

**Ο ΕΛΑΙΩΝΑΣ ΣΤΟ ΛΕΚΑΝΟΠΕΔΙΟ ΑΤΤΙΚΗΣ:
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ**

Διπλωματική εργασία

Πολυτεχνείο Κρήτης, Αύγουστος 2014

Φοιτήτρια: Αναγνωστοπούλου - Πολίτου Κατερίνα
επιβλέπουσα καθηγήτρια: Διμέλλη Δέσποινα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΔΟΜΗ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

A' ΕΝΟΤΗΤΑ

1.1. Επισκόπηση της ευρύτερης περιοχής – Θέση του Ελαιώνα

1.2. Ιστορική εξέλιξη

1.3. Πληθυσμιακή εξέλιξη

1.3.1. Σύσταση Πληθυσμού κατά Φύλο και Ηλικία

1.3.2. Οικογενειακή Κατάσταση

1.3.3. Επίπεδο εκπαίδευσης

1.3.4. Ξένη υπηκοότητα

1.4. Προτάσεις που έχουν διατυπωθεί – Υφιστάμενο καθεστώς

1.5. Οδικό δίκτυο – Μέσα Μαζικής Μεταφοράς – Πεζοδρομήσεις

1.6. Χρήσεις Γης

1.7. Κτιριακό απόθεμα της περιοχής

B' ΕΝΟΤΗΤΑ

2.1. Αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης

2.2. SWOT

2.2.1. Αστικό περιβάλλον – κοινωνικό περιβάλλον – πράσινο – κοινόχρηστοι χώροι

2.2.2. Κυκλοφορία - Στάθμευση - Συγκοινωνία

Γ' ΕΝΟΤΗΤΑ

3.1. Στρατηγικοί στόχοι της πρότασης

3.1.1. Προτάσεις για το φυσικό περιβάλλον της περιοχής

3.1.2. Προτάσεις για την αναδιάταξη των χρήσεων

3.1.3. Προτάσεις για οδικό δίκτυο, κυκλοφορία πεζών και οχημάτων

3.2. Ανάλυση της πρότασης

3.2.1. Πρόταση νέων χρήσεων γης

3.2.3 Πρόταση οδικού δικτύου

Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η επιλογή της περιοχής βασίστηκε στο πεδίο της ερευνητικής εργασίας με τίτλο "Αγροτικό και αστικό τοπίο συζεύξεις και διαζεύξεις στο παράδειγμα του Ελαιώνα στην Αθήνα". Πιο συγκεκριμένα, στο πέρας της έρευνας ασχολήθηκα με την ιστορική αναδρομή των εκδοχών της έννοιας του φυσικού, αναζητώντας τα βασικά σημεία που συντελούν στην εξέλιξη του πράσινου ως κομμάτι της υπαίθρου που μεταφέρεται και εξελίσσεται στην πόλη και εν συνεχεία το κοινωνικό πλαίσιο που συντέλεσε στην άλλοτε διάζευξη και άλλοτε σύζευξη του αγροτικού με το αστικό τοπίο, μέσα από φιλοσοφικές προσεγγίσεις του δίπτυχου ανθρώπου-φύσης. Έχοντας ερευνήσει κυρίως φιλοσοφικά την περιοχή του Ελαιώνα συνέχισα στη διερεύνηση της περιοχής, στον εντοπισμό των προβλημάτων που παρουσιάζει, την εξέταση των τάσεων που εμφανίζει και στη συνέχεια στη διατύπωση προτάσεων για τη βιώσιμη ανάπτυξη της. Ο Ελαιώνας αποτελεί μια περιοχή της Αθήνας, η οποία παρά τις προτάσεις που έχουν κατά καιρούς διατυπωθεί για την επίλυση των προβλημάτων που παρουσιάζει, παραμένει έως και σήμερα ένας χώρος αμήχανος, όπου συγκεντρώνονται χρήσεις είτε ασύμβατες με το αστικό τοπίο είτε χωροθετημένες χωρίς προγραμματισμό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να καθίσταται δυσχερής τόσο η εργασία και η κατοίκηση στην περιοχή όσο και η ανάπτυξη χρήσεων που θα βελτιώσουν σημαντικά τη φυσιογνωμία του τόπου, καθιστώντας τον ως ένα σημαντικό τμήμα του λεκανοπεδίου.

Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης

ΔΟΜΗ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελείται από τρεις ενότητες: την ανάλυση των χαρακτηριστικών της περιοχής του Ελαιώνα, την αξιολόγηση τόσο των προβλημάτων όσο και των προοπτικών που παρουσιάζει και τέλος την πρόταση για την ανάπτυξη της περιοχής μέσω της ανακατανομής των χρήσεων, της δημιουργίας δικτύων κ.λ.π. ώστε η περιοχή να αποκτήσει διαφορετικό χαρακτήρα.

Η ανάλυση της περιοχής που πραγματοποιείται στην Α' ενότητα της εργασίας περιλαμβάνει τη διερεύνηση της ευρύτερης περιοχής και θέσης του Ελαιώνα, την ιστορική και πληθυσμιακή εξέλιξη της περιοχής, τις προτάσεις που έχουν διατυπωθεί για την ανάπτυξη της περιοχής, την ανάλυση του οδικού δικτύου της και τις χρήσεις γης.

Στην Β' ενότητα ακολουθεί η αξιολόγηση της περιοχής και η παρουσίαση των αδύνατων σημείων-προβλημάτων, των ισχυρών σημείων, των απειλών-περιορισμών και των ευκαιριών της τωρινής μορφής-κατάστασης του Ελαιώνα.

Στη Γ' και τελευταία ενότητα παρουσιάζονται οι στρατηγικοί στόχοι της πρότασης ανάπτυξης, προτάσεις για το φυσικό περιβάλλον, την αναδιάρθρωση των χρήσεων και το οδικό δίκτυο. Σε υποκεφάλαιο της ενότητας παρουσιάζεται η πρόταση και αναλύεται στους τομείς των προτεινόμενων χρήσεων γης, του πράσινου και οδικού δικτύου.

Από την
σιωπήν του
Ελαιώνος ας
ακουσθή η
φωνή μου,
από τα
απομεινάρια
των δένδρων
που
αριθμούν εις
αιώνας,
ό,τι όλα τα
άλλα δένδρα
αριθμούν σε
χρόνια.¹

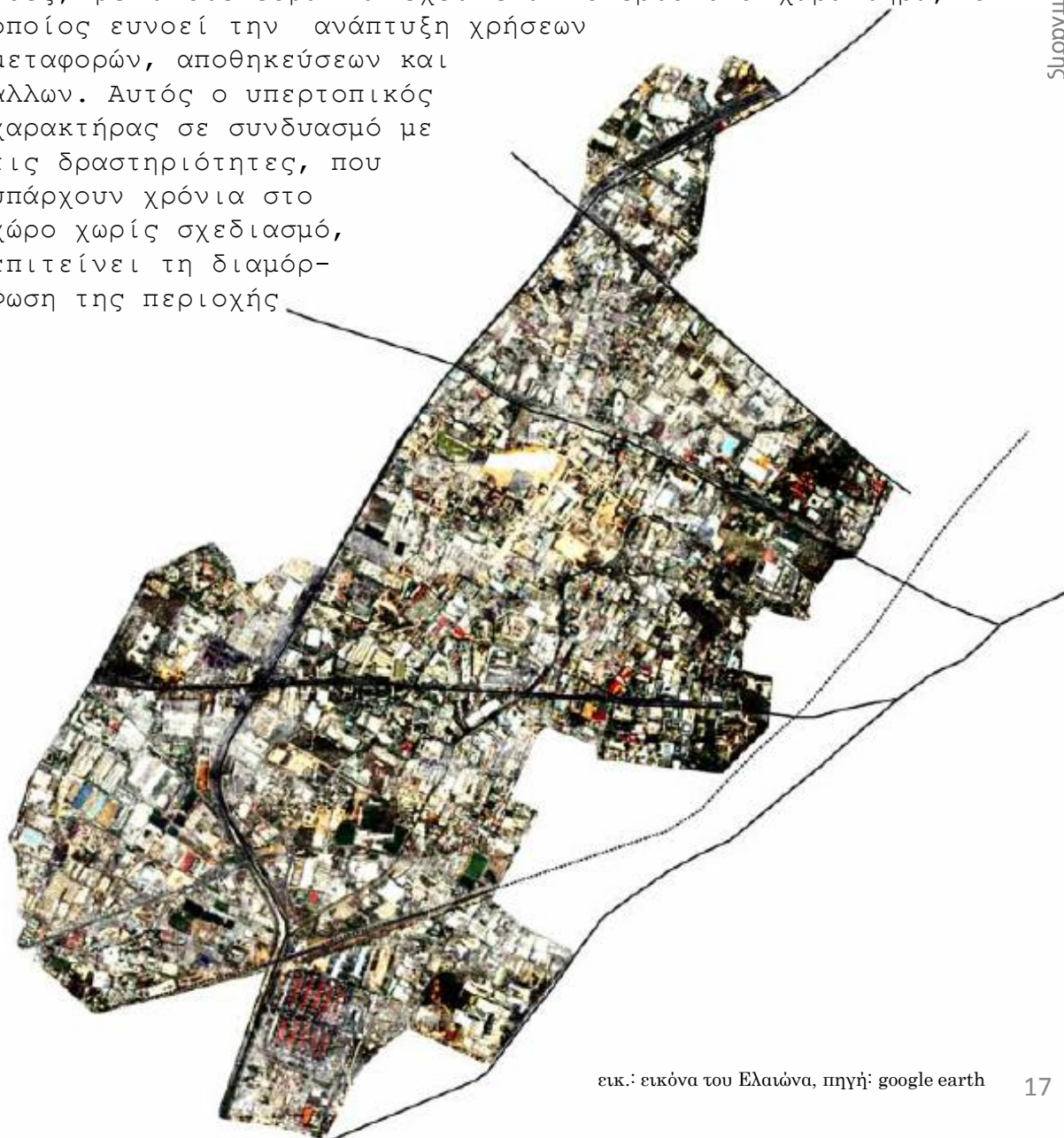
¹ Δημήτρης Καμπούρογλου, 1920, Ο αναδρομάρης της Αττικής, Αθήναι, Ζηκάκης

Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης

Α' ΕΝΟΤΗΤΑ

1.1. Επισκόπηση της ευρύτερης περιοχής – Θέση του Ελαιώνα

Η περιοχή του Ελαιώνα, έκτασης 9.000 εκταρίων, υπάγεται διοικητικά στους δήμους Αθηναίων, Περιστερίου, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Ταύρου και Αιγάλεω. Διασχίζεται από τη λεωφόρο Κηφισού από βόρεια προς νότια, η οποία αποτελεί το όριο προς τη δυτική Αθήνα και βασικό λειτουργικό στοιχείο ύπαρξης της βιομηχανικής συγκέντρωσης. Παράλληλα, τέμνεται από ανατολικά προς δυτικά, από τη λεωφόρο Αθηνών, την Ιερά οδό και την Π. Ράλλη, άξονες με έντονες κυκλοφοριακές ροές, με αποτέλεσμα να έχει έναν υπερτοπικό χαρακτήρα, ο οποίος ευνοεί την ανάπτυξη χρήσεων μεταφορών, αποθηκεύσεων και άλλων. Αυτός ο υπερτοπικός χαρακτήρας σε συνδυασμό με τις δραστηριότητες, που υπάρχουν χρόνια στο χώρο χωρίς σχεδιασμό, επιτείνει τη διαμόρφωση της περιοχής



ως θύλακα αποθηκείσεων-μεταφορών με έλλειψη χρήσεων κατοικίας, πρασίνου, κλπ. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός, ότι οι περιοχές με τις οποίες γειτνιάζει αποτελούν περιοχές με αστικό χαρακτήρα στις οποίες συγκεντρώνονται χρήσεις που εξυπηρετούν κυρίως την κατοικία, εντούτοις ο Ελαιώνας διαφοροποιείται σημαντικά αποτελώντας ένα διαφορετικό χώρο μέσα στο αστικό περιβάλλον στον οποίο συνυπάρχουν ετερόκλητες χρήσεις: σύγχρονες και πρωτόγονες βιομηχανικές μονάδες, το Γεωπονικό Πανεπιστήμιο, αθλητικές δραστηριότητες, αποθήκες, παράνομες χωματερές, πρακτορεία μεταφορών, αμαξοστάσια, μάντρες οικοδομικών υλικών αλλά και αστικές καλλιέργειες.





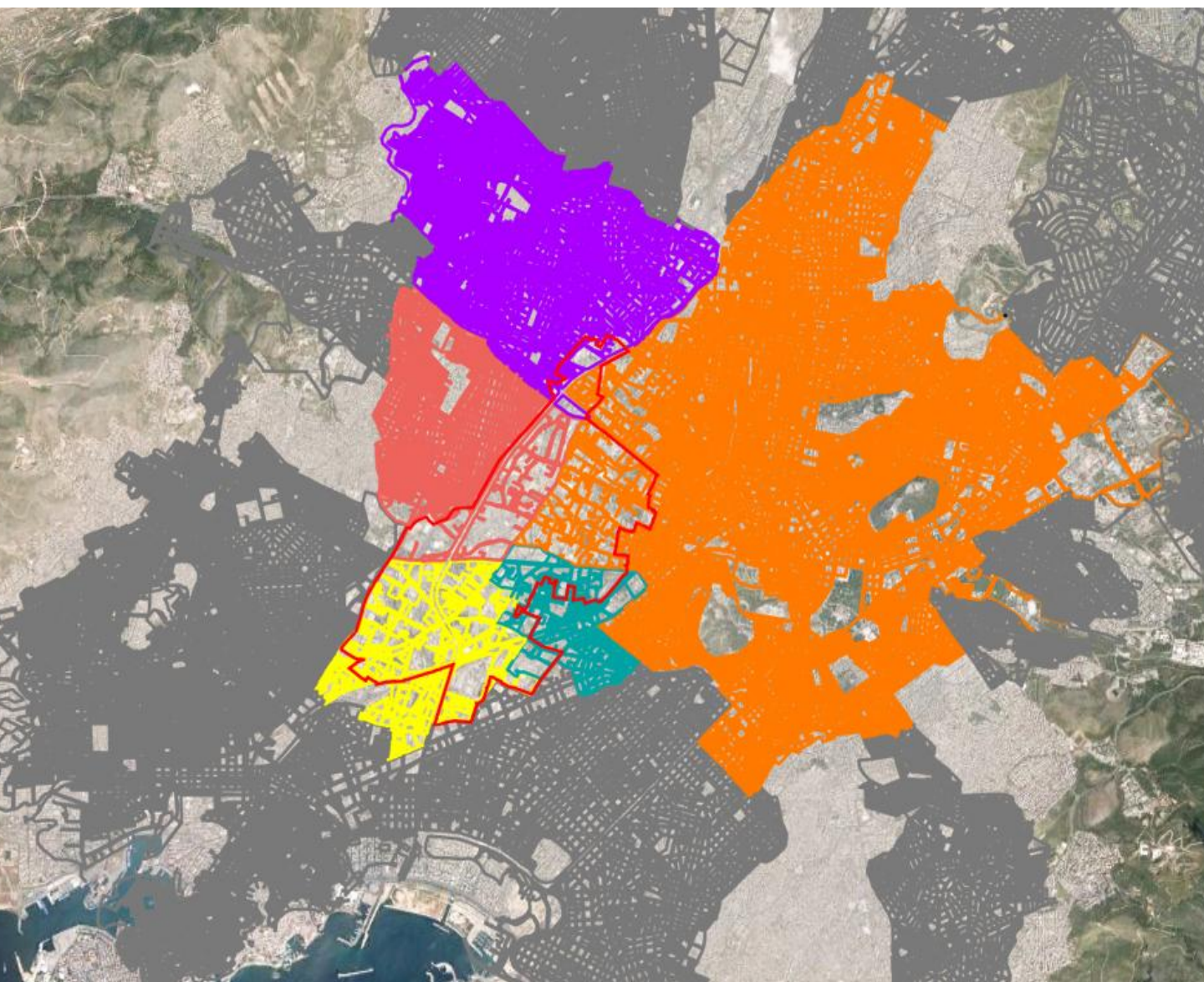
εικ. Το κτίριο της πρυτανείας του Γεωπονικού Πανεπιστημίου Αθηνών, πηγή: <http://el.wikipedia.org/> , ημέρα προσπέλασης: 22 Δεκ. 2013



εικ. : αμαξοστάσιο, πηγή: www.flickr.com, ημέρα προσπέλασης: 15 Ιαν. 2014



εικ. : χωματερές, πηγή: www.flickr.com, ημέρα προσπέλασης: 15 Ιαν. 2014

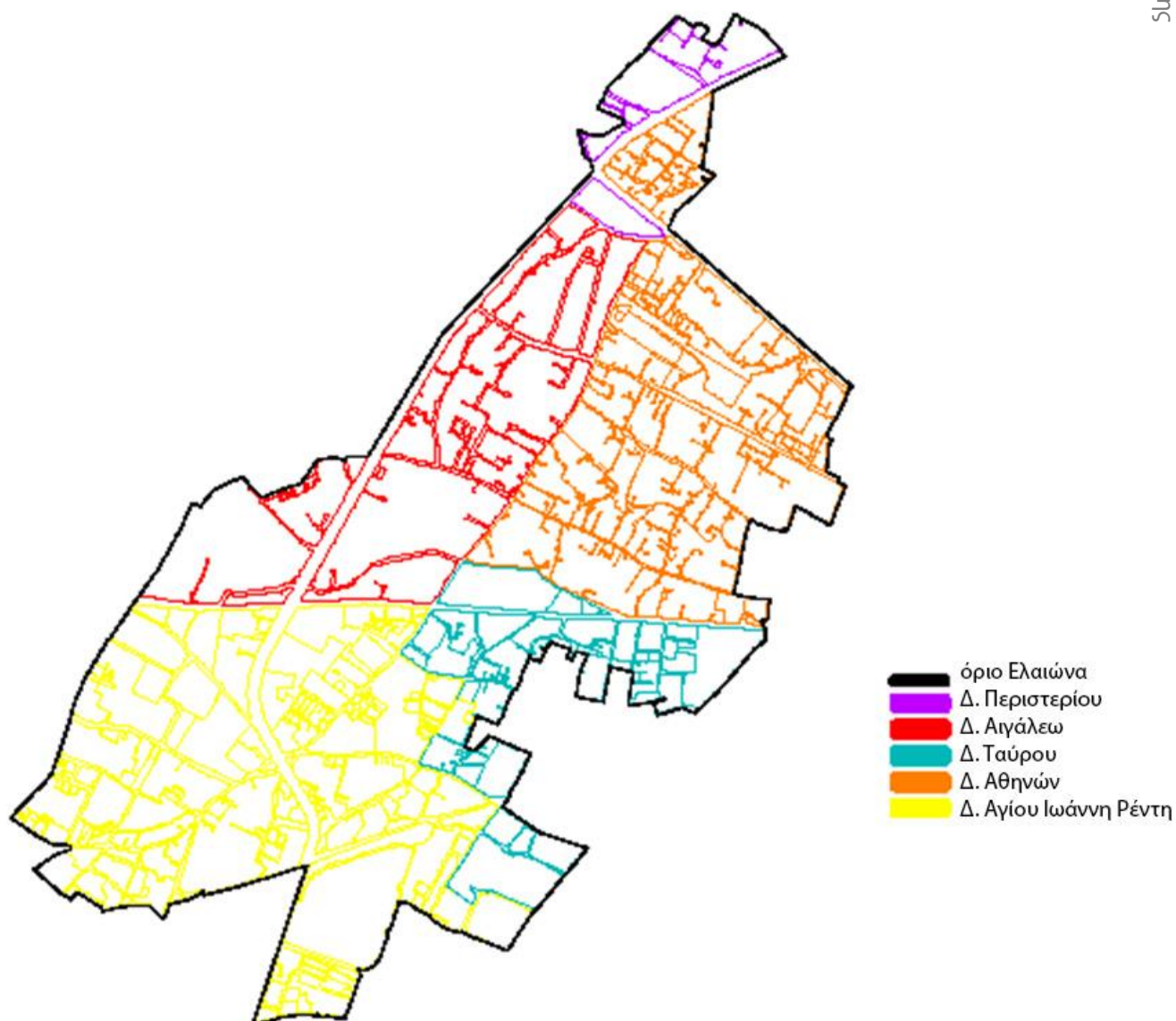


	Δήμος	Αθηναίων
	Δήμος	Ταύρου
	Δήμος	Αγ. Ι. Ρέντη
	Δήμος	Περιστερίου
	Δήμος	Αιγάλεω

εικ.: θέση του Ελαιώνα στην Αττική και οι Δήμοι, στους οποίους ανήκει διοικητικά ο Ελαιώνας

Διοικητικά η περιοχή του Ελαιώνα ανήκει κατά:

- _ 39,2% στη Διοικητική περιοχή του Δήμου Αγ.Ιωάννη Ρέντη,
- _ 25,7% στη Διοικητική περιοχή του Δήμου Αθηναίων,
- _ 17,5% στη Διοικητική περιοχή του Δήμου Αιγάλεω,
- _ 11,0% στη Διοικητική περιοχή του Δήμου Ταύρου,
- _ 6,6% στη Διοικητική περιοχή του Δήμου Περιστερίου.



Αναλυτικότερα, ο Ελαιώνας διαφοροποιείται από τον περιβάλλοντα χώρο, λόγω των εξής χαρακτηριστικών:

•**μορφολογία του πολεοδομικού ιστού:** Έχουν διαμορφωθεί μεγαλύτερα οικοδομικά τετράγωνα σε αντίθεση με τα μικρότερα οικοδομικά τετράγωνα της πόλης. Το οδικό δίκτυο, του οποίου η έκταση καταλαμβάνει το 8% επί της συνολικής έκτασης της περιοχής² παρουσιάζει δομή λαβυρίνθου, καθώς αποτελείται από πολλαπλά αδιέξοδα, δημιουργώντας ένα χαοτικό αστικό τοπίο. Το πλάτος των κυριότερων οδών μετά βίας ξεπερνά το πλάτος δύο φορτηγών αυτοκινήτων.



εικ.: μορφή Ο.Τ. Ελαιώνα, πηγή: google earth

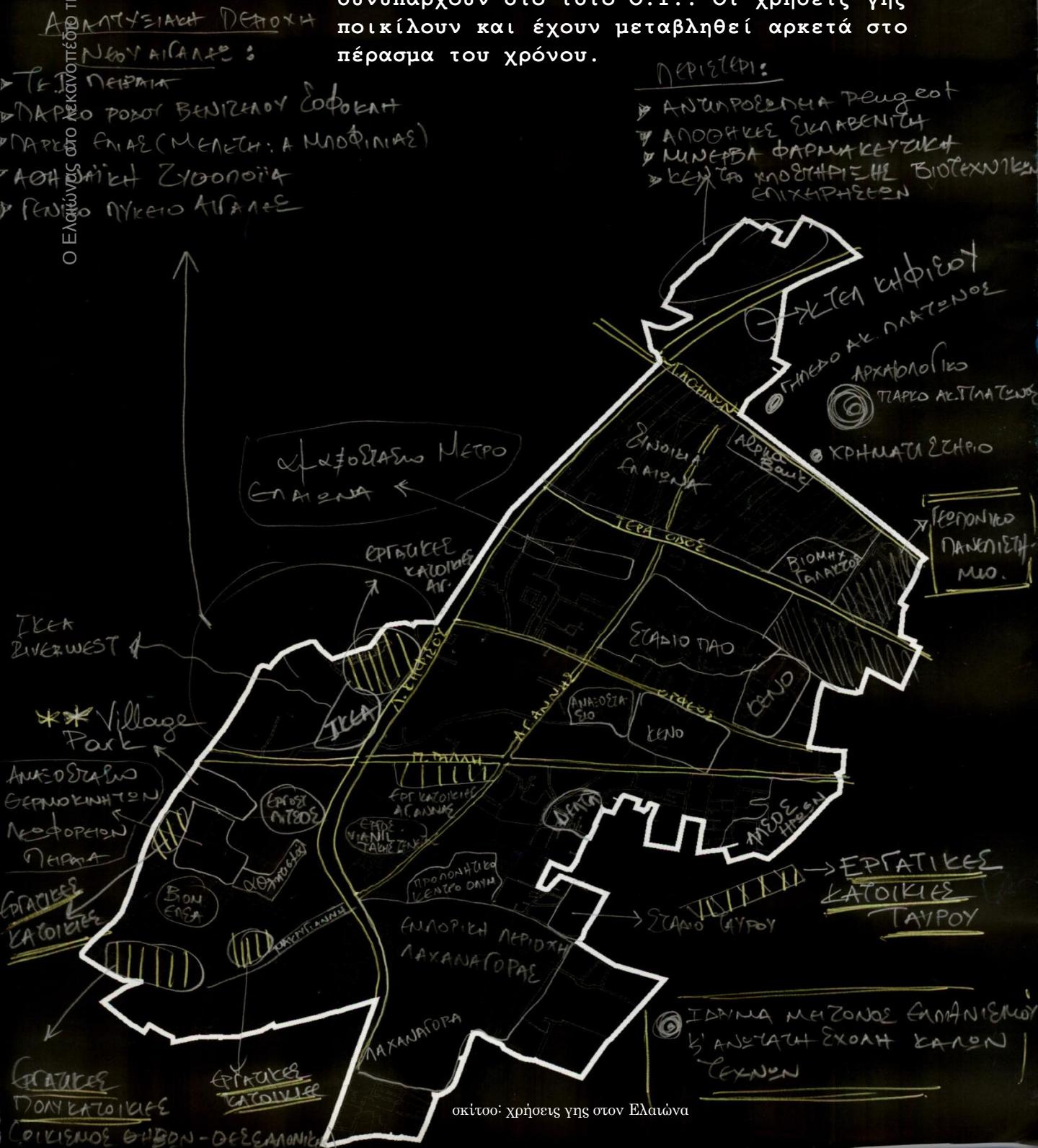
² σύμφωνα με το ερευνητικό πρόγραμμα: "Πολεοδομική Οργάνωση και Ανάπλαση Περιοχής Ελαιώνα στην Αθήνα." Δήμος Αθήνας, 1992. Επιστημονικός υπεύθυνος: Λ. Βασενχόβεν



Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής: Προτάσεις ανάπλασης

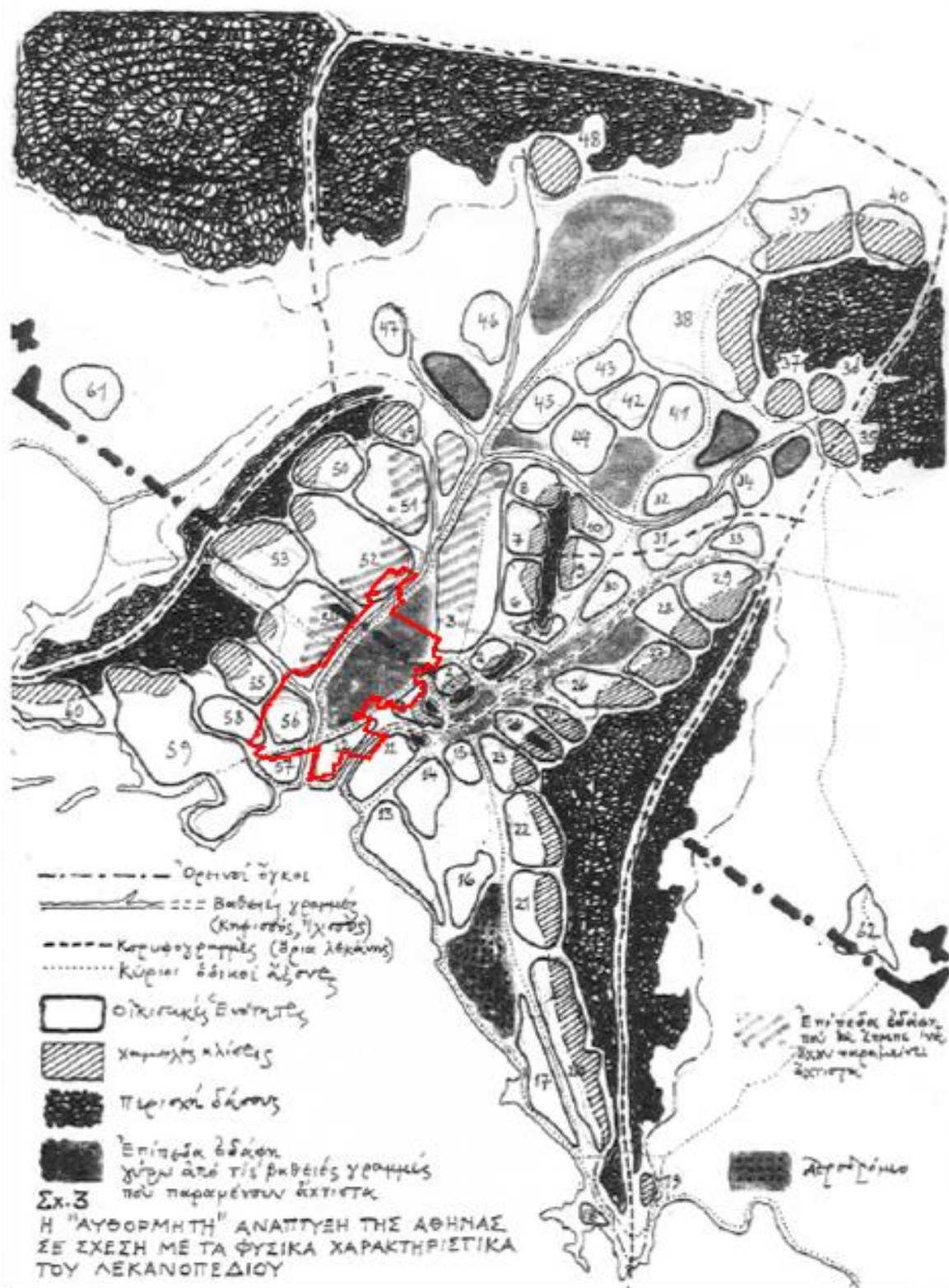
Χρήσεις γης: Στον Ελαιώνα σήμερα κυριαρχούν οι αποθήκες και τα πρακτορεία μεταφορών, οι βιομηχανίες και βιοτεχνίες, τα μικρότερα ή μεγαλύτερα εργαστήρια, οι μάντρες υλικών, τα μηχανουργεία και τα συνεργεία αυτοκινήτων. Παράλληλα, υπάρχουν στρατιωτικές και κοινωφελείς εγκαταστάσεις, σιδηροδρομικοί σταθμοί, εκπαιδευτικά ιδρύματα, αμαξοστάσια, καλλιέργειες, μικροί θύλακες κατοικίας(17) και καταυλισμοί Ρομά. Σε αντίθεση λοιπόν, με τις περιοχές γενικής κατοικίας που εκτείνονται γύρω του, στον Ελαιώνα σήμερα συναντάμε ένα κράμα ετερόκλητων χρήσεων που συχνά

συνυπάρχουν στο ίδιο Ο.Τ.. Οι χρήσεις γης ποικίλουν και έχουν μεταβληθεί αρκετά στο πέρασμα του χρόνου.



ορίσκος: χρήσεις γης στον Ελαιώνα

•γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά: Στην περιοχή ρέει ο ποταμός Κηφισός, οι πλημμύρες του οποίου έχουν κατά καιρούς καταγραφεί σαν μεγάλες καταστροφές των γειτονικών περιοχών, ακόμη και με ανθρώπινες απώλειες³. Παρότι ιστορικά η υπερχειλίση έκανε τα εδάφη εύφορα για την ανάπτυξη καλλιεργειών οι συνθήκες κατοίκησης ήταν μάλλον δυσμενείς, με αποτέλεσμα στην περιοχή να εγκατασταθούν χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα.



³ πηγή: www.meteoclub.gr

•αρχιτεκτονικά στοιχεία: Το πλαίσιο στο οποίο αναπτύχθηκε η περιοχή, εκτός σχεδίου-με αυθαίρετη δόμηση, αλλά και οι χρήσεις που έχουν αναπτυχθεί, δικαιολογεί την ύπαρξη κατασκευών από ευτελή υλικά, με δυνατότητα μεταβολής ή μετακίνησης (λαμαρίνες, τσιμεντόλιθοι, τροχόσπιτα), που αποτελούν τμήμα του ιδιαίτερου χαρακτήρα της. Σε καθεστώς άναρχης δόμησης, οι ελεύθεροι χώροι είναι ελάχιστοι ή και εκλείπουν και σε κάθε περίπτωση είναι ακατάλληλοι να δεχτούν ανθρώπινες δραστηριότητες.



εικ.:κατάληψη χώρου από Ρομά , πηγή: www.flickr.com, ημέρα προοπέλασης: 18 Ιαν. 2014



εικ.: ελεύθεροι χώροι, πηγή: www.flickr.com, ημέρα προοπέλασης: 18 Ιαν. 2014

•χρήση του ελεύθερου δημόσιου χώρου: Η ζωή στον ελεύθερο δημόσιο χώρο, ο οποίος χρησιμοποιείται κυρίως από τα φορτηγά, συντονίζεται με το ωράριο των αντίστοιχων δραστηριοτήτων (πρωινές ώρες). Η ζωή στην περιοχή ρυθμίζεται με βάρδιες, αλλά δε σταματά εκεί, περιθωριοποιημένες ομάδες ή δραστηριότητες εντάσσονται στο χωροχρόνο του Ελαιώνα (βραδινές ώρες).

πρωινή λήψη



βραδινή λήψη



Βασικά - κεντρικά σημεία ενδιαφέροντος εντός του Ελαιώνα και κοντά στον Ελαιώνα:



Ακαδημία Πλάτωνος

Στο βόρειο τμήμα και εκτός του ορίου του Ελαιώνα, βρίσκεται η Ακαδημία του Πλάτωνος, η οποία μπορεί να λειτουργήσει ως τοπόσημο και πύλη για την εισροή επισκεπτών στην περιοχή.

Κεραμεικός

Βάσει της θέσης του, η οποία είναι στην άκρη του ιστορικού τριγώνου από δυτικά, και της εξέλιξης της περιοχής σε ψυχαγωγικό πυρήνα, μπορεί να διοχετεύσει επισκέπτες στην περιοχή.

Village park - Allou fan park

Εντός του Ελαιώνα λειτουργούν ως βασικός πυρήνας ψυχαγωγίας για τις μικρότερες ηλικίες.

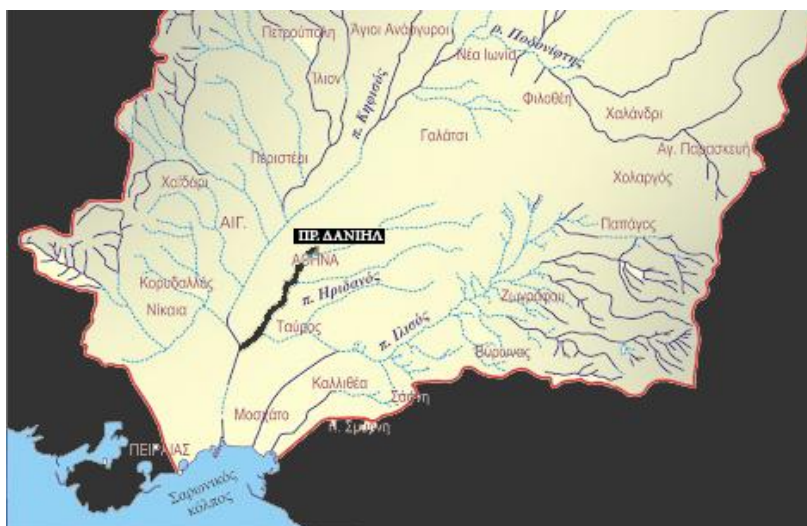
Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού - Σχολή Καλών Τεχνών

Κοιτίδα πολιτισμού το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού στο νότιο τμήμα του Ελαιώνα, με τη σύμπραξη της σχολής Καλών Τεχνών (δημιουργία εκθέσεων με έργα φοιτητών) μπορεί να αποτελέσουν μια πύλη πολιτισμού και εισόδου για τον Ελαιώνα από το νότιο τμήμα.

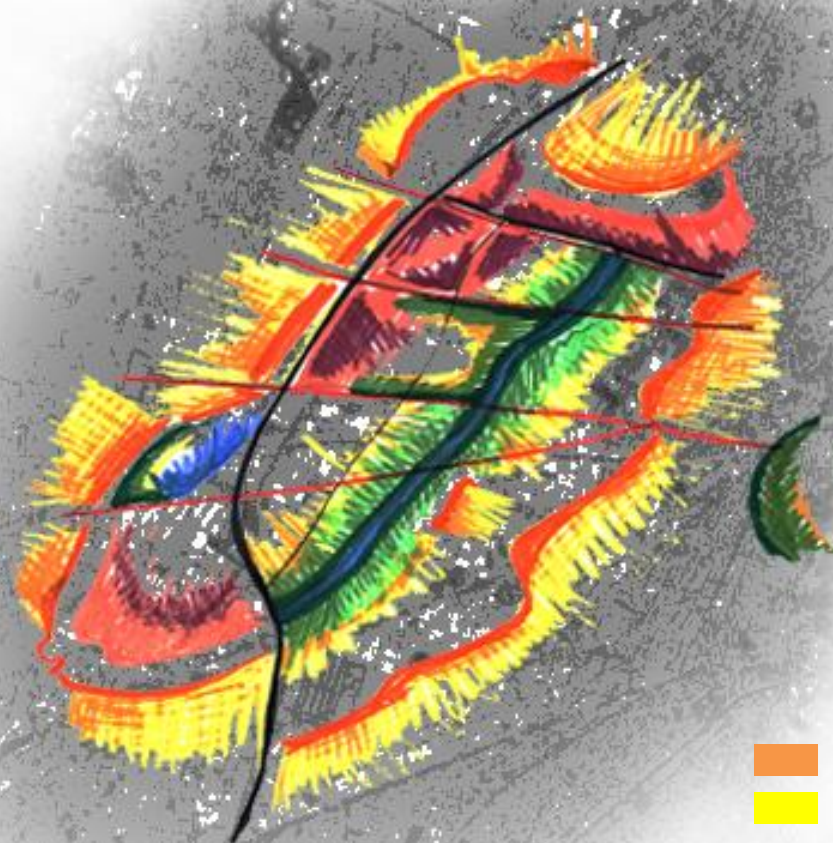
Συγκρότημα Γεωπονικής Σχολής - Βοτανικός Κήπος

Η Γεωπονική Σχολή με τις υποδειγματικές γεωργικές εγκαταστάσεις (δενδροκομείο, αμπελώνας, αγρός με φυτικές συλλογές, ανθοκομείο, θερμοκήπια, βουστάσιο, γεωργικό μουσείο) είναι ένα συγκρότημα που μπορεί να ανοίξει στο κοινό και να δημιουργηθεί μια πορεία σε σύνδεση με το Βοτανικό Κήπο.

Ρέμα προφήτη Δανιήλ



Χάρτης: υφιστάμενα ρέματα Λεκανοπεδίου Αττικής



- Γενική κατοικία
- Αμιγής κατοικία
- Πράσινο
- Εκπαίδευση
- Αμαξοστάσια-μεταφορές
- Βιομηχανία-βιοτεχνία
- Λ.Κηφισού
- Δευτερεύων άξονας
- Ρέμα

σκήτσο: χαρακτηρισμός του Ελαιώνα και των γύρω περιοχών

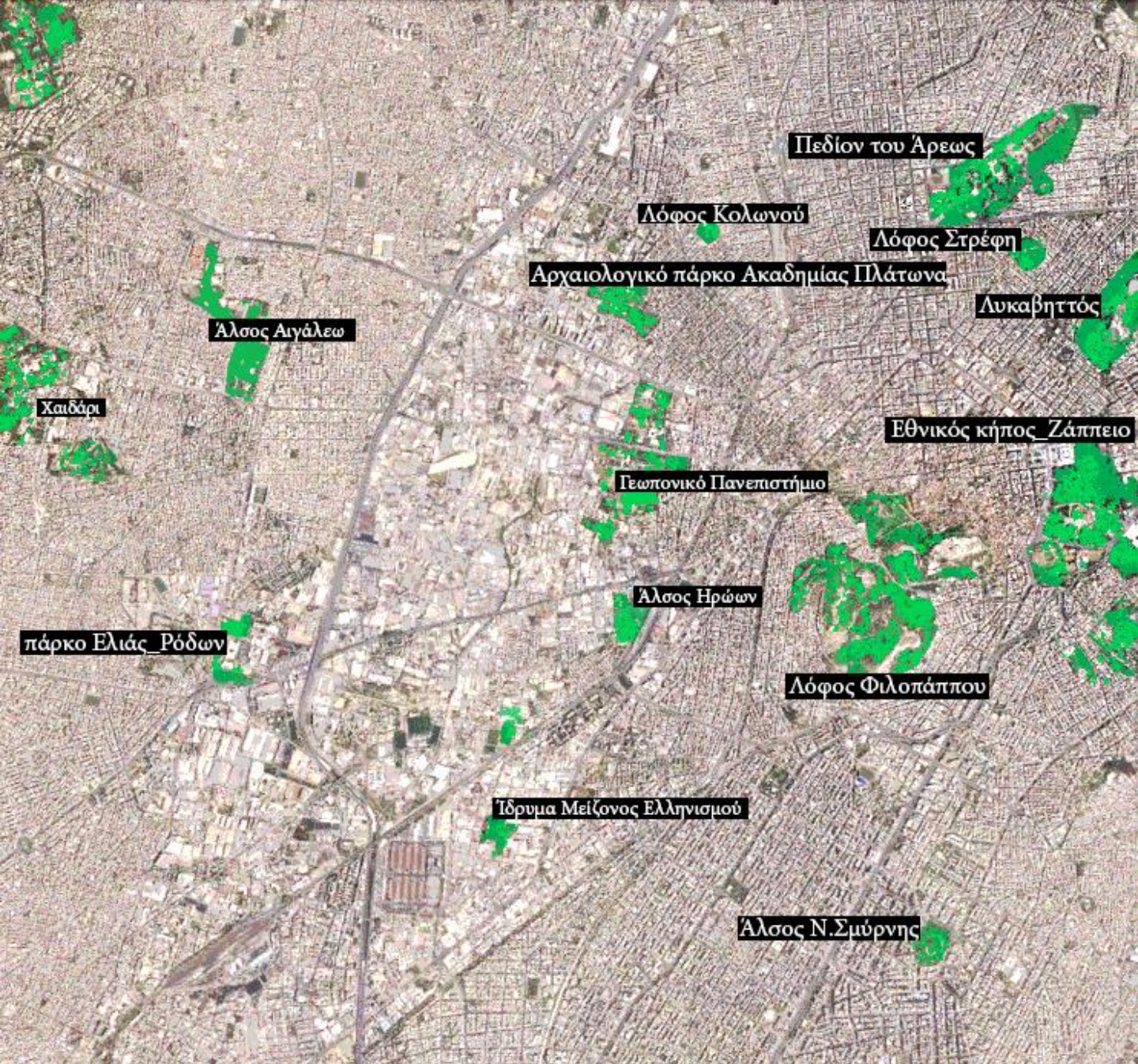
Φυσικά και ανθρωπογενή χαρακτηριστικά της περιοχής:

Περιφερειακά του Ελαιώνα υπερισχύουν οι **κατοικημένες** περιοχές.

Στο κέντρο του Ελαιώνα ορθώνεται ένα φυσικό στοιχείο **το ρέμα**, που αποτελεί τομή στο χώρο.

Εντός του Ελαιώνα υπερισχύουν **βιομηχανίες και βιοτεχνίες**.

Κεντρικοί **οδικοί άξονες** τον κατακερματίζουν.



διάγραμμα: πυρήνες πρασίνου στο Λεκανοπέδιο Αττικής

Στο διάγραμμα παραπάνω, διακρίνονται οι πυρήνες πρασίνου, που χαρακτηρίζουν την ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Είναι εμφανής η έλλειψη πρασίνου και η ανάγκη για ύπαρξη ανοιχτών χώρων πρασίνου.

Ο Λόφος του Φιλοπάππου είναι ο πιο κοντινός μεγάλος πυρήνας πρασίνου.

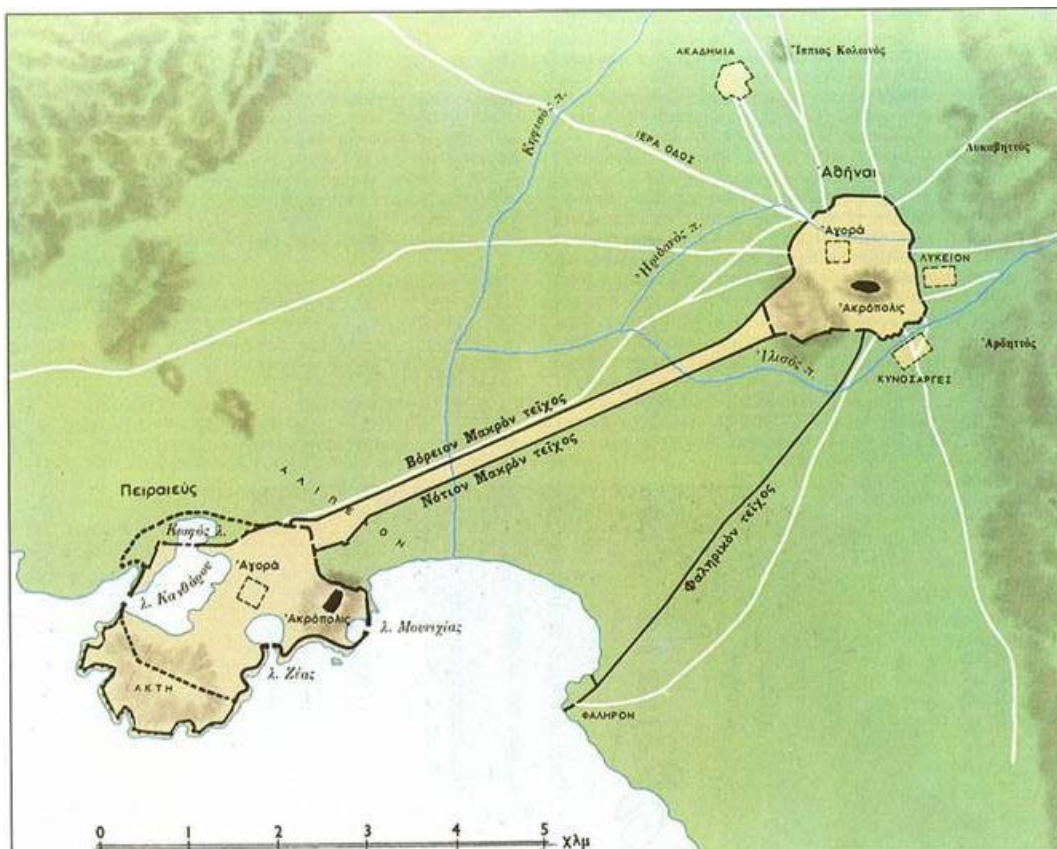
Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης

1.2. Ιστορική εξέλιξη

Θέλοντας να μελετήσουμε την εξέλιξη της περιοχής του Ελαιώνα στο πέρασμα του χρόνου, χρειάστηκε αρκετές φορές η μελέτη της ευρύτερης περιοχής καθώς ο Ελαιώνας έχει τη διαφορετικότητα στο να μην εμφανίζεται σαν ενότητα, αλλά να εμπλέκεται στην εξέλιξη των γύρω περιοχών, κάνοντας συχνά αρκετά δύσκολη τη διάκριση των ορίων του.

Σκοπός είναι η σύντομη κατανόηση της αλλαγής του χαρακτήρα της περιοχής και όχι η ενδελεχής ιστορική αναδρομή του χώρου.

Η Αττική ήταν άδενδρη περίπου έως τον 6ο π.Χ.αι.. Τότε με απόφαση του Πεισίστρατου, άρχισε η φύτευση ελαιόδεντρων για την προστασία των οποιών, είχε θεσπιστεί ειδική νομοθεσία.



εικ. Οχύρωση Αθήνας και Πειραιά 6ος αι.

- — — — Τὰ Μακρὰ τείχη
- ▬ ▬ ▬ ▬ Παλαιὰ Κιμώνειος γραμμή του τείχους
- Μετατροπές από τὸν Κόνωνα (4ος αἰ. π.Χ.)

Από εκεί και έπειτα η πορεία εξέλιξης της περιοχής μπορεί να αναλυθεί σε 3 φάσεις:

1. Ο Ελαιώνας εκτός των τειχών (έως 19ο-αρχές 20ού αι.): η περιοχή αποτελεί ένα πεδίο ελεύθερων ροών και κινήσεων, ο ποταμός Κηφισός διαιρείται σε τρείς βραχίονες, διαμορφώνοντας μια εύφορη κοιλάδα - υπερτερεί ο γεωργικός χαρακτήρας της περιοχής (σημειώνεται ότι η περιοχή μέχρι το '60 είχε γεωργικό και κτηνοτροφικό χαρακτήρα)



εικ. Julien David Le Roy, χάρτης του λεκανοπεδίου, 1770, ■ περιοχή του Ελαιώνα, πηγή: www.greekscapes.gr

2. Η μετάβαση (μετά το '22): Η περιοχή περιορίζεται από την οικιστική ανάπτυξη και σταδιακά αρχίζει να απομονώνεται από την υπόλοιπη αστική εξέλιξη, νέοι δρόμοι χαράσσονται και παλιότεροι οριστικοποιούνται, εντείνεται η εγκατάσταση βιομηχανιών, που αρχικά συνυπάρχουν με τους λαχανόκηπους και τις καλλιέργειες.

Ο Ελαιώνας μετασχηματίζεται καθ' όλη τη διάρκεια του 20ου αι., λόγω της πλεονεκτικής του θέσης στο λεκανοπέδιο όσον αφορά στην εγκατάσταση βιομηχανίας και βιοτεχνιών. Η περιοχή μετατρέπεται στο βιομηχανικό- βιοτεχνικό κέντρο της πρωτεύουσας. Η δραστηριότητα αυτή έφτασε στο απόγειό της, τις μεταπολεμικές δεκαετίες του '50 και του '60,

εποχή κατά την οποία ολοκληρώνονται και τα μεγάλα οδικά έργα στην πρωτεύουσα.

Ως αποτέλεσμα αυτών των μετασχηματισμών, η περιοχή του Ελαιώνα μετατρέπεται σε μια αποκομμένη νησίδα, περικυκλωμένη από σημαντικότετους άξονες κυκλοφορίας και γίνεται σταδιακά ένας μεταφορικός κόμβος με τεράστιους φόρτους.

Καταλυτικό ρόλο στην εξέλιξη της περιοχής, έπαιξε το γεγονός ότι μέχρι το 1991 η περιοχή του Ελαιώνα δεν είχε ακόμα ενταχθεί στο σχέδιο πόλης. Αποτελούσε κυριολεκτικά μια "τρύπα" στον πολεοδομικό ιστό και δεν υπήρχε πρακτικά καμία ρύθμιση που να αφορά στην οικοδόμηση και στις χρήσεις γης της περιοχής.

Τη δεκαετία του '90 αντιστράφηκε το κλίμα και εκδηλώθηκε μια πρώτη αποβιομηχάνιση της περιοχής. Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. Π.Δ. του 1995, θα έπρεπε έως το 2007 να απομακρυνθούν από τον Ελαιώνα βυρσοδεψεία, επιμεταλλωτήρια, κεραμοποιεία και τσιμεντοβιομηχανίες, ενώ 44% της έκτασης της περιοχής θα γινόταν πράσινο, οι βιομηχανίες θα συγκεντρώνονταν σε ειδικές ζώνες και οι οχλούσες χρήσεις θα απομακρύνονταν.

3. Εντός τειχών (τελευταίες δεκαετίες): Περίοδος αποβιομηχάνισης, είσοδος τριτογενούς τομέα: γραφεία, εμπόριο και υπηρεσίες εγκαθίστανται κυρίως κατά μήκος των βασικών αξόνων, η πόλη κυριαρχεί στη φύση, τα δύο πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Πειραιά αποτελούν πλέον μία πολεοδομική ενότητα.

Φτάνοντας στον 21ο αι., ο Ελαιώνας λειτουργεί διασπαστικά στον ιστό της πόλης, αλλά εξακολουθεί να κατέχει σημαντικό μερίδιο του βιομηχανικού και παραγωγικού δυναμικού όλης της χώρας. Με την πάροδο του χρόνου οι αυτοκινητόδρομοι, δημιουργήσαν ένα τείχος και μια έντονη τομή στο χώρο, που προκάλεσε και την απόσπαση του από το χώρο της πόλης και τελικά τη διάκριση του ως ανεξάρτητη περιοχή. Το καθεστώς της μη οργάνωσης των χρήσεων γης στην περιοχή είναι που διευκολύνει την ανομία και την εγκατάσταση χαμηλότερων κοινωνικών στρωμάτων, που διώκονται από άλλες περιοχές της Αθήνας.

Αξίζει να σημειωθεί πως η πορεία εξέλιξης του Ελαιώνα σχετίζεται με τις μεταβολές στην ελληνική οικονομία (γεωργική παραγωγική βάση - στροφή στη βιομηχανική ανάπτυξη - τριτογενοποίηση της Ελληνικής οικονομίας - οικονομική κρίση), που αποτυπώνονται στο σημερινό τοπίο.



Αεροφωτογραφία, 2006 , Λεωφόρος Κηφισού, πηγή: <http://galaxy.hua.gr/~landscapesatlas/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapesat/34/100-elaionas-athina.html>)⁴

Φτάνοντας στον 21ο αι., ο Ελαιώνας λειτουργεί διασπαστικά στον ιστό της πόλης, αλλά εξακολουθεί να κατέχει σημαντικό μερίδιο του βιομηχανικού και παραγωγικού δυναμικού όλης της χώρας. Με την πάροδο του χρόνου οι αυτοκινητόδρομοι, δημιουργήσαν ένα τείχος και μια έντονη τομή στο χώρο, που προκάλεσε και την απόσπαση του από το χώρο της πόλης και τελικά τη διάκριση του ως ανεξάρτητη περιοχή.

Το καθεστώς της μη οργάνωσης των χρήσεων γης στην περιοχή είναι που διευκολύνει την ανομία και την εγκατάσταση χαμηλότερων κοινωνικών στρωμάτων, που διώκονται από άλλες περιοχές της Αθήνας (Ρομά).

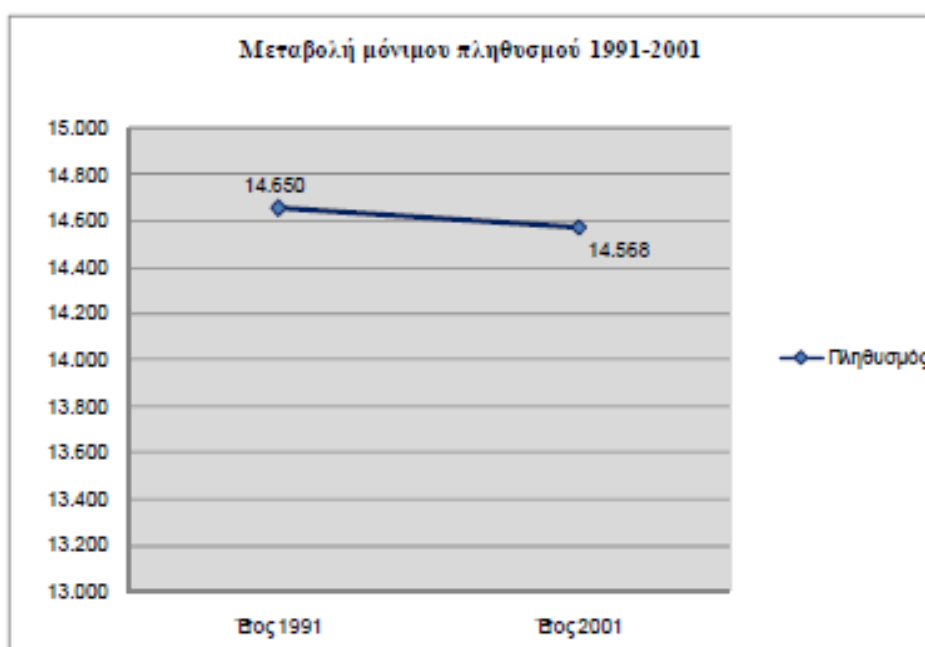
Αξίζει να σημειωθεί πως η πορεία εξέλιξης του Ελαιώνα σχετίζεται με τις μεταβολές στην ελληνική οικονομία (γεωργική παραγωγική βάση - στροφή στη βιομηχανική ανάπτυξη- τριτογενεοποίηση της Ελληνικής οικονομίας - οικονομική κρίση), που αποτυπώνονται στο σημερινό τοπίο.

⁴ Στην αεροφωτογραφία παρουσιάζεται ένα βιομηχανικό αστικό τοπίο σε πλήρη αντιδιαστολή με το όνομα του : ο Ελαιώνας της Αθήνας. Η λεωφόρος Κηφισού (το "Ποτάμι") αποτελεί το όριο προς τη δυτική Αθήνα και βασικό λειτουργικό στοιχείο ύπαρξης της βιομηχανικής συγκέντρωσης. Το μωσαϊκό κάλυψης της γης όπως αποτυπώνεται στην αεροφωτογραφία προδίδει την κυριαρχία της βιομηχανικής-βιοτεχνικής δραστηριότητας στην περιοχή, δεν αποκαλύπτει όμως το συνονθύλευμα άσχετων και ασυμβίβαστων μεταξύ τους χρήσεων, που με μεγάλο κόστος συμβιώνουν εδώ. Στο βάθος δεξιά ο Πειραιάς και στο κέντρο το Φαληρικό Δέλτα με τις σιλουέτες των σταδίων "Ειρήνης και Φιλίας" και "Καραϊσκάκη"



1.3 Πληθυσμιακή εξέλιξη

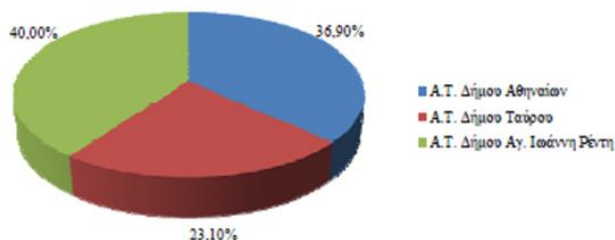
Κατά την περίοδο 1991-2001, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, ο μόνιμος πληθυσμός στο σύνολο της περιοχής μελέτης έμεινε σχεδόν σταθερός (14650 άτομα το 1991 και 14568 άτομα για το 2001) παρουσιάζοντας πολύ μικρή μείωση της τάξης του 0,6%. Η μεγαλύτερη μείωση εμφανίζεται στο Δήμο Αθηναίων με μεταβολή από το έτος 1991 στο 2001, 11,44%. Στο τμήμα της περιοχής που ανήκει διοικητικά στον δήμο Ταύρου, ο πληθυσμός μειώθηκε κατά 3387 άτομα. Αντίθετα στο Δήμο Αγ. Ιωάννη Ρέντη, ο μόνιμος πληθυσμός αυξήθηκε κατά ποσοστό 10,68%.



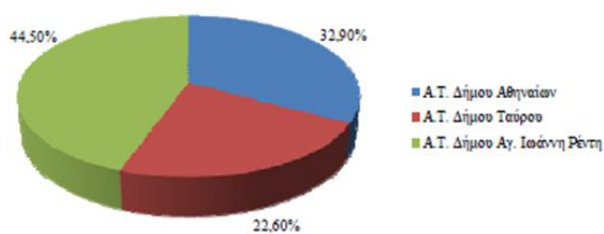
Πηγή: ΕΣΥΕ

Το έτος 1991 το μεγαλύτερο ποσοστό των μόνιμων κατοίκων που διέμεναν στην περιοχή μελέτης εντοπιζόταν στο Δήμο του Αγ. Ιωάννη Ρέντη με συγκέντρωση 40%. Εξίσου σημαντικό ποσοστό της τάξης του 36,9% καταλαμβάνουν οι μόνιμοι κάτοικοι των τομέων της Αθήνας, ενώ στο Δήμο Ταύρου το ποσοστό αυτό είναι μικρότερο. Το 2001 παρατηρείται μείωση των μόνιμων κατοίκων στους απογραφικούς τομείς των δήμων Αθηναίων και Ταύρου, ενώ στην περιοχή του Αγίου Ιωάννη Ρέντη οι μόνιμοι κάτοικοι αυξήθηκαν, καταλαμβάνοντας ποσοστό 44,5% επί του συνόλου των μόνιμων κατοίκων της περιοχής εργασίας. Οι λόγοι για αυτές τις μεταβολές παραμένουν αδιευκρίνιστοι.

Κατανομή μόνιμου πληθυσμού ανά απογραφικό τομέα για το έτος 1991

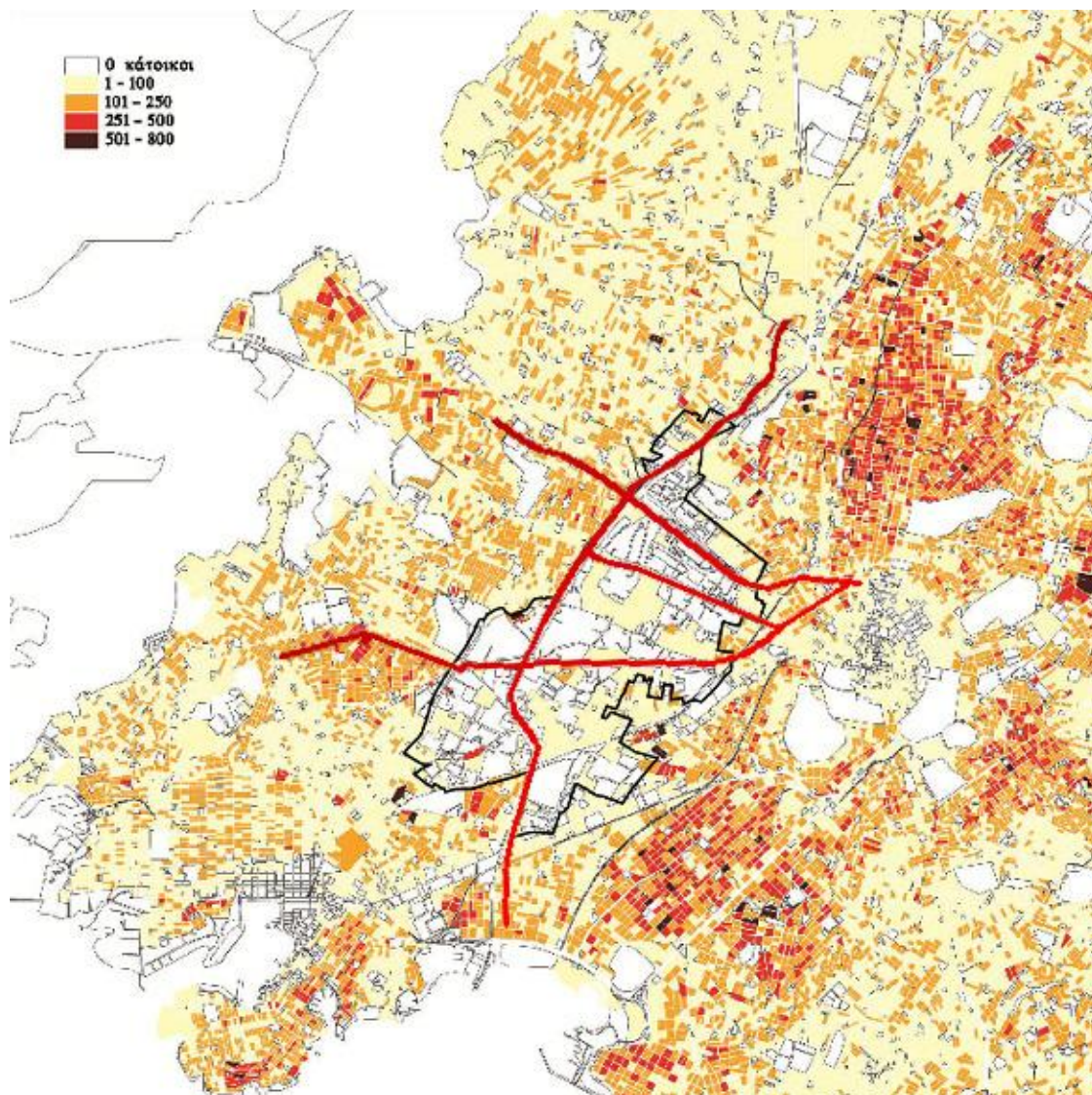


Κατανομή μόνιμου πληθυσμού ανά απογραφικό τομέα για το έτος 2001



Πηγή: ΕΣΥΕ

Παρ'όλο που ο μόνιμος πληθυσμός της περιοχής, τη δεκαετία 1991-2001, μεταβλήθηκε κατά πάρα πολύ μικρό ποσοστό, δεν μπορεί να θεωρηθεί πως οι μεταβολές αυτές στην κατανομή των κατοίκων αφορούν μετακινήσεις κατοίκων αποκλειστικά εντός της περιοχής μελέτης (δηλαδή από τομείς ενός Δήμου σε τομείς κάποιου άλλου), μια και η θέση της περιοχής στο πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηναίων είναι τέτοια, που έλκει άτομα από διάφορους Δήμους και οικισμούς, πολλές φορές και για σχετικά μικρό χρονικό διάστημα.

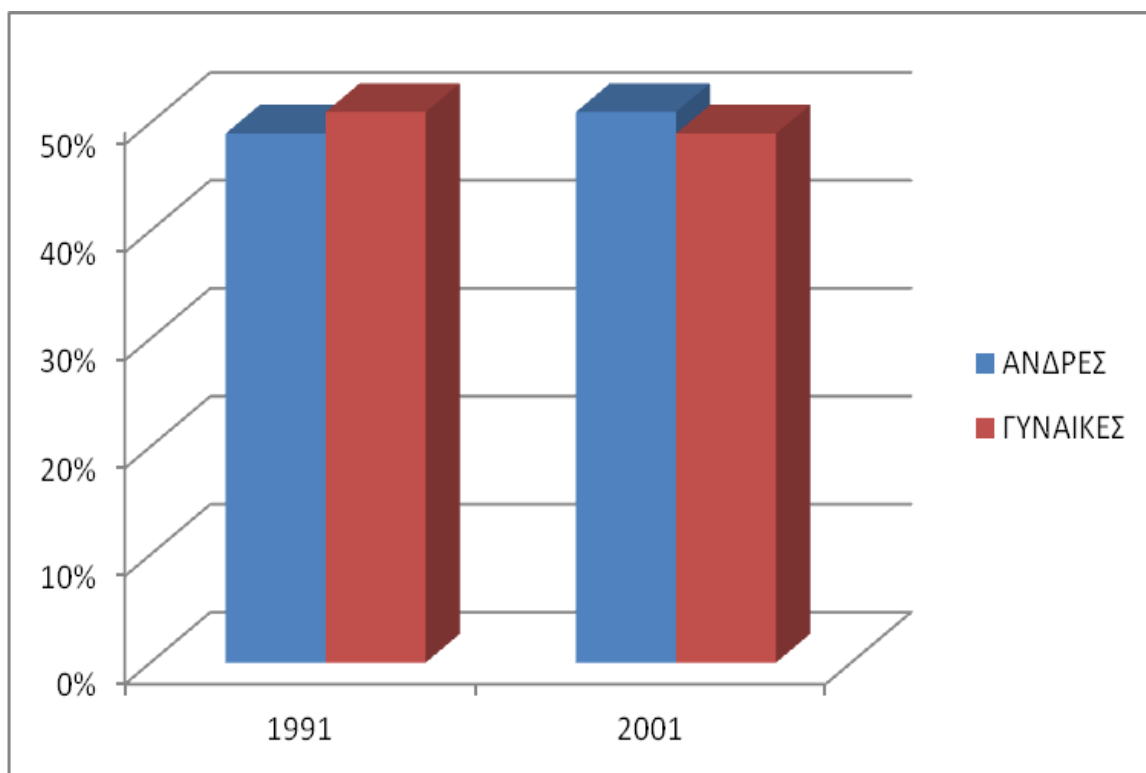


εικ.:η κατανομή του πληθυσμού στον Ελαιώνα και την ευρύτερη περιοχή του το 1996 και βασικοί οδικοί άξονες που τον δαιτρέχουν, πηγή: Αττικό Μετρό

1.3.1 Σύσταση Πληθυσμού κατά Φύλο και Ηλικία

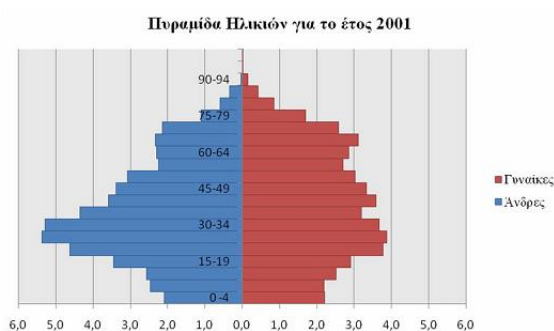
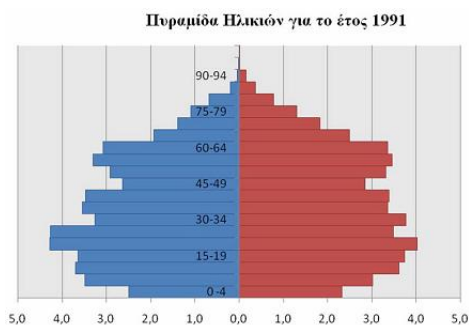
Σύμφωνα με τα στοιχεία των απογραφών της ΕΣΥΕ, η σύνθεση του πληθυσμού κατά φύλο, τόσο στην απογραφή του 1991 όσο και σ' αυτήν του 2001, είναι σε σχετική ισορροπία, με μια μικρή μεταβολή, αφού οι γυναίκες από 51% το 1991 μειώθηκαν σε ποσοστό 49% για το 2001.

Αντιλαμβανόμαστε λοιπόν, πως η μικρή πτώση κατά 0,6% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού της περιοχής μελέτης επηρέασε σαφώς το γυναικείο πληθυσμό, με την αρνητική μεταβολή του να φτάνει περίπου το 4%. Ενισχυμένο, λόγω όλων των παραπάνω, εμφανίζεται το ποσοστό των ανδρών καθώς αυξήθηκε από 49% επί του πληθυσμού της περιοχής, σε 51% το 2001. Τα παρακάτω διαγράμματα είναι ενδεικτικά της διάρθρωσης του πληθυσμού κατά φύλο.



εικ.: Διάρθρωση μόνιμου πληθυσμού 1991-2001 κατά φύλο, πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ

Στους παρακάτω πίνακες βλέπουμε την ηλικιακή σύσταση του μόνιμου πληθυσμού τα έτη 1991 και 2001 κατά ομάδες ηλικιών.



Πηγή: Πανόραμα Απογραφών Δεδομένων - ΕΚΚΕ

Όπως βλέπουμε, το 1991 η πλειονότητα των ανδρών και γυναικών ήταν ηλικίας 40 έως 64 ετών. Αντίστοιχα, μεγάλος αριθμός ατόμων αυτής της ηλικιακής ομάδας καταγράφεται και το 2001, ενώ παρατηρείται αύξηση των ανδρών ηλικίας από 25 έως 39 ετών. Αυξημένος συγκριτικά με το 1991 εμφανίζεται και ο αριθμός των ατόμων άνω των 65 ετών. Όσον αφορά στα παιδιά, εντοπίζεται μείωσή τους κυρίως στις μικρές ηλικίες (από 0 έως 14 ετών).

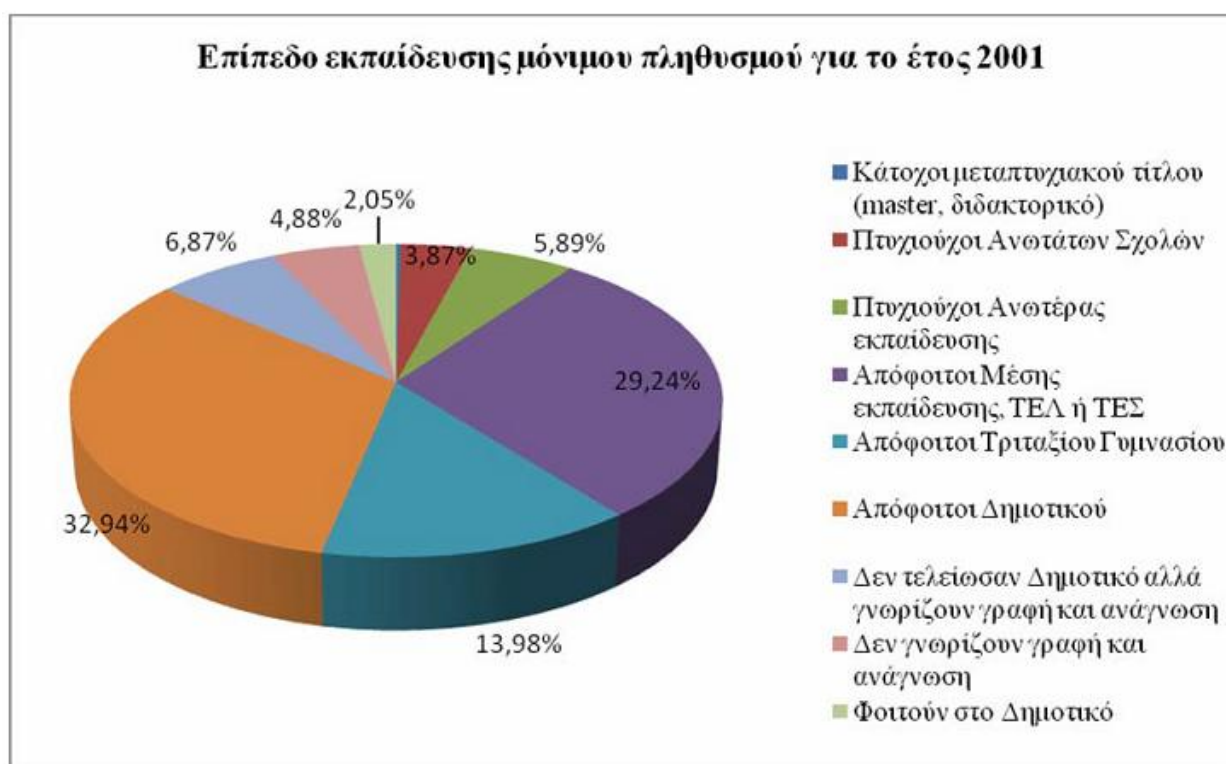
1.3.2.Οικογενειακή Κατάσταση

Το έτος 2001 οι περισσότεροι κάτοικοι δήλωναν έγγαμοι, ενώ επίσης υψηλό ποσοστό κατείχαν και οι άγαμοι. Πολύ λιγότερα ήταν τα διαζευγμένα ή σε διάσταση άτομα, όπως και οι χήροι. Το υψηλό ποσοστό των έγγαμων κατοίκων υποδηλώνει την ύπαρξη οικογενειών και αφορά περίπου στο μισό μόνιμο πληθυσμό της περιοχής μελέτης.



πηγή: Πανόραμα Απογραφών Δεδομένων - ΕΚΚΕ

1.3.3. Επίπεδο εκπαίδευσης



Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων -ΕΚΚΕ

Το μορφωτικό επίπεδο των μόνιμων κατοίκων κρίνεται ικανοποιητικό και επικρατεί η τάση του πληθυσμού να συνεχίζει την εκπαίδευσή του στην δευτεροβάθμια βαθμίδα εκπαίδευσης (43,22%). Ο συνολικός αριθμός των ατόμων που δεν τελείωσαν την πρωτοβάθμια εκπαίδευση ή είναι αναλφάβητοι μειώθηκε κατά μικρό ποσοστό το έτος 2001.

1.3.4. Ξένη υπηκοότητα

Η περιοχή του Ελαιώνα ήταν και εξακολουθεί να είναι στενά συνδεδεμένη με πληθυσμιακές ομάδες χαμηλού οικονομικού επιπέδου. Οι ανάγκες των βιομηχανικών μονάδων σε φτηνό εργατικό δυναμικό σε συνδυασμό με την αναζήτηση εργασίας από τους αλλοδαπούς που φιλοξενούνται στη χώρα μας και τη φθηνή στέγη που προσφέρει η περιοχή οδήγησαν στην εγκατάσταση μεταναστών ξένης υπηκοότητας στην ευρύτερη περιοχή. Παράλληλα, τα τελευταία χρόνια η περιοχή αποτέλεει θύλακα υποδοχής αλλοδαπών εξαιτίας της υποβάθμισης αλλά και των θέσεων εργασίας που παρέχονται στις υπό λειτουργία υφιστάμενες επιχειρήσεις.

Η σύσταση του μόνιμου πληθυσμού της περιοχής με βάση την υπηκοότητα αναλύεται στις παρακάτω κατηγορίες :

Ελληνική και Κυπριακή	83,09%
Αλβανική	6,97%
ΕΕ15 ⁵ και ΕΕ25 ⁶ (πλην της Κύπρου)	0,45%
Λοιπές Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης	1,38%
Ανεπτυγμένες χώρες εκτός Ευρώπης	0,23%
Λοιπές χώρες εκτός Ευρώπης	7,86%
Αδιευκρίνιστη υπηκοότητα	0,01%

Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ

Παρατηρώντας τον παραπάνω πίνακα για το σύνολο της περιοχής μελέτης βλέπουμε πως οι περισσότεροι αλλοδαποί είναι από χώρες εκτός Ευρώπης, όπως το Αφγανιστάν, το Πακιστάν, χώρες της Αφρικής, οι Φιλιππίνες κ.λ.π. και ακολουθούν οι κάτοικοι Αλβανικής υπηκοότητας. Οι κάτοικοι με υπηκοότητα διαφορετική των παραπάνω, συγκεντρώνουν χαμηλά ποσοστά και αφορούν κυρίως άτομα από χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης.

⁵ Η Ευρωπαϊκή Ένωση των 15 (ΕΕ-15) αναφέρεται στις χώρες-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης πριν από τη διεύρυνση, την 1η Μαΐου 2004. Συγκεκριμένα, η ΕΕ-15 περιλαμβάνει τις ακόλουθες χώρες: Αυστρία, Βέλγιο, Γαλλία, Γερμανία, Δανία, Ελλάδα, Ηνωμένο Βασίλειο, Ιρλανδία, Ισπανία, Ιταλία, Λουξεμβούργο, Ολλανδία, Πορτογαλία, Σουηδία, Φινλανδία.

⁶ Με τη διεύρυνση της 1ης Μαΐου 2004, προστίθενται : Τσεχία, Εσθονία, Κύπρος, Λετονία, Λιθουανία, Ουγγαρία, Μάλτα, Πολωνία, Σλοβενία, Σλοβακία



Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ

Η παρουσία περισσότερων αλλοδαπών αντρών που ζουν και δραστηριοποιούνται μόνιμα στην περιοχή δικαιολογείται από το γεγονός ότι ένας από τους βασικότερους λόγους μετανάστευσης, είναι η εύρεση εργασίας. Συνήθως οι δυσλειτουργίες με τις οποίες καταλήγουν να ασχολούνται οι αλλοδαποί μετανάστες είναι κατασκευές, μεταφορές, βιομηχανία κλπ, και προτιμούνται από τους εργοδότες οι άντρες απασχολούμενοι. Κατά συνέπεια είναι αναμενόμενο να εμφανίζονται περισσότεροι άντρες από γυναίκες.

Συνολικά, μπορούμε να πούμε πως ο αριθμός των αλλοδαπών που εντοπίζεται στην περιοχή και καταλαμβάνει περίπου το 17% του μόνιμου πληθυσμού, αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι αυτής και συμβάλλει στη διαμόρφωση του κοινωνικού προφίλ και της συνολικής φυσιογνωμίας της περιοχής μελέτης.

1.4. Προτάσεις που έχουν διατυπωθεί - Υφιστάμενο καθεστώς

Από το 1954, δίνονται κατευθύνσεις για την ενίσχυση της βιομηχανίας στον Ελαιώνα. Η περιοχή εντάσσεται σε μελέτες που δεν υλοποιούνται και διατάγματα που δεν νομοθετούνται είτε δεν εφαρμόζονται.

Νομοθετικά το τμήμα που ανήκει στο Μοσχάτο και αποτελεί κυρίως βιομηχανική ζώνη, έχει ενταχθεί στο Σχέδιο κατά την πρώτη μεταπολεμική περίοδο, ενώ περίπου 670 στρέμματα εντάχθηκαν στο σχέδιο με χρήση κατοικία και συντελεστή εκμετάλλευσης 0,8 στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης.

Οι εξαγγελίες για την ανάπτυξη και εξυγίανση της περιοχής ξεκινούν ήδη από το 1980, η περιοχή κινεί το ενδιαφέρον της πολιτείας και των μελετητών, με διαφορετικές κατευθύνσεις σχετικά με τη βιομηχανία. Οι επιπτώσεις των βιομηχανικών μονάδων που βρίσκονται σε μεγάλη εγγύτητα με την πόλη είναι πλέον εμφανείς και ξεκινά μια διαδικασία αποβιομηχάνισης της περιοχής.

Με το ΡΣΑ του 1985 (Ν.1515/1985), η περιοχή του Ελαιώνα/Βοτανικού περιλαμβάνεται στις περιοχές με χρήση 'Βιομηχανικά-Βιοτεχνικά Πάρκα' με στόχο την απομάκρυνση από την περιοχή των μεγάλων μονάδων υψηλής όχλησης και τη δυνατότητα εγκατάστασης μονάδων μεσαίας και χαμηλής όχλησης. Ωστόσο, ως το 1990, δεν θεσμοθετείται καμία πολεοδομική μελέτη.

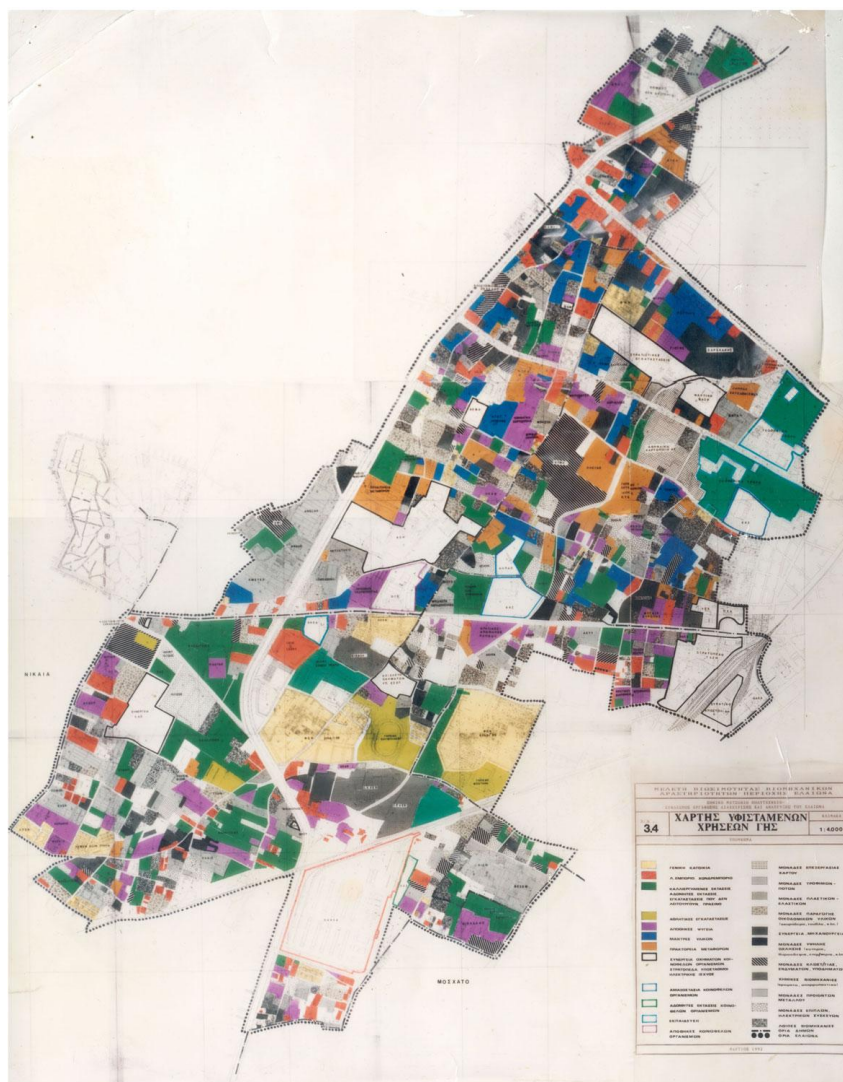
Δεδομένων των συνθηκών, το ΥΠΕΧΩΔΕ αναθέτει στον Οργανισμό Αθήνας σε συνεργασία με το ΕΜΠ τη διεξαγωγή μιας σειράς ερευνητικών προγραμμάτων⁷ και την εκπόνηση νέας Πολεοδομικής Μελέτης για τον Ελαιώνα, με σκοπό να προσδιοριστούν οι πραγματικές συνιστώσες του προβλήματος και να προωθηθεί ένας σχεδιασμός που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες της πόλης.

⁷ α) Πολεοδομική Οργάνωση και Ανάπτυξη Περιοχής Ελαιώνα στην Αθήνα. Δήμος Αθήνας, 1992. Επιστημονικός υπεύθυνος: Λ. Βασενχόβεν, β) Εφαρμογή μεθοδολογίας ανωτέρω προγράμματος σε εμπορική περιοχή Δήμου Αθήνας. Δήμος Αθήνας, 1992. Επιστημονικός υπεύθυνος: Λ. Βασενχόβεν, γ) Εκτίμηση της πυρικής διακινδύνευσης των δασικών εκτάσεων και αντιπυρικός / χωροταξικός σχεδιασμός πρόληψης-ετοιμότητας. Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας, 1991-1994. Επιστημονικός υπεύθυνος: Λ. Βασενχόβεν, δ) Καταγραφή και Βιωσιμότητα των Βιομηχανικών Δραστηριοτήτων του Ελαιώνα, Σύνδεσμος Δήμων περιοχής Ελαιώνα Αθήνας, 1991-1992. Επιστημονικός Υπεύθυνος: Καθηγητής Ν. Μαρκάτος, Τμήμα Χημικών Μηχανικών ΕΜΠ. Το ΕΧΟΑ, με συντονιστή τον Λ. Βασενχόβεν, μετείχε ισότιμα στο πρόγραμμα.

Αποτέλεσμα των παραπάνω, όσον αφορά στο νομοθετικό πλαίσιο για τον Ελαιώνα, ήταν το Προεδρικό Διάταγμα του 1995 1049/Δ/95, το οποίο τροποποίησε το αντίστοιχο του 1991. Αποτελεί το βασικό νόμο με βάση τον οποίο προωθείται ο σχεδιασμός της περιοχής και ισχύει μέχρι σήμερα – βεβαίως μαζί με τις εκάστοτε ρυθμίσεις και τροποποιήσεις του, όπως φανερώνει η πληθώρα των διαταγμάτων που συντάχθηκαν μετά το 1995 και αφορούν στον Ελαιώνα.⁸ (βλ. ΦΕΚ στις αναφορές στο τέλος του κειμένου).

Πιο συγκεκριμένα:

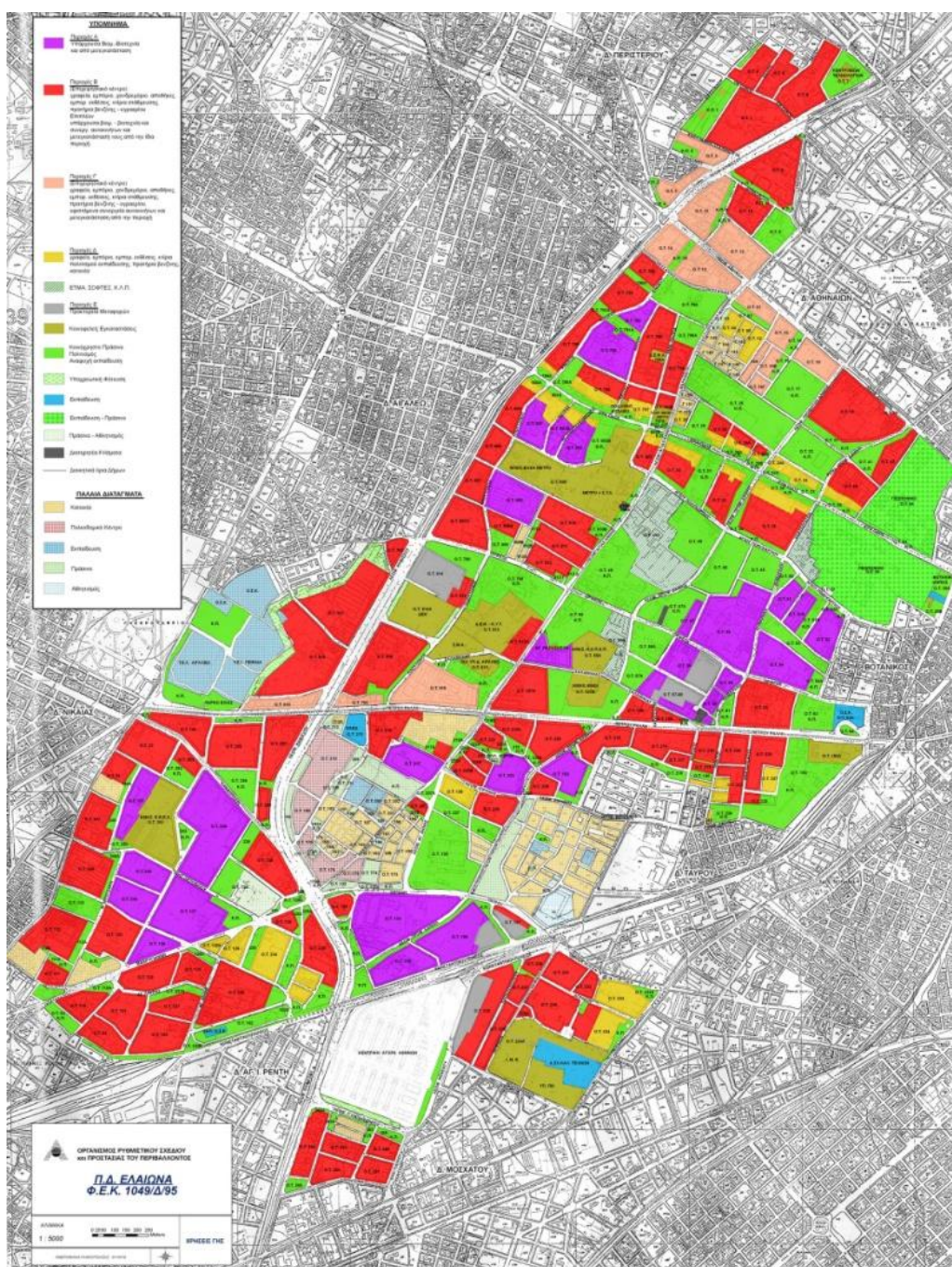
- Στο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ καταγράφονται περίπου 2.895 επιχειρήσεις κυρίως στο τμήμα του Ελαιώνα που υπάγεται διοικητικά στους Δ. Αθηναίων και Ρέντη. Αναφέρεται πως οι λεωφόροι Κηφισού, Καβάλας, Κων/πόλεως, Πειραιώς, Θηβών: "οριοθετούν την περιοχή με σαφή και οριστικό τρόπο, διακόποντας τη συνέχεια με τις περιοχές κατοικίας των αντίστοιχων Δήμων" και αποτελούν πέντε οδικούς φραγμούς καταργούν τα διοικητικά όρια και αυτονομούν την περιοχή.



Εικ.
χάρτης
χρήσεων
γης,
1992,
πηγή:
αρχείο
Π. Σαπουντζή
(ζάκη)

⁸ Ν.3481/2006 στο ΦΕΚ 162Α/2-8-2006, Ν.1337/1983, Ν.3325/2005 στο ΦΕΚ 68Α/11-3-2005, Ν.1515/1985 στο ΦΕΚ 18Α/18-2-1985, Π.Δ. στο ΦΕΚ 1049Δ/30-11-1995, Π.Δ. στο ΦΕΚ 74Δ/14-2-1991, Π.Δ. στο ΦΕΚ 742Δ/11-7-1996, Π.Δ. στο ΦΕΚ 208Δ/7-4-2000, Π.Δ. στο ΦΕΚ 363Δ/ 8-5-2002, Π.Δ. στο ΦΕΚ 959Δ/12-9-2003

•Με το προεδρικό διάταγμα του 1995⁹ θεσμοθετήθηκε η ανάπλαση της περιοχής, προβλέποντας τη συγκέντρωση βιοτεχνιών και βιομηχανιών ήπιας όχλησης σε ειδικές ζώνες και ευρύτατες κοινόχρηστες εκτάσεις πρασίνου, με στόχο την ιστορική αναβίωση του Ελαιώνα. Σύμφωνα με το διάταγμα οι περιοχές πρασίνου θα καταλαμβάνουν ποσοστό 30% του συνόλου της περιοχής, το οποίο θα αυξηθεί κατά 14% από την υποχρεωτική φύτευση ακάλυπτων τμημάτων των ιδιωτικών γηπέδων και την απομάκρυνση σε β' φάση των μονάδων όπως το πρώην εργοστάσιο ΕΤΜΑ.



εικ.: η χάραξη του ρυμοτομικού σχεδίου και οι χρήσεις που προβλέπει για τον Ελαιώνα το Π.Δ. 1049Α/1995, τροποποιώντας το αντίστοιχο Π.Δ. 74Α/1991, πηγή: ΟΡΣΑ, 1998

⁹ Προεδρικό Διάταγμα 20-09-1995: *Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (νομού Αττικής)*, (ΦΕΚ 1049/Α1995), 30-11-1995.

•Το 1998 βάσει του Π.Δ. 221/1998¹⁰ ιδρύεται Ειδικός Φορέας Προστασίας Περιβάλλοντος για την ανάπτυξη και Διαχείριση της περιοχής Ελαιώνα Αττικής. Η μέριμνα του νέου αυτού φορέα ανάπτυξης είναι η εφαρμογή του Σχεδίου που θεσμοθετήθηκε με το νέο ΠΔ.1995 (ΦΕΚ 1049 Δ.30-11-1995) και θα πρέπει με τη δραστηριοποίηση του, να οδηγήσει την περιοχή σε μια διαδικασία μετασχηματισμού που θα διαρκέσει 20-30 χρόνια και θα έχει ως τελική κατάληξη το σχέδιο και τις χρήσεις γης της πολεοδομικής μελέτης και περιλαμβάνει:

_επίλυση του προβλήματος των παράνομα υφισταμένων χρήσεων, με την κατεδάφιση αυθαίρετων, την επιβολή προστίμων και τη χορήγηση αδειών από τα αρμόδια υπουργεία

_απομάκρυνση των μη προβλεπόμενων χρήσεων και μεθόδευση της αναγκαστικής απομάκρυνσης μετά από πάροδο 5, 10 ή 15 ετών μέσω της κατοχύρωσης πολεοδομικών ζωνών για την εγκατάσταση ρυπογόνων βιομηχανικών κλάδων και τη θεσμική κατοχύρωση κινήτρων μετεγκατάστασης τους

_επίλυση του προβλήματος μεγάλων εισφορών σε γη

_σχεδιασμός ενεργειών & εφαρμογή ειδικού προγράμματος για την αποφυγή καταστάσεων απαξίωσης βιομηχανικών εγκαταστάσεων που εγκαταλείπονται, με τροποποίηση του Σχεδίου για την προσέλκυση επενδύσεων

_παρακολούθηση της τήρησης των επιβληθέντων περιβαλλοντικών όρων με την αφαίρεση άδειας λειτουργίας παραγωγικών μονάδων μέσω των καταγραφόμενων παράγωγων ρύπων

_παρακολούθηση της εξέλιξης της ζήτησης και των χρήσεων μέσω συνεχιζόμενων καταγραφών χρήσεων γης,

_εξασφάλιση γης για υποδομές και εγκαταστάσεις συλλογικής χρήσης

_σχεδιασμός και κατασκευή υποδομών και εγκαταστάσεων συλλογικής χρήσης ή εξυπηρέτησης, εγκρίσεις περιβαλλοντικών όρων , εγκρίσεις αδειών λειτουργίας και εκδόσεις οικοδομικών αδειών με μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων

_έλεγχος της τήρησης των διατάξεων περί στάθμευσης-φύτευσης με εκπόνηση μελετών για το Γενικό Σχεδιασμό των ενοτήτων κοινόχρηστου πράσινου

_αρχιτεκτονικός έλεγχος των όψεων των υπό ανέγερση κτιρίων κατά μήκος της Ιεράς Οδού με καθορισμό προδιαγραφών

_πραγματοποίηση απαλλοτριώσεων και καταβολή αποζημιώσεων για την απόκτηση κοινόχρηστων εκτάσεων που δεν εξασφαλίζονται με την πράξη εφαρμογής

_καθορισμός προτεραιοτήτων και αξιολόγηση προτάσεων για την είσοδο πολιτιστικών εκπαιδευτικών, αθλητικών κ.α. δραστηριοτήτων στο Κοινόχρηστο Πράσινο

•Στο νέο υπό διαβούλευση Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής 2021 διατυπώνονται κατευθύνσεις για την στρατηγική ανάπτυξης του συνόλου της περιοχής του Ελαιώνα:

“Η εφαρμογή ολοκληρωμένης πολιτικής στην περιοχή του Ελαιώνα αποτελεί μείζον στοίχημα για το σύνολο της Αττικής και την χωροταξική οργάνωση του Λεκανοπεδίου.

.....Η αστική ανασύνθεση των αξόνων αυτών, διαμορφώνει νέα σχέση μεταξύ του Ελαιώνα και των περιοχών κατοικίας που βρίσκονται ανάμεσα στην Ακρόπολη και το θαλάσσιο μέτωπο, με τα αστικά επίκεντρα της Αθήνας και του Πειραιά.”

“Μεγάλα αποθέματα γης, όπως π.χ. στον Ελαιώνα, δημιουργούν ευκαιρίες για άσκηση ολοκληρωμένης πολεοδομικής πολιτικής στην κατεύθυνση χωρικής και ποιοτικής αναδιάρθρωσης του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, καθώς και πράσινης ανάπτυξης, σε άμεση γειτνίαση και αλληλεπίδραση με το αστικό συνεχές.”

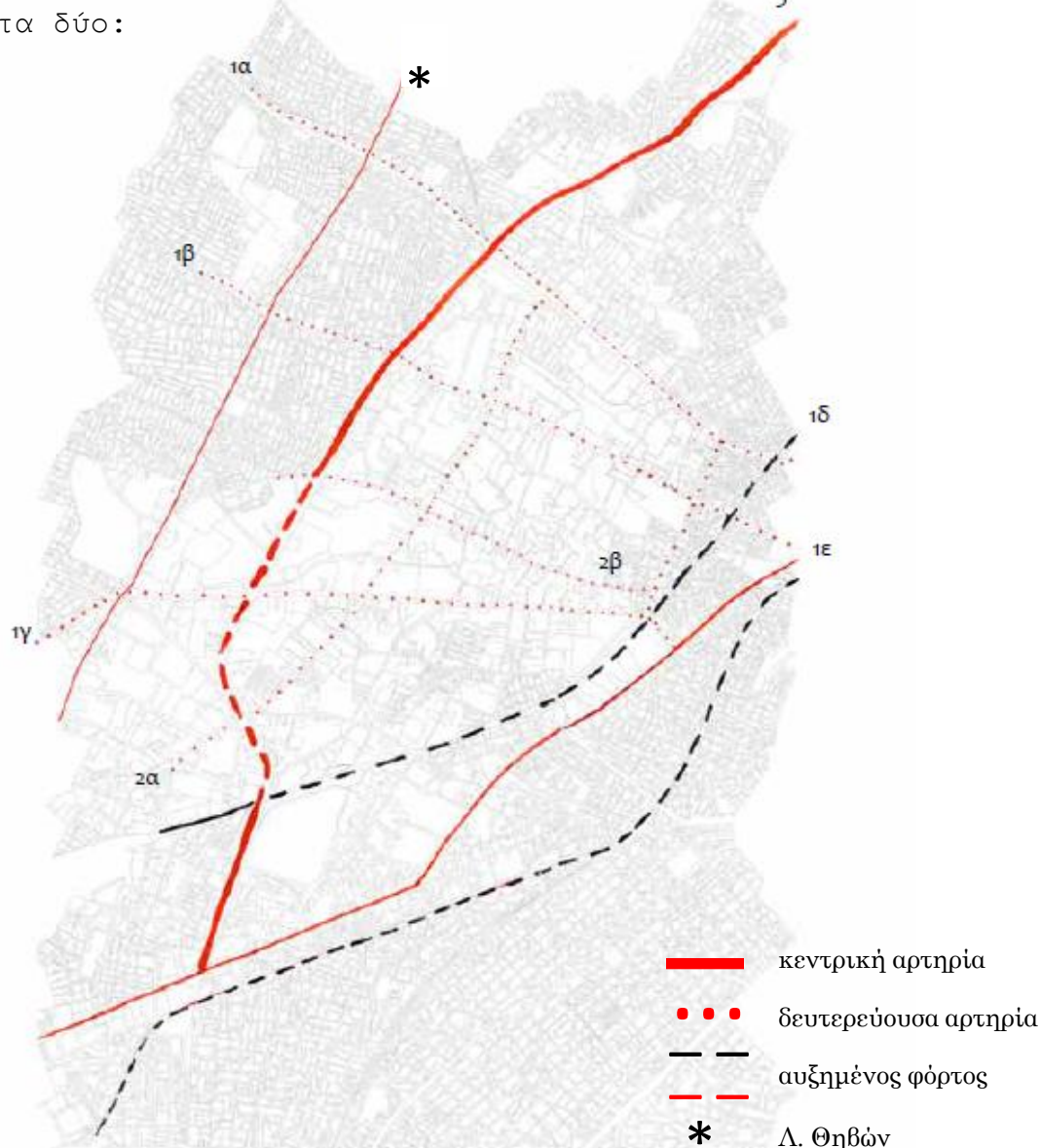
Το Ιδιοκτησιακό Καθεστώς είναι τέτοιο ώστε το 12% που ανήκει στον ευρύτερο δημόσιο τομέα δεν μπορεί να αξιοποιηθεί καθώς είναι δύσκολο να απομακρυνθούν οι ήδη εγκατεστημένες χρήσεις (πηγή: Αττικό Μετρό).

Όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς αυτό είναι εξαιρετικά πολύπλοκο καθώς εκτός από ιδιώτες πολλοί είναι και οι φορείς οι οποίοι κατέχουν μεγάλες εκτάσεις στην περιοχή. Αναλυτικότερα, οι φορείς που κατέχουν εκτάσεις στον Ελαιώνα αλλά και το μέγεθος αυτών, αναλύονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Συγκεντρωτικός Πίνακας Μή-Ιδιωτικών Εκτάσεων στο Σύνολο του Ελαιώνα		
ΦΟΡΕΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (τ.μ.)	% ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΜΗ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ
1. ΥΠΟΥΡΓΕΙΑ κλπ. δημόσιες Υπηρεσίες	252.120	18,6%
2. ΤΡΑΠΕΖΕΣ	102.126	7,6%
3. ΔΕΚΟ (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΑΣ, ΚΤΕΛ, ΟΣΕ, ΕΥΔΑΠ)	84	30%
4. ΕΚΚΛΗΣΙΑ	17.764	13%
5. ΔΗΜΟΙ & ΔΗΜ. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	50.333	3,7%
6. ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ (Γεωπονική Σχολή, ΤΕΙ Πειραιά)	247.890	18,30%
7. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ- ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ (Γενικές Αποθ. Ελλάδος, ΑΓ'ΕΤ, Εταιρία Προστασίας Ζώων, Αθηναϊκό Πρακτορείο, Λαχαναγορά, Αρμ.Κοιν.Πολυκατ.ΚΥΔΕΠ.)	212.373	15,7%
8. ΑΥΤΟΝΟΜΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	62.770	4,60%
ΣΥΝΟΛΟ	1351.960	100

1.5. Οδικό δίκτυο - Μέσα Μαζικής Μεταφοράς - Πεζοδρομήσεις

Οι κύριοι οδικοί άξονες που διατρέχουν την περιοχή, μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε αυτούς που τη διασχίζουν και σχετίζονται με τη μετάβαση σε άλλες περιοχές (διαμπερούς κίνησης), σε αυτούς που εξυπηρετούν τις δραστηριότητες στο εσωτερικό του Ελαιώνα και σε αυτούς που συνδυάζουν και τα δύο:

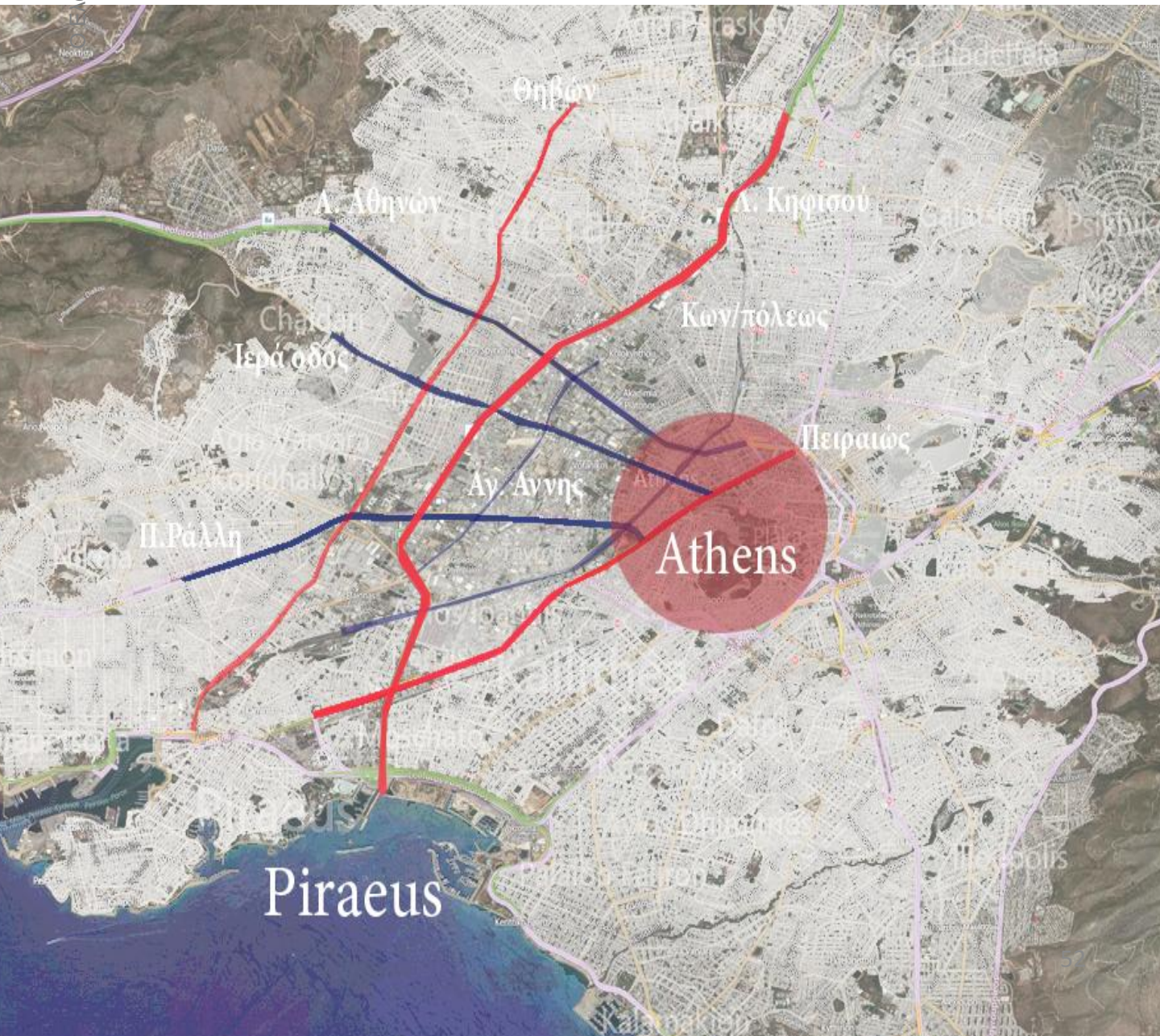


Αναλυτικότερα οι κύριοι οδικοί και σιδηροδρομικοί άξονες που διατρέχουν την περιοχή είναι :

1. α. Λεωφόρος Αθηνών
β. Ιερά Οδός
γ. Π. Ράλλη
δ. Κωνσταντινουπόλεως
ε. Πειραιώς
 2. α. Αγ. Άννης
β. Ορφέως
 3. Λεωφόρος Κηφισού
- * **Λεωφόρος Θηβών**

Η περιοχή διασχίζεται από τη λεωφόρο Κηφισού που ενώνει τη βόρεια Αττική με τον Πειραιά τη λεωφόρο Πέτρου Ράλλη που ενώνει την Αθήνα με τον Πειραιά και την Ιερά οδό που ενώνει την Αθήνα με το Χαϊδάρι. Επομένως βασικοί άξονες διέρχονται από τον Ελαιώνα καθιστώντας τον κομβικό σημείο, αλλά επιβαρύνοντας την περιοχή κυκλοφοριακά και περιβαλλοντικά.

1. Η λεωφόρος Αθηνών (Καβάλας) (1α), η Ιερά Οδός(1β), η Π. Ράλλη(1γ), η Κων/πόλεως(1δ) και λίγο πιο έκκεντρα η Πειραιώς(ε) αποτελούν άξονες μετάβασης διαμέσω του Ελαιώνα. Σίγουρα, τροφοδοτούν την Αγ. Άννης, ωστόσο οι λεωφόροι Αθηναίων(1α), η Ιερά Οδός(1β)και η Π. Ράλλη(1γ) αποτελούν σημεία εισόδου στην πόλη, ένωσης του κέντρου με τις δυτικές συνοικίες ενώ η Κωνσταντινουπόλεως(δ) και η Πειραιώς(1ε) συνδέουν την Αθήνα με τον Πειραιά. Οι χαράξεις τους τέμνουν οριζόντια τον Ελαιώνα.



2. Η οδός Αγ. Άννης (2α) (BA-ΝΔ) και η οδός Ορφέως (2β) είναι οι δύο βασικοί άξονες που τροφοδοτούν τοπικά τις λειτουργίες του Ελαιώνα και διασταυρώνονται στο εσωτερικό του. Πρόκειται για δρόμους μικρού πλάτους που δέχονται καθημερινά μεγάλο φόρτο φορτηγών αυτοκινήτων.



εικ.: οδός Αγ. Άννης



εικ.: οδός Ορφέως

3. Η λεωφόρος Κηφισού (3) (BA-ΝΔ) εντάσσεται και στις δύο περιπτώσεις. Αποτελεί σύνδεσμο για το παραλιακό μέτωπο, ενώ παράλληλα σχετίζεται άμεσα με τις δραστηριότητες του Ελαιώνα και δέχεται το μεγαλύτερο φόρτο από όλες τις προηγούμενες. Πρόκειται για την παλιά εθνική οδό Αθηναίων-Λαμίας, με πλάτος τουλάχιστον έξι λωρίδων κυκλοφορίας και ανισόπεδους κόμβους στις διασταυρώσεις με τους προηγούμενους άξονες.



εικ.: κυκλοφοριακός φόρτος στη Λεωφόρο Κηφισού, πηγή: www.ethnos.gr, ημέρα προσέλασης: 15 Φεβ. 2014

Ένας ακόμη σημαντικός άξονας, που διατρέχει στην περιοχή αλλά δεν εμπίπτει ακριβώς σε κάποια από τις κατηγορίες αυτές, είναι η λεωφόρος Θηβών (*). Παράλληλη με την Κηφισού, με μικρότερο κυκλοφοριακό φόρτο, συνδέει τις βόρειες με τις νότιες περιοχές στο δυτικό τμήμα.

Τα συμπεράσματα από την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης συνοψίζονται παρακάτω (Πηγή: ερευνητικό πρόγραμμα «Μελέτη Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων ΚΣΥΛ και Σταθμού Μετεπιβίβασης (ΣΜ) Μετρό στον Αγ. Σάββα»:

- Κυκλοφοριακοί φόρτοι: Οι κυκλοφοριακοί φόρτοι που μετρήθηκαν στην περιοχή μελέτης είναι αρκετά υψηλοί. Αυτό κατά κύριο λόγο οφείλεται στους κύριους οδικούς άξονες όπως η Λ. Κηφισού και η Λ. Αθηναίων, οι οποίοι εξυπηρετούν μετακινήσεις όχι μόνο εντός της περιοχής μελέτης, αλλά και σημαντικό ποσοστό από διαμπερείς μετακινήσεις.

- Σύνθεση κυκλοφορίας: Το ποσοστό βαρέων οχημάτων στον Ελαιώνα είναι αυξημένο σε σχέση με τις άλλες περιοχές του λεκανοπεδίου. Αυτό οφείλεται στο αυξημένο ποσοστό βιομηχανικών εγκαταστάσεων στην περιοχή, οι οποίες εξυπηρετούνται από φορτηγά.

- Επίπεδα εξυπηρέτησης οδικού δικτύου: Οι οδικοί άξονες με κατεύθυνση από βορρά προς νότο εντός της περιοχής μελέτης συμπεριλαμβάνουν μόνο την Αγ. Άννης και την Σπ. Πάτη, οι οποίες δεν επαρκούν για να εξυπηρετήσουν τη ζήτηση για μετακινήσεις στην κατεύθυνση αυτή. Με δεδομένη τη λειτουργία της Αγ. Άννης σε επίπεδο κορεσμού είναι εμφανής η ανάγκη για τη λειτουργία και άλλων αξόνων που διασχίζουν την περιοχή με κατεύθυνση από βορρά προς νότο χωρίς να επιβαρύνεται η Λ. Κηφισού με την εξυπηρέτηση των τοπικών μετακινήσεων στον Ελαιώνα. Οι άξονες με κατεύθυνση από δυτικά προς τα ανατολικά (Λ. Αθηναίων, Ιερά Οδός, Π. Ράλλη) που διασχίζουν εγκάρσια την περιοχή μελέτης ή εφάπτονται στα όρια της, διαθέτουν όλοι τουλάχιστον δύο λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση και διαχωριστική νησίδα, αλλά εμφανίζουν προβλήματα κορεσμού της κυκλοφορίας κατά την πρωινή αιχμή (Ι. Οδός, Π. Ράλλη) και επομένως ούτε και αυτοί επαρκούν για να εξυπηρετήσουν τη ζήτηση για μετακινήσεις.



εικ.: Λ.Αθηνών



εικ.: Ιερά Οδός



εικ.: Αγ. Άννης



εικ.: Σπ. Πάτση



εικ.: Π. Ράλλη



εικ.: Πειραιώς

- Στάθμευση: Η στάθμευση παρά την οδό στις περισσότερες αρτηρίες του Ελαιώνα είναι απαγορευμένη. Παρά την απαγόρευση της στάθμευσης, σε πολλές περιπτώσεις παρατηρήθηκε παράνομη στάθμευση παρά την οδό ή πάνω σε πεζοδρόμια.
- Πεζοδρόμια: Τα πλάτη των πεζοδρομίων κατά μήκος των πρωτεύουσών αρτηριών είναι επαρκή, αλλά κατά μήκος των υπολοίπων οδών είναι πολύ μικρά και πολλές φορές ανύπαρκτα. Αυτό καθιστά προβληματική την κυκλοφορία πεζών στην περιοχή μελέτης. Επίσης, η ανεπάρκεια του πλάτους των πεζοδρομίων συνεπάγεται ότι για να επιτευχθούν τυχόν επεμβάσεις στη δομή του οδικού δικτύου της περιοχής ενδέχεται σε πολλές περιπτώσεις να απαιτηθούν απαλλοτριώσεις.
- Δίκτυο δημόσιων μεταφορικών μέσων: Ο Ελαιώνας συνδέεται ικανοποιητικά με το κέντρο της Αθήνας και με τις δυτικές και νοτιοδυτικές συνοικίες. Εκτός ορισμένων εξαιρέσεων σχετικά με την εξυπηρέτηση από τα ΔΜΜ σε ορισμένους οδικούς άξονες (π.χ. οδός Αγ. Αννης, Σχέδιο 9), η κάλυψη θεωρείται γενικά ικανοποιητική, ενώ οι διελεύσεις ανά γραμμή είναι αραιές (η μέση τιμή της χρονοαπόστασης των θερμικών λεωφορείων κατά την πρωινή αιχμή είναι 20 λεπτά).

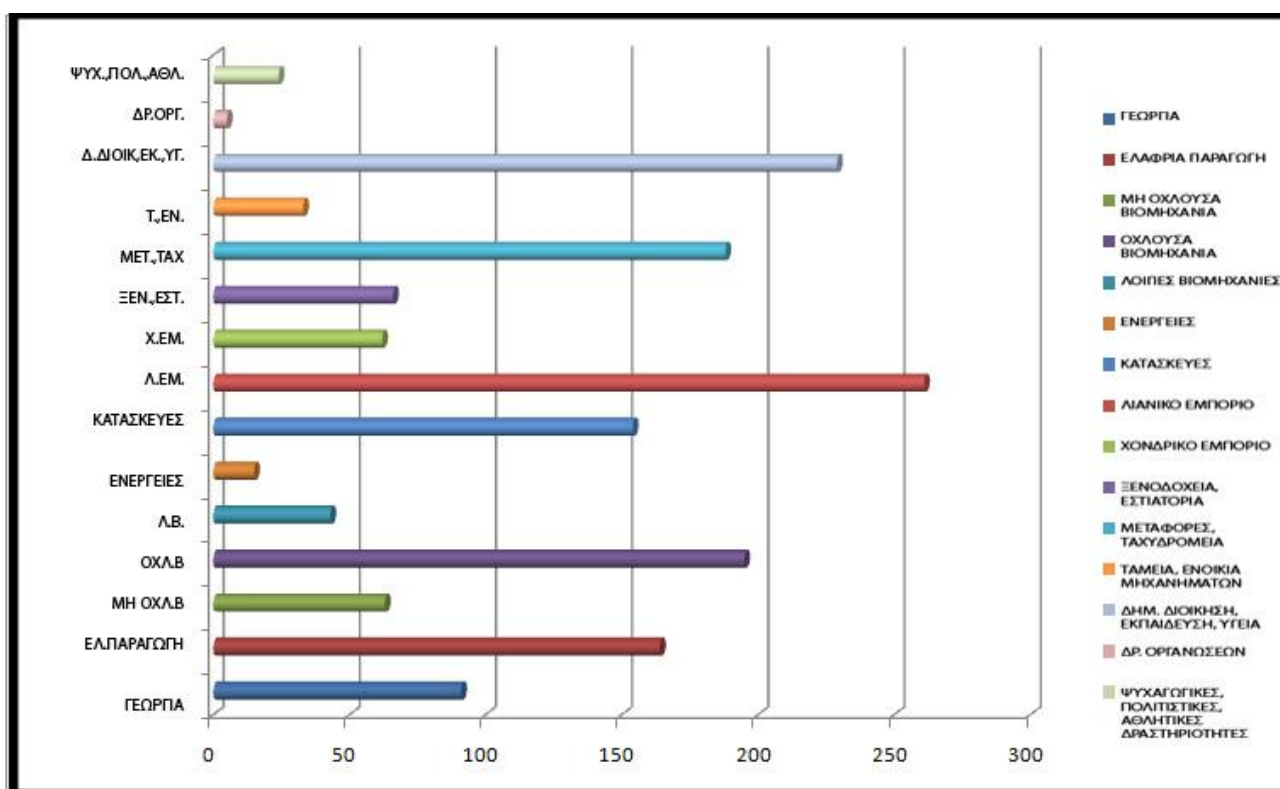
Παρά τη γειτνίαση της περιοχής με τον Πειραιά, δεν υπάρχει ικανοποιητική σύνδεση μέσω του συστήματος ΔΜΣ. Αυτό συμβαίνει λόγω της έλλειψης οδικών αξόνων που να συνδέουν την περιοχή με τον Πειραιά. Ο μόνος τέτοιος άξονας είναι η Λ. Κηφισού, στα όρια του Ελαιώνα, άξονας ταχείας κυκλοφορίας ο οποίος εξυπηρετείται μόνο από μία αστική λεωφορειακή γραμμή. Επίσης, παρατηρείται έλλειψη γραμμών που στοχεύουν απευθείας στην εξυπηρέτηση του Ελαιώνα - η εξυπηρέτηση πραγματοποιείται με στάσεις γραμμών που εξυπηρετούν άλλες περιοχές και διέρχονται από το κύριο οδικό δίκτυο του Ελαιώνα.

1.6. Χρήσεις Γης

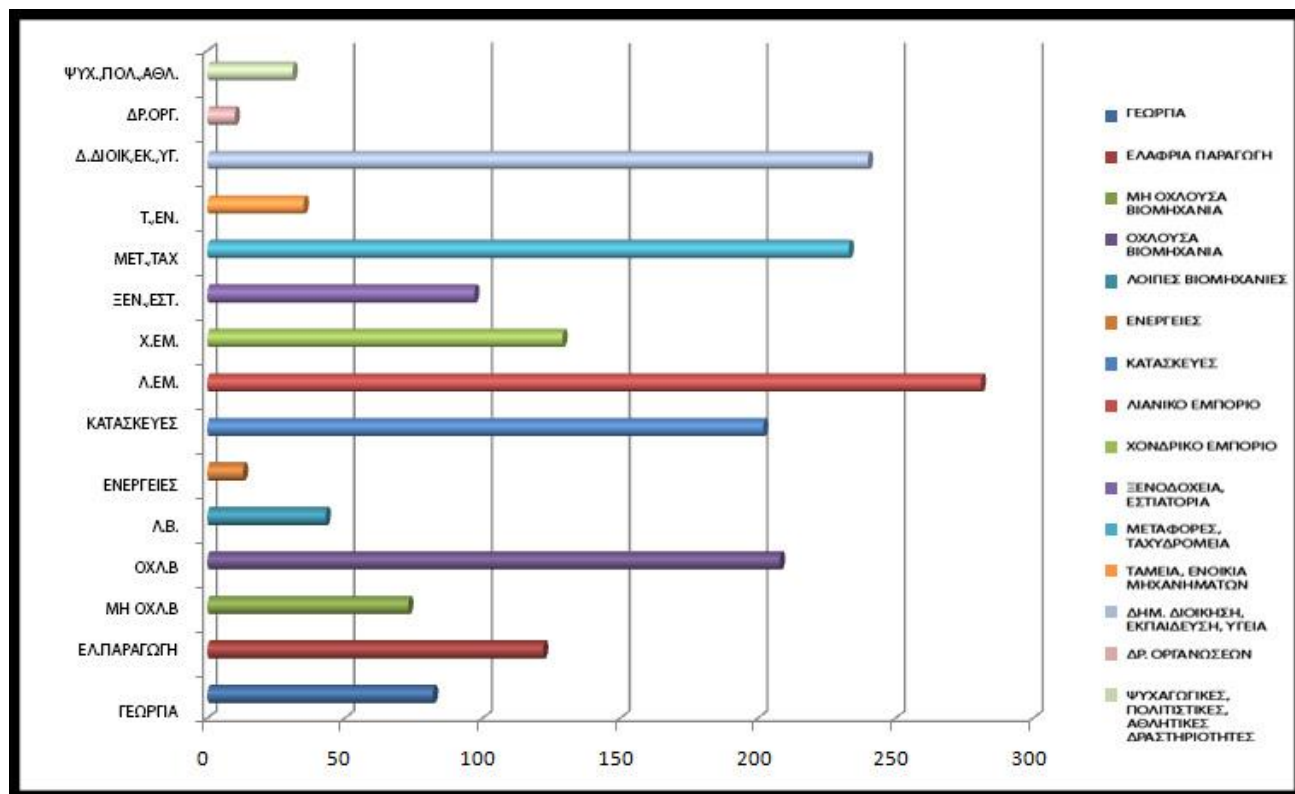
Παρουσιάζονται όλα τα στοιχεία που μας βοήθησαν στην ανάλυση και κατανόηση της περιοχής. Τα στοιχεία που αναφέρονται προκύπτουν από τις απογραφές της ΕΣΥΕ το 1991 και το 2001.

Αρχικά, βάσει της απογραφής των χρήσεων γης το 1991 από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία, προκύπτει ότι η πλειονότητα της απασχόλησης καταγράφεται στον κλάδο του εμπορίου και ακολουθούν οι κλάδοι της βιομηχανίας-βιοτεχνίας και μεταφορών. Η κατανομή της απασχόλησης το 1991 απεικονίζεται στο γράφημα 1.

Από την απογραφή του 2001(γράφημα 2) προκύπτει ότι η κυρίαρχη χρήση στην περιοχή είναι το εμπόριο, οι υπηρεσίες, οι μεταφορές, οι κατασκευές και οι οχλούσες βιομηχανίες.



γράφημα 1: κατανομή της απασχόλησης ανά κλάδο στον Ελαιώνα το 1991, πηγή ΕΣΥΕ

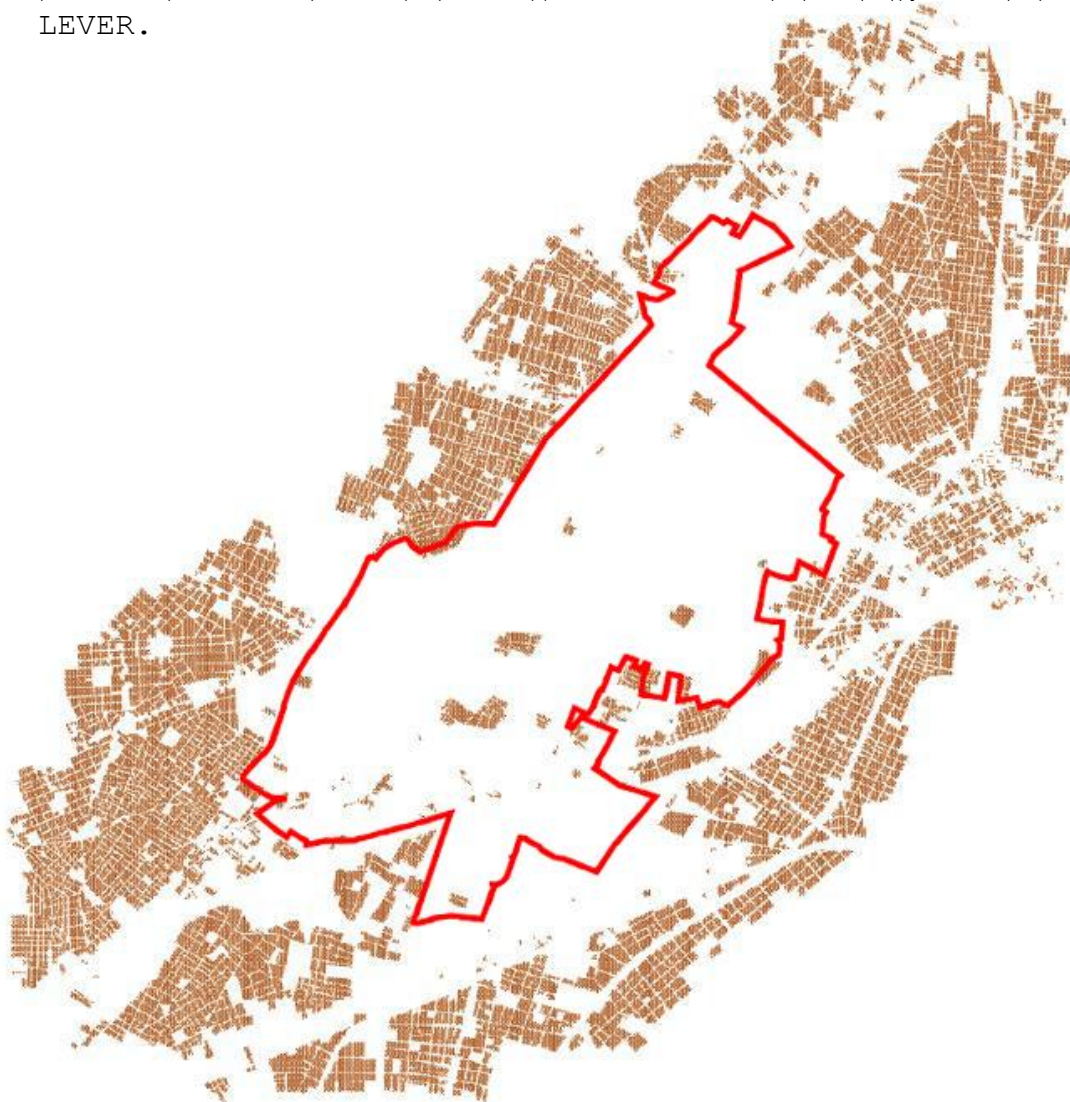


γράφημα 2: κατανομή της απασχόλησης ανά κλάδο στον Ελαιώνα το 2001, πηγή ΕΣΥΕ

Αυτό που συμπεραίνουμε είναι ότι οι αλλαγές στις χρήσεις δεν είναι αξιοσημείωτες. Ο Ελαιώνας μοιάζει να κρατά το χαρακτήρα του και να μη δίνεται μια κάποια προσοχή, ή τάση για αλλαγή και διαφοροποίηση των χρήσεων και της όλης οργάνωσης του.

Παρά το γεγονός ότι οι υφιστάμενες χρήσεις είναι ασύμβατες με την κατοικία, έχει και η κατοικία μερίδιο στην συνολική έκταση του Ελαιώνα (4% ή 342 στρ.). Πρόκειται για θύλακες άλλοτε πολύ μικρούς (25 στρ. στον Δήμο Αθήνας, 12 στον Δήμο Αιγάλεω) και άλλοτε μεγαλύτερους (75στρ. στο Δήμο Ταύρου, 230στρ. στο Δήμο Ρέντη), σε όλες όμως τις περιπτώσεις περιτριγυρισμένους από ασυμβίβαστες με την κατοικία χρήσεις και δραστηριότητες.

Το συγκρότημα του Ο.Ε.Κ.¹¹ στο Δήμο Ρέντη ασφυκτιά ανάμεσα στην Π.Ράλλη και τις απέναντι μεγάλες βιομηχανικές μονάδες προς Βορρά και το συγκρότημα "ΒΙΑΝΙΑ" (μονάδα απορρυπαντικών) προς Νότο. Ο οικισμός Μαρκόνι ανάμεσα στις Χαρτοβιομηχανίες της Ιεράς Οδού και τα συνεργεία της Λεωφόρου Καβάλας, στερείται ακόμη και των στοιχειωδέστερων λειτουργιών και χώρων εξυπηρέτησης. Οι μεγάλοι θύλακες στους Δήμους Ρέντη και Ταύρου ανάμεσα στα γήπεδα του Ολυμπιακού και του Φωστήρα υφίστανται την όχληση και ρύπανση από τη λεωφόρο Κηφισού και τη βιομηχανική μονάδα LEVER.



χάρτης θυλάκων κατοικιών εντός του Ελαιώνα και εικόνα κατοικίας περιμετρικά του Ελαιώνα

¹¹ Τα συγκροτήματα του Ο.Ε.Κ στο Ρέντη είναι τα εξής:

_Οι εργατικές πολυκατοικίες Φλέμινγκ (Φλέμινγκ- Περικλέους-Μανδηλαρά). Πρόκειται για το πρώτο συγκρότημα εργατικών πολυκατοικιών που σχεδιάστηκε στο Δήμο του Ρέντη από τον Ο.Ε.Κ το 1955. Περιλαμβάνει 150 διαμερίσματα. Αρχιτέκτονας ήταν ο Άρης Κωνσταντινίδης.

_Μεγαλύτερη δράση του Ο.Ε.Κ. παρατηρείται στο Ρέντη το 1959, οπότε και κατασκευάζει συγκροτήματα-οικισμούς με επαναλαμβανόμενους τύπους κτιρίων και διαμερισμάτων, και με κοινή λογική ως προς τη διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων. Έτσι, σε τετραώροφες πολυκατοικίες κατασκευάζει:

-επί της οδού Θηβών, 132 κατοικίες

-Σε οικόπεδο μεταξύ της Κωνσταντινουπόλεως και της Οδού Αγ. Ιωάννη, 96 κατοικίες

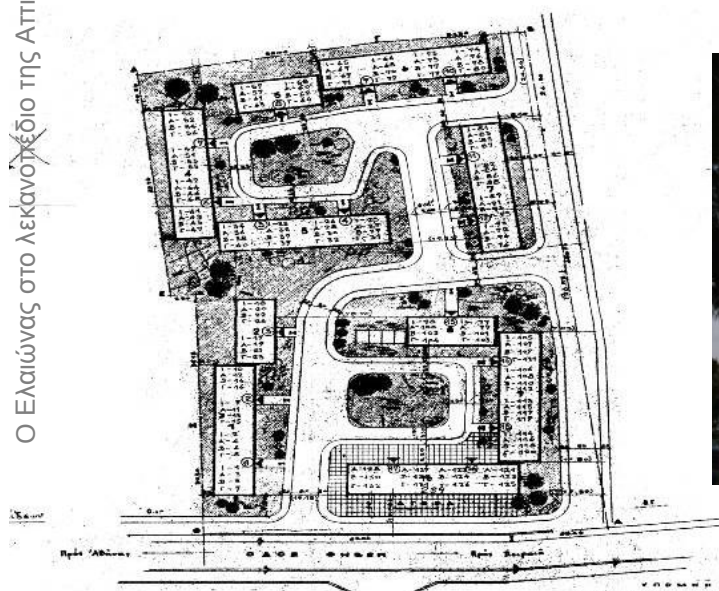
-επί της οδού Π. Ράλλη, 378 κατοικίες

-επί των Οδών Θηβών-Θεσσαλονίκης, 188 κατοικίες

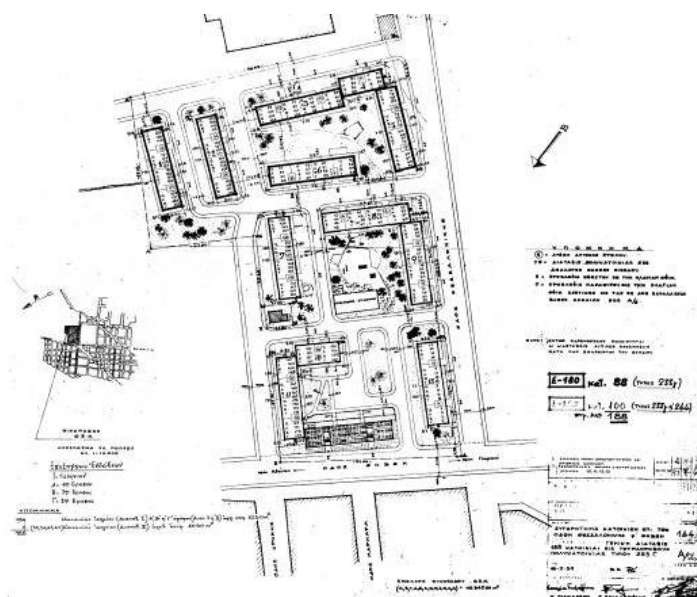
-Το 1967, κατασκευάζει επιπλέον το συγκρότημα επί των οδών Αγ. Ιωάννη και Μπιχάκη και στεγάζει 152 κατοικίες.

Μορφή συγκροτημάτων κατοικίας:

— Θηβών 222, 132 διαμερίσματα, 1959



— Συγκρότημα Θηβών-Θεσσαλονίκης
128 διαμερίσματα, 1959



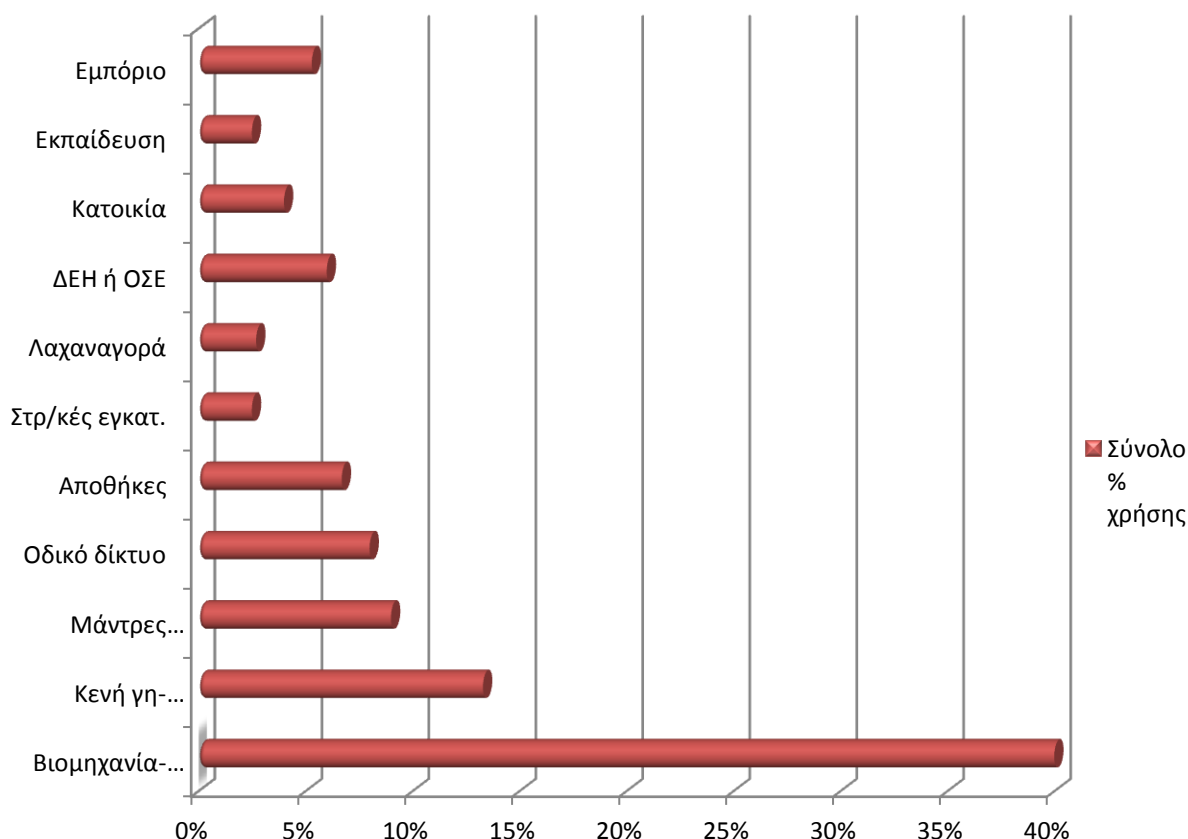
Θεωρούμε ότι οι θύλακες κατοικίας στο εκτός Σχεδίου τμήμα του Ελαιώνα είναι από τους πλέον υποβαθμισμένους σε ολόκληρο το Λεκανοπέδιο. Μια σωστή αντιμετώπιση θα ήταν λοιπόν, η βελτίωση των συνθηκών ζωής στην περιοχή, που θα είχε ως αποτέλεσμα όχι μόνο τη διατήρηση αλλά και την αύξηση του ποσοστού της κατοικίας, ως χρήση γης. Με μια τέτοια στρατηγική επέμβασης θα επιτυγχανόταν και ο εκτοπισμός των ασύμβατων με το αστικό περιβάλλον χρήσεων.

Η ανάλυση Κυρίων Συνιστωσών που πραγματοποιήθηκε στην καταγεγραμμένη απασχόληση στην περιοχή και για τις δύο εξεταζόμενες χρονολογίες με τη χρήση του στατιστικού προγράμματος SPSS η οποία αποκαλύπτει τις δομές που σχηματίζουν οι δραστηριότητες στο χώρο, έδειξε ότι στο 60% του χώρου, οι χρήσεις γης δημιουργούν ομάδες με εντελώς διαφορετικά χαρακτηριστικά, οι οποίες είναι μεταξύ τους όχι μόνο ετερόκλητες αλλά και αντικρουόμενες (γεγονός που μπορεί να προκύπτει σε μεγάλο βαθμό από την έλλειψη θεσμικού πλαισίου).

Επόμενα στοιχεία που αφορούν την περιοχή μελέτης προκύπτουν από το πηγή: Ερευνητικό πρόγραμμα με τίτλο «Προκαταρκτική διερεύνηση και καθορισμός των αναγκών και των παραμέτρων σχεδιασμού του Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων και του Σταθμού Μετεπιβίβασης Μετρό στον Αγ. Σάββα»¹²

¹² Υπεύθυνος : Δ. Γεωργουλής, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Δήμοι χρήσεις		Ρέντης 3450στρ.	Ταύρος 1200στρ.	Αθήνα 2000στρ.	Αιγάλεω 1550στρ.	Περιστέρι 500στρ.	Σύνολο Χρήσης,στρ.	Σύνολο % χρήσης
Βιομηχανία Βιοτεχνία	% Ελαιώνα	34,2%	14,4%	25,3%	19,7%	6,4%	3477	40%
	% Δήμου	34,5%	41,6%	44%	44,2%	44,8%		
	στρ.	1190	499	879	685	224		
Κενή γη, Καλύψεις Αθλ.εγκατ.	% Ελαιώνα	58,5%	7,1%	10,1%	15,1%	9,2%	1153	13,3%
	% Δήμου	19,5%	6,8%	5,8%	11,2%	21,2%		
	στρ.	674	82	117	174	106		
Μάντρες Υλ. Πρ/ρεία Μεταφ. Σταθμοί Αυτ.	% Ελαιώνα	9,7%	6,1%	49,3%	30,3%	4,6%	783	9%
	% Δήμου	2,2%	4%	19,3%	15,3%	7,2%		
	στρ.	76	48	386	237	36		
Οδικό δίκτυο	% Ελαιώνα	43,5%	22,4%	19,6%	11,9%	2,6%	713	8%
	% Δήμου	9%	13,3%	7%	5,5%	3,6%		
	στρ.	310	160	140	85	18		
αποθήκες	% Ελαιώνα	39,2%	12,6%	14,2%	27,5%	6,2%	586	6,7%
	% Δήμου	6,7%	6,2%	4,2%	10,5%	7,2%		
	στρ.	230	74	83	163	36		
Στρ/κές εγκατ.	% Ελαιώνα	-	45,7%	54,3%	-	-	219	2,5%
	% Δήμου	-	8,3%	6%	-	-		
	στρ.	-	100	119	-	-		
λαχαναγορά	% Ελαιώνα	100%	-	-	-	-	233	2,7%
	% Δήμου	6,8%	-	-	-	-		
	στρ.	233	-	-	-	-		
ΔΕΗ ή ΟΣΕ	% Ελαιώνα	53,5%	15,3%	-	31,2%	-	523	6%
	% Δήμου	8%	6,7%	-	10,5%	-		
	στρ.	280	80	-	163	-		
Κατοικία	% Ελαιώνα	67,3%	21,9%	7,3%	3,5%	-	342	4%
	% Δήμου	6,7%	6,3%	1,2%	0,8%	-		
	στρ.	230	75	25	12	-		
εκπαίδευση	% Ελαιώνα	-	-	100%	-	-	225	2,5%
	% Δήμου	-	-	11,2%	-	-		
	στρ.	-	-	225	-	-		
εμπόριο	% Ελαιώνα	50,9%	18,3%	5,8%	7%	18%	446	5,3%
	% Δήμου	6,6%	6,8%	1,3%	2%	16%		
	στρ.	227	82	26	31	80		

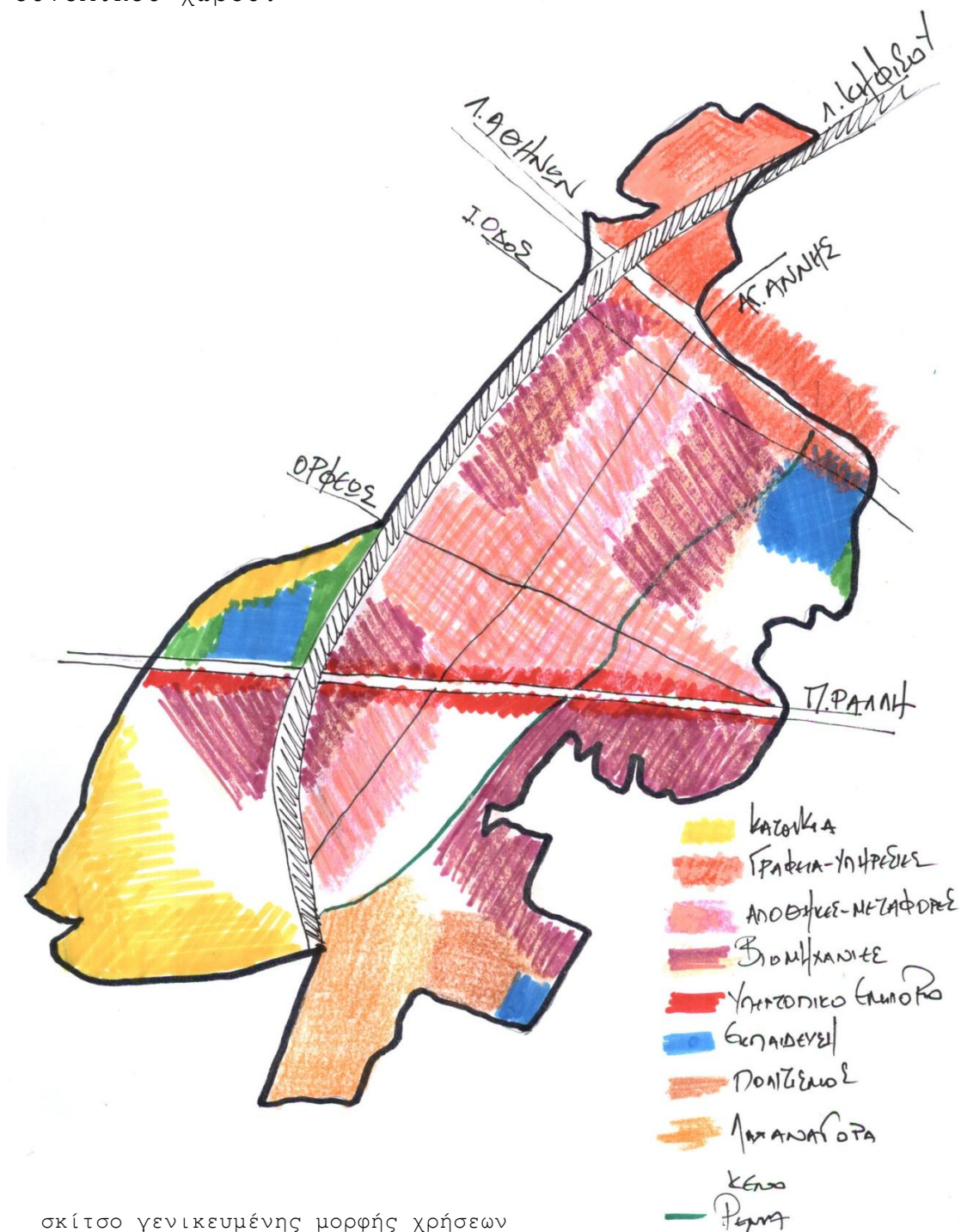


Τα μεγαλύτερα ποσοστά βιομηχανικής χρήσης συναντώνται στους δήμους Αθηναίων, Αιγάλεω και Περιστερίου. Η περιοχή του Ελαιώνα παρουσιάζει αισθητή απόκλιση όσον αφορά τη συγκέντρωση πληθυσμού, από την υπόλοιπη περιοχή στην οποία εντάσσεται και αυτό εξαιτίας της βιομηχανικής-βιοτεχνικής δραστηριότητας που δραστηριοποιείται σ' αυτόν και την υποβάθμιση που έχει επέλθει στην περιοχή που δυσχεραίνει την εγκατάσταση σ' αυτήν. Παρόλα αυτά η κατοικία έχει μερίδιο 4% υπό μορφή θυλάκων.

Στο τμήμα του Ελαιώνα που ανήκει στο Δήμο Ρέντη, νότια της Κωνσταντινουπόλεως βρίσκεται η έκταση της Λαχαναγοράς, που καλύπτει 233 στρ. ή 7% της συνολικής έκτασης αυτού του τμήματος. Πρόκειται για χρήση ιδιαίτερα επιβαρυντική για τον κυκλοφοριακό φόρτο.

Στην περιοχή υπάρχουν μικροί πυρήνες κατοικίας, επαγγελματικές δραστηριότητες (βιομηχανία, βιοτεχνία, χονδρεμπόριο, μεταφορές, αποθηκεύσεις), στρατόπεδα, εγκαταστάσεις υποδομής πόλης (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΑΣ, τελωνεία, Λαχαναγορά, ΟΣΕ), εκπαίδευση πανεπιστημιακής κλίμακας, αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα), καθώς και ελεύθερα οικοπέδα, που μαζί με τους μεγάλους υπερτοπικής σημασίας άξονες (Κηφισού, Π.Ράλλη, Ιερά Οδό κ.λ.π.), που τέμνουν την περιοχή συνθέτουν μια εικόνα ασυνέχειας και πλήρους έλλειψης πολεοδομικής οργάνωσης. Από τα στοιχεία της

ανάλυσης προκύπτει ότι το 42% περίπου του συνόλου της έκτασης καλύπτεται από εγκαταστάσεις του δευτερογενή τομέα ενώ οι λοιπές επαγγελματικές εγκαταστάσεις (χονδρεμπόριο, λιανικό εμπόριο, μεταφορές) καλύπτουν το 20% περίπου της συνολικής έκτασης και παρατάσσονται συνήθως πάνω στους κεντρικούς άξονες. Η κενή γη, που μπορεί να χρησιμοποιηθεί καταρχήν για την κάλυψη των αναγκών σε κοινόχρηστα και κοινωφελή, ανέρχεται σε 12% περίπου, της συνολικής περιοχής, πλην όμως δεν είναι κατανομημένη με τρόπο, που να μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αποτελεσματική οργάνωση των λειτουργιών του συνολικού χώρου.



σκέιτσο γενικευμένης μορφής χρήσεων

Στο σκίτσο χρήσεων γης και δραστηριοτήτων του Ελαιώνα, παρατηρούμε :

_μεγαλύτερη συγκέντρωση αποθηκών και μεταφορικών επιχειρήσεων γύρω από την Αγ. Άννης και την Ορφέως

_τη βιομηχανική ζώνη Ταύρου, στη χάραξη των Μακρών Τειχών

_εμπόριο (κυρίως υπερτοπικό), κατά μήκος των βασικών αξόνων που διατρέχουν την περιοχή από το δυτικό στο ανατολικό τμήμα

_συγκέντρωση γραφείων και υπηρεσιών κατά μήκος της Λ. Αθηναίων

_ μεγαλύτερο ποσοστό κατοικίας, που κατανέμεται σε μικρότερους θύλακες κυρίως εργατικών ή προσφυγικών συνοικιών, νότια της Π. Ράλλη μαζί με μεγάλα αθλητικά κέντρα

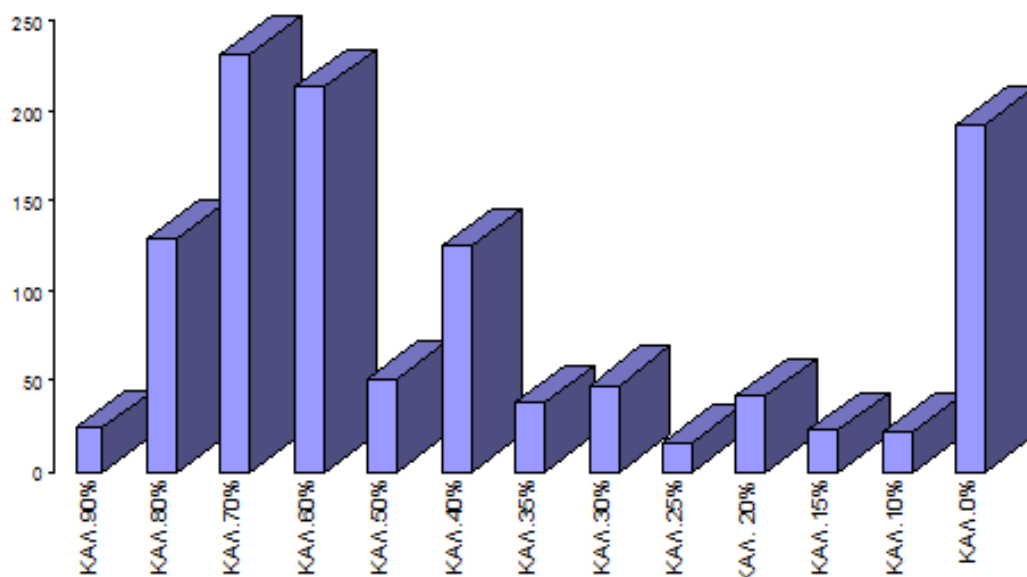
_ καλλιέργειες σε πολύ περιορισμένη έκταση -το μεγαλύτερο τμήμα οι λαχανόκηποι

_ελεύθερους χώρους περιορισμένους και απωθημένους στα άκρα, στην επαφή με την πόλη και μεγάλο πλήθος κενών ή αδόμητων χώρων κυρίως στο νότιο τμήμα.

1.7. Κτιριακό απόθεμα της περιοχής

Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής παρουσιάζει πολυμορφία και ανομοιογένεια ως προς την ηλικία των κτιρίων, τα χρησιμοποιούμενα υλικά, την κλίμακα των κατασκευών και την ποιότητα τους. Η πραγματοποιούμενη κάλυψη όπως έχει καταγραφεί από την ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ποικίλει από 90% έως και 0% με ποσοστά που κατανέμονται ως εξής :

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΛΑΙΩΝΑ



γράφημα κάλυψης περιοχής, πηγή: ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ

Τα ύψη των κτιρίων είναι στην πλειονότητα τους χαμηλά. Ποσοστό 57% είναι μονώροφα, 30% διώροφα, 9% τριώροφα και το υπόλοιπο 4% των υπόλοιπων κελυφών αποτελείται από τετραώροφα και πενταώροφα κτίρια.



εικ.: μονώροφο κτίριο



εικ.: διώροφα-τριώροφα κτίρια

Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης

Ενότητα Β'

2.1. Αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης

_ στο ΒΔ τμήμα, η λεωφόρος Κηφισού αποτελεί ένα ισχυρό αμετάβλητο όριο, ένα τείχος που αποκόπτει την περιοχή κατοικίας του Αιγάλεω από το τμήμα του Ελαιώνα που ανήκει στον ίδιο δήμο.

_ από το σημείο που η Λ. Κηφισού διασταυρώνεται με την οδό Ορφέως και έως τη διασταύρωση με τις γραμμές του τρένου, οι περιοχές που χωρίζει έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά. Οι χωρικές ποιότητες της περιοχής διαχέονται προς την οδό Θηβών, διαμορφώνοντας μια ενδιάμεση κατάσταση, με χαρακτηριστικά δανεισμένα και από τις δύο πλευρές.

_ λίγο πιο κάτω, το κύριο τμήμα του Αγ. Ι. Ρέντη που έχει κατοικία, οριοθετείται με σαφήνεια από τη μια με τις σιδηροδρομικές γραμμές και από την άλλη με τη Λ. Κηφισού.

_ στο νοτιότερο τμήμα, η γραμμική βιομηχανική ζώνη του Μοσχάτου που πλαισιώνεται στο σημείο αυτό από την Πειραιώς και τις γραμμές του ηλεκτρικού συνιστά αμετάβλητο όριο του θύλακα.

_ η οδός Πειραιώς, με τις χρήσεις που φέρει, δεν αποτελεί ισχυρό όριο, αλλά επιτρέπει μια πιο ευέλικτη σχέση των περιοχών εκατέρωθεν.

_ από το Ρουφ έως τη Λένορμαν, εντοπίζουμε μια ζώνη με λειτουργίες και από τον Ελαιώνα και από την πόλη, ζώνη με ανάμεικτα χαρακτηριστικά, όπως η προηγούμενη. Και στις δύο αυτές ζώνες συναρμογής του Ελαιώνα με την πόλη, εντοπίζουμε κάποιες περιοχές που αποτελούν τμήμα του φυσικού, ιστορικού και πολιτιστικού τοπίου του Ελαιώνα, ή μπορούν εν δυνάμει να γίνουν. Αυτές είναι:

- η έκταση με τους λαχανόκηπους
- το πάρκο της Ακαδημίας Πλάτωνος
- η Γεωπονική Σχολή με το βοτανικό κήπο
- ο σταθμός στο Ρούφ
- το σιδηροδρομικό πάρκο Ρέντη
- ο χώρος του ΤΕΙ Αιγάλεω με τα ελαιόδεντρα που έχουν απομείνει

_ ο Ελαιώνας στέκει αμήχανα ανάμεσα στις κατοικημένες γύρω περιοχές, διαμορφώνοντας ένα όριο ανάμεσα στις, πιο φτωχές, δυτικές συνοικίες και τις πιο εύρωστες ανατολικές.

2.2. SWOT

2.2.1. Αστικό περιβάλλον - κοινωνικό περιβάλλον - πράσινο - κοινόχρηστοι χώροι

ΙΣΧΥΡΑ ΣΗΜΕΙΑ

- _ Βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας με απόσταση μόλις 3χλμ. από την Ομόνοια
- _ Ιστορικά συμπίπτει με τον ιερό Ελαιώνα των αρχαίων Αθηναίων, περιοχή αναψυχής και εξοχικών περιπάτων
- _ Στη διασταύρωση Π. Ράλλη και Λ. Θηβών, βρίσκεται ένα φυσικό ελαιοτοπίο, στη θέση των ΤΕΙ Αιγάλεω
- _ Βοτανικός κήπος
- _ Μορφολογία εδάφους, πεδινός χαρακτήρας, χαμηλό υψόμετρο, άφθονα υπόγεια νερά
- _ Διάθεση μεγάλων εκτάσεων με χαμηλές τιμές γης
- _ Γειτνίαση με το λιμάνι του Πειραιά, την καταναλωτική αγορά και τις περιοχές κατοικίας
- _ Έντονο βιομηχανικό παρελθόν και ισχυρό μερίδιο του βιομηχανικού παραγωγικού δυναμικού
- _ Ύπαρξη Επιτροπής Πολιτών για τη Διάσωση του Ελαιώνα

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- _ Συγκέντρωση των χρήσεων βιομηχανίας σε ειδικές ζώνες
- _ Εξυγίανση και ανανέωση της βιομηχανικής παραγωγής
- _ Έλεγχος του δομημένου περιβάλλοντος και των όρων δόμησης για όσο το δυνατόν ηπιότερη ανάπτυξη
- _ Ανακαίνιση και αποκατάσταση παλαιών κελυφών
- _ Απομάκρυνση των παράνομων αυτοσχέδιων κατασκευών
- _ Δημιουργία κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων μικρής κλίμακας
- _ Ενίσχυση περιβαλλοντικής συνείδησης πολιτών
- _ Υλοποίηση προγράμματος πληροφόρησης -ευαισθητοποίησης πολιτών
- _ Υλοποίηση νέων έργων πρασίνου, αναπλάσεων και νέων κοινοχρήστων χώρων
- _ Αξιοποίηση μη πόσιμου νερού για άρδευση πρασίνου
- _ Ολοκλήρωση του προγράμματος της ΕΑΧΑ Α.Ε.¹³
- _ Δημιουργία πάρκων υψηλού πρασίνου
- _ Θέσπιση ειδικών ρυθμίσεων που θα ορίζουν το καθεστώς λειτουργίας των ρυπογόνων μονάδων
- _ Σύσταση ειδικών ελεγκτικών μηχανισμών που θα εποπτεύουν βιομηχανίες, βιοτεχνίες και οποιαδήποτε παράνομη ενέργεια οδηγεί στην επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής
- _ Άμεση οριοθέτηση και προστασία ρεμάτων και ελεύθερων χώρων
- _ Απομάκρυνση των καταυλισμών λόγω των αναπτυσσόμενων εστιών μόλυνσης

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ-ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

- _ Ελάχιστοι χώροι πρασίνου
- _ Ρύπανση εδάφους και υπόγειων υδάτων
- _ Μόλυνση από συσσώρευση απόρριψης σε ρέματα και ελεύθερους χώρους
- _ Καταπάτηση κοινόχρηστων χώρων
- _ Πρόχειρες κατασκευές - αντιθέσεις στο αστικό τοπίο
- _ Αυξανόμενο κόστος γης¹⁴
- _ Κοινωνικό-οικονομικές ανισότητες
- _ Χαμηλή ποιότητα ζωής
- _ Διαχρονική αύξηση ανεργίας
- _ Έλλειψη διαθέσιμων πόρων, ώστε να δημιουργηθούν νέοι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου
- _ Δυσκολία εφαρμογής Σχεδίου Πόλης
- _ Χαμηλή περιβαλλοντική συνείδηση πολιτών
- _ Οι εστίες κατοικίας έρχονται σε σύγκρουση με τη βιομηχανική / βιοτεχνική φυσιογνωμία του σύγχρονου Ελαιώνα¹⁵

ΑΠΕΙΛΕΣ-ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

- _ Έλλειψη πόρων για δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και γενικώς κοινοχρήστων χώρων
- _ Επικοινωνιακά προβλήματα μεταξύ των 5 δήμων
- _ Κίνδυνος πυρκαγιάς των χώρων πρασίνου και βανδαλισμών σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους
- _ Κερδοσκοπία πάνω στη γη και ασταθές θεσμικό καθεστώς

13 Σημαντικό τμήμα του Προγράμματος της ΕΑΧΑ Α.Ε. έχει ήδη υλοποιηθεί : ο Αρχαιολογικός Περίπατος (Πεζόδρομοι Δ. Αρεοπαγίτου, Απ. Παύλου, Ερμού, Πλατεία Κεραμεικού - Πρώην Κορεάτικη Αγορά κ.λπ.), Πλατείες (Μοναστηρακίου, Συντάγματος, Κουμουνδούρου κ.λπ.), αναπλάσεις οδών και πεζοδρομίων (Μητροπόλεως, Αιόλου, Μακρυγιάννη κ. λ. π.). Υπάρχουν όμως ακόμη αρκετά και σημαντικά που πρέπει να γίνουν :

- _ Ανάδειξη του Αρχαιολογικού Άλλους της Ακαδημίας Πλάτωνος (σε συνδυασμό με τη δημιουργία του Μουσείου Αθηνίων) με πολεοδομικές ρυθμίσεις για την ευρύτερη συνοικία αλλά και παρεμβάσεις στην άμεσα εφαπτόμενη στον αρχαιολογικό χώρο περιοχή
- _ Ολοκλήρωση μελετών για τις ενότητες του Ιστορικού Κέντρου και ιδιαίτερα του Εμπορικού Τριγώνου της Αθήνας, (διατύπωση προτάσεων, διαβουλεύσεις με εμπόρους - κατοίκους, θεσμοθέτηση σχετικών ρυθμίσεων δια των αρμοδίων φορέων κ. ά), επέκταση των παρεμβάσεων στο τρίγωνο Σταδίου - Μητροπόλεως - Ερμού - Πειραιώς με αναπλάσεις δημοσίων χώρων και οδών, όπως της οδού Αθηνάς κ.ά.
- _ Ολοκλήρωση/ παρακολούθηση/ επέκταση των Προγραμμάτων Αισθητικής Αναβάθμισης των όψεων των κτηρίων της πόλης και Καθαίρεσης των διαφημιστικών πινακίδων.
- _ Συμπληρωματικές Παρεμβάσεις στο άλσος Απ. Παύλου - Επταχάλκου (κοντά στο σταθμό ΗΣΑΠ Θησείου).
- _ Δημιουργία Υπερτοπικού Πόλου Πρασίνου και Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων με την ενοποίηση Εθνικού Κήπου, Ζαππείου, Αρδηττού και Αρχ. Χώρου του Ολυμπίου με την Ανάπλαση της Λεωφόρου Βασ. Όλγας κ. ά. παρεμβάσεις.

¹⁴ Η κερδοσκοπία πάνω στη γη και το ασταθές θεσμικό καθεστώς ευνοούν μια κατάσταση διαρκούς μεταβλητότητας στη χρήση του χώρου και υπονομεύουν την αποδοτικότητα των παραγωγικών επιχειρήσεων, που απαιτεί μια πάγια ή και μακρόχρονη σχέση με την χρήση του χώρου.

Συνέπεια των παραπάνω είναι οι απότομες χωρικές και χρονικές διακυμάνσεις των τιμών γης και ένα βιομηχανικό / ημι-βιομηχανικό κτισμένο περιβάλλον με έντονο το χαρακτήρα της προσωρινότητας και τις μηδενικές επενδύσεις σε πάγιο κεφάλαιο. Πρόχειρες κατασκευές, συχνά παράνομες και ακατάλληλες, στεγάζουν βιομηχανικές _ βιοτεχνικές μονάδες, αποθήκες και πρακτορεία μεταφορών στην οδό Ορφέως και στην Αγίας Άννης.

¹⁵ Οι ασύμβατες αυτές χρήσεις περιπλέκονται στο χώρο, ιδιαίτερα στην περιοχή του Βοτανικού και εκατέρωθεν της Κηφισού και της Π. Ράλλη στο δήμο Αγίου Ιωάννη Ρέντη, με βιομηχανικές εγκαταστάσεις και μεταφορικές εταιρείες να γεννιάζουν με κτήρια κατοικίας .

2.2.2. Κυκλοφορία - Στάθμευση - Συγκοινωνία

ΙΣΧΥΡΑ ΣΗΜΕΙΑ

_Βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας

_Τέμνεται από σημαντικούς οδικούς άξονες διαμπερούς κυκλοφορίας (Λ. Αθηναίων, Ιερά Οδός, Λ. Κηφισού, Πέτρου Ράλλη, Πειραιώς) συνδέοντας τα δυτικά προάστια με την Αθήνα και τον Πειραιά

_Μέσω της Εθνικής Οδού συνδέεται με το εθνικό οδικό δίκτυο (σύνδεση με την Κεντρική και Βόρεια Ελλάδα και Πελοπόννησο) και με το πρώτο λιμάνι της χώρας τον Πειραιά

_Διατρέχεται από τις σιδηροδρομικές γραμμές του ΟΣΕ

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

_Εκπόνηση κατάλληλων συγκοινωνιακών και κυκλοφοριακών μελετών

_Ενίσχυση της αστικής δημοτικής συγκοινωνίας

_Μείωση του κυκλοφοριακού φόρτου μέσω μετεγκατάστασης οχλουσών χρήσεων (βιομηχανία, μεταφορές κλπ)

_Υλοποίηση ενός ιεραρχημένου δικτύου ελεύθερης ροής πεζών και ποδηλατών με πεζοδρόμους και ποδηλατοδρόμους

_Δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης

_Πρόβλεψη για την κάλυψη των αναγκών στάθμευσης των μόνιμων κατοίκων

_Ειδικές ρυθμίσεις για την ευκολία προσπέλασης, κίνησης και στάσης των ατόμων με ειδικές ανάγκες

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ-ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

- _ Στενότητα οδών
- _ Κακή ποιότητα οδοστρώματος
- _ Αυξημένος κυκλοφοριακός φόρτος σχεδόν όλο το 24ωρο
- _ Καμία πρόνοια για τους πεζούς - ελλείψεις πεζόδρομων και πεζοδρομίων
- _ Έλλειψη χώρων στάθμευσης

ΑΠΕΙΛΕΣ-ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

- _ Αδυναμία εύρεσης πόρων αλλά και διαθέσιμων χώρων για τη δημιουργία έργων σχετικών με την κυκλοφορία (πχ. απαλλοτριώσεις, διανοίξεις κατασκευές οδών, δημιουργία περιφερειακών χώρων στάθμευσης)
- _ Δυσκολία επίλυσης του κυκλοφοριακού προβλήματος
- _ Δυσχέρεια προσαρμογής σε νέους κανόνες και λειτουργίες σχετικές με κυκλοφοριακές παρεμβάσεις

Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης

Ενότητα Γ'

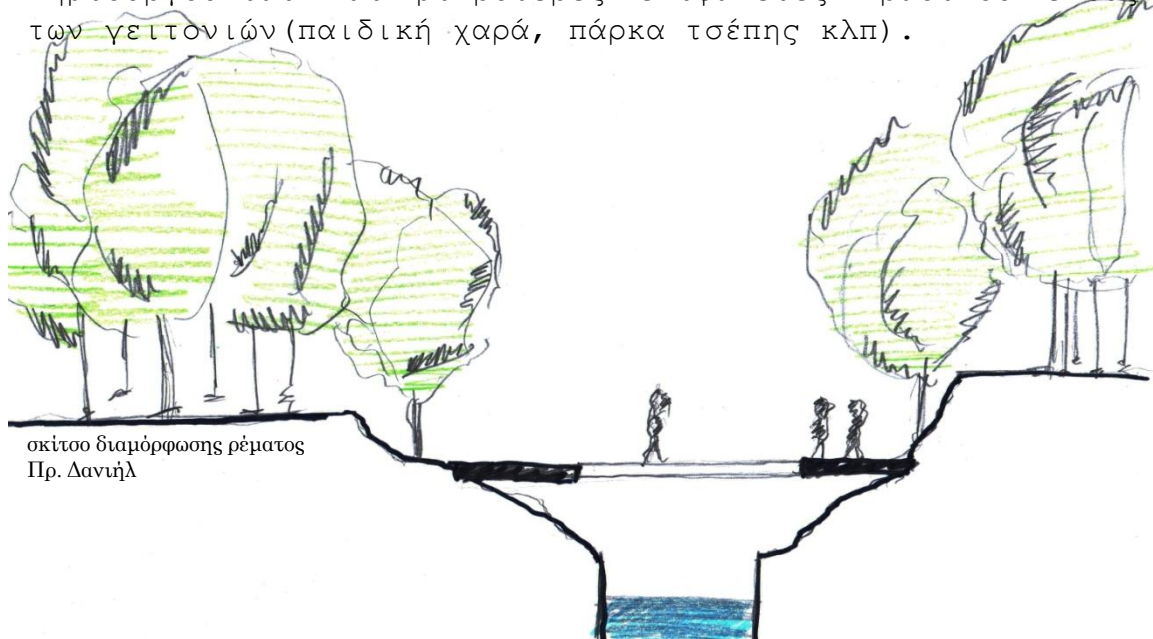
3.1. Στρατηγικοί στόχοι της πρότασης

Δεδομένης της αρχής της μελέτης της περιοχής με κεντρικό άξονα τη σύζευξη και διάζευξη του αγροτικού και αστικού τοπίου, βασική σκέψη είναι η δημιουργία μιας ενδιάμεσης "αγρ-αστικής" (rurban)¹⁶ κατάστασης. Ο Ελαιώνας λειτουργεί ως πόλος έλξης ενός νέου διαφορετικού τρόπου ζωής για τον πληθυσμό της Αθήνας.

Με κατεύθυνση, λοιπόν, την επανένταξη της περιοχής στο δίκτυο δραστηριοτήτων της πόλης (στόχος είναι να ανακτήσει η Αθήνα τον Ελαιώνα της, ενώ αυτός διατηρεί την ταυτότητα του παραγωγική δύναμη της πρωτεύουσας (παλαιότερα παραγωγή λαδιού, σήμερα βιομηχανική-βιοτεχνική ζώνη), διατυπώνεται το ακόλουθο πλάνο στρατηγικών στόχων για το σύνολο της έκτασης της περιοχής.

3.1.1. Προτάσεις για το φυσικό περιβάλλον της περιοχής

Προτείνεται η δημιουργία ενός δικτύου ελεύθερων χώρων πρασίνου, το οποίο συμπεριλαμβάνει πάρκο μεγάλης έκτασης στο κέντρο της περιοχής. Πάρκα και τμήματα πρασίνου που ήδη υπάρχουν (πάρκο Ελιάς, Ρόδων, Ηρώων, Βοτανικός Κήπος) ενισχύονται και δημιουργούνται νέα, μεγαλύτερα σε έκταση, με βασικό άξονα την ανάπλαση του ρέματος του Πρ. Δανιήλ. Δημιουργούνται και μικρότερες επιφάνειες πρασίνου εντός των γειτονιών (παιδική χαρά, πάρκα τσέπης κλπ).



σκίτσο διαμόρφωσης ρέματος
Πρ. Δανιήλ

¹⁶ a place that has a rural setting that is in the outskirts of an urban environment.



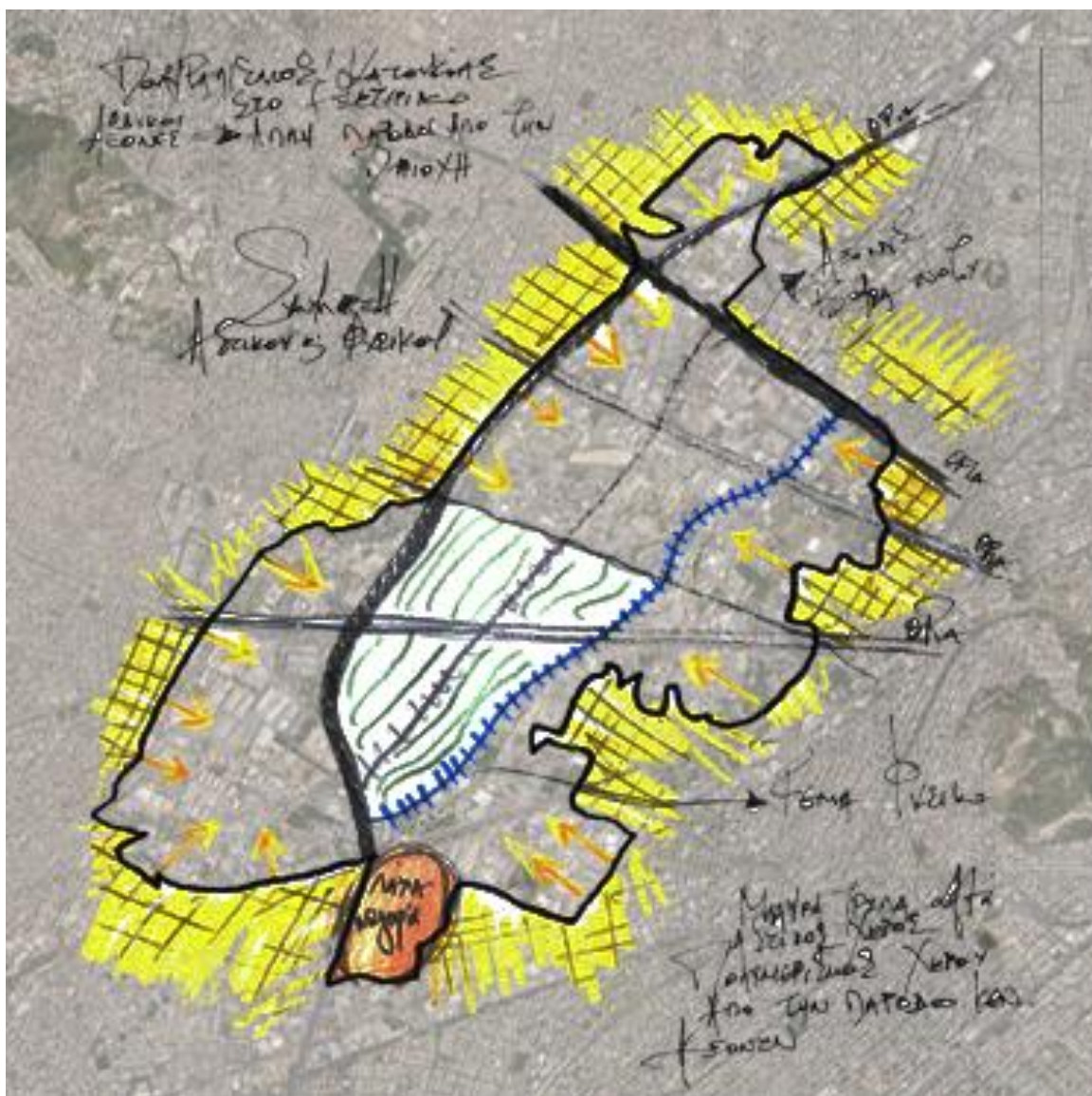
σκίτσο πρότασης πρασίνου

_Το ρέμα του Πρ. Δανιήλ, με χάραξη σχεδόν παράλληλη στην Αγ.Αννης, σήμερα έχει κοίτη από την Αγ.Πολυκάρπου ως την οδό Π.Ράλλη και από εκεί ως την Λ.Αθηνών. Αποκαλύπτεται η κοίτη σε όλο το μήκος της και διαμορφώνεται σε γραμμικό πάρκο με έντονη φύτευση και κυμαινόμενο πλάτος. Διαμορφώνονται υπαίθριες διαδρομές, γεφυράκια και στάσεις, ήπιες επεμβάσεις, δίνοντας έμφαση στην επαναφορά του φυσικού τοπίου.



εικ. : το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ σήμερα

3.1.2. Προτάσεις για την αναδιάρθρωση των χρήσεων



σκέτσο κεντρικής ιδέας

Οι ασύμβατες με την κατοικία δραστηριότητες, που υποβαθμίζουν περιβαλλοντικά την περιοχή (βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες, αποθήκες, μεταφορές, αμαξοστάσια) χωροθετούνται στο τμήμα μεταξύ Αγ. Άννης και Λ.Κηφισού, Ιεράς Οδού και Λ.Αθηνών. Οργανώνονται σε περιοχές με κατάλληλες υποδομές για τις υπηρεσίες και ορίζονται όροι δόμησης, ώστε να εξυπηρετηθούν οι απαιτήσεις των χρήσεων αυτών.

Επιχειρείται η ανακατανομή των χρήσεων και η πλαισίωση της περιοχής με κατοικία, όπου μπορεί να θεωρηθεί τρόπος ομαλής μετάβασης από τις περιμετρικές περιοχές στον Ελαιώνα.

Η κατοικία προτείνεται ως άμεση λύση στην τωρινή προβληματική κατάσταση της περιοχής. Σαν χρήση, η κατοικία, θα προσφέρει ζωή στην περιοχή σε εικοσιτετράωρη βάση συνοπτικά.

Βάση των υπάρχοντων χρήσεων και χαρακτηριστικών της περιοχής, προτείνονται σχηματικά οι παρακάτω πυρήνες κατοικίας.



εικ.: σχηματικά οι προτεινόμενοι πυρήνες κατοικίας

_Προτείνεται πάρκο μεγάλης έκτασης στο εσωτερικό του Ελαιώνα. Εντός του πάρκου – πυρήνα πρασίνου στο Λεκανοπέδιο οργανώνεται πάρκο μουσείων, με την επανάχρηση ήδη υπάρχοντων κελυφών και τη δημιουργία νέων κτιρίων (βλ. συνοικία των Μουσείων στη Βιέννη).

_Ο Ελαιώνας αποκτά χρήσεις, όπως υπερτοπικό εμπόριο επί της Ορφέως, συνοικία Μουσείων, υπερτοπικού ενδιαφέροντος, μιας και σκοπός είναι η τόνωση της περιοχής όχι μόνο για τους μόνιμους κατοίκους αλλά και η προσέλκυση επισκεπτών.

_Η μετεγκατάσταση της εμπορικής περιοχής της Κεντρικής Λαχαναγοράς Αθηνών, αφήνει χώρο για την ανάπτυξη του πάρκου.



Οι υφιστάμενες στην περιοχή βιομηχανίες μετεγκαθίστανται στο νέο οργανωμένο υποδοχέα που προτείνεται.

_Εγκαταλελειμμένα κτήρια ή και ερείπια που μπορούν να αξιοποιηθούν αρθρώνονται σε ένα δίκτυο χώρων εκπαίδευσης και πολιτισμού (μουσεία και πολιτιστικά κέντρα δήμευ-
μων) .



εικ. : εγκαταλελειμμένα κτήρια

3.1.3. Προτάσεις για οδικό δίκτυο, κυκλοφορία πεζών και οχημάτων

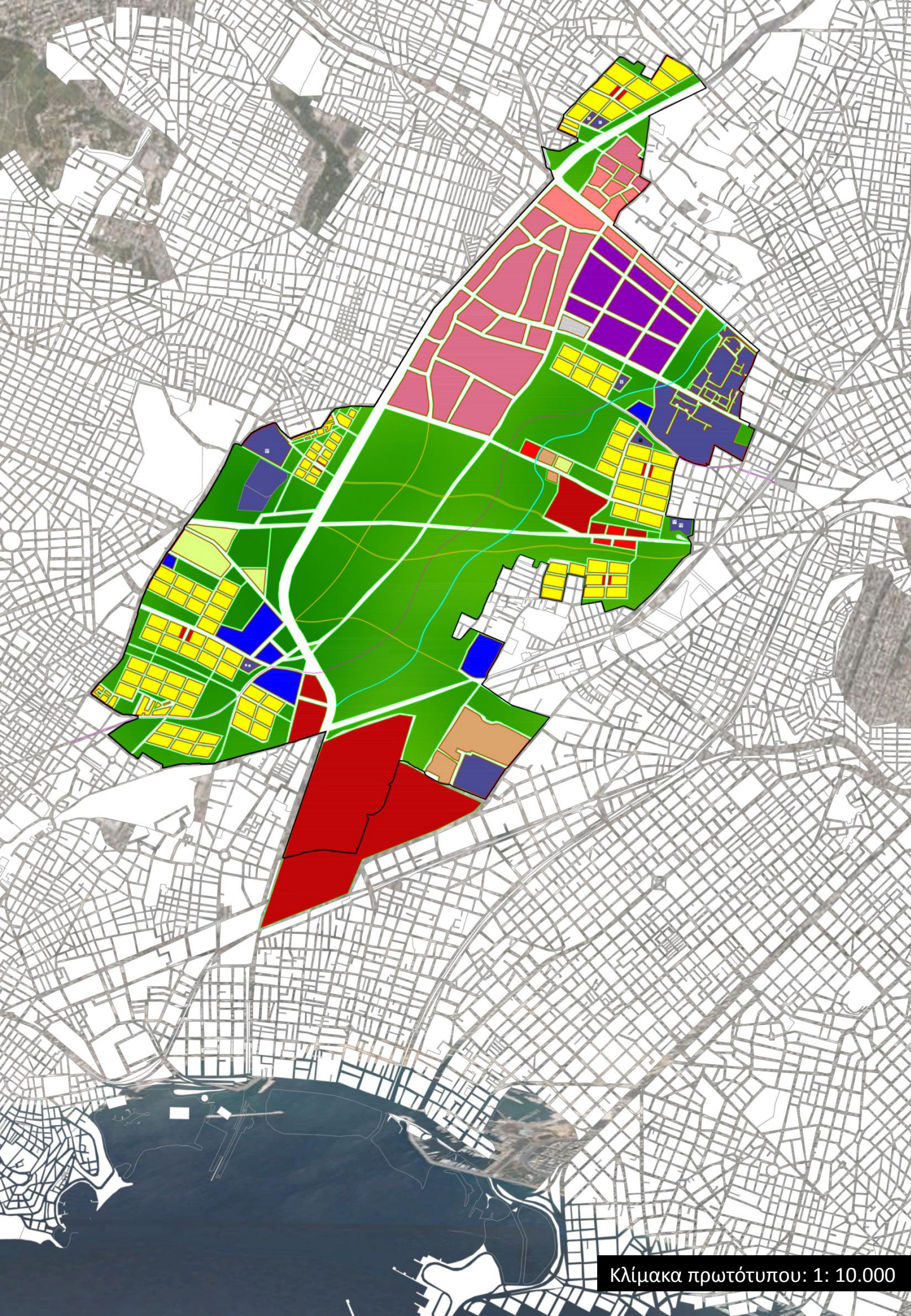
_Χάραξη γραμμής τραμ, που παραλαμβάνει επισκέπτες από το νότιο τμήμα του Ελαιώνα (δήμος Αγ. Ι. Ρέντης), με πορεία παράλληλη με το ρέμα του προφήτη Δανιήλ και συνδέεται με το σταθμό του μετρό στον Κεραμεικό.

_Βασικός στόχος είναι η ομαλή κυκλοφορία του πεζού και ποδηλάτη εντός της περιοχής, επομένως η χάραξη παρκοπεζόδρομων με ποδηλατοδρόμους και αμιγών πεζόδρομων με επίσης ποδηλατοδρόμους, όπου υπάρχει δυνατότητα.

3.2. Ανάλυση της πρότασης

3.2.1. Πρόταση νέων χρήσεων γης

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	
	βιομηχανία-βιοτεχνία
	αμαξοστάσια-μεταφορές
	γραφεία-υπηρεσίες
	κατοικία
	κέντρο γειτονιάς
	οργανωμένο πράσινο
	εμπόριο
	υπερτοπικό εμπόριο
	πολιτισμός
	ψυχαγωγία
	εκπαίδευση
	αθλητισμός
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	
	νηπιαγωγείο
	δημοτικό
	γυμνάσιο
	λύκειο
	όριο Ελαιώνα
	τραμ
	ρέμα
	πεζόδρομος
	ρυμοτομική γραμμή
	οικοδομική γραμμή



Κλίμακα πρωτότυπου: 1: 10.000

Κατοικία: δημιουργούνται πυρήνες κατοικίας στην περιοχή. Σκοπός είναι η δημιουργία βιώσιμων γειτονιών, εντός των οποίων θα καλλιεργείται η αστική συνείδηση και οι κάτοικοι θα έχουν πιο έντονο το αίσθημα της οικειότητας, καθώς μοιράζονται ένα κοινό αστικό χώρο. Προάγεται η συλλογική διαχείριση της δημόσιας ιδιοκτησίας, με τη συμμετοχή των κατοίκων στη βελτίωση του περιβάλλοντος διαβίωσης τους και στην αξιολόγηση των σχεδίων που αφορούν τη γειτονιά στην οποία ανήκουν. Παράλληλα λαμβάνοντας υπ' όψιν την ιστορία του Ελαιώνα (στο παρελθόν παραγωγή ελιάς και αστικά αγροκτήματα) αλλά και τον αριθμό των καλλιεργειών που υπάρχουν μέχρι και σήμερα στην περιοχή, προτείνεται η δημιουργία μιας νέας μορφής κατοίκησης, μιας μορφής ενδιάμεσης του αστικού αγροκτήματος και της αστικής πολυκατοικίας. Επομένως, πράσινα συγκροτήματα σε όλη την επιφάνεια του Ελαιώνα, θα προσαρτώνται ομαλά στον αστικό ιστό και θα διαμορφώνουν μια υγιή σχέση με το φυσικό τοπίο και την ιστορία της περιοχής. Μια τέτοια μορφή θα περιλαμβάνει καλλιεργήσιμες εκτάσεις σε κατακόρυφη κλίμακα.



εικ. : παράδειγμα καλλιεργιών σε κατακόρυφη κλίμακα, Urban Agripuncture , Dylan Kwok

Αναλυτικότερα οι νέες περιοχές κατοικίας που προτείνονται είναι οι εξής:

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	Περιοχή 1		όριο Ελαιώνα
	Περιοχή 2		τραμ
	Περιοχή 3		ρέμα
	Περιοχή 4		πεζόδρομος
	Περιοχή 5		ρυμοτομική γραμμή
	κέντρο γειτονιάς		οικοδομική γραμμή

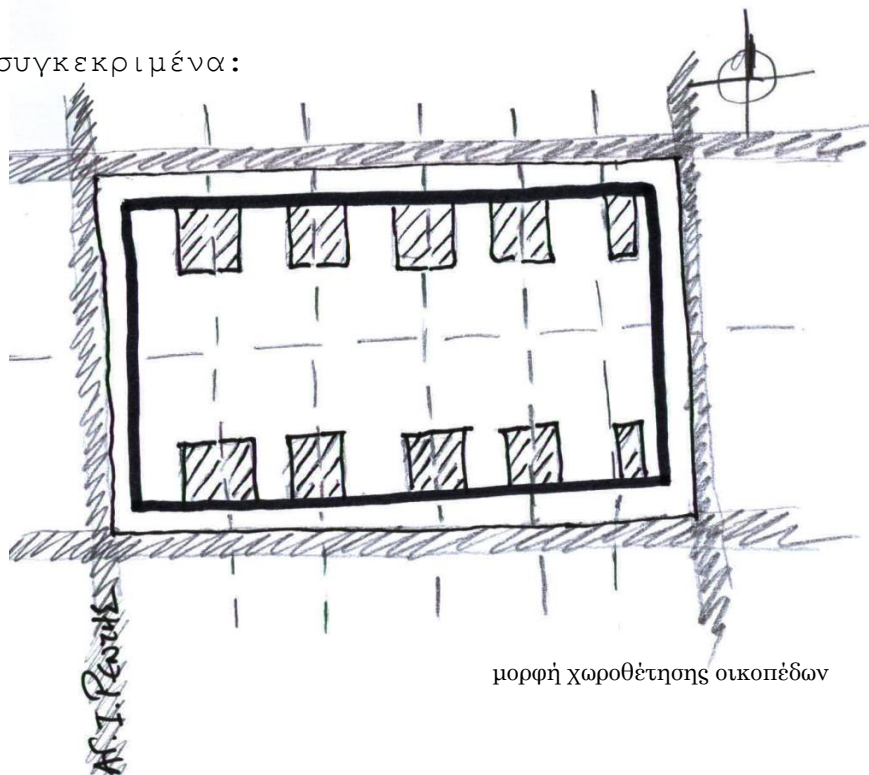


Περιοχή 1:

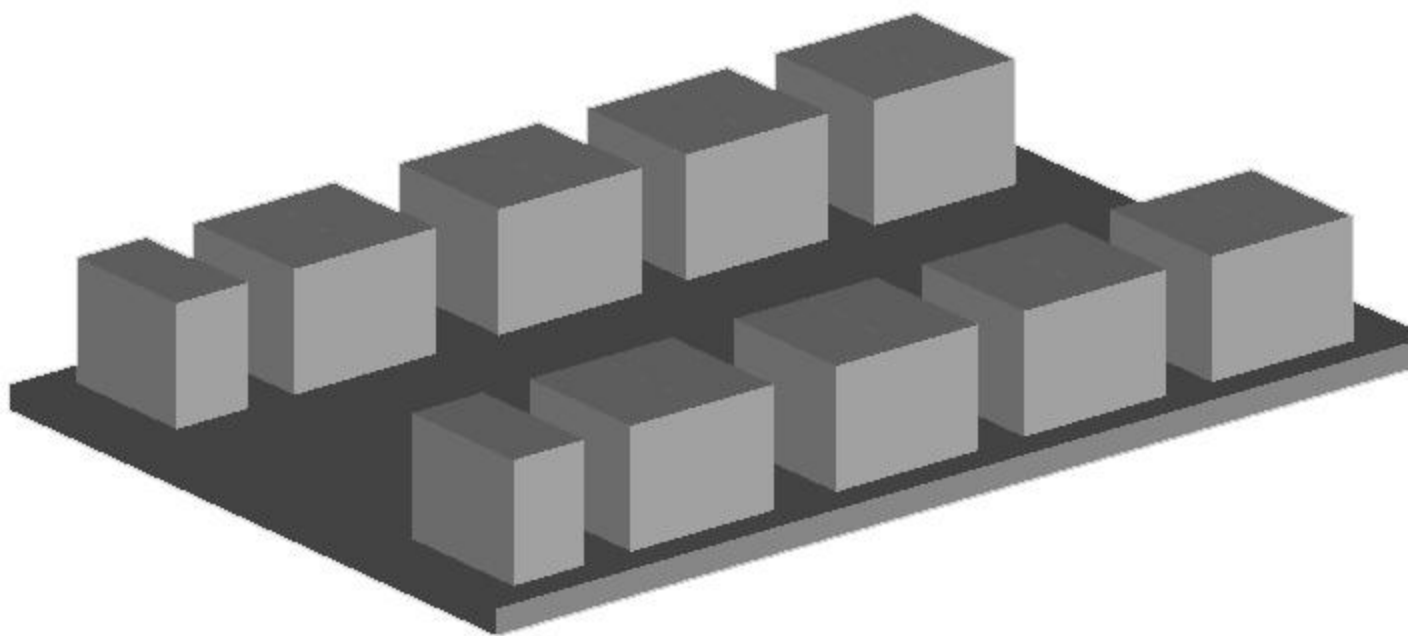
Με την απομάκρυνση των παλαιότερων χρήσεων βιομηχανιών και βιοτεχνιών, απελευθερώθηκε έκταση ικανή για το σχεδιασμό μιας περιοχής κατοικίας, με όλες τις απαιτούμενες υποδομές.

Για το λόγο αυτό προτείνεται η δημιουργία 4 ορόφων κατοικιών με συνεχές ανά δύο κρίρια σύστημα δόμησης. **Συντελεστή δόμησης 1,6** και **ποσοστό κάλυψης 40%**, επί οικοπέδων με **αρτιότητα 400 τ.μ..**

Πιο συγκεκριμένα:



μορφή χωροθέτησης οικοπέδων



τριδιάστατη μορφή χωροθέτησης οικοπέδων

προσδοκώμενη μορφή κατοικιών :

Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης



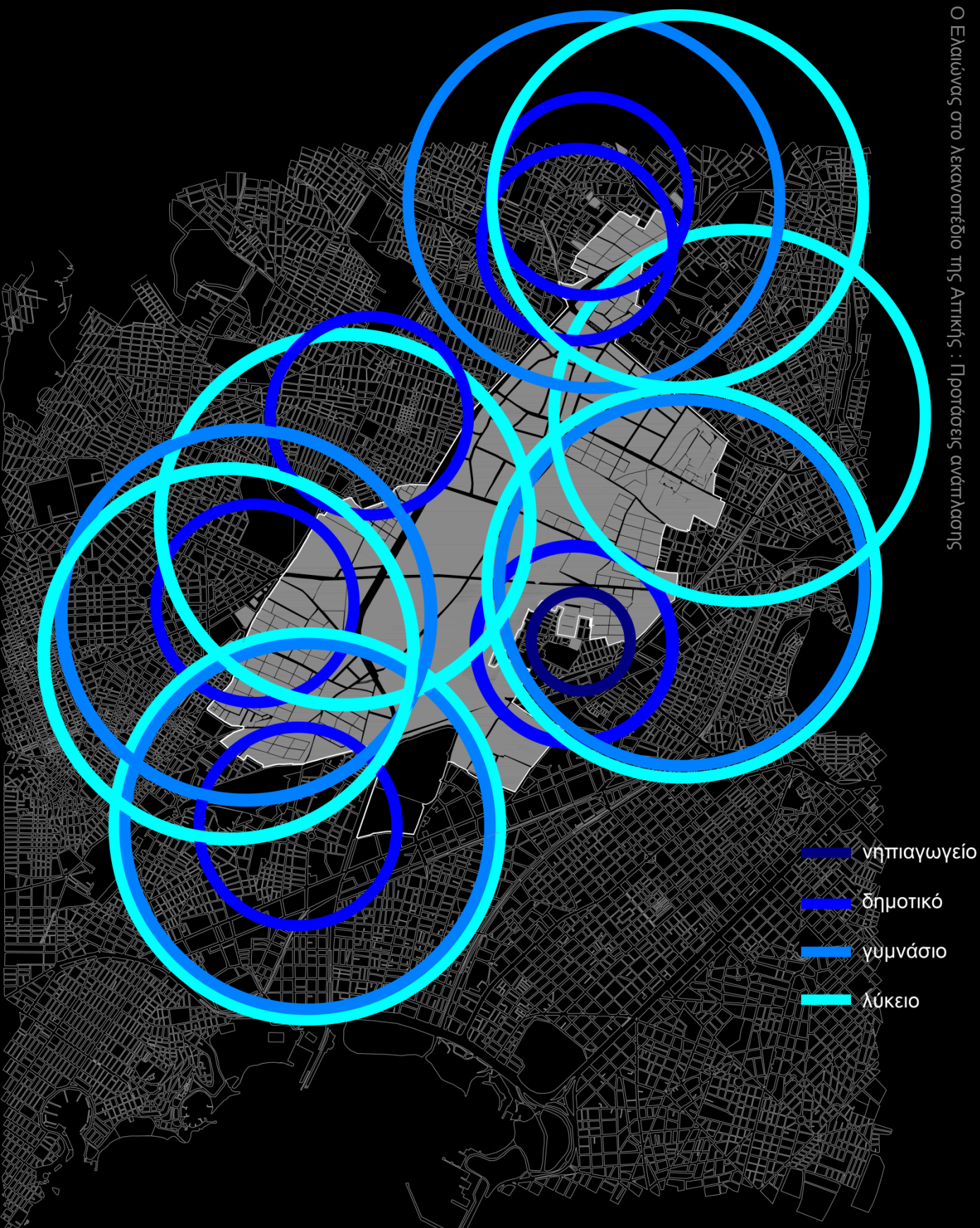
εικ.: Global green Housing Competition, (2007), Frederic Schwartz architects

Στις νέες περιοχές κατοικίας χωροθετούνται και υποστηρικτικές χρήσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν, εκπαίδευση, εμπόριο γειτονιάς, πράσινο(πάρκα τσέπης) κ.λ.π.

Η τοποθέτηση των εκπαιδευτικών μονάδων έγινε βάσει των παρακάτω δεδομένων (διάγραμμα 1):

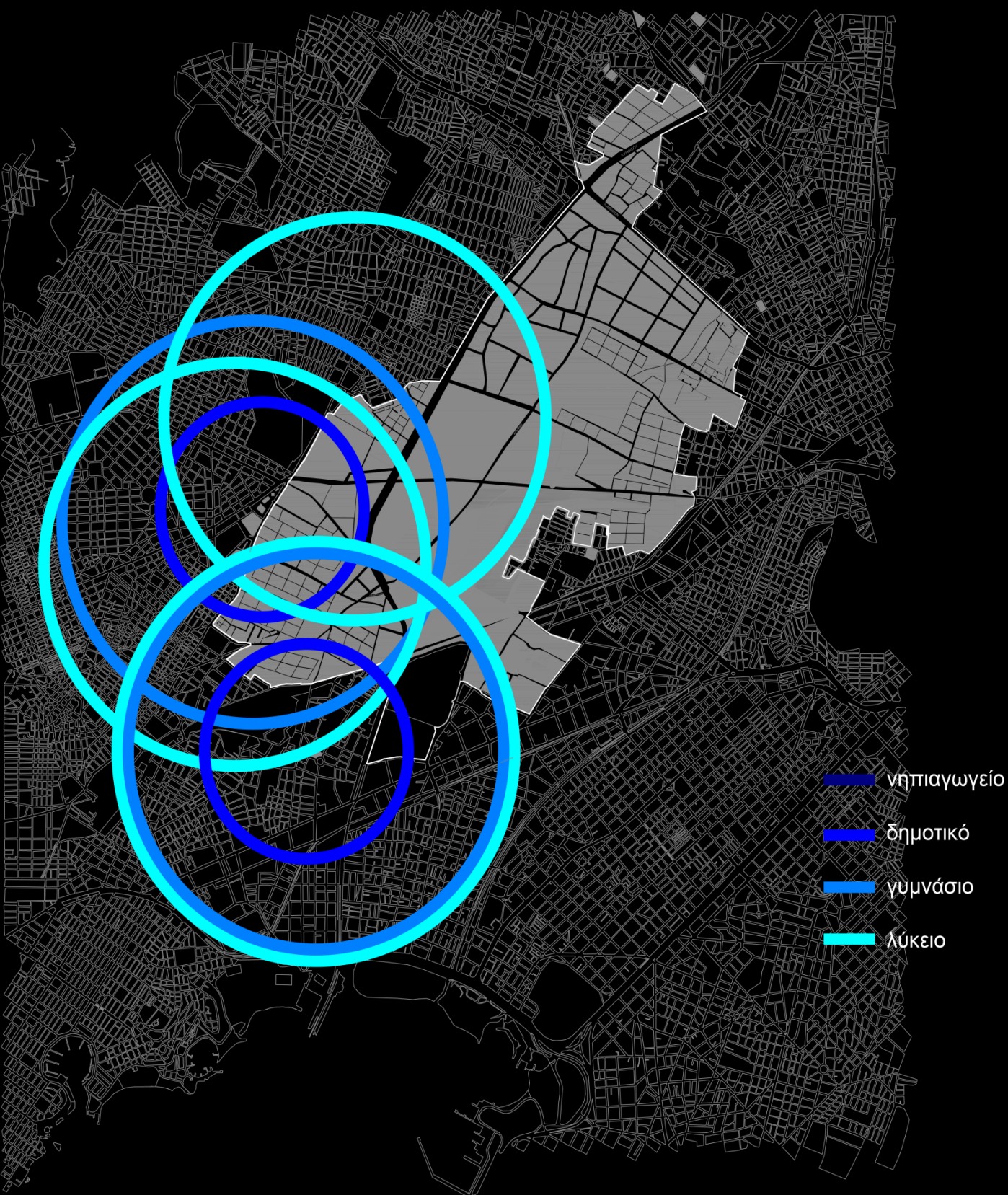
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	٪ ΗΛΙΚΙΩΝ ΣΤΟΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ	max ακτίνα εξυπηρέτησης (m)	επιφ. γηπέδου/χρήστη (τ.μ.)
Νηπιαγωγείο	2	400	6-9
Δημοτικό	10	800	5-8
Γυμνάσιο	5	1.500	6,5-10
Λύκειο	4	1.500	6-9

διάγραμμα 1



Χάρτης ακτινών εξυπηρέτησης των υπάρχουσών εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων

Πιο συγκεκριμένα, για την περιοχή 1:



Χάρτης ακτινών εξυπηρέτησης των υπάρχουσών εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων για την περιοχή 1

Για την κάλυψη των αναγκών των 10.080 νέων κατοίκων, κρίνεται αναγκαία η χωροθέτηση ενός νηπιαγωγείου και ενός δημοτικού.

Αναλυτικότερα:

_ΠΕΡΙΟΧΗ 1
(10.080 κάτοικοι)

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	% ΗΛΙΚΙΩΝ ΣΤΟΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ	επιφ. γηπέδου/χρήστη (τ.μ.)	ΜΑΘΗΤΕΣ	επιφ. γηπέδου (τ.μ.)
Νηπιαγωγείο	2	6-9	202	1.212
Δημοτικό	10	5-8	100	600
Γυμνάσιο	5	6,5-10	εξυπηρετείται από πλησίον	
Λύκειο	4	6-9	εξυπηρετείται από πλησίον	

Επίσης, σχεδιάζεται κέντρο γειτονιάς με **συντελεστή δόμησης 0,6, αρτιότητα 100 τ.μ. και κάλυψη 30%.**

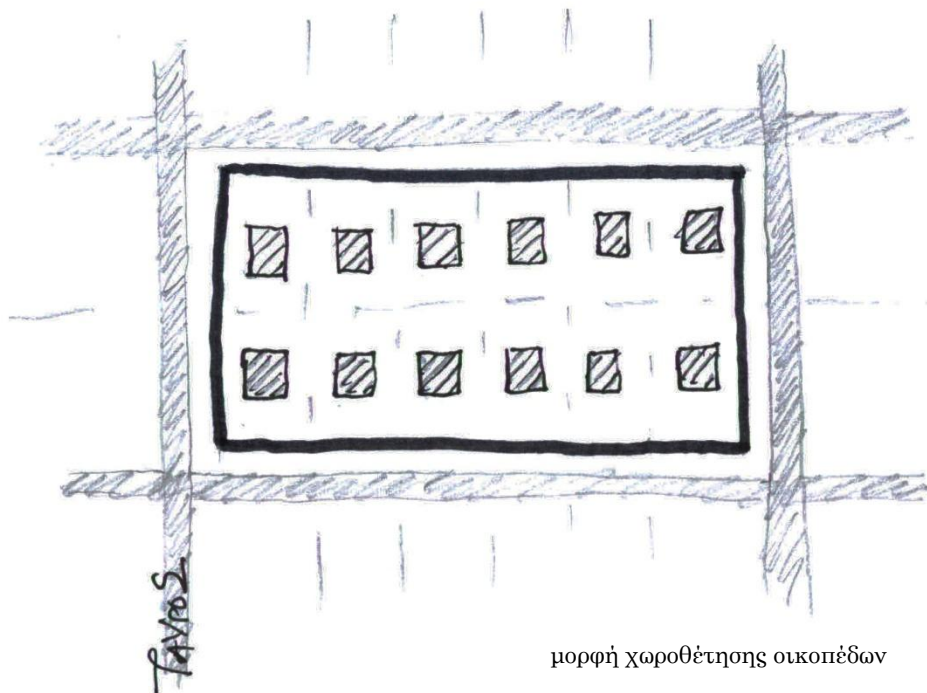
Επιτρεπόμενες χρήσεις κέντρου:

Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, διοίκηση (κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς), εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης αναψυχής, επαγγελματικά εργαστήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

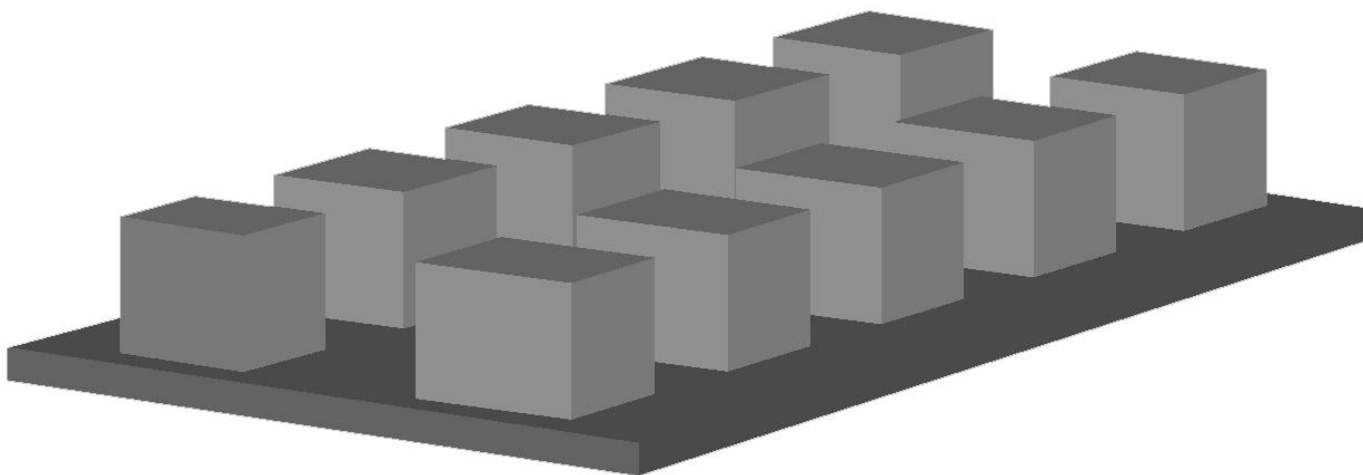
Περιοχή 2:

Βασικός στόχος είναι η εκμετάλλευση της θέασης προς την Ακρόπολη και το πάρκο. Για το λόγο αυτό προτείνεται η δημιουργία 3 ορόφων κατοικιών με πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης. **Συντελεστή δόμησης 1,8** και **ποσοστό κάλυψης 60%**, επί οικοπέδων με **αρτιότητα 700 τ.μ..**

Πιο συγκεκριμένα:



μορφή χωροθέτησης οικοπέδων



τριδιάστατη μορφή χωροθέτησης οικοπέδων

προσδοκώμενη μορφή κατοικιών :



Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης

εικ.:
πολυκα-
τουκία στη
Χαλέπα,
Χανιά,
πηγή:
προσωπι-
κό αρχείο

— Ύπαρξη χώρων καλλιέργειας στους κοινόχρηστους χώρους και κά-
θετα παρτέρια



εικ.: Stacking green / Vo Trong Nghia + Daisuke Sanuki
+ Shunri Nishizawa, location: saigon, Vietnam

Πιο συγκεκριμένα, για την περιοχή 2:



Χάρτης ακτινών εξυπηρέτησης των υπάρχουσών εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων για την περιοχή 2

Η περιοχή εξυπηρετείται από τις κοντινές εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις.

_ΠΕΡΙΟΧΗ 2
(4.200 κάτοικοι)

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	% ΗΛΙΚΙΩΝ ΣΤΟΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ	επιφ. γηπέδου/χρήστη (τ.μ.)	ΜΑΘΗΤΕΣ	επιφ. γηπέδου (τ.μ.)
Νηπιαγωγείο	2	6-9	εξυπηρετείται από πλησίον	
Δημοτικό	10	5-8	εξυπηρετείται από πλησίον	
Γυμνάσιο	5	6,5-10	εξυπηρετείται από πλησίον	
Λύκειο	4	6-9	εξυπηρετείται από πλησίον	

Επίσης, σχεδιάζεται κέντρο γειτονιάς με **συντελεστή δόμησης 0,6, αρτιότητα 100 τ.μ. και κάλυψη 30%**.

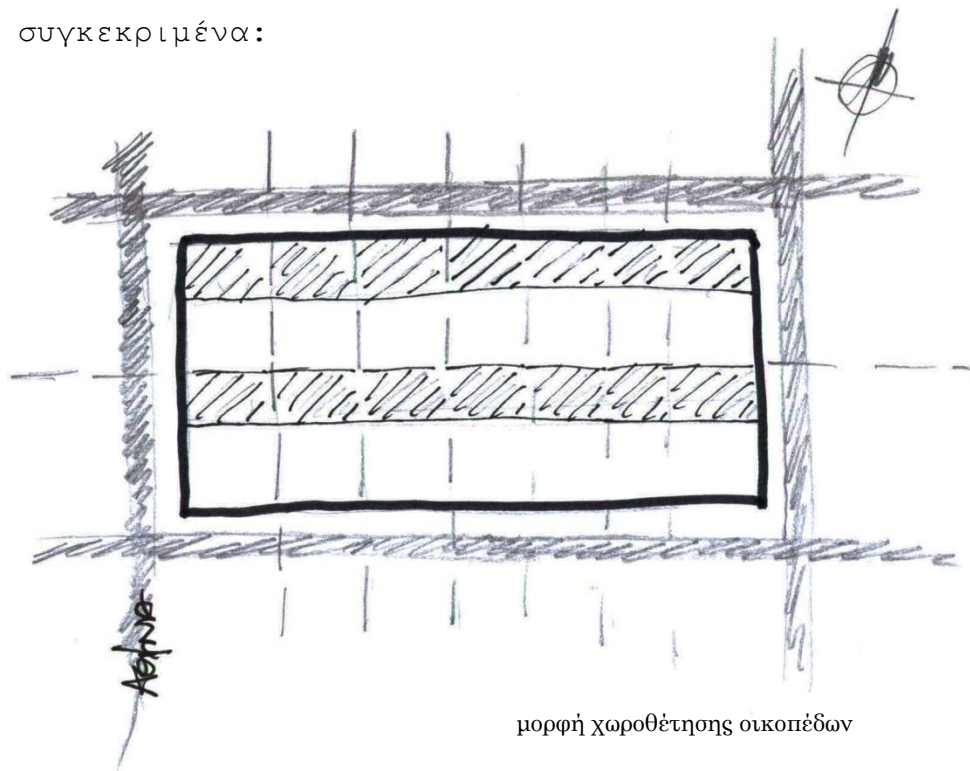
Επιτρεπόμενες χρήσεις κέντρου:

Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, διοίκηση (κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς), εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης αναψυχής, επαγγελματικά εργαστήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

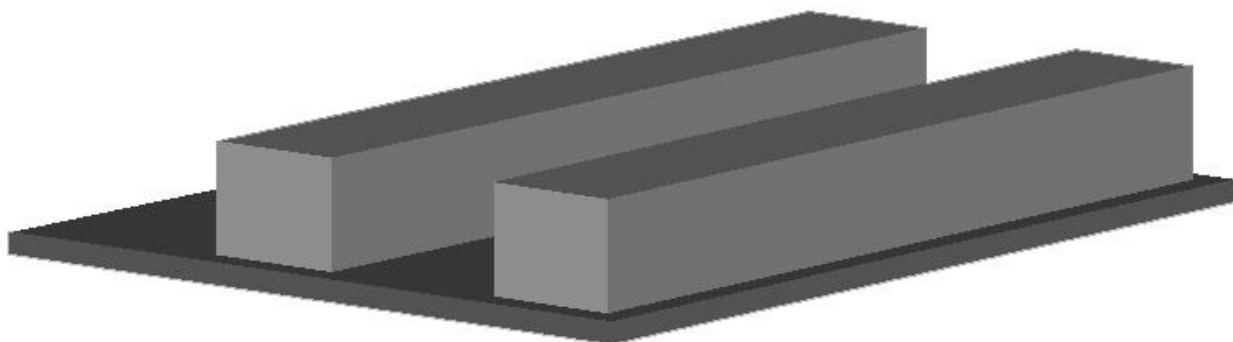
Περιοχή 3:

Στόχος είναι η εκμετάλλευση του προσανατολισμού βορρά-νότου, η δημιουργία έντονου αστικού μετώπου προς τις Βιομηχανίες ,βιοτεχνίες και το άνοιγμα προς το πάρκο. Με την τοποθέτηση των μπαρών κατοικίας θέλουμε να επιτύχουμε την εσωστρέφεια προς την Ιερά οδό και την εξωστρέφεια προς τον πυρήνα πρασίνου. Για το λόγο αυτό προτείνεται η δημιουργία 5 ορόφων κατοικιών με συνεχές σύστημα δόμησης. **Συντελεστή δόμησης 2,2 και ποσοστό κάλυψης 50%**, επί οικοπέδων με **αρτιότητα 500 τ.μ..**

Πιο συγκεκριμένα:



μορφή χωροθέτησης οικοπέδων

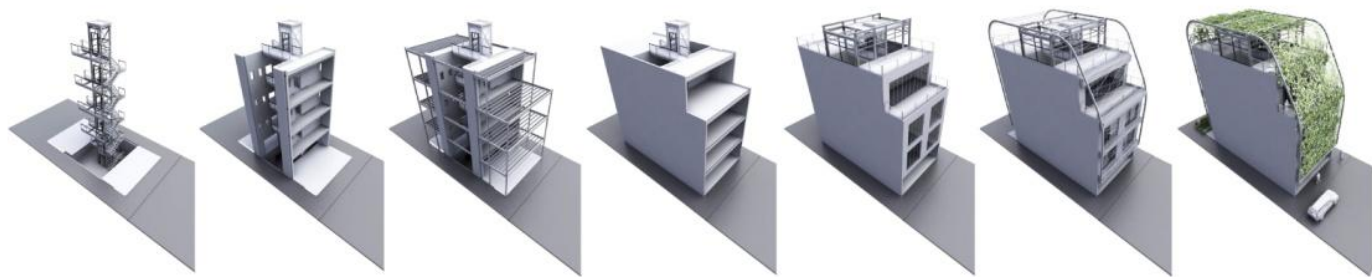


τριδιάστατη μορφή χωροθέτησης οικοπέδων

προσδοκώμενη μορφή κατοικιών :



Ο Ελαιώνας στο Λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης



ATH_UPTO35 Housing, project team: AVP_arhitekti, Juan Nunez, Heidi Kasper, Efrain Velez,
location: Athens, Greece

Πιο συγκεκριμένα, για την περιοχή 3:



Χάρτης ακτινών εξυπηρέτησης των υπάρχουσών εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων για την περιοχή 3

Για την κάλυψη των αναγκών των 5.780 νέων κατοίκων προτείνεται η χωροθέτηση υποστηρικτικών χρήσεων.

Η περιοχή 3 χρειάζεται ένα νηπιαγωγείο και ένα δημοτικό.

_ΠΕΡΙΟΧΗ 3
(5.780 κάτοικοι)

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	% ΗΛΙΚΙΩΝ ΣΤΟΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ	επιφ. γηπέδου/χρήστη (τ.μ.)	ΜΑΘΗΤΕΣ	επιφ. γηπέδου (τ.μ.)
Νηπιαγωγείο	2	6-9	115	690
Δημοτικό	10	5-8	578	3.468
Γυμνάσιο	5	6,5-10	εξυπηρετείται από πλησίον	
Λύκειο	4	6-9	εξυπηρετείται από πλησίον	

Επίσης, σχεδιάζεται κέντρο γειτονιάς με **συντελεστή δόμησης 0,6, αρτιότητα 100 τ.μ. και κάλυψη 30%.**

Επιτρεπόμενες χρήσεις κέντρου:

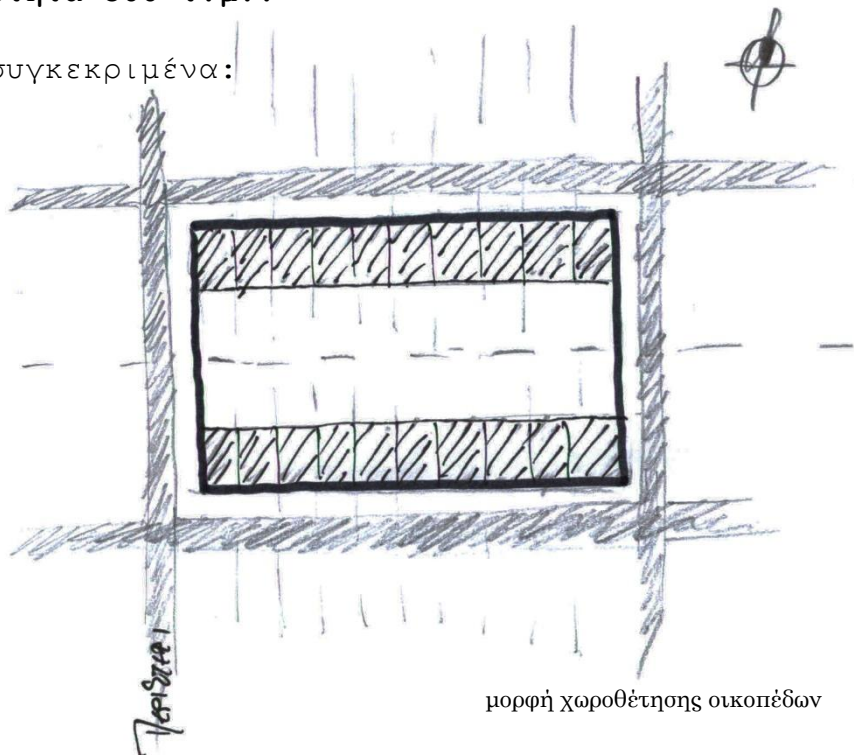
Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, διοίκηση (κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς), εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης αναψυχής, επαγγελματικά εργαστήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Περιοχή 4:

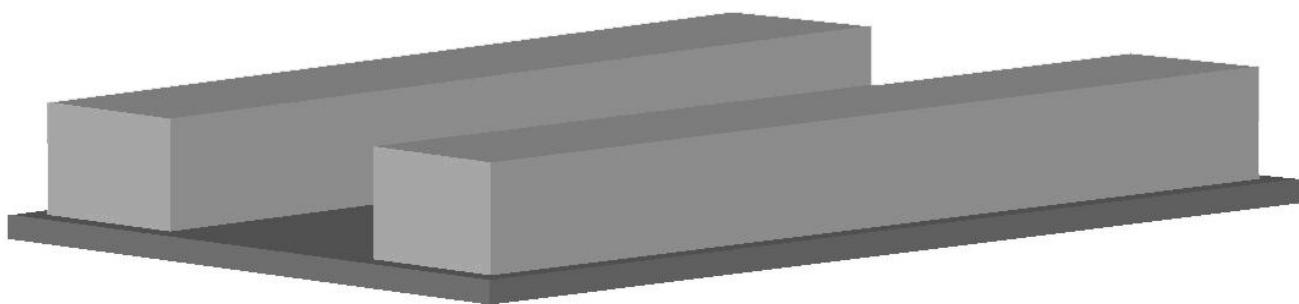
Η περιοχή κατοικίας απευθύνεται κυρίως σε ανθρώπους, που εργάζονται στις κοντινές βιομηχανίες, βιοτεχνίες και υπηρεσίες.

Στόχος είναι η εκμετάλλευση του προσανατολισμού βορρά-νότου, την οπτική απομόνωση στη Λ. Κηφισού και τη δημιουργία εσωστρεφών γειτονιών με υπαίθριο χώρο στο εσωτερικό τους. Για το λόγο αυτό προτείνεται η δημιουργία 4 ορόφων κατοικιών με συνεχές σύστημα δόμησης. **Συντελεστή δόμησης 2,0 και ποσοστό κάλυψης 50%, επί οικοπέδων με αρτιότητα 800 τ.μ..**

Πιο συγκεκριμένα:



μορφή χωροθέτησης οικοπέδων



τριδιάστατη μορφή χωροθέτησης οικοπέδων

προσδοκώμενη μορφή κατοικιών :



Ο Ελαιώνας στο Δεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης



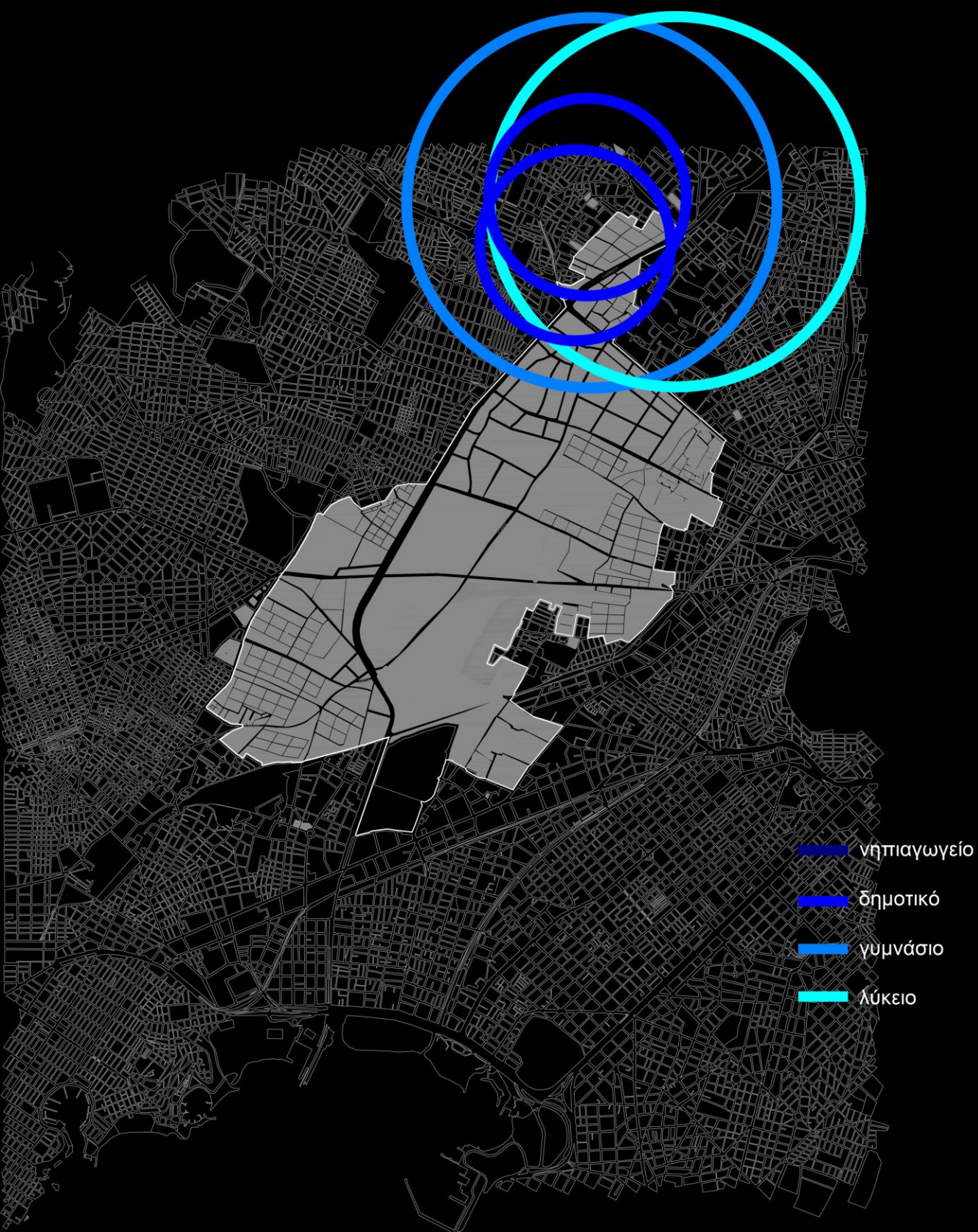
εικ.:
Beddington
Zero Energy
Development
(BedZED) ,
Bill Dunster ,
BioRegional
Development
Group ,
location:
Wallington,
Αγγλία



εικ.: Nanjing Eco Housing project, location: Nanjing ,
China



Πιο συγκεκριμένα, για την περιοχή 4:



Χάρτης ακτινών εξυπηρέτησης των υπάρχουσών εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων για την περιοχή 4

Για την κάλυψη των αναγκών των 9.000 νέων κατοίκων προτείνεται η χωροθέτηση υποστηρικτικών χρήσεων.

Η περιοχή χρειάζεται ένα νηπιαγωγείο και ένα δημοτικό.

Αναλυτικότερα:

ΠΕΡΙΟΧΗ 4
(9.000 κάτοικοι)

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	% ΗΛΙΚΙΩΝ ΣΤΟΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ	επιφ. γηπέδου/χρήστη (τ.μ.)	ΜΑΘΗΤΕΣ	επιφ. γηπέδου (τ.μ.)
Νηπιαγωγείο	2	6-9	180	1.080
Δημοτικό	10	5-8	εξυπηρετείται από πλησίον	
Γυμνάσιο	5	6,5-10	εξυπηρετείται από πλησίον	
Λύκειο	4	6-9	360	2.160

Επίσης, σχεδιάζεται κέντρο γειτονιάς με **συντελεστή δόμησης 0,6, αρτιότητα 100 τ.μ. και κάλυψη 30%.**

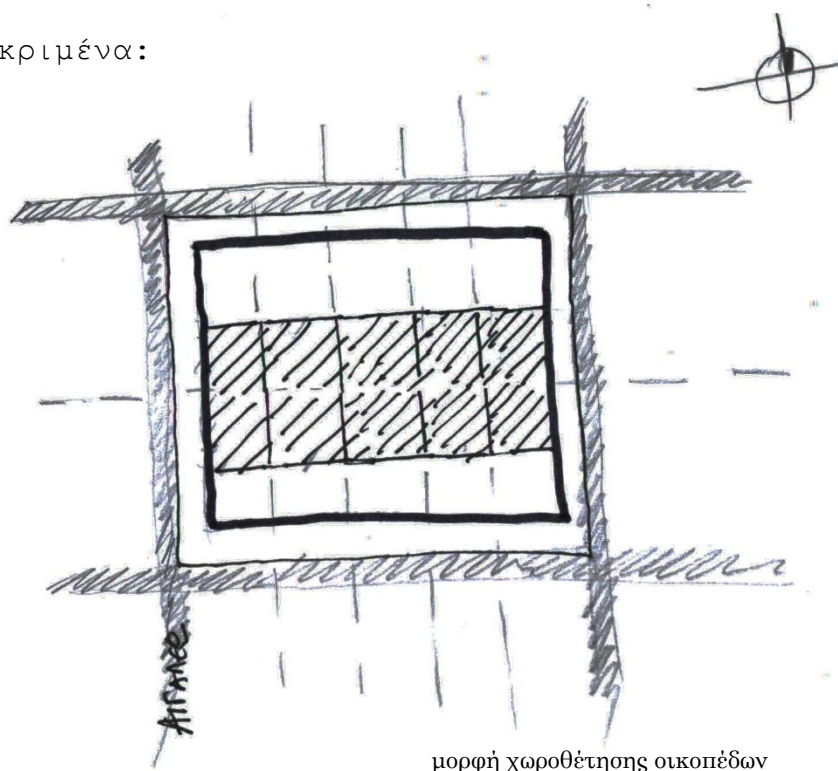
Επιτρεπόμενες χρήσεις κέντρου:

Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, διοίκηση (κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς), εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης αναψυχής, επαγγελματικά εργαστήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

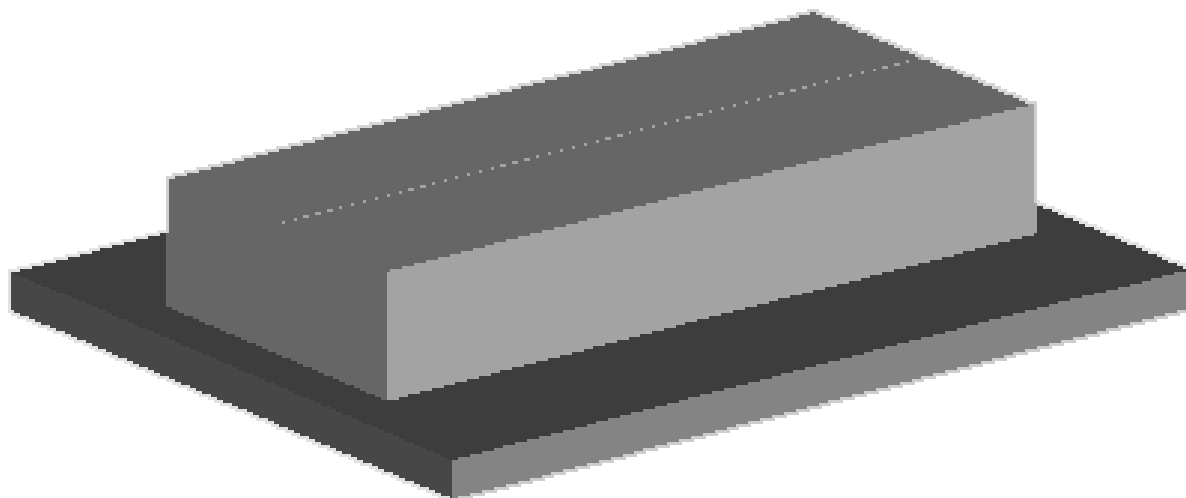
Περιοχή 5:

Η περιοχή κατοικίας απευθύνεται στους φοιτητές των ΤΕΙ Αιγάλεω. Πρόκειται για μικρές εστίες που συγκεντρώνουν τον χτισμένο όγκο τους στο κέντρο και τον προαύλιο χώρο προς τα έξω. Προάγεται η εξωστρέφεια και η κοινωνικότητα. Για το λόγο αυτό προτείνεται η δημιουργία 3 ορόφων κατοικιών με συνεχές σύστημα δόμησης. **Συντελεστή δόμησης 1,5 και ποσοστό κάλυψης 50%, επί οικοπέδων με αρτιότητα 200 τ.μ..**

Πιο συγκεκριμένα:



μορφή χωροθέτησης οικοπέδων



τριδιάστατη μορφή χωροθέτησης οικοπέδων

προσδοκώμενη μορφή κατοικιών:



εικ.: Urban Airgap, model by Makoto Tanijiri, Ryo Otsuka, Yuko Fukuma, Sachio Inagami, Keisuke Katayama Suppose Design Office, Japan, συμμετοχή στον παγκόσμιο διαγωνισμό αρχιτεκτονικής με «up to 35», με θέμα τις φοιτητικές εστίες

Πιο συγκεκριμένα, για την περιοχή 5:



Χάρτης ακτινών εξυπηρέτησης των υπάρχουσών εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων για την περιοχή 5

Για την κάλυψη των αναγκών των 1.152 νέων κατοίκων προτείνεται η χωροθέτηση υποστηρικτικών χρήσεων. Από το διάγραμμα 1 και το χάρτη ακτίνων εξυπηρέτησης, η περιοχή χρειάζεται ένα νηπιαγωγείο και ένα δημοτικό.

_ΠΕΡΙΟΧΗ 5 **(1.152 κάτοικοι)**

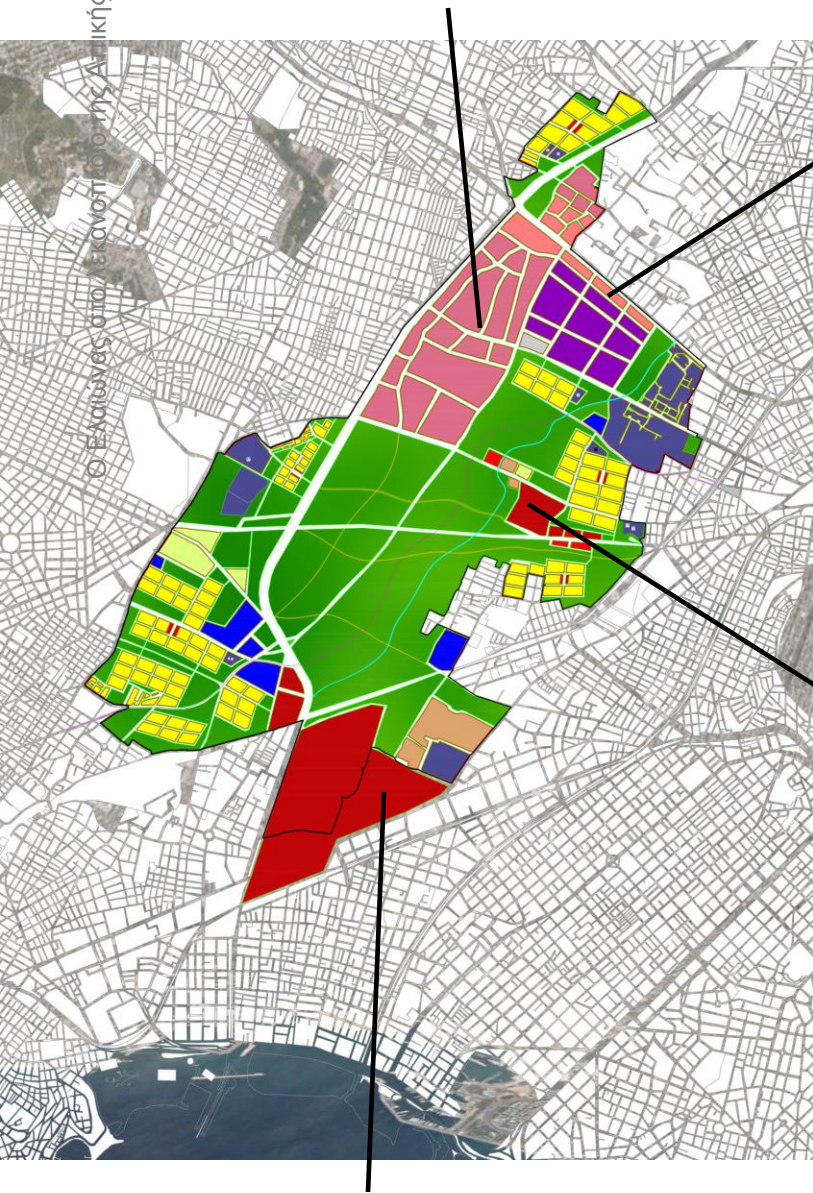
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	% ΗΛΙΚΙΩΝ ΣΤΟΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ	επιφ. γηπέδου/χρήστη (τ.μ.)	ΜΑΘΗΤΕΣ	επιφ. γηπέδου (τ.μ.)
Νηπιαγωγείο	2	6-9	εξυπηρετείται από πλησίον	
Δημοτικό	10	5-8	εξυπηρετείται από πλησίον	
Γυμνάσιο	5	6,5-10	εξυπηρετείται από πλησίον	
Λύκειο	4	6-9	εξυπηρετείται από πλησίον	

Επίσης, σχεδιάζεται κέντρο γειτονιάς με **συντελεστή δόμησης 0,6, αρτιότητα 100 τ.μ. και κάλυψη 30%**.

Επιτρεπόμενες χρήσεις κέντρου:

Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, διοίκηση (κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς), εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης αναψυχής, επαγγελματικά εργαστήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

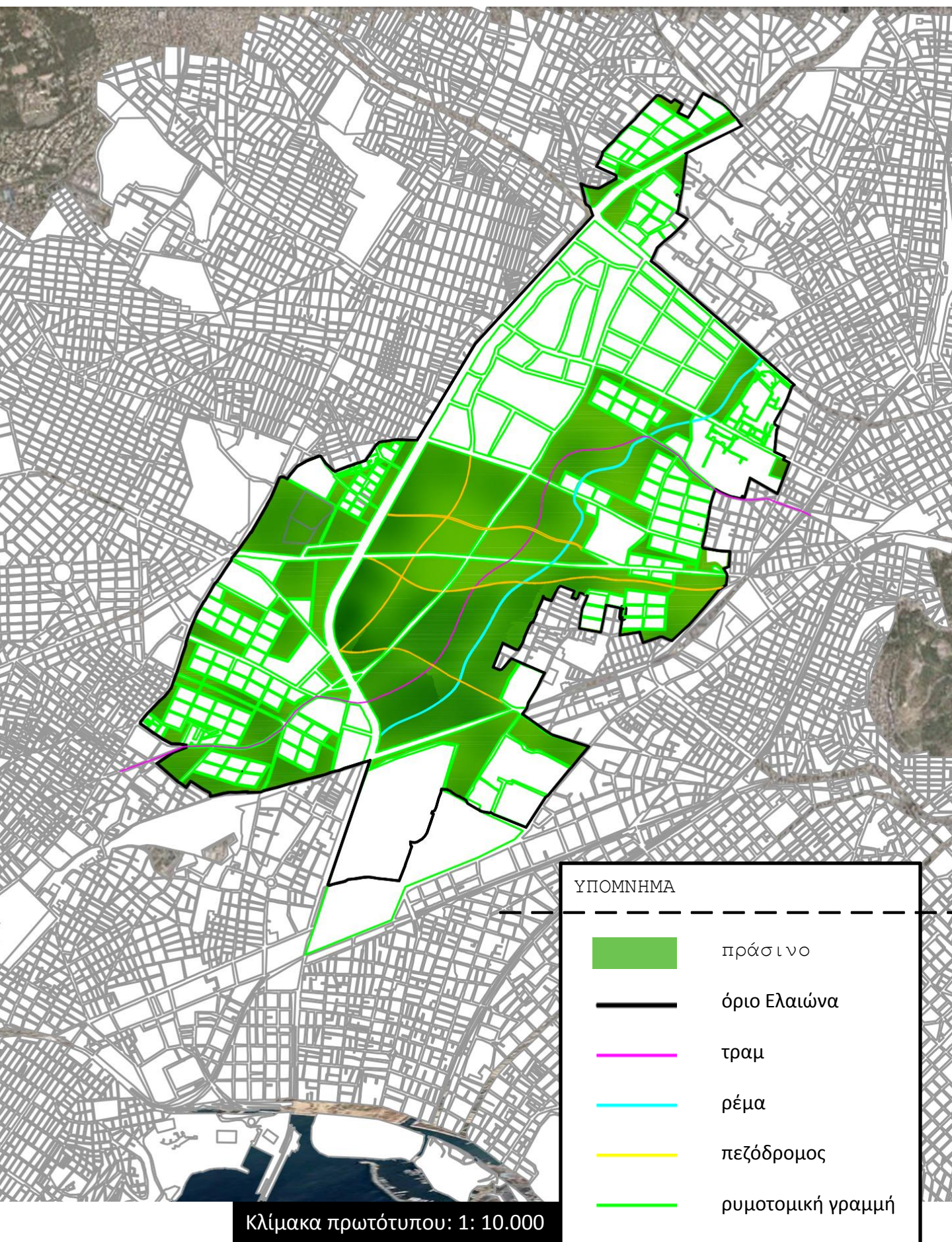
Βιομηχανία-βιοτεχνία_αμαξοστάσια-μεταφορές: Οι χρήσεις αυτές χωροθετούνται στο τμήμα μεταξύ Αγ. Άννης και Λ. Κηφισού, Ιεράς Οδού και Λ. Αθηνών (κεντρικοί οδικοί άξονες, που προσφέρουν άμεση πρόσβαση στην περιοχή). Οργανώνονται σε περιοχές με κατάλληλες υποδομές για τις χρήσεις και ορίζονται όροι δόμησης, ώστε να εξυπηρετηθούν οι απαιτήσεις των χρήσεων αυτών. Συντελεστής δόμησης 0,4, κάλυψη 20%, αρτιότητα 2000τ.μ. και οδικό δίκτυο 23μ..



Γραφεία-υπηρεσίες: Κατά μήκος της Λ. Αθηνών επιτρέπεται σειρά από γραφεία και υπηρεσίες με σκοπό την ομαλή προσαρμογή στο χώρο, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις υφιστάμενες χρήσεις που πρόσφατα έχουν τοποθετηθεί κατά μήκος της λεωφόρου (Χρηματιστήριο Αξιών). Έτσι επιτρέπονται κτίρια έως και 7 ορόφων με Σ.Δ.3,5, κάλυψη 50% και αρτιότητα 600 τ.μ.

Εμπορικό κέντρο: Η περιοχή συγκεντρώνει ένα μεγάλο αριθμό εμπορικών χρήσεων. Η άναρχη παράθεση αυτών στην περιοχή χωρίς οργάνωση δεν ωφελεί τον επισκέπτη-καταναλωτή, μιας και για να τα επισκεφθεί πρέπει να διανύσει απόσταση μη προσπελάσιμη με τα πόδια. Η πρόσβαση σε αυτές τις χρήσεις, **επιτυγχάνεται** με τη χρήση οχημάτων με αποτέλεσμα την κυκλοφοριακή επιβάρυνση της περιοχής. Έχοντας ως στόχο την οργάνωση των χρήσεων γης, οργανώνεται μια περιοχή με διώροφα κτίρια, Σ.Δ. 0,6 και κάλυψη 30% εντός της οποίας μεταφέρονται τα προαναφερθέντα καταστήματα και δημιουργείται ένα εμπορικό πάρκο υπερτοπικού χαρακτήρα.

Λαχαναγορά: Κρίθηκε απαραίτητη η μεταφορά της εμπορικής ζώνης της λαχαναγοράς, με σκοπό την καλύτερη κάλυψη των αναγκών της σε εφοδιασμό, την απομάκρυνση των βιομηχανιών από την περιοχή του Ρέντη (εκτός της περιοχής του Ελαιώνα) και την ομαλή διάχυση του πυρήνα πρασίνου.



Με σκοπό την επαναφορά της παλιάς εικόνας του Ελαιώνα της Αττικής ως πυρήνα πρασίνου, που αποτελούσε την εξοχή για τους Αθηναίους, οργανώνεται στο κέντρο της περιοχής πάρκο έκτασης 2.000 στρ. . Εντός του οποίου, προτείνεται:

ενδυνάμωση
υπαρχόντων
πάρκων
(πάρκο
Ελίας-
Ρόδων,
πάρκο Ηρώων
και χρήση
του ως
προστασία
και όριο-
διαχωριστικ
ό των
περιοχών



Βοτανικός Κήπος:

δίπλα από την Γεωπονική Σχολή υπάρχει Βοτανικός Κήπος, ο οποίος όμως εξυπηρετεί τις ανάγκες της Σχολής, επομένως προτείνεται η δημιουργία ενός πιο μεγάλου και ανοιχτού στο κοινό Βοτανικού Κήπου κάθετα στην Ορφέως και παράλληλα της Αγ. Άννης.

Συνοικία Μουσείων: εκατέρωθεν της οδού Π.Ράλλη, υπάρχει πλήθος κτιρίων (βιομηχανιών, αποθηκών και βιοτεχνιών), όπου οι τωρινές τους χρήσεις μεταφέρονται. Όπου κρίνουμε ότι υπάρχει ενδιαφέρον στο κέλυφος, τα κτίρια διατηρούνται και αποκαθίστανται. Δημιουργείται ένα δίκτυο πολιτιστικών χώρων που περιλαμβάνει μουσείο Μοντέρνας Τέχνης, παιδικό μουσείο, κέντρα Αρχιτεκτονικής και διδασκαλίας χορού, διαθέτει συνεχές πρόγραμμα εκθέσεων και σεμιναρίων στα αποκατεστημένα κελύφη αλλά και σε καινούρια. Επίσης διαθέτει οργανωμένο υπαίθριο χώρο για δραστηριότητες ανοιχτό στο κοινό όλο το 24ωρο. Σκοπός είναι η δημιουργία μιας συνοικίας παρόμοιας με αυτής των μουσείων της Βιέννης, που θα μπορέσει να επιτελέσει το ρόλο του **σαλονιού της πόλης** για του επισκέπτες της Αθήνας αλλά και τους Αθηναίους.



εικ.:τα λεγόμενα Enzo, τα υπαίθρια έπιπλα από πλαστικό που κυριαρχούν στον υπαίθριο χώρο

Καλλιέργειες: μία έκταση στο κομμάτι μεταξύ Λ.Κηφισού και Π.Ράλλη προτείνονται καλλιέργειες με σκοπό την ύπαρξη ενός φίλτρου ανάμεσα στο πάρκο και τους άξονες υψηλής κυκλοφορίας. Η έκταση αυτή περιλαμβάνει κυρίως λαχανόκηπους, δεδομένης της επί σειράς ετών ύπαρξης (αστικών αγροκτημάτων) στον Ελαιώνα και της καταλληλότητας του εδάφους. Οι καλλιέργειες αυτές,

αφορούν τους επαγγελματίες εμπόρους, αλλά παράλληλα θα μπορούσαν να είναι ανοιχτά στο κοινό με τη διεξαγωγή σεμιναρίων για φύτευση πόρων κατοίκων.



Ρέμα: Βασικό φυσικό στοιχείο που διαπερνά τον Ελαιώνα, προτείνεται η ανάδειξη του σε όλη την έκταση του.

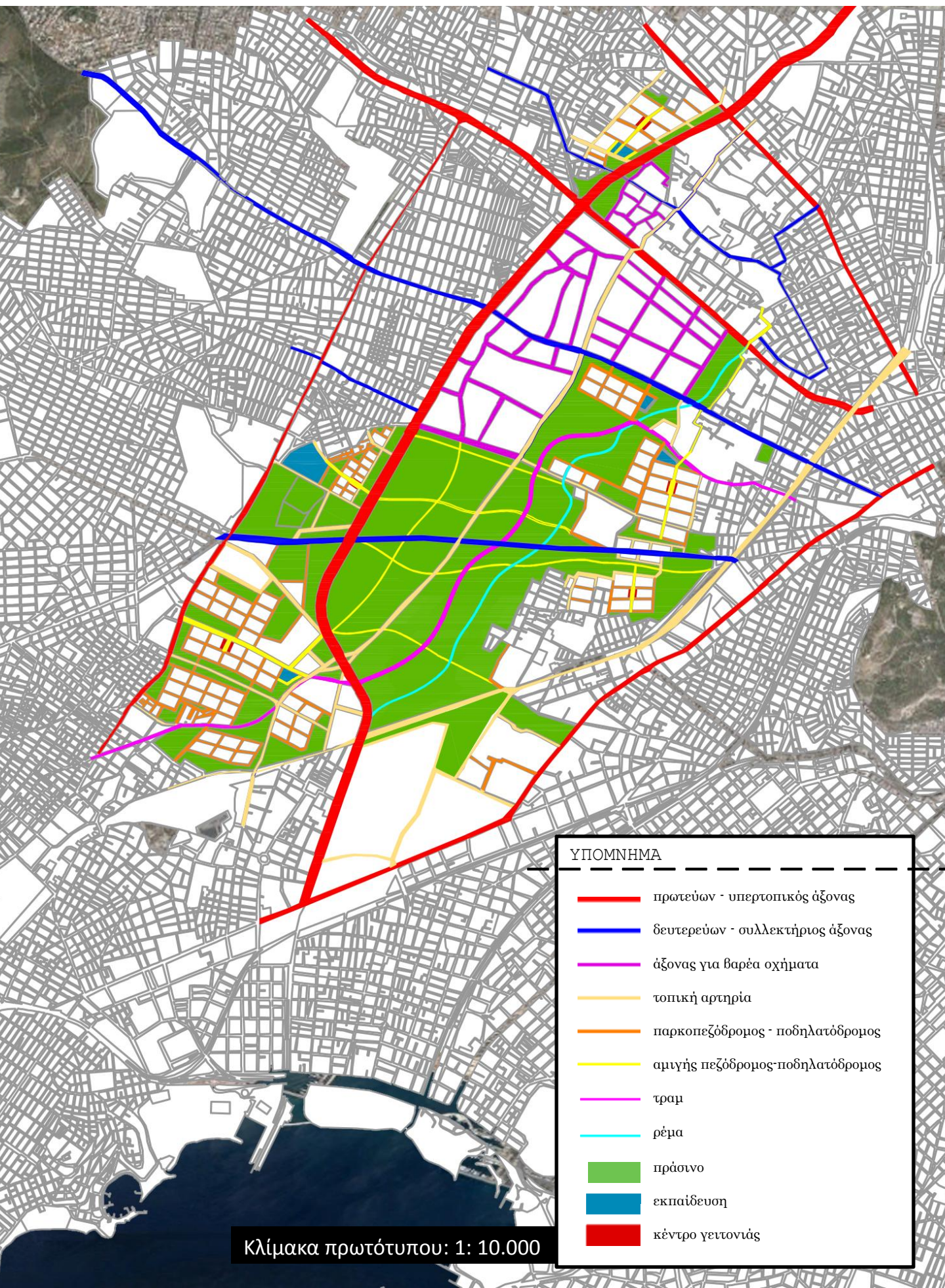
Διαμορφώνονται υπαίθριες διαδρομές

παράλληλες του ρέματος, γεφυράκια και στάσεις, ήπιες επεμβάσεις, δίνοντας έμφαση στην επαναφορά του φυσικού τοπίου.



εικ.: Red Ribbon in Tanghe River Park, παράδειγμα διαδρομής παράλληλης με το ρέμα, υπαίθρια διαδρομή-στάση

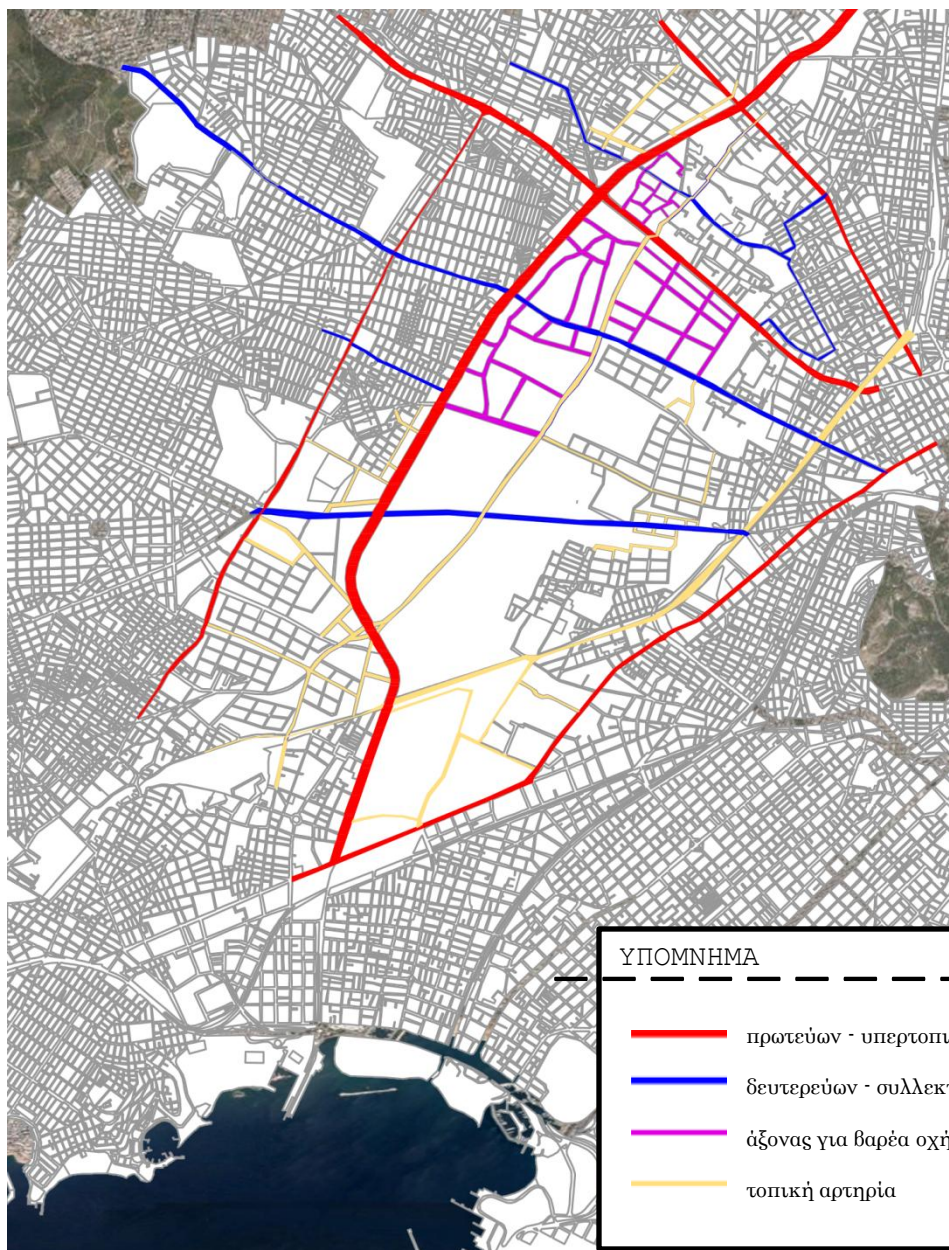
3.2.2. Πρόταση οδικού δικτύου



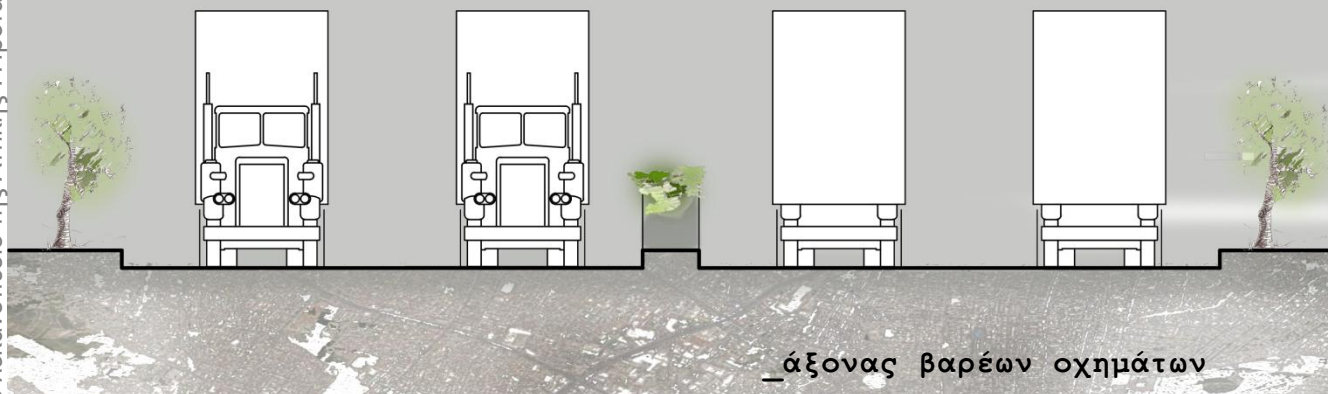
_Οι **πρωτεύοντες και δευτερεύοντες άξονες** διατηρούνται.

_Η αναδιάταξη των χρήσεων αποτρέπει τη διαμπερή κίνηση των **βαρέων οχημάτων** στο σύνολο της περιοχής και την οριοθετεί στη συγκεκριμένη ζώνη, στην οποία επιτρέπονται μόνο οι βιομηχανικές-βιοτεχνικές κ.λ.π. χρήσεις.

_Οι **τοπικές αρτηρίες** ως επί το πλείστον διατηρήθηκαν στα σημεία εκείνα που δεν διατάρασσαν την "ασφάλεια" των γειτονιών.



Λεπτομέρειες διατομών οδικών αξόνων: ΚΛ. 1:100



Οδός Ορφέως:

η οδός συνδέεται με τη Λ. Κηφισού και σε ένα κομμάτι της θα εξυπηρετεί τις χρήσεις των αποθηκών και αμαξοστασίων, επομένως κρίνεται απαραίτητη η διαπλάτυνση του δρόμου για άνετη πρόσβαση στα φορτηγά. Δημιουργείται ανά ρεύμα μια ξεχωριστή λωρίδα κίνησης για τα φορτηγά μέχρι που η οδός τέμνεται από την οδό Αγ. Άννης.



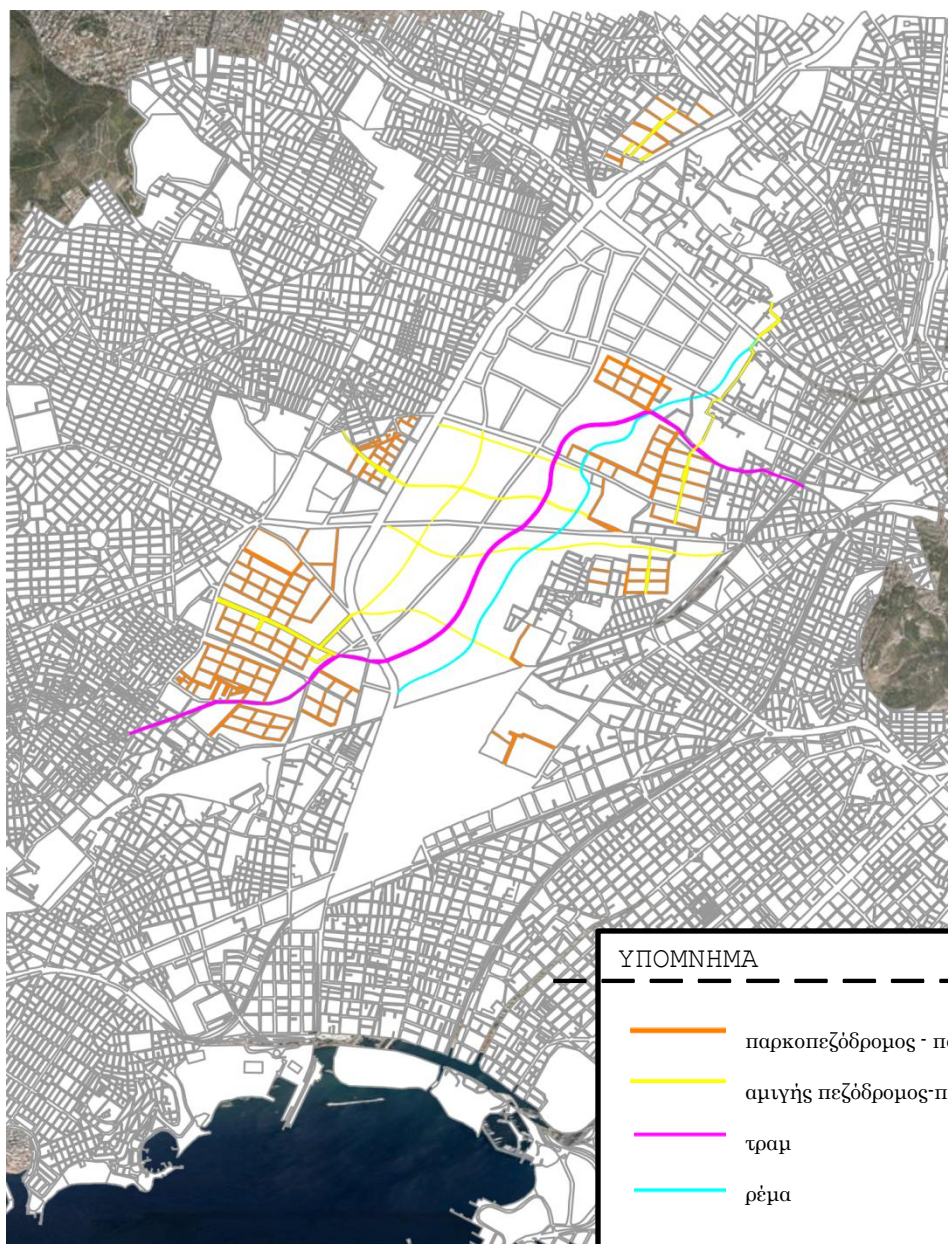
Από την Αγ. Άννης και μετέπειτα δεν επιτρέπεται η διέλευση των φορτηγών και η λωρίδα ανά ρεύμα χρησιμεύει για τη στάθμευση των αυτοκινήτων.



_Εντός των γειτονιών υπερισχύουν οι παρκοπεζόδρομοι, θέλοντας να είναι προσβάσιμες από το αυτοκίνητο, με μικρό φόρτο και αρκετά ήπια κυκλοφορία.

_Το δίκτυο των αμιγών πεζόδρομων σχεδιάστηκε στην προσπάθεια να υπάρχει ελεύθερη κίνηση εντός του πάρκου και μια ομαλή ασφαλή κυκλοφορία από το πάρκο στις γειτονιές διασχίζοντας τα κέντρα των γειτονιών και τα σχολεία.

_Ποδηλατόδρομοι μαζί με τους πεζόδρομους και παρκοπεζόδρομους υπάρχουν σχεδόν παντού στον Ελαιώνα, δημιουργώντας καλές συνθήκες για μια ευχάριστη διαδρομή

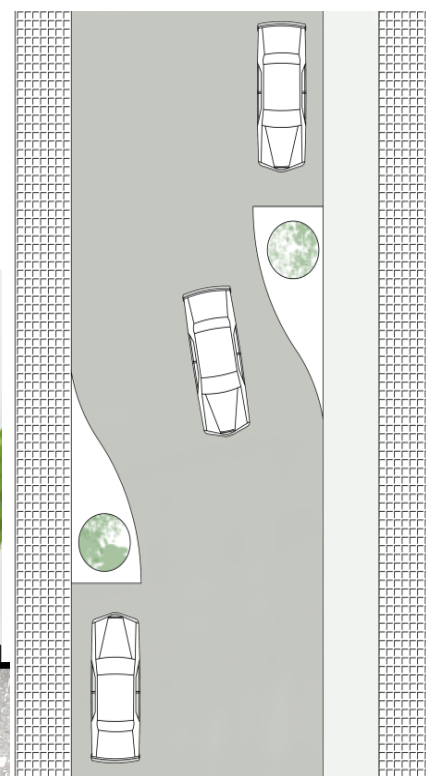


από την Ακαδημία του Πλάτωνα έως το Ρέντη, για τους επισκέπτες αλλά και για τους κατοίκους μιας και η κίνηση του ποδηλάτου είναι ελεύθερη και στο εσωτερικό όλων των γειτονιών.

_αμιγής πεζόδρομος με ποδηλατόδρομο

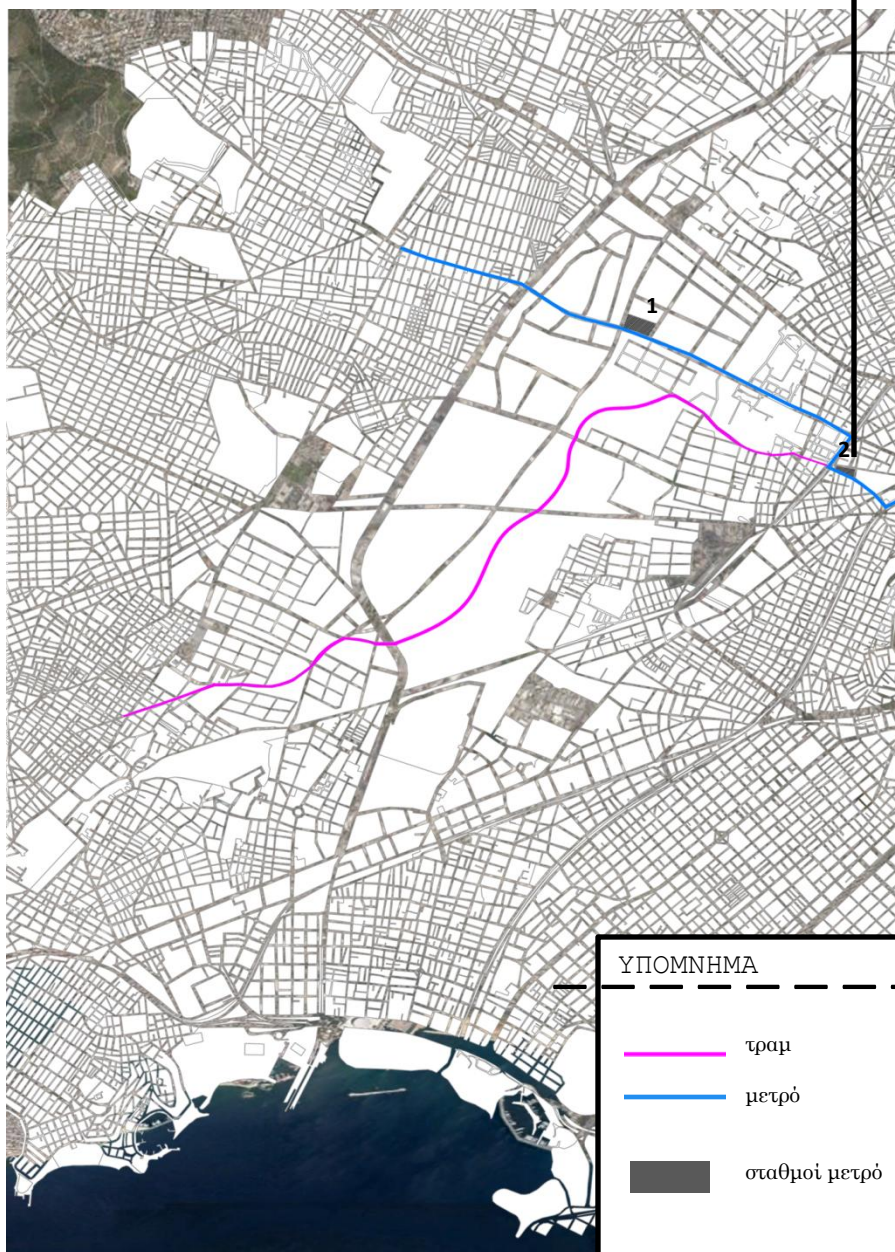


_παρκοπεζόδρομος με ποδηλατόδρομο



_Χάραξη γραμμής τραμ, που παραλαμβάνει επισκέπτες από το νότιο τμήμα του Ελαιώνα (δήμος Αγ. Ι. Ρέντης), με πορεία παράλληλη με το ρέμα του προφήτη Δανιήλ.

_Η γραμμή του τραμ που χαράσσεται, συνδέεται με το σταθμό του μετρό στον Κεραμεικό, με σκοπό την αποφυγή της κίνησης του τραμ εντός της βιομηχανικής περιοχής και των κατοικιών. Με τη σύνδεση αυτή επιτυγχάνεται μια διαδρομή παράλληλη στο ρέμα με τερματικό σημείο τον Κεραμεικό και προσανατολισμένη προς το ιστορικό τρίγωνο των Αθηνών.



1 : σταθμός μετρό, στάση «Ελαιώνας»

2 : σταθμός μετρό, στάση «Κεραμεικός»



_τριδιάστατη απεικόνιση γραμμής τραμ εντός του πάρκου

_ Στάθμευση οχημάτων:

Η στάθμευση των οχημάτων σε περιοχές υπερτοπικών χρήσεων πραγματοποιείται σε οργανωμένους χώρους εντός της εκάστοτε ιδιοκτησίας.

Στις περιοχές κατοικίας, προβλέπονται υπόγειοι χώροι στάθμευσης εντός της εκάστοτε ιδιοκτησίας για τους μόνιμους κατοίκους.

Οι επισκέπτες των περιοχών κατοικίας, σταθμεύουν τα οχήματά τους στις θέσεις στάθμευσης που προβλέπονται στον παρκοπεζόδρομο, που πλαισιώνει τη συγκεκριμένη περιοχή.

Ο Ελαιώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής : Προτάσεις ανάπτυξης

Συνοψίζοντας, σκοπός της παρούσας εργασίας
είναι να δοθούν προτάσεις ανάπτυξης της
περιοχής του Ελαιώνα, πάντα με γνώμονα το
σεβασμό της ιστορίας της περιοχής και της
πλήρους κατανόησης της σημερινής διάστασης του
χώρου.

Έτσι, έγινε βασικός στόχος να δοθούν
κατευθύνσεις για ήπιες παρεμβάσεις ορθολογικής
οργάνωσης των χρήσεων γης και δημιουργίας μιας
βιώσιμης περιοχής που θα μπορεί να ενσωματωθεί
ομαλά με το αστικό περιβάλλον και να αποτελέσει
πόλο έλξης για μόνιμη κατοικία και για
επίσκεψη.

Βιβλιογραφία

_ Συγγράματα:

_ Αγγελομάτη-Τσουγκάρακη Ελένη, 2003, "Πληροφορίες των περιηγητών για την ελιά και το λάδι στον ελλαδικό χώρο " στο Παναγιώτης Καμηλάκης, Λουίζα Καραπιδάκη (επιμ.). Η ελιά και το λάδι στον χώρο και τον χρόνο. Πρέβεζα, Αθήνα:Ακαδημία Αθηνών, 24-26 Νοεμβρίου 2000

_ Κούλης Σ./ Μποφίλιας Α. , *Ιερά Οδός Αθηνών- Ελευσίνας. Ανάδειξη του αρχαιότερου δρόμου της Ευρώπης. Ρυθμιστική μελέτη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας εν όψει των Ολυμπιακών Έργων Αθήνα 2004*, Αθήνα 2001

_ Κανδηλώρος Αργύρης, *Ελαιώνας 1994 - 1996*, Αθήνα, Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας, 1998

_ Κανετάκης Γιάννης, Μπενέκη Ελένη, Σαρηγιάννης Μ., *Άγιος Ιωάννης Ρέντη: Η ιστορική και πολεοδομική του εξέλιξη*, 2002

_ Λερίου Α., *Ιερά Οδός: Αναζητώντας το Τχνος*, Αθήνα: Δήμος Αιγάλεω, 2006

_ Μπουρνόβα Ευγενία, *Από τις Νέες Κυδωνίες στο Δήμο Αιγάλεω*, Αθήνα, Δήμος Αιγάλεω και Πλέθρον, 2002

_ Ρωπαίτου- Τσαπαρέλη Ζωή Ε., *Ο Ελαιώνας της Αθήνας. Ο χώρος και οι άνθρωποι στο πέρασμα του χρόνου*, Αθήνα: Φιλίπποτη, 2006

_ Σημαιοφορίδης Γ. , *Διελεύσεις*, Αθήνα: Metapolis Press, 2005

_ Σιμόπουλος Κυριάκος, *Ξένοι ταξιδιώτες στην Ελλάδα Τόμος Α', 333 μ.Χ. - 1700*, Αθήνα, 1972

_ Δημοσιευμένα έντυπα

_ Αρβανιτίδη Α., Αναδάσωση της πόλης : φυτικές παρεμβάσεις στην αρχιτεκτονική , Διάλεξη : 2004/29, Αθήνα : Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

_ Βασίλειος Σ., Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τις αποφάσεις που αφορούν τον Ελαιώνα, Διπλωματική Εργασία: Οκτώβριος 2006, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

_ Beriatos Elias , Uncontrolled Urbanization, 44th ISOCARP Congress 2008

_ Γιαννακοπούλου Μ., Νέες κοινωνικοοικονομικές μεταβολές των κεντρικών περιοχών της πόλης. Η περίπτωση της περιοχής: "Μεταξουργείο

- Γκάζι "στην Αθήνα, Διπλωματική Εργασία: Ιούνιος 2009, Αθήνα : Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

_ " Διακήρυξη της Κεφαλονιάς για το τοπίο " , Στρογγυλή τράπεζα : Ελληνικό τοπίο, ώρα μηδέν , 12.2.2008, Γαλλικό Ινστιτούτο Αθηνών

_ Mylott Elizabeth, Urban - Ryal Connections : A Review of the Literature

_ Παν. Πανούτσος, Έθνος , 20.7.2005

_ Περιοδικό Αρχιτέκτονες, τεύχος 28 - Περίοδος Β', Ιούλιος/Αύγουστος 2001

_ Ράνια Κλουτσινιώτη, περιοδικό ANTI, Ιούλιος, 1988

_ "Τι αλλάζει στον Ελαιώνα εν όψει του 2004", Η Καθημερινή, 13.2.2002

_ Χρόνης Ακριτίδης, περιοδικό "Κ" της Καθημερινής, 18.9.2005

Μελέτες:

- _ Αραμπατζή Χ., Θεοδώρου Κ., Κηφισός - δίκτυα αστικών αναπλάσεων με άξονα τον δρόμο, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Διπλωματική εργασία, Αθήνα 2006
- _ Βλαχογιάννη Ι., Διερεύνηση της χωροκοινωνικής φυσιογνωμίας του Ελαιώνα: εξέλιξη - προοπτικές, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Διπλωματική εργασία, Αθήνα 2008
- _ Γκίτζιας Α., Μπουντουράκη Γ., Ελαιώνας: συνέχειες και ασυνέχειες σε ένα μεταβαλλόμενο - μεταβιομηχανικό τοπίο, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Ερευνητική εργασία, Αθήνα 2008
- _ Καλογεροπούλου Η., Μακρυνικόλα Ν., Ελαιώνας - Αιγάλεω, αναλυτική προσέγγιση του αστικού χώρου, Σπουδαστική εργασία, Αθήνα 2008
- _ Κουβέλα Ε., Χατζηόλου Ν., Ελαιώνας - σύγχρονες τοπογραφίες- αστικές διαδρομές στο χρόνο, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Διπλωματική εργασία, Αθήνα 2013
- _ Ορφανός Ν., Χούπας Δ., Πάρκο και εστίες μεικτών χρήσεων στην περιοχή του Ελαιώνα Αττικής, Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης, Ιούλιος 2010

_Βασενχόβεν Λ. (επιστημονικός υπεύθυνος), Σχεδιασμός Αναδιοργάνωσης και Μετεγκατάστασης των Διαμεταφορικών Επιχειρήσεων της Περιοχής του Ελαιώνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, ανάθεση: Πανελλήνια ένωση εθνικών Διαμεταφορέων, 1998-1999

_ Βασενχόβεν Λ. (επιστημονικός υπεύθυνος), Σχεδιασμός Φορέα Ανάπτυξης Περιοχής ΕΛΑΙΩΝΑ, Α' φάση, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, ανάθεση: Οργανισμός Αθήνας, Αύγουστος 1997

_ Βασενχόβεν Λ. (επιστημονικός υπεύθυνος), Ανάλυση Αστικών Βιομηχανικών ζωνών και Μετεγκατάσταση δραστηριοτήτων: Η περίπτωση του Ελαιώνα της Αθήνας, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Οργανισμός Αθήνας, 1994-1995

_ Βασενχόβεν Λ. (επιστημονικός υπεύθυνος), Διαχείριση Περιοχών Ανάπλασης και Οργάνωση Φορέα Ανάπτυξης: Περίπτωση Ελαιώνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, ανάθεση: Οργανισμός Αθήνας, 1997-1999

<http://bldgblog.blogspot.com>

<http://www.greekscapes.gr>

<http://www.astynet.gr>

<http://gis.organismosathinas.gr>

<http://wikimapia.org>

<http://www.archaiologia.gr>

<http://ieraodo.blogspot.gr>

<http://metaxourgeio.wordpress.com>

<http://www.urbain-trop-urbain.fr>

<http://kalipoli.pblogs.gr>

<https://www.flickr.com>

<https://www.google.com/maps>

<http://www.archdaily.com>

