

Μορφές Ζήτησης και Επιλογές Σχεδιασμού για την Περιοχή του Ελαιώνα

του Παύλου Δελλαδέτσιμα.

Στο βαθμό που ο Ελαιώνας έχει ορισθεί (από τις εκάστοτε κρατικές ρυθμίσεις), αλλά και που αναμφισβήτητα μπορεί να θεωρηθεί (με βάση τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του) ως μία ενιαία πολεοδομική ενότητα, με την παρούσα μελέτη έγινε κατ' αρχήν μία προσπάθεια εντοπισμού των παραγόντων εκείνων που διαμόρφωσαν τη μορφή της ανάπτυξής του. Οι παράγοντες δε αυτοί εντάσσονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες.

Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται όλοι εκείνοι οι παράγοντες που χαρακτηρίζονται ως «εξωτερικοί» (ή ευρύτεροι) της περιοχής, και είναι οι εξής:



1. Η χωροθετικά πλεονεκτική γεωγραφική θέση του Ελαιώνα και η σχέση του με τις κεντρικές περιοχές του Δ. Αθηναίων, αλλά και με τις πυκνοκατοικημένες περιοχές των Δήμων Αιγάλεω, Περιστερίου κ.ά.
2. Η αυξημένη προσπελασιμότητα, που οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι ο Ελαιώνας διασχίζεται από ιδιαίτερα σημαντικούς οδικούς άξονες (Αθηνών - Κορίνθου, Πειραιώς, Π. Ράλλη, Ιεράς Οδού) και οι οποίοι μετατρέπουν την περιοχή σε μία κρίσιμη κομβική ενότητα του Λεκανοπεδίου όσο και του εθνικού χώρου.
3. Το θεσμικό πλαίσιο και οι κατά καιρούς ρυθμίσεις που υιοθετήθηκαν για τον Ελαιώνα από την κεντρική διοίκηση, αναφορικά με την πολεοδομική διάσταση του ζητήματος, αλλά και γενικότερα για τις μεταποιητικές ή/και συναφείς δραστηριότητες του Λεκανοπεδίου.
4. Η γενικότερη ανάπτυξη οικονομικών τομέων και κλάδων σε εθνικό επίπεδο και σε επίπεδο Λεκανοπεδίου Αττικής.

Ο Π. Δελλαδέτσιμας είναι Δρ. του Τμήματος Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ, μέλος της ομάδας μελέτης του ΕΜΠ για την «Πολεοδομική Οργάνωση και Ανάπλαση Περιοχής Ελαιώνα».

5. Αποφάσεις για την κατασκευή έργων υποδομής πόλης και χωροθέτησης χρήσεων στο πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών.

Στη δεύτερη κατηγορία τώρα, περιλαμβάνονται οι παράγοντες που θεωρούνται ως «εσωτερικοί» (ή κατά κάποιο τρόπο ενδογενείς) του Ελαιώνα. Τέτοιοι δε παράγοντες είναι:

1. Τα μορφολογικά/φυσικά χαρακτηριστικά του Ελαιώνα. Η εν λόγω περιοχή καταλαμβάνοντας το νότιο τμήμα της ανατολικής όχθης του Κηφισού, σε συνδυασμό με τον πεδινό χαρακτήρα των εδαφών αλλά και με την ύπαρξη σημαντικού υδάτινου δυναμικού στο υπέδαφός της, αποτέλεσε μία ιδιαίτερα πλεονεκτική έκταση για την ανάπτυξη μεταποιητικών και άλλων χρήσεων.
2. Οι συγκεκριμένες οικονομίες κλίμακας που έχουν εδραιωθεί στον Ελαιώνα, αλλά και γενικότερα οι τομακές και κλαδικές διασυνδέσεις που αναπτύσσονται.
3. Η υφιστάμενη μορφή και δομή της ιδιοκτησίας, κυρίως όσον αφορά στα μεγέθη των ιδιοκτησιών, το μεγάλο αριθμό των ιδιοκτητών και τον επίσης μεγάλο αριθμό ενοικιαστών.
4. Τα ύψη των τιμών γης και ενοικίων και η διαφοροποίησή τους σε σχέση με τις διάφορες υποπεριοχές του Ελαιώνα, καθώς και με το είδος των υφιστάμενων ή δυνητικών χρήσεων.

Είναι ακριβώς ένας σύνθετος και διαφοροποιούμενος συνδυασμός εξωτερικών και εσωτερικών παραγόντων, που διαμορφώνει τη δυναμική της εξέλιξης του Ελαιώνα. Δυναμική, που κυρίαρχη έκφρασή της είναι μεν ένα ολοένα διευρυνόμενο καθεστώς αυθαιρεσίας και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, αλλά και που συγχρόνως εμπεριέχει ως ενδυνάμει συνθήκη την ανάπτυξη χρήσεων και μορφών ζήτησης που βρίσκονται σε απόλυτη συνάφεια με τους βασικούς στόχους της μελέτης. Οι στόχοι αυτοί δεν είναι άλλοι από: τη διατήρηση του παραγωγικού δυναμικού και την περιβαλλοντική αναβάθμιση.

Ακριβώς δε από αυτή την πρωταρχική πρόθεση στήριξης και διεύρυνσης των νέων αυτών μορφών ζήτησης, σε συνδυασμό με την ανάγκη κάλυψης ορμίνων ανεργών των γειτονικών του Ελαιώνα Δήμων (σε κοινωνική υποδομή, πράσινο κ.ο.κ.) απορρέουν οι βασικές επιλογές της μελέτης ΕΜΠ, επιλογές που συνίστανται:

- στην ατομάκρυνση των οχλουσών δραστηριοτήτων ακραίας μορφής, που αφορούν σε συγκεκριμένους κλάδους ή/και μεμονωμένες ομάδες (π.χ. βυρσοδειψεία, ή η ΕΤΜΑ κ.ο.κ.),
- στην ατομάκρυνση ή στον περιορισμό των δραστηριοτήτων που συνεπάγονται μία εκτατική εκμετάλλευση του χώρου και οι οποίες στερούν κρίσιμα αποθέματα γής από παραγωγικές ή άλλες δραστηριότητες (πιο συγκεκρι-

χορμένα από δραστηριότητες που συμβάλλουν στην εν γένει περιβαλλοντική αναβάθμιση του Ελαιώνα),

- στη συστηματικοποίηση της ανάπτυξης των μεταποιητικών δραστηριοτήτων με βάση συγκεκριμένα κριτήρια (όπως η οικονομική σημασία των μονάδων, η συμπληρωματικότητα των δραστηριοτήτων, οι όροι λειτουργίας, η ρύπανση, η απασχόληση κ.ο.κ.),
- στον περιορισμό των εκτάσεων που καταλαμβάνουν χρήσεις μεταφορικής υποδομής (π.χ. πρακτορεία μεταφορών), με παράλληλη διαμόρφωση και εντατική εκμετάλλευση ειδικά επιλεγμένων εκτάσεων για την ανάπτυξη τέτοιων χρήσεων,
- στον έλεγχο της ανάπτυξης χρήσεων λιανικού εμπορίου, με παράλληλη ενίσχυση της ανάπτυξης νέων μορφών εμπορικής ζήτησης σε καθορισμένες περιοχές του Ελαιώνα.

Κατά συνέπεια, ως απόρροια των στόχων και των επιλογών που προαναφέρθηκαν, το προτεινόμενο σχέδιο αποσκοπεί στη δημιουργία 8 ζωνών με τις εξής βασικές χρήσεις:

1. ΖΩΝΕΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ/ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ
2. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΙ-ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΙ ΘΥΛΑΚΕΣ (υπό μορφή Βιομηχανικών Περιοχών)
3. ΖΩΝΕΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΓΡΑΦΕΙΩΝ (προς εκμετάλλευση υπό μορφή Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας)
4. ΖΩΝΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
5. ΖΩΝΕΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ
6. ΖΩΝΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΠΟΛΗΣ
7. ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ
8. ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

1. Ζώνες πρασίνου, αθλητισμού και εκπαιδευτικών/πολιτιστικών χρήσεων

Προτείνεται κατ' αρχήν, η δημιουργία εκτεταμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου, συμπεριλαμβανομένων και εγκαταστάσεων αθλητισμού και εκπαιδευτικών/πολιτιστικών χρήσεων, για την εξυπηρέτηση των αναγκών γειτονικών δήμων αλλά και ευρύτερα του Λεκανοπεδίου. Οι ζώνες αυτές διασχίζουν την περιοχή του Ελαιώνα, τόσο οριζόντια όσο και κάθετα (BA-ΝΔ και ΒΔ-ΝΑ), και αναπτύσσονται κατά κύριο λόγο στην «ενδοχώρα», ενώ οι χρήσεις βιομηχανίας και εμπορίου αναπτύσσονται ως επί το πλείστον περιμετρικά κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων. Εκτάσεις πρασίνου (ανοίγματα) κατά μήκος των ορίων του Ελαιώνα, διαμορφώνονται μόνο σε ορισμένα τμήματα των οδικών αξόνων, αποτελώντας, κατά κάποιο τρόπο, γέφυρα σύνδεσης του «πάρκου πρασίνου» με περιοχές κατοικίας των γειτονικών δήμων. Τα κριτήρια δε που οδήγησαν στην εν λόγω διάθρωση των βασικών χρήσεων, δηλαδή ανάπτυξης της ενδοχώρας ως ζώνης πρασίνου, σε συνδυασμό με πολιτιστικές και εκπαιδευτικές χρήσεις και ανάπτυξη χρήσεων βιομηχανίας και εμπορίου περιμετρικά, είναι τα εξής:

- Οι χαμηλές τιμές γης της «ενδοχώρας» σε σχέση με το υψηλό κόστος των περιμετρικών περιοχών, και κυρίως αυτών που βρίσκονται εκατέρωθεν των μεγάλων οδικών αξόνων.
- Οι εκτάσεις της ενδοχώρας περιλαμβάνουν ως επί το πλείστον εκτατικές χρήσεις, με χαμηλή ένταση ανά-

πτυξης και ευτελείς κατασκευές, στις οποίες σε πολλές περιπτώσεις στεγάζονται οχλούσες (προς απομάκρυνση) δραστηριότητες.

- Επιπλέον, στις εν λόγω περιοχές υπάρχει ένα μεγάλο ποσοστό εκτάσεων του δημοσίου, οι οποίες είτε μπορούν να παραχωρηθούν δωρεάν στο Φορέα Ανάπτυξης του Ελαιώνα, είτε να αποκτηθούν σε χαμηλό κόστος, είτε ακόμα να αποτελέσουν αντικείμενο ειδικού διακανονισμού και ανταλλαγής μεταξύ του δημοσίου οργανισμού και του Φορέα Ανάπτυξης του Ελαιώνα.

Ως εκ τούτου, με βάση τα προαναφερθέντα κριτήρια, οδηγούμαστε σε μία πολεοδομική οργάνωση και διάθρωση των περιοχών πρασίνου του Ελαιώνα, η οποία παρέχει τις παρακάτω δυνατότητες:

- Επιτρέπει τη σύνδεση των ευρύτερων περιοχών των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Περιστερίου, Αιγάλεω και Ρέντη, τόσο με την περιοχή του Ελαιώνα όσο και μεταξύ τους. Σύνδεση που παρέχει επιπλέον τη δυνατότητα αύξησης των αποθεμάτων ελεύθερης γης σε κάθε δήμο του Ελαιώνα, για την κάλυψη των μεγάλων ελλείψεων που παρουσιάζονται αναφορικά με χρήσεις πρασίνου, αναψυχής, αθλητισμού και εκπαίδευσης.
- Παρέχει τη δυνατότητα φυσικής σύνδεσης της περιοχής του Ελαιώνα με ειδικής σημασίας περιοχές (ή με προς ανάπλαση περιοχές) των δήμων, συντελώντας στη δημιουργία ενός ευρύτερου δικτύου (πρασίνου, αρχαιολογικών χώρων, ήδη εν λειτουργία πάρκων αναψυχής, χρήσεων εκπαίδευσης και αθλητισμού).
- Παρέχει τη δυνατότητα φυσικής σύνδεσης των βασικών υφισταμένων «πυρήνων» εκπαίδευσης στην περιοχή του Ελαιώνα (Γεωργικό Πανεπιστήμιο, Σχολή Καλών Τεχνών, ΤΕΙ Πειραιά, Σχολή ΟΑΕΔ).
- Η ενιαία αντιμετώπιση χρήσεων πρασίνου, αναψυχής, εκπαίδευσης και πολιτιστικών δραστηριοτήτων και η χωροθέτησή τους σε συμπαγείς εσότητες, αποσκοπεί τόσο στην ενίσχυση των δυνατοτήτων συντήρησης και διαχείρισης των εκτάσεων πρασίνου (που με αυτό τον τρόπο δεν θα αποτελεί αντικείμενο ενός και μόνο φορέα, αλλά πολλών), όσο και στην εξασφάλιση της παρουσίας διαφόρων κατηγοριών χρηστών στις περιοχές αυτές κατά τα μεγαλύτερα χρονικά διαστήματα, ώστε να μην εμφανίζονται φαινόμενα «ερήμωσης», για παράδειγμα, κατά τις απογευματινές ή βραδυνές ώρες.
- Η προτεινόμενη οργάνωση στοχεύει επίσης στη δημιουργία διαχωριστικών ζωνών/φραγμάτων μεταξύ των περιοχών κατοικίας των Δήμων Ρέντη, Ταύρου και Αθηναίων και των περιοχών βιομηχανικής δρα-





στηριγμένης, καθώς και των οδικών γραμμών ταχείας κυκλοφορίας.

- Η προτεινόμενη οργάνωση, τέλος, συμβάλλει και στην αναβάθμιση και τον εξωραϊσμό των φυσικών, αρχαιολογικών και ιστορικών στοιχείων της περιοχής του Ελαιώνα. Ειδικότερα, αναδύεται ενταγμένο σε μία ζώνη πρασίνου το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ, οι αρχαιολογικοί χώροι, καθώς και τα Βυζαντινά και Νεότερα μνημεία (εκκλησίες), που κατά κανόνα βρίσκονται εκατέρωθεν της Αγίας Άννης. Έτσι, ο άξονας του πρασίνου που οριοθετείται από το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ και της Αγίας Άννης, και αναπτύσσεται από ΝΔ προς ΒΑ, τέμνεται με τον άλλο σημαντικό «ιστορικό» άξονα της Ιεράς Οδού.

Συνολικά, με την προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση και διάρθρωση, διαμορφώνονται 3.638 στρ. χρήσεων αμιγούς πρασίνου, εκπαίδευσης, αθλητισμού και πολιτιστικών χρήσεων (συμπεριλαμβανομένων και των γηπέδων Ολυμπιακού, του Φωστήρα καθώς και των εκτάσεων του Γεωργικού Πανεπιστημίου) που αποτελούν το 42% περίπου της έκτασης του Ελαιώνα. Συγκριτικά με την υφιστάμενη κατάσταση (στο βαθμό που μια τέτοια σύγκριση είναι δυνατή), οι ελεύθερες εκτάσεις/καλλιεργειές μαζί με τις εκτάσεις των αθλητικών εγκαταστάσεων (Ρέντη και Ταύρου) καλύπτουν 1.153 στρ., που αποτελούν το 13,3% της έκτασης του Ελαιώνα.

2. Βιομηχανικοί-Βιοτεχνικοί θύλακες

Για τις βιομηχανικές χρήσεις της περιοχής μελέτης, προτείνεται η δημιουργία 19 συνολικά βιομηχανικών-βιοτεχνικών θυλάκων, των οποίων η διαχείριση, οργάνωση, σχεδιασμός και εκμετάλλευση θα λάβει χώρα σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν (θεσμικές, τεχνικοοικονομικές κλπ) για τις βιομηχανικές περιοχές της ΕΤΒΑ.

Οι βιομηχανικοί αυτοί θύλακες διαμορφώνονται ως χωρικές μονάδες με πυρήνα τις βασικές υφιστάμενες, μεγάλης κλίμακας, μεταποιητικές επιχειρήσεις εντός των ορίων του Ελαιώνα. Κάθε θύλακας δηλαδή, περιλαμβάνει τις εκτάσεις βασικών εν λειτουργία βιομηχανικών μονάδων, οι οποίες διατηρούνται, και τις περιβάλλουσες εκτάσεις, οι οποίες αφού αναδιοργανωθούν επαναποδίδονται σε βιομηχανικές χρήσεις. Οι χρήσεις αυτές αφορούν κατά κύριο λόγο σε μετεγκαθιστάμενες μονάδες από άλλα σημεία του Ελαιώνα (οι οποίες θα απομακρυνθούν για να διαμορφώσουν τα αντίστοιχα γήπεδα σε χώρους πρασίνου, αθλητισμού κ.λπ.), υπό την προϋπόθεση ότι:

- α. Δεν ανήκουν στους προβληματικούς περιβαλλοντικούς κλάδους (βυρσοδεψεία, χυτήρια, επιμεταλλωτήρια, κερμοποιεία, βαφεία αυτοκινήτων)

β. Διαθέτουν ήδη αξιολογικό κτιριακό και μηχανολογικό εξοπλισμό στην παρούσα θέση τους.

Γενικά, προϋπόθεση εδώ είναι, η προσέλκυση κατά το δυνατόν σε κάθε θύλακα, συμπληρωματικών μεταποιητικών δραστηριοτήτων, ενώ προτεραιότητα εισόδου/εγκατάστασης σε θύλακες θα δίδεται σε μονάδες που ήδη διαθέτουν ιδιότητα οικοπέδα και εγκαταστάσεις.

Η έκταση των βιομηχανικών θυλάκων, σύμφωνα με την πρόταση, ανέρχεται σε 2207,8 στρ. (που αποτελούν το 25,3% της συνολικής έκτασης του Ελαιώνα), εκ των οποίων τα 1248,5 στρ. είναι οι εκτάσεις των ήδη υπάρχουσών/διατηρούμενων βιομηχανικών μονάδων και 959,3 στρ. η ελεύθερη γη για επαναπόδοση σε βιομηχανικές χρήσεις. Οι υφιστάμενες σήμερα βιομηχανικές χρήσεις στον Ελαιώνα καταλαμβάνουν 3.477 στρ. ή το 40% της συνολικής έκτασης.

3. Ζώνες εμπορίου-γραφείων

Η διευρυνόμενη ζήτηση σε χρήσεις εμπορίου και γραφείων, που εντοπίζεται σε χωροθετικά πλεονεκτικές περιοχές του Ελαιώνα (κυρίως κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων, Α. Κηφισού, Π. Ράλλη, Καβάλας, Ιεράς Οδού και Πειραιώς), επιβάλλει:

- α. Τον έλεγχο των χρήσεων αυτών, ώστε μία ανεξέλεγκτη ανάπτυξη τους να μη λειτουργήσει αρνητικά ή/και να οδηγήσει στον εκτοπισμό άλλων χρήσεων, όπως για παράδειγμα βιομηχανίας και βιοτεχνίας. Εξέλιξη η οποία είναι πιθανή λόγω κυρίως των υψηλών τιμών γης και ενοικίων που συνοδεύουν την ανάπτυξη χρήσεων εμπορίου και γραφείων. Ο έλεγχος αυτός προτείνεται να λάβει χώρα με τον καθορισμό ζωνών χρήσεων γης και συντελεστών εκμετάλλευσης.
- β. Την ελεγχόμενη επέκταση των χρήσεων εμπορίου και γραφείων, ώστε να μη περιορισθούν αποκλειστικά στις άμεσα γειτνιάζουσες με τους μεγάλους οδικούς άξονες περιοχές. Επιπλέον, είναι αναγκαία και η λειτουργική συσχέτιση των χρήσεων εμπορίου-γραφείων με άλλες, όπως για παράδειγμα με χρήσεις κατοικίας καθώς και με βιομηχανικούς θύλακες.

Λόγω των μεγάλων αξιών που συνεπάγονται οι χρήσεις εμπορίου και γραφείων, η ανάπτυξη του συνόλου των εν λόγω ζωνών προτείνεται να γίνει υπό το θεσμικό καθεστώς των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας, ώστε να λειτουργήσουν και ως βασικός μηχανισμός χρηματοδότησης του όλου εργασιμότητας. Ειδικότερα, προτείνεται η δημιουργία 12 ζωνών εμπορίου-γραφείων προς εκμετάλλευση υπό μορφή ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας.

Σημειώνεται ότι για το σύνολο των ζωνών εμπορίου-γραφείων, προβλέπεται η διαμόρφωση ειδικού οδικού πλέγματος και για την κυκλοφοριακή λειτουργία τους, ώστε να μην προκαλούνται εμπόδια στη λειτουργία του πρωτεύοντος οδικού δικτύου. Επίσης, η δημιουργία των ζωνών (στο Δ. Ρέντη και στο Δ. Αθηναίων) αποσκοπεί και στην παροχή εξυπηρετήσεων λιανικού εμπορίου για κάλυψη των αναγκών των άμεσα γειτονικών περιοχών κατοικίας. Διαμορφώνονται επίσης ζώνες (επί της Πειραιώς στο Δ. Ταύρου) σε συνάρτηση με την αναμενόμενη κατασκευή της Σχολής Καλών Τεχνών, καθώς και με τις περιοχές κατοικίας του Δήμου Ταύρου.

Συνολικά, σύμφωνα με το προτεινόμενο σχέδιο, οι χρήσεις του λιανικού εμπορίου καταλαμβάνουν έκταση 872 στρ. που αποτελούν το 10% της έκτασης του Ελαιώνα. Το λιανικό εμπόριο σήμερα καταλαμβάνει κατά προσέγγιση το 5% της έκτασης του Ελαιώνα.

4. Ζώνες μεταφορικών υπηρεσιών

Με δεδομένη την πρόθεση αναδιάρθρωσης της οργάνωσης των πρακτορείων μεταφορών, κρίνεται αναγκαία η δημιουργία ειδικών ζωνών μεταφορικής υποδομής για την κάλυψη των σχετικών αναγκών των χρήσεων βιομηχανίας/βιοτεχνίας και εμπορίου. Στις ζώνες αυτές εντάσσονται ή/και διατηρούνται υφιστάμενες χρήσεις αποθήκευσης (περίπου 11 στρ.), θεωρώντας την αποθήκευση ως συμπληρωματική χρήση με αυτή των μεταφορών. Προτείνεται έτσι η δημιουργία τριών ζωνών μεταφορικής υποδομής: Ζώνη συνολικής έκτασης 104 στρ., επί της Κηφισού (Δ. Αιγάλεω), Ζώνη συνολικής έκτασης 71 στρ. (Δ. Ρέντη), σε άμεση γειτνίαση με τις εγκαταστάσεις της Λαχαναγοράς, καθώς και ο σταθμός υπεραστικών λεωφορείων ΚΤΕΛ, στην περιοχή του Δ. Περιστερίου.

5. Ζώνες αναψυχής

Εκατέρωθεν της Λεωφόρου Καβάλας, τόσο σε εκτάσεις του Δήμου Περιστερίου, στην περιοχή την άμεσα προσκείμενη στο σταθμό υπεραστικών λεωφορείων ΚΤΕΛ, όσο και σε εκτάσεις του Δήμου Αιγάλεω, προτείνεται αντίστοιχα η δημιουργία δύο ζωνών αναψυχής. Στις ζώνες αυτές περιλαμβάνονται χρήσεις εμπορίου και αναψυχής, χρήσεις σχετικές με εξυπηρέτησεις «εισόδου πόλης» (π.Χ. Τράπεζες, Ταχυδρομεία, Κέντρα Πληροφοριών κ.α.), καθώς και εκτεταμένοι χώροι στάθμευσης για διάφορες κατηγορίες τροχοφόρων.

Οι ζώνες αυτές λειτουργούν και ως «συνδετικός κρίκος» μεταξύ ενός βασικού κόμβου υπεραστικής κυκλοφορίας (που περιλαμβάνει το σταθμό ΚΤΕΛ και τους υπό διαμόρφωση χώρους υποδοχής υπεραστικής κίνησης) και ενός κόμβου αστικής κυκλοφορίας (δηλαδή σταθμού Μετρό, που αναμένεται να κατασκευασθεί επί της Ιεράς Οδού και που είναι δυνατό να συνδεθεί με το λεωφορειακό δίκτυο).

6. Εγκαταστάσεις υποδομής πόλης

Στην προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση περιλαμβάνονται και ορισμένες εγκαταστάσεις υποδομής, οι οποίες είτε είναι ήδη χωροθετημένες είτε έχει αποφασισθεί η εγκατάστασή τους στον Ελαιώνα: Οι εγκαταστάσεις της ΔΕΗ (Δ. Αιγάλεω), η Επισκευαστική Βάση Μετρό και ο Σταθμός Μεταμόρφωσης Απορριμάτων.

7. Χρήσεις εκπαίδευσης

Η ύπαρξη βασικών εκπαιδευτικών πυρήνων στην περιοχή μελέτης, όπως το Γεωργικό Πανεπιστήμιο (Δ. Αθηναίων) και η υπό κατασκευή Σχολή Καλών Τεχνών (Δ. Ταύρου) σε συνδυασμό με τα ΤΕΙ Πειραιά (Δ. Αιγάλεω) και τις δύο σχολές του ΟΑΕΔ (Δ. Ρέντη και Δ. Ταύρου), διαμορφώνουν μία σημαντική δηνυτική συνθήκη διεύρυνσης των εκπαιδευτικών λειτουργιών στον Ελαιώνα. Συνθήκη που απορρέει από τις δυνατότητες που υπάρχουν για ανάπτυξη διασυνδέσεων μεταξύ των εκπαιδευτικών και άλλων δραστηριοτήτων εντός του Ελαιώνα (όπως π.χ. βιομηχανικών/βιοτεχνικών δραστηριοτήτων), από τις δυνατότητες επέκτασης των προγραμματιζόμενων ή ήδη εν λειτουργία Σχολών (π.χ. Σχολή Καλών Τεχνών, Γεωργικό Πανεπιστήμιο), καθώς και από τις δυνατότητες ανάπτυξης νέων χρήσεων εκπαίδευσης.

Σχετικά δε με τις τεχνολογικές και τεχνικές δραστηριότητες εκπαίδευσης (ΤΕΙ, Σχολές ΟΑΕΔ), ο Ελαιώνας α-



ποτελεί ένα ιδανικό «πεδίο» σύνδεσης εκπαιδευτικών λειτουργιών με σημαντικές σύγχρονες παραγωγικές δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στην περιοχή. Το υπάρχον πλέγμα εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων σε συνδυασμό με τη γενικότερα επιδιωκόμενη αναβάθμιση του Ελαιώνα διαμορφώνουν ευνοϊκές συνθήκες για την προσέλκυση νέων εκπαιδευτικών μονάδων. Όσον αφορά στη φυσική οργάνωση, πρόθεση εδώ είναι η ενοποίηση του δικτύου των υφιστάμενων νέων εγκαταστάσεων εκπαίδευσης μέσω ζωνών πρασίνου και πεζοδρομικού ή άλλου συναφούς κυκλοφοριακού δικτύου.

8. Ειδικές χρήσεις

Στην κατηγορία των ειδικών χρήσεων περιλαμβάνονται, η Λαχαναγορά του Ρέντη και χώροι για τρία εκθεσιακά κέντρα σε περιοχές του Δ. Ρέντη και του Δ. Ταύρου.

Θα πρέπει να σταθούμε τέλος στις χρήσεις κατοικίας για τις οποίες προτείνεται κατ' αρχήν η διατήρηση με παράλληλη αναβάθμιση της περιοχής Μαρκών (Δ. Αθηναίων), σε συνδυασμό με τη δημιουργία της άμεσα γειτνιάζουσας ζώνης εμπορίου η οποία αναμένεται να καλύπτει και ανάγκες της εν λόγω περιοχής.

Προτείνεται ακόμη η δημιουργία μιας αναβαθμισμένης ευρύτερης ενότητας κατοικίας - πρασίνου - αθλητισμού, που περιλαμβάνει τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων Ρέντη και Ταύρου.

Γενική πάντως πρόθεση είναι η διεύρυνση των περιοχών κατοικίας στο νότιο τμήμα του Ελαιώνα (Δ. Ρέντη), που γειτνιάζουν με τις περιοχές κατοικίας του Δ. Νίκαιας, ώστε να λειτουργήσουν και ως «υποδοχές» για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, μετεγκαθιστάμενων νοικοκυριών από υποβαθμισμένες περιοχές (ή θύλακες) κατοικίας σε άλλα σημεία του Ελαιώνα.

Βιβλιογραφία

- «Μελέτη Καταγραφής και Βιωσιμότητας των Βιομηχανικών Δραστηριοτήτων του Ελαιώνα» Ομάδα Μελέτης ΕΜΠ, Σύνδεσμος Διαχείρισης Ανάπτυξης Ελαιώνα, Τόμοι 1, 2, 3, 4, 5, 6, Αθήνα Μάρτιος 1992.
- «Πολεοδομική Οργάνωση και Ανάπλαση Περιοχής Ελαιώνας», ΕΜΠ - Δήμος Αθηναίων, Αθήνα Οκτώβριος 1992.
- «Νέες Μορφές Ζήτησης Αστικής Γης στον Ελληνικό Χώρο: Τα Εμπορικά Κέντρα», Π. Δελλαδέτσου, «Ο ρόλος του ΕΜΠ στην Ανάπτυξη της Χώρας με Προοπτική τον 21ο αιώνα», Αθήνα 1989.