

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

**Χωροθέτηση ποδοσφαιρικού γηπέδου στο  
πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας**

Καραμάνης Φώτης

Επιβλέπων:  
Δέφνερ Α.



Βόλος, 2005

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**  
**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ**  
**ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 3548/1  
Ημερ. Εισ.: 22-06-2005  
Δωρεά: Συγγραφέα  
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ - ΜΧΠΠΑ  
2005  
ΚΑΡ



**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

<b>ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ</b> .....	<b>3</b>
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	<b>5</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ</b> .....	<b>7</b>
1.1 ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ .....	8
1.2 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΓΗΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΑ .....	12
1.2.1 Η περίπτωση της Λίβερπουλ .....	13
1.2.2. Η περίπτωση της Άρσεναλ .....	23
1.2.3. Η περίπτωση του Wembley.....	29
1.3 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΓΗΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΓΕΡΜΑΝΙΑ .....	35
1.3.1 Η περίπτωση του Γκεσελκίρχεν .....	35
1.3.2 Η περίπτωση του Αμβούργο.....	37
1.3.3 Η περίπτωση του Βερολίνου .....	38
1.4 ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	40
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ</b> .....	<b>42</b>
2.1 Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ ΣΗΜΕΡΑ.....	42
2.2 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΠΑΕ .....	44
2.3 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΟΥ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΑΕ.....	45
2.4 ΓΗΠΕΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ .....	47
2.5 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΤΟΥ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ ΩΣ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΘΕΑΜΑ ΚΑΙ ΩΣ ΠΡΟΪΟΝ.....	56
2.6 ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΕΓΧΩΡΙΩΝ ΤΑΛΕΝΤΩΝ - ΕΞΑΓΩΓΙΜΟ ΠΡΟΪΟΝ.....	57
2.7 ΜΕΓΑΛΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΣΤΗ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΩΝ ΟΜΑΔΩΝ ΣΤΑ ΕΓΧΩΡΙΑ ΠΡΩΤΑΘΛΗΜΑΤΑ .....	58
2.8 ΒΙΑ ΣΤΑ ΓΗΠΕΔΑ .....	59
2.9 ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΗ ΤΟΥ ΦΙΛΑΘΛΟΥ ΚΟΙΝΟΥ ΣΤΑ ΓΗΠΕΔΑ.....	71
2.10 ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΑ ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΟΜΑΔΩΝ .....	72
2.11 ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΑΘΛΗΤΩΝ .....	73
2.12 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	75
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΙ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ</b> .....	<b>77</b>
3.1 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .....	77
3.2 ΤΕΧΝΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ .....	79
3.2.1 Βασικές Αρχές Σχεδιασμού.....	81
3.2.2 Αρχές σχεδιασμού των κερκίδων .....	83
3.2.3 Αρχές σχεδιασμού των διαδρόμων κυκλοφορίας .....	83
3.2.4 Κατασκευαστικές λεπτομέρειες .....	84
3.3 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ .....	85
3.4 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ .....	88
3.5 ΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ .....	92
3.5.1 Επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας αγωνιστικών χώρων.....	92
3.5.2 Πολεοδομικές προδιαγραφές για την ανέγερση ιδιωτικής αθλητικής εγκατάστασης.....	96
3.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	97

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΓΗΠΕΔΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ...99**

4.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΘΗΝΑΣ-ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	101
4.2 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΙΚΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ .....	102
4.3 ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ .....	106
4.4 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΓΟΥΔΗ .....	107
4.4.1 Α΄ Φάση: Αποτίμηση της υπάρχουσας κατάστασης. Προσδιορισμός του χαρακτήρα και των βασικών λειτουργιών του Πάρκου.....	110
4.4.2 Β΄ Φάση: Πρόταση διαμόρφωσης και θεσμοθέτησης του μητροπολιτικού πάρκου.....	115
4.5 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΤΟΝ ΕΛΛΙΩΝΑ.....	122
4.6 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ.....	140

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΕΡΟΥ ΧΩΡΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ.....146**

5.1 ΑΠΟΨΗ ΓΙΑ ΤΟ ΓΟΥΔΗ.....	146
5.2 ΑΠΟΨΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΛΙΩΝΑ.....	149
5.3 ΑΠΟΨΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ.....	151
5.4 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ.....	156
5.5 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ.....	158

## **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....165**

## **SUMMA SUMMARUM.....168**

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....170**

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι.....**

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ.....**

## ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

ΑΕ: Ανώνυμη Εταιρία

ΑΕΚ: Αθλητική Ένωση Κωνσταντινούπολης

ΑΟΟΑ: Αυτόνομος Οικοδομικός Συνεταιρισμός Αξιοματικών

ΑΣΚΤ: Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών

ΒΕΠΕ: Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές

ΒΙΟΠΑ: Βιομηχανικά Πάρκα

ΒΙΠΑ: Βιοτεχνικά Πάρκα

ΒΙΠΕ: Βιομηχανική περιοχή

ΓΓΑ: Γενική Γραμματεία Αθλητισμού

ΓΝΑ: Γενικό Νοσοκομείο Αεροπορίας

ΓΝΣ: Γενικό Νοσοκομείο Στρατού

ΓΟΚ: Γενικός Οικοδομικός Κώδικας

ΓΠΣ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΔΕΑΒ: Διαρκής Επιτροπή Αντιμετώπισης της Βίας

ΔΕΗ: Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού

ΔΟΥ: Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία

ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΚΑ: Εργατοϋπαλληλικό Κέντρο της Αθήνας

ΕΚΑΒ: Εθνικό Κέντρο Άμεσης Βοήθειας

ΕΜΠ: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

ΕΟΕ: Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή

ΕΠΑΕ: Ένωση Ποδοσφαιρικών Ανωνύμων Εταιριών

ΕΡΤ: Ελληνική Ραδιοφωνία-Τηλεόραση

ΕΤΒΑ: Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως

ΕΤΕΧ: Επικουρικό Ταμείο Χωροφυλακής

ΗΛΠΑΠ: Ηλεκτροκίνητα Λεωφορεία Πειραιώς Αθηνών Περιχώρων

ΗΠΑ: Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

ΗΣΑΠ: Ηλεκτρικοί Σιδηρόδρομοι Αθηνών Πειραιώς

ΙΧ: Ιδιωτική Χρήση

ΚΕΔ: Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου

ΚΕΙΠ: Κέντρο Ιππασίας

ΚΥΠ: Κρατική Υπηρεσία Πληροφοριών



MMM: Μέσα Μαζικής Μεταφοράς  
ΟΑΚΑ: Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθηνών  
ΟΑΣΑ: Οργανισμός Αστικών Συγκοινωνιών Αθηνών  
ΟΝΑ: Οργανισμός Νεολαίας Άθλησης  
ΟΠΑΠ: Οργανισμός Προγνωστικών Αγώνων Ποδοσφαίρου  
ΟΣΕ: Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδος  
ΟΤΕ: Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος  
ΠΑΕ: Ποδοσφαιρική Αθλητική Εταιρία  
ΠΑΟ: Παναθηναϊκός Αθλητικός Όμιλος  
ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα  
ΠΕΕΔ: Πανελλήνια Ένωση Εθνικών Διαμεταφορέων  
ΠΣΑΠ: Πανελλήνιος Σύνδεσμος Αμειβομένων Ποδοσφαιριστών  
ΡΣΑ: Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας  
ΣΑΠ: Σιδηρόδρομοι Αθηνών Πειραιώς  
ΣΒΑΠ: Σύνδεσμος Βιομηχανιών Αττικής-Πειραιώς  
ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης  
ΣΦΠ: Σύνδεσμος Φιλάθλων Πειραιά  
ΤΑΑ: Ταμείο Αμειβομένων Αθλητών  
ΤΑΥΑΠ: Ταμείο Ασφάλισης Υπαλλήλων Αστυνομίας Πόλεων  
ΤΕΔΚΝΑ: Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Νομού Αττικής  
ΤΕΘΑ: Ταμείο Εθνικής Άμυνας  
ΥΕΝΕΔ: Υπηρεσία Ενημέρωσης Ενόπλων Δυνάμεων  
ΥΠΕΘΑ: Υπουργείο Εθνικής Άμυνας  
ΥΠΕΧΩΔΕ: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων  
ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης  
DLP: Derek Lovejoy Partnership  
FIFA: Federation International of Football Association  
GCSE: Generative and Component-Based Software Engineering  
PPP: Public Private-Partnerships  
UEFA: Union of European Football Associations  
VIP: Very Important Persons

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο αθλητισμός στη σημερινή εποχή, καταλαμβάνει μεγάλο μερίδιο στην απασχόληση κυρίως των μικρών ηλικιακών ομάδων της κοινωνίας τόσο στο εξωτερικό όσο και στην χώρα μας τα τελευταία χρόνια. Ακαδημίες όλων των αθλημάτων, σωματεία όλων των ηλικιακών κατηγοριών, ανώνυμες εταιρίες είναι μερικοί μόνο από τους θεσμούς και τα όργανα που πιστοποιούν την έκταση του ερασιτεχνικού αλλά και του επαγγελματικού αθλητισμού στις μέρες μας. Αρκετοί λοιπόν είναι οι νέοι που απασχολούνται με τον αθλητισμό παράλληλα με άλλες δραστηριότητες. Οι κατευθύνσεις από το οικογενειακό τους περιβάλλον αλλά και τα πρότυπα που έχουν μέσα από την προβολή στα διάφορα μέσα ενημέρωσης, προτρέπουν τους νέους να αθλούνται συστηματικά με σκοπό κάποτε να φτάσουν σε υψηλό επαγγελματικό επίπεδο.

Τα αποτελέσματα όμως έρχονται μόνο μέσα από την σκληρή δουλειά και για το σκοπό αυτό θα πρέπει να επιστρατευθούν πολλοί φορείς. Η λειτουργία της ελεύθερης αγοράς, σε ένα τομέα που ξεπερνά τα όρια του αθλητισμού, επιβάλλει το προϊόν να είναι ανταγωνιστικό. Στην Ελλάδα, η πιο παραγωγική περίοδος για τον αθλητισμό ήταν το χρονικό διάστημα από την ανάληψη των Ολυμπιακών Αγώνων έως και την λήξη τους. Στο διάστημα αυτό, δηλαδή κατά την διάρκεια της περιόδου προετοιμασίας, για τουλάχιστον μια επταετία, εκτός από την οργάνωση στον τομέα των υποδομών, ήταν αναγκαία και η 'παραγωγή' αθλητών, σημαντικός παράγοντας για να είναι επιτυχείς οι αγώνες.

Τα δημοφιλέστερα αθλήματα τόσο στη χώρα μας όσο και στο εξωτερικό είναι αναμφισβήτητα το ποδόσφαιρο και ο στίβος. Με τους νέους χώρους που δημιουργούνται καθημερινά μέσα στα αστικά κέντρα για να εξυπηρετήσουν τους νέους και μη αθλητές δημιουργούνται οι προϋποθέσεις που αυξάνουν συνεχώς την προσφορά και την βελτίωση των προδιαγραφών των χώρων αυτών ελκύοντας το ενδιαφέρον των νέων για τον αθλητισμό ως επαγγελματικό προσανατολισμό. Πέρα από την προώθηση του αθλητισμού και του αθλητικού πνεύματος μέσα από την απλή προσφορά του στον ενδιαφερόμενο, τα τελευταία χρόνια είναι εμφανείς η τάση για μια πιο ουσιαστική οπτική μέσα από τη διοίκηση στον τομέα αυτό. Νέα τμήματα σπουδών δημιουργούνται που δίνουν μια πιο θεωρητική βάση για το πώς θα πρέπει να προωθείται το συγκεκριμένο προϊόν.

Είναι κάτι παραπάνω από προφανές λοιπόν ότι ο αθλητισμός περνά από την απλή ανάγκη για άσκηση πνεύματος και σώματος σε ένα δίκτυο χορηγών, προμηθευτών και παραγόντων που σκοπό έχουν την ανύψωση του προϊόντος αυτού. Για να έχει μια ουσιαστική βάση ο αθλητισμός λοιπόν, εκτός από την απλή ανθρώπινη επιθυμία, θα πρέπει να συνοδεύεται και από σύγχρονες υποδομές, νόμους και περιορισμούς. Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να μελετήσει την σύγχρονη αυτή τάση μέσα από ένα συγκεκριμένο άθλημα, το ποδόσφαιρο, προσπαθώντας να δημιουργήσει ένα πλαίσιο προδιαγραφών για την χωροθέτηση ενός αμιγώς ποδοσφαιρικού κέντρου μέσα στο ευρύτερο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, η χρήση του οποίου θα είναι κυρίως ιδιωτική.

Κύριο ερέθισμα για αυτή την σκέψη ήταν η αντιφατική εικόνα του ελληνικού ποδοσφαίρου σήμερα. Η αντίθεση αυτή προέρχεται από την κατάκτηση του ευρωπαϊκού κυπέλλου από την εθνική ομάδα από τη μία, και η κατάσταση του εγχώριου ποδοσφαίρου, κυρίως στον τομέα των υποδομών, από την άλλη. Η κατασκευή γηπέδων ποδοσφαίρου πιστεύεται ότι δίνει την δυνατότητα για μια ουσιαστική ανάπτυξη του επιπέδου του ελληνικού ποδοσφαίρου τόσο εντός των συνόρων αλλά, λόγω των θετικών εξελίξεων, και εκτός συνόρων.

Πρέπει να γίνει απόλυτα κατανοητό ότι το ποδόσφαιρο, ως εκπρόσωπος του αθλητισμού, με τη σύγχρονη μορφή του απαιτεί σχεδιασμό όπως όλα τα στοιχεία που συνθέτουν μια πόλη σήμερα. Ειδικότερα ο σχεδιασμός ενός ποδοσφαιρικού γηπέδου θα πρέπει να στηρίζεται σε κάποιες βασικές αρχές που να έχουν κοινό σημείο αναφοράς την βιώσιμη και αειφόρο ανάπτυξη. Ο φορέας σχεδιασμού θα πρέπει να εφαρμόσει τις προτάσεις ανάπτυξης του ιδιωτικού αυτού φορέα, έχοντας ήδη εξασφαλίσει μια επιθυμητή, αστική μορφή και ό,τι αυτή συνεπάγεται: δηλαδή να υπάρχει ισορροπία μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών χώρων, ικανοποιητική αναλογία δομημένου και αδόμητου χώρου και να διασφαλίσει ένα απόθεμα γης για τις απαραίτητες μελλοντικές υποδομές.

Η αντιμετώπιση αυτή μοιάζει να είναι συμβατή με τον όρο της βιωσιμότητας ως βασική συνιστώσα ανάπτυξης με συνέπεια η αναγκαιότητα και οι επιπτώσεις του έργου στο εξής να ελέγχονται μέσα από ένα πλαίσιο πολεοδομικού, χωροταξικού και περιβαλλοντικού προγραμματισμού. Ιδιαίτερα πρέπει να τονιστεί η σημασία της εισαγωγής του κριτηρίου της βιωσιμότητας ως κρίσιμης και αποφασιστικής μεταβλητής στη διαδικασία της αστικής ανάπτυξης. (ΚΑΡΑΔΗΜΟΥ Α., ΠΑΠΑΜΙΧΟΣ Ν., 2003)



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Για την πραγματοποίηση μεγάλων έργων, που έχουν να διαπραγματευθούν ζητήματα κοινωνικά, οικονομικά και θεσμικά, η χώρα μας αδυνατεί πολλές φορές να εφαρμόσει κάτι πρωτοπόρο και καινοτόμο. Το εύρος της εγχώριας εμπειρίας σε τέτοιους προβληματισμούς κρίνεται αρκετά περιορισμένο και οι όποιες προσπάθειες έχουν γίνει στο παρελθόν είναι ουσιαστικά άκυρες στη σύγχρονη εποχή. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την ήδη προηγμένη σε τέτοια ζητήματα σύγχρονη Ευρώπη, κάνει επιτακτική την ανάγκη εξέτασης της διεθνούς εμπειρίας, ως έναν τρόπο υιοθέτησης σύγχρονων πρακτικών και μεθοδολογίας για τη σωστή αντιμετώπιση ενός κρίσιμου ζητήματος.

Η προσπάθεια της δημιουργίας χώρων που θα μπορέσουν να φιλοξενήσουν ποδοσφαιρικούς αγώνες, σύμφωνα πάντα με τα σύγχρονα δεδομένα, πρέπει να γίνει με βάση την εμπειρία από την προσπάθεια που έχει γίνει εδώ και πολλά χρόνια σε χώρες της Ευρώπης που αντιμετωπίζουν το ζήτημα με μεγαλύτερη σοβαρότητα και υπευθυνότητα. Για να γίνει αυτό πιο κατανοητό, εξετάζονται παρακάτω οι πρακτικές δημιουργίας γηπεδικών εγκαταστάσεων σε δύο χώρες, με ξεχωριστό λόγο ενδιαφέροντος για την κάθε μία.

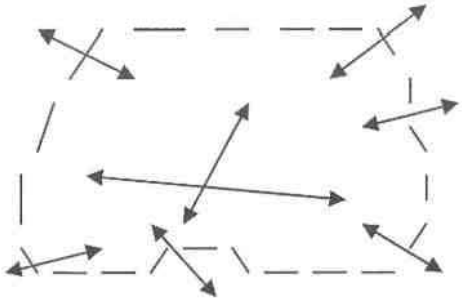
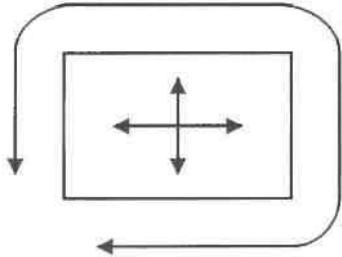
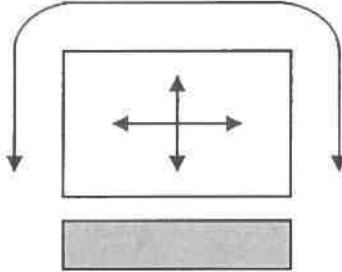
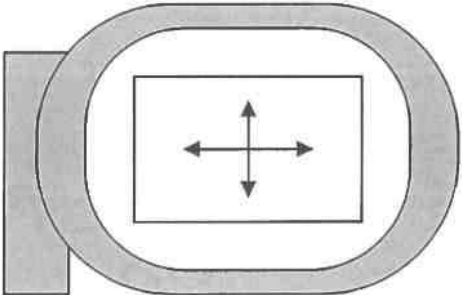
Η πρώτη είναι η περίπτωση της Αγγλίας, που πριν από πολλά χρόνια αντιμετώπιζε πολλά προβλήματα στον τομέα του ποδοσφαίρου με σημαντικότερα την βία μέσα και έξω από τα γήπεδά της. Η λύση στο πρόβλημα δόθηκε, ήταν δραστική και έτσι σήμερα μπορεί κανείς να απολαύσει ανεμπόδιστα έναν ποδοσφαιρικό αγώνα στη χώρα αυτή. Η δεύτερη περίπτωση είναι η κατασκευή γηπέδων στη Γερμανία και το πως αντιμετωπίζεται εκεί το ζήτημα εν όψη της διοργάνωσης του παγκοσμίου κυπέλλου το 2006. Και οι δύο περιπτώσεις έχουν αποκλειστικά ως επίκεντρο τα νέα γήπεδα και τον περιβάλλοντα χώρο τους, και πιστεύεται ότι αποτελούν σημαντικές πηγές γνώσης για την σωστή πρακτική άσκησης πολιτικής στον ελληνικό χώρο.

## **1.1 Χωρική και Οικονομική Εξέλιξη των Γηπέδων**

Το ζήτημα των ποδοσφαιρικών γηπέδων έχει προκύψει τα τελευταία χρόνια, ως ένα χωρικά προσδιορισμένο και τεχνικό χαρακτηριστικό των ελεύθερων χώρων, ενώ ξεκίνησε και αναπτύχθηκε σε τέσσερις φάσεις. Σε φιλικούς αγώνες κανένα χωρικό όριο δεν προσδιορίζει την έννοια γήπεδο ενώ και δεν επιβάλλεται (φάση 1). Ο αγώνας διεξάγεται σε μέρη που χρωματίζονται και από άλλες χρήσεις γης. Παίχτες και φίλαθλοι συμπεριλαμβάνονται σε ένα χώρο τραχύ και σε ένα αγώνα με ανατροπές και χωρίς τυπικούς κανόνες. Με την επιβολή των κανόνων, ο αγωνιστικός χώρος ορίστηκε από νοητές γραμμές (φάση 2). Οι γραμμές είχαν σκοπό όχι μόνο να ορίσουν το χώρο κίνησης των αθλητών αλλά και να τους διαχωρίσει από τους φιλάθλους. Η επιβολή των συγκεκριμένων κανόνων το 1882 σήμανε και το τέλος των παλιών φιλικών αγώνων αφού οι φίλαθλοι ήταν τώρα σαφώς διαχωρισμένοι από τους αθλητές. Πλέον ο καθένας από αυτούς γνώριζε τη θέση του με τους φιλάθλους να μπορούν να περιπλανηθούν γύρω από τον αγωνιστικό χώρο. Στο τέλος του 19 αιώνα η εξέλιξη του γηπέδου είχε προσδιοριστεί σαν το αντίτιμο που έπρεπε να καταβάλει ο φίλαθλος για να παρακολουθήσει τον αγώνα. Στην αρχή τα γήπεδα ήταν χωρισμένα με σχοινιά αλλά αργότερα χρειάστηκε ο χώρος να αποκτήσει δοκάρια, εισόδους, διαχωριστικά, και στέγαστρα (φάση 3). Ο κοινωνικός διαχωρισμός μέσα στα γήπεδα, ήταν το διαφορετικής τιμής εισιτήριο. Στα πια ακριβά το πλεονέκτημα ήταν η στέγαση του χώρου. Ο αγωνιστικός χώρος ήταν πλέον χώρος μοναδικής αθλητικής και μόνο χρήσης ενώ σε στη Βρετανία ο χώρος από την αρχή είχε μόνο ποδοσφαιρική χρήση.

Από το 1908 οι πόλεις στις ΗΠΑ άρχισαν να εγκαταλείπουν το μοντέλο των ξύλινων στεγαστρών και να στρέφονται στα μοντέρνα γήπεδα. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι χωρητικότητες τους ήταν 7000 το 1920, ενώ μία δεκαετία μετά αυξήθηκε σε 17000. Στα χρόνια ανάμεσα στους Παγκόσμιους Πολέμους τα γήπεδα είχαν χωρητικότητες από 70000 έως 150000 θεατές. Κύριος εκπρόσωπος των γηπέδων αυτών ήταν το Μαρακανά στο Ρίο Ντε Τζανέιρο. Τις τελευταίες δεκαετίες έχουν γίνει σημαντικές αλλαγές στην ανάπτυξη και στο σχεδιασμό των γηπέδων ενώ η τεχνολογία είναι ένα από τα βασικότερα χαρακτηριστικά τους (φάση 4). Στις αρχές της δεκαετίας του 50 εμφανίστηκαν οι πρώτοι χορτοτάπητες ενώ το 1966 εμφανίστηκε και ο πρώτος συνθετικός. Γυάλινοι περιορισμοί ξεχώριζαν τις επίσημες από τις υπόλοιπες θέσεις, συστήματα αναπαραγωγής και επανάληψης της εικόνας

όπως και διαφημιστικές πινακίδες τοποθετήθηκαν, ενώ οι προβολείς είχαν εμφανιστεί σε όλους τους χώρους. Ειδικότερα στην Μεγάλη Βρετανία ακόμα και οι λιγότερο προνομιούχοι φίλαθλοι, μετά από την καταστροφή του Χίλσμπορο όπου 96 άνθρωποι έχασαν τη ζωή τους, απέκτησαν το ατομικό τους κάθισμα μέσα στο γήπεδο. Η παρακολούθηση των θεατών μέσω κλειστών κυκλωμάτων τηλεόρασης ήταν γεγονός από το 1977. Η σχηματική περιγραφή των τεσσάρων φάσεων εξέλιξης των γηπέδων ποδοσφαίρου παρουσιάζεται παρακάτω:

Φάσεις	Περιβάλλον Χώρος
 <p style="text-align: right;">1η</p>	<p><b>Περατά όρια, χαλαροί κανόνες</b></p> <p>Κανένα χωρικό όριο                      Άνισος και ακανόνιστος αγωνιστικός χώρος                      Αμφίδρομη σχέση αθλητών και θεατών                      Χώρος πολλαπλών χρήσεων γης</p>
 <p style="text-align: right;">2η</p>	<p><b>Περίκλειστος χώρος</b></p> <p>Ορίζονται τα όρια του αγωνιστικού χώρου                      Οι αθλητές διαχωρίζονται από τους θεατές</p>
 <p style="text-align: right;">3η</p>	<p><b>Διαχωρισμός αγωνιστικού χώρου και κερκίδας</b></p> <p>Καθίσματα, σκέπαστρα, τέρματα                      Επιβολή εισόδου με αντίτιμο                      Μοναδική χρήση του χώρου από το ποδόσφαιρο</p>
 <p style="text-align: right;">4η</p>	<p><b>Επιτήρηση κοινού</b></p> <p>Περίκλειστος αγωνιστικός χώρος                      Συνθετικός τάπητας                      Ωοειδές σχήμα κερκίδων                      Τηλεοπτική κάλυψη                      Αθλητικές αλλά και εμπορικές χρήσεις γης  <b>Κανόνες αποκλεισμού φιλάθλων</b>  <b>Αποκλεισμός του περιβάλλοντα χώρου</b></p>

Πηγή: BALE J. 2003



Η επικράτηση των νέων γηπέδων και η σταδιακή αντικατάσταση των παλιών άρχισε να ενισχύει την άποψη ότι τελικά τα γήπεδα συνδέονταν άμεσα με την πόλη. Ο συγκεκριμένος χώρος άρχισε να μεταμορφώνεται σε πολυχώρος, ενώ στην Αγγλία τα γήπεδα που δεν συμπεριλάμβαναν και άλλες χρήσεις εκτός του ποδοσφαίρου θεωρούνταν αποτυχημένα. Τα στοιχεία αυτά τονίζουν ακόμα περισσότερο την άποψη ότι η σημερινή εικόνα των γηπέδων έχει απόλυτη σχέση με τη λειτουργία της αγοράς και του εμπορίου. Οι οικονομικές συναλλαγές που γενικότερα ο χώρος πραγματεύεται δεν έχουν σχέση με το άθλημα αποκλειστικά αλλά και με άλλες λειτουργίες. Για παράδειγμα το Σκάνιτομ στο Τορόντο των ΗΠΑ μπορεί να εξυπηρετήσει, εκτός από αγώνες, δραστηριότητες από συνέδρια έως πολιτιστικές εκδηλώσεις και καρναβάλια. Διαθέτει μεγάλους συνεδριακούς χώρους, ξενοδοχεία και πολυάριθμα εστιατόρια. Το αντίστοιχο ευρωπαϊκό παράδειγμα είναι το γήπεδο Μιλένιουμ Ντομ, στο Κάρντιφ της Μεγάλης Βρετανίας.

Η τάση της χωροθέτησης αθλητικών εγκαταστάσεων και συγκεκριμένα γηπέδων ποδοσφαίρου, σε μεγάλες πόλεις με σχετικά ισχυρές οικονομικά αγορές, προκύπτει από την ωφέλεια που αποβλέπουν εξαιτίας της οικονομικής ανάπτυξης της πόλης. Στη Μεγάλη Βρετανία, οι αυξήσεις των μισθών στο ποδόσφαιρο στις αρχές της δεκαετίας του 60, σήμαινε ότι πια ο βασικός χρηματοδότης είναι ο θεατής που πληρώνει το αντίτιμο του εισιτηρίου του. Όσο μεγαλύτερος είναι ο πληθυσμός της πόλης και άρα το φίλαθλο κοινό, τόσο μεγαλύτερο θα πρέπει να είναι και το γήπεδο που θα τους φιλοξενεί. Η μεγαλύτερη χωρητικότητα θα σήμαινε και μεγαλύτερα έσοδα για την πληρωμή των μισθών των παικτών της ομάδας. Ως αποτέλεσμα της συγκέντρωσης των ομάδων στα μεγάλα αστικά κέντρα σε συνδυασμό με την ανοδική πορεία των ομάδων και με την μεγαλύτερη κινητικότητα των φιλάθλων (αυτοκίνητα, ΜΜΜ), ήταν να αποδυναμωθούν οι μικρότερες ομάδες.

Η χωροθέτηση των γηπέδων αυτών στις μεγάλες πόλεις δημιούργησε νέα δεδομένα οικονομικά και κοινωνικά. Μεγάλες επενδύσεις έγιναν στον τομέα αυτό δημιουργώντας αντιθέσεις όσον αφορά τη θετική ή την αρνητική επίδραση που είχαν πλέον στο χώρο. Παρακάτω παραθέτονται συνοπτικά οι αντιθέσεις αυτές:

## Θετικά χαρακτηριστικά χωροθέτησης

- Οικονομική ανάπτυξη περιοχών
- Ηθική ικανοποίηση των φιλάθλων
- Κίνητρο για υπανάπτυκτες χώρες να επενδύσουν στις αθλητικές εγκαταστάσεις
- Το στοιχείο «γήπεδο» προσδίδει κύρος στην πόλη
- Προσφορά εργασίας από την κατασκευή μέχρι και τη λειτουργία του
- Αθλητικός τουρισμός
- Δημιουργούνται ροές και κινητικότητα σε αντίθεση με τη στασιμότητα που προκαλούν τα σύγχρονα δεδομένα όπως το Διαδίκτυο
- Δημιουργούνται νέες οικονομικές δραστηριότητες γύρω από τα γήπεδα (εστιατόρια, λέσχες, αναψυκτήρια)

## Αρνητικά χαρακτηριστικά χωροθέτησης

- Επιβάρυνση του περιβάλλοντος
- Κυκλοφοριακή επιβάρυνση της περιοχής
- Διαταραχές από εκδηλώσεις βίας
- Αρνητικές οικονομικές επιβαρύνσεις στην αγορά της περιοχής
- Ερήμωση της περιοχής

Η πρόθεση πολλών πόλεων στο κόσμο να αποκτήσουν γήπεδα στην επικράτειά τους, επηρεασμένοι σαφώς από το ρεύμα της εποχής, οδήγησε σε μέτρα τα οποία αποσκοπούσαν την συγκέντρωση χρημάτων από έμμεσους ή άμεσους φόρους. Το γεγονός αυτό οδήγησε πολλές φορές σε φαινόμενα εκβιασμού των ιδιοκτητών των συλλόγων προς την τοπική κοινωνία. Η μεγαλύτερη αύξηση των φόρων θα δημιουργούσε τις προϋποθέσεις εκείνες για να εδραιωθεί η ομάδα στην περιοχή ενώ σε αντίθετη περίπτωση κάποια άλλη περιοχή θα απολάμβανε τα οφέλη από την δημοτικότητα του συλλόγου. Τα φαινόμενα αυτά ήταν κυρίως γνωστά στις ΗΠΑ. Είναι όμως αλήθεια ότι από την κατάσταση αυτή οι μόνοι κερδισμένοι ήταν οι ιδιωτικές εταιρίες που διαχειρίζονταν τις ομάδες ενώ μέσα από ένα κυκλικό σύστημα

χρηματοδότησης, το βάρος έπεφτε πάλι στους πολίτες που πλήρωναν μέσω των φόρων. Σε συνέχεια των παραπάνω αρνητικών συνεπειών από την διαχείριση των δημόσιων πόρων, οι προσφερόμενες θέσεις εργασίας ήταν ελάχιστες σε σχέση με επενδύσεις μικρότερης δαπάνης.

## 1.2 Χωροθέτηση γηπέδων στην Αγγλία

Πρωτοπόρος λοιπόν, στην οργάνωση και τη χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων και πιο συγκεκριμένα ποδοσφαιρικών γηπέδων εμφανίζεται να είναι η Μεγάλη Βρετανία. Στη χώρα αυτή το ποδόσφαιρο έχει γίνει ένας χώρος αυστηρού επαγγελματισμού αλλά και θεάματος αν αναλογιστεί κανείς το γεγονός ότι την ημέρα των Χριστουγέννων και της Πρωτοχρονιάς πραγματοποιούνται εμβόλιμες αγωνιστικές για όλα τα πρωταθλήματα. Τα τεράστια χρηματικά ποσά που δαπανώνται κάθε χρονιά δείχνουν αν μη τι άλλο, ότι το ποδόσφαιρο είναι ένα προϊόν, που με τις κατάλληλες προϋποθέσεις μπορεί να επιφέρει τεράστια έσοδα στις εταιρείες που διαχειρίζονται τους συλλόγους.

Το ιδιωτικό αυτό κέρδος έρχεται να εκμεταλλευθούν και οι κρατικοί φορείς κάθε περιοχής που διαθέτει κάποιο γήπεδο. Μέσα από τον καθολικό σχεδιασμό και ύστερα από αυστηρά κριτήρια, όπως θα δούμε και παρακάτω, οι τοπικοί παράγοντες προωθούν προγράμματα σχεδιασμού ποδοσφαιρικών γηπέδων με μοναδικό σκοπό την συλλογική ανάπτυξη της περιοχής και όχι την ιδιωτική οικονομική ανύψωση. Το γεγονός αυτό αποδεικνύεται από την προσφορά πόρων. Η χρηματοδότηση δεν αποτελεί μόνο υποχρέωση του κράτους αλλά κατά ένα πολύ μεγάλο ποσοστό γίνεται από ιδιωτικούς φορείς που επιλέγονται από τους ποδοσφαιρικούς συλλόγους. Δεν είναι εξάλλου λογικό, στην λειτουργία της ελεύθερης αγοράς να παρεμβαίνει το κράτος με την μορφή του μεγάλου χρηματοδότη.

Εξαιτίας της σοβαρής αντίληψης που υπάρχει γύρω από το άθλημα αυτό, κάθε περιοχή σχεδόν διαθέτει και το δικό της γήπεδο. Ομάδες μικρών κατηγοριών διαθέτουν εγκαταστάσεις που θα ζήλευαν και οι μεγάλοι ποδοσφαιρικοί σύλλογοι σε πολλές χώρες όπως και στην Ελλάδα. Οι χώροι αυτοί ήδη υπάρχουν και βρίσκονται κυρίως μέσα σε πάρκα και μεγάλες εκτάσεις ήδη εξοπλισμένες με κάποιες βασικές υποδομές όπως μέσα σταθερής τροχιάς και οδικοί άξονες. Το πλεονέκτημα αυτό



αυξάνεται όταν οι ποδοσφαιρικές ομάδες επενδύουν συνεχώς στην αναβάθμιση των εγκαταστάσεων τους για την μεγιστοποίηση των κερδών τους.

### 1.2.1 Η περίπτωση της Λίβερπουλ

Το ποδοσφαιρικό τμήμα της Λίβερπουλ είναι ένα από τα ιστορικότερα σωματεία της Γηραιάς Αλβιόνας οι εγκαταστάσεις του οποίου βρίσκονται στην περιοχή του Άνφιλντ σχεδόν από τα τέλη του 19 αιώνα. Η περιοχή ιστορικά περιλάμβανε τέτοιες εγκαταστάσεις έτσι ώστε να εξυπηρετεί κυρίως κοινό το οποίο είναι όρθιο. Οι απαιτήσεις βέβαια της εποχής εκείνης δεν επέβαλαν ποτέ σε κάποιο ποδοσφαιρικό σύλλογο να διαθέτει γήπεδο με καθίσματα. Το γήπεδο βρισκόταν σε μια περιοχή όπου η πυκνότητα των κατοικιών ήταν ιδιαίτερα μεγάλη κάτι που έκανε από τότε δύσκολη την επέκταση του (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.3). Παρόλα αυτά επεκτάθηκε προσθετικά έτσι ώστε να έχει σήμερα την μορφή αυτή με την χωρητικότητα του να φτάνει τους 42000 θεατές (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.2). Η ανάγκη της τοποθέτησης καθισμάτων ήρθε με ουσιαστικά βίαιο τρόπο στα τέλη της δεκαετίας του 80, και ύστερα από την τραγωδία στο γήπεδο του Χίλσμπορο όπου 96 άνθρωποι έχασαν οδυνηρά την ζωή τους ([www.UEFA.com](http://www.UEFA.com)). Πριν από αυτό το τραγικό περιστατικό το γήπεδο μπορούσε να φιλοξενήσει περισσότερους από 42000 θεατές όμως πλέον η ασφάλεια στα ποδοσφαιρικά γήπεδα ήταν επιτακτική και είχε κόστος στην χωρητικότητα τους.

Η πρόθεση του συλλόγου σήμερα είναι η αύξηση της χωρητικότητας του γηπέδου κατά 13000 θέσεις έτσι ώστε να διατηρηθεί και από πλευράς εγκαταστάσεων, στην ελίτ του βρετανικού αλλά και παγκόσμιου ποδοσφαίρου ενώ η ανακατασκευή του γηπέδου ή η δημιουργία νέου, θα επιτρέψει τον αναγκαίο εκμοντερνισμό του χώρου και την πλήρη εναρμόνιση των απαιτήσεων που έχει θέσει η ΟΥΕΦΑ. Στα πλαίσια λοιπόν της ιδέας αυτής, η διοίκηση της ομάδας έχει δεσμευθεί να συνεργαστεί με όλους εκείνους τους φορείς ανάπτυξης της περιοχής όπως είναι η τοπική διοίκηση, οι φορείς κατοικίας και εμπορίου καθώς και να συνεισφέρει στην γενικότερη ανάπτυξη της περιοχής και συγκεκριμένα σε τομείς όπως η εκπαίδευση, η εργασία, ο ελεύθερος χρόνος και η κατοικία (Liverpool Urban Design Guide).

### Χαρακτηριστικά στοιχεία της περιοχής

Η περιοχή του Άνφιλντ-Μπρέκφιλντ χαρακτηρίζεται αστικά από την επικράτηση μοντέλων κατασκευών που απαντώνται στην περίοδο πριν το 1919 και είναι σαφώς κάτω του μέσου όρου των απαιτήσεων για κατοικία. Συνέπεια είναι η σταδιακή εγκατάλειψη και απομόνωση της περιοχής. Είναι χαρακτηριστικό εδώ να αναφέρουμε ότι ο πληθυσμός της περιοχής του γηπέδου είναι 28000 ο οποίος κατά την περίοδο 1991-1997 μειώθηκε κατά 12,2% με την μεγαλύτερη πτώση να παρατηρείται στην ηλικιακή ομάδα μεταξύ 15 και 24 ετών. (Liverpool Urban Design Guide)

Η περιοχή διχοτομείται από την οδό Γουάλτον Μπρέκ, στο Άνφιλντ προς το βορρά και στο Μπρέκφιλντ προς νότο. Στο βόρειο τμήμα της περιοχής βρίσκεται το γήπεδο της Λίβερπουλ όπως επίσης το Στάνλεϋ Πάρκ και το νεκροταφείο. Στην ίδια περιοχή αλλά ακόμα πιο βόρεια βρίσκεται το γήπεδο της Έβερτον. (Liverpool Atlantic Partnership)

Ο τομέας της εκπαίδευσης στην περιοχή είναι υποβαθμισμένος παρά την ύπαρξη δύο εκπαιδευτικών ιδρυμάτων. Πιο συγκεκριμένα, τα ιδρύματα αυτά βρίσκονται κάτω από τον μέσο όρο των ιδρυμάτων της Αγγλίας ύστερα από τα αποτελέσματα του GCSE για το 2000. Το θετικό στοιχείο είναι ότι το ένα από τα δύο ιδρύματα, το Breckfield Community Comprehensive, βελτίωσε την θέση του για το έτος 2001 αλλά παρόλα αυτά έχει ουσιαστικό πρόβλημα βιωσιμότητας αφού χάνει συνεχώς σε κύρος και σε πόρους, σε αντίθεση με το Άνφιλντ Community Comprehensive, το οποίο είναι πιο δημοφιλές.

Στις κοινωνικές εγκαταστάσεις της περιοχής, μεταξύ των άλλων, συμπεριλαμβάνεται και ένα αθλητικό κέντρο (Vernon Sangster Centre) που εξυπηρετεί εκτός από τους μαθητές της περιοχής ως κέντρο ψυχαγωγίας, και άλλες ομάδες ως χώρος άσκησης σε επίπεδο προπονήσεων και επίσημων αγώνων. Η χρήση από τις ομάδες αυτές γίνεται σε τακτικό χρόνο, πράγμα που κάνει το κέντρο χώρο ζωτικής σημασίας για το Λίβερπουλ. Ο χώρος αυτός περιλαμβάνει εγκαταστάσεις για πολλά αθλήματα, γυμναστήριο και αποδυτήρια καθώς επίσης και χώρο αναψυχής. Το κέντρο αυτό παρά το γεγονός ότι διαδραματίζει έναν αρκετά σπουδαίο ρόλο για τους νέους της περιοχής κτιριακά είναι πεπαλαιωμένο και ο εκμοντερνισμός του κρίνεται αναγκαίος. Εκτός από το αθλητικό αυτό κέντρο υπάρχουν και άλλες περιπτώσεις

χώρων στην περιοχή όπου μπορούν οι νέοι να ασχοληθούν ερασιτεχνικά με τον αθλητισμό. (Liverpool Atlantic Partnership)

Οι οικονομικές δραστηριότητες στην περιοχή, και συγκεκριμένα τα εμπορικά καταστήματα είναι χωροθετημένα κατά μήκος αρκετών δρόμων στην περιοχή. Η χωροθέτηση αυτή δεν έχει κάποια ουσιαστική σημασία, δηλαδή δεν επιδεικνύει κάποιο συγκεκριμένο εμπορικό κέντρο ή ζώνη στην περιοχή. Πολλά μάλιστα από αυτά είναι εγκαταλειμμένα ενώ η κτιριακή τους εγκατάλειψη είναι φανερή καθώς επίσης και η ποιότητα και η ποσότητα των προϊόντων τους.

Στην περιοχή του Άνφιλντ-Μπρέκφιλντ η ιδιωτική χρήση μέσων μεταφοράς είναι ιδιαίτερα περιορισμένη και αυτό αποδεικνύει την κρισιμότητα των μέσων μαζικής μεταφοράς. Οι δημόσιες συγκοινωνίες είναι κυρίως τα αστικά λεωφορεία τα οποία έχουν ένα αρκετά καλό δίκτυο διαδρομών και στάσεων καθώς επίσης και η πρόσβασή τους στο κέντρο της περιοχής είναι ικανοποιητική. Σε αντίθεση με τα ΜΜΜ, η κίνηση των πεζών δεν εξασφαλίζεται με ιδιαίτερη επιτυχία μιας και πολλές φορές τα πεζοδρόμια είναι φραγμένα από την παράνομη παρόδια στάθμευση. Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο σε περιοχές όπου δεν ελέγχονται από αστυνομικά όργανα και σε εκείνες όπου οι δρόμοι είναι ιδιαίτερα στενοί με αποτέλεσμα ο πεζός να μειονεκτεί έναντι των οχημάτων. (GVA Grimley)

Οι ελεύθεροι χώροι της περιοχής κατηγοριοποιούνται σε δύο βασικές ομάδες: τα δύο μεγάλα πάρκα, το Stanley Park (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 1.1) και νεκροταφείο του Άνφιλντ, και από την άλλη, τα υπόλοιπα διάσπαρτα τμήματα ελεύθερων χώρων που είναι χωροθετημένα μέσα στο αστικό περιβάλλον τα οποία και συνδέονται μεταξύ τους με κάποια μονοπάτια αστικού πρασίνου. Συνολικά, η έκταση των χώρων αυτών είναι περίπου 190 εκτάρια που όμως τελικά στερούνται συντήρησης και ποιότητας. Πιο συγκεκριμένα το Stanley Park αν και ιστορικά ήταν για την περιοχή ο βασικότερος χώρος και προορισμός αναψυχής, με την πάροδο των χρόνων έγινε ουσιαστικά τόπος απομόνωσης. Σημαντικό ρόλο στην αρνητική αυτή εξέλιξη έπαιξαν παράγοντες όπως η μείωση των επενδύσεων, η έλλειψη ουσιαστικής αστυνόμευσης και η κακή του διαχείριση. Στο πάρκο αυτό έγιναν αρκετές προσπάθειες αναβάθμισης με πιο ουσιαστικές εκείνες της κατασκευής χώρου εκμάθησης οδικής συμπεριφοράς και της χωροθέτησης του αθλητικού κέντρου Vernon Sangster.

Με βάση λοιπόν το σχέδιο της ανακατασκευής ή της δημιουργίας ενός νέου γηπέδου της ομάδας της Λίβερπουλ, σαφώς κερδισμένοι δεν θα είναι μόνο οι κάτοικοι της περιοχής του Άνφιλντ αλλά και ολόκληρου του βόρειου Λίβερπουλ, μία

από τις πιο μειονεκτικές περιοχές του Ηνωμένου βασιλείου. Το βόρειο Λίβερπουλ έχει πληθυσμό κοντά στους 71000 κατοίκους, οι περισσότεροι από τους οποίους εργάζονται στην περιοχή αυτή και πιο συγκεκριμένα στο λιμάνι. Τα προβλήματα της είναι η γήρανση του πληθυσμού, η ανεργία και το κακό αστικό περιβάλλον, προβλήματα που διογκώνονται με τον χρόνο λόγω της φύσης τους και της ουσιαστικής έλλειψης σχεδιασμού για την ανάπτυξη. Είναι λοιπόν μεγάλη ευκαιρία για την περιοχή να αναπτυχθεί μέσα από το σχέδιο των νέων εγκαταστάσεων της Λίβερπουλ, με τις επιπτώσεις να είναι εμφανείς σε τομείς όπως το εμπόριο, η οικονομική δραστηριότητα, το αστικό και φυσικό περιβάλλον καθώς και οι μεταφορές στην περιοχή. (GVA Grimley)

Βάσει μελετών που έγιναν στο πανεπιστήμιο του Λίβερπουλ το 1999, προκύπτει το συμπέρασμα ότι το επαγγελματικό ποδόσφαιρο συμβάλλει θετικά στην οικονομία του Λίβερπουλ. Μερικά από τα βασικότερα θετικά του γεγονότος αυτού είναι:

- Σε μία αγωνιστική μέρα παρέχονται από τους συλλόγους 1400 θέσεις εργασίας
- 3000 θέσεις εργασίας βασίζονται στη βιομηχανία του ποδοσφαίρου
- 5 στις 100 θέσεις εργασίας στο εμπόριο της περιοχής εξαρτώνται από τις αγωνιστικές μέρες
- 9 στους 100 προμηθευτές της περιοχής συναλλάσσονται με τις ομάδες
- το 31% των χρημάτων που ξοδεύονται σε μία αγωνιστική μέρα από τους συλλόγους παραμένει στην τοπική οικονομία του Λίβερπουλ. (GVA Grimley)

Το νέο λοιπόν γήπεδο έχει την δυναμική να λειτουργήσει ως ο κινητήριος μοχλός μιας συνδυασμένης προσπάθειας φορέων για οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της περιοχής. Τέτοιες ευκαιρίες είναι σπάνιες για περιοχές όπως το Άνφιλντ και θα πρέπει να αξιοποιούνται άμεσα και αποφασιστικά.

## **Επιλογές για το γήπεδο της Λίβερπουλ**

Μέσα από την ανάλυση όλων εκείνων των παραγόντων που συνθέτουν μία κοινωνία, όπως είναι η περιοχή του Λίβερπουλ, οι προτάσεις των φορέων του συλλόγου προσανατολίζονται σε δύο κατευθύνσεις / επιλογές. Στο σημείο αυτό θα παρουσιαστούν περιληπτικά κάποια κρίσιμα στοιχεία της κάθε κατεύθυνσης ενώ στην συνέχεια θα αναλυθούν κάποιοι βασικοί τομείς που θα επηρεαστούν από την παρέμβαση αυτή στο χώρο αφού πρώτα παρουσιαστούν συνοπτικά οι στόχοι των υπευθύνων σχεδιαστών:

- Η βελτίωση της ποιότητας της ψυχαγωγίας
- Μεγαλύτερη διαφημιστική επιφάνεια
- Βελτίωση των πυκνών και παλιών εγκαταστάσεων προωθώντας καλύτερες λύσεις και δημιουργώντας περισσότερο ελεύθερο χώρο
- Επέκταση των χώρων υποδοχής, τύπου, φιλοξενίας και εμπορικών δραστηριοτήτων (Liverpool Atlantic Partnership)

## **Η περίπτωση ανακατασκευής του γηπέδου**

Η μία λοιπόν από τις προτάσεις για το νέο γήπεδο της Λίβερπουλ είναι η ανακατασκευή του ήδη υπάρχοντος έτσι ώστε, όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, να συμβαδίζει με τις απαιτήσεις της Διεθνούς Ομοσπονδίας του Παγκόσμιου Ποδοσφαίρου στις απαιτήσεις για την χωρητικότητα και τους βοηθητικούς χώρους. Στην πρόταση αυτή, και για το λόγο ότι το γήπεδο βρίσκεται σήμερα μέσα σε ένα αρκετά πυκνό ιστό κατοικιών, θα πρέπει να γίνει αναδιαμόρφωση του χώρου, με συνέπεια την αναγκαστική κατεδάφιση κάποιων από αυτών. Η πρόταση αυτή εμπεριέχει ακόμα (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.5):

- Την δημιουργία δύο νέων κερκίδων ( Main Stand και το Άνφιλντ Road Stand)
- Διατήρηση του Kop Grandstand στα νότια της περιοχής

- Επέκταση του αγωνιστικού χώρου προς νότο και ανατολή έτσι ώστε να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της UEFA
- Οι δύο νέες κερκίδες θα έχουν μεγάλη κλίση για να έχουν οι θεατές καλύτερη ορατότητα
- Αναδιαμόρφωση του φυσικού περιβάλλοντος στα βόρεια και δυτικά όρια του χώρου του γηπέδου για την καλύτερη σύνδεση του με τις κατοικημένες περιοχές δυτικά και το Stanley Park προς βορρά
- Τη δημιουργία ενός νέου χώρου υποδοχής που θα λειτουργεί ως η κεντρική πύλη του νέου πια γηπέδου της Λίβερπουλ (Liverpool Atlantic Partnership)

### **Η κατασκευή ενός ολοκληρωτικά νέου γηπέδου**

Στην περίπτωση αυτή το νέο γήπεδο θα είναι προϊόν ενός ολοκληρωτικού σχεδιασμού που θα δώσει έμφαση στην λειτουργικότητα των χώρων και την άνεση και ασφάλεια των θέσεων καθώς επίσης θα ενταχθεί στο γενικότερο σχεδιασμό των γειτονικών περιοχών. Η πρόταση αυτή αποτελείται από τα παρακάτω στοιχεία (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.9):

- Περιλαμβάνει ένα νέο ολοκληρωμένο γήπεδο με κυματοειδή οροφή πλήρως συμβατό με τις προδιαγραφές της UEFA
- Προϋποθέτει ότι το υπάρχον γήπεδο θα διατηρηθεί και θα χρησιμοποιείται από τον σύλλογο μέχρι την κατασκευή του νέου
- Χωρικά τοποθετείται ανάμεσα στον δρόμο Priority και Άνφιλντ, στην περιοχή του Stanley Park όπου υπάρχει ιδιαίτερα μεγάλη έκταση για την κατασκευή χώρων στάθμευσης (σε αντίθεση με την μικρή έκταση στο δυτικό τμήμα της περιοχής)
- Ελαχιστοποιεί την αποξήλωση χαμηλής βλάστησης και δέντρων, εκτεταμένων λόφων που υπάρχουν στην περιοχή καθώς σχεδιάζει την αναβάθμιση του πάρκου στο σύνολό του



- Μετριάζει την οπτική αντίθεση ανάμεσα στο γήπεδο και το γειτονικό περιβάλλον αφού το ύψος του είναι ένα επίπεδο χαμηλότερο από το υπάρχον στην περιοχή (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 1.12)
- Περιστοιχίζεται από δημόσια πλατεία με συστοιχίες δέντρων και περιμετρικές διαδρομές πεζών που οδηγούν στο γήπεδο
- Παρέχει στεγασμένες θέσεις στάθμευσης για περίπου 1200 αυτοκίνητα
- Επιτρέπει την ανάπτυξη του υπάρχοντος γηπέδου σε ένα υψηλού επιπέδου αστικού περιβάλλοντος. Η περιοχή θα εμπεριέχει διαδρομές πεζών και εμπορικές χρήσεις ( Market Plaza) προσβάσιμες στο κοινό και διαθέσιμες για υπαίθριες εκθέσεις. (GVA Grimley)

### **Τοποθέτηση της τοπικής κοινωνίας**

Η δραστηριότητα της τοπικής κοινωνίας έχει προσανατολιστεί στην δημιουργία ενός σχεδίου ανάπτυξης της περιοχής το οποίο περιέχει στρατηγικές που αποβλέπουν στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, του περιβάλλοντος και την ανάδειξη νέων φιλοδοξιών για την περιοχή του Άνφιλντ-Μπρέκφιλντ. Θεωρούν ότι ένα από τα βασικά εργαλεία για την ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου αναπτυξιακού σχεδιασμού είναι να λάβουν υπόψη τους την σχέση που θα έχουν οι στρατηγικές αυτές με τις φιλοδοξίες της διοίκησης της ομάδας της Λίβερπουλ. Μια σύντομη παρουσίαση των στρατηγικών αυτών παρουσιάζεται παρακάτω:

- Ένα νέο στάδιο σύγχρονων απαιτήσεων με χώρους όπως μουσείο, εμπορικά καταστήματα, ξενοδοχείο και σχετικά αξιοθέατα, χωροθετημένο στο δυτικό μέρος του Stanley Park
- Καλύτερη σύνδεση γηπέδου και περιβάλλοντα χώρου
- Αλλαγή χρήσης του υπάρχον γηπέδου και δημιουργία πλατείας (Άνφιλντ Plaza) και δημιουργία μνημειακών στοιχείων
- Κατασκευή νέων τύπων κατοικιών στη θέση των πεπαλαιωμένων και αναμόρφωση της περιοχής
- Ανακαίνιση των ήδη υπαρχόντων ιδιωτικών κατοικιών

- Δημιουργία νέων χώρων τύπου ‘village centre’ στην τομή των οδών Walton Breck και Oakfield ώστε να επιτευχθεί κοινωνική και εμπορευματική συγκέντρωση στην περιοχή
- Προσπάθεια ανάπτυξης και εκμοντερνισμού της εκπαίδευσης στην περιοχή καθώς και βελτίωση των κοινωνικών υποδομών με σαφή προσανατολισμό στο Vernon Sangster Centre
- Αποκατάσταση της ιστορικής σημασίας του Stanley Park και ανάδειξη των λειτουργιών των υποδομών του για τους κατοίκους της περιοχής, τον τουρισμό και την αναψυχή. Δημιουργία μονοπατιών (Path to Glory) που θα οδηγούν στο νέο γήπεδο και θα διασχίζουν το πάρκο
- Αναμόρφωση του φτωχού περιβάλλοντος γύρω από το Vernon Sangster Centre και τον χώρο στάθμευσης στα δυτικά του πάρκου
- Δημιουργία σύγχρονου ιατρικού κέντρου
- Επέκταση των μέσων μαζικής μεταφοράς και των υπηρεσιών τους
- Βελτίωση των υποδομών για τους πεζούς και τους χρήστες ποδηλάτων στην περιοχή του πάρκου
- Εδραίωση ενός δικτύου πράσινων χώρων στην περιοχή και βελτίωση της συνδετικότητάς τους στην κίνηση στην περιοχή. (GVA Grimley)

Είναι κάτι παραπάνω από προφανές λοιπόν ότι οι παραπάνω στρατηγικές αναζητούν την ανάπτυξη της περιοχής δίνοντας ιδιαίτερη σημασία στο γήπεδο της Λίβερπουλ. Το γεγονός αυτό φαίνεται από το ότι η ιδιωτική χρηματοδότηση από την ομάδα είναι ιδιαίτερα υψηλή σε τομείς που δεν έχουν άμεση σχέση με το γήπεδο αλλά με άλλες υποδομές όπως κοινωνικές υπηρεσίες, μεταφορές, τουρισμός κτλ. (Liverpool Atlantic Partnership)

### **Τελικές προτάσεις**

Οι προτάσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω από την πλευρά του ποδοσφαιρικού συλλόγου από τη μία, και οι κατευθύνσεις που θέτει η τοπική κοινωνία για την ανάπτυξη του χώρου τόσο κοινωνικά όσο και οικονομικά από την

άλλη, έπρεπε να τεθούν επί χάρτου για να ξεκινήσει και η διαδικασία της προσδοκώμενης ανάπτυξης. Την δουλειά αυτή ανέλαβε μια εταιρία συμβούλων που ονομάζεται Derek Lovejoy Partnership (DLP) και λόγω των προτάσεων της ομάδας του Λίβερπουλ, αυτή αναπτύχθηκε σε δύο γενικότερα σχέδια ανάπτυξης της περιοχής με βασικά στοιχεία το γήπεδο της Λίβερπουλ, το Stanley Park, το Vernon Sangster Centre καθώς επίσης και η επιδίωξη για την διατήρηση και αναβάθμιση των χώρων πρασίνου. Τα σχέδια αυτά ονομάστηκαν Green Space και παρακάτω παρουσιάζονται το καθένα περιληπτικά. (Liverpool Atlantic Partnership)

### **1η πρόταση**

Η πρόταση αυτή, η οποία αναφέρεται στην παραμονή και επέκταση του γηπέδου της Λίβερπουλ, εμπεριέχει την βελτίωση του δικτύου των οδών και των μονοπατιών που βρίσκονται γύρω από το γήπεδο έτσι ώστε να αμβλυνθεί η επίδραση που θα έχει στην οπτική αλλά και γενικότερα στην αισθητική του χώρου η επέκταση του γηπέδου της Λίβερπουλ. Επίσης βελτιώνεται η ασφάλεια στον άμεσο περιβάλλοντα χώρο του γηπέδου ενώ περισσότερα δέντρα τοποθετούνται στα ήδη αναβαθμισμένα μονοπάτια καθώς και γύρω από το ανακατασκευασμένο γήπεδο για να βελτιωθεί η οπτική στο νέο του ύψος. Σημαντικό επίσης στοιχείο της πρότασης αυτής είναι και η κατασκευή αξόνων περιπάτου που θα ενώσουν βασικά αξιοθέατα και μνημεία της περιοχής με την κεντρική είσοδο του πάρκου.

### **2η πρόταση**

Στην περίπτωση αυτή ο σχεδιασμός στηρίζεται στην ιδέα της δημιουργίας νέου γηπέδου σε νέο χώρο στην περιοχή του Stanley Park και έχει ως βασικό προσανατολισμό την διατήρηση και αναβάθμιση βέβαια της υψηλής ποιότητας του αστικού πάρκου και στον περιορισμό της επίδρασης του γηπέδου στο χώρο από την πλευρά της αισθητικής και της ομοιογένειας του χώρου. Η πρόταση αυτή προωθεί την μοναδική ευκαιρία να παραχθεί ένας σημαντικός χώρος με ιδιαίτερη επιρροή στην περιοχή ανάμεσα στον δρόμο Walton Breck και στο Stanley Park. (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 1.10)

Η κατασκευή νέου εμπορικού χώρου (Market Plaza) ικανού να εξυπηρετήσει και υπαίθριες εκθέσεις, η δημιουργία χώρου αναψυχής (Cafe Red) καθώς και η νέα είσοδος στο γήπεδο, η δημιουργία νέων χώρων στάθμευσης και η εκτεταμένη δενδροφύτευση στο χώρο, είναι μερικά από τα βασικότερα στοιχεία της πρότασης αυτής. (Liverpool Atlantic Partnership)

### **Συμπεράσματα**

Οι επιδιώξεις των αρχών της τοπικής κοινωνίας με αυτές του ποδοσφαιρικού συλλόγου, αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο με τη μορφή σχεδίου ανάπτυξης. Η ανάγκη της ομάδας για επέκταση των ζωτικών της στοιχείων, το γήπεδο, έρχεται σε πλήρη συμφωνία με την ανάγκη της ίδιας της περιοχής για ανάπτυξη. Αυτή η αμοιβαία σχέση είναι τελικά το κλειδί για την πραγματοποίηση των κοινών επιδιώξεων. Είναι επίσης φανερό ότι η ιδιωτική αυτή πρωτοβουλία έρχεται να βοηθήσει μια περιοχή η οποία είναι ήδη στερημένη και αντιμετωπίζει προβλήματα ζωτικότητας και ανεργίας. Το γεγονός αυτό παραμερίζει κάποια γραφειοκρατικά προβλήματα που έχουν να κάνουν με ζητήματα νομοθεσίας, ιδιοκτησίας και πόρων, ζητήματα που κατά την μελέτη των στοιχείων δεν φαίνεται τελικά να αποτελούν εμπόδια στην κοινή αυτή πορεία των δύο πλευρών.

Πολεοδομικά λοιπόν βλέπουμε ότι γίνεται προσπάθεια αναβάθμισης μιας περιοχής μέσα από την ενίσχυση του χαρακτήρα της και όχι με την εισαγωγή νέων χαρακτηριστικών. Η αθλητική δραστηριότητα και η αναψυχή ήταν δραστηριότητες που προϋπήρχαν στην περιοχή και μάλιστα είχαν και μεγάλα χρονικά διαστήματα ακμής. Η δράση ακριβώς της πολιτείας δεν ήταν η αλλαγή της χρήσης αλλά της τόνωσης τους μέσα από την βοήθεια της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Είναι γεγονός τελικά ότι το επαγγελματικό ποδόσφαιρο στην Αγγλία μπορεί να βοηθήσει τέτοιες στερημένες περιοχές αφού αποδεδειγμένα βοηθά οικονομικά την ακτίνα επιρροής τους (Andrew Cooke, 1994, σ.206) . Η σημασία που δίνουν οι τοπικές κοινωνίες σε τέτοιες πρωτοβουλίες φανερώνεται στην μεγάλη ενημέρωση και στην πληθώρα εμπλεκομένων φορέων για την εξέταση και την έκδοση πορισμάτων.

Η περίπτωση της Λίβερπουλ εντάσσεται στους συλλόγους εκείνους που συνεργάζονται με τις δημόσιες αρχές για την επίτευξη κοινών έχοντας ήδη ένα γήπεδο σε κάποιο χώρο όχι πολύ κοντά σε κατοικημένες περιοχές και πιο

συγκεκριμένα σε περιοχές, οι παρεμβάσεις στις οποίες μπορούν να γίνουν χωρίς να επιβαρύνεται το περιβάλλον και οι δραστηριότητες των κατοίκων της περιοχής. Το έργο τους λοιπόν είναι περισσότερο εύκολο αφού και ο χώρος είναι καθορισμένος αλλά και οι προτάσεις έτοιμες για την αναβάθμιση του υπάρχοντος χώρου ή την κατασκευή ενός καινούριου στην ίδια περιοχή.

### 1.2.2. Η περίπτωση της Άρσεναλ

Ένας από τους μεγαλύτερους συλλόγους της Αγγλίας, και του παγκοσμίου ποδοσφαίρου, η Άρσεναλ, έχει την σαφή πρόθεση να μετακομίσει από το υπάρχον της σπίτι (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.15), σε ένα νέο, υπερσύγχρονο και οικολογικό γήπεδο χωρητικότητας περίπου 60000 θεατών, πρότυπο για την εποχή (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.19). Ο σύλλογος ήλπιζε η αλλαγή αυτή να γίνει στην αρχή της ποδοσφαιρικής περιόδου 2005-2006 αλλά εξ αιτίας ενός αρκετά μεγάλου αριθμού καθυστερήσεων η ημερομηνία παράδοσης παρατάθηκε για ένα χρόνο.

Οι καθυστερήσεις έχουν ως πηγή την πολυπλοκότητα και το ύψος του παρόντος έργου αφού το κόστος του θα αγγίξει τα £400 εκατομμύρια. Πιο συγκεκριμένα τα προβλήματα καθυστέρησης έχουν εντοπιστεί σε θέματα που αφορούν ζητήματα:

- νομιμότητας
- οικονομικών συμφερόντων αλλά και μεταφορικών υποδομών
- προβλημάτων της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και κατοικίας (Greater London Authority)

Το όλο εγχείρημα των παραγόντων της ομάδας αξιολογείται από πολλούς φορείς ως ένα από τα μεγαλύτερα σχέδια ανάπτυξης σε ολόκληρη την Μεγάλη Βρετανία αφού πέρα από την κατασκευή του γηπέδου και του περιβάλλοντα χώρου έχει και ως στόχο την κατασκευή 2300 νέων κατοικιών στην περιοχή του Χάιμπουρι (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.20,1.21), της τοποθεσίας δηλαδή του τωρινού γηπέδου της ομάδας καθώς επίσης την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου, αξιοποίηση και πρόσβαση στους ελεύθερους δημόσιους χώρους.

Η χωρική τοποθέτηση του γηπέδου δεν είχε κριτήριο μόνο την ανάγκη της ομάδας για νέες εγκαταστάσεις αλλά και την ανάγκη επίλυσης προβλημάτων που απασχολούν τις νέες πόλεις. Το ιδιωτικό δηλαδή συμφέρον έρχεται να καλλιεργηθεί και να αναπτυχθεί αφού πρώτα καλυφθούν οι ανάγκες του δημόσιου χώρου για θέματα όπως στέγαση, καλύτερο αστικό περιβάλλον και μεταφορές. Έτσι λοιπόν η ανάγκη της Άρσεναλ για νέο γήπεδο, της επέδειξε ένα χώρο δίπλα στο Χάιμπουρι (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.17), μια περιοχή που ονομάζεται Ashburton Grove στο βόρειο Λονδίνο παρά τις πολυάριθμες επιλογές που είχε όπως την εγκατάσταση του σωματίου στο στάδιο Γουέμπλεϊ.

### Προτάσεις

Η πρόταση της Άρσεναλ λοιπόν για τη νέα της έδρα περιλαμβάνει τρεις ενότητες που αφορούν το γήπεδο, τις εγκαταστάσεις του και την περιοχή που το περιβάλλει. Οι ενότητες αυτές είναι:

- προδιαγραφές και σχεδιασμός του γηπέδου
- ανάπλαση των κατοικιών στην οδό Lough και σχεδιασμός για την ανακύκλωση των απορριμμάτων (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.18)
- κατασκευή νέων κατοικιών στην περιοχή του Χάιμπουρι, του παλιού γηπέδου της ομάδας (Greater London Authority)

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, το νέο γήπεδο της ομάδας χαρακτηρίζεται, εκτός από τον σύγχρονο σχεδιασμό του, και από την τάση για δημιουργία ενός χώρου που δεν θα επιβαρύνει το περιβάλλον και θα στηρίζεται σε βασικές αρχές της βιοκλιματικής για την φυσική μόνωση και εξοικονόμηση ενέργειας. Έτσι λοιπόν ένας μεγάλος αριθμός περιβαλλοντικά φιλικών εργαλείων έχουν συμπεριληφθεί στον σχεδιασμό του. Μερικά από αυτά είναι ο παθητικός εξαιρισμός χώρων, για την λιγότερη δυνατή χρήση των σημερινών κλιματιστικών καθώς επίσης και η αποθήκευση ηλιακής ενέργειας με την χρήση φωτοβολταϊκών συστημάτων για τον φωτισμό χώρων χωρίς την χρήση ηλεκτρικής ενέργειας. Τέλος



σημαντικό μονωτικό αποτέλεσμα θα επιτυγχάνεται μέσω της φύτευσης οροφών (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.24).

Το μέγεθος της έκτασης στο Ashburton Grove είναι περίπου 27 εκτάρια. Το μέγεθος αυτό είναι σχετικά μικρό, αν κανείς κάνει σύγκριση με άλλα αντίστοιχα γήπεδα όπως αυτό της Μάντσεστερ Γιουνάιτεντ όπου το μέγεθός του αγγίζει τα 100 εκτάρια. Απάντηση σε αυτό το ζήτημα έρχεται να δώσει το γεγονός ότι οι φίλαθλοι της Άρσεναλ έχουν συγκριτικά το μεγαλύτερο ποσοστό χρήσης μέσω μαζικής μεταφοράς αφού το 30% εξ αυτών μόνο χρησιμοποιούν τα ιδιωτικά τους αυτοκίνητα. Για την διατήρηση όμως της τάσης αυτής θα πρέπει να γίνουν και κάποια βασικά έργα βελτίωσης οδικών αξόνων και μεταφορικών διαδρομών αλλά και δημιουργίας νέων. ([www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com))

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω το υπάρχον γήπεδο θα μετατραπεί εξ ολοκλήρου σε χώρο κοινωνικής κατοικίας. Η διάλυση των κερκίδων, θα επιφέρει αρκετό χώρο στους σχεδιαστές για την κατασκευή της κοινωνικής κατοικίας αλλά και άλλων κοινωνικών υποδομών με πιο βασικό τη δημιουργία ιατρικού κέντρου και την μετατροπή του αγωνιστικού χώρου σε χώρο πρασίνου με υψηλή φύτευση και σε χώρο αναψυχής. Το συνολικό ύψος της δαπάνης για την μετατροπή αυτή θα αγγίζει τα £60 εκατομμύρια ενώ παράλληλα σχεδιάζεται η κατασκευή κέντρων υγείας και αποκατάστασης τόσο στην περιοχή του Χάιμπουρι όσο και στην οδό Lough. Οι ιατρικές εγκαταστάσεις φαίνεται ότι αποτελούν σημαντική προτεραιότητα στον σχεδιασμό της περιοχής αφού εκτός από τις περιοχές που αναφέρθηκαν παραπάνω, χώρος ίδιας χρήσης προβλέπεται βέβαια και στα νέα κτήρια του νέου γηπέδου στο Ashburton Grove. Ο λόγος, όπως φαίνεται, είναι η συνέχιση της λειτουργίας ενός δικτύου ιατρικής βοήθειας, μιας κοινωνικής προσπάθειας, και η προσπάθεια να δημιουργηθεί στο Drayton Park ένα αυτοδύναμο ιατρικό κέντρο.

Στην περιοχή του Ashburton Grove, εκτός από την αυτή κάθε αυτή κατασκευή του γηπέδου, έχει προβλεφθεί και η δημιουργία τριών γεφυρών πάνω από τις σιδηροδρομικές γραμμές, τους δρόμους και τα παρακείμενα κτήρια για την καλύτερη κυκλοφορία των οχημάτων και την αποσυμφόρηση της περιοχής τις ημέρες των αγώνων. Παράλληλα με αυτό το έργο, έχει προβλεφθεί και χώρος ανακύκλωσης απορριμμάτων, χώρος γραφείων του συμβουλίου της περιοχής καθώς και ένα νέο αθλητικό κέντρο της ομάδας για την άθληση των νέων της περιοχής. Η φάση τέλος της κατασκευής των κερκίδων του νέου γηπέδου προβλέπει την χρησιμοποίηση υλικών που ελαχιστοποιούν τη χρήση ενέργειας κατά την παρασκευή τους ενώ τα

βρόχινα νερά θα συλλέγονται και θα αξιοποιούνται στους χώρους υγιεινής των νέων κτηρίων. Κατά την επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση των κατεστραμμένων υλικών το έργο έχει ως στόχο την μείωση της επιχωμάτωσης υλικών όπως σίδηρο και σκυρόδεμα κατά 70%. ([www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com))

### **Η διαδικασία έγκρισης και τα προβλήματα**

Η διαδικασία έγκρισης όμως του σχεδίου αυτού, όπως και αναφέρθηκε, παρουσίασε προβλήματα νομιμότητας και η τελική έγκριση πέρασε από τρεις φάσεις. Στα τέλη του 2001 και συγκεκριμένα στις 10 Δεκεμβρίου, το συμβούλιο του Islington, με συντριπτική πλειοψηφία έδωσε την έγκρισή του για την προώθηση του σχεδίου. Η δεύτερη φάση ήρθε και ολοκληρώθηκε τον επόμενο κιόλας μήνα, τον Ιανουάριο του 2002, με την έγκριση του Δημάρχου του Λονδίνου, ο οποίος έδινε την πλήρη υποστήριξή του στα σχέδια τις ομάδας της πόλης για νέο γήπεδο. Σε αντίθεση όμως με τις μέχρι τότε θετικές εξελίξεις, στις 20 Φεβρουαρίου του 2002, η γραμματεία του συμβουλίου των μεταφορών αποφάσισε αρνητικά. Η απόφαση αυτή στηρίχθηκε στην πρόταση ότι οι προτάσεις της ομάδας για την βελτίωση των μεταφορών δεν ήταν ορθές και γι' αυτό λοιπόν απορρίφθηκε το συνολικό σχέδιο. (Greater London Authority)

Η απόφαση αυτή καθυστέρησε την πορεία των έργων δύο χρόνια και ανάγκασε την ομάδα να ανακοινώσει, τον Απρίλιο του 2003, ότι το χρονικό όριο έως τον Αύγουστο του 2005, για την λειτουργία του νέου γηπέδου, παρατείνεται. Η πληθώρα των συντελεστών που συνέλαβαν στην παράταση αυτή, όπως η μη αποτελεσματική συγκέντρωση των δημοτικών και τοπικών οργανισμών και φορέων στην περιοχή, εξέθεσε την ομάδα του Λονδίνου και διακινδύνεψε την θέση της να εγγυηθεί στην κατασκευάστρια εταιρεία την αποδέσμευση του χώρου παρέμβασης από τυχόν νομικά ζητήματα, όπως ιδιοκτησίες και χρήσεις γης, έτσι ώστε να ξεκινήσουν τα έργα. Εκτός όμως από την κατασκευάστρια εταιρεία, εγγυήσεις ζητούσαν και οι άλλες πηγές χρηματοδότησης του έργου, οι τράπεζες, όπου βασιζόνταν και αυτές στην απελευθέρωση του χώρου για την έναρξη των κατασκευών για την παραχώρηση κεφαλαίων. Τα ζητήματα αυτά μετακύλησαν την ημερομηνία αποπεράτωσης του έργου επ' αόριστο.

Κατά την φάση της έγκρισης των σχεδίων και των επιδιώξεων της ομάδας του Λονδίνου, πέρα από το γεγονός ότι το νέο γήπεδο θα βρισκόταν σε ακτίνα 100 μέτρων από κατοικημένες περιοχές, στοιχείο ιδιαίτερα θετικό αν αναλογιστούμε την θέση που κατέχει η σημερινή έδρα της Άρσεναλ, παρουσιάστηκαν όπως ειπώθηκε παραπάνω προβλήματα με τις ιδιοκτησίες στην περιοχή του Ashburton Grove. Στην μέση της περιοχής αυτής ένα πολυκατάστημα (Sainsbury's Supermarket) κατέχει μία πολύ μεγάλης ζωτικής σημασίας έκταση μεγέθους 8 εκταρίων. Το πρόβλημα εδώ είναι το γεγονός ότι η πώλησή του στην ελεύθερη αγορά μπορεί να καταλήξει την έκταση στα χέρια τρίτων που θα κοιτάζουν να κερδίσουν χρήματα στην μεταπώλησή τους για την εκκίνηση των έργων. Πέρα από αυτό όμως θα πρέπει να μετακινηθεί στα όρια όμως της περιοχής, και μια μονάδα εναπόθεσης απορριμμάτων. Η σκέψη αυτή που θα εξοικονομήσει σημαντικό χώρο για το νέο έργο έχει προκαλέσει πολλές αντιδράσεις από τους κατοίκους της περιοχής. (Greater London Authority)

Προς απάντηση των επικριτών της σκέψης αυτής, οι προτάσεις της Άρσεναλ, με την σωστή λειτουργία τους μπορούν να εξασφαλίσουν ένα πολύ καλύτερο περιβάλλον για τους κατοίκους της περιοχής. Έτσι λοιπόν η απομάκρυνση της μονάδας αυτής προϋποθέτει την εγκατάστασή της, σε μια νέα και σύγχρονη πλέον μορφή σε ιδιόκτητη έκταση στην οδό Lough κοντά στο σιδηροδρομικό σταθμό. Ο νέος σταθμός θα περιλαμβάνει ένα περικλειστο χώρο εναπόθεσης απορριμμάτων με ύψος που θα αγγίζει τα 20 μέτρα και κεκλιμένες εισόδους προς αυτόν. Η εγκατάσταση αυτή έχει σχεδιαστεί να πληροί όλα εκείνα τα κριτήρια όπως ο ήχος, η σκόνη και οι οσμές. Ο νέος ΧΥΤΑ θα μπορεί επιπλέον να εξυπηρετεί εκτός από το Islington και τμήματα των περιοχών Hackney και Camden ενώ τα οχήματα δεν θα αλλάζουν πορεία για την πρόσβασή τους στο Ashburton Grove. Η νέα αυτή εγκατάσταση θα είναι μια τεράστια βοήθεια στην υπάρχουσα κατάσταση που επικρατεί ενώ για την ανάγκη της ανοικοδόμησης των κτιριακών υποδομών θα πρέπει να κατεδαφιστούν 15 κατοικίες. Το γεγονός αυτό αν και ακούγεται απογοητευτικό εκ πρώτης όψεως, θα πρέπει να αναλογιστεί κανείς και την ήδη προβλεπόμενη κατασκευή των 2300 νέων κατοικιών. ([www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com))

## Συμπεράσματα

Καταλήγουμε, όπως και στην περίπτωση των προτάσεων της Λίβερπουλ, ότι κανένας αρμόδιος φορέας ή τοπικό συμβούλιο δεν παραχωρεί το δικαίωμα σε μια ιδιωτική εταιρεία να εκμεταλλευθεί ένα χώρο τόσο μεγάλο σε έκταση άνευ όρων. Τα κριτήρια φαίνεται να είναι ιδιαίτερα αυστηρά και οι απαιτήσεις σε επενδύσεις πραγματικά δαπανηρές έτσι ώστε το όφελος που θα έχουν οι ιδιωτικές επιχειρήσεις να αντισταθμίζεται με το κοινωνικό όφελος που θα παρέχουν αυτές προς την τοπική κοινωνία.

Τα προβλήματα που αντιμετώπισε το σχέδιο αυτό παρά την σημαντικότητά τους δεν μοιάζουν να είναι ανυπέρβλητα. Παρόλα αυτά είναι προφανές ότι στην Μεγάλη Βρετανία η φωνή των τοπικών κοινωνιών μπορεί να καθυστερήσει σημαντικά τα συμφέροντα οικονομικών κολοσσών αν αναλογιστεί κανείς τις επενδύσεις που κάνουν οι ομάδες της κλάσης αυτής κάθε χρόνο. Παράλληλα διαπιστώνουμε ότι ο σχεδιασμός περνά από όλα τα επίπεδα λήψης αποφάσεων και το κάθε επίπεδο μπορεί να δεχθεί ή να απορρίψει τις προτάσεις αυτές. Η τυπική αυτή διαδικασία θα μπορούσε σε άλλες χώρες να αποτελεί σκληρό παζάρι συμφερόντων κάτι όμως που δεν φαίνεται να ισχύει στην Αγγλία. (Greater London Authority)

Εξετάζοντας τις προτάσεις αυτές από πολεοδομική σκοπιά βλέπουμε ότι οι παρεμβάσεις γίνονται σε χώρο αρκετά ελεύθερο όσον αφορά τις χρήσεις του. Το Ashburton Grove είναι μια έκταση πρασίνου η οποία δεν είναι ιδιαίτερα δημοφιλής στους κατοίκους. Η κατασκευή εκεί του νέου γηπέδου θα δώσει πνοή στην περιοχή και ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας με την προσφορά εργασίας, μέχρι την κατασκευή του αλλά και μόνιμη, με τα νέα εμπορικά καταστήματα. Σε συνδυασμό με τις παρεμβάσεις στο ήδη υπάρχον γήπεδο της Άρσεναλ, οι επιδιώξεις της ομάδας δεν φαίνεται να παρενοχλούν άλλες δραστηριότητες. Οι νέες κατοικίες που θα κατασκευαστούν είναι μια πολύ σημαντική πρόταση αφού λύνει κατά ένα πολύ μεγάλο ποσοστό τα προβλήματα πυκνότητας της κατοικίας στην περιοχή

### 1.2.3. Η περίπτωση του Wembley

Το στάδιο Wembley είναι ένα από τα παλαιότερα και πιο μεγάλα της αθλητικής ιστορίας της Αγγλίας. Η ιστορία του ξεκινά το 1934 όπου στην περιοχή όπου βρίσκεται σήμερα το γήπεδο κατασκευάστηκε εκείνη την χρονιά κολυμβητήριο το οποίο τελικά μετασκευάστηκε στην σημερινή του μορφή το 1956. Το γήπεδο βρίσκεται σε μια περιοχή όπου οι χρήσεις γης είναι ανάμεικτες και περιλαμβάνουν δραστηριότητες όπως βιομηχανία, εμπόριο και αθλητισμός ενώ η χωρητικότητα του φτάνει τους 85000 θεατές (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.26). Η περιοχή αυτή εντάσσεται μέσα σε ένα πρόγραμμα αναβάθμισης εννιά βασικών περιοχών του Λονδίνου σύμφωνα με το δημοτικό συμβούλιο της πόλης (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.27).

Το Wembley χωρικά, βρίσκεται στην περιοχή Brent η οποία έχει έκταση 44 τετραγωνικά χιλιόμετρα ενώ αποτελεί μία από τις πιο πολυπολιτιστικές περιοχές του Λονδίνου. Βρίσκεται στο κέντρο της περιοχής αυτής και αποτελεί στρατηγικό κέντρο εμπορικών καταστημάτων όπου η ποιότητά τους αντικατοπτρίζει το ευρύ πολιτιστικό φάσμα στο οποίο και κινείται ο πληθυσμός της περιοχής. Αν και το όνομα της περιοχής προέρχεται από τον ποταμό Brent που την διασχίζει, αυτή είναι γνωστή ως η περιοχή του γηπέδου Wembley, που δεν αποτελεί όμως μοναδική χρήση του χώρου αφού μέσα σε αυτόν εντάσσονται και χρήσεις όπως ξενοδοχείο, χώροι στάθμευσης, δισκογραφικές εταιρίες και χώροι ψυχαγωγίας σε μία έκταση περίπου 17 εκταρίων. (Brent Council)

### Προτάσεις Ανάπτυξης

Η περιοχή του Wembley αποτελεί, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, ένα πολυχώρο δραστηριοτήτων που έχει μείνει τα τελευταία χρόνια πίσω όσον αφορά τις επενδύσεις σε αυτόν. Η βιομηχανική περιοχή παρουσιάζει σημάδια παρακμής παρά το γεγονός ότι αποτελεί μία από τις πιο δυναμικές περιοχές του Λονδίνου αλλά και ολόκληρης της Μεγάλης Βρετανίας. Η οπτική εικόνα που έχει ένας επισκέπτης είναι ιδιαίτερα φτωχή εξαιτίας της έλλειψης επενδυτικού ενδιαφέροντος σε αυτή. Το εμπορικό κέντρο παρά την αντικειμενική δυναμική που έχει, αντιμετωπίζει σημαντικά προβλήματα λόγω του ανταγωνισμού άλλων περιοχών και λόγω της μειωμένης ικανότητας που έχουν οι μεταφορές για την τροφοδοσία του. Οι μεταφορές δεν

χρηματοδοτούνται ουσιαστικά και έτσι οι δύο κύριοι σταθμοί, ο Wembley Sentral Station και ο Wembley Stadium Station που είναι ήδη παλιοί είναι και μη ελκυστικοί προς το κοινό. Τέλος προβληματικοί εμφανίζονται και οι οδοί που περικλείουν αλλά και διασχίζουν την περιοχή μιας και η συμφόρησή τους είναι μεγάλη με αποκορύφωμα τις μέρες που αθλητικές δραστηριότητες πραγματοποιούνται στο γήπεδο.

Για τους λόγους αυτούς είναι επιτακτική η ανάγκη σχεδιασμού για την αναζωογόνηση της περιοχής. Έτσι λοιπόν στα τέλη του 2002 ξεκινά η διαδικασία σχεδιασμού με βασικές κατευθύνσεις:

- την προώθηση της περιοχής του Wembley ως προορισμό υψηλής επισκεψιμότητας
- την δημιουργία ενός παγκόσμιας κλάσης ποδοσφαιρικού γηπέδου
- την οικονομική ανάπτυξη προς όφελος της τοπικής κοινωνίας
- την καλύτερη συνδετικότητα της περιοχής
- την μεταμόρφωση της περιοχής σε ένα από τα μεγαλύτερα κέντρα του Λονδίνου
- τη μεταμόρφωση της περιοχής σε μεγάλο εμπορικό κέντρο (Planning Committee)

Οι κατευθύνσεις αυτές σκιαγραφούν τελικά και την παρέμβαση στο χώρο και πολύ περισσότερο βοηθούν τον σχεδιαστή να παρουσιάσει με τον καλύτερο τρόπο προτάσεις με σαφή περιεχόμενο και προσανατολισμό. Το Μάρτιο λοιπόν του 2004 παρουσιάζεται Στρατηγικό Σχέδιο για την περιοχή του Wembley που είχε την συμμετοχή 2400 συμβούλων και ιδιοκτητών της περιοχής. Το σχέδιο καλύπτει μια περιοχή 75 εκταρίων περίπου, οριοθετείται από την οδό Empire Way δυτικά και από τις δύο σιδηροδρομικές γραμμές που συγκλίνουν δυτικά της οδού North Circular ενώ το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι στην πλειοψηφία του δημόσια περιουσία εκτός από ένα μικρό ποσοστό ιδιωτών κυρίως στο δυτικό τμήμα της περιοχής.

Η κεντρική ιδέα του Στρατηγικού Σχεδίου είναι η ένταξη της περιοχής στην καθημερινότητα των κατοίκων της περιοχής από την μία, και η ουσιαστική του ανάδειξη σε πόλο έλξης επισκεπτών από την άλλη. Η ανάμειξη δηλαδή των χρήσεων να βοηθήσει στη ζωτικότητα του χώρου συνδέοντας χρήσεις φαινομενικά αντίθετες



μεταξύ τους. Το Στρατηγικό Σχέδιο αυτό υποστηρίζει την ιδέα, το γήπεδο Wembley, να είναι το τελικό αξιοθέατο της περιοχής, ένα τοπόσημο που θα είναι διακριτό ακόμα και από άλλα απομακρυσμένα σημεία του Λονδίνου. Είναι προφανές ότι για επιτευχθεί ο σκοπός αυτός θα πρέπει βασικά προβλήματα να λυθούν και νέες ιδέες να δημιουργηθούν. Περιφραστικά τα σημεία αυτά είναι:

- προσβασιμότητα: κύριος σκοπός του σχεδίου είναι η ενοποίηση του χώρου με το εξωτερικό του περιβάλλον
- κεντρικές ροές και περίπατοι: σημαντική πολιτική είναι η εξασφάλιση της ένωσης των τριών σταθμών της περιοχής ενώ πιστεύεται ότι η ζωτικότητα της εξασφαλίζεται με οργανικές διαδρομές πεζών
- δίκτυο ανάδειξης της περιοχής: κάθε σημείο θα πρέπει να είναι ξεχωριστό και ευδιάκριτο στον πεζό έτσι ώστε να επιτευχθεί να γίνει ο χώρος πόλος έλξης
- γήπεδο και χώροι υποδοχής: ο χώρος υποδοχής του γηπέδου θα είναι ο μεγαλύτερος ανοικτός χώρος στα όρια της εφαρμογής του σχεδίου ενώ το γήπεδο είναι το κέντρο όλων των συναντήσεων και η καρδιά της περιοχής. Το γήπεδο αναλύεται σε τρία επίπεδα:

1. ο αξονικός κάρναβος της περιοχής σε συνδυασμό με τις νέες κατασκευές παρέχουν την δυνατότητα επανασχεδιασμού στο μέλλον λόγω ευρύτητας χώρου. Οι κατασκευές αυτές δεν είναι μεγάλες σε όγκο και επιτρέπουν τη δημιουργία ανοικτών υπαίθριων χώρων.
2. προωθείται η ανεξαρτησία των διάφορων περιοχών στην περιοχή μελέτης και η καλή σύνδεσή τους με ένα αξιόπιστο δίκτυο ελεύθερων χώρων. Κάθε γειτονιά θα προβάλλει τις τοπικές της αρετές μέσα από κτίρια-σύμβολα ενοποιώντας ένα ψηφιδωτό περιβάλλον με κέντρο το νέο γήπεδο
3. η σχέση γηπέδου-κατοικιών είναι μια αντίθεση και αυτό αποτελεί σημαντική πρόκληση στο σχεδιασμό. Το διεθνές με το τοπικό είναι τα στοιχεία εκείνα που πρέπει με τον

κατάλληλο τρόπο να συνδυαστούν για το μέγιστο δυνατό αποτέλεσμα (Planning Committee)

Στην περίπτωση του Wembley είναι λοιπόν κατανοητή η προσπάθεια για ανάπτυξη. Η προσπάθεια αυτή έχει ένα σημείο κορύφωσης, το γήπεδο, η κεντρικότητα του οποίου εκμεταλλεύεται από τους σχεδιαστές. Η αντίληψη από την μελέτη των προτάσεων του Συμβουλίου του Λονδίνου δεν είναι η ανάπτυξη και η σωστή λειτουργία του γηπέδου αλλά η ανάπτυξη ολόκληρης της περιοχής με κύριο εκφραστή το γήπεδο αυτό. Αν και το μέρος αυτό έχει πολλά λειτουργικά πλέον προβλήματα είναι το ιδανικό εκείνο περιβάλλον για σχεδιασμό. Επιχείρημα στην σκέψη αυτή μπορούμε να πούμε ότι είναι οι κατάλληλες υποδομές, η μικρό πλήθος ιδιοκτητών, ο σαφής οριοθετημένος χώρος και η τόνωση και όχι αλλαγή στις χρήσεις γης. (Planning Committee)

### **Τεχνικά Χαρακτηριστικά**

Το νέο γήπεδο του Wembley θα αλλάξει μορφή δραματικά. Ο σχεδιασμός του έχει ανατεθεί στην εταιρεία World Stadium Team που έχει σκοπό την αντικατάσταση των δίδυμων πύργων του Wembley (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.30) με ένα τόξο ύψους 133 μέτρων και ένα πύργο ύψους 52 μέτρων που θα είναι ορατά από πολλά σημεία του Λονδίνου (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.32). Για να είναι καλαίσθητη η κατασκευή, το τόξο θα είναι ενιαίο κομμάτι με την οροφή του ενώ η όψη του γηπέδου θα ακολουθεί την υπάρχουσα ιδέα με τους χώρους συνάντησης και περιπάτου να περιβάλλουν κυκλικά το κτήριο. Η οροφή όμως έχει το χαρακτηριστικό θα διαθέτει κυλιόμενα άκρα για των καλύτερο φωτισμό του αγωνιστικού χώρου ενώ μέσα σε 15 λεπτά θα μπορεί να καλύψει κάθε σημείο της εξέδρας. (Delivering a new Wembley)

Τα νέα δεδομένα θέλουν την κίνηση να πραγματοποιείται σε όλες τις περιοχές του γηπέδου. Για να επιτευχθεί αυτό χρησιμοποιούνται αποκλειστικά κυλιόμενοι διάδρομοι. Οι εξέδρες θα είναι ακόμα πιο άνετες με νέο χαρακτηριστικό την αύξηση της απόστασης μεταξύ των καθισμάτων και την κατασκευή τους όσο πιο κοντά γίνεται στον αγωνιστικό χώρο για καλύτερη ατμόσφαιρα στο γήπεδο. Η νέα πιαωρητικότητα του θα φτάνει τους 90000 θεατές ενώ η οπτική απόδοση από κάθε σημείο των κερκίδων προβλέπεται να είναι πλήρως ικανοποιητική (βλ. Παράρτημα I,

εικ. 1.34). Με την χωρητικότητα αυτή και την κάλυψη κάθε θέσης από την οροφή το γήπεδο Wembley θα είναι το μεγαλύτερο διαμορφωμένο ποδοσφαιρικό γήπεδο του κόσμου. (Delivering a new Wembley)

Για την καλύτερη εξυπηρέτηση όλων των περιοχών περιμετρικά του γηπέδου αυτό θα μετακινηθεί 30 μέτρα βόρεια και προς τον σταθμό Wembley Park. Οι νέοι εξωτερικοί χώροι θα μπορούν να εξυπηρετήσουν ταυτόχρονα 40000 επισκέπτες σε ανάγκες όπως διατροφή και αναψυχή. Έτσι με αυτόν τον τρόπο θα αποφεύγεται η συμφόρηση στους χώρους κατοικίας ενώ παράλληλα ενθαρρύνεται ο επισκέπτης να έρθει νωρίτερα στο χώρο. Ο προσανατολισμός του παραμένει ως έχει αφού οι ακόμα πιο ψηλές κατασκευές εμποδίζουν τη μείωση της όρασης των αθλητών από την επίδραση του ήλιου. Η κύρια όψη του παραμένει και αυτή ίδια ακολουθώντας την βόρεια διαδρομή του Olympic Way.

Το κόστος για την κατασκευή του νέου γηπέδου Wembley, ενώ τον Ιανουάριο του 2000 είχε εκτιμηθεί στα £475 εκατομμύρια, σήμερα εκτιμάται ότι θα αγγίξει £760 εκατομμύρια, μια δημόσια επένδυση, με αύξηση ακριβώς 60% που οφείλεται στην ανατίμηση κατασκευαστικών προϊόντων αλλά και στην πρόσθεση νέων δεδομένων στο σχεδιασμό. Το κόστος αυτό είναι μεγάλο ακόμα και στην σύγκριση με άλλα γήπεδα μιας και εκτός από την λειτουργικότητά του σχεδιάζεται να παράσχει νέες θέσεις εργασίας και ευκαιρίες επιχειρηματικότητας, με την δημιουργία ξενοδοχειακών μονάδων αλλά και άλλων εγκαταστάσεων εκτός από το γήπεδο αυτό κάθε αυτό. (Delivering a new Wembley)

### **Συμπεράσματα**

Η εμπειρία από την μελέτη των κειμένων για την κατασκευή του νέου γηπέδου Wembley αλλά και του χώρου γύρω από αυτό μας οδηγεί στην πεποίθηση ότι ο αθλητισμός μπορεί να διαδραματίσει σπουδαίο ρόλο στην αναμόρφωση μιας περιοχής. Με την σύγχρονη μορφή του μπορεί να αποτελέσει και το γεφύρωμα του με την οικονομική δραστηριότητα. Ο τρόπος ανάπτυξης μέσα στην περιοχή εφαρμογής του Στρατηγικού Σχεδίου δεν εμπεριέχει κάτι καινοτόμο αλλά ακολουθεί σταθερά βήματα σχεδιασμού. Τα βήματα αυτά στηρίζουν τις υπάρχουσες χρήσεις γης τονίζοντας όμως περισσότερο κάθε μία και πολύ περισσότερο τονίζοντας το γήπεδο, το νέο αναμορφωμένο κέντρο της περιοχής του Brent.

Σε αντίθεση με τις περιπτώσεις της Λίβερπουλ και της Άρσεναλ, η εκμετάλλευση του Γουέμπλεϊ δεν θα πραγματοποιείται από κάποιο σύλλογο αλλά από αγώνες της εθνικής ομάδας της Αγγλίας. Είναι ενδιαφέρον λοιπόν να δούμε αν επηρεάζεται ο σχεδιασμός από την ιδιωτική πρωτοβουλία. Πράγματι στα δύο πρώτα παραδείγματα η ανάγκη ξεκινά με γνώμονα το ιδιωτικό συμφέρον. Αν δεν επιθυμούσαν καμία αλλαγή οι σύλλογοι, προφανώς ο σχεδιασμός θα έδινε την θέση του σε επί μέρους παρεμβάσεις στο χώρο. Το γεγονός αυτό έχει συμβεί στην περίπτωση της Λίβερπουλ, όπου λειτούργησαν προγράμματα αναβάθμισης του Stanley Park. Στην περίπτωση όμως του Γουέμπλεϊ η πρωτοβουλία ξεκινά από τη δημόσια διοίκηση. Το ερέθισμα προέρχεται από ενδογενείς πιέσεις της κοινωνίας· είναι η ανάγκη απόκτησης αίγλης και ουσιαστικής λειτουργίας της αγοράς στην περιοχή, η ανάγκη δημιουργίας τοπόσημων για την έλξη επισκεπτών.

Εκτός από το γνώμονα του συμφέροντος μπορούμε να πούμε ότι μία ακόμα διαφορά είναι και το αντικείμενο που πραγματεύεται κάθε παράδειγμα. Στις δύο πρώτες περιπτώσεις λοιπόν, οι περιοχές ανεξαρτήτως έκτασης χωρικής διαφέρουν σε σχέση με την τρίτη, στην τάξη μεγέθους. Πράγματι το Γουέμπλεϊ είναι μια περιοχή που περιέχει κρίσιμες χρήσεις όπως η βιομηχανία, και που απαιτεί ειδικό ενδιαφέρον. Το μέγεθος της διαφοράς είναι ορατό και από τις ήδη υπάρχουσες υποδομές, με τρεις σιδηροδρομικούς σταθμούς το Γουέμπλεϊ να αποδεικνύει την διαφορά αυτή ενώ η διαφορά μεγαλώνει με τον επικείμενο σχεδιασμό του γηπέδου Γουέμπλεϊ ως τοπόσημο για όλο το Λονδίνο.

Η αξία των επενδύσεων φαίνεται και από τον τρόπο λειτουργίας κάθε σχεδιασμένης πλέον περιοχής. Έτσι, στο Λίβερπουλ και στην Άρσεναλ, οι αγωνιστικές μέρες θα είναι εκείνες που θα καθορίσουν την επιτυχία του σχεδιασμού, αφού τότε κυρίως θα μεγιστοποιείται η δραστηριότητα στις περιοχές αυτές. Αντίθετα με αυτές, το Γουέμπλεϊ δεν θα έχει ως κριτήριο επιτυχίας την προσέλευση κόσμου τις μέρες κάποιου ποδοσφαιρικού γεγονότος αλλά την εξέλιξη τομέων όπως η βιομηχανία, το εμπόριο αλλά και δραστηριοτήτων όπως η αναψυχή και ο αθλητισμός. Από τομείς δηλαδή που παίζουν ρόλο καθημερινά στην βελτίωση ή όχι μιας περιοχής μελέτης.

### **1.3 Χωροθέτηση γηπέδων στην Γερμανία**

Η περίπτωση της Γερμανίας αποτελεί μια ενδιαφέρουσα εικόνα για την εξαγωγή συμπερασμάτων όσον αφορά τη διεθνή εμπειρία στην χωροθέτηση ποδοσφαιρικών γηπέδων. Αυτό οφείλεται στην διοργάνωση που έχει αναλάβει για το παγκόσμιο κύπελλο του 2006, μια διοργάνωση τεράστιας κρισιμότητας αφού αναμένεται οι επισκέπτες που θα την παρακολουθήσουν να φτάνουν τα 3,2 εκατομμύρια. Για τις ανάγκες της διοργάνωσης και σύμφωνα με τις απαιτήσεις της παγκόσμιας ομοσπονδίας ποδοσφαίρου, επιλέχθηκαν στην επικράτεια της Γερμανίας, 12 περιοχές οι οποίες είτε διέθεταν ήδη τις απαραίτητες εγκαταστάσεις είτε όχι. Οι περιοχές αυτές είναι: Γκεσελκίρχεν, Βερολίνο, Μόναχο, Αμβούργο, Φρανκφούρτη, Νυρεμβέργη, Λέιπτζιγκ, Κολωνία, Στουτγάρδη, Ντόρτμουντ και Καϊζερσλάυτερν στις οποίες θα διαθέτονται γήπεδα τουλάχιστον 40000 θέσεων για τους αγώνες των ομίλων, της πρώτης φάσης διεξαγωγής της διοργάνωσης και γήπεδα άνω των 60000 θέσεων για το εναρκτήριο παιχνίδι, για τους ημιτελικούς καθώς βέβαια και για τον τελικό ([www.fifaworldcup.com](http://www.fifaworldcup.com)).

Οι περισσότερες από τις γηπεδικές εγκαταστάσεις προϋπήρχαν και μάλιστα ήταν γήπεδα κατασκευασμένα πολλές δεκαετίες πριν το ποδόσφαιρο πάρει την οικονομική έκταση που έχει σήμερα. Όπως και στην Αγγλία, έτσι και στη Γερμανία, ο σχεδιασμός έχει την πραγματική του έννοια. Οι χώροι για τα γήπεδα ήταν ήδη θεσμοθετημένοι χώροι από τα τοπικά συμβούλια εδώ και πολλές δεκαετίες. Το γεγονός αυτό επέτρεψε τις παρεμβάσεις τόσο της ανακατασκευής τους όσο και της επέκτασής τους έτσι ώστε σήμερα κάθε πόλη στη Γερμανία να θεωρεί την περιοχή του γηπέδου ως σημαντικό οικονομικό παράγοντα ανάπτυξης ολόκληρης της περιοχής. Μερικές από τις εγκαταστάσεις αυτές περιγράφονται παρακάτω.

#### **1.3.1 Η περίπτωση του Γκεσελκίρχεν**

Τον Αύγουστο του 2001, η Σάλκε, ομάδα της πρώτης κατηγορίας στο γερμανικό ποδόσφαιρο, έπαιξε τον πρώτο εντός έδρας αγώνα, στο νέο της γήπεδο, το Auf Schalke Arena (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.40). Αυτό βρίσκεται στη μέση της περιοχής Gelsenkirchen, στην καρδιά της βιομηχανικής περιοχής της

περιφέρειας του Ruhr ενώ είναι ένας πολυδιάστατος χώρος πολλαπλών χρήσεων και όχι αποκλειστικά αθλητικής χρήσης αφού οι εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν εκτός των άλλων και ξενοδοχεία, σύμπλεγμα γραφείων, κέντρα άσκησης και ψυχαγωγίας καθώς επίσης και εγκαταστάσεις για τηλεοπτικές παραγωγές. Η χωρητικότητά του αγγίζει τις 62000 θέσεις σε αγώνες της Γερμανικής κατηγορίας ενώ μειώνονται σε 54000 για ευρωπαϊκούς και διεθνείς αγώνες. Πιο αναλυτικά μπορούμε να πούμε ότι από τις 62000 θέσεις, οι 45000 είναι μόνιμες ενώ οι υπόλοιπες 17000 μπορούν να τοποθετηθούν ανά πάσα στιγμή που κρίνεται ότι χρειάζεται.

Στις αρχές της δεκαετίας του 90, ήταν γενικά αποδεκτό από το φίλαθλο κόσμο και την διοίκηση της ομάδας ότι το γήπεδο που αγωνίζονταν, το Park Stadium, το οποίο είχε αποπερατωθεί το 1973, δεν εκπλήρωνε πλέον τις απαιτήσεις του σύγχρονου ποδοσφαίρου, στερώντας από την ομάδα την πιθανότητα να γίνει πιο ανταγωνιστική εντός των συνόρων της αλλά πολύ περισσότερο και έξω από αυτά (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.39). Το γήπεδο αυτό μπορούσε να φιλοξενήσει μόνο 22000 θεατές, σε στεγασμένο χώρο αφενός, με περιορισμένο οπτικό πεδίο σε όλες τις θέσεις αφετέρου. Αν και υπήρχαν ήδη κάποιες προτάσεις μετατροπής ή ανακατασκευής του Park Stadium προς συζήτηση, οι υπεύθυνοι της ομάδας ξεκίνησαν να επεξεργάζονται τα δεδομένα για την ανοικοδόμηση ενός πολυχώρου με ένα σύγχρονο γήπεδο. Αφού λοιπόν ξεκίνησε και η αγωνιστική άνοδος της ομάδας της Σάλκε, στα μέσα της δεκαετίας του 90, το σχέδιο του Auf Schalke Arena άρχισε να παίρνει σάρκα και οστά με την έναρξη των εργασιών το Νοέμβριο του 1998.

Η αποπεράτωση του έργου του Auf Schalke Arena σήμαινε ότι όλες οι ομάδες της Σάλκε, από τα παιδικά της τμήματα έως και την πρώτη ομάδα, θα μπορούσαν να προπονηθούν και να αγωνιστούν στον ίδιο αγωνιστικό χώρο του Berger Feld ή Schalke Field. Η δημιουργία του χώρου αυτού αναμόρφωσε την καρδιά του βόριου τμήματος του Gelsenkirchen, το οποίο βρίσκεται ανάμεσα στα προάστια Erle, Buer και Schalke. ([www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com))

Από τις πρώτες ιδέες των υπευθύνων της ομάδας ήταν η αποφυγή στερεότυπων και συνηθισμένων χώρων αφού ήθελαν να ενσωματώσουν στις προτάσεις τους την πιθανότητα της ψηφιακής επανάστασης. Η παράμετρος αυτή στηρίχθηκε στην άποψη ότι το κοινό στα συμβατικά γήπεδα είναι αυτό που βρίσκεται στις κερκίδες του, ενώ σήμερα το κοινό, σε ένα σύγχρονο ποδοσφαιρικό χώρο, είναι και αυτό που παρακολουθεί από το σπίτι μέσα από την τηλεοπτική κάλυψη ή από το διαδίκτυο. Η ψηφιακή επανάσταση κάνει την παρουσία της και μέσα στο γήπεδο με



τον τεράστιο ψηφιακό κύβο που βρίσκεται στην μέση της οροφής (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 1.41). Τα τέσσερα κάθετα επίπεδα που συνθέτουν τον κύβο έχουν εμβαδόν 32 τετραγωνικά μέτρα και είναι ο μεγαλύτερος ψηφιακός κύβος που έχει τοποθετηθεί ποτέ σε γήπεδο. ([www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com))

Είναι πολύ σημαντικό να αναφερθεί σε αυτό το σημείο ότι η χρηματοδότηση για την κατασκευή του στηρίχθηκε αποκλειστικά και μόνο από την ιδιωτική χρηματοδότηση. Στην Γερμανία ειδικά είναι το πρώτο γήπεδο το οποίο δεν έχει χρηματοδοτήσει έστω και μερικώς κάποιος δημόσιος φορέας. Έτσι λοιπόν τα €192 εκατομμύρια που χρειάστηκαν για την κατασκευή αυτή, προέρχονται από πόρους που ανήκουν στην ιδιοκτήτρια εταιρία του γηπέδου, μέσω δανεισμού κεφαλαίων από τράπεζες αλλά και από την κατασκευάστρια εταιρία. ([www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com))

### 1.3.2 Η περίπτωση του Αμβούργου

Η πόλη του Αμβούργου έχει σήμερα πληθυσμό που ξεπερνά τα 1,7 εκατομμύρια κατοίκους. Η στρατηγική θέση της περιοχής είναι πολύ σημαντική αφού είναι εδώ και χιλιετίες, από τους μέσους χρόνους, σημαντικό κέντρο εμπορικών συναλλαγών στην βόρεια θάλασσα. Είναι μία από τις 16 επαρχίες της Δημοκρατίας της Γερμανίας με ιδιαίτερα ισχυρή κεντρική διοίκηση. Η οικονομία της πόλης έχει άμεση σχέση με το λιμάνι της, ένα από τα 7 μεγαλύτερα εμπορικά λιμάνια του κόσμου και σε έκταση, το μεγαλύτερο στην Ευρώπη. Το λιμάνι λοιπόν όπως είναι και αναμενόμενο απασχολεί μια μεγάλη εργατική δύναμη της πόλης που αγγίζει τους 80000 εργαζομένους. Είναι επίσης αξιοσημείωτο να παρατηρήσουμε ότι τα 15 από τα 20 πιο δημοφιλή περιοδικά στη Γερμανία εκδίδονται στο Αμβούργο ενώ είναι η πόλη με τα περισσότερα προξενεία στον κόσμο αγγίζοντας τα 100.

Το γήπεδο στο Αμβούργο είναι ήδη έτοιμο από το Σεπτέμβριο του 2000 οπότε και αγωνίστηκαν οι εθνικές ομάδες της Γερμανίας και της Ελλάδας (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 1.44). Τα έργα ξεκίνησαν, όχι πολλά χρόνια νωρίτερα, το 1998. Μέσα στα προβλεπόμενα έργα ήταν η κατεδάφιση των περισσότερων τμημάτων του παλιού γηπέδου Volksparkstadion, με τον αγωνιστικό χώρο να αλλάζει φορά και τις κερκίδες να κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου από την αρχή. Σημαντικό στοιχείο επίσης είναι

και η πλήρης κάλυψη του αγωνιστικού χώρου και των κερκίδων από την οροφή του γηπέδου.

Η χρηματοδότηση του έργου δεν στηρίχθηκε αποκλειστικά από τις ιδιωτικές επενδύσεις αφού στο σύνολο των €97 εκατομμυρίων, τα €11 εκατομμύρια προέρχονται από κονδύλια της περιοχής, τα €70 εκατομμύρια από το ομοσπονδιακό κράτος και μόλις €16 εκατομμύρια από την ιδιωτική εταιρεία που έχει στην ιδιοκτησία της το γήπεδο. ([www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com))

### 1.3.3 Η περίπτωση του Βερολίνου

Η μεγαλύτερη σε πληθυσμό πόλη της Γερμανίας με 3,39 εκατομμύρια κατοίκους, η σημερινή πρωτεύουσα της χώρας τόσο σε πολιτικό όσο και σε κοινωνικό επίπεδο, είχε την ανάγκη ενός μεγάλου γηπέδου, εφάμιλλου κύρους της ιστορίας της. Εκτός όμως από οικονομικό και πολιτιστικό κέντρο, το Βερολίνο έχοντας πολύ μεγάλη αθλητική παράδοση, έγινε και αθλητικό κέντρο της χώρας, αν αναλογιστεί κανείς ότι σήμερα απαριθμούνται 525000 αθλητές και αθλήτριες, εγγεγραμμένοι σε 190 σωματεία. Από αυτές, οι 190 ήταν πρωτοπόρες στις κατηγορίες τους όπως άλλωστε και η ποδοσφαιρική ομάδα. ([www.fifaworldcup.com](http://www.fifaworldcup.com))

Η ανάγκη όπως είπαμε παραπάνω της πόλης για ένα μεγάλο στάδιο συνδυάστηκε με την διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων το 1936 ενώ ανακατασκευάστηκε το 1974 για τις ανάγκες του Παγκοσμίου Κυπέλλου στο ποδόσφαιρο (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.52). Από τότε και μέχρι σήμερα το γήπεδο αυτό έχει χρησιμοποιηθεί για πολλές αθλητικές δραστηριότητες με σημαντικότερες την διεξαγωγή εκεί του τελικού του κυπέλλου της Bundesliga. Μετά και την ανάθεση του Παγκοσμίου Κυπέλλου του 2006 ήταν προφανές ότι το γήπεδο έπρεπε να ανακατασκευαστεί και μάλιστα να αποτελεί την ναυαρχίδα των γηπέδων στην Γερμανία τόσο από άποψη εγκαταστάσεων και τεχνολογίας όσο και από την πλευρά της δυνατότητας να φιλοξενήσει το μεγαλύτερο σε αριθμό φίλαθλο κοινό. ([www.fifaworldcup.com](http://www.fifaworldcup.com))

Έτσι τα έργα ξεκίνησαν το καλοκαίρι του 2000 και χωρίστηκαν σε τρεις φάσεις ενώ η ολοκλήρωσή του έγινε με μια φαντασμαγορική τελετή στις 31 Ιουλίου

του 2004 (βλ. Παράρτημα I, εικ. 1.57). Μερικές από τις σημαντικότερες παρεμβάσεις παρουσιάζονται εδώ:

- Το χαμηλότερο διάζωμα κερκίδων κατεδαφίστηκε εξ ολοκλήρου και ανακατασκευάστηκε με μεγαλύτερη κλίση έτσι ώστε να επιτευχθεί η οπτική των θεατών
- Οι εργασίες στο ανώτερο διάζωμα επικεντρώθηκαν στην βελτίωση των εγκαταστάσεων που αφορούν τους διαδρόμους κίνησης εντός και εκτός των κερκίδων, την αναβάθμιση των χώρων VIP καθώς και τα τμήματα τροφοδοσίας
- Κατασκευάστηκε οροφή από μεμβράνες, για τον καλύτερο φωτισμό και ηλιασμό του αγωνιστικού χώρου, που ακολουθεί το σχήμα του γηπέδου
- Η τοποθέτηση του φωτισμού έγινε με την προϋπόθεση να εξασφαλιστεί η μεγιστοποίηση του καλύτερου δυνατού αποτελέσματος έτσι ώστε αφενός ο αγωνιστικός χώρος να φωτίζεται αλλά και οι θεατές να παρακολουθούν χωρίς προβλήματα από το φως. Γι' αυτό και ο φωτισμός τοποθετήθηκε περιμετρικά της νέας οροφής
- Τώρα η χωρητικότητα του είναι 74500 θέσεις συμπεριλαμβανομένου και 5000 θέσεις στις πολυτελείς σουίτες. Πριν από την ανακατασκευή του μόνο 27000 θέσεις ήταν καλυμμένες
- Επεκτάθηκαν οι περιοχές για την στάθμευση ([www.fifaworldcup.com](http://www.fifaworldcup.com))

Τέλος η χρηματοδότηση του έργου αυτού προήλθε κατά το μεγαλύτερο ποσοστό από την ομοσπονδιακή επιχορήγηση με €196 εκατομμύρια και από δανεισμό €46 εκατομμυρίων από την γερμανική Ολυμπιακή Επιτροπή με εγγυητή την δημοτική αρχή του Βερολίνου.

### **Συμπεράσματα**

Οι επενδύσεις στις γηπεδικές εγκαταστάσεις της Γερμανίας, φαίνεται ότι γίνονται με διαφορετική φιλοσοφία σε σχέση με τα αντίστοιχα της Μεγάλης

Βρετανίας. Είναι προφανές ότι σημαντικός λόγος είναι η διοργάνωση από την χώρα του Παγκοσμίου Κυπέλλου το 2006. Μια διοργάνωση με μεγάλο κύρος δεν θα μπορούσε ποτέ να στηριχθεί στην ιδιωτική πρωτοβουλία αποκλειστικά μιας και μιλάμε για τον σχεδιασμό στην Γερμανία. Σε λίγα μόνο από τα δώδεκα γήπεδα η χρηματοδότηση προέρχεται από τον ιδιωτικό τομέα, ενώ στην πλειοψηφία εξ αυτών η Γερμανική ομοσπονδία, τα τοπικά συμβούλια και οι αρμόδιοι κρατικοί φορείς χρηματοδοτούν στο μεγαλύτερο ποσοστό την κατασκευή τους.

Είναι ουσιαστικό το γεγονός ότι οι 12 περιοχές που έχουν επιλεγεί δεν αποτελούν, κατά πλειοψηφία, πόλεις μεγάλου μεγέθους, αντίθετα είναι πόλεις μικρού και μεσαίου πληθυσμού. Το γεγονός αυτό μπορεί να ερμηνευθεί με δύο τρόπους συμπληρωματικούς μεταξύ τους. Ο πρώτος είναι ότι ο αθλητισμός στην Γερμανία αποτελεί μια σημαντική δραστηριότητα η οποία βλέπεται και αντιμετωπίζεται από την κεντρική διοίκηση με ιδιαίτερη σοβαρότητα και με τρανή απόδειξη την κατασκευή γηπέδων της τάξης των 40000 θέσεων σε πόλεις μέσου μεγέθους πληθυσμού. Η δεύτερη ερμηνεία είναι η τάση των σχεδιαστών να χωροθετούν εγκαταστάσεις σε περιοχές όπου δεν θα υπάρχουν σημαντικά προβλήματα συμφόρησης κυκλοφοριακής όπως θα γινόταν μέσα στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Από την εξέταση των στοιχείων μπορούμε να πούμε επίσης ότι σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις οι εγκαταστάσεις προϋπήρχαν και σχεδιαζόταν απλά η ανακατασκευή τους. Το γεγονός αυτό αποδεικνύει ότι τα γήπεδα που προϋπήρχαν είναι ικανά, με κάποιες βέβαια σημαντικές επεμβάσεις, να υποστηρίξουν αυτό το μεγάλο αθλητικό γεγονός αποδεικνύοντας την επιτυχία του σχεδιασμού στην Γερμανία. Τέλος συμπλήρωμα του επιχειρήματος αυτού μπορούμε να πούμε ότι τα γήπεδα που επανασχεδιάζονται, δεν χάνουν την αξία τους. Αντίθετα η αξία μεγαλώνει καθώς η διάρκεια ζωής τους επιμηκύνεται για πολλά χρόνια ακόμα.

#### **1.4 Τελικά Συμπεράσματα**

Το ζήτημα λοιπόν των ποδοσφαιρικών γηπέδων στους μεγάλους συλλόγους του εξωτερικού φαίνεται ότι αντιμετωπίζεται, στις χώρες που προαναφέρθηκαν, με μεγάλη σοβαρότητα και κυρίως σχεδιάζεται από κοινού με τις ιδιωτικές εταιρίες, τις δημοτικές αρχές και την κεντρική διοίκηση. Όσον αφορά την Αγγλία, όπου τα γήπεδα

βρίσκονται μέσα στον αστικό ιστό των πόλεων λόγω της παλαιότητας τους αλλά και των ομάδων, δεν διακρίνεται ιδιαίτερη δυσκολία στο να πραγματοποιηθούν οι νέες προτάσεις. Οι τοπικές κοινωνίες βλέπουν το ζήτημα ως ένα τρόπο αστικής αναβάθμισης των περιοχών τους, ζητώντας χαρακτηριστικά στην περίπτωση της Άρσεναλ, αντισταθμιστικά μέτρα για την περιοχή. Η μετατροπή του γηπέδου της Άρσεναλ σε περιοχή κατοικίας και εμπορικές χρήσεις, είναι χαρακτηριστικό των απαιτήσεων των τοπικών κοινωνιών και των επιδιώξεών τους τελικά.

Το ποδόσφαιρο σήμερα δεν αποτελείται βέβαια, μόνο από γήπεδα και υπερσύγχρονες εγκαταστάσεις. Ξεκινά από τη χαμηλότερη βάση που μπορεί να έχει, δηλαδή τη εκμάθηση του στους νέους, τη δημιουργία σωματείων για αυτούς και την οικογενειακή υποστήριξη. Είναι φανερό λοιπόν ότι για να φτάσουν οι κορυφαίοι σύλλογοι στην Ευρώπη στην κατασκευή των υποδομών τους, πρώτα απ' όλα πρέπει να έχουν εξασφαλίσει μια υγιή βάση για να στηριχθεί σταθερά το οικοδόμημά τους. Το ζητούμενο αυτό, έχει εδώ και χρόνια αντιμετωπιστεί στις ανεπτυγμένες ποδοσφαιρικά χρόνια με επιτυχία. Με τη βοήθεια των οργανωτικών προτύπων της FIFA αλλά και με την πρωτοβουλία των ποδοσφαιρικών τους ομοσπονδιών, το συγκεκριμένο άθλημα έχει οργανωθεί σε σωστές βάσεις, με αποτέλεσμα να βλέπουμε σήμερα την οικονομία του ποδοσφαίρου να αναβαθμίζεται συνεχώς.

Η ανάπτυξη αυτή όμως δεν αποτυπώνεται και στον χώρο του ελληνικού ποδοσφαίρου. Τα προβλήματα που παρουσιάζονται είναι εδώ και χρόνια γνωστά. Στο επόμενο κεφάλαιο λοιπόν, επιδιώκεται η προσέγγιση των χαρακτηριστικών του ποδοσφαίρου στη χώρα μας, μέσω της εξέτασης της δομής του ελληνικού ποδοσφαίρου από όλες τις πλευρές του, κοινωνική, πολιτική και οικονομική.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ**

Μετά από την παραπάνω ανάλυση της διεθνούς εμπειρίας στο χώρο του ευρωπαϊκού ποδοσφαίρου, μπορεί κανείς να θεωρήσει ότι οι κύριοι εκπρόσωποι του, έχουν συνδράμει αποφασιστικά στην οικονομική μεγένθυση του αντικειμένου, πρωταρχικά για ιδιωτικό όφελος αλλά και σε κάποιο έμμεσο βαθμό για το καλό του κοινωνικού συνόλου. Ανεξάρτητα από την ύφεση που παρουσιάζει σήμερα ο χώρος του ποδοσφαίρου, οι ομάδες με τις διοικήσεις τους στην Ευρώπη, φαίνεται ότι προχωρούν συνεχώς στην ποιοτική του αναβάθμιση με διάφορες επενδύσεις οι οποίες επικεντρώνονται σε θέματα υποδομής και νέων εγκαταστάσεων.

### **2.1 Η κατάσταση του ποδοσφαίρου σήμερα**

Έτσι λοιπόν σήμερα η διάθεση του ελληνικού επαγγελματικού ποδοσφαίρου είναι να ανταποκριθεί όσο είναι δυνατόν καλύτερα στις προκλήσεις του σύγχρονου ποδοσφαίρου δημιουργώντας οικονομικά υγιείς εταιρίες οι οποίες σήμερα βρίσκονται κάτω από το βραχνά πτώχευσης πιεζόμενες από χρέη του παρελθόντος (π.χ. ΑΕΚ) και ταυτόχρονα, η παρούσα οικονομική κρίση δημιουργεί καινούργιες οικονομικές πληγές. Για να γίνει όμως κάτι τέτοιο, και να υλοποιηθούν οι στόχοι με επιτυχία και μελλοντική εξασφάλιση της υγιούς λειτουργίας του ποδοσφαίρου, θα πρέπει πρώτα από όλα να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που εμφανίζονται σήμερα και μοιάζουν δυσεπίλυτα. Τα σημαντικότερα εξ αυτών παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω:

- Ανεπαρκής οργάνωση των ΠΑΕ
- Πενιχρή λογιστική διαφάνεια των οικονομικών του ποδοσφαίρου-κακή οικονομική διαχείριση των ΠΑΕ
- Αναχρονιστικές αθλητικές εγκαταστάσεις και γήπεδα
- Χαμηλή ως ανύπαρκτη εμπορική εκμετάλλευση του ποδοσφαίρου ως αθλητικό θέαμα και ως προϊόν



- Ανεπαρκής στελέχωση του επιχειρηματικού κλάδου του ποδοσφαίρου για την ανεύρεση νέων οικονομικών πόρων και τη διατήρηση των συμβατικών πηγών εσόδων
- Χαμηλής αποδοτικότητας σύστημα ανάδειξης εγχώριων ταλέντων χαμηλό εξαγωγίμο προϊόν
- Μεγάλη απόκλιση στη δυναμική των ομάδων στα εγχώρια πρωταθλήματα
- Μικρή σε μέσο όρο προσέλευση του φίλαθλου κοινού στα γήπεδα και ανύπαρκτες υπηρεσίες γύρω από αυτά για την εξασφάλιση εμπορικών πόρων από τις ΠΑΕ
- Βία στα γήπεδα - απομάκρυνση πελατών
- Τηλεοπτικός κορεσμός του αθλήματος από μεγάλη συχνότητα μεταδόσεων αγώνων ποδοσφαίρου-χαμηλά έσοδα από τα τηλεοπτικά δικαιώματα των ομάδων
- Υψηλές αποδοχές παικτών ([www.diaitisia.gr](http://www.diaitisia.gr))

Όλες οι παραπάνω επισημάνσεις δείχνουν ασφαλώς το μέγεθος του προβλήματος στην Ελλάδα, απογοητεύοντας ίσως την κάθε προσπάθεια για επίλυσης του λόγο κυρίως της μεγάλης έκτασής του. Είναι όμως μια καλή προσπάθεια για να αντιμετωπιστούν αυτοί οι αδύναμοι κρίκοι που συνθέτουν το ελληνικό ποδόσφαιρο και ένας ορθόδοξος τρόπος για λύση αφού αυτή έρχεται μόνο μέσα από την καταγραφή και αντιμετώπιση των επί μέρους στοιχείων που συνθέτουν ένα πρόβλημα. Εξετάζοντας λοιπόν ξεχωριστά, κάθε ένα από τα παραπάνω ζητήματα, αντιλαμβάνεται κανείς την κρισιμότητά τους και αναρωτιέται αν υπάρχει λύση και ποια μπορεί να είναι τελικά αυτή. Ίσως είναι και ο μοναδικός τρόπος για να προχωρήσει σήμερα το ποδόσφαιρο στην Ελλάδα. Λόγω της φύσης των προβλημάτων είναι δύσκολη η εξ ολοκλήρου αποτύπωσή τους. Η αναφορά σε αυτά θα γίνει περιληπτικά και θα εστιαστεί στα ζητήματα που αφορούν την παρούσα διπλωματική εργασία και σύμφωνα πάντα με το γνωστικό επίπεδο του εκπονητή.

## 2.2 Οργάνωση των ΠΑΕ

Δεν υπάρχει αμφιβολία, ότι τα κριτήρια της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας για αναδιάρθρωση του ποδοσφαίρου, έχουν ως στόχο την εναρμόνιση με το ευρωπαϊκό κεκτημένο που έχει ως πεμπτούσια τον ανταγωνισμό. Δεν υπάρχει επίσης καμιά αμφιβολία, ότι στην περίπτωση εναρμόνισης με αυτά, το ποδόσφαιρο θα οδηγηθεί στην πρόοδο, θα γίνει πιο ανταγωνιστικό και θα προσφέρει το ανάλογο θέαμα. Τα κριτήρια της UEFA, περιλαμβάνουν πέντε τομείς: την υποδομή, τα γήπεδα, τα διοικητικά, τα νομικά και τα οικονομικά. Μια προσεκτική μελέτη, όμως, στην φιλοσοφία των κριτηρίων αποδεικνύει ότι και τα πέντε κριτήρια είναι αλληλένδετα και αλληλοεξαρτώμενα και κανένα δεν μπορεί να λειτουργήσει από μόνο του.

Είναι αδύνατο, δηλαδή να υπάρξει σωστή οικονομική πολιτική, αν δεν υπάρξει σωστή και καλά δομημένη διοίκηση, αν δεν υπάρξει υποδομή που θα αναδεικνύει τα ταλέντα, αν δεν υπάρχουν γήπεδα που να εξασφαλίζουν άνεση και ασφάλεια στους θεατές και αν όλα αυτά δεν λειτουργούν με βάση σωστή νομικά υπόσταση και κατοχύρωση. Η οποιαδήποτε κυβερνητική οικονομική ένεση, θα επουλώσει απλά προσωρινά κάποιες πληγές, αν δεν βασιστεί πάνω στον πλήρη εναρμονισμό με όλα τα κριτήρια. Αναφέρουμε, ενδεικτικά τα διοικητικά κριτήρια. Μια προσεκτική ματιά, αποδεικνύει ότι η εναρμόνιση με αυτά, θέτει τα σωματεία πάνω σε ορθολογιστική βάση, εκσυγχρονίζει την διοικητική δομή, εναποθέτει την διοίκηση σε τεχνοκράτες και συμβάλλει στην οργάνωση και προγραμματισμό. Συνοπτικά τα διοικητικά κριτήρια προϋποθέτουν:

- Την υποχρέωση κάθε σωματείου να διαθέτει άριστα δομημένο οργανωτικό σχήμα και εσωτερικό κανονισμό με σαφή περιγραφή των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των ατόμων που ασκούν την διοίκηση.
- Την ύπαρξη γενικού διευθυντή που εκπροσωπεί το Σωματείο και κατευθύνει τις υπηρεσίες του.
- Την λειτουργία γραμματειακής υποστήριξης με υπεύθυνο επικεφαλής προγράμματος ανάπτυξης νέων ποδοσφαιριστών. Να υπάρχει οικονομικός διευθυντής και προπονητής με ανώτατο δίπλωμα της Ομοσπονδίας ή της UEFA.

- Την ύπαρξη υπεύθυνου ασφάλειας και προσωπικό με ανάλογη εμπειρία σε θέματα προστασίας και ασφάλειας σε ποδοσφαιρικούς αγώνες.
- Να υπάρχουν προπονητές των τμημάτων υποδομής, εξειδικευμένοι στις διάφορες κατηγορίες.
- Να υπάρχει υπεύθυνος Μέσων Μαζικής Επικοινωνίας, άριστα καταρτισμένος, επαγγελματίας δημοσιογράφος.
- Την ύπαρξη υπεύθυνου διεύθυνσης για την ανάπτυξη στον τομέα της τεχνολογίας - πληροφορικής. ([www.diaitisia.gr](http://www.diaitisia.gr))

Τα κριτήρια αυτά μπορεί να πει κανείς ότι είναι πιο ουσιαστικά των οικονομικών γιατί μόνο η σωστή διοικητική δομή, εξασφαλίζει τον εκσυγχρονισμό, την οργάνωση και σε τελευταία ανάλυση την πρόοδο.

### **2.3 Λογιστική διαφάνεια των οικονομικών του ποδοσφαίρου-οικονομική διαχείριση των ΠΑΕ**

Βασικός παράγοντας στην εξέλιξη μιας εταιρίας είναι αναμφισβήτητα η οικονομική της οργάνωση, από την πλευρά της διαχείρισης εσόδων-εξόδων και την ευρύτερη σχέση που έχει με τη νομοθεσία και τη λειτουργία της ελεύθερης αγοράς. Η σωστή οργάνωση στον τομέα αυτό, φέρνει πάντα τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα σε κάθε ιδιωτική εταιρία που εμπλέκεται σε μια ανταγωνιστική αγορά. Έτσι λοιπόν, και στο ποδόσφαιρο, οι Ποδοσφαιρικές Ανώνυμες Εταιρίες (ΠΑΕ) πρέπει να αποτελούν μέρος του συστήματος της αγοράς με όλα τα προνόμια που απολαμβάνουν αλλά και με τις υποχρεώσεις που θα πρέπει να έχουν απέναντι στους νόμους που επιβάλλονται.

Είναι γεγονός όμως ότι μέχρι και σήμερα, για τις ελληνικές Ποδοσφαιρικές Ανώνυμες Εταιρίες ίσχυε μια αδιαφανή σχέση με το κράτος και τη νομοθεσία, σχέση που δεν μπορούσε να παρακολουθηθεί από κάποιο αρμόδιο ελεγκτή. Το γεγονός αυτό προκάλεσε πολλά προβλήματα στα έσοδα που θα μπορούσε να έχει το κράτος για να επενδύσει σε μελλοντική ανάπτυξη του αθλήματος. Σε συνδυασμό με την κακή οικονομική διαχείριση των εσόδων των ΠΑΕ το φαινόμενο γινόταν ολοένα και

περισσότερο προβληματικό με αποτέλεσμα την δημιουργία τεράστιων χρεών για τις ομάδες. Τα χρέη αυτά, λόγω της έκτασής τους δεν θα μπορούσαν ποτέ να εξαιρεθούν και έγιναν πολλές φορές αντικείμενο αντιπαράθεσης φιλάθλων και κράτους.

Η ευθύνη όμως δεν ήταν ουσιαστικά ούτε των μεν ούτε των δε. Ήταν αποκλειστικά ευθύνη κάποιων ανεύθυνων παραγόντων που εκμεταλλεύθηκαν την επιθυμία του κόσμου για θέαμα και καταχράστηκαν τεράστια χρηματικά ποσά εις βάρος τελικά της ελληνικής φίλαθλης κοινότητας. Η πίεση του κόσμου για εξυγίανση ήταν το όπλο των καταχραστών απέναντι στο κράτος το οποίο έπρεπε να αντιμετωπίσει το γεγονός με τέτοιο τρόπο ώστε να μην έρθει σε αντιπαράθεση με καμία ομάδα φιλάθλων. Έτσι πολλά χρέη παραγράφηκαν, πολλές ομάδες υπάχθηκαν σε διατάξεις που μείωναν τα χρέη τους και παρόλα αυτά το φαινόμενο της κακής οικονομικής διαχείρισης συνεχίστηκε.

Σήμερα τα πράγματα φαίνονται να είναι πιο ξεκάθαρα. Μέσα στο γενικότερο κλίμα της ανάγκης για σωτηρία του ποδοσφαίρου και της πίεσης από τον φίλαθλο κόσμο φαίνεται ότι υπάρχει θέληση για εξυγίανση. Το πιο πρόσφατο παράδειγμα είναι η υπαγωγή κάποιων ομάδων στο άρθρο 44 και η επανατοποθέτηση της κοινωνίας για τον τρόπο αναβάθμισης του ελληνικού ποδοσφαίρου. Μέσα σε αυτή την πορεία το νέο σχέδιο για την βιώσιμη ανάπτυξη του επαγγελματικού ποδοσφαίρου για την περίοδο 2003-2008 προβλέπει μεταξύ άλλων:

- Θέσπιση Κανονισμού Διαχείρισης Εσόδων-Εξόδων ΠΑΕ
  - Έγκριση ισολογισμού-προϋπολογισμού των ΠΑΕ από την Επιτροπή Επαγγελματικού Αθλητισμού
- Προτεραιότητα πληρωμών ως εξής :
  - Δημόσιο
  - Εργαζόμενοι
  - Λοιποί Πιστωτές
- Συμπλήρωση υποχρεώσεων και χρήση εσόδων των ΠΑΕ.
  - Έως 75% των εσόδων σε αμοιβές ποδοσφαιρικού τμήματος
  - Κατά ελάχιστον, 15% των εσόδων σε επενδύσεις που αφορούν σε πάγιες εγκαταστάσεις ή / και υπηρεσίες ασφάλειας γηπέδου και αθλητικές υποδομές.

- Κατά ελάχιστον, 10% των εσόδων σε λειτουργικά.
- Κριτήρια διανομής εσόδων της εταιρίας
  - Συμμετοχής
  - Κατάταξης
  - Εμπορικής αξίας

## **2.4 Γηπεδικές εγκαταστάσεις στην Αθήνα**

Οι γηπεδικές εγκαταστάσεις που διαθέτει η περιοχή της Αθήνας, που είναι η αφορμή της παρούσας διπλωματικής εργασίας, είναι ένας από τους ισχυρότερους παράγοντες ανάπτυξης ή υστέρησης του ποδοσφαιρικού χάρτη της χώρας. Η περιοχή της πρωτεύουσας αποτελεί καλώς ή κακώς τον πυρήνα του ελληνικού ποδοσφαίρου με 7 στις 16 ομάδες της Α Εθνικής κατηγορίας να προέρχονται από το κέντρο και με τους τρεις βασικούς υποστηριχτές του τίτλου κάθε χρόνο να είναι οι τρεις ισχυρότερες ομάδες της χώρας και της πόλης. Τα γήπεδα της Αθήνας, με την μορφή που έχουν σήμερα, παρουσιάζουν περισσότερο μια αποκαρδιωτική εικόνα, με εγκαταστάσεις που θυμίζουν στοιχεία προηγούμενων δεκαετιών, παρά την εικόνα μιας σύγχρονης ποδοσφαιρικά πρωτεύουσας αλλά και αστικά, μιας και οι αθλητικές υποδομές ανήκουν στο σύνολο του αστικού ιστού της πόλης.

Ύστερα από μια πιο προσεκτική ματιά στους χώρους που φιλοξενούν σήμερα το ελληνικό ποδόσφαιρο και τους χώρους που οι νέοι και οι παλαιότεροι επιζητούν μια ανάσα διασκέδασης, μπορεί κανείς πολύ εύκολα να παρατηρήσει μια συνολικά άσχημη εικόνα με γήπεδα χτισμένα στις δεκαετίες του 50 και του 60 ακόμα και παλαιότερα το 20 και το 30. Οι μοναδικές εξαιρέσεις είναι το νέο γήπεδο Καραϊσκάκη και το Ολυμπιακό Στάδιο που τελικά αποδεικνύονται ελάχιστες για τις απαιτήσεις μιας πόλης 4 εκατομμυρίων κατοίκων. Παρακάτω περιγράφονται συνοπτικά οι εγκαταστάσεις που φιλοξενούν το ποδόσφαιρο και το σημερινό κοινό στην πρωτεύουσα.

### **Στάδιο Νέας Σμύρνης**

Το στάδιο της Νέας Σμύρνης κατασκευάστηκε το 1939, με την παλαιότερη χωρητικότητα του (πριν την τοποθέτηση των καθισμάτων) να φτάνει τους 20.000 θεατές. Σήμερα και μετά την τελευταία ανακατασκευή του το 2003 (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.1), οι εξέδρες απέναντι από τις δύο μεγάλες πλευρές του αγωνιστικού χώρου, έχουν σχήμα πετάλου, αφού στη βόρεια πλευρά δεν υπάρχει κερκίδα. Ακόμη όμως και το νότιο πέταλο, όπου υπάρχει η διώροφη εξέδρα, δεν χρησιμοποιείται πλήρως λόγω της κακής κατάστασης του άνω διαζώματος (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.2). Η χωρητικότητά του περιορίστηκε σημαντικά μετά την ανακατασκευή του και φτάνει τους 11700 θεατές.

Το 2001 δημιουργήθηκαν κάτω από τη δυτική κερκίδα η μπουτίκ της ποδοσφαιρικής ομάδας και η καφετέρια με θέα τον αγωνιστικό χώρο. Το 2003 έγιναν περαιτέρω έργα, με πιο σημαντικό το καινούριο σκέπαστρο πάνω από την ίδια κερκίδα. Το στάδιο βρίσκεται στην περιοχή της Νέας Σμύρνης (4 χμ νότια του κέντρου της Αθήνας) ενώ διοικητικά ανήκει στον ερασιτέχνη Πανιώνιο Γ.Σ. ([www.asport.gr](http://www.asport.gr)).

### **Στάδιο «Γρηγορίου Λαμπράκη»**

Το στάδιο της Καλλιθέας κτίστηκε το 1970 ενώ με την τελευταία ανακατασκευή του το 2003 παρουσιάζει την σημερινή μορφή (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.6). βρίσκεται στην Καλλιθέα, 2 χμ νότια του κέντρου της Αθήνας. Η πρόσβαση στο γύρο χώρο είναι απλή με τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Τα μέσα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν είναι το μετρό της Αθήνας με κοντινότερο σταθμό την στάση "Συγγρού-Φιξ", τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο αλλά και τα υπόλοιπα μέσα μαζικής μεταφοράς όπως λεωφορεία και τρόλεϊ. Το ρεκόρ θεατών σε αυτό το στάδιο είναι 6.000 θεατές σε αγώνα πρωταθλήματος το 1987 (Καλλιθέα - ΑΕΚ).

Το Στάδιο της Καλλιθέας φέρει το όνομα του δολοφονηθέντα αγωνιστή της ελευθερίας (αλλά και αθλητή) Γρηγόρη Λαμπράκη. Είναι πάντως γνωστό στον περισσότερο κόσμο με το προσωνύμιο "Ελ Πάσο". Ο λόγος που προέκυψε αυτό το όνομα είναι προφανής από τις φωτογραφίες (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.4). Το φόντο με



τα νταμάρια του Λόφου Σικελίας που υψώνεται πάνω από το στάδιο θύμιζε το σκηνικό της "Μονομαχίας στο Ελ Πάσο".

Το στάδιο διαθέτει μία μεγάλη νότια εξέδρα και μία πολύ μικρότερη στη βόρεια πλευρά του. Σημειώνεται ότι η μεγάλη εξέδρα είχε πρόσφατα υποστεί μεγάλες ζημιές από καθίζηση του εδάφους και σχεδόν η μισή είναι εντελώς καινούρια κατασκευή. Το στάδιο έχει αλλάξει προς το καλύτερο αφότου η Καλλιθέα προβιβάστηκε στην Α' Εθνική το 2002 με την τοποθέτηση καθισμάτων, νέων προβολέων, αλλά και σκέπαστρου στις αρχές του 2003. Στα σχέδια αναμόρφωσης περιλαμβανόταν και η κατασκευή μίας νέας κερκίδας στο ανατολικό πέταλο του σταδίου. Λόγω όμως διαφωνιών τεχνικής φύσεως το έργο τελικά δεν έχει γίνει ως τώρα. Θεωρείται όμως βέβαιο ότι θα έχει κατασκευαστεί μέχρι το τέλος του 2005, αυξάνοντας τη χωρητικότητα του σταδίου κατά περίπου 2.500. Σήμερα η χωρητικότητά αυτή φτάνει τους 4250 καθήμενους θεατές ενώ διοικητικά ανήκει στο Δήμο Καλλιθέας. Αξίζει τέλος να σημειωθεί ότι το Στάδιο της Καλλιθέας αποτέλεσε το Ολυμπιακό προπονητήριο για τους διαιτητές ποδοσφαίρου για το 2004. (www.asport.gr)

### **Γήπεδο Νίκαιας**

Το γήπεδο βρίσκεται στη Νίκαια, δυτικά του κέντρου της Αθήνας και η σημερινή χωρητικότητά του φτάνει τους 5123 καθήμενους θεατές (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 2.7). Η πρόσβαση εκεί γίνεται με τα μέσα μαζικής μεταφοράς εκτός όμως από τα μέσα σταθερής τροχιάς. Κτίστηκε το 1965 με την τελευταία ανακατασκευή να πραγματοποιείται το 2000 ενώ το ρεκόρ θεατών που έχει καταγραφεί είναι 6.565 θεατές σε αγώνα πρωταθλήματος το 1990 (Ιωνικός - Ολυμπιακός).

Το γήπεδο φέρει το όνομα της περιοχής της Νεάπολης του Δήμου Νίκαιας, όπου είναι κτισμένο. Βρίσκεται περίπου 2 χμ δυτικά του Γηπέδου Κορυδαλλού, έδρα της τοπικής αντιπάλου του Ιωνικού, Προοδευτικής. Το Γήπεδο της Νεάπολης βρίσκεται σήμερα σε πολύ καλύτερη κατάσταση από ότι πριν το 2000. Έχει παντού καθίσματα (προηγούμενη χωρητικότητα: 7.026), φωτισμό, ενώ και οι εγκαταστάσεις του κάτω από τις κερκίδες είναι πολύ πιο καλές σε σχέση με το παρελθόν. Το 2003 αντικαταστάθηκε και ο χλοοτάπητας. Διοικητικά το γήπεδο ανήκει στο Δήμο της Νίκαιας. (www.asport.gr)

**Γήπεδο «Σταύρος Μαυροθαλασσίτης»**

Το γήπεδο βρίσκεται στο Αιγάλεω, (5 χμ δυτικά του κέντρου της Αθήνας), επί της οδού Θηβών (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.9). Οι κυριότεροι οδικοί άξονες πρόσβασης είναι η Ιερά Οδός (από την Πειραιώς στον Κεραμεικό καθώς και η λεωφόρος Θηβών. Κτίστηκε το 1968 με την τελευταία ανακατασκευή να πραγματοποιείται το 2002 και την χωρητικότητά του να φτάνει σήμερα τους 3530 καθήμενους θεατές. Το καταγεγραμμένο ρεκόρ θεατών άγγιξε τους 17.917 θεατές το 1973 (Αιγάλεω - Ολυμπιακός).

Το γήπεδο φέρει από το 1987 το όνομα του Σταύρου Μαυροθαλασσίτη, του δημάρχου που ήταν ο πρωτεργάτης της κατασκευής του. Η χωρητικότητά του μέχρι το 1999 ήταν 18.000 με όρθιους θεατές στο μισό γήπεδο. Λίγο πριν τον σεισμό του Σεπτεμβρίου του '99 είχε ολοκληρωθεί η κατασκευή της νέας εξέδρας της οδού Μάκρης. Πριν όμως παραδοθεί επίσημα, έγινε ο σεισμός που προκάλεσε εκτεταμένες φθορές στην κύρια εξέδρα της Θηβών (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.10). Η εξέδρα αυτή κρίθηκε κατεδαφιστέα και σαν να μην έφτανε αυτό, προέκυψε πως η νέα εξέδρα της οδού Μάκρης είχε κτιστεί αυθαίρετα. Ως αποτέλεσμα, η ομάδα του Αιγάλεω χρησιμοποίησε το Στάδιο του Περιστερίου (ως το 2001) και το Γήπεδο του Κορυδαλλού (τη σεζόν 2001-02). Το φθινόπωρο του 2002 το Αιγάλεω επέστρεψε πάλι στο γήπεδό του που είχε πλέον επισκευασθεί, έστω και μερικώς. Σήμερα λειτουργεί η νέα εξέδρα της οδού Μάκρης και η μικρή της οδού Θεσ/νίκης αλλά όχι και η κύρια εξέδρα του γηπέδου επί της οδού Θηβών.

Η αλλαγή της δημοτικής αρχής στην πόλη σήμαινε και την αλλαγή σχεδίων για το μέλλον του γηπέδου. Ο νέος δήμαρχος επιθυμεί την ανακατασκευή της "πληγωμένης" μεγάλης εξέδρας και όχι την κατεδάφισή της. Σχεδιάζεται επίσης η τοποθέτηση στέγαστρου αλλά και η κατασκευή μικρής εξέδρας στη βόρεια πλευρά του γηπέδου. Το κόστος θα είναι € 22.000.000. Οι επιφυλάξεις όμως σχετικά με την εξεύρεση χρηματοδότησης είναι πολλές και οι αμφιβολίες για την πραγματοποίηση των σχεδίων μεγάλες. Αν παρ' όλα αυτά προχωρήσουν τα έργα, τότε το γήπεδο του Αιγάλεω θα μεταμορφωθεί προς το καλύτερο και η χωρητικότητά του θα φτάσει περίπου τους 10.000 θεατές (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.12). Διοικητικά το γήπεδο ανήκει στο Δήμο Αιγάλεω. ([www.asport.gr](http://www.asport.gr))

**Γήπεδο «Απόστολος Νικολαΐδης»**

Το γήπεδο βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας, στους βόρειους πρόποδες του Λυκαβηττού, επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.15). Είναι απέναντι από τον Άρειο Πάγο και την Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αττικής. Λόγω αυτής της κεντρικής του τοποθεσίας, η πρόσβαση στο γήπεδο είναι πολύ εύκολη με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, λεωφορεία και Μετρό (βλ. Παράρτημα II, χάρτης 1). Το γήπεδο κτίστηκε το 1922 με την τελευταία ανακατασκευή να πραγματοποιείται το 2001. Σήμερα το γήπεδο έχει μέγιστη χωρητικότητα 16620 καθημένους θεατές ενώ το ρεκόρ θεατών καταγράφηκε το 1963 με 26.126 θεατές (Παναθηναϊκός – ΑΕΚ) (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.17) .

Το επίσημο όνομα του γηπέδου είναι αυτό του πρώην προέδρου του ΠΑΟ, Απόστολου Νικολαΐδη. Οι περισσότεροι όμως το αποκαλούν "Γήπεδο Λεωφόρου" ή απλά "Λεωφόρο", από τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας όπου είναι κτισμένο. Παλαιότερα αναφερόταν πολύ συχνά και ως "Γήπεδο Παναθηναϊκού".

Το "Απόστολος Νικολαΐδης" έχει μια σημαντική θέση στην ιστορία του ελληνικού ποδοσφαίρου. Η πρώτη εξέδρα κατασκευάστηκε το 1928 και για σχεδόν 50 χρόνια το γήπεδο φιλοξένησε τους περισσότερους σημαντικούς εγχώριους και διεθνείς αγώνες. Ήταν το πρώτο ελληνικό γήπεδο με προβολείς (1938) και το πρώτο που απέκτησε χλοοτάπητα (1958). Έχει χρησιμοποιηθεί από πολλές άλλες ομάδες ως έδρα, μεταξύ αυτών ο Ολυμπιακός, η ΑΕΚ, ο Απόλλων, ο Αθηναϊκός και άλλες. Επίσης ήταν η έδρα της Εθνικής Ομάδας για πολλά χρόνια.

Ο ΠΑΟ επέλεξε να φύγει από τη γερασμένη Λεωφόρο και να μετακομίσει το 1984 στο πολύ μεγαλύτερο (και καινούριο τότε) Ολυμπιακό Στάδιο. Μετά όμως από 16 χρόνια αυτό-εξορίας, η ομάδα επέστρεψε στην ιστορική της έδρα το 2000. Από το 2001 μάλιστα, η Λεωφόρος χρησιμοποιείται και για τους αγώνες του Champions League. Αυτό έγινε εφικτό μετά από την μεγάλης κλίμακας αναμόρφωση του γηπέδου, που κόστισε σχεδόν € 7.000.000 (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.14).

Το θέμα της ιδιοκτησίας του γηπέδου δεν είναι απλό. Το οικόπεδο στο οποίο κτίστηκε ανήκει στο Δήμο Αθηναίων. Η χρήση (και μόνο) της έκτασης αυτής παραχωρήθηκε έναντι συμβολικού ποσού στη δεκαετία του 1920 (και δωρεάν μετά το 1972) στον Παναθηναϊκό, για όσο καιρό θα συνεχίζει να το χρησιμοποιεί ως γήπεδο. Αναφερόμαστε στον ερασιτέχνη Παναθηναϊκό Α.Ο. και όχι την ΠΑΕ. (www.asport.gr)

## Ολυμπιακό Στάδιο

Το Ολυμπιακό Στάδιο βρίσκεται στο Μαρούσι (βόρειο προάστιο της Αθήνας, 9 χμ από το κέντρο της πόλης και 22 χμ από το αεροδρόμιο) (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.18). Είναι μέρος του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών (ΟΑΚΑ) (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.22). Η πρόσβαση στο χώρο αυτό είναι ιδιαίτερα εύκολη και μπορεί να γίνει με όλα τα μέσα μεταφοράς από όλες τις κατευθύνσεις της Αθήνας, με την καλύτερη επιλογή να είναι το Μετρό και ο ηλεκτρικός σιδηρόδρομος.

Κτίστηκε το 1982, ενώ η τελευταία ανακατασκευή πραγματοποιήθηκε για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004. Το ρεκόρ θεατών που έχει καταγραφεί είναι 74.473 θεατές σε αγώνα για το κύπελλο Ελλάδος το 1986 (Παναθηναϊκός – ΑΕΚ).

Το Ολυμπιακό Στάδιο φέρει το όνομα του Σπύρου Λούη, νικητή του Μαραθωνίου στους πρώτους Ολυμπιακούς Αγώνες της σύγχρονης εποχής (1896). Αναφέρεται όμως πολύ συχνά ως "ΟΑΚΑ" από τα αρχικά του όλου αθλητικού συγκροτήματος.

Τα τόξα της οροφής του σταδίου έχουν μήκος 304 και ύψος 72 μέτρα ενώ η οροφή ζυγίζει συνολικά 19.000 τόνους (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.21). Χρησιμοποιήθηκαν 5.000 φύλλα πολυκαρβονικού υλικού για το στέγαστρο, που έχει εμβαδόν 25.000 τμ. ενώ 72 μέτρα κύλησε το δυτικό και 65 το ανατολικό τόξο, για να φτάσουν στην τελική τους θέση. Είναι χαρακτηριστικό ότι το στέγαστρο αντέχει σε σεισμό 8 Ρίχτερ και ανέμους 120 χμ / ώρα.

Δεν είναι όμως μόνο το στάδιο που αξίζει κανείς να δει στο ΟΑΚΑ. Είναι και το Ποδηλατοδρόμιο, με την επίσης καταπληκτική οροφή του, μήκους 145, πλάτους 106 και ύψους 45 μέτρων. Και βεβαίως είναι η Αγορά. Με την υπέροχη στοά, τα σιντριβάνια και το κινούμενο Τείχος των Εθνών. Το Ολυμπιακό Στάδιο της Αθήνας ανήκει στην Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή. ([www.asport.gr](http://www.asport.gr))

**Γήπεδο «Καραϊσκάκη»**

Το γήπεδο Καραϊσκάκη βρίσκεται στον Πειραιά, στο Νέο Φάληρο, 2 χμ από το κέντρο της πόλης, 10 χμ από την Αθήνα, και 32 χμ από το αεροδρόμιο "Ελευθέριος Βενιζέλος" (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.24). Η πρόσβαση στο γήπεδο γίνεται με πολλούς τρόπους αφού η νέα κατασκευή έχει προβλέψει σύνδεση με το Μετρό, το Τραμ αλλά και τα υπόλοιπα μέσα μαζικής μεταφοράς. Με την σημερινή του νέα μορφή, η χωρητικότητά του φτάνει τους 33334 καθήμενους θεατές. Κτίστηκε το 1895 ως "Ποδηλατοδρόμιο", ενώ το 1964 μετατράπηκε σε στάδιο, για να πάρει στα τέλη του 2004 τη σημερινή του μορφή (νέο γήπεδο). Το ρεκόρ θεατών που έχει καταγραφεί είναι 42.415 θεατές το 1965 (Ολυμπιακός – ΑΕΚ).

Είχε αρχικά κτιστεί ως ποδηλατοδρόμιο για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 1896 σε έκταση που ανήκε στην εταιρία των σιδηροδρόμων Σ.Α.Π. Α.Ε. (πρόγονος των Η.Σ.Α.Π.) και παραχωρήθηκε δωρεάν στην Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων (νυν Ε.Ο.Ε.). Το "Ποδηλατοδρόμιο" άρχισε να χρησιμοποιείται κυρίως σαν ποδοσφαιρικό γήπεδο τη δεκαετία του 1920. Η φορά του αγωνιστικού χώρου ήταν βορράς-νότος, με τα τέρματα να βρίσκονται προς την πλευρά της οδού Πειραιώς και της θάλασσας. Το γήπεδο ανακαινίστηκε πλήρως τη δεκαετία του 1960, παίρνοντας τη μορφή σταδίου με στίβο. Ο αγωνιστικός χώρος έγινε κάθετος προς τον παλιό (ανατολή-δύση), με τα τέρματα να βλέπουν προς την Καστέλα και το Φάληρο. Από εκείνη την εποχή άλλαξε και η ονομασία του προς τιμή του Γεωργίου Καραϊσκάκη, που σκοτώθηκε στο Φάληρο κατά τον Αγώνα του '21. Το στάδιο διατήρησε αυτή τη μορφή μέχρι και το 2003, έχοντας όμως περιπέσει πλέον σε εγκατάλειψη.

Μετά από πολυετές "σίριαλ", τον Απρίλιο του 2003 η χρήση του Σταδίου Καραϊσκάκη πέρασε στον Ολυμπιακό, που ανέλαβε να κατασκευάσει στη θέση του ένα νέο ποδοσφαιρικό γήπεδο, με την υποχρέωση να το παραδώσει έτοιμο για χρήση κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004. Ο σύλλογος ακόμη υποχρεούται να καλύπτει τα λειτουργικά έξοδα, να πληρώνει στη ΓΓΑ το 15% των εισπράξεων μετά το 2019 και να παραχωρήσει και πάλι το γήπεδο στη ΓΓΑ το 2052.

Το παλαιό στάδιο κατεδαφίστηκε το Μάιο του 2003 και κατόπιν ξεκίνησε η κατασκευή του νέου γηπέδου (με βάση μελέτη του αρχιτεκτονικού γραφείου aa Associates και της ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΕ). Το έργο ολοκληρώθηκε από την J&P-ΑΒΑΞ σε χρόνο ρεκόρ 14 μηνών και παραδόθηκε στις 30/6/2004 με κόστος € 60.000.000 (τα 20 ίδια κεφάλαια και τα 40 τραπεζικός δανεισμός). Το γήπεδο απέκτησε και πάλι την



παλαιά φορά βορράς-νότος, που είχε και το Ποδηλατοδρόμιο. Είναι ουσιαστικά μία σύμμεικτη κατασκευή, με τη χρήση μπετόν μέχρι το επίπεδο των 6,4 μέτρων (περιμετρικός διάδρομος κίνησης θεατών) και μεταλλικών στοιχείων από εκεί και πάνω. Οι λόγοι για αυτό ήταν η πίεση του χρόνου, η μείωση του κόστους, το υπέδαφος κλπ.

Το κοίλο του γηπέδου σχηματίζεται από ένα διάζωμα κερκίδων γύρω από τον αγωνιστικό χώρο. Το σύνολο των εξέδρων καλύπτεται από στέγαστρο, που στηρίζεται σε 14 κόκκινους "μακροφορείς" με ύψος 37 και μήκος 43 μέτρα (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.25). Το στέγαστρο αποτελείται από πολλαπλά εντεταμένα κομμάτια μεμβράνης. Στις κερκίδες οδηγούν 34 θύρες εισόδου (αρίθμηση από 1 ως 35, χωρίς θύρα 13). Στο επίπεδο κίνησης θεατών (concourse) υπάρχουν αναψυκτήρια και χώροι υγιεινής. Το νέο γήπεδο διαθέτει δύο ηλεκτρονικούς πίνακες, πλήρη μεγαφωνική εγκατάσταση και κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης.

Στη δυτική εξέδρα υπάρχουν 50 θέσεις για άτομα μειωμένης κινητικότητας και ο χώρος για τον γραπτό και ηλεκτρονικό Τύπο. Το κτίριο πίσω από αυτή την εξέδρα φιλοξενεί: στο 2ο όροφο το εστιατόριο και το αναψυκτήριο με θέα στον αγωνιστικό χώρο, ενώ στον 3ο και 4ο όροφο τις 40 "σουίτες" (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.26). Από αυτές, τριάντα είναι δυναμικότητας 10 ατόμων, τέσσερις 15 ατόμων, τρεις 18 ατόμων, δύο 20 ατόμων και μια προεδρική. Οι διαστάσεις τους ποικίλουν από 29 έως 65 τ.μ., διαθέτουν καθιστικό και WC, ενώ όλες έχουν πρόσβαση σε ειδικές θέσεις του διακεκριμένου διαζώματος. Κάτω από τις τρεις άλλες πλευρές του γηπέδου αναπτύσσεται η εμπορική στοά (6.500 τ.μ.), που φιλοξενεί το Μουσείο του Ολυμπιακού (δεν έχει λειτουργήσει ακόμη) και το "Red Store", αλλά και 17 ακόμη εμπορικούς χώρους, όπως εστιατόρια, καταστήματα, γυμναστήριο κλπ. Υπάρχει χώρος στάθμευσης για 1.123 αυτοκίνητα, αλλά όπως έχουμε σημειώσει και πιο πάνω, το γήπεδο εξυπηρετείται σε πολύ μεγάλο βαθμό από τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Μάλιστα, έχει κατασκευαστεί ειδική ράμπα που το συνδέει απευθείας με τον ανακαινισμένο σταθμό του ΗΣΑΠ (βλ. Παράρτημα I, εικ. 2.27). Το Καραϊσκάκη ανήκει στην Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή (που διατηρεί την κυριότητα), η χρήση του όμως παραχωρήθηκε το 2003 μέσω της ΓΓΑ στον ερασιτέχνη Ολυμπιακό ΣΦΠ για 49 χρόνια. ([www.asport.gr](http://www.asport.gr))

Ο παρακάτω πίνακας περιέχει συγκεντρωμένα, τα μεγαλύτερα γήπεδα που υπάρχουν αυτή τη στιγμή στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας και φιλοξενούν αγώνες του ελληνικού πρωταθλήματος. Η χωρητικότητα, το έτος κατασκευής και η



απόσταση από το κέντρο της Αθήνας είναι τα χαρακτηριστικά εκείνα που μπορούν να περιγράψουν την κατάσταση στον τομέα των γηπέδων. Η μικρή χωρητικότητά τους αλλά και η παλαιότητα στην κατασκευή τους αποδεικνύουν την αναγκαιότητα για νέους αγωνιστικούς χώρους.

<b>Γηπεδικές Εγκαταστάσεις στην Αθήνα</b>				
<b>Γήπεδα/Στάδια</b>	<b>Περιοχή</b>	<b>Έτος Κατασκευής</b>	<b>Χωρητικότητα</b>	<b>Απόσταση από το κέντρο της Αθήνας</b>
<b>Νέα Σμύρνη</b>	Νέα Σμύρνη	1939	11.700	4 χμ
<b>Γρηγόριος Λαμπράκης</b>	Καλλιθέα	1970	4.250	2 χμ
<b>Γήπεδο Νεάπολης</b>	Νίκαια	1965	5.123	2 χμ
<b>Σταύρος Μαυροθαλασσίτης</b>	Αιγάλεω	1968	3.530	5 χμ
<b>Απόστολος Νικολαΐδης</b>	Αθήνα	1928	16.620	2 χμ
<b>Ολυμπιακό Στάδιο</b>	Μαρούσι	1982	74.473	9 χμ
<b>Στάδιο Περιστερίου</b>	Περιστέρι	1970	10.000	7 χμ
<b>"Γιάννης Παθιακάκης"</b>	Ανω Λιόσια	1965	4.944	12 χμ
<b>Στάδιο Κορυδαλλού</b>	Κορυδαλλός	1937	4.361	2 χμ
<b>"Γεώργιος Καμάρας"</b>	Ριζούπολη	1948	14.200	2 χμ
<b>Καραϊσκάκη</b>	Πειραιάς	2004	33.334	10 χμ

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

## **2.5 Εμπορική εκμετάλλευση του ποδοσφαίρου ως αθλητικό θέαμα και ως προϊόν**

Πολλές προσπάθειες έχουν γίνει κατά καιρούς, για την καλύτερη εμπορική εκμετάλλευση του ποδοσφαίρου με την πρόσληψη από τις ΠΑΕ ειδικών στελεχών με οικονομικές γνώσεις που θα βοηθήσουν στην ανάπτυξη του ως εμπορικό προϊόν. Οι προσπάθειες αυτές, εν αντιθέσει με τις πρακτικές των μεγάλων συλλόγων της Ευρώπης, δεν στέφονται πάντα από επιτυχία. Έτσι κάθε προσπάθεια καταλήγει να είναι απλά κάτι εφήμερο, χωρίς ουσιαστικά αποτελέσματα για τους συλλόγους.

Οι λόγοι είναι πολλοί αλλά οι περισσότεροι έχουν την ίδια κοινή βάση. Όταν οι υποδομές είναι αναχρονιστικές τότε η προσέλκυση είναι εκ των πραγμάτων δύσκολη για τους νέους πελάτες που θα προσφέρουν χρήματα για το προϊόν. Από την περιήγηση ενός πελάτη γύρω από τους χώρους ενός γηπέδου στην Αθήνα και πιο συγκεκριμένα γύρω από το γήπεδο 'Απόστολος Νικολαΐδης' στη λεωφόρο Αλεξάνδρας, δεν μπορεί παρά να έχει αρνητική και μόνο αρνητική εικόνα σε τέτοιο βαθμό που κάθε προσπάθεια για την προσέλκυσή του να ναυαγεί. Αντίθετα, και στην μόνη ουσιαστικά αξιόλογη προσπάθεια ανάπτυξης ενός συλλόγου με ευρωπαϊκά κριτήρια, εντός των ελληνικών συνόρων, η περίπτωση του γηπέδου 'Καραϊσκάκη' είναι η άκρως αντίθετη περίπτωση. Οι καλές υποδομές φέρνουν και τα επιθυμητά οικονομικά αποτελέσματα, με τον σύλλογο του Ολυμπιακού να εισπράττει ποσά πολύ μεγαλύτερα από εκείνα που εισέπραττε πριν την κατασκευή του νέου γηπέδου.

Οι υποδομές, και για να είμαστε πιο συγκεκριμένοι τα νέα γήπεδα, δίνουν στις ΠΑΕ την δυνατότητα ευελιξίας σε κινήσεις που αποσκοπούν στην μεγιστοποίηση των κερδών τους. Έτσι λοιπόν ένα παλιό γήπεδο, πέρα από την παρακολούθηση ενός ποδοσφαιρικού αγώνα δεν έχει να προσφέρει κάτι παραπάνω στον επισκέπτη. Οι νέες εγκαταστάσεις από την άλλη πλευρά, πέρα από το αγωνιστικό μέρος, δίνει δυνατότητες, αν έχουν βέβαια προβλεφθεί, διασκέδασης και ψυχαγωγίας είτε σε χώρους κινηματογράφων είτε σε διάφορες εκδηλώσεις εντός και εκτός γηπέδου (συναυλίες).

Τέλος οι νέες υποδομές δημιουργούν και τις κατάλληλες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη των χώρων εκείνων που θα φιλοξενούν τις διαφημιστικές επιγραφές. Οι χώροι αυτοί καλύπτονται από αυστηρή νομοθεσία μέσα από το κοινοτικό δίκαιο, και είναι προφανές ότι με την κατάλληλη διαχείρισή τους τα έσοδα της ομάδας αυξάνονται κατά πολύ.

## **2.6 Αποδοτικότητα συστήματος ανάδειξης εγχώριων ταλέντων - εξαγωγή προϊόν**

Η φήμη του ελληνικού ποδοσφαίρου εκτοξεύθηκε πολύ ψηλά μετά από την αναπάντεχη επιτυχία το καλοκαίρι του 2004 στα γήπεδα της Πορτογαλίας με την κατάκτηση του Ευρωπαϊκού κυπέλλου. Πολλές κριτικές έγιναν, πολλά σχόλια ειπώθηκαν με ένα συγκεκριμένο σκοπό: το κατά πόσο αυτή η επιτυχία μπορεί να διατηρηθεί και να βοηθήσει το χώρο για την ουσιαστική του εξυγίανση. Η μόνη απάντηση δεν είναι άλλη από την βελτίωση της αποδοτικότητας του συστήματος ανάδειξης εγχώριων ταλέντων που θα στελεχώσουν τις ελληνικές ομάδες και το εθνικό αντιπροσωπευτικό συγκρότημα.

Ο ρόλος των σωματείων στην προσπάθεια αυτή πρέπει να είναι αποφασιστικός. Είναι οι μόνοι παράγοντες του συγκεκριμένου συστήματος που μπορούν να αναζητήσουν νέους παίκτες και να τους καλλιεργήσουν προς όφελός τους αλλά και προς όφελος του ποδοσφαίρου γενικότερα. Μέσα από την διοικητική οργάνωση των ΠΑΕ πρέπει να αναζητηθούν οι κατάλληλοι άνθρωποι στις κατάλληλες θέσεις για να αναζητήσουν τους αθλητές που αύριο θα εκπροσωπούν το εθνικό αντιπροσωπευτικό συγκρότημα.

Οι καλοί πλέον παίκτες θα φέρουν, όχι μόνο τον κόσμο πάλι στα γήπεδα αλλά θα ανοίξουν περισσότερο την αγορά των διεθνών μεταγραφών. Σήμερα πολλοί Έλληνες παίκτες έχουν μεταγραφεί σε μεγάλες ομάδες του εξωτερικού. Αυτοί πλέον, αναζητώντας την εξέλιξή τους εκεί, παρουσιάζουν τη ποδοσφαιρική ζωή εκεί ως κάτι πολύ μακρινό και ουτοπικό για τα ελληνικά δεδομένα. Στόχος τους πλέον δεν είναι η επιστροφή τους στην ποδοσφαιρική Ελλάδα αλλά να συνεχίσουν με κάθε κόστος την καριέρα τους μακριά από εδώ. Μια πιο εμπειριστατωμένη ματιά δείχνει ότι αυτοί οι παίκτες αποτέλεσαν ένα μεγάλο παράγοντα στην επιτυχία του καλοκαιριού του 2004. Αυτό θα πρέπει να κάνει τους παράγοντες στην Ελλάδα να αναρωτηθούν για την ποιότητα της δουλειάς τους.

## **2.7 Μεγάλη απόκλιση στη δυναμική των ομάδων στα εγχώρια πρωταθλήματα**

Όπως σε όλα τα αθλήματα, ατομικά και ομαδικά, έτσι και στο ποδόσφαιρο, μόνο μέσω του ανταγωνισμού μπορεί κάποια ομάδα να δημιουργήσει τις κατάλληλες συνθήκες για την επικράτηση της σε σχέση με τις υπόλοιπες. Όταν ο ανταγωνισμός είναι μεγάλος και εκτός από το καθαρά αγωνιστικό μέρος, περιλαμβάνει και τομείς όπως το μάρκετινγκ και η επενδύσεις στο μέλλον τόσο σε έμπυχο όσο και σε υλικό δυναμικό τότε και μόνο τότε το αποτέλεσμα είναι για το καλό του συνόλου τόσο των ομάδων μεμονωμένα όσο και του φιλαθλου κοινού. Όλα τα παραπάνω μπορούν να συμβούν με την προϋπόθεση ότι κάθε άλλο πρόβλημα είναι λυμένο και το μόνο που απασχολεί τις ομάδες και τις διοικήσεις τους είναι το αγωνιστικό τμήμα του ζητήματος.

Στην περίπτωση των ελληνικών ομάδων οι ιδανικές συνθήκες που προαναφέρθηκαν για να στοιχειοθετείται ο ανταγωνισμός, δεν υπάρχουν. Έτσι το αποτέλεσμα είναι το λιγότερο ικανοποιητικό που θα μπορούσε να υπάρξει. Το πρωτάθλημα παρά το γεγονός ότι απαρτίζεται από 16 σωματεία ο ανταγωνισμός ισχύει μόνο μεταξύ δύο ή τριών ομάδων. Το γεγονός αυτό, όχι μόνο αποδυναμώνει τις μικρότερες σε δυναμικότητα ομάδες αλλά κατά κάποιο τρόπο συγκρατεί και τις δυνατότερες σε ένα μέτριο επίπεδο. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την χαμηλή δυναμικότητα των ομάδων μας στο εξωτερικό με πολύ μικρές εξαιρέσεις. Η εγχώρια διοργάνωση δεν προσφέρει ικανοποιητικό θέαμα μιας και πάντα υπάρχει η αίσθηση ότι ο νικητής θα είναι κάποια μεγάλη ομάδα της πρωτεύουσας. Οι παραπάνω συνθήκες καθιστούν τον ανταγωνισμό ανεπαρκή και μη ωφέλιμο τελικά προς τις διεθνείς διοργανώσεις.

Πρέπει ωστόσο να επισημάνουμε ότι το ποδόσφαιρο σήμερα διαθέτει παγκοσμίως παράγοντες οι οποίοι διαθέτουν κάθε χρόνο τεράστια χρηματικά ποσά για την ενίσχυση των ομάδων τους. Τεράστιοι κολοσσοί στην διεθνή οικονομία έχουν αντιληφθεί ότι το ποδόσφαιρο, κάτω από κατάλληλες προϋποθέσεις μπορεί να τους αποφέρει υπέρογκα χρηματικά κέρδη, κατάλληλες προϋποθέσεις οι οποίες δεν υπάρχουν δυστυχώς στην Ελλάδα. Οι επενδυτές αυτοί έτσι δεν προσανατολίζονται στην ελληνική πραγματικότητα, ενώ οι εγχώριοι που ασχολούνται χρόνια με το αντικείμενο δεν προχωρούν σχεδόν ποτέ σε ουσιαστικές επενδύσεις είτε σε έμπυχο υλικό είτε σε υποδομές.

Με την έναρξη κάθε καινούριας αγωνιστικής περιόδου όλοι οι φίλαθλοι είναι πεπεισμένοι ότι κάτι νέο θα συμβεί, κάποια νέα ομάδα θα ξεχωρίσει και γενικά κάποια νέα απόφαση θα παρθεί προς όφελος του φίλαθλου κόσμου. Στην πραγματικότητα όμως και μετά το πέρας των πρώτων αγωνιστικών αντιλαμβάνονται όλοι ότι αυτή η κατάσταση δεν διορθώνεται αλλά πολλές φορές το αρνητικό κλίμα αυξάνεται συνεχώς. Οι μεγάλες ομάδες και στον αγωνιστικό χώρο αλλά και στο εξοαγωνιστικό υπερέχουν σαφώς έναντι των μικρότερων μειώνοντας συνεχώς το φίλαθλο ενδιαφέρον. Κάτι τέτοιο είναι αντίθετο από την εξέλιξη των προηγμένων ποδοσφαιρικών πρωταθλημάτων και του ανταγωνισμού που επικρατεί σε αυτά. Για παράδειγμα στην Αγγλία και την Ισπανία, οι ομάδες είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστικές με το ενδιαφέρον να μένει σε υψηλό επίπεδο σε όλη την διάρκεια των πρωταθλημάτων εξαιτίας των μεγάλων επενδύσεων, των καλών γηπεδικών εγκαταστάσεων, της καλής οργάνωσης των οικονομικών των σωματίων και της σωστής συνεργασίας μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου φορέα. Οι κατάλληλες προϋποθέσεις παρέχονται για την ουσιαστική ανάπτυξη του αθλήματος.

## **2.8 Βία στα γήπεδα**

Η μάστιγα του χουλιγκανισμού ταλαιπώρησε πολλές δεκαετίες το ποδόσφαιρο στη Μεγάλη Βρετανία, όμως για την αντιμετώπισή του η εκάστοτε βρετανικές κυβερνήσεις έχουν δαπανήσει δισεκατομμύρια στερλίνες και έχουν ψηφιστεί δεκάδες νόμοι με στόχο την καταπολέμησή της. Όλα αυτά είχαν θετικότατο αποτέλεσμα, καθώς οι Άγγλοι χούλιγκαν έγιναν είδος προς εξαφάνιση στα βρετανικά γήπεδα, όχι όμως και έξω απ' αυτά, καθώς συνεχίζουν να πολλαπλασιάζονται και να δηλώνουν παρών με την πρώτη ευκαιρία (κυρίως σε εκτός έδρας παιχνίδια των κυπέλλων Ευρώπης και διεθνών διοργανώσεων).

Φυσικά ο χουλιγκανισμός δεν καταπολεμείται από τη μια μέρα στην άλλη. Μπορεί όμως να απομακρυνθεί τουλάχιστον από τις εξέδρες υιοθετώντας σκληρή νομοθεσία την οποία οι Άγγλοι εφάρμοσαν μέχρι κεραίας. Αν κάποιος αναζητούν λύσεις σίγουρα η Αγγλία, έχει τους σκληρότερους νόμους, οι οποίοι εφαρμόζονται με τη βοήθεια των ίδιων των συλλόγων, ανεξάρτητα από το κόστος. Όσο κι αν ακούγεται παράξενο για την ελληνική ποδοσφαιρική νοοτροπία, οι ομάδες είναι αυτές



που δίνουν τις λίστες με τα ονόματα των ταραξιών στην αστυνομία, η οποία στη συνέχεια τους φακελώνει με την ακριβή έννοια του όρου. Κάθε θέση, κάθε "καρεκλάκι" στα αγγλικά γήπεδα έχει "ονοματεπώνυμο". Τα εισιτήρια δεν καταλήγουν σε απρόσωπους φιλάθλους που σπεύδουν να φωνάξουν υπέρ της ομάδας τους. Έτσι, είναι πιο εύκολος ο έλεγχος από τα κλειστά κυκλώματα ασφαλείας.

Παράλληλα οι υπηρεσίες του κράτους συνεργάζονται στενά με την αστυνομία και τους συλλόγους, ενώ απαγορεύεται η είσοδος στα γήπεδα ακόμη και σε άτομα τα οποία απλά θεωρούνται ύποπτα για πρόκληση επεισοδίων. Επίσης άτομα που προκαλούν επεισόδια και αναγνωρίζονται από φωτογραφίες συλλαμβάνονται αμέσως και περνούν από δίκη (πρόσφατα υιοθετήθηκε αυτό το μέτρο και στις Ιταλία, Ισπανία όπου ο χουλιγκανισμός έχει έντονη παρουσία). Είναι χαρακτηριστικό ότι η βρετανική κυβέρνηση ψήφισε νόμο που επιτρέπει στις αρχές την αφαίρεση των διαβατηρίων από χούλιγκαν και υπόπτους, για την αποφυγή επεισοδίων σε παιχνίδια αγγλικών ομάδων στην Ευρώπη, μετά τα επεισόδια στο Ευρω-2000 και στην Κωνσταντινούπολη που είχαν ως αποτέλεσμα τον θάνατο δύο οπαδών (μαχαιρώθηκαν από Τούρκους οπαδούς). Κατά τη διάρκεια των αγώνων του Μουντιάλ '98 στο Παρίσι, οι βρετανικές αρχές έδωσαν στη δημοσιότητα λεπτομέρειες του προφίλ των συλληφθέντων Άγγλων χούλιγκαν. Η αναφορά ήταν συγκλονιστική καθώς έδειχνε πως ανάμεσα στους ταραξίες δεν ήταν μόνο νεαρά άτομα του περιθωρίου αλλά και διευθυντές τραπεζών, δημόσιοι υπάλληλοι, οικογενειάρχες και γενικά φιλήσυχοι άνθρωποι που μέχρι τότε δεν είχαν δώσει ποτέ κανένα δικαίωμα.

Ο χουλιγκανισμός είναι πληγή για το ποδόσφαιρο σ' όλο το πλανήτη και η αντιμετώπισή του θέλει επιμονή και μεγάλη προσπάθεια, αλλά σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί ξεκομμένος από την κοινωνία. Η τυφλή βία συνεχίζει να ζει και να βασιλεύει και, μάλιστα, εκείνοι που ευθύνονται κοινωνικά για την ύπαρξή της κατάφεραν να την εκτοπίσουν από τα φώτα της δημοσιότητας, να την "εξατομικεύσουν" ακόμα περισσότερο, θέτοντας αυστηρότερους "κανόνες" στην εκδήλωσή της. Έτσι κατάφεραν, αφ' ενός, να καταστήσουν απαγορευτική οποιαδήποτε προσπάθεια, η οργή των κοινωνικά αποκλεισμένων να προσανατολιστεί εναντίον εκείνων που τους έχουν περιθωριοποιήσει, αφ' ετέρου, νομιμοποίησαν την επίσημη τρομοκρατία, στο όνομα της αντιμετώπισης του Χουλιγκανισμού.

Την ίδια ώρα, στην Ολλανδία, οι οπαδοί των ομάδων προσυνομιλούνται και οργανώνουν ολονύκτιες μάχες - στην κυριολεξία - στα περίχωρα του Άμστερνταμ



για να "λύσουν τις διαφορές τους". Στις οδομαχίες συμμετέχουν, τελικά, όλοι όσοι επιθυμούν να "παίξουν ξύλο", ανεξαρτήτως αθλητικών προτιμήσεων. Τα παραπάνω, μάλλον, πρέπει να μας προβληματίσουν, αν η αληθινή αιτία παραγωγής και αναπαραγωγής της τυφλής βίας, του χουλιγκανισμού των γηπέδων, είναι η θρησκευτική πίστη σε συγκεκριμένο χρώμα, που έχουν οι φανέλες των ομάδων.

Στα καθ' ημάς τώρα, όπως παντού, έτσι και τα ελληνικά γήπεδα, προσφέρουν μια εξαιρετική ευκαιρία. Τη δυνατότητα σε χιλιάδες νέους να ενσωματωθούν κοινωνικά σε κάποιο σύνολο με τις λιγότερες δυνατές "διαπιστεύσεις". Αρκεί ένα κασκόλ, αρκεί ένα τυποποιημένο σύνθημα, για να αποκτήσει ο καθένας μια "οικογένεια". Για να αποκτήσει "ομοϊδέατες". Για να γίνει αποδεκτός σε ένα κλαμπ με "κοινούς στόχους". Για να γίνει κι αυτός φορέας, αλλά και μαχητής μιας "ιδέας". Με λίγα λόγια, το γήπεδο προσφέρει - ειδικά στην εποχή του βάρβαρου κοινωνικού αποκλεισμού, στην εποχή της ανασφάλειας για το αύριο - τη δυνατότητα για ενσωμάτωση σε ένα κοινωνικό σύνολο, χωρίς να παρεμβάλλονται πολλές διατυπώσεις και κυρίως αποτελεί τη "θύρα" για μια κοινωνική ενσωμάτωση που έχει ευδιάκριτους στόχους: Τη νίκη και την επίδειξη υπεροχής και δύναμης έναντι του αντιπάλου, έναντι του "εχθρού". Στην ηπιότερή της μορφή, αυτή η κοινωνική ενσωμάτωση ισοδυναμεί με την ψευδαίσθηση της "ισότητας" και της "ισονομίας", αφού όλοι λυπούμαστε το ίδιο ή όλοι χαιρόμαστε το ίδιο για τη νίκη ή την ήττα της ομάδας, είτε ο ένας είναι απολυμένος εργάτης, είτε ο άλλος είναι διευθυντής τράπεζας, είτε είναι ο πρόεδρος της ομάδας.

Παρ' ότι το "πρόβλημα" δείχνει να είναι γηπεδικό για "ειδικούς", κοινωνιολόγους και πολιτικούς, ωστόσο δεν είναι. Το φαινόμενο της τυφλής βίας των ημερών μας είναι εξόχως κοινωνικό. Οι οπαδοί και "ταραξίες" είναι τμήμα της ελληνικής νεολαίας και του εκπαιδευτικού συστήματος, που εγκαταλείπει την υποχρεωτική εκπαίδευση σε ποσοστό 20%, που το κυριότερο ίσως δεν έχει δουλειά και προοπτικές. Το στημένο παιχνίδι είναι η ίδια η ζωή, το μέλλον και τα όνειρα χιλιάδων νέων. Ο "πουλημένος διαιτητής" πληρώνει τα σπασμένα από τα πουλημένα όνειρά τους. Γιατί όταν στραφούν στον πραγματικό ένοχο, αυτοί οι νεολαίοι, θα βρεθεί σε πολύ δύσκολη θέση η άρχουσα τάξη και τα όργανά της. Αυτοί οι κοινωνικά αποκλεισμένοι, έχουν γίνει, μπορεί και άθελά τους, οι ιδιωτικοί στρατοί των μεγαλοπαραγόντων. Η υπόθεση "βία στα γήπεδα", δεν ενδείκνυται για από καθέδρας συστάσεις λύσεων. Ούτε μπορεί να δοθεί λύση σε ένα σύστημα, όπως

το σημερινό. Ένα σύστημα κοινωνικό που, τελικά, είναι ο "υπ' αριθμόν 1" παραγωγός και τροφοδότης της τυφλής βίας των γηπέδων.

Η προσπάθεια του κράτους για την διατήρηση εντός αγωνιστικών πλαισίων των αγώνων κάθε ομαδικού αθλήματος, οδήγησε στην θέσπιση νόμων και κανονισμών που δημιουργούν τα πλαίσια εκείνα, μέσα στα οποία θα πρέπει να κινούνται όλοι οι φορείς που συμμετέχουν στην διοργάνωση ενός αθλητικού αγώνα. Έτσι λοιπόν, ο νόμος 2725 σε ότι αφορά την αντιμετώπιση της βίας με αφορμή αθλητικές εκδηλώσεις προτείνει συγκεκριμένα τα παρακάτω:

- Κάθε πρόσωπο που παρευρίσκεται ή συμμετέχει με οποιαδήποτε ιδιότητα και με οποιονδήποτε τρόπο στην εν γένει αγωνιστική δραστηριότητα των αθλητικών σωματείων, των τμημάτων αμειβόμενων αθλητών (Τ.Α.Α.) και των αθλητικών ανωνύμων εταιρειών (Α.Α.Ε.) πριν, στη διάρκεια και μετά τη λήξη των αθλητικών συναντήσεων, οφείλει να τηρεί τους νόμους, τους κανονισμούς και τους κανόνες του φίλαθλου πνεύματος.
- Τα παραπάνω πρόσωπα οφείλουν να συμβάλλουν στη διασφάλιση συνθηκών ομαλής διεξαγωγής των αθλητικών συναντήσεων, στο μέτρο και στο βαθμό των αρμοδιοτήτων τους. Απαγορεύεται οποιαδήποτε δημόσια δήλωση ή άλλη ενέργεια αθλητών, προπονητών, μελών διοικήσεων αθλητικών σωματείων, ενώσεων, ομοσπονδιών, Τ.Α.Α. ή Α.Α.Ε. ή διαιτητών που μπορεί να διαταράξει την ομαλή διεξαγωγή αθλητικής συνάντησης ή να πυροδοτήσει την ένταση και την αντιπαράθεση μεταξύ φιλάθλων.
- Η με οποιονδήποτε υπαίτιο τρόπο συμμετοχή σε πράξεις που δυσφημούν τον αθλητισμό, συνιστά ιδιαίτερα επιβαρυντική περίπτωση που συνεκτιμάται από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα, όπως ορίζεται από τις οικείες καταστατικές διατάξεις ή τις διατάξεις των οικείων κανονισμών ή από άλλες διατάξεις. (ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡ. 2725)

Κάθε χρόνο, όταν ξεκινάει το πρωτάθλημα της Ελλάδας, επικρατεί η ευχή να τελειώσει όσο πιο αναίμακτα γίνεται. Η εκπλήρωση της ευχής αυτής αφήνεται στην επιδεξιότητα της αστυνομίας στην υψηλή τέχνη του διαχωρισμού των

οργανωμένων οπαδών κατά την διάρκεια του αγώνα και κατά την προσέλευση και αποχώρησή τους από τα γήπεδα. Αν πετύχει η αστυνομία τον διαχωρισμό, τότε ο αγώνας τελειώνει συνήθως ειρηνικά. Αν όχι, τότε τα αποτελέσματα είναι μάλλον δυσάρεστα και πέρα από το αρνητικό του τραυματισμού φιλάθλων και των υλικών καταστροφών, η χώρα επιβαρύνεται με την φήμη των οπαδών-χούλιγκαν και οι άσχημες εικόνες που προκύπτουν κάνουν το γύρο του κόσμου.

Τα αποτελέσματα αυτά σε συνδυασμό με την ακούσια αλλά πολλές φορές και εκούσια συμμετοχή των εκάστοτε διοικήσεων των ομάδων, κάνουν επιτακτική την ανάγκη συνύπαρξης στοιχείων όπως φίλαθλοι και αστυνομικές δυνάμεις σε ένα χώρο καθαρά αθλητικό. Η μη συμβατή αυτή συνύπαρξη μπορεί να προκαλεί και από μόνη της αρνητικά αποτελέσματα. Στη διάρκεια λοιπόν ενός αγώνα οι οργανωμένοι φίλαθλοι στοιβάζονται, πολλές φορές σε επικίνδυνο βαθμό, σε ξεχωριστά τμήματα της εξέδρας, με κενό ή και με κάποιες διμοιρίες δυνάμεων καταστολής ανάμεσά τους. Εκεί ο διαχωρισμός είναι σχετικά εύκολος. Η προσέλευση και η αποχώρηση είναι τα δύσκολα κομμάτια αντιμετώπισης επικίνδυνων καταστάσεων. Εκεί για να υπάρξει πετυχημένος διαχωρισμός, πρέπει η αστυνομία να συντονιστεί με τους οργανωμένους, να συνεννοηθεί μαζί τους για το πότε και από που θα πάνε στο γήπεδο. Πρέπει δηλαδή να τους αναγνωρίσει σαν δύναμη με την οποία θα διαπραγματευτεί. Από εκεί ακριβώς ξεκινάει όλο το πρόβλημα.

Έτσι λοιπόν όπως έχουν πλαστεί κάποιοι κώδικες και άγραφοι νόμοι στα γήπεδα, το σύστημα της αστυνομίας δουλεύει όταν οι σύνδεσμοι των οργανωμένων οπαδών θέλουν να το βοηθήσουν να δουλέψει. Αν θελήσουν όμως να το σαμποτάρουν, μπορούν πολύ εύκολα. Συχνά το σαμποτάρουν με την κρυφή υποστήριξη κάποιων ανθρώπων από τις αντίστοιχες ΠΑΕ. Έτσι τελικά η αποφυγή επεισοδίων επαφίεται στις οργανωμένες ομάδες που τα προκαλούν. Χαρακτηριστικά ο νόμος 2725 αναφέρει για την αντιμετώπιση της βίας και την σχέση δυνάμεων τάξης-αθλήματος το εξής:

- Ποσοστό πέντε τις εκατό (5%) επί του αντιτίμου του εισιτηρίου των αγώνων ποδοσφαίρου, περιέρχεται ως πόρος στα ασφαλιστικά ταμεία του αστυνομικού προσωπικού (Ε.Τ.Ε.Χ.-Τ.Α.Υ.Α.Π.). Τα ανωτέρω έσοδα επιμερίζονται κατά ποσοστό εξήντα οκτώ τις εκατό (68%) στο Ε.Τ.Ε.Χ. και τριάντα δύο τις εκατό (32%) στο Τ.Α.Υ.Α.Π. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Πολιτισμού

και δημόσιας Τάξης καθορίζονται η διαδικασία είσπραξης των εσόδων, η διαχείρισή τους, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια." (ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡ. 2725)

Οι σύνδεσμοι των οργανωμένων οπαδών όμως αντλούν τη νομιμοποίησή τους από τις ΠΑΕ που τους αναγνωρίζουν και που τους στηρίζουν δίνοντάς τους εισιτήρια για τα μέλη τους σε χαμηλή τιμή. Δεν είναι όμως πάντα ανέφελος οι σχέσεις των συνδέσμων με τις ΠΑΕ. Όταν η ομάδα βρίσκεται σε αγωνιστική πτώση, οι σύνδεσμοι γίνονται συχνά το φόβητρο της διοίκησης, ιδίως αν η τελευταία δείξει ότι τους φοβάται. Αν πάλι η ομάδα βρεθεί σε φάση διοικητικής κρίσης, τότε οι σύνδεσμοι διεκδικούν ρόλο εκφραστή της λαϊκής βούλησης. Έτσι κάθε καινούργια διοίκηση νιώθει την ανάγκη να τους προσεταιριστεί, με αποτέλεσμα συχνά να τρέχει μετά να τους περιορίσει όχι όμως με κατασταλτικό τρόπο. Ουσιαστικά οι σύνδεσμοι αποτελούν κομμάτι του πλέγματος εξουσίας μέσα σε κάθε ομάδα, οπότε οι σχέσεις της κάθε διοίκησης ΠΑΕ με τους συνδέσμους των οπαδών της ομάδας περνάνε από διάφορες φάσεις, με τα πάνω να διαδέχονται τα κάτω, αλλά η σχέση δεν σπάει ποτέ τελείως. Την σχέση αυτή, δηλαδή την αλληλεξάρτηση των ΠΑΕ και των συνδέσμων φιλάθλων, πρέπει να την διαφυλάξει με κάποιο τρόπο ο νομοθέτης. Θα πρέπει να διασφαλιστεί κατά κύριο λόγο η ασφάλεια κάθε θεατή, αθλητή ή παράγοντα. Έτσι, με βάση τον νόμο 2725, η σύσταση, λειτουργία και εποπτεία των συνδέσμων φιλάθλων καθορίζεται ως εξής:

- Σκοπός – εποπτεύουσα αρχή. Σύνδεσμος φιλάθλων αθλητικού σωματείου ή Α.Α.Ε. είναι η, κατά τις διατάξεις των άρθρων 78 επί του Αστικού Κώδικα και του παρόντος άρθρου, ένωση φυσικών προσώπων που αποβλέπει στη με κάθε νόμιμο τρόπο ενίσχυση ή υποστήριξη του αθλητικού σωματείου ή της Α.Α.Ε. Οι σύνδεσμοι φιλάθλων οφείλουν να καλλιεργούν και να προάγουν τις αρχές του ευ αγωνίζεστε και του φιλάθλου πνεύματος. Εποπτεύουσα αρχή για τους συνδέσμους φιλάθλων είναι η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού.
- Μέλη – ταυτότητα μέλους. Μέλος συνδέσμου φιλάθλων μπορεί να είναι όποιος έχει μόνιμη κατοικία ή σταθερή διαμονή στην Ελλάδα, έχει συμπληρώσει το δέκατο έκτο έτος της ηλικίας του. Πρόσωπο

νεότερο των δεκαέξι ετών μπορεί να είναι μέλος, εφόσον υπάρχει η γραπτή συναίνεση εκείνου που ασκεί τη γονική μέριμνα. Ο σύνδεσμος φιλάθλων εκδίδει υποχρεωτικά δελτίο ταυτότητας για κάθε μέλος του, το οποίο ισχύει για ένα έτος.

- Αναγνώριση. Προκειμένου το αρμόδιο πρωτοδικείο να προβεί στην αναγνώριση ενός συνδέσμου φιλάθλων ως σωματείου, απαιτείται πλέον των όσων προβλέπονται:
  - α) να επισυναφθούν στην αίτηση αναγνώρισης:
    - (i) γραπτή συναίνεση της διοίκησης του οικείου αθλητικού σωματείου,
    - (ii) απόσπασμα ποινικού μητρώου των ιδρυτικών μελών από το οποίο προκύπτει ότι δεν συντρέχει κάποιο από τα κωλύματα των περιπτώσεων β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου,
    - (iii) υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α') κάθε ιδρυτικού μέλους ότι δεν εκτίει ποινή που του έχει επιβληθεί κατά τις διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 130 του παρόντος νόμου,
  - β) να προβλέπεται σε διατάξεις του καταστατικού ότι:
    - (i) ο σύνδεσμος φιλάθλων διαθέτει την έγγραφη συναίνεση του οικείου αθλητικού σωματείου,
    - ii) δεν μπορεί να είναι μέλος του πρόσωπο στο οποίο συντρέχουν τα κωλύματα των περιπτώσεων β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, ή πρόσωπο που εκτίει ποινή που του επιβλήθηκε κατά τις διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος νόμου,
    - iii) επιβάλλονται πειθαρχικές κυρώσεις αποβολής από το σύνδεσμο, σε όποιο μέλος διαπράττει αδικήματα βίας με αφορμή αθλητικές εκδηλώσεις.
- Βιβλία. Κάθε σύνδεσμος φιλάθλων τηρεί υποχρεωτικά Βιβλίο Μητρώου Μελών και Βιβλίο Εσόδων - Εξόδων, τα οποία πριν από τη χρήση τους θεωρούνται από το νομάρχη ή από άλλο εξουσιοδοτημένο από αυτόν όργανο. Σε περίπτωση διενέργειας πράξεων παράδοσης αγαθών ή παροχής υπηρεσιών, που υπάγονται στο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, το Βιβλίο Εσόδων - Εξόδων θεωρείται και από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του Π.Δ. 186/1992 (ΦΕΚ 84 Α').

- Παραρτήματα. Ο σύνδεσμος φιλάθλων μπορεί να διατηρεί κατά τόπους παραρτήματα, εφόσον:
  - α) προβλέπεται από το καταστατικό του,
  - β) υπάρχει σχετική απόφαση του διοικητικού συμβουλίου ή της γενικής συνέλευσης του συνδέσμου σύμφωνα με το καταστατικό,
  - γ) έχει οριστεί υπεύθυνος λειτουργίας του παραρτήματος και έχει γνωστοποιηθεί στην εποπτεύουσα και στην οικεία αστυνομική αρχή.
- Γραφεία - εντευκτήρια. Ο σύνδεσμος φιλάθλων ή παραρτήματά του μπορεί να έχει γραφεία ή εντευκτήριο, μετά από άδεια της αρμόδιας αστυνομικής αρχής, η οποία χορηγείται, εφόσον προσκομισθεί σε αυτήν αντίγραφο του εγκεκριμένου κατά τον παρόντα νόμο καταστατικού και πρόσφατο πιστοποιητικό εγγραφής του συνδέσμου στο βιβλίο σωματείων του οικείου πρωτοδικείου. Η άδεια ισχύει για δύο χρόνια και ανανεώνεται με τους ίδιους όρους με τους οποίους χορηγείται. Η αστυνομική αρχή προβαίνει υποχρεωτικά στη σφράγιση κάθε χώρου που, χωρίς την ανωτέρω άδεια, στεγάζει με οποιονδήποτε τρόπο τη λειτουργία γραφείων ή εντευκτηρίων συνδέσμου φιλάθλων, ή άλλες δραστηριότητες ενίσχυσης ή υποστήριξης αθλητικού σωματείου ή Α.Α.Ε. από ομάδες ή ενώσεις φυσικών προσώπων που δεν αποτελούν σωματείο (άρθρο 107 Α.Κ.), έστω κι αν ο χώρος λειτουργεί στο όνομα τρίτου προσώπου ή την εκμετάλλευσή του έχει τρίτο πρόσωπο. "Όποιος λειτουργεί τα ως άνω γραφεία ή εντευκτήρια χωρίς άδεια της αρμόδιας αστυνομικής αρχής ή παραβιάζει τη σφραγίδα που έθεσε η αστυνομική αρχή στους χώρους αυτούς, τιμωρείται με την ποινή που προβλέπεται από τις διατάξεις του ίδιου άρθρου 178 του Ποινικού Κώδικα."
- Ετήσια υποβολή στοιχείων. Κάθε σύνδεσμος φιλάθλων υποχρεούται μέσα στο μήνα Ιούλιο κάθε έτους να υποβάλλει στη Γ.Γ.Α. ή σε άλλο εξουσιοδοτημένο από αυτήν όργανο της κεντρικής ή της περιφερειακής διοίκησης:
  - α) επίσημο αντίγραφο του Μητρώου Μελών,
  - β) υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 των νομίμων εκπροσώπων του για το εάν διαθέτει παραρτήματα και ποια είναι τα παραρτήματα αυτά,



γ) αντίγραφο ποινικού μητρώου των μελών του διοικητικού συμβουλίου του συνδέσμου,

δ) υπεύθυνες δηλώσεις του Ν. 1599/1986 των μελών του ότι στο πρόσωπό τους δεν συντρέχει κάποιο από τα κωλύματα των περιπτώσεων β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3 και ότι δεν εκτίουν ποινή που τους έχει επιβληθεί κατά τις διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 130." Με απόφασή του ο Υπουργός Πολιτισμού μπορεί να αναθέτει τον έλεγχο της τήρησης της υποχρέωσης αυτής των συνδέσμων φιλάθλων στο Ελεγκτικό Συμβούλιο του άρθρου 52 ή στην Επιτροπή Επαγγελματικού Αθλητισμού του άρθρου 77 του παρόντος νόμου,

ε) γραπτή ανανέωση της συναίνεσης του οικείου αθλητικού σωματείου για τη λειτουργία του συνδέσμου φιλάθλων.

- Επιχορηγήσεις - βραβεύσεις.

α) Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, μετά από αιτιολογημένη γνώμη της διοργανώτριας αρχής κάθε πρωταθλήματος, δίδεται έκτακτη επιχορήγηση σε σύνδεσμο φιλάθλων εφόσον:

(i) έχει επιδείξει σημαντική δραστηριότητα στη προσπάθεια πρόληψης της βίας με αφορμή αθλητικές εκδηλώσεις και δεν έχει υποπέσει σε παραβάσεις της σχετικής νομοθεσίας,

(ii) η δαπάνη αποσκοπεί στην κάλυψη εξόδων για εκδηλώσεις που προάγουν το φίλαθλο πνεύμα. Στην ίδια απόφαση καθορίζεται η διαδικασία και ο φορέας του διαχειριστικού και οικονομικού ελέγχου για την επιχορήγηση.

β) Με όμοια απόφαση, τον Ιούλιο κάθε έτους βραβεύονται ηθικά και υλικά οι σύνδεσμοι φιλάθλων οι οποίοι επέδειξαν εξαιρετική δραστηριότητα στην προαγωγή του φίλαθλου πνεύματος και συνεργάστηκαν με τη ..Ε.Α.Β. και τις αρμόδιες αρχές στην αντιμετώπιση της βίας με αφορμή αθλητικές εκδηλώσεις.

- Διάλυση. Με την επιφύλαξη των άρθρων 103:

α) τη διάλυση ενός συνδέσμου φιλάθλων μπορούν να ζητήσουν από το αρμόδιο δικαστήριο το οικείο αθλητικό σωματείο, η οικεία Α.Α.Ε. και ο Γενικός Γραμματέας Αθλητισμού,

β) λόγο διάλυσης αποτελεί ιδίως:

(i) η παραβίαση των υποχρεώσεων που απορρέουν από το παρόν άρθρο, καθώς και από τις διατάξεις σχετικά με τη διάθεση εισιτηρίων αθλητικών συναντήσεων και την ομαδική μετακίνηση φιλάθλων,

(ii) η λειτουργία γραφείων ή εντευκτηρίων χωρίς την προβλεπόμενη άδεια,

(iii) η γραπτή ανάκληση ή η μη ανανέωση της συναίνεσης του οικείου αθλητικού σωματείου ή της Α.Α.Ε. για τη λειτουργία του συνδέσμου φιλάθλων. (ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡ. 2725)

Επίσης βασική υποχρέωση των αθλητικών φορέων είναι και η λήψη κάποιων μέτρων αστυνόμευσης των αθλητικών εκδηλώσεων. Σύμφωνα με το νόμο 2725 οι υποχρεώσεις τους ορίζονται ως εξής:

- Η αρμοδιότητα για την τήρηση της τάξης κατά τις αθλητικές συναντήσεις εντός και εκτός των αγωνιστικών χώρων ανήκει στην Ελληνική Αστυνομία ή στο Λιμενικό Σώμα, εφόσον η αθλητική συνάντηση διεξάγεται σε περιοχή δικαιοδοσίας του. Οι διοργανώτριες αρχές αθλητικών εκδηλώσεων, τα εκάστοτε διαγωνιζόμενα αθλητικά σωματεία, Τ.Α.Α, ή Α.Α. Ε., οι σύνδεσμοι φιλάθλων και γενικά οι αθλητικοί φορείς υποχρεούνται να συνεργάζονται με την αρμόδια Αστυνομική Αρχή και να συμμορφώνονται προς τις υποδείξεις και αποφάσεις της, ιδίως για θέματα που αποβλέπουν στην εξασφάλιση ομαλής τέλεσης μιας αθλητικής συνάντησης, στη μετακίνηση, προσέλευση και αποχώρηση των φιλάθλων, στον τρόπο διάθεσης και κατανομής των εισιτηρίων στους διαγωνιζόμενους, στον καθορισμό των θέσεων των οπαδών τους στις κερκίδες και των μεταξύ τους κενών τμημάτων και γενικά στη διαφύλαξη της δημόσιας τάξης. Η Ελληνική Αστυνομία διαθέτει στην περιοχή της δικαιοδοσίας της το κατά την κρίση της αναγκαίο προσωπικό για την τήρηση της τάξης σε αθλητικές συναντήσεις, στο οποίο και καταβάλλεται η προβλεπόμενη από τις διατάξεις του άρθρου 33 του Ν . 2800/2000 (ΦΕΚ 41 Α') αποζημίωση.

- Οι διοργανώτριες αρχές και τα εκάστοτε διαγωνιζόμενα αθλητικά σωματεία, Τ.Α.Α. ή Α.Α.Ε., συμμετέχουν υποχρεωτικά σε συσκέψεις που μπορεί εν όψει μιας αθλητικής συνάντησης να συγκαλεί η αρμόδια Αστυνομική Αρχή σε συνεργασία με τη Δ.Ε.Α.Β., προκειμένου να αντιμετωπιστούν θέματα αρμοδιότητάς της, που σχετίζονται ιδίως με την ομαλή και ασφαλή μετακίνηση, προσέλευση και αποχώρηση των φιλάθλων και τη διάθεση των εισιτηρίων. Κατά τις συσκέψεις αυτές τηρούνται πρακτικά με ευθύνη του εκπροσώπου της Δ.Ε.Α.Β. Σε κάθε περίπτωση, τα μέτρα που τυχόν πρέπει να ληφθούν για τα θέματα της προηγούμενης παραγράφου ορίζονται με απόφαση της αρμόδιας αστυνομικής αρχής.
- Όποιο μέλος της διοίκησης αθλητικού σωματείου, Τ.Α.Α., Α.Α.Ε. ή συνδέσμου φιλάθλων ή εκπρόσωπος των φορέων αυτών δεν υπακούει σε νόμιμη πρόσκληση υπαλλήλου ή αρχής που εκτελεί την απόφαση αυτή ή παραβιάζει απαγόρευση που θέτει η απόφαση, τιμωρείται: α) με φυλάκιση μέχρι έξι μηνών, β) με φυλάκιση μέχρι δύο ετών αν η ανυπακοή ή η παραβίαση είχε επακόλουθο την πρόκληση εκτεταμένων φθορών ξένης ιδιοκτησίας, γ) με φυλάκιση τουλάχιστον δύο ετών αν η ανυπακοή ή η παραβίαση είχε επακόλουθο την πρόκληση σωματικής βλάβης, δ) με κάθειρξη μέχρι δέκα ετών αν στην περίπτωση του στοιχείου γ' επήλθε θάνατος.
- Πριν από την έναρξη της αγωνιστικής περιόδου και για όλη τη διάρκειά της, οι διοργανώτριες αρχές αθλητικών συναντήσεων αθλημάτων, τα αθλητικά σωματεία, τα Τ.Α.Α. και οι Α.Α.Ε. ορίζουν εκπρόσωπό τους για θέματα αντιμετώπισης της βίας με αφορμή αθλητικές εκδηλώσεις, τον οποίο γνωστοποιούν στη Δ.Ε.Α.Β. και στην αστυνομική αρχή της έδρας τους.
- Ο Υπουργός Πολιτισμού μπορεί με απόφασή του, μετά από εισήγηση της οικείας αστυνομικής αρχής και γνώμη της Δ.Ε.Α.Β., να διατάζει τη χρονική μετάθεση της διεξαγωγής μιας αθλητικής συνάντησης. Προκειμένου για αθλητική συνάντηση τοπικού χαρακτήρα, τη χρονική μετάθεση αποφασίζει, εάν συντρέχει σοβαρός λόγος διαφύλαξης της

δημόσιας τάξης, ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας, μετά από εισήγηση της οικείας Αστυνομικής Διεύθυνσης.

- Με αναγκαία και πρόσφορα μέτρα, η αρμόδια αστυνομική αρχή αποκλείει την πρόσβαση στην αθλητική εγκατάσταση ομάδων φιλάθλων που δεν διαθέτουν εισιτήρια επικείμενης αθλητικής συνάντησης ή τα προμηθεύτηκαν κατά παράβαση των διατάξεων που ισχύουν. Επίσης αποκλείει την πρόσβαση στην αθλητική εγκατάσταση προσώπων που βρίσκονται σε προφανή κατάσταση μέθης ή υπό την επήρεια ναρκωτικών ουσιών, καθώς και προσώπων που κατά την κρίση της μπορούν να προκαλέσουν επεισόδια.
- Το αθλητικό σωματείο, η Α.Α.Ε. ή το Τ.Α.Α. οφείλουν να μισθώνουν μαζικό μέσο μεταφοράς που πρόκειται να χρησιμοποιήσουν οι οπαδοί τους, προκειμένου να προσέλθουν οργανωμένα ή να αποχωρήσουν από μία αθλητική συνάντηση, εφόσον η μίσθωση ζητηθεί από τον φορέα εκμετάλλευσης του μέσου μεταφοράς. Εάν αρνηθούν, ο φορέας εκμετάλλευσης έχει δικαίωμα να αρνηθεί τη χρήση του μέσου για τον ανωτέρω σκοπό. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Πολιτισμού, Δημόσιας Τάξης και Μεταφορών και Επικοινωνιών, προσδιορίζονται τα μαζικά μέσα μεταφοράς για τα οποία ισχύει η εν λόγω υποχρέωση, καθορίζεται το ελάχιστο περιεχόμενο μιας τέτοιας σύμβασης, οι αναγκαίες εγγυήσεις για τη μη φθορά του μαζικού μέσου και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

Ήταν λοιπόν απαραίτητη η καταπολέμηση της βίας με κάποιο τρόπο ουσιαστικό. Η κυβέρνηση θέλησε λοιπόν να κάνει πραγματικά κάτι για τη βία στα γήπεδα, βάζοντας στο στόχαστρο ακριβώς τους συνδέσμους των οργανωμένων οπαδών. Η κυβερνητική προσπάθεια θέλησε να περάσει τους συνδέσμους από το κόσκινο της Επιτροπής Επαγγελματικού Αθλητισμού, που ανέλαβε να εγκρίνει τη λειτουργία κάθε συνδέσμου χωριστά και να διαλύσει τους υπόλοιπους. Όμως, η προσπάθεια δεν απέδωσε τα αναμενόμενα, με αποτέλεσμα να χρειαστεί να καταφύγει στο ακραίο μέτρο της απόλυτης απαγόρευσης παρουσίας φιλάθλων της φιλοξενούμενης ομάδας στο γήπεδο. Αυτό το μέτρο έδωσε ένα τόνο φαιδρότητας στο αγωνιστικό πρωτάθλημα, χωρίς όμως να μειώσει τα κρούσματα βίας στα γήπεδα.

Η εξυγίανση του ποδοσφαίρου μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο με εξυγίανση της βάσης του, που είναι το επίπεδο των ερασιτεχνών. Το υγιές ερασιτεχνικό φέρνει τον κόσμο στα γήπεδα και γεννά τους μεγάλους παίκτες. Η ελληνική κοινωνία έχει σήμερα περισσότερο από ποτέ την ανάγκη να εξυγιανθεί το ποδόσφαιρο, γιατί κινδυνεύει, όχι από το άσχημο θέαμα, αλλά απ' αυτούς που αναλαμβάνουν να "σώσουν" πρώτα το ποδόσφαιρο και μετά την Ελλάδα.

## **2.9 Προσέλευση του φιλάθλου κοινού στα γήπεδα**

Αν αποδεχθούμε την κατάσταση των υποδομών με την μορφή που έχουν σήμερα, σίγουρα δεν είναι αυτές που θα λειτουργήσουν ως πόλος έλξης των φιλάθλων με υγιή σκέψη στα γήπεδα της χώρας. Πεπαλαιωμένα γήπεδα με έλλειψη βασικών υποδομών όπως θέσεις στάθμευσης, καθίσματα, διακεκριμένες θέσεις και χώροι υγιεινής στερούν από τους συλλόγους πολλά εκατομμύρια ευρώ όχι μόνο από την αγορά εισιτηρίων την ημέρα ενός αγώνα αλλά και από την περιήγησή τους στους εμπορικούς χώρους γύρω από το γήπεδο εφόσον βέβαια αυτοί υπάρχουν. Τα ελληνικά γήπεδα, έτσι όπως είναι, είναι καταδικασμένα να φιλοξενούν ένα μέρος κοινού το οποίο δεν έχει ουσιαστικές απαιτήσεις σε υπηρεσίες και το οποίο συσπειρώνεται με την μορφή πυρήνων που μόνο λόγο ύπαρξης έχουν την εκτόνωση μέσα αλλά και έξω από τα γήπεδα.

Η ούτως ή άλλως μικρή χωρητική ικανότητα των υποδομών συμβάλει και αυτή στην ελάχιστη χρήση τους από το κοινό. Το δυνατό αίσθημα της βίας γίνεται ακόμα πιο έντονο όταν ο χώρος αυτός είναι μικρός. Έτσι πάλι καταλήγουμε στο γεγονός να βλέπουμε κάθε Κυριακή τα ελληνικά γήπεδα να είναι άδεια ενώ μόνο λίγοι είναι εκείνοι που θα τολμήσουν να γίνουν ένα με τη μάζα που πολλές φορές χάνει πολύ εύκολα τον έλεγχο. Η μικρή χωρητικότητα σε συνδυασμό με την μορφή του γηπέδου (κάγκελα, μη σκεπασμένοι χώροι θεατών) κάνει την βόλτα στο γήπεδο από τρόπο αναψυχής σε μια κουραστική και πολλές φορές επικίνδυνη εμπειρία και διαδικασία. Η απόδειξη των παραπάνω έρχεται να επιβεβαιωθεί από τον παρακάτω πίνακα, όπου η μείωση του αριθμού των φιλάθλων είναι προφανής:

Περίοδος	Αγώνες	Εισιτήρια
1979-80	306	2874452
1980-81	306	2640071
1981-82	306	2496128
1982-83	306	2347218
1983-84	240	2443243
1984-85	240	2861871
1985-86	240	3356741
1986-87	227	2229979
1987-88	240	2702040
1988-89	240	2215995
1989-90	306	2020467
1990-91	306	1934777
1991-92	306	1799631
1992-93	306	1502103

Πηγή: Γενική Γραμματεία Αθλητισμού

Είναι όμως αναγκαίο να πούμε ότι για τους ελάχιστους φιλάθλους στα γήπεδα δεν φταίνε μόνο οι αυτές καθαυτές εγκαταστάσεις αλλά και οι ίδιες οι ομάδες που δεν προσφέρουν θέαμα ικανό να προσελκύσει τον κόσμο. Η υπερπληθώρα ξένων παικτών μεσαίου επιπέδου διαβρώνει την ταυτότητα των ομάδων και έτσι ο φίλαθλος προτιμά να παρακολουθήσει αγώνες από το σπίτι του. Είναι πάλι αποδεδειγμένο ότι μια πιο αμιγώς ελληνική ομάδα όσον αφορά τους αθλητές της, θα τύχει μεγαλύτερης υποστήριξης από τον κόσμο.

## **2.10 Έσοδα από τα τηλεοπτικά δικαιώματα των ομάδων**

Η άσχημη τροπή που έχει πάρει το ελληνικό ποδόσφαιρο στις μέρες μας βλέπουμε ότι επηρεάζει όλως τους παράγοντες που συνθέτουν τον επαγγελματικό αυτό χώρο. Έτσι λοιπόν δεν θα μπορούσαν να μείνουν ανεπηρέαστα και τα έσοδα των ΠΑΕ από τα τηλεοπτικά δικαιώματα. Πράγματι, και ενώ στην Ευρώπη τα τηλεοπτικά δικαιώματα είναι μια ιστορία πολλών ετών με τις ομάδες να δημιουργούν δικά τους δίκτυα για την προβολή των ομάδων τους, η Ελλάδα ως συνήθως όχι μόνο είναι ουραγός αλλά δεν εκμεταλλεύεται αυτή την εμπειρία για να δημιουργήσει κάτι υγιές. Έτσι λοιπόν τα τηλεοπτικά δικαιώματα έγιναν αιτία να χαθούν πολλά κεφάλαια που θα μπορούσαν να διατεθούν κάπου πιο παραγωγικά, χάθηκαν θέσεις εργασίας με



το κλείσιμο σταθμών αναμετάδοσης αγώνων, ενώ τα υψηλά συμβόλαια των πρώτων χρόνων πέρασαν ανεπιστρεπτί.

Σήμερα η κατάσταση αρχίζει να ομαλοποιείται προς το καλύτερο αλλά με τρομερά περιθώρια περαιτέρω βελτίωσης. Τα τηλεοπτικά δικαιώματα, όπως είπαμε παραπάνω συνεχίζουν την άσχημη αλυσίδα του χώρου του επαγγελματικού ποδοσφαίρου και όπως θα δούμε και στη συνέχεια θα επηρεάσουν και άλλους τομείς όπως είναι οι αποδοχές των αθλητών.

## **2.11 Αποδοχές αθλητών**

Κάνοντας έναν απολογισμό των παραπάνω προβλημάτων και προτάσεων που στερούν από το φίλαθλο κόσμο την δυνατότητα να απολαύσει ένα προϊόν για το οποίο καταβάλει πολλές φορές χρηματικό ποσό πολύ μεγαλύτερο της πραγματικής του αξίας, βλέπουμε ότι τελικά η προσπάθεια κάποιων να εκμεταλλευθούν τη λαϊκή βάση του αθλήματος δημιουργεί προβλήματα σε όλους τους φορείς που ασχολούνται με το ποδόσφαιρο, ακόμα και στους ίδιους τους αθλητές. Οι κύριοι εκπρόσωποι του αθλήματος γίνονται συχνά αντικείμενα εκμετάλλευσης από τις ομάδες τους και από τους ίδιους τους εκπροσώπους τους.

Ξεκινώντας για μία ακόμα φορά από το παράδειγμα της Ευρώπης, διαπιστώνει κανείς ότι η εποχή των υπέρογκων συμβολαίων σε χρηματική απόδοση έχει περάσει ανεπιστρεπτί. Πριν από μια δεκαετία οι σύλλογοι δαπανούσαν χρήματα σε συμβόλαια τα οποία δεν ήταν αντιπροσωπευτικά της αξίας των αθλητών. Το γεγονός αυτό παρέσυρε πολλές ομάδες στην ίδια πολιτική με αποτέλεσμα τελικά την κατάρρευση τους οικονομικά και την αλλαγή στάσης στον τομέα αυτό. Όμως η εξέλιξη αυτή είχε ουσιαστικό αποδέκτη τους αθλητές οι οποίοι δεν ήταν προστατευμένοι από κανένα νομικό πλαίσιο και ως εκ τούτου ήταν υποχρεωμένοι να υποκύψουν στις αισθητά χαμηλότερες προτάσεις των σωματείων τους.

Το φαινόμενο αυτό δεν άφησε όπως ήταν αναμενόμενο και την εγχώρια αγορά και διακίνηση κεφαλαίων. Τα ήδη χαμηλά συμβόλαια περιορίστηκαν ακόμα περισσότερο και σε παραλληλία με το γεγονός της ολοένα και περισσότερο μεγαλύτερης πρόσληψης παικτών από το εξωτερικό οδήγησε τους Έλληνες αθλητές σε περιορισμό των προσλήψεων τους. Το φαινόμενο Bosman αποτέλεσε και εδώ

δυνατό χτύπημα στη σταδιοδρομία αρκετών και αξιόλογων αθλητών από την εγχώρια αγορά. Μεγαλύτερο πλήγμα υπέστησαν οι αθλητές των μικρομεσαίων ομάδων που είδαν τα ήδη μικρά συμβόλαιά τους να συρρικνώνονται ακόμα πιο πολύ.

— Οι λόγοι της τροπής αυτής είναι λόγοι που απαντώνται στην λειτουργία της ελεύθερης αγοράς όταν η προσφορά είναι μεγαλύτερη από τη ζήτηση. Συγκεκριμένα η δικαστική έκβαση της υπόθεσης Bosman ‘άνοιξε’ τα σύνορα των αγορών κάθε χώρας, σύμφωνα με το δικαίωμα της ελεύθερης διακίνησης εργατικού δυναμικού στην Ευρωπαϊκή Ένωση, και έτσι μειώθηκαν τα εισοδήματα των εργαζομένων-αθλητών. Πέρα όμως από αυτούς τους και με κοινή βάση την οικονομία του χώρου, λόγος σημαντικός επίσης ήταν και η μείωση των εσόδων από τα τηλεοπτικά δικαιώματα που λάμβαναν μέχρι τότε τα σωματεία από τους διάφορους τηλεοπτικούς σταθμούς. Στην αρχή λίγες ομάδες ακολουθούσαν το δρόμο της προβολής τους με εξασφάλιση των τηλεοπτικών τους δικαιωμάτων. Όταν το φαινόμενο αυτό άρχισε σιγά-σιγά να διευρύνεται τότε τα συμβόλαια μεταξύ ποδοσφαιρικών ανώνυμων εταιριών και συνδρομητικών καναλιών μειώθηκαν, οι αγώνες που προβάλλονταν ήταν περισσότεροι και τα έσοδα των ομάδων λιγότερα λόγω της χαμηλής προσέλευσης φιλάθλων που αρκούσαν πλέον στην παρακολούθηση από το σπίτι. Όλα αυτά συνέβαλαν αρνητικά και μείωσαν σε μεγάλο βαθμό τις αποδοχές των αθλητών αφού τα έσοδα δεν έφταναν για να καλύψουν τις παλαιές ανάγκες των συμβολαίων. Παρακάτω παραθέτονται επιγραμματικά κάποιες προτάσεις του σχεδίου για τη βιώσιμη ανάπτυξη του επαγγελματικού ποδοσφαίρου για τις εργασιακές σχέσεις αθλητών και εταιριών:

- Έναρξη Προγραμματικού Διαλόγου με Ποδοσφαιριστές και ΠΣΑΠ.
- Αποδοχές συναρτήσει συμμετοχών.
- Αντασφάλιση Υπεραξίας Επαγγελματικής Ικανότητας (πρόβλεψη UEFA).
- Παροχή Υπηρεσιών Διαχείρισης Κεφαλαίων.
- Οικογενειακή Περίθαλψη.
- Εμπορικές Σχέσεις.
- Κοινωνική Δράση.
- Συμμετοχή σε Φιλανθρωπικές Εκδηλώσεις.
- Συμμετοχή σε Εκδηλώσεις Συνδέσμων Φιλάθλων.

- Συμμετοχή σε Εκδηλώσεις Ακαδημιών.
- Καθιέρωση Ενιαίου Εσωτερικού Κανονισμού.
- Καθορισμός πλαισίου σχέσεων με πράκτορες (FIFA-ΕΠΟ).ποδοσφαιριστών, προπονητών.
- Υποχρεωτικά μονοετή συμβόλαια μονομερώς ανανεούμενα.

## 2.12 Συμπεράσματα

Είναι λοιπόν επιτακτική η ανάγκη για την αναβάθμιση του ελληνικού ποδοσφαίρου έτσι όπως περιγράφεται παραπάνω. Όλα τα στοιχεία που έχουν παρατεθεί αποδεικνύουν τη σημαντικότητα αυτή υστέρηση που έχει κάνει την κατάσταση δυσμενέστερη από ποτέ, γεγονός αναγκαστικό για την ανάληψη ευθυνών και πρωτοβουλιών από τους υπεύθυνους. Πέρα από τις υποδομές, πρέπει να ανασυγκροτηθούν οι αρχές που λαμβάνουν αποφάσεις για το μέλλον του ποδοσφαίρου.

Η ουσιαστική αναβάθμιση στον οργανωτικό τομέα, του ελληνικού ποδοσφαίρου μπορεί να δώσει τα ερεθίσματα εκείνα σε παράγοντες που επιθυμούν να επενδύσουν τόσο σε έμπυχο όσο και σε άψυχο υλικό. Η δημιουργία ασφαλούς και εγγυημένου περιβάλλοντος δίνει την δυνατότητα μεγάλων επενδυτικών βημάτων που θα αναδείξουν το άθλημα στη χώρα μας.

Τα κυριότερα προβλήματα που εντοπίστηκαν από το κεφάλαιο αυτό ήταν τα θέματα που έχουν να κάνουν με την οικονομική αδιαφάνεια των ΠΑΕ εδώ και πολλά χρόνια, με την εμπορική εκμετάλλευση του αθλήματος, τις υπάρχουσες υποδομές στη χώρα αλλά και με θέματα που έχουν να κάνουν με το φίλαθλο κοινό και είναι η βία στα γήπεδα και η κατά συνέπεια μικρή προέλευσή τους σε αυτά. Θα ήταν πραγματικά οξύμωρο να μιλάμε για νέες υποδομές όταν σε ζωτικά ζητήματα το ελληνικό ποδόσφαιρο είναι ουσιαστικά οπισθοδρομικό. Η γνώση των προβλημάτων θα μας δώσει και την ικανότητα αντιμετώπισής τους, ενώ θα μπορούμε παράλληλα να μιλάμε και για τις νέες υποδομές.

Έτσι λοιπόν, το επόμενο κεφάλαιο οργανώνεται βάση των κριτηρίων εκείνων που απαιτούνται για την κατασκευή ενός ποδοσφαιρικού γηπέδου. Η λύση όλων των παραπάνω προβλημάτων είναι καθοριστικό θέμα για να μπορέσει να επενδύσει

κάποιος ένα τεράστιο κεφάλαιο στο ζήτημα αυτό. Αν υπάρχει οικονομική αβεβαιότητα τότε είναι σίγουρο ότι οι τέτοιου είδους επενδύσεις είναι εξαιρετικά δύσκολο να γίνουν, κάνοντας λοιπόν, επιτακτική τη λύση των προβλημάτων που προαναφέρθηκαν στο κεφάλαιο αυτό

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΙ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### 3.1 Σχεδιασμός ποδοσφαιρικών εγκαταστάσεων

Οι αθλητικές εγκαταστάσεις αποτελούν πλέον αναπόσπαστο τμήμα του πολεοδομικού ιστού μιας περιοχής και χρησιμεύουν συχνά ως μέσο αστικής αναμόρφωσης, αναλαμβάνοντας τον ευρύτερο ρόλο κέντρων κοινωνικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων και προσελκύοντας ευρύτερο κοινό. Η επιλογή της θέσης μιας αθλητικής εγκατάστασης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό, εκτός από τον αριθμό των αθλουμένων και το είδος των αθλημάτων και από τον αριθμό των ατόμων που προβλέπεται να αποτελούν το πιθανό κοινό των θεατών, τη δυνατότητα πρόσβασής τους στην εγκατάσταση, τη διαθεσιμότητα και το κόστος της ανάλογης έκτασης και τις χρήσεις γης της περιοχής.

Ακόμη, για την επιλογή της θέσης και του σχεδιασμού των αθλητικών εγκαταστάσεων πρέπει να εξετάζεται η μονιμότητα της χρήσης τους για αθλητικές δραστηριότητες ή της χρήσης τους για κάποιο συγκεκριμένο αθλητικό γεγονός (π.χ. Ολυμπιακοί Αγώνες) και οι δυνατότητες αλλαγής χρήσης τους στη συνέχεια. Ιδιαίτερο ακόμη ρόλο στην επιλογή της θέσης της εγκατάστασης έχουν οι κλιματικές και μικροκλιματικές συνθήκες που επικρατούν σε κάθε περιοχή. Γενικά σε κάθε περίπτωση χωροθέτησης επιβάλλεται να εξετάζονται κάθε είδους χωροταξικές, συγκοινωνιακές ή άλλες επιπτώσεις που θα έχει η επιλογή μιας θέσης σε σχέση με τη δυνατότητα επιλογής μιας άλλης.

Στην περίπτωση του σχεδιασμού εγκαταστάσεων που αφορούν αποκλειστικά ένα άθλημα, το ποδόσφαιρο, τα κριτήρια είναι ακόμα πιο περιοριστικά και έχουν να κάνουν, εκτός από την αθλητική όψη του νομίσματος, με την οικονομική του πλευρά μιας και όπως έχει αναφερθεί επανειλημμένα, το ποδόσφαιρο σήμερα είναι περισσότερο θέαμα παρά μια αμιγώς αθλητική δραστηριότητα. Το γεγονός αυτό περιορίζει σημαντικά την χωρική του τοποθέτηση με αυστηρότερα κριτήρια όπως είναι η ασφάλεια, η αποφυγή κυκλοφοριακών επιβαρύνσεων και η σχέση κράτους και ιδιωτικού φορέα.

Όταν ένα νέο στάδιο κατασκευάζεται, πρέπει να δίνεται μεγάλη προσοχή σχετικά με τη θέση της και τη γωνία του αγωνιστικού χώρου σε σχέση με τον ήλιο

και τις επικρατούσες καιρικές συνθήκες. Βασικό μέλημα της τοποθέτησης του γηπέδου πρέπει να είναι η προστασία των αθλητών, θεατών και των υπολοίπων παρευρισκόμενων, όσο το δυνατόν περισσότερο από το έντονο φως του ήλιου. Κατά την επιλογή της θέσης του γηπέδου, πρέπει να υπάρξει ικανοποιητικός ανοιχτός χώρος που να περιβάλλει το χώρο για να επιτρέψει οποιαδήποτε μελλοντική ανάπτυξη. Η επιλεγμένη περιοχή πρέπει να είναι προσιτή από τους παραπλήσιους αυτοκινητόδρομους και τα μέσα σταθερής τροχιάς της πόλης προκειμένου να καταστούν την άφιξη και την αναχώρηση όσο το δυνατόν απλούστερες διαδικασίες για τους θεατές.

Η περιβαλλοντική συμβατότητα είναι, φυσικά, μια πρωταρχική εκτίμηση για την επιλογή μιας περιοχής στην οποία θα κατασκευαστεί ένα σύγχρονο γήπεδο. Είναι ένα σύνθετο και λεπτό θέμα που πρέπει να προσεγγιστεί με μεγάλη προσοχή και ευαισθησία εκ μέρους των υπεύθυνων για την συγκεκριμένη πολιτική ανάπτυξης του χώρου. Συστήνεται ότι κατά τον προγραμματισμό και την κατασκευή ενός νέου γηπέδου ή κατά την εκσυγχρονισμό ενός υπάρχοντος, η προσοχή πρέπει να ληφθεί για να επιτραπεί η δυνατότητα της τοπικής κοινοτικής συμμετοχής με την παροχή αιθουσών συνεδριάσεων, εστιατορίων, αίθουσες παιχνιδιών, αθλητικές εγκαταστάσεις, καταστήματα, γραφεία, όλα προς όφελος της τοπικής κοινωνίας.

Κάθε περίπτωση σχεδιασμού τέτοιων εγκαταστάσεων έχει από τη φύση του κάποιους ιδιαίτερους τομείς βάση των οποίων η τελική τους μορφή θα μπορεί να θεωρηθεί μια επιτυχημένη επένδυση από όλες τις πλευρές, που θα βοηθήσει το άθλημα γενικότερα. Οι τομείς αυτοί τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό ακολουθούν το μοντέλο της ουσιαστικής κοινωνικής ένταξης των εγκαταστάσεων μέσα στο ευρύτερο αστικό περιβάλλον μιας σύγχρονης κοινωνίας και ο διαχωρισμός τους γίνεται σε τέσσερις βασικούς άξονες:

1. Τεχνικός τομέας
2. Οικονομικός τομέας
3. Κοινωνικός τομέας
4. Νομικός τομέας

Η παρακάτω περιγραφή προσπαθεί να αναλύσει όσο το δυνατόν περισσότερο το κάθε ένα παράγοντα ξεχωριστά με βάση τις διεθνείς προδιαγραφές και την ελληνική νομοθεσία στον τομέα αυτό.



### 3.2 Τεχνικοί παράγοντες σχεδιασμού

Ο σχεδιασμός μιας αθλητικής εγκατάστασης με στόχο την αισθητική ποιότητα και τη λειτουργική επάρκεια πρέπει να ξεκινά από τον καθορισμό ορισμένων κύριων παραγόντων, όπως:

- Ο κεντρικός χώρος της αθλητικής εγκατάστασης ή στάδιο. Αυτός περιλαμβάνει το γήπεδο αθλητικών δραστηριοτήτων, τις θέσεις των θεατών καθώς και τους χώρους κυκλοφορίας τους. Το σχήμα, οι διαστάσεις και ο προσανατολισμός του κεντρικού χώρου πρέπει να ικανοποιούν όλες τις προβλεπόμενες λειτουργίες του.
- Η χωρητικότητα σε θεατές. Ο παράγοντας αυτός είναι καθοριστικός αρχικά για τη σκοπιμότητα κατασκευής και τον οικονομικό προγραμματισμό της λειτουργίας της εγκατάστασης. Αν το γήπεδο πρόκειται να έχει μεταβλητό μέγεθος για να εξυπηρετήσει δραστηριότητες πολύ διαφορετικές μεταξύ τους, πρέπει να καθοριστεί ο μέγιστος αριθμός θέσεων γύρω από το μέγιστο μέγεθος του γηπέδου (π.χ. για ποδόσφαιρο ή στίβο) καθώς και ο μέγιστος αριθμός θέσεων γύρω από το ελάχιστο μέγεθος του γηπέδου (π.χ. για αγώνες μποξ, μουσικές εκδηλώσεις κ.ά.).
- Ο προσανατολισμός του σταδίου. Ανάλογα με τις δραστηριότητες που πρόκειται να λαμβάνουν χώρα, καθορίζεται ο κατάλληλος προσανατολισμός του σταδίου γύρω από το οποίο αρθρώνεται ο σχεδιασμός ολόκληρου του έργου. Βασικοί παράγοντες που καθορίζουν τον προσανατολισμό ενός ανοιχτού σταδίου είναι η θέση της αθλητικής εγκατάστασης, οι κλιματικές και άλλες ειδικές συνθήκες της περιοχής καθώς και οι περίοδοι του έτους και οι ώρες της ημέρας κατά τις οποίες πρόκειται να ασκούνται οι διάφορες αθλητικές δραστηριότητες.
- Ο καθορισμός ζωνών λειτουργιών στο στάδιο. Αφού αποφασιστεί ο προσανατολισμός του σταδίου, ακολουθεί ο καθορισμός των σχέσεων μεταξύ των κύριων τμημάτων του. Ο καθορισμός ζωνών διαφορετικών λειτουργιών, η θέση και το μέγεθος των ζωνών αυτών και ο

διαχωρισμός των ασύμβατων λειτουργιών μεταξύ τους αποτελούν παράγοντες της λειτουργικότητας και της ασφάλειας της εγκατάστασης. Οι ζώνες του κεντρικού χώρου Ο διαχωρισμός του σταδίου των αθλητικών εγκαταστάσεων σε ζώνες είναι απαραίτητος ώστε σε περίπτωση κινδύνου να μπορούν οι θεατές να διαφύγουν από τις θέσεις τους προς μια σειρά από ενδιάμεσες ασφαλείς περιοχές που να οδηγούν σε μια απόλυτα ασφαλή θέση στο εξωτερικό της εγκατάστασης.

- Η πρώτη ζώνη ή γήπεδο. Είναι αυτή πάνω στην οποία λαμβάνουν χώρα οι αθλητικές δραστηριότητες και αποτελεί το κεντρικότερο τμήμα του κεντρικού χώρου. Υπάρχει περίπτωση το γήπεδο να έχει σχεδιαστεί και ως χώρος 'προσωρινής ασφάλειας' των θεατών σε περίπτωση κινδύνου, εφόσον βέβαια έχουν εξασφαλιστεί οι κατάλληλοι διάδρομοι πρόσβασης των θεατών σε αυτό. Η επιφάνεια του γηπέδου καλύπτεται συνήθως με χλοοτάπητα αν πρόκειται για ανοιχτό στάδιο, ενώ για τα στεγασμένα στάδια ενδείκνυνται διάφορες κατάλληλες συνθετικές επιστρώσεις.
- Η δεύτερη ζώνη. Αυτή περιβάλλει το γήπεδο και περιλαμβάνει τις θέσεις των θεατών και τους διαδρόμους κυκλοφορίας τους που είναι γύρω από το γήπεδο και στην περιοχή των θέσεων. Οι θύρες που οδηγούν από τις περιοχές των θέσεων στους διαδρόμους κίνησης πρέπει να διατηρούνται σε καλή κατάσταση και να ανοίγονται εύκολα είτε από υπεύθυνα άτομα που πρέπει να βρίσκονται σε υπηρεσία πάντα όταν λειτουργεί η εγκατάσταση, είτε αυτόματα.
- Η τρίτη ζώνη. Αυτή περιβάλλει τη δεύτερη, διαχωρίζοντας το χώρο των θεατών από την περιμετρική περίφραξη του σταδίου και εξασφαλίζει την κυκλοφορία τους και την πρόσβασή τους στις θέσεις. Από πλευράς ασφάλειας, η τρίτη ζώνη αποτελεί έναν χώρο 'προσωρινής ασφάλειας' στον οποίο οι θεατές μπορούν να καταφύγουν σε περίπτωση κινδύνου μέχρι να μπορέσουν να φτάσουν την ασφαλή τέταρτη ζώνη. Αν μόνο η τρίτη ζώνη έχει σχεδιαστεί ως χώρος προσωρινής ασφάλειας, τότε το εμβαδόν της πρέπει να είναι τέτοιο ώστε να μπορεί να φιλοξενήσει όλους τους θεατές του σταδίου

με πυκνότητα 4-6 ατόμων / τετραγωνικό μέτρο. Αν η τέταρτη ζώνη μοιράζεται τη λειτουργία αυτή με το γήπεδο, τότε το συνολικό εμβαδόν των δυο πρέπει να ικανοποιεί τις πιο πάνω απαιτήσεις.

- Η τέταρτη ζώνη. Αυτή βρίσκεται περιμετρικά του σταδίου, μεταξύ της περιμετρικής περίφραξης και των χώρων στάθμευσης και πρόσβασης στα μέσα μαζικής κυκλοφορίας. Η λειτουργία της ζώνης αυτής είναι αναγκαίο να παρέχει τη δυνατότητα στους θεατές να προσανατολίζονται προς την κατάλληλη θύρα του κεντρικού χώρου έτσι ώστε να φτάνουν ευκολότερα στις θέσεις τους. Ενδείκνυται να είναι ένας ευχάριστος χώρος πεζών που καλό είναι να είναι φυτεμένος. Ο χώρος αυτός διαχωρίζει το στάδιο από τον περιβάλλοντα χώρο και παρέχει στους θεατές την ευκαιρία κυκλοφορίας, προσανατολισμού, σημείων συνάντησης, μικροαγορών κτλ. Από πλευράς ασφάλειας, η τέταρτη ζώνη αποτελεί χώρο 'μόνιμης ασφάλειας' και πρέπει να μπορεί να φιλοξενήσει όλους τους θεατές της εγκατάστασης με πυκνότητα 4-6 ατόμων / τετραγωνικό μέτρο. Βασικές αρχές σχεδιασμού των σταδίων Οι μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις αποτελούν χώρους άθλησης και αναψυχής που πρέπει να είναι ευχάριστοι και καλαίσθητοι ικανοποιώντας ταυτόχρονα αυστηρές λειτουργικές προδιαγραφές. Εξάλλου, λόγω του μεγάλου μεγέθους τους, οι κατασκευές αυτές αποτελούν χαρακτηριστικά αρχιτεκτονικά στοιχεία που κυριαρχούν στο χώρο. ([www.ktirio.gr](http://www.ktirio.gr))

### 3.2.1 Βασικές Αρχές Σχεδιασμού

Βασικές αρχές που μπορούν να βοηθήσουν στον επιτυχημένο σχεδιασμό μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων είναι:

- Η ομαλή προσαρμογή της εγκατάστασης στο χώρο. Αυτό μπορεί να γίνει με τη διαμόρφωση του σταδίου σε επίπεδα με την πρώτη στάθμη - ζώνη σε επίπεδο χαμηλότερο από το φυσικό έδαφος. Μπορεί εξάλλου ολόκληρος ο όγκος του σταδίου να προεξέχει από την

επιφάνεια του εδάφους, αλλά οι εξωτερικές πλευρές του να διαμορφωθούν σε φυτεμένες πλαγιές. Η προσαρμογή των στεγασμένων σταδίων στο χώρο είναι συνήθως ευκολότερη σε σχέση με την προσαρμογή των ανοιχτών σταδίων.

- Χρειάζεται να επιλεγεί αν θα δοθεί έμφαση στις όψεις της εγκατάστασης ή στη στέγη της, σε περίπτωση που το στάδιο είναι στεγασμένο. Αν το ένα από τα δυο αυτά στοιχεία κυριαρχεί αισθητικά σε σχέση με το άλλο, τότε ο χειρισμός της σύνθεσης όλης της κατασκευής διευκολύνεται. Στα στάδια που βρίσκονται μέσα στον αστικό ιστό, ενδείκνυται να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στη διαμόρφωση των όψεων, ενώ στα ανεξάρτητα στάδια ενδείκνυται να δοθεί έμφαση στη στέγη.
- Χρειάζεται να διαμορφωθούν κατάλληλα οι εξωτερικές γωνίες των πτερύγων των κερκίδων. Πολύ απλές αλλά όχι ιδιαίτερα καλαίσθητες λύσεις αποτελούν τα κεκλιμένα επίπεδα των πτερύγων αυτών που μπορεί να παραμείνουν εμφανή ή να καλύπτονται με κατακόρυφα τοιχία. Πιο καλαίσθητες επιλογές θα αποτελούσαν οι καλύψεις των γωνιών με καμπυλόγραμμες επιφάνειες ή με \*πύργους\* γραφείων ή καταστημάτων. \* Οι οδεύσεις διαφυγής που οδηγούν από την τρίτη στην τέταρτη ζώνη απαιτούν ιδιαίτερη προσοχή στο σχεδιασμό τους σε περίπτωση που βρίσκονται εξωτερικά του κελύφους της κατασκευής. Στην περίπτωση αυτή διευκολύνεται σημαντικά η διαφυγή των ατόμων αν αυτό απαιτηθεί, αλλά η εμφάνιση των εξωτερικών κλιμάκων ή ράμπων επηρεάζει αποφασιστικά την αισθητική της κατασκευής.
- Το μεγάλο μέγεθος των κατασκευών και οι μεγάλες διατομές των δομικών στοιχείων που τις αποτελούν είναι καλό να εξισορροπούνται με την κατάλληλη διαμόρφωση τοπίου και φυτοκάλυψης στον περιβάλλοντα χώρο. Η χρήση δικτυωτών ή προεντεταμένων στοιχείων μπορεί να ελαφρύνει τις μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις και να συμβάλει στην προσαρμογή τους στην ανθρώπινη κλίμακα.  
(www.ktirio.gr)

### 3.2.2 Αρχές σχεδιασμού των κερκίδων

Οι κερκίδες των σταδίων κατασκευάζονται συνήθως από χυτό ή προκατασκευασμένο σκυρόδεμα ενώ μεταλλικές κερκίδες αποτελούν πιο σπάνια επιλογή και χρειάζεται να συνδυάζονται με ειδική πρόβλεψη πυροπροστασίας. Γενικά κατά τη διαμόρφωση της δεύτερης ζώνης των σταδίων, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι εξής παράγοντες:

- προσανατολισμός των επιφανειών των κερκίδων σε σχέση με τον προσανατολισμό του γηπέδου που πρέπει να είναι τέτοιος ώστε οι θεατές να μην αντικρίζουν τον ήλιο κατά την παρακολούθηση των αθλητικών δραστηριοτήτων.
- Ακόμη και από τις θέσεις των πιο απομακρυσμένων θεατών πρέπει να είναι ορατές οι μπάλες που χρησιμοποιούνται σε ορισμένες αθλητικές δραστηριότητες, γεγονός που καθίσταται δύσκολο στις εγκαταστάσεις μεγάλης κλίμακας.
- Οι κλίσεις των επιπέδων που φέρουν τις κερκίδες πρέπει να είναι κατάλληλες ώστε κάθε καθισμένος θεατής να έχει θέα του γηπέδου πάνω από τα κεφάλια των θεατών που κάθονται μπροστά του.
- Οι κλίσεις των επιπέδων που φέρουν τις κερκίδες δεν πρέπει να είναι τόσο απότομες ώστε να καθίστανται επικίνδυνες. Ως μέγιστη ασφαλής κλίση θεωρείται αυτή των 34 μοιρών.
- Η θέα του γηπέδου από όλες τις θέσεις των θεατών δεν πρέπει να εμποδίζεται από κολόνες, δοκούς, χαμηλές επιφάνειες στέγης και άλλα δομικά στοιχεία. ([www.ktirio.gr](http://www.ktirio.gr))

### 3.2.3 Αρχές σχεδιασμού των διαδρόμων κυκλοφορίας

Η πρόσβαση, η κυκλοφορία και η διαφυγή των θεατών επιτυγχάνεται με διαδρόμους, σκάλες και ράμπες που αποτελούν τα μέσα διακίνησης των θεατών του σταδίου. Κύριοι παράγοντες που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά το σχεδιασμό τους είναι:

- Η μορφή και το μέγεθος όλων των μέσων επικοινωνίας των αθλητικών εγκαταστάσεων τα οποία πρέπει να εξασφαλίζουν την ομαλή ροή των διακινούμενων θεατών χωρίς να προκαλείται σύγχυση
- Η διακίνηση των θεατών και η μετάβαση από το ένα μέρος στο άλλο πρέπει να έχουν υπολογιστεί σε σχέση με τη χωρητικότητα του σταδίου σε θεατές έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ταχεία και ασφαλής εκκένωσή του σε περίπτωση κινδύνου
- Οι διάδρομοι κυκλοφορίας ενδείκνυται να είναι χωροθετημένοι έτσι ώστε να διαχωρίζουν τη δεύτερη ζώνη σε τομείς με χωρητικότητα 2.500-3.000 θεατές ο καθένας, επιτρέποντας έτσι καλύτερο έλεγχο του πλήθους και ομαλή κατανομή του στις εξόδους, στις τουαλέτες, στα μπαρ κτλ.
- Οι διάδρομοι κυκλοφορίας που διαχωρίζουν τη δεύτερη ζώνη σε τομείς διακρίνονται σε ακτινωτούς και παράλληλους διαδρόμους σε σχέση με το γήπεδο. Αραιοί διάδρομοι που χωρίζουν τη δεύτερη ζώνη σε λίγους και μεγάλους τομείς αφήνουν αρκετό χώρο διαθέσιμο για θέσεις θεατών, αλλά η διακίνηση των θεατών καθίσταται δυσκολότερη. Το αντίθετο συμβαίνει αν οι διάδρομοι είναι πυκνοί, οπότε πρέπει να βρεθεί η κατάλληλη ισορροπία μεταξύ των δυο επιλογών. Ιδιαίτερη σημασία πρέπει να δίνεται τέλος τόσο στην προσπέλαση όσο και στη διακίνηση εντός των αθλητικών εγκαταστάσεων των ατόμων με ειδικές ανάγκες. ([www.ktirio.gr](http://www.ktirio.gr))

### 3.2.4 Κατασκευαστικές λεπτομέρειες

Χαρακτηριστικές κατασκευαστικές λεπτομέρειες που συμβάλλουν στο σωστό σχεδιασμό των αθλητικών εγκαταστάσεων είναι:

- Η στέγη των μερικά στεγασμένων σταδίων πρέπει να εξασφαλίζει τη σκίαση των κερκίδων χωρίς να ρίχνει ανεπιθύμητες σκιές στην επιφάνεια του γηπέδου. Για να πραγματοποιηθεί ο συνδυασμός αυτός



απαραίτητες απαιτήσεις και προδιαγραφές που δεν θα επιβαρύνουν αλλά αντίθετα, θα βελτιώνουν την υπάρχουσα κατάσταση.

Μια τέτοια υποδομή μπορεί, αν δεν σχεδιαστεί σωστά να γίνει οχλούσα με τα παραδείγματα να είναι σε όλους μας γνωστά. Είναι σε όλους γνωστό ότι δεν είναι δυνατόν, σε μια χώρα που θέλει να αποκαλείται σύγχρονη να δημιουργούνται προβλήματα κυκλοφοριακής συμφόρησης στο κέντρο της πρωτεύουσας όταν πραγματοποιούνται ποδοσφαιρικοί αγώνες. Οι κοινωνικοί εκείνοι παράγοντες σχεδιασμού πρέπει να εξασφαλίζουν άνεση, ασφάλεια και αηφορία στην ευρύτερη περιοχή της συγκεκριμένης υποδομής.

- Ασφάλεια. Ο βαθμός πολυτέλειας και άνεσης που μπορεί να χτιστεί σε ένα γήπεδο θα εξαρτηθεί από το διαθέσιμο χρηματικό ποσό αλλά οι απόλυτα ουσιαστικές απαιτήσεις που πρέπει να καλυφθούν ανεξάρτητα από το επίπεδο της χρηματοδότησης είναι η ασφάλεια και η προστασία όλων των ανθρώπων που θα χρησιμοποιήσουν τη συγκεκριμένη εγκατάσταση, θεατές, φορείς, ανώτεροι υπάλληλοι ή προσωπικό. Ακόμη και πριν ξεκινήσει ο βασικός προγραμματισμός του έργου, πρέπει να γίνει απολύτως κατανοητό από τον κάθε ενδιαφερόμενο του προγραμματισμού, στις διαδικασίες σχεδιασμού και κατασκευής ότι η ανθρώπινη ασφάλεια θα πρέπει να είναι η πρώτη προτεραιότητα και ότι θα είναι μια εκτίμηση που δεν μπορεί, κάτω από οποιοδήποτε περιστάσεις, να τίθεται κατά μέρος ή να παρακάμπτεται προκειμένου να προσαρμοστεί σε άλλες απαιτήσεις.
- Θεατές με ειδικές ανάγκες. Κατάλληλα μέτρα πρέπει να ληφθούν σε όλο το γήπεδο έτσι ώστε να προσαρμόζει ακίνδυνα και άνετα θεατές με ειδικές ανάγκες, συμπεριλαμβανομένης και της παροχής εγκαταστάσεων και κεκλιμένων ραμπών πρόσβασης για τις αναπηρικές καρέκλες, εγκαταστάσεις τουαλετών και υπηρεσίες υποστήριξης. Πρέπει να είναι δυνατό για τα άτομα με ειδικές ανάγκες, συμπεριλαμβανομένων εκείνων με μέσα αναπηρικές καρέκλες, να κερδίσουν την είσοδο στο στάδιο και στις θέσεις παρακολούθησης του θεάματος τους χωρίς αδικαιολόγητη δυσχέρεια είτε στους ίδιους, είτε σε άλλους θεατές. Οι θεατές με ειδικές ανάγκες δεν πρέπει να



τοποθετηθούν σε οποιαδήποτε θέση μέσα στο στάδιο όπου η ανικανότητά τους να κινηθούν γρήγορα θα παρουσίαζε μεγάλο κίνδυνο σε άλλους θεατές σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης.

- Περιοχές χώρων στάθμευσης. Οι απαραίτητες εγκαταστάσεις θα πρέπει να περιλαμβάνουν χώρους στάθμευσης για τα οχήματα της αστυνομίας, της πυροσβεστικής και τα οχήματα έκτακτης ανάγκης, καθώς επίσης και οχήματα για τους θεατές με ειδικές ανάγκες. Αυτές οι θέσεις στάθμευσης πρέπει να τοποθετηθούν με τέτοιο τρόπο ώστε να παρέχουν την άμεση είσοδο και έξοδο από το γήπεδο και να είναι αρκετά απομακρυσμένες από τις δημόσιες διαδρομές πρόσβασης. Για τις ειδικές ομάδες που έχουν και την πιο άμεση σχέση με έναν αγώνα ποδοσφαίρου όπως ομάδες, διαιτητές και διοικητικοί ανώτεροι υπάλληλοι πρέπει να υπάρχει διαθέσιμος χώρος έξω από τα δωμάτια αποδυτηρίων, απομονωμένος από το κοινό, και κατά προτίμηση μέσα στο γήπεδο. Οι παίκτες και οι ανώτεροι υπάλληλοι αντίστοιχα πρέπει να είναι σε θέση να αποβιβαστούν από τη μεταφορά τους και να κάνουν την άμεση είσοδο στα αποδυτήρια τους χωρίς να έρθουν σε επαφή με το κοινό.
- Κοντά στη είσοδο των VIP και ξεχωριστά από τους ελεύθερους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, πρέπει να υπάρξει ικανοποιητικό διάστημα χώρων στάθμευσης για τα λεωφορεία και τα αυτοκίνητα που χρησιμοποιούνται από τους VIPs. Κατά προτίμηση, αυτά τα οχήματα πρέπει να σταθμεύσουν μέσα στο στάδιο.
- Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χωριστά από τη δημόσια περιοχή χώρων στάθμευσης, πρέπει να προβλέπεται όσο το δυνατόν πλησιέστερα στην περιοχή εργασίας για όλους τους αντιπροσώπους των μέσων μαζικής ενημέρωσης. Είναι σημαντικό να παρασχεθούν οι ειδικές εγκαταστάσεις χώρων στάθμευσης, κοντά στην περιοχή εργασίας των μέσων, για τα πολυάριθμα οχήματα εξωτερικών μεταδόσεων που χρησιμοποιούνται για τις υπηρεσίες της τηλεόρασης και του ραδιοφώνου.
- Το ικανοποιητικό διάστημα χώρων στάθμευσης πρέπει να παρασχεθεί για όλα τα οχήματα που χρησιμοποιούνται από το προσωπικό που θα

συμμετάσχει στην παροχή υπηρεσιών, προσωπικό προστασίας και ασφάλειας, διαχειριστές, προμηθευτές, κ.λ.π.

- Ιδανικά, όλες οι θέσεις στάθμευσης για το κοινό πρέπει να είναι σε περιοχή όπου οι θεατές θα έχουν άμεση πρόσβαση στο εσωτερικό του γηπέδου και θα πρέπει να εξασφαλιστεί η ακεραιότητα των ιδίων αλλά και των ιδιωτικών περιουσιών τους από την εξασφάλιση της μη πρόσβασης στους χώρους στάθμευσης αναρμόδιων προσώπων. Τα διάφορα πάρκα αυτοκινήτων γύρω από το στάδιο πρέπει να κωδικοποιούνται και να αφορούν κάθε ένα αποκλειστικά ένα συγκεκριμένο τομέα του γηπέδου. Γενικά, για ένα στάδιο με μια χωρητικότητα 60.000 θεατών, οι θέσεις στάθμευσης που πρέπει να παρασχεθούν είναι της τάξεως των 10.000 αυτοκινήτων. Οι χωριστές θέσεις στάθμευσης για τα λεωφορεία που πρέπει να παρασχεθούν για ένα της παραπάνω χωρητικότητας, πρέπει να είναι περίπου για 500 τέτοια οχήματα. Είναι ουσιαστικό να εξασφαλιστεί ότι η είσοδος και η έξοδος από τα πάρκα αυτοκινήτων είναι άμεσες και ομαλές, ενώ παρέχονται οι άμεσες διαδρομές στους κοντινότερους αυτοκινητόδρομους. Η θέση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και λεωφορειών πρέπει να διαθέτουν χωρίσματα για την εξυπηρέτηση υποστηρικτών και από τις δύο ομάδες. Το γεγονός αυτό αντιμετωπίζεται με υψηλή και ενισχυμένη περίφραξη μεταξύ των δύο χώρων ή με την τοποθέτηση των χώρων στάθμευσης, αν το επιτρέπει η έκταση του ευρύτερου χώρου, σε αντιδιαμετρικές περιοχές. Όλα τα πάρκα αυτοκινήτων πρέπει διαθέτουν έντονα δυνατό φωτισμό ενώ γενικά οι χώροι στάθμευσης οχημάτων για το κοινό θα πρέπει να βρίσκονται σε ακτίνα μικρότερη των 1500 μέτρων από το γήπεδο.

### **3.5 Νομικοί παράγοντες σχεδιασμού**

#### **3.5.1 Επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας αγωνιστικών χώρων**

Η Επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας αγωνιστικών χώρων διενεργεί τακτικό έλεγχο των αθλητικών εγκαταστάσεων κατά τους μήνες Ιούνιο, Ιούλιο και Αύγουστο κάθε έτους. Εξετάζει και καταγράφει την κατάσταση των αγωνιστικών χώρων και των χώρων άθλησης (τις διαστάσεις, είδος δαπέδου κ.λ.π.) και τα αθλήματα ή αγωνίσματα για τα οποία προορίζονται. Εξετάζει, αν τηρούνται οι προδιαγραφές ασφαλείας των χώρων αυτών που απαιτούνται για την προετοιμασία και την τέλεση των αγώνων (π.χ. περιθώρια- κατάσταση δαπέδου- προεξέχοντα δομικά στοιχεία ή άλλα αντικείμενα - κ.λ.π.) και προτείνει το είδος των δραστηριοτήτων που μπορούν να ασκηθούν κατά άθλημα (αγώνες ή προπονήσεις) στους χώρους αυτούς, καθώς και τον ανώτατο αριθμό θεατών ανά κερκίδα και συνολικά, σύμφωνα με τις κανόνες και τις προδιαγραφές που τίθενται παρακάτω:

- Τρόποι προφύλαξης αθλούμενων από πράξεις βίας
  1. Η Επιτροπή εξετάζει τους τρόπους προφύλαξης των αθλούμενων από πράξεις βίας. Ειδικότερα ελέγχεται η εξασφάλιση της προϋπόθεσης να μη διασταυρώνονται οι διαδρομές των αθλούμενων με αυτές των θεατών στην εγκατάσταση και να μη συνυπάρχουν στους ίδιους χώρους. Για τον λόγο αυτό οι είσοδοι-έξοδοι των αθλητών στην αθλητική εγκατάσταση πρέπει να είναι διαφορετικές από αυτές των θεατών. Το ίδιο ισχύει, αν τα αποδυτήρια αποτελούν ανεξάρτητο κτίριο μέσα στην αθλητική εγκατάσταση, οπότε πρέπει να υπάρχει ιδιαίτερη προστασία του από τους θεατές, με δική του κατάλληλη περίφραξη και κάθε άλλο πρόσφορο μέσον.
  2. Για την προφύλαξη των αθλούμενων, ο αγωνιστικός χώρος πρέπει να είναι περιφραγμένος ή να υπάρχει διαμόρφωση του χώρου, με τρόπο τέτοιο που να αποκλείει ή να αποτρέπει την είσοδο θεατών σε αυτόν από οποιοδήποτε σημείο. Στις ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (π.χ. γήπεδο ποδοσφαίρου), η καταλληλότητα της

περίφραξης του αγωνιστικού χώρου εξαρτάται από το είδος των αθλημάτων που εξυπηρετούνται σε αυτόν. Η περίφραξη ελέγχεται από την επιτροπή ως προς τη φέρουσα ικανότητά της και την αποτροπή για δυνατότητα αναρρίχησης. Στις αθλητικές εγκαταστάσεις στις οποίες διεξάγονται αγώνες της επαγγελματικής κατηγορίας, η περίφραξη αποτελείται από κιγκλιδώματα το ύψος των οποίων είναι τουλάχιστον δύο μέτρα και πενήντα εκατοστά (2,50), ενώ στα λοιπά σημεία που εμφανίζουν αυξημένη επικινδυνότητα, ιδίως τα πέταλα, τουλάχιστον τρία (3) μέτρα. Στις λοιπές εγκαταστάσεις όπου τελούνται αγώνες άλλων κατηγοριών η περίφραξη αποτελείται από ενισχυμένο μεταλλικό πλέγμα ύψους τουλάχιστον ενός μέτρου και ογδόντα εκατοστών (1,80).

3. Στις κλειστές αθλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον κατά την κρίση της Επιτροπής απαιτείται περίφραξη μεταξύ αγωνιστικού χώρου και θεατών, μπορεί να γίνει με χαμηλού ύψους (1,10 μ. τουλάχιστον) σταθερό στηθαίο ή κιγκλιδώμα. Στις αθλητικές εγκαταστάσεις στις οποίες τελούνται αγώνες κατηγορίας επαγγελματικών πρωταθλημάτων ποδοσφαίρου και καλαθοσφαίρισης, ελέγχεται ο τρόπος προφύλαξης των αθλούμενων κατά την είσοδο ή αποχώρησή τους από τον αγωνιστικό χώρο προς τα αποδυτήρια, εφόσον πλησιάζουν τους θεατές, ώστε να προβλέπονται ειδικά μέτρα (π.χ. προστατευτική φουσούνα κ.λ.π.).

- Ασφάλεια κερκίδων

Τα τμήματα των εξεδρών των γηπέδων, τα οποία προορίζονται για τη διεξαγωγή αγώνων επαγγελματικών κατηγοριών χωρίζονται μεταξύ τους, με σταθερά διαχωριστικά κιγκλιδώματα, τα οποία ελέγχονται από την επιτροπή ως προς την αντοχή τους και το ανέφικτο της αναρρίχησης. Το ύψος των κιγκλιδωμάτων αυτών είναι τουλάχιστον δύο μέτρα και πενήντα εκατοστά (2,50), ενώ στα σημεία αυξημένης επικινδυνότητας, όπως στα πέταλα, τουλάχιστον τρία (3) μέτρα. Κάθε διαχωρισμένο τμήμα ελέγχεται ως ανεξάρτητο σε ότι αφορά τις εισόδους και εξόδους διαφυγής και τους χώρους υγιεινής των θεατών. Επίσης ελέγχονται τα πάσης φύσεως στηθαία και κιγκλιδώματα τα

ευρισκόμενα σε οποιοδήποτε σημείο της αθλητικής εγκατάστασης που προφυλάσσουν από πτώση, λόγω υψομετρικής διαφοράς και τα οποία πρέπει να έχουν ελεύθερο ύψος από το δάπεδο τουλάχιστον 1,10 μ.

- Διαφυγή και εκκένωση των εγκαταστάσεων από αθλητές και εργαζόμενους σε αυτές σε περίπτωση ανάγκης.

Εξετάζεται η δυνατότητα αποχώρησης των αθλούμενων τόσο από τον αγωνιστικό χώρο όσο και από τους υπόλοιπους χώρους της αθλητικής εγκατάστασης (αποδυτήρια, χώρους προπόνησης κλπ) και εξόδου από αυτήν, σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης. Ο έλεγχος αυτός ισχύει και για τους εργαζόμενους στην αθλητική εγκατάσταση σε όποιο χώρο της και αν εργάζονται. Ο έλεγχος των αναγκαίων εξόδων και οδεύσεων διαφυγής, όπως ορίζονται στον κανονισμό πυροπροστασίας, γίνεται με βάση το χρόνο κατασκευής της εγκατάστασης

- Προσέλευση και αποχώρηση θεατών και διαφυγή τους σε περίπτωση ανάγκης

1. Εξετάζεται, ανάλογα με την χρήση της αθλητικής εγκατάστασης, η δυνατότητα απρόσκοπτης, αλλά κατά το δυνατόν ελεγχόμενης στην περίμετρο της εγκατάστασης προσέλευσης και αποχώρησης των θεατών, έτσι ώστε να διευκολύνεται ο διαχωρισμός των φιλάθλων των αντιπάλων ομάδων ( π.χ. με την χρήση κινητών κιγκλιδωμάτων). Επίσης, ελέγχεται ιδιαίτερα η δυνατότητα ασφαλούς αποχώρησής τους και εκκένωσης της αθλητικής εγκατάστασης υπό συνθήκες έκτακτης ανάγκης. Ο έλεγχος των αναγκαίων εξόδων και οδεύσεων διαφυγής γίνεται, με βάση το χρόνο κατασκευής της εγκατάστασης

2. Ο παραπάνω έλεγχος περιλαμβάνει και την περίπτωση των ΑΜΕΑ σε ό,τι αφορά τη δυνατότητα προσέλευσης, της παραμονής στην προβλεπόμενη γι' αυτούς θέση παρακολούθησης του αγώνα και της ασφαλούς αποχώρησής τους.

- Αποδυτήρια και χώροι υγιεινής

1. Η αθλητική εγκατάσταση πρέπει να έχει τουλάχιστον μια μονάδα αποδυτηρίου για κάθε ομάδα αθλούμενων και για τους διαιτητές. Κάθε μονάδα αποδυτηρίου πρέπει να αποτελείται από το χώρο



ένδυσης - απόδυσης και τους χώρους υγιεινής της (αποχωρητήρια - νιπτήρες).

2. Οι χώροι υγιεινής των αποδυτηρίων, καθώς και οι λοιποί χώροι υγιεινής της αθλητικής εγκατάστασης (θεατών, προσωπικού κλπ), πρέπει να είναι κατάλληλοι από πλευράς υγιεινής

- Οι χώροι υγιεινής των θεατών εξετάζονται επίσης ως προς τη θέση τους και τον επαρκή αριθμό τους. Κάθε χωρισμένο τμήμα των κερκίδων θα πρέπει να καλύπτεται από δικούς του χώρους υγιεινής, ώστε να αποκλείει την ανάμειξη θεατών από άλλα τμήματα. Σε ό,τι αφορά τον επαρκή αριθμό τους, ενδείκνυται να υπάρχει μία (1) μονάδα για κάθε 100 θεατές (1 μονάδα = 1 λεκάνη W.C. ή 1 ουρητήριο και σε αναλογία ανδρών - γυναικών για τις ανοικτές εγκαταστάσεις από 50 - 50% έως 75 - 25%, ενώ για τις κλειστές εγκαταστάσεις η αναλογία ανδρών - γυναικών μπορεί να είναι από 50-50% έως 65-35%), πλην όμως η επιτροπή ελέγχου κρίνει την επάρκεια, με βάση τα πραγματικά δεδομένα κάθε εγκατάστασης. Ειδική πρόβλεψη να υπάρχει για θεατές ΑΜΕΑ, ώστε να εξυπηρετούνται σε δικούς τους χώρους πέρα από τις παραπάνω απαιτήσεις.
- Χώροι και μέσα παροχής πρώτων βοηθειών
  1. Εξετάζεται η ύπαρξη ιατρείου για πρώτες βοήθειες και επείγουσα περίθαλψη ατυχημάτων στην αθλητική εγκατάσταση. Ο χώρος αυτός πρέπει να έχει άνετη προσπέλαση και από τον περιβάλλοντα και από τον αγωνιστικό χώρο. Εξετάζεται επίσης η δυνατότητα ευχερούς μεταφοράς ασθενούς θεατού από τις κερκίδες στο ιατρείο της εγκατάστασης ή σε ασθενοφόρο. Επίσης εξετάζεται η ύπαρξη του κατάλληλου εξοπλισμού στο ιατρείο
  2. Το κουτί πρώτων βοηθειών να είναι καλά εφοδιασμένο, να φυλάσσεται σε άριστη κατάσταση και να ελέγχεται περιοδικά, όσον αφορά την αντικατάσταση ληγμένων φαρμακευτικών σκευασμάτων και χρησιμοποιημένων υλικών με νέα.
  3. Σε μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις είναι απαραίτητη η παρουσία ασθενοφόρου και γιατρού, ενώ σε μικρές εγκαταστάσεις απαιτείται

τουλάχιστον η παρουσία εκπαιδευμένου προσωπικού για χορήγηση πρώτων βοηθειών, κατά τη λειτουργία τους. (Ν. 2725/1999)

### 3.5.2 Πολεοδομικές προδιαγραφές για την ανέγερση ιδιωτικής αθλητικής εγκατάστασης

- Άδεια για την ανέγερση ιδιωτικής αθλητικής εγκατάστασης, ζητείται με βάση το άρθρο 3 παρ.2 του ΓΟΚ/85 η σύμφωνη γνώμη της Γ.Γ.Α. για την λειτουργικότητα του κτιρίου. Η Γ.Γ.Α., εφ' όσον βεβαίως η εγκατάσταση εμπίπτει στις αρμοδιότητές της, χορηγεί το δικαιολογητικό αυτό μετά από έλεγχο της μελέτης που καλείται να υποβάλει σε τρία αντίγραφα ο ενδιαφερόμενος και που περιλαμβάνει:
  - α) Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 όπου θα δηλώνεται το επίπεδο χρήσης της εγκατάστασης
  - β) Τεχνική έκθεση που θα περιγράφει τον τρόπο λειτουργίας της εγκατάστασης, απ' όπου θα προκύπτει το επίπεδο χρήσης της όπως αυτό δηλώνεται στην πιο πάνω παράγραφο (α).
  - γ) Σχέδια κατασκευής της εγκατάστασης. Συγκεκριμένα ζητούνται: τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης, αρχιτεκτονική μελέτη, (κατόψεις, τομές, όψεις), όπως υποβάλλονται στην Πολεοδομία για οικοδομική άδεια.
  - δ) Συνοπτική Τεχνική περιγραφή υλικών και εργασιών κατασκευής, με έμφαση στον τρόπο κατασκευής των δομικών στοιχείων που επηρεάζουν την λειτουργικότητα του έργου.
- Σε περίπτωση που η έκταση στην οποία πρόκειται να ανεγερθεί η αθλητική εγκατάσταση είναι εκτός σχεδίου, τότε των παραπάνω ενεργειών πρέπει να προηγηθεί ο καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης που θα ισχύσουν για αυτήν. Σύμφωνα με την διαδικασία του άρθρου 9 του Π.Δ. 6/17-10-78 ΦΕΚ 538 Δ', η Γ.Γ.Α. μετά από αίτημα του ενδιαφερόμενου, προτείνει τους όρους και περιορισμούς δόμησης προς την αρμόδια κατά περίπτωση Αρχή (Νομαρχία - ΥΠΕΧΩΔΕ) η οποία έχει και την αρμοδιότητα της

έγκρισης και θέσπισης αυτών. Προκειμένου λοιπόν να διαμορφώσει η Γ.Γ.Α. τις προτάσεις της για τους όρους δόμησης, πρέπει ο ενδιαφερόμενος να υποβάλει σε τρία αντίγραφα τα παρακάτω στοιχεία:

- α) Τοπογραφικό της έκτασης με οδοιπορικό του τρόπου προσπέλασης σε αυτήν, καθώς και χάρτη της ευρύτερης περιοχής στην οποία εντάσσεται.
  - β) Σχέδιο γενικής διάταξης στο οποίο θα εμφανίζονται όλες οι προτεινόμενες κατασκευές της εγκατάστασης και ο υπολογισμός των ζητούμενων όρων και περιορισμών δόμησης.
  - γ) Τεχνική έκθεση με την οποία θα περιγράφεται η προς ανέγερση αθλητική εγκατάσταση, ο τρόπος και το επίπεδο λειτουργίας της και θα παρέχεται η πλήρης αιτιολόγηση των ζητούμενων όρων και περιορισμών δόμησης.
- Σχετικά με τις παραπάνω διαδικασίες πρέπει να τονισθούν τα εξής:
    - α) Η υποβολή προτάσεων εκ μέρους της Γ.Γ.Α. προς την αρμόδια αρχή αφορά μόνον τον καθορισμό όρων δόμησης και δεν εξετάζει την εφικτότητα της εγκατάστασης σε ότι αφορά νομικά και ιδιοκτησιακά θέματα. Στη συνέχεια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της παρ.1. που αφορά την σύμφωνη γνώμη της Γ.Γ.Α. για την λειτουργικότητα της εγκατάστασης.
    - β) Η χορηγούμενη σύμφωνη γνώμη για την λειτουργικότητα, δεν αναπληρώνει ή αντικαθιστά κανένα από τα ζητούμενα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία, ούτε απαλλάσσει τους μελετητές από την υποχρέωση τήρησης των κανονισμών που ισχύουν για παρόμοια κτίρια.

### 3.6 Συμπεράσματα

Η παράθεση των παραπάνω κριτηρίων έγινε με σκοπό την περιγραφή έστω και νοητά του χώρου στον οποίο μπορεί να γίνει μια επένδυση όπως είναι αυτή της κατασκευής ενός νέου ποδοσφαιρικού γηπέδου. Η τοποθέτηση των κριτηρίων αυτών στο χώρο μπορούν να προσδιορίσουν την καταλληλότερη επιλογή από εκείνες που αναλύονται στο επόμενο κεφάλαιο. Η ελληνική εμπειρία στη περίπτωση αυτή είναι αρκετά φτωχή με μόνο αξιόλογο παράδειγμα το νέο γήπεδο Καραϊσκάκη. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την ανυπαρξία ελεύθερων χώρων στον αστικό ιστό της Αθήνας σκιαγραφούν την σοβαρότητα με την οποία θα πρέπει να αντιμετωπίσει ο σχεδιαστής την ανάπτυξη της συγκεκριμένης επένδυσης.

Πρέπει εδώ να πούμε, ότι στόχος της εργασίας αυτής δεν είναι η οργάνωση κάποιου συγκεκριμένου χώρου στην Αθήνα, αλλά αν είναι δυνατόν η επίδειξη του χώρου αυτού που θα είναι ικανός να δεχθεί μια τέτοια χρήση ενώ δεν θα έρχεται σε αντίθεση με οποιαδήποτε ήδη θεσμοθετημένη πρόταση αλλά και δεν θα υποβαθμίζει το όποιο φυσικό περιβάλλον. Η πυκνή δόμηση της Αθήνας, με συνέπεια την ολοένα και μεγαλύτερη μείωση των ελεύθερων χώρων στην πόλη δεν μας δίνει την πολυτέλεια πλέον να οργανώνουμε το χώρο βάση οικονομικά αποκλειστικών κριτηρίων. Η ανάγκη για περισσότερο πράσινο στην πολύπαθη Αθήνα θα πρέπει να είναι η πρώτη προτεραιότητα στο σχεδιασμό και κάθε άλλη προσπάθεια να απορρίπτεται.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΓΗΠΕΔΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Σήμερα, και στα πλαίσια της αναβάθμισης των εγκαταστάσεων των ποδοσφαιρικών ομάδων της Αθήνας, γεννιέται η ανάγκη από τους υπεύθυνους των ΠΑΕ σε συνεργασία με τα αρμόδια υπουργεία, να εξασφαλίσουν χώρους στους οποίους θα αναπτύξουν τα σχέδια υλοποίησης των σχεδίων τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα της προσπάθειας αυτής είναι η, εδώ και λίγα χρόνια, αναζήτηση χώρου για τα νέα γήπεδα του Παναθηναϊκού και της ΑΕΚ, τα δύο μεγαλύτερα ποδοσφαιρικά σωματεία της Αθήνας. Η αναζήτηση αυτή δεν είναι απλή υπόθεση αφού από τη μία πλευρά οι ΠΑΕ δεν διαθέτουν ιδιόκτητους χώρους στους οποίους μπορούν να εφαρμόσουν τα μεγαλόπνοα σχέδιά τους, ενώ από την άλλη, οι ελεύθεροι χώροι που υπάρχουν είναι ήδη χαρακτηρισμένοι ως χώροι πρασίνου για την περιοχή.

Η ΠΑΕ Παναθηναϊκός έχοντας στην κατοχή της, τις εγκαταστάσεις στην περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, εγκαταστάσεις αναχρονιστικές για τα σύγχρονα δεδομένα του ποδοσφαίρου αλλά και οικονομικά αρνητικές στα έσοδα της επιχείρησης, προσπαθεί με διάφορους τρόπους να λύσει το πρόβλημά της. Οι λύσεις που έχουν προταθεί στο σύλλογο είναι να χωροθετήσει το νέο του γήπεδο στις τρεις ελεύθερες περιοχές της Αθήνας: στο Γουδή, στον Ελαιώνα ή στο Ελληνικό. Η περίπτωση της ανακατασκευής του γηπέδου στην Λεωφόρο φαίνεται σιγά-σιγά να χάνει έδαφος μιας και εκτός από τις αντιδράσεις πολλών φορέων, και η ίδια η ΠΑΕ θεωρεί ότι δεν θα έχει την μέγιστη απόδοση σε χρήμα αφού ο υπάρχον χώρος είναι εκ των πραγμάτων περιοριστικός για αθλητική και εμπορική ανάπτυξη.

Σχεδόν ταυτόσημο είναι και το πρόβλημα της ΠΑΕ ΑΕΚ στην κατασκευή του γηπέδου της, με μόνη διαφορά ότι ο χώρος που βρισκόταν το παλιό γήπεδο της Νέας Φιλαδέλφειας μπορεί να φιλοξενήσει ένα νέο γήπεδο. Εδώ το πρόβλημα εστιάζεται κυρίως στον οικονομικό τομέα μιας και η ΠΑΕ βρίσκεται ήδη σε δυσμενή οικονομική θέση (άρθρο 44 περί εξυγίανσης Αθλητικών Εταιριών) και δεν θα ήταν έτσι δυνατή η επιπλέον επιβάρυνσή της με το τεράστιο κόστος της κατασκευής ενός σύγχρονου γηπέδου.

Στην αντίπερα όχθη έχει βρεθεί εδώ και ένα χρόνο σχεδόν η ΠΑΕ Ολυμπιακός αφού διαθέτει ήδη από τον Αύγουστο του 2004 ένα υπερσύγχρονο γήπεδο στην περιοχή του Φαλήρου στο χώρο του παλιού σταδίου Καραϊσκάκη. Αντίθετα με τις

παραπάνω δύο ΠΑΕ, ο Ολυμπιακός εκμεταλλευόμενος το γεγονός της ύπαρξης του χώρου και της ένταξης του έργου στα Ολυμπιακά Έργα κατάφερε σε γρήγορο χρονικό διάστημα να κατασκευάσει τη σημερινή του έδρα στο πρωτάθλημα και τα κύπελλα Ευρώπης καθώς και την έδρα της εθνικής ομάδας της Ελλάδας στους προκριματικούς αγώνες για το παγκόσμιο κύπελλο του 2006.

Μέσα στα πλαίσια του ανταγωνισμού των ομάδων και όπως συμβαίνει σε όλες τις μορφές επιχειρήσεων, βλέπουμε ότι η ΠΑΕ Ολυμπιακός έχει ένα μεγάλο πλεονέκτημα απέναντι στις άλλες ομάδες αφού διαθέτει καινούριο γήπεδο. Το πλεονέκτημα παρουσιάζεται στα έσοδα της ΠΑΕ από τα εισιτήρια αλλά και από τις εμπορικές δραστηριότητες που έχουν αναπτυχθεί ή προβλέπονται να αναπτυχθούν μελλοντικά στο χώρο του γηπέδου Καραϊσκάκη. Το συγκριτικό αυτό πλεονέκτημα προσπαθούν να αποκτήσουν οι δύο ΠΑΕ που προαναφέρθηκαν, μέσα από ένα δρόμο που δεν είναι ιδιαίτερα εύκολος αφού οι χώροι στην Αθήνα είναι συγκεκριμένοι και πολλές φορές απαγορευτικοί για αυτή την επένδυση.

Στην συνέχεια του κεφαλαίου επιχειρείται, ύστερα από την γενική ανάλυση της Αθήνας με την παράθεση κάποιων ιστορικών στοιχείων, η ανάλυση των περιοχών της που έχουν προταθεί ως χώροι εγκατάστασης ποδοσφαιρικών γηπέδων. Στην ανάλυση αυτή παρουσιάζονται οι δράσεις και τα προγράμματα που έχουν θεσμοθετηθεί με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για το αν τελικά η Αθήνα μπορεί να υποδεχθεί στον αστικό της ιστό μια τέτοια επένδυση. Οι περιοχές που θα αναλυθούν είναι ο χώρος στην περιοχή του Γουδή, του Ελαιώνα και του πρώην αεροδρομίου, το Ελληνικό. Και οι τρεις αυτές περιοχές έχουν χαρακτηριστεί ως Μητροπολιτικά Πάρκα της Αθήνας σύμφωνα με τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου κάτι που από την αρχή δημιουργεί αποτρεπτικούς παράγοντες στην προοπτική αυτή. Όπως θα δούμε παρακάτω, παρά την αντίθεση των περισσότερων φορέων για την κατασκευή γηπέδου στους χώρους αυτούς, παρόλα αυτά οι τελευταίες κυβερνήσεις προωθούν το θέμα συνεχώς, με αποτέλεσμα την εξαγωγή του συμπεράσματος ότι ο σχεδιασμός στην Ελλάδα δεν έχει ορθολογική βάση το κοινωνικό όφελος και τη βιώσιμη ανάπτυξη.



#### **4.1 Πολεοδομικό Συγκρότημα Αθήνας-Ιστορικά Στοιχεία**

Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας συγκροτεί αυτοτελή Περιφέρεια της Χώρας, την Περιφέρεια Αττικής, και είναι η μεγαλύτερη σε πληθυσμό, οικονομική δραστηριότητα και πυκνότητα κατοίκησης περιοχή στο σύνολο του Εθνικού Χώρου. Περιλαμβάνει 88 Δήμους και 69 Κοινότητες, καθώς και τέσσερις Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις από τις οποίες οι δύο συναποτελούν το Πολεοδομικό Συγκρότημα του Λεκανοπεδίου και ενοποιούνται στη Νομαρχία Αθηνών - Πειραιώς.

Η Αθήνα είναι ταυτόχρονα πόλη σύμβολο και πόλη των αντιθέσεων. «Πόλη Ιστορική» κτισμένη στον τόπο όπου μεγαλούργησε το αρχαίο ελληνικό πνεύμα αλλά και «Νέα Πόλη», που αναπτύσσεται μετά τον καθορισμό της ως πρωτεύουσας της Ελλάδος το 1833. Είχε τότε μόνο 12.000 κατοίκους. Το 1853 έχει ακόμα 36.000 κατοίκους, το 1900 φτάνει τις 300.000 και στις παραμονές του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου περίπου 1 εκατ. κατοίκους. Η ξαφνική αστικοποίηση που την έκανε να φτάσει τα 3,5 εκατομμύρια το 1991 οφείλεται αφενός στην εσωτερική μετακίνηση του πληθυσμού της χώρας και αφετέρου στην άφιξη των Ελλήνων της Μικράς Ασίας το 1922.

Ιδιαίτερα μετά το 1950, κατά τη φάση συνολικής μεταπολεμικής ανασυγκρότησης της χώρας, η Αθήνα με σημαντικούς ρυθμούς οικονομικής και δημογραφικής αύξησης και με αιχμή τη συγκέντρωση της σύγχρονης για εκείνη την εποχή βιομηχανίας, γρήγορα μεταβλήθηκε σε τόπο προτίμησης του αγροτικού πληθυσμού που συνέρεε για λόγους ευκαιριών απασχόλησης, καλύτερων συνθηκών διαβίωσης, οργανωμένων υποδομών και κοινωνικού εξοπλισμού. Η διαχρονική εξέλιξη της Αθήνας, συμπυκνώνει τα χαρακτηριστικά της σημερινής Ελλάδος.

Η σύνθεση της απασχόλησης χαρακτηρίζεται από τη συντριπτική υπεροχή του τριτογενή τομέα, γεγονός που αντανακλά τις σύγχρονες αλλαγές στη δομή της παραγωγής κατά τα πρότυπα των μητροπόλεων του αναπτυγμένου κόσμου, στη φάση περάσματος από τις οικονομίες της μεταποίησης στις οικονομίες των υπηρεσιών. Το περιφερειακό προϊόν είναι ανώτερο του εθνικού μέσου όρου που κατανέμεται 2,3% στον πρωτογενή τομέα, 27,6% στο δευτερογενή και 70,1% στον τριτογενή, ο οποίος αντιπροσωπεύει το 45% του εθνικού συνόλου.

Ανάλογη με την οικονομική και δημογραφική ανάπτυξη της πόλης, υπήρξε και η οικιστική της εξέλιξη. Μέχρι το 1922 η επέκταση της Πρωτεύουσας ήταν

ομόκεντρη, γύρω από τα δύο κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά. Από τότε και μετά εμφανίστηκαν δύο τάσεις απορρόφησης του αστικού συγκεντρωτισμού:

- Η τάση αύξησης των πυκνοτήτων στις κεντρικές περιοχές με διαδοχική θεσμοθέτηση διαρκώς αυξανόμενων Συντελεστών Δόμησης
- Η τάση εποικισμού των προαστίων με τη μορφή δορυφόρων οικισμών, αυθαίρετης κύρια δόμησης σε πρώτη φάση που σταδιακά συνενώθηκαν

Έτσι δημιουργήθηκε το Πολεοδομικό Συγκρότημα του Λεκανοπεδίου, το οποίο συνέχισε να αστικοποιείται έντονα μέχρι και τις αρχές της δεκαετίας του '80, οπότε και ανακόπηκε οριστικά ο αστικός συγκεντρωτισμός από την υπόλοιπη χώρα και άρχισε μια πιο ισόρροπη κατανομή του πληθυσμού. Το Λεκανοπέδιο είναι ήδη στάσιμο δημογραφικά, με συμπτώματα μείωσης των μεγεθών, το μικρό δε πληθυσμιακό πλεόνασμα που προκύπτει από τη φυσική αύξηση σε συνδυασμό με τις εσωτερικές μετακινήσεις, τείνει να ενισχύσει τους περιφερειακούς οικισμούς της ενδοχώρας, ορισμένοι από τους οποίους εξελίσσονται σε μικρές πόλεις με αυτόνομο παραγωγικό δυναμικό.

Οι δεδομένες πιέσεις όμως του πληθυσμού, σε εποχές όπου ο σχεδιασμός ήταν είδος «πολυτέλειας» για την Ελλάδα, άρα και για την Αθήνα, οι ελεύθεροι χώροι, του διαρκώς αναπτυσσόμενου ιστού της πόλης, ελαττώνονταν με αποτέλεσμα την φανερή έλλειψη μεγάλων αδόμητων περιοχών σε αυτή. Ακόμα πιο αρνητικό στην περίπτωση αυτή είναι ότι τα λάθη του παρελθόντος επαναλαμβάνονται συνεχώς βλέποντας τους υπομένοντες ελεύθερους χώρους να αποτελούν πόλοι, όχι έλξης αλλά απόθησης για τους κατοίκους της πρωτεύουσας.

#### **4.2 Παράδειγμα Ποδοσφαιρικού Γηπέδου Στην Αθήνα**

Είναι λοιπόν, κάτι παραπάνω από φανερό ότι μέσα στον αστικό ιστό της πρωτεύουσας, λίγοι είναι οι μεγάλοι ελεύθεροι χώροι, μέσα στους οποίους θα μπορούσε να χωροθετηθεί ένα σύγχρονο γήπεδο ποδοσφαίρου. Για την κατασκευή του, όπως ήδη έχει αναφερθεί από την διεθνή εμπειρία, απαιτείται ένας αρκετά

μεγάλος ελεύθερος χώρος, που εκτός από αυτή την ιδιότητα, θα πρέπει να πληροί και κάποιες απαραίτητες προϋποθέσεις, όπως οι ιδιοκτησίες και η προσβασιμότητα σε αυτόν από τους χιλιάδες επισκέπτες του. (Τσάμπουλας Δ. 2003)

Η ελληνική πραγματικότητα στη κατασκευή σύγχρονων γηπέδων ποδοσφαίρου μας δείχνει ότι είναι εξαιρετικά δύσκολο να πραγματοποιηθεί ένα τέτοιο εγχείρημα λόγω της ανυπαρξίας ελεύθερων χώρων αλλά και του αποκλεισμού των υπάρχοντων χώρων από τέτοιου είδους χρήσεις. Ο προσανατολισμός του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας στην ανάπτυξη των λίγων ελεύθερων χώρων σε Μητροπολιτικά Πάρκα, λόγω σημαντικής τους έλλειψης από τον αστικό ιστό της, κάνει ακόμα πιο δύσκολη την προοπτική αυτή για την ανάπτυξη του ποδοσφαίρου. Τέτοιες εγκαταστάσεις, που συμβάλλουν μεν στην ανάπτυξη του αθλήματος, αλλά από την άλλη, προωθούν το ιδιωτικό συμφέρον σε βάρος του δημοσίου καλού σε περιοχές μέσα σε μία πόλη σαν την Αθήνα αποκλείονται από την βιώσιμη και αειφόρο ανάπτυξη που αποτελεί και τον προσανατολισμό των στόχων του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας. (Τσάμπουλας Δ. 2003)

Το μέγεθος ενός τέτοιου έργου αλλά και η οικονομική δυνατότητα των ελληνικών ποδοσφαιρικών ανωνύμων εταιριών, πολλές φορές μπορεί να διαγράψει ήδη από την αρχή την πορεία του έργου τόσο σε μέγεθος και χωρητικότητα του γηπέδου όσο και σε κατασκευαστική πρωτοπορία σε σχέση με τα ευρωπαϊκά σύγχρονα γήπεδα. Είναι απίθανο σήμερα, σε συνδυασμό και με την υπάρχουσα νοοτροπία που ακολουθεί τις πρακτικές των παραγόντων του αθλήματος και λόγω καταστάσεων βίας και αλλοιωμένων αποτελεσμάτων, να δημιουργηθεί μια επένδυση που να τραβήξει τα διεθνή βλέμματα όπως ένα σύγχρονο Γουέμπλεϊ, το Allianz Arena στη Γερμανία κ.λ.π. Έτσι λοιπόν ο προσανατολισμός γίνεται πάντα, όπως σε όλα τα μεγάλα έργα στην χώρα μας, με την συνεργασία του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα. Η συνεργασία Δημόσιου-Ιδιωτικού τομέα, γνωστή και ως PPP (Public Private-Partnerships), χρησιμοποιείται συχνά στις ημέρες μας. Η συνεργασία Δημοσίου-Ιδιωτικού τομέα στα έργα υποδομής συναντά ενεργό υποστήριξη διεθνώς. Οι λεπτομέρειες σχετικά με τη χρηματοδότηση και την κατανομή των κινδύνων μπορούν να πάρουν ποικίλες μορφές που εκτείνονται από την καθαρά δημόσια χρηματοδότηση έως την καθαρή ιδιωτική χρηματοδότηση. Μέσα σε ολόκληρο το φάσμα των σχεδίων συνεργασίας Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα δύο κύρια αρχέτυπα μπορούν να αναγνωρισθούν:

A. Κοινοπραξίες

B. Παραχωρήσεις.

Σε μια κοινοπραξία ο Δημόσιος και ο Ιδιωτικός τομέας συμμετέχουν από κοινού στις δαπάνες επένδυσης και στην κατασκευή του έργου. Συνεπώς, και οι δύο είναι κάτοχοι μεριδίου στο έργο και μοιράζονται κέρδη και κινδύνους. Αυτή η κατηγορία σχεδίων συνεργασίας Δημόσιου-Ιδιωτικού τομέα θεωρείται ως πραγματική συνεργασία Δημόσιου-Ιδιωτικού τομέα. Στην Παραχώρηση, συνήθως, ο Ιδιωτικός τομέας αναλαμβάνει τις δαπάνες επένδυσης, συντήρησης και εκμετάλλευσης, και αν όχι όλους τουλάχιστον τους περισσότερους από τους βασικούς κινδύνους, με αντάλλαγμα την αποκλειστική εκμετάλλευση του έργου για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Παράλληλα, το Δημόσιο εξασφαλίζει την απρόσκοπτη υλοποίηση του έργου, προκειμένου να μειώσει τους κινδύνους που απειλούν την οικονομική βιωσιμότητα του, έτσι ο Ιδιωτικός συνεργάτης να μην υφίσταται κανένα δυσμενή ανταγωνισμό. (Τσάμπουλας Δ. 2003)

Η επίτευξη μιας συμφωνίας μεταξύ Δημοσίου και Ιδιώτη επενδυτή είναι μια συνάρτηση πολλών διαφορετικών παραγόντων μιας και κάθε μέρος έχει διαφορετικά κίνητρα και αναμένει διαφορετικής μορφής ωφέλειες. Το Δημόσιο ενδιαφέρεται για την αποπεράτωση του έργου, με μειωμένη (αν όχι μηδενική) ίδια συμμετοχή, με βάση τα πρότυπα και τους κανονισμούς για ασφάλεια και εξυπηρέτηση των χρηστών (τεχνογνωσία και εμπειρία του Αναδόχου / Ιδιώτη) και με ελαχιστοποίηση του χρόνου κατασκευής, κάτι που το ίδιο δε θα ήταν δυνατό να πράξει. Ο Ιδιώτης, από την άλλη πλευρά, έχει σαν σκοπό το κέρδος, δηλαδή την επιστροφή των κεφαλαίων που έχει δεσμεύσει, προσαυξημένα με τη ζητούμενη απόδοση επί των κεφαλαίων αυτών.

Η παραπάνω σχέση μεταξύ Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα αναλύεται ως ένα πρόσφατο παράδειγμα συνεργασίας στη χώρα μας, για την κατασκευή του νέου γηπέδου Καραϊσκάκη στην περιοχή του Φαλήρου στον Πειραιά. Η έκταση στην οποία δομήθηκε το νέο αυτό γήπεδο ανήκει στο δημόσιο. Η σχετική συμφωνία μεταξύ της διοίκησης του Ολυμπιακού και του κράτους είχε ως αποτέλεσμα την παραχώρηση μιας έκτασης στο Φάληρο, στον χώρο όπου υπήρχε το παλιό στάδιο Καραϊσκάκη, με σκοπό την χρησιμοποίηση ιδιωτικών κεφαλαίων για την κατασκευή του γηπέδου. Σε γενικές γραμμές τα ιδιωτικά κεφάλαια απαιτούν ένα μεγάλο χρονικό

διάστημα για την απόσβεση τους και έτσι στο συγκεκριμένο παράδειγμα το γήπεδο παραχωρείται στην αποκλειστική εκμετάλλευση της ΠΑΕ Ολυμπιακός για 50 χρόνια.

Συνέπεια της σύγχρονης αυτής κατασκευής ήταν η τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου και ο καθορισμός των χρήσεων γης στην περιοχή του γηπέδου Καραϊσκάκη. Σύμφωνα λοιπόν με το νόμο 2730/1999 θεσμοθετούνται οι παρακάτω τροποποιήσεις:

- Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Φαλήρου (Πειραιώς) στο χώρο του Γηπέδου Γ. Καραϊσκάκη με τη μετατόπιση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών.
- Για την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεων του Γηπέδου Καραϊσκάκη, για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, καθορίζονται οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:
  - α) ανώτατο ύψος κτιρίου: 27 μέτρα,
  - β) ανώτατο ύψος απολήξεων κλιμακοστασίου: 2,70 μέτρα (πέραν του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίου της περιπτώσεως α'),
  - γ) ανώτατο ύψος μεταλλικών στεγάστρων: 35 μέτρα,
  - δ) μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος πυλώνων ανάρτησης μεταλλικών στεγάστρων: 40 μέτρα,
  - ε) ανώτατος συντελεστής δόμησης: 0,9,
  - στ) ανώτατο ποσοστό κάλυψης: 60%.
- Στις εγκαταστάσεις του γηπέδου αυτού, πλην των κυρίως αθλητικών χρήσεων, επιτρέπεται και η χωροθέτηση των ακόλουθων συμπληρωματικών λειτουργιών: Καταστημάτων αθλητικών ειδών, αιθουσών πολλαπλών αθλητικών χρήσεων, εντευκτηρίων, γραφείων, εστιατορίων, αιθουσών εξυπηρέτησης τύπου και μέσων μαζικής ενημέρωσης. Ο ανώτατος συντελεστής δόμησης των ανωτέρω χρήσεων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 10% του ανώτατου συντελεστή δόμησης
- Η ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων επί οικοπέδου που δεν ανήκει στο φορέα της επένδυσης, εφόσον έχει παραχωρηθεί προς τούτο η χρήση του για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ετών από το Δημόσιο, τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού, τις ΒΠΠΕ, ΕΤΒΑ,

συμπεριλαμβανομένων και αυτών που έχουν καθεστώς ελεύθερης ζώνης, λοιπές ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ και ΒΙΟΠΑ, την Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή, οργανισμούς τοπικής ή νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, με κερδοσκοπικά σωματεία ή ιδρύματα, καθώς και από τεχνολογικά πάρκα προκειμένου για ανέγερση ή επέκταση κτιρίων εντός τεχνολογικών πάρκων.

- Η οικοδομική άδεια για το γήπεδο αυτό χορηγείται από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού
- Οι εγκαταστάσεις του γηπέδου Καραϊσκάκη θα παραχωρηθούν, άνευ ανταλλάγματος, στην Οργανωτική Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων, Αθήνα 2004 Α.Ε, για τις ανάγκες της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. (ΝΟΜΟΣ 2947)

### **4.3 Ελεύθεροι Χώροι Στην Αθήνα**

Η πυκνή δόμηση που χαρακτήρισε την εξέλιξη του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας, προϊόν του μεταπολεμικού εκμοντερνισμού στην Ελλάδα, από τις αρχές του εικοστού αιώνα έως και σήμερα, είχε ως αρνητική συνέπεια την ανυπαρξία πρόβλεψης ελεύθερων χώρων για την χρησιμοποίησή τους για τις επόμενες γενιές στα πλαίσια της αειφορίας. Τα ισχυρά μεταναστευτικά ρεύματα, η έντονη αστικοποίηση και η παράνομη δόμηση συντέλεσαν στην αρνητική διαχείριση των ελεύθερων χώρων στην πρωτεύουσα. Συνέπεια λοιπόν ήταν η επέκταση του αστικού ιστού προς τα προάστια, μια επέκταση που παρά την γνώση δεν αποτέλεσε ποτέ ένα ουσιαστικό φαινόμενο σχεδιασμού. Έτσι σήμερα η κατάσταση είναι κάτι παραπάνω από ασφυκτική, ελάχιστες είναι οι περιοχές πρασίνου και ακόμα πιο λίγα τα πάρκα που μπορούν οι κάτοικοι της πρωτεύουσας να επισκεφθούν, ενώ το γνωστό προφίλ της απροσδιοριστίας του αστικού χώρου της Αθήνας στοιχειοθετεί την σημερινή της μορφή και την έλλειψη των ελεύθερων αυτών χωρικών ενοτήτων.

Από τους κλασικούς της βιοχημείας του προηγούμενου αιώνα όπως ο Α. Οπάριν αλλά και ο λιγότερος γνωστός Β. Βερνάτσκι μαζί με τη συμβολή του Ε. Σρόντιγκερ και του Ι. Πριγκοζίν, μάθαμε μεταξύ άλλων πως δημιουργήθηκε (μεταλλάχθηκε θετικά) η ζωή στο πλανήτη πριν από κάποια εκατομμύρια χρόνια: Με



«μόλυνση» από οξυγόνο. Άρα 1ο δεδομένο για την Αθήνα (και όχι μόνο) είναι η ανάγκη ύπαρξης της αναγκαίας ποσότητας οξυγόνου για την εξασφάλιση ενός ικανοποιητικού βιοτικού επιπέδου. Αυτό συνεπάγεται την ύπαρξη ή και τη δημιουργία ικανής ποσότητας πρασίνου (δένδρων κυρίως) που συμβάλει τα μέγιστα στο σκοπό αυτό, στη διατήρηση δηλαδή της ζωής στη πόλη & στο πλανήτη. Το δάσος του Αμαζονίου ήταν αποτέλεσμα ανθρώπινης παρέμβασης πριν από χιλιάδες χρόνια. Το 2ο δεδομένο είναι ο πραγματικός πληθυσμός (2001) της περιφέρειας της πρωτεύουσας είναι:  $3\ 761\ 810 : 10\ 964\ 020 = 34.3\%$  της χώρας. Το 3ο δεδομένο είναι ότι η Αθήνα διαθέτει μόνο  $2.5\text{m}^2/\text{κάτοικο}$ , ενώ οι ευρωπαϊκές πόλεις διαθέτουν πάνω από  $10\text{m}^2/\text{κάτοικο}$ . Το 4ο δεδομένο είναι τα πασίγνωστα περιβαλλοντικά και καιρικά προβλήματα της πόλης. Το 5ο δεδομένο και τελευταίο, είναι ότι η Αθήνα (κεντρικά) διαθέτει λίγους πλέον άκτιστους-ελεύθερους χώρους. (Κουμονδούρος Π. 1992) Εδώ θα αναφερθούμε γενικά σε τρεις μεγάλους και γνωστούς, χωρίς να υποτιμώνται οι μικρότεροι, χώρους:

- Του Γουδή (4.000στρεμ.)
- Τον Ελαιώνα (9.000στρεμ.)
- Το Ελληνικό (5.500στρεμ.)

Στην συνέχεια θα επιχειρηθεί μια ανάλυση των χώρων αυτών με σκοπό να αποδειχθεί το κατά πόσο θα είναι εφικτή η χρησιμοποίηση ενός τμήματός τους για την κατασκευή ποδοσφαιρικών γηπέδων και παράλληλων δραστηριοτήτων όπως είναι εμπορικές αλλά και άλλες χρήσεις.

#### **4.4 Η Περιοχή του Γουδή**

Ένας μεγάλος ελεύθερος, σε γενικές γραμμές, χώρος της Αθήνας είναι η περιοχή του Γουδή (βλ. Παράρτημα II, χάρτης 2). Εκτείνεται νοτιοανατολικά της λεωφόρου Μεσογείων, εκατέρωθεν της λεωφόρου Κατεχάκη μέχρι τις παρυφές του Υμηττού και περιλαμβάνει τους χώρους των τέως και νυν στρατοπέδων Βαρύτη, Ζορμπά, Φακίνου και Πλέσσα, το Πεντάγωνο, την Πολυτεχνειούπολη Ζωγράφου, το Κέντρο Ιατροβιολογικών Ερευνών της Ακαδημίας Αθηνών, το Ερευνητικό

Πανεπιστημιακό Ινστιτούτο Ψυχικής Υγείας του Πανεπιστημίου Αθηνών, τα πολιτικά νοσοκομεία Ερυθρός Σταυρός και Ερρίκος Ντυνάν, Λαϊκό, Παίδων, Γενικό Κρατικό και Σωτηρία, τα στρατιωτικά νοσοκομεία ΓΝΣ 401 και ΓΝΑ 251, τα Υπουργεία Δημόσιας Τάξης, Εθνικής Άμυνας, Δικαιοσύνης και Μεταφορών, το συγκρότημα της ΕΡΤ ΑΕ (πρώην ΥΕΝΕΔ), τη Σχολή και το Άλσος της Χωροφυλακής, το Άλσος Παπάγου, τις αθλητικές εγκαταστάσεις των Δήμων Αθηναίων, Ζωγράφου και Παπάγου, το φυτώριο του Δήμου Αθηναίων, το Κέντρο Ιππασίας της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού (βλ. Παράρτημα ΙΙ, χάρτης 3), σχολεία των όμορων Δήμων και, τέλος, τις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις του Αυτόνομου Οικοδομικού Συνεταιρισμού Αξιοματικών (ΑΟΟΑ). Η συνολική έκτασή της ανέρχεται στα 4.500 στρέμματα περίπου και επεκτείνεται διοικητικά στους Δήμους Αθηναίων, Ζωγράφου και Παπάγου, ενώ ένα μικρότερο τμήμα της (στρατόπεδο Πλέσσα) ανήκει στο Δήμο Νέου Ψυχικού. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

Η περιοχή τον τελευταίο χρόνο αποτελεί μία από τις προτάσεις για την χωροθέτηση του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού και μάλιστα αποτελεί και την πρώτη επιλογή των φιλάθλων του σωματείου. Το γεγονός ότι βρίσκεται κοντά στην ακτίνα επιρροής του αθλητικού αυτού σωματείου αποτελεί ένα ακόμα στοιχείο που κάνει την περιοχή, επιλογή πρώτης προτεραιότητας. Πέρα όμως από την θέληση της ικανοποίησης μιας κοινής επιθυμίας για εκπλήρωση μιας ανάγκης συγκεκριμένης θα πρέπει να αντιμετωπίζει κανείς το ζήτημα με μία πιο σφαιρική ματιά για την ικανοποίηση τελικά των μέγιστων δυνατών επιθυμιών και για την επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής και των περιοχών επιρροής της.

Ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, ανέθεσε το Νοέμβριο του 1997 στο Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος του Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας της Σχολής Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ, ερευνητικό πρόγραμμα με τίτλο: «Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή». Το πρόγραμμα ολοκληρώθηκε το Μάιο του 1999.

### **Αντικείμενο και Στόχοι της Έρευνας**

- Σύμφωνα με τον Οργανισμό Αθήνας, γενικός στόχος της έρευνας είναι «η δημιουργία ενός Μητροπολιτικού Πάρκου στο Γουδή, που θα εντάξει και θα ενσωματώσει τις υφιστάμενες στην περιοχή λειτουργίες

υγείας - πρόνοιας - εκπαίδευσης - διοίκησης - αθλητισμού σε ένα ευρύ πάρκο πρασίνου, υψηλής οικολογικής ποιότητας, με περιορισμένες χρήσεις πολιτισμού, αθλητισμού και αναψυχής». Οι χρήσεις που δύνανται να περιλάβει το Πάρκο θα πρέπει να συμβάλλουν, αφενός στην περιβαλλοντική αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής, όπου έχουν ήδη αναπτυχθεί αστικές χρήσεις, αφετέρου στη διασύνδεση του αστικού πρασίνου με το περιαστικό πράσινο του Υμηττού. Οι χρήσεις αυτές θα πρέπει να εναρμονίζονται με τη λειτουργία του Πάρκου ως «συνδεδετικού» χώρου πολιτιστικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων μεταξύ των όμορων Δήμων, καθώς και ως «ενδιάμεσου» χώρου πρασίνου μεταξύ του περιαστικού δάσους του Υμηττού και του πόλου αναψυχής των Τουρκοβουνίων.

### **Φάσεις του Προγράμματος**

Το ερευνητικό πρόγραμμα, με τελικό τίτλο «Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή-Ιλισός», ολοκληρώθηκε σε δύο φάσεις:

- Κατά την Α' Φάση αποτιμήθηκε η υπάρχουσα κατάσταση και προσδιορίστηκε ο χαρακτήρας του Πάρκου. Τέθηκαν οι γενικές αρχές λειτουργίας του και παρουσιάστηκαν εναλλακτικά σενάρια ως προς το χαρακτήρα των προτεινόμενων δραστηριοτήτων.
- Κατά τη Β' Φάση ολοκληρώθηκε η πρόταση οργάνωσης του χαρακτήρα, της πολεοδομικής δομής και των δραστηριοτήτων του Πάρκου, με την παρουσίασή τους στο επίπεδο του φυσικού σχεδιασμού.

Η συνοπτική παρουσίαση που ακολουθεί παρουσιάζει τις κύριες ενότητες και των δύο φάσεων του προγράμματος, όπως διαμορφώθηκαν με τις τελικές επιλογές της ερευνητικής ομάδας και του Οργανισμού Αθήνας. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

#### 4.4.1 Α΄ Φάση: Αποτίμηση της υπάρχουσας κατάστασης. Προσδιορισμός του χαρακτήρα και των βασικών λειτουργιών του Πάρκου

##### Σχέσεις του πάρκου με τον περιβάλλοντα πολεοδομικό ιστό

Η πρώτη προσέγγιση προσδιόρισε το χαρακτήρα του Μητροπολιτικού Πάρκου ως «όριο» προς το φυσικό περιαστικό περιβάλλον και ως «κενό» του αστικού ιστού, ενώ παράλληλα έγινε αναφορά στα ευρύτερα προγράμματα ενοποίησης χώρων πρασίνου. Συγκεκριμένα, στο χώρο του Πάρκου εντοπίζονται μεγάλες ενιαίες εκτάσεις που παραμένουν άδειες, ενώ ταυτόχρονα η παρουσία της φύσης παίζει το δικό της ρόλο, με δυναμικότερα στοιχεία το υδρογραφικό δίκτυο των πηγών του Ιλισού και τον ορεινό όγκο του Υμηττού. Με βάση αυτά τα χαρακτηριστικά προσδιορίστηκε μια Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης του Πάρκου (Δήμοι Ζωγράφου, Παπάγου, Χολαργού, Νέου Ψυχικού και Συνοικίες 7ου Δημοτικού Διαμερίσματος Αθηναίων, Αμπελόκηποι, Ελληνορώσσω και Ερυθρός Σταυρός, 210.000 κάτοικοι περίπου το 1991), η οποία οφείλει να συνδεθεί οργανικά, τόσο με το «Πρόγραμμα Ενοποίησης Χώρων Πρασίνου Λεκανοπεδίου», όσο και με το «Πρόγραμμα Ενοποίησης Χώρων πρασίνου, πολιτιστικών και κοινωνικών λειτουργιών», που έχει εκπονήσει ο Οργανισμός Αθήνας (βλ. Παράρτημα II, εικ. 3).

Πρώτο ζητούμενο υπήρξε ο προσδιορισμός των σημερινών δυνατοτήτων προσπέλασης και σύνδεσης του Πάρκου με την ευρύτερη περιοχή, με δεδομένο τη μεγάλη σημασία του ως κομβικού σημείου μεγάλων κυκλοφοριακών ροών της πρωτεύουσας. Οι κυκλοφοριακές αυτές συνδέσεις είναι εντονότερες και διαρκώς αναπτυσσόμενες, αφενός λόγω της θέσης του, αφετέρου λόγω των χρήσεων υπερτοπικού χαρακτήρα που φιλοξενεί, με αποτέλεσμα οι οδικές προσπελάσεις να γίνονται ασφυκτικότερες και ολοένα πιο επικίνδυνες για τον πεζό. Στην εικόνα αυτή προστίθεται η δύσκολη και περιορισμένη κίνηση με μέσα μαζικής μεταφοράς. Η σχέση του Πάρκου με τις αστικές περιοχές της περιμέτρου του είναι ασχεδιάστη, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται απροσπέλαστα όρια στους κατοίκους. Επίσης, η διάταξη των υπερτοπικών χρήσεων στα όριά του συνοδεύεται από περιχαράκωση του περιβάλλοντος χώρου, με αποτέλεσμα τη δυσχερή έως αδύνατη οικειοποίηση του χώρου του Πάρκου από τους κατοίκους των γειτονικών περιοχών.

Η ανάλυση της ιστορικής εξέλιξης του τοπίου και των εγκαταστάσεων του Πάρκου αναδεικνύει το διττό ιστορικό του χαρακτήρα, ως πόλου στρατιωτικών

εγκαταστάσεων και νοσοκομείων. Διακρίνονται καταρχήν οι «ιστορικές ενότητες», που είναι η Στρατιωτική Πόλις Γουδή, η Σχολή Χωροφυλακής, το Φθισιατρείο Σωτηρία και το Νοσοκομείο Παίδων Αγία Σοφία. Ως προς το τοπίο, γίνεται αναφορά στην ιστορική παρουσία του Ιλισού και στο ιστορικό της σταδιακής κάλυψής του. Στη μεταπολεμική περίοδο διακρίνονται η Πολυτεχνειούπολη Ζωγράφου, η διάνοιξη των αρτηριών Μεσογείων και Κατεχάκη, τα κτίρια της YENEΔ, της ΚΥΠ, το Υπουργείο Δικαιοσύνης, τα Στρατιωτικά Νοσοκομεία και το Γενικό Κρατικό. Επισημαίνεται ότι, παρά τις μεγάλες αυτές αλλαγές, η μεσοπολεμική εικόνα του Γουδή διατηρείται αναλλοίωτη μέχρι σήμερα στους πυρήνες των στρατοπέδων, στο εσωτερικό του Σωτηρία και στην πίσω πλευρά του Αγία Σοφία.

Η πολεοδομική προσέγγιση εστιάζεται στην καταγραφή των πολεοδομικών και κοινωνικών χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος αστικού ιστού, όπως ο πληθυσμός, το δυναμικό των υπερτοπικών λειτουργικών ενοτήτων, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια των όμορων Δήμων και η εμπίπτουσα στην Περιοχή Μελέτης Ζώνη Προστασίας Υμηττού. Από άποψη θεσμικού πλαισίου, επισημαίνεται ότι η περιοχή βρίσκεται εντός των ορίων της Β' Ζώνης Προστασίας Υμηττού. Με την εξαίρεση όμως διάφορων χώρων και με τη δυνατότητα τροποποιήσεων των υφιστάμενων ρυμοτομικών σχεδίων, υπάρχει ο κίνδυνος αύξησης της δόμησης στην περιοχή, καταπάτησης ελεύθερων χώρων και δραματικής μείωσης της Ζώνης Προστασίας. Η απελευθέρωση των χώρων των σημερινών στρατοπέδων και η απόδοσή τους στο πράσινο προβλέπεται, τόσο από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων όσο και από αυτό του Δήμου Ζωγράφου.

Τέλος, η συγκοινωνιακή προσέγγιση εξετάζει την ένταξη του Πάρκου στο ευρύτερο βασικό οδικό δίκτυο και στην περιγραφή των συνθηκών μετακίνησης στο επίπεδο της ευρύτερης περιοχής. Οι φόρτοι που αναπτύσσονται στους υπερτοπικούς άξονες που διασχίζουν το χώρο του Πάρκου είναι από τους μεγαλύτερους που αναπτύσσονται στο Λεκανοπέδιο. Από την ανάλυση του υφιστάμενου δικτύου των λεωφορειακών γραμμών εξάγεται το συμπέρασμα ότι γειτονικές περιοχές κατοικίας ή υπερτοπικών χρήσεων δεν επικοινωνούν άμεσα με δημόσια συγκοινωνία, παρά μόνο με τουλάχιστον μια μετεπιβίβαση. Απροσπέλαστα εμπόδια στην επικοινωνία αυτών των περιοχών συνιστούν οι υπερτοπικοί άξονες Μεσογείων, Κηφισίας και Κατεχάκη, αλλά και η ίδια η περιοχή, πράγμα που στοιχειοθετεί για άλλη μια φορά το χαρακτήρα της ως «κενού» του αστικού ιστού. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

**Τεκμηρίωση και αποτίμηση των βασικών χαρακτηριστικών της περιοχής**

Η ανάλυση εδώ, επικεντρώθηκε εντός των ορίων της περιοχής (4.500 στρέμματα—μικτής επιφάνειας περίπου, στην οποία συμπεριλαμβάνονται οι διερχόμενοι οδικοί άξονες) και παρουσίασε διεξοδικά τα χαρακτηριστικά της.

— Συγκεκριμένα:

**Ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς**

Διοικητικά η περιοχή ανήκει στους Δήμους Αθηναίων, Ζωγράφου και Παπάγου. Το θεσμικό και το ιδιοκτησιακό καθεστώς της είναι εξαιρετικά πολύπλοκο. Το σύνολο σχεδόν της έκτασης ανήκει σε φορείς του δημοσίου τομέα (ΚΕΔ, Υπουργεία, Πανεπιστημιακά Ιδρύματα, Τοπική Αυτοδιοίκηση, κ.λπ.) αλλά με ένα εξαιρετικά πολύπλοκο καθεστώς παραχωρήσεων, αλλού χρήσεως και αλλού κυριότητας. Στο σύνολο της περιοχής καταγράφηκαν 53 διαφορετικές ιδιοκτησίες ή καθεστώτα. Στον πυρήνα της περιοχής, μια έκταση 965 στρεμμάτων ιδιοκτησίας του Ταμείου Εθνικής Άμυνας έχει καθοριστεί με το Ν. 732/77 παραχωρητέα άνευ ανταλλάγματος στους Δήμους Αθηναίων και Ζωγράφου, με σκοπό τη δημιουργία χώρων πρασίνου. Από αυτά παραχωρήθηκαν από το 1981 έως το 1989, 435 στρέμματα και η παραχώρηση δεν ολοκληρώθηκε, αφού είχε συνδεθεί με την αξιοποίηση της δασικής έκτασης του ΑΟΟΑ παρά την Κατεχάκη. Ως προς το θεσμικό καθεστώς της περιοχής, τμήμα της είναι εντός σχεδίου πόλεως, τμήμα είναι εκτός σχεδίου, ενώ έκταση 736 στρεμμάτων έχει ίδιο καθεστώς (ενεργά και ανενεργά στρατόπεδα). Τμήματα του χώρου έχουν χαρακτήρα δασικό και χορτολιβαδικό, ενώ μέχρι τη Μεσογείων η περιοχή διέπεται από το καθεστώς της Β' Ζώνης Προστασίας Υμηττού. Τα τμήματα που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως τμηματικά έχουν τους δικούς τους όρους δόμησης. Σε κάποιες περιπτώσεις έχουν ορισθεί οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, σε άλλα τμήματα όχι. Σε πολλές περιπτώσεις υπάρχουν αναντιστοιχίες ανάμεσα στα αποσπάσματα σχεδίων που παρουσιάζονται στα ΦΕΚ και στα υλοποιημένα επί του εδάφους όρια. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδί, 1999)



## **Χαρακτήρας του μητροπολιτικού πάρκου-βασικές αρχές σχεδιασμού**

Οι βασικές αρχές σχεδιασμού του χώρου στην κατεύθυνση της δημιουργίας Μητροπολιτικού Πάρκου, μέσα από τις οποίες αναδεικνύεται και ο επιθυμητός του χαρακτήρας, είναι:

### **A. Ενιαία αντιμετώπιση του χώρου**

Ο προτεινόμενος σχεδιασμός αντιμετωπίζει το χώρο ως ενιαία οντότητα που εκ των πραγμάτων φιλοξενεί μια ποικιλία χρήσεων και δραστηριοτήτων, οι οποίες όμως παύουν να λειτουργούν αυτόνομα, με αποτέλεσμα να τον κατακερματίζουν και να δημιουργούν απροσπέλαστες περιοχές για τους κατοίκους. Σε αυτή τη βάση, προτείνεται η δημιουργία μιας καλά οργανωμένης και συνεχόμενης ροής του φυσικού στοιχείου. Το φυσικό στοιχείο αποτελεί το κύριο εργαλείο ενοποίησης στο σχεδιασμό, επαναπροσδιορίζοντας τους υποβαθμισμένους χώρους και τις απροσπέλαστες ζώνες και επαναφέροντας την οικολογική ισορροπία. Ο ρέων φυσικός χώρος αποτελεί το φορέα συνδέσεων μεταξύ των διαφορετικών χρήσεων, αλλά και βασικό άξονα των κινήσεων και προσπελάσεων του πεζού μέσα στο χώρο του Πάρκου. Σύμφωνα με τη λογική αυτή, επελέγη η διττή ονομασία του χώρου σε Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή-Ιλισός. Αναζητήθηκαν συγκεκριμένες προσπελάσεις για τη σύνδεση των περιοχών εκατέρωθεν της Κατεχάκη και για την αντιμετώπιση του προβλήματος διχοτόμησης του Πάρκου από αυτήν. Επιλέγεται η υπόγεια σύνδεση διπλής εξόδου στο σταθμό Μετρό Κατεχάκη, καθώς επίσης και η διαμόρφωση οργανωμένης διαδρομής κάτω από τη λεωφόρο Κατεχάκη, μεγάλου πλάτους, ώστε όχι μόνο να διέρχονται άνετα οι πεζοί, αλλά και το τοπίο να αποτελεί μια αδιάσπαστη συνέχεια. Για τον Ιλισό, προτείνεται η κατάργηση των οχετών στα σημεία τομής του ρέματος με το τοπικό δίκτυο της περιοχής Παπάγου, η διεύρυνση της κοίτης στο φυσικό της πλάτος και η αποκατάσταση της διάσχισης της Κατεχάκη με γέφυρες πάνω από τις διαμορφώσεις. Τέλος, προτείνεται ο επανασχεδιασμός των πεζοδρομίων σε όλο το μήκος της, έτσι ώστε να επιτρέπεται μια ευχάριστη πορεία των κατοίκων που θέλουν να προσεγγίσουν τις διάφορες λειτουργίες, καθώς και η συνεχής αντίληψη του Πάρκου ως ενιαίας οντότητας από τους εποχούμενους.

## **Β. Οικολογική αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού τοπίου**

Στόχος είναι η ανάδειξη και ενσωμάτωση των υφιστάμενων φυσικών χαρακτηριστικών του τοπίου, με αρχές την ενότητα, τη διαφοροποίηση, την πολυπλοκότητα και τη μετάβαση. Έμφαση αποδίδεται στα παρακάτω ζητήματα:

- Ανάδειξη του Ιλισού
- Εξασφάλιση οικολογικής ενότητας με τον Υμηττό
- Ανάδειξη των υφιστάμενων χώρων πρασίνου

## **Γ. Ανάδειξη της ιστορικότητας του τόπου**

Τα στοιχεία της ιστορικής ταυτότητας του Μητροπολιτικού Πάρκου είναι τα εξής: Ο Ιλισός, οι ιστορικές στρατιωτικές εγκαταστάσεις, τα νοσοκομειακά συγκροτήματα Σωτηρία και Παίδων, ο Υμηττός, οι ιστορικές μονές Αγ. Ιωάννη. Θεολόγου, Αστερίου και Καισαριανής. Το κέντρο της πρώην Στρατιωτικής Πόλεως, προτείνεται να παίξει κεντρικό ρόλο στο Πάρκο. Οι διατηρητέες και προστατευμένες ενότητες προτείνεται να συνεχίσουν να λειτουργούν με τις συμβατές σημερινές τους χρήσεις στις περιπτώσεις των νοσοκομείων, της εκπαίδευσης και των εγκαταστάσεων υπασίας ή να παραλάβουν νέες χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής, ανάλογα με την αξιολόγηση των χώρων. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

## **Δ. Ενσωμάτωση του πάρκου στο ευρύτερο πολιτιστικό δίκτυο της πόλης**

Εκτιμάται ότι το Γουδή, όντας στα φυσικά όρια της πόλης, διαθέτει τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των ανοικτών περιαστικών φυσικών χώρων που μπορούν, με κατάλληλες παρεμβάσεις, να έλκουν σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού της πρωτεύουσας. Στόχος του σχεδιασμού είναι η σύνδεση του Πάρκου με τον κοντινό άξονα πολιτιστικών δράσεων της πρωτεύουσας και ειδικότερα με την ενότητα Μέγαρο Μουσικής - Πάρκο Ελευθερίας - Εθνική Πινακοθήκη-Ωδείο Αθηνών. Επίσης, τα ίχνη του Ιλισού, το μικρό Πάρκο Γ. Παπανδρέου και το Άλσος Συγγρού,

δίνουν τη δυνατότητα μιας δυναμικής επέκτασης της πολιτιστικής ζώνης του κέντρου προς τα ανατολικά, με απόληξη το Μητροπολιτικό Πάρκο. Το Αρχαιολογικό Τόξο μπορεί να είναι η συνέχεια αυτής της διαδρομής, με αφετηρία το Ζάππειο και το Παναθηναϊκό Στάδιο. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

#### **Ε. Αναδιάρθρωση των ψυχαγωγικών, αθλητικών και παιδαγωγικών λειτουργιών**

Είναι πολύ σημαντικό, τόσο να αναδιαρθρωθούν οι αθλητικές δραστηριότητες σε μια κατεύθυνση ήπιων αθλητικών δραστηριοτήτων τοπικής κλίμακας όσο και να ενισχυθεί ο χαρακτήρας της αναψυχής και της ξεκούρασης στο εσωτερικό του χώρου Δύο, επίσης, πολύ σημαντικά σημεία αποτελούν η δυνατότητα οικειοποίησης του Πάρκου από άτομα με ειδικές ανάγκες και ηλικιωμένους, καθώς και ο κοινωνικός και παιδαγωγικός χαρακτήρας των προβλεπόμενων δράσεων. Ο παιδαγωγικός χαρακτήρας αποκτά υπόσταση μέσα στον τριπλό άξονα Πολιτισμός - Περιβάλλον - Ιστορία. Ο κοινωνικός χαρακτήρας σχετίζεται με την επανάχρηση αρκετών κτιρίων για την οργάνωση λειτουργιών σχετικών με δράσεις κοινωνικού χαρακτήρα και χαρακτήρα πρόνοιας σε τοπικά πλαίσια. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

#### **4.4.2 Β' Φάση: Πρόταση διαμόρφωσης και θεσμοθέτησης του μητροπολιτικού πάρκου**

##### **Γενικές αρχές πολεοδομικής οργάνωσης**

Δίπλα στις πέντε βασικές αρχές σχεδιασμού που προαναφέρθηκαν, η ταυτότητα του Πάρκου στηρίζεται:

- Στην αναγνώριση και προβολή των βασικών γεωμορφολογικών-φυσικών χαρακτηριστικών του τοπίου (Ιλισός, άμεση γειτνίαση με Υμηττό) και των ιχνών της ιστορίας της (Στρατιωτική Πόλις Γουδή).

- Στη δημιουργία πρασίνου «υψηλής οικολογικής ποιότητας», με αναβάθμιση των φυσικών οικοσυστημάτων και των υφιστάμενων φυτεύσεων, καθώς και με κατάλληλες νέες εκτεταμένες φυτεύσεις.
- Στον εμπλουτισμό των ευκαιριών αναψυχής, που θα προσφέρουν οι φυσικές και έντεχνες διαμορφώσεις πρασίνου και ελεύθερων χώρων, με λειτουργίες πολιτισμού και ψυχαγωγίας.
- Σε αυτό το Πάρκο «υψηλής οικολογικής ποιότητας» εντάσσονται και οι σημαντικές εγκαταστάσεις υγείας, εκπαίδευσης, έρευνας και διοίκησης που λειτουργούν και αναπτύσσονται εντός ή στα όρια της Περιοχής Μελέτης, με αύξηση και αναβάθμιση του πρασίνου και των ελευθέρων επιφανειών τους, οι οποίες όμως από άποψη λειτουργίας διατηρούν την αυτοτέλειά τους. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

### **Το Πάρκο οργανώνεται σε δύο Ζώνες**

Οι σημαντικές υφιστάμενες χρήσεις και δεσμεύσεις στην περιοχή, η αδυναμία του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου και το μεγάλο κόστος δημιουργίας και λειτουργίας ενός αντίστοιχου Πάρκου, οδήγησε στην πρόταση για οργάνωση δύο διακριτών γεωγραφικών ενοτήτων στο Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή - Ιλισός:

- Η Α' Ζώνη: Θα είναι ο Κεντρικός Πυρήνας του Πάρκου (καθαρές έκτασης 1.450στρ. περίπου) Περιλαμβάνει τις εκτάσεις: Άλσος Δήμου Αθηναίων, έκταση Ταμείου Εθνικής Άμυνας (ΤΕΘΑ), έκταση Αυτόνομου Οικοδομικού Συνεταιρισμού Αξιωματικών (ΑΟΟΑ), έκταση Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου (ΚΕΔ), Κέντρο Ιππασίας (ΚΕΙΠ) και ΕΡΤ. Θα αποτελεί στην ουσία το δημόσιο κοινόχρηστο τμήμα του. Θα είναι περιφραγμένη με μεγάλο αριθμό εισόδων και θα τη διαχειρίζεται ένας ενιαίος φορέας. Στη ζώνη αυτή κυριαρχεί η χρήση του κοινόχρηστου πράσινου, το οποίο αρθρώνεται από επιμέρους πάρκα και άλση, τα οποία θα διαφοροποιούνται σε

αντιστοιχία με τα φυσικά χαρακτηριστικά του τοπίου και των φυτεύσεων. Τα φυσικά στοιχεία του χώρου που αναδεικνύονται είναι: Ο Ιλισός, αποκαθίσταται και αναδεικνύεται η συνέχεια της κοίτης και η παραρεμάτια βλάστηση, σε συνδυασμό με δυνατότητες περιπάτου και στάσης και ο Υμηττός, αναβαθμίζονται τα φυσικά οικοσυστήματα και εξασφαλίζονται διέξοδοι του Πάρκου προς τον ορεινό όγκο. Στην Α' Ζώνη, γίνεται συνολικός επανασχεδιασμός του χώρου και των δραστηριοτήτων του, με την απομάκρυνση σημερινών λειτουργιών που δεν συνάγουν με τον προτεινόμενο χαρακτήρα αυτού του μεγάλου κοινόχρηστου χώρου και με τη χωροθέτηση νέων πολιτιστικών χρήσεων στα διατηρούμενα ιστορικά κτίρια. Απαγορεύεται, πλην αυστηρά προσδιορισμένων εξαιρέσεων, η δόμηση νέων κτιρίων. Επιτρέπονται παρεμβάσεις μικρής κλίμακας για την αρχιτεκτονική ανάδειξη των υφιστάμενων κτιρίων και του άμεσου περιβάλλοντος χώρου. Οι νέες δραστηριότητες αναφέρονται σε δύο άξονες: Στις καλές τέχνες, κύρια εκθέσεις και δραστηριότητες εικαστικών τεχνών, αλλά και εκδηλώσεις μουσικής, θεάτρου και κινηματογράφου και στην ανάδειξη του φυσικού τοπίου και της ιστορίας του χώρου.

- Η Β' Ζώνη: Θα είναι η Ζώνη Ελέγχου του Πάρκου (καθαρή έκταση 2.400στρ. περίπου) Περιλαμβάνει τις εκτάσεις: Πολυτεχνειούπολη, Νοσοκομεία Σωτηρία, Γενικό Κρατικό και Παίδων, Κέντρο Ιατροβιολογικών Ερευνών και Ινστιτούτο Ψυχικής Υγείας του Παν/μίου Αθηνών. Θα αποτελεί το τμήμα του Πάρκου που θα συνεχίσει να βρίσκεται υπό τη διαχείριση των φορέων που σήμερα κατέχουν το χώρο (Δήμοι, Νοσοκομεία, Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, Υπουργεία κ.λπ.). Για αυτή τη ζώνη θα ισχύει ένα κανονιστικό πλαίσιο ως προς τη δόμηση και την προστασία των κτισμάτων, του τοπίου και των φυτεύσεων, καθώς και συγκεκριμένες κατευθύνσεις ως προς το σχεδιασμό και την ανάπλαση των υπαίθριων χώρων τους, ώστε να συσχετισθούν οργανικά με τον Κεντρικό Πυρήνα του Πάρκου. Στη Ζώνη Ελέγχου διατηρούνται κατά κανόνα οι υπάρχουσες χρήσεις Υγείας, Πρόνοιας, Εκπαίδευσης και Έρευνας, προτείνεται όμως περιορισμός στις δυνατότητες επέκτασής τους και μειώσεις των ιδιαίτερα υψηλών εγκεκριμένων όρων δόμησής τους, πλην της

περίπτωσης του στρατοπέδου Πλέσσα, που προτείνεται η μετατροπή του σε χώρο πρασίνου, όπως προβλέπει το ΓΠΣ. Τέλος, προτείνεται η σταδιακή αλλά ριζική μείωση των λειτουργιών Κεντρικής Διοίκησης, μια και ήδη είναι χωροθετημένα σε αυτό το τμήμα της Μεσογείων τέσσερα Υπουργεία. Στη Ζώνη Ελέγχου διακρίνονται δύο κατηγορίες δραστηριοτήτων: Η πρώτη αφορά σε δραστηριότητες φορέων που πολεοδομικά συσχετίζονται με το Πάρκο, αρθρώνονται πάνω στους άξονες κίνησης πεζών που διασχίζουν το χώρο και τις συνδέουν με τον Κεντρικό Πυρήνα, καθώς και με την ευρύτερη περιοχή. Οι χρήσεις αυτές συνορεύουν με το Πάρκο και ελέγχουν και διαχειρίζονται την πρόσβαση προς και από αυτό, σύμφωνα με το ωράριο λειτουργίας τους. Η δεύτερη αφορά σε δραστηριότητες με πλήρη λειτουργική αυτοτέλεια, που δεν συνεργάζονται με το υπόλοιπο Πάρκο. Για κάποιες από αυτές, προτείνονται συγκεκριμένες πολεοδομικές ρυθμίσεις, που βελτιώνουν τη λειτουργικότητά τους (διανοίξεις νέων προσβάσεων, έλεγχος στάθμευσης κ.λπ.). Περιλαμβάνει τις εκτάσεις: Υπουργεία Δημόσιας Τάξης, Εθνικής Άμυνας και Μεταφορών, Στρατιωτικά Νοσοκομεία 401 και 251, ΕΚΑΒ, Στρατόπεδο Πλέσσα, Νοσοκομεία Ερυθρός Σταυρός και Λαϊκό, εμπορικό κέντρο Πολιτεία, καθώς και Ιατρική Σχολή του Παν/μίου Αθηνών. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

### **Αθλητικά Πάρκα**

Αθλητικό Πάρκο ονομάζουμε ένα σύνολο υπαίθριων αθλητικών δραστηριοτήτων ήπιου χαρακτήρα, μικρής κλίμακας και μέσα σε χώρους πρασίνου, οι οποίες απευθύνονται στο ευρύ κοινό και σε διάφορες ηλικιακές ομάδες. Στην περιοχή υπάρχουν σήμερα τέσσερα αθλητικά συγκροτήματα: ένα του Δήμου Αθηναίων, ένα του Δήμου Παπάγου και τρία του Δήμου Ζωγράφου.

Επίσης, υπάρχουν τρία γήπεδα ποδοσφαίρου και τρία κλειστά γυμναστήρια. Τα αθλητικά αυτά συγκροτήματα έχουν εγκαταστάσεις που ανταποκρίνονται στην ιδέα των Αθλητικών Πάρκων και τα οποία η πρόταση διατηρεί. Προτείνεται η αναδιοργάνωση και η επέκτασή τους, ώστε να συνδεθούν οργανικά με τη δομή του



Πάρκου και κατά περίπτωση για να καλύπτουν τοπικής κλίμακας δραστηριότητες. Το γήπεδο ποδοσφαίρου που ο Δήμος Αθηναίων (ΟΝΑ) προγραμματίζει σε χώρο νότια της κοίτης του Ιλισού, προς την οδό Μπαλοδήμου, έρχεται σε αντίθεση με την πρόταση για ανάδειξη της κοίτης του και της σύνδεσης του Πάρκου με τον Υμηττό. Για το λόγο αυτό προτείνεται να μην κατασκευαστεί. Αντίθετα, προτείνεται η αναδιοργάνωση των υφιστάμενων αθλητικών πόλων. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

### **Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τις υπάρχουσες και προτεινόμενες δραστηριότητες**

Η δημιουργία ενός οργανωμένου και μεγάλης μητροπολιτικής κλίμακας πάρκου, θα έχει καταρχήν θετικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις στο συγκεκριμένο χώρο και στην ευρύτερη αστική περιοχή. Οι σημαντικότερες από αυτές είναι:

- Η αύξηση της βλάστησης βάσει αυστηρών μετρήσεων, αν και ποσοστιαία δεν θα προσφέρει αξιόλογη αύξηση της ποσότητας οξυγόνου, σε επίπεδο λεκανοπεδίου θα βελτιώσει σημαντικά την ποιότητα του αέρα στην Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης.
- Η αύξηση της βλάστησης και η βελτίωση της φυσικής επικοινωνίας με το φυσικό χώρο του Υμηττού θα έχουν ιδιαίτερα θετική επίδραση στη συγκράτηση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης (κυρίως της σκόνης), στη μείωση της ηχορρύπανσης και, προπάντων, στη βελτίωση του μικροκλίματος μέσα στο Πάρκο και στις άμεσα γειτονικές πυκνοδομημένες περιοχές.
- Πολύ θετικές επιπτώσεις θα έχει η μερική αποκατάσταση της φυσικής τοπογραφίας της περιοχής, κυρίως μέσω της ανάδειξης του ρέματος του Ιλισού και των παραποτάμων του και όσων άλλων στοιχείων συνδέονται με το ποτάμι. Χρειάζεται να υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης σε επιλεγμένα σημεία της κοίτης, καθώς και δυνατότητα πεζοπορίας καθ' όλο το μήκος της ρεματιάς. Παράλληλα, μέσω του ποταμού πρέπει να αποκατασταθεί και η πρόσβαση στον Υμηττό με

τρόπους που να υπερβαίνουν το εμπόδιο που θα αποτελέσει η νέα περιφερειακή λεωφόρος.

- Θετική επίπτωση θα έχει η ενίσχυση της υδάτινης ροής του Ιλισού με όμβρια νερά και υγρά απόβλητα μετά από επιμελή καθαρισμό τους. Επίσης, ο σχεδιασμός μικρών λιμνών σε ορισμένα σημεία της κοίτης θα προσδώσει ένα αξιόλογο στοιχείο στο τοπίο.
- Οι δραστηριότητες, που σχεδιάζεται να αναπτυχθούν στο Πάρκο, δεν θα προκαλέσουν αξιόλογη επιβάρυνση του περιβάλλοντος, ιδιαίτερα εφόσον τα ΙΧ αυτοκίνητα θα σταματούν στις εισόδους του Πάρκου και πριμοδοτεί η μεταφορά των επισκεπτών με μέσα μαζικής μεταφοράς. Χρειάζεται βέβαια καλή οργάνωση της διαχείρισης των στερεών απορριμμάτων και σχετική ευαισθητοποίηση των επισκεπτών. Ωστόσο, κινδύνους αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων εγκυμονούν οι μεγάλες αθλητικές δραστηριότητες εντός του Πάρκου (π.χ. γήπεδα ποδοσφαίρου σε όλη τους την ανάπτυξη, μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις) και γι' αυτό είναι σκόπιμο να αποφευχθούν.
- Πολύ σημαντική αρνητική επίπτωση στο περιβάλλον του Πάρκου προκαλεί η παρουσία της Κατεχάκη. Γι' αυτό χρειάζεται να μελετηθούν τρόποι μείωσης των αρνητικών επιπτώσεών της, όπως π.χ. η εγκατάσταση ηχοπετασμάτων ή φυσικών φραγμάτων με βλάστηση. Πρέπει, επίσης, να εξεταστεί το μακροπρόθεσμο ενδεχόμενο υποβιβασμού της στάθμης της.
- Τέλος, πιθανή αρνητική επίπτωση, που ενδεχομένως θα προκύψει κατά τη λειτουργία του Πάρκου, θα είναι η υποβάθμιση και η απαξίωσή του συνεπεία της πλημμελούς διαχείρισής του. Επιπλέον, ανεπιθύμητες δραστηριότητες, που είναι δυνατόν να προκύψουν με το χρόνο, θα δημιουργούν παντοειδή στερεά απορρίμματα, αισθητική ρύπανση και άλλες αλλοιώσεις του χώρου. Μια τέτοια εξέλιξη θα υποβαθμίσει σοβαρά, τόσο το φυσικό όσο και το κοινωνικό περιβάλλον του Πάρκου. Για το λόγο αυτό, απαιτείται περίφραξη του Κεντρικού Πυρήνα, έλεγχος των εισόδων και 24ωρη φύλαξη, καθώς και πλήρης σταθερή διαχείριση-συντήρηση όλων των χώρων. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

**Ενημέρωση από τον Ο.Ρ.Σ.Α.**

Το Ερευνητικό Πρόγραμμα «Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή» που ανατέθηκε από τον Ο.Ρ.Σ.Α. παραλήφθηκε από την Εκτελεστική Επιτροπή του (17.10.01) και εγκρίθηκε ως προς συγκεκριμένες κατευθύνσεις του. Μετά την παραλαβή του προγράμματος ακολούθησε μια σειρά διοικητικών πράξεων (κυρίως από το ΥΠ.ΕΘ.Α., που είναι ο βασικός ιδιοκτήτης του πυρήνα του Πάρκου) πολλές από τις οποίες τροποποίησαν βασικές προτάσεις του πιο πάνω ερευνητικού Προγράμματος, ως προς συγκεκριμένους επιμέρους χώρους. Συγκεκριμένα:

- Τμήμα του χώρου έκτασης 370 στρ. χαρακτηρίστηκε Ολυμπιακός Πόλος, στον οποίο εγκρίθηκε και προχώρησε η κατασκευή και λειτουργία του έργου «Ολυμπιακές εγκαταστάσεις του μοντέρνου Πεντάθλου (Ιππασία, Κολύμβηση, Δρόμος, Ξιφασκία, Σκοποβολή) και της Αντιπτερίσης (Badminton) και τα αναγκαία έργα υποδομής» καθώς επίσης και η ανάπλαση των χώρων διακίνησης και εξυπηρέτησης των θεατών (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 4.2).
- Έκταση 9,6 στρ. από το ανενεργό στρατόπεδο Βαρύτη παραχωρήθηκε από το ΥΠ.ΕΘ.Α. στο Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας για την ανέγερση από το φιλανθρωπικό Ίδρυμα «Ελπίδα» ογκολογικού παιδιατρικού νοσοκομείου.
- Το Τ.ΕΘ.Α. μίσθωσε δύο από τα τέσσερα δίδυμα υπόστεγα του Άλσους Στρατού στην Εθνική Πινακοθήκη και το Μουσείο Α. Σούτσου για τη δημιουργία Εθνικής Γλυπτοθήκης (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 4.2).
- Έχει εξαγγελθεί από την πολιτική ηγεσία του ΥΠ.ΕΘ.Α. η παραχώρηση 18 στρ. Του στρατοπέδου «Πλέσσας» για την ανέγερση του νέου κτιρίου Εθνικής Βιβλιοθήκης.
- Εγκρίθηκε η εγκατάσταση Κεντρικού Σταθμού Μεταφόρτωσης Αποβλήτων στο Γουδή (Άρθρο. 33 του Ν 3164/Α/2003-ΦΕΚ.176/2003), εναλλακτικά στο φυτώριο του Δ. Αθηναίων, ή ανατολικά της Πολυτεχνειούπολης, με διαδικασίες που προβλέπονται στο σχετικό νόμο. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

#### 4.5 Η Περιοχή στον Ελαιώνα

Σε όλη την μακραίωνη διαδρομή από τον Ακάδημο και τον Πλάτωνα μέχρι τα μέσα του 1940, ο Ελαιώνας διατήρησε την ταυτότητα και τη φυσιογνωμία του. Διατήρησε τους δεσμούς του και τη συμβατότητά του με το Αττικό τοπίο, την Ιστορία και τον Πολιτισμό της Αθήνας. Και όμως «Το Κάλλιστο Προάστιον» με την απουσία και την ανοχή του κράτους χάθηκε. 50 χρόνια «Νεοελληνικής κατοχής» ήταν αρκετά για να ανατραπούν όλες οι ισορροπίες του και να καταστραφεί. Το «Κάλλιστο Προάστιον» καταδικάστηκε σε αργό θάνατο για να μετατραπεί και να μετονομαστεί στις μέρες μας σε «Χαβούζα της Αθήνας».

Σήμερα στην περιοχή που έχει έκταση 9.000 στρέμματα (βλ. Παράρτημα II, χάρτης 4) εργάζονται 30.000 άνθρωποι σε 2.400 βιομηχανίες-βιοτεχνίες, επιχειρήσεις και πρακτορεία και ζουν μόνιμα 5.000 κάτοικοι. Ακόμα υπάρχουν σε αυτήν την περιοχή Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας, Στρατώνες και Ανώτατες σχολές.

Η συμβολή του Ελαιώνα στη δημιουργία του νέφους της Αθήνας (σύμφωνα με στοιχεία του 1986) είναι 10% στο διοξείδιο του θείου (SO<sub>2</sub>), 4% στην αιθάλη και 1,6% στα οξείδια του Αζώτου (NO<sub>x</sub>). Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι από τις 51 μεγαλύτερες μονάδες του Ελαιώνα, 10 έχουν ποσοστό 76% της συνολικής κατανάλωσης καυσίμων στην περιοχή, ενώ οι 5 μεγαλύτερες ποσοστό 65% αντίστοιχα. Οι 5 αυτές μεγαλύτερες μονάδες εκπέμπουν το 68% του SO<sub>2</sub> και το 57% της αιθάλης σε σχέση με τις συνολικές εκπομπές στην περιοχή του Ελαιώνα.

Η θέση του Ελαιώνα στο Λεκανοπέδιο ανάμεσα στο Μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας και το Λιμάνι του Πειραιά στο σημείο συνάντησης των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών περιοχών με τις περιοχές εργασίας και κατοικίας της Δυτικής Αθήνας, αποτελεί πρόκληση για παρεμβάσεις που θα σηματοδένουν τη, συνολική λειτουργία της πρωτεύουσας και θα σηματοδοτήσουν τη μελλοντική εξέλιξη της Αττικής. Η παρέμβαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στον Ελαιώνα είναι στηριγμένη στο ολοκληρωμένο πρόγραμμα ΑΤΤΙΚΗ SOS και αποτελεί μια πρόταση σωτηρίας για να γίνει ο Ελαιώνας από εστία βιομηχανικής νέφωσης μια «όαση ζωής», ένας πνεύμονας πρασίνου για την Αττική, μια ανάσα για τη Δυτική Αθήνα. Οι στόχοι του προγράμματος είναι φιλόδοξοι αλλά ρεαλιστικοί. Το σχέδιό αυτό μπορεί να γίνει πραγματικότητα και να διασφαλίσει το 44% της συνολικής έκτασης του Ελαιώνα σε όαση πρασίνου και το 19% σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Έτσι, το 63% των 9 χιλιάδων στρεμμάτων του Ελαιώνα,

δηλαδή τα 6 χιλιάδες στρέμματα περίπου θα είναι μία μεγάλη έκταση πρασίνου και ελεύθερων χώρων (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 4.16).

### Εισαγωγή

Η περιοχή του Ελαιώνα σε θέση κρίσιμη για την ανάπτυξη του αστικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας καταλαμβάνει κεντρικό τμήμα του Λεκανοπεδίου και είναι η τελευταία μεγάλη περιοχή που έμεινε εκτός σχεδίου. Ο Ελαιώνας αποτελεί ένα ζωτικό χώρο στην καρδιά μιας τιμιεντένιας νερόπληκτης και υποβαθμισμένης Αθήνας. Κατέχει μια περίοπτη και νευραλγική θέση αφού απέχει μόλις 3 χιλιόμετρα από την Ομόνοια και μόνο 2 χιλιόμετρα από την Ακρόπολη και τον Κεραμεικό. Αναπτύχθηκε κυρίως κατά μήκος μεγάλων οδικών αξόνων (Α. Αθηνών, Α. Κηφισού, Ιερά Οδός, Π. Ράλλη, Πειραιώς, Κωνσταντινουπόλεως) καθώς και κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής του ΟΣΕ.

Περίπου 9.000 στρέμματα γης στα δυτικά προάστια της πόλης κοντά στο κέντρο και στους Αρχαιολογικούς χώρους της Αθήνας, ανάμεσα στον Κηφισό ποταμό, το Περιστερί και τον Πειραιά μετατράπηκαν σταδιακά μετά τον πόλεμο από αγροτική γη σε βιομηχανική, χωρίς πρόγραμμα, χωρίς σχέδιο και χωρίς υποδομή. Έτσι δημιουργήθηκε μια αδιέξοδη πραγματικότητα που επιβάρυνε το σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Το Ρ.Σ.Α. του 1985 προβλέπει την οργάνωση και ανάπλαση των παραδοσιακών περιοχών βιομηχανικής συγκέντρωσης και στο πλαίσιο αυτό άρχισε με την επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης η μελέτη της περιοχής Ελαιώνα. Σήμερα η ανάπλαση που προωθείται έχει ενταχθεί στο συνολικότερο Πρόγραμμα Δράσης του ΥΠΕΧΩΔΕ "ΑΤΤΙΚΗ SOS" και αντιμετωπίζει ταυτόχρονα την δημιουργία σημαντικών πάρκων πρασίνου και την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Η επιλογή και ο συνδυασμός των νέων χρήσεων γης για την περιοχή είναι καθοριστικός για την εξέλιξη των περιβαλλοντικών συνθηκών σε όλο το Λεκανοπέδιο αλλά και για την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που θα συνδέσουν τα κέντρα της Αθήνας με τον Πειραιά και θα ενοποιήσουν τις Δυτικές συνοικίες με το Κέντρο της Πρωτεύουσας. Οι ρυθμίσεις για την ανάπτυξη των παραπάνω γίνονται με σκοπό :

- Τη δημιουργία σημαντικού πνεύμονα πρασίνου για την ίδια την περιοχή αλλά και για όλο το Λεκανοπέδιο με τη χωροθέτηση ενιαίων χώρων πρασίνου-αναψυχής αθλητισμού-πολιτισμού.
- Την προστασία και ανάδειξη των ιστορικών στοιχείων της περιοχής (Ιερά Οδός, Πειραιώς, αρχαιολογικοί χώροι, εκκλησίες κ.λ.π.) και την ένταξή τους στην ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας.
- Την οργάνωση και δημιουργία "επιχειρησιακού κέντρου" που θα συμβάλλει στην ορθολογική και με περιβαλλοντικά κριτήρια οικονομική αναβάθμιση της περιοχής και θα συνδέει τα δύο οικονομικά κέντρα Αθήνας και Πειραιά.
- Την εξυγίανση και ανανέωση της βιομηχανικής παραγωγής με τη συγκέντρωση των περιβαλλοντικά αποδεκτών βιομηχανικών δραστηριοτήτων σε ειδικές ζώνες.
- Την απομάκρυνση των οχλουσών βιομηχανιών και χρήσεων.
- Τη βελτίωση της κυκλοφορίας και των συγκοινωνιών στην περιοχή για τοπική και διαμπερή εξυπηρέτηση.

### **Χαρακτηριστικά - Ιστορική εξέλιξη της περιοχής**

Οι δεσμοί που αναπτύχθηκαν μεταξύ της βιομηχανικής δραστηριότητας και του χώρου του Ελαιώνα είχαν ως αφετηρία πλεονεκτήματα, που αφορούσαν την θέση του αφενός και τις φυσικές του ιδιότητες αφετέρου :

- Θέση κομβική και προνομακική αφού συνδυάζει γειτνίαση με το πρώτο λιμάνι της Χώρας, την μεγαλύτερη καταναλωτική αγορά και τις περιοχές κατοικίας με διαθέσιμο εργατικό δυναμικό. Θέση επίσης κεντρική ως προς την πληθωρική οικοδομική δραστηριότητα στο Λεκανοπέδιο, κατά τις δεκαετίες του '60 και '70.
- Φυσικές ιδιότητες ιδανικές για τους πρωτοεμφανιζόμενους βιομηχανικούς κλάδους (κεραμοποιεία, βυρσοδεψεία, σαπωνοποιεία κ.λ.π.) λόγω των άφθονων τότε υπογείων υδάτων, της καταλληλότητας του χώματος για αργιοληψίες, του χαμηλού υψομέτρου και της



**Ενημέρωση από τον Ο.Ρ.Σ.Α.**

Το Ερευνητικό Πρόγραμμα «Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή» που ανατέθηκε από τον Ο.Ρ.Σ.Α. παραλήφθηκε από την Εκτελεστική Επιτροπή του (17.10.01) και εγκρίθηκε ως προς συγκεκριμένες κατευθύνσεις του. Μετά την παραλαβή του προγράμματος ακολούθησε μια σειρά διοικητικών πράξεων (κυρίως από το ΥΠ.ΕΘ.Α., που είναι ο βασικός ιδιοκτήτης του πυρήνα του Πάρκου) πολλές από τις οποίες τροποποίησαν βασικές προτάσεις του πιο πάνω ερευνητικού Προγράμματος, ως προς συγκεκριμένους επιμέρους χώρους. Συγκεκριμένα:

- Τμήμα του χώρου έκτασης 370 στρ. χαρακτηρίστηκε Ολυμπιακός Πόλος, στον οποίο εγκρίθηκε και προχώρησε η κατασκευή και λειτουργία του έργου «Ολυμπιακές εγκαταστάσεις του μοντέρνου Πεντάθλου (Ιπασία, Κολύμβηση, Δρόμος, Ξιφασκία, Σκοποβολή) και της Αντιπέρσισης (Badminton) και τα αναγκαία έργα υποδομής» καθώς επίσης και η ανάπλαση των χώρων διακίνησης και εξυπηρέτησης των θεατών (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 4.2).
- Έκταση 9,6 στρ. από το ανενεργό στρατόπεδο Βαρύτη παραχωρήθηκε από το ΥΠ.ΕΘ.Α. στο Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας για την ανέγερση από το φιλανθρωπικό Ίδρυμα «Ελπίδα» ογκολογικού παιδιατρικού νοσοκομείου.
- Το Υ.ΕΘ.Α. μίσθωσε δύο από τα τέσσερα δίδυμα υπόστεγα του Άλσους Στρατού στην Εθνική Πινακοθήκη και το Μουσείο Α. Σούτσου για τη δημιουργία Εθνικής Γλυπτοθήκης (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 4.2).
- Έχει εξαγγελθεί από την πολιτική ηγεσία του ΥΠ.ΕΘ.Α. η παραχώρηση 18 στρ. Του στρατοπέδου «Πλέσσας» για την ανέγερση του νέου κτιρίου Εθνικής Βιβλιοθήκης.
- Εγκρίθηκε η εγκατάσταση Κεντρικού Σταθμού Μεταφόρτωσης Αποβλήτων στο Γουδή (Άρθρο. 33 του Ν 3164/Α/2003-ΦΕΚ.176/2003), εναλλακτικά στο φυτώριο του Δ. Αθηναίων, ή ανατολικά της Πολυτεχνειούπολης, με διαδικασίες που προβλέπονται στο σχετικό νόμο. (Μητροπολιτικό Πάρκο στο Γουδή, 1999)

#### **4.5 Η Περιοχή στον Ελαιώνα**

Σε όλη την μακραίωνη διαδρομή από τον Ακάδημο και τον Πλάτωνα μέχρι τα μέσα του 1940, ο Ελαιώνας διατήρησε την ταυτότητα και τη φυσιογνωμία του. Διατήρησε τους δεσμούς του και τη συμβατότητά του με το Αττικό τοπίο, την Ιστορία και τον Πολιτισμό της Αθήνας. Και όμως «Το Κάλλιστο Προάστιον» με την απουσία και την ανοχή του κράτους χάθηκε. 50 χρόνια «Νεοελληνικής κατοχής» ήταν αρκετά για να ανατραπούν όλες οι ισορροπίες του και να καταστραφεί. Το «Κάλλιστο Προάστιον» καταδικάστηκε σε αργό θάνατο για να μετατραπεί και να μετονομαστεί στις μέρες μας σε «Χαβούζα της Αθήνας».

Σήμερα στην περιοχή που έχει έκταση 9.000 στρέμματα (βλ. Παράρτημα ΙΙ, χάρτης 4) εργάζονται 30.000 άνθρωποι σε 2.400 βιομηχανίες-βιοτεχνίες, επιχειρήσεις και πρακτορεία και ζουν μόνιμα 5.000 κάτοικοι. Ακόμα υπάρχουν σε αυτήν την περιοχή Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας, Στρατώνες και Ανώτατες σχολές.

Η συμβολή του Ελαιώνα στη δημιουργία του νέφους της Αθήνας (σύμφωνα με στοιχεία του 1986) είναι 10% στο διοξείδιο του θείου (SO<sub>2</sub>), 4% στην αιθάλη και 1,6% στα οξείδια του Αζώτου (NO<sub>x</sub>). Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι από τις 51 μεγαλύτερες μονάδες του Ελαιώνα, 10 έχουν ποσοστό 76% της συνολικής κατανάλωσης καυσίμων στην περιοχή, ενώ οι 5 μεγαλύτερες ποσοστό 65% αντίστοιχα. Οι 5 αυτές μεγαλύτερες μονάδες εκπέμπουν το 68% του SO<sub>2</sub> και το 57% της αιθάλης σε σχέση με τις συνολικές εκπομπές στην περιοχή του Ελαιώνα.

Η θέση του Ελαιώνα στο Λεκανοπέδιο ανάμεσα στο Μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας και το Λιμάνι του Πειραιά στο σημείο συνάντησης των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών περιοχών με τις περιοχές εργασίας και κατοικίας της Δυτικής Αθήνας, αποτελεί πρόκληση για παρεμβάσεις που θα σηματοδέψουν τη, συνολική λειτουργία της πρωτεύουσας και θα σηματοδοτήσουν τη μελλοντική εξέλιξη της Αττικής. Η παρέμβαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στον Ελαιώνα είναι στηριγμένη στο ολοκληρωμένο πρόγραμμα ΑΤΤΙΚΗ SOS και αποτελεί μια πρόταση σωτηρίας για να γίνει ο Ελαιώνας από εστία βιομηχανικής νέφωσης μια «όαση ζωής», ένας πνεύμονας πρασίνου για την Αττική, μια ανάσα για τη Δυτική Αθήνα. Οι στόχοι του προγράμματος είναι φιλόδοξοι αλλά ρεαλιστικοί. Το σχέδιό αυτό μπορεί να γίνει πραγματικότητα και να διασφαλίσει το 44% της συνολικής έκτασης του Ελαιώνα σε όαση πρασίνου και το 19% σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Έτσι, το 63% των 9 χιλιάδων στρεμμάτων του Ελαιώνα,

δηλαδή τα 6 χιλιάδες στρέμματα περίπου θα είναι μία μεγάλη έκταση πρασίνου και ελεύθερων χώρων (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 4.16).

### Εισαγωγή

Η περιοχή του Ελαιώνα σε θέση κρίσιμη για την ανάπτυξη του αστικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας καταλαμβάνει κεντρικό τμήμα του Λεκανοπεδίου και είναι η τελευταία μεγάλη περιοχή που έμεινε εκτός σχεδίου. Ο Ελαιώνας αποτελεί ένα ζωτικό χώρο στην καρδιά μιας τιμωμένης νερόπληκτης και υποβαθμισμένης Αθήνας. Κατέχει μια περίοπτη και νευραλγική θέση αφού απέχει μόλις 3 χιλιόμετρα από την Ομόνοια και μόνο 2 χιλιόμετρα από την Ακρόπολη και τον Κεραμεικό. Αναπτύχθηκε κυρίως κατά μήκος μεγάλων οδικών αξόνων (Α. Αθηνών, Α. Κηφισού, Ιερά Οδός, Π. Ράλλη, Πειραιώς, Κωνσταντινουπόλεως) καθώς και κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής του ΟΣΕ .

Περίπου 9.000 στρέμματα γης στα δυτικά προάστια της πόλης κοντά στο κέντρο και στους Αρχαιολογικούς χώρους της Αθήνας, ανάμεσα στον Κηφισό ποταμό, το Περιστερί και τον Πειραιά μετατράπηκαν σταδιακά μετά τον πόλεμο από αγροτική γη σε βιομηχανική, χωρίς πρόγραμμα, χωρίς σχέδιο και χωρίς υποδομή. Έτσι δημιουργήθηκε μια αδιέξοδη πραγματικότητα που επιβάρυνε το σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Το Ρ.Σ.Α. του 1985 προβλέπει την οργάνωση και ανάπλαση των παραδοσιακών περιοχών βιομηχανικής συγκέντρωσης και στο πλαίσιο αυτό άρχισε με την επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης η μελέτη της περιοχής Ελαιώνα. Σήμερα η ανάπλαση που προωθείται έχει ενταχθεί στο συνολικότερο Πρόγραμμα Δράσης του ΥΠΕΧΩΔΕ "ΑΤΤΙΚΗ SOS" και αντιμετωπίζει ταυτόχρονα την δημιουργία σημαντικών πάρκων πρασίνου και την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Η επιλογή και ο συνδυασμός των νέων χρήσεων γης για την περιοχή είναι καθοριστικός για την εξέλιξη των περιβαλλοντικών συνθηκών σε όλο το Λεκανοπέδιο αλλά και για την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που θα συνδέσουν τα κέντρα της Αθήνας με τον Πειραιά και θα ενοποιήσουν τις Δυτικές συνοικίες με το Κέντρο της Πρωτεύουσας. Οι ρυθμίσεις για την ανάπτυξη των παραπάνω γίνονται με σκοπό :

- Τη δημιουργία σημαντικού πνεύμονα πρασίνου για την ίδια την περιοχή αλλά και για όλο το Λεκανοπέδιο με τη χωροθέτηση ενιαίων χώρων πρασίνου-αναψυχής αθλητισμού-πολιτισμού.
- Την προστασία και ανάδειξη των ιστορικών στοιχείων της περιοχής (Ιερά Οδός, Πειραιώς, αρχαιολογικοί χώροι, εκκλησίες κ.λ.π.) και την ένταξή τους στην ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας.
- Την οργάνωση και δημιουργία "επιχειρησιακού κέντρου" που θα συμβάλλει στην ορθολογική και με περιβαλλοντικά κριτήρια οικονομική αναβάθμιση της περιοχής και θα συνδέει τα δύο οικονομικά κέντρα Αθήνας και Πειραιά.
- Την εξυγίανση και ανανέωση της βιομηχανικής παραγωγής με τη συγκέντρωση των περιβαλλοντικά αποδεκτών βιομηχανικών δραστηριοτήτων σε ειδικές ζώνες.
- Την απομάκρυνση των οχλουσών βιομηχανιών και χρήσεων.
- Τη βελτίωση της κυκλοφορίας και των συγκοινωνιών στην περιοχή για τοπική και διαμπερή εξυπηρέτηση.

### **Χαρακτηριστικά - Ιστορική εξέλιξη της περιοχής**

Οι δεσμοί που αναπτύχθηκαν μεταξύ της βιομηχανικής δραστηριότητας και του χώρου του Ελαιώνα είχαν ως αφετηρία πλεονεκτήματα, που αφορούσαν την θέση του αφενός και τις φυσικές του ιδιότητες αφετέρου :

- Θέση κομβική και προνομιακή αφού συνδυάζει γειτνίαση με το πρώτο λιμάνι της Χώρας, την μεγαλύτερη καταναλωτική αγορά και τις περιοχές κατοικίας με διαθέσιμο εργατικό δυναμικό. Θέση επίσης κεντρική ως προς την πληθωρική οικοδομική δραστηριότητα στο Λεκανοπέδιο, κατά τις δεκαετίες του '60 και '70.
- Φυσικές ιδιότητες ιδανικές για τους πρωτοεμφανιζόμενους βιομηχανικούς κλάδους (κεραμοποιεία, βυρσοδεψεία, σαπωνοποιεία κ.λ.π.) λόγω των άφθονων τότε υπογείων υδάτων, της καταλληλότητας του χώματος για αργιοληψίες, του χαμηλού υψομέτρου και της

ευνοϊκής τοπογραφίας (πεδινή θέση, ομαλό έδαφος) . Πρόσθετο πλεονέκτημα συνιστά και η διάθεση μεγάλων εκτάσεων με χαμηλές τιμές γης για την κάλυψη των αναγκών εκτατικής ανάπτυξης των βιομηχανικών εγκαταστάσεων.

Παρότι πολλά από τα παραπάνω πλεονεκτήματα περιορίστηκαν ή και εξαντλήθηκαν με την πάροδο του χρόνου και την βιομηχανική εκμετάλλευση (υπόγεια νερά, καταλληλότητα χώματος για αργιλοληψίες κ.λ.π.), ο Ελαιώνας εξακολουθεί ακόμα και σήμερα να διαθέτει χαρακτηριστικά που έλκουν την βιομηχανική δραστηριότητα όπως :

- γειτνίαση με το μεγαλύτερο καταναλωτικό κέντρο της Χώρας και το λιμάνι του Πειραιά,
- κυκλοφοριακή υποδομή στην περίμετρο του Ελαιώνα και κομβική κυκλοφοριακή θέση η οποία συνιστά και σήμερα σημαντικό πλεονέκτημα της περιοχής ιδιαίτερα για κλάδους με υψηλά μεταφορικά κόστη ,
- προσφερόμενες μεταφορικές υπηρεσίες,
- διάθεση εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού,
- γειτνίαση με συνεργαζόμενες μονάδες κ.λ.π.

### **Η εικόνα της περιοχής σήμερα**

Ο Ελαιώνας σήμερα, λόγω της θέσης του δίπλα στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, του αβέβαιου ακόμη θεσμικού καθεστώτος που τον διέπει, της διοικητικής του πολυδιάσπασης, της πολλαπλής ιστορικής του φυσιογνωμίας, αλλά και των παλινδρομήσεων της Πολιτείας σε θέματα βιομηχανικής, περιβαλλοντικής και πολεοδομικής πολιτικής, συνιστά μια πολυπρόσωπη κατακερματισμένη και εσωτερικά αντιφατική πραγματικότητα.

Κυρίαρχη εσωτερική λειτουργία στην περιοχή είναι η μικρής, μεσαίας και μεγάλης κλίμακας βιομηχανική δραστηριότητα και οι εγκαταστάσεις και χρήσεις που την πλαισιώνουν, ως υποδομή, ή ως υπηρεσίες υποστήριξης και εξυπηρέτησής της

(αποθήκευση, μεταφορές). Ο Ελαιώνας όμως, εκτός από βιομηχανική περιοχή, μοιάζει σήμερα και με ένα εκτεταμένο κυκλοφοριακό και μεταφορικό κόμβο. Το γεγονός ερμηνεύεται ιστορικά, συνδέεται όμως και με τις σημερινές προβληματικές συνθήκες στον τομέα των μεταφορών σ' ολόκληρο το Λεκανοπέδιο (βλ. Παράρτημα I, εικ. 4.11).

Ο Ελαιώνας λειτούργησε ιστορικά ως "αλάνα" απόρριψης των απόβλητων από τον ιστό της πόλης δραστηριοτήτων (μάντρες υλικών, αποθήκες, αμαξοστάσια, πρακτορεία μεταφορών κλπ) και συνεπώς ως καταφύγιο για τις τελευταίες (βλ. Παράρτημα I, εικ. 4.14).

Με την πάροδο των χρόνων οι μεταφορές διογκώθηκαν και από το γεγονός της συνάντησης εδώ πληθώρας αστικών και υπεραστικών αξόνων της Πρωτεύουσας. Έτσι σήμερα η σχέση μεταξύ μεταφορικών υπηρεσιών και βιομηχανικών δραστηριοτήτων δεν είναι πλέον η υποστήριξη των δευτέρων από τις πρώτες, αλλά η μεταποιητική δραστηριότητα χάνει διαρκώς έδαφος προς όφελος του μεταφορικού / αποθηκευτικού τομέα. Αιτίες για τα παραπάνω αποτέλεσαν η αυξανόμενη γενικά ζήτηση για μεταφορικές υπηρεσίες στην περιοχή, λόγω της αυξανόμενης σημασίας των μεταφορών και της μηδενικής σχεδόν προσφοράς γης για παρόμοιες χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή του λεκανοπεδίου καθώς και οι κατά καιρούς απαγορευτικές για την βιομηχανία ρυθμίσεις της Πολιτείας. Έτσι ο μεταφορικός / αποθηκευτικός / χονδρεμπορικός τομέας δημιουργεί έναν ολοένα ασφυκτικότερο κλοιό γύρω από την βιομηχανική γη.

Συγχρόνως πρόκειται για μια περιοχή υποδοχής πλήθους οικονομικών δραστηριοτήτων άλλοτε μικρής και άλλοτε μεγάλης οικονομικής επιφάνειας που συνδέεται μ' ένα συνονθύλευμα ετερόκλητων κοινωνικών στρωμάτων, μεγάλων εισοδηματικών διαφοροποιήσεων, και με κατά κανόνα κοινό χαρακτηριστικό την έλλειψη συμφιλίωσης και εξοικείωσης με το χώρο τον οποίο χρησιμοποιούν κυρίως ως μέσο νόμιμης ή παράνομης απολαβής. Η κερδοσκοπία πάνω στη γη και το ασταθές θεσμικό καθεστώς ευνοούν μια κατάσταση διαρκούς μεταβλητότητας στην χρήση του χώρου και υπονομεύουν την αποδοτικότητα των παραγωγικών επιχειρήσεων που απαιτεί μια πάγια ή και μακρόχρονη σχέση με την χρήση του χώρου (βλ. Παράρτημα I, εικ. 4.7, 4.8).

Συνέπεια των παραπάνω είναι οι απότομες χωρικές και χρονικές διακυμάνσεις των τιμών γης και ένα βιομηχανικό και ημιβιομηχανικό κτισμένο περιβάλλον με έντονο τον χαρακτήρα της προσωρινότητας και τις μηδενικές επενδύσεις σε πάγιο



κεφάλαιο. Τέλος η περιοχή παρουσιάζει μια ιδιαίτερη , δυσμενή γενικά και ασυνάρτητη περιβαλλοντική εικόνα, που συντελεί στη διαμόρφωση και διαρκή επιδείνωση του αρνητικού περιβαλλοντικού κλοιού της Πρωτεύουσας.

Ως δείγματα του ξεχωριστού αυτού περιβαλλοντικού χαρακτήρα σταχυολογούνται, οι καλλιέργειες κηπευτικών δίπλα σε ρυπογόνες μονάδες (βλ. Παράρτημα I, εικ. 4.13, 4.14), τα εξαιρετικής πολυτέλειας γραφεία και αίθουσες αναμονής των σύγχρονων επιχειρήσεων δίπλα στις μάντρες με τα παλιοσίδερα (βλ. Παράρτημα I, εικ. 4.11, 4.12), τα ημιτελή γιαπιά με τα δέρματα που στεγνώνουν υπαίθρια δίπλα σε σχολικές εγκαταστάσεις, τα υγρά λύματα και τα στερεά απορρίμματα στο ρέμα του Προφήτη Δανιήλ δίπλα στις πειραματικές καλλιέργειες του Βοτανικού Κήπου , τα μικρά σπίτια και οι παιδικές χαρές της γειτονιάς Μαρκόνι πίσω από τις καμινάδες της Αθηναϊκής Χαρτοποιίας, οι μάντρες με τα διαλυμένα αυτοκίνητα δίπλα στις σύγχρονες αντιπροσωπείες και τόσα άλλα. Η εικόνα αυτή της πολεοδομικής και περιβαλλοντικής αναρχίας δεν έχει όμοιά της ούτε στις κεντρικές συνοικίες της Πρωτεύουσας ούτε σε άλλα αστικά κέντρα, ούτε σε προαστιακές βιομηχανικές περιοχές. Για τα παραπάνω ευθύνονται :

- Το γεγονός ότι χωρίς στοιχειωδώς οργανωμένο οδικό δίκτυο, χωρίς υποδομές και άλλες εξυπηρετήσεις, η περιοχή ήταν και παραμένει μια μεγάλης σπουδαιότητας βιομηχανική ζώνη, ένα κέντρο μεταφορών και χονδρεμπορίου, τόπος κατοικίας, και ταυτόχρονα ένα γήπεδο απόρριψης ανεπιθύμητων δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων, και άχρηστων αντικειμένων.
- Το γεγονός ότι στην περιοχή βρήκε καταφύγιο η κάθε μορφής παρανομία από την καταπάτηση της γης και την λειτουργία εγκαταστάσεων χωρίς νόμιμες άδειες, μέχρι την παραγωγή νοθευμένων ή απαγορευμένων προϊόντων.
- Οι τάσεις κερδοσκοπίας πάνω στη γη που λόγω των προσδοκώμενων εξελίξεων ένταξης και νομιμοποίησης της περιοχής παραμερίζουν επί δεκαετίες τη λειτουργική χρησιμότητα και αξιοποίηση του χώρου και την οικειοποίησή του από τους χρήστες.
- Η κυκλοφοριακή σημασία της περιοχής και η συγκέντρωση εδώ πληθώρας δραστηριοτήτων "περί το αυτοκίνητο" από τις πλέον

σύγχρονες μέχρι τις πλέον υποβαθμισμένες (συνεργεία και βαφές αυτοκινήτων, μάντρες ανταλλακτικών, πρακτορεία μεταφορών, αμαξοστάσια κατασκευές αμαξωμάτων, αντιπροσωπείες εισαγωγών αυτοκινήτων κ.λ.π.).

- Η διαρκής κινητικότητα χρηστών και απασχολούμενων και οι μεγάλες νεκρές λειτουργικές περιόδους που δεν συμβάλλουν στη φροντίδα του χώρου από τους χρήστες.
- Το λειτουργικό φράγμα που οριοθετούν οι μεγάλοι οδικοί άξονες μεταξύ της περιοχής και των κατοικημένων εκτάσεων των γύρω Δήμων, γεγονός που την καθιστά απροσπέλαστη και ουσιαστικά αδιάφορη για τους Δημότες και τις αντίστοιχες Δημοτικές Αρχές.

### **Μέγεθος και σημασία της μεταποιητικής δραστηριότητας στον Ελαιώνα**

Η κυρίαρχη λειτουργία στον Ελαιώνα είναι η βιομηχανική δραστηριότητα και οι εγκαταστάσεις και χρήσεις που την πλαισιώνουν. "Χρήσεων γης" στο σύνολο της περιοχής αλλά και από τις χρήσεις σε δείγμα αυτής (τμήμα Δ. Αιγάλεω - διπλωματική εργασία Λεγάκη Χαρούπα). Η κυριαρχία αυτή επιβεβαιώνεται όχι μόνο από τη συνολική υπεροχή της γης, βιομηχανικής και συμπληρωματικής χρήσης, αλλά και από τον δυναμισμό των μονάδων που είναι οικονομικά υγιέστερες και αποδοτικότερες από το μέσο όρο της ελληνικής βιομηχανίας. Δυναμισμό που εκφράζεται και από την ολοένα εντεινόμενη ζήτηση γης για αύξηση του ζωτικού τους χώρου (ώστε να καλυφθούν ανάγκες αποθήκευσης εκσυγχρονισμού κλπ).

Στον Ελαιώνα συγκεντρώνεται ένα σημαντικό ποσοτικά και ποιοτικά, τμήμα της ελληνικής μεταποίησης, σε 2300 καταστήματα, όπου απασχολούνται 38.000 εργαζόμενοι. Η μεταποιητική δραστηριότητα αναπτύσσεται σε όλους σχεδόν τους κλάδους και μάλιστα κατανέμεται χωροταξικά έτσι ώστε κανένας Δήμος της περιοχής να μην εμφανίζει υψηλή ειδίκευση. Το μεγαλύτερο ποσοστό όμως, της δραστηριότητας αυτής συγκεντρώνεται σε ένα μικρό σχετικά αριθμό κλάδων και σε ένα αντίστοιχα μικρό αριθμό υποκλάδων, που προσδιορίζουν το βιομηχανικό προφίλ της περιοχής.

Ωστόσο, λόγω κυρίως του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, οι μονάδες της περιοχής έχουν αποσβέσει τις πάγιες εγκαταστάσεις τους σε βαθμό υψηλότερο από τον μέσο όρο της ελληνικής βιομηχανίας και κατά συνέπεια έχουν ανάγκη εκσυγχρονισμού. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 57% των μονάδων είχε ηλικία μεγαλύτερη των 30 ετών, ενώ μόνο 2,8% είχε ιδρυθεί μετά το 1982. Η κρίση της μεταποιητικής δραστηριότητας του Ελαιώνα θα πρέπει να αποδοθεί κατά κύριο λόγο στην κακή οργάνωση και διαχείριση του χώρου και στην όξυνση των προβλημάτων που συσσωρεύονται από χρόνια στην περιοχή.

Η πολεοδομική αναρχία και η έλλειψη ζωτικού χώρου για ορθολογική οργάνωση εκσυγχρονισμού της παραγωγικής διαδικασίας, το κυκλοφοριακό χάος και η έλλειψη υποδομής μαζί με τη θεσμική αβεβαιότητα δημιουργούν συνθήκες υποβάθμισης, που διώχνουν τις υγιείς και νόμιμες μεταποιητικές δραστηριότητες και ευνοούν την ανάπτυξη λειτουργιών χαμηλού κόστους με δυσμενείς επιπτώσεις τόσο στην οικονομία όσο και στην ποιότητα του περιβάλλοντος. Ειδικότερα, η μεταποιητική δραστηριότητα επηρεάζεται αρνητικά από :

- τις αποθηκευτικές χρήσεις, άσχετες με τις ανάγκες της Περιοχής Μελέτης
- τα πρακτορεία μεταφορών, καθώς και τους σταθμούς αυτοκινήτων και τα αμαξοστάσια που επιβαρύνουν το κυκλοφοριακό φόρτο,
- τους ρυπογόνους κλάδους και τις παράνομες δραστηριότητες που υποβαθμίζουν το περιβάλλον,
- τη γειτνίαση με περιοχές κατοικίας που είναι ασύμβατη με τους περισσότερους μεταποιητικούς κλάδους και
- το εμπόριο που εκτοπίζει τη μεταποίηση ως πλέον κερδοφόρα εκμετάλλευση της γης.

### **Ιδιοκτησιακό καθεστώς - Κατάτμηση γης**

Το μεγαλύτερο ποσοστό των ιδιοκτησιών στη περιοχή ανήκουν σε ιδιώτες, ενώ απ' αυτές που ανήκουν στο δημόσιο και σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημόσιου τομέα κάποιες (κυρίως τα στρατόπεδα), θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για

τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστου πρασίνου. Το αίτημα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης για μετατροπή του συνόλου των ιδιοκτησιών του Δημόσιου και ευρύτερου Δημόσιου Τομέα σε κοινόχρηστο πράσινο δεν ήταν δυνατόν να πραγματοποιηθεί διότι στις περισσότερες από τις παραπάνω ιδιοκτησίες είναι εγκατεστημένη ήδη κοινωφελής δραστηριότητα ή πρόκειται να εγκατασταθεί μελλοντικά χρήση που κρίθηκε απολύτως απαραίτητη για την εξυπηρέτηση των αναγκών του φορέα, στον οποίο ανήκει η ιδιοκτησία. Λόγω δε της κεντρικής θέσης της περιοχής χρήσεις υποδομής πόλης, όπως εγκαταστάσεις ΔΕΗ, ΗΛΠΑΠ, ΟΑΣΑ, ΜΕΤΡΟ κ.λ.π. δεν μπορούν παρά να επιθυμούν την παραμονή τους σ' αυτήν.

Προκύπτει επίσης ότι κατά μέσο όρο ποσοστό 27% των δραστηριοτήτων σε ολόκληρη την περιοχή (που ποικίλει από δήμο σε δήμο) διαθέτει ιδιόκτητες εγκαταστάσεις. Οι παραπάνω εγκαταστάσεις ανήκουν ως επί το πλείστον στις μεγάλες μονάδες που λειτουργούν στην περιοχή (με περισσότερους δηλαδή από 20 απασχολούμενους).

Σε ότι αφορά στο μέγεθος της ιδιοκτησίας, το μέσο μέγεθος ιδιοκτησίας είναι μεγαλύτερο των 2 στρ. και μικρότερο των 10 στρ. ενώ σ' ότι αφορά στον αριθμό των ορόφων κυριαρχούν τα μονώροφα. Οικόπεδα μικρότερα των 250τμ βρίσκονται κυρίως στους πυρήνες κατοικίας της περιοχής ενώ συνήθως τα γήπεδα με εμβαδόν 250-500τμ πλαισιώνουν τους παραπάνω πυρήνες. Τέλος από την καταγραφή που έκαναν οι μελετητές το 1987 των εγκαταστάσεων του δευτερογενή τομέα (Γραφείο Παπαγιάννη) προκύπτει ότι ένα ποσοστό 20-25% των ιδιοκτησιών του συνόλου της περιοχής περιλαμβάνει περισσότερες από μια δραστηριότητες. Και τούτο διότι τα μεγάλα μεγέθη των ιδιοκτησιών δεν ευνοούν την εγκατάσταση μικρών μονάδων (μονάδα ανά ιδιοκτησία) που αποτελούν και το μεγαλύτερο ποσοστό στην περιοχή. Στην παραπάνω περίπτωση οι μονάδες χρησιμοποιούν ενοικιαζόμενα κτίρια και σπάνια είναι συνιδιοκτήτες του γηπέδου, με συνέπεια την έλλειψη επενδύσεων σε κτιριακό εξοπλισμό.

### **Ιστορικό προσπαθειών για τη ρύθμιση της περιοχής**

Από το 1954, η προσπάθεια της Πολιτείας για νομοθετική ρύθμιση της περιοχής περνάει μέσα από διαδοχικά σχέδια, μελέτες, Νόμους και Διατάγματα, που είτε δεν νομοθετούνται, είτε δεν εφαρμόζονται είτε αντικαθίστανται από άλλα

νεότερα διαφορετικής φιλοσοφίας, είτε προσβάλλονται δικαστικά από τους ενδιαφερόμενους φορείς. Το 1985 θεσμοθετείται με Νόμο το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας και εμφανίζεται στην περιοχή Ελαιώνα η χρήση "Βιομηχανικά-Βιοτεχνικά πάρκα" (ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ), κατά ποσοστό περίπου 70% της έκτασης ενώ το υπόλοιπο 30% οργανώνεται σε γενική κατοικία κατά 18% και σε ειδικές χρήσεις. Στα ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ επιτρέπεται η επέκταση και μετεγκατάσταση μονάδων μέσης και χαμηλής όχλησης από τον ίδιο Δήμο, επιβάλλεται δε η απομάκρυνση μερικών κλάδων υψηλής όχλησης (χυτήρια, βυρσοδεψεία. ). Επίσης επιβάλλεται η απομάκρυνση μεγάλων μονάδων υψηλής όχλησης, που αδυνατούν να λάβουν τα αναγκαία μέτρα. ώστε να εκπέσουν σε άλλη κατηγορία όχλησης.

Τον Ιούλιο του 1990 το ΥΠΕΧΩΔΕ προχωρεί σε σύνταξη νέας μελέτης για ολόκληρη την περιοχή, που καταλήγει σε Προεδρικό Διάταγμα το οποίο δημοσιεύεται τον Φεβρουάριο του '91 (ΦΕΚ 74Δ/91) και κατά του οποίου κατατίθενται προσφυγές στο Συμβούλιο Επικρατείας από τους ενδιαφερόμενους Δήμους. Οι ρυθμίσεις του Π.Δ. ΦΕΚ 74Δ/91 εγκαταλείπουν την ιδέα του Βιομηχανικού-Βιοτεχνικού Πάρκου δηλαδή καταργούν τις αμιγείς βιομηχανικές ζώνες και προτείνουν ζώνες με μικτές χρήσεις βιομηχανικές, εμπορικές και χονδρεμπορικές, την ανάμειξη της κατοικίας με τις παραπάνω χρήσεις καθώς και εντατική εκμετάλλευση της γης (υψηλοί συντελεστές δόμησης). Το ποσοστό τέλος των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου δεν υπερβαίνει το 15% του συνόλου της έκτασης. Στις προσφυγές τους οι ενδιαφερόμενοι Δήμοι ζητούν την ακύρωσή του ως επιστημονικά και κοινωνικά απαράδεκτου, ασύμβατου με τις ισχύουσες κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και αντίθετου με τις περιβαλλοντικές οδηγίες της ΕΕ.

Τα βασικά σημεία αντίθεσης των Δήμων προς το Π.Δ ΦΕΚ 74Δ εκτός από τα διαδικαστικά είναι οι ελάχιστοι χώροι κοινόχρηστου πρασίνου, η κατάργηση των αμιγών βιομηχανικών περιοχών, η ανάμειξη των χρήσεων, οι υψηλοί όροι δόμησης και τέλος η έλλειψη περιβαλλοντικής μελέτης. Το παραπάνω Π.Δ δεν εφαρμόζεται και μέχρι τα τέλη του 1993 οι προσπάθειες του Οργανισμού Αθήνας για την αναθεώρησή του δεν έχουν αποτέλεσμα.

Στις αρχές του 1994 μετά από εντολή του τότε Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, επιχειρείται από τον Οργανισμό Αθήνας σε συνεργασία με την μελετητική ομάδα του ΕΜΠ, η εκπόνηση νέας πολεοδομικής μελέτης που οφείλει συν τοις άλλοις να λάβει υπόψη τις απόψεις των δημοτικών αρχών και άλλων εμπλεκόμενων φορέων, την

διαμορφωμένη κατάσταση, καθώς και τις ανάγκες σε χώρους των φορέων του Δημοσίου και του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα όπως είχαν επαναπροσδιορισθεί.

### Απόψεις Φορέων

Σε συζητήσεις και συσκέψεις ενημερώθηκαν και ζητήθηκαν οι απόψεις από:

- φορείς που εμπλέκονται στην λειτουργία της περιοχής και συγκεκριμένα από στελέχη Υπουργείων και Δημόσιων Οργανισμών (Υπ. Βιομηχανίας, Πολιτισμού, Εθνικής Άμυνας, Δημοσίων Έργων, ΕΤΒΑ)
- τους Δημάρχους και στελέχη των Δήμων του Ελαιώνα, καθώς και την Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Νομού Αττικής (ΤΕΔΚΝΑ)
- την διοίκηση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας
- εκπροσώπους του Συνδέσμου Ελληνικών Βιομηχανιών, του Συνδέσμου Βιομηχανιών Αττικής-Πειραιώς (ΣΒΑΠ), το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Πειραιά, το Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Αθήνας
- εκπροσώπους της Πανελλήνιας Ένωσης Εθνικών Διαμεταφορέων
- εκπροσώπους του Εργατοϋπαλληλικού Κέντρου της Αθήνας (ΕΚΑ) και
- εκπροσώπους κοινωφελών φορέων με ιδιοκτησίες στην περιοχή (Αττικό Μετρό, ΔΕΗ, ΟΤΕ, Αστικές συγκοινωνίες, ΗΛΠΑΠ).

Σύγκλιση των φορέων διαπιστώθηκε στα εξής σημεία:

- Όχι εγκατάσταση νέων βιομηχανιών στον Ελαιώνα
- Μετεγκατάσταση κλάδων υψηλής όχλησης σε σωστά οργανωμένες περιοχές εκτός Ελαιώνα.
- Εκσυγχρονισμός των Βιομηχανιών που θα παραμείνουν με παράλληλη λήψη μέτρων αντιρύπανσης.



- Οργάνωση βιομηχανικών θυλάκων για εσωτερική μετεγκατάσταση μικρομεσαίων μονάδων με στόχο την αναβάθμισή τους και την αποσυμφόρηση περιοχών κατοικίας.
- Ουσιαστική βελτίωση της υποδομής της περιοχής, με προτεραιότητα στο οδικό-κυκλοφοριακό δίκτυο.
- Φορέας ανάπτυξης και Διαχείρισης του Ελαιώνα με συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων φορέων, και ευέλικτη και αποτελεσματική λειτουργία .
- Ανάγκη πλήρους κατανόησης του μεγέθους του προβλήματος και συναίνεση όλων των πλευρών, ώστε να είναι υλοποιήσιμες οι όποιες αποφάσεις

### Στόχοι της μελέτης αναθεώρησης

Η μελέτη για την περιοχή Ελαιώνα αποσκοπεί στο να συμβάλλει στην εξυγίανση του περιβάλλοντος της πρωτεύουσας οργανώνοντας την σε χώρο εκτεταμένου πρασίνου, παραγωγικών δραστηριοτήτων και κεντρικών λειτουργιών. Ο παραπάνω γενικός στόχος εξειδικεύεται στα εξής:

- Στην εξυγίανση και ανάπτυξη των μη οχλουσών δευτερογενών δραστηριοτήτων με τη χωροθέτηση τους σε αμιγείς βιομηχανικούς-βιοτεχνικούς θύλακες.
- Στην απομάκρυνση ρυπογόνων και εκτατικών κλάδων (βυρσοδεψεία, χυτήρια, κεραμοποιεία, μονάδες έτοιμου μπετόν, κ.λ.π.)
- Στον περιορισμό των εκτάσεων των κοινωφελών εγκαταστάσεων (ΔΕΗ, ΟΑΣΑ ΟΤΕ, κ.λ.π.) και στην απόδοση των υπολοίπων τμημάτων τους για πράσινο και ελεύθερους χώρους καθώς επίσης και στην μετατροπή των στρατοπέδων σε χώρους πρασίνου-αναψυχής ώστε να αυξηθεί το κοινόχρηστο πράσινο.
- Στη δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης με στόχο στην απελευθέρωση εκτάσεων για αύξηση του πρασίνου.

- Στην απομάκρυνση σημαντικού μέρους των πρακτορείων μεταφορών και οργάνωση των υπόλοιπων σε επιλεγμένους χώρους έτσι ώστε να μειωθούν κατά το δυνατόν οι οχλήσεις που δημιουργούν.
- Στην ανάπτυξη επιχειρησιακού κέντρου με τον καθορισμό ζωνών με μικτή χρήση (δευτερογενή και τριτογενή). Με τον τρόπο αυτό θα ενισχυθεί δυναμικά ο επαγγελματικός χαρακτήρας της περιοχής και θα αποφευχθεί η δημιουργία νεκρών κελυφών ή νεκρών γηπέδων λόγω της δυνατότητας να εγκατασταθούν σ' αυτά πολλές και διαφορετικές δραστηριότητες.
- Στην ένταξη των ιστορικών χώρων της περιοχής σε δίκτυο πρασίνου με έμφαση στην αναβάθμιση και ανάδειξη της Ιεράς Οδού σαν συνέχεια των αρχαιολογικών χώρων του κέντρου της Αθήνας και στην σύνδεσή της με το δίκτυο πρασίνου της περιοχής.

Ο παραπάνω στόχος συμπληρώνεται και με την διατήρηση και ενίσχυση με χώρους πρασίνου καθώς και λοιπών ιστορικών χώρων.

- Στην συμβολή της μελέτης στην αναβάθμιση της οδού Πειραιώς με τη χωροθέτηση σ' αυτήν πάρκου εκπαίδευσης Ανώτατης Σχολής Καλών Τεχνών (ΑΣΚΤ) και εξειδικευμένων τριτογενών δραστηριοτήτων.
- Στην πρόβλεψη κατά το δυνατόν χρήσεων συμβατών με την κατοικία στις περιοχές που γειτνιάζουν με εγκεκριμένες περιοχές κατοικίας.
- Και τέλος στην όσο το δυνατόν ηπιότερη ανάπτυξη της περιοχής (από άποψη όρων δόμησης) για την αποφυγή υπερσυγκέντρωσης δραστηριοτήτων αλλά και στη δημιουργία προϋποθέσεων για την ανακαίνιση των παλιών κελυφών της.

### **Περιγραφή της πρότασης αναθεώρησης**

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, προτάθηκε αναδιάρθρωση των χρήσεων σ' ολόκληρη την περιοχή και καθορισμός μεγάλων και ενιαίων χώρων πρασίνου με προσπάθεια σεβασμού όσο είναι δυνατόν, της διαμορφωμένης κατάστασης, για να

αποφευχθούν κοινωνικές αναταραχές. Η πρόταση που αναλύεται παρακάτω θ' αρχίσει να εφαρμόζεται μετά την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής του σχεδίου. Ο συνολικός χρόνος εφαρμογής εκτιμάται σε 20 περίπου χρόνια και μέσα στο χρονικό αυτό διάστημα προτείνεται και η υποχρεωτική απομάκρυνση των εγκαταστάσεων που θα πρέπει να μετεγκατασταθούν εκτός περιοχής είτε αυτές αφορούν τις μονάδες υψηλής όχλησης (χρόνος απομάκρυνσης 5 έτη) είτε αφορούν στις δραστηριότητες που δεν προβλέπονται από το Δ/γμα χρήσεων (χρόνος απομάκρυνσης 15 έτη) είτε τέλος τις εγκαταστάσεις που λειτουργούν μέσα σε προτεινόμενους χώρους κοινόχρηστου πρασίνου.

Συγχρόνως δημιουργούνται οι προϋποθέσεις (απαγόρευση αλλαγής χρήσης, απαγόρευση περαιτέρω δόμησης, προσαρμογή σε προηγμένες αντιρρυπαντικές τεχνολογίες) για την οικειοθελή μετεγκατάσταση από την περιοχή μεγάλων μονάδων των οποίων η άμεση απομάκρυνση θα δημιουργούσε κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα. Παρακάτω περιγράφονται τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά των κατηγοριών των χρήσεων όπως αυτές εμφανίζονται στον χάρτη της προτεινόμενης αναθεώρησης.

### **Περιοχές πρασίνου**

Ο μεγάλος όγκος πρασίνου προτείνεται να αναπτυχθεί στο κέντρο της περιοχής από Βορρά προς Νότο ανάμεσα στην οδό Αγ. Άνης και το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ. Προτείνεται επίσης συνεχής ροή χώρων πρασίνου σ' ολόκληρη την περιοχή, κατά το δυνατόν ισόρροπα και στους 5 Δήμους. Οι παραπάνω χώροι αναπτύσσονται σε γήπεδα κυρίως ελεύθερα από δόμηση, η συνέχειά τους όμως επιβάλλει σε κάποια σημεία την απομάκρυνση δραστηριοτήτων (μικρών σε αριθμό). Χώροι πρασίνου προτείνονται επίσης κατά μήκος μεγάλων αξόνων, στα σημεία επαφής της περιοχής με πυρήνες κατοικίας και στις περιπτώσεις ανάδειξης ιστορικών στοιχείων (Ιερά Οδός, Πειραιώς, Αρχαιολογικοί χώροι, ναΐσκοι, Σχολή Καλών Τεχνών κ.λ.π.).

Οι περιοχές πρασίνου καταλαμβάνουν 2.320 στρ. ποσοστό δηλ. 30% του συνόλου της περιοχής, το οποίο θα αυξηθεί ακόμα κατά 1100 στρ. περίπου (14%) από την υποχρεωτική φύτευση ακάλυπτων τμημάτων των ιδιωτικών γηπέδων και την απομάκρυνση σε β' φάση των μεγάλων μονάδων (ΕΤΜΑ, ΚΟΠΑΛΙΝ, τμήματος της

SOFTEX, κ.α.). Το γεγονός ότι οι παραπάνω χώροι πρασίνου διαμορφώνονται σε μια βιομηχανική περιοχή απομονωμένη από περιοχές κατοικίας με ισχυρά φράγματα που αποτελούν οι μεγάλοι οδικοί άξονες, δημιουργεί την ανάγκη εμπλουτισμού τους με δραστηριότητες τέτοιες που θα προσελκύσουν κοινό, έτσι ώστε ν' αποτελέσουν ζωντανούς και όχι νεκρούς χώρους μ' όλες τις δυσάρεστες συνέπειες.

Προτείνεται λοιπόν η εγκατάσταση σ' αυτούς εστιατορίων, αναψυκτηρίων, χώρων συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών κτιρίων, υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων και κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας με μικρό όμως Συντελεστή Δόμησης ίσον προς 0,1, έτσι ώστε να μην αλλοιωθεί το κυρίαρχο χαρακτηριστικό τους που θα είναι το πράσινο. Η απόκτηση των χώρων πρασίνου θα πραγματοποιηθεί κυρίως από τις οφειλόμενες εισφορές σε γη σύμφωνα με τον Νόμο, θα απαιτηθούν όμως και απαλλοτριώσεις. Η διαμόρφωση δε και συντήρησή τους θα γίνει από τον φορέα εφαρμογής του σχεδίου που θα δημιουργηθεί για την ανάπλαση της περιοχής. Τέλος, προτείνεται σύμφωνα με ορισμένες προϋποθέσεις η δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης κάτω από κοινόχρηστους χώρους πρασίνου που θα εξυπηρετήσουν τις κοινόχρηστες λειτουργίες αλλά και την ευρύτερη περιοχή, έτσι ώστε ν' απελευθερώνονται όσο το δυνατόν περισσότεροι ελεύθεροι χώροι.

### **Περιοχές βιομηχανίας-βιοτεχνίας - Αμιγείς βιομηχανικά ζώνες**

Οι αμιγείς βιομηχανικές ζώνες οριοθετούνται γύρω από τις θέσεις υφιστάμενων, εν λειτουργία, μεγάλων μονάδων, που δεν ανήκουν σε ρυπογόνους κλάδους (θύλακες γύρω από Lever, μπισκότα Παπαδόπουλου, ΑΜΣΤΕΛ, Πετζετάκη, ΔΕΛΤΑ, κλωστές DMC, κ.λ.π.) Σχηματίζονται κατά κανόνα από 2 έως 5 γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα και βρίσκονται ως επί το πλείστον στην ενδοχώρα του Ελαιώνα. Στην πλειονότητα τους δεν εφάπτονται με τις μεγάλες λεωφόρους Ιερά Οδό, Καβάλας, Π.Ράλλη, Πειραιώς, Θηβών, κ.λ.π. Οι βιομηχανικές ζώνες καλύπτουν συνολικά έκταση 1420 στρ. περίπου ποσοστό 18% της συνολικής επιφάνειας της περιοχής. Σε αυτές επιτρέπονται :

- οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις βιομηχανίας-βιοτεχνίας μαζί με τους απαραίτητους για την λειτουργία τους χώρους γραφείων, αποθήκες και χώρους στάθμευσης ,

- επεκτάσεις μονάδων νόμιμα εγκατεστημένων στην περιοχή Ελαιώνα και
- μετεγκαταστάσεις μονάδων προερχόμενων είτε από τον Ελαιώνα είτε από τις περιοχές κατοικίας των 5 Δήμων και του Μοσχάτου.

Η απαγόρευση εγκατάστασης σ' αυτές άλλων χρήσεων έχει στόχο την προστασία της βιομηχανίας από τις ανταγωνιστικές σε αυτή, εμπορικές δραστηριότητες.

### **Πρακτορεία μεταφορών**

Τα πρακτορεία μεταφορών που υπάρχουν σήμερα στην περιοχή (300 περίπου) λειτουργούν διάσπαρτα και ανοργάνωτα σε ακατάλληλες ή παλιές εγκαταστάσεις. Για την συγκέντρωση τμήματος των παραπάνω προτείνονται 5 χώροι, δύο στο τμήμα Δ. Αθήνας, ένας στο τμήμα Αιγάλεω και δύο στο τμήμα Αγ. Ιωάννη Ρέντη. Ο προτεινόμενος χώρος στο τμήμα Δ. Αιγάλεω βρίσκεται στην θέση που και σήμερα λειτουργεί σταθμός με 50 πρακτορεία μεταφορών. Στον Δ. Αθήνας αντίστοιχα ενσωματώνονται στον βιομηχανικό θύλακα, στην θέση που ορίζεται από τις οδούς Ορφέως, Δημαράκη και Σαλαμινίας, ενώ στον Δ. Αγ. Ιωάννη Ρέντη πρόκειται στην ουσία για ένα ενιαίο χώρο που χωρίζεται στα δύο από την σιδηροδρομική γραμμή του Ο.Σ.Ε.

Οι χώροι των πρακτορείων μεταφορών καταλαμβάνουν από την γη του Ελαιώνα συνολικά 140 στρ. ή το 2% της έκτασής του, και οι όροι δόμησης θα καθορίζονται με Υπουργική Απόφαση όπως και στις κοινωφελείς εγκαταστάσεις. Στόχος της παραπάνω ρύθμισης που προτάθηκε μετά από συνεργασία με την Πανελλήνια Ένωση Εθνικών Διαμεταφορέων (Π.Ε.Ε.Δ) είναι η συγκέντρωση και λειτουργία με οργανωμένο τρόπο όσων πρακτορείων εξυπηρετούν τις παραγωγικές διαδικασίες της περιοχής ενώ τα υπόλοιπα θα απομακρυνθούν εκτός Ελαιώνα. Έτσι επιτυγχάνεται η βελτίωση των συνθηκών λειτουργίας τους, η ελάφρυνση του κυκλοφοριακού φόρτου λόγω της άμεσης εξυπηρέτησής τους από βασικό οδικό ή σιδηροδρομικό δίκτυο, και η κατάργηση του καθεστώτος παράνομης λειτουργίας τους.

## Κοινωφελείς δραστηριότητες - Υποδομή πόλης

Σήμερα οι εγκαταστάσεις υποστήριξης κρατικών υπηρεσιών και παροχών (στρατόπεδα, δημόσιες συγκοινωνίες, ηλεκτροδότηση, τηλεπικοινωνίες κ.λ.π. που λειτουργούν στην περιοχή καλύπτουν 1060 περίπου στρέμματα. Σε αυτά περιλαμβάνονται επίσης και οι μεγάλοι χώροι εκπαίδευσης της Γεωπονικής Σχολής και ο Βοτανικός κήπος στην αρχή της Ιεράς Οδού.

Η απομάκρυνση των εγκαταστάσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα (πρόταση της τοπικής αυτοδιοίκησης) και η μετατροπή των αντίστοιχων εκτάσεων σε κοινόχρηστο πράσινο θα ήταν επιθυμητή για την εξυγίανση και αποφόρτιση της περιοχής. Ωστόσο επειδή πρόκειται για ζωτικές λειτουργίες υποστήριξης της περιοχής αλλά και της πόλης, για τις οποίες είναι δύσκολο να βρεθούν εναλλακτικές θέσεις λόγω της σπανιότητας γης σε κεντρικές περιοχές, προτείνεται η μετατροπή μέρους των παραπάνω εκτάσεων σε κοινόχρηστο πράσινο και ο περιορισμός τους σε περίπου 400 στρ. (5% του συνόλου της έκτασης του Ελαιώνα), εκτός των χώρων εκπαίδευσης, που προτείνεται βέβαια να διατηρηθούν και ενισχυθούν. Στα 400 παραπάνω στρ. κοινωφελών εγκαταστάσεων περιλαμβάνονται χώροι για την εξυπηρέτηση:

- στρατοδικείου Ρούφ (Δ. Ταύρου)
- αμαξοστασίων αστικών συγκοινωνιών (Δ. Ταύρου και Ρέντη)
- αμαξοστασίου τρόλεϊ (Δ. Αθηναίων)
- ηλεκτροδότησης του λεκανοπεδίου (Δ. Αιγάλεω)
- επισκευαστικής βάσης του ΜΕΤΡΟ (Δ. Αιγάλεω)
- σταθμού μεταφόρτωσης απορριμμάτων (Δ. Αιγάλεω)

## Χώροι στάθμευσης

Η υπαίθρια στάθμευση στην περιοχή προτείνεται να περιορισθεί μονάχα μέσα στις ιδιοκτησίες και σε μικρό ποσοστό των γηπέδων τους (πέραν της υποχρεωτικής φύτευσης) έτσι ώστε να εξασφαλίζεται το μεγαλύτερο δυνατό ποσοστό πρασίνου. Δεν προβλέπονται κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης αλλά προτείνεται η υπόγεια



εκμετάλλευση χώρων κοινόχρηστου πρασίνου ή κοινοφελών εγκαταστάσεων για την κατασκευή θέσεων στάθμευσης ή χώρων άλλων χρήσεων (αποθηκών υγιεινής κ.λ.π.). Οι παραπάνω χώροι συμπληρώνονται και με τις ελάχιστες απαιτούμενες υπέργειες διαμορφώσεις αναγκαίες για την εξυπηρέτησή τους, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Η προτεινόμενη ρύθμιση εκτός από την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης δίνει την δυνατότητα δημιουργίας και υπόγειων χώρων στάθμευσης και αποθήκευσης σε βιομηχανικές μονάδες που λειτουργούν στην περιοχή, ενώ συγχρόνως οι υπέργειοι χώροι θα παραμείνουν ελεύθεροι.

### **Κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση περιοχής - Ιεράρχηση οδικού δικτύου**

Βασικός άξονας εξυπηρέτησης της περιοχής παραμένει η Α. Κηφισού που εφάπτεται σ' όλο το μήκος της από Βορρά προς Νότο και που διαμορφώνεται σε ελεύθερη λεωφόρο με δευτερεύοντες δρόμους και προς τις δύο κατευθύνσεις για τοπική εξυπηρέτηση. Η λεωφόρος Αθηνών επίσης εφάπτεται της περιοχής στο βόρειο άκρο της, ενώ η Π.Ράλλη, που την διασχίζει εγκάρσια περίπου στο μέσον της, οργανώνεται σ' ελεύθερη λεωφόρο και αποτελεί το βασικό εγκάρσιο υπερτοπικό άξονα εξυπηρέτησής της.

Εκτός των παραπάνω διαμορφώνεται ένα τοπικό πλέγμα αξόνων κυκλοφορίας με πρωτεύουσες αρτηρίες την Αγ. Άννης, βασικό άξονα της περιοχής που τη διασχίζει από Βορρά προς Νότο, και την Μακρυγιάννη που την διασχίζει εγκάρσια και με δευτερεύουσες τις οδούς Πολυκάρπου, Ορφέως και Προφήτη Δανιήλ. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των παραπάνω αξόνων βελτιώνονται με την πρόταση αναθεώρησης (για τους περισσότερους υπήρχαν ήδη μελέτες από τη Γεν. Γραμματεία Δημοσίων Έργων που εντάχθηκαν κατά το δυνατόν στην πρόταση), ενώ οργανώνεται και το υπόλοιπο τοπικό δίκτυο με καινούργιες χαράξεις και διαπλατύνσεις και με βασική αρχή τη δημιουργία μεγάλων ΟΤ για την αποφυγή σπατάλης γης και δικτύων. Σημαντική εξυπηρέτηση παρέχουν στην περιοχή η γραμμή του ΜΕΤΡΟ που διέρχεται από τον άξονα της Ιεράς Οδού και κατευθύνεται στο κέντρο του Αιγάλεω, καθώς και ο προαστιακός σιδηρόδρομος που χρησιμοποιεί τις σημερινές γραμμές του ΟΣΕ στο νότιο άκρο της περιοχής και κατευθύνεται προς τον Πειραιά.

#### **4.6 Η Περιοχή στο Ελληνικό**

Η περίπτωση των περίπου 5.500 στρεμμάτων της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού αποτελεί μια μοναδική ευκαιρία για την αύξηση του ποσοστού πρασίνου στην Αθήνα (βλ. Παράρτημα II, χάρτης 5), που αποτελεί πανευρωπαϊκή «πρωτεύουσα» στην έλλειψη πρασίνου και ελεύθερων χώρων. Ως κυρίαρχο στοιχείο αναδεικνύεται το γεγονός ότι ακόμη και αν γίνει ολόκληρη η έκταση του πρώην αεροδρομίου Πάρκο, θα έχουμε αναλογία πρασίνου 4 τετραγωνικά μέτρα ανά κάτοικο (από 2,5 τ.μ. που είναι σήμερα), δηλαδή και πάλι η Αθήνα θα υπολείπεται από το να έχει την ελάχιστη απαιτούμενη αναλογία πρασίνου, σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας, που είναι τα 10 τ.μ. ανά κάτοικο.

Με αυτήν την έννοια απορρίπτεται η δυνατότητα πολεοδόμησης, έστω και του 18% της έκτασης, που είχε εξαγγελθεί παλιότερα, επισημαίνοντας ως αναποτελεσματική μια τέτοια πρωτοβουλία ακόμη κι αν προβάλλεται ως μέτρο αναδιανομής, προκειμένου να εξασφαλιστούν ελεύθεροι χώροι προς όφελος πυκνοδομημένων και υποβαθμισμένων κεντρικών και δυτικών συνοικιών.

Το θέμα της αξιοποίησης του χώρου του Ελληνικού δεν έχει μόνο τοπική σημασία, αλλά υπερτοπική και ενδιαφέρει όλους. Οι οποιοσδήποτε αποφάσεις θα επηρεάσουν γενικότερα την Αθήνα, όπου υπάρχει οικιστικός κορεσμός και προβληματικές υποδομές. Υπάρχει μια καταρχήν συμφωνία ότι ο χώρος του Ελληνικού θα πρέπει να αξιοποιηθεί για πράσινο, αναψυχή, αθλητισμό και πολιτισμό. Από κει και πέρα, όμως, αναπτύσσονται δύο κυρίως βασικές θέσεις:

Η πρώτη απαντά άμεσα στο θέμα της χρηματοδότησης και μάλιστα αποκλειστικά – αν και όχι απόλυτα πειστικά – με την παραχώρηση μέρους από τη συνολική έκταση που θα χρησιμοποιηθεί για ήπια οικιστική ανάπτυξη. Μιλάμε για έκταση 1000 στρεμμάτων, που ισοδυναμεί με την ανάπτυξη 10.000 κατοικιών των 100 τ.μ. Υπάρχουν πολλά ερωτήματα που προκύπτουν από τη θέση αυτή: Πόση έκταση θα απομείνει για πάρκο; Έχουμε ανάγκη να εμφυτεύσουμε μια πόλη μέσα στην πόλη; Κάτι τέτοιο δεν υποστηρίζεται από κανέναν, εκτός από αυτούς που επικαλούνται λόγους ανταποδοτικότητας.

Υπάρχει και η δεύτερη θέση που υποστηρίζει την αξιοποίηση του χώρου αποκλειστικά για πράσινο, αναψυχή, αθλητισμό και πολιτισμό, που όμως θα πρέπει να αναλυθεί και να τεκμηριωθεί περισσότερο.

Η θέλησή όλων είναι η δημιουργία πάρκου με δημόσιο χαρακτήρα που θα πρέπει να καλύπτει το τετράπτυχο πράσινο, αναψυχή, αθλητισμός, πολιτισμός με απομάκρυνση των εγκαταστάσεων που αφορούν στην αεροπορία. Υπήρχαν βέβαια και κάποιες διαφορετικές απόψεις, όπως του εκπροσώπου του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, (ΟΡΣΑ), ο οποίος είχε άλλη προσέγγιση στο θέμα του πώς θα γίνει η διάθεση των πόρων και αν θα πουληθούν κάποια τμήματα της έκτασης.

### **Να αποκλειστεί η πώληση και οικοπεδοποίηση της έκτασης**

Αποτελεί άμεση ανάγκη η δράση στην κατεύθυνση μετατροπής αυτού του πραγματικά πολύτιμου χώρου για τους κατοίκους του Λεκανοπεδίου και όλης της Αττικής, σε Μητροπολιτικό Πάρκο, χωρίς χρήσεις κερδοσκοπικού χαρακτήρα στο όνομα της βιωσιμότητας του Πάρκου. Είναι γεγονός ότι για ολόκληρο το Λεκανοπέδιο της Αττικής, η ανάπλαση του χώρου του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού και η μετατροπή του σε Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου, Αναψυχής και Πολιτισμού έχει ιδιαίτερη σημασία. Η λειτουργία του σε συνδυασμό με την ανάκτηση του θαλασσιού μετώπου της Πόλης είναι υπερτοπικής σημασίας, κυρίως διότι χαρίζει –εάν πραγματοποιηθεί– έναν τεράστιο πνεύμονα πρασίνου στην Αττική, καταλυτικής σημασίας για το σύνολο των κατοίκων του Λεκανοπεδίου».

### **Ιστορικό, προβλήματα και ενέργειες φορέων για την αξιοποίηση του Ελληνικού**

Μετά την ψήφιση του Ν. 2338/95, το ΥΠΕΧΩΔΕ, μέσω του ΟΡΣΑ, ανέθεσε στο ΕΜΠ (με υπεύθυνο τον καθηγητή κ. Βασενχόβεν) το “Ερευνητικό Πρόγραμμα”: Ανάπτυξη Χώρου Του Αεροδρομίου Ελληνικού. Στη συνέχεια –μετά την απόφαση για ένταξη Ολυμπιακών εγκαταστάσεων στο Ελληνικό (μέσα 2000) έγινε συμπληρωματική ανάθεση προγράμματος στο ΕΜΠ για τη σύνταξη Ρυθμιστικού Σχεδίου και κατευθύνσεων για την περιοχή Ολυμπιακών εγκαταστάσεων εντός αεροδρομίου, τη Παραλία Αγ. Κοσμά και την παράκτια ζώνη μέχρι Φλοίσβο, που περιελάμβανε και προτάσεις συγκοινωνιακών και αντιπλημμυρικών έργων.

Βάσει σχετικών Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων το 2001 χωροθετήθηκαν οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις και έργα υποδομής (Αθλητικές και υποστηρικτικές

εγκαταστάσεις, Αμαξοστάσιο τραμ, Σταθμός Διανομής ΔΕΗ, αντιπλημμυρικά έργα), και καθορίστηκε πως ολυμπιακές εγκαταστάσεις παραμένουν μεταολυμπιακά. Συγκεκριμένα σε έκταση περίπου 2.500 στρ. χωροθετήθηκαν τα αθλήματα Μπεϊζμπολ, Σόφτμπολ, Χόκεϊ (με κύρια και βοηθητικά γήπεδα), το Σλάλομ στην περιοχή του πρώην Cargo της Ολυμπιακής καθώς και 3 ακόμα αθλήματα στα πρώην υπόστεγα επισκευής αεροπλάνων της Ολυμπιακής (βλ. Παράρτημα ΙΙ, εικ. 7). Επίσης βάσει νόμου παραχωρήθηκαν (8/2001) 170στρ. στην ΕΤΑ για δημιουργία Συνεδριακού Κέντρου.

Τον Οκτώβριο του 2003, αποφασίστηκε η διενέργεια Διεθνούς Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού Ιδεών υπό την έγκριση της Διεθνούς Ένωσης Αρχιτεκτόνων (UIA) και σύμφωνα με τους κανονισμούς της UIA- UNESCO για τους διεθνείς αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς, με τις εξής βασικότερες προδιαγραφές:

- Το Μητροπολιτικό Πάρκο θα περιλαμβάνει λειτουργίες αναψυχής, πολιτισμού, αθλητισμού, πρασίνου
- Η περιοχή Πολεοδομικής Ανάπτυξης, έκτασης μέχρι 1000στρ. με Σ.Δ. 1,00, δύναται να περιλαμβάνει τις ακόλουθες χρήσεις: κατοικία, χώρους αναψυχής, κοινωνική υποδομή, κτίρια στάθμευσης.
- Θα παραμείνουν ορισμένες υφιστάμενες ή προγραμματισμένες εγκαταστάσεις.

Προφανώς όταν κάποιος αναθέτει μια μελέτη με συγκεκριμένες προδιαγραφές, λογικό είναι, να έχει αποτελέσματα που θα διέπονται από τις αρχές που ορίζει, όταν ανατίθεται μελέτη για “Διερεύνηση δυνατοτήτων ανάπτυξης Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων στο Δυτικό Τμήμα του Αεροδρομίου του Ελληνικού”, προφανώς ήδη σε γενικές γραμμές έχει απεμποληθεί η λογική διατήρησης του ενιαίου του χώρου, αποσπώντας ένα σημαντικό κομμάτι του από το σύνολο. Όταν επίσης τμήματα του χώρου (κτίριο παλαιό αφίξεων – αναχωρήσεων) επιτρέπεται να παραχωρούνται για χρήσεις (διεθνές συνεδριακό κέντρο, πολεοδομική- οικιστική ανάπτυξη, αμαξοστάσιο τραμ, Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων, διοικητικές υπηρεσίες δήμων κ.λπ.) που κατ’ ελάχιστο παραβιάζουν ήδη θεσμοθετημένες χρήσεις γης.

**Βασικές παράμετροι του προβλήματος**

Η περιοχή του Ελληνικού είναι μια μεγάλη έκταση πάνω από 5.000 στρέμματα. Ένα μέγεθος ιδιαίτερα σημαντικό αν το συγκρίνουμε με άλλες μεγαλουπόλεις ή μητροπολιτικές περιοχές του ευρωπαϊκού χώρου που έγιναν αναπλάσεις ανάλογες όπως η La Villette (550 στρέμ.), το πρώην αεροδρόμιο Fornebu του Όσλο (3400 στρ.), το λιμάνι της Κοπεγχάγης, που ούτε ποσοτικά ούτε ποιοτικά δεν μπορούν να συγκριθούν με την περίπτωση του Ελληνικού, όπως και με κλασικά παραδείγματα, το Central Park της Νέας Υόρκης (3700 στρ), το Centerial –πρώην Millenium- Park στο Σίντνεϊ (4500 στρ.) ή το Hyde Park του Λονδίνου (2500 στρ.)

Η Αθήνα, με το μικρότερο ποσοστό πρασίνου, 2,55μ<sup>2</sup>/κάτοικο, από οποιαδήποτε άλλη ευρωπαϊκή πρωτεύουσα, τα προβλήματα της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, των μικροσωματιδίων, του όζοντος, των ιδιαίτερων καιρικών φαινομένων, μας οδηγούν στο συμπέρασμα ότι η περίπτωση του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού αποτελεί μια μοναδική ευκαιρία για την αύξηση αυτού του ποσοστού. Συνεκτιμώντας δε, ότι ακόμα μετά και την απομάκρυνση των προσωρινών εγκαταστάσεων για τις ανάγκες διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, αν γίνει πραγματικό πράσινο το Ελληνικό το 2,55μ<sup>2</sup> θα γίνει 4μ<sup>2</sup>/κάτοικο και η μέση θερμοκρασία στο Λεκανοπέδιο θα πέσει ένα (1) βαθμό (Κελσίου) είναι λογικό να επισημάνουμε ότι πρέπει να είναι στόχος όλων μας η συνεχής προσπάθεια να απελευθερωθούν και να αποκτηθούν και νέοι ελεύθεροι χώροι.

Η ικανοποίηση αυτής της ανάγκης είναι φανερό ότι πρέπει να αποτελεί και το κυρίαρχο κριτήριο για την τοποθέτησή μας απέναντι στον τρόπο αντιμετώπισης της περιοχής. Η ύπαρξη πνευμόνων λειτουργικού πρασίνου που θα βελτιώσουν ουσιαστικά και πρακτικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων της Αττικής είναι επιτακτική ανάγκη για ολόκληρο το Λεκανοπέδιο. Η αποκατάσταση ενός χώρου είναι συνάρτηση φυσικών, κοινωνικών και οικονομικών παραγόντων που διαμορφώνουν σε κάθε περίπτωση τον τρόπο και το χαρακτήρα ανάπτυξης της έκτασης αυτής. Φυσικά μια μελέτη θα πρέπει να αναδείξει όλες τις πλευρές του θέματος: τη σύλληψη, τη σχεδίαση, την κατασκευή, τη διαχείριση, τη συντήρηση – λειτουργία και το ακανθώδες ζήτημα της εξεύρεσης πόρων.

**Θέσεις και προτάσεις**

Εδώ και πολλά χρόνια, για το χώρο του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού, μετά τη δημιουργία του νέου Αεροδρομίου στα Σπάτα, ο προσανατολισμός του ΤΕΕ είχε πάντα ως κύρια κατεύθυνση την χρήση του ως «Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου» με αναφορά στη «μεγάλη ευκαιρία για το Λεκανοπέδιο» που αποτελεί αυτός ο χώρος. Σε Ημερίδα που συνδιοργάνωσαν το ΤΕΕ, η Νομαρχία Αθήνας και η Τ.Ε.Δ.Κ.Ν.Α. τον Ιούλιο 1998 με τίτλο «Το Αεροδρόμιο Ελληνικού Ως Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου, Αναψυχής Και Πολιτισμού», έγινε σαφής επισήμανση στην αναφορά του Νόμου 2338/95, που με τη φράση «κυρίως για τη δημιουργία μητροπολιτικής ζώνης πρασίνου», άφηνε περιθώρια και άλλων χρήσεων. Τότε το ΤΕΕ τόνιζε: «Να διευκρινιστεί απολύτως η μελλοντική χρήση του χώρου. Η λέξη »κυρίως» (μητροπολιτική ζώνη πρασίνου), που αναφέρει ο νόμος μπορεί να ανοίξει πολλές πόρτες προς ανεξέλεγκτες καταστάσεις».

Θα επαναλάβουμε τις κύριες θέσεις του ΤΕΕ, όπως μέχρι σήμερα έχουν εκφραστεί στις δημόσιες τοποθετήσεις του και είναι:

- Καμία άλλη μεγάλη επέμβαση στην Αττική χωρίς το νέο ΡΣΑ και πάντα σε κατεύθυνση φιλική προς το περιβάλλον
- Μετά την απομάκρυνση του αεροδρομίου ο χώρος να διαμορφωθεί και να λειτουργήσει ως μητροπολιτικό πάρκο πρασίνου, αναψυχής και πολιτισμού, όπως προβλέπει ο Νόμος 2338/1995 με ιδιαίτερο βάρος στην απόλειψη της λέξης «κυρίως».
- Οι χρήσεις γης να είναι συμβατές με το χαρακτηρισμό του σε Μητροπολιτικό Πάρκο και να μην επιτρέπουν μορφές εμπορικής εκμετάλλευσης που θα αλλοιώσουν το βασικό σκοπό του Πάρκου.
- Να αποκλεισθεί η πώληση γης, η οικοπεδοποίηση και η οικιστική ανάπτυξη για την εξεύρεση πόρων ή την ανακούφιση άλλων περιοχών του Λεκανοπεδίου.
- Να αποκλεισθεί μεταφορά μέρους των εσόδων διαχείρισης σε άλλες περιοχές ως αντισταθμιστικό όφελος.
- Οι πόροι για τη διαμόρφωση, λειτουργία και συντήρηση των εγκαταστάσεων του πάρκου θα πρέπει να είναι:



- α) Κοινοτικοί, με βάση το είδος των έργων
- β) Εθνικοί, λόγω της μεγάλης εμβέλειας και σημασίας του Πάρκου για τη ζωή ολόκληρου του Λεκανοπεδίου
- γ) Η εκμετάλλευση των υπαρχουσών εγκαταστάσεων και η δημιουργία νέων λειτουργιών, να εξασφαλίζει την ελεύθερη πρόσβαση πολιτών
- Φορέας Διαχείρισης θα πρέπει να είναι η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση του Λεκανοπεδίου μαζί με τους Δήμους της περιοχής καθώς και Φορείς αρμόδιους για τη Διαχείριση τέτοιων Χώρων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΕΡΟΥ ΧΩΡΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ

Στο κεφάλαιο αυτό της παρούσας διπλωματικής εργασίας, θα παρουσιαστούν τα τελικά συμπεράσματα για το κατά πόσο θα ήταν εφικτή η χωροθέτηση ενός ποδοσφαιρικού γηπέδου στον αστικό ιστό της Αθήνας. Ύστερα από την παράθεση όλων των παραπάνω στοιχείων, από την διεθνή εμπειρία, την ελληνική αντιμετώπιση του ζητήματος καθώς και την ανάγνωση των ελεύθερων χώρων στην Αθήνα, πιστεύεται ότι μπορούν πλέον να εξαχθούν κάποιες γνώμες, κυρίως θεωρητικές αλλά πάντα μέσα από το πρίσμα του δημοσίου συμφέροντος και των κανόνων του δικαίου της Ελλάδας, για το κατά πόσο δημιουργούνται οι σωστές προϋποθέσεις για την βελτίωση ενός ιδιωτικού τομέα, των ποδοσφαιρικών ανωνύμων εταιριών, στα πλαίσια του ανταγωνισμού εντός των συνόρων αλλά πολύ περισσότερο εκτός αυτών.

### 5.1 Αποψη για το Γουδή

Ξεκινώντας από τους παράγοντες εκείνους που αποτρέπουν μια τέτοια υποδομή στην περιοχή μπορούμε να πούμε ότι η χωροθέτηση της έρχεται σε αντίθεση με τις θεσμοθετημένες διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού για το πολεοδομικό συγκρότημα της πρωτεύουσας, τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά του χώρου, και το κοινό αίσθημα φορέων και δημοτικών αρχών στην περιοχή. Ταυτόχρονα, αναιρεί τις ήδη δρομολογημένες εξελίξεις για τη δημιουργία του Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή – Ιλισός. Συγκεκριμένα, η χωροθέτηση του νέου συγκροτήματος έρχεται σε αντίθεση με:

Το θεσμικό καθεστώς του χώρου.

- Ο χώρος, στην ευρύτερη περιοχή των ανενεργών στρατοπέδων και τις υπόλοιπες ελεύθερες εκτάσεις στο Γουδή προβλέπεται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (1985) ως «Μητροπολιτικός Χώρος Πρασίνου» με πολιτιστικές και αθλητικές χρήσεις σε ποσοστό 10%,

ποσοστό που ήδη υπερκαλύπτεται από τις υφιστάμενες αθλητικές εγκαταστάσεις των όμορων δήμων.

- Το σύνολο της έκτασης των 965 στρεμμάτων (ως πυρήνας) καθώς και μία ευρύτερη ζώνη «ελέγχου» γύρω από αυτήν έχουν αναγνωρισθεί από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ) ως περιοχή δημιουργίας του Μητροπολιτικού Πάρκου της Αθήνας.

Τις χρήσεις γης της άμεσης και της ευρύτερης περιοχής.

- Στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου χώρου υπάρχει ένας πυκνός οικιστικός ιστός των Δήμων Αθηναίων, Ζωγράφου, Παπάγου, Ν Ψυχικού και Χολαργού.

Το φυσικό περιβάλλον

- Ο υπόψη χώρος ανήκει στη Β΄ Ζώνη Προστασίας του Υμηττού. Το δεδομένο αυτό καταδεικνύει τη σημασία του χώρου και της ευρύτερης περιοχής «Γουδή» ως περιοχής μετάβασης από το αστικό στο περιαστικό φυσικό περιβάλλον.
- Σε απόσταση μικρότερη των 200μ. από το συγκεκριμένο χώρο, διέρχεται ο κύριος - σε φυσική ακόμη κατάσταση - κλάδος του ποταμού Ιλισού. Επίσης, ο υπόψη χώρος αποτελεί μία από τις τελευταίες αδόμητες εκτάσεις στο εσωτερικό του αστικού ιστού της πρωτεύουσας και ιδιαίτερα του κέντρου της, με σημαντικά τμήματα φυσικού πρασίνου τα οποία διατηρούν ακόμη εξαιρετικές ποιότητες.

Η ιστορικότητα του χώρου

- Η ευρύτερη περιοχή «Γουδή» συνδέεται με σημαντικούς σταθμούς της νεώτερης ιστορίας όπως κίνημα του Στρατιωτικού Συνδέσμου το 1909,

την εκτέλεση των «έξι» της μικρασιατικής καταστροφής, τις δίκες και εκτελέσεις στελεχών του κομμουνιστικού κόμματος κατά τη διάρκεια του Εμφυλίου Πολέμου μεταξύ των οποίων και ο Ν. Μπελογιάννης, και την ενεργή εμπλοκή των στρατιωτικών μονάδων της περιοχής στο πραξικόπημα του 1967 και στην καταστολή της φοιτητικής εξέγερσης του 1973. Επίσης συνδέεται με τις πρώτες προσπάθειες δημιουργίας νοσοκομειακής υποδομής στη χώρα και ειδικά με τον ιστορικό χώρο του «φθισιατρείου Σωτηρία». Η ιστορία αυτή έχει αποτυπωθεί στο χώρο με την ύπαρξη κτιρίων ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής.

Πέρα όμως την πλευρά που υποστηρίζει την ανυπαρξία της δυνατότητας κατασκευής γηπέδου στην περιοχή του Γουδιού, υπάρχουν και κάποια στοιχεία που εμφανίζονται, από την ανάλυση των στοιχείων, θετικά και κρίνεται ότι είναι καλό να αναφερθούν. Σύμφωνα λοιπόν με τη διεθνή εμπειρία, μπορεί να ειπωθεί ότι μια τέτοια επένδυση έχει άμεσα και έμμεσα αποτελέσματα στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής στην οποία γίνεται. Όπως όλα τα μεγάλα έργα, έτσι και αυτό θα προσφέρει θέσεις εργασίας, ενώ σε συνδυασμό με το τέλος των Ολυμπιακών έργων και την συρρίκνωση της αγοράς, μπορεί να αποτελέσει μια σημαντική ανάσα για τον κλάδο των κατασκευών.

Θα αποκτήσει η Αθήνα ένα νέο γήπεδο αντάξιο των ευρωπαϊκών δίνοντας έτσι ένα επιπλέον χαρακτήρα αναβάθμισης στον αθλητισμό και την ψυχαγωγία στην πόλη. Μια καλή αρχιτεκτονική μελέτη, με βάση το παράδειγμα του Γουέμπλεϊ, μπορεί να σχηματίσει ένα νέο τοπόσημο στην πόλη, χαρακτηριστικό της τάσης που επικρατεί στις μεγαλουπόλεις για δημιουργία συμβόλων μέσα σε αυτές. Θα είναι άλλωστε ευχάριστη η εικόνα ενός νέου και θαυμαστού αξιοθέατου στην περιοχή αυτή που χρόνια τώρα διατηρεί ένα πρόσωπο παλαιότερης δεκαετίας. Ο σωστός σχεδιασμός και η οργάνωση του χώρου θα αυξήσουν τη φήμη του γηπέδου και μπορεί να γίνει χώρος φιλοξενίας μεγάλων διεθνών διοργανώσεων.

Η περιοχή στο Γουδί έχει επίσης το πλεονέκτημα ότι είναι ένας χώρος, που με την βοήθεια των πρόσφατων κυκλοφοριακών έργων που πραγματοποιήθηκαν στην Αθήνα, με καλή προσβασιμότητα τόσο με τα μέσα μαζικής μεταφοράς (ΜΕΤΡΟ, στάση Κατεχάκη), όσο και από μεγάλες οδικές αρτηρίες της πόλης (Αττική Οδός, Λ. Μεσογείων, Λ. Κατεχάκη). Αυτό σημαίνει ότι δεν απαιτούνται πρόσθετα κυκλοφοριακά έργα στην περιοχή αρκεί να προβλεφθούν από τους σχεδιαστές

αντισταθμιστικά μέτρα για τους επισκέπτες με το πιο σημαντικό τη δημιουργία ενός μεγάλου αριθμού θέσεων στάθμευσης οχημάτων.

Εξετάζοντας την κατασκευή γηπέδου στην περιοχή του Γουδιού, με γνώμονα ότι εκεί θα κατασκευαστεί το νέο σπίτι του Παναθηναϊκού, μπορούμε να συμπεριλάβουμε στα θετικά του χώρου, ότι ο σύλλογος δεν απομακρύνεται από την ακτίνα επιρροής του φιλαθλου κόσμου του, αφού οι γύρω συνοικίες ήταν ανέκαθεν αθλητικά προσκείμενες σε αυτό το σωματείο. Έτσι αυτό δημιουργεί μια επιπλέον δυναμική στο χώρο, ένα στοιχείο που παρά το γεγονός ότι είναι καινούριο, παρόλα αυτά απαντά σε μια ιδέα που είναι χρόνια αποδεκτή σε εκείνες τις περιοχές.

Η κατασκευή τέτοιας υποδομής για λογαριασμό του Παναθηναϊκού προσθέτει ένα ακόμα θετικό στοιχείο. Όπως αναφέραμε παραπάνω, τέτοια έργα χαρακτηρίζονται από ένα είδος αμοιβαίων παραχώρησης μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Στην προκειμένη περίπτωση, η παραχώρηση της έκτασης στο Γουδί από το δημόσιο στην ΠΑΕ θα πρέπει να συνοδευτεί και από την παραχώρηση του γηπέδου στη λεωφόρο Αλεξάνδρας από τον Παναθηναϊκό στο δημόσιο. Η παραχώρηση αυτή, με τον κατάλληλο σχεδιασμό μπορεί να αποτελέσει ένα χώρο ανάσας στον πυκνό αστικό ιστό της περιοχής εκεί.

Ένα τελευταίο επιχείρημα που θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει την δημιουργία εκεί γηπεδικών εγκαταστάσεων είναι η ύπαρξη ήδη κάποιων εγκαταστάσεων που έτσι θα ελαχιστοποιήσουν το κόστος επένδυσης αλλά και την προσφερόμενη σε έκταση γη της πολιτείας στην ποδοσφαιρική ομάδα. Είναι γνωστό ότι τα περισσότερα σωματεία της χώρας περιλαμβάνουν εκτός από το ποδόσφαιρο και άλλα αθλήματα εξίσου σημαντικά. Όταν μιλάμε για σωματεία όπως ο Παναθηναϊκός και η ΑΕΚ, το ζήτημα αυτό αποκτά άλλη δυναμική αφού η πρόθεση των συλλόγων είναι η δημιουργία υποδομών για όλα τους τα τμήματα. Οι υπάρχουσες υποδομές στο Γουδί, στην περιοχή των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων μπορούν να καλύψουν ένα μεγάλο μέρος από τις ανάγκες των σωματείων.

## **5.2 Αποψη για τον Ελαιώνα**

Για την περιοχή του Ελαιώνα, ήδη από το 1994 όπου και επιχειρήθηκε εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης, προβλέπεται, στο μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης

αυτής, χώρος πρασίνου, σε μια περιοχή που η απουσία του κρατικού σχεδιασμού αλλά και η καταπάτηση της γης είναι φαινόμενα που είναι ακόμα και σήμερα ορατά. Η περιοχή, όπως αναλύθηκε παραπάνω βρίσκεται σε ένα πολύ κομβικό σημείο για την σύγχρονη Αθήνα αλλά και αποτελεί ένα χώρο που έχει διαρκή ζωή από την αρχαιότητα έως και σήμερα. Τα δύο αυτά χαρακτηριστικά λειτουργούν αρνητικά στην χωροθέτηση ενός ποδοσφαιρικού γηπέδου στην περιοχή. Είναι πράγματι προφανές ότι η επιβάρυνση με μια τέτοια χρήση θα επιτείνει το κυκλοφοριακό πρόβλημα της περιοχής ενώ θα έρθει σε αντίθεση με την ιστορικότητά της.

Το αν και κατά πόσον μπορεί πραγματικά να χωροθετηθεί εκεί ένα γήπεδο ποδοσφαίρου, με την υπάρχουσα νομοθεσία, από ότι φαίνεται από τα στοιχεία που εξετάστηκαν, ανήκει αποκλειστικά στις προθέσεις του συλλόγου που θέλει να κάνει την επένδυση. Το παραπάνω σχόλιο προκύπτει από τη διαρκή αδράνεια του κράτους να θεσμοθετήσει ένα σχέδιο για την ανάπτυξη της περιοχής αυτής αλλά και τη διαφορετική αντιμετώπιση του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα για την διαχείριση των χρήσεων μιας περιοχής.

Οι κατευθύνσεις βέβαια των δράσεων για αυτή την περιοχή, έτσι όπως προτείνονται από το σχέδιο που ξεκίνησε το 1994, δεν υπολογίζουν την υποδομή αυτή αφού έχουν καθοριστεί ήδη οι συγκεκριμένες χρήσεις που θα πρέπει να έχει η γη. Σε μια περιοχή όπου το πράσινο, η βιομηχανικά και βιοτεχνική δραστηριότητα, οι κοινωνικές υποδομές και η κατοικία αναμειγνύονται, θα ήταν άδικο να χωροθετηθεί εκεί μία ακόμα οχλούσα δραστηριότητα όπως είναι ένα γήπεδο ποδοσφαίρου. Ένας πολύ σημαντικός παράγοντας που αποτρέπει την κατασκευή της προτεινόμενης υποδομής είναι λοιπόν και η έλλειψη συμβατότητας μεταξύ αυτής και των υπολοίπων χρήσεων. Το μειονέκτημα αυτό ενισχύεται και από τον κομβικό χαρακτήρα της περιοχής, μεταφρασμένο στο μεγάλο δίκτυο μεταφορών και κατά συνέπεια, στην ρύπανση της ατμόσφαιρας.

Λύση στο πρόβλημα της πυκνής ροής οχημάτων στην περιοχή και κατά συνέπεια ένα θετικό στοιχείο στην ανάπτυξη εκεί ενός νέου γηπέδου ποδοσφαίρου, μπορεί να δοθεί με την επέκταση της σημερινής γραμμής Μετρό Μοναστηράκι - Εθνική Άμυνα - Δ. Πλακεντίας - Αεροδρόμιο, η μεγαλύτερη του μετρό με σημερινό μήκος 40,4 χλμ., που προβλέπεται να φθάσει έως τα τέλη του 2008 στο Αιγάλεω και το Χαϊδάρι, ενώ ο ενδιαμέσος σταθμός του Αγίου Σάββα, που είναι υπό κατασκευή, μπορεί να τεθεί νωρίτερα στη διάθεση του κοινού αν χρειαστεί να καλύψει τις ανάγκες του γηπέδου.



Σημαντικό στοιχείο, και αρνητικό δεδομένο όχι μόνο για την κατασκευή γηπέδου ποδοσφαίρου αλλά και για την γενικότερη ανάπτυξη της περιοχής, είναι το γεγονός ότι το μεγαλύτερο ποσοστό ιδιοκτησίας της περιοχής ανήκει σε ιδιώτες. Το ζήτημα αυτό προϋποθέτει να δοθούν τεράστια ποσά σε απαλλοτριώσεις, μια διαδικασία δύσκολη για το δημόσιο τομέα, πόσο μάλλον για τον ιδιωτικό. Παρόλα αυτά υπάρχουν ελεύθεροι χώροι που ανήκουν στο δημόσιο τομέα (Αττικό ΜΕΤΡΟ, βάση Ναυτικού) και άρα μπορούν πιο εύκολα να διαπραγματευθούν ενώ επίσης υπάρχουν μεγάλα ιδιωτικά ακίνητα σε αρκετά καλές τιμές πώλησης. Η πρόταση κατασκευής του νέου γηπέδου στον Ελαιώνα έχει ήδη υποβληθεί πρόσφατα από την πρώην και νυν ηγεσία του δήμου Αθηναίων.

Ο Ελαιώνας πέρα από τους οικονομικούς και φυσικούς παράγοντες που λειτουργούν αποτρεπτικά στην προτεινόμενη υποδομή, χαρακτηρίζεται από άλλο ένα μειονέκτημα, κοινωνικού χαρακτήρα, και δεν είναι άλλο από την απομακρυσμένη θέση του από τον κεντρικό πυρήνα φιλάθλων των ομάδων του Παναθηναϊκού και της ΑΕΚ. Θα ήταν αδιανόητο για τους φιλάθλους αυτούς να δεχθούν να αφήσουν τις παραδοσιακές γειτονιές των ομάδων τους με πιο χαρακτηριστικό, το παράδειγμα του νέου γηπέδου του Άγιαξ στο Άμστερνταμ της Ολλανδίας όπου παρά το γεγονός ότι αποτελεί ένα υπερσύγχρονο γήπεδο παρόλα αυτά το κοινό της ομάδας επιθυμεί την επιστροφή της ομάδας στην παλιά της έδρα.

### **5.3 Αποψη για το Ελληνικό**

Όπως είδαμε στην ανάλυση των περιοχών, το Ελληνικό έχει το χαρακτηριστικό ότι ακόμα δεν έχουν θεσμοθετηθεί χρήσεις. Αυτό είναι ένα θετικό στοιχείο για τη χωροθέτηση εκεί σύγχρονου ποδοσφαιρικού γηπέδου, γιατί δεν έρχεται σε αντίθεση με κανένα νόμο που να αποκλείει τέτοιου είδους υποδομές στην περιοχή. Είναι όμως από την άλλη, μια αιτία για κακή εκμετάλλευση του χώρου και για την δημιουργία χρήσεων που δεν συμβαδίζουν με τις επιδιώξεις των κατοίκων της περιοχής και άλλων φορέων που δεν είναι άλλες από την δημιουργία ενιαίου Μητροπολιτικού Πάρκου. Αόγω λοιπόν αυτής της μη θεσμοθέτησης χρήσεων τα πλεονεκτήματα υπέρ της δημιουργίας της συγκεκριμένης επιλογής είναι:

### **Επιθυμητή χωρητικότητα**

Είναι σαφές ότι στην περίπτωση χωροθέτησης ποδοσφαιρικού γηπέδου στο Γουδή, όπου ήδη έχει δημιουργηθεί ένα πλαίσιο μέσα στο οποίο η περιοχή προορίζεται να γίνει Μητροπολιτικό Πάρκο, πέρα από την ασυμβατότητα, δίνει το μειονέκτημα της εκμετάλλευσης μιας μικρής έκτασης γης. Το μέγεθος της έκτασης δεν προσδιορίζεται μόνο από την μετρική του αξία αλλά και από τις χρήσεις που μπορεί κανείς να αναπτύξει εκεί. Έτσι στο Γουδή, οι χρήσεις, σε περίπτωση που ένα τέτοιο σχέδιο υλοποιηθεί, θα είναι ιδιαίτερα περιοριστικές όσον αφορά την δημιουργία εμπορικών καταστημάτων και κέντρων αναψυχής.

Αντίθετα στην περιοχή του Ελληνικού, τα πράγματα αλλάζουν σαφώς προς το καλύτερο μιας και οι δυνατότητες φαίνονται να είναι πολύ μεγαλύτερες τόσο από άποψη έκτασης του χώρου, λόγω της μη θεσμοθέτησης άλλων χρήσεων, όσο και από εμπορική άποψη για τον ίδιο λόγο. Η περιοχή αυτή θα πρέπει, λόγω της απόστασης από το κέντρο, να διαθέτει μια αυτόνομη οικονομία που να είναι ικανή να προσελκύσει το κοινό. Το γεγονός αυτό είναι στενά συνδεδεμένο με τη χρήση του χώρου του γηπέδου αφού στις εγκαταστάσεις του θα διαμορφωθούν οι χώροι αυτοί.

### **Ενιαία εγκατάσταση όλων των τμημάτων του ενδιαφερόμενου συλλόγου**

Ένα χαρακτηριστικό πλεονέκτημα της περιοχής του ελληνικού παρουσιάζεται να είναι η υπάρχουσα υποδομή ως κληρονομιά των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας το καλοκαίρι του 2004. Τα κλειστά γυμναστήρια της καλαθοσφαίρισης και της ξιφασκίας αλλά και οι ανοιχτοί χώροι του σόφτμπολ, του μπέιζμπολ και του χόκεϊ μπορούν να βοηθήσουν στη μείωση της δαπάνης από την ιδιωτική εταιρία για την κατασκευή εγκαταστάσεων των υπόλοιπων αθλημάτων του σωματείου.

Η ενιαία εγκατάσταση όλων των τμημάτων του ενδιαφερόμενου συλλόγου πέρα από τα οφέλη που θα έχει η ίδια όπως, εξασφάλιση κοινής έδρας, προπονητικών χώρων μέσα στην περιοχή των γηπέδων, οφέλη θα έχει και η κεντρική διοίκηση του κράτους από τα έσοδα που θα εισπράττει από το σωματείο λόγω της ενοικίασης των χώρων αυτών. Η επένδυση στην περιοχή του Ελληνικού από την Οργανωτική Επιτροπή του 2004 ήταν μεγάλη και το γεγονός της κατασκευής εκεί ενός

ποδοσφαιρικού γηπέδου μπορεί να βοηθήσει στην καλύτερη οικονομική εκμετάλλευση της επένδυσης αυτής.

### **Εύκολη πρόσβαση**

Η δημιουργία μιας τέτοιας εγκατάστασης προϋποθέτει και την σύνδεση της περιοχής με το κέντρο της πόλης. Εκ πρώτης όψεως και λόγω του απομακρυσμένου της περιοχής κάτι τέτοιο φαίνεται να είναι δύσκολο. Δεν είναι όμως ανέφικτο. Ήδη ο χώρος των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων του Ελληνικού συνδέεται με το Τραμ καθώς και με τα αστικά λεωφορεία της πόλης (βλ. Παράρτημα Ι, εικ. 4.26). Στο θέμα της πρόσβασης, ο χώρος θεωρείται λειτουργικός και έχει δοκιμαστεί επιτυχώς στους Ολυμπιακούς Αγώνες. Πέρα λοιπόν από το τραμ και τα λεωφορεία της αστικής συγκοινωνίας που φτάνουν εκεί, προβλέπεται και κατασκευή σταθμού μετρό, καθώς η γραμμή που σταματάει τώρα στον Αγιο Δημήτριο θα φτάσει μέχρι το Ελληνικό. Η πρόβλεψη της ολοκλήρωσης του έργου αυτού είναι για το 2007. Τέλος είναι γνωστό πως ήδη υπάρχει πρόσβαση από τις μεγάλες οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Ποσειδώνος, Λ. Βουλιαγμένης, Λ. Βάρης-Κορωπίου).

### **Άνετοι χώροι**

Ο χώρος του Ελληνικού, όπως αναφέρθηκε και στο τέταρτο κεφάλαιο αποτελεί μια τεράστια έκταση 5000 στρεμμάτων περίπου. Λόγω του πρώην αεροδρομίου αλλά και των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων η συνδεσιμότητα του με το κέντρο της Αθήνας είναι ιδιαίτερα ικανοποιητική ενώ πέρα από τις εγκαταστάσεις αυτές δεν έχει γίνει καμία άλλη παρέμβαση στην περιοχή. Είναι δηλαδή ένας αρκετά ανοικτός χώρος με όλες τις προοπτικές για μια σωστή σχεδίαση και ανάπτυξή του.

Πέρα από τις δημόσιες συγκοινωνίες με τις οποίες μπορεί κανείς να έχει πρόσβαση στην περιοχή, ο χώρος επιτρέπει στους σχεδιαστές τη δημιουργία χώρων θέσεως στάθμευσης οχημάτων. Πρέπει εδώ να πούμε ότι τέτοιοι χώροι ήδη υπάρχουν στην περιοχή αλλά με την πρόσθετη υποδομή που μπορεί να αναπτυχθεί εκεί είναι αναμενόμενο ότι θα χρειαστούν περισσότεροι. Η επιβάρυνση των οχημάτων στην ατμόσφαιρα δεν πρόκειται να είναι τόσο επιβαρυντική μιας και αφενός η περιοχή δεν

αντιμετωπίζει ιδιαίτερο πρόβλημα αλλά και αφετέρου λόγω της έκτασής της μπορούν να διαμορφωθούν μεγάλοι χώροι πρασίνου ως αντισταθμιστικό μέτρο αλλά και ως ένα ακόμα θετικό χαρακτηριστικό.

— Το ελληνικό αποτελεί τμήμα του παραθαλάσσιου μετώπου και θα πρέπει να αντιμετωπισθεί με ιδιαίτερη ευαισθησία προς το περιβάλλον. Σε συνδυασμό με την έκταση του Αγίου Κοσμά όπου πάντα εκεί λειτουργούσαν αθλητικές εγκαταστάσεις, η περιοχή μπορεί να γίνει ένα ολοκληρωμένο αθλητικό Πάρκο προσφέροντας σημαντικά στην αθλητική παιδεία των νέων της περιοχής αλλά και ολόκληρης της Αθήνας.

### **Εμπορική εκμετάλλευση με καταστήματα, κινηματογράφους, εστιατόρια**

Μέσα βέβαια σε όλο αυτό το σύνολο των αθλητικών δραστηριοτήτων δεν θα μπορούσαν να λείπουν και οι εμπορικές χρήσεις. Η λειτουργία τους ως ένα συμπληρωματικό μέσο για την απόσβεση αρχικά των κεφαλαίων, δημόσιων και ιδιωτικών, και για την περαιτέρω ανάπτυξή του στη συνέχεια, κρίνεται από τον εκπονητή ως απαραίτητη προϋπόθεση για την βιώσιμη ανάπτυξη του χώρου.

Οι εμπορικές αυτές χρήσεις δεν θα περιορίζονται μόνο σε καταστήματα και εστιατόρια αλλά και σε πολυχώρους, πόλους έλξης δηλαδή του κοινού. Παράλληλα θα δημιουργηθεί και μια οικονομική δυναμική στην περιοχή, μια δυναμική που μειώθηκε αισθητά μετά την μεταφορά του αερολιμένα της Αθήνας στο νέο αεροδρόμιο στα Σπάτα. Η ανάπτυξη στην περιοχή αυτή είναι σίγουρο ότι θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας ενώ η κατεύθυνση του σχεδιασμού προς μια περιοχή αθλητισμού και πρασίνου θα την αναβαθμίσει ακόμα περισσότερο.

### **Αποφυγή οικοπεδοποίησης της περιοχής και χαρακτηρισμός χρήσεων γης**

Με βάση την παραπάνω προοπτική, δηλαδή την κατασκευή, στο χώρο των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, ποδοσφαιρικού γηπέδου αυτόματα η περιοχή αποκτά ένα ιδιαίτερο χαρακτήρα. Το αθλητικό κέντρο που θα δημιουργηθεί αποτρέπει ηθικά αλλά κυρίως νομικά κάθε χρήση που θεωρείται μη συμβατή με αυτόν. Θεσμοθετούνται έτσι οι χρήσεις γης και ουσιαστικά ο χώρος προστατεύεται από άλλο

ένα παράγοντα που είναι οι νόμοι. Βέβαια στην Ελλάδα, το γεγονός ότι υπάρχουν νόμοι δεν είναι αποτρεπτικό για την παράβασή τους είναι όμως ένα πολύ ουσιαστικό βήμα προς την κατεύθυνση της εξασφάλισης του χώρου. Το νέο γήπεδο λοιπόν δεν θα έρθει σε σύγκρουση με την περιοχή και τις δημοτικές αρχές, όπως θα γινόταν στην περίπτωση του Γουδή, αλλά θα συμβαδίζει με το αθλητικό χαρακτήρα της περιοχής.

Πιστεύεται ότι με την υποδομή αυτή και το προσδιορισμό συγκεκριμένων χρήσεων στην περιοχή, κάθε προσπάθεια για οικοπεδοποίηση της περιοχής θα αποτραπεί. Βασικό επιχείρημα για αυτή τη σκέψη είναι ότι ο λόγος της τυχόν οικοπεδοποίησης δεν θα υπάρχει πια αφού θα περιέλθουν μεγάλα έσοδα στο κράτος από τη χρήση των υπαρχουσών αθλητικών εγκαταστάσεων αλλά και από τις οικονομικές δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν στην περιοχή.

Στα παραπάνω σαφώς θετικά σημεία μπορούμε να εντοπίσουμε και ένα μειονέκτημα της περιοχής που δύσκολα θα πρέπει να σταθεί εμπόδιο από την πλευρά του σχεδιασμού. Το μοναδικό αυτό μειονέκτημα είναι η μακρινή απόσταση από τους πυρήνες των φιλάθλων της κεντρικής Αθήνας. Είναι σαφώς κατανοητό ότι για την περίπτωση του Παναθηναϊκού, η περιοχή βρίσκεται πολύ μακριά από τους συγκεκριμένους πυρήνες και τις παραδοσιακά «πράσινες» γειτονιές γύρω από το γήπεδο της Λ. Αλεξάνδρας. Αναφέραμε όμως ότι με τις υπάρχουσες μεταφορικές υποδομές αλλά και με την επέκταση του Μετρό προς αυτή την περιοχή το θέμα της πρόσβασης στην περιοχή θα είναι εξαιρετικά απλό ενώ λόγω της απόστασης και των σωστών μεταφορικών μέσων μπορεί η πρόσβαση στο χώρο να γίνεται κυρίως με τα μέσα αυτά.

Εν κατακλείδι, βλέπουμε ότι το Ελληνικό, προσφέρεται για πλήρη ανάπτυξη αθλητικών, εμπορικών και πολιτιστικών χώρων, ενώ, λόγω της τεράστιας έκτασής του, υπάρχει προοπτική για ανάπτυξη χώρων πρασίνου και φυσικά για χώρους στάθμευσης οχημάτων. Είναι μια περιοχή που η εγκατάσταση ενός γηπέδου δεν θα έρθει σε σύγκρουση με προϋπάρχουσες χρήσεις, όπως τα νοσοκομεία στην περιοχή του Γουδή, ενώ θα δώσει ένα χαρακτήρα ζωής στην περιοχή εκτός από το γεγονός ότι θα αναβαθμίσει τις αθλητικές εγκαταστάσεις αλλά και το τοπίο με την κατασκευή ενός γηπέδου, τοπόσημου για την περιοχή.

### 5.4 Σύγκριση Προτεινόμενων Περιοχών

Οι τρεις περιοχές που μελετήθηκαν, μέσα από την ανάλυση των χαρακτηριστικών τους, παρουσίασαν κάποια θετικά και κάποια αρνητικά σημεία. Τα σημεία αυτά απορρέουν μέσα από την οικονομία του αθλήματος αλλά και των περιοχών, τις περιβαλλοντικές διαταραχές που μπορεί να προκαλέσει μια τέτοια επένδυση, την κοινωνική σημασία που μπορεί να έχει, το κοινό στο οποίο απευθύνεται, αλλά και πολλές ακόμα πτυχές που αγγίζουν την κοινωνική, οικονομική και θεσμική διάσταση του συγκεκριμένου ζητήματος. Για να γίνουν λοιπόν πιο αντιληπτά τα κριτήρια επιλογής της θέσης για τη χωροθέτηση ενός ποδοσφαιρικού γηπέδου, παρουσιάζεται ο παρακάτω συγκεντρωτικός πίνακας:

Κριτήριο	Γουδή	Ελαιώνας	Ελληνικό
Προσβασιμότητα	άνετη πρόσβαση με χρήση ΜΜΜ	με χρήση ΙΧ και αστικών συγκοινωνιών, μελλοντικά και Μετρό	με χρήση ΙΧ και αστικών συγκοινωνιών, Τραμ, μελλοντικά και Μετρό
Θεσμικό Καθεστώς	θεσμοθετημένο σχέδιο για Μ.Π.	τόνωση και διαχωρισμός χρήσεων	πρόθεση για Μ.Π., Πολεοδόμηση μέρους της περιοχής
Συμβατότητα Χρήσεων	χρήσεις όπως νοσοκομεία και εκπαιδευτικά ιδρύματα λειτουργούν αποτρεπτικά για την χωροθέτηση γηπέδου	βιομηχανικές, εμπορικές, μεταφορικές χρήσεις-αντισυμβατικές με τον αθλητισμό	αθλητικές δραστηριότητες
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς	δημόσιοι φορείς έχουν την πλειοψηφία στην ιδιοκτησία	μεγάλη συμμετοχή ιδιωτών στις ιδιοκτησίες	κύριος ιδιοκτήτης είναι το δημόσιο
Κεντρικότητα	άμεση γειτνίαση με το κέντρο της πόλης-μέσα στον πυρήνα των φιλάθλων του ΠΑΟ	σχετικά κοντά στο κέντρο-μακριά από το πυρήνες φιλάθλων	μακριά από το κέντρο-μακριά από τους πυρήνες φιλάθλων



Κριτήριο	Γουδή	Ελαιώνας	Ελληνικό
Υπάρχουσες Υποδομές	υπάρχουσες αθλητικές υποδομές	μηδενικές αθλητικές υποδομές	υπάρχουσες αθλητικές υποδομές
Επιτρεπόμενες Χρήσεις	μικρό ποσοστό γης για αθλητισμό	μικρό ποσοστό γης για αθλητισμό	μεγάλο ποσοστό για αθλητισμό
Κατευθύνσεις ΟΡΣΑ	προστασία φυσικού περιβάλλοντος	τόνωση των υπάρχοντων χρήσεων	Μ.Π., κατοικία, διατήρηση κτιριακών εγκαταστάσεων
Εισηγήσεις Δημοτικών Αρχών	αρνητικές	μικρέα αντιδράσεις	μηδενικές αντιδράσεις
Φυσικό Περιβάλλον	ελεύθεροι πράσινοι χώροι, χείμαροι, Υλισσός	αγροτικές εκτάσεις	διαμορφωμένο φυσικό περιβάλλον
Εμπορικές Χρήσεις	ελάχιστες επιτρεπόμενες χρήσεις	ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων	ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων
Ρύπανση Περιβάλλοντος	μικρή κυρίως λόγω γειτνίασης με το κέντρο	ρύπανση αέρα εδάφους-απορρήματα, απόβλητα	μικρή
Έσοδα Δημόσια-Ιδιωτικά	σε περίπτωση εγκατάστασης: έσοδα από τις υποδομές	σε περίπτωση εγκατάστασης: έσοδα από τις υποδομές	σε περίπτωση εγκατάστασης: έσοδα από εμπορικές χρήσεις, υποδομές
Αθλητικός Χαρακτήρας της Περιοχής	διακριτός αθλητικός χαρακτήρας	κανένας αθλητικός χαρακτήρας	διακριτός αθλητικός χαρακτήρας
Δυναμική της Περιοχής	απόρριψη από τους όμορους δήμους-προτίμηση φιλάθλων και συλλόγου	αρνητική θέση φιλάθλων και συλλόγου	θετική θέση φιλάθλων και συλλόγου-τοπικής κοινωνίας

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Από την αξιολόγηση του παραπάνω πίνακα προτείνεται ως καταλληλότερη περιοχή για την κατασκευή ποδοσφαιρικού γηπέδου και εμπορικών χρήσεων, το Ελληνικό. Στη συνέχεια του κεφαλαίου παρουσιάζεται πρόταση οργάνωσης της περιοχής του Ελληνικού.

## **5.5 Σχεδιασμός Στο Ελληνικό**

Για την περιοχή του Ελληνικού προκηρύχθηκε από τον ΟΡΣΑ πρόσφατα, διαγωνισμός προτάσεων με θέμα «Μητροπολιτικό Πάρκο και Περιοχή Πολεοδομικής Ανάπτυξης του Ελληνικού». Η πρόταση για το σχέδιο του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού αποσκοπεί όχι απλά στην δημιουργία μίας σημαντικής προσθήκης στον αστικό εξοπλισμό των Νότιων προαστίων της Αθήνας αλλά στη λειτουργία ενός νέου ζωτικού πόλου που θα συμβάλλει στην περαιτέρω κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη της περιοχής, βασιζόμενος στα φυσικά χαρακτηριστικά του χώρου. Πρωτίστως όμως, καθοδηγείται από την συνειδητοποίηση του γεγονότος ότι το σχέδιο αυτό, θα τραβήξει την προσοχή και θα δράσει αναπόφευκτα ως σηματοδότης της ανάπτυξης του αστικού χώρου σε ολόκληρη την Αθήνα για τα επόμενα χρόνια. Είναι ανάγκη συνεπώς να στείλει τα κατάλληλα μηνύματα για έναν σχεδιασμό που θα λαμβάνει υπ' όψιν τις περιβαλλοντικές παραμέτρους, θα προσφέρει υψηλό επίπεδο διαβίωσης στους πολίτες και θα αγκαλιάζει με τόλμη κάθε αρχιτεκτονική πρόταση που θα συμβάλλει στην εξεύρεση δημιουργικών λύσεων ενώ θα ανάγει τον αθλητισμό σε μέγιστο αγαθό αλλά και σε μορφή θεάματος. ([www.zoulias.com](http://www.zoulias.com))

Η κεντρική ιδέα της πρότασης αυτής, που σημειωτέον, τιμήθηκε με το πρώτο βραβείο του συγκεκριμένου διαγωνισμού την αειφορία, που στην περίπτωση αυτή εκφράζεται με την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ενσωμάτωση των υπαρχόντων στοιχείων (βλ. Παράρτημα II, χάρτης 8) (κτίρια, φυσικά στοιχεία, τμήματα διαδρομών, κλπ.) καθώς και τη χρήση τοπικής χλωρίδας, ήταν η βασική αρχή πάνω στην οποία αναπτύχθηκαν οι προτάσεις μας. Υποστηρίζεται η δημιουργία οικολογικών διαδρομών που θα συνδέσουν υπάρχουσες φυσικές περιοχές της Αττικής. ([www.zoulias.com](http://www.zoulias.com))

Η πρόταση της ομάδας που συνέθεσε τη συγκεκριμένη πρόταση προτείνει την οργάνωση του πάρκου σε 5 θεματικές ζώνες (Φυσικό Πάρκο, Πάρκο

Δραστηριοτήτων, Νησιά και Πολιτιστικό Πάρκο, Χωριό και Αγορά) με σαφή ιδιαίτερα χαρακτηριστικά η κάθε μία. Δημιουργούνται νέοι χώροι και υποστηρίζονται χρήσεις που είτε δεν υπάρχουν πουθενά ή σπανίζουν εντός της μητροπολιτικής περιοχής. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο να δημιουργηθούν μεγάλες, φυσικού τύπου, ανοιχτές περιοχές για ήρεμη αναψυχή, στα όρια των οποίων τοποθετούνται χρήσεις πολιτιστικές, αθλητικές και παιχνίδια. Επιπλέον, πιστεύεται ότι η θεματική οργάνωση του πάρκου θα βοηθήσει τον προσανατολισμό των χρηστών μέσα στο χώρο και θα τους ενθαρρύνει να το εξερευνήσουν σε μεγαλύτερο βαθμό. Δημιουργούνται εσωτερικοί του πάρκου ποδηλατόδρομοι με δυνατότητα σύνδεσης - επέκτασης σε δίκτυο ποδηλατοδρόμων που θα εκτείνεται σε όλη την Αττική. Διασυνδέονται τα δίκτυα τραμ και μετρό εξυπηρετώντας παράλληλα και το Ξενοδοχείο-Συνεδριακό Κέντρο. ([www.zoulias.com](http://www.zoulias.com))

Ο σχεδιασμός του χώρου του Ελληνικού που προτείνεται σε αυτή τη διπλωματική εργασία (βλ. Παράρτημα II, χάρτης 6), υιοθετεί μεν στοιχεία από τον παραπάνω σχεδιασμό, έχοντας όμως την επιδίωξη του προσανατολισμού του χώρου σε Αθλητικό Πάρκο με εμπορικές χρήσεις και κατοικία. Προτείνεται λοιπόν να δημιουργηθούν νέοι χώροι στους οποίους να υποστηρίζονται χρήσεις που είτε δεν υπάρχουν πουθενά ή σπανίζουν εντός της μητροπολιτικής περιοχής. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο να δημιουργηθούν μεγάλες, φυσικού τύπου, ανοιχτές περιοχές για ήρεμη αναψυχή, στα όρια των οποίων τοποθετούνται χρήσεις πολιτιστικές, αθλητικές και παιχνίδια. Επιπλέον, πιστεύεται ότι η θεματική οργάνωση του πάρκου θα βοηθήσει τον προσανατολισμό των χρηστών μέσα στο χώρο και θα τους ενθαρρύνει να το εξερευνήσουν σε μεγαλύτερο βαθμό. Προτείνεται επίσης η δημιουργία εσωτερικών, του πάρκου, ποδηλατόδρομων και μονοπατιών με δυνατότητα σύνδεσης - επέκτασης σε δίκτυο ποδηλατοδρόμων που θα εκτείνεται σε όλη την Αττική.

Για την καλύτερη οργάνωση του χώρου λοιπόν προτείνεται ο τεμαχισμός του σε τέσσερις μεγάλους τομείς. Ο πρώτος από αυτούς θα περιλαμβάνει όλες τις αθλητικές εγκαταστάσεις συγκεντρωμένες και βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της περιοχής. Ο δεύτερος τομέας είναι η περιοχή πρασίνου η οποία θα αποτελείται εξ ολοκλήρου σε ένα συνδυασμό φυτών, δεντροστοιχιών και διαδρομών ανάμεσά τους. Η περιοχή αυτή εκτείνεται πάνω από την πρώτη, ανατολικά της και κατά μήκος της παραλιακής ζώνης. Ο τρίτος τομέας είναι η περιοχή όπου θα αναπτυχθούν οι εμπορικές δραστηριότητες με ένα πυρήνα που όσο απομακρύνεται κανείς από αυτόν οι χρήσεις θα γίνονται ολοένα και περισσότερο ήπιες. Η σκέψη αυτή αποσκοπεί στη

λιγότερο δυνατή και βίαιη ανάπτυξη των εμπορικών δραστηριοτήτων. Το τμήμα αυτό του χώρου προσδιορίζεται κάτω από την Λ. Βουλιαγμένης. Ο τελευταίος τομέας, το ανατολικότερο τμήμα του χώρου του Ελληνικού θα λειτουργήσει ως περιοχή πολυτελούς κατοικίας με ταυτόχρονη- περιορισμένη-παρουσία εμπορικών χρήσεων λιανικής και αναψυχής (mini-market, cafe, παιδότοπος, κ.τ.λ.) για την εξυπηρέτηση καθημερινών αναγκών των κατοίκων. Οι κατοικίες θα είναι τύπου μεζονέτας, έως 3 ορόφων ύψους.

### 1<sup>ος</sup> Τομέας

Στην περιοχή στην οποία περιλαμβάνεται το Canoe-Kayak-Slalom αλλά και οι λοιπές αθλητικές εγκαταστάσεις προτείνεται να χωροθετηθεί το γήπεδο ποδοσφαίρου (βλ. Παράρτημα ΙΙ, χάρτης 7) με προσανατολισμό κάθετο προς τη θάλασσα για την μικρότερη δυνατή μείωση της οπτικής από και προς τη θάλασσα. Με την χωροθέτηση αυτή το γήπεδο δεν θα λειτουργεί ως οπτικό εμπόδιο ενώ άλλο ένα σημαντικό χαρακτηριστικό είναι η πρόταση για βύθιση του γηπέδου με αποτέλεσμα να μην αποτελεί εμπόδιο και στην κίνηση των αερίων στρωμάτων. Το νέο γήπεδο θα ενσωματώνεται πλήρως στην περιοχή με την κατάλληλη αρχιτεκτονική ενώ προτείνεται και η δημιουργία συνδέσεων μονοπατιών με όλες τις υπόλοιπες αθλητικές εγκαταστάσεις στην περιοχή.

Η θέση του προτείνεται να είναι ανατολικά από τις εγκαταστάσεις του Canoe-Kayak-Slalom διευκολύνοντας έτσι την πρόσβαση σε αυτό τόσο από την παραλιακή λεωφόρο όσο και από την Λ. Βουλιαγμένης. Η τοποθέτηση του κάθετα προς τη θάλασσα θα λειτουργεί και ως φυσικό όριο της περιοχής αθλητικών δραστηριοτήτων. Το σύνολο έτσι της περιοχής θα χαρακτηρίζεται από την παρουσία στοιχείων της ολυμπιακής χρήσης και του γηπέδου, που με την κατάλληλη δημιουργία διαδρομών και μονοπατιών καλούμαστε να τη διατηρήσουμε και να την επανεντάξουμε στο χώρο στο χώρο της υπόλοιπης περιοχής.

Η χρήση των περισσότερων αθλητικών εγκαταστάσεων της ζώνης αυτής θα επιφέρει αρκετά οικονομικά οφέλη και στην κεντρική διοίκηση ως ενοίκια για την απόσβεση των κεφαλαίων που χρησιμοποιήθηκαν για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων, ενώ με αυτό τον τρόπο η περιοχή θα αποφύγει την ερήμωση και την κακοδιαχείριση των εγκαταστάσεων. Είναι προφανές ότι η σύνδεση του γηπέδου με το κέντρο της Αθήνας αλλά και την παραλιακή ζώνη θα γίνεται με τις δημόσιες συγκοινωνίες, το

Τραμ και μελλοντικά το Μετρό, καθώς και με τα αστικά λεωφορεία. Πέρα όμως από αυτά ο χώρος θα διαθέτει και επιπλέον χώρους στάθμευσης απλά διευρύνοντας τους υπάρχοντες.

## 2<sup>ος</sup> Τομέας

Δεδομένου του μεγέθους της έκτασης και των αναγκών της πρωτεύουσας για πράσινο, το πάρκο αποτελεί μια εξαιρετική ευκαιρία ανάδειξης ενός αειφόρου φυσικού περιβάλλοντος το οποίο θα αποτελέσει έναν χώρο διεξόδου για τους κατοίκους των γειτονικών δήμων ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες όταν οι καιρικές συνθήκες γίνονται ακραίες. Η δημιουργία του φυσικού πάρκου αποτελεί μια εξαιρετική ευκαιρία δημιουργίας ενός πράσινου διαδρόμου, ο οποίος θα μπορούσε να αποτελέσει το συνδετήριο κορμό μεταξύ του οικοσυστήματος του Υμηττού και του αστικού πράσινου διαδρόμου στα νότια της παραλιακής. Κατά αυτόν τον τρόπο δημιουργείται μια μοναδική προοπτική για την περαιτέρω επέκταση ενός ενιαίου δικτύου πράσινων διαδρόμων σύνδεσης των οικοσυστημάτων τα οποία ήδη υφίστανται ή σχεδιάζονται στην Αττική.

Η ιδέα αποσκοπεί στην ανάπτυξη ενός οικοσυστήματος το οποίο θα μπορεί να προσφέρει σκιασμένους περιπάτους στο χρήστη κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, ενώ κατά τη διάρκεια του χειμώνα θα είναι προστατευμένο από τους βόρειους ανέμους. Προτείνεται γι' αυτό η χρήση φυλλοβόλων δέντρων στη πλευρά των χώρων πρασίνου προκειμένου να έχουμε διείσδυση των ηλιακών ακτινών κατά τους χειμερινούς μήνες, και ταυτόχρονα ένα χαρακτήρα εποχιακής αλλαγής -χρώματος, το οποίο απουσιάζει από τα αειθαλή στην πλειοψηφία τους ελληνικά δάση. Η εγκατάσταση ενός αστικού οικοσυστήματος θα παίξει το συνδετήριο κρίκο μεταξύ του φυσικού πάρκου και του πράσινου διαδρόμου που εκτείνεται στην παραλιακή. Παρακάτω λοιπόν προσδιορίζεται περιληπτικά η στρατηγική που προτείνεται να ακολουθηθεί για το σκοπό αυτό:

- Εγκατάσταση ενός φυσικού οικοσυστήματος φυτών Αττικής χλωρίδας.
- Δημιουργία ενός αστικού οικοσυστήματος με τη χρήση τόσο αυτοφυών, όσο και εξωτικών ειδών βλάστησης.

- Ομαλή ενοποίηση των δύο οικοσυστημάτων, αλλά και των ομάδων φυτών που απαρτίζουν το καθένα από αυτά.
- Σχεδιασμός με γνώμονα τη δυνατότητα μελλοντικής ενοποίησης των οικοσυστημάτων με γειτνιάζουσες περιοχές πρασίνου, καθώς και η δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης και σύνδεσής τους σε ένα ενιαίο δίκτυο πράσινων διαδρόμων στην περιοχή της Αττικής.
- Χρήση φυτικών ειδών τα οποία αποτελούν φυσικό περιβάλλον για την ανάπτυξη και διαβίωση ειδών της Αττικής πανίδας.
- Λογική ακολουθία και συνέχεια στη σύνδεση μεταξύ των χώρων που ορίζει η φυτική βλάστηση.
- Χρησιμοποίηση των φυτών κατά τρόπο που θα μεγιστοποιούν την άνεση του χρήστη, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις εμπειρίες που δύναται να αποκομίσει με τη χρήση του πάρκου, τους μικροκλιματικούς παράγοντες, την ασφάλεια. ([www.zoulias.com](http://www.zoulias.com))

Στον πυρήνα του πάρκου οι χώροι που ορίζει το πράσινο είναι οργανωμένοι σε ένα οργανικού τύπου μοτίβο ώστε να αναδείξουν τη φυσικότητα του χώρου αλλά και να προκαλέσουν τη φαντασία και την αίσθηση του μυστηρίου στο χρήστη. Οι χώροι ανοίγονται παραπλεύρως ενός ενιαίου συστήματος μονοπατιών το οποίο είναι ταξινομημένο σε πρωτεύων και δευτερεύων. Το πρωτεύων σύστημα μονοπατιών πλάτους 6 μέτρων και το δευτερεύων πλάτους 3 μέτρων ενοποιούν τους χώρους, ενώ ταυτόχρονα ενθαρρύνεται η ελεύθερη κίνηση μέσα και μεταξύ των ανοιχτών χώρων πρασίνου. Στο βορειότερο τμήμα της ευρύτερης περιοχής, στο λόφο, προτείνεται η λειτουργία ενός χώρου αναψυχής όπου θα μπορεί κανείς να απολαύσει ανεμπόδιστα το τοπίο.

### **3<sup>ος</sup> Τομέας**

Πρόκειται για περιοχή μικτών χρήσεων, με έμφαση στην οικονομική δραστηριότητα (υπηρεσίες) και την κατοικία υψηλών προδιαγραφών. Χαρακτηρίζεται από εγγύτητα στο δίκτυο λεωφορείων της Λ. Βουλιαγμένης, Super-Market και σε πληθώρα καταστημάτων λιανικού εμπορίου (επί της Λ. Βουλιαγμένης). Στην περιοχή αυτή



βρίσκονται και τα κτίρια των εγκαταστάσεων του πρώην αεροδρομίου. Στόχος της πρότασης αυτής δεν είναι η κατεδάφισή τους αλλά η ανακατασκευή τους και μετατροπή σε σύγχρονα εμπορικά κέντρα και κέντρα αναψυχής. Ένα από αυτά τα κτίρια προτείνεται να λειτουργήσει επίσης ως "ενθύμιο" της παλαιάς χρήσης του χώρου και ως χαρακτηριστικό σημείο της ευρύτερης περιοχής.

Μέσα σε αυτή την περιοχή προτείνεται η δημιουργία χώρων πολιτισμού, εκθέσεων ενώ προτείνεται και η κατασκευή ξενοδοχείου ικανού να φιλοξενήσει οικονομικούς παράγοντες αλλά και αθλητές στα πλαίσια φιλοξενίας ομάδων για προετοιμασία στο αθλητικό κέντρο του πρώτου τομέα.

Η καλή προσβασιμότητα στο χώρο αυτό τόσο από την αθλητική ζώνη, μέσω διαδρομών, όσο και από τη Λ. Βουλιαγμένης, δημιουργούν όλες εκείνες τις προϋποθέσεις για ουσιαστική οικονομική ανάπτυξη της περιοχής. Παράλληλα περιοχή αυτή διαθέτει ήδη στους χώρους της, τις θέσεις στάθμευσης του πρώην αεροδρομίου, άλλο ένα συγκριτικό πλεονέκτημα για την οικονομία της.

#### 4<sup>ος</sup> Τομέας

Τέλος η τελευταία περιοχή, όπως αναφέραμε παραπάνω οργανώνεται ως περιοχή πολυτελούς κατοικίας. Στόχος είναι η αναβάθμιση της περιοχής και η ομαλή της ένταξη με το υπόλοιπο αστικό περιβάλλον. Μέσα στο χώρο αυτό προβλέπονται ανοιχτοί κήποι στους κοινόχρηστους χώρους. Και σε αυτούς όπως και στην περιοχή πρασίνου προβλέπεται ο συνδυασμός αυτοφυών και εξωτικών ειδών, συνθέσεις χρώματος και φυτά που θα αναδύουν άρωμα. Η χρήση κοινών ειδών γλωρίδας και πανίδας σε όλη την έκταση της περιοχής του Ελληνικού θα δίνει την αίσθηση ενός περιβάλλοντος ιδανικού για την ανάπτυξη του αθλητισμού, της κατοικίας αλλά και της οικονομικής δραστηριότητας. Οι συνδυασμοί των φυτών θα εναλλάσσονται αρμονικά και οι συνθέσεις τους θα εμπλουτιστούν με τη χρήση γήινων υλικών όπως πέτρα και ξύλο.

Είναι απαραίτητο στο σημείο αυτό να πούμε ότι κατά τη διάρκεια των αγωνιστικών ημερών, όπου η περιοχή θα κατακλύζεται από φιλάθλους και επισκέπτες, η επιβάρυνση των υπολοίπων περιοχών θα αποφεύγεται σε μεγάλο βαθμό. Κυρίως η περιοχή κατοικίας, η οποία διαχωρίζεται από τη ζώνη πρασίνου πιστεύεται ότι δεν θα επηρεάζεται καθόλου. Το σύνολο του κοινού θα απασχολείται

στις περιοχές γύρω από το γήπεδο και τα εμπορικά καταστήματα ενώ παράλληλα τα οχήματα θα φιλοξενούνται στους χώρους στάθμευσης που προαναφέρθηκαν.

Η κίνηση των αυτοκινήτων μέσα στον ευρύτερο χώρο θα περιορίζεται χωρίς όμως να δυσχεραίνεται η πρόσβαση στις περιοχές κατοικίας, οικονομικής δραστηριότητας, αθλητικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Στο εσωτερικό, θα δημιουργηθούν στάσεις Τραμ και αστικών λεωφορείων, ενώ προβλέπεται κομβικός σταθμός στην περιοχή πρασίνου, ανάμεσα στις αθλητικές εγκαταστάσεις, τους εμπορικούς χώρους και την περιοχή κατοικίας.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στο τελευταίο αυτό μέρος της παρούσας διπλωματικής εργασίας, θα παρουσιαστούν τα τελικά συμπεράσματα για το κατά πόσο θα ήταν εφικτή η χωροθέτηση ενός ποδοσφαιρικού γηπέδου στον αστικό ιστό της Αθήνας. Ύστερα από την παράθεση όλων των παραπάνω στοιχείων, από την διεθνή εμπειρία, την ελληνική αντιμετώπιση του ζητήματος καθώς και την ανάγνωση των ελεύθερων χώρων στην Αθήνα, πιστεύεται ότι μπορούν πλέον να εξαχθούν κάποιες γνώμες, κυρίως θεωρητικές αλλά πάντα μέσα από το πρίσμα του δημοσίου συμφέροντος και των κανόνων του δικαίου της Ελλάδας, για το κατά πόσο δημιουργούνται οι σωστές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη ενός ιδιωτικού τομέα, των ποδοσφαιρικών ανωνύμων εταιριών, στα πλαίσια του ανταγωνισμού εντός των συνόρων αλλά πολύ περισσότερο εκτός αυτών.

Εδώ, κρίνεται σκόπιμο να τονισθεί το κατά πόσο είναι αναγκαία μια τέτοια υποδομή, που από την μέχρι τώρα εμπειρία δείχνει ότι αν δεν σχεδιαστεί με λεπτομέρεια μπορεί να εξελιχθεί σε ένα επιβαρυντικό παράγοντα για την πόλη στην οποία και ανήκει. Το αντικείμενο του προβληματισμού αυτού είναι τα παλαιά γήπεδα που ήδη υπάρχουν στον αστικό ιστό. Ο σχεδιασμός γενικά, δεν είναι μια διαδικασία απλή και κυρίως δεν αποτελεί αντικείμενο ενασχόλησης μερικών μηνών ή χρόνων. Είναι η πρακτική εκείνη που ξεκινά για να βελτιώσει μια ανάγκη ή να εξαλείψει τυχόν προβλήματα με αντικειμενικό στόχο την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης μέσα σε μια σύγχρονη πόλη. Όταν αυτός ο σχεδιασμός αγγίζει όλες τις πτυχές μιας κοινωνίας, την οικονομία της, τις ανάγκες ανάπτυξης του βιοτικού της επιπέδου τότε τα πράγματα είναι ιδιαίτερα σοβαρά και αν δεν αντιμετωπιστούν σωστά γίνονται και επικίνδυνα.

Παράδειγμα λοιπόν τέτοιου προβληματισμού είναι όλες εκείνες οι γηπεδικές εγκαταστάσεις που σχεδιάστηκαν πριν από χρόνια χωρίς να προβλέψει κανείς τις επιπτώσεις που θα έχουν σήμερα. Από την περιγραφή των μεγαλύτερων γηπέδων της Αθήνας του 2ου κεφαλαίου, μπορεί να ειπωθεί ότι κανένα, με εξαίρεση του νέο γήπεδο Καραϊσκάκη και το Ολυμπιακό Στάδιο, δεν σχεδιάστηκε για να εξυπηρετεί και σήμερα τις ανάγκες των φιλάθλων. Επεξηγηματικά με την έννοια «δεν σχεδιάστηκε» εννοείται ότι δεν υπήρχε όραμα αλλά και οι κατάλληλες μελλοντικές πρωτοβουλίες που θα διατηρούσαν την λειτουργική τους ικανότητα ακόμα και μετά

από τόσα χρόνια. Αντίθετο παράδειγμα είναι τα γήπεδα της Γερμανίας κυρίως, που αν και ολοκληρώθηκε η κατασκευή τους εδώ και πολλές δεκαετίες είναι ακόμα ικανά να φιλοξενήσουν μεγάλους ποδοσφαιρικούς αγώνες με αποκορύφωμα το Παγκόσμιο Κύπελλο του 2006.

Έτσι λοιπόν δεν νοείται σε μια πόλη που θέλει να παίζει πρωταγωνιστικό ρόλο τόσο στην ίδια της την επικράτεια όσο και στην Ευρώπη και ολόκληρο τον κόσμο, να «πνίγεται» κυκλοφοριακά κάθε Κυριακή από την διεξαγωγή ποδοσφαιρικών αγώνων. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα του γηπέδου στην λεωφόρο Αλεξάνδρας, την επίσημη έδρα του Παναθηναϊκού, που παρά την μικρή, σχετικά με τα ευρωπαϊκά γήπεδα χωρητικότητά του, προκαλεί συμφόρηση σε ένα από τους βασικότερους οδικούς άξονες αλλά και στους μικρότερους δρόμους της περιοχής. Εάν συνυπολογίσουμε και το γεγονός ότι σε ακτίνα 10 χιλιομέτρων από το κέντρο της ήδη πυκνοδομημένης Αθήνας υπάρχουν 7 γήπεδα ποδοσφαίρου που χρησιμοποιούνται σήμερα για το πρωτάθλημα της Α εθνικής κατηγορίας της χώρας και τουλάχιστον άλλα 4 για το πρωτάθλημα της Β κατηγορίας τότε το φαινόμενο της κυκλοφοριακής συμφόρησης κρίνεται πολύ σοβαρό.

Το πρόβλημα λοιπόν του ανύπαρκτου σχεδιασμού με σκοπό τη βιωσιμότητα στον τομέα των ποδοσφαιρικών γηπέδων στην Ελλάδα δημιουργεί σήμερα αυτά τα μειονεκτήματα. Το σημαντικότερο όμως δεν είναι το πρόβλημα αυτό καθαυτό αλλά η παρατεταμένη αδράνεια που τελικά καταλήγει να δημιουργεί και δεδικασμένες καταστάσεις. Ποιες είναι αυτές; Είναι όλοι εκείνοι οι παράγοντες που αποτρέπουν το φιλάθλο κόσμο να παρακολουθήσει την αγαπημένη του ομάδα. Εδώ πρέπει να πούμε ότι τα γήπεδα δεν προκαλούν τις συνέπειες αυτές αλλά τις στηρίζουν και τις διογκώνουν αρνητικά.

Έτσι σήμερα, πολλοί είναι εκείνοι που αποφασίζουν να μην παραβρεθούν στις εξέδρες ενός πεπαλαιωμένου γηπέδου διότι η ταλαιπωρία που θα υποστούν, είναι πολύ μεγαλύτερη από τη διασκέδαση που τους προσφέρεται. Προτιμούν έτσι να παρακολουθήσουν ένα ποδοσφαιρικό αγώνα από το σπίτι τους και αυτό έχει ως αποτέλεσμα την μικρή προσέλευση των φιλάθλων κάθε Κυριακή στα γήπεδα της χώρας. Οι συνέπειες λοιπόν είναι αλυσιδωτές. Η μη προσέλευση φιλάθλων στα γήπεδα, και συγκεκριμένα των υγιώς σκεπτόμενων φιλάθλων, δημιουργεί προϋποθέσεις προσέλκυσης στοιχείων βίας και αντιπαλότητας στις κερκίδες. Τα στοιχεία αυτά μπορούν να επικρατήσουν μόνο όταν βρουν πρόσφορο έδαφος. Όταν ένας χώρος κατακλύζεται από οικογένειες και παρέες φιλάθλων τότε οι πιθανότητες

για ακραία φαινόμενα όπως η βία, ελαχιστοποιούνται. Αντίθετα, όμως και δυστυχώς και πιο συνηθισμένα, όταν αυτοί οι χώροι γεμίζουν από οργανωμένο και προετοιμασμένο κοινό για επεισόδια τότε το κακό δεν αργεί να συμβεί.

Σημαντική επίσης συνέπεια των κακών γηπεδικών εγκαταστάσεων, είναι και η συνεχιζόμενη φθίνουσα οικονομική κατάσταση των περισσότερων ομάδων. Όταν το προϊόν το οποίο πωλείται από τις ποδοσφαιρικές εταιρίες γίνεται συνεχώς, λιγότερο ελκυστικό, τότε γενικά τα έσοδα από την προσέλευση των φιλάθλων ελαχιστοποιούνται. Λιγότερο ελκυστικό προϊόν σημαίνει και λιγότερες χορηγίες από διαφημιστικές καμπάνιες. Το σύνολο των φορέων εκείνων που δραστηριοποιούνται γύρω από το ποδόσφαιρο σιγά-σιγά προσφέρει ολοένα και λιγότερους πόρους. Όλα τα παραπάνω κάνουν την εταιρία προβληματική με αποτέλεσμα και η επενδυτική της ικανότητα σε έμψυχο υλικό (ποδοσφαιριστές) αλλά και σε άψυχο (αναβάθμιση εγκαταστάσεων) συνεχώς ελαττώνεται.

Είναι φανερό πλέον, με την επιβεβαίωση και των παραπάνω, ότι η συνέχιση στη χρήση κακών αγωνιστικών χώρων και γηπεδικών εγκαταστάσεων για την διεξαγωγή του ελληνικού ποδοσφαιρικού πρωταθλήματος στερεί από τον φίλαθλο ότι απολαμβάνει ο αντίστοιχος φίλαθλος σε μια προηγμένη ποδοσφαιρικά ευρωπαϊκή χώρα. Και αυτό που στερείται φαίνεται να είναι ιδιαίτερα σημαντικό αν υπολογίσουμε τον αριθμό και την ποιότητα των φιλάθλων σε αυτές τις χώρες. Είναι θλιβερό το γεγονός ότι ενώ στην Ευρώπη κάθε επίσημη αγωνιστική, τα έσοδα των ποδοσφαιρικών εταιριών αγγίζουν πολλά εκατομμύρια ευρώ, στην Ελλάδα τα έσοδα αυτά περιορίζονται στο ελάχιστο.

Σε αυτό το σημείο λοιπόν μπορούμε να πούμε ότι η ανυπαρξία σύγχρονων χώρων στην Αθήνα, που θα μπορούν να φιλοξενούν κάθε φορά χιλιάδες κόσμο με εγγυημένη άνεση και ασφάλεια, όχι μόνο προκαλεί μια στασιμότητα γενικότερα αλλά και επιβαρύνει την ήδη βεβαρημένη κατάσταση που επικρατεί στον χώρο αυτό σήμερα. Είναι λοιπόν αναγκαία η εξεύρεση λύσης που θα ικανοποιεί το ιδιωτικό αλλά και το δημόσιο συμφέρον. Στο σημείο αυτό θα αξιολογηθεί το κατά πόσο είναι συμβατό με βάση κριτήρια κοινωνικά, οικονομικά και νομικά, να χωροθετηθεί ένα νέο ποδοσφαιρικό γήπεδο με εμπορικές χρήσεις και χρήσεις αναψυχής στους ελεύθερους χώρους της Αθήνας που αναφέρθηκαν παραπάνω.

## Summa Summarum

Εξετάζοντας λοιπόν παραπάνω κάθε μια περίπτωση ξεχωριστά μπορούμε να εξάγουμε κάποια τελικά συμπεράσματα για την καλύτερη δυνατή τοποθεσία εγκατάστασης γηπέδου ποδοσφαίρου αλλά και των υπόλοιπων εμπορικών εγκαταστάσεων έτσι όπως ακολουθείται σήμερα από τις περισσότερες ομάδες του εξωτερικού. Τα τελικά αυτά συμπεράσματα θα πρέπει να στηρίζονται αποκλειστικά και μόνο στη βιώσιμη λειτουργία του νέου αυτού αθλητικού και οικονομικού χώρου και να μην έρχονται βεβαίως σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ανάγκες των κατοίκων της περιοχής αλλά και ολόκληρου του αστικού ιστού της Αθήνας.

Ουσιαστικά η περίπτωση χωροθέτησης της προτεινόμενης υποδομής στον ελεύθερο χώρο του Γουδή, αποτελεί και την πιο περίπλοκη αφού συγκεντρώνει πέρα από τα πολλά αρνητικά στοιχεία, και μια πλειάδα θετικών στοιχείων. Το γεγονός αυτό είναι μεν αντιφατικό αλλά αν το εξετάσει κανείς καλύτερα θα παρατηρήσει ότι ενώ το θεσμικό πλαίσιο δεν επιτρέπει κάτι τέτοιο, στην περίπτωση του Παναθηναϊκού, η κοινή γνώμη είναι εκείνη που στηρίζει περισσότερο αυτή την επιλογή. Βέβαια, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, τέτοιες επιλογές που έχουν να κάνουν με ένα μεγάλο έργο που ασκεί έντονες πιέσεις σε μια περιοχή, είτε αυτές είναι κοινωνικές είτε οικονομικές, πρέπει να αξιολογούνται βάσει δεδομένων που στηρίζονται σε νομικά πλαίσια και στην βιωσιμότητα και όχι απλά στη θέληση μιας μερίδας κοινού.

Από την αξιολόγηση λοιπόν των θετικών και αρνητικών επιπτώσεων στην κατασκευή του γηπέδου στο χώρο αυτό, συμπεραίνεται, στα πλαίσια της εργασίας αυτής, ότι μια τέτοια δράση ναί μεν θα ικανοποιούσε μία μεγάλη μερίδα φίλαθλου κοινού αλλά και θα επιβάρυνε το ήδη βεβαρημένο περιβάλλον της περιοχής ενώ θα αναιρούσε ένα μεγάλο αριθμό επικυρωμένων αποφάσεων που έχουν ήδη θεσπιστεί στην περιοχή. Ο καθορισμός των χρήσεων που υπάρχει στην περιοχή και αν η κατασκευή του γηπέδου προχωρούσε θα δημιουργούσε αρνητικές προϋποθέσεις για κάτι οικονομικά αξιόλογο αφού ελάχιστες θα ήταν οι εμπορικές χρήσεις που θα επιτρέπονταν, έχοντας σαν αποτέλεσμα την μη αναμενόμενη οικονομική ανάπτυξη του συνολικού σχεδιασμού. Πέρα όμως από αυτό, θα ερχόταν σε αντίθεση με τα όποια σχέδια για Μητροπολιτικό Πάρκο στην περιοχή αφού τέτοιες χρήσεις δεν μπορούν να είναι συμβατές μεταξύ τους. Η σωστή ανάπτυξη ενός πνεύμονα πρασίνου



και αναψυχής στην περιοχή θα λειτουργούσε πολύ θετικότερα από την κατασκευή ενός γηπέδου.

Προς την ίδια κατεύθυνση οδηγείται και η περίπτωση του Ελαιώνα. Όπως είπαμε η περιοχή αυτή είναι ήδη βεβαρημένη με ένα μεγάλο αριθμό χρήσεων. Η δημιουργία εκεί ενός γηπέδου ποδοσφαίρου πιστεύεται ότι το πιθανότερο είναι να δημιουργήσει περισσότερα προβλήματα που προσθετικά με τα ήδη υπάρχοντα θα κάνουν ανυπόφορες τις συνθήκες εκεί. Χρήσεις όπως βιομηχανία, μεταφορές και μεταποίηση είναι δύσκολο να συνδυαστούν με τον αθλητισμό αλλά και τις εμπορικές δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν γύρω από αυτόν. Πρέπει εδώ να πούμε ότι η κατασκευή του γηπέδου δεν περιορίζεται στην περιοχή του Ελαιώνα αφού προβλέπονται εκτάσεις περίπου 1080 στρεμμάτων να χρησιμοποιηθούν από ειδικές χρήσεις. Μέσα σε αυτές μπορεί να είναι και ένα γήπεδο ποδοσφαίρου.

Η περίπτωση χωροθέτησης γηπέδου στην περιοχή του Ελληνικού προκρίνεται για την επένδυση αυτή. Όπως αναφέρθηκε, στο κομμάτι αυτό της Αθήνας, δεν υπάρχει καμία απαγόρευση και περιορισμός στην προοπτική αυτή και επιπλέον υπάρχουν ήδη κάποιες σύγχρονες υποδομές που βοηθούν στην ελαχιστοποίηση των κεφαλαίων για τις αθλητικές εγκαταστάσεις. Το Ελληνικό είναι ένας χώρος που ύστερα από την απομάκρυνση του αεροδρομίου και σε συνδυασμό με τις παρεμβάσεις εξαιτίας των Ολυμπιακών Αγώνων, σε αυτή την περιοχή αλλά και σε όλο το θαλάσσιο μέτωπο της Αττικής, μπορεί να εξελιχθεί σε ένα σύγχρονο αθλητικό Πάρκο μέσα σε μια περιοχή πρασίνου να την περιβάλλει. Η καλή κυκλοφοριακή σύνδεση με την υπόλοιπη παραλία αλλά και το κέντρο της Αθήνας μπορεί να ενισχύσει ακόμα περισσότερο την προοπτική αυτή.

Το νέο προβλεπόμενο γήπεδο στην περιοχή του Ελληνικού σε συνδυασμό με τη γενικότερη οργάνωση του χώρου, δίνει αφενός ικανοποίηση σε μια μεγάλη μερίδα πληθυσμού, αφετέρου δημιουργεί την τάση εκείνη για ουσιαστική παρέμβαση στην συγκεκριμένη περιοχή της Αθήνας. Η ιδιωτική πρωτοβουλία για την ανέγερση του γηπέδου σε συνδυασμό με την κρατική εποπτεία αλλά και την μελλοντική εκμετάλλευση του χώρου μπορεί να δώσει μέγιστα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη. Ανάμεσα στο δίλημμα, νέο γήπεδο ή χώροι πρασίνου, η απάντηση είναι ο σωστός σχεδιασμός όπου σε ένα σύνολο 18000 στρεμμάτων η κοινή συνύπαρξή τους φαίνεται ότι είναι εφικτή.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΠΑΕ, 2001: Σχέδιο Βιώσιμης Ανάπτυξης του Επαγγελματικού Ποδοσφαίρου 2003-2008

- Συμβούλιο της Ευρώπης, Έκθεση Επιτροπής για τη Βία στο Ποδόσφαιρο, 1989

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΑΓΩΝΩΝ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ (Κ.Α.Π.)

Αθλητισμός και Απασχόληση στην Ευρώπη: τελική Έκθεση, Σεπτέμβριος 1999

Ίδρυμα Προώθησης Έρευνας της Κυπριακής Δημοκρατίας: Βία Στα Γήπεδα 2001

ΦΕΚ 121/17.06.1999. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡ. 2725

ΦΕΚ 239/10.10.2002. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡ. 3057

ΦΕΚ 247/07.11.2000. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡ. 2858

ΦΕΚ 173/15.09.2004. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡ. 3262

ΦΕΚ 228/9.10.2001 ΝΟΜΟΣ ΥΠ ΑΡ. 2947

ΗΜΕΡΙΔΑ ΤΕΕ: «αεροδρόμιο Ελληνικού - μητροπολιτικό πάρκο πράσινου» Ανάσα ζωής για ολόκληρο το λεκανοπέδιο Αττικής

ΤΣΑΜΠΟΥΛΑΣ Δ. 2003. συγκοινωνιακά Έργα με Σύμβαση Παραχώρησης στην Ελλάδα. (Τεχνικά Χρονικά)

ΠΟΛΥΖΟΣ Ι. 1999. μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή-Ιλισός, Α' Φάση: Αποτίμηση της Υπάρχουσας Κατάστασης-Προσδιορισμός του Χαρακτήρα και των Βασικών Λειτουργιών του Πάρκου. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Υ.Πε.Χω.Δ.Ε.

ΠΟΛΥΖΟΣ Ι. 1999. μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή-Ιλισός, Β' Φάση: Πρόταση Διαμόρφωσης και Θεσμοθέτησης του Μητροπολιτικού Πάρκου. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Υ.Π.ΧΩ.Δ.Ε.

Κουμουνδούρος Π. 2004. Χρειάζεται η Αθήνα οξυγόνο;. Portal92.www\_media.com

Μελετητική Ομάδα ΚΕΠΕ, 1996. Εκθέσεις 24: Οικονομία και Αθλητισμός. (Αθήνα: ΚΕΠΕ)

HANNIGAN, J. 1998. Fantasy City: Pleasure and Profit in the Postmodern Metropolis (London: Routledge)

BAADE A., και DYE E. 1996. 'Professional sports and economic development'. Journal of Urban Affairs

Baud-Bovy M., Lawson F. (1977/1998), Tourism and Recreation: Handbook of Planning and Design (Oxford: Architectural Press/ Butterworth-Heinemann).

BALE J. 2003. Sports Geography. (London: Routledge)

UEFA: UEFA CLUB LICENSING SYSTEM 2004-2005

UEFA: binding safety and security instructions 2004

NCIS (Εθνική Υπηρεσία Εγκλήματος & Πληροφοριών Μ. Βρετανίας), Καταπολέμηση της Βίας, 2000

HENLEY CENTRE FOR FORECASTING (1990), The economic impact and importance of sport in the UK study, The Sports Council, London.

COOKE A. (1994), The Economics of leisure and sport, Rootledge

City of Liverpool: Liverpool Urban Design Guide, March 2003

Liverpool Atlantic Partnership: Neighbourhood Renewal Strategy, 2002

GVA Grimley: A Regeneration Strategy for Άνφιλντ/Breckfield, June 2002

Andrew Cooke, 1994: The Economics of Leisure and Sports, ( London: Routledge)

Greater London Authority: Ashburton Grove, 2004

Brent Council: Γουέμπλεϊ Στρατηγικό Σχέδιο, March 2004

Delivering a new Γουέμπλεϊ: Planning Application Guide, 2003

Planning Committee: Γουέμπλεϊ Area, 2004

London Borough Of Brent: Planning Committee, 2004

Brent Council: Destination Γουέμπλεϊ, 2003

[www.KenAston.org.Stadium.stadium](http://www.KenAston.org.Stadium.stadium)

[www.britishdeafsportsCouncil.org.uk](http://www.britishdeafsportsCouncil.org.uk)

[www.sportengland.org](http://www.sportengland.org)

[www.ktirio.gr](http://www.ktirio.gr)

[www.uefa.com](http://www.uefa.com)

[www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com)

[www.stadiumguide.com](http://www.stadiumguide.com)

[www.fifaworldcup.com](http://www.fifaworldcup.com)

[www.epo.gr](http://www.epo.gr)

[www.stadia.com](http://www.stadia.com)

[www.diaitisia.gr](http://www.diaitisia.gr)

[www.asport.gr](http://www.asport.gr)

[www.anatolikos.com/kinonika/via-gipeda](http://www.anatolikos.com/kinonika/via-gipeda)

[www.evenizelos.gr](http://www.evenizelos.gr)

[www.politis-news.com/cgi-bin/hweb?-A=10519&-V=fakelloi](http://www.politis-news.com/cgi-bin/hweb?-A=10519&-V=fakelloi)

[www.avlonitou.gr/matia150.htm](http://www.avlonitou.gr/matia150.htm)

[www.epohi.gr/field\\_issues\\_2112003.htm](http://www.epohi.gr/field_issues_2112003.htm)

[www.asda.gr/elxoroi/](http://www.asda.gr/elxoroi/)

[www.minenv.gr/4/44/4401](http://www.minenv.gr/4/44/4401)

[www.asda.gr/elxoroi/aerodrEllin.htm](http://www.asda.gr/elxoroi/aerodrEllin.htm)

[ta-nea.dolnet.gr/](http://ta-nea.dolnet.gr/)

[www.kathimerini.gr/4Dcgi/4Dcgi](http://www.kathimerini.gr/4Dcgi/4Dcgi)

[www.enet.gr/online/online](http://www.enet.gr/online/online)

[www.tee.gr](http://www.tee.gr)

[www.zoulias.com](http://www.zoulias.com)

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**

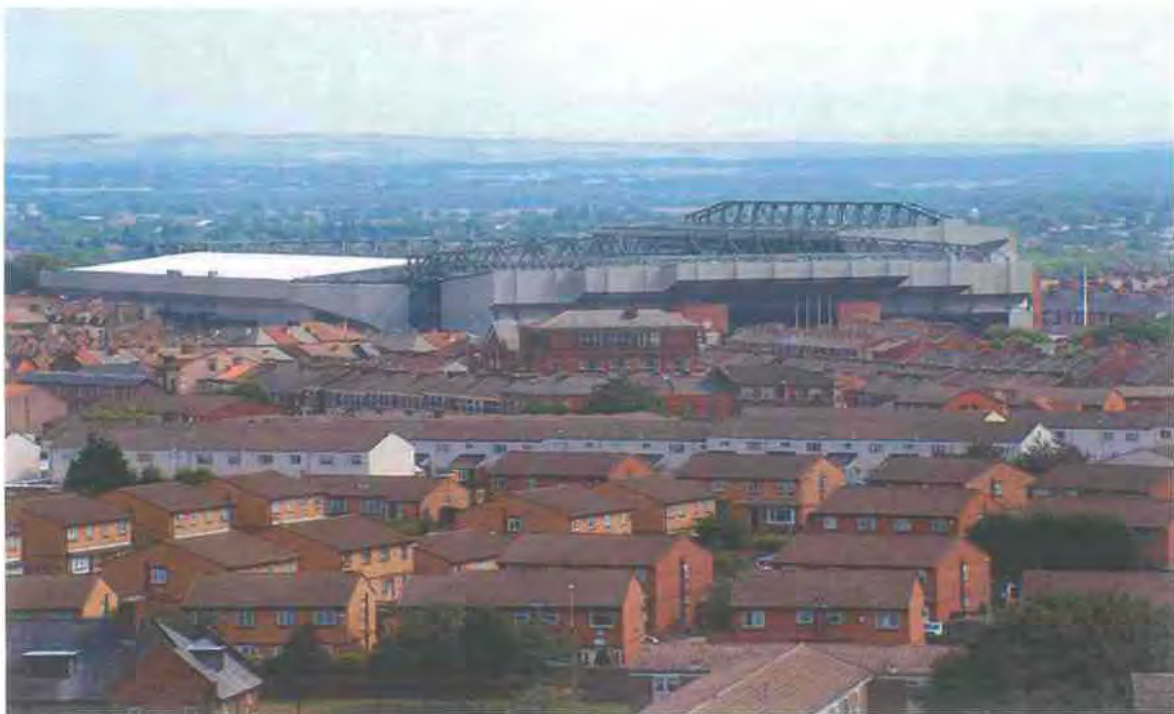




Εικόνα 1.1: αεροφωτογραφία της περιοχής του Stanley Park και του γηπέδου  
Πηγή: [www.geocities.com](http://www.geocities.com)



Εικόνα 1.2: άποψη του γηπέδου και του περιβάλλοντα χώρου  
Πηγή: [www.royair.co.uk](http://www.royair.co.uk)



Εικόνα 1.3: η πυκνή δόμηση γύρω από το γήπεδο  
Πηγή: [www.liverpoolpictorial.co.uk](http://www.liverpoolpictorial.co.uk)



Εικόνα 1.4: γραφική αποτύπωση του γηπέδου αποκλειστικά  
Πηγή: [www.liverpoolshares.com](http://www.liverpoolshares.com)



Εικόνα 1.5: περίγραμμα των εισόδων στο γήπεδο, ονομασία των κερκίδων και οι  
περιβάλλουσες οδοί  
Πηγή: [www.iticketing.com](http://www.iticketing.com)





Εικόνα 1.6: άποψη του εσωτερικού χώρου του γηπέδου-κερκίδες, αγωνιστικός χώρος  
Πηγή: [www.hotlinesoccer.com](http://www.hotlinesoccer.com)



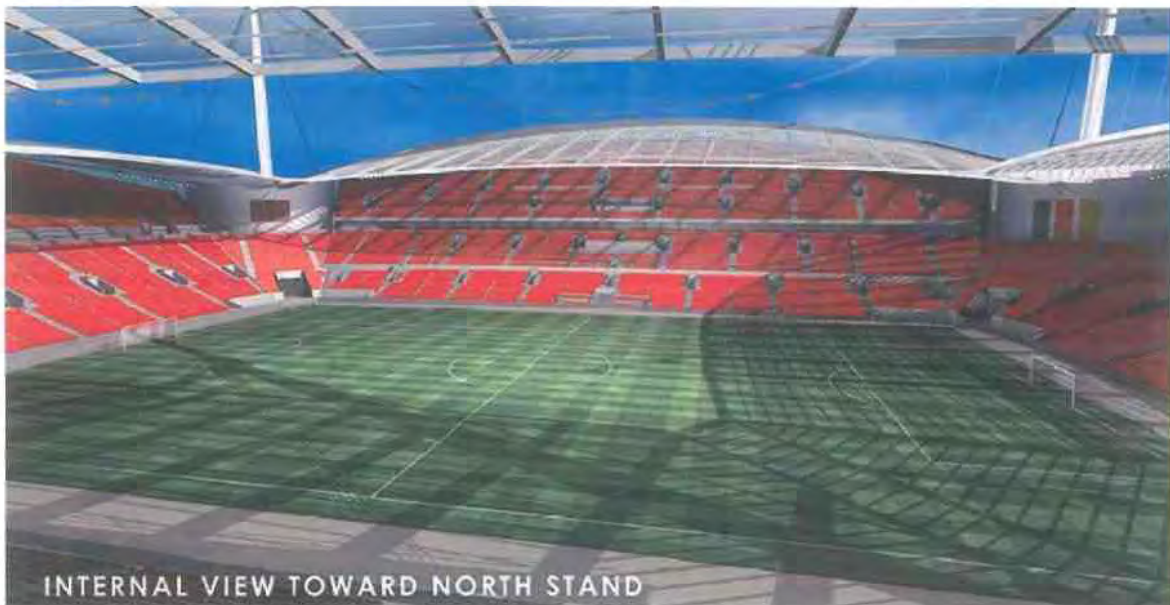
Εικόνα 1.7: άποψη εσωτερικού χώρου  
Πηγή: [www.pub.tv2](http://www.pub.tv2)



Εικόνα 1.8: είσοδος στις κερκίδες  
Πηγή: [www.yata-garasu](http://www.yata-garasu)



Εικόνα 1.9: η πρόταση της Liverpool F.C. για το νέο γήπεδο  
Πηγή: [www.leisureopportunities.co.uk](http://www.leisureopportunities.co.uk)



INTERNAL VIEW TOWARD NORTH STAND  
Εικόνα 1.10: εσωτερική άποψη της νέας πρότασης  
Πηγή: [www.liverpoolfc.tv](http://www.liverpoolfc.tv)





Εικόνα 1.11: εσωτερική άποψη του νέου προτεινόμενου γηπέδου  
Πηγή: [www.liverpoolfc.tv](http://www.liverpoolfc.tv)

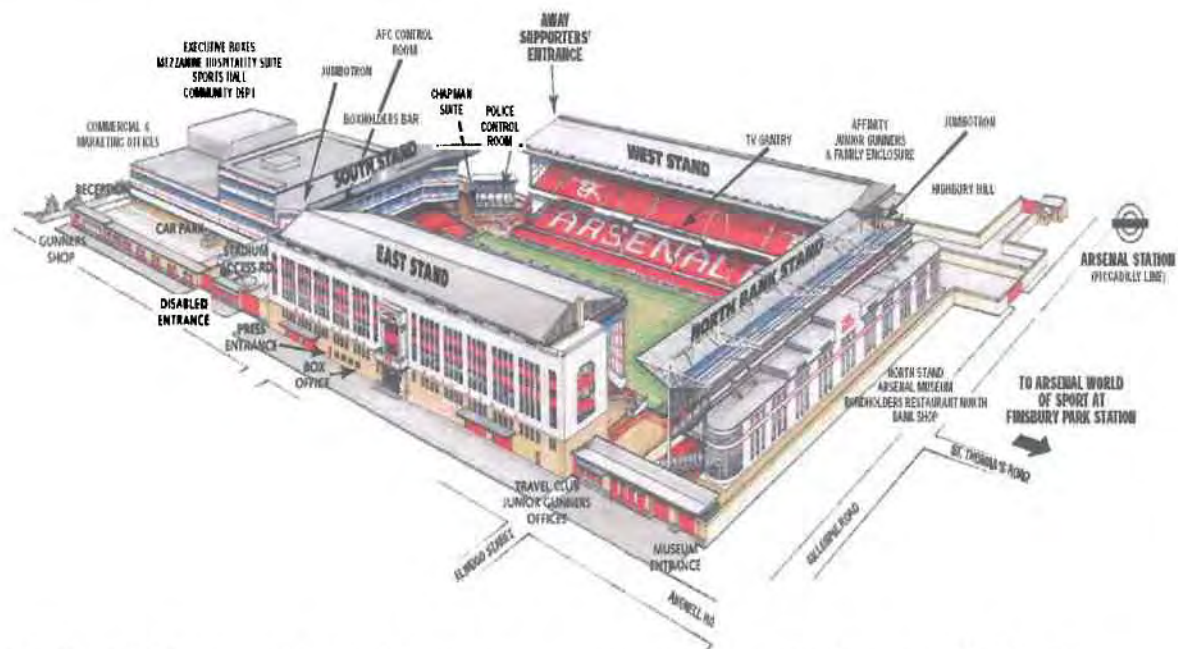


Εικόνα 1.12: εξωτερική άποψη του νέου προτεινόμενου γηπέδου  
Πηγή: [www.liverpoolfc.tv](http://www.liverpoolfc.tv)



Εικόνα 1.13: απόψεις από το εσωτερικό και το εξωτερικό του χώρου του γηπέδου Highbury

Πηγή: [www.soccerstadiums.com](http://www.soccerstadiums.com)



Εικόνα 1.14: γραφική απεικόνιση των εγκαταστάσεων του γηπέδου του Highbury

Πηγή: [www.it403ooizhiahao.tripod.com](http://www.it403ooizhiahao.tripod.com)





Εικόνα 1.15: πανοραμική άποψη του γηπέδου και του περιβάλλοντα χώρου  
Πηγή: [www.cj-arsenal.tripod.com](http://www.cj-arsenal.tripod.com)



Εικόνα 1.16: κατανομή φιλάθλων και ονομασία κερκίδων στο Highbury  
Πηγή: [www.capital-tickets.com](http://www.capital-tickets.com)



Εικόνα 1.17: η τοποθεσία του σημερινού γηπέδου και η προτεινόμενη έκταση για την κατασκευή των νέων εγκαταστάσεων

Πηγή: [www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com)



Εικόνα 1.18: σχέδιο οργάνωσης και διαμόρφωσης της προτεινόμενης περιοχής  
Πηγή: [www.arsenalheaven.tripod.com](http://www.arsenalheaven.tripod.com)





Εικόνα 1.19: πανοραμική άποψη του νέου γηπέδου

Πηγή: [www.arsenalheaven.tripod.com](http://www.arsenalheaven.tripod.com)



Εικόνα 1.20: μετατροπή του υπάρχοντος γηπέδου σε κατοικίες και χώρους αναψυχής

Πηγή: [www.arsenalheaven.tripod.com](http://www.arsenalheaven.tripod.com)



Εικόνα 1.21: μετατροπή του υπάρχοντος γηπέδου σε κατοικίες και χώρους αναψυχής  
Πηγή: [www. arsenalheaven.tripod.com](http://www.arsenalheaven.tripod.com)



Εικόνα 1.22: εσωτερική άποψη του νέου γηπέδου  
Πηγή: [www. arsenalheaven.tripod.com](http://www.arsenalheaven.tripod.com)





Εικόνα 1.23: εξωτερική άποψη του περιβάλλοντα χώρου του νέου γηπέδου  
Πηγή: [www.arsenalheaven.tripod.com](http://www.arsenalheaven.tripod.com)



Εικόνα 1.24: εξωτερική άποψη του περιβάλλοντα χώρου του νέου γηπέδου  
Πηγή: [www.arsenalheaven.tripod.com](http://www.arsenalheaven.tripod.com)



Εικόνα 1.25: εσωτερική άποψη του νέου γηπέδου  
Πηγή: [www.arsenalheaven.tripod.com](http://www.arsenalheaven.tripod.com)





Εικόνα 1.26: η μορφή του Wembley πριν την κατεδάφισή του

Πηγή: [www.sixtiescity.com](http://www.sixtiescity.com)



Εικόνα 1.27: ο περιβάλλον χώρος γύρω από το γήπεδο

Πηγή: [www.tinotopia.com](http://www.tinotopia.com)



Εικόνα 1.28: πανοραμική άποψη του γηπέδου του

Πηγή: [www.dgillian.freeseerve.co.uk](http://www.dgillian.freeseerve.co.uk)



Εικόνα 1.29: η κατεδάφιση

Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)



Εικόνα 1.30: η κατεδάφιση του συνεχίζεται. Στα αριστερά διακρίνεται ο ένας από τους δύο λευκούς πύργους

Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)





Εικόνα 1.31: τα πρώτα έργα του νέου γηπέδου  
Πηγή: Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)



Εικόνα 1.32: πανοραμικές εικόνες των έργων σε διαφορετικές χρονικές φάσεις  
Πηγή: Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)



Εικόνα 1.33: η νέα μορφή του γηπέδου εξωτερικά  
Πηγή: Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)



Εικόνα 1.34: μια εσωτερική άποψη του γηπέδου  
Πηγή: Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)





Εικόνα 1.35: μία ακόμα εσωτερική άποψη του γηπέδου

Πηγή: Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)



Εικόνα 1.36: τελική μορφή του Wembley

Πηγή: Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)





Εικόνα 1.37: άποψη της μεταλλικής αψίδας του γηπέδου

Πηγή: Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)



Εικόνα 1.38: γραφική απεικόνιση του εσωτερικού του γηπέδου

Πηγή: Πηγή: [www.roadie.net](http://www.roadie.net)



Εικόνα 1.39: το γήπεδο Gelsenkirchen πριν την ανακατασκευή του για την φιλοξενία του Παγκοσμίου Κυπέλλου του 2006

Πηγή: [easyweb.easynet.co.uk](http://easyweb.easynet.co.uk)



Εικόνα 1.40: το νέο γήπεδο Gelsenkirchen μετά την ανακατασκευή του. Διακρίνεται η ικανότητα της εισόδου-εξόδου του αγωνιστικού χώρου για αλλαγή της χρήσης του.

Πηγή: [www.loudspeakers.net](http://www.loudspeakers.net)



Εικόνα 1.41: λεπτομέρεια από την οροφή του γηπέδου με τις τοποθετημένες εκεί γιγαντοοθόνες καθώς επίσης και από τον εξωτερικό χώρο και συγκεκριμένα την είσοδο-έξοδο του αγωνιστικού χώρου

Πηγή: [www.panstadia.com](http://www.panstadia.com)





Εικόνα 1.42: άποψη του νέου γηπέδου από το εσωτερικό του  
Πηγή: [www.stadium.gmxhome.de](http://www.stadium.gmxhome.de)



Εικόνα 1.43: άποψη του νέου γηπέδου από το εσωτερικό του  
Πηγή: [www.stadium.gmxhome.de](http://www.stadium.gmxhome.de)



Εικόνα 1.44: γραφική απεικόνιση του γηπέδου

Πηγή: [www.stadiumguide.com](http://www.stadiumguide.com)



Εικόνα 1.45: άποψη μίας από τις εισόδους στο εσωτερικό του γηπέδου

Πηγή: [www.fascination-stadium.com](http://www.fascination-stadium.com)





Εικόνα 1.46: άποψη του εσωτερικού του γηπέδου, κερκίδες και αγωνιστικός χώρος  
Πηγή: [www.fascination-stadium.com](http://www.fascination-stadium.com)



Εικόνα 1.47: μακέτα του γηπέδου στο μουσείο της πόλης  
Πηγή: [www.cse.iitb.ac.in](http://www.cse.iitb.ac.in)





Εικόνα 1.48: τμήμα των κερκίδων καθώς και τμήμα των VIP δωματίων που διαθέτει το γήπεδο

Πηγή: [www.fascination-stadium.com](http://www.fascination-stadium.com)



Εικόνα 1.49: άποψη της οροφής του γηπέδου

Πηγή: [www.fascination-stadium.com](http://www.fascination-stadium.com)



Εικόνα 1.50: άποψη του εσωτερικού του γηπέδου, κερκίδες και αγωνιστικός χώρος  
Πηγή: [www.fascination-stadium.com](http://www.fascination-stadium.com)



Εικόνα 1.51: άποψη του εσωτερικού του γηπέδου κατά τη διάρκεια ποδοσφαιρικού αγώνα  
Πηγή: [www.fascination-stadium.com](http://www.fascination-stadium.com)





Εικόνα 1.52: το Ολυμπιακό στάδιο του Βερολίνο κατά την διάρκεια αγώνων

Πηγή: [www.bergjord.com](http://www.bergjord.com)



Εικόνα 1.53: η οργάνωση του χώρου του Ολυμπιακού σταδίου του Βερολίνο

Πηγή: [www.bergjord.com](http://www.bergjord.com)



Εικόνα 1.54: το στάδιο κατά τη διάρκεια των έργων

Πηγή: [www.bergjord.com](http://www.bergjord.com)



Εικόνα 1.55: το στάδιο κατά τη διάρκεια των έργων (νύχτα)

Πηγή: [www.bergjord.com](http://www.bergjord.com)





Εικόνα 1.56: άποψη του εσωτερικού του στο τέλος των έργων (πριν την παράδοση στο κοινό)

Πηγή: [www.sportsvenue-technology.com](http://www.sportsvenue-technology.com)



Εικόνα 1.57: το στάδιο κατά την τελετή εγκαινίων του  
Πηγή: [www.tribuneindia.com](http://www.tribuneindia.com)





Εικόνα 1.58: άποψη του εσωτερικού του στο τέλος των έργων (μετά την παράδοση στο κοινό)

Πηγή: [www.conica.com](http://www.conica.com)



Εικόνα 1.59: άποψη των κερκίδων με φιλάθλους  
Πηγή: [www.eveandersson.com](http://www.eveandersson.com)



Εικόνα 2.1: άποψη της σκεπασμένης κερκίδας του σταδίου της Νέας Σμύρνης

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.2: συνολική άποψη των κερκίδων και του αγωνιστικού χώρου

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.3: Εικόνα προς το τμήμα του σταδίου που δεν διαθέτει κερκίδες

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.4: το στάδιο «Γρηγόρη Λαμπράκη» έτσι όπως φαίνεται από τις θέσεις των επισήμων. Σημαντική λεπτομέρεια, η τοποθέτησή του μέσα στο λόφο

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.5: ο αγωνιστικός χώρος, ο στίβος και οι κερκίδες του σταδίου

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.6: το στάδιο μέσα στον πυκνό αστικό ιστό της περιοχής

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.7: συνολική άποψη του γηπέδου στη Νίκαια

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.8: το γήπεδο και οι περιοχές κατοικίας δίπλα σε αυτό

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.9: το γήπεδο «Σταύρος Μαυροθαλασσίτης»

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.10: το γήπεδο «Σταύρος Μαυροθαλασσίτης» και η κερκίδα που δεν χρησιμοποιείται

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.11: ευθεία και δεξιά είναι οι κερκίδες που χρησιμοποιούνται από τους φιλάθλους

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.12: μελλοντικά σχέδια για την ανακατασκευή του γηπέδου στο Αιγάλεω

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.13: το γήπεδο «Απόστολος Νικολαΐδης» μέσα από τον αγωνιστικό χώρο.  
Στο βάθος δεξιά φαίνονται οι εγκαταστάσεις της αστυνομίας

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.14: το γήπεδο «Απόστολος Νικολαΐδης» μέσα από τον αγωνιστικό χώρο

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.15: πανοραμική άποψη του γηπέδου «Απόστολος Νικολαΐδης». Στα δεξιά διακρίνεται η λεωφόρος Αλεξάνδρας

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.16: άποψη του γηπέδου με τα προσφυγικά και το νοσοκομείο

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.17: η πυκνή δόμηση ήταν χαρακτηριστικό και παλαιότερων δεκαετιών στην περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.18: το Ολυμπιακό Στάδιο είναι η ποδοσφαιρική έδρα της ΑΕΚ

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.19 : το Ολυμπιακό Στάδιο κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων

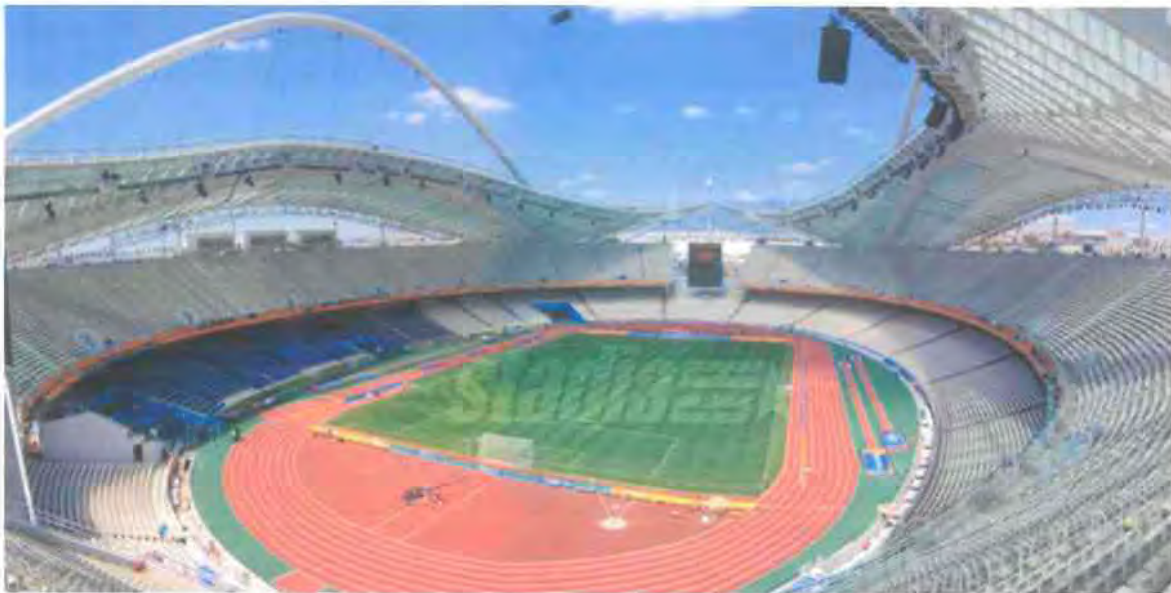
Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.20 : άποψη του Ολυμπιακού Σταδίου και του περιβάλλοντα χώρου

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.21 : άποψη του Ολυμπιακού Σταδίου από το εσωτερικό του. Διακρίνονται ο αγωνιστικός χώρος, οι κερκίδες και το στέγαστρο του σταδίου

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.22 : αεροφωτογραφία με τη συνολική Εικόνα των εγκαταστάσεων στο Ολυμπιακό Κέντρο. Εκτός από το στάδιο διακρίνονται το ποδηλατοδρόμιο, το γήπεδο τένις, το κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης και γυμναστικής καθώς και το κολυμβητήριο

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.23 : άλλη μία άποψη του γηπέδου και του χώρου γύρω από αυτό

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.24: το νέο γήπεδο Καραϊσκάκη. Διακρίνεται το γήπεδο με το σκέπαστρο καθώς και ο σταθμός του φαλήρου

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.25: εσωτερική άποψη του γηπέδου. Το τμήμα αυτό χρησιμοποιείται για τους φιλάθλους της φιλοξενούμενης ομάδας

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 2.26: εσωτερική άποψη του γηπέδου. Στο βάθος διακρίνονται τα δημοσιογραφικά θεωρεία και οι αίθουσες VIP.

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)





Εικόνα 2.27: το γήπεδο Καραϊσκάκη από την πλευρά του σταθμού του ΗΣΑΠ

Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



Εικόνα 4.1 : Ολυμπιακές υποδομές

Πηγή: [www.in.grnewsreviews](http://www.in.grnewsreviews)



Εικόνα 4.2: εγκαταστάσεις στην περιοχή του Γουδή

Πηγή: [www.asclepieion.mpl.uoa.gr](http://www.asclepieion.mpl.uoa.gr)





Εικόνα 4.3 : περιοχή Γουδή  
Πηγή: ΦΑΟΣ Ε.Π.Ε



Εικόνα 4.4 : παλαιοί φούρνοι στην περιοχή Γουδή. Έτος κατασκευής 1910  
Πηγή: ΦΑΟΣ Ε.Π.Ε



Εικόνα 4.5 : Διοικητήριο στην περιοχή  
Πηγή: ΦΑΟΣ Ε.Π.Ε



Εικόνα 4.6 : 401 Στρατιωτικό Νοσοκομείο  
Πηγή: ΦΑΟΣ Ε.Π.Ε





Εικόνα 4.7: φωτογραφία της περιοχής σήμερα Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)



Εικόνα 4.8: φωτογραφία της περιοχής σήμερα  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)





Εικόνα 4.9 : Απόβλητα στο ρέμα Προφήτη Δανιήλ  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)



Εικόνα 4.10 : φωτογραφία της περιοχής σήμερα  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)



Εικόνα 4.11: Σύγχρονα γραφεία πάνω στην Ιερά Οδό  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)

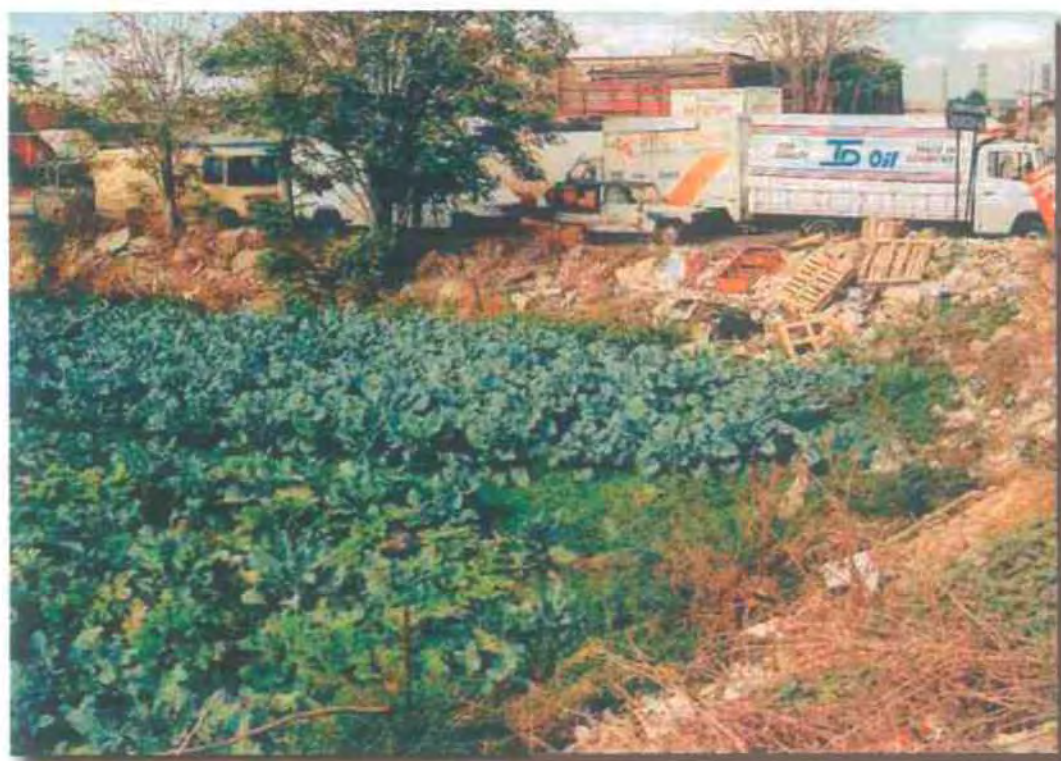


Εικόνα 4.12: εγκαταστάσεις στην περιοχή σήμερα  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)



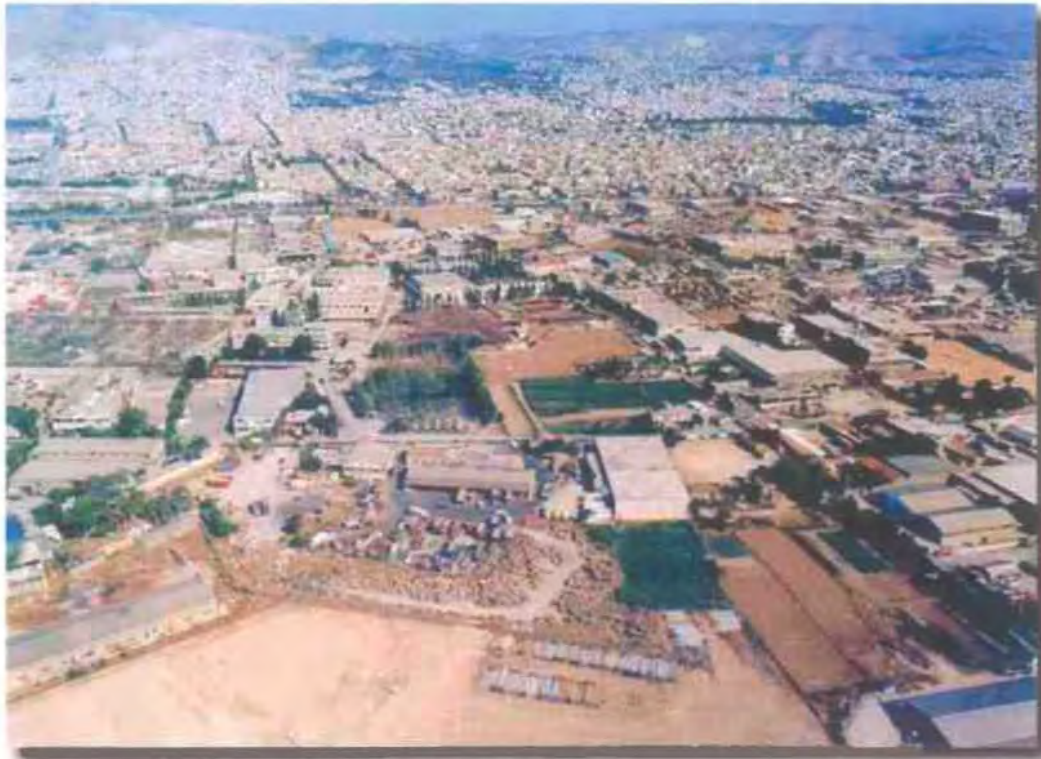


Εικόνα 4.13: εγκαταστάσεις στην περιοχή σήμερα  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)

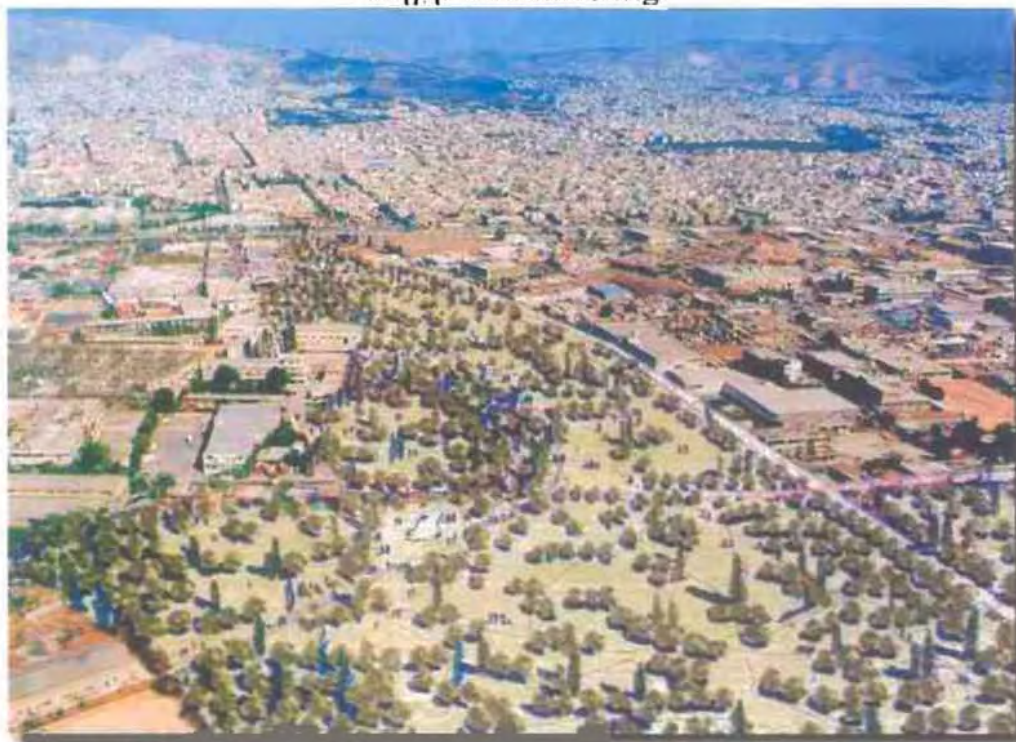


Εικόνα 4.14: λαχανόκηποι στην περιοχή σήμερα  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)





Εικόνα 4.15: η περιοχή πριν την πρόταση  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)

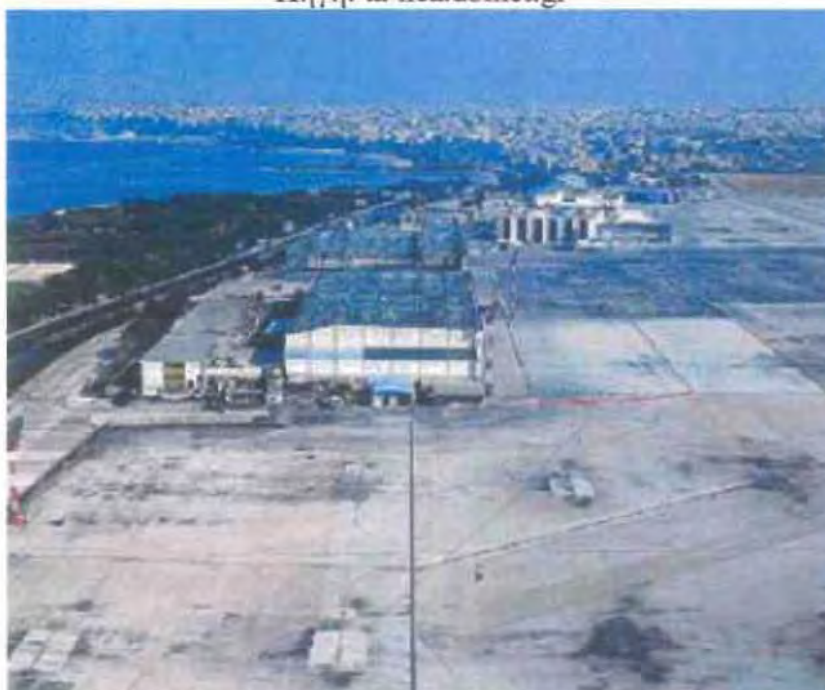


Εικόνα 4.16: Πρόταση της μελέτης για δημιουργία χώρων πρασίνου στην περιοχή  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)





Εικόνα 4.17: αεροφωτογραφία της ευρύτερης περιοχής του Ελληνικού  
Πηγή: ta-neia.dolnet.gr



Εικόνα 4.18: οι παλιές εγκαταστάσεις του αεροδρομίου  
Πηγή: ta-neia.dolnet.gr

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ**  
**Χάρτες**



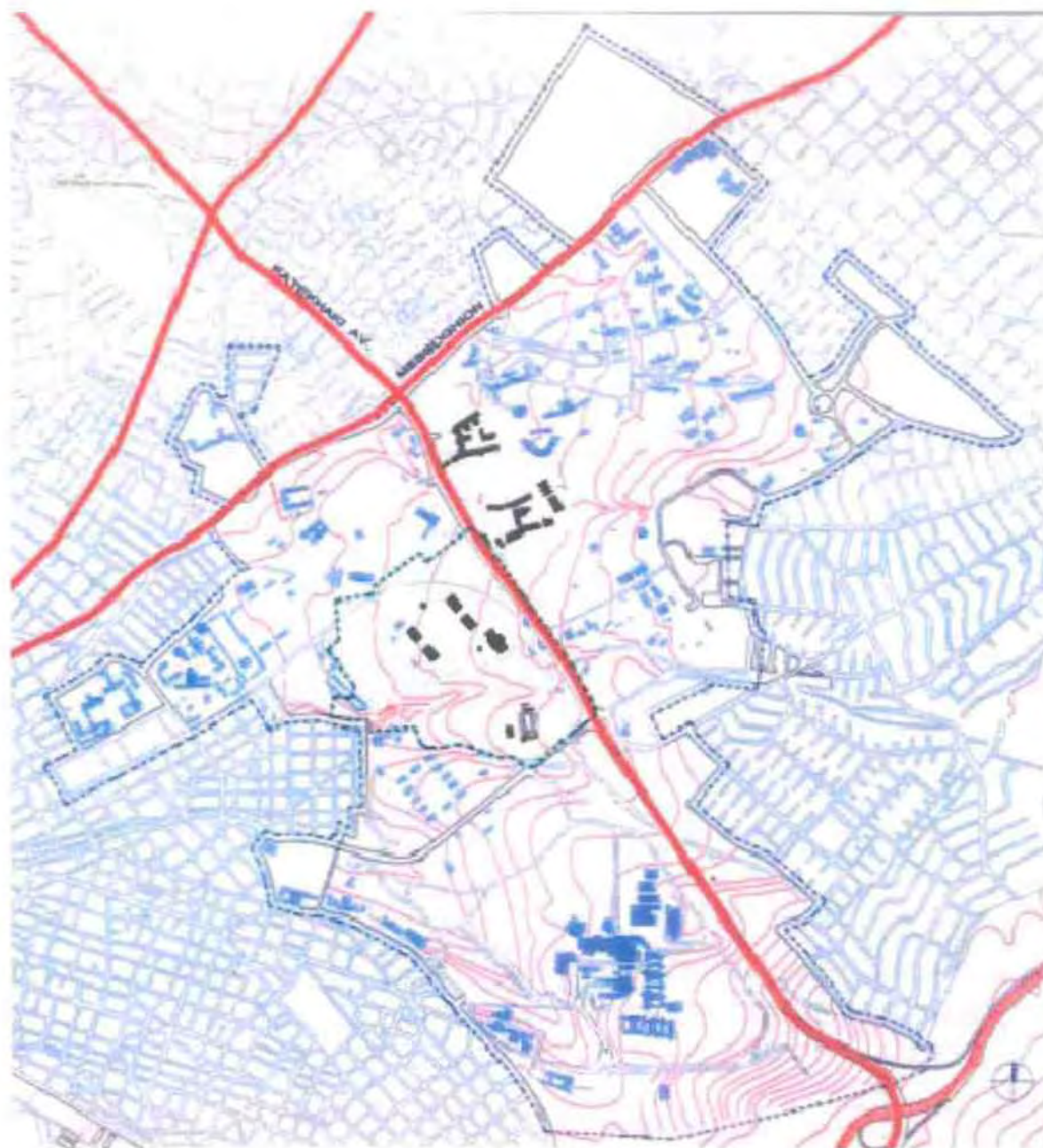


Χάρτης 1: χάρτης της ευρύτερης περιοχής με τους βασικούς οδικούς άξονες και την γραμμή του Μετρο, Πηγή: [www.stadia.gr](http://www.stadia.gr)



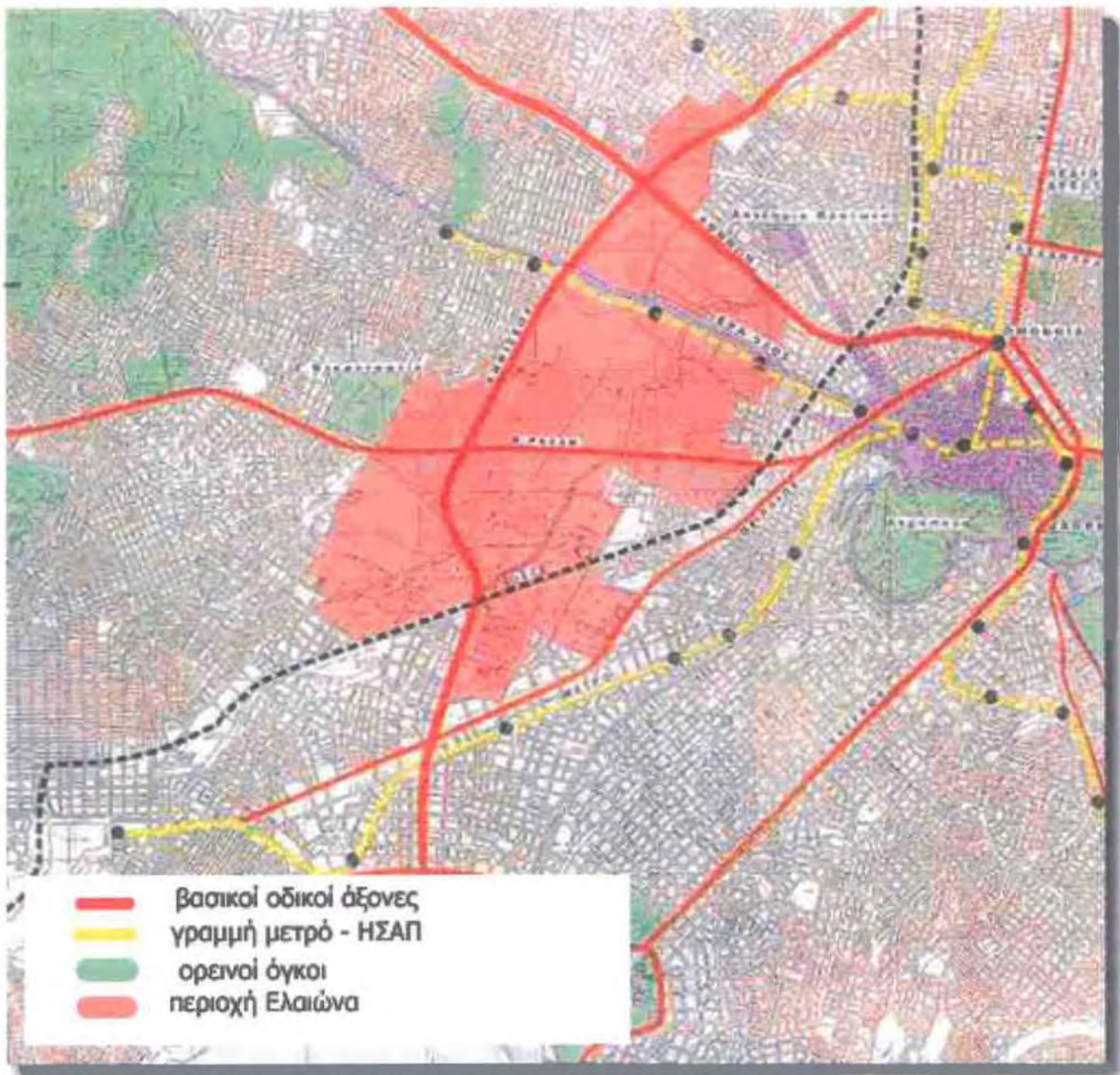
Εικόνα 2 : ψηφιακός χάρτης απεικόνισης της περιοχής του Γουδι  
Πηγή: ΦΑΟΣ Ε.Π.Ε





Χάρτης 3 : κάτοψη της περιοχής Γουδή  
Πηγή: ΦΑΟΣ Ε.Π.Ε

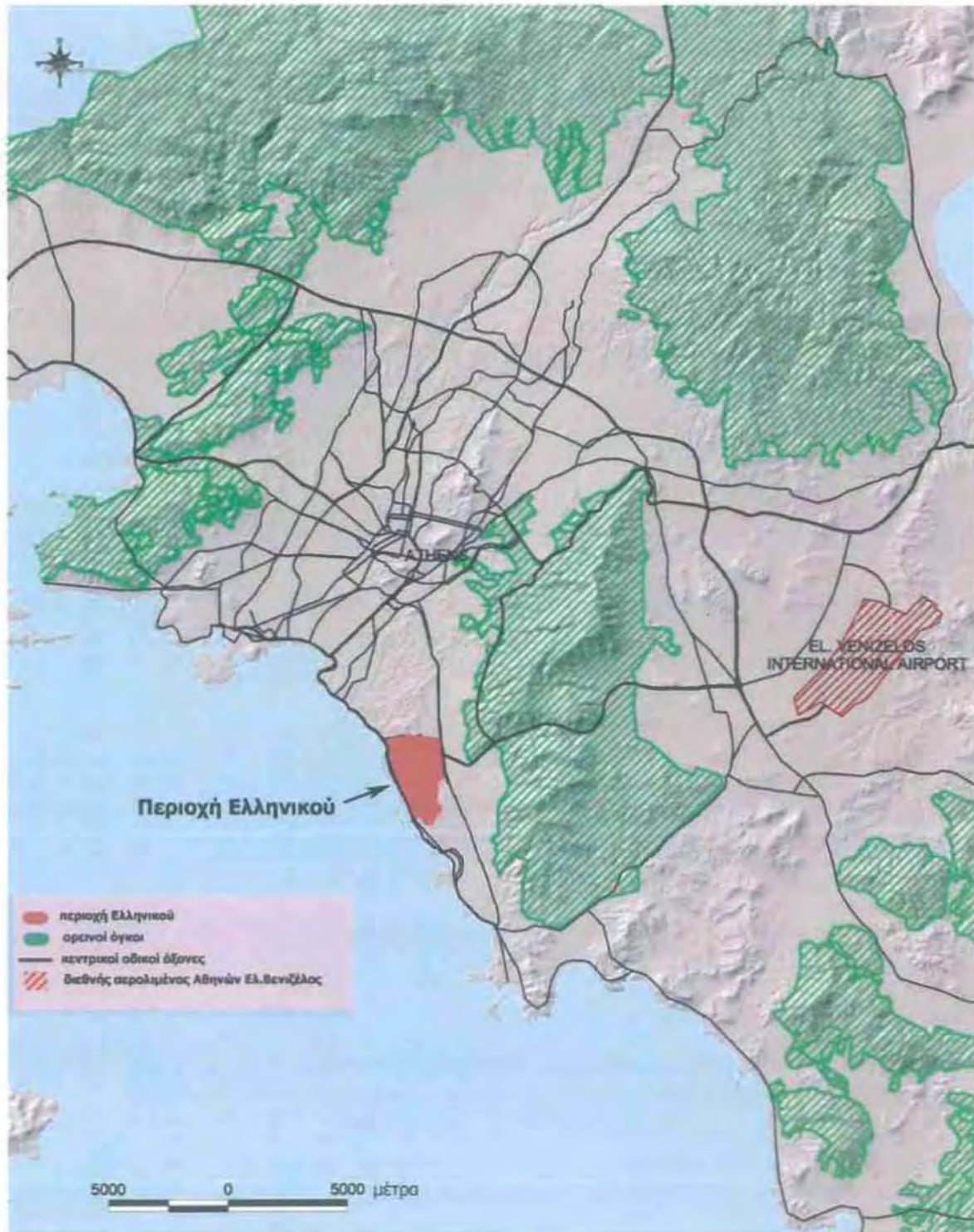




Χάρτης 4 : χάρτης της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα  
Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)

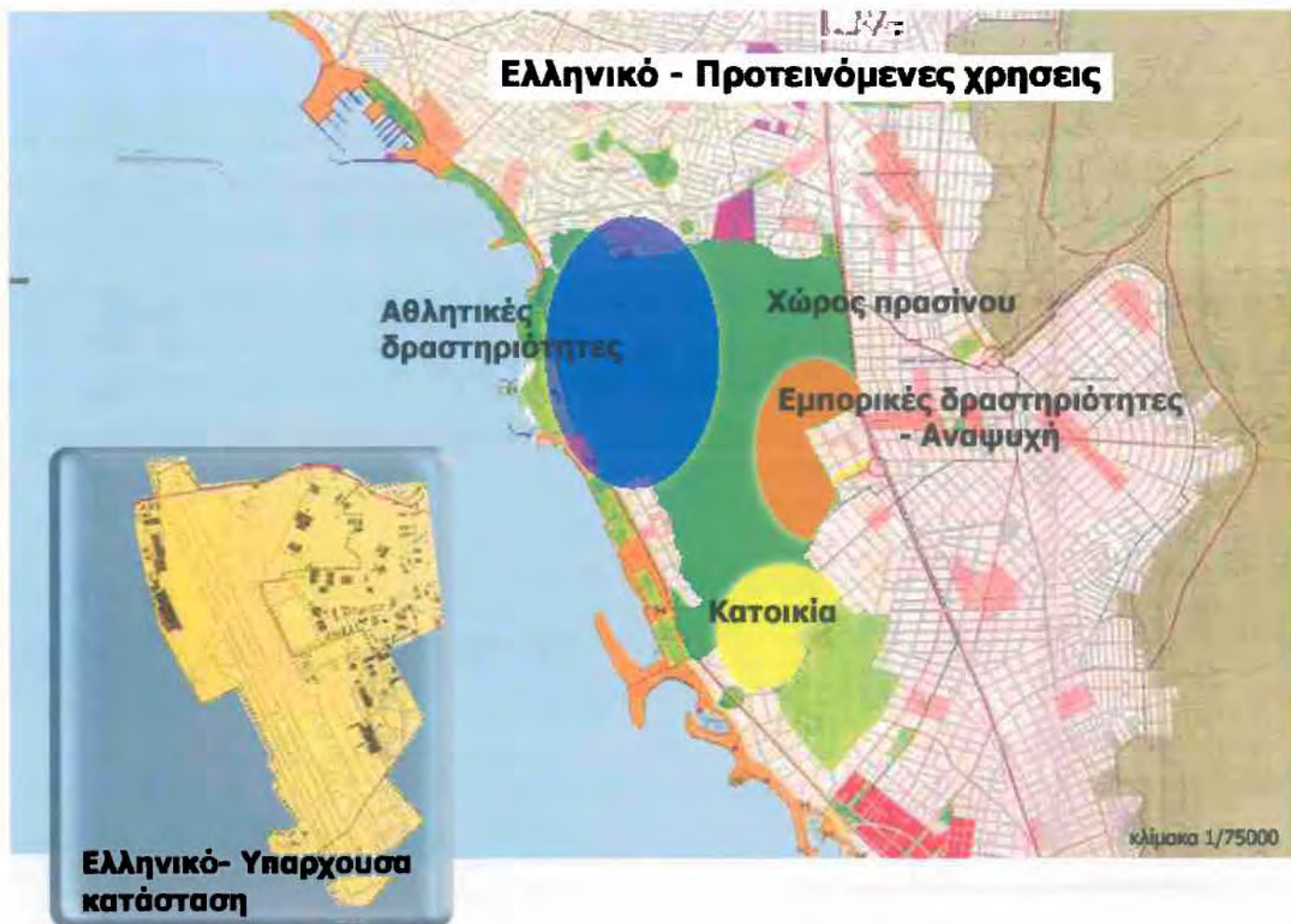


## Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών



Χάρτης 5: χάρτης της ευρύτερης περιοχής της Αττικής. Προσδιορίζεται ο χώρος του Ελληνικού

Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)- ίδια επεξεργασία



Χάρτης 6: χάρτης της περιοχής του Ελληνικού  
Πηγή: ίδια επεξεργασία





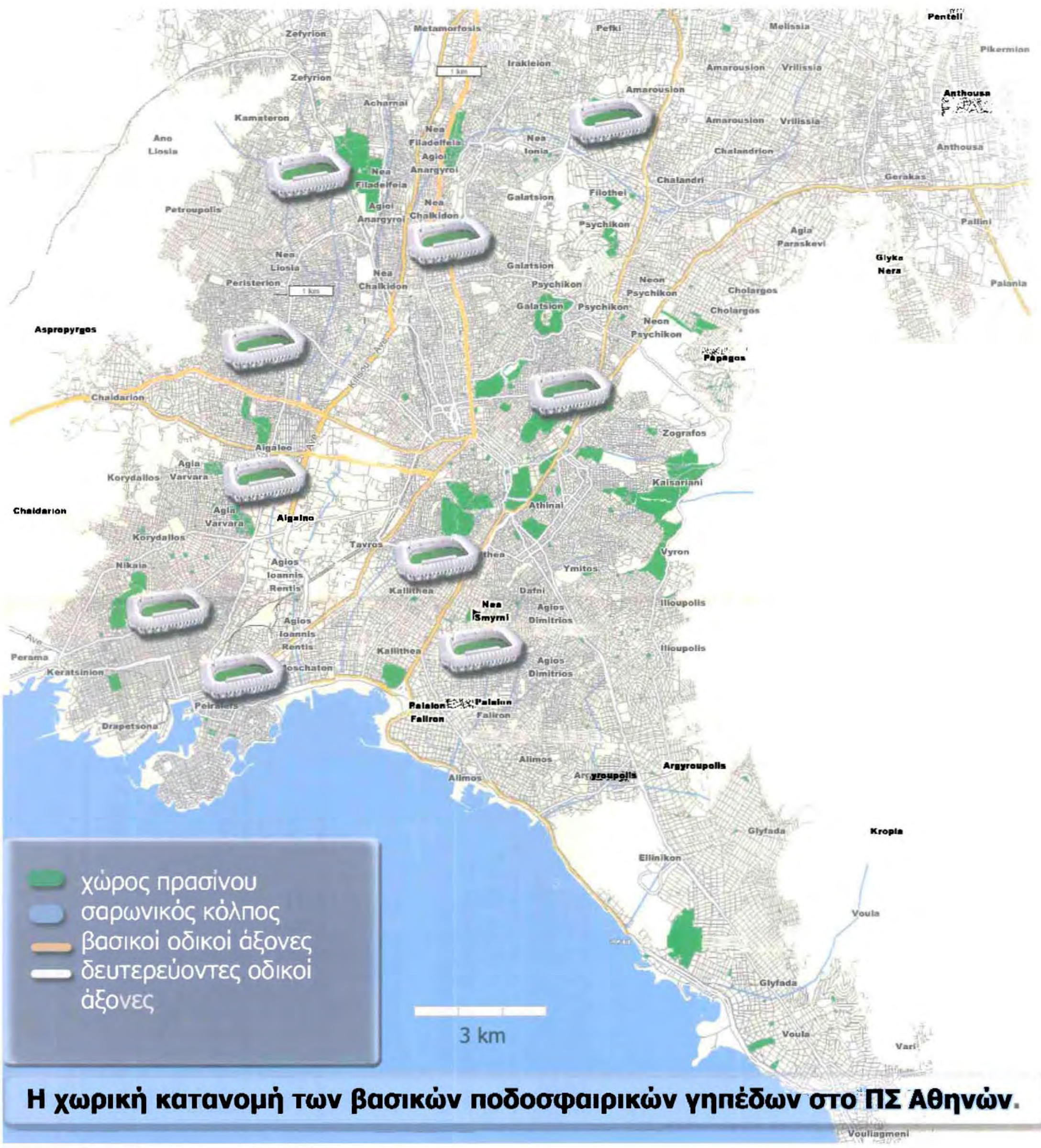
Εικόνα 7: οι χωροθετημένες εγκαταστάσεις των Ολυμπιακών Αγώνων  
Πηγή: [www.athens2004.com](http://www.athens2004.com)



Χάρτης 8: πρόταση με θέμα «Μητροπολιτικό Πάρκο και Περιοχή Πολεοδομικής Ανάπτυξης του Ελληνικού»  
Πηγή: [www.zoulias.com](http://www.zoulias.com)







**Η χωρική κατανομή των βασικών ποδοσφαιρικών γηπέδων στο ΠΣ Αθηνών.**

**Χάρτης 9**