



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

Διπλωματική Εργασία

**Τρισδιάστατο Κτηματολόγιο, Πολεοδομία και διατηρητέα στο
Συστήματος Διαχείρισης Γης: Η περίπτωση της ευρύτερης
περιοχής της Βαρβακείου Αγοράς**

Φωτεινή Μπαλτσαβιά, Α.Μ. 19391026

Επιβλέπων: Ιωάννης Κάτσιος, Αναπληρωτής Καθηγητής

Αθήνα 9/10/2024

Μέλη Εξεταστικής Επιτροπής συμπεριλαμβανομένου και του Εισηγητή

Η διπλωματική εργασία εξετάστηκε επιτυχώς από την κάτωθι Εξεταστική Επιτροπή:

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΒΑΘΜΙΔΑ/ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ
1	Κάτσιος Ιωάννης (Επιβλέπων)	Αναπληρωτής Καθηγητής	
2	Περπερίδου Διονυσία Γεωργία	Επίκουρη Καθηγήτρια	
3	Πανταζής Δήμος	Καθηγητής	

**Copyright © Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved
Μπαλτσαβιά Φωτεινή, Σεπτέμβριος 2024**

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς την συγγραφέα και τον επιβλέποντα καθηγητή. Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν την συγγραφέα του και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις θέσεις του επιβλέποντος, της επιτροπής εξέτασης ή τις επίσημες θέσεις του Τμήματος και του Ιδρύματος.

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η κάτωθι υπογεγραμμένη Μπαλτσαβιά Φωτεινή του Τηλεμάχου Μιχαήλ, με αριθμό μητρώου 19391026 φοιτήτρια του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής της Σχολής Μηχανικών του Τμήματος Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής, δηλώνω υπεύθυνα ότι:

«Είμαι συγγραφέας αυτής της διπλωματικής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες, αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Η Δηλούσα



Μπαλτσαβιά Φωτεινή

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελεί έρευνα για την περιοχή πλησίον της Δημοτικής Βαρβακείου Αγοράς σχετικά με τους φορείς που δύναται να αποτελέσουν ένα ενιαίο Σύστημα Διαχείρισης Γης (LAS). Αυτοί αποτελούνται από την πολεοδομία, το κτηματολόγιο και τους θεσμικούς φορείς του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι τελευταίοι δυο έχουν ρόλο στην προστασία των διατηρητέων, νεοκλασικών κυρίως, κτηρίων σύμφωνα με το Άρθρο 24 του Συντάγματος. Αντικείμενο είναι το πλούσιο κτηριακό απόθεμα της περιοχής που αναπτύχθηκε ανά τις δεκαετίες της σύγχρονης ιστορίας της πόλης των Αθηνών.

Περιεχόμενα

Περίληψη	4
Περιεχόμενα	5
Κατάλογος Εικόνων	7
Κατάλογος Πινάκων	11
Ευχαριστίες	12
Λεξιλόγιο	13
Εισαγωγή	14
1 Ιστορική Αναδρομή στην Περιοχή Μελέτης	16
1.1 Αρχαιότητα	16
1.1.1 Υπομυκηναϊκή εποχή	17
1.1.2 Γεωμετρική περίοδος	18
1.1.3 Αρχαϊκή περίοδος	20
1.1.4 Κλασική εποχή	21
1.1.5 Ρωμαϊκή εποχή	21
1.1.6 Βυζαντινή εποχή	22
1.2 Νεότερα χρόνια	22
1.2.1 Μεταοθωμανική πόλη	23
1.2.2 Οθωνική πόλη	23
1.2.3 Από τον Γεώργιο Α΄ έως την μικρασιατική καταστροφή του 1922	25
1.2.4 1923-1950	26
1.2.5 1950-1975	27
1.3 Ανακεφαλαίωση	27
2 Πολεοδομικά στοιχεία	29
2.1 Πολεοδομικά μεγέθη και ρυμοτομικά σχέδια	31
2.2 Επιτρεπόμενες χρήσεις γης	35
2.3 Υφιστάμενη κατάσταση- πολεοδομική αναγνώριση με επιτόπια έρευνα	35
2.4 Χαρακτηρισμοί Βαρβακείου Αγοράς και της απέναντι πλατείας	40
2.5 Ανακεφαλαίωση	49

3	Διατηρητέα κτήρια	50
3.1	Καθεστώς προστασίας διατηρητέων	50
3.2	Περιορισμοί στη δόμηση και δικαιώματα ανάπτυξης	56
3.3	Ανακεφαλαίωση	60
4	Κτηματολογικές εγγραφές	61
4.1	Γενική καταγραφή	62
4.2	Αξιόλογα ιδιοκτησιακά αντικείμενα (ιδρυμάτων, κληροδοτημάτων)	65
4.3	Η Βαρβάκειος Δημοτική Αγορά και η απέναντι πλατεία	75
4.4	Ανακεφαλαίωση	77
5	Αλλαγές χρήσεων γης	78
5.1	Ο.Τ. 65013 - Πλατεία έναντι Βαρβακείου Δημοτικής Αγοράς	78
5.2	Ο.Τ. 65012	79
5.3	Ο.Τ. 65014	80
5.4	Ο.Τ. 65015	82
5.5	Ο.Τ. 65017	84
5.6	Ανακεφαλαίωση	86
6	Τρισδιάστατη Μοντελοποίηση Περιοχής Μελέτης	87
6.1	Ανάλυση ορατότητας	89
6.2	Το τρισδιάστατο μοντέλο	92
6.3	Ανακεφαλαίωση	94
7	Κριτική και Συμπεράσματα	95
7.1	Αποτελέσματα	95
7.2	Προτάσεις για περαιτέρω έρευνα	96
	Βιβλιογραφία	98

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1 Χάρτης αρχαιολογικών παρατηρήσεων της πρώιμης Αθήνας πλησίον της Βαρβακείου Αγοράς για τις περιόδους α) υπομυκηναϊκή β) πρώιμη γεωμετρική γ) μέση γεωμετρική δ) ύστερη γεωμετρική και ε) αρχαϊκή	17
Εικόνα 2 Τάφοι στις οδούς Ευριπίδου και Πραξιτέλους, Αιόλου με την Σοφοκλέους και Αιόλου 72	18
Εικόνα 3 Τάφοι στην οδό Σαπφούς και αρχαία οδός παρόμοια με την οδό Επίκουρου	19
Εικόνα 4 Τάφοι στην πλατεία Κοτζιά	19
Εικόνα 5 Νεκροταφεία στην οδού Σαπφούς και στην πλατεία Κοτζιά κατά την αρχαϊκή εποχή	20
Εικόνα 6 Η βιβλιοθήκη του Ανδριανού	22
Εικόνα 7 Το Βαρβάκειο Λύκειο	26
Εικόνα 8 Αρχική σελίδα στον ιστότοπο e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας	30
Εικόνα 9 Η περιοχή μελέτης σημειωμένη με ροζ από την θέαση του ιστοτόπου e-Πολεοδομία	30
Εικόνα 10 Σκαρίφημα που απεικονίζει τους ΟΔ του ΟΤ της Βαρβακείου Αγοράς (ΟΤ 66016γ)	32
Εικόνα 11 Σκαρίφημα της λοιπής περιοχή μελέτης, τα ΟΤ 65012, 65013, 65014, 65015 και 65017	32
Εικόνα 12 Η πλατεία έναντι της Δημοτικής Αγοράς	33
Εικόνα 13 Η Δημοτική Αγορά και η απέναντι πλατεία από την e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ	34
Εικόνα 14 Σχέδιο τροποποίησης του ρυμοτομικού της Αθήνας για κατασκευή πεζόδρομων	34
Εικόνα 15 Πολεοδομική αναγνώριση τμήματος οδού	36
Εικόνα 16 Φωτογραφία επιτόπιας έρευνας στη συμβολή των οδών Σωκράτους και Ευριπίδου	38
Εικόνα 17 Σύνοψη φωτογραφιών επιτόπιας έρευνας της περιοχή μελέτης	39
Εικόνα 18 Σύνοψη φωτογραφιών επιτόπιας έρευνας στην Δημοτική Αγορά	39

Εικόνα 19 Σχέδιο πρότασης Κλεάνθη - Σάουμπερτ, 1833	40
Εικόνα 20 Χάρτης Ferdinand Aldenhoven & A. Forster, 1837	41
Εικόνα 21 Χάρτης του Hansen, 1846	41
Εικόνα 22 Χάρτης του γαλλικού στρατού, 1852	42
Εικόνα 23 Απόσπασμα χάρτη Murray, 1900	43
Εικόνα 24 Χάρτης του Υπουργείου Οικονομικών, της Διεύθυνσης Τουρισμού, 1915	44
Εικόνα 25 Απόσπασμα από χάρτη των Αθηνών, Κ. Μπίρη, 1930	44
Εικόνα 26 Χάρτης 1:20.000 του Υπουργείου Ανοικοδομήσεως, 1948 και χάρτης του αγγλικού στρατού (1944)	45
Εικόνα 27 Σχέδιο 550 του 1950 ενημερωμένος το 1955	46
Εικόνα 28 Σχέδιο 3403 του 1969	46
Εικόνα 29 Σχέδιο 4754 της Πολεοδομίας δεκαετίας 1970	47
Εικόνα 30 Σχέδιο 550 με τις σημαντικότερες ενημερώσεις για τη περιοχή	48
Εικόνα 31 ΟΤ Δημοτικής Αγοράς και την πλατείας από το e ΠΟΛΕΟΔΜΙΑ	49
Εικόνα 32 Καρτέλα διατηρητέου κτηρίου Σωκράτους 7 (ή 9) και Θεάτρου 1, παλαιά έκδοση Αρχείου Διατηρητέων του ΥΠΕΝ	52
Εικόνα 33 Ενημερωτικό μήνυμα του πιλοτικού ιστοτόπου του ΥΠΕΝ	52
Εικόνα 34 Καρτέλα διατηρητέου κτηρίου Σωκράτους 7 (ή 9) και Θεάτρου 1, νέα έκδοση Αρχείου Διατηρητέων του ΥΠΕΝ	53
Εικόνα 35 Καρτέλα κτηρίου – μνημείο στην Σωκράτους 7 και Θεάτρου 1, Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο του ΥΠΠΟΛ	53
Εικόνα 36 Διατηρητέο κτήριο στην Αριστογείτονος 17 χαρακτηρισμένο από το ΥΠΕΝ	54
Εικόνα 37 Επιπρόσθετες πληροφορίες για το διατηρητέο στην Αριστογείτονος 17	55
Εικόνα 38 Το κτήριο της γωνίας Σωκράτους 7 και Θεάτρου 1 σύμφωνα με το Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο	55
Εικόνα 39 Το γωνιακό Θεάτρου 2 και Σωκράτους 9 καθώς και το κτήριο επί της Θεάτρου 457	57
Εικόνα 40 Νεοκλασικό κτήριο στην γωνία των οδών Αθηνάς και Αριστογείτονος	59
Εικόνα 41 Δημοσίευση απόφασης για έγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης	60

Εικόνα 42 Η περιοχή μελέτης με τα γεωτεμάχια του κτηματολογίου με υπόβαθρο τους ορθοφωτοχάρτες	62
Εικόνα 43 Mriampal!!!	63
Εικόνα 44 Απόσπασμα περιγραφικής βάσης για το γεωτεμάχιο 050095980001 χωρίς σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών	65
Εικόνα 45 Απόσπασμα περιγραφικής βάσης για το γεωτεμάχιο 050095967004/0/2 με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών	66
Εικόνα 46 Πρόσθετες πληροφορίες περιγραφικής βάσης για πολυώροφο κτίσμα χωρίς καμία σύσταση	67
Εικόνα 47 Το ροζ κτήριο στην Αρμοδίου 12 και το πρώην ξενοδοχείο Ολυμπιάς με πρόσωπο στις οδούς Αθηνάς, Αρμοδίου και Σοφοκλέους, ιδιοκτησίας Μπάγκειου Ιδρύματος	68
Εικόνα 48 Τρία κτίσματα στην σειρά εντός ενός γεωτεμαχίου χωρίς ιδιοκτήτη στην Αριστογείτονος 17 και Σωκράτους	69
Εικόνα 49 Φωτογραφία εξωτερικά του κτηρίου στην Σοφοκλέους 25	70
Εικόνα 50 Έδρα Αφεντάκειου Κληροδοτήματος Κιμώλου στην Σωκράτους και Αρμοδίου	71
Εικόνα 51 Διώροφο διατηρητέο Κληροδοτήματος Χαρίση Ζήκου-Τσομπάνου	72
Εικόνα 52 Έγγραφο ΦΕΚ που αποτελεί τίτλο κτήσης για το Αφεντάκειο Κληροδοτήμα	73
Εικόνα 53 Πολυώροφο κτήριο στην Αρμοδίου 14	75
Εικόνα 54 Πολυώροφο κτήριο στην συμβολή των οδών Σωκράτους και Σοφοκλέους	76
Εικόνα 55 Διατηρητέο τριώροφο σε ιδιοκτησία του ΕΦΚΑ στην Σοφοκλέους 39	77
Εικόνα 56 Η πλατεία έναντι της Αγοράς	81
Εικόνα 57 Διατηρητέο κτήριο στην συμβολή των Σωκράτους και Ευριπίδου	84
Εικόνα 58 Πολυώροφο κτήριο στις οδούς Διπλάρη και Θεάτρου	85
Εικόνα 59 Διώροφο κτίσμα στην Σωκράτους 15	86
Εικόνα 60 Πολυώροφο κτήριο στην Μενάνδρου και Πλατείας θεάτρου	87
Εικόνα 61 DSM για την περιοχή μελέτης	89
Εικόνα 62 Διανυσματικό αρχείο για τα γεωτεμάχια του ΟΤ 65017	90
Εικόνα 63 Διανυσματικό αρχείο κτηρίων για την περιοχή μελέτης	90

Εικόνα 64 Ανάλυση ορατότητας της θέας ενός σημείου της Ακρόπολης από κτήρια στο Ιστορικό Τρίγωνο	91
Εικόνα 65 Ανάλυση ορατότητας της θέας της πολυγωνικής γραμμής πάνω στην Ακρόπολη από κτήρια στην περιοχή μελέτης	92
Εικόνα 66 Ανάλυση ορατότητας της θέας πολυγωνικής γραμμής στην Ακρόπολη από κτήρια στο Ιστορικό Τρίγωνο	92
Εικόνα 67 Ανάλυση ορατότητας της θέας πολυγωνικής γραμμής στην Ακρόπολη από κτήρια στην περιοχή μελέτης	93
Εικόνα 68 Χαρτογραφική απεικόνιση διαβάθμισης στην θέα προς την Ακρόπολη ανά ΟΤ	93
Εικόνα 69 Χαρτογραφική απεικόνιση διαβάθμισης στην θέα προς την Ακρόπολη ανά κτίσματα	94
Εικόνα 70 Επίπεδα ορόφων από τα feature classes που αποτελούν ορόφους των κτηρίων	95
Εικόνα 71 Το τρισδιάστατο μοντέλο της περιοχή μελέτης	96

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1 Φύλλο καταχώρησης πολεοδομικής αναγνώρισης	36
Πίνακας 2 Αναλυτικός υπολογισμός ΜΣΔ για δυο ιδιοκτησίες	60
Πίνακας 3 Πίνακας περιεχομένων (Attribute table) για το επίπεδο (layer) των ισογείων των κτηρίων	93

Ευχαριστίες

Θέλω να ευχαριστήσω *θερμά* τους καθηγητές μου Κάτσιο Ιωάννη και Περπερίδου Διονυσία Γεωργία για τη βοήθεια και τη στήριξη στην διάρκεια εκπόνησης αυτής της διπλωματικής εργασίας που διαβάζετε. Επίσης, δεν ξεχνώ όσους με εξυπηρέτησαν με χαρά - στις δημόσιες υπηρεσίες στην προσπάθεια αναζήτησης δεδομένων. Ονομαστικά αναφέρω την κυρία Γεωργία Καραχρήστου από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αθηναίων και τον κύριο Θεόδωρο Καλάκο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Λεξιλόγιο

ΠΑΔΑ	Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής
ΟΤ	Οικοδομικό τετράγωνο
LAS	Land Administration System
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
ΝΠΔΔ	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
ΣΕ	Συμβολαιογραφικό Έγγραφο
ΥΔΟΜ	Υπηρεσία Δόμησης
ΟΔ	Όροι Δόμησης
ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
ΠΚ	Ποσοστό Κάλυψης
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΣΧΟΟΑ Π	Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοικτών Πόλεων
ΜΜΜ	Μέσα Μαζικής Μεταφοράς
GIS	Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών
ΤΚ	Ταχυδρομικός Κώδικας
ΕΠΑΕ	Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
Σ.Α.	Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
ΜΔΑ	Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης
ΜΣΔ	Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΚΑΕΚ	Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου
ΚτΓρ	Κτηματολογικό Γραφείο
ΓρΚτ	Γραφείο Κτηματογράφησης
ΑΔΤ	Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας
ΑΦΜ	Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
ΕΦΚΑ	Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης
ΙΚΑ	Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων

Εισαγωγή

Περπατώντας στο κέντρο της Αθήνας ανάμεσα στις πολλές γειτονιές της, εύκολα κεντρίζεται το ενδιαφέρον στην περιοχή πλησίον της Βαρβακείου Αγοράς λόγω των αντιθέσεων που παρουσιάζει σε πολλά επίπεδα. Παρόλο που βρίσκεται στην «καρδιά» της πόλης συνήθως αναφέρεται ως μια υποβαθμισμένη περιοχή του κέντρου. Ωστόσο, τα εναπομένοντα νεοκλασικά -καλώς συντηρημένα ή μη- μαρτυρούν ότι στη μετάβαση από τον 19ο στον 20ο αιώνα, περίοδο κατά την οποία χτίστηκαν, η περιοχή βρίσκονταν σε άνθιση. Ταυτόχρονα, πολυώροφα κτήρια των δεκαετιών '60 και '70 συντελούν σε ένα αστικό τοπίο που δύναται να αφηγηθεί την ιστορία της νεότερης Ελλάδας μέσα από τον κτηριακό της πλούτο. Λόγω της έντονης ιστορικότητας και της μεγάλης ποικιλίας στα έτη ανέγερσης των κτηρίων, προσφέρεται η συγκεκριμένη περιοχή για διαχρονική ανάδειξη των αλλαγών σε χρήσεις γης.

Σκοπός της εργασίας είναι να παρουσιαστούν οι αλλαγές στην χρήση γης των ιδιοκτησιών μέσα από τις κτηματολογικές εγγραφές και να προταθούν λύσεις προς μια ουσιαστική αξιοποίηση και εκμετάλλευσή τους. Στόχοι είναι να εξεταστεί κτηματολογικά και να συσχετισθεί πολεοδομικά η ευρύτερη περιοχή της Βαρβακείου Αγοράς. Σε αυτό το πλαίσιο εξετάζεται κάθε διακριτή ιδιοκτησία. Επιπρόσθετα, δίνεται έμφαση στα διατηρητέα κτήρια και γίνεται επιπλέον έρευνα για πιθανό καθεστώς προστασίας αυτών είτε από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού είτε από το αντίστοιχο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Την ίδια στιγμή, παρουσιάζονται και οι περιορισμοί στα δικαιώματα ανάπτυξης των ιδιοκτησιών που επιφέρει κάθε φορέας (σχήμα Rules-Rights-Regulations ή Restrictions, RRR).

Σε αυτήν την διπλωματική εργασία γίνεται συγκεντρωτικά έρευνα υφιστάμενης κατάστασης από τρεις οπτικές γωνίες -πολεοδομία, κτηματολόγιο και ως ειδική περίπτωση τα διατηρητέα- εφαρμοσμένη σε σχετικά μικρή περιοχή μελέτης -6 οικοδομικά τετράγωνα (ΟΤ). Η τροφοδοσία της εργασίας σε νέα γνώση έγκειται, επίσης, στο γεγονός ότι γίνεται εφαρμογή στο πλαίσιο ενός ολοκληρωμένου συστήματος διαχείρισης γης (Land Administration System, LAS) με το τρίπτυχο των RRR.

Η εργασία, αρχικά, θα αναλύσει την φυσιογνωμία της περιοχής βιβλιογραφικά και με επιτόπια πολεοδομική αναγνώριση. Με την πρώτη μέθοδο θα αναδειχθεί η ιστορική διάσταση της περιοχής ενώ με την δεύτερη η υφιστάμενη κατάσταση. Η ιστορική αναδρομή έχει πρώτο σταθμό την αρχαιότητα κατά την μυκηναϊκή εποχή και δεύτερο τον 19ο και 20ο αιώνα, δηλαδή από την ίδρυση του ελληνικού κράτους (1830) και ύστερα. Κυρίως στο τέλος του 19ου και αρχές του 20ου αιώνα ανεγέρθηκαν τα περισσότερα νεοκλασικά κτήρια μεγάλο μέρος των οποίων έχουν κηρυχθεί διατηρητέα είτε από το από το Υπουργείο Πολιτισμού και

Αθλητισμού είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η έρευνα περιλαμβάνει τον εντοπισμό τους με σύγχρονα εργαλεία αναζήτησης διαθέσιμα για το κοινό στο διαδίκτυο που παρέχονται από τα δυο Υπουργεία. Στην συνέχεια, αναζητούνται οι δημοσιεύσεις σε Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) ώστε να συλλεχθούν πληροφορίες για το εν λόγω ακίνητο και οι περιορισμοί που επιβάλλονται.

Στην συνέχεια, από την σκοπιά της Πολεοδομίας και του Κτηματολογίου εξετάζονται οι όροι δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης για κάθε ΟΤ και οι κτηματολογικές εγγραφές σε επίπεδο ιδιοκτησιών στα κτήρια, αντίστοιχα. Με αυτόν τον τρόπο θα φανεί τι δεδομένα για τις ιδιοκτησίες αφορούν κάθε φορέα που λειτουργεί ως μέρος ενός LAS. Από τα έγγραφα που διαθέτει η Κτηματολόγιο Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) ξεχωρίζει η Βαρβάκειος Αγορά και οι αρκετές ιδιοκτησίες ιδρυμάτων και κληροδοτημάτων (π.χ. Άσυλο Ανιάτων). Επίσης, διατυπώνονται τα κυρίαρχα ιδιοκτησιακά χαρακτηριστικά στο σήμερα από τις κτηματολογικές εγγραφές.

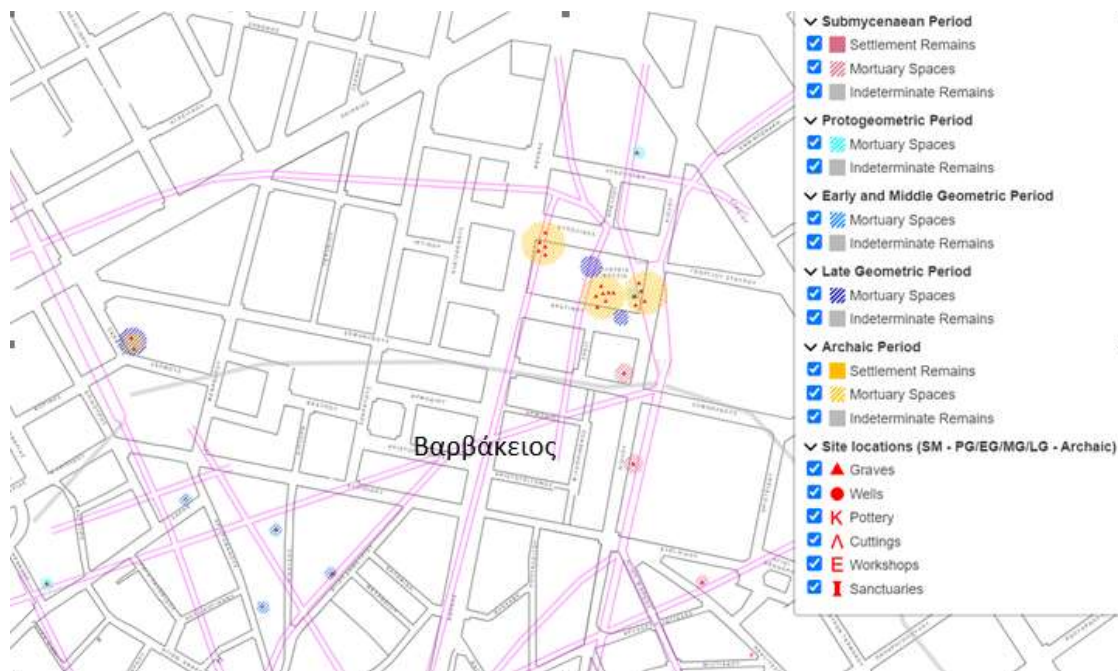
Τέλος, γίνεται σύγκριση ανάμεσα στις αρχικές χρήσεις γης των ιδιοκτησιών κατά την έτος δημιουργίας τους και στην παρούσα χρήση. Η υφιστάμενη κατάσταση εκτιμήθηκε από την επιτόπια έρευνα πολεοδομικής αναγνώρισης και επιβεβαιώθηκε από τα δεδομένα της κτηματολογικής βάσης. Η αρχική χρήση θεωρείται εκείνη που αναφέρεται στο παλαιότερο συμβολαιογραφικό έγγραφο (ΣΕ) ή άλλου είδους έγγραφο διαθέσιμο στο Κτηματολόγιο. Έχοντας συγκεντρώσει όλα τα παραπάνω δεδομένα, θα προταθούν τρόποι ανάδειξης της περιοχής πλησίον της Βαρβακείου Αγοράς.

1 Ιστορική Αναδρομή στην Περιοχή Μελέτης

Η περιοχή πλησίον της σημερινής Βαρβακείου Δημοτικής Αγοράς διακρίνεται για την έντονη ιστορικότητά της από την αρχαιότητα έως την νεότερη και σύγχρονη ιστορία της Ελλάδας σε σχέση με την οικιστική ανάπτυξη. Η αρχαία περίοδος χρονικά που θα εξεταστεί στην παρούσα διπλωματική αναφέρεται στην υπομυκηναϊκή εποχή (περ.1125-1000 π.Χ.), δηλαδή στην δύση του μυκηναϊκού πολιτισμού (περ. 1600-1100 π.Χ.), στην γεωμετρική περίοδο (περ. 1000-700 π.Χ.), στην αρχαϊκή περίοδο (700-480 π.Χ) και την Κλασική εποχή (480-431 π.Χ.). Στην συνέχεια, γίνεται αναφορά στους ελληνοιστικούς (323-31 π.Χ.), ρωμαϊκούς χρόνους (31 π.Χ.-324 μ.Χ.) και την βυζαντινή εποχή (324-1453 μ.Χ.). Στην συνέχεια, για τα νεότερα χρόνια, παρουσιάζονται ιστορικά στοιχεία με βάση χρονικά σημεία – ορόσημα. Αυτά είναι:

1.1 Αρχαιότητα

Έχει ενδιαφέρον να εξεταστεί συνοπτικά ποια είναι τα αρχαιολογικά ευρήματα κάτω από την περιοχή μελέτης και γειτονικά αυτής ώστε να προσδιοριστεί η χρήση της από την αρχαιότητα σε συνδυασμό με μια παράλληλη, σύντομη ιστορική αναδρομή. Δεν εντοπίζεται αναπτυγμένος οικισμός αλλά κυρίως αυτά είναι σποραδικοί τάφοι, νεκροταφεία, τμήματα γλυπτών και αγγεία. Είναι εύκολα αντιληπτή οπτικά η έντονη ομοιότητα στην θέση κάποιων αρχαίων οδών με τους σε σύγκριση με τους σύγχρονους (Εικόνα 1). Για παράδειγμα, οι κεντρικές σημερινές οδοί Αθηνάς και Αιόλου σχεδόν ταυτίζονται με τα αρχαία μονοπάτια.



Εικόνα 1 Χάρτης αρχαιολογικών παρατηρήσεων της πρώιμης Αθήνας πλησίον της Βαρβακείου Αγοράς για τις περιόδους α) υπομυκηναϊκή β) πρώιμη γεωμετρική γ) μέση γεωμετρική δ) ύστερη γεωμετρική και ε) αρχαϊκή

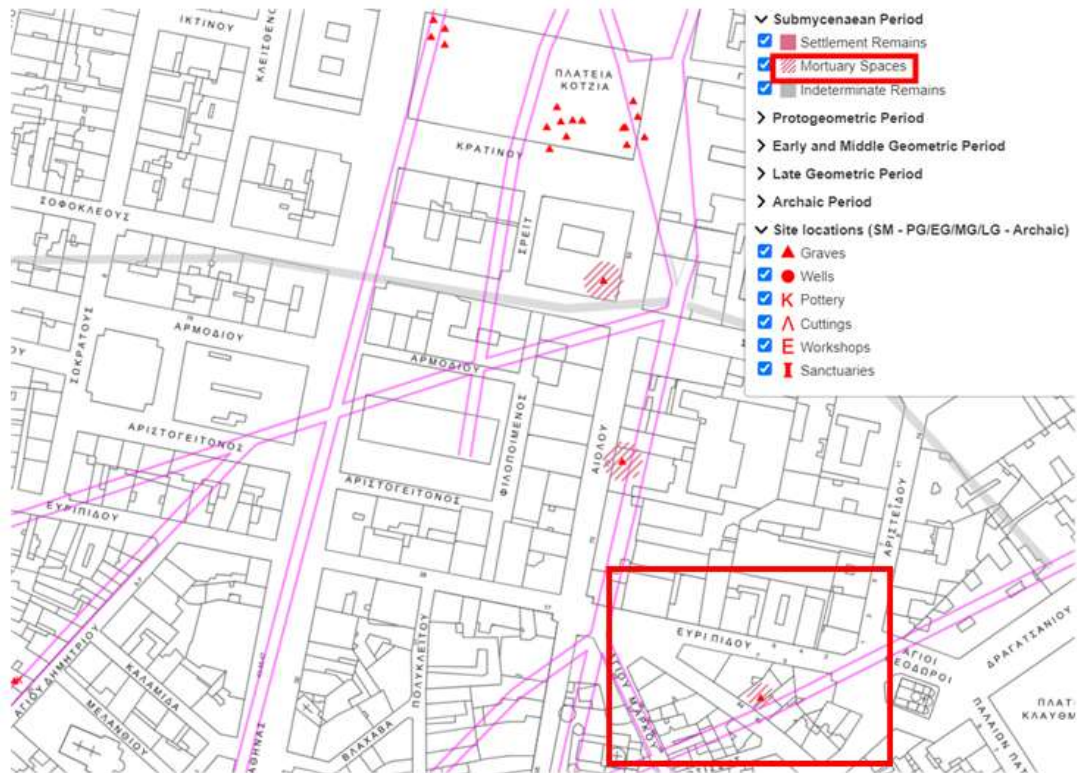
Πηγή: <https://dig.ucla.edu/early-athens/plan5>

1.1.1 Υπομυκηναϊκή εποχή

Η Αθήνα επεκτάθηκε οικιστικά κατά την εποχή του Χαλκού (3000-1100 π.Χ.) ενώ μέχρι τότε κατοικούνται στον βράχο της Ακρόπολης και στην Αρχαία Αγορά, όπως τις γνωρίζουμε σήμερα. Σώζονται ως τώρα ίχνη κοντά στο Ερέχθειο που λειτουργούσε ως διοικητικό, στρατιωτικό και οικονομικό κέντρο. Επίσης, σύμφωνα με τους Γιοχάλα και Καφετζάκη (2021), στις αρχαιολογικές ανασκαφές βρέθηκαν υπολείμματα από το Κυκλώπειο τείχος (αναφέρεται και ως Πελαργικό ή Πελασγικό).

Κατά την υπομυκηναϊκή περίοδο εντοπίζονται συνολικά τέσσερις τάφοι που υποδεικνύουν την ανθρώπινη παρουσία και την σημασία της στην ζωή των κατοίκων. Στις σημερινές διασταυρώσεις της οδού Αιόλου με την Σοφοκλέους και αντίστοιχα στις οδούς Ευριπίδου και Πραξιτέλους καθώς και στην διεύθυνση Αιόλου 72, ανάμεσα στις δυο εισόδους της Βαρβακείου Αγοράς από την Αιόλου, εντοπίστηκαν συνοδευτικά των ταφών κάποια αγγεία και χάλκινα κοσμήματα (Εικόνα 2). Ίσως να υπήρχαν και άλλοι μη σωζόμενοι ως σήμερα στον ευρύτερο χώρο. Είναι λογικό το υλικό των ευρημάτων να είναι ο χαλκός διότι η εποχή του χαλκού περιλαμβάνει την μυκηναϊκή εποχή. Σε αυτό το χρονικό διάστημα «ο χαλκός

χρησιμοποιείται όλο και περισσότερο για την κατασκευή κάθε είδους αντικειμένων και παραμερίζεται η πέτρα» (Κατσουλάκος κ.ά.). Το γεγονός ότι βρέθηκαν τάφοι στις διευθύνσεις Αιόλου 72 και της διασταύρωσης Αιόλου και Σοφοκλέους δείχνει την ύπαρξη αρχαίου δρόμου που τους ενώνει.



Εικόνα 2 Τάφοι στις οδούς Ευριπίδου και Πραξιτέλους, Αιόλου με την Σοφοκλέους και Αιόλου 72

Πηγή: <https://dig.ucla.edu/early-athens/plan5>

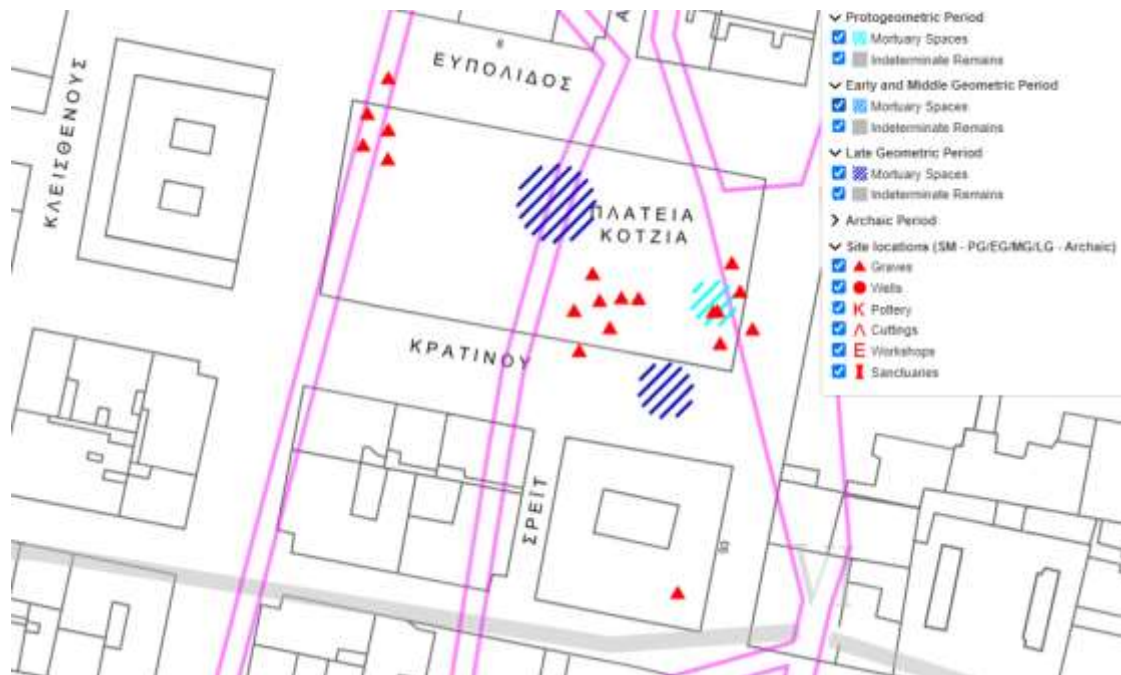
1.1.2 Γεωμετρική περίοδος

Αυτήν την περίοδο εντοπίζονται τάφοι γειτονικά της περιοχής μελέτης, κυρίως στην οδό Σαυφούς (Εικόνα 3) και στην πλατεία Κοτζιά, απέναντι από το Δημαρχείο Αθηνών (Εικόνα 4), κοντά στην πλατεία Κουμουνδούρου. Οι τάφοι χρονολογούνται στον 8^ο αιώνα π.Χ. και ανακαλύφθηκαν σε ορύγματα κάτω από αρχαίο δρόμο καθώς και σε σκάμματα. Παρατηρείται ότι η σημερινή οδός Επίκουρου ακολουθεί την πορεία της αρχαίας οδού με μια μετάθεση προς τα ανατολικότερα η οποία χρονολογείται τουλάχιστον σε αυτήν την περίοδο.



Εικόνα 3 Τάφοι στην οδό Σαπφούς και αρχαία οδός παρόμοια με την οδό Επίκουρου

Πηγή: <https://dig.ucla.edu/early-athens/plan5>



Εικόνα 4 Τάφοι στην πλατεία Κοτζιά

Πηγή: <https://dig.ucla.edu/early-athens/plan5>

1.1.3 Αρχαϊκή περίοδος

Ιστορικά, η αρχαϊκή εποχή χαρακτηρίζεται από συγκρούσεις μεταξύ της τάξης των αριστοκρατών και των αντιπάλων. Πιο συγκεκριμένα, ο ποιητής Σόλων (Κατσουλάκος κ.ά.) υπερασπίζοντας τους δεύτερους, επιβάλει νομοθεσία για την διάκριση των πολιτών σύμφωνα με το εισόδημα, εκπροσώπηση ακόμη και των οικονομικά αδύναμων στην Εκκλησία του Δήμου και το δικαστήριο της Ηλιαίας. Από την άλλη, μετά από λίγες δεκαετίες, κατέκτησε την εξουσία ο τύραννος Πεισίστρατος με διαδόχους τους δυο γιους του. Ο μεν Ιππίας εκδιώχθηκε ενώ ο Ίππαρχος δολοφονήθηκε από τον Αρμόδιο και τον Αριστογείτονα. Προς ανάμνησή τους, οι οδοί στην περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας εκατέρωθεν της πλατείας της Βαρβακείου.

Στην αρχαϊκή εποχή συνεχίζεται η χρήση των προαναφερθέντων χώρων ως τόποι ταφής με περισσότερα ευρήματα. Κάτω από την σημερινή πλατεία Κοτζιά έχουν βρεθεί πάνω από 65 τάφοι, σπαράγματα από δυο επιτύμβια γλυπτά, μια σφίγγα κ.ά. Ενδιαφέρον είναι ότι στην οδό Σαλφούς εντοπίζεται μια καύση αρχαϊκής περιόδου πάνω από μια της Γεωμετρικής, πέρα από τις λίγες ακόμη που πιστοποιούν την δραστηριότητα σε αυτήν την εποχή (Δημητριάδου, 2012).



Εικόνα 5 Νεκροταφεία στην οδού Σαλφούς και στην πλατεία Κοτζιά κατά την αρχαϊκή εποχή

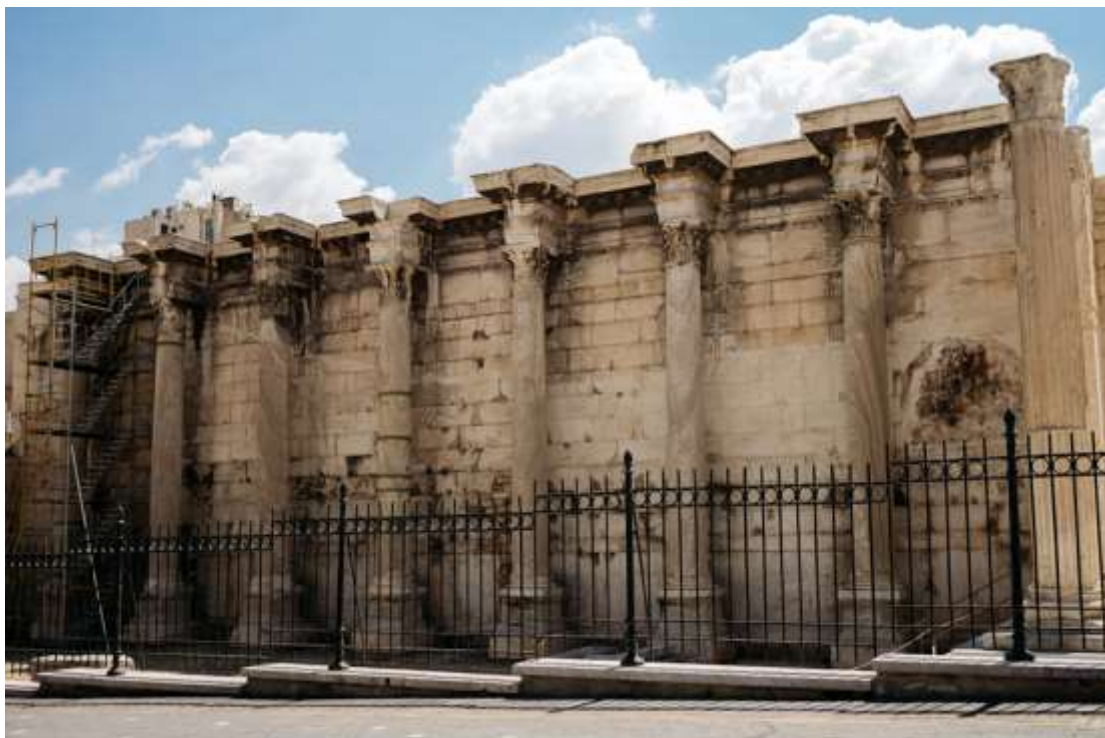
Πηγή: <https://dig.ucla.edu/early-athens/plan5>

1.1.4 Κλασική εποχή

Ο πόλεμος με τους Πέρσες οδηγεί στην ηγεμονία της πόλης της Αθήνας και ιδρύεται η Α' Αθηναϊκή Συμμαχία. Σε αυτήν την περίοδο κατασκευάστηκαν τείχη για την οχύρωση της πόλης, το Θεμιστόκλειο και τμήμα των Μακρών Τειχών που συνέδεαν την Αθήνα με τον Πειραιά. Αποκορύφωμα των κλασικών χρόνων ήταν ο Χρυσός Αιώνας του Περικλή σε πνευματικό, πολιτισμικό και πολιτικό επίπεδο. Ταυτόχρονα, υλοποιούνται οικοδομικά έργα όπως τα Προπύλαια στον βράχο της Ακρόπολης, ο Παρθενώνας και ο ναός της Αθηνάς Νίκης (Κατσουλέας κ.ά., Δ' Δημοτικού). Θεωρείται ότι λήγει η χρονική αυτή περίοδος με τον Πελοποννησιακό πόλεμο το 431 π.Χ. ανάμεσα στην Αθήνα και τη Σπάρτη στον οποίο έλαβαν θέση σχεδόν όλες οι πόλεις του ελλαδικού χώρου.

1.1.5 Ρωμαϊκή εποχή

Μετά τον θάνατο του Μεγάλου Αλεξάνδρου, οι Αθηναίοι συμμαχούν με τον Αττάλο Α' της Περγάμου εναντίον των Μακεδόνων και ξεκινά η έντονη επιρροή της από την Ρώμη. Στην συνέχεια, μετά από συμμετοχή των Αθηναίων στο αντίπαλο στρατόπεδο εναντίον του βασιλιά του Πόντου Μιθριδάτη, η πόλη καταστράφηκε. Παρόλα αυτά δεν χάθηκε η πνευματική αίγλη αφού *«σπουδαστές φοιτούσαν στις ρητορικές σχολές της, πλούσιοι Ρωμαίοι επέλεξαν να εγκατασταθούν εκεί ενώ αυτοκράτορες κατασκεύαζαν ... λαμπρά οικοδομήματα»* (Γιοχάλας και Καφετζάκη, 2021). Ένα τέτοιο έργο είναι η βιβλιοθήκη του Αδριανού (Εικόνα 6) κοντά στην άκρη της οδού Αθηνάς με κατεύθυνση προς την Ακρόπολη.



Εικόνα 6 Η βιβλιοθήκη του Ανδριανού

Πηγή: <https://www.lifo.gr/culture/arxaiologia/giati-i-bibliothiki-toy-adrianoy-itan-toso-simantiki-gia-tin-athina>

1.1.6 Βυζαντινή εποχή

Κατά την βυζαντινή εποχή του 7ου, 8ου και 9ου αιώνα, που είναι γνωστοί και ως σκοτεινοί χρόνοι, η Αθήνα πέρασε σε μια περίοδο παρακμής και βρισκόταν υπό την διοικητική διαίρεση της Θήβας. Ωστόσο, στο διάστημα ανάμεσα στον 9ο και 12ο αιώνα κατασκευάστηκαν πολλές εκκλησίες με «οικοδομικό υλικό μέλη αρχαίων μνημείων». Αυτό μαρτυρά την παρουσία μια τάξης αριστοκρατίας που θα μπορούσε να ανταπεξέλθει στην οικονομική δαπάνη της κατασκευής. Ταυτόχρονα, υπάρχουν δεδομένα που αποδεικνύουν αύξηση του πληθυσμού. Στην συνέχεια, με σημείο αναφοράς την Δ' Σταυροφορία, άρχισε η φράγκικη περίοδος (Γιοχάλας και Καφετζάκη, 2021).

1.2 Νεότερα χρόνια

Η Αθήνα αποτελεί μια πόλη που χτίζεται ανά τους αιώνες επαναλαμβανόμενα στα ίδια σημεία. Για παράδειγμα, αναφέρθηκε ότι βυζαντινός ναός οικοδομήθηκε πάνω από αρχαία μνημεία. Με αυτό το σκεπτικό, δεν είναι πρωτοφανές ότι την θέση της νεοκλασικής οικία ή της διπλοκατοικίας του Μεσοπολέμου διαδέχτηκε μια ογκώδης πολυκατοικία με σαράντα διαμερίσματα. Ωστόσο, στα νεότερα χρόνια, υπάρχει η κουλτούρα διατήρησης του υπάρχοντος δομικού περιβάλλοντος, της παλιάς πόλης, και της ανάπτυξης μιας νέας πόλης

περιφερειακά αυτής. Τέτοιου είδους διαχείριση έκαναν οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες σεβόμενες τον κτηριακό τους, ιστορικό, πλούτο χωρίς να συμβιβάζουν τις ανάγκες της σύγχρονης εποχής. Κατ' αυτόν τον τρόπο, ο παρατηρητικός διαβάτης βλέπει μπροστά στα μάτια του την εξέλιξη μιας πόλης βάσει της δόμησής της. Στην Αθήνα και συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης, υπάρχει συχνά η αίσθηση ότι για τον ίδιο στόχο είναι αποσπασματική η πληροφορία εφόσον δεν υπάρχει συνοχή και ομοιομορφία στην δόμηση. Παρόλο που έχει αξία αυτή η αναζήτηση αν υπάρχει στον ανθρώπινο χαρακτήρα το στοιχείο της περιέργειας, μάλλον συνυπάρχει μια μικρή αίσθηση πίκρας για τις μεγαλύτερες δυνατότητες που είχε αυτή η πόλη εάν σεβόταν τα αριστουργήματα δομικού περιβάλλοντος προηγούμενων δεκαετιών. Πρόκειται για κτήρια λειτουργικά, πολλά από τα οποία ύστερα από εξήντα με εβδομήντα μόνο έτη χρήσης γκρεμίστηκαν και αντικαταστάθηκαν από το σύγχρονο που επέβαλε η μόδα του 1960 ή 1970.

1.2.1 Μεταοθωμανική πόλη

Μετά την επανάσταση του 1821 η Αθήνα βρισκόταν σε κατάσταση εκτεταμένων ζημιών με ανύπαρκτο και κατεστραμμένο τον πρωτογενή τομέα, αρχαία μνημεία και εκκλησίες σε πλήρη εγκατάλειψη και ερείπια οπουδήποτε έριχνε το βλέμμα του ένας περιπατητής που περνούσε από τους δύσβατους δρόμους λόγω αυτών των συνθηκών. Όσοι ζούσαν εκεί διέμεναν σε χαμόσπιτα χτισμένα, πολύ πρόχειρα, χωρίς καμία άνεση πλην ελαχίστων εξαιρέσεων. Το 1830 έγινε η ανταλλαγή πληθυσμών ανάμεσα σε Τούρκους και Έλληνες της Αθήνας και οι πρώτοι πούλησαν τις περιουσίες τους σε νεοαφιχθέντες Έλληνες (Γιοχάλας και Καφετζάκη, 2021). Η περιοχή μελέτης ονομαζόταν Πιθαράδικα καθώς ήταν ιδιοκτησία του πιθαρά Χρόνη.

Οδός γεμάτη ζωή ήταν η Αδριανού και πόλος έλξης για τους άνδρες Αθηναίους η Αγορά-Παζάρι. Εκτεινόταν κοντά στο Μοναστηράκι, στον χώρο της Ρωμαϊκής Αγοράς ως την Βιβλιοθήκη του Αδριανού και τους γύρω δρόμους. Εκεί στεγάζονταν μπακάλικα, καφενεία, ταβέρνες - μαγειρεία, κουρεία και πωλούνταν εμπορεύματα στον δρόμο και στα μόνιμα καταστήματα του Παζαριού. Στην συνέχεια, ονομάστηκε Παλαιά Αγορά (Γιοχάλας και Καφετζάκη, 2021).

1.2.2 Οθωνική πόλη

Ο Όθωνας έγινε απόλυτος μονάρχης το 1832 με τη Συνθήκη του Λονδίνου και το 1833 έφτασε στο Ναύπλιο, τότε πρωτεύουσα του ελληνικού κράτους. Όταν το 1834 ορίστηκε πρωτεύουσα

η Αθήνα και ανάμεσα σε άλλα μεταφέρθηκαν και οι αρχές και οι δημόσιες υπηρεσίες εκεί και καθώς υπήρξε συσσώρευση πληθυσμού δημιουργήθηκε στεγαστικό πρόβλημα. Η πόλη άρχισε να οικοδομείται επί των νέων οδών Ερμού, Αιόλου και Αθηνάς, στα βόρεια της Ακρόπολης και μετά την κατασκευή των ανακτόρων μπροστά από πρώην πλατεία των Ανακτόρων, την σημερινή πλατεία Συντάγματος, πλησίον αυτών σύμφωνα με το πολεοδομικό σχέδιο του 1833 των Κλεάνθη και Σάουμπερτ όπως τροποποιήθηκε από τον βαυαρό Κλέντσε το 1834. Ωστόσο, η περιοχή του έσφυζε από ζωή παρέμενε κοντά στην οδό Αδριανού, στην παλιά πόλη.

Σταδιακά, η Αθήνα αναβαθμίστηκε με υποδομές και καταστήματα ευρωπαϊκού στυλ. Μια τραγική περίοδος ήταν το 1854 όταν εξαπλώθηκε η επιδημία της χολέρας, η οποία επέφερε σοβαρά προβλήματα στην δομή και την λειτουργία της πόλης. Το 1859 άρχισαν να εμφανίζονται αντιμοναρχικά επεισόδια και εκλέχθηκαν νέοι πολιτικοί με πρωτοστάτη τον Επαμεινώνδα Δεληγιώργη. Τα γεγονότα οδήγησαν στην Έξωση του Όθωνα και της συζύγου του, Αμαλίας, το 1862 και την επιστροφή τους στην Βαυαρία. Μέχρι την άφιξη του Γεωργίου Α' το 1863 η περίοδος ονομάζεται «Μεσοβασιλεία» και χαρακτηρίζεται από αστάθεια.

Πιο εστιασμένα για την περιοχή μελέτης, μπορεί να ειπωθεί ότι η οδός Αθηνάς ενώνει την παλιά με την νέα πόλη και την διαιρεί σε δυο τμήματα -ένα λαϊκό ως την Βαρβάκειο και ένα αστικό ως την Ομόνοια.

Οι οδοί Αθηνάς, Μενάνδρου και Θεάτρου βρίσκονται εντός του καταλόγου της ονοματοθεσίας των οδών της Αθήνας όπως αναφέρει ο Νομάρχης Αττικής και Βοιωτίας προς το Υπουργείο Εσωτερικών με ημερομηνία 16 Απριλίου 1852 (αναφέρεται στον Σκιαδά, 2018). Έπρεπε πρώτα να δοθούν ονόματα στις οδούς και ύστερα να γίνει η αρίθμηση. Στην Αθηνάς η αρίθμηση ξεκινά από την παλιά πόλη, το Μοναστηράκι και αυξάνει προς την νέα (Γιοχάλας και Καφετζάκη, 2021).

Στην περιοχή υπήρχαν αγροί, λίγο έξω από την πόλη, όπου επικρατούσε ησυχία, σκοτάδι και βούρκοι, αφού ως τότε το κέντρο ήταν κοντά στο Μοναστηράκι. Σημείο ενδιαφέροντος ήταν το Θέατρο Μπούκουρα, σημερινή οδός Πλατείας θεάτρου και το κτήριο που στέγαζε την Διπλάρειο Σχολή. Η μετακίνηση των θεατών γινόταν αρχικά στις πλάτες Μαλτέζων αχθοφόρων και ύστερα με γαϊδούρια. Η οδός Σοφοκλέους χαρακτηριζόταν από χρηματικές συναλλαγές αφού εκεί βρίσκονταν από τότε το χρηματιστήριο, χρηματιστηριακά γραφεία, τραπεζικά καταστήματα και οι πάγκοι των αργυραμοιβών.

Οι γειτονιές κοντά στη Βαρβάκειο διατηρούν ως σήμερα τον αρχικό εμπορικό τους χαρακτήρα και «με την καθιέρωση του ονόματος επιχειρήθηκε και η διατήρηση της

παράδοσης αφού στην περιοχή Αγοράς εντάσσονταν τμήματα, όπως του Ψυρρή, τα Γύφτικα, τα Αμπατζήδικα κ.ά.», σύμφωνα με τον Σκιαδά (2018).

Σχετικά με την Παλαιά Αγορά οι Καφετζάκη και Γιοχάλας (2021) αναφέρουν ότι «Οι δήμαρχοι της πόλης και ο Τύπος συχνά έθεταν το ζήτημα κατασκευής μίας νέας αγοράς για την πόλη, και επειδή η Παλαιά Αγορά δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις και γιατί με την απομάκρυνσή της θα μπορούσαν να διενεργηθούν ανασκαφές». Όμως, «... το κόστος απαλλοτριώσεων και της ανέγερσης ήταν υψηλό».

1.2.3 Από τον Γεώργιο Α΄ έως την μικρασιατική καταστροφή του 1922

Από το 1863, έτος έναρξης της βασιλείας του Γεωργίου Α΄, η πόλη σταδιακά εκσυγχρονίστηκε ακόμη περισσότερο. Οι δρόμοι, οι συγκοινωνίες, τα καταστήματα, ο οδοφωτισμός, το ηλεκτρικό ρεύμα αναπτύχθηκαν και συνέβαλαν στην ευρωπαϊκή όψη της Αθήνας που ως τις αρχές του 20ου αιώνα είχε αλλάξει αρκετά.

Η Βαρβάκειος Αγορά είναι κτήριο που ανεγέρθηκε ανάμεσα στα έτη 1878 και 1886. Με αρχιτέκτονα τον Ιωάννη Κουμέλη ανοικοδομήθηκε σταδιακά και με διακοπές κυρίως λόγω οικονομικών προβλημάτων. Το γεγονός που επιτάχυνε την διαδικασία ήταν η πυρκαγιά στην Παλαιά Αγορά, κοντά στο Μοναστηράκι, το 1884. Κατά τη διάρκειά της καταστράφηκαν ολοσχερώς τα καταστήματα και κινδύνεψαν ανθρώπινες ζωές. Αξίζει να διαχωριστεί ότι το όνομα «Βαρβάκειος Αγορά» οφείλεται απλώς στην γειτνίαση με το Βαρβάκειο Λύκειο (Καφετζάκη και Γιοχάλας, 2021).

Το 1824 έγινε δωρεά από τον Ιωάννη Βαρβάκη για την ίδρυση «Λυκείου». Με Β.Δ. του 1843 αποφασίστηκε η οικοδόμηση σε ένα δημόσιο οικόπεδο που προηγουμένως άνηκε στον Αμερικάνο ιεραπόστολο Ι. Κινγκ. Με αρχιτέκτονα τον Π. Κάλκο ολοκληρώθηκε το έργο και άρχισε η λειτουργία το 1860. Το κτήριο διέθετε μεγάλη βιβλιοθήκη και στο υπόγειο αποθηκεύτηκαν αρχαιότητες ενώ το ισόγειο ήταν η πρώτη στέγη του Εθνικού Ιστορικού Μουσείου που σήμερα βρίσκεται επί της Σταδίου, στην Παλαιά Βουλή.



Εικόνα 7 Το Βαρβάκειο Λύκειο

Πηγή:

https://www.facebook.com/story.php?story_fbid=147076135316945&substory_index=0&id=147068888651003&_rdr

Αργότερα, το 1893 η χώρα πτώχευσε με πρωθυπουργό τον Χαρίλαο Τρικούπη και το επίπεδο ανάπτυξης υποδομών έπεσε. Από το 1910 ο Ελευθέριος Βενιζέλος βρισκόταν στο «τιμόνι» της ηγεσίας του Κράτους, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση του κέντρου της Αθήνας σε ισχυρό πολιτικό, κοινωνικό και οικονομικό – επιχειρηματικό πόλο. Το 1920 ο τελευταίος έχασε στις εκλογές και ανέλαβε ο βασιλιάς Κωνσταντίνος, γιος του Γεωργίου Α', οποίος κλήθηκε να διαχειριστεί την μικρασιατική καταστροφή του 1922, λόγω της οποίας εισέρευσαν πρόσφυγες στην πόλη ακόμη και στο κέντρο της.

1.2.4 1923-1950

Μετά το 1922 ήρθαν στην Αθήνα πολλοί πρόσφυγες από την Μικρά Ασία. Ο συνδυασμός των αρχικών άθλιων συνθήκες διαβίωσής τους και του κοινωνικό αποκλεισμού που βίωναν, οδήγησε στην δημιουργία προσφυγικών συνοικισμών στα προάστια της πόλης των Αθηνών, όπως για παράδειγμα η Νέα Σμύρνη ή η Καλλιθέα. Στην οδό Αθηνάς φιλοξενήθηκαν πολλοί πρόσφυγες μικροπωλητές, σαράφηδες (δηλαδή αργυραμοιβοί) και μικροεπαγγελματίες.

Επίσης, στεγάστηκαν ξενοδοχεία κατώτερης κατηγορίας. Το Βαρβάκειο Λύκειο ήταν το μοναδικό της Αθήνας που δεν φιλοξένησε πρόσφυγες όπως άλλα κτήρια που επιτάχθηκαν.

Ο Μεσοπόλεμος χαρακτηρίζεται από αλλαγές στην καθημερινότητα των Αθηναίων και στις συνήθειές τους. Το ζήτημα της υδροδότησης της Αθήνας λύθηκε με την κατασκευή του φράγματος της λίμνης του Μαραθώνα το 1931 και εξαπλώθηκε η παροχή ηλεκτρικού ρεύματος. Ο κινηματογράφος και το ραδιόφωνο ήταν πλέον μέρος της αναψυχής και γενικότερα επικρατούσε ένα κλίμα ευημερίας.

Το 1940 η Ελλάδα συμμετείχε στον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο και από το 1941 έως το 1944 η Αθήνα βρισκόταν υπό καθεστώς γερμανικής κατοχής. Λίγο μετά την απελευθέρωση από τον γερμανικό ζυγό, ξεκίνησαν επεισόδια που οδήγησαν στον εμφύλιο πόλεμο. Αυτός διήρκησε από το 1946 έως το 1949. Το 1942 στο ισόγειο του Βαρβακείου Λυκείου διανέμονταν συσσίτιο και σε άλλους χώρους φιλοξενούνταν βομβόπληκτοι του Πειραιά. Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο συγκεντρώθηκαν κάποιοι οίκοι ανοχής στην περιοχή μελέτης. Κατά τα Δεκεμβριανά, τον Δεκέμβριο του 1944, προάγγελο του εμφυλίου, κάηκε το κτήριο του Βαρβάκειου Λυκείου καταστρέφοντας τα αρχεία και την βιβλιοθήκη και αποφασίστηκε η κατεδάφισή του που πραγματοποιήθηκε το 1956.

1.2.5 1950-1975

Μετά τον εμφύλιο πόλεμο, ξεκίνησε το κύμα εσωτερικής μετανάστευσης από την ελληνική επαρχία προς τις μεγαλουπόλεις και εντονότερα προς την Αθήνα. Κυρίως για να καλυφθεί η ανάγκη στέγασης των νέων κατοίκων άρχισε η ανοικοδόμηση στην πρωτεύουσα. Την θέση της οικογενειακής στέγης, της μονοκατοικίας, κατέλαβε η πολυκατοικία που προσέφερε διαμερίσματα με ανέσεις της εποχής. Μέσα σε άλλα γκρεμίστηκαν πανέμορφα και καλαίσθητα νεοκλασικά κτήρια κατασκευασμένα τον 19ου και τον 20ου αιώνα που το καθένα είχε τον δικό του περίτεχνο διάκοσμο όπως τον είχε σχεδιάσει ο αρχιτέκτονας για να οικοδομηθούν πολυκατοικίες.

1.3 Ανακεφαλαίωση

Με τις παραπάνω αρχαιολογικές και ιστορικές αναφορές φαίνεται ξεκάθαρα ότι η περιοχή μελέτης έχει διαρκή ανθρώπινη παρουσία ανά τους αιώνες. Κάθε εποχή αφήνει τα δικά της κατάλοιπα στην επόμενη. Το ενδιαφέρον έγκειται στην ποικιλία και το «ανάγλυφο» της κάθε εποχής όχι μόνο από τεχνική άποψη αλλά και κοινωνική, πολιτισμική, οικονομική και

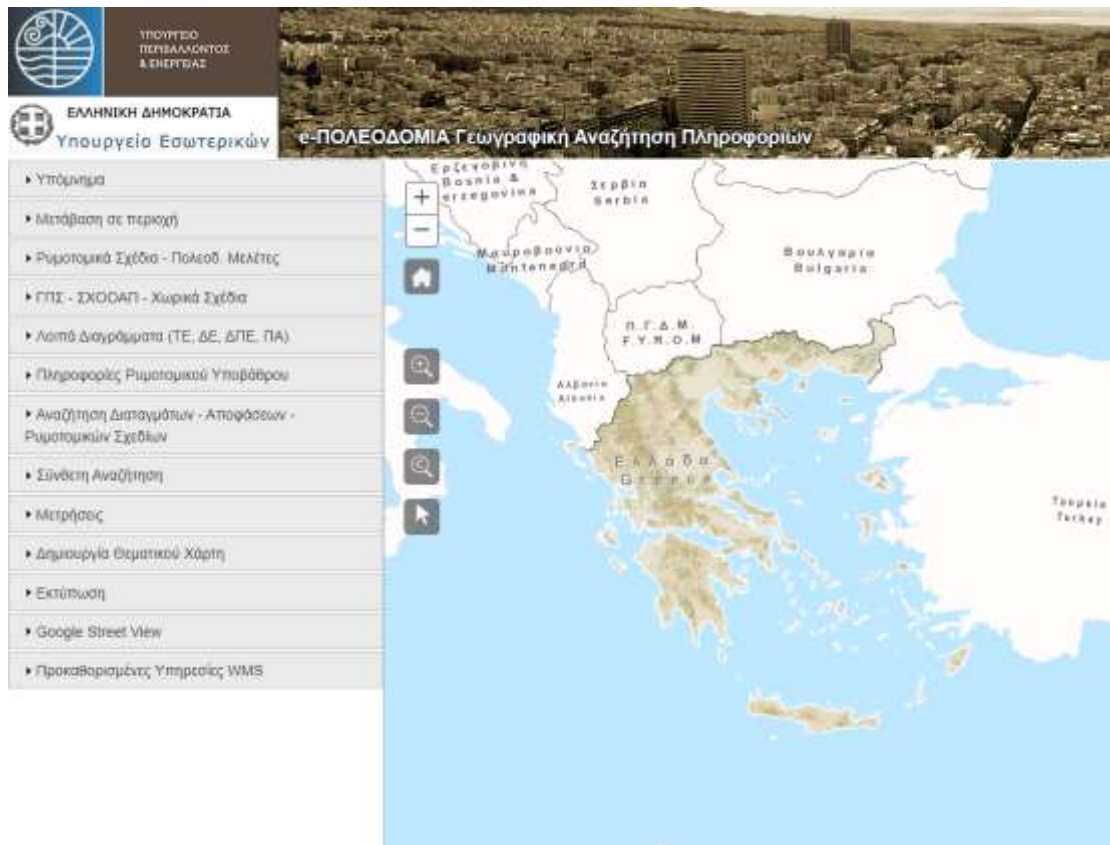
Φωτεινή Μπαλτσαβιά Διπλωματική εργασία

πολιτική. Στην παρούσα διπλωματική εργασία λόγω του αντικειμένου των σπουδών, έχει περιοριστεί το θέμα σε ζητήματα που αφορούν τους μηχανικούς αλλά το Κεφάλαιο 1 δίνει το πλαίσιο των ιστορικών γεγονότων ώστε να υπάρχει πληρότητα στην εργασία και να συνδέσει ο αναγνώστης την χρονική περίοδο με τις αποφάσεις των φορέων που εξετάζονται.

2 Πολεοδομικά στοιχεία

Πώς χαρακτηρίζεται πολεοδομικά η περιοχή μελέτης και ποιος είναι αρμόδιος για την πληροφόρηση σχετικά με την πολεοδομία; Η περιοχή βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού και του ιστορικού τριγώνου. Το ιστορικό τρίγωνο σχηματίζεται από την πλατεία Ομόνοιας, την πλατεία Συντάγματος και τρίτη κορυφή είναι κοντά στον Κεραμεικό, περίπου στο τέρμα της οδού Ερμού. Μεσοκάθετος είναι η οδός Αθηνάς. Η Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) του Δήμου Αθηναίων βρίσκεται στην οδό Σωκράτους, κοντά στην περιοχή μελέτης. Και μέσα σε άλλα πληροφορεί τους ενδιαφερόμενους για τους όρους δόμησης (ΟΔ), δηλαδή για τον συντελεστή δόμησης (ΣΔ) και το ποσοστό κάλυψης (ΠΚ), τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τους λοιπούς πολεοδομικούς περιορισμούς και τα επίσημα ρυμοτομικά σχέδια.

Για να καλυφθεί το ζήτημα ορθότητας και πληρότητας των δεδομένων έγινε ως μέρος του μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής» του χειμερινού εξαμήνου κατά το ακαδημαϊκό έτος 2023-2024 ομάδα φοιτητών του Τμήματος Μηχανικών Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής του ΠΑΔΑ, επίσκεψη στην ΥΔΟΜ του Δήμου Αθηναίων. Σκοπός ήταν η συλλογή των ρυμοτομικών σχεδίων και λοιπών πολεοδομικών πληροφοριών. Με την συνοδεία των καθηγητών Διονυσίας Περπερίδου και Ιωάννη Κάτσιου, η ομάδα ήρθε σε επαφή με το τμήμα Αρχείου και Όρων Δόμησης.



Εικόνα 8 Αρχική σελίδα στον ιστότοπο e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Πηγή: <http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/index.html#/23.7280/37.9809/18>



Εικόνα 9 Η περιοχή μελέτης σημειωμένη με ροζ από την θέαση του ιστοτόπου e-Πολεοδομία

Πηγή: <http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/index.html#/23.7280/37.9809/18>

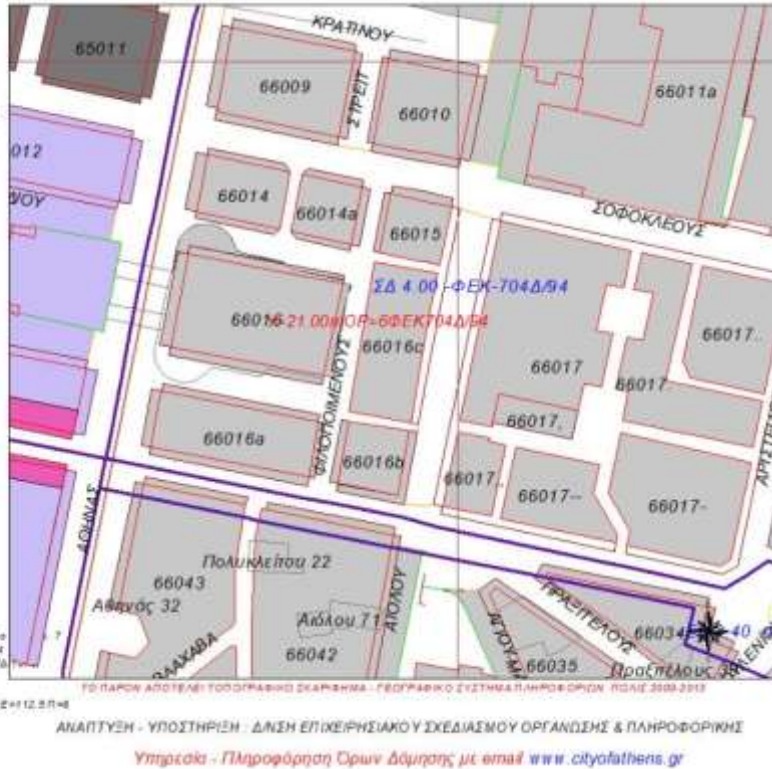
2.1 Πολεοδομικά μεγέθη και ρυμοτομικά σχέδια

Μετά από αίτηση προς την ΥΔΟΜ χορηγήθηκαν οι ακόλουθοι χάρτες ως επίσημη πληροφορία σχετικά με τους ΟΔ. Το σκαρίφημα στην Εικόνα 10 αφορά το ΟΤ που καλύπτεται εξ ολοκλήρου από το κύριο κτίσμα της Βαρβακείου Αγοράς (ΟΤ 66016γ). Από την εσωτερική πλευρά του κτηρίου υπάρχει η ιχθυαγορά ενώ στην εξωτερική, προς τους δρόμους που χωρίζουν το κύριο κτίσμα με τα όμορα ΟΤ, βρίσκονται επιχειρήσεις εμπορίας κρέατος. Από την άλλη, το σκαρίφημα στην Εικόνα 11 αφορά τα υπόλοιπα ΟΤ, δηλαδή τα 65012, 65013, 65014, 65015 και 65017.

Πιο συγκεκριμένα, το ΟΤ της Βαρβακείου έχει ΣΔ 4 και ΠΚ 60% (μέχρι 70% υπό όρους). Επιπλέον, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 21 μ και όχι πάνω από 6 ορόφους, όσο περίπου είναι το υπάρχον μέγιστο ύψος του υφιστάμενου κτηρίου της Βαρβακείου λόγω περιορισμών που έχουν τεθεί στο πλαίσιο προστασίας του ιστορικού κέντρου.

Για να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ένα οικόπεδο πρέπει να διαθέτει εμβαδόν τουλάχιστον 200 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο 10 μ. κατά κανόνα. Κατά παρέκκλιση, για κτήρια προ της ημερομηνίας 9/6/1973 υφίσταται αρτιότητα με ελάχιστο εμβαδόν 112.5 τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο 6μ.

Η υπόλοιπη περιοχή μελέτης καλύπτεται από τα ίδια πολεοδομικά μεγέθη. Ο ΣΔ, το ΠΚ και η αρτιότητα είναι ακριβώς όμοια με το ΟΤ 66016γ. Διαφορά υπάρχει στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτίσματος που σε αυτά τα ΟΤ είναι 22μ και απαγορεύεται η πυλωτή.



Εικόνα 10 Σκαρίφημα που απεικονίζει τους ΟΔ του ΟΤ της Βαρβακείου Αγοράς (ΟΤ 66016)

Πηγή: Τμήμα Όρων Δόμησης Δήμου Αθηναίων



Εικόνα 11 Σκαρίφημα της λουπitis περιοχή μελέτης, τα ΟΤ 65012, 65013, 65014, 65015 και 65017

Πηγή: Τμήμα Όρων Δόμησης Δήμου Αθηναίων

Από το τμήμα Αρχείου της ΥΔΟΜ χορηγήθηκαν επιπλέον τα επίσημα σχέδια και οι τροποποιήσεις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας. Σε αυτήν την κατηγορία ανήκει το σχέδιο 5774 της Εικόνας 14 που δείχνει βάσει του ΦΕΚ 54 ΑΑΠ/2016 ότι πλέον η οδός Πλατεία Θεάτρου, η Θεάτρου και η Διπλάρη κηρύσσονται πεζόδρομοι. Ως σήμερα, ωστόσο, δεν έχουν γίνει έργα υλοποίησης της πεζοδρόμησης. Επίσης, πεζόδρομοι φαίνονται και οι οδοί Αρμοδίου και Αριστογείτονος από τροποποίηση προ του 2016. Ωστόσο, στην θέαση του e-Πολεοδομίας (Εικόνα 13) δεν φαίνονται ως πεζόδρομοι (με κίτρινο γέμισμα και τετράγωνο στην αρχή και το τέλος του πεζόδρομου). Από την άλλη, στο επίσημο απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου της Εικόνας 12 όπως μας χορηγήθηκε από την ΥΔΟΜ, φαίνεται πρόβλεψη πεζοδρόμων με κίτρινη γραμμή.



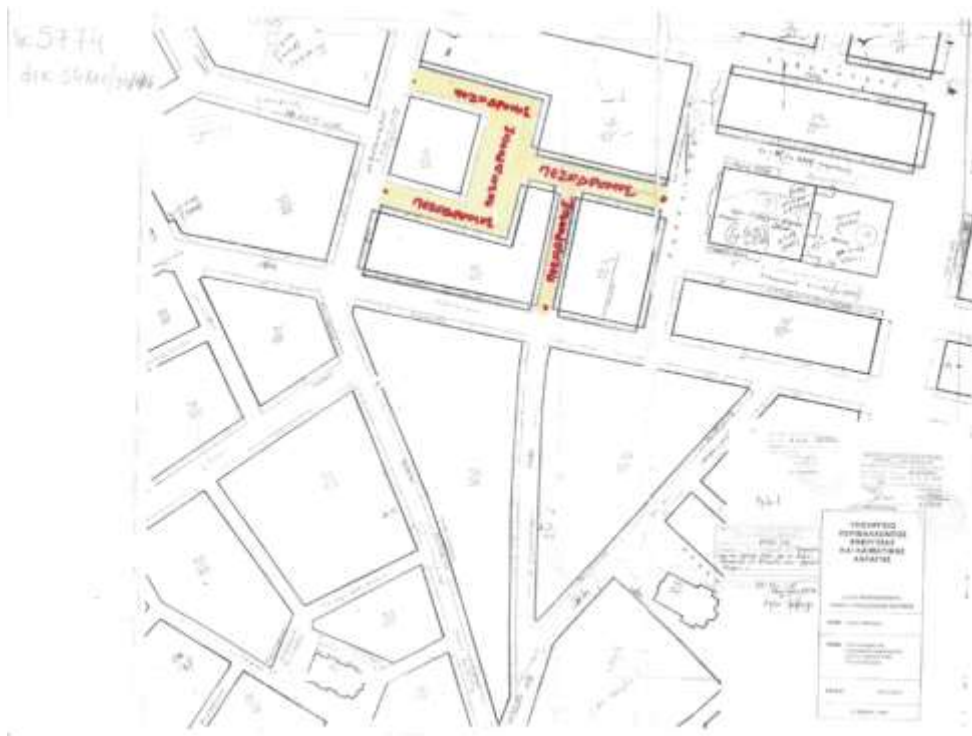
Εικόνα 12 Η πλατεία έναντι της Δημοτικής Αγοράς

<http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/index.html#/23.7262/37.9806/19>



Εικόνα 13 Η Δημοτική Αγορά και η απέναντι πλατεία από την e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

Πηγή: <http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/index.html#/23.7280/37.9809/18>



Εικόνα 14 Σχέδιο τροποποίησης του ρυμοτομικού της Αθήνας για κατασκευή πεζόδρομων

Πηγή: Τμήμα Αρχείου Δήμου Αθηναίων

2.2 Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

Η χρήση «Εμπορικό Τρίγωνο», μέρος του οποίου είναι και η Βαρβάκειος Αγορά, οπτικοποιείται με ανοικτό γκρι χρώμα. Στο άρθρο 2 του ΦΕΚ 704 Δ/1994 περιγράφονται αναλυτικά οι κατηγορίες επιτρεπόμενων χρήσεων γης στην περιοχή. Επιτρέπονται οι χρήσεις του πολεοδομικού κέντρου στις οποίες περιλαμβάνονται: κατοικία, ξενοδοχεία, γραφεία, εμπορικά καταστήματα, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, χώροι συνάθροισης (π.χ. θέατρα, κινηματογράφοι), πολιτιστικά κέντρα, κοινωνική πρόνοια, θρησκευτικοί χώροι, εκπαίδευση, εργαστήρια χαμηλής όχλησης, κτήρια parking, αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) (π.χ. εγκαταστάσεις μετρό), ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο.

Η υπόλοιπη περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται κυρίως ως «Γενική Κατοικία» με εξαίρεση τα τμήματα που περιλαμβάνουν τα ΟΤ 65014 και 65015 στα οποία προστίθεται η χρήση «Πρόσωπο Ευριπίδου» επί της Ευριπίδου. Η γενική κατοικία περιλαμβάνει τις χρήσεις: κατοικία, ξενοδοχείο ως 100 κλίνες, εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, εκπαίδευση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, κοινωνική πρόνοια, εργαστήρια χαμηλής όχλησης, βενζινάδικα, κτήρια parking, αθλητικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι και πολιτιστικά κέντρα υπό προϋποθέσεις. Είναι φανερό ότι η γενική κατοικία επιτρέπει λιγότερες χρήσεις γης σε σχέση με το πολεοδομικό κέντρο.

2.3 Υφιστάμενη κατάσταση- πολεοδομική αναγνώριση με επιτόπια έρευνα

Στο πλαίσιο του μαθήματος του χειμερινού εξαμήνου «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής», του Τμήματος Μηχανικών Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής του ΠΑΔΑ, με τους καθηγητές Ιωάννη Κάτσιο και Διονυσία Περπερίδου, πραγματοποιήθηκαν εκπαιδευτικοί περίπατοι στην περιοχή μελέτης με όλη την ομάδα των εγγεγραμμένων φοιτητών. Σκοπός ήταν η καλύτερη γνωριμία και επαφή με την γειτονιά της Βαρβακείου και η συλλογή πολεοδομικών και λοιπών στοιχείων μέσω της μεθόδου της επιτόπιας έρευνας.

Αρχικά, έγινε επιτόπια πολεοδομική αναγνώριση για κάθε κτήριο της περιοχή μελέτης. Η καταγραφή περιλάμβανε για κάθε διακριτό οικόπεδο τα εξής: μήκος προσώπου σε οδό, αριθμό ορόφων κτηρίου (εάν υπήρχε), μέσο ύψος ορόφων, ποιότητα κατασκευής, κυρίαρχη χρήση γης ισογείου, κυρίαρχη χρήση γης ορόφων, περίοδος κατασκευής, αριθμός κουδουνιών, αριθμός εργαζομένων. Επίσης, καταγράφηκαν τα χαρακτηριστικά των οδών:

όνομα, πλάτος, χρήση (πεζόδρομος ή μη) και η ύπαρξη σταθμευμένων οχημάτων. Πρόσθετα πεδία ήταν τα τοπόσημα και άλλα σημεία αναφοράς, καθώς και οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Παράδειγμα τμήματος φύλλου καταχώρισης με τον παραπάνω τρόπο φαίνεται στον Πίνακα 1

Αρ. Ο.Τ.	65014					
	Αθήνας 21	Αθήνας 33	Αραιογυτίσιος 11-13	Αραιογυτίσιος 13	Αραιογυτίσιος 17	Αραιογυτίσιος 19
Πρόστυπο [m]	34m επί Αθήνας και 13 επί Ευαγγελίου	11m επί Αθήνας και 16m επί Αραιογυτίσιος	32m	34m	8m	12m
Αριθμός ορόφων πάνω ή από ορόφους	2 (κατώφλι + ημιόροφος + 1ος)	2 (κατώφλι + γραφείο + 3ος + ΔΩΜΑ) (αύλος ορόφου διαμέτρησε τα 2m)	10 ορόφους (κατώφλι+ημιόροφος+9 ορόφους)	9 ορόφους (κατώφλι+ημιόροφος+8 ορόφους)	1 (κατώφλι+ημιόροφος)	2 (κατώφλι+ημιόροφος+1ος)
Πλάτος	4	4m	2,80m	2,8	1,20m	4m
Χρήση γης	εμπόριο	καθή	καθή	καθή	εμπόριο	καθή
Χρήση γης ορόφου	κατάστημα	κατάστημα	κατάστημα	κατάστημα	κατάστημα	κατάστημα
Χρήση γης ορόφου	κατοικία	1ος κατοικία	γραφείο	γραφείο	---	κατοικία
Περίοδος κατασκευής	1890-1900	1890	1905	1905	1950	1930
Αρμόδιος οικοδόμησις	2	2	---	---	---	2
Αρμόδιος εργολογιστής	10	15	11	30	5	5
Οδός	Αθήνας	Αθήνας	Αραιογυτίσιος	Αραιογυτίσιος	Αραιογυτίσιος	Αραιογυτίσιος
Πλάτος	35m	35m	10m	20m	10m	10m
Υψόμετρο	Οδών Διεύθυνση	---	---	---	---	---
Στάθμευση	---	---	---	---	---	---
Βασικές χρήσεις γης	κατάστημα, γραφείο, κατοικία	κατάστημα, γραφείο, κατοικία	γραφείο, καλύπτρι (κατοικία)	εμπορική σκευασματική	κατάστημα	κατοικία
Υπόληψη	Βαρβάνικος	Βαρβάνικος	Βαρβάνικος	Βαρβάνικος	Βαρβάνικος	Βαρβάνικος
Κεντρικός χώρος	δρόμος-Πεζόδρομος-επίστρωση πεδίο από το παρκινγκ	δρόμος-Πεζόδρομος	κατάστημα	κατάστημα	κατάστημα	κατάστημα
Κεντρικός χώρος	---	---	---	---	---	---

Πίνακας 1 Φύλλο καταχώρισης πολεοδομικής αναγνώρισης

Σε δεύτερη φάση της πολεοδομικής αναγνώρισης λήφθηκαν δεδομένα πάλι με επιτόπια έρευνα συμπληρώνοντας σε επίπεδο τμήματος οδού, δηλαδή πλευρά Ο.Τ (Εικόνα 15). Αυτή η καταγραφή είχε πιο γενικευμένο χαρακτήρα και περιλάμβανε: όνομα οδού, εύρος αριθμών διευθύνσεων που περιλαμβάνει, ονομασία περιοχής, χάρτη με πινέζα στην οδό ενδιαφέροντος σε κλίμακα που επιτρέπει την αντίληψη της θέσης στην Αττική και στα όρια του Δήμου, λεπτομέρειες για τις διαστάσεις της οδού και επιπρόσθετες παρατηρήσεις (π.χ. αρχιτεκτονική νεοκλασικών κτηρίων).



Εικόνα 15 Πολεοδομική αναγνώριση τμήματος οδού

Μετά από τις παραπάνω διαδικασίες μπορούν να εξαχθούν μερικά συμπεράσματα που αφορούν σχεδόν όλα τα κτήρια της περιοχή μελέτης.

Πρώτον, διαπιστώνει κανείς ότι η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με την ρυμοτομική και δεν υπάρχει προκήπιο (πρασιά). Επίσης, τα μήκη των δρόμων, δηλαδή η απόσταση από ρυμοτομική γραμμή στην απέναντί της (αν και στην περίπτωση αυτή ταυτίζεται οικοδομική και ρυμοτομική) είναι σχετικά στενά.

Επιπλέον, ανάμεσα σε όλες τις δεκαετίες που έχει οικοδομηθεί ξανά και ξανά η περιοχή, οι ευνοϊκότερες συνθήκες υπήρξαν στις δεκαετίες '60 και '70. Αυτό δικαιολογείται από την κοινωνικοοικονομικές καταστάσεις εκείνης της περιόδου όπως αναφέρθηκαν στο Κεφάλαιο 1 που προωθούσαν την ενίσχυση της οικοδομικής δραστηριότητας. Οι ΣΔ και τα ΠΚ έπαιρναν μεγάλες τιμές.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα των παραπάνω τρία διαδοχικά κτήρια επί της οδού Ευριπίδου (Εικόνα 16). Στην γωνία με την Σωκράτους υπάρχει μια πολυκατοικία της δεκαετίας του '70 που εξ αρχής διαθέτει καταστήματα στο ισόγειο και τον ημιώροφο, ενώ αναπτύσσεται σε έξι πρόσθετους ορόφους, οι τρεις σε εσοχές λόγω του ιδεατού στερεού (Εικόνα 16). Ακριβώς δίπλα, ένα διώροφο νεοκλασικό των αρχών του 20ου αιώνα και πλάι σε αυτό ένα διώροφο με ημιώροφο του Μεσοπολέμου. Επίσης, παρατηρείται πώς αλλάζει το ύψος των ορόφων: οι διώροφες οικίες είναι ψηλοτάβανες, περίπου στα 4 μέτρα ύψος, ενώ το αντίστοιχο της πολυκατοικίας είναι περίπου 3.0 - 3.5 μέτρα.

Ακόμη, στην πολυκατοικία υπάρχει στοά επί των Σωκράτους και Ευριπίδου. Αυτό το πολεοδομικό καθεστώς δεν υφίστατο στις πρώτες δεκαετίες του 20ου αιώνα. Συνδεδεμένο με αυτό είναι το ύψος των κτηρίων και ο αριθμός των ορόφων καθώς το μπετόν που δύναται να υποστηρίξει πολυώροφες οικοδομές άρχισε να χρησιμοποιείται στην Αθήνα από τον Μεσοπόλεμο και μετά. Με την κατασκευή στοάς, δηλαδή παραχώρησης ιδιοκτησίας σε κοινή χρήση για την προστασία των περαστικών από τις καιρικές συνθήκες, δινόταν πολεοδομικά το κίνητρο - δικαίωμα να υψωθεί περισσότερο. Βεβαίως, με την αύξηση του ύψους έρχονται και οι πολεοδομικοί περιορισμοί για τον επαρκή ηλιασμό των οδών και των κατοικιών που εξασφαλίζονται από το ιδεατό στερεό (Περπερίδου, 2023).

Στο κτήριο του Μεσοπολέμου ένα αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό χαρακτηριστικό είναι το ερκέρ. Πρόκειται για κλειστό, δομημένο χώρο που αποτυπώνεται στα τετραγωνικά του

κτηρίου στα συμβόλαια αλλά περνάει το όριο της οικοδομικής γραμμής και βρίσκεται πάνω από τον χώρο του κοινόχρηστου δρόμου.



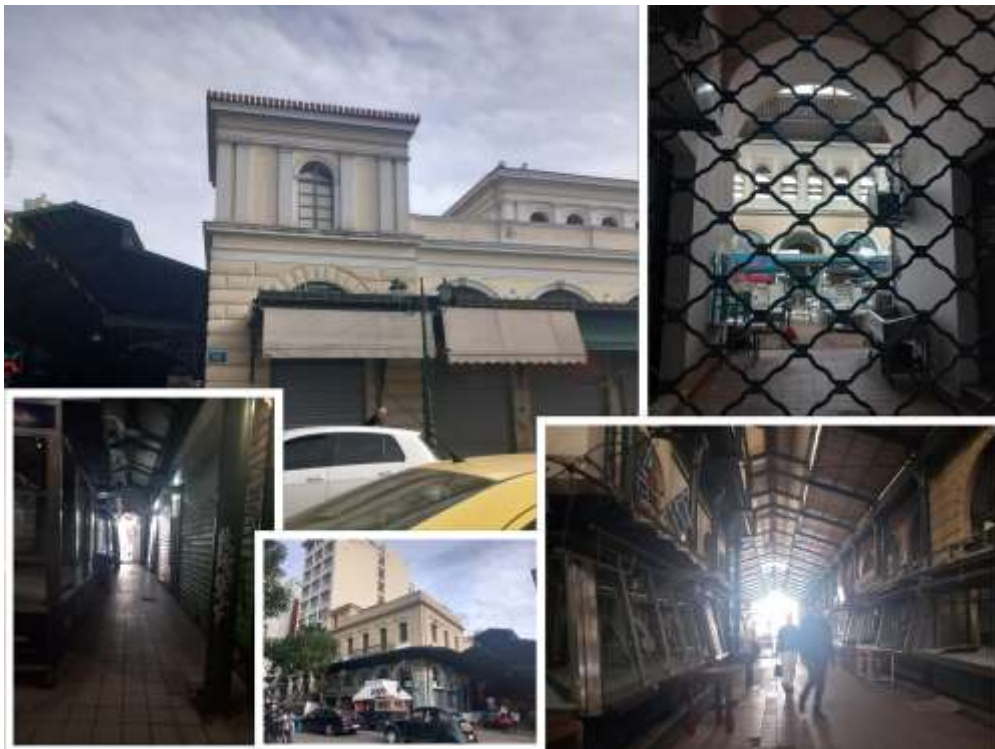
Εικόνα 16 Φωτογραφία επιτόπιας έρευνας στη συμβολή των οδών Σωκράτους και Ευριπίδου

Πηγή: Αρχείο ομάδας φοιτητών μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής», ακ. Έτος 2023-2024



Εικόνα 17 Σύνθεση φωτογραφιών επιτόπιας έρευνας της περιοχή μελέτης

Πηγή: Αρχείο ομάδας φοιτητών μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 18 Σύνθεση φωτογραφιών επιτόπιας έρευνας στην Δημοτική Αγορά

Πηγή: Αρχείο ομάδας φοιτητών μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

2.4 Χαρακτηρισμοί Βαρβακείου Αγοράς και της απέναντι πλατείας

Σε ιστορικούς τοπογραφικούς χάρτες και ρυμοτομικά σχέδια είναι εξαιρετικά ενδιαφέρον να διερευνηθεί ο χαρακτηρισμός που δινόταν σε κάθε σχέδιο για στην θέση της Βαρβακείου Αγοράς και της σημερινής αντικριστής της πλατείας.

Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο εκπονήθηκε από τους Κλεάνθη-Σάουμπερτ το 1834 (Εικόνα 19), πριν καν μεταφερθεί η πρωτεύουσα της χώρας στην Αθήνα συμβάλλοντας στην ονοματοδοσία 24 οδών (Σκιαδάς, 2018). Σε αυτό το σχέδιο, τα ανάκτορα βρίσκονται στην πλατεία Ομονοίας και δεν προβλέπεται χώρος για αγορά στην σημερινή θέση. Από την Πλατεία Ομόνοια έως την οδό Ευριπίδου θα δημιουργούνταν ο Κήπος του Λαού με κτήρια και δενδροστοιχίες (Γιοχάλας και Καφετζάκη, 2021).



Εικόνα 19 Σχέδιο πρότασης Κλεάνθη - Σάουμπερτ, 1833

Πηγή: www.athenssocialatlas.gr

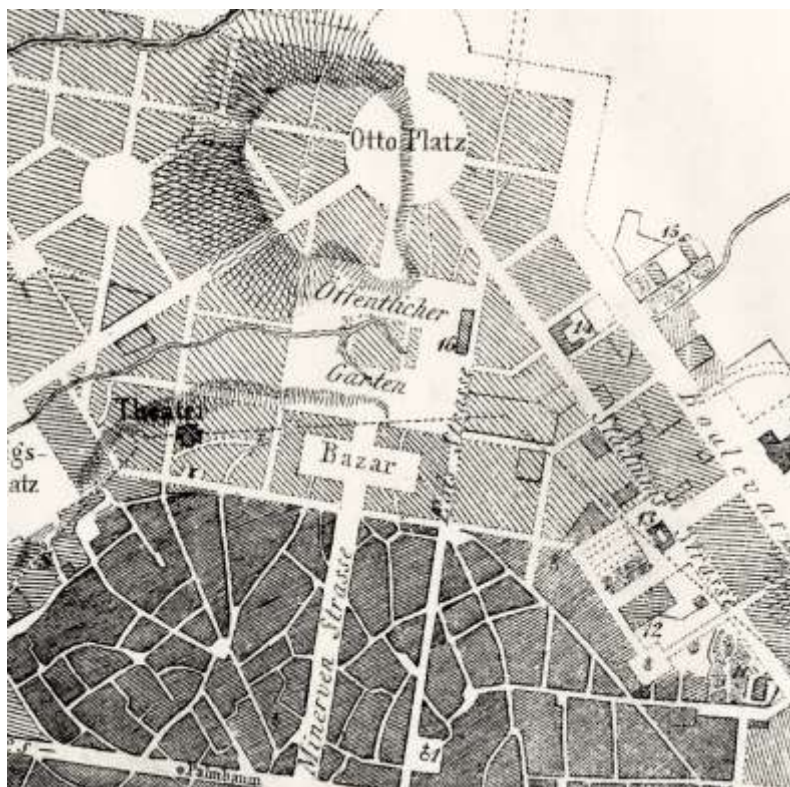
Στο χάρτη του Ferdinand Aldenhoven & A. Forster (1837) (Εικόνα 20) φαίνεται η περιοχή μελέτης της εποχής. Είναι ξεκάθαρο ότι η περιοχή προοριζόταν για αγορά. Το παλιό θέατρο και η πρώην Διπλάρειος Σχολή δεν αναφέρεται ως σημείο αναφοράς η ανοικοδόμησή τους άρχισε το 1838-1839 (Γιοχάλας και Καφετζάκη, 2021).



Εικόνα 20 Χάρτης Ferdinand Aldenhoven & A. Forster, 1837

Πηγή: <https://www.flickr.com/photos/139841152@N02/49851016026>

Στον χάρτη του Hansen του 1846 (Εικόνα 21) επαναλαμβάνεται η ίδια εικόνα.



Εικόνα 21 Χάρτης του Hansen, 1846

Πηγή: https://www.flickr.com/photos/athens_greece/15720071273

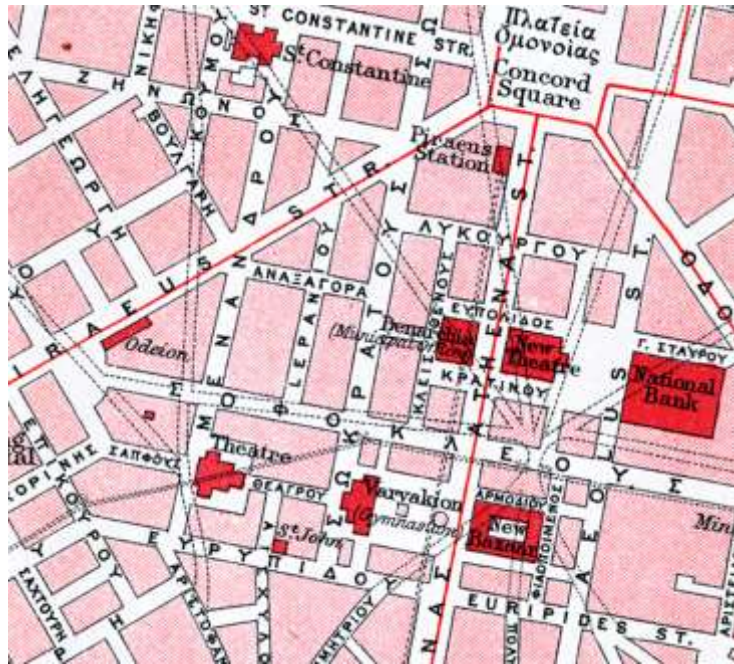
Στον χάρτη του γαλλικού στρατού του 1852 (Εικόνα 22) διακρίνεται η οδός Αθηνάς αλλά δεν φαίνεται η αγορά ξεκάθαρα ως κτήριο.



Εικόνα 22 Χάρτης του γαλλικού στρατού, 1852

Πηγή: https://www.flickr.com/photos/athens_greece/37449752525

Αντίστοιχος χάρτης του του Murray 1900 (Εικόνα 23) εμφανίζει τον σημερινό χώρο της πλατείας ως το «Βαρβάκειο Γυμνάσιο» και την Βαρβάκειο Αγορά ως «Νέα Αγορά».



Εικόνα 23 Απόσπασμα χάρτη Murray, 1900

Πηγή: Προσωπικό αρχείο Δ. Πεπερίδου

Στον χάρτη του 1915 (Εικόνα 23) ακολουθείται ο ίδιος χαρακτηρισμός με το «Βαρβάκειο Γυμνάσιο» από την μια πλευρά της Αθηνάς και την Αγορά «Marche» από την άλλη. Στον χάρτη του Κωνσταντίνου Μπίρη του 1930 (Εικόνα 24) το ίδιο.



Εικόνα 24 Χάρτης του Υπουργείου Οικονομικών, της Διεύθυνσης Τουρισμού, 1915

Πηγή: Προσωπικό αρχείο Δ. Περπερίδου



Εικόνα 25 Απόσπασμα από χάρτη των Αθηνών, Κ. Μπίρη, 1930

Πηγή: Ψηφιακό αρχείο Δ. Περπερίδου

Ο χάρτης του αγγλικού στρατού του 1944 (δεξιά, Εικόνα 26) διατηρεί τον χαρακτηρισμό και επισημαίνει ως σημαντικά κτήρια το Βαρβάκειο Γυμνάσιο και την Αγορά. Ο χάρτης του 1949, μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο, από το Υπουργείο Ανοικοδομήσεως (αριστερά, Εικόνα 26) δεν αναφέρει με ιδιαίτερο τρόπο τους δυο χώρους ενδιαφέροντος.



Εικόνα 26 Χάρτης 1:20.000 του Υπουργείου Ανοικοδομήσεως, 1948 και χάρτης του αγγλικού στρατού (1944)

Πηγή: Ψηφιακό αρχείο Δ. Περπερίδου

Όσον αφορά τα θεσμοθετημένα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής ακολουθούν δείγματα τροποποιήσεων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής μελέτης.

Το πρώτο σχέδιο χρονολογείται από την δεκαετία του 1950 (Εικόνα 27) και εμφανίζει το Βαρβάκειο Λύκειο ως κτήριο με τα όρια του οικοπέδου του. Ο χώρος μπροστά από αυτό χαρακτηρίζεται ότι αποτελεί την λαχαναγορά.



Εικόνα 27 Σχέδιο 550 του 1950 ενημερωμένος το 1955

Πηγή: Τμήμα Αρχείου Υπηρεσίας Δόμησης, Δήμος Αθηναίων

Το ΟΤ της σημερινής πλατείας απέναντι από την Βαρβάκειο Αγορά στο σχέδιο τροποποίησης του 1969 (Εικόνα 28) εμφανίζεται ο χαρακτηρισμός «χώρος για ανέγερση εμπορικού κέντρου» από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων. Θα καταλάμβανε όλη την έκταση σχεδόν του ΟΤ. Δεν υλοποιήθηκε ποτέ.



Εικόνα 28 Σχέδιο 3403 του 1969

Πηγή: Τμήμα Αρχείου Υπηρεσίας Δόμησης, Δήμος Αθηναίων

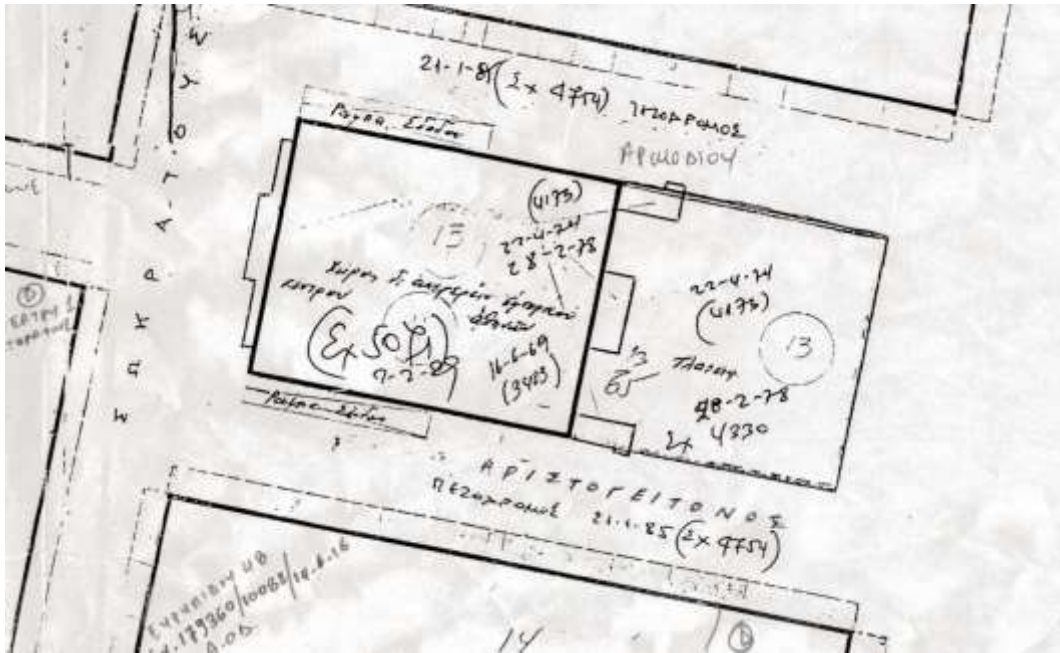
Στο σχέδιο της δεκαετίας του 1970 στην Εικόνα 29 εμφανίζεται ο ίδιος χαρακτηρισμός «χώρος για ανέγερση εμπορικού κέντρου Αθηνών» σε μικρότερη έκταση σε σχέση με το προηγούμενο (Εικόνα 28). Καταλαμβάνει το μισό σχεδόν ΟΤ και το υπόλοιπο τμήμα του προορίζεται για πλατεία. Σημαντικό χαρακτηριστικό είναι ο χαρακτηρισμός των πεζοδρόμων στις οδούς Αρμοδίου και Αριστογείτονος.



Εικόνα 29 Σχέδιο 4754 της Πολεοδομίας δεκαετίας 1970

Πηγή: Τμήμα Αρχείου Υπηρεσίας Δόμησης, Δήμος Αθηναίων

Συγκεντρωμένη πληροφορία εντοπίζεται στο σχέδιο 550 (Εικόνα 30). Σε αυτό αποτυπώνονται ως σήμερα τα σχέδια για την περιοχή μελέτης και αποτελεί μια «βάση» για το Τμήμα Αρχείου της ΥΔΟΜ του Δήμου Αθηναίων. Φαίνονται διαχρονικές τροποποιήσεις στην περιοχή μελέτης όπως οι πεζόδρομοι.



Εικόνα 30 Σχέδιο 550 με τις σημαντικότερες ενημερώσεις για τη περιοχή

Πηγή: Τμήμα Αρχείου Υπηρεσίας Δόμησης, Δήμος Αθηναίων

Στην Εικόνα 31 εμφανίζεται απόσπασμα του ρυμοτομικού σχεδίου από το e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ. Οικοδομική Γραμμή εμφανίζεται όπου υπάρχει δόμηση για το υπόγειο parking με είσοδο από την Σωκράτους και τα μαγαζιά που βρίσκονται κάτω από την πλατεία. Στην Βαρβάκειο Αγορά το πράσινο χρώμα δηλώνει χώρο πρασίνου/ ελεύθερο χώρο. Ο ίδιος συμβολισμός αφορά και το άνω τμήμα, προς την Αθηνάς, για το ΟΤ της πλατείας έναντι της Αγοράς.



Εικόνα 31 ΟΤ Δημοτικής Αγοράς και την πλατείας από το e ΠΟΛΕΟΔΜΙΑ

Πηγή: <http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/index.html#/23.7594/37.9992/11>

2.5 Ανακεφαλαίωση

Στο Κεφάλαιο 2 έγινε προσπάθεια να περιγραφεί η περιοχή μελέτης από την σκοπιά της Πολεοδομίας. Εξετάστηκαν οι όροι και οι περιορισμοί που ισχύουν στην περιοχή. Αναφέρθηκαν τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη και τα αντικείμενα «σάρωσης» της περιοχής από πολεοδομικής σκοπιάς και ανάλυσης ενώ έγινε και ιστορική τεκμηρίωση για τα δυο σημαντικά ΟΤ, της Αγοράς και της πλατείας.

3 Διατηρητέα κτήρια

Είναι ευτύχημα ότι στην περιοχή υπάρχουν ακόμη νεοκλασικά κτήρια που συντελούν στην ποικιλομορφία του κτηριακού αποθέματος. Η προστασία τους από το κράτος είναι σύμφωνη με το άρθρο 24 περί προστασίας του περιβάλλοντος στο ισχύον, αναθεωρημένο Σύνταγμα στο οποίο:

ως περιβάλλον θεωρείται το φυσικό, το ανθρωπογενές και το πολιτιστικό (παράγραφος 1). Επίσης, αναφέρεται ότι «*Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος*» (παράγραφος 6).

Πρακτικά, για κάποια από διατηρητέα κτήρια αρμόδιος φορέας για την προστασία τους είναι το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού ενώ για άλλα το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επιβάλλονται περιορισμοί και κανόνες από τους φορείς προστασίας (τρίπτυχο RRR).

Στην περιοχή μελέτης πρώτα κηρύχθηκε διατηρητέα η Κεντρική Δημοτική Αγορά το 1985 και ακολούθησαν χαρακτηρισμοί για δεκαεννέα ακόμη κτήρια με τελευταία προσθήκη να γίνεται το 2017. Χρονολογικά και ιστορικά δικαιολογείται η περίοδος έντονου ενδιαφέροντος για την κήρυξη διατηρητέων στο τέλος της δεκαετίας του 1980 και την δεκαετία του 1990. Ας σημειωθεί ότι πενήντα κτήρια εντός του ρυμοτομικού της Αθήνας, μεγάλος όγκος, κηρύχθηκαν διατηρητέα με απόφαση που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 102Δ/1990. Από τα δεκαοκτώ διατηρητέα του ΥΠΕΝ και του ΥΠΠΟ τα δέκα, δηλαδή πάνω από τα μισά κηρύχθηκαν με την ίδια. Αποτελεί «πολυτέλεια» για την πολιτεία να εκδίδει αποφάσεις σχετικά με το πολιτισμικό περιβάλλον διότι σημαίνει πως έχει ξεπεραστεί το στάδιο εξασφάλισης συνθηκών επιβίωσης των πολιτών και εξελίσσει πλέον τις συνθήκες διαβίωσης προς το καλύτερο.

3.1 Καθεστώς προστασίας διατηρητέων

Στο πλαίσιο του μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής» έγινε έρευνα εντοπισμού των κηρυγμένων κτηρίων ως διατηρητέα της περιοχής μελέτης.

Στην αρχική φάση, για τα μεν διατηρητέα του ΥΠΕΝ χρησιμοποιήθηκε ο ιστότοπος <https://estia.minenv.gr/> για τα δε του ΥΠΠΟ <https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/>.

Έχει επικρατήσει η ορολογία του ΥΠΕΝ και στο ευρύ κοινό είναι οικείος ο χαρακτηρισμός «διατηρητέο κτήριο» ενώ στην πραγματικότητα δύναται ένα κτήριο να είναι χαρακτηρισμένο

από το ΥΠΠΟ και να καλείται επίσημα «μνημείο». Η διαφορά στην ορολογία του κάθε Υπουργείου συμβάλει μάλλον περισσότερο στη σύγχυση σε κάποιον ενδιαφερόμενο και δημιουργεί ένα κλίμα «παράλληλων μονολόγων» από διαφορετικούς φορείς για μια ιδιοκτησία.

Ένα σχόλιο για τον ιστότοπο του ΥΠΕΝ <https://estia.minenv.gr/> αφορά την αξιολόγηση σχετικά με την πρόσφατη ανανέωσή του. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε με την παλαιότερη έκδοση του ιστοτόπου (Εικόνα 32), αργότερα για ένα διάστημα δεν λειτουργούσε λόγω αναβάθμισης και σήμερα είναι διαθέσιμο ανανεωμένο σε πιλοτική λειτουργία (Εικόνα 34). Πράγματι, ο αρχικός ιστότοπος ήταν δύσχρηστος γιατί δεν ήταν υποστηρίξει σύστημα GIS. Η αναζήτηση γινόταν με βάση αρκετά κριτήρια λεκτικού περιεχομένου (διεύθυνση, οδό, ΤΚ, όνομα οικισμού κ.ά) και εμφανιζόταν μια λίστα εγγραφών με διατηρητέα. Πλέον, ο ιστότοπος μοιάζει περισσότερο με τον αντίστοιχο του Αρχαιολογικού Κτηματολογίου (Εικόνα 35). Είναι περισσότερο φιλικός προς τον χρήστη καθώς υπάρχει χαρτογραφικό υπόβαθρο με τα κτήρια των ΟΤ και με σημειακή πληροφορία οπτικοποιούνται τα διατηρητέα. Ωστόσο, όπως ξεκαθαρίζεται από το μήνυμα της Εικόνα 33 αναμένεται μειωμένη ακρίβεια στις θέσεις των σημείων αλλά διασφαλίζεται η ορθότητα των πληροφοριών των ΦΕΚ. Όμως, εντοπίζονται και περαιτέρω προβλήματα στα παρεχόμενα δεδομένα. Για παράδειγμα, έχει παραλειφθεί το κτήριο της Σωκράτους 7 (ή 9) και Θεάτρου 1. Στην θέση του στον χάρτη πράγματι εμφανίζεται διατηρητέο αλλά όλες οι πληροφορίες αφορούν το όμορό του, επίσης κηρυγμένο διατηρητέο με το ίδιο ΦΕΚ 102Δ/1990. Στην αρχική μορφή του ιστοτόπου εμφανιζόταν αυτό το ακίνητο. Αντίστοιχα, έχει παραληφθεί το μεγάλο κτήριο με τρία πρόσωπα σε Αθηνάς 57, Αρμοδίου 8 και Σοφοκλέους 23 και το γωνιακό Ευριπίδου 34 και Αθηνάς 51. Συνεπώς, στην δοκιμαστική έκδοση του ιστοτόπου παρουσιάζονται εκτενέστερα προβλήματα πέραν της ακρίβειας στις θέσεις των σημείων και αφορούν την πληρότητα της ζητούμενης πληροφορίας.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗΣ ΑΝΑΣΥΚΡΟΤΗΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΑΡΧΕΙΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ Αρχική Σελίδα Δευτέρα, 11.03.2024 18:53

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ Κωδ. Αρχείου: 997

Επωνυμία: **Κτίριο**
 Είδος : **Κτίριο**
 Διεύθυνση & ΤΚ: **ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ 7 Η 9 & ΘΕΑΤΡΟΥ 1**
 Περιοχή: **ΚΕΝΤΡΟ**
 Οικ.Τετρ. / Κτημ/γιο: **/**
 Ο.Τ.Α. Καποδιστρία: **ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών**
 Χρονολ/ση - Αρχική Χρήση: **ΠΡΟ 1900- ΚΑΤΟΙΚΙΑ**
 Σημερινή Χρήση: **ΚΑΤΟΙΚΙΑ,ΚΑΤ/ΜΑ**

ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.

ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-102 α/ 06.03.1990 Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. Κήρυξη/ Μεταβολή	21495/729 α/ 12.02.1990	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων πενήντα κτιρίων (50) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Κτηματολόγιο: 26 28 11
 Διώροφο γωνιακό κτίριο νεοκλασσικής μορφής. Τα ανοίγματα έχουν πλαίσια με κυμάτια. Τα ισόγειο είναι αλλοιωμένο από βιτρίνες, επιγραφές και στέγαστρα. Υπάρχει γείσο με ακροκέραμα και περιμετρική λωρίδα. Τα μπαλκόνι στην κύρια όψη έχει κάγκελα νεοκλασσικής μορφής και ανάγλυφα μαρμάρια φουρούσια.

Εικόνα 32 Καρτέλα διατηρητέου κτηρίου Σωκράτους 7 (ή 9) και Θεάτρου 1, παλαιά έκδοση Αρχείου Διατηρητέων του ΥΠΕΝ

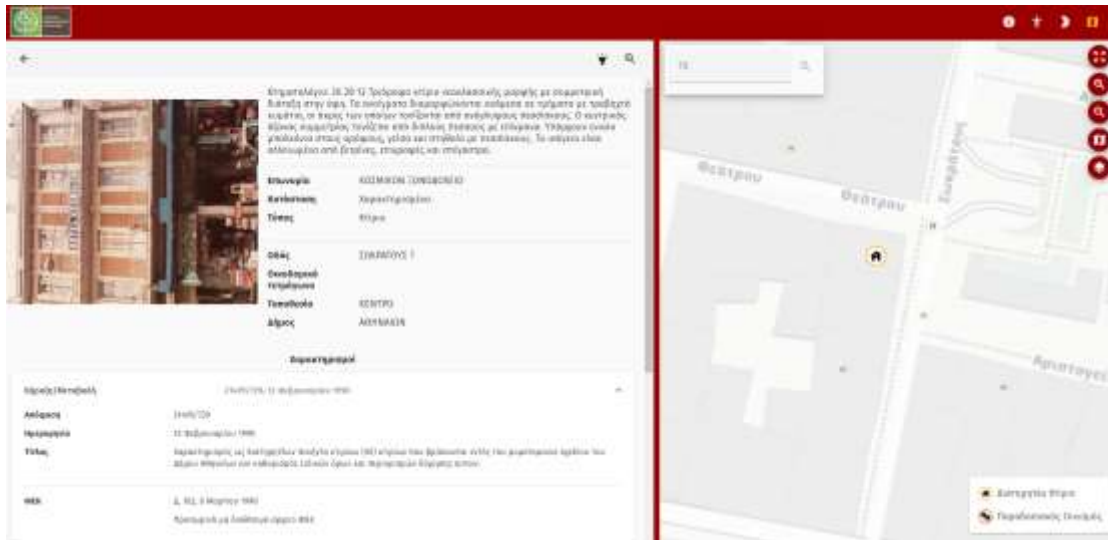
Πηγή: Τεχνική έκθεση «Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά», Ομάδα φοιτητών μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής», Ακ. Έτος 2023-2024



Η νέα διαδικτυακή εφαρμογή με τις πληροφορίες για τους Παραδοσιακούς Οικισμούς και τα Διατηρητέα Κτίρια όπως αυτή παρουσιάζονται στο Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών του ΥΠΕΝ, είναι σε περίοδο δοκιμαστικής χρήσης. Ελπίζουμε η νέα λειτουργία να είναι εύχρηστη μέσω χημής, έτσι από επαγγελματίες και θε αμοιβαριούς να προσαχθεί διάστημα για τον ακριβή προσδιορισμό της θέσης κάθε κτιρίου. Ανακαλύψτε τα μυστικά της ιστορίας της πόλης και αναζητήστε την καλύτερη από τις πολλές πληροφορίες που αναφέρονται στο Φ.Ε.Κ.

Εικόνα 33 Ενημερωτικό μήνυμα του πιλοτικού ιστοτόπου του ΥΠΕΝ

Πηγή: <https://estia.minenv.gr/>



Εικόνα 34 Καρτέλα διατηρητέου κτηρίου Σωκράτους 7 (ή 9) και Θεάτρου 1, νέα έκδοση Αρχείου Διατηρητέων του ΥΠΕΝ

Πηγή: <https://estia.minenv.gr/>



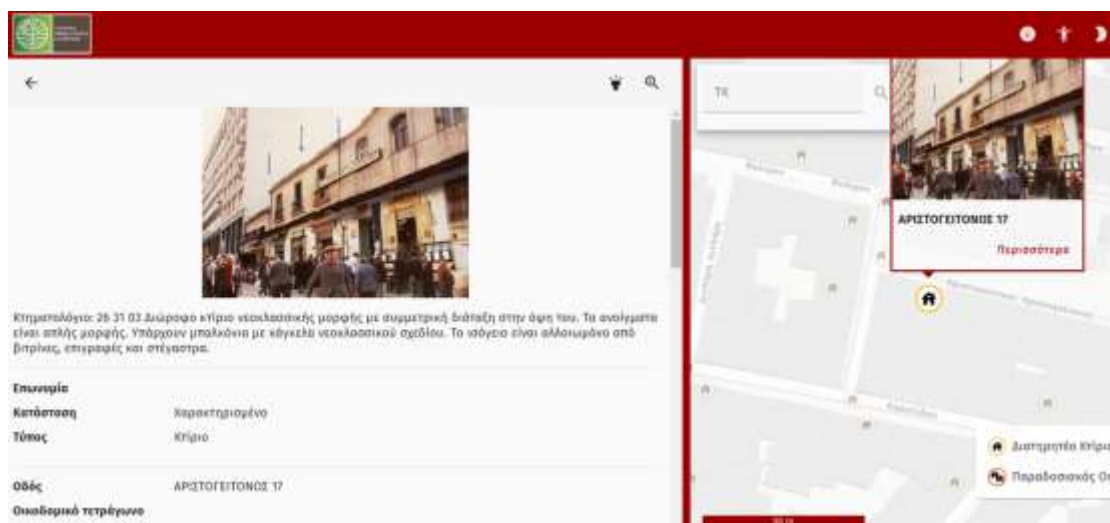
Εικόνα 35 Καρτέλα κτηρίου – μνημείο στην Σωκράτους 7 και Θεάτρου 1, Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο του ΥΠΠΟΑ

Πηγή: <https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/>

Η αναζήτηση των ΦΕΚ που έχουν δημοσιευθεί οι αποφάσεις κήρυξης, είτε του ΥΠΕΝ, είτε του ΥΠΠΟ, γίνεται ηλεκτρονικά από την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου <https://www.et.gr/>. Για μερικά κτήρια υπάρχει πάνω από μια δημοσιευμένη σε ΦΕΚ απόφαση που τα αφορά καθώς πέραν της αρχικής απόφασης για τον χαρακτηρισμό του κτηρίου ως διατηρητέο ενδέχεται να ακολουθεί και άλλη δημοσίευση για την έγκριση

μεταφοράς ΣΔ ή καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης. Ωστόσο, αυτό δεν είναι ο κανόνας εφόσον μόνο για έξι προβλέπονται τέτοιες ειδικές διατάξεις. Πρόκειται για τα κτήρια στις διευθύνσεις: Θεάτρου 4 και το όμορό του στην συμβολή Θεάτρου 2 και Σωκράτους 9, Αθηνάς 53 και Αριστογείτονος 9, Σωκράτους 19 και Σοφοκλέους 35, Σοφοκλέους 39 και τέλος στην Σωκράτους 17.

Αφού καταγράφηκαν τα διατηρητέα, έγινε επιπρόσθετη έρευνα στο τμήμα Αρχείου του ΥΠΕΝ. Οι φοιτητές του μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής» κατόπιν υποβολής γραπτού αιτήματος για τα δεκαοκτώ κτήρια που είναι υπ' ευθύνη του ΥΠΕΝ, αναζήτησαν τους φακέλους των δημοσιευμένων στο ΦΕΚ χαρακτηρισμού και μεταγενέστερων αποφάσεων. Ενώ στην απόφαση του ΦΕΚ αναφέρει επιγραμματικά τις θέσεις των κτηρίων με την βοήθεια διευθύνσεων και συνοδεύεται συνήθως από ένα τοπογραφικό διάγραμμα, ο φάκελος της απόφασης είναι ογκώδης. Συχνά περιλαμβάνει αρχιτεκτονικά και τοπογραφικά σχέδια, συμβολαιογραφικά έγγραφα, πρωτότυπο φωτογραφικό υλικό με ιστορική αξία, διαβιβαστικά έγγραφα, εσωτερικά υπηρεσιακά σημειώματα ανάμεσα σε αρμόδια τμήματα του Υπουργείου, ταχυδρομικές επιστολές και άλλα. Η έρευνα πάνω σε αυτά συμβάλλει στην κατανόηση του σκεπτικού πίσω από μια δημοσιοποίηση σε ΦΕΚ και της αξίας για την προστασία του εκάστοτε κτηρίου. Επειδή κάποια ΦΕΚ περιλαμβάνουν χαρακτηρισμό πολλών κτηρίων ταυτόχρονα, ζητήθηκαν για την παρούσα έρευνα οκτώ φάκελοι ΦΕΚ από το τμήμα Αρχείου. Από αυτούς μας παραδόθηκαν για εξέταση οι έξι.



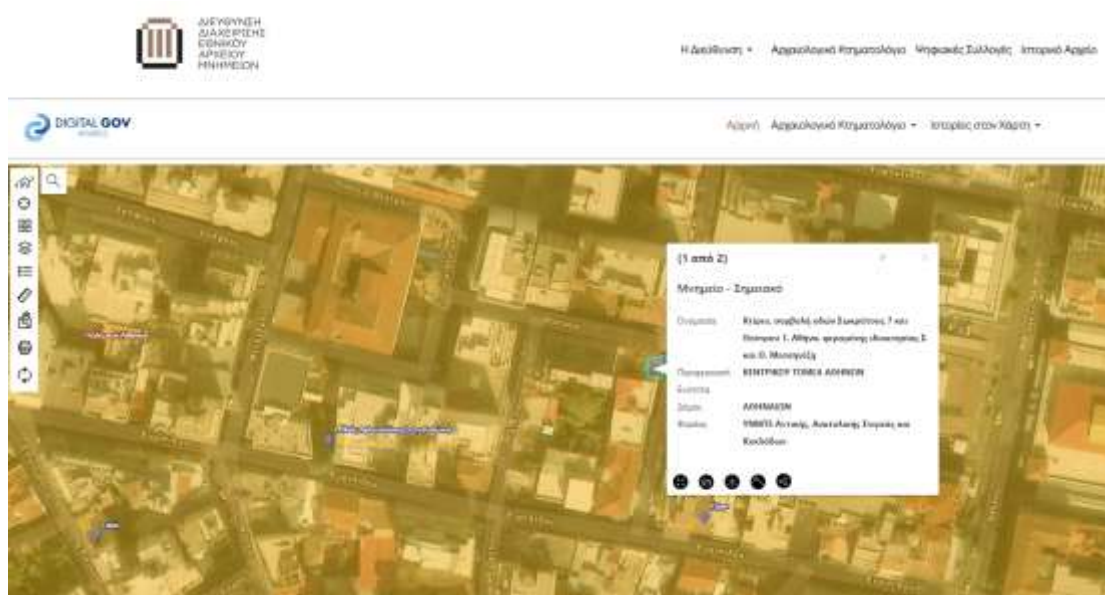
Εικόνα 36 Διατηρητέο κτήριο στην Αριστογείτονος 17 χαρακτηρισμένο από το ΥΠΕΝ

Πηγή: <https://estia.minenv.gr/building/999>



Εικόνα 37 Επιπρόσθετες πληροφορίες για το διατηρητέο στην Αριστογείτονος 17

Πηγή: <https://estia.minenv.gr/building/999>



Εικόνα 38 Το κτήριο της γωνίας Σωκράτους 7 και Θεάτρου 1 σύμφωνα με το Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο

3.2 Περιορισμοί στη δόμηση και δικαιώματα ανάπτυξης

Με τον χαρακτηρισμό ενός κτηρίου ως διατηρητέου από το ΥΠΕΝ ή μνημείου από το ΥΠΠΟ επιβάλλονται παράλληλα και ορισμένοι περιορισμοί στη δόμηση που αναλύονται στην δημοσιευμένη απόφαση. Για παράδειγμα, στην απόφαση του ΦΕΚ 102Δ/1990 με το οποίο κηρύχθηκαν διατηρητέα 50 κτήρια από το ΥΠΕΝ εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων απαγορεύεται οποιαδήποτε αλλοίωση σε αρχιτεκτονικά στοιχεία και διακόσμους στις εξωτερικές όψεις των κτηρίων. Επίσης, απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων εκτός και αν είναι *«περιορισμένων διαστάσεων που πληροφορούν για τυχόν χρήση των χώρων των κτιρίων»* ή επιγραφές *«στα καταστήματα του ισογείου που αναφέρονται αποκλειστικά στο όνομα και στο αντικείμενο των εργασιών τους»* με χρώμα λευκό ή κίτρινο για την τοποθέτηση των οποίων απαιτείται έγκριση από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ). Ένας ακόμη κανόνας αφορά τις προσθήκες σε αυτά τα κτήρια που απαιτούν αίτηση προς την Πολεοδομική Υπηρεσία του ΥΠΕΝ αφού προηγηθεί γνώμη από την ΕΠΑΕ. Τέλος, για κάθε είδους εργασία οικοδομικής φύσης στο εσωτερικό ή εξωτερικό των κτηρίων απαιτείται έγκριση από την ΕΠΑΕ. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) υπάγεται στην εκάστοτε Αποκεντρωμένη Διοίκηση και διαδέχθηκε την ΕΠΑΕ.

Ένα άλλο παράδειγμα αποτελεί ο χαρακτηρισμός των όμορων μεταξύ τους ιδιοκτησιών: το γωνιακό Θεάτρου 2 και Σωκράτους 9 καθώς και το κτήριο επί της Θεάτρου 4 (Εικόνα 39) ανάμεσα σε άλλα πέντε του ΦΕΚ 1029Δ/1987. Η δημοσιευμένη απόφαση στο ΦΕΚ πληροφορεί ότι χαρακτηρίζεται διατηρητέο το αρχικό σώμα του κτηρίου και οι *«εναρμονιζόμενες μεταγενέστερες προσθήκες»* εκτός από προσκτίσματα και λοιπά ξένα στοιχεία. Επίσης, επιτρέπονται οι οικοδομικές εργασίες στο εσωτερικό και εξωτερικό εκτός από την επέμβαση αρχιτεκτονικών διάκοσμων. Επιτρέπεται η τοποθέτηση και διατήρηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων όπως στο προηγούμενο ΦΕΚ μετά από έγκριση ΕΠΑΕ.



Εικόνα 39 Το γωνιακό Θεάτρου 2 και Σωκράτους 9 καθώς και το κτήριο επί της Θεάτρου 4

Πηγή: Google Maps

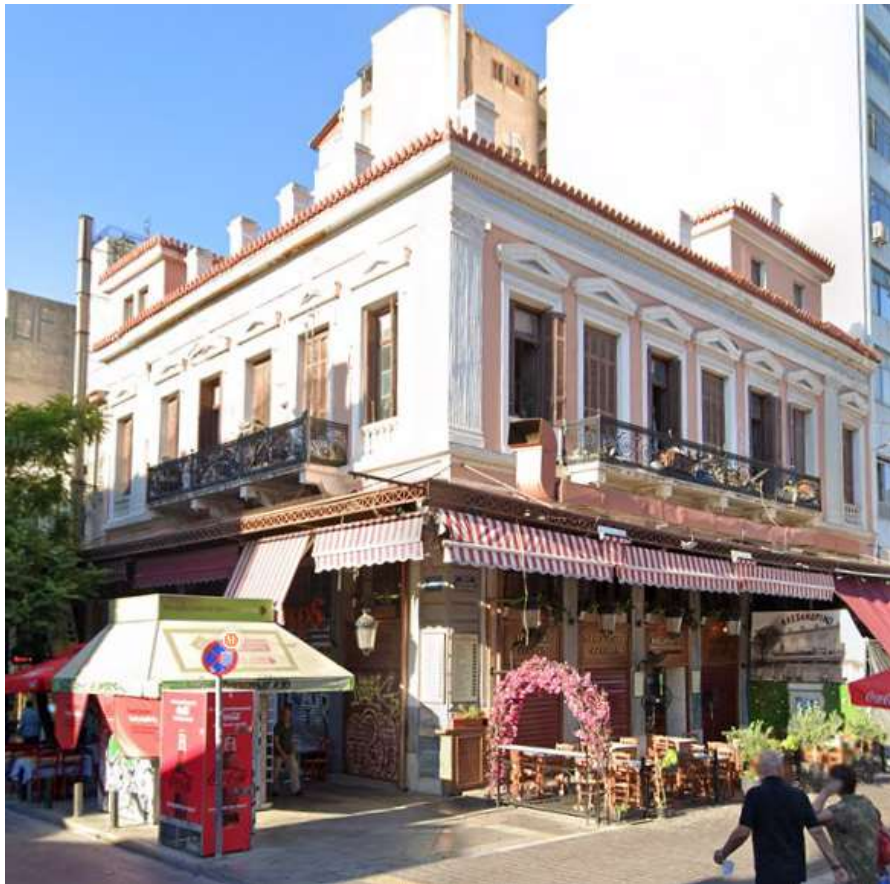
Ένα ζήτημα που αφορά ιδιαίτερα τα διατηρητέα κτήρια είναι τα δικαιώματα ανάπτυξης στα οποία επιβάλλονται περιορισμοί και κανόνες ως μέρους του τρίπτυχου RRR (Rules-Rights-Regulations). Από πολεοδομικής σκοπιάς αυτά τα οικόπεδα δύναται να οικοδομηθούν σε μεγάλο βαθμό λόγω των μεγάλων τιμών σε πολεοδομικά μεγέθη (ΣΔ και ΠΚ). Το οπλισμένο σκυρόδεμα άρχισε να χρησιμοποιείται στην Ελλάδα από την δεκαετία του 1930. Επειδή αυτά τα κτήρια είναι χαρακτηρισμένα διατηρητέα, σήμερα δεν μπορούν να εξαντλήσουν τα πολεοδομικά μεγέθη (Περπερίδου και Κάτσιος, 2023). Οικόπεδα που οικοδομήθηκαν τις δεκαετίες του 1960, 1970 εκμεταλλεύτηκαν τις μέγιστες τιμές των πολεοδομικών μεγεθών, και ακόμη και σήμερα εξακολουθούν να είναι τα ψηλότερα κτήρια της περιοχής.

Ταυτόχρονα, με πρόσθετες θεσμικές προβλέψεις από τα Υπουργεία Πολιτισμού και Περιβάλλοντος που απαγορεύουν προσθήκες καθιστούν τους ιδιοκτήτες των διατηρητέων κτηρίων σε μειονεκτική θέση σε σχέση με τους ιδιοκτήτες κτηρίων π.χ. του 1970. Λύση στο ζήτημα μπορεί να δώσει η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) ή με ορθότερη ορολογία Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης (ΜΔΑ).

Υπάρχουν τρία διατηρητέα κτήρια για τα οποία έχει εγκριθεί ΜΣΔ με την δημοσίευση αποφάσεων σε δύο ΦΕΚ. Το ένα, 824Δ/1996, αναφέρεται στα όμορα: Σωκράτους 4 και το γωνιακό Σωκράτους 9 και Θεάτρου 2 (Εικόνα 39) και το δεύτερο, 126Δ/1992, για το γωνιακό Αθηνάς 53 και Αριστογείτονος 9 (Εικόνα 40). Στις αποφάσεις αναφέρονται τα στοιχεία των ακινήτων: συνολική επιφάνεια σε τ.μ. για την οποία εγκρίνεται ΜΣΔ, ισχύοντες όροι δόμησης

στην περιοχή της βαρυνόμενης ιδιοκτησίας, ΣΔ, ΠΚ, σύνολο δομήσιμων επιφανειών που δύναται να χρησιμοποιηθούν, σύνολο υφιστάμενων δομημένων και επιτρεπόμενων προς οικοδόμηση επιφανειών και τέλος η μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια. Στο ΦΕΚ 126Δ/1992 που δημοσιεύει την απόφαση Προέδρου της Δημοκρατίας για την Μ.Σ.Δ. για το τρίτο κτήριο αναφέρει: εμβαδόν οικοπέδου, ΣΔ, ΠΚ, ΣΔ βάσει του οποίου πραγματοποιήθηκε η μεταφορά, δομήσιμες επιφάνειες που αντιστοιχούν σε αυτό, δομημένη επιφάνεια και μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια.

Ακολουθεί αναλυτικός υπολογισμός ΜΔΑ για τα δυο όμορα οικόπεδα ταυτόχρονα, Θεάτρου 2 και Σωκράτους 9 και το Σωκράτους 9 (Εικόνα 39) με το ΦΕΚ (υφιστάμενη κατάσταση νοείται εκείνη της ημερομηνίας δημοσίευσης του ΦΕΚ 126Δ/1992) στον Πίνακα 2. Τελικά, μεταφέρεται η δομήσιμη επιφάνεια 395,842 τ.μ., δηλαδή αφαιρείται από το προβλεπόμενο εμβαδόν του 1992 (2201,202τ.μ.), αυτό που έχει υλοποιηθεί (1805,36) σύμφωνα με την άδεια οικοδόμησης. Παρατηρείται ότι εξαιτίας της κάλυψης 100% των οικοπέδων από δόμηση δεν υπολείπονται πολλά τ.μ. για περαιτέρω δόμηση ακόμη και το 1992. Σχεδόν εξισορροπείται το αυξημένο ΠΚ (100%) με τους λίγους ορόφους που διαθέτουν τα κτήρια που συνεπάγονται λιγότερα τ.μ. λόγω υλικών κατασκευής. Ας γίνει εδώ η υπενθύμιση ότι σήμερα ο ΣΔ είναι 4 και ΠΚ 60%. Αντίστοιχοι υπολογισμοί με σημερινούς ΟΔ δίνουν μέγιστη επιφάνεια $4 \times 407,63 = 1630,52$ τ.μ. (ήδη υπερβαίνει το συνολικό εμβαδόν της άδεια) εκ των οποίων $407,63 \times 60\% = 285,341$ τ.μ. στο ισόγειο και τα υπόλοιπα $1630,52 - 285,341 = 1345,170$ τ.μ. σε ορόφους. Άρα, ήταν ευνοϊκή η εποχή που έγινε η ΜΔΑ διότι δεν θα δικαιούνταν τέτοιας ρύθμισης οι ιδιοκτήτες σήμερα.



Εικόνα 40 Νεοκλασικό κτήριο στην γωνία των οδών Αθηνάς και Αριστογείτονος

Πηγή: Google Maps



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 7 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 1992	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 126
-----------------------------	----------------	-----------------------

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΝΑΔΑΣΩΣΕΙΣ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Κήρυξη αναθεωρητικής έκτασης 945 τ.μ. στρεμμάτων στη θέση Πάισο της Κοινότητας Μισοπότας Ν. Άρτας 1

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης ποσοστιαίου ακινήτου που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθήνας 2

Έγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης ποσοστιαίου ακινήτου που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πατρέων (Ν. Αχαΐας) 3

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου κτιρίου, που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Μακροκράτης (Ν. Φθιώτιδας) και καθορισμός ειδικών όρων και περιεχομένου δόμησης κτιρίου 4

ΑΝΑΔΑΣΩΣΕΙΣ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αρ.Φ. 244 (1)
Κήρυξη αναθεωρητικής έκτασης 945 τ.μ. στρεμμάτων στη θέση Πάισο της Κοινότητας Μισοπότας Ν. Άρτας.
Η ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ
Έχοντας υπόψη:
1. Τις διατάξεις του Ν. 3200/55 περί διοικητικής αναδιοργάνωσης όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα με το Ν.Δ. 552/70.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 38 και 41 του Ν. 990/79 και 117 του Συντάγματος.

3. Τις διατάξεις του Ν. 990/79 «πρι προεπιστάς του δασού κ.λπ.» και ειδικότερα:

α) του άρθρου 41 παρ. 1, β) του άρθρου 38 παρ. 1,

γ) του άρθρου 34 παρ. 4

4. Τις διατάξεις του Υπουργείου Γεωργίας:

α) 140417/1180/8.7.80, β) 182447/3049/24.9.80

5. Την κρίση της Δ'ως δασών Άρτας για κήρυξη αναθεωρητικής έκτασης και εκχωρήθηκε παράνομα από τον Άγγελο Θ. Ντιβάρια, απορριζόμε:

Κηρύσσεται αναθεωρητική, με σκοπό την αποκατάσταση της βλάστησης που καταστράφηκε από την παράνομη εκχέρση του Νοεμβρίου του 1991 την έκταση ημεθού 2.945 τ.μ. στρεμμάτων που βρίσκεται στη θέση Πάισο της Κοινότητας Μισοπότας, προσδιοριζόμε από τα στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗ, και έχο όροι:

Ανατολική: Δάσος Ελάτης.

Δυτική: Δασική έκταση.

Βόρεια: Δάσος Ελάτης.

Νότια: Αγγρόκτημα ιδίου.

Όσοι γίνονται στο συγκεκριμένο δόμημα του αποτελεί αναθεωρητικό μέρος της αφερέσεως αυτής.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρτα 21 Ιανουαρίου 1992

Η Νομάρχης

ΑΓΑΘΗ ΓΙΑΠΠΟΥ - ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ

Εικόνα 41 Δημοσίευση απόφασης για έγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης

Πηγή: <https://search.et.gr/el/simple-search/?selectYear=1992&selectIssue=4&documentNumber=126>

Μέγεθος	Δεδομένα	Υπολογισμοί	Αποτελέσματα
Συνολική επιφάνεια οικοπέδων (τ.μ.)	407.63		
Συντελεστής δόμησης	5.4		
Ποσοστό Κάλυψης	0.7		
Επιτρεπόμενο εμβαδόν ισογείου (τ.μ.)		407.63 x 70 %	285.34
Μέγιστο εμβαδόν κτηρίων (τ.μ.)		407.63 x 5.4	2201.20
Μέγιστο εμβαδόν ορόφων (πλην ισογείου) (τ.μ.)		2201.20 - 285.34	1915.86
Επιτρεπόμενο εμβαδόν βάσει οικοδομικής άδειας (τ.μ.)	1805.36		
Εκ των οποίων εμβαδόν ισογείου (τ.μ.)	395.60		
Εκ των οποίων για ορόφους (τ.μ.)		1805.36 - 395.60	1409.76
Μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια (τ.μ.)		2201.20 - 1805.36	395.84

Πίνακας 2 Αναλυτικός υπολογισμός ΜΣΔ για δυο ιδιοκτησίες

3.3 Ανακεφαλαίωση

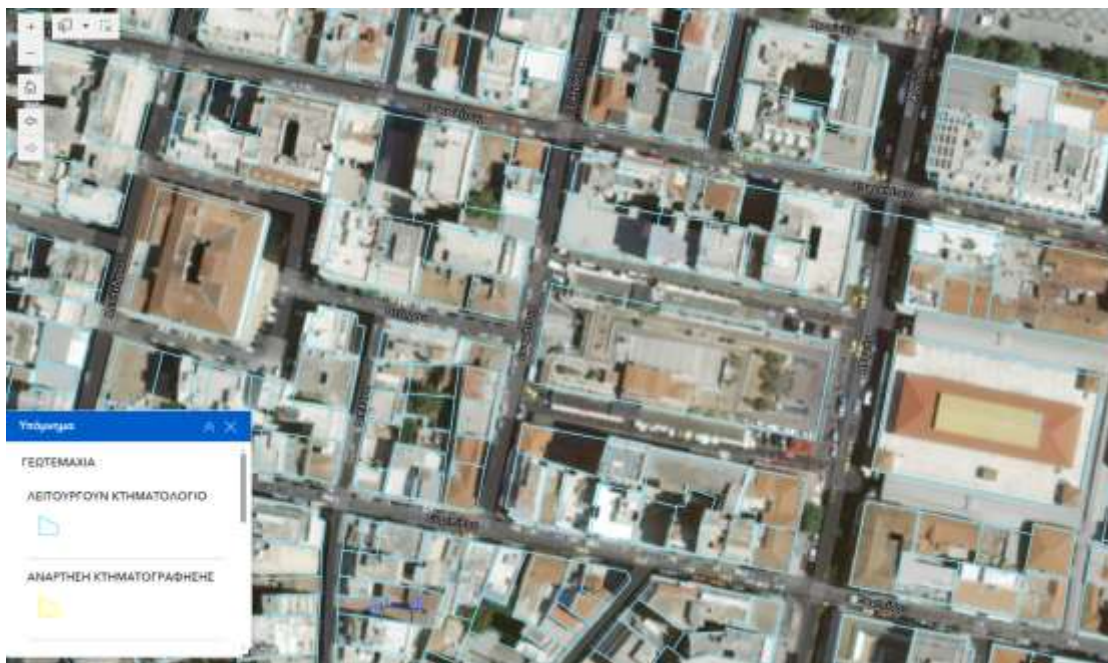
Στα κτήρια με αξιόλογα χαρακτηριστικά που κηρύχθηκαν διατηρητέα ή μνημεία από τα Υπουργεία Πολιτισμού ή Περιβάλλοντος πέραν των όρων και περιορισμών που επιβάλλονται σε όλα τα υπόλοιπα από άλλους φορείς όπως η Πολεοδομία, πρέπει να τηρούνται ορισμένες επιπλέον διατάξεις. Έτσι, μειώνεται η ευελιξία των ιδιοκτητών στην εξάσκηση των δικαιωμάτων τους. Ευτυχώς, η μεταφορά των δικαιωμάτων ανάπτυξης που έχει εφαρμοστεί σε λίγα κτήρια της περιοχής μελέτης είναι ένα βήμα προς εξισορρόπηση των περιορισμών λόγω της φύσης των κτηρίων και αυτών με τους οποίους επεμβαίνουν τρίτοι φορείς.

4 Κτηματολογικές εγγραφές

Στο Εθνικό Κτηματολόγιο καταγράφεται η ακίνητη περιουσία και αποτελεί συνέχεια του συστήματος των υποθηκοφυλακείων.

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς των γεωτεμαχίων ερευνάται από τα δεδομένα που παρέχει το ΝΠΔΔ Ελληνικό Κτηματολόγιο. Όλη η έκταση που καλύπτει ο Δήμος Αθηναίων βρίσκεται σε κατάσταση λειτουργούντος κτηματολογίου. Ο χαρακτηρισμός «λειτουργούν» κτηματολόγιο σημαίνει ότι έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία κτηματογράφησης και έχει υπογραφεί από τον αρμόδιο Υπουργό η περαίωση της διαδικασίας. Τα δεδομένα από εκεί και μετά τεκμαίρονται αληθή.

Η Κτηματολογική Βάση Λειτουργούντος Κτηματολογίου αποτελείται από την περιγραφική και χωρική βάση. Η μεν πρώτη αφορά περιγραφικές ποιοτικές πληροφορίες που δεν μπορούν να απεικονιστούν σε χάρτες ή διαγράμματα ενώ η δεύτερη περιλαμβάνει ολοκληρωμένα την χωρική πληροφορία. Ο μοναδικός 12-ψήφιος αριθμός κάθε γεωτεμαχίου είναι ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ). Η εκτεταμένη του μορφή, γνωστή ως εκτεταμένος ΚΑΕΚ, υφίσταται σε περίπτωση κάθετης ιδιοκτησίας, οριζόντιων ή σύνθετων κάθετων ιδιοκτησιών.



Εικόνα 42 Η περιοχή μελέτης με τα γεωτεμάχια του κτηματολογίου με υπόβαθρο τους ορθοφωτοχάρτες

Πηγή: <https://maps.gov.gr/gis/map/>



Εικόνα 43 Τμήμα της περιοχής μελέτης με τα γεωτεμάχια του κτηματολογίου, υπόβαθρο οι ορθοφωτοχάρτες

4.1 Γενική καταγραφή

Στο πλαίσιο της εργασίας έγινε έρευνα σε επίπεδο γεωτεμαχίου, οικοπέδου καθώς η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός σχεδίου. Από την υπηρεσία της Κτηματολόγιο για μηχανικούς δόθηκε πρόσβαση σε ενημερωτικό υλικό, όπως είναι φανερό σε κάθε σελίδα των εγγράφων που εκτυπώνονται. Υπάρχει η δυνατότητα αποθήκευσης της χωρικής πληροφορίας με το «απόσπασμα χωρικής βάσης» και της περιγραφικής με το «απόσπασμα περιγραφικής βάσης» (Εικόνες 44, 45). Εφόσον υπάρχει ενδιαφέρον σε αυτό το κεφάλαιο για το ιδιοκτησιακό καθεστώς, η γεωμετρική πληροφορία της χωρικής βάσης είναι περιττή. Τα παραγόμενα αρχεία είναι το απόσπασμα περιγραφικής βάσης μαζί με το συνοδευτικό, επισυναπτόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο (ΣΕ), δημοσίευση σε ΦΕΚ, δικαστική απόφαση, διοικητική απόφαση ή άλλο έγγραφο που αποδεικνύει ιδιοκτησία πάνω στο πράγμα, το ακίνητο. Υπενθυμίζεται ότι στα εμπράγματα δικαιώματα ανήκουν: α) η κυριότητα, β) η δουλεία, γ) η μίσθωση και δ) τα βάρη (Σημειώσεις μαθήματος «Εφαρμογές Κτηματολογίου και Συστήματα Διαχείρισης Γης», Ακαδημαϊκό έτος 2022-2023).

Πιο αναλυτικά, τι αποτυπώνεται στην περιγραφική βάση; Πρώτα, παρουσιάζονται στοιχεία του γεωτεμαχίου π.χ. εμβαδόν όπως εμφανίζεται στον τίτλο της ιδιοκτησίας. Αν πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία αναγράφεται το ποσοστό συγκυριότητας της οριζόντιας στο

γεωτεμάχιο (Εικόνα 45) σε ποσοστό επί τοις χιλίοις της έκτασης του γεωτεμαχίου στην οποία ανήκει στην συγκεκριμένη οριζόντια σε περίπτωση που γκρεμιστεί το κτίσμα. Εμφανίζονται οι αρχικές εγγραφές κατά την κτηματογράφηση και μεταγενέστερες εγγραφές κατά την λειτουργία του κτηματολογίου. Φυσικά, καταγράφονται τα στοιχεία των ιδιοκτητών (φυσικών ή νομικών) όπως π.χ. ΑΔΤ και ΑΦΜ καθώς και στοιχεία του τίτλου (π.χ. αριθμός ΣΕ, στοιχεία συμβολαιογράφου, τόμος βιβλίου μεταγραφών στο Υποθηκοφυλακείο).

Γενικότερα, η περιοχή μελέτης αποτελείται από ποικιλία στο πλήθος των συστάσεων διηρημένων ιδιοκτησιών. Υπάρχουν γεωτεμάχια όπως η Δημοτική Αγορά και η απέναντι πλατεία που έχουν μεγάλη έκταση και καταλαμβάνουν ένα ΟΤ από μόνα τους. Αυτά δεν έχουν σύσταση διηρημένων. Δεν βρέθηκε γεωτεμάχιο με σύσταση κάθετης αλλά πολλά μόνο με σύσταση οριζοντίων. Ταυτόχρονα, υπάρχουν μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες με ή χωρίς σύσταση που ανήκουν στην ίδια οικογένεια και οι οριζόντιες αφορούν καταστήματα στο ισόγειο, διαμερίσματα στους ορόφους και αποθήκες που συχνά βρίσκονται στο υπόγειο. Για κτήρια χωρίς σύσταση ή για τμήματα αυτών χωρίς σύσταση παρέχονται ως επιπλέον πεδία της περιγραφικής βάσης ορισμένα πρόσθετα δεδομένα σχετικά με τους ορόφους (Εικόνα 46). Ανάμεσά τους είναι το εμβαδόν όπως αναγράφεται στον τίτλο για το τμήμα του κτηρίου χωρίς σύσταση και το πλήθος των ορόφων.

Φωτεινή Μπαλταβιά Διπλωματική εργασία

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ		ΚΑΕΚ 05 009 59 80 001 / 0 / 0	
ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΕΡΙΓΡΑΦΙΚΗΣ ΒΑΣΗΣ			
Το παραγόμενο αρχείο των αποσπασμάτων κτηματολογικής βάσης (περιγραφικής και χωρικής) δεν ελέγχουν θέση πιστοποιητικού για αποσπασμένο νόμιμο χρήση, ούτε αποσπαστών τίτλων των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήρια γι' αυτά σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 11206 ΕΣ 2021 Απόφαση Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ΦΕΚ Β' 1539/15.4.2021).			
ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ			
ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΙΤΛΟΥ:	492,000 τ.μ.	ΕΜΒΑΔΟΝ:	500 τ.μ.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΘΕΣΗ	ΤΚ	ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:			
ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΚΤ ΑΘΗΝΩΝ ΑΠΟ: 01/07/2023 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΚΤ ΑΘΗΝΩΝ ΑΠΟ: 20/03/2023 ΕΩΣ: 01/07/2023 (ΦΕΚ: Β'3874/15.6.2023)			
ΑΡΧΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ			
Οι αρχικές εγγραφές των οποίων δεν αμφισβητείται η ακρίβεια μέσα στη νόμιμη αποκαταστατική προθεσμία που ορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, <u>αποτελούν οριστική και παρόντως συνήθη τεκμήρια</u> υπέρ των φερομένων με αυτές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν. Οι διατάξεις των άρθρων 255 έως 263 και 270 ΑΚ εφαρμόζονται αναλόγως και για την ανωτέρω προθεσμία (άρθρο 6.β.7 του ν. 2664/1998). Η αποκλειστική προθεσμία αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης ως αρμοδίας εκδίδεται κατά την κείμενη νομοθεσία, για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφούμενη περιοχή. Ακίνητα που φέρονται στο κτηματολογικό βιβλίο ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΝ», θεωρείται ότι ανήκουν κατά ομόληση τεκμήριο στο Ελληνικό Δημόσιο, μάλισ καταστέλλεται εριστική η αρχική εγγραφή, μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας διάρκειας και υπό την προϋπόθεση ότι η εγγραφή δεν διαρρώθηκε υπέρ αραιώνου προσώπου.			
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ: 20/3/2023 ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ: βλ. νόμο (Περίοχη που κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση μετά την έναρξη ισχύος του ν.3481/2006, άρθρο 6 ν. 2664/1998)			
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ			
ΠΑΡΗΣ			
Επιτελεστής Νομικού Προσώπου:		ΚΥΡΙΟΣ	(ΠΟΣΟΣΤΟ:100/100)
Είδος Νομικού Προσώπου:			
Είδη:			A.Φ.Μ.:
Πρόξη Σύστασης & Ημερίνα Δημοσίευσης:			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ			
ΝΟΜΟΣ		ΦΕΚ: 153/07-07-79	
Αριθμός & Ημερομηνία:	Τίτλος:	Αριθμός:	Ημερίνα Μεταγραφής:
Υποθηκοδότηση:			
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:			
Αντί-ως Κτήσης:		ΝΟΜΟΣ	
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:			
Αντί-ως Κτήσης:			

Εικόνα 44 Απόσπασμα περιγραφικής βάσης για το γεωτεμάχιο 050095980001 χωρίς σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών

Πηγή: Έρευνα ακινήτων για μηχανικούς, Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ				ΚΑΕΚ 05 009 59 67 004 / 0 / 2	
ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΕΡΙΓΡΑΦΙΚΗΣ ΒΑΣΗΣ					
Τα παραγόμενα αρχεία των αποσπασμάτων κτηματολογικής βάσης (περιγραφικής και χωρικής) δεν επέχουν θέση πιστοποιητικού για οποιαδήποτε νόμιμη χρήση, ούτε αποτελούν τίτλους των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήρια γι' αυτά σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 11206 ΕΞ 2021 Απόφαση Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ΦΕΚ Β' 1539/15.4.2021).					
ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ					
ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΙΤΛΟΥ:		69,000 τ.μ.			
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΘΕΣΗ	ΤΚ	ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ		
ΚΤΙΡΙΟ/-Α	ΟΡΟΦΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ (ΧΙΛ.)		
			140/1000		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:					
ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ					
ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΚΓ ΑΘΗΝΩΝ ΑΠΟ: 01/07/2023					
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΚΓ ΑΘΗΝΩΝ ΑΠΟ: 20/03/2023 ΕΩΣ: 01/07/2023 (ΦΕΚ: Β'3874/5.6.2023)					
ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ					
ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ : 050095967004/0/0					
ΑΡΧΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ					
Οι αρχικές εγγραφές των οποίων δεν αρμοδοποιείται η σφρίβευση μέσα στη νόμιμη αποκλειστική προθεσμία που ορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, καθίστανται οριστικές και παράγουν αμόλυπτο τεκμήριο υπέρ των φερομένων με αυτές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν. Οι διατάξεις των άρθρων 255 έως 263 και 270 ΑΚ εφαρμόζονται αναλόγως και για την ανωτέρω προθεσμία (άρθρο 6 & 7 του ν. 2664/1998). Η αποκλειστική προθεσμία αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης ως αρμοδίας εκδίδεται κατά την κείμενη νομοθεσία, για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή. Ακίνητα που φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», θεωρείται ότι ανήκουν κατά αμόλυπτο τεκμήριο στο Ελληνικό Δημόσιο, μόλις καταστεί οριστική η αρχική εγγραφή, μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης και υπό την προϋπόθεση ότι η εγγραφή δεν διορθώθηκε υπέρ ορισμένου προσώπου.					
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ: 20/3/2023 ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ: βλ. νόμο (Περιοχή που κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση μετά την έναρξη ισχύος του ν.3481/2006, άρθρο 6 ν. 2664/1998)					
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ					

Εικόνα 45 Απόσπασμα περιγραφικής βάσης για το γεωτεμάχιο 050095967004/0/2 με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών

Πηγή: Έρευνα ακινήτων για μηχανικούς, Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ				ΚΑΕΚ 05 009 59 80 004 / 0 / 0		
ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ						
ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ						
(για τους οποίους δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία)						
Αριθμός Κτηρίου/Χώρου	Αριθμός στον Τίτλο	Εμβαδόν (τ.μ.)	Αριθμός Ορόφων	Είδος	Επί >1 ΚΑΕΚ	Παρατηρήσεις

Εικόνα 46 Πρόσθετες πληροφορίες περιγραφικής βάσης για πολυώροφο κτίσμα χωρίς καμία σύσταση

Πηγή: Έρευνα ακινήτων για μηχανικούς, Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ

4.2 Αξιόλογα ιδιοκτησιακά αντικείμενα (ιδρυμάτων, κληροδοτημάτων)

Το ακίνητο με το μέγιστο πλήθος οριζοντίων είναι το πολυώροφο κτήριο επί του γεωτεμαχίου 050095968001 με 137 διακριτές ιδιοκτησίες και το οποίο έχει πρόσωπο σε δυο οδούς, την Αριστογείτονος 11-13 και την Ευριπίδου 38. Πρόκειται για κτήριο γραφείων. Σε αρκετά από αυτά εδρεύουν σύλλογοι, σωματεία, το Μουσείο της πόλεως των Αθηνών που ανήκει στο ίδρυμα Βούρου-Ευταξία και άλλες κοινωφελείς δομές. Επίσης, παρατηρείται ότι οι ίδιοι ιδιοκτήτες έχουν στην κυριότητά τους περισσότερα του ενός ιδιοκτησιακών αντικειμένων. Αυτό δικαιολογείται από το περιορισμένο μέγεθος του καθενός από αυτά, περίπου στα 20-30 τ.μ.

Αντιθέτως, άλλα μεγάλα κτήρια που υπάρχουν στην περιοχή μελέτης δεν διαθέτουν σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας. Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι τα πολυώροφα κτήρια με ΚΑΕΚ 050095980006 και 050095980004 υπό την εποπτεία της διαχειριστικής επιτροπής - Μπάγκειος Επιτροπής του Μπάγκειου Ιδρύματος στις διευθύνσεις Αρμοδίου, Αθηνάς και Σοφοκλέους για το μεν πρώτο και Αρμοδίου 12 για το δεύτερο (Εικόνα 47).



Εικόνα 47 Το ροζ κτήριο στην Αρμοδίου 12 και το πρώην ξενοδοχείο Ολυμπιάς με πρόσωπο στις οδούς Αθηνάς, Αρμοδίου και Σοφοκλέους, ιδιοκτησίας Μπάγκειου Ιδρύματος

Πηγή: Google Maps

Άλλη ενδιαφέρουσα περίπτωση είναι τα τρία κτίσματα στην σειρά εντός του γεωτεμαχίου 050095968010 στην γωνία Αριστογείτονος 17 (Εικόνα 48). Σημειώνεται ότι τα δυο από αυτά είναι χαρακτηρισμένα δκλιατηρητέα από το ΥΠΕΝ με τις διευθύνσεις Αριστογείτονος 17 καθώς και Αρμοδίου και Σωκράτους 4 με το ΦΕΚ 102Δ/1992 που κήρυξε ταυτόχρονα 50 κτήρια του κέντρου της Αθήνας.



Εικόνα 48 Τρία κτίσματα στην σειρά εντός ενός γεωτεμαχίου χωρίς ιδιοκτήτη στην Αριστογείτονος 17 και Σωκράτους

Πηγές: <https://maps.gov.gr/gis/map/>, Αρχείο φωτογραφιών από επιτόπια έρευνα των φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 του μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

Επίσης, ενδιαφέρουσα περίπτωση στην περιοχή αποτελεί το κτήριο στην Σοφοκλέους 25 που στο Α' υπόγειο φιλοξενεί υποσταθμό της ΔΕΗ (Εικόνα 49). Σε 33 τ.μ. του υπογείου από τα περίπου 130 τ.μ. που υπάρχουν, λειτουργεί ο υποσταθμός. Υπάρχουν 8 οριζόντιες – 2 για το υπόγειο (ένας της ΔΕΗ και ο άλλος), 2 πατάρια, 2 ισόγεια και δυο χώροι γραφείων στον Α' όροφο. Η χρονική περίοδος κατά την οποία έγινε η εγκατάσταση του υποσταθμού δεν είναι τυχαία καθώς το κτήριο χτίστηκε το 1972 οπότε και αυξήθηκαν οι ανάγκες ισχύος σε ηλεκτρικό ρεύμα στην γύρω περιοχή (βλέπε Κεφάλαιο 1.1.11).



Εικόνα 49 Φωτογραφία εξωτερικά του κτηρίου στην Σοφοκλέους 25

Πηγή: Google Maps

Ξεχωρίζουν στην περιοχή μελέτης δυο ιδιοκτησίες κληροδοτημάτων – του Αφεντάκειου Κληροδοτήματος Κιμώλου (<https://www.afentakeio.gr/%cf%80%ce%b5%cf%81%ce%b9%ce%bf%cf%85%cf%83%ce%af%ce%b1/>) και του Κληροδοτήματος Χαρίση Ζήκου-Τσομπάνου (https://www1.gsis.gr/gsp/dhpe/faces/fakelos.jspx;jsessionid=n0NiuCyCzA3Xs49TVcvPdwlur6_kl8qiQx_uSFHuCPj6y7nHKdl!1685472537). Το κτήριο σε ιδιοκτησία του Αφεντάκειου Κληροδοτήματος Κιμώλου βρίσκεται στην γωνία Σωκράτους 8 και Αρμοδίου 18 (Εικόνα 50). Πρόκειται για τετραώροφο κτίσμα χωρίς σύσταση με πλήρη κυριότητα με νόμο του 1979 κατοχυρώνεται ότι ανήκει στην περιουσία του ιδρύματος. Το ίδρυμα αποτελεί εξέλιξη του Αφεντάκειου Ασύλου Πτωχών Κιμώλου που αναφέρεται στην διαθήκη του ευεργέτη Γεωργίου Αφεντάκη με καταγωγή από την Κίμωλο. Έδρα του ιδρύματος είναι αυτή η διεύθυνση. Από την άλλη, το νεοκλασικό που αναφέρθηκε στην παράγραφο 2.3 (Εικόνα 51) με την διεύθυνση Ευριπίδου 48 που είναι χαρακτηρισμένο ως μνημείο από το Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο, δεν έχει σύσταση και αποτελεί ιδιοκτησία του Κληροδοτήματος Χαρίση – Ζήκου Τσομπάνου.



Εικόνα 50 Έδρα Αφεντάκειου Κληροδοτήματος Κιμώλου στην Σωκράτους και Αρμοδίου

Πηγή: Google Maps



Εικόνα 51 Διώροφο διατηρητέο Κληροδοτήματος Χαρίση Ζήκου-Τσομπάνου

Πηγή: Google Maps



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 7 ΙΟΥΛΙΟΥ 1979

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
153

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

506. Περί συστάσεως θέσεων παρά τοις Ὄργανοις Τοπικῆς Αὐτοδιοικήσεως. 1
507. Περί τροποποιήσεως, συμπληρώσεως καὶ κωδικοποιήσεως τῶν διατάξεων τοῦ Ὄργανοις τοῦ Ἰδρύματος ὑπὸ τὴν ἐπωνυμίαν «ΑΦΕΝΤΑΚΕΙΟΝ ἈΣΥΛΟΝ ΠΤΩΧΩΝ ΚΙΜΩΛΟΥ». 2
508. Περί βελτιώσεως διαδικασιῶν τινῶν κατὰ τὴν ἐκδόσιν διοικητικῶν πράξεων ἐπὶ ἀντικειμένων ἀρμοδιότητος Ὑπουργείου Ἐμπορίου. 3
509. Περί τροποποιήσεως καὶ συμπληρώσεως τοῦ ὑπ' ἀριθ. 150/1968 Β. Δ/τος περὶ ἀναθεώρουσεως τῶν Ἀφροτικῶν Πατρῶν καὶ τῶν Ὑγειονομικῶν Στάθμων τῆς Χώρας, ὡς ἀπορροπήθη καὶ συναληρώθη μεταγενεστέρως. 4

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 506

Περί συστάσεως θέσεων παρά τοις Ὄργανοις Τοπικῆς Αὐτοδιοικήσεως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Ἐχόντες ὑπ' ὄψιν:

1. Τὰς διατάξεις τοῦ ἀρθροῦ 1 τοῦ Ν. 765/78 περὶ μονοποιήσεως τῶν ἐκτάκτων ὑπαλλήλων τῶν ἐπικυβερνούντων εἰς τὴν ὑπηρεσίαν κατ' ἐφαρμογὴν τοῦ Ν. 193/75 (ΦΕΚ. 49/5.4.78, τ.Α').
2. Τὴν ὑπ' ἀριθ. 99685/19.12.77 ἀπόφασιν τοῦ Πρωθυπουργοῦ καὶ τοῦ Ὑπουργοῦ Ἐσωτερικῶν περὶ μεταθέσεως ἀρμοδιοτήτων εἰς τὸν Ὑφυπουργὸν Ἐσωτερικῶν (ΦΕΚ. 1305/20.12.77, τ.Β').
3. Τὰς ὑπ' ἀριθ. 313/9392/25.10.78, 12991/249/17.10.78 καὶ 17539/154/18.10.79 προτάσεις τῶν οἰκίων Δῆμων.
4. Τὴν ὑπ' ἀριθ. 384/3.5.1979 γνωμοδότησιν τοῦ Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας, προτάσει τοῦ Ὑπουργοῦ Πρεσβείας Κυβερνήσεως, τοῦ Ὑπουργοῦ Ἐσωτερικῶν καὶ τοῦ Ὑπουργοῦ Οἰκονομικῶν, ἀποφασίζομεν:

Ἄρθρον μόνον.

Συνιστῶνται εἰς τοὺς κατωτέρω Δῆμους αἱ ἑνναυ: αὐτῶν ἀναφερόμεναι θέσεις αἰτινες προστίθενται εἰς τὰς λοιπὰς

ὀργανικὰς θέσεις τοῦ μονίμου προσωπικοῦ αὐτῶν διὰ τὸν διορισμὸν καὶ ἀναξίαν ὑπαλλήλων ἐπικυβερνούντων εἰς τὴν ὑπηρεσίαν κατ' ἐφαρμογὴν τῶν διατάξεων τοῦ Ν. 193/1975, ἐπὶ ἀντιστοίχῳ μειώσει τῶν ὑπ' αὐτῶν καταχομένων θέσεων ἰσοσυνολικοῦ δικαίου.

α) Δῆμος Κοζάνης: Μία (1) θέσις Κλάδου ΜΕΙ Διοικητικοῦ ἐπὶ ἐαθμοῖς 10φ—6φ.

β) Δῆμος Ἰωνινητῶν: Μία (1) θέσις Κλάδου ΜΕΙ Διοικητικοῦ ἐπὶ ἐαθμοῖς 10φ—6φ.

γ) Δῆμος Ν. Λισίων: Μία (1) θέσις Κλάδου ΣΕΒ ἐπιταπῶν καθ' ἑξῆς ἐπὶ ἐαθμοῖς 12φ—8φ.

Εἰς τὸν ἐπὶ τῶν Ἐσωτερικῶν Ὑφυπουργῶν ἀντιθέμεν τὴν δημοσίευσιν καὶ ἐκτέλεσιν τοῦ παρόντος Προεδρικοῦ Διατάγματος.

Ἐν Ἀθήναις τῆ 12 Ἰουλίῳ 1979

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΤΣΑΤΣΟΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΠΡΟΕΔΡΙΑΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΩΝΣΤ. ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘ. ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΟΥΦΛΙΑΣ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 507

Περί τροποποιήσεως, συμπληρώσεως καὶ κωδικοποιήσεως τῶν διατάξεων τοῦ Ὄργανοις τοῦ Ἰδρύματος ὑπὸ τὴν ἐπωνυμίαν «ΑΦΕΝΤΑΚΕΙΟΝ ἈΣΥΛΟΝ ΠΤΩΧΩΝ ΚΙΜΩΛΟΥ».

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Ἐχόντες ὑπ' ὄψιν:

1. Τὰς διατάξεις: α) τοῦ ἀρθροῦ 110 τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος, β) τῶν ἀρθρῶν 95 παρ. 1 καὶ 98 τοῦ Α.Ν. 2039/39 περὶ τροποποιήσεως καὶ κωδικοποιήσεως τῶν Νόμων περὶ ἐκκαθαρίσεως καὶ διακρίσεως τῶν εἰς τὸ Κράτος καὶ ὑπὲρ Κοινοβουλευτικῶν ἐκτάκτων καταλειπομένων κληρονομιῶν, κληροδοσιῶν καὶ δωρεῶν, γ) τοῦ Νόμου 4289/1963, περὶ ἐπιτάξεως τοῦ σκοποῦ τοῦ Ἰδρύματος Ἀφεντάκειον Ἀσύλου Πτωχῶν Κιμῶλου καὶ δ) τῆς ἐπὶ 3 Ἰουλίου 1895 ἐκτελεστικῆς διαθήκης τοῦ Γεωργίου Οὐκ. Ἀφεντάκη, δημοσιευθεῖσας τὴν 27 Δεκεμβρίου 1899.
2. Τὴν ὑπ' ἀριθ. Δ.3676/932/25.5.1978 ἀπόφασιν τοῦ Πρωθυπουργοῦ καὶ τοῦ Ὑπουργοῦ Οἰκονομικῶν περὶ ἀνα-

Εικόνα 52 Ἐγγραφο ΦΕΚ που αποτελεί τίτλο κτήσης για το Αφεντάκειο Κληροδότημα

Πηγή: <https://search.et.gr/el/fek/?fekId=694784>

Εντοπίστηκαν δύο πολυώροφα κτήρια με πολλές διηρημένες ιδιοκτησίες που συγκεντρώνουν αρκετές ιδιοκτησίες ιδρυμάτων και σημαντικών νομικών προσώπων -το πρώτο κτήριο στην Αρμοδίου 14 και το δεύτερο στην Σωκράτους 10 και Σοφοκλέους 33-35.

Ανάμεσα στις 44 οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν συσταθεί υπάρχουν διαμέρισμα που ανήκουν στο Ελληνικό Αντικαρκινικό Ίδρυμα

(<http://www.antikarkiniko.gr/%CE%99%CE%94%CE%A1%CE%A5%CE%9C%CE%91/%CE%A0%CE%B5%CF%81%CE%B9%CE%BF%CF%85%CF%83%CE%AF%CE%B1>), στο Ταμείο Εθνικού Στόλου, στο Ταμείο Αεροπορικής Αμύνης, στο Άσυλο Ανιάτων (<https://asylonaniaton.gr/wp-content/uploads/2024/04/%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%91-%CE%9B%CE%99%CE%A3%CE%A4%CE%91.pdf>) και την Ελεήμονα Εταιρία Αθηνών (https://eea-gp.gr/wp-content/uploads/2024/09/akinita_20240916.pdf). Καθένα από αυτά είναι σχεδόν 50 τ.μ. και πέρασαν στην ιδιοκτησία των ιδρυμάτων μέσα από δωρεές εν ζωή του αρχικού ιδιοκτήτη της πολυκατοικίας, ζεμπόρα Χ. Τ., κάτοικο της συνοικίας Πλάκα, στα μέσα των δεκαετιών '70 και '80. Η θέση του κτηρίου είναι προνομιακή λόγω γειτνίασης με την πλατεία και την Αγορά. Το δεύτερο κτήριο διαθέτει 60 διηρημένες εκ των οποίων μόνο μια οριζόντια στο υπόγειο με εμβαδόν 23 τ.μ. ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο - Υπουργείο Οικονομικών που περιήλθε με πωλητήριο. Επίσης, ορισμένα διαμερίσματα αποτελούν περιουσία της Ακαδημίας Αθηνών (<https://www.academyofathens.gr/el/administration/property>), του Νοσοκομείου Ευαγγελισμός (<https://www.evaggelismos-hosp.gr/>) και του Πανελλήνιου Συλλόγου Τυφλών (<https://www.pst.gr/>). Ακόμη, εκεί εδρεύουν 4 σωματεία επαρχιών (Αδελφότητα Ραφταίων, Σύλλογος Σχιναίων Ολυμπίας, Ένωση Καρδαρισιωτών και η Αδελφότητα Αγναντιτών).

Στην οδό Σοφοκλέους και νούμερο 39 στέκεται το διατηρητέο τριώροφο (Εικόνα 55) που αποτελεί ιδιοκτησία του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ). Ενώ από τον δρόμο φαίνεται πως πρόκειται για οικόπεδο με ένα κτήριο, στο έγγραφο που κατοχυρώνει την ιδιοκτησία, περιγράφεται το οικόπεδο με δυο κτήρια – ένα τριώροφο με πρόσωπο στον δρόμο και ένα διώροφο από πίσω. Διατηρητέο χαρακτηρίστηκε από το ΦΕΚ 456Δ/1992 από το ΥΠΕΝ μόνο το μπροστινό κτίσμα. Επιπλέον, σε τεχνική περιγραφή του 2009 αναφέρθηκε ότι ένα τμήμα του εσωτερικού κτηρίου είχε ήδη καταρρεύσει. Το ακίνητο αγοράστηκε από το πρώην Ταμείο Συντάξεων της Τραπέζης Αθηνών με ΣΕ. Ύστερα, περιήλθε στην ιδιοκτησία του Ταμείου Συντάξεων Προσωπικού Εθνικής Τραπέζης, αργότερα στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΙΚΑ) και σήμερα στον ΕΦΚΑ.



Εικόνα 53 Πολυώροφο κτήριο στην Αρμοδίου 14

Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο επιτόπιας έρευνας, Ομάδα φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 54 Πολυώροφο κτήριο στην συμβολή των οδών Σωκράτους και Σοφοκλέους

Πηγή: Google Maps



Εικόνα 55 Διατηρητέο τριώροφο σε ιδιοκτησία του ΕΦΚΑ στην Σοφοκλέους 39

Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο επιτόπιας έρευνας, Ομάδα φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

Παρατηρείται ότι συγκεντρώνονται οι ανωτέρω περιπτώσεις ιδιοκτησιών στο ανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης, κοντά στην οδό Αθηνάς και την Βαρβάκειο Αγορά. Όπως είναι κατανοητό, οι εμπορικές αξίες των ακινήτων είναι μεγάλες λόγω της θέσης τους στο κέντρο της πόλης παρόλο που θεωρείται κάπως υποβαθμισμένη περιοχή. Όσο περισσότερο απομακρύνεται κανείς από την οδό Αθηνάς προς τα στενά που οδηγούν στην πλατεία Θεάτρου τόσο εντοπίζει ολοένα κι περισσότερα σημάδια υποβάθμισης.

4.3 Η Βαρβάκειος Δημοτική Αγορά και η απέναντι πλατεία

Πώς ήλθε στην περιουσία του Δήμου Αθηναίων η Βαρβάκειος Δημοτική Αγορά και καλείται «δημοτική»; Με πράξη καθορισμού ορίων σε συνεδρίαση του 1958 η Επιτροπή Σχεδίου Πόλεως του Δήμου Αθηναίων εγκρίνει την καταχώρηση του ακινήτου στο βιβλίο κτηματολογίου του Δήμου ως «αστικό δημοτικό κτίσμα». Στο έγγραφο της πράξης αναφέρεται ότι υπάρχουν 74 αυτοτελή καταστήματα εντός της Αγοράς που ο Δήμος «κατέχει ως κύριος και νομέυς αυτού ανενοχλήτως». Στην συνέχεια, αναφέρεται ότι «το δημοτικό κτήμα κατέχει και νέμεται ανενοχλήτως ο Δήμος από το 1876 μέχρι σήμερα, άνηκε δε σε

αυτόν από το έτος 1857 οπότε διαμορφώθηκε η πλατεία ως κοινόχρηστος χώρος» αφού «*ανήκει αποδεδειγμένως εις τον Δήμο Αθηναίων κατά κυριότητα και νομή και κατοχή*». Αυτό το έγγραφο δείχνει ότι ο Δήμος Αθηναίων με έννοιες που θυμίζουν χρησικτησία πάνω σε πράγμα απέκτησε πλέον στο Κτηματολόγιο πλήρη 100% κυριότητα του ακινήτου. Ο λογικός συλλογισμός που ακολουθήθηκε είναι ότι εφόσον απρόσκοπτα ασκείται πάνω στο ακίνητο κατοχή και νομή, προκύπτει κυριότητα.

Μάλλον δεν συνδέεται η Βαρβάκειος Αγορά με το Βαρβάκειο Ίδρυμα για δυο λόγους: α) αυτό αναφέρουν οι Γιοχάλας, Καφετζάκη (2021) και απουσιάζει τέτοιος χαρακτηρισμός στην πράξη καθορισμού των ορίων. Σύμφωνα με τους συγγραφείς η ονομασία «Βαρβάκειος» Αγορά οφείλεται στην γεινίαση με το απέναντι Βαρβάκειο Λύκειο χορηγίας του ευεργέτη Ιωάννη Βαρβάκη. Επίσης, στο έγγραφο της πράξης δεν αναφέρεται πουθενά η Αγορά ως «Βαρβάκειος» αλλά «Δημοτική» υποδεικνύοντας ότι δεν συνδέεται με τον ευεργέτη Βαρβάκη. Πιθανώς λοιπόν, δεν υπάρχουν έγγραφα, όπως για παράδειγμα η διαθήκη, με την οποία να κατοχυρώνεται η δωρεά της έκτασης, του ακινήτου και ούτε καν της χορηγίας χρημάτων για την ανέγερσή του. Πράγματι, όπως φάνηκε από την παράγραφο 2.4 της εργασίας, αυτή η έκταση προορίζονταν από σχέδια του 19^{ου} αιώνα για Αγορά.

Πολύ ξεκάθαρο είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς για το ΟΤ της πλατείας με το υπόγειο γκαράζ. Σε τίτλο της δεκαετίας του 1970 πωλείται τμήμα του ΟΤ που άνηκε στο Βαρβάκειο Ίδρυμα στον Δήμο Αθηναίων με συμβιβαστική επίλυση διαφοράς ανάμεσά τους. Το Βαρβάκειο Ίδρυμα τμηματικά απέκτησε στην κυριότητά του το τμήμα του ΟΤ προς την οδό Σωκράτους από τέσσερις ιδιώτες πριν το 1880. Το 1860 το Βαρβάκειο Ίδρυμα οικοδόμησε το Βαρβάκειο Λύκειο στο οποίο προστέθηκαν συμπληρωματικές οικοδομές. Για την άνω έκταση, επί της Αθηνάς, της Αρμοδίου και της Αριστογείτονος, που δεν είχε οικοδομηθεί, υπάρχει η διένεξη μεταξύ Δήμου Αθηναίων και Βαρβάκειου Ιδρύματος. Από την πλευρά του ο Δήμος υποστηρίζει ότι είναι κοινόχρηστος χώρος, πλατεία που παραχωρήθηκε ως προαύλιο για του μαθητές του σχολείου. Από την άλλη, το Ίδρυμα υποστηρίζει πως η έκταση παραχωρήθηκε από το Δημόσιο και αγοράστηκε από τα τρία συμβόλαια προ του 1880. Επίσης, υπάρχει παραχωρητήριο από το Δημόσιο προς το Βαρβάκειο Ίδρυμα δυνάμει διατάγματος του Βασιλιά Όθωνα δημοσιευμένο στο φύλλο της Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Επίσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τακτική και έκτακτη χρησικτησία τουλάχιστον 100 ετών. Στην δεκαετία του 1960 χρησιμοποιήθηκαν ένδικα μέσα.

4.4 Ανακεφαλαίωση

Το κτηματολόγιο ενδιαφέρεται για την ιδιοκτησία (ιδιωτική, δημόσια ή δημοτική) από την άποψη των εμπράγματων δικαιωμάτων, πώς έφθασαν αυτά στους σημερινούς ιδιοκτήτες, πώς κατοχυρώνονται νομικά και η χωρική τους υπόσταση. Σε αυτό το Κεφάλαιο χρησιμοποιήθηκε η περιγραφική βάση του κτηματολογίου. Αναφορά στην χωρική γίνεται στο Κεφάλαιο 5 με εφαρμογές πάνω σε αυτά τα δεδομένα.

5 Αλλαγές χρήσεων γης

Τα νομικά έγγραφα που θεμελιώνουν ιδιοκτησιακά δικαιώματα πάνω σε ακίνητα ευθέως σχετίζονται με τους τρόπους κτήσης των ιδιοκτησιών, δηλαδή με την διαχρονική προέλευση της ιδιοκτησίας. Τίτλοι που αφορούν αγοροπωλησίες, κληρονομίες, γονικές παροχές, δωρεές εν ζωή ή αιτία θανάτου συνοδεύονται συχνά από περιγραφές για παλαιότερες χρήσεις γης ή αναδεικνύοντας μεταβολές στις χρήσεις γης και την εν γένει χρησιμοποίηση των ακινήτων. Αξιοποιώντας αυτήν την πληροφορία σε συνδυασμό με την σύγχρονη επιτόπια έρευνα – πολεοδομική αναγνώριση, γίνεται προσπάθεια σε αυτό το Κεφάλαιο να αναδειχθούν αξιόλογες περιπτώσεις αλλαγής σε χρήσεις γης της περιοχής μελέτης διαχρονικά. Για τον σκοπό αυτό, σε επίπεδο Ο.Τ. εξετάστηκε το παλαιότερο και το νεότερο Σ.Ε.

5.1 Ο.Τ. 65013 - Πλατεία έναντι Βαρβακείου Δημοτικής Αγοράς

Πολύ πλούσιο σε περιγραφές της υφιστάμενης κατάστασης είναι ο τίτλος που συντάχθηκε την δεκαετία του 1970 για την σημερινή πλατεία απέναντι από την Βαρβάκειο Αγορά. Πριν έρθει στα χέρια του Ιδρύματος η έκταση, υπήρχαν οικίες των προηγούμενων ιδιοκτητών. Στην συνέχεια, *«το Βαρβάκειο Ίδρυμα ανήγειρε κατά το έτος 1860 οικοδομή, ήτις και στέγασε το Βαρβάκειο Λύκειο, μεταγενεστέρως δε και επί της όλης οικοπεδικής εκτάσεως ανήγηρε συμπληρωματικές οικοδομές και αποτέλεσαν μετέπειτα τον ενιαίο χώρο του Βαρβάκειο Λυκείου»*. Με τα γεγονότα των Δεκεμβριανών του 1944 (βλέπε Κεφάλαιο 1.1.10) το κτήριο ανατινάχθηκε και κάηκε. Στο κάτω τμήμα προς την Σωκράτους, το Βαρβάκειο Ίδρυμα ανήγειρε νέα οικοδομή. Η άνω έκταση χρησιμοποιούνταν ως πλατεία και στην συνέχεια ως *«χώρος παραμονής των μαθητών κατά τα διαλείμματα»*. Στο κτήριο υπήρχαν πρόχειρες κατασκευές (παραπείγματα) που στέγαζαν μικροπωλητές που θα αποζημιωθούν από το Δήμο Αθηναίων ώστε να αποβληθούν.

Η υφιστάμενη κατάσταση των χρήσεων φάνηκε από την επιτόπια έρευνα της ομάδας των φοιτητών του μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής». Οι χρήσεις που καταγράφηκαν είναι: ο χώρος στάθμευσης του Δήμου που εκμεταλλεύεται την φυσική κλίση του εδάφους στο ΟΤ και είναι υπογειοποιημένος με το κυρίαρχο επίγειο χαρακτηριστικό να είναι ξανά οι πάγκοι που συνιστούν την λαχαναγορά περιμετρικά του ΟΤ. Το 2022 ο Δήμος ανακαίνισε τους πάγκους με τοποθέτηση νέων στεγάστρων, τεντών και με ενεργειακή αναβάθμιση των ψυγείων (LiFO team, 2022). Επίσης, υπάρχουν τρεις χώροι καταστημάτων εκ των οποίων ο ένας μισθώνεται από ράφτη

κουστουμιών. Νέες χρήσεις είναι ένα μικρό κτήριο της Δημοτικής Αστυνομίας και ένα παραβιασμένο, παραμελημένο με την επιγραφή «Αθηναϊκή Αγορά» κτήριο που βρίσκεται στην πλατεία που διαμορφώνεται πάνω από τον υπόγειο χώρο στάθμευσης.



Εικόνα 56 Η πλατεία έναντι της Αγοράς

Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο επιτόπιας έρευνας, Ομάδα φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

5.2 Ο.Τ. 65012

Το παλαιότερο Σ.Ε. του ΟΤ 65012 αφορά στην ιδιοκτησία της Μπάγκειας Επιτροπής που έχει πρόσωπο σε τρεις οδούς: Αθηνάς, Σοφοκλέους και Αρμοδίου (Εικόνα 44) προ του 1900 με ΚΑΕΚ 050095980006. Συστήνεται ίδρυμα με φιλανθρωπικούς σκοπούς από τον ευεργέτη Μπάγκας. Στο «οικόπεδο μετά των επ' αυτού οικοδομών ...», στην συνέχεια συστάθηκε

κοινωνικής περιουσίας ενώ σήμερα και ύστερα από την επιτόπια έρευνα, βρέθηκε ότι ο χώρος της ταράτσας του κτηρίου αξιοποιείται ως roof café-bar ενώ στους λοιπούς ορόφους εκτελούνται εργασίες ανακαίνισης και λειτουργία ξενοδοχείου. Διατηρείται ο φιλανθρωπικός χαρακτήρας που αναφέρεται στους τίτλους αφού η Μπάγκειος Επιτροπή αξιοποιεί το ακίνητο και δίνει υποτροφίες σε φοιτητές, χορηγήματα και βοηθήματα γήρατος.

5.3 Ο.Τ. 65014

Ο παλαιότερος τίτλος αποτελεί πωλητήριο (ΚΑΕΚ 050095968001) και ανήκει στον Σύλλογο Πρόνοιας Κωφών και Βαρήκων Ελλάδος. Αναφέρει ότι στον οικοπεδούχο, γνωστό πολιτικό του περασμένου αιώνα, περιήλθε στην κυριότητα *«οικόπεδο μετά του επ'αυτού πεπαλαωμένων οικοδομών»* που κατεδαφίστηκαν *«επί σκοπώ ανεγέρσεως πολυώροφου οικοδομής»* με άδεια οικοδόμησης της δεκαετίας του 1960 και προορίζεται για χρήσης γραφείων. Η ιδιοκτησία του Συλλόγου Πρόνοιας Κωφών και Βαρήκων Ελλάδος δεν γίνεται να αλλάξει χρήση, καθώς ειδικές χρήσεις αναψυχής και εμπορίου προβλέπονται για τις ιδιοκτησίες του ισόγειου. Σήμερα, παραμένουν πολλά γραφεία εντός του κτηρίου που χρησιμοποιούνται ως έδρες συλλόγων και ιδρυμάτων στους ορόφους και καταστήματα στο ισόγειο.

Ο πιο πρόσφατος τίτλος αφορά το γωνιακό κτήριο των οδών Αθηνάς και Αριστογείτονος (Εικόνα 40, ΚΑΕΚ 050095968014) που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο και ανήκει στην οικογένεια Φωκά. Το κτήριο αναφέρεται ως *«τριώροφη διατηρητέα οικοδομή»* με ισόγειο *«που περιλαμβάνει καταστήματα»* και δυο ορόφους. Σχετικά με χρήσεις γης των ορόφων η μόνη πληροφορία που εντοπίστηκε *«ανώγειος οικία»* η οποία υπήρχε τουλάχιστον από το έτος 1925.

5.4 Ο.Τ. 65015

Το παλαιότερο Σ.Ε. του Ο.Τ. 65015 είναι προκοκσούμφωνο της δεκαετίας του 1950 με αναφορά σε «πεπαλαιωμένη οικοδομή-οικία εξ υπογείου, δυο μαγαζιών και άνω πατώματος εκ πέντε δωματίων». Πιο συγκεκριμένα, «το μεν υπόγειον τυγχάνει μισθωμένον», «η δε κατοικία μισθωμένη», τα δυο δυο μαγαζιά και «μια βιτρίνα εις αδιέξοδον», επίσης, μισθώνονταν (Εικόνα 57, ΚΑΕΚ 050095967002).



Εικόνα 57 Διατηρητέο κτήριο στην συμβολή των Σωκράτους και Ευριπίδου

Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο επιτόπιας έρευνας, Ομάδα φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

Το πιο πρόσφατο Σ.Ε. είναι αγοροπωλησίες δυο οριζόντιων ιδιοκτησιών (ΚΑΕΚ 050095967012 και 050095967012) στην συμβολή των οδών Διπλάρη και Θεάτρου με αρχικό ιδιοκτήτη το Ιερό Κοινόν του Παναγίου Τάφου και γίνεται λόγος μόνο για οικόπεδο, χωρίς αναφορά σε κτίσματα ως προηγούμενη χρήση. Σήμερα αυτές οι οριζόντιες φιλοξενούν καταστήματα και

οι όροφοι του κτηρίου είναι ξενοδοχείο. Κάποτε οι όροφοι είχαν χρήση γραφείων όπως φαίνεται από τους τίτλους.



Εικόνα 58 Πολυώροφο κτήριο στις οδούς Διπλάρη και Θεάτρου

Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο επιτόπιας έρευνας, Ομάδα φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

5.5 Ο.Τ. 65017

Για το διώροφο κτίσμα της Σωκράτους 15 (Εικόνα 59, ΚΑΕΚ 050095979006) περιγράφεται «οικία διώροφος, μετά καταστήματος, εν τω υπογείω...». Το δεύτερο συμφωνεί και εμπλουτίζει την περιγραφή ως εξής: «... το μεν ημιυπόγειόν κατάστημα του ακινήτου είναι μισθωμένο ..., οι δε έτεροι δυο όροφοι ως και η είσοδος είναι μισθωμένοι...». Σήμερα ο όροφος είναι παραμελημένος και στο ισόγειο λειτουργούν καταστήματα.



Εικόνα 59 Διώροφο κτίσμα στην Σωκράτους 15

Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο επιτόπιας έρευνας, Ομάδα φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

Στην γωνιακή πολυώροφη οικοδομή στη Μενάνδρου και Πλατείας Θεάτρου (Εικόνα 60, ΚΑΕΚ 050095979007). Αναφέρεται η πολυκατοικία ση και εκ κληρονομιάς του συζύγου της. Δεν αναφέρεται παλαιότερη χρήση της πολυκατοικίας. Σήμερα, φιλοξενεί γραφεία στους ορόφους και καταστήματα στο ισόγειο.



Εικόνα 60 Πολυώροφο κτήριο στην Μενάνδρου και Πλατείας θεάτρου

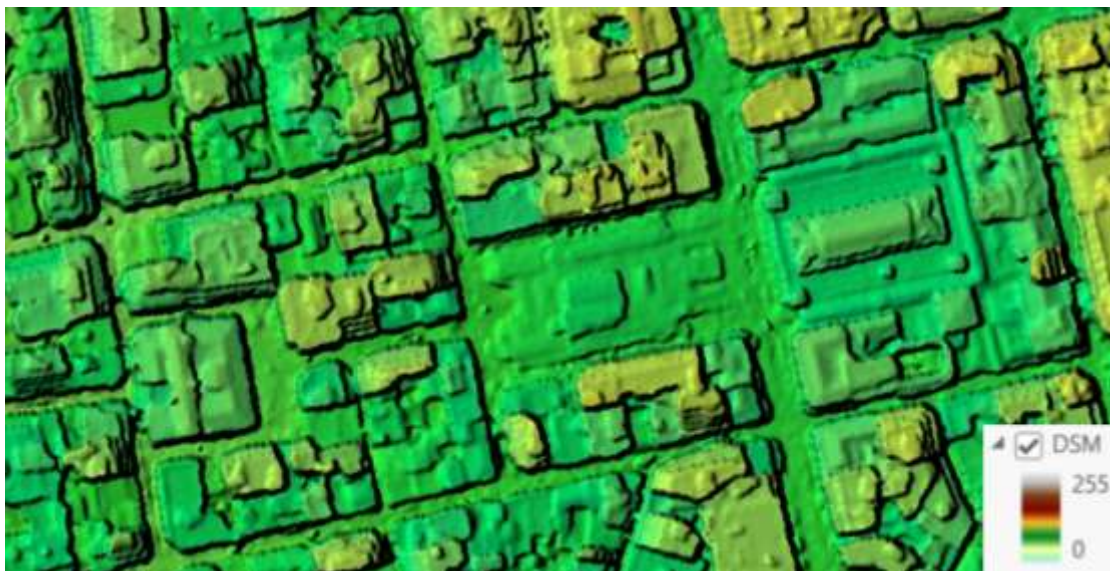
Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο επιτόπιας έρευνας, Ομάδα φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

5.6 Ανακεφαλαίωση

Στην προσπάθεια εντοπισμού αλλαγών χρήσεων γης από έγγραφα που αποδεικνύουν κτήση βρέθηκαν περισσότερα ενδιαφέροντα ιδιοκτησιακά δικαιώματα απ' όσα είχαν αναφερθεί στην παρούσα εργασία έως τώρα. Κυρίως βέβαια, σε κάποιες ιδιοκτησίες φάνηκε από ιστορικούς τίτλους η αρχική χρήση που ενδέχεται να ήταν απλώς «οικόπεδο» με ή χωρίς κτίσμα. Ενδιαφέρων είναι ο χαρακτηρισμός «πεπαλαιωμένο κτίσμα» που αναφέρεται σε νεοκλασικά κτήρια του 19^{ου} αιώνα.

6 Τρισδιάστατη Μοντελοποίηση Περιοχής Μελέτης

Στο πλαίσιο του ακαδημαϊκού μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής» δημιουργήθηκε τρισδιάστατο μοντέλο της περιοχής μελέτης από τους φοιτητές Αντώνιο Συρανίδη και Τσαμπαλή Παντελεήμων-Τσαμπίκο (Γκουριώτη Π. κ.ά., 2024). Ενδιάμεσο στάδιο ήταν σε περιβάλλον ArcGIS να δημιουργηθούν αρχεία Digital Elevation Model (DEM) και Digital Surface Models (DSM) για την περιοχή μελέτης. Χορηγήθηκαν διανυσματικά δεδομένα από τον φορέα με ψηφιοποιημένα όρια γεωτεμαχίων και κτηρίων. Στην συνέχεια, εμπλουτίστηκαν με περιγραφικές ιδιότητες στον Attribute table από το υλικό του μαθήματος. Για παράδειγμα, το πλήθος των ορόφων των κτηρίων και το ύψος τους προέκυψε από την επιτόπια έρευνα – πολεοδομική αναγνώριση ενώ η κατηγοριοποίηση σε διατηρητέα ή μη κτήρια προήλθε από τα δεδομένα των Υπουργείων Πολιτισμού και Περιβάλλοντος.



Εικόνα 61 DSM για την περιοχή μελέτης

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 62 Διανυσματικό αρχείο για τα γεωτεμάχια του ΟΤ 65017

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 63 Διανυσματικό αρχείο κτηρίων για την περιοχή μελέτης

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

6.1 Ανάλυση ορατότητας

Εφαρμογή των παραπάνω δεδομένων είναι η ανάλυση ορατότητας (visibility) για κάθε σημείο πάνω στο υπόβαθρο, στην περιοχή μελέτης, με δυο τρόπους: α) από σημείο παρατήρησης (Εικόνες 57, 58) και β) από πολυγωνική γραμμή (Εικόνες 59, 60). Επιλέχθηκε αυτό το σημείο και η πολυγωνική γραμμή να οριστεί στον βράχο της Ακρόπολης. Τελικά, χωρίζεται η περιοχή σε σημεία ή περιοχές, με ή χωρίς θέα προς την Ακρόπολη. Ας διευκρινιστεί εδώ ότι η ορατότητα αφορά τον τελευταίο όροφο του κάθε κτηρίου γιατί αντλούνται δεδομένα από το διανυσματικό αρχείο Buildings που περιέχει το πλήθος και το ύψος των ορόφων. Με στατιστική ανάλυση ανά χωρική ζώνη (Zonal Statistics) φάνηκε σε επίπεδο ΟΤ (Εικόνα 61) και κτηρίων (Εικόνα 62) η ορατότητα στην Ακρόπολη. Παρατηρείται ότι το πιο προνομιακό ΟΤ από την άποψη της θέας προς την Ακρόπολη είναι το 65017, σύμφωνα με την γλώσσα της πολεοδομίας, και καθόλου θέα δεν έχει το ΟΤ της πλατείας απέναντι από την Βαρβάκειο Αγορά.



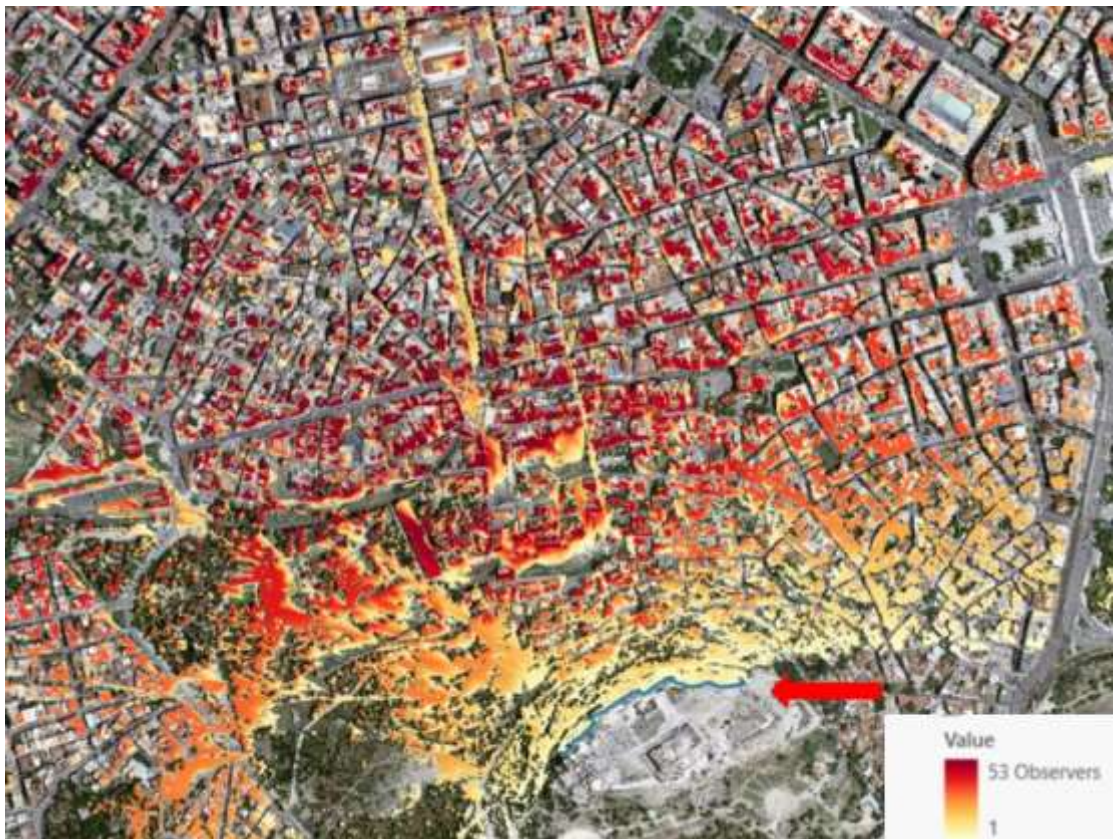
Εικόνα 64 Ανάλυση ορατότητας της θέας ενός σημείου της Ακρόπολης από κτήρια στο Ιστορικό Τρίγωνο

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 65 Ανάλυση ορατότητας της θέας της πολυγωνικής γραμμής πάνω στην Ακρόπολη από κτήρια στην περιοχή μελέτης

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



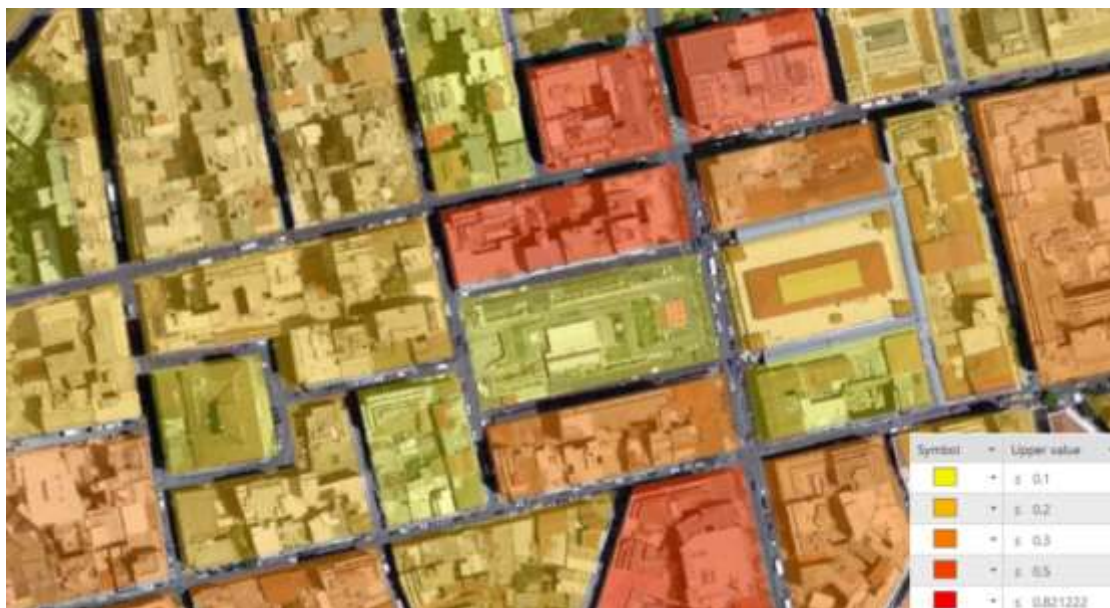
Εικόνα 66 Ανάλυση ορατότητας της θέας πολυγωνικής γραμμής στην Ακρόπολη από κτήρια στο Ιστορικό Τρίγωνο

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 67 Ανάλυση ορατότητας της θέας πολυγωνικής γραμμής στην Ακρόπολη από κτήρια στην περιοχή μελέτης

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 68 Χαρτογραφική απεικόνιση διαβάθμισης στην θέα προς την Ακρόπολη ανά ΟΤ

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 69 Χαρτογραφική απεικόνιση διαβάθμισης στην θέα προς την Ακρόπολη ανά κτίσματα

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

6.2 Το τρισδιάστατο μοντέλο

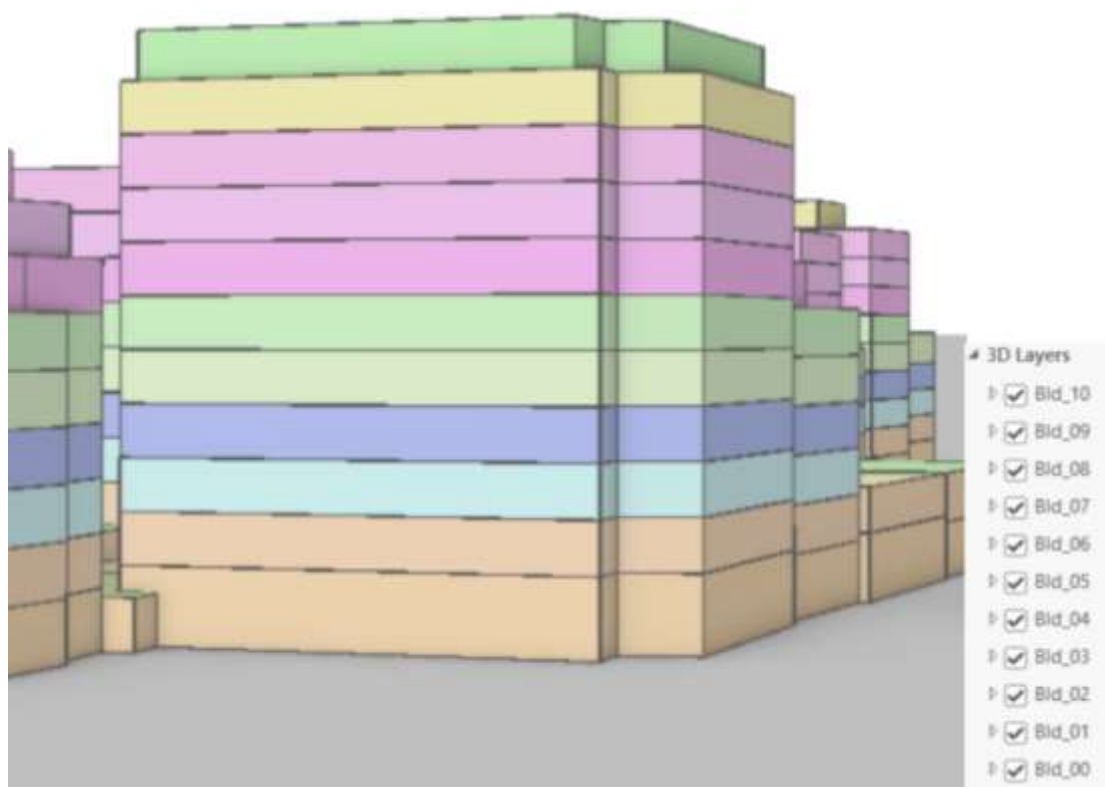
Για την μοντελοποίηση της 3D απεικόνισης της περιοχής μελέτης προηγήθηκε βελτίωση της ποιότητας των διανυσματικών αρχείων του κτηματολογίου με οδηγό τους ορθοφωτοχάρτες VLSO του Κτηματολογίου. Σχεδιάστηκε η βάση από Feature Classes που καθένα συνθέτει έναν όροφο του κτηρίου. Για το ισόγειο ορίζεται Elevation «On the ground» και για κάθε επιπλέον όροφο προστίθεται το ύψος του ορόφου ώστε στο τέλος να συμπληρωθεί το πλήθος των ορόφων και το κτήριο (Εικόνα 63). Μετά από αυτά τα βήματα, προκύπτει το αποτέλεσμα της εικόνας 64 με το τρισδιάστατο μοντέλο της περιοχής. Πρόσβαση μπορεί να έχει οποιοσδήποτε από τον ιστότοπο <https://uniwageo.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=bd7c810e712245ef90f888c145639e13>.

Φωτεινή Μπαλταβιά Διπλωματική εργασία

OBJECTID_1 *	Shape *	ΚΑΕΚ	osm_id	AREA	Shape Leng	code	name	type	H_0
1	Polygon	050095969001	152257802	3194.547938	230.557699	1500	Αθηνάς 55	Αθηναική Αγορά/Διαστ...	8
2	Polygon	050095980004	224780581	115.846198	57.75365	1500	Αρροδίου 12	Κατάστημα	3.5
3	Polygon	050095980008	224780586	227.150421	60.901144	1500	Σοφοκλέους 29-31	Κατάστημα	4.5
4	Polygon	050095980005	224780589	172.803806	51.985949	1500	Αρροδίου 10	Κατάστημα	4
5	Polygon	050095980003	224780590	209.067426	58.851559	1500	Αροδίου 14	Κατάστημα	3
6	Polygon	050095980007	224780591	242.406306	63.116145	1500	Σοφοκλέους 33 κ Συκ...	Κατάστημα	4
7	Polygon	050095980002	224780593	217.440607	67.204147	1500	Αρροδίου 16	Κατάστημα	3
8	Polygon	050095980001	224780595	448.325668	101.293702	1500	Συκράτους 8 κ Αρροδ...	Κατάστημα	4
9	Polygon	050095980006	224780599	579.179467	136.259252	1500	Αθηνάς 57 κ Σοφοκλέ...	Κατάστημα/Διατηρητέο	5
10	Polygon	050095980010	224780580	186.943325	59.321159	1500	Σοφοκλέους 27Α	Διατηρητέο/Κατάστημα	4
11	Polygon	050095980009	224780582	179.947866	64.570071	1500	Σοφοκλέους 27 Β	Διατηρητέο/Κατάστημα	4
12	Polygon	050095980011	224780588	185.56931	53.917606	1500	Σοφοκλέους 25	Κατάστημα	4

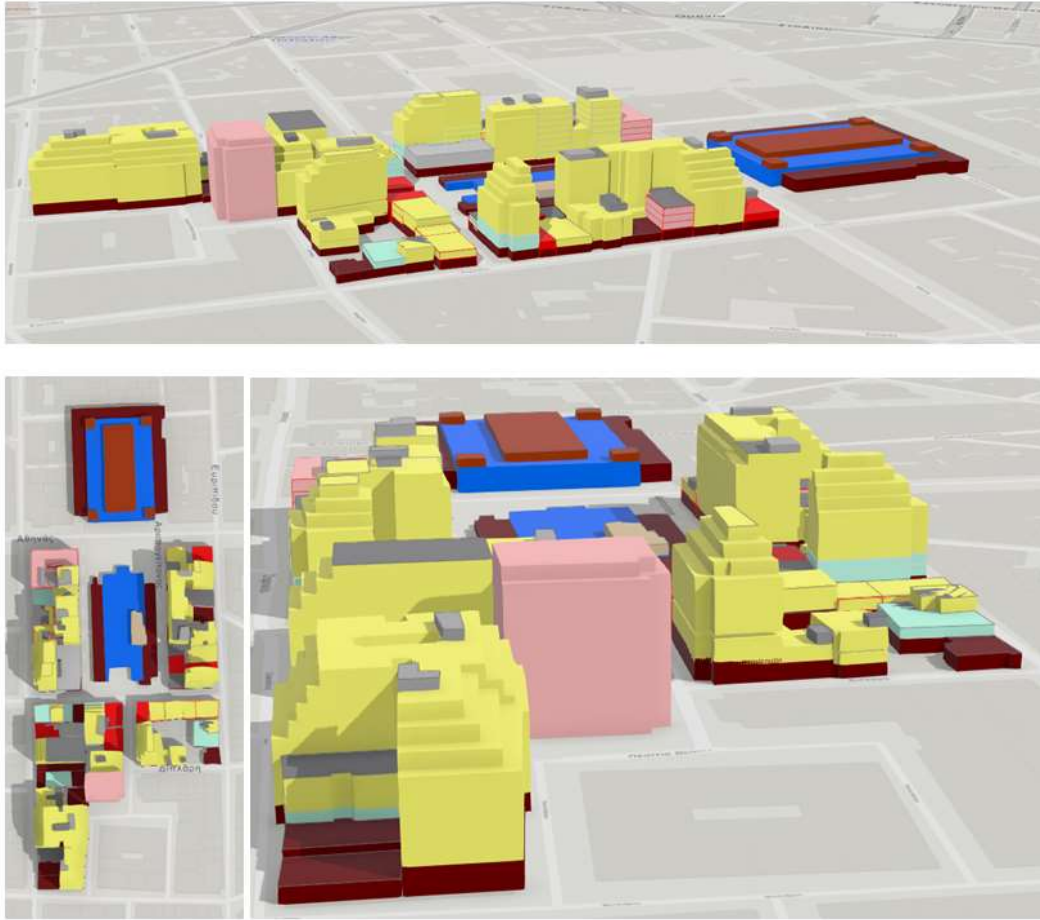
Πίνακας 3 Πίνακας περιεχομένων (Attribute table) για το επίπεδο (layer) των ισογείων των κτηρίων

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 70 Επίπεδα ορόφων από τα feature classes που αποτελούν ορόφους των κτηρίων

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»



Εικόνα 71 Το τρισδιάστατο μοντέλο της περιοχή μελέτης

Πηγή: Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών – Βαρβάκειος Αγορά, Φοιτητική εργασία φοιτητών ακ. Έτους 2023-2024 μαθήματος «Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής»

6.3 Ανακεφαλαίωση

Με βάση την χωρική βάση του κτηματολογίου αναδείχθηκε η αξία της περιοχής μελέτης με κριτήριο την θέα προς την Ακρόπολη και αναπτύχθηκε διαδικτυακή εφαρμογή που αποδίδει τρισδιάστατα τον όγκο των κτηρίων, της δόμησης της περιοχή μελέτης. Έτσι, αναδεικνύεται η περιοχή ως τοποθεσία που συνδυάζει και εμπορική, τουριστική αξία.

7 Κριτική και Συμπεράσματα

7.1 Αποτελέσματα

Στην παρούσα Διπλωματική Εργασία αναλύθηκε η ευρύτερη περιοχή της Βαρβακείου Αγοράς (περιοχή μελέτης) πολεοδομικά, κτηματολογικά και σε σχέση με το ειδικό καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς, ενώ παράλληλα υλοποιήθηκε τρισδιάστατο μοντέλο με στόχο την καλύτερη κατανόηση όχι μόνο της περιοχής μελέτης αλλά και των αλληλεπιδράσεων και των ενδεχομένων συγκρούσεων που αναπτύσσονται λόγω του ιδιαίτερου καθεστώτος προστασίας της.

Η ανάλυση του ύψους των κτηρίων, έχει καθοριστικό ρόλο στις δυναμικές που αναπτύσσονται στην περιοχή, τόσο σε σχέση με το καθεστώς προστασίας και την πολεοδομική - κτηματολογική εικόνα της περιοχής και του κτηριακού αποθέματος, καθώς και τις εμπορικές αξίες των ακινήτων. όπως έγινε ευκολότερα αντιληπτή με το τρισδιάστατο μοντέλο. Προφανώς, όσο ψηλότερα βρίσκεται μια ιδιοκτησία, τόσο αυξάνεται και η αξία της. Σε αυτό προστίθεται η θέση της περιοχής μελέτης που έχει θέα τον βράχο της Ακρόπολης πέραν του ύψους των κτηρίων αυτών καθαυτών. Ο αρχαιολογικός χώρος της Ακρόπολης αποτελεί πόλο έλξης με υπερτοπικό χαρακτήρα παγκοσμίου φήμης και προσφέρει ένα μοναδικό θέαμα. Τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, συνεπώς, επηρεάζονται και αναλόγως του ορόφου στον οποίο βρίσκονται και ιδίως σε σχέση με την αξία τους, λόγω του ύψους στο οποίο βρίσκονται και της θέας προς την Αρόπολη.

Παράλληλα διαπιστώθηκε μία τάση εκμετάλλευσης και αξιοποίησης του κτηριακού αποθέματος με την χρήση των ταρατσών ως καταστήματα εστίασης/ αναψυχής, προσφέροντας σημαντικές εμπειρίες όχι μόνο στους επισκέπτες της περιοχής και τους τουρίστες αλλά και στους κατοίκους της Αθήνας και των ευρύτερων περιοχών. Μια περίπτωση που αξιοποιεί με πρωτοποριακό τρόπο την θέα προς την Ακρόπολη και το ύψος του κτηρίου είναι αυτό με τα τρία πρόσωπα στις κοινόχρηστες οδούς Αθηνάς, Ευριπίδου και Αρμοδίου, ιδιοκτησίας του Μπάγκκειου Ιδρύματος. Η ταρατσα ενοικιάζεται ως χώρος εστίασης και έξυπνα ακολουθεί την τάση των καταναλωτών να επιλέγουν roof café-bar. Το Ίδρυμα και ο μισθωτής επένδυσαν στο ακίνητο που βρίσκεται σε αυτό το προνομιακό σημείο στο κέντρο της Αθήνας και πρόσθεσαν έναν ακόμη πόλο έλξης στην περιοχή – ένα μοντέρνο κατάστημα εστίασης - αναβαθμίζοντας της ευρύτερης γειτονιάς της Βαρβακείου Αγοράς.

Άλλο χαρακτηριστικό της περιοχής μελέτης είναι μετατροπή υφιασμένων κτηρίων και τμημάτων κτηρίων σε ξενοδοχεία και καταλύματα Air BnB καταλυμάτων. Πολυόροφα κτήρια

που είχα αρχικά κατασκευαστεί και λειτουργήσει ως κτήρια γραφείων έχουν μετατραπεί σε ξενοδοχεία. Ταυτόχρονα, η δυνατότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης με καθεστώς Air BnB έχει διευκολύνει την τουριστική εκμετάλλευση μεμονωμένων ιδιοκτησιών, που δεν φιλοξενούσαν κάποια χρήση, αναβαθμίζοντας περαιτέρω την περιοχή. Αυτό με τη σειρά του βοηθά στην ασφάλεια της περιοχής γιατί αυξάνεται το πλήθος των χρηστών στους κοινόχρηστους χώρους. Ακολούθως, τα καταστήματα της περιοχής έχουν περισσότερη ζήτηση. Έτσι, λειτουργεί ο κύκλος αναβάθμισης της περιοχής και της οικονομίας της.

Η Βαρβάκειος Δημοτική Αγορά εξακολουθεί να αποτελεί σημαντικό πόλο της περιοχής, όπως συμβαίνει από το έτος λειτουργίας της, το 1886. Καθημερινά εξυπηρετεί πολλούς καταναλωτές και συμβάλλει στην διατήρηση του εμπορικού χαρακτήρα της περιοχής. Παρόλο που δεν γίνονται ριζικές αλλαγές σε αυτό το ΟΤ, διατηρείται το παραδοσιακό στοιχείο που χαρακτηρίζει την περιοχή εδώ και τόσες δεκαετίες. Παραμένει καλά συντηρημένο ώστε να διατηρείται η αρχική μορφή του κτηρίου.

Το ΟΤ της πλατείας απέναντι από την Βαρβάκειο Αγορά περιμετρικά γνωρίζει αναβάθμιση αλλά στο κύριο μέρος της, αυτό που είναι υπερυψωμένο, υπάρχουν στοιχεία παρακμής. Για παράδειγμα, το κτήριο της «Αθηναϊκής Αγοράς» βρίσκεται σε εγκατάλειψη και το μικρό κτήριο της Δημοτικής Αστυνομίας είναι συχνά κλειστό. Πάνω στην πλατεία δεν υπάρχει σημείο ενδιαφέροντος ώστε να ελκύονται οι περαστικοί. Έτσι, ένας ελεύθερος, ανοικτός και κοινόχρηστος χώρος δεν αξιοποιείται πλήρως. Παρόλο που όπως έδειξε το τρισδιάστατο μοντέλο δεν έχει θέα προς την Ακρόπολη το συγκεκριμένο ΟΤ, παραμένει ένας ελεύθερος, ανοικτός κοινόχρηστος χώρος με σημαντικές δυνατότητες αναβάθμισης και ενίσχυσης της αξίας του δημοσίου χώρου. Το γεγονός ότι υπάρχουν ήδη υποδομές – τα δυο δημοτικά κτήρια – καθιστούν ευκολότερη την βελτίωση της εικόνας της περιοχής.

Επιπρόσθετα η λειτουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης, στην πλατεία, διευκολύνει την πρόσβαση στην περιοχή μελέτης και την ευρύτερη περιοχή, αποσυμφωνώντας τους γύρω δρόμους από την παρά τη όδο ή την παράνομη στάθμευση, δίνοντας παράλληλα την δυνατότητα καλύτερης διαχείρισης και εκμετάλλευσης του δημόσιου χώρου.

Η παραπάνω ανάλυση της περιοχής μελέτης εντάσσεται στο πλαίσιο ενός Συστήματος Διαχείρισης Γης όπου, συνδυάζονται πολυεπίπεδες και πολυδιάστατες πληροφορίες και δεδομένα σχετικά με τον χώρο, το πολεοδομικό καθεστώς και τις χρήσεις γης, τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και περιορισμούς, το καθεστώς προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, παρέχοντας την δυνατότητα για ολοκληρωμένη αξιολόγηση της περιοχής και του τρόπου λειτουργίας της.

7.2 Προτάσεις για περαιτέρω έρευνα

Σε συνέχεια της παρούσας εργασίας θα μπορούσαν να δοθούν προεκτάσεις προς αρκετές κατευθύνσεις σχετικά με το Σύστημα Διαχείρισης Γης (LAS) στην περιοχή πλησίον της Βαρβακείου Αγοράς. Το θέμα των φορέων που μπορούν να ενταχθούν σε ένα LAS είναι από μόνο του μια ερευνητική προέκταση για να γίνει πιο εμπλουτισμένο. Ταυτόχρονα, μπορούν να αναπτυχθούν τα προαναφερόμενα μέρη του LAS.

Μια ιδέα είναι να αναπτυχθεί περισσότερο το θέμα προς το οικονομικό τμήμα σε σχέση με τις εμπορικές αξίες των ακινήτων της περιοχής μελέτης. Θα ήταν ιδιαίτερα ενδιαφέρον να συγκεντρωθούν στοιχεία που να δείχνουν τις διαχρονικές τάσεις στις τιμές των αγοραπωλησιών. Μια πηγή πληροφόρησης είναι τα Σ.Ε. Θα γινόταν συσχέτιση των αξιών του νομίσματος με το οποίο έγινε η συναλλαγή σε σχέση με την σημερινή αξία του νομίσματος. Τελικά, θα εξαχθούν συμπεράσματα για αξία της περιοχής μελέτης με διαχρονικές μεταβολές.

Άλλη κατεύθυνση στην έρευνα θα μπορούσε να είναι η εστίαση στην καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης των νεοκλασικών κτηρίων της περιοχής – είτε αυτά έχουν κηρυχθεί διατηρητέα από κάποιον θεσμικό φορέα είτε όχι. Η ταξινόμηση των κτηρίων ανάλογα με τον βαθμό διατήρησής – συντήρησής τους σχετικά με τα δομικά μέρη του κτίσματος και τις αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες του κάθε κτηρίου.

Βιβλιογραφία

1. Γιοχάλας, Θ. και Καφετζάκη, Τ., 2021. *Αθήνα: Ιχνηλατώντας την πόλη με οδηγό την ιστορία και τη λογοτεχνία*, Αθήνα: Εκδόσεις Εστία (Αρχική έκδοση 2012)
2. Κατσουλάκος, Θ., κ.ά., *Ιστορία: Στα αρχαία χρόνια Δ' Δημοτικού*, Αθήνα: Εκδόσεις Ινστιτούτο Τεχνολογίας Υπολογιστών και Εκδόσεων «Διόφαντος»
3. Αφεντάκειο Ίδρυμα Κιμώλου, Γεώργιος Οικονόμου Αφεντάκης. [Online] Διαθέσιμο στη:
<https://www.afentakeio.gr/%ce%b2%ce%b9%ce%bf%ce%b3%cf%81%ce%b1%cf%86%ce%af%ce%b1/> [Ανακτήθηκε 9 Αυγούστου 2024]
4. Καράτζιου, Ν., 2024. Διατηρητέα κτήρια: Μια νέα πρόταση για τη διάσωση και την αξιοποίησή τους. [Online] Διαθέσιμο στη: <https://www.lifo.gr/stiles/optiki-gonia/diatiritea-ktiria-mia-nea-protasi-gia-ti-diasosi-kai-tin-axiopoisi-toys> [Ανακτήθηκε 14 Μαΐου 2024]
5. LiFO, 2022. Η ανακαινισμένη Βαρβάκειος εγκαινιάστηκε - Το πριν και το μετά, [Online] Διαθέσιμο στη: <https://www.lifo.gr/now/athens/i-anakainismeni-barbakeios-egkainiastike-prin-kai-tora> [Ανακτήθηκε 14 Μαΐου 2024]
6. Κατσουλάκος, Θ., Κοκκορού-Αλευρά, Γ. και Σκουλάτος, Β., *Αρχαία Ιστορία Α' Γυμνασίου*, Αθήνα: Εκδόσεις Ινστιτούτο Τεχνολογίας Υπολογιστών και Εκδόσεων «Διόφαντος»
7. Πανταζόπουλος, Γ., 2024, «Μας πολιορκούν, αλλά ούτε το Δίπορτο θα κλείσει, ούτε το κτίριο πουλήθηκε», [Online] Διαθέσιμο στη: <https://www.lifo.gr/stiles/optiki-gonia/mas-poliorkoyn-alla-oyte-diporto-tha-kleisei-oyte-ktirio-poylithike> [Ανακτήθηκε 14 Μαΐου 2024]
8. Συλλογή Κώστα Μπίρη, [Online] Διαθέσιμο στη: https://www.benaki.org//index.php?option=com_collections&view=collection&id=75&lang=el [Ανακτήθηκε 14 Μαΐου 2024]
9. Μπαζώνη, Α., 2021, Τι ξέρουμε για τη ρωμαϊκή εποχή στην Αθήνα; Μια ξενάγηση στη Ρωμαϊκή Αγορά, [Online] Διαθέσιμο στη: <https://www.lifo.gr/culture/arxaiologia/ti-xeroyme-gia-ti-romaiki-epohi-stin-athina-mia-xenagisi-sti-romaiki-agora> [Ανακτήθηκε 30 Ιουλίου 2024]

10. Σαρηγιάννης, Γ., 2010. Τα ρυθμιστικά σχέδια Αθηνών και οι μεταβολές των πλαισίων τους [Online] Διαθέσιμο στη: <https://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%B5%CF%82/%CF%84%CE%B1-%CF%81%CF%85%CE%B8%CE%BC%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CF%83%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%B1-%CE%B1%CE%B8%CE%B7%CE%BD%CF%8E%CE%BD-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%BF%CE%B9-%CE%BC%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B2%CE%BF%CE%BB%CE%AD%CF%82-%CF%84%CF%89%CE%BD-%CF%80%CE%BB%CE%B1%CE%B9%CF%83%CE%AF%CF%89%CE%BD-%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%82-id3464> [Ανακτήθηκε 14 Μαΐου 2024]
11. Υπουργείο Πολιτισμού, Χρονολόγιο, [Online] Διαθέσιμο στη: <https://www.culture.gov.gr/anaskafes/pdfs/TIMELINE.pdf> [Ανακτήθηκε 24 Ιουλίου 2024]
12. Σκιαδάς, Ε., 2018, Οι συνοικίες των Αθηνών. Αθήνα: Εκδόσεις Μένανδρος
13. Περπερίδου, Γ., 2022. Κτηματολόγιο. Παραδόσεις μαθήματος στο Τμήμα Μηχανικών Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής.
14. Κάτσιος, Ι. και Περπερίδου, Γ. 2023. Συστήματα Κτηματολογίου, Πολεοδομίας και Δικτύων Υποδομής. Παραδόσεις μαθήματος στο Τμήμα Μηχανικών Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής.
15. Κάτσιος, Ι. και Περπερίδου, Γ. 2022. Εφαρμογές Κτηματολογίου και Συστήματα Πληροφοριών Γης. Παραδόσεις μαθήματος στο Τμήμα Μηχανικών Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής.
16. Γκουριώτη, Π. κ.ά., 2024. *Εμπορικό Τρίγωνο της πόλεως των Αθηνών Βαρβάκειος Αγορά*. Προπτυχιακή εργασία. Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής.
17. Καλλιβρετάκης, Λ., 2015. Σχεδιάζοντας την Αθήνα τον 19^ο αιώνα [Online] Διαθέσιμο στη: <https://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CF%83%CF%87%CE%B5%CE%B4%CE%B9%CE%AC%CE%B6%CE%BF%CE%BD%CF%84%CE>

Φωτεινή Μπαλτσαβιά Διπλωματική εργασία

[%B1%CF%82-%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B1%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CE%BD-19%CE%BF-%CE%B1%CE%B9%CF%8E%CE%BD%CE%B1/](#)

[Ανακτήθηκε 7 Οκτωβρίου 2024]