



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ | ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ & ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ**

Διπλωματική Εργασία

**ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ : Η ΙΔΕΑ ΤΗΣ ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΕ
ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΟΥΣ ΣΤΟΧΟΥΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**

Συγγραφέας

ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ ΤΣΙΜΠΙΔΗ

A.M. : 18391080

Επιβλέπουσα καθηγήτρια :

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΑΚΗ

Αθήνα, Μάρτιος 2025



**UNIVERSITY OF WEST ATTICA | SCHOOL OF ENGINEERING
DEPARTMENT OF SURVEYING & GEOINFORMATICS ENGINEERING**

Diploma Thesis

**VOTANIKOS :THE IDEA OF DOUBLE REGENERATION
COMBINED WITH THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT
GOALS FOR HIGHLIGHTING THE POTENTIAL OF THE AREA**

Student :

STAVROULA TSIMPIDI

Registration Number: 18391080

Supervisor:

KATERINA CHRISTOFORAKI

Athens, March 2025



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ | ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ & ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ**

**ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ : Η ΙΔΕΑ ΤΗΣ ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΟΥΣ
ΣΤΟΧΟΥΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΧΗΣ**

Μέλη Εξεταστικής Επιτροπής συμπεριλαμβανομένου και του Εισηγητή

Η διπλωματική εργασία εξετάστηκε επιτυχώς από την κάτωθι Εξεταστική Επιτροπή:

A/a	ΟΝΟΜΑ ΕΠΩΝΥΜΟ	ΒΑΘΜΙΔΑ/ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ
	ΑΙΚ. ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΑΚΗ	ΕΝΤ. ΔΙΔΑΣΚΟΥΣΑ ΣΧΟΛΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΕΜΠ	
	Π. ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ	ΕΠΙΚΟΥΡΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ	
	Δ. ΠΕΡΠΕΡΙΔΟΥ	ΕΠΙΚΟΥΡΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ	

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η κάτωθι υπογεγραμμένη Τσιμπίδη Σταυρούλα του Χρήστου, με αριθμό μητρώου 18391080 φοιτήτρια του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής της Σχολής Μηχανικών του Τμήματος Μηχανικών Τοπογραφίας & 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

ΤΣΙΜΠΙΔΗ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ



* **Ονοματεπώνυμο /Ιδιότητα**
(Υπογραφή)

Ψηφιακή Υπογραφή Επιβλέποντα

Ευχαριστίες

Με την ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους συνέβαλαν στην εκπόνηση της.

Αρχικά, θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια μου, Αικατερίνη Χριστοφοράκη, για την υποστήριξη και την υπομονή της, καθ' όλη την διάρκεια της εργασίας μου.

Επίσης, ευχαριστώ τους καθηγητές του Τμήματος, Π. Παπαντωνίου και Δ. Περπερίδου, για την υποστήριξη της εξεταστικής διαδικασίας της εν λόγω διπλωματικής εργασίας, ως μέλη της τριμελούς εξεταστικής επιτροπής.

Ακόμα, θα ήθελα να πω ένα ευχαριστώ στον Διονύση Βλάχο, για την στήριξη του και την συνεργασία μας, τα τελευταία χρόνια, καθώς και για την προθυμία του να επισκεφτούμε μαζί την περιοχή του Βοτανικού λόγω της κατάστασης που επικρατεί, για την επιτόπια αυτοψία.

Ευχαριστώ ιδιαίτερα τον Νίκο, ένα από τα πιο κοντινά μου άτομα για την στήριξη και την υπομονή, καθώς και για την ενθάρρυνση που μου δίνει για να πάω παρακάτω.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου, που είναι πάντα δίπλα μου και με στηρίζει, με κάθε τρόπο καθ' όλη την διάρκεια των σπουδών μου.

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει την ιδέα της Διπλής Ανάπλασης του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, εστιάζοντας στον τρόπο με τον οποίο η προτεινόμενη αναβάθμιση των περιοχών αυτών μπορεί να συνδυαστεί με την επίτευξη των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ). Η Διπλή Ανάπλαση αποτελεί ένα φιλόδοξο πολεοδομικό έργο που αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου αθλητικού, επιχειρηματικού και "πράσινου" πόλου στον Βοτανικό, παράλληλα με την απομάκρυνση των αθλητικών εγκαταστάσεων από την ιστορική έδρα στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας και την ανάπλαση του χώρου με έμφαση στη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος.

Μέσα από την ανάλυση της σημερινής κατάστασης του Βοτανικού και των θεσμοθετημένων παρεμβάσεων που πρόκειται να υλοποιηθούν στα πλαίσια της Διπλής Ανάπλασης, η εργασία διερευνά το κατά πόσο οι προτεινόμενες παρεμβάσεις μπορούν να συμβάλουν στην βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην αναβάθμιση της περιοχής του Βοτανικού, όπου από μια ιστορικά βιομηχανική περιοχή, μεταμορφώνεται σε έναν νέο υπερτοπικό πόλο αθλητισμού, αναψυχής και προσέλκυσης κοινού και επενδύσεων, με την ταυτόχρονη υλοποίηση των επιπλέον υποδομών που είναι απαραίτητες για την ομαλή ενσωμάτωση στον αναπτυξιακό σχεδιασμό της πόλης.

Τα συμπεράσματα της μελέτης τονίζουν τον ρόλο της πολεοδομικής παρέμβασης στην ανάπλαση μιας υποβαθμισμένης περιοχής, σε συνδυασμό με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης, οδηγώντας στη μακροπρόθεσμη περιβαλλοντική και κοινωνική βιωσιμότητα του έργου. Έτσι, η εργασία αναδεικνύει την ιδέα της Διπλής Ανάπλασης ως ένα σημαντικό έργο με προοπτικές θετικής συμβολής στην ανάπτυξη της Αθήνας, εφόσον υλοποιηθούν οι προτεινόμενες παρεμβάσεις ακολουθώντας τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Λέξεις - κλειδιά : Βοτανικός, Διπλή Ανάπλαση, Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης

Abstract

This thesis examines the idea of the Double Redevelopment of Votanikos and Alexandra Avenue, focusing on how the proposed upgrade of these areas can be combined with the achievement of the Sustainable Development Goals (SDGs). The Double Redevelopment is an ambitious urban development project that aims to create a modern sports, business and "green" hub in Votanikos, while removing the sports facilities from the historical headquarters on Alexandra Avenue and redeveloping the area with an emphasis on improving the urban environment.

Through the analysis of the current state of Votanikos and the institutionalized interventions that are to be implemented within the framework of the Double Redevelopment, the thesis investigates whether the proposed interventions can contribute to sustainable urban development. Particular emphasis is placed on the upgrading of the Votanikos area, where, from a historically industrial area, it is transformed into a new supra-local sports, recreation and public and investment attraction pole, with the simultaneous implementation of the additional infrastructures necessary for its smooth integration into the city's development planning.

The conclusions of the study emphasize the role of urban planning intervention in the regeneration of a degraded area, in combination with the Sustainable Development Goals, leading to the long-term environmental and social sustainability of the project. Thus, the work highlights the idea of the Double Regeneration as an important project with prospects for a positive contribution to the development of Athens, provided that the proposed interventions are implemented following the principles of sustainable development.

Key - words : Votanikos, Double Regeneration, Sustainable Development Goals

Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	3
Ευχαριστίες.....	4
Περίληψη.....	5
Abstract	6
Κατάλογος εικόνων	9
Κεφάλαιο 1 : Εισαγωγικά στοιχεία	10
1.1 Εισαγωγή.....	10
1.2 Μεθοδολογία.....	13
1.3 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης.....	16
1.4 Στόχος 11 : Βιώσιμες πόλεις και κοινότητες.....	18
Κεφάλαιο 2 : Βοτανικός και η ευρύτερη περιοχή	19
2.1 Θέση στο λεκανοπέδιο	19
2.2 Ιστορικά στοιχεία	20
2.3 Χρήσεις γης.....	22
Κεφάλαιο 3 : Σημερινή κατάσταση.....	25
3.1 Χρήσεις.....	25
3.2 Οδικό δίκτυο.....	28
3.3 Απουσία αστικού σχεδιασμού.....	30
Κεφάλαιο 4 : SWOT Analysis.....	33
ΠΙΝΑΚΑΣ SWOT ANALYSIS	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Κεφάλαιο 5 : Διπλή Ανάπλαση	35
5.1 Ανάπλαση Βοτανικού.....	36
5.2 Πράσινο.....	38
5.3 Ανάπλαση περιοχής.....	39
5.4 Επιπλέον υποδομές.....	40
5.5 Συγκοινωνία	40
5.6 Επιπλέον ιδιωτικά έργα	41
Κεφάλαιο 6 : Ανάπλαση Λεωφόρου Αλεξάνδρας.....	44
6.1 Σημερινή κατάσταση.....	44
6.2 Πράσινο.....	45
6.3 Συγκοινωνία	45
6.4 Χώροι στάθμευσης.....	45
6.5 Ανάπλαση περιοχής.....	46
Κεφάλαιο 7 : Σύνδεση Διπλής Ανάπλασης με την περιοχή μελέτης	47
7.1 Αλλαγές στην υφιστάμενη κατάσταση.....	47

7.2 Ευκαιρίες.....	49
7.3 Κίνδυνοι	50
7.4 Ευκαιρίες για την ευρύτερη περιοχή	51
Κεφάλαιο 8 : Σύνδεση Διπλής Ανάπλασης με Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης.....	52
Στόχος 1 : Μηδενική φτώχεια	52
Στόχος 3 : Καλή υγεία και ευημερία	53
Στόχος 6 : Καθαρό νερό και αποχέτευση	53
Στόχος 7 : Φτηνή και καθαρή ενέργεια	54
Στόχος 9 : Βιομηχανία, καινοτομία και υποδομές.....	54
Στόχος 11 : Βιώσιμες πόλεις και κοινότητες.....	55
Κεφάλαιο 9 : Συμπεράσματα.....	55
Βιβλιογραφία.....	58

Κατάλογος εικόνων

Εικόνα 1 : Οι 17 Στόχοι της Βιώσιμης Ανάπτυξης Πηγή : https://gsco.gov.gr/sdgs/	18
Εικόνα 2 : Απόσπασμα χάρτη της περιοχής του Βοτανικού Πηγή : Googlemaps	20
Εικόνα 3 : Χρήσεις γης σύμφωνα με το ΦΕΚ Πηγή : E-ropoleodomia (Φ.Ε.Κ. 1049/Δ/30-11-1995).....	23
Εικόνα 4 : Χρήσεις γης περιοχής μελέτης Πηγή : Δήμος Αθηναίων	24
Εικόνα 5 : Εκκλησιάκι Αγίας Τριάδας στην διασταύρωση των οδών Αγίας Άννης & Ορφέως Πηγή : Ιδία λήψη.....	25
Εικόνα 6 : Εκκλησία Αγίου Πολυκάρπου Πηγή : Ιδία λήψη	25
Εικόνα 7 : Εγκαταλελειμμένο εκκλησιάκι Πηγή : Ιδία λήψη.....	25
Εικόνα 8 - Εικόνα 9 : Μεταφορικές εταιρείες.....	27
Εικόνα 10 : Το μοναδικό καφέ που υπάρχει στην περιοχή του Βοτανικού Πηγή : Ιδία λήψη	27
Εικόνα 11 : Πινακίδα πρώην δομής μεταναστών Πηγή : Ιδία λήψη.....	27
Εικόνα 12 - Εικόνα 13 : Βυρσοδευείο Πηγή : Ιδία λήψη	27
Εικόνα 14 : Ιδιωτικός χώρος πάρκινγκ Πηγή : Ιδία λήψη.....	28
Εικόνα 15 : Εργοστάσιο επεξεργασίας μετάλλων Πηγή : Ιδία λήψη	28
Εικόνα 16 : Παζάρια ρακοσυλλεκτών Πηγή : Ιδία λήψη.....	28
Εικόνα 17 : Μικρό πλάτος δρόμου Πηγή : Ιδία λήψη.....	29
Εικόνα 18 : Κακή κατάσταση οδοστρώματος Πηγή : Ιδία λήψη.....	29
Εικόνα 19 : Κακή κατάσταση οδοστρώματος Πηγή : Ιδία λήψη.....	29
Εικόνα 20 - Εικόνα 21 : Κενά κτίρια χωρίς κάποια συγκεκριμένη χρήση Πηγή : Ιδία λήψη.	32
Εικόνα 22 : Εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις εργοστασίων Πηγή : Ιδία λήψη.....	32
Εικόνα 23 : Κενά κελύφη κτιρίων Πηγή : Ιδία λήψη.....	32
Εικόνα 24 : Εναπόθεση απορριμμάτων σε κενά οικόπεδα Πηγή : Ιδία λήψη.....	33
Εικόνα 25 : Χάρτης περιοχής μελέτης με τα έργα γύρω από το γήπεδο και τα κοντινά σημεία ενδιαφέροντος	36
Εικόνα 26 : Σχέδιο ανάπλασης Βοτανικού σύμφωνα με τον Ν. 3481/2006 Πηγή : Δήμος Αθηναίων.....	37
Εικόνα 27 : Σχέδιο ανάπλασης Βοτανικού σύμφωνα με τον Ν. 3983/2011 Πηγή : Δήμος Αθηναίων.....	37
Εικόνα 28 : Μακέτα του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού.....	39
Εικόνα 29 : Μακέτα του Votanikos Business Park Πηγή : Dimand	42
Εικόνα 30 : Μακέτα του νέου Αρχαιολογικού Μουσείου στην Ακαδημία Πλάτωνος	43
Εικόνα 31 : Μακέτα του νέου σταθμού των ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα	43
Εικόνα 32 : Νέο επιχειρηματικό πάρκο στον Δήμο Φυλής Πηγή :.....	44
Εικόνα 33 : Χρήσεις γης περιοχής μελέτης στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας Πηγή : Δήμος Αθηναίων.....	45
Εικόνα 34 : Σχέδιο ανάπλασης Λεωφόρου Αλεξάνδρας σύμφωνα με τον Ν. 3481/2006 Πηγή : Δήμος Αθηναίων	47
Εικόνα 35 : Σχέδιο ανάπλασης Λεωφόρου Αλεξάνδρας σύμφωνα με τον Ν. 3983/2011 Πηγή : Δήμος Αθηναίων	47
Εικόνα 36 - Εικόνα 37 : Σημερινή κατάσταση στο οικόπεδο ανέγερσης του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού	48

Κεφάλαιο 1 : Εισαγωγικά στοιχεία

1.1 Εισαγωγή

Σύμφωνα με διάφορα φαινόμενα που συμβαίνουν σε όλο τον κόσμο αλλά και πιο ειδικά στην Ευρώπη αλλά και κατ' επέκταση στην Ελλάδα του σήμερα μας δίνουν αφορμή για να τα αναλύσουμε και να δούμε τι είναι αυτό που τα προκαλεί και τι πρέπει να κάνουμε για να τα λύσουμε. Πιο συγκεκριμένα προβλήματα όπως η κλιματική αλλαγή, το φαινόμενο της αστικής θερμικής νησίδας με την απότομη αύξηση της θερμοκρασίας, η άνοδος της στάθμης της θάλασσας που ενώ γίνεται σε σταδιακό ρυθμό, δεν παύει να αποτελεί πρόβλημα για τα επόμενα 100 χρόνια και η ρύπανση του αέρα από διάφορους ανθρωπογενείς παράγοντες επηρεάζουν την ανθρωπότητα σε μεγάλο βαθμό με αποτέλεσμα την μείωση της παγκόσμιας βιωσιμότητας.

Λόγω των παραπάνω προβλημάτων που αναφέραμε τα οποία είναι τα πιο σημαντικά και τα πιο πολυσυζητημένα σε γενικό πλαίσιο υπάρχουν διάφορα προγράμματα δράσης τα οποία θεσπίζονται τόσο από διεθνείς οργανισμούς με την συμμετοχή αυξημένου αριθμού κρατών μελών, όσο και από την Ευρωπαϊκή Ένωση για την επίλυση τους. Ένα ολοκληρωμένο παγκόσμιο πρόγραμμα δράσης για την βιώσιμη ανάπτυξη είναι η Agenda 2021, η οποία θεσπίστηκε από τον Οργανισμό Ηνωμένων Εθνών, το 1992 και είχε ως στόχους το περιβάλλον και την ανάπτυξη. Πιο συγκεκριμένα η Agenda 2021 ομαδοποιείται σε 4 ενότητες οι οποίες είναι :

- ✚ Ενότητα 1 : Κοινωνικές και οικονομικές διαστάσεις που έχουν σκοπό την καταπολέμηση της φτώχειας, την αλλαγή των καταναλωτικών προτύπων, την προώθηση της υγείας και έναν πιο βιώσιμο πληθυσμό.
- ✚ Ενότητα 2 : Διατήρηση και διαχείριση των πόρων για την βιώσιμη ανάπτυξη με στόχο την προστασία της ατμόσφαιρας, την καταπολέμηση της αποψίλωσης των δασών, τον έλεγχο της ρύπανσης και των ραδιενεργών αποβλήτων ως σημαντικό αποτέλεσμα την διατήρηση της βιοποικιλότητας.
- ✚ Ενότητα 3 : Ενίσχυση του ρόλου των μεγάλων ομάδων στις οποίες περιλαμβάνονται τα παιδιά, οι νέοι, οι γυναίκες, οι μη κυβερνητικές οργανώσεις (ΜΚΟ), αλλά και οι τοπικές αρχές, οι επιχειρήσεις, η βιομηχανία με τους εργαζόμενους και ο γενικότερα ο αυτόχθονος πληθυσμός.
- ✚ Ενότητα 4 : Τα μέσα υλοποίησης που θα χρειαστούν είναι η επιστήμη, η τεχνολογία, τα διεθνή ιδρύματα εκπαίδευσης καθώς και οι χρηματοοικονομικοί μηχανισμοί.

Το 2015, με την Συμφωνία των Παρισίων των Ηνωμένων Εθνών, η Agenda 2021 εξελίχθηκε σε επίπεδο στόχων στην Agenda 2030 με την οποία θα ασχοληθούμε και θα αναλύσουμε περισσότερο στο πλαίσιο της διπλωματικής εργασίας αφού συνδέονται άμεσα οι αρχές για το περιβάλλον και την ανάπτυξη με τους στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης έχοντας ως κυρίαρχες έννοιες τον άνθρωπο, τον πλανήτη, την ευημερία, την ειρήνη και την εταιρική σχέση.

Η κλιματική αλλαγή και η υποβάθμιση του περιβάλλοντος αποτελούν απειλές τόσο για την Ευρώπη όσο και για ολόκληρο τον κόσμο, έτσι το 2019, με στόχο την υιοθέτηση και υλοποίηση των όσων συμφωνήθηκαν στην Συμφωνία των Παρισίων και για την επίτευξη του στόχου, η Ευρωπαϊκή Ένωση για να συμβάλει σε όλο αυτό, εκπόνησε την στρατηγική για την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, η οποία έχει σκοπό να δημιουργήσουν μια Ευρωπαϊκή Ένωση πιο σύγχρονη και αποδοτική ως προς την χρήση των πόρων και με μια πιο ανταγωνιστική οικονομία. Οι στόχοι της Πράσινης Συμφωνίας είναι να μηδενιστούν οι εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου μέχρι το 2050, να γίνει ανάπτυξη της οικονομίας, η οποία θα είναι αποσυνδεδεμένη από την χρήση των πόρων και το πιο σημαντικό είναι κανένας άνθρωπος και καμία περιφέρεια δεν πρέπει να μένουν στο περιθώριο. Η Πράσινη Συμφωνία θεωρήθηκε σαν σανίδα σωτηρίας για την πανδημία COVID-19 και επηρέασε σε αρκετά μεγάλο βαθμό την Ευρώπη, και έτσι η Ευρωπαϊκή επιτροπή πρότεινε μια σειρά στρατηγικών για το κλίμα, την ενέργεια, τις μεταφορές και την φορολογία με σκοπό την επίτευξη του κλιματικού στόχου για μείωση των καθαρών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά τουλάχιστον 55% μέχρι το 2030, που αποτέλεσε την δέσμη μέτρων του Fit For 55.

Οι βασικοί στόχοι που υποστηρίζει η Πράσινη Συμφωνία είναι η Ευρώπη να γίνει η πρώτη κλιματικά ουδέτερη ήπειρος στο κόσμο έως το 2050, να μειωθούν κατά τουλάχιστον 55% των καθαρών εκπομπών αερίου του θερμοκηπίου έως το 2030 σε σύγκριση με τα επίπεδα του 1990 και το σημαντικότερο ότι παραπάνω από 3 δισεκατομμύρια δέντρα θα φυτευτούν στην Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι το 2030. Σύμφωνα με τα παραπάνω, η Πράσινη Συμφωνία ωφελεί την Ευρώπη με στόχο να βελτιώσει την ευημερία και την υγεία των πολιτών και των μελλοντικών γενεών παρέχοντας καθαρό αέρα, καθαρό νερό, υγιές έδαφος και βιοποικιλότητα, ανακαινισμένα, ενεργειακά αποδοτικά κτίρια, υγιεινά και οικονομικά προσιτά τρόφιμα, περισσότερες δημόσιες συγκοινωνίες, καθαρότερη ενέργεια και πρωτοποριακή καθαρή τεχνολογική καινοτομία, προϊόντα με μεγαλύτερη διάρκεια ζωής που μπορούν να επισκευάζονται, να ανακυκλώνονται και να επαναχρησιμοποιούνται, θέσεις εργασίας ανθεκτικές στις μελλοντικές εξελίξεις και κατάρτιση σε δεξιότητες για τη μετάβαση, παγκοσμίως ανταγωνιστική και ανθεκτική βιομηχανία (*Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, 2021*).

Σε συνέχεια της Πράσινης Συμφωνίας, με σημαντικότερο στόχο την μείωση κατά τουλάχιστον 55% των καθαρών εκπομπών αερίου του θερμοκηπίου έως το 2030, έρχεται το 2021, η δέσμη Fit for 55 που αποτελεί ένα πακέτο αναθεωρημένων νόμων για το κλίμα και την ενέργεια. Η δέσμη Fit for 55, θέτει συγκεκριμένες στρατηγικές και συστήματα που θα βοηθήσουν στην μείωση των εκπομπών με πρωταρχικό το σύστημα εμπορίας των εκπομπών της Ευρωπαϊκής Ένωσης με αγορά ανθρακούχων εκπομπών που βασίζεται σε ένα σύστημα ανωτάτων ορίων και δικαιωμάτων για τις ενεργοβόρες βιομηχανίες, τον τομέα της ηλεκτροπαραγωγής, τις οδικές και αεροπορικές μεταφορές, τα κτίρια και τα καύσιμα. Πιο συγκεκριμένα για τα κτίρια και τις οδικές μεταφορές για να αντιμετωπιστούν οι κοινωνικές και διανεμητικές επιπτώσεις του νέου συστήματος εμπορίας εκπομπών, θεσπίστηκε το Κοινωνικό Ταμείο που επικεντρώνεται περισσότερο στο κλίμα με σκοπό την ενίσχυση μέτρων στήριξης και επενδύσεων προς όφελος των ευάλωτων νοικοκυριών, των πολύ μικρών

επιχειρήσεων και των χρηστών μεταφορών. Στις οδικές μεταφορές για να μειωθούν οι εκπομπές σε επίπεδο έως το 2030, γίνεται λόγος για τα πρότυπα εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα για τα αυτοκίνητα και τα ημιφορτηγά συμπεριλαμβανομένου του στόχου μείωσης στο 100% για τα καινούργια αυτοκίνητα και ημιφορτηγά μέχρι το 2035. Η χρήση βιώσιμων αεροπορικών καυσίμων αλλά και πιο οικολογικών καυσίμων στην ναυτιλία όπως ανανεώσιμα καύσιμα και καύσιμα χαμηλών ανθρακούχων εκπομπών, έχει σημαντική μείωση των εκπομπών των αερίων του θερμοκηπίου τόσο στα αεροσκάφη, όσο και στην ναυτιλία από την ενέργεια των πλοίων. Επίσης, η χρήση πιο οικολογικών καυσίμων στα πλοία, λόγω του ότι στον τομέα της ναυτιλίας γίνεται μεγάλη χρήση ορυκτών καυσίμων και αποτελεί πηγή αερίων θερμοκηπίου και επιβλαβών ρύπων. Για τους παραπάνω λόγους προβλέπεται η ενίσχυση υποδομών εναλλακτικών καυσίμων με την πρόσβαση των πολιτών και των επιχειρήσεων σε επαρκές δίκτυο υποδομών για επαναφόρτιση ή ανεφοδιασμό οδικών οχημάτων ή πλοίων με εναλλακτικά καύσιμα ή ακόμα η χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές κυριότερα στους τομείς των μεταφορών, των κτιρίων και της βιομηχανίας. Η ενεργειακή απόδοση συντελεί στην μείωση της τελικής κατανάλωσης σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπου τα κράτη-μέλη της έχουν αυξημένες ετήσιες υποχρεώσεις ως προς την εξοικονόμηση της ενέργειας και την μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων του δημόσιου τομέα τα οποία αποτελούν το 40% της και το 36% των άμεσων και έμμεσων εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου. Έτσι μέχρι το 2030, η δέσμη Fit for 55 αποσκοπεί σε πιο ενεργειακά αποδοτικότερα κτίρια και τα νέα κτίρια να κατασκευαστούν με μηδενικές εκπομπές και όσο για τα υφιστάμενα κτίρια να μετατραπούν σε κτίρια με μηδενικές εκπομπές μέχρι το 2050.

Σε συνδυασμό όσων έχουμε αναφέρει παραπάνω για να μπορέσουν να επιτευχθούν και να καταλήξουμε στον κύριο στόχο μας, το 2022, θεσπίστηκε ένας Μηχανισμός Δίκαιης Μετάβασης ο οποίος αποτελεί το βασικό εργαλείο για μια μετάβαση προς μια κλιματικά ουδέτερη οικονομία με δίκαιο τρόπο χωρίς να μείνει κανένας στο περιθώριο. Ο σκοπός του μηχανισμού είναι η αντιμετώπιση των κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων της μετάβασης με έμφαση στις περιφέρειες, τις βιομηχανίες και τους εργαζομένους. Η υλοποίηση της στήριξης γίνεται ανάλογα με τις προκλήσεις που έχει κάθε περιοχή, με τις ανάγκες και τους στόχους που πρέπει να πετύχει μέχρι το 2030. Έτσι θα δοθεί έμφαση σε περιφέρειες με την υψηλότερη ένταση άνθρακα και με τους περισσότερους εργαζομένους στον τομέα των ορυκτών καυσίμων. Οι εργαζόμενοι θα στηριχθούν με τη διευκόλυνση των ευκαιριών απασχόλησης σε νέους τομείς, με την παροχή ευκαιριών επανεπιδίκευσης, αλλά και με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κατοικιών τους και με επενδύσεις για την καταπολέμηση της ενεργειακής φτώχειας. Στα κράτη-μέλη και τις περιφέρειες με υψηλή εξάρτηση από ορυκτά καύσιμα και βιομηχανίες υψηλής έντασης άνθρακα θα γίνει μια μετάβαση με δραστηριότητες χαμηλών ανθρακούχων εκπομπών, οι οποίες θα είναι ανθεκτικές στην κλιματική αλλαγή, με επενδύσεις στις δημόσιες και βιώσιμες μεταφορές και σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, αλλά και με τη βελτίωση των ενεργειακών υποδομών και των δικτύων μεταφοράς.

Οι παραπάνω στρατηγικές του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών, έχουν όλες έναν συγκεκριμένο σκοπό, όπου η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει αρκετές από αυτές με πρωταρχικό στόχο, να έχει γίνει κλιματικά ουδέτερη έως το 2050. Έτσι για να γίνει

αυτό το 2015, η Ευρωπαϊκή Ένωση ενέκρινε ομόφωνα την Ατζέντα 2030, η οποία θεσπίστηκε από τα Ηνωμένα Έθνη, η οποία αποτελείται από 17 Στόχους για την Βιώσιμη Ανάπτυξη, οι οποίοι αποτελούν το κίνητρο για ένα κόσμο δικαιότερο, πιο ειρηνικό, με έναν πιο υγιή πλανήτη (*Αντόνιο Γκουτέρες, 2015*). Οι Στόχοι της Βιώσιμης Ανάπτυξης αποτελούν βασικό κεφάλαιο της συγκεκριμένης εργασίας, όπως θα αναλυθούν παρακάτω, σε συνδυασμό με το θέμα μας που είναι η Διπλή ανάπλαση του Βοτανικού, μιας περιοχής με βασικά προβλήματα ανάπτυξης τόσο σε θέμα υποδομών όσο και σε περιβαλλοντικής σημασίας κλίμακα. Σε συνδυασμό με τους στόχους που έχουν τεθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι το 2030, θα μπορέσουμε να αναλύσουμε την περιοχή σε πρωτογενή και δευτερογενή έρευνα, αλλά και να δούμε τι ευκαιρίες μπορούν να υπάρξουν τόσο για την ίδια την περιοχή όσο και για την ευρύτερη έκταση της.

1.2 Μεθοδολογία

Στην συγκεκριμένη διπλωματική εργασία θα ασχοληθούμε με την Διπλή Ανάπλαση του Βοτανικού, σε συνδυασμό με τους Στόχους της Βιώσιμης Ανάπτυξης και πως αυτοί μπορούν να συνεισφέρουν στην ανάπλαση μιας περιοχής, η οποία αποτελεί ένα υποβαθμισμένο και με απουσία σχεδιασμού αστικό τοπίο. Η Διπλή Ανάπλαση περιλαμβάνει την περιοχή του Βοτανικού, καθώς και την περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, στην συγκεκριμένη εργασία όμως, θα γίνει μεγαλύτερη εστίαση, στον Βοτανικό που αποτελεί μέχρι και σήμερα μια ανεκμετάλλευτη περιοχή, με αρκετές προοπτικές εξέλιξης και αναβάθμισης σε ένα νέο υπερτοπικό πόλο. Για την επίτευξη των στόχων της έρευνας με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, έγινε μια πολυεπίπεδη μεθοδολογική προσέγγιση του θέματος, η οποία περιλαμβάνει την αναζήτηση βιβλιογραφικών πηγών, την ανάλυση του θεσμικού και του νομοθετικού πλαισίου που αφορά την περιοχή της ανάπλασης, την πρωτογενή και την δευτερογενή έρευνα, την επιτόπια έρευνα, την διενέργεια συνεντεύξεων με εμπλεκόμενους με την ανάπλαση φορείς, καθώς και μια ανάλυση SWOT που παρουσιάζει πιο συγκεντρωτικά τις δυνατότητες, τις αδυναμίες, τις ευκαιρίες και τις απειλές για την περιοχή.

✚ Στο κεφάλαιο 1, στα εισαγωγικά στοιχεία, γίνεται μια παράθεση του θέματος που θα ασχοληθούμε στην συγκεκριμένη εργασία με μια ανάλυση των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης και γενικότερα μια αποδελτίωση των Ευρωπαϊκών στρατηγικών που έχουν θεσπιστεί για την επίτευξη τους, και πως γίνεται η σύνδεση με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης. Οι Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης συνδέονται με το βασικό θέμα της εργασίας και πιο συγκεκριμένα ο στόχος 11 που αποσκοπεί στις βιώσιμες πόλεις και κοινότητες. Η βιβλιογραφική έρευνα και η ανάλυση διαφορετικών πηγών, μας βοήθησαν στην παράθεση των στρατηγικών δράσης σχετικά με την βιώσιμη ανάπτυξη, τα οποία έχουν θεσπιστεί από τον Οργανισμό Ηνωμένων Εθνών και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με στόχο την υλοποίησή τους. Έτσι, τα προγράμματα δράσης που αναλύονται είναι η Agenda 2021 και οι 4 ενότητες στις οποίες ομαδοποιείται, η Πράσινη Συμφωνία, όπου η Agenda 2021 εξελίχθηκε στην Agenda 2030, σε επίπεδο στόχων με την σύνδεση του περιβάλλοντος και την ανάπτυξης με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης. Επίσης, είναι η δέσμη μέτρων Fit for 55 για την μείωση των καθαρών

εκπομπών αερίου του θερμοκηπίου κατά 55% μέχρι το 2030 και ο μηχανισμός δίκαιης μετάβασης, που αποτελεί βασικό εργαλείο για μια μετάβαση σε μια πιο κλιματικά ουδέτερη οικονομία, με την αντιμετώπιση των κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων. Οι στρατηγικές του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών έχουν συγκεκριμένο σκοπό, με πιο σημαντική την Agenda 2030, η οποία εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και αποτελείται από τους 17 Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης, τους οποίους αναλύσαμε, εστιάζοντας στον στόχο 11 όπου σχετίζεται σε σημαντικό βαθμό με την εργασία και αν θα μπορέσει να υλοποιηθεί στα πλαίσια της διπλής ανάπλασης. Η παραπάνω βιβλιογραφική έρευνα και οι πληροφορίες αντλήθηκαν από τον Οργανισμό Ηνωμένων Εθνών, την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο.

- ✚ Στο κεφάλαιο 2, μπαίνουμε στο βασικό θέμα της διπλωματικής εργασίας που είναι η περιοχή του Βοτανικού, αναλύοντας τα βασικά χαρακτηριστικά που είναι η θέση, τα ιστορικά στοιχεία, οι χρήσεις γης της περιοχής, όπου αυτά τα στοιχεία αντλήθηκαν από την δευτερογενή έρευνα που έγινε σε βιβλιογραφικές πηγές από δημοσιεύσεις, άρθρα, διατριβές, δίνοντας σημαντική προσοχή στην αξιολόγηση τους διότι πρέπει να διακρίνονται από ακρίβεια και εγκυρότητα. Για τις χρήσεις γης της περιοχής έγινε λεπτομερείς αναζήτηση για το τι ισχύει σήμερα στην πολεοδομία, στην γεωχωρική πύλη του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που περιλαμβάνει τις χρήσεις γης για διάφορες περιοχές, καθώς και μέσα από την νομοθεσία και τα σχετικά φύλλα της εφημερίδας της κυβέρνησης (Φ.Ε.Κ.) που έχουν εγκριθεί για την περιοχή του Βοτανικού και την ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα.
- ✚ Στο κεφάλαιο 3, έγινε αρχικά μια επιτόπια έρευνα - αυτοψία στην περιοχή μελέτης που βασίζεται σε πρωτογενή δεδομένα, έτσι ώστε να δούμε ποια είναι η σημερινή κατάσταση που επικρατεί στην περιοχή του Βοτανικού και να γίνει η πρώτη καταγραφή των χρήσεων γης που δραστηριοποιούνται ακόμα στην περιοχή. Έπειτα από την αυτοψία, διαπιστώθηκε η απουσία του αστικού σχεδιασμού που επικρατεί στην περιοχή με την απουσία πράσινων χώρων, την παρουσία αρκετών εγκαταλελειμμένων κτιρίων με αποτέλεσμα η περιοχή να έχει γεμίσει με κενά οικοπέδα ή οικοπέδα με την παρουσία μόνο των κελυφών των κτιρίων χωρίς καμία ουσιαστική χρήση. Επιπλέον γίνεται μια ανάλυση του οδικού δικτύου που υπάρχει στην περιοχή, το οποίο είναι αρκετά επιβαρυνόμενο λόγω των βαρέων οχημάτων που διασχίζουν καθημερινά την περιοχή, αφού φιλοξενούνται οι αντίστοιχες χρήσεις γης.
- ✚ Στο κεφάλαιο 4, δημιουργήθηκε ένα SWOT Analysis για την περιοχή μελέτης σχετικά με τις δυνατότητες, τις αδυναμίες, τις ευκαιρίες και τις απειλές που υπάρχουν στην περιοχή του Βοτανικού. Επίσης, θα γίνει η παρουσίαση του SWOT Analysis σε μορφή πίνακα για την καλύτερη παρουσίαση και κατανόηση των δυνατοτήτων και των απειλών της περιοχής.

- ✚ Στο κεφάλαιο 5, γίνεται μια εισαγωγή σχετικά με την ιδέα της Διπλής Ανάπλασης, που αναφέρεται στις περιοχές του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και τι πρόκειται να γίνει σε κάθε περιοχή. Το σχέδιο της ανάπλασης εστιάζει αρχικά στον Βοτανικό, που αναζητά την έννοια της αναβάθμισης ως μια περιοχή που αποτελεί ένα απομονωμένο αστικό τοπίο σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Έτσι, γίνεται μια ανάλυση στο τι περιλαμβάνει η ανάπλαση του Βοτανικού, τα έργα πρασίνου που πρόκειται να υλοποιηθούν σε σχέση με την αναλογία ποσοστού που υφίσταται για τους πράσινους χώρους σε κάθε πολεοδομική ενότητα. Οι υποδομές που θα πραγματοποιηθούν σε συνδυασμό με τα ήδη προγραμματισμένα έργα που θα γίνουν, καθώς και ο εκσυγχρονισμός της συγκοινωνίας και του υπάρχοντος οδικού δικτύου, αποτελούν σημαντικές αλλαγές για την ταυτόχρονη αναβάθμιση της περιοχής σε όλους τους τομείς.

- ✚ Στο κεφάλαιο 6, εστιάζουμε στην περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, η οποία περιλαμβάνεται στα σχέδια της Διπλής Ανάπλασης σε δεύτερο χρόνο, αφού κυρίαρχο ρόλο έχει αρχικά η ανάπλαση του Βοτανικού, έτσι ώστε στην συνέχεια να ξεκινήσει η ανάπλαση που έχει εγκριθεί και στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας. Έτσι, εξηγούμε την σημερινή κατάσταση που επικρατεί στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας και τις χρήσεις που φιλοξενούνται, καθώς αναφερόμαστε στους χώρους πρασίνου που βρίσκονται σε μικρό ποσοστό, λόγω του ότι αποτελεί μια αρκετά πυκνοδομημένη περιοχή. Η κεντρική τοποθεσία και το όριο του δακτυλίου που την διασχίζει δημιουργεί σημαντικό πρόβλημα στην κυκλοφορία της και έτσι αναλύουμε τα προβλήματα που υπάρχουν στην περιοχή, καθώς και τα μέσα συγκοινωνίας που την εξυπηρετούν. Επίσης, λόγω της έντονης κυκλοφορίας είναι μειωμένοι οι χώροι στάθμευσης με αποτέλεσμα το πρόβλημα της κυκλοφοριακής συμφόρησης, να γίνεται δυσμενέστερο. Λόγω των παραπάνω προβλημάτων που αναφέρουμε για την περιοχή, εστιάζουμε στο τι περιλαμβάνει η Διπλή Ανάπλαση για την περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και τις προοπτικές εξέλιξης για την αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής.

- ✚ Στο κεφάλαιο 7, γίνεται η σύνδεση της Διπλής Ανάπλασης με την περιοχή μελέτης του Βοτανικού σχετικά με τις αλλαγές που έχει να φέρει η διπλή ανάπλαση στην υφιστάμενη κατάσταση. Οι αλλαγές αυτές θα επηρεάσουν, τόσο στο κομμάτι των νέων υποδομών και των εγκαταστάσεων που θα υλοποιηθούν, όσο και τα επιπλέον έργα που πρόκειται να γίνουν και να συνεισφέρουν και αυτά στην αναβάθμιση και στην ανάδειξη του νέου υπερτοπικού πόλου που θα δημιουργηθεί. Οι νέες προοπτικές εξέλιξης που θα αποκτήσει η περιοχή, έχουν ευκαιρίες αλλά και κινδύνους για την περιοχή, όπου αναφέρονται αναλυτικά, καθώς και οι ευκαιρίες που θα υπάρξουν για την ευρύτερη περιοχή του Βοτανικού.

- ✚ Στο κεφάλαιο 8, γίνεται η σύνδεση της Διπλής Ανάπλασης με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης, με την ανάλυση των στόχων που ανταποκρίνονται στις προοπτικές της ανάπλασης στον Βοτανικό. Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο μας ενδιαφέρει να επικεντρωθούμε στους στόχους που επιτυγχάνονται σε κάποιο σημαντικό βαθμό, στα πλαίσια της διπλής ανάπλασης σύμφωνα με τις

παρεμβάσεις που πρόκειται να πραγματοποιηθούν στην περιοχή. Έτσι με την παραπάνω σύγκριση δημιουργήθηκε ένας πίνακας για την καλύτερη κατανόηση, που παραθέτει τις παρεμβάσεις που θα γίνουν σε σχέση με ποιούς στόχους από αυτούς που αναλύσαμε παραπάνω, εξυπηρετούν και ικανοποιούν τις συνθήκες που αναφέρει ο κάθε στόχος.

- ✚ Στο κεφάλαιο 9, καταλήγουμε στα συμπεράσματα της διπλωματικής εργασίας, ανακεφαλαιώνοντας τα βασικά σημεία της και πως αυτά βοήθησαν στην διαμόρφωση των προτάσεων που έχουν να γίνουν σχετικά με την Διπλή Ανάπλαση με κύριο στόχο την περιοχή του Βοτανικού, αλλά και στην συνέχεια, την περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Έτσι συνοψίζουμε, πως η Διπλή Ανάπλαση θα συνεισφέρει στην μετατροπή του Βοτανικού από την ιστορική βιομηχανική περιοχή, σε ένα υπερσύγχρονο πόλο προσέλκυσης επισκεπτών. Επίσης, πως σε συνδυασμό της Διπλής Ανάπλασης με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης μπορούν να επιτευχθούν στα πλαίσια των νέων συνθηκών που θα πρόκειται να γίνουν, καθώς και προτάσεις για καλύτερη σύνδεση.

1.3 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης

Οι 17 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης αποτελούν μια απόλυτη λίστα δράσεων μέχρι το 2030, με σκοπό την δημιουργία ενός καλύτερου κόσμου. Η διαμόρφωση τους έγινε μέσα από την συνεργασία των 193 κρατών-μελών, των ΜΚΟ (Μη Κυβερνητικές Οργανώσεις) και των ανθρώπων με παγκόσμιο στόχο αντιμετωπίζοντας τις προκλήσεις που αφορούν όλο τον κόσμο. Οι στόχοι που έχουν θεσπιστεί είναι συγκεκριμένα σχέδια δράσης με πρακτική εφαρμογή με σκοπό την αλλαγή, την χρηματοδότηση και την εξασφάλιση της συμμετοχής από το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού. Γενικότερα απευθύνονται σε νέους, σε ηλικιωμένους, σε μικρές και μεγάλες χώρες, σε κατοίκους αγροτικών περιοχών αλλά και μεγαλουπόλεων, δηλαδή σε ένα ευρύ κοινό, έτσι ώστε να μην αποκλείουν κανέναν. Ο σημαντικότερος από όλους τους στόχους είναι να δοθεί ένα τέλος στην απόλυτη φτώχεια, που αποτελεί ένα μεγάλο επίτευγμα των προηγούμενων στόχων οι οποίοι κατάφεραν να μειώσουν στο μισό από ότι είχε καθοριστεί από το έτος 2000 μέχρι και σήμερα. Έτσι, μετά από αυτή την μείωση, επόμενος στόχος είναι το τέλος κάθε μορφής φτώχειας παντού σε όλο το κόσμο μέχρι το 2030 και επιδιώκουν την εξασφάλιση οικονομικής ανάπτυξης με συμμετοχή του συνόλου του πληθυσμού και την προστασία του περιβάλλοντος για τις επόμενες γενιές (Ηνωμένα Έθνη, 2019). Οι στόχοι θα καταπολεμήσουν την κλιματική αλλαγή, ένα φαινόμενο που έχει παγκόσμια αλληλεπίδραση αφού έχει αρνητικές επιπτώσεις σε ολόκληρο τον πλανήτη. Ο κάθε στόχος λειτουργεί συμπληρωματικά για τους υπόλοιπους στόχους, έτσι ώστε κανένας να μην είναι πιο σημαντικός από τον άλλον, έχοντας όλοι την ίδια βαρύτητα σημαντικότητας. Η αλλαγή του επιχειρηματικού χάρτη αποτελεί βασικό κομμάτι των στόχων αφού μέχρι τώρα ο αποκλειστικός στόχος της οικονομικής ανάπτυξης ήταν μόνο το κέρδος. Από εδώ και πέρα, η μεταμόρφωση του τρόπου λειτουργίας της παγκόσμιας οικονομίας έχει σκοπό την μη παραβίαση των εργατικών δικαιωμάτων, αλλά και την μη πρόκληση της μόλυνσης του περιβάλλοντος. Οι Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης αποτελούν την Ατζέντα για την βιώσιμη ανάπτυξη που θεσπίστηκε από τα Ηνωμένα Έθνη το 2015 και είναι παγκόσμιου χαρακτήρα, γενικής εφαρμογής με

χρονοδιάγραμμα υλοποίησης έως το 2030, με ενσωμάτωση και των τριών διαστάσεων της κοινωνικής, της περιβαλλοντικής και της οικονομικής. Έτσι λόγω της παγκόσμιας διάστασης τους, για να έχουν μεγαλύτερη επιτυχία, θα πρέπει να είναι το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού ενημερωμένο σχετικά με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Οι Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης είναι 17 και έχουν θεσπιστεί για να αλλάξουμε τον κόσμο μας μέχρι το 2030 και είναι οι εξής :

- 1) Μηδενική φτώχεια
- 2) Μηδενική πείνα
- 3) Καλή υγεία και ευημερία
- 4) Ποιοτική εκπαίδευση
- 5) Ισότητα των φύλων
- 6) Καθαρό νερό και αποχέτευση
- 7) Φτηνή και καθαρή ενέργεια
- 8) Αξιοπρεπής εργασία και οικονομική ανάπτυξη
- 9) Βιομηχανία, καινοτομία και υποδομές
- 10) Λιγότερες ανισότητες
- 11) Βιώσιμες πόλεις και κοινότητες
- 12) Υπεύθυνη κατανάλωση και παραγωγή
- 13) Δράση για το κλίμα
- 14) Ζωή στο νερό
- 15) Ζωή στην στεριά
- 16) Ειρήνη, δικαιοσύνη και ισχυροί θεσμοί
- 17) Συνεργασία για τους στόχους



Εικόνα 1 : Οι 17 Στόχοι της Βιώσιμης Ανάπτυξης Πηγή : <https://gso.gov.gr/sdgs/>

1.4 Στόχος 11 : Βιώσιμες πόλεις και κοινότητες

Σύμφωνα με τους παραπάνω στόχους, ο στόχος που μας ενδιαφέρει περισσότερο στο θέμα της διπλωματικής εργασίας είναι η ανάλυση της εφαρμογής του στόχου 11 της Ατζέντας 2030 στην περιοχή της διπλής ανάπλασης του Βοτανικού και τις ευκαιρίες που μπορεί να έχει η περιοχή. Ο στόχος 11 έχει σκοπό την δημιουργία ασφαλών, βιώσιμων πόλεων και ανθρώπινων οικισμών χωρίς αποκλεισμούς (InAction for a better world, 2020). Με τον όρο πόλη θεωρείται ο κόμβος για ανταλλαγή ιδεών, εμπορίου, πολιτισμού, επιστήμης, παραγωγικότητας και κοινωνικής ανάπτυξης, έτσι ώστε να δίνεται η δυνατότητα στους ανθρώπους να προοδεύσουν κοινωνικά και οικονομικά. Τα αστικά κέντρα όμως αντιμετωπίζουν συχνές προκλήσεις με την κυκλοφοριακή συμφόρηση, την έλλειψη κονδυλίων για παροχή βασικών υπηρεσιών, την έλλειψη επαρκούς στέγασης αλλά και την υποβάθμιση των υποδομών. Έτσι, η διατήρηση των πόλεων έχει στόχο την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, με προώθηση της ευημερίας χωρίς όμως την ταυτόχρονη κατάχρηση της γης και την κατασπατάληση των ήδη υπαρχόντων πόρων.

Πιο συγκεκριμένα, ο στόχος 11 της Ατζέντας 2030 επιδιώκει έως το 2030 που έχει οριστεί ως το έτος κλειδί, την διασφάλιση της πρόσβασης όλων σε επαρκή, ασφαλή, προσιτή στέγαση, σε βασικές υπηρεσίες, αλλά και στην αναβάθμιση των φτωχογειτονιών. Η παροχή ασφαλών, προσιτών, προσβάσιμων και βιώσιμων συστημάτων μεταφοράς για όλους, αλλά και η βελτίωση της ασφάλειας των δρόμων μέσω της επέκτασης των δημόσιων συγκοινωνιών, δίνοντας προσοχή στις ανάγκες των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων. Λόγω του ότι βρισκόμαστε σε μια εποχή όπου η αστικοποίηση έχει αυξηθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό, θα ήταν καλό να γίνει μια βελτίωση της χωρίς αποκλεισμούς για όλους και να ενισχυθεί συμμετοχικά, ολοκληρωμένα και βιώσιμα ο σχεδιασμός και η διαχείριση των ανθρώπινων οικισμών σε όλες τις χώρες. Η ανεξέλεγκτη και χωρίς στρατηγική αστικοποίηση των πόλεων προκαλεί μόλυνση των πόλεων και του περιβάλλοντος αν δεν υπάρχει συνείδηση από τον πληθυσμό τους για την προστασία τους, με βασικό σκοπό την μείωση του δυσμενούς περιβαλλοντικού αντίκτυπου των πόλεων δίνοντας ιδιαίτερη προσοχή

στην ποιότητα του αέρα και στην διαχείριση των αστικών αποβλήτων. Επίσης, ένα σημαντικό κομμάτι του στόχου 11 είναι να ενισχυθούν οι προσπάθειες που γίνονται για την προστασία και την διαφύλαξη της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, ώστε να μην χαθούν με την πάροδο των ετών.

Επιπρόσθετα, μέχρι το 2030, θα πρέπει να μειωθεί ο αριθμός των θανάτων και των πληγέντων από τις φυσικές καταστροφές και ο αριθμός των απωλειών σε οικονομικό επίπεδο σε συνδυασμό με το παγκόσμιο ΑΕΠ το οποίο οφείλεται στις φυσικές καταστροφές εστιάζοντας πιο πολύ στην προστασία του πληθυσμού που βρίσκεται σε ευάλωτη κατάσταση. Για την ενίσχυση των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων θα πρέπει να δοθεί καθολική πρόσβαση χωρίς αποκλεισμούς σε προσβάσιμους, πράσινους και δημόσιους χώρους ιδίως για τις γυναίκες, τα παιδιά, τους ηλικιωμένους και τα άτομα με αναπηρία.

Ο στόχος 11 έχει σκοπό να υποστηρίξει τους θετικούς οικονομικούς, κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς δεσμούς που υπάρχουν μεταξύ των αστικών, περιφερειακών και αγροτικών περιοχών μέσω της ενδυνάμωσης του εθνικού και περιφερειακού αναπτυξιακού σχεδιασμού. Μέχρι το 2020, θα πρέπει να έχει αυξηθεί ο αριθμός των πόλεων και των ανθρώπινων οικισμών που υιοθετούν και εφαρμόζουν ολοκληρωμένες πολιτικές και σχέδια που αποβλέπουν στην κοινωνική ένταξη, στην αποδοτικότητα των πόρων, στην άμβλυση των επιπτώσεων και στην προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, στην ανθεκτικότητα απέναντι στις καταστροφές και στην ανάπτυξη και στην εφαρμογή μιας ολιστικής διαχείρισης του κινδύνου των καταστροφών σε όλα τα επίπεδα. Τέλος η υποστήριξη των λιγότερο ανεπτυγμένων χωρών μέσω οικονομικής και τεχνικής βοήθειας για την οικοδόμηση βιώσιμων και ανθεκτικών κτιρίων με την χρήση τοπικών υλών αποτελεί βασικό σκοπό για την δημιουργία βιώσιμων πόλεων και κοινοτήτων.

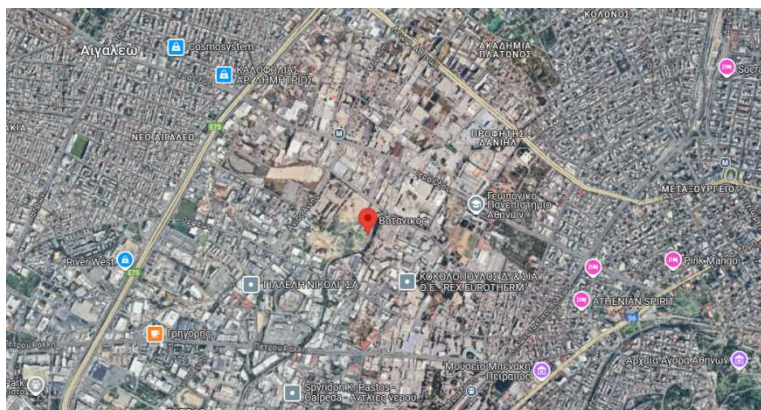
Όσα προαναφέραμε παραπάνω αποτελούν στοιχεία που επιδιώκει ο στόχος 11 σχετικά με τις πόλεις και τις κοινότητες τα οποία πρέπει να επιτευχθούν μέχρι το 2030. Στην συνέχεια θα πρέπει να γίνει εφαρμογή του στόχου 11 στην περιοχή του Βοτανικού αλλά και στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό την μεταξύ τους σύνδεση.

Κεφάλαιο 2 : Βοτανικός και η ευρύτερη περιοχή

2.1 Θέση στο λεκανοπέδιο

Ο Βοτανικός είναι μια ζώνη εκτός σχεδίου από τον Κεντρικό τομέα της Αθήνας παρότι βρίσκεται μόλις 4 χλμ. από το Σύνταγμα και πιο συγκεκριμένα αποτελεί ένα σύμπλεγμα γειτονιών βόρεια της Ιερά οδού, ανατολικά της Λεωφόρου Κωνσταντινουπόλεως, νότια της Λεωφόρου Πέτρου Ράλλη και δυτικά του Ρουφ. Η περιοχή του Βοτανικού διαχωρίζει την πόλη των Αθηνών από τον δυτικό τομέα και από τον Πειραιά. Το όνομα της περιοχής προήλθε από τον Βοτανικό κήπο των Αθηνών όπου διατηρεί τις εγκαταστάσεις του πλέον, το Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Ο πληθυσμός της περιοχής είναι γύρω στους 5.000 με 6000 κατοίκους αποτελώντας μια έκταση 0.50 τετραγωνικά χιλιόμετρα, με θέση εκατέρωθεν της Ιερά οδού στα δυτικά του Δήμου Αθηναίων και πιο συγκεκριμένα να ανήκει στο 3^ο δημοτικό διαμέρισμα της Αθήνας. Είναι ο πυρήνας της ευρύτερης περιοχής του

Ελαιώνα, του οποίου ο μετασχηματισμός εκκρεμεί πολλά χρόνια και η ανάπτυξη του είναι κρίσιμη για την εξέλιξη του λεκανοπεδίου αφού συνδέει σε μεγάλο βαθμό τα δυτικά προάστια με το κέντρο της Αθήνας(Βάσσης, 2007, p. 4).



Εικόνα 2 : Απόσπασμα χάρτη της περιοχής του Βοτανικού Πηγή : Google maps

2.2 Ιστορικά στοιχεία

Είναι ένας οικισμός που άρχισε να δημιουργείται άναρχα την δεκαετία του '50 από ανθρώπους που δούλευαν στα εργοστάσια της περιοχής και ολοκληρώθηκε την δεκαετία του '70, ως η τελευταία κεντρική περιοχή της Αττικής που παρέμεινε εκτός σχεδίου πόλεως. Στο παρελθόν, ο Βοτανικός αποτελούσε σημαντική παραγωγική ζώνη και συγκοινωνιακός κόμβος της Αττικής, αφού ήταν σπουδαία βιομηχανική περιοχή με εργοστάσια γαλακτοκομικών προϊόντων όπως το εργοστάσιο της ΕΒΓΑ, χαρτοποιίες, κεραμοποιεία, σαπυνοποιεία, βυρσοδεψεία, πρακτορεία μεταφορών, βιοτεχνίες και διάφορες άλλες βιομηχανικές μονάδες, πολλές από τις οποίες υπάρχουν μέχρι και σήμερα στην περιοχή. Τα τελευταία χρόνια πολλές παλιές βιοτεχνίες και αποθήκες έχουν μετατραπεί σε νυχτερινά κέντρα διασκέδασης με ζωντανή μουσική και σε γειτνίαση με άλλες ζώνες χρήσεων γης όπως κατοικία, εμπορικές χρήσεις, μικρά εκκλησάκια δείχνει την ανομοιομορφία που υπάρχει στο χώρο.

Στην ευρύτερη περιοχή, βρίσκεται σε μεγάλη έκταση η περιοχή του Ελαιώνα όπου προέρχεται από τον ιστορικό Ελαιώνα των Αρχαίων Αθηνών από την πρώτη χρήση της περιοχής, όπου μέχρι το τέλος του 19^{ου} αιώνα αποτελούσε μια δεντρόφυτη έκταση, εκτός των ορίων της πόλης. Τον 18^ο αιώνα μετατράπηκε σε λαχανόκηπο με καλλιέργειες που προμήθευαν με κηπευτικά τους κατοίκους της Αθήνας. Λόγω της επίπεδης έκτασης της περιοχής, τα νερά του ποταμού Κηφισού να την διασχίζουν και τα υπόγεια νερά που συγκεντρώνονταν εκεί λόγω των βροχοπτώσεων την έκαναν μια «λεκάνη» με τις κατάλληλες συνθήκες που ευνοούσαν την ανάπτυξη καλλιεργειών.

Ο Ελαιώνας βρίσκεται πάνω στον άξονα που ενώνει τον Πειραιά με το κέντρο της Αθήνας κάτι το οποίο έπαιξε σημαντικό ρόλο στην εγκατάσταση βιομηχανιών και βιοτεχνιών εξαιτίας της θέσης του στο λεκανοπέδιο. Οι φυσικές ιδιότητες της περιοχής, η τοπογραφία του χώρου και το χαμηλό υψόμετρο ευνόησαν την ανάπτυξη κεραμοποιείων, βυρσοδεψείων, σαπυνοποιείων και λοιπών παρεμφερών χρήσεων. Στα μέσα της δεκαετίας του '90 υπήρχαν 2000 βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες

και 40000 απασχολούμενοι στο δευτερογενή τομέα. Ο μετασχηματισμός του ιστορικού Ελαιώνα σε μια βιομηχανική ζώνη έγινε δίχως πρόγραμμα και πρόβλεψη για το αν υπάρχουν οι κατάλληλες υποδομές. Έτσι πέρα από τις βιομηχανίες – βιοτεχνίες άρχισαν να αναπτύσσονται και υποστηρικτικές χρήσεις όπως αποθήκες, πρακτορεία μεταφορών όπου πλήθαιναν συνεχώς αφού πλέον αποτελούσαν την βασική δραστηριότητα στην περιοχή.

Την δεκαετία του '90 άρχισε η αποβιομηχάνιση της περιοχής όπου πολλές επιχειρήσεις αφήνουν πίσω τους έρημα κτίρια προκειμένου να μετ-εγκατασταθούν σε φθηνότερες χώρες παραγωγής. Με το Ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας το 1985, ο Ελαιώνας αποτελούσε βιοτεχνικό και βιομηχανικό πάρκο στην μεγαλύτερη έκταση του, ενώ η υπόλοιπη έκταση δόθηκε για άλλες χρήσεις, συμπεριλαμβανομένης και την χρήση της κατοικίας. Στο Προεδρικό Διάταγμα του 1991 αναφέρεται η ανάμειξη των χρήσεων εντός του αστικού ιστού της πόλης, με την συνύπαρξη ετερόκλητων χρήσεων όπως βιομηχανίες – βιοτεχνίες που υπήρχαν ήδη εκεί με χρήσεις εμπορίου, χονδρεμπορίου και κατοικίας. Η ανάμειξη χρήσεων οδήγησε σε αύξηση των συντελεστών εκμετάλλευσης γης, όμως με τους ελεύθερους χώρους και τους χώρους πρασίνου να είναι περιορισμένοι έως και ανύπαρκτοι στην συνολική έκταση της περιοχής. Οι ελάχιστοι κενοί χώροι που υπάρχουν αξιοποιούνται σαν χώροι στάθμευσης ή αυτοσχέδιοι καταυλισμοί όπου φιλοξενούνται μετανάστες αλλά και αδέσποτα ζώα που ψάχνουν για τροφή και καταφύγιο. Σαν περιοχή θεωρείται βασική πηγή ρύπανσης της ατμόσφαιρας και του υδροφόρου ορίζοντα της Αττικής αφού οι βιομηχανίες – βιοτεχνίες μολύνουν την ατμόσφαιρα και το υπέδαφος με ρύπους, ενώ ακόμα και η κακή ποιότητα των δρόμων αποτελεί αιτία συσσώρευσης σκόνης από τα φορτηγά που τους διασχίζουν. Η εφαρμογή του παραπάνω σχεδίου δεν καθίσταται δυνατή τα επόμενα χρόνια με το Προεδρικό Διάταγμα του 1995 να προχωρά στην τροποποίηση του. Έτσι το διάταγμα έχει ως στόχους την απομάκρυνση των οχλουσών και ρυπογόνων δραστηριοτήτων, την ενίσχυση της δημιουργίας μεγάλων και ενιαίων χώρων πρασίνου, τον περιορισμό των κοινωφελών δημόσιων χρήσεων με την θεσμοθέτηση υπόγειων χώρων στάθμευσης για να απελευθερωθούν χώροι για δημιουργία πρασίνου, την απομάκρυνση του μεγάλου ποσοστού πρακτορείων μεταφορών που υπάρχει για να μειωθεί η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η ενίσχυση των χρήσεων γης, της κατοικίας όπου υπάρχει σε ελάχιστο βαθμό στην περιοχή με φιλικές χρήσεις και ζώνες μεικτών χρήσεων ανάπτυξης επιχειρησιακού κέντρου.

Το παραπάνω Προεδρικό Διάταγμα δεν έχει εφαρμοστεί ακόμα, μόνο σε πολύ μικρό ποσοστό λόγω των δυσκολιών που αντιμετωπίζει η περιοχή με θέματα απαλλοτριώσεων και την απομάκρυνση χρήσεων όπως είναι οι οχλούσες βιομηχανίες – βιοτεχνίες και τα πρακτορεία μεταφορών. Έτσι το αποτέλεσμα για την περιοχή του Ελαιώνα είναι ότι παραμένει σε μια στάσιμη κατάσταση, καταλήγοντας σε μια αποκομμένη νησίδα σε σχέση με την υπόλοιπη Αττική έχοντας προοπτικές εξέλιξης από το να είναι περικυκλωμένη από σημαντικούς άξονες κυκλοφορίας και εγκαταστάσεις βιομηχανικών δραστηριοτήτων λόγω οικονομικής και πληθυσμιακής ανάπτυξης της Αθήνας, των έργων υποδομής και της πολεοδομικής εξέλιξης.

2.3 Χρήσεις γης

Οι χρήσεις γης στην περιοχή του Βοτανικού αλλά και στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα καθορίζονται από την Εφημερίδα της Κυβέρνησης(Φ.Ε.Κ. 1049/Α/30-11-1995 : Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των Δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου, περιοχή Ελαιώνα, Ν. Αττικής), όπου εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο του Ελαιώνα με τον καθορισμό των οικοδομήσιμων χώρων, των οδών και των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου. Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα αυτών με το στοιχείο Α μπορούν να φιλοξενηθούν χρήσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας χαμηλής και μέσης όχλησης καθώς και γραφεία, κτίρια στάθμευσης και κτίρια αποθήκευσης που εξυπηρετούν αποκλειστικά τις παραπάνω μονάδες. Στις βιομηχανίες – βιοτεχνίες που επιτρέπονται στους παραπάνω χώρους είναι η βιομηχανική χρήση παραγωγής τεχνητής μετάξας (στοιχείο Α1), η βιομηχανική χρήση παραγωγής προϊόντων χαρτιού (στοιχείο Α2), η παραγωγή ειδών οικιακής χρήσης από πλαστική ύλη, η επεξεργασία οσπρίων και ρυζιού, η παραγωγή χρωμάτων και συνθετικών ρητινών και οι αποθηκευτικοί χώροι (στοιχείο Α3). Για τις χρήσεις γης των παραπάνω χώρων έχει γίνει μελέτη σχετικά με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις που μπορεί να προκληθούν και έχει γίνει επιβολή των αντίστοιχων περιβαλλοντικών όρων. Αν κριθεί απαραίτητη η απομάκρυνση των παραπάνω δραστηριοτήτων από την περιοχή του Ελαιώνα, τα αντίστοιχα γήπεδα θα χαρακτηρισθούν ως κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου.

Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα αυτών με τα στοιχεία Β, Γ, Δ1 και Δ2 μπορούν να φιλοξενηθούν εμπορικά καταστήματα, χώροι γραφείων, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, κτίρια διοίκησης, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώρους συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, κτίρια αποθήκευσης, εγκαταστάσεις εμπορικών κέντρων, πρατήρια βενζίνης και υγραερίου, κτίρια στάθμευσης. Στους χώρους με στοιχεία Β και Γ επιτρέπονται επίσης τα συνεργεία αυτοκινήτων τα βαφεία και τα φανοποιεία. Επίσης, επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης καθώς και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχόμενων από την περιοχή του Ελαιώνα. Στους χώρους με στοιχεία Δ1 και Δ2 επιτρέπεται η χρήση γης της κατοικίας, όπου γενικότερα δεν παρατηρείται στην ευρύτερη περιοχή του Βοτανικού.

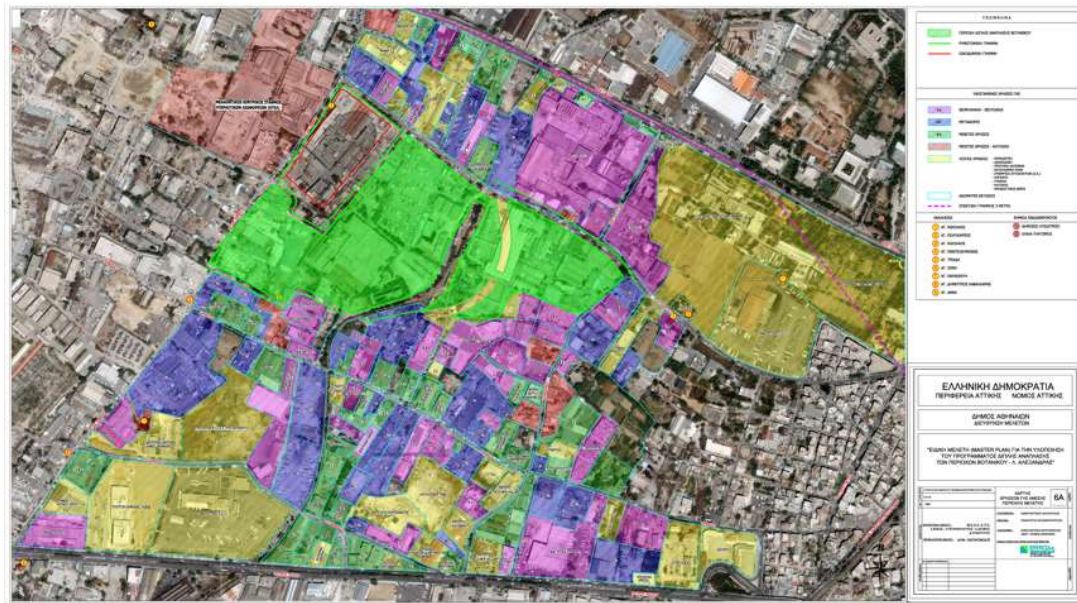
Στους οικοδομήσιμους χώρους με στοιχείο Ε επιτρέπεται η χρήση των πρακτορείων μεταφορών. Στους κοινόχρηστους χώρους με στοιχείο Ε καθορίζονται χώροι κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών σε ποσοστό μέχρι 5%, όπου στους χώρους αυτούς επιτρέπονται οι χρήσεις εστιατορίων, αναψυκτηρίων, χώρων συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών κτιρίων, κτιρίων εκπαίδευσης, υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων, καθώς και κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας. Για την εγκατάσταση των παραπάνω δραστηριοτήτων στους συγκεκριμένους χώρους με στοιχείο Ε, έχει γίνει μελέτη για να γίνει σε έκταση ενός Ο.Τ..

Οι χώροι με στοιχείο Ρ αποτελούν κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, καθώς επιτρέπεται και η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης ή υπόγειων χώρων άλλων χρήσεων όπως αποθηκευτικοί χώροι. Για την υποστήριξη των χρήσεων αυτών μπορούν να γίνουν οι ελάχιστες απαιτούμενες υπέργειες διαμορφώσεις οι οποίες είναι αναγκαίες για την εξυπηρέτησή τους.



Εικόνα 3 : Χρήσεις γης σύμφωνα με το ΦΕΚ Πηγή : E-poleodomia (Φ.Ε.Κ. 1049/Δ/30-11-1995)

Πέρα από τις παραπάνω χρήσεις που καθορίζει η Εφημερίδα της Κυβέρνησης όπως είναι οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις βυρσοδεψείων, χυτηρίων μετάλλου, κεραμοποιείων και έτοιμου σκυροδέματος, θα πρέπει να απομακρυνθούν από την περιοχή σε διάστημα 5 ετών. Οι εγκαταστάσεις έτοιμου σκυροδέματος αν γίνονται με οργάνωση της λειτουργίας τους σε κλειστούς χώρους, θα μπορέσουν να παραμείνουν στην περιοχή για διάστημα 10 ετών. Όμως, οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις οι οποίες δεν προβλέπονται από τις αναφερόμενες διατάξεις με νόμιμη λειτουργία θα μπορέσουν να παραμείνουν στην περιοχή μόνο αν γίνει εκσυγχρονισμός τους, διαφορετικά πρέπει να απομακρυνθούν υποχρεωτικά σε διάστημα 15 ετών.



Εικόνα 4 : Χρήσεις γης περιοχής μελέτης Πηγή : Δήμος Αθηναίων

Παρ' όλα τα διατάγματα όμως, που έχουν βγει για τον μετασχηματισμό της περιοχής σε μια με καλύτερες συνθήκες και περισσότερες προοπτικές ανάπτυξης και εξέλιξης περισσότερων χρήσεων γης, οι χρήσεις γης βιομηχανιών – βιοτεχνιών παραμένουν ενεργές μέχρι και σήμερα και πιο συγκεκριμένα ασχολούνται με την παραγωγή χαρτιού, μετάλλου, αλουμινίου και τροφίμων. Μερικές από αυτές είναι η χαρτοβιομηχανία Softex, οι γαλακτοβιομηχανίες Έβγα και Δέλτα, οι βιομηχανίες παραγωγής τροφίμων Παπαδοπούλου και 3 Άλφα, το εργοστάσιο χημικών Unilever, η βιομηχανία απορρυπαντικών Vianyl και η βιομηχανία μετάλλων Μεταλλοδομή.

Στην ευρύτερη περιοχή του Βοτανικού πέρα από τις βιομηχανικές δραστηριότητες υπάρχουν και άλλες χρήσεις όπως η εκπαίδευση με δυο μεγάλα πανεπιστήμια, το Γεωπονικό Πανεπιστήμιο που εδρεύει στην ευρύτερη περιοχή του Βοτανικού και το Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής με τα δυο του παραρτήματα, την Πανεπιστημιούπολη Άλσους Αιγάλεω πάνω στην Λεωφόρο Αθηνών και την Πανεπιστημιούπολη Αρχαίου Ελαιώνα στην διασταύρωση των οδών Θηβών και Πέτρου Ράλλη. Στο χώρο του Γεωπονικού Πανεπιστημίου υπάρχει η μοναδική έκταση της περιοχής του Βοτανικού όπου έχει χώρους πρασίνου. Σε κοντινή απόσταση με τον Βοτανικό υπάρχει και η χρήση της ψυχαγωγίας με την παρουσία του Ψηφιακού Μουσείου της Ακαδημίας Πλάτωνος το οποίο βρίσκεται εντός του αρχαιολογικού χώρου της Ακαδημίας Πλάτωνος στο μικρό πάρκο που περιβάλλεται από τις οδούς Μοναστηρίου, Τηλεφανούς, Κρέοντος και Πλάτωνα, ένα έργο το οποίο επιμελήθηκε ο Δήμος Αθηναίων και το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού. Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν και αρκετές εκκλησίες οι οποίες είναι Ελληνικές Ορθόδοξες, όμως πάνω στην Ιερά οδό, υπάρχει και το Τζαμί του Βοτανικού, δηλαδή ένας χώρος λατρείας για τους Μουσουλμάνους το οποίο ξεκίνησε την λειτουργία του το 2020.



Εικόνα 5 : Εκκλησιά Αγίας Τριάδας στην διασταύρωση των οδών Αγίας Άννης & Ορφέως Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 6 : Εκκλησία Αγίου Πολυκάργου Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 7 : Εγκαταλελειμμένο εκκλησάκι Πηγή : Ιδία λήψη

Κεφάλαιο 3 : Σημερινή κατάσταση

3.1 Χρήσεις

Η σημερινή κατάσταση στον Βοτανικό έπειτα από την επιτόπια αυτοψία που έγινε στην περιοχή μελέτης, η οποία ήταν απαραίτητη για την κατανόηση της πλήρους εικόνας της, ως μια ανεκμετάλλευτη περιοχή που παρότι βρίσκεται σε πολύ κοντινή απόσταση από το κέντρο της Αθήνας, οι συνθήκες που επικρατούν έχουν να θυμίζουν μια παρακμή από το παρελθόν ως περιοχή με βιομηχανική δραστηριότητα μέχρι και σήμερα που υπερισχύει η έλλειψη σχεδιασμού. Τα προβλήματα που υπάρχουν στην περιοχή είναι πολλά, αλλά έχουν να κάνουν κυρίως με τις υφιστάμενες χρήσεις γης που τα επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό. Η περιοχή έχει ποικίλες χρήσεις γης όπως θα δούμε αναλυτικά, κυρίως όμως αποτελείται από βιομηχανίες και βιοτεχνίες που

ιστορικά έχουν φιλοξενηθεί στον Βοτανικό και συνεχίζουν να είναι ενεργές μέχρι σήμερα. Επίσης, υπάρχουν εμπορικές χρήσεις με δραστηριότητα κυρίως σε βασικούς οδικούς άξονες όπως είναι η Λεωφόρος Αθηνών, η Ιερά οδός, αλλά και σε εσωτερικές αρτηρίες όπως είναι η οδός Ορφέως όπου αποτελείται κυρίως από μεταφορικές εταιρίες. Τα πρακτορεία μεταφορών φιλοξενούνται στην περιοχή λόγω του ότι αποτελεί ένα μεταφορικό κόμβο με κύριους οδικούς άξονες που βοηθούν στην εξυπηρέτηση τους όπως θα δούμε αναλυτικά παρακάτω. Για την εξυπηρέτηση των παραπάνω χρήσεων υπάρχουν σε μικρό αριθμό κάποια γραφεία, αποθήκες και μικρές επιχειρήσεις που βοηθούν στην ομαλή λειτουργία των αναγκών που προκύπτουν. Όπως αναφέραμε παραπάνω οι επαγγελματικές χρήσεις κυριαρχούν στην περιοχή του Βοτανικού με αποτέλεσμα η χρήση γης της κατοικίας να παρουσιάζεται σε μικρά τμήματα της, με ισόγειες κατοικίες ή έστω και με κάποιες πολυκατοικίες χαμηλού ύψους. Οι χώροι πρασίνου που θα έπρεπε να αναλογούν στην περιοχή δυστυχώς εκλείπουν σημαντικά, με την παρουσία ενός πολύ μικρού μέρους σε σημεία που υπάρχουν εγκαταλελειμμένα οικόπεδα και έχει φυτρώσει από μόνο του κάποιο είδος πρασίνου.

Πιο συγκεκριμένα, η αυτοψία που έγινε στο κέντρο της περιοχής μελέτης που μας ενδιαφέρει δηλαδή γύρω από τις οδούς Ιερά οδός, οδός Αγίας Άννης, οδός Αγίου Πολυκάρπου, οδός Ορφέως και οδός Δημαράκη παρατηρήσαμε ποιες χρήσεις γης κυριαρχούν στην περιοχή. Στην οδό Αγίας Άννης υπάρχουν μηχανουργεία, μεταφορικές εταιρίες, εμπορικές χρήσεις με ανταλλακτικά αυτοκινήτων και εμπορία τρέιλερ, καθώς και κάποια εργοστάσια συσκευασίας. Οι χρήσεις αυτές εδράζονται σε πρόχειρες κατασκευές από ελενίτ και σίδερα και χρονολογούνται για την κατασκευή τους γύρω στην δεκαετία 1970 με 1980. Στην οδό Ορφέως εδράζονται όλες οι μεταφορικές εταιρίες της περιοχής. Στην διασταύρωση των οδών Ορφέως και Αγίας Ζώνης υπάρχουν εργοστάσιο συστημάτων συναγερμού, βυρσοδεψεία, κεραμοποιεία, μεταφορικές εταιρίες, εμπορία ανταλλακτικών αυτοκινήτων καθώς στην οδό Αγίας Ζώνης υπάρχει το μοναδικό καφέ στην περιοχή. Στην οδό Δημαράκη υπάρχουν εργοστάσιο δερμάτων, εργοστάσιο παπουτσιών, εργοστάσιο με βιομηχανικές κόλλες και μηχανουργεία. Στην οδό Αγίου Πολυκάρπου εδράζονται κάποιες μεταφορικές εταιρίες, εμπορία ανταλλακτικών αυτοκινήτων, εργοστάσιο εμφιάλωσης, ιδιωτικός χώρος παρκινγκ, παζάρια ρακοςυλλεκτών, καθώς ακόμα υπάρχει ένα καταφύγιο αδέσποτο ζώων και η δομή που φιλοξενούσε στο παρελθόν τους μετανάστες. Τέλος, στην Ιερά οδό υπάρχουν εργοστάσια πλαστικών ειδών, εμπορία αυτοκινήτων, συνεργεία αυτοκινήτων και φορτηγών. Ακολουθούν φωτογραφίες από τις αντίστοιχες χρήσεις γης που αναφέραμε παραπάνω κατά την επιτόπια ερευνά μας στην περιοχή μελέτης.



Εικόνα 8 - Εικόνα 9 : Μεταφορικές εταιρείες

Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 10 : Το μοναδικό καφέ που υπάρχει στην περιοχή του Βοτανικού Πηγή : Ιδία λήψη

Εικόνα 11 : Πινακίδα πρώην δομής μεταναστών Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 12 - Εικόνα 13 : Βυρσοδεψείο Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 14 : Ιδιωτικός χώρος παρκινγκ Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 15 : Εργοστάσιο επεξεργασίας μετάλλων Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 16 : Παζάρια ρακοσυλλεκτών Πηγή : Ιδία λήψη

3.2 Οδικό δίκτυο

Η περιοχή εξυπηρετείται από μεγάλους οδικούς άξονες όπως είναι η Ιερά οδός, η Λεωφόρος Αθηνών, η Πέτρου Ράλλη, με αποτέλεσμα να είναι αυξημένοι οι κυκλοφοριακοί φόρτοι και αυτό να συνεπάγεται στην έντονη ρύπανση της ατμόσφαιρας με την μορφή εκπομπών καυσαερίου. Πέρα από τους μεγάλους οδικούς άξονες που εξυπηρετούν την περιοχή του Ελαιώνα, το εσωτερικό οδικό δίκτυο βρίσκεται και αυτό σε πολύ κακή κατάσταση διότι λόγω των χρήσεων που φιλοξενεί η περιοχή, υπάρχει καθημερινή κίνηση βαρέων τύπου οχημάτων σε ένα υπάρχον οδικό δίκτυο που είναι σχεδόν ανεπαρκές και είναι αδύνατον να μπορέσει να διοχετεύσει τέτοιου είδους οχήματα. Τα οχήματα αυτά προκαλούν τον μεγαλύτερο κυκλοφοριακό φόρτο στην περιοχή λόγω του ότι επιβαρύνουν τους περικλειόντας οδικούς άξονες εντείνοντας το πρόβλημα σε συνδυασμό με την κατάσταση του οδικού δικτύου που δεν είναι η ιδανική αναγκαστικά να κινούνται με μικρές

ταχύτητες. Στην περιοχή εδράζονται πάρα πολλές μεταφορικές εταιρείες όπως αναφέραμε παραπάνω, ακόμα και σε πρόχειρα κτίσματα ή σε μεγάλες αυλές, φυλάσσοντας εκεί τα εμπορεύματα τους, όπου η λειτουργία τους επιφέρει συνεχή κίνηση για φόρτωση και εκφόρτωση. Για παράδειγμα, η οδός Αγίας Άννης αποτελεί μια βασική οδό για την περιοχή που εξυπηρετεί πλήθος δραστηριοτήτων, όμως με ιδιαίτερα κυκλοφοριακά προβλήματα γιατί έχει περιορισμένα γεωμετρικά χαρακτηριστικά αφού είναι μια στενή και δαιδαλώδης οδός, δεν μπορεί να διοχετεύσει τα οχήματα που κινούνται σε αυτή και λόγω της έλλειψης εναλλακτικών κάθετων οδούσεων, δημιουργούνται ως συνήθως σημαντικές κυκλοφοριακές επιπλοκές. Η συγκέντρωση του συνόλου των δραστηριοτήτων οι οποίες σχετίζονται με το αυτοκίνητο προκαλούν μεγάλη κυκλοφοριακή συμφόρηση στην περιοχή με αποτέλεσμα να δημιουργείται το φαινόμενο της ρύπανσης περισσότερο από ότι προκαλούν οι βιομηχανίες που παραμένουν σε λειτουργία στην περιοχή.



Εικόνα 17 : Μικρό πλάτος δρόμου Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 18 : Κακή κατάσταση οδοστρώματος Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 19 : Κακή κατάσταση οδοστρώματος Πηγή : Ιδία λήψη

Έτσι παρακάτω θα αναλύσουμε το οδικό δίκτυο τόσο της ευρύτερης περιοχής, όσο και τις σημαντικές συλλεκτήριες οδούς στο εσωτερικό οδικό δίκτυο της περιοχής του Βοτανικού.

Βασικό οδικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής :

- ✚ Λεωφόρος Κηφισού → μορφή κλειστού αυτοκινητόδρομου με 2×3 λωρίδες κυκλοφορίας.
- ✚ Λεωφόρος Κωνσταντινουπόλεως → δευτερεύουσα αρτηρία με 2×2 λωρίδες κυκλοφορίας, με κεντρική νησίδα. Συνδέει την οδό Δηλιγιάννη με την οδό Πειραιώς. Πρόκειται να αναβαθμιστεί σε πρωτεύουσα αρτηρία ταχείας κυκλοφορίας με 2×3 λωρίδες κυκλοφορίας.
- ✚ Οδός Πειραιώς → πρωτεύουσα αστική αρτηρία με 2×2 λωρίδες κυκλοφορίας, με κεντρική νησίδα. Συνδέει το κέντρο της Αθήνας με τον Πειραιά.
- ✚ Λεωφόρος Πέτρου Ράλλη → πρωτεύουσα αρτηρία ταχείας κυκλοφορίας με 2×3 λωρίδες κυκλοφορίας, με κεντρική νησίδα. Συνδέει την οδό Πειραιώς με την Λεωφόρο Κηφισού και την οδό Θηβών.
- ✚ Λεωφόρος Αθηνών → πρωτεύουσα αρτηρία ταχείας κυκλοφορίας με 2×3 λωρίδες κυκλοφορίας, με κεντρική νησίδα. Συνδέει μέσω της οδού Αχιλλέως το κέντρο της Αθήνας με τα δυτικά προάστια.
- ✚ Ιερά οδός → πρωτεύουσα αρτηρία με 2×2 λωρίδες κυκλοφορίας. Συνδέει την περιοχή του Κεραμικού / Βοτανικού με το Αιγάλεω και συμβάλει στην Λεωφόρο Αθηνών στο ύψος της περιοχής του Χαϊδαρίου.

Σημαντικές συλλεκτήριες οδοί της περιοχής :

- ✚ Οδός Αγίας Άννης → συνδέει εγκάρσια τις αστικές αρτηρίες Πέτρου Ράλλη, Ιερά οδός και Λεωφόρος Αθηνών (μέσω της οδού Μαρκόνι). Λόγω του ότι έχει ανεπαρκές πλάτος, πρόκειται να γίνει αναβάθμιση σε οδό με 2×2 λωρίδες κυκλοφορίας και κεντρική νησίδα 4,00 μ. στο τμήμα από την οδό Μακρυγιάννη – Ταύρου έως την Λεωφόρο Αθηνών.
- ✚ Οδός Ορφέως → συνδέει εγκάρσια την Λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως με την ανατολική παρακηφίσια λεωφόρο, και τις οδούς Αγίας Άννης και Σπύρου Πάτση. Λόγω του ότι έχει ανεπαρκές πλάτος, πρόκειται να γίνει αναβάθμιση σε οδό με 2×2 λωρίδες κυκλοφορίας και κεντρική νησίδα.
- ✚ Οδός Σπύρου Πάτση → συνδέει εγκάρσια την Λεωφόρο Αθηνών με την Ιερά οδό και την οδό Ορφέως. Οδός με 2×2 λωρίδες κυκλοφορίας με κεντρική νησίδα. Αποτελεί εναλλακτική διαδρομή της Λεωφόρου Κωνσταντινουπόλεως για την κυκλοφορία από το κέντρο προς την περιοχή του Βοτανικού.
- ✚ Οδός Αγίου Πολυκάρπου → συνδέει την οδό Σπύρου Πάτση με την οδό Αγίας Άννη. Λόγω του ότι έχει ανεπαρκές πλάτος, πρόκειται να γίνει αναβάθμιση σε οδό με 2×2 λωρίδες κυκλοφορίας και κεντρική νησίδα.

3.3 Απουσία αστικού σχεδιασμού

Η κατάσταση που επικρατεί σήμερα στην περιοχή του Βοτανικού αποτελεί μια υποβαθμισμένη γειτονιά της πόλης των Αθηνών, γεμάτη από βιομηχανικές μονάδες, πολυάριθμες αποθήκες και άλλες χρήσεις γης όπως αναφέραμε παραπάνω, στο

πλαίσιο μιας αραιοκατοικημένης και άτακτης ρυμοτομίας, όπου επικρατεί το πολεοδομικό χάος και η απουσία βασικών υποδομών. Οι πάσης φύσεως δραστηριότητες που φιλοξενούνται στον Βοτανικό, εγκαταστάθηκαν σε μια άναρχη διαμόρφωση για την περιοχή αφού παρέμεινε εκτός σχεδίου και δεν είχε υλοποιηθεί κανένα ρυμοτομικό σχέδιο που θα ενέκρινε τις συγκεκριμένες χρήσεις γης. Η χαμηλή πυκνότητα πληθυσμού και η έλλειψη βασικών υπηρεσιών καθιστούν δύσκολη τη βιώσιμη κατοίκηση και χρήση της περιοχής.

Η απουσία του αστικού σχεδιασμού στην περιοχή του Βοτανικού περιλαμβάνει προβλήματα χωρικής οργάνωσης, έλλειψης βασικών υποδομών και ασυνέχειας αστικού ιστού. Αρχικά, η φιλοξενία στην περιοχή ενός συνδυασμού χρήσεων γης, που αποτελείται από βιομηχανικές και εμπορικές εγκαταστάσεις, αποθήκες, ελάχιστες κατοικίες και αδόμητες εκτάσεις, χωρίς κάποιο συγκεκριμένο και οργανωμένο σχεδιασμό που να εξασφαλίζει την συνύπαρξη τους στην ίδια περιοχή. Η αποβιομηχάνιση που έγινε την δεκαετία του 1980, άφησε πίσω της μια εικόνα εγκατάλειψης με πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια που αποτελούνται από υποδομές οι οποίες έχουν αποσυντεθεί με την πάροδο του χρόνου ή δεν έχουν συντηρηθεί, με αποτέλεσμα να υπάρχουν ακόμα παλιές βιομηχανικές εγκαταστάσεις που είτε υπολειπόμενες, είτε έχουν εγκαταλειφθεί πλήρως, δημιουργώντας θύλακες αστικού κενού.

Τα κελύφη κτιρίων και τα κενά οικοπέδα αποτελούν ένα σημαντικό πρόβλημα για την περιοχή του Βοτανικού διότι μετά την αποβιομηχάνιση, η απομάκρυνση ενός μέρους της βιομηχανικής δραστηριότητας, τα άφησε πίσω με αποτέλεσμα να μην χρησιμοποιηθούν ξανά. Υπάρχουν πάρα πολλά εργοστάσια, βιομηχανίες – βιοτεχνίες και αποθήκες, όπου τα κτίρια που φιλοξενούσαν τις χρήσεις τους παραμένουν ανεκμετάλλευτα με την πάροδο του χρόνου, με αποτέλεσμα να φθείρονται και να αποτελούν μια άσχημη εικόνα για την περιοχή. Συνήθως, η χρήση τους στο σήμερα, είναι σαν χώρος καταφυγής για άστεγους πολίτες ή ακόμα σαν χώρος παράνομων δραστηριοτήτων όπως η χρήση ουσιών. Έτσι, οι άδειες εκτάσεις και τα εγκαταλελειμμένα κτίρια δείχνουν μια εικόνα παραμέλησης, επηρεάζοντας σε μεγάλο βαθμό την αισθητική του τοπίου της περιοχής, αποθαρρύνοντας την προσέλκυση των επενδύσεων και την ανάπτυξη, με την συνολική υποβάθμιση ακόμα και των ευρύτερων γύρω περιοχών.

Η έλλειψη πράσινων και δημόσιων χώρων αποτελεί εξίσου, σημαντικό πρόβλημα για την περιοχή, παρότι υπάρχει ο Βοτανικός κήπος του Γεωπονικού Πανεπιστημίου και το Άλσος της Ακαδημίας Πλάτωνος σε κοντινή απόσταση από την περιοχή μελέτης δεν είναι επαρκή, έτσι ώστε η απουσία οργανωμένων πάρκων, χώρων αναψυχής, συνάθροισης κοινού και πεζόδρομων επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα ζωής στην περιοχή. Ο Βοτανικός αποτελείται από ελάχιστους χώρους πρασίνου, όμως διαθέτει κάποιες αδόμητες εκτάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν προς όφελος της περιοχής, αλλά κυρίως για τους κατοίκους και τους επισκέπτες.

Επίσης, στην περιοχή του Βοτανικού υπάρχει το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ όπου η ροή νερού του μεταβάλλεται ανάλογα τις συνθήκες που επικρατούν, όμως με αρνητικά στοιχεία, την συγκέντρωση μπαζών, σκουπιδιών και την δυσοσμία λόγω της γειτνίασης με τις βιομηχανίες και τις μεταφορικές εταιρείες που εναποθέτουν σε

αυτό τα απόβλητα τους. Η προστασία του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ αποτελεί μια πολύ σημαντική παράμετρο για την περιοχή γιατί λόγω της μορφολογίας της, που βρίσκεται σε χαμηλό υψόμετρο και είναι επίπεδη και λόγω του ότι τα δίκτυα αποχέτευσης στα ελάχιστα σημεία που υπάρχουν είναι παλιά, έχουμε σαν αποτέλεσμα τα περισσότερα ακάθαρτα να καταλήγουν στο ρέμα του Προφήτη Δανιήλ. Έτσι παρατηρούμε ότι η βιομηχανική δραστηριότητα έχει αφήσει περιβαλλοντικά κατάλοιπα με ρύπανση του εδάφους και της ατμόσφαιρας που αυτό επιδεινώνει τις συνθήκες διαβίωσης στην περιοχή.

Στην περιοχή όπως αναφέραμε και παραπάνω υπάρχουν αρκετά προβλήματα που αφορούν στην κυκλοφορία και την προσβασιμότητα. Οι οδικές υποδομές είναι πεπαλαιωμένες και συχνά οι αρτηρίες είναι δυσλειτουργικές και επιβαρυνμένες λόγω των χρήσεων γης, αλλά και της κοντινής απόστασης σε μεγάλους βασικούς οδικούς άξονες. Η σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι περιορισμένη, παρόλο που η περιοχή είναι πολύ κοντά στο κέντρο της Αθήνας, με εξαίρεση μόνο τον σταθμό του μετρό "Ελαιώνας".



Εικόνα 20 - Εικόνα 21 : Κενά κτίρια χωρίς κάποια συγκεκριμένη χρήση Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 22 : Εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις εργοστασίων Πηγή : Ιδία λήψη

Εικόνα 23 : Κενά κελύφη κτιρίων Πηγή : Ιδία λήψη



Εικόνα 24 : Εναπόθεση απορριμμάτων σε κενά οικόπεδα Πηγή : Ιδία λήψη

Κεφάλαιο 4 : SWOT Analysis

1. STRENGTHS – ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

- ✚ Περιοχή σε κοντινή απόσταση με το κέντρο της Αθήνας και άλλες γύρω περιοχές.
- ✚ Μεγάλη έκταση της περιοχής του Βοτανικού όπου παραμένει ανεκμετάλλευτη και ερημωμένη.
- ✚ Ύπαρξη της γραμμής 3 του Μετρό στην περιοχή του Ελαιώνα, για την σύνδεση με το υπόλοιπο λεκανοπέδιο της Αττικής.
- ✚ Ύπαρξη σιδηροδρομικού του σταθμού “Ρουφ”, στην Λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως.
- ✚ Ύπαρξη του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ ως μοναδικό φυσικό στοιχείο της περιοχής.
- ✚ Εύκολη πρόσβαση στους μεγάλους κεντρικούς οδικούς άξονες (Ιερά οδός, Πέτρου Ράλλη, Λεωφόρος Αθηνών).
- ✚ Ύπαρξη βιομηχανιών – βιοτεχνιών και άλλων χρήσεων, εξασφαλίζοντας θέσεις εργασίας για τους κατοίκους και όχι μόνο.
- ✚ Αλλαγή χρήσης γης σε πολλά αδιάθετα κτίρια πρώην βιομηχανικής – βιοτεχνικής χρήσης.
- ✚ Γειτνίαση με γύρω περιοχές σχεδιασμένες βάσει ρυμοτομικού σχεδίου και αποτελούμενες από όλες τις χρήσεις γης για περιοχές εντός σχεδίου πόλης.
- ✚ Ιστορική περιοχή από το παρελθόν ως βιομηχανική περιοχή.

2. WEAKNESSES–ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ

- ✚ Έλλειψη αστικού σχεδιασμού χωρίς την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει θεσμοθετηθεί.
- ✚ Περιοχή που επικρατεί ένα συνονθύλευμα χρήσεων γης.
- ✚ Αραιή δόμηση αποτελούμενη από κτίρια παλιάς κατασκευής με τα περισσότερα να είναι υπό κατάρρευση, λόγω ελλιπούς συντήρησης αυτών.
- ✚ Η αποβιομηχάνιση της περιοχής έφερα πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια, κενούς υπαίθριους χώρους και κελύφη κτιρίων, χωρίς κάποια συγκεκριμένη χρήση.
- ✚ Κακή κατάσταση υφιστάμενων οδικών αξόνων εντός της περιοχής.
- ✚ Σημαντική έλλειψη χώρων πρασίνου σε σχέση με το απαραίτητο ποσοστό που είναι για τις πόλεις.
- ✚ Απουσία βασικών υποδομών (ύδρευση, αποχέτευση, φωτισμός).
- ✚ Απουσία υποδομών παροχής παιδείας, αθλητισμού, υγείας και πρόνοιας.
- ✚ Παρουσία σημαντικών πηγών ρύπανσης από την εναπόθεση απορριμμάτων, τις βιομηχανίες και τα καυσαέρια λόγω της έντονης κυκλοφοριακής συμφόρησης.
- ✚ Κυκλοφοριακή συμφόρηση οδικών αξόνων λόγω μεγάλου όγκου οχημάτων που δεν μπορεί να διοχετεύσει το υπάρχον οδικό δίκτυο.
- ✚ Πεζοδρόμια σε κακή κατάσταση ή παντελής έλλειψη αυτών.
- ✚ Απουσία έργων οδοποιίας με αποτέλεσμα την κακή ποιότητα των δρόμων.
- ✚ Παρουσία πολλών μεταφορικών εταιρειών που λόγω του μεγάλου αριθμού φορτηγών προκαλούν έντονη κυκλοφοριακή συμφόρηση.
- ✚ Έλλειψη ποδηλατοδρόμων για μείωση της χρήσης ΙΧ.
- ✚ Κίνδυνος πλημμυρών λόγω της απουσίας δικτύου απορροής όμβριων υδάτων.
- ✚ Απουσία από την περιοχή της χρήσης γης της κατοικίας.
- ✚ Έλλειψη οδοφωτισμού σε όλη την έκταση της περιοχής.
- ✚ Εκμετάλλευση του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ για απόθεση απορριμμάτων και ακαθαρσιών.
- ✚ Χαμηλή πυκνότητα πληθυσμού.
- ✚ Απουσία χώρων στάθμευσης.

3. OPPORTUNITIES–ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✚ Πόλος έλξης επισκεπτών, λόγω της δημιουργίας του νέου γηπέδου και την γενικότερη ανάπτυξη της περιοχής.
- ✚ Εύκολη πρόσβαση με την παρουσία του Μετρό και των λεωφορείων που εξυπηρετούν την περιοχή.
- ✚ Φύτευση κενών οικοπέδων για ανάπτυξη των χώρων πρασίνου και δενδροφύτευση των δρόμων για καλύτερη προσπέλαση από τους πολίτες.
- ✚ Σχεδιασμός πεζοδρομίων με την συντήρηση των ήδη υπαρχόντων, καθώς και την δημιουργία νέων όπου χρειάζεται.
- ✚ Σχεδιασμός οδικού δικτύου με διαπλάτυνση και συντήρηση.
- ✚ Ενίσχυση των μέσω μαζικής μεταφοράς με προσθήκη περισσότερων δρομολογίων ή επιπλέον λεωφορειακών γραμμών.
- ✚ Ένταξη βιώσιμης κινητικότητας στις μετακινήσεις.

- ✚ Ανάδειξη της περιοχής έπειτα από την δημιουργία του νέου υπερτοπικού πόλου που σχεδιάζεται με νέες τεχνολογίες.
- ✚ Εκμετάλλευση κτιριακού αποθέματος για υλοποίηση νέων χρήσεων.
- ✚ Σχεδιασμός υπόγειων χώρων στάθμευσης για μείωση των οχημάτων στο υπερκείμενο έδαφος και εκμετάλλευση του σε άλλη χρήση.
- ✚ Ανάδειξη του ρέματος Προφήτη Δανιήλ, ως μοναδικό φυσικό στοιχείο.
- ✚ Σχεδιασμός πολεοδομικού κέντρου με τις βασικές υποδομές για την εξυπηρέτηση των πολιτών.

4. THREATS– ΑΠΕΙΛΕΣ

- ✚ Οικονομικό κόστος για την ανάπλαση και την ανάδειξη της περιοχής.
- ✚ Καθυστέρηση ολοκλήρωσης έργων ανάπλασης.
- ✚ Μειωμένη χρήση μέσων μαζικής μεταφοράς για την επίσκεψη στην περιοχή και δημιουργία κυκλοφοριακής συμφόρησης.
- ✚ Αύξηση τιμών ακινήτων και απομάκρυνση των ήδη ελάχιστων κατοίκων λόγω οικονομικού προβλήματος.
- ✚ Απομάκρυνση μεταφορικών εταιριών και κίνδυνος να χάσουν τις θέσεις εργασίας τους αρκετοί εργαζόμενοι.
- ✚ Αυξημένη κυκλοφοριακή συμφόρηση λόγω της συνεχούς επίσκεψης στην περιοχή, θα προκαλέσει αρνητικό αντίκτυπο.
- ✚ Ρύπανση της περιοχής από απορρίμματα και καυσαέρια, λόγω της μεγάλης προσέλκυσης επισκεπτών.
- ✚ Εξευγενισμός της περιοχής με προσέλκυση επισκεπτών και επενδύσεων και αντίστοιχα την περιθωριοποίηση των οικονομικά ασθενέστερων κατοίκων.

Κεφάλαιο 5 : Διπλή Ανάπλαση

Η Διπλή Ανάπλαση περιλαμβάνει την περιοχή του Βοτανικού και την περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας όπου υπάρχει ένα συγκεκριμένο masterplan (κυρίαρχο σχέδιο) για την υλοποίηση της ανάπλασης των δυο περιοχών όπως θα δούμε αναλυτικά παρακάτω, με στόχο την δημιουργία ενός σημαντικού νέου κέντρου υπερτοπικής σημασίας.

Στην περιοχή του Βοτανικού έχει θεσμοθετηθεί η δημιουργία ενός μεγάλου ενιαίου ελεύθερου χώρου με μορφή αστικού πάρκου συνδεδεμένο με ένα δίκτυο χώρων πρασίνου στον Ελαιώνα και τις ζώνες πρασίνου κατά μήκος της Ιεράς οδού και του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ με την δυνατότητα κατασκευής υποδομών και εγκαταστάσεων τοπικής διοίκησης, αθλητισμού και εμπορικών χρήσεων, σε μια έκταση περίπου 200 στρεμμάτων που εμπίπτει στα όρια του δήμου Αθηναίων όπου σήμερα φιλοξενεί ένα συνονθύλευμα οχλουσών χρήσεων, σε μια περιοχή όπου δεν υπάρχει ίχνος πρασίνου, αποτελώντας μια πηγή ανεξέλεγκτης ρύπανσης για την πόλη. Η παρέμβαση στην περιοχή του Βοτανικού είναι σχεδιασμένη να γίνει στα νέα οικοδομικά τετράγωνα 45α και το ενοποιημένο οικοδομικό τετράγωνο 45-46-50, το οποίο αναπτύσσεται εκατέρωθεν του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ και οροθετείται στα δυτικά από την οδό Αγίας Άννης, στα βόρεια από την οδό Αγίου Πολυκάρπου, στα ανατολικά από την οδό Δημαράκη και στα νότια από μια ανώνυμη οδό, με μια ειδική διαμόρφωση για τμήμα της λεωφόρου του Προφήτη Δανιήλ. Παράλληλα με

την παραπάνω παρέμβαση θα γίνει και μια υλοποίηση βασικών έργων υποδομής όπως οδικών, συγκοινωνιακών, υδραυλικών κλπ. Η αναβάθμιση όλης της περιοχής σε συνδυασμό με την αντικατάσταση των ερειπωμένων και των αυθαίρετων υποδομών με αρχιτεκτονικά έργα υψηλής ποιότητας, θα θεωρηθούν τοπόσημα τόσο για την ευρύτερη περιοχή όσο και για ολόκληρη την πόλη.



Εικόνα 25 : Χάρτης περιοχής μελέτης με τα έργα γύρω από το γήπεδο και τα κοντινά σημεία ενδιαφέροντος

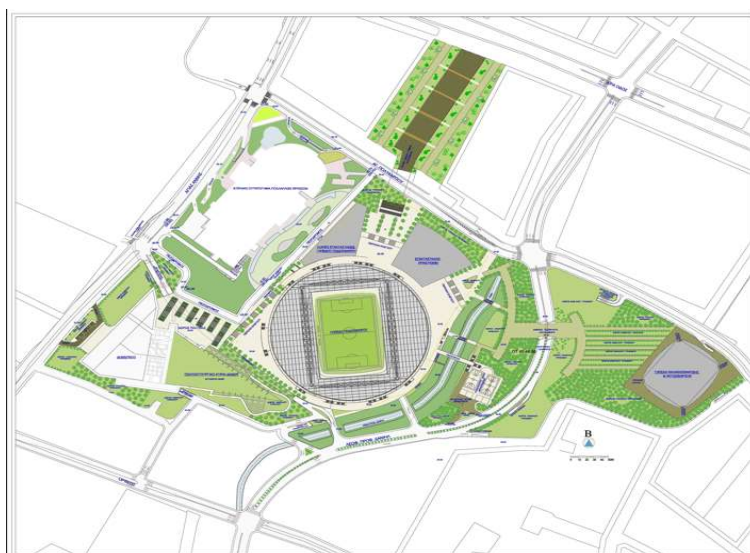
Πηγή : <https://www.sport24.gr/football/dimopratesitai-to-ergo-gia-tis-ipodomes-ston-votaniko-meta-to-prasino-fos-tis-oikonomikis-epitropis-tou-dimou-athinaion/>

Η περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους άξονες της Αττικής και ένα τμήμα οριοθέτησης του εσωτερικού δακτυλίου του κέντρου της πόλης των Αθηνών. Είναι η περιοχή που βρίσκεται το γήπεδο του Παναθηναϊκού, μια από τις πλέον πυκνοκατοικημένες περιοχές της Αθήνας αφού συγκεντρώνει έναν μεγάλο αριθμό δραστηριοτήτων υπερτοπικής σημασίας. Σύμφωνα με τα σχέδια της ανάπλασης στην περιοχή θα δημιουργηθεί ένας ενιαίος ελεύθερος χώρος με την μορφή αστικού πάρκου, με την ανέγερση ενός αθλητικού μουσείου, σε συνδυασμό με υπόγειο χώρο στάθμευσης στην θέση του υφιστάμενου γηπέδου του Παναθηναϊκού.

5.1 Ανάπλαση Βοτανικού

Η ανάπλαση του Βοτανικού έχει στόχο την δημιουργία ενός νέου υπερτοπικού μητροπολιτικού κέντρου αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών σε συνδυασμό με την κατασκευή σημαντικών έργων υποδομής. Έτσι, οι προβλεπόμενες εγκαταστάσεις σύμφωνα με την νομοθεσία το 2006 με τον νόμο 3481/2006 είχε θεσπιστεί για την περιοχή του Βοτανικού, η ανέγερση του νέου γηπέδου ποδοσφαίρου του Παναθηναϊκού χωρητικότητας 40.000 θεατών, που αποτελεί το μεγαλύτερο έργο για την ανάδειξη και την αναβάθμιση της περιοχής, που συνεπάγεται στην δημιουργία ενός πάρκου που θα αποτελείται από ελεύθερους και φυτεμένους χώρους, υπέργειους και υπόγειους χώρους στάθμευσης για την μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης, αλλά και την φιλοξενία λοιπών υποστηρικτικών χρήσεων και παρεμβάσεων για αρμονική ένταξη των νέων χρήσεων

στην ευρύτερη έκταση της πόλης. Επιπρόσθετα, αναφέρεται η δημιουργία ενός κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης σε συνδυασμό με τις εγκαταστάσεις του ερασιτέχνη Παναθηναϊκού, ενός πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου που απουσιάζει από την περιοχή, υποδομές είχαν σχεδιαστεί να υλοποιηθούν σύμφωνα με την μελέτη της ανάπλασης με τον συγκεκριμένο νόμο. Όμως, το 2011 θεσπίστηκε ένας νέος νόμος, ο 3983/2011, όπου καταργεί την δημιουργία του πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου και του κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης που παρότι υπήρχε στα αρχικά σχέδια, μάλλον δεν θα υλοποιηθεί.



Εικόνα 26 : Σχέδιο ανάπλασης Βοτανικού σύμφωνα με τον Ν. 3481/2006 Πηγή : Δήμος Αθηναίων



Εικόνα 27 : Σχέδιο ανάπλασης Βοτανικού σύμφωνα με τον Ν. 3983/2011 Πηγή : Δήμος Αθηναίων

5.2 Πράσινο

Ο στόχος για την δημιουργία ενός μεγάλου πόλου πρασίνου αποτελεί μονόδρομο για την περιοχή, αφού η έλλειψη πρασίνου είναι αισθητή σε μια Αθήνα που σφύζει από το τσιμέντο και σύμφωνα με την ειδική μελέτη για την θεσμοθέτηση της διπλής ανάπλασης, είναι αναγκαία η δημιουργία ελεύθερων χώρων πρασίνου και αναψυχής τόσο στο κέντρο της περιοχής μελέτης, όσο και στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα, έτσι ώστε να ενοποιηθούν στα πλαίσια ενός νέου συστήματος και να συνδεθούν με τον αστικό ιστό. Ο χαρακτήρας των χώρων πρασίνου στο επίπεδο στην πόλη σύμφωνα με το θεσμοθετημένο πολεοδομικό σχέδιο είναι να εμπλουτιστεί με χώρους πρασίνου και να αναβαθμιστούν οι περιβαλλοντικές συνθήκες που εκλείπουν γενικά και από την ευρύτερη περιοχή. Οι χώροι πρασίνου που υπάρχουν ήδη σε ελάχιστο βαθμό στον Ελαιώνα καλύπτουν ένα 30% σε σχέση με τον Δήμο Αθηναίων που αποτελείται από χώρους πρασίνου με κάλυψη μεγαλύτερη του 46%. Σύμφωνα με μελέτες οι χώροι πρασίνου για μια πόλη πρέπει να καλύπτουν το 70% της έκτασης της και μια πρόβλεψη η κάλυψη να αυξηθεί στο 40% δείχνει πόσο θα έπρεπε να είναι η κάλυψη των χώρων πρασίνου μέσα στην πόλη και πόσο είναι στην πραγματικότητα. Έτσι θα πρέπει να δημιουργηθούν χώροι πρασίνου για να μπορέσει να καλυφθεί αυτή η διαφορά σε κάποιο βαθμό με την υποχρεωτική φύτευση των ακάλυπτων τμημάτων ακόμα και σε ιδιωτικά γήπεδα, ώστε να γίνει μια σημαντική αύξηση των ελεύθερων χώρων πρασίνου μέσα στην πόλη. Το κύριο συστατικό των χώρων πρασίνου που θα δημιουργηθούν είναι η λειτουργικότητα και η εξυπηρέτηση των κινήσεων των πεζών, η αξιοποίηση με κάποιο τρόπο του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ και η δημιουργία ενός μεγάλου ενιαίου χώρου πρασίνου. Η δημιουργία χώρων πρασίνου θα βοηθήσει στην προσέλευση ευγενών χρήσεων γύρω από αυτές με την ένταξη πολλαπλών δραστηριοτήτων αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικού ενδιαφέροντος με αποτέλεσμα την ανάδειξη και αξιοποίηση των χώρων αυτών. Έτσι για την περιοχή μελέτης του Βοτανικού που θα γίνει η ανάπλαση, δηλαδή ανάμεσα στην οδό Αγίας Άνης και το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ θα αναπτυχθεί ένας μεγάλος όγκος πρασίνου με την μορφή αστικών πάρκων όπου πέρα από τους χώρους πρασίνου θα υπάρχει δυνατότητα ανάπτυξης εστιατορίων, αναψυκτηρίων, χώρων συνάθροισης του κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, υπόγειοι χώροι στάθμευσης και διάφορες άλλες χρήσεις που θα μπορέσουν να ελκύσουν όλους τους κατοίκους του λεκανοπεδίου για περίπατο και αναψυχή. Οι ελεύθεροι χώροι πρασίνου, αναψυχής και αθλητισμού όπως έχουν θεσμοθετηθεί στην περιοχή του Ελαιώνα σε συνδυασμό με το φυσικό στοιχείο του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ στο δυτικό τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου και η ένταξη της νέας Λεωφόρου Προφήτη Δανιήλ που θα δημιουργηθεί θα οδηγήσει στην ενοποίηση των δυο τμημάτων των εκατέρωθεν ελεύθερων χώρων σε πολύ μεγαλύτερο εύρος. Επίσης έχει θεσμοθετηθεί η δημιουργία χώρων πρασίνου κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων σε σημεία επαφής με τους πυρήνες κατοικίας όπως είναι η Ιερά οδός με σκοπό την ανάδειξη της ιστορικής διαδρομής με μια ελεύθερη ζώνη πρασίνου πλάτους 25-30 μέτρων εκατέρωθεν. Για την ενίσχυση των ελεύθερων χώρων πρασίνου στην περιοχή του Ελαιώνα προτιμώνται γήπεδα ικανού εμβαδού έτσι ώστε παράλληλα να μπορούν να αναπτυχθούν πολιτιστικές και άλλες δραστηριότητες. Επίσης στην περιοχή υπάρχουν ήδη δύο μεγάλοι χώροι πρασίνου, ο ένας βρίσκεται στην Γεωπονική Σχολή, καθώς

και ο Βοτανικός κήπος, οι οποίοι μπορούν να αναδειχθούν και να γίνει η σύνδεση τους με αρχαιολογικούς χώρους του κέντρου της Αθήνας. Η απόκτηση των γηπέδων που μπορούν να αξιοποιηθούν σαν χώροι πρασίνου σύμφωνα με το σχέδιο πρόκειται να γίνει μέσω των οφειλόμενων εισφορών σε γη. Όμως λόγω του ότι οι ελεύθεροι χώροι πρασίνου του δήμου Αθηναίων αποτελούν πολύ μεγαλύτερη έκταση από τις οφειλόμενες εισφορές σε γη θα πρέπει να γίνουν απαλλοτριώσεις σε εκτάσεις περίπου 300 στρεμμάτων.

5.3 Ανάπλαση περιοχής

Ένα μεγάλο έργο που είχε σχεδιαστεί να γίνει σύμφωνα με τον νόμο 3481/2006 στην ανάπλαση του Βοτανικού στο νοτιοδυτικό τμήμα του ενοποιημένου οικοδομικού τετραγώνου είναι η χωροθέτηση ενός δημαρχιακού μεγάρου που λείπει από την περιοχή, με την μορφή όμως ενός πολυλειτουργικού κτιρίου. Ο σκοπός του κτιρίου αυτού είναι να επηρεάσει την αισθητική της ευρύτερης περιοχής και να αλλάξει την ποιότητα του αστικού τοπίου. Για τον λόγο αυτό η θέση του θα ήταν τέτοια ώστε να είναι ορατό από όλους τους σημαντικούς οδικούς άξονες της περιοχής και ο νέος οδικός άξονας της Αγίας Άννης που θα δημιουργηθεί θα αποτελέσει τοπόσημο που θα επηρεάσει την αντιληπτικότητα και την γενικότερη συμβολή του κτιρίου στην πόλη. Η παρέμβαση αυτή δεν αφορά μόνο την κλίμακα της πολεοδομικής ενότητας αλλά γενικότερα τον αστικό ιστό και το δομημένο περιβάλλον που υπάρχει ήδη στην περιοχή γιατί οι αρχιτεκτονικές μορφές που θα εισαχθούν στην περιοχή του Βοτανικού πρέπει να μπορέσουν να εναρμονιστούν με τις ήδη υπάρχουσες συνθήκες των κτιρίων της περιοχής, ώστε να γίνει μια προσπάθεια να ρυθμιστούν οι μεγάλες χωρικές αντιθέσεις και ανεπάρκειες στο χώρο του Ελαιώνα. Στην θέση όμως αυτή που είχε σχεδιαστεί να υλοποιηθεί το πολυλειτουργικό κτίριο, με τον νόμο 3983/2011 θα φιλοξενηθούν οι εγκαταστάσεις του Ερασιτέχνη Παναθηναϊκού. Έτσι, τόσο η ανάπτυξη ενός τέτοιου πολυλειτουργικού κτιρίου, αλλά και το κτίριο των εγκαταστάσεων του Ερασιτέχνη, όσο και το νέο γήπεδο του ΠΑΟ που θα κοσμήσει την περιοχή, θα αποτελούν οικοδομήματα μεγάλης κλίμακας και θα θεωρούνται τοπόσημα για την αλλαγή της περιοχής από την υπάρχουσα κατάσταση σε μια εντελώς διαφορετική και καλύτερη για την ανάδειξη της ευρύτερης περιοχής του Βοτανικού.



Εικόνα 28 : Μακέτα του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού

5.4 Επιπλέον υποδομές

Τα επιπλέον έργα που πρόκειται να γίνουν στην περιοχή του Βοτανικού για την αναβάθμιση της περιοχής είναι έργα οδοποιίας, κατασκευή δικτύου όμβριων και αποχέτευσης, καθώς και η δημιουργία ποδηλατοδρόμου στην Ιερά οδό. Σχετικά με τα έργα οδοποιίας δεν θα γίνει διάνοιξη νέων δρόμων απλά θα γίνει μια αναβάθμιση των ήδη υπαρχόντων οδικών αξόνων σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη της περιοχής, απλά μόνο υπάρχουν κάποιες μεμονωμένες πράξεις εφαρμογής οι οποίες αφορούν οδούς που περιλαμβάνονται μέσα σε κυρωμένες πράξεις εφαρμογής, αλλά και οδούς που περιλαμβάνονται σε κυρωμένες πράξεις εφαρμογής αλλά δεν έχουν ολοκληρωθεί οι απαιτούμενες απαλλοτριώσεις ώστε να υπάρχουν οι οφειλόμενες εκτάσεις για την ολοκλήρωση της διαδικασίας. Έτσι η συνολική παρέμβαση που πρόκειται να γίνει είναι η υπόβαση και ασφαλτόστρωση των δρόμων, η διαμόρφωση των κρασπέδων στα πεζοδρόμια και το πιο σημαντικό ο οδοφωτισμός που εκλείπει στην ευρύτερη περιοχή. Η ανάπλαση της Ιερά οδού με ποδηλατόδρομο περιλαμβάνει γραμμικούς κοινόχρηστους χώρους σε πλάτος 20 μέτρων εκατέρωθεν του οδικού άξονα για την εξυπηρέτηση των ποδηλάτων και για να μην υπάρχει κυκλοφοριακή σύγχυση μέσα στον οδικό άξονα μαζί με τα αυτοκίνητα. Η κατασκευή δικτύου όμβριων και αποχέτευσης αποτελεί σημαντικό έργο για την περιοχή αφού το δίκτυο όμβριων υδάτων βρίσκεται σε έλλειψη στο οδικό δίκτυο, όπως και το αποχετευτικό δίκτυο ακαθάρτων όπου έχει γίνει συνεννόηση με την ΕΥΔΑΠ για την υλοποίηση του έργου. Οι παραπάνω παρεμβάσεις είναι αναγκαίες για την περιοχή γιατί λόγω έλλειψης των αντίστοιχων δικτύων, τα όμβρια ύδατα και οι ακαθαρσίες καταλήγουν στο ρέμα του Προφήτη Δανιήλ και ως στόχος των παρεμβάσεων είναι ο καθαρισμός του και η οριοθέτηση του όπως έχει θεσπιστεί.

5.5 Συγκοινωνία

Σχετικά με την συγκοινωνία που εξυπηρετεί την ευρύτερη περιοχή του Βοτανικού, αποτελείται από σταθμούς ΜΕΤΡΟ και κάποιες λεωφορειακές γραμμές, συν μια γραμμή τρόλεϊ, που διέρχονται από τις περιοχές άμεσης γειννίας και συνδέουν τα δυτικά και τα νότια προάστια με το κέντρο της Αθήνας. Στην περιοχή πάνω στην Ιερά οδό, λειτουργεί ο σταθμός του ΜΕΤΡΟ Ελαιώνας στην επέκταση της γραμμής 3, Δημοτικό Θέατρο – Αεροδρόμιο. Επίσης, σε κοντινή απόσταση πάνω στην Λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως υπάρχει και ο σταθμός του ΜΕΤΡΟ Κεραμικός, πάλι στην επέκταση της ίδιας γραμμής ΜΕΤΡΟ. Η λειτουργία του ΜΕΤΡΟ πλέον στην Αθήνα εξυπηρετεί σε πολύ μεγάλο βαθμό το επιβατικό κοινό, διότι λόγω των συχνών δρομολογίων βοηθάει στην ομαλή μετακίνηση του. Σε συνδυασμό με τις γραμμές του ΜΕΤΡΟ, υπάρχει και ο σταθμός του προαστιακού σιδηρόδρομου ΡΟΥΦ, πάνω στην Λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως, που μπορεί να εξυπηρετήσει την ευρύτερη περιοχή. Στην περιοχή του Βοτανικού εδράζονται και τα αμαξοστάσια του ΟΑΣΑ και του ΜΕΤΡΟ Ελαιώνα καθώς και της ΕΘΕΛ ΑΕ και το νέο αμαξοστάσιο ΗΛΠΑΠ. Επιπλέον, υπάρχει ένα πλήθος λεωφορειακών γραμμών που εξυπηρετούν την περιοχή

με βασικό δίκτυο 21 λεωφορειακών γραμμών σε απόσταση 1.50 χλμ. και πιο συγκεκριμένα :

- ✚ γραμμές που διέρχονται από την Λεωφόρο Πέτρου Ράλλη σε απόσταση 500 μέτρα από την περιοχή μελέτης
- ✚ γραμμές που διέρχονται από την Ιερά οδό σε απόσταση 250 μέτρα από την περιοχή μελέτης
- ✚ γραμμές που διέρχονται από την Λεωφόρο Αθηνών σε απόσταση 850 μέτρα από την περιοχή μελέτης
- ✚ από την οδό Ορφέως διέρχεται η κεντρική γραμμή 027 που έχει τερματικό σταθμό σε απόσταση 100 μέτρα από την περιοχή μελέτης
- ✚ από την οδό Αγίου Πολυκάρπου διέρχονται γραμμές που συνδέουν τα δυτικά προάστια με την περιοχή μελέτης
- ✚ από την Λεωφόρο Κηφισού και την ανατολική παρακηφίσιο λεωφόρο διέρχεται η γραμμή 420 που συνδέει τα δυτικά προάστια.

Στα δυτικά της οδού Αγίας Άννης πρόκειται να δημιουργηθεί ένας νέος ενιαίος Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων που θα μεταφερθεί από την περιοχή του Κηφισού και των Λιοσίων και θα αποτελέσει σταθμό μετεπιβίβασης από / προς το μητροπολιτικό κέντρο των Αθηνών. Ο σταθμός αυτό θα συνδέεται τόσο με τον σταθμό ΜΕΤΡΟ του Ελαιώνα για την διευκόλυνση της μετακίνησης των επισκεπτών, όσο και με τις λεωφορειακές γραμμές και το προαστιακό σιδηροδρομικό δίκτυο.

5.6 Επιπλέον ιδιωτικά έργα

Στον Βοτανικό πέρα από τις παρεμβάσεις που πρόκειται να γίνουν με την κατασκευή του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού, λόγω του μεγέθους του έργου που θα υλοποιηθεί, θα προσελκύσει μεγάλες επενδύσεις όπως είναι το Votanikos Business Park που θα αξιοποιηθεί το παλιό εργοστάσιο της Softex, η ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου της Ακαδημίας Πλάτωνος με την κατασκευή ενός νέου αρχαιολογικού μουσείου της πόλης των Αθηνών. Επιπρόσθετα, έχει σχεδιαστεί η μετεγκατάσταση των μεταφορικών εταιρειών από την περιοχή του Βοτανικού στον Δήμο Φυλής, καθώς και η μεταφορά των ΚΤΕΛ από τον Κηφισό στην περιοχή του Ελαιώνα.

Votanikos Business Park

Το παλιό εργοστάσιο της Αθηναϊκής χαρτοποιίας Softex, έχει παραμείνει ανεκμετάλλετο μετά από την πτώχευση που κήρυξε το 2015 και την πυρκαγιά που υπέστη στις εγκαταστάσεις του, με αποτέλεσμα πολλοί εργαζόμενοι να μείνουν χωρίς δουλειά. Έτσι, λόγω του ότι ο Βοτανικός στα πλαίσια της Διπλής Ανάπλασης θα αποτελέσει σημείο ενδιαφέροντος για νέα αναπτυξιακά έργα, η έκταση του παλιού εργοστασίου της Softex, θα μετατραπεί στο Votanikos Business Park, ένα πράσινο συγκρότημα 15 στρεμμάτων, το οποίο θα περιλαμβάνει 10 κτίρια γραφείων και χώρους εμπορικών εγκαταστάσεων. Για την υλοποίηση του έργου, θα γίνει κατεδάφιση του τμήματος των πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων, με παραμονή των τριών υπό ανακαίνιση κτιρίων, στα οποία θα γίνουν έργα ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού τους. Έτσι, το Votanikos Business Park θα αποτελεί το πρώτο

ολοκληρωμένο συγκρότημα γραφείων το οποίο θα είναι βιοκλιματικό με φωτοβολταϊκά πάνελ για τις ανάγκες της ηλεκτροδότησης των εγκαταστάσεων. Η επένδυση αυτή θα προσελκύσει επιχειρήσεις την περιοχή του Βοτανικού αφού πλέον θα αποτελεί έναν σύγχρονο αστικό χώρο, έχοντας σαν προτερήματα, την παρουσία του σταθμού Μετρό στον Ελαιώνα, της Διπλής Ανάπλασης που θα αναβαθμίσει σε σημαντικό βαθμό την περιοχή, των μεγάλων οδικών αξόνων για την εύκολη προσβασιμότητα, καθώς και την μεταφορά στον Ελαιώνα των ΚΤΕΛ από τον Κηφισό.



Εικόνα29 : Μακέτα του Votanikos Business Park Πηγή : Dimand

Αρχαιολογικό Μουσείο πόλης των Αθηνών

Σε πολύ κοντινή απόσταση από την περιοχή του Βοτανικού, βρίσκεται η Ακαδημία Πλάτωνος, όπου στην έκταση του πάρκου της περιοχής έχει σχεδιαστεί να κατασκευαστεί ένας διαχρονικός μητροπολιτικός πόλος, ένα νέο αρχαιολογικό μουσείο της πόλης των Αθηνών, που θα αναδείξει τον αρχαιολογικό χώρο που περιλαμβάνει η Ακαδημία Πλάτωνος. Το έργο αυτό έχει σκοπό την παρουσίαση της ιστορίας της πόλης, μέσα από τα ευρήματα που έχει φέρει στο φως η αρχαιολογική έρευνα επί σειρά ετών. Το έργο αυτό περιλαμβάνει την κατασκευή ενός μουσείου, όπου ο κτιριακός του όγκος θα επιβληθεί στο πάρκο, περιορίζοντας την επιφάνεια του περιβάλλοντα δημόσιου χώρου, όμως η περισσότερη επιφάνεια του μουσείου θα βρίσκεται υπόγεια και θα επηρεάζει μόνο τοπικά το έδαφος, με αποτέλεσμα την απόλυτη εναρμόνιση με το υπάρχον περιβάλλον του πάρκου της Ακαδημίας Πλάτωνος. Στην περιοχή που θα γίνει το μουσείο, υπάρχουν υφιστάμενες αθλητικές εγκαταστάσεις, οι οποίες θα μετεγκατασταθούν σε νέες αναβαθμισμένες υποδομές και επίσης θα κατασκευαστεί ένας υπόγειος χώρος στάθμευσης. Γενικότερα, η ανάπλαση αυτού του νέου μουσείου πρόκειται να είναι βιοκλιματικό με μηδενικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, σε συνδυασμό με άλσος που θα αναπτυχθεί σύμφωνα με τους όρους της βιωσιμότητας και της αειφορίας.



Εικόνα 30 : Μακέτα του νέου Αρχαιολογικού Μουσείου στην Ακαδημία Πλάτωνος

Πηγή : <https://www.lifo.gr/now/greece/allazei-opsi-i-akadimia-platonos-me-tin-kataskeyi-neoy-arhaiologikoy-mouyseioy>

Μεταφορά των ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα

Ένα επιπλέον έργο που έχει σχεδιαστεί να υλοποιηθεί στην ευρύτερη περιοχή του Βοτανικού είναι η μεταφορά και ένωση των υπεραστικών σταθμών λεωφορείων ΚΤΕΛ του Κηφισού και των Λιοσίων, στον Ελαιώνα. Η δημιουργία ενός υπερσύγχρονου σταθμού θα καταλαμβάνει την έκταση που περικλείεται από τις οδούς Λεωφόρος Κηφισού, Ιερά οδός, Αγίας Άννης και Πιερίας. Οι χρήσεις που πρόκειται να φιλοξενεί είναι εμπορικές, τουριστικές, χρήσεις γραφείων και χώρων στάθμευσης. Επιπλέον, πρόκειται να αποτελέσει έναν σημαντικό συγκοινωνιακό κόμβο για τις οδικές υπεραστικές μεταφορές από και προς Αθήνα, καθώς και η επέκταση του σταθμού του Μετρό της περιοχής επιδιώκει την άμεση σύνδεση με το νέο κτίριο του σταθμού των ΚΤΕΛ για την καλύτερη εξυπηρέτηση του κοινού.



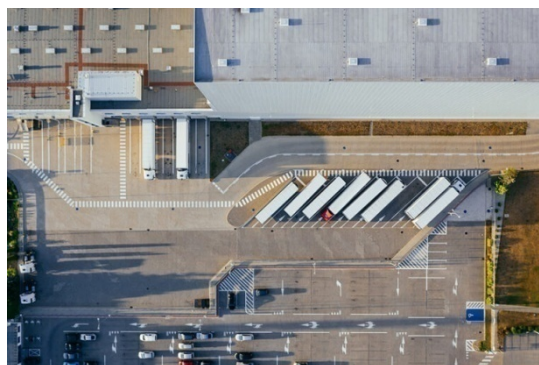
Εικόνα 31 : Μακέτα του νέου σταθμού των ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα

Πηγή : <https://www.lifo.gr/now/greece/o-kentrikos-stathmos-ton-ktel-metakomizei-ston-elaiona-tha-thymizei-mikro-aerodromio?page=2>

Μετεγκατάσταση των μεταφορικών εταιρειών στον Δήμο Φυλής

Η μετεγκατάσταση των μεταφορικών από την περιοχή του Βοτανικού στον δήμο Φυλής αποτελεί ένα σημαντικό έργο, διότι θα ανακουφιστεί η ευρύτερη περιοχή από την κυκλοφοριακή συμφόρηση που δημιουργείται καθημερινά από την διέλευση αρκετών φορτηγών, καθώς θα μηδενιστούν και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που προκαλούσε η παρουσία τους. Η μεταφορά θα γίνει σε οργανωμένη δομή σε ακίνητο

450 στρεμμάτων στον δήμο Φυλής, με την μορφή ενός νέου επιχειρηματικού πάρκου, σε σημείο που θεωρείται στρατηγικό για το οδικό δίκτυο της Αθήνας, για την καλύτερη εξυπηρέτηση και σύνδεση τους.



Εικόνα 32 : Νέο επιχειρηματικό πάρκο στον Δήμο Φυλής Πηγή : <https://ypodomos.com/votanikos-megala-erga-ypodomis-kai-ependyseis-metamorfoyn-tin-periochi/>

Κεφάλαιο 6 : Ανάπλαση Λεωφόρου Αλεξάνδρας

6.1 Σημερινή κατάσταση

Η διπλή ανάπλαση πέρα από την περιοχή του Βοτανικού στοχεύει και στην ανάπλαση της Λεωφόρου Αλεξάνδρας όπου εκεί βρίσκεται το γήπεδο του Παναθηναϊκού αποτελώντας έναν πολυ-αθλητικό χώρο και την ιστορική έδρα του στην ομώνυμη λεωφόρο. Η περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας έχει πυκνή δόμηση αποτελούμενη από υποπεριοχές αμιγούς κατοικίας, υποπεριοχές με μεγάλα δημόσια κτίρια, δημόσια νοσοκομεία, παλαιά διατηρητέα κτίρια ή οικόπεδα με κτίσματα – οικίες, τις αποκαλούμενες προσφυγικές κατοικίες που βρίσκονται ακριβώς απέναντι από το γήπεδο του Παναθηναϊκού. Γενικότερα στην περιοχή συγκεντρώνονται δραστηριότητες πολεοδομικού κέντρου δηλαδή υπάρχει ένα μικρό ποσοστό χρήσης γης κατοικίας στους ορόφους των κτιρίων, στα ισόγεια υπάρχουν καταστήματα εστίασης και αναψυχής και στους ορόφους των κτιρίων ή ακόμα και σε αυτοτελή κτίρια υπάρχει ανταγωνισμός μεταξύ των γραφείων και της κατοικίας. Πέρα από τις παραπάνω χρήσεις γης στην περιοχή υπάρχουν μονάδες εκπαίδευσης, υγείας και κεντρικής διοίκησης. Πιο συγκεκριμένα οι μονάδες εκπαίδευσης αποτελούνται από σχολικά συγκροτήματα (δημοτικά, λύκεια, τεχνικά επαγγελματικά λύκεια), την Σεβαστοπούλειο Τεχνική Σχολή, καθώς και την Υγειονομική Σχολή Αθηνών. Επίσης υπάρχουν και σημαντικές μονάδες υγείας, όπως είναι το Μαιευτήριο Αθηνών "Ελενα Βενιζέλου", το νοσοκομείο "Αγία Ελένη", το Αντικαρκινικό Νοσοκομείο "Άγιος Σάββας", το Γενικό Νομαρχιακό Νοσοκομείο Αθηνών "Ελπίς", η Ευρωκλινική, το ΙΚΑ Αλεξάνδρας και αρκετοί σταθμοί πρώτων βοηθειών. Σε πολύ κοντινή απόσταση εδράζονται μονάδες κεντρικής διοίκησης, όπως είναι το Δικαστικό Μέγαρο του Άρειου Πάγου, η Διεύθυνση Ασφαλείας της Αστυνομίας Αθηνών, το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημόσιων Έργων και διάφορες Πρεσβείες κρατών.



Εικόνα 33 : Χρήσεις γης περιοχής μελέτης στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας Πηγή : Δήμος Αθηναίων

6.2 Πράσινο

Στην περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, ιδιαίτερο στοιχείο του τοπίου αποτελεί ο Λόφος του Λυκαβηττού, σαν μοναδικός χώρος πρασίνου αφού στο σύνολο της έκτασης της είναι ιδιαίτερα φτωχή σε φυτικά στοιχεία σε αντίθεση με το πλήθος των χέρσων εκτάσεων. Λόγω της πυκνής δόμησης παρατηρείται σημαντική απουσία δέντρων και πρασίνου, με ελάχιστη βλάστηση να εντοπίζεται στην οδό Μιχαήλ Μελά, κατά μήκος των οδικών αξόνων και σε κάποιους ελεύθερους χώρους που βρίσκονται νότια του γηπέδου του ΠΑΟ. Όμως το πρόβλημα της έλλειψης πρασίνου δεν μπορεί να αλλάξει δραστικά αφού ο καθορισμός της λεωφόρου ως όριο του δακτυλίου έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται μεγαλύτερο με τον καθημερινό αυξημένο κυκλοφοριακό φόρτο που δέχεται.

6.3 Συγκοινωνία

Σύμφωνα με όσα αναφέραμε και παραπάνω, η Λεωφόρος Αλεξάνδρας έχει χαρακτηριστεί ως όριο του δακτυλίου κάτι το οποίο προκαλεί σημαντικά καθημερινά κυκλοφοριακά προβλήματα στην περιοχή, ειδικά κατά τις ώρες αιχμής που η κίνηση αυξάνεται κατακόρυφα. Επίσης αποτελεί σημαντικό συγκοινωνιακό κόμβο, αφού συνδέει τα ανατολικά με τα δυτικά προάστια και τα βόρεια προάστια με το κέντρο της Αθήνας. Η εξυπηρέτηση της περιοχής πραγματοποιείται από ένα δίκτυο λεωφορειακών γραμμών, από τον σταθμό του ΜΕΤΡΟ "Αμπελόκηποι" της γραμμής 3 "Δημοτικό Θέατρο – Αεροδρόμιο" και από κάποιες γραμμές τρόλεϊ. Όμως, παρά την ύπαρξη λεωφορείων και τρόλεϊ, η μειωμένη συχνότητα τους και η μη κάλυψη των δρομολογίων, έχει ως αποτέλεσμα την δημιουργία μεγαλύτερης συμφόρησης λόγω της χρήσης από τους πολίτες των ιδιωτικών τους αυτοκινήτων. Ειδικά σε μέρες που διεξάγονται αγώνες στο γήπεδο του ΠΑΟ και η θέση του ακριβώς πάνω στην λεωφόρο, με το κλείσιμο της κυκλοφορίας προκαλείται έντονη δυσχέρεια στην κυκλοφορία των οχημάτων με σημαντικές επιπτώσεις σε διάφορους τομείς.

6.4 Χώροι στάθμευσης

Σε συνέπεια όλων των παραπάνω, δηλαδή η μέγιστη κυκλοφορία της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και η πυκνή δόμηση της περιοχής, δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στην

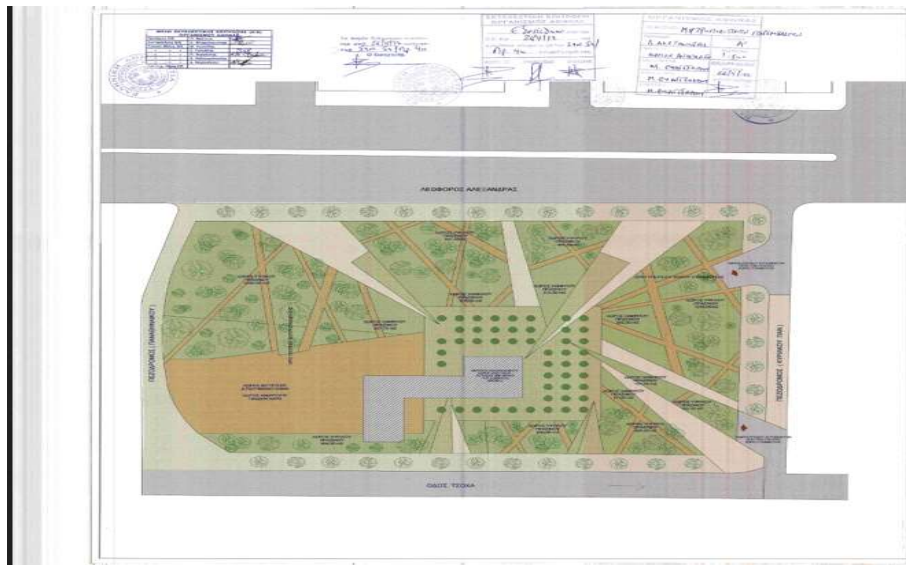
στάθμευση των οχημάτων, σε συνδυασμό με την απουσία χώρων στάθμευσης. Οι μοναδικοί χώροι στάθμευσης που υπάρχουν στην περιοχή είναι ένας υπαίθριος χώρος σε ένα αδόμητο οικόπεδο ανατολικά της έκτασης του γηπέδου, ο οποίος είναι χαρακτηρισμένος σαν υπόγειος χώρος στάθμευσης και ένας υπόγειος χώρος στάθμευσης του Δικαστικού Μεγάρου του Αρείου Πάγου σε ελάχιστη απόσταση όπου βρίσκεται σε στάδιο υλοποίησης της κατασκευής του. Οι χώροι αυτοί δεν είναι επαρκείς για να καλύψουν τις ανάγκες που υπάρχουν, καθιστούν δύσκολη την στάθμευση με αποτέλεσμα να οδηγεί τους πολίτες σε παράνομη στάθμευση σε σημεία που δεν πρέπει με αποτέλεσμα να επιδεινώνονται τα προβλήματα κυκλοφορίας.

6.5 Ανάπλαση περιοχής

Η ανάπλαση της Λεωφόρου Αλεξάνδρας αποτελεί την δεύτερη περιοχή μετά τον Βοτανικό που θα επωφεληθεί σύμφωνα με το σχέδιο της Διπλής Ανάπλασης και έχει ως σκοπό να βελτιώσει και να αναβαθμίσει την ευρύτερη περιοχή γύρω από το ιστορικό κέντρο των Αθηνών μετά την αποχώρηση του γηπέδου του ΠΑΟ και της μεταφοράς του σε μια καινούργια μεγαλύτερη έκταση στην περιοχή του Βοτανικού. Η αποχώρηση του γηπέδου από την ιστορική έδρα του στην Λεωφόρο απελευθερώνει μια πολύτιμη έκταση για την ευρύτερη περιοχή που όπως αναφέραμε αποτελεί μια κεντρική πυκνοδομημένη περιοχή των Αθηνών. Έτσι θα κατεδαφιστεί το υφιστάμενο παλαιό γήπεδο και θα μετατραπεί στην επιφάνεια του σε ένα μεγάλο χώρο πρασίνου, αναψυχής με διαδρομές περιπάτου και ποδηλατοδρόμου, σε συνδυασμό με την δημιουργία του αθλητικού μουσείου του Παναθηναϊκού, παίρνοντας την μορφή ενός πάρκου που θα διεισδύει στην πόλη και θα μπορέσει να συμβάλλει σημαντικά στην σύνδεση ενός σημαντικού αριθμού δημόσιων λειτουργιών με τις περιοχές κατοικίας και το οποίο θα εξυπηρετείται από λεωφορεία και τρόλεϊ που διασχίζουν την Λεωφόρο Αλεξάνδρας, αλλά κυρίως από την στάση του ΜΕΤΡΟ "Αμπελόκηποι", όπου θα υπάρχει άμεση πρόσβαση από το επίπεδο του πάρκου. Ο υπόγειος χώρος θα αξιοποιηθεί για την δημιουργία κλειστού χώρου στάθμευσης με μόνιμες και προσωρινές θέσεις στάθμευσης μέχρι την επιφάνεια του εδάφους. Το ρυθμιστικό σχέδιο επισημαίνει την δημιουργία διαδρομών που θα ενώνουν τους κοινόχρηστους χώρους, τους χώρους πρασίνου με τις περιοχές κατοικίας, τα πολεοδομικά κέντρα της περιοχής, αλλά και με τους υπερτοπικούς πόλους. Ο χώρος που θα προκύψει μετά την αποχώρηση του γηπέδου του ΠΑΟ, όπως και άλλες εκτάσεις στην ευρύτερη περιοχή που έχουν χαρακτηριστεί ως κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι ή είναι χαρακτηρισμένες εκτάσεις πρασίνου όπως είναι η περιοχή των προσφυγικών κατοικιών δίνοντας το κίνητρο για την δημιουργία χρήσεων γης που εκλείπουν από την περιοχή. Γενικότερα το σχέδιο της ανάπλασης έχει στόχο την αναβάθμιση των υποδομών και την αύξηση των πράσινων χώρων στην περιοχή όπου βρίσκεται σήμερα το γήπεδο του Παναθηναϊκού και οι προσφυγικές πολυκατοικίες, σε συνδυασμό και με άλλες υποδομές όπως είναι η δημιουργία αθλητικού μουσείου – εντευκτηρίου για τον Παναθηναϊκό ώστε να παραμείνει στην ιστορική του έδρα και να θυμίζει την θέση που κατείχε στην Λεωφόρο.



Εικόνα 34 : Σχέδιο ανάπλασης Λεωφόρου Αλεξάνδρας σύμφωνα με τον Ν. 3481/2006 Πηγή : Δήμος Αθηναίων



Εικόνα 35 : Σχέδιο ανάπλασης Λεωφόρου Αλεξάνδρας σύμφωνα με τον Ν. 3983/2011 Πηγή : Δήμος Αθηναίων

Κεφάλαιο 7 : Σύνδεση Διπλής Ανάπλασης με την περιοχή μελέτης

7.1 Αλλαγές στην υφιστάμενη κατάσταση

Σύμφωνα με όσα αναλύσαμε στα προηγούμενα κεφάλαια για την Διπλή Ανάπλαση, η οποία στοχεύει στην αναβάθμιση των περιοχών του Βοτανικού, αλλά και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας με βασικό άξονα την μεταφορά του γηπέδου του ΠΑΟ από την Λεωφόρο στον Βοτανικό, σε συνδυασμό με την αναβάθμιση των υποδομών και την επίτευξη των αναγκαίων έργων για την ανάδειξη και των δυο περιοχών. Ο λόγος για την Διπλή Ανάπλαση ανάμεσα στις δυο αυτές περιοχές έχει άμεση αλληλεπίδραση αφού από την Λεωφόρο Αλεξάνδρας θα γίνει μεταφορά του γηπέδου στον Βοτανικό, με την κατασκευή ενός νέου γηπέδου για τον Παναθηναϊκό χωρητικότητας 40.000 θέσεων, το οποίο θα είναι υπερσύγχρονων διαστάσεων και εγκαταστάσεων, πληρώνοντας τις διεθνείς προδιαγραφές σύμφωνα με τα πρότυπα που

πρέπει. Έτσι, σύμφωνα με τα παραπάνω θα απελευθερωθεί μια μεγάλη έκταση στην περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας που θα εκμεταλλευτεί με αλλαγές στην σημερινή κατάσταση και με εμπλουτισμό νέων χρήσεων γης στην περιοχή.



Εικόνα 36 - Εικόνα 37 : Σημερινή κατάσταση στο οικοπέδο ανέγερσης του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού

Πηγή : Ιδία λήψη

Στην περιοχή του Βοτανικού η ανάπτυξη δεν αφορά μόνο την κατασκευή του νέου γηπέδου του ΠΑΟ, αλλά και την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής με την δημιουργία των απαραίτητων υποδομών για την ομαλή σύνδεση της υφιστάμενης κατάστασης με τις νέες συνθήκες που θα προκύψουν. Το νέο γήπεδο του ΠΑΟ θα συμβάλλει στην ανάπτυξη της αθλητικής δραστηριότητας στην περιοχή με την δημιουργία επιπλέον αθλητικών εγκαταστάσεων για χρήση από τους πολίτες, δηλαδή γυμναστηρίων, γηπέδων για διάφορα αθλήματα και προπονητικά κέντρα που θα μπορέσουν να απασχολήσουν κατοίκους και επισκέπτες της. Γύρω από το γήπεδο, η αναβάθμιση με νέα πάρκα και χώρους πρασίνου θα δώσουν μια άλλη μορφή στο αστικό τοπίο, σε συνδυασμό με την βελτίωση της κατάστασης των υφιστάμενων κτιρίων, καθώς και με την κατασκευή νέων ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες της ευρύτερης περιοχής. Η μέχρι στιγμής κατάσταση της περιοχής δεν μπορούσε να υποστηρίξει την χρήση γης της κατοικίας λόγω έλλειψης βασικών υποδομών, οι οποίες είναι απαραίτητες για να μπορέσουν να ζήσουν άνθρωποι στην περιοχή. Η Διπλή ανάπτυξη στην περιοχή θα παρακινήσει την ανάπτυξη υποδομών όπως είναι σχολεία όλων των βαθμίδων, κέντρα υγείας και γενικότερα κοινωνικές υποδομές που χρειάζονται για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και για την ομαλή διαμονή τους. Επιπλέον, στις σημαντικές υποδομές για την περιοχή περιλαμβάνονται η ανάπτυξη νέων δικτύων αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης που εκλείπουν σε σημαντικό βαθμό, καθώς και πεζοδρομίων και διαβάσεων για την ασφάλεια των πεζών. Η μελέτη που έχει πραγματοποιηθεί για την περιοχή στοχεύει στην αλλαγή της από μια βιομηχανική ζώνη σε μια σύγχρονη αστική γειτονιά της Αθήνας όπως αρμόζει σε σχέση με τις γειτονικές περιοχές. Η δημιουργία ενός νέου πολεοδομικού κέντρου στον Βοτανικό

θα αναβαθμιστεί με νέα καταστήματα, εμπορικά κέντρα, επιχειρήσεις και πολιτιστικούς χώρους που από αυτούς θα προκύψουν νέες θέσεις εργασίας, αλλά επίσης θα ενισχυθεί και η οικονομική δραστηριότητα στην περιοχή. Στο σύνολο των αλλαγών που θα γίνουν στην περιοχή, δίνεται έναυσμα για την αύξηση της αξίας της και πιο συγκεκριμένα της αξίας των ακινήτων της που θα προσελκύσουν κατοίκους για μια καλύτερη διαβίωση από την υπάρχουσα, νέες επιχειρήσεις όπως προαναφέραμε και ένα σημαντικό αριθμό επενδύσεων, καθώς ότι καινούργιο τραβάει το ενδιαφέρον, κάτι το οποίο θα βοηθήσει σημαντικά στην ανάπτυξη και αναβάθμιση της περιοχής.

Ο Βοτανικός, σε συνέχεια της ανάπλασης του θα εναρμονιστεί με την υπόλοιπες περιοχές γύρω από αυτόν όπως και με το κέντρο της Αθήνας που δεν απέχει αρκετά, σε σχέση με το σήμερα που έχει αποκοπεί εντελώς και έχει παρακμάσει σαν περιοχή. Η σύνδεση με τις υπόλοιπες περιοχές θα επιτευχθεί με την αναβάθμιση των ήδη υπάρχοντων μέσων μαζικής μεταφοράς αλλά και την δημιουργία νέων τρόπων σύνδεσης, όπως νέες λεωφορειακές γραμμές, ποδηλατοδρόμους για την εξυπηρέτηση των πολιτών στο μέγιστο βαθμό. Σύμφωνα με τα σχέδια της ανάπλασης για την καλύτερη σύνδεση του γηπέδου πρόκειται να δημιουργηθεί υπόγεια σήραγγα ή πεζογέφυρα για την καλύτερη πρόσβαση από τον σταθμό του μετρό "Ελαιώνας". Επίσης, η αναβάθμιση των υφιστάμενων οδικών αξόνων αλλά η δημιουργία νέων συγκοινωνιακών συνδέσεων, όπου υφίσταται αναγκαίο, θα ενισχύσει την πιο άνετη κυκλοφορία και πρόσβαση στην περιοχή του Βοτανικού, τόσο των κατοίκων όσο και των επισκεπτών.

7.2 Ευκαιρίες

Οι αλλαγές στην υφιστάμενη κατάσταση του Βοτανικού θα προσφέρει πολυάριθμες ευκαιρίες για την περιοχή αφού αρχικά θα προσελκύσει κατοίκους και νέες επιχειρήσεις που μέχρι και σήμερα αποτελούσε την υποβαθμισμένη πλευρά της Αθήνας. Η ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων θα δημιουργήσει για την περιοχή νέες θέσεις εργασίας τόσο για τους κατοίκους της όσο και για άλλα άτομα που αναζητούν εργασία, θα προσελκύσει νέες επενδύσεις και θα αυξήσει την αξία των ακινήτων λόγω της ανάπτυξης και της αναβάθμισης που πρόκειται να γίνει στην περιοχή. Η προσέλκυση κατοίκων και επισκεπτών θα επιτευχθεί με την προώθηση του πράσινου περιβάλλοντος και των νέων υποδομών όπως είναι οι χώροι πρασίνου, τα πάρκα, οι χώροι αναψυχής και αθλητισμού, καθώς και τα νέα κτίρια για οποιαδήποτε χρήση γης που είναι απαραίτητη στην περιοχή, τα δίκτυα αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης και οδοποιίας και στο σύνολο όλα αυτά θα συμβάλλουν σε καλύτερες συνθήκες για την ποιότητα ζωής των κατοίκων αλλά και στην μεταμόρφωση του αστικού τοπίου για την διευκόλυνση της καθημερινότητας των πολιτών. Σχετικά με την βελτίωση της μορφής του πράσινου περιβάλλοντος, η δημιουργία πράσινων χώρων σε συνδυασμό με την δενδροφύτευση, μπορούν να βοηθήσουν σημαντικά στην κλιματική αλλαγή που αποτελεί σημαντικό πρόβλημα τόσο για την ατμόσφαιρα και την ποιότητα του αέρα όσο και για την κλίμακα της θερμοκρασίας, που πλέον δεν είναι σε καθόλου φυσιολογικά πλαίσια. Έτσι, η διπλή ανάπλαση έχει και περιβαλλοντικά οφέλη, όπου οι πράσινοι χώροι που πρόκειται να δημιουργηθούν, όπως και κάποια υδάτινα στοιχεία που υπάρχουν στην περιοχή, όπως είναι το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ ή η δημιουργία κάποιας τεχνητής λίμνης θα

μπορέσουν να διατηρήσουν την βιοποικιλότητα της περιοχής με την δημιουργία οικοσυστημάτων που θα περιλαμβάνουν διαφορετικά είδη φυτών και ζώων.

Η κατασκευή του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού θα αποτελέσει σημαντικό πόλο έλξης για την περιοχή αφού οι σύγχρονες αθλητικές εγκαταστάσεις που θα διαθέτει θα τραβήξουν το ενδιαφέρον στο κοινό για να το ανακαλύψει. Επίσης, η δημιουργία χώρων για διάφορα είδη εκδηλώσεων εκτός των αθλητικών εγκαταστάσεων θα μπορέσει να συνεισφέρει στην ανάδειξη πολιτιστικού και κοινωνικού ενδιαφέροντος της περιοχής, καθώς τέτοιου είδους διοργανώσεις θα ενισχύσουν την κοινωνική συνοχή και θα φέρουν πιο κοντά το κοινό τους.

Επιπλέον, θα υπάρχουν και ευκαιρίες σχετικά με την μετακίνηση και την πρόσβαση στην περιοχή τόσο με την αναβάθμιση των ήδη υπάρχοντων οδικών αξόνων συν την δημιουργία νέων για την καλύτερη εξυπηρέτηση, καθώς και την σύνδεση του ΜΕΤΡΟ με το νέο γήπεδο με την δημιουργία υπόγειας ή υπέργειας διάβασης για πιο εύκολη πρόσβαση αλλά και για διευκόλυνση της κινητικότητας διότι αν οι πολίτες χρησιμοποιούν τα μέσα μαζικής μεταφοράς για την πρόσβαση στην περιοχή θα μπορέσει να μειωθεί η κυκλοφοριακή συμφόρηση που θεωρείται σύνθημα φαινόμενο για την πόλη της Αθήνας.

Η Διπλή Ανάπλαση του Βοτανικού αποτελεί ένα πολυδιάστατο έργο με ριζικές αλλαγές στην υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής αφού από ένα υποβαθμισμένο τοπίο θα μετατραπεί σε ένα πρότυπο βιώσιμης αστικής ανάπτυξης με νέες δυνατότητες τόσο για τους κατοίκους όσο και για τους επισκέπτες της. Η συνεισφορά με πολλές σημαντικές ευκαιρίες και οφέλη για την πόλη της Αθήνας, έχει ως στόχο την ενίσχυση της οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής ευημερίας για την περιοχή. Έτσι, για όσα αναφέραμε παραπάνω χρειάζεται ένας σχεδιασμός ο οποίος θα είναι διαμορφωμένος με τέτοιο τρόπο που θα εστιάζει στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής με σκοπό την μεταμόρφωση της, σε ένα σύγχρονο και βιώσιμο αστικό χώρο με πάρα πολλές ευκαιρίες όπως είδαμε για την αναβάθμιση και την βελτίωση της ποιότητας ζωής.

7.3 Κίνδυνοι

Εκτός από τις πολλές ευκαιρίες για την ανάπλαση στην περιοχή του Βοτανικού, υπάρχουν επίσης αρκετοί κίνδυνοι που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ανάπτυξη της. Μέχρι σήμερα, η περιοχή χρησιμοποιείται για βιομηχανικούς και βιοτεχνικούς σκοπούς, με αρκετές μεταφορικές εταιρείες και ένα μικρό ποσοστό του πληθυσμού να κατοικεί εκεί. Ωστόσο, η ανάπλαση του Βοτανικού θα μπορούσε να οδηγήσει στην κατασκευή νέων εγκαταστάσεων και υποδομών, σε αλλαγές στις χρήσεις γης και σε αλλαγή του χαρακτήρα της περιοχής, για παράδειγμα, με τη μετεγκατάσταση μεταφορικών εταιρειών σε άλλο δήμο της Αττικής, με αποτέλεσμα οι κοινωνικές και οι οικονομικές αλλαγές να επηρεάσουν αρνητικά τους σημερινούς κατοίκους. Υπάρχει ανησυχία σχετικά με τη δημιουργία χώρων πρασίνου στην περιοχή ως αποτέλεσμα της κατασκευής νέων υποδομών, καθώς τα μεγαλύτερα κτίρια θα έχουν αρνητικό αντίκτυπο στο περιβάλλον, για παράδειγμα με τη μείωση της έκτασης που προορίζεται για πάρκα και χώρους πρασίνου, και την περαιτέρω μείωση του ποσοστού των χώρων πρασίνου που υπάρχουν ήδη στην πόλη, επιτείνοντας τα προβλήματα που προκαλούνται από την απουσία τους.

Η κατασκευή του υπερσύγχρονου γηπέδου του Παναθηναϊκού και η διαδοχική ανάπτυξη της περιοχής με νέα κτίρια, τα περισσότερα από τα οποία θα έχουν διαφορετική τεχνολογία από τα κτίρια που υπάρχουν ήδη στην περιοχή με τη μορφή παράγκας, θα αυξήσουν τις τιμές των ακινήτων και κατά συνέπεια τα κτίρια που θα διατεθούν για οικιστική χρήση και τα ενοίκια των κατοικιών επίσης θα αυξηθούν. Όπως προαναφέρθηκε, μόνο μια μικρή μειοψηφία του πληθυσμού κατοικεί ήδη στην περιοχή, οι περισσότεροι από τους οποίους έχουν χαμηλό εισόδημα, και η επικείμενη αύξηση των τιμών των ακινήτων θα μπορούσε να τους αναγκάσει να εγκαταλείψουν την περιοχή, καθώς δεν θα μπορούν πλέον να αντέξουν οικονομικά την αγορά ή την ενοικίαση κατοικίας.

Επιπλέον, η αναβάθμιση του Βοτανικού θα προσελκύσει αρκετό κόσμο για να δει πώς έχει μεταμορφωθεί η περιοχή και τι νέες εγκαταστάσεις είναι πλέον διαθέσιμες, μαζί με το νέο γήπεδο που θα κάνει την περιοχή πιο ελκυστική. Ωστόσο, η συνεχής ροή ανθρώπων θα προκαλέσει προβλήματα αυξημένης μετακίνησης και κυκλοφορίας, οδηγώντας σε συμφόρηση στους δρόμους, επιτείνοντας το πρόβλημα των αυξημένων εκπομπών ρύπων στην πόλη και έχοντας άμεσο αντίκτυπο στην ποιότητα ζωής των κατοίκων της. Γενικότερα, η ποιότητα ζωής των κατοίκων μιας περιοχής επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες και μια περιοχή που αναπτύσσεται σταδιακά πρέπει να διαθέτει επαρκείς υποδομές που να μπορούν να υποστηρίξουν την αυξημένη δραστηριότητα που θα προκύψει όταν η περιοχή γίνει το επίκεντρο του ενδιαφέροντος κατοίκων και επισκεπτών. Επομένως, η ανεπάρκεια υπηρεσιών και υποδομών μεταφορών που θα μπορούν να εξυπηρετήσουν την περιοχή θα δημιουργήσει πρόσθετα προβλήματα που θα επιδεινώσουν την κατάσταση, με αποτέλεσμα να μην ικανοποιούνται οι ανάγκες των ανθρώπων και να μειώνεται η ποιότητα ζωής τους. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω και λόγω των κινδύνων που δημιουργεί η ανάπτυξη της περιοχής, είναι απαραίτητο να δοθεί προσοχή στον τρόπο με τον οποίο η περιοχή θα μετατραπεί σε μια σύγχρονη πόλη, με στόχο μια πιο βιώσιμη κοινωνία και με την εξασφάλιση μιας ισορροπίας μεταξύ της ανάπτυξης της περιοχής και της διατήρησης της ποιότητας ζωής των κατοίκων της.

7.4 Ευκαιρίες για την ευρύτερη περιοχή

Η ανάπτυξη του Βοτανικού είναι ένα πολύπλευρο έργο με άμεσα οφέλη τόσο για την τοπική κοινωνία όσο και για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Καταρχήν, η έννοια της ανάπτυξης αποτελεί ένα σημαντικό βήμα, δίνοντας την δυνατότητα σε μια περιοχή που έχει παραμεληθεί ή υποβαθμιστεί, στερείται ζωής και κατά συνέπεια υποβαθμίζεται σε όλους τους τομείς. Έτσι, η δημιουργία νέων υποδομών και η προσέλκυση επενδύσεων μέσω της αναβάθμισης της περιοχής μπορεί να βελτιώσει το προφίλ της πόλης στο σύνολό της και να της δώσει μια πιο σύγχρονη εικόνα. Οι νέες υποδομές και οι βελτιωμένες συνθήκες διαβίωσης θα καταστήσουν την περιοχή του Βοτανικού πιο ελκυστική, προσφέροντας ασφάλεια στους ήδη υπάρχοντες κατοίκους και προσελκύοντας νέους. Έτσι, θα δημιουργηθεί μια πιο ζωντανή και ποικιλόμορφη γειτονιά, με πιο ουσιαστικό τρόπο διαβίωσης, γεμάτη νόημα για ζωή και περισσότερες ευκαιρίες σε διάφορους τομείς. Για να διευκολυνθεί η πρόσβαση στην περιοχή του Βοτανικού και στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, είναι απαραίτητο να βελτιωθεί το συγκοινωνιακό δίκτυο. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με τη δημιουργία νέων οδικών συνδέσεων στον κύριο οδικό άξονα, καθώς και με την καλύτερη

ενσωμάτωση των μέσων μαζικής μεταφοράς, μέσω συχνότερων δρομολογίων και αύξησης του στόλου των λεωφορείων. Αυτές οι παρεμβάσεις θα διευκολύνουν τις μετακινήσεις σε όλη την Αθήνα. Η χρήση των μέσων μαζικής μεταφοράς από τους πολίτες, θα εξαλείψει την ανάγκη χρήσης ιδιωτικών οχημάτων και θα συμβάλει στη μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης. Η αναβάθμιση μιας περιοχής προσελκύει πάντα το ενδιαφέρον του κοινού σε όλους τους τομείς. Αυτό ισχύει και για τον οικονομικό τομέα, καθώς η ανάπτυξη εμπορικών χώρων, η ίδρυση νέων επιχειρήσεων και η δημιουργία σύγχρονων γραφείων θα επιτρέψουν στην περιοχή να προσελκύσει κεφάλαια, με στόχο την ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας. Αυτή η διαδικασία δεν θα ωφελήσει μόνο την περιοχή του Βοτανικού, αλλά θα έχει θετικό αντίκτυπο σε ολόκληρη την Αθήνα, καθιστώντας την έναν σημαντικό εμπορικό και επιχειρηματικό κόμβο.

Κεφάλαιο 8 : Σύνδεση Διπλής Ανάπλασης με Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Διπλή Ανάπλαση του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, συνδέεται άμεσα με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών, όπου σύμφωνα με αυτόν, αποτελούν ένα παγκόσμιο πλαίσιο για τη μείωση της φτώχειας, την προστασία του πλανήτη και τη διασφάλιση της ευημερίας για όλους μέχρι το έτος 2030. Η βιώσιμη ανάπτυξη αποτελεί την ανάπτυξη που έχει ως στόχο να καλύψει και να προβλέψει τις ανάγκες που υπάρχουν στο παρόν, χωρίς όμως να θέτει σε κίνδυνο τις μελλοντικές γενεές να μπορέσουν να καλύψουν τις αντίστοιχες ανάγκες που θα έχουν. Η εξέλιξη του αστικού περιβάλλοντος βασίζεται στην βιώσιμη ανάπτυξη η οποία προσπαθεί να συσχετίσει με μια αρμονική συμβίωση τους οικονομικούς, κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς παράγοντες που την αποτελούν. Οι Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης έχουν παγκόσμιο στόχο, με συγκεκριμένα σχέδια δράσης για την ενίσχυση των πόλεων και των κοινοτήτων σε όλους τους τομείς με σκοπό της προώθησης ισορροπίας ανάμεσα στην οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική δικαιοσύνη και την προστασία του περιβάλλοντος. Έτσι παρακάτω θα δούμε αναλυτικά πως κάθε στόχος μπορεί να συνδεθεί και να αξιοποιηθεί στην Διπλή ανάπλαση με το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα τόσο για την κοινωνία και το περιβάλλον, όσο και για τον άνθρωπο.

Στόχος 1 : Μηδενική φτώχεια

Η περιοχή του Βοτανικού όπως γνωρίζουμε μέχρι και σήμερα κατοικείται από ένα μικρό ποσοστό πληθυσμού, οι οποίοι είναι κάτοικοι χαμηλού εισοδήματος, καθώς παραμένουν στην περιοχή μετά την απομάκρυνση του καταυλισμού και κάποιες ευάλωτες κοινωνικές ομάδες. Η Διπλή ανάπλαση του Βοτανικού αν σχεδιαστεί και υλοποιηθεί με τον κατάλληλο τρόπο, θα μπορέσει να συμβάλει στην ένταξη αυτών των ατόμων κοινωνικά και οικονομικά στην πολιτεία. Η πρόβλεψη για την κατασκευή του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού αλλά και γενικότερα των υπόλοιπων υποδομών, όπως το δημαρχιακό κέντρο, διάφορες υποστηρικτικές χρήσεις, νέες επιχειρήσεις, εμπορικά κέντρα και υπηρεσίες που θα φιλοξενηθούν στην περιοχή, θα δημιουργήσουν στην περιοχή νέες θέσεις εργασίας για τα άτομα χαμηλού εισοδήματος καθώς και για τις ευάλωτες ομάδες που δεν εργάζονται. Η κατοικία των

ατόμων που αναφέραμε δεν είναι στις καλύτερες συνθήκες για την διαμονή τους εκεί, έτσι η ανάπλαση θα μπορούσε να προσφέρει κοινωνικές κατοικίες με σκοπό μια καλύτερη διαβίωση και την βελτίωση της ποιότητας ζωής τους. Η ανάπτυξη γενικότερα νέων υποδομών στην περιοχή, όπως διάφορες υπηρεσίες, υγειονομικού ενδιαφέροντος, κοινωνικές παροχές θα ενισχύσουν την πρόσβαση των κατοίκων στην εκπλήρωση των βασικών τους αναγκών, με στόχο την βελτίωση των συνθηκών ζωής και την μείωση του κοινωνικού αποκλεισμού χωρίς κανένα άτομο να μένει στο περιθώριο. Έτσι, σε συνδυασμό με όλα τα παραπάνω και λόγω του ότι με την ανάπτυξη της περιοχής θα αυξηθούν οι τιμές των ακινήτων, η ανάπλαση θα μπορέσει να προσφέρει οικονομικά προσιτές κατοικίες για άτομα χαμηλού εισοδήματος έτσι ώστε να μην υπάρχει το αίσθημα φόβου για απομάκρυνση από την περιοχή των υπαρχόντων κατοίκων. Αν υπάρξει σωστός σχεδιασμός της ανάπλασης με προοπτικές για όλους τους κατοίκους θα μπορέσει να εξαλειφθεί αποτελεσματικά το πρόβλημα της φτώχειας με ευκαιρίες για όλους οικονομικά και κοινωνικά με ενίσχυση της ευημερίας των κατοίκων.

Στόχος 3 : Καλή υγεία και ευημερία

Οι παροχές υγειονομικού ενδιαφέροντος στην περιοχή είναι ανεπαρκείς, χωρίς να υπάρχει κάποια υπηρεσία, έστω για τις βασικές ανάγκες και για οτιδήποτε μπορεί να χρειαστούν οι κάτοικοι της. Ο στόχος 3 διασφαλίζει μια υγιή ζωή και ευημερία για όλους με την παρουσία των απαραίτητων υπηρεσιών που σχετίζονται με την υγεία και την βελτίωση των συνθηκών της, για μια καλύτερη ποιότητα ζωής. Η σύνδεση με την διπλή ανάπλαση είναι άμεση αφού θα πρέπει να βελτιωθούν οι συνθήκες υγείας και ευημερίας των ήδη υπαρχόντων κατοίκων της περιοχής με την δημιουργία υγειονομικών υποδομών και υπηρεσιών που εκλείπουν σημαντικά. Στο σχέδιο των υποδομών που πρόκειται να κατασκευαστούν στην περιοχή είναι απαραίτητη η δημιουργία κέντρων υγείας ή δημοτικών ιατρείων που θα προσφέρουν τις υπηρεσίες τους στους κατοίκους αλλά και στις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες που δεν μπορούν να έχουν πρόσβαση σε βασικές υγειονομικές υπηρεσίες. Η ανάπλαση έχει στόχο την δημιουργία πράσινων χώρων και αθλητικών εγκαταστάσεων που θα συμβάλλουν στην παρότρυνση των πολιτών για άθληση και αναψυχή που βοηθάει τόσο στην σωματική όσο και στην ψυχική υγεία. Επίσης, η ανάπτυξη των πράσινων χώρων έχει ως στόχο την βελτίωση της ποιότητας του αέρα από τα καυσαέρια και άλλους ρύπους που υπάρχουν στην ατμόσφαιρα με αποτέλεσμα να επιβαρύνουν το αναπνευστικό σύστημα των ανθρώπων και κατ' επέκταση την συνολική τους υγεία. Ο συγκεκριμένος στόχος προσπαθεί να βελτίωση την υγεία των πολιτών με χρήση μεθόδων που θα μειώσουν τα καυσαέρια όπως η βιώσιμη κινητικότητα με την προώθηση της χρήσης ποδηλάτου, μέσω μαζικής μεταφοράς ή ακόμα και της βάδισης που συμβάλλουν στην υγεία τους και στην μείωση των επιπέδων άγχους και στρες. Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, η ανάπλαση επιδιώκει όλοι οι άνθρωποι να μπορούν να έχουν πρόσβαση σε υγειονομικές υπηρεσίες και υποδομές ανεξαρτήτως κοινωνικής τάξης και εισοδήματος.

Στόχος 6 : Καθαρό νερό και αποχέτευση

Ο στόχος 6 συμβάλλει στην πρόσβαση όλων των ανθρώπων σε καθαρό νερό και σε ανθρώπινες συνθήκες υγιεινής όπως αρμόζει. Η ανάπλαση του Βοτανικού μπορεί να συνδεθεί άμεσα με τον συγκεκριμένο στόχο και να μπορέσει να δημιουργήσει τις

κατάλληλες συνθήκες πρόσβασης σε καθαρό νερό αλλά και στην υγεία με την δημιουργία αποχετευτικού συστήματος που είναι αναγκαίο για την περιοχή λόγω του ότι το δίκτυο αποτελεί ελλιπές στοιχείο. Για την πρόσβαση σε καθαρό νερό η ανάπλαση θα μπορέσει να μεριμνήσει για υποδομές στα πάρκα και στους πράσινους χώρους που θα κατασκευαστούν με βρύσες που θα προσφέρουν νερό ή κάποιους ψύκτες που θα μπορούν όλοι να έχουν πρόσβαση, όμως πάντα με την τακτική συντήρηση του δικτύου για αποφυγή των μολύνσεων. Όμως, η απεριόριστη πρόσβαση σε νερό θα πρέπει να γίνεται με σύνεση και όχι να υπάρχει σπατάλη, διότι έτσι οδηγούμαστε στο άλλο άκρο με κίνδυνο έλλειψής του. Επιπλέον είναι αναγκαία η αναβάθμιση καθώς και η δημιουργία νέων αποχετευτικών συστημάτων διότι όπως έχουμε αναφέρει εκλείπουν από την περιοχή, με αποτέλεσμα τον κίνδυνο πλημμύρας σε περιπτώσεις μεγάλων βροχοπτώσεων. Έτσι, είναι απαραίτητο για την βελτίωση της αποστράγγισης των υδάτων, όπως και η εγκατάσταση ενός συστήματος επεξεργασίας των λυμάτων από τα δίκτυα όμβριών για να μην μολυνθούν τα ύδατα και να προστατευθούν οι υδάτινοι πόροι της περιοχής όπως είναι το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ που πολλές φορές καταλήγουν σε αυτό ακαθαρσίες με αποτέλεσμα την μόλυνση του.

Στόχος 7 : Φτηνή και καθαρή ενέργεια

Ο στόχος 7 έχει σκοπό την εξασφάλιση φτηνής και καθαρής ενέργειας που θα μπορούν να έχουν όλοι πρόσβαση αλλά πέρα από αυτό θα μπορεί να είναι βιώσιμη για το περιβάλλον με τον σωστό σχεδιασμό και τις κατάλληλες τεχνολογίες. Αρχικά, στην ανάπλαση μπορεί να γίνει χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας που θα καλύψουν μέρος των ενεργειακών αναγκών της περιοχής όπως είναι η χρήση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις νέες υποδομές για την παραγωγή της ηλεκτρικής ενέργειας από τον ήλιο, καθώς και η σκέψη για αξιοποίηση και των υπόλοιπων πηγών ενέργειας με τις αντίστοιχες παροχές. Η κατασκευή των νέων υποδομών μπορεί να γίνει με την χρήση βιώσιμων μεθόδων και βιοκλιματικών τεχνολογιών που συνεισφέρουν καλύτερα στην ενεργειακή κατανάλωση όπως είναι η μόνωση, η δημιουργία φυσικού φωτισμού και αερισμού, έξυπνα συστήματα θέρμανσης και ψύξης που βοηθούν στην μείωση της. Πέρα από τις υποδομές, οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας μπορούν να συμβάλλουν και στις μεταφορές με την χρήση ηλεκτρικών αυτοκινήτων που έχουν χαμηλές εκπομπές βλαβερών ρύπων μέχρι και μηδαμινές, με σκοπό την μείωση των κοινών καυσίμων που προκαλούν μεγαλύτερα προβλήματα στο περιβάλλον. Η αξιοποίηση όλων των παραπάνω στην ανάπλαση του Βοτανικού θα συνεισφέρει σε μια καλύτερη κοινωνία, προάγοντας την βιώσιμη και καθαρή ενέργεια, με λιγότερους ρύπους και συμβάλλοντας στην μείωση των εκπομπών του αερίου του θερμοκηπίου, μειώνοντας το περιβαλλοντικό αποτύπωμα, καθώς και την ποιότητα του αέρα που αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την υγεία και την ζωή των ανθρώπων.

Στόχος 9 : Βιομηχανία, καινοτομία και υποδομές

Η βιομηχανία αποτελούσε στο παρελθόν κύρια χρήση γης για την περιοχή του Βοτανικού όχι όμως με τις σημερινές τεχνολογίες που αποσκοπούν στην βιωσιμότητα της περιοχής. Ο στόχος 9 στοχεύει σε βιώσιμες πρακτικές για την βιομηχανική χρήση, με καινοτόμες τεχνολογίες και την δημιουργία υποδομών που θα μπορέσουν να συμβάλουν στην δημιουργία ενός σύγχρονου αστικού χώρου με άμεση σύνδεση με

την ανάπλαση για την μεταμόρφωση της περιοχής. Η ανάπτυξη των υποδομών μπορούν να γίνουν με βιώσιμα υλικά, φιλικά προς το περιβάλλον για μείωση του αποτυπώματος του, αλλά σε συνδυασμό με την καλύτερη ενεργειακή απόδοση κατά την χρήση τους. Πλέον η τεχνολογία έχει φτάσει σε άλλο επίπεδο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί με κατάλληλες μεθόδους αλλά και με καινοτόμες πρακτικές στην βιομηχανία που μπορεί να αυξήσει σταδιακά και την παραγωγικότητα, αλλά και την οικονομία των επιχειρήσεων, σε συνδυασμό με την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών με λιγότερο χρόνο και χρήμα.

Στόχος 11 : Βιώσιμες πόλεις και κοινότητες

Ο στόχος 11 είναι ο σημαντικότερος που συνδέεται εξ ολοκλήρου με το θέμα της εργασίας και την Διπλή ανάπλαση του Βοτανικού. Στοχεύει στην δημιουργία πόλεων και κοινοτήτων που είναι πιο βιώσιμες σε συνδυασμό με την κοινωνία, την οικονομία και το περιβάλλον. Η δημιουργία βιώσιμων χώρων αλλά και η ανάπτυξη καθώς και η αναβάθμιση των ήδη υπαρχόντων υποδομών συμβάλλουν στο κύριο μέλημα του στόχου με βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την κατασκευή καλύτερων κτιρίων με πιο σύγχρονες προοπτικές που θα αντέξουν για πολλά χρόνια στο μέλλον. Η προσβασιμότητα αποτελεί κυρίαρχο παράγοντα για την δημιουργία μιας βιώσιμης πόλης αφού πρέπει με κάθε τρόπο να διευκολύνονται οι μετακινήσεις των πολιτών και αυτό μπορεί να γίνει με την αναβάθμιση των μέσων μαζικής μεταφοράς, των οδικών αξόνων και αρτηριών, καθώς και με πιο βιώσιμους τρόπους όπως είναι η δημιουργία ποδηλατοδρόμων, η χρήση της ηλεκτροκίνησης με μειωμένο αποτύπωμα για το περιβάλλον αλλά και για τις ζωές των κατοίκων. Έτσι ο συγκεκριμένος στόχος συμβάλλει αποτελεσματικά στην ανάπλαση της περιοχής με την δημιουργία μιας βιώσιμης πόλης, ενισχύοντας μια καλύτερη ποιότητα ζωής των κατοίκων και προάγοντας μια πιο βιώσιμη ανάπτυξη της κοινωνίας.

Κεφάλαιο 9 : Συμπεράσματα

Στην συγκεκριμένη διπλωματική εργασία έγινε μια έρευνα της περιοχής του Βοτανικού, όπου από μια ιστορική βιομηχανική περιοχή μέχρι και σήμερα που έχουν ξεκινήσει οι εργασίες αναβάθμισης του, στην μετατροπή του σε έναν υπερτοπικό πόλο προσέλκυσης κοινού στα πλαίσια της ιδέας της Διπλής Ανάπλασης. Η Διπλή Ανάπλαση, πιο συγκεκριμένα περιλαμβάνει την ταυτόχρονη αναβάθμιση δυο διαφορετικών περιοχών, του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας με στόχο την δημιουργία ενός υπερσύγχρονου γηπέδου με διεθνείς προδιαγραφές, υπόγειων χώρων στάθμευσης, χώρων πρασίνου, αναψυχής και εστίασης, ενός αθλητικού μουσείου, καθώς και όλων των απαραίτητων υποδομών για την αρμονική ένταξη των αναπλάσεων στην πόλη.

Η έρευνα έγινε συνδυαστικά με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης, όπου με την υλοποίηση των έργων που προβλέπονται, θα αναδείχνουν τα πολλαπλά οφέλη που μπορούν να προκύψουν από μια προσέγγιση του αστικού σχεδιασμού στα πλαίσια της Διπλής Ανάπλασης. Έτσι, θα αναδειχθούν οι δυνατότητες της περιοχής, όχι μόνο σε επίπεδο πολεοδομικής αναβάθμισης αλλά και σε επίπεδο κοινωνικής και περιβαλλοντικής βιωσιμότητας. Η Διπλή Ανάπλαση μπορεί να συμβάλει

καθοριστικά στην βιώσιμη ανάπτυξη της Αθήνας και να αποτελέσει παρότρυνση για την ανάπλαση και άλλων περιοχών της Αθήνας ή και της χώρας. Η απομάκρυνση του γηπέδου του Παναθηναϊκού από την ιστορική του έδρα στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας και η κατασκευή ενός νέου γηπέδου στον Βοτανικό αποτελούν τις προϋποθέσεις για την ταυτόχρονη αναβάθμιση των δύο περιοχών ακολουθώντας της αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η ιδέα της ανάπλασης στην περιοχή του Βοτανικού, έχει στόχο την λειτουργικότητα και την αισθητική αναβάθμιση του, που μέχρι σήμερα αποτελούσε μια υποβαθμισμένη και εγκαταλελειμμένη περιοχή. Αρχικά, η κατασκευή του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού, δίνει το έναυσμα στην γενικότερη ανάπτυξη της περιοχής, με τον εκσυγχρονισμό των κτιρίων, τον βέλτιστο σχεδιασμό χώρων πρασίνου που εκλείπουν σημαντικά για την ανάπλαση του περιβάλλοντα χώρου και τις επιπλέον υποδομές που χρειάζονται για την ολική ενσωμάτωση στην περιοχή, λόγω της φύσης και του μεγέθους του έργου που προβλέπεται να γίνει, αποτελώντας καταλύτη για την οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση μιας υποβαθμισμένης περιοχής. Η ανάπλαση της Λεωφόρου Αλεξάνδρας προβλέπει την δημιουργία ενός αθλητικού μουσείου, χώρων πρασίνου και αναψυχής, υπόγειων χώρων στάθμευσης με σκοπό την αποσυμφόρηση του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας, σε συνδυασμό με την ενίσχυση της βιωσιμότητας και την βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Η ανάπτυξη χώρων πρασίνου σε κενά οικόπεδα ή σε οικόπεδα που έχουν χαρακτηριστεί χώροι πρασίνου, η υιοθέτηση πρακτικών φιλικών προς το περιβάλλον, η χρήση βιώσιμων υλικών στις κατασκευές και η διαχείριση των αποβλήτων που θα προκύψουν κατά την διάρκεια των έργων αλλά και μετά στην περιοχή, αποτελούν κρίσιμα ζητήματα για την επιτυχία του έργου της ανάπλασης, καθώς και την ενίσχυση της ανθεκτικότητας της πόλης απέναντι στην κλιματική αλλαγή και την μείωση του φαινομένου της θερμικής νησίδας.

Η Διπλή Ανάπλαση θα συνεισφέρει αποτελεσματικά στην τοπική οικονομία της περιοχής, λόγω του μεγέθους του έργου θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας και θα προσελκύσουν επενδύσεις στην περιοχή για επιπλέον ιδιωτικά έργα. Η δημιουργία των σύγχρονων αθλητικών εγκαταστάσεων και των εμπορικών υποδομών που πρόκειται να υλοποιηθούν θα δώσουν την ευκαιρία για την ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Σύμφωνα με όσα έχουμε αναφέρει παραπάνω καταλήγουμε στο ότι για επιτευχθεί η ιδέα της Διπλής Ανάπλασης θα πρέπει να υπάρξει συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας, διαφάνεια στην λήψη των αποφάσεων με αποτέλεσμα η εφαρμογή του σχεδίου να γίνει σύμφωνα με τις ανάγκες των πολιτών και να υπάρξει μια κοινωνική συνοχή με εξασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης στις νέες υποδομές σε όλους.

Πιο συγκεκριμένα οι παρεμβάσεις που θα γίνουν στην περιοχή του Βοτανικού, πρέπει να δούμε κατά πόσο εξυπηρετούν στους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης που σχετίζονται με την ιδέα της Διπλής Ανάπλασης.

🏗️ Η κατασκευή του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού, αλλά και γενικότερα των απαραίτητων υποδομών για την ομαλή ενσωμάτωση τους στην περιοχή μελέτης,



σε συνδυασμό με τις βιώσιμες κατασκευαστικές πρακτικές που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν εξυπηρετεί τους ΣΒΑ 7, 9 και 11 που αναφέρονται στην φτηνή και καθαρή ενέργεια, στην βιομηχανία, καινοτομία και υποδομές και στις βιώσιμες πόλεις και κοινότητες αντίστοιχα. Ο ΣΒΑ 7 επιδιώκει την δημιουργία υποδομών οι οποίες θα είναι πιο ενεργειακός αποδοτικές, ο ΣΒΑ 9 την δημιουργία βιώσιμων και ανθεκτικών υποδομών, σε συνδυασμό με τον ΣΒΑ 11 που στοχεύει στην αναβάθμιση των υποβαθμισμένων περιοχών.
















- ✚ Η δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων για τον ερασιτεχνικό αθλητικό, όπου θα μπορεί να γίνεται χρήση και από την τοπική κοινωνία εξυπηρετεί τους ΣΒΑ 3 και 11 που αναφέρονται στην καλή υγεία και ευημερία και στις βιώσιμες πόλεις και κοινότητες αντίστοιχα. Ο ΣΒΑ 3 επιδιώκει την καλή υγεία και ευημερία για όλους, όπου η ελεύθερη χρήση των αθλητικών εγκαταστάσεων προάγει την καλή υγεία. Ο ΣΒΑ 11 επιδιώκει την ελεύθερη πρόσβαση από όλους σε οποιαδήποτε υποδομή επιθυμούν και έτσι η κοινή χρήση από την τοπική κοινωνία των αθλητικών εγκαταστάσεων εξασφαλίζεται από τον συγκεκριμένο στόχο.
- ✚ Η ανάπτυξη χώρων πρασίνου και αναψυχής, οι δένδροφυτεύσεις, η δημιουργία πράσινων διαδρομών στοχεύουν στην βελτίωση του μικροκλίματος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξυπηρετώντας στον ΣΒΑ 11 που αναφέρεται στις βιώσιμες πόλεις και κοινότητες. Ο ΣΒΑ 11 επιδιώκει την ελεύθερη πρόσβαση σε ασφαλείς πράσινους και δημόσιους χώρους, που αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την δημιουργία πράσινων χώρων στην περιοχή του Βοτανικού που εκλείπουν σημαντικά.
- ✚ Η ανάπτυξη ενός δικτύου βιώσιμης κινητικότητας με την αναβάθμιση των οδικών αρτηριών, την βελτίωση της προσβασιμότητας με την δημιουργία ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων, καθώς και ο εκσυγχρονισμός των μέσων μαζικής μεταφοράς εξυπηρετεί τους ΣΒΑ 9 και 11 που αναφέρονται στην βιομηχανία, καινοτομία και υποδομές και στις βιώσιμες πόλεις και κοινότητες αντίστοιχα. Ο ΣΒΑ 9 επιδιώκει την βελτίωση των υποδομών μεταφορών και την προώθηση καινοτόμων λύσεων κινητικότητας, σε συνδυασμό με τον ΣΒΑ 11 που στοχεύει στην βελτίωση της προσβασιμότητας, καθώς και την μείωση της ρύπανσης και της κυκλοφοριακής συμφόρησης, που η δημιουργία ενός βιώσιμου δικτύου κινητικότητας στην περιοχή του Βοτανικού θα επιτευχθούν σε σημαντικό βαθμό οι συγκεκριμένοι στόχοι.
- ✚ Η διαχείριση των υδάτινων πόρων και των αποβλήτων εξυπηρετεί τους ΣΒΑ 6 και 11 που αναφέρονται στο καθαρό νερό και στις βιώσιμες πόλεις και κοινότητες αντίστοιχα. Η βελτίωση της διαχείρισης των υδάτων στην ανάπλαση με την χρήση συστημάτων που μπορούν να επαναχρησιμοποιούν το νερό, καθώς και η μείωση της ρύπανσης των υδάτων και πιο συγκεκριμένα του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ στην περιοχή της μελέτης μας επιτυγχάνουν την υλοποίηση του ΣΒΑ 6. Επιπρόσθετα, η διαχείριση των απορριμμάτων που προκύπτουν με την ορθή επεξεργασία τους και την ανακύκλωση, σε συνδυασμό με τους καθαρούς υδάτινους πόρους μπορούν να βελτιώσουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων και να επιτευχθεί ο ΣΒΑ 11.
- ✚ Οι εμπορικές και ψυχαγωγικές χρήσεις που θα φιλοξενηθούν στην περιοχή του Βοτανικού με την δημιουργία του νέου γηπέδου, καθώς και η ανάπτυξη εμπορικών χώρων και χώρων εστίασης και ψυχαγωγίας μπορούν να







εξυπηρετήσουν τους ΣΒΑ 1 και 11 που αναφέρονται στην μηδενική φτώχεια και στις βιώσιμες πόλεις και κοινότητες αντίστοιχα. Η ανάπτυξη των αντίστοιχων χρήσεων θα δημιουργήσουν νέες θέσεις εργασίας με στόχο την απασχόληση όσων το έχουν ανάγκη και την ένταξη όλων των ευάλωτων ομάδων στην τοπική κοινωνία χωρίς κανένας να μένει στο περιθώριο, επιτυγχάνοντας έτσι τον ΣΒΑ 1. Η δημιουργία αστικών χώρων με πολιτιστικές, αθλητικές και ψυχαγωγικές χρήσεις με ελεύθερη πρόσβαση σε όλους, βελτιώνουν την ποιότητα ζωής των ανθρώπων αφού δημιουργούν το αίσθημα κοινωνικής συνοχής επιτυγχάνοντας έτσι τον ΣΒΑ 11.

Συμπερασματικά, η Διπλή Ανάπλαση αποτελεί ένα πρότυπο έργο βιώσιμης αστικής ανάπτυξης στην Αθήνα, και πρέπει να υλοποιηθεί με την εφαρμογή στρατηγικών που προωθούν την βιώσιμη κινητικότητα, την κοινωνική ένταξη και την περιβαλλοντική προστασία. Συνδυαστικά, με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης όπως αναλύσαμε παραπάνω, διασφαλίζεται ότι η Διπλή Ανάπλαση δεν αποτελεί απλώς ένα πολεοδομικό έργο αλλά μια ολοκληρωμένη στρατηγική για την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος. Οι απαραίτητες προϋποθέσεις για την επιτυχία του έργου είναι η υλοποίηση των προτεινόμενων παρεμβάσεων που έχουν θεσπιστεί, η συνεχής αξιολόγηση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων, καθώς και η διαρκής προσαρμογή του έργου στις ανάγκες την πόλης.

Βιβλιογραφία

-  InAction for a better world. (2019, July 9). *Βιώσιμες πόλεις και κοινότητες - 17 Παγκόσμιοι Στόχοι - in action*. In Action. <https://inactionforabetterworld.com/%CE%B2%CE%B9%CF%8E%CF%83%CE%B9%CE%BC%CE%B5%CF%82-%CF%80%CF%8C%CE%BB%CE%B5%CE%B9%CF%82-%CE%BA%CE%BF%CE%B9%CE%BD%CF%8C%CF%84%CE%B7%CF%84%CE%B5%CF%82-17%CF%83%CF%84%CF%8C%CF%87%CE%BF%CE%B9/>
-  Uno. (2019, November 14). *10 Πράγματα που πρέπει να γνωρίζετε για τους 17 Στόχους για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη*. Περιφερειακό Κέντρο Πληροφόρησης Του ΟΗΕ - Greece. <https://unric.org/el/10-%CF%80%CF%81%CE%AC%CE%B3%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B1-%CF%80%CE%BF%CF%85-%CF%80%CF%81%CE%AD%CF%80%CE%B5%CE%B9-%CE%BD%CE%B1-%CE%B3%CE%BD%CF%89%CF%81%CE%AF%CE%B6%CE%B5%CF%84%CE%B5-%CE%B3%CE%B9%CE%B1/>

- 
 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης και Δείκτες Μέτρησης - Γενική Γραμματεία Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων. (n.d.). Γενική Γραμματεία Νομικών Και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων.https://gslegal.gov.gr/?page_id=5506
- 
 Στόχοι βιώσιμης ανάπτυξης - EUR-Lex. (n.d.).
<https://eur-lex.europa.eu/EL/legal-content/glossary/sustainable-development-goals.html>
- 
 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης ΟΗΕ (Sustainable Development Goals – SDGs) - Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2021, March 7). Υπουργείο Περιβάλλοντος Και Ενέργειας.
<https://ypen.gov.gr/stochoi-viosimis-anaptyxis-oie-sustainable-development-goals-sdgs/>
- 
 Στόχοι βιώσιμης ανάπτυξης (SDGs) - ELSTAT. (n.d.).
<https://www.statistics.gr/sdgs>
- 
 Ypodomes.com. (2022, May 23). Θετικά βήματα στους στόχους της Ε.Ε. για βιώσιμη ανάπτυξη. *Ypodomes.com*.
<https://ypodomes.com/thetika-vimata-stoys-stochoys-tis-e-e-gia-viosimis-anaptyxis/>
- 
 Βοτανικός.(n.d.).
<https://greencorner.gr/football/itemlist/tag/%CE%92%CE%BF%CF%84%CE%B1%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CF%82>
- 
 Έτσι θα μεταμορφωθεί ο Βοτανικός σε υπερσύγχρονο γήπεδο του Παναθηναϊκού. (n.d.).
<https://specials.gazzetta.gr/football/panathinaikos/etsi-tha-metamorfothei-o-votanikos-stin-dipli-anaplastasi/index.html>
- 
 Capital.Gr. (2022, August 14). Πως αλλάζει το χάρτη του realstate η αξιοποίηση του Βοτανικού – Τα έργα. *Capital.gr*.
<https://www.capital.gr/agora-akiniton/3652723/pos-allazei-to-xarti-tou-real-estate-i-axiopoisi-tou-botanikou-ta-erga/>
- 
 Newsroom. (2022, April 22). Συμφωνία του Παρισιού: Το πρώτο παγκόσμιο σχέδιο δράσης κατά της κλιματικής αλλαγής.
<https://www.moneyreview.gr/like-today/74809/symfonia-toy-parisiou-to-protopagkosmio-schedio-drasis-kata-tis-klimatikis-allagis/>
- 
 Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία. (n.d.). Ευρωπαϊκή Επιτροπή.
https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_el
- 
 Τι είναι το πακέτο «Fit for 55» και γιατί τελικά χρειαζόμαστε «Fit for. (n.d.).
<https://www.wwf.gr/?uNewsID=3460366>
- 
 Μηχανισμός δίκαιης μετάβασης. (n.d.). Ευρωπαϊκή Επιτροπή.
https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/finance-and-green-deal/just-transition-mechanism_el
- 
 Infogrethexis. (2020, December 9). Αφιέρωμα στον Βοτανικό - *GRethexis*. *GRethexis*.
<https://www.grethexis.com/the-history-of-votanikos/>
- 
 Πρόγραμμα διπλής ανάπλασης στις περιοχές του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας του Δήμου Αθηναίων | Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (n.d.).
<http://www.opengov.gr/minenv/?p=1293>
- 
 Κόγκας, Σ. (2024, February 16). Μετακομίζουν στη Φυλή οι μεταφορικές εταιρίες του Ελαιώνα. *Energodromio*.
<https://www.energodromio.gr/ypodomes/metakomizoun-sti-fyli-oi-metaforikes-etairies-tou-elaiona/>
- Καραγιάννης, Ν. (2024, April 4). “Πράσινο φως” για το νέο Επιχειρηματικό Πάρκο στη Φυλή – Πώς θα μεταφερθούν εκεί οι μεταφορικές εταιρείες από τον Βοτανικό. *Ypodomes.com*.
<https://ypodomes.com/prasino-fos-gia-to-epicheirimatiko-parko-sti-fyli-metaferontai-oi-metaforikes-etairies-apo-ton-votaniko/>

- 
 Votanikos Business Park - Dimand. (2025, January 31). Dimand.
https://dimand.gr/projects/votanikos_business_park/
- 
 AthensVoice. (2023, January 18). Ακαδημία Πλάτωνος - Αρχαιολογικό Μουσείο: Το γραφείο Τσολάκη κέρδισε τον αρχιτεκτονικό διαγωνισμό. *AthensVoice*.
<https://www.athensvoice.gr/politismos/design-arhitektoniki/786123/akadimia-platonos-arhaiologiko-mouseio-to-grafeio-tsolaki-kerdise-ton-arhitektoniko-diagonismo/>
- 
 Athenstransport. (2024, July 10). Ένα βήμα πιο κοντά ο νέος σταθμός των ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα. Athens Transport.
<https://www.athenstransport.com/2021/02/ktel-elaiona-mpe/>
- 
 Ρίζος, Π. (2022, May 13). 5 ακίνητα – φιλέτα στο Βοτανικό αναμένουν μεγάλες επενδύσεις με τη Διπλή Ανάπλαση.
https://bizness.gr/oi-5-nees-megales-ependyseis-real-estate-470-ekat-eyro-sto-votaniko-se-thesi-machis-oi-quot-megaloi-paiktes-quot/#goog_rewarded
- 
 Καραγιάννης, Ν. (2022, October 20). Βοτανικός: Ποια μεγάλα έργα υποδομής και επενδύσεις μεταμορφώνουν την περιοχή. *Ypodomes.com*.
<https://ypodomes.com/votanikos-megala-erga-ypodomis-kai-ependyseis-metamorfonoyntin-periochi/>
- 
 Team, R. (2022, April 3). Πως η περιοχή του Βοτανικού έγινε ξαφνικά το νέο hotspot του realestate - *Radar.gr*.
<https://radar.gr/article/pos-o-votanikos-egine-xafnika-to-neo-hot-spot-tou-real-estate>

ΠΙΝΑΚΑΣ SWOT Analysis

STRENGTHS – ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ	WEAKNESSES – ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ	OPPORTUNITIES – ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	THREATS – ΑΠΕΙΛΕΣ
Περιοχή σε κοντινή απόσταση με το κέντρο της Αθήνας και άλλες γύρω περιοχές.	Περιοχή που επικρατεί ένα συνονθύλευμα χρήσεων γης.	Πόλος έλξης επισκεπτών, λόγω της δημιουργίας του νέου γηπέδου και την γενικότερη ανάπτυξη της περιοχής.	Οικονομικό κόστος για την ανάπλαση και την ανάδειξη της περιοχής.
Μεγάλη έκταση της περιοχής του Βοτανικού όπου παραμένει ανεκμετάλλευτη και ερημωμένη.	Αραιή δόμηση αποτελούμενη από κτίρια παλιάς κατασκευής με τα περισσότερα να είναι υπό κατάρρευση, λόγω ελλιπούς συντήρησης αυτών.	Εύκολη πρόσβαση με την παρουσία του Μετρό και των λεωφορείων που εξυπηρετούν την περιοχή.	Καθυστέρηση ολοκλήρωσης έργων ανάπλασης.
Υπαρξη της γραμμής 3 του Μετρό στην περιοχή του Ελαιώνα, για την σύνδεση με το υπόλοιπο λεκανοπέδιο της Αττικής.	Έλλειψη αστικού σχεδιασμού χωρίς την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει θεσμοθετηθεί.	Φύτευση κενών οικοπέδων για ανάπτυξη των χώρων πρασίνου και δενδροφύτευση των δρόμων για καλύτερη προσπέλαση από τους πολίτες.	Μειωμένη χρήση μέσων μαζικής μεταφοράς για την επίσκεψη στην περιοχή και δημιουργία κυκλοφοριακής συμφόρησης.
Υπαρξη σιδηροδρομικού του σταθμού “Ρουφ”, στην Λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως.	Η αποβιομηχάνιση της περιοχής έφερα πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια, κενούς υπαίθριους χώρους και κελύφη κτιρίων, χωρίς κάποια συγκεκριμένη χρήση.	Σχεδιασμός πεζοδρομίων με την συντήρηση των ήδη υπαρχόντων, καθώς και την δημιουργία νέων όπου χρειάζεται.	Αύξηση τιμών ακινήτων και απομάκρυνση των ήδη ελάχιστων κατοίκων λόγω οικονομικού προβλήματος.
Υπαρξη του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ ως μοναδικό φυσικό στοιχείο της περιοχής.	Κακή κατάσταση υφιστάμενων οδικών αξόνων εντός της περιοχής.	Σχεδιασμός οδικού δικτύου με διαπλάτυνση και συντήρηση.	Απομάκρυνση μεταφορικών εταιριών και κίνδυνος να χάσουν τις θέσεις εργασίας τους αρκετοί εργαζόμενοι.
Εύκολη πρόσβαση στους μεγάλους κεντρικούς οδικούς άξονες (Ιερά οδός, Πέτρου Ράλλη, Λεωφόρος Αθηνών).	Σημαντική έλλειψη χώρων πρασίνου σε σχέση με το απαραίτητο ποσοστό που είναι για τις πόλεις.	Ενίσχυση των μέσω μαζικής μεταφοράς με προσθήκη περισσότερων δρομολογίων ή επιπλέον λεωφορειακών γραμμών.	Αυξημένη κυκλοφοριακή συμφόρηση λόγω της συνεχούς επίσκεψης στην περιοχή, θα προκαλέσει αρνητικό αντίκτυπο.
Υπαρξη βιομηχανιών – βιοτεχνιών και άλλων χρήσεων, εξασφαλίζοντας θέσεις εργασίας για τους κατοίκους και όχι μόνο.	Απουσία βασικών υποδομών (ύδρευση, αποχέτευση, φωτισμός).	Ένταξη βιώσιμης κινητικότητας στις μετακινήσεις.	Ρύπανση της περιοχής από απορρίμματα και καυσαέρια, λόγω της μεγάλης προσέλκυσης επισκεπτών.
Αλλαγή χρήσης γης σε πολλά αδιάθετα κτίρια πρώην βιομηχανικής – βιοτεχνικής χρήσης.	Απουσία υποδομών παροχής παιδείας, αθλητισμού, υγείας και πρόνοιας.	Ανάδειξη της περιοχής έπειτα από την δημιουργία του νέου υπερτοπικού πόλου που σχεδιάζεται με νέες τεχνολογίες.	Εξευγενισμός της περιοχής με προσέλκυση επισκεπτών και επενδύσεων και αντίστοιχα την περιθωριοποίηση των οικονομικά ασθενέστερων κατοίκων.
Γεινίαση με γύρω περιοχές σχεδιασμένες βάσει ρυμοτομικού σχεδίου και αποτελούμενες από όλες τις χρήσεις γης για περιοχές εντός σχεδίου πόλης.	Παρουσία σημαντικών πηγών ρύπανσης από την εναπόθεση απορριμμάτων, τις βιομηχανίες και τα καυσαέρια λόγω της έντονης κυκλοφοριακής συμφόρησης.	Εκμετάλλευση κτιριακού αποθέματος για υλοποίηση νέων χρήσεων.	
Ιστορική περιοχή από το παρελθόν ως βιομηχανική περιοχή.	Κυκλοφοριακή συμφόρηση οδικών αξόνων λόγω μεγάλου όγκου οχημάτων που δεν μπορεί να διοχετευτεί το υπάρχον οδικό δίκτυο.	Σχεδιασμός υπόγειων χώρων στάθμευσης για μείωση των οχημάτων στο υπερκείμενο έδαφος και εκμετάλλευση του σε άλλη χρήση.	
	Πεζοδρόμια σε κακή κατάσταση ή παντελής έλλειψη αυτών.	Ανάδειξη του ρέματος Προφήτη Δανιήλ, ως μοναδικό φυσικό στοιχείο.	
	Απουσία έργων οδοποιίας με αποτέλεσμα την κακή ποιότητα των δρόμων.	Σχεδιασμός πολεοδομικού κέντρου με τις βασικές υποδομές για την εξυπηρέτηση των πολιτών.	
	Παρουσία πολλών μεταφορικών εταιριών που λόγω του μεγάλου αριθμού φορτηγών προκαλούν έντονη κυκλοφοριακή συμφόρηση.		

	Έλλειψη ποδηλατοδρόμων για μείωση της χρήσης ΙΧ.		
	Κίνδυνος πλημμυρών λόγω της απουσίας δικτύου απορροής όμβριων υδάτων.		
	Απουσία από την περιοχή της χρήσης γης της κατοικίας.		
	Έλλειψη οδοφωτισμού σε όλη την έκταση της περιοχής.		
	Εκμετάλλευση του ρέματος του Προφήτη Δανιήλ για απόθεση απορριμμάτων και ακαθαρσιών.		
	Χαμηλή πυκνότητα πληθυσμού.		
	Απουσία χώρων στάθμευσης.		