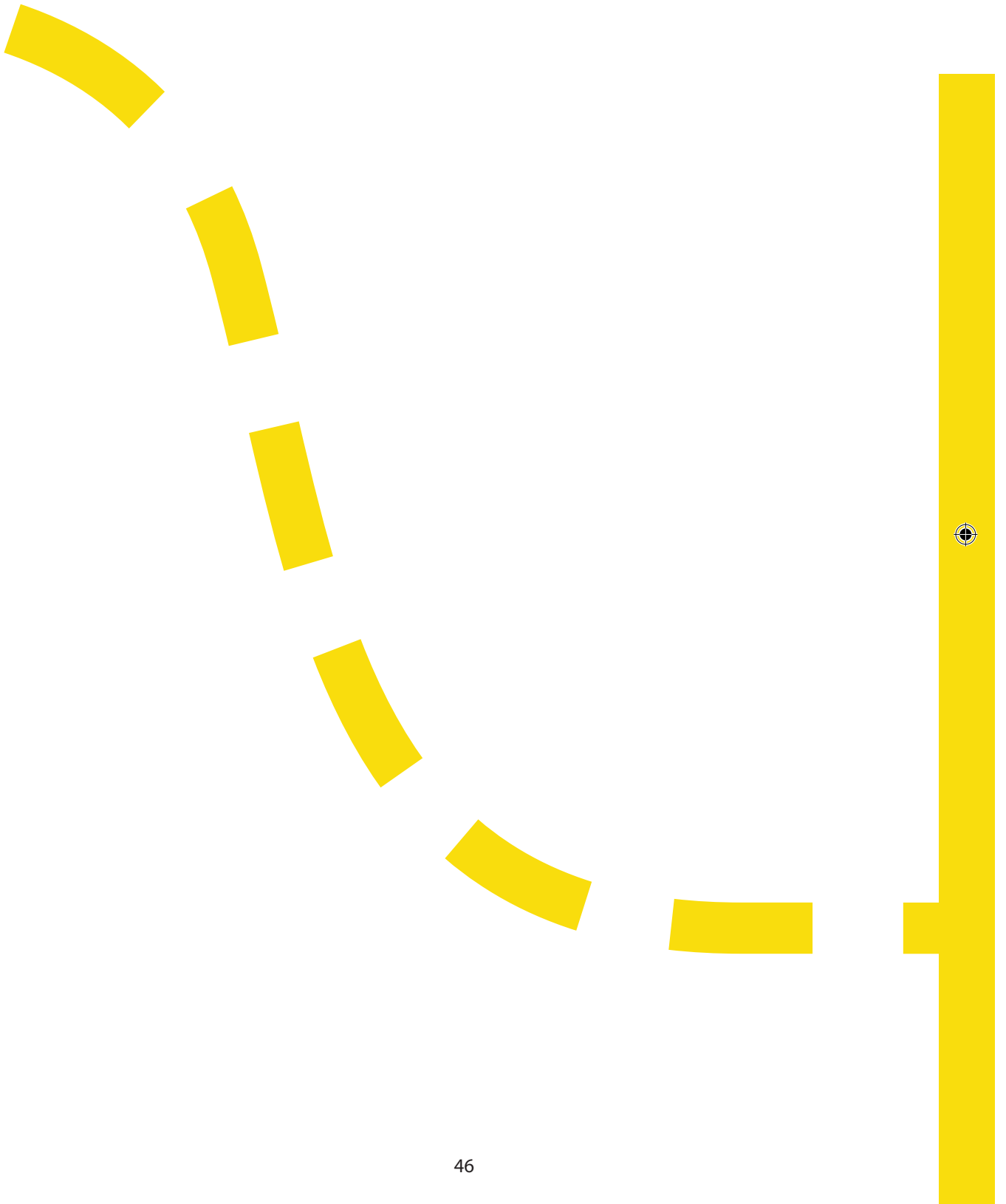




18. Ζέντζη Ανδρέα 14 -  
Αυρηλιανής 3  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
22,25 τμ

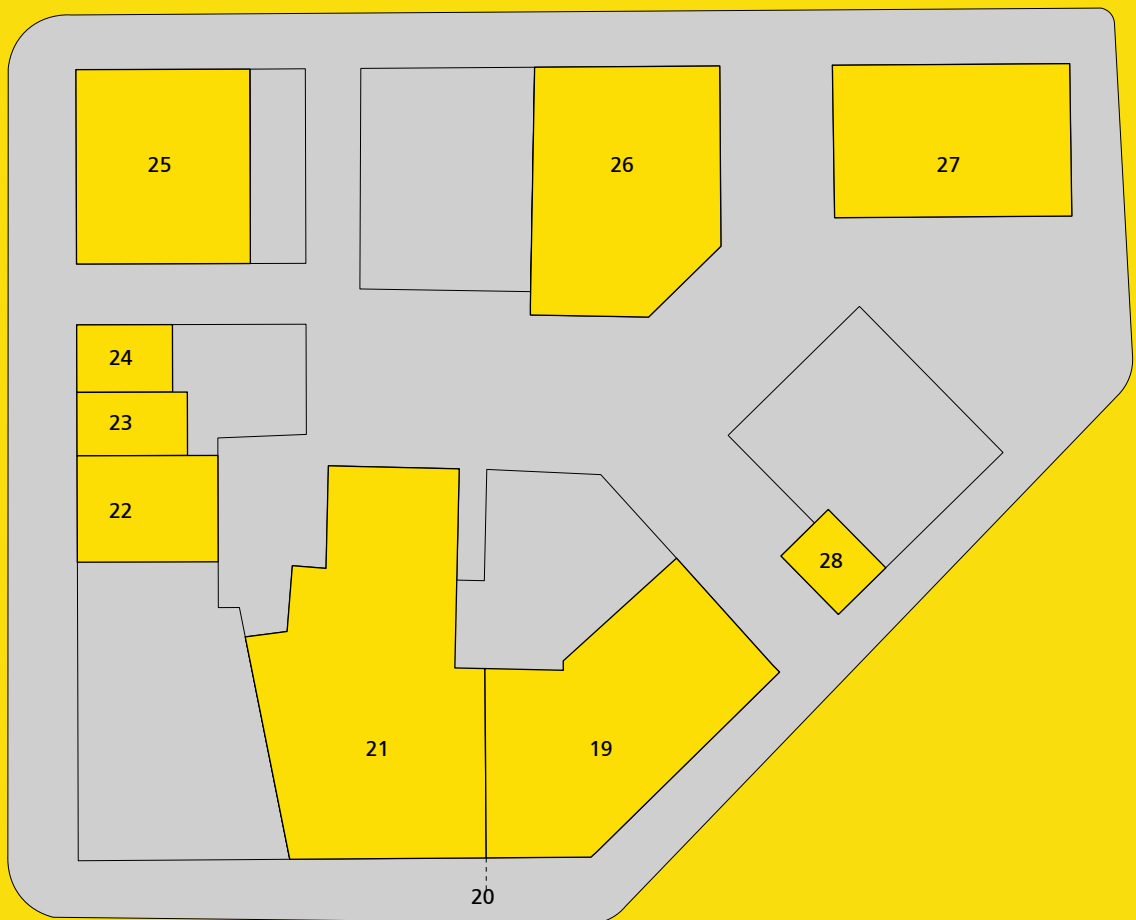


45





# 02

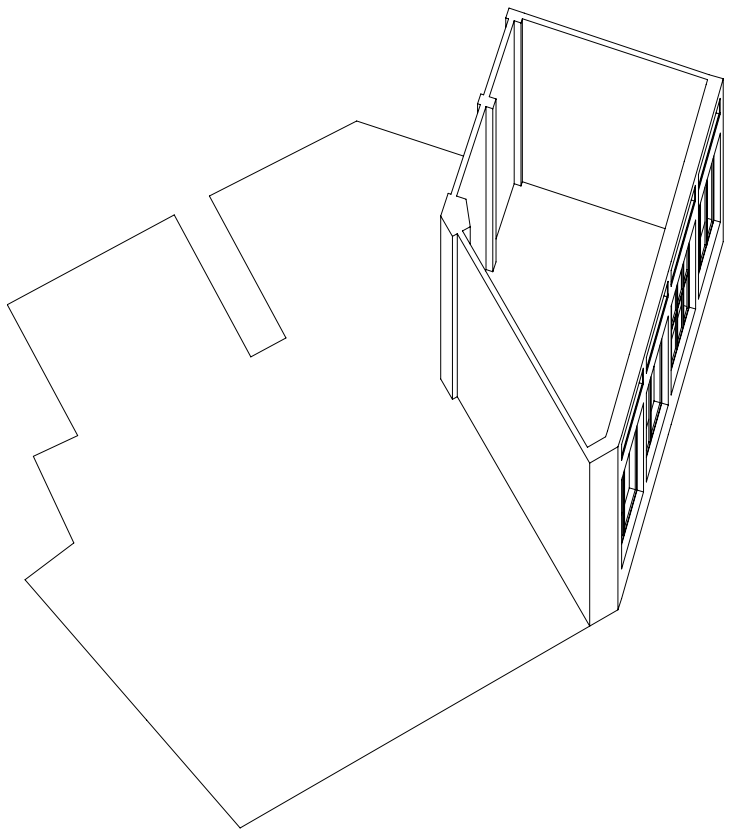


Ο.Τ. Κηλαδιανού-Ανδρέα Ζέντζη-Αυρηλιανής

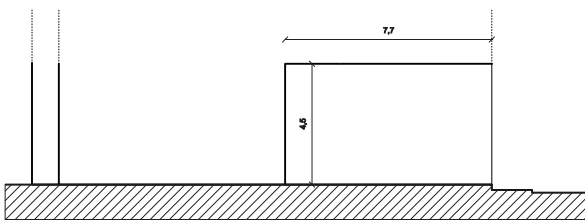
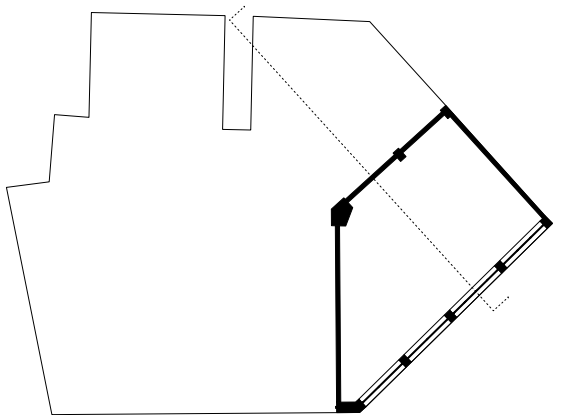




19. Κλαυδιανού 39  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
83,1 τμ



20  
Γε  
Π  
29

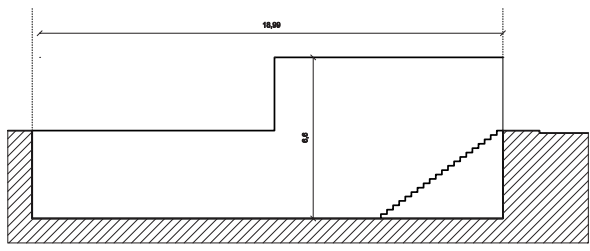
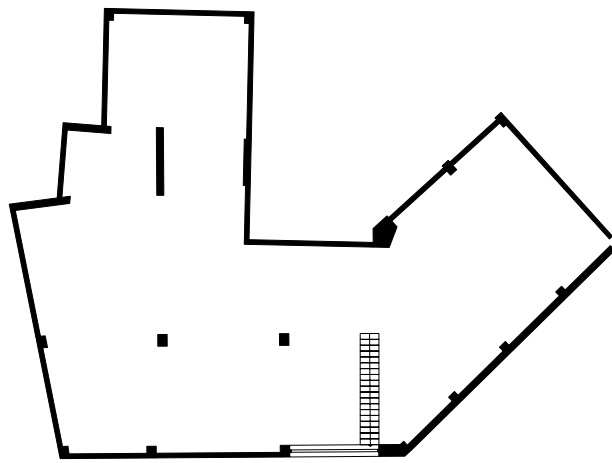
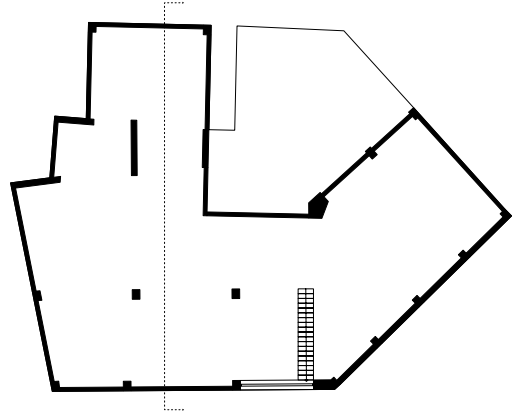
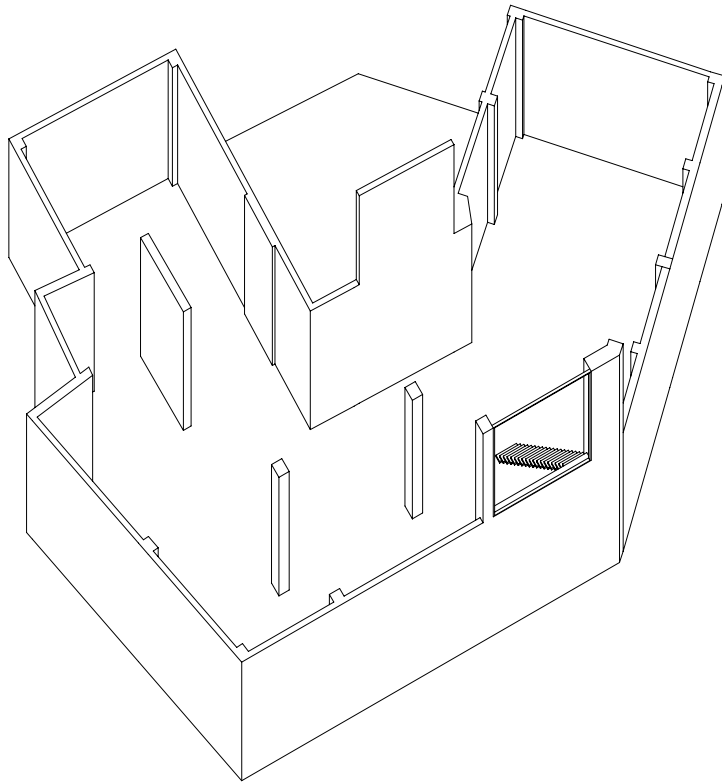


48





20. Κλαυδιανού 39  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 294 τμ

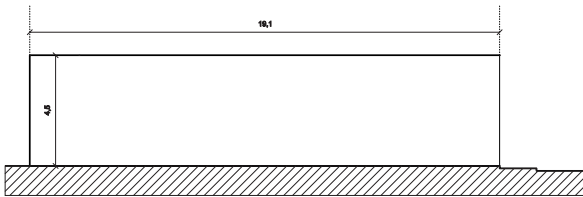
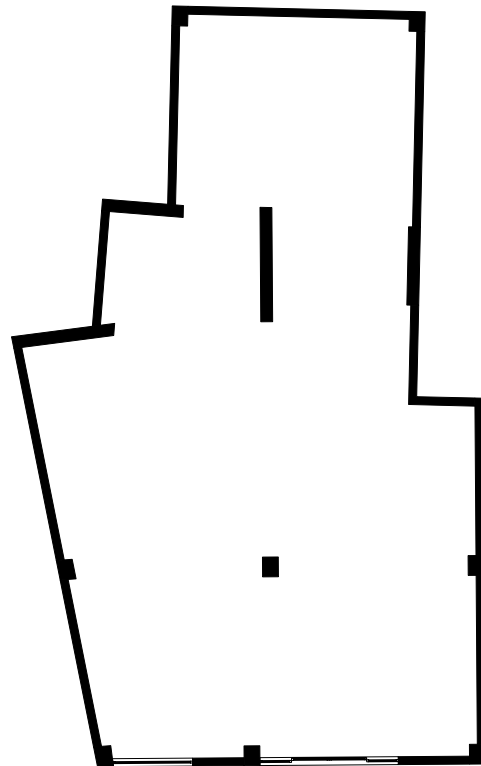
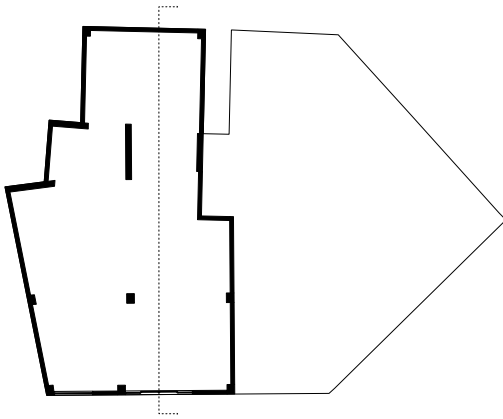
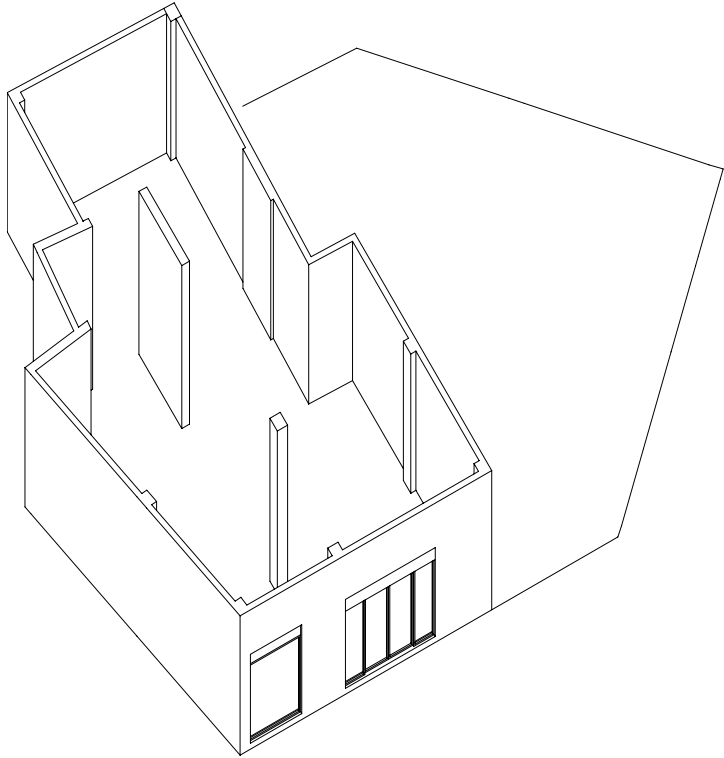


0 2 4 8 μ





21. Κλαυδιανού 39  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
174,5 τμ

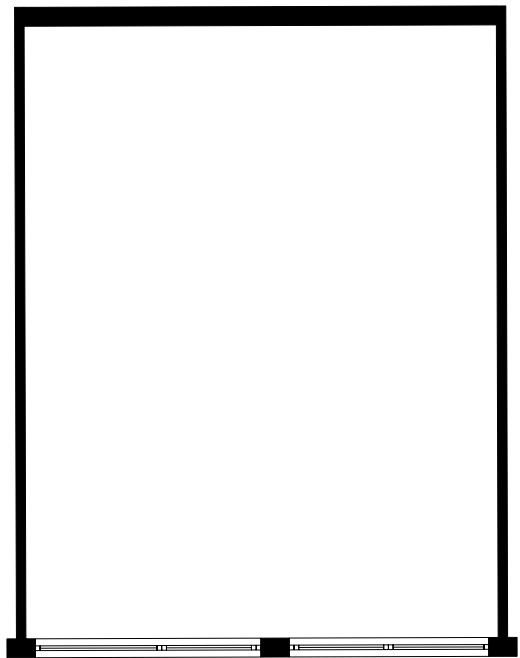
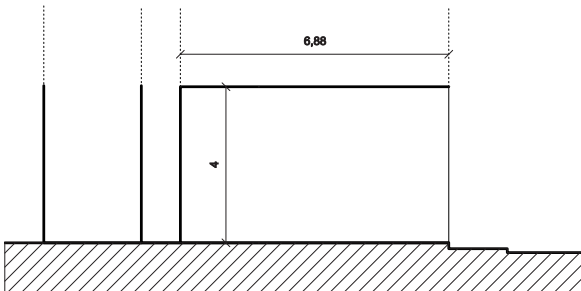
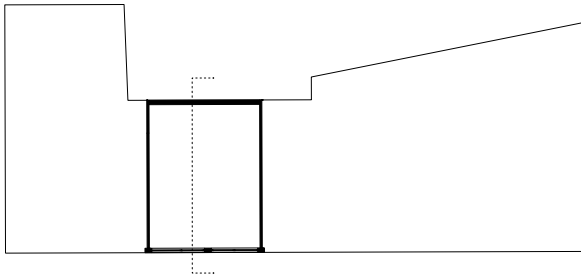
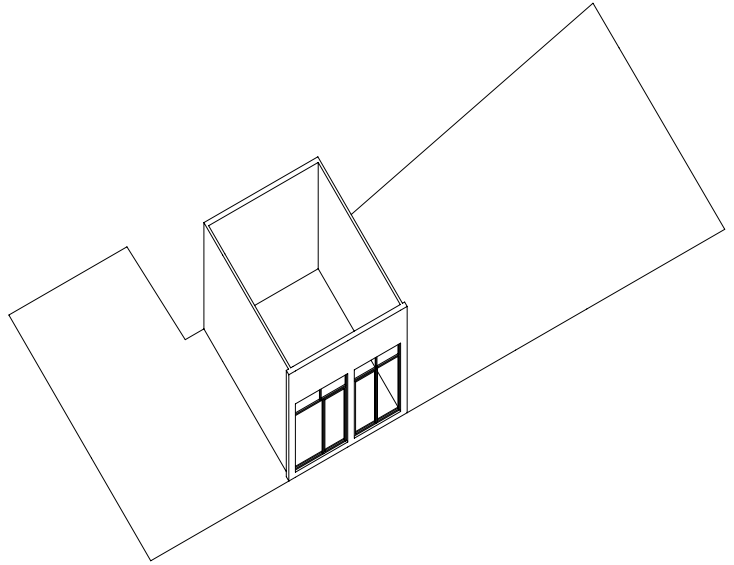


50

0 2 4 8 μ

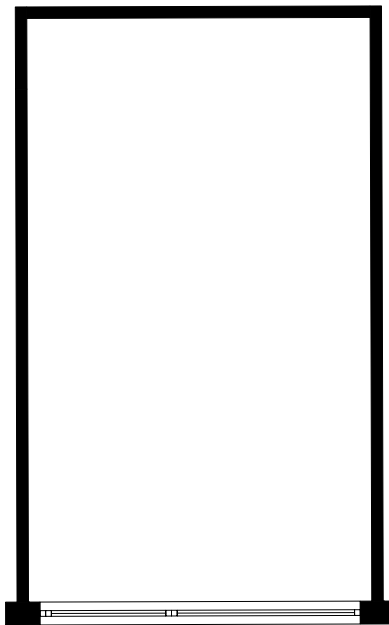
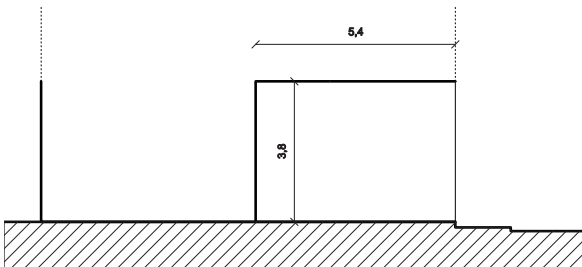
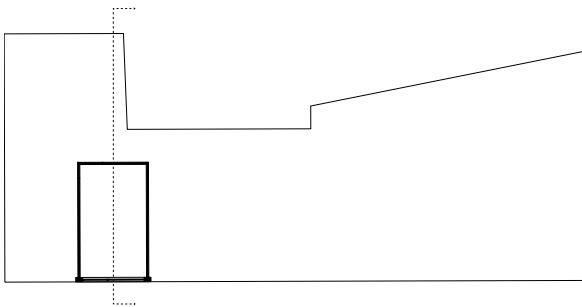
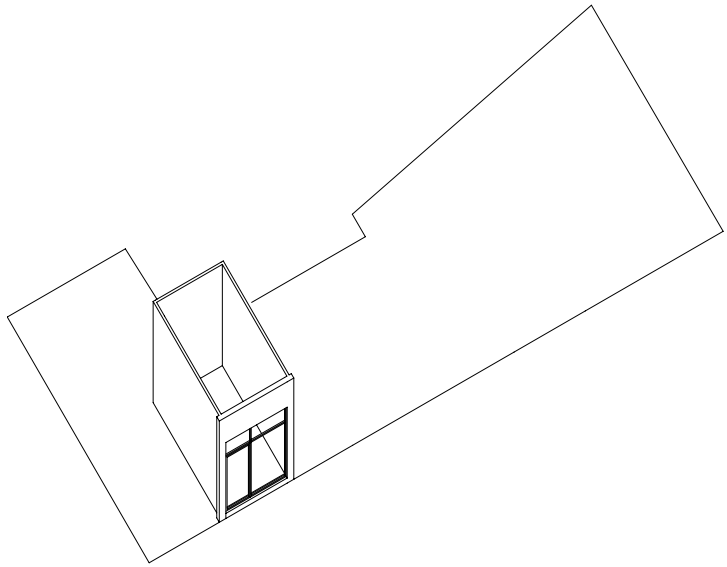


22. Αυρηλιανής 2  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
35,8 τμ



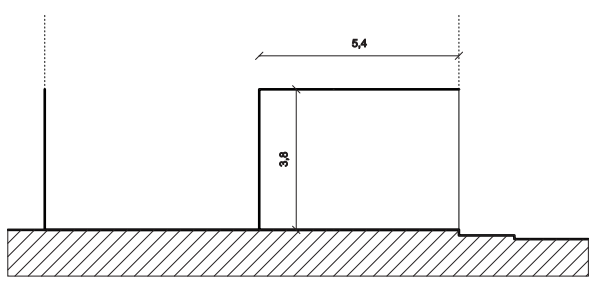
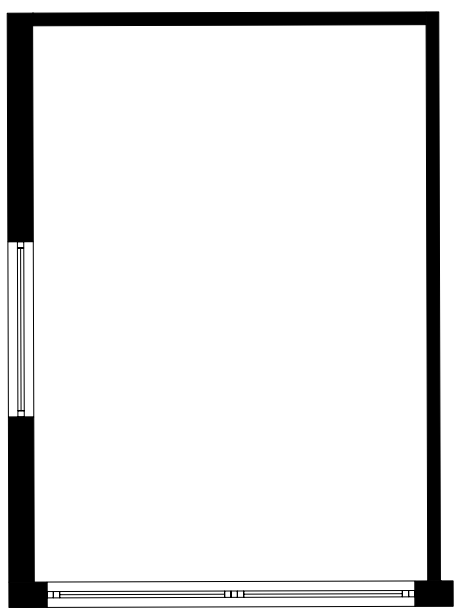
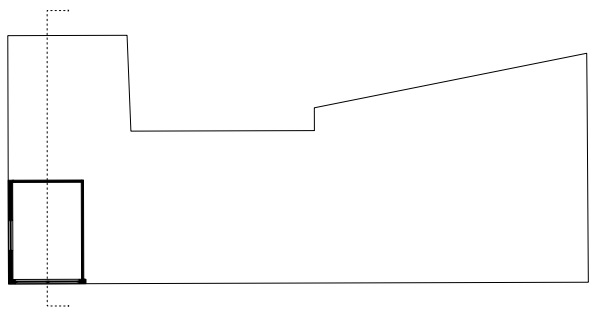
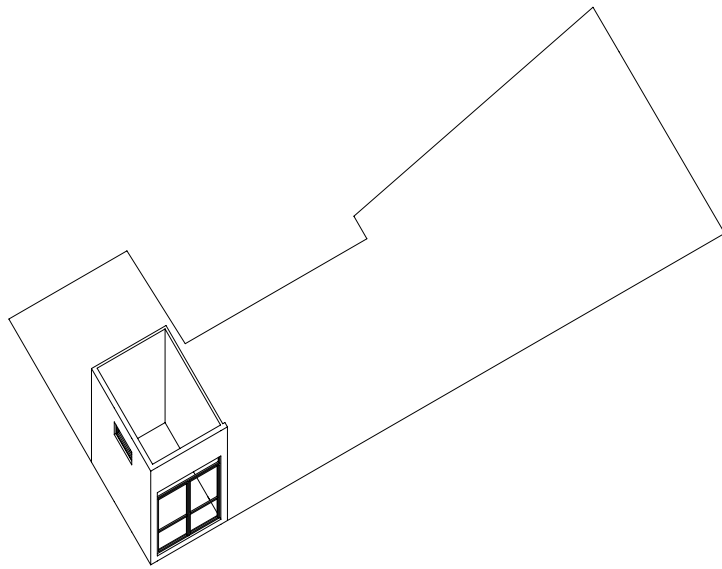


23. Αιρηλιανής 2  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
17,3 τμ



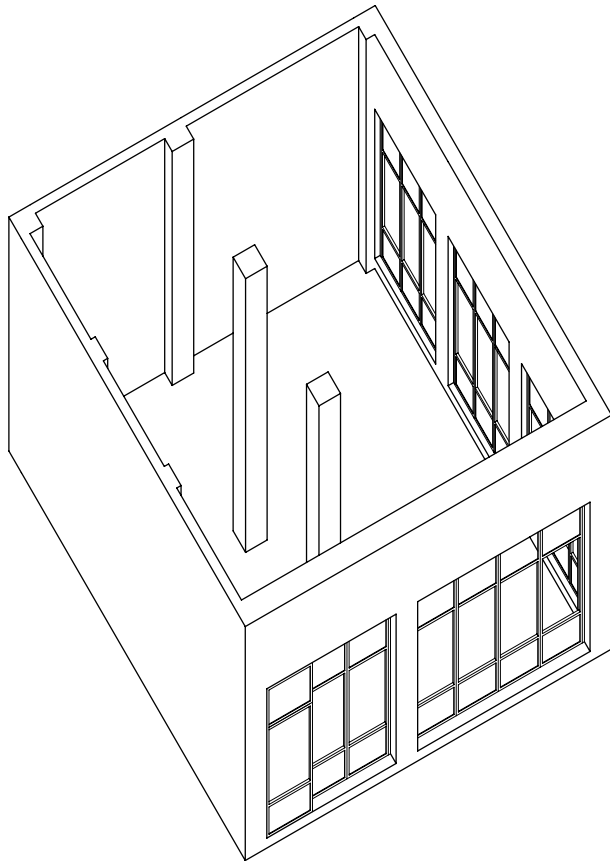


24. Αιρηλιανής 2  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 15,9 τμ

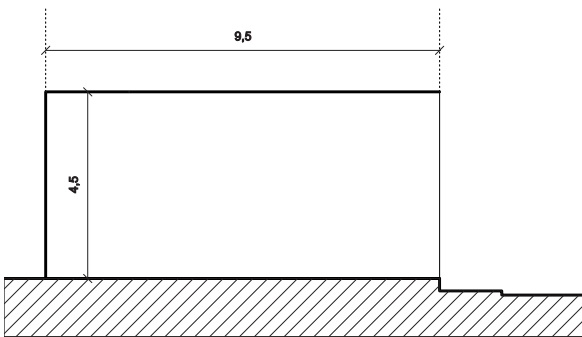
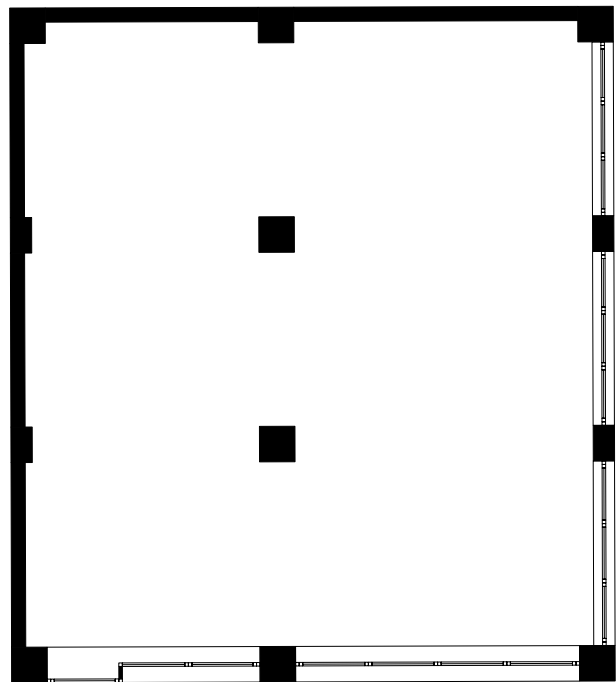
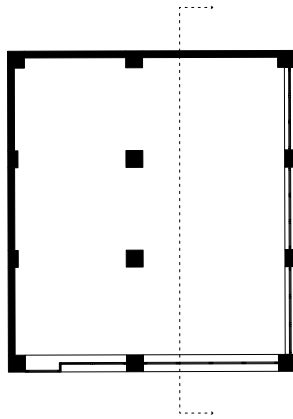




25.Αυρηλιανής 4 - Ζέντζη  
 Ανδρέα 16  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 80,75 τμ



20  
 Γε  
 Π  
 10

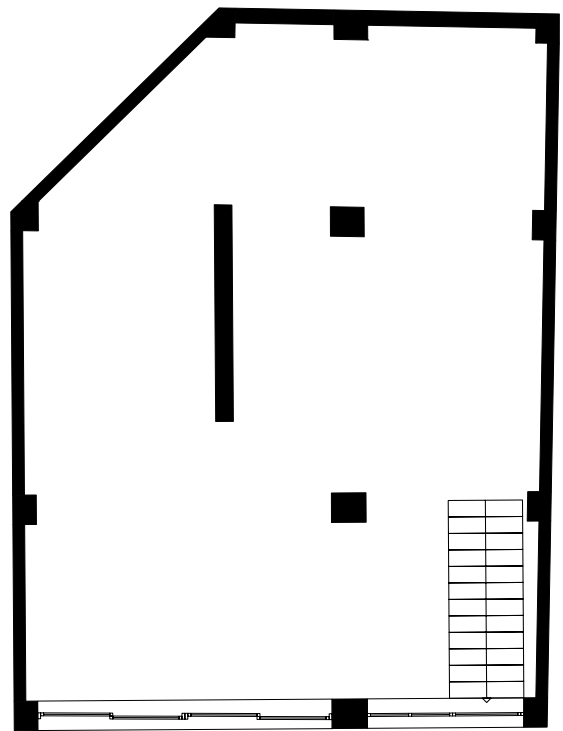
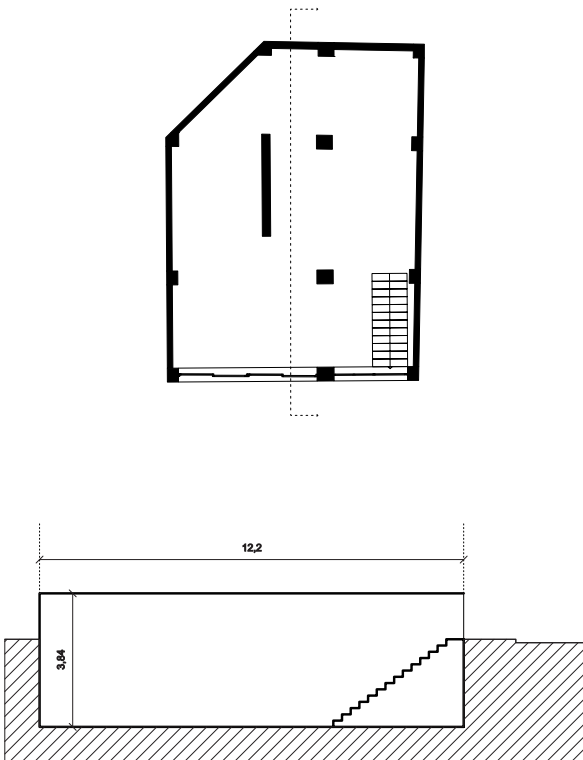
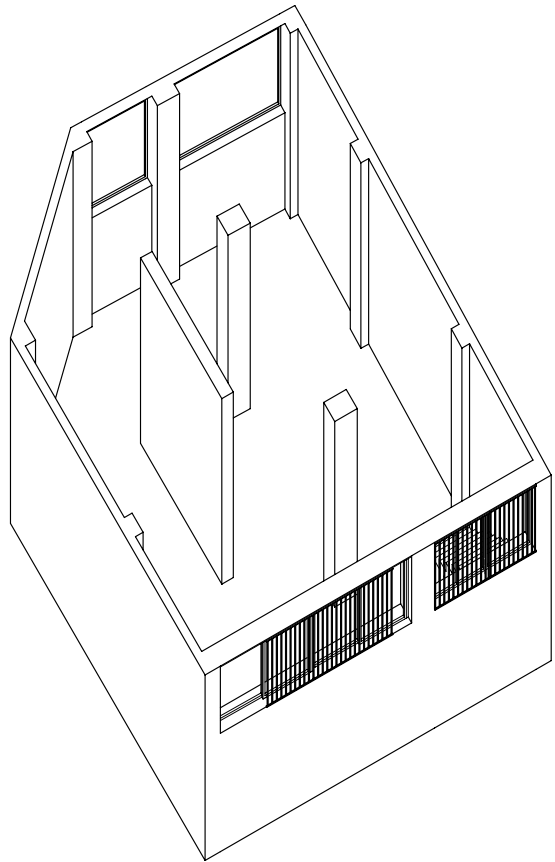


54



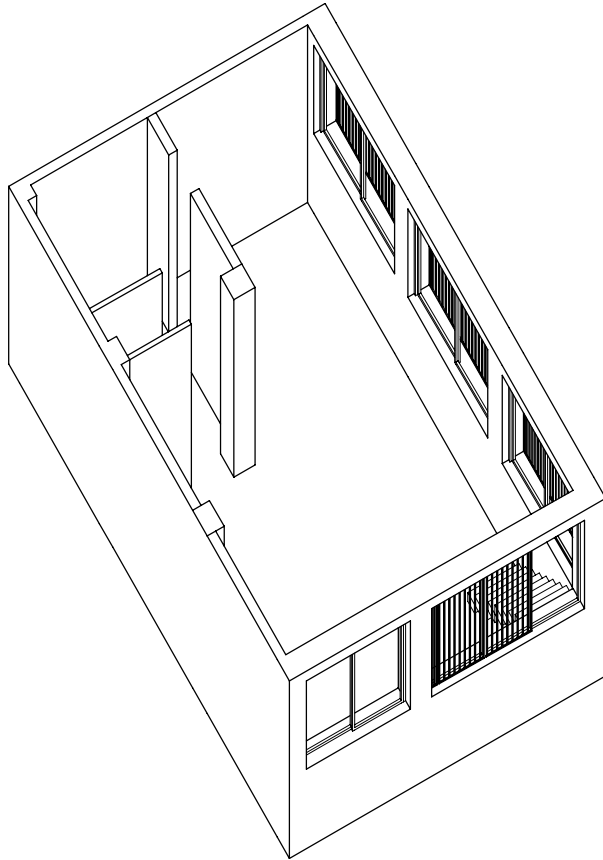


26. Ζέντζη Ανδρέα 20  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
106,2 τμ

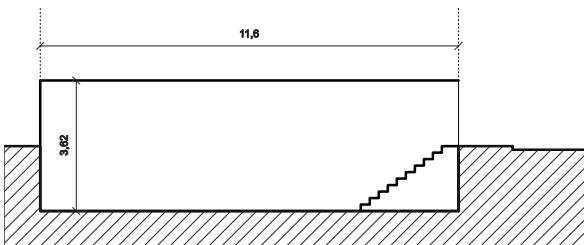
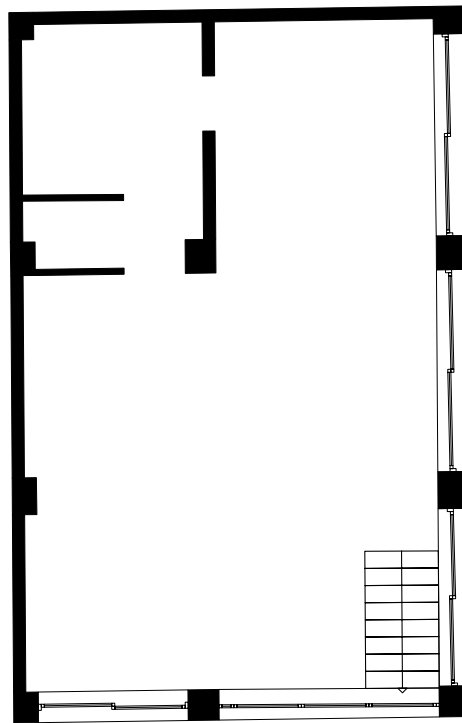
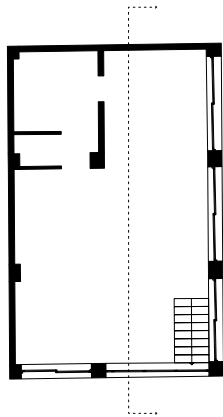




27. Ζέντζη Ανδρέα 22  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 86,4 τμ



28  
 Γε  
 Π  
 13



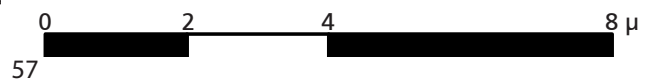
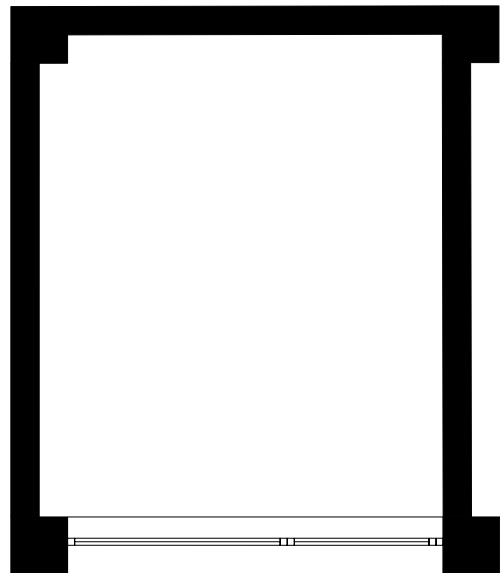
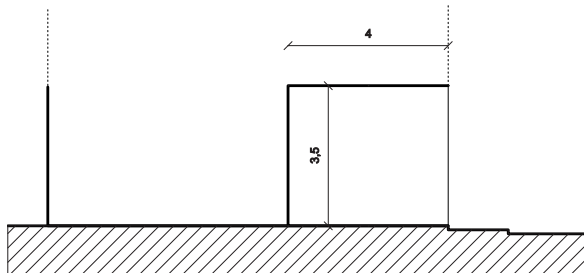
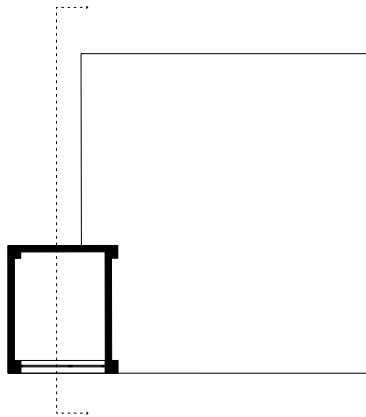
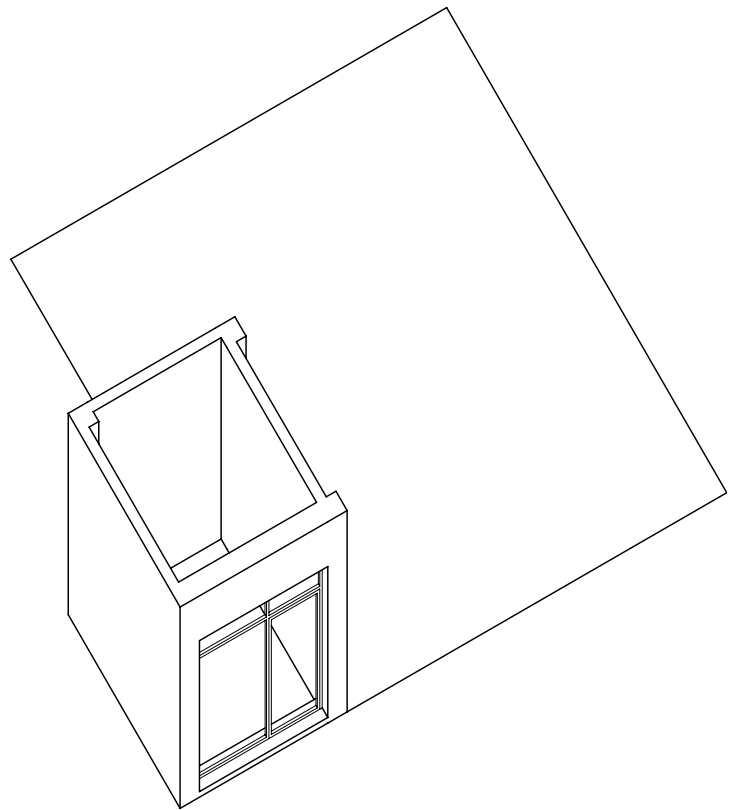
56

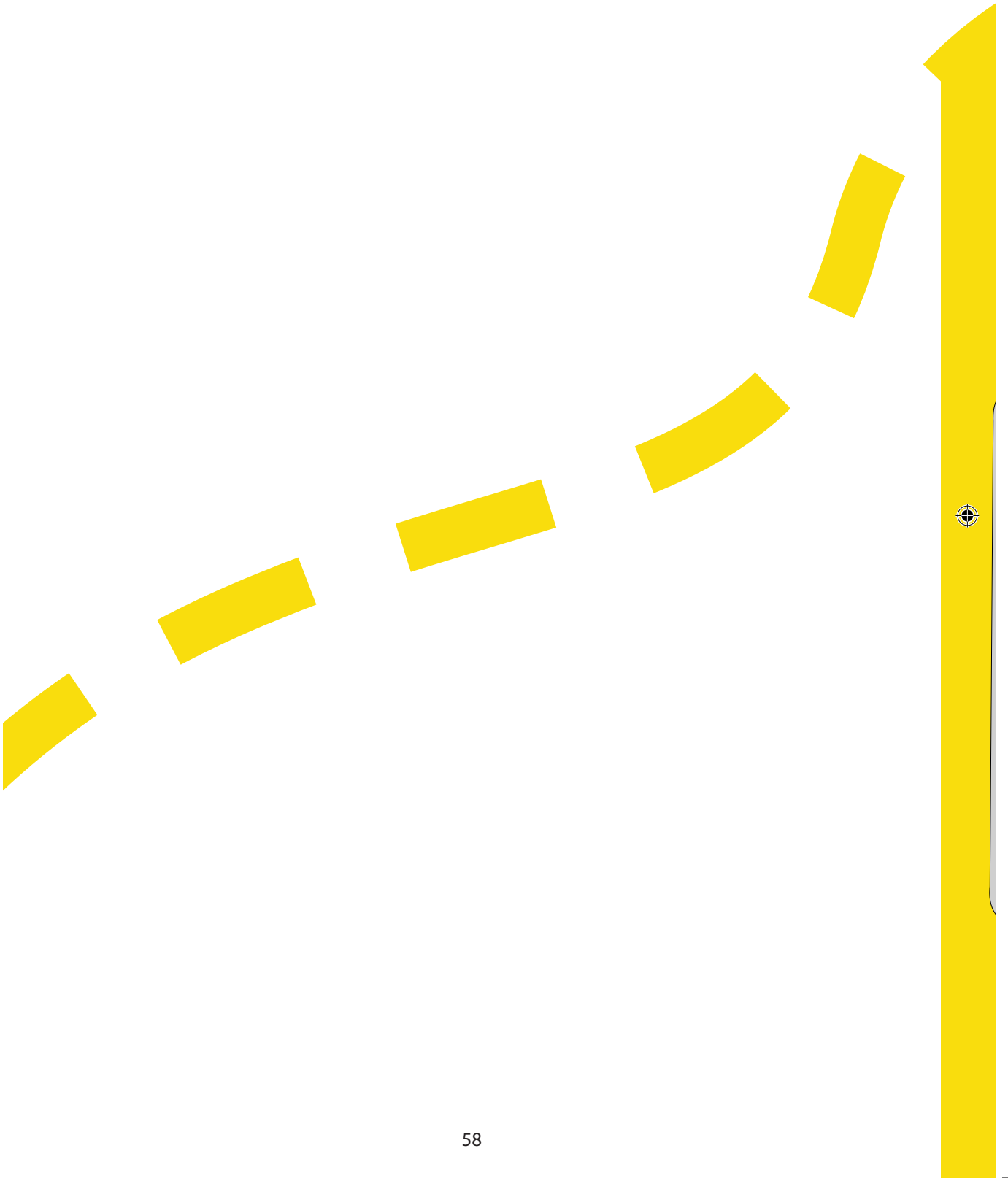






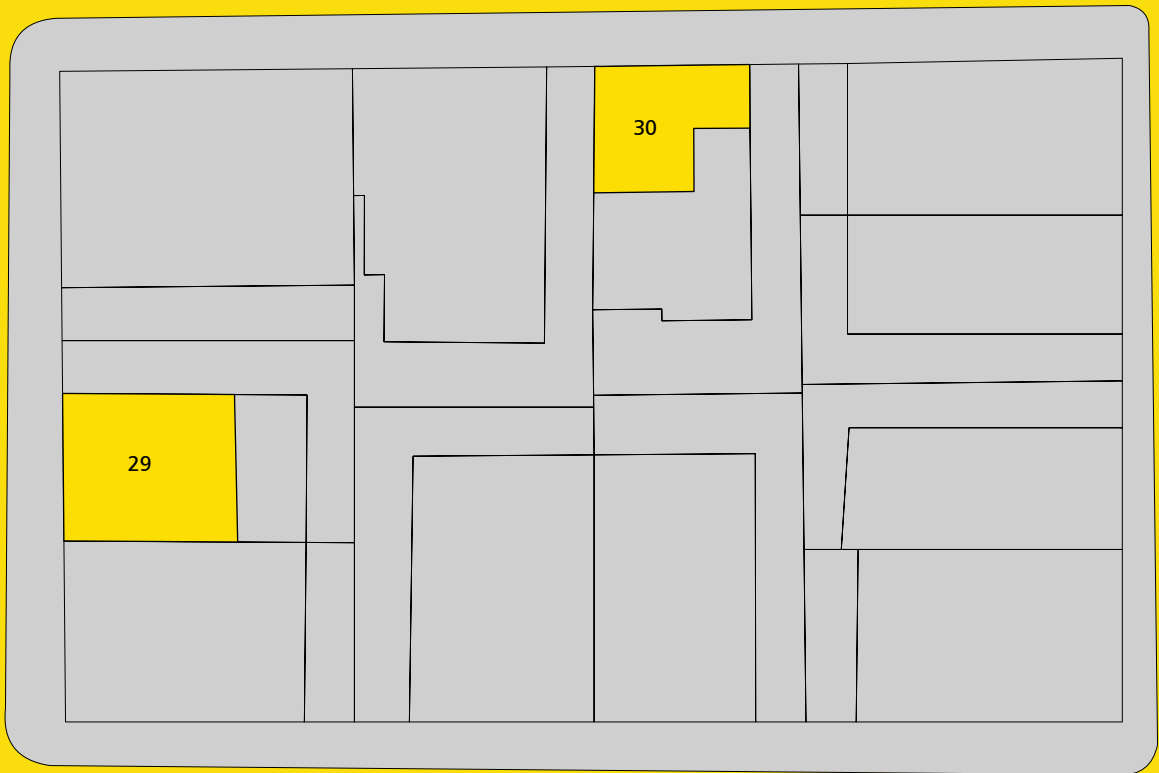
28. Κηλυδιανού 41  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
13,15 τμ







# 03

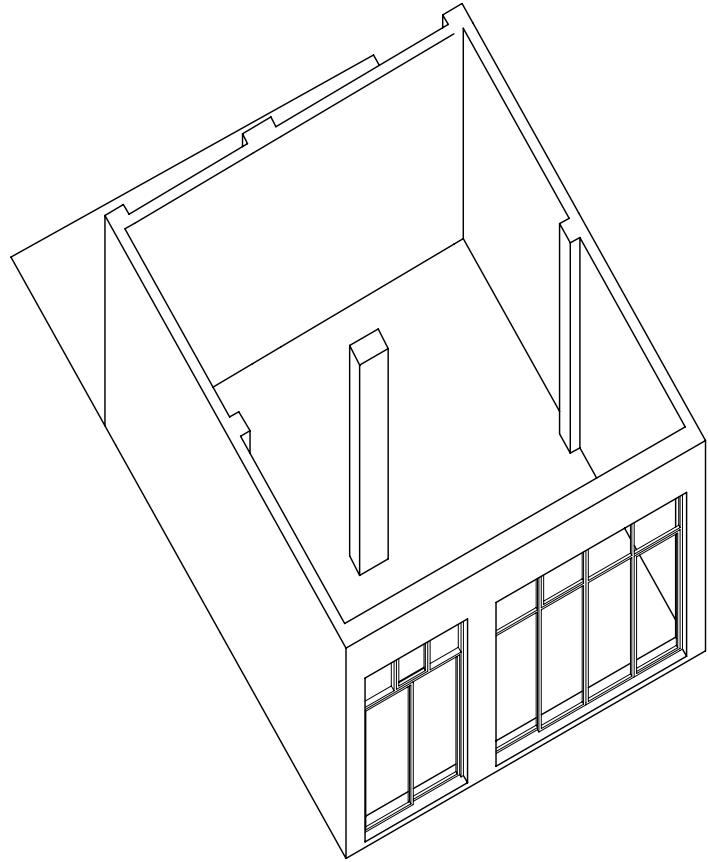


Ο.Τ. Ανδρέα Ζέντζη-Αυρηθιανής-Μετεώρων-Αλεξάνδρας Παπαδοπούλου

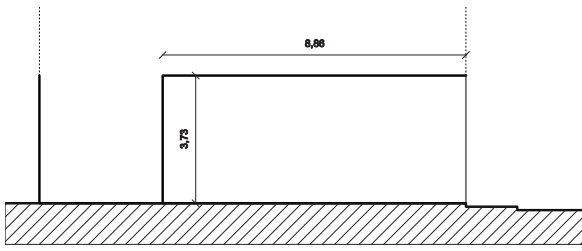
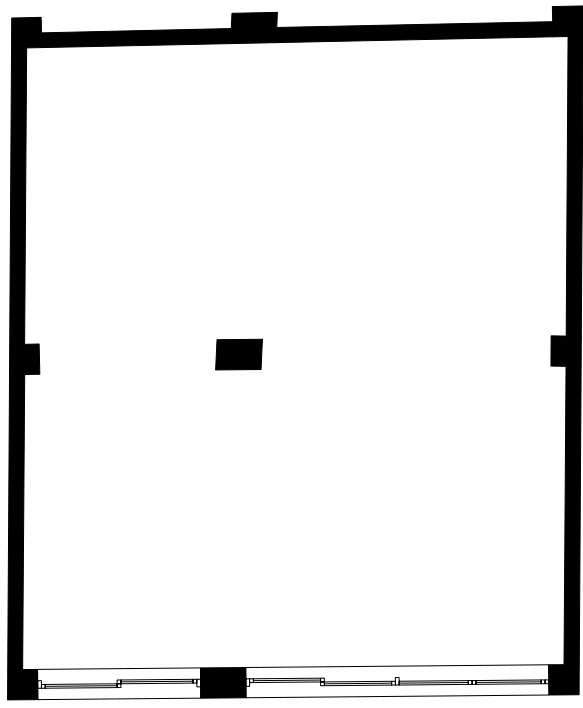
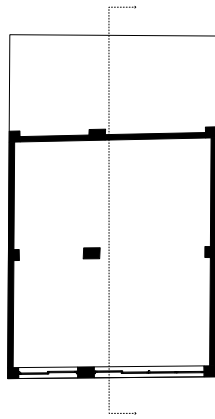




29. Αιρηλιανής 8  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Ποδηκατοικία  
 67,3 τμ



30  
 12  
 Γε  
 Π  
 4

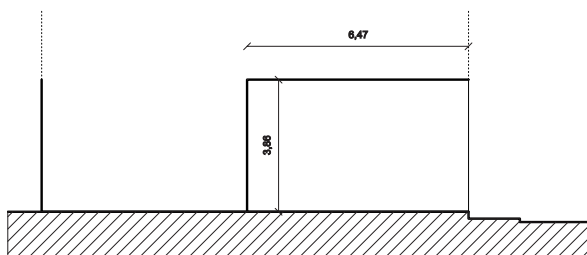
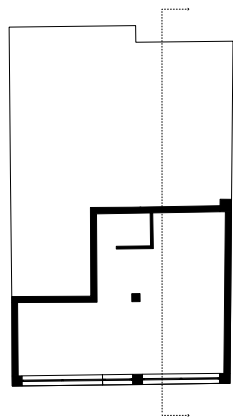
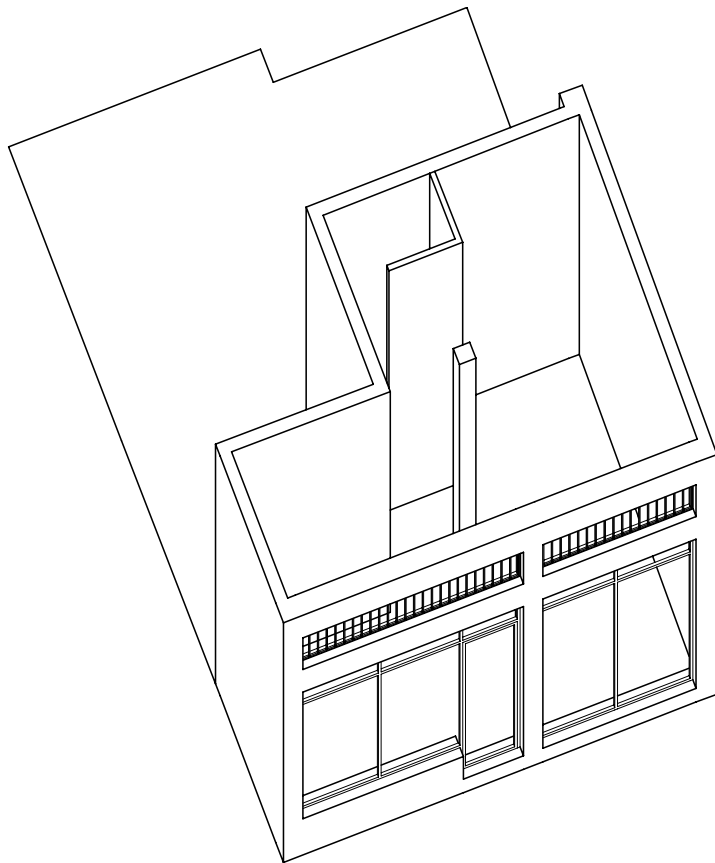


0 2 4 8 μ

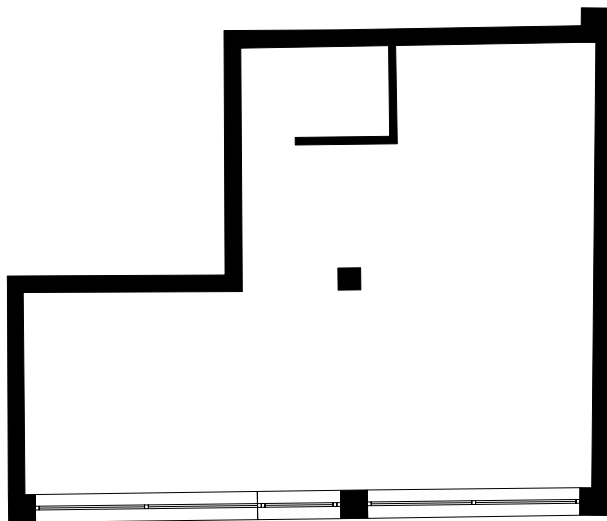


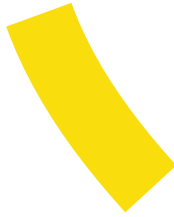


30. Παπαδοπούλου Αλεξάνδρας  
12  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
42,5 τμ

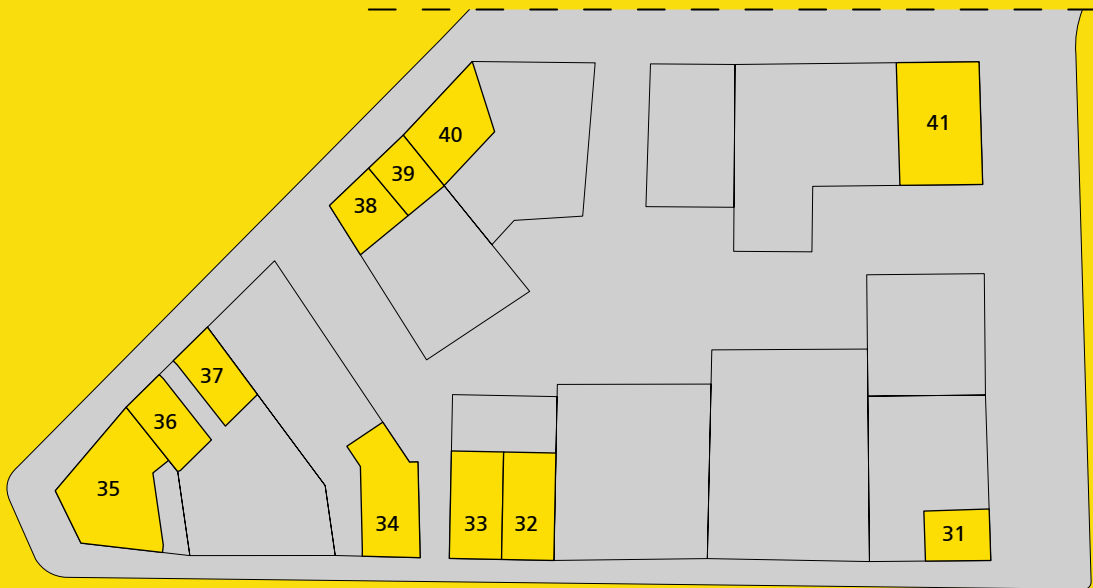


8 μ





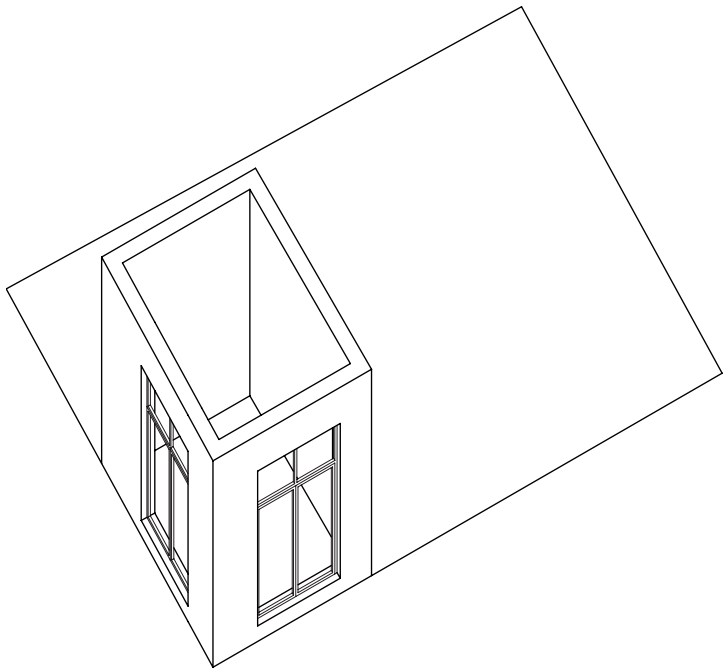
# 04



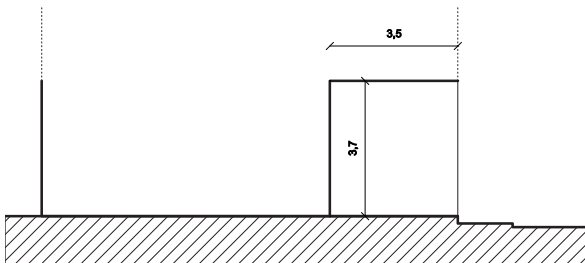
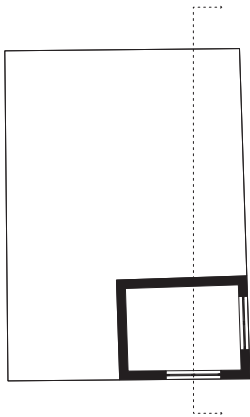
Ο.Τ. Ανδρέα Ζέντζη-Προνοίας-Αλεξάνδρας Παπαδοπούλου-Αυρηθιανής



31. Αιρηλιανής 5 - Ζέντζη  
 Ανδρέα 11  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Μονοκατοικία  
 15,7 τμ



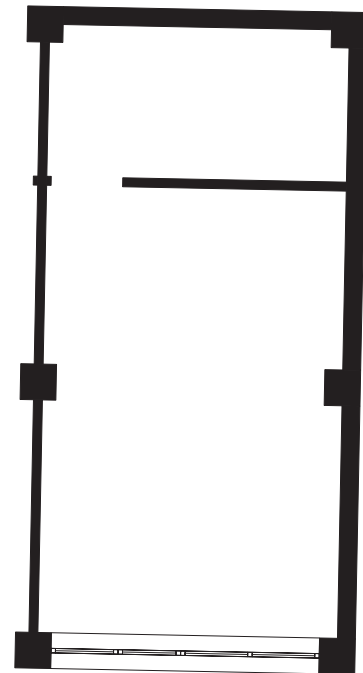
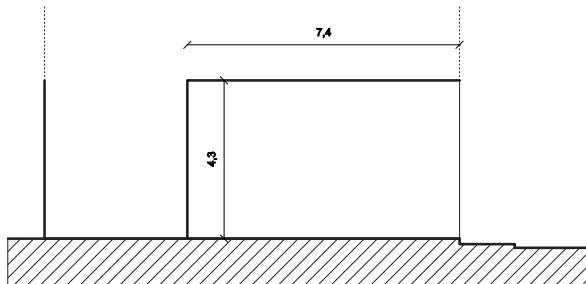
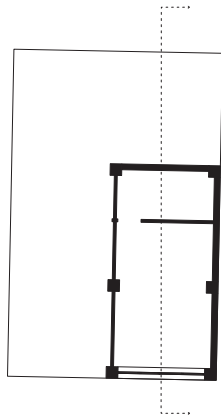
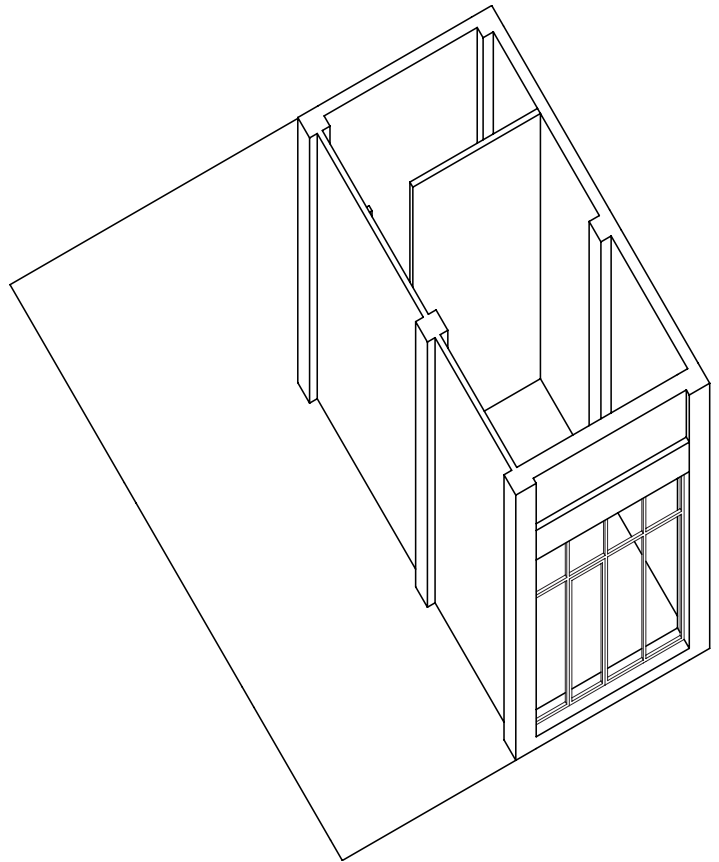
32  
 Γε  
 Π  
 27





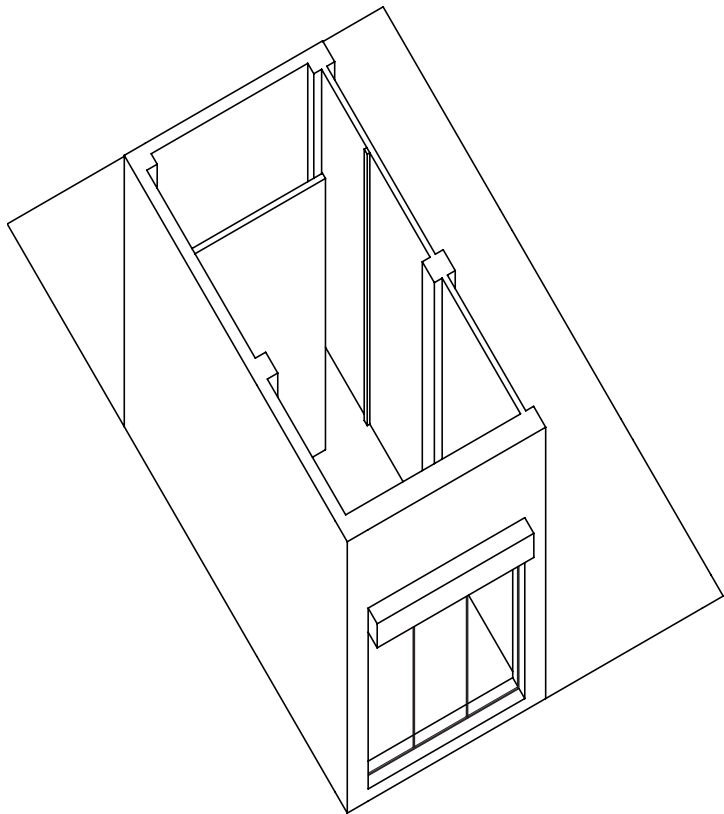


32. Ζέντζη Ανδρέα 7  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 27,2 τμ

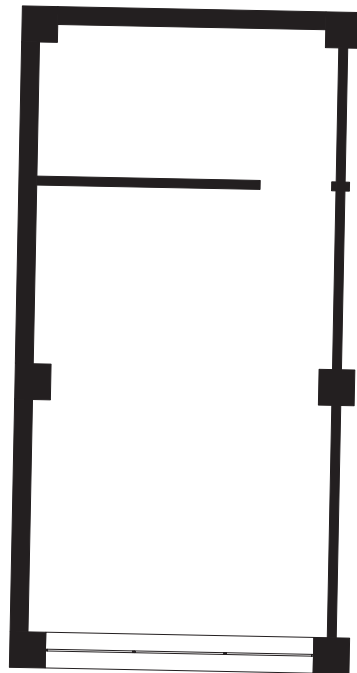
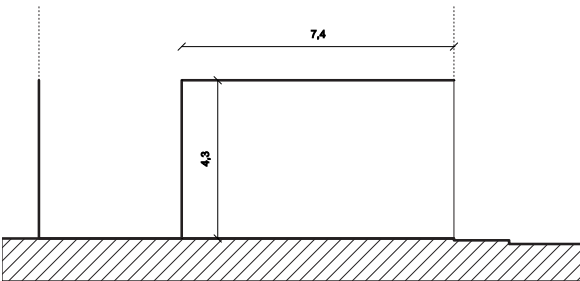
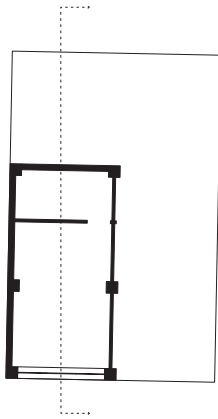




33. Ζέντζη Ανδρέα 7  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 27,2 τμ

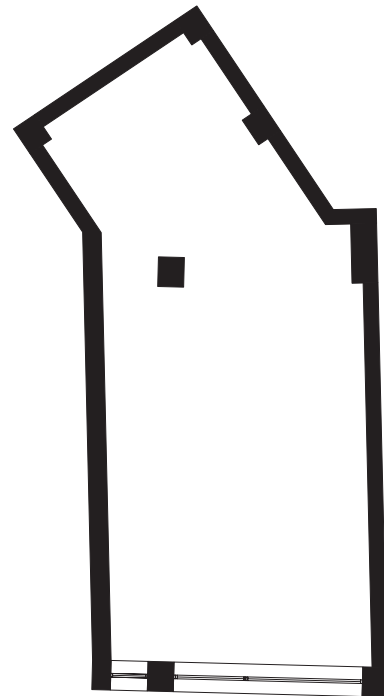
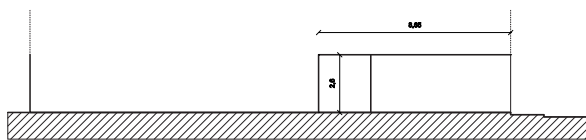
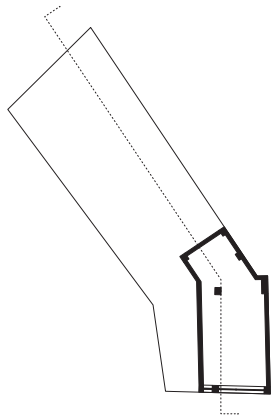
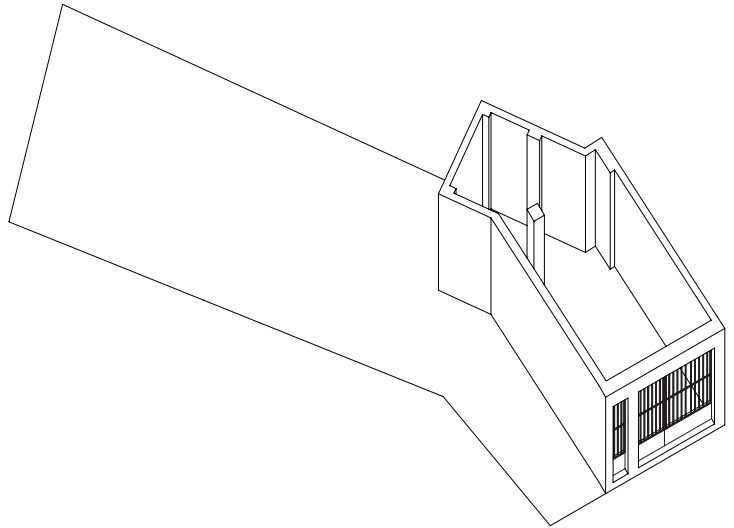


34  
 Γε  
 Π  
 32



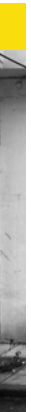
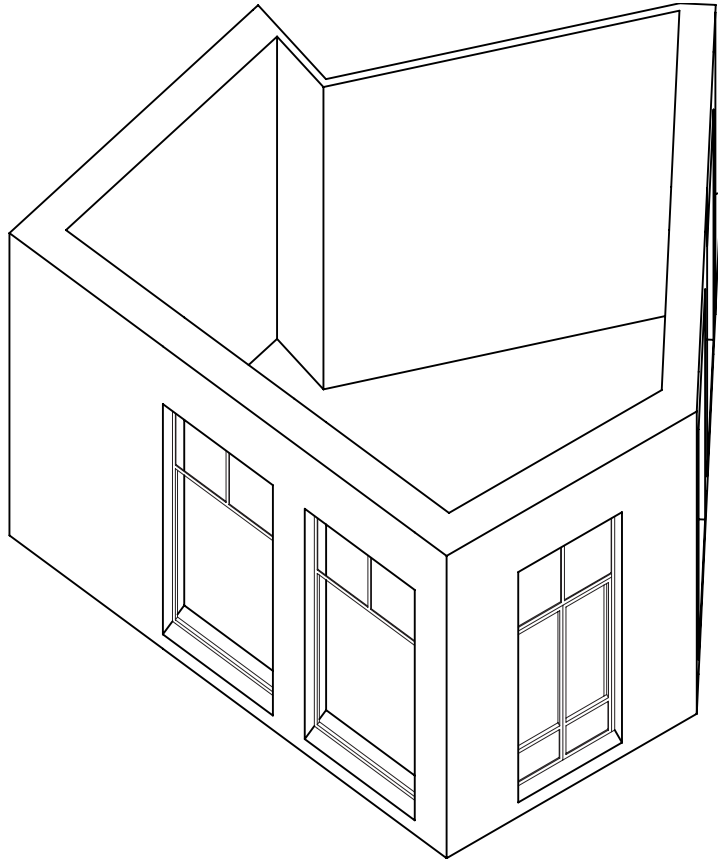


34. Ζέντζη Ανδρέα 5  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
32,85 τμ

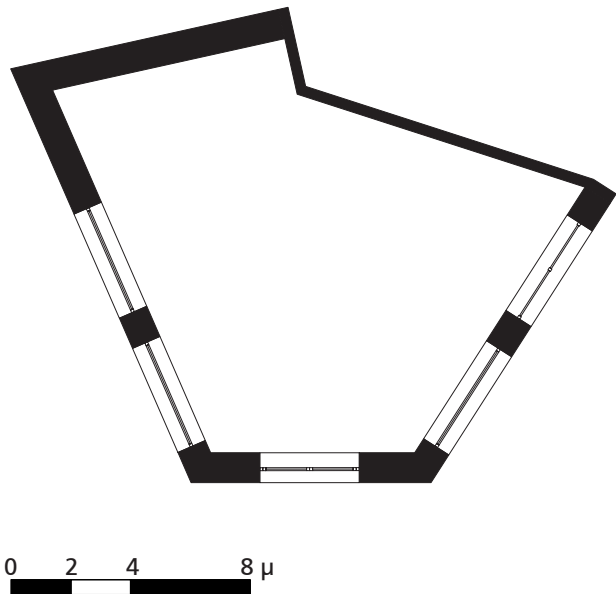
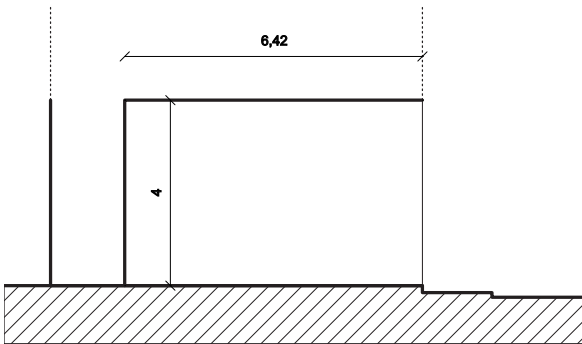
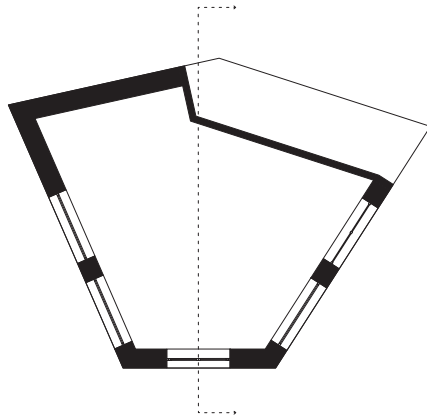




35. Ζέντζη Ανδρέα 1 -  
 Προνοίας 6  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 48,3 τμ

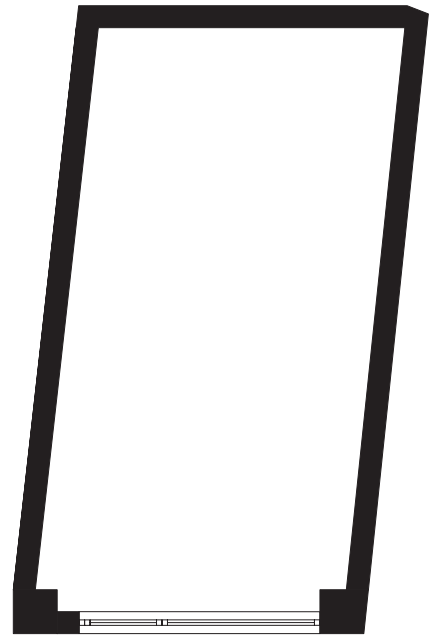
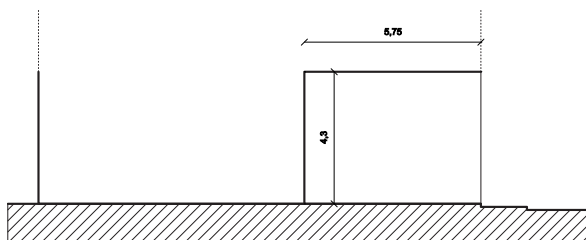
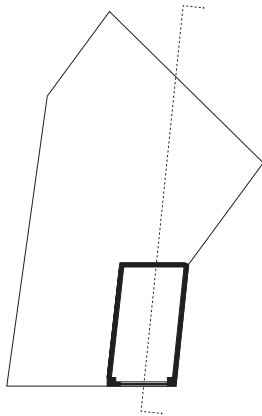
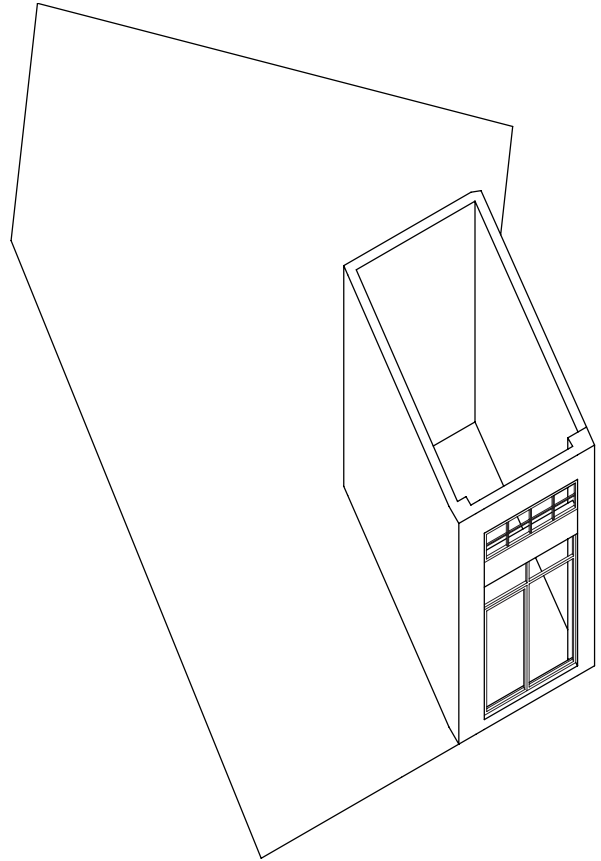


30  
 Γε  
 Π  
 18



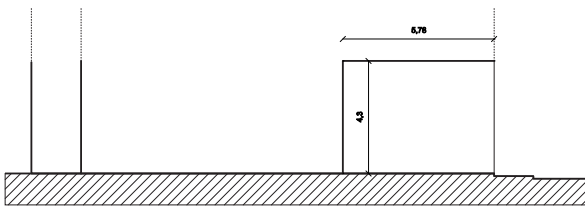
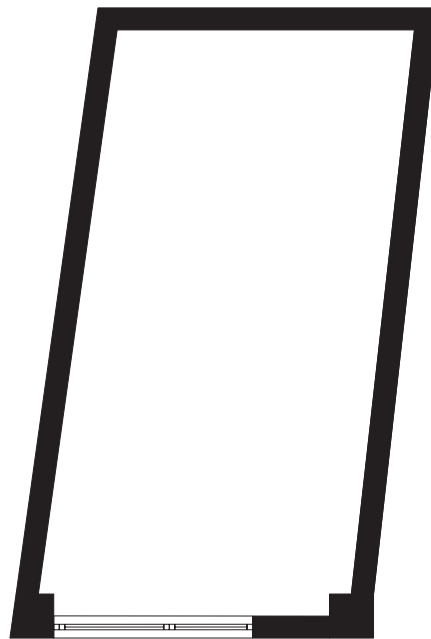
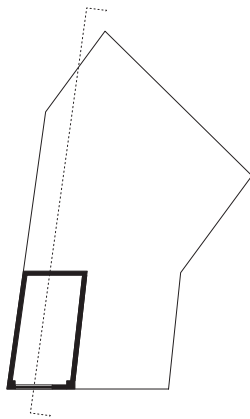
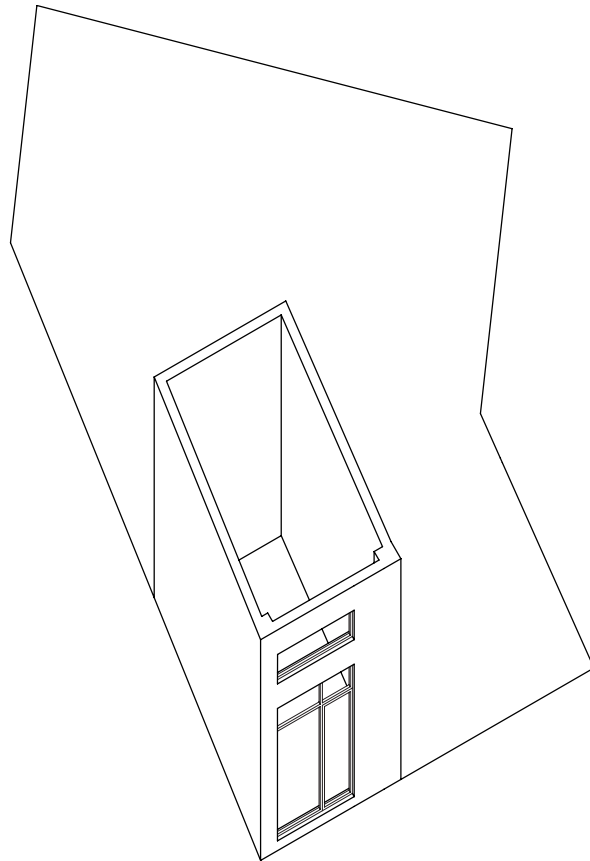


36. Προνοίας 8  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
18,4 τμ



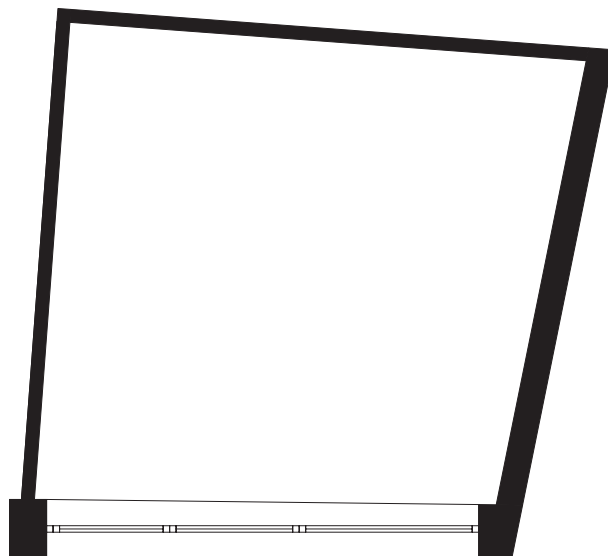
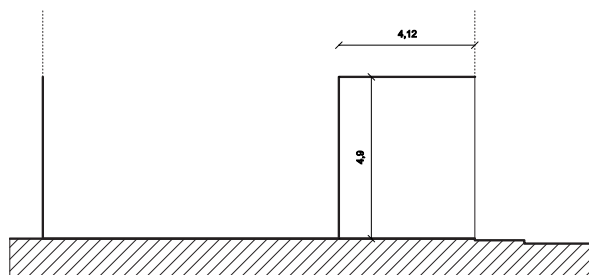
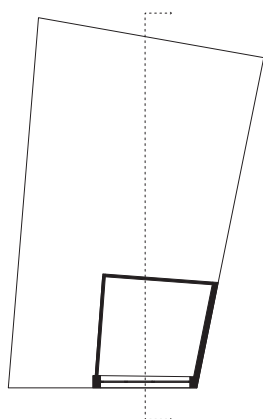
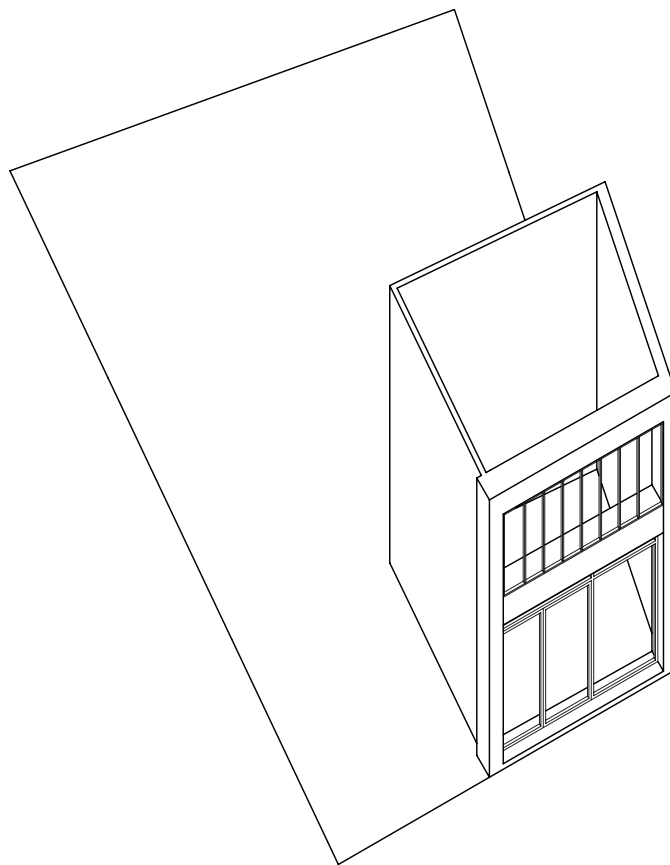


37. Προνοίας 8  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
18,2 τμ



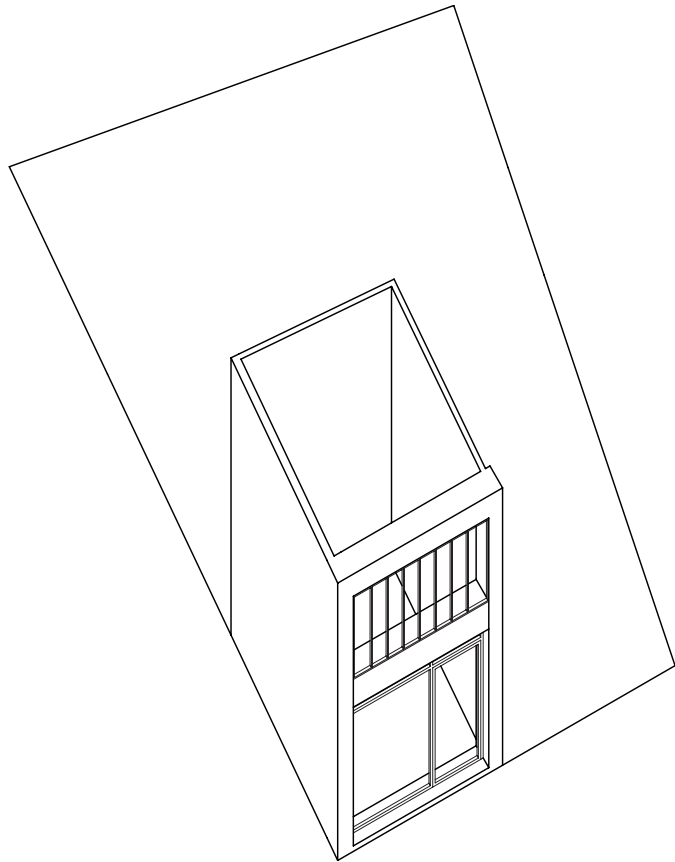


38. Προνοίας 12  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 16,7 τμ

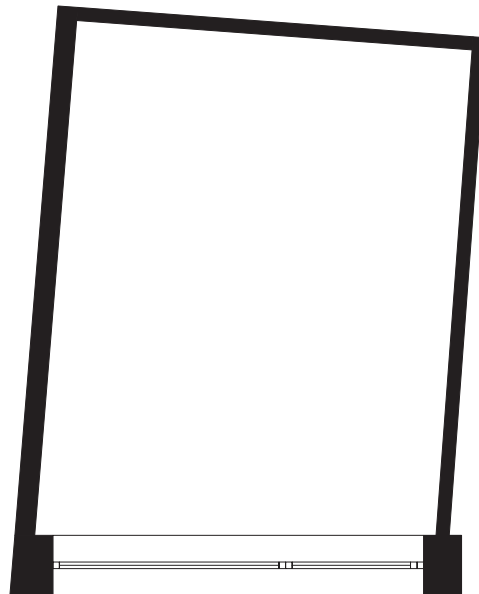
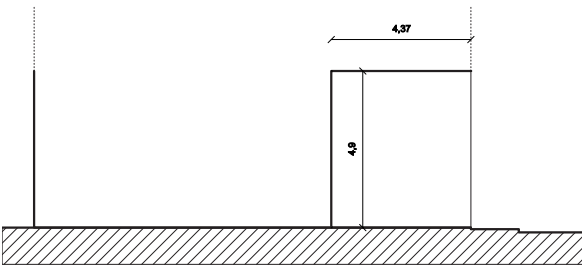
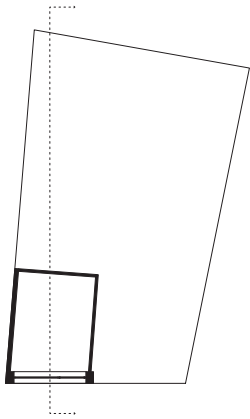




39. Προνοίας 12  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 14,4 τμ



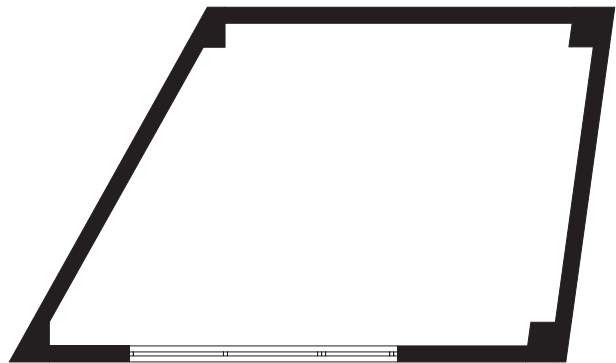
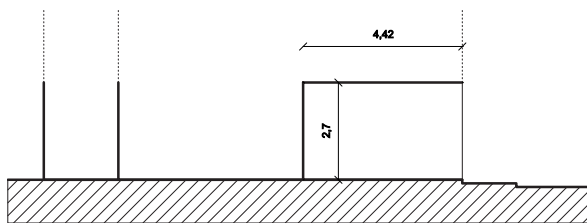
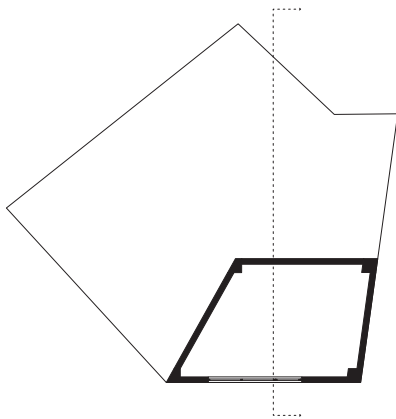
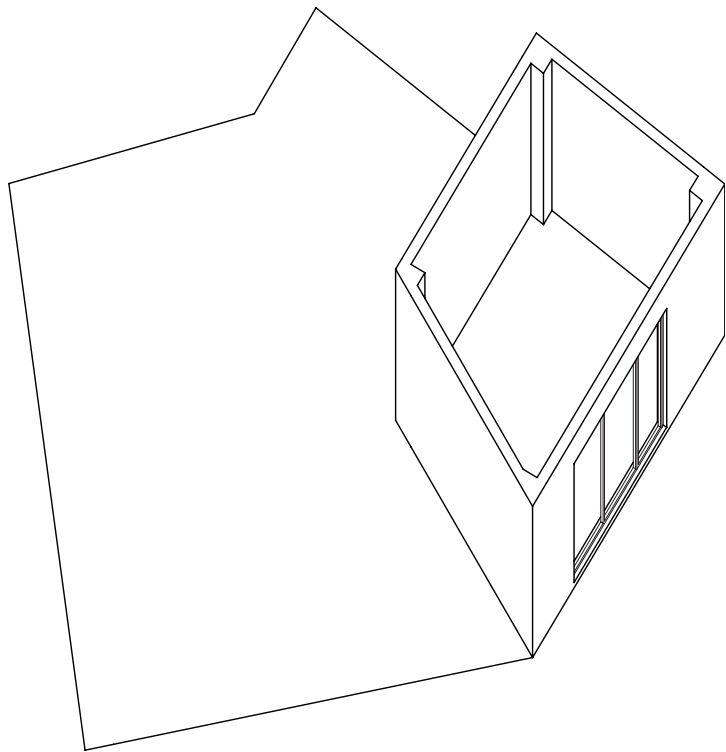
40  
 Π  
 Γε  
 Π  
 26





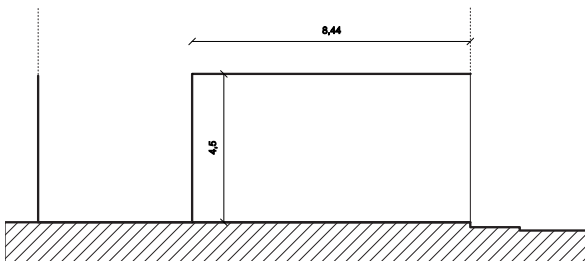
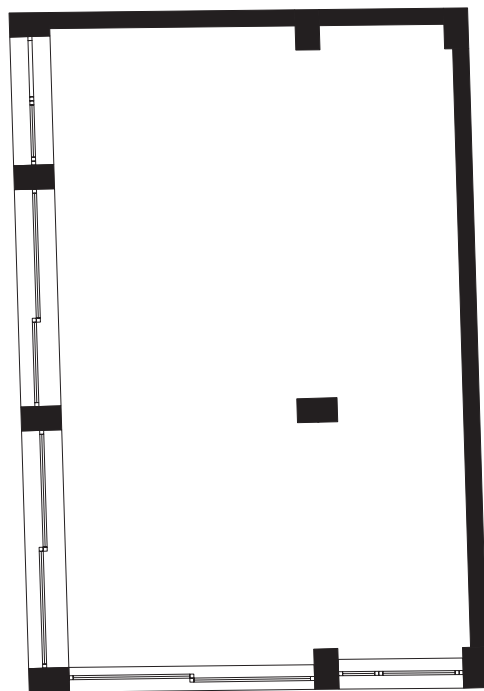
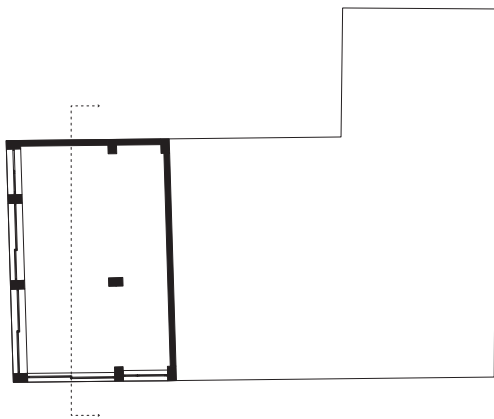
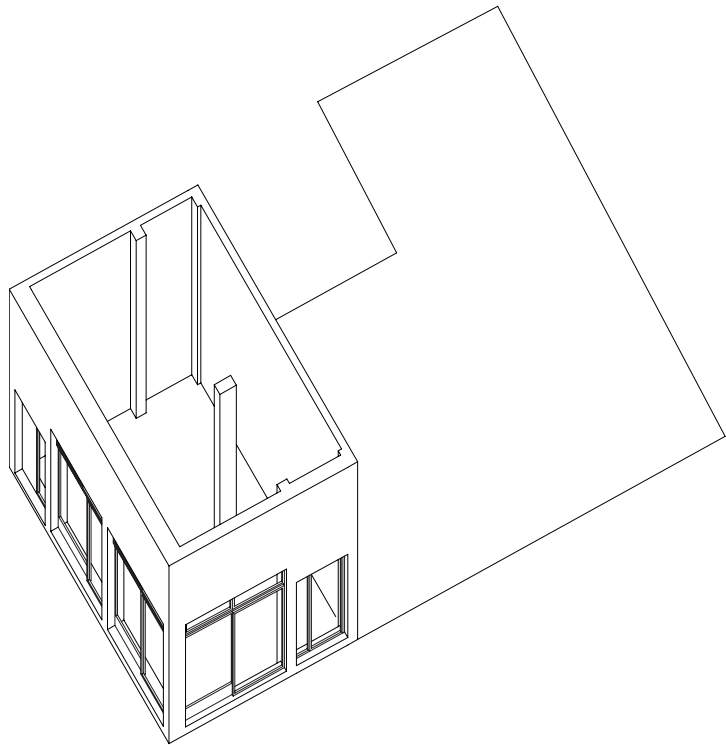


40. Προνοίας 14 - Αλεξάνδρας  
Παπαδοπούλου 2  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
26,65 τμ



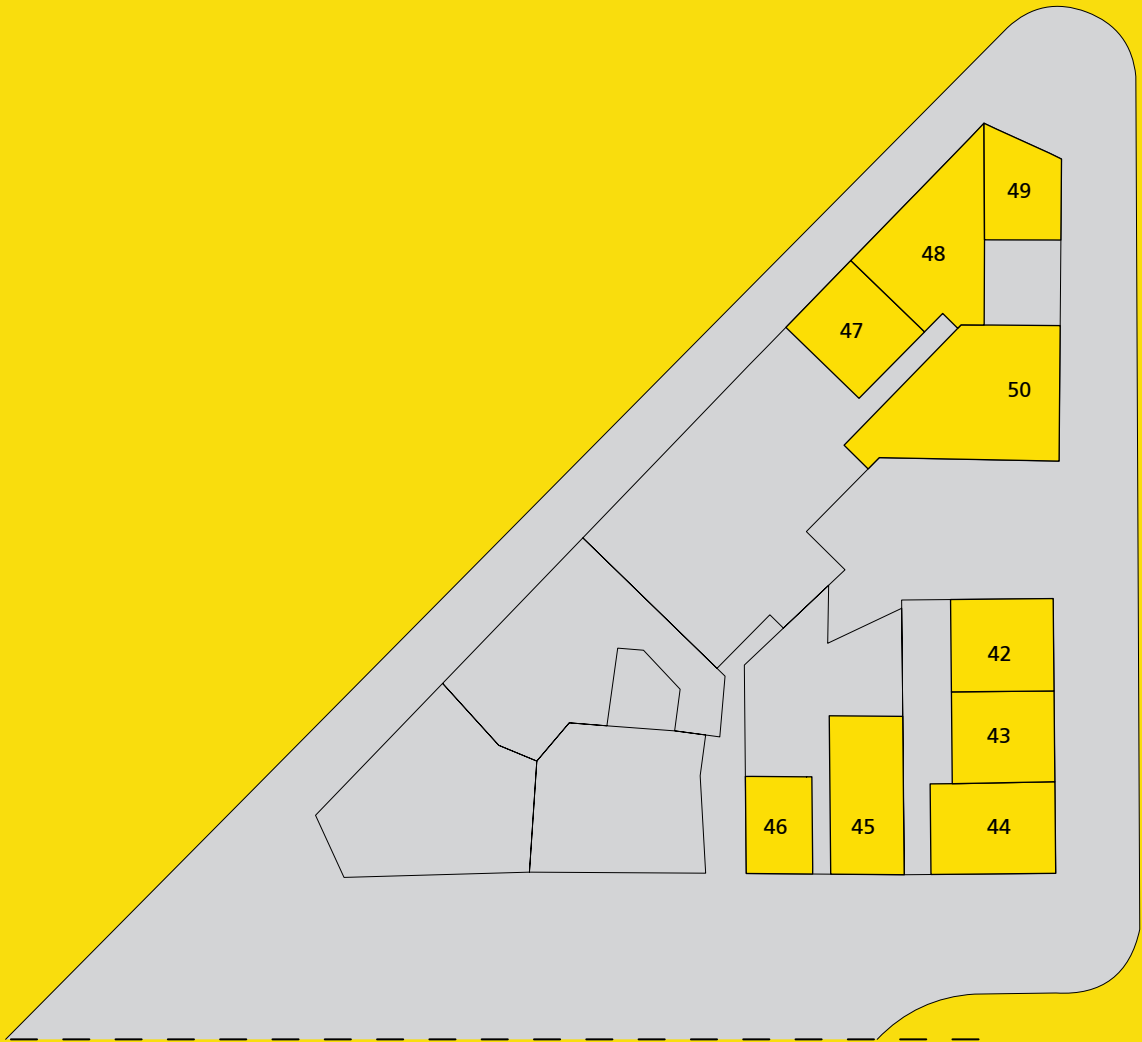


41. Αλεξ. Παπαδοπούλου 6 -  
Αυρηλιανής 9  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
48,15 τμ





# 05

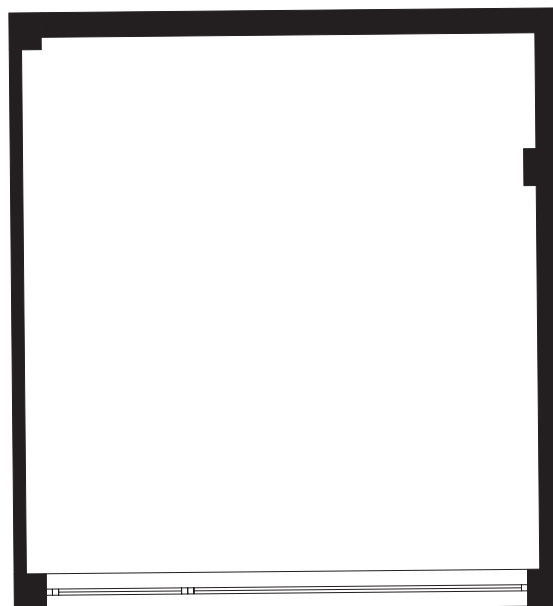
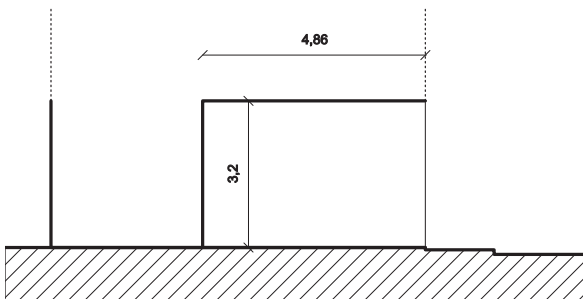
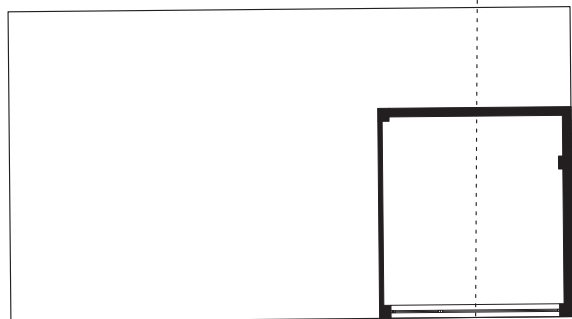
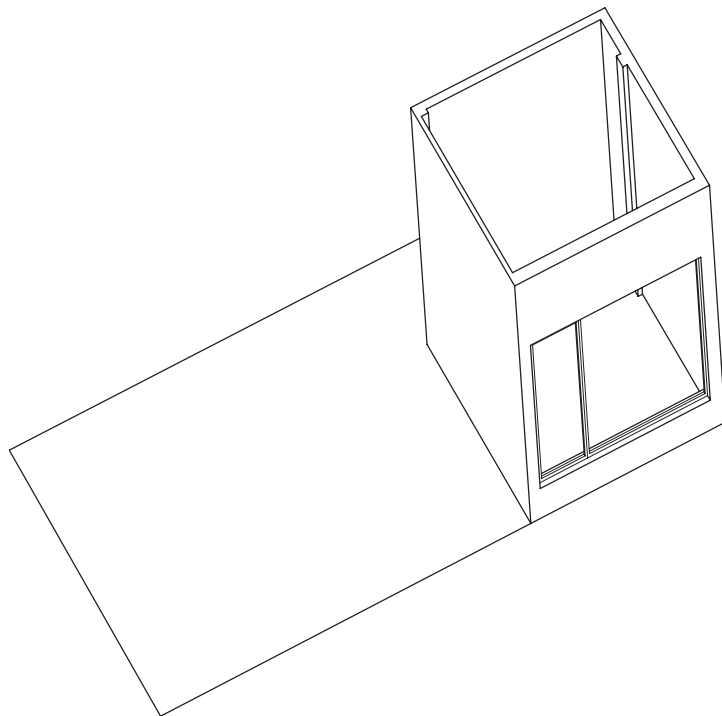


Ο.Τ. Προνοίας-Αλεξάνδρας Παπαδοπούλου-Αυρηθιανής

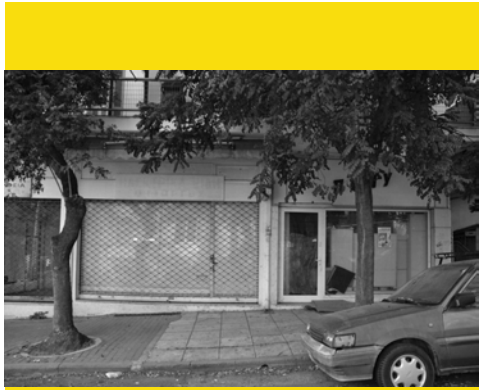




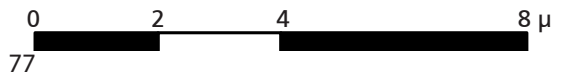
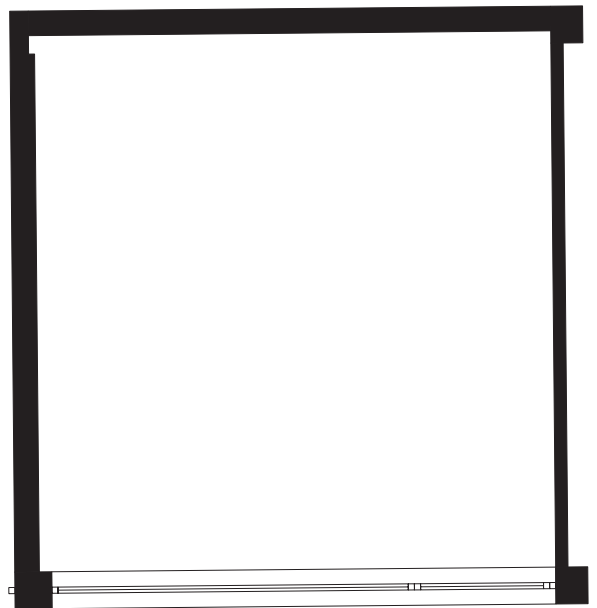
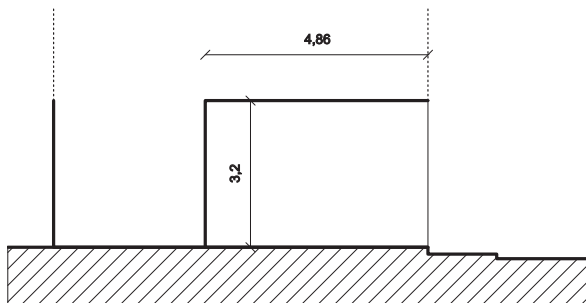
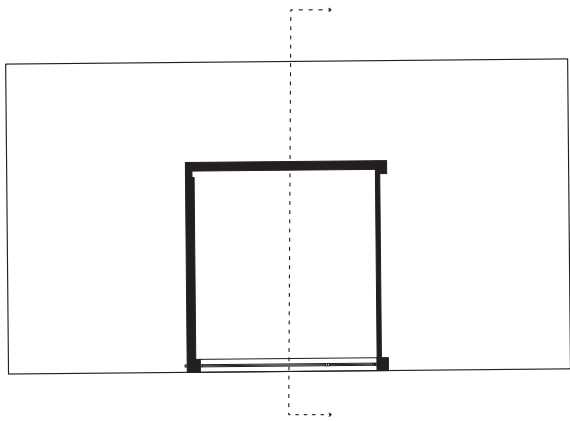
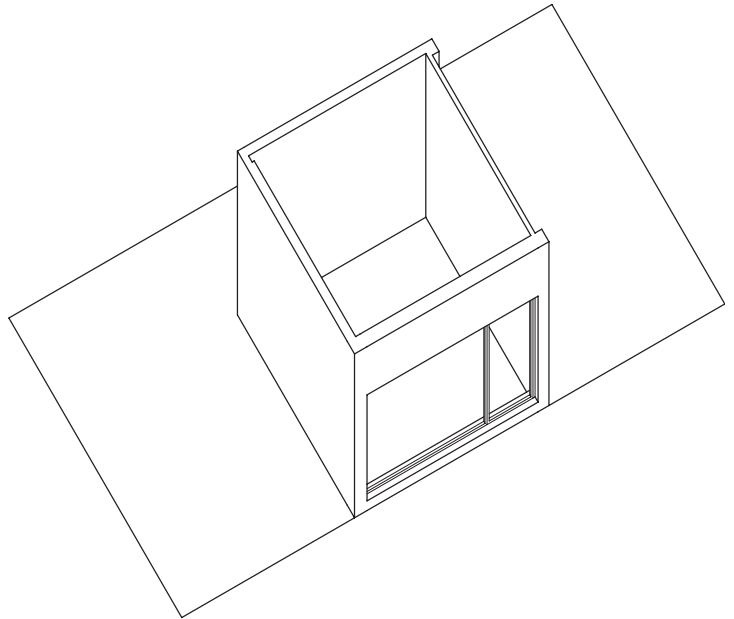
42. Αλέξ. Παπαδοπούλου 7 -  
Αυρηλιανής 11  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
21,75 τμ



76

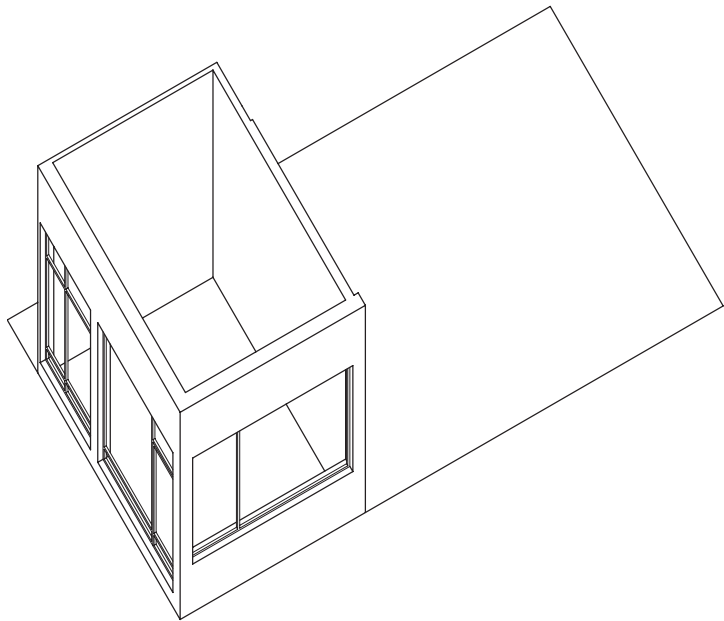


43. Αλεξ. Παπαδοπούλου 7 -  
Αυρηλιανής 11  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
21,2 τμ

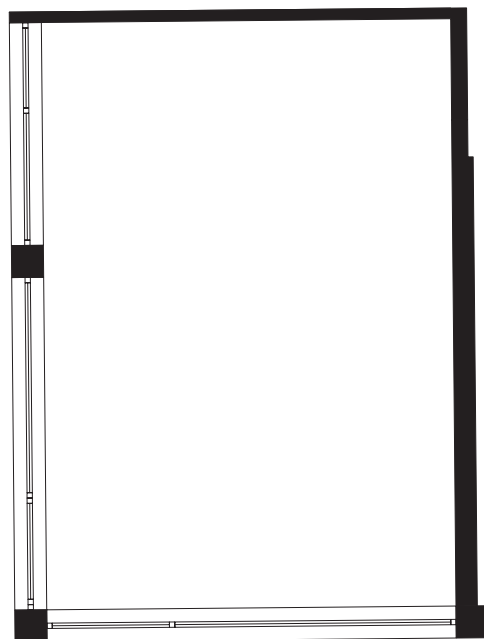
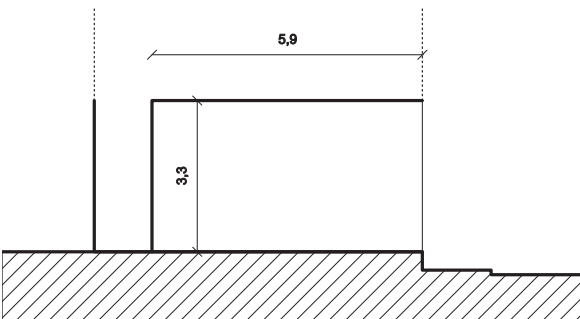
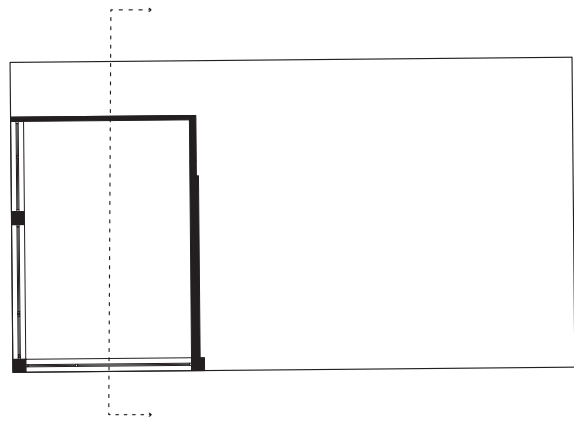




44. Αλέξ. Παπαδοπούλου 7 -  
Αυρηλιανής 11  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
25,6 τμ

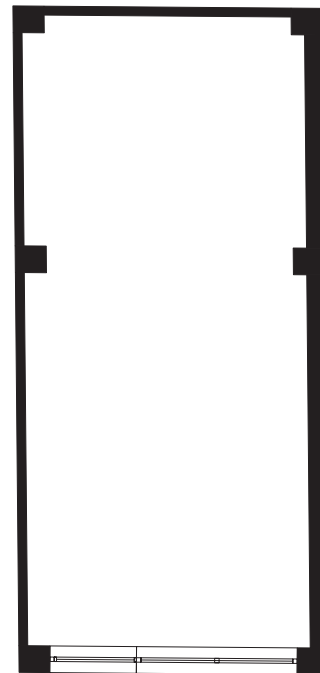
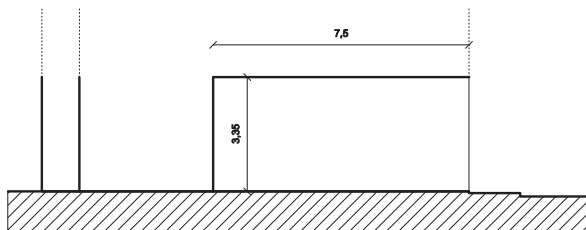
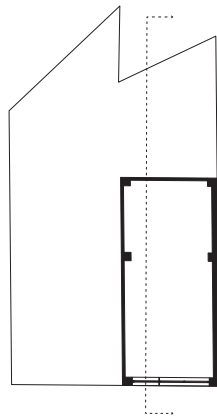
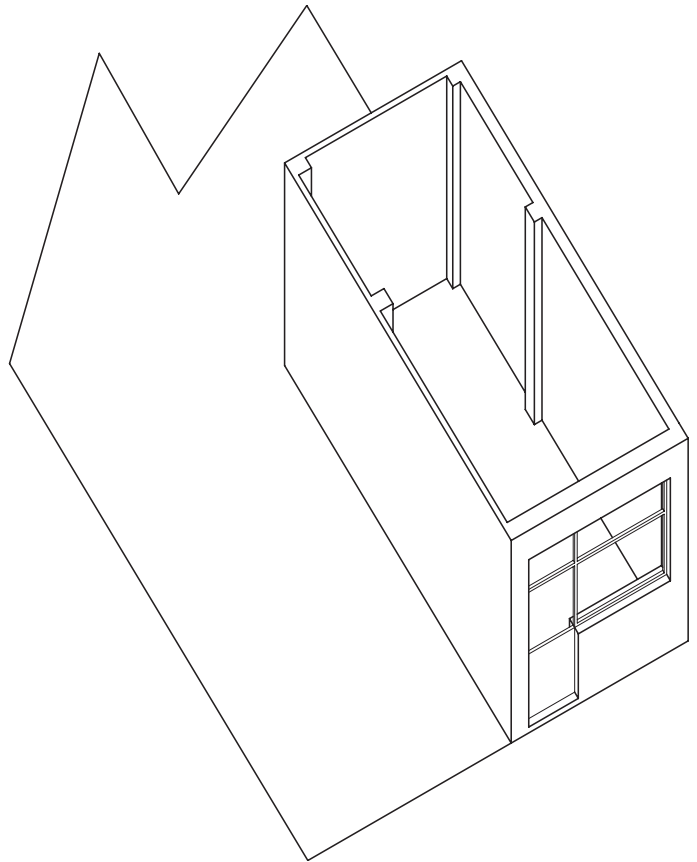


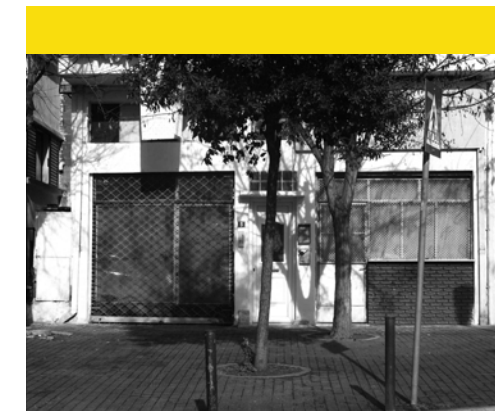
4  
Τ  
Υ  
Π  
2



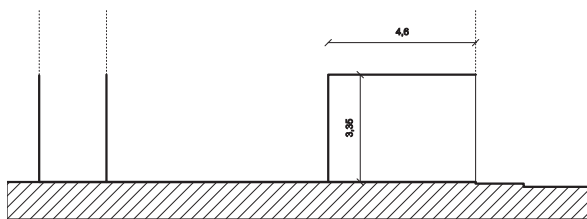
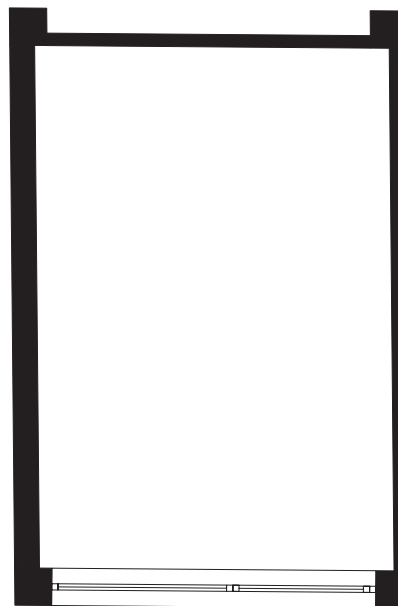
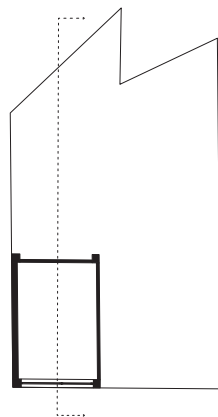
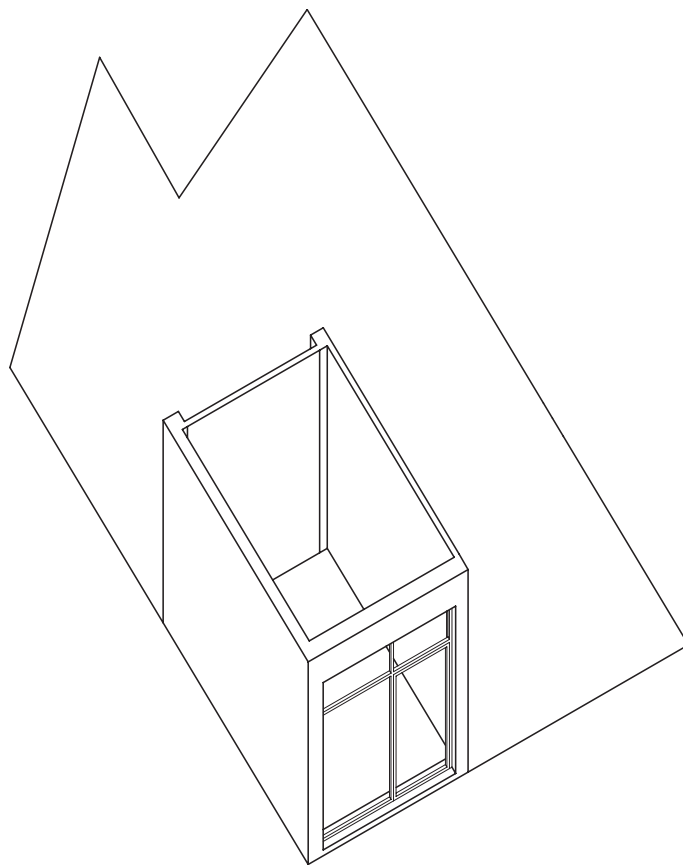


45. Αλέξ. Παπαδοπούλου 5  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
26,1 τμ



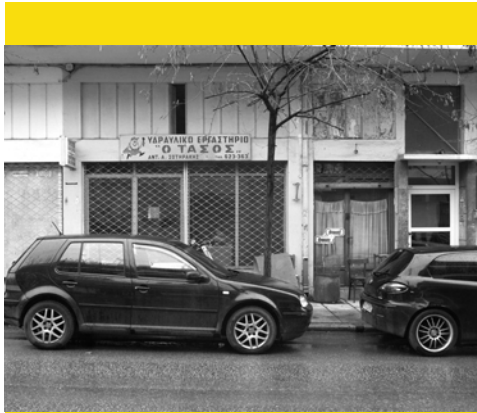


46. Αλέξ. Παπαδοπούλου 5  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
14,6 τμ

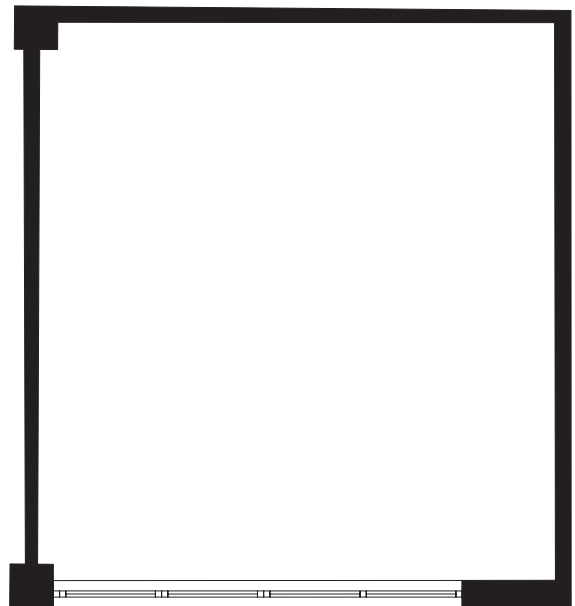
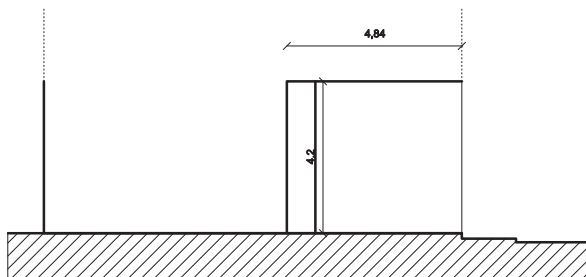
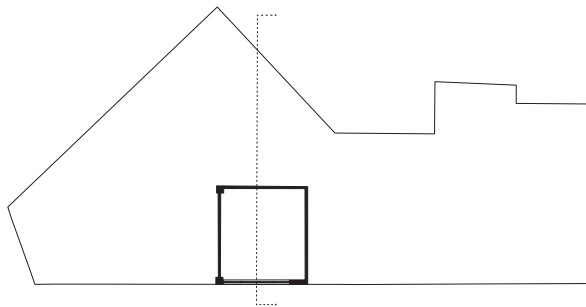
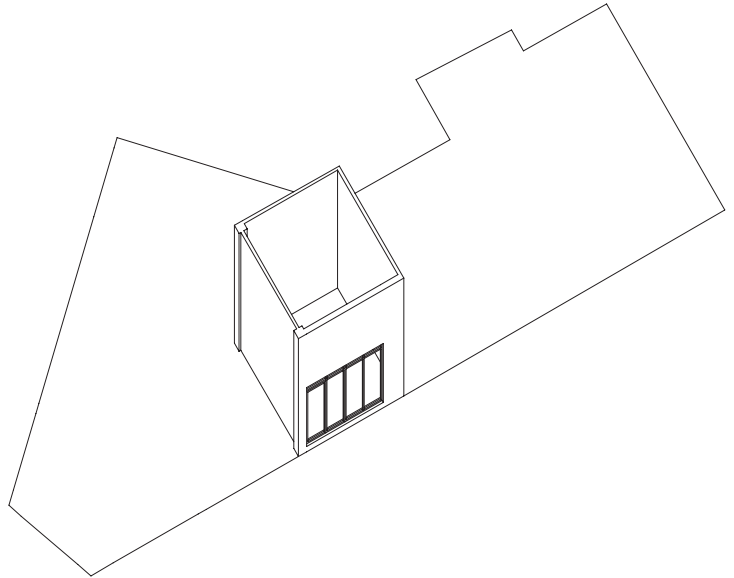


80



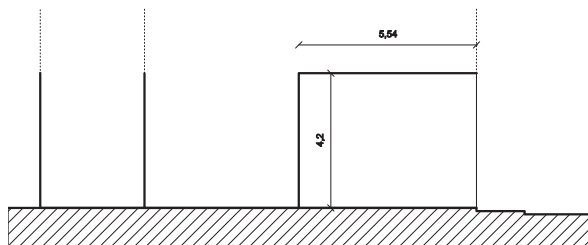
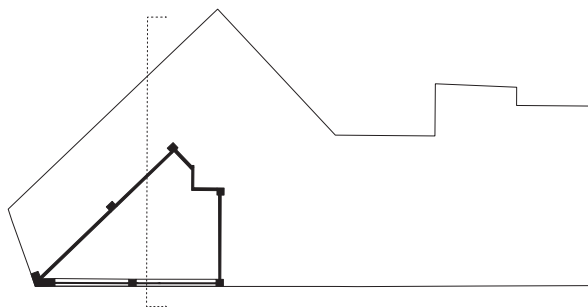
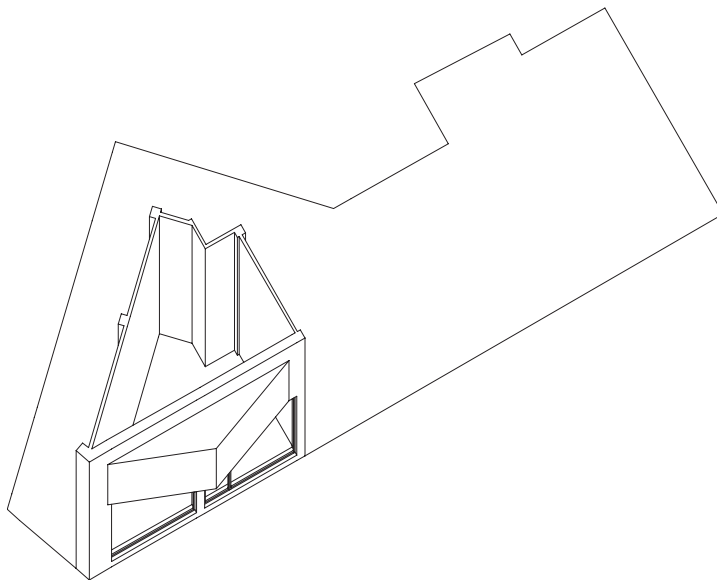


47. Προνοίας 20 - Αιρηλιανής  
13  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
21,5 τμ





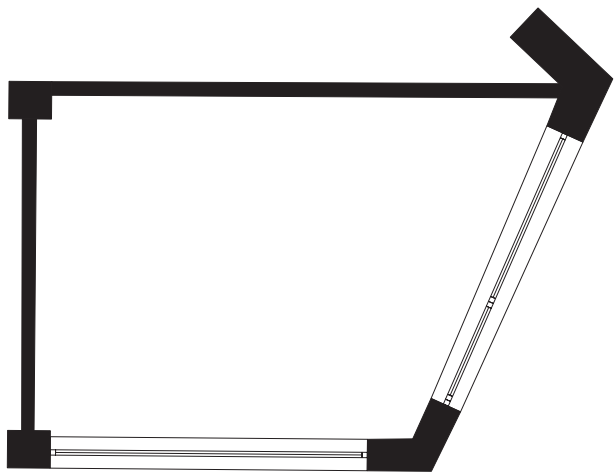
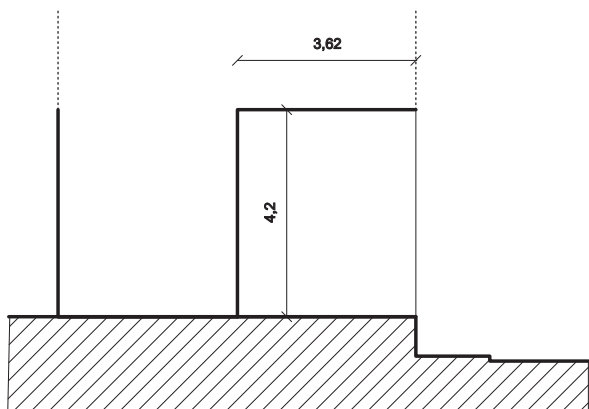
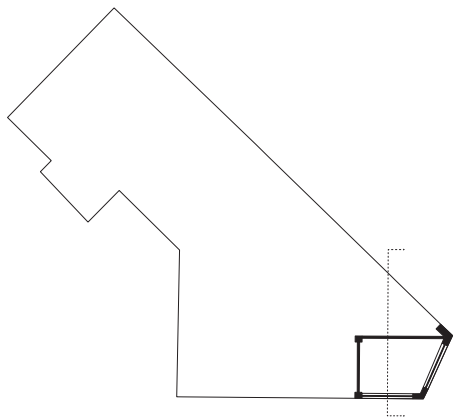
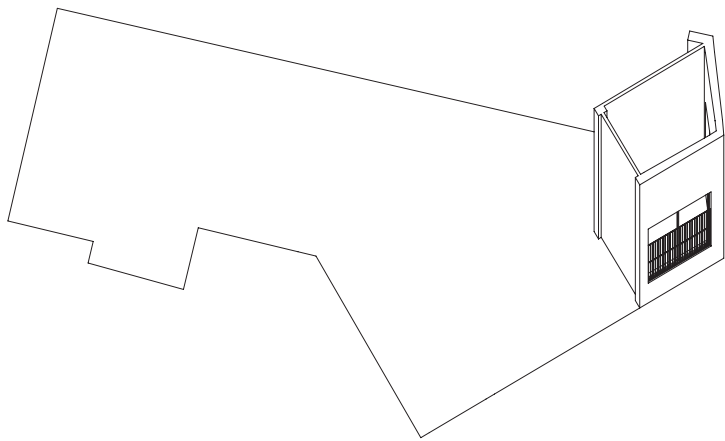
48. Προνοίας 20 - Αιρηλιανής 13  
Τοπικό κέντρο συνοικίας γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
37,4 τμ



0 2 4 8 μ



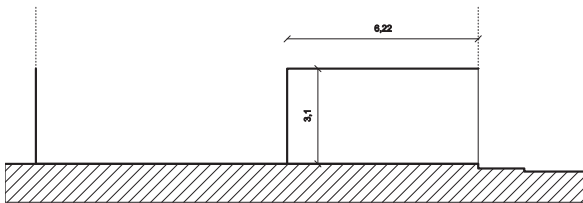
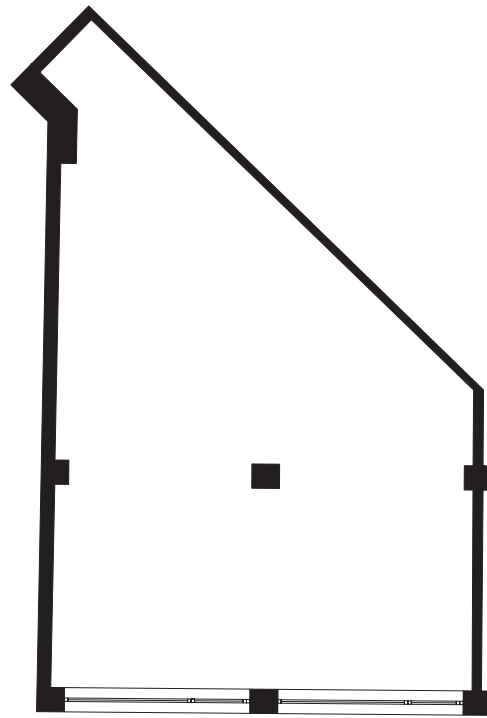
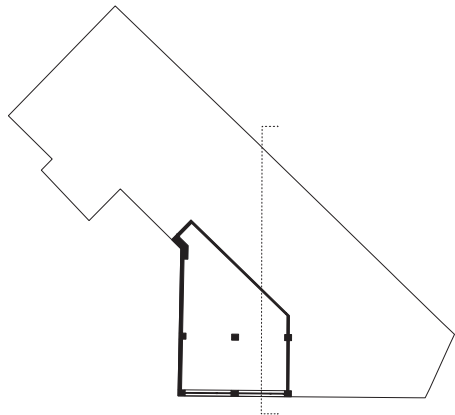
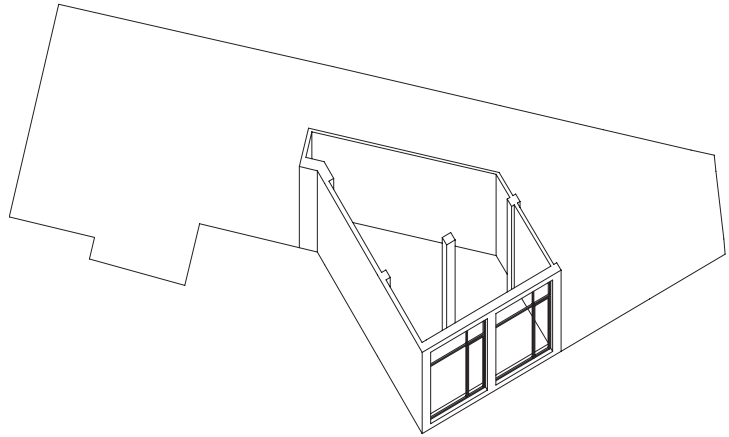
49. Προνοίας 20 - Αιρηλιανής  
13  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
17,3 τμ



83

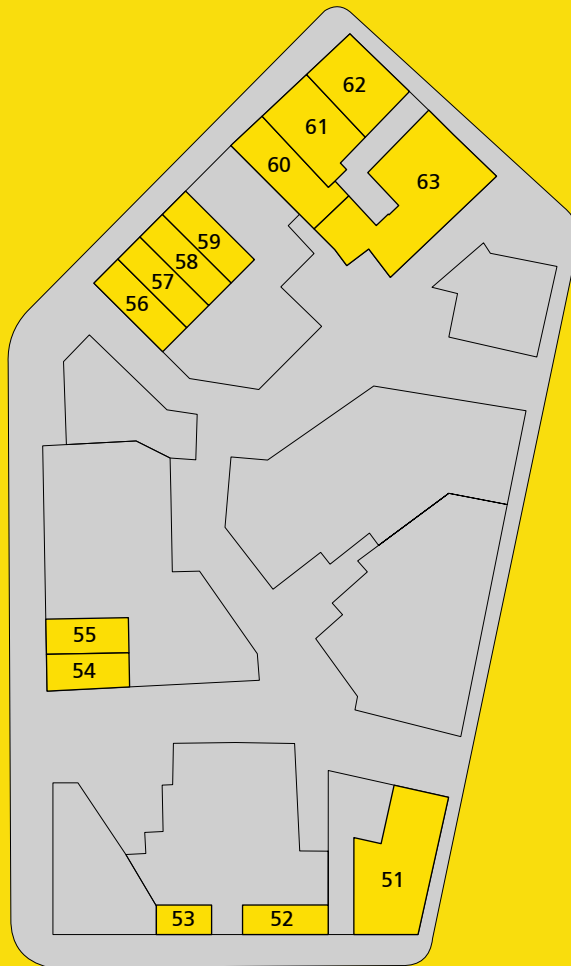


50. Προνοίας 20 - Αιρηνιανής 13  
Τοπικό κέντρο συνοικίας γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
49,2 τμ



84

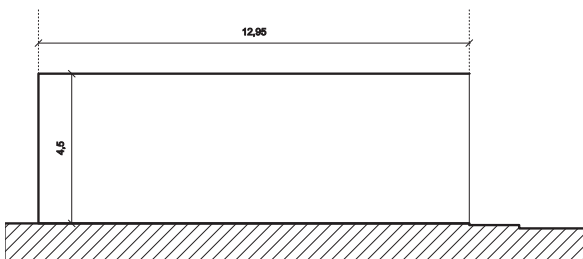
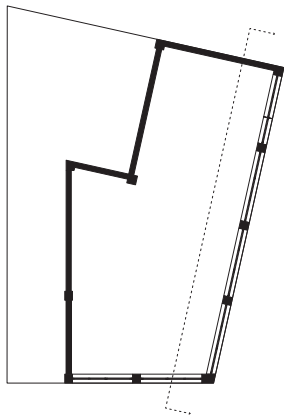
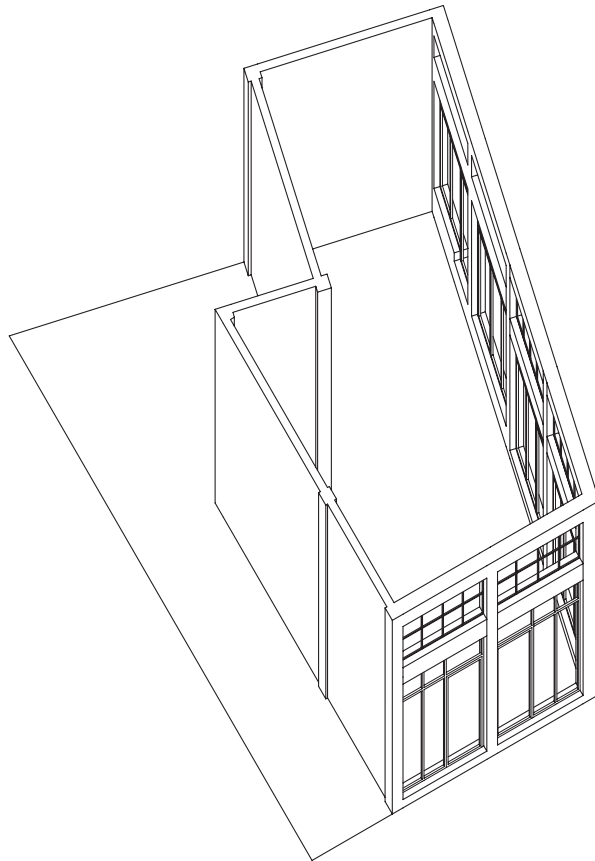
# 06



Ο.Τ. Αλεξάνδρας Παπαδοπούλου-Αυρηλιανής-Προνοίας-Θεσπρωτίας-  
Παρμφυλίας

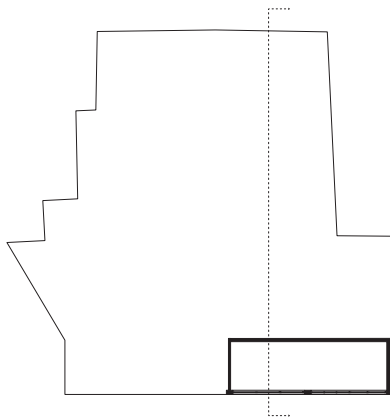
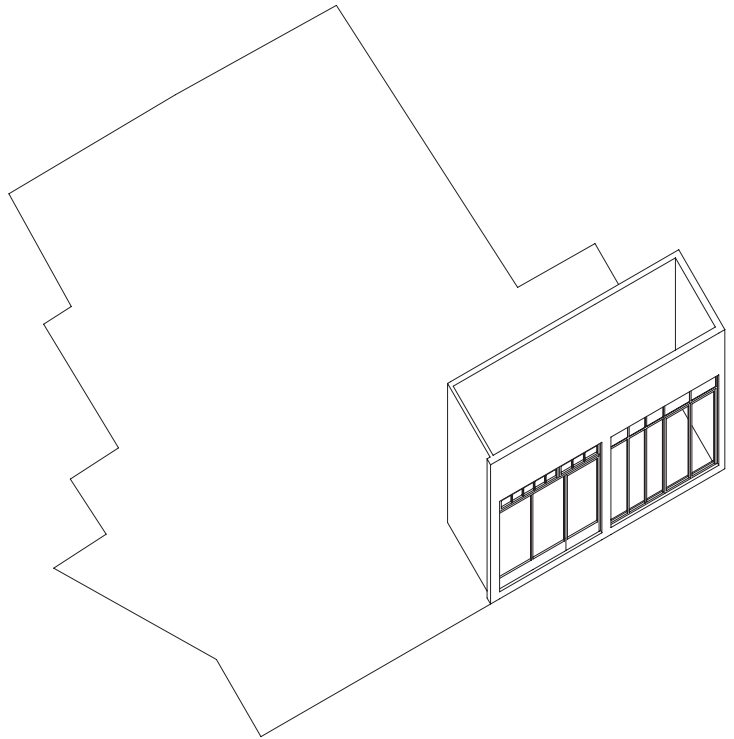


51. Αλέξ. Παπαδοπούλου 13 -  
Παρφυλίας 1  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
79 τμ





52. Αλεξ. Παπαδοπούλου 11  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Πολυκατοικία  
 20,3 τμ

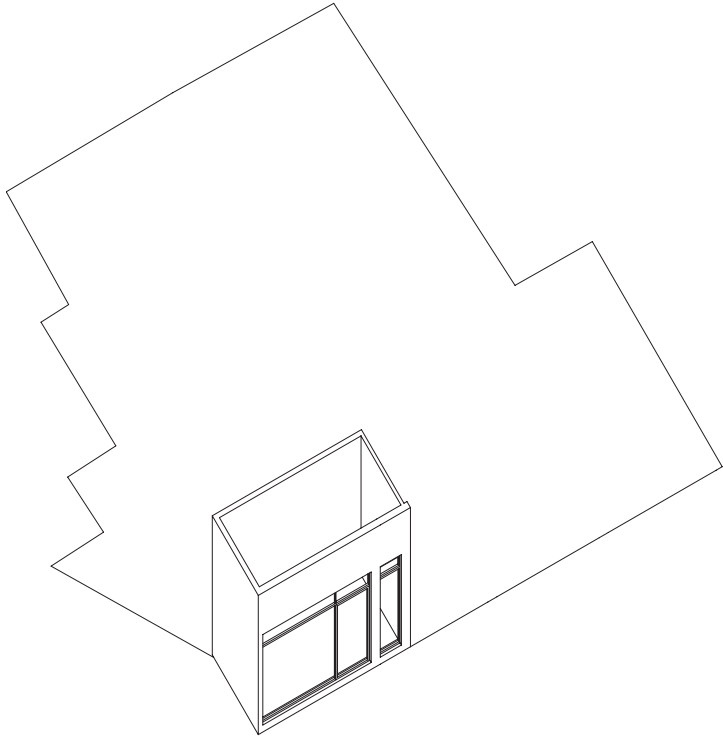


0 2 4 8 μ

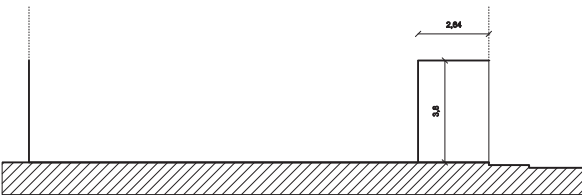
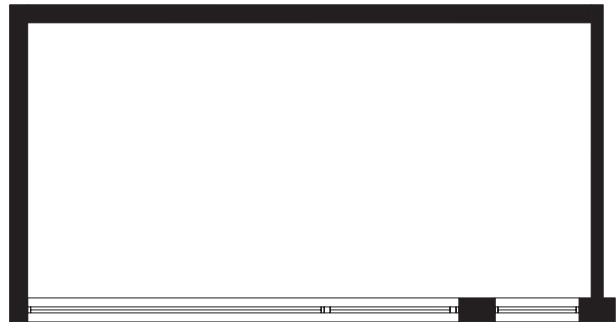
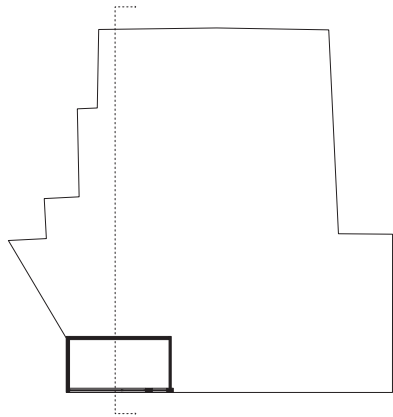




53. Αλέξ. Παπαδοπούλου 11  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Πολυκατοικία  
 13,1 τμ



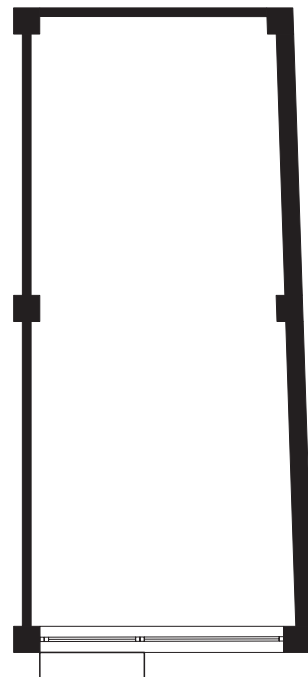
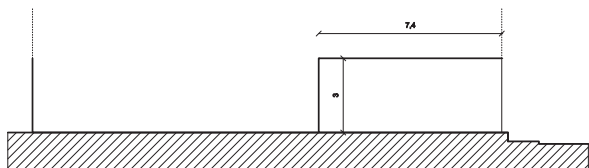
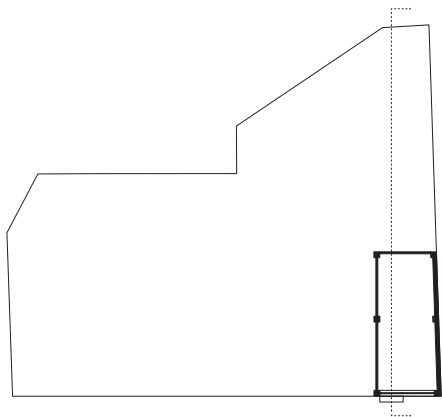
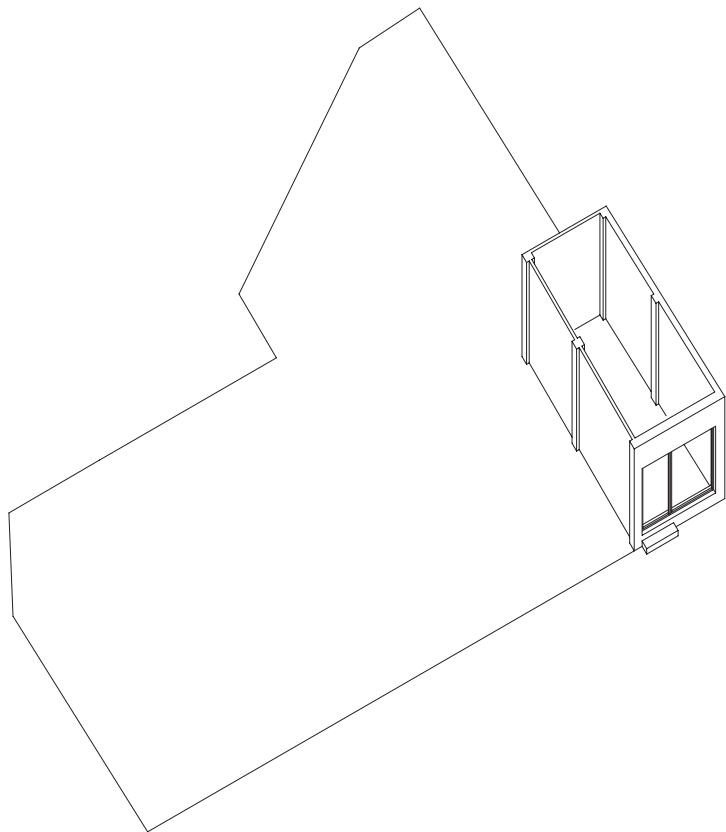
54  
 Το  
 γέ  
 Π  
 23







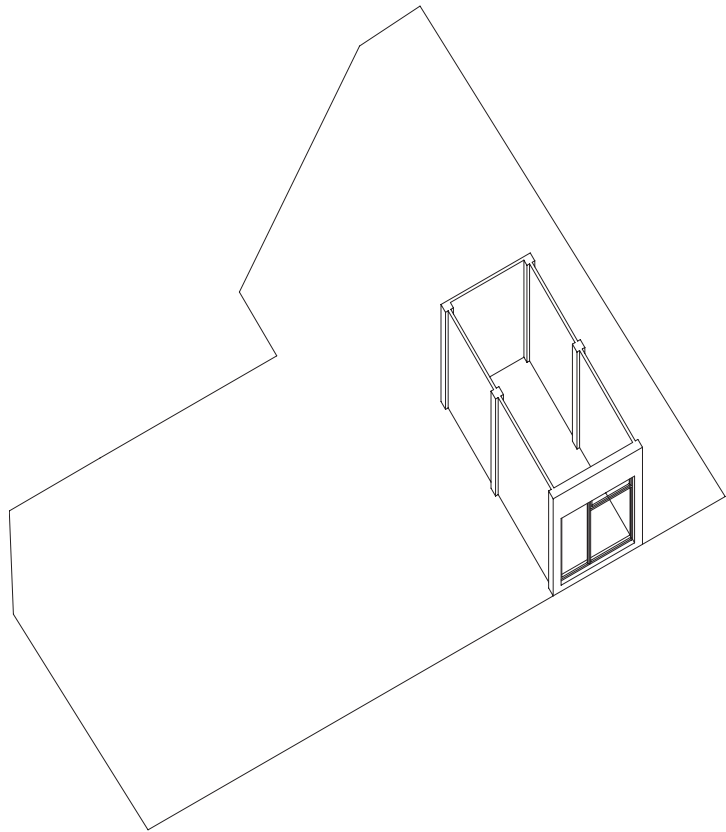
54. Αυρηλιανής 16  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
23,9 τμ



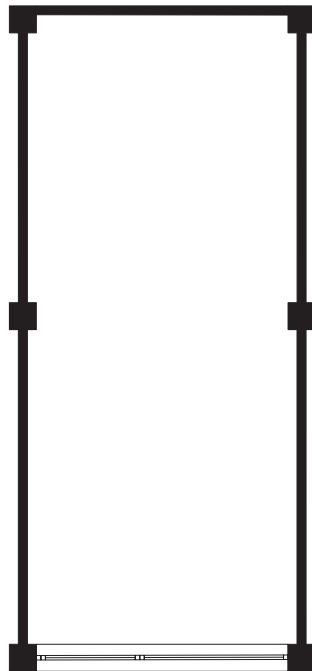
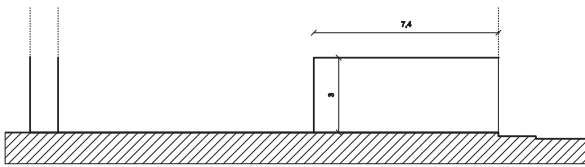
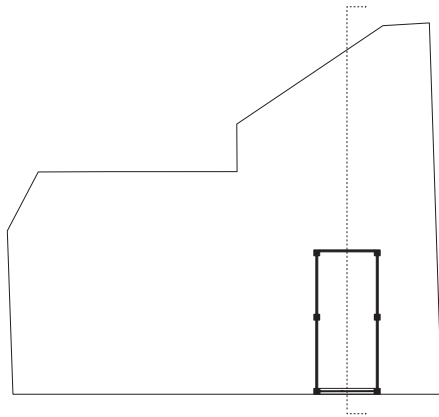
0 2 4 8 μ



55. Αιρηλιανής 16  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Ποδηκατοικία  
 23,9 τμ



50  
 Το  
 Υ8  
 Π  
 27

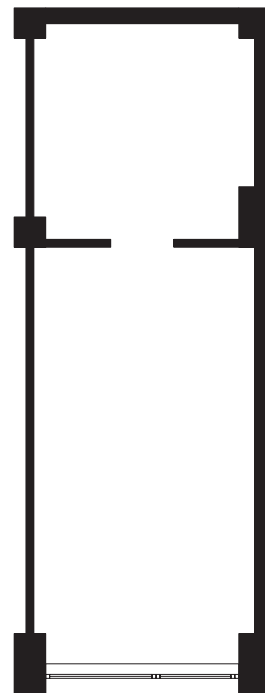
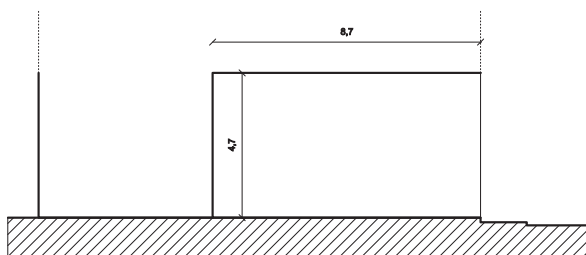
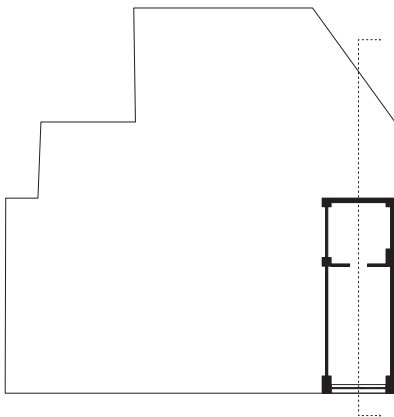
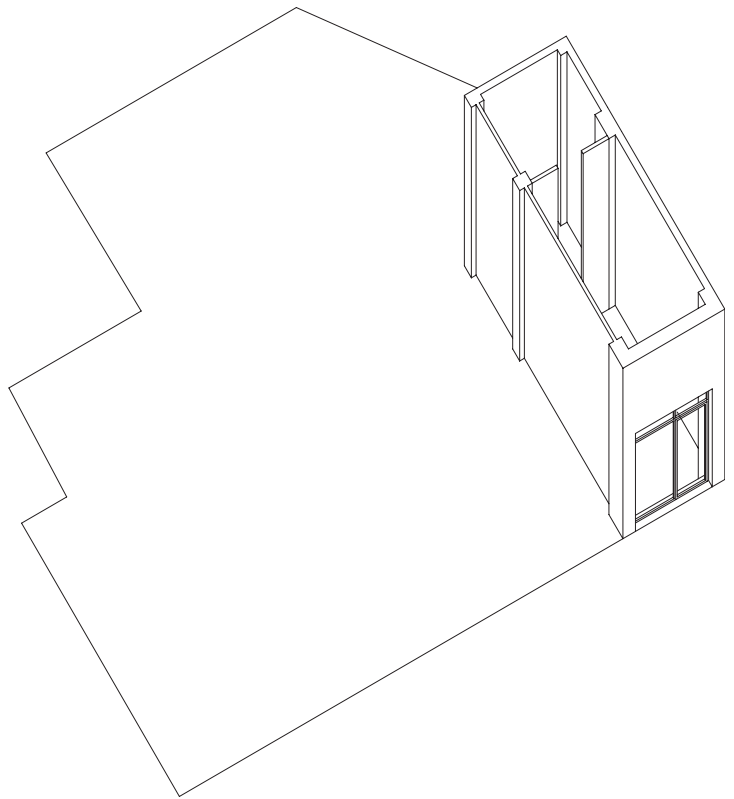


90



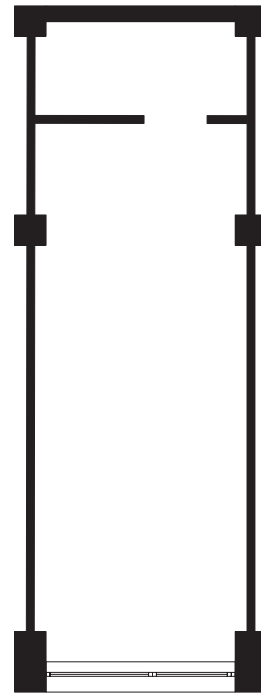
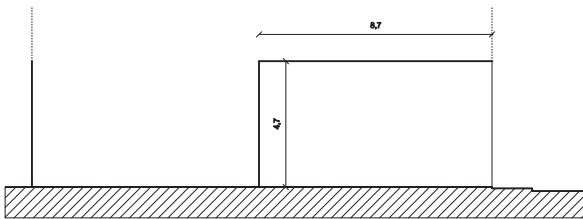
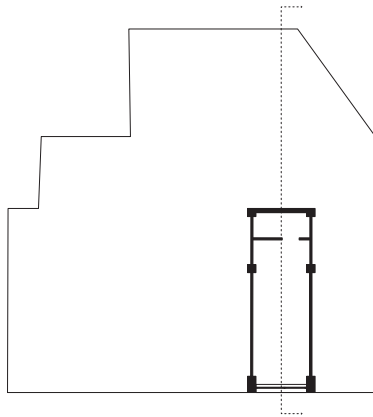
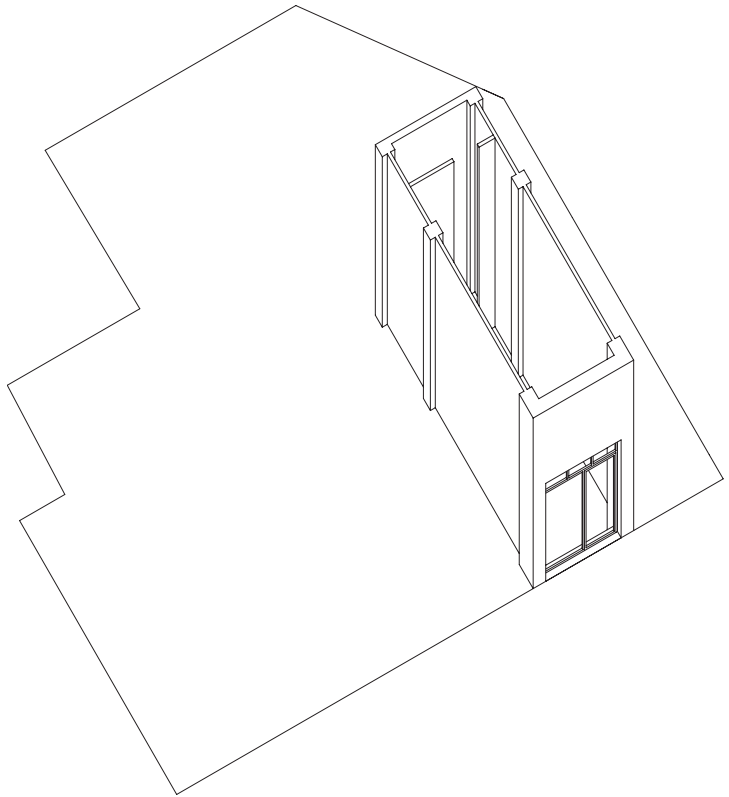


56. Προνοίας 24  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
27,2 τμ



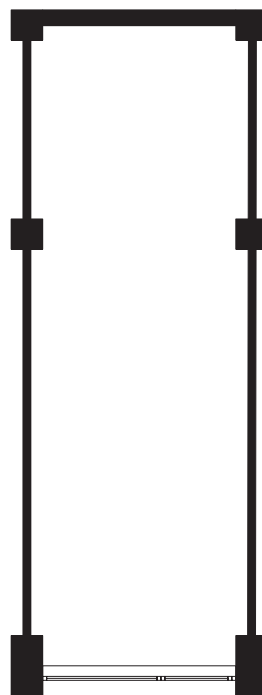
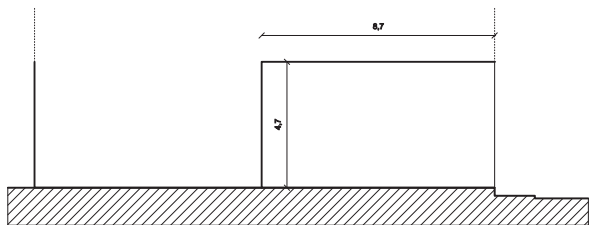
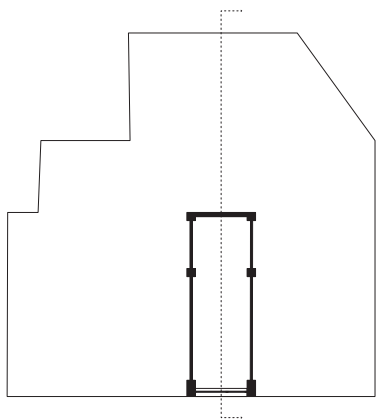
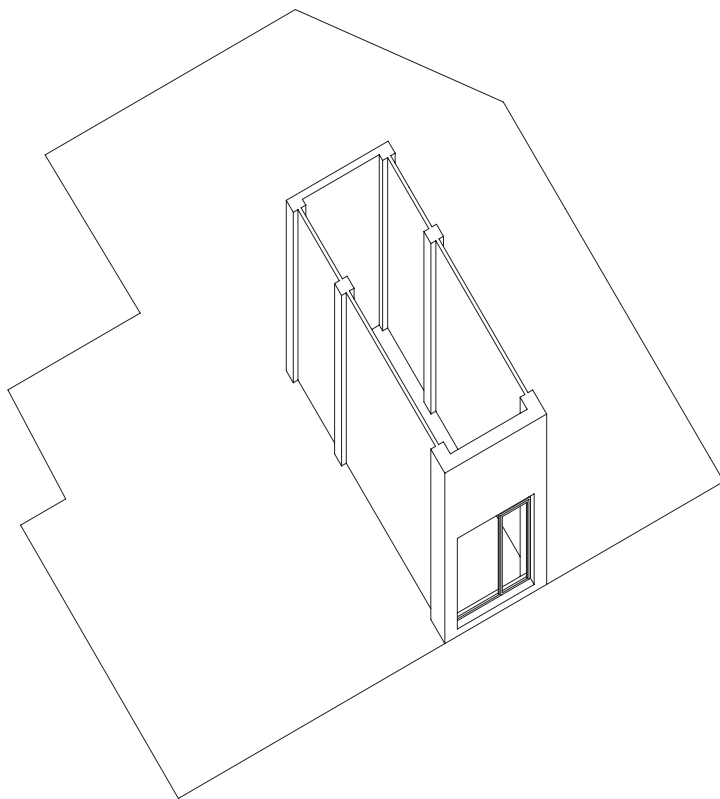


57. Προνοίας 24  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Ποδηλατοικία  
25,7 τμ



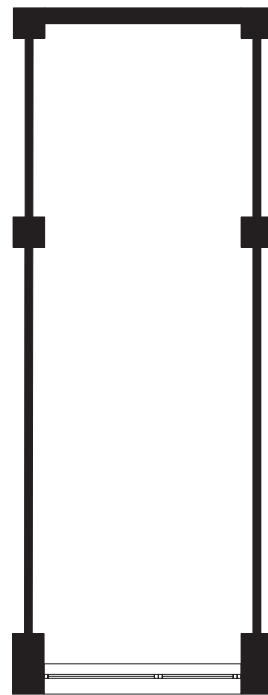
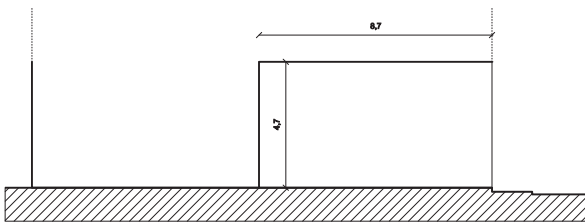
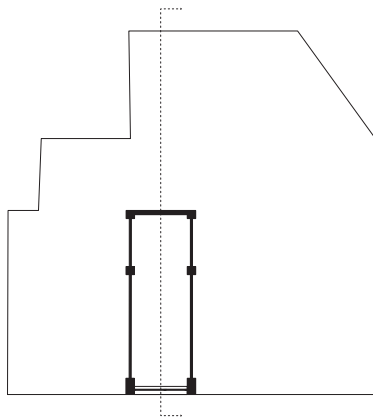
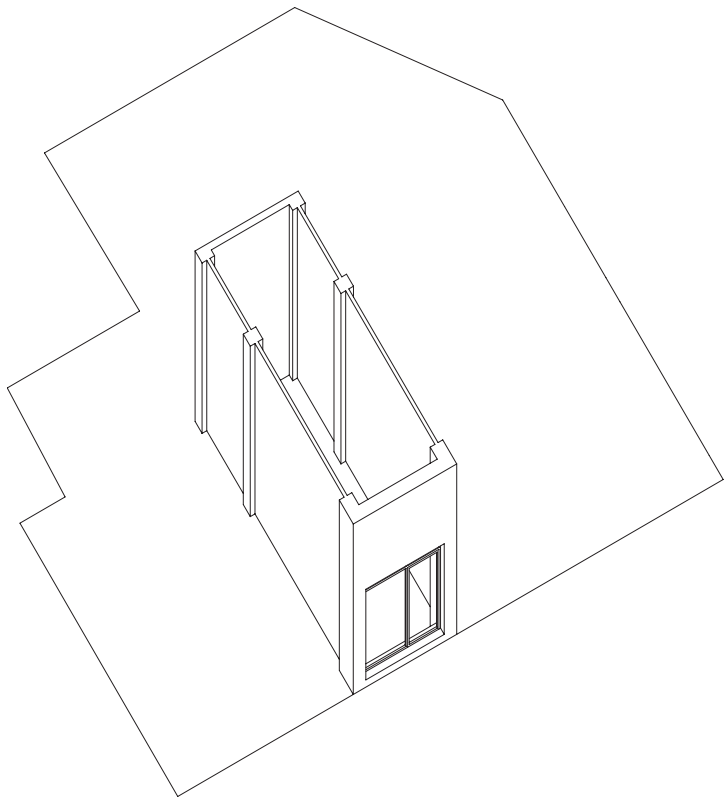


58. Προνοίας 24  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Πολυκατοικία  
 26,2 τμ



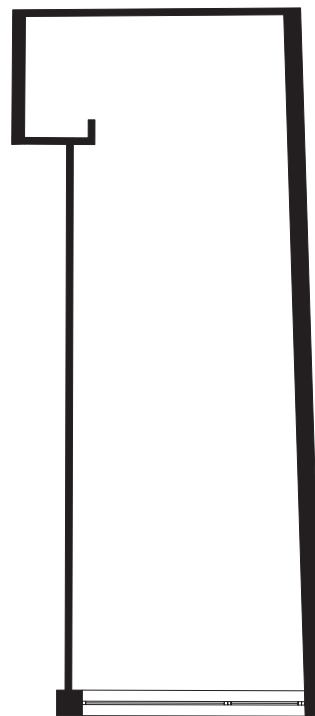
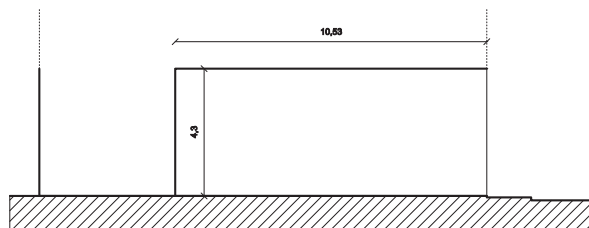
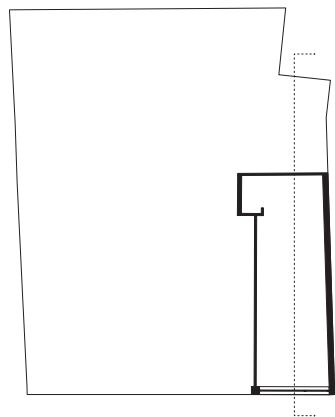
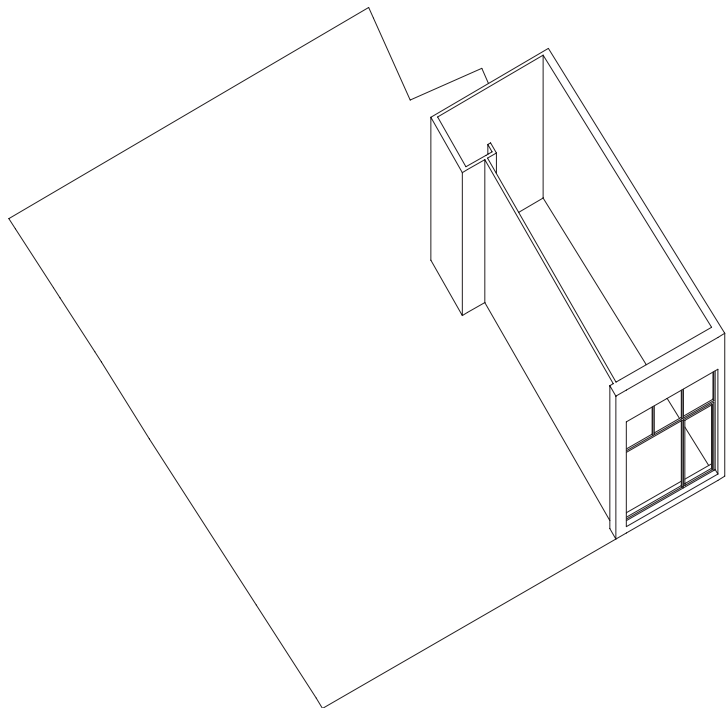


59. Προνοίας 24  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
26,5 τμ



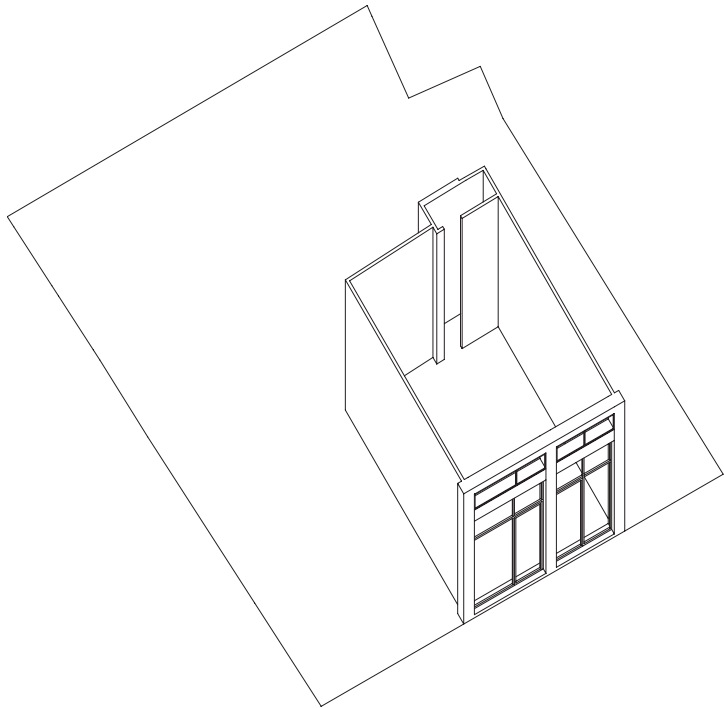


60. Προνοίας 26 - Θεσπρωτίας 2  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
40,2 τμ

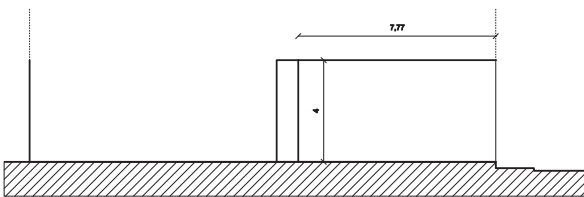
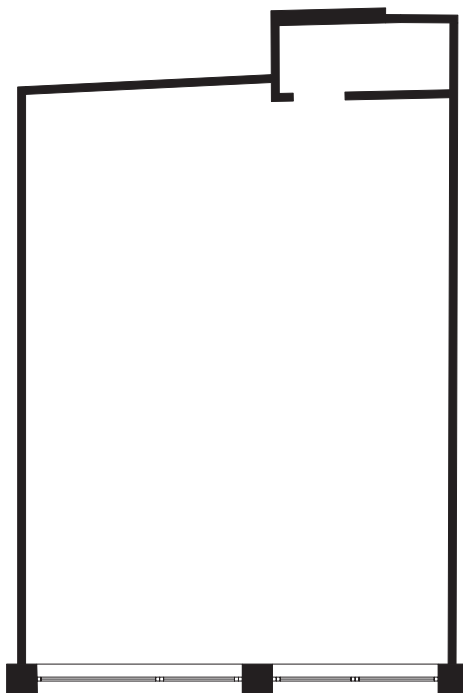
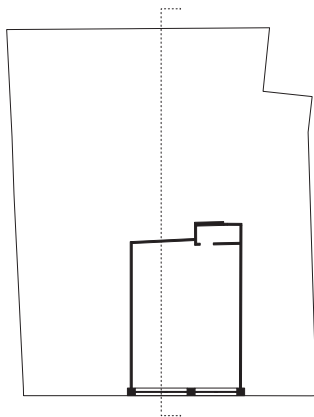




61. Προνοίας 26 - Θεσπρωτίας 2  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Πολυκατοικία  
 45,5 τμ



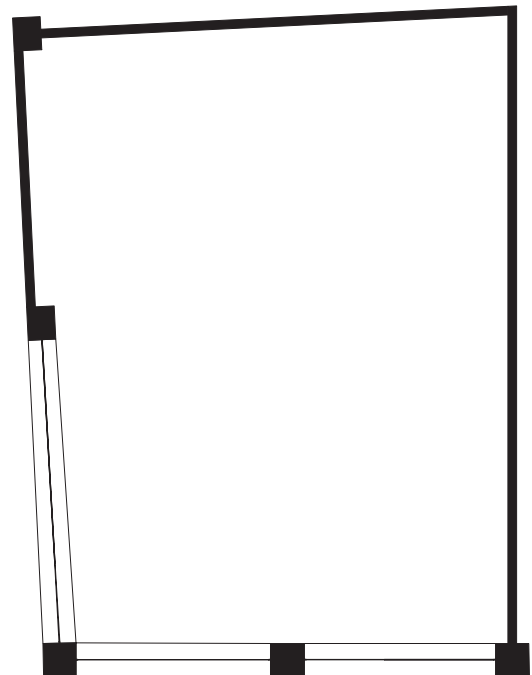
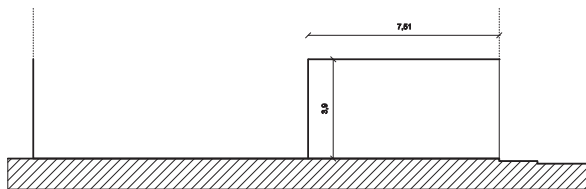
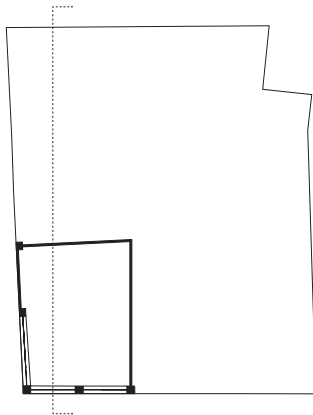
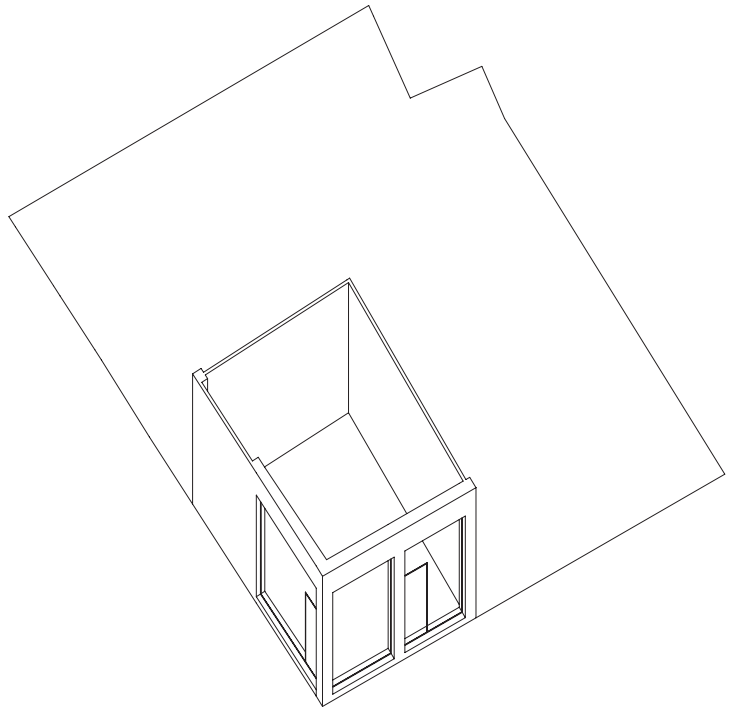
62  
 Το  
 γέ  
 Π  
 42





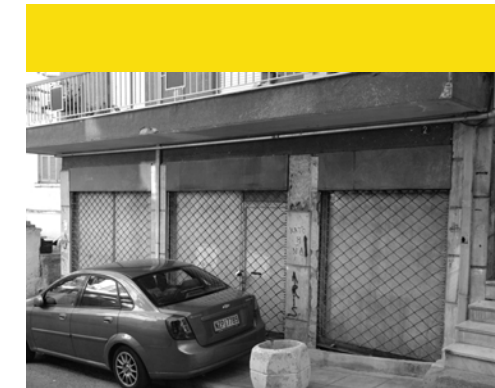


62. Προνοίας 26 - Θεσπρωτίας 2  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
42,5 τμ

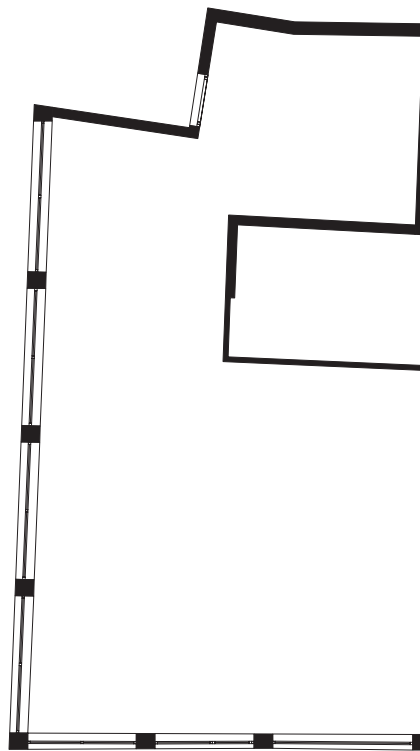
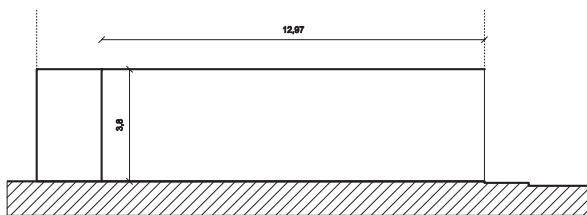
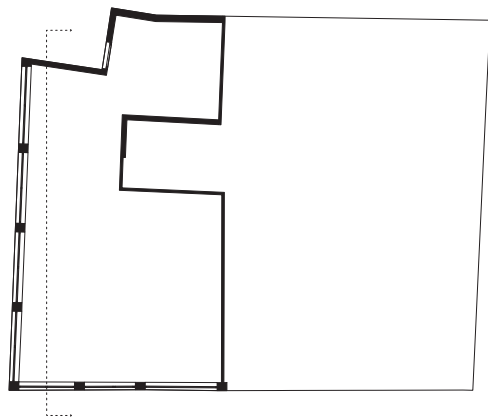
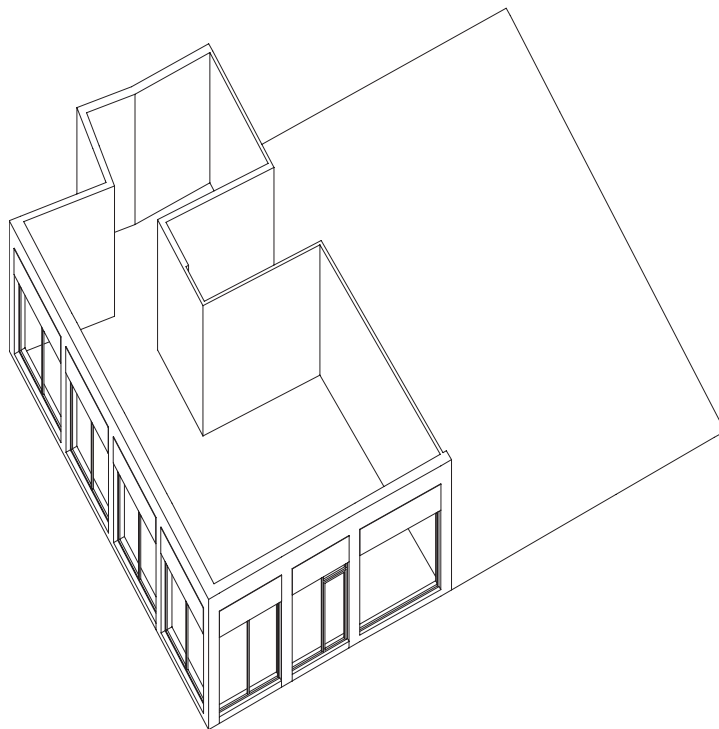


0 2 4 8 μ

97

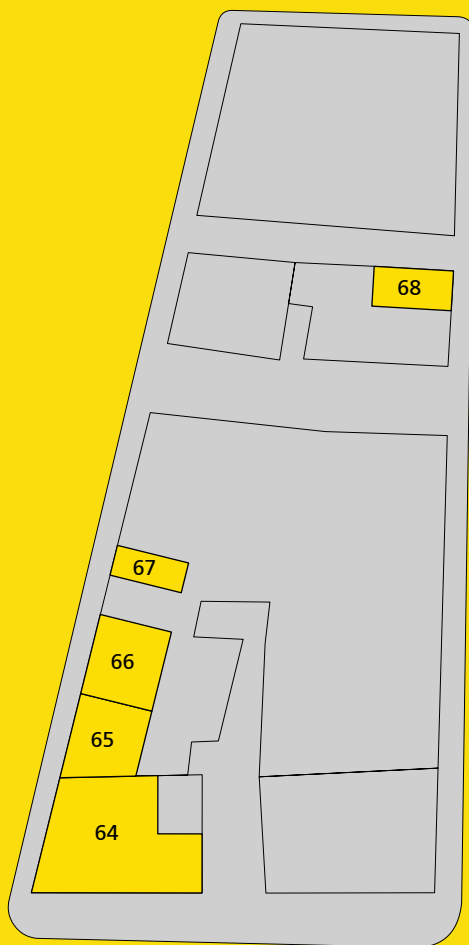


63. Προνοίας 26 - Θεσπρωτίας 2  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
104,6 τμ





# 07

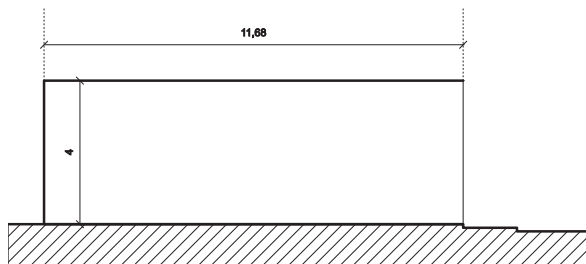
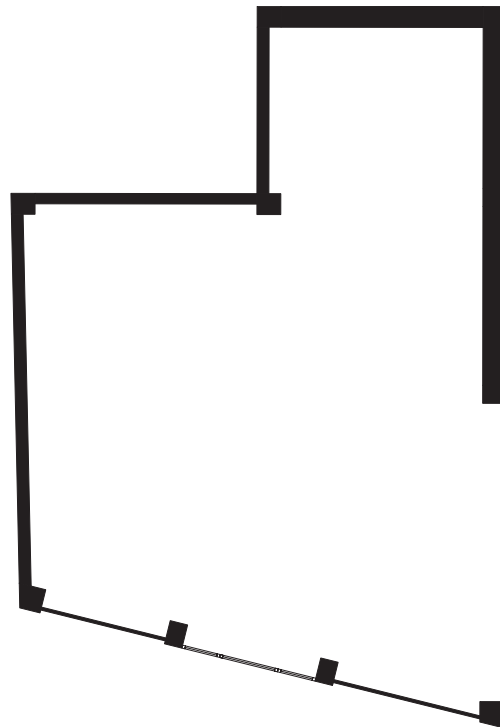
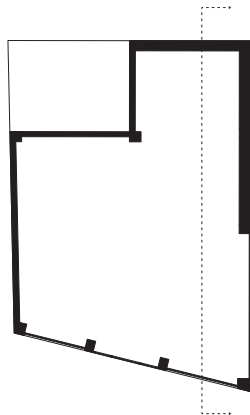
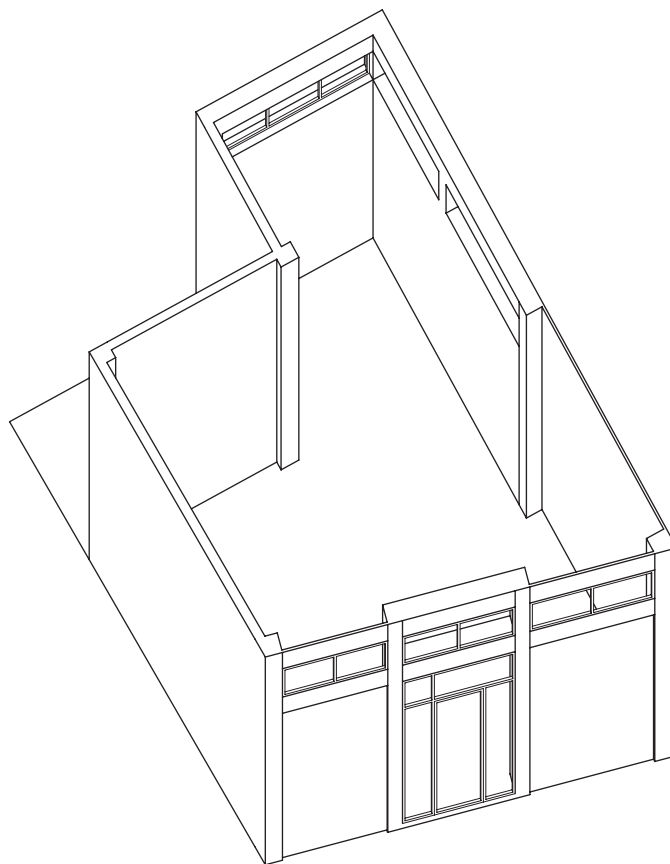


Ο.Τ. Αλεξάνδρας Παπαδοπούλου-Παμφυλίας-Θεσπρωτίας-Μετεώρων





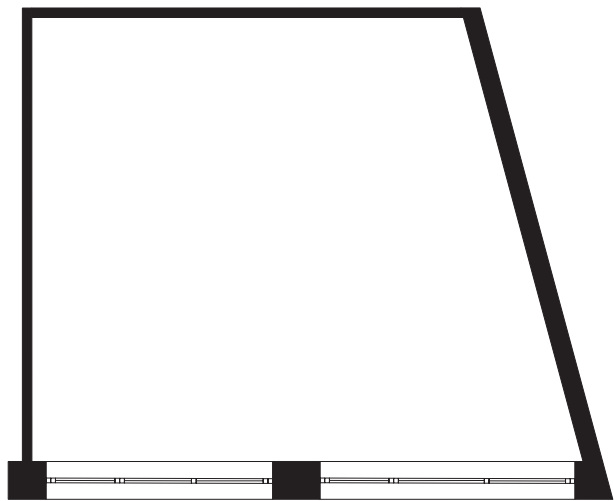
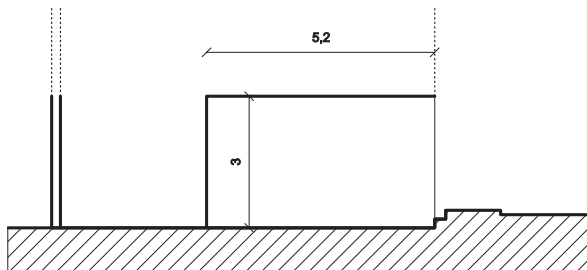
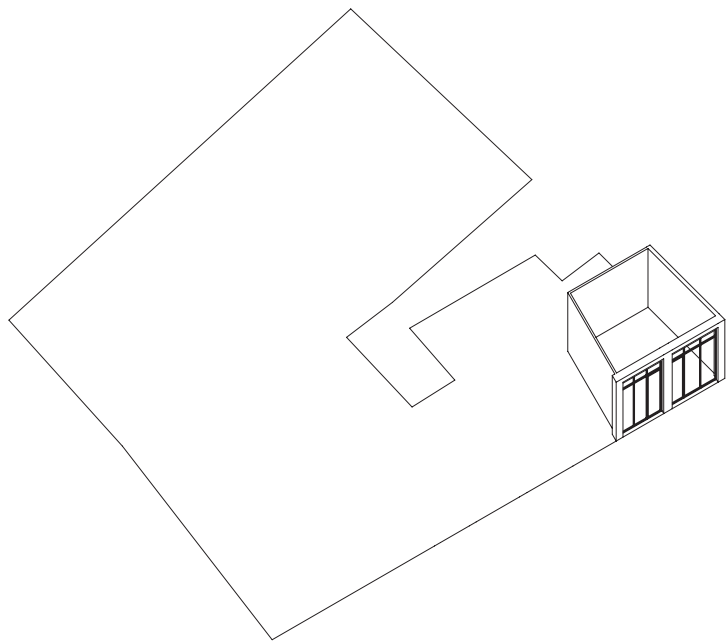
64. Αλεξ. Παπαδοπούλου 15 -  
Παμφυλίας 2  
Γενική κατοικία  
Πολυκατοικία  
78,6 τμ



100

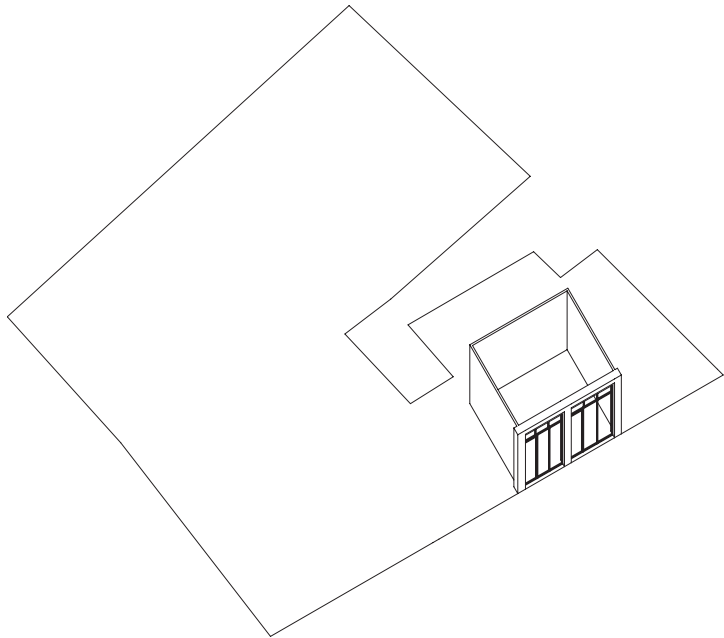


65. Παμφυλίας 4  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 28,9 τμ

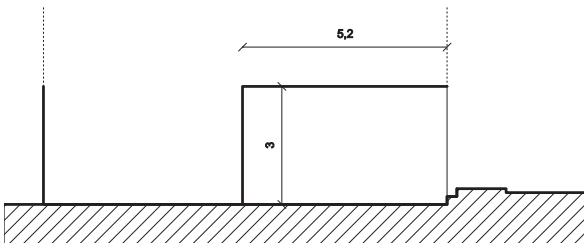
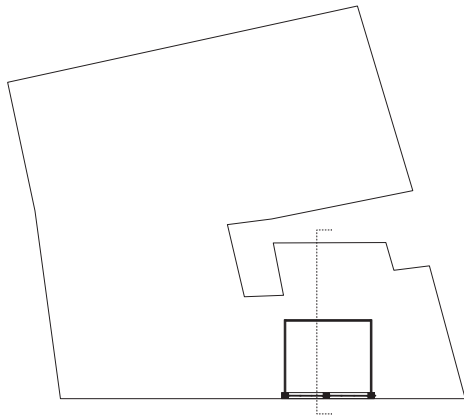




66. Παμφυλίας 4  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 30,2 τμ



6  
 Γε  
 Π  
 1

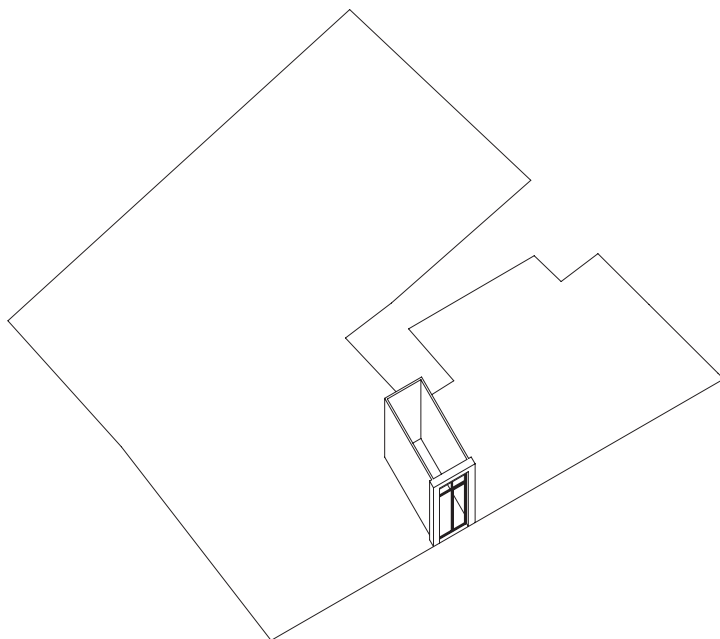


0 2 4 8 μ

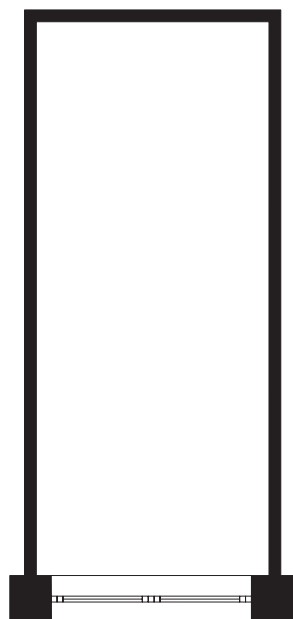
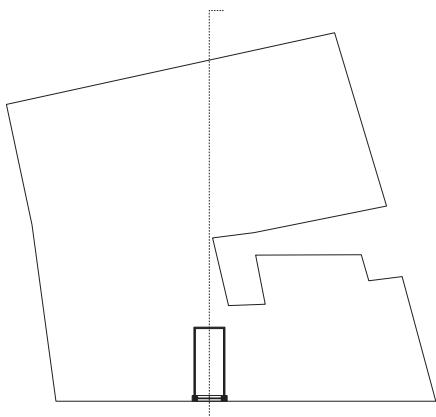




67. Παμφυλίας 4  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 11,4 τμ

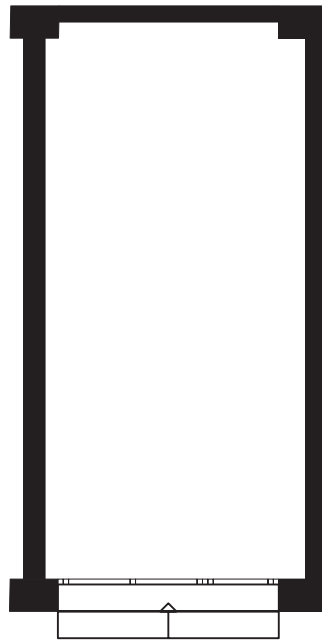
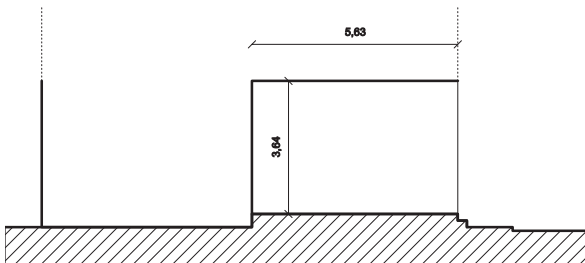
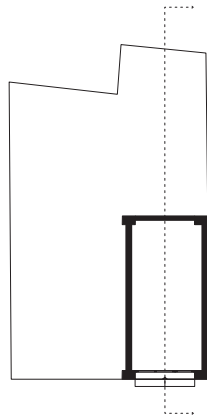
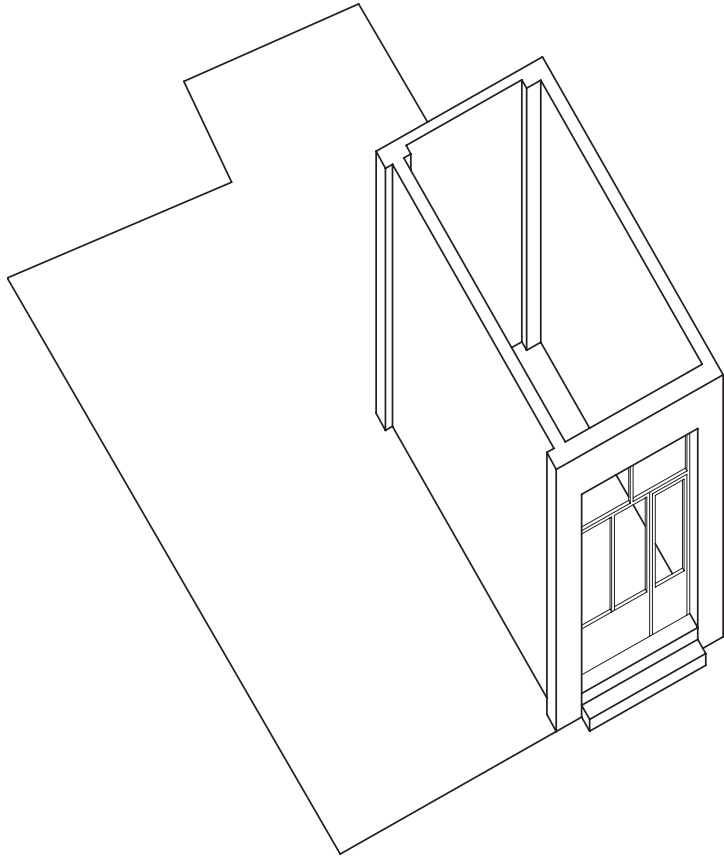


8 μ





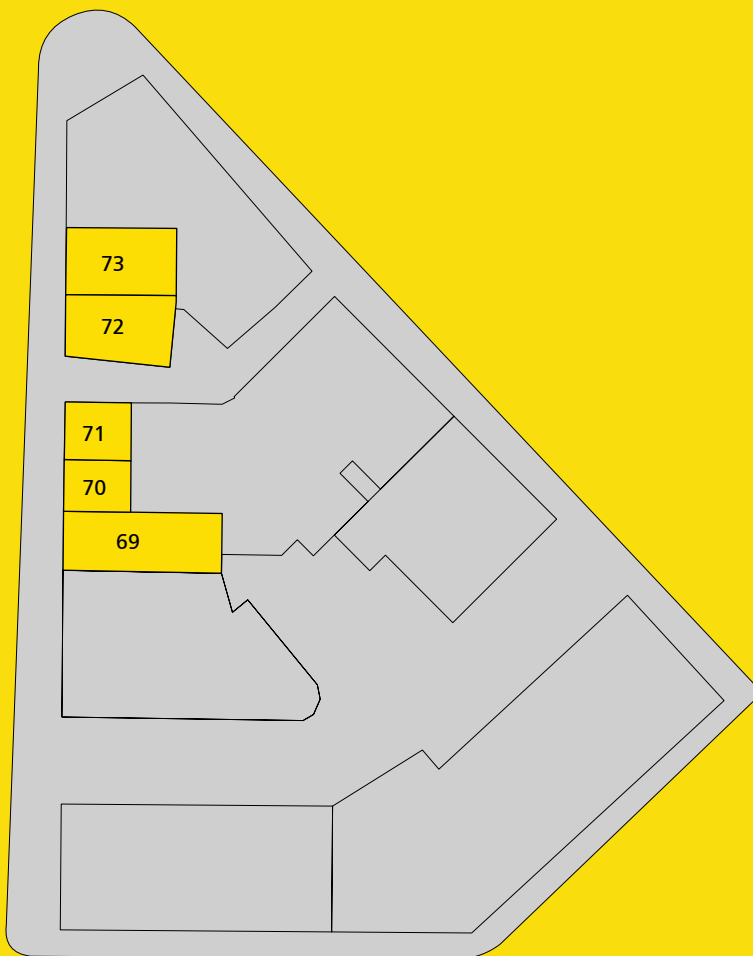
68. Μετεώρων 13  
 Γενική κατοικία  
 Πολυκατοικία  
 15,6 τμ







# 08

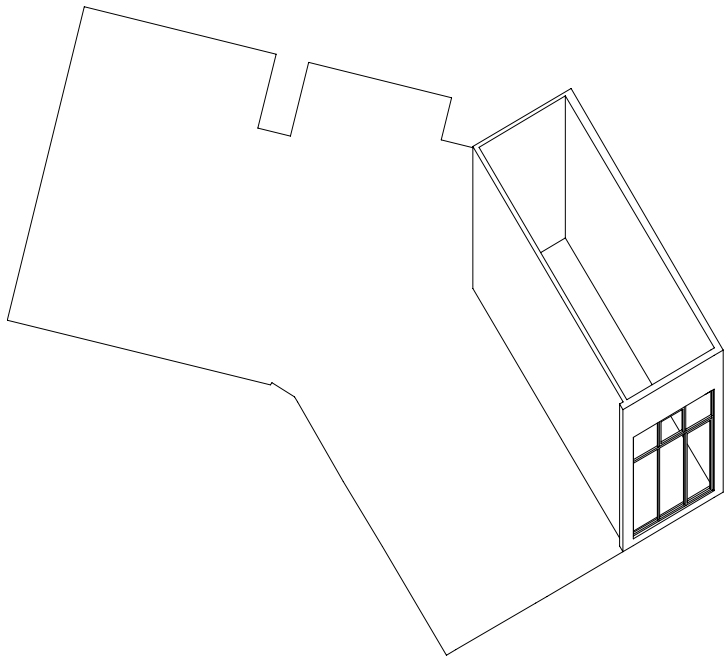


Ο.Τ. Θεσπρωτίας-Προνοίας-Μετέωρων

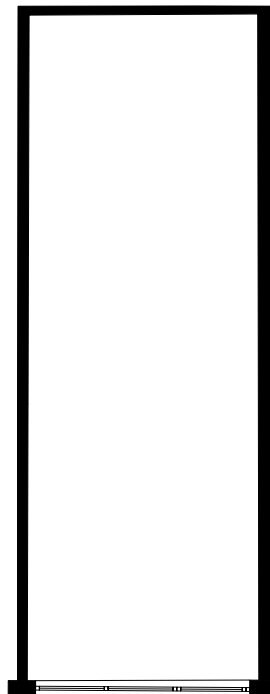
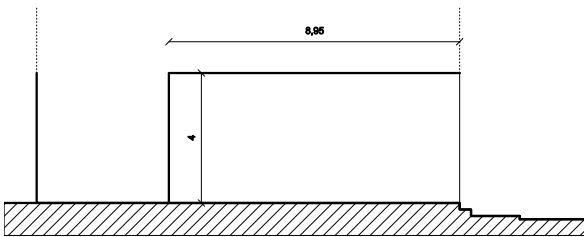
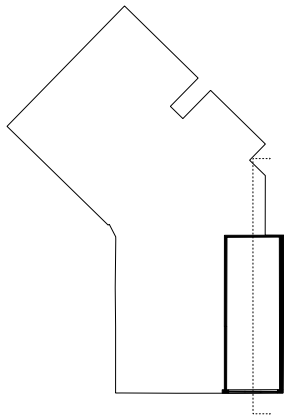




69. Προνοίας 32  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Ποδηκατοικία  
 30 τμ

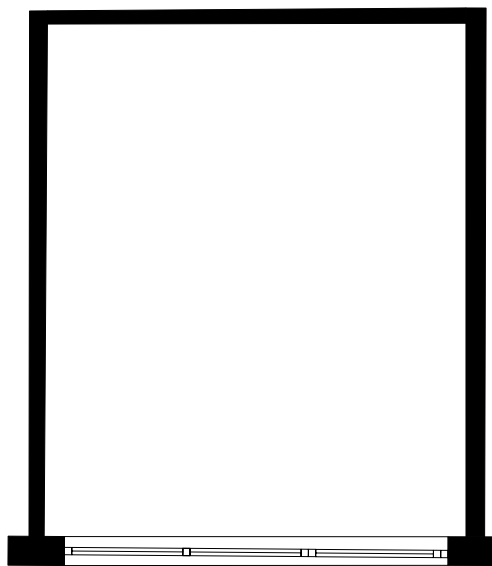
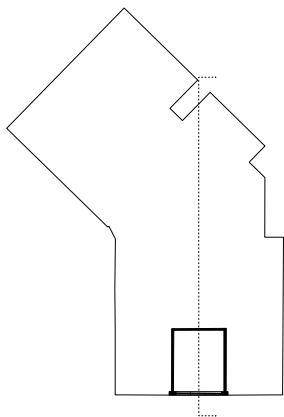
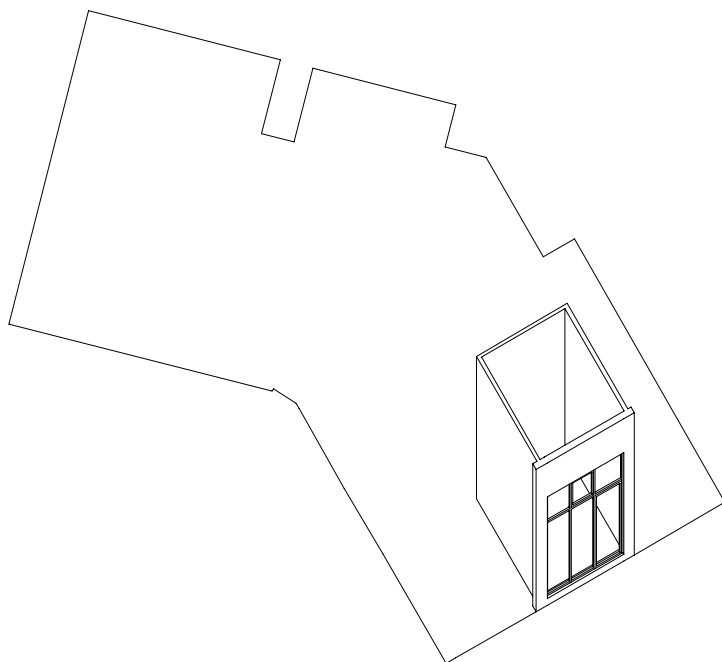
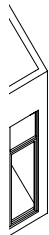


70  
 Το  
 Υ8  
 Π  
 1



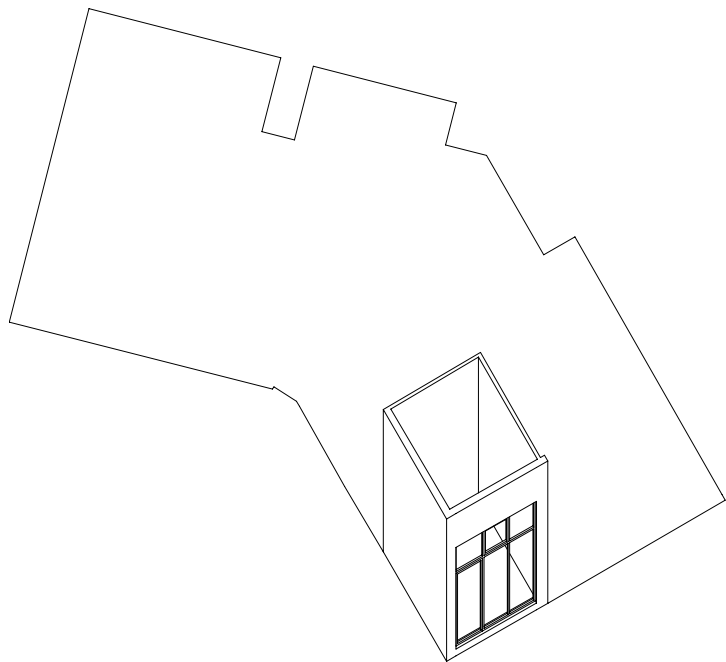


70. Προνοίας 32  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Πολυκατοικία  
 11,75 τμ

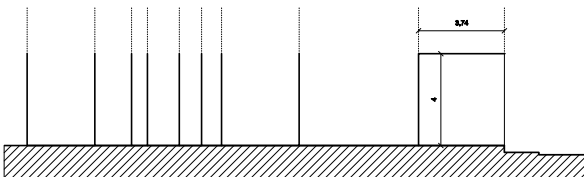
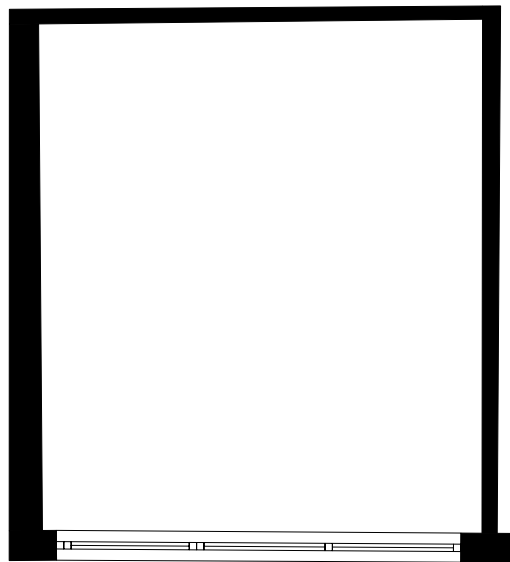
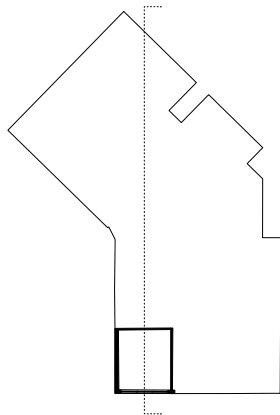




71. Προνοίας 32  
 Τοπικό κέντρο συνοικίας  
 γειτονιάς  
 Ποδηκατοικία  
 12,45 τμ

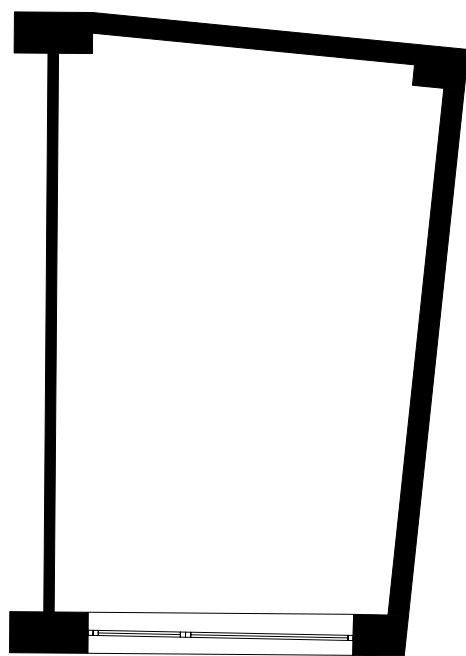
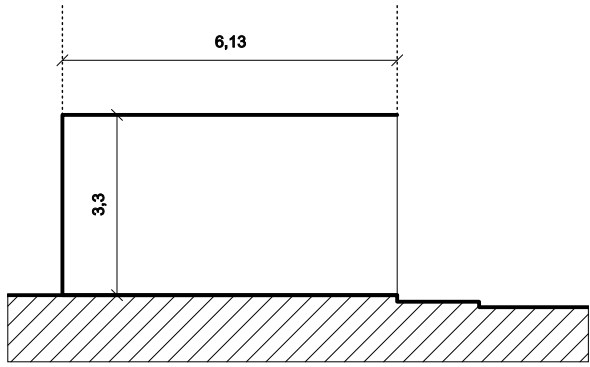
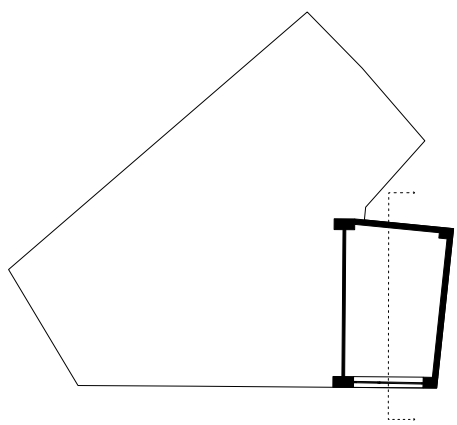
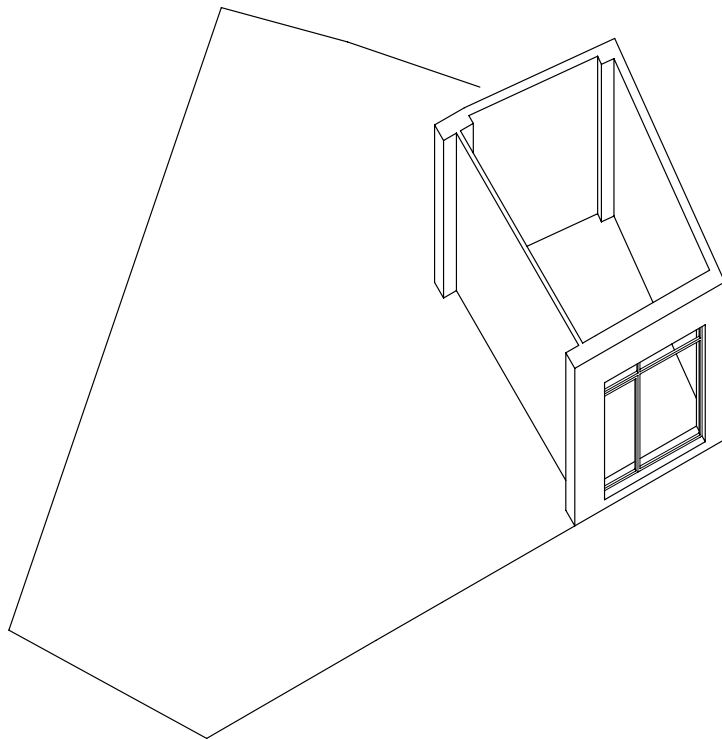


72  
 Το  
 Υ8  
 Π  
 23





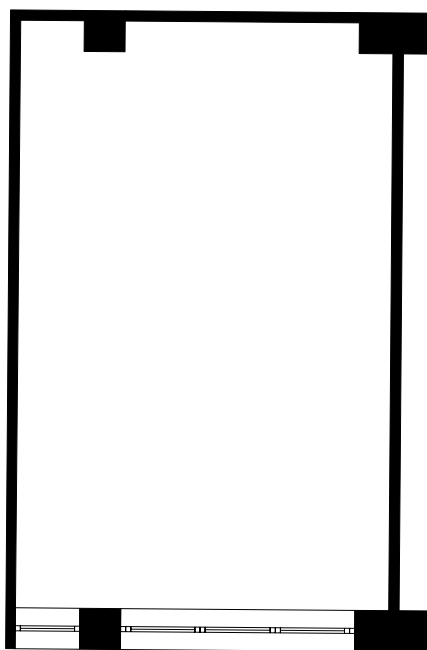
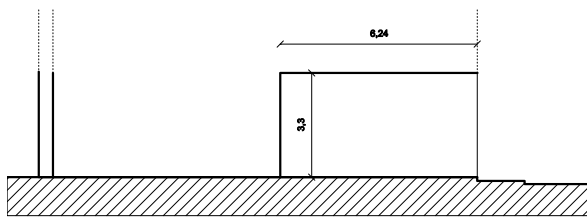
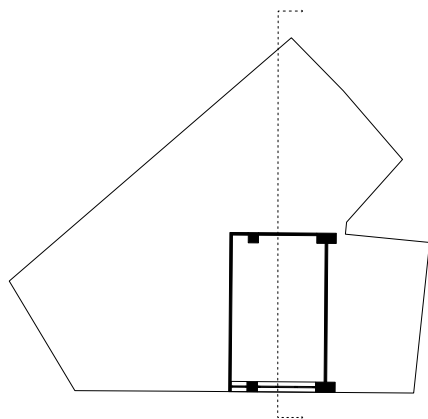
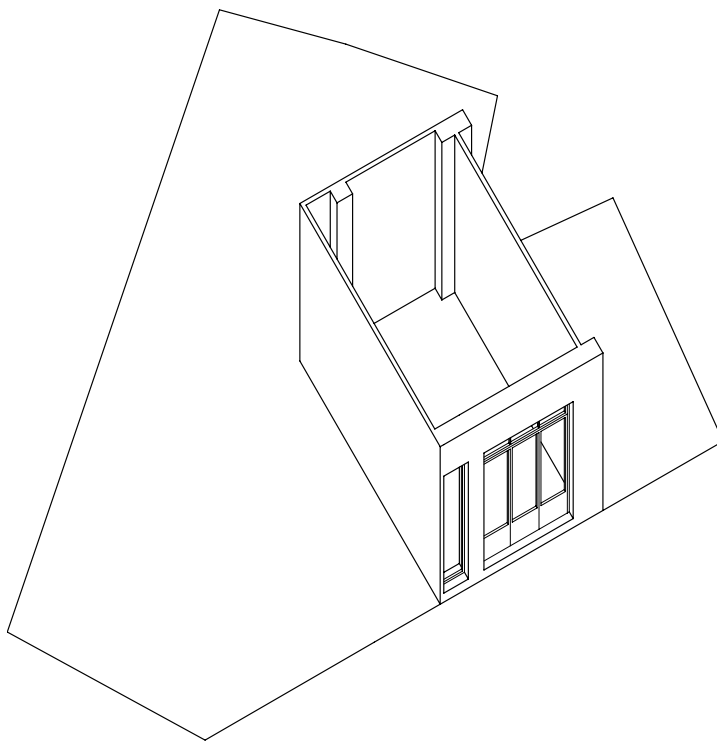
72. Προνοίας 34  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Πολυκατοικία  
23,5 τμ



109



73. Προνοίας 34  
Τοπικό κέντρο συνοικίας  
γειτονιάς  
Ποδηλατοκικία  
24,3 τμ



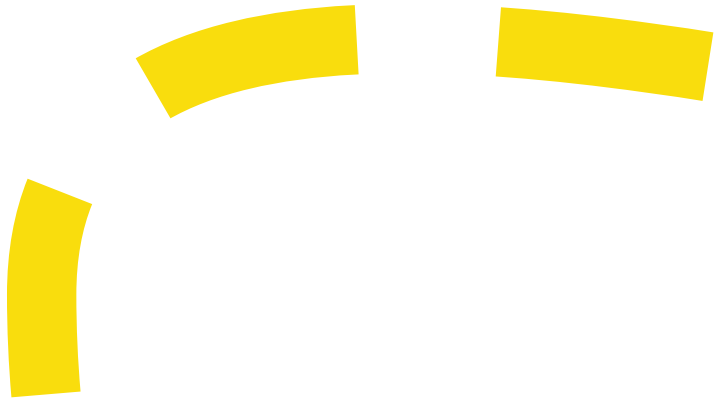


# ΕΝΕΡΓΑ ΙΣΟΓΕΙΑ





Σ Χ Ε Δ Ι Α Σ Τ Ι Κ Η  
 Ε Π Ι Λ Υ Σ Η







## Επεμβάσεις

Τα κοινά δεν μπορούν να σχεδιαστούν καθώς δεν μπορείς να προβλέψεις τις διαφορετικές καταβολές και επιθυμίες του πλήθους που αποτελούν τους χρήστες του. Αυτό ωστόσο που μπορεί να συμβεί είναι η παρουσίαση μιας σειράς ενδεχομενοτήτων ως προς τις ανάγκες, τις επιθυμίες και εν τέλει τις χρήσεις που μπορούν να παραλάβουν. Στην περίπτωση αυτή ο σχεδιασμός οφείλει να στηρίζεται σε μια ανοιχτή τυπολογία, με γνώμονα την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη μεταβλητότητα και προσαρμοστικότητα του χώρου.

Η σχεδιαστική επίλυση αφορά επεμβάσεις οι οποίες δεν επηρεάζουν την εσωτερική οργάνωση των χώρων και γίνονται με γνώμονα τους τρεις παρακάτω άξονες: αφαίρεση, αντικατάσταση, προσθήκη. Ο στόχος ήταν να διατηρήσουμε το υφιστάμενο ύψος του χώρου και με βάση τα κατασκευαστικά του χαρακτηριστικά να γίνουν μικρές επεμβάσεις, οι οποίες κρίθηκε ότι θα βελτιώσουν τη λειτουργικότητα του. Αντίστοιχα, ο σχεδιασμός του εξοπλισμού κινήθηκε στη βάση της ελάχιστης υποδομής και την εύκολης αποθήκευσης. Για το λόγο αυτό σχεδιάστηκαν έπιπλα τα οποία «απλώνονται» και «μαζεύουν» στο χώρο, ακολουθώντας τις αρχές της μεταβλητότητας του χώρου.

Η επιλογή των καταλόγων ως εργαλείο παρουσίασης των ενδεχόμενων μεταμορφώσεων και δυνατοτήτων του χώρου κρίθηκε ως βέλτιστη καθώς παρέχει ένα εύρος επιλογών τόσο όσο αφορά τις επεμβάσεις στο χώρο του καταστήματος όσο και στην επιλογή του εξοπλισμού που θα πλαισιώνει τις δραστηριότητες που θα συμβούν εκεί. Παράλληλα, με αυτό το τρόπο δίνεται η δυνατότητα στους ίδιους τους ενοίκους της πολυκατοικίας, αλλιά και στους υπόλοιπους εν δυνάμει χρήστες που μπορεί να προκύψουν, να αποφασίσουν οι ίδιοι για τη διαμόρφωση του χώρου και να τον μεταβάλλουν εάν υπάρχει ανάγκη.





A  
φ  
α  
ι  
ρ  
ε  
σ  
η

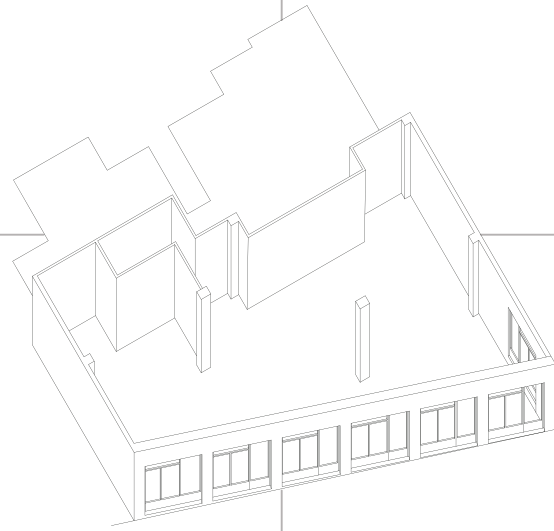
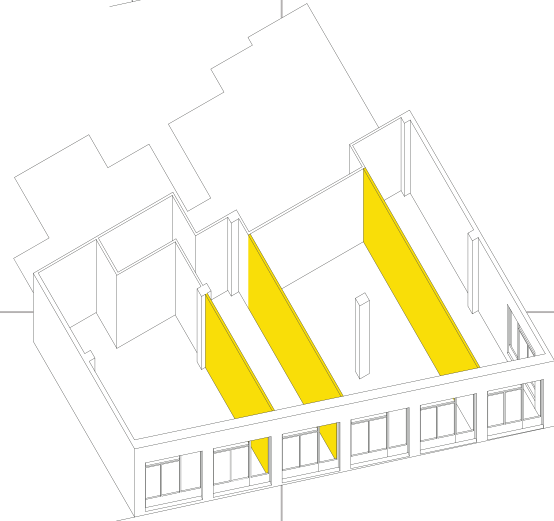
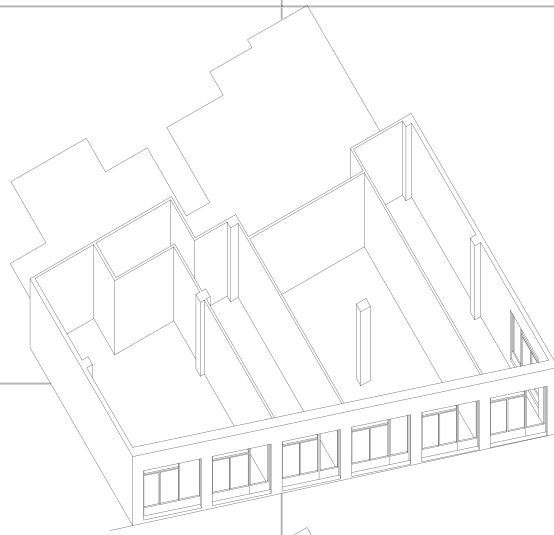


### Σύνδεση καταστημάτων

Σε περίπτωση που είναι διαθέσιμα «προς ενεργοποίηση» όμορα καταστήματα, υπάρχει η δυνατότητα σύνδεσής τους και ενοποίησης των εσωτερικών τους. Αυτό επιτυγχάνεται με την κατεδάφιση των μεσοτοιχιών, με την προϋπόθεση ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου και υπάρχει η συγκατάθεση των ιδιοκτητών. [βλ. ΓΟΚ 2012 αρ. 23]



Καταστήματα που έχουν αυτή τη δυνατότητα



Ενδεικτικό παράδειγμα εφαρμογής



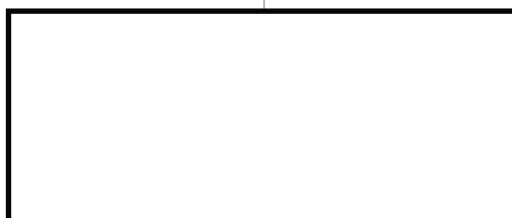
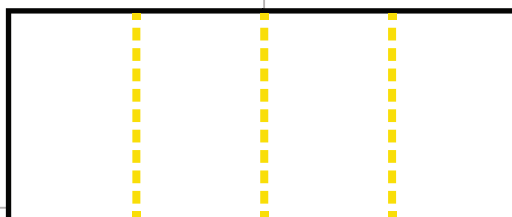
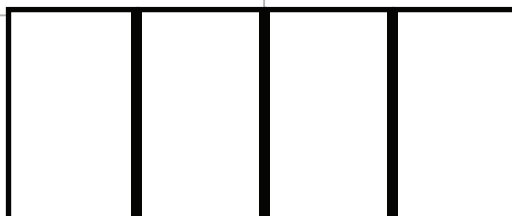
**ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4067 / ΦΕΚ 79Α /2012**  
**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός**

Άρθρο 23  
(όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 20 του ν.4258/14 )

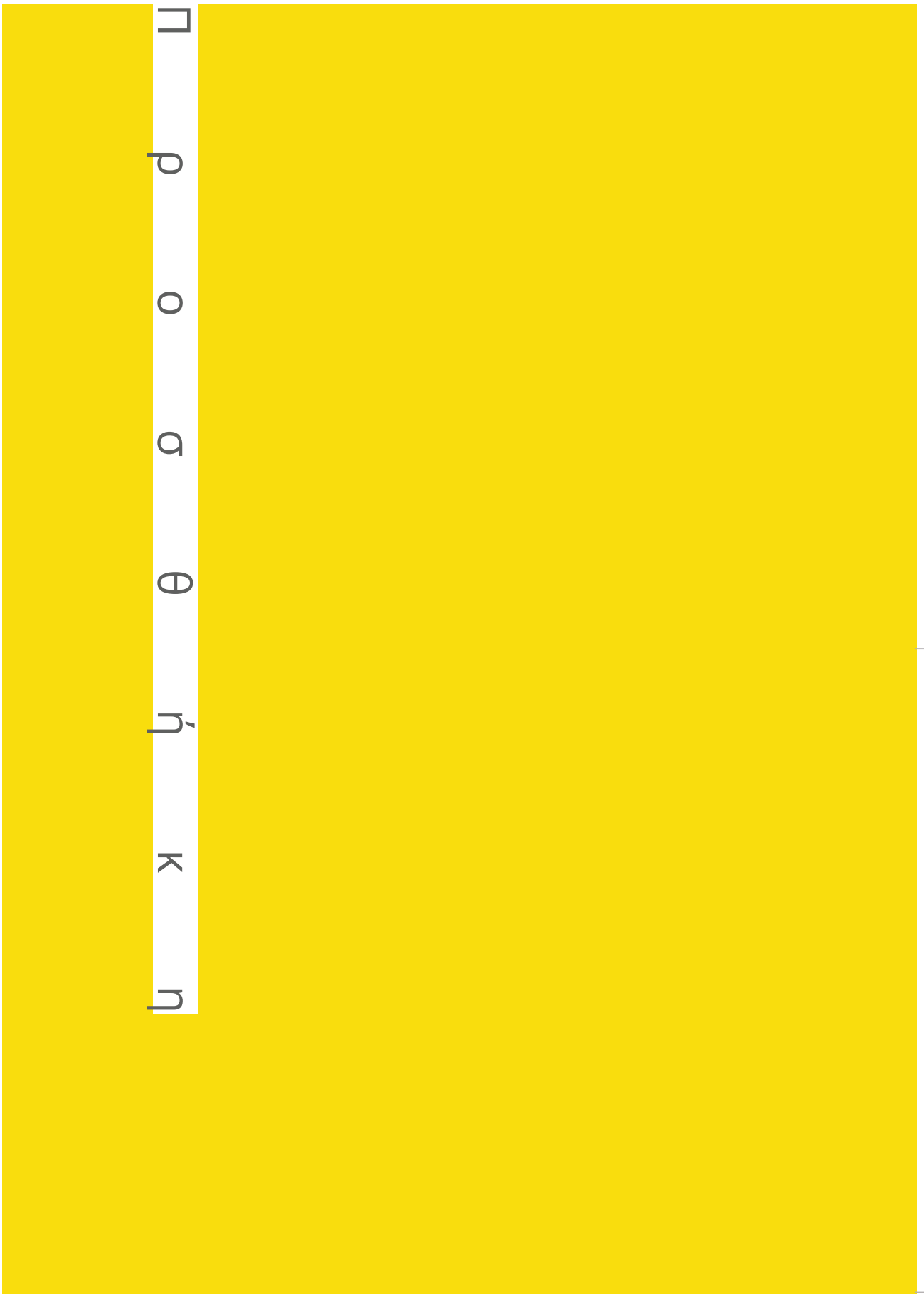
Υφιστάμενα κτίρια

5.Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών όμορων οικοπέδων είναι δυνατή η λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ίδιου κτιρίου είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.



Λεπτομέρειες επέμβασης



Π  
ρ  
ο  
σ  
θ  
ή  
κ  
η

Εξ  
στ  
ύψ  
δι  
πρ  
χρ



Κα

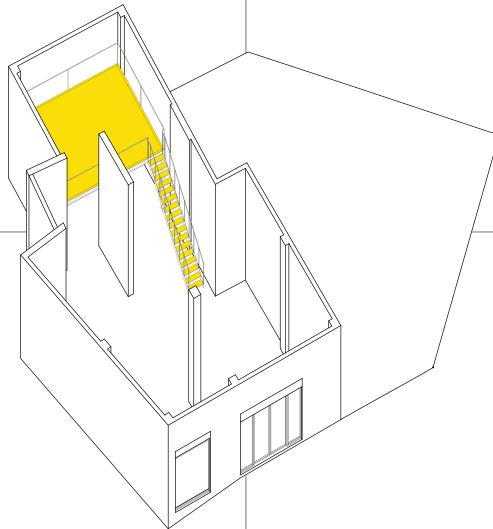
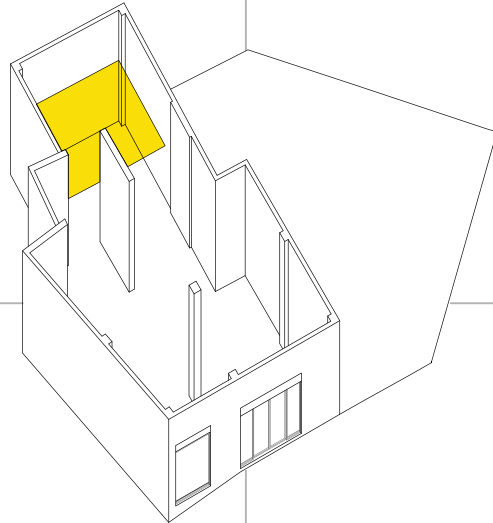
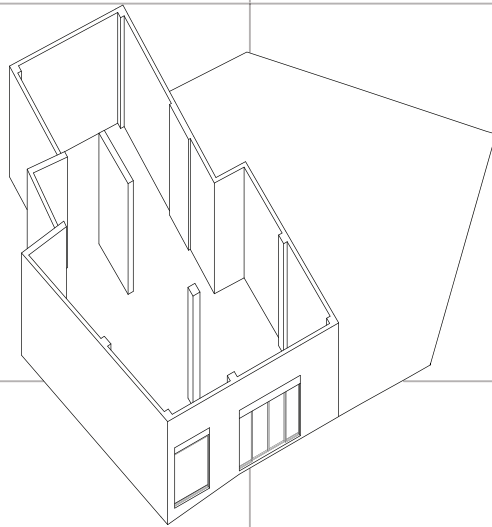


### Εξώστis

Στα καταστήματα «προς ενεργοποίηση» που έχουν ύψος μεγαλύτερο των 4.5 μ ( $\geq 4.5$  μ) υπάρχει η δυνατότητα τοποθέτησης μικρού εξώστis προκειμένου να αυξηθεί ο διαθέσιμος χώρος προς χρήση.



Καταστήματα που έχουν αυτή τη δυνατότητα

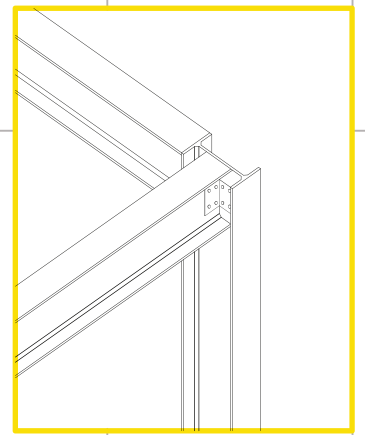
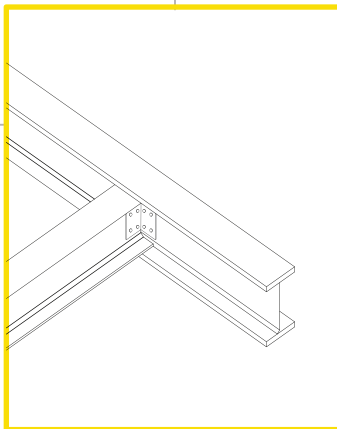
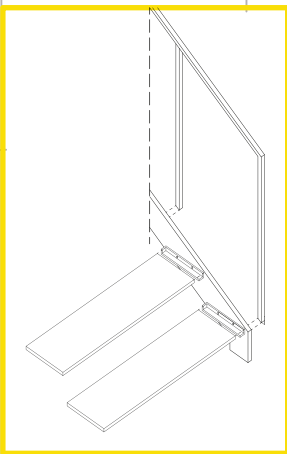
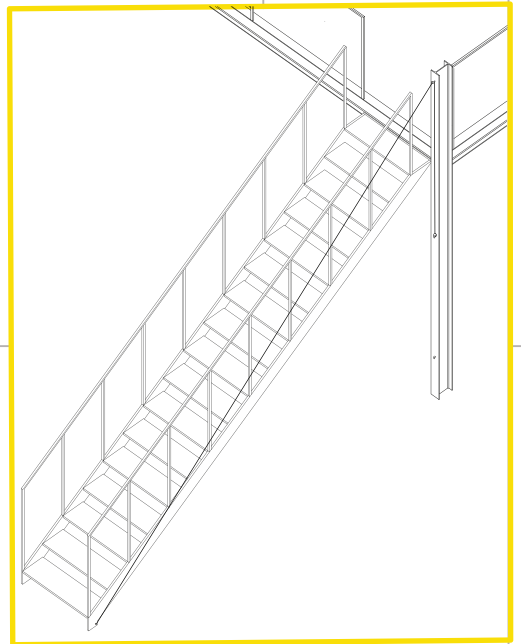
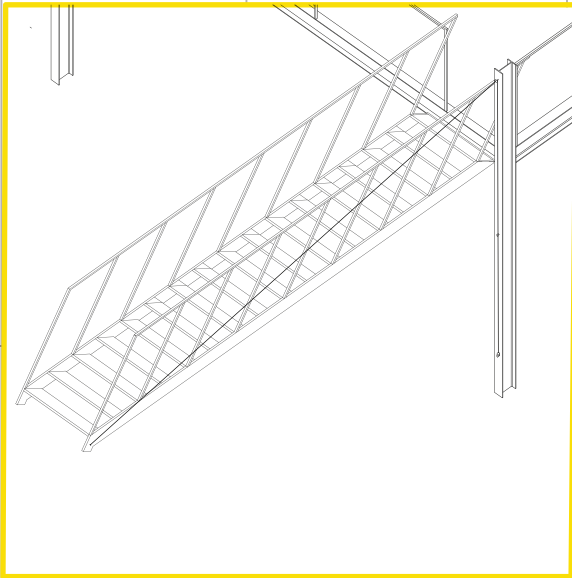
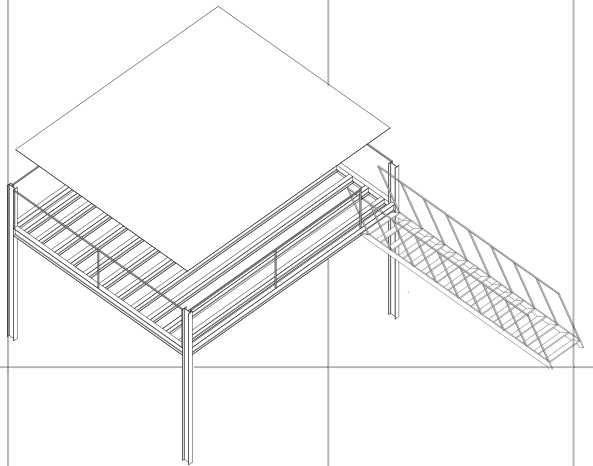
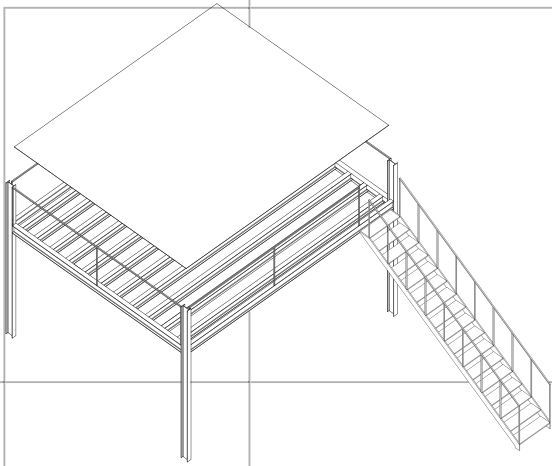


Ενδεικτικό παράδειγμα εφαρμογής

120







Λεπτομέρειες επέμβασης





Α  
ν  
τ  
ι  
κ  
α  
τ  
ά  
σ  
τ  
α  
σ  
η



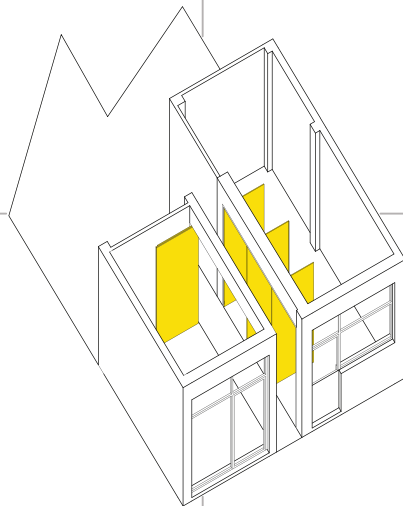
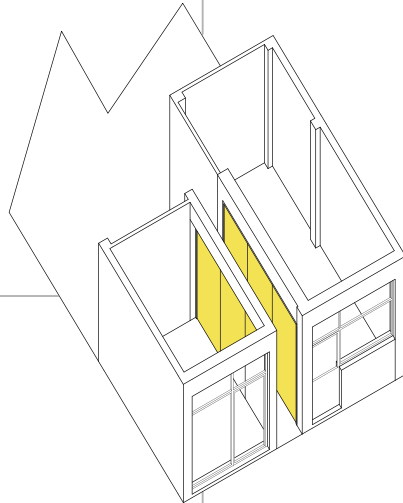
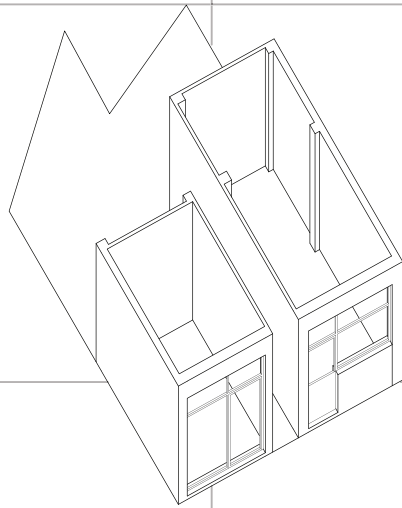


### Σύνδεση με είσοδο

Σε περίπτωση που κάποιο από τα καταστήματα βρίσκεται δίπλα στην είσοδο της πολυκατοικίας στην οποία ανήκει, υπάρχει η δυνατότητα σύνδεσης τους και διάνοιξης περάσματος από το διάδρομο εισόδου. Αυτό επιτυγχάνεται με την κατεδάφιση του ενδιάμεσου τοίχου και την αντικατάστασή του από μεταβαλλόμενο τοίχο με περιστρεφόμενα πάνελ.

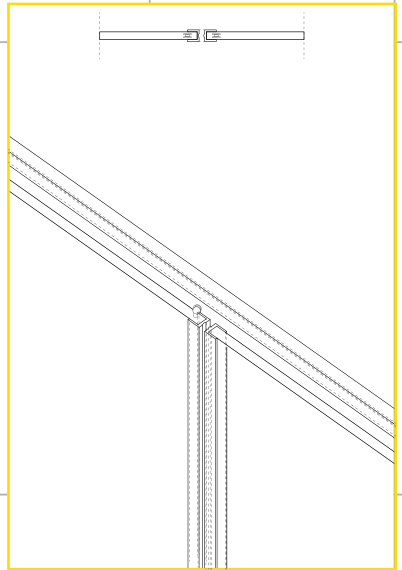
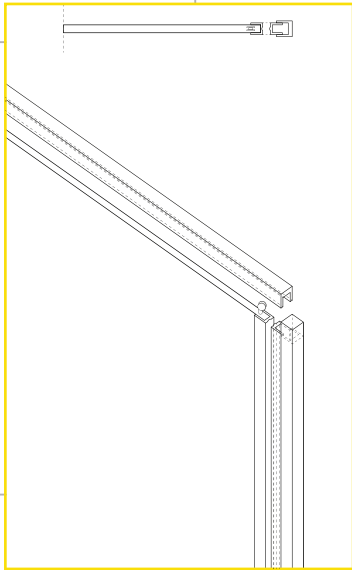
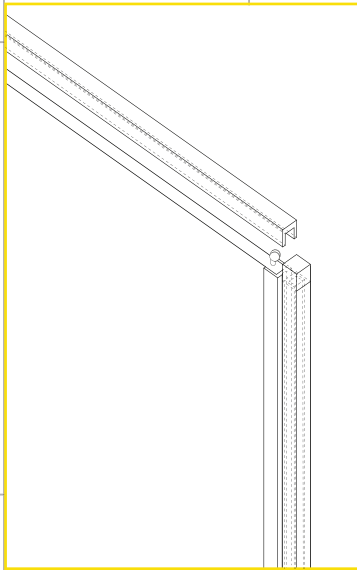
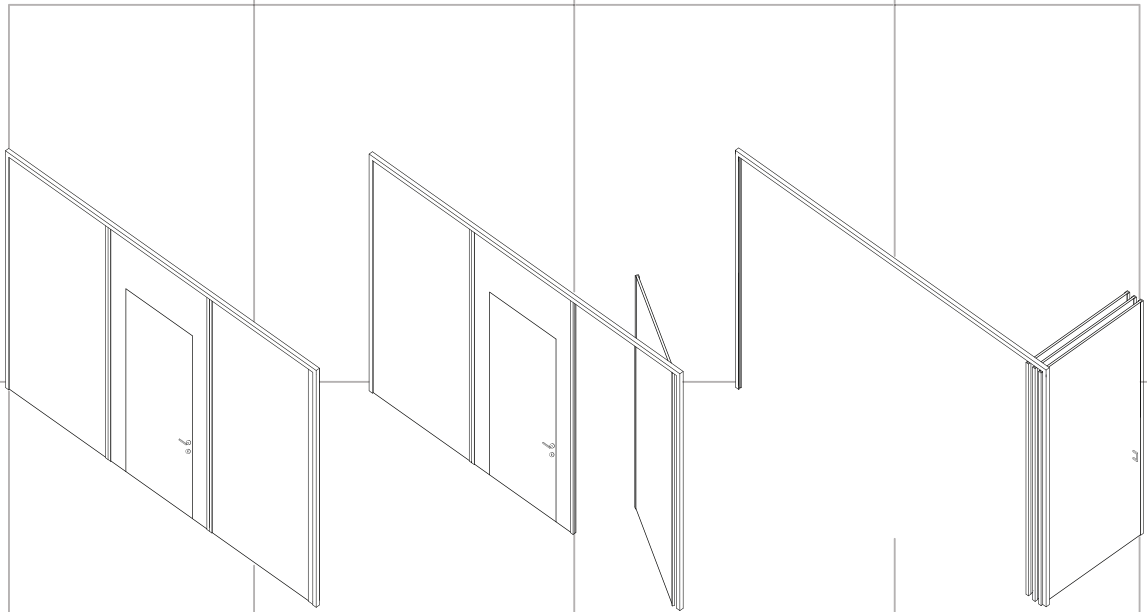
Καταστήματα που έχουν αυτή τη δυνατότητα





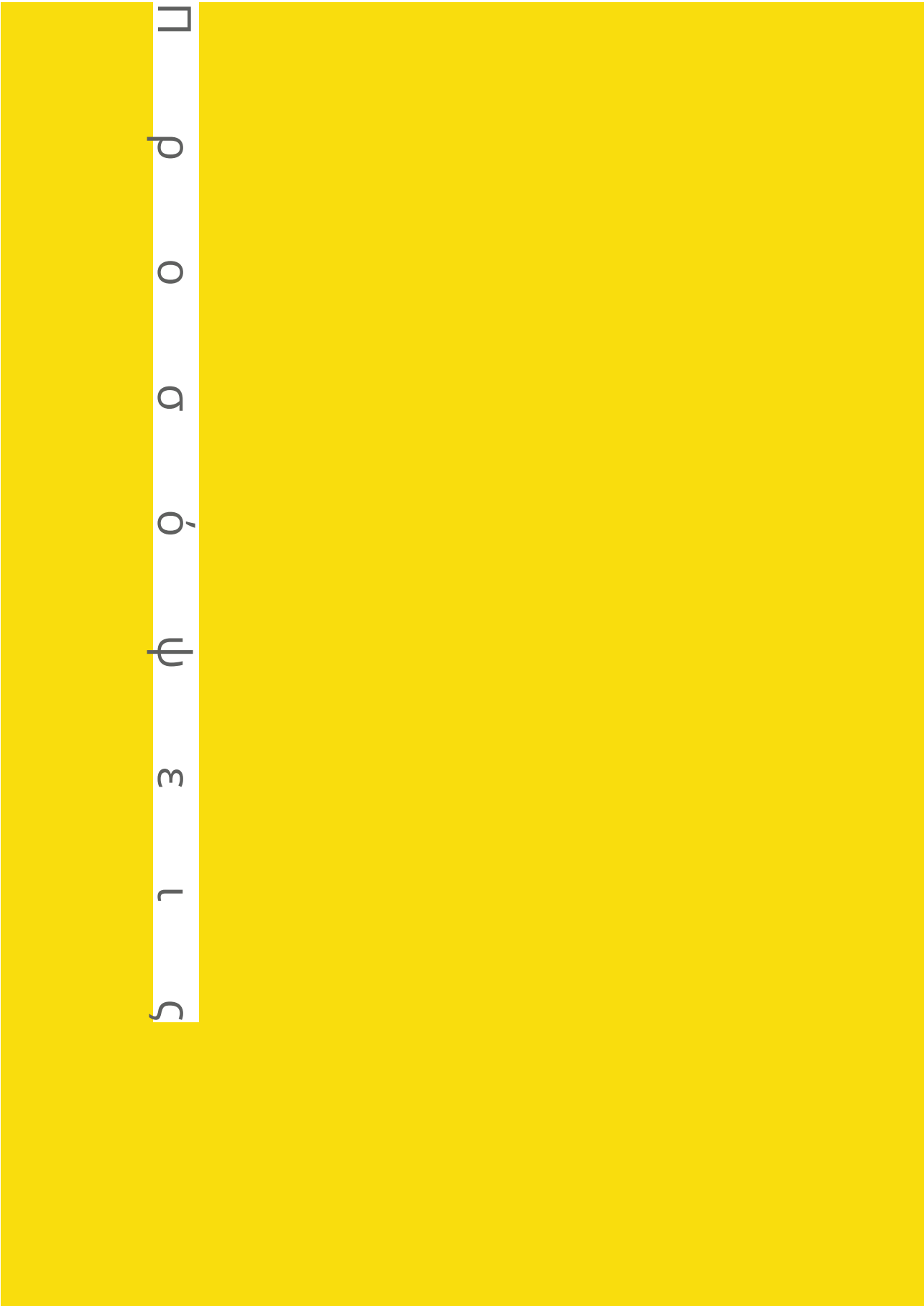
Ενδεικτικό παράδειγμα εφαρμογής





Λεπτομέρειες επέμβασης





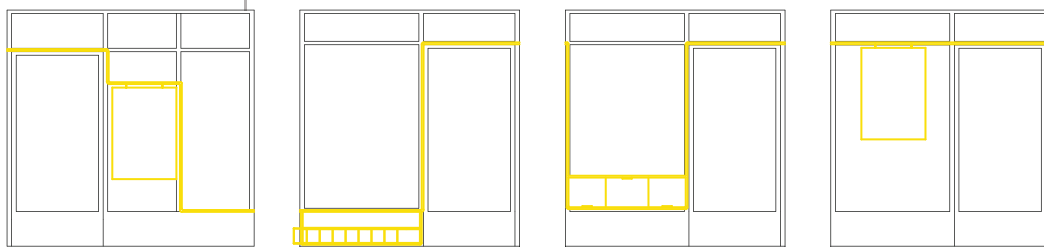
Σ 1 3 ϕ ρ ρ ο δ Π

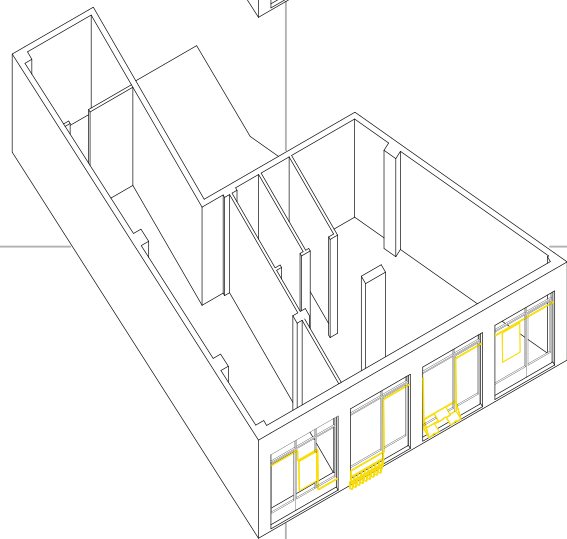
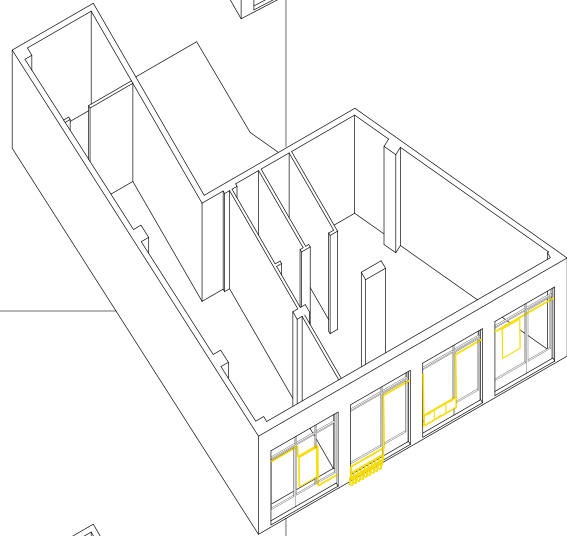
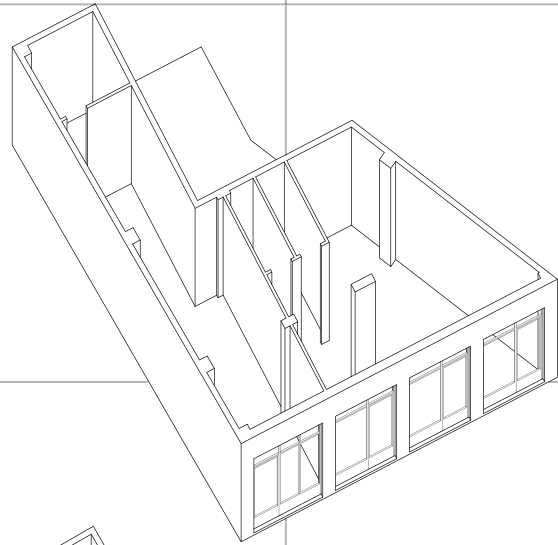




### Προσόψεις

Στις προσόψεις έχουν διατηρηθεί τα υπάρχοντα κουφώματα του καταστήματος, στα οποία έχουν γίνει οι απαραίτητες επισκευές και έχουν βαφτεί. Πρόσθετα, σχεδιάζονται κατασκευές, αποτελούμενες από κυλινδρικούς σωλήνες και προσθετικά μέλη (πίνακας ανακοινώσεων, στάση ποδηλάτων, «σημείο στάσης» πεζών), των οποίων η μορφή εξαρτάται από τη διάσταση της εκάστοτε όψης. Το στοιχείο αυτό συμβάλλει στην οπτική ενοποίηση των χώρων από την πλευρά του δρόμου.

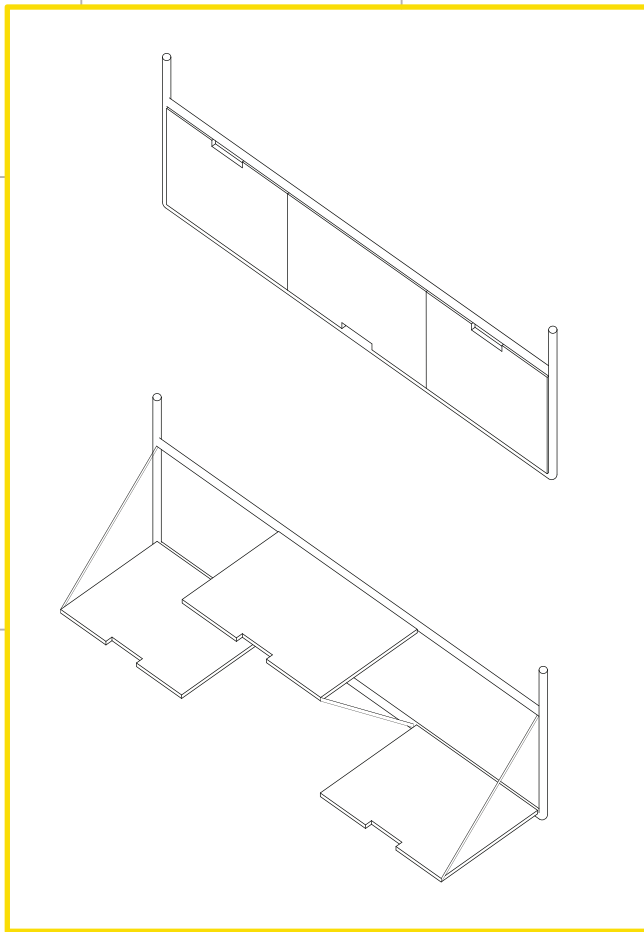
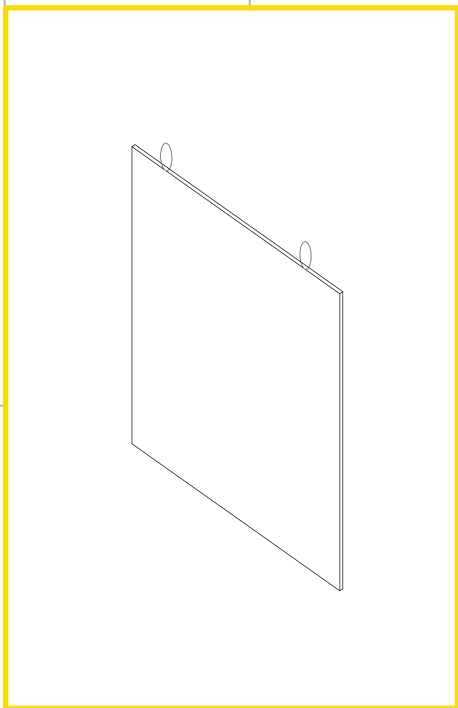
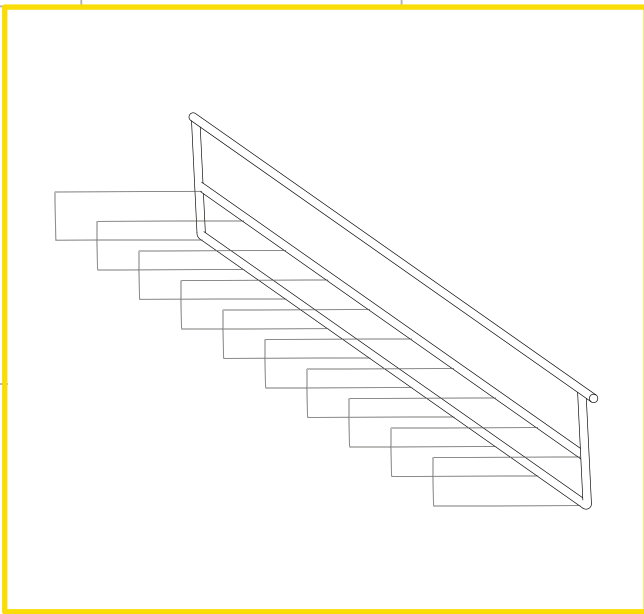
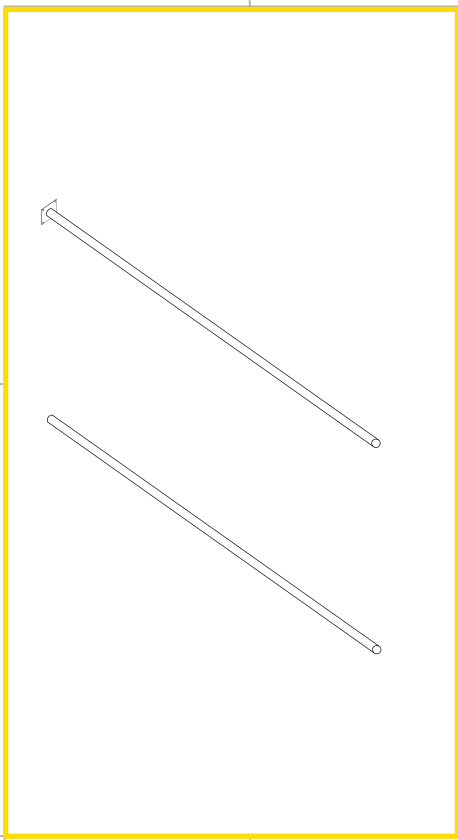




Ενδεικτικό παράδειγμα εφαρμογής

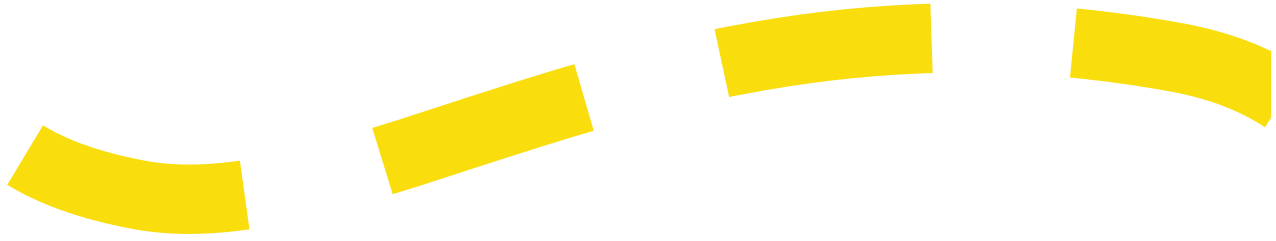






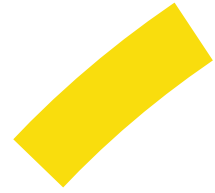
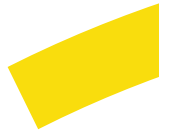
Λεπτομέρειες επέμβασης

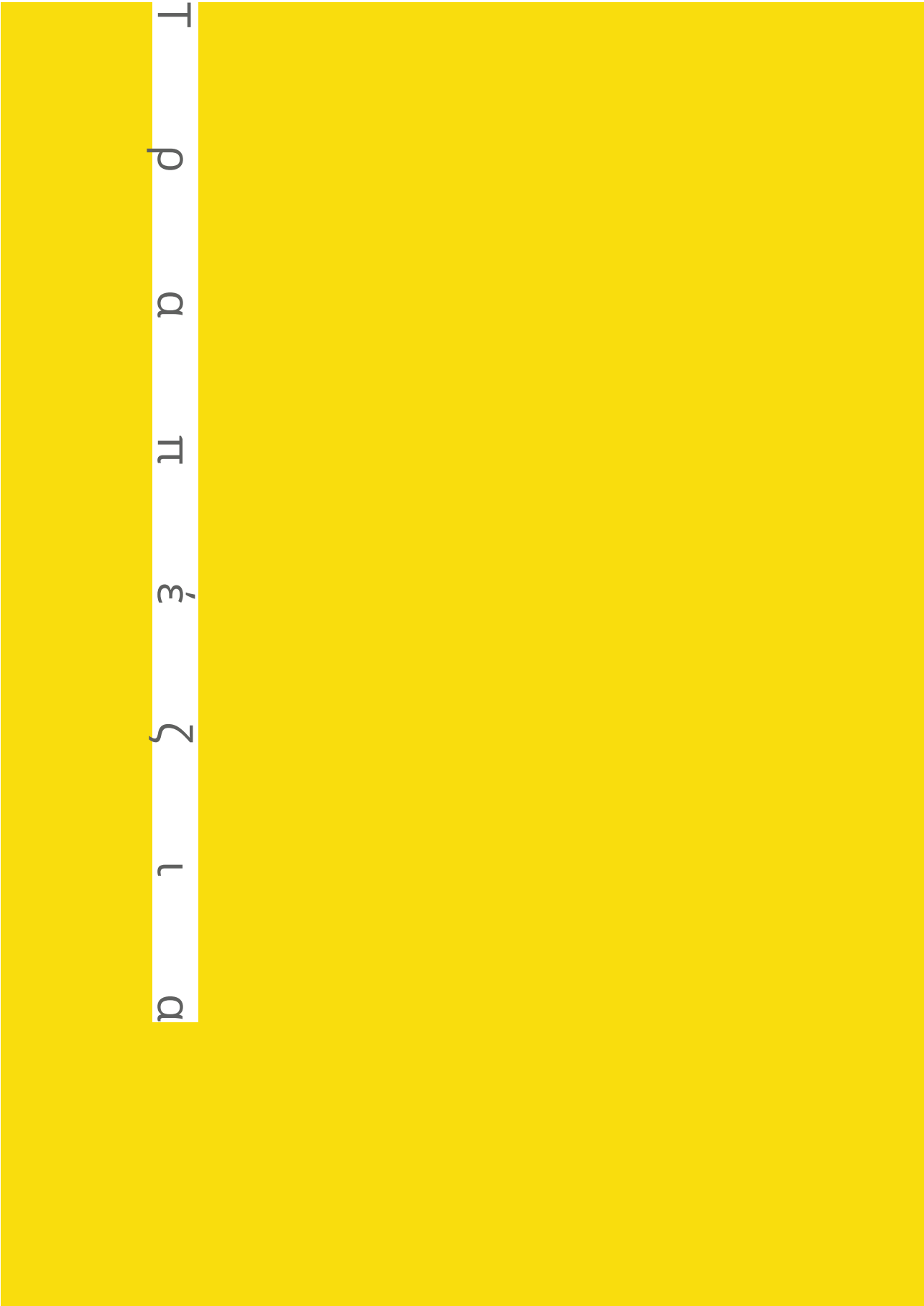




# Εξοπλισμός

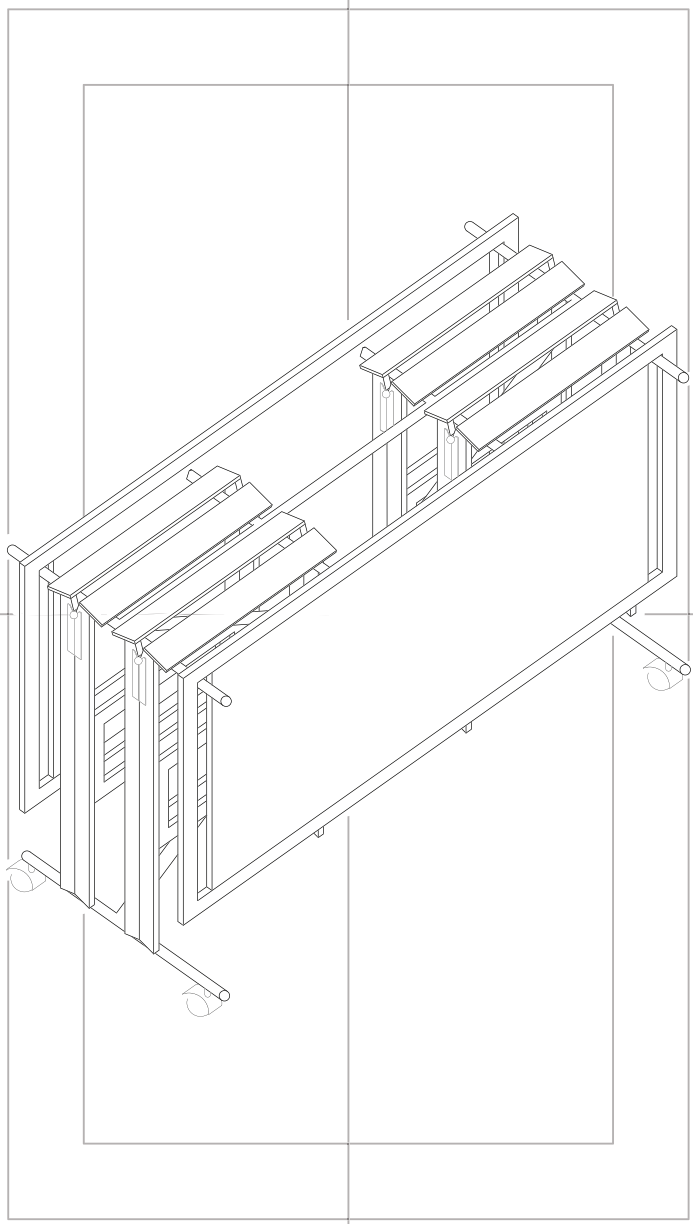


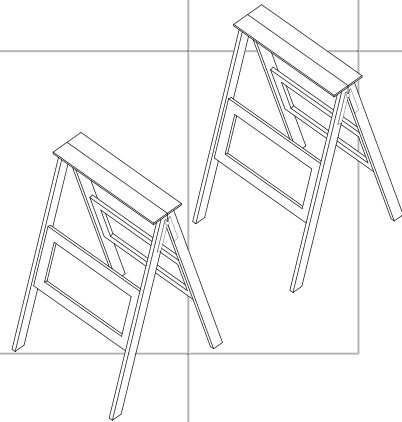
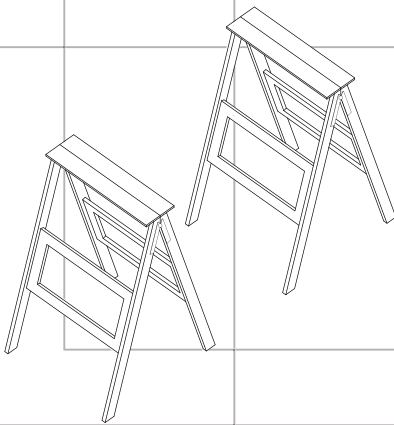
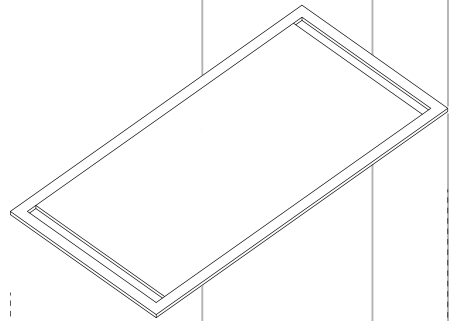
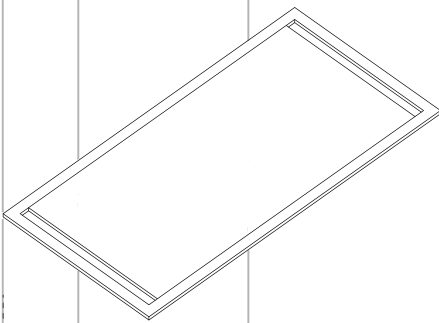
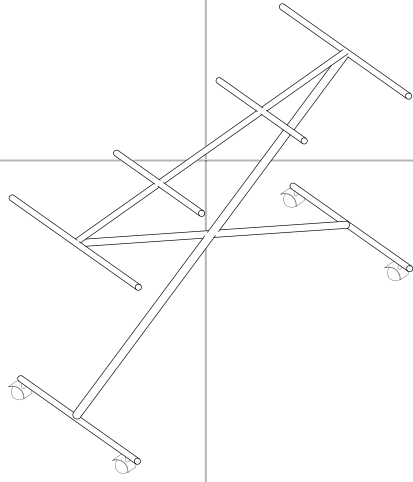


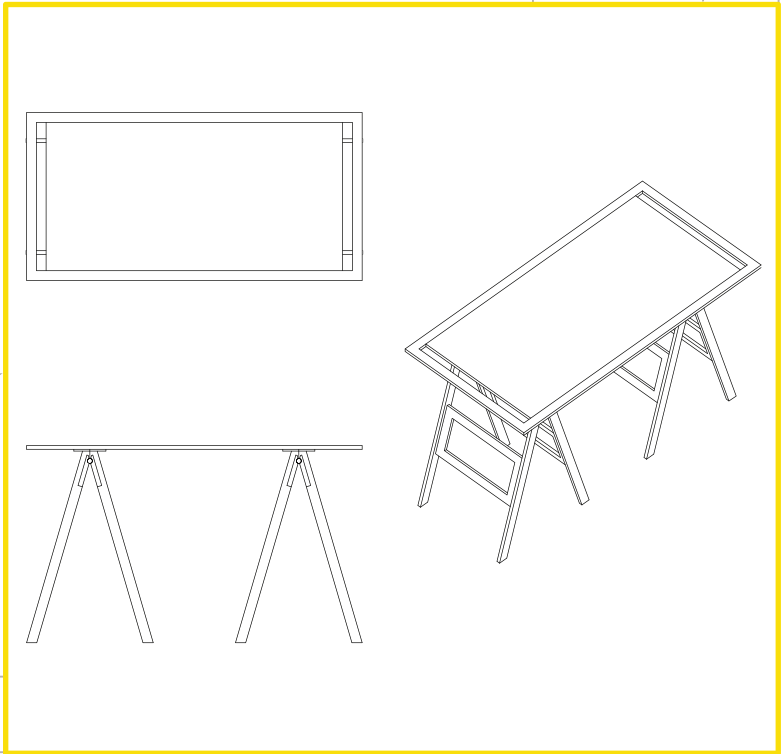
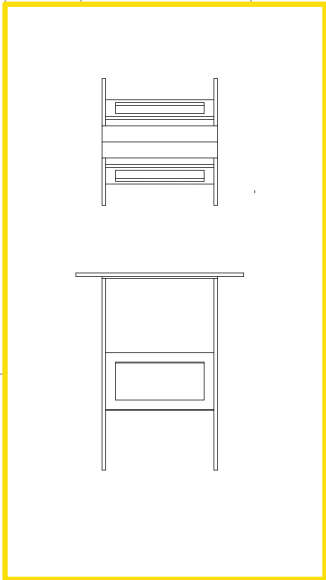
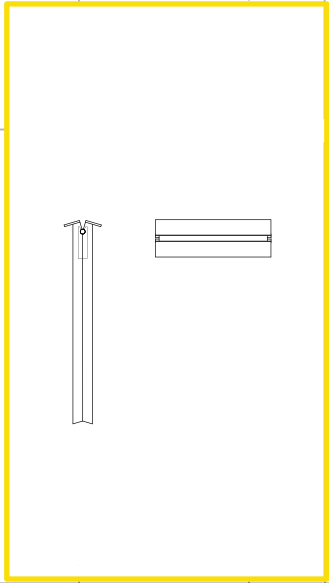
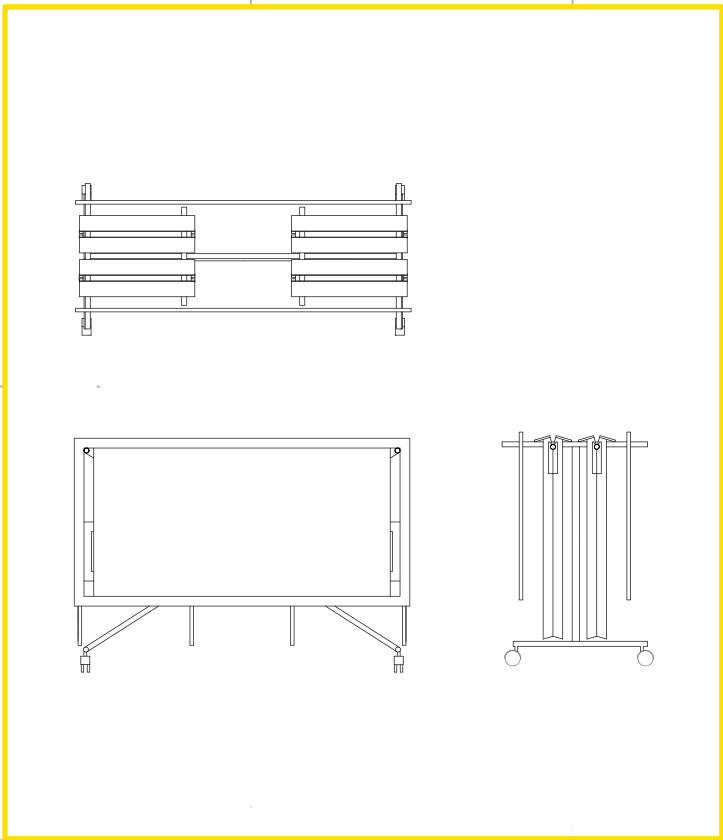


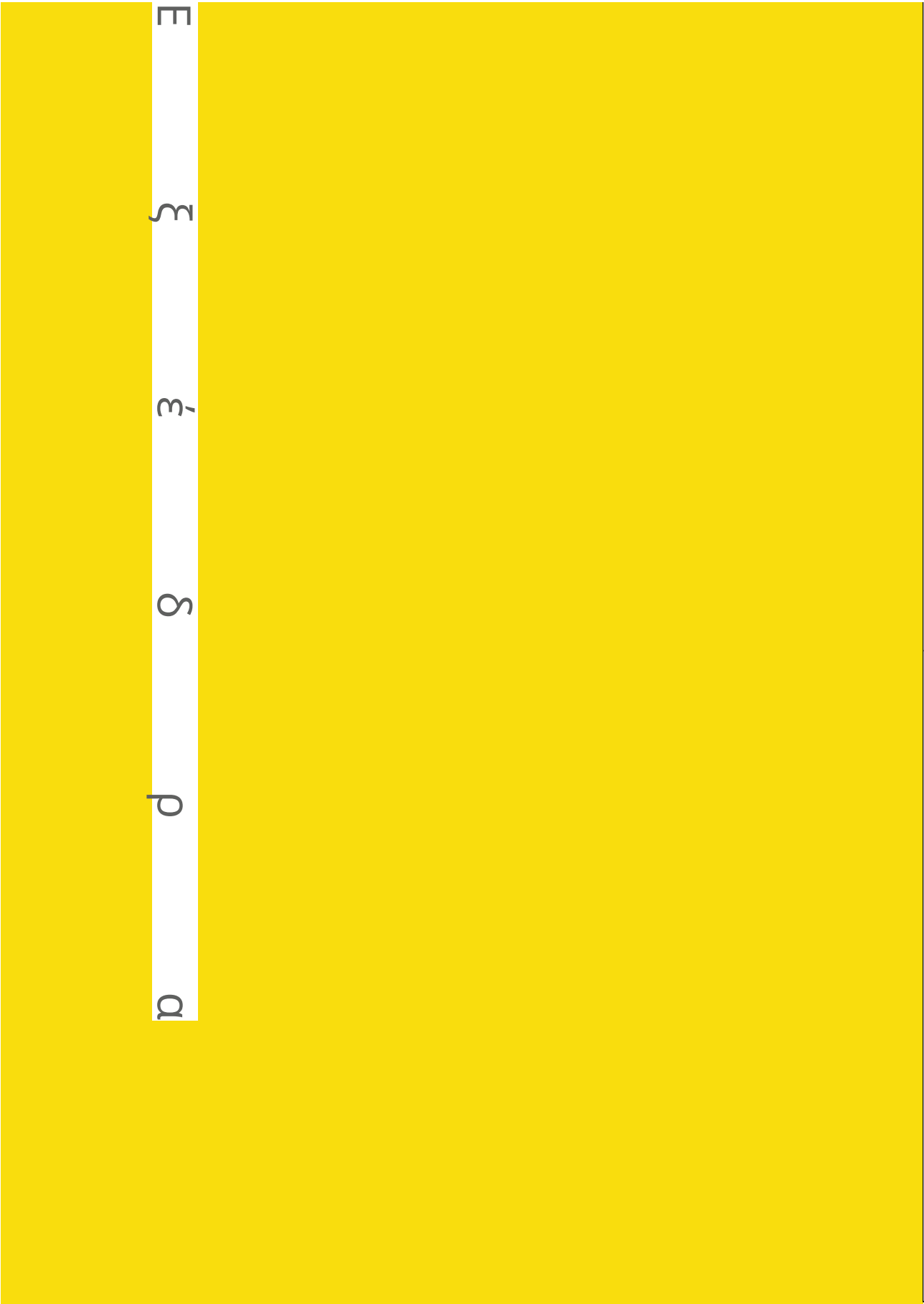
Τ  
ρ  
α  
π  
ε  
ζ  
ι  
α







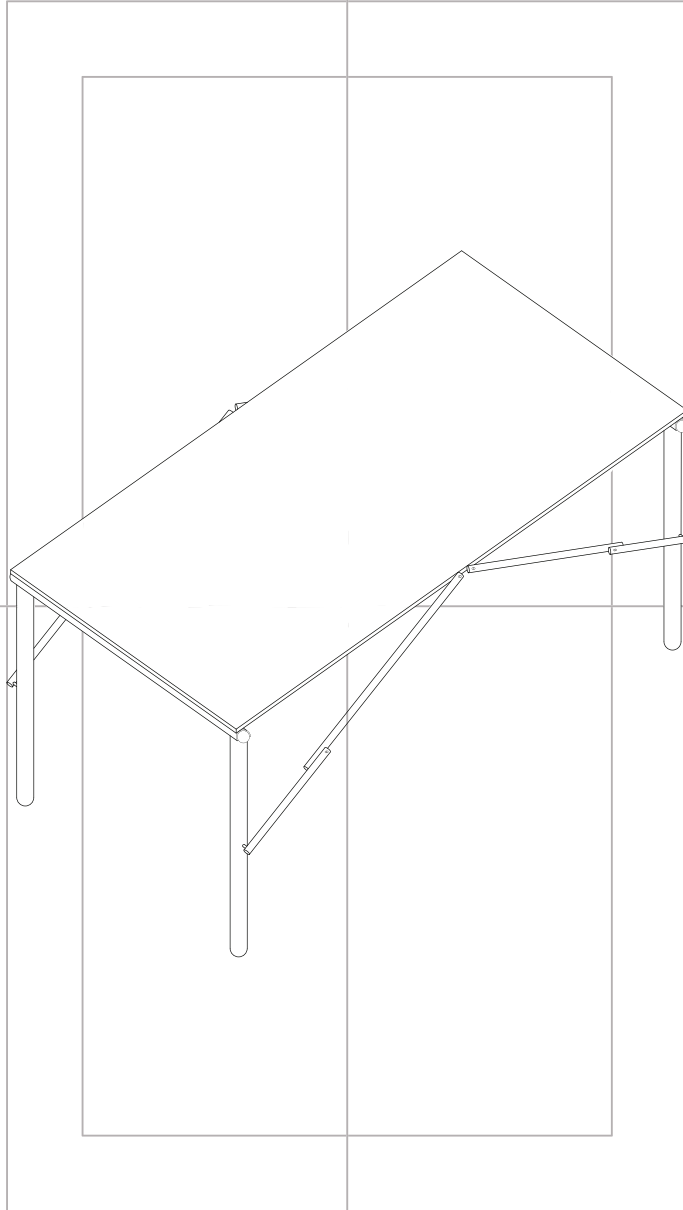


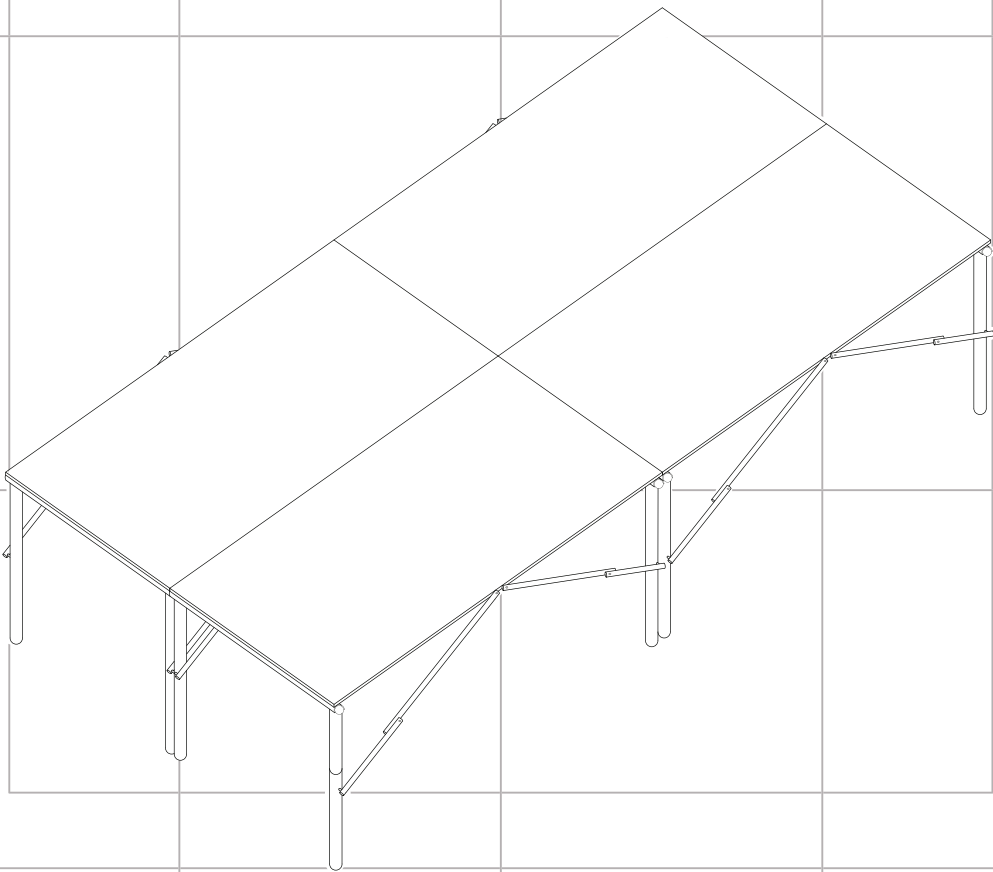
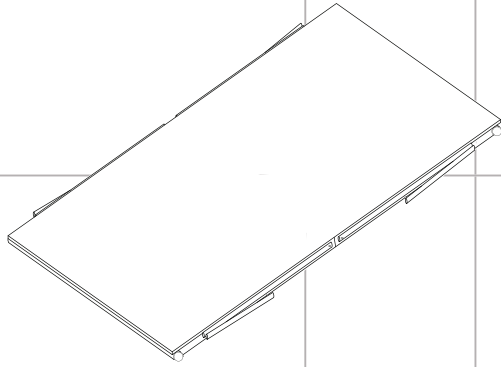
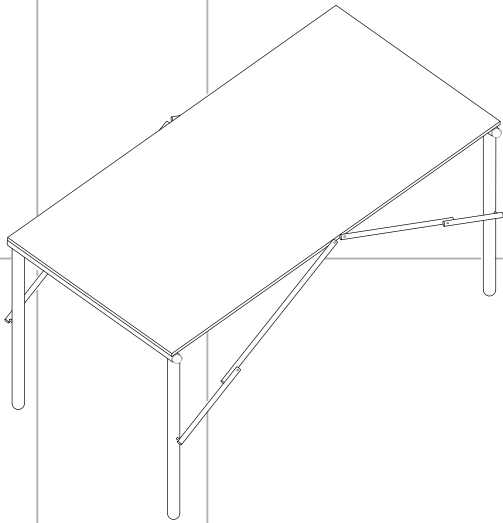


Ε  
Σ  
Σ  
Σ  
ρ  
α



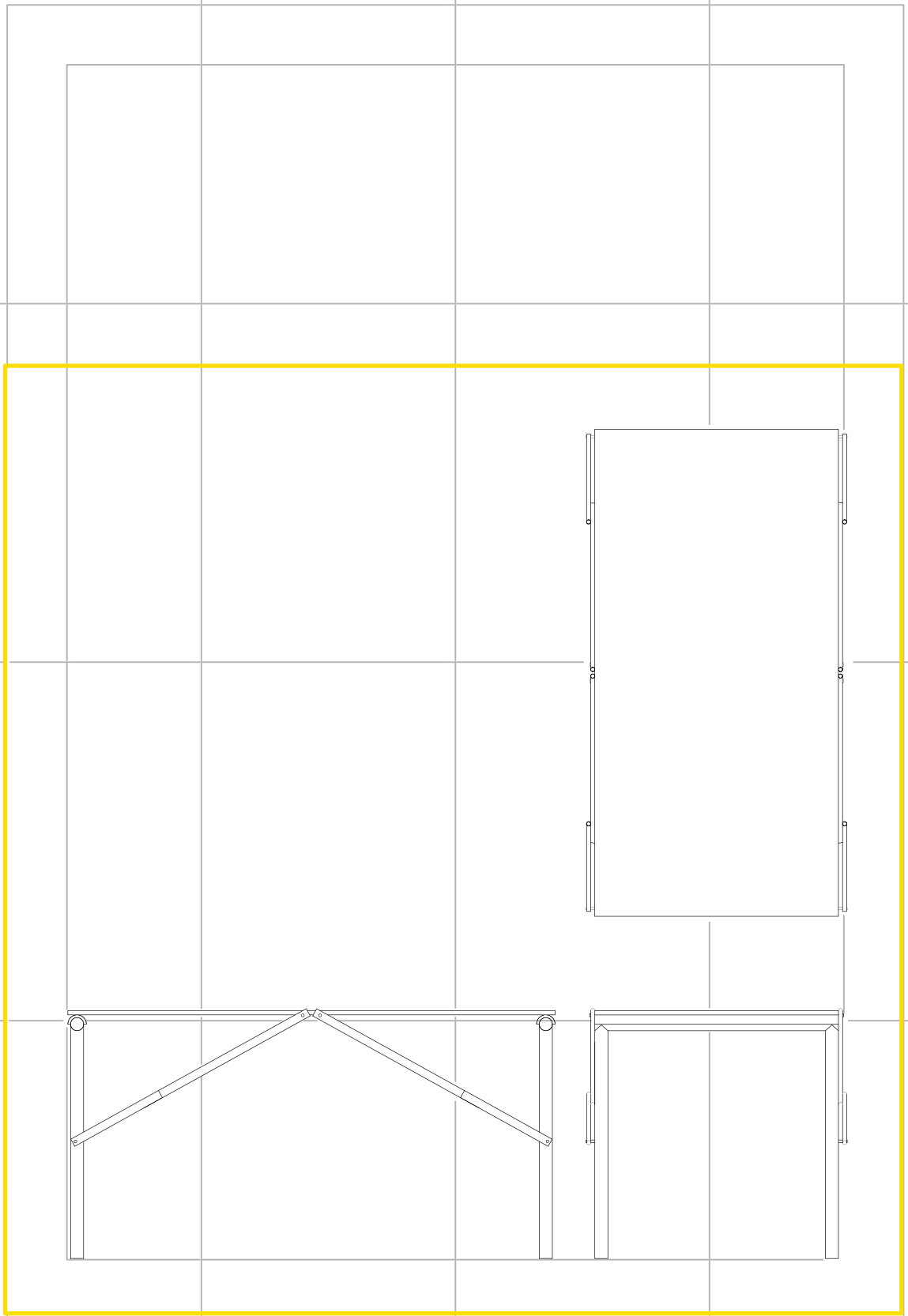






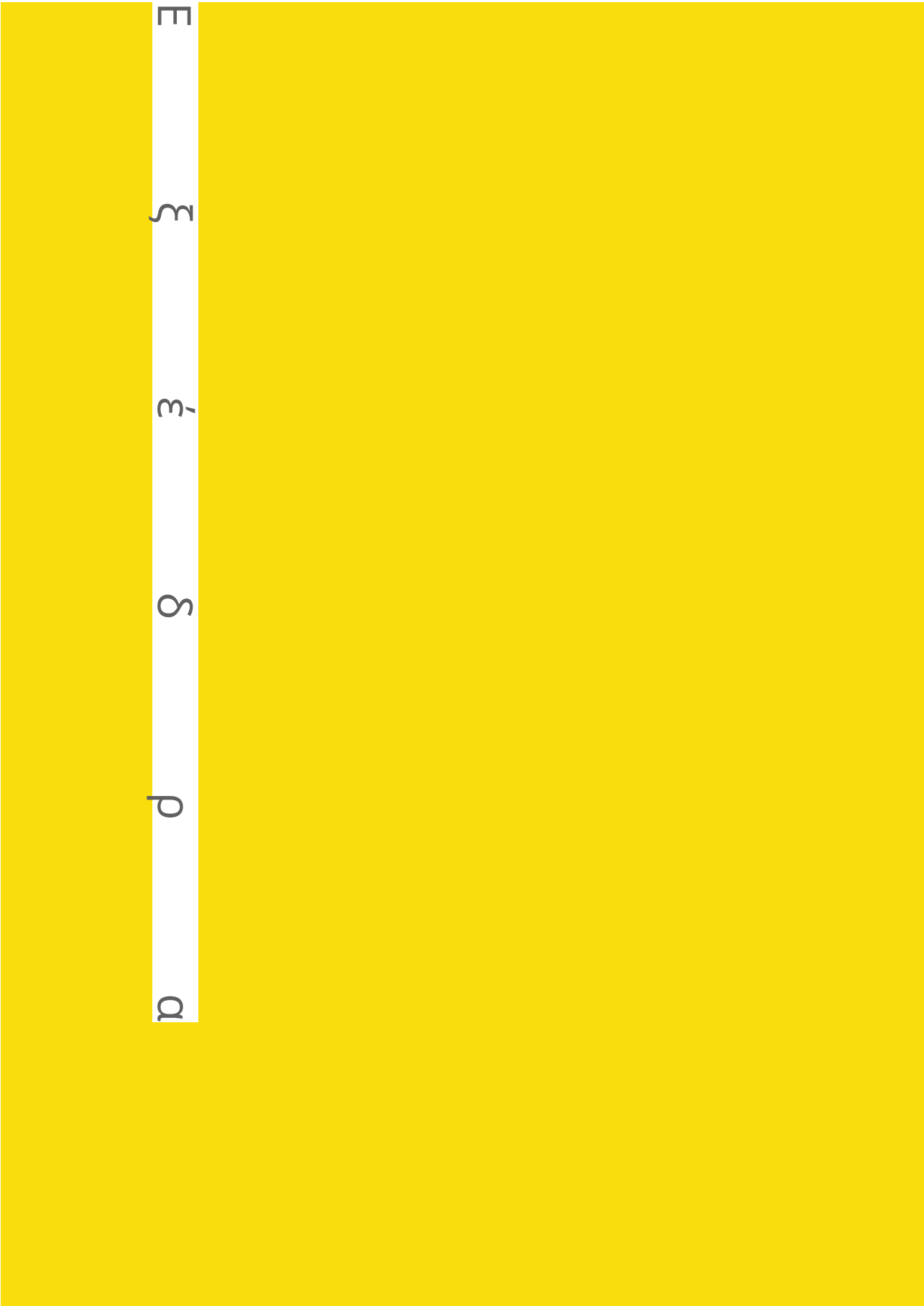
138





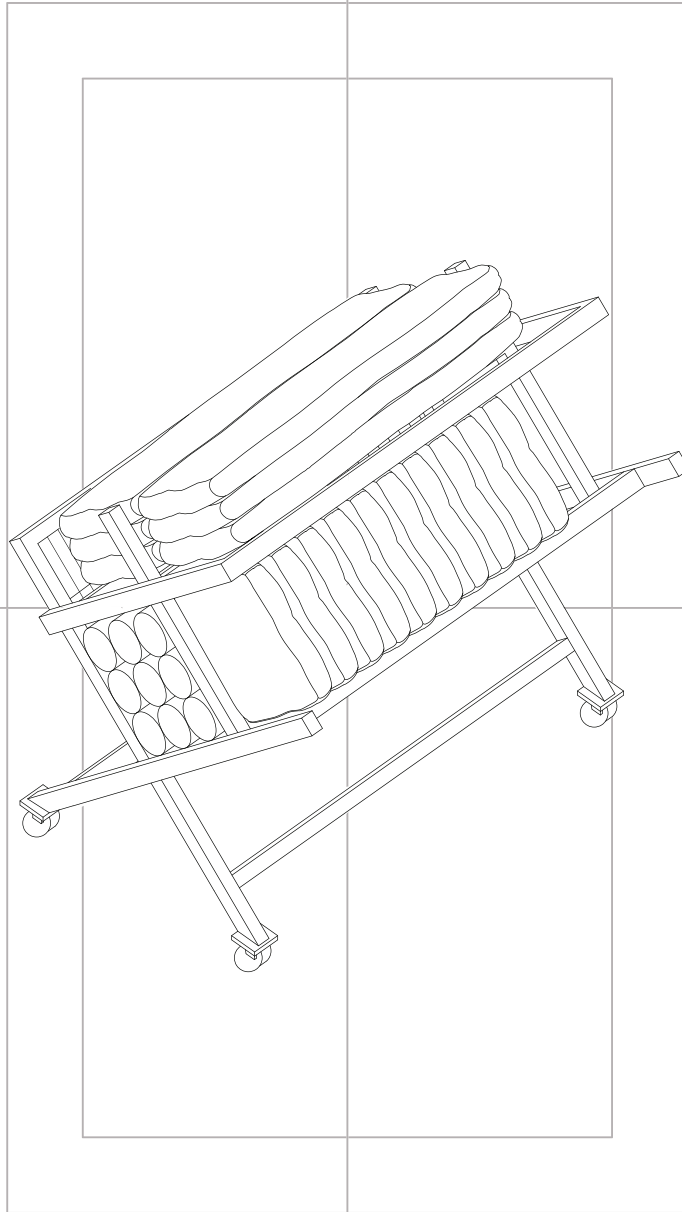
139

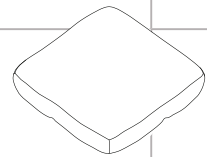
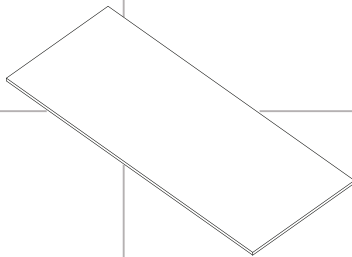
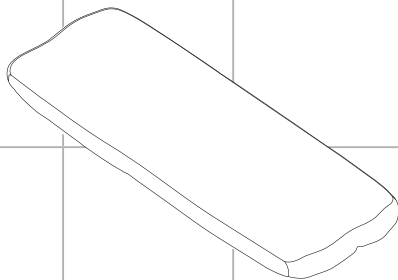
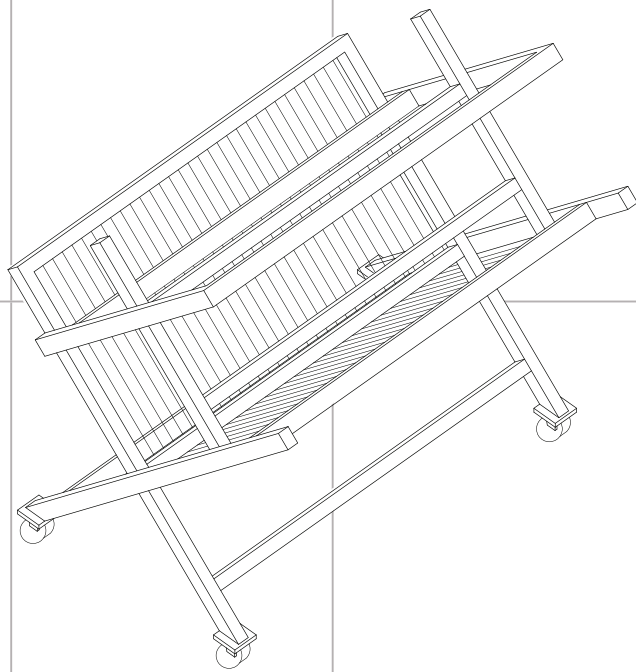


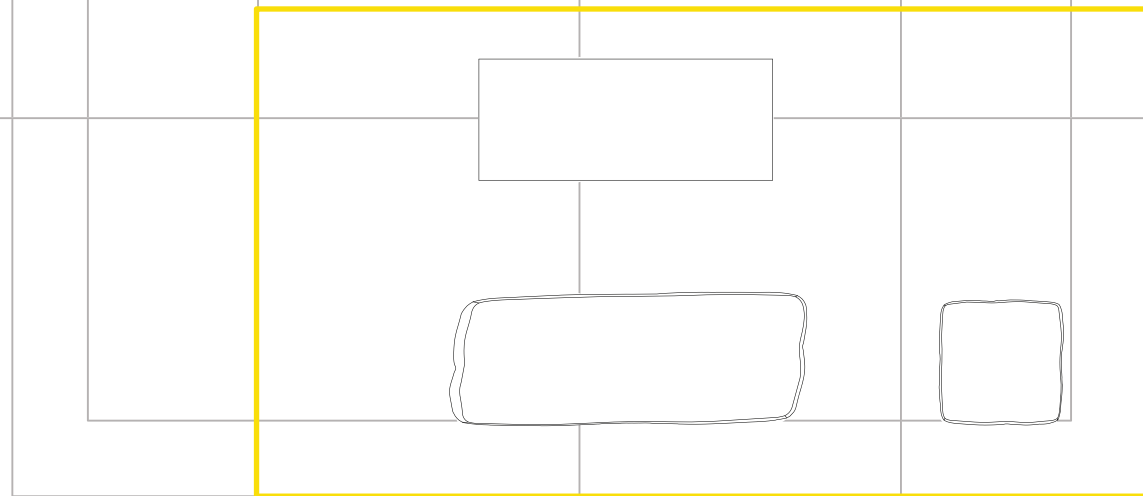
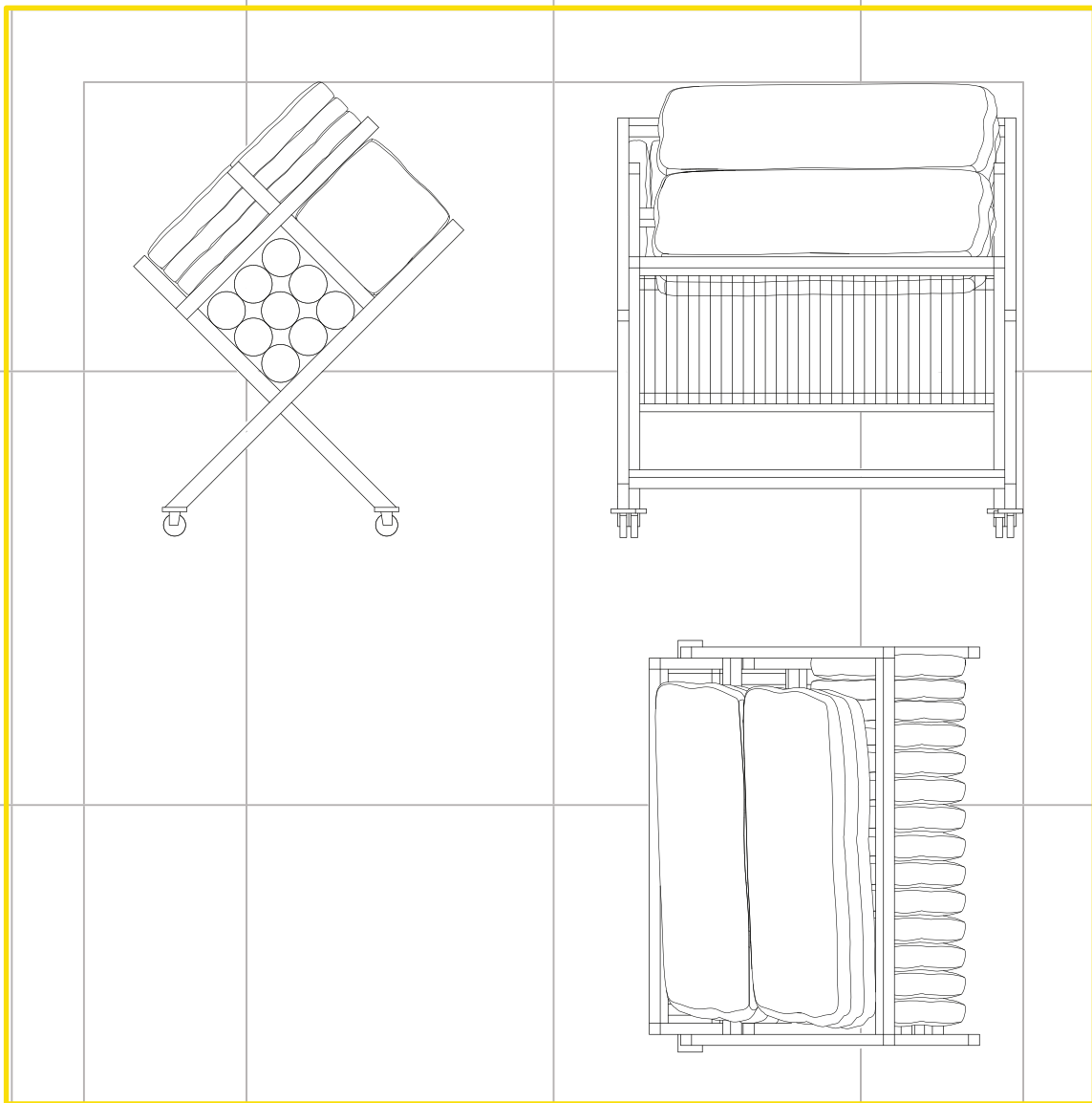


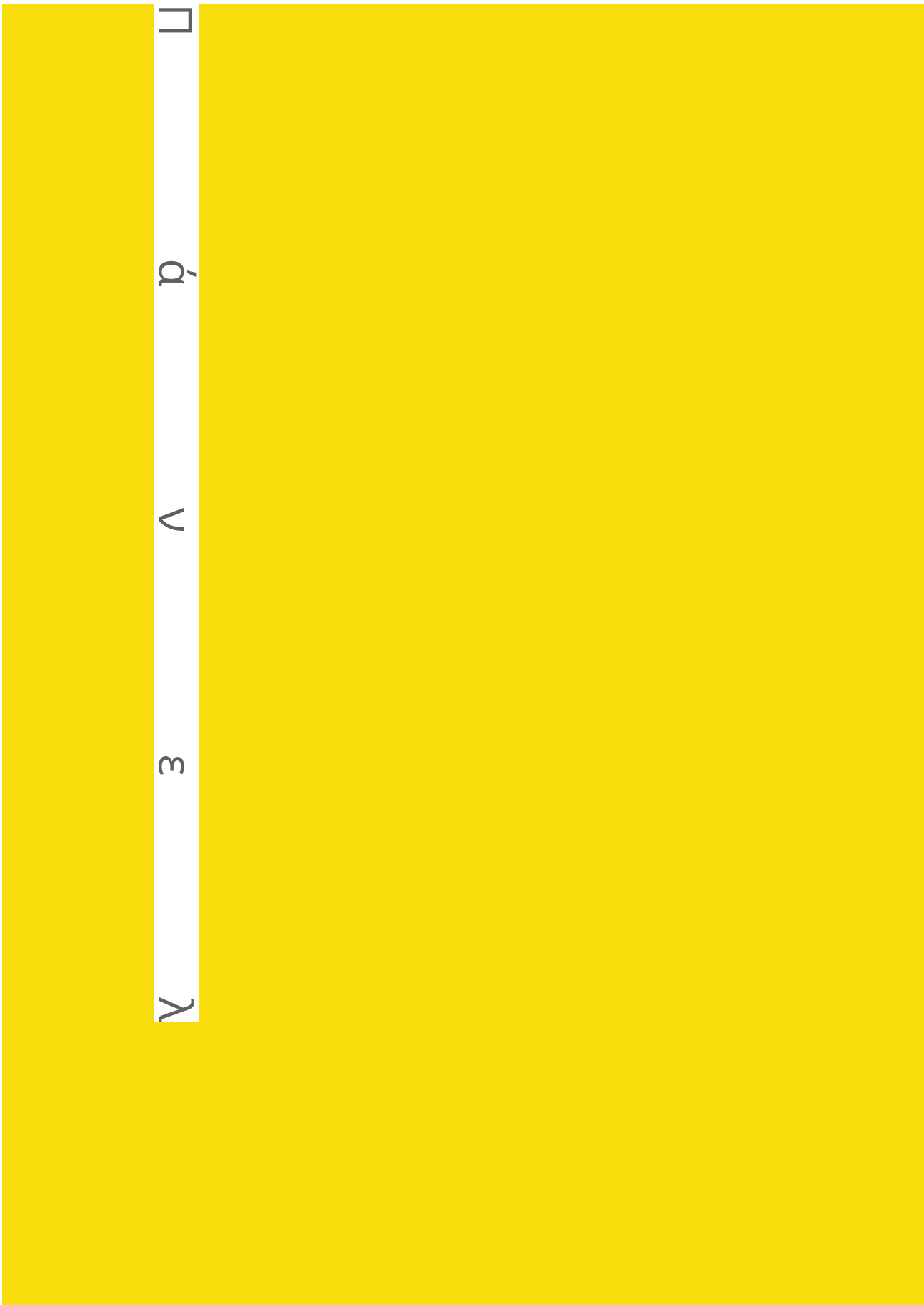
Ε  
Σ  
Σ  
Σ  
ρ  
α











Π

ρ

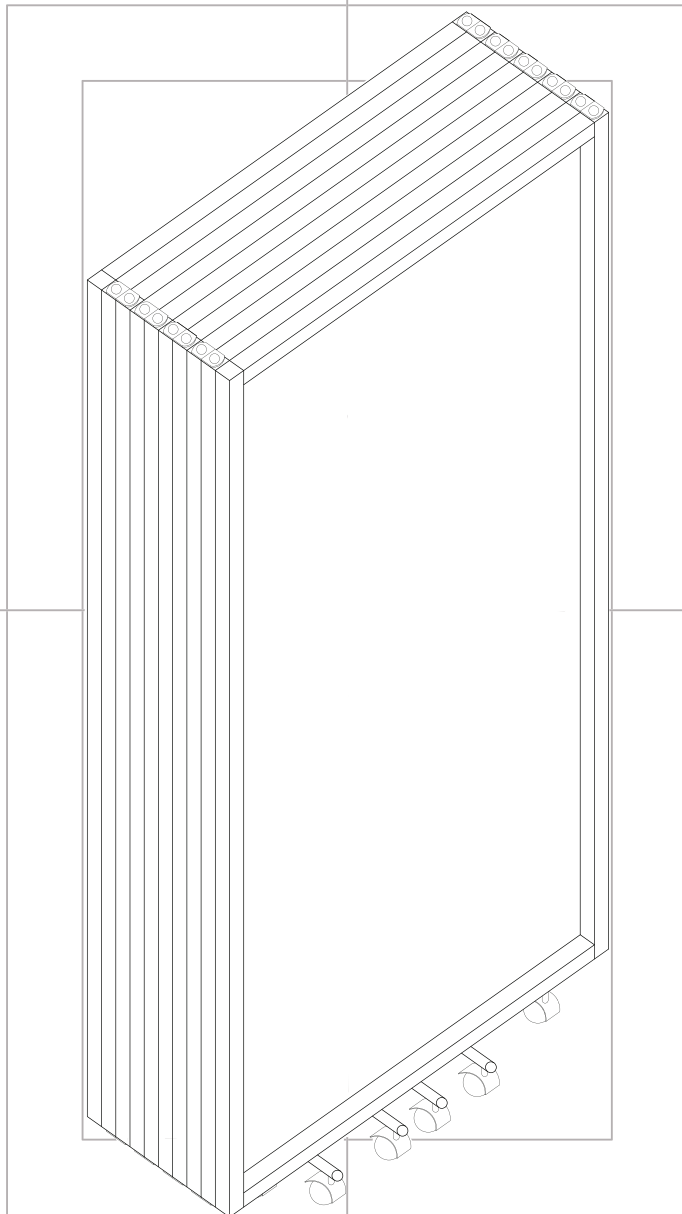
λ

3

γ

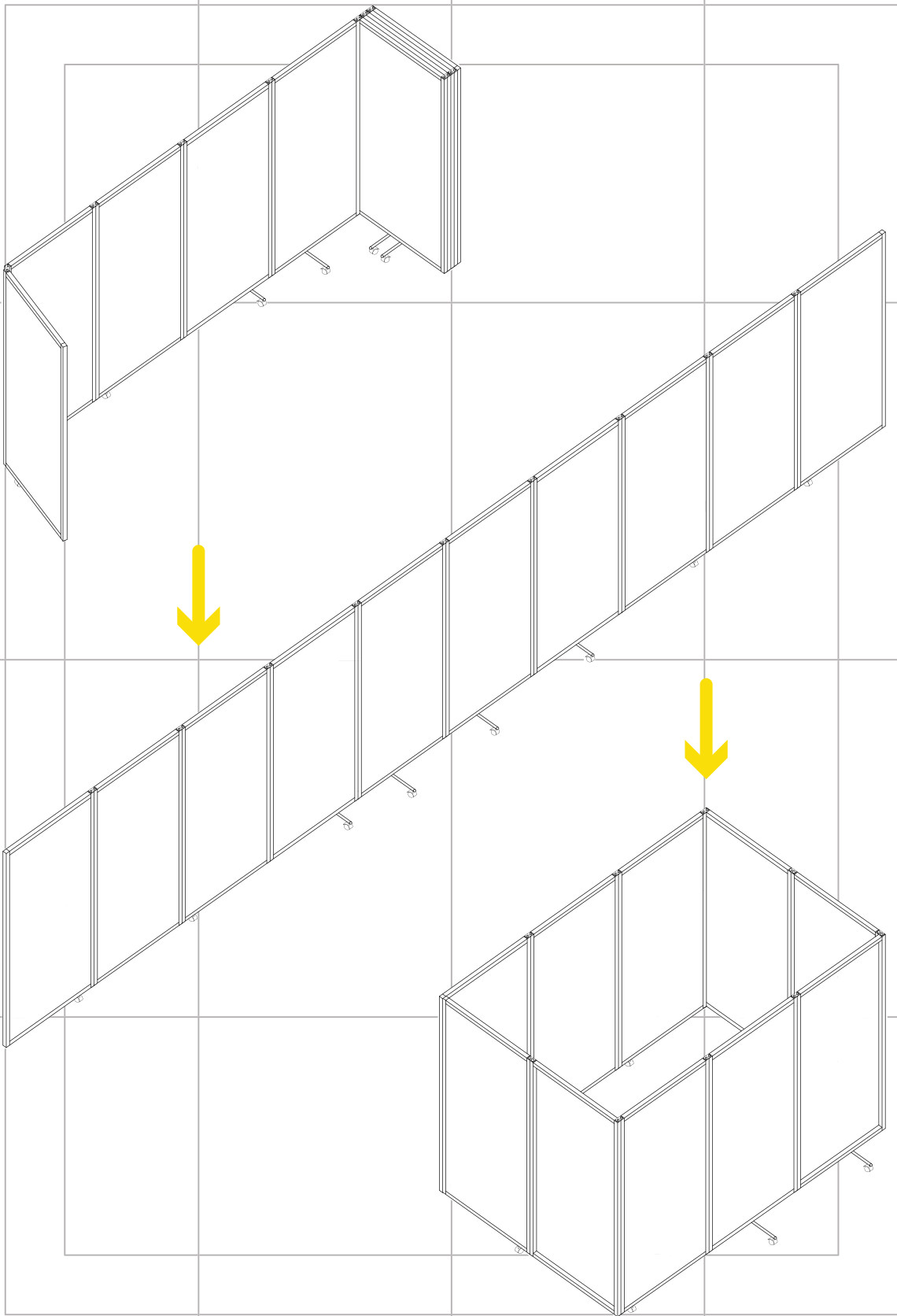






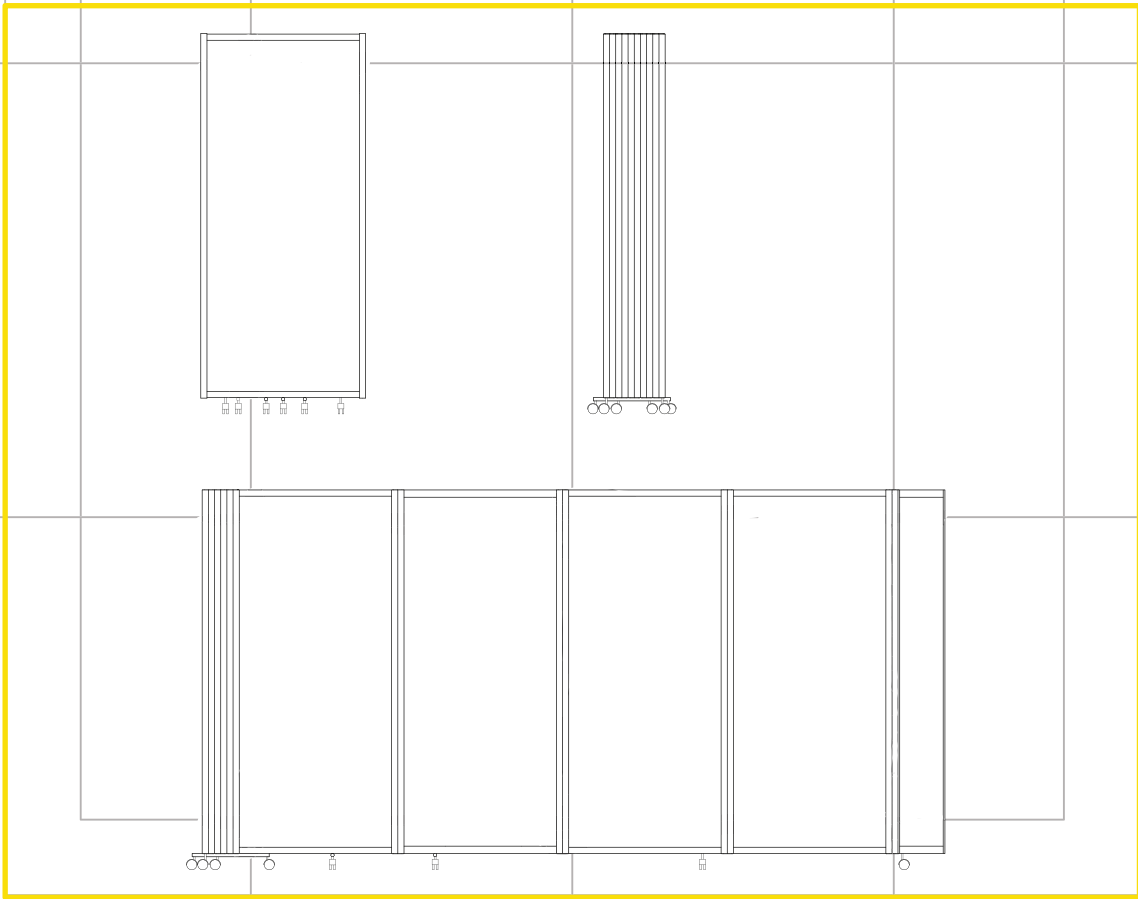
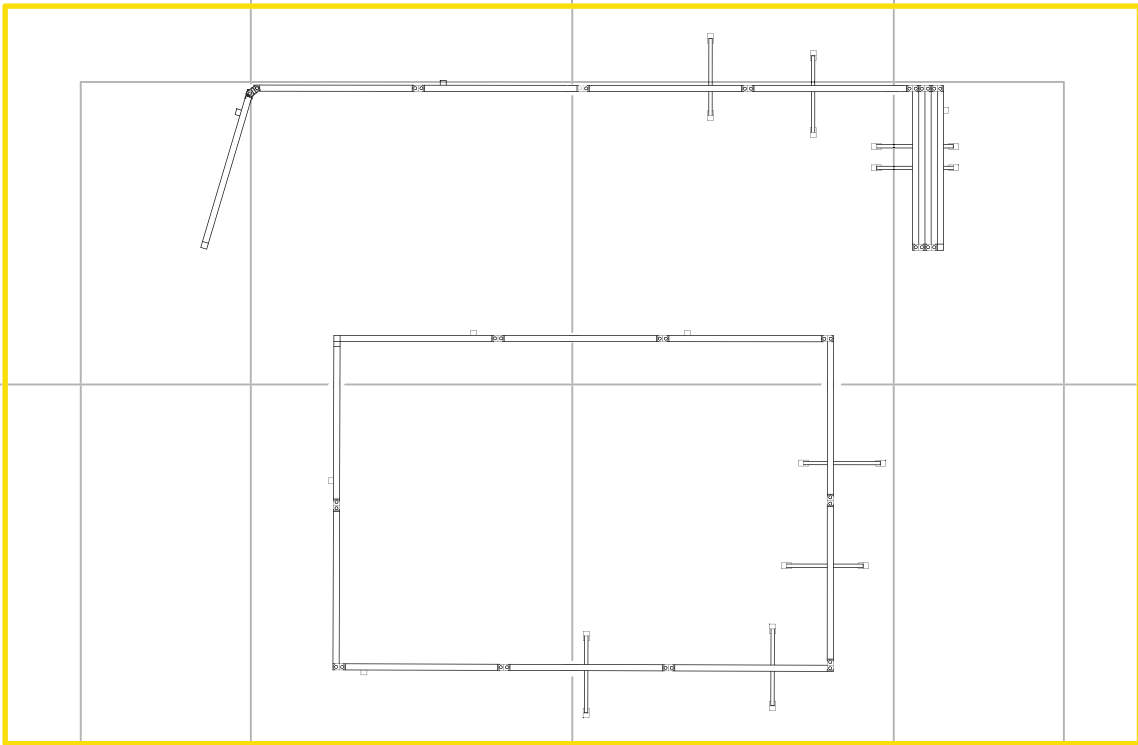
145





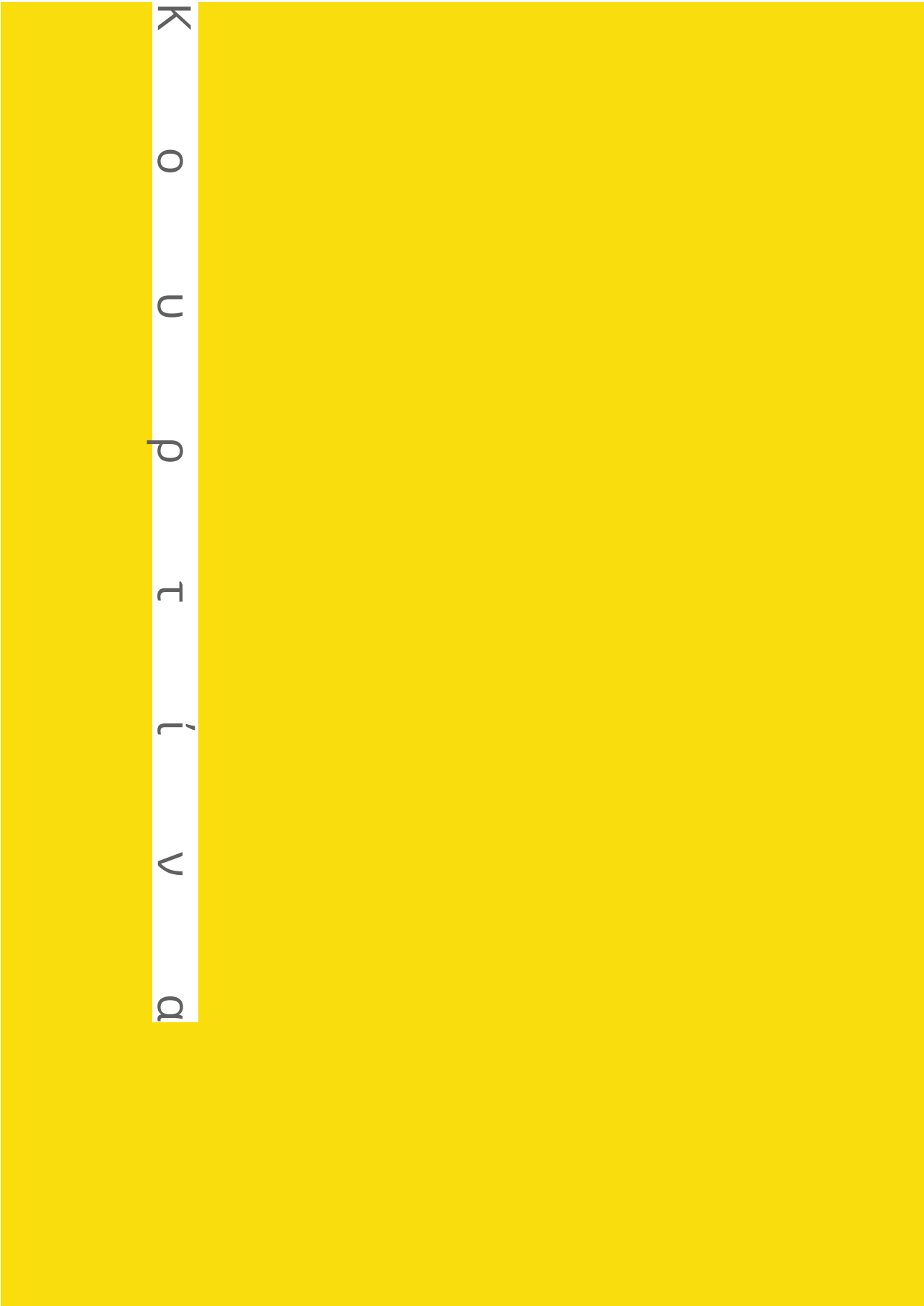
146





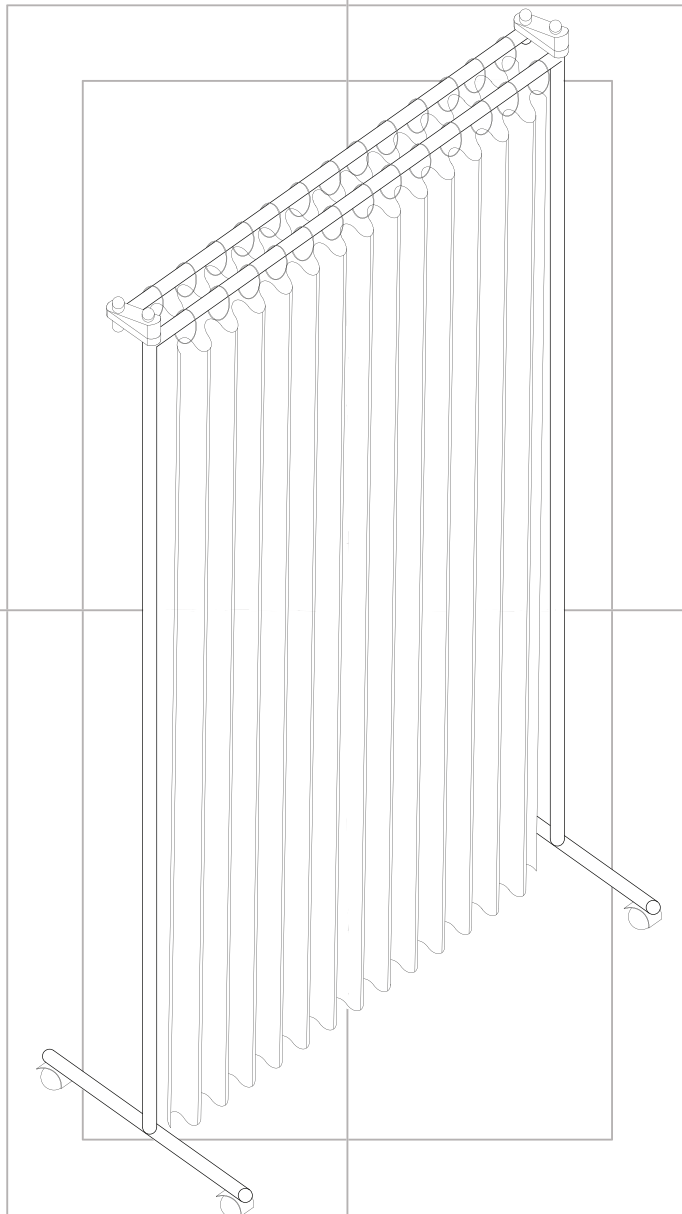
147

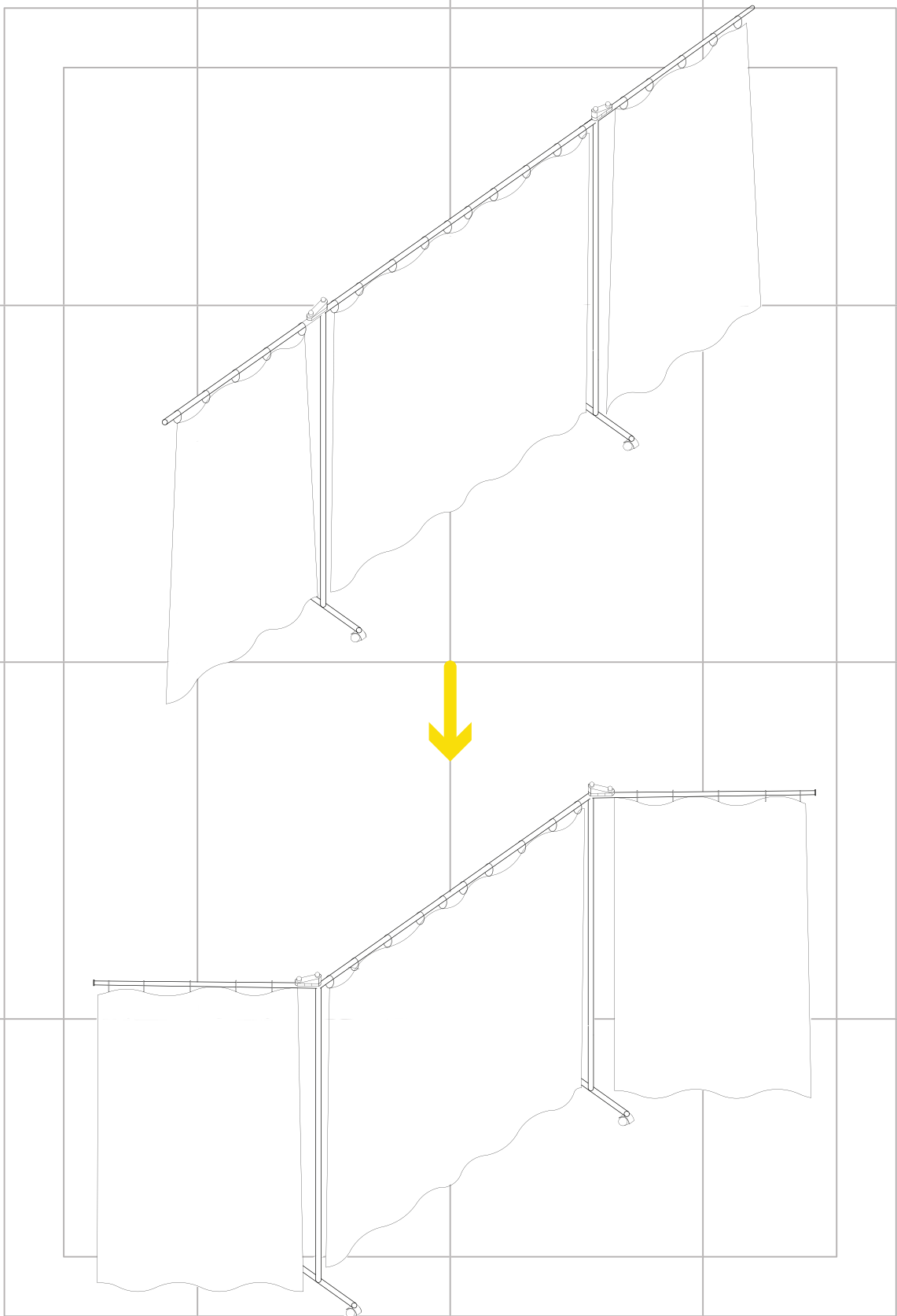




K  
O  
U  
P  
T  
I  
V  
α

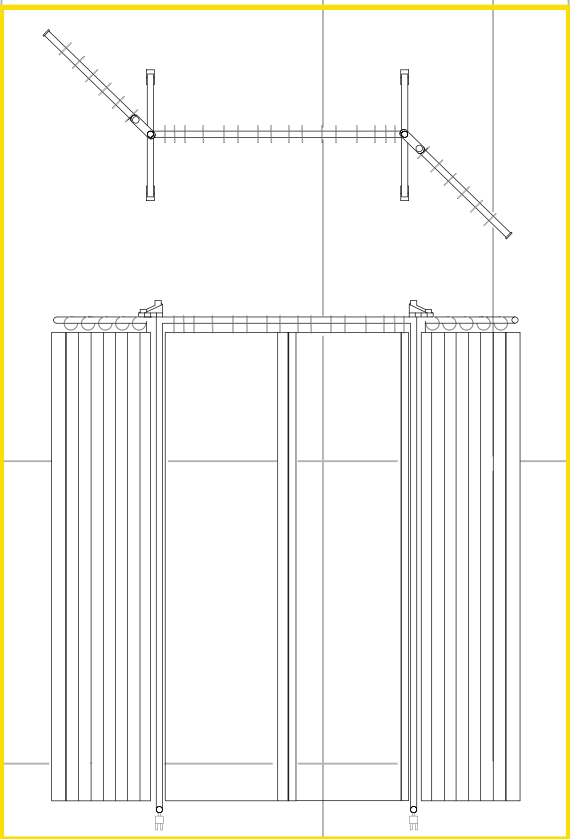
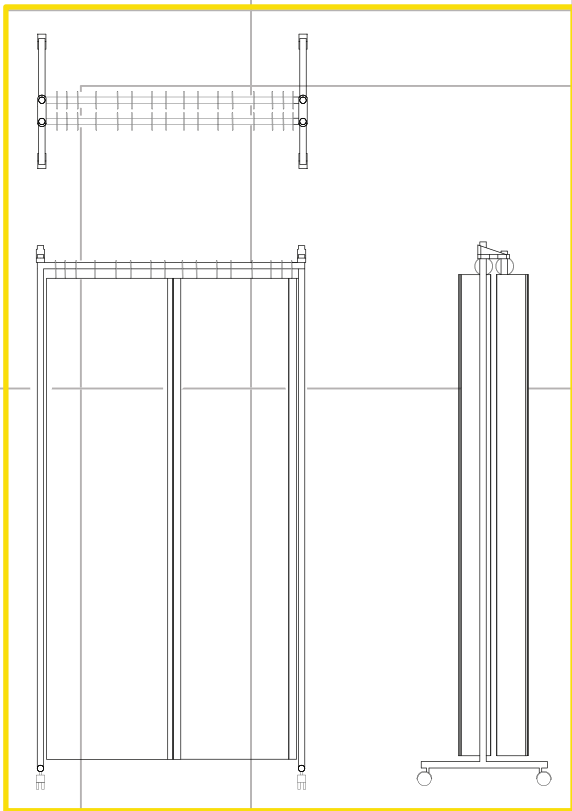






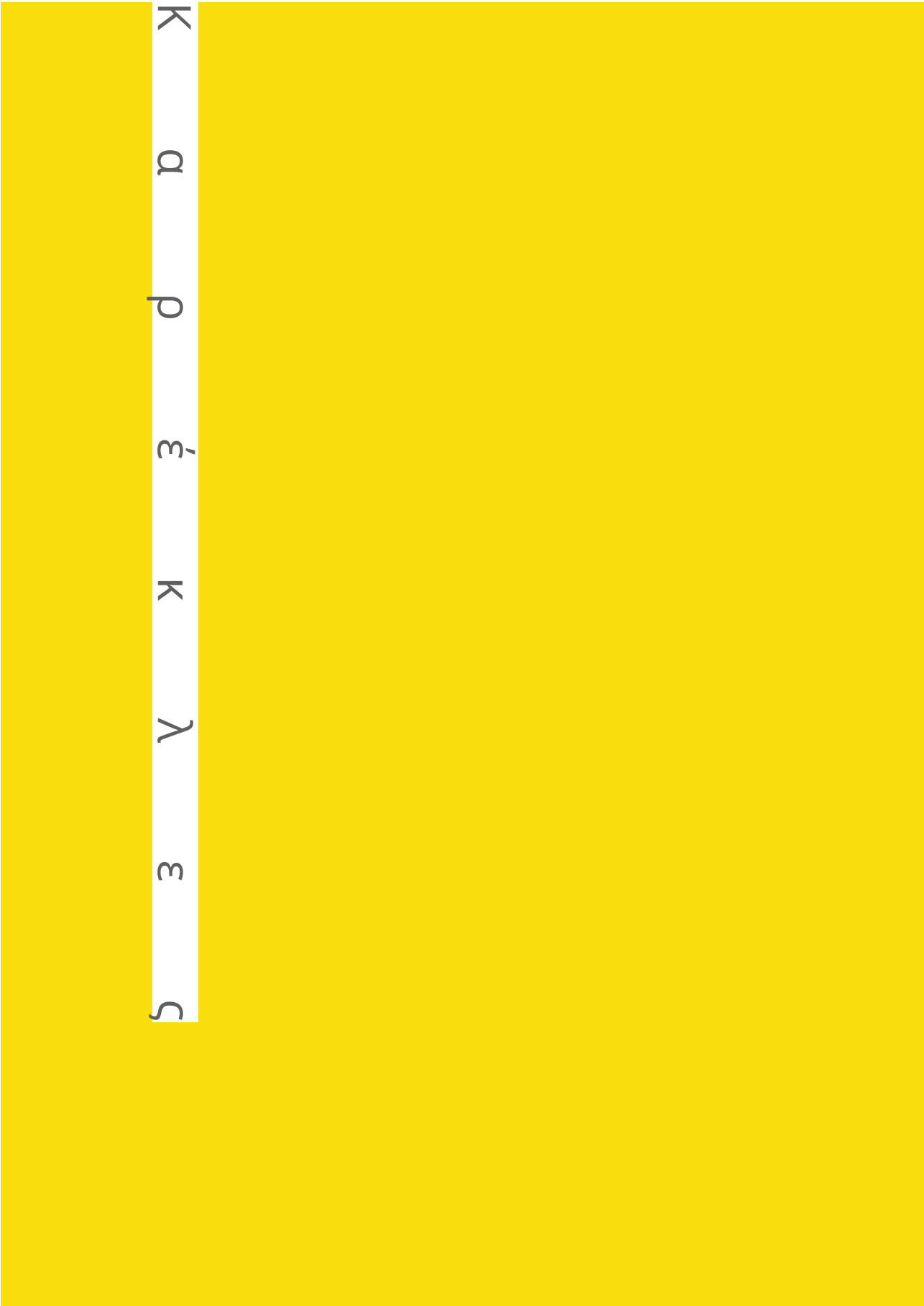
150





151

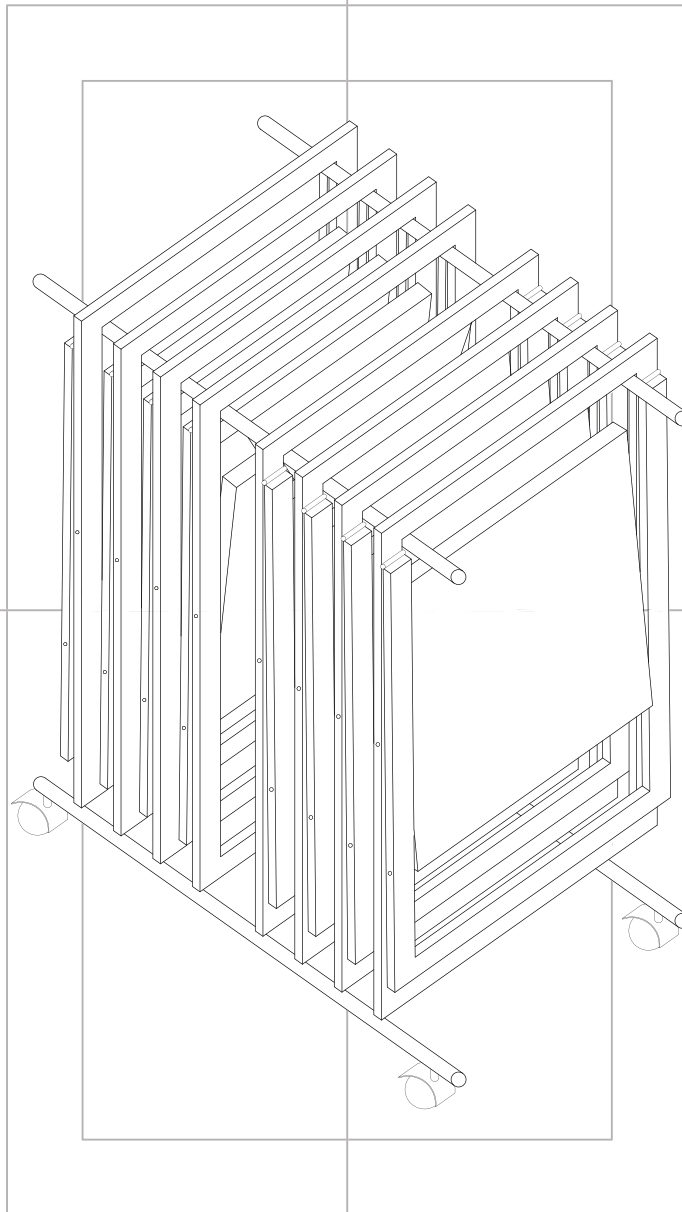


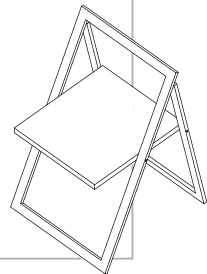
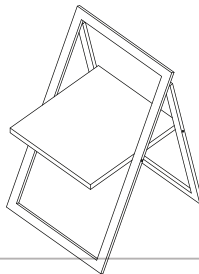
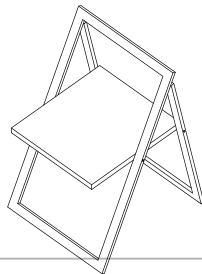
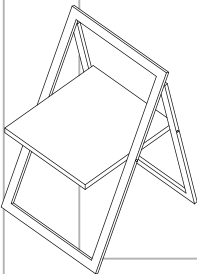
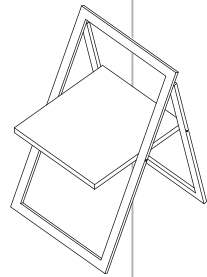
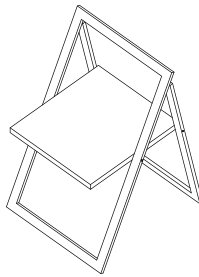
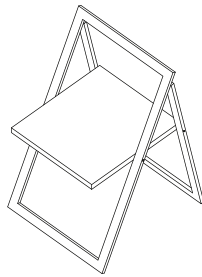
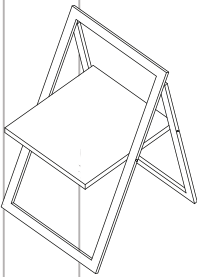
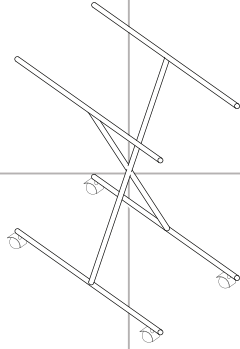


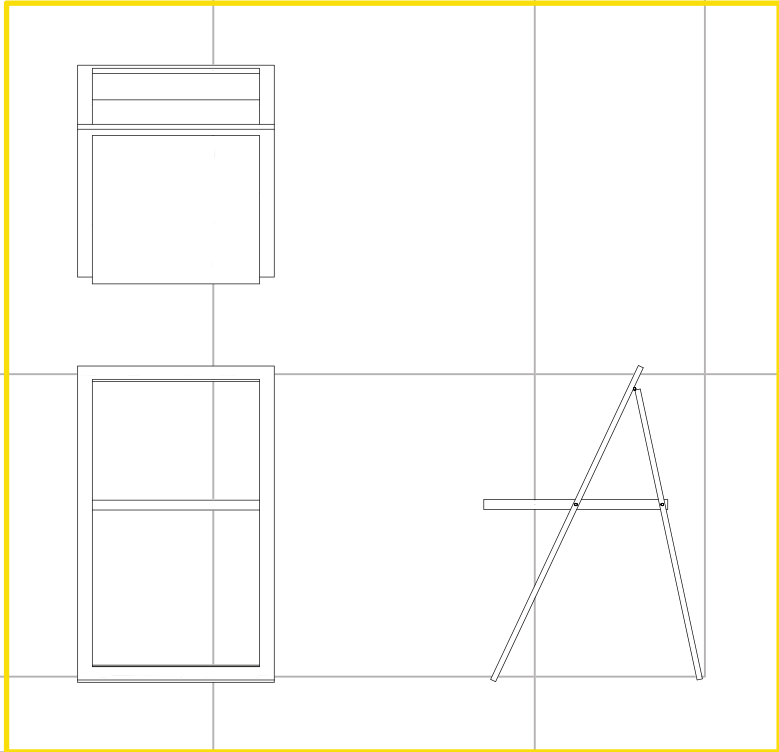
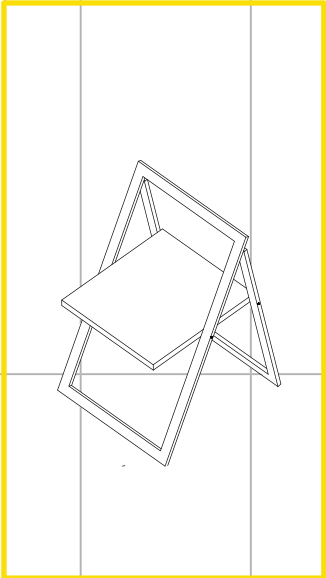
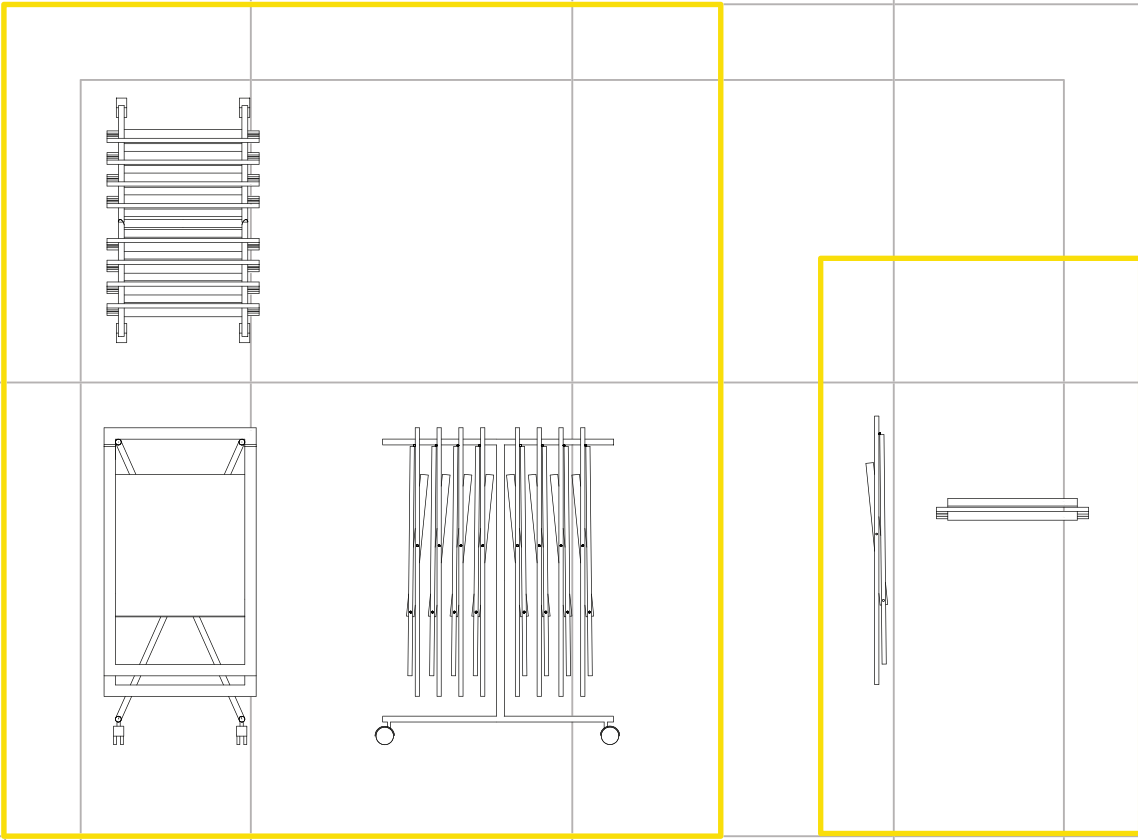
Κ  
α  
ρ  
ε  
κ  
λ  
ε  
ς











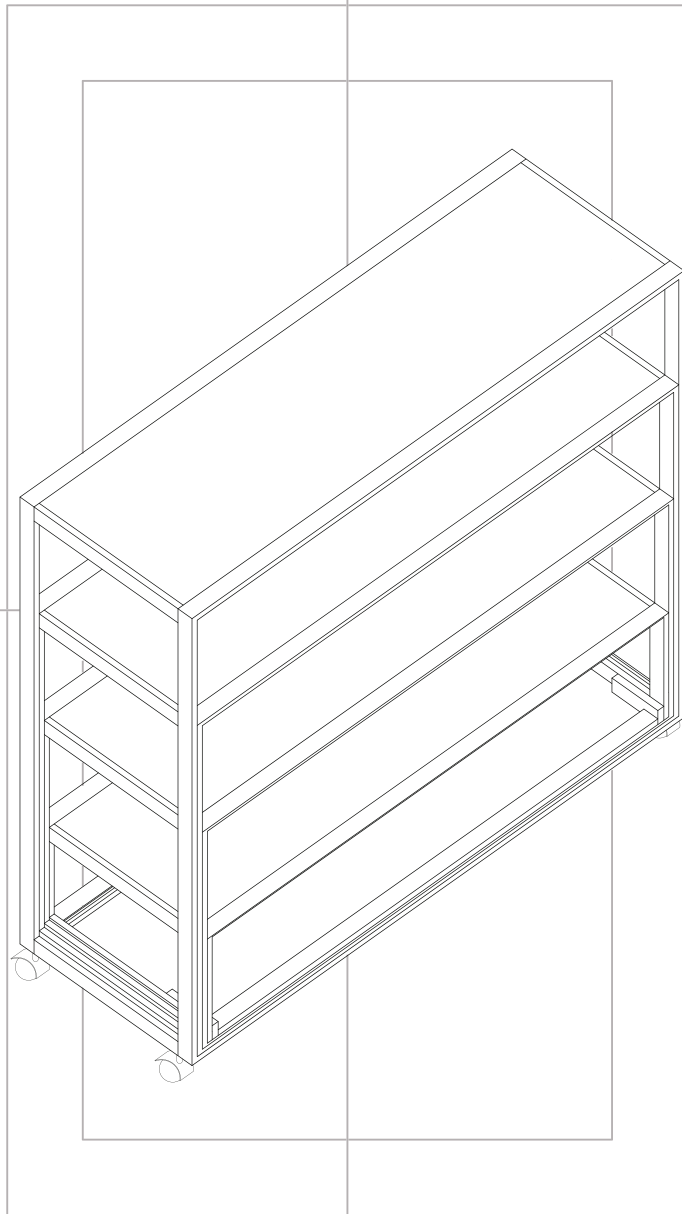
155

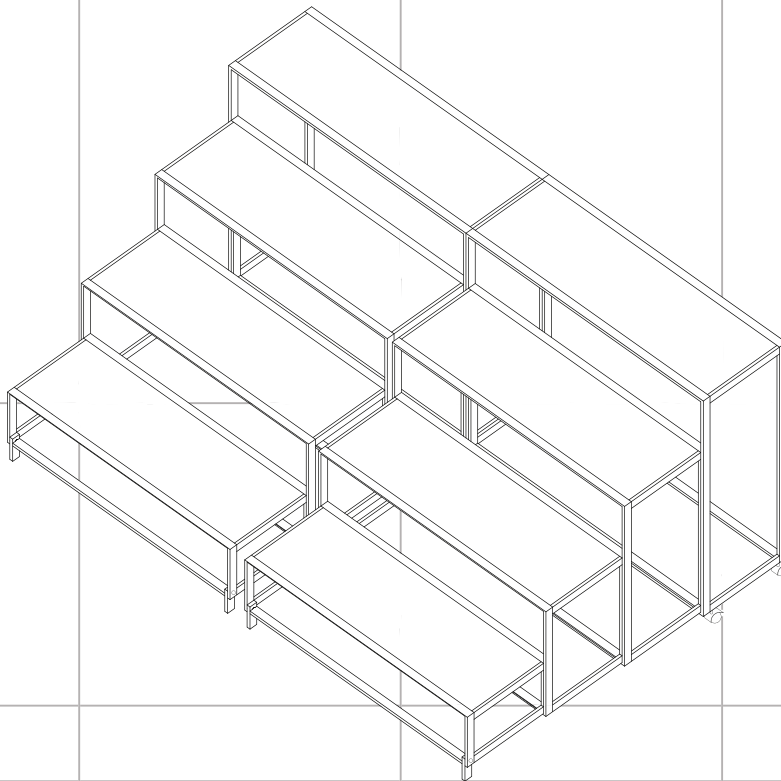
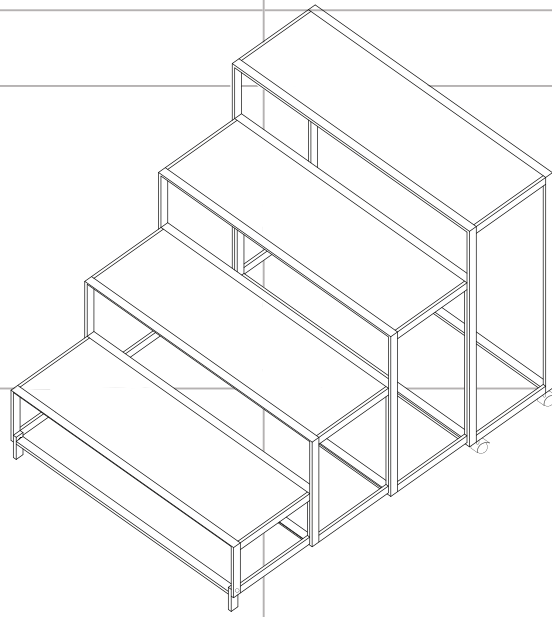




ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ - ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΟ

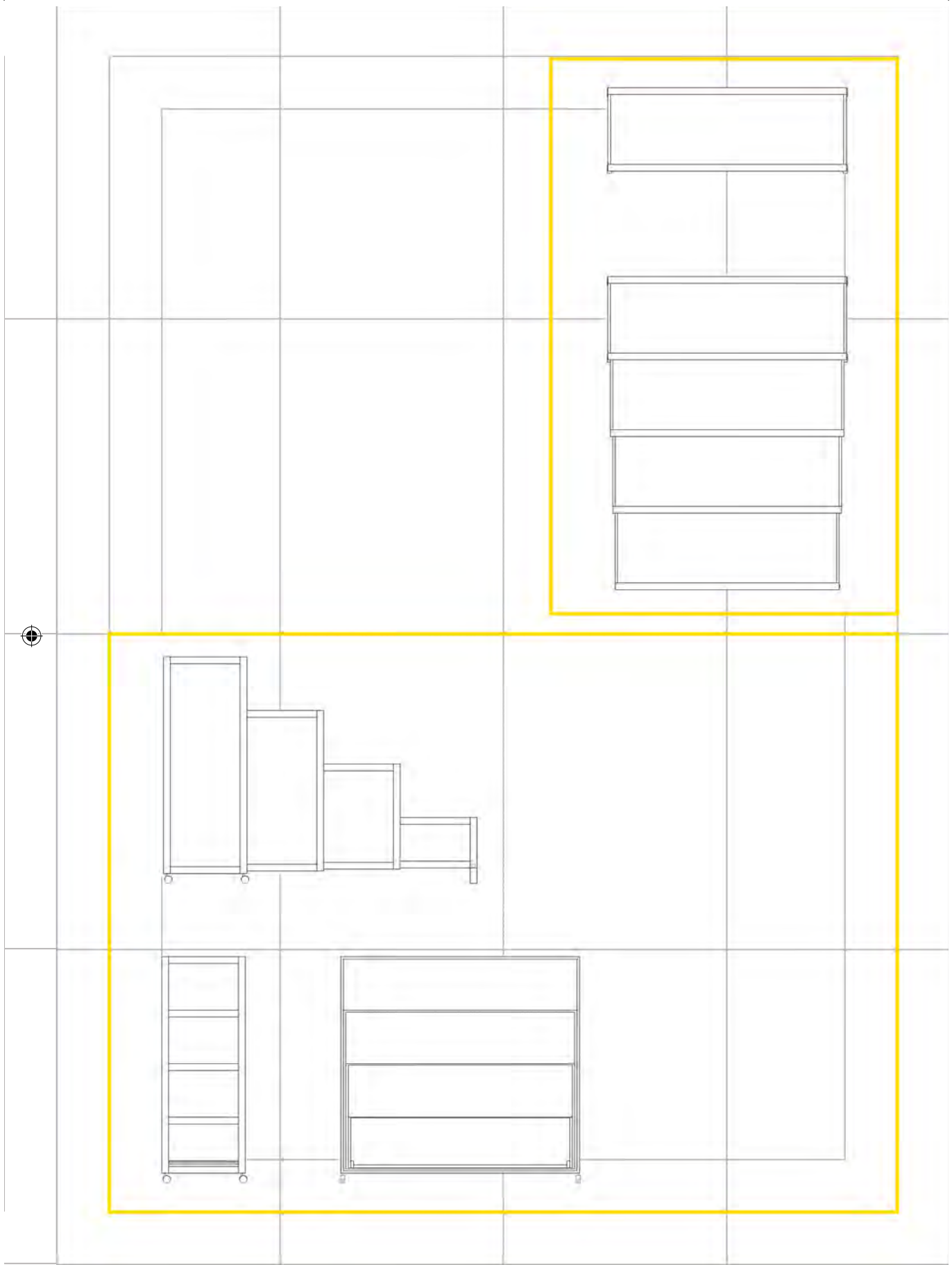


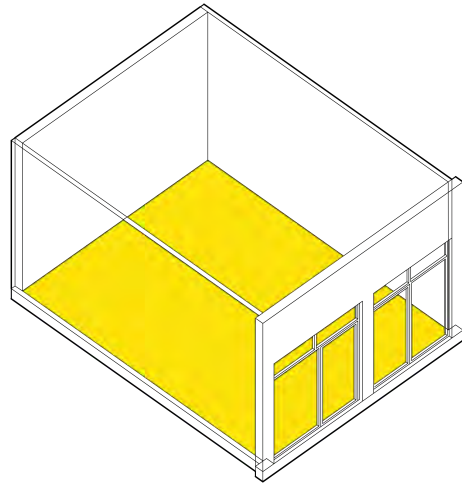




158

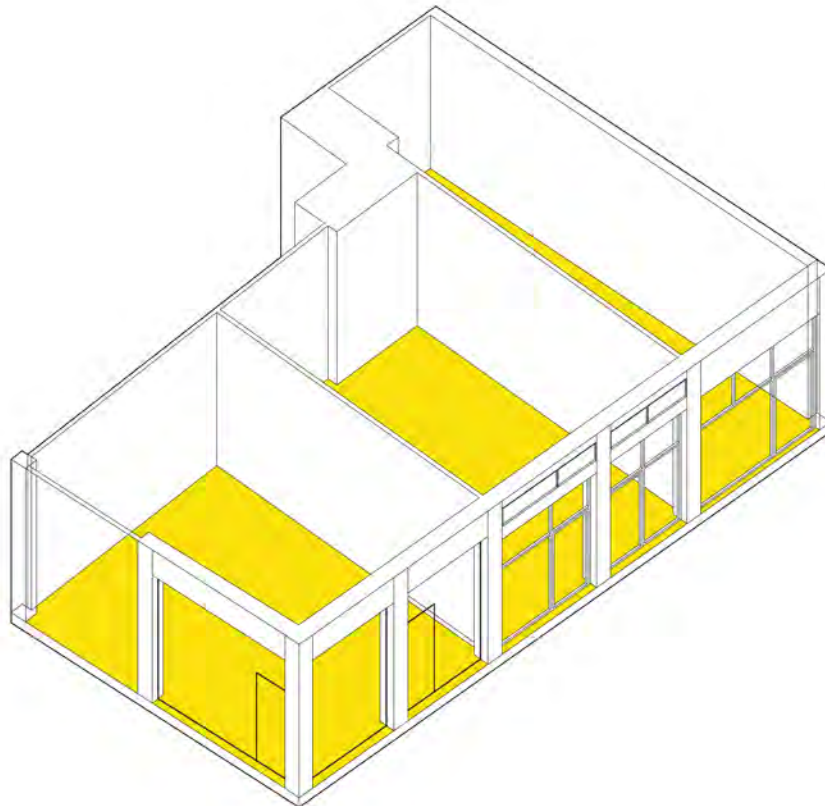




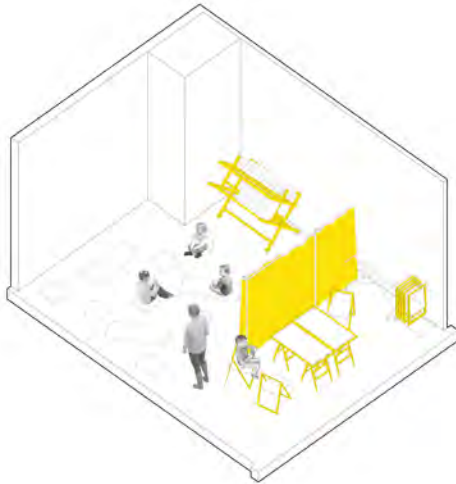


καθημερινές δραστηριότητες

οργανωμένες δράσεις

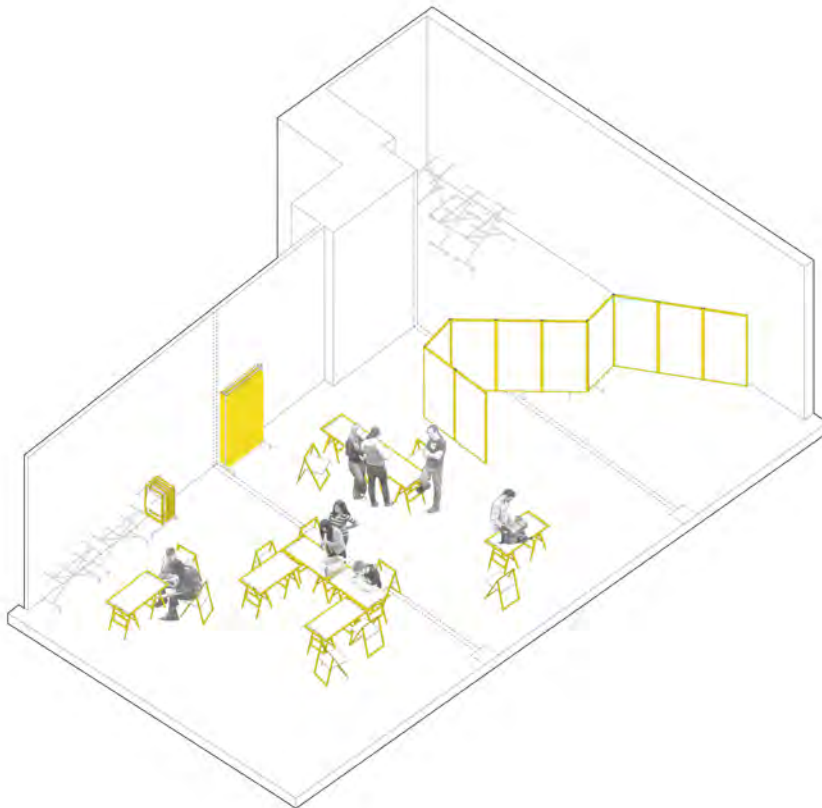






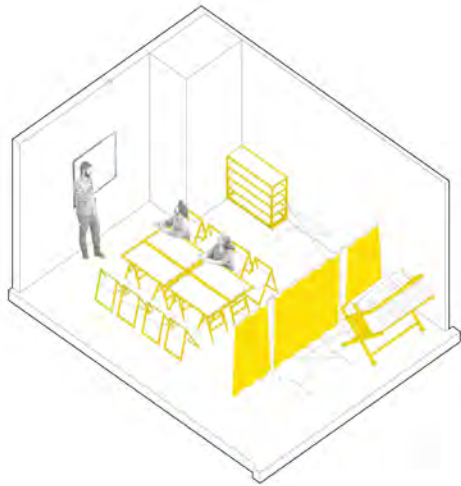
9π.μ | δραστηριότητες για παιδιά και φύλαξη

εργαστήριο κατασκευών



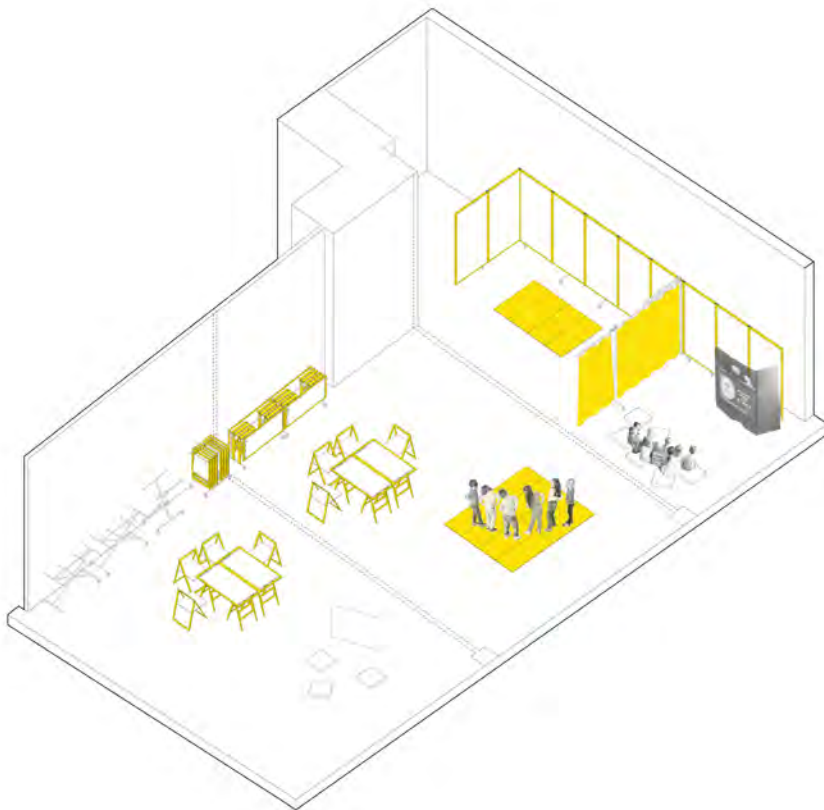
Παραδείγματα Χρήσεων

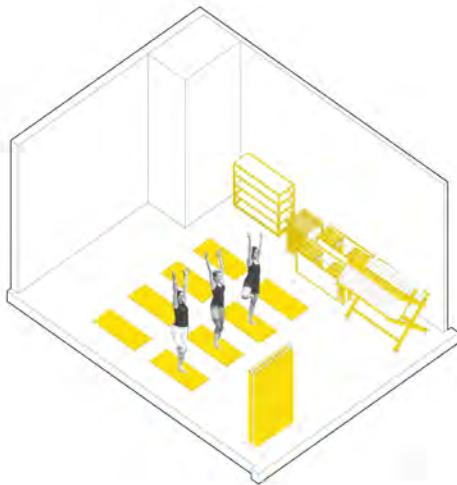




3μ.μ | μαθήματα ξένων γλωσσών

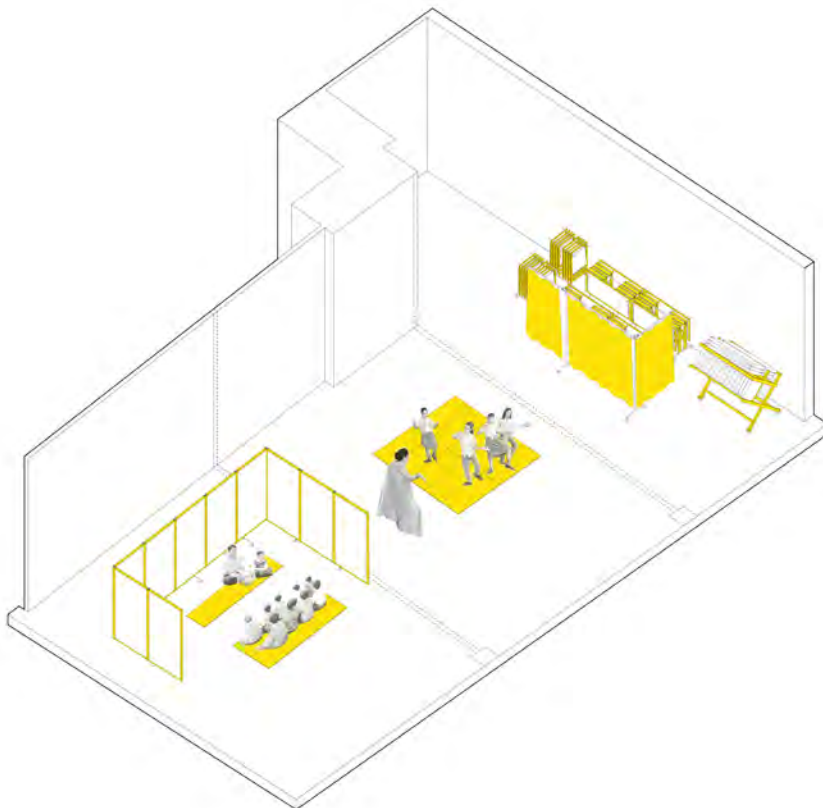
κουκλιοθέατρο





6μ.μ | μαθήματα Yoga

εργαστήριο πακιστακικής μουσικής και χορού



Παραδείγματα Χρήσεων





Παραδείγματα χρήσεων

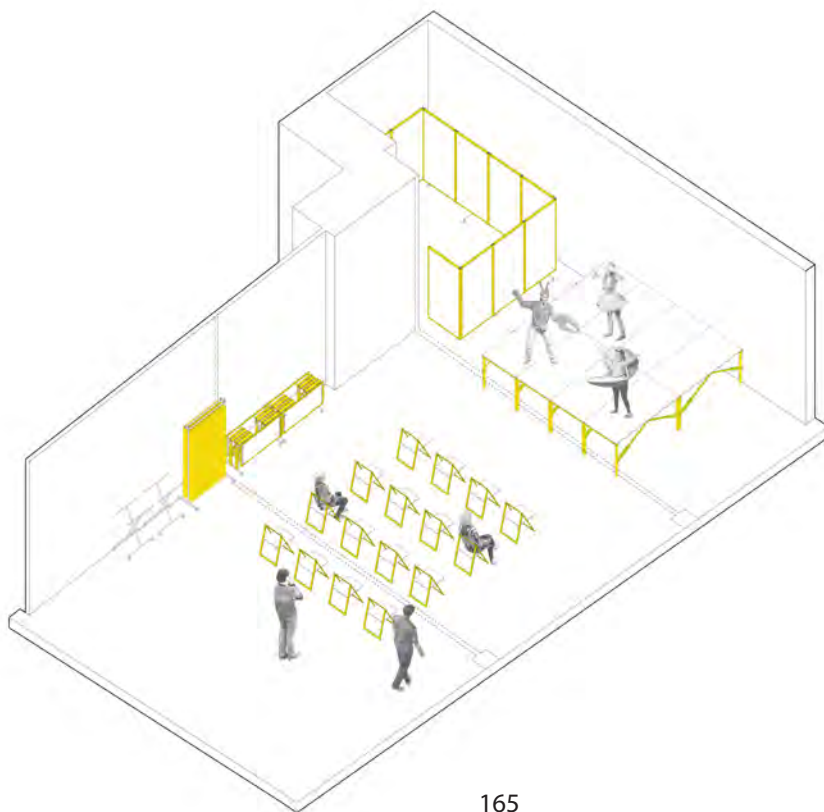
9μ.μ | προβολές ταινιών

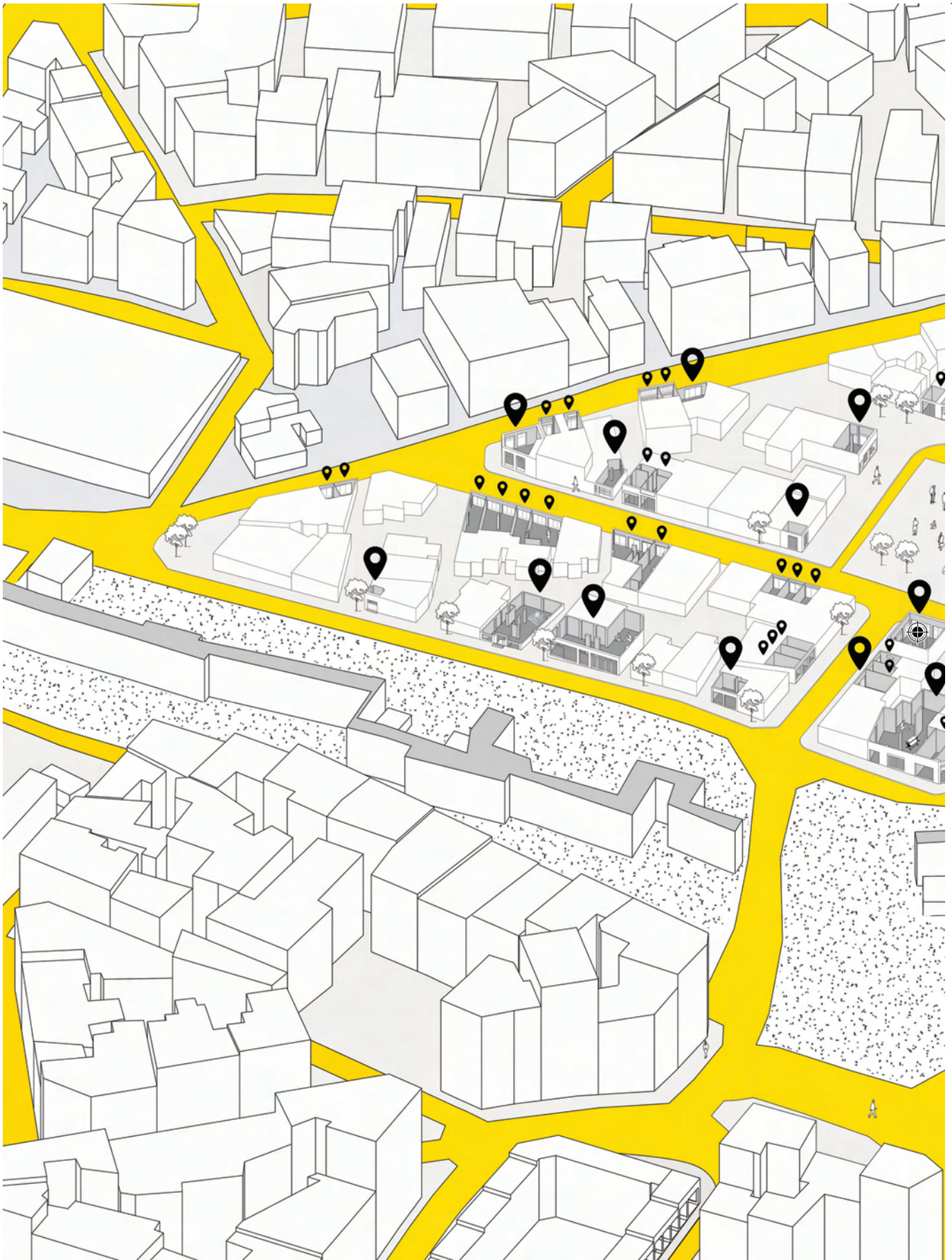
ΕΝΕΡΓΑ  
ΙΣΟΓΕΙΑ

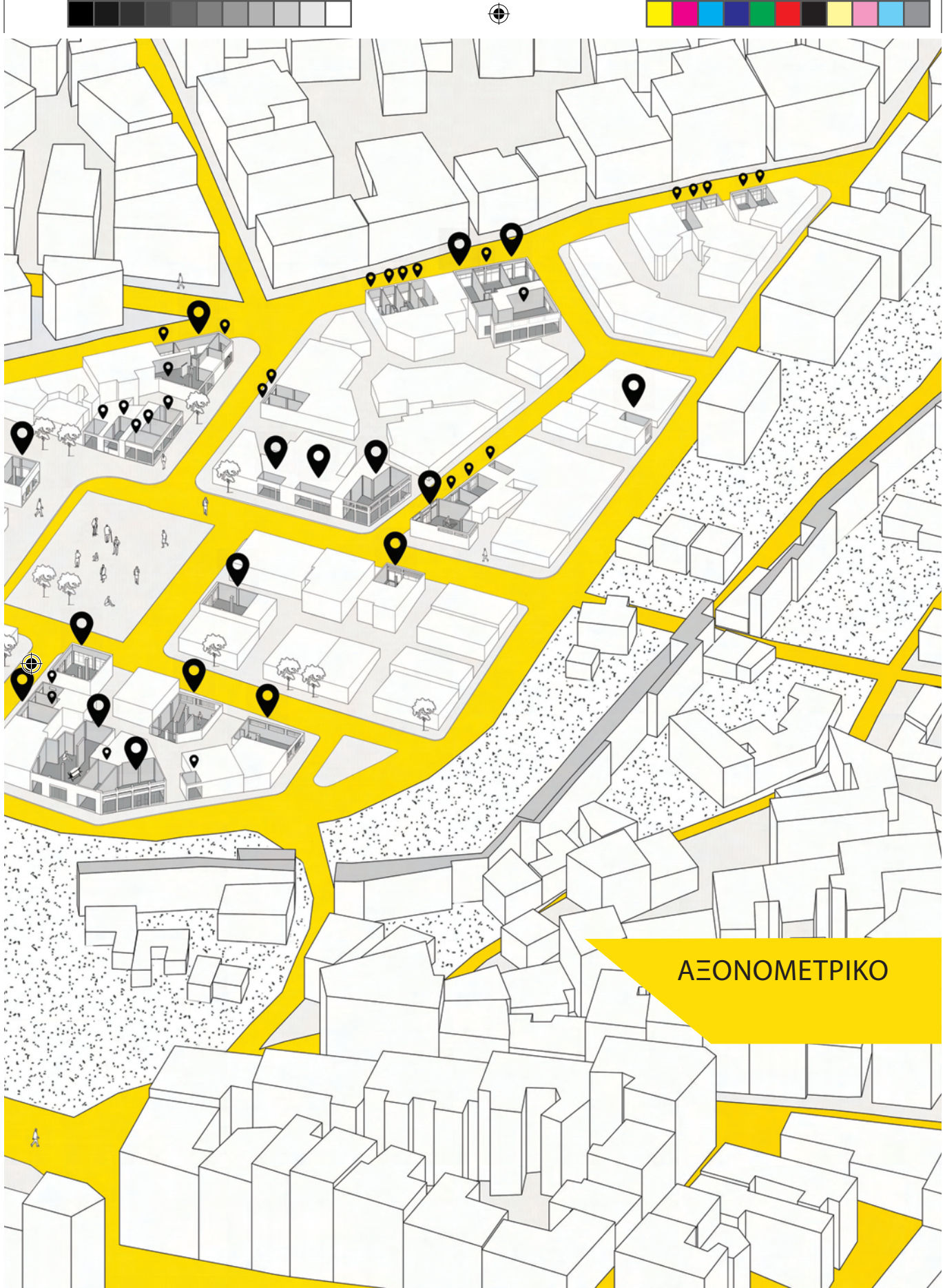




Θεατρική παράσταση







**ΑΞΟΝΟΜΕΤΡΙΚΟ**



